

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 478 次會議紀錄

110 年 7 月 14 日府都新字第 1106013671 號

壹、時間：民國 110 年 6 月 25 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、臨時報告案：

一、「修訂臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項案」(承辦人：事業科 游捷安 02-2781-5696 轉 3088)

(一) 林秋綿委員(書面意見)

無意見。

(二) 唐惠群委員(書面意見)

1. 營建造價說明中工程費已包含綠建築銀級費用，如未申請任何綠建築獎勵之案件是否須調整。
2. 智慧建築的調整率計算模式是否以標準單價加計後，再計算樓高加成及物價調整。

(三) 鄭淳元委員(書面意見)

1. 標題，按照法治，改為修定「臺北市都市更新(重建區段)建築物工程造價要項」修正對照表。
2. 一、日期之後要記得修。
3. 原三、(九)以後標號順修。
4. 六、非調查表，請改為設備等級表。

(四) 遲維新委員(書面意見)

1. 耐震標章特別監督費用是否有標準(例如財團法人台灣建築中心或其他公會?)
2. 標準樓高加費之標準高度為4公尺，以目前建案及都更案的樓層高度，多為3.2~3.6公尺，理論上不足4公尺亦應扣減。或可以3.6公尺為標準，正負0.4

公尺不調整，超出部分每(正負)0.1公尺調整(正負)1%。

3. 建材設備表中電梯設備修正後二、三級的說明內容仍有一級之標準?是否應刪除?
4. 建材設備表中廚具第三級建議應增加中島、防蟑廚櫃及吊櫃升降機構等設備。
5. 衛浴及廚具品牌價差甚大，也多有功能重複的情況，是否應增加品牌以區分等級。
6. 建材設備表中第三級通風建議增加當層排氣設備。

#### (五) 林光彥委員

建築物工程造價核計原則之(2)有關特殊工法之逆打工法，以建築技術規則中訂定之高層建築為提列標準，因無明確單價，故應修正為「高層建築為限」方得提列。

#### (六) 蕭麗敏委員

1. 想確認造價是否已包含施行之「分戶樓板之衝擊音隔音構造」之成本，如未包含，未來是否可以提列?
2. 有關特殊工法中最後一段「鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造41層樓以上之樓層、鋼筋混凝土造26層樓以上之樓層、鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造6層樓以下之樓層。」雖為原文字調整，但仍建議明確說明此部分可提列之項目為何? 因為大樹保護及遷移費用、環境監測費皆很明確，但此段文字則不清楚此類建築可提列何項目?
3. 有關現行修正項目「(十三) 依本原則另予加成、物價調整或特殊項目所增加費用，如是依法規所增加的額外費用，請依提列總表相關規定辦理。」原文之重點似在不得重複提列，目前修正後文字看起來，本規定未明定之項目，似皆僅能依提列總表辦理，即未能提列，然於P.3業已增列彈性放寬之項目，故建議本條刪除，並於P3(三)增列，其他依法規所增加的額外費用。
4. 在更新案中申請綠建築銀級獎勵情形普遍常見，因目前基本造價已包含綠建築合格級，之前也討論銀級與合格級價差不大，但若依目前提列方式，假設申請綠建築銀級，其差額的部分又須外審，似乎造成每個案皆需外審的可能，是否針對銀級及合格級之價差訂定合理上限值，供審議委員參考，亦可省略外審步驟，另建議如實施者施作之銀級綠建築，其內容屬與一般採銀級綠建築顯有較為特殊者，建議仍應可就與一般設備價差部分進行提

列。

5. 過去審議之案件，在建築樓層差異較大的情形下，依現在規定需依樓層不同分算建築成本，而實務上有假透天等獨立低樓層構造物供地主選配，而目前造價表中沒有五樓以下之鋼骨造及鋼骨鋼筋混凝土造之標準單價，雖大部分更新後建物不會有五層樓以下之建物，但在技術上把五層樓以下之標準單價列入應不困難，建議將低樓層的建築提列費用納入本次修正，亦可不必再做外審。
6. 過去幾年之特殊工法皆是委由第三方針對其合理性及必要性進行檢討，雖審議委員認為部分案件之價格偏高，但因已經由第三方驗證，審議會上很難反駁提列價格合理與否，若許多項目都須經委外審查，在審議時仍有疑慮。

#### (七) 簡伯殷委員

1. 建材設備等級表之電梯設備級停車設備仍有第一級字眼，請修正。
2. 請說明智慧建築及綠建築造價之加成是否含地下室樓地板面積。
3. 建議綠建築應比照智慧建築可依不同等級列出加成費用之調整率方式辦理，實際上若綠建築要到黃金級或鑽石級，其相關費用也會增加，不只是設計手法的問題，而是整個工程造價如牆體加厚、玻璃改為low-e玻璃等，這部分都是因綠建築標章而使造價必須要加成的部分。
4. 耐震標章部分，除特別監督人費用可另行提列外，耐震設計標章中也有分級，為了避免外審過多增加複雜度，是否可比照智慧建築固定的加成費用，以增加效益。
5. 有關廚具第三級之中島設計，其應為設計問題，並非第三級一定要做中島，因其有空間大小與使用方便度的問題，建議刪除中島設計。
6. 如外審項目過多，第一會有審查效率問題，第二經外審單位審查後，於審議會中便不能再多做討論，因此若有些項目較為常用，建議訂定調整率供審議會參考。而有關綠建築標章，其節能做法不一定是設備，建築物本體如牆體加厚或low-e玻璃，非設備類就無法提列，另耐震設計標章有分一二三級，若在反映造價上無差別，那標章分級就無意義，建請再做考量。

#### (八) 簡裕榮委員

1. 綠建築部分建議係按107年版本提列，因合格級及銀級之差距不大，印象中為於104年版來不及納入，故於107年版納入。在房價市場上，綠建築之黃金級low-e玻璃會有顯示到房價條件外，其他並沒有反應至房價，估價系統

當初在訂定估價範本及後續修正版，並沒有討論到這部分，若綠建築後續要再增列，建議在估價範本要併同做修正。

2. 廚具裡的中島當初有列，但中島式廚房通案皆適用，故建議檢討是否列為必列項目。

#### (九) 黃嫩雲委員

都更工程造價修正表係考量近來造價變動、實務執行等因素，原則尊重修正內容，無其他意見。另外，請教一下標準單價的計算單位是1平方公尺。

#### (十) 台北市不動產開發商業同業公會

1. 「二、建築物工程造價標準單價表」備註6載明本標準單價表之單價已包含綠建築標章銀級，惟倘申請容獎標章等級為黃金級及鑽石級者，建議得參照智慧建築之級距調整率方式進行編列(調整率部分可另訂標準)，以適時反映成本之機會。
2. 「三、建築物工程造價核計原則」之三特殊費用部份：
  - (1) 考量各基地條件不一，建議提列之項目及費用倘經第三方專業團體審查尚屬合理，得允提列共同負擔，以符實際建造成本。
  - (2) 有關特殊設備之速度型制震器級動力驅動停車設備參考單價部分，經詢問同業，在營建工料成本未上漲前，機械停車位兩段橫移式一部(雙油壓缸)約12萬元；倉儲式停車位一部約40萬元；且尚有諸多安全機制致成本之支出。另，倉儲式停車場之案件，其開挖深度需較一般案件深，縱然地下層得依建築物工程造價核計原則另計加成，惟倘其地下室樓層數少且樓地板面積少，亦不足以反映實際造價。爰建議實際支付費用高於參考單價者，得允檢附佐證文件核實提列之。另建請植入110年5月13日更新處召開本案研商會議之臺北市都市更新處發言二但書文字「如有特殊情形與基本費用有差額之部分可出示報價單並納入共同負擔」，以資明確。
  - (3) 揆諸修正說明2.(2)(略以):「……，以都市更新審議案所核定之案件檢討，提列逆打工法為特殊因素之案件皆建築技術規則中所訂之高層建築，……。」為實務上亦可能存有15樓以下之建築物，因地質軟弱或其他因素(如:鄰房太近、基地太大或不規則無法以內支撐施做……等)乃至於須用逆打工法之可能，建議保留彈性，經外審單位審核同意後得提列。
3. 其他有關110年5月13日更新處召開本案研商會議之結論：
  - (1) 結論二主席業建請營建研究院依2種途徑檢核修正工程造價是否因應市

