

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 481 次會議紀錄

110 年 8 月 12 日府都新字第 1106019915 號

壹、時間：民國 110 年 7 月 23 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(Cisco Webex Meetings)

參、主持人：黃一平召集人

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、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區德惠段四小段 432 地號等 7 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 吳思寰 02-2781-5696 轉 3191)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事（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。

(二) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

討論事項未涉估價，無意見。

(三) 交通局 吳瑄俞幹事（張珮甄代）（書面意見）

本次會議無涉交通議題，爰本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事（書面意見）

規劃之 3 處救災活動空間範圍內有排水溝，本案設計單位雖文字說明公共排水溝經結構技師計算承重 75 噸以上，惟仍應檢附相關簽證資料。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）

本次提請大會討論事項，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）

查本案都市設計審議前經本府 105 年 9 月 6 日府都設字第 10537059700 號函核定在案，本次提會議題無涉規劃設計調整，尚無意見。

(七) 林光彥委員

1. 請說明本案目前容積移轉辦理情形。

2. 請實施者說明對本案推行的主觀意願為何？審議會有聽到尚志資產的想法，且必定按照規定辦理，故請實施者明確告訴審議會繼續辦理之意願。

(八) 蕭麗敏委員

有關第一位陳情人所提意見，權利變換估價有估價範本可供參考，故地下室的評估會依個案實際狀況、範本及估價技術規則相關規定辦理，關於這個部分可以請陳情人放心。估價師依相關規定處理之外，權利變換審議會還是會對估價報告進行審查，所以在權利的保障上面，是可以信任市府審查結果。因此有兩項提問：

1. 在這邊也想要與第一位陳情人吳先生確認，假設權利變換計畫依照相關程序由市府完成審查，請問第一位陳情人能不能接受依照市府審查的結果，做為你們決定本案以買賣方式或決定參與都更的基礎。
2. 實施者剛有明確提及本案無法進行，但假設不同意戶在會議結束了解狀況後，若不同意戶有意願進行調整的話，實施者是否想繼續辦理。

實施者說明及回應：

- (一) 容積移轉情形與陳情人吳先生的意見有連帶關係，因吳先生是於107年辦理過戶，在過戶前實施者是與另一位所有權人溝通協調，並取得當時所有權人的同意書。在其產權過戶後至今，實施者有找這位吳先生5次左右，但因吳先生堅持以買賣方式將所有權賣給實施者，認為權利變換不公平而不參與都市更新計畫，因此2年多來買賣價格雙方無法取得共識，請委員體察，是否能依規定辦理。另外補充說明本案實施者與尚志資產有持續進行溝通，尚志資產亦能理解實施者難處，並請實施者持續與不同意戶溝通，若是確定無法與不同意戶達成共識，尚志資產也希望主管機關能將本案撤銷。
- (二) 本案與未同意戶溝通已久，而未與其達成協議，站在實施者立場，本案已無法進行，請審議會依規定辦理。
- (三) 第一位陳情人吳先生若願意以權利變換方式辦理，本案實施者也願意繼續辦理，且經本次審議會中吳先生之表達意見，堅持不以權利變換方式參與本次都更，故以實施者立場，本案已無法進行，請審議會依規定辦理。

決議：本案經實施者表示尚無法與所有權人達成共識，且無執行之意願，經審議會討論後，同意後續由業務科依程序辦理駁回事宜。

二、「變更(第二次)臺北市信義區犁和段一小段 102 地號 3 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 林俊學 02-2781-5696 轉 3068)

(一) 財政局 蘇振華幹事 (書面意見)

本次變更涉財務計畫相關費用增加4,676,115元,既經實施者吸收,共同負擔金額維持原核定金額,共同負擔比例亦無變動,本局無意見。

(二) 地政局 沈冠佑幹事 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪瑜敏幹事 (李庭維代) (書面意見)

本次變更未涉交通,本局無意見。

(四) 消防局 蔡長銘幹事 (書面意見)

本案無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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (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)

1. 本案前經本府107年7月24日府都設字第1076010694號函核定在案。
2. 經檢視本次各層平面、各項立面地面層景觀配置微調等事項,尚符「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,得免辦理變更設計,故無意見。

(七) 羅文明委員

1. 本案變更設計內容經檢視已依前次幹事意見修正。
2. 有關制震壁誤植調整之內容,因圖說為黑白,建議圖例應區分清楚,避免面積計算之誤差;依目前各層樓拆分後制震壁之圖例與結構體之圖例建議應有區隔。

