

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 467 次會議紀錄

110 年 4 月 23 日府都新字第 1106006250 號

壹、時間：民國 110 年 3 月 23 日（星期二）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N202 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：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、「擬訂臺北市大同區市府段三小段 77 地號等 59 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 江柏緯 2781-5696 轉 3063)

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）

有關本案後續更新審議程序及範圍調整事項，本分署原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃幹事于珊（書面意見）

本次討論事項因涉審議程序及鄰地協調，無涉本局協審事項，爰無意見。

(三) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(陳技士昇陽代)（書面意見）

本案本次會議係討論更新單元範圍，本局無意見。

(五) 消防局 廖幹事家銘（書面意見）

未檢附消防車輛救災動線及活動空間相關圖說。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊（書面意見）

本階段係更新單元與北側鄰地整併意願議題，無意見。

(八) 林委員光彥

1. 都市更新案並非合建案，非實施者所述須取得100%同意書方能進行都市更新事業計畫案，仍須考量公共利益及私人利益，不能因程序或效率問題而犧牲人民私有財產之權益。
2. 本案鄰地範圍確實不小，惟鄰地陳情人之建築物外觀、狀態、屋齡與現況右側更新基地相近，左側雖為50年之建照，經檢視外觀似為不同時期之建築物，屋齡、新穎老舊程度亦不儘相同，兩相比較，應劃入目前更新單元整體開發較客觀且符合都市更新之利益。
3. 另鄰地所有權人周家及黃家皆表達參與都市更新意願，縱使實施者反對亦不足作為劃出更新單元之理由，有關都更進行不以實施者買賣係爭土地做為唯一之必要，實施者所稱買賣衝突過程，不影響今日審議，建議將該4筆土地納入更新單元範圍。
4. 另補充都市更新條例第44條，實施者方式之選擇非屬實施者之權利。可部分協議合建，部分權利變換方式實施，請實施者參酌。

(九) 蕭委員麗敏

168專案係為市府為加速100%同意比例之更新案，倘加入本次陳情人持有範圍仍符合168專案，建議還是納入為優先考量。

(十) 謝委員慧鶯

本次到場4位陳情人皆表示參與都市更新意願，建議請陳情人一至二週之時間提供同意書，倘若未出具事業計畫同意書則同意實施者不予納入更新範圍。

(十一) 鄭委員淳元

本案建議後續擬具都市更新事業計畫時，臨6公尺計畫道路須依通案審議原則補足8公尺再退縮2公尺，另臨4公尺計畫道路亦補足8公尺並退縮2公尺，退縮道路之部分須順平並不得設置植栽。

實施者說明及回應：

- (一) 以實施者的立場而言，更新單元範圍當然是越大越好，但卻堅決不願意讓陳情人納入必定有其原因。本案自107年整合至今已達3年多，實施者與私有土地所有權人達成100%共識，採協議合建方式辦理。
- (二) 協調過程冗長不贅述，最終在過年前，陳情人中其中兩位黃姓地主由實施者提出買賣價金，對方也接受。針對另一位黃姓地主，實施者也提出一併以買賣方式辦理，亦配合修改黃家委託律師提出的合約內容。

- (三) 實施者先行補充說明陳情人兩家之間的訴訟和解狀況，周姓地主與黃姓地主兩家人各持分二分之一，黃家必須償還周家大約七百餘萬元的金額，但已過期，因此目前是黃家支付利息給周家。另於周母死亡前，共有人不得請求分割不動產，且必須讓其母親住到百年以後。故周家必須出示同意分割切結書，才能辦理買賣流程。
- (四) 周家部分合約均疑似為同一人所簽署，實施者要求其提供其他周姓地主之委任書，經多次催促至今仍無下文，導致這分單方面簽署的合約是否成立尚存疑義。
- (五) 公辦協調會前實施者通知周家一併參與，無通知黃家，在此更正。
- (六) 就鄰地協調範圍，其非本案必要協調範圍。辦理公辦鄰地協調會時，其亦非更新處通知對象。後於自辦協調會、自辦公聽會及公辦鄰地協調會之意願表達期限內，其均無表達參與意願。
- (七) 本案係以100%協議合建方式實施都更，故實施者亦多次通知若有參與意願請儘速簽約，依陳情人(周家)要求修改增補契約書，同意陳情人(周家)要求分配之店舖及住家面積50坪，但年假期間簽約仍無果。
- (八) 周家原表達希望店舖加住家面積50坪，實施者也已同意，如今又表示要採比例分配。建築規劃每戶店面都必須依照地主需求調整配置，陳情人卻一再反覆，實施者無法接受。
- (九) 實施者知悉今日要召開審議會，因此於3月8日寄發存證予陳情人，要求限期內必須確認簽署店舖及住家增補契約、周家同意黃家分割切結書、以及周家其他非本人簽名用印之地主委任書。同時亦週知黃家此事，因黃家目前為止僅有兩位有簽署買賣契約書，另一位黃姓地主要求有周家之切結書才願意簽署買賣契約書，如今卻又向更新處陳情表示其自始至終皆無表示以買賣方式參與合建，此兩家人之反覆要求及誠信，實施者無法接受，更憂心此次讓周家簽約參與都更後，後續程序尚有信託合約、拆屋等各種程序，難保周家及黃家會刁難，拖延都更進度或訴諸法院，實非本公司及本基地全體地主所能承受。請委員體諒實施者及55戶更新單元範圍內之地主想儘速以168專案方式完成本更新案。

#### 決議：

- (一) 有關本案於109年10月8日由都市更新處召開公辦鄰地協調會後取得鄰地所有權人同意書，經實施者說明後並經審議會討論後，予以同意165、166、169、170地號等4筆土地納入本案更新範圍內。
- (二) 有關北側鄰地151、152、153、154地號土地之所有權人多次陳情表示欲參與

