

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 414 次會議紀錄

109 年 4 月 17 日府都新字第 1097000995 號

- 壹、時間：民國 109 年 4 月 6 日（星期一）上午 9 時 00 分
- 貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區
- 參、主持人：方副召集人定安<sup>代</sup>
- 肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏
- 伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。
- 陸、討論提案：

### 一、「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 許雅婷 2781-5696#3081)

本案討論前，蕭委員麗敏已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 條規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

#### (一) 國立臺北教育大學（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本校於民國(下同)107年6月13日就應分配權利價值申請單元編號1、2F-A1、2F-B1、2F-B2、3F-A1、4F-A1、4F-B1、4F-B2等7個單元獲配確定，除四樓兩單元用途為集合住宅外，一至三樓均作為校務使用之一般事務所。
2. 經查有陳情地主陳○霞曾於107年12月26日權利變換計畫公辦公聽會及108年12月19日聽證紀錄，表達本校所獲配之單元編號2F-B1(產權面積113.42坪、該戶總價99,809,600元)、2F-B2二樓(產權面積144.94坪、該戶總價127,547,200元)，有單元面積過大總價過高使其無法選配、單坪價格880,000元過低影響其他地主權益，及實施者訂定之選配原則排除其選配權益等陳述意見。
3. 本校曾於「臺北市大安區學府段一小段593-1地號等16筆土地」都市更新事業計畫案審議期間，邀集校內外專家學者審視計畫書圖並會議決議，以103年3月27日北教大總字第1030140062號函提出應針對一至三樓之樓層高度、建材設備、隔間及符合教學使用計畫等多項書面意見，歷經幹事會、聽證及審議會，經臺北市政府106年12月7日府都新字第10632074802號函核定公告。
4. 基於維護校方參與權利變換之合法權益，特此函知貴處，本案實施者華固建

設不得與陳情地主陳○霞就校務使用目的所獲配之單元進行私下協商，應提請臺北市都市更新及爭議處理審議會以專案小組調查，並以公正客觀之第三方協助處理爭議。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案事業計畫核定時共同負擔比例為31.11%，本次提送權利變換計畫案之共同負擔比例為34.59%，請實施者說明後提請審議會審議。
2. 其餘幹事及權變小組意見已修正或說明。

(三) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 前次幹事意見1，請依實施者說明於估價報告書附件補充區分建物竣工圖。
2. 報告書P50、76、107、161比較價格之推定，有比較標的加權數不等於100%情形，請釐清。
3. 報告書P141更新後辦公產品比較價格評估，相對住宅產品，似未於建材建築設計項合理反映制震等特殊工法造價，請說明。
4. 報告書P176至180，更新後不動產權利價值決定似未將轉管因素納入考量，請說明。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案係權利變換審議，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

(八) 遲委員維新

1. 報告書P114，更新前公寓比準戶，請確認是二樓或是三樓？
2. 報告書P141，新寶信義大樓是屬於純辦或是住辦混合大樓？

3. 陳情人提及估價師估104萬元，依審查意見修正後為109萬元，但華固卻用113萬進行找補，這部分在聽證紀錄沒有相關說明，因為地主有跟權變數字做對照，這部分應請實施者再補充說明。

#### (九) 詹委員勳敏

在報告書裡未見轉管部分做減價修正，請估價師說明。

#### (十) 謝委員慧鶯

1. 葉○煥先生表示於5月10日以存證信函方式告知選配A2-10樓、B2四個車位，因未使用制式表格，所以實施者寄發正式表格請他填寫。請問更新處如地主非以制式表格申請，是否就視為未於申請選配期間提出申請？是否可請實施者說明，葉先生的存證信函內容是否有明確表達選配位置及車位？
2. 於申請分配表格中並未有填寫坪數之欄位，而本案事業計畫已經核定，除非變更事業計畫，否則本案面積是不會變動的。而陳情人加註坪數，是與實施者洽談中所談及之坪數，一般地主在選配過程中，計畫書中所載坪數、價格都還是會再變動，雖然54坪及78坪差異過大，並未有規劃這樣的單元，但已表達選配位置。若加註坪數只是為了按照私契約，而表達意見的話，其實選配單元的意思是已經表達。還是說將來地主寄回正式選配調查表，但又註記坪數，到底算不算合格的選配調查？

#### (十一) 黃委員嫩雲

1. 請標示尺寸(第15-7頁至第15-25頁)，例如圖15-5三層平面圖，圖15-7四層平面圖陽台尺寸未標示，圖15-15地下一層平面圖轉折處尺寸未標示，餘請自行檢示。
2. 表11-4建物登記清冊(第11-8頁至第11-14頁)標示部/建物坐落/地號(更新後「合併」編地號)，請將「合併」刪除。

#### (十二) 都市更新處

1. 有關陳情人以存證信函選配並未繳交法定申請分配文件，故實施者以律師抽籤方式代為選配，係依規定辦理。另實施者於聽證表示，在不損及他人選配權益下，可與陳情人協調交換，以上是符合法定程序。
2. 有關地主應出具相關文件，較常見的為事業計畫同意書、選配意願調查表及申請分配位置申請書，選配意願調查表及申請分配位置申請書主要比照事業計畫同意書作法。有關事業計畫同意書作法，依營建署函釋表示並未一定要

依照作業手冊格式，地主若不想比照格式出具的話，內容所呈現資訊必須要比照制式格式所載之資訊。

3. 地主所出具文件，於事業計畫同意書上加註條件，通常會判斷所加註條件是否符合規定據以判斷同意書之有效與否。如經檢視加註條件後仍為有效同意書，則視為有效之同意書。所以在選配意願調查表及申請分配位置申請書也是相同，如加註項目視為有效，則可視為有效之書件。就如同剛實施者說明陳情人選配加註坪數，在規劃上是沒有相符的，的確會增加認定疑義。

