

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 452 次會議紀錄

110 年 1 月 14 日府都新字第 1106000215 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 18 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、「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」（承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3065）

討論發言要點：

（一）臺北市不動產開發商業同業公會

1. 風險管理費之母數扣除申請容積移轉所支付費用及營業稅部分，考量其均為實施者實質投入資金所繳付之費用。營業稅屬較為後端費用，且相對輕微，惟申請容積移轉所支付費用，其資本支出不僅相對較高，甚者支出時點亦較工程費用早，此情況下，其風險管理，包含日後順利實施，以及將來折價抵付分回房屋之順利銷售，均為風險承擔。建議將申請容積移轉所支付費用納入風險管理費計列母數。
2. 工程費用大增部分，目前因缺工致工資大漲，砂石、混凝土、飛灰、鋼筋等價格也漲價。據會員公司反應，營造成本已上漲兩成以上，一般大樓工期亦已增加半年以上，建議市府能早日就工程造價要項進行檢討調整，以符實際需求。
3. 保證金利息部分，亦希望得予提列。最近有一南港都更案，其保證金高達十二億八千萬，該費用就一般公司而言，其籌資必然會有利息負擔，即便拿銀行保證書，也會有手續費負擔，費用不低，供委員參考。

（二）唐委員惠群

1. 公共設施用地捐贈本市土地成本目前以申請都市更新事業計畫報核日當期公告土地現值 1.2 倍計列，是否須配合中央都市更新容積獎勵辦法改依公告現值比值計算，或沿用現行方式計列亦無意見。
2. 信託費用，實務上事權分送案件於事業計畫階段不易取得融資銀行之信託契

約，建議於提列說明加註清楚。

(三) 簡委員伯殷

1. 拆除費用是指拆除、騰空地上物所需之工程費用，惟地下室拆除情況無提列，並另於合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費項下載明，建議移至拆除費用項下。
2. 風險管理費之基數容積移轉費用，說明欄提及依 102 年 5 月 20 日第 134 次審議會決議，容積移轉費用不予提列風險管理費，惟係屬個案，該案之評價基準日較早，加上當時房價變動不大，故衡酌其共同負擔比建議下修。其餘通案建議依現行規定得予提列較為洽當。
3. 近年工程造價已上漲，非物價調整可因應，另中央已訂有包括綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵，亦衍生相關費用，建議儘速檢討工程造價修正。

(四) 謝委員慧鶯

1. 容積移轉費用近期改為代金制，若臺北市維持容積移轉 1/2 代金制情況下，金額龐大，容積移轉費用由風險管理費中扣除，對實施者較為嚴苛。
2. 綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計等獎勵衍生相關費用，若自主更新會案件不得提列，導致獎勵值全體會員共享但相關費用僅同意之會員負擔情況下，造成不公平現象，建議應一定程度反應至工程造價上。若難以審議，得以比例原則加計，較為貼近實際。

(五) 林委員昆華

提列總表修正對照表，占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用項之提列說明(三)「其他：舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，依 107 年 9 月 17 日本市都市更新及爭議處理審議會第 343 次會議決議，不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。」一節，考量占用戶之處理方式樣態繁多，和解筆錄內容及訴訟判決情形不盡相同，建議修正為「舊有違章建築戶於事業計畫報核後核定前已有和解筆錄且經法院判決應拆屋還地者，依 107 年 9 月 17 日本市都市更新及爭議處理審議會第 343 次會議決議，『原則』不得納入舊違章處理費用及申請獎勵。」以保留後續依個案條件及訴訟和解情形處理之彈性。

(六) 陳副召集人信良

1. 容積移轉費用，歷來審議會皆會針對個案貢獻程度進行審議，建議依委員意見計入風險管理費中，不予調整。另營業稅考量係屬實施者代墊性質，稅額

明確，由風險管理費中之基數稅捐中扣除。

2. 申請相關容積獎勵衍生工程造價價差部分，考量影響財務計畫甚鉅，後續另案啟動工程造價要項修正。至 109 年 11 月 9 日第 446 次審議會南港玉成段都更案因導入智慧建築衍生工程造價價差，係屬公地主要求，應由實施者與地主達成協議後，續行審議。
3. 保證金利息，原為 2 次收取改為申請使照時繳納，孳息時間不長，原則不予提列(僅自組更新會、代理實施者始得提列)。
4. 政府主導都更方式參與都市更新，考量皆為事權併送，若須變更提列總表版本，建議無須改以分送方式辦理。

(七) 都市更新處

1. 考量事權分送之事業計畫階段審議期間尚無法完成信託合約簽約事宜，故提列說明本次已加註事權分送之事業計畫階段得檢具報價單方式提列，待權利變換計畫核定前須檢具合約並以價格低者為準，惟情形特殊經審議會審議通過者，不在此限。
2. 公共設施用地捐贈本市土地成本，業經研商會議討論，建議仍維持現行以申請都市更新事業計畫報核日當期公告土地現值 1.2 倍計列。
3. 依現行拆除費用之提列說明，係針對更新前範圍內未提列合法拆遷補償費之無主屋等建築物及土地改良物之拆除費用，故通案上合法建築物或其他土地改良物之拆除費用係於拆遷補償費項下提列。若有特殊情況(如地下室拆除、高樓拆除、共同壁分割及清運)或超過該標準時，須檢具合約或報價單。
4. 依 102 年 5 月 20 日第 134 次審議會決議，容積移轉影響共同負擔比例，衡酌容積移轉開發利得後，容積移轉費用應不予提列風險管理費。考量係屬個案審議，故依委員意見修正，容積移轉費用得提列於風險管理費基數中。
5. 申請相關容積獎勵額外衍生之工程造價價差及特別監督費用等，後續另案進行工程造價要項及估價範本檢討。
6. 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用，配合財政局委員意見修正。
7. 保證金利息，考量繳納方式多元，部分繳納方式並未實際產生利息支出，且保證金於申請使照時繳納，孳息時間不長，故不予提列(僅自組更新會、代理實施者始得提列。)

決議：

- (一) 容積移轉費用，依委員意見，得計入於風險管理費之基數中，另營業稅由風

險管理費中之基數稅捐中扣除。

- (二) 占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用，配合財政局委員意見修正。
- (三) 採事業計畫及權利變換計畫併送報核者，可改以分送方式後，事業計畫依程序中自提修正方式辦理重公展等程序，或由實施者撤案並取得同意書後重新申請報核。公辦都更案，無須改以分送方式辦理。
- (四) 申請相關容積獎勵(包括綠建築、智慧建築、無障礙環境設計、耐震標章)衍生之工程造價價差及特別監督費用等，後續另案進行工程造價要項檢討。
- (五) 本案修正後通過，後續請本市都市更新處上網公布並通知各相關公會。

二、「財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則」(承辦人：事業科 蘇雅婷 2781-5696#3065)

討論發言要點：

(一) 臺北市不動產開發商業同業公會

1. 財政部 109 年 9 月 14 日令訂有緩衝機制，109 年 12 月 31 日以前已報核之事業計畫，尊重地方政府核定之權利價值及計算方式。110 年 1 月 1 日以後，方適用財政部兩個公式，爰本案未必須以 9 月 14 日做為唯一時間切分點，得有彈性空間。
2. 已辦理聽證之個案，聽證時針對各項費用之提列(包含營業稅提列)均會充分告知利害關係人(包含所有權人)，並依當時之提列標準提列，均符合規定。建議針對已申請聽證之個案再做考量，讓實施者可以有更順利、彈性之處理方式。

(二) 簡委員伯殷

1. 請問營業稅審議原則生效時點為何，請補充說明。
2. 程序中案件，已申請聽證程序或已申請提審議會之案件，建議應訂有緩衝期，避免徒增困擾。

(三) 楊委員欽文

1. 本審議原則生效時點應回歸財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令規定，故生效日期應追溯自 109 年 9 月 16 日，建議營業稅審議原則之過渡條款修正為「109 年 9 月 16 日前，已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。」。
2. 本審議原則重點係在保障所有權人「知」的權益，故無抵觸公會表示之意見。

(四) 陳副召集人信良

1. 依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令第二點規定，109 年 12 月 31 日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、權變計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。另本審議原則過渡條款係考量已辦理聽證程序之案件或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，未能即時依本審議原則踐行通知作業之緩衝時間，故訂有過渡條款。
2. 考量實務執行，並保障所有權人「知」的權益，緩衝條款修正為 109 年 12 月 31 日前之程序中案件，已申請聽證程序或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。

(五) 都市更新處

新修正之提列總表之緩衝期，為 110 年 3 月 1 日以後申請報核之擬訂事業計畫案始有適用。另營業稅審議原則之生效時點為經審議會審議通過後立即生效，惟考量緩衝作業時間，故訂有過渡條款，本原則生效日前，已申請聽證程序之案件或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。

決議：

- (一) 109年12月31日前程序中案件，已申請聽證程序或免舉行聽證已函請本市都市更新處申請提審議會之案件，得不依本原則辦理。
- (二) 本案修正後通過，納入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辦理。

柒、討論提案：

一、「擬訂臺北市松山區西松段二小段 426 地號等 2 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 鄧伊菱 2781-5696#3079)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃幹事怡潔 (書面意見)

1. 事業計畫第13-4頁表13-1及第13-5頁表13-2營建費用加總金額與第13-1頁營建費用總價不符，請釐清修正。
2. 事業計畫第13-5頁計算公寓大廈管理基金之法定工程造價與第19-2頁所載不符，請釐清修正，相關連動數值併請修正。
3. 事業計畫第13-2頁貸款利息計算式(2)之總額有誤，請修正。

4. 本案實施者為無提供資金之更新會，屬地主自行出資興建分回性質，依提列 總表規定稅捐項目應不提列共同負擔。本案提列印花稅及營業稅，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
5. 事業計畫第19-2頁，法定工程造價單價請以地上15層之單價(15,910元/平方公尺)計算提列。
6. 權利變換計畫中權利變換有關費用及共同負擔章節請併同修正。

