

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 498 次會議紀錄

110 年 10 月 26 日府都新字第 1106023402 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 27 日（星期一）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：陳信良副召集人

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、申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 20 筆土地為更新單元」與案二「臺北市大安區瑞安段二小段 844 地號等 25 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科 案一 鄭勝欽 02-2781-5696 轉 3019；案二 張中睿 02-2781-5696 轉 3023）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

本案未涉估價部分，本局無意見。

（三）交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芄代)（書面意見）

本次討論無涉交通，爰本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係申請自行劃定更新單元，未涉本局權管，無意見；另日後建築物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，請依內政部（營建署）102 年 7 月 22 日修訂「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定辦理。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

討論提案(一)申請自行劃定案一「臺北市大安區瑞安段二小段844地號等20筆土地為更新單元」經檢視，更新單元範圍內部份商三特(原商二)土地，未鄰接道路，請依臺北市土地使用分區管制自治條例第25條規定，以更新單元臨接最寬道路15倍面寬為周長所圍之面積，始得以最寬道路計算容積率。提案(二)無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為更新單元劃定案，無意見。

(七) 林光彥委員

1. 本次兩案討論範圍北側部分係為重疊範圍，其相關土地、建物同意比例兩案申請人掌握程度應納入考量。
2. 行政處分不應有標的重複的情況，本次兩案各有範圍內南北兩側所有權人參與都更意願，各別劃定南、北側2個更新單元亦是可行方案。

(八) 朱萬真委員

本次兩案以同意比例檢視，案1土地面積同意比例達8成，人數卻只有2成，表示本案面積是較為重要的，如果兩案合併，未來亦有可能無法達都更同意比例門檻。

(九) 劉秀玲委員

北側基地有部分原商2使用分區，因未來容積涉及臺北市土地使用分區管制自治條例相關規定，請確實告知相關範圍內所有權人權益資訊。

決議：請本市都市更新處協助召開公辦協調會後，再提會討論。

二、「擬訂臺北市中山區長春段二小段 626 地號等 24 筆(原 20 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 廖翊君 02-2781-5696 轉 3803)

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. 依都更條例第51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。爰請實施者依上述規定辦理。再依「加值型及非加值型營業稅法」(下稱營業稅法)第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部份，自應含營業稅。本案係因報核當時提列總表未將營業稅納入提列項目，惟營業稅法於77年間已修正將營業稅之計徵，由「外

加型」，改為「內含型」，爰仍請考量上開規定將營業稅納入共同負擔提列項目，並提請審議會討論。

2. 本案國有土地比例高達22.22%，惟查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，且共同負擔比例達40.06%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
3. 有關本署經管國有土地更新前價值及比例，雖經實施者於事業計畫書第綜-6頁說明，仍請實施者應考量國有土地估價之一致性，參依625-1、625-3地號2筆國有土地更新前土地單價(338萬元/坪)提高630、634-7、634-12、634-14地號4筆國有土地更新前權利價值與權利價值比例(權利變換計畫書第11-2頁表11-2)；另依本分署查詢結果，「第二種商業區」之住宅價格約為每坪110~130萬元、店面價格約為每坪140~180萬元，仍請審議委員就本案店面及住宅單元價格之合理性再予審議，以維國產及全民利益。
4. 本案提列特殊費用為特殊大地工程費用，共提列4,668萬5,847元，請依審議原則說明合理性及必要性，並提請審議會審議。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 本案係依95年版提列總表規定計算提列共同負擔費用，未提列土地所有權人分配房屋之營業稅，為利後續繳納稅負需要及維護地主權益，建議以100年提列總表方式提列營業稅，並依110年1月15日修正之「臺北市政府更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」向所有權人妥予說明。
2. 本案特殊大地工程費用原提列19,980,000元，經外審後增加費用為46,685,847元，另提列機械停車設備費9,839,550元特殊費用未委託外審，請實施者說明其必要性及合理性後提請審議。
3. 本案合法建築物拆遷安置費，除提列安置租金補貼外，另提列搬遷補助費，仍請實施者刪除。
4. 有關案內建國北路2段27號合法建物及其土地改良均以所有權人提出內部新整建及裝修之相關證明而予以較高補償單價，是否符合審議原則，請實施者說明後提請審議。
5. 本案共同負擔比例達40.06%，銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者調降，並提請審議。

(三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案提列更新前測量費12萬9,999元，僅提供估價單而非以實際合約影本佐證，請實施者說明後，提請審議。
2. 事業計畫數字有誤植或不一致之處，請釐正：
 - (1)表 15-2 建築規劃設計費估算表，其中 6,000 萬元以上級距之計算基數 91,550,268 誤植。
 - (2)表 15-1、P. 15-5，五大銀行基準利率(4.36%或是 4.4%)、計算貸款利息之利率(3.14%或是 3.87%)數值皆有不一致情形。
3. 本案提列拆遷安置費用之租金補貼外，額外加計搬遷補助32萬618元，請實施者說明後，提請審議。
4. 本案提列特殊大地工程費用4,668萬5,847元(依報價單顯示內含逆打工法項目)及機械停車設備費983萬9,550元，請實施者說明外審結果及其合理性與必要性後，提請審議。
5. 本案提列協助區外人行步道整修費用70萬3,320元，請實施者說明後，提請審議。
6. 本案財務計畫適用95年版提列總表，目前無提列營業稅，請實施者說明後續營業稅負擔方式；另因財政部109年9月14日對於都更權利變換營業稅計算已有最新令釋，請實施者說明是否依110年1月15日修正之「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」辦理並以最有利於土地所有權人之方案增列營業稅後，提請審議。
7. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)皆以上限提列，共同負擔比40.06%，請實施者說明後，提請審議。
8. 餘為第411次審議會所提意見，實施者已說明或修正。

(四) 地政局 徐子偉幹事 (書面意見)

1. 估價部分巨乘不動產估價報告書意見如下：
 - (1) P. 102比較標的二個別因素調整率加總有誤，請修正。
 - (2) 有關前次會議委員意見：「本案雖屬早期報核案件，仍請估價師依技術規則規定補充車位查估過程」，其修正情形，請說明。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事 (張珮甄代) (書面意見)

1. 前次意見未修正

- (1) 基地西南角(建國北路與6公尺計畫道路交會處)之退縮2公尺與道路順平部分不應有植栽，請修正。
- (2) 本案設置70個商業單元，惟僅設置裝卸車位1席，請補充基地開發衍生裝卸貨及臨停接運需求分析，並說明如何於基地內部自行滿足或相關因應計畫。

