

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 475 次會議紀錄

110 年 5 月 28 日府都新字第 1106011068 號

壹、時間：民國 110 年 5 月 14 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：黃一平召集人

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、報告提案：

一、「有關都市更新事業計畫核定後未依實施進度申請權利變換計畫報核或建築執照後續之處理原則」（承辦人：事業科 倪敬敏 02-2781-5696 轉 3201）

討論發言要點：

（一）台北市不動產開發商業同業公會

1. 都市更新事業計畫核定後未依實施進度申請權利變換計畫報核或建築執照，建議宜先了解個案究係因整合困難或其他因素延宕，供後續審議參考，做妥適處理。
2. 另「都市更新條例」第86條第3項也明文規定，「前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。」，針對修法施行前已核定都市更新事業計畫，仍給予修正後5年內擬訂報核權利變換計畫之緩衝。
3. 都市更新事業之實施情形與進度，關係到更新案地主權益，倘因故延宕而地主仍有參與都更之意願，建議應續處辦理。
4. 縱然有因其他因素致未能於期限內完成，亦建議於處理過程時宜通知相關地主並探詢其意願。
5. 有關不同類型處理原則部份，建議：
 - (1) 屬第一種類型(實施者未回文):應先予確認是否有送達，並再次通知之。
 - (2) 屬第二種類型(尚需時間修正):可請實施者說明辦理情形及預定時程提會審議；倘申請展延，考量都更複雜性，每次至少同意1年以上。

- (3) 屬第三種類型(不可歸責實施者情形): 俟不可歸責原因消滅後, 依(一)、(二)續處。

(二) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案未涉本局權管, 本局無意見。

(三) 謝慧鶯委員

1. 請問主管機關依都市更新條例第76條規定撤銷行政處分, 會通知所有權人嗎? 倘未通知所有權人, 考量所有權人係簽署都市更新事業計畫案同意書及其對於都市更新重建的期待及想法, 建議主管機關應謹慎辦理。
2. 依都市更新條例第76條規定: 「……主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理; 必要時, 並得派員監管、代管或為其他必要之處理」, 倘主管機關撤銷行政處分, 某一些更新案因涉及擬訂都市更新事業計畫案法令適用日, 可能會沒有機會再辦理都市更新重建, 故第一種類型「實施者未回文」, 建議主管機關不能逕依都市更新條例第76條撤銷行政處分。

(四) 簡伯殷委員

1. 依都市更新條例第86條第3項規定: 「前項權利變換計畫之擬訂, 應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫, 其權利變換計畫之擬訂, 應自本條例107年12月28日修正之條文施行日起5年內報核。」, 本次處理原則與都市更新條例第86條第3項規定不符。
2. 委員提及更新案實際未執行的原因有很多種(如行政訴訟、財務問題), 認同更新處擬催辦未依實施進度申請權利變換計畫報核之必要, 亦希更新處保障實施者及所有權人之權益。

(五) 黃志弘委員

本次處理原則建議主管機關因實務推動都市更新會涉及實施者與所有權人議約, 倘主管機關擬依都市更新條例第76條執行, 是否會促使土地所有權人就範? 建議應予釐清及溝通協調後, 再依都市更新條例第76條辦理, 並建議不要以撤銷行政處分作為最後一條路。

(六) 簡裕榮委員

依都市更新條例第76條規定: 「前條之檢查發現有下列情形之一者, 直轄市、縣(市)主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理; 必要時, 並得派員監管、代管或為其他必要之處理」, 因涉及必要時, 並得派員監管、代管或為其他必要之處理, 主管機關會有執行上的困難, 建議個案提請審議

會討論。

(七) 方定安副召集人

依都市更新條例第76條規定：「……必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理」，屆期因故未能完成者，主管機關應作其他必要之處理(如溝通協調)，且依都市更新條例第76條規定撤銷行政處分前，有告知土地及合法建築物所有權人知的義務，建議個案提請審議會討論是否同意展延或撤銷行政處分。

