

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 512 次會議紀錄

110 年 11 月 29 日 府都新字第 1106025356 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 26 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市北投區振興段一小段 173 地號（部分）等 2 筆土地（天母樺園社區）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 曾少宏 02 2781-5696 轉 3062）

討論發言要點：

（一）本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第 8 點規定，自行離席迴避。

（二）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 事業計畫頁 10-1 說明合法建築物經計算提列 34 個月之拆遷安置費 5,370 萬 2,305 元，與表 10-1 合計金額及財務計畫提列之 5,058 萬 7,299 元不一致，請實施者說明並釐正。
2. 事業計畫頁 13-3 信託管理費既已以實際合約金額提列 405 萬元並檢附合約影本，提列說明請配合修正。
3. 其餘第 478 次審議會所提意見，實施者已修正，無補充意見。

（三）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 吳瑄俞幹事（周光彥技士代）（書面意見）

事業計畫

1. P. 13-6，本案無障礙汽車位（法定應設 2 席，實設 2 席）已設為不供選配之共用部分，考量身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第 167 條之 6 之立法意旨，請於管理規約內註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專

用」。

2. P.19-9，圖19-4，地面一層設置有1席無障礙機車位，建議檢討集中設置於地下一層。
3. 拾玖、建築設計圖說之地下停車場法定及自設汽車位似有誤植，請釐清修正。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

計畫書第19-20及19-21頁內，救災活動空間規劃位置仍不一致，請申設單位再予檢視修正。另救災活動空間若有使用鄰地(綠地)，應依本市建築管理工程處之規定辦理。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代)(書面意見)

本案經查非屬都審案，尊重都更委員會審議結果。

(八) 蕭麗敏委員(書面意見)

估價無意見。

(九) 何芳子委員

1. 有關陳情人表達欲領取補償費20萬元部分，再請實施者補充說明依據來源。
2. 本次陳情人皆表示同意參與都市更新，惟不願參與選屋分配，請實施者說明陳情人是否充分了解其所領價值為更新前土地價值。

(十) 朱萬真委員

1. 有關不參與權利變換並領更新前土地價值，與同意都市更新但不參與選配，這兩種結果並不一樣，如同意都市更新但不參與選配，所有權人得領更新後權利金，惟須於完工後才能領取，請實施者說明陳情人是否理解其差異性。
2. 本案實施者為更新會，其財務上並不能像建商一樣有能力於開工前便給所有權人更新後權利金後再辦理過戶，因涉及更新會需考慮資金籌措的問題，仍請實施者與規劃單位再妥予向陳情人溝通說明。
3. 另本次簡報內僅載明自提修正為2戶，惟計畫書載明係3戶，請實施者補充

說明本案共計幾戶須改採領取補償金方式處理，避免後續產生爭議。

4. 陳情人所提要領取3筆金額，其中更新前土地價值、合法建築物拆遷補償費，如依相關法令規定，所有權人於領取更新前土地價值及合法建築物拆遷補償費後，其房地所有權應已移轉予更新會。
5. 建議是否在財務計畫中合法建築物拆遷補償費部分，將3位不願參與房屋選配之所有權人另外做計算，以符實際。

#### (十一) 林光彥委員

1. 如站在解決紛爭之立場，海砂屋建築物在進入更新之前就是陳情人所持有，他長期居住海砂屋也是承受風險與不便利，若因都市更新程序導致建物在拆除時，係由更新會得請領海砂屋拆除補助20萬元，於情理上似有不公，法令規定上之論述仍須討論，但若就解決事情立場而言，更新會是否能承諾將後續領取到之海砂屋建築物拆除補助20萬元回歸給原住戶所有，再請更新會說明。
2. 另請教本市建管處，有關依本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條所載之「拆除重建之所有權人」，得否考量都市更新為特殊情形，而逕指為建築物拆除前之原所有權人。
3. 若依洪委員針對海砂屋建築物拆除補助上法令進一步的論述，各項法規於訂定費用補助等規範時皆係有考量到其特殊性，若以解決紛爭角度而言，建議更新會再與陳情人以協議方式辦理，惟有關本府所發的20萬元補助係支持海砂屋拆除重建之費用，故若陳情人自行花錢拆除建物去領該筆補助就有對價性，惟若是更新會花錢去拆除海砂屋建築物，則更新會領該筆補助費用亦屬合理。
4. 回到都市更新條例第57條及權利變換實施辦法第24、25條規定，拆遷補償費係指因辦理都市更新權利變換而拆除或遷移之土地改良物，補償其價值或建築物之殘餘價值，等於是補償「物」的價值，該項補償費又與本市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例所載補償費之意義上有所不同，海砂屋建物拆除補助係針對「拆除建築物」而提供的補償費用。今陳情人疑惑點在於為何又在都市更新的合法建築物拆遷補償費再扣除一次拆除費用，然此已於都市更新條例第57條明文規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回，爰更新會目前針對合法建築物拆遷補償費計算方式於法有據，係屬合理。
5. 如陳情人選擇不分配更新後建物，則配套方式就是領取更新前土地價值

及建物殘餘價值並扣除拆除費用，另不得領取海砂屋建築物拆除補償費，以上皆係依法令規定辦理之方式。另陳情人亦可選擇繼續參與都市更新並分配更新後建物，惟仍請陳情人確認自身想法，確實了解上述兩種辦理方式之差異性後，再做出選擇，避免因誤解產生其他紛爭。

6. 延續以上說明，依都市更新條例第57條規定，合法建築物因更新會代為拆除之費用已在所有權人應領補償金額內扣回，惟又涉及更新會因「拆除」海砂屋建築物而另獲得20萬元補助，於會計科目列載上似有疑義。換言之，如更新會不提供給陳情人海砂屋建築物拆除後之20萬元補償費，亦不得再扣除其合法建築物代為拆除之費用。

#### (十二) 賀士庶委員

如以洪委員所述海砂屋建築物補助20萬元目的係因「拆除」才補助該筆費用，請實施者說明是否有將這筆費用納入計畫書之財務計畫內做檢討。

#### (十三) 洪德豪委員

有關本市建管處核發海砂屋拆除補助費用，於立法意旨係海砂屋建築物所有權人自行拆除後得申請補助20萬，該項費用係補助所有權人之拆除費用。

#### (十四) 楊欽文委員

若要將3位不參與房屋選配之所有權人的海砂屋建築物拆除補助費60萬元納入都市更新財務計畫之「其他費用」內認列，建議於「收入項目」也要增列該筆費用，始可讓帳目收支維持平衡無誤。

#### (十五) 黃嫩雲委員(另提供書面意見)

1. 表11-3土地登記清冊表，序號45、序號57的情形是否與序號31相同，請說明（第11-5頁），並請列合計及檢視其持分和等於1（第11-6頁）？
2. 表11-4建物登記清冊表，序號1所有權部欄的權利範圍不等於1，且該權利係主建物非車位，請檢視修正（第11-7頁）。

#### (十六) 陳信良副召集人

1. 有關領取更新前土地價值及合法建築物拆遷補償費係屬都更審議會審議權責，依法令規定，所有權人於領取前開兩筆費用後，其房地所有權應移轉予更新會。
2. 另海砂屋建築物拆除後領取20萬補償金部分，係屬本市高氯離子混凝土

建築物善後處理自治條例之規定，該項費用非屬都更審議會審議範疇，且該法令已明定其補償對象為建築物拆除後之登記所有權人。

3. 有關海砂屋建築物拆除補助20萬元部分，請更新會補充說明是否同意以協議的方式，讓陳情人持有之房地於辦理過戶後，仍得將海砂屋拆除補助20萬元讓陳情人領取。
4. 有關海砂屋建築物拆除補助20萬元，應為本案全部所有權人皆期待取得之費用，本案既然已提到都更審議會上討論，就應針對有爭議部分協助更新會與陳情人雙方做調解。爰建議更新會將3位不同意參與房屋選配所有權人之海砂屋建築物拆除補助費用，以個案方式納入都市更新財務計畫之「其他費用」內認列為支出項目，俾解決會計科目上無法作帳之情形。

### (十七) 都市更新處

有關設置無障礙機車位部分，於前次審議會交通局幹事提出應請實施者標明位置，實施者並於本次回應依法應免設置無障礙機車停車位，另考量住戶使用需求及進出方便性，設置1席無障礙機車位於地上一層。

實施者說明及回應：

#### (一) 人民陳情部分

1. 有關本次陳情之所有權人表達欲領取之拆遷補償費部分，業已於本次送件計畫書內修正完畢，另因現行法令規定房屋與土地不得分開過戶，爰俟所有權人領取補償金後，將依相關規定辦理過戶。
2. 有關所有權人不參與選屋分配並領取更新前土地價值部分，於前次審議會業已有1位所有權人提出，並經審議會討論後予以同意，本次係因新增2位所有權人於前次審議會後才表達，爰再次提請審議會確認，目前共計3位所有權人不參與選屋分配並領取更新前土地價值。
3. 實施者業已向陳情人清楚說明領取更新前土地價值之金額及領取時點，陳情人提供之書面意見所載附件，即是規劃單位所提供，陳情人已知悉。
4. 有關陳情人所表達欲領取20萬補償費用，係指依本市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例第7條第5項所載「…拆除重建之所有權人，在該建築物拆除後，得向都發局申請補助費用，每戶新臺幣二十萬元。」之規定，另前開補助對象係指建物拆除時所登記之所有權人，爰如陳情人領取補償金，其建築物於拆除時登記之所有權人應為更新會。
5. 有關前開議題已於理監事會議上討論過：

- (1) 因申請海砂屋拆除補助款時所有權人應為更新會，如欲把領得之20萬元補助回歸給欲領取更新前土地價值之陳情人，可能還需要簽署相關的協議內容，另於會計作帳上也需要提出充分理由說明為何支出該筆費用予陳情人，亦可能產生其他相關的費用問題。
- (2) 前開費用並非能由更新會任何人做決定，若要支出這筆費用回歸給陳情人，仍需要在會員大會上提出並經其他會員同意後，始得辦理。
6. 回復林委員有關拆除費用部分：因本市建管處補助海砂屋建築物拆除補助對象並非更新會，而是個別所有權人，所以更新會目前並未將該筆費用納入共同負擔費用內提列。
7. 若本次審議會決議建議將3位不參與房屋選配之所有權人的海砂屋建築物拆除補助費60萬元納入都市更新財務計畫之「其他費用」及「收入項目」內認列，更新會則尊重審議會決議並配合辦理。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 無障礙汽車位後續會納入住戶管理規約內註明，配合交通局幹事意見辦理。
2. 本案將1席無障礙機車位設置於地面一層係考量到住戶使用上的便利性，另亦考量地下層規劃之汽機車位數已無空間納入該席無障礙機車位，爰請大會同意本案地面一層設置1席無障礙機車位。

(三) 消防救災部分，將配合幹事意見再重新檢討修正。

(四) 財務計畫誤植部分，將配合幹事意見修正。

決議：

### (一) 人民陳情部分

有關本案計有3位所有權人不願參與房屋選配並欲領取海砂屋建築物拆除補助20萬元(共60萬元)部分，請將該筆費用納入都市更新財務計畫之「其他費用」及「收入項目」內認列。

