

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 426 次會議紀錄

109 年 8 月 4 日府都新字第 1097013142 號

壹、時間：民國 109 年 7 月 24 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^代

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、臨時報告提案：

一、「有關都市更新事業計畫與權利變換計畫採分送者，事業計畫核定時未提列營業稅，於權利變換計畫增列營業稅通案處理原則」（承辦人：事業科 翁子媛 2781-5696#3067）

討論發言要點：

（一）台北市不動產開發商業同業公會

1. 營業稅係屬法定稅賦，依大法官解釋釋字第 688 號函及財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函中說明營業稅應由地主負擔，故建請修正「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」。
2. 增列營業稅的部分必然會增加共同負擔比例。
3. 營業稅係由地主應負擔的部分，按現行所提原則辦理，將轉嫁給實施者負擔，而現行營業稅係依市價提列並計算，金額相對龐大，造成現行都更案推行的困難，未來若將營業稅轉嫁給實施者，將造成實施者推動更新案意願降低。
4. 有關增列營業稅的同意書目前並沒有增列營業稅的相關範本，權利變換計畫則不需出具同意書。
5. 地主及國有財產署多次表示如果無法用目前財政部要求市價營業稅提列，地主需現金繳納給實施者，將造成地主無法負擔之情況。
6. 建議參考新北市政府 108 年 10 月 3 日新北府城更字第 1084219115 號函通過相關處理辦法，其中有相對彈性的作法係得由實施者依相關規定自行辦理公聽會向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由後再依程序續行審議。

7. 以上建議，供委員及更新處參考。

(二) 林委員光彥

有關於簡化方案是依據都市更新條例(包含修正前或修正後)哪條文規定得以簡化。如果無法簡化，是否需針對事業計畫辦理變更請再作確認。舉例來說，是否影響事業計畫當中的第13款財務計畫，倘影響財務計畫應不符108年1月30日前修正公布前都市更新條例第19條之1得辦理簡化作業程序辦理之範圍。

(三) 陳副召集人信良

1. 因營業稅應由地主負擔，放在權利變換計畫並無不合理，若無法提列將增加實施者要投入之成本。
2. 在程序上應如何簡化，又得讓地主知悉相關權益及權利，會再參酌公會的意見再提會報告。

決議：請本市都市更新處依公會及委員意見回應及研析後再提審議會報告。

柒、討論提案：

一、申請自行劃定「臺北市大安區復興段三小段9-1地號等4筆土地為更新單元」都市更新審議案(承辦人：企劃科 鄭雅丹 2781-5696#3041)

(一) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案係申請劃定為更新單元，未涉本局權管，惟日後建物涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，仍請申設單位依內政部(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。

(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) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(四) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

查案址分屬敦化A區(原住四)及敦化A區(原住四之一)，依都市計畫規定，除使用強度依原分區外，院落、退縮等檢討均比照商三。故建築基地平均及

最小寬深度，應依本市土管自治條例第29條檢討。會議資料三、更新單元檢核結果摘要1，引用平均及最小寬深度似有誤，請釐清。

(六) 簡委員文彥

本案位於敦化南北路特定專用區，為都市設計審議地區，最小建築基地之寬度及深度規定在三十公尺以上、建築基地以不小於九百平方公尺為原則且臺北市土地使用分區管制自治條例亦有寬深度限制，建議詢問二、三科本案劃定更新單元範圍是否符合都市設計準則及土地使用分區管制相關規定。另敦化南北路特定專用區依都市計畫規定一二樓不得作為住宅與相關管委會空間，且商業使用有比例限制，後續辦理更新仍須留意。

(七) 何委員芳子

南側鄰地2層樓建築物有無辦理協調，請申請人說明。另本案107年6月辦理鄰地協調會時更新單元範圍內參與意願比例尚未達50%，倘如申請人所說單元內多數有意願更新，申請人是否有持續整合並調查單元內意願。

(八) 簡委員裕榮

本案鄰仁愛圓環，為本市重要地標，考量整體開發為原則，建議申請人再辦理鄰地協調。

(九) 虞委員積學

南側未建物築完成部分，請建築師檢討須符合寬深度檢討相關規定。

(十) 方副召集人定安

更新單元劃定案人民陳情倘涉及調整單元範圍，請依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知辦理。

(十一) 都市更新處

本案範圍前於 105 年曾申請劃定更新單元，考量鄰地多次陳情欲納入，依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第 15 條提審議會，並通知陳情人出席表示意見。

申請人說明及回應：

本案未來將以籌組更新會方式辦理，如現在重新調查單元內更新意願，相信更新意願仍高於鄰地。另南側鄰地有更新意願並未包含 2 層樓建築物。

決議：

請申請人依委員意見詳實檢討敦化南北路特定專用區及土地使用分區管制相關規

定，並於收受會議紀錄起2個月內依相關規定辦理鄰地協調後，再申請依程序審查。

二、「擬訂臺北市萬華區青年段一小段86-4地號等1筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍討論案（承辦人：事業科 曾少宏 2781-5696#3063）

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）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本次會議係討論基地範圍合理性，爰本局無意見。

（三）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案係更新單元範圍調整案，未涉本局權管，無意見。

（四）都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本案係就基地範圍之合理性提請大會討論，暫無涉及土管規定，本案無意見。

（五）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（六）林委員光彥

1. 本案位於公劃更新地區範圍內，因基地面積未達1000平方公尺，故依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款的規定辦理，惟其行政程序是否需針對更新單元範圍的部分先提審議會審議通過後，再來申請事業計畫報核？
2. 本案除依本市都市更新自治條例第12條規定之程序提請審議會審議，是否有其他爭議情事或適法性上的疑義需於本次審議會上討論？

（七）方副召集人定安

本案位於107年12月10日公告劃定「萬華區·西藏路萬大路周邊暨南機場二期整建住宅更新地區」範圍內，但基地相鄰的國輝國宅是未達30年更新年期的合法建築物，為何當初會納入公劃地區範圍？建議下次檢討更新地區時納入檢討。

（八）都市更新處

本案為公劃更新地區範圍內，依規定得逕行擬具事業計畫向本府申請報核，惟基地總面積為943平方公尺，依本市都市更新自治條例第12條第1項第4款規定，需提經審議會審議通過，爰審查作業程序尚符規定；另本案尚無其他

特殊爭議情事。

決議：本案更新單元範圍經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

附帶決議：

請本市都市更新處於下次劃定更新地區通盤檢討時再評估更新地區範圍之合理性。

三、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9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 倪敬敏 2781-5696#3086）

討論發言要點：

（一）行政院農業委員會林務局（公有建物管理機關）

1. 查實施者所提供權利變換報告書（109年7月版）所列本局更新前權利價值為6,249,381元，相較109年3月版報告書所列價值為6,421,924元，短少172,543元，請實施者說明減少原因。另本局經管416建號並非閒置，領銜估價報告書P130敘述416建號現況為「閒置中」，又P131仍採907建號（忠孝東路二段64巷16號3樓）為比準單元是否合理，請一併說明。
2. P5-4表5-2「合法建築物安置費用明細表」，查其表內所列建物除合法建物（已登記面積）外，亦包含增建部分，建議實施者修改該明細表名稱為「建築物安置費用明細表」以符實際。
3. P5-6表5-3「其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表」，惟查其內容僅係拆遷補償費用，無安置費用，請修改該表名稱，避免產生安置費用重複計算之誤解。

