

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 451 次會議紀錄

109 年 12 月 29 日府都新字第 1097024852 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 14 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：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、討論提案：

一、「變更臺北市大同區玉泉段二小段 565 地號等 8 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 吳心筠 2781-5696#3059）

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

168 專案審查會議所提意見已修正，本局無補充意見。

（二）地政局 洪幹事于佩（書面意見）

1. 前次幹事意見已說明或修正。

2. 轉管修正及共同負擔比部分，請實施者說明後提大會討論。

（三）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

有關提請大會討論事項建築規劃設計部分，涉實設汽車位數量無法滿足 1 戶 1 車位一節，經查本案前於 107 年 10 月 25 日「『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會』第 94 次大稻埕暨 1071025 委員會」會議業就本案議題檢討同意變更，爰本局尊重都市設計審議決議；另有關無障礙汽機車位設置位置，本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

有關規劃之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 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代（書面意見）

查本案都市設計審議前經本府109年4月23日府都設字第1093025546號函第3次變更設計核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(七) 建築管理工程處 王幹事光宇

1. 有關陽台欄杆設置係依內政部營建署 106 年函釋，並無法令適用日限制，且本案設計並非不可調整，故陽台設置欄杆能否免設置並非審議會及建管處能決定。另一樓陽台標示改為屋簷，因目前構造型態上方為陽台，一般屋簷為屋面往下投影部分，故目前不得稱為屋簷。
2. 本案一樓後院陽台倘將該空間名稱標示改為「上方陽台投影」或「上方居室投影」，惟鄰貴德街處之陽台部分恐將計入容積；中庭處之陽台仍可用陽台方式檢討作為陽台上方投影線。另超過 2 公尺部分仍要計入容積。若本案一樓後院陽台名稱標示改為上方陽台投影線，建管處不會要求設置欄杆。
3. 無障礙廁所設置位置由原核定版一樓變更為二樓後，有管委會空間出入口問題，建議調整。另依規定目前設置在二樓倘有無障礙通路通達並無不可。

(八) 鄭委員凱文

實施者簡報說明因都市設計審議要求貴德街退縮後再自行退縮自設騎樓，原核定版一樓後院無設置無障礙通路，本案陽台外側均已設置欄杆，倘若再設置欄杆門，無障礙通路將受到阻擋。若外側已設置欄杆，是否無障礙通路處可免設置欄杆？

(九) 謝委員慧鶯

1. 有關一樓後院陽台，重點是該處是否登記陽台，若登記要照內政部營建署函釋規定，且計產權面積。
2. 有關總樓地板面積增加但產權面積減少，原核定版是總樓地板面積或產權面積算錯？應講清楚，若算錯就修正，以免本案日後釐正又要調整，建議趁這次變更將過去的錯誤一次講清楚。
3. 有關今日實施者會後修正調整，共同負擔比率確認維持 35% ？

(十) 鄭委員淳元

本次變更事項係為實施者自提修正或依都市設計審議要求，其兩者間應區別，請實施者交代清楚。

(十一) 林委員光彥

1. 今實施者簡報之都市設計審議核定函所載：「旨揭變更設計內容除下列事項准予變更，餘未提列變更設計部分，仍請依原核定內容辦理」，依簡報內容載明

變更八項外是否仍涉及都市設計審議範疇之准許其他自提修正部分?

2. 有關本次變更無障礙廁所設置位置是否已於都市設計審議階段同意?請釐清確認。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 產權面積部分，前次 168 專案會議有提請實施者清楚說明為何總樓地板面積增加但產權面積減少，惟本次計畫書說明「因設計調整及更換地政士事務所重新計算面積」建議說明應更加完整，因更換地政士並非產權面積調整之理由，故請實施者再補充說明總樓地板面積增加原因。
2. 建議實施者若原核定版產權面積與本次變更版經代書檢核後，認其原核定版有問題，實施者應補充對照表逐項比對說明，利於清楚瞭解以免產生誤會。

(十三) 黃委員嫩雲

權變計畫：陽台寬度、地下室轉折、斜邊等仍有漏標尺寸(第6-16頁至第6-40頁)。

(十四) 劉委員秀玲

1. 實施者簡報說明本次變更是依都市設計審議要求辦理變更，惟本次計畫書內容大幅變更是實施者自提修正或依都市設計審議要求變更?變更理由要載明清楚，並非在計畫書之修正對照表及簡報僅說明「依照都市設計審議規則要求變更」。
2. 本次無障礙廁所變更設置於二樓，惟本案一般零售業均為一樓，不便於使用且其設置位置亦不合理。

(十五) 楊委員欽文

1. 本案 107 年於都市設計審議時，交通局有提出本案無法滿足一戶一車位之意見，惟當時都市設計審議通過戶數變更為 51 戶，車位為 47 輛，交通局原則上尊重。惟建議實施者應清楚交代當時都市設計審議通過之原則、為何同意變更、交通局意見於都市設計審議時如何決議。
2. 另實施者說明本案由大坪數單元變更為小坪數單元，雖小坪數單元仍有兩房以上，停車位使用需求上是否仍需如此高，倘清楚說明即可交代本次要求實施者說明事項，惟今日實施者僅說明「可以滿足」很難於會中說明業經實質審查過。

實施者說明及回應:

- (一) 本案一樓後院陽台設置欄杆一事，本案經都市設計審議通過且在陽台範圍設置無障礙通路，可否一樓陽台不設置欄杆，因設置欄杆後會造成開放性及無

障礙通路的不便性。

- (二) 本案一樓後院陽台目前是陽台登記，目前登記陽台面積為樑下部分，突出處並未登記面積。因民國106年內政部營建署函釋需設置陽台欄杆，本案可否將陽台標示名稱改為「屋簷」，無涉登記問題，公共設施面積會減少約14.23平方公尺，可能造成總銷面積減少及所有權人分配金額下修，實施者承諾所有權人分配權益不變，或本案一樓後院陽台是否可改為「陽台(法定空地)」登記，同樣無涉登記問題。
- (三) 本案一樓後院陽台，原本超過2公尺部分均有計入容積，所以可更正為上方陽台投影線。
- (四) 有關本案目前變更都市設計審議，僅一樓後院陽台加欄杆這部分未提都市設計審議，其他皆已通過。
- (五) 有關本案建築設計變更，原核定版在102年送件，當時是大坪數單元規劃，中間因所有權人變更及往生，加上目前大坪數單元在市場區劃及選配上不符所有權人需求，所以實施者後續更改設計將大坪數改為小坪數，故本案為完整變更，也重新提送都市設計審議。有關變更理由說明，後續計畫書寫法會修正為配合所有權人選配需求，在都市更新設計部分做完整變更，後續依照程序提送都市設計審議及執照變更。
- (六) 本案無障礙廁所原核定版設置在一樓，變更版目前無障礙廁所設置在二樓，可以經由無障礙電梯通達二樓，且本案都市設計審議已將無障礙廁所設置在二樓。
- (七) 本案喬木覆土深度抬高地面1.5公尺且都市設計審議通過。
- (八) 有關無法滿足一戶一車位，實施者會補充單元坪數變小、鄰近北門車站、停車需求下修等說明至計畫書內。
- (九) 財務計畫部分，產權面積低於原核定版62.57m²，但在專案會議審查後配合意見修正將更新後價值調高，共同負擔比降為35.00%，已低於原核定版。
- (十) 本案僅建築師是原核定版階段委託之建築師，其他團隊都是變更版階段委託之新團隊，經新團隊重新檢視本案後發現原核定版委託之代書登記有問題可能造成今日結果，包含「多數陽台計入樓地板面積並重複攤算、部分陽台在大公內有投影面積仍計入、騎樓部分算入專有」但實施者團隊無法還原原核定版委託之代書登記計算內容。實施者團隊在變更版核定前會再次檢視總樓地板面積和地政產權面積，目前變更版面積是依據建築師圖說及地政產權相關登記規則重新請代書計算，會和原核定版做釐清並對變更版做確認，委員所提意見會釐清並在計畫書中回應。