### (二) 自提修正部分

有關本案所有權人柳○○君及邱○○君於召開第478次審議會後表達不願參與權利變換並欲領取補償金，以及許○成君與實施者協議換戶，經實施者說明溝通協調情形、財務計畫及權利變換計畫連動情形，並經審議會討論後，予以同意。另有關無障礙汽車位於住戶管理規約註明不得約定專用、車位誤植、消防救災及財務計畫不一致部分，請實施者依幹事意見檢討修

正。

(三) 建築容積獎勵部分

本案容積獎勵值業經第478次審議會確認。

(四) 聽證紀錄

本案聽證紀錄業經第478次審議會確認。

(五) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起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。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段二小段500地號等12筆(原9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 張雅玫 02-2782-5696 轉3200)

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. 本分署前以110年6月2日台財產北改字第11000153140號函復實施者，同意範圍內本分署經管國有土地改採協議合建方式實施並予事業計畫核定後申請讓售，惟請於計畫書載明倘未能依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第5點規定完成國有土地讓售，應辦理變更事業計畫改採部分協議合建、部分權利變換方式實施，續行權利變換程序。查計畫書內文尚未變更實施方式，倘實施者變更實施方式為協議合建，請確實依前述110年6月2日函內容登載國有土地處理方式。
2. 本案預計興建1幢地上23層地下5層建物，建築構造由鋼骨鋼筋混凝土提升為鋼骨造，查新建工程費用新臺幣(下同)10億0,710萬1,443元相較於第二次幹事會(採SRC時)8億7,366萬8,748元提高1億3,343萬2,695元，惟更新後銷售總收入28億1,024萬4,193元僅較於第二次幹事會(採SRC時)27億7,177萬9,163元增加3,846萬5,030元，且2樓以上住宅平均單價(49萬1,999元)相較第二次幹事會版(49萬2,818元)較低819元，經濟效益不高，又法令業規範區域內建物耐震係數標準，建物耐震能力與建築構造無必然關係，係與結構規劃設計及施工品質有關，爰請實施者說明採行鋼骨造之必要性及合理性。
3. 國有土地不參與信託，惟查計畫書財務計畫章節內文及信託報價單(誤載為附錄七-15，應修正為附錄七-17)內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

4. 本案國有土地比例4.51%，且人事行政費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例高達55.53%，仍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。
5. 經審視計畫書第13-1、19-1頁，請刪除第19-1頁相關單位配合辦理事項第二段文字，以維持一致性。

## (二) 臺北市政府社會局（書面意見）

1. 「捐贈公益設施托嬰中心之無障礙電梯費用(1,300,000元)，請實施者說明認養費用合理性及簽訂捐贈公益設施或管理維護基金契約進度，並請新工處及社會局表示意見」(第42頁)一節，查本府受贈契約業納入前開無障礙電梯費用(1,300,000元)，並於110年11月22日完成契約簽約並函復實施者在案。
2. 「與受贈機關(本府社會局)確認空間規劃」一節，請實施者於設計階段與本局確認完成。

## (三) 臺北市政府工務局新建工程處（書面意見）

1. 有關旨揭位址人行道認養計畫，本處謹提供下列意見：
  - (1) 請於建築線設置明顯界石，以與都市計畫道路人行道區隔。
  - (2) 認養都市計畫道路範圍內人行道之鋪面應於人行道認提出申請時檢附認養鋪面防滑試驗報告，並採平整防滑材質，其止滑係數採CNS3299-12之C.S.R值須達0.55以上，但表面不得凹凸不平。若採透水鋪面者，該鋪面底層結構應依本處透水鋪面標準圖施作，不得設計軟底底層結構。
  - (3) 鋪面間勾縫完成面高程，應與鋪面平整，並注意鋪面洩水坡度(2%~5%)。
  - (4) 植栽區邊緣應與人行道鋪面齊平，請勿設置花台，避免鋪面積水。
  - (5) 另人行道與路口交接之無障礙斜坡道結構部分，應依本處標準圖說施作，且避免設置植栽及號誌等障礙設施；行人動線上避免設置隔柵蓋板，以免影響輪椅通行；若檢討確有設置隔柵蓋板必要者，則應為細目型格柵(格柵間隙小於1.3公分)，且無障礙斜坡道應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定。
  - (6) 車道穿越人行道處應設置車行斜坡道，俟本府核發建照及核准開工後，再依「臺北市人行道設置斜坡道申請辦法」規定，提送車行斜坡道(結構部分)設計圖說予本處審查，並依核准之設計圖說施作。
  - (7) 本市都市計畫道路範圍內人行道人行空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人



通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙通行環境。

(8)本市都市計畫道路範圍內人行道人行空間應保留淨寬1.5公尺以上及行人通行動線連貫性，以維通行順暢及無障礙通行環境。

2. 本市都市計畫道路範圍內人行道鋪面，以現行本市人行道規格為原則；且為維持景觀一致性及後續維護管理，辦理首次認養變更鋪面時，應承諾認養維護管理期限至少10年。
3. 請依上述說明原則辦理，並請依「臺北市人行道認養辦法」規定，檢具本案之都市設計案報告書核可設計圖說，向本處提出申請，俟本府相關權責單位審核通過後，接續辦理認養事宜。
4. 有關申請本市人行道認養相關文件資料與圖說一節，請依據本市人行道認養應備文件檢核表檢齊相關文件與圖說後向本處遞件申請，本處配合辦理後續認養審核事宜。
5. 本案通過都市更新事業計畫案審議並取得建築執照後，即可依據本市人行道認養辦法檢齊相關文件資料與圖說向本處遞件申請，俟人行道認養案申請核准後，即可辦理人行道認養契約簽訂事宜。
6. 本處就案址人行道(66.5平方公尺)鋪設及10年之巡查及維護費用估算如下，總計約新臺幣98萬1,855元整，提供貴處參考：

(1) 人行道鋪面工程費用：約新臺幣29萬9,250元整。

(2) 人行道巡查及維護費用：約新臺幣63萬5,850元整。

(3) 稅什費：約新臺幣4萬6,755元整。

(4) 合計：約新臺幣98萬1,855元整。

#### (四) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 有關本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費、拆遷安置費，以下意見建請實施者說明後提請審議：
  - (1) 本案實施方式為部分協議合建(80.15%)、部分權利變換(19.85%)，請實施者於表14-1、14-3補充標示各戶實施方式。
  - (2) 依提列總表規定，以權利變換方式實施時，由實施者查定殘餘價值，但金額得比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準，以協議合建方式實施時，得由雙方協議之。本案合法建築物拆遷補償費計算標準，第三次幹事會版係以上開自治條例規定之標準提列，現審議會版則以估價師估定之殘餘價值計算，請實施者說明修改原因，以及與本案協議合建戶之

協議內容為何，並檢附協議內容及估價師估定資料佐證。

(3) 承上，本案其他土地改良物拆遷補償費並無修改維持以上開拆遷補償自治條例標準按舊有或既存違建比例計算，請實施者說明原因，以及與本案協議合建戶之協議內容為何。另因本案其他土地改良物補償單價顯高於合法建築物，請實施者說明兩者補償價值之合理性。

(4) 本案合法建築物計有4筆所有權人為實施者，實施者表示現況出租予他人使用及檢附水電費證明並提列安置費用，因附錄七-16至22之水電使用低度甚至0度，倘無實際居住或營業之事實，建請刪除該筆安置費用之提列，請實施者說明後，提請審議。

2. 本案於重建費用之「其他」項下提列結構外審規費33萬8,718元，倘該筆費用屬委外審查之費用，請載明規定依據並移至「相關委外審查之相關費用」項下，另工程造價計算因子數值有誤，請修正。

3. 本案已依提列總表規定以本市建築師酬金標準中級費率提列建築師規劃設計費用2,662萬3,243元，建請刪除額外提列之結構外審設計費7萬6,500元及國外建築師立面設計費197萬4,000元，請實施者說明後，提請審議。

4. 本案貸款期間以52.1個月計算，高於一般通案審議之36個月及本案安置期間之46.1個月，建請調降至不超過本案安置期間，請實施者說明後，提請審議。

5. 本案風險管理費率以16%提列，惟以本案基地面積及人數級別對應之費率基數應為11.25%，倘暫以52.1個月之貸款期間計算加成率則為3.62%【 $11.25\% \times 2\% \times (52.1 - 36)$ 】，本案風險管理費率上限應僅有14.87%，請實施者說明後，提請審議。

6. 數值前後不一致情形如下，請釐正：

(1) 表15-1與頁15-8之權利變換費用(D)小計金額。

(2) 頁15-9稅捐項目說明與計算式金額。

(3) 表15-12與表15-1之認養人行步道、綠建築管理維護基金金額。

7. 其餘第3次幹事會所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(五) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(六) 交通局 蔡于婷幹事(黃莉芸代) (書面意見)

本案B1層無障礙汽車停車位業經實施者說明(簡報P29):依幹事會審議建議,設置一部無障礙車位供社區使用,不與裝卸臨停車位共用,建請一併修正相關審議資料及圖說。另考量無障礙車位之使用應依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函釋辦理,請於住戶管理規約註明「無障礙汽車位係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用,且不得約定專用」,爰建請B2層之無障礙汽車位亦不提供選配。

(七) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

有關規劃之消防車輛救災動線及活動空間部分,本局無修正建議,後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(林冠穎代)(書面意見)

1. 本案基地西側臨路(環河南路二段),請依本市土地使用分區管制自治條例第26條規定,補充高度比之檢討,並依前開規定補充削線於圖面。
2. 計畫書P10-6建築面積計算表所載汽車停車數量為110輛,P10-21地下一層圖說所載為112輛,兩者不一致,請釐清。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(陳光潔股長代)(書面意見)

1. 有關圖說筆誤部分,業經本府110年11月24府都設字第1103086856號函准予更正,故相關圖說請以更正後版本為準。
2. 針對地下層停車位及立面調整部分,尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定,得免辦理變更設計。

(十) 建築管理工程處 林正泰幹事

對於本案非住宅用途之樓層高度及夾層設置,如經依臺北市建築物樓層高度及夾層挑空設計管理規則第3條第3款及第5條第1款檢討符合規定者,樓層高度可放寬為6公尺,請實施者依上開規定檢討。

(十一) 賀士庶委員

本案2樓南側規劃托兒教保服務設施之公益設施,以獨立垂直動線與地面層連接,但樓電梯2樓出口與2樓版有高層差,須以斜坡及樓梯連通,請實施者說明規劃之合理性。

(十二) 鄭凱文委員

防災中心設置於1樓,並且設置於出入口門廳位置,屬穿越性空間,請實施者依建築技術規則第259條規定檢討,應以具有防火時效牆壁、防火門窗設備予以區劃分隔。

## (十三) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位係依建築技術規則及身心障礙者權益保障法等規定設置，應專供其用途使用。裝卸貨車位係依臺北市土地使用分區管制自治條例設置，垃圾車則屬特種車，於建築相關法令無規範，爰無障礙車位應專供無障礙使用，垃圾車位及裝卸車位考量有時間性，則可由一般車位兼用。
2. 考量本案基地屬商業區，地下1、2層規劃共3部無障礙車位，建議提供至少2部無障礙車位為大樓公共設施使用。至垃圾車位及裝卸車位則由一般車位兼用，亦納入公共設施使用，並於規約敘明後續使用規劃。倘本案地下2樓2部無障礙車位仍納入銷售，則後續選配之所有權人須檢附相關無障礙身分證明文件，以符合無障礙車位相關規定。