本案都市更新，請都市更新處協助召開公辦協調會，並針對實施者與鄰地所有權人溝通協調並研擬方案後，再提大會討論。

## 二、「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 351-2 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 黃映婷 2781-5696 轉 3055)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，遲委員維新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) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）
  1. 案內包含本局經管同小段 404-1 地號 1 筆市有土地，面積 335 平方公尺，占更新單元（總面積 1,339 平方公尺）比例 25.02%，都市計畫使用分區為策略型工業區（不得作住宅使用），110 年土地公告現值為新臺幣 5,460 萬 6,000 元。另事業計畫第 5-4 頁及第 5-10 頁，表 5-5 及圖 5-7 顯示本局經管同小段 404-1 地號顯示有被鄰房（玉成街 39 號）越界占用情形，與財管系統資料不符，經實施者於 109 年 7 月 14 日提供土地複丈成果圖予本局，非公用財產管理科於 109 年 10 月 15 日表示將申請鑑界釐清上開占用情形。
  2. 經檢視本次事業計畫（審議會版）與先前本局於聽證階段審查之報告書內容相同，本局意見如下：
    - (1) 有關本局以 109 年 10 月 16 日北市財開字第 1093006736 號函提供聽證意見，經實施者回應將予修正部分，請實施者會後確實修正。
    - (2) 人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 43.22%，提請審議會審議。
    - (3) 查本案因 109 年 5 月 26 日 168 專案小組會議時部分委員表示本案公設比達 49% 過高，請實施者說明公設比過高原因及降低公設比，經實施者 109 年 11 月 12 日函知案內土地所有權人公設比過高原因，本局嗣以 109 年 11 月 24 日北市財開字第 1093007505 號函復請實施者說明本案於每層均規劃 3 個陽台之必要性及合理性、設置 4 部電梯及 3 處安全梯是否係為符合建築相關法規最少應設置之數量，並請實施者檢討調整梯廳與廁所面積占比過高問題。現實施者於本次審議會簡報回復表示上開規劃設計均符合建築法規規定，惟仍請實施者檢討本案公設比是否有下修之可行性。
- (三) 財政局 許幹事珍妮（書面意見）
  1. 本案人事行政費（4.5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（11%），請實施者說明合理性後，提請審議會審議。

2. 其餘168專案審查會議本局幹事所提意見已修正或說明。

(四) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

估價部分已依前次會議意見修正，無其他意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. 依106年12月11日第306次會議討論決議，本案404-1地號現有巷北段保留，南段廢止(如圖10-1、圖10-3)，廢止部分實施者承諾更新後建築規劃留設通廊人車通行。另玉成街59巷改道則保留3公尺作為人行通行使用。前開市項請都發局協助於建造執照中載明。
2. P. 10-7建築面積檢討表，請標註無障礙汽、機車位數量。另本案於地面層及地下層圖說共實設有汽車位49席及機車位49席，請釐清後修正。
3. P. 10-11地下一層平面圖，編號46~48停車格作為裝卸貨格位使用，爰請標註並確認機械升降機載重，且於地面層升降機入口處設置高度及載重等限制標誌。
4. P. 10-12請標註地面層機械升降機前無障礙機車位尺寸。
5. 本案配合綠運輸政策之推動，已在地面層規劃自行車停車空間，為鼓勵上班員工使用自行車通勤，建議於一般事務所樓層廁所內增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用。
6. 玉成街鋪設人行道鋪面(仍維持人車共道)，該鋪面應符合CNS3299-12(穿鞋C. S. R.)防滑係數達0.55以上之標準。
7. 本案車道出入口及停車數量等規劃內容業經本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會同意，爰本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

1. 請於各樓層平面圖標示建築物緊急進口、其替代窗戶或開口，並套繪救災活動空間位置及其水平距離11公尺操作範圍，以確認前述開口位置皆位於救災活動開間操作範圍內。
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有排水溝，應調整避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，且檢附簽證資料。
3. 計畫書第12-4頁第一、(二)點，檢討文字仍說明本案基地南側臨7.8米道路，與計畫書內其他頁文字及圖說不一致，請再檢視修正。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

1. P.10-7表10-4建築面積檢討表之法定汽車檢討算式數值有誤，2000以下部分應為每滿100平方公尺設置一輛，請修正。
2. 本案建築基地臨玉成街深進3公尺部分，建議於P20-1其他應加表明事項加註，本案位於南港細計通檢指示留設拓寬計畫道路路段，其規劃人行道及綠化部分，未來玉成街整體路型斷面配置若有變更，本基地須配合調整。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

經查本案前經本府108年7月10日府都設字第1083058846號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說全案請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定辦理變更設計或依同條正面列舉內容檢討免辦變更設計。

(九) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 玉成街59巷改道部分，請實施者於報告書圖面補充現有巷延伸至人行步道的標示。
2. 地下層開挖範圍鄰近建築線，請實施者依綠化實施要點檢討覆土寬深度。

(十) 林委員光彥

1. 依據106年12月11日第306次審議會決議係更新後建築規劃留設通廊供人車通行，並確保維持通行，惟目前設計將鋪設人行步道鋪面，請實施者說明對於未來車行使用是否有相關影響，並請選用人車通行適用之鋪面材質。
2. 請實施者說明玉成街59巷目前是否可供機車通行。
3. 本案所有權人僅3人，同意比例為100%，管理費用費率均採上限提列是否適宜，請實施者說明合理性。
4. 請實施者於核定前補附聽證時承諾所有權人詢問地政局有關公設攤算之結果。

(十一) 謝委員慧鶯

一樓無障礙汽車停車位旁陽台設置欄杆後，無進出通道設置，請實施者釐清。

(十二) 簡委員裕榮

本案產權單純且公有土地占單元內土地約1/4，請實施者酌降管理費用費率。

(十三) 蕭委員麗敏

1. 本案更新後作為辦公使用，目前辦公使用產品之公設比超過45%亦屬常見，建議實施者於圖面補充各戶公設比計算，以利財政局檢視。
2. 請實施者說明空調主機是否放置於陽台？另提醒陽台登記時屬附屬建物部分，若是減少陽台面積，反而會使公設比提高。
3. 一般而言，設置3座電梯可符合一般辦公大樓使用需求，請實施者補充說明設置1座1~4層專用電梯之用途。

(十四) 羅委員文明

1. 現有巷玉成街南段業經106年12月11日第306次審議會決議同意依臺北市都市更新自治條例第10條第1款辦理廢巷，目前留設通廊之淨高為3公尺，建議實施者考量增加通廊高度。
2. 玉成街59巷改道部分，符合臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第5款規定，請實施者於報告書圖面補充相關尺寸之標示，以利後續申請建造執照。
3. 地面層之無障礙車位進出不易，建議實施者調整鄰接之陽台及南側物管室配置，以利停車使用。

(十五) 楊委員欽文

1. 玉成街供人車通行時，與本案沿道路退縮人行步道之高程規劃及銜接介面，請實施者再妥予考量。
2. 地下層裝卸車位採昇降方式進出，請實施者標註並確認機械升降機載重、寬度及高度限制。

(十六) 黃委員燉雲

地下層請標示尺寸(第10-8頁至第10-11頁)，地面層及屋凸請標示斜邊、轉折、陽台和圓弧曲線等尺寸(第10-12頁至第10-24頁)。

(十七) 都市更新處

本案玉成街北段現有巷道保留通行，依規定應依現況留設供公眾通行，故現有巷道往北延伸之人行道獎勵部分應予以扣除，另玉成街59巷改道之△F5-3獎勵亦應依上開檢討方式予以扣除。

