

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 319 次會議紀錄

107 年 4 月 17 日府都新字第 10730465700 號

壹、時間：民國 107 年 3 月 12 日（星期一）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：簡委員裕榮^代、王副主任委員玉芬^代（討論提案一由簡委員裕榮主持，討論提案二至討論提案四由王副主任委員玉芬主持）

紀錄彙整：蕭萱

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

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、主任委員及副主任委員因故無法出席，由委員互推主持人為簡委員裕榮代理

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段310地號34筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議核復案(承辦人:事業科 宋姿穎2781-5696#3068)

討論發言要點：

（一）財政局 徐幹事淑麗（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。

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

本案有關所有權人所提異議事項，未涉本局權管，無意見。

（二）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（一）張委員鈺光

1. 請說明陳情人是否有簽署合建契約？

2. 程序問題的部分，幹事審議各局處專業審核提供意見皆為提審議會前之專業審查意見與判斷，且幹事也非實際參與審議權部分，沒有陳情人所述之財政局及都發局球員兼裁判之情形，但也提醒後續如有公有土地參與都市更新，在審議分配的角色上須注意。

3. 財政局與都發局均為臺北市政府土地之管理單位，土地所有權為臺北市，故估價條件認定同一所有權人，並非因政府地而調升權值。

4. 因釋字709號釋憲，本案補行聽證程序由承辦單位說明執行概要，這部分請確實說明估價條件調整變更，是否與陳情人於聽證會上充分說明坵塊調整與

權值調整，使其瞭解權利變換的精神，另陳情人是否於聽證會上表達有關權利價值之意見，請提供相關資料供參。

5. 就本案審議過程中並無瑕疵，且調整後之差異似沒很多，雙方能否就後續處理釋出善意。

(二) 簡委員伯殷

1. 先讓陳情人了解，當時與實施者私下談論之條件，在審議會無從評論，委員們係用專業角度來判斷權利變換是否合理。
2. 本案問題主要為當初公展估價時將633地號土地視為同張使用執照而認定為同一宗基地，後經建築師套繪圖資釐清，發現633地號土地未位於使用執照興建範圍內，並經幹事會及審議會審議後認定非屬同張使用執照，故無法視為同一宗基地，而是獨立劃分為一坵塊，估價調整後其價值減少，是否合理，請實施者說明。
3. 請更新處及估價委員確認，市政府財政局及都發局合併為同一宗土地，價值提升是否合理？另整體基地坵塊間之價值差距是否合理？
4. 審議會過程中，實施者有通知並召開說明會及寄發會議紀錄，其說明會內容是否有告知坵塊調整之事，請實施者說明。
5. 有關陳情人告知實施者於報核前說明坵塊均為同一價值之事，難以在審議會上評定，審議會係以專業來評斷每個坵塊價格之合理性。

(三) 趙委員正義

本案其實蠻單純的，主要為價值部分，陳情人所求為回復當初公展時之權值，本案經都市更新審議流程之結果，核定內容都具其合理性，也尊重當時核定時的結果，實施者若承諾陳情人分配權值，就應要實現，請實施者說明。

(四) 何委員芳子

1. 從公展至第183次審議會修改過程，633地號土地從100%調整至92%，是否有與陳情人做充分說明，請實施者說明。
2. 估價條件的改變，導致區塊劃分有所變更，就各方面討論，確實有其合理性。
3. 請實施者說明633地號土地陳情人其估價條件調整前後價金找補差異，若差異不大或當初有承諾，或許實施者可以考慮以案件圓滿前提，是否按照原核定結果。
4. 本案已於民國89年劃定為都更地區，至今已有10多年之久，考量實施時程，若實施者溝通協調完成，於核備時說明已妥為處理，毋須提會審議。

(五) 蕭委員麗敏

1. 本案案情算是單純，審議核復事宜為估價條件之變更，估價條件係為實施者所擬定，在宗地劃分基準時，認為633地號土地係屬同一張建照，故條件均一樣，經幹事會及審議會委員依其專業確認估價條件之合理性，再加上建築師求證，633地號土地非位於同一使照內，因估價條件之改變，調整宗地劃分由6筆宗地改為8筆宗地，具有合理性。
2. 同一土地所有權人數筆土地相毗鄰，在通案上會將其視為同一宗地；故財政局與都發局均屬於臺北市政府之局處，定義上來說均屬同一所有權人，原屬坵塊一之都發局土地與坵塊四財政局之土地本就相連結，且在釐清使用執照範圍之情形下，在坵塊調整上將都發局與財政局合併為坵塊六，係屬合理。
3. 因坵塊調整導致權值之變動，建議估價師再作明確的說明，因估價條件之變動，陳情人633地號部分個別條件有所不同，而導致與比準地比較之調整率會有所差別，因此價值部分也會隨之調整；亦請估價師說明其估價條件變更後，所作之調整項目與調整率有哪些。
4. 請估價師說明，有關陳情人表達經坵塊調整後，公部門價值調漲部分。
5. 陳情人所提之其與實施者間之承諾事項，確實不在審議會處理範圍，請陳情人理解；委員僅就估價合理性來判斷與要求，請實施者妥善與陳情人溝通，報核時之估價條件確實與核定時不同，導致誤會產生，實施者有責任與陳情人作完整之說明。
6. 實施者所提審議會簡報資料未完整，若下次再提會報告建議內容，估價條件變更合理性整理說明，因應估價條件變更，估價調整部分詳細說明陳情人及公有土地部分，程序面則是詳細論述已執行部分，方能清楚理解案情內容。
7. 有關造成價值改變之部分，審議過程中並無瑕疵。
8. 估價條件為實施者提供，實施者於提供估價條件之時，須負起合理釐清之責，而非將所有責任歸咎於估價師。