（二）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. 本案國有土地比例35.07%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達36.81%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 本案二樓以上平均單價約為91萬餘元/坪，低於本分署查估之價格（住宅約92~108萬元/坪），請再審酌本案住宅價格之合理性。
3. 另就領銜估價報告書權利價值查估意見如下：
 - （1）估價報告書第76頁載更新前各宗土地權利價值調整，501地號宗地及522、523地號宗地臨路面寬分別為10及14公尺，與比準地22公尺有間，請實施者說明無須修正之合理性。
 - （2）估價報告書第93及141頁載，地下層商用單元屋齡17年調整4%，與其他比準

單元屋齡4年即下修4%有別，請實施者說明其調整幅度不一致之合理性。

(3)估價報告書第68頁載，土地個別因素就比較標的三景觀項目調整13%，估價報告書第141頁載，地下層商用單元個別條件就比較標的一商用效益項目調整15%，請實施者說明其修正邏輯。

(4)估價報告書第86頁載，比較標的三就各項因素調整率絕對值較低，卻予最低權重比例，另第142頁載，比較標的一各項因素調整率絕對值較其他比較標的低，亦予最低權重比例，請實施者說明並確認。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

無意見。

(六) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

本次會議審查權利變換計畫，無涉交通議題，本局無意見。

(七) 消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案涉權利變換事宜，無意見。

(十) 簡委員文彥

1. 林務局屬於未達最小分配單元價值不能分配者，與國有地同隸屬中華民國，且本案國有土地比例占有35.07%，其地上建物之所有權人為中華民國，故林務局是否能被視為與國產署同為更新後參與權利變換分配者，請實施者釐清。

2. 林務局與國產署為同一所有權人(中華民國)，應不需出具合併選配意願書，因不同所有權人才需要出具合併選配意願書。

(十一) 林委員光彥

1. 請實施者就土地銀行陳情意見先行說明及回覆。
2. 有關林務局前次審議會提及加註「更新前合法建物管理機關林務局，為不能參與權利變換者，領取現金補償；更新後受配人為實施者安家卓越股份有限公司，由更新後受配人繳納差額價金」等文字，審議會是否已同意加註？後續請實施者依審議會慣例辦理。
3. 有關提會資料第9頁，本案公私有土地比例欄國有財產署及林務局的土地比例有誤，請業務科注意提會資料國有土地比例。

(十二) 簡委員裕榮

有關國產署聽證書面意見第 6、7 點皆屬民法行為，非屬審議委員會權責。

(十三) 簡委員伯殷

因林務局更新後應分配價值未達最小分配面積，倘實施者同意且林務局願意選配，林務局需編列預算選配單元。

實施者說明及回應：

- (一) 林務局建物坐落於國有土地上，林務局建物使用權增加則國有土地價值將減少，兩者視為一體，本次權值相較上次審議會，減少了約17萬元之價值，是因為固定期間收益價格都沒有改變，但本次地價有略作調整，故合併前後會略有差異。
- (二) 國有地497、500地號毗鄰土地視為同一宗，其面積為228坪，土銀的面積是143坪，首先在面積上有6、70坪的差異。另外臨路條件上：國有地為臨6公尺與臨6公尺巷道，土銀的臨路條件為6公尺或4公尺，都是兩面臨路，所以在檢討臨路的路寬時，是用最大的路寬6公尺為準，所以土銀和國有地的臨路面寬都是22公尺左右，所以在調整率上基於面積和臨路面寬，故有3%的差異。
- (三) 在基地裡面有501、522、523地號，有四五層樓既有容積保障原則之獎勵和原容積的獎勵，在前次審議會的意見當中，因地下室開挖之不一致，所以根據委員的意見，把調整一致後，原容積的漲幅會與上次略有變動，所以才會讓土銀覺得價值減少，但增加的價值部分在既有容積與原容積的部分上。
- (四) 案例的權重部分，基本上報告書的案例的權重，都是用各個比較案例的各項調整率絕對值之總和來做比重，當調整越少代表越相近，就會給權重數較高。
- (五) 在個別土地條件的部分，在511、522、523地號土地的面寬10及14公尺，跟比準地22公尺有差異，為考量住三土地的最小的臨路面寬為8公尺以上，除了比較小的畸零地外，其他土地都有達到可開發的面寬，另外本案的其他土

地均方整，臨路寬小其面積也小，所以面積有做修正，面寬部分因為大家都達到8公尺以上最小可開發面寬，所以未做調整。

- (六) 商用地調整率為何與住宅之不一致，因商用部分受屋齡的影響價格幅度是比較小的，當然在調整率上會有不一樣的修正，是比較輕微的修正。
- (七) 比較案例3是國泰賦格，對面審計部是屬於比較低矮的樓層，案例所在之樓層是可以遠眺整個華山大草原，所以在景觀的部分做一個調整。商用的案例為何調整15%，因案例在忠孝東路一段上，其對面是師大，這邊是屬一個商效比較強的地方，本基地的地下室B1是屬比較靜巷，商效上會有差異，所以做了一個調整。
- (八) 林務局與國產署都屬中華民國，但因考量其管理機關不同，而其運用方式的差異，所以分開計算，如該兩個單位願意合併選配且出具合併選配書件，實施者可配合辦理，先前國產署與林務局之前兩單位已取得共識，目前計畫書內容係依其共識辦理。
- (九) 有關陳情人對於估價案例有疑義部分，本次將其更換為陳情人所提之案例，且調整後之價格也向陳情人做說明，並取得陳情人同意估價調整結果之聲明書。
- (十) 有關未同意戶部分，經實施者努力與其溝通協調後，已取得其產權並已過戶完成，且未同意戶亦已撤銷相關行政之訴訟。
- (十一) 本案權利變換產權登記前，管理費用、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔；權利變換產權登記後，管理費用、水電費及瓦斯費等相關費用由所有權人負擔。
- (十二) 有關防水保固及其他問題，本案依照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十七條、保固期限及範圍規定，及公寓大廈管理條例相關規定辦理。
- (十三) 有關林務局意見，上次聽證會之後，就傳送相關表格說明當初合法建築拆遷安置費其他土地改良部分，土地銀行面積不一樣大所以金額上有所不同，會後有傳送相關說明給國有，後續已無意見。
- (十四) 有關林務局要求加註事項，已補充加註於表10-2。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案原尚有所有權人尚未同意參與更新，經實施者說明本案已取得全體所有權人同意參與更新，並經審議會討論後，予以確認。
- (二) 權利變換及估價部分