(十一) 有關今日實施者會後修正與調整，共同負擔比率確認將維持35%不變。

決議：

(一) 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。
2. 本案喬木覆土深度抬高地面 1.5 公尺、商業使用之無障礙廁所設置及中庭空間使用之合理性等，建築規劃設計是否符合建築相關法令規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案更新後實設汽車位數量無法滿足一戶一車位之需求及無障礙設置位置，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，惟請依委員意見補充內容。
4. 本案一樓後院陽台依法應設置欄杆，致後院開放空間較封閉，經實施者說明後續將一樓後院陽台標示名稱更正為上方陽台投影線並取消設置欄杆，容積檢討依建管意見修正，並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本次變更版容積率維持、總樓地板面積增加，總銷金額調整情形，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之 50%提列，經實施者說明已檢具合約影本後，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形(是否反映轉管)及二樓以上均價(664,390元/坪)，共同負擔比率35%，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. $\triangle F3$ (更新時程之獎勵容積)同意維持原核定額度給予 194.88 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
2. $\triangle F5-1$ (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)同意維持原核定額度給予 222.72 平方公尺(法定容積 8%)之獎勵額度。
3. $\triangle F5-3$ (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 244.54 平方公尺(法定容積 8.7838%)之獎勵額度，後續授權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。。

4. △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 167.04 平方公尺(法定容積 6%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄：本案報核迄今尚無陳情意見，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) 同意本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，惟請實施者確認 1 樓陽台處理方式與都設圖說是否相同，倘有涉都市設計計畫內容修正，請實施者與都市發展局確認變更程序後始辦理核定。後續請實施者於收受會議紀錄後 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。

二、「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 57 地號等 1 筆土地都市更新事業計畫案」 所有權人異議審議核復案(承辦人：事業科 游捷安 2781-5696#3080)

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 黃幹事怡潔 (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 吳幹事丹鈴 (書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次會議無涉及交通議題，本局無意見。

(五) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案未涉本局權管，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)

涉審議核復部分，本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓊^代 (書面意見)

本案係權利變換計畫異議案，尚無意見。

(八) 謝委員慧鶯

1. 請實施者說明事業計畫選配原則。
2. 經實施者說明依事業計畫選配原則規定僅規範一戶一車及原樓層相對位置優先，且異議人於30日選配期間並無參與選配，故無異議人所提限縮選配一事。

(九) 陳副召集人信良

本案異議人對照原位次雖為更新後C8戶，惟仍建請實施者後續將一樓可選配戶別預留予異議人，倘未來有訴訟情形可作為轉圜的工具。

(十) 都市更新處

本案於109年6月19日受理審議核復異議申請，本處前已委託台北市不動產估價公會協助技術性諮商，估價師公會於109年9月22日函覆「本案估價方法選擇與估價過程均符合『不動產估價技術規則』及『臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』之相關規定。」。

實施者說明及回應：

- (一) 針對選配原則，因本案於選配階段，已將8戶店面規劃及選配原則與住戶達成共識，且於事業計畫通案原則上無限縮選配權利，並於事業計畫選配原則說明2中規定原建物相對位置及原樓層優先選擇。
- (二) 針對異議人所提估價結果較巷弄內戶別高出15%，而與同排50號至70號一樓戶別僅有80%價值之疑義，因延壽街並非商業繁榮之處，業種以當地小吃店及診所為主，雖以巷弄內之1F戶別作為比準戶，比較案例亦有選擇有餐廳及診所之商業行為之戶別，本案雖一樓現況登記為住宅，考量現況本案並非以住宅用途作評估，而以商業使用之巷弄內一樓評估，已充分反映該戶價值，且該戶現況前方空地作為停車場使用，自延壽街退縮15公尺，商業使用效益有落差，故與緊鄰延壽街戶別有價值差異。

決議：

- (一) 本案異議人所提異議事項，經大會審議結果維持原109年4月22日權利變換計畫核定之內容，理由如下：
 1. 本案業經台北市不動產估價公會109年9月22日函覆技術性諮商結果確認：

本案更新前估價條件第三點，更新單元內地面層區分所有建物使用執照登載之使用用途皆為集合住宅，雖依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，允許部分組別商業使用，但考量未緊鄰延壽街地面層現況皆作為住宅使用，故以住宅評估。而本案不動產估價師依估價條件選定健康路325巷25弄15號做為比準單元，考量比準單元與延壽街56號1樓之個別條件差異，推估延壽街

56號1樓價格；查閱估價報告書內容，其估價方法之選擇與估價過程，均符合『不動產估價技術規則』及『臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項』之相關規定。

2. 本案經實施者說明事業計畫選配原則僅規範一戶一車及原樓層相對位置優先，異議人於選配期間並無參與選配，並由實施者在其應分配價位內代為抽籤，故無異議人所提限縮選配一事，予以確認。

(二) 建請實施者後續仍將一樓目前由實施者獲配之住宅單元預留予異議人，並與異議人溝通協調，依其權利變換估價結果及選配意願評估是否改選。

三、「擬訂臺北市中山區吉林段四小段63-1地號等25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 曾于珊 02-27815696#3074）

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）（書面意見）

1. 有關權利變換計畫書附錄-48頁，實施者與臺灣土地銀行簽訂之信託契約書信託項目仍包含本署經管國有土地一情，雖經實施者於權利變換計畫書第專案Ⅲ-1頁說明已加註更新案個別地主之信託財產以地政機關登記為準，惟既國有土地不辦理信託，仍請實施者於權利變換計畫書財務計畫章節涉信託管理費說明之內文，登載國有土地不參與信託，並請修正契約內容，剔除本署經管國有土地之地號。

2. 本案共同負擔比例35.31%，相關管理費用之費率均以提列總表規定上限提列，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

3. 權利變換計畫書第11-1頁，本案地面層平均單價約為新臺幣(下同)129萬餘元/坪、二樓以上平均單價約為85萬9千餘元/坪，低於本分署查估之價格(店鋪約150萬元/坪、住宅約90~100萬元/坪)，請再審酌本案店鋪及住宅價格之合理性。

