

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 494 次會議紀錄

110 年 10 月 1 日府都新字第 1106022505 號

壹、時間：民國 110 年 9 月 10 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、報告提案：

一、「變更臺北市南港區南港段一小段 366 地號等 21 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 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局 吳丹鈴幹事(書面意見)

無意見。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代)(書面意見)

1. 本案已取消獎勵車位，爰附錄2管理規約第7條，有關獎勵車位之相關文字請刪除。
2. 本案變更前之無障礙汽車位為獎勵車位，變更後已取消獎勵車位，爰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列第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爰方便使用，且不得約定專用。」惟本案無障礙車位已由實施者選配，建議改為住戶共用。

(四) 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部分，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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府110年4月30日府都設字第1103019105號函第1次變更設計核定在案，經檢視更新事業計畫報告書內容與都審核定內容相符。
2. 倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條檢討是否須辦理變更設計。

(七) 建築管理工程處 林正泰幹事

提醒實施者，依「北市實施容積管制前已建築完成之基地內未納為法定空地私設通路於實施容積管制後得納為法定空地之認定原則」規定辦理之私設道路變更，如納入法定空地計算者，應符合該原則第2點所訂之情形，併依第5點規定，由私設通路土地所有權人切結：「本私設通路同意無條件供公眾通行，並納入產權移轉時交代。」以上列入使用執照及公寓大廈規約列管。

(八) 林昆華委員

請將作為公共設施之無障礙停車位納入住戶管理規約。

(九) 黃嫩雲委員

汽車位編號 29、30 之無障礙車位將挪為大公使用，其建物登記清冊序號 20 應併同修正。

實施者說明及回應：

1. 有關交通局意見配合辦理，目前有4部無障礙車位，將汽車位編號29、30等2部無障礙停車位作為大公車位不計入約定專用車位。
2. 本案依第452次審議會加入容積移轉檢討結果已超過「更新前後室內面積達一坪換一坪」，故本次經重新調降申請獎勵額度結果後為未達一坪換一坪，符合規定。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關北側鄰地之串聯關係、開放空間留設及圍牆設置之情形及是否涉及都設變更，經實施者說明依第452次審議會各委員意見，將西北區開放空間之北面社區內圍牆南推，並調整景觀配置，併同檢討△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)申請額度，並經審議會討論後，予以同意。另請依委員意見留設2部無障礙停車位(編號29、30)納為大公，並於住戶管理規約中載明供社區公眾使用。

(二) 容積獎勵部分

1. $\Delta F1$ (原容積高於法定容積之獎勵容積)業經第452次審議會討論後，同意給予44.68平方公尺(法定容積0.37%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)業經第452次審議會討論後，同意給予604.39平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。
3. $\Delta F5-1$ (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1,208.78平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
4. $\Delta F5-3$ (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)業經第452次審議會討論後，原則同意給予778.55平方公尺(法定容積6.44%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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。
5. $\Delta F5-5$ (更新基地規模之獎勵容積)業經第452次審議會討論後，同意給予797.80平方公尺(法定容積6.6%)之獎勵額度。
6. $\Delta F5-6$ (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)業經第452次審議會討論後，原則同意給予967.03平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且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。
7. 道路容積移轉獎勵業經第452次審議會討論後同意及本府都發局核准之額度給予20.25平方公尺(法定容積0.17%)之獎勵額度。

(三) 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則，業經第452次審議會討論後，原則同意給予(設計高於法定評定基準)620.44平方公尺(法定容積5.13%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，業經第452次審議會討論後，同意給予提供合適規模住宅604.39平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。另提供高齡者住宅服

務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意給予604.39平方公尺（法定容積5%）之獎勵額度。

3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率241.76平方公尺（法定容積2%）、防災機能加強489.08平方公尺（法定容積4.05%）之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，業經第452次審議會討論後，同意給予四、五層樓參與都市更新799.44平方公尺（法定容積6.61%）之獎勵額度。
5. 老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分經實施者依第452次審議會修正檢討已達一坪換一坪，並調降原申請專案總容積獎勵3,359.50平方公尺(法定容積27.79%)，並經審議會討論後，同意給予3,344.95平方公尺(法定容積27.67%)之獎勵額度。
6. 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通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內檢送修正書圖申請核定。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。

