

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 448 次會議紀錄

109 年 12 月 14 日府都新字第 1097024811 號

壹、時間：民國 109 年 11 月 27 日（星期五）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：方副召集人定安<sup>代</sup>

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

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「臺北市中正區南海段一小段 684 地號等 7 筆土地為更新單元」  
都市更新審議案（承辦人：企劃科 韓文珮 2781-5696#3044）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（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 鄭幹事益昌（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

針對本次更新單元範圍暫無意見。

（四）消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管；另日後建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 涂幹事之詠（書面意見）

本案為劃定更新單元案，本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 孟股長明蓁<sup>代</sup>（書面意見）

本件係更新單元劃定案，尚無意見。

（七）林委員光彥

1. 若審議符合劃定標準，附條件審議，危老重建計畫須於多久之內撤回方予核

定單元劃定，其選擇權在於申請人，避免兩案併存的情形。

2. 本案應依第15條跟第12條的規定，提醒注意。

(八) 遲委員維新

1. 針對本案基地北側開放空間的面積，目前圖面標示車道規劃為2公尺，如果車道是5公尺，實際綠化空間面積為何。
2. 綠化空間面積會影響到本案公益性回饋，車道標示不該僅為示意。車道位置若以坡道平面車位規劃，檢討書未有相關建物假設圖說，無法了解地下室之配置為何，以及車道設計是否合理。

(九) 謝委員慧鶯

有關檢討書之陳情，是否有出席依上次審議會決議辦理之鄰地協調會？另陳情人是否已充分知悉相關內容。

(十) 何委員芳子

更新處收到申請人撤銷危老相關證明文件，那本案單元範圍就同意予以核准。

(十一) 簡委員裕榮

危老重建計畫如果核准，就不該申請都市更新，兩個計畫同時核准，就法理來說是依兩個不同的條例，沒有所謂優劣比較，兩者只能擇一。

(十二) 羅委員文明

1. 重建計畫跟事業計畫不可能同時存在，對同一個標的物有兩個不同的行政處分後續會有疑義。
2. 本案範圍內之危老重建計畫目前正在展期中，建議本案附條件允許，申請人在大會作成決議後時限內（建議不超過一個月），辦理危老重建計畫撤案。
3. 建管處收到申請人撤銷危老重建計畫時，會副知更新處。

(十三) 方副召集人定安

1. 基地西側的公園並非是真正的公園，係為臺北好好看系列之簡易綠美化空間，非陳情人所述之公園。
2. 針對本案東側鄰地，第一是在公展前該地號有無意願參與；第二，是否再辦一次公辦協調會，程序較完備。

(十四) 都市更新處

1. 本更新單元內(710 及 711 地號)於 109 年 4 月 27 核准「擬訂臺北市中正區南海段一小段 710、711 地號等 2 筆土地重建計畫案」，另於 109 年 10 月 27 同意「擬訂臺北市中正區南海段一小段 710、711 地號等 2 筆土地重建計畫案」延長一次，延長時間以 180 日為限。
2. 有關自治條例第 14 條，係針對主管機關劃定為應實施更新之地區規定，本案屬依自治條例第 15 條申請之自行劃定更新單元，其劃定基準符合該條第一項引用自治條例第 12 條之規模，故本案不適用第 14 條之規定。
3. 另針對東側鄰地未來不可單獨辦理都市更新的部分，依「臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知」召開鄰地協調會及公辦法令說明會有告知東側鄰地未來無法單獨辦理更新，程序上是符合的。
4. 更新處業於 109 年 5 月 27 日辦理公辦法令說明會，另 109 年 10 月 6 日申請人依審議會決議召開之鄰地協調通知情形，東側鄰地所有權人共 13 位，收到回執共 8 位，有 5 位遭退信，其中 1 位有參加鄰地協調。