(三) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

第335次審議會所提意見已修正，本局無補充意見。

(四) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

估價部分無意見；共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

本次會議無涉交通議題，本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘 (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。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代 (書面意見)

本案係權利變換計畫案，尚無意見。

(九) 蕭委員麗敏

1. 就估價建物年限的部分對地主補充說明，目前臺北市估價師公會有發布估價作業通則，在臺北市都市更新案件中老舊屋齡超過耐用年限的案例非常多，因此估價通則內有建議房地不同人的情況，建物通案建議加計20年來反應現今房地產市場的交易狀況。另也提到，任何老舊建物要延續屋齡，應需考量維護的成本，加上如為房地不同人，則是否應計算地租等因素，皆需予以考量。本案估價報告有列一個估價條件：建物使用年限為20年，另有一個但書就是年地租不予列計。故檢視此建物的評估過程，針對維護成本及適當地租，目前係沒有反應在建物所有權人應該負擔的成本中。綜上所述，本案應係有兼顧地主及建物所有權人雙方權益的結果。從檢附資料所提，估價師也建議雙方可以再協調，協調的用意是這戶總價如何去分算土地與建物所有權人之間的分配價值，與其他人沒有關連性，若地主與建物所有權人雙方之間合意的狀況，在都更推動上，權利人雙方合意的結果應予以尊重，目前認為估價係沒有問題的。
2. 財政部國有財產署北區分署有關信託的意見，除費用應依國有土地比例調降外，主要係針對信託契約有關信託範圍涉及國有土地的地號應予剷除，請實施者針對此意見做回應。
3. 考量信託契約是針對個別地主逐一簽署，如逐一修正每位地主契約，實務上係有一定難度的話，建議於權變計畫書內適當章節載明清楚，公有土地不辦理信託。

(十) 林委員光彥

1. 有關財政部國有財產署北區分署要求修正契約內地號部分，要求應屬合理，建議實施者針對與土地銀行之間信託契約可以增補合約方式進行修正或加註說明。

2. 肯定實施者的努力，中間過程經過非常多協調，本案問題的根源係簽訂合建契約時沒有跟地主說明清楚合建契約與權利變換是怎麼進行及私約與公法的又是如何規定，導致部分地主誤以為兩者無法同時進行或計畫無法變更，實施者亦未在簽訂時充分的說明簽訂契約內容係屬兩造雙方約定的內容，可能會與權利變換計畫結果有落差，一開始沒有說明清楚，大家想像的不一樣而導致錯誤的落差，亦會導致後面推動程序的困難，其實在前期階段說明清楚，可以減少很多爭議，提供給實施者以上建議。

(十一) 簡委員文彥

本案計畫書內其中有一位地主余○○未於期限內提出申請分配，是以公開抽籤方式處理，選配結果導致需繳納高達1,900多萬元之差額價金，是否會造成爭議？檢視本案其他地主需要繳納差額價金情況相對普遍，地主是否都知悉，否則後續恐難以執行本權利變換計畫。

(十二) 黃委員嫩雲

1. 請依測量技術規則§ 273規定標示陽台、斜邊、轉折等尺寸（第66頁至第624頁）。
2. 拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫第 4 行…，「臺北市政府」…，請依都市更新權利變換實施辦法第二十八條第三項，將「臺北市政府」更正為「實施者」（第17-1頁）。
3. 表17-3建物登記清冊（第17-5頁至第17-9頁）
 - (1) 共「用」部份面積，請將共「用」更正為共「有」。
 - (2) 1樓騎樓（一部共有）「(m²)」，請以持分「權利範圍（(/100000)」表示非面積。

實施者說明及回應：

- (一) 有關宋先生意見，早期實施者是有跟他簽契約及取得事業計畫同意書。於本案事業計畫核定後，權利變換審議期間，地主依雙方合約內容提出意見後，雙方就開始進行協調，宋先生持有係16號3樓，屬有屋無地，宋先生目前對耐用年限有疑義，實施者仍努力能與宋先生達成共識。
- (二) 有關徐先生部分，其自106年事業計畫核定後就開始提出相關意見，其持有係店面戶，且合建價值高於權利變換價值分回，這部分會持續與徐先生做說明。另關於徐先生希望分回的店面分戶牆移除及設置室內樓梯與2樓戶別作連通，因考量此調整涉及全案變更，將影響案件期程及其他地主權益，這部分我們還是須按計畫進行，會持續與徐先生說明。

- (三) 針對建築部分，宋先生所有之建物係於民國56年7月建築完成，估價當時該屋齡已有48年10個月，當時進行估價時係以25年為基礎核算做估算，如以磚造及年期評估的話，應已超過耐用年限，惟考量現況仍在使用的，因此當時以25年做估價。於第一次幹事會，有部分委員提到以屋齡及構造來評估，25年似乎是比較多，因估價師難以對耐用年限做判斷，故於幹事會後並經幾次專案會議後，調整成20年。
- (四) 有關國有財產署意見，信託費用已依公有土地比例扣除相關費用，另因國揚與地主簽訂合建契約後，也一併與臺灣土地銀行簽訂信託契約，且形式是每位住戶都持有一份契約書，與目前我們檢附之資料相同，因此調整契約內容將涉及是否需重新回收住戶契約，執行上有些難度，但針對國有財產署意見，實施者會再與銀行討論執行方式。
- (五) 共同負擔比例的部分，本案採事業計畫與權利變換計畫分送，於權利變換計畫送件時共同負擔比例是37%，經過幹事及委員意見調整，共同負擔比例下修到35%，係配合審議後所做的修正。
- (六) 針對國有財產署房價的意見，經過我們審視105年交易案例之後，交易價格是以附近個案做調查，附近店面交易案例如吉林路、民生東路、雙城街、合江街等比較熱鬧的地方，房價水準大概都是130~160萬/坪之間，考量我們基地區位比民生東路還差一些，所以我們評估的135萬/坪應該是合理的價格；附近房價大概是在78~82萬之間，我們評估的平均價原為850,223元/坪，也已配合幹事及委員意見調整，調到859,955元/坪。
- (七) 有關實施者與臺灣土地銀行信託契約部分，實施者將配合委員意見將以增補協議方式進行加註公有土地不辦理信託。
- (八) 有關宋先生所提醒當初與國揚已簽定的合建契約內容，讓目前仍未達成合意，國揚仍秉持與其他九組地主一樣仍會持續協商，原已約定之合建契約內容部分，國揚會依約執行。
- (九) 有關余○○部分，他持有的土地坐落為99地號(權利範圍1/6)，僅有土地持分無建物權屬，其兄弟為余景鴻已出具本案事業計畫同意書，且與實施者達成合意；後續如余景賢希望換戶的話，實施者仍可配合調整修正，其餘部分依權利變換計畫相關規定辦理。

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，業依第335次審議會決議由更新處召開專案小組會議，經實施者說明4次專案小組陳情意見之溝通協調情形，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

本案財務計畫修正情形，經實施者說明已扣除國有土地信託費用，並將配合委員意見以增補協議方式進行及於計畫書內載明加註公有土地不辦理信託，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