柒、討論提案：

一、「變更(第二次)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變更權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 廖翊君 02-2781-56965 轉 3083）

討論發言要點：

(一) 本案討論前，陳玉霖委員已依各級都市更新爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。

(二) 工務局新建工程處(書面意見)

有關璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)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變更權利變換計畫」都市更新審議案，協助開闢周邊計畫道路範圍，涉及本市信義區永吉段二小段403地號，業已依規定辦理有償撥用。

(三) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

本案本局無意見。

(四) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

業依前次會議意見修正，無意見。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本案B1層7席汽車停車位(含法定無障礙汽車位2席及裝卸貨車位1席)，經查已列為車公未予選配，爰請於管理規約內註明「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，且不得約定專用。」，另裝卸貨車位亦屬公用性質，建請一併納入管理規約規範。

(六) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

基於救災需求，本局仍建議如下：

1. 本案基地新建2棟建築物，本局仍建議救災活動空間應分別設置。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之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及人行道，應調整避開或予以補強，並確認人行道應與道路順平(高程順平無落差)，且地面載重符合消防車輛行駛需求，由專業技師簽證認可，並檢討簽證資料。
3. 請確認救災空間活動範圍內應保持淨空，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亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

有關變更事業計畫及變更權利變換部分，本科無意見。

(八) 都市發展局設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案非屬都審案，無意見。

(九) 建築管理工程處 林正泰幹事

針對本案建築設計部分，本處無補充意見。

(十) 何芳子委員

1. 本案一樓綠覆面積有調整，且屋頂的部分植栽面積亦有調整，請實施者補充說明調整之後，面積增減的狀況及是否仍符合規定。
2. 另有關自提修正部分，本案3樓露台覆土深度由1.2公尺調整為1公尺，經檢視栽種之植栽係屬小喬木，尚符規定。

(十一) 朱萬真委員

本次為事業計畫及權利變換計畫一併辦理變更，惟事業計畫及權利變換計畫內所載之共同負擔及共負比不相同，事業計畫內容是否應比照權利變換計畫一併修正，請實施者再與更新處確認。

(十二) 黃嫩雲委員

1. 權利變換計畫書第 17-3 頁內：
 - (1) 地籍整理計畫第三行寫到「若測量結果與本案計畫書所載面積不符時，臺北市政府應依實測之結果，釐正相關圖冊之記載。」，請將臺北市政府字眼修正為實施者。
 - (2) 建物登記清冊(變更版)，請將「共用」用字修正為「共有」，另於公設二跟公設三為 A、B 棟的公設，現合併成一個欄位，故合計為 2 倍；爰請分為 2 個欄位填寫，權力範圍持分合計才會等於 1。
2. 承上，表 17-3 本案公有分別有 3 個公設，然於事業計畫附錄 3-8 頁至附錄 3-22 頁共專圖說內，圖例有 4 個顏色，故不符合內政部營建署及地政司的函釋規定，請實施者重新檢視。
3. 請補充標示地下平面層轉折處及地上平面層陽台尺寸。

(十三) 都市更新處

1. 因本案係屬事業計畫及權利變換計畫分送，共負比係以權變計畫書內容為準，請實施者於事業計畫內容補充說明本案權利變換之共負比。
2. 本案自提修正部分除植栽覆土深度有調整外，實施者於會上簡報內提及於幹事會後各層平面圖說亦有修改，是否一併提請大會確認，提請討論。

實施者說明及回應：

1. 有關本案 B1 層 7 席汽車停車位及裝卸貨車位，皆屬公用性質，將依交通局意見修正。
2. 有關本案綠覆面積的部分，係更正之前筆誤之情形，目前規劃設計皆符合臺北市綠建築自治條例及臺北市建築物及法定空地綠化實施要點等相關規定。
3. 針對消防局第一點意見，爰本案於 107 年 5 月 22 日業經都更審議核定在案，且於放樣勘驗前，業已經消防局審查核准，故本次變更未涉及消防救災空間。另第二、三點意見，有關載重及地面障礙物的部分，將配合意見辦理。
4. 有關權利變換及估價部分，因為文字誤植及圖說呈現有誤，將依委員意見再作修正。