(六) 潘委員玉女

1. 請實施者說明，本次兩位陳情人公展版與核定版權值之差值，及633地號土地整體權值差異？
2. 權利變換的估價都更處有提供範本供參，有關坵塊的劃分原則，於範本內有所規範，實施者未依規定提供錯誤訊息與內容，使陳情人誤認為可領取百分百權值，促使陳情人錯誤判斷同意都市更新，雖經審議後回歸估價範本，但實施者應負與地主協商之責，再者價金差距不大，這部分實施者能否妥為處理。
3. 實施者若已與地主協調完成，毋須再提會審議。

實施者回應：

- (一) 有關本案第一次的坵塊劃分，鄰地若是同一所有權人，視為同一宗土地做劃分，633-1地號至633-10地號為10棟連棟之透天建築物，有一使照51使字第0030號，此使照地段號別其實已經不一樣，從地籍圖判斷633地號及633-1至633-27地號全由633地號分割出去的，633地號為法定空地，故判斷為同一坵塊，都發局也有部分持有，也視為同一宗土地，在審議過程中，委員有提醒633地號未必是法定空地，尚有未經建築土地之可能，故請建築師提供套繪圖，確認633地號為排除在外，不包含在使照51使字第0030號上，建築套繪圖顯示並未套在633地號上，整體修改坵塊劃分。
- (二) 另都發局及財政局皆為臺北市所有，視為同一坵塊，並做合併一坵塊，合併後，因財政局土地面積較大，開發規模較好，單價上升，相對的都發局的部分單價是下降的，往來之間是有增也有減。
- (三) 有關條件一樣的部分，633地號地主原是要以簽署私契約，於私契約之下大家條件均一致，而今陳情人選擇權利變換，其認為本案有公有土地參與，是比較好的方式，私契約與權利變換為兩件獨立事件。坵塊劃分經審議程序有所調整，於公聽會、聽證會或是說明會上，均有地主提出其土地被低估之陳情意見，其陳情意見亦有在審議會上討論。
- (四) 本案在都更過程中，經審議會審議風險管理費由11.25%刪減至10%，實施者尊重審議結果。
- (五) 有關資料告知部分，本案經公開展覽至幹事會審查意見，原提第158次審議會，遇709釋憲補行聽證程序，聽證會上皆呈現坵塊調整，於第183次審議會針對坵塊調整及調整因素皆有召開說明會。
- (六) 633地號所有權人共15人，參與權變選屋11人，領取更新前價值4人，其中已有2人領取。
- (七) 針對陳情人會上所述，有關權利價值會與公展版相同，實施者與陳情人並無口頭協議承諾之事宜；另有關實施者與地主私下協議部分，會後將再與陳情人溝通協調。
- (八) 兩位陳情人公展版與核定版權值差值合計約為100多萬元，633地號土地整體差值約為300多萬元(實施者於會後詳算實際差額約為416萬元，未包含已跟實施者簽有契約之地主)

決議：

- (一) 本案於計畫送件時，針對坵塊劃分事宜未作周全之考量，後經審議程序要求依相關規定檢討修正，係符合相關規定。
- (二) 請實施者與633地號陳情地主溝通協調說明，並依委員意見補充相關資料

後，再提會審議。

二、「擬訂臺北市北投區振興段四小段386地號等8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 陳沛蕎 2781-5696#3055）

討論發言要點：

（一）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 本案提列特殊工程費用(耐震力提高)13,492,491元，請實施者說明外審辦理情形及必要性和合理性後，提請審議會議決。
2. 本案已採第三級營造建材設備提列費用，另提列特殊費用（外牆建材提升）62,409,900元，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會議決。
3. 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，請實施者說明其必要性及合理性後，提請審議會審議。

（二）財政局 徐幹事淑麗（書面意見）

1. 本案提列耐震力提高特殊工程項目費用計13,492,491元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提請審議。
2. 有關本案已採第三級建材提列營建費用，惟提列外牆建材提升費用計62,409,900元一節，查依106年5月11日幹事複審會議結論：「…原則上建議不予提列，惟94年10月12日…工程造價基準核計原則中得提列特殊外牆工程，故請實施者補充說明其必要性及合理性後提請審議會議審議」，爰本局無補充意見。
3. 有關本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列(共同負擔比37.23%)，未依104年5月7日幹事會議結論以不超過提列標準90%提審議會審議一節，查依106年5月11日幹事複審會議結論：「…請實施者說明其必要性及合理性後提請審議會議審議」，爰本局無補充意見。
4. 餘幹事複審意見已修正。

（三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

複審意見已修正或說明，無意見。

（四）建築管理工程處 徐幹事文強

1. 有關建築規劃設計部分，所提議題包含後院削線、無障礙設施、管委會空間等，本處無意見。惟之前幹事會議中所提，有關地下室設置特別安全梯或安全梯部分，未於圖說內檢討，請補充檢討。
2. 針對地面層陽台部分，雖已計入面積，惟構造部分仍請依106年7月4日內政

部內授營建管字第1060809063號函檢討。

3. 有關實施者自提修正部分，本處無意見。

(五) 交通局 謝幹事霖霆

1. 本案幹事複審意見及交通影響說明報告書皆已修正。
2. 有關本案自行車空間設置，實施者表示可於地下一層機車位停車區設置，惟仍請實施者考量是否可增設於地面層，例如可於基地北側人行道樹穴間設置。

(六) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於105年8月12日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。
2. 本案容積移轉回饋措施如下，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾使用，並負維護管理之責：
 - (1) 基地北側退縮20.84m²開放空間(含頂蓋型)。
 - (2) 基地西側退縮122.83m²開放空間(含頂蓋型)。
 - (3) 基地東側留設街角廣場42.51m²開放空間(含頂蓋型)。
 - (4) 基地南側留設20.3m²開放空間。