1. 本案公有土地占35.08%，經財政部國有財產署、行政院農業委員會林務局及本府財政局表示意見並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案二樓以上均價為912,899元/坪，及估價報告修正情形，共同負擔比36.81%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 行政院農業委員會林務局 許曉華科長</p> <p>(1) 查實施者擬具之權利變換計畫，表10-2 土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)第10-8頁序號1，記載更新前權利變換關係人為本局，依上開規定，更新後之受配人應為本局，實分配權利價值領取權利金應為6,421,924元，何以更新後之受配人記載為「安家卓越股份有限公司」且有分配單元及繳差額價金？請實施者說明。</p> <p>(2) 第5-2頁表5-1「合法建物拆遷補償及安置費用明細表」，列有「合法建物拆遷安置費D」，其計算方式係以「坪」為單位計算36個月的拆遷安置費總額。本權利變換計畫對於合法建物之認定，係以辦理建物保存登記完竣者為原則。經核算部分有其他地上物之合法建物用以計算坪數之建物面積，除了主建物、附屬建物外，尚含有其他地上物面積。而本權利變換計畫於表5-2「其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表」，亦針對其他地上物計算拆遷補償費用，是否有重複計列，使表8-1「成本費用計算表」計列費用產生誤差，造成共同負擔費用有虛增的情形，請實施者再行確認。</p> <p>(3) 依附錄三景瀚不動產估價報告書第5頁編號107所載4樓F戶之總權利價值18,736,640元，尚較第10-1頁書明之最小分配單元價值20,510,330為低，請說明原因。</p>	<p>1-1 實施者受任人：康乃文規劃師</p> <p>(1) 林務局因更新後權利價值未達最小分配單元價值，故未來以領取現金補償，依權變辦法相關規定辦理，囑託登記受配人登載為實施者。</p> <p>(2) 拆遷費用與安置費用已經事業計畫核定，並無重複計列情形。</p> <p>(3) 4樓F戶室內面積未達46平方公尺，因法規規定受配單元不得小於46平方公尺，故本案最小分配單元為4樓H戶。</p>	<p>有關林務局表示更新受配人分配單元、繳納差額價金、合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費、最小分配單元等內容，業經實施者說明相關合理性，領取補償金部分，請納入計畫書載明，其他相關內容請依決議辦理，予以確認。</p>
<p>2. 周○雲律師(代趙○明、蔡○朝)(當事人)</p> <p>(1) P9. 本次更新後建物，戶別除A、H外，其他戶別部分有面積變動、坪數縮減(進而導致更新後之總價下降)，是何因素？</p> <p>(2) P13. 表7：</p>	<p>2-1 實施者受任人：康乃文規劃師</p> <p>(1) 經本公司委託之地政士再次檢核調整後，已確認相關數值與事業計畫核定報告書相符。</p> <p>2-2 陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)</p> <p>(1) 各戶單價均維持不動，本次依據委託單位提供各戶面積進</p>	<p>經實施者說明本案已取得所有權人共識，並提出相關證明文件，經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>二樓以上平均建坪單價為 90.1387 元，究竟如何計算？煩請估價師列出計算式。</p> <p>(3)P40.</p> <p>B. 本案共享容積： 本案共享容積率，依估價報告中所列的算式加總後，正確數字應為 63.26%，然本估價報告卻明顯誤算為 71.23%，導致其後容積率折減之計算都有錯誤，應予修正。過去所有權人都相信估價報告中計算的數字，頂多就標的的調整率或比較標的的選擇有不同意見，現在卻發現估價報告中連「計算結果」都會有誤，要所有權人如何確信估價報告中其他部分的數字或結果完全正確？</p> <p>(4)P40.</p> <p>C. 折減後容積率： a. 501 地號地上層折減後容積率與地下層折減後容積率公式為何不同？計算依據為何？本估價報告與估價師公會都更報告範本原容折減求調整率公式不同。或是本報告書先以求出原容積再以土地開發分析法求單位容積邊際調整率計算調整率？若是採估價師公會都更報告範本之公式是否求得之調整率會一致？</p> <p>(5)P41.</p> <p>D. 拆分 522 及 523 地號折減後容積率：以原容高於法容合計之獎勵面積是如何拆分？522、523 地號先個別折減後容積率，但 P73. 與比準地各細項調整率表中，522 及 523 地號還是以合併折減後容積 281.40%作為各宗土地容積調整。那拆算兩筆折減後容積率目的為何？</p> <p>(6)P57. 更新前比準地評估： G、比較標的條件分析： 經查實價登錄同為中正區、價格日期 107/3、同為住三分區的成交案例中：中正區南海段三小段 689、690 地號，成交單價 227.40 萬/坪。此成交案例相較比較案例三河提段五小段之價格日期 (104/3)、成交單價 203.80 萬/坪、區域環境、距離與勘估標的比較法之替代原則較合適。依 P62. 比較價格結論比較標的二(成交單價 225.40 萬/坪)權重採 40%，顯示前述 107/3 成交單價 227.40 萬/坪之南海段三小段案例，較本次估價報告所選取 104/3 成交單價 203.80 萬/</p>	<p>行評估。本次總面積為 5,232.36 坪，幹事會複審版為 5,233.70 坪，本次面積較前次面積少 1.34 坪，故總價減少。</p> <p>(2) 二樓以上總銷售金額為 4,540,620,030 元除以二樓以上總銷售面積 5,037.37 坪，可得二樓以上均價 901,387 元/坪。</p> <p>(3) P40 表中 F5-6 備註中漏加“共享容積”文字，未來將加註文字，計算過程無誤。</p> <p>(4) 地上層容積率係含法定容積與原容積，地下層容積率僅為原容積，故折減方式不同，但均與都更報告書範本折減原則相同。土地開發分析法中均已考量單位容積邊際調整率。</p> <p>(5) 依據使照面積計算表區分 522、523 地號原容積率，以利拆算分別坐落於兩筆土地上之兩棟公寓立體地價。</p> <p>(6) 更新前土地權利價值高低與否，並不損及地主權益，因地主係以更新前土地權利價值比例參與分配。該地主提供土地案例，經檢視若屬適合，審議會也同意更換案例，即可參考該案例。</p> <p>(7) 衡陽路案例目前四樓市面開價約 91 萬元/坪左右，預估成交價約 70~80 萬元/坪左右，與高樓層確有價差，推測因鄰棟建物均較低矮，高樓層視野景觀較佳，推測為此而所有價差。若因此案例社區價差過大，產生地主疑慮，經審議會同意後，即可更換案例。「臨沂馥玉」全棟為大理石石材，低樓層為一層兩戶、高樓層為一層一戶設計，總戶數為十五戶，每戶可分配兩至三個車位。勘估標的第二層至第十九層皆為住宅，標準層一層九戶設計，住宅共 156 戶，車位為 127 個。兩者車戶比與社區戶</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>坪之比較標的三更為適當，故本估價報告顯有低估更新前土地價格之疑慮。</p> <p>(7)P64.</p> <p>C、總銷評估:a.</p> <p>與本案基地同為中正區內鄰近、107/2 成交之金山南路一段 18 號 2 樓「臨沂馥玉」，扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪，反觀比較標的一乃位於衡陽路 26 號 5 樓之案例，明顯離勘估標的較遠，且衡陽路之該案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期衡陽路案例之同棟其他建物交易單價約 120 萬元上下，即使為樓層差別，價格亦不可能差距到五成之多）。若以戶數多作為理由，可於「管理複雜度」一項作調整，不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」，反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。縱然要挑選衡陽路之案例做為比較標的，亦不應取其價格明顯低於行情之案例來比較（同棟 108/9 交易單價為 120 萬元，107/12 交易單價為 116 萬元，理應選擇此二案例為比較標的才合理）。故本估價報告確實有低估更新後價值之情形。</p> <p>(8)P73. 4. 比準地價格決定： 因總銷售金額若有低估，則土地開發分析法求得之地價也會低估，從本估價報告 P73. 求得之比準地價格僅為 186 萬/坪，與比較法求得之比準地價格卻為 208 萬/坪，二者相差 22 萬元（逾 10%），由這點也可看出因更新後價值之低估，導致土開法求得之比準地價格，明顯也有低估之情形。</p> <p>(9)P74. 75. 原容積或其他獎勵容積調整率補充說明： Q1. 為何 p72 之比準地土地開發分析法地下室開挖率為 70%，P74-75 地下室開挖率皆為 65%？為何不一致用 70%以減少參數對價格之差異影響？ Q2. 皆為設定機械車位，p72 比準地之土地開發分析法機械車位為 180 萬/位，補充說明機械車位皆為 170 萬/位？為何不一致為 180 萬/位減少參數對價格之差異影響？</p> <p>(10)P73&76. 合併前各筆土地價值推估： 關於開發適宜性一項，面積 143 坪、176</p>	<p>數均有所差異，且因地下一層及地面層均作為社教設施使用，將有社區外人員進出，社區管理較為不易，故二樓以上均價調整為 90.14 萬元/坪。</p> <p>(8)比較法為市場上土地買賣價格；土地開發分析法考量勘估標的最高最有效利用之情況下，創造利益扣除相關成本後，推算土地價格。兩者反映土地在不同角度之價格，兩法價格本就有差異，故以兩法價格加權平均後始可決定土地價格。尊重地主意見。</p> <p>(9)因比準地無地下層原容積之使用，P74~75 中土地加挖地下層作為地下原容積使用及停車位使用，故兩者地下室開挖率略有不同。因比準地地下開挖一層，P74~75 的土地均開挖地下三層，故地下層車位均價因樓層數而有差異。</p> <p>(10)開發適宜性非用土地等距差異進行評估，仍需視土地面積差異對土地開發之影響進行調整。面積 143 坪、176 坪、228 坪土地較利於開發，土地面積為 50 幾坪土地，因面積較小不利於開發。故調整率有所不同。</p> <p>(11)經查該案例已申請建照(109 建字第 0006 號)，根據建照內容該基地已申請危老獎勵 40% 及容積移轉，故該土地案例價格可能將該獎勵與容移加計進去，與更新單元土地僅計算法定容積之基礎有所不同。</p> <p>(12)該項因素已於總價與單價一項進行調整，即面積越大之土地條件越佳。</p> <p>(13)地下層店面計算方式未來將補充說明。合併後土地地下層原容積依範本進行容積折減，與更新後規劃設計地下層原容積所有不同，故面積有所差異。總銷售面積為可銷售地下層 25.98 坪、地面層 316.56</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>坪、228 坪之條件下，每差距約 30~50 坪之調整率為各+1%，依此邏輯估算，50 坪~52 坪之條件下，開發適宜性與 143% 相較，至多-2%，本估價報告卻將調整率訂為-4%，有何依據？501 地號土地之價值因此亦有低估之情形。</p> <p>(11)P80. 合併後土地價格 H、比較案例分析： 由於合併後基地面積達 650.9165 坪，比較標的一~三之基地面積為 109.2025 坪、129.1675 坪、147.62 坪，比較標的與勘估標的面積比較是否差異過大？又查實價登錄同位於中正區、價格日期 107/3、同為住三分區之成交案例中：中正區臨沂段一小段 315、316 等地號(地上建物已近耐用年數不計價)，面積約 141.57 坪，與比較標的三河堤段五小段之案例面積 147.62 坪相當，換算土地成交單價卻高達 333 萬/坪。再依面積及位置考量，上開中正區臨沂段一小段 315、316 等地號案例，亦較比較標的一(面積僅 109.20 坪、位中山區)更為適當。故本估價報告顯然低估本案更新前之土地價值。</p> <p>(12)P84. J、個別因素比較調整： 其中面積與規劃潛力關係一項，勘估標的面積 650.9162 坪，明顯規劃潛力優於比較標的一~三之基地面積，調整百分率皆為 0%，是否有明確不調整之理由？</p> <p>(13)P88. B、勘估標的總銷售樓地板面積推估： 可銷售地下層為 25.98 坪作為店面，備註未說明計算方式如何求得？且此可銷售地下層之面積是否應與 P137. 更新單元更新後規劃 B1F 店面規劃 50.58 坪相當？又 p88. 可銷售地下層 25.98 坪、地面層 316.56 坪、二層以上 2290.95 坪、車位面積 60 個(11 坪/個)合計與 P87. c 表 K 總銷售面積(坪)為 3,267.51 坪似乎也不一致？</p> <p>(14)P95. f、比較條件分析表： 問題同報告書 P64.，實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近、107/2 成交之金山南路一段 18 號 2 樓「臨沂馥玉」案例，該案例扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪；反而採用比較標的一位衡陽路 26 號 5 樓之案例，明顯離勘估標的較</p>	<p>坪、二層以上 2,290.95 坪、車位面積 60 個(11 坪/個)合計，報告書中漏加地下層面積，未來將對報告書進行修正。