

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 373 次會議紀錄

108 年 5 月 15 日府都新字第 1083002975 號

壹、時間：民國 108 年 5 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：王副主任委員玉芬代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

伍、實施者已於會議中報告，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、「擬訂臺北市中山區正義段四小段187地號等49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 劉庭嘉 2781-5696#3069)

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. 本案僅提列印花稅，並無提列營業稅，依都市更新條例第30條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。仍請實施者依上述規定辦理。倘實施者仍未提列營業稅，後續本分署不予負擔。
2. 依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有商業區土地比例4.45%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序，向本署辦理國有土地撥用事宜。

(二) 財政局 黃宏玲幹事（書面意見）

本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以 5%、6%及 12%提列，

並經第 248 次審議會同意，請實施者說明後，提請審議會審議。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞 (書面意見)

本次無涉交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

本案係討論權利變換計畫，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本案本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 簡委員伯殷

1. 本案土地所有權人包含公地主及私地主，且屬權利變換，若實施者自行吸收國產署需負擔之營業稅，實施者就私有土地產生之營業稅後續該如何處理？公、私有土地該怎麼一體適用？
2. 早期因提列標準規定無營業稅項目，相似案件也已行之有年，最後國有財產署是否有付營業稅不得而知，就個人所知國有財產署均是建物已興建完成後，未負擔營業稅，再於法院訴訟營業稅負擔議題，國有財產署土地目前多是以此方式進行，私地主部分則請實施者補充說明營業稅後續處理方式？

(九) 蕭委員麗敏

本案事業計畫為 98 年報核，權利變換計畫為 103 年報核，仍應依報核當時之法令規定辦理，若因國產署提出不負擔營業稅，並請本案依照新的共同負擔提列標準計算營業稅，較不妥適，倘若如此，過去舊制所有案子就可以來提變更，但依先前案件經驗如此變更將對共同負擔比例影響非常大，若需如此辦理，建議需依現行通案原則重行公展，以符合相關的程序；所以，依本案的狀況，第一，因在判決書中確實沒有針對營業稅做討論，第二，國產署所提意見通常皆無考量個案情形，就如本次的第二點意見請市府評估是否有做公宅需求乙節，依本案情形應不可能作此討論，因此，建議本案仍依報核時適用之法令規定辦理，而若於共同負擔沒有足額提列的部分，依通案國產署該應負擔營業稅部分則應需自行繳納。

## (十) 遲委員維新

1. 有關各管理費於審議會均以百分比來提列，北高行就本案判決審議會沒有實質審查，實施者本次的說明似乎都是舊版跟99年版提列標準比較，應非以此方式來證明本案提列尚屬合理，而是說明各項管理費提列的必要性，而不是兩版提列標準相比後較低或自行吸收多少，應是要提出本案可以提列多少百分比的理由，妥適說明提供審議會審查。
2. 本案實施者就各項管理費用提列必要性說明，把行政訴訟到今年的時間點都納入，惟本案係103年報核，報核當時應無法推斷會發生行政訴訟，所以，建議各項管理費用不應算到現在，應依本案報核時之時程表所載預計完成時間來計算。

## (十一) 簡委員裕榮

1. 有關營業稅部分，請實施者檢討適用新版共同負擔結果，倘實施者要自行吸收的狀況是如何，國產署於本次會議提出若本案共同負擔為提列營業稅，則後續將不負擔營業稅，若審議通過，後續實施者需將自行吸收營業稅。
2. 提醒實施者看一下北高行跟最高行判決理面有提12%的風險管理費是列最高，但實施者沒有說明提列最高比例之相關原因，針對這部分應補充說明。

## (十二) 謝委員慧鶯

本案於民國 94 年啟動單元劃定，依原本報告書計畫時程表所載執行到 110 年，歷時 16 年，人事行政管理費提列 5%之費用，均攤後一個月約 45 萬元；風險管理費提列 12%，其實每年僅 0.75%；銷售管理費提列 6%，廣告費用部分至少也占 2%，其餘費用都是付給銷售公司，因此，建議實施者可再把數字作檢核計算，說明上較為清晰。另都市更新案在整合過程中，實施者額外付出的成本費用很難在審議會上——說明，故在邏輯上建議實施者整個試算後，審議會可較快進入討論，否則本案已與私地主達成協議，倘審議會再變更費用，可能對實施者後續產生的影響更大，對地主溝通協調上更為辛苦，所以，建議實施者把本案依照原來計畫書內容加上實際執行情況彙整說明後，再提審議會報告。

## (十三) 方副主任委員定安

1. 本次審議討論議題是權變及估價部分，針對提列的各項管理費用的提列標準，原審議之決議同意，但法院提醒審議會應要充分討論並敘明理由，本案本次審議重點也是於此，應針對所提列的費用合理性、有無調降空間討論，至於剛剛提到的共同負擔提列標準適用，從過去的行政程序來看，共

同負擔提列標準是以報核時之規定為依據，通過之後權利變換該怎麼做都有時間點，所以在審議會上應該有一致性的標準，國有財產署的意見審議會之前也充分討論過，也有通案的處理方式，建議今天就秉持過去的作法、秉持通案審議的決議，針對管理費用的部分討論。

2. 此次審議會針對的部分應該不是實施者已經達成協議的這部分，行政法院針對管理費這部分說要加強說明，就應該針對這件事討論、實施者要針對這問題加強補說，這才是今天的討論重點。

#### (十四) 黃委員嫩雲

1. 請標示尺寸(第6-15頁至第6-49)，餘請自行檢視。
2. 地籍用語：拾柒地籍整理計畫一、地界整理計畫第2段第4行…地號「合併」；第5行…A基地「合併」…B基地「合併」…和表17-1 地籍整理計畫表第6欄更新後「合併」暫編地號，請將「合併」更正為地籍整理(第17-1頁)。
3. 表17-2 土地登記清冊序號124至序號198為道路(參照圖4-2 協助開闢計畫道路抵充範圍圖(第4-5頁))，請將地界相連部分的土地分別地籍整理為1筆(非原地號)(第17-9至第17-12頁)。
4. 車位的權利範圍，指的是每個車位分擔「車公」面積的權利範圍，不是車位所有權人的權利範圍(第17-13頁至第17-19頁)，所以，A基地車公的權利範圍合計，沒有算出來，請自行檢視(第17-19頁)。
5. 1張建築執照？B基地建物的車公是有持分A基地的車公？(第17-21頁)

#### 實施者說明及回應：

- (一) 本案前已經歷三次審議會審議討論，並經審議會審議通過，而本案共同負擔提列適用95年版提列標準規定，在提列總表內並無營業稅的項目，所以，沒有納入此項，希望審議會維持原本核定的結果以維本案計畫穩定性。
- (二) 在行政訴訟過程中，雖然法院有提到本案需依99年提列標準規定，但判決結果則未提到，法院最後的判決理由僅針對三項管理費的部分需重行審議。
- (三) 實施者已與地主協議，地主應負擔的營業稅後續將依相關規定由地主自行繳納。
- (四) 本案於本次審議說明簡報資料內，均有針對各項管理費提出實質說明，並表明提列的必要性，不單只有新、舊制之比較
- (五) 人事行政管理費實際上應計算到整個更新案完成，並非僅計算到報核後相關

支付費用就不再計列。

- (六) 針對判決書中所提的三項管理費用，實施者均有提出本案實際執行所產生及支出的費用，並比較該費用與預算制之共同負擔實際上所產生的差異，實際的數字與金額於簡報時均已向委員說明。

決議：

- (一) 有關國有財產署北區分署所提意見，因考量本案計畫報核時法令適用之規定，故仍應依95年提列標準規定辦理，營業稅依法由地主自行負擔繳納。另就請本府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要之意見，本案因僅就台北高等行政法院所判決部份針對管理費進行審議，其餘計畫內容仍依原審議會審議通過之內容辦理。
- (二) 有關本案提列人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之部分，請實施者就報核當時各項費用以上限提列之必要性及合理性補充檢討說明，再提會審議。

## 二、「擬訂臺北市大同區延平段一小段314地號等36筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(承辦人：事業科 陳建男 2781-5696#3189)

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)
- 查本案更新單元內無本署經管國有房地。
- (二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)
1. 本案提列地中壁、內扶壁、逆打工法及制震設備等特殊工法費用合計 192,854,365元，請實施者說明提列之必要性及合理性後，提請審議會審議。
  2. 本案提列其他必要費用環境影響評估費用1,102,500元，請實施者說明必要性後，提請審議會審議。
  3. 本案人事行政管理費(4.5%)與銷售管理費(5.4)以九折提列，風險管理費(12.25%)以上限提列，共同負擔比例為44.14%，請實施者說明後，提請審議會審議。
  4. 其餘項目已依前次幹事意見修正。
- (三) 地政局 洪幹事于佩

本案估價過程和內容雖符合法令規定及區域一般房價行情，但更新後建物採用制震等多項特殊工法，特殊工程造價仍提列高達 192,854,365 元，其建材

使用、建築設計等條件已超越市場一般產品，估價報告書雖已就制震項目酌予調整 1.3%，惟共負比仍達 44.14%(高於近期大同區提送審議案件)，房價與造價水準似仍有不對等情形，請實施者說明後，提請大會討論。

(四) 交通局 梁幹事筠翎 (書面意見)

事業計畫及交評意見

1. 交評報告P3-2，請確認第三、四段內容說明是否為桃園捷運(臺北-環北站)，若是，此路段已開始營運，請修正文字；若不是，亦請修正說明文字，避免混淆。
2. 交評報告P附4-1請補充簽證技師之執業圖記。
3. 請於事業計畫第拾陸章「管理維護計畫」補充說明「自行車須由大樓電梯進出，不可使用汽機車出入口進出」。
4. 基地南側臨保安街為停車場出入口，惟現況保安街兩側設置汽車及機車路邊停車格位，該基地完工後，停車出入口之路邊停車格位若需取消，請依本市停車管理工程處申請規定辦理；另請補充說明路邊停車取消後其周邊停車需求是否足夠。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

查本案實施者業依本局前次(本市都市更新及爭議處理審議會第 348 次審議會)所提意見檢討修正，並回應說明，故本案本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 107 年 11 月 20 日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(八) 建築管理工程處 王幹事光宇

無意見。

(九) 謝委員慧鶯

1. 一樓南側管委會旁電梯前梯廳設置進出門扇，其門扇上之標示線是否為階梯標示，以及該處是否有高差5公分須順平處理，請實施者說明，另建議進門後再處理高低差於安全考量上較為妥適。

2. 有關財務計畫裡面現金流量表中，專案融資在準備期跟交屋期都有動撥融資，實務上銀行不會在準備期撥融資，也不會在交屋期撥融資，交屋期應是還款，所以現金流量表中交屋期撥融資與實務不符，請實施者說明。另當月份的現金流量與實務不符，實務上不會撥這麼多融資或自有資金產生利息，請實施者按照實際情況修正。
3. 本案折價抵付房地總值，目前實施者預估為31億，但實施者到交屋期才出售，也就是本案到工程動工期間完全不預售，只靠專案融資跟自有資金與實際實施者本身財務條件不符，請實施者按照實際情況修正，另有關本案信託請實施者補充說明本案續建機制。

