

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 520 次會議紀錄

111 年 1 月 20 日 府都新字第 1116005052 號

壹、時間：民國 110 年 12 月 24 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：

討論提案

一、「變更臺北市大同區延平段一小段 9 地號 1 筆土地（民權水晶大廈）都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 許芷榕 02 2781-5696 轉 3157）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次變更增加施工費用由實施者自行吸收，不納入補助項目，本局無意見。

（二）地政局 陳憶萍幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事（陳昇陽技士代）（書面意見）

本次設計變更無涉交通，本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本局係針對新建物協審救災活動空間及動線規劃，考量本案係屬整建維護事業計畫，非屬上述項目，故本局無相關意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

無意見。

(七) 何芳子委員(另提供書面意見)

擬同意本案立面設計變更。

實施者說明及回應：

有關本案設計變更，謝謝審議會准予通過。

決議：

(一) 整建維護計畫部分

本案變更立面設計事項，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫部分

本案105年11月2日核定，補助工項費用共計為10,743,353元，同意補助金額5,370,602元(總工程經費10,743,353元*申請補助比例49.99%)，本次變更修正事業計畫總工程經費維持不變，實施者表示施工所增加費用117,500元，全額由實施者支出，不列入申請補助項目，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

本案為100%同意，依據都市更新條例第33條第1項第2款規定，故無須辦理聽證程序。

(四) 本案變更都市更新整建維護事業計畫經審議會審議通過，請實施者於收受會議紀錄起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、「擬訂臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 鄧伊菱 02 2781-5696 轉 3079)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (書面意見)

提會討論事項涉後續都市更新辦理程序及提送權利變換計畫書時程，本分署原則尊重貴府審議結果。

(二) 財政局 黃怡潔幹事 (書面意見)

本次討論無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本案本次僅涉及都市更新程序議題，無涉本局權責，爰本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新程序案，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)

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)

無意見。

(八) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 簡報說明目前同意比例已達90%

2. 因須變更事業計畫及擬訂權變計畫，實施者表達需要一年時間，擬准予於111年12月底前報核。

實施者說明及回應：

本案後續將以「變更事業計畫及擬訂權利變換計畫」辦理都市更新程序。現階段已依新法重新規劃建築設計，目前與地主溝通新建築規劃設計圖說並配合需求調整中，未來待地主需求明確後，進行權利變換選屋、依新格式重新簽署事業計畫同意書，懇請審議會再給予一年的作業時間。

決議：本市都市更新處業依都市更新條例第 75 條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，本案實施者自 104 年 3 月 5 日事業計畫核定後，並於 108 年 3 月 29 日召開第 368 次審議會決議：「同意實施者積極溝通未同意戶，持續辦理後續權利變換計畫，必要時再提會討論。」。惟迄今尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，並於已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明，並經審議會討論後，同意本案收受會議紀錄起 1 年內檢送變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核，惟仍請實施者加速辦理並妥予溝通。

三、**「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 85 地號等 5 筆土地都市更新事業概要案」都市更新審議案(承辦人：事業科 游捷安 02 2781-5696 轉 3088)**

討論發言要點：

(一) 財政局 陳鈺芳幹事(書面意見)

本次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)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事(蔡昕芫代) (書面意見)

經檢視事業概要內容，後續事業計畫書注意事項如下：

1. 請補充基地周邊500公尺範圍內YouBike站點。
2. 另地面層車道出入口地坪與相鄰人行空間應順平處理，鋪面應以不同顏色或材質區隔，並考量車輛防滑及相關警示設施，以維行人安全。
3. 請標明停車場地下層汽車坡道之反射鏡和警示器，並標示車道之寬度、內側曲線半徑及坡道斜率。
4. 本案規劃5商業單元，請檢討卸貨停車位需求(含停車場限高)及停車規劃。
5. 為鼓勵使用綠色運輸，建議於基地內留設自行車停車空間。
6. 請於住戶規約文件內註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。
7. 法定留設無障礙停車位之使用管理，請依身心障礙者權益保障法及建築技術規則建築設計施工編第167條之6之立法意旨檢討納入住戶管理規約註明「無障礙車位應係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦及暫時性受傷者等人員方便使用。」辦理。

(四) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 請依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」逐條檢討說明。
2. 圖4-2及圖13-3規劃之救災活動空間前後不一致，請確認規劃情形並修正。
3. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
4. 請確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、路燈、變電箱、雨遮或植栽等，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他線纜…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
5. 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)，規劃之救災活動空間範圍內若有排水溝或開挖地下室，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏睿邦幹事 (書面意見)

