

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 313 次會議紀錄

107 年 2 月 5 日府都新字第 10730038100 號

壹、時間：民國 107 年 1 月 22 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案：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

一、「變更臺北市信義區永吉段二小段376地號等30筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 宋姿穎 27815696#3068）

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 有關前次幹事會議所提貸款利息計算結果有誤一節，經查權變計畫書表 10-1 總經費成本明細表備註欄載明平均年利率為 1.96%、內文說明利率為 1.9612%、計算式則為 1.91%、計算結果又為 1.9612%之計算結果，故請更新處再予協助檢視釐清。
2. 本次會議討論事項尚無涉本局協審事項，本局無意見。

（二）地政局 李幹事汪穎（書面意見）

本案估價報告書業依前次權變小組複審意見修正或說明，本局無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

開發單位意見前次幹事會已修正完成，爰本局無意見。

（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）建築管理工程處 徐幹事文強

1. 本案增加之裝飾性構造物，深度或寬度倘大於 1.2M 部分，應以外框計入建築面積及容積，包括 A3、A5、A4、F6、F2。
2. 本案增加之裝飾格柵，請依建照抽查案例彙編檢討，若不符規定，請計入建築面積。
3. 一樓門廳與戶外高差超過 20 公分，請檢討是否符合無障礙相關規定。

4. 二樓請補充檢討步行距離及重複步行距離。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(七) 黃委員台生

有關門廳出入口與車道重疊，但警示燈僅一處，是否為雙向警示，使車輛進、出都有警示效果，以維護住戶進出安全。

(八) 都市更新處

1. 依據都市更新權利變換實施辦法第 8 條規定，評價基準日限於權利變換計畫報核日期六個月內訂定，有關陳情人建議另於交屋時重新訂定評價基準日一事，與前述規定不合。

2. 有關貸款年利率建議以取至小數點後 2 位，其餘四捨五入為準。

實施者回應：

(一) 有關建築管理工程處所提意見，於本次計畫書已有載明相關內容，惟後續將於核定版加強補充相關檢討及說明。

(二) 本案將依通案原則重新檢核計畫書所載之貸款年利率數值，以維持內容前後一致性。

(三) 有關權利變換計畫書表 13-2(P. 13-7)更新後建築物分配單元各戶總價未配合估價師提供之更新後鑑價成果修正及表 16-1 (P. 16-2) 吳王○淑(房屋單元 A3-15F、車位單元 16-B5)與周○隆(房屋單元 B4-9F、車位單元 167-B2)選配結果誤植情形，將於核定版一併更新。

(四) 有關部分所有權人已與實施者完成協議部分，包括選配車位重新歸戶及就實施者分回部分重新選配或產權異動情形，將於核定版一併更新。

(五) 有關部分所有權人及實施者分回之車位尚未完成歸戶，將於後續辦理變更或於釐正階段一併辦理修正，以利後續辦理登記作業。

決議：

(一) 建築規劃設計部分：

1. 本案相關建築規劃設計部分，經實施者說明本次變更事項後，請依建築管理工程處意見於計畫書加強補充說明。

2. 有關警示燈設置情形，請依委員意見檢討後修正計畫書。

(二) 權利變換及估價部分

本案勘估標的調整率及休閒公設未納入價格分析之修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關貸款年利率率請依業務科通案處理原則修正，並統一計畫書前、後內容。

(三) 人民陳情部分

1. 本案表示不參與選配或以公開抽籤選配之所有權人，請實施者加強溝通協調。
2. 有關陳情人建議另於交屋時再次訂定評價基準日事宜，請實施者再妥予溝通說明，並依相關法令規定辦理。

