

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 332 次會議紀錄

107 年 7 月 23 日府都新字第 1076002223 號

壹、時間：民國 107 年 6 月 25 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：林主任委員洲民(報告提案至臨時報告案及討論提案三至討論提案四由林主任委員洲民主持，討論提案一由王副主任委員玉芬主持，討論提案二由方副主任委員定安主持)

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

陸、報告提案：

一、「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」(承辦人：事業科蘇雅婷 2781-5696#3074)

討論發言要點：

(一) 趙委員正義

1. 風險管理費應正名為「風險利潤率」。
2. 目前風險管理費率不合理，造成建商將售價壓低致未符市場價格，亦造成地主對於建商及估價師之不信任。真正影響風險管費之因素為人數、整合期間及個案之複雜程度等，故以建商擔任實施者之風險利潤率應調整為 20%尚屬合理。目前調整方向是好的。

(二) 簡委員伯殷

1. 「風險管理費」之名稱修正涉及中央修法，故於中央法令修正前，建議於定義部分加上「利潤」字眼。
2. 都更案工期長短不同但風險管理費率卻相同造成不合理，為本次風險管理費修正之主要原因。
3. 有關內政部 106 年 6 月 5 日內授營更字第 1060815585 號函釋，拆遷補償費發放之金額龐大(例如：海砂屋之改建)，且依據法令規定須於核定後 15 日內發放；另自組更新會擔任實施者之情形，須向銀行貸款始得發放並衍生利息，不甚合理，建議再洽營建署討論。
4. 自組更新會擔任實施者之貸款利息，銀行融資時仍係按工程進度分次撥付，故計算方式建議維持現行版本，不予修正。

5. 有關總表表二營建費用，考量估價日期「應」於權利變換報核日期 6 個月內之規定，當權變計畫依核定之事業計畫申請時，營建費用「得」採評價基準日之工程造價提列，建議修正為「應」。另安置費用亦同。

(三) 游委員適銘

1. 風險管理費之更新期間加成率中貸款期間之計算，是否以 36 個月為基準？
2. 就估價土開分析法而言，貸款期間直接反應到利息。但利潤依估價技術規則第 60 條，受開發規模、經濟景氣及開發期間影響，而開發規模僅可反應到目前風險管理費率之面積規模及人數級別，無法反應開發期間，故支持本次修正內容。

決議：

- (一) 拆遷安置費：依通案審議原則刪除拆遷安置費用含搬遷費用之敘述文字，予以確認。
- (二) 風險管理費：費率核計部分，考量更新案實際營造期程差異，除維持現行「基地規模」及「人數級別」因素外，增列「更新期間加成率」，貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月加計風險管理費率基數 2%，並以 16% 為上限，予以確認。
- (三) 有關提列總表表二「依《都市更新權利變換實施辦法第 13 條》規定允許項目差異一覽表」之營建費用，回歸中央法規，准其採計評價基準日之規定，予以確認。
 1. 註 2、(1) 加註：當權變計畫依核定之事業計畫申請，營建費用應採評價基準日之工程造價提列。
 2. 註 2、(2) 土地改良物拆遷補償及安置費用修正為：事業計畫時得先以「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」標準認列，且補償面積、判定原則應於事業計畫中確定，僅補償單價得隨權利變換計畫採評價基準日之新補償單價更新。
- (四) 拆遷補償費及貸款利息暫予保留，其餘依委員及各單位意見修正後通過，並先行公告。

柒、臨時報告案：

一、修正「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」（承辦人：事業科 計祐生 2781-5696#3053）

決議：洽悉備查。

捌、討論提案：

一、「擬訂臺北市萬華區萬華段二小段268-2地號等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 李佳珍 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. 本案容積獎勵（不含容積移轉）達45.05%，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。
2. 本案申請容積移轉額度占總法定容積17.69%，容積移轉費用雖經實施者下修為4,955萬4,450元，惟共同負擔比例卻由168專案複審會議時46.13%上修為47.51%，查本分署前業以107年1月10日台財產北改字第10700003140號函就實施者提供之容積移轉分析資料表示，本案共同負擔於容積移轉後增加之比例(21.33%)，較容積移轉後土地所有權人更新後應分配價值增加之比例(12.36%)為高，且造成更新後土地持分比例下降(3.38%)，故建請實施者應以適量且以地主需求為考量，衡酌本案申請移入容積量體，以減少土地所有權人負擔，並維護地主權益有案。是本案仍請實施者就上述說明並請貴府予以審酌。
3. 請實施者於後續權利變換計畫階段將本案營業稅納入共同負擔項目提列。
4. 本案共同負擔比例高達47.51%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，並充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
5. 本案國有土地(含交通部臺灣鐵路管理局經管國有土地)比例達12.39%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量國有土地權值比例予以調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
6. 本案既經貴府都市發展局(下稱都發局)以106年11月2日北市都企字第10639068700號函表示，本案規劃之住宅單元尚符臺北市公共住宅出租選取原則，且本分署於貴府107年5月4日舉辦本案聽證會時，業以107年4月17日台財產北改字第10700095200號函請貴府於會議中一併周知相關參與人本案相關住宅政策，惟事業計畫書聽證回應綜理表內並無相關處理情形，請貴府說明本案住宅政策是否已為宣達，並請於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。

（二）財政局 王幹事月蕊(書面意見)

1. 表14-2合法建物拆遷安置費明細表與表14-3其他土地改良物補償費用明細，內容有錯置，請修正。
2. 頁14-4 合法建物實測大於騰本面積部分給予違章建物拆遷處理費乙節，應依其增建部分實際存在期間判定是否為舊有違建或既存違建，並非本計畫以

騰本登記日或門牌初編日判定；請檢附相關佐證資料(例如：航照圖)說明增建部分存在期間。

3. 本案建築設計費除依酬金標準中級費率計算外，另增列國外設計費 6,142,500 元提請審議。
4. 本案貸款期間以 42 個月計算，較一般審議案例以 36 個月計算為長，提請審議。
5. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費雖已調降以 90% 提列，惟共同負擔比仍達 47.5%，提請審議會審議。

(三) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

本處無意見。

(四) 新建工程處 丁幹事仲仁(書面意見)

1. 本案更新單元協助開闢東北側道路之 257-1 地號屬國有有償撥用，請實施者於開闢年度之前一年 3 月前先行函告本處，以配合納入年度預算(收支併列)送議會審議，俟議會審議通過後再請實施者將有償撥用價金撥付本處始能依序辦理撥用；275-1 地號屬國有無償撥用，屆時請實施者來函告知俾由本處配合辦理撥用(撥用時土地需無地上物)，另請實施者應俟撥用完成後始能進場施作道路開闢工程。
2. 有關新增協助開闢東北側道路之 4 筆土地，建請由都發局列管實施者需於使照取得前完成該部分道路用地之地上物清除及道路開闢作業。

(五) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關廢巷改道部分，建管處無意見。
2. 有關一樓平面部分，因計畫書內註明北側計畫道路尚未開闢完成，惟高層緩衝空間汽車車道軌跡跨越現已拆除之建築物，請修正計畫書 P12-4 頁相關圖面。
3. 一樓通往梯廳之排煙室，空間使用尚不合理，請實施者釐清並修正。

(六) 交通局 梁幹事筠翎(書面意見)

本局無意見。

(七) 消防局 林幹事清文(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧(書面意見)

本案仍請依本市土地使用分區管制自治條例第 86 條之二備註四、…以各欄位樓地板面積之和，依較高標準計算檢討裝卸車位。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前於105年5月22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。
2. 前揭核定函列管公共設施容移環境補償措施162.53m²及「本建築物第1層至第2層用途為商業用途，不得作為住宅、停車及管委會或其他違反都市計畫之使用」。

(十) 文化局 蔡幹事佩欣(書面意見)

本局前以107年4月19日北市文化文資字第10730780300號函復貴處無特殊列管事項，請實施者未來開發時依文資法相關規定辦理。

(十一) 簡委員裕榮

1. 本案因有商業設施，
2. 不建議於道路上使用裝卸車位，請實施者說明並檢討如何將裝卸車位內部化，並於基地內處理裝卸等問題。
3. 本案北側計畫道路昆明街320巷請實施者於請領拆除執照前，先洽新工處處理土地撥用之事宜，並一併釐清國有土地是否有抵稅地一事。
4. 有關建築設計部分，因日前審議會有一案例關於是否給予國外建築設計費，大會決議無給予國外設計費，是給予公費提列之高標計算，建議本案建築設計費是否比照辦理？
5. 請估價師先行說明，本案採SC構造，惟共同負擔工程造價依審查意見比照SRC提列，估價方面是否可反映採SRC造價所產生之相關效益？
6. 本案採事權分送，有關共同負擔比並不合理，且所有權人為公有地，為避免未來執行上有疑義，建議大會於事業計畫階段先討論清楚。
7. 請實施者修正說明，地下室結構部分也可採RC構造方式，並無非採用SC結構設計不可之一說。

(十二) 簡委員伯殷

1. 請確認B1裝卸車位淨高之高度。
2. 本案地上層18層樓，結構應無需採SC設計，因開放空間、人行步道獎勵、留設空間之設計並無發揮空間，採國外設計師並未發揮絕大效益，除太過於迷信化外，建議工程造價可重新考量，是否需採國外設計師。
3. 多年審查發現，採協議合建方式產生諸多問題，公有地皆配合都市更新，如國有財產署等專業單位，在實施者提出方案時，過程是否應表示意見？又如本案結構採SC構造是否合理？但國有財產署似乎並無表示相關意見，配合都市更新雖很重要，但公有地是否應提出合理化方向並思考，畢竟公有地是屬公帑。另本案為協議合建，委員們專業之表達應紀錄使地主了解並思考，本案結構並無須採SC之結構，假設地主仍堅持想法，委員們也可接受地主之考量。
4. 目前共同負擔比例因容積關係，雖事業計畫共同負擔為參考，請估價師於

權利變換計畫上詳實反映因結構為鋼構，價值將提升至多少？同時需反映於造價成本上，因每件案子問題皆不同，不可參考鄰近之案子，必須於權利變換計畫上詳實登載本案之問題。

(十三) 邱委員世仁

1. 本案一樓南側沿街種植一排大喬木，未來消防車輛救災部分是否鄰接馬路端靠近南側部分進行救災，大喬木部分是否影響救災作業？
2. 本案採國外設計師設計，惟未反映於售價上，建議本項提列應刪除。

(十四) 何委員芳子

本案3樓有一陽台，18樓有屋頂平台及屋頂，請實施者補充綠化圖說內容。

(十五) 張委員鈺光

1. 本案基地南側旁為板南線，請釐清是否涉及相關建築限制？
2. 選配原則部分，本案私地主是否皆為協議合建？適用權利變換方式是否只屬公有地？請實施者注意，針對選配原則採協議合建與權利變換部分，採權利變換方式是不能禁止他人選配。

(十六) 蕭委員麗敏

1. 國內建築設計之水準，並不亞於國外設計師，國外設計師於當地能力與水準，也很難查證，個人傾向國外設計費不予提列。
2. 本案為事權分送案，因評價基準日為101年，因應107年之市場行情確實有落差，因公有地之關係，未來將送權利變換計畫，現階段應針對費用之合理性作確認，估價部分現在討論意義確實不大，提醒估價師，使用特殊建材情況下，應反映於後續權利變換計畫中。
3. 本案規劃18層，採用鋼骨結構，營造費用上對於共同負擔比影響很大，請實施者說明18層樓採用鋼骨結構之必要性。
4. 對於本案共同負擔比委員們皆有相對疑慮，建議模擬一個版本，若於現在估價之方向或相對比較下，應依照共同負擔提列可採物調方式，假設於權變計畫情況下，共同負擔比將坐落於哪項平均值，作為審議會之參考。請實施者模擬修正方案。

