

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 486 次會議紀錄

110 年 9 月 6 日府都新字第 1106021070 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 13 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室暨視訊會議平台(CiscoWebexMeetings)

參、主持人：黃一平召集人、羅世譽副召集人(討論提案一、二、四由黃一平召集人主持、討論提案三由羅世譽副召集人主持)

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）紀錄彙整：曾少宏

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、「無障礙停車位納入公共設施及選配銷售之更新審議疑義」(承辦人：事業科呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053)

決議：洽悉備查。

柒、討論提案：

一、「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 林均郁 02-2781-5696 轉 3075)

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 條規定迴避。

(二) 財政局 蘇振華幹事（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。

(三) 地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事（李庭維代）（書面意見）

本案無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

本案係所有權人異議審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

案涉權利變換審議核復部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為權利變換計畫所有權人異議審議核復案，無意見。

(八) 蕭麗敏委員

1. 前次審議會時，就此戶有轉管問題部分，對估價修正已達成共識。故理論上，不論最後異議人是否選配這一戶，在估價均需有適當的調整與修正；至於產權的部分，審議會沒有介入的權責，所以在產權之處理上，原則上還是回歸法院的判決。以目前都更制度上，原則上是謄本登記的所有權人確實有選配權；故目前謄本登記的所有權人，若要求換戶的話建議可以同意，至於與另外一人私權問題，建議脫勾處理會比較單純。
2. 估價師有說明本案其他戶別一樣有轉管問題，只是這一戶因圖面漏標而沒考慮折價。但核定版估價報告書針對個別因素的估值調整修正，並沒有看到其他戶有轉管修正有這一項目。請估價師再確認。
3. 依實施者說明，轉管部分在本案估價報告列為鄰避設施，建議進行修正，因為一般鄰避設施屬於對外部的東西，在估價報告書中是否使用轉管影響這類似的名稱較符合實際的文字較為明確；至於二樓部分建築師有說明只有這戶有轉管問題，請建築師再確認。

(九) 葉玉芬委員

1. 此戶因有轉管問題，估價上有需調整。請問此戶因污水轉管的調整率是多少？現在所提供審議之估價報告書是108年11月的核定版，之後調整是否將有新的報告書？二樓部分有轉管問題，是否僅這一戶，或有其他戶？若有其他戶是否也應該一併檢討修正。
2. 108年11月核定版估價報告108頁中列有鄰避設施，但其中未包括二樓部分的修正，請問將來是否會有修正版？還是說，現只是修正試算，之後估價報告書會做補充，以上提醒估價師。

(十) 陳玉霖委員

1. 這戶估價條件，有寫到使用權的評估，但並未交待詳細，請進行修正；另報告書第89頁，有提到使用權的計算，但所有的計算過程並不詳實，請估價師就這一部分做更清楚的說明，權利時間11.1年，折現率3.88%都應說明清楚，才能評估使用權。轉管除了相對面積外，還有相對位置，倘依實施者所說，轉管位置在牆邊，就估價部分相對影響較小，故轉管位置應清楚載明於估

價報告。這樣若位置要調整到隔間牆邊，那價值調整-1%，就沒意見。如果是在客廳的位置，相對應的價差變動就應不同。

2. 113頁有一個鄰避設施的調整，麻煩用轉管這一名詞；對於轉管因子的調整，請在此處詳細做說明；有關轉管的估價調整請在估價報告書檢附。這樣可比較清楚。面積與位置的調整率合理性也能一致。

實施者說明及回應：

- (一) 異議人會中表達期望換戶之意見，曾口頭上談過，更新會希望能與周君協調完成，才能同意他換屋。異議人原有之權值並未達選配之標準，為了異議人能與周君協調，特別容許他能挑選最小權值的房子，才好能與周君和解此事。周君之前向第三者買這房子，而陳君持有房屋的所有權，周君經法院判決，持有房屋居住權。請問，更新會要如何拿捏此問題，幫他們處理。所以還是拜託陳君與周君協調，才同意換屋。經瞭解，周君本身之前確實有向第三者買這房子，並持有資料。也因此，法院也判其有永久的居住權。更新會只能協助兩方面儘量協調，更新會已釋出最大的善意處理此事。
- (二) 本更新案二樓有轉管問題者確實僅此一戶，因二樓平面與樓上標準層一樣，只有這一戶部分改為管委會空間，這一戶情形才與直上方不完全相同，故產生轉管之情形，二樓其他戶與樓上一致，並無轉管問題。
- (三) 就本更新案規劃設計而言，有轉管問題者不只此戶，惟僅此戶因平面圖漏標轉管故致未調降估值。其他各戶有轉管之問題者，均已進行估值修正。原則上，轉管之位置下方為衛浴者不扣估值，若轉管經過起居室、客廳者，以轉管範圍兩邊各加50公分範圍計算面積，依該面積佔起居室面積比率定其扣減估值。若轉管由空間中央通過是兩邊各加計50公分，若貼在牆邊則單側加計5公分計算面積。這一戶的轉管調整率計算方式與本案其他原已列計轉管折減率的計算方式一致。
- (四) 該戶更新前因未向市府購得土地，屬於有屋無地之情形，才有使用權值的情況，其計算方式參照範本規定耐用年數與租金計算，至於折現率等若說明不夠詳細，會再補充詳細書面說明。
- (五) 有關其他戶轉管的調整，估價報告書以鄰避設施之名稱進行修正，已置於估價報告書108頁的調整表格內；本案樓上大多是標準層，大部分的轉管位於1樓及12樓均已考量轉管之折減。

決議：

- (一) 有關異議人與現住戶周君間私法糾紛，非屬審議核復範疇。
- (二) 有關異議人表示所選配單元二層B2戶直上方戶之污水管於所選配戶內上方

造成權值損失部分，於第436次審議會決議請實施者與其協調換戶之可能性部分，經實施者說明協調後仍無法與異議人達成共識，並已就設計進行改善；本案依都市更新條例第53條第3項，異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分由當事人以現金相互找補。請實施者依委員意見修正估價報告書，並於收受會議紀錄起10日內檢具修正後估價報告書，由業務科轉請估價委員確認估價調整金額後，依程序辦理核復事宜。

