

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 394 次會議紀錄

108 年 11 月 6 日府都新字第 1083012134 號

壹、時間：民國 108 年 10 月 25 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：方副主任委員定安代

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、「擬訂臺北市北投區文林段四小段176地號等13筆土地都市更新事業計畫案」  
都市更新審議案(承辦人：事業科 江柏緯 2781-5696#3062)

討論發言要點：

(一) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 表15-2營建工程標準單價計算表，地下三層建物依通案重要審議原則以加成後單層的標準單價進行物價指數調整後之單價為56,300元，請檢視修正，並修正相關連動數值。
2. 本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)均以上限提列，共同負擔比例32.74%，請實施者說明合理性後，提請審議會審議。
3. 其餘168專案會議所提意見已修正或說明。

(二) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

1. P32比較標的一「總價與單價關係」誤植部分仍未修正，請補正。
2. P38屋齡與道路條件內容及調整邏輯之一致性，請再確認。
3. 餘前次會議意見均已修正，無其他意見

(三) 交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

事業計畫報告書前次意見未修正完竣，P10-15，請補充車道出入口之警示設施，以維安全。

(四) 消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 經檢視計畫書P12-3，未標示建物各樓層各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，請補充並確認與規劃之救災活動空間水平距離皆在11公尺以下。

2. 另計畫書P12-2，未標示雲梯消防車動線行駛軌跡，請補充並確認動線及活動空間範圍內應保持平坦(高程順平無落差)，且不可有障礙物、固定設施或植栽等。

(五) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(六) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本處對提會議題無意見，另畸零地業經兩次私調一次公調，目前尚缺一次公調即可完成調處程序。

(七) 簡委員伯殷

請補充有關綠地用地未來綠美化施作之型式圖說，包括既有之樹木處理方式。

(八) 邱委員世仁

1. 本案範圍內之車道已阻隔基地內與綠地關係，所剩餘開放空間除車道以外皆有申請人行步道獎勵，建議以通案△F5-1酌減2%。
2. 請補充綠地用地規劃說明及處理方式，建議未來取得同意書一併前開內容載明報告書內，作為獎勵值貢獻度依據。

(九) 林委員光彥

1. 綠地用地為範圍外之土地，即使實施者承諾仍難對其有拘束力，是否納入△F5-1獎勵值考量。
2. 公共設施保留地不得妨礙指定目的之使用，依法規義務結果當作獎勵，是否恰當需再研議。
3. 請實施者說明是否承諾取得地主同意書。

(十) 簡委員裕榮

因該綠地用地未徵收，僅能以類似開放空間方式處理，仍為所有權人管理，是否以簡易綠化方式來處理，必要時是否能在未徵收前由管委會維護管理。

(十一) 何委員芳子

為確保綠地未來能有效供公眾使用，請妥予規劃部分座椅等設施。

(十二) 黃委員嫩雲

請自行檢視及標示尺寸(第 10-16 頁至第 10-22 頁)，例如第 10-20 頁陽台

的長度。

(十三) 劉委員秀玲

1. 基地西側為綠地用地，該綠地權屬及未來開闢之型式為何。
2. 此綠地為石牌地區特有綠地系統，多年來公共設施保留地有徵收問題，本案能承諾協助開闢供公益使用，納入△F5-1獎勵值考量。

(十四) 都市更新處

1. 有關圍牆型式，更新單元非臨道路側的基地邊界，有鄰地區隔需求部分，圍牆是否得以實牆方式設置審議原則尚無規範。
2. 本案申請之人行步道獎勵，因部分與現有通路重疊，請實施者予以扣除。