本案2樓以上均價859,955元/坪，共同負擔比35.31%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。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(一)洪○○(當事人) (1) 本人認為都更是正確的，讓市容更美麗住宅品質提升也更安全!但房屋稅卻也提高數十倍，請相關單位重視此問題是否合理，都更後也是自住，並非出售圖利，都更戶為了配合政府都市更新，卻也要付出鉅額稅金，請問這合理嗎?希望法規審議此稅賦是否合理?更不要讓都更戶面臨繳不起稅金的窘境發生。</p>	<p>1-1 都事更新處:柯副工程司鑑庭 (1) 都市更新條例第 46 條規定有關稅賦減免之相關內容。針對租稅減免規定，市府會依法執行相關內容。</p>	<p>有關稅賦減免之相關內容，本處將依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 46 條(都市更新條例第 67 條)規定辦理，予以確認。</p>
<p>(二)陳○○(當事人) (1) 都市更新案是產生多贏的局面，但是現在我個人卻有非常多疑惑，99 年 11 月報核時簽約時的內容是 15 層建築物地下 3 層樓，但 7 個月後確修正為 21 層樓地下 4 樓。 (2) 國揚建設沒有給我和大家很明確的解釋跟回應。沒有解釋為什麼增加的樓層數是為什麼?是因為法令還是政策，我合理懷疑當初就是不誠信的開始。 (3) 有提撥保證金的部分，但是內容不清楚，也沒有拿到。</p>	<p>2-1 實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 蘇主任士豪 (1) 98 年 3 月劃定單元公告的結果，我們必須要在 1 年內提出申請，因為確保時程獎勵容積不減損，所以才會於 99 年提出都市更新概要申請，後續才於 100 年 7 月提出事業計畫。 2-2:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐 (1) 分配條件的部分，因為我們跟私有地主都有簽署合作興建契約書，因為分配條件都有約定在裡面，這是當初我們合意的結果，所以我們必須要遵守約定的內容。 (2) 保證金的部分我們都會放在信託專戶裡面，會等到所有私地主都完成信託手續後，才會撥付到地主戶頭裡面。國有土地部分是不包含在內。</p>	<p>經實施者說明已達成合意，並經審議會討論後，予以確認。</p>
<p>(三)潘○○、潘○○、潘○○(當事人)(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀) (1) 陳情書: 日期:中華民國 107 年 5 月 15 號</p>	<p>3-1 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐 (1) 分配條件的部分，因為我們跟私有地主都有簽署合作興建契約書，因</p>	<p>經實施者說明已達成合意，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>主旨：「擬定台北市中山區吉林段四小段 63-1 地號等 25 筆土地都市更新權利變換計劃案」，有關土地所有權人潘○○、潘○○、潘○○提出異議說明如下</p> <p>說明： 再次重申本案所有人與國揚建設簽訂之合建契約書中，依據當時國揚公司之說明本案預計申請容積獎勵 25%、預計興建地上十五層、地下三層之鋼筋混凝土造大樓等，詎國揚建設於簽訂契約後之當年度即 100 年 7 月 29 日竟係以 63.17%容積獎勵向主管機關申請都更事業計畫報核，嗣雖主管機關核定為 55.03%容積獎勵，然建物已增加至 21 層，此與兩造締約當時國揚建設所稱「申請容積獎勵 25%」、「地上 15 層及地下 3 層」等兩造合意基礎截然不同，亦經其他地主質疑與當初說明之樓層數不同，國揚建設均辯稱「主要總面積不變、不影響地主分回面積之權益」等等。</p> <p>再以，本件都市更新案件嗣進入權利變換階段，經不動產估價師評估本案所有人之應分配價值約為新臺幣 1.2 億餘元，惟依照合建契約所有人之應分配價值卻僅有 7590 萬元，本案所有人分配權益受到嚴重影響。申言之，國揚建設於簽訂合建契約時說明告知之容積獎勵申請 25%，與實際「申請」之容積獎勵 63%及「經核定」之容積獎勵 55%，兩者總銷坪數差距甚大，姑不論房價上漲之因素，國揚建設與本案所有人簽訂合建契約時之合意基礎已顯然有所變動，而國揚建設未以簽約當時所言容積獎勵及樓層規劃申請事業計畫報核，顯屬違約並重大影響本案所有人之分配權益，前經本人依法撤銷因詐欺而簽署之合建契約及都市更新事業計畫同意書，本人與實施者間爭議現並於臺灣臺北地方法院訴訟當中(案號:106 年度重訴字第 997 號)，爰懇請審議會正視本人遭實施者詐欺乙事，暫緩本件審議！」</p>	<p>為分配條件都有約定在裡面，這是當初我們合意的結果，所以我們必須要遵守約定的內容。</p>	
<p>(四)徐○○(當事人)</p> <p>(1) 我是一樓所有權人，圖面 1-2 樓要有樓梯連通，跟當初跟我們約定的內容不一致，我個人有兩戶連在一起，現在也給我分開，向實施者反應也不予以回應。</p>	<p>4-1 實施者受任人：財團法人都市更新研究發展基金會 蘇主任士豪</p> <p>(1) 當初事業計畫 104 年審議，105 年核定，當初是審議結果，您是分到 1 樓兩間店面及 2 樓一般事務所。當初你有希望是 1-2 樓打通，目前還是需要再去做討論，如果您有這樣</p>	<p>聽證發言內容，經實施者說明現階段無法配合地主意見調整建築隔間及設置樓梯，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
	的需求，在不影響權利變換計畫推動下，且在規劃可行下，我們會再跟你做說明。	惟仍請實施者持續善盡溝通協調之責。
<p>(五)蔡○○(當事人)</p> <p>(1) 請實施者確認實施都更權利計劃案或合建契約書?</p> <p>(2) 住戶之增購坪數以建築成本購入。</p>	<p>5-1 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐</p> <p>(1) 我們是有簽署合作興建契約，其中載明是依據都市更新權利變換方式申請，至於房屋及車位分配與找補是依據雙方合意的契約內容辦理。</p> <p>(2) 上開契約裡面，亦有載明雙方增購坪數的處理方式。</p>	經實施者說明已達成合意，並經審議會討論後，予以確認。
<p>(六)蔡○○(當事人)</p> <p>(1) 持此都更案，與國揚建設公司簽訂合建契約是參與都更計畫為基礎點，讓此都更案順利送件審核通過，但我們卻被這合建契約綁架框住使財產受損。</p> <p>(2) 政府應該是規定實施者以權利變換送審就應要以權利變換價值分配給地主，而不是讓地主財產受損。</p> <p>(3) 我堅持以權利變換價值來選配我的房地。</p> <p>(4) 174 巷 16 號 3 樓地主要求本身的房屋價值權值為多少，請實施者現場計算予地主說明。</p>	<p>6-1 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐</p> <p>(1) 有關房屋及車位分配與找補是依據雙方合意的契約內容辦理。</p> <p>(2) 實際選配的價值，大於應分配的價值才會有需要補錢之情事。</p> <p>(3) 我們必須依據與私地主雙方合意的契約內容辦理。</p> <p>(4) 該戶地主合約應分配價值，回去查明合約後，再跟當事人說明。</p> <p>6-2:財團法人都市更新研究發展基金會 蘇主任士豪</p> <p>(1) 該戶權利變換所載更新前土地權利價值為 1919 萬餘元，更新後分配價值為 3346 萬餘元。未來實際分配數額依據審議結果而。另協議契約結果另行提供</p> <p>6-3 臺北市都市更新處 柯副工程司 鑑庭</p> <p>(1) 有關本案權變計畫，係實施者申請之版本來進行審議，有關私契的部分，非屬更新審議會審議範疇，倘有爭議後續仍會提起都市更新審議會審議。</p>	經實施者說明已達成合意，並經審議會討論後，予以確認。
<p>(七)蔡○○(當事人)</p> <p>(1) 書面意見:</p> <p>A. 審議聽証會，於何時可知通過與否。</p> <p>B. 若核定後，如何在二個月內於合建契約與權利變換選擇對自己有利之一種權利義務。</p> <p>C. 請說明產權登記及稅捐減免。</p> <p>D. 若我們被迫行合建契約之權利義務，但我卻辦理權利變換所有相關事宜，那我是不是會被政府機關訴訟呢?</p> <p>E. 本人堅決以權利變換進行都更。</p>	<p>7-1 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐</p> <p>(1) 本案坪數規劃是依據當初市場及地主的需求去做規劃辦理。現在已無法再重新規劃調整。</p> <p>(2) 契約是出於簽約各方自由意志所簽署的結果，因此我們都必須遵守契約裡面的內容</p> <p>7-2:臺北市都市更新處 柯副工程司 鑑庭</p> <p>(1) 目前更新處是依據實施者申請案件</p>	經實施者說明已達成合意，並經審議會討論後，予以確認。