實施者說明及回應：

- (一) 更新後建物主要設置於基地南側，404-1地號土地上現有巷玉成街北段部

分，未來可通行之寬度足6公尺寬；現有巷南段廢巷部分，依第306次審議會決議留設通廊，留設通廊之淨高為3公尺，業經都審核定在案，倘未來有大型車輛通行之需求，可藉由周邊已開闢完成之計畫道路滿足通行需求。

- (二) 本案土地使用分區為策略型工業區，更新後作為辦公使用，廁所須設置於公共空間，造成公設比偏高，若模擬以住宅使用時，公設比將降低至40%以下。此部分已與陳情人充分溝通，並已達成共識。
- (三) 玉成街59巷目前僅供行人通行，無機車通行使用。
- (四) 玉成街將採用人車皆可適用之鋪面材質。
- (五) 本案玉成街側沿街步道設置之行道樹原設置鄰接計畫道路，因南港細計通檢之指示預留15公尺寬道路，配合移設沿街植栽，以利未來道路系統銜接。
- (六) 本案一樓無障礙汽車停車位旁陽台將修正配置，留設進出通道。
- (七) 後續將於計畫書中補充機械升降機載重及高度限制。
- (八) 本案採事權分送辦理，實際共負比以權利變換計畫審議結果為準。另配合財政局聽證意見修正後，共負比下修為43.20%。目前二樓以上均價估價為48萬，未來權利變換計畫送件時，假設二樓以上均價估價為53萬，共負比將降低至39.51%。
- (九) 實施者同意將人事行政管理費率由4.5%下修至3.5%。
- (十) 有關公有土地管理機關(臺北市政府財政局)及蕭委員所提意見之回應說明如下：
  1. 更新後空調主機確實放置於陽台，各層陽台面積約占樓地板面積5~6%。
  2. 因531~534等4筆土地所有權人更新後將分回1~4層，故依所有權人使用需求而設置1~4層專用電梯。
  3. 本案梯廳面積未超過樓地板面積10%，陽台與梯廳面積合計未超過15%；廁所器具數量係依建技規則建築設備編第37條設置，且依都市設計審議規定商業用途之廁所需設置於公共空間。
- (十一) 有關△F5-3應扣除部分建物會作整體酌減，產權一併修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

有關本案所有權人提出公設比過高及相鄰土地針對本案廢巷及建築量體之意見部分，經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以同意。惟



請實施者於核定前補附聽證時承諾所有權人詢問地政局有關公設攤算之結果。

## (二) 廢巷改道部分

本案依第306次審議會決議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(玉成段三小段404-1地號土地南段),免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理;另有關玉成街59巷依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例辦理改道部分,請實施者補充相關尺寸之標示,並鋪設人車通行材質。

## (三) 建築規劃設計部分

1. 本案規劃設計是否符合都市設計審議決議,經實施者說明,並經審議會討論後,予以同意。
2. 本案土地使用分區管制、規劃法定汽車及裝卸位、連續性人行步道,是否符合都市計畫及本市南港細計通檢規定,經實施者說明業將植栽調整移至基地內側及維持人行步道淨寬2.5公尺,經實施者說明,並經審議會討論後,予以同意。另有關建築面積檢討表及應加表明事項加註玉成街深進3公尺部分,請依幹事意見修正。
3. 本案無障礙設施設備、停車位及地下室開挖範圍及地面層景觀植栽等檢討修正情形,請依委員、幹事意見修正。
4. 本案一層陽台是否需設置欄杆疑義,經實施者說明本案將於一層陽台設置欄杆,並經審議會討論後,予以同意。

## (四) 交通規劃部分

本案車道出入口、進離場動線、裝卸貨與無障礙車位設置等檢討及機車位數與都審通過數之變動原因,請依委員、幹事意見修正。

## (五) 消防救災部分

本案消防救災活動空間、各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置與救災活動空間水平距離、排水溝載重,以及救災動線之淨寬及淨高等修正情形,請依幹事意見修正。

## (六) 財務計畫部分

本案所有權人共計4位,實施方式為權利變換,其人事行政管理費(4.5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(11%)均以上限提列,經實施者說明人事行政管理費率酌降為3.5%,並經審議會討論後,予以同意。

## (七) 估價部分

1. 本案二樓以上均價481,332元/坪，共同負擔達43.22%及轉管是否反應於估價上及估價報告書修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

## (八) 建築容積獎勵部分

1. △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401.70平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度。
2. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 扣除玉成街通行及玉成街59巷改道部分，原則同意給予348.26平方公尺 (法定容積8.67%) 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。另酌減部分，經實施者說明並經審議會討論後，同意量體均勻酌減，另產權面積部分請配合修正。
3. △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241.02平方公尺 (法定容積6%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「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。

## (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 郭○○(代財團法人台灣基督教長老教會錫安教會)(當事人)</p> <p>(1) 建築規劃公設比達 50%，有損地主權益，請審慎檢視。</p> <p>(2) 實施者之建築規劃公設比高達 50%，有損地主權益，應該重新規劃。例如：車位面積應該加入機電面積，因為倉儲車位也會使用電力，車位維護也會使用電梯及樓梯，也應考慮分配其面積，而不是除了車位投影面積以外，全部規劃為大公。</p>	<p>1. 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 廖家政協理</p> <p>本案建築設計為全棟辦公規劃，故公設比會較高，車位公設登記方式，及其機電空間及維修空間皆符合登記規則。全案採零雨遮設計致使公設比較高，係為了提供最實在的坪數。</p>	<p>經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>2. 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)</p> <p>(1) 表 15-4 建築設計費用計算表</p>	<p>2. 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 廖家政協理</p> <p>(1) 建築設計費所有超過級距部分會</p>	<p>經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>未按本市建築師酬金標準表載有總工程費超過 6,000 萬元以上之級距，請實施者釐清修正。</p> <p>(2) 鄰房鑑定費未附有鑑定範圍內建物清冊，請實施者補充說明。</p> <p>(3) 人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 43.22%，建請實施者調降，後續提請審議會審議。</p>	<p>釐清修正。</p> <p>(2) 補附鄰房鑑定清冊。</p> <p>(3) 目前依審查意見修正後共同負擔比例為 43.22%，考量本案為事權分送，實際數據仍以權利變換計畫核定內容為準。</p>	
<p>3. 郭○○(代財團法人台灣基督教長老教會錫安教會)(當事人)</p> <p>針對剛剛實施者之回覆，未針對電梯空間、樓梯空間、機電空間，未計入車位面積，車位僅計算投影面積，致使公設比過高，請實施者確實回覆。</p>	<p>3. 實施者受任人：呂建勳建築師事務所 張逸凡建築師</p> <p>地下室除車位與機械車位的機房，仍否計入車位來分攤車位面積，一般平面車位之登記計算，其車道、車位會計入車公，但機房、機車位則是計入大公，地下室機房及垂直動線能否部分計入車公，將會詢問地政單位可行性。</p>	<p>經實施者說明並經審議會討論後，請實施者於核定前洽相關地政單位，予以確認。</p>