二、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 林均郁 02-2781-5696 轉 3075)

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定迴避。

(二) 財政局 蘇振華幹事(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。

(三) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本案無涉交通，本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係所有權人異議審議案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉權利變換審議核復部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案為權利變換計畫所有權人異議審議核復案，無意見。

(八) 蕭麗敏委員

首先要請本案異議人了解，依估價不動產技術規則第2條規定，針對區域因素和個別因素有其定義。亦即，區域因素係指影響近鄰地區不動產價格水準之因素，區域因素所針對是「面」，而非針對個案的「點」。倘就有無捷運設施這部分來講，區域因素非單看估價師挑選的個案，而是標的所在小區域中概況做比較，就本案而言通常也許會用捷運站供需圈也好，或是北醫生活圈也好，大概都是廣域大範圍之分析討論，故區域因素確實不只單純觀看某個

點，而是整個小區域之間的關聯性。

技術規則裡亦有定義「個別因素」，是指不動產因受本身條件之影響而產生價格差異之因素，此部分有明確提及針對個別因素考量時，必須是對價格有影響的因素。故異議人所舉例在YouBike部分，估價師亦已概略說明，它確實會有所差異，但差異是否會產生對價格有明顯影響性，這是估價師必須綜合考量及判斷的事情。就目前以臺北市不動產交易狀況來說，因捷運站確實有影響房價的情況發生，故原則上在交通條件中以捷運站作比較，大概是在臺北市的估價條件中確實為常用項目。另建議估價師向本案異議人具體說明，異議人所提案例，為何不被採納原因。

實施者說明及回應：

- (一) 關於異議人所提意見應是延續前次審議會所表達內容。針對本案公車路線達十五條，應可反映本案位處公車總站及都市計畫邊陲地帶。估價單位認為「公車」於交通行為主要功能為轉運達捷運場站，進而四通八達大台北都會區各區位，且目前臺北市大眾運輸主要以捷運搭乘方式進行，故通案將「捷運距離」列為主要分析項目。YouBike亦為轉乘功能為主，惟其功能性相對公車低，故影響不動產價格之敏感度更低，因此估價報告書內無該調整項目。
- (二) 另關於選取比較標的案例疑義部分，分析本案近鄰地區分為三區塊進行分析，分別為近鄰信義計畫區，及吳興國小鄰近街廓，最後為松仁路末端吳興街街區，「新紐約」案例位處吳興國小鄰近街廓，尚能步行方式至信義計畫區，在區域分析圖呈現，依吳興街往北側及往南側之現況截然不同。故估價單位於選取案例以同一區域內進行蒐集分析。
- (三) 另外，關於擬售案例選取部分，估價單位評估價格除參考成交價格，亦會蒐集分析擬售案例以判斷市場交易氛圍。
- (四) 異議人所提十六層樓案例為「富比世廣場」，未使用該棟作為案例原因有三：首先該案例與本案非屬同一近鄰地區，現況如分析圖照片所示，吳興街南側多為低矮樓房且鄰近公車總站及空地，北側多為高樓住宅及新建房屋坐落。其次於選取案例係以新成屋分析為主，因新成屋與中古屋為截然不同交易市場，「富比世廣場」屋齡達20年以上，通案皆以屋齡10年內新成屋案例進行分析。最後該社區實價登錄備註有增建情形，估價單位認為未登記建物其使用效益將干擾交易價格準確性。綜觀以上，故不予採用。

決議：本更新案估價報告書中『區域因素調整百分率數值』經實施者補充說明，並經審議會討論後，本案估價尚符合估價原則，故維持原核定權利變換計畫內容，後續請依程序辦理核復事宜。

三、「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新公辦都更案(承辦人：事業科 陳信嘉 02-2781-5696 轉 3087)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，黃一平召集人、陳信良副召集人、葉玉芬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 黃怡潔幹事(書面意見)
 1. 本案容積移轉費用實施者於附錄15提供容積移轉前、後效益分析，提請審議會審議。另容積代金金額目前係以第一次工作小組會議後修正之三家估價金額取最高值提列，後續仍請實施者以本府核定之金額提列。
 2. 本案廣告銷售管理費(3%)及人事行政管理費(2.8116438%)，後續提請審議會審議。另本案目前未提列風險管理費，惟事業計畫第13-5頁及權利變換計畫第8-5頁載明風險管理費以16%計算，請釐清修正。
 3. 有關都更權利變換營業稅計算，查財政部109年9月14日已有最新令釋，建請實施者依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，採有利於土地所有權人之方案提列。
 4. 其餘110年3月19日公辦都更專案審查會議所提意見，實施者已修正。
- (三) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)
 1. P.120-121露臺單價與P.121備註2調整原則有不一致情形，請釐清。
 2. 其餘已依前次會議意見修正，無其他意見。
- (四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)
 1. 事業計畫：
 - (1) 依地下室各層汽車停車位實際規劃為193部，但表19-1建築基地面積檢討表(A基地)之停車位數為187部，疑似遺漏裝卸停車位6部未列計，請釐清補正。
 - (2) 依本案之專案複審會，A、B基地之無障礙車位應分別檢討設置，查設計圖已修正增設(A基地B4-44車位)合計5席，惟下列相關事項仍未補正請修正：
 - A. 表19-1建築基地面積檢討表(A基地)仍列4部未修正，建請按A、B基地分別標示應設置之無障礙車位數。