(二) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

168 專案小組本局意見，請實施者修正無障礙車位不得兼做他用，經實施修正改為專用，惟尚無說明臨停及裝卸貨停車需求如何於基地內滿足，請補充。

(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)

前次意見已修正，本次無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 地面層開放空間(含騎樓)鋪面建請採用防滑材質。
2. 請補充地面層景觀剖面圖說明本案與鄰地開放空間介面處理方式。
3. 承上，倘開放空間側設置圍牆，則請採2公尺以下透空圍牆，其透空率不得小於70%為原則。
4. 排風口應避免朝開放空間影響人行舒適性，請檢討。

(七) 工務局新建工程處 陳幹事家邦 (書面意見)

1. 本案更新單元北側毗鄰之425地號道路用地若公共排水溝有缺漏或未貼齊建築線時，仍請實施者考量於土地產權無虞情況下將排水溝貼齊建築線重設之可行性(排水溝重設圖說請提送本局水利處審查通過後再行施作)。
2. 本案更新單元南側臨八德路四段之公有人行道及其緣石若有破損部分請一併協助修復(相關設計圖說請依據台北市政府工務局編印之「台北市政府工務局工程標準圖」辦理)。

(八) 簡委員伯殷

1. 有關本案依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請建築容積獎勵(三)，請釐清法定騎樓地是否可計入獎勵面積。
2. 本案目前規劃車道出入口由八德路四段181巷17弄出入，惟依現況照片，車道出入口附近皆有違建頂棚等，請實施者說明後續頂棚之處理方式及目前現況道路是否可通行。
3. 雖本案屬自主更新會，仍請實施者補充1樓轉管設計圖說、空調設計及招牌設置之相關圖說。
4. 本案汽機車自1樓行進至地下1層時，於6公尺x6公尺停等空間旁設有管道間，建議設計單位考量行車安全調整其位置。

(九) 黃委員嫩雲 (書面意見)

權變計畫

1. 權變計畫表11-3建物登記清冊表/標示部/共有部分面積 (m²) (1) 大公 (1916.88m²) (2) 車公(1831.44m²) 計有2個公有 (第11-8頁至第11-14頁)，對照圖15-15共專圖說的圖例僅1共用 (第15-17頁) 是不一致。
2. 請標示陽台、轉折等尺寸 (第15-4頁至第15-12頁)。

(十) 楊委員欽文

1. 本案寄發簡報P. 33表示本案為1:8坡道設計，惟實施者於會上簡報表示本案目前採1:6坡道設計，請實施者釐清。
2. 有關本案車道坡度改為1:6設計，請說明機車位數量是否符合法定規定。

(十一) 羅委員文明

有關本案地下1層設置2座汽車升降機，實施者已配合修正為留設2處6公尺x6公尺停等空間，惟車道坡度從1:8調整至1:6部分，仍請實施者檢討是否可以維持1:8設計，並註明坡道材質將以防滑設計並補充安全警示設施。

實施者說明及回應：

- (一) 有關本案車道本來設計坡道為1:8，惟依審查意見修正，需於地下一層設置兩處6公尺x6公尺停等空間，故車道坡度必須修正設計為1:6，另法定機車位及汽車位數量均符合法規需求。停等空間旁之管道間，設計建築師將考量設計調整位置之可行性。

- (二) 有關本案依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法申請建築容積獎勵(三)，依規定法定騎樓地可計入獎勵面積。
- (三) 有關本案規劃車道出入口由八德路四段181巷17弄出入，實施者允諾於申請建照前將拆除車道出入口部分之頂棚。
- (四) 有關本案更新單元北側毗鄰之425地號上之排水溝，因產權非屬本更新會所有，更新會允諾會與425地號之所有權人溝通，倘取得所有權人同意，將一併將排水溝貼齊建築線重設。有關本案南側臨八德路四段之公有人行道及其緣石若有破損部分，將配合辦理一併修復。
- (五) 有關本案臨停及裝卸貨停車位部分，經建築師檢討後不須設置。
- (六) 有關本案財務計畫中誤植部分，配合修正。
- (七) 本案圍牆高度部分，因門下淨高須達2.1公尺，故汽機車、無障礙車位及人行出入口3處大門東側水平延伸1公尺範圍外，配合審查意見，將圍牆高度修正為2公尺以下。
- (八) 有關提列更新會運作費(4.7%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(7.4%)之合理性，因本案整合至同意比例100%實屬不易，相關費用皆依照提列總表規定提列，且考量後續房價及工地缺工、推案等未知因素，故實有提列之必要。此外，本案實施者係屬更新會，未來以實際發生之金額為準，將俟更新案完成後依法進行清算作業。

決議：

- (一) 本案經實施者檢討，不符建築設計(四)符合歷次通案重要審議原則之容積獎勵，刪除該獎勵3%，改為申請耐震設計獎勵4%及依168專案小組會議意見增列印花稅及營業稅，並已取得100%同意自提修正項目，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
- (二) 建築規劃設計部分
 1. 本案院落檢討、高度比、無障礙設施檢討內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案地下1層設置2座汽車升降機，請實施者依規定留設2處6公尺x6公尺停等空間，並同意車道坡度調整為1:6，並請依委員意見以止滑材料處理並加強安全警示設施。
 2. 本案北側臨6公尺計畫道路，未補足8公尺與道路順平後再退縮2公尺人行道部分，經實施者說明本案屬海砂屋且基地較小，目前已退縮2公尺順平處理，並經審議會討論後，予以同意。

3. 本案圍牆高度部分，請實施者於車道出入口1公尺外修正高度為2公尺以下，並檢討透空率應於70%以下。

(三) 財務計畫部分

本案為自組更新會，提列更新會運作費(4.7%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(7.4%)及增列印花稅及營業稅，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。

(四) 權利變換及估價部分

1. 有關本案所有權人選配單元是否均符合本市都市更新自治條例規定，面積達46平方公尺以上，經實施者說明均符合規定並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案權利變換估價修正情形，2樓以上均價為936,275元/坪，共同負擔比33.27%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(五) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法

- (1) 都市更新建築容積獎勵辦法#5(高於法定容積部份核計之獎勵)同意給予904.21平方公尺(法定容積54.31%)之獎勵額度。
- (2) 都市更新建築容積獎勵辦法#6(建築物結構安全條件獎勵)，本案屬高氯離子混凝土建築，同意給予162.00平方公尺(法定容積9.73%)之獎勵額度。
- (3) 都市更新建築容積獎勵辦法#8(協助取得及開闢公共設施用地獎勵)同意給予11.08平方公尺(法定容積0.67%)之獎勵額度，後續授權更新處覈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) 都市更新建築容積獎勵辦法#10(綠建築標章之建築設計獎勵)同意給予99.90平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，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；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。
- (5) 都市更新建築容積獎勵辦法#13(採建築物耐震設計獎勵)同意給予66.60平方公尺(法定容積4.00%)之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度，並請實施者繳交耐震設計保證金；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內，依住宅性能評估實施辦法辦理新建住宅性能評估之結構安全性能達第二級。

- (6)都市更新建築容積獎勵辦法#14(時程獎勵)同意給予166.50平方公尺(法定容積10.00%)之獎勵額度。
2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法建築規劃設計(三)，原則同意給予74.05平方公尺(法定容積4.45%)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。
3. 高氣離子混凝土建築物重建容積獎勵同意依本府都市發展局審查結果給予703.26平方公尺(法定容積42.24%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄

本案報核迄今尚無陳情意見，得依都市更新條例第 33 條第 1 項規定免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提請大會審議。

- (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，後續請實施者於收受審議會紀錄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。

二、「變更臺北市南港區南港段一小段 366 地號等 21 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 羅盈盈 2781-5696#3053)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

1. 事業計畫第變13-3頁:本案特殊工程費用45,241,686元，提請審議會審議。
2. 事業計畫第變13-4頁：表13-4建築規劃設計費之法定工程造價與第變7-30頁不符，請實施者釐清修正。
3. 營業稅：
 - (1)查最新財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令說明二，擬定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17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。
 - (2)次查本案財務計畫以95年5月提列總表規定辦理，僅營業稅費用依107年提列總表算式計算。於財政部上開最新令釋發布後，為維地主權益，本案營業稅

應依100年提列總表規定計算，請更新處釐清並請實施者修正。

(3)上開意見如涉相關連動數值，請實施者併同修正。

4. 本案銷售管理費以上限提列，共同負擔比達45.87%，提請審議會審議。

5. 權變計畫第16-4頁：本案依105年7月第二次公展版事業計畫及權利變換計畫，本局可領取差額價金約1,500萬餘元，本次事業計畫及權利變換計畫，本局需繳納差額價金約687萬餘元，因本局選配房地以不繳納差額價金為原則，請實施者於本案審議會通過後且於核定前，提供選配相關資料，以利本局調整選配房地。

(二) 財政局 陳幹事進祥 (書面意見)

1. 本案提列地質改良樁特殊工程費用45,241,686元，請說明提列必要性及合理性後，提請審議會審議。

2. 本案變更前之營建費用為147,071元/坪，並經97年12月1日第8次審議會決議以140,000元/坪提列。本次變更後營建費用調整為224,942元/坪，較原核定單價增加60.67%，共同負擔比達45.87%，請實施者說明其合理性後，提請審議會審議。

3. 有關銷售管理費之計算，本案實施者依公式計算之銷售總額為3,104,291,913元，其中超過30億元部分，費率是否應以4.5%計算，請更新處協助釐清後，提請審議會審議。

(三) 地政局 吳幹事丹鈴 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

查圖 7-16 停車位檢討表，B1 留設法定裝卸貨車位 1 位，該裝卸車位係提供基地內共同使用，未來不得再向本市交通主管機關申請設置裝卸貨車位，建請列入規約文件內說明。

(五) 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。

(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 謝幹事佩珊 (書面意見)