1. 請依本市土地使用分區管制自治條例(下稱本市土管)第14、15、16條規定檢討前院、後院及側院，並請補充檢討平面圖說及標示尺寸。
2. 事業概要書P.4-1，相關都市計畫請補充本府110年7月9日府都規字第11030844521號公告實施「臺北市大安區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」。
3. 事業概要書P.13-2，請補充法定汽車及機車停車位數量計算式。另查本案一樓作「店舖」使用，請明確標示該使用係屬本市土管何種組別，並併同修正事業概要書P.8-4、13-6-圖面標示，俾利檢核是否符合本市土管規定。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 工務局新建工程處 丁仲仁幹事(書面意見)

本案更新單元毗鄰光復南路240巷路段之既有排水溝溝蓋版已有老舊現象，建請實施者以場鑄溝蓋版形式將溝蓋版一併更新並依現況復舊(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案納入領有使用執照基地內部分建物，由於沒有辦理法定空地分割證明，提醒實施者納入更新單元的土地，應於75年2月3日前完成地籍分割，並依臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地使用申請檢討辦理。
2. 本案圖面內容仍屬初期規劃，法令檢討如高度、日照、無障礙設施等相關法令，請實施者於事業計畫階段確實依相關規定檢討，並於沈。

(九) 賀士庶委員

1. 本案範圍內為一張執照內部分建物辦理更新，有關同張執照毗鄰部分，請實施者說明是否向執照毗鄰同小段96地號所有權人調查過更新意願。
2. 依目前圖說倘後續實施者辦理法定空地分割檢討似有疑慮，請實施者確實依規定檢討，避免未來再留設空地予鄰地之問題。

(十) 朱萬真委員

本案地上都有建物，必需安置原住戶，建議本案應採事權併送辦理，可暫

訂明年底再提執行進度報告案。

(十一) 何芳子委員

1. 照目前申請人所擬訂的實施進度概要核准是在112年底，概要應該不會拖到2年後112年12月底才會核准，故預定實施者是預估概要核准後在兩年後才能報核事業計畫(114年12月)，建議可再將進度提前。
2. 如申請人表達將採事權併送，則請於概要核准後，於112年12月底前報核，如事權分送則於111年12月底前報核事業計畫。

(十二) 簡文彥委員(另提供書面意見)

計畫書有多處圖面不一致情形，例如人行步道寬度或是否有行道樹等，計畫構想圖(圖4-2)與人行步道位置圖(圖8-3)及模擬圖等應統一表達。

(十三) 鄭淳元委員(另提供書面意見)

預計實施進度，請評估修正部分事項進度。

(十四) 鄭凱文委員(另提供書面意見)

詳計畫書平面圖P13-10未設置緊急升降機且無規劃排煙室，本案未來預計興建超過10層樓，請依「建築技術規則」第106條補充檢討，樓地板面積超過500平方公尺，需設置緊急升降機及排煙室。

(十五) 楊欽文委員

1. 地下一層與地面層柱位不一致，圖說有誤，請建築師釐清後並依相關規定確實檢討，否則後續將會影響車道進出，並應於後續階段向所有權人交代清楚。
2. 建議訂定事業計畫送件時間即可，倘屆時因整合問題逾期未能報核，再請實施者上審議會說明本案還需多久時間作業，現在要實施者從使照時間回推送件時間恐有難度。

(十六) 都市更新處

倘預定預定實施者未來無法於時限內報核，後續可依「都市更新條例」第74條敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

申請人說明及回應：

- (一) 有關幹事及委員意見，後續事業計畫階段皆遵照辦理。另有關隔壁棟範圍，之前有溝通協調過更新意願，但後來已有其他建設公司進場整合並申請劃定單元，法定空地分割部分後續會再依相關規定檢討。

- (二) 現行概要的建築量體與開放空間配置，與自劃更新單元配置一致。
- (三) 因提送事業計畫需要有80%以上的同意，部份地主仍在觀望，希望等事業概要核准後再同意，所以地主的時間無法評估，但只要同意比例80%，預定實施者將立刻送事業計畫，時間抓比較寬裕也是希望這個案子不會因為事業概要屆期而被取消，希望委員可以給予更充裕的時間整合。
- (四) 概要若於明年初核准，預定實施者會努力在兩年內送事業計畫或是事權併送，後續執行事業計畫的時程表，亦會依照實際進度做修正，在相關審議程序、補正、送件也都有時限規範，能提前就會儘力提前，也會依照規定的時間辦理。只是因為現在尚在概要階段，地主意願掌握度還不是太明朗，故時程抓得比較保守，併送的話是希望117年請建照施工。