(八) 陳信良副召集人

1. 本次處理原則分為三種類型，第一種類型「實施者未回文」、第二種類型「實施者回文需要時間修正」及第三種類型「案件涉及不可歸責於實施者之情形」等。第一種類型「實施者未回文」較少，建議將第一種類型歸類至第二種及第三種，後續依都市更新條例第76條第一項規定限期令其改善(是否同意實施者展延)，將個案提請審議會續行建議或依審議會決議續處。
2. 建議主管機關後續倘依都市更新條例第76條規定撤銷行政處分，應謹慎而為之。

(九) 都市更新處

依「都市更新條例」第86條第3項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫……前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國107年12月28日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例107年12月28日修正之條文施行日起5年內報核。」，爰都市更新條例第86條第3項規定之適用，仍以擬訂都市更新事業計畫案報核日為準。

決議：請承辦科依委員及公會所提之相關意見，修正「有關都市更新事業計畫核定後未依實施進度申請權利變換計畫報核或建築執照後續之處理原則」。

柒、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」涉及單元範圍調整審議案(承辦人：事業科 江柏緯 02-2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，謝慧鶯委員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。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

涉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。

(三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本次會議本局無意見。

(四) 財政局 黃于珊幹事(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。

(五) 地政局 洪于佩幹事(書面意見)

未涉本局協審事項，無意見。

(六) 交通局 吳瑄俞幹事(陳昇陽技士代)(書面意見)

本案本次會議係討論更新單元範圍，本局無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係更新單元調整案，未涉本局權管，本局無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

無意見。

(九) 簡伯殷委員

本案全採「協議合建」方式，惟範圍內有公有土地，後續公有土地之處理方式為何？

(十) 楊欽文委員

請實施者說明本案全採協議合建方式，為何不接受陳情人採權利變換方式？

(十一) 羅文明委員

建議實施者延續騎樓紋理。

(十二) 劉秀玲委員

請實施者依本市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案檢討。

(十三) 簡文彥委員

本案位於太原路上為商業動線，爰依通檢原則應設置騎樓。

(十四) 方定安副召集人

本案沿太原路23巷部分目前規劃設計退縮幾公尺請實施者說明。

(十五) 陳信良副召集人

1. 本案周邊鄰地倘若皆為騎樓，請實施者以騎樓方式留設並修正計畫書圖，續行更新審議程序。
2. 鄰接太原路側是否依照110年本市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案留設騎樓。

(十六) 都市更新處

本處依110年3月23日第467次審議會會議決議，於110年4月8日由本處協助召開公辦鄰地協調會會議結論(略以)：

1. 本次協調經實施者及黃家各自表示意見後，確認後續以協議價購方式處理。
2. 另經實施者及周家代表表示意見後，原則後續以2方案推動(1. 依110年2月10日增補契約內容採協議合建方式參與2. 協議價購)，惟因本案實施者於109年6月30日申請報核，並經實施者說明溝通協調許久，且本日有20餘位範圍內所有權人陳情儘速辦理都更程序，爰請周家於110年4月12日以前確認並表示意願後，再提請審議會討論。

實施者說明及回應：

- (一) 回應黃君等2人之問題，陳情人表示想參與本案更新案，雙方於協調會上達成共識以協議價購方式，惟該戶最大問題屬共同共有，且兩家人於法院上有協議，法院協議內容係共同共有無法單獨買賣其中一半之產權，並於公辦協調會上實施者亦協調周家參與改建、黃家以協議價購方式，就可以納入。但周家開出的條件無法與實施者達成共識，因此屬雙方協調不成，請各位委員考量，本案自109年6月30日送件至110年5月已逾一年，目前尚在協調階段，已過於冗長。
- (二) 本案位於公劃更新地區，周家本來就不屬本案必要納入範圍。本案在報核事業計畫報核前實施者亦辦過鄰地協調會。報核後辦理第一場公辦協調會，該陳情人不屬於協調範圍，亦未收到更新處通知，惟實施者亦通知陳情人周家出席，第二次公辦協調會係因陳情人不斷陳情因此召開第二次協調會，結論亦是協調不成。陳情人所在土地北側相鄰建物屬民國55年及民國79年之建物，均符合自行辦理都市更新之條件，因此無一定要納入本更新單元之必要性。
- (三) 林先生所提意見屬信託私契部分，信託私契市場上分為兩種，一種為將所有