(八) 何芳子委員

本次變更內容非完全因應建築執照審查而變更,建議變更內容應區分清楚。

(九) 黃嫩雲委員

1. 犁和段一小段144-22地號非在更新單元內,無須辦理地籍整理(第17-1頁),土地登記清冊表(變更後)(第17-5頁)及建物登記清冊表(變更後)(第17-7頁至第17-27頁變更版)請併同檢視更正。
2. 表17-3建物登記清冊表(變更後),標示部/主建物面積(m²) | 室內欄,建

議將「室內」刪除（第17-7頁至第17-27頁）

實施者說明及回應：

- （一）本案於原核定版之內容將合併開發144-22地號納入地籍整理計畫，後續將依委員意見修正相關內容，未來於登記時由代書另行送件，再與囑託登記之部分連件辦理產權登記。
- （二）有關建築設計變更之內容，將依委員與幹事意見區分標示。
- （三）本案C棟19樓C2戶變更增設廁所，其轉管之位置係位於18樓C3戶之玄關且已有做降板(雙層版)之處理，故對於18樓之C3戶影響甚小，因此於估價中並無進行下修；且本戶單元為實施者立築建設之地主身分所選配，無影響一般私地主權益。

決議：

（一）建築規劃設計部分

1. 本案前經本府107年7月24日都審核定在案，本次變更經實施者檢討免辦都設變更，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案配合建築執照審查結果變更建築設計及圖說是否符合建築法令相關規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案核定版與變更版制震壁阻尼器數量及位置變動情況及有關各戶變動之樓地板面積，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。惟仍請依委員意見補充各層樓拆分後制震壁與結構體之圖例。

（二）權利變換及估價部分

1. 本案C棟19樓C2戶平面圖，本次變更增設廁所，其對應位置為18樓玄關，是否涉及轉管及估價，經實施者表示，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案2樓以上均價722,423元/坪(無變更)、估價報告書修正情形及共同負擔維持原核定34.72%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

（三）自提修正部分

有關所有權人調整位置部分，經業務科檢視無誤，並經審議會討論後，予以確認。

（四）建築容積獎勵部分

本項次變更建築容積獎勵項目及額度維持與原核定申請一致。

(五) 聽證紀錄

本案為依108年1月30日修正前都市更新條例第19條之1第2款、第29條之1第1款第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。

(六) 同意本案變更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。

三、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 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 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)

1. 營建費用標準單價物價指數按 103年4月(101.56)及以108年10月(108.23)計算，經查103年4月指數應為104.88，建請修正並請檢附營建工程物價指數查詢資料佐證，以利檢核。
2. 營業稅以「更新後土地所有權人分配權利變換計畫核定價值×5%」提列24,892,297元，稅捐由6,233,579元調整為25,582,405元，請實施者說明是否與範圍內所有權人說明，並是否改以99年版房屋現值計算營業稅後，提請審議會討論。
3. 信託管理費非以合約提列，暫以報價單計算，請實施者說明後，提請審議會討論。
4. P.10-2所載實施者分配金額與表10-3分配清冊不一致，請檢視修正。
5. 上開意見如涉及相關連動數值，請併同修正。

(二) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

權利變換計畫書P.7-1表7-1更新後房地價值與宏大估價報告書不符，請釐清。

(三) 交通局 蔡于婷幹事(蔡知微代)(書面意見)

本次係權利變換，較無涉交通相關事項，爰無意見。

(四) 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，本局無意見。

(五) 文化局 江彩禎幹事 (書面意見)

1. 依現行「臺北市樹木保護自治條例」等相關規定，本市受保護樹木係採現地測量方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測開發區內喬木樹籍資料並簽證負責。該基地內樹木有達受保護認定標準者，併應提送保護計畫或移植與復育計畫等至主管機關審查同意後始得施作。以上規定，合先敘明。
2. 請確實將基地內所有喬木逐株進行量測，再將樹籍資料 (包括樹種、樹高、樹胸圍、樹直徑) 及每株照片遠照、近照各一張 (須為進行測量之照片且測量值能清楚辨認) 提送本局確認是否達受保護樹木標準。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案為權變計畫，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)