</p> <p>(15)更新前公寓比準戶價格高低，不影響地主間權益分配比例，合先敘明。經檢視地主提供公寓案例，多在報告書送件後發生，未來若經審議會同意，也將該案例納入評估參考。</p> <p>(16)本案總價為 8,120 萬元，總面積為 97.31 坪(含 2 個 B4F 坡道平面車位 15 坪)，車位價以 350 萬元/個計。(8,120 萬元-350 萬元*2)÷(97.31 坪-15 坪)=90.1470 萬元/坪÷90.10 萬元/坪</p> <p>(17)P93 總樓層數應為 14F，未來報告書將進行修正。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>遠，且該衡陽路案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期同棟其他建物交易單價約 120 萬元）。若以戶數多作為理由，可於「管理複雜度」一項作調整，不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」，反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。因合併後總銷售金額若有低估則土地開發分析法求得之合併後地價也會低估，本報告 P104. 經求得之合併後土地價格僅為 204 萬/坪略顯微合併後比較法求得之比較價格 227 萬/坪為低。</p> <p>(15)P108.B、更新前住宅推估</p> <p>a、比較條件分析表：</p> <p>經查 106/7~107/11 有多筆公寓住家成交案例，排除極端值，大多落在近 70 萬/建坪或甚 70 萬/建坪以上，報告所採比較標的一~三多落在 60~70 萬/建坪，應有低估目前更新前住宅之價格（比準戶忠孝東路二段 64 巷 16 號三樓最後決定之建坪均價僅 62.9 萬元）？</p> <p>(16)P143. 更新後比較條件分析</p> <p>A、表</p> <p>問題同報告書 P64&P95.，實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近、107/2 成交之金山南路一段 18 號 2 樓「臨沂馥玉」案例，該案例扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪；反觀所採用之比較標的一乃位衡陽路 26 號 5 樓，明顯離勘估標的較遠，且該衡陽路案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期同棟其他建物交易單價約 120 萬元）。若以戶數多作為理由，可於「管理複雜度」一項作調整，不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」，反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。</p> <p>(17)P143. 更新後比較條件分析</p> <p>A、表</p> <p>比較標的五之案例，經查實價登錄之平均建坪單價，採四捨五入應為 90.2 萬元，並非 90.1 萬元。過去我們一直相信估價報告中所提出或計算出的數字是客觀、正確的，僅對評價有意見，然現卻發現估價報告中諸多應正確之客觀數字卻有錯誤，導致我們必須花更多</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的時間去確認原本不需要有疑問的客觀數字，顯然影響本估價報告之可信性。</p> <p>(18)P57. 更新前比準地評估： G、比較標的條件分析： 經查實價登錄同中正區價格日期 107/3 同為住三分區成交案例為中正區南海段三小段 689、690 地號，成交單價 227.40 萬/坪。此成交案例相較比較案例三河提段五小段之價格日期(104/3)、成交單價 203.80 萬/坪、區域環境、距離與勘估標的比較法之替代原則較合適。依 P62. 比較價格結論比較標的二(成交單價 225.40 萬/坪)權重採 40%，顯示前述 107/3 成交單價 227.40 萬/坪之案例較本次估價報告所選取 104/3 成交單價 203.80 萬/坪之案例較為適當，顯有低估更新前土地價格之疑慮。</p> <p>(19)P64. C、總銷評估:a. 經實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近有 107/2 成交金山南路一段 18 號 2 樓「臨沂馥玉」扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪、比較標的一位衡陽路 26 號 5 樓之案例明顯離勘估標的較遠，成交單價也明顯偏低。P73.4. 比準地價格決定： 因總銷售金額若有低估則土地開發分析法求得之地價也會低估，本報告 P73. 經求得之比準地價格僅為 186 萬/坪略顯微比較法求得之比準地比較價格 208 萬/坪為低。</p> <p>(20)P74.75. 原容積或其他獎勵容積調整率補充說明： Q1. 為何前 Q2. 比準地之土地開發分析法地下室開挖率為 70%，補充說明地下室開挖率皆為 65%?為何不一致 70%減少參數對價格之差異影響? Q2. 皆為設定機械車位，比準地之土地開發分析法機械車位為 180 萬/位，補充說明機械車位皆為 170 萬/位?為何不一致為 180 萬/位減少參數對價格之差異影響?</p> <p>(21)P80. 合併後土地價格 H、比較案例分析： 由於合併後基地面積達 650.9165 坪，比較標的一~三之基地面積為 109.2025</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>坪、129.1675 坪、147.62 坪，比較標的與勘估標的面積比較是否差異較大？經查實價登錄同中正區價格日期 107/3 同為住三分區成交案例為中正區臨沂段一小段 315、316 等地號(地上建物已近耐用年數不計價)，且面積約 141.57 坪與比較案例三 147.62 坪相當，換算土地成交單價約為 333 萬/坪。若依面積及位置考量是否此案例較比較標的一位中山區較為適當？</p> <p>(22)P84. J、個別因素比較調整： 其中面積與規劃潛力關係項，勘估標的面積 650.9162 坪明顯估畫潛力優於比較標的一~三之基地面積，調整百分率皆為 0%，是否有明確不調整之理由？</p> <p>(23)P88. B、勘估標的總銷售樓地板面積推估： 可銷售地下層為 25.98 坪作為店面，備註未說明計算方式如何求得？與地面層、二樓以上車位面積、平面車位面積(未說明坪數?)合計與 P87. c 表 K 總銷售面積(坪)為 3,267.51 坪不一致？此可銷售地下層為 25.98 坪是否應與 P137. 更新單元更新後規劃 B1F 店面規劃 50.58 坪要相當為適？</p> <p>(24)P89. C、a、地下層商用比較條件分析表： 勘估標的建築樓層規劃為 14F，與 P93. 個別因素調整表之勘估標的總樓層數 21F?不一致？</p> <p>(25)P95. f、比較條件分析表： 問題同報告書 P64. 經實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近有 107/2 成交金山南路一段 18 號 2 樓「臨沂馥玉」扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪、比較標的一位衡陽路 26 號 5 樓之案例明顯離勘估標的較遠，成交單價也明顯偏低。因合併後總銷售金額若有低估則土地開發分析法求得之合併後地價也會低估，本報告 P104. 經求得之合併後土地價格僅為 204 萬/坪略顯微合併後比較法求得之比較價格 227 萬/坪為低。</p> <p>(26)P108. B、更新前住宅推估 a、比較條件分析表： 經查 106/7~107/11 有多筆公寓住家成交案例，排除極端值，大多落在近 70 萬/建坪或甚 70 萬/建坪以上，報告所採比較標的一~三大多落在 60~70 萬/建</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>坪，是否有低估目前更新前住宅之價格？</p> <p>(27)P143. 更新後比較條件分析</p> <p>A、表</p> <p>問題同報告書 P64&P95. 經實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近有 107/2 成交金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪、比較標的一位衡陽路26號5樓之案例明顯離勘估標的較遠，且該案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期同棟其他建物交易單價約 120 萬元）。</p>		
<p>3. 劉○垣(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)有關聽證會日期，因時值新冠病毒疫情方興未艾，敬請貴府考慮延期，以免群聚感染。</p> <p>(2)本案都市更新之事業計畫，因有違法瑕疵，經本人提起行政訴訟，目前法院審理中。參照最高行政法院見解，倘事業計畫遭撤銷，則權利變換計畫即失所附麗，縱使核定，亦應撤銷。敬請貴府(會)在法院判決前，暫停審議權利變換計畫，以免徒生勞費。</p> <p>(3)估價涉及更新單元內所有土地及合法建物所有人之權益，然本人迄今未看到完整估價報告。實施者報核的權利變換計畫審議會版，只附估價報告摘要，無法讓人瞭解其估價結果所憑之依據及理由為何？敬請貴府諭令實施者應提供完整估價報告給本人，以維本人權益。</p> <p>(4)本案公有地比例甚高，扣除公有地、實施者及其母公司、公股銀行土銀後，只有7位私有土地所有權人。然實施者報核人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等各項管理費用，卻均以上限提列，殊非適法合理。另有關信託管理費，因信託係屬私權約定，不能強迫，本人已表明不願信託，公有地及土銀亦無信託必要。且實施者報核的信託管理費合約，其中預售屋價金信託費，與地主無關，建經公司為實施者提供的服務項目，與信託無涉，費用不應由地主承擔。信託管理費，應予檢討刪減。</p> <p>(5)有關拆遷安置費，事業計畫核定版15-2頁記載安置期43個月，但權利變換計畫</p>	<p>4-1 實施者受任人：康乃文規劃師</p> <p>(1)本案各項管理費提列基準實施者已敘明理由，於329次審議會審議通過，業經台北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案。本案信託管理費信託範圍未包括公有地及土地銀行之土地，且預售屋價金信託及建經公司費用均為確保更新案可依計畫進行之必要實施經費，惟未來仍依權利變換審議會審議後之核定結果為準。</p> <p>(2)實施者貸款利息係經本案事業計畫審議會審議結果以42個月提列，並依臺北市都市更新處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」，順修安置期間以36個月計算。本案拆遷安置費係依據臺北市都市更新處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」之規定提列，於329次審議會審議通過，業經台北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案。</p> <p>(3)本案地下層店舖係由杭州南路一段11巷外梯進出，該巷內商業效益差，搜尋地下室案例價格約為34~50萬元/坪左右，價格因商業效益、臨路情況、出入口情況等因素而有所</p>	<p>經實施者說明本案已取得全體所有權人同意參與更新，經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>所列安置期間卻以36個月計算(見權變計畫審議會版5-2頁),相較實施者貸款利息以42個月計算(見權變計畫審議會版8-2頁),既不公平,也不合理。另實施者及其母公司安家國際企業股份有限公司未在都更舊屋營業,也無居住事實,更無搬遷安置需要,殊無受領拆遷安置費之理,亦不符合拆遷安置費規定,該二公司之拆遷安置費應予刪除。</p> <p>(6)實施者分配的單元代號B1,係屬商業用,每坪僅估40萬元,顯然過低。又事業計畫估算二樓以上均價每坪942,158元(見事業計畫核定版10-2頁),權變計畫估價二樓以上均價卻是每坪90.14萬元,差距甚大。據上銀表示,實施者提報的估價報告所選之估價案例捨近取遠,涉及低估,未能真實反映更新後建物之總體價值。為確保估價之真實性、正確性與公平性,敬請貴府(會)依照都市更新條例施行細則規定,委外(例如不動產估價師公會等)進行技術性諮商,以昭公信,而非任由實施者所找的估價師為準。</p> <p>(7)實施者報核的共同負擔費用比例(37.18%)過高,土銀也認為與鄰近共同負擔費用比例30%~35%,有相當差距,另國產署北區分署亦認為共同負擔費用比例過高。又第329次審議會議決刪減特殊因素費用,但事業計畫核定版與權變計畫卻反而提高制震設備及逆打工法之費用。實施者提列高額造價,並未反映至更新後建物之總體價值。共同負擔費用,應有再檢討刪減之必要。</p> <p>(8)實施者報核的權變計畫,與事業計畫核定之財務計畫、拆遷安置計畫、費用分擔及效益評估,均有差異,依照行為時都市更新條例第19條及第22條規定,應踐行事業計畫變更之公展、聽證、審議等程序,且應重新取得法定比例之私有土地及合法建物所有權人同意。否則,其程序即有重大違法瑕疵。</p> <p>(9)本人屋況良好,環境單純,無改建需要,希望可免都更,且目前家中有長輩中風臥床需照顧,另覓他處搬遷亦有困難。