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陳○○等陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案因配合建築執照技術抽查結果修正建築設計及本次新增之消防栓、1 樓欄杆、造型框架調整等變更事項，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另交通局幹事意見請實施者併同修正。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間是否符合消防相關規定，經實施者說明有關消防局第一點意見，本次為簡易變更案件且本次未變更消防空間，宜維持原核定內容，經審議會討論後，予以同意。餘意見請配合消防局意見辦理。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案涉及轉管部分，應於圖面用符號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，經實施者說明後，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形及更新後二樓以上均價為 827,181 元/坪，共同

負擔比例為37.54%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於事業計畫內容補充說明本案權利變換之共負比。

(五) 自提修正部分

1. 本次地上三樓植栽覆土深度依實施者自提修正由 1.2 公尺調整為 1 公尺，建議調整覆土深度以利植栽生長，經實施者說明本次深度調整係符合相關法令規定且因考量結構載重因素，並經審議會討論後，予以同意。
2. 依實施者會上簡報內容，本案於幹事會後各層平面圖說修改部份，經實施者說明，修正管委會使用空間出入門型式、廁所門位置調整、增設斜坡道及增設隔間牆等，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(七) 聽證紀錄

本案為依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款、第 29 條之 1 第 2 款第 2 目（即修正後第 34 條第 3 款及第 49 條第 2 款第 2 目）規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款及第 49 條規定免辦理聽證。

- (八) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起3個月內應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、「變更臺北市內湖區碧湖段二小段 475-6 地號 1 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 李曉萍 02-2781-5696 轉 3080)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，朱萬真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 陳鈺芳幹事（書面意見）
變更財務計畫部分本局無意見。
- (三) 地政局 沈冠佑幹事（書面意見）

無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事 (蔡知微代) (書面意見)

1. 附錄 3 管理規約第 7 條之各樓層車位配置數量，未依本次修正情形順修，請釐正。
2. 本案無障礙汽車位 1 席已列為公設(未銷售)，其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，且不得約定專用。」

(五) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間之規劃，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 涂之詠幹事 (書面意見)

查本案事業計畫已核定，本次提請大會討論議題，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)

本案非屬都審案，無意見。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

針對建築規劃設計部分，本處無補充意見。

(九) 黃嫩雲委員

權利變換建物登記清冊中，1, 2F-B 戶之建物面積請依樓層次拆分，以利後續地政登記事宜。

(十) 都市更新處

因實施者說明僅說明本次係配合地政登記修正，另因本次變更簡報內容有關停車位土地持分依 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260938 號函釋修正處理，請問實施者全體所有權人是否皆已知悉並且同意。

實施者說明及回應：

- (一) 本案變更內容已於 110 年 3 月 17 日召開之第 12 次定期會員大會向全體所有權人詳細說明，業經會員大會決議同意在案，並於 110 年 4 月 1 日 (110) 字第 A-10308-182 號函寄發會議紀錄予全體所有權人及主管機關備查。
- (二) 有關住戶管理規約及建物登記清冊之意見將配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案依據已核准建照圖說與已送件竣工圖說，修正建築設計，有關 1 樓無障礙廁所改為機車升降機機房、調整排水溝設計及機械停車設備調整，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

本案涉及變更及部分所有權人產權異動、部分所有權人與實施者、出資者協調換戶，導致各戶分配單元及車位變動，另因取消部分及新增部分排水溝設置，長度由 48.47 公尺修正為 67.98 公尺，一併修正法定工程造價(由 37,209,238 元修為 37,247,286 元)，另因分配單元異動，財務計畫配合修正，共同負擔費用由原核定 187,801,673 元下修為 186,335,897 元，共同負擔比例由原核定 26.90%下修為 26.69%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關地政登記部分，請實施者依委員及幹事意見修正。

(三) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵，皆與原核定一致。

(四) 聽證紀錄

本案為依都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第19條之1第1項第2款、第29條之1第1項第1款2目及第2款第2目(即修正後第34條第3款及第49條第1款第2目及第2款第2目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第33條第1項第3款及第49條規定免辦理聽證。

(五) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫審議修正通過，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、「擬訂臺北市南港區南港段一小段 720 地號等 105 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 呂承嶸 02-2781-5696 轉 3053)

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. 依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範