(十) 劉委員秀玲

簡報於一樓平面有標示自行車停放區圖例，請實施者說明一樓自行車停放區設置於何處。

(十一) 簡委員伯殷

1. 有關排水轉管設計問題，本案6樓、12樓B1、11樓的B2的轉管位置會影響到下面的住戶，請實施者說明本案轉管設計位置，以及估價師是否有作估價修正。
2. 請實施者說明本案有無續建機制。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 本案更新前土地320-3地號，估價條件說明土地的減損係由估價師評估，建議估價條件文字應敘明土地的價值減損評估之方式與條件。
2. 估價報告第77頁，編號6、編號10兩筆土地，估價師視為未臨路，惟土地上建物係領有使用執照且現況藉由現有巷道通行，建議以臨路條件修正。另320-3地號，已經過價值折減考量，但320-3地號L型的土地的單價還是比估價報告內編號6、編號10兩筆土地為高，請估價師就整個案子的狀況作全面考量
3. 估價報告書第89頁，比較標的13，合併後土地一樓比準戶與合併前是同一個案例，但道路兩邊的調整率不一致，估價報告第90頁是相同情況，比較標的三個案例都是一樣的案例，合併前合併後是不一樣的權重，也請估價師做一個檢視
4. 估價報告書第50頁，針對陳情人所提的更新前一樓店面部分，請估價師再檢視一下案例，一般目前案例幾乎是住宅區面臨6米巷道，在土管的規定裡面6米巷道的一樓可作商業使用是非常少的，針對這個使用項目部分在

比較法裡面並沒有作調整修正，請估價師再作檢視，是否可採用8米以上道路案例，在價格說明上會有較高的說服力。

5. 請估價師說明估價報告第135頁，更新後的一樓案例採用與更新前的土開法的第一個案例不同，三個案例中，兩個相同，一個不同，但是針對此不同案例在最後試算價格裡，更新後價格卻比更新前價格的土開法還來的低，此案例屋齡比較高，請估價師說明為何要案例更換。
6. 估價報告第137頁，請估價師檢視各項調整率的一致性，譬如標的32，依照估價報告書邏輯，若以20年屋齡考量，應調整10%，可是更新後只調整了3%，調整率明顯有不足的情況。另外估價報告書裡，包含更新後的店面跟辦公室選取的案例屋齡有超過10年以上的情況，在建材部分卻認定為三級與實務上有差異。另外在道路調整率部分，估價報告書第137頁的邏輯也跟其他部分是不一樣的，故整個差異導致更新後一樓的比準戶單價其實是低於土開法比較法的單價，請估價師綜合檢視與調整。
7. 請實施者說明特殊因素費用中所列逆打工法挖除土方之金額，是地中壁之價差還是挖土方之價差，請實施者說明其區別。

#### (十三) 遲委員維新

有關特殊因素審查費用，實施者提列的逆打工法工程報價單金額，不論順打逆打都有挖土方的工程費用，此一部份是否有重複，請實施者說明。另本案共負比太高，即便估價調整完後，還是一樣高，特殊工法費用影響較大，請實施者說明目前採用逆打工法增加的費用是否包含順打工法費用。

#### (十四) 何芳子委員

本案排水轉管設計之選配單元，請實施者說明是否有作估價修正。

#### (十五) 方副主任委員定安

依第 348 次審議會要求翼堂旁動線須減少喬木、座椅以及花台寬度，使得人行步道達寬度 3.5 公尺，請實施者說明調整後人行步道寬度是否達 3.5 公尺，並建議實施者計畫書圖面每一段人行步道寬度變化之尺寸應標示清楚。

實施者說明及回應：

- (一) 本案自行車停車位設置於地下室。
- (二) 有關翼堂出入之走道寬度，已減少靠近翼堂的喬木為三棵、取消座椅減少花台寬度，使得人行步道寬度達3.5公尺，後續依委員意見將全段尺寸標示清楚。有關本案建築物與長老教會的建築物間之空間及步道，無法維持全段3.5



米可供通行狀態，翼堂跟建築物的最小距離為1.3公尺，該處包含排水溝設施及1.2公尺的通道，後側區域平均則有2公尺，仍可通行無慮。

- (三) 一樓南側入口第二進門扇以及梯廳與走道高低差標示，後續依委員意見修正。另補充說明該處門廳區域抬高設計是因為下方車道檢討淨高之需要。由第一進的門廳位置到第二進的位置設置殘障坡道及樓梯。105公分高程與110公分高程也有一小段小斜坡。前棟與後棟間也設置有斜坡道通達後棟的轉折平台，再到後棟的門廳空間。
- (四) 本案屋頂框架高度已調降為6公尺，請委員參考事業計畫書10-29頁。
- (五) 有關本案有轉管設計之選配單元，實施者在說明會上已向地主說明過，計畫書第10-77~10-81頁皆有標示。
- (六) 順打工法與逆打工法的報價單中，分列了增加項目及差價項目。增加項目是屬於地質改良採用地中壁及扶壁所增加的特殊工程費用，差價項目是逆打工法與順打工法的土方挖土、模板、混凝土澆築的單價上價格差異，至於數量上，一般順打工法少於逆打的數量。目前所提列的逆打工法為與順打工法單價差異，包含數量上也有相對的差距。本案緊臨古蹟及本案基地條件，故以逆打工法來進行施工，以增加旁邊古蹟的安全以及基地施工、工區安全等必要性的需求。以逆打工法進行施工會採用地中壁、扶壁、地質改良等工程，都會增加土方及處理費用，此外逆打工法與順打工法於施工時之土方處理也會產生價格差異。有關特殊工程費用逆打工法的報價單請參閱計畫書附錄49，詳列單獨增加之壁樁項目，第二個土方工程上有標示價差。
- (七) 本案現金流量表後續依委員意見配合修正，另本案有續建機制後續補充於計畫書內說明。
- (八) 有關陳情人所提一樓價格跟二樓價格的差距問題，目前一樓的價格比二樓價格高30%，陳情人認為應有2倍以上，估價報告書所使用的交易案例也是附近一樓的交易案例，另外更新前與更新後一樓與二樓的價格也有相對關係，事實上包括更新後一樓價格與二樓價差，差不多是30%左右，基本上附近的案例甚至到重慶北路與承德路上的案子，一樓與二樓的價格差異也沒有像陳情人所說有2倍以上價差，基本上更新前更新後一樓跟二樓的價差比，基本上都是跟市場上的維持在相同的水準，對陳情人來講並沒有特別造成權益損害的問題。
- (九) 有關估價報告書內容實施者願意配合委員意見調整修正。
- (十) 有關地政局所提本案共同負擔比例過高之問題，本案人事行政管理費與銷售管理費已打九折，在風險管理費部分實施者願意再打九折酌降。

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，請實施者持續溝通調整合。

(二) 建築規劃設計部分

本案依第 348 次審議會會議結論修正情形，翼堂旁人行道寬度請依委員意見標示清楚;另一樓南側管委會旁第二進門扇之階梯標示線及其高差、交通部分，請實施者依委員及幹事意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案提列其他必要費用環境影響評估費用(1,102,500元)，另提列特殊因素費用192,854,365元(地中壁、內扶壁、逆打工法、制震器)，經實施者說明特殊因素費用審查結果及其必要性、合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)以九折提列，以及風險管理費(12.25%)以上限提列，共同負擔比例44.14%，經實施者說明，風險管理費部分自願以九折酌降，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價(699,950 元/坪)及估價報告書(本案轉管設計是否反應在估價上)，請依委員及幹事意見修正後，再提會討論。

(五) 自提修正部分：有關本案分配單元協議交換部分，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予900.82平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-1$  (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) 同意給予900.82平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
3.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予391.74平方公尺(法定容積2.61%)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.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予1,201.08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

告之「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「黃金級」以上。

(七) 請實施者依委員、幹事意見修正後，將估價報告併聽證紀錄再提審議會審議。

### 三、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段689地號(原726地號)等40筆(原35筆)土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 2781-5696#3062)

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. 本案範圍內涉本署經管同小段733、736地號2筆國有(持分)土地，土地使用分區為第三種商業區，面積合計為4.35平方公尺，占更新單元總面積3,703.76平方公尺之比例為0.12%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。查處理原則規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金，爰本署經管同小段733地號2筆國有(持分)土地屆時按核定確定更新後應分配權利價值選配或領取。
2. 事業計畫書第10-3頁：本案容積獎勵達36.62%，請以適量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。
3. 事業計畫書第15-14頁：本案共同負擔比例為38.35%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 本案國有土地(含市有土地)比例40.37%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

1. 第14-2頁：本案合法建築物拆遷安置費依安置期間42個月計算，建議仍依近期審議案例以36個月提列，提請審議會討論，另請實施者提供租金查詢畫面資料。
2. 第15-5頁：建築規劃設計費之費率提列至上限，高於本府都市發展局106.10.25發布審議原則以中級費率計算，請實施者說明合理性後，提請大會討論。

3. 第15-8頁：貸款期間以42個月計算，惟105.4.19幹事會已決議以36個月提列，且實施者回應遵照辦理，請實施者依前開決議辦理。
4. 第15-11、12頁：本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆提列至上限，請實施者說明合理性及必要性後，提請大會討論。另市有土地不辦理信託，有關信託管理費請扣除市有土地部份。
5. 第16-1頁：管理維護計畫中有關預繳一定金額作為管理周轉金部分，仍建議修正為住戶應於社區管委會成立後，依規約之規定繳交相關費用。
6. 第20-1頁：有關實施者表示「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。惟實施者依規定通知交屋，屆時如權利人因故延遲，考量實務運作情形，須於通知交屋日起30日內完成實際交屋程序，超過通知交屋30日仍未完成實際交屋，視為已完成，管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由權利人負擔。」一節，因建物所有權人驗屋時倘建物未達可交屋狀態係歸責於實施者，實施者仍應予以改善完成始得交屋。又房屋尚未實際交屋即要求住戶負擔相關費用不合理，是以仍請刪除第20-1頁有關「惟實施者依規定通知交屋，屆時如權利人因故延遲，考量實務運作情形，須於通知交屋日起30日內完成實際交屋程序，超過通知交屋30日仍未完成實際交屋，視為已完成，管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由權利人負擔」文字。
7. 有關本案本府警察局經管宿舍之現況與事業計畫內容及報本局之宿舍清冊資料是否相符，請本府警察局釐清。
8. 本案轉管設置處有無再估價反映，請實施者說明。

(三) 臺北市政府警察局(公有土地管理機關)

本局無意見。

(四) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案捐贈公益設施爭取容積獎勵，請依「臺北市政府受理都市計畫、都市設計及都市更新回饋、捐贈作業要點」辦理，並於事業計畫核定前與受贈單位簽訂捐贈公益設施契約書。
2. 本案提列逆打開挖工法、制震壁費用、地質改良等特殊工法費用196,654,881元暨歸綏街側街屋及古蹟維護整建工程費用88,306,951元，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
3. 本案拆遷安置費及貸款利息均以42個月提列，高於一般審議案例之36個月，因實施者已採逆打工法加速工期，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

4. 本案建築設計費用按本市建築師公會酬金標準高級費率計算，高於通案重要審議原則以中級費率提列為原則，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。
5. P15-7 都市更新規劃費用計算，其中 X 及 Y 參數係以累計方式計算，請檢視修正。
6. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(加權平均 4.7%)及風險管理費(13%)均以上限提列，共同負擔比例 38.35%，請實施者說明合理性後提請審議會審議。
7. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(五) 地政局 洪幹事于佩