本案實施者規劃設計的更新後建築,戶數太多(更新前僅22戶、更新後暴增為159戶)且多為小宅、微宅,更新單元非</p>	<p>不同,故考量比較案例與勘估標的商效差異,以比較法與收益法決定勘估標的地下層店面約為40萬元/坪。事業計畫與權利變換計畫價格日期不同,故二樓以上均價略有差異,合先敘明。本案地面層及地下一層作為社教設施,社區外人員出入管制困難;樓上層規劃戶別較多,標準樓層均一層九戶;且更新單元內地主分屬不同管理機關,管理機關對於分回房地運用政策不一,上述因素均對於本案社區管理增加難度。另,基地臨單行道,道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬,進出較不便利。綜合考量基地條件及更新後規劃設計,本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。</p> <p>(4)本案二樓以上均價已由87.3萬/坪調高至90.14萬/坪,共同負擔比例已由40.39%調降為37.18%,惟共同負擔費用仍依權利變換核定結果為準。另依329次審議會決議同意特殊因素工程提列制震及逆打,實施者並依外審結果提列前開工程費用。</p> <p>(5)本案權利變換計畫之報核係依據臺北市都市更新處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」及104年1月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造价價要項」規範之規定,本案提列基準依107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定之實施事業計畫案為基礎,共同負擔費用經歷次權利變換小組及幹事會皆審議過,惟最後仍須依權利變換核定結果為準。</p> <p>(6)未同意戶係因考量長輩中風臥病且長期安養照護於現場,本案實施者將持續與其溝通協調,實施者一定遵照最後</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>完整街廓，三面臨路均為6米或4米巷道，在狹小基地興建高密度集合住宅，讓人難以認同。其規劃供公眾使用的圖書館，日後人員進出複雜，居住品質讓人憂心。尤其實施者報核的權利變換計畫，既不公平、也不合理，更非適法允洽。敬請貴府(會)嚴加審查，並檢討更新單元及建築設計的合理性與必要性，尊重本人財產自主權，維護市民權益。</p>	<p>審議結果辦理，並希望盡可能協助解決其可能之相關問題。</p> <p>4-2 陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)</p> <p>(1) 本案地下層店舖係由杭州南路一段11巷外梯進出，該巷內商業效益差，搜尋地下室案例價格約為34~50萬元/坪左右，價格因商業效益、臨路情況、出入口情況等因素而有所不同，故考量比較案例與勘估標的商效差異，以比較法與收益法決定勘估標的地下層店面約為40萬元/坪。</p> <p>(2) 事業計畫與權利變換計畫價格日期不同，故二樓以上均價格略有差異，合先敘明。本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難；樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶；且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。</p> <p>綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。</p> <p>4-3 陳正工程司品先</p> <p>(1) 依行政訴訟法第116條原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提請行政訴訟而停止，本案原則上仍依程序續行。</p> <p>(2) 完整估價報告書請依程序申請。</p> <p>(3) 依法規定由實施者找尋3家估價師進行估價，本案業經召開幹事及權變小組會議進行審查，聽證後會提請審議會審議，審議會若認本案有委外進行技術性諮商之必要，將依規定辦理。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	(4)權利變換計畫程序與事業計畫程序一致，惟都更條例僅規定事業計畫應取得法定同意比例，故本案無程序違法問題。	
<p>4. 臺灣土地銀行股份有限公司(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)本案權利變換計畫案，公有土地及本行土地占全案比例57.15%，共同負擔比例卻高達37.18%，探究原因仍應為領銜估價師事務所(景瀚不動產估價師事務所)無視權變小組委員以及審議委員之意見進行修正造成更新後權利價值低估，損及全體地主之權益，敬請審議會審議以保障地主權益。</p> <p>(1-1)<u>審議委員遲委員意見</u>：…參考本更單元周邊交易資料，5~10 年的臨沂帝國及國泰賦格，成交價都在100 萬元/坪以上，臨沂馥玉二樓面對高架戶，成交約84 萬元/坪，小基地的仁愛樸樂新成屋，二樓面鄰棟二層鐵皮店面，無面台大校園戶別，成交約83 萬元/坪，而本案造價逾22 萬元/坪，基地規模大，總樓高二十一層等條件均大幅超越上述市場交易個案，請估價師再予以合理考量。</p> <p>(1-2)<u>權變小組委員楊委員意見</u>：…要如何說明在齊東街人文薈萃的地方，土地有 650 坪，採用 SRC 三級興建地上 21 層的大樓房價只有 8 字頭，最主要就是取樣上的問題。</p> <p>(1-3)<u>權變小組委員林委員意見</u>：…目前全案共同負擔比超過 40%，尚請估價師以基地面積、建物樓層、建材等級及成本提列等影響因素，重新檢視本案比較案例挑選適宜性與更新後各戶價格。</p> <p>(2)綜合上述，本案為21樓之SRC(實際為鋼骨造)，設計採綠建築-「黃金級」，造價超過22萬元/坪，而二樓以上住宅平均單價卻只有90.1萬，雖然景瀚估價師事務所提到有更換案例，但估價師顯然無視所有權變小組委員及地主意見仍然選擇不適宜之案例作為比較標的，並且回應因為本案設計為一層多戶、道路寬度進出較不便利，甚至考量本案部分地主為</p>	<p>4-1 實施者受任人：陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)</p> <p>(1)尊重土銀意見。本案產品規劃確實與鄰近案例有別，故評估更新後價格時較著重規劃設計、社區管理難易度、基地條件等，未來也將尊重審議會意見進行調整。</p>	<p>有關共同負擔比例、更新權利價值等內容業併討論事項提請討論，請依決議辦理，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>不同管理機關，無法統一其房地運用政策等理由，就可以不找本案鄰近之成交案例作為比較標的，已明顯低估本案總銷售金額，損及全體地主之權益，建請審議會委員為地主把關。</p>		
<p>5. 財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1) 本案國有土地處理方式意見如下，請實施者修正權利變換計畫書第14-1頁拾肆、二、本分署都市更新參與意願所載內容：</p> <p>(1-1) 查更新單元內本署經管同小段495-4、497、500地號3筆國有土地，面積約為754.67平方公尺，占更新單元面積2,151.79平方公尺比例約35.07%，爰請修正本署經管國有土地面積、比例。</p> <p>(1-2) 查臺北市政府都市發展局(下稱都發局)105年3月23日北市都規字第10532371000號函，本案位址不符臺北市土地使用分區管制自治條例「第三種住宅區」得附條件允許作「第13組:公務機關」使用規定。次查都發局105年7月15日北市都企字第10535653900號函表示，本案不納入臺北市政府社會住宅標的，爰依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定選擇分配更新後房、地。</p> <p>(2) 查本分署以109年3月5日台財產北改字第10900047820號函復實施者選配意見，退選6F-G房屋單元並改選12F-G房屋單元。惟權利變換計畫書【審議會版】第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，未依本分署109年3月5日上開函修正本署選配內容，爰請實施者確認釐整。</p> <p>(3) 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(4) 本案國有土地比例35.07%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達37.18%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。</p> <p>(5) 本案二樓以上平均單價約為90萬餘元/坪，低於本分署查估之價格(住宅約92~108萬元/坪)，請再審酌本案住宅價</p>	<p>5-1 實施者受任人：康乃文規劃師</p> <p>(1) 遵照辦理，有關國有土地處理方式，實施者將併同審議會會議記錄一併補充於計畫書內</p> <p>(2) 有關國產署選配調整部分，實施者將提請審議會確認後，併同審議會會議記錄一併修正計畫書內容。</p> <p>(3) 本案容積獎勵業經臺北市政府於107年7月4日審議通過核定在案。</p> <p>(4) 本案各項管理費提列基準實施者已敘明理由，於329次審議會審議通過，業經臺北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案本案二樓以上均價已由87.3萬/坪調高至90.14萬/坪，共同負擔比例已由40.39%調降為37.18%，惟共同負擔費用仍依權利變換核定結果為準。</p> <p>(5) 本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難；樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶；且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。</p> <p>(6) 本案產權登記完成時，相關管理費用、水電費及瓦斯費等相關費用應由所有權人負擔，且臺北市都市更新處99年12月「都市更新事業及權利變換</p>	<p>(1)~(2) 請實施者依國產署意見修正計畫書內容，予以確認。</p> <p>(3)~(4) 有關容積獎勵、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等內容，經實施者說明事業計畫業經本府107年7月4日公告核定在案，予以確認。</p> <p>(5) 有關權利變換估價內容，請依決議辦理，予以確認。</p> <p>(6) 有關管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，經實施者說明權利變換產權登記前由實施者繳納；產權登記後由所有權人繳納，予以確認。</p> <p>(7) 有關防水保固事宜，經實施者書說明依預售屋買賣定型化契約、公寓大廈管理條例相關規定辦理，予以確</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>格之合理性。</p> <p>(6)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，由實施者支付。</p> <p>(7)防水保固至少2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於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。</p>	<p>計畫內有關費用提列總表」並無前述相關費用可提列之項目。</p> <p>(7)有關防水保固及其他問題，本案依照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十七條、保固期限及範圍規定，及公寓大廈管理條例相關規定辦理。</p> <p>5-2 陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)</p> <p>(1)本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難；樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶；且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。</p>	<p>認。</p>
<p>6. 行政院農業委員會林務局 許曉華科長</p> <p>(1)剛有提到權利變換部分，更新前為原土地所有權人，更新後受配為實施者，希望於表格上備註更新後分配權利金金額為原土地所有權人領取及相關找補金額由受配人繳納。</p> <p>(2)合法建物拆遷安置費部分，林務局面積比土銀多了40幾平方公尺，但領取合法建物拆遷安置金額卻較少，其他戶數也有類似情形，希望實施者說明或重新計算。</p>	<p>6-1 實施者受任人：康乃文規劃師</p> <p>(1)權變計畫書第10-1頁有載明補償金發放時間與金額。另能否於表10-2備註欄上加註事項須經由審議會裁定。</p> <p>(2)關於合法建物拆遷安置費計算，實施者於會後再與林務局說明。</p>	<p>有關林務局表示備註相關找補金額由受配人繳納等文字，實施者已載明於權利變換計畫書第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，經審議會討論，予以確認。</p>