決議：

- (一) 本案係由土地及合法建築物所有權人申請自行劃定更新單元，並經本府109年12月28日核准在案，有關本案更新單元與周邊環境之串聯情形，經申請單位說明，並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 依建物套繪圖顯示，55.松山.三.0032營建執照是否包含範圍外96地號，經申請單位說明後續於事業計畫報核前將依相關規定「臺北市領有使用執照建築基地範圍內部分土地申請建築處理原則」檢討，並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 本案防災與避難計畫是否符合相關規定，經申請單位說明，並經審議會討論後，後續事業計畫階段請依消防局意見檢討修正。
- (四) 依都市更新條例第74條規定，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核，實施者原預定於114年12月31日申請事業計畫報核，經審議會討論，本案實施者後續倘採事業計畫及權利變換計畫分送者，擬訂事業計畫應於112年1月報核；倘採併送者，擬訂事業計畫及權利變換計畫應於112年6月報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力。
- (五) 後續事業計畫應注意事項如下：
 1. 本案建築規劃設計擬興建一幢兩棟地上 14 層、地下 4 層建築物，經檢視未依規定設置緊急升降機及建築法令相關檢討，請實施者就鄰近建物之鄰棟間距及對周邊環境之衝擊預為研議，案內建築規劃設計及導入綠建築理念納入都市更新事業計畫內詳予規劃並確實依相關法令檢討。
 2. 本案都市更新建築容積獎勵項目，應依內政部 108 年 5 月 15 日台內營字第 1080807765 號令修正「都市更新建築容積獎勵辦法」及本案都市計畫規定檢討；另財務計畫成本分析，亦請依「都市更新事業及權利變換計畫內有關

費用提列標準」覈實計列。

- (六) 本案都市更新事業概要案經大會審議修正通過，請申請單位收受審議會會議紀錄起1個月內應檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核准，逾期應再重新提會審議。

四、「擬訂臺北市大同區文昌段二小段 595 地號等 41 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 吳心筠 02 2781-5696 轉 3189)

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. 本案共同負擔比例達46.39%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。
2. 依本案權利變換計畫書第7-1頁所載，二樓以上平均單價53.7萬餘元/坪，低於本分署查估價格54~64萬元/坪，建請實施者酌予調整二樓以上平均建坪單價。
3. 本案通用100年版提列總表，其中營業稅按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
4. 依案附權利變換計畫所載，財政部國有財產署(下稱本署)應分配權利價值新臺幣1億5,874萬4,183元，較109年6月9日幹事會複審版減少147萬7,236元，請實施者說明調降原因，並提供調整後估價報告書供參酌。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 簡報第12頁說明共同負擔費用係依107年7月23日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，惟與權變計畫頁8-1及核定版之事業計畫(100年1月版)不一致，請實施者說明。
2. 頁8-8及表8-9占有他人土地之舊違章建築戶應負擔費用，其中計算都市更新實施成本平均單價之總產權面積為20,804.48m²，與實施者回應複審意見說明之本案總產權面積19,791.20m²不一致，請釐正。
3. 本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.5%)，共同負擔比例46.39%較事業計畫核定之44.37%增加，請實施者說明合理性後，提請審議。另本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，實施者計算銷售管理費之實際獲配單元及車位總價值，屬協議合建部分以實施者應分配權利價值計算之，非以其實際獲配價值計算，併請實施者說明後，

提請審議。

4. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，請實施者說明與協議合建戶協議約定之營業稅負擔方式。另因財政部對於以權利變換方式實施都更之營業稅計算已有最新令釋，是否已於110年9月3日聽證會上向地主妥為說明及決定本案營業稅提列方式，請實施者說明後，提請審議。
5. 其餘109年6月9日幹事複審會議所提意見，實施者已修正或說明或業經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事 (書面意見)

1. 估價部份已依前次會議意見修正或說明，無意見。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後，逕提大會討論。

(四) 交通局 吳瑄俞幹事 (陳昇陽技士代) (書面意見)

本案係權利變換計畫，無涉交通議題本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

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)