園內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

2. 本案本署分回房地，為利後續接管作業，仍請實施者同意並於計畫書加註配合辦理下列事項：

(1) 本案完成產權登記，經本分署及進駐機關完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

(2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

3. 本案涉本署經管同小段 718-2 及 719 地號國有持分土地，財產來源為抵繳稅款，請實施者於權利變換計畫書適當章節載明上開國有土地更新後權利價值。

4. 本案經提列隔震設備工程費用，請實施者說明隔震設備是否有反映於更新後房地價格。

5. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署選配 5 戶住宅單元及 5 席車位單元，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序辦竣國有土地撥用。

(二) 財政部臺北國稅局(公有土地管理機關)

1. 經實施者說明不涉及事業計畫及權利變換計畫變更相關事項，於本案申請建照前會配合本局相關室內配置，本局知悉。

2. 第 403 次審議會後，會議資料上實施者有表明在未來於全案更新前房地點交完成後提供單獨表列建材表之文字，此次會議資料無載明，本局希望先前之要求再列入會議記錄，也請實施者是否願意再次承諾。

(三) 財政局 許珍妮幹事 (書面意見)

1. 自有資金貸款利息之計算，請實施者依本府都發局 110 年 1 月 15 日發布之

通案重要審議原則規定及第 403 次審議會會議，依郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。

2. 有關營業稅之提列，查本案事業計畫於 98 年 2 月 19 日報核、103 年 4 月 25 日核定，權利變換計畫於 104 年 6 月 10 日報核、105 年 1 月 15 日~105 年 2 月 13 日辦理公開展覽、105 年 2 月 3 日舉辦公辦公聽會，費用提列總表究係適用 95 年版還是 100 年版，請更新處協助釐清。倘適用 100 年版，實施者未提列營業稅，請實施者說明未來營業稅由誰負擔？抑或由實施者自行吸收？倘適用 95 年版，因本案同意比率未達 100%，權利變換計畫於辦理公開展覽及公聽會時均未提列營業稅，依上開通案重要審議原則，若權利變換計畫已辦理公開展覽及公聽會後實施者始提列該項費用者，實施者應重行辦理公開展覽、公聽會及後續審議程序，並於召開公辦公聽會時，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由，以確保所有權人「知」及審議期間表達意見的權利。

(四) 地政局 吳丹鈴幹事 (書面意見)

1. 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。

(五) 交通局 蔡于婷幹事(洪郁冠代) (書面意見)

1. 查本案無障礙汽車位(6 席)均已選配，實施者分回 3 席。建議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。」請實施者說明後，提大會討論。
2. 請說明無障礙車位、計程車位及裝卸貨車位管理方式，並納入管理規約。

(六) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本案權利變換部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案為權利變換案，無意見。

(九) 林光彥委員

1. 針對本案最關鍵問題是同意比例與範圍調整部分，簡報第 10 頁有方案是縮

小範圍，實施者建議按照原本範圍進行的原因是右邊同意縮小範圍的地主共識度不高，因為獎勵值降低導致分回面積大幅減少，更新單元範圍的調整必須同時考慮公益跟私益，私益的意願與權利要尊重，公益也要尊重，可是本案以剛剛提的因素來講，純粹是私益的因素，而且是偏重在右半部範圍內地主個人的私益，未見實施者針對範圍的部分，為什麼要採取大範圍會有任何公益的考量。但從縮小範圍來講，小範圍本身是完整的，唯一的差別是獎勵面積太少，又獎勵面積是怎麼來的？請參閱簡報第15頁，範圍以737地號為界，可以看到部分專屬獎勵都是在左半部同意比例比較高部分的四、五樓建物等，為什麼不希望縮小範圍是因為縮小之後就拿不到這些獎勵，各位可以看的出來，它本身右邊條件沒有提供任何的獎勵面積，這就是一開始講的是私益的因素，這塊裡面能夠分多分少是個人私人利益的考量，事實上與公益的關聯性是比較低的，僅僅因為縮小右半部的個人私益就要強迫不同意的居多的左半部納入這個範圍，並沒有公共利益的考量。

