

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 387 次會議紀錄

108 年 9 月 2 日府都新字第 1083012194 號

壹、時間：民國 108 年 8 月 23 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副主任委員定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：蕭萱

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。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市中山區長安段三小段 380 地號等 2 筆土地(國際商業大廈)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案(承辦人:工程科 黃炫凱 2781-5696#3162)

討論發言要點：

(一) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本案係建物整建維護，無涉交通議題，本局無意見。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

無意見。

(三) 消防局 林幹事清文(書面意見)

本案整建維護，本局無意見。

(四) 財政局 黃幹事宏玲(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。

決議：

(一) 整建維護計畫

本案前於 107 年 4 月 13 日本市都市更新及爭議處理審議會第 322 次會議審查通過後，惟本棟 8 樓住戶(財團法人基督教台北永約教會)表示不同意拆除既存舊有違建物(露台部分)，嗣經本案實施者(國際商業大樓管委會)與 8 樓住戶協調結果 8 樓露台既存違建不予拆除，本處通知實施者修正事業計畫書圖後重提審議會，今將違建拆除比例、建築物平面圖及相關計算式一併修正，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 財務計畫

本案總工程經費為27,595,458元(含設計監造費為1,684,230元)，符合補助項目金額為15,277,112元，依符合補助項目金額與核准比例46.32%，及本府100年11月30日公告事項就違建物無法全數拆除之補助原則以符合補助金額之70%計算，實施者擬申請4,953,451元(=15,277,112元*46.32%*70%)，未超過補助上限1,000萬元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 同意本案通過，予以補助新臺幣4,953,451元，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

二、「擬訂臺北市萬華區直興段一小段 373 地號等 12 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 曾少宏 2781-5696#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)

1. 因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」業經財政部及財政部國有財產署108年6月20日、108年7月26日公布修正，爰請實施者於事業計畫書第20-1頁修正本案更新單元範圍內國有土地處理方式如下，以符實際：查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段373、389-1地號2筆國有土地，使用分區為「第四種住宅區」，國有土地面積合計104平方公尺，占更新單元總面積1,545平方公尺之比例為6.73%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第3點第3項得研提主導辦理都市更新規定，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。因本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，上述本署經管國有非公用土地依處理原則第5點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條規定讓售實施者；另依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點第1項規定，依處理原則第5點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
2. 本案容積獎勵32.49%，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. 本案合法建築物拆遷補償費係以未扣拆除費用之金額納入共同負擔費用提列，與都市更新條例第57條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，仍請實施者修正(事業計畫書第14-4、15-1頁)。

4. 本案國有土地比例6.73%，提列之總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例較第三次幹事及權利變換計畫審查小組會議之38.11%上修達39.17%，請實施者說明管理費費率提列理由並予修正調降相關管理費用，以維參與者權益。
5. 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，本案範圍內本署經管同小段373、389-1地號2筆國有土地更新前價值低於本分署所查價格(約155萬餘元/坪)，仍請實施者提高更新前土地價格及更新前權利價值與比例，以維國產及全民利益。
6. 有關實施者配合貴府第361次審議會審查意見，增設1部機械停車升降機，故地下室停車位編號配合調整，致本署原申請分配之停車位編號為地下二層編號27、28及地下三層編號4，配合調整並順修為地下二層編號57、58及地下三層編號3，惟實施者並未事先予以通知，請實施者確認。

(二) 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。

(三) 地政局 洪幹事于珮 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 梁幹事筠翎(張安妮代) (書面意見)

前次意見未修正完竣，P.5-16，本案基地周邊500公尺範圍內人行道及自行車道共道之標示有誤，請重新檢核並補正。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

西昌街29巷現況未達6公尺寬，請確認興建後巷道寬度可達6公尺淨寬。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

P10-39、P10-40、P10-41、P10-43請依本市土地使用分區管制自治條例第13條規定檢討並標示相關尺寸，以利檢視。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案現有巷道廢止或改道計畫係依本市都市更新自治條例辦理，本處無意見。

(九) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

有關本次會議討論事項(五)建築容積獎勵部分△F4:實施者捐贈7筆都市計畫道路用地並申請△F4-2容積獎勵部分，實施者將配合程序於取得使照前完成捐贈，本處無意見。

(十) 黃委員嫩雲

1. 事業計畫：地下室轉折處請標示尺寸(第10-33頁至第10-37頁)，餘請自行檢視。
2. 權利變換：建物登記清冊(第17-2頁)「共有部分」欄，請確認有幾個共有部分?是1個公有部分(大公+車公)?還是2個公有部分(大公、車公)?請檢視說明。
3. 本案實施方式為部分協議合建、部分權利變換，有關事業計畫P13-1的選配原則「…最高樓層之分配單元以實施者分配為原則」，請實施者說明最高樓層由實施者分配是否已與所有權人詳盡溝通說明。

(十一) 何委員芳子

1. 本案實施方式採部分協議合建、部分權利變換，請修正權變計畫書P16-1文字「本案係以協議合建方式實施…。」。
2. 本案屋頂種植小喬木，請補標示覆土深度且應大於一米。

(十二) 簡委員裕榮

選配原則請勿限制所有權人可選取之樓層，建議刪除選配原則第二條文字：「…最高樓層之分配單元以實施者分配為原則」。

實施者說明及回應：

- (一) 有關選配原則中規定最高樓層分配單元以實施者分配為原則，係當初避免獎勵值調整而修正建築設計，故建議所有權人儘量勿申請最高樓層分配單元。之前說明會中業已特別說明，若要選最高樓層分配單元，則須承擔後續若獎勵值調整而修正設計的問題，故本項原則只是提醒。
- (二) 將配合意見補標屋頂小喬木的覆土深度。
- (三) 有關權利變換計畫P16-1實施方式文字，將再配合說明清楚。
- (四) 關於△F5-1獎勵值說明：
 1. 本案西側巷弄較狹小，本側退縮人行步道寬度已超過可申請獎勵之6M以上。