本案為權變計畫，尚無意見。

(八) 朱萬真委員

1. 實施者簡報中說明目前信託費用係以富邦銀行之報價單提列，惟陳情人表示目前簽署信託契約銀行為凱基銀行，實施者於回應中也提到目前信託契約簽署率已達85%，請問實施者是否與凱基銀行議好合約費用？兩家銀行信託費用差距約是多少？是否應以實際簽署信託契約的凱基銀行費用提列信託管理費。
2. 權利變換計畫書第10章，表10-1未表達分配之土地所有權人名冊表，表頭應為應分配權利價值，非現金補償額度，且其應分配價值與表10-2之金額不一致，內文部分表10-1誤植為不參與分配之土地所有權人名冊，上述誤植部分請併同修正。

(九) 林光彥委員

1. 營業稅部分，實施者雖已於聽證時向所有權人妥予說明，惟考量本案共同負擔比42%，較事業計畫核定時高，營業稅之計算上依規定可依較低之方式計算提列，若以營業稅計算結果較低之方式提列應對地主較有利，故是否考量以99年版營業稅提列。
2. 信託管理費依通案原則，於計畫核定前提供實際合約，並依合約金額為準。
3. 建議本案修正後共同負擔比例以事業計畫核定之41.14%為上限，如實際核

算低於41.14%，則以較低者為準。

(十) 唐惠群委員

信託管理費用應以實際簽署合約提列，因目前本案有檢附富邦銀行之報價單，故建議後續應以2家合約或報價金額較低者提列信託管理費。

(十一) 蕭麗敏委員

1. 首先向陳情地主說明，有關個案的估價報告均曾經都更審議會之委員審查，地主須了解兩個觀念，首先是估價的評價基準日為權利變換計畫送件前6個月內，時間不同對於價格評估也會有所差異，故地主若是以實價登錄查詢價格，須查詢108年10月左右之成交案例，較能符合本案的估價時間基準。估價師於查估作業時，會依臺北市所訂估價範本辦理，地主提及估價太低之問題，可能與地主查詢案例的時間點、座落相對位置代表性等有所關連，以本案估價報告書所載之樓層別效用比，更新後每往上一層原則上均是增加1%，意即樓層愈高、單價也愈高，這部分皆符合通案規定。
2. 估價報告P. 90、P. 96更新後比較法部分，目前採優劣等級呈現，如樓層高度、通風採光、單層戶數等，建議可採量化較為清楚，如明確標示單層戶數，對照調整率亦較為清楚。
3. 估價報告P. 107更後推估各戶個別條件部分，估價師針對視野棟距分析較為用心，區分較多級距，惟仍請估價師綜合檢視，如面社區後側又分為無視野、單面視野戶別，文字上稍微較難理解，建議可搭配更新後平面圖，定義面社區後側有不同的項目與調整率之原因。同樣於雙面視野、單面視野戶別，建議在價格上影響結果相同者，可以合併表示，否則易造成誤解，如同樣為雙面視野，但面社區後側的江南街71巷，與面江南街71巷16弄的調整率一致。

(十二) 鐘少佑委員

1. 估價報告P. 107面公園之比準戶與未面公園之比準戶差距為3%，但與比較標的比較時，未面公園之差異率為2%，前後調整不一情形再請估價師釐清。
2. P. 110表備註露臺約定專用比為31.03%~44.51%，露臺以建物單價之1/4進行價格修正，惟表中有部分露台為建物單價之1/5進行價格修正，應有誤植，請估價師釐清。

(十三) 楊欽文委員

實施者回應共同負擔比例修正將配合營建物價指數調整後，下修接近事業計畫核定時之共同負擔比例，建議請實施者明確敘明修正後共同負擔比例，

或是說明共同負擔比例的上限值。

(十四) 羅文明委員

本案地下室為複層式停車空間，惟部分車位前方為1/6坡道，估價師應於該等車位價值上反映實際使用之情形。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 權變計畫

(1) P. 11-5表11-2土地登記清冊表，更新後變動情形/土地所有權部/權利範圍/合計列空白，請計算數值。

(2) P. 11-6~11-10表11-3建物登記清冊表：

A. 更新後變動情形/標示部/建物坐落/地號欄，請補填「A」(以地政事務所登記為準)。

B. 更新後變動情形/所有權部/所有權人/管理者共「用」部分(1)權利範圍至共「用」部分(4)權利範圍欄，請將共「用」更正為共「有」。

(3) P. 15-23~15-37圖15-24~圖15-38各層共專有平面圖，共有部份圖例顏色僅2個，與P. 11-6~11-10表11-3建物登記清冊表4個共有部分不一致，請併同檢視更正。