1. 查本案都市設計審議前經本府109年4月8日府都設字第1093027256號函核定在案，惟經檢視更新事業計畫報告書內容，基地北側景觀配置及西北側水池形式與都審核定內容有差異。
2. 倘經更新審議決議調整原核定圖說，請併前項意見依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(八) 簡委員伯殷

1. 一樓屬一般零售業，其上方樓層應有住宅轉管位置，請標示清楚，另請估價師釐清估價當時是否納入轉管因素。另應標示清楚轉管位置，以利日後交屋不會有紛爭。
2. 事業計畫變P.7-62，目前一樓空調位置剖面圖是否有誤，請釐清。
3. 若財政局需重新選配，因目前財政局選配位置皆位於19層至21層高樓，建議選擇低樓層單價較低，日後租金也較低，車位選配位置於地下二層，亦可選配較低樓層多選幾部車位，以上提供財政局參考。

(九) 謝委員慧鶯

1. 北側都市更新案尚於審議中，建議未來審議當中有機會要求該案留設開放空間等檢討，請留意未來該案審查時圍牆及通路的留設。
2. 請建築師於規劃設計部分，一併考量鄰地與範圍內道路高程，並順平連接。

(十) 何委員芳子

1. 北側鄰地有留設2.5公尺通路，請問本案北側留設步道是否可與北側開放空間連通，且西北側開放空間亦設有圍牆，此規劃卻爭取增加4%容積獎勵。若要爭取10%容積獎勵，請考量是否西北側社區內開放空間縮小。
2. 本案將廢道並留設完整開放空間，若北側都更案提審議會後，建議依本案之開放空間規劃留設，一併考量其鋪面材質設計之一致性。

(十一) 鄭委員淳元

1. 事業計畫書應補附交通評估報告書。
2. Δ F5-1容積獎勵額度占法定容積由原核定6%申請變更10%，請說明變更後之差異性及針對環境地域調合性等是否有更加優化。
3. 請實施者明確標示B1卸貨車位，以利辨識。

(十二) 楊委員欽文

1. 本案都市設計審議前經109年4月8日核定，請實施者說明本案都市更新審議及都市設計核定版本，與本次變更版本之停車位數是否一致，是否需重行交通影響評估。
2. B1留設之法定卸貨停車位應係基地內所有住戶皆能使用，建議應納入規約中，並註明強調未來不得再向本市交通主管機關申請設置裝卸貨停車位。

(十三) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示陽台、雨遮（第 6-3 頁至第 6-7 頁）及斜邊、轉折（第 6-10 頁至第 6-13 頁）等尺寸。
2. 表 17-4 建物登記清冊：
 - (1) 第 4 欄「地號（更新後『合併』暫編地號），請將「合併」更正為「地籍整理」；第 11 欄「共『同』部分使用（m²），請將共「同」更正為共「有」（第 17-8 頁至第 17-17 頁）。
 - (2) 序號 116、117 連續編號，序號 117~118 空格；序號 128、129 連續編號，序號 129~130 空格，請將 117、128 補到空格順編（第 17-13 頁）。
 - (3) 請檢視是否未附共專圖說？
3. 表 17-3 土地登記清冊，請加上合計欄（第 17-7 頁）。

(十四) 羅委員文明

1. 有關廢道議題，本次已確認本巷道係屬私設通路，提醒實施者後續辦理三重路67巷2弄廢止，因R13街廓是很大的街廓，是否須採公告廢道流程，請釐清。
2. 都市設計審議會有討論過本案與鄰地間關係，當時對於基地內側空間有提供幾個方案，包含現在設置的管委會空間，因考量公共性及可及性，建議此處應做商業單元；另因R13街廓為很大的街廓，及左側為帶狀綠地用地，當時都審針對這塊空間討論，實施者表示左側開放空間與鄰地已做結合。建議鄰地延續應檢討鄰地界線與適度開口，鄰地植栽與對側範圍內應予對應；另管委會空間應適度檢討並於爭取獎勵部分處做商業規劃。

(十五) 劉委員秀玲

1. △F5-1 容積獎勵由6%變更申請10%，惟本次變更案建蔽率增加，開放空間卻無明顯增加，變更後西北側開放空間亦設置圍牆，爰不建議容積獎勵額度增加。

2. 變更計畫書應左右對照不可以空白，實施者僅回應加註「本頁空白，以利對照」，但變更前的頁面還是沒有，應予補充。

(十六) 都市更新處

1. 北側都市更新案為聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段379-1地號等43筆土地都市更新權利變換計畫案」，係事業及權利變換計畫分送，事業計畫業已核定，目前為權利變換階段程序並無變更事業計畫。
2. 本案總開發獎勵於一坪換一坪檢討請加入容積移轉部分。

實施者說明及回應：

- (一) 本案將配合本次都更審議會決議修正，並配合辦理都市設計變更程序。
- (二) 本次提送之交評報告書已取消停車獎勵。
- (三) 有關住戶管理規約配合修正檢討，及空調主機、各層轉管位置將重新檢視標註。
- (四) 相關管理費用於簡報中說明，除銷售管理費以上限6%提列以外，其餘人事行政管理費提列4%，上限5%；風險管理費提列10%，上限12%，並未以上限提列，另本案自民國97年01月事業報核迄今已逾10年，預估未來至產權登記完成預計尚須5年，總計約15年，耗費成本高昂，為確保未來都更案執行之財務風險懇請委員同意相關管理費用提列。營業稅也配合通案規定辦理。財政局選配部分，將於審議會通過後，提供核算結果予財政局做選配調整。
- (五) 北側鄰地退縮2.5公尺，本案藉由北側退縮深度6公尺廣場空間採順平處理並與北側2.5公尺通道連通，前都市設計審議亦提報過全連通之方案，但都設科認為開放空間與街廓內側可及性不高，故採北側橫向通廊方式與北側銜接。西北側植栽屬端景植栽，由三重路可直接看進街廓內，後續亦可配合委員意見將廣場空間往南側延伸與圍牆設置界線與店舖底端切齊。
- (六) 本案在此階段不宜再做商業空間調整，另開放空間調整可配合鄰地2.5公尺退縮修正。本案北側開放空間並無申請獎勵。
- (七) 原核定係有申請停車獎勵，本次開挖由原地下五層變更為地下四層；本次申請△F5-1容積獎勵之開放空間規劃上不亞於原開放空間規劃，故本次也大膽提出以10%容積獎勵鼓勵本更新案；本案在老舊公寓專案一坪換一坪仍是不足，且現況建物雖無鑑定為海砂屋，但已多處鋼筋外露明顯係屬海砂屋建築，基於此理由懇請委員同意本都更案所申請的獎勵得讓住戶分回。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人未同意參與更新，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案都市設計審決情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，另有關北側留設步道及西北側開放空間，請依委員及幹事意見修正，另本案如與都設圖說不一致，請實施者依程序辦理都市設計變更。
2. 本案原核定屋頂框架高度已由原6公尺調降為4.8公尺、廢止三重路67巷2弄(屬私設通路部分)及1樓陽台設置情形等建築規劃設計是否符合建管法令規定，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

本案消防救災規劃，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. 本次變更增加提列特殊工程費用(地質改良樁)45,241,686元，經實施者說明外審情形及合理性、必要性後並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案銷售管理費以上限(6%)提列、人事行政管理費4%(上限5%)、風險管理費10%(上限12%)提列，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. 本案二樓以上均價為734,056元/坪、估價報告書修正情形及共同負擔比45.87%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 有關公地主本府財政局繳納差額價金，在不影響他人選配及共同負擔比維持或下降前提下，同意授權更新處檢視後逕予修正，另請實施者於審議會通過後將核算結果提供給財政局做選配調整。

(六) 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44.68平方公尺(法定容積0.37%)之獎勵額度。
2. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予604.39平方公尺(法定容積5%)之獎勵額度。

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) 原則同意給予1,208.78平方公尺 (法定容積10%) 之獎勵額度，仍請實施者加強說明與北側鄰地之串聯關係、開放空間留設及圍牆設置之情形並詳載於計畫書中，再提會報告確認。
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778.55平方公尺 (法定容積6.44%) 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。
5. △F5-5 (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予797.80平方公尺 (法定容積6.6%) 之獎勵額度。
6. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意維持原核定額度給予967.03平方公尺 (法定容積8%) 之獎勵額度；另實施者應繳交容積獎勵乘以銷售淨利之保證金，保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。第一期保證金應於申請建造執照時繳納百分之五十保證金，第二期保證金，應於申請使用執照時繳納剩餘保證金。
7. 道路容積移轉獎勵同意依本府都發局核准給予20.25平方公尺 (法定容積0.17%) 之獎勵額度。

(七) 老舊公寓更新專案獎勵

1. 公共設施補充原則，同意維持原核定額度給予 (設計高於法定評定基準) 620.44平方公尺 (法定容積5.13%) 之獎勵額度，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度。
2. 適當規模住宅誘導原則，同意維持原核定額度給予提供合適規模住宅604.39平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。另提供高齡者住宅服務與居家照護空間業經本市都市設計審議同意維持原核定額度給予604.39平方公尺 (法定容積5%) 之獎勵額度。
3. 環境貢獻度原則，業經本市都市設計審議，同意給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率241.76平方公尺 (法定容積2%)、防災機能加強489.08平方公尺 (法定容積4.05%) 之獎勵額度。
4. 既有容積保障原則，同意維持原核定額度給予四、五層樓參與都市更新799.44平方公尺 (法定容積6.61%) 之獎勵額度。
5. 專案總強度以2倍法定容積為上限，總開發獎勵滿足更新前後達室內面積一坪換一坪，雖未達專案開發強度2倍法定容積之上限，將不得再額外給予容