(十七) 趙委員正義

1. 本案採國外建築師個人覺得是可討論的空間，惟共同負擔比偏高，從分析來看應是容積移轉之問題，容移前45.75%，容移後47.51%，差距其實不到2%，不管是45%或是47%，共同負擔依然偏高，請實施者自行拿捏斟酌，因共同負擔將影響公有地，是否可於權利變換中調降下來？
2. 另售價一坪65萬均價，若調整此均價，共同負擔比是否將可合理化？此地段隸屬於萬華區卻靠近中正區，將有一定的地段效益，建築設計部分若依然採樑柱設計之型式，建議可重新再思考。

(十八) 陳委員建華

因實施者未檢附相關自提修正圖說，對本案所提自提修正裝置藝術內容不清楚，建議實施者先向都市發展局都市設計科進行都市設計變更後，再行核定程序。

(十九) 劉委員秀玲

1. 實施者說明將會協助北側計畫道路進行開闢作業，若國有地採有償撥用而未撥用，實施者將如何協助開闢？
2. 簡報第48頁，都市更新人行步道範圍，北側昆明街320巷為6公尺計畫道路，若依照通案部分，應為留設兩米後再退縮兩米，目前北側留設為3.64米，請實施者說明為何不可依照通案處理方式留設此退縮部分？
3. 本案因有容積移轉、公設容移環境補償措施部分，請實施者於計畫書內檢附範圍圖說。

(二十) 鄭委員淳元

本案公有地國有財產署土地權屬面積為多少？若未來實施者未處理國有地撥用事宜，並私自做道路工程，因權屬仍屬國有財產署，國有財產署恐採訴訟程序。另本案是否有涉及公共地役權？是否查詢公共地役權之認定標準？

(二十一) 潘委員玉女

1. 本案最小建築單元面積，左右牆面各增加為兩公分，陽台往外推移約70公分，請確認是否符合46平方公尺。
2. 有關共同負擔部分，因評價基準日從101年報核至今過於久遠，請實施者依現評價基準日模擬共同負擔比，倘模擬結果共同負擔比例仍偏高，請一併模擬檢討本案的開發費用。
3. 有關張委員提至選配原則之部分，建議第1點加註「原位次」，第2點二、三樓部分，因本案選配只針對權變計畫，協議合建應由實施者代表，該部分內容請刪除。另所有權人若想選配，少選是可同意的，請實施者於權利價值部分刪除正負記號。

(二十二) 方副主任委員定安

1. 本案因更新單元不含昆明街320巷之東側，北側計畫道路是否可通行？因計畫書內說明有部分尚未通行，請說明未來是否全數開通？新工處是否知情？未來管理方式應如何處理？請實施者於核定前確認。另陳情人所提道路開闢之問題，也一併請實施者補充說明，未來是否全部開闢完成？
2. 所謂開闢是取得路權並依照道路設計規範開闢，「開通」是指車輛經過並不稱為「開闢」，公共設施開闢有絕對之定義，請實施者了解並釐清新工處之意見。

3. 請實施者了解，自提修正應經過業務科審核及審議會討論，若實施者連自提修正內容也不清楚，皆耽誤彼此時間，且本案因涉及自提修正，實施者對於自提修正方向尚不清楚，是否仍屬168專案？
4. 規劃單位為翔宇國際開發顧問有限公司，針對審議會上所提之內容及委員所提醒之問題，從答覆中皆不清楚，導致回應部分和解決方案都與委員們無交集，本案後續將走權利變換計畫，建議實施者審議會前應先模擬問與答。
5. 有關共同負擔部分，與其它案子相比之下共同負擔比相對較高，請實施者釐清本案共同負擔部分並於下次提會討論。

(二十三) 都市更新處

1. 實施者簡報最後自提修正部分，未經過業務科檢核，請實施者說明自提修正是否連動財務計畫。
2. 審議通案處理上，若面臨計畫道路6公尺未達8公尺部分，通案上會請實施者提供退縮2公尺補足8公尺之人行步道。
3. 168之定義為皆無爭議，若案子為地主百分百同意，但案子於大會上有爭議，更新處將會從168部分解除列管。本案目前無收到地主陳情，惟審議會上認為本案為爭議案，更新處將解除168專案列管。

實施者回應：

- (一) 本案自提修正部分並無涉及財務計畫變動，燈光設計費130萬由實施者自行吸收；另建築規劃設計基地一樓右下角部分，將增加裝置藝術，增加整個基地的活潑性、藝術性；平面圖漏植部分，將補充平面圖於原本漏植的裝飾板部分；東西向方位將調整開窗部分，增加通風與採光；平面圖綠化部分依幹事複審意見修正；另本案從101年報核至今，產權異動因幅度過大，後續將依照核定時產權修正。
- (二) 最小建築單元B3戶部分，左右牆面各增加兩公分，陽台外移約70公分，面積為46.35平方公尺，符合最小分配單元。
- (三) 本案裝卸車位目前是符合法定規定依照法定留設，但依照法定本案無需留設裝卸車位。未來將檢討裝卸車位位置、依據及法令規定，並留設一輛之裝卸車位，設置於B1，並將裝卸車位內部化。另淨高2.5公尺部分將一併檢討。
- (四) 有關北側計畫道路部分，原則都在基地範圍內，目前灰色色塊是已拆除部分，現場目前是以通行狀態，未來事業計畫跟權利變換核定後，將依照規定辦理拆照，這部分建物都將拆除，北側計畫道路將通行。
- (五) 東北側部分計畫道路，目前也在協助開闢範圍內，幹事複審時新工處建議我們在產權無虞之狀態下，協助開闢這一段計畫道路，目前檢視這部分已通

行，只有一筆土地的1/2持分是國有財產署，未來將開闢這一段計畫道路，另國有財產署將會與新工處做有償撥用。

- (六) 有關道路開闢部分，國有財產署將跟新工處做處理，若他們均無處理，實施者還是願意去做道路工程整合。
- (七) 容移環境補償部分，經過都市設計審議後，臨路皆留設3.64公尺人行步道，為都市更新之獎勵；黃色色塊部分為本案之容積移轉環境補償面積為162.53 m²，位於基地東西兩側，未與人行步道獎勵重複。
- (八) 國有財產署之土地部分257-1地號現況已通行，面積為24.5平方公尺。惟更新前北側計畫道路中間部分遭佔用無法通行，使之無法開闢，後續實施者皆承諾將排除單元內北側計畫道路佔用地上物後，可供人車通行無虞，實際上目前這棟七樓房子有人從出入口進出，理論上公共地役權尚無問題。
- (九) 本案消防救災部分雖佔用到人行道，日前已將圖面送至消防局審查，並不影響救災作業。
- (十) 本案基地不在捷運禁限建範圍內，未來施工計畫會送至捷運局審查並補充於計畫書中。
- (十一) 有關財政局提醒之錯誤部分將一併修正，另共同負擔部分將提請審議會討論。
- (十二) 本案邀請澳洲PTW的國外設計師設計立面與外觀。
- (十三) 本案容積移轉部分，於容移前後比較相關差異，容移前共同負擔比45.75%，容移後為47.51%，共同負擔比增加為1.75%，同時更新後價值也一併提高，經過此項評估皆對所有權人有利，也經由所有權人之同意。
- (十四) 本案結構採SC，於101年11報核，誠如委員們所說，萬華區周邊案例，大部分皆為RC為主，目前只有一社區案例為SRC，當時屋齡為0.5年，總樓高為27層樓，本案尋找之案例為12層樓，成交價為61.78萬，因報核當時101年11月價格於當地水準約60萬上限，本案為18層樓，二樓以上均價評估約65萬，針對委員們對於造價成本之想法，售價部分是否有向上提升之空間，相對於當地區域水準，本案已在相關建材、設備及結構等問題皆反映於計畫書中。
- (十五) 本案原為22層樓鋼骨結構，係與地主協議結果，惟歷經多年審查調降為18層樓，倘最初建築設計樓層為18層樓，設計部分將不採用SC構造，若因審議之關係，將構造改為RC構造，地主端皆不同意，且地主方與實施者合約部分將因此破盤。

- (十六) 本案街廓深度為30公尺，並前後法定退縮，地下室連續壁前後深度包含厚度為22公尺，已請建築師模擬若本案結構設計方式換為RC構造，因RC柱子斷面較大，車道迴轉半徑、地面以上結構落柱及地下室基地放樣將產生問題，至本案設計必須採用SC結構方式建構。
- (十七) 有關國有財產署對於原選配原則「原位次分配部分」有相關意見，該部分已刪除。因考量更新前使用狀況，目前僅1、2樓商業使用部分採優先選配方式，該部分經由聽證程序後，國有財產署對選配原則表示無意見。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案僅1~2F作商業使用及都市設計審議修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請於核定前依委員及幹事意見，完成都市設計變更及確認計畫道路開闢範圍與後續維管方式。
2. 本案住宅單元是否符合本市都更自治條例第11條規定之最小建築單元面積，經實施者說明未達46平方公尺之住宅單元配合修正為大於46平方公尺，符合最小建築單元面積後，予以同意。

(二) 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（昆明街320巷2弄、基地西側套繪圖標示為現有巷之巷道），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。惟建築管理工程處所提建築規劃設計意見，請依建管處意見修正。

(三) 財務計畫部分

1. 本案建築設計費增列國外設計費用6,142,500元，請實施者配合刪除；另貸款期間以42個月提列，經實施者說明及審議會討論後，予以同意。
2. 本案提列人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.4%)、風險管理費(10.125%)，均以上限90%提列，共同負擔比例47.51%，請依委員意見修正。

(四) 請實施者依委員及幹事意見修正後，再檢具修正後計畫書圖提會討論。

二、「擬訂臺北市士林區福林段三小段456地號等23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 李惠閔 2781-5696#3066）

討論發言要點：

(一) 交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

本局無意見。

(二) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

無意見。

(三) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

中山北路5段救災活動空間規劃於慢車道上(道路中央有分隔島)，請補充標示慢車道實際道路淨寬及淨高並確認符合救災活動空間尺寸需求。

(四) 財政局 王幹事月蕊 (書面意見)

1. 提列2項特殊工程項目費用:地質改良(含地中壁) 33,802,141元及制震構造 12,705,000元，實施者已附土木技師公會審查意見函，本項提請審議。
2. 營建費用之提列物價指數調整部分請附指數資料佐證。
3. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25)均以上限提列(共同負擔比32.35%)，提請審議。
4. 其餘均已依前次財政局幹事複審意見修正。

(五) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

本局前以107年3月12日北市文化文資字第10730661400號函復貴處無特殊列管事項，請實施者未來開發時依文資法相關規定辦理。

(六) 新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案有關協助辦理福林人行地下道兩側出入口美化改善工程1節，仍請實施者於施工前依相關規定辦理該地下道公益認養契約，並請於整修作業完成後邀集本處辦理接管會勘。
2. 另有關協助開闢更新單元西側456-1地號等6筆道路用地之開闢工程費申請 $\Delta F4-2$ 容積獎勵部分，因屬人行道範圍，其開闢單價建議以每平方公尺4,000元核計。

(七) 公園路燈工程管理處 (書面意見)

有關涉及基地中山北路5段690號側人行道1株樟樹保留並於該樹兩側各開設1處植穴栽植樟樹部分，經查規劃單位已配合辦理修正在案，本處同意依據修正圖說辦理。

(八) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本案請依全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則申請增額容積、移入容積或各類獎勵容積之建築物，1樓至4樓不得作住宅、停車及管委會使用，

且商業使用樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以4倍。本區僅劃1樓及2樓部分作商業使用，請再予檢討。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書第11-12延人行道開放空間避免使用投樹燈，以避免產生眩光，影響人行舒適性。

(十) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 請補充院落檢討圖說。
2. 請於平面圖標示削線。
3. 請補充標示防空避難室位置。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 倘基地北側無法留設消防救災空間，則計畫書P12-12左側消防救災活動空間位置應予刪除。
2. 本案提列人行步道改善費用，非屬通案可提列之項目，建請刪除。