1. 事業計畫 10-3，捐贈公益設施之土地成本單價，請依營建署 99.8.18 會議結論，委託至少 1 家專業估價者查估，並以更新後土地素地價格(係指在未捐贈公益設施之情形下，以申請允建總樓地板面積所得之效用，估定之土地價格)為準，且應依不動產估價技術規則及估價範本，採 2 種以上估價方法辦理，並提出估價報告書供大會審議。
2. 更新後辦公部分比準單元價值(一般事務所)，請依不動產估價技術規則第 14 條規定辦理。
3. P50 勘估標的價格日期填載為 103 年 10 月與 p1 估價前提所列價格日期 101 年 12 月不一致，請釐清。
4. P58 住宅比準戶個別因素比較，比較標的四臨道路寬度 30 公尺修正-4%，修正幅度大於臨道路寬度 40 公尺之比較標的五及六(修正-2%)，顯示臨路寬度較小之標的條件優於較大之標的，似與一般市場交易情形不符，請就比較標的四該項修正率檢視調整。
5. 其餘部分已依前次幹事意見修正或說明。

(六) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

1. 事業計畫 P5-19，請再檢視及確認道路系統容量分析內容及計算結果，並請與交評報告內容一致。
2. 請於事業計畫及交評報告基地平面層圖面補充自行車停車格尺寸及通道寬度，以利檢核自行車操作空間是否足夠。
3. 交評報告為 107 年 7 月 2 日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會准予核定之版本，惟 107 年 10 月 24 日都市更新幹事會議本局仍提列多項意見(P 綜-3)，經檢視尚未修正完成意見如下

## (1) 請釐清並修正道路容量計算方式

- I. 寧夏路部分路段允許停車，且基地東側劃設停車格，請將允許停車路段納入容量計算中。
- II. 承德路段(民權西路~民生西路)佈設為一快三混，請修正。
- III. 重慶北路(民權西路~民生西路)佈設方式為一快二混，請修正。
- IV. 民生西路(承德路~延平北路)部分路段(延平北路~重慶北路)為單向 1 車道，請分段計算道路容量。

(2) P4-12，4.2 節、一、(1)一般零售業樓地板面積(2000)與 P4-5 一般零售業(2519.34)樓地板面積不符，請釐清並修正。

(3) P5-13，5.6 節內文提及「…，規劃所有住戶以及停獎租賃汽車停車位皆有固定使用者。…」，請確認本基地是否設置停獎車位，若無，請修正。

(4) P5-15，圖 5-4，請於圖面標示機車車道爭寬 1.5 公尺。

(5) P5-12，請補充車道出入口距上下游路口(寧夏路與重慶北路)之距離。

(6) P4-18，圖 4-1，請於圖面上補充行人空間之寬度。

(7) P5-15~5-18，請於圖 5-4 標示機車停車格尺寸，機車採垂直停放者，其通道寬度應大於 1.5 公尺，並於圖面標示；另請確認車道空間是否足夠迴車。

## (七) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

## (八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

查本案有關商業使用比例檢討一節，依本市全市性商業區使用比例規劃原則，申請都市更新獎勵者建築基地 1 樓至 4 樓不得作住宅、停車及管委會使用，且商業使用容積樓地板面積需大於法定建築面積之 70% 乘以 4 倍，經檢視本案未符前開規定，倘經檢討仍無法符合，則請敘明理由，提請委員會討論。

## (九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 107 年 7 月 2 日臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核定在案。後續如涉相關臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

## (十) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 建築設計圖說部分，高層建築燃氣設備及基地退縮空間請補充標示，建築圖說請勿用虛線標示，如各層梯廳，再請檢視。
2. 鄰地 736-1 地號是否屬畸零地，倘依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作

業須知」第二點規定且經審議委員會第177次會議決議，本處無意見；若依臺北市畸零地自治條例，應適用107年12月28前之條例進行調處。

(十一) 文化局 黃幹事若津

本案基地臨近文萌樓後門之榕樹未達受保護樹木標準，且本局目前無收到有關本案的受保護樹木陳情，若民眾認為具場所精神，須另案送審經樹保大會認定，於認定前係非屬受保護樹木。

(十二) 文化局 蔡幹事佩欣

1. 有關文萌樓外觀牆面展示規劃，請確認是否為臨時性防護措施，請實施者說明。若確認為臨時性設施，則本局無意見，不需再送審臺北市文化資產審議委員會確認。
2. 本案編列歸綏街整建維護工程費用，為明確與古蹟本體作區分，建議調整名稱為歸綏街側立面維護整建及古蹟保護措施工程費用。

(十三) 地政局 洪幹事于佩

估價報告書請依書面意見確認是否為誤植，再請估價師一併釐清。

(十四) 黃委員志弘

1. 本案與文萌樓地界疑義，後續經實測若仍有占用情形，可透過計入本案建蔽率方式處理。
2. 實施者所提榕樹移植方案，施工期間將榕樹暫移至基地內非開挖範圍空地，建議實施者於榕樹原位以鋪面適當表現歷史氛圍。
3. 有關鄰地古蹟文萌樓架設臨時性保護支撐，本案竣工後拆除或保留，建議可在臺北市文化資產審議委員會確認，屆時可採納文化團體的意見。
4. 以上三點建議，仍須各方妥協才可行。

(十五) 邱委員世仁

1. 透過樹木移植方案，可見實施者釋出誠意，至少還有保留，場所精神有其歷史意義。
2. 歷史解說廊道內側為鋼構立面，造型語彙有無經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會通過或仍有空間給實施者發揮？是否為永久性設施？有無計入容積或建蔽率？請實施者說明。若臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會已確認，本人則無意見。

(十六) 謝委員慧鶯

1. 順打工法及逆打工法價差達1億多元，順打工法費用僅預估安全觀測系統、土方工程、安全措施、連續壁工程，且因應超高層建築，地下層本應

做基樁，順打及逆打皆須打基樁，有無重複提列，請實施者說明。

2. 制震器設置請說明必要性。
3. 現金流量表自有資金僅佔10%，專案融資90%，如果本案不預售的話，假設銀行無法融資90%，再請實施者加以說明。
4. 現金流量表部分不合理部分建議實施者再重新檢視修正。
5. 管理規約建議增加本案開放空間供公眾使用部分、鄰地占用部分說明，避免未來銷售爭議。

(十七) 簡委員裕榮

1. 本案於第177次審議會決議排除文萌樓，當時未提及占用情形，建議本次應補充同意排除736-1地號。
2. 制震器設置屬結構系統支撐，尊重結構技師專業，建議審議會不再多著墨。
3. 本案建築設計較複雜，建築設計費同意採高級費率提列。

(十八) 蕭委員麗敏

1. 有關附件內容整建維護工程造價費用金額內，包含設計監造費 594 萬，請實施者說明現階段提列建築師設計費以高標計算是否有重複。
2. 請說明本案採高級費率提列標準原因。
3. 店面使用於六米道路限制較多，估價並無反映，建議修正調整率或更換案例。
4. 辦公室部分建議估價仍須有比較法與收益法較為恰當。

(十九) 黃委員蕙庭

請依提列總表中累計計算檢視修正，並請實施者提供相關證明文件。

(二十) 簡委員伯殷

1. 轉管標示方式建議依前一討論案之方式標示。
2. 高層緩衝空間得是否得設置於車道出入口，並請實施者說明。
3. 現金流量表有關本案融資計畫及續建機制，請實施者修正。

(二十一) 遲委員維新

修正後估價報告書建議提供予估價委員再檢視，並再提請審議會報告確認。

(二十二) 都市更新處



1. 有關736-1地號土地，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」第六點，劃定更新單元時不得造成畸零地情況，惟經審議會決議者不在此限。
2. 本案現有巷全部位於更新單元範圍內，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條第1款規定，予以廢止。

實施者說明及回應：

#### (一)人民陳情意見部分

##### 1. 地政鑑界疑義說明

本案原更新單元範圍包含文萌樓，因涉文化資產保存法，業配合臺北市都市更新及爭議處理委員會第 177 次審議會決議將文萌樓排除更新單元範圍，並進行地籍分割，自 736 地號分割 736-1 地號，736-1 地號為文萌樓現況坐落位置，係文萌樓占用本案基地，本案已辦理鑑界，鑑界時發現互有佔用情形，本案部分建物位於文萌樓土地上，拆屋更新後便無佔用文萌樓土地情形。

考量建物仍存情形下進行地籍測量有難度，拆屋完成後實施者可配合複測，若仍有占用事實，依相關建築法規辦理並計入本案建蔽率內，應不影響本案單元範圍，懇請委員同意。

##### 2. 樹木保留

有關鄰近文萌樓後門之榕樹，依歸綏街 155 號地主聲明為其所屬，實施者尊重所有權人意願。另考量文萌樓建物所有權人委託建築師呂大吉建築師所提出意見，實施者提出樹木移植方案，施工期間移植該榕樹至開挖範圍外之基地內空地，竣工後再移回本案景觀配置鄰近文萌樓之樹木位置，並參酌委員意見，以鋪面適當表現歷史氛圍。

##### 3. 文萌樓臨時性結構支撐保護

本案經臺北市文化資產審議委員會決議須於施工期間設置文萌樓安全保護措施，提出臨時性防護支撐並於竣工後拆除，且本案於臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確實說明，因涉及文化資產，竣工後仍須向臺北市文化資產審議委員會報告說明，臨時性防護支撐是否保留，屆時依臺北市文化資產審議委員會決議予以配合。

##### 4. 文萌樓外觀牆面展示

外牆看板是臨時性措施，業經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會、臺北市文化資產審議委員會核定及同意備查。並於臺北市文化資產審議委員會、臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會說明，且載明於都市設

計審議報告。

## (二)建築規劃設計部分

1. 轉管圖面標示方式，依委員建議配合辦理。
2. 歷史解說廊道的立面形式業經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會及臺北市文化資產審議委員會審查確認，另高層緩衝空間設置位置業經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會確認。歷史廊道外觀顏色係經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會要求依現況進行修補，圖面呈現之修補顏色係依建物現況所訂。有關歷史廊道建築設計業經臺北市文化資產審議委員會委員審查，後續於文化局接管會議及施工階段可提出調整。
3. 裝卸停車格業經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審查核定。另有關交通局意見，實施者配合辦理。
4. 本案商業使用比例未符本市全市性商業區使用比例規劃原則，經實施者敘明因公有地分回無商業需求規劃、周邊商業效能不佳等情形，並經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會討論予以同意。

## (三)財務計畫部分

1. 謝委員所提順打工法的基樁並非必要工法，也可從地下1樓或1樓起作；逆打工法的基樁確為必須，因屬結構支撐工法行為。
2. 設置制震器係經結構師分析，另C棟無設置係因結構體為完整性框架系統，較無設置需求，且經外審通過並建議設置。
3. 都市更新規劃費用本案依合約金額提列，低於提列標準。
4. 信託管理費用本案已扣除公有土地部分提列。
5. 有關歸綏街提列費用名稱調整，實施者配合辦理。

## (四)估價部分

本案轉管設置處，後續於權利變換計畫之估價反映。

## (五)建築容積獎勵部分

本案核定前與受贈單位文化局確認捐贈公益設施契約書，實施者配合辦理。

- (六)本案管理規約依委員意見納入本案開放空間供公共使用部分說明、鄰地占用說明，實施者配合辦理。

- (七)地價稅跟房屋稅的部分在更新期間會免稅，更新後兩年內還有減半徵收，所以

權人主要會負擔的『交換』部分為契稅，本案後續以權利變換方式實施，土地增值稅的部分也會減徵。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