2. 請教實施者是否有分別概算這兩個範圍之同意比例，供審議會決策參考。合併起來看同意比例就已經是低空飛過，如果光看左半部，甚至連門檻都沒有過，要不要合併來做就會有問題，更何況剛剛第一位與第二位陳情人，第一位是737地號，第二位是717地號，這兩位都是全棟不同意的，這個部分更是應該要列入考量，請實施者說明到底有無統計縮小範圍的同意比例？又其他的同意比例為何？
3. 這些公益都不管是大範圍左側右側都是一樣的考量，現在討論是到底有甚麼因素不能夠調整成較小的範圍？因為現在看起來左側反對的情況是遍地烽火，然後右側那兩筆地號是完全都不同意，實施者是基於什麼公共利益的因素？不能夠說是分得比較少就把左右兩邊皆納進來，地主就是不願意，請教實施者有什麼特別公共利益的考量須維持原範圍？

(十) 蕭麗敏委員

1. 關於國稅局提出審查意見很多，實施者回應如不影響事業計畫都會同意，建議實施者以書面方式就國稅局所列項目逐一回復說明，針對會涉及到事業計畫變更沒辦法做到的，一定要明確表達清楚。
2. 有關營造單價與共同負擔比例的模擬分析，請實施者說明共同負擔金額之營業稅是否以新制計算。
3. 要向旁聽席的地主說明，在估價的部分確實有所謂估價範本的規定，所以原則上，估價師在評估更新前土地價值的時候，是以土地的法定容積來估價為原則，但因為本案有四、五樓公寓與老舊公寓專案既有容積保障部分，在估價範本裡確實是將這兩部分會視同專屬容積，所以四、五樓的部分在

估價評估的容積率，可能就會比非四、五樓的部分稍微再高一點，所以在報告書裡面，估價師是有針對每一筆土地經過計算之後，既有容積保障部分的容積率有去揭露，所以在看各筆土地的時候，就不是很單純地用現有土地相關位置的座落來做判斷，雖然法定容積就是225%，可是有部分四、五樓在估價上，認定原有容積的部分是會比較高的，再加上估價師在估價報告裡面都會在合併前的各宗土地考慮各項因素，以這個案子來講，除原有的容積以外，針對宗地的臨路狀況、商業效益、形狀面積，也都有做適當的考量，所以主要是要讓地主知道，在估價上是有一定的遵循，當然估價結果不必然大家都能夠完全滿意，但至少是相對在邏輯一致、相對公平的情況下所評估出來的結果，也讓今天來陳情的地主對估價能夠有更進一步的了解。

4. 關於自提修正產權人數異動的部分，按照權利人價值比例下去做，這部分原則沒有問題，但是如果依照目前領銜估價報告書原來這位季先生的產權價值來看，因為790、791、792地號都是有分算價值的，所以應該是要依實際上790地號的價值與全部的價值去做計算，我稍微試算若以790地號來看大概是佔23.86%，也就是下面791、792地號是76.14%，因為這是屬於權利價值的部分，不應該自行以3/4(75%)取整來計算，建議實施者如果要用權利價值比例作為登記的依據，還是要依估價報告上各個真實算出來的權利價值，不可直接取整做計算。
5. 實施者表示需一年時間與地主協調，一年的時間有點長，建議半年實施者先來文更新處說明溝通協調的狀況，確認是否需要協助。

(十一) 唐惠群委員

1. 因財務計畫提列2億多元的隔震，審議會沒有審查的機制，是否考慮參照現行新制提列標準裡面固定算法計算費用是否合理。
2. 本案牽涉到權變，因估價日期是在104年，迄今已過了6、7年的時間，又因本案為事業、權變分送，部分費用內容已經固定住，實施者與地主協調的部分，一定要釋出更大的善意，建請考量財務計畫審查項目內，是否可再自行酌減部分費用，以降低共同負擔比例。

(十二) 朱萬真委員

1. 關於權利變換計畫表11-5編號352，4F-B3與B4-107並列，但是更新後估價是以四樓D3的面積計算，似有誤植。
2. 在第十六章敘述土地所有權人含權利變換關係人共318人，參與分配213人，未參與分配105人，但依照表12-1、表15-1的備註2還有表16-2檢核發現參與人數，就是總人數與未參與的人數似不一致有誤植。