場狀況，且本次特殊因素費用部分項目係朝單價標準化方式處理，及各項工程造價及提列費用均有明確定義與提列標準，爰建請不宜再以共同負擔比例過高做為審議判斷標準，以符實際成本情形。

- (2) 結論八「現行規範工程造價中物價指數調整率大於2.5%部分不予調整，有關此規定是否需刪除調整率限制，請營建研究院併同共同負擔提列總表中風險管理費所給予之比例檢討，此部分應做詳細研析後再決定」，有關研析情形建請得先予說明，俾利知悉。
4. 在最近物價漲幅部分，透過全聯會做了一些調查，新北市物價反應大約在30%左右，臺北市約為25%，本次調整接近實際造價漲幅，這部分表示支持。
  5. 有關費用提列，建議都應設立明確標準，包含綠建築分級調整率，及住宅性能評估的結構性能一二三級，期望能建立調整率以利審議效率，若有不同需求可透過外審專業單位提供審查意見供審議會決議。
  6. 各更新案皆有不同標準，如逆打工法是否要限制為高層建築，也有個案會因為地質因素、損鄰風險或基地過大而採用逆打工法，故應保留其彈性。
  7. 有關特殊設備項目之參考單價，皆為方便未來使用，但還有很多型式的設備，建議保留依據報價單予以提列的空間。

決議：

- (一) 考量本次工程造價修訂係為符目前市場行情，請依委員、公會意見檢討修正，後續由臺北市都市更新處發文周知相關公會，並上網供民眾瀏覽下載。
- (二) 另有關現行外審項目是否可再精簡，後續請臺北市都市更新處滾動檢討訂定相關標準，以利後續更新案件執行及審議之參考依據。
- (三) 有關建材設備表廚具設備之中島，因採用比例不高且非全面普及之設備，經審議會討論後，予以刪除。
- (四) 有關物價指數調整中須扣除指數增減率之絕對值2.5%，係為考量其風險分攤概念，經審議會討論後維持現行制度。後續請臺北市都市更新處併同檢視新北市工程造價有關物價調整之作法，建議以雙北一致為原則。

柒、討論提案：

- 一、「擬訂臺北市北投區振興段一小段 173 地號（部分）等 2 筆土地（天母樺園社區）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 曾少宏 02-2781-5696 轉 3062）

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點規定，自行離席迴避。

(二) 地政局測繪科

本案為特殊案例，因本案涉及2張使用執照之建築物皆位於同一筆地號土地，所以變成2張使用執照所有權人共同持有這筆土地，又因一般土地分割必須全部所有權人同意才能辦理，以本案情況而言難度相當高，爰後續經內政部營建署召開研商會議後，得以比照土城金城社區不辦理地籍分割之案例辦理。

(三) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 事業計畫表10-2其他地上物領回拆遷補償費用明細，構造為棚、加強磚造、鐵皮屋等地上物，但拆除單價均以6-13樓鋼筋混凝土造950元/m<sup>2</sup>計算，仍請實施者依提列總表規定分依不同建物構造單價計算。
2. 事業計畫頁13-1（財務計畫章節）載明相關費用係依107年提列總表版本辦理概估，惟頁11-1至11-2（實施方式及有關費用分擔章節）對於相關費用說明卻非依該版本之規定內容載述，請實施者釐正。
3. 本案提列信託費用3,255,490元僅檢附銀行報價單（依註3有效期間至104年7月30日），另該報價單信託服務內容含土地及資金信託，實施者依報價單金額全額提列費用，惟依提列總表規定，倘可拆分土地或金錢信託時，金錢部分全額計列而土地部分折半計列，爰本案信託仍請實施者依規定檢附合約影本佐證。
4. 其餘109年11月20日幹事及權變小組審查會議所提意見，實施者已說明、已修正或業列入本次審議會審議事項，本局無補充意見。

(四) 地政局 徐子偉幹事（書面意見）

1. 權利變換計畫部分，P. 7-3土地所有權人更新後應分配權利價值與權變計畫 P. 10-1不一致。
2. 估價部分已依前次會議意見修正或說明，無其他意見。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事（周光彥技士代）（書面意見）

1. P. 9-7，圖9-3，車道出入口緩衝空間尺寸應於指定退縮人行空間後留設，請釐清修正，並請於圖面標示。
2. P. 19-9，圖19-4，地面一層設置有2席機車停車格，建議集中設置於地下一層。

3. P.19-16，圖19-11，請標明無障礙機車位設置位置，另無障礙機車位應設置數量是否有誤，請釐清。

(六) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

1. 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有排水溝及下方有開挖地下室，設計單位雖文字說明後續將由專業技師簽證與提供相關資料，為利確認該空間範圍確實可承重75公噸，仍請於審查階段即應檢附相關簽證資料。
2. 計畫書第9-4頁內「表9-3防災與逃生避難計畫檢討表」，抄錄之「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」條文內容，非內政部(營建署)102年7月22日修訂版本；另計畫書第19-20頁及第19-21頁，救災活動空間規劃位置不一致，請一併檢視修正。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案如依「臺北市政府辦理高氣離子混凝土建築物善後處理準則」放寬建築物建蔽率，則其原建蔽率請建管處協助檢視，餘本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

建請補充基地各側景觀剖面圖，以利檢視基地與鄰地之介面關係，包含基地內外之建築量體(底層部)、開放空間範圍、人行淨寬及斜率、綠帶寬度、花臺高寬度、高程變化等資訊，尤以基地與東側綠地用地，應考量未來各自開發後高程順平方式。

(九) 建築管理工程處 王光宇幹事

有關林委員提及原本2張使用執照是否為分管協議部分，建管處補充說明，原2張使用執照上所載為各自之起造人，惟仍請實施者對於兩棟建物所有權人之產權是否有明確劃分部分，要再釐清說明。

(十) 黃嫩雲委員

1. 有關地籍整理部分，因本案前經內政部營建署陸續召開了兩次研商會議，考量整個分割後會產生鄰地不同意之問題，且依建築法規定辦理分割有三種處理方式，分別是協議或法院判決，另於登記規則係採調解分割，惟上述處理方式皆需耗費很多時間，更新會並未採取前開方式辦理，只好依地政局所提以不辦理地籍分割方式去計算面積做地籍整理。

2. 權變計畫

- (1) 地下三層平面圖車位編號42，44是無障礙停車位，檢視建物登記清冊未

提供區分所有權人選配，提供參考（第9-8頁）；賡續鄭委員充電車位若要納入公共設施，建物登記清冊序號1車位編號76~車位編號79，要配合修正（第11-6頁）。

(2) 圖15-16共專用圖說，圖例請清楚標示（第15-18頁）

(3) 請標示陽台寬深度尺寸、屋凸有畫線間隔漏標尺寸、地下一層部分尺寸漏標(第15-3頁至第15-10頁)。

#### (十一) 林光彥委員

1. 有關陳情人希望申請選配車位部分，請實施者說明能否配合辦理。
2. 通常兩個建物共用同一筆土地，在權利上相對複雜，請實施者補充說明不辦理地籍分割之考量因素。
3. 按照民法的觀念共有土地，如果共有人未辦理分管協議，所有共管人對土地全部的每一點都具有權利，皆可主張相關民法上權利，所以請實施者補充說明本案若不辦理地籍分割，後續是否有任何明示或默示分管協議可區分兩棟建物各自使用的範圍。
4. 仍請實施者補充說明分管協議部分，本案更新前1筆地號土地上固然有2張使用執照，應於當時就已分別取得全體共有人同意，但那是60幾年的事情，整個執行下來是否像現在這麼完備，尚存疑義，所以想請問實施者有無確認過，不只是民事簽書面的分管協議，或有無默示分管協議。舉例而言，當時申請甲、乙兩張使用執照時，皆由全體基地所有權人申請，這就是一個分管協議，如果沒有這樣的話，如何去解釋，還是說長期以來這就是一個默示的分管協議，仍希望實施者去確認分管協議的部分，不要蓋完之後產生共有土地的爭執。
5. 又假設本案原69使字0995號使照，於當初申請使照時是用全體基地所有權人去申請，抑或是有提出同意書嗎?實施者是否確認過分管協議的部分，請補充說明。