1. 本案更新單元範圍內及範圍外739-7、744-2地號土地所有權人陳情意見，請實施者持續溝通協調整合。
  - (1) 有關陳情人提及合法建物拆除複測，請實施者後續配合辦理。
  - (2) 有關基地內鄰古蹟之榕樹應保留，實施者提出樹木移植方案願意配合保留，於施工期間調整樹木至基地內西側空地，竣工後移回鄰近古蹟之植栽處，並配合委員意見，以鋪面適當表現歷史氛圍。另有關文化資產陳情意見應先另案提審文化局認定。
  - (3) 有關本案施工期間之古蹟保護措施，經實施者說明為臨時性保護支撐措施，另有關更新後古蹟後門無法通行，經實施者說明本案無設置圍牆。
  - (4) 有關地界占用問題，經實施者說明更新後無占用情形，並配合拆屋後複測，若仍有占用情形將納入本案建蔽率計算。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案毗鄰本市市定古蹟「歸綏街文萌樓」古蹟連接介面與規劃設計是否符合都市設計及文資審議決議，請依委員及幹事意見修正。
2. 本案有財政部國有財產署、臺北市財政局、臺北市警察局土地，佔更新單元面積 40.37%，請公地主表示意見後併相關議題討論。
3. 本案是否涉及畸零地(736-1、739-7、744-2 地號等 3 筆土地)，以及建築規劃設計與建築圖說之內容是否符合建築管理相關規定，本次審議會同意 736-1 地號土地排除更新單元範圍外；另有關建築管理相關規定，請實施者依建管處意見修正。
4. 本案位於第三種商業區，僅規劃 1-2 樓作為商業使用空間，不符合本市全市性商業區都市更新案件商業使用規則原則檢討商業使用比例，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (三) 交通規劃部分

1. 有關本案交通影響評估報告書之修正情形，請依交通局意見修正。
2. 關本案地面層北側及南側設置裝卸停車格，裝卸車輛進出動線及行人動線衝突

措施，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (四)廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(738、739-2、737部分地號土地)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

#### (五)消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (六)財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用逆打開挖工法(130,379,556元)、制震壁費用(32,555,250元)、地質改良特殊工法(33,720,075元)以及提列歸綏街側街屋及古蹟維護整建工程費用(88,306,951元)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列拆遷安置費及貸款利息以42個月提列，以及建築規劃設計費用係按本市建築師公會酬金標準高級費率(9%、9%、9%、9%)計算，其中合法建物拆遷安置費及貸款期間以42個月提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另本案建築設計費率以上限提列，考量建築設計費用與整建維護工程費用內含設計監造費594萬元重複提列，請以中級費率提列。
3. 本案信託管理費用已依合約金額之50%(8,990,000元)計列及公地主表示不同意納入共同負擔，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案人事行政管理費(4.5%)、風險管理費(13%)，以及銷售管理費(4.5%)皆以上限提列，共同負擔比例38.35%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (七)估價部分

本案因申請△F4-1、△F5-6 建築容積獎勵，其估價報告書修正情形及二樓以上均價(743,415 元/坪)，請依委員及幹事意見修正後，再提會報告。

#### (八)建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程獎勵)，同意給予1,096.62平方公尺(法定容積5.29%)之獎勵容積。
2. △F4-1(捐贈公益設施之獎勵容積)原則同意給予2,236.97平方公尺(法定容積10.79%)之獎勵額度，後續請實施者納入社區規約載明，並請受贈單位依管理維護計畫及捐贈契約規定辦理，發揮公益設施公共使用效益，避免違規及閒置使用，後續並納入建築執照列管事項加註。

3. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予12.45平方公尺(法定容積0.06%)之獎勵額度,請實施者於核定前取得捐贈同意書,後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前,辦理完成捐贈臺北市政府之程序。。
4. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、坐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),同意給予1,244.43平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
5. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之容積獎勵)請扣除裝卸車位臨路寬度,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。
6. △F5-5(更新基地規模)同意給予767.40平方公尺(法定容積3.70%)之獎勵額度。
7. △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1659.24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日公告之「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「黃金級」以上。

#### (九)聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 黃○琪(當事人)</p> <p>(1)我是寧夏路100號的地主,但針對分配位置到後面的問題,尚未回覆。</p>	<p>1-1實施者受任人:聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理</p> <p>(1)有關於分配,更新的分配是以權值計算,依據你個人的權值去選配,並不會影響個人的權利。</p> <p>(2)黃小姐本身是1樓住戶,1、2樓會保留給1樓地主優先選擇。</p>	<p>經實施者說明選配原則後予以同意。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 游○辰(代盧○市)(當事人)(書面資料)</p> <p>我是重慶北路2段167-3號1樓屋主。</p> <p>(1)上次公聽會所提的問題，貴公司並未後續討論。</p> <p>(2)所有權人在這個都更案中，需要負擔什麼稅賦？</p> <p>(3)請貴公司提供1樓的估價及車位的估價。</p> <p>以上問題請書面回覆。</p>	<p>2-1實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理</p> <p>(1)經檢視公聽會所題主要為針對C棟規劃設計議題(C棟3樓以上標準層平面圖，兩間浴廁緊靠，請規劃調整平面配置使兩間浴廁能有對外開窗之基本需求。)，本公司將以不違反法令檢討下與地主再進行溝通檢討，實際圖面仍須以核定結果為準。</p> <p>(2)地價稅跟房屋稅的部分在更新期間會免稅，更新後兩年內還有減半徵收，所以權人主要會負擔的部分為契稅，本案因為會走權利變換，土地增值稅的部分也會減徵的部分。</p> <p>(3)關於估價的部分還沒有針對一樓的房屋及車位估價，因為目前尚在事業計畫階段，目前事業計畫內所載明的是2樓以上平均單價及車位平均單價，是暫估提供參考，更詳盡的估價內容會待權利變換階段時，會載明於權利變換計畫裡面。</p>	<p>1. 實施者依陳情人意見增加C棟東西側開窗，經大會討論後，予以同意。</p> <p>2. 實施者於聽證上所提有關契稅部分應修正為「繳納差額價金之契稅」。</p> <p>3. 後續請實施者加強溝通協調。</p>
<p>3. 臺北市政府財政局(書面意見)</p> <p>一、依本府108年1月25日府都新字第10760150213號函辦理。</p> <p>二、本府訂於108年2月15日舉辦旨揭都市更新案之聽證，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>(一)本案107年10月24日召開事業計畫第二次幹事會議，本局出席意見於回應總理表內載述並不完整，請實施者修正。</p> <p>(二)第15-4頁及表15-3所</p>	<p>3-1實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理</p> <p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. (1)第15-4頁總營造工程費用係本案總營建費用說明</p>	<p>請實施者1-7依審議會決議辦理，8-10請實施者依照相關規定辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>載總營造工程費用數據不一致，請實施者釐清修正。另第15-4頁及表15-2所載平均營建單價不一致，併請釐清。</p> <p>(三) 第14-2頁：本案合法建築物拆遷安置費依安置期間42個月計算，建議仍依近期審議案例以36個月提列。</p> <p>(四) 第15-5頁：建築規劃設計費之費率提列至上限，仍請依本府都市發展局106年10月25日發布審議原則以中級費率提列。</p> <p>(五) 第15-8頁：貸款期間以42個月計算，惟105年4月19日幹事會已決議以36個月提列，且實施者回應遵照辦理，請實施者依前開決議辦理。</p> <p>(六) 第15-11、12頁：本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆提列至上限，建議仍予調降。另市有土地不</p>	<p>如下：            =營造工程費用+逆打開挖工法+地質改良特殊工法+制震壁工程+歸綏街側街屋及古蹟維護整建工程            =2,767,944,323元+130,379,556元+33,720,075元+32,555,250元+88,306,951元=3,052,906,155元            另表15-3為本案營造工程費用2,767,944,323元，不含其他施工工法費用及特殊工程費用。</p> <p>(2) 第15-4頁之平均營建單價係以全案總營造工程費用3,052,906,155元計算說明，另表15-2之平均營建單價，係僅就營造工程費用2,767,944,323元計算說明。</p> <p>3. 依貴局意見表示驗收完房屋才視為交屋日，其他地主亦屬如此，因此通知交屋日後至地主交屋完成，實施者仍持續支付租金補貼。            另加上本案擬興建一幢三棟地上26層/地下5層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物且毗鄰市定古蹟文萌樓，施工期間及難度比一般都相對較長較難，應不能以一般通案案例來認定，懇請同意以42個月來提列，以稍微符合實際。</p> <p>4. 本案審查除都更審查外與一般案件增加都市設計審議及臺北市文化資產審議委員會審查，且本案自101年送件審查迄今已6年以上，建築設計因於105年都市設計審議及文資會審議，歷經2年多次會議及各方協商後，終於於107年7月2日都市設計審議修正後通過及107年4月19日取得臺北市政府文化局同意受贈公益設施，才得以續行本案都市更新幹事會複審等後續程序，加上涉及市定古蹟文萌樓，原未於本案範圍內後排除，過程中不論是「建新如舊」或「原地保存」等方案皆不斷配合修正，因此多委託一家建築師事務所，比一般都市更新案例建築師成本以相對較高。因此懇請同意本案建築設計費能依高級費率提列。</p> <p>5. 本案擬興建一幢三棟地上26層/地下5層之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，另考量本案毗鄰市定古蹟文萌樓，依106年8月16日召開臺北市文化資產審議委員會第96次會議決議，未來興建時需辦理古蹟的施工監測及保護，施工工期及難度較高，一般案件實際興建期間至少需36個月，提列標準應可提列48個月，本案調整下修為42個月，懇請同意。</p> <p>6.            (1) 有關本案提列之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率說明如下：            A. 人事行政管理費：本項費用包含人事、行政管理費用等。本案權屬複雜部分屬於有屋無地等</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>辦理信託，有關信託管理費請扣除市有土地部份。</p> <p>(七)第15-13頁，本案收入說明有關銷售金額應為表 15-8，誤植為 15-6，請實施者修正。</p> <p>(八)第16-1頁：管理維護計畫中有關預繳一定金額作為管理周轉金部分，建議修正為住戶應於社區管委會成立後，依規約之規定繳交相關費用。</p> <p>(九)請實施者確實於事業計畫內加註：自本案完</p>	<p>情形且基地內所有權人數眾多，更新前狀況差異較大，本案實施者投入甚多時間及人事成本，加上毗鄰市定古蹟文萌樓的關係，各方方案協調及審議程序及過程也相對複雜及困難，目前也僅事業計畫階段，後續仍有權利變換階段，因此懇請同意人事行政管理費以4.5%提列。</p> <p>B. 銷售管理費：實施者分回部分暫以「(重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+貸款利息(D)+稅捐(E))×銷售費率」取代，依提列標準，30億以下部分銷管費率以6%計，超過30億部分銷售費率以4.5%計，應屬合理。</p> <p>C. 風險管理費：本更新單元面積為3,703.76m<sup>2</sup>，土地所有權人數為50人、建物所有權人數34人、其他土地改良物共6戶，依提列總表規定可提列13.00%。另加上本案權屬複雜且部分屬有屋無地之所有權人，實施者相對投入之銷售及風險相對較高，實施者歷經相當時間協調，仍需繼續溝通，因此風險管理費率以13.00%提列，應屬合理且必要。</p> <p>(2)有關信託費用，本案提列金額已扣除國有土地部分後計算，先予敘明。</p> <p>另依都市更新條例第30條規定，略以「…其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；…」故，因「信託管理費用」亦屬共同負擔項目，貴署產權不予認列共同負擔之信託管理費額度，亦應由全體土地所有人依權利價值比例分配之，貴署亦須依同條規定依權利價值比例，負擔共同負擔內之費用，特予澄清。</p> <p>7. 遵照辦理，後續併同審議會修正誤植處。</p> <p>8. 本項管理周轉金係考量實務上常有因權利人未達共識而遲遲無法成立社區管委會情形，為維持社區管理維護運作，實施者於管委會成立之前代管社區，並以預收之管理周轉金代社區支付各項費用，於管委會成立之後，再結算移交給管委會，管委會於接管後可抵繳住戶每月應繳納之社區管理費。</p> <p>9. 遵照辦理，配合修正。惟實施者依規定通知交屋，屆時如權利人因故延遲，考量實務運作情形，須於通知交屋日起30日內完成實際交屋程序，超過通知</p>	