申請人說明及回應：

- (一) 未來若本案更新單元核准，事業計畫報核前會先行撤回危老重建計畫，兩個計畫並不會同時進行。
- (二) 有關鄰地協調，確實於 109 年 10 月 6 日辦理鄰地協調，有關發函回執證明，確實有完全通知，另有當日開會照片佐證。
- (三) 有關陳情人所述之都更必要性，目前所提供的人行道不是真正的人行道，是在道路上所劃設的臨時人行道，未來都更重建後確實是可以改善附近民眾通行的權利。另陳情人是為單元北側建物(第 684 號)1 樓所有權人，這是一棟 5 樓的舊建築物，目前住戶約有 6、7 位為 80 歲以上的長輩，透過都更給大家一個更好的環境。
- (四) 有關綠化空間，此車道標示僅為示意圖，並非實際內容，未來都會依相關的規定處理及規劃設計，另有關車道及地下室有初步規劃，基地做平面車位設計是轉得至地下室。目前規劃約挖至地下 4 層樓，因檢討書並未要求檢附建築設計圖面，所以未將詳細規劃圖說放入。
- (五) 有關檢討書之所列鄰地陳情納入一事，有出席依審議會決議召開之鄰地協調會。於協調會上已向該地主說明一坪換一坪等相關說明。
- (六) 本案依謄本之戶籍地址寄送，有些所有權人現況戶籍已換地方謄本尚未變動，並且很多情況皆有可能導致退信。另程序處理上都是以雙掛號寄出，依主管機關對於程序認定的要求，本案從以前到現在都是同樣的通知跟程序。

(七) 將於核准單元劃定前辦理危老重建計畫撤銷。

決議：

- (一) 申請人若選擇撤銷危老重建計畫，本案將以原範圍通過，予以核准劃定更新單元。
- (二) 單元範圍之東側鄰地(同小段683地號)若於事業計畫公開展覽前有意願參與，應納入本案更新單元範圍。

## 二、「變更臺北市大安區瑞安段二小段 838 地號等 14 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 鄧伊菱 2781-5696#3079)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，林委員光彥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) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)
  - 1. 這次審議會本局對於本案提出營業稅意見，是因為財政部在今年9月公告最新函令(109年9月14日台財稅字第10900611910號令)，這個新規定，已就都更權利變換營業稅課稅基礎，制定更明確的計算方式，來解決以往各縣市都更案計算營業稅不一致的爭議，也因為新舊函令在適用上的租稅影響，本局基於所有地主的租稅權益，主張本案依100年提列總表規定，以房屋現值計算營業稅，調降營業稅費用，說明兩點：
    - (1) 本案事權併送，計畫報核日在106年12月27日，財務計畫依100年提列總表規定辦理，符合財政部新規定的說明二，計畫報核時點在今年底以前的案件，應依主管機關核定的事權計畫或訂定計畫的「費用提列總表」計算營業稅。
    - (2) 本案還不到「已確定不再變更的階段」。因為財政部新規定的說明三，所謂「發布日前已確定不再變更」，在中央今年11月2日召開的會議中，已獲得確立，是指「稅務上的完稅核定後不再變更」。所以只要本案實施者以房屋現值提列營業稅並經本府核定計畫，到時候國稅局就會依核定計畫的金額，核課營業稅。
    - (3) 以上是本局合法合理的節稅意見，請實施者修正營業稅提列算式及金額。其他連動數值，亦請一併修正。
- (三) 工務局公園路燈工程管理處(書面意見)