#### (十二) 羅文明委員

1. 有關本案建築基地面積認定，其謄本登記面積為1,183.84平方公尺，原使用執照登載1,123平方公尺，士林地政辦理假分割面積為1,172.99平方公尺，後續執行上有幾點提醒，為確保土地與合法建物所有權人權益，原則以謄本登記面積作為面積權利基礎，惟建築規劃設計相關面積檢討時，建議實施者以實測面積1,172.99平方公尺檢討。
2. 建築規劃設計圖說部分，目前地下停車位僅以標線方式檢討，建議停車方

向以實際軌跡檢討。

3. 依「臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定，海砂屋拆遷補償費發放對象以拆除當下建物謄本登載之所有權人為準。

#### (十三) 鄭淳元委員

1. 本案規劃臨10公尺綠帶退縮部分，依建築技術規則施工編第3-2條規定：「基地臨接道路邊寬度達三公尺以上之綠帶，應從該綠帶之邊界線退縮四公尺以上建築。但道路邊之綠帶實際上已鋪設路面作人行步道使用，或在都市計畫書圖內載明係供人行步道使用者，免退縮…」，依現行規劃設計係退縮2公尺，且實施者所述現況綠帶係由國產署維護並架設圍籬，似未供人行使用，建議實施者向本府都市發展局釐清都市計畫是否載明供人行使用，並向建管處釐清是否符合相關檢討規定。
2. 廣告物、空調及充電車位規劃設置，請納入維護管理或公寓大廈管理規約補充登載且不得任意變更。
3. P. 13-6頁整體更新事業開發收入表所載停車位以坪或元來表示，惟停車位通常依車位數量表示，請實施者修正。
4. 本案設置汽車停車位79部，扣除無障礙車位後為77部，該部分並無問題，惟充電車位係大樓公共設施之一，不能指配為個人所有，本案指配為個人所有，請實施者配合修正編號76~79之3部車位應分攤為公共設施。
5. 有關實施者說明充電車位非申請獎勵值之充電車位部分，補充意見如下：
  - (1) 因充電車位歸為公共設施係屬通案原則，建議仍應遵循此原則辦理。
  - (2) 本案汽車停車位規劃79部，惟現住戶僅43部，應該可依前開原則處理。若充電車位歸為個人所有，後續本棟大樓其他住戶皆無法使用，誠如剛剛強調本項為審議通案原則，爰仍請實施者調整充電車位為公共設施，調整位置則無意見。

#### (十四) 劉秀玲委員

1. 有關本案鄰東側10公尺綠帶部分，於北投通檢有檢討本塊綠地用地為石牌綠地系統的一環，並於通檢計畫書裡指定為公園道，其功能係規劃提供人行、自行車通行使用，爰免退縮4公尺。
2. 有關容積獎勵之建築規劃設計(三)部分，因本案東側綠地為石牌綠地一環，現況為國產署以圍籬維護管理，如配合都市設計科意見提到將來可以與綠地順平做規劃，基於增加公益性及景觀環境舒適度等方面，建議可認養並

一併整體規劃，請實施者再與國產署協調。

#### (十五) 簡伯殷委員

1. 本案基地目前為同一地號涉及2張使用執照未辦理地籍分割，如更新案核定發布實施並建築完成後，是否為單獨一筆地號？若否，後續涉及鄰地改建等產權問題如何解決，請實施者補充說明。
2. 有關本案地籍不辦理分割，依營建署解釋同意比例得以範圍內所有權人計算，但因產權是混在一起的，如何認定同意參與都市更新的所有權人位於本案範圍內？另如不辦理地籍分割，以後與鄰地產權又混在一起，後續涉及鄰地改建等產權問題又會再發生，是否有其他更好的解決方案，請地政局協助說明。

#### (十六) 簡裕榮委員

有關本案財務計畫增列104年報核時及109年重新報核時之相關委外費用，及都市更新規劃費之計畫擬訂加計20%提列部分，前於709釋憲時，之前土城金城路之案例係屬違憲，所以後來內政部討論時，包括本案皆係因涉及709釋憲後產生，爰此建議同意提列。

#### (十七) 鄭凱文委員

計畫書P.19-27頁所載本案南側沿街面開放空間靠近建築物側有設置喬木，位於地下室開挖範圍內，其設置方式係地面層GL反向直接增加覆土1公尺深度並無降板，建議可在地下停車淨高符合法令規定2.1公尺情況下，以降板方式處理，增加沿街面綠化可適性，亦不影響一般零售採光開窗。

#### (十八) 蕭麗敏委員

若今日要讓北側基地土地所有權人，一起協議且取得百分之百同意做地籍分割，於實務上相當有難度，爰此贊成在法令許可情況下，維持現在不做地籍分割之建議方案，惟後續可能面臨到相關法令問題，之前有土城金城路之案例，那時實施者亦提到是331地震後之危險建築，同一社區僅部分做重建，部分維持原來態樣，所以是否可請實施者補充資料，讓大眾知道其實本案狀況已有前例，並依其當時執行狀況與現在登記產權各方面等問題作補充說明，建議讓本案可順利續行為優先考量。

1. 有關估價坡道機械車位價格部分，其規劃機械車位之型式假設確實無固定位置，是否還有必要分上中下之價差，請實施者再協助釐清。
2. 另有關鄭委員所提充電車位部分，建物登記清冊表之序號一，編號76~79車位目前係登載為土地所有權人，後續若充電車位納為公共設施，請實施

者併同修正。

(十九) 林昆華委員

有關本案建物拆除單價之問題，仍請實施者應依規定辦理，並請更新處協助說明是否符合相關規定。

(二十) 遲維新委員

1. 車位選配結果部分，因更新會自身有保留部分車位選配並擬於後續做銷售用途，惟選配原則完全未提這部分，因以往是全部的更新後單元皆應納入選配範圍，本案部分車位沒納入供選配，是否符合更新相關規定，請實施者或更新處補充說明。
2. 如本案保留車位供日後銷售是經過會員大會議決的話，請實施者務必納入計畫書內載明，避免後續有爭議時無法處理。
3. 估價報告部分請估價師補充說明：
  - (1) 機械車位估價方法，僅列出機械車位案例，但沒有更新過程，直接載明160萬於估價報告書內，請補充說明。
  - (2) 地下室機械車位部分，上、中、下三層有無復歸之裝置，若有復歸裝置則可能會有中間層或某層係較常在跟車道持平的面，如無復歸裝置則是無論誰進誰出，移來移去後就不會再動，該部分應會影響估價結果。
  - (3) 宏大估價報告書第121頁，法定空地平均地價漏載一個「24」，請修正。

(二十一) 簡文彥委員

規劃設計(三)及(四)部分，有關人行步道退縮的部分係屬設計獎勵，空調主機留設位置依通案規定皆應列入管理規約，並載明不得任意變動。

(二十二) 都市更新處

1. 有關信託費用提列部分，依提列總表規定，應檢附實際合約，惟過往之案例是在核定前檢附相關合約佐證，請實施者補充說明是否可在核定前檢附相關合約文件。
2. 有關充電車位是否納入公用部分，審議原則係對於申請更新容積獎勵之充電車位部分要求須為公用，並且納入住戶規約，但額外增設的部分，目前尚無規定須納入為公用，以上補充說明。

## 實施者說明及回應：

### (一) 人民陳情部分

有關陳情人希望選配車位一事，如果他選的車位編號是本來保留給地主，可以增額選配的部分，那就沒有問題。

### (二) 財務計畫部分

#### 1. 有關財政局意見：

- (1) 其他改良物拆除費用部分，皆以6-13樓鋼筋混凝土之單價提列，是因本案其他改良物皆附著於合法建築物上，不是單獨獨立的，故未來會一併拆除，才用一致的單價做提列。
- (2) 事業計畫第11章及第13章內容實施者將配合修正。
- (3) 信託費用部分，因本案為更新會，依規定應可全額提列，剛有提到信託說明會受疫情關係延宕，希望審議會同意現階段可依報價單方式提列，並配合於核定前檢附相關合約文件。