(十二) 遲委員維新

有關特殊費用審查中提及部分費用過高，實施者回應係考量未來上漲空間一節，一般是以現況估價，倘納入未來造價上漲部分似不合理。

(十三) 陳委員建華

1. 有關實施者依據消防局意見檢討中山北路五段側消防救災位置後，擬移植公有行道樹部分，工務局公園路燈工程管理處不一定會同意，請檢討將消防救災空間移設至中山北路五段698巷之可行性，倘北側建物退縮後應有設置可能，請與公燈處及消防局溝通協調。
2. 依據實施者表示基地北側計畫道路實際寬度不足5公尺，惟汽機車出入口設置於基地北側，請詳予說明車道進出動線。
3. 本案因整地關係與東側鄰地有不小之高差，圍牆高度恐超過2公尺，建請考量調整相關建築設計。
4. 建請刪除照樹燈之設計。

(十四) 潘委員玉女

1. 計畫書P10-11~P10-22相關平面圖尺寸標示不清，請修正。
2. 選配原則所述：「…以應分配價值應與實際分配價值差額最小之情況下進

行選配…。」，惟超額選配或少選配與真正分配價值一致時，亦符合此文字敘述，故建請刪除，倘有重複選配情形則以抽籤方式處理。

(十五) 劉委員秀玲

1. 本案2樓有部分空間作住宅使用，且試算目前商業面積約僅500多平方公尺，不符全市性商業區都市更新案件商業使用規劃原則，建請調整2樓建築設計。
2. 屋頂框架似達6.2公尺，請實施者檢討能否調降至6公尺。

(十六) 都市更新處

實施進度請依現況進度順推核定公告期程。

實施者回應：

- (一) 依消防局意見檢討後，中山北路五段因道路中央有分隔島，鄰基地側之道路現況寬度僅7公尺，故消防救災活動空間須佔用1公尺之公有人行道，擬將原兩株公有行道樹向內移植1公尺，並仍依公燈處之前審查意見增種一棵樟樹。
- (二) 依現行消防法令規定，本案應僅須設置一處消防救災活動空間即可，惟因本案基地北側計畫道路未完全開闢且有鄰房佔用，現況寬度約僅5公尺，另基地北側設計騎樓且柱子已貼齊基地邊界，故考量將消防救災活動空間設置於中山北路五段較為可行。

決議：請實施者依委員及幹事意見修正後，再檢具修正後計畫書圖提會討論。

三、「擬訂臺北市松山區敦化段三小段552地號等28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 鄭佳滿 2781-5696#3088）

討論發言要點：

(一) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

1. 事業計畫

- (1) P.5-18~5-19，基地住宅單元規劃 101 戶與審議資料表 99 戶不符，惟報告書內容皆規劃 101 戶，請併同交評報告書釐清修正。
- (2) 本案所引用參數如松山區 103 年戶政統計、DOTSII 等，請併同交評報告修正。

2. 交評

依建築物交通影響評估準則第 6 條：「交評報告應註明相關參數及引用模式之資料來源且為最新調查資料…。但交通量應為最近 2 年內之調查資料。未能依評估報告中既定年期完工或實施者，仍應修正評估報告送審。」規定，第三章衍生人旅次部分使用 DOTSII 做為交通量推估模式(其交通量調查時

間為民國 89 年)、松山區 103 年戶政統計、住宅衍生車旅次引用本市監理處 103 年統計資料、參考揚昇金融大樓調查資料(調查日期 98 年 5 月 6 日)及目標年 108 年等，請依上開規定全面檢視更新。(前次意見未修正完竣)

(二) 財政局 戴幹事國正 (書面意見)

1. 頁 15-4 總營建費用計算式所列標準營建費用數值與同頁表 15-2 及頁 15-3 不符，請實施者釐清修正，並請修正連動數據。
2. 營建費用未依 104 年 6 月 20 日幹事複審會議決議改以鋼骨鋼筋混凝土造價提列，經實施者說明後，提請審議。
3. 本案提列 3 項特殊工程項目費用：地質改良 31,220,000 元、逆打工法 47,270,148 元及制震設備 69,753,600 元，經實施者說明辦理外審情形後，提請審議。
4. 鄰房鑑定費以面積計算非依提列標準以戶數計算，經實施者說明後，提請審議。
5. 都市更新規劃費用依提列標準計算方式，本案倘無申請更新事業概要時，不予加計該階段費用金額，經實施者說明係以合約金額提列，惟經查合約金額內含事業計畫概要費用，請實施者說明後，提請審議。
6. 人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)以上限提列、風險管理費(11%)，共同負擔比達 39.07%，提請審議。
7. 其餘均已依前次財政局幹事複審意見修正。

(三) 地政局 李幹事汪穎 (書面意見)

本案未涉及估價，地政局無意見。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 文化局 蔡幹事佩欣 (書面意見)

本局前以 107 年 12 月 7 日北市文化文資字第 10632150400 號函復貴處無特殊列管事項，請實施者未來開發時依文資法相關規定辦理。

(六) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關一樓樓高規劃 5 公尺之合理性，依規定建築物非住宅用途之樓層，其單層各戶樓地板面積在 80 平方公尺以下者，其樓層高度應在 3.6 公尺以下…，除非是因中央空調或消防設備不足、結構樑超過 60 公分以上，樓層高度地面一層得放寬至 4.6 公尺；目前規劃單位設計是 5 公尺，僅說明以轉管的方式，並未詳述有無這三個要件的情形，請實施者說明是否符合這三個要件，如有符合依建管法規規定也是放寬至 4.6 公尺，至於本案為 5 公尺是否有必要，請實施者說明並建議提請大會討論。
2. 有關復興南路 25 巷 1 弄廢巷部分，依申請單位說明後本處無意見，至 25 巷

保留部分則請於一樓平面圖標示。

(七) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

沒意見。

(九) 簡委員裕榮

1. 有關建築樓高問題，應依建管相關規定辦理，要建管處打破規定會有些困難，應以個案討論是否能重新調整？建議實施者用建築技術規則天花板平均高度計算樓層高度，看是否能解決問題。
2. 建議較特殊的鄰房鑑定費以委託合約提列，在核定前檢具合約書，而非以 870 個單元去計算。

(十) 蕭委員麗敏

1. 以現在危老的建築物結構鑑定，是依照委託不同單位，而其中都有一個費率的參考，如果完全依合約沒有檢核的依據，建議參考危老的部分去對應他的數量，而不應超過危老參考的標準上限。目前臺北市已有危老相關鑑定標準計算，他是以數量及面積為計算方式，而不是以戶數。
2. 提醒有關一樓 5 公尺在營建成本造價部分，有超建加計造價的情況，如未來審查高度有降低，共同負擔應配合修正。

(十一) 張委員鈺光

1. 本案議題未提權利變換及選配原則之議題，但在選配原則的部分有些問題。剛實施者有提到，本案實施方式係採部分協議合建部分權利變換，且只有一位是權利變換，而選配的規定是針對權變戶，所以請實施者補充說明其他應表明事項中分配原則，車位部分所有權為實施者，各層垂直分配，然而這是針對權利變換產生的，對於協議合建就是依照合建契約，因此這個部分所謂不會垂直分配的意思為何？因權變只有一戶，他選完一個車位就是他權利的行使，因此這部分似乎是多餘的。
2. 有關前排沿復興南路一樓所有權人按原位置，應該是按原位次優先選配一、二樓。
3. 有關於選配超過價值的部分，以總額 3% 為原則，建議依通案調整為 10%。另外選配方式，比如同一單元多人選，但實際上只有一戶要參加權利變換，其他是包覆在實施者成為一個整體嗎？一般而言選配部分應是讓原來的地主優先，依照權利變換，本來就都可以任意選，按計畫書寫的，每一戶都要抽籤。所謂的依法是權變戶可以選擇任何一間，除非是 1、2 樓店舖及位置優先選配，如果協議合建可預先選擇，就是對權利變換之限制。剛實施者提到 1 到 4 樓，這是優先還是限制？是優先，則不能在字義上變

成限制，可以優先選，亦可不選，譬如 1、2 樓住戶選樓上也可以，在法律上應公平處理。

(十二) 陳委員建華

1. 有關一至三樓要作商業使用，依照規定廁所需集中留設在公共空間，這也是設計單位拒絕的理由，而從圖面來看，目前單元 10 與 11 沒有設置廁所，如果陳情人堅持要設置廁所，則將這兩戶的出入口面對梯廳，廁所設置於中間，該兩戶即可從旁進出，如此一來亦可符合法規的要求，建議採這樣折衷的方式。
2. 有關建築圖面看不出來 2.8 公尺的需求，而依建管的規定是 3.6 公尺，而本案又有困難，建議圖面請再補繪清楚。
3. 有關樓層高度引述的法條是臺北市建築物樓層高度及挑高設計管理原則；而建築技術規則對於樓層高度在 164-1 條有詳述，即針對集合住宅的部分，一樓不得超過 4.2 公尺，二樓部分不得超過 3.6 公尺。
4. 剛剛建管處同仁所提的是建管處對樓層的原則性規定，放寬的基準剛剛有提過就不再贅述，如果委員同意，建管處無意見，但仍建議設計單位補充尺寸高度。

(十三) 鄭委員淳元

有關交評部分補充說明，前已請實施者修正調查資料應為最近 2 年內，實施者仍未修正，另外實施者也有說明有近幾年資料是往下降，為避免低估，故未進行修正，但由於交通的處理最重要的就是車輛，在相關法規規定就是最低標準，所以可視需求酌予增加。因交通部規定要兩年內的資料，所以仍請使用兩年內的相關資料進行修正。

(十四) 游委員適銘

1. 有關財務計畫的必要性及合理性，財政局的意見大部分都有提出，至於如果是因為在 100 年報核適用 99 年的提列總表，就無意見，只是鄰房鑑定費是否可再補充說明？因為在簡報第 12 頁算法是以每 100 平方公尺去計算戶數，簡報第 14 頁的標準，以臺灣省土木技師公會與提列總表及臺北市公會差不多，因此並非是哪個標準和算法的問題，而是每 100 平方公尺才算一戶，如此一來戶數變多，鑑定費也會拉高，因此建議依照提列總表提列。
2. 另一個折衷的方案，如還是照戶數的話還是符合提列標準，而這兩戶面積很大，所以鑑定可能就不是幾千元，如依據合約提列，實施者是否同意？

(十五) 王副主任委員玉芬

1. 實施者認為鄰房鑑定費以合約提列的費用差很多，請問委託的合約費用為多少？合約高於現在計算的費用嗎？

2. 建議鄰房鑑定費所檢附的契約額度應不高於現在以 100 平方公尺計算的費用，建議一是實施者現在提列的金額，一是未來的契約，一是比照危老的部分，三者取低的金額提列。
3. 有關選配部分不因協議合建戶選了權利變換戶就不能選，這等於是對他的限制，因此選配原則應修正，一樓則依通案。
4. 實施者是否了解權利變換選配的方式？採權利變換戶與採協議合建都具有相同的權利，如他們選到同一戶就抽籤，大家都是公平的，沒有誰優先的權利。