本案係權利變換計畫案，無意見。

(八) 朱萬真委員

1. 表8-8共同負擔費用合計金額與其他頁不一致。
2. 本案有停獎車位，計畫書內第10章及第11章均未敘明，請說明是否由實施者分配及其登記方式。

(九) 何芳子委員 (另提供書面意見)

1. 營業稅建請實施者改採100年提列標準，對地主較為有利。
2. 本案以協議合建方式者17人，以權變方式者21人，其中有20人未達最小分配單元價值，其中11人領取補償金，9人合併選配，請實施者積極協調溝通，於核定前確定，以完備權利變換計畫。

(十) 鄭淳元委員

實施進度與實際狀況已落後，請配合審議進程修正。

(十一) 唐惠群委員

就未達最小分配地主，是否考慮領取更新後價值，時間領取點再行協商，以保障地主權益。

(十二) 林光彥委員

實施者應說明財政部國有財產署應分配權利價值減少原因。

(十三) 葉玉芬委員

1. 估價報告書有關更新前各宗土地評估之調整率部分，針對商效評估除2筆土地臨延平北路四段外，估價師在商效評估均往下修19%，建議估價師因基地條件關係其臨延平北路四段之面寬不大，更新後規劃跟估價師在比準地臨延平北路部分，於土開法更新後無規劃店面產品，所以評估出的地價就店面及商業效應部分其允含價值不高；雖因地形及面積等因素相較於比準地條件較不好的情形下，其餘各宗地商效評估再下修，總調整率影響較大，請估價師再斟酌。
2. 針對更新後評估新成屋樓上層其比較案例有使用到臨延平北路四段，其案例臨國道邊，估價師雖有針對相關條件有修正，惟案例於地勢上高低差異大，能見度並不好，目前針對臨國道項目凝視性等因素，案例有往上調1%，建議估價師就高低差、能見度等，再考慮本案實際視野景觀仍有優勢。另估價報告書P.128更新後比準戶年總費用推估，比準戶年總費用占總收入為29.18%屬合理，惟萃取收益資本化率之總費用率設定合理區間為19~25%，本案無落於合理區間內，建議估價師重新檢視整個地區合理區間情況調整其設定，其收益資本化率變動，也影響更新後收益法評估結果。

(十四) 鐘少佑委員

估價師評估更新前土地部分，更新前比準地其形狀較方整，在比較標的案1及案3土地形狀較狹長，臨路情形為2面臨路，但為前後臨路，比準地及合併後土地之臨路狀況為角地臨路。在各項調整率中形狀調整率，請估價師再斟酌其合理性。另合併後臨路條件3個案例情形相同，其分別調整1%、2%及-1%，跟勘估標的整宗土地比較基準差異幅度似乎不夠，請估價師再斟酌。

(十五) 林昆華委員

營業稅提列建議考量以對地主有利方式辦理，請實施者回歸99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」內容提列。

(十六) 黃嫩雲委員 (另提供書面意見)

1. 國產署所提查估金額為2樓以上平均單價查估，惟實施者回應以頂樓樓層房價說明，兩者間比較標準不同。
2. 圖15-1~圖15-5各層平面檢討圖，請標示轉折及陽台寬深度等尺寸；圖15-7~圖15-10地下各層平面檢討圖，請標示轉折、斜邊及圓弧等尺寸；(第15-3頁至第15-12頁)。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 第一位陳情人蔡先生，實施者會加速更新相關程序。
2. 第二位詹先生配偶林小姐的陳情意見，實施者也與其說明，權利價值係依所持有之土地面積或受補償面積大小而有不同，係經計算與估價後所呈現其價值。實施者建議可合併選配已達權利最大化，倘未來有購屋需求，可透過實施者協調平台機制將其餘合併選配部分購入，亦或可將所持部分出售，權利上相對是有保障。目前計畫書所載可分配權利價值約898萬元，本案最小分配單元價值為4樓B4戶是1,332萬元，差額確實有落差，實施者會再協調。
3. 第三位陳情人吳先生，實施者與他碰面許多次，對於負擔100多萬元部分是指△F6中應負擔之費用，在協議書上面均有說明，所以並沒有不跟他說明。另權利價值如同詹先生是有△F6的安置戶，也得以合併選配方式將權利最大化。因吳先生所持土地較小，針對土地可分配價值僅約330萬元，與最小分配單元價值差異1,000萬元，現地安置戶價值為417萬元，兩者相加700多萬元，離單獨選屋有較大落差，實施者已向吳先生說明過。實際上他是屬於不能分配，僅能領取更新前土地價值的補償金，更新前補償金與更新後可分配權利價值差異就會較大，也建議透過實施者媒合來進行合併選配，實施者一直很有誠意協助他進行。
4. 第四位陳情人洪先生，重點為他的西藥房能否找到營業據點，實施者會再考量，儘量在不影響現住戶方式能否有更充裕的時間，再配合後續工程。另針對後續程序，目前為審議會，倘決議通過後就是修正報告書送請市政府辦理權利變換計畫核定，核定後都更審議程序算是告一段落，接下來為拆遷補償、申請建照、拆照、動工等程序，就時間上都更核定約1~2個月，但會依案量有些微調整。另洪先生所提拆遷部分，尚需等找到搬遷、居住及能營業處，這部分就時間規劃，會再與住戶協調，也會就法規所定時間內進行辦理。另其協議書上均有載明依權利變換計畫核定內容為準，