實施者回應及說明：

- (一) 有關交通局意見部分，會依意見補充標示車道出入口警示設施。
- (二) 有關本案圍牆型式部分，圍牆主要設置在南北兩側，其中南側現況為二層樓之建物，且存在雜亂之既有違章，考量更新後社區居住安全，故南側確實是設置兩公尺高的圍牆，北側則是以透空格柵方式處理。
- (三) 有關畸零地調處部分，本案已完成兩次私調，一次公調，第二次公調亦已於 108/9/9 提出申請，且畸零地所有權人多次表達不願意納入更新單元範圍內。
- (四) 有關緊急進口及軌跡部分目前檢討均符合規定，後續將依審查意見於各層平面補充標示。
- (五) 本案財務之營建單價部分，確實係以標準單價先加成後再進行物調。
- (六) 有關各項管理費率部分，雖然本案為 168 專案，但因毗鄰畸零地，以致劃定耗時兩年多，且因畸零地關係辦理權利變換計畫，其後因畸零地所有權人表達不願參與更新，方經審議會同意排除後，以協議合建方式續行，故懇請審議會同意給予。
- (七) 有關估價報告書之意見均為誤植部分，不影響估值，將依審查意見配合調整。
- (八) 西側綠地權屬為範圍內所有權人所有，本案實施者已積極與所有權人協商，後續承諾於開工前將綠地整平、植草、簡單座椅及步道供公眾使用，既有樹木會予以保留，希望能開放給鄰地之住戶使用。另本案承諾取得所有權人之同意書。
- (九) 依規定綠地用地不得作為車行穿越，本案未來車輛係以南側都市計畫道路作進出。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案基地北側指定建築線有案之現有巷之退縮規劃及該現有巷道是否得計入容積，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案本案汽機車混合車道坡道1:7是否符合相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案非鄰計畫道路且有鄰地區隔需求部分設有圍牆，該圍牆形式及透空率圍牆設計通案審議原則未有規範，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案畸零地調處處理情形及建築規劃設計相關檢討是否符合建築法相關規定，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間及消防車輛救災動線之檢討，經實施者說明並經審議會討論後，請依幹事意見意見修正。

(三) 財務計畫部分

本案本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)均以上限提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(四) 估價部分

本案本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(725,757 元/坪)，共同負擔比例(32.74%)，請依地政局意見修正。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予254.05平方公尺 (法定容積7%) 之獎勵額度。
2. △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362.93平方公尺(法定容積10%) 之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 請扣除現有通路與人行步道獎勵重疊之部分後原則同意給予，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。
4. △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217.76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。

5. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予544.38平方公尺（法定容積15%）之獎勵額度。

#### （六）聽證紀錄

本案依都市更新條例第 33 條規定(依第 43 條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意)，免辦理聽證。

- （七）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

## 二、「擬訂臺北市內湖區碧湖段三小段1-2地號等12筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 邱于真 2781-5696#3088)

討論發言要點：

### （一）都市發展局住宅企劃科

無意見。

### （二）財政局 黃幹事宏玲（書面意見）

1. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆以上限提列，共同負擔比 36.45%，請實施者說明必要性及合理性後，提請審議會審議。
2. 有關前次168專案會議所提意見尚未修正完竣部分如下：
  - （1）表 9-1、表 11-7 其他土地改良物拆遷補償明細表內應補償總價請以扣除拆除費用後金額載明。
  - （2）P11-7 應負擔費用所載實施成本平均單價計算式中總銷面積與 P8-11 單位建築成本計算式內總產權面積不一致，請釐清修正。
3. 其餘168專案會議所提意見已修正或說明。

### （三）地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

估價報告書：提送審議估價報告書，比較標的仍請檢附完整門牌。

(四) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

1. P. 8-95圖8-58：

- (1) 臨內湖路二段 179 巷 48 弄側車行出入口，請補充汽車、裝卸貨車及民間垃圾服務車輛之進出動線。
  - (2) 圖例「自行車進出動線」之位置偏移，請調整。
  - (3) 請補充內湖路二段 179 巷 48 弄側車行出入口之 60 度以上範圍無礙視線，並請標示緩衝空間範圍及尺寸。
2. P. 8-96，因來賓、店舖小型貨車及民間垃圾服務車輛共用 1 席車位，請確認裝卸貨及臨停需求於基地內自行滿足。
  3. P. 8-96圖8-59，請分別標明汽、機車道寬度於相關圖說。
  4. P. 17-7圖17-4與P. 8-95圖8-58所標示之自行車位不同，請釐清修正；另請標明自行車格位尺寸(每格至少留設1.85公尺\*0.6公尺)。
  5. P. 8-35，請標示充電柱位置，另請增設電動車位指標。