積獎勵。

(八) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|-----------------------------------|
| <p>1. 鄭○○(當事人) (1)本人自 50 多歲時就已經聽到要辦理都更，現在已經 71 歲了，下次參加這樣的會議會到甚麼時候?這次真的是玩真的嗎?希望可以明確地推動時間。 (2)希望市政府有一個通議，案子達到 90%以上的同意就可以直接推動。</p> | <p>2-1 都更處：李股長怡伶 今天會議是辦理聽證，後續將提送本市都市更新爭議處理審議會審議，審議通過後實施者續依審議會決議修正書圖申請核定，更新處確認修正後辦理核定作業。 2-2 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理 本次聽證結束後會進行大會審議，審查通過後，接下來會申請拆除執照及建照，核准後通知住戶搬遷，如果順利的話希望今年能進行搬遷及施工作業。</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. 蘇○○(當事人) (1)程序過於繁複，案子談超過 10 年，很離譜，是行政效率問題，還是流程太多，請改善。 (2)請加快腳步。</p> | <p>2-1 都更處：李股長怡伶 今天會議是辦理聽證，後續將提送本市都市更新爭議處理審議會審議，審議通過後實施者續依審議會決議修正書圖申請核定，更新處確認修正後辦理核定作業。</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>3. 臺北市政府財政局(公有土地管理機關) (1)事業計畫第變 13-3 頁：本案特殊工程費用 142,388,458 元，後續提請審議會審議。 (2)事業計畫第變 13-4 頁：表 13-3 營建費用估算表合計數有誤，請釐清修正。 (3)事業計畫第變 13-7 頁：成本收益說明之平均更新事業實施成本單價計算有誤，請釐清修正。 (4)本案共同負擔比高達 47.99%，仍請實施者檢討調降，後續提請審議會審議。 (5)權變計畫第變 16-4 頁：本案依 105 年 7 月第二次公展版事業計畫及權利變換計畫，本局可領取差額價金約 1,500 萬餘元，本次事業計畫及權利變換計畫，本局需繳納差額價金約 2,300 萬餘元，因本局選配房地以不繳納差額價金為原則，請實施者於本案審議會通過後且於核定前，提供選配相關資料，以利本局調整選配房地。</p> | <p>2-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理 (1)有關書面意見第一點知悉。 (2)書面意見第二點，營建費用總計無誤，表示有誤植將修正。 (3)書面意見第三點，計算有誤會修正，但不影響本案結果。 (4)書面意見第四點，共負比部分後續依照審議會決議結果辦理。 (5)書面意見第五點，配合辦理。</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>4. 姜○○、姜○○(當事人) 首泰 5 年前曾經跟我們談過，但沒交集。這麼多年來一通電話都沒有，所有事情都無法回意即追朔，我們甚至以為已經沒有在都更了，現在突然說要開聽證會，</p> | <p>1-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理 今天會議是辦理聽證，後續將提送本是都市更新爭議處理審議會審議，審議通過後實施者續依審議會</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> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|----------------------------|
| 我們怎麼參加得下去 | 決議修正書圖申請核定，更新處確認修正後辦理核定作業 | |
| 5. 黃○○ (當事人) (1) 本案報告書內容有七百多頁，在表 14-1 的更新實施預定進度表，是不是照這個進度表進行？ | 2-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜永奇總經理 表 14-1 是在今天之前製作的實際進度已經有遲延，所以不會在今年 4 月份搬遷，後續會依照實際進度修正。 | 經實施者說明溝通協調情形，並經審議會討論後予以確認。 |

(九) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，惟△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) 申請法定容積10%一事，仍請實施者加強說明與北側鄰地之串聯關係、開放空間留設及圍牆設置之情形並詳載於計畫書中，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書，再提會報告確認。

三、「擬訂臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案(甲區段)」都市更新審議案 (承辦人：事業科 林俊學 2781-5696#3068)

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. 本案人事行政管理費用以上限提列，仍建請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 依「加值型及非加值型營業稅法」第32條第2項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部分，自應含營業稅。次依都市條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本费用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。又本案前經貴府都市發展局106年11月23日北市都企字第10639130800號函評估納入社會住宅標的，續由需用機關辦理撥用程序為國有公用財產，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列營業稅為共同負擔項目，應由需用機關負擔繳納。
3. 本案合法建物拆遷安置費用及貸款利息期間均提列44個月，建請依審議通案以36個月提列。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

1. 權利變換計畫：有關本案市有土地之墳墓起掘、火化等費用及其拆遷補償費，建議由實施者提列共同負擔，相關費用並提請審議會討論。
2. 估價報告書：

- (1) 頁52、59、64: 捷運環狀線Y3站目前綜合規劃報告業經行政院核定，A2基地係其出入口，考量捷運因素不動產價格應趨揚，請就現勘估標的之發展潛力之「重大建設計畫」予以調整。
 - (2) 頁70：雙面臨路相較於三面臨路調整率達-3%，而單面臨路相較於雙面臨路調整率僅-2%；又角地(且為雙面臨路)調整率卻達-2%，調整標準不一致，請修正。
 - (3) 頁71：本案面積規模最小級距訂為200坪以下，惟本案多數地號土地面積為50坪以下，而最小面積約0.6坪土地與最大面積約1,030坪土地面積規模，調整率差距僅8%頗不合理，請實施者說明。並建議面積200坪以下可再分為畸零地、可建地。
 - (4) 頁75：土地面積及地勢項目，土地分別為400坪與1坪間之調整率僅為4%，而地勢為陡坡對於土地開發利用之影響小，惟地勢項目陡坡與平坦間之調整率達3.5%似乎過大，請修正。另有關本次簡報說明依實施者提供之土丘處置成本3,083萬2,200元計入興建成本後，調整率為3.5%，惟考量本案非單獨開挖土丘範圍，僅係開挖時一併將土丘剷除，且開挖後之土方亦有一定價值並未納入計算，爰土丘處置相關費用是否合理，且本案市有地面積僅1,476，且尚有租占戶約690坪，實施者卻將土丘面積1,775.37坪成本全數計入，僅調降市有地價值，並不合理，相關費用提請審議會討論。
 - (5) 頁75：木柵段三小段666 地號土地地形尚屬完整且屬本案合併前各宗土地唯一得單獨開發之土地，應較其他宗土地更具開發效益。另該土地臨22M 木柵路2 段面寬為本案最長並為雙面臨路，且鄰接面仍有相當寬度，非僅小部分鄰接，又毗鄰公車站，商業效益卻為「稍差」，且與商業效益「較佳」之調整率差距達7%，頗不合理，請釐清修正。
 - (6) 頁75：木柵段三小段682地號土地為臨15M及10M道路之角地，具有一定商業效益，商業效益調整率卻與僅單面臨10M道路之同小段691地號相同為-3%並不合理，仍請釐清修正。
 - (7) 查本案更新後2樓以上平均建坪單價為59.45萬元/坪，惟查周邊實價登錄價格每坪成交價介於60-68萬元間，顯示本案住宅估價明顯偏低，請予調高，以符市場價格。
3. 有關本次大會討論議題(二)請本局就本案實施者未於事業計畫將營業稅納入共同負擔，本案營業稅後續由土地所有權人負擔表示意見一節，本局意見如下：
- (1) 依本府與實施者簽訂之實施契約書第10條約定，土地增值稅及地價稅以外之

稅費，均由實施者負擔，爰本案營業稅應由實施者負擔。

- (2)另查本案依報核時之95年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」(以下簡稱提列標準)，營業稅雖非提列項目，惟於100年版提列標準已列入提列項目，爰本局前於107年9月17日審議會第343次會議及109年9月7日第433次會議上，均已表達不反對實施者將營業稅增列於共同負擔項目，惟實施者仍未將營業稅納入共同負擔。由於現在財政部於109年9月14日已發布最新權利變換營業稅計算令釋(台財稅字第10900611910號令)，爰請實施者依100年提列總表以房屋現值為基準提列營業稅，俾利後續實施者可依財政部上開令釋說明二，依核定之事權計畫提列金額向稽徵機關報繳營業稅，節省稅捐負擔。

4. 本案由財政局委託捷運局代辦的公辦案，為配合市府政策選配社會住宅，並符合本案選配原則規定。

(三) 臺北市政府捷運工程局

本案為公辦都更案，當時實施契約訂定是要照顧所有更新單元範圍內的地主，因此契約比例不論針對公、私地主，建議實施者皆應遵守。

(四) 財政局 楊幹事蜀娟 (書面意見)

1. 本案係適用100年1月20前已報核事業計畫且適用95年提列總表，而無提列營業稅之事權分送案，實施者是否於兼顧所有權人參與都市更新權益下於此階段提列營業稅費用，請實施者說明後提請審議會審議。
2. 其餘第433次審議會所提意見已修正或說明。

(五) 地政局 洪幹事于佩 (書面意見)

1. 估價部分是否納入捷運環狀線南環段通車後影響，請估價師說明後提大會討論。
2. 共同負擔比部分，請實施者說明後提大會討論。

(六) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本案無涉本局事項，無意見。

(七) 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。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無建議。

(九) 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，本局無意見。

(十) 黃委員嫩雲 (書面意見)

1. 表11-2土地登記清冊表中，地籍整理為「A」、「B」地號，持分合要分別為「1」(第11-3頁至第11-5頁)。

2. 表11-3建物登記清冊表 (第11-6頁至第11-16頁)，

(1)更新後變動情形/標示部/共有部分面積/A1基地/A1基地車位權利範圍，

A. 似指土地持分，會使分配基地權利範圍大於1？

B. 另對照圖15-55至圖15-65 A1基地共專圖 (第15-58頁至第15-68)，或是指車公？請說明。

(2)B基地共有部分 (2) 權利範圍 (/100000) (車位持分5082/1000,000) 指的是？請說明。

(十一) 林委員昆華

1. 市有地分回房地確實有提過A1基地辦理標售，不規劃社會住宅的方案，惟後來配合市府政策進行調整，請實施者在不變更建築規劃設計的前提下，仍全案請都發局協助選配作為社會住宅使用。