故無針對權益有所損失。

- (二) 回應財政局書面意見第一點提列基準係採100年版，針對營業稅計算係採用107年的審議原則辦理，第二點有關總產權面積計算是以計畫書內容為準，第三點本案共同負擔相關費用依照100年的基準提列，其中實施者獲配部分及營造費用增漲，因100年跟目前物價指數調整之部分增加蠻多，房價提升不及物價上漲速度，所以權利變換計畫的共同負擔比例才比事業計畫核定版共同負擔比44.37%高，第四點營業稅的調整已在聽證上與所有權人說明。
- (三) 本案營業稅改採100年版的房屋現值做計算。
- (四) 本案沿延平北路之面寬確實較小，在估價調整當時有考量延平北路側都還有些店家，所以在商效部分扣了10%，10%是整塊基地相對的關係，在現場303巷跟延平北路上商業的活絡程度確實有差別，延平北路上可能可以做些零售業，巷弄內人潮比較少，針對10%部分實施者會再檢討。
- (五) 有關案例三新成屋案例離國道非常近，前次複審會議中權變小組委員亦有提供意見，實施者也有配合修正，至於地勢部分實施者會在實際針對現況去判斷，倘地勢有差別會再檢討分析，但本案最高房價已達57萬多，有關國產署所提到查估金額為54~56萬，本案也是在這價格區間，其實沒有太大差異，對於個別案例實施者會去做實際檢討。另外費用率部分會在做一個比較分析。
- (六) 比較法地勢部分會再做檢討，確實比準地部分是較工整，雖本案地形沒那麼完整，呈現L型，但其實有考量到其面積跟開發性是很大，因此相對比較上沒有那麼顯著。
- (七) 共同負擔不一致部分實施者會再予以修正。另外針對停獎車位未來全部登記為一個建號，辦理對外營業，由實施者持有。
- (八) 參照權利變換計畫書10-1頁個人可分配權利價值總表，△F6應安置價值則是權利變換計畫書10-6頁，所要對應之共同負擔不同。
- (九) 第一個更新前各宗土地會再針對商業效益於比準地部分，與後側差異，會從10%再縮小，因為考量確實還是有商業氛圍差異，可能從10%調整至8%左右，略為下修。再來更新後房價部分，比較案例三於國道附近，會再針對地勢略為調整，調整幅度會在3%之內，略為下修，因為只是三個比較案例中的其中一項，兩個方法中的一個比較基礎，房價也會略為成長些。
- (十) 針對銷售管理費，本案係屬部分協議合建、部分權利變換，僅針對權變戶，所以有依共同負擔比例去做計算，維持此計算方式來計算實際獲配價

值。

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宋○○等陳情意見及多數所有權人針對分配價值未達最小分配單元合併選配協調事宜，請實施者持續溝通協調整合。
- (二) 財務計畫部分
1. 本案於部分權利變換之財務計畫提列，及信託費用應以實際合約影本之50%提列，惟目前係以信託報價單提列，請於核定前取得信託合約並依提列總表規定辦理，並就兩者間金額擇低提列；倘未檢具合約則請刪除提列項目。
 2. 人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.5%)之計算金額，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。另銷售管理費率之計算方式，經實施者說明就權利變換部分係以實際獲配之單元及車位總價值計算，並經審議會討論後，予以同意。
 3. 本案提列總表係採用100年版本，惟營業稅於權利變換階段改採107年公式提列，經實施者說明營業稅改採100年版以房屋現值計算，涉財務計畫連動部分併同修正，並經審議會討論後，予以同意。
- (三) 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537,534元/坪，共同負擔比為46.39%，請依委員意見檢討修正估價報告書，並於核定前請估價委員協助書審確認。另倘涉及選配單元異動事宜，請於核定前以不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提下，檢具相關資料並授權更新處檢視後逕予修正。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	宋○○(當事人) (1) 實施者於【聽證會版】附錄-60頁附錄柒、「與未同意戶溝通協調紀錄及結果」所記載來電協調過程與事實嚴重不符。	1-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總 (1) 無與事實不符之部分，可能是雙方認知不同。	第1點意見予以採納、第2點意見無爭點、第3點意見予以採納。 第1、3點溝通協調處理情形，請實施者持續溝通協調整合，予以採納。