(八) 新建工程處 丁幹事仲仁

請實施者補充說明北側410、411、414、415地號是否有參與其他案之都市更新，另是否有地上物障礙?倘無地上物障礙，則有關協助開闢計畫道路一節本處無意見。

(九) 黃委員台生

從交通觀點來看，建議取消人行通道入口旁之大樹，對行人的視線及整體交通安全會較好。

(十) 張委員鈺光

1. 有關植栽部分請確實檢討是否會影響消防救災。
2. 事業計畫P13-2申請分配原則(二)「國有土地部分」應改為市有土地，誤植部分請修正。
3. 本案後院及西側留設之開放空間請載明於規約。
4. 本案東側留設1.5m人行步道，雖無申請人行步道獎勵，建議順平處理並於圖面上標示。

(十一) 遲委員維新

1. 有關容移效益試算，簡報中所載允建容積有容移180.22%、無容移是154.91%，土地增值效益4.52倍是跟更新前的土地價值186萬比較，請釐清是否將都更獎勵都算在增值效益當中？應該要以是否有容移來計算增值效益，這部分請釐清修正。
2. 有關外牆建材的報價單有「外牆建材提升」一式，單價5千多萬元及「外牆磁磚(價差)」單價681元、數量8,300，這部分請釐清與第三級建材是以價差計算抑或是重複計算。另外外牆建材提升費用佔整體工程費用的比例，亦請補充說明。

(十二) 簡委員伯殷

1. 有關基地形狀較不理想，故提列耐震力提高之特殊因素費用，尚屬合理。
2. 有關本案提列人事行政管理費用5%、銷售管理費用6%、風險管理費率11.25%，尚屬合理。
3. 有關本案提列外牆建材提升(62,409,900元)，因無外審單位審查，故請實施者補充說明合理性。另實施者表示本案已自行吸收多項費用，也請一併說明。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 事業計畫P15-3，營造工程費用計算表中，外部裝修提列金額為5,261萬，但外牆建材提升費用達6,240萬，顯示外部裝修費用不及外牆建材提升費用似不合理，請實施者針對相關數據再作分析。
2. 另事業計畫P15-3內容中所載外牆建材提升的內容請與建材設備表中第三級建材作比較分析，否則委員難以判斷是否同意此項提列。
3. 有關巨秉估價報告書P63，同一宗基地編號5之394地號、396地號，因為個別條件差異有作地價拆分，建議列入估價條件。另外編號5分算項目中，臨路情形中兩面臨路角地與P46宗地5特別條件標準不同，建議估價師檢視修正。
4. 另巨秉估價報告書P113，建材等級部分在租金調整上是上修1%，與比較法中調整3%有落差，實施者表示建材等級調整主要是因為外牆，倘只有外牆等級的差異，價格上是否有需修正至3%，建議估價師再檢視。

(十四) 簡委員裕榮

1. 有關本案提列外牆建材提升費用6,240萬元，佔整體工程費用約11%，請補充說明合理性。
2. 有關容積獎勵△F5-3部分，本案車道出入口出來部分(義理街49巷)因為有

供車行，但沒有退縮補足8m巷道再退縮2m人行道，請釐清是否符合通案原則。

(十五) 趙委員正義

本案同意比例雖為100%，但實施方式為權利變換，更新後二樓以上均價為84萬元/坪，共負比為31.63%尚屬合理。惟外牆建材提升部分仍請實施者補充說明相關費用明細。個人認為本案可附帶條件通過，惟須取得地主同意本案提列提升外牆建材費用。

(十六) 黃委員志弘

1. 本案因廢巷改道調整對於此區交通十字節點蠻有貢獻，並於一樓已做通透性及廣場，惟要提醒實施者及建築師，本案因受限基地角地形狀，雖已做精巧設計讓各戶可正交完整，但目前建築設計一側結構較強，另一側一樓柱子未來可能會有弱柱效應，建議結構再強化，也可以配合造型變成裝飾柱或翼牆，可以幫助加強整體建築結構。
2. 有關義理街49巷退縮2m部分，因受限基地南側(改道)影響及建物配置，臨義理街49巷留設之人行步道是否會做順平處理，未來緊急時得做車行使用，請實施者補充說明。

(十七) 何委員芳子

1. 有關權利變換計畫書P16-1「(二)願意參與權利變換，領取更新後權利金」一段中，有7人領取更新後權利金，與P15-1中6人領取更新後權利金不同，請釐清。
2. 另權利變換計畫書P16-1中「蔡○玲非屬未達最小分配單元者。」之備註應加註在P15-1，請修正。

(十八) 劉委員秀玲

1. 有關本案西側供人行走之開放空間，建議取消人行通道入口旁之大樹，可使整體更加友善。
2. 有關容積獎勵△F5-3部分，因義理街49巷屬6m巷道，本案並未先補足8m後再退縮2m人行道，倘有供車行需要，是否應該要扣除獎勵值，此部分請先釐清。
3. 有關容積獎勵△F5-1部分，因本案受限於基地規模，未於義理街49巷部分補足8m巷道後再退縮2m人行道，故建議本案容積獎勵△F5-1酌減1%。

(十九) 潘委員玉女

1. 有關事業計畫P13-2分配原則中，「(1)房地部分建議以原持有土地及房屋所在位置優先分配為原則」，文字建議修正為「優先選擇」。

2. 有關本案建築圖面尺寸尚有標示不清部分，請修正。
3. 有關共專圖說內共同使用部分標示仍有二處不符規定，請修正。
4. 有關建物登記清冊中共用部分建議新增「共用部分權利範圍合計」一欄，以利後續登記。
5. 有關本案更新後實施者獲配車位將集中登記在同一分配單元，請實施者說明後續將如何處理？請實施者依實際情形將停車位調整至各該分配單元之權利範圍內(例如：實施者獲配房地銷售予買受人)。
6. 有關本案土地所有權人蔡○玲更新後應分配權利價值不低，請問所有權人是否確定放棄分配房地，明確表示要領取更新後權利金，請補充說明及提供證明文件。

(二十) 游委員適銘

1. 有關外牆建材提升費請說明必要性及合理性。
2. 另實施者表示倘刪除外牆建材提升費用後共同負擔將會由31.63%下降到20幾%，這部分是否合理，亦請補充說明。