實施者回應：

- (一) 關於焦先生提出廁所設置在室內的問題，依辦公廳的審查規定，廁所無法設於室內，倘陳情人一定要將廁所設於室內，會有違法問題，實施者無法履行。實施者已經協調很多次，也曾經告訴陳情人，若要改到別戶實施者也同意，而現在陳情人同意並簽署的圖說是沒有廁所的圖說，才達成協議合建合約，陳情人簽署後再反悔，這是不合理也不應該的，如果再違反當時的契約，會影響到其他人，其他人也會要求賠償，所以希望陳情人理解；假設各位審查委員或是政府機關同意，我們也願意配合。
- (二) 有關第 3 位王張敏慧代表人律師講的這些問題，所提的項目很多，其實在過去協調過程中，有超過 11 次的文件往來，針對陳情人所提的每一個問題實施者都有做詳細的說明，陳情人今天現場再度提出，實施者無法逐一說明，綜合來說，陳情人是唯一沒有同意的，實施方式採用都更條例第 25 條之 1 中權利變換方式進行，所以不論是估價或是共同負擔提列，或是陳情人土地是法定空地的問題，都以權利變換的方式來處理，基本上都不會影響到陳情人的權益。另外有關程序的問題，實施者一定會秉持公平的原則，就權利變換選配的部分完全公開，也不做限制，亦不會與其他協議合建選配戶發生衝突，如果陳情人選配的部分與其他人重複時，實施者會依照規定採抽籤的方式。
- (三) 實施者同意建管處就廁所設置的意見，但問題在於已經與陳情人協調太多次了，也告訴陳情人門向外面對公共空間就可以，但問題是，如果門設在外面，將來在登記產權時，那個地方是屬私人的公共設施，而小公不能當作室內面積，這個部分陳情人也表示有意見。
- (四) 實施者有檢討商業大樓到一樓門廳的管線轉管最後實際高度，檢討結果一樓梯廳評估淨高只有 2.8 公尺，實施者把所有管線的大小，管道間所有尺寸排列起來之後檢討出來的高度在最低點，希望委員可以同意本案將一樓高度提高。

- (五) 本案結構樑到一樓的部分是 1 公尺，應該是有符合建管處所提的要件，在報告書第 12-4 頁有較詳細的圖面，其中所有的位置跟管線都有檢討，而本案是屬商業大樓，且上下使用性質不同，因此相關管線到一樓梯廳會產生淨高問題。另樓高造價加計部分，會再檢討，共同負擔也一併配合修正。
- (六) 有關財政局第 1 點及第 5 點會依照審查意見修正，至於其它的建議逐項檢討。
- (七) 由簡報第 13 頁圖面可看出，本案基地右側天藍色的部分是營建署的辦公廳舍，下面是微風廣場，如果依照目前的提列總表規定，這兩處各一戶，一戶只有 4,000 元，它的面積一個是 14,000 多平方公尺，一個是 70,000 多平方公尺，因此我們僅就這兩處採用面積計算，最後因為總戶數的提高，我們將整個鑑定費用按總戶數級別費用去提列，因此整體費用的增加並非想像中那麼高。
- (八) 如依委員意見改以合約提列，費用還是差滿多的，目前尚未有合約，仍是依照提列標準計算費用，僅這兩處的費用採用面積計算，可以看最後一個表，提列費率其實是 800 多個單位。
- (九) 權利變換只有一個所有權人，沒有房子，而且這個土地是在前後房子的這個空地，現在是路地，這個案子做了 20 年，20 年了所有房子的人都沒有意見，而且有 100% 房屋所有權人同意也信託了，只有路地的沒有簽，財務計畫部份同意依委員意見調降。另鄰房鑑定費同意依照委員意見提列。
- (十) 60 戶房屋所有權人都已經協調好，房屋分配也沒有問題，如果是權變車位選配的問題，可以再協調，實施者的車位很多，權利變換這一戶如何選，實施者都同意，房子 1 至 4 樓的部分，現在的 1、2 樓是由 1 樓的人優先選擇，3、4 樓臨馬路戶部分應該也優先選配面向復興南路。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案 1 樓樓層高度規劃 5 公尺之合理性，經實施者說明並經審議會討論，原則同意，於建照申請時提供完整圖說並依建管相關規定辦理。
2. 本案規劃 1~4 樓作商業使用，商業使用面積是否符合相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 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（復興南路 25 巷 1 弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理，並請依幹事意見將保留之 25 巷於一樓圖面標示。

(三) 交通規劃部分

本案停車供需及交評報告書檢討修正情形，請依委員、幹事意見修正。

(四) 財務計畫及選配原則部分

1. 本案之工程造價以 SC 鋼骨造提列，未依 104 年 6 月 20 日幹事複審會結論改以鋼骨鋼筋混凝土標準單價提列之合理性，經實施者說明並經審議會討論，予以同意。
2. 有關都市更新規劃費(6,500,000 元)以合約金額提列，未扣除概要規劃費，經實施者說明同意配合刪除；鄰房鑑定費(4,586,400 元)以每 100m²計算戶數，經實施者說明並經審議會討論，鄰房營建署辦公廳舍及微風廣場 2 戶部分，請檢討並以每 100m²、委託契約及參考危老鑑定三者方式計算並取低的金額提列，其餘戶數則依提列標準計算，予以同意。
3. 本案提列地質改良、逆打工法及制震設備等 3 項特殊因素費用，依外審結果由 148,243,748 元調整為 132,647,551 元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案部分協議合建部分權利變換拆分計算方式及提列人事行政管理費 5% (99,485,799 元)、銷售管理費 6% (120,545,234 元)及風險管理費 11.5% (242,485,899 元)，至共同負擔達 38.96%之合理性與必要性，經實施者說明並經審議會討論，請配合都市更新規劃費及鄰房鑑定費調整修正，予以同意。
5. 本案選配選擇限制所有權人選配部分，經實施者說明並經審議會討論，請實施者配合修正：(1)原位置調整為原位次、(2)選配超過應分配價值總額 3%調整為通案 10%為原則，餘請依委員意見修正，予以同意。