2. 本案實施契約已明定營業稅係由實施者負擔，財政局基於善意提醒實施者，現階段可依99年提列標準計算營業稅後納入共同負擔，若本案未提列營業稅，則後續將依更新後價值課徵營業稅，整體稅負費用較高。

3. 針對本案私有土地所有權人權利保障部分，建議請捷運局補充說明。

4. 有關墳墓遷移費用是否可納入共同負擔費用，請更新處協助釐清。

(十二) 謝委員慧鶯

1. 請實施者補充說明A1基地規劃設計社宅後，將如何降低對私地主的影響。

2. 有關陳情人擔憂本案更新後召開區分所有權人會議時，社會住宅比例過高將影響其他私地主表達意願的權利，此部分已於公寓大廈管理規約有相關規定，建議實施可再向地主說明。

3. 公有土地管理機關的意見，建議應作為陳情意見的一部分，而非作為審查意見。財政局同時作為審查機關與公有土地管理機關，建議角色應適當區分。

4. 請估價師說明公有土地上有無主墓，是否影響更新前估價。

(十三) 唐委員惠群

有關鍾先生之陳情意見

1. 第8點，有提到658地號是否為單元內土地，請實施者釐清說明。
2. 第10點，本案後續不會以私地主土地融資貸款，應屬誤會。

(十四) 林委員秋綿

公、私有土地更新前價值比例是否公平，係陳請人主要關心的問題，請估價師針對估價意見再補充說明。

(十五) 何委員芳子

請實施者後續將聽證會議紀錄納入報告書時，仍應逐點補充回應，已經審議會確認事項也應清楚敘明。

(十六) 陳副召集人信良

1. 有關營業稅的部分，公辦都更案已訂有契約，建議尊重契約精神，不宜再變更。另本案共同負擔比例達40.79%，契約比例僅35.36%，若再要求提列營業稅，將造成實施者額外負擔。
2. 地主分配房屋時應繳納營業稅，此部分若未於合約明確規定係屬代收代付性質，基本上營業稅非由實施者負擔。若財政局基於善意立場，想要協助各位地主減少稅費負擔，又希望本案能維持適當之分配比例，建議應朝調整合約之方向辦理。此為公辦都更主辦機關之權利與義務，而非透過都更審議程序進行調解或審議。
3. 營業稅部分尊重實施者的立場，但建議仍應告知全部所有權人營業稅採用不同版本試算之差異及應分配價值依共同負擔比例及契約比例試算之差異，以利地主了解自身權益變化。
4. 後續報告書應載入聽證會議紀錄，請實施者於回應表逐點補充回應內容，已經審議會討論決議事項也應特別說明清楚。

(十七) 都市更新處

有關墳墓遷移費用，先前財政局有邀集實施者進行現場會勘，因無相關案例，建議由實施者與地主自行協調。

實施者說明及回應：

(一) 陳情人意見回應

1. 有關公辦都更之實施契約，若主辦機關與代辦機關同意的話，實施者願意提供陳情人進行閱覽。
2. 本案辦理初期時即在更新單元現場成立諮詢服務處，個案重要節點皆有派員駐點提供地主諮詢，同時也作為舉辦地主說明會的場地，對地主而言可及性較高。
3. 陳情人所提議題有部分屬事業計畫已審定的內容：
 - (1) A1基地規劃社宅：公有土地管理機關分回部分希望全部作為社會住宅使用。已協調公部門集中社會住宅選取，藉此降低對於其餘地主之影響。
 - (2) 已簽定和解筆錄部分是否得申請F6獎勵值：考量和解筆錄已載明占用戶會自行拆除，故依法本案無法申請F6獎勵，此部分已於事業計畫審議確認。
 - (3) 其他土地改良物拆補費過低且沒有租金補貼：此部分皆配合提列標準及和解筆錄內容辦理，已於事業計畫確定計算基準。
 - (4) 單元內僅剩1坪土地，無法參與分配：所有權人產權減少主要係配合土地徵收，本案皆依地籍謄本登載之產權狀態辦理。
 - (5) 營建費用部分：建材設備等級表已檢附於報告書光碟並連同聽證會通知寄發予全體所有權人。另考量本案係依99年臺北市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項提列，相較107年版本，本案所提費用較低。且近期缺工問題嚴重，整體營建費用上漲，故本案所提列營建費用額度並無減損地主權益之情事。
4. 陳情人更新後應分配價值皆足以選配房地，另實施者考量私地主權益，在實施契約比例遠低於本案共同負擔比例前提下，主動讓私地主分回也比照實施契約比例辦理。比照實施契約比例作為權利變換分配房地之基礎後，每位地主的應分配價值皆大幅提升，提升金額達數百萬元。
5. 有關更新前價值，本案已配合前次審議會意見，針對公有土地坡地地形上土方的部分，已委託廠商進行報價，並選擇價格最低的廠商進行試算，調整後地勢項目由-2%調整為-3.5%，整體私地主的更新前價值比例皆有微幅上升，差額價金找捕的金額也接近當時選屋時的水準。
6. 針對A1基地後續規劃社宅，如何減輕對私地主的影響，實施者與都發局討論過後，具體措施包含：
 - (1) 選配上採集中選配選配，方便後續進行管理。

(2) 規劃設計尊重原本規劃內容，避免產品間發生不相容或有大量轉管的問題。

7. 後續召開區權會時，依公寓大廈管理條例規定，行使表決權時，當任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，其超過部分不予計算。這部分實施者後續會再與陳情人詳細說明。

8. 本案更新單元範圍不含658地號，故估價時並未納入。惟463建號之建物謄本坐落地號包含658地號，故本案產權清冊配合依謄本內容記載。

(二) 地主已了解依契約比例計算更新後分配價值較為有利，故本案採契約比例做為權利變換分配基礎，地主也依此分配價值為依據辦理選屋。

(三) 考量本案當時簽訂實施契約時確實並無營業稅提列之規定，且本案事業計畫審議時亦已經過充分討論，建議應維持事業計畫審議結果。後續實施者願配合委員意見，向地主說明營業稅依不同版本試算之差異。

(四) 針對公、私地主所提估價問題，實施者與估價師皆已逐點回覆，並提供估價報告予地主參考。因本案公、私地主各有立場，如私地主希望調降公有土地價值，但公有地希望增加公有土地價值。本次估價已站在公平的角度進行估算，目前估價的結果也已經過兩次公辦更新審查小組審查及對地主說明。第二次審議會版僅配合前次審議會意見，針對地勢項目提出成本再進行修正，地勢因素修正由-2%調整為-3.5%。簡單說明本案估價結論，財政局更新前值比例約為67%，價值比例比面積比例略微低；臨木柵路側的私有地主則更新前價值比例會略高於面積比例，此結果實屬合理。

(五) 有關墳墓的遷移費用，考量拆補費已於事業計畫確定計算基準，且墳墓是否屬其他土地改良物仍有爭議。另外納入此部分費用也會增加全體地主的共同負擔費用，建議此議題是否由實施者與財政局依契約辦理。另因墳墓可遷移，故不會因為更新前土地上有墳墓而影響價值。

(六) 本案權利變換分配採契約比例進行分配，充分保障地主權利。另考量捷運環狀線南環段尚未通車，故本案配合將捷運環狀線南環段行經路線與場站納入考量，並於發展趨勢內進行調整。

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及陳情意見，經實施者說明並經審議會討論後，請實施者持續溝通協調。

(二) 財務計畫部分

1. 有關營業稅，本案依照報核時之提列標準(95年版)得不納入共同負擔項目，

經實施者說明並經審議會討論後，同意不予提列。

2. 墳墓遷移費用經實施者說明並經審議會討論後，決議不納入共同負擔，由雙方自行協調處理方式。

(三) 權利變換及估價部分

本案 2 樓以上均價 598,258 元/坪、估價報告書修正情形(含將捷運環狀線南環段通車後的影響納入考量)及共同負擔比由 40.78%調整為 40.79%(契約比例為 35.36%)，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 自提修正部分

有關地主郝○壽選屋調整，經實施者說明不影響財務計畫及共同負擔比，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 聽證紀錄