(二十一) 鄭委員淳元

有關義理街49巷6m巷道是否需退縮補足8m的部分，本案為人行步道但已做順平處理，必要時可供緊急救災車行，所以交通局當時沒有再提其他意見。

(二十二) 方副主任委員定安

1. 有關本案提列外牆建材提升費用之合理性，請實施者補充相關數據及金額差異。另本案屬168專案，後續程序將全力協助。
2. 另建議實施者與規劃單位，本案雖為168專案，惟實施方式為權利變換，故須充分討論權利變換計畫之合理性，請實施者就合理性部分應充分說明。

(二十三) 臺北市都市更新處

有關容積獎勵△F5-3獎勵值認定，應視交通局是否有要求義理街49巷6m巷道要退縮2m補足8m以專供車行，倘無一定要專供車行，僅必要時供消防使用並供人行，則可計入容積獎勵。

實施者回應：

- (一) 有關新工處意見，依現況圖表示，北側建築物較後側，目前為水溝及瀝青，實際上通行無礙，無地上物。

- (二) 有關建管處意見，將依幹事意見修正。
- (三) 有關西側人行通道入口樹木部分，因北側義理街49巷希望有線性綠蔭連接，如果連貫通學步道部分是可以往下移，也是出入口的意象，此外亦與本案申請銀級綠建築的綠覆率有關，故設計較多綠蔭。對於委員提出之意見，同意將出入口大樹往西北移動，使整體人行動線更為友善。
- (四) 有關交通局意見，因義理街49巷樹穴之間已有設置行人座椅，故已無空間設置自行車停車位。
- (五) 有關消防救災空間，植栽部分經檢討將不妨礙消防救災。
- (六) 有關財政局意見，其中耐震力提高特殊工程項目費用，將依據外審結果提列。另外牆建材提升費用，確屬99年共同負擔中可提列之項目，主要也因為本案所有權人之要求，故希望此部分可予以提列。另管理費部分，本案目前共同負擔比為31.63%已低於幹事會決議甚多，故懇請委員會同意本案所提費率。
- (七) 有關容移效益計算，增值4.52倍有包含都更獎勵，將依委員意見修正以容移效益差異計算增值效益。
- (八) 有關特殊外牆提升，其技術面主要為提升面磚的品質、厚度、耐久性、工法；全棟金屬板內採用不鏽鋼骨料和鐵件，非一般生鐵或鋁件材質，能提升建築物使用期限及採用活性碳烤漆等。此外特殊外牆提升費用部分，所有權人皆以知悉且同意。另更新後的估價已反映因外牆建材提升的價格，由82萬元/坪提升至84萬元/坪。
- (九) 外牆建材提升費用之提列是以價差計算提列，並無重複計算，事業計畫P附錄-38、附錄-39檢附三家營造公司外牆建材提升費用報價單，其中「外牆建材提升1式」有兩個項目，皆是以價差提列，外牆磁磚(價差)計565萬，主要成本為露樑複層裝飾材計5,676萬。另外牆建材提升費用與事業計畫P15-3外部裝修費用間的價差問題，因原始造價中「外部裝修工程」5,262萬元，若再加上「門窗工程」2,278萬元，故外部裝修費用實為7,540萬元。
- (十) 事業計畫P13-2申請分配原則中，文字誤植部分及共專圖說、建物登記清冊部分將依委員意見修正。
- (十一) 有關權利變換P16-1中已有加註說明「蔡○玲非屬於未達最小更新單元者」，導致與P15-1有一位的差異，文字部分會再依委員意見修正。另所有權人蔡○玲同意領取更新後權利金之證明文件，已檢附於附件冊中。
- (十二) 有關實施者獲配車位部分，後續將依實際情形調整於該建築單元之權利範圍內(例如：實施者獲配房地銷售予買受人)。
- (十三) 有關估價報告書部分，將依委員意見檢視後修正。
- (十四) 有關本案東側1.5m人行步道，目前建築設計已做順平處理。
- (十五) 有關容積獎勵△F5-1酌減1%的部分，後續將從A戶1F~12F調整。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審議情形、後院線檢討、無障礙設施設置、管委會空間檢討及相關建築圖說，請依幹事意見修正。另有關西側人行通道入口之樹木，請往西北方向移動，相關建築圖說亦請一併修正。
2. 本案協助開闢基地北側義理街49巷(部分)之延續性與未開闢路段界面處理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案交通影響說明報告書之修正情形及自行車停車位設置位置，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 消防救災部分

本案消防救災活動空間自提修正由二處調整為一處，其規劃檢討修正情形及植栽是否影響消防救災，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊因素費用耐震力提高(13,492,491元)之外審結果、容積移轉費用(113,164,495元)，經實施者說明必要性與合理性，並經審議會討論後，予以同意。
2. 另有關外牆建材提升(62,409,900元)，請實施者詳列相關費用及財務說明，並說明合理性及必要性後，再提會討論。
3. 本案人事行政管理費用5%、銷售管理費用6%、風險管理費率 11.25%均以上限提列，經實施者說明必要性與合理性並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案二樓以上均價為84.5萬元/坪及估價報告書修正情形，請依委員意見修正。另有關本案△F5-1獎勵額度下修，導致估價部分調整請併同修正。

(六) 實施者自提修正部分

本案自提修正部分，包括消防救災活動空間由二處調整為一處、地下層機房調整、地面層戶外安全梯調整、屋突空間調整、6樓C戶D戶隔間調整，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(七) 其他

1. 有關道路截角分割導致基地範圍調整部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關本案申請報府核定期限以取得容移許可證明後45日內辦理，經實施者說

明並經審議會討論後，予以同意。

3. 同意本案在核定前若有所有權人產權異動或申請分配位置(單元或車位)協議異動調整，在不影響其他所有權人權益之下，提出相關證明文件、選配單元做為佐證者，後續報告書配合修正時，同意授權更新處依相關證明文件詳實核對後確認。