(十) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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、「擬訂臺北市中山區中山段二小段 125 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 曾于珊 2781-5696 轉 3071)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，謝委員慧鶯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) 臺北大眾捷運股份有限公司

1. 基地西側之捷運站體下方為供電及通風設備，因此完工時該處地面墊高約40公分，若欲順平銜接鋪面，建議由民權西路79號側墊高處理。

2. 若採1/20之坡道長達5公尺，可能影響鋪面設置，另因站體下方覆土深度較淺不建議敲除現有一層梯階。

(三) 捷運工程局

實施者若採鋪面墊高順平，建議用界石區分路權界線，提供圖說資料予本局，另因認養會發生很多問題，故不建議認養，捷運路權部分將會由捷運公司自行維管。

(四) 財政局 黃幹事于珊(書面意見)

1. 本案提列地中壁及扶壁4,037,177元之特殊工程費用，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會討論。
2. 本案提列建築設計費用額外加計法定工程造價2%，有別於一般案例，請實施者補充說明合理性後，提請審議會討論。
3. 本案提列信託費用3,930,082元係暫依更新前土地成本及營建費用之0.2%估算並承諾於核定前檢具合約影本佐證，請實施者說明後，提請審議會討論。
4. 有關都更權利變換營業稅計算，查財政部109年9月14日已有最新令釋，建請實施者依110年1月15日修正之「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」辦理，採有利於土地所有權人之方案提列。
5. 其餘109年4月28日幹事及權變小組複審會議所提意見，實施者已修正或說明部分，本局無補充意見。

(五) 地政局 徐幹事子偉(書面意見)

估價部分，巨秉不動產估價報告書意見如下，餘無意見：

1. P. 40、P. 60地下室開挖率已依前次會議意見修正為76%，惟興建地下樓層從B4修正下調為B3，營造單價卻從150,000萬元/坪修正上調為153,000萬元/坪，原因為何？
2. P. 62表格「公設差異面積」之單位應為坪，請修正。

(六) 交通局 吳幹事瑄俞(張珮甄<sup>代</sup>)(書面意見)

1. 前次意見未修正：P. 10-24機車位編號41、42之間寬度僅1.3公尺，惟依據道路交通安全規則第38條，大型重型二輪、普通重型及普通輕型機車不得超過1.3公尺寬，請確認是否符合建管相關規及是否影響通行。
2. 本案提請大會討論事項：
  - (1) P. 10-8 請於圖面標示機車位編號66、67進出動線及門廊寬度，以利檢視。
  - (2) 機車位設置於地下一層至三層，因基地已設置機車升降機，爰本局無意見。
  - (3) 升降機前6\*6公尺緩衝空間與汽車停車位前方留設之6\*5公尺空間共用，

請依建管相關法規辦理。

3. 6公尺路側退縮2公尺係供人車通行，應順平處理，惟圖10-25之剖面圖未順平處理，圖10-28標示為步道，請修正。
4. 鼓勵綠運輸，建議留設自行車位，及於一般事務所樓層留設淋浴設施，供使用自行車通勤人員使用。
5. 無障礙車位(含汽、機車)應設置數量，請於表10-3一併檢討敘明，本案未設無障礙機車位，請一併檢討修正。

(七) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，請於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。

(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 謝幹事佩珊(書面意見)

1. 建築立面色彩似顯沉重，建議以中高明度、中低彩度設計，以降低其量體感。
2. 地面層車道出入口地坪建請延續人行道鋪面型式，以維人行環境延續性。
3. 基地臨捷運設施民權西路站，考量人行空間界面友善性，建請取消捷運用地側之圍牆，改以綠籬設置。
4. 地面層機車停車格建請整併於地下層設置，倘經都更審議會同意設置於地面層，則建議與其他車道出入口適當整併(如汽機車出入口、或高層緩衝空間)，以減少車道破口數量。
5. 地面層人行道請補充檢討1/40坡度，避免輪椅側翻。
6. 沿街側花台高度建請檢討調降至45公分以下。

(十) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 機車停放空間與6公尺x6公尺緩衝空間設置，請依建築技術規則檢討，**無意見**。
2. 有關商業空間衛生設備數量，請依建築技術規則設備篇第37條檢討說明。
3. 配置圖上分別於高層緩衝空間車道出入口及安全梯出入口有部分區塊標

示，請敘明並確認此空間標示，並確認其有無計入建築面積與容積。

(十一) 黃委員嫩雲

權利變換計畫

1. 拾柒、地籍整理計畫，一、地界整理計畫第1段第4行，…「臺北市政府」應依實測之結果，釐正…，請將「臺北市政府」更正為「實施者」，表17-1 地籍整理計畫表第7欄更新後「合併」暫編地號，請將「合併」刪除（第17-1頁）。
2. 表17-3 建物登記清冊表，共有部分：5091.25m<sup>2</sup>權利範圍，請比照土地持分『(十萬分)』標示（第17-3頁至第17-5頁）。
3. 請標示地下層斜邊尺寸（第6-21頁至第6-24頁）。
4. 估價條件應向所有權人詳加說明。

(十二) 林委員光彥

1. 謄本缺漏登記公共設施部分之補充處理如未涉及更新前謄本登記面積情形，應屬於估價議題。
2. 公共設施部分之補充處理係為「估價條件」的問題，並無變動謄本登記面積，建議調整書面資料文字部分，避免造成誤解。

(十三) 楊委員欽文

一般事務所的樓面未配置茶水間，且一樓未配置廁所，請實施者說明後續使用之規劃？

(十四) 遲委員維新

1. 謄本缺漏登記公共設施部分，因無法判定所有權人，補登謄本確有其疑慮。公共設施之「估價條件」，以估價上來說，類似陽台未登記之估價，惟本案是公設登記不平均及漏登之情形。檢視實施者分析之三個方案，如僅以謄本登記面積計算，每戶差異過大，地主可能無法接受，但如以目前公共設施之「估價條件」方式，調整後每戶公設較為平均相近，應為可接受，分配結果亦相對公平，故對此估價條件個人沒有意見。
2. 地面層大門入口處設有2個機車位，目前規劃似與人行動線重疊，是否應另留設車道？且涉及扣除F5-3獎勵。
3. 估價之公設分算結果顯示一樓差異大，建議採以公設比做合理調整。
4. 本案位於捷運站旁，二樓店面效用比35%似乎偏低，請估價師找市場資料