2. 本次新增意見

- (1) P. 11-8基地南側建國北路2段19巷為東往西單向通行道，請修正基地車輛進離場動線。
- (2) 本案應設法定車位為41席汽車位及44席機車位，惟於地下室實設59席汽車位及111席機車位，並僅設置汽、機車升降機各1座，於車輛進出尖峰時段，可能造成進場車輛於南側6公尺道路延滯等候情形，而影響交通。請實施者補充說明升降機使用效率及分析車輛進出尖峰時段之車輛數。
- (3) 請於車道出入口臨6公尺道路之退縮2公尺地方設置警示燈，以利安全管制。

(六) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

規劃於長春路之救災活動空間範圍內有排水溝，應調整避開或予以補強，並請申設單位應檢附簽證資料，由專業技師簽證認可，確認救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量(即 75 噸)。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案非屬都審案，無意見。

(九) 建築管理工程處 陳東璘幹事

1. 查本案基地南側設有退縮人行道，依建築技術規則第59條之1規定，退縮人行道應不與汽機車出入口緩衝空間重疊，緩衝空間之計算應從內側境界線起退讓，目前規劃查有重疊情況，請實施者釐清。
2. 有關一樓避難層梯廳兩方向出入口，查東側出入口外為植草帶、北側劃設為陽台及南側為裝卸車位，惟現行配置恐影響避難出入口人行通路，

請調整修正，另請清楚劃分陽台及通路之範圍

3. 查裝卸車位亦有占用人行道之情況，現有設計寬度後續對於駕駛上下車時恐造成不便，請實施者一併檢討並清楚標示寬度尺寸，以利檢核。
4. 依前次本處幹事提出意見，有關建築技術規則第97條部分，經實施者回應提及本案法令適用日為97年，查第97條於103年因部分修正，雖晚於本案報核日，惟涉及戶外安全梯開口不得以透空面積計算2平方公尺部分之規定，於本案報核日前已發布施行，仍請實施者依相關規定檢討。
5. 本案因三側面臨道路，是否依法指定須留設無遮簷人行道或騎樓，請實施者說明。

(十) 林光彥委員

查本案裝卸車位每週可服務車輛數為 70 輛，惟本案設置 70 個商業單位，平均一輛車輛一周僅能使用 1 小時，恐與店面商業使用之使用頻率不相符；另因本案基地位置位於建國北路與長春路交叉口係屬臺北市重大交通路口之一，必然會增加對交通路口影響，目前規劃設置之裝卸車位數量是否能滿足，請實施者斟酌。

(十一) 鄭淳元委員

1. 有關汽機車出入口緩衝空間設置應依照建築技術規則辦理，查本案目前規劃，裝卸車位及機械停車出入口應皆為停車進出使用，於△F5-3人行道獎勵涉及停車空間部分，因無公益性應予以扣除。
2. P.5-19文字說明「詳圖5-10更新單元範圍內規劃構想圖」誤植，應為「詳圖5-11」，請修正。
3. 實施進度請依目前進度修正。
4. 建議本案因交通及建築規劃檢討修改部分，請實施者修正後再提下次報告案說明修正情形。

(十二) 鄭凱文委員

1. 查本案目前規劃設有2.5及2.2公尺寬度之機械停車位，依照建築技術規則第60條規定，不供乘車人進出使用部分才得以減為2.2公尺，請實施者釐清。
2. 提醒本案地下室機車位檢討，因自設車位數量較多，實施者方才說明有部分計入免計容積檢討，若還是要設置較多機車位，會需將地上層部分容積挪至地下室計算，請實施者再行檢討。

(十三) 張剛維委員

查本案基地左側設置 8 株蒲葵(大王椰子)，因該樹種遮陰效果有限且有公共安全上疑慮，建議實施者更改植栽種類。

(十四) 朱萬真委員

1. 請實施者說明本案特殊大地工程費用下修為 2,557 萬元之依據為何。
2. 依審議原則規定，道路未滿 8 公尺應退縮 2 公尺補足 8 公尺後再申請人行道獎勵，本案南側退縮 3.65 公尺，請問是否退縮 2 公尺部分為道路停車使用。

(十五) 鐘少佑委員

1. 巨秉估價報告書P.38，重建後房價有超過60萬元/坪，行情說明仍維持50~60萬元/坪，請實施者修正。
2. 機械車位行情說明為160~200萬/部，估價結果為140~150萬元/部，請實施者釐清。
3. 有關容積率修正，勘估標的590%，615%之案例為調整4%、596%之案例調整-1%、639%之案例調整-7%，惟標的內自行修正部分，630%、590%部分調整4.5%，調整率前後有差異之部分，請再補充說明。

(十六) 楊欽文委員

1. 針對交通局書面意見(二)第3點，本案車道設置於6公尺計畫道路上，目前規劃僅各設置一部汽車及機車機械升降機，因建國北路二段19巷為單行道，且本案自設停車數皆遠多於法定車位數，其中機車停車位數更達111席，另本案地上層規劃64個商業單元，後續於交通尖峰時刻排隊進場車輛是否會造成道路阻塞，請實施者分析有關升降機之使用效率及對外部環境之影響；另依據服務時間亦可計算車輛停等之機率，請補充針對車輛排隊進場時間該如何應對，並分析如何避免對外部交通造成衝擊，另請提出佐證資料及相關管理計畫。
2. 本案因僅設一台機車機械升降機，建請實施者就本案基地考量調整增設設備，請實施者納入評估。

(十七) 劉秀玲委員

1. 本案2至9樓規劃為一般事務所，於前次審議會已提出意見，惟茶水間廁所空間仍未集中設置，基於使用用途應合法使用，提醒未來應避免更改成住宅使用。
2. 實施者於簡報內說明本案北側及西側各留設3.65公尺及南側留設2.5公尺之人行道，惟於計畫書內皆未清楚標示，請實施者後續於計畫書內補充尺寸。
3. 屋頂廣告招牌於前次審議會後經實施者檢討表示取消屋頂廣告招牌設置，但屋頂格柵高度9公尺部分，請實施者配合下修至6公尺。

(十八) 林昆華委員

1. 基於都市更新案進程，土地所有權人仍應繳納相關稅賦需要及維護地主方之權益，建議實施者仍提列營業稅。
2. 請實施者說明營業稅若依目前提列標準提列，另因營業稅納入共同負擔，實施者可提高分回，是否應於風險管理費反應。