B. P. 14-1 維護管理及保固事項之七其他事項（四）、附錄六管理規約特別約定事項（五）等，亦仍列4部未修正。其中B基地無障礙位使用管理請補充比照A基地之管理方式。

C. P. 19-74，圖19-71共專有圖說（A基地），有關B4F之無障礙車位應改為大公，請查明補正。

(3) 附錄六管理規約已約定無障礙車位不得約定專用，惟建請再補充約定前開無障礙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。（倘未來停車場對外收費營業者，無障礙車位之使用對象，應依身心障礙車權益保障法及停車場法規定辦理，併予說明。）

2. 交通影響評估：交通影響評估報告書目錄部分，案件名稱有誤，請釐清修正。（P. 4）

（五）消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

規劃之消防車輛救災動線及活動空間，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。

（六）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案本科無意見。

（七）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

1. 本案曾辦理都審程序，本府109年12月7日府都設字第1093111362號函都審核定在案，倘經更新審議會決議調整核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討是否須辦理都審變更設計。
2. 經檢視報告書對照原核定圖說，地上1層及地下1至2層平面微調，請依上開規定檢討。另地下1層無障礙機車位部分位於汽車車道動線（報告書P. 19-10），建議調整。

（八）鄭淳元委員

1. 本案原設計4輛無障礙車位，經專案會議檢討，A、B基地無障礙車位要分開計算，故調整為5輛無障礙車位，增加的無障礙車位規劃設置於地下四層，該無障礙車位如計入大公後計價車位會減少1個，本案實施者有額外提供6輛車位當大公，建議6輛車位中提供1輛作為無障礙車位，這樣財務計畫就不必修正。
2. 實施者回應說明予以尊重，B基地的無障礙車位僅1輛，建議登記為大公對B基地住戶較好，故提出車位交換的方式，維持財務計畫平衡，但經實施者精

算後因不同車位價格也不同，這部分予以尊重；最主要是無障礙車位納入大公，因A基地無障礙車位納入大公但B基地卻沒有，並不平衡；另B基地無障礙車位納入大公後，是否會減少1位銷售車位，請實施者說明。

(九) 簡文彥委員

1. 事業計畫P. 9-13圖9-5，B基地沿175巷退縮2公尺人行道、2公尺騎樓，圖上標示為4公尺人行道，請再檢視修正。
2. 基地內有一棵老樹保留並規劃為老樹公園，老樹移植的位置請標示清楚。

(十) 唐惠群委員

1. B基地有18輛車位設置於A基地，於幹事會有討論未來登記的問題，請實施者說明是否已釐清，依目前規定沒有持有主建物時不能持有公設，目前計畫書回應是載明於管理規約內，但公寓大廈管理條例規定非區分所有權人無法使用法定空間，請實施者釐清。
2. 依照新法都更條例有風險控管機制，本案雖然是公辦都更但風險控管機制僅載明施工及完工的期限，請實施者說明契約書上有無明確風險控管機制，如有請載明於計畫書內，如無則依都更條例規定。

(十一) 鐘少佑委員

1. 本案建築規劃應無雨遮設計，但在估價土開法中，包含設計雨遮，請估價師釐清。
2. P. 60比較標的13與比較標的14之差異率絕對值差異2%，但權重差異2倍，請估價師說明。
3. P. 70比較標的21差異百分率加總誤植為0，此將影響比較標的之權重決定，請估價師釐清。
4. P. 77兩種估價方法決定之價格，店面以及辦公室前後不同，請估價師釐清。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 估價條件第3點及第4點，提到受保護樹木對地下室開挖率的影響及更新計畫書載明住宅區土地但作商業使用樓地板面積須達50%以上為原則，估價報告書沒有特別看到這兩點估價條件於比較法、土開法各方面評估納入考量，請估價師說明。
2. 店面較難找到新成屋的成交案例，故用5年以上屋齡，估價師有說明，原則上沒有問題，但在屋齡調整率上，比較標的6為15.7年屋齡的店面，屋齡調整率上只有3%是否足夠，比較標的4為6.5年的屋齡，只有1.5%的調整

率，請估價師再檢視。

3. 辦公室比較標的，比較標的7、8個別因素都有針對建材部分調整且是下修的情況，這部分請估價師更具體說明哪些建材部分特別好，是本案做不到的，否則在建材及建築設計估價是下修的情況，要再請估價師說明。住宅比較標的，建材及建築設計估價是下修的情況，亦請估價師一併檢視說明。
4. 以比準地評估各筆土地時，特別標註比準地本身有面公園，另B基地沒有面公園估價下修1%，但比較法未見特別考慮景觀面公園的優勢部分，請估價師再檢視說明。

(十三) 林昆華委員

有關財政局幹事所提營業稅意見，財政部函釋有兩個計算公式，請實施者採以對所有權人較有利的方式計算。

(十四) 羅文明委員

1. 有關本案廢巷部分，沒有意見。
2. 地下一層梯間旁已有設置廁所，請實施者說明車道旁設置廁所的必要性，如無必要且位置可及性也不佳，建議取消。
3. 編號148充電車位同為回收車暫停車位，建議分別設置較為單純。如該充電車位仍需兼做回收車暫停車位，請將使用時段列清楚。
4. B基地騎樓外廊部分，提醒設計單位一樓樓地板面積的計算與技術規則規定有所競合，請設計單位檢討釐清。B基地臨175巷柱子內側至外牆面部分不屬於法定騎樓，目前無計入容積及樓地板面積，這部分於未來建照抽查時會有疑義，請教免計容積的依據為何，都設準則或都市計畫內是否提到免計容積，請再釐清。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 有關委員提及B基地停車位登記問題，於專案會議已提供實施者參考，目前登記清冊上都有清楚加註，這部分經檢視結果是可以登記的。
2. 於專案會議提及平面圖尺寸標示部分，並沒有標示完整，請實施者修正。

實施者說明及回應：

- (一) 簡委員所提圖面標示會再補充，老樹為現地保留。
- (二) 唐委員提到登記部分，實施者已釐清沒有問題，未來於建照及使照上加註說明清楚是可以完成登記，也查過之前有成功登記的案例。