(四) 同意本案擬訂都市更新權利變換計畫修正後通過，後續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。

四、「擬訂臺北市中正區永昌段一小段646地號等20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 倪敬敏 2781-5696#3086)

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. 因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為處理原則第5點及都市更新條例第46條規定第3項第3款。
2. 本案容積獎勵達30.39%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 依都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
4. 本案提列特殊工程-地工地改耐震制震費用達新臺幣1,872萬9,967元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，後續請提審議會確認。
5. 本案人事行政管理費、銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40.67%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 有關合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費之提列，其補償單價係依不動產估價師事務所以建物折舊狀況及構造而訂，應請實施者依提列規定檢附估價報告影本於附錄佐證。另合法建築物之補償既由不動產估價師事務所估算建築物之殘餘價值，得否再比照「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第10條規定，面積未達66平方公尺，一律以66平方公尺計算拆遷補償費？建請更新處釐清說明。
2. 表14-4地上物拆遷補償費用明細表(合法建築物之未登記與增建部分)序號16之地下室，請釐清是否屬未登記之合法建築物，以維建物所有權人權益。
3. 依提列規定，因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，而給予其拆遷安置費用。查表14-6地上物拆遷安置費用明細表1120建號屬實施者所有之建物，倘無實際居住或營業之事實，應請刪除該筆安置費用之提列。
4. 本案請實施者於財務計畫載明適用之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」版本。
5. 依提列規定，拆除費用須於補償金額內扣回，僅無主屋、廢墟等拆除費用得