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>成產權登記且驗收完成之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>(十)有關本案本府警察局經管宿舍之現況與事業計畫內容及報本局之宿舍清冊資料是否相符，仍請本府警察局釐清。</p>	<p>交屋30日仍未完成實際交屋，視為已完成，管理費、水電費、瓦斯費等相關費用由權利人負擔。</p> <p>10. 敬悉。</p>	
<p><b>4. 財政部國有財產署北區分署(書面意見)</b></p> <p>一、依貴府108年1月25日府都新字第10760150213號函辦理。</p> <p>二、經審視事業計畫書【審議會版】，謹提供本分署意見如下：</p> <p>(一)本案共同負擔比例為37.87%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(二)本案容積獎勵達36.59%，請以適量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。</p> <p>(三)國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗 副總經理</b></p> <p>1.</p> <p>(1)本案係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定提列都市更新實施成本，合先敘明。</p> <p>(2)本案事業計畫案於民國101年12月28日申請報核，屬事業權變分送案，目前估價及部分成本均為暫估，共同負擔比例須待評價基準日確定後方能確認。</p> <p>2.</p> <p>(1)有關本案所申請之都市更新容積獎勵乃是依「臺北市都市更新自治條例」及「臺北市都市更新單元規劃設計獎勵容積評定標準」申請提列，應屬合理。</p> <p>(2)本案之建築設計乃是融和公私地主需求、建物結構及消防安全、都市環境相互協調、未來銷售市場需求並配合古蹟保存等因素考量後之綜合結果，有關本案之建築量體亦將依市府所審定之都市更新容積獎勵加以調整，有關建築規畫目前已初步經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議及臺北市政府文化局審議通過並核定在案，後續容積獎勵仍需以都市更新及爭議處理審議會審議通過為準。</p> <p>3. 有關信託費用本案提列金額已扣除國有土地部分後計算，先予敘明。另依都市更新條例第30條規定，略以「…其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎</p>	<p>請實施者依審議會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。	勵及容積移轉所支付之費用，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；…。故，因「信託管理費用」亦屬共同負擔項目，貴署產權不予認列共同負擔之信託管理費額度，亦應由全體土地所有人依權利價值比例分配之，貴署亦須依同條規定依權利價值比例，負擔共同負擔內之費用，特予澄清。	

(十)請依委員審查意見修正估價報告後，提請審議會報告確認。

#### 四、「擬訂臺北市中山區北安段一小段25地號等2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 吳心筠 2781-5696轉3067)

討論發言要點：

(一) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 報告書第 10-5、10-6、10-48、10-52、10-54 及 11-10 頁，本案部分公共設施容移回饋開放空間上方尚有設置雨遮及遮陽板等構造，該部分開放空間之計算比照綜合設計開放空間獎勵規定計算為原則，請再檢討計算。

2. 後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(二) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

無意見。

(三) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

本案前次意見均已修正，本科無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

請於圖面標示雲梯消防車順向進入及駛離救災活動空間之動線行駛軌跡，並確認行駛軌跡至救災活動空間範圍，皆保持平坦(高程順平無落差)，且不能有妨礙雲梯消防車通行及操作之突出固定設施、植栽或停放車輛等。

(五) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案建物加計逆打工法及制震工程費用合計 148,376,018 元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。

2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費分別以 5%、5%及 13%提列，且共同負擔比達 45.01%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

(六) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

1. P46 比較標的 4 門牌缺漏，請補正。

2. P49 比較標的 5、6、7 應係比較標的 4、5、6 之誤植，請更正。
3. 請檢視 P54、P58 樓層位置調整率之合理性，並於報告書補充說明決定理由。
4. 餘意見已修正，無其他意見。

(七) 劉委員玉山

1. 本案應全部屬權利變換，為何有部分權利變換部分協議合建，請實施者補充說明。
2. 請實施者說明本案有無圍牆設置？
3. 本案標準單價過高，請實施者再補充說明。
4. 請實施者補充說明本案營業稅及印花稅之計算。

(八) 遲委員維新

本案亦申請老舊公寓更新專案獎勵，為何又申請容移才得以滿足地主一坪換一坪之需求？

(九) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明申請老舊公寓更新獎勵值之確切數據。
2. 本案折價抵付 45% 已併入容移計算，應排除容移量重新計算。
3. 請實施者說明專案獎勵更新前地下室面積於更新後地下室分回面積之使用用途？
4. 本案報告書內比較標地請請針對綜合考量並依實際所在區域因素，請實施者重新檢視修正。

(十) 劉委員秀玲

1. 本案屋突框架建議酌減，以不影響後方山脊線視角為考量。
2. 請實施者說明本案申請老舊公寓更新專案獎勵值之確切數值。
3. 本案△F5-3 人行步道獎勵內多為植栽，申請獎勵值之合理性？
4. 本案亦申請老舊公寓專案獎勵及容積移入，應對環境有更多之貢獻，建議△F5-1 獎勵值酌降。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 請實施者補充說明更新後地面層使用組別（學前教育設施／社會福利設施）？另後續是否分回給住戶？
2. 本案停車位數量請依實際需求考量酌減。
3. 本案容積移入移後折價抵付單價偏高。
4. 請實施者說明本案建材使用之必要性。
5. 本案不應再申請 4.5 樓之專案獎勵。
6. 本案現金流量表之專案融資等請實施者再予以補充說明。
7. 本案共同負擔比例過高，老舊公寓更新專案獎勵僅申請 2-3%，不建議申

請此項獎勵值。

(十二) 簡委員伯殷

本案申請容積移入及老舊公寓更新專案獎勵，依法程序尚屬合理，且住戶同意之前提下，准予給予。

(十三) 邱委員世仁

1. 本案申請△F5-1 開放空間公益性不足，建議酌減。
2. 本案係屬完整街廓，人行動線稍顯不足，建議予以酌減△F5-1 獎勵。

(十四) 都市更新處

請實施者補充說明本案報告書內容積獎勵試算表 3.6% 及申請老舊公寓更新專案獎勵值表 5.67% 之差異性。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於前次審議會後已與陳情人做過 6 次會談，氣氛融洽，也試圖解開其疑點，後續仍會持續溝通協調。選屋未來依權利變換精神進行，無法比照陳情人方式辦理；有關陳情人要求參考潤泰過去標案要以 70%/30% 分配，已解釋因地點、房屋租金補貼、有無容移等均會影響給予的條件，不同案件無法直接適用。陳情人要求提供藍圖也有準備；公平合理的合約也持續向陳情人說明。
- (二) 有關陳情人所提容積移轉對地主只有損失沒有保障，但簡報中的比較表有分析，容積移轉地主分回每戶平均可增加約 14 坪。
- (三) 本案因尚未進行權利變換，故尚未決定三家估價師事務所為何，未來確定後會跟所有權人說明。另跟陳情人及各位地主保證，本案完全以公平、公正、公開方式進行，絕對不會私底下給地主任何條件，共同的條件就是權利變換及合建條件各位地主可擇優選擇。今天的陳情人林小姐也未收到任何一毛錢，希望陳情人不要誤解。
- (四) 本案有跟地主簽私約，但仍有部分所有權人未同意，因此本案以權利變換方式進行。但有跟所有權人保證，已簽署合約的內容不會改變，未來權利變換與合約內容可擇優選擇。
- (五) 本案目前專案計畫獎勵上限為 3.6%，其中 0.84% 只能使用在地下室，因此真正地面層能使用的專案獎勵只有 2.76%。本案原先地主要求的條件是一戶換兩戶，非常難做到，且當時適逢市府剛推出老舊公寓專案計畫，地主誤以為容積可以做到 200% (即容積可以到 100%)，若不足可以另外用容積移轉補足。因此本案另外申請容積移轉，以滿足地主的期待，讓整合能更順利。
- (六) 依照市府專案計畫一坪換一坪的公式計算，因本案大部分的土地為住三之二，經公式計算更新後已達一坪換一坪無法爭取專案計畫獎勵；住三的土地可以爭取，經公式計算含地下室的獎勵上限約 3.6%。本案按照專案計畫各

項原則所計算的獎勵值為 5.67%，但受限於一坪換一坪的上限，能夠使用的專案計畫獎勵額度為 3.6%。專案計畫獎勵計算一坪換一坪的公式僅考量依照申請一般更新獎勵下是否達到一坪換一坪；容積移轉是需另外花費成本購買，與一坪換一坪無關。

- (七) 本案依適當規模住宅誘導原則-提供合適規模住宅、既有容積保障原則所檢討計算後，可以申請的獎勵額度為 5.67%，但依一坪換一坪公式所計算，目前只能使用的上限為 3.6%。但此 3.6% 上限會隨共同負擔比例、更新獎勵額度的增減而有所異動。
- (八) 本案是舊案，都市計畫委員會並未訂定獎勵上限。本案獎勵的上限是依照更新處所定的公式計算，依目前的共同負擔比例及更新獎勵額度所計算的上限為 3.6%，未來依審議會審議後的更新獎勵及共同負擔計算後，3.6% 會再異動。
- (九) 有關專案獎勵更新前地下室面積於更新後僅能分回地下室面積計算，其實地下室部分的獎勵無法使用，真正能使用的只有地面層的獎勵。
- (十) 有關類似雨遮的部分，在圖面上有載明係 2/3 透空遮陽。當時在都市設計審議上已針對此部分釐清，2/3 透空遮陽部分不用抵扣容移回饋面積。
- (十一) 本案地面無設置圍牆。
- (十二) 屋頂框架高度配合委員意見調整至 6 公尺。
- (十三) 有關一樓設置四戶學前教育設施/社會福利設施部分，已跟地主溝通協調，部分地主未來擬做幼教等使用，應無疑慮。
- (十四) 本案消防救災符合規定，未來配合消防局意見辦理。
- (十五) 有關簡委員所提標準單價部分，本案依照工程造價基準規定之單價為 62,700 元/m<sup>2</sup>，經物價指數調整後為 65,300 元/m<sup>2</sup>。
- (十六) 有關稅捐部分，本案目前係依照提列總表規定，事業計畫與權利變換計畫分送案，事業計畫稅捐暫以〔重建費用(A) + 公共設施費用(B) + 權利變換費用(C) + 容積移轉費用(G)〕×1%計算。未來配合補充修正。
- (十七) 都市更新案中共同負擔比例應只有一個數字，為了解釋共同負擔是否偏高、地主是否多分時，才會試算一個無容移的共同負擔比例，數據僅供審議參考之用，不能做為真正的法定共同負擔比例，因此在計算一坪換一坪的公式內也應以正確的共同負擔計算。本案地段良好，地主希望未來能有一個品質較好的住宅才會找潤泰做為實施者；潤泰未來也有大約四成的房屋要銷售，也必須創造他們的 brand，因此考量規模、地點、未來銷售等因素，因此以 SC 三級做為建材，符合地主要求及市場需求。
- (十八) 本案依法可申請專案計畫獎勵，且已花費多年才把專案計畫的變更都市計畫程序完成，若現在委員認為不合理要刪除，恐難以對地主說明及交待。本案專案計畫獎勵非常少，且是依法申請並經多年程序才完成，希望委員能體諒。