(八) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予177.66平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度。
2. △F4-2 (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予275.95平方公尺 (法定容積9.32%) 之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. △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)，因本案受限於基地規模，未於義理街49巷部分補足8m巷道後再退縮2m人行道，決議本項獎勵酌降1%，同意給予266.49平方公尺 (法定容積9%) 之獎勵額度。有關本獎勵下修1%部分，實施者說明擬於A戶1-12F進行面積微調，並載明於計畫書。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原則同意給予235.38平方公尺 (法定容積7.95%) 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。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予177.66平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟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「銀級」以上。
6. △F6 (處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積) 原則同意核實計算後給予463.13平方公尺 (法定容積15.64%) 之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。
7. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予749.49平方公尺 (法定容積25.31%) 之獎勵額度。

(九) 本案提列外牆建材提升費用，請實施者補充說明合理性與必要性後，併同聽

證紀錄，再提請大會討論。

三、「擬訂臺北市內湖區文德段二小段615地號1筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 葉堯2781-5696#3079）

討論發言要點：

（一）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 前次幹事複審已請實施者就地下室加成後若涉及物價指數調整之情形，請以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整(106.10.25審議原則)，目前未修正完成，仍請依前開意見修正{如B3加成計算為 $43,900 \times 1.3 = 57,100$ ， $57,100 \times 1.04\% = 600$ ， $57,100 - 600 = 56,500$ ，B4及B5加成請比照辦理}。
2. 本案建物加計地工地改工程費用32,584,791元，請實施者說明依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後，提請審議會審議。
3. 依實施者說明本案目前為事業計畫階段，尚無信託合約可提供，惟提列總表規定信託管理費須以合約金額提列，並檢附相關證明文件，請實施者說明目前提列之合理性後，提請審議會審議。
4. 本案人事行政管理費及風險管理費皆以上限提列，銷售管理費以費率5.5%提列且共同負擔比達41.13%，提請審議會審議。
5. 其餘前次幹事複審所提意見已修正。

（二）地政局 李幹事汪穎（書面意見）

本案估價報告書本局無意見。

（三）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，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）張委員鈺光

1. 選配原則部分，應將原位次選配修正為優先原位次選配，並不能限縮住戶選配。
2. 有關私契約部分，分配原則(三)房屋單元及車位之選配依雙方合議，按簽訂本契約日期順序優先選配，此部分因屬私人契約，住戶亦可循行政救濟處理，但此部分明顯違反消保法第12條規定，並違反定型化契約之規範，但因屬私契約，仍請實施者再妥予向所有權人溝通協調。

3. 實施者辦理都更具有相當經驗，建議盡量在可接受範圍內接受地主需求。
4. 請實施者就目前1樓住戶，訪查有幾位有想要選1樓的需求，並建議實施者可考量增加更新後1樓戶數規劃之可能性。

(六) 何委員芳子

1. 請說明1樓住戶同意書取得狀況。
2. 選配原則所載內容有「暫定」兩個字，但目前事業計畫就應確定相關內容，並作為後續權利變換計畫之依據，應刪除「暫定」兩個字。

(七) 趙委員正義

1. 因本案尚未進入權利變換計畫階段，由於更新後各層樓、各戶單元位置之價值皆不相同，若為邊間單元，則單價相對較高，陳情人倘欲選中、高樓層選配邊間單元，仍依權利變換方式，繳交差額價金，另實施者也辦理都更也相當有經驗，本案同意比例也已超過87%，請雙方再妥善溝通協調。
2. 加速更新時程部分，市政府有多項政策改善，若為100%同意案件，審議上亦能優先審理，本案屬於海砂屋社區重建，也有其急迫性，因此，審議會也會協助盡速審議本案。
3. 本案更新前1樓於估價上應無商效，故更新後可能亦無規劃商業使用之需要，建議實施者可再與所有權人溝通，確認是否有分回更新後1樓之需求。
4. 本案同意比例已超過87%，建議可續行審議，但就1樓分配上仍需再作溝通為宜。

(八) 遲委員維新

1. 請實施者確認1樓所有權人是否有分回更新後1樓之需求。
2. 針對所有權人表示私契意見，審議會應無權討論，請雙方再予溝通協調。同時提醒所有權人，本案後續以權利變換方式實施，倘依今日決議將本案選配原則之限制刪除，則今日陳情的所有權人擬選配之單元，未來亦可能同時有其他所有權人欲選配，故可能無法能選配到期望的單元，再者，尚需依估價師查估之單元金額找補差額價金，與私契選配方式是完全不同，另實施者也應充分與所有權人說明權利變換計畫是如何進行，與私契約有何區別等資訊，避免後續紛爭。

(九) 簡委員伯殷

1. 本案1樓規劃在車位、門廳位置不動下，也僅能勉強規劃4戶小坪型之單元，且可能有1戶之採光較差，亦無法滿足現在1樓9戶原所有權人分回，故實施者提供總價高之高樓層讓1樓所有權人分配之作法是可認同的，倘本案1樓需再增加1戶單元的空間，建議也可將管委會空間安排於別的樓層，僅供實施

者參考。

2. 本案同意比例已超過87%，且屬海砂屋社區，建議可先續行審議程序，將事業計畫之容積獎勵、共同負擔等先確定後，若後續實施者需要變更1樓設計，亦可循變更事業計畫及擬訂權利變換計畫方式辦理。

(十) 潘委員玉女

1. 選配原則部分，本案計畫書載明更新後價值選配以原位次為原則，但原位次一般適用於1樓，因1樓可能會有店鋪需求，而2樓以上應開放選配，故建議原位次的原則，僅限於1樓之選配，2樓以上開放選配；另停車位部分，依陳情人表示以簽約的次序，似不符一般原則，建議選配原則均公開開放選配，依住戶選配價值高低而進行找補，這樣對於參與更新的住戶選擇權才比較高；另選配原則應於事業計畫修正，作為權利變換計畫之依據。
2. 尺寸標示不清(P10-13~P10-26)，請一併修正。