(十九) 都市更新處

經實施者說明計畫書內實設汽車及機車數量為誤植，請確認平面圖面上之車位數量是否正確。

實施者說明及回應：

- (一) 有關吳尚傑先生所提意見，於104至105年間吳先生有請其他實施者評估本案可行性及召開地主說明會，後續因該實施者無法繼續進行，故致本更新案期程延宕至107年，最終才由本公司持續承接本更新案；與本案所有權人簽訂之合約內容及權變結果皆為擇優方案辦理，後續與陳情人持續溝通過程及調整的部分皆會通知本案所有權人知悉，後續將持續與陳情人溝通協調。
- (二) 有關財政部國有財產署北區分署意見回應如下：
 1. 提及營業稅的部分，因本案報核時間適用95年提列總表，其內並無規定須提列營業稅，建請仍以維持案件穩定前提下，依規定採不提列營業稅方式辦理，
 2. 有關人事行政、銷售及風險管理費皆以上限提列，因本案整合迄今已逾15年以上溝通協調且須處理違章占用等問題，需投入較多人事成本；另本案提列之特殊大地工程費，為維本案結構安全及有其必要及合理性，建請同意提列。

(三) 有關交通局意見回應如下：

1. 本案基地西南角退縮2公尺與道路順平部分不應設有植栽，將配合辦理修正。
2. 本案僅設置裝卸車位1席，由於本案基地條件限制，無法再多增設裝卸車位，於此前提下，後續將針對該裝卸車位之使用時間提出相對應之維管措施(由維管人員引導指揮等)，以滿足基地開後衍生之卸貨及內部使用需求，另查本案周邊設有公有停車場，後續將協助指引，故現有規劃應可滿足本案需求。
3. 本案於97年辦理自辦公聽會上，金家禾委員亦有提出相關建議，因本案受限於基地條件，考量停車效率，建議實施者評估將本案停車需求全數移至外部停車場(建國北路上)之可行性，因本案基地條件恐無法滿足基地內部產生之停車需求及後續使用管理上亦有疑義；另本案機械停車設備因不須經地下一層及地下二層，可逕達地下三層及地下四層，依機械設備廠商評估，自候車時間起算至停妥完成約需108秒至132秒，若為倉儲使用時，時間將再延長。另參照委員意見，後續將請交評技師與機械設備廠商評估，以現有基地條件下，提出針對管理維護、軟硬體設備及如何將車輛停等時對外部交通造成之影響降至最低之改善方案。
4. 另針建築技術規則第59-1條規定，後續將依主席裁示，於會後逕洽建管處釐清條文內容。

(四) 有關建築規劃設計部分回應如下：

1. 有關避難層出入口部分，建管處幹事意見現行配置恐影響避難出入口人行通路，後續為保出入口通路能暢通，爰將取消格柵及增加陽台及通路標示；戶外安全梯開口檢討亦配合幹事意見檢討修正，另本案一樓空調主機設置位置非位於騎樓範圍內，後續將以格柵美化。
2. 依法令規定，裝卸車位寬度應設置2.5公尺，惟實際車輛寬度約為1.8公尺，於實際活動空間應為足夠，因本案基地面積未達800平方公尺，受限於基地規模，建請同意本案之規劃配置。
3. 本案申請人行道獎勵僅扣除3.5公尺之寬度，針對汽機車緩衝空間與人行道獎勵重疊部分將配合幹事及委員意見扣除。惟緩衝空間非屬固定設備，目前配置仍為空曠範圍，應屬空間上之認定，提請討論。
4. 南側道路(建國北路二段19巷)寬度僅為6公尺，法令規定臨8公尺以上道路才須留設，故本案南側臨道路無須檢討留設無遮簷人行道及騎

樓。

5. 有關計畫書內法定車位數量係因檢討錯誤造成之文字誤植，另本案實設車位數(59部)亦大於法定停車位數(57部)，且所有權人選配皆以59部進行選配。
6. 本案機車停車位設於B1~B2層，因目前規劃係依送件當時建築技術規則檢討故有部分計入容積，後續依委員意見，考量機械升降機服務效率和減少入場候車時間，將依相關規定檢討後酌刪部分機車位。

(五) 消防救災回應部分如下：

後續將依消防局意見檢附技師簽證及相關佐證資料，另依現行劃設消防救災活動空間指導原則規定，僅於建國北路側檢討設置一處消防救災活動空間，並經檢討該側救災活動空間已避開排水溝範圍，倘於細部計畫檢討時不足時將再予以補強。

(六) 有關財務計畫部分回應如下：

1. 本案營建費用係配合105年12月9日專案小組審查意見，修正以SC第3級建材設備提列營建費用，故修正為501,337,683元。
2. 特殊大地工程費用依簡報說明，特殊因素費用下修依據係配合本次審查意見，委請技師於原外審基礎下刪除逆打工法，將逆打相關施作的壁樁和工法部分刪除後計算，本次配合下修費用至2,557萬餘元。
3. 本案原提列拆遷安置費用之租金補貼及公有人行步道整修費用將配合審查意見予以刪除；另有關於計畫書內數字誤植或不一致部分將一併配合辦理。
4. 本案因基地形狀與面積條件受限，為增加停車效率及達法定車輛需求，故設置機械停車設備有其必要性，惟當時係依市場行情，以16.67萬元/部提列，現依110年工程造價及參酌市府於110年1月核定公告之信義區三興段公辦案，以每部12.6萬元提列，機械停車位費用下修為708萬元餘元。