(五) 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。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予711.33平方公尺 (法定容積7.00%) 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) 同意給予609.71平方公尺 (法定容積6.00%) 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) 原則同意給予175.04平方公尺 (法定容積1.72%) 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。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 金○勒(當事人)</p> <p>(1) 已十幾年了都還未改建，我們和建商都等得很辛苦，若仍有未同意互請說明理由，希望能快點改建成功。</p>	<p>1-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1) 本案自99年整合至今，尚有一位仍未同意，實施者仍在進行協商當中，本案採都更條例第25條之1，部分權利變換、部分協議合建。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>2. 許○愷(當事人)</p> <p>(1) 現在有簽署的住戶同意100%、且房子也已分配完成，現居環境髒亂，希望市府及建商能儘早協助我們完成改建。</p>	<p>2-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1) 因目前仍有一位地主尚未同意，同意部份採協議合建且已先分屋預選，另不同意戶採權利變換，後續權變時，會全數由參與權配者選配，如有重覆選配，仍依規定辦理公開抽籤作業，並不影響其選配權益。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>3. 陳○環(當事人)</p> <p>(1) 我曾詢問實施者為何還不改建，藉由今日會議，希望尚未同意戶提出意見，現在的居住環境光線不好、化糞池也發出惡臭、建物已龜裂、環境已無法居住，請加速辦理。</p>	<p>3-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1) 同發言1、2回覆</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>4. 蔡志揚律師(代所有權人王○慧)(當事人)</p> <p>(1) 本案實施方式擬以都市新條例第25條之1規定方式實施，實施者與其他土地及合法建築物所有權人均有簽屬私約，僅本人採權利變換分配，為此懇請 貴府盡力為本</p>	<p>4-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1) 因為目前採用部分協議部分權利變換的方式來處理，基本上，不會犧牲採權利變換者的權益。在技術上，協議合建者整體包裹為一個權利單位參與權變，其與採權變分配者在權</p>	<p>有關陳情人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>人權益把關，勿讓實施者將其與合建地主所協商之交易成本轉嫁於權利變換地主身上！</p> <p>(2) 由於僅本人採權利變換分配，其他所有權人均採私約分配，因此實施者無須擔心其他所有權人反對，肆無忌憚地灌入共同負擔成本，例如：冷氣室外主機費、綠建築標章(本案明明就沒有申請綠建築容積獎勵)、耐震建築標章、智慧型建築管理功能費用等，幸蒙貴府加以指正要求刪除；惟地質改良與逆打工法及制震構造等特殊費用，單此等費用即大幅增加1億3,200餘萬元(事業計畫第15-4頁)，而採行協議合建者均已事前先約定合建分配比例，難道真有負擔此等成本？再者，「惠國大樓」業已在黃單列管名單上除名，實施者卻一再以「惠國大樓」為由要求增加特殊費用，顯不可取。</p>	<p>利價值與負擔共同負擔之分配上都是以更新前權利價值比例為依據，協議合建者與實施者之間的協議內容，不影響權利變換者之權益，無所謂將「協商之交易成本轉嫁於權利變換地主身上」之情形。又在選配單元車位時，在共同的選配原則下，以一樣公平的方式來進行選配。</p> <p>(2) 本案原提列之特殊因素費用，經審查後，僅留存與建築安全有關的地質改良、逆打、與制震三項。因本基地緊鄰曾經災損的惠國大樓，該大樓雖經整修排除黃單示警，但終究已受地震損壞，應仍存有潛在風險，加上西側為捷運高架路段，地下基礎工程必須做最嚴謹的控管，不容有絲毫差錯，因此安全措施包含地質改良，逆打工法是必須的。工程施工的安全，實施者必須承擔全部責任，唯有安全，才是通往更新成功之路。台端僅從造價高低來評論實有失客觀。制震設備是位於地震帶大樓建築必備之裝置，關係居住之舒適與安全，實施者興建一棟安全舒適的建築物給地主，台端也會是其中受惠者。此三項增加之特殊工法與費用，業經專業單位外審認可。又特殊費用屬共同負擔營建費用項目，如前項問題所做說明，是以更新前價值比例分擔，採權利變換者自應依比例分擔，至於如何由協議合建者分擔，則已計入實施者預估成本內，依合建契約執行。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(3) 本案幹事複審會決議改鋼骨鋼筋混凝土造價提列，實施者卻以「都更條例第61條之1」辯稱其編列完全合法合理云云；然而該條是指「申請建造執照其法規之適用」，根本與此風馬牛不相及。實施者又稱「幹事會的要求是沒有依據」云云，然查中央法規標準法第18條明文規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。」，從而幹事會的要求當有法律依據。再者實施者辯稱調降造價恐面臨預算不足、將損及現住戶更新之權益云云，更屬荒謬的說法；由於現住戶除本人以外均與其簽訂私約，因此貴府應堅持會議決議，不應任由實施者以似是而非的說詞矇騙。</p>	<p>(3) 查中央法規標準法第18條之執行原則為「實體從舊，程序從新」，其內涵是認為程序規定之目的僅在於實現實體規範的內容，是以必須居於協助的角色，而不可因程序規定改變或更動實體上的權利義務關係。本案在擬訂事業計畫的時候就是按政府頒訂之鋼骨造價的標準來編訂的，計畫相關之權利人與實施者之權利義務是以計畫報核時點為基準，但在幹事會上的審查，各項費用的提列都是以報核時頒定之標準為依據，卻獨獨要求要把實際用鋼骨造的造價調降為鋼骨鋼筋混凝土單價較低的造價來編列，實與前述法規立法精神相違。再者，100%同意之建物所有權人與實施者皆同意重建後之新建物將採用鋼骨構造，實施者信守與所有權人的承諾，如降低結構等級，必違背與本案所有權人之契約。</p>	
<p>(4) 本案鄰房鑑定費未符法定提列標準，由於本案僅本人採權利變換分配，故實施者辯稱其費用過低，將無法委託鑑定單位鑑定云云，顯屬卸詞。</p>	<p>(4) 本案鄰房鑑定費因相鄰建築物為辦公大樓或大型商場，非一般住宅，其一個門牌的樓地板面積是一般住宅的數十倍，倘僅能採住宅定義的一戶計算鑑定費用，恐無專業人員願意接受委託，此一問題在過去歷次幹事會中已經做過明確說明。又本案自始即主張須按面積計算鑑定費，非改變實施方式才提出，無針對性。</p>	
<p>(5) 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，經幹事複審決議要求調降，實施者卻辯稱因整合店鋪</p>	<p>(5) 本案管理費比例都是按照標準來提列的，這個部分我們最後會依審議的結論辦理。依提列標準，所謂風險管理費，可視</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>致需額外支出成本；然此與以權利變換方式分配之本人何干?!實施者與協議合建地主協議之分配方式，上開成本自然會列入其等協議之合建比例考量，況本人土地上無地上物，究竟存在何等「風險」?故請 貴府堅持要求實施者調降，勿讓其將交易成本轉嫁予本人。</p> <p>(6)本人土地上並無合法建物，並無拆遷補償費及拆遷安置費可領，何以須負擔此項目成本?!豈不是平白讓有合法建物者佔有地無屋者之便宜?更何況與實施者協議合建者，合約均無約定得領取合法建築物拆遷補償費。故此兩項共同負擔成本之編列，應予完全扣除。又實施者既稱本人「沒有建物之土地原本就沒有重建的需要」，又何以要強行劃入本人土地參與都更重建?</p>	<p>為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之報酬，台端現有土地本係基地內之法定空地及私設通路，數十年來實際使用者是建物所有人，對台端而言無任何收益，現今透過實施者的努力說服包含房屋店鋪的地主全部同意參與更新，方有機會獲取高額利益。台端土地屬於更新單元整體之一部分，應負擔之興建成本以更新前權利價值比例分攤，這是權利變換的基本架構，公認是公平的。至於素地是否存在風險乙節，通常所有權人也是更新案的風險所在，提供參考。</p> <p>(6)拆遷補償費是按照權利變換費用提列標準去提列的，無建物者該不該負擔拆遷補償費乙節，因在都市更新案裡，它是一個整體的概念，案內所產生的費用，都是由所有的更新案裡所有權人共同來分擔，即使你只有土地沒有房屋，仍按照更新前價值比例分攤共同負擔。又台端擁有之土地，是他人建物之法定空地，的確沒有建築物，假設將您的土地與基地其他有建物之土地分開檢討，沒有建物之土地原本就沒有重建的需要，按照台端提出問題的邏輯，又怎能與單元內其他有建物之土地共享更新獎勵。至於為何要被納入更新範圍，則需視土地之面積、位置，與擬更新範圍之關係，如前所述，台端土地是其他建築物之法定空地，原本就無法分開使</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(7) 本案既採逆打工法，經本次外審後實施者評估工期得減少 143 天，但貸款利息卻仍依原 105 年 5 月第二次幹事複審版提列之未採逆打工法之實務通例編列 36 個月，顯不合理。設若 貴府仍允准實施者提列高達 9,249 萬元之特殊因素逆打工法費用，則貸款利息當然應再調降 4.77 個月（即 143 天）。</p> <p>(8) 本案所有權人並不會配合土地信託，故請將計畫書所載本人應負擔但不會產生之「信託費用」予以刪除。</p> <p>(9) 本案共同負擔比高達 38.96%（計畫書第 15-13 頁），均係由唯一之權利變換地主即本人買單，懇請貴府責令實施者大幅調降，以符當地市場行情。</p> <p>(10) 依據內政部 100.12.7 台內營字第 1000810535 號函釋：「所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之土地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第</p>	<p>用，因此併入更新是必然的事。</p> <p>(7) 逆打工法的時間，可以斟酌，會依照減少工期調整利息。</p> <p>(8) 信託是為保全更新範圍內土地不會在更新施工期間，因個別地主因素，造成無法使用（施工）之情形，是每一個參與更新者都能享受到的好處。所以信託費用是列在共同負擔由大家分攤。此一部分，協議合建者已納入合約中，權利變換者理應依比例分攤。如果台端將來仍不信託，可以研商不負擔，但台端應負責任的確保所持有之土地在更新期間不會影響更新的進行。</p> <p>(9) 本案參與權變與協議合建分別應分擔共同負擔費用的金額，是根據更新前價值比例計算，參與權利變換的人，所分攤的費用都僅屬於權利變換的部分，非全案費用。</p> <p>(10) 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函釋提及得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，僅係舉例說明，並無延伸解釋所謂「高於應分配價值之選配價值」需達一個或數個面積單元，況且解釋函真正的重點是</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1000809224號函已有明示。」而查內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函釋所揭：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」故可見內政部100年12月7日函釋所稱宜由實施者與所有權人合意之「遠高於應分配價值之選配價值」，應係指「超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元」。惟查本案選配原則所限制有選配人選配找補金額以不超過「3%」為原則（事業計畫第20-1頁），顯然違反內政部上開函釋所揭「遠高於」及「超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元」之函釋，且亦違反貴府向來之審議實例。尤其本案99%的所有權人皆以協議合建方式選配，此選配原則無礙係針對本人量身訂做；況且當地房價不斐，動輒易超額選配，以實施者預估本人可分配得價值約1.3億元的3%為390萬元而言（事業計畫書第二次公辦公聽會-5頁），參諸實施者評估本案5樓以上單元平均售價為98萬/坪（第15-2頁），換言之，本人只要超選區區4坪，就需要與實施者合意，顯非合理公平！</p>	<p>在後段之「屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之土地，宜由實施者與所有權人合意為之」，台端實不應斷章取義。權利變換的權利分配，理論上是，更新後總價值扣除應抵付共同負擔後，剩餘的由土地所有權人依更新前權利價值比例計算，此為權利變換實施辦法第10條所明訂。因此依理，權利人選配僅能在自己的權利價值範圍內選配，超出部分即涉及其他人之權益。但由於更新後實選配單元與車位之總值不會剛好與可選配價值相等，必然有找補情形，因此實施者訂定一個適當比例，讓權利人在選配時有一彈性空間，此一比例訂定並非權利人之法定權利。本案實施者斟酌房價水準研訂了3%的彈性調整空間，超過時，則可先跟實施者商議，在不影響他人權益下，如果費用負擔都沒有問題，當然就可以調整。此一原則適用全體包含協議合建者之選屋，非針對權利變換者訂定的。應尚屬公平。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(11)按「永春」都更案行政法院確定判決明揭：「在實施者依都市更新條例第25條之1規定辦理都市更新之情形，雖多數權利人已與實施者達成協議合建，惟不同意協議合建之權利人選配更新後土地及建築物之權益仍應受保障。」次按台北市政府都市發展局96年11月28日北市都新字第09631184900號函明揭：「有關實施者依都市更新條例第25條之1以權利變換方式實施時，應以整體更新單元進行評估作業。至於選配作業，為顧及所有權人之公平性，參與協議合建者視為一選配單元，由實施者代表參與與其他權利變換關係人一併辦理選配作業。」查本案選配原則：「1. 車位部分，所有權人與實施者各層垂直分配」，依該「各層垂直分配」原則所載，請問：倘若本人欲選配第下層某一車位，而與某一參與協議合建者選配之單元重複，本人除與該協議合建者抽籤決定由何人分配外，實施者得否參與抽籤（亦即不需要等所有權人皆選配完後才分配剩餘之車位）？</p> <p>(12)請問：選配原則所稱：「每人可依優先順序填寫2個志願，如權利價值可分配2戶以上者(含)，每一戶得另填選2個志願」，並「以志願順序較前者優先」受配，是否適用於權利變換戶？