(五) 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。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

1. PDF17-2有關「一般零售業」法定汽車位停車空間，依本市土地始用分區管制自治條例第86-1條規定，建築物總樓地板面積2000平方公尺以下部分，應附設汽車位數係每滿100平方公尺設置一輛請修正。另停車位檢核表內請註明「一般零售業」是甲組或是乙組。
2. PDF8-36，一般零售業甲組之戶口人數計算請釐正為活動人口，以免誤解。
3. PDF8-38，法定容積率即為225%，實設容積之值請釐正為「實設」或「設計」容積率。
4. 請於平面配置圖註明前、後院之留設尺寸並補充其平均院落深度之計算結果。

(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

1. 本案併建照辦理廢巷，無意見。

2. 有關樓層高度，實施者以設計管理規則第七條用途、構造特殊檢討，一般用途、構造特殊指的是工廠或攝影棚，目前建管處認定，樓層特別高的一般零售業及門廳管委會空間，門廳及管委會空間營建署有解釋，無涉高度限制，一般零售業因用途不具特殊，以200平方公尺以上，排除管理規則的限制，200平方公尺以下，還是要依第五條檢討，請實施者針對高度補充檢討說明，或提法規小組討論。
3. 有關本案山坡地地形申請建築整地原則之檢討無意見。

(九) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

1. 本案更新單元鄰內湖路二段179巷基地(建築線)以外至既有排水溝間之公有人行道區域，請實施者考量與基地範圍內人行道之整體美觀及一致性，倘更新基地外公有人行道為高壓磚以外之材質時，應檢附相關圖說以書面向新工處提出人行道認養申請，認養申請方式及應備證件可至「臺北市民e點通」網站輸入【人行道認養】進行查詢，並俟新工處審核同意後始能施作。
2. 另建議內湖路二段179巷46弄都市計畫道路人行階梯實施者為整體美觀及一致性(17-7設計改善階梯)辦理改善，改善後亦請實施者依上述程序一併辦理認養。

(十) 何委員芳子

實施者不認養人行階梯，是否僅負責清潔整理？另北側公有人行道請確認是否辦理認養？

(十一) 邱委員世仁

1. 請教新工處針對認養的定義為何？係進行公有道路上的破損修護，還是做清潔維護？實施者的為難可以理解。
2. 有關基地南側留設2.4公尺通道，因高低差產生5公尺高之擋土牆，是否得透過設計改善其壓迫性及不舒適感？倘採植生牆應顧及未來管理維護問題。

(十二) 林委員光彥

1. 本案人行階梯認養似有些強人所難，都更前及都更後都有人行階梯存在，未因本案而有變動，若實施者願意認養，當然很好，若不願意，也不需強制。
2. 請說明一般住戶及公宅對於車位分配的原則為何？

(十三) 簡委員伯殷

本案公宅的部分戶數不少，是不是以集中選配為原則？這樣對公宅的管理比較方便，另公宅目前選配有多少？

(十四) 黃委員嫩雲

事業計畫：請自行檢視及標示尺寸(第17-7頁至第17-27頁)，例如第17-10頁陽台的長度。

(十五) 鄭委員淳元

本案裝卸車位做兩個用途，卸貨、民間的垃圾車，請補充說明一個裝卸車位是否足夠，客觀上的結果似不符實際需求。

(十六) 方副主任委員定安

1. 請問新工處針對這種計畫道路上之階梯，是強制實施者應辦理認養的權利義務？還是僅徵求其意願？有沒有必要性？
2. 請說明本案充電車位是否跟裝卸車位同一車格？
3. 選配原則是否可載明公宅儘量集中？