2. 因為本地區周邊的間隔及空間尺度比較狹小，實施者在規劃上除考量跟鄰房間保有一個較為舒適的空間外，並沒有設置圍牆，讓這個狹窄擁擠的街道有多一點緩衝空間。也請委員會考量本案現況有4、5層樓的建築物，地主在分配上真的比較吃緊，我們在地下室的調整也已經配合上一次委員會意見去作調整，希望委員會能夠同意△F5-1申請10%獎勵。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案同意依本市自治條例第 10 條規定辦理廢止基地內現有巷道(西昌街 29 巷 8 弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(三) 交通規劃部分

本案設有 3 戶商業單元，經實施者說明依規定免設置裝卸車位及為滿足一戶一車位原則，已無空間再設置臨停車位；另 52 個機械停車位共用 2 部升降機之汽車進出動線規劃及等候出車時間，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

本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)以上限提列，共同負擔比例達 39.17%，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. 本案估價報告書修正情形及二樓以上均價為579,872元/坪，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案選配原則請依委員及幹事意見修正刪除「最高樓層之分配單元以實施者分配為原則」文字。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F1 (原建築容積高於法定容積之獎勵容積)，同意依本市建築管理工程處核發使用執照所核准之建築容積，給予112.63平方公尺 (法定容積2.43%) 之獎勵額度。
2. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予278.10平方公尺 (法定容積6%) 之獎

勵額度。

3. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予70.94平方公尺(法定容積1.53%)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。
4. △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463.50平方公尺(法定容積10%)之獎勵額度。
5. △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302.85平方公尺(法定容積6.53%)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。
6. △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278.10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。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 財政部國有財產署北區分署</p> <p>(1) 本案容積獎勵仍達32.49%,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>(2) 本案合法建築物拆遷補償費係以未扣除費用之金額納入共同負擔費用提列,與都市更新條例第36條規定,代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符,請實施者說明並修正(事業計畫書第14-4、15-1頁)。</p> <p>(3) 本案共同負擔比例39.55%,較貴府都市發展局107年1月10日召</p>	<p>1-1 實施者受任人:力冠丰都市規劃有限公司</p> <p>(1) 本案建築設計有關單元規劃之配置均考量所有權人實際分回價值及使用需求規劃,並符合建管、消防等法令檢討,另本案容積獎勵後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。</p> <p>(2) 依106年10月25日修正「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」(略以):「…實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回,其拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔。」,係符合前開規定。</p> <p>(3)(4) 本案共同負擔依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」</p>	<p>(1)~(5)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>開旨案第三次幹事及權利變換計畫審查小組會議之38.11%上修，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(4) 本案國有土地比例6.73%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>(5) 依權利變換計畫書第11-1頁表11-2所載，本案範圍內本署經管同小段373、389-1地號2筆國有土地更新前價值低於本分署所查價格(約155萬餘元/坪)，請實施者提高更新前土地價格及更新前權利價值與比例，以維國產及全民利益。</p> <p>(6) 查本分署前業以106年6月30日台財產北改字第10600173420號函請貴府就本署經管上開373地號等2筆國有土地參與本案都市更新權利變換後分回房地評估有無公營出租住宅或社會住宅需要，惟迄未獲復。是貴府尚有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於本案核定前辦竣國有土地撥用，並請即時於本次聽證一併周知相關參與人本案住宅政策，務請重視。</p>	<p>(99年12月)及107年7月26日「本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」規定提列，並已配合審查意見修正。本案後續尚有審查、核定等審議程序，以及完工交屋尚預數年，辦理更新事業期間時程長，物價調整及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，有關共同負擔及管理費編列後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。</p> <p>(5) 更新前各宗土地價值係考量個別條件，主要考量地形、臨路、面寬、容積等差異進行評估。本次依幹事會委員審查意見修正後，貴署更新前權利價值比例已從原先6.239%調整至6.3819%。</p> <p>(6) 敬悉。</p>	<p>(6) 本府都市發展局 107 年 11 月 29 日已函復財政部國有財產署北區分署，有關本案國有土地參與都市更新分回房地戶數規模不符「本市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅之選取原則」，故不納作本府都市發展局公共住宅興辦標的。</p>

(八) 有關自提修正的部分，包含產權異動(含更新後房車分配之所有權人等併同

修正)，予以同意授權更新處依謄本詳實核對確認修正計畫書相關內容。

- (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。

三、「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 柯鑑庭 2781-5696#3070)

本案討論前，謝委員慧鶯已依臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點第13點規定，自行離席迴避。

討論發言要點：

(一) 臺北市都市更新處 (公有土地管理機關)

1. 本市整宅案(如水源四五期、基隆B基地)更新處管有部分均有編列拆遷補償費，本案應比照前述內容辦理。
2. 更新處管有產權部分涉價值比例與估價權值等內容，遵照審議會審議結果辦理。

(二) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 建築設計費是否得依實際合約金額加計前案已執行費用提列，而非依提列總表規定及審議通案以臺北市建築師公會建築師酬金標準中級費率提列，提請大會審議。
2. 本案是否得於其他必要費用項下提列技師作業簽證費97萬元、綠建築規劃費用50萬元及委外審查相關費用59萬4,342元，提請大會審議。
3. 本案合法建築物搬遷補貼費用，得否不依審議會通案原則予以刪除，提請大會審議。
4. 本案其他土地改良物補償費補償單價前經實施者回應係依本市公共工程拆遷補償相關規定計算而得，並依構造不同分為2,438元及2,834元兩種，惟查與本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則第4條規定重建單價不一致，請實施者說明後，提請大會審議。
5. 本案地籍整理費提列標準是否得依實際合約金額按每戶25,000元計算，提請大會審議。
6. 本案貸款利息是否得按第一銀行報價利率3%及貸款期間42個月計算，提請大會審議。

