

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 457 次會議紀錄

110 年 2 月 3 日府都新字第 1106000242 號

壹、時間：民國 110 年 1 月 18 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：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、「變更臺北市南港區玉成段二小段 166 地號 12 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 張文銓 2781-5696 轉 3054）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 事業計畫 P. 15-13 「建築規劃設計費」段落所載 A 區所需費用為 243,770,527 元，與表 15-4-4 之金額 228,500,515 元不一致，請檢視修正。
2. 本案提列智慧建築特殊因素費用 236,905,537 元（其中 A 區 150,530,765 元、B 區 86,374,772 元），請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 有關風險管理費之提列，依第 134 次及 214 次審議會決議，應不得納入容積移轉費用計算。本案風險管理費之計算包含容積移轉費用，請實施者說明後提請審議會審議。
4. 本案共同負擔比例由原核定之 A 區 51.81% 及 B 區 38.21% 提高為 A 區 55.93% 及 B 區 43.66%，請實施者說明主要原因及合理性後，提請審議會審議。

（二）地政局 吳幹事丹鈴（書面意見）

無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

（三）交通局 蔡幹事于婷（書面意見）

查本案已分別於 A、B 區增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用，爰本局原則無意見。

（四）消防局 蔡幹事長銘（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。

(五) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

1. 本案變更事業計畫書P.10-117，A棟法定停車位檢討部分，請依下列各點釐清修正：

(1) 有關第四類(餐飲業)法定汽車停車位計算有誤，請釐清修正。

(2) 有關第三類(一般零售業甲乙組)及第四類(餐飲業)之機車停車數量檢討之樓地板面積與汽車停車數量檢討之樓地板面積不符，請釐清修正。

2. 有關本案依都市計畫申請增額容積前後共同負擔之差異及其樓地板面積使用用途一節，本局意見如下：

(1) 依本府106年1月25日府都規字第10540381300號公告「擬定臺北市南港區鐵路地下化沿線土地(編號BR-2國產實業)細部計畫案」規定：「特定商業區(五)未來作公務機關或公共住宅使用之空間，得給予基準容積之30%之容積獎勵。」，故其性質應為容積獎勵，而非增額容積，先予敘明。

(2) 查本案都市計畫原意係為滿足本府衛生局設置相關機構樓地板需求，故核給基準容積30%之容積獎勵。今衛生局採折價抵付方式負擔成本後，分配之樓地板面積仍滿足使用需求時，則尚符計畫原意。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

1. 查本案都審變更設計已於109年4月9日委員會審議通過，後續待申設單位向本局申請都審核定。

2. 都更審議通過與都審核定圖說應一致。

(七) 黃委員嫩雲

1. 表11-4 A區建物登記清冊內4個共有部分(第11-4頁至第11-11頁)與專共圖說1個公用部分(顏色或圖例)(第15-72頁至第15-79頁)、表11-6 B區建物登記清冊內3個共有部分(第11-13頁至第11-14頁)與專共圖說4個公用部分(顏色或圖例)(第15-81頁至第15-84頁)不一致，請依內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函及內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令辦理。法條查詢網址：

https://www.land.moi.gov.tw/law/Resultdet3/99?&showfrom=y&Law3=%e8%ab%8b%e9%81%b8%e6%93%87%e6%b3%95%e8%a6%8f%e6%a2%9d%e4%be%8b&condition=eadddate&order1=asc&Econtent=%e5%b0%88%e6%9c%89&Econtent1=%e5%85%b1%e7%94%a8&Econtent2=%e5%9c%96%e8%aa%aa&EcntntType_search=1&EcntntType_search=2&lawOnOFF=2&PageSize=5&pagenum=2

2. 請補強地下室斜邊、側邊等尺寸(A棟第15-4頁至第15-8頁)(B棟第15-47頁至第15-50頁)。

(八) 簡委員裕榮

1. 本案申請綠建築及智慧建築是否反映於估價，請估價師補充說明。
2. 有關綠建築成本費用一事，已於先前審議會決議中提及不可列入共同負擔，建議通案修法尚未修正前，綠建築及智慧建築成本仍依審議會決議辦理，提列費用影響土地所有權人權值，此部分估價範本亦未明確規範，故請估價師清楚說明如何於估價過程中考量綠建築及智慧建築一事，又其各項修正係數為何。
3. 建議有關都市更新獎勵如涉及提列成本先不予提列，待相關法令修法通過後，各更新案再依其辦理，以保障所有權人權益。