#### 2. 有關地政局意見

- (1) 權變計畫P. 7-3與P. 10-1數字不一致部分，其中P. 7-3頁數字係屬誤植，將配合修正。
3. 本案更新後，更新會可分得15戶房屋與13個車位，未來將對外銷售，本案更新後房屋並非全由所有權人選回，因此提列印花稅、營業稅等稅捐費用，應屬合理。

### (三) 建築規劃設計部分

1. 有關地下停車位中，有幾個車位停車是否困難或容易的問題，會再補充停車軌跡並加強說明。
2. 將配合委員意見再檢視地下室是否可以降板，滿足2.1公尺淨高，把花台的高度降低，增加綠化可適性。
3. 車道緩衝空間部分，後續將於圖面上補充標示與檢討退縮尺寸，當初係因地下一層有地主保留車位及必要的機房空間，所以部分機車位才排到地面一層，實施者會再詳加檢討是否可把地面機車位放回地下一層。另無障礙機車位部分，實施者亦會詳加檢討數量及選擇在適當的位置配置。
4. 有關鄭委員所提意見實施者補充說明，P. 13-6表誤植部分將配合修正，另本案充電車位非申請獎勵值之充電車位，是有人選配之車位。

5. 本案更新前戶數雖僅42戶，但是有23席外售車位，為了讓大家都維持更新前的使用，本次審議會上已有說明剩餘15戶之建物，僅搭配13台車位做選配，所以車位數實際上是不足選配的，另外充電車位是供住戶該車位所有權人使用，未來會去統計，若各住戶有需求會再替大家設置充電設備，因此目前設置之充電車位不會作為公共充電車位登記。
6. 本案前於104年已申請事業計畫及權利變換計畫報核，本次於109年重新報核是為當時案件之延續，本案在選配前已與住戶說明將保留足夠平面車位做為未來的銷售，但本次送件後有所有權人提出異議，所以前於110年1月23日召開會員大會確認保留車位之議題，會員決議結果是不開放。
7. 有關本案鄰東側10公尺綠帶部分，後續實施者將嘗試與該土地管理機關財政部國有財產署洽商確認是否可辦理認養。

#### (四) 消防救災部分

有關消防局幹事意見，本案簽證資料將補附於計畫書內載明，另P.19-20及P.19-21位置相同，差別僅係P.19-20指北在上方、P.19-21指北在右方。

#### (五) 權利變換及估價部分

1. 關於機械車位部分會再依委員意見補充相關內容供參，另更新後機械車位無復歸一事，經與建築師確認會有復歸動作，也就是輪轉之後，上層車位還是會回到上層，所以上、中、下層還是會有價差，爰將維持目前估價的狀態。
2. 估價報告書第121頁數值缺漏部分會配合修正。

#### (六) 其他

1. 有關本案辦理地籍分割一事，這也是為何本案會歷經審議時程冗長的原因，本案一開始各相關單位皆建議辦理地籍分割，惟辦理分割會有執行上的困難，除非取得本案與北側鄰地所有權人百分之百同意才能進行協議分割，若直接辦理分割會造成什麼結果？就是北側持有南側土地，南側也持有北側土地，這會造成改建上更困難，所以營建署才會建議用迅行劃定方式辦理，這樣就可用持有比例來進行案件，更新後也不會辦理分割，就用173地號的持分，在自己的土地持分上做權利變換登記，完全不會影響到北側的基地範圍。
2. 有關本案北側與南側的基地所有權人，雖皆位於173地號土地，惟仍為2張使用執照，其建物謄本皆已明確標示所屬哪一張使用執照，對應本基地與北側所有權人是完全分開的，本案已確認所有權人的範圍就是計畫書內登載的。未來如鄰地要改建，應參照本案以迅行劃定方式辦理，方能適用都市更新條例第38條規定計算同意比例，前有相關案例「新北市土城金城社區」得參照。

3. 另有關土城金城路案例，前經內政部召開研商會議，內政部建議實施者釐清前開案件，並了解其執行方式，因確實已有案例是執行完成的，當時更新處企劃科承辦也一起於新北市工務局調閱案例，新北市工務局承辦表達當時是地籍未辦分割而部分改建，辦理方式是依權利變換計畫書內容進行申請執照相關作業，所以的確已經登記完成且未辦理地籍分割之個案，分管部分係屬默示分管之狀態，目前現況是有圍牆區隔兩張基地範圍。此部分內政部召開研商會議之會議紀錄實施者皆已於權利變換計畫書附錄中載明。
4. 本案原本興建時即為2張使用執照，不是同一張使用執照部分拆除，所以原始檢討相關基地建蔽率等事項就是分開的，建物現況也是以圍牆做區隔。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

本案雖為土地及合法建築物所有權人100%同意案，惟仍有多位陳情人針對選配原則、估價分析及財務計畫等提供意見，請實施者持續溝通協調整合。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案基地同一地號涉及2張使用執照未辦理地籍分割，依109年11月20日幹事及權變小組會議及本府都市發展局110年3月19日召開研商會議結論，實施者依104年1月27日本市士林地政事務所會勘紀錄測量方式重新測繪面積情形，其更新單元範圍建築基地面積計算基準及後續申請建照時地界範圍認定方式，經實施者說明，並經審議會討論以實測面積檢討後，予以同意。惟仍請實施者將相關會議及證明文件完整載記於計畫書。
2. 本案原使用執照基地面積為1,123平方公尺，並以實設建蔽率46.47%<原建蔽率55.8%為上限檢討(法定建蔽率45%)，建築基地臨10公尺綠帶退縮是否符合相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本更新單元範圍現況東側鄰10公尺綠帶部分，經實施者說明規劃設計與鄰地之關係及連結性，並經審議會討論後，予以同意。另該綠帶部分，請實施者洽土地管理機關財政部國有財產署確認得否辦理認養事宜。
4. 本案建築規劃設計(建築線、院落、分戶牆距離、安全梯出入通路、無障礙設施出入通路、1樓陽台設置欄杆、腳踏車停車位集中設置、圍牆透空率等)相關檢討，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另有關人行步道規劃、空調主機及廣告物統一規劃部分，請實施者納入管理規約，並載明不得任意變更。有關車道出入口緩衝空間、機車停車格及無障礙機車位部分，請依委員及幹事意見修正。

#### (三) 消防救災部分

本案規劃之消防救災空間是否影響雲梯消防車停車及操作，及是否已依「102年7月22日劃設消防車輛救災活動空間指導原則」修正並檢附專業技師簽證資料，經實施者說明將補附專業技師簽證資料後，並經審議會討論後，予以同意。

#### (四) 財務計畫部分

1. 本更新範圍於99年4月16日經本府公告自劃更新單元，後經本府公告為迅行劃定之更新地區，並廢除原自劃更新單元，本案提列都市更新規劃費中包含自行劃定更新單元費用(100萬元)，又計畫擬訂費用加計20%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案屬無提供資金之更新會，其性質屬地主自行出資興建分回，依107年提列總表規定提列印花稅及營業稅應不提列共同負擔，經實施者說明本案更新後房屋並非全由所有權人選回，提列印花稅及營業稅應屬合理，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案不動產估價費提列104年(1,934,000元)及108年(2,250,000元)簽署之2份合約金額，測量費用提列104年簡約(103,530元)及108年報價單(10,500元)，經實施者說明合理性，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於核定前檢附信託費用合約。
4. 本案更新運作費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比達36.15%，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. 本案未將更新會擬於日後抵付共同負擔戶銷售之保留車位納入選配原則致所有權人多次陳情部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者於計畫書內詳細登載會員大會決議不開放保留車位選配之內容。
2. 本案二樓以上均價為834,791元/坪及估價報告書修正情形，請依委員意見修正。

#### (六) 自提修正部分

1. 所有權人孫○○原選配住宅單元3F-A1與車位編號B4F-2，其後表示不參與權利變換領取現金補償，經實施者說明將修正更新後選配結果及地籍整理計畫，並經審議會討論後，予以同意。
2. 所有權人黃○○與徐○○，自行協議交換更新後停車位，並出具協議書予實施者，經實施者說明將修正更新後選配結果及地籍整理計畫，並經審議