地主、建商、銀行及建經公司共同訂定契約，另一種為地主與建商與信託機構個別訂定契約，目前已超過90%以上地主已完成簽署信託契約，倘若要更改信託契約將造成執行困難。未來該陳情人簽署信託契約時，實施者會承諾給予續建機制之保證。

- (四) 洪先生所表達內容為本案全體地主之心聲，因本案基地商圈效應很強，屬後火車站商圈，更新前41戶店面經過實施者不斷溝通協調，更新後僅剩16戶店面；更新前店面面寬約5公尺，更新後均不到5公尺；更新前店面面積18~33坪，更新後面積僅剩15~21坪，若本案補足8公尺道路寬度後再退2公尺人行步道將導致店面再大幅縮減，因此地主們皆強烈懇請委員針對本案特殊情況予以考量。
- (五) 本案針對範圍內公有土地係依據「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第8點第1項第1款及都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第5點規定於事業計畫核定後申請讓售。
- (六) 本案送件當時即以100%協議合建實施方式送件，地主們與實施者均希望維持原案，並採168專案。
- (七) 幾乎全部地主仍居住於現址或維持現況使用，極少數出租，後車站商圈多為自用店面，樓上則做倉庫使用，出租戶大約10~20%。屋齡均超過40年以上，現況55戶中僅有1戶設有貨梯。
- (八) 本案送件時即係採100%協議合建方式辦理，不採權利變換方式實施。
- (九) 本案鄰接太原路側目前退縮9公尺，若留設3.64公尺騎樓則建築物需往前延伸，本案免都市設計審議亦無申請開放空間獎勵，僅做無遮簷人行步道及雨遮。目前規劃建蔽率(建築面積)是飽和的，若留設3.64公尺騎樓，則店鋪面積又需縮減。除了3.64公尺騎樓不計入建築面積，其餘仍須計入建築面積。

決議：

- (一) 依前次審議會決議由本處召開公辦鄰地協調會後，經實施者說明與西北側151、152、153、154地號等4筆土地所有權人溝通協調情形，並經審議會討論後，同意不予納入。
- (二) 有關實施者自提修正部分，臨太原路側仍請依本府110年1月13日府都規字第10931150331號公告發布實施「臺北市大同區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案」規定留設騎樓；另臨太原路23巷側已退縮至8公尺，不予退縮2公尺之規劃設計，考量本案所有人權人分配權益，予以同意。
- (三) 本案自109年6月30日報核後，因涉及更新單元範圍尚未確認，故尚未辦理公展程序，惟調整更新單元範圍致設計、財務計畫等內容尚需調整，經實施

者說明後續更新審議時程及程序，並經審議會上討論後，同意實施者收受會議紀錄起3個月內檢送修正後計畫書圖續行辦理公開展覽及公聽會程序。

二、「變更臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 19 筆(原 18 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 蘇雅婷 02-2781-5696 轉 3065)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府工務局公園路燈工程管理處(公有土地管理機關)(書面意見)

本處前以北市工公港字第1093073971號函原則同意綠化圖說，請實施者於施工前告知本處，其餘無意見。

(二) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

109年9月29日幹事及權變小組審查會議所提意見，實施者皆已修正。

(三) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(王意婷代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無修正意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

1. 查本都審案前經104年5月14日專案委員會審議，並經本府104年12月23日府都設字第10440445300函核定在案，先予敘明。

2. 開放空間及建築設計部分意見如下：

(1) 按委員會決議及核定函列管事項，基地北側與安強公園間應完全通透開放。查原都審核定方案，基地北側公園用地鄰地界線側原規劃為人行空間，本次變更為阻隔性綠帶，以致人行動線順暢性有疑義，建議回復原核定方案，並建議請公園處表示意見。