(九) 謝委員慧鶯

估價師如果暫不考慮智慧建築有增加成本的情況下，更新後價格是否亦先不考量智慧建築部分，若依前述更新後價格是否會修正，且針對估價不反映智慧建築這部分是否為合理的解決方案。

(十) 蕭委員麗敏

1. 在一般市場上綠建築或智慧建築取得標章不必然會直接反映在價格上，反而是綜合結果，例如綠建築規劃設計會反應在建材設備上，但於市場上確實不是因為取得標章而有明顯之價差，不管有無取得標章及提列成本，而是設施及設備在建材等級上或市場上的反應，以此情形做檢討較符合實際狀況。
2. 估價範本上是否就此部分進行檢討，主要係看市場上消費者的反應，舉例來說，制震設備或耐震設備在市場上均會買單，自然不管提列金額多寡，均應適當反映於估價調整項目及調整率。
3. 請估價師再檢視各項調整率合理性，舉例來說，更新後辦公室比準戶(報告書P. 85)為例，三個比較標的與勘估標的坪數落差較大，但在單總價、面積項目調整完後，三個案例的綜合淨效果均為零，也就代表7百多坪及1百多坪與2、30坪在市場上均相同，請再檢視合理性。
4. 關於建築設計及建材部分，比較標的七於建材部分做修正，與剛才估價師所說不一樣；尚有一個問題，因現在已經擴大屋齡在10年以上，這與4.8年案例的建材，理論上應有些差異，報告書整體在建材及建築設計調整率均為一樣的數值，並未比較比較標的本身屋齡之建材等級的差異，尚屬不合理。
5. 針對建材差別，報告書最多調整至3%，確實請估價師整體綜合考量，基本上

是只反映成本還是在市場上有更高的效益，請估價師逐一檢討。

6. 將屋齡及區域放大，案例採用20幾坪或50幾坪，現已放大到內湖區，理論上百坪以上的辦公室案例應該不少，案例適宜性也請估價師再檢視，其餘比較案例也請一併檢視。

(十一) 黃委員志弘

本案財務計畫暫不提列綠建築及智慧建築費用，但如未來可提列相關費用，涉及事業計畫及權利變換計畫變更，影響較大為所有權人分配減少，另後續是否也需重行公展。

(十二) 遲委員維新

1. 估價師已依前次審議會意見在結構部分分開三項進行調整，依照估價師所說智慧建築只調整為1%，對應前面比準戶也以此方式調整，目前結構部分調整率拆分剩下為1%，比準戶鋼筋混凝土及鋼骨也修正為1%，此調整後與前面比準戶調整率邏輯不符，乍看似有反應不足的地方，目前估算之比準戶價格相比後面邏輯推估略微偏低，請估價師說明及修正。
2. 鋼筋混凝土、鋼骨鋼筋混凝土及鋼骨三者間造價差距不會是1%之間的差異，如RC、SRC或SC皆有造價明確數字可分析調整率，為何不分析而是修正為1%，並將其調整率移至其他項目進行調整，其實難以用數字分每一項金額調整，建議如有明確的參考依據可判定調整率項目，則以此項目為準，其他加強調整率部分可以說明方式較為合理，結構部分尚需先調足後，其餘部分再進行調整。

(十三) 陳副召集人信良

估價部分依蕭委員建議，於某程度是已反映消費者會買單的總價，但費用是否提列關乎日後權利分配價值多寡，如今委員針對提列總表修正工程費用有疑慮，可俟相關法令修正後再確認是否能提列，若可提列，實施者就得辦理變更事業計畫，但實施者需與本案相關單位說明清楚，此費用之提列與否涉及更新後的金額找補，建議實施者將智慧建築工程費用刪除，如後續法令修正完成後再請實施者提出變更事業計畫及權利變換計畫。

(十四) 都市更新處

1. 有關容積獎勵項目提列成本業召開研商會議，惟仍有不同意見尚無法整合，故已啟動相關修法作業，本案位於本府東區門戶計畫範圍內，故本次以個案方式提請審議會討論，故請實施者先行說明提列智慧型建築成本費用一事。