會討論後，予以同意。

3. 本案建築單元設計變更3F-A1戶為配合孫○○選配需求，調整回自辦公聽會版規劃之A1戶及A3戶，經實施者說明將修正更新後選配結果及地籍整理計畫，並經審議會討論後，予以同意。
4. 事業計畫P.9-10-1，三層空調主機位置示意圖誤植為四層空調主機位置示意圖，經實施者說明將修正相關圖面，並經審議會討論後，予以同意。

#### (七) 建築容積獎勵部分

##### 1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

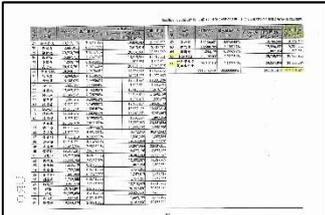
- (1) #5 高於法定容積部分核計之獎勵，本案依臺北市建築管理工程處104年5月6日北市都建字第10466630400號函核發之原建築容積認定，同意給予1,425.09平方公尺(54%)。
- (2) #6 建築物結構安全條件獎勵，同意給予263.92平方公尺(10%)之獎勵容積。
- (3) #14 時程獎勵，同意給予263.92平方公尺(10%)之獎勵容積。

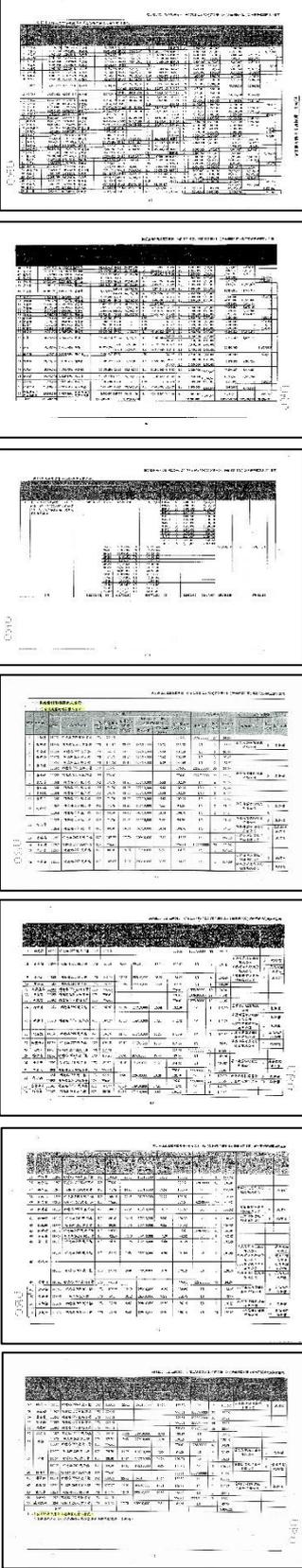
##### 2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1) 建築規劃設計(三)，原則同意給予106平方公尺(法定容積4.02%)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。
  - (2) 建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合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之建築設計類別，同意給予79.18平方公尺(3%)之獎勵容積。
3. 海砂屋之獎勵額度，同意依本市建築管理處108年10月23日北市都建字第1083245612號函審查結果，給予1,219.30平方公尺(法定容積46.20%)之獎勵額度。

#### (八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	王○○(委託人：柳○○)(案件當事人)  (1)詳書面意見1-1。	1-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理(受任人)  (1)土地借款部分，將來會將	有關本案後續申請土地借款

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由										
	<p>書面意見 1-1：</p> <p>意見三：土地融資貸款~參與住戶分擔問題</p> <p>本社區在更新前已有許多住戶有向銀行借貸情形，甚至是最高額度，不是說有借款住戶的壞話，而是這樣情形以大家 42 張土地權狀去銀行融資借款，每戶借的額度高低不同、承擔利息及風險高低也不同，非常不公平。</p> <p>參與改建住戶，在 109 年 1 月 23 日會員大會有住戶提問，才知道更新選配新房及車位後除了有差補的高額貸款外，還有分擔改建成本的款項(利息)問題要面對，這筆錢當然優先拿<u>選配餘屋及車位之完售金額</u>來還大家土地融資借款，估算完售高於 625,680,280 元部分，還可由住戶分回；但是完售少於 625,680,280 元之不足款項，則分由住戶承擔，如何分配承擔方式也是問題！是不是借貸額度高的住戶相對分配承擔愈高呢?!若是這樣十分不公平。另外，還有鄰損賠償、改建成本漲價、天災等不可抗力工程延期等問題，可能產生額外的支應成本，是否皆須由住戶概括承擔呢？</p> <p>*以上表列的 A、B、E 金額為</p> <table border="1" data-bbox="188 1686 523 1803"> <tr> <td>更新後預計總銷售價值(A)</td> <td>2,504,278,500 元</td> </tr> <tr> <td>改建成本(共同負擔費用)(B)</td> <td>905,261,421 元</td> </tr> <tr> <td>所有權人應分配權利價值(C=A-B)</td> <td>1,599,017,079 元</td> </tr> <tr> <td>更新後所有權人應繳差補償金(D)</td> <td>279,581,141 元</td> </tr> <tr> <td>餘屋(車位)預計銷售價值(E=B-D)</td> <td>625,680,280 元</td> </tr> </table> <p>可變動數值，C 及 D 金額則為</p> 	更新後預計總銷售價值(A)	2,504,278,500 元	改建成本(共同負擔費用)(B)	905,261,421 元	所有權人應分配權利價值(C=A-B)	1,599,017,079 元	更新後所有權人應繳差補償金(D)	279,581,141 元	餘屋(車位)預計銷售價值(E=B-D)	625,680,280 元	<p>興建費用與個別借款費用拆開，若有個別借款會由個人負擔，不會負擔到別人的費用。</p> <p>(2)差額補貼部分，全案更新後總價值扣除共同負擔後，剩下約莫6億部份，將來做餘屋出售，目前估價平均約80幾萬左右，將來可評估出售能力。</p> <p>(3)餘屋價格受到損失將依權利價值比例計算。</p> <p>(4)鄰損問題，未來會在發包過程中，遴選營造廠包含營造綜合險及鄰損相關問題，皆會依合約約定，責成營造廠負責。</p> <p>(5)住戶分得利益部分，原則上剛陳情人所說的方式應該沒有問題，將來所有的費用支出會經過理監事會確認，並向會員說明。</p> <p>(6)融資相關問題，請各位住戶可於5/15上午10:00在圖書館，由融資銀行及信託單位向大家說明。</p>	<p>部分非本審議會權責，不予採納，差額補貼部分及餘屋價格部分依審議會決議辦理無爭點。</p>
更新後預計總銷售價值(A)	2,504,278,500 元												
改建成本(共同負擔費用)(B)	905,261,421 元												
所有權人應分配權利價值(C=A-B)	1,599,017,079 元												
更新後所有權人應繳差補償金(D)	279,581,141 元												
餘屋(車位)預計銷售價值(E=B-D)	625,680,280 元												