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2) 都市更新處如何公平審議，如何看到合建契約的價值，做出公平的審議。</p> <p>(3) 實施者於合建契約內，未載明擇優條款，損及地主權益。</p> <p>(4) 101 年時建築房型有 25, 28, 32 等小坪數，目前核定之版本最小坪數為 40 坪，讓我們難以選配。</p> <p>(5) 105 年 9 月 8 日才知道權利變換價值。與當初合建契約簽署內容價值差異甚大。</p> <p>(6) 陳情書： 為就上揭都市更新權利變換計畫案依法陳情事：</p> <p>一、 陳情人之先母與國揚實業股份有限公司(下稱國揚公司)於 99 年簽訂合作興建契約書(附件一)，預計申請都更容積獎勵為 25%，興建樓層預計「地上十五層，地下三層」並據以計算出 1 坪土地分回 3 坪房屋權狀面積之都市更新計畫案。惟查台北市都更處此案件進度，始知國揚公司一開始送都市更新計畫案就以「地上二十一層，地下四層」申請都市更新，國揚公司以欺騙詐欺手法來騙取先母簽屬合建契約。並仍堅持依據以錯誤基礎計算之合建契約作為房地分配之依據，顯然十分惡質。陳情人知先母因受詐欺而簽訂知合建契約，依民法第 92 條規定可撤銷合建契約。</p> <p>二、 其後，國揚公司確係以容積獎勵 63.17% 報核都市更新事業計畫，經主管機關核定之容積獎勵為 55.03%，預計興建樓層「地上十五層，地下三層」增加至「地上二十一層，地下四層」。過程中我們地主曾質疑與當初說明之樓層數不同，國揚公司總是回應：「總面積不變，不影響地主分回面積之權益」。迄至 105 年 9 月 8 日國揚公司自辦公聽會並寄發選配通知書函時，陳情人看到其中所附「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」，陳情人之先母應分配價值為新台幣(下同)3,262 萬 8,037 元，經 107 年 5 月 15 日舉辦聽證會之審議資料中，先母應分配價值為新台幣 3,562 萬 3,885 元(附件二)，按照權利變換簡報國揚公司所選定之估價新屋二樓以上每坪均價 85 萬元、車位 2800 萬元計價，先母依合建契約可分回之權利價值為 2,799 萬 4,000 元(9.8*3*85 萬+280)，兩者相差高達 762 萬</p>	<p>的順序，來進行審查。聽證後會依排會順序提請都市更新審議會審議。</p> <p>(2) 有關權利變換計畫之內容，係依實施者申請審議之版本，來審查，私契約非屬都更審議會審議之範疇。</p> <p>(3) 有關租稅減免的部分，會依據都市更新條例第 46 條規定辦理。</p> <p>(4) 市府依法審查權利變換計畫，並無訴訟的問題。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>餘元，經詢問相關專業人員，才知國揚公司簽訂合約時所告知之容積獎勵申請，與實際申請及核定之容積獎勵，顯然有重大影響先母之分配權益。是以國揚公司以低額容積換算並告知先母之合約權益並藉以簽定合約及取得事業計畫書，其後卻以高額容積報核事業計畫，經權利變換核算後即可證對地主權益確有顯著影響。</p> <p>以下陳情請國揚公司回答：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 同一都更案件為何國產署國有地可採用權利變換價值選配房地，而地主卻要採合建契約價值選配房地。一案兩制。不符合公正、公平交易原則。 2. 先母持有吉林路 174 巷 16 號 3 樓之房地價值是多少？更新後應分配權利價值是多少？之間的差價跑到哪？ 3. 陳情人詢問辦理相關都更案之建設公司與地主簽約都有擇優條款或以權變價值選配房地。為什麼國揚公司卻沒有此條款，違反一般善良風俗習慣。 <p>以下陳情事請問都市更新處如何裁定</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參與都更所簽訂合建契約價值一般都是高於權利變化價值，實施者以權利變化送審採權變價值選配房地才有爭議。而先母與國揚公司簽訂合建契約價值遠低於權利變換價值，請問合理嗎？3 家估價公司全是國揚公司找的，地主完全配合國揚公司。國揚公司採行「權利變換方式」實施都市更新計畫案，主管機關也以權利變換進行審核。為何國揚公司仍堅持依合建契約價值作為陳情人房地分配之依據。國揚公司以不實容積獎勵申請資訊騙取先母簽署合建契約「原申請容積獎勵為 25% 簽訂合建契約，卻以容積獎勵 63.17% 報核，經主管機關核定之容積獎勵為 55.03%」。要我們以合建契約價值來選配房地，以致我們還要補貼房價，請問合理嗎？ 2. 若國揚公司執意要我們以合建契約價值來選配房地，我們主張不同意參加此案都市更新，請問都更處如何裁定？ 		
<p>(八)李○○(當事人)(委由蔡志揚代為發言)</p> <p>(1)陳情書： 案名「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 63-1 地號等 25 筆土地都市更新權利變換計畫</p>	<p>8-1 實施者受任人：國揚實業股份有限公司 汪協理和豐</p> <p>(1)雙方合意之契約簽署之後，自然應依合約內容辦理。簽署之後，本公司亦不可能少於合約應分配部分配</p>	<p>經實施者說明已達成合意，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>案」</p> <p>陳述意見人:李○○</p> <p>代理人:蔡志揚律師</p> <p>通訊地址:台北市中山區博愛路 63 號 7 樓</p> <p>聯絡電話:(02)2382-2328</p> <p>土地建物權屬座落位置</p> <p>土地:106 地號</p> <p>建物門牌:吉林路 ○ 巷○號</p> <p>相關意見</p> <p>陳述人謹依行政程序法及「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」之規定,提出下列陳述要旨及有關之文書及證據:</p> <p>一、實施者以不實之容積獎勵申請資訊騙取陳述人簽署合建契約及都市更新事業計畫同意書,並仍堅持依據以錯誤基礎計算之合建契約作為陳述人房地分配之依據,顯然十分惡質,陳述人業已依法撤銷因受詐欺而簽署之合建契約及都市更新事業計畫同意書:</p> <p>(一)緣陳述人與實施者國揚實業股份有限公司(下稱國揚公司)於民國(下同)99 年 3 月 12 日簽訂合作興建房屋契約書(下稱合建契約)(證物 1),依據當時國揚公司之說明,本案預計申請之都更容積獎勵為 25%,興建樓層數預計約「地上十五層、地下三層」並據以計算出「1 坪土地可建 5 坪房屋(權狀坪數)」有國揚公司於 98 年提供之「吉林都更地主說明」明確可稽(證物 2,請參頁碼 8、37、38)。而本人為臨巷內之地主,故依國揚公司說明為「1 坪土地分回 3 坪權狀坪」合建比例約:地主:建方\approx60%:40%(證物 2 頁碼 38 參照),雙方並據以簽訂合建契約,約明「以一坪土地換回 3 坪房屋權狀面積」,「甲方可分配住宅 46.74 坪」(陳述人土地 15.58 坪 \times 3=46.74 坪)(證物 1,請參見其附件五 房屋、車位分配確認書)。</p> <p>(二)其後,國揚公司卻係以容積獎勵 63.17%報核都市更新事業計畫,經主管機關核定之容積獎勵為 55.03%,建物樓層數則增加至 21 層。過程中地主曾質疑與當初說明</p>	<p>地主。</p>	