(4) 請標示地下層平面圖轉折處、地上層平面圖陽台寬深度尺寸。

實施者說明及回應：

(一) 現場人民陳情部分：

1. 感謝黃先生、謝女士其出席提供本案意見，有關黃先生所提為信託契約意見，主要在於甲、乙方對於未來信託費用負擔約定，實施者也已與凱基銀行溝通，但因信託契約為金管會所頒布的定型化版本，所以，廣宇建設也與地主說明未來會在合建契約上，針對信託契約中未來信託費用負擔以補充協議方式辦理外，實施者同時亦已於110年6月2日透過公文向地主說明，實施者願先行撥付拆遷補償費，以減輕已搬遷住戶之負擔，於合建契約補充部分，業已於上開通知地主函文之第2點說明中載明，以表實施者對於信託契約中之未來負擔費用的立場，且全案目前信託契約簽署已超過85%，後續尚有數戶所有權人也已洽約好，待疫情警戒趨緩，將會進行簽約，故預計全案信託契約簽署率於近期將可達到9成以上。

有關蔡先生所提估價意見，應為蔡先生將事業計畫核定時之2樓以上均價70萬元/坪，誤認為權利變換計畫2樓以上之均價，70萬元/坪為事業計畫送件

當時評價基準日104年8月12日之查估結果，而本案權利變換計畫評價基準日期為108年10月31日，目前2樓以上均價已接近74萬元/坪；而案例引用部分，可參考估價報告書P.87，本案均引用內湖區新成屋案例之價格，分別為成功路四段30巷、內湖路二段、文德路正路段上新成屋案例，其價格約介於70萬元/坪~75萬元/坪；目前本案14F建築中，自最低樓層單價，至最高樓層單價，分別為67萬元/坪~81萬元/坪，故也非蔡先生所提之價格，而本案目前更新後價格查估結果也均符合當地之行情，而案例之引用，均也依照不動產估價技術規則規定就案例部分做個別因素之修正。—

2. 有關黃先生(代表謝女士)第2次發言，停車位之意見，會後實施者會再向所有權人確認，並請建築設計單位釐清

(二) 財務計畫部分，說明如下：

1. 營建物價指數部分，由於本案因屬事權分送案，事業計畫迄今之時程較長，但仍配合財政局之意見修正。
2. 營業稅部分已於簡報說明，實施者在今年4月9日之聽證中，已依照110年1月15日發布之審議通案原則向所有權人說明，所有權人亦無意見，而本案係依107年7月26日臺北市都市更新處公布之審議通案原則提列營業稅，應符合法令規定。
3. 信託管理費部分，目前刻正與凱基銀行、地主進行三方信託契約之簽署，雖目前簽署尚未達到100%，但也已與凱基銀行針對費用進行確認中，實施者希望能於核定前取得凱基銀行之信託合約費用，納入計畫中調整。
4. P.10-2所載實施者分配金額係屬誤植，將併同修正。
5. 本案事業計畫核定時共同負擔比為41.14%，因本案將依本次財政局幹事營建物價指數意見修正營建費用，修正後本案共同負擔比例應會接近事業計畫核定時，而營業稅部分係依計畫報核當時107年7月26日審議通案原則提列、及於今年4月9日聽證中已向地主妥予說明，而政府就營業稅部分，目前係朝向實價課稅辦理，請大會同意維持本案營業稅之提列，其餘財務計畫部分均將依本次幹事、委員意見修正，共同負擔亦將連動調整後，下修後接近事業計畫核定之共同負擔比例。
6. 本案目前試算修正後共同負擔比低於事業計畫核定之41.14%，是否建議本案可以不超過事業計畫核定時之共同負擔比例為修正基準。

- (三) 有關文化局幹事意見，本案雖為權利變換計畫階段，惟仍配合將範圍內現況樹木列冊送文化局確認，是否有達受保護規定之樹木，目前本案範圍內應無達保護樹木規定情形。