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>固定數值。</p> 		
2	<p>李○○(委託人 胡○○) (案件當事人)</p>	<p>2-1 東亞建築經理股份有限</p>	<p>第 1 點~第 8 點無爭點，理由</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>(1)不合理：A.我選配單元房子約30多坪，將近2500萬，其中公設約32%，占1/3，超過10坪，近800萬。因本案車位多達79部，車位公設占總公設超過45%近一半，即要我付近400萬負擔車位公設，但登記時，占房價32%全部公設坪數，都灌水到我的大公。B.問東亞建經，東亞拿灌水登記呼嚨我，我要求問估價師，不理睬。C.不得已託人四處求助，問內政部，內政部回答：要求沒買車位的人負擔車位公設的錢，登記時坪數卻灌水到大公，這是不合理，內政部甚至公開指明：這是內政部要優先處理地不合法。</p> <p>(2)不合法加雙重不合理：A.1FB1主建物只有3坪，違反臺北市都市更新自治條例第11條，權利變換主建物面積不得小於46平方公尺，不合法。B.1FB1只有3坪本就不合法，還附掛19個車位。C.這不合法的19個車位，竟然不必負擔車位公設的錢，要樓上沒買車位的人，負擔他們專屬專用車位小公的錢。19個車位主，完全不必負擔自己的車公，更不必負擔大公，大公的錢也是樓上沒買車位的人分攤。問都更處法令諮詢，明白回答：這是不合法，更明顯不合</p>	<p><b>公司 唐惠群副總經理 (受任人)</b></p> <p>(1)公設比都是31.8%，如果有選配車位才另加計車位產權面積。</p> <p>(2)有二個車位者，更新前在地下室就有二個車位，跟其他住戶交易。</p> <p>(3)地下室車位灌到公設部分，全部公設面積共5324.48平方公尺，一部分屬建物單元的公設，一部分屬車位的公設，皆有明確劃分。</p> <p>(4)1樓B1單元是因應本案原有20幾個外賣車位地主，為了讓其參與更新設計。</p> <p>(5)當初為發言人放棄車位，如果現在要加選車位，其價值將為另依所有權人優先選取您現在選配的房屋單元，如確定仍要加選車位，可向更新會理事會提出。</p>	<p>如下：</p> <p>第1點~第8點</p> <p>有關所有權人對產權登記公設比疑義及要求新增選配車位溝通協調情形，經實施者補充說明業已與陳情人達成共識並選配B4F-編號4車位，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>理。</p> <p>(3)不公平+不合理:A.更新會明白寫一戶一車位(*1),但有2戶有雙車位,而且兩個車位只要付一位公設的錢,等於車位公設買一(錢一樣是沒買車位的人要分攤(*2),但登記時卻登記2份車公,把大公挪到車公去,而大公只剩一點點(大公登記到沒買車位的人的公設)。B.我的大公占房價的32%,這雙車位的人的大公只占房價的10%。</p> <p>(4)不透明:這些藏在小小數字的不合理不合法不公平,東亞建經或估價師,相關人都不告知,問他們則一概迴避,問東亞,東亞拿灌水登記呼嚨我,我要求問估價師,不理睬,也許東亞要承認這估價師不說的真相有難處,所以由內政部公開說,也由都更處法令諮詢說:明顯不合理。</p> <p>(5)許○○先生問選配時沒車位的人,之後還是可以選車位嗎?東亞說可以(*3),我問東亞,東亞拒絕。選配時沒選車位</p> <p>(6)本案這樣不合理不合法不公平不透明:為使大家都不麻煩,我只好要求像別人一樣有車位,不要淪為差別對待下的次等居民,不求像雙車位,有B2好樓層好車位,只求最底下沒別人要的B4-7,如果要別的車位可以,也請東亞告</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>訴我。</p> <p>(7)總結，我只好要求像別人一樣有車位。</p> <p>(8)其他請詳書面意見2-1。 書面意見 2-1：</p> <p>一. 不合理</p> <p>1. 我房子(選配單元)約 30 多坪將近 2500 萬，其中公設約 32%占 1/3 約 10 坪，近 800 萬。</p> <p>2. 因本案車位多達 79 部，所以車位公設 車公(小公，車位主專屬專用)占總公設超過 45%近一半，即要我付近 400 萬負擔車位公設，但登記時全部 32%公設坪數都灌水到我的大公。</p> <p>3. 問東亞建經，東亞拿灌水登記呼攏我。我要求問估價師，不理睬。</p> <p>4. 不得已託人四處求助，問內政部，內政部回答：要沒買車位的人負擔車位公設的錢，登記時卻灌水到大公這是不合理，內政部甚至公開指明：這是內政部要優先處理的不合理。</p> <p>二. 不合法+效重不合理</p> <p>19 位只有車位沒有房子，登記附掛在 1FBI，而這 1FBI 只有 3 坪，違反台北市都市更新自治條例第 11 條，權利變換主建物面積不得小於 46 平方公尺(約 14 坪)，不合法。</p> <p>這不合法的 19 個車位，竟然不必負擔車位公設的錢，要樓上沒買車位的人付他們車專屬專用車位小公的錢，當然車道樓梯等等大公的錢也是樓上沒買車位的人分擔。問都更處法令諮詢，明白回答：這是不合法，更明顯不合理。</p> <p>三 不公平+不合理</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>更新會明白寫一戶一車位(*1)但兩戶有雙車位,而且兩個車位只要付一份車位公設的錢(錢一樣是沒買車位的人要分擔)(*2)但登記時卻登記兩份車公,而大公只有一點點(大公登記灌水到沒買車位的人的公設)。</p> <p>四.不透明 這些藏在小小數字中的不合理不合法不公平,東亞建經或估價師,相關人都不告知,問他們則一概迴避。問東亞,東亞拿灌水登記呼攏我。我要求問估價師,不理睬。也許東亞要承認這估價師不說的真相有難處,所以由內政部公開說,也由都更處法令諮詢說:明顯不合理。</p> <p>五.許○○先生問選配時沒車位的人,之後還是可以選車位嗎 東亞說可以(*3)。我問東亞,東亞拒絕。</p> <p>六.本案這樣不合理不合法不公平不透明 為使大家都不麻煩,我只好要求像別人一樣有車位,不要淪為差別對待下的次等居民。不求像雙車位者有B2 好樓層好車位,只求最底下沒別人要的 B4-7,如果別的車位可以,也請東亞告訴我。</p> <p>七.其他:對我,灌水登記給我的大公,以後房屋稅,管理費一樣連帶被灌水。對19 車位及雙車位多得的車位主,卻可坐享免費車位公設登記,連帶省房屋稅。(車位專屬於車位主有所有權,這已經是小公的車公不能要沒買車位的人幫他付,自己不必付)</p> <p>總結:我只好要求像別人一</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>樣有車位。</p> <p>◆請求主持人准許請東亞建經，相關人員，委員回答</p> <p>八. 附件證據</p> <p>權利變換計畫書(聽證版)摘要及頁數</p> <p>▶第 10-3 頁表 10-1 建築物分配清冊摘要</p> <p>9F-B2 謝先生單一戶享有雙車位 B2F-59 和 B4F-5</p> <p>8F-A2 戴先生單一戶享有雙車位 B2F-72 和 B4F-15</p> <p>第 9-10 頁(*1)</p> <p>車位選配原則：一戶一車位</p> <p>▶第 11-6 頁表 11-4 建物登記清冊</p> <p>1F-B1 主建物面積只有 3 坪 (10.18 m<sup>2</sup>) 不合法，卻登記 19 個車位</p> <p>且免費登記超大車位公設 735x 19 不必付車公的錢</p> <p>▶第 11-7~8，9-1 表 11-4(*2)</p> <p>1. 我 4F-B2 的近 2500 萬房價中 1/3 近 800 萬買公設公設 800 萬中近一半付 19 車位的車公 他們有所有權專屬使用權但不必付車公的錢 而是由我的房價中 1/3 近 800 萬的一半付錢但登記時卻把坪數灌到我的大公 所以我的公設中全部是大公 以後房屋稅也牽連被灌水。</p> <p>2. 19 車位主當然會用到車道樓梯等大公，但仍然不必付錢。</p> <p>3. 9F-B2 和 8F-A2 都享有雙車位，車位多一個但車公的錢不必多一個。登記時卻把大公部分改登記成專屬車公。反之，要我付車位小公的錢，登記時卻灌水到大公。而 19 只有車位者不必付錢，還免費登記車位小公</p>		