(七) 有關權利變換及估價部分回應如下：

有關地政局幹事意見，誤植部分配合修正；另有關於停車位查估過程、行情說明及容積率調整部分將依委員意見於估價報告書內再補充說明。

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吳○○、林○○等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明後，後續請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案地上2層至9層規劃一般事務所，茶水間、廁所未集中設置，前次會議已有委員提出意見，惟未見修正，僅說明係為滿足所有權人需求，經實施者說明，本案於97年報核，惟當年度針對集中設置並未明文規範，基於不影響所有權人選配情況下，故地上2至9樓維持原建築平面配置，經審議會討論後，予以同意。另一樓空調主機設於建國北路二段騎樓旁，經實施者說明設置位置非位於騎樓範圍內，後續將予以格柵美化，經審議會討論後，予以同意。另屋頂格柵請下修至6公尺，基地左側植栽請改為具遮陰效果之樹種。
2. 本案1樓6公尺X6公尺汽車升降機等待空間與退縮人行道重疊部分是否符合建築相關法令，後續請實施者洽建管處確認；另法定空地設置1席法定裝卸車位、地下3、4層汽車升降機等待空間與汽車停車位前方請依建築法令規定留設6公尺X5公尺空間及同意維持1台汽車升降機服務58席汽車位等，請補充本案車輛進場停等效率分析及是否產生外部交通影響，並依規定檢討酌刪部分機車位及併同調整容積總樓地板面積；有關避難層出入口，請依建管處意見取消格柵並增加陽台及通路標示，另戶外安全梯開口請依相關法令檢討修正。
3. 本案設置70個商業單元，惟僅設置裝卸車位1席，經實施者說明依法僅設置1席裝卸車位尚符合法令規定，及本案為日常零售及辦公使用，非屬量販、製造業等需要大量裝卸貨及停等需求之行業，後續搭配實設車輛、制定裝卸使用管制、配合物管人員引導等軟性機制，調派裝卸使用，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間之檢討修正情形，經實施者說明改依現行劃設消防車輛救災活動空間規定留設建國北路二段之消防救災空間，並經審議會討論後，予以同意。餘依消防局意見修正。

(四) 財務計畫部分

1. 本案因報核當時提列總表未將營業稅納入提列項目，惟營業稅法係屬應計徵之稅捐項目，經實施者說明並同意依財政局意見以100年提列標準提列。
2. 本案提列拆遷安置費用之搬遷補助費(320,618元)，經實施者說明刪除搬遷補助費後，予以同意。

3. 查本案案內建國北路2段27號以所有權人提出內部新整建及裝修之相關證明而予以較高拆遷補償單價，惟補償金額係由合法建築物之殘餘價值計算，經實施者說明，殘餘價值將扣除內部整建及裝修金額後覈實計算較高拆遷補償單價後，並經審議會討論，予以同意。
4. 專案小組版與本次提審議會版本相比營建費用(原：461,498,696元，現：501,337,683元)增加39,838,987元及特殊大地工程費用(內扶壁及壁樁)(原：19,980,000元，現：46,685,847元)增加26,705,847元，且內含逆打工法費用，惟計畫書建築興建計畫內未載明以逆打工法施作及縮短工期，經實施者說明營建費用係配合專案小組意見修正，並經審議會討論後，為維護所有權人權益，期降低共同負擔，營建費用予以同意提列，惟特殊大地工程費用則請予以刪除。另提列其他費用-機械停車設備費(9,839,550元)，經實施者說明，因受限本案條件，為增加停車效率及滿足法車設置，故實施者比照110年工程造價及參酌110年本府核定之公辦案，以每部12.6萬元提列，機械停車設備費下修為708萬餘元及公有人行道整修費(703,320元)配合刪除，並經審議會討論後，予以同意。另測量費用請實施者依實際支出費用提列並於核定前檢具合約影本佐證，後續授權更新處覈實計算。
5. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，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

本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為648,828元/坪，共同負擔比例為40.06%(專案小組版38.92%，第411次審議會版45.69%，本次審議會版40.06%)，請實施者依委員及幹事意見檢討修正及本案共同負擔提列以37.40%為上限。另估價報告書修正後續請估價委員協助書面審查。

(六) 建築容積獎勵部分

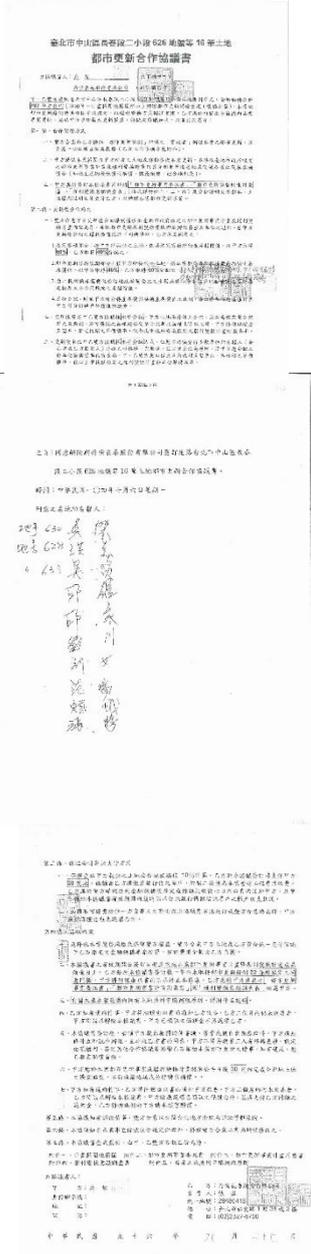
1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予233.32平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
2. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，考量本案為97年報核，整體公益性仍嫌不足，經實施者表示以總銷金額的千分之一捐贈本府都市更新基金，爰同意給予279.99平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度。

3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 經審議會討論後，事業計畫圖10-3人行步道留設面積檢討圖編號15與汽機車緩衝空間重疊之部分面積、編號16、編號17及18區塊，予以扣除，後續授權更新處覈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。