本審議會版計畫書經與本處108年9月2日北市工公藝字第1083055121號函核定之公園變更設計圖說(以下簡稱核定圖說)比對檢視後，說明如下：

1. 缺漏資料部分：核定圖說P36. 十一. 兩撲滿設施之維護設施。

2. 修正資料部分：

(1)本計畫案內容P. 11-52. 18. 南側公園鋪面配置與核定圖說P. 25. 四. 鋪面計畫不符，缺少材料照片及鋪面示意圖，請再修正。

(2)本計畫案內容11-54. 19. 南側公園燈光配置與核定圖說P. 29. 六. 照明系統配置圖不符，缺少樹叢燈及鋪面示意圖，請再修正。

(四) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

本次變更事業計畫未涉及財務計畫變更，另公辦都更專案審查會議本局幹事所提意見已修正或說明，本局無補充意見。

(五) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

無意見。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

1. 本基地有設置一般事務所，為鼓勵上班員工使用自行車通勤，建議在不影響建築設計下，檢討於既有公共廁所增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用。
2. 本案地下四層設置一般停車位與地下二層至地下三設置無障礙汽車停車位之位置相同，提醒後續右側墩柱空間調整將影響無障礙停車位空間(5.5公尺)設置是否足夠。
3. P. 10-58，一般事務所(C)樓地板面積<4,000未滿10,000平方公尺之計算方式是否有誤，請釐清確認。

(七) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

經檢視圖說計畫書第12-3頁內，規劃之救災活動空間範圍內有障礙物，請確認規劃之救災活動空間範圍內無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本案本次變更部分，本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁<sup>代</sup> (書面意見)

本案都審前經本府109年7月2日府都設字第1093061002號函第1次變更設計核定在案。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。

## (十) 謝委員慧鶯

核定後之案件倘要更改營業稅提列標準，對於實施者而言相對困擾，應該係不會單為更改提列標準而辦理計畫變更，另根據財政部函釋，地主有無權利要求實施者提出變更營業稅提列標準，這個議題請更新處後續也要在相關會議上進行討論。

## (十一) 黃委員嫩雲

事業計畫：變更後地下層平面圖（第10-60頁至第10-76頁）及變更後屋突三、頂樓平面圖（第10-144頁），請標示轉角及斜邊的尺寸。

## (十二) 林委員昆華

1. 106年報核案件本就應依100年提列標準計算提列營業稅，但100年提列標準與實際課稅金額有差距，故審議會允許實施者改比照107年提列標準計算提列營業稅。因財政部於今年9月對營業稅認定有新的函釋公告，認定在今年底前報核案件，可依照各縣市政府核定之事權計畫內容標準計算營業稅。本案是用107年提列標準計算營業稅，但實際上可用100年提列標準的房屋評定現值計算營業稅，而不是用接近市價的數值計算營業稅。基於對所有地主都可少繳稅的前提下，建議在不影響都市更新時程及穩定性下調整營業稅提列計算，減少地主的稅賦負擔。
2. 一般案件核定後少有機會做變更，剛好本變更案遇到財政部函釋，雖然變更內容未涉及財務變動，但還是想把營業稅問題提出給各位委員參考。

## (十三) 陳副召集人信良

1. 已核定案件倘變更營業稅提列依據，將影響都更案件穩定性，認為應回歸個案，本次變更內容並未涉及財務調整，建議本案維持原核定之財務內容。至於財政局所提之營業稅，不只影響公地主，也影響私地主權益，目前更新處將會研究相關處理模式，後續在提列總表及審議原則相關會議提出報告，建立通案處理方案。
2. 有關交通局意見，圖面可修正部分請配合修正，至於額外增設設備部分不建議在本次變更範圍內處理。針對增加服務設施，因本案旁邊即為停車場用地，若有增設You-bike使用者淋浴設施等服務設施之需求，建議在公共設施用地內考量，交通局再向停管處提出需求意見。

實施者說明及回應：

- (一) 公園處、幹事及委員所提意見，將配合辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案公園用地規劃設計變更內容，經實施者說明配合修正，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築面積微調，經實施者說明變更前後對照情形以及未涉產權面積調整，並經審議會討論後，予以同意。另消防救災部分請依消防局意見修正。

(二) 建築容積獎勵部分

1. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予 717.15 平方公尺 (法定容積 5.14%) 之獎勵額度。
2. 都市計畫容積獎勵之獎勵額度，依細部計畫規定，同意維持原核定額度給予 3,486.07 平方公尺 (法定容積 25%) 之獎勵額度。

(三) 聽證紀錄

本案依都市更新條例第 33 條第 3 款規定免辦理聽證。

- (四) 同意本案變更都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄後 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。