## (十四) 何芳子委員

本案共同負擔比例原為55.53%，經風險管理費率誤植修正及相關費用刪列後，請說明共同負擔比例之調整。

## (十五) 劉秀玲委員

本案土地使用分區為商四(特)(原屬商三)，依審議原則，至少1、2樓空間應作為商業使用，但依目前規劃1樓設置84.41m<sup>2</sup>之防災中心，請實施者說明其設置於1樓之必要性；另2樓原一般事務所是否自提修正為住宅，請釐清，如改為住宅使用，則商業使用面積比例不符審議原則，建議併△F5-1獎勵值討論。

## (十六) 楊欽文委員

1. 無障礙車位之設置及使用應符合建築技術規則及身心障礙者權益保障法等相關規定，倘供一般住戶選配，其身分亦應符合上開規定。本案地下2樓2席法定無障礙車位列為銷售車位，後續所有權人倘不具備內政部函示之規定，將涉及適法性問題。為避免疑義，建議無障礙車位皆納入大公，供公眾使用。
2. 過去針對已核定都更案件之變更，因考量案件執行之穩定性，酌予放寬無障礙車位納入大公之規定。惟本案目前僅於事業計畫階段，建議仍應符合上開規定。倘地下2層無障礙車位仍提供選配，買賣契約及後續轉讓契約亦應規範所有權人須符合無障礙車位使用資格者，且一併納入住戶規約。

## (十七) 蕭麗敏委員（書面意見）

1. 本案係更新後評估二樓以上均價，卻以本案勘估標的係評估申請都市更新事業當時之土地價值等為估價條件，明顯有誤植，請修正估價條件。

2. P. 23，請以圖說補充標示比準戶位置。

3. P. 24，

- (1) 比較標的1所屬社區，有多筆成交案例，考量比準戶位於13樓，案例選擇應儘量於比準戶接近，請估價師說明選擇位於3樓成交實例之考量因素，或請更換合適之高樓層案例。

| 地段位置或門牌      | 總價(萬元) | 交易年月   | 單價(萬元/坪) | 總面積(坪) | 主建物佔比(%) |
|--------------|--------|--------|----------|--------|----------|
| 桂林路128號五樓之1  | 2,850  | 106/05 | 54.9     | 60.81  | 59.74    |
| 桂林路128號十五樓之2 | 2,064  | 106/04 | 63.9     | 32.30  | 60.48    |
| 桂林路128號六樓之2  | 2,860  | 106/04 | 56.8     | 55.05  | 59.58    |
| 桂林路128號十樓之5  | 1,520  | 106/03 | 60.4     | 25.16  | 61.63    |
| 桂林路128號三樓之6  | 1,395  | 106/03 | 55.4     | 25.16  | 61.63    |
| 桂林路128號十二樓之6 | 1,508  | 106/02 | 59.9     | 25.16  | 61.63    |
| 桂林路128號十一樓之6 | 1,560  | 106/02 | 62       | 25.16  | 61.63    |

- (2) 比較標的2成交單價，似為同社區中單價較低者，且該社區屋齡已達8年，請估價師檢視說明其案例選用之合理性，或更換適當案例。

| 地段位置或門牌      | 總價(萬元) | 交易年月   | 單價(萬元/坪) | 總面積(坪) | 主建物佔比(%) |
|--------------|--------|--------|----------|--------|----------|
| 桂林路153號十二樓之1 | 2,405  | 105/01 | 55.1     | 43.67  | 66.38    |
| 桂林路153號十二樓   | 2,485  | 105/01 | 55.1     | 45.09  | 55.18    |
| 桂林路149號13樓   | 2,600  | 106/12 | 52.3     | 53.45  | 61.83    |
| 桂林路149之1號14樓 | 2,600  | 106/04 | 45.5     | 57.17  | 61.54    |
| 桂林路149之1號十三樓 | 2,750  | 105/08 | 55.4     | 49.64  | 52.21    |
| 桂林路141號18樓   | 5,000  | 106/05 | 56.8     | 88.10  | 64.16    |

- (3) 比較標的3採用興建期間之交易案例是否合適，且比較標的3交易日期已放寬至107年10月，則建議估價師更換案例為勘估標的正南側社區(川悅/埕曦河畔)之新成屋交易案例。

4. P. 29，住宅比較標的，價格日期調整係參酌都市地價總指數之變動趨勢進行調整，似不合理，請改採相關住宅指數調整。

5. P. 31，

- (1) 本案為鋼骨造三級建材且規劃有制震設備，請確實檢視「建築結構、設備等級」是否皆已充分考量勘估標的之優勢，並建議「建築結構、設備等級」應分為二個項目檢視。

- (2) 比較標的2結構為SRC，「建築結構、設備等級」未做調整，請修正。
- (3) 「通風、採光、景觀」項目，通風採光請以量化數字呈現，景觀應為不同項目，建議應與通風採光分列。
- (4) 接近條件各項目，請以具體設施項目及距離呈現，並檢視調整率是否應調整，另評估標的為住宅，請納入公園、市場、停車場等與住宅價格較為相關之比較項目。
- (5) 「嫌惡設施有無」項目，勘估標的並未緊臨青山宮，比較標的下修3%是否合理，請檢視修正。
- (6) 請檢視樓層調整率之邏輯一致性。

#### 6. P. 33

- (1) 經查價格日期一年內之實價登錄資料，尚有5年內新成屋之租金案例，請估價師補充說明選用案例之原則，或更換更為合適之案例。
- (2) 比較標的3，請補充說明未採105年交易實例之原因，或更換更合適之案例。

| 交易年/月       | 總價(元)  | 單價(元/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 層數 | 樓別/樓高  | 交易標的 | 交易筆數 |
|-------------|--------|---------|--------|----|----|--------|------|------|
| 內江街128號3樓之2 |        |         |        |    |    |        |      |      |
| 105/12      | 28,000 | 1128    | 24.83  | 住  | 2  | 三層/十八層 |      | 1    |
| 建物現況格局:     |        | 2房2廳1衛  |        |    |    |        |      |      |
| 車位總價:       |        |         |        |    |    |        |      |      |
| 管理組織:       |        | 有       |        |    |    |        |      |      |
| 備註:         |        |         |        |    |    |        |      |      |
| 104/12      | 25,000 | 1007    | 24.83  | 住  | 1  | 三層/十八層 |      | 0    |
| 建物現況格局:     |        | 2房2廳1衛  |        |    |    |        |      |      |
| 車位總價:       |        |         |        |    |    |        |      |      |
| 管理組織:       |        | 有       |        |    |    |        |      |      |
| 備註:         |        |         |        |    |    |        |      |      |

#### 7. P. 39，

- (1) 與買賣案例比較法相同之意見，請一併檢視修正。
- (2) 道路寬度調整率，比較案例不論道路寬度皆調整-3%，請檢視合理性。
- (3) 請檢視樓層調整率之邏輯一致性。

#### 8. P. 45，收益資本化率採風險溢酬法，惟估價師之各項調整率說明及決定結

果有明顯之誤植，請檢視修正。

| 項目             |   | 利率    | 權重   | 備註   |
|----------------|---|-------|------|------|
| 銀行定存利率         |   | 1.04% | 100% | 【註1】 |
| 基準率            |   | 1.04% |      |      |
| 調整率            | 貨幣變動狀況  | 0.00% | 50%  |      |
|                | 不動產價格之變動趨勢  | 0.05% | 50%  |      |
| 一般性財貨之投資報酬率    |   | 1.10% |      |      |
| 項目<br>/<br>調整率 | 流通性   | 0.10% |      |      |
|                | 風險性   | 0.15% |      |      |
|                | 增值性   | 0.15% |      |      |
|                | 管理性   | 0.15% |      |      |
|                | 總調整率  | 0.55% |      |      |
| 收益資本化率         |   | 1.65% |      |      |
| 調整率說明          | 1. 由於本案勘估標的為中古遠天層建物，故相對於一般財貨流通性稍差(調整率稍為向上調整)<br>2. 考量建物未來之風險係數(調整率向上調整)<br>3. 考量標的之權屬及使用年期，增值潛力較差(調整率向上調整)<br>4. 建物目前為估用自住狀態，較不易管理(調整率向上調整) |       |      |      |

9. P. 47，樓層別效用比請依通案審議原則辦理。

10. P. 48，

(1) 低樓層有面河景之戶別應仍較未面河景之條件優。

(2) 河景之景觀調整率邏輯應與比較法一致。

(3) 比準戶推估各戶，若考慮「座向」、「格局」等項目，則比較法亦應列入考量，做為比較項目。

#### (十八) 鐘少佑委員

1. 價格日期請參考臺北市估價師公會四號公報進行調整，並參考3年內新成屋是否有更適合案例。
2. 居住或商業集約程度調整率皆修正3%，是否適宜請說明。
3. 事業計畫所載租金補貼單價為700元/坪\*月，更新後13樓比準戶單價僅905元/坪\*月，似有不合理，請說明。
4. 估價報告書內容有關調整項目及量化指標，請參考臺北市都市更新權利變換估價報告書範本進行撰寫修正。
5. 建築結構形式、設備等級及耐震規劃，請納入估價考量。另區位鄰近青山宮及華西街夜市，也請提出差異化考量，而非均值修正。

6. 本案採風險溢酬法，但各項調整率說明及決定結果有明顯之誤植，請說明。

(十九) 林光彥委員

1. 依「身心障礙者權益保障法」第56條第1項及「建築技術規則建築設計施工編」第167條之6規定，無障礙汽車位應做為身心障礙者專用，地下2層之無障礙停車位提供選配，是否違反相關規定？
2. 青山宮附近地區建案如都美艷、美麗桂林、榮耀天邑等皆為近年推出之建案，請實施者說明未納入勘估參考的原因。
3. 減制震設備10,640,000元之外審報告雖有勾選施作必要，但說明理由中僅有「工法與價格尚屬合理」，似未論及施作之必要性，考量本案共同負擔比例過高，建議本項不列入共同負擔。

(二十) 簡文彥委員

1. 本案營建成本大幅增加提列，估價均價仍為491,999元/坪，導致共同負擔比率達55.53%，應適度反映結構、制震等加強的效益，反映於提高房價因素，以合理共同負擔分配。
2. 本案採部分權利變換、部分協議合建，實施進度應於辦理權利變換計畫後，始能續行後續建照及拆除程序，請予以修正。
3. 本案規約僅以範本作為草案，後續供人行之人行道、騎樓、公益設施等使用管理，請列入住戶規約內容。

(二十一) 朱萬真委員

△F5-3申請獎勵面積，查計畫書圖10-9面積檢討未作區塊圖，須釐清有無扣除北側社區出入口、西側防災中心出入口及南側公益設施出入口是否亦須扣除；另北側、西側、南側均有騎樓柱，是否有依規定扣除應扣除之面積。

(二十二) 林昆華委員

1. 請實施者說明其他土地改良物拆遷補償費之修正方向，是否依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」按舊有及既有違章建築比例計算，另風險管理費率原以16%提列，請說明採計標準或為誤植。
2. 請補充說明實施者持有4筆合法建築物之使用情形。

(二十三) 黃嫩雲委員（另提供書面意見）

地下各層平面圖請補斜邊尺寸，地上各層平面圖請補轉折處尺寸及陽



台寬深度（第10-25頁至第10-36頁）。

（二十四）陳信良副召集人

本案無障礙車位之使用應符合內政部函釋規定，倘納入選配，受配者亦應符合相關身分規定；臨停車位、垃圾車位及裝卸使用則於一般車位兼用，並作為公共設施，使用規劃納入住戶規約約定。