(四) 聽證記錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 王○(賴○川代為發言)</p> <p>(1)交屋時之差額找補問題： 本案由實施者應訂「評價基準日」係民國 105 年 6 月 1 日經估價師訂定之，用以核算「權利價值」，分配房屋之用，但交屋時，尚有一段時間，建請另訂交屋時之「評價基準日」，評定房屋價格，以符合市場價格之波動，作為補償之用。</p>	<p>1-1 實施者受任人：景瀚不動產估價師聯合事務所副所長 吳右軍</p> <p>(1)您的意見將會轉予更新處。 (2)依照現行估價法規依照價格日期當時的不僅評估更新後的價格，還要評估更新前的價值，並無在房價找補時另行訂定新的價格日期，在此說明。</p>	<p>有關權變價格日期，實施者及更新處已說明，應依法令規定辦理。</p>
<p>2. 王○(賴○川代為發言)</p> <p>(1)有關於剛剛實施者答覆我的問題，依照權利變換計畫第8條規定僅規範實施者訂定1次價格日期，並非規範實施者訂定幾次，這個問題請市府回覆。 (2)B1 停車位的權屬為何？還是外人可以停？ (3)公共設施占百分之幾。</p>	<p>2-1 實施者受任人：周簡建築師事務所協理 王承中</p> <p>(1)B1 產權是屬於未來所有權人的，外人原則是不能進來使用。 (2)地下室已包含在公共設施內，也同時要檢討消防法令規定，公共設施大約是 32% 左右(含機車位)，未來以本市都市更新及爭議處理審議會審議通過及代書登記為準。</p> <p>2-2 實施者受任人：璞真建設股份有限公司副總經理 方鴻旭</p> <p>(1)有關地下室停車位的登記是登記予區分所有權人。 (2)本案事業計畫已經通過，現在變更事計及權變計畫，後續是依照報核當時的建築法令、地政當時</p>	<p>有關權變價格日期、停車位權屬及公共設施比例，實施者與市府已說明，依本次審議會決議內容辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>的登記法令等規定去辦理。</p> <p>2-3 都更處：陳股長德禾</p> <p>(1)有關評價基準日的問題依權變辦法規定第8條須在權利變換計畫報核的6個月內訂定評價基準日。</p>	

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

二、「變更(第二次)臺北市大同區雙連段一小段 197 地號等 72 筆土地都市更新權利變換計畫案(含釐正圖冊)」都市更新審議案(承辦人：事業科 唐煥鈞 2781-5696#3060)

討論發言要點：

(一) 地政局 洪幹事于佩(書面意見)

本局無意見。

(二) 交通局 謝幹事霖霆(書面意見)

本局無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 潘委員玉女

1. 計畫書綜合-13地籍整理部分，請將「合併」改為「整理」。

2. 計畫書綜合-14所有權人權利範圍有不一致之情形，請實施者重新檢視後修正。

3. 請實施者說明釐正面積為何與地政測量結果不一致之原因。

4. 請實施者爾後辦理釐正圖冊時，依相關地政法令辦理登記。

(六) 簡委員伯殷

請實施者說明綠建築標章申請之進度。

(七) 何委員芳子

本案聽證陳情意見眾多，請實施者與陳情人詳予溝通說明。

(八) 方副主任委員定安

請實施者說明綠建築獎勵之回饋方式。

實施者回應：

- (一) 後續將依委員意見修正及查核計畫書誤繕文字部分。
- (二) 本案綠建築標章已在申請中，及綠建築獎勵值回饋已併入都更總獎勵計算並回饋於所有權人。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