7. 本案共同負擔是否可加計前案已執行費用、營建工程管理費是否得列計中國建經服務費355萬元，提請大會審議。另本案財務計畫內提列前案已執行費用合計1,020萬4,088元，與簡報第86頁所載扣除提存法院補償費後之擬納入共同負擔金額1,447萬9,088元不一致，請實施者說明。
8. 事業計畫第16-7頁其他必要費用（1）至（6）加總金額應為1,682萬9,958元，請實施者修正誤植。
9. 權利變換計畫表16-2實施者更新後應分配金額與共同負擔金額不一致，請實施者修正並順修差額價金金額。

（三）地政局 沈幹事冠佑

1. 權變計畫P6-6所載2樓以上更新後平均單價尚未釐正與估價報告書相符。
2. 估價報告書P87折現率3.88%及合法建物使用權價值占對應區分所有建物之基地權利價值比例47.84%，未敘明其推算過程，請補充說明。又依估價範本規定，合法建物價值評估，其地上建物剩餘經濟耐用年數，視實際狀況認定之，惟實施者說明有關1349、4355建號建物耐用年數，係以拉長耐用年數對使用權人較有利為考量，似未依實際狀況認定，請依估價範本辦理。

（四）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

吳興街450巷及432巷(6M)基地退縮2米補足8米路寬與道路順平銜接退縮部分：P.6-12，依本案都市規劃細部計畫之都市設計準則規定「開放空間：沿街開放空間規劃設計考量既有都市紋理及空間尺度，基地臨道路側應退縮補足8公尺與道路順平後，再退縮2公尺以上無遮簷人行步道」，且本案停車場出入口設置於吳興街432巷(6M)，為利雙向會車，並基於消防救災之公共安全，基地臨吳興街450巷及432巷(6M)退縮部分，請補足8米路寬，與道路順平銜接，並調整植栽布設。

（五）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 請於圖面補充標示雲梯消防車自吳興街順向進入及駛離救災活動空間(吳興街450巷6弄)之動線。
2. 另請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第一、(三)點所附圖例之規定，於道路轉彎及交叉路口設計適合雲梯消防車行駛需求之轉彎截角。
3. 經檢視圖13-1，未標示各建物臨路面各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，請補充標示並確認前述開口與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

（六）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案前於 107 年 12 月 20 日都審第一次變更設計核定在案。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。

(八) 都市發展局住宅企劃科 (書面意見)

1. 依「臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則」第三點，承租中繼國宅應以改建社區為申請單位。屬未辦理都市更新社區，應於完成規劃設計後；屬辦理都市更新社區，應於本府核定都市更新事業計畫後，分別由改建委員會或都市更新實施者檢具擬改建社區土地及合法建築物所有權人同意拆除重建切結書、承租中繼國宅戶數、規劃設計圖及改建時程表向主管機關提出整批申請等候承租；不受理個別住戶單獨申請。
2. 本案請實施者於都市更新事業計畫核定後，檢具前揭文件向本局申請，惟配租戶數仍需視申請當時之中繼空戶而定。
3. 檢附「臺北市政府運用出租國宅做為中繼國宅處理原則」供參。

(九) 建築管理工程處 甘幹事子楠

1. 一樓陽台設置欄杆部分，請實施者於圖面上明確標示其位置及高度。
2. 地下室二至五層之小房間請補充標示空間名稱，倘依規定檢討通路時應標示其寬度。

(十) 鄭委員凱文

依圖面來看，本案喬木植栽配置均位於非開挖面範圍，基地圖面西側範圍倘植栽退縮會位於地下室開挖範圍內；就基地圖面東側範圍，喬木植栽位置似有退縮之可行性。

(十一) 簡委員裕榮

1. 本案係屬老舊公寓專案，基於防救災之需要係有現有巷道 6 公尺應退足 8 公尺之規定。有關基地圖面西側之喬木植栽得否移植至其他未開挖範圍，請實施者再予檢討。
2. 由於當地巷道狹窄且更新規劃戶數較多，有關基地內人行步道退縮之規定，請依都市設計審議之通案性原則辦理。

(十二) 遲委員維新

1. 本案建築物拆除費及地質鑽探費用先前已執行之部分是否因本次辦更案仍需

辦理，似有相關費用重複編列等疑義，請實施者補充說明。

2. 本案產權疑義部分因屬有屋無地之狀況，經陳情人表示，因當時法令規定無法購得建物所持份之土地；且目前占有戶經法院判決基於買賣及占有連鎖的情況而有合法使用權。依目前地政法規係採登記之規定，故其拆遷及安置與權變分配等內容在都市更新相關法令規定下，仍以登記建物所有權為準；故占有戶欲取得合法安置之權利仍需再提請訴訟或調解，請再斟酌。
3. 本市都市更新自治條例規範係指合法建築物補償金之規定，係由估價師查定需扣折舊；而其增建改良物（舊違章）之建物並無規定。倘用公共工程拆遷補償標準來計算則不需扣折舊，其前述兩者係屬不同之標地物且適用不同法源，故認同其不同評估算法。

（十三）林委員光彥

1. 本案拆遷補償費提存法院金額金額有差異之部分，請實施者補充說明。
2. 本案合法建物與其他增建改良物（舊違建）依據不同補償基準計算部分，其法令之適用仍應分別確認。故本權利變換計畫中合法建物與其他增建改良物（舊違建）依不同的補償標準仍應有其說明差異補償的理由。倘為降低共同負擔，是否其他增建改良物（舊違建）部分也應一併以殘值補償。本市都市更新自治條例第4條稱權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第36條第2項規定查定，並未規定其他增建改良物（舊違建）之補償標準。
3. 本案合法建物殘餘價值估算與其他增建改良物（舊違建）採公共工程拆遷補償標準之計算方式差別甚大，非屬通案原則是否採一致性之標準，請實施者補充分析並說明其合理性與必要性。