- (十九) 現金流量表將重新檢視修正以符合理性。
- (二十) 有關估價報告書誤植及缺漏部份將配合檢視修正；有關樓層位置調整率部分，因本案案例主要是 2 樓商用產品，周邊 2 樓商用產品較少，故用 1 樓商用產品來修正，因此修正率相對較大；租金部分是用樓上層的商用產品來修正，因此做樓層的向下調整。
- (二十一) 有關區域因素修正部分，因案例距離勘估標的約 500 公尺，故應不用修正，惟後續仍將配合委員意見重新檢視修正。
- (二十二) 本案南側硬鋪面較大，因此植栽穴才會做到將近 3 公尺。因△F5-3 是核實計算給予，本案可配合調整南側樹穴大小，並調配西側及容移回饋面積，使人行步道面積及容移回饋面積都不減損。
- (二十三) 本案配合委員意見，圖面南側人行步道的樹穴均維持現有設計，不降低環境品質，是否△F5-1 能考量不酌減。
- (二十四) 本案簡報 18 頁圖中粉紅色範圍沒有爭取任何獎勵，黃色部分是爭取更新人行步道獎勵，灰色是容移回饋空間，本案地面層完全沒有設置圍牆，社區非常友善，周邊一圈開放空間均全部對外開放，可供行人行走或停留。本案△F5-1 原可爭取 10%，尊重委員意見考量△F5-3 人行步道的疑義，△F5-1 已酌減 2%，希望委員能綜合考量，△F5-1 不要再減少。
- (二十五) 有關專案計畫獎勵上限，後續會配合更新獎勵額度及共同負擔比例調整重新計算。
- (二十六) 本案專案計畫是依法申請，且都市計畫程序已完成，本案專案計畫獎勵不多，即使拿掉此獎勵，單價成本也不會下降太多。本案主要因為容積移轉造成單價成本變高，但住戶可分配坪數增加，因此單看單價成本似不太客觀。
- (二十七) 有關△F5-1 減少 2% 之建築設計修正方式，希望給予一點彈性，擬以整體瘦身方式或樓上層減小方式修正。
- (二十八) 有關聽證陳情本案灌人頭部分，其實並非是人頭，而是部分所有權人於事業計畫報核後，有過世或繼承等產權異動情形。本案計算同意比例仍依法令規定，以報核時謄本所載產權計算，惟公辦公聽會之通知寄件名單，除原報核名單外，依更新處意見一併通知新的所有權人。後續將在報告書中補充說明。
- (二十九) 有關自提修正第一項及第三項配合委員意見取消。

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，請實施者持續溝通調整。
- (二) 建築規劃設計部分

本案一樓平面開放空間、植栽位置距離及自行車位規劃，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另有關本案屋頂框架部分，請依委員意見調降至 6 公尺。

### (三) 消防救災部分

本案防災與逃生避難計畫是否符合內政部訂頒「消防車輛救災活動空間指導原則」，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

1. 本案提列建物加計逆打工程費用(92,295,938 元)、制震工程費用 56,080,080 元，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」之審議結果為 148,376,018 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)及風險管理費(13%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意；另印花稅、營業稅等共同負擔部分及現金流量表，請依委員、幹事意見修正。

### (五) 權利變換及估價部分

有關估價報告書誤植缺漏及區域因素調整率等部分，實施者請再重新檢視並調整修正後予以同意。

### (六) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予 617.23 平方公尺 (法定容積 5.00%) 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) 因考量本案同時申請容移及申請獎勵專案獎勵，於地面層公益性尚為不足，酌減 2%，同意給予 987.56 平方公尺 (法定容積 8%) 之獎勵額度。另經實施者說明同意酌量調整建物量體。
3.  $\triangle F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予 553.12 平方公尺 (法定容積 4.48%) 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) 同意給予 395.02 平方公尺 (法定容積 3.2%) 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) 同意給予 740.67 平方公尺 (法定容積 6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依 103 年 11 月 10 日公告之「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。

6. 本案申請容積移轉部分，同意實施者自提修正，依本府 106 年 7 月 12 日經府都綜字第 10635344900 號函，給予 4,824.69 平方公尺（法定容積 39.08%）之獎勵額度。