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(2) 本人並未一概否決，同意配合實施者【幹事會複審版】第10-4頁、11-5頁對應分配單元4F-B1戶，並未要求選配價值更高之房型。</p> <p>(3) 都市更新條例首要立法精神是『保障原住戶的居住公平及正義，改善環境衛生及市容美觀，而非取巧利用選配價值不能之機制而將原住戶排除在外』。懇請 各位長官、委員們協助，讓小市民們在這個已居住50多年的地方繼續安身立命！</p>	<p>(2) 因其未達最小更新單元價值，不能參與分配，若宋小姐有選配之意願，實施者有提供3F-B2，實施者分得部分提供予宋小姐選配，選配原則有10%的選配限制，若宋小姐能接受3F-B2之建議，歡迎與實施者完成選配之程序。</p>	<p>第2點 換戶需求部分，依審議會決議辦理，無爭點。</p>
2	<p>宋○○(代宋○○○)(當事人)</p> <p>(1) 本人宋○○○不識字、年老行動不便、更不懂什麼都更。</p> <p>(2) 在民族西路303巷這裡；從年輕到年老也居住了50多年，這裡有熟悉的環境，有認識已久的鄰居，有諸多的回憶及情感。</p> <p>(3) 都更這已經說了這麼久，因為不識字，到底什麼是占用他人土地、什麼是拆遷補償，什麼是現地安置，建商前已沒誠意說清楚，現在也為了他自己的利益，委託專業團隊做了不盡合理的回應，對我這不識字的老人，真是恐慌疲憊到夜夜失眠！</p>	<p>2-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1) 宋媽媽從以前就是委託宋小姐來談本案，故沒有不知悉問題。</p> <p>(2) 宋媽媽有去購買國有地，變為屋地同人，其後將土地移轉予其女兒宋小姐，宋媽媽權利未被忽視，可由宋小姐參與選配。</p> <p>(3) 實施者並未讓宋媽媽無法取得F6容積獎勵，而是因為已屋地同人，故不適用。</p>	<p>第1、2、4點意見予以採納，第3點意見不予採納。</p> <p>第1、2、4點 經實施者說明溝通協調情形後，仍請實施者持續溝通協調整合，予以採納。</p> <p>第3點 本次係屬權利變換計畫，容積獎勵項目業已於事業計畫階段核定在案，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	(4) 今懇請各長官及委員們把關作主，因為都更不應該是把居民趕走，而是要讓居民有更好的環境(包含無障礙設施)，選配合宜房子，繼續住下去才對啊！		
3	<p>蔡○○(當事人)</p> <p>(1) 不參加都更戶，請問有什麼樣的處理方式？</p> <p>(2) 請市政府盡速加快都更速度</p>	<p>3-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1) 有建物地主均已同意參與本案，目前不同意者均為無法分配領取補償金，由實施者代為分配之情形，故不致使本案受影響。</p> <p>(2) 實施者會努力促使本案儘速核定。</p> <p>3-2 臺北市都市更新處 張雅婷股長</p> <p>(1) 本案目前為聽證階段，下一階段為審議會審議，如經審議會決議通過後，下一階段為核定發布實施。</p>	<p>第 1、2 點意見無爭點。</p> <p>第 1 至 2 點係加速更新程序，無爭點。</p>
4	<p>吳○○(當事人)</p> <p>(1) 當初簽安置處理協議書說要給我們一間房子，後面他們權利變換，我們就沒有了，所以當初說的現在不算數？</p>	<p>4-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1) 吳先生兼具兩種身分，地主與違章戶，又因其土地部分為舊違章所用，故其可分配價值較低，即使與土地可分配權利價值合併計算也無法選配一戶。後續實施者均有拜訪吳先生，能夠用合併選配來選屋。實施者非要吳先生主動聯繫，實施者均有電話或是親自拜訪，如吳先生會後有空也可與實施者一同討論。</p>	<p>第 1、4 點意見予以採納；第 2、3 點意見無爭點。</p> <p>第 1 點溝通協調處理情形，請實施者持續溝通調整合，倘後續涉得合併選配換戶事宜，係依審議會決議辦理，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(2) 分多少錢沒跟我們討論直接定我們拿多少？</p> <p>(3) 公司應該來找我們談吧，都沒來？</p> <p>(4) 沒分到房子為什麼還要負擔一百多萬的費用？</p>	<p>(2) 分配權值須經權利變換程序，相關數值均須由審議會核定，並非由實施者定價。</p> <p>(3) 100多萬元費用為應負擔之共同負擔費用，故如無選配，亦不需繳納，若有選配，也直接從權利價值中扣除，無須另外給付。</p>	<p>第 2 至 3 點 實施者已說明，無爭點。</p> <p>第 4 點 權利價值分配情形，請實施者會後與地主妥予說明，予以採納。</p>