印證或再考量。

5. 地下室現況為未登記合法建物，現況為一樓所有權人使用，與原位次分配概念相符，且地下室價值估算僅為使用權價值，給予優先分配權，應屬合理。
6. 陳情人似有誤解本案估價條件及選配原則，請實施者再妥予溝通說明。另建議實施者檢具停車位繳稅及管理費等單據於本案附錄。

(十五) 簡委員裕榮

有關捷運用地之人行通道之改善處理不涉及容獎，應由實施者、捷運局及捷運公司三方協調出方案，並於核定前確認。

(十六) 林委員昆華

依財政部民國109年新頒有關營業稅之函釋，有無分析哪個方案對所有權人較佳，請實施者說明。

(十七) 都市更新處

實施者已與捷運局及捷運公司協調出認為最好的方案，並於幹事複審時已說明，但考量本案為都市更新案，希望藉由此次能對公共環境能有更好的處理方式，故提出順平及認養相關討論議題。

實施者說明與回應：

- (一) 本案估價係委託三家專業估價師查估，估價條件於歷次會議皆已詳細說明。陳情人須繳納高額差額價金，係因選配坪數較其更新前坪數大，且選配高樓層。
- (二) 謄本缺漏登記公共設施部分之處理係為「估價條件」，未涉及謄本登記，僅影響更新前建物價值之估算。「估價條件」中載明更新前缺漏建築物公共設施面積之修正方式，且保障謄本登記面積大於管理費面積者。
- (三) 地面層2個機車位後續將配合台電配電室審查結果，調整至地下層。
- (四) 茶水間與地主討論採精簡設計，於一般事務所樓面之廁所旁設流理台做為使用。
- (五) 與捷運站體高差位於基地外，且高差台階緊臨民權西路側人行穿越斑馬線，如要抬高順平可能須調整斑馬線，這部分有困難。相關調整如為基地內，實施者都可配合。
- (六) 同意配合消防局意見檢討修正。另都設科意見，本案東側沿街側花台因地下室為排氣孔，涉及設備及須滿足綠化及覆土深度，高度無法調降至45公分

以下，建請保留原設計，其餘意見配合修正。

- (七) 本案西側捷運用地側之圍牆已採透空設計且搭配燈具照明，因捷運通道進出複雜，考量社區安全及照明需求，無法改以綠籬設計，建請保留原設計。
- (八) 本案係自主更新會並建築師配合本案建築設計已長達10年，且有實際合約可檢附，建請予以依建築酬金標準加計法定工程造價2%。
- (九) 有關更新前估價公設比會配合委員意見修正。另外，委員提出之2樓效用比，會再針對案例作分析，視分析結果適當修正。
- (十) 本案估價條件於歷次會議皆已與所有權人說明。
- (十一) 本案原地下室車位屬合法未登記建物，為一樓所有權人長期繳納房屋稅及管理費，故給予優先申請分配權選配。陳情人於選配截止後選配車位，且選配車位與所有權人衝突，實施者已協調原選配之土地所有權人讓陳情人分配車位。
- (十二) 本案營業稅將依新頒函釋，回歸100年版提列標準以房屋現值為基準計算。

決議：

#### (一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案一樓設置2輛法定機車停車位於主要出入口旁且機車採垂直停放、地下室設置機車升降機，機車位分設於地下1樓至地下3樓，升降機前6公尺x6公尺緩衝空間與汽車停車位前方留設6公尺x5公尺空間共用，經實施者說明，地面層2輛法定機車為將調整至地下室，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案各層商業空間使用之衛生設備設置數量是否符合使用需求及本案16樓設置框架及隔柵延伸至17樓等是否符合建管相關法令規定，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案西側臨捷運民權西路站站體，實施者已規劃改善人行道並增設無障礙坡道，並取得捷運局及捷運公司同意，惟人行道銜接捷運站體處仍有約45公分高差，請實施者協同捷運局及捷運公司再考量有無對環境更佳之方案，並於核定前確認。另沿街側花台高度及捷運用地側之圍牆，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意維持原設計。

#### (三) 財務計畫部分

1. 本案提列特殊工程費用4,037,177元（大地工程(地中壁及扶壁)費用）之外審結果合理性及必要性，以及實施者表示自行吸收機械式倉儲停車設備費用



- 16,258,200元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案建築設計費用額外加計法定工程造價2%，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另信託管理費請於核定前檢具合約。
  3. 本案經實施者說明為代理實施者，人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)以上限提列，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
  4. 營業稅部分依實施者表示將改以100年版提列標準以房屋現值為基準計算，予以同意。

#### (四) 權利變換及估價部分

1. 本案建號未登記共同使用面積部分，報告書載明係以「共同部分面積考量管理費計算面積補充登記面積較少之戶別」方式計算，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另請實施者檢具停車位繳稅及管理費等單據於本案附錄。
2. 本案選配原則是否限縮所有權人權益，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案二樓以上均價(837,676元/坪)及估價報告修正情形(轉管是否反映估價)，共同負擔比35.52%，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員意見修正。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F1$ (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依臺北市政府都市發展局核發之原建築容積認定結果，給予944.92平方公尺(法定容積21.47%)。
2.  $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積)同意給予220.08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264.10平方公尺(法定容積6%)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)，經實施者說明本案西北側人行道部分與鄰地之連續性，並經審議會討論後，原則同意給予176.85平方公尺(法定容積4.02%)之獎勵額度，後續授權都市更新處覆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，亦於住戶規約中載明。

5. ΔF5-5(更新單元規模)同意給予88.03m<sup>2</sup>(法定容積2%)之獎勵額度。

6. ΔF5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予264.10平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度,並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。