(十一) 劉委員秀玲

本案部分住戶仍有疑慮，溝通上是否有問題，仍請實施者加強溝通協調，並讓住戶知悉選配原則及1樓選配限制。

(十二) 方副主任委員定安

1. 都市更新最怕的是大家有誤解，有關陳情人所提願意接受與實施者彼此溝通，剛陳情意見提到高樓層估價問題，先姑且不論估價高或低，因審議會會針對估價內容詳細審查，重點在於選配原則資訊住戶是否知悉。
2. 實施者針對陳情人所提，未來要怎麼選配，1樓能不能選的問題，是否有機會讓陳情人在資訊透明的情況選配想要的單元。
3. 請問陳情人所提選配需求，是否有向實施者提出。
4. 海砂屋更新重建確實有急迫性，但整合難度相較一般案件還高，本案現況為海砂屋，臺北市政府也將秉程序公平、公正及公開的方式，在保障所有權人之權益下協助本案儘速審議，也請實施者與陳情人再予溝通協調。

實施者回應：

- (一) 事業計畫選配原則僅載明10%之內選配，並依原位次選配其餘無限制，則各樓層價值由估價是估算，後續仍依審議結果為準，實施者亦於開始推動本案都市更新整合時即已於該社區區分所有權人會議、地主說明會上多次說明，惟選配原則同意配合委員意見刪除原位次等文字。
- (二) 實施者均多次於地主說明會中報告本案建築規劃內容，其餘1樓所有權人均知悉並願意於更新後分回高樓層單元。
- (三) 本案因屬於都市更新案，故必需在一樓基地配置上對環境提供公益性，同時

希望更新後也能提升所有權人居住生活品質，惟無法以原建蔽率設計，故經通盤考量而有目前1樓之設計，且本案已經公聽會、幹事會、幹事複審會議、聽證等程序，所有權人也都充分知悉，對於1樓設計上無住戶提出意見，因本案屬海砂屋社區，是否建請本案能續行審議，確認本案都市更新容積獎勵，倘若於權利變換階段有其他需求，則本案也可考量採變更事業計畫及擬訂權利變換計畫併送方式辦理。

(四) 實施者就陳情人表示之意見，將秉持誠意持續予以溝通協調。

決議：請實施者與住戶加強溝通協調並確認更新後住戶是否有1樓使用需求，倘有1樓使用需求，請修正相關建築圖說，另請依委員及幹事意見修正財務計畫及選配原則等內容後，再提會討論。

四、「擬訂臺北市南港區玉成段五小段1地號等13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 顏邦睿 2781-5696#3063）

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事宏玲(書面意見)

1. 本案提列占有他人土地舊違章建築戶現金補償208,690,763元，14戶中有12戶所有人已變更，目前實施者檢附買賣契約等相關文件作為提列之證明文件，另2戶目前受補償人不明而以銷售淨利作為補償單價，未檢附相關證明文件，幹事複審已請更新處協助釐清12戶文件及2戶未檢附文件是否符合提列總表規定，仍請更新處協助釐清是否符合規定。
2. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，且共同負擔比達43.44%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。

3. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(二) 地政局 李幹事汪穎(書面意見)

本案估價報告書本局無意見。

(三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(四) 新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

本案更新單元東新街及東新街64巷交口建築線外側道路範圍內之地上物拆除後請併入人行道認養計畫一併修復為人行道鋪面，有關前述公有人行道無障礙斜坡道之設置方式，相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印「台北市政府工務局工程標準圖」之「無障礙斜坡道詳圖」辦理，另位於該斜坡道範圍之既有交通號誌若有妨礙行人通行之虞時，亦請協調相關權責單位移設

至適當位置。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

1. 本案前於106年2月2日都審核定在案。後續如涉相關都審變更設計事項，依更新審議會決議辦理後續。
2. 本案容積移轉回饋措施如下，不得擅自圍蔽或設置阻礙物，應24小時開放供不特定公眾使用，並負維護管理之責：
 - (1) 基地東側(東新街側)多退縮4公尺開放空間、南側(東新街64巷側)多退縮4.19至8.94公尺開放空間；共計203平方公尺。
 - (2) 南側口袋型空間另提供12輛自行車停車空間。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏

有關本案交通規劃部分，本局無意見。

(七) 建築管理工程處 徐幹事文強

1. 本案依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢巷，本處無意見。
2. 有關無障礙設施部分，請依建築技術規則規定檢討，並明確標示。

(八) 何委員芳子

1. 事業計畫P11-11植栽計畫說明第1點提到基地後側規劃設計一處水池，但配置圖無水池，請實施者釐清說明。
2. 權變計畫P9-4計算說明第2點補償金額誤植，請修正為15,540,000元。

(九) 簡委員伯殷

1. 一樓A1、A4戶店面上面有糞管，請註明於圖面或取得獲配者同意。
2. 請說明標準層A1、B2戶臥室後方小陽臺設置理由，請避免二次工程，以免誤導住戶。
3. 有關管理費率上限部分，認同游委員所說，是希望實施者分析有無容移的差異，跟占有他人土地之舊違章補償費沒有關係，應該是計算申請容移到底對地主有利還是無利，或是容移扣掉後合理的共同負擔比例是多少，如果只是純粹扣掉容移，共同負擔比約39%。

(十) 蕭委員麗敏

1. 請實施者說明簡報P12之方案B，依都市更新條例第37條計算租金補償的計算依據為何，若假設為合法建築物時，依通案原則應屬房地不同人，是否符合都市更新條例第37條出租或依通案之土地使用權來進行價值評估。
2. 依實施者說明，尚未完成協議之2戶是實際有支付地租給地主的情形，請說明是否有訂定租約。