實施者說明及回應：

- (一) 有關回應陳情人意見的部分，蔡先生與實施者有簽訂私契約，也有出具同意書，但是後來有爭議，同意書已扣除，另蔡先生有參與選配也有選配房車，有關爭議在於實施者與蔡先生在一開始溝通，在尚未審議前提供的試算表，初估更新獎勵值27%、容積移轉40%為所計算的結果。經事業計畫核定後，都更獎勵值為27.67%、容積移轉為25%，與當初估算內容有落差，蔡先生認為落差部分實施者應予以補貼，但過程中實施者皆有說明當時試算表只是初估也尚未送審，蔡先生也是知悉，差距的內容是經過實質審議，並非實施者造成的結果。實施者已多次進行溝通說明，目前尚未達成協議，尚在努力中。第二位陳情人廖先生希望加速審議，實施者與團隊也在努力中。第三位陳情人彭小姐有簽訂私契約也有選配，爭議在於私契約內容與選配權值中間的差異，因有簽定私契約，後續選屋找補將依照私契約辦理，這部分係為彭小姐與實施者在私約與權利變換中間差距的問題，不在審議範圍。第四位陳情人葉先生是未同意戶，目前選配內容是由第三位公證人代為抽籤方式選配，陳情人的主張價值換算約為2億多元，應分配權利變換價值約1億1千多元，實施者代為抽籤選配的價值約1億元，仍可領取補償金。因實施者認為未繳交法定申請分配文件，透過公開抽籤程序代為選配，因陳情人表示不同意代為抽籤的選配內容，實施者表示在不損及他人選配權益下，實施者可與陳情人協調交換，目前葉先生尚未提出具體交換內容，目前權利變換計畫中也是暫以代為抽籤的內容登載。國北教大的部分，因原持有土地靠近本案東側且接近原校區，目前選配在東側，前側留給原來地主做店面。另多出權值部分已在二樓以上選配並集中利用，這部分皆予以尊重，故於事業計畫規劃內容皆依此原則規劃，所有地主皆已知悉，並無影響國北教大選配權益。
- (二) 本次財務計畫主要變動在營建工程造价部分依照評價基準日調整，另外有關稅捐部分依照新法及實際分配修正，依照幹事會決議調整上修店舖及住宅售價。
- (三) 將依地政局幹事意見於報告書中補充竣工圖。

- (四) 加權不等，屬於文件呈現問題，未來將在報告書補充說明。
- (五) 轉管部分是位在辦公室層樓上，影響較小，故未進行修正。
- (六) 有關更新前公寓比準戶依委員意見進行修正；新寶信義大樓再依意見進行修正及調整。
- (七) 簡報所載係為書面陳情意見回覆時間，本案於今年1月、2月、3月皆有與葉先生針對所提陳情意見進行溝通協調。實施者亦有提供選配房屋及車位進行試算，告知葉先生相關差額價金找補，但仍未收到葉先生正式書面回覆，所以目前仍以律師代為抽選房屋及車位登載權利變換計畫書。如葉先生提供正式書面回覆且在不損及其他地主選配權益下，與實施者進行交換，實施者亦承諾與葉先生進行交換。
- (八) 安琪是本公司委託之顧問，擔任與地主間居中溝通協調說明之角色，後續配合修正計畫書內容，並補充說明安琪小姐受實施者委託及其委託書。
- (九) 再次檢視存證信函內容，於存證信函本文中並未寫到戶別，是於存證信函附圖、附件中框選欲選配車位。而戶別是附件中都市更新開發契約書議約摘要填入分配戶別，是在契約中想要與實施者達成協議選配及交換，在存證信函本文並未載明戶別。無法確認存證信函上選配意願，所以再次寄發，希望陳情人以正式書函回覆選配房屋及車位意願。在更新十年來，已與陳情人葉先生洽商不低於50次，其實總歸一句就是權利價值分配的問題，按照合理的權值只有1億，但現在卻要加註很多奇奇怪怪的坪數、產品，不在事業計畫的規劃裡，是因為現在想要取得分配價值約2億5，這就是我們雙方無法達成共識的最大癥結。就算他想要選A2-10樓，我們也有A1-10樓可供交換，但坪數都是50幾坪，並非所講室內78坪、產權面積120坪。與主席跟各位委員報告，公司會盡最大努力繼續與陳情人溝通協調，將雙方差距拉到最小。所以今日無論發了幾封存證信函，內容皆沒有變，價值遠遠大於權值，雙方經過協調還是無法拉進這個距離，這個部分華固會持續來努力，希望將差距縮小，得以圓滿的解決。
- (十) 二樓及三樓轉管位於部分一樓店面及A1二樓辦公室上方，對於店面及辦公室影響並不大，故不予修正，未來在報告書中補充說明。
- (十一) 有簽署合建契約者，都在合建契約允許、容忍的範圍下進行協調。華固建設在臺北市辦理很多都市更新案件，也希望完成最圓滿的結果。華固建設也願意，華固辦理本案也有10年，先前也有其他公司進行洽談，加起來也有30年，希望能於本公司手上完成，也希望委員能給我們鼓勵及機會。

- (十二) 有關估價找補一事，這部分屬於私契約及權利變換之價格差異，未來將於計畫書補充說明。
- (十三) 有關回應陳情人胡小姐部分，1樓2樓3樓更新前是用比準戶效用比評估，另更新前土地評估原則也是依照現行估價規則及審議原則評估，並符合都市更新審議估價範本。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 財務計畫部分