3. 表16-2跟表16-3，實施者跟土地權利人的應繳領差額價金沒有平衡，照理來講應該是要平衡，請釐清。
4. 建議實施者提供更換選配的結果。

(十三) 葉玉芬委員

有關不動產估價報告書(巨秉)：

1. 建議估價師對估價報告書內比較法部分的「接近條件」項目，各修正邏輯彼此的一致性，如「接近學校程度」因素，因估價師於評估更新前後建物價值的接近程度對於接近學校程度有做修正，但P. 69對住宅區土地價格相關項目無做修正，併同其他接近條件項目建議一併檢視。
2. 兩法取權重之說明，如報告書P. 86、P. 224、P. 240(報告書其他部分建議併同檢視)，有實際取決的權重與文字說明稍有不一致的情況，建議檢視。

(十四) 陳玉霖委員

1. 目前本案不同意戶多，對更新前土地價格沒有太多意見，建議實施者是否再對地主做說明，有關四、五樓部分倘若沒有所謂專屬容積，單看各宗地的價格差異，依簡報資料所示原容積與四、五樓專案容積大概是30.25%，地價相對影響比較大，若把這些因素拿掉，呈現各宗地地價的差異性，若能補充類似的說明，對於地主就更新前的地價相對公平性會比較清楚。
2. 本案權屬較複雜，有合法建物及地上權的部分，還有一些建物有分管情形。就區分建物立體地價的部分來說有以下意見，請領銜估價師再做補充：
 - (1)P. 148 區分建物立體地價一樓評估部分，包含一樓、含地下室的部分扣12%，請說明。
 - (2)騎樓「稍大」、「較大」分別調了-3%、-6%，請補充說明「稍大」、「較大」的標準。
 - (3)空地可使用的部分調整 10%，面寬調整-10%，建議可以做量化的說明。
 - (4)P. 156、P. 292，有提到部分分管的情形，今天人民陳情也有提到，717地號裡面也有一些地主不同意，但這裡也涉及到建物部分有做分管，因為它有各自分管的範圍，沒有看到地主簽署同意，只有委託人按照各自分管範圍辦理，請再確認各自分管範圍的部分。
 - (5)P. 157 合法建物的使用權影響到土地的價格，目前報告書寫使用年限有 30 到 46 年不等，請再補充延長使用年限的說明。
 - (6)在更新後價格部分，因共同負擔制震費用提列 2.04 億，請補充說明制

震費用部分在更新後的價格如何作相對應考量。

(7)P. 285 中露台單價請呈現露台面積部分，是否要考量面積大小的部分再做調整。

(8)P. 286 建議車位價格再做細項單價的調整會較清楚。

(9)更新前土地銷坪比例 1.56 是否合理？這裡面有一些地主可能是領取補償金，因銷坪比的部分會影響到目前在評估的土地價格，宜再檢視。

(十五) 鐘少佑委員(含書面意見)

P. 121 地面層比準戶與比較標的個別因素比較調整分析中，「更新前店面產品買賣比較標的三」個別因素總調整率(1+各調整率合計)為 103%，惟經計算後似為「102%」，請查明釐清。

(十六) 鄭淳元委員

關於無障礙停車位比例太低，本案更新後有 400 多戶，如果實施者提供 1 席，不成比例，是否酌予提高，建議是 3 席，因為只是修改財務問題。

(十七) 黃嫩雲委員(含書面意見)

1. 表17-2土地登記清冊：

- (1)請補權利圍欄合計，並檢視持分合是否等於 1？(第 17-29 頁)
- (2)序號 208、序號 209 更新前原載資料空白？請檢視(第 17-27 頁)
- (3)序號 304 至序號 307 更新前沒有土地？請檢視(第 17-29 頁)

2. 表17-3建物登記清冊：

(1)序號 1~序號 48(第 17-30 頁至第 17-32 頁)：

A. 除層次欄、層次面積欄、附屬建物面積欄、所有權部欄(含所有權人及權利範圍 2 欄，是持分持有)請分列，餘合併儲存格、權利範圍合計，請自行檢視。

B. 清冊內單元編號，對不到一層平面圖編號(第 6-5 頁)，請檢視。

- (2)序號 352 及序號 430，層次欄及權利種類欄是指主建物，車位非主建物，請檢視更正(第 17-40 頁，第 17-42 頁至第 17-52 頁)。
- (3)序號 430 所有權人欄是指主建物，同一所有權人合併計算，請檢視修正清冊欄位(第 17-42 頁至第 17-52 頁)。
- (4)序號 430 分配單元編號 1F-49，請在一層平面圖標示(第 6-5 頁)。