三、「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及撤銷同意書案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新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 許幹事珍妮 (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 洪幹事于佩 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次會議為撤銷同意書案，本局無意見。

(五) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

本案係撤銷同意書案，未涉本局權管，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

涉撤銷同意書部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁代 (書面意見)

本案係權利變換計畫撤銷同意書案，尚無意見。

(八) 羅委員文明

1. 請教實施者何時送都市設計審議?
2. 實施者送審當時可能剛實施容積移轉辦法，純粹是用計量方式審酌，實施者所提在住宅區跟商業區有不同的審酌方式，在商業區仍以商業空間比例做為評估考量，商業空間如果符合審議原則仍有機會可以拿到40%的容移量，可能實施者所提出的商業空間使用比例，無法讓都設審議會給予那麼高的容移量。

(九) 簡委員裕榮

本案陳情人撤銷同意書提出多項意見，其中部分內容包含事業計畫內容，容積移轉係屬另外的法規，請陳情人委任律師清楚說明陳情人所指撤銷同意書所指之權利義務不相符，哪些內容係屬都市更新條例內規定，俾利本會審議。

(十) 林委員光彥

1. 本案法律爭點非常明確，即為修正前都市更新條例第22條第3項及其但書，即所謂報核時都市更新事業計畫權利義務不相符，陳情人與實施者雙方皆有非常多的陳述，但就法律面而言，其實就是談事業計畫內容是否有權利義務不相符之情事，雖實施者主張陳情人陳情事項皆屬私權爭執，但按陳情人的陳述意願書，部分內容確實攸關事業計畫內容，是否先請陳情人，專就法律上認為報核時與現行事業計畫權利義務不相同作爭點說明。
2. 經陳情人論述後，可將權利義務不相符事項整理為三大項，第一大項為建築設計與總樓地板面積分配減少，第二點為拆遷補償費與拆遷安置費減少，第三點容積獎勵部分，本案因申請容積移轉面積大幅減少，致使總樓地板面積及實設容積面積也減少，單獨談容積移轉是別的法規問題，所以此點併在第一點內討論就可以，故第三點應為原設計為豪宅現改為商辦及一般住宅設計，請實施者針對前面三點回覆。
3. 協助實施者釐清其想表達的意思，第一點實施者主張申請的容積獎勵項目並無變動，但也不爭執說樓地板面積有減少，陳情人分配面積也減少；第二點拆遷補償費及拆遷安置費的確也有減少，但是是因為提列標準的問題；第三點產品規劃設計的確有變動。



4. 建議仍應回到撤銷同意書的法令要件，首先先就法律面上釐清，實施者簡報這一頁只是權利義務不相同的一種舉例，並非僅以這三種樣態為限制，按照廢止前撤銷同意作業程序規定，是先用第五點規定，如果有公展期滿前撤銷同意，是要實施者說明然後送審議會審議，第六點才是規定如果撤銷同意事業有下列這些明顯情況的時候，視為權利義務不相同，法律效果是沒有寫出來的，得免依前條程序辦理，換句話說，作業程序第六點意思非常明確，意即這三點如果已經顯而易見，即不用提請審議會討論，直接由市府將已撤銷同意書不列入同意比例計算，法條整體來看並不是只以這三種樣態為限，所以回到母法都市更新條例，必須看權利義務是否相同為依歸。
5. 至於實施者剛剛提到實質認定問題，情理上是值得贊同的，但這邊會有新舊法適用問題，本案目前適用的舊法，為修正前都市更新條例第22條第3項，他只有寫說但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。這對舊法時期審議會的權限，也就是談權利義務是否相同，也是今日題綱。至於實施者所講的實質認定，在新法也有酌予採納，現行都市更新條例第37條最後一項規定，就不是這麼寬鬆可以隨意撤銷的，而是必須要更新後權利分配價值比例低於出具同意書者才可撤銷，但這是新法的規定，本案適用舊法就必須以舊法標準為依歸，請實施者諒解。
6. 建議兩造雙方就權利義務不相符之處作條列式說明，並就報核時、公展時及第二次公展時的版本作差異說明。也請實施者針對前述已整理過的三大項重點作回應，倘有其他意見也歡迎補充，但倘有與權利義務是否相同以外的論述，就當作補充意見即可。
7. 本案確為指標性案件，建議陳情人及實施者提出的書面意見可以互相交換。