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|---|
| <p>1. 發言人：郝○○</p> <p>(1) 我還是要再提一次，之前事業計畫書台北市政府財政局有出公文白紙黑字寫明了 A1 基地的房子會標售(事業計畫書第 479 頁)，政府承諾的事情都會跳票，之前公辦公聽會也一再打包票告訴我們 A1 基地不做公宅要全部標售，公宅會集中在 B 基地要大家放心，現在 A1 基地卻要變更做公宅這不是欺騙百姓嗎，大家都知道做公宅生活品質環境房價一定跌，現在的定價換回的房子以後根本沒這個價格，還規定我們只能選 A 棟，B 棟還要讓出來給公宅使用，而且沒人可以保證這些公宅幾年後會不會變成流浪漢中途之家或是什麼精神病之家，請市政府信守承諾 A1 基地不做公宅全部標售，不能把全台北市的公宅都規劃在木柵。</p> <p>(2) 將捷一直說這個案子要公平公開公正來處理，那為什麼當初簽的合約內容不能公開，是要對誰保密？我們也是地主當然也有權利知道合約內容，請公開讓大家沒有疑慮，將捷不願公開請市政府公開當初捷運局遴選合約內容和這些遴選委員的背景，讓我們知道將捷憑什麼得到</p> | <p>1-1 財團法人都市更新研究發展基金會——黃耀儀</p> <p>(1) 因基地內有財政局土地，配合市府政策設置公宅需求，會以不影響各地主生活品質為準。</p> <p>(2) 合約部分有保密條款，不便公開，後續會依權利變換審查結果為準。</p> | <p>(1) 有關公有土地分回後做為社宅部分，經實施者與公有土地管理機關說明後，並依業已核定事業計畫內容辦理，予以確認。</p> <p>(2) 有關合約內容，尚無涉審議權責，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|--|
| <p>這個案子。</p> <p>(3) A2 基地之後捷運施工對於我們的生活品質有很大的影響，更大的擔心是捷運施工對 A1 基地的地基和房子會帶來傷害，請 A1 基地和捷運一起施工。</p> <p>(4) 我覺得開這麼多次公聽會沒什麼意義，所提出的問題都沒有被解決，整個公辦都更案最大受益者我只看到的是北市府可以蓋公宅，財政局等國有土地得以活化再利用，建商可以發大財，對我們一點好處都沒有，而且實施者好像只為財政局服務，也沒有要和我們溝通的意思，財政局提什麼問題都是遵照辦理，我們提的都沒人理只是官腔回應，財政局提後面山坡地的土地被低估了，我也覺得地號 660 的房屋和土地價值都被低估了，估價沒有考量邊間的價值。</p> <p>(5) 新聞都說公辦都更的好處是有政府來把關，但我看了這些年委員會的會議紀錄，我只看到政府機關只在關心各自部門的利益有沒有受損，沒有委員在乎我們私地主的利益和權益，F6 的容積獎勵補償也沒有委員幫忙提出是不是可以提出行政訴訟來維護當初簽和解的 A1 地主權益，一起幫忙想辦法解決，不是說刪除就刪除，我也多次提到把我家劃出都更範圍，因為沒有 F6 的容積獎勵補償我不會同意都更，沒理由 B 基地有 F6，我們 A1 基地就要被排除，實施者卻只回應不管我們願不願意都更將來會請政府代拆，我們不選屋他們會替我們抽籤選，沒有溝通只有強迫這就是所謂的公辦都更，政府是受人民委託來替人民謀福利的，不是公司行號以營利為目的，北市府沒有站在為民謀福的立場還反過來與百姓爭利。</p> | <p>(3) A2 基地的施工要配合捷運工程進行，後續施工必會考量到居民安全。</p> <p>(4) 估價部分仍會依照審查結果為準，請地主放心。</p> <p>(5) F6 獎勵值已於事業計畫核定內容為準，請所有權人見諒。</p> | <p>(3) 有關基地施工部分，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(4) 有關估價部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(5) 有關容積獎勵的部分，依業已核定事業計畫內容辦理，予以確認。</p> |
| <p>2. 發言人：廖○○（陳○○代）</p> <p>(1) 我們為 645 的地主，更新前土地每坪單價為 1,209,102 元，市政府財政局土地 666、682 地號為 1,377,458 元，</p> | <p>2-1. 受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會——黃耀儀</p> <p>(1) 666、682 地號於更新前估價時已考量其地勢問題，且於臨路條件上，666、682 地號皆臨 10 米</p> | <p>(1) 有關估價部分，經實施者說明並經審議會討</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| <p>顯然高估市有土地，現況為坡地且有坡坎根本無法建築，詳見 2-4 地形套繪圖，且長期荒廢，而我方之土地為三層合法建物，卻我方 645 土地竟然比後方 666、682 之荒地價值低，估價顯然不公，估價報告書已向實施者要求提供，實施者回應由台北市都市更新處提供，申請後仍得不到估價報告書，請於會後立即提供。</p> <p>(2)另有關實施者與地主私下協議部分，可於會後留下討論或親洽本公司專員釐清。』當日我方有留下與實施者協調，實施者告知為 65%、35%分配且告訴我們確定金額，但報告書中我方權值與表 10-4 應分配權利價值竟有約一千萬之差距，所有地主與實施者無合約，竟由實施者專員憑口頭說詞有如此大之差異，請問我們要依據什麼？我們這個都更案地主不用同意書、沒有合約，任憑實施者每次用口頭告知，打電話至台北相關單位，沒有人可以回答，每次僅告知通知實施者說明，這到底是什麼？</p> <p>(3)共同負擔部分之營建費用表 8-5 營造工程費用估算表之 AI 基地平均單(元/坪)錯誤，此部分造價每平方公尺為 54,057 元，每坪造價已高達 178,700 元，已高出市價行情甚多此單價可興建 SRC 卻只蓋 RC，有關三級建材實施者已高估單價，外牆牆面部分僅基座石材，(詳 15-50 圖面)其餘皆為磁磚，完全不符合三級建材之規定。其餘牆面、地坪、平頂皆為一般性建材。門窗設備也僅用國產品，電梯速度也僅為速度 105 之電梯，重要的浴室設備及廚具設備自評等級僅為第二級，其他設備電機消防僅為市面上之一般建材，故無須如此高之單價。</p> <p>(4)如此高之營建費用，竟又加成百分之 5%及百分之 11%為其管理費用實屬不合理。</p> <p>(5)本人於 108 年 9 月 19 日公聽會已表達意見，竟完全沒有回應，以下意見請書面回覆。</p> <p>(6)拆遷安置費表 5-2 登載為一樓 750 元</p> | <p>計畫道路，而 682 地號更為雙面臨路，相較於 645 地號，臨路條件更佳，審議階段是不會主動提供估價報告書，若地主有疑問是可向市政府申請閱覽。</p> <p>(2)本案屬公辦更新案，因目前共同負擔比例數額高於契約比例，實施者願意全案比照實施契約比例辦理，故更新後實施者僅分回 35.36%、地主分回 64.64%，此部分合先敘明。另本案報核版與審議會版本地主分配價值差異，主要係配合公辦都市更新專案審查小組意見，修正本案更新前、後估價。 本案權利變換實施者希望以公平公開之方式執行，因此不便與個別土地所有權人簽訂合作契約書，後續分配結果將以經臺北市政府核定公告之權利變換計畫報告書為準。</p> <p>(3、4)建材設備等級表及本案共同負擔費用係依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，營建費用已於事業計畫審議會審核通過，此次營建費用僅配合物價指數進行微幅調整，未來亦需經過審議會審查。</p> <p>(5)所有權人剩餘書面意見於報告書中回覆。</p> <p>2-2. 臺北市都市更新處——蔡股長欣沛</p> <p>(1)有關申請公開閱覽，更新處均依臺北市政府檔案管理及申請閱</p> | <p>論後，予以確認。</p> <p>(2-4)有關共同負擔比例部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(5)有關所有權人反應的部分，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(6)有關拆遷安</p> |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|---|---|
| <p>樓上 650 元為何表 5-3 為 600 元且不分樓層？頂樓加蓋部分為何僅補償 148,940 元不合理？</p> <p>(7)更新前估價 7-1 頁</p> <p>A. 我們為 645 的地主，更新前土地每坪單價為 1,209,102 元，市政府財局土地 666、682 地號為 1,377,458 元，顯然高估市有土地，現況為坡地且有坡坎根本無法建築，詳見 2-4 地形套繪圖，且常期荒廢，而我方之土地為三層合法建物，卻我方 645 土地竟然比後方 666、682 之荒地價值低，估價顯然不公。</p> <p>B. 估價報告附件中我方土地估價後竟成為 A1 區最便宜之土地，竟比國有財產局之畸零地更便宜。估價報告無估價之詳細內容，請於近日內提供估價報告之完整內容。</p> <p>C. 綜理表中第 7 點提及『另有關實施者與地主私下協議部分，可於會後留下討論或親洽本公司專員釐清。』當日我方有留下與實施者協調，實施者告知為 65%、35% 分配且告訴我們確定金額，但報告書中我方權值與表 10-4 應分配權利價值竟有約一千萬之差距，所有地主與實施者無合約，竟由實施者專員憑口頭說詞有如此大之差異，請問我們要依據什麼？我們這個都更案地主不用同意書、沒有合約，任憑實施者每次用口頭告知，打電話至台北相關單位，沒有人可以回答，每次僅告知通知實施者說明，這到底是甚麼？</p> <p>D. 共同負擔部分之營建費用表 8-5 營造工程費用估算表之 A1 基地平均單（元/坪）錯誤，此部分造價每平方公尺為 54,057 元，每坪造價已高達 178,700 元，已高出市價行情甚多此單價可興建 SRC 卻只蓋 RC，有關三級建材實施者已高估單價，外牆牆面部分僅基座石材，（詳 15-50 圖面）</p> | <p>覽相關規定辦理，不會有不予回應情事。</p> <p>(2)有關估價及財務計畫、建築相關細節仍須請實施者與所有權人妥善溝通協調、並說明清楚，最後報告書內容均以審議會審查結果為準。</p> | <p>置費，依業已核定事業計畫內容辦理，予以確認。</p> <p>(7)有關估價部分，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>其餘皆為磁磚，完全不符合三級建材之規定。其餘牆面、地坪、平頂皆為一般性建材。門窗設備也僅用國產品，電梯速度也僅為速度 105 之電梯，重要的浴室設備及廚具設備自評等級僅為第二級，其他設備電器消防僅為市面上之一般建材，故無需如此高之單價。</p> <p>E. 如此高之營建費用，竟又加成百分之 5% 及百分之 11% 為其管理費用實屬不合理。</p> <p>F. 有關選配部分，台北市政府財政局之選配高達百分之 67%，選配後又多選 3 億 2 仟 9 佰萬，試問台北市政府為何多花 3 億多向實施者購回房地，是否當初招標時台北市政府財政局已經將分配比例及分配金額定為當初招標條件，所以多選之部分請台北市政府財局說明，與實施者將來如何找補。</p> <p>G. 請公佈實施者當初招標之詳細資料及合約，地主強烈懷疑此案權利變換結果應為實施者與市政府應有一定比例之分回市政府，故實施者將市政府土地高估，地主土地低估，並提高共同負擔，降級建材等級，共同坑殺地主。</p> <p>H. 我方於 108 年 4 月 25 日自辦公聽會後發文告知實施者應將完整文件提供，實施者完全不理不睬，本次公聽會文件缺少估價報告，請併同公開展覽，其他上述相關文件及實施者與市政府合約亦請早日提供。</p> <p>I. 地主強烈建議，應請實施者與地主簽立都更合約契約書，以維護雙方之權益。試問台北市政府有沒有和實施者訂立合約並有互相之間權益的規範，可是為何地主什麼卻不用，難道我們的土地應該讓實施者及市政府予取予求嗎？</p> <p>(8) 貴公司於 4/12 舉辦之自辦公聽會所提供於更新後分配價值竟有兩套版</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|--|--|
| <p>本，今於收到選配資料為金額較低的版本，金額相差約四佰萬元（實施者說詞為增加之金額是政府分配比結果），但對於差額並無任何的簽署文件、佐証交待，恐在日後與實施者做找、補結算時個人無法提出證明文件。</p> <p>(9)另本人深深覺得個人之土地價值明顯被低估，故請提供完整資料供參考，所以針對上述疑慮，希望實施者能在收到本人反應的意見後，能協助完成本人要求之選配補充資料及更新後價值差額之證明文件，方能讓選配順利進行，以期早日完成都更重建案！</p> | | |
| <p>3. 發言人：黃○○（張○○代）</p> <p>(1)三家估價師是實施者所選任，根本是實施者自己調整數字，不合理。</p> <p>(2)管理費、利息太高，建築成本根本不到 17 萬。</p> <p>(3)選配時房價又調高，讓我們吃虧。</p> | <p>3-1. 受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會——黃耀儀</p> <p>(1)依照更新條例及權利變換實施辦法規定，三家估價師是得由實施者選任，以更新後價值對地主最有利，作為估價基準，且未來估價內容會由市政府審查，以示公平。</p> <p>(2)以文山區行情、共同負擔提列標準及更新後估價計算結果，地主得分回約 60%，且實施者已與財政局契約比例規定讓利 5%，相關管理費、利息等數字，皆屬實施代墊部分，由地主負擔，相關費用均由北市政府審議結果為準。</p> <p>(3)本案估價係以評價基準日當時現況土地條件進行估價，因每個人土地條件不同，故會有所差異，估價結果仍會以審查結果為準。</p> | <p>(1)有關估價部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(2)有關共同負擔的部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(3)有關估價部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> |