（二十五）都市更新處

1. 有關委員建議刪列結構外審設計費用、國外建築師立面設計費、實施者持有4筆建築物拆遷安置費用，以及貸款期間調整、拆遷安置費修正以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準提列、風險管理費率誤植等，請實施者確認是否依委員意見刪除及調整。另特殊因素費用以外審結論加計5%營業稅提列，按過去通案皆無加計稅率，請實施者說明是否刪除費用。
2. 有關2樓住宅經實施者說明為誤繕，修正為一般事務所，請一併修正估價內容並調整共同負擔比例。

實施者說明及回應：

- （一）有關本案採用鋼骨造，本案屬台北盆地二區，如採用RC或SRC，結構斷面均比SC大，考量室內空間使用效率，故採用SC構造為主結構。又因高層建築落物曲線之削線檢討，採用斜柱設計，考量斜柱之施工難度、施工品質，以及施工週期，故採用SC構造為主結構材料有其合理性及必要性。餘財政部國有財產署北區分署之相關意見，配合檢討修正。
- （二）2樓公益設施因涉及行動不便電梯，OH高度會增加樓高，為符合行動不便空間規定，爰規劃斜坡道連通；又本案空間規劃業經受贈單位社會局同意。另有關於商業使用面積檢討，因本案鄰接貴林路之高架道路，商效不高，經剔除1樓防災空間面積，本案符合商業使用面積之規定，相關檢討亦經都市設計審議核定。
- （三）有關本案防災中心規劃，高層建築物防災中心依規定需設置於避難層或其直上層或直下層，考量設置於地下層，涉及地下室深開挖，如設置於2樓也不合理；又依都市更新審議原則，管委會必須設置於商業空間以上樓層，爰為符合上開規定，本案將防災中心設置於1樓、管委會空間設置於2樓。另防災中心以開放性穿越空間規劃係參採鄰近都更建案之設計，為符合2小時防火時效之防火區劃，本案規劃以2小時防火時效之牆壁、開放性空間則以2小時防火時效鐵捲門設置區劃，相關構造符合建築技術規則高層建築防災中心之規定。

- (四) 2樓北側空間原標記為住宅，經檢視為筆誤，現更正為一般事務所，又本案都市設計核定函亦已一併更正。
- (五) 本案無障礙車位規劃，地下1樓1部無障礙車位提供公共使用，地下2樓2部無障礙車位則提供銷售。至裝卸車位、垃圾車位及臨停車位則於地下1樓南側新增一般車位使用。考量原住戶有無障礙車位使用需求，爰針對無障礙專用之建議，後續可配合於銷售合約加註應由無障礙人士使用。
- (六) 有關實施方式將依財政局幹事意見補充標示表14-1、14-3各戶實施方式，合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費配合修正為依第三次幹事會版所提之「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」之標準提列，同時刪除實施者持有4筆合法建築物之拆遷安置費用。
- (七) 有關本案財務計畫，結構外審規費33萬餘元，因屬委外審查費用，爰將補充說明依據並移至相關項目提列。工程造價計算因子數值將配合檢討修正，並刪列結構外審設計費用7萬6,500元、國外建築師立面設計費用197萬4,000元、實施者持有建物拆遷安置費用。至貸款期間則配合調降不超過安置期間，同時配合修正風險管理費率16%誤植部分重新核算後應為13.52%。餘相關數值誤植部分將依財政局幹事意見配合修正。
- (八) 本案估價部分考量青山宮造成之空汙及噪音等因素，納入估價修正因素。有關估價誤植及案例選用之合理性將配合蕭委員意見檢討修正。至臨路、居住或商業集約程度皆修正3%，將於估價報告書補充說明。另風險溢酬法相關誤植，亦配合重新檢討修正。
- (九) 有關勘估案例，因本案價格日期為106年11月14日、勘查日期為108年11月29日，爰勘查當時並無太多參考案例。
- (十) 本案共同負擔比例達55.53%，同意依承辦科所述扣除相關費用後，共同負擔粗估為54.12%，實施者同意調降共同負擔比例以50%為上限。

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及徐○麗等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續妥予溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議業經本府110年5月5日核定，針對2樓、地下室及立面裝飾物等圖說筆誤部分，經實施者說明業經本府110年11月24日府都設字第1103086856號函准予更正，並經審議會討論後，予以同意。

2. 本案使用分區為商業區，依審議原則規定，至少地面1、2層做商業使用，且商業使用樓地板面積總和需大於法定建築面積70%乘以2倍，惟本案商業使用檢討加計2樓托兒教保服務設施，經實施者說明2層使用用途住宅使用係屬誤植應為一般事務所，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案規劃1樓B戶設置夾層，致1樓高度達6公尺，請依建管處幹事意見檢討。另地下2台汽車升降機僅設置一處6公尺\*6公尺等待空間與車道軌跡重疊等建築規劃是否符合建管相關規定，經實施者說明汽車升降機設置符合建管規定及重疊部分業已修正，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案裝卸位、垃圾車暫停車位（、臨停車位）與地下1層無障礙車位併用，經實施者說明將另於地下1層設置1部車位供垃圾車暫停車位、裝卸及臨停等使用，納為大公使用，並於住戶管理規約載明供社區公共使用及使用時段規劃，經審議會討論後，予以同意。至本案規劃之3部無障礙車位，其中地下1層無障礙車位已規劃為大公使用，餘地下2層2部無障礙車位亦請依委員意見修正，倘無法納為大公使用，請規範所有權人身份應符合無障礙車位使用資格，並納入住戶管理規約載明。

### （三）消防救災部分

本案消防救災活動空間修正情形，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. 本案提列合法建築物拆遷安置費之序號1-5建物協議以估價師估定之鄰近租金水準計畫、序號6建物以雙方協議每月租金單價5,089元/坪，經實施者說明序號6改以鄰近實價登陸之租金行情及檢附相關證明文件後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列特殊工程費用58,422,000元（制震設備11,172,000元、地質改良47,250,000元），惟外審結果為55,640,000元（制震設備10,640,000元，地質改良45,000,000元），經實施者說明其係加計營業稅之價格，惟考量降低共同負擔及維護所有權人權益，請刪除制震設備費用，地質改良費則刪除營業稅5%，以外審結果金額(45,000,000元)提列。
3. 本案於公益設施管理維護基金項下提列認養人行步道（976,754元）及捐贈公益設施托嬰中心之無障礙電梯費用（1,300,000元），經實施者說明新工處估算之認養人行道費高於其所提列之共同負擔，及捐贈公益設施部分業與受贈機關（本府社會局）簽訂契約書並納入該筆無障礙電梯費用，並經審議會討論後，予以同意。

4. 本案信託管理費應以實際合約50%提列費用，惟本案係以報價單提列，經實施者說明於核定前檢具實際合約，並經審議會討論後，予以同意。
5. 人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）、風險管理費（16%）均以上限提列，經實施者逐一說明合理性及風險管理費用誤植應為13.52%，並經審議會討論後，予以同意。
6. 另請依財政局幹事意見，拆遷補償費修正以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準提列、刪列實施者持有4筆建築物拆遷安置費用、刪列結構外審設計費用及國外建築師立面設計費用，及數值不一致情形請併同修正。

#### （五）估價部分

本案二樓以上均價估價491,999元/坪及估價報告書之修正情形，共同負擔比例達55.53%，估價報告書請依委員意見檢討修正，另經實施者說明刪除相關費用，後續權利變換計畫共負比以不超過50%為原則。

#### （六）自提修正部分

1. 本案幹事會後二樓原為一般事務所改為住宅使用，地下層增加1部無障礙汽位、機械停車升降機位置調整、垃圾車暫停位置及暫存空間位置修正、地下1層無障礙停車位位置調整、雲梯消防車操作救災空間位置調整等建築規劃設計，請實施者依建築規劃設計及消防救災部分決議事項辦理。
2. 本案財務計畫增列國外建築師立面建築設計費用1,974,000元，及合法建築物拆遷補償費修正為依估價師估價之建物殘餘價值計算，是否影響所有權人權益，請實施者依財務計畫部分決議事項辦理。
3. 有關本案調整屋頂平台裝飾構造物及圖說筆誤（騎樓、綠覆面積等），經實施者說明未影響面積計算及所有權人權益，又業前經本府110年5月5日都市設計核備及本府110年11月24日府都設字第1103086856號函准予更正在案，並經審議會討論後，予以同意。

#### （七）建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$ （更新時程之獎勵容積）同意給予682.64平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
2.  $\Delta F4-1$ （捐贈公益設施之獎勵容積），原則同意給予1,023.96平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度，惟倘因估價調整影響銷售淨利致獎勵容積酌減，請實施者以捐贈代金方式補足。本案捐贈公辦民營托嬰中心，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. △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409.58平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)請實施者依審議原則扣除主要出入口等面積,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。
5. △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546.11平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度,並請實施者後續依「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用;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. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予288平方公尺(法定容積4.22%)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。

(八) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序   | 答覆   | 採納或不採納理由  |
|----|--|--|---|
| 1  | <p>財政部國有財產署(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>(1)本分署前以110年6月2日台財產北改字第11000153140號函復實施者,同意範圍內本分署經管國有土地改採協議合建方式實施並予事業計畫核定後申請讓售,惟請於計畫書載明倘未能依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第5點規定完成國有土地讓售,應辦理變更事業計畫改採部分</p> | <p>1.實施者受任人:徐奕儒規劃師</p> <p>(1)遵照辦理,倘若變更實施方式為協議合建,將依國產署110年6月2日函文內容載明於計畫書相關章節。</p> | <p>第1、3、4點予以採納,第2點無爭點,提,理由如下:</p> <p>第1點<br/>有關實施方式如有變動部分,實施者同意配合財政部國有財產署意見辦理,予以採納。</p> |

| 序號 | 發言次序   | 答覆   | 採納或不採納理由   |
|----|--|--|--|
|    | <p>協議合建、部分權利變換方式實施，續行權利變換程序。查計畫書內文尚未變更實施方式，倘實施者變更實施方式為協議合建，請確實依前述110年6月2日函內容登載國有土地處理方式。</p> <p>(2) 本案預計興建1幢地上23層地下5層建物，建築構造由鋼骨鋼筋混凝土提升為鋼骨造，查新建工程費用新臺幣(下同)10億0,710萬1,443元相較於第二次幹事會(採SRC時)8億7,366萬8,748元提高1億3,343萬2,695元，惟更新後銷售總收入28億1,024萬4,193元僅較於第二次幹事會(採SRC時)27億7,177萬9,163元增加3,846萬5,030元，且2樓以上住宅平均單價(49萬1,999元)相較第二次幹事會版(49萬2,818元)較低819元，經濟效益不高，又法令業規範區域內建物耐震係數標準，建物耐震能力與建築構造無必然關係，係與結構規劃設</p> | <p>(2) 本案依結構技師建議，而採SC構造，分述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案地震分區屬台北盆地二區，採用RC或SRC結構斷面均比SC大，考量空間可利用性，故建議採用SC構造為主結構。</li> <li>2. 本案因削線問題，採用斜柱，施工難度高，確保施工品質及結構安全，故採用SC構造為主結構。</li> <li>3. SC施工週期相對較短，施工安全且完工時期較短，可降低營建風險。</li> </ol> | <p>第2點<br/>本案建築構造之必要性及合理性，依實施者所提建築規劃設計辦理，並經審議會討論後，無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序  | 答覆  | 採納或不採納理由  |
|----|---|---|---|
|    | <p>計及施工品質有關，爰請實施者說明採行鋼骨造之必要性及合理性。</p> <p>(3) 國有土地不參與信託，惟查計畫書財務計畫章節內文及信託報價單(誤載為附錄七-15，應修正為附錄七-17)內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。</p> <p>(4) 本案國有土地比例 4.51%，且人事行政費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例高達 55.53%，仍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>(3) 遵照辦理，經確認，本案信託範圍及費用皆不包含國有土地，將補充載明於事業計畫書內。</p> <p>(4) 本案人事行政費、銷售管理費及風險管理費，均依 107 年都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表提列，本案整合至今近 10 年，耗費相當高的人事行政成本，另外因新冠肺炎影響已 2 年，全國缺工缺料，營建成本亦有相當程度增加。本案實際管理費用仍依審議會決議結果為準。</p> | <p>第 3 點<br/>實施者配合財政部國有財產署意見於計畫書載明本案信託範圍及費用皆不包含國有土地，予以採納。</p> <p>第 4 點<br/>本案人事行政費、銷售管理費、風險管理費等共同負擔費用，經實施者說明風險管理費率誤植修正及共同負擔以 50% 為上限提列，並經審議會討論後，予以採納。</p> |