- (三) 羅委員提到B2編號148充電車位與回收車暫停車位共用這部分，因充電車位計入大公並臨時兼做回收車暫停，如果修正為分開的話會影響到財務的總銷計算，能否懇請委員及大會同意依照原來設置的方式來處理，這樣財務計畫能較為穩定。
- (四) 車道旁的廁所會配合委員意見取消。
- (五) B基地一樓的容積檢討會再確認，這部分的配置是因應都設準則的要求，也是經過都審的同意以2公尺的無遮簷人行道加上2公尺的有遮簷人行空間，實施者會再釐清確認。
- (六) 估價條件老樹影響開挖率及50%商業用途部分，經檢視老樹對開挖率的影響在本案建築規劃設計上無顯著的影響及售價上面的衝擊，這一點在土開法上於房價上面沒有做反映；商業50%的部分集中在A基地上，對於這一點做價格的評估，B基地樓上全部做住宅互相不干擾，在土開法上比較標的主要用商業用的產品去推估總銷。
- (七) 比較案例的部分該加註的部份會配合修正，店面案例的選取較不容易，屋齡較新且商圈、路寬相符的案例較少，故以屋齡較長的案例作為比較標的，至於屋齡調整率調整幅度較小原因是因為店面產品針對人潮及現況面寬的因素是比較高的，我們認為只要是新來的承租者再裝潢之後對屋齡的敏感度是比較沒有那麼強烈，其餘須加強加註的部分會配合委員意見做調整。
- (八) 營業稅的部分因財政部的公式一計算結果最低，同意修正營業稅計算改採財政部公式一的計算結果，因為這部分的修正在管理費率會一併做調整，以符合承諾的共負比。
- (九) 委員所提車位交換的方式，經過計算後財務還是會調整，現在B1的大公車位如果取消一輛會影響公設面積，A基地的產權面積會異動，如B基地的無障礙車位須計入大公，是否能以較簡單的方式將B基地分得的無障礙車位改為大公車位，雖然可售車位少了1部，但B基地的總銷面積會增加，這樣結果總收入是會提高的，因此管理費的部分請求最後核實計算的結果在共負比率29.68%前提之下，容許再調整銷售管理費率以符合共同負擔比率29.68%，對於本案的穩定性影響也不會太大。
- (十) 黃委員提到平面圖尺寸部分會再補充標示。
- (十一) 估價報告書土開法部分在計算總銷面積標示上有提到雨遮面積酌予增加，屬誤植，在計算總銷面積上已有剔除雨遮面積，會再修正。
- (十二) 本案支付文資修復再利用計畫相關費用1億元、於地上15層樓規劃公益性空間，無償供公眾使用10年、開工前綠美化、基地西北側留設自行車格及

電動機車電池交換站空間、未來將舉辦講座及活動舉辦，包括智慧城市及新創產業相關講座、銀髮保健及智慧醫療講座、眷村文化交流。

(十三) 風險控管上會依照通案的處理方式辦理，包含信託及續建機制。

決議：

(一) 廢巷改道部分

本案廢止巷道是否符合本市都市更新自治條例規定，經實施者說明，並經審議會討論後，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。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計已於109年12月7日核備，建築規劃設計是否符合都市設計審議決議，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關B基地騎樓外廊樓地板面積計算、地下一層車道旁設置廁所，請依委員意見修正。
2. 本案B基地18輛法定停車位、無障礙停車位皆集中留設於A基地，及編號148充電汽車位同為回收車暫停車位等，後續登記情形、無障礙相關檢討等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。另編號148充電兼回收車暫停車位，請依委員意見將使用時段列清楚，並列入住戶規約中、B基地無障礙車位請依委員意見納入大公。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明修正情形，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案營業稅雖依107年版提列總表公式提列，是否依財政局意見依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令修正公式，經實施者說明，並經審議會討論後，營業稅計算公式，請以財政部109年版計算結果為最低值公式修正。
2. 本案容移代金辦理進度，容積移轉前、後效益分析，經實施者說明本府審定金額為453,120,000元，經審議會討論後，請以本府審定之金額提列。
3. 本案提列廣告銷售管理費(5.86%)、人事行政管理費(3%)、風險管理費(16%)，為符合投資人投標共同負擔比例29.68%，調降廣告銷售管理費(3%)、人事行政管理費(2.8116438%)、風險管理費(0%)，並敘明未來依實際狀況、各階段審議結果調整費率，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

1. 本案為100%國防部政治作戰局管有之土地，更新後僅由該局及投資人分回，選配原則修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形，二樓以上均價A基地為982,021/坪、B基地為978,727/坪，共同負擔比29.68%，請依委員、幹事意見修正。

(六) 本案公辦都更承諾回饋事項之控管機制，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另公益回饋事項(支付文資修復再利用計畫相關費用1億元、，無償供公眾使用10年之公益性空間、開工前綠美化提倡綠色交通，留設U-bike及電動機車電池交換站空間、定期講座及活動舉辦)，請實施者確實辦理。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) (#10)取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予A基地984.44平方公尺(8.00%)、B基地68.51平方公尺(6.00%)之獎勵容積，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A基地「黃金級」、B基地「銀級」以上。
- (2) (#11)智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予A基地738.33平方公尺(6.00%)、B基地68.51平方公尺(6.00%)之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。
- (3) (#13)建築物耐震設計獎勵，同意給予A基地1,230.55平方公尺(10.00%)、B基地114.18平方公尺(10.00%)之獎勵容積，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (4) (#14)時程獎勵，同意給予A基地1,230.55平方公尺(10.00%)、B基地114.18平方公尺(10.00%)之獎勵容積。
- (5) (#15)基地規模獎勵，同意給予A基地1,095.19平方公尺(8.90%)、B基地101.62平方公尺(8.90%)之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(二)，本案基地開發設置雨水流出抑制設施，達法定雨水貯留量二倍以上，同意給予A基地123.06平方公尺(1.00%)之獎勵容積。