| <p>4. 發言人：黃○○</p> <p>(1)早期購買時是 13 坪，後來配合政府徵收後只剩 1 坪，並依相關規定繳交稅費給政府，請政府應該要正視我們的心聲，不是都聽實施者的。</p> <p>(2)我們劃分土地後只有 1 坪土地是合法，其他建物面積變成違建，也沒有人找我們談，早期我們有房子住，現</p> | <p>4-1. 受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會——黃耀儀</p> <p>(1)該所有權人目前土地經查證後僅剩 1 坪土地，實施者是透過估價機制換算該坪土地價值，後續依權變審查結果為準。</p> <p>(2)因於事業計劃報告書中非合法建物也非占有他人土地之舊違章建築，是歸屬於其他土地改良</p> | <p>(1.2)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>在變沒有了，之後還要再把我現住三層樓拆屋後還不足以補錢給實施者，政府應該出面跟我們協商，不是每次都透過實施者。</p> | <p>物，已依照相關規定提列補償費用且事業計畫已核定公告，後續該所有權人土地價值會依照權利變換審查結果為準。</p> | |
| <p>5. 發言人：鍾○○（鍾○○代）</p> <p>(1)巨秉不動產估價師聯合事務所的估價報告書摘要中，只有提供更新前和更新後不動產的價格，我們都不知道這些金額是怎麼計算的？經過都更專案審查委員審查後做了哪些調整，權利變換計劃都沒有詳細的資料和說明，這些價格攸關百姓的財產，必須將資料和說明提供給私有地主了解。</p> <p>(2)去年底公聽會提問 A1 基地公有土地大部分為山坡地的估價問題，建商將捷回應公有地雖為坡地，但坡度不影響開發，並沒有針對問題回答，公有地為山坡地應納入更新前估價調整因素。</p> <p>(3)公有土地大部分為山坡地，其土地價值不能跟已繳了五十多年房地產稅的私有地，具有公告地價的一樣價值。</p> <p>(4)F1 單位容積邊際調整率（90%）有低估的現象。</p> <p>(5)私有地的面積調整率幾乎都是-6%，而公有地最高為1%，中間差距過大。</p> <p>(6)根據好房網租金行情資料，文山區店面平均租金為 1650 元/坪，住家為 760 元/坪，再或根據權利變換計畫 P.5-2 合法建築物拆遷安置費，更新前臨木柵路二段的 1F 樓層效用 175%有低估的現象。</p> <p>(7)根據巨秉不動產估價師聯合事務所的估價報告書摘要，更新後店面價格平均每坪 92 萬，住宅每坪 60 萬，詢問附近仲介行情，木柵新建案沒有這麼高的價格</p> <p>(8)A2 基地施工時會影響到 A1 基地住戶</p> | <p>5-1 受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所——李方正</p> <p>(1)針對調閱估價報告書，都更處已有說明。</p> <p>(2)坡度因素已有考量下修財政局的價格。</p> <p>(3)都更是考慮土地個別條件，非以公告地價計算。</p> <p>(4)財政局土地約 1000 坪左右，其餘地主約 30 坪，財政局認為大部分之容積是由他們所貢獻，目前調整率高低，未來仍需要經由審議會討論。</p> <p>(5)F1 單位容積邊際調整率(90%)是以目前規定計算。</p> <p>(6)租客行情應根據路段有所不同。</p> <p>(7)估價報告中更新後住宅、店面價格，是經由幹事會審查結果，未來仍依審議結果為準。</p> | <p>(1)有關所有權人反應的部分，實施者於審議會上說明已提供估價報告書供所有權人參考，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(2)有關估價部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> <p>(3)有關所有權人反應的部分，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> <p>(4-14)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>的生活品質，本案應該和捷運一起動工。</p> <p>(9)根據權利變換計畫，建商將捷從 A1 基地拿走更新後總權利價值的 35.72%，也就是 20.87 億元，作為 A1 基地的建造費用，換算每坪 23 萬元，近幾年物價指數和原物料價格大幅下滑，如此高的造價相當不合理。</p> <p>(10)幹事會審查調高更新前公有地地價和更新後房價，調高的理由分別為何？</p> <p>(11)本案例建商將捷把權利變換相關費用高估，幹事會審查再調高更新前公有地地價和更新後房價，完全不利私有地主，私地主繳了五十多年的房屋稅和地價稅，公有地主和建商將捷什麼都沒繳，卻獲利最多，還請審議會仔細了解整體費用和估價。</p> <p>(12)剛才更新處回覆要我們主動去調閱相關資料，為什麼不能直接提供給我們？這有相關規定嗎？</p> <p>(13)希望將捷能有書面承諾，若施工有房屋損害問題如何賠償？</p> <p>(14)實施者用 20.87 億作為建照費用，根據估價報告每坪可達到 60-92 萬，這中間差價過大，獲取過多暴利。</p> | <p>(8)更新前公有地比私有地地價及更新後房價結果，我們是以第三公正立場評估，未來仍依審議結果為準。</p> <p>5-2 受詢人：將捷股份有限公司——王明傑協理</p> <p>估價報告書基於個資考量不便由實施者提供，建議所有權人仍至更新處申閱，且估價相關內容，實施者有義務與所有權人詳細說明。</p> | |
| <p>6. 發言人：臺北市政府財政局</p> <p>(1)依本府 109 年 6 月 23 日府都新字第 10970070903 號函辦理。</p> <p>(2)本府訂於 109 年 7 月 9 日舉辦旨揭都市更新案之聽證，經檢視本次權利變換計畫【審議會版】，不動產估價報告書（巨秉）【審議會版】內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：</p> <p>(3)權利變換計畫【審議會版】 A. 頁 8-1，貸款利息請檢附利率查詢佐證資料，以利檢核。</p> <p>(4)不動產估價報告書（巨秉）【審議會版】 A. 頁 52、59、64：捷運環狀線 Y3 站目前綜合規劃報告業經行政院核定，A2</p> | <p>6-1. 受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所——李方正</p> <p>(1)配合辦理。</p> <p>(2)價格依照合實行情估價，調幅結果仍需由審議結果為準。</p> <p>(3)臨路問題，面積大小、商業效益、二樓以上均價等問題，皆於幹事會複審會後估價已有反應，相關財政局意見會再以書面作詳細回覆，未來估價結果仍需由審議結果為準。</p> | <p>(1)實施者已說明。</p> <p>(2.3)有關估價部分，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>基地係其出入口，考量捷運因素不動產價格應趨揚，且勘估標的發展潛力之「重大建設計畫」並非限於估價當時捷運已通車，仍建議就現勘估標的之發展潛力之「重大建設計畫」予以調整。</p> <p>B. 頁 65、135、146：本都更案基地 A2 基地未來係為捷運環狀線 Y3 站出入口，綜合規劃報告業經行政院核定，目前已進入細部設計階段並與實施者討論更新大樓共構細部設計方案，考量捷運因素不動產價格應趨揚，並非無法預測未來對勘估標的之影響，爰個別因素仍請考量未來捷運建置完成發展潛力予以適度調整。</p> <p>C. 頁 70：雙面臨路相較於三面臨路調整率達-3%，而單面臨路相較於雙面臨路調整率僅-2%；又角地（且為雙面臨路）調整率卻達-2%，調整標準不一致，請釐清說明。</p> <p>D. 頁 71：本案面積規模最小級距訂為 200 坪以下，惟本案多數地號土地面積為 50 坪以下，而最小面積約 0.6 坪土地與最大面積約 1,030 坪土地面積規模，調整率差距僅 8% 頗不合理。查頁 77 面積調整率，級距設為 1,400 坪以上，故相較於 B 基地面積為 600 坪至 800 坪，A1 基地面積調整率為 7%，基於一致性原則請適度調整級距範圍，增加 800 坪至 1,000 坪、1,000 坪以上級距，並給予合理調整率，以適度反映各級距土地之合理價值。另 800 坪以上調整率仍為 2%，未依【幹事複審版】意見作調整，請釐清修正。(五) 頁 46、74：木柵段三小段 666 地號土地地形尚屬完整且屬本案合併前各宗土地唯一得單獨開發之土地，應較其他宗土地更具開發效益。另該土地臨 22M 木柵路 2 段面寬為本案最長並為雙面臨路，且鄰接面仍有相當寬度，非僅小部分鄰接，又毗鄰公車站，商業效益卻為「稍差」，且與商業效益「較佳」之調整率差距達 7%，頗不合理，請檢討修正。</p> <p>E. 頁 46、74：木柵段三小段 666 地號土</p> | | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|---|---|---|
| <p>地地形尚屬完整且屬本案合併前各宗土地唯一得單獨開發之土地，應較其他宗土地更具開發效益。另該土地臨 22M 木柵路 2 段面寬為本案最長並為雙面臨路，且鄰接面仍有相當寬度，非僅小部分鄰接，又毗鄰公車站，商業效益卻為「稍差」，且與商業效益「較佳」之調整率差距達 7%，頗不合理，請檢討修正。</p> <p>F. 頁 46、75：木柵段三小段 682 地號土地為臨 15M 及 10M 道路之角地，具有一定商業效益，商業效益調整率卻與僅單面臨 10M 道路之同小段 691 地號相同為 -3% 並不合理，仍請釐清修正。又 683 地號商業效益仍誤植為較佳，請修正。</p> <p>G. 頁 117：建物造價（元坪）乘建物面積（坪）後與建物殘值不符，請釐清後修正。</p> <p>H. 頁 174：更新後不動產水平效用比調整表面前道路寬度臨 22m 與 10m 道路修正率達 -10%，似有過大，仍請釐清修正。</p> <p>I. 查本案更新後二樓以上平均建坪單價為 59.83 萬元/坪，惟查本局參與「擬訂臺北市文山區木柵段三小段 389 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」住宅條件相當且刻正辦理交屋之都更分回房地，實價登錄價格含車位每坪成交價介於 61.6-67.4 萬元間，顯示本案住宅估價明顯偏低，請予調高，以符市場價格。</p> | | |
| <p>7. 發言人：財政局國有財產署北區分署</p> <p>(1) 依貴府 109 年 6 月 23 日府都新字第 10970070903 號函辦理。</p> <p>(2) 茲提供本分署意見如下：</p> <p>A. 本案國有土地比例 1.69%，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較私地為低，請考量國有土地權值比例予以調降相關管理費用，並用以增益全民及公產權益。</p> <p>B. 依「加值型及非加值型營業稅法」（下稱營業稅）第 32 條第 2 項</p> | <p>7-1. 受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會—黃耀儀</p> <p>(2)</p> <p>A. 本案財務計畫已於事業計畫階段經第 343 次審議會通過並經臺北市府核定公告，權利變換階段僅部分費用配合物價指數調整，此部分合先敘明。另本案實施者同意全案比照契約比例分配，實施者分回比例僅約 35.36%，低於本案共同負擔比甚多（約 5%），已</p> | <p>(2) 有關共同負擔與營業稅的部分，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>規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。爰實施者提供資金、技術或人力實施，並於實施完成後取得土地、建築物或現金為對價部分，自應含營業稅。次依都市條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。本案實施者提供資金、技術或人力實施，屬銷售勞務部分，實施者為申報繳納營業稅之義務人，該營業稅係由土地所有權人（即買受人）負擔。至該營業稅之繳付，倘實施者於都市更新權利變換計畫報核時未提列為共同負擔項目者，依營業稅法第 32 條「營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅」規定已包含在實施者取得土地、建築物或現金為對價部分（即本署以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者部分）內，仍請實施者依前述規定辦理，倘未依前述辦理，本分署後續將不予負擔。</p> <p>(3) 本案合法建物拆遷安置費用及貸款利息期間均提列 44 個月，建請依審議通案以 36 個月提列。</p> | <p>充分保障地主權利。</p> <p>B. 營業稅已於事業計畫 343 次審議會當中同意本案依照提列標準，而當時知提列標準並未有營業稅之項目，同時亦配合審議會決議，未將營業稅納入共同負擔項目內。故實施者折價底復取回房地部分，並未包含營業稅，後續營業稅仍應由土地所有權人負擔。</p> <p>(3) 本案財務計畫已於事業計畫階段經第 343 次審議會通過並經臺北市政府核定公告，權利變換階段僅部分費用配合物價指數調整，此部分合先敘明。拆遷安置期間與貸款期間已於上述會議確認，建請尊重審議結果。</p> | <p>(3) 有關安置費期間與貸款期間，依業事業計畫核定內容辦理，予以確認。</p> |
| <p>8. 發言人：都市發展局住宅企劃科 本案建築圖面前經本局確尚符本市社會住宅規劃設計，除市有土地參與都市更新分回住宅單元納作本市社會住宅，業採垂直及水平集中方式選配完畢；國有土地部分本局將於後續配合辦理國有土地撥用，並將國有土地參與都市更新後分回住宅單元作社會住宅用。</p> | <p>8-1. 受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會——黃耀儀 針對都發局之意見，後續會配合辦理。</p> | <p>有關公宅的部分，實施者承諾後續配合辦理，予以確認。</p> |
| <p>9. 發言人：廖○○（陳○○代）</p> | <p>9-1. 受詢人：財團法人都市更新研</p> | |