(九) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者收受會議紀錄起 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。

三、「擬訂臺北市中正區永昌段一小段 646 地號等 20 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 倪敬敏 02 2781 5696 轉 3201)

## 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. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達40.54%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。
2. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
  - (1) 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
  - (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
3. 依案附計畫書第14-3頁所載，本案拆遷安置費用補貼期間以36個月計，高於都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表所載更新期間計算式(地下層：2.5個月/層，地上層：1.2個月/層)加計6個月之期間，請實施者確認其期間提列之合理性及必要性。

## (二) 財政局 黃于珊幹事 (書面意見)

1. 表14-3本案合法建築物拆遷「補償單價」係依不動產估價師事務所估訂，「面積」依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第10條規定(不滿66平方公尺以66平方公尺計算，未滿1平方公尺以1平方公尺計算)，請實施者說明並請更新處協助釐清是否符合相關法令規定後，提請審議。
2. 表14-6本案合法建築物安置費用，其中1120建號為實施者共同持有之建物，請實施者說明是否有實際居住或營業之事實並建請提供相關佐證資料，提請審議。
3. 本案已不提列拆除費用，頁15-2相關說明請修正。
4. 本案貸款年利率計算無進位規定，請以1.946%計算貸款利息。
5. 其餘426次審議會所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

## (三) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。



## (四) 交通局 蔡于婷幹事 (高偉誠代) (書面意見)

## 1. 事業計畫書：

## (1) 前次審查意見未修正完竣

- A. P. 5-19之「表5-7 更新單元周邊公車路線一覽表」：214路，發車時間為04:50~22:00。
- B. P. 10-15，左上角表格「機車、自行車位數」與圖面標示數量不一致，請釐清修正。

## (2) 本次新增意見

- A. P. 10-31，地下1層設有垃圾車臨停車位，請於審議資料表上更新裝卸車位格數。
- B. 本案設有2席無障礙汽車位，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約辦理，爰建請於管理規約內註明「無障礙汽車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用，且不得約定專用。」惟查財務計畫收入項似已將無障礙車位列入銷售，建請修正。

## 2. 針對大會討論事項，本局意見

- (1) 本案基地南側泉州街151巷，基地已退4公尺寬(補足8公尺)與道路順平(供人車通行)，倘係基地條件限制，無法再退縮2公尺人行道，並經大會同意者，本局無意見。
- (2) 本案實設汽車為法定停車位數57席，倘受限建築基地條件須於南、北2側開設車行出入口，本局原則無意見。

## (五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案有關本局於109年7月24日臺北市都市更新及爭議處理審議會第426次會議提供之建議，申設單位回復「非屬本案基地鄰接之路段，應依『臺北市消防車輛救災活動空間改善計畫』，由市府各單位依權責處理」部分，經查本市新建建築物依建築主管機關之規定，應依內政部(營建署)訂定「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」檢討，且該原則內亦已訂定相關權責機關分工，並非依「臺北市消防車輛救災活動空間改善計畫」分工辦理，故請申設單位予以修正回復內容。

## (六) 文化局 江彩禎幹事(書面意見)

1. 依「臺北市樹木保護自治條例」現行規定，受保護樹木係採現地量測方式認定；本市轄區內各工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測「施工全區內」喬木樹籍資料並簽證負責，如基地內樹木有達受保護認定標準者，則需依「臺北市受保護樹木保護計畫暨移植與復育計畫審議作業要點」規定，提送保護計畫或移植與復育計畫等至本局轉陳「臺北市樹木保護委員會」審查，待審查同意後始得施作。
2. 本案範圍(含基地西南側周邊)經空照圖研判有樹木，請興辦單位依臺北市樹木保護自治條例規定，將更新案範圍內樹木逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、樹胸圍、樹高、照片、及樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達「臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。
3. 本市相關法規及樹木量測方法等，請上網參閱『臺北市政府文化局網站 - 受保護樹木 - 相關法令與檔案下載 ([http://www.culture.gov.tw/frontsite/tree\\_index.jsp](http://www.culture.gov.tw/frontsite/tree_index.jsp))』。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(簡嘉伶代)(書面意見)

P.10-11，本案基地臨水源快速道路側僅退縮 4 公尺人行步道，與 6-4 之規劃構想原則不符，提請審議會審議。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(孟明蓁股長代)(書面意見)

無意見(本案非屬都審案)。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 依使照執照圖泉州街145巷及詔安街50巷8弄兩側現有巷道皆銜接至計畫道路。另本案實施者簡報標示詔安街50巷8弄之藍色、黃色色塊為保留範圍，綠色色塊為廢止範圍，紅色色塊為改道範圍，擬依本市現有巷道廢止或改道自治條例申請現有巷道廢止及改道。
2. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，係由建築師簽證負責，本處無意見。

(十) 鍾少佑委員

公設比為34%，是否有包含雨遮?在比較法中關於公設比的調整項目應綜合考量比較標的，是否有包含雨遮進行修正。

(十一) 簡文彥委員

本案同意比例仍未達80%，且陳情人數眾多，請實施者應與地主詳細說

明以取得地主支持。

(十二) 鄭淳元委員

無意見。

(十三) 蕭麗敏委員(書面意見)

1. 估價報告書P. 28、P. 34:

(1) 請檢視「內部公共設施狀況」是否指公設比，若視，請檢視調整率是否略大。

(2) 道路種別之文字說明與調整率不一致，請檢視修正。

2. 估價報告書P. 41:

(1) 有無西曬之調整率為3%，請檢視調整率是否略大。

(2) 車道影響之樓層至5樓，請補充說明其合理性。

(3) 因已有考量面河景、臨棟間距，再考量視野開拓性，此項目是否有重複修正之虞，請估價師再檢視說明或修正。

(十四) 楊欽文委員

本案規劃設計 2 部無障礙停車位，建議依審議原則將 1 部無障礙停車位納入大公，並與地主說明。

(十五) 劉秀玲委員

請說明本案是否有設置圍牆?若有設置，請於計畫書內補充相關設計。

(十六) 黃嫩雲委員

地下平面層請補斜邊、轉折處尺寸尺寸，地上平面層請補陽台、雨遮寬深度及轉折處尺寸(第10-15頁至第10-34頁)。

(十七) 都市更新處

1. 有關陳情人提及撤銷同意書部分，依106年3月17日本市都市更新及爭議處理審議會(撤銷同意書)第273次會議決議：「本案經委員討論後並無都市更新條例第22條權利義務不相符之情形，故不同意撤銷事業計畫同意書，本案續行審議，後續請實施者與陳情人持續溝通協調。」。另有關人民陳情意見部分，皆有函請實施者納入計畫書內回應總理表。

2. 有關陳情人提及聽證紀錄部分，依本府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第15點，聽證紀錄係當場製作完成之，由陳述人或發問人簽名或蓋

章。

3. 本案法令適用日係依擬訂都市更新事業計畫報核日為準，爰有關委請3家不動產估價事務所辦理更新前後土地及建物估價事宜係依108年6月17日修正公布前都市更新權利變換實施辦法第6條規定：「由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。」。
4. 本案合法建築物及其他改良物拆遷補償費，補償單價係依不動產估價師事務所以建物折舊狀況及構造而訂，面積則依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第10條規定計算，建請實施者考量該項拆遷補償費提列之一致性。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 許先生所提不同意都市更新之意見，後續實施者仍將持續向許先生妥予溝通說明，並爭取其同意參與本案更新。
2. 有關廖女士所提要求地主分配60%、實施者分配40%之意見，目前於擬訂都市更新事業計畫案階段共同負擔比例為40.54%，土地所有權人可分配比例已接近為60%，俟事業計畫案核定實施後，將於權利變換計畫階段確定更新後各土地所有權人應分配之權利價值。
3. 有關郭女士所提廢巷改道、消防通行及共同負擔比例之意見，實施者因電話聯繫不上郭女士，後續實施者仍將持續向郭女士妥予說明費用之提列。另實施者出資金部分係依提列總表規定提列至共同負擔，地主不用出資，係透過權利變換方式以更新後房地折價抵付共同負擔。
4. 有關林先生所提第426次審議會會後申請續審之意見，實施者於110年1月22日業依110年7月24日第426次審議會會議決議，於收受會議紀錄起6個月內申請續審。
5. 有關王先生所提委託估價師查估之意見，俟事業計畫案核定實施後，實施者將依都市更新權利變換實施辦法規定啟動權利變換計畫估價作業。
6. 有關財政部國有財產署北區分署書面意見所提水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔及保固建築物結構體、防水保固、其他裝修及設備等，實施者配合辦理。
7. 實施者與丹棠開發股份有限公司之關係，太平洋建設(股)係委任丹棠開發(股)辦理本案整合作業，故丹棠開發(股)配合向所有權人說明本案推動狀況及規劃情形。另所有權人與太平洋建設(股)所簽訂之合約係由丹棠開

發(股)協助雙方簽署，就有意願參與本案更新之所有權人，實施者即配合簽訂合約，簽約名義人為所有權人及實施者(太平洋建設(股))。

8. 本案僅為擬訂都市更新事業計畫案階段，俟事業計畫案核定實施後，實施者將啟動權利變換計畫估價作業，並持續與所有權人溝通權利變換分配事宜。倘依權利變換結果與實施者簽訂之協議合建契約較高，實施者有提出擇優方式供該所有權人選擇。
9. 本案選配原則係依都市更新權利變換實施辦法規定及目前事業計畫書內所載辦理。
10. 本案於公開展覽期間有部分土地所有權人提出撤銷同意書一事，前提請第273次審議會討論該土地所有權人得否撤銷同意，依第273次審議會會議決議並無都市更新條例第22條權利義務不相符之情形，故本案同意比例仍符合都市更新條例第22條規定之法定門檻。
11. 本案共同負擔內貸款利息部分，本案目前仍僅得依提列總表規定提列利息為1.946%，其中包括3成自有資金及7成融資。另7成融資部分都係透過權利變換方式以更新後房地折價抵付共同負擔，故並無使用地主土地辦理借貸之情事。
12. 本案共同負擔比例經幹事及委員審查檢討相關費用合理性及必要性後，已依審查意見調整下修為40.54%。
13. 本案拆遷安置費補貼期間以36個月部分，建請審議會同意依實施者所提安置期間之必要性。倘後續實際施工期超過36個月，實施者將另外在合建契約內考量實際施工期延長時如何補足。