2. 本案核定後如須辦理變更事業計畫納入容積獎勵成本，因涉及財務計畫調整，影響所有權人權益，故須以完整變更方式辦理，必定會辦理公開展覽等相關程序。
3. 實施者提及本次不提列智慧型建築成本，將以車位數與衛生局進行找補，請實施者先行洽衛生局辦理選配作業。
4. 有關都市更新審議原則業於110年1月15日修正公告，請實施者於下次提會時依修正後審議原則檢討容積獎勵項目。

實施者說明及回應：

- (一) 都市發展局規劃科意見，第1點A區法定停車位計算數值誤植將配合修正，總數為550輛無變動；機車位總數為正確數值，於代入時數值誤植將配合修正；第2點容積獎勵與非增額容積部分將釐清後修正。
- (二) 都市發展局設計科意見，都審與都更圖說一致部分將遵照辦理。
- (三) 依據上次審議會交通局意見，經檢討已配合增設公共淋浴空間。
- (四) 財政局意見，第1點建築規劃設計費用為誤植將配合修正；第2點智慧建築合理性部分，智慧建築需做整合系統要項，於成本提列較高部分，針對委員之前提及部分項目為原有項目，前述其並非原規劃項目，而將機電系統設備進行整合兩者間之介面，因而增加部分設備成本，舉例來說，門禁與空調系統在建築物規劃設計中均已包含，但門禁及空調均需增加整合之介面，且需增加軟體整合費用及銀級所需之WAP化系統，與原建築物規劃設計尚有落差，故將此落差進行評估，所增加成本金額費用，A區約1億5千萬餘元，B區約8千6百萬餘元，分別占其營建費用，A區約占1.25%，B區約占2.26%，又查台灣建築中心於109年11月6日函覆，提供智慧建築增加成本參考之比例，而本案所占之比例遠低於建築中心提供參考之比例。
- (五) 回應簡委員意見，綠建築及智慧建築部分，本案無提列綠建築，於當初規劃單位所提列之內容，針對本案單價及比較案例單價進行比較，並於造價與一般提列造價之構造進行分析，最終於辦公比準戶部分，在建材及建築設計中分別增加3%及3%共6%，另因A棟及B棟兩者間有落差，故於個案比較調整率有做修正。智慧建築提列A區1.5億，B區8千餘萬，反除銷坪所得之建築興建成本B區約5千餘元，故推估更新後房價狀態下，B區已將5千餘元納入建築設計及樓高等因素做考量，並於構造均有考量5千餘元成本。而估價範本中確實無智慧建築參數能進行調整，基本是將5千元反除附近成交行情，比準戶67萬至70萬餘元的單價，反映約1%，因此整體上推估相差約5千元。
- (六) 有關智慧建築成本因市政府目前無相關提列標準，實施者考量合作方衛生局

辦公大樓及府內長官對開發時程之急迫性，實施者同意委員所說先自行吸收智慧建築成本部分，但未來如果於取得使用執照前市府公告確認提列標準允許計列智慧建築成本時，在法所許可的權利範圍內，實施者將爭取提出變更事業計畫及權利變換計畫，懇請各位同意，另B區權利變換已於衛生局工作會議說明同意在不影響分回使用樓地板面積之情況下，採用加選汽車停車位進行雙方找補，剛所提之8千萬等均會於停車位部分進行找補，這部分已與衛生局有共識。

- (七) 回應遲委員意見，針對後面調整率主要以兩棟建材構造(SC及SRC)，故從SRC調整1%至SC，而比準戶選取SRC戶別，於調整上也包含RC，建物構造部分從RC調整至SRC，SRC至SC還是1%，尚未包含建材或建築設計等因素。
- (八) 回應蕭委員意見，本案案例屋齡雖較久，但因價格日期當時南港區商辦及商業區效益尚未完整成型，故本案擴大範圍收集，認為類似案例主要落在內湖區及南港區，而內湖區內確實有許多辦公室產品在市場上交易，但因產品類別多為廠辦為主，商辦部分遍尋整個區域較為稀有，因此選擇屋齡較久案例；另外委員所提到建材建築設計等，本案主要參考建築造價，涉及屋齡部分會略微調整，包含在建材及建築設計部分考量是否酌於提升。
- (九) 比較案例與本案新成屋通案性均針對規劃單位所提供之造價及市場上規劃之構造進行分析，雖然RC與SRC興建於市場上尚有落差，交易上也不會只有1%的差異，但綜合考量調整項目，結構RC雖只調整1%但針對建材建築設計包含樓高及建築規劃等內容，其他兩項均酌予考量，整體調整共有7%，委員所提在建材及建築設計部分是否有適當反映，會於此兩個項目上酌予調整，並配合委員意見，於結構及建材建築設計進行分析，酌予調整。
- (十) 新公告之審議原則，實施者將配合檢討修正相關內容。
- (十一) 都市計畫協議書第三條回饋內容，可建築用地應於權利變換計畫前核定前完成捐贈登記，實施者將配合辦理。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