(四) 估價部分

1. 於比較法部分依委員意見，增加樓層高度、採光面數、單層戶數以具體數字呈現，讓報告書審閱上更易判讀。
2. P.107視野棟距調整幅度較多，係因本案雖為一層6戶，但有面公園視野景觀較好戶別，亦有正面對4層樓公寓且僅有2、3公尺棟距戶別，故級距分類較多，惟仍依委員意見，於各級距中增加戶別，另附建物套繪圖來補充說明。
3. 車位部分，因單一樓層個別車位均有面臨斜坡狀況，故沒有針對該部分進行調整。
4. 因本案比準戶有面公園，故調整率3%，於P.90是否面公園部分係納於景觀因素中調整，故該頁比較標的四、五因沒有景觀，而於景觀項目上調3%，故前後邏輯應是一致。
5. 露臺部分係屬誤植，若約定專用占比為5.98%~7.17%，露台為建物單價之1/5-進行價格修正，若約定專用比為31.03%~44.51%，露台為建物單價之1/4-進行價格修正，將配合修正估價報告。

(五) 有關地政局、委員及幹事意見，包含計畫書表11-3建物登記清冊表誤植為共用、第15章共專有圖面標示、P.7-1表內誤植等，均會依意見修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關陳情人所提及停車位平面圖說有誤等意見，請實施者後續向陳情人妥予詳細說明並加強溝通協調。

(二) 財務計畫部分

1. 有關本案係依99年12月公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列共同負擔費用，更新後土地所有權人分配房屋之營業稅，實施者依107年審議原則修正，以「更新後土地所有權人分配權利變換計畫核定價值×5%」提列，營業稅由6,233,579元配合調整為25,582,405元，經實施者說明已依110年1月15日修正公布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，於110年4月9日舉辦聽證時妥予向地主說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關信託管理費非以合約提列，暫以報價單計算，請實施者於計畫核定前，檢附實際信託合約，並以金額較低者提列信託管理費。