#### (十一) 謝委員慧鶯

1. 本案事業計畫報核時，同意書所出具的內容，跟後來經過審議調整而產生差異的部分，係因本案經過都審致使容移量有調整，看起來容移是很重要的合作要件，原先的規劃設計及戶數也有調整，陳情人是本案持有土地超過一半的地主，請實施者說明在都市設計審議過程，發生這些異動，實施者有盡到告知所有權人的義務嗎？
2. 本案之所以後來要重公展，是因規劃設計內容已與當初報核時公展的內容有所差異，如果在此過程，實施者都沒有跟地主溝通規劃上的差異，也難免所有權人會感到措手不及。包括當初拆遷補償費由公共工程計算標準改以殘餘價值提列的部分，是不是有經過一些轉折，也就是說，如果變更的部分都是經過審議的結果作調整，還是有哪些是實施者主動作調整的，請說明。
3. 請實施者說明，本案除低樓層變為商業空間使用外，高樓層坪數及原本一層

一戶改為一層兩戶，也是委員審議要求嗎？

4. 所以陳情人最在乎的樓地板面積減少，純粹是因為法令修正致使容積移轉由 40%改為20%?請實施者說明容移總量的下修是依據哪個法令或是審議原則？

#### (十二) 遲委員維新

1. 本案實施者是專業建商，請問原本設定容移40%，後經審議後變成20%，中間產生落差的原因是什麼?因本次撤銷同意書的所有權人相當在意這一點，請實施者說明。實施者表示容移無法達成當時提送審議的40%是審議的結果，但如果前期有做合理評估，應不致與審議有如此明顯的落差。
2. 都設會要求增加商業空間，依陳情人的論述，本案原是設計豪宅，後改為辦公空間及一般住宅，都設僅要求增加商業空間，並無要求變更樓上的空間使用，樓上格局與報核時的事業計畫是否有不同的規劃？
3. 另有關拆遷補償費原以公共工程提列，改以殘餘價值提列一事，審議會應不會要求變更拆遷補償費計算方式，請實施者說明此這部分是否為自提修正？
4. 本案若於100年到101年之間申請容積移轉，應無商業空間回饋規定，請實施者說明本案102年至107年中間沒有進度的原因。

#### (十三) 唐委員惠群

建議作比較分析時，請清楚說明哪些是因為配合法規修正、哪些是依委員意見修正及哪些部分又是屬於自提修正。

#### (十四) 鄭委員淳元

1. 為求客觀起見，是否併同請今日陳情人也將其意見彙整，俾利後續審議。
2. 請實施者說明當初告知地主審議過程中異動之處，地主的意見為何，也請清楚說明。

實施者說明及回應：

- (一) 陳情人陳情事項皆為私權爭執，且容積移轉由40%下修為20%，為審議結果，這是陳情人清楚明白的，本公司尊重審議會要求，多次發函予陳情人盼與其協商，但陳情人始終沒有協商意願，有關陳情人所述本案解除信託一事，係礙於信託銀行合約到期，為考量公司資金彈性運用原則，先行清償貸款、解除信託，並具函告知主管機關，未來待都更案件核定後會再依法依約辦理信託登記。
- (二) 實施者並無違棄原承諾，且陳情人指控均係針對私契，陳情人雖然土地持有占本案達52%，實施者本身也是所有權人之一，希望審議會也能考量其他地

主之權益讓案件續行，我們與陳情人兩造之間有合建契約約束，雙方可在核定後再展開私權爭執法令訴訟，應與案件進行無關，本案依法規標準檢討並無權利義務不相符之情事，請大會審酌。