(七) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1.	<p>吳○○(當事人) 詳書面意見 1-1</p> <p>(1). 根據雙方都市更新合作協議書第三條:保證金以甲方提供之土地公告現值總值10%計算，乙方於本協議簽訂時支付甲方20萬元，餘額由乙方提繳至銀行信託專戶，於開工後轉為本案營建工程專用經費，乙方應於雙方確認信託金融機構後，並完成餘提繳後七日以書面通知甲方，且甲方得隨時請求揭露信託專戶之帳戶收支狀況。</p> <p>A:實施者:竟於100年10月25日與日勝銀行解約私自提領10,270,476元已嚴重違反合作協議書內容。</p> <p>B:實施者與日勝銀行簽訂信託案，竟然沒有第三方地主參予，也</p>	<p>實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表)</p> <p>(1). 本案程序確實較慢，目前尚未取得100%同意，本案推動過程確實不順暢，當時提出對日盛銀行的說法是，本案超過75%同意戶支持仍有希望繼續進行，請銀行能再繼續支持本案；但日盛銀行認為閒置資金並無必要，希望在本案核准後再把保證金提足。</p>	<p>第 1-4 點意見非本更新審議會審議權責。仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>違反合作協議書，造成實施者為所欲為，隨時提領信託金。</p> <p>C:本人於 102 年 4 月已去函告知實施違約事實，竟然罔顧合約，未於三個月內補足。</p> <p>D:信託金額 10,270,476 元是如何計算出來，請提出說明。</p> <p>(2). 經查實施者資本額 1000,000 元如此小資本，如何承接 10 多億的房產工程尤其最近房地產交易清淡，房子賣不出去，實在令地主擔心。</p> <p>(3). 希望實施者如有心接此案，請提供 7 億多元營建成本作為履約保證金作為信託金額，確保地主權益。</p> <p>(4). 外面已傳實施者，拿著簽約的協議書，到處找金主兜售，一案一公司，實施另有一案一公司，丹棠天津開發公司，也準備兜售。</p> <p>(5). 要求丹棠長春股份有限公司，不得變更其負責人及股東，防止</p>	<p>(2). 本案悉依簽約當時的土地公告現值的 10% 金額提撥保證金，本案悉以設立專案公司推動本案，就希望做到財務透明獨立，能夠由地主各方共同監督，在此承諾本案若達到事業權變核准後即會進行集資及信託等工作。</p> <p>(3). 對於本案兜售的事情是莫須有的指控，本公司並無此情形。</p> <p>(4). 針對地主要求短期內須充實資本，以保證本案之推行，本人樂於見到同意戶地主對本案仍有希望；本公司對於是項意見將帶回董事會及股東會討論。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>其將草案及實施者公司，一起轉賣他人，實施者資本額希望在1個月內增資至1億元確保地主權益。</p> 		
<p>2.</p>	<p>吳○○ (當事人) (1)詳書面意見 2-1。 A. 請解釋合作協議書第三條保證金計算與支付方式。 B. 北市中山區長春段二小</p>	<p>2. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表) (1)保證金依照協議書內容，依簽約當時的土地公告現值的10%金額提撥保證金。 (2)本案若達到事業權變核准後</p>	<p>第 1-3 點意見非本更新審議會審議權責。仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>段都市更新事業費用總額 721,329,775 元，乙方登記資本額臺百萬、是否有風險。</p> <p>C. 丹棠長春(股)公司曾經承諾，若本案仍無法順利取得核准，公司無意願做，屆時已簽訂合作協議書之住戶一起解約。</p> <p>D. 房地所有權人，於 104 年 7 月 6 日星期一，同意解約附上名單。</p> <p>E. 乙方於本協議簽訂時支付甲方 20 萬元，餘額由乙方提繳至銀行信託專戶 10,270,467 元，於開工後轉為本案營建工程專用經費，但已終止信託，是否構成違約，信託金額是幾戶房地合意？如何計算？</p> <p>(2) 丹棠資本額提高至 8000 萬是今年的事情，本人反對剛所提出本案實施者與丹棠開發相同。</p> <p>(3) 實施者提出未同意戶為 2 戶，現場反應未同意還有 3 戶，未簽署協議書的地主是否與簽署協議書的地主權益相同，未簽署是否能參加本會議？</p>	<p>即會進行集資及信託等工作。</p> <p>(3) 若本案未取得核准，會與地主商討依契約辦理協議解約。</p> <p>(4) 未同意戶的認定與地主有所不同，可能現場有地主認為實施者對於未同意戶的計算方式有誤。</p>	
3.	黃○○ (當事人)	3. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠	第 1-4 點意見