3. 一樓店面部分戶別有糞管，請估價師檢視是否影響店面價值，建議依過去案例告知相關選配人。

(十一) 游委員適銘

幹事會時財政局提到管理費率以上限提列，實施者說明共同負擔已調降，簡報P24說明從43.44%調降到31.87%，包括容積移轉費用3%、占有他人土地舊違章之處理6%，存有疑義。共負比分子是費用，本案約13.9億，分母是總銷金額32億，容移代金約1.02億，但是增加829m²，一坪82萬多的總銷約2億，所以應是比較有無容移的共負比差異。另不含容積移轉的共同負擔約為42.9%(-0.54%)，也就是說就容移的因素，並非減少3%多，而僅減少1%而已，故以此為由說明共負比會大幅降低而未酌降管理費率不合理，建議依權變小組結論調降管理費率。

(十二) 潘委員玉女

1. 權變計畫P6-7~P6-21設計圖尺寸標示不清，請修正。
2. 權變計畫P17-4~P17-11建物登記清冊，共用部分(2)與車公除個別持分外，應增加一欄載明合計後之持分。
3. 更新後車位有大部分集中於某特定戶之情形，後續銷售時應配合權利變換，分配至該銷售的那一戶。
4. 權變計畫P6-22共專圖之共用部分(包含小公、大公)，應分別圖示表示範圍。
5. 權變計畫P15-1第二項不願參與權利變換分配，而領取現金補償者，建議直接寫「無」即可，其餘說明可刪除，以免混淆；第三項願意參與權利變換，領取更新後權利金者有1個地號28個人共同共有，只要寫「願意參與權利變換，分配更新後權利金辦理」即可，毋需說明持分比例如何，表15-2備註說明請刪除，因為28人共同共有，其意見只視為1個，就是「分配更新後權利金」，不需再寫出個別的选择。

(十三) 劉委員秀玲

1. 請說明南側留設空間之通行動線，圖面似乎四周有設置圍牆，請實施者釐清僅供住戶使用或不特定公眾使用。
2. 依簡報P39容移前後分析看起來地主也有很大的獲利，但本案實施者就是最大的地主，其餘小地主是23地號(28人共同共有)、財政局都是領錢，因此容移前後分析之效益不大，認為此分析可以刪除。
3. 有關本案△F5-1，南側留設空間未開放供公眾通行，其他有供公眾通行的空間均已申請獎勵，考量未提供額外公益性，建議循例扣2%容積獎勵。

(十四) 臺北市都市更新處

1. 本案舊違章14戶中有2戶尚未取得協議，因本案安置方式採現金補償，請實施者依提列標準說明十四，採現金補償者，原則同「說明十二、合法建築物拆遷補償費」之方式計算未取得協議之違章戶補償費用。
2. 未完成協議之舊違章戶若要以合約金額提列共同負擔，需在核定前完成並提供相關協議書，若未能在核定前完成協議，則請依提列標準規定，以比照說明十二之計算方式提列占有他人土地舊違章拆遷補償費。
3. 倘本案最終未計算2戶占有他人土地舊違章建築戶之容積獎勵及協議後拆遷補償費，因事涉後續更新案之執行，實施者仍須對該舊違章建築戶提出妥善之處理安置方式。

實施者回應：

- (一) 有關新工處意見，遵照辦理。
- (二) 事業計畫P11-11所提到水池，係原報核版圖面有設計一處水池，但後續已取消，相關文字誤植將配合刪除。
- (三) 有關建管處意見之無障礙設施標示，遵照辦理。
- (四) 南側留設空間分為兩部分，一部分為12輛自行車停車空間，係開放供不特定公眾使用，另一部分係住宅內部使用，並設置60公分花臺為區隔。
- (五) 有關1樓店面部分戶別有糞管之情形，會遵照委員意見，明確標示於相關圖面並告知相關獲配人(01FA1獲配人為臺北市七星農田水利會、01FA4獲配人為皇鼎建設)。
- (六) 有關標準層A1、B2戶臥室後方設置小陽臺，在設計規劃上希望在臥室也可以有一個對外的空間，目前臺北市政府均有要求於銷售過戶時出具無違建證明，故後續銷售時將確實遵守。
- (七) 容移前後分析遵照委員意見刪除。
- (八) 本案未取得協議之占有他人土地舊違章拆遷補償費計算，除了尚未取得的2戶外，其他已取得協議之12戶均以協議合約金額提列拆遷補償費，此亦為共同負擔提列標準所准許的計算方式，剩餘2戶因為仍在協調中，故目前僅提供參考數字與違建戶溝通，建請同意暫以目前現金補償方案提列共同負擔，但最後會依實際與違章戶達成協議的金額提列。
- (九) 有關簡報P12之方案B，係依違章戶實際繳交地租之收據金額試算補償費，僅假設依出租方式有權使用土地，並非假設其為合法建築物。
- (十) 尚未取得協議的2戶並未與地主訂定租約，但近年(99至103年)有繳交地租，但繳交的情況並不是很正常，像這兩年繳租又沒有再繼續，因此目前是依地主提供給我們的租金收據來進行試算。
- (十一) 風險管理費率配合委員意見，經討論後願意自行調降1%(由11.25%降為

10.25%)，由實施者自行吸收。

- (十二) 尚未取得協議的2戶，實施者會盡最大的努力再溝通協調，若未能於核定前取得處理協議書而調降 $\Delta F6$ ，致本案獎勵額度未達50%上限時，建築設計方案將優先由標準層逐層微調縮減。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案都市設計之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。其餘建築規劃設計及一樓部分戶別上方有糞管之情形等，請依建管處幹事及委員意見修正。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（東新街52巷、56巷），免依臺北市市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 交通規劃部分

本案地下層及平面層停車位檢討之修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

1. 本案申請容積移轉 829.78m^2 （佔法定容積19%），暫列代金1億2百萬餘元，經實施者說明容積移轉代金業經市府107年1月11日函核定總價新臺幣109,872,000元在案，並經審議會討論依核定金額提列共同負擔後，予以同意。
2. 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(11.25%)皆以上限提列，經實施者說明風險管理費由11.25%調降為10.25%，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