- (2) 建築規劃設計(三)，原則同意給予A基地625.81平方公尺(5.09%)、B基地扣除南側設置雨遮部分，原則同意給予71.77平方公尺(6.29%)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。
- (3) 新技術應用，本案規劃5部充電汽車位及9部充電機車位，同意給予A基地123.06平方公尺(1.00%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約。

3. 其他項目

本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，A基地容積代金部分1,875.03平方公尺(法定容積15.24%)、大稻埕容積移轉部分586.07平方公尺(法定容積4.76%)。

(八) 實施者自提修正部分

1. 實施者說明依專案複審會議委員意見，本案將喬木覆土深度調整為1.5公尺且不影響綠覆率，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 實施者說明本案B基地建築規劃設計，2至10樓各層高度調降10公分、10F-A戶修正方向為調整內部隔間，且修正內容屬免會辦項目、不影響財務計算、估價及面積計算，並已告知國防部(獲配人)且該單位表示無意見，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(九) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|---|-------------------|
| 1 | 于○○(陳○○代)(其他利害關係人-鄰房所有人) 本人經臺北市松山地政事務所登記合法擁有敦化段四小段 363 跟 372-1 地號建物(如附件所有權狀影本) 茲對於臺北市政府公告”劃定臺北市松山區敦化段四小段 363-1 地號等 5 筆土地為更新地區”修正之都市更新計畫書提出以下 | 1-1 實施者受任人:弘傑不動產事業股份有限公司-楊雅婷 (1)陳情人所述之現有巷非於都市更新範圍內。 (2)更新單元臨現有巷側退縮留設 4 米帶狀開放空間。 | 所陳內容非屬本案更新範圍，無爭點。 |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>異議：</p> <p>(1)都市更新計畫經由冠德建設取得標案，此一 新標案建築四面為民 權東路三段主路(雙向 4線道)民權東路三段 103巷(8.0M)民權東路 三段175巷(8.0M)與現 有巷道(圖紙標明2.5M 但實際寬度應該是 3.0M)。</p> <p>(2)根據計畫書第3頁內容 法定建蔽率應為 45%， 如果依照真實”閒置 未使用之土地”面積 (不應該包括已經經過 臺北市松山地政事務 所登記在案敦化段四 小段 363 跟 372-1 地號 建物的部分面積)，按 照真實的”閒置未使 用之土地”面積，冠德 建設的建蔽率絕對不 只 45%，與規定不符。</p> <p>(3)根據臺北市面臨現 有巷道申請建築原 則第六項，現有巷 道之寬度不足四公 尺者，如對側無法 退讓，但巷道整齊 者，應單邊退讓， 使路寬合計達 4.0M，依據冠德建 設一樓平面圖現有 巷道僅留出 2.5M(實際附近小</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>巷道目前都已寬 3.0M 供附近居民出入，相對巷道 153 巷為 50 年前的設計也達寬度 3.5M)。</p> <p>(4)2021 年在臺北市政府領導下，對松山區敦化段四小段 363-1 地號等 5 筆土地採取更新計畫，新建築對周圍環境，臺北市容與附近居民均為一件令人振奮的計畫，但是對這一個大器新型的建築卻在建築的三面為寬廣巷道時卻在第四面現有巷道部分採取縮小巷道為 2.5M 的計畫實在令人不解，同時也造成建築物美觀上的缺陷。</p> <p>(5)本人提出對這個計畫案的意見及為將建築物的第四面現有巷道根據臺北市面臨現有巷道申請建築原則第六項留出最少 4.0M(不少於現有的 3.0M)加上建築公司依法預計留出的 4.0M 帶狀開放空間，如此可以顯示出建築物的宏偉與美觀，並與緊鄰的舊建築作一區隔，這樣對市政府、都更中心、建築公司規劃的宏觀與老百姓的</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|---------|----|----------|
| | 觀感均有助益。 | | |

(十) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，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。

四、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 138-1 地號等 58 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，葉玉芬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) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

1. P. 41比較標的2、P. 46比較標的5道路寬度與勘估標的有條件不同而未修正情形，請修正。
2. P. 83項次17面積之修正率與P. 80調整率表不一致，請修正。
3. 其餘已依前次審查意見修正或說明完竣。
4. 其共同負擔比部分，請實施者說明後提請大會討論。

(三) 鍾少佑委員

1. 估價報告書P. 60店鋪收益法租賃比較案例，於絕對值總和部分之案例一及案例二為17%及19%，兩案絕對值總和差異不大，惟調整加權部分案例一加至50%，加大兩案之間差值，請估價師說明。
2. 估價報告書P. 70案例21差異絕對值總和為0，與另外二案絕對值總和差異至少20~30%，故最後之權重決定恐有疑義，請估價師說明。
3. 估價報告書P. 773.(3)最後評定勘估標的之更新後店鋪比準單元價格及辦公室比準單元價格為1,620,000元/坪及650,000元/坪，惟(五)內容有關更新後店鋪比準單元價格及辦公室比準單元價格為1,621,000元/坪及656,000元/坪，請估價師說明。