有關財務計畫修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案有關實施者與所有權人協議交換選配位置修正情形以及本案有3位所有權人未於期限內提出書面申請參與分配，且抽籤分配後計算差額價金需繳交800多萬元，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調整合。
2. 本案本案提列特殊工程費用及各樓層涉及轉管是否反應其估價價值(選配人是否知悉)、本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價為112.796萬/坪，共同負擔比34.59%(事業計畫核定時為31.11%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 葉○煥(當事人)</b></p> <p>(1)位於大安區學府段一小段607地號1/3物產權屬部份。</p> <p>(2)前承接建商限定於民國107年5月28日前把分配位置申請書擲還(建商公司)，然則我奉照辦寄自台北青田存證號碼000265與107年5月10日、000269與107年5月14日，選妥房屋A2十樓，實坪78坪與停車位B6、7、14、15號四個車位，寄自上開建商限定日</p>	<p><b>1-1弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 協理</b></p> <p>(1)葉先生尚未同意之權變戶。</p> <p>(2)葉先生於選屋期間以存證信函回覆選屋，但未繳交選配法定文件，故依選配原則以抽籤方式代為選配1FJ戶、23FA1、車位B4-80、B5-99。</p>	<p>陳情人今已至大會上表達意見，並經大會充分討論，請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>期前可證之。(隨函附上存證原函乙份為證000265及000269)</p> <p>(3)然則建商限定日期外，本人從未授權委託他人代假抽籤，違法之事一概無效，此部份本案權利義務人自當依法保留追訴之權利，至為明確。</p> <p>(4)再者本建案604物產權1/3部份(設計圖說及建照)未經本人簽認前(暫請勿發照)，以為權益為感之至也。</p> <p>(5)另則履約保證金陸拾萬元及每月補貼陸萬元應訂約。</p>	<p>(3)惟抽籤結果與異議人期待不同，但實施者亦同意在不損及其他已選配之地主權益下，可與實施者協商交換房車位置。</p> <p>(4)律師代為抽籤係依據選配原則執行，該原則亦載明報告書並於選配書件寄發時周知地主。</p>	
<p><b>2. 王○櫻律師(代當事人彭○黎)</b></p> <p>(1)本人合約分配與權利變換相差竟然高達逾3100萬元，本人豈非受到詐騙?!</p> <p>A. 查依同樣的本人選屋分配單元(1F-G、8F-B1、B3-47)，據華固告知，依合約分配，本人應繳1759.5萬元差額價金給華固。然而，參照權利變換計畫書光碟，依權利變換計畫分配，則是華固要給1348.2萬元給本人，為何差異會如此大?華固應給本人一個合理說明，為何合約分配會與權利變換差逾3100萬，難道本人是受詐騙了嗎?這要本人如何能繼續支持本都更案?!</p> <p>B. 承上，由於華固公司在合約中加入許多複雜難懂的合約條文(例如一樓建物分配，一下要乘以0.067，一下要扣除騎樓面積，還要再扣柱位，又要再扣騎樓，反覆加減乘除，搞得人丈二金剛摸不著頭腦)，本人根本不明白</p>	<p><b>2-1弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 協理</b></p> <p>(1)彭小姐為簽署事業計畫同意書之同意戶，也依法定程序完成房屋及車位選配，另與實施者訂有合建契約，先行敘明。</p>	<p>陳情人今已至大會上表達意見，</p> <p>(1)有關合建契約內容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調</p> <p>(2)有關財務計畫部分，依審議會決議辦理，以上予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>依合約要如何分配、分配結果為何?就連華固自己，第一次提供給本人的算式與結果，與第二次給的也不一致，並自承第一次給的有所誤解。華固在本人選屋後，告知本人還要繳1700多萬，本人實在完全傻眼、差點昏倒，本人乃不得已，才要在今天提出異議。按本人1樓店面目前穩定收租中，未來更新後本人若還要再繳1700多萬元給華固，結果1樓店面使用面積卻是大幅縮水，只為了多圖一間僅43坪小小間的8樓房屋，本人難道是傻了嗎?本人為何要同意都更呢?相信任何人都都不願意!</p> <p>(2)權利變換選配程序中竟有兩套版本之價格表，究竟以何者為準?</p> <p>A. 實施者在權利變換選配程序中，竟然提供兩套價格表，讓人無所適從、莫名其妙。縱使依雙方合約條文「雙方約定於本更新單元都市更新權利變換計畫申請報核前，乙方應完成本更新單元更新後大樓房地價值(含各層各戶單價及總價)及車位價值之訂定，作為本條房地價值、車位計算及差額找補之依據；另經乙方通知後十五日內依本條約定選定其應分配之房屋及車位，並於完成本更新單元都市更新審議會審查後三十日內依本條約定之分配原則確認雙方應分配之房地車位及找補價金。」等語，就本人的認知，也是本人選屋實</p>	<p>(2)有關陳情意見一及二之價值差異均為權利變換及私約價值計算差異，因彭小姐為同意戶，故權利變換計畫報告書中，仍以權變價值計算為準，惟實際分配仍以與實施者簽訂之合建契約為準，但實施者仍持續與地主溝通協調說明，並均有作成歷次協調紀錄。</p>	