由於本案僅有本人需參與權利變換選配，其他</p>	<p>(11)本案為因應台端未與實施者達成協議合建，已採都市更新條例第25條之1的部分協議，部分權變方式實施。實施者會遵照法令規定，以公平的方式讓採權利變換者權益受到保障，不會因其他人採協議合建對其權益有所減損。權利變換者可不受協議合建者已預選結果之限制，依個人意願，依照選配原則，選擇單元或車位，倘因此與協議合建者已選單元或車位重複，即依照權利變換實施辦法第11條規定以抽籤決定。實施者部分仍依通案方式，選取權利人選配完後剩餘之單元與車位。</p> <p>(12)本案選配原則適用全體權利人，採權利變換者自應適用。本案在權利價值與共同負擔之分配上，係視協議合建者全體包裹為一個權利單位參與分配與負擔，就整體分配而言，也是採權利變換。協議合建者僅在成本分擔與單元選配依合約</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>土地及合法建築物所有權人均與實施者簽有私約，故實際於權利變換程序選配時，參與協議合建這應依上揭都發局函釋視為一選配單元，由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業，應無與參與權利變換者「以志願順序較前者優先」受配之問題。從而請 貴府命實施者將選配原則(二)1.、2.兩項刪除，以符實際；抑或明示本人不受「以志願順序較前者優先」之選配限制。</p> <p>(13)本案都市計畫使用區為商業區，且位於商辦氣息極為濃厚之微風商圈，面臨40米復興南路，位於兩大捷運站中間，人來人往交通繁忙，並非位於靜巷；而實施者於「日照及通風」之意見回覆中，亦自承「周邊均為商業區及機關用地，無住宅使用」等語。查幹事會審查過程中一再提醒：僅一至四層之低樓層規劃為商業空間，是否符合都市計畫原意？</p>	<p>進行，身分仍為權利人而非實施者，其選配之權利應與採權利變換者相同。依台端意見，顯然是要將自己的權利地位凌駕在其他所有權人之上。當台端在爭取個人利益之時，卻賤踏其他同為地主的權益，是否公道？</p> <p>(13)至於建築物的規劃部分，的確，這地方商業活動是滿強的，但倘實地體驗了解會發現，本基地沿線商業活動都只限於一樓跟二樓，樓層越高，商業活動密度就越低，商業價值差很多。有關更新後建物之使用用途規劃，我們過去跟地主討論過很多次，有一些共同的想法，實施者只是儘量實現大家的想法。本案一至四層之低樓層規劃為商業空間符合商業區設置商業空間之審議原則。</p> <p>(14)本案採鋼骨造提列造價，更新法令以報核日為基準，本案依實際狀況提列。</p> <p>(15)鄰房鑑定，因本案基地特別，鄰近微風廣場及營建署之辦公室，因面積龐大，且僅為一個門牌，故本案鑑定費採面積計算。</p> <p>(16)拆遷補償費及拆遷安置費：都市更新案以整體分攤，為全體住戶共同承擔。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>(17)蔡律師代表之所有權人之土地屬於素地，是法定空地，是否能分離本單元不參與都更，恐有困難。</p> <p>(18)逆打工法減少工期編列利息時會納入檢討。</p> <p>(19)信託機制為確保施工期間能順利，避免產權糾紛。</p> <p>(20)共同負擔比依審議結果為準。</p> <p>(21)選配原則訂定上限因案而異，避免部份所有權人影響其他人權益，選配問題可與實施者協商。</p> <p>(22)權利變換戶可有自由選擇空間，不影響其選配權益。</p> <p>(23)協議合建視為一所有權人，權利變換戶則依該更新前權利價值分攤，並非獨自承擔共同負擔，且在計算時已拆算。</p> <p>(24)其他回覆詳書面意見回應4-2。</p>	
<p>5. 王○喬(代所有權人王○慧)(當事人)</p> <p>(1)本案實施者於100年4月1日公展版事業計畫書提出報核時，建築設計者為「原大聯合建築師事務所」，於103年5月幹事複審版事業計畫書提出時，建築設計變更為「廖建彰聯合建築師事務所」，100年4月1日公展版事業計畫書與103年5月幹事複審會版事業計畫書，內容二者完全不同，除建築規劃者不同外，本案更新前為「60」戶，更新後規劃戶數由前版的81戶，到後版暴增為「119」；100年4月1日公展版事業計畫書住宅「72」單元及商業「9」單元、103年5月幹事複審會版事業</p>	<p>5-1實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1)</p> <p>A. 本案於審議過程中，因原委任設計建築師另有規劃，轉介原亦任職李祖原建築師事務所之廖建彰建築師接續為本案服務，此項改變，於爾後之地主說明會中已特別向地主說明，獲得大家認同。廖建築師亦按規定簽署委託書置於計畫書內備查。而後續審查時，報告書或簡報有關建築部分，均由廖建築師負責，公開接受審查。</p> <p>B. 都市更新條例第十四條僅規定都市更新事業機構(即實施者)之資格，對於如何組成更新規劃團隊，規劃團隊成員之資格並無規範，條例第六章監督與管</p>	<p>有關陳情人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>計畫書包含住宅爆增到101單元及商業增加為「12」單元另又增加「6」其他單元；樓層數由「23」層降為「21」層；總樓地板面積增加570.16 m²；地下層樓板面積增113.37 m²；地下開挖規模及開挖率增加等不同處，而本次106.10審議會版都市更新事業計畫書，台北市都市更新處審議資料表內所示，實施者規劃商業單元僅有區區11戶、但住宅單元竟高達99戶、其他單元6戶，總戶數高達116戶之住商混合大樓，且實施者於106.8.31第四次幹事復審會中，亦自承本案基地處商業活動強之區域（附件1），實施者竟然規劃如此商業與住宅單元數之住商混合建築設計，已嚴重違反都市計畫土地使用分區管制之商業區做商業使用原意外，其內容本質又與100年4月1日公展版事業計畫書，及103年5月幹事復審會版事業計畫書不同，（詳如附件表1、附件表2），此為實施者維持地下開挖六層停車位數，配合樓上整棟大樓調整增加總戶數量，此變更非因都市計畫變更或法令修正而調整原計畫內容，係實施者自行認意大幅本質之變更而非屬於細節之調整。</p>	<p>理及第七章罰則也都是以實施者為對象，因此，接受實施者委託之建築師或更新顧問均僅係協助其完成都市更新，最終對都市更新案負成敗責任的是實施者，顧問群之變動，倘對更新案有任何影響，實施者必須承擔全部責任，更新案之權利人可要求實施者做妥適處理。而截至目前為止，除台端一人對此有意見外，其他59/60權利人(100%的建物所有權人)都很滿意實施者的安排。</p> <p>C. 本案在審議過程中，因審查意見，法規檢討、地主要求變更設計以及市場需求變動，做過幾次調整。然在每次調整後送件前，均曾召開地主說明會，向地主說明變動原因及變動情形，聽取地主意見，且59/60之權利人(100%的建物所有權人)都同意此變動。在審查中，實施者也特別將設計變動部分之緣由與變動狀況向幹事們詳細說明，接受審查。流程公開透明，也已盡告知地主之義務，非實施者「自行任意大幅變更設計」。</p> <p>D. 都市更新案老屋重建，不是建公共建築，沒有特定的服務對象，須揣摩未來使用者的需求，自訂產品規格，其第一要務，是要滿足原地主的需要。一樓至四樓商業規劃及五樓以上住宅的規劃，是100%的建物所有權人要求設計規劃且經過59/60(100%的建物所有權人)權利人同意，並符合法令之規定辦理。實施者的工作，就是</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2) 依 106.7.14 貴處 10631289200 號函「台北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」需依 106.7.10 府都新字第 10631288600 號本市都市更新及爭議處理審議會第 284 次會議紀錄決議辦理，實施者此際本應踐行重新公開展覽程序，讓全部地主知悉此重大建築變更設計，並應獲得地主同意，重新取得同意書始是。</p> <p>(3) 九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段（該條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項分裂為第三項、第四</p>	<p>將地主的需要在相關的都市計畫、建築法令及相關的法規限制下實現出來。本地區的商業型態，經仔細觀察分析，除基地面積規模大到可以規畫成大型購物場所，可以整棟做百貨公司外，其他沿街型商業活動大都僅侷限於一樓，或上至二樓，越往上，其效益越低。本案基地位於商業區，依都市計畫，並無限制作為住宅使用，而案內所有權人都有各自的需求，有的需要店鋪，有的需要一般事務所、有的需要住宅，實施者也都逐一滿足，這也是本案建築規劃修正多次的原因之一。</p> <p>(2) 更新處 106.7.14 公告之「台北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」，是指導在自提修正幅度過大情況下之處理流程。從相反的角度來說，在 106.7.14 之前，對於自提修正幅度過大案件之處理流程並無明確的規範。本案修正設計，有依審查意見或法規修正，也有自提修正，均在 106.7.14 之前無明確規範的時期，但都已周詳的做到先自行召開說明會，主動向地主說明，實施者已盡力做到公開的原則。至於台端主張「重新取得同意書始是」，前述公告之處理方式並未規定。</p> <p>(3)~(7) A. 依都市更新條例第 19 條第 4 款規定：經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。又為提升審議效率，得設幹事會協助審</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>項)規定,就都市更新事業計畫之核定雖已文明,但是「並未要求主管機關應將該計畫相關資訊,對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建物所有權人分別為送達,且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證,使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及辯論後,斟酌全部聽證紀錄,說明採納及不採納之理由作成核定,連同已核定之都市更新事業計畫,分別送達更新單元內土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人,亦不符憲法要求之正當行政程序。」102年4月26日司法院釋字第709號解釋文(下稱第709號解釋)業已有明白闡釋。</p> <p>(4)退萬步而言,縱然實施者提出之103年5月幹事複審會辦事業計畫書,及106.10審議會版都市更新事業計畫書時間上係在「有效之規範」內完成,惟第709號解釋所指摘之違憲情事,則其有違憲法保障人民財產權與居住自由之事實,並未因大法官採定期宣告失效之方式而可當作不存在,自應依循上開解釋之精神做出合乎憲法意旨之法律解釋,於憲法所保障之人民財產權與居住自由及維持法秩序安定間尋求平衡。</p> <p>(5)然實施者對不同本質之103年5月幹事會版事業計畫書及106.10審議會版都市更新事</p>	<p>查,為台北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第6條第2項所明定。本案尚在幹事會審查之程序中,計畫因經審查而做的調整,應屬免再公開展覽之範圍。本案於審議過程中,依據審查修訂意見並配合說明會與公聽會地主所提出的需求,逐步調整計畫內容,符合前述法令規範。使計畫於核定前臻於完善,此亦正是計畫審查的目的!</p> <p>B. 本案於第一次幹事會與第二次幹事會中間,依據幹事意見修訂計畫內容,並兼應地主要求調整局部設計,為求周延及資訊公開,於103.10.03、105.5.1、105.5.5分別召開了三次說明會聽取地主意見。並於第三次幹事會中,經幹事綜合考量計畫整體累積變動幅度較大,決議請實施者將相關內容再檢討修正後,重新舉辦公開展覽及公聽會,實施者遵照決議於106年5月22日至106年6月20日完成第二次公展,並於106年6月14日舉辦第二次的公辦公聽會,踐行了資訊公開的基本精神。</p> <p>C. 本案依照歷次審查意見及蒐集地主意見進行計畫修訂,其調整幅度之大小,是否已達應重新公展程序之程度,實應屬行政權之判斷。本案審查至第三次幹事會時,幹事即行使了行政判斷,要求實施者重行公展與舉辦公聽會,過程已具資訊公開的實質意義,因此本案審查過程並未違背內政部97年函示</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>業計畫書，皆不經公開展覽及公聽會程序，一路蒙混闖關、混水摸魚，從103年5月幹事複審會版事業計畫書開始，歷經第105.8.18第二次幹事複審會版及106.3.3第三次幹事複審會版直到106年3月3日第三次幹事會審會結論，本案依都市更新條例第25條之1變更實施方式（附件2），實施者不得已，使於同年5月22日~6月20日重新舉辦第二次公開展覽及106.6.14舉行公聽會，然前述公開展覽與公聽會與事業計畫報核後審議期間前，實施者自行對計畫書內容之修正或變更，即應依都市更新條例第19條規定續行之公開展覽及公聽會程序，而106.8.312第四次幹事複審會後，實施者竟直接提出106.10審議會版都市更新事業計畫書並據此申請聽證。</p> <p>(6) 對於上揭103年5月實施者提出變更「建築設計及建築師」之事業計畫書，及106.10審議會版都市更新事業計畫書，皆未經公開展覽及公聽會程序，已屬重大瑕疵，自然認已踐行正當法律程序，然台北市都市更新處卻對此未置一詞或表示任何意見?!</p> <p>(7) 本案105年5月第二次幹事複審版之都市更新事業計畫書幹事複審會1-1-頁資料（附件3）內所載，103年6月20日幹事複審會審查意見回應綜理表所示，台北市都市更新處承辦科自103年6月20日幹事會</p>	<p>精神。若是只要計畫經過調整即非屬「舊案之續行」，則原申請版在審查過程中豈非完全不能修訂一直到核定，那審查意見、地主意見要如何落實到計畫內？又何時才是修訂的適當時機？實務上，未經修訂的原申請版計畫進入審議會，無法讓審議會看到計畫合法、合於實際需要的面貌，是很難處理的。而，爭論是否「屬難認屬舊案之延續」，其目的乃在追求資訊公開透明。如前所述，本案在審議過程中，不論在前在後，都已循序做到。至於聽證程序，依規定是在幹事複審確認相關審查意見都已修訂或已做適當說明後，才會安排聽證，本案在第四次複審會後，後續流程即舉辦聽證。</p> <p>D. 退萬步言，因本案仍屬幹事審查階段，計畫內容修改是必經之過程，縱然有台端堅持主張在程序上的不夠周延，但在第三次幹事複審會上的結論，要求重行公展，實施者也依照規定完成，並再經第四次幹事複審，此一流程已足以彌補先前的不足。何況相關權利人對計畫內容在審查過程中的變動均已透過說明會知之甚詳，至於台端，每次說明會都曾書面通知，但台端均未參加，再從台端屢次提供之意見書看來，台端對於計畫內容了解的深度，遠高於其他所有權人。台端一再強調的重大瑕疵，究竟是影響了誰的權益？實令人費解。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>複審會發現已注意到實施者之建築規劃設計、委任建築師、更新後戶數、等等與100年公展版“略有不同”，以台北市都市更新處專業之程度竟然可以視而不見此「略有不同」！