## (二) 建築規劃設計部分

1. 本案因基地條件限制及為符合建管相關法令規定，於基地南側退縮4公尺人行步道，以補足8公尺與道路順平，雖本案南側規劃設計未符自行劃定更新單元規劃構想圖，再退縮2公尺以上無遮簷人行道為原則，建請審議會考量本案更新後提供消防救災車輛順暢進出及提升人行通行空間。
2. 本案地面層車行動線，因基地條件限制業依第426次審議會審查意見將3處破口調整為2處破口，並將自行車停車空間集中設置為1處，建請審議會同意實施者目前所提建築規劃設計。
3. 本案建築規劃設計業依各階段審查意見修正相關建築規劃設計內容，均已符合建管相關法令規定。

## (三) 廢巷改道部分

1. 有關擬申請(詔安街50巷8弄)現有巷廢止，實施者依第426審議會會議決議與相關單位釐清現有巷廢巷改道之法令適用不符合臺北市都市更新自治條例第10條第1項：「現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內」之規定，後續俟擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫案核定實施後，將依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例於申請建築執照時，一併向都發局辦理巷道廢止及改道之申請。
2. 本案更新後保留西側及東側部分現有巷，以設計更安全舒適之通行環境，供泉州街145巷及鄰地通往南側計畫道路，故本案現有巷廢止不影響周邊居民之公眾通行。

(四) 消防救災部分，實施者配合消防局書面意見辦理。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用業經台北市土木技師公會108年5月24日北土技字第1080000950號函及108年3月28日審查結論為施作之必要性及費用合理性。
2. 本案建築設計費用係依實際報價金額核實提列。
3. 本案合法建築物及其他改良物拆遷補償費係依都市更新條例第36條第2項規定查定，倘依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例辦理，將提高共同負擔比例，不利所有權人更新後應分配權利變換價值，且考量拆遷補償費屬實際支付予所有權人之費用，建請審議會同意實施者目前提列拆遷補償費方式。
4. 本案1120建號屬所有權人與實施者共同持有，於104年2月10日完成移轉登記，且現況實際具有出租居住之事實，建請審議會同意依提列總表規定補貼其拆遷安置費。
5. 本案管理費用係依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，說明如下：
  - (1) 人事行政管理費 (5%)：本案私有土地比例高達98.90%，且更新時程長，已投入相當成本，自民國100年即開始推動都市更新，在土地整合、私權處理方面投入眾多之人事、庶務、法律、會計等行政費用支出。
  - (2) 銷售管理費 (6%)：本案實施者實際分配總價值未達30億元，且後續將委辦廣告、企劃及銷售等成本費用。
  - (3) 風險管理費 (11.25%)：因都市更新權利變換之共同負擔折價抵付樓地板面積需完全銷售始能償付開發成本，未來可能因市場及成本變動引發

銷售金額不足償付之情況，造成投入成本無法回收之風險，故以提列總表規定費率計算應實屬合理。

#### (六) 容積獎勵部分

1. 本案報核時申請都市更新容積獎勵為31.02%，目前業依幹事及委員審查後已調降為29.95%。
2. △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），本案更新後對建築規劃設計之外觀、防災機能之提升及無障礙環境之推動，讓地區環境更好。
3. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），將配合更新處核實計算後之獎勵額度辦理。

#### (七) 有關委員及幹事意見，相關說明如下：

1. 本案未設置圍牆。
2. 本案規劃設計無障礙停車位為2輛，後續將依內政部110年7月14日內授營建管字第1100811552號函及審議會歷次會議通案重要審議原則辦理，將1輛無障礙停車位納入大公。
3. 有關估價調整率，將於審議會後重新檢視。
4. 有關公設比是否包含雨遮，將於審議會後釐清及檢視。
5. 有關財政局提及貸款年利率計算無進位規定部分，實施者目前貸款年利率依提列總表規定係以1.946%計算之，實際並無進位，後續將配合修改報告書呈現方式。

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。倘所有權人有法令諮詢之需求，請更新處協助召開 15 人法令說明會，俾利所有權人保障更新權益與提升更新意願。

#### (二) 廢巷改道部分

本案擬申請廢止現有巷道廢巷(詔安街50巷8弄)，東側部分實施者表示為地主自有庭院，是否全段位於更新單元內並符合本市都市更新自治條例第10條規定；另於1樓平面圖留設3公尺供公眾通行之通路，是否為「臺北市現有巷道廢止或改道自治條例」辦理改道，經實施者說明擬依本市現有巷

道廢止或改道自治條例辦理現有巷廢止及改道事宜，並經審議會討論後，予以同意。

### (三) 建築規劃設計部分

1. 本案南側規劃設計未符自行劃定更新單元規劃構想圖，自水源高架快速道路邊界垂直投影線補足8公尺與道路順平，再退縮2公尺無遮簷人行道為原則，經實施者說明考量基地條件有限，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案地面層車行動線仍維持2處破口之必要性，另於1樓設置挑高6公尺，經實施者說明考量基地條件有限，並經審議會討論後，予以同意。另本案設置2席無障礙汽車位，經實施者說明後續將1輛無障礙停車位納入大公，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築規劃設計是否符合建管相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 消防救災部分

本案消防救災空間檢討情形，請依消防局幹事意見修正。

### (五) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用全套管基樁工程費用6,969,967元、耐震阻尼器工程費用11,760,000元，經實施者說明委外審查結果工程必要性及費用合理性後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築設計費用未依審議原則按酬金標準表中級費用提列(10,284,104元)以報價單14,861,954元提列，經實施者說明係依實際報價金額核實提列，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案合法建築物拆遷補償費(提列13,515,976元)及其他土地改良物拆遷補償費(1,446,952元)提列，補償單價係依不動產估價師事務所以建物折舊狀況及構造而訂，面積則依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第10條規定計算，並經審議會討論後，請實施者依查估價格或參考臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例之規定擇一計算。
4. 本案合法建築物拆遷安置費(提列20,513,790元)及補貼期間以36個月，其中1120建號屬所有權人與實施者共同持有，是否符合實際居住或營業之事實，經實施者說明持有之1120建號係於104年2月10日完成移轉登記，且現況實際具有出租居住之事實及安置期間之必要性，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)皆



以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (六) 估價部分

本案二樓以上均價估價609,352萬元/坪及估價報告書之修正情形，共同負擔比例達40.54%，請依委員意見檢討修正。

#### (七) 建築容積獎勵部分

1. △F3（更新時程之獎勵容積）同意給予303.17平方公尺（法定容積7%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意給予107.61平方公尺（法定容積2.48%）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。
3. △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433.09平方公尺（法定容積10%）之獎勵額度。
4. △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193.33平方公尺（法定容積4.46%）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。
5. △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259.86平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依109年7月6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。

#### (八) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序   | 答覆                             | 大會決議             |
|----|--|--------------------------------|------------------|
| 1  | 王○○(當事人)<br>本都更會經歷了5年，同意比例也到達法定比例66%及75%，在此要感謝太平洋建設的努力整合，另外也要感謝政府的監督及審查，看建商的審查資料「事業計畫」就瞭解政 | 1-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪 | 第1、2、3點無爭點，理由如下： |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p>府找了不少的專家、學者替我們的都更案把關，如果我們自己跟建商買成屋或預售屋，會有政府派專家、學者替我們把關嗎？所以我個人認為都更比我們一般民眾買房安全，加上就我們現在的房子大部分都老了舊了，甚至損壞了，所以我是希望能都更的住戶，另外我大概也知道，就現行的法規及配合政府的都市規劃，自己拿錢出自己的土地，都可能都無法自己蓋，建商好不容易整合到現在如此規模，希望大家能珍惜，也希望未參與都更的鄰居朋友們，能加入都更的行列，由大家共同創造美好的家園，將嶄新美好的家園，留給小孩或子孫們。有以下建議與問題還請釐清回復：</p> <p>(1)「都市更新事業計畫案」第拾參、實施方式及有關費用分擔(第13-1頁)，有關不動產估價費用(含技師簽證費)，未來擬委請3家不動產估價事務所辦理更新後土地及建物估價事宜，再依實際簽訂契約金額核實提列，目前估算926,500元(第15-4頁有詳列計算式)，請問估算費用是1家事務所的費用還是3家事務所的費用？另3家不動產估價事務所皆是太平洋建設委託的估價師，可否由地主另覓估價師辦理？</p> | <p>(1)本案選配原則已載明於計畫書中，未來仍依照審議結果為準，以不限縮地主選配權益為原則，地主也能提出相關建議，供審議參酌。</p> | <p>第1點:有關委請3家不動產估價事務所辦理更新後土地及建物估價事宜，依都市更新權利變換實施辦法第6條規定，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，無爭點。</p> |
|--|--|---|

|   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|   | <p>(2)「都市更新事業計畫案」第拾參實施方式及有關費用分擔(第13-1頁)，(二)選配原則說明，有關選配的原則，目前僅列3項原則，選配制度的訂定應訂定更詳細的原則並取得地主的同意，以避免地主間未來選配的糾紛。</p> <p>(3)共同負擔的風險管理費用過高，達11.25%太高，雖然政府依規定訂定的，但是拿其他縣市都更案做比較來說是高了一點，其他案子好像是在10%左右。</p>   | <p>(2)估價原則依照現行規定辦理，後續進行權利變換階段會參酌地主之意見。</p> <p>(3)共同負擔結果後續需於權利變換審議結果確認。</p> | <p>第 2 點:有關選配原則，經實施者說明及審議會討論後，予以確認，無爭點。</p> <p>第 3 點:有關風險管理費，經實施者說明及審議會討論後，予以確認，無爭點。</p> |
| 2 | <p><b>廖○○(當事人)</b><br/>對都更處之同意書太簡單，未載明地主坪數、車位、履約保證金……等，也未清楚載明實施者是採用合建或權變方式，盼都更處針對此案件重要，免得日後糾紛實施者不認帳，對小地主傷害很大。所以附上陳情書及都更開發協議書。謝謝！茲就上開都市更新事業計畫案，土地開發整合公司:丹棠開發股份有限公司(以下簡稱丹棠開發)及投資興建建設公司:太平洋建設股份有限公司(以下簡稱太平洋建設)等兩家土地開發建商在整合過程中，對於事業計畫基地範圍內永昌段一小段 680 地號之所有權人廖○○、廖○○女士等兩人(以下簡稱本人)原允諾之分配條件一再欺騙，</p> | <p><b>2-1 實施者受任人:太平洋建設股份有限公司/傅仲寧</b></p>                                   | <p>第 1、2、4 點不予採納，第 3 點無爭點，理由如下:</p>  |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>並未依諾簽署合建契約書，本塊土地係家族祖產，原本一片美意，參與都市更新創造共同美好環境，因對都市更新流程不熟悉而被丹棠開發及太平洋建設欺騙蒙蔽，原允諾分配條件為地主分得六成，建方分得四成，至今並未依諾簽立合建契約書，並提出各種不合理分配條件要本人同意，本人於都市更新期間飽受精神壓力，長期下來造成身心疾病需定期治療控制，盼請相關權責單位明察！</p> <p>(1) 本人只是一般民眾，對於都市更新複雜程序及專業知識不若丹棠開發及太平洋建設熟悉，聽信對方話術，必須配合簽立事業計畫同意書才能讓都更案順利通過，本人當初是因為取得丹棠開發書面承諾地主可分得六成才同意參與都市更新，如果不能取得六成的分配條件，本人是沒有意願參與都市更新，太平洋建設遲至今日一再拖延不願依諾簽立合建契約書甚至多次提出遠低於六四分配比之條件，如果本人不答應太平洋建設提出之條件，屆時，是否僅能依權利變換方式計算分配比例？權利變換能符合當初建方所承諾六四分條件嗎？如果不能，本人無意參與都更，有其</p> | <p>(1) 實施者與廖女士多次溝通說明，本案目前僅事業計畫階段，後續仍有權利變換階段。</p> | <p>第 1、2、4 點：有關協議合建契約、擬訂都市更新事業計畫同意書之簽署過程，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> |
|--|--|--|