本案建築物高度比及法定停車位等檢討修正情形，經實施者說明，並經審議會討論後，請實施者依都市發展局都市規劃科幹事意見修正，並請確認圖說與都審核定一致。

(二) 交通規劃部分

本案配合綠運輸政策之推動，廁所內增設公共淋浴設備供自行車通勤人員使用之修正情形，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

本案救災活動空間範圍之雲梯車救災半徑重疊鄰房範圍檢討修正情形，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. 本案提列智慧建築成本特殊工程費用236,905,537元(其中A區提列150,530,765元，B區86,374,772元)，業經109年8月20日168專案小組討論，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者於法令尚未修正完竣前依審議會通案刪除本項費用，後續如相關法令修正得以提列時，需與相關權利人充分溝通後，得辦理變更事業計畫及權利變換計畫，另建築規劃設計費誤植部分，請依幹事意見檢討修正。
2. 本案貸款期間由原核定之36個月調整為A區56個月提列、B區46個月提列及風險管理費之計算包含容積移轉費用，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案提列人事行政管理費(3%)、風險管理費(12%)及B區另有提列廣告銷售管理費(5.26%)，經實施者說明並經審議會確認後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案提列特殊工程費用有無反應於更新後房地價值、A區段容積移轉與B區段都市計畫之增額容積前後差異檢討說明及估價報告書修正情形，2樓以上均價A區(760,631元/坪)與B區(682,766元/坪)，共同負擔比A區55.93%(事業核定版51.81%)、B區43.66%(事業核定版38.21%)，請實施者依委員意見檢討修正。

(六) 其他部分

1. 本案依都市計畫申請增額容積前後共同負擔之差異及其樓地板面積使用用途，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案依都市計畫協議書第三條回饋內容，可建築用地應於權利變換計畫前核定前完成捐贈登記，請實施者配合辦理。

(七) 自提修正部分

本案自提修正1樓門廳、19樓出入動線及調整全棟衛生設備數量與配置，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. 本案申請都市更新建築容積獎勵辦法部分：

- (1) 取得綠建築候選證書之獎勵容積：同意給予A區3,693.51m²(法定容積8.00%)、B區1,694.96m²(法定容積8.00%)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領得使用執照後2年內取得綠建築標章分級評估「黃金級」以上。
- (2) 取得智慧建築候選證書之獎勵容積：同意給予A區2,770.13m²(法定容積6.00%)、B區1,271.22m²(法定容積6.00%)之獎勵額度，並請實施者依協議書約定取得智慧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。
- (3) 更新基地規模之獎勵容積：同意給予A區13,850.66平方公尺(法定容積30.00%)、B區6,356.12平方公尺(法定容積30.00%)之獎勵額度。

2. 本案申請臺北市都市更新建築容積獎勵辦法部分：

- (1) 建築規劃設計(三)原則同意給予A區2,067.10平方公尺(法定容積4.48%)、B區574.11平方公尺(法定容積2.71%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
- (2) 建築規劃設計(四)請實施者依110年1月15日修正之審議原則配合修正檢討相關內容，再提會討論。

3. 本案B區都市計畫容積獎勵部分，同意依細部計畫規定，給予6,356.12平方公尺(法定容積30%)之獎勵額度。

4. 本案A區申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予18,467.54平方公尺(法定容積40%)之額度。

(九) 請實施者依委員及幹事意見修正，後續財務計畫、估價、容獎(建築規劃設計(四))請實施者於收受會議紀錄起2個月內檢具修正後計畫書圖再提請大會討論。

二、「擬訂臺北市士林區福林段三小段456地號等23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 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 本案討論前，蕭委員麗敏已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

(二) 財政局 楊幹事蜀娟(書面意見)