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>所拿到的房屋車位價格表，與實施者依法應提供本人選配、由估價師查估的房屋車位價格表，兩者是相一致的。如果不是以估價師查估並經華固提出送請審議房屋車位價格表，難道價格是認由華固自行訂價，華固說的就算？豈不是「人為刀俎，我為魚肉」？</p> <p>B. 承上，結果華固訂的價格，以本人選的8F-B1房屋分配單元為例，依巨秉估價師所估，每坪單價僅104萬元，華固卻估每坪113萬元，並要求本人以此價格找補；另以本人選的B3-47車位分配單元為例，依巨秉估價師所估，其價格僅340萬元，但華固卻估其價格為420萬元，並要求本人以此價格找補；以致本人找補價格高達1700多萬元。經本人提出質疑，華固回應本人理由卻是：「估價師的估價通常與市場行情並不相符，應以公司所估為準」云云，試問：如果真是這樣，那為什麼我們權利變換法規要求要由三家估價師查估？那政府又在審什麼呢？乾脆都由實施者自行訂定，不就可以了？</p> <p>(3)權利變換及程序問題</p> <p>A. 權利變換計畫共同負擔「稅捐」乙項，較事業計畫核定之金額增加高達5272萬2642元，「銷售管理費」乙項，較事業計畫核定之金額增加高達3320萬3360元。實施者回應係稱由於：「原於事業計畫階段係以提列總表規定計</p>	<p>(3)有關稅捐提列，係依107.7.26最新之審議原則提列之，實際稅捐金額，最後仍依審議核定為準。</p> <p><b>2-2臺北市都市更新處 董妍均股長</b></p> <p>(1)依行政訴訟法第116條，原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提請行政訴訟(或司法告訴)而停</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>算。於權利變換計畫階段依實施者及地主實際選配結果核算。」等語(權利變換計畫書第綜-2、3、8及13頁)。然此不僅只是增加數十、數百萬元而已，而是增加了好幾千萬元!!</p> <p>B. 承上，本人與其他地主簽署事業計畫同意書時，同意之事業計畫內容，「稅捐」提列僅為1000多萬元，「銷售管理費」提列僅為8000多萬元，現在「稅捐」暴增至6000多萬元、「銷售管理費」暴增至1億3000多萬元，如此本人之前的同意還算數嗎?簽署的同意書還有效嗎?即使市府於事業及權利變換計畫「分別報核」時分別訂定不同的提列公式，但前、後套用公式後計算結果，差距為何如此之大?如此政府豈不是欺騙民眾?易言之，先用較低的費用額，騙取地主同意事業計畫並獲得核定?!這樣難道不用變更事業計畫，重新取得土地及合法建築物所有權人同意嗎?</p> <p>C. 針對安琪藉機利用本人用人不疑及匆匆入出境之弱點，勾串實施者，意圖為其不法利益，以偽造及行使偽造文書等手段，致生損害於本人之財產及其他利益乙事，本人已向台北地檢署提出偽造文書等罪告訴，請台北市都市更新處靜候地檢署犯罪偵查結果，再就本案續提審議。</p>	<p>止，本案原則上仍依程序續行。</p>	
<p><b>3. 蔡○鍊(當事人)</b> 主持人蕭委員、都更處各位長官、及各位地主，大家好。</p>	<p><b>3-1弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 協理</b></p>	<p>陳情人今已至大會表達意見，有關合建契約內</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>依公聽會(函)已向貴機關及華固公司提出書面陳情書，請詳為列入會議記錄。</p> <p>(1)簽訂合約書，華固公司並未告知有所謂容積移轉比例上限報核為40%與都更獎勵為27.80%之問題。經由 貴機關都更處分別減為容移25%與都更獎勵27.67%，致使面積減少，要如何補足減少的坪數。華固公司即然刻意不告知，亦未加註，可能發生比例減少之情況，及如何補足的方法，致使現在有所爭議。我請示：本件雖屬權利變換之會議，然權利變換亦涉價金之問題，故就所欠着補償方案，亦應請一併討論。</p> <p>(2)請華固公司提供一樓各戶面積，包含分開每戶居室面積及每戶騎樓面積的電子檔excel等資料。</p> <p>(3)也有其他住戶建議：請列入規劃安置停車場、停車位充電樁，預留設各車位之管線的設置，有鑑於目前電動汽車增加的趨勢，以便提高本大樓的價值。</p> <p>(4)審議會版表9-4、表9-7(每坪單價不一樣，是否依表9-7為準)，請說明。</p> <p>(5)更換停車位：選配時價格訂太高，以致地主大部份選低樓層B5車位。例如：B2最高540萬，平均價488萬，現為360萬，B5平均價217萬，現為300萬。懇請華固公司事後可協商交換停車位。</p> <p>(6)合建契約內容，故非屬權利變換公聽會討論範疇，今天再次請</p>	<p>(1)有關異議人為同意戶，亦有參加選配，選定房屋為1F(F戶)20FA1、A2，20FB1、車位為B3-43、B4-73、B4-74、B5-104、B5-105、B5-117亦有簽署選配確認單，故認定異議人同意選配結果。</p> <p>(2)有關同意書經更新處認定為有爭議，故實施者同意於同意比例中扣除。</p> <p>(3)實施者於會後提供一樓面積電子檔。</p> <p>(4)有關電動車位，實施者已有預留用電容量，如日後有需求，可評估規劃設計。</p> <p>(5)相關房屋單價請依表10-1為準。陳情人所稱表格係屬規劃單位誤植為公展版數值，之後會予以修正。</p> <p>(6)陳情書貳、參、肆、伍係屬合建契約與權利變換內容之差異，非屬都更審</p>	<p>容，尚無涉審議權責，請實施者加強溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
示。	<p>議會審議範疇，但實施者仍持續與地主溝通協調說明，並均有作成歷次協調紀錄。</p> <p>(7)有關容積移轉及都市更新獎勵比例，仍需以都更審議會核定為準。故案事業計畫核定比例為容積移轉25%、都市更新獎勵比例27.67%。</p>	
<p><b>4. 陳○霞(馮○弘代)</b></p> <p>(1)經評估本人與華固公司欲採合建委建方式，業與華固公司討論地主自行給付建造成本給建商，建造成本為容積移轉成本、建築成本、管理費用、建商的合理利潤，而計算更新取回之土地及建物部份是在中間樓層，期計算的價格也是以建物在中間樓層的單價，故分回的土地持分亦應維持在不變，當土地若有增減，應有找捕的問題，但華固公司無誠意與本戶繼續談。</p> <p>(2)見回覆第二點(綜-9頁)，本所有權人有下列疑義：本人丈夫參與大安區一小段590地號等都更案，位置於巷弄內，法定容積率僅225%，更新前價值2719萬，更新後為13層的大廈，更新後價值約6,360萬。以本案位於復興南路與和平東路交叉口，屬台北市大安區主要幹道，並非在巷弄內，法定容積率300%，更新前價值3,639萬，更新後為23層高樓，都更後價值約6,708萬。相較於本人丈夫的都更案，本案並無獲得因地段較好，容積率較高所應獲得的權變價值，相信依貴公司的名號，在創造建案價值與</p>	<p><b>4-1弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 協理</b></p> <p>(1)陳情人欲與實施者依委建方式合作，惟目前雙方尚未達成協議，故仍採權利變換方式執行。</p> <p>(4)本案共同負擔及銷售金額均依照都市更新提列標準及相關規定辦理，目前共同負擔比例為34.59%，惟實際分配比例仍以審議會審定為主。</p> <p>(5)有關稅捐提列，係依107.7.26最新之審議原則提列之，實際稅捐金額，最後仍依審議核定為準。</p> <p>(7)12FB2價格為49,601,160元、11FB2價格為49,163,760元，P9-4係誤植為前公展版數值，之後會予以修正。</p> <p><b>4-2巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正估價師</b></p> <p>(2)每個個案法定容積、獎勵容積，規劃設計等都不相同，無法同樣更新前價值換算更新後價值。</p> <p>(3)都市更新評估更新後價格，是以評價</p>	<p>有關估價與共同負擔部分，依審議會決議辦理，後續請實施者持續溝通協調，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>成本的管控上一定比小建商更具競爭力，我們無法苟同在此精華地段上我們所獲得權變後的價值僅止於如此，顯示該權利變換的比例是不合理。</p> <p>(3) 估價之價值應與市場價格接近，但事實卻相反，復興南路附近有2個建案並非華固公司回覆意見內容最近一年沒有參考建案，估價明顯偏低，且標的顯有問題，有圖利華固公司之嫌(審議會中內容，足見問題之嚴重並損及所有權人權益)，建請市府對估價師移送法辦，以昭公信。何況本案已提列風險管理費 9.2%，價格又低估，相當不合理。</p> <p>(4) 依審議會版本P8-9，本案共同負擔約20億元，全案銷售約58億元，所有權人更新後應分配價值約38億元，華固更新後應分配權利價值約20億元，然全案58億之房地價值之成本20億皆由所有權人負擔，共同負擔過高致本戶更新後應分配權利價值有嚴重的低估。</p> <p>(5) 權變審議會版稅捐65,534,133元較事業核定版15,811,491元，增加52,722,642元，請問稅捐增加5倍，全案總銷未達250億，土地所有權人以土地向建商交換土地及建物，土地所有權人並無實質營業，又僅以土地交換，應無須營業稅，為何華固公司提列營業稅列入共同負擔，該共同負擔又全由土地所有權人支付，實屬不合理。</p>	<p>基準日當時新成屋評估，本案為店面、辦公、住宅混合大樓，本案評估單價約為110萬元/坪，應屬合理，未來仍待審議會審議結果為準。</p> <p>(6) 本案二樓為一般事務所，所以評估角度採辦公室評估，因此較住宅為低，應屬合理，未來仍待審議會審議結果為準。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(6)針對前公辦公聽會意見回覆第三點(綜-9頁)，本所有權人有下列疑義：本案2樓非能由單一戶之地主可以選配，又每坪價格偏低僅88萬元，致影響所有地主權利，華固公司表達所有地主可選，但以超選程序必須採抽籤方式排除本人選配之權利，造成本人損失，請問貴公司接下來的補救措施為何？</p> <p>(7)依審議會版本P9-4本戶12F-B2價格47,239,200元、11F-B2價格46,801,800元，與P10-12F-B2價格49,601,160元、11F-B2價格49,163,760元，價格數字前後不一致，一差就400多萬，每次會議內容華固公司給的文件數字錯亂，不具公信力，建請市府核定時加列本計畫案應以對所有地主最有利為前提，避免權利受損。</p> <p>(8)本人同意其他人之意見。</p>		
<p><b>5. 彭○黎(當事人)</b></p> <p>(1)有關司法問題，不宜用依行政訴訟法第116條，因本案並無原處分存在，就無執行的問題。另行政訴訟法第116條並無因司法告訴而停止之規定，更新處回應可能有問題。再者本人提出的刑事告訴是本件更新程序核定與否的前提事實，因待本事實確定後再行都市更新審議程序。</p> <p>(2)詳書面意見，本人與彭○黎女士簽署相關文件主張係屬無效。</p>	<p><b>5-1群富資產管理股份有限公司 安琪 總經理</b></p> <p>(1)本案的事業計畫書同意書、權變選配書件、重複抽籤選配確認單，均為彭慰黎女士親簽，故實施者認為均為有效書件，不影響審議程序。</p> <p>(2)彭女士主張授權書無效，是與98年間授權另一共有人彭○黎女士在台代理與實施者簽訂之更新協議契約</p>	<p>(1)有關所有權人主張俟司法告訴確認前，停止審議一節，依規定刑事偵查或判決結果僅作為主管機關作成決定之參酌，非須俟刑事偵查或審判程序終結後方得作成行政決定。</p> <p>(2)實施者已於聽證出具華固建設委託書，特予</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	書，實施者契約簽訂時認為彭熙黎有效代理權。	註明。 以上予以確認。
<p><b>6. 葉○煥(當事人)</b></p> <p>(1)詳書面意見，主張委託書未經本人簽名授權同意，不具法定效力，依法無效，否決抽籤結果。</p>	<p><b>6-1弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 協理</b></p> <p>(1)有關寄回的存證信函，要求房屋實坪需達78坪，但本案設計中未有該坪數的戶型，且陳情人當時以存證信函方式表達，故實施者當時以未收到法定選屋書件方式以律師代為抽籤方式處理。</p> <p>(2)律師代為抽籤係依據事業計畫核定之選配原則(五)執行，如陳情人不滿意抽籤結果，實施者亦同意在不影響其他地主權益下，就實施者分得部分可與陳情人進行交換，但希望陳情人能與實施者簽署正式之交換確認書面文件為依據。</p>	請實施者持續溝通協調，予以確認。
<p><b>7. 陳○霞(馮○弘代)</b></p> <p>(1)我們蓋的是全新的房子，卻以中古屋的行情作為估價，詳計畫書審議會版綜3地政局洪幹事意見。</p> <p>(2)有關稅捐提列部分，請於審議會提出相關依據。</p> <p>(3)實施者有說明設計有設計辦公室，但未說明有價差之情事，並未依前次說法並因提供相關地主同意大坪數之文件。</p> <p>(4)本戶為未同意戶，依實施者選配價格無法選配任一戶辦公室且辦公室規劃應為單一戶可選配之價格，故實施者以選配原則排除選配之權益。</p>	<p><b>7-1弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟 協理</b></p> <p>(1)營業稅提列將會提供法令依據給陳情人。</p> <p>(2)建築設計已於事業計畫階段核定，事業計畫審議過程中，均未收到除國北教大外之任何地主提出有選配辦公室需求，故本案辦公室設計係以國北教大之空間需求為準。</p> <p><b>7-2巨乘不動產估價師聯合事務所 李方正估價師</b></p> <p>(1)有關地政局的幹事意見，仍均已參酌並修正，更新後價格評估仍是以新成屋為準。</p>	估價及財務計畫依審議會決議辦理，另請實施者持續溝通協調，予以確認。