1. 本次變更內容誤寫誤算及權利變動情形，經實施者說明，並經審議會討論後，計畫書內相關數字、內容回應等請依委員意見修正。
2. 本案因面積釐正後更新後總價值變動，影響共同負擔比例由42.40%調整至42.42%，經實施者說明自行吸收維持原核定之共同負擔比例，且每戶更新後單價不變，不影響所有權人權益，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 顏○卿(當事人)</p> <p>(1)目前我們還不清楚要繳多少稅？</p> <p>(2)以何基準計算稅賦？</p> <p>(3)請實施者說明新成屋配備。</p>	<p>1-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)稅賦優惠依都市更新條例第46條規定辦理。</p> <p>(2)就各土地所有權人應分配價值範圍內折價抵付部分免徵土地增值稅及契稅，因各所有權人原取得時間點不同，移轉時仍依地政機關計算地價為主；土地增值稅依銷售年度，依該年度公告土地現值，影響所有權人繳交土地增值稅之多寡。契稅依銷售時該年度房屋評定現值計算，更新後第一次移轉得減徵40%，房屋稅、地價稅更新後二年減半徵收。</p> <p>(3)新成屋之配備以事業計畫書內容為主。</p>	<p>(1)~(3)有關稅賦及新成屋配備，請實施者依相關規定辦理。</p>
<p>2. 蘇○訓(當事人)</p> <p>(1)B棟公設比偏高，東家建設已召開過說明會但仍未明確，表示B棟面積小故公設較高，估價時B棟有降低4%價</p>	<p>2-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)B棟公設較高，因建築投影面積較小，11/6已有回覆該所有權人，在消防法規應設置之梯廳、逃生梯數目、尺寸、占用面積等均與</p>	<p>(1)~(3)有關公設比偏高部分，經實</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>格，若公設比31.1314%，我本人選配B5，一間房屋價差67.4萬，希望東家建設決策者能給我們善意回應。</p> <p>(2)選配房屋時東家建設並未說明B棟公設比較高，事後又不行讓地主換屋。</p> <p>(3)ABC棟面積不同公設比亦不同，一樓共通、進出口也同一個，為何有差異？</p>	<p>A1、C1棟相同，B棟專有面積比A、C棟少。</p> <p>(2)估價價值就公設比例部分，估價師已折減4%，並反映於B棟分配單元最終估價價值中，此部分於公開展覽時已將權利變換計畫公展，且選配房屋時，地主均知B棟房屋每坪單價較低，所有相同權利價值可選配較多面積之房屋。</p>	<p>施者說明及不涉及本次變更權變內容，後續仍請實施者溝通協調。</p>
<p>3. 張○瑾(當事人)</p> <p>(1)當初有提到租金(實施者要給予的租金補貼)為何沒有了？</p> <p>(2)補償金(差額價金)什麼時候可以收到？</p>	<p>3-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)依權利變換提列租金補償30個月已發放完畢，104年已有發函給各所有權人，東家建設仍會給付租金補償至申請使照時日(106年3月)，交屋時發放予建物所有權人。</p> <p>(2)目前辦理變更權利變換程序，待審議完成後產登前，及書面通知所有權人繳領差額價金。</p>	<p>(1)~(2)有關租金及差額價金部分，請實施者依承諾辦理。</p>
<p>4. 林○秀(當事人)</p> <p>(1)B棟公設比過高，實施者當初並未說明清楚，完工時才知道，讓我們非常不滿意。</p>	<p>4-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)B棟公設較高，因建築投影面積較小，11/6已有回覆該所有權人，在消防法規應設置之梯廳、逃生梯數目、尺寸、占用面積等均與A1、C1棟相同，B棟專有面積比A、C棟少。</p> <p>(2)估價價值就公設比例部分，估價師已折減4%，並反映於B棟分配單元最終估價價值中，此部分於公開展覽時已將權利變換計畫公展，且選配房屋時，地主均知B棟房屋每坪單價較低，所有相同權利價值可選配較多面積之房屋。</p>	<p>有關公設比偏高部分，經實施者說明及不涉及本次變更權變內容，後續仍請實施者溝通協調。</p>
<p>5. 楊○興(代原所有權人顏○卿)</p> <p>(1)實施者表示會申請綠建築，是否有實際執行，所選用之配備是否皆為環保材質？若</p>	<p>5-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)本案申請銀級綠建築，申請建照時即需先取得綠建築候選證書，取得使照二年內需取得標章，後續若住戶沒有維護會被取消綠建</p>	<p>(1)~(2)有關綠建築之獎勵，請實</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>住戶沒有繼續使用環保電器是否會影響綠建築？</p> <p>(2)執行綠建築應有回饋，是否有回饋給地主？</p>	<p>築，且取得綠建築實施者也需給付保證金(四千萬)。</p> <p>(2)本案申請銀級綠建築有6%容積獎勵。</p> <p>5-2 實施者受任人：張家源</p> <p>(1)綠建築申請項目針對公共設施及外牆，室內部分不列入申請，並不影響綠建築。</p>	<p>施者依委員意見補充說明於計畫書中。</p>
<p>6. 蘇○訓(當事人)</p> <p>(1)實施者實問虛答。</p> <p>(2)公設設施皆在B棟2樓也都由B棟所有權人持分，公設3棟應平均設置。</p> <p>(3)估價降低4%，我本人選配B1/5樓，與A5、C5比較，同層樓比較公設比30.13%，為何總價差異67萬？</p>	<p>6-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)所有權人有問題，實施者皆會實問實答。</p> <p>(2)B棟2樓設置之公共設施屬大公，為ABC3棟所有權人共同使用、共同持分。</p> <p>(3)每棟皆有價差，估價因素除垂質因素等其他因素，減4%僅針對公設比。</p>	<p>(1)~(3)有關公設比偏高部分，經實施者說明及不涉及本次變更權變內容，後續仍請實施者溝通協調。</p>
<p>7. 張○儀(當事人)</p> <p>(1)都更時間冗長，已十幾年。</p> <p>(2)實施者回覆有溝通協調，卻仍沒有實質的回應。</p> <p>(3)租金補貼至106年3月，107年3月後才會交屋，為何會有一年以上的落差？</p>	<p>7-1 實施者受任人：林美雲</p> <p>(1)都市更新需經過審查，本案97年申請於102年才核定。</p> <p>(2)都市更新案針對產登面積需依地政機關測量為準，而本次釐正即因地政機關測量後面積與核定之計畫書有差異，於今日聽證後，請更新處協助盡快排審議會，讓本案盡快核定。</p> <p>(3)權利變換僅同意合法建物提列房屋租金補貼，然而本案有部分屬非合法建物所有權人，實施者補貼違章建物所有權人比照合法建物，另重建契約上有載明補貼之時間為30個月，之後為實施者額外補貼。</p>	<p>(1)~(2)有關儘速辦理都市更新程序，建請相關單位依法協助辦理。</p> <p>(3)有關租金補貼部分，請實施者依承諾辦理。</p>