（十四）劉委員秀玲

1. 本變更案未提原核定案對照內容，請說明原案是否有辦理廢巷，為何本次才提出申請廢巷。
2. 本案係屬老舊公寓專案，有關基地退縮內容應經都市設計審議，且於變更都市（細部）計畫都市設計準則內已規定基地內退縮補足八公尺與道路順平再退縮2公尺以上無遮簷人行道。有關基地圖面西側喬木植栽部分，請依上述規定予以調整。

（十五）黃委員嫩雲（書面意見）

1. 事業計畫

請標示尺寸（陽台）（第 10-17 頁），餘請自行檢視。

2. 權變計畫

- (1) 建物登記清冊（第17-9頁）序號68，車位基地持分欄及停車位欄，請檢視修正。
- (2) 拾柒、地籍整理計畫 一、地界整理計畫…，將地界「調整」、表17-1 地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號，請修正為「地籍」、「地籍整理」。（第17-1頁）

（十六）都市更新處（承辦科）

1. 本案共同負擔費用包含已執行之建築物拆除費、建築設計費、鑽探費用、技師作業簽證費、都市更新規劃費、不動產估價費、營建工程管理費及信託費等費用。由於本案屬更新會主導更新，其前述費用亦屬更新會實際支出之費用，已執行之內容無法比照一般更新案由實施者自行吸收，故建請同意編列。
2. 合法建築物及其他土地改良物依規定均可補償，其作法為計算建物殘值或以公共工程拆遷補償標準計算等方式，建議採一致性計算方式較大多數人能認同。倘本案採一致計算方式意即統一以建物殘值計算或依公共工程補償標準來計算，建議聚焦此一方向來討論。又基於本案為更新會主導更新，倘一致採建物殘值計算提列共同負擔，在更新推動易較為有利。
3. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
4. 計畫書內常見錯別字及相關頁碼誤植，仍請實施者自行檢視修正。

實施者說明及回應：

- （一）本案係由原1.5倍容積獎勵變更為2倍容積獎勵，因全案進行完整變更，因此並未以新、舊案進行對照說明。
- （二）本案93核定都市更新事業計畫及98年核定變更都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫均未辦理廢巷。經查「吳興街450巷10弄」之現有巷，全部位於本都市更新單元範圍內，符合「臺北市都市更新自治條例」第10條規定，申請廢巷。
- （三）本案之消防救災空間設置於基地北側之6m已開闢計畫道路吳興街450巷6弄，並符合「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之相關規定。依建築技術規則第108條：建築物在二層以上，第十層以下之各樓層，應設置緊急進口。但面臨道路或寬度四公尺以上之通路，且各層之外牆每十公尺設有窗戶或其他開口者，不在此限。本案二層以上、第十層以下之各樓層之外牆每十公尺範圍內皆設有窗戶，尚符合規定。
- （四）本案因住戶實際搬遷需要提列合法建築物拆遷補貼費用，市府所擁有之地下

室為防空避難室，並無人設籍，亦無設置辦公處所，且亦未出租供他人使用而收取租金，一直處於閒置狀態故本案市府管有部分均有編列拆遷補償費，至有關搬遷費用與租金補貼安置費用因並無須搬遷或安置之狀況，故未編列搬遷費用及安置費。

- (五) 本次變更案有關財務計畫相關費用之編列例如：鑽探費用係屬補作基地周邊神大排及基地深開挖等鑽探內容；另其他設計費部分，僅編列本次變更案2倍容積獎勵內容，之前已執行之費用係屬1.5倍容積獎勵部分，故其相關費用並無重複提列之情形。
- (六) 本案事業計畫表14-1所列金額17,983,783元中「周○錦」於提存前繳交同意書故並未提存，實際提存金額=17,983,783-2,026,353（周○錦）-699,108（林○對）=15,258,322元。事業計畫表15-1本會於101.2-4月實際向法院提存黃○菊等15人之「拆遷補償費」計17,391,148-2,133,158（林○對遭退回/含土地補償費）=15,258,322元。
- (七) 本案於98年核定變更都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫中，合法建物及其地上改良物均依公共工程拆遷補償重建基準計算。本次變更案因考量降低共同負擔，合法建物補償依都更條例規定由實施者採建物殘餘價值查定；其他地上改良物主要為一樓及屋頂附建違建，則維持原依公共工程拆遷補償重建基準計算補償。實本次變更案依此補償方式，實際上係提高參與意願，且不影響更新會全體會員權利變換之權值；又補償方式業已詳細列表於會員大會手冊並詳以簡報說明，並經會員大會記名投票無反對決議。為避免其補償方式採一致性而另生困擾。
- (八) 本案申請老舊公寓專案容積獎勵，並無申請包含既有容積保障原則之項目僅申請迫切更新協助原則整建50%。另建築物之原容並無大於法容並無既有容積保障原則之問題。
- (九) 本次變更案市府不動產參與更新加選更新後房地部分，更新會將配合市府依相關規定辦理。

決議：

- (一) 人民陳情部分：
1. 本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。
 2. 有關所有權人得否購得建物或公共設施持分所對應之土地，應依相關規定辦理。關於涉及產權疑義及民事糾紛部分均非屬審議會權責；另涉產權疑義之住戶對於其拆遷安置等適法性之內容，亦請實施者與當事人妥予溝通說明。
- (二) 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（吳興街450巷10弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