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|   | <p>他救濟方式嗎?</p> <p>(2) 本人已陳情都更處數次，得到查無不法以及事業計畫同意書已過法定撤銷時間等回覆，對於開發商取得之事業計畫同意書過程是否有欺騙行為是否接受民眾陳情?</p> <p>(3) 本案基地共 20 筆土地，基地面積共計 1182.58 平方公尺，本人所有土地 107 平方公尺，土地占比約 9%，如本人之事業計畫同意書無效，本事業計畫是否符合門檻?</p> <p>(4) 當初丹棠開發書面允諾六四分，讓我簽立事業計畫同意書，丹棠開發及太平洋建設明知以權利變換方式進行，不須合建契約書，欺騙我們不懂都更的老百姓，本人力爭的是基本權利，不是要爭權奪利，力爭的守護祖產，絕不容許他人踐踏，參與都市更新這些期間讓我飽受壓力，身心俱疲，我再次聲明，盼開發商能本著良知做事，依原先承諾完成合建契約書，也謝謝各方人士的幫忙協助。</p> | <p>(2) 每次實施者說法都一致，無欺騙之情事。</p> <p>(3) 本案符合法定同意比例。</p> <p>(4) 實施者與廖女士想法一致，現階段都無涉及分配，請廖女士放心，實施者不會有踐踏地主祖產的想法。</p> <p><b>2-1 財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪</b><br/>目前共同負擔總額為 7 億多餘元，總銷金額 17 億多餘元，請參閱報告書，目前共同負擔比約 40%，未來仍需經過權利變換審議會審核通過後才能確定。</p> | <p>第 3 點: 有關實施者擬訂都市更新事業計畫之同意比例，經實施者說明，並經審議會討論，予以確認，無爭點。</p>                     |
| 3 | <p>賴○○(賴代○○為發言)</p> <p>相關意見、建議理由及辦法</p> <p>(1) 去除本都更案發起時自始發生，住戶間傳聞暗盤同意交易；為求公平正義建議:</p>   | <p><b>3-1 實施者受任人：劉文岱建築師事務所/劉文岱建築師</b></p> <p>目前為 L 型基地，因應法規修正，且基地深度過淺，故僅能設置機械車位(一邊單車道 3 米 5 坡道，</p>   | <p>第 1、2、3、5、6 點無爭點，第 4 點不予採納，理由如下：</p> <p>第 1 點: 本案實施方式為權利變換，後續依法協助辦理，無爭點。</p> |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|   | <p>建議都更審議公聽會，當場宣布除去所有同意人第二份暗盤，優惠分配坪數空間之同意書效力。倘都更許可成立所有分配不得由建商授受，應由都更處統一分配，並由所有住戶成立監理委員會審議。</p> <p>(2)本都更案成本及利息負擔計算，由住戶承擔顯然不公平，其工程進度既由建商概括與控制，期程與進度所需利息負擔卻由住戶分攤，反法理與公平正義。</p> <p>(3)本都更案停車場變更為機械式與現代大樓建築成規有違，且安全性甚為堪慮。</p> <p>(4)如無法達成建議，建請都更處准許住戶自覓建商都更改建。</p> <p>(5)目前均價58萬/坪，低於目前實價登錄行情及共負比原先46.53%到剛才回覆的40%，中間的差異原因？</p> <p>(6)請建商回覆是否有跟銀行借貸的部份，需要由住戶分擔嗎？</p> | <p>另一邊為機械升降機下至最底層採倉儲式車位)，以達停車效益。</p> <p><b>3-2 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪</b><br/>現階段各位都有收到光碟，內容為目前審查結果，共同負擔後續仍以審議會審議通過為準，故仍未確定。</p> <p><b>3-3 實施者受任人：太平洋建設股份有限公司/傅仲寧</b><br/>都市更新實施者自行出資，絕不會用住戶的房地抵押借款融資。</p> | <p>第 2、6 點:本案依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列標準提列貸款利息，經實施者說明，並經審議會討論，予以確認，無爭點。</p> <p>第 3 點:有關建築規劃設計機械停車位，實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 4 點:有關自覓建商都更改建，涉私權，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第 5 點:有關二樓以上平均單價、共同負擔比例，經實施者說明及審議會討論後，予以確認，無爭點。</p> |
| 4 | <p><b>郭○○(當事人)</b></p> <p>(1)本案不予支持。以下所述之頁數，為「擬訂臺北市中正區永昌段一小段 646 地號等 20 筆土地都市更新事業計畫</p>  | <p><b>4-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪</b></p> <p>(1)共同負擔為實施者代為墊付，地主不需要再出錢。</p>  | <p>第 1 點予以採納，2~13 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點:有關陳情意見，請實施者持續溝通協調整合，予以採納。</p>   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>案審議會版」之頁數。</p> <p>(2) 本案以權利變換方式實施，地主提供土地(含合法建物)，實施者出資金，由地主以更新後土地及建物折價抵付共同負擔給實施者(第15-7頁)。</p> <p>(3) 列在財務計畫(第15-1頁)中的共同負擔費用，包括壹、工程費用中的拆除費用(1,868,956元)、公寓大廈管理基金(1,770,115元)、外接水電瓦斯管線工程費用(5,025,000元)等；貳、權利變換費用中的地籍整理費用(1,340,000元)等。地主將來會以更新後土地及建物折價抵付給實施者。</p> <p>(4) 以上共同負擔費用，實施者是否可再向地主收錢或從拆遷補償、拆遷安置費等費用內扣除？</p> <p>(5) (P15-4) 合法建築物拆遷補償費：13,515,976元，扣除拆除費用1,690,232元，實際發放總額11,825,744元(第15-4頁)，拆除費用已包含在共同負擔費用內，為何又在拆遷補償費內扣除？雙層扒皮嗎？是否應仍然給予13,515,976元全數？</p> <p>(6) 未來印花稅免徵，列在財務計畫(第15-1頁)壹、一(A)、(二)、6. 建築相關規費(144,023元)及肆、稅捐(5,503,303元)(含印花稅)等。與印</p> | <p>(2) 拆除費並無重覆提列，後續審議會財政局及其他委員也會依照相關提列合理性審查，請地主放心。</p> <p><b>4-2 實施者受任人：太平洋建設股份有限公司/傅仲寧</b></p> <p>丹棠為負責本案整合，聽證發言為財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪，負責報告書撰寫，實施者為太平洋建設股份有限公司，負責本案之興建及執行。</p> | <p>第2~5點：實施者已說明，無爭點。</p> <p>第6~8點：本案依都市更新及權利變換計畫內有關費用提列標準提列，經實施者說明，並經審議會討論，予以確認，無爭點。</p> |
|--|---|--|

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>花稅相關之共同負擔費用修改後將會如何計算？</p> <p>(7)「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」根本都站在實施者立場，替實施者謀福利！對地主非常不利！一定要照著總表走嗎？</p> <p>其中：</p> <p>說明十七、貸款利息：指實施者實施更新事業所須辦理融資或自有資金成本。</p> <p>個人見解：地主出土地，實施者出資金是理所當然，為什麼地主要幫他付貸款利息？</p> <p>說明十九、人事行政管理費(28,433,226 元)：指實施者從更新案的啟動至更新完成，所進行的土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。人事行政管理費=[重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換(C)+貸款利息(D)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]X人事行政管理費率(5%)。</p> <p>個人見解：實施者土地整合係由外包廠商進行，並非由實施者自己運作，其外包費用又已列在第 15-1 頁中貳、一、都市更新規劃費用 8,900,000 元。</p> <p>人事行政管理費內已經不包含土地整合所需花費，之前去辦公室，裡面都只有一兩個人，憑什麼又列這麼多人事行政管</p> |  |  |
|---|--|--|



|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>理費用?有歷年扣繳憑單可以佐證嗎?</p> <p>說明二十一、銷售管理費用:實施者為銷售更新後,取得之折價抵付房地之費用,採包銷方式:即包括廣告、企劃及銷售等成本費用。銷售管理費=(實施者實際獲配之單元及車位總價值)X 費率(6%)。</p> <p>個人見解:依據第 15-1 頁之伍、三、銷售管理費之算法,銷售管理費為 34,450,069 元,他的算法憑什麼連地主的部分也要算進去?</p> <p>說明二十二、風險管理費:風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。風險管理費=[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)+人事行政管理費用(F1)+容積移轉費用(G)+都市計畫變更負擔費用(H)]X 風險管理費率(11.25%)。</p> <p>說明二十三、信託管理費:指為確保更新案可依計畫進行,將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用。</p> <p>個人見解:本案風險管理費為 67,792,617 元,信託管理費:2,625,000 元。實施者所投入的資本係以融資而獲取,其利息還列在共同負擔費用內,由</p> |  |  |
|---|--|--|

地主共同負擔。且融資還打算用地主的土地去信託，這對實施者來說哪有什麼風險？假設實施者使用金錢信託那我沒有意見，但如果是拿地主的土地去信託，我就有意見，難道光是創意及管理技術費就讓風險管理費用價值快六千八百萬嗎？然後我還要另外再花信託管理費兩百六十幾萬。都是地主在花錢，難道實施者不用花任何錢、任何風險，就能得到更新後的土地及房屋嗎？依第 15-7 頁所述，實施者不是應該為提供資金的一方嗎？萬一蓋不起來、工程有狀況，到時候地主不但沒都更到，還連舊的土地房子都沒了，建商根本無風險，地主卻需要付各種費用及承擔各種風險！

(8) 第 15-1 頁，壹、一(A)、(二)、1 營建費用及第 15-3 頁營建工程費用明細表，可以得知營建工程費用，包含營建之管理費（包含保險與利潤）10%：36,563,687 元，營業稅（5%）：21,269,365 元。第 15-1 頁的伍、管理費用已列 133,300,912 元，各種管理費用已列在其中，為什麼在營建費用裡面還要再列管理費？到處都要列利潤、到處都要列營業稅、到處都要列管理費，哪來這麼多重複的東西要給付金錢？我一直付錢