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>之樓層數不同，國揚公司公開回應：「主要總面積不變、不影響地主分回面積之權益」「其內容之差異不影響都市更新事業計畫之進行」等語，或者私下再向個別地主提出說明，有 101 年 6 月 20 日地主說明會會議紀錄及事業計畫書上所登載國揚公司歷次回應地主詢問之說明可稽(證物 3)。</p> <p>(三)迄至 105 年 9 月 8 日國揚公司就本案權利變換計畫辦理自辦公聽會並寄發選配通知書函時，陳述人看到其中所附「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」陳述人之應分配權利價值為新台幣(下同)5425 萬餘元(證物 4)，對照權利變換簡報國揚公司所選定之估價新屋二樓以上每坪均價 85 萬元、車位 280 萬元計價，本人依合建契約可分回之權利價值為 4392 萬餘元 ($46.74 \times 85 + 1.5 \times 280$)，兩者相差高達 1033 萬餘元，經陳述人詢問相關專業人員後，始知國揚公司簽訂合約時所告知之容積獎勵申請，與實際申請及經核定之容積獎勵，顯有重大影響陳述人之分配權益，如依實際申請及核准之獎勵容積(不計△F4 及△F6)，與簽訂合約時預設之獎勵容積差額，換算下來的權狀坪數差異，即約相當於權利變換與合約所定之權值差額。是以，國揚公司以低額容積換算並告知陳述人之合約權益，並藉以簽訂合約即取得事業計畫同意書，嗣卻以高額容積報核事業計畫，經權利變換核算後即可證對地主權益確有顯著影響。</p> <p>(四)上情經陳述人向國揚公司反映後，詎料國揚公司竟仍堅持以用錯誤基礎計算之合約約定，作為雙方房地分配之基礎。國揚公司之惡質行徑，實為詐欺，亦即以不實之容積獎勵申請資訊騙取陳述人簽署合建契約及都市更新事業計畫同意書，易言之，國揚公司以獎勵值</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>63. 17%(含停獎)報核事業計畫，卻騙地主僅申請 25%，藉以簽署對地主顯然不利之合約並取得同意書；計畫報核後經地主詢問，又欺騙地主說容積增加對地主權益毫無影響，爰此陳述人業已在法定期限內即 106 年 8 月 24 日依據民法第 92 條第 1 項及都市更新條例第 22 條第 3 項規定撤銷因受詐欺而簽署之合建契約及都市更新事業計畫同意書(證物 5)</p> <p>二、本權利變換計畫案，經核有下列問題，應飭令改正：</p> <p>(一)按「實施權利變換後應分配之地主及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有兩人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項定有明文。次按「實施者訂定之都市更新後權利變換分配公開抽籤辦法，既係依權變實施辦法第 11 條所訂定，屬執行之細節性規定，自不得與權變實施辦法第 11 條之規定相違背。」最高行政法院 102 年度判字第 764 號判決亦揭有明文。經查經主管機關台北市政府核定之本案事業計畫，其上所記載之申請分配原則僅有「1F 店鋪以選配更新後 1F 店鋪為原則。2F 以上住宅以選配更新後住宅單元為原則。」(證物 6)，然而國揚公司於選配申請時所舉辦公聽會中提供之簡報，卻設下「選配單元後，須繳納差額價金，其差額價金之繳領金額以不超過更新後應分配價值之百分之十為原則」的選配限制(證物 7 第 71 頁)，顯然違反上開法令規定，應重新辦理選配程序，否則即顯與大法官釋字第 709 號所揭憲法要求之正當行政程序有違。</p> <p>(二)本案共同負擔所提列之人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)及風險管理費率(11.25%)，皆以最</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>上限提列，應予調降。</p> <p>(三)本案提列特殊工程費用高達 7727 萬元(含制震等結構強化工程)，雖經第 217 次審議會決議同意提列，然詹勳敏委員亦特別提醒：「請估價師於將來權利變換時注意造價及結構之關係」。經查本案權利變換計畫公展版所附之不動產估價報告摘要及公聽會簡報(證物 7 第 57 至 62 頁)，僅見更新後估價條件泛稱應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準等語，並未敘明其於估價時究有如何之注意及差異，更新後房價顯未能反映更新後建材設備等級之優勢。</p> <p>(四)本案更新前各宗土地價值評估，位於○1○5○6○7○8○9 及○19 等宗土地(證物 7 第 52 至 54 頁)，原屬水利地或其相鄰之畸零地，其土地形狀呈現極不規則之長條形，原不具建築條件及開發潛力，渠等修正調整率皆屬不足，以致其更新前土地權利價值有高估之情事。</p> <p>五、據上所陳，懇請 貴府明察，嚴審本案，並飭令實施者依法改善，以符法治，而維市民權益。</p> <p>【所附文書及證據】</p> <p>證物 1:合作興建房屋契約書。</p> <p>證物 2:國揚公司「吉林都更地主說明」。</p> <p>證物 3:國揚公司 101 年 6 月 28 日函、本案事業計畫第綜-53 及綜-56 頁。</p> <p>證物 4:105 年 9 月 8 日選配通知書中所附「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」。</p> <p>證物 5:106 年 8 月 24 日台北北門郵局 000013 號存證信函。</p> <p>證物 6:本案事業計畫第 13-1 頁</p> <p>證物 7:105 年 9 月 8 日國揚公司自辦公聽會簡報。</p>		
<p>(九)宋○○(當事人)</p> <p>(1)原建築物耐用年限原本不是約定為 25 年，為什麼又改成 20 年，我們都不知道？依據規定應該徵詢所有權人同意，但未徵詢。</p> <p>(2)原本約定的分配的坪數，1 坪土地蓋 5</p>	<p>9-1 實施者受任人:巨秉不動產估價師聯合事務所 張能政所長</p> <p>(1)耐用年限經過幹事審議會，當初送進去是 25 年，但是幹事會審議有意見，因此有所修正為 20 年。亦可以在提審議會討論決議。</p>	<p>聽證發言內容係屬私約，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。惟仍請實施者持續</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>坪，現在蓋 6 坪多怎麼都沒有告知，或是增加給地主。這樣的話地主土地分配坪數就少了，價值就變少了。可分配土地為 0.2 坪土地，現在變成可分配 0.166 坪，價值不一樣。</p>	<p>9-2 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐 (1) 合約分配坪數，當係簽署合約時，將所有因素考慮於內，合意的結果。</p>	<p>善盡溝通協調之責。</p>