(四) 陳玉霖委員

1. 估價報告書P. 73店鋪收益資本化率推估，請再說明清楚。
2. 估價報告書P. 82更新後店鋪調整部分為5%至15%，部分調整幅度較大，請再

說明。

3. 本案建築圖說二、三、四樓有轉管部分，惟估價報告書未針對轉管因素調整價格，請釐清後修正。

(五) 蕭麗敏委員

1. 有關區域因素調整部分，比較標的5及標的6為例，在整體重大建設計畫及發展趨勢影響，以南港地區來說大部分仍以南港展覽館相關周邊計畫為主要考量因素，而勘估標的距離南港展覽館應相對於比較標的更接近，惟區域因素皆下修，請估價師再整體檢視。
2. 通案上報告書針對設施接近條件，亦會加註設施名稱，因部分設施本身有差異性，不必然是距離之絕對值，建議補充設施名稱。
3. 車位評估多為5萬元及10萬元調整，故本案車位評估結果為254萬9,700元，估價師取整為250萬元，建議以255萬元調整較接近本案實際評估結果。
4. 估價報告書其他細節部分，於審議會後再以書面方式作補充。
5. 針對估價報告書，因委員意見較多，雖是事權分送，但不會影響事業計畫，建議修正後報告書可由委員協助檢視。
6. 估價報告書(書面意見)：
 - (1) 比較法之接近條件建議仍應標示各設施名稱，並檢視調整率之合理性，如：P. 46及.P60，接近捷運站程度、P. 50商業活動等。
 - (2) P. 41、P. 46、P. 51，請檢視道路寬度調整率之合理性。
 - (3) P. 43，價格日期調整率已載明係參考信義房價指數，唯比較標的5交易日期為104. 5. 17、比較標的6交易日期為104. 4. 26，交易日期相距未逾一個月，然依指數調整之差異達3%，建議估價師再行檢視。
 - (4) P. 45，請檢視比較標的5、比較標的6重大建設計畫、發展趨勢調整率之合理性(P. 64同)。
 - (5) P. 46，樓層位置調整率，3樓及4樓皆為4%，請釐清。
 - (6) P. 50，比較標的於環境景觀、寧適性調整率皆為-5%，商業活動(展覽會場、購物中心)調整率-2%，請檢視修正或說明。
 - (7) P. 51，請檢視公設比調整率之合理性、策略性產業之使用用途與辦公室於進駐之產業別似有所限制上之差異，請檢視或說明是否應調整。
 - (8) P. 55，停車位之試算價格為2,549,700元/個，建議取整數為2,550,000元

/個。

(六) 鄭淳元委員

本案建築規劃設為200多戶，法定停車位為329席，且本案亦申請合適規模住宅部分，該部分亦重視無障礙車位，故前次審議會有提到無障礙車位請再依建築技術規則檢討，惟本案規劃低樓層商業單元及規劃許多住宅單元，建議本案無障礙車位皆登記為大公，後續公寓大戶管理規約請配合修正。

實施者說明及回應：

- (一) 有關估價報告書P. 41比較標的2臨路條件係為20公尺寬，調整係數應為1%，配合修正。
- (二) 有關估價報告書P. 83項次17面積之修正率應為0%，配合修正。
- (三) 有關共同負擔之營業稅配合修正為100年版後，共同負擔比率由42.33%下降為41.32%，後續配合調整財務計畫。
- (四) 有關估價報告書P. 60收益比較案例一、二及P. 70案例21有些相對差異絕對值較大，及店鋪比準單價及辦公室比準單價前後不一部分，配合修正。
- (五) 估價報告書P. 73店鋪收益資本化率推估部分會加強說明。
- (六) 店鋪修正幅度過大會再釐清後修正。
- (七) 有關二至四樓轉管部分，於幹事會複審已說明轉管位置位於公共區域，不會影響私人價值，後續會加強補充說明。
- (八) 有關於區域因素配合重大建設說明及各案比較差異，後續會適當調整。
- (九) 有關設施名稱會再補充。
- (十) 停車位價格配合委員意見修正，以255萬元估算。
- (十一) 估價報告書其他誤植部分再請委員提供書面意見，一併作修正。
- (十二) 本案配合東區門戶計畫設置空橋，上次也提到包括捐贈部分價值高達1億多，後續維修管理也負擔1億多，共2億多的經費皆由實施者無償提供；有關△F5-1的設計與和環境的關係，與整個周邊的天際線配合、建築的造型。因實施者已投入本案許久且負擔許多無償費用，希望△F5-1部分能盡量給予支持，讓本案後續能順利處理一坪換一坪老公專案以達需求。
- (十三) 西北側人行步道串連北側綠帶以延續性、整體性作考量，北側綠帶部分後續會配合作認養計畫。

- (十四) 本案舊違章共15戶，目前有一戶尚未取得安置協議書，這部分實施者會儘快努力協商於核定前取得，屆時無法取得則依照相關規定辦理。
- (十五) 有關無障礙車位經檢討後為5席車位，無障礙機車位亦比照汽車位數量增設，後續配合圖面修正。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形，二樓以上平均單價788,389元/坪及共同負擔比率由41.26%(幹事會複審版)調增至42.33%，經實施者說明，本次調整後共同負擔比率下降為41.32%，惟仍請實施者依委員、幹事檢討修正。

(二) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予540.69平方公尺(法定容積5.23%)之獎勵額度。
2. $\Delta F5-1$ (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意給予1,034.10平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)，經實施者說明西北側人行步道與北側綠帶之延續性並作後續認養，原則同意給予987.37平方公尺(法定容積9.55%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積)同意給予465.35平方公尺(法定容積4.50%)之獎勵額度。
5. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予827.28平方公尺(法定容積8.00%)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，惟不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。
6. $\Delta F6$ (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1,361.41平方公尺(法定容積13.17%)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。

7. 修訂臺北市南港經貿園區特定專用區細部計畫都市設計管制要點立體連通設施獎勵部分，同意依本府都市設計審議結果，給予2,068.20平方公尺（法定容積20.00%）之獎勵額度。

（三）老舊公寓獎勵部分

1. 公共設施補充原則獎勵容積，同意給予653.40平方公尺（法定容積6.32%）之獎勵額度，並授權更新處核實計算後給予。
2. 提供合適規模住宅獎勵容積，同意依本府都市設計審議結果，給予517.05平方公尺（法定容積5.00%）之獎勵額度。
3. 提供高齡者住宅服務與居家照護空間獎勵容積，同意依本府都市設計審議結果，給予517.05平方公尺（法定容積5.00%）之獎勵額度。
4. 改善基地微氣候獎勵容積，同意依本府都市設計審議結果，給予206.82平方公尺（法定容積2.00%）之獎勵額度。
5. 防災機能加強獎勵容積，同意依本府都市設計審議結果，給予512.91平方公尺（法定容積4.96%）之獎勵額度。
6. 既有容積保障原則獎勵容積，同意給予398.48平方公尺（法定容積3.85%）之獎勵額度，並授權更新處核實計算後給予。