- (三) 剛剛提到的面積的變動確實是有變動，透過審議的過程當中，不管是容移量還是建築設計，的確有依審議要求有變動，但我們要強調申請的獎勵項目與報核時都一樣，只是在審議過程中的數字有異動，產品規劃在都審的過程當中也依審查意見調整，像是商業面積要求也有作變動；拆遷補償費原公展版本是以公共工程標準提列，本次公展版本改以建物殘值核算，共同負擔有降低。
- (四) 我們認為法規上所講的都市更新事業計畫權利義務是否相同，應採實質說並非形式說，現在形式上會有變動是因為依法行政的結果，是根據大會審議過程的合理變動，以這樣來講，如果不採實質說而採形式上量的減少，就變成陳情人可以此為理由，作為權利義務不相同的依歸，那我要大膽的講，我們審議的案件只要任何地主都在所謂的公展之前來依法撤銷，我想沒有一個案子可以倖免在審議過程中，在報核跟出具同意書時完全沒有變動，幾乎是不可能，不然都不用審議了，所以我們要強調採實質說來認定。
- (五) 陳情人一直很在乎的容移減少，是在私權協議上，吉美建設40%的土地其實是先跟地主承購，買的過程裡面，為了一起爭取容積獎勵，在符合法令許可的範圍共同申請容移，但絕對沒有保證容移一定是40%，懇請大會能夠根據實質的精神，實質來看待這個權利義務是否產生不同。
- (六) 謝謝林委員寶貴意見，本公司認為這在舊法時代的權利義務是否相同，就如林委員所講，原來撤銷作業程序的第5、第6點也好，這都是輔助母法的程序要點，並不是所謂的法律。回到母法本身，在認定時要考慮公益性，所謂公益性也是符合都市更新母法修訂的方向，政府多年來從中央到地方都知道困難點在哪裡。回到本案的問題核心，本來一切都走得很順利，但是陳情地主在第二次公展程序撤銷同意書，僅是公聽會簡報字眼上的一個失誤，在法律上依法院的判決書就算是文字有若干的失誤都可以做更正與補充，也不會讓整個程序給撤掉。所以從這個角度來看，中央的立法政策及地主的權益來看駁回撤銷的這個舉止，不但不符合權利義務的法規精神，依各方向來看，從政府到大小地主大家是同謀其利。本案如因地主個人操弄而作廢，未來地主也不可能依他意思來主導整個案件，或來擔任其所滿意的實施者，此具有指標與地標意義的建案永遠就蓋不起來，茲事體大，懇請委員在審酌時將此問題一併考量。
- (七) 首先是容積移轉的部分，剛地主有提到，他付了2億，我們也付了2億，總共買了4億的容積移轉，那時候預計是要申請容積移轉40%，當時法規檢討並沒

有依都發局的內規作審核，在買了容移之後，法規有變動，審議結果是20%，這是差異的主因。商業空間部分，原先在一二樓有作商業空間規劃，地主也知悉，惟因本案位於路線型商業區，在都審審查上考量本案應配合路線型商業做規劃，要求商業空間要做到地上五層。

- (八) 拆遷補償安置費是經過幹事會決議調整，並非實施者主動調整。
- (九) 在整個面積調整，原則在面積不動及不損及地主利益的前提下，由一層一戶改為一層兩戶，係為實施者自提修正，此部分也有告知地主，亦有通過審議會審查。本案並無陳情人所指之豪宅變商業空間使用。
- (十) 原申請容移量依法規可申請至40%上限，但容移審酌的額度是在都市設計審議中決定，都設審議每年標準都有些調整，依當時報核的法令並無現行審議原則中依比例回饋之規定，當時是由委員依各案情況進行容積總量審酌。

決議：請實施者及陳情人於收受會議紀錄 1 個月內，就報核、公展及第二次公展時的版本作差異說明，及一個月內就權利義務不相符之處條列式說明，再申請提會審議。