（三）建築規劃設計部分

1. 本案陽台及雨遮外構造物之建蔽率及容積率檢討、安全梯及特別安全梯設置檢討、土壤液化與地質敏感區檢討、地籍線與建築線重合之檢討、一樓陽台設置欄杆檢討及地下室停車空間部分留設通道是否符合建管法令規定等內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案基地退縮有關植栽佈設檢討情形，請依委員意見修正。
3. 本案都市設計核備後，實施者自行調整變更相關圖說，是否涉及辦理都設審議變更事宜，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

（四）消防救災部分

本案依內政部劃設消防車輛救災活動空間指導原則檢討之消防救災空間等修正情形，請依消防局意見修正。

（五）財務計畫部分

1. 本案提列特殊費用（地下室深開挖、神大排溝渠保護措施及地質改良工法）計43,492,935元，經實施者說明外審辦理情形及其提列必要性及合理性並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案法定工程造價、承攬契約印花稅之計算、測量費、讓受不動產契據印花稅、營業稅及現金流量表等檢討修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案建築設計費以依實際合約金額加計前案已執行費用提列，而非以本市建築師公會建築師酬金標準中級費率計算，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案其他必要費用提列技師作業簽證費97萬元（其中新增交通技師簽證費）、綠建築規劃費用50萬元及委外審查（結構外審、綠建築審查、特殊因素審查）相關費用594,342元；另有關雨水儲留技師簽證費及結構外審委外審查費用較前次增加，經實施者說明合理性及必要性並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案地籍整理費以每戶25,000元以契約費用提列，非依提列標準規定辦理，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
6. 本案營建管理費列計中國建經服務費計355萬元（實施者與中國建經之和解金）未符提列總表規定，經實施者說明提列之必要性及經審議會討論後，予以同意。

7. 本案貸款利率按第一銀行報價利率3%高於五大銀行平均基準利率，以及貸款期間42個月，經實施者說明其利率改為2.4%並經審議會討論後，予以同意。
8. 本案提列合法建築物拆遷補貼費用，並排除公地主領取搬遷補貼費用及合法建築物安置費，經實施者說明本案並未排除公有土地提列拆遷補償費，但考量本案空間閒置並無搬遷補貼及租金補貼之實際需求並經審議會討論後，本案同意比照本市整宅案（水源四五期）不予提列公有土地搬遷補貼及租金補貼費用。
9. 本案共同負擔費用包含已執行之建築物拆除費、建築設計費、鑽探費用、技師作業簽證費、都市更新規劃費、不動產估價費、營建工程管理費及信託費等費用，經實施者說明目前核銷情形及加計本次變更案已執行費用之合理性並經審議會討論後，予以同意。
10. 本案報告書表14-1已執行費用明細表有關「未同意戶之拆遷補償費」計新臺幣17,983,783元已完成提存法院，其前開金額與表15-1拆遷補償費金額計新臺幣17,391,148元不符，經實施者說明並經審議會討論後，請依委員意見補充說明。
11. 本案銷售管理費6%提列、風險管理費12%提列，共同負擔比為29.84%，經實施者說明其合理性並經審議會討論後，予以同意。

(六) 權利變換及估價部分

1. 本案本案二樓以上均價764,891元/坪及估價報告書修正情形(含轉管是否反應估價)，請依地政局意見修正。
2. 本案是否應依估價範本，就老舊公寓專案暨有容積保障原則，其更新前土地權利價值依法加計申請容積並進行容積折減之適用部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 有關建物殘餘價值其估價來源並比較公共工程拆遷標準之差別部分，經實施者說明後並經審議會討論後，請依委員意見補充加強說明其合法建物殘餘價值估算與其他增建改良物(舊違建)採公共工程拆遷補償標準之計算方式之合理性與必要性。

(七) 本案計有1位所有權人未辦理繼承登記部分，經實施者說明所有權人林王對已死亡且未辦繼承登記，因其折價抵付更新後價值未達最小分配面積單元，故依規定以現金補償，經審議會討論後，予以同意。至有關部分建物所有權人產權疑義部分，非屬審議會的權責，請實施者與當事人妥予溝通說明。

(八) 本案計畫書所提協助中繼國宅安置、都市更新事業經費借貸及更新單元西南側神大排占用情形等相關單位配合辦理事項，經實施者說明並經審議會討論

後，請各單位依權責處理。至有關都市更新事業經費借貸部分，非屬審議會審議權責，請實施者洽相關單位溝通並依規定辦理。

(九) 有關本次變更案，市有不動產參與更新，倘市府可加選更新後房地，請實施者應依相關規定配合辦理。

(十) 建築容積獎勵部分

本案係屬本市整建住宅依「臺北市都市更新自治條例」第 20 條規定得依原建蔽率及都市更新建築容獎勵辦法規定之建築容積獎勵上限辦理重建，同意給予 2,383.875 平方公尺（法定容積 50%）之獎勵額度。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，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「銀級」以上。

(十一) 老舊公寓更新專案獎勵

依「本市老舊中低建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」有關整建住宅依規定其獎勵額度給予法定容積 50% 為限，同意給予 2,383.875 平方公尺（法定容積 50%）之獎勵額度。