(七) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 適當規模住宅誘導原則，同意給予提供合適規模住宅 617.23 平方公尺（法定容積 5.00%）之獎勵額度。
2. 既有容積保障原則，同意給予四、五層樓參與都市更新 83.25 平方公尺（法定容積(0.67%)）之獎勵額度。
3. 以上容獎值請實施者依修正後建築容積獎勵及共同負擔檢討一坪換一坪之上限，後續授權更新處核實計算實際可申請額度。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 李○齡</b></p> <p>(1)我們的房子真的已經非常老舊了，很多地方漏水的很嚴重，樓梯間經過地震有很多地方龜裂甚至看的到鋼筋，感覺很嚴重，心裡也很害怕。想說已經要都更了，就沒處理，卻想不到時間拖得那麼久，真的不曉得該怎麼辦才好？所以我要問潤泰---到底什麼時候要選房子？什麼時候我們要搬出去？什麼時候我們有新房子住？</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)這陣子都是在行政程序階段，市政府也會儘量幫忙，之前有給各位相關進度流程，經過 9 個多月舉行今天的聽證，接下來是審議會，預計明年年中到年底之間會舉行選屋。</p> <p>(2)本案是採權利變換，因為要幫大家節省稅賦，預估拆屋時間為 108 年 12 月前，新房子入住預計為 112 年年底。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新時程，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p><b>2. 李○珠</b></p> <p>(1)本案都市更新程序是否可以加速進行，本案從開始談至今，已經歷經 8 年了。</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)因本案未屬 168 專案，故在審查階段會以 168 案優先，未來再行政程序部分，相信市政府也會積極協助。</p> <p><b>2-2 都更處：陳股長德禾</b></p> <p>(1)後續市政府也會就行政程序加快速度。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新時程，請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p><b>3. 林○緹</b></p> <p>(1)看著附近宅區的建物一件一件落成，回頭看看區區只有 64 戶的都更案，居然可以經歷 3 任的市長，仍無法預期。真讓人忍不住的要問「到底問題出在哪裡」？</p> <p>A. 政府單位： B. 建商： C. 觀望未簽戶： D. 等待的已簽住戶：</p> <p>(2)這社區裡老一輩的不乏幹練的工程土木人員，我自己的父親就是；他們曾經自豪於他</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)本人會盡最大的努力來完成本案，在相關的行政程序會盡快完成，目前社區會遇到唯一的變數就是拆遷問題，但公司還是會積極協助，應該不會超過五戶。</p> <p>(2)網路並非實施者的專業，係屬電信公司。有關建物終身保固部分，如可歸責於公司施工品質不良所致，我們都會負責到底。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，實施者業於大會上說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>們工作上的成就，但更得意居住在這生活機能非常方便的（榮工處宿舍）</p> <p>(3)隨著年齡的增長，他們無法上下樓梯爬了、他們無法到美麗華廳薩克斯風的演奏了；甚至於他們大部分已離開我們了。</p> <p>我不禁要問我們當時都更的初衷，不就是提供舒適的生活空間回饋給一輩子勞碌辛苦的長輩嗎？！</p> <p>現在我們這層樓仍有 2 位 90 歲的老人家，每天辛苦於上下樓去運動、買菜、倒垃圾、這不就是人人稱羨健康的長者風範！但是、但是、</p> <p>(3)雖是很無力的發言，但誠心的希望</p> <p>A. 政府單位：協助案件該走流程的順暢，並居中協助建商與住戶的溝通</p> <p>B. 建商：除了該進行的協調，如果案件順暢希望能承諾網路通訊的暢通+建物終身的保固</p> <p>C. 觀望未簽戶：知道當初您的反對一定有相當的理由；但總合來看這幾年【因為多位長輩的離開+期待早點享受該有的優質生活】希望大家是否可以重新思考當初的堅持</p> <p>D. 已簽住戶：持續耐心的等待並好好規畫未來生活的藍圖</p> <p>(4)一件事的成就原本就不容易，希望大家合睦完成！</p> <p>祝福大家健康！平安！快樂！ 林沛緹敬上 2017/9/20。</p>		
<p><b>4. 朱○平</b></p> <p>(1)首先表達我對我們的實施者能力是有信心的，唯現在的都更，受到少數未同意戶的影響，經常造成困難。</p> <p>(2)我要請問實施者：如果本案核定後還有未同意戶，你們會如何處理？我也要請教市府：現階段市府處理機制為何？是否有強拆的規定？</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)如過程中大家都同意，我們拆屋就不會有問題，如期間仍有問題，將啟動市府的機制。</p> <p><b>4-2 都更處：陳股長德禾</b></p> <p>(1)有關拆除部分，將依更新條例第36條規定辦理。</p>	<p>依相關規定辦理。</p>
<p><b>5. 陳○中</b></p> <p>(1)有關頂樓加蓋及一樓增建的補償事宜，請實施者依市場合理機制給予合理的拆除費用補貼。</p> <p>本人強調的是合理及遵循市場機制、不應該過度補償，畢竟這樣對頂樓沒有加蓋的住戶及二、三樓的住戶並不公平，希望實施者斟酌。</p> <p>另外希望該等補償費用應該公開透明詳列</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)私約有關頂樓加蓋補貼是25000元/坪，過度補貼將影響他人權益，最近有地主提出有關補貼金額是否提高，目前無法將頂樓的坪數來換取新的坪數，相關補貼金額我們將會斟酌並針對共同負擔有規定的部分將詳列於計畫書中。</p>	<p>實施者業於大會上說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
於事業計畫報告書中，讓所有的住戶都知道。		
<p><b>6. 林○舜</b></p> <p>(1)我們強烈反對以「土地權利變換」進行都市更新，理由陳述如下：</p> <p>A. 什麼是<u>土地權利變換</u>，簡單的說，就是將地主的權益由建商決定，這是不符合<u>公平公開透明的原則</u>。</p> <p>B. 當初進行合建洽商時，就是要求以契約方式進行合建，契約明確規範雙方權利，不易產生糾紛，有利都市更新順利進行。</p> <p>C. 本都更案首次開說明會時列席長官營建署林技正作結論時說：建商和地主的關係是契約關係，契約書將雙方權利、義務詳細列出，不易滋生糾紛。</p> <p>(2)前次公辦公聽會時，意見表貳曾表示：為得到公平合理的待遇，我們訂定一份「我們的合建條件(共用上次附件)」，並提示三個合建基本原則：  <u>其一是結構的安全</u>，要求設計為 SRC 結構；據事業計畫書幹事複審-2：…建議結構系統採用鋼骨結構…這一點合乎我們合建條件的要求，若明訂在契約中，當然採贊同的意見。  <u>其 2 是分配比例的公平合理</u>，我們要求地主分配 70%，建商分配 30%仍未有合意回應，但因建材等級訂為第三級(最高級)，若明訂在契約內，分配比例可做合理考量，(不要把內容搞的很複雜，或節外生枝)。  <u>其 3 是銀行信託管理-要保證安全交屋</u>，我們很滿意誠心的回應，希望明訂定在契約內，地主可放心簽約。</p> <p>(3)關於門檻人數及申請人黑箱作業問題：</p> <p>A. 上次公辦公聽會我們意見表陳情本都更案未達門檻人數，並舉證以一名往生者及四名不知名人士，充當人頭以補足人數，是不當手段取得實施者身份，至今仍放任不管。我們還是強烈主張門檻數以戶數為單位，以免容易造假，爭議不斷，希望政府不要因為小人物的意見，而不重視，不予改進。</p> <p>B. 本人 106 年 2 月 9 日、106 年 3 月 1 日、106 年 4 月 17 日、106 年 5 月 25 日陳情函是在臺北市議會，副議長室協調後的陳情函，舉證並陳述實情。該四封陳情函均未登錄在陳情案內！則審議委員審案時將無法獲悉我</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)本案實施方式採權利變換，是為了節省稅賦，如果不採權利變換地主須負擔 250 萬土地增值稅(一般)或是 80 萬(自用)，本公司對此案也有簽署契約，如權利變換與契約書相牴觸，地主們可以擇優選配。</p> <p>(2)有關結構安全問題，本公司已採 SC</p> <p>(3)銀行信託本公司也早已同意。</p> <p>(4)有關分配 30：70，實施者難以同意，因為會虧錢。也很高興林先生願意進一步的溝通。</p> <p><b>6-2 都更處：陳股長德禾</b></p> <p>(1)有關陳情人在書面意見參 1.，充當人頭的問題，更新處於民國 106 年 2 月 15 日回覆有案。</p> <p>(2)有關陳情人在書面意見參 2.，陳情意見未登錄在事業計畫書中，將會責請實施者完整登載於計畫書中。</p> <p>(3)相關稅賦減免規定將依更新條例第 46 條規定辦理。</p>	<p>發言人今已至大會表達意見，實施者業於大會上說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>們的意見。(註：鈞處回覆陳情函時，信尾鈞註明「後續納入計畫書之陳情意見綜理回應內載明並作為本市都市更新及爭議處理審議之參考」)函件以掛號寄發，抬頭書寫「台北市都市更新處 江科長中信先生、承辦人吳佳霖先生，您好：」，請江科長公開說明為何該四封陳情函神秘失蹤了！</p> <p>C. 就申請人黑箱作業而言，是件單純的問題，是非黑白，很容易判斷陳述如下： 申請人是代表全體地主的權益，必須由都更全社區的地主依合法程序推選產生，未經合法程序產生的就是黑箱作業，更詳細說明，請參閱 106 年 2 月 9 日陳情函第 2 點及其後另三封陳情函。</p> <p>再就 101 年 4 月 18 日府都新字第 09932215400 號函核准陳立中為申請人之事業概要案，至今 5 年半了，我們仍然沒收到該核准公文我們申請補發也遭拒絕，說什麼「核准函文係轉知同意參與都市更新事業概要之土地及合法建築物所有權人」，難道說，不參與就不是合法的土地及建築物所有權人！公務人員可以隨意否定人民的合法權益嗎！別忘了，公務人員應依法行政，遵守公務人員服務法，我們是民主社會、法制國家。</p> <p>我們的合建條件 (台北市中山區北安段一小段 0025 地號二筆土地) (3)</p> <p>(1) 都更合建大樓主要結構及使用材質： A. 合建大樓應採 SRC 結構(鋼骨、鋼筋混凝土結構)，用中國鋼鐵公司之鋼材，樑柱結構裝置制震器(阻尼器)。 B. 鋼骨、鋼筋均應做輻射之測試檢驗，並檢具無輻射之有效證明文件。 C. 指定採用台灣水泥或亞洲水泥公司之 3500-4000psi 預拌混凝土，並檢具無海沙之有效檢驗證明。</p> <p>(2) 都更合建大樓總樓地板面積及車位之分配： A. 建商應依都市更新法規、條例(依基地面積、法定容積、獎勵容積及獎勵轉移容積等)計算出本基地之總銷售面積(即總樓地板面積)，地主原則分配 70%、建商分配 30%，(地主分得之銷售面積由 64 戶地主均分，每戶約可分得 98.05 坪；均分為二戶，每戶約 49 坪，詳如容積計算分配表)。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>B. 建商應註明每戶之公設比、持分土地坪數及樓層分配辦法。</p> <p>C. 地下停車位，由建成後新屋每戶各分配一車位(可抽籤分配)，多餘車位可出租，所收費用做為補助大樓管理費用。</p> <p>(3)合建大樓設計之定位，應為居住安全、舒適、方便的電梯大樓(非豪宅)：</p> <p>A. 外觀設計典雅脫俗，有特點，但不奢華。</p> <p>B. 建商應提供有詳細尺寸之藍圖，包含基地平面配置圖、樓層平面圖(樓層淨高 3.6m)、地下室平面圖、外觀透視圖。</p> <p>C. 建商應說明施工過程中之監工制度、品質管制制度、施工品質檢驗及改善措施。</p> <p>D. 浴、衛、廚具、門窗、電梯、室內電器線路、門禁、消防、安全監視系統設施，應符合台北市都市更新處建築物工程造價要項之「建材設備等級表第三級之標準」(第三級為最高級造價成本每坪 172900 元)。</p> <p>(4)銀行信託機制：</p> <p>A. 藉由土地信託、起造人信託、資金信託，達到保障工程完工。</p> <p>B. 採專款專戶信託，其中包括：建築融資撥貸、預售款價託管，由受託銀行保障，直至全部安全交屋為止。</p> <p>C. 須委由信譽可靠的大型行庫信託，如：台灣銀行、土地銀行、合作金庫、華南銀行、國泰世華、富邦銀行…等。</p> <p>(5)合建契約的各項條款，必須用語肯定、明確，關於地主權益，不得有減損權益的附加條件，任何建材不得註明使用同品質品牌…等。</p> <p>(6)本合建條件，僅就全體地主之主要權益而言，關於個別的權益或細部的權益，在審閱建商契約草約時，提出主張及訴求。</p> <p>(7)本表訂立的主要精神就是「公平、合理」，更清楚的說，是屬於地主的權益，全歸地主所有，建商不得藉由任何理由，要求分享；建商應有合理利潤(20%-30%的毛利)，有了這樣的標準，甲、乙雙方才能合作愉快，減少糾紛，都更案進行必更順利。</p> <p style="text-align: right;">101 年 6 月修訂</p> <p>容積之計算及分配/成本分析 (3)  本基地北安段一小段 25 地號(866.66 坪容積率 400%)及 25-1 地號(115.86 坪容積率 225%)面積共為 982.52 坪，法定(基準)及獎勵容積各為：</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)法定容積 <math>866.66 \text{ 坪} \times 400\% = 3466.64 \text{ 坪}</math>，<math>115.86 \text{ 坪} \times 225\% = 260.69 \text{ 坪}</math>，<u>共計為 3727.33 坪</u></p> <p>(2)都更獎勵 79.74%(參考 100 年台北市內湖區湖光社區都更案之申請容積獎勵，都更獎勵 45.23%，老舊公寓獎勵 34.51%)，則 <math>79.74\% \times 3727.33 \text{ 坪} = 2972.17 \text{ 坪}</math></p> <p>(3)距捷運站 400 公尺內有 40%轉移容積獎勵，<math>3727.33 \text{ 坪} \times 40\% = 1490.93 \text{ 坪}</math> (須價購) 則允建面積為 <math>3727.33 \text{ 坪} + 2972.17 + 1490.43 = 8190.43 \text{ 坪}</math>，為法定容積 3727.33 之 219.74%。因法令規定，允建面積最高不得超過法定容積 2 倍獎勵額度，即不得超過 <math>3727.33 \times 2 = 7454.66 \text{ 坪}</math>，同時核定時也不可能給足 2 倍獎勵額度，故以 185%額度計，即允建面積 <math>3727.33 \text{ 坪} \times 185\% = 6895.56 \text{ 坪}</math>。</p> <p>註：99 年 8 月起，台北市政會議通過容積獎勵，由原來 150%增加為 200%，以 5 年為限(自 99 年至 104 年上半年止)；不過我們不必擔心，期滿仍有移轉容積可用，只是多些費用。