(五) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具

修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。

## 二、「變更臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李怡伶 2781-5696#3055)

討論發言要點：

### (一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 本案容積獎勵 (不含其他容積獎勵) 達 42.65%，請以適且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例 2.63%，又本案人事行政管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 40%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

### (二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

本局無意見。

### (三) 財政局 黃幹事宏玲 (書面意見)

前次審議會所提意見已修正。

### (四) 地政局 吳幹事丹玲 (書面意見)

地政局無意見。

### (五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局無意見。

### (六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之 1.5 倍總重量 (即 75 噸)，規劃之各處救災活動空間範圍內有排水溝、開挖地下室及人行道，應調整避開或予以補強，並確認人行道應與道路順平 (高程順平無落差) 且地面載重符合消防車輛行駛需求，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。
2. 請確認雲梯消防車順向進入及駛離規劃於玉成街 86 巷之救災活動空間，該救災動線應保持 4 公尺以上之淨寬，及 4.5 公尺以上之淨高。

### (七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)



無意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案已取得建照，建照抽查的意見實施者已配合修正，後續請依規定辦理變更設計。

(九) 劉委員秀玲

更新單元東側道路名稱報告書與簡報標示不一致，請實施者釐清修正。

(十) 黃委員嫩雲

權利變換計畫圖 6-7\_B 棟的 2F-5F 及圖 6-19\_地下一層平面圖，部份陽台、轉角或斜邊尺寸漏標示，請補充標示。

(十一) 都市更新處

本案自提修正內容僅小幅度調整，業務科無意見。

實施者說明及回應：

(一) 有關劉委員及黃委員提醒意見，實施者配合修正。

(二) 有關消防局意見，本案已配合檢視並確認符合規定。

(三) 有關財政局聽證階段所提意見，實施者皆已配合修正完竣。

(四) 本案自提修證內容主要因配合施工需求配合微調圖面，不影響全案財務計畫及所有權人權益。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，經實施者說明已與陳情人達成協議，並經審議會討論後，予以確認。