#### (六) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p><b>1. 高○○(代林○○)(當事人)</b> 關於林○○小姐於「台北市中山區中山段二小段 125 號地號」都市更新案聽證會,說明如下:</p> <p>一、鑒於聽證會發言時間有限,本所建議就下列對林小姐影響最甚且有關「權利變換」之疑點,先行以口頭於聽證會上提出,若有不足或其他方面之問題再以書面向審議會補充。</p> <p>二、提出質疑部分:</p> <p>第一點:本案因為依照現有騰本登記之持分面積經加總以後未能閉合,而隨意採用「管委會計算管理費用之資料」並不合理,畢竟該資料經計算以後亦未能夠閉合,可見與真實面積仍有差異。因此,在未能得到全體所有權人同意下,單純以一個不知來源、不知計算方法、不知準確度為何之資料作為計算標準實不妥適。且幹事會唐惠群副總經理及承辦科(參第綜3、5頁)等亦對此多有質疑。</p> <p>第二點:迄今未提供三家不動產估價事務所出具之(巨秉、宏大、景瀚)完整之估價報告書與所有權人,若僅憑本次為召開聽證會,所提供之都市更新權利變換計畫案(審議會版)之附錄文件即</p>	<p><b>1-1. 財團法人都市更新研究發展基金會 董政彰主任</b></p> <p>(1)第二點:住戶雖有要求三家估價報告書,因涉及個資,故估價報告書僅能提供審議會,如住戶需要仍可依市府規定申請查閱內容。</p> <p>(2)第三點:有關優先申請分配,尊重現有車位使用及繳稅相關證明。</p> <p><b>1-2. 巨秉不動產估價師聯合事務所 賴晉緯估價師</b></p> <p>(1)第一點:實施者蒐集許多資料,計算基準以登記面積為計算基準再以管理費計算面積,針對面積鮮少之互別,斟酌做調整,優劣部分,已在幹事會取得大部分委員認同。</p> <p>(2)第五點:估價部分是以立體化地價作為計算各戶條件差異會反映土地權利價值,應屬合理。</p> <p><b>1-3. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理</b></p> <p>(1)第三、四點:本案是所有權人發起的自立更新案,實施者及團隊提供全案管理及技術服務,由住戶獲得更新效益。更新原意是尊重現有使用情形,並保障住戶權利。更新前車位均由一樓住戶固定繳稅及管理費並使</p>	<p>有關所有權人所提更新前後估價與申請分配部分,經實施者說明,並經審議會討論後,予以確認。<b>另請實施者檢具停車位繳稅及管理費等單據於本案附錄。</b></p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>結論式之估價摘要，並無法了解具體估價計算之方式及數據是否正確，所有權人實難以判斷估值是否公平合理。</p> <p>第三點：本案地下停車位以「繳稅及管理費之情形」為依據決定是否具有優先選配權並不合理，有侵害其他所有權人之情形。畢竟，在本更新案以前，所有權人間並無任何針對地下停車場之分管協議，實無理有僅憑事實上停車場使用之狀況，即得出某些特定所有人具有優先選配權之結論。</p> <p>第四點：且本案欲以「繳交管理費」為取得優先選配權之理由依據，但迄今卻從未提供任何管理費繳交情形之帳冊、資料，如何證明並取信全體所有權人關於優先選配權依據理由之真實性。</p> <p>第五點：比較本案相同土地持分之所有人，土地權利價值卻有高低不同之差異，然都市更新權利變換計畫案（審議會版）之附錄文件卻未有提供考量條件、基礎或計算公式，所有權人無從判斷土地權利價值比例之合理性。</p>	<p>用維護，並依通案予以尊重保障。本案更新前無車位住戶，也協助溝通並選配到平面車位，充分保障住戶權益。</p> <p>(2) 第四點：本案無以繳納管理費之情形作為優先選配之情事。</p> <p>(3) 本案依規定報核申請檢附三家估價報告書供主管機關審查，因估價報告書涉及個資，可依市府規定申請查閱，如有疑義，實施者可一對一說明。</p>	
<p><b>2. 陳○○(代林○○) (當事人)</b></p> <p>第六點：查都市更新權利變換計畫案(審議會版)第 11-2 頁，更新後 2F-S4 每坪僅 985,000 元與 1F-S4 每坪 2,955,000 元有巨大落差，然 2F-S4 與 1F-S4 間具有獨立通行之樓梯，依一般不動產估價及使用性或其他都更案件觀之，</p>	<p><b>2-1. 巨乘不動產估價師聯合事務所 賴晉緯估價師</b></p> <p>(1) 第六、七點：價差係屬合理性，符合市場行情。</p> <p>(2) 第八點：市場尚無類似本案特殊狀況的案例，主要考量本案無登記到公設面積長期使用權利，斟酌考量評估。</p>	<p>有關所有權人所提更新前後估價部分，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>其估價行情或商業價值應無如此顯著之差異。</p> <p>第七點：又對照 2F-S4 每坪價格與其他相同面向、位置之 3F-B2 每坪價格，具有獨立樓梯連接 1F 店面之 2F-S4 每坪價格，卻僅僅高於單純僅能用於「事務所」性質之 3F-B2 172,000 元，明顯與市場價值不符，有低估之嫌。</p> <p>第八點：本案就「更新前公設差異調整」，於未登記並假設增加之公設面積以「該戶建坪單價 90% 計算」，其合理性為何並無說明。且為何此計算方式與景瀚、宏大以「約更新前該戶單價之 30%」落差巨大。(第綜 3、4 頁)</p> <p>第九點：本案迄今未提供完整估價書，所有權人無從了解都市更新權利變換計畫案(審議會版)第綜 2 頁，地政局所提出之意見及回覆意見。</p> <p>第十點：更新後之停車位價格計算之依據為何，似有低於附近停車位行情之情形，可否提供相關對照價格或個案資料。</p> <p>(2) 停車場繳稅是否可以代表有優先選配，合理性為何?</p> <p>(3) 剛剛回覆意見與過去書面所載回覆意見均類似，僅有概略的結論未有詳細依據及計算方式。</p>	<p>(3) 第九點：地政局意見已在計畫書做回應。</p> <p>(4) 第十點：本案是以區域條件類似案例作比較法，以區域行情計算收益法，應屬符合市場行情。</p> <p><b>2-2. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理</b></p> <p>(1) 優先選配權是尊重現況使用而設定，並非是有繳稅或有管理費才有。例如店舖優先、原位次及原有車位持有等，是通案執行的內容。</p> <p>(2) 回覆意見均依照相關規範說明。</p>	
<p><b>3. 謝○○(當事人)</b></p> <p>(1) 我們這件都更案是「自辦都更」，沒有建商參與合建，獎勵面積全部歸所有權人，本人持有部分的一樓店面也願意配合改建做為公共設施，換取樓</p>	-	經審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>上層的房屋，但有很少數的所有權人為反對而反對，甚至不理性的要求一坪換二坪才願意配合都更，圖取更多的個人利益。我們目前已經有土地持分 95.574% 的所有權人同意都更改建，只有 4.426% 的所有權人不同意或不表態，懇請市政府主管機關依法辦理，審議委員們支持，這棟屋齡 43 年的老舊大樓早日得以更新改建，誠懇的感謝。</p> <p>這棟大樓原先是做飯店使用，後來改為辦公、住家用，很多的設施已快不堪使用，如給、排水幹管嚴重銹蝕，已發生多次水管破裂情事，電梯也到了又要更新的年限，屋頂、外牆、地下室滲漏水，管委會為維持大樓運作，經常的在做修繕，甚至常常要搶修，備極辛勞，這些艱辛工作，反對更新者沒有看到，有甚者連管理費都不繳，法院敗訴才繳。</p> <p>(2) 陳述人表示毋須實施者團隊回應</p>		
<p><b>4. 柯○○(當事人)</b></p> <p>(1) 本大樓原本是個飯店，採高壓電用戶單一電表，自來水也是單一水表，中央空調也是全棟共用，管線單純。後來分割賣掉部份單位，導致各單位大小差異極大，而現在屬於各單元的計費管線如水電表，也是在大樓荒廢數年後才接裝，可想見管線複雜與老舊，管委會每月耗費大量精力查水電表，再按各住戶水電分表計算水電費，分攤空調費，大多數所有權人在過去七八年間，已投入</p>	-	經審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>大量時間、金錢與妥協，才整合超過 95%的土地持分所有權人，走到今天這場公聽會，若無法通過，我很悲觀的說，未來不會有住戶願意再花功夫在本大樓都更，且無人願意挺身擔任管委會成員去處理住戶拒繳或拖延積欠管理費相關訴訟案（這已發生多次，在一位所有權人身上），甚至忍受少數租戶不合理之要求。未來若有建商找我合建，我也難同意，因為分回來的坪數一定比自辦都更少，當然也不會再接受自辦無希望的都更，除非一開始就 100%同意，而且我不必繳費，不然就輪到我當釘子戶，只想權利（選未來的房子）不盡義務（不交自辦都更費用）。最後，在這麼好的雙捷運地段，走到今天卻機會消失，本大樓將繼續頹敗下去，且腳步更快，光是統一收集才能繳交水電費就很難處理。</p> <p>(2)陳述人表示毋須實施者團隊回應</p>		
<p><b>5. 謝○○(當事人)</b></p> <p>(1)本大樓已是 42 年的老舊大樓，各項機電消防電梯設備、水電管線都已老舊，有一些已經舊到快無法正常使用。建築物本身的狀況更是嚴重，位處嚴重液化區，每次遇到地震，總是讓人提心吊膽，深怕建築物會倒塌。</p> <p>大樓每一年都要耗費很多錢在水電維修和防水工程，但是因為屋齡老舊，成效有限。隨本意見書附上本建築物目前的狀況。</p>	-	經審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>我們這個自辦都更案，因為極少數的不同意戶而延宕多年，其中的一個不同意戶 3 號本號，不只屢屢阻擾都更，更對大樓採取拒絕繳納管理費和水電費(這裡要說明一下水電費：本大樓的前身是一個飯店，大樓屬於高壓用戶，管委會統一向電力公司和自來水廠繳納所有的電費和水費，再逐一向各戶收取水電)。</p> <p>107 年間，這一戶積欠了 16 萬多，催繳好幾次，就是不繳，所以管委會就第一次向 3 樓本號提告在 108 年再對其第二次提告申請強制執行，這次剛好在上星期四 12 月 10 號宣判了本管委會勝訴，這一戶目前已經累計積欠超過 33 萬了，這代表什麼大家知道嗎?這代表就是這一戶的水電費都是大家幫她在繳的，然後我們還要花律師費再向她要回來，天底下竟然有這麼離譜的事，匪夷所思，我這裡有 108 年的判決書和 109 年上星期四的判決文，這就是證明!</p> <p><u>書面意見 4-3 (林○○書面意見)</u></p> <p>本大樓在雙捷運民權西路站正大門出口，作為台北國際化都市、捷運大站正大門的前面建物，已經近 42 年的老舊房屋，若不儘速都更改進，不只對住戶造成安危，也有礙觀瞻、影響市容!</p> <p>(2)陳述人表示毋須實施者團隊回應</p>	<p>《會後補充》</p> <p>書面意見 4-3 為所有權人林正和書面意見，並由本案所有權人之一謝錦明現場代為出具，聽證記錄現場業已確認。</p>	
<p><b>6. 黃○○(當事人)</b></p> <p>(1)建物老舊、土壤液化紅區，都更!都更!都更!</p> <p>上個月賴清德副總統來 10 樓參訪，10 樓怕老舊電梯又故</p>	-	經審議會討論後，予以確認。