(十二) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 徐○玲(當事人)(代陳○安)</p> <p>(1) 呈請臺北市政府同意臺北市吳興街二期整建住宅吳興街 450 巷 6 弄○-2 號房屋所有權人陳○安購買本戶之土地持分。</p> <p>(2) 呈請臺北市政府主持調解上述房屋之占有人周○嫻及陳○松騰空遷出。</p> <p>(3) 主旨</p> <p>A. 本人陳○安為臺北市吳興二期整建住宅吳興街○巷○弄○號房屋之所有權人，呈請同意購買臺北市政府所有上述房屋對應之土地持分。</p> <p>B. 上述房屋被周○嫻陳○松占有，呈請台北市政府主持調解該二人騰空遷出。</p> <p>(4) 說明</p> <p>A. 本人之先祖母陳○鳳於民國 62 年向臺北市政府承購上述房屋，先祖母於 93 年過世。因為她生前長年獨居，98 年家父陳○齡才獲知先祖母為上述房屋承購人，隨後辦理繼</p>	<p>1-1 實施者受任人：信義區吳興街二期整宅地區都市更新會理事長林進錚</p> <p>(1) 房子是在民國 60 年搬遷購買，至民國 75 年貸款完成之後，就可以向市府申購土地，102 年的通知是指更新會的大會通知，並非通知購買土地，大會有宣布可以向市府再去購買公共空間部分的土地。</p> <p>1-2 都更處：柯副工程司鑑庭</p> <p>(1) 有關土地出售，依規定依土地法第 25 條所為 10 年之處分期限規定，另依臺北市都市更新自治條例相關規定，不再辦理土地出售。</p> <p>(2) 有關土地所有權係採登記制度，所有權人係依民法及</p>	<p>(1) 民眾所陳有關購買土地持份部分，應依相關規定辦理，予以確認。</p> <p>(2) 有關請市府協助處理占有人騰空建物等事宜，非屬審議會權責，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>承。至 98 年中，吳興二期整建住宅都更委員會通知家父參加會員大會，才告知：房屋所有權人可以購買土地持分之期限已經截止。可是在此之前家父從未接獲台北市政府或者吳興都更委員會任何通知有關辦理都市更新 以及購買土地持分之事情，以致本戶沒有土地持分。家父在 100 年取得房屋所有權之後，曾三次向都發局陳情（民國 100.12.7, 102.6.28, 105.5.3），表達申購土地持分意願，均未獲同意。更新會 102 年 6 月 7 日吳興字第 9013102607 號開會通知所附「吳興街二期整宅都市更新的新契機」文中，「申請老舊公寓更新專案計畫開發效益比較表」以下稱（開發效益比較表）之附註：「以上分配為有土地 之住戶，本案二戶無土地產權者，自行負擔更新成本後可選配最小更新單元 19 坪建物。」此條款於法無據，更新會侵害本人憲法保障人民財產權。依該開發效益比較表及附註，改建後有 140 戶，除 100 戶原所有權人外，尚餘 40 戶之多，可開放給一般國民選購。本人為上述房屋之所有權人，應有權選配其餘 40 戶任一戶。更新會無權限制無土地產權者自行負擔更新成本後，卻限制選配最小更新單元 19 坪建物。土地持份影響本人權益至鉅。自 98 年家父被告知購買土地持分之期限截止至今都已經十年，都更仍未動工，其他住戶都已購得土地持分，為何唯獨拒絕出售本戶些許土地持分，懇請柯文哲市長體諒本人困難，主持正義，同意本人購買土地持分，給與本人應取得公平合理之權益。並請吳興都更委員會同意本戶可以取得與其他所有住戶相同權益之更新後之房產價值分配給 本人，本人願意以多付出購買土地持份之價金取得所選配之更新後房產。</p> <p>B. 家父於 98 年辦理繼承之時，家父與台北市政府被占住人周○嫻以確認所有權提告，後經三審確定周○嫻敗訴，家父於 100 年取得所有權。之後家父協調周○嫻等人遷出，也曾申請信義區調解會居中調解周○嫻等人遷</p>	<p>地政相關法規辦理登記，故後續都市更新仍依都市更新條例相關規定辦理，倘有產權疑義建議仍由雙方協商或循司法途徑解決。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>出，都遭其拒絕。家父遂於 104 年以訴訟告周○嫻與陳○松遷讓上述房屋，不幸遭遇恐龍法官，在對方一無買賣契約又無價金付款收據之下，竟然偏袒認同對方所稱之占有由來。之後家父仍然多次申請調解會調解該二人遷出，都遭其拒絕。108 年一月家父母與陳○松在吳興都更會工作室協調，家父家母發言屢遭陳○松無理取鬧與粗言打斷，未見有人公正主持發言秩序，最後不歡而散。本人謹此表示願意配合台北市政府以公開公正主持調解該二人遷出上述房屋。</p>		
<p>2. 張○梅(當事人)</p> <p>(1)聽證意見詳附件，共 10 張。</p> <p>(2)總結：</p> <p>A. 選屋時間不一致，不公平。</p> <p>B. 選屋比序不公平，應取消「由差額價金絕對值愈小者優先選配之比序」。</p> <p>C. 設計配置坪數不公平，如位置、面向、採光等差異過大。</p> <p>(3)主旨</p> <p>A. 信義區吳興街二期整宅地區都市更新及權利變換一案地點座落信義區吳興段二小段○，○地號等土地就選屋過程有瑕疵及設計配置位置有異議，向貴單位提起申訴一案</p> <p>(4)說明</p> <p>A. 時間落差大權益受損</p> <p>(A) 新團隊於 104 年 4 月開始進入。曾於 104 年 6 月辦過一次選屋，雖對規化配置不滿意，但尚且公平公開告之選屋等作業能公平處理，後緒又有修改，並於章程中明定 105 年 2 月 13 日開始參與選戶。但 105 年 2 月 12 日已有多數住戶已先行選戶完成。如此重大瑕疵，對我本人基本權利明顯受損。更新會 2/12(五)才將選戶等文件寄出。2 月 13 星期六，2/14 星期日已嚴重落後他人一大截。待我選屋時已至少六成以上新選屋被選取。權益受損致不能接受如此不公平對待。僅接受 104 年 6 月的選戶結果。附上更新會办理流程白紙黑字清楚記載重新選屋 105/2/12~3/15。偷跑事實一</p>	<p>2-1 實施者受任人:聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師</p> <p>(1)本次變更為 104 年 5 月 23 日會員大會及公聽會通過從 1.5 倍變成 2 倍容積獎勵，第二次選屋為 105 年 2 月 13 日開始有選屋通知為證，沒有所謂提前選屋之情事，所有程序都在 3 年前完成。</p> <p>(2)更新會針對所有權人疑義，已於 108 年 5 月 21 日發文予張小姐。(規劃單位提出附件)(詳附件 2-1)</p>	<p>(1)-(4)有關選配原則相關疑義，經實施者說明本案審議通過後，辦理變更權利變換計畫再與市府相關單位協商換戶選配事宜，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由		
<p>事以茲證明。懇請重新辦理選屋，以證公平原則。</p> <p>(B) 請取消「由差額價金絕對值愈小者」優先選配之不公平選屋比序將其刪除如附表(A3 紙)更新後權利價值落在 2 千 2 百萬到 2 千 7 百萬內之住戶高達近 60 住戶以上。但建築配置坪數大小差異過大，瑕疵點多，造成多數住戶跟本無法公平參與本棟更新後最佳位置 B1, A3 雙面彩光之配置選取。若有意為特定人規化，就像是智慧型強盜，以看似合法手段，強行強奪他人財產占為己有般，盼更新處勿成為他人工具，勿成為幫兇。另一樓店面優先選取相同面向，二樓以上樓層選屋不受限於原有面向選屋，對原住戶有失公平，也請一並取消”申請分配時以差額價金絕對值愈小者優先選配”之不公平比序方式。</p> <p>(C) 原有住戶大小坪數相差不大，8 成皆擁有同樣坪數，10 至 11 坪左右，為何非要規化大小坪數 20~50 坪大範圍規化。也未依先前調查資料設計，如附件。多數資料顯示 30~39 坪選戶很多，但建築設計規化與更新會未將真正需求正視。規化 40~49 坪戶數過多，僅 18 戶有這樣的需求，不解為何設計配置上多達 49 戶為 40 坪以上房型。造成 30~39 坪房型完全不夠選取，而 20~29 坪規化也多在方位配置上不僅面向不好，幾乎都由不同意參與都更戶被以抽籤選配安排。真的有失公平，這樣當然不願參與都市更新。整個選戶表上，見 40 坪以上幾乎空出無人選取，僅彩光佳之 B1(45 坪左右) 由財力雄厚者選取，其配置上都優於小坪數。</p> <p>(D) 綜上，能否設計以公平公正重建後可取得之坪數，平均攤還於各所有權人，亦或修改建議如下：</p> <p>■(B 棟) <u>請增加坪數</u></p> <table border="1" data-bbox="300 2056 453 2107"> <tr> <td data-bbox="300 2056 376 2107">B3</td> <td data-bbox="376 2056 453 2107"></td> </tr> </table>	B3			
B3				