(5)實施者表示，至少提供 2 至 3 個無障礙車位，列入公共設施(大公)，請併同修正建物登記清冊。

(十八) 都市更新處：

本案適用 95 年提列總表，建議營業稅部分實施者以財政部 109 年所發布令釋的兩個公式擇低提列，提請討論。

實施者說明及回應：

1. 有關國稅局意見，會依照計畫書內容辦理。
2. 有關與陳情人協調狀況，因疫情關係這一年較少作溝通，原訂今年6月19日召開與不同意地主的協調會，也因疫情關係目前順延。
3. 有關公共利益的部分，專屬獎勵係指兩範圍合起來的部分，也是本更新單元範圍，既有容積保障原則為針對4、5樓的專屬獎勵，但本項獎勵只差在2%左右而已，本案依老公專案沿街留設許多人行步道及開放空間，此外還包含規劃適當規模住宅，檢視實施者分回的部分有符合規定，還有部分規劃高齡者的居住住宅，環境貢獻或綠建築黃金級以上等，這些獎勵占申請獎勵中的大多數額度，而稍早說明的部分是就估價針對4、5樓專屬獎勵進行分析說明，所以並不是占有大部分獎勵值。
4. 實施者一開始也是希望在都更案能順利推動的情況之下，再就可行的範圍去做，林委員也有講說感覺左邊遍地開花，其實是建立在左邊不同意的地主，位置是東一塊西一塊零星跳開的。至於兩範圍的同意比例目前雖無精準統計，但有概估右側同意比應是超過八成以上，左邊則應該在五成左右，之所以會覺得反對戶好像很多，因為是剛好都零星斷開，否則左邊同意戶其實也很希望本案得繼續進行。實施者先就小範圍來開地主說明會之後，發覺所有權人有一些意見，所以現在想說再就原範圍基地再來與未同意戶努力協調溝通。剛好去年整年受疫情影響，延宕協調時間，今年要再繼續推動的時候又因為疫情爆發，目前暫時緩和，所以目前也希望若就縮小範圍無法執行的話，想就全基地再跟大家溝通，考量左邊同意的人其實意願也很高，像是最近有在協調處理，有再爭取同意比例3%的地主，也是位在左側。其實這邊地主很多都是不願意去了解分配的內容是什麼，這部分可能也要抱歉，因為我們真的敢說，那些說分回條件太差或是不同意的地主，其實他們大部分很多地主可能真的都不知道他們分配到多少，這邊的地主甚至還有人跟我們說他五五對分就可以了，所以實施者這邊也是覺得未同意戶一直不肯了解我們的分配內容到底是什麼，但實施者一直希望與其溝通協調。然而只要是實施者開的會議，陳情人那邊內部都會有地主在串聯其他地主不要出來開會，所以實施者也是希望繼續努力，但是因為真的受疫情關係影響，造成目前協調進度有些延後，後續希望若是這一波疫情有稍趨緩，實施者會努力試著再跟地主好好協調溝通。