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>障，還花一萬元，請電梯公司派人駐守怕又把人夾在裡面，老建物所有管路、機電都勉強維持可用！期盼都更。</p> <p>(2)陳述人表示毋須實施者團隊回應</p>		
<p><b>7. 謝○○(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</b></p> <p>(1)本大樓化糞管由於鄰接污水下水道中間的電力、電信等纜線管路複雜沒有廠商敢施工連接污水下水道，只能等到大樓改建才能解決此問題。</p> <p>(2)本大樓位於土壤高度液化區，地下室只有一層，抗震力嚴重不足，外牆磁磚也會剝落，安全性令人擔憂，尤其是鄰近捷運民權西路站，行人頻繁，管委會常常提心吊膽會傷害到行人。</p> <p>(3)我們 95% 以上的所有權人都希望能早日改建，自己出錢都更，獎勵面積歸自己，43 年的老舊房屋如果要再修繕繼續使用，有些人管理費都長期不繳，要收取整修費用是很大的問題，期望市政府支持我們都更改建，也能讓捷運站前環境更好。</p>	<p><b>7-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理</b></p> <p>(1)本案採自立更新方式推動，有關住戶所提及大樓老舊及設施不足事項，將在更新審議會中強調更新的必要性及迫切性。</p> <p>(2)接下來程序，即進行更新審議會審議，除加緊作業外，懇請主管機關協助本案後續行政程序。</p> <p>(3)尚有疑義之住戶，將再溝通說明。</p> <p><b>7-2. 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長</b></p> <p>(1)本案後續將提請審議會審議。</p> <p>(2)請實施者團隊協助溝通協調尚未同意住戶。</p>	<p>經審議會討論後，予以確認。</p>
<p><b>8. 劉○○○(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</b></p> <p>因本棟大樓 40 幾年之久，尤其本人的所有權在 2F、9F 均常常漏水，常要請人維修，希望能儘早更新改建，謝謝。</p>	<p><b>8-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理</b></p> <p>同發言次序 7 回應</p> <p><b>8-2. 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長</b></p> <p>同發言次序 7 回應</p>	<p>經審議會討論後，予以確認。</p>
<p><b>9. 劉○○(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</b></p> <p>建築物已很老舊，而且 8 成土地及合法建物所有權人皆贊成此都更計畫，因此希望市政府務必要介入</p>	<p><b>9-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理</b></p> <p>同發言次序 7 回應</p> <p><b>9-2. 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長</b></p>	<p>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
執行公權力，強制讓不能配合者接受此都更計畫。	同發言次序 7 回應	
<p>10. 劉○○(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>反對都更者並未提出任何合理的反對理由，純粹是因反對而反對。希望市政府趕緊介入處理，不要讓一些不講理的住戶來阻擋都更計畫。</p> <p>此建築物內外都很老舊，而又座落在捷運旁，更應加速更新來配合街容。</p>	<p>10-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理 同發言次序 7 回應</p> <p>10-2. 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長 同發言次序 7 回應</p>	經審議會討論後，予以確認。
<p>11. 王○○(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>十多年來，附近都更從承德路開始，到大樓左側靠近第一銀行都更完成，對面捷運站旁大樓也開始改建還有上海商銀、中山北路三段等等。</p> <p>但是在民權站前大樓左側有個活生生的例子，那就是一棟拒絕，導致另二棟也無法合建，現在其他棟已都更完成連成一體，這三棟將再難享有好的都更條件。</p> <p>同樣，本棟之同意都更面積已達 95%，大家為此事從八年前就開始努力，過去這段期間又花去大量時間與金錢，此刻若仍無法通過，未來，人事變化，則都更一事，更難有人推動。</p>	<p>11-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理 同發言次序 7 回應</p> <p>11-2. 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長 同發言次序 7 回應</p>	經審議會討論後，予以確認。
<p>12. 謝○○(由更新處承辦人代為宣讀)(當事人)</p> <p>大樓老舊，管線已不堪負荷，經常維修。</p> <p>超過 40 年的大樓建物，外牆剝落漏水常現、電梯、水塔、機電也老舊，強震時，恐損害危險，還請都更快速進行，此案已拖延已久，所有權人都快邁入老年期了。</p>	<p>12-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理 同發言次序 7 回應</p> <p>12-2. 臺北市都市更新處 蔡欣沛股長 同發言次序 7 回應</p>	經審議會討論後，予以確認。
13. 謝○○(當事人)	13-1. 巨乘不動產估價師聯合	有關露臺價值查