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>所有權專屬使用權。雙車位者，多的車位也是一樣(第 10-2 頁表 10-1)</p> <p>▶第 9-2 頁左上表(建物單充分配表)</p> <p>總公設 5324.48 m<sup>2</sup>中車位公設 2407.62 m<sup>2</sup>竟然占超過 45%接近一半。</p> <p>註：本案車位共用部分即專屬車位公設；車公是小公。</p> <p>▶綜 43 頁(*3)</p> <p>259 號 4 樓許先生問，選配時沒車位的人後來還是可以選車位嗎？</p> <p>東亞回答：可以。</p>		
3	<p><b>黃○○(委託人 黃○○)</b> <b>(案件當事人)</b></p> <p>(1)因為我們173只有部分土地，跟鄰地未做分割，目前僅為地政假分割線，將來計算土地面積時候，是以現行登記土地持分還是假分割線所畫得的面積計算，目前兩個算法有差距。將來沒有分割173地號的部分地主，如果主張，我們侵害他的所有權如何因應。</p> <p>(2)剛提到營造商問題，我們辦公室外牆作整修事情，因工安事故，被勒令停工，事後就倒閉，同樣的問題我們是否有能力解決。</p> <p>(3)在權利變換時，因土地面積縮小，更新前權利價值低估，更新後價值高估，可能造成將來住戶在選擇上，不得不加入更新會，如果事後發現每個人需要購買的金額遠遠超過更新計畫，而無力負擔，那此部分因由何人負</p>	<p><b>3-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理 (受任人)</b></p> <p>(1)173地號土地未分割問題，耽擱此案較久，約莫2星期前更新處邀集相關單位包含地政、建管等已研商後續執行方式，包含請照階段。有關鄰地侵權問題，本案未用到鄰地持分，且其他縣市已有執行案例。</p> <p>(2)營造廠部分，希望大家共同努力尋找好的廠商，在合約上設計管制方式(包含履約保證、預付款等)，再由更新會決定。</p> <p>(3)有關鄰地侵權問題，後續會在會員大會告知大家。</p> <p><b>3-2 宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師 (受任人)</b></p> <p>(1)第3點：更新前建物老舊，又是海砂屋，故整個基地的價值接近素地價格，更新後因加計容積獎</p>	<p>第1點~第4點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點、第4點 本案基地同一地號涉及2張使用執照未辦理地籍分割，其後續申請建照時地界範圍認定方式，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第2點 本案於核定後之財務規劃管制方式及續建機制，經實施者說明，並經審議會討論後，無爭點。</p> <p>第3點 有關所有權人對更新前後權利價值計算及估價疑義之溝通協調情形，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由										
	<p>責。</p> <p>(4)詳書面意見3-1。</p> <p>書面意見 3-1</p> <p>意見一：當申請案土地面積大於實際「登記土地持分」問題</p> <table border="1" data-bbox="199 448 523 600"> <tr> <td colspan="2">天母樺園社區 42 戶之 173(部分)地號土地總持分面積</td> </tr> <tr> <td>登記土地持分(附件 1)</td> <td>1074.37 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>士林地政事務所假分割線(附件 2)</td> <td>1132.77 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="199 622 523 689"> <tr> <td colspan="2">水利局 179-5 地號持分面積</td> </tr> <tr> <td>登記土地持分</td> <td>40.22 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>當本都更申請案，【侵犯他人未參與都更之共有地號 173 之土地持分時】，是否可以不必告知及協議分割，逕行辦理都更及規劃~</p> <p>1. 所以天母樺園社區都更改建計劃之更新範圍 173(部分)、179-5 地號等 2 筆土地，其都更之建築基地範圍是否應為 1114.59 m<sup>2</sup>，而非 1172.99 m<sup>2</sup>。</p> <p>1-1. 173(部分)地號土地及 179-5 地號土地總登記土地持分總面積：1145.59 m<sup>2</sup>  <math>1145.59 = 1074.37(173 \text{ 部分地號登記土地持分}) + 40.22(179-5 \text{ 號登記土地持分})</math></p> <p>1-2. <math>1172.99 = 1132.77 + 40.22 = (1074.37 + 58.40) + 40.22</math></p> <p>市府官員請裁示本案是否有侵權之嫌</p> <p>2. 參與改建之 173(部分)地號土地上的合法建物所有權人之建物持分面積，可否抵充 173(部分)地號土地之持分面積？並可加總視為登記土地持分面積。</p> <p>請市府裁示：土地面積持分是否等於建物持分？(附件 3)</p> <p>3. 【當建築線範圍大於地籍線範圍面積時】是否須與</p>	天母樺園社區 42 戶之 173(部分)地號土地總持分面積		登記土地持分(附件 1)	1074.37 m <sup>2</sup>	士林地政事務所假分割線(附件 2)	1132.77 m <sup>2</sup>	水利局 179-5 地號持分面積		登記土地持分	40.22 m <sup>2</sup>	<p>勵後坪效增加，故更新後土地效益會高於更新前土地；更新後建物依建坪估價，非土建分拆估價，故更新後總價值，一定高於更新前總價值。</p>	
天母樺園社區 42 戶之 173(部分)地號土地總持分面積													
登記土地持分(附件 1)	1074.37 m <sup>2</sup>												
士林地政事務所假分割線(附件 2)	1132.77 m <sup>2</sup>												
水利局 179-5 地號持分面積													
登記土地持分	40.22 m <sup>2</sup>												