（四）聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|---|---|--|
| 1 | <p>鍾 00（代表陳 00、陳 00、陳 00）</p> <p>（一）臺北市南港區 C13-1 都市更新案異議聲明爭議事項請求更正書</p> <p>主旨：請求更正本件事業計畫依法未表明南港段一小段地號 168、169、172、173 之圖說。應於 B 棟大樓「位置」編號 B3 內（證物六）表明 B5（168、169）、B6（172）、B7（173）3 戶之圖說依據協議書 110 年</p> | <p>1-1 實施者受任人：新意群顧問_林信陽總經理</p> <p>（一）有關店鋪的安排，本案當初早期建蔽率較高（60%），現行僅有 45%，故已絞盡腦汁規劃 18 戶店鋪。目前選配原則並沒規定該 18 戶就是由哪位所有權人選配。未來如果有重複選配情形，則以公開抽籤方式辦理。</p> <p>（二）有關占有他人土地舊違占戶，依照現行相</p> | <p>第 1-2 點意見不予採納，第 3 點依審議會決議辦理，理由如下：</p> <p>（一）本案為事權分送，選配事宜應於權利變換計畫中提出，故不予採納。</p> <p>（二）有關協議書部分，涉及容積獎勵部分，應於事業計畫書載明，故不予採納。</p> <p>（三）共同負擔部分，應依提列總表規</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|---|-----------------------|
| | <p>2月3日會議紀錄(證物一~2)。行使變更表明「位置」之行政行為程序,以達符合法律法定程序之規定。</p> <p>說明:</p> <p>1. 本件依都市更新方式以「事業計畫」與「權利變換計畫」分送方式實施。查,本次聽證會程序屬第一階段「事業計畫」有不依正確法定程序對「應表明事項」未加表明者之爭議,依都市更新條例第 33 條提出請求更正事:</p> <p>(1) 依臺北市都市更新處 109 年 9 月 25 日北市都新事字第 10970213081 號函(證物一)說明三略以”都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定實施權利變換後應分配之土地及建築物「位置」,應依都市更新於「事業計畫」「表明」編號之分配方式辦理。選配原則有臺北市都市更新處法說會、2 次公聽會、2 次幹事會議及本件幹事會議複審簡報(證物一之 3)決定。經臺北市都市更新處認證後以更新前原店鋪土地</p> | <p>關法令規定,必須於事業計畫核定前確定獎勵值,並提出相關協議方案(協議書)。</p> <p>(三)有關共同負擔的部分,是因為申請相關獎勵值所產生的費用,而該容積獎勵也是由大家一起分配,故提列至共同負擔費用。</p> | <p>定提列,並依審議會決議為準。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>相對應更新後一樓店鋪分配土地及建築物原「位置」選配為原則在案。</p> <p>(2) 依內政部營建署都市更新權利變換實施辦法第 17 條第 1 項前段有明文規定之文字定著「實施權利變換後應分配之土地及建築物『位置』，應依都市更新『事業計畫』階段程序所表明分配及選配原則辦理……」與前開臺北市都市更新處 10970213081 號函相同。另有更新處 101 年 1 月 18 日 10130328300 號函(證物一之 1)按上開辦法第 11 條規定,「原則上應依實施者載明於事業計畫上之分配方式辦理」。有本件事業計畫公展版登載原地選配之規定可稽(證物五)。經查,本件依修正後新法都市更新條例第 86 條適用舊法第 21 條第 9 款重建區段之土地使用計畫含建築物配置及設計圖說,與第 18 款其他應加表明事項,應依法「表明」等明文規定。有內政部營建署 109</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>年 12 月 3 日、12 月 9 日分別以營署更字第 1090089235 號函（證物二）及 1090089930 號函（證物三）均以上級主管機關公法上意思表示釋義依同署 109 年 9 月 24 日營署更字第 1090071387 號函（證物四）說明三「依旨案適用舊法第 21 條規定……旨案都市更新事業計畫如有訂定之需要，得於同條第 18 款其他應加表明之事項表明」在卷。亦依本件「事業計畫」前揭 2 次公聽會、2 次幹事會及幹事會複審（證物六）審證，是事業計畫書依前述第 21 條第 18 款規定，對一樓店鋪位置及表列面積（證物七）A 棟樓 A1、A2、A3、A4、A5 及 C 棟樓有 C1、C2、C3、C4、C5、C6、C7、C8、C9、C10 及 B 棟樓有 B1、B2、B4 及 B3 約 200 坪大面積權利變換將無人有權選配。該 B3 計 200 坪空間含旨揭 4 筆土地計 3 戶之原一樓店鋪土地對應位置尚未具名（俟權利變換再擇屋選配）之圖說。</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>所遺漏請求更正之該系爭 3 戶應表明之於 B3 內應表明之事項部分於全部約 21 戶之一樓店鋪亦均應依臺北市都市更新處 109 年 7 月 20 日 1097012595 號函（證物八）「整體適用」有全部表明之圖說。惟本件有遺漏了旨揭所請求之 168、169、172、173 地號土地之對應位置之差別待遇，而未加表明。臺北市都市更新處 109 年 12 月 11 日北市都新事字第 10901497451 號函說明一「依內政部營建署 12 月 3 日營署更字第 1090089235 號函及 109 年 12 月 9 日營署更字第 1090089930 號函辦理之函示（證物九），並未依法執行「表明」系爭請求之事件，已臻確實。亦依內政部營建署 110 年 1 月 27 日營署更字第 100004101 號函（證物十）之函示及同署 110 年 1 月 21 日 1100003599 號函（證物十一）之函催應依法更正應表明事項釐清後再行後續在案。</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>2. 