僅要求實施者說明修正內容，突顯出台北市都市更新處又亦讓實施者於100年4月1日公展版事業計畫書提出報核後，省略對103年5月幹事複審會版事業計畫書需要依都市更新條例第19條規定辦理公開展覽及舉辦公聽會之法定程序，本人自106年6月14日第二次公聽會後之諸補補充意見書曾多次指出此程序瑕疵，台北市都市更新處對本人之指摘視而不見且從未回應，而實施者自行以「說明會」替代重新舉辦公聽會，業經釋字709號解釋認為尚有不足，難符合憲法要求之正當程序行為。</p> <p>(8)按「依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第26調應實施環境影響評估」，高樓建築(1)住宅大樓，其樓層三十層以上或高度一百公尺以上。(2)辦公、商業綜合性大樓，其樓層二十層以上或高度七十公尺以上。且依環境影響評估法第14條第1項規定，環境影響說明書未經完成審查，不得為開發行為之許可；都市更新條例第19條核定實施都更計畫，採「開發許可制」，故核定實施都更屬「開發行為之許可」。本案係樓層</p>	<p>(8)本案依法確實需要進行環境影響評估審查，於財務計畫中即編列有委託顧問的費用。實務上，環境影響評估報告送審的時機在更新案整體大致不會有太大變動時比較好，以避免二種專業審查內容差異太大，本案將會依照顧問訂定期程完成環評報告送審。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>21層綜合性大樓，縱然「100年4月1日公展辦事業計畫書」若已實施環境影響評估，而「103年5月幹事複審會版事業計畫書」既非100年4月1日公展辦事業計畫書之延續，依上開規範，故本案實施者應再重新實施環境影響評估。</p> <p>(9) 都市發展局96年11月28日北市都新字第0963118400號函已指出：「……有關實施者依都市更新單元進行評估作業。至於選配作業，為顧及所有權人之公平性，參與協議合建者視為依選配單元，由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業。……」，即同意與反對協議合建之權利人一併辦理選配，不得對不同意參與協議合建之權利人選配更新後建築物之權利構成不當限制，違反平等原則。但本案實施者卻變相強制本人必須同意協議合建，蓋選屋時，硬性規定必須攜帶與實施者簽訂合建之印章（請見附件4），本人並無與實施者簽訂合建契約，當然也無所謂「簽訂合建契約之印章」而被拒之於門外，日後只能選同意協議合建人不要的，權利遭受不當限制，淪為權利變換制度下的選屋二等公民，時有違平等原則。</p> <p>(10) 本106.4月第二次公展版事業計畫書附錄-1頁實施者睦昇建設股份有限公司資本額僅新台幣（下同）1億元，而實施者預估本案都市更新案</p>	<p>(9) 本案目前之進度，僅在事業計畫之審議，有關選屋等權利分配尚待事業戶核定後才會開始作業。雖然本案採用25條之1方式實施，有大部分的所有權人是採協議合建，會就未來分配的房屋進行預選作業，但對於採權利變換方式的台端，會開放全部單元供台端填選志願，萬一有都更新自治條例第11條之情形，與原先預選的協議合建戶重複時，即於預定之選配會中公開抽籤，不會影響台端的選配的權益，無不公平待遇之情形。</p> <p>(10) 睦昇建設之母公司為揚昇集團，資金充裕，在建設業中素有口碑，完成許多品質直優秀之作品。本案亦已規劃將營建資金及房屋銷售收入以信託方</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>經費竟高達25億（106.4月第二次公展版事業計畫書第15-1頁），實有必要請實施者說明其資金來源。</p> <p>(11)查本單元隔鄰之「惠國大樓」並非921地震列管之建築物，但實施者卻硬指「惠國大樓」為「危樓」而要求增加特殊費用，此項虛灌成本應全數刪除。</p> <p>(12)實施者於106.6.14公辦公聽會上公開表示：「事實上這個基地很不好做，最好有人來做，我讓給他，如果任何一個都更案件都有一兩個在那攪和的話，根本不做，現在有十幾個案子都不想幹，如果再繼續下去我馬上停掉，我絕對不會做。」（請見附件5之106年7月第四次幹事複審會版內附錄63頁）等語。查實施者稱「這基地很不好做」，又說「現在有十幾個案子都不想幹」，且明確表明無意再實施本都更案，更強硬稱本人若再不簽「協議合建」時，實施者堅持「馬上停掉，我絕不會做」，突顯本案實施這是法律為無物，將不願與其簽協議合建之</p>	<p>式處理，專款專用，並有續建機制，且59/60之權利人(100%的建物所有權人)皆同意，對地主之權益已能充分保障。</p> <p>(11)本案基地位置，緊鄰惠國大樓南側，雖然該棟大樓地震黃單業因結構強化改善而撤銷，但地震力造成隱而未見的損害是否還存在，是實施者必須提防的。但就算是正常大樓，緊鄰開挖總是風險極高，何況基地旁還有捷運高架路段，謹慎處理地下工程施作是必須的。倘僅為計較工程費而輕忽潛在危險，萬一造成工程災變損失，屆時台端是否會幫忙承擔。台端所謂「虛灌成本」是推想還是做過專業分析。況且，本案特殊費用業經專業單位審查同意。</p> <p>(12)實施者推動更新案大不易，尤其本案在地理位置上，一樓尚有很高的商業效益，整合上更是困難，實施者投入時間人力，絞盡心力去規劃，爭取地主們的同意，至今，全體60位所有權人除有地無屋者的台端外，都已同意。現實狀況很清楚的，就是大家都很期待台端的配合。倘實施者中斷本案推動，由於台端僅有土地沒有房屋，似對台端無所損傷。但對其他有房子的地主而言，他們必須承擔房屋老舊不能使用的損失，或有一天受到地震震垮，家人受到傷害的風險，拖愈久愈不利。因此，實施者基於堅守對這些地主的承諾，仍須繼續努力，排除困難，促成</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>本人汗名為攪局、擾亂者。查「權利變換」是地主參與都市更新方式之選項，此為都更條例第25條之1所明定，本人再鄭重聲明，本人不願與實施者簽「協議合建」，堅持依都更條例第25條 1法所明定之「權利變換」方式，合法參與本都更案，本人再次強調聲明如上。</p> <p>(13)末引用政大教授徐世榮指出：「……都市更新跟都市計畫脫節，不符合促進公共利益、社會福祉，都更條例第一條就載名都更旨在促進公共利益，這是整個都市更新裡面最缺乏的；但現在再都更條例第11條載明，是由實施者就是建商去圈地，提出都市更新事業計畫，還有相關權利變換計畫，然後我們就用多數決來決定公共利益，這是不對的，因為公共利益應該建立在都市計畫之上，也就是都市更新條例第5條之上。台灣沒有通盤檢討的都市更新計畫，都市更新跟都市計畫是脫節的，所以一切應要回到都市計畫體系，透過都市計畫才能彰顯都市更新是否符合公共利益的，「不是說建商把土地圈起來，要更新、然後多數決，就可以這樣做。」「……當都市更新淪為住宅改建，讓建商即原住戶牟取龐大的私人利益……」，因此在整個都市更新制度裡面缺乏正當性之情況下，本人被迫參與都市更新又被實施者以多數決汗名化</p>	<p>本案成功。請台端能為這塊土地的地主們著想，配合本案更新。至於台端一再重申要採25條之1之權利變換乙節，實施者已在第三次幹事複審會中即已提出，並據以修訂事業計畫重新公展公聽會，及接受第四次幹事複審。</p> <p>(13)徐教授的理念令人敬佩，是推動都市更新的團隊都會想達到的目標。但在實務操作上，更新整合並不是像在教室裡用教條上課，多開幾場說明會就可以說服地主。土地是一種資產，而且可能是個人最大的資產，它沒辦法包裝起來論斤秤兩評價，雖然可以透過估價取得較客觀的價值，但仍然在每一個地主心中都有主觀的衡量標準。作為實施者，必須設法滿足每一位地主的需要，因此，在法規、都市計畫許可下，會盡最大的能力去創造最符合大多數地主利益的規劃，這才有機會成功。就算高唱公共利益、鑽研完美無瑕的程序，也只有能成功的更新案才有其意義，否則空談10年20年的案子比比皆是，皆無助於讓老舊建物獲得重建機會。從大處著眼，如果每一個案子都像本案一樣，想想30年以上台北市超過18萬戶，新北市57萬戶，何時才能完成更新。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
情何以堪!!		
<p>6. 王○興(當事人)</p> <p>(1)我們其他人享有居住權，若只因1人不同意而影響我們的權益，60戶有建物住戶反而受到不當取得土地者之阻擾，反而是土地不正義，傷害政府公信力。</p> <p>(2)不同意戶之土地取得是否為不當登記?</p>	<p>6-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1)都市更新依政府核發之謄本為準，案內無法追究如何取得土地。</p> <p>6-2 實施者：睦昇建設股份有限公司許典雅</p> <p>(1)那塊土地原為60戶之建築執照及竣工圖使用執照都包含在內，被王先生不當分割，故不清楚不同意戶之目的為何，如願意以協議合建之價值協商，若不同意則以權利變換方式辦理。</p>	<p>有關陳情人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理，予以確認。</p>
<p>7. 蔡○貴(當事人)</p> <p>(1)我們的社區已拖延十幾年，希望市府能協助我們盡快改建，拿出魄力處理，也希望不同意戶能與實施者合協面對面協商，而非僅以書面表示意見影響本案進度。</p>	<p>7-1 臺北市都市更新處代表-董妍均</p> <p>(1)有關都更程序都更處會依法協助辦理，本案本次辦理完聽證會後，將會提送審議會審議，審議會順利通過後，即辦理核定。</p>	<p>有關儘速辦理都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序。</p>
<p>8. 蔡志揚律師(代所有權人王○○慧)(當事人)</p> <p>(1)詳編號4內容。</p> <p>(2)我們並非投資客，從長輩處取得土地，這麼多年來也都是我們在繳地價稅，反而是到底誰無償使用他人土地這麼多年?所以實施者若也講不當取得，我們保留法律追訴權。</p>	<p>8-1 實施者受任人：緯城土地規劃工程顧問有限公司張尚志</p> <p>(1)詳編號4內容。</p> <p>(2)不會損及權變戶之選配權益。</p>	<p>併發言次序 4 辦理，予以確認。</p>
<p>9. 王○興(當事人)</p> <p>(1)請蔡律師與當事人溝通，儘速與實施者協商，如果不成，是否住戶共同討論如何解決。</p>	<p>--</p>	<p>併發言次序 6 辦理，予以討論。</p>
<p>10. (臺北市都市更新處承辦人)</p>	<p>10-1 實施者受任人：廖建彰建築師</p>	<p>有關陳情</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>代為宣讀) 焦○茹(當事人)</p> <p>(1)二樓當層樓無廁所配置。</p>	<p>事務所- 廖建彰</p> <p>(1)目前送件之規劃設計乃依據地主與建商之多次討論及協議結論所作，該戶廁所乃檢討與三樓、四樓商業空間共同使用。</p> <p>(2)未來規劃是否調整將依據地主與建商最終協議結果，並符合相關法令及審查規定、及符合都更程序辦理。</p> <p>10-2 實施者：睦昇建設股份有限公司 2017/9/20 書面回覆</p> <p>(1)合約內容會加註的文字如下： 室內坪數為47.7平方公尺(不含公設之面積) 陽台坪數為7.28平方公尺(不含公設之面積) 甲乙雙方同意A10/A11兩戶不施作廁所，僅預留此兩戶廁所管線，並於產權過戶完成後，通知交屋時點交衛生設備一套(含馬桶及洗手槽)</p> <p>10-3 實施者：睦昇建設股份有限公司 106.9.28 書面回覆</p> <p>(1)關於您來信詢問廁所配置問題，依臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議原則，商業區低樓層原則上須做商業使用，審查時會要求廁所集中設置、以避免成為小套房或住宅產品，此為一般審查原則。由於本都市更新案一~四樓為商業空間使用，依審議原則設計案，商業空間配有廁所，並非如您來信所說無廁所配置，且原105.5.10雙方簽訂之協議書附件圖面A11戶本無廁所配置(該層廁所集中設計於三樓公共區域)，且貴戶於</p>	<p>人今已至大會表達意見，後續依大會決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>106.7.27至本公司開會時，經雙方討論後，同意不施作廁所只預留廁所管線位置，並請本案建築師畫好管線預留位置後，傳圖面給貴戶確認知悉，會議中皆有錄音、錄影及會議紀錄留存，倘貴戶不預留廁所管線位置，依原協議書（105.5.10簽訂）附件圖面規劃。如尚有不清楚部分，貴戶可於收到本函文一星期內告知本公司。</p> <p>(2)建物登記坪數依雙方於105年5月10日簽訂之協議書為依據。</p> <p>10-4 實施者：睦昇建設股份有限公司 106.10.24 書面回覆</p> <p>(1)當層要設置公廁問題也於106.7.27會議中討論，設置公廁時，貴戶建物登記總面積不變，公設面積增加，其他面積相對減少，廁所門要對外開，其貴戶考慮後，不同意此方案。經雙方討論後同意不施作廁所，請建築書規劃預留廁所管線位置，再請貴戶確認。</p> <p>(2)所以廁所配置問題，依貴戶於107.7.27至本公司開會，會議中皆有錄影、錄音及會議紀錄留存，討論結果為：經雙方溝通，同意不施作廁所只預留廁所管線位置，並請本案建築師畫好管線預留位置後，傳圖面給貴戶確認知悉，本公司至今尚未收到貴戶確認圖面，本公司則依雙方105.5.10簽訂之協議書附件圖面規劃。</p> <p>以上說明，謝謝您的來信</p> <p>10-5 實施者：睦昇建設股份有限公司</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>司 106.11.06 書面回覆</p> <p>(1)再次說明,建物登記總面積為主建物加附屬建物加公設面積,設置公廁會增加,其他面積相對減少,廁所門要對外開,其貴戶考慮後,不同意此方案。經雙方討論後同意不施作廁所,請建築師規劃預留廁所管線位置,再請 貴戶確認。</p> <p>(2)公廁配置位置:貴戶建議在二樓梯廳A11右側設置一個公廁,經檢討後,因配置位置涉及到消防法規,無法依 貴戶建議設置,特此告知。</p> <p>以上說明,謝謝您的來信</p>	
<p>11.(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 焦○清(當事人)</p> <p>(1)本人與實施者協調更新後為新建二層A10建物。</p> <p>(2)經查閱所附事業計畫書10重建區段土地使用計畫10-35頁,二層平面配置圖A10沒有配置廁所,已嚴重影響本人應有權益,特此提出異議,請實際補回廁所配置。</p> <p>(3)本次更新其他係1-2樓配置,故在一樓有配置廁所,是一戶一廁完整規格,惟本人僅有A10,一樓為大廳,一戶最基本的就是衛浴設備-廁所,請實施者補正。</p>	<p>11-1 實施者受任人:廖建彰建築師事務所- 廖建彰</p> <p>(1)同編號10之內容。</p>	<p>併發言次序 10 辦理,予以確認。</p>
<p>12.(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) 臺北市政府文化局(機關單位)</p> <p>(1)依本府106年11月28日府都新字第10632371302號函辦理。</p> <p>(2)經查,本案都更範圍內無本市公告之文化資產、列冊追蹤建</p>		<p>有關文化局表示本案無文化資產、保護樹木及特殊列管事項之意</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
物及受保護樹木；另依所附權屬資料所示，範圍內亦無公有土地或公有建造物，無涉文化資產保存法第15條規定。故本案圖特殊列管事項。		見，予以確認。