1. 權變計畫表8-1都更實施總經費成本明細表提列地籍整理費1,334,000元(46戶*每戶29,000元)，與一般審議案例以每戶2萬元提列不一致，其合宜性請提會審議。
2. 信託管理費以報價單金額50%提列，未附合約書，請依規定檢附合約書佐證。
3. 查最新財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令說明二，擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅，並同時修正該部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點「應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額」之規定。本案事業計畫核定版財務計畫以100年1月提列總表規定辦理，惟權變計畫營業稅費用依107年提列總表算式計算，請更新處釐清是否符合規定。
4. 依109.6.11都更審議幹事及權變小組會議結論，本案合法建築物拆遷安置費之租金水準係請實施者依提列標準參考「財團法人不動產資訊中心」所公佈每季最新「臺北市住宅租賃行情」認列，經實施者回應上開參考標準現已併入「不動產交易實價查詢服務網-不動產租賃」，另考量基地區位、臨路情形、面積、屋齡及屋型等條件，參酌周邊相似案例行情後，以店鋪350元/m²、住宅250元/m²提列安置租金，請更新處協助審認是否符合規定。
5. 權變計畫第5-2頁表5-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表列示重建價格28,654,750元，與第5-1頁二、(一)1.(2)所列金額28,654,753元不一致，請實施者釐清修正。
6. 其餘幹事及權變小組會議所提意見，實施者已修正或說明。

(三) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

估價部分已依前次會議意見修正，無其他意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(四) 交通局 吳幹事瑄俞(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

本案係權利變換案，未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊(書面意見)

本案係屬權利變換案，無意見。

(八) 遲委員維新

共專圖說已將露臺標示約定專用，惟建築圖面西側有一細長形部分標示屋頂平台，然屋頂平台不可約定專用，請實施者確認約定專用範圍是否涵蓋此範圍。

(九) 謝委員慧鶯

本案1樓平面圖記載共有部分、約定共用部分等，請說明約定共用部分何。

(十) 林委員昆華

有關財政局意見，實施者依法可少繳營業稅，提供實施者參考。

(十一) 黃委員嫩雲

1. 表11-4 建物登記清冊，序號1~序號6中1、2F層次面積，請分列表示（第11-1頁）。
2. 表11-4 建物登記清冊內2個共有部分（第11-6頁）與專共圖說1個公用部分（顏色或圖例）（第15-74頁至第15-84頁）不一致，請依內政部103年3月12日台內營字第1030801699號函及內政部105年1月22日台內地字第1051300822號令辦理。法條查詢網址：
https://www.land.moi.gov.tw/law/Resultdet3/99?&showfrom=y&Law3=%e8%ab%8b%e9%81%b8%e6%93%87%e6%b3%95%e8%a6%8f%e6%a2%9d%e4%be%8b&condition=eadddate&order1=asc&Econtent=%e5%b0%88%e6%9c%89&Econtent1=%e5%85%b1%e7%94%a8&Econtent2=%e5%9c%96%e8%aa%aa&EctntType_search=1&EctntType_search=2&lawOnOFF=2&PageSize=5&pagenum=2
3. 請補強陽台寬度、地下室斜邊等尺寸（第15-3頁至第15-24頁）。

(十二) 都市更新處

1. 依提列總表之規定，地籍整理費原則以更新後每戶20,000元計列，倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計，故本案地籍整理費以每戶20,000元提列，另加計信託登記及塗銷信託代辦費每戶9,000元，尚符規定。

2. 有關營業稅部分，實施者係依本府都市發展局107年公告之審議原則，就事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用 $(\text{更新後總價值} \times \text{共同負擔比}) \times (1 - \text{共同負擔比}) \times 5\%$ 之計算式提列，尚符規定。
3. 有關合法建築物拆遷安置費之租金水準，經實施者說明後，係參考相關不動產租賃行情認列。