5	<p>洪○○(當事人)</p> <p>(1) 本人、委託人：王○○、洪○○、洪○○(乙、丙方等)於中華民國108年4月29日，與實施者元昌國際股份有限公司(甲方)，協議簽立雙方同意合併選配房屋權利變換，以都更後最終核定版為準。</p> <p>依據台北市政府於中華民國 110 年 8 月 10 日府都新字第 11060198913 號函所附光碟內容中「擬訂臺北市大同區文昌段二小段 595 地號等 41 筆土地都市更新權利變換計畫案」。第 91 頁、表 10-5 土地及建築物分配清冊(現地安戶)，序號 5-10-12-13 表格中，受配人實際應安置價值(元)，遠超過旨揭協議書之價額，因之對本人權益莫大損失。特請貴府都更處審議委員諸公鑑查。</p> <p>請問共同合併選配房屋，產權登記可否指</p>	<p>5-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1) 協議書內容已載明為以核定後之數據為準，本案目前為聽證程序，相關權利義務關係及數據以核定版為準。</p>	<p>第 1、3 點意見予以採納；第 2 點意見無爭點。</p> <p>第 1、3 點 依權利變換計畫結果為準，予以採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>定合併選配人之中選 2 個受配人登錄。</p> <p>(2) 共同負擔是否由前一手建商開始起算。</p> <p>(3) 有房地可以領取保證金跟拆遷補償費還有房屋租金，舊違章戶已有人領取到搬遷補助費及房租，其他違章戶是否可以照樣領取？</p>	<p>(2) 本案實施者從一開始均為元昌國際，僅更換過設計及規劃單位。</p> <p>(3) 舊違章戶均未領取拆償費與房租；相關補貼部分為與實施者簽署合約者。</p> <p>(4) 因為舊違章戶為 4 人，均有安置協議，未來是否可集中登記於其中二人身上，實施者將會尋求專業法律意見，以免未來有適法性問題，如無違法，實施者樂意配合。</p>	<p>第 2 點 實施者已說明，無爭點。</p>
6	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1) 本案共同負擔比例達 46.39%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。</p> <p>(2) 請實施者於計畫書適當章節加註，有關財政部國有財產署分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交付同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。</p> <p>(3) 依本案權利變換計畫書第 7-1 頁所載，二樓</p>	<p>6-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1) 已依共同負擔提列基準提列，依未來審議結果為準。</p> <p>(2) 實施者通知交屋前由實施者負擔，通知後無故未交屋者由受配人負擔。保固相關要求配合辦理。</p> <p>(3) 民族西路以北，重慶北路以西，又有汙水處理</p>	<p>第 1、2、4、6 點意見予以採納；第 3、5 點意見無爭點。</p> <p>第 1 點 共同負擔提列部分，涉營業稅以 100 年版提列，併同順修財務計畫，共同負擔比下降情形，予以採納。</p> <p>第 2 點 通知交屋前負擔及保固要求，實施者說明配合辦理，予以採納。</p> <p>第 3 點 估價報告書修正情</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>以上平均單價53.7萬餘元/坪，低於本分署查估價格54~64萬元/坪，建請實施者酌予調整二樓以上平均建坪單價。</p> <p>(4) 本案營業稅計算按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。</p> <p>(5) 依案附權利變換計畫所載，財政部國有財產署(下稱本署)應分配權利價值新臺幣1億5,874萬4,183元，較109年6月9日幹事會複審版減少147萬7,236元，請實施者說明調降原因，並提供調整後估價報告書供參酌。</p> <p>(6) 本案更新範圍涉本署經管同小段614地號國有抵稅土地，持分面積1平方公尺，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定領取更新後權利金，為利後續價款撥交稽徵機關作業，請於計畫書適當章節載明上述國有土地更新後權利價值。