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

四、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段57-13地號等1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 鄭佳滿 2781-5696#3088）

討論發言要點：

(一) 財政局 戴幹事國正（書面意見）

前次幹事複審請更新處協助確認營業稅計算基準之適用一節，經實施者說明並將提請本次大會討論，本局無補充意見。

(二) 地政局 李幹事汪穎（書面意見）

估價報告部分，業依前次會議意見說明或修正，地政局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案本次僅處理權利變換，無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 蘇幹事芯慧（書面意見）

經洽更新處確認，本案因事業計畫已核定故無提供資料予本科審查；至有關都市更新權利變換計畫部分，本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

沒意見。

(七) 文化局 蔡幹事佩欣（書面意見）

本局前以107年4月26日北市文化文資字第10730816900號函復貴處無特殊列管事項，請實施者未來開發時依文資法相關規定辦理。

(八) 遲委員維新

1. 有關營業稅部分，報告書第16-17頁之更新後土地所有權人分配取得之權利變換核定價值，是否為房地總值，請實施者說明。
2. 目前更新前1樓價值評估係以樓上價格推估1樓價值，然考量因陳情人發函至市政府表示其1樓可作為商業登記之價值問題，為避免後續爭議問題，建議估價師找類似條件之1樓案例單獨評估作業，此作法可避免將其當作樓上住宅，雖該戶登記為住宅，但事實其可作為營業登記，若增加案例評估程序，往後爭議也相對減少，市府於審議過程中亦可較為周延審議。
3. 經估價師表示就目前估價結果會較以實際案例計算之價值高，但就陳情人現在並不這樣認為，如此陳情人將持續陳情下去，故為求在審議過程中有較周嚴審查，所以建議估價單位針對該一樓能找類似案例做為本案評估計算依據，價值評估結果或許有高有低，但這非審議會討論範圍，審議主要要求評估周延且結果都有所實際依據，後續承擔之風險也會較小，任何瑕疵都會對本案有不利的影響。
4. 陳情人對目前的價值結果有意見，因為面積登記與否需由地政機關認定並給予登記，登記面積的問題與本次審議會無關，故估價師依照現登記面積估算，但就估值問題是審議會須審議部分，目前該1樓估價未用類似案例推估而是用樓上住宅推估，此將可能造成日後爭議，故建議1樓評估再提供完整的案例估價過程較為妥當。
5. 依照目前法令及規定，並無要求且規範要依據何種作法，然通常一般案件後面登記若為住宅，可用樓上住宅推估計算，但因本案有陳情意見且又有商業登記，陳情人又堅持是店面，但考量這種店面種類很多，臨馬路與巷內之店面，價值是不同的，目前估算之價格也許就是屬巷內之店面價格，但因為無清楚估價過程及佐證讓陳情人心服口服，雖然完整周延的評估結果，陳情人也不一定接受，但至少於審議會已要求作更周嚴之估價，日後若陳情人再有自己認定之訴求，審議會亦能依據專業判斷作審議，避免日後爭議。
6. 如果本次審查是將1樓認定以法定用途或是當初國宅處規定為住宅的規定，針對本次估價並無意見，但考量因陳情人表示現可作商業登記之情況，陳情人有提出訴求且聽證也予以說明，故若在可以作商業登記之條件下，目前估價可能需要再提供周延的評估過程。

(九) 何委員芳子

三民路80巷共12戶1樓住宅，其他11戶住宅是否有辦理商業登記？

(十) 趙委員正義

1. 有關遲委員的意見並非表示本次估價不合理，而是可以針對面三民路80巷更

新前1樓評估部分改用比較法評估，因是否具有商效的確會影響其價值，故面臨三民路80巷之1樓評估，估價可以補充類似面後面1樓的價格，沒有一定要把住宅硬作成商業店舖，此也不合理。

2. 針對陳情人部分，其更新前與更新後分回位置若相當，陳情人若要求更新前價值提高，其更新後相對位置之價值也會增加，因更新前後之商效結果會相似，請實施者也向陳情人詳細說明。
3. 可找出國宅處當時一樓與樓上的價差作為佐證依據，並提供給1樓陳情人參閱，另請實施者再與陳情人進行溝通說明。

(十一) 簡委員裕榮

1. 延壽國宅為當初國宅處興建及銷售，所有店面依規定以標售方式進行作業，其餘皆為住宅，用住宅銷售或分配，沒有所謂一樓可依後續土管變更使用，這是國宅處當初在賣國宅的相關規定。
2. 依據國宅條例與國宅相關管理維護辦法是不允許變更使用，只是後面到最後因為國宅條例相關規定回歸到管理委員會時，是依管理委員會是否同意而訂，因為原國宅所有一樓都不同意變更為商業使用，這是先前規定，只要店面皆為標售。而且依據國宅條例規定只能低於成本，不能高於成本，在所有住宅分配包含一樓都是按住宅房屋成本價估算。

(十二) 張委員鈺光

建議實施者可透過代銷業主協助陳情人賣出，因陳情人已有提出願意售出，此同時也能符合整體社區整體住宅規劃方向，達到二全其美方向。

(十三) 游委員適銘

依據實價登錄查詢近年延壽街有6筆及三民路有7筆店舖成交案例，此案例店舖可能多是面臨馬路，和本案情況不大一樣，既然要說服陳情人的意見，考慮在個別因素中進行修正，故針對價值修正部分仍須再次審議確認，另也向陳情人再次說明，不是因為有商業登記就有商業價值，若依收益法估算也無法提高，需請陳情人體諒。

(十四) 王副主任委員玉芬

1. 請更新處確認是否通案都能依去年修正新的營業稅計算方式提列。
2. 請問實施者陳女士是否一直表達要作商業使用？
3. 陳女士有表達要將房屋賣給實施者，請實施者說明是否願意價購。
4. 剛實施者表達希望爭取先行通過然後再補充資料，但本案有陳情，且估價檢討的部分還是要經過審議會來檢視會比較完備。

(十五) 方副主任委員定安

剛委員所提意見並非表示本案的估價是有問題的，而是用另一種方式去估算，可讓程序更完備，建議請實施者再進行溝通，並將原先的估價做一個佐證。

(十六) 都市更新處

營業稅可依新的規定計算提列。

實施者回應：

(一) 有關陳情人現居三民路80巷15號1樓，針對陳情人意見綜整三點回復：

(1) 為什麼1樓較同棟價值低，方才陳情人所述的價值係指總價，然就本案更新前之估價結果，1樓單價為2~7樓平均單價116%，其總價值較少係因陳情人所持有的面積較樓上層面積小之故，其更新前產權面積為30.16坪，樓上層面積為34.84坪。

(2) 另針對陳情人所提供的國宅處資料，其該資料顯示1樓及樓上面積並無差異，實施者進一步了解，當初國宅處資料中門牌三民路80巷15號的面積為28坪，事實上現在不論是1樓或2~7樓也皆非28坪，故推估該國宅處資料應僅作為前期說明或前期參考資料，更何況陳情人所持有的房屋，以謄本調閱得知為民國89年第三手買賣移轉，也非向國宅處申購。

(3) 因陳情人目前有農產品招牌吊掛於1樓門面，其同時於104年申請商業登記，並希望實施者能比照臨延壽街之店面價值估價，這部份已向陳情人多次說明，不論在聽證或是正式及非正式會議場合中皆有多次說明，但陳情人仍然要求價值要有所調整，基於整體估價原則及整體所有權人共同權益，實施者仍維持原估價結果。

(二) 就財務計畫之營業稅計算提列，本案於報核過程中依據當時之相關規定進行提列。

(三) 延壽國宅附近1樓成交案例非常少，調查104年9月至105年8月，成交金額並沒有很高，1樓成交價格約落在62萬~72萬之間，若以目前都市更新估算價值，已高於往年案例價值，且若改以案例價值重新計算，恐影響所有1樓權利價值會有較大變動。

(四) 本案使用分區為第三種住宅，依據相關法令可作商業登記，本案更新前1樓共有22戶住宅及臨延壽街12戶店舖，與陳情人一樣面臨三民路80巷之住宅共有6戶，其他所有權人皆同意本估價結果，當然很感謝委員的建議，為了完整及讓陳情人清楚知道估價內容，請確認本案估價作業是否符合估價規定，若符合估價規定，是否可依照目前估價結果進行審議討論，且三民路80巷7號1樓亦有辦理商業登記且同意目前估價結果。

- (五) 陳情人現況仍為住宅使用部分，實施者已拜訪多次，家中成員包含夫妻及子女皆現居在此，廣告招牌僅為張貼在門口，更新前臨三民路80巷1樓住戶共6戶，新建物臨三民路80巷規劃4戶住宅供選配，且依照陳情人於法定選配期間自行選配結果，其更新後獲配位置亦為其更新前相對位置，該戶不同意乃是針對價值認定部分。
- (六) 本案建築規劃是於事業計畫申請前依據所有住戶一起共同決議辦理，目前事業計畫經市府核定在案，而陳情人目前主要是針對價值的認定提出異議，然陳情人門口有作農產品廣告張貼及部份面積設有商業登記，其認為這樣的價值是否能比照臨延壽街店面的價值估算，但此並未能符合目前估價原則，故產生陳情人的爭議。實施者會持續再努力溝通，希望讓陳情人能完全的理解且也能接受已核定的規劃，畢竟本案為200多戶的社區，必須要兼顧每一個人，實施者會善盡應盡的義務，盡力協助及辦理相關作業。
- (七) 針對陳情人說可以價購部分，因並無提出明確之價格，也僅為過程中口述表示要賣給實施者，故實施者每次的溝通也僅能就程序過程及報告書內容加以向陳情人詳細說明。
- (八) 同意委員的建議再補充佐證相關估價資料，但能否先審議，再將佐證資料交由更新處確認？

決議：

- (一) 財務計畫部分
有關本案營業稅改依 106 年 10 月 25 日「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」提列 368,152,521 元之合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 權利變換及估價部分
有關估價報告書檢討修正情形，請實施者依委員意見檢討補充估價內容，並提出相關佐證資料後，再提會審議。
- (三) 請實施者依委員及幹事意見修正後，再檢具修正後計畫書圖併同未討論議題提會討論。