實施者說明及回應：

- (一) 本案採信託登記，依提列總表之規定，地籍整理費以每戶20,000元提列，另加計信託代辦費每戶9,000元核算。
- (二) 本案由第一銀行辦理信託事宜，並已於上周簽訂信託管理費用合約，故將以合約金額之50%提列信託管理費，較現行提列金額為低。
- (三) 有關合法建築物拆遷補償及安置費用誤植部分將予以釐清修正。
- (四) 有關營業稅部分，仍依107年版提列總表之計算式核計費用。
- (五) 估價部分均依幹事會意見修正，更新後二樓以上均價由913,385元/坪調整為919,429元/坪，共負比由34.76%調降為34.75%。
- (六) 有關未達最小分配單元價值不能參與分配者，均無合併選配之意願。
- (七) 有關約定專用範圍是否涵蓋屋頂平台部分，將釐清圖面，若涉及估價將予以修正。
- (八) 共有部分數量與共專圖說不一致部分，將依相關規定釐清修正。
- (九) 1樓所載約定共用部分係屬騎樓，應屬共用，後續將依相關規定修正圖說。

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) 財務計畫部分
 1. 本案地籍整理費以每戶20,000元提列，另加計信託登記及塗銷信託代辦費每戶9,000元，共計1,334,000元，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
 2. 本案信託管理費以報價單金額 $\times 50\%$ 提列，經實施者表示已簽訂信託合約，後續以合約金額 $\times 50\%$ 提列並順修，並經審議會討論後，予以同意。
 3. 另合法建築物拆遷補償及安置費用明細表列示重建價格誤植部分，請依財政

局書面意見修正。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案有10位土地所有權人未達最小分配單元價值不能參與分配，是否有合併選配之意願，經實施者說明所有權人無意願，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案麗業不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(919,429元/坪)，共負比34.75%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 另共專圖說、1樓平面圖約定共用部分，以及建物登記清冊之1、2F層次面積等，請依委員意見修正。

(四) 聽證紀錄

本案聽證無人登記發言。

- (五) 同意本案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。

三、「變更臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫」都市更新審議案(承辦人：事業科 林均郁 2781-5696#3075)

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條規定，自行離席迴避。
- (二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)
 1. 經查貴府原核定本案事業計畫之出資者係上揚國際資產管理股份有限公司，實施者為變更出資者為山圓建設股份有限公司，前經貴府於109年11月13日舉辦變更事業計畫公辦公聽會，惟該變更事業計畫書尚未核定，本案尚未確定出資者為何，貴府即於109年12月7日續行審議本案權利變換計畫書，再於本次審議變更事業計畫內容，爰請說明本案之審議方式是否符合都市更新相關程序。
 2. 次查本案事業計畫書原經貴府108年3月8日召開北市都市更新及爭議處理審議會第365次會議(下稱第365次審議會)審議通過，並以108年5月28日府都新字第10830095873號函核定，據第365次審議會決議略以，有關事業計畫書涉及永久使用權文字請實施者刪除；至本案社區規約訂定預繳管理費事宜，請實施者依一般規約約定事項辦理。然依原貴府108年5月28日核定事業計畫書(核定版)所載，實施者仍將永久使用權等文字登載於綜-15頁，至附錄

十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第7條公共管理之內容，實施者並未依一般規約約定事項辦理，且未依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正及刪除不合理之內容。故本分署以108年6月17日台財產北改字第10800152400號函表示意見有案，先予說明。

3. 本案變更都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：

- (1) 查範圍內本署經管同小段51地號等14筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約，亦明確約定為定期租賃關係。且國有基地租賃契約第5條第17項第9款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上，本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除附錄所載相關文字。
- (2) 查本案於財務計畫內提列信託費用，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託，並說明未來範圍內土地、建物、營建工程費用等之信託架構。另實施者於第11-7頁表示，本案地主分回比例為63.37%，若地主有參與信託，其分回比例65%。惟查本案實施方式為全案權利變換，依都市更新條例第51條第2項規定略以，權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。爰請實施者及貴府說明，同一權利變換範圍內之所有權人，因是否同意信託而有不同共同負擔之依據及適法性。
- (3) 依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第7項公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計畫內提列公寓大廈公共基金，又另於第一次區分所權人會議召開前預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。

(三) 財政局 黃幹事于珊 (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。

(四) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

無涉本局協審事項，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次僅涉出資者變更，本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係所有權人撤銷同意書案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事睿邦 (書面意見)

案涉所有權人撤銷同意書部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

本案前經本府100年2月13日府都設字第10036652900號函核定及本府108年2月22日府都設字第1083011531號函第1次變更設計核定在案。本案係所有權人撤銷同意書案，無意見。