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(1)本案已拖了許久，希望今天的開會能有結果，是否繼續或結束？</p> <p>(2)實施者所提供的光碟內容中實施進度是否依照期限(2020 年第一季)完工，實施者是否能保證？，若不能完工罰則 1 天 50 萬元。</p> <p>(3)在實施本案計畫之前，希望實施者能提供銀行履約保證，也就是由銀行來保證本案能確實完工，希望是公家銀行或者十大銀行，內容需地主滿意。</p> <p>(4)希望實施者提出的銀行保證和增資能 3 個月內能完成(104 年 10 月 15 日)若無法提出，丹棠長春股份有限公司同意停止本案並解約。</p>	<p>長春代表)</p> <p>(1)實施者也希望本案順利進行，在同意戶未全體做成協議解約之前，本公司不能主動提起。</p> <p>(2)考量本案審議進度及市場變動因素，很難預測完工時期。</p> <p>(3) - (4)針對地主要求短期內須充實資本，以保證本案之推行，本人樂於見到同意戶地主對本案仍有希望；本公司對於是項意見將帶回董事會及股東會討論。</p>	<p>非本更新審議會審議權責。後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>
4.	<p>邱○○ (代當事人邱○○、發言)</p> <p>(1)詳書面意見 4-1。</p> <p>A. 為何同一地號土地價值有 345 和 306 萬之價差。</p> <p>B. 商 2 和住宅容積率不相同如何合併。</p> <p>C. 丹棠長春是否為仲介公司。</p> <p>D. 為何獎勵容積為地主 4</p>	<p>4-1. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表)</p> <p>(1)相關價值請估價師來做報告。</p> <p>(2)丹棠長春非仲介公司。</p> <p>(3)私契簽約條件在本聽證難以解釋，是參考當時市場行情。</p> <p>(4)會整理與不同意戶的溝通記錄，會後呈送。</p> <p>(5)本人會向公司建議2個月內</p>	<p>第 1 點 A. - B.、E. 意見及第 2 點依審議會決議辦理。後續請向陳情人妥予說明。</p> <p>C. -D.、F 意見非本更新審議會審議權責。後續仍請實施</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>建商 6。</p> <p>E. 丹棠公司對未同意戶未盡溝通之責，仍持續進行。</p> <p>F. 如果大多數住戶(包含已同意戶)對丹棠公司已失去信心，丹棠公司是否願意退出此都更案。</p> <p>(2)更正未同意戶為 4 位地主。</p> <p>(3)今日的意見，何時可回覆地主？</p>	<p>回覆給予地主，由公司定奪。</p> <p>4-2. 實施者受任人：李方正(巨秉不動產估價師事務所代表)</p> <p>(1)待回去再確認報告書內容。</p> <p>(2)若兩塊地號容積不相同，則平均容積率，假設土地面積不同，則以面積比例計算。</p>	<p>者與陳情人妥予溝通說明。</p>
5.	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1)請問政府機關回覆未同意戶有何保障？</p> <p>(2)九十幾年時以陳情書方式表示反對，但本案還是持續進行。</p> <p>(3)丹棠長春公司這幾年都未找我們溝通，但又將我們納入都更案中，希望丹棠向我們說明？</p> <p>(4)未同意戶擔心像文林苑翻版。</p>	<p>5-1. 臺北市都市更新處：吳股長妙惠</p> <p>(1)有關權利的部分，依照權利變換計畫核准內容辦理，未同意戶在審議期間所提出的陳情意見，更新處均會函轉予實施者妥善溝通協調並納入計畫書內，供審議參考。</p> <p>5-2. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表)</p> <p>(1)確實主管機關有將相關陳情意見函轉給予本公司，實施者都在同意戶的支持下維持原案排相關行政程序。但經過那麼多年的溝通尚未取得不同意戶的認同，本人會向公司建議範圍變更。</p> <p>(2)會整理與不同意戶的溝通記錄，會後呈送。</p>	<p>第 1-4 點為陳情意見依審議會決議辦理。後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>
6.	<p>吳○○(當事人)</p> <p>(1)實施者說明未在兜售，</p>	<p>6. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表)</p> <p>(1)剛已說明本案未有兜售的事</p>	<p>第 1-3 點意見非本更新審議會審議權責。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>另有地主也提出丹棠長春是否為仲介公司。</p> <p>(2)法人與公司不同，請不要混淆視聽，由丹棠開發股份有限公司來溝通談判(資本額為 4000 萬)，簽約時為丹棠長春(資本額為 100 萬)，地主有受騙的感覺。</p> <p>(3)依書面意見 1-1 內容所載明協議書第三條所述，迴避信託金額已全部領走，實施者說明須等本案核准後才提撥，明顯違反契約協議書第 3 條所載。</p>	<p>情，歡迎地主會同金主至本公司參訪討論。</p> <p>(2)本公司於簽約時就已向地主清楚說明，簽約悉由丹棠開發為本案成立專案公司 100% 擔任實施者，目的就是要達到財務獨立，如果地主有受騙的感覺，實施者在此致歉，未盡清楚說明。</p> <p>(3)本公司確有於私契簽約後依據私契辦理相關保證金之提撥，事後因日盛銀行認為閒置資金並無必要，希望在本案核准後再把保證金提足，本人承諾將補救措施帶回公司進行討論。</p>	<p>後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>
7.	<p>劉○○ (當事人)</p> <p>(1)代表 631-1、631-2 地號地主(林鴻禱)說明，他未從見過丹棠的人，也未收到任何通知，僅收過今日的聽證通知。</p> <p>(2)實施者說明不能由公司先開口解約，要由地主先提出解約，那請問實施者解約方式如何協調，況且不能個人解約並需全體提出解約方案，那實施者如何協議解約？</p>	<p>7. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表)</p> <p>(1)應為 631 地號，研判該等地主悉於本案進行都更程序後始取得產權者，而先前的程序無法補辦，若地主有所需求可至本公司親洽，本公司將補行說明。</p> <p>(2)有關協議解約事項，本公司悉依照私契協議的內容辦理。</p>	<p>第 1 點依審議會決議辦理。後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p> <p>第 2 點為私約協議內容非本更新審議會審議權責，不予採納，後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>
8.	<p>黃○○ (當事人)</p> <p>(1)今天會議丹棠長春公司</p>	<p>8. 實施者受任人：鄭正忠(丹棠長春代表)</p> <p>(1)本人的授權真的不足以下決</p>	<p>有關後續施工、完工日期及實施者承諾</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>所派出代表都說無法代表公司做決定，都以反應公司來拖延，所以希望今天的會議能夠決定，在 104 年 10 月 15 日前(三個月的期間)由丹棠長春公司或政府機關來召開一個會議，報告地主本案是否如期完工，如未如期完工同意一天罰款 50 萬，另是否獲得銀行履約保證及增資，向參與地主報告上述事項，讓地主決定繼續或結束，若地主決定結束本案，丹棠長春公司必須同意。</p>	<p>定，所有的回應皆需公司同意，本人只是一席，剛也承諾會將今日的意見帶回公司。</p>	<p>部分非本更新審議會審議權責。後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>