<p>(十)國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(臺北市都市更新處代為宣讀) (1) 國有土地不參與信託，信託費用應參與者另為自行分算負擔，無設實施者於權利變換計畫書綜理表回應之「國有土地比例已由全案 9.33%降為 4.69%，差額部分由實施者自行吸收」，故仍不同意信託費用入共同負擔項目，請載明於權利變換計畫書適當章節中。 (2) 本案共同負擔比例 35.31%，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，調降共負擔費用，已維護土地所有權人權益。 (3) 本案國有土地比例 4.69%，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確較私地為低，仍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。 (4) 依權利變換計畫書第 11-2 頁所載，本署經管國有土地更新前土地權利比例為 4.3671%，不及該筆國有土地佔更新單元法定容積比例 4.69，更新前土地均價(200 萬餘元/坪)亦不及本分署所查單價(204~214 萬餘元/坪)，仍請予以審酌並國有土地更新前權利價值及比例，以維國產及全民權益；另本案地面層平均單價約為 129 萬餘元/坪、二樓以上平均單價約為 85 萬 9 千餘元/坪，低於本署查估之價格(店鋪約 150 萬/坪、住宅約 90~100 萬元/坪)，請再審酌本案店鋪及住宅價格之合理性。 (5) 權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-2 與第 11-3 頁表 11-3 所載本署經管各筆國有土地更新前權利價值不符，並實施者修正。</p>	<p>10-1 實施者受任人:財團法人都市更新研究發展基金會 蘇主任士豪 (1) 信託費用部分，已有將國有土地部分扣除。 (2) 相關意見，未來依權利變換審議結果而定。</p>	<p>經實施者說明依審議會決議辦理，予以確認。</p>
<p>(十一)杜○○(當事人) (1) 本案從我兒子幼稚園到現在大學了，我們滿心歡喜執行都市更新，但現在看來，我們的案子是真合建，假權變。如果可以重申一次，我想大家應該不想要簽署這樣的合建契約的內容，不知道國</p>	<p>11-1 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐 (1) 一般是更新合約都不會只有少數地主簽約，本案是跟很多地主來做簽署，因此，我們實在無法去調動合約裡面的內容。</p>	<p>經實施者說明已達成合意，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>揚是否有誠意，可以再提出對我們地主更有利的條件給我們，我們也都很期待希望可以歡歡喜喜的住進新的房子。本案後續的程序還有什麼，請告知。</p>		
<p>(十二)李○○(當事人) (委由蔡志揚代為發言) (1) 請實施者說明，98 年簡報(證物 2-38 頁)，以 1 坪土地可建 5 坪房屋(權狀坪數)，是如何計算得出。 (2) 陳情書： 案名「擬訂臺北市中山區吉林段四小段 63-1 地號等 25 筆土地都市更新權利變換計畫案」 陳述意見人: 李○○ 代理人: 蔡志揚律師 通訊地址: 台北市中山區博愛路 63 號 7 樓 聯絡電話: (02)2382-2328 土地建物權屬座落位置 土地: 106 地號 建物門牌: 吉林路 ○ 巷 ○ 號 相關意見 陳述人謹依行政程序法及「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」之規定，提出下列陳述要旨及有關之文書及證據： 一、實施者以不實之容積獎勵申請資訊騙取陳述人簽署合建契約及都市更新事業計畫同意書，並仍堅持依據以錯誤基礎計算之合建契約作為陳述人房地分配之依據，顯然十分惡質，陳述人業已依法撤銷因受詐欺而簽署之合建契約及都市更新事業計畫同意書： (一)緣陳述人與實施者國揚實業股份有限公司(下稱國揚公司)於民國(下同)99 年 3 月 12 日簽訂合作興建房屋契約書(下稱合建契約)(證物 1)，依據當時國揚公司之說明，本案預計申請之都更容積獎勵為 25%，興建樓層數預計約「地上十五層、地下三層」並據以計算出「1 坪土地可建 5 坪房屋(權狀坪數)」有國揚公司於 98 年提供之「吉林都更地主說明」明確可稽(證物 2，請參頁碼 8、37、38)。而本人為臨巷內之地主，故依國揚公司說明為「1 坪土地分回 3 坪權狀坪「合建比例約: 地主: 建方 = 60%: 40%」(證物 2 頁碼</p>	<p>12-1 實施者受任人: 國揚實業股份有限公司 汪協理和豐 (1) 因為我不清楚蔡律師所提供簡報的依據內容與合作契約簽署之必要關連性，因此我們這邊需要了解後再予以說明。 12-2: 財團法人都市更新研究發展基金會 蘇主任士豪 (1) 選配原則在寄發選配文件中未規範住戶不超過 10% 做選配，在簡報中有提及，為避免所有權人繳納過高之差額價金，所做之提醒，並非限制選配條件，實際亦有住戶選配之結果，差額價金超過 10%。 (2) 相關費用的意見，這部分還需要經過後續的審議會審議，我們會依據市政府審議的內容，做為最後結果。 12-3: 巨秉不動產估價師聯合事務所 張能政所長 (1) 有關特殊工程新增費用約 7700 萬，其中 5900 萬是地質改良費，制震費約 1780 萬，對於建物平均每坪增加成本 0.5 萬，報告書會再更新後估價對於案利調整，對於建材項目調整 1-3%，足以反應成本增加之效益。 (2) 內側土地依範本規定有調整鄰路地形，面積等項目，本案鄰吉林路土地與內側巷道土地，差異超過約 20%，應足以反應內側畸零土地之價值差異。</p>	<p>經實施者說明已達成合意，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>38 參照)，雙方並據以簽訂合建契約，約明「以一坪土地換回 3 坪房屋權狀面積」，「甲方可分配住宅 46.74 坪」(陳述人土地 15.58 坪$\times 3=46.74$ 坪)(證物 1，請參見其附件五 房屋、車位分配確認書)。</p> <p>(二)其後，國揚公司卻係以容積獎勵 63.17%報核都市更新事業計畫，經主管機關核定之容積獎勵為 55.03%，建物樓層數則增加至 21 層。