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(1)本人有一個約定專用的露臺，估價如何查估？</p> <p>(2)使用面積與產權面積有差距 2 坪多，如何估價？</p>	<p><b>事務所 賴晉緯估價師</b></p> <p>(1)有關約定專用部分，已在估價條件載明，納入評估。</p> <p>(2)共同部分鮮少登記之戶別，也已在估價條件載明，納入評估。</p>	<p>估及產權面積與使用面積差異對估價之影響，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p><b>14. 高○○(代林○○) (當事人)</b></p> <p>(1)針對優先選配權部分，實施者第一次回覆之理由為依照繳稅記錄，但第二次卻又回答係依現況使用為據，非以繳稅記錄，是否有矛盾之情形。針對 2F-S4 估價並未實質回答，是否可以大概說明計算條件、依據為何。</p> <p>(2)關於優先選配停車位依據，究竟是依照繳稅、繳交管理費、或是現況等情形來判定，還是有其他因素，且時間點劃分，究竟是以哪個時間點為準？皆尚未得到實施者回應。</p>	<p><b>14-1. 中國建築經理股份有限公司 謝志達經理</b></p> <p>(1)本案件選配是尊重現況使用情形為最大原則，店鋪、原位次及保障小地主地下室車位部分，均依此原則予以保障。有關林小姐沒有車位部分也協調其他住戶提供一個車位供其選配。有關佐證資料係以最有公信力的繳稅資料來證明，應符合通案。</p> <p><b>14-2. 巨秉不動產估價師聯合事務所 賴晉緯估價師</b></p> <p>(1)有關店面的查估，會先選取一戶作比準戶，有關 2F-S4 因樓層公設比及面積條件差異甚大，參考市場行情斟酌調整，調整結果應屬合理。</p>	<p>有關估價部分及選配說明，經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p><b>15. 謝○○(當事人)</b></p> <p>(1)管理費收取面積是依照使用面積，樓上樓下相互比對。</p> <p>(2)本案原始起造人(6 人)，地下一樓停車場歸 6 人使用，同時繳納房屋稅。車位面積並未納入公設。</p> <p>(3)陳情人表示毋須實施者團隊回應。</p>	<p>-</p>	<p>經審議會討論後，予以確認。</p>
<p><b>16. 謝○○(當事人)</b></p> <p>(1)有關面積減少之情事，提出異議當事人林○○，並沒有減少坪數的情況，很多同意戶雖有減少坪數的情況，但是他們都</p>	<p>-</p>	<p>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>不介意，只要都更能順利完成，請反對戶不要操這個心，不干妳的事！</p> <p>(2)四、五十年前，很多車位建商在起造時，並未將地下室賣給住戶，所以地下車位有稅籍，原始起造人都會收到稅單要繳稅，因為建物會折舊，所以到最後就沒有稅金的問題。</p> <p>(3)當事人積欠管理費及水電費，已超過 30 餘萬元，她不繳，就代表是全體住戶幫她繳，我們向她索取，還要經過訴訟，天下有這個道理嗎？提告她未繳管理費及水電費，已經有 2 次訴訟官司，管委會皆勝訴，我另外有提法院勝訴文，請參閱（書面意見 5）。</p> <p>(4)陳情人表示毋須實施者團隊回應。</p>		
<p><b>17. 余○○(代劉○○○)(當事人)</b></p> <p>(1)每次開會都在地下室做文章，從 65 年開始，地下室我們本來就有繳稅，在 105 年所有權人過世時，財產申報也有這筆的所有權，我們也作遺產申報。可證明我們有這個產權是沒問題的。</p> <p>(2)陳情人表示毋須實施者團隊回應。</p>	-	經審議會討論後，予以確認。
<p><b>18. 柯○○(當事人)</b></p> <p>(1)估價查估問題，請問林小姐是 1F-4、2F-4，若不是的話，原所有權人都不擔心，你也不必擔心，我的露臺價格用 1/3 價格計算，我也接受你也毋須為我抱不平。林小姐所有權只佔 2.3%，在其他人妥協下，也配給她平面車位，至於如何選配，大家都已妥協了，所以林</p>	-	經審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
小姐所提的兩個問題都不是問題。 (2)陳情人表示毋須實施者團隊回應。		

- (七) 同意本案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。