9.	<p>劉○○(主持人代為宣讀) (1) 詳書面意見 9-1。 A. 每位持分所有人之分配比例是否公平、公開，並由市府監督。 B. 簽約至今，遲遲未開始施工，亦未有明確時程，房屋空置，未敢修繕或出租，嚴重影響所有權人權益。 C. 實施者是否有足夠資金確保順利完工，相關資金是否依合約信託。 D. 每次的會議所提之問題回覆補充是否可直接透過信件、電子郵件或其它通訊平台，多元管道通知所有持分人知曉。</p>	<p>9. 主持人：脫委員宗華 經主持人裁示，請實施者將回覆意見納入本計畫書內載明，供審議參考。 實施者回覆說明： 1. 地主之權益有都市更新法令保障機制，本案所有權人更新前後價值均為依照都市更新權利變換實施辦法，以及估價相關規定辦理，均符合相關規定，且計畫內容後續也須經過臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過，並經臺北市政府核定公告內容為準。 2. 本案因屬都市更新案，故須依法令審議程序進行，後續時程亦已載明於計畫書拾捌、</p>	<p>第 1 點施工期程部分，後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。 第 2 點請實施者說明相關案件時程，經實施者說明並經審議會討論，請配合修正本案期程。 第 3-4 點非本更新審議會審議權責，不予採納，後續仍</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
		<p>實施進度之實施進度表中，也將配合實際審議情形調整後續計畫時程，以讓所有權人可依循，確保其相關權益。</p> <p>3. 本公司於簽約時就已向地主清楚說明，簽約悉由丹棠開發為本案成立專案公司 100% 擔任實施者，以達到財務獨立，目前已將保證金存至信託專戶，後續也將辦理土地信託方式，以確保本案未來可順利完工。</p> <p>4. 有關本次聽證紀錄後續將由臺北市都市更新處公布於網站，以供所有權人參考，實施者亦將有專人親洽說明。</p>	<p>請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>
10.	<p>吳○○等 4 人(主持人代為宣讀) 詳書面意見 10-1。</p> <p>(1). 本人擁有之土地座落於上開建案基地內，目前尚未與丹棠公司完成合作事宜。此案進行 8 年之久，期間並未與本人積極洽談都更事宜，另此案為 8 億價值建案，只有 100 萬資本額公司如何勝任。</p> <p>(2). 另聽聞其信託基金存入未久即提領盡空。</p> <p>(3). 綜合以上 2 點，丹棠建設公司除能力不</p>	<p>10. 主持人：脫委員宗華 經主持人裁示，請實施者將回覆意見納入本計畫書內載明，供審議參考。</p> <p>實施者回覆說明：</p> <p>1. 本公司於簽約時就已向地主清楚說明，簽約悉由丹棠開發為本案成立專案公司 100% 擔任實施者，目的就是要達到財務獨立，如果地主有受騙的感覺，實施者在此致歉，未盡清楚說明</p> <p>2. 信託保證金仍存放於第一銀行信託專戶中，實施者並無提領信託專戶內之保證金。</p> <p>3. 實施者須保障本案所有權人餐與都更之權益，雖貴住戶持有本案範圍內土地 1m²，屬不能分配者，實施者仍將持</p>	<p>第 1-3 點意見非本更新審議會審議權責。後續仍請實施者與陳情人妥予溝通說明。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>足外，誠信也不足，本人主張待相關事宜釐清後再進行，否則不予進行此案，此意見為吳智祥、吳智惠、吳智仁、賴嬌娥共同擬定。</p>	<p>續妥予溝通協調，期讓本案後續更新可順利推動。</p>	
11.	<p>財政部國有財產署北區分署(主持人代為宣讀) (1) 貴府都市發展局前於 103 年 5 月 20 日召開本案都市更新案權利變換計畫審查小組複審會議，本分署已派員出席表示意見在案，本分署所提意見實施者已列入案附事業及權利變換計畫書(審議會版)意見回應綜理表，並回應處理情形及刪除營建工程管理費及配合本分署辦理改選配，惟並未完全依本分署所提意見辦理，因本案仍超建地下樓層共 2 層、貸款期間仍為 4 年，且提列之人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)等管理費率並未下修，致本案共同負擔比例達 38.92%，仍請實施者依本分署前述 103 年 5 月 20 日所提意見辦理，並檢</p>	<p>11. 主持人：脫委員宗華 經主持人裁示，請實施者將回覆意見納入本計畫書內載明，供審議參考。 實施者回覆說明： 1. 本案財務計畫內提列費用均依 95 年 5 月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理，共同負擔比例公展時為 48.64%，因配合專案小組時財政局審查意見，檢討自評建材設備等級結果，修正為 SC 第 3 級建材單價提列，以符合提列標準規定，及配合特殊因素費用委外審查結果、專案小組決議刪除太陽能板費用等併同修正財務畫，共同負擔比例目前已調降為 45.69%，下修 2.68%，除維護所有權人參與都更的權益外，總銷售金額也較公展階段增加約 2 億餘元，亦大幅提升所有權人更新後權益。 2. 本案自民國 93 年即已開始整合，迄今已逾 13 年，預估本案至完工尚須花費至少 5 年</p>	<p>第 1 點-第 4 點：有關財務計畫及共同負擔費用提列，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>討共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。</p> <p>(2)本案國有土地比例高達 22.22%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，而本案國有房地亦不為銷售，仍請實施者依此為處理之。</p> <p>(3)依本署 104 年 4 月 7 日台財產署改字第 10450002200 號函檢送 104 年 3 月 19 日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」紀錄結論，國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案，本署僅就實施者銷售勞務部分負擔該營業稅，並主張依都市更新條例第 30 條規定，將該營業稅納入權利變換費用之提列項目，由土地所有</p>	<p>之時間，期間實施者已投入許多費用支出，諸如人事行政費用、規劃設計費用等，後續尚有工程費用、權利變換費用(拆補費、安置費)等相關費用支出，在本案尚未進行銷售或有銷售房地後之收入，即先需事先投入上述費用，實施者須承擔相當高的成案風險，而人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均僅依 95 年 5 月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定費率提列，應屬合理。</p> <p>3. 本案於 97 年 7 月申請報核，依 95 年 5 月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定僅得提列印花稅，無法提列營業稅，為維持本案計畫內容穩定，及考量法令適用時點，仍應依本案計畫計畫報核時規定，不應納入營業稅提列。惟該項費用是否應納入提列，實施者將配合臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。</p> <p>4. 經查貴署所有土地 625-1、625-3 地號 2 筆土地與 630、634-7、634-12、634-14 地號 4 筆國有土地，更新前估價依當時規定劃分為兩宗土地坵塊，兩坵塊依照土地使用分區計算平均容積率後，各為</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>權人共同負擔，並由土地所有權人以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述會議結論辦理。</p> <p>(4)依權利變換計畫書(審議會版)第 11-2 頁表 11-2 所載，案內本署經管同小段 625-1、625-3 地號 2 筆國有(持分)土地更新前每坪單價約 338 萬元，630、634-7、634-12 地號 3 筆國有土地更新前每坪單價約 293 萬元，惟前述 630、634-7、634-12 地號 3 筆國有土地毗鄰該 625-1、625-3 地號 2 筆國有(持分)土地，且該 5 筆國有土地使用分區皆為「第二種商業區」，經查「第二種商業區」更新前土地平均單價約為 304 萬餘元/坪，更新後住宅價格約為每坪 110~130 萬元，店面價格約為每坪 140~180 萬元。請實施者參依前述 625-1、625-3 地號 2 筆國有土地更新前土地單價(338 萬元/坪)及本分署所查價格(304 萬餘元/坪)，應提高前述 630、634-7、634-12 地</p>	<p>630%與 595%，實已有所差距，加上兩坵塊土地個別條件亦不相當，因此兩者土地單價經估價後當然有所差距，其中各項調整率均已合理考量，在此說明。</p> <p>另本案評價基準日為民國 97 年 1 月 16 日，本次係以當時合理住宅、店面市場價格評估。</p> <p>5. 謹遵辦理。</p>	