(九) 林委員光彥

1. 本案從94年至今將近20年，當然不希望前功盡棄，惟作為法律委員，仍需忠實提出個人之法律見解：

(1) 首先，修正前都市更新條例第22條第3項但書：「…出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。…」，就所有權人「出具同意書『時』」與「報核『時』」比較兩時間點，兩者於都市更新事業計畫所載之客觀事實，而非主觀事實之權利義務是否相符，出資者不同之權利義務相符稍後討論，就法所規範結構，前開法條但書之規定，似是以出具同意書時與報核時包括變更時兩時間點客觀上事業計畫書所載權利義務是否相同作為認定之基準，與土地所有權人主觀知悉之狀態似乎無關。

(2) 第二點，就同意書部分而言，同意書行政機關要求簽名與蓋章，撤銷同意書行政機關亦應要求簽名與蓋章，而反悔撤銷聲明書僅蓋章，倘同意書與撤銷同意書，主管機關既已規定格式，以行政規則規範範圍外之反悔撤銷聲明書僅有蓋章，是否符合相關規定，尚待討論：

A. 若反悔撤銷聲明書屬新的同意書，當其與主管機關規定之同意書相較之下，僅蓋章未簽名，就劉○○與戴○○之印章與同意書比對之下，所出具之章亦有不同之狀況，是否符法定形式之要求？恐不能僅就民法上簽名、蓋章同意而論。

B. 就都市更新條例規範所稱之撤銷同意書，可否再反悔撤銷？依民法觀念，意思表示生效後，除非有民法88條、89條、92條意思表示錯誤、詐欺、脅迫、實施者傳達錯誤等情況，是不能再撤銷的，另按民法95條規定，「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限。」亦即通知到達之後不能做撤回之動作，若是將其解釋為不撤銷，撤回亦違反民法95條之規定；倘若當作為一種解除之表態，復依民法第258條第3項：「…解除契約之意思表示，不得撤銷。」，故類此情形之撤銷同意書之行為是否得以反悔，其中之疑慮尚待釐清。

- C. 依行政程序法第36條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」，另依同法第39條：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見。…」及43條：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」行政機關必要時可通知相關關係人來進行意見陳述，並斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實真偽，故就撤銷同意書、反悔撤銷聲明書等書件真偽行政機關恐怕需再進一步調查。
- D. 另就前次會議(第453次審議會)之發言澄清，變更出資者之權利義務是否相同，就個人觀點而言，起初以為變更出資者並無影響本案事業計畫之權利義務，惟經各委員之專業意見後，變更出資者之於此案而言，屬重要情事，是否影響計畫書之權利義務，仍需就教於各專業委員之意見。
2. 都更條例第22條明文規定公展期間才能撤銷同意書，故公展前表示撤銷者，應不在討論範圍內。
 3. 就同意書而言，顯為制式格式，另未載明係因變更事業計畫及變更出資者為山圓建設所出具之同意書，因客觀事實無法判斷所有權人簽署時是否知悉屬變更出資者為山圓之同意書，故回歸主觀判斷探討，另撤銷同意書均敘明：「本人並未知悉又更換為哪一家新公司」；又連○○之聲明書提及「決定再加入都更並同意出資者為山圓建設」，另劉○○反悔撤銷聲明書，所陳述為願意支持實施者所作之都更案，未提及知悉或同意變更出資者等情事；另現場有陳情人表示簽署時不知情，須請實施者說明。
 4. 合議制機關所作成之決定，需綜合各位委員作成決議才有法定效力，其中之討論僅為過程，為所謂行政機關行政最終行政決定權之內部權討論之程序，審議會進行審議時就個案皆進行詳細審查，請實施者尊重程序之進行。
 5. 就今日討論之業務科簡報，特別就業務科簡報標註△者，建議業務單位於下次審議會時請所有權人到場說明，或請委託代表人說明。

(十) 謝委員慧鶯

1. 回歸到原審理事業計畫核定之時間點，實施者為了加強整案的財務能力及實績，故邀約出資者進場，倘因實施者本身資本額及實績不足說服委員可以獨力完成，才有出資者的角色在事業計畫書中出現。以本案而言，就原事業計畫之出資者為上揚，所引進大陸工程建設團隊顯現，雖實施者不變，僅變更出資者，惟後續實際執行情形，可能是為出資者，就此狀況而