(二) 建築規劃設計部分

本案依建築執照審查結果及依所有權人意見調整之建築規劃設計是否符合建管相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災規劃是否符合相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 財務計畫部分

本案銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)以上限提列依原核定事業計畫提列，另風險管理費由 11.17%調整至 10.50%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (五) 權利變換及估價部分

1. 本案依所有權人意願調整分配單元與車位，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形及 2 樓以上均價由 570,228 元/坪調整為 569,058 元/坪，共同負擔比例維持原核定事業計畫提列 40%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 709.69 平方公尺 (法定容積 5%) 之獎勵額度。
2.  $\triangle F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 1,135.50 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。
3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 513.18 平方公尺 (法定容積 3.62%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4.  $\triangle F5-5$  (更新基地規模之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 1,021.95 平方公尺 (法定容積 7.20%) 之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 1,135.50 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
6.  $\triangle F6$  (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 同意維持原核定額度

(原決議)給予1,538.49平方公尺(法定容積10.84%)之獎勵額度;(請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書,並授權更新處核實計算後給予。)

7. 增設室內公用停車空間之獎勵額度,依本府交通局及都市發展局審查結果辦理,建議以本次申請1,500平方公尺(法定容積10.57%)之獎勵額度為上限;另請實施者於事業計畫中載明未來使用及營運管理方式,並於住戶規約中載明。

### (七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1) 因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年06月20日修正,國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於108年7月26日修正,爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字,處理原則及注意事項法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為處理原則第五點、注意事項第13點及都市更新條例第46條規定第3項第3款。</p> <p>(2) 本案容積獎勵(不含容積移轉)達42.65%,請以適量且設計以地主需求為主要考量,並避免對原先周遭環境造成衝擊。</p> <p>(3) 本案國有土地比例2.63%,又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列,且共同負擔比例達40%,請實施者修正並調降相關管理費用,以維護參與者權益。</p> <p>(4) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用,由實施者支付。</p>	<p>1-1 實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀主任 規劃師</p> <p>(1) 遵照辦理,國有土地處理原則條次配合修正。惟本案屬都市更新條例108年1月30日修正前報核之案件,計畫書中敘明都施條例部分皆維持修正前條文號,配合意見將新修正後都市更新條例條文號以備註方式載明於報告書中。</p> <p>(2) 依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定:「變更案僅就實施者申請的項目審議,並基於信賴保護原則,應充分尊重該案件前次委員會審議決議。」本案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會第231次會議審議通過,並於105年11月01日府都新字第10531121301號函核定公告,限本案因下列原因辦理此次變更:</p> <p>A. 依建築執照審查結果(北市都健字第10734869800號函)調整建築規劃。</p>	<p>所陳述意見經實施者說明,依審議會決議辦理,予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(5)防水保固至少 2 年，請實施者於交屋同時並提列本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。</p>	<p>B. 配合所有權人意見調整部分單元設計。</p> <p>C. 依所有權人議院調整分配單元與車位並經變動雙方同意表示。</p> <p>(3)遵照辦理，已配合於事業計畫第十三章加註。</p> <p>(4)遵照辦理，配合於交屋時提供保固書。</p> <p>(5)經主持人裁示，第 5 點，二工部分非屬審議會權責，聽證無須回覆。</p>	
<p><b>2. 臺北市政府財政局(臺北市都市更新處代為宣讀)(當事人)</b></p> <p>(1)事業計畫第 14-15 頁：現地安置戶應負擔費用之都市更新實施成本單價計算有誤，請實施者釐清後修正。</p> <p>(2)事業計畫第 15-7 頁：表 15-4 建築規劃設計費估算表之費率級距 6,000 萬以上之金額試算有誤，請實施者釐清後修正。</p> <p>(3)事業計畫第 15-9 頁：貸款利息之事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額(扣除公寓大廈管理基金)之金額有誤，請實施者釐清後修正。</p> <p>(4)事業計畫第 15-15 頁：土地所有權人部分之年投資報酬率投資時程與算式不符，請實施者釐清後修正。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀主任規劃師</b></p> <p>(1)感謝提醒，本案都市更新實施成本單價誤植處已修正，都市更新實施成本單價應為 174,780 元/坪，現地安置應負擔費用金額不變。</p> <p>(2)感謝提醒，本案建築規劃設計費估算表之費率級距 6,000 萬以上之金額試算算式誤植處已修正，修正後算式為 <math>648,033,082 \times 7.00\% = 45,362,316</math>，建築規劃設計費金額不變。</p> <p>(3)經檢視本案事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額(扣除公寓大廈管理基金)之金額並無誤植</p> <p>即工程費用-公寓大廈管理基金+權利變換費用：<math>2,257,500,117</math> 元-<math>4,590,165</math> 元+<math>108,759,873</math> 元=<math>2,361,669,825</math> 元。</p> <p>工程費用=重建費用(A)+公共設</p>	<p>所陳述意見經實施者說明，依審議會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>施費用 (B) = 2,257,500,117 元。            公寓大廈管理基金 = 4,590,165 元            權利變換費用 (C) = 108,759,873 元</p> <p>(4) 感謝提醒，本案投資期程誤植已修正，修正後投資期程為 4 年，土地所有權人之年投資報酬率不變。</p>	
<p><b>3. 謝○行(委託人王○慈)(當事人)</b></p> <p>(1) 原土地所有權人王○參參與都更的權利被犧牲了說明如後。</p> <p>(2) 都更案在 98 年 8 月 24 日報核，並於 105 年 11 月 01 日核定，這段期間，原實施者(虹欣公司)持續進行本案權利變換分配作業，原訂最小分配面積 106.41 (m<sup>2</sup>)，最小單元價值 22,259,556 元，因門檻過高，經許多原土地所有權人申訴異議後，調降至最終最小分配面積 84.04 (m<sup>2</sup>)，最小單元價值 13,483,540 元。</p> <p>(3) 王進參於 102 年 3 月 7 日死亡，其原有土地地號(717、717-1、717-4)持分計 15.72 (m<sup>2</sup>)，更新前土地權利價值達 5,717,212 元，佔本案總權利價值 0.277%，應分配價值 12,212,930 元。虹欣公司在 102 年 12 月 16 日發函詢問王進參是否願意合併分配，但那時王○參已不在人世，虹欣公司通知文件送達不合法，且虹欣也沒再向繼承人通知及徵詢參與意願。後於 102 年 12 月 16 日-103 年 01 月 20 日進行「合併分配協調」，因王○參已死亡，繼承人未確定，相關通知文件未能確實對所有可能繼承人送達，而無從進行協調合併分配。</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀主任 規劃師</b></p> <p>(1) 陳情人於本案只有土地所有權，本案於計畫核定後依法通知相關權利人於 106 年 2 月 8 日前領取補償金，但陳情人並未於前述日期前來領取，故依法於 106 年 06 月 01 日辦理提存，106 年 9 月 8 日囑託登記予實施者。</p> <p>(2) 評價基準日為 98 年 5 月 1 日，估價師依相關規定辦理估價作業，並經審議會通過並核定公告，無價值低估之情行。</p> <p>(3) 王○○丹於本案通知領取補償金時有來表達選配意願，故實施者經與其溝通後，同意王○○丹選配房地，後續並配合辦理差額價金找補。</p>	<p>經實施者說明已與陳情人達成協議，並經審議會討論後予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(4)王○參遺產分割協議於 106 年 06 月 15 日完成，本都更案有王○參之權利繼承人確定為王○桐、莊○○卿、王○迪及王○慈等 4 人，惟本案實施者已將王○參原權利價值（5,717,212 元）以補償金方式提存法院。</p> <p>(5)王○參之繼承人（王○慈）審閱本案 107 年版變更權利變換計畫，其中第 15-2 頁所載「104 年 07 月 03 日當實本案未達最小分配單元不能、不願參予權利變換分配者共有 26 人，其中王○參、王○○丹等 2 人雖應分配價值小於本案最小分配面積單元，惟若都市更新條例第 30 條第 1 項改以現金繳納共同負擔時，其應分配價值超過本案最小分配面積單元，得參與權利分配」；再於 15-3 頁所載，「107 年 8 月 03 日當時本案不能參與權利變換分配者共有 23 人，除王○○丹於核定後表示欲參與權利變換分配，其餘地主皆以領取補償金完竣」。</p> <p>(6)經查王○○丹元持有土地地號、面積及權利價值皆與王○參相同，並以獲得本案權利分配（5F-B6，車位 78），足見王○○丹應該是在 104 年 7 月 3 日-106 年 6 月 1 日期間獲得准許參與選配，但這期虹欣公司並沒有通知我們繼承人可以合併選配，或者可改以現金繳納共同負擔，以至於我們沒有選配到房屋。</p> <p>(7)政府推動都市更新之目的在於活化老舊社區，促進地區繁榮，且讓原本生活在此地區的人民皆能夠留下來共享都更成果。王進參先生中其一生皆在此安身立命，如今雖已辭世，倘有靈犀，定盼其子孫繼續在此守護。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
(8)本案王○叁之繼承人確時希望能參與本案更新後之權利分配，懇請實施者體諒上揭繼承人之處境，比照王○○丹之模式，同意其權利變換分配。		