</p>	<p>廠且近社子島，屬大同區邊緣地區，價格區間位於53-55萬元，最終價格仍依審議結果為準。</p> <p>(4) 營業稅部分聽證會上已說明，並依相關規定辦理。</p> <p>(5) 估價結果以審議結果為準，實施者另提供估價報告書供參。</p> <p>(6) 配合載明於計畫書中。</p>	<p>形，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第4點 營業稅係採有利於所有權人方案以100年版提列，予以採納。</p> <p>第5點 權利價值下修情形，經實施者說明係依共同負擔調整之故，非估價結果所調整，並經審議會討論後依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第6點 實施者配合修正，予以採納。</p>
7	<p>臺北市政府地政局(當事人)</p> <p>(1) 查旨揭更新範圍內被繼承人何榮庭所遺本市大同區文昌段二小</p>	<p>(1) --</p>	<p>第1點意見非本更新審議會審議權責。</p> <p>第1點 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>段616地號土地，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部89年5月2日台內地字第8964764號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。</p> <p>(2)請更新處錄案辦理。</p>		
8	<p>張○○(當事人)</p> <p>(1)目前本都更案： 建物面積：100% 土地面積：> 90% 同意都更。</p> <p>(2)本次聽證距離上次公聽會也已約2年了，希望你們加快機關都更程序的進行，以保障住戶應有的權益。</p> <p>(3)同意合建案之住戶的加快都更程序進行之聲音，應該也要被聽見，被重視。</p>	<p>8-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1)實施者會與合建戶進行說明。</p> <p>8-2 臺北市都市更新處 張雅婷股長</p> <p>(1)本案目前為聽證階段，下一階段為審議會審議，如經審議會決議通過後，下一階段為核定發布實施。</p>	<p>第1、2、3點意見無爭點。</p> <p>第1-3點 係加速更新程序，無爭點。</p>
9	<p>陳○○里長(利害關係人)</p> <p>(1)地主請里長代為發言，針對案件分配不均之質疑，政府長官監督，分配要公開、透明、公平，不要讓地主有質疑。</p> <p>(2)本案有無回饋鄰江里活動中心，若有回饋，希望於一樓規劃活動中心。</p>	<p>9-1 實施者受任人：逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1)請里長放心，本案無分配不公之情形，相關程序均為公開透明。</p> <p>(2)因本案已事業計畫核定，且已進行分配，故無法規劃活動中心。</p> <p>9-2 臺北市都市更新處 張雅婷股長</p>	<p>第1點意見無爭點； 第2點意見不予採納。</p> <p>第1點 權利價值部分，依審議會審定結果為準，無爭點。</p> <p>第2點 建築規劃設計業已於事業計畫階段核定在案，不予採納。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
		<p>(1) 本案目前為聽證階段，下一階段為審議會審議，於審議會時會邀請各陳情人於會議現場旁聽及表達意見，均為公開透明。</p> <p>(2) 也請里長放心，審議委員皆有其專業背景，針對本案進行審視，另亦有相關審議之規範。</p>	
10	<p>蔡○○(當事人)</p> <p>(1) 公聽會要開幾次?只要有人陳情都要再開一次嗎?本案已經很久了,何時可以重建?</p>	<p>10-1 實施者受任人:逢達不動產開發顧問股份有限公司 黃紹航副總</p> <p>(1) 因本案為事業計畫與權利變換計畫分送,依規定須辦理自辦公聽會與公辦公聽會,因本案有變更設計,故於事業計畫階段有再次召開公辦公聽會與公開展覽。但目前已進行權利變換計畫,兩次公聽會皆已完成,本次為聽證程序,接下來即進行審議會程序,審議通過後即可核定,不會再召開公聽會,請蔡先生放心。</p>	<p>第 1 點意見無爭點。</p> <p>第 1 點係加速更新程序,無爭點。</p>

(五) 同意本案都市更新權利變換計畫案修正通過,請實施者於收受會議紀錄起 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。另估價部分請依委員意見檢討修正後,請估價委員協助書面審查後始辦理核定。