(三) 同意本案變更都市更新權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審

議。

三、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段1地號等33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 陳建男 2781-5696#3189）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 依本府都市發展局106.10.25發布重要審議原則，實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回，其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，爰有關合法建物拆遷補償費、公共設施用地地上物拆遷補償費以未扣除拆除費金額提列，本局無補充意見。
2. 人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(12%)，共同負擔比40.04%，提請審議會審議。
3. 其餘第294次審議會所提意見已修正。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

估價部分已依幹事會意見修改，本案無意見。

（三）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。

（四）交通局 謝幹事霖霆（書面意見）

1. 事業計畫報告：

- (1)P5-18，承德路為往北 4 車道，請修正；民權西路雙向 6 車道，請補充註明為扣除雙向各 1 公車專用道。
- (2)交通現況之道路服務水準分析請更新為近 2 年內之數據資料，俾利與現況較為相符；衍生交通需求資料請併同更新。

2. 交通影響評估報告：

（本次新增）

- (1)P2-12 停車供需調查請更新為本市停管處 105 年公布之停車供需調查資料。
- (2)請補充交通工程技師執業圖記。
（新增-於前次書面意見提供，惟未納入審查意見及修正）
- (3)本案經 104 年 1 月 15 日都市設計及土地開發許可審議委員會審查核定，惟都市更新及爭議處理審議會尚未核定，請將 P2-6，表 2.2-2 路口號誌時制計畫及路口管制方式彙整表更新為現況資料，另交通量調查資料請併同更新。
- (4)P2-7 至 2-10，路口與路段服務水準調查請更新為近 2 年之數據資料，俾

利與現況較為相符；後續基地開發衝擊一節亦請一併檢視修正。

(5)P3-3 請以表格呈現各類別（住宅、店鋪員工及顧客、事務所員工及訪客）停車需求；及補充事務所員工及訪客停車需求。

(6)4.2 節，請補充停車出入口緩衝空間尺寸及出入口距上下游路口之距離，並於圖 4.2-1 補充標示反射鏡、警示燈等設施。

(7)本案於開發完成後之停車空間（含臨停、裝卸貨等）應滿足自身需求並基地內部化，未來將不得再向本市交通相關單位申請開放路邊停車，並納入買賣公約或管理公約內，事業計畫請併同納入。

查 P2-3，表 2.2-1 已依前次意見修正（承德路往北 4 車道），惟 P2-2 承德路現況說明未修正，請一併修正。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