</p> <p>銷售總面積(可登記在權狀上之面積，也稱樓地板總面積)，即允建面積加上公設面積，即 <math>6895.56 \times 1.3(30\% \text{ 公設面積}) = 8964.23 \text{ 坪}</math>。</p> <p>地主和建商合建後樓地板總面積之分配： 地主分配樓地板總面積 70%，則 <math>8964.23 \text{ 坪} \times 70\% = 6274.96 \text{ 坪}</math>，<math>(6274.96 \text{ 坪} / 64 \text{ 戶} = 98.05 \text{ 坪} / \text{每戶})</math>建商分配樓地板總面積 30%，即 <math>8964.23 \text{ 坪} \times 30\% = 2689.27 \text{ 坪}</math>。</p> <p>註：地下層車位原則上改建後，新屋每戶分配一汽車位及一機車位，多餘車位可出租，租金做為將來大樓管理費之用。</p> <p>成本分析： SRC 結構每坪成本為 185,000 元(高於都市更新處建築物工程造價標準單價表，SRC 結構 21-25 層第三級 172,900 元)。 樓地板總面積 <math>8964.23 \times \text{每坪成本價 } 185,000 \text{ 元} = 1,658,382,550 \text{ 元}</math>為建造總成本。 建商分得面積 <math>2689.27 \text{ 坪} \times \text{售價每坪 } 800,000 \text{ 元} = 2,151,416,000 \text{ 元}</math>，為銷售總金額(不含車位售價)。 建商毛利為 <math>2,151,416,000 \text{ 元} - 1,658,382,550 \text{ 元} = 493,033,450 \text{ 元}</math> 毛利率為 <math>493,033,450 \text{ 元} / 1,658,382,550 \text{ 元} =</math></p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>29.73%</p> <p>註：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 據專家統計，建商一般毛利為 20%至 30%。</li> <li>2. 若每坪售價為 90 萬元，則建商可多收益 <math>2689.27 \times 100,000 \text{ 元} = 268,927,000 \text{ 元}</math>，(毛利率為 45.95%)</li> <li>3. 若每坪售價為 100 萬元，則建商可多收益 <math>2689.27 \text{ 元} \times 200,000 \text{ 元} = 537,854,000 \text{ 元}</math>，(毛利率為 62.16%)</li> <li>4. 樂群二路、明水路電梯大樓每坪售價為 110 萬元以上，北安路為每坪 80→93 萬元</li> </ol> <p style="text-align: center;">101 年 6 月第 3 次修正</p> <p>合建條件補充說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 契約正本內容僅包含甲、乙雙方之主要權利義務規範。</li> <li>(2) 契約正本外，需附下列四項副本： <ol style="list-style-type: none"> <li>A. 建築材料、浴衛等需逐項詳細註明品質及施工規範。</li> <li>B. 容積計算、銷售面積計算、成本分析等以附件方式詳細說明之。</li> <li>C. 貴公司應預先擬妥大樓管理規則，管理委員會組織章程，委員選舉，主委之推選之辦法。</li> <li>D. 並預籌 1000 萬管理基金（該項基金可計入成本內），並擬訂基金使用、核銷管控辦法。</li> </ol> </li> <li>(3) 契約書預留法院或公證人公證欄位。</li> </ol> <p>樓層分配原則：(避免建商索取選樓費)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 原住東棟公寓或西棟公寓者（815 巷為分界線），仍按東棟或西棟分配之。</li> <li>(2) 原住面北或面南仍按北向或南向面分配之：</li> <li>(3) 原住一樓者，自低層樓起分配（低層可能是起自 1 樓或 2、3 樓），依序由原 2 樓、3 樓、4 樓往上層分配。</li> <li>(4) 店面原面北或面南者，仍按原面向分配之。</li> </ol>		
<p><b>7. 寶○芸(代唐○霞)</b></p> <p>拾伍、財務計畫</p> <p>為避免實施者浮報工程造價，致共同負擔暴增，等於增加實施者出資額、減少地主分配的權益，請解釋：</p> <p>第三級(高級等級)鋼骨造的 21~25 層的工程造價標準單價，由審議會版的 224,390 元/坪，降為 105.12.15 幹事會複審的 211,510 元/坪。</p>	<p><b>7-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖家政先生</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 目前營建費用提列採 SC 第三級提列。</li> <li>(2) 有關制震及逆打費用將依規定委外送審。</li> <li>(3) 有關本案估價基準日將依權利變換報核前進行查估。相關估價過程</li> </ol>	<p>發言人今已至大會表達意見，實施者業於大會上說明並經審議會討論，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>建設公司蓋豪宅，除建築師設計費、規費、公共基金、廣告銷售、貸款利息和人事費用外，<u>工程造價包括逆打、制震工程和室內裝修，不超過 21 萬元/坪，多落在 18~20 萬之間。</u></p> <p>本案目前的單價 <u>211,510 元/坪</u>，還加計風險管理費 426,202,666(13%，11,104 元/坪)給實施者作為利潤列為共同負擔費用，請問其他列入共同負擔是否合理：</p> <p>(1)綠建築設施費 137,405,121 元已依審議規定不予提列為共同負擔費用。逆打工程費用 105,673,345 元應包括在營建成本內。</p> <p>(2)制震工程費用 60,609,080 元應包括在營建成本內。</p> <p>(3)上述的逆打工程及制震工程費用，皆由潤泰創新的利害關係人「潤弘精密工程」報價，恐有抬價坑騙地主之嫌，利害關係人出具的報價單不應採信，應有信譽良好的第三方報價，金管會目前加強檢查利害關係人交易，懇請都更處加強審核工程廠商報價的可信度。</p> <p>拾壹、實施方式及費用分擔</p> <p>(1)審議會版的 2F 以上更新後更新後平均單價為 881,129 元/坪，幹事會複審版卻降為 839,768 元/坪。大直豪宅「西華富邦」鋼骨豪宅 106 年 3 月成交的 27 樓為 212.5 萬元/坪，105 年底 7 樓成交價約 145 萬元/坪，以潤泰創新的品牌，完工後至少賣 100~120 萬元/坪，此 2F 以上更新後平均單價實在太低，影響未來權利變換的地主所分配的更新後總價值。</p> <p><u>以都更處審議結果來看，因更新後平均單價估價過低，致地主僅分配到約 51%的更新後總價值，以本案位於大直劍南站旁及緊鄰內湖科學園區的優越地段來看，地主至少應分得 65%以上，我們無法同意僅分得 51%的權利。</u></p> <p>幹事會複審版：地主享有 51.22%的更新後總價值=100%-實施者出資的共同負擔比例 48.78 % (即共同負擔費用 4,476,887,056/更新後總價值 9,177,606,304)。</p> <p>審議會版：地主享有 53.42%的更新後總價值=更新前土地成本 3,217,067,201(估價報告 3,274,302/坪)+(更新後總價值 9,610,280,467-共同負擔費用 4,476,799,501)=5,133,480,966 元。</p>	<p>及結果、地政產登面積、選配原則都將會在權利變換計畫公聽會上揭露。</p>	<p>後續依大會決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)三家估價事務所的估價報告費用為共同負擔費用，應提供給地主審閱其比較標的是否合理。現在住宅成交價都有實價登錄，地主自己也可上網查閱，預估 6 年完工後的高級鋼骨住宅大樓市場行情，車位亦可比較行情，目前估價師估計的 2F 以上住宅單價 881,129 元/坪、車位 2,243,694 元/輛都偏低。</p> <p>(3)未來銷售面積以地政登記為準，地政登記面積是測量到外牆皮，和目前建築師提供的總樓地板面積測量到牆心是不同的，產權登記的面積計算方式應提供給地主審閱，確認室內面積、公設面積和車位登記面積的合理性。</p> <p>(4)更新後位置分配申請書以「原位置」優先選配，大家都知道建商賣屋是越高樓層單價越高，不是以估價師簡單的平均單價銷售，建議地主應「立體分配」到樓上各層的「原位置」。B1F~B5F 停車位亦同，B1F、B2F 停車位單價亦比 B4F、B5F 停車位單價高，不是估價師簡單以單價 2,243,694 元/輛估算者，地主分配應以大車位(2.5x6 m<sup>2</sup>)優先。</p> <p>註：  1. 總樓地板面積 38,382.30 m<sup>2</sup>(11,610.65 坪)。  2. 總容積(447.84%)29,640.12m<sup>2</sup>=允建容積(380.06%)21,270.43m<sup>2</sup>+都更獎勵容積(28.68%)3,537.37m<sup>2</sup>+容積移轉(39.10%)4,832.32m<sup>2</sup></p>		
<p><b>8. 羅○育</b></p> <p>(1)請問：管理費用為何有銷售費用項？銷售費用是建商銷售房屋產生的佣金，不是建築的成本，不是嗎？不了解，請說明。</p>	<p><b>8-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖家政先生</b></p> <p>(1)權利變換程序是房地折抵與實施者，銷售費用就是變現成本，委託代銷公司進行廣告企劃，銷售費用提列上限6%，目前僅提列5.73。</p>	<p>陳情議題經實施者說明後，予以確認。</p>
<p><b>9. 李○霞(代郭○蘭)</b></p> <p>(1)有關容積移轉分配比例，地主可望分配 50%，否則寧願不求移轉分配，保有土地持分坪數。</p> <p>(2)若達成共識，可望簽約時，先有一份合約書預先閱覽內容。</p> <p>(3)雙方同意都更方式比較讚同協議方式進行，反對土地權利變換方式。</p>	<p><b>9-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)有關容移部分，公司當時是用公告現值 180%以上購買。</p> <p>(2)有關合建契約書已經給很多次了，會後將再與地主溝通。</p> <p>(3)權利變換的好處先前已經說明過了，會後將再與地主溝通。</p>	<p>陳情議題經實施者說明後，予以確認。</p>
<p><b>10. 林○舜</b></p> <p>(1)權利變換有關於我的權利義務為何？</p>	<p><b>10-1 實施者受任人：李安憲協理</b></p> <p>(1)權利變換及擇優原則於中秋節過</p>	<p>實施者業於大會上</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
(2)相關權利義務應在合約書上詳細載明。	後開說明會向地主說明。 (2)合約書已多次提供，希望儘早達成協議。	說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。
<b>11. 竇○芸(代唐○霞)</b> (1)有關營建費用的市場行情不超過 21 萬元/坪係參考業界捷運共構宅和信義計畫區大直重劃區豪宅的單價，供地主參考。 (2)有關報價單應提供信譽良好的第三者之報價單，而非利害關係人抬價的報價單，請都更處秉持同金管會嚴格監督利害關係人交易的精神，為地主的權益把關，不要將讓實施者將工程造價灌水了。 (3)房地產有一定的循環，我們應該要完工後的價格 100-120 萬/坪來談未來的權利變換中地主分配的比例。 (4)有關容積移轉地主分得的比例，提請實施者說明。	<b>11-1 邑相更新規劃股份有限公司 廖家政先生</b> (1)制震及逆打目前已送外審單位送審，連同營建費用於審議會時提出結果供委員討論。 (2)有關本案估價基準日將依權利變換報核前進行查估。相關估價過程及結果、地政產登面積(包含容移結果)、選配原則都將會在權利變換計畫公聽會上揭露。 (3)以估價基準日作為權利變換分屋的基礎，無法以完工後價值來追論。 <b>11-2 實施者受任人：李安憲協理</b> (1)以估價基準日作為權利變換分屋的基礎，無法以完工後價值來追論。 (2)容移分享曾在 102 年 7 月 17 日達成初步協議，由地主分享 20%，實施者花費巨資購買公共設施用地實無法過度分享。	發言人今已至大會表達意見，實施者業於大會上說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。
<b>12. 李○霞(代郭○蘭)</b> (1)有關估價價格地主應有權利自行尋找估價師。	<b>12-1 實施者受任人：李安憲協理</b> (1)3 家估價師事務所尋找機制由實施者選擇對所有地主較為公平。	陳情議題經實施者說明後，予以確認。
<b>13. 裴○承(書面意見)</b> (1)選屋條件，選配條件受限。 (2)估價有疑義土地價值低估。 (3)實施者沒誠意，溝通不足。	<b>13-1 實施者</b> (1)本案選配原則多為通案原則之內容，因考量更新前店鋪所有權人更新後有店鋪使用需求，故原一樓店鋪可優先選配原位置一樓店鋪單元；車位單元則考量公平原則，採立體分配。唯相關內容未來以審議通過版本為準。 (2)本案目前為事業計畫階段，係以 101 年送件當時之市場價格預估，現階段估價僅做為計算綠建築保證金之用，依都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定，未來估價之的評價基準日須訂在權利變換計畫	陳情議題經實施者說明後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>報核前 6 個月內。故目前所估算之土地價值僅為參考之用。</p> <p>(3) 謝謝指教及提醒，惟本公司配合地主意見，花費鉅額成本及利息購買公共設施用地辦理容積移轉，以彌補大幅減少的專案獎勵且增加了地主可分配坪數，實已盡力為各位地主爭取最大的權益。本公司後續仍將更努力持續與全體地主保持良好之溝通。</p>	
<p><b>14. 吳○芳(書面意見)</b></p> <p>(1) 權利變換是否有房地變換的營業稅？誰來負擔？大約多少？。</p>	<p><b>14-1 實施者</b></p> <p>(1) 有關營業稅之規定，財政部於 106 年 6 月 7 日有做出新的函釋，簡述如下：</p> <p>(2) 土地所有權人參與權利變換，分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依財政部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函有關合建分屋方式辦理。</p> <p>亦即土地所有權人分配房屋之營業稅＝更新後土地所有權人實際分配房屋(不含土地)之權利變換核定價格×5%。</p> <p>(3) 目前市府提列標準所訂之營業稅計算方式如與上開財政部函釋有所出入，將依雙方協議內容為準。</p>	<p>實施者業於大會上說明並經審議會討論，後續依大會決議辦理。</p>

(九) 本案都市更新事業計畫經大會審議通過後 3 個月內應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。