(2) 委員會決議本案應增加建築物南、北向立面垂直綠化，經檢視本次模擬圖未見相關綠化植栽，請釐正。其餘立面變更幅度是否超過1/10，請建築師

依審議規則第8條檢討。

(3) 本案變更後綠覆率應不低於原都審核定方案，請檢討。

(4) 地面層車道出入口地坪與相鄰之人行空間應順平且鋪面系統應延續人行道鋪面型式，請修正。

(5) 本案申請公共設施容積移入，是否變更改移補償開放空間之配置及面積，請建築師檢討。

3. 本案請依原都審委員會決議事項檢討辦理，並依「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) 建築管理工程處 甘子楠幹事

無意見。

(九) 鄭淳元委員

1. 無障礙車位依審議通案原則應計入大公，實施者於B2F、B3F及B4F各層皆有分回車位，請實施者與選配無障礙車位者溝通協調交換車位，使無障礙車位符合公共性。

2. 本案經實施者說明實施者分回無障礙車位皆已銷售，請實施者檢附相關佐證資料。

(十) 遲維新委員

本擬訂案為106年核定之案件，此次變更僅建築規劃設計部分些微調整，若依通案原則將身心障礙車位計入大公，涉及車位調整將會影響整體更新後權值之大幅變動並影響全案穩定性。

(十一) 簡裕榮委員

若將身心障礙車位計入大公，權利變換結果將大幅調整，影響甚鉅，建議實施者若有協調空間再協調。

(十二) 簡伯殷委員

若將身心障礙車位計入大公，將影響案件穩定性。

(十三) 楊委員欽文

請實施者於住戶管理規約加註身心障礙車位僅供符合身心障礙車輛或身心障礙者專用，並將「身心障礙者專用停車位設置管理辦法」相關規定列入買賣契約。

(十四) 黃嫩雲委員

1. 表11-3建物登記清冊，序號1~序號7主建物面積欄的1F&2F，請拆分計算(第17-11頁變更版)。
2. 表11-3建物登記清冊(第11-11頁至第11-21頁變更版)，共「用」部分(一)、共「用」部分(二)，「用」請更正為「有」，共「用」部分(一)格式建議修正如下

共有部分(一) 8446.04 m ²	
大公 權利範圍 (/1000000)	(含) 車位編號 權利範圍 (/1000000)

3. 本案為變更版，行動不便停車位編號71、編號109、分別由序號25、序號41區分所有權人指配(第17-13頁、第17-15頁)，編號32由實施者分回(第17-19頁)，是否納入大公？提請會上討論。
4. 請補強陽台寬度尺寸(第6-17頁)。

(十五) 方定安副召集人

建議更新處針對身心障礙車位訂定通案原則，供後續通案留設之參考。

(十六) 都市更新處

車位分為身心障礙車位及行動不便車位，兩者定義不同，已請建管處提供相關資料，後續將彙整相關資料函請營建署釋示。

實施者說明及回應：

- (一) 有關傅小姐陳情意見及協商過程，統整其訴求包含更新後3F-A5未規劃前陽台、選配房屋露台面積與核定版相比縮小、補差額價金與當初答應的內容不同及選配時間限制地主選配B1F停車位等意見，逐項作回應：
 1. 差額價金依核定版報告書計算約133萬元，此差額價金因一、二層規劃為店鋪有裙樓，致三層產生露台，配合傅小姐因更新前為原三樓住戶，更新後仍想維持原位次之選配，也在選配期間告知選配露台戶會有額外支出，基於尊重地主選配權利，優先讓傅小姐選配，後續傅小姐認為露台不應納入找補金額，但露台價值應計入全案地主應分配價值，地主應分配價值提升而產生找補金額。本次變更配合傅小姐不想支付找補金額需求，調整露台面積，降低找補金額為71萬元左右，評估其建物殘餘價值，兩者相抵應可不必支付找補金達成其需求，後續仍會持續與當事人溝通。
 2. 關於傅小姐主張前陽台設計取消一事，經確認申請分配三層平面圖、核定版三層平面圖及變更版三層平面圖，原先規劃就無前陽台設計，純屬誤會。