依 406 次都審委員會決議老公專案獎勵部分，原則三-環境貢獻度原則，同意修正後核給 13%獎勵。另「減少更新單元逕流量」部分已經本府水利處以 104 年 3 月 31 日函回復尚符需求，本局於 104 年 4 月 7 日函復請依前揭函內容辦理。依 406 次委員會決議 D 再給 4%獎勵，「原則三-環境貢獻度原則」合計為 17%。

(六) 新建工程處 陳幹事家邦（書面意見）

本案事業計畫書 P11-12 涉及公共人行道認養 1 節，其中公有人行道位於更新單元東北側無障礙斜坡道之設置範圍與本局編印「台北市政府工務局工程標準圖」中之「無障礙斜坡道標準圖」設置方式不符，仍請依前述標準圖設置方式辦理。

(七) 何委員芳子

1. 本案聽證有多位未同意地主表達堅決不同意參與更新，請實施者說明有關本案未同意戶歷次協調情形。
2. 請實施者加強說明本案△F5-1 獎勵項目對周遭環境的公益性、公共性之檢討。

(八) 簡委員伯殷

1. 都市設計審議委員會給予本案之獎勵值與計畫書內所載不一致，請實施者或規劃團隊補充說明。
2. 本案尚有 19 位未同意戶，有關其協議方式、選屋方式是以抽籤還是自行選配方式進行，以及現有設計單元是否可以滿足未同意戶現況，請實施者說明。

(九) 簡委員裕榮

請實施者於專案會議中說明未同意戶的意見與協調狀況。

(十) 潘委員玉女

1. 本案2樓臨時避難所產權登記於B2和A1單元下，而公寓大廈管理規約雖規定不得移轉但難以規範，請實施者檢討臨時避難所公共使用性，以及未來登記方式是否會隨著B2和A1單元產權移轉予私人。
2. 本案法定停車位有219個、自設車位有26個，其中有231個停車位集中登記在一個小主建物上面，此舉未來可能將法定停車位出售予非原住戶並作預為移轉私人之準備，而公寓大廈管理規約雖規定不得移轉但難以規範，請實施者重新檢討。

(十一) 劉委員秀玲

本案在第 406 次都市設計審議於「環境貢獻度原則-防災機能加強」提列「臨時避難所」項目並給予 2%獎勵，然而並未解釋臨時避難所使用用途；另計畫書內提到要與台北市政府的消防系統銜接，也要跟區公所配合整體運用，請實施者說明「臨時避難所」與區公所及消防局如何連結。

(十二) 方副主任委員定安

1. 請實施者說明有關本案未同意戶歷次協調過程及進展。
2. 本案報核同意比例僅達七成，請實施者說明迄今同意比例是否有增加。

實施者回應：

- (一) 本案報核同意比例約七成，迄今再取得 6 戶共計 6 位所有權人同意，以面積計超過 80%以上同意，目前未同意戶為 9 戶共 19 位所有權人，未同意所有權人訴求在於獎勵值尚未確認無法確保其權益，俟獎勵值與可分配的條件確認後，再與未同意戶談協議。
- (二) 本案棟別編號 7 的建物白姓住戶的部分，已於 106 年 9 月 21 日用買賣方式達成協議；轉角棟別編號 15 的建物，陳姓住戶已於 1 月初達成協議，目前達成協議條件當中，基本上這些房屋都可以滿足未同意戶現在的需求，另實施者後續分配的部分佔整體約 39%~40%，這些房屋未來後續也可以提供未同意戶來協議換戶。未同意戶選配方式是以抽籤方式進行。
- (三) 本案老舊公寓更新專案原則一「公共設施補充原則」有兩項獎勵項目，其中獎勵項目「2. 公共使用之廣場、綠地及開放空間」經都市設計審議後未同意核給，故本案僅申請獎勵項目「1. 都市更新單元規劃設計高於法定評定基準者」，此項並須提都更審議會審決。

決議：

- (一) 本案尚有 19 位所有權人未同意參與更新，且於聽證時仍有多數所有權人表示意見，請實施者妥予溝通協調，並檢具協調紀錄。
- (二) 本案請依委員及幹事意見檢討修正，並召開專案小組討論後，再續提請大會審議。