#### (八) 實施者自提修正部分

本案自行修正車道、機車位配置、機房配合施工調整、汙水坑移位、景觀調整、部分地主(田○華、蘇○文、周○○珍)與實施者更換單元，以及產權異動等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(九) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

### 三、「擬訂臺北市北投區桃源段四小段 424-8 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 楊祖恩 2781-5696#3060)

討論發言要點：

#### (一) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)均以上限提列，共同負擔比例 41.67%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

#### (二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價部分無意見。

#### (三) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本局無意見。

#### (四) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

#### (五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. 本案係依本市土地使用分區管制自治條例第11條之1進行都市計畫變更並放寬建築物高度及樓層之規定，依本府108年1月17日府都規字第10720254291號公告實施「修訂臺北市北投區桃源段四小段424-8地號等土地第三種住宅區(特)土地使用分區管制規定案」內規定(略以)：「建築物高度得不受本市土地使用分區管制自治條例第二種住宅區建築物高度不超過五層樓及17.5公尺規定限制。惟高度不得超過21公尺。」，經檢視本案尚符前開規定。
2. 另查本案院落等相關規定業依本市土地使用分區管制自治條例檢討，惟後院深度比抬高係依本市建築管理工程處73年函釋規定辦理，爰請建管處協助檢核本案後院深度比之檢討。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 事業計畫書頁10-27後院深度檢討圖說部分，請實施者補充標註後院1為依土地使用分區管制規定檢討及後院2為依本處73年函釋規定檢討。
2. 檢討後院深度比應由GL向上檢討，惟本案未標表示GL位置僅標示現況高層，應依技術規則檢討建築物外牆與基地交叉最低點視為本案GL，另向上每3公尺有一GL。
3. 3.6:1高度檢討部分，應由道路對側境界線繪製檢討，請修正本案立面圖及剖面圖。

(七) 黃委員台生

1. 簡報機車位數量誤植部分請修正。
2. 本案配售人皆為法人，私人與法人之車位需求是否有差異。

(八) 邱委員世仁

1. 請實施者說明本案圍牆設置是否皆位於地界線上，另圍牆高度規劃1.8公尺是否有檢討透空率。
2. 有關植栽覆土深度1.5公尺，是否影響地下室停車淨高，請實施者再予檢視。

(九) 劉委員玉山

北邊開放空間經實施者簡報說明可供行人通行，本案開放空間部分有設置圍



牆且對外之通道寬度較窄，請實施者補充說明是否可供行人通行。

(十) 何委員芳子

基地北側開放空間庭園景觀經實施者說明有 165 平方公尺得做為周邊居民休憩使用，請補充標示 165 平方公尺開放空間庭園景觀範圍。

(十一) 簡委員伯殷

1. 請實施者說明本案 2F-B1 戶規劃一般事務所之用意。
2. 各圖面請補充標示詳細尺寸。
3. 本區周邊土地使用分區為住二，車位外賣機會不大，配合本案戶數近一戶一車位，實施者用意應為後續販售之戶別無法確定買方選配之車位，故統一附掛於 2F-B1 戶，此方式也被業界為保有車位彈性常用。
4. 請實施者說明本案現況西北側樹木保留之可行性。
5. 請實施者說明本案規劃 165 平方公尺開放空間如何供附近居民使用，另通風管設置位置是否有影響。

(十二) 鄭委員凱文

有關建築容積獎勵部分，請實施者說明本案基地東側留設綠帶部分與中央北路四段 18 巷(現有巷道)是否順平，如順平其植栽覆土深度需 1.5 公尺，是否影響地下室停車淨高。