依司法院釋字第 709 號解釋文意旨：「行政機關行使正當之行政程序，始據以作成行政處分」。合法之正當程序所作成之行政處分方為有效，倘違背 709 解釋之意旨，行使不正當之所作成之行政處分後無法回復成立公法上法律關係，致有違背權利變換計畫階段對實施辦法第 3 條第 1 項第 20 款營建署及臺北市都市更新處承諾依法辦理依上揭都更條例第 21 條第 18 款規定應表明事項而未表明致損害之違背法令。亦依司法院第 185 號解釋文意旨有因違反 709 號解釋意旨為之判例亦無效之違背法令，解釋有明文。臺北市都市更新處與世喆建設股份有限公司本件之實施者，未依法定程序依舊都市更新條例第 21 條第 18 款必須表明應加表明事項而未表明者，而後續逕送爭審會所作之事業計畫核定之處分，當然不生效力，與法有扞格。</p> <p>3. 依行政程序法第 119 條第 2 款「對重要事項提</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>供不正確資料或為不完全之陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者，受益人其信賴不值得保護。對本件程序內政部營建署「釋義文」公法上之意思表示及函催與臺北市都市更新處「依法辦理」函依前揭函文等均不依法定程序作為，後續將提供欠缺應表明法定程序即不正確之資料，遽行不法申請報核，提供都市更新爭議處理審議會報核之「不正確事業計畫資料者」，所制作之行政處分信賴不值得保護，所以不正確資料或陳述所作之核定其行政瑕疵以違法論，屬不法。</p> <p>4. 系爭 C13-1 更新案自 104 年報時已依臺北市政府 09700375000 法規已於 97 年 3 月 10 日明文規定西南邊道路退收 10 米了，無所辯 107 年有任何理由再行變更退收 10 米之依據致需變更法律文字定著位置為位次之舉。臺北市都市更新處無權限變更位置為位次。該「位次」取代「位置」</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|--|----|----------|
| | <p>法律文字定著應依法定程序增加行政作為方式而非屬變更法律事件。有關臺北市都市更新處於幹事會議複審處內部作業逕修改變更原位置為「原位次」乙案，是內政部營建署發布都市更新權利變換實施辦法第 17 條第 1 項分配土地及房屋之「位置」有文字「位置」之定著，除非立法位階之核准機關立法院或制作機關內政部營建署有權撤銷、變更外，下級機關臺北市都市更新處無權限變更法律位階之辦法，於權利變換實施時作以「位次」之選配，法無明定，相關分配程序無法施行適用。</p> <p>5. 依本件所適用 鈞府 97 年 3 月 10 日府都規字第 09700375000 法規命令經內政部 100 年 766 次會議修正通過後其他有效之法規行政程序法第 158 條第 2 項未有法律之授權即剝奪了或限制了陳情人（申請人）於系爭案件受法定「表明」之權利，已抵觸行政程序法第 158 條第 1 項第 2 款之</p> | | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|---|----------------------------|----------|
| | <p>規定，屬不法。</p> <p>6. 依臺北市都市更新處 108年10月23日北市 都新事字第 1083023586號函（證 物十二）說明：對申 請人依法行政程序法 第42條申請調查證據 予勘驗「原位置」一 樓店鋪之位置案指示 「未有勘驗」必要， 足證系爭原位置選配 之請求無訛。</p> <p>綜上所陳，懇請本聽證 會、鈞主持人卓裁，核賜 更正系爭168、169、 172、173地號土地座落 於事業計畫內容B棟編號 B3予表明B3所函攝B5、 B6、B7協議書（證物一 之2）內容應有表明請求 系爭3戶之位置應表明 者，予更正，而有成立公 法上法律關係，加以表 明，感激不盡。謹呈</p> <p>（二）應表明選配位置與 選配原則。</p> <p>（三）我將於權利變換階 段才提出占有他人 土地舊違占戶的可 行安置協議方案。依 內政部呈臺北市都 市更新處函文公法 上意思表示為之。</p> | | |
| 2 | 鍾 00（代表陳 00） | 2-1 實施者受任人：新意 群顧問_林信陽總經 | |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 採納或不採納理由 |
|----|---|---|---|
| | <p>陳述或發問要旨：有關違占戶相關處理方案該依都市更新相關條例辦理，以及目前要送違占戶協議書的要求，我們也尊重，但臺北市政府不能違背法律的規定，有內政部對陳情人曉諭，有關違占戶應何時開始協議、何時達成協議法無明定，而我們要依行政程序法第 4 條：行政行為受法律及一般法律原則之拘束依法行政。未來等實施者提出妥善安置違占戶方案，我們才會協議。依都市更新權利變換實施辦法第 3 條，實施者要表明違章建築戶處理方案，作雙方合致之協議。</p> | <p>理</p> <p>我們已將所有符合相關規定的違占戶資料檢送至更新處，僅剩陳情人鍾先生 1 戶，未來我們仍繼續依照中央及臺北市政府相關規定辦理，並盡力替相關權利人爭取最大權益。我們也將持續與陳情人陳 00 積極協商，取得共識。</p> <p>2-2 都更處：張雅婷股長</p> <p>有關本案違占戶獎勵及安置，實施者係依照本案報核時臺北市都市更新自治條例第 19 條第 2 項第 6 款規定辦理，後續提送本市都市更新及爭議處理審議會進行審議。</p> | <p>本案違占戶相關處理方式，經實施者說明會儘力協商於核定前取得協議書，並經審議會討論後，授權更新處核實給予容積獎勵，無爭點。</p> |

- (五) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起 3 個月內檢送修正後計畫書圖，逾期應再重新提審議會審議；另有關估價部分，請實施者確實依委員、幹事意見檢討修正後，請臺北市都市更新處轉請估價委員書審，始辦理核定事宜。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。