3. 關於限制地主選配B2F、B3F車位，經確認選配原則及後續選配結果，皆無限制地主僅能選配B2F、B3F車位，住戶均可自由表達選配意願，重複選配B1F停車位之地主，已辦理公開抽籤。實施者皆依所有權人選配意願辦理。
- (二) 關於廢巷改道部分，已配合109年4月13日審議會第415次會議決議，調整更新單元範圍，現有巷道全部位於本更新單元範圍內，依臺北市都市更新自治條例第10條第1款規定辦理更新單元範圍內西北側廢巷事宜。
 - (三) 關於25地號為公園用地，權屬為公園處管有，依公燈處民國109年2月17日來函，同意25地號部分(實測面積80.34平方公尺)納入本案範圍內辦理廢巷等事宜，不得將該土地納入權利變換、財務或容積獎勵計算等事宜。因此擴大納入25地號(部分)無涉及都市設計審議程序及分割25地號之情形。
 - (四) 關於都市設計科意見，說明如下：
 1. 本案基地臨北側公園綠地綠化，係依與公園處協商之結果規劃，且與原核定內容一致，意見所指阻隔性綠帶為新增之公園用地協助綠化部分，未變更原人行步道通行範圍。
 2. 南北向立面模擬圖之垂直綠化，後續配合補充至報告書，其餘立面變更幅度符合規定。
 3. 本變更案綠化面積綠覆率與原核定版相同。
 4. 車道出入口地坪與相鄰之人行空間，鋪面系統與原核定規劃材質、顏色皆相同，考量人行安全之警示性，僅微調鋪面分割型式。
 5. 容移回饋空間與原核定設計一致，後續依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議案件經核定後申請變更得免辦理變更設計項目一覽表」檢討並補充於報告書。
 - (五) 本案於民國102年完成選配，於選配期間讓領有身心障礙手冊地主協調優先選配身心障礙車位，使身心障礙車位達到合理使用。
 - (六) 本案身心障礙車位部分由身心障礙原地主選配，其餘實施者分回之身心障礙車位已於去年預售完售，若計入大公會引起消費糾紛並影響原地主權益，本案為變更案，是否依照舊案規定續審，後續更新案皆比照通案原則辦理。

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

本案原核定版計畫內容，同意範圍內現有巷道(虎林街212巷)依本市都市更新自治條例第10條規定辦理廢巷，因建造執照附表注意事項第51點，須依現況將現有巷納入本更新單元範圍內，故本案依109年4月13日審議會第415次會議決議，同意納入現有巷道屬公園用地部分(基地西北側25地號部分)為更新單元，其範圍內現有巷道(虎林街212巷)是否符合本市都市更新自治條例第10條規定申請廢巷，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 建築規劃設計部分

1. 本案涉及25地號分割事宜，請實施者說明辦理進度，經實施者說明擴大納入25地號(部分)無涉25地號分割情形，經審議會討論後，予以同意。
2. 本案配合建造執照申請調整建築相關圖說，屋頂平台設置結構柱，及修正內容是否符合建管規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有開放空間、建築設計部分及是否涉及都市設計審議變更，請依幹事意見檢討。
3. 本案基地北側公園用地綠美化設計，經公園處審查確認內容，及經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 財務計畫部分

本案原核定及變更版本之財務計畫提列費用差異，共同負擔比由比例40.73%調降為40.58%，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. 本案更新後二樓以上均價由1,005,370元/坪調整為1,005,546元/坪，房地總銷價值增加，土地所有權人權利價值異動情形是否影響其權益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。
2. 本擬訂案前於106年11月28日已核定，為維持更新案穩定性及考量時空背景因素，有關無障礙車位請實施者與選配無障礙車位者溝通協調，並於住戶管理規約加註說明「僅供身心障礙車輛或身心障礙者專用」等文字內容。

(六) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程)同意維持原核定額度給予276.08平方公尺(法定容積6.00%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰基地都市計畫公共設施)，同意維持原核定額度給予318.03平方公尺(法定容積6.91%)之獎勵額度。
3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災)，同意維持原核定額度給予276.08平方