列入共同負擔。查本案拆除費用已於建物所有權人應領之拆遷補償費用中扣除，且無無主屋、廢墟等拆除費用，應請實施者刪除本案拆除費用1,868,956元之提列。

6. 表15-2工程造價估算表，其中B4樓層依原工程造價加成，再以加成後單層的標準單價進行物價指數調整之單價應為60,600元，應請實施者檢視修正，並修正相關連動數值。
7. 本案提列制震費用及地質改良等特殊工程費用合計18,729,967元，請實施者說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。
8. 依本府都市發展局106.10.25重要審議原則，建築設計費用按酬金標準表中級費率提列為原則。查本案建築設計費用以實際合約金額14,861,954元提列，高於提列標準之10,284,104元，請實施者說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。
9. 有關鄰房鑑定費用之提列，請實施者依提列規定載明鑑定範圍之半徑。
10. 本案都市更新規劃費以實際合約金額890萬元提列，經查附錄四所附合約影本，本案工作事項包含都市更新事業概要擬定規劃階段，因本案並無執行都市更新事業概要階段，應請實施者刪除提列該階段之費用80萬元。
11. 有關本案不動產估價費用係依提列總表之審議認列標準提列，其中計算式應為 $\{20\text{萬元} + [25\text{萬元} + (29\text{戶} + 67\text{戶}) \times 0.25\text{萬元}] \times 3\} = 167\text{萬元}$ ，應請實施者檢視修正，後續權利變換階段倘依實際合約金額提列，並請檢具相關合約影本佐證。
12. 本案貸款利率計算基準日(105年5月)之郵匯儲金一年期大額定存利率及五大銀行平均基準利率分別為0.27%及2.69%，貸款年利率為1.964%，應請實施者檢視修正。
13. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)，均以上限提列，共同負擔比例40.67%，請實施者說明提列合理性後，提請審議會審議。
14. 本案信託管理費係依報價單提列，仍請依提列規定以實際合約金額50%提列，並檢具合約影本佐證。
15. 本案實施進度已有落後，應請實施者修正實施進度，以符實際。