過程中地主曾質疑與當初說明之樓層數不同，國揚公司公開回應：「主要總面積不變、不影響地主分回面積之權益」「其內容之差異不影響都市更新事業計畫之進行」等語，或者私下再向個別地主提出說明，有 101 年 6 月 20 日地主說明會會議紀錄及事業計畫書上所登載國揚公司歷次回應地主詢問之說明可稽(證物 3)。</p> <p>(三)迄至 105 年 9 月 8 日國揚公司就本案權利變換計畫辦理自辦公聽會並寄發選配通知書函時，陳述人看到其中所附「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」陳述人之應分配權利價值為新台幣(下同)5425 萬餘元(證物 4)，對照權利變換簡報國揚公司所選定之估價新屋二樓以上每坪均價 85 萬元、車位 280 萬元計價，本人依合建契約可分回之權利價值為 4392 萬餘元(46.74\times85+1.5\times280)，兩者相差高達 1033 萬餘元，經陳述人詢問相關專業人員後，始知國揚公司簽訂合約時所告知之容積獎勵申請，與實際申請及經核定之容積獎勵，顯有重大影響陳述人之分配權益，如依實際申請及核准之獎勵容積(不計$\Delta F4$及$\Delta F6$)，與簽訂合約時預設之獎勵容積差額，換算下來的權狀坪數差異，即約相當於權利變換與合約所定之權值差額。是以，國揚公司以低額容積換算並告知陳述人之合約權益，並藉以簽訂合約即取得事業計畫同意書，嗣卻以高額容積報核事業計畫，經權利變換核算後</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>即可證對地主權益確有顯著影響。</p> <p>(四)上情經陳述人向國揚公司反映後，詎料國揚公司竟仍堅持以用錯誤基礎計算之合約約定，作為雙方房地分配之基礎。國揚公司之惡質行徑，實為詐欺，亦即以不實之容積獎勵申請資訊騙取陳述人簽署合建契約及都市更新事業計畫同意書，易言之，國揚公司以獎勵值 63.17%(含停獎)報核事業計畫，卻騙地主僅申請 25%，藉以簽署對地主顯然不利之合約並取得同意書；計畫報核後經地主詢問，又欺騙地主說容積增加對地主權益毫無影響，爰此陳述人業已在法定期限內即 106 年 8 月 24 日依據民法第 92 條第 1 項及都市更新條例第 22 條第 3 項規定撤銷因受詐欺而簽署之合建契約及都市更新事業計畫同意書(證物 5)</p> <p>二、本權利變換計畫案，經核有下列問題，應飭令改正：</p> <p>(一)按「實施權利變換後應分配之地主及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配方式辦理；其未表明分配方式者，得由土地所有權人或權利變換關係人自行選擇。但同一位置有兩人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理。」都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 1 項定有明文。次按「實施者訂定之都市更新後權利變換分配公開抽籤辦法，既係依權變實施辦法第 11 條所訂定，屬執行之細節性規定，自不得與權變實施辦法第 11 條之規定相違背。」最高行政法院 102 年度判字第 764 號判決亦揭有明文。經查經主管機關台北市政府核定之本案事業計畫，其所記載之申請分配原則僅有「1F 店舖以選配更新後 1F 店舖為原則。2F 以上住宅以選配更新後住宅單元為原則。」(證物 6)，然而國揚公司於選配申請時所舉辦公聽會中提供之簡報，卻設下「選配單元後，須繳納差額價金，其差額價金之繳領金額以不超過更新後應</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>分配價值之百分之十為原則」的選配限制(證物 7 第 71 頁)，顯然違反上開法令規定，應重新辦理選配程序，否則即顯與大法官釋字第 709 號所揭憲法要求之正當行政程序有違。</p> <p>(二)本案共同負擔所提列之人事行政管理費率(5%)、銷售管理費率(6%)及風險管理費率(11.25%)，皆以最上限提列，應予調降。</p> <p>(三)本案提列特殊工程費用高達 7727 萬元(含制震等結構強化工程)，雖經第 217 次審議會決議同意提列，然詹勳敏委員亦特別提醒：「請估價師於將來權利變換時注意造價及結構之關係」。經查本案權利變換計畫公展版所附之不動產估價報告摘要及公聽會簡報(證物 7 第 57 至 62 頁)，僅見更新後估價條件泛稱應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準等語，並未敘明其於估價時究有如何之注意及差異，更新後房價顯未能反映更新後建材設備等級之優勢。</p> <p>(四)本案更新前各宗土地價值評估，位於○1○5○6○7○8○9 及○19 等宗土地(證物 7 第 52 至 54 頁)，原屬水利地或其相鄰之畸零地，其土地形狀呈現極不規則之長條形，原不具建築條件及開發潛力，渠等修正調整率皆屬不足，以致其更新前土地權利價值有高估之情事。</p> <p>五、據上所陳，懇請 貴府明察，嚴審本案，並飭令實施者依法改善，以符法治，而維市民權益。</p> <p>【所附文書及證據】</p> <p>證物 1:合作興建房屋契約書。</p> <p>證物 2:國揚公司「吉林都更地主說明」。</p> <p>證物 3:國揚公司 101 年 6 月 28 日函、本案事業計畫第綜-53 及綜-56 頁。</p> <p>證物 4:105 年 9 月 8 日選配通知書中所附「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」。</p> <p>證物 5:106 年 8 月 24 日台北北門郵局 000013 號存證信函。</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
證物 6:本案事業計畫第 13-1 頁 證物 7:105 年 9 月 8 日國揚公司自辦公聽會簡報。		
<p>(十三)陳○○(當事人)</p> <p>(1) 我們只是需要公平、公正，我們不希望只是聽到國揚只回應我們簽了合約，照合約走，這不是我們想要聽到的。希望國揚善意答覆我們所有權人之需求。</p> <p>(2) 我們所簽定的是一個沒有期限的合約，這是一個公平的合約嗎？我們並非專業人士，是否政府可以為我們主持公道。</p> <p>(3) 當初國揚簽約內容說無從考證，但是卻又無法變更。</p>	<p>13-1 實施者受任人:國揚實業股份有限公司 汪協理和豐</p> <p>(1) 合約分配坪數，當係簽署合約時，將所有因素考慮於內，合意的結果。</p>	<p>經實施者說明已達成合意，並經審議會討論後，予以確認。</p>

(五) 同意本案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。