公尺（法定容積6.00%）之獎勵額度。

4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積），同意維持原核定額度給予460.90平方公尺（法定容積10.02%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-5（更新基地規模），同意維持原核定額度給予230.06平方公尺（法定容積5.00%）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368.10平方公尺（法定容積8%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「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「黃金級」以上。
7. 本案申請容積移轉部分，同意維持原核定額度1,718.69平方公尺（法定容積37.35%）之獎勵額度。

（七）聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>傅○○(當事人)</p> <p>(1)詳書面意見1-1</p> <p>(2)收到光碟後才發現大部分地主都選擇B1停車位，但101年時林先生卻跟我說只能選配B3，我們認為被欺騙了。</p> <p>(3)房屋點交時東西還沒完全搬離，後來到現場才發現已被C型鋼固定住。</p> <p>(4)101年時丹棠林先生說「只要你放棄整修房子的50萬，到房子蓋好錢都沒有其他任何</p>	<p>1-1實施者受任人：簡俊卿建築師事務所 盧永泰</p> <p>(1)考量整體規劃設計故3樓沒有前陽台。</p> <p>1-2實施者受任人：丹棠開發股份有限公司 鄧梅姬資深經理</p> <p>(1)自102年建築規劃沒有調動3樓配置，只是變更與考量地主針對差額找補過高的意見調整露台面積。</p> <p>(2)選配部分依地主102年4月選配單辦理，選配原則並未限縮地主選配車位位置。</p> <p>(3)露台有縮減，故差額價金有減少，實際數字會再提供</p>	<p>第1、4、5點有關建築設計及估價差額價金找補部分，業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理，無爭點。另有關陳情人書面意見提及實施者偽造文書及詐欺事宜，非本更新審議會審議權責。</p> <p>第2點有關車位選配部分，請實施者加強溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>差額找補費用產生」，但房屋點交時現場有三位實施者代表交給我還有2百多萬的差額找補價金單據。</p> <p>(5)更新後建築物為什麼沒有三樓前陽台？</p>	<p>給住戶。</p>	<p>第3點有關房屋點交事宜，非審議會審議權責，不予採納。</p>
2	<p>林○○(當事人)</p> <p>(1)我是本案都更案的發起人，相信大家都認識我，整個都跟過程我都很了解，請不要用詐欺，偽造文書的字眼，或發文至政府部門，以達消除200多萬的找補價金的問題。</p> <p>(2)車位選配部分，大家選配的結果，協調抽籤的結果。</p> <p>(3)露台問題，差額找補是個人選配的結果而產生。</p> <p>(4)都更程序延誤，是否我們其他人可以投訴你、向你索賠，請你不要再亂投訴，而影響本都更案工程進度。</p>	<p>2-1實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1)與地主之間的溝通都很直接，年前也特別找傅小姐與其家人，後續會再持續溝通協調。</p>	<p>第1點及第4點意見非本更新審議會審議權責。</p> <p>第2點有關車位選配及第3點有關露台及差額找補意見，無爭點。</p>
3	<p>顧○○(當事人)</p> <p>(1)我們很幸運能都更成功，遇到一個很好的都更團隊，尤其是林跟洪</p>	<p>3-1實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1)目前施工才剛開始，又遇到大環境改變，缺工缺料，後續仍申請登記及相</p>	<p>第1點意見，無爭點。另有關第2點本案工程進度之</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>先生在過程中非常專業及有耐心的解說，很多鄰居都非常放心及安心，上次公聽會時，有鄰居發言被長虹及丹棠林先生欺騙，應有所誤會，據我個人認知，此團隊是信用不錯，希望雙方應能理性的解決坐下來好好溝通。</p> <p>(2) 請問長虹建設什麼時候新屋才能蓋好，讓我們能盡快搬回去。</p>	<p>關行政程序人要進行，預期三年半完成新建物，相關程序人會需依法進行。</p>	<p>意見，請相關單位依法辦理，予以確認。</p>
4	<p>尹○○(當事人)</p> <p>(1) 自己曾經遇過詐騙，感謝實施者團隊的協助，本人對實施者團隊有充分的信心。</p>	<p>4-1 實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1) 溝通協調回應同上。</p>	<p>第1點意見，無爭點。</p>