(三) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

估價報告已修正或說明，無其他意見。

(四) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. 前次審查意見未修正完竣

(1) P5-19、20之「表5-7 更新單元周邊公車路線一覽表」、「表5-7-1 更新單元周邊公車路線起訖及班距一覽表」，請依照以下幾點進行修正：

(1-1) 編號4「螢橋國小」站，公車路線應無242、624、624綠野香坡、670路公車。

(1-2) 214路，發車時間為04:50~22:00

(1-3) 243路，尖峰班距為20-30分，離峰班距為30-40分。

(1-4) 297路，發車時間為06:30~19:00。

(1-5) 624綠野香坡，發車時間為07:30~20:00。

(1-6) 304重慶，尖峰班距為15-20分。

(1-7) 建議至大臺北公車網(<https://ebus.gov.taipei/>)重新確認大眾運輸系統現況相關資訊。

(2) P5-20，基地所在交通分區停車供需現況資料，請依本市停管處「108年停車供需調查報告」進行更新。

2. 本次新增意見

(1) P10-15，左上角表格「機車、自行車位數」與圖面標示數量不一致，請修正。

(2) P11-11，地下1層設有垃圾暫存空間，仍請設置垃圾車臨停車位。

3. 針對大會討論事項，本局意見

(1) 本案地面層車行動線共3處破口部分，且自行車停車空間未集中設置一節
依簡報第37頁業將基地南側汽、機車整併為1處破口，仍請檢討機車位設置於地下樓層之可行性，避免汽、機車交織情形，或增設相關警示配套措施，另依據「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」(三)交通及停車空間第7點「各宗基地出入口以設置於次要道路側為原則；集中設置1處為原則」，請實施者說明修正後仍維持北、南2處破口之必要性。

(2) 本案汽車停車位是否滿足1戶1車位原則一節

查本府都發局前於108年8月30日業依北市都設字第1083079715號函將「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」原1戶1車位

規範修正為「各建築開發之停車位檢討，以臺北市土地使用分區管制自治條例標準計算及於基地內滿足自身需求為原則。」，故本基地仍請依自身停車需求說明是否於基地內滿足即可。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

1. 本案規劃詔安街50巷2弄為消防車救災動線，惟該弄現況無法通行，請再檢視修正；另本案規劃雲梯消防車自詔安街50巷轉入基地南側道路至救災活動空間，而後進入泉州街151巷順向駛離救災活動空間，請一併確認該救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高。
2. 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，無捷運高架站體及軌道、高架道路、高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。
3. 規劃之消防車輛轉彎空間(15公尺*7公尺)範圍內有植栽花台，請確認消防車輛轉彎空間內均保持平坦，無突出固定設施、障礙物或植栽等，且為硬質鋪面，不影響消防車輛通行使用。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

事業計畫P.10-11，本案基地臨水源快速道路側僅退縮4公尺人行步道，與P.6-4之規劃構想原則不符，提請審議會審議。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

報告書P11-5，開放空間避免使用投(射)燈，以免產生炫光影響人行舒適性。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案實施者依本市都市更新自治條例第10條規定申請現有巷詔安街50巷8弄廢巷，請實施者說明現有巷廢巷是否可行？

(九) 新建工程處 陳幹事家邦

1. 本案更新單元南側毗鄰4M計畫道路(約自664地號以東至645地號共10筆土地範圍)現況已有公有人行道之設置，另更新單元東南側道路截角外側(646-1及646-2地號範圍)應設置無障礙斜坡道一節請依幹事複審會議所提意見辦理，惟前述計畫道路之路型若經本府交通單位認定無須設置人行道時，則請實施者將排水溝貼齊建築線重設，並請將設計圖說提送至本局水利處審查同意後再行施作。
2. 本案更新單元西南側毗鄰計畫道路範圍似尚無排水溝之設置，仍建請於土地

產權無虞情況下協助將排水溝貼齊建築線重設，排水溝重設相關圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作。

3. 有關事業計畫書P8-2之四、辦理程序一節，因本案是否適用「台北市市有公地民間自費興建計畫道路作業實施要點」仍有疑義，爰請修正或刪除相關文字內容。

(十) 簡委員裕榮

本案擔任聽證委員時業請實施者向地主說明事業計畫申請報核時，地主簽署同意書之實施者為何。

(十一) 林委員光彥

1. 請教實施者太平洋建設股份有限公司與丹棠開發股份有限公司之法律關係？
2. 本案陳情人提及撤銷同意書部分，跟陳情人說明都市更新事業計畫同意書會載明「本人同意參與由OO建設股份有限公司為實施者所提之，同意之土地及建物權利範圍如後所列」等文字，故本案符合都市更新條例同意書出具規定。如簽署同意書涉及詐欺行為，應屬私權範疇，非屬審議會權責範疇。
3. 提醒實施者及丹棠開發股份有限公司，固然本案都市更新事業計畫符合都市更新條例同意比例之規定，若實施者與所有權人另有簽署協議部分，建議實施者應履行相關權利義務，以符合雙方協議之精神。

(十二) 虞委員積學

1. 本案實施者擬申請現有巷(詔安街50巷8弄)廢巷，檢視建築物套繪圖，該現有巷係位於更新單元範圍內與外，故請更新處說明是否符合本市都市更新自治條例第10條第1項規定：「一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內。」。
2. 若本案改依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定申請廢巷或改道，需取得廢止巷道之全部土地所有權人及地上權人同意書者，

(十三) 簡委員伯殷

考量實施者會後尚需與建管處及承辦科研議廢巷或改道方式，建議實施者於6個月內申請提會續議。

(十四) 黃委員嫩雲

事業計畫

請標示尺寸（第10-15頁至第10-34頁）陽台、斜邊、轉折處等尺寸，餘請自行檢視。

（十五）都市更新處

1. 有關實施者申請現有巷(詔安街50巷8弄)廢巷，其現有巷非全部位於都市更新事業計畫範圍內，尚不符合本市都市更新自治條例第10條第1項規定。
2. 請實施者說明是否另依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例規定申請廢巷或改道。

實施者說明及回應：

- （一）實施者與丹棠開發股份有限公司係屬委任之關係。
- （二）有關本案事業計畫同意書之簽署對象均以實施者(太平洋建設股份有限公司)名義與地主溝通簽署，並依相關規定於事業計畫送件時，將同意書正本製成附件一併檢附在案。
- （三）有關本案廢巷部分，因考量現有巷道現況狹窄、環境陰暗易形成治安死角，另部分空間作為停車使用，更新後已無通行需求，且廢巷後亦不影響周邊現有門牌之進出動線等因素，以及本案更新後於西側規劃留設3公尺通道提供通行使用，故建請同意依臺北市都市更新自治條例相關規定，同意本案辦理廢巷。
- （四）有關委員所提現有巷道範圍之疑慮，實施者會後將再檢討相關資料，並再與建管單位及承辦科溝通討論；若確認無法以目前所提方案辦理廢巷，則再行研商改道或其他適用方案。

決議：

有關本案現有巷(詔安街 50 巷 8 弄)，請實施者釐清現有巷廢巷改道之法令適用及後續處理方式，並就陳情人所陳事項加強溝通說明，並於收受會議紀錄起 6 個月內檢送修正後之計畫書圖申請續審。