發言次序	答覆	決議內容及理由																				
<p style="text-align: center;"> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">B1</td> <td style="padding: 2px;">B2</td> </tr> </table> </p> <p>請將 B1 的 45 坪減少至 40 坪以下，多數住戶也能公平選取，不獨厚本棟財力雄厚之住戶有失公平。</p> <p>■(A 棟)</p> <table border="1" style="display: inline-table; margin-right: 20px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">A8</td> <td style="padding: 2px;">A7</td> <td style="padding: 2px;">A6</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">A5</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">A1</td> <td style="padding: 2px;">A2</td> <td style="padding: 2px;">A3</td> </tr> </table> <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; text-align: center;">  </div> <table border="1" style="display: inline-table; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="padding: 2px;">A8</td> <td style="padding: 2px;">A7</td> <td rowspan="2" style="padding: 2px;">A6</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">A1</td> <td style="padding: 2px;">A2</td> <td style="padding: 2px;">A3</td> <td style="padding: 2px;">A5</td> </tr> </table> <p>修改如下：</p> <p>A1 減至 30 坪至 35 坪左右</p> <p>A2 增加到 30 坪至 35 坪左右</p> <p>A3 改為 A5 小坪數同上 30~35 坪</p> <p>將 A5 與 A6 拉長仍保有雙面彩光之優點，但西曬是缺點</p> <p>至於 A7 與 A8 可規化 35~40 坪左右，可被接受或售出較為有利</p> <p>就 C 行列解說：</p> <p>更新單位在 2 千 2 百萬到未滿 2 千 3 百萬間規化 5 間戶數，而更新後剛好可分配價值介於此範圍之住戶有 10 戶這 10 位可選到最接近的選配屋有 50% 的機會，但全 100 戶扣除 10 戶後，其他 90 戶想選取此範圍的選配屋只有 5.55% 的機會前提是這 10 戶有高達 6 戶放棄，剩餘 90 戶才有 5.5% 的機會哦</p> <p>反觀 H.L.O. 行列只要該 9 戶想選取 2 千 7 百萬以上房型，任由他們獲取，其他住戶根本不能公平參與選取。應取消「由差額價金絕對值愈小優先選配」之不公平比序（詳附件 2）</p>	B1	B2	A8	A7	A6			A5	A1	A2	A3	A8	A7	A6			A1	A2	A3	A5		
B1	B2																					
A8	A7	A6																				
		A5																				
A1	A2	A3																				
A8	A7	A6																				
A1	A2	A3	A5																			
<p>3. 陳○琳(當事人)(代周○嫻)</p> <p>(1) 我們有合法使用地上物權利，希望政府協助相關合理補償及安置。</p> <p>(2) 附件：判決書（詳附件 3）</p>	<p>3-1 實施者受任人：聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師</p> <p>(1) 本案聽證之後，提請審議會，有關陳小姐所提合法使用地上物權利是否依都更</p>	<p>有關占有人希望政府協助相關合理補償及安置，</p>																				