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>就好了啊!我不是地主嗎!付錢的不是應該是實施者嗎!</p> <p>(9)共同負擔費用的部分，第對照-10頁經合計後，可知，幹事會版為746,399,248元，幹事會複審版為742,889,787元，第15-1頁財務計畫版為707,468,730元，三者相差甚鉅，是為什麼?</p> <p>(10)第綜21頁，財產所有權屬於憲法財產權保障，依據民法意思表示撤銷即生效，為何須依照「臺北市政府處理都市更新案撤銷同意作業程序」審議其內容?我在撤銷時效內申請撤銷，卻因作業程序第五項:說明其出具同意書與報核時都市更新事業計畫權利義務是否相同，導致審議不通過，以致我撤銷失敗;無法自由意志表示如何使用自己的財產。難道一個「作業程序」竟然凌駕於憲法跟民法?</p> <p>(11)依據第15-5頁第二行所述，地上物拆遷安置費:750元/坪/月，以36個月計算，那如果超過36個月呢?仍繼續補償租金嗎?</p> <p>(12)第綜-24頁，國有財產署北區分署(書面意見)中，第4項:也表示本案共同負擔比例達45.09%，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</p> |  | <p>第9點:有關幹事會版與審議會版之共同負擔費用差異，經實施者說明，並經審議會討論，予以確認，無爭點。</p> <p>第10點:有關撤銷同意一事，依106年3月17日第273次本市都市更新及爭議處理審議會(撤銷同意書)，會議決議:「本案經委員討論後並無都市更新條例第22條權利義務不相符之情形，故不同意撤銷事業計畫同意書，本案續行審議，後續請實施者與陳情人持續溝通協調。」，無爭點。</p> <p>第11、12點:有關拆遷安置費，經實施者說明，並經審議會討論，予以確認，無爭點。</p> |
|--|--|--|

|   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|   | <p>與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。申請單位回覆為：本案共同負擔費用依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之規定檢討。但回覆單位並未明列其檢討結果。</p> <p>(13)本人經丹棠開發股份有限公司協助簽寫相關文件，但是這間公司並不在第III頁的委託名單內，請問丹棠開發股份有限公司可以代表太平洋建設股份有限公司或是財團法人都市更新研究發展基金會嗎？如果無法代表兩間機構，那我簽那些文件的效力又為何呢？如果相關文件丹棠開發股份有限公司並未全數讓給上述兩間機構知悉，發生糾紛時，我該如何是好？</p> |  | <p>第 13 點：有關實施者分工，實施者已說明，無爭點。</p>                                   |
| 5 | <p>許○○(當事人)</p> <p>(1)本人從未同意此都更案，在此嚴正呼籲，北市府切勿動用國家公器濫用法條，協助建商謀奪本人房產。若北市府一意孤行，本人定訴請法律及社會團體輿論，捍衛本人的基本人權及房產。</p> <p>(2)我房子住的好好的，還能再住2~30年，為什麼國家的一個法條就能強拆我的房子，讓我的財產任由建商分配。</p>   | <p>5-1 實施者受任人：太平洋建設股份有限公司/徐福龍</p> <p>政府的美意是希望能讓市容更好，每個人的意見，實施者都予以尊重，大家一起努力，讓環境改善、更完美，都市更新過程都是以公開、透明，希望大家能再多溝通、協調，共同建立美麗家園。</p> | <p>第 1、2 點予以採納，理由如下：</p> <p>第 1、2 點：有關溝通協調情形，請實施者持續溝通協調整合，予以採納。</p> |

|          |   |   |   |
|----------|---|---|---|
| <p>6</p> | <p>林○○(林○○繼承人)</p> <p>(1)無法同意此筆都更計畫案。</p> <p>(2)我是窮人，住不起“豪宅”。15樓67戶的豪宅生活成本高，現有財產權被稀釋(全區面積1,182平方公尺，更新後2樓以上8,787平方公尺賣16億：頁數10-3)。目前30戶人家互動都有限了，若67戶生活更是容易各掃門前雪。豪宅產權持有分割零細，再50年後要改建時又要更多人同意。我選擇小國寡民式的單純居家環境，沒有住宅更新需求。且此都更案對M基地1樓住戶而言，毫無魅力可言，卻要被與其他29戶強制納入同一都更範圍辦理，必然性何在?M基地(1樓)可否被排除在本計畫案外。</p> <p>(3)我沒辦法買(被迫推銷)一個我不知道的產品。因為資訊不對等，現住戶的知識水平實難以消化了解299頁的計畫案審議會版，不知道哪裡是</p> | <p>6-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪</p> <p>(1)因為仍有未同意戶需要整合溝通，且審議過程中，針對委員意見修正建築設計，故事業計畫階段時間冗長，若容積獎勵有修正，也會併同修正相關數值，故共同負擔仍需依權利變換審議結果為準，目前尚無確定數值。</p> <p>(2)劃定完成後6個月內需報核事業計畫，法定適用日以事業計畫報核日時為基準。</p> | <p>第 1~4 點予以採納，第 5~6 點無爭點，第 7 點不予採納，理由如下：</p> <p>第 1~4 點：有關不同意都市更新事業計畫案、劃出都市更新單元範圍、建築規劃設計、都市更新權益保障、相關資訊及本案都市更新法定適用日等陳情意見，請實施者持續溝通協調整合，予以採納。</p> |
|----------|---|---|---|

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>重點?</p> <p>(3-1)請主持人(或指定出席者)重點說明住戶(對同意戶及不同意戶而言)該特別注意的權益,如權利變換的草案(附錄-62)、公開時間點、產權估價的正當算法(又如本都更案成本及利息負擔計算,是否由住戶承擔?因工程進度乃建商概括控制,期程與進度所需利息不應由住戶分攤)、及此事業計畫若通過後,日後同意戶及不同意戶要如何填寫參加意見調查表(a既不同意,只能被迫參加?),如何選戶分配,(b不願參加,就只有最後被迫分配一戶嗎?)等等。以及哪裡會提供這些資訊給住戶做參考?</p> <p>(3-2)還有,最重要的是,現行都更條例中,對於不同意參與都市更新之住戶,保障為何?(如 3-1. a. b. 所述)</p> <p>(4)大法官釋憲第709條,指出由多數決決定的都更條例,有違憲法保障人民財產權。財產處置不應被粗糙過程決定,尤其本都更案屬“自辦-自行劃定”,其提案同意比例2/3人數,3-4產權面積比,但仔細盤點基地範圍可知,沒有ML基地-鋼筋混凝土造住戶難以成立,但AK基地-加強磚造住戶的同意,卻能決定本都更案的成否!可謂合理公平嗎?</p> |  |  |
|--|--|--|

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p>(4-1)何況建商以財團之力，據知已在 ML 及 AK 已先後各購置 2.5 戶(基地全 30 戶)，在同意比例及產權面積比的算定上，有 3 戶可被視為無條件同意要重建開發，那麼立場前提仍可以被認定是公平對等，每張票等同效力嗎?(何況容積率又依第三種-N 和第三之二種住宅區-N 以外，容積率有 225%和 400%之別)。可被視為經過正當程序成立的案件嗎?不會有違憲疑慮嗎?</p> <p>(4-2)若真的要依都更條例辦理，也有必要以最新的事業計畫同意比規定，將人數和面積皆採 4/5。所以我建議基地戶主們共同提請撤案，重新依 2018 年底時通過的最新「都市更新條例」(第 9 次修正)，以 4/5 同意比重新審視本都更案的合理性。</p> <p>(5)本都更案從發起前後，傳聞住戶間有暗盤交易，為求公平正義，建議都更審議公聽會，公開 5-8 頁表 5-4 所有權 22 人名單，(要求調查是否因接受“暗盤”而簽署同意)，並當場宣布取撤銷所有同意人私下簽署優惠分配坪數空間之同意書效力，以維公正公開。</p> <p>(6)為求公允，如果此都更案成立，應由都更處秉持公平原則統一分配，所</p> |  | <p>第 5、6 點:本案實施方式為權利變換，後續依法協助辦理，無爭點。</p> |
|---|--|--|

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   | <p>有選戶等不得由建商授受，過程並得由所有住戶成立監理委員會審議。</p> <p>(7)如無法達成建議，建請都更處不承認此計畫案，讓住戶自覓建商都更或各自合建。撤銷都更案機制何在？</p>   |   | <p>第 7 點：有關自覓建商都更改建，涉私權，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p>   |
| 7 | <p>財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</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6月20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5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30.39%，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>(3)依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。</p> | <p>7-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪</p> <p>(1)法條修正部份，遵照辦理。</p> <p>(2)容積獎勵後續依照審議會審議通過數值為準。</p> <p>(3)拆遷補償費後續依照審議會審議結果遵照辦理。</p> | <p>第 1~5 點無爭點，第 6~7 點予以採納，理由如下：</p> <p>第 1 點：有關都市更新事業範圍內國有土地處理原則，實施者已修正，無爭點。</p> <p>第 2、4、5 點：有關都市更新容積獎勵、特殊因素費用、相關管理費、共同負擔費用，經實施者說明及審議會討論後，無爭點。</p> <p>第 3 點：有關合法建築物拆遷補償費，實施者已修正，無爭點。</p> |



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|   | <p>(4)本案提列特殊工程-地工地改耐震制震費用達新臺幣1,872萬9,967元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，後續請提審議會確認。</p> <p>(5)本案國有土地比例1.1%，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40.67%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(6)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>(7)防水保固至少2年，請實施者於交屋同時並提供本分署保固書，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>(4)特殊工法提列依照相關規定辦理。</p> <p>(5)相關管理費提列，仍依審議結果辦理。</p> <p>(6)管理費、水電費、瓦斯費之提列，仍依審議結果辦理。</p> <p>2-2 主席裁示：國有財產署第(七)點之意見，非屬審議會權責，故不需回覆。</p> | <p>第6點：有關管理費、水電費、瓦斯費及管理費相關費用，實施者說明配合辦理，並經審議會討論後，予以採納。</p> <p>第7點：有關防水保固與保固書、不得二次施工等內容，實施者說明配合辦理，並經審議會討論後，予以採納。</p> |
| 8 | <p><b>郭○○(當事人)</b></p> <p>(1)實施者說不會再向地主收錢，但是否會從拆遷補償費或安置費內扣？</p>   | <p><b>8-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪</b></p> <p>(1)特殊工法依照規定外審，拆遷補償費補償增建面積認定下修，依照前項審查結果，修正共同負擔費用。</p>                                  | <p>第1、2點無爭點，第3點不予採納，理由如下：</p> <p>第1、2點：有關拆遷安置計畫及信託管理費，實施者已說明，無爭點。</p>  |

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
|  | <p>(2) 實施者說不會拿我們的土地去抵押，那信託管理費用2百六十多萬，那是用什麼信託?信託的項目實質內容是什麼?</p> <p>(3) 實施者說跟太平洋建設公司簽的文件才有效，那我都是跟丹棠簽的，所以我簽了一堆廢紙?那我也不用撤銷了啊!因為我從頭到尾簽的都是無效的，我從未同意都更過，是這樣嗎?</p> | <p>(2) 拆除費並無重覆提列，後續審議會財政局及其他委員也會依照相關提列合理性審查，請地主放心。</p> <p><b>8-2 實施者受任人：太平洋建設股份有限公司/傅仲寧</b></p> <p>(1) 於拆屋時才會辦理信託作業，建物信託於建經公司、土地信託予銀行，並不會用各位的房屋土地去借錢。</p> <p>(2) 所有文件與實施者簽署才有效。</p> | <p>第3點:有關擬訂都市更新事業計畫同意書之簽署過程，非本更新審議會審議權責，不予採納。</p> |
|--|---|---|---|

- (九) 同意本案都市更新事業計畫修正通過，請實施者於收受會議紀錄起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。