(十三) 謝委員慧鶯

1. 請實施者說明本案 2F 除 A 戶規劃一般事務所外，於 2F-B 戶衛浴旁另規劃 B1 戶為坪數極小之一般事務所原因。另該戶主建物面積是否需計價、更新後是否需持分公設，以及後續如何使用。
2. 請實施者說明 2F-B1 戶附掛之車位包含哪些。如附掛之車位為自設車位部分，其後續車位所有權人非本社區所有權人，亦共同持分 2F-B1 戶產權。另自設車位設置數量是否有其需求。
3. 倘 2F-B1 戶附掛之車位所有權人均將車位轉賣，後續召開區全會時該戶同意比例如何計算，另倘本戶將來由管委會使用，如何規範所有權人同意由管委會使用，皆應於公寓大廈管理規約規範，估價上也應做合理反應。
4. 2F-B1 戶主建物不予估價惟如何反應於車位價值請估價師說明。另請實施者

說明倘其中之所有權人被假扣押，是否該戶均被假扣押，要如何處理。

5. 經實施者說明2F-B1戶為約定專用，故於本案共專圖說應為專有約定共用。另是否持分一般公設，亦或僅持分車公。
6. 請實施者說明單獨出售之車位與附掛於主建物之車位於市場販售價格上是否有差異。

#### (十四) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明2F-B1戶未登載於選配單元，後續如何辦理產權登記。
2. 權利變換計畫頁16-3，本案車位皆有搭配戶別，倘依實施者所述車位均附掛於2F-B1戶，計畫書內容皆須修正。另權利變換計畫第16章選配結果為後續地政單位產權登記之依據，應一併檢視修正。
3. 請實施者再釐清2F-B1戶主建物所持分之1/30為購買車位之所有權人，如何確保後續該戶得作為管委會使用，就物權方面來說有一定的難度，為強制捐贈使用還是約定專用。
4. 提醒為避免後續為產權登記事宜須辦理變更，倘實施者得以確認此做法可行性，委員則無意見，惟因現行討論之結果本案權利變換計畫相關表格應再予對照修正，規約、共專圖說部分也須載明清楚。倘本案無其他議題須修正，本案是否就此部分及估價須配合修正部分以報告案形式確認。
5. 如依實施者所述將車位附掛於2F-B1戶，請實施者將其列為估價條件。另更新後之比較法案例也應更換為單獨外賣之案例，較符實際狀況，以及其中1個車位非附掛於2F-B1戶也應表示於報告書中。
6. 有關更新前之土地合併前各宗土地價值部分，寬深度處理方式為只要不符合比準地基準接下修2%似過於嚴苛，建議基準得維持惟其不符合也需有其差異而非統一下修2%。

#### (十五) 簡委員裕榮

本案為權利變換，有關產權登記相關事宜應清楚說明。

#### (十六) 詹委員勳敏

1. 2F-B1戶附掛之車位將來做外賣易使本案產權複雜，應以通案方式處理。
2. 本案車位及2F-B1戶產權估價請估價師說明。

## (十七) 遲委員維新

請補充共專用圖說供審議參考。

實施者說明及回應：

- (一) 院落檢討部分會再檢討並標示GL位置及抬高位置，有關3.6:1高度檢討部分會再於相關檢討圖說、立面圖、剖面圖重新檢討標示。另經檢視修正此部分檢討不會影響本案建築規劃設計。
- (二) 基地東側與現有巷道已規劃順平，且保留現行現有巷道通行範圍。
- (三) 2F規劃B1戶一般事務所是為本案部分停車位附掛，該戶無計算估價僅附掛之車位計算估價，後續約定由管委會使用，並於管理規約補充說明。本案地上層各樓層均採刷卡門禁制，會有一定的管制，不會干擾到樓上層住戶。本戶後續地政事務所仍會辦理主建物產權登記。原則上各戶皆以選配車位，本戶為主建物車位均登記於共有部分，如後續有所有權人分配本戶附掛之車位，將於本戶持分中另行註記。另本戶附掛車位載於權利變換計畫頁17-8欄位40，後續會與權利變換計畫第16章再行併同檢視修正。
- (四) 有關登記法規之規定，2F-B1戶附掛之車位30位雖附掛於該戶，但車位部分為共有，地政單位會有其分管車位，如其中一位所有權人遭假扣押，則僅假扣押該所有權人之1/30，並就其分管車位作法院拍賣。另依公寓大廈相關規定本戶之同意比例為就其之持分面積計算。
- (五) 本案車位登記方式為當初與地主協商討論地主之要求，因本案基地容積不大，地主持分坪數很小故有此考量，並經實施者釐清登記法規得以如此辦理，故朝此方面作規劃設計。
- (六) 有關停車為估價部分皆由地下層車為分別計算，無依是否為2F-B1戶附掛之車位權利價值特別分算，故車位總價值為統一計算。2F-B1戶主建物權利價值為0，僅附掛之車位有其權利價值。另就實際案買賣案例來看有獨立權狀之車位與社區內可移轉之停車位單價上並無差異，續會再補充相關案例。承如簡委員所說，本案車位以統一附掛方式規劃是為保有車位彈性常用之。
- (七) 本都市更新案已與地主談了十年，另此附掛車為登記方式也已有案例，我們會依謝委員意見於規約詳細說明表，包含涉及買賣契約等，如銷售契約、規約會有特別條款，規範附掛車為主建物部分應做為管委會使用。
- (八) 有關開放空間涉通風管位置會再調整以靠近圍牆為原則，盡量使開放空間為至集中。另有關本案現況樹木業經函詢文化局非屬受保護樹木。

- (九) 本案自民國99年開始整合尚有所有權人未同意實施者也持續做溝通協調，所需的人事管理、銷售等相關費用，以及本案尚須承擔營建成本波動、不動產景氣、銷售、房屋區劃等風險，故目前仍按照規定做相關提列。
- (十) 有關更新前之土地合併前各宗土地會依蕭委員意見做個別因素調整。另車位部分，會再蒐集相似案例於比較法做修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案後院深度檢討、基地退縮及建築規劃設計，院深度檢討部分請依委員、幹事意見修正。
2. 本案開放空間規劃，請依委員、幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上均價 508,894 元/坪及共同負擔達 41.67%，請依委員意見修正後，再提會討論。

(五) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F5-1$  (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 待配合建築設計、開放空間修正後，再行審議確認。
2.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 265.56 平方公尺 (法定容積 19.59%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
3.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予 81.33 平方公尺 (法定容積 6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公布之

「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

- (六) 本案後院深度檢討、車位附掛事宜及估價等相關檢討，請依委員及幹事意見修正，並於會議紀錄文到後3個月內提送修正之計畫書圖，併△F5-1與聽證再申請提會審議。