言，應會影響地主之權利義務，而非分配面積不變、財務計畫不變等問題。

2. 另 108 年 5 月 28 日事業計畫核定，106 年所有權人即出具變更事業計畫同意書，所簽同意書之時點於事業計畫核定前，所有權人可能以為與出具變更事業計畫同意書時認知不同，故進行撤銷同意書，就 106 年出具之變更事業計畫同意書有效性，尚需釐清。

(十一) 蕭委員麗敏

1. 原都市更新事業計畫出資者上揚建設股份有限公司與實施者許多合作細節無法達成共識，故上揚表示不再擔任出資者，本次出資者條件與營造廠與前次之差別，雖無關於權利分配之數值，惟不同營造廠所興建之建築於市場之評價，包含未來處分之價格，均可能會產生影響，實施者應就合作細節交代。
2. 延續前次討論，為何認為本案出資者變更與一般案件不同，前次原事業計畫請出資者就營造廠進行承諾，就實施者載明新出資者由山圓建設承諾以 SRC 第三級建材新建，倘連建築師合約都是與出資者進行簽約，代表許多實施者應負責之事情，後續將由出資者執行，與公辦都更公開徵求投資人態樣雷同，故請實施者就兩出資者要求事項進行對照釐清進行說明。
3. 反撤銷聲明書因無格式上之規範，簽署同意書時暨已規定簽名、蓋章，撤銷同意書及反撤銷聲明書應就通案建立標準。
4. 撤銷同意書後是否可以反悔撤銷？就概念上而言，經撤銷後原同意書即屬無效，故似乎應重新簽署同意書，惟因尚無前例，故就法而言尚無法規範至鉅細靡遺之情況，本案或許可作為通案建立規定之機會點。

(十二) 鄭委員淳元

為利後續審議進行，請實施者提供可實際認定之文件。

(十三) 陳副召集人信良

1. 就本次業務單位所提供之簡報，有 OX△等符號，係基於倘所有權人皆知變更出資者之情形下簽具之同意書，則公展期滿前撤銷者，即無權利義務不相符之情形所進行假設。如就劉○○等 2 人報核時出具同意書與公展時撤銷同意書，為出資者說明會後所簽署之同意書，業務單位簡報請實施者說明，出具同意書時是否知悉變更出資者，倘實施者可說明，應可視為權利義務一致，然此前提需回歸事業計畫及權利變換計畫皆與原核定之計畫一致之情形下。

2. 今就變更出資者是否符合權利義務不相符之部分，因委員意見有所分歧，請業務科函詢內政部營建署說明。

(十四) 都市更新處

所有權人劉○○等 2 人有委託代表李○○女士代為與會發言，表示簽署同意書時，尚不知變更出資者，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 修法前都市更新條例第 22 條第 3 項所指稱權利義務相同者，應係法理上之相同，本次僅單純變更出資者，其他事業計畫與原核定計畫內容一致，所有權人之權益及權變選屋部份亦一致，營造廠之改變應不屬於權利義務不相符範圍。
- (二) 實施者於歷次召開說明會時均有邀約所有權人，故變更出資者為山圓建設時亦於 109 年 7 月 31 日召開說明會，山圓建設進場後，為顧及所有權人之權益，接納本案全部之工作團隊及選配。
- (三) 實施者於 109 年 5 月 25 日第 420 次臺北市都市更新及爭議處理審議會已說明上揚撤場之情事，故審議會後所有權人應已知悉相關訊息，另召開說明會時，也與所有權人說明建材等級、建築師團隊與前次出資者為上揚時相同，所有權人權益亦有所保障。
- (四) 劉○○等 3 人為一家人，劉○○於 109 年 11 月 20 日亦表示願意再加入本案都市更新，其反悔撤銷聲明書有表示同意出資者為山圓建設。
- (五) 另請委員考量簽署同意書時，亦有可能其反悔表示不知悉出具同意書時已變更出資者之事實，另連家今日亦有代表人與會，會中亦說明連家人簽署同意書時，已知悉出資者將變更為山圓建設，簽署同意書時亦另簽署了產權分配協議書。
- (六) 就權利義務是否相同之認定，已於前次審議會討論，應屬有初步共識，因本案僅變更出資者，其內容與原核定事業計畫相同，就權利義務部分亦應屬相同。

決議：請釐清本件變更出資者是否與出具同意書時權利義務相同，反撤銷之聲明書是否應重新簽署同意書，後續請依照本市都市更新處之歸納樣態為基礎分別說明。