(三) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價每坪738,983元，共同負擔比由事業計畫核定時41.14%上修為42.07%，請實施者依委員、幹事意見檢討修正，另經審議會討論後本案實際修正後之共同負擔比例應以事業計畫核定之41.14%為上限，如核算後低於41.14%則以較低者為準後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|----------------------------------|
| 1 | <p>黃○○(當事人) P.110 (修正頁) 11. 露台不計價(有關地政局沈幹事)P.57、P.90 比較 6. 文德苑,因西曬非常嚴重考量西曬影響是否調整西面景觀,請予雨遮或符合節能減碳能安裝太陽能板(針對連委員第3審查意見)修正部分設計</p> | <p>1-1 實施者受任人:宏大不動產估價師聯合事務所 鄭容宇 經理 (1)約定露台考量佔主建物面積比例,進行各戶露台價格修正,30%以上約定露台占比是以 1/5 計價,30%以下是以 1/4 計價。 (2)西晒部份本次未單獨修正此調整項目,本案已考量視野、棟距及面公園調整價格差異。</p> <p>1-2 實施者負責人:廣宇建設實業股份有限公司 李毓超 總經理 (1)本公司已有考慮西晒問題,並且承諾節能、隔熱膠合玻璃,進大會後會再把建材詳細向各位報告,若仍有不足,會再作細部調整。 (2)公安問題是大家注重的,但廣宇絕對不會讓住戶負連帶保證責任,這是建設公司與專業營造廠必須擔負的責任。</p> | <p>本點意見實施者已說明,無爭點。</p> |
| 2 | <p>黃○○(代謝○○)(當事人) (1)停車位-圖15-11/15地下1-5層平面及面積檢討圖,依內政部營建署108年5月29日修正建築技術規則建</p> | <p>2-1 實施者負責人:廣宇建設實業股份有限公司 李毓超 總經理 (1)充電停車位目前規劃在地下下一層,殘障車位與垃圾車</p> | <p>第1點意見實施者已說明,無爭點。 第2點意</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|---|---|
| | <p>築設計施工編第62條條文新增第4款(四.停車空間應依用戶用電設備裝置規則預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間,並便利行動不便者使用。)應修正提出預留供電動車輛充電相關設備及裝置之裝設空間平面圖,專業技師簽證之設計圖,修正後提出送審議會審查。</p> <p>(2)信託契約書(詳文如附件1):本都更案是以(權利變換方式)興建,約定由土地所有人(以下簡稱甲方)提供土地,廣宇建設實業股份有限公司(以下簡稱乙方)出資並擔任實施者,以都市更新權利變換方式興建開發,共同委託凱基商業銀行股份有限公司(以下簡稱丙方)執行信託管理,約定管理不動產並進行資金控管,按工程進度專款專用,以利本專案順利興建完工即完成建物所有權第一次登記。設立信託契約書屬於私人三方合約,公部門無法介入審核,但實施者送審議會的信託管理費用報價單是台北富邦商業銀行,而私下變更為凱基商業銀行,並於信託契約書條文設立違反權利變換規定,不平等條文造成甲方權利受損,經過2次溝通協調不成,將有爭議條</p> | <p>位增設二支充電樁,並設為大公使用,其他車位會按109年建築技術規則設定路徑以及預留線槽通路,若仍有不清楚,實施者會再與所有權人說明。</p> <p>(2)信託目的在於隔絕障礙保障權利,信託關係消滅時,房子興建完成返還於地主後即消滅,於實施者與地主之合作契約書上皆有載明清楚,所有費用由廣宇負擔,續建承諾也有載明清楚,雖無法達100%保障,但仍維持雙方權利為主。</p> | <p>見為信託契約,非屬審議會權責,信託管理費提列費用依審議會決議辦理無爭點。</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|--|--|-----------------------|
| | <p>文在公聽會提出意見書，並送請審議會供審查意見。</p> <p>A. 信託契約書（4 頁）第五條信託財產之管理及運用（五. 為利信託財產管理與信託關係維持，信託（專戶餘額不足支付）本契約各項應負擔之費用，或（有不足之虞時）…，概由甲乙方自行負責。相對在（10 頁）第十七條信託關係消滅時信託財產之歸屬（二.）如有剩餘款項，應返還予乙方。條文內容存款不足將甲方列入負責對象，有剩餘款項全歸還乙方，權利變換規定甲方只提供土地，實施者乙方出資興建，甲方沒有付款支付款項的義務責任，條文應修正將甲方刪除。</p> <p>B. 信託契約書（8 頁）第十一條續建機制（三.）共同協商續建機制，亦不應被解釋為完工承諾之保證，且乙方原應負擔之責任，仍由甲方自行負責，應修正為仍由乙方自行負責。協商續建機制包含太多不確定因素，有導致無法完工事實，相對於甲方權利無法保障，提議修正改為保證續建機制，乙方負責完工的責任，才符合權利變換的規範。</p> | | |
| 3 | <p>王○○(代王○○) (當事人)</p> <p>(1) 原地址保留設置於工地辦公室供所有人收信。</p> | <p>3-1 實施者負責人：廣宇建設實業股份有限公司 李毓超 總經理</p> | <p>第 1 點意見實施者已說明，</p> |

| 序號 | 發言次序 | 答覆 | 大會決議 |
|----|---|---|--|
| | <p>(2) 權利變更定義、實質程序及所有權人應注意事項是為本聽證會之重點，使權利變更得以合法合理順利進行，尤其所有權人在權變後，應注意權利變更後之權利保障，請廣宇建設、台北市政府及所屬各機關參加聽證會之人員，對注意事項以重點點出及必要說明。</p> | <p>(1) 權利變換核定公告後會立即辦理專用信箱，協助所有權人收信問題、學籍問題也會請里長協助。</p> <p>(2) 權利變換相關稅賦減免部份皆會依照法規辦理，其餘則依臺北市政府審議結果為準。</p> <p>(3) 本次聽證會相關所有權人意見皆會充份回應，並提供審議委員審議，實施者是以爭取所有權人最大權益為主。</p> <p>(4) 權利變換辦理信託機制，即是為解決市場風險問題，廣宇建設會協同施工營造廠商作好施工管理、並有充份保險機制，請所有權人放心。</p> <p>3-2 都更處：宋旻駿股長</p> <p>本案為權利變換計畫案，實施者委請估價師估算價值，後續仍需由臺北市都市更新爭議處理審議會審議，請各位不用擔心，核定後，實施者會依程序辦理相關稅賦減免等作業，若仍對計畫內容有疑義，可提出書面意見，我們會函請實施者說明並納入綜理回應表。</p> | <p>無爭點。</p> <p>第 2 點意見，相關單位依法辦理，無爭點。</p> |

- (五) 同意本案擬訂權利變換計畫修正後通過，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。另有關本案估價部分請依委員、幹事意見檢討修正，並轉請估價委員協助書面審查後始辦理核定。