5. 縮小範圍後，因範圍內無4、5樓公寓，故無專案獎勵。
6. 有關貸款利率部分，配合意見修正。
7. 因本案適用95年版提列總表，無提列營業稅。倘本案沒有提列的話，後續對地主比較不利，是因為未來國稅局課稅是用估價的價值去提列，這樣課營業稅會比較高，若本案在計畫書裡面以公告現值提列，是可以選擇對本案地主有利、比較低的營業稅計算方式來提列，當然是對地主比較好，惟因本案若是由實施者自行增列營業稅，依照審議原則要再重新公展，考量本案已續行辦理到審議會階段，實施者也希望採對地主有利的方式，可以依照財政局審查意見增列營業稅。
8. 本案權變估價基準日是104年3月，依照規定可用104年1月的營造單價申請，故權變報核當時共同負擔比例為36.74%。其營造單價在物價未加成前，每坪約17萬，後來配合審查意見，營建費用下修2.7億元，因本案目前的營造單價係適用99年的營造單價，每坪約只有提列16萬多。若以現在為估價基準日，110年7月有修正發布新的營造單價，由於物價漲幅蠻大，所以現在的營造單價是每坪約21.5萬，漲幅差異約34%。若在二樓以上均價不動、維持現在的情況下，共同負擔比例會高達47.66%，另外有請估價師模擬以現在的房價來做推估，二樓以上均價抓到80萬/坪，是比較符合現在市場的行情價值，也有請估價師調到82萬/坪，再去做模擬比較。配合營造單價用110年7月版，若均價調到將近80萬/坪，共同負擔比例大約是44.04%，若均價用82萬/坪，共同負擔比例也是高達43.16%。所以說本案目前的共同負擔比例是真的偏低，營造單價還是用99年的營造單價，所以現在的權變價值對地主是非常有利的，另目前營業稅未計入分析，但因目前營業稅規定仍是由受配人負擔。
9. 關於委員提醒估價部分會再全部檢視一遍，包括土地和區分建物的差異，權狀部分也會再作調整。在717地號上的建物較特別，該地號上其實蓋了四層樓，但是都沒有登記，所以早期也是很努力的想看能否找到什麼證據資料釐清誰是哪一戶，這次會再確認717地號分管的事宜。合法建物延長年限會配合修正，車位細項及銷坪比也會予以修正。
10. 針對計畫書誤植及地籍整理部分均配合委員意見修正，無障礙停車位的部分，實施者分回3席，本案已經有3個裝卸車位作為公用車位，實施者這邊也願意再提供1席無障礙停車位作為公用使用，另外2席實施者以彈性考量未來消費者是否有無障礙停車位需求。故1席無障礙車位作為公用使用，後續會併同修正代書攤算面積，也會配合修正更新後總價值。
11. 再多提供無障礙停車位作為公用是可行的，車位數仍需待公司裁示。

12. 營業稅的部分會提列至財務計畫，針對驗收前的水電費、保固的部分，會按照一般市場上的一般通則來辦理；撥用的部分會配合產權異動的部分做修正。至於社宅的部分，因本案目前為權利變換階段，建築設計欠無法配合社宅需求做調整，以上說明。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有所有權人尚未同意參更新及陳情意見之溝通協調情形，請實施者持續溝通協調。
2. 本案原核定事業計畫之占有他人土地舊違章建築物為 2 戶 2 人(高 00 等 2 人)，惟經人民陳情權利變換計畫調整為 2 戶 8 人，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於本案核定前取得安置協議書。
3. 有關財政部臺北國稅局對其獲配國有房舍建築設計建議之處理方式，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請實施者以書面方式與國稅局說明。

(二) 財務計畫部分

1. 本案貸款利率依 403 次審議會決議郵政儲金一年期存款額度應以 1,000 萬元以上之定存利率提列，惟實施者未修正，仍請實施者配合修正以 1,000 萬元以上之定存利率提列。
2. 本案適用 95 年提列總表，惟未提列營業稅(事業計畫階段未提列)，經實施者說明該費用支付對象，並經審議會討論後，請依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋說明一之 2 種計算公式及 100 年提列總表之計算方式，比較分析對所有權人最有利方式配合修正提列，並向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及差異金額。

(三) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、二樓以上均價為 729,121 元/坪及共同負擔比 35.49%，請實施者依委員及幹事意見修正。另無障礙停車位請提供至少 2 席納為大公，如評估可行則建議提供 3 席，並於住戶管理規約載明供社區公眾使用。

(四) 老舊公寓更新專案部分

本案係屬事業計畫及權利變換計畫分送，事業計畫前經本會 101 年 11 月 12 日第 117 次審議會審議通過，會議決議(四)老舊公寓更新專案：「本案申請老舊公寓更新專案之容積增額，其總容積扣除共同負擔後所得之更新後總樓

地板面積是否符合原住戶更新後得分回原室內面積「一坪換一坪」政策目標，經實施者說明符合政策目標後，予以同意，惟後續權變計畫共同負擔比例倘有變動時，應重新檢討專案容積獎勵額度之核給，必要時辦理變更事業計畫。」，經實施者說明未達一坪換一坪，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 自提修正部分

自提修正之產權異動及選配互換協議等修正內容，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 本案都市更新權利變換計畫內容請依委員及幹事意見檢討修正，並請實施者於收受審議會會議紀錄起 6 個月內向本市都市更新處說明與所有權人溝通協調情形及 1 年內檢具修正後計畫書圖及溝通協調紀錄，併同聽證紀錄部分，再提會討論。