5	<p>傅○○(當事人)</p> <p>(1) 剛才建築師回覆3樓為什麼沒有陽台並沒有很明確，確實沒有陽台，建築師並未說明為什麼沒有陽台。</p> <p>(2) 差額找補是102年丹棠林先生給我的單據，上面沒有註明任何公司名稱。</p> <p>(3) 101年時林先生說「只要你放棄整修房子的</p>	<p>5-1 實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1) 前陽台為雨遮造型版，自始至終都是此設計沒有變更過，本次變更前、變更後都一致無變更。</p> <p>(2) 差額價金找補也有與地主溝通，考量差額價金找補過高，或與實際規劃，不縮減室內面積，才會從露台方面縮減，讓差額價金找補縮小。</p>	<p>第1~4點有關建築設計及估價差額價金找補部分，業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理，後續請實施者加強溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>50萬，到房子蓋好前都沒有其他任何差額找補費用產生」，但房屋點交時現場有三位實施者代表交給我還有2百多萬的差額找補價金單據。</p> <p>(4)原本找補金額約230多萬，長虹建設卻私下決定縮小露台評述，未告知住戶，露台從原本大約六坪，變更為1.5坪，找補金額約只減少30幾萬，露台變更過程都未告知住戶。</p>		
6	<p>方○○(當事人)</p> <p>(1)98年時與長虹及丹棠接觸至今，這段時間我們家也經過許多變故，在此感謝實施者團隊給予幫助及鼓勵，並仔細向我們說明整個都更流程，隨時解決我們的問題，真的非常感謝他們。傳聞有住戶與使者團隊有誤會，也相信我們社區住戶都是有學術學養的，如果林先生是用詐騙的方式，又如何能走到今天的地步。</p> <p>(2)今天是法治社會，皆是白紙黑字，也非林先生</p>	<p>6-1實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1)溝通協調部份同上回應。</p>	<p>第1點及第2點意見，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>口頭就能決定一切，大家眼睛都是雪亮的，希望你們再接再勵，加油。</p>		
7	<p>褚○○(當事人)</p> <p>(1)我們的房子少了10公分，請長虹或丹棠跟我們說明。</p> <p>(2)我們搬離已三年，我看到長虹施工告示牌，工程要至116年才能完工，想請問長虹這工期完工是根據什麼？</p> <p>(3)工程開始施工一定要給我們二次變更的機會，第一次是在水電管線的安放前，第二次是在裝修前。</p>	<p>7-1實施者受任人：簡俊卿建築師事務所 盧永泰</p> <p>(1)本次變更面積都無變更，10公分因為裝飾柱。</p> <p>7-2實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1)施工告示牌為依照建造核定施工日期，實質仍需依實際進度為主。</p> <p>(2)本案構造為鋼構，無法隨時變動，客變部分，後續會寄發客變說明並再與住戶解釋。</p>	<p>第1點有關建築設計部分，業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第2點有關本案工程進度之意見，請相關單位依法辦理，予以確認。</p> <p>第3點有關工程客變意見，非本更新審議會審議權責。</p>
8	<p>李○○(當事人)</p> <p>(1)我從100年初時車位就只能選擇B3，直到去年開始接觸這個案子，才知道B1、B2皆能選配，完全沒有抽籤這回事。</p> <p>(2)露台屬約定專用，變更的過程，我們都不曉得，長虹跟丹棠也皆未與我們說明，能否將坪數回歸也未給答案。</p> <p>(3)都更案是大家都期待的事情，但無奈的是我們這戶就是遇到這些</p>	<p>8-1實施者受任人：長虹建設股份有限公司 賴振昌協理</p> <p>(1)車位選配部分，與權變報告書中有相關記載及其抽籤情形，並無縮住戶選配B1及B2，也沒有特別保留B1、B2給長虹或其他特定住戶。</p> <p>(2)差額找補部分，會後會再持續與該住戶溝通協調。</p>	<p>第1、3點有關車位選配及人民人情部分，請實施者加強溝通協調。</p> <p>第2點有關建築設計(露臺變更)部分，業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	問題，只希望得到正面的回應。		

- (八) 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議修正通過，請實施者收受會議紀錄起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。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。