1. 本案容積移轉增加之成本及容移前、後差異分析，請依委員意見修正。
2. 本案估價報告書修正情形，以及二樓以上均價822,127元/坪，請依委員意見修正。

(六) 人民陳情部分

本案尚所有權人及占有他人土地之舊違章建築戶尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(七) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予305.71m²(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △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),考量未提供額外公益性,故予以酌減獎勵容積2%,同意給予349.38平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。倘△F6未於核定前取得協議書,致容獎未達上限50%時,實施者表示酌減部分由標準層逐層微調縮減。
3. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予329.04平方公尺(法定容積7.53%)之獎勵額度,後續授權更新處覈實計算;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。
4. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予349.38平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度,並請實施者後續依103年11月10日公告之「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。
5. △F6(處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積)原則同意給予873.45平方公尺(法定容積20%)之獎勵額度;請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書,並授權更新處核實計算後給予。
6. 本案申請容積移轉部分,同意依本府都市發展局審查結果,給予829.78平方公尺(法定容積19%)之獎勵額度。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 王○傑(委託人王○東) (1)建物的屬性為何?是否屬合法建物可參與權利變換? (2)請主管機關確認到底陳情人的房子是不是合法建物,是否有權分走大部份地主的權利跟價值?	1-1實施者受任人:台北再開發規劃股份有限公司-田喬治 (1)地上物屬性只有一棟合法建築物,其他為違章建築物,依法規規定只有合法建築物才能參與權利變換。 (2)針對地上物住戶,本公司依據都市更新條例41條進行安置,並依據自治條例19條進行現金補償。	1-5. 均屬占有他人土地舊違章之處理方式,已依討論事項(六)人民陳情部分進行討論,請依審議會決議辦理。
2. 林○湄(當事人) (1)請主管機關確認目前實施者所提出違建戶解決方	2-1實施者受任人:台北再開發規劃股份有限公司-田喬治 (1)實施者是依據相關法令來針對	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>案是否已符合相關法令規定。</p> <p>如陳情人無法自證為本案相關權利人，且對於實施者試算之補償方案均不接受，所提要求也與法律所允許之範圍相差甚多，如果主管機關未經查證陳情人的身份就准許他陳情，也不制止他提出種種不合理的主張及要求，造成都更案進度延緩一再拖延，個人嚴重懷疑政府是否真的有心加速都更，或是只會任由釘子戶綁架，侵害真正合法的土地所有權人權益。</p>	<p>地上物舊違章提出解決方案，是否合法性仍需要主管機關審查認可。</p> <p>(2)陳情人目前提供的資料，還沒有辦法證明舊違章是否為相關權利人及補償對象。</p> <p>2-2都更處：顏邦睿</p> <p>(1)占有他人的舊違章，需要由實施者提出處理方案，占有土地的占有人需要提出77年8月1日的相關文件，需要自來水、水電、稅籍來佐證。補償對象為誰，需由實施者查明，以及現金補償的部分可以列入共同負擔。如果舊違章的部分未取得協議書△F6容積獎勵則不給予。</p>	
<p>3. 林○源(當事人)</p> <p>(1)陳情人是否證明其為應受補償人？</p> <p>(2)陳情人是否就真的地上物的所有權人，有何證據？</p>	<p>3-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司-田喬治</p> <p>(1)、(2)陳情人目前提供的資料(沒有稅籍資料)，還沒有辦法證明舊違章是否為相關權利人及補償對象。</p>	
<p>4. 林○玲(委託人林○忠)</p> <p>(1)都更案進度緩慢，希望加速審議。</p> <p>(2)地上物現有人目前都沒有被認定其相關權利，卻一直干擾我們都市更新的進度，讓我們非常無奈，希望市府可以查明地上物現有人身分，如期協助我們進度。</p>	<p>4-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司-田喬治</p> <p>(1)、(2)規劃團隊跟實施者立場回應，本案就過去的協調，提出協調過程。以下：</p> <p>A. 104年8月18日地上物表達非違章戶。</p> <p>B. 105年2月2日再次重申非違章戶，並出具書面陳情。</p> <p>C. 105年10月13日再次重申合法買來的房屋，也有繳納地租，不應被稱為違章戶。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>D. 106 年 3 月 1 日及 2 日有做私下協調。</p> <p>E. 106 年 3 月 13 日地上物現有人，要求要做合法地上物登記。</p> <p>F. 106 年 3 月 23 日地上物所有人，表示不願意配合都市更新條例的相關規定提出的補償方案。</p> <p>G. 106 年 4 月 5 日，地上物所有人表示說是否可以提出換屋，表示自己為合法建築物。</p> <p>H. 106 年 6 月 19 日，表示地主不願意分配房屋給地上物現有人，應該要由實施者來補償。</p> <p>I. 以上等協調過程詳書面意見 4-2(相關協調紀錄)</p> <p>4-2 都更處：顏邦睿</p> <p>(1) 意見的整合跟爭議的處理，才是推動都市更新的最主要的關鍵，針對舊違章的部分有事實上的處分權，法令上還是有給予一定的保障及補償，從居住權的考量，實施者仍應善盡溝通協調之責。</p> <p>(2) 今天聽證結束後，會依序召開審議會，如順利審議通過，即可將本案報市政府核定。</p>	
<p>5. 詹○泉</p> <p>(1) 地上物在這邊歷史 70 年，請問在 106 年 3 月 1 日之前有地主來跟我溝通過嗎？皇鼎建設也沒有來找我談蓋房子的事情，剛剛發言的所有權人都在表達我都是亂陳情，以上提</p>	<p>5-1 實施者受任人：台北再開發規劃股份有限公司-田喬治</p> <p>(1) 實施者這邊我們會接受地上物所有人提出的相關資料，我們會檢核是否相關，或是已經重複，經確認後才予以補充。</p> <p>5-2 都更處：顏邦睿</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
出相關居住文件。	(1)△F6 占有人的查證需要簽協議書，實施者要查明補償的對象是否真實，△F6 獎勵需有協議書，如果實施者要申請△F6 需要先收取占有人的相關文件，查核是否屬實。	

- (九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於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。