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>號 3 筆國有土地更新前土地價格及本署更新前權值與權值比例，並請貴府審議本案店面及住宅單元價格之合理性，以維國產及全民利益。</p> <p>(5)財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書(第 16-2 頁表 16-1)內相關章節修正，以符實際。</p>		<p>第 5 點：有關財政部國有財產署更名實施者配合更正，予以採納。</p>
12.	<p>臺北市府財政局(主持人代為宣讀)</p> <p>有關旨揭事業計畫及權利變換計畫案內容，本局意見如下，請實施者說明或配合修正：</p> <p>(1). 依實施者於權變小組複審會議回應表說明，本案所採巨秉不動產估價師聯合事務所之估價報告書(P.78)有關更新前合併前土地調整係數表，業將案內同小段 625-1 及 625-3 地號等 2 筆市有持分土地之土地形狀調整率由-3%調整為-2%。惟查權利變換計畫案內市有土地更新前權利價值比例，卻由 2.05647% (權變小組複審版)降</p>	<p>12. 主持人：脫委員宗華</p> <p>經主持人裁示，請實施者將回覆意見納入本計畫書內載明，供審議參考。</p> <p>實施者回覆說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 經查市有土地更新前權利價值比例，在權變小組複審版係為 2.035838%，相較於本次版本(第二次審議會版) 2.04937%，權值係因土地形狀調整率由-3%調整為-2%，其更新前土地權值結果是提升的，請諒查。 2. 首先說明，除面積、平均容積率及形狀外，本案所考慮之臨路條件係有同時考慮(1)臨路寬度、(2)臨路數、(3)臨路面向之差異，在此補充說明。 3. 謹遵辦理，已修正誤植處。並已檢視計畫書內容均正確無 	<p>第 1 點-第 2 點有關修正估價報告書，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>為 2.04937% (聽證會版), 似與調整結果不符, 其原因為何? 請實施者說明。</p> <p>(2). 另查上開估價報告書之更新前合併前土地調整係數表, 各筆土地之面積調整率均為 -10% 無差別, 爰本案更新前各筆土地價值之推估比較, 倘排除面積調整率後, 僅「平均容積率、臨路條件、形狀」等 3 項條件具鑑別度, 是否應增列其他調整因子, 俾使本案各宗地之估價結果得以合理評估, 請實施者說明。</p> <p>(3). 事業計畫及權利變換計畫第 5-1 頁, 有關土地權屬之文字敘述第 2 行:「其中...等 7 筆土地為公有土地, ..., 其餘 14 筆為私有土地。」內容有誤, 請實施者修正。又有關 625-1、625-2 及 625-3 地號等 3 筆市有持分土地係辦理變更管理機關為本局, 並非移轉所有權, 故請實施者全面檢視並修正事業計畫及權利變換計畫相關內容。</p> <p>(4). 事業計畫第 14-6 頁, 拆遷補償費用比較表,</p>	<p>誤。</p> <p>4. 謹遵辦理, 已修正誤植處。</p> <p>5. 謹遵辦理, 本案已配合貴局意見依計畫報核當時臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定重新檢視建材設備等級, 必要項目及非必要項目自評已達第三級建材標準, 故本案工程造價費用已配合調整為 SC 第三級費率提列。</p> <p>6. 謹遵辦理, 本案財務計畫內提列費用均依 95 年 5 月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定辦理, 共同負擔比例公展時為 48.64%, 因配合專案小組時財政局審查意見, 檢討自評建材設備等級結果, 修正為 SC 第 3 級建材單價提列, 以符合提列標準規定, 及配合特殊因素費用委外審查結果、專案小組決議刪除太陽能板費用等併同修正財務畫, 共同負擔比例目前已調降為 45.69%, 下修 2.68%, 除維護所有權人參與都更的權益外, 總銷售金額也較公展階段增加約 2 億餘元, 亦大幅提升所有權人更新後權益。</p> <p>7. 本案自民國 93 年即已開始整合, 迄今已逾 13 年, 預估本案至完工尚須花費至少 5 年之時間, 期間實施者已投入</p>	<p>第 3 點-第 4 點誤植部分實施者配合修正, 予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>實施者提列之拆遷補償費及安置費金額與表14-3及表14-4之加總金額不符，請實施者檢視後修正；另權利變換計畫表8-5請一併修正。</p> <p>(5). 依實施者說明，本案建材設備自評等級不符鋼骨造建物第3級規範(42項目有18項僅為2級)，爰本案是否得依實施者說明之計算公式，以介於第2級及第3級間之費率計算工程造價標準單價，或僅可依第2級之費率提列本案工程造價，因涉及本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，請實施者洽本市都市更新處釐清，並提審議會審議。</p> <p>(6). 本案提列太陽能板設置費用380萬餘元，似未反映在更新後建物之估價；另12支基樁之特殊大地工程費用達1,998萬元，請實施者說明其必要性及合理性，並請審議會審議。</p> <p>(7). 本案風險管理費實施者以上限12%提列；另依本案報核時之提列總表，管理費用尚無可</p>	<p>許多費用支出，諸如人事行政費用、規劃設計費用等，後續尚有工程費用、權利變換費用(拆補費、安置費)等相關費用支出，在本案尚未進行銷售或有銷售房地後之收入，即先需事先投入上述費用，實施者須承擔相當高的成案風險，而人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均僅依95年5月之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定費率提列，應屬合理。</p> <p>8. 貸款期間部分，因本案更新期間需36個月時間，及參考都市更新事業及權利變換計畫內有關費用總表貸款期間之計算，加計計畫核定至開工約6個月時間、取得使照至產權登記需時6個月時間，貸款期間合計共需48個月之時間。</p> <p>9. 謹遵辦理，保固項目與管理費、水電費繳交時間等已增列於計畫書中。</p>	<p>第5點：本案建材設備自評等級不符鋼骨造建物第3級規範，惟實施者已以介於第2級及第3級間之費率計算工程造價標準單價，實施者已說明配合調整，予以採納。</p> <p>第6點：本案提列太陽能板設置費用已依專案小組決議修正刪除；另本案提列特殊大地工程費用，依審議會決議辦理。</p> <p>第7點：本案相關管理費率，依審議會</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>提列信託管理費之相關規定，而本案卻提列 51 萬餘元之信託管理費用；又銷售管理費率及人事行政管理費率均以上限提列。前開各項管理費用均仍有下修空間，請實施者再檢討修正。</p> <p>(8). 事業計畫表 15-1 及權利變換計畫表 10-1，有關五大銀行基準利率之說明數字有誤，請實施者釐正。又本案提列貸款利息之貸款期間偏長（施工期 36 個月，共提列 4 年），請實施者依近期審議案例檢討下修。</p> <p>(9). 事業計畫第 20-1 頁及權利變換計畫第 19-1 頁，有關實施者應配合本局辦理之驗收及保固作業乙節，其中保固項目為結構體（15 年）、防水保固（至少 2 年）、裝修或其他（1 年），請實施者配合載明。另請實施者於事業計畫加註：自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。</p>		<p>決議辦理。</p> <p>第 8 點：本案貸款利息之貸款期間偏長依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第 9 點：有關保固項目與管理費、水電費繳交時間等項次，實施者已配合增列，予以採納。</p>

(八) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正通過，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，另有關

交通、建築規劃設計及估價修正部分，後續請委員協助書面審查後始辦理核定。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。