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	173地號土地未參與改建所有權人辦理協議分割事宜? 另若不辦理分割,當被提告侵權時,是否會影響更新後建物的使照取得?市府業管官員可以擔保使照取得!		
4	<p><b>黃○○(案件當事人)</b></p> <p>(1)我們海砂屋的現況非常危險,真的要盡快為自己著想。我們在6樓,但7樓以上違建2層樓,違建的重量非常重,也非常危險。</p> <p>(2)社區從98年驗出海砂屋只有標準的一半,15年後迄今仍然還有27戶住在裡面,外牆也有剝落情形,很害怕危害公共安全,現更新會申請更新重建,大家目標也是一致,希望大家能夠團結盡快更新重建。</p>	<p><b>4-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理(受任人)</b></p> <p>(1)住戶都很清楚理事會的努力,及定期會上跟大家溝通,本案真的是特殊的個案,我們跟實施者會持續努力完成本案。</p> <p><b>4-2 臺北市都市更新處事業科 曾少宏(機關單位)</b></p> <p>(1)本次聽證結束後,會上網公告紀錄,後續會儘快排入審議會審議,審議通過後,實施者修正計畫書圖申請核定,核定後即可發布實施。</p>	<p>第1點~第2點無爭點,理由如下:</p> <p>第1點及第2點為所有權人希望加速辦理都市更新重建一事,經審議會確認無爭點。</p>
5	<p><b>郭○○(案件當事人)</b></p> <p>(1)詳書面意見5-1。 書面意見5-1: 以上住戶群今天意見訴求,詳如書面資料及附件,請市府將交付意見資料一併掃描在本次聽証會會議紀錄網路公開資訊。 意見四: 更新建物設計圖因當地下室車道中央位置,故一樓少了根A4柱,故覺得選的房子若是在西南角,從2樓到15樓三分之二的主臥室和全部浴室是懸空的實體結構,並非陽台或露台的設計,更新會則回覆大樓的西</p>	<p><b>5-1 唐吉生建築師事務所 唐吉生建築師(受任人)</b></p> <p>(1)本案基地受到地形關係,較適合的車道位置,就是目前車道的位置,建築物在轉角的部分處理,經過結構技師計算設計,所以結構設計上是安全無虞。</p> <p>(2)為了建物對稱設計,有設計裝飾柱,並不造成結構問題,未來建照審查時,如有不合法令之處將配合修正。</p> <p><b>5-2 東亞建築經理股份有限公司 唐副總經理惠群</b></p>	<p>第1點~第2點無爭點,理由如下:</p> <p>本案所有權人對建築規劃設計疑義溝通協調情形,經實施者說明本案基地受到地形影響,車道位置上方建築規劃部分為懸臂板設計,且經結構技師檢討安全無虞,並經審議會確認無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>南角是沒有柱子支撐的，要有支撐的話柱子就正好插在停車場坡道的中央，並且將一樓(至地下 4 樓也沒 A4 柱)這根 A4 柱子定義為【裝飾柱】，所以選配到這個方位的住戶不免會擔憂！市府官員是否可以為我們住戶已提出疑問釋疑，市府官員日後可以為這個建物因【沒有一樓 A4 柱及地下 1 至 4 樓 A4 柱】結構安全擔保？！</p>	<p>(受任人) (1)有關建商問題，請郭先生提到理事會上進行討論。</p>	
6	<p>王○○(案件當事人)</p> <p>(1)詳書面意見6-1。 書面意見 6-1： 意見二：財務計劃~風險問題疑問 1. 投資風險太大 1-1. 改建經費 9 億多元來源，全部以土地融資借貸籌措，自有資金為「零」。採自地自建方式。 1-2. 實際土地投資方式(自有資金)及(借貸資金)比為 0：100 1-3. 宏大估價報告書，表列土地投資方式，(自有資金)及(借貸資金)比為 40%：60%應與本案不符。詳如附件 a。 1-4. 改建總成本為 905,261,421 元，建設成本(硬成本)為 542,577,122 元，管理及雜項開支(軟成本)則為 362,684,299 元，軟成本占硬成本的 67%，一個工程建設軟成本若超過硬成本的 25%就很不會管理、公司要賠錢、總經理要換人了，其中更新會運作費(即人事管理費)則是編列 35,347,490 元。景氣變動</p>	<p>6-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理 (受任人)</p> <p>(1)自地自建或合建都是地主地選擇，之前理事長有公開說明，如果有更好的選擇可提出來。</p> <p>(2)規劃設計時，住戶希望面積可大一點，目前設計面積比原居住面積大，因此有找補情形。</p> <p>(3)目前營建費用約 6 億餘元，另 2~3 億部分為風險管理費及拆遷補償費等費用，是回到住戶身上。</p>	<p>第 1 點不予採納、第 2 點及第 3 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 涉及本案實施方式，應依所有權人自行選擇，非本審議會審議權責，不予採納。</p> <p>第 2 點 本案所有權人對建築規劃設計疑義溝通協調情形，經實施者說明，並經審議會確認無爭點。</p> <p>第 3 點 本案財務計畫提列部分，依審議會決議辦理無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>可能導致成本增加，鄰損等費用支應，仍是須由住戶分擔增加之成本。</p> <p>2. 本案由 7 層樓計劃改建更新為 15 層大樓，且由於更新規劃及選配權利變更後，多數原住戶須負擔 1 至 2 仟萬元不等高額貸款，本社區原是因為海砂屋要改建，就經濟能力有限住戶而言，已不符合都更改建容積獎勵之原意了。詳如附件 b</p> <p>3. 本社區住戶經濟條件水平不一致，故建議本案進行應考量部分住戶條件，採用與建商合建方式，合併市府改建容積獎勵。</p>		
7	<p><b>孫○○(委託人 孫○○○○)</b> <b>(案件當事人)</b></p> <p>(1) 詳書面意見 7-1。 書面意見 7-1： 257 號 7 樓住戶 發言要點： 1. 本戶前已於本社區更新會 line 群組，公開與更新會徐建華理事長協商不參與本社區自地自建都更申請案之都更後權利變換(選配)改以領取現金補償方式，已獲徐理事長同意盡力協助，本案協辦商東亞建經公司並隨即協助於更新會群組公開回應本住戶之不參與分配者說明(連同「不參與權利變換領取現金」都更權利變換意願調查表)；本住戶亦於 110 年 5 月 2 日應更新會要求自行逕送市府都更處以上同意「不參與權利變換領取現金」都更權利變換意願調查表在案；在此想直接請教市府官員：本住戶是否已完成本都更申</p>	<p><b>7-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理 (受任人)</b></p> <p>(1) 發言人所提意見今天才收到更新處函轉的公文，因現階段不能修改計畫書，後續會在審議會上自提修正，經審議會同意後再修改計畫書。</p> <p>(2) 海砂屋拆除後最高 20 萬補助款，因主管單位為建管處，未來依其相關規定辦理。</p> <p><b>7-2 臺北市都市更新處事業科 曾少宏(機關單位)</b></p> <p>(1) 有關發言人的書面意見，已發函轉知更新會，並請更新會後續納入計畫書妥予回應處理，供後續審議會參考。</p>	<p>第 1 點~第 2 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點 孫君業已簽署權利變換意願調查表並表明「不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金」，依審議會決議辦理無爭點。</p> <p>第 2 點 本案為列管海砂屋案，業經本市建築管理工程處 110 年 6 月 7 日北市都建照字第 1106153282 號函復孫君申請海砂屋拆除補助費用辦理方式，非本審議會權責，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>請案之「不參與權利變換領取現金」都更權利變換核備。</p> <p>2. 若完成向市府完成核備，本住戶要求本社區實施者更新會須將都更計劃書內容，應針對本住戶的權利(益)說明，依「都市更新作業手冊」期程及規定，按實際情形予以修正，以保障本住戶基本權利(益)。</p> <p>3. 另本社區因為列管海砂屋，才衍生申請自地自建都更案，本住戶同意不參加更新後權利變換選配仍為海砂屋受災戶，是否之後實施者(更新會)亦應將本住戶一併造冊，向貴府都發局)申請每戶最高 20 萬元之更新前建物拆除補助費用，並於核發後通知本住戶領取，有關權益事項請一併釋疑。</p>		
8	<p>王○○(委託人 柳○○) (案件當事人)</p> <p>(1)剛東亞有說我們要求面積大一點，我們是逼不得已選15F-A2，價值3000多萬，我現在房屋只有1400萬，這樣一加一減我要付2000多萬貸款，因為有個3F-A1是56點多坪(2戶合併規劃)，是不是可以恢復到3F-A1(35坪多)、A3(19坪多)兩戶，A3價值約1千多萬，我們這樣就可以選小單位，不需要多付沉重貸款，有問過東亞，東亞說這樣不符法令，請告訴我們法令規定在哪裡。以A1來說35坪，</p>	<p>8-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理(受任人)</p> <p>(1)剛發言人的選配是更新後可選配到2000多萬，剛提到孫家不選配，後續審議會自提修正通過後，再開放住戶選配。</p> <p>(2)如果分成2戶後，臺北市規定權利變換地主分回最小室內面積不得小於46平方公尺。</p> <p>(3)拆遷補償費，目前依審議原則須提列與發放。</p>	<p>第1點~第2點無爭點，理由如下：</p> <p>第1點 有關王君擬重新選配更新後房地溝通協調情形，經實施者說明自提修正建築單元設計變更A1戶調整回規劃之A1戶及A3戶並供所有權人選配，並經審議會確認，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>室內實際坪數只有 20 多坪，這樣我要付多少公共設施(14 坪多)這樣合理嗎?</p> <p>(2)我們拿自己的土地融資貸款，支付自己拆遷費還要付利息，這應不是政府提倡都更案要讓市民承受那麼重的經濟壓力本意，懇請市府都更處及專家學者幫助我家解疑惑，或者協助讓住戶能有更好的方案。</p>		<p>第 2 點</p> <p>本案後續辦理土地融資貸款及所有權人承擔拆遷補償費利息疑義，經實施者說明後續將召開相關說明會與所有權人說明，並經審議會確認，無爭點。</p>
9	<p>李○○(委託人 胡○○) (案件當事人)</p> <p>(1)總公設55%是大公，45%是車公，我的大公占房價32%，而雙車位者大公只占房價10%，19個車位者，有負擔任何車公的錢嗎?我們問過地政單位、內政部。這些請東亞回答太為難東亞了，後續請估價師回答錢的部分，地政士回答面積登記。</p> <p>(2)要求車位，是為了使大家都不麻煩，減少不合理不公平，我們不要淪為差別待遇的最次等公民。</p> <p>(3)權利變換每個版本，原本許先生也是放棄車位，沒有選車位，但問後來還是可以選車位嗎?你們回答是可以，白紙黑字，為什麼有這樣的差別待遇。</p>	<p>9-1 東亞建築經理股份有限公司 唐惠群副總經理 (受任人)</p> <p>(1)車位占公設45%，皆為車位所有權人持有。</p> <p>(2)車位選配為發言人自行放棄，如果要加選請向理事會提出。</p> <p>(3)提醒發言人，如加選車位後，其選配價值序位會在其他所有權人之後。</p>	<p>第 1 點~第 3 點無爭點，理由如下：</p> <p>第 1 點~第 3 點</p> <p>有關所有權人對產權登記公設比疑義及要求新增選配車位溝通協調情形，經實施者補充說明業已與陳情人達成共識並選配 B4F-編號 4 車位，依審議會決議辦理無爭點。</p>

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正後通過，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。