| 發言次序 | 答覆 | 決議內容及理由 |
|--|--|---|
| <p>(1)感謝都更處回覆我們可以調閱估價報告書。</p> <p>(2)若實施者有個資疑慮，就麻煩請隱匿後提供給我們相關數字。</p> <p>(3)若實施者仍沒有誠意要回應地主權益問題，那我們 645 地號就不參與本案都更。</p> | <p>究發展基金會—黃耀儀</p> <p>(1)估價報告書同實施者前述回覆因礙於個資問題故不方便提供。</p> <p>(2)地主分回比例 40.78%是以幹事會審查意見調整後之房價計算結果，另本案實施者同意全案比較契約比例分配，實施者分回比例僅約 35.36%，低於本案共同負擔比甚多(5%)，已充分保障地主權利。</p> | <p>(1-2)有關估價部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認。</p> |
| <p>10. 發言人：黃○○（高○○代）</p> <p>(1)本人地號位於甲區段 A1 基地之正中間面臨木柵路 2 段大馬路，屬較佳之土地，又是面寬的一樓店面。實施者民國 108 年 4 月 11 日發給本人應分配之權利價值表內之權利價值（附件二），本人無異議接受。然民國 109 年 4 月 24 日在地主說明會時實施者給我的權利價值（附件一）和上次的權利價值有落差提出異議。本人認為應以民國 108 年 4 月 11 日的權利價值為最終價值。</p> <p>(2)實施者於民國 108 年 4 月 17 日起要求地主一個月內申請選配更新後之房地，也有給地主一份更新後的房地價值表（附件三）。地主們也大部分在時間內把房屋選配定位，然 109 年 4 月 24 日地主說明會時，實施者給我的房屋價值表又和 108 年 4 月 12 日所刊不同特此提出異議。本人認為應以民國 108 年 4 月 12 日的房屋價值表為最終價值。</p> <p>(3)就前述二項之異議實施者已於自辦聽證會簡章內申請分配附件中的附件二、三、四有陳述，本地主認為是個非常有瑕疵的規章。就是房屋價格還沒確定就要選屋（買屋），等大家都買好了才告訴我們說房屋價格不對，要調漲，這種買賣合理嗎？因此本人還是認為應以民國 108 年 4 月 12 日實施者發給地主的房屋價格為準，不應更改。</p> <p>(4)選配原則中有關繳、領差額價金須先行取得實施者書面同意，請問此書面同意書是何時可取得。</p> | <p>10-1. 受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會—黃耀儀</p> <p>(1)當初選配時是以估價師依規定估價計算結果，但依幹事會審查意見調整房價，相關數字最終仍須依審議會審查結果為準。</p> <p>(2)所有權人權利價值與說明會有落差，主要是因為更新前價值配合供地主及幹事審查意見調整導致所有權人更新前價值比例下修。</p> <p>(3)選配原則有載明，差額價金是不得超過可分配權利價值之 10%，故若沒有超額選配是需與實施者簽署協議。</p> | <p>(1-3)有關估價部分，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>11. 發言人：鍾○○(鍾○○代)</p> <p>(2) 實施者回覆個資問題，權利變換計畫書中已有載明個人土地權屬資料，故針對估價報告書應有其他方式可以避免個資問題，還要我們特地去更新處閱，實有耽誤到我們上班時間，也請更新處回覆針對「實施者所述估價書因為個資問題無法提供」是否有法源依據。</p> <p>(2) 公有地坡度納入某一估價因素作調降，但卻沒有納入估價項目。</p> | <p>11-1. 受詢人：臺北市都市更新處—蔡股長欣沛</p> <p>(1) 有關申請公開閱覽，更新處均依臺北市政府檔案管理及申請閱覽相關規定辦理。</p> <p>(2) 有關估價及財務計畫、建築相關細節仍需請實施者與所有權人妥善溝通協調、並說明清楚，涉及個資部分，應依規定遮蔽，僅提供地主本人的資訊。</p> <p>11-2. 受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所—李方正</p> <p>針對坡度已有納入土地價格考量。</p> <p>11-3. 受詢人：將捷股份有限公司—王明傑協理</p> <p>針對估價報告書個資問題，實施者會考量個資隱蔽後，作估價摘要揭露。</p> | <p>(1) 有關民眾反映部分，本處事業科股長已說明，實施者並已於審議會上說明以提供估價報告書供所有權人參考，予以確認。</p> <p>(2) 有關所有權人反應的部分，後續請實施者持續溝通協調說明，予以確認。</p> |

(六) 同意本案擬訂都市更新權利變換計畫經大會審議修正後通過，後續報告書應載入聽證會議紀錄，請實施者於回應表逐點補充回應內容，並於收受審議會會議紀錄起 3 個月內應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。