發言次序	答覆	決議內容及理由
	<p>法規可以取得補償及安置，會後請主管機關協助。</p> <p>(2)本案在 104 年報核時，是以當時的所有權人陳崇齡先生作為拆遷安置的對象，訴訟內容未提及補償及安置。</p> <p>3-2 實施者受任人:信義區吳興街二期整宅地區都市更新會理事長林進錚</p> <p>(1)經第二次訴訟僅有居住權利，是指無償佔有，並非違法。</p>	<p>因涉及產權及適法性之疑義，非屬審議會權責，請實施者與當事人妥予溝通說明，予以確認。</p>
<p>4. 臺北市政府文化局(當事人)(更新處代為宣讀)</p> <p>(1)經查旨案內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。</p> <p>(2)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。</p>	<p>4-1 實施者受任人:陳肇勳建築師事務所 吳佳鴻經理</p> <p>(1)遵照辦理。</p>	<p>(1) - (2) 有關文化局意見經實施者表示遵照辦理，予以確認。</p>
<p>5. 臺北市都市更新處(當事人)(更新處承辦人代為宣讀)</p> <p>(1)有關本處更新前權利價值比例依 99 年 6 月 16 日核定版為 8.8555%，與本次權利變換計畫(審議會版)為 7.1662% 有所差異，請釐清說明。</p>	<p>5-1 實施者受任人:遠見不動產估價師事務所 陳謙估價師</p> <p>(1)98 年 6 月核定版本之價格日期(93 年 6 月 24 日)與本案價格日期(104 年 4 月 16 日)相差約 10.4 年，而本案 1~5 樓之價值從 93 年的 NT\$194,642.- 上漲至 NT\$478,881.-，漲幅約 246.03%；地下室從 NT\$1,199,588.- 上漲至 NT\$2,300,000.-，漲幅約 191.73%；兩者漲幅落差約 128.32%，也因此造成權利比例產生落差。</p>	<p>(1)有關更新處更新前權利價值之相關內容，經實施者說明後，予以確認。</p>
<p>6. 張○梅(當事人)</p> <p>(1)當年的 2 月 5 日是上班日最後一天，更新會才寄發資料，2 月 6 日-2 月 14 日連放 9 天</p>	<p>6-1 實施者受任人:里成都市更新股份有限公司 呂陳蒼林</p> <p>(1)依據本案公展版相關附件</p>	<p>有關選配疑義及請求重新選配之</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>年假，部分住戶 2 月 12 日已參與選戶，2 月 13 日才是公告的選戶日期，2 月 15 日才是正常上班日，所有機關行號才上班，2 月 12 日未參與選戶的住戶，最快收到文件也是 2 月 15 日。但本人是接近 2 月 16 日或 17 日才到選屋文件。附上 2 份書面資料，白紙黑字註明重新選屋，從 2 月 12 日起至 3 月 15 日。(詳附件 4)</p> <p>(2)請求重新選配。</p>	<p>顯示(正本存都更處)，第 4 號選屋者於 2 月 13 日，可見 12 日以前並無 60 多人選屋。</p> <p>(2)本案係依價金接近優先選屋，毋論先後。</p> <p>(3)有關提問人於選屋時，卻享有價金優先排除其他人而選得 11F-A3，另有價金相同者，也選擇該戶，後於 3 月 26 日經公開抽籤改配 10F-A5。</p>	<p>意見，經實施者說明後續辦理變更權利變換計畫再與市府相關單位協商換戶等選配事宜，予以確認。</p>
<p>7. 徐○玲(當事人)(代陳○安)</p> <p>(1)剛才得知可購買公共空間 0.5 坪，更新會未通知本戶，已在 100 年取得所有權狀後，多次向更新會表達，欲購買本戶土地持分，也向市府表達買土地意願，均未得到回應，更新會應在 90 年決定都更時，應通知所有權人購買土地及都更之事，造成我們錯失購買土地之權利，本人追究事實及責任歸屬。</p> <p>(2)佔有人未能提出買賣契約及付款收據，卻要求無權占有，請更新處依照都市更新條例第 75 條辦理，不要推諉責任要求雙方自行處理。</p>	<p>7-1 實施者受任人:聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師</p> <p>(1)依據 98 年 5 月 15 日市府核定的權利變換計畫敘明，購買公設土地是 95 年 9 月 28 日，財政局發函通知所有權人去申購，所有權人陳崇齡 100 年才取得建物所有權，故 95 年不會接到通知。</p>	<p>有關購買土地部分，應依相關規定辦理，予以確認。</p> <p>(2)有關產權疑義及民事糾紛部分，非屬審議會權責，予以確認。</p>
<p>8. 陳○琳(當事人)(代周○嫻)</p> <p>(1)我們是具有購屋事實，房屋貸款，房屋稅都是我們再繳，也擁有該房屋的印鑑，而且 30 年來實際居住並設籍，是因為一直以為找不到屋主，所以無法辦理過戶，並不是無償佔有，法院也是認定我們購買及居住事實，才會判定我們有合法使用地上物權利，未來都更之後，我們的居住權利也將剝奪，請市府及都更單位維護我們的居住權，我們本來有地方住，現在都更後，居住權利沒了，沒有地方住，請問更新會我的居住權益，該誰要?誰來補償我?</p>	<p>8-1 實施者受任人:聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師</p> <p>(1)建議發文予市府，雙方及相關單位召開公辦協調會協商。</p>	<p>(1)有關產權疑義，非屬審議會權責，請實施者與當事人妥予溝通說明，予以確認。</p>

(十三) 同意本案變更(第二次)都市更新事業計畫及變更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。