實施者說明及回應：

- (一) 交通局意見需補充部分配合辦理，另本案已設置自行車格於一樓西南側。
- (二) 有關北側毗鄰公有人行道願意認養並與範圍內退縮人行道統一規劃；另針對東側階梯，該處因坡度緣故無法符合建築技術規則規定設計，未來恐產生公共安全問題，實施者針對此處認養有為難之處，願委員們諒解，至於清潔整理等事項願意納入住戶規約併同辦理
- (三) 地下室因山坡地整地原則須留設1.5公尺覆土厚度，惟若將其簍空設計恐不符覆土深度的規範，故透過植栽形塑一堵綠牆來改善其壓迫感，植栽的部分會選擇生長性較強的植栽作規劃，另透過下垂及上攀兩種類型的生長模式來避免完全枯萎的光禿狀況。
- (四) 12公尺計畫道路這裡的高層差將近3公尺，不希望基地規模造成結構的高低起伏，在地下1層是順的進去，2樓以上結構版能夠平及，為順應地形高層差，一樓門廳的部分是4.2公尺再加上挑高形成5.4公尺，地主希望有兩戶的店面，因地形條件，希望可以放寬，如果不能放寬，有沒有其他建議？
- (五) 有關本案的小型車及民間垃圾車會共用一席車位，確認裝卸貨及臨停的需求於基地內滿足。針對我們停車需求的部分，在報告書內已針對不論是住宅、公宅、店鋪需求來做估算，在公宅的部分參考營運中公宅的資料做估算，住宅部分則係依據內湖區當地的家戶持有率來做估算，經過計算的結果，設計



車位可以滿足基地內停車需求，另交通局提到裝卸車位的管理，未來透過維管單位來協調裝卸時段及暫用，確保皆會在基地內做裝卸，避免外部化。另電動車位部分將調整至其他車位。

- (六) 公宅車位還沒有選配，目前僅就圖面審查而已；權利變換的選配沒有限制公宅哪些可以選哪些不能選，是開放式的，如果未來辦理選配的方式是集中且沒有跟私地主重疊的話，就會讓發展局來集中選配，選配原則部分依委員意見辦理。
- (七) 估價報告書完整門牌是用附件冊的方式，可能傳遞時候遺漏附件冊的部分，未來將改放在報告書後面當做附錄。針對管理費的意見做回覆，本案人事行政管理費以上限提列，主要因為範圍內公有地超過一半以上，亦折減管理費，就金額來看僅提列1200萬，以本案過去跟地主溝通整合已花費相當多，以1200萬來看是屬於合理的部分；另針對銷售管理費的部分提列上限，實際提列金額是2000初萬，以實施者和地主剩餘的戶數大概20-30戶來說，未來要委託銷售公司來銷售，要基本合理的管理費用，金額來說尚屬合理；風險管理費的部分，因基地的地形地勢特殊，未來在發包的過程實施者承受比較大的風險，包含發包金額比大型基地相對較高，實施者承受比較大的風險。
- (八) 都發局規劃設計科意見配合修正補充。

決議：

#### (一) 廢巷改道部分

1. 本案廢止基地內現有巷道(內湖路二段179巷48弄)未全段位於更新單元內，擬依臺北市現有巷道廢止或改道自治條例第11條第1項第1款之規定於建照申請時辦理廢巷，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案道路高程相差甚大，基地廢巷後對交通上之相關影響另本案裝卸車位設置，經實施者說明合理性及相關規劃將於基地內自行滿足後，予以同意。其餘相關內容請依交通局意見修正。

#### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案公有地占59.78%，請實施者說明公宅圖審情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案因基地地形特性，有關各戶高程差距標示、建築線指示情形、留設人行通道之坡度是否符合無障礙設施之規定、臺北市山坡地形申請建築整地原則之檢討內容，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案經實施者說明將辦理內湖路二段179巷人行道認養，予以同意，請納入

計畫書標示，另有關內湖路二段179巷46弄都市計畫道路人行階梯部分，實施者說明認養困難，將進行清潔維護，並納入住戶管理規約，經審議會討論後，予以同意。

4. 1F一般零售業高度5.4公尺及管委會空間高度7.5公尺，經實施者說明將於一般零售業增設樓版並經審議會討論後，予以同意，相關內容仍請依建築相關法令規定辦理。擋土牆部分，請實施者依委員意見加強南側人行道擋土牆之綠美化及維護管理。

### (三) 交通規劃部分

本案本案一般住戶36戶、公共住宅26戶，實設汽車位41輛，是否滿足一戶一車位需求，及是否影響分配之原則，經實施者說明停車位規劃合理性並經審議會討論後，予以同意。

### (四) 消防救災部分

本案救災活動空間調整情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

### (五) 財務計畫及估價部分

1. 本案2樓以上均價61.25萬元/坪及估價報告，請依地政局意見修正，另請依委員意見修正事業計畫書陽台標示及選配原則。
2. 本案人事行政管理費3.5%、銷售管理費6%、風險管理費11.25%，共同負擔為36.45%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另請依財政局意見修正計畫書內容。

### (六) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予197.35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) 同意給予197.35平方公尺 (法定容積7%) 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) 原則同意給予238.58平方公尺 (法定容積8.46%) 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。
4.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予169.16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。

5. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意給予152.14平方公尺（法定容積5.4%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（七）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大會審議。

（八）同意本案都市更新事業計畫修正後通過，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。

### 三、「擬訂臺北市大安區學府段四小段125地號等4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 許雅婷 2781-5696#3081)

討論發言要點：

（一）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 本案信託管理費係以報價單金額提列，建請實施者儘速簽訂信託契約後依合約金額提列。

2. 其餘幹事複審所提意見已修正。

（二）地政局 洪于佩（書面意見）

前次幹事意見業經估價師說明，無意見。

（三）交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本次會議僅涉財務計畫及權利變換等部分，本局無意見。

（四）消防局 林幹事清文（書面意見）

本案未涉及本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）

經檢視本次審議會討論事項及相關單位審查意見尚無涉及都市計畫，故本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

無意見。

（七）遲委員維新

1. 陳情人有提到法定空地，請實施者說明目前法定空地的問題，也請估價師說明前後位置景觀、地形等調整率試算基礎，作一較詳細之解說。
2. 我是本案公辦公聽會及聽證主持人，目前爭議點為，面學校側每建坪所分配的土地相對於126地號較小，造成目前權配結果與當初促成都更案過程中試算結果有所落差，進而導致目前問題。由於此案是同一張建照，但現況是分割成3筆基地，地政登記上也有各自坐落的地號，因此必須將此3筆地號計算出來，依照目前法令，都更就是基於先把3塊土地各自價值算清再分至樓上層，所以與當初以建坪來分的概念其更新後產值就不太一樣，但係因法令規定，審議會是以合法的前提下幫各位處理紛爭。
3. 目前就估價的合理性進行分析，就臨路的部分較沒問題。地形的部分，與建管處討論後認為L型基地應不會對開發行為有明顯影響，在無明顯影響下，L型基地如使用-3%的調整率有稍微過大之疑慮，依照以往經驗三角形基地大約是3%-5%左右，所以針對地形的調整率建議應酌減為2%較為合適。景觀的部分：是否面學校絕對有所差異，在報告裡估價師有依樓層做分析，但以更新前且住三225%容積的條件而言，是否需要做到11樓這樣高度的分析？這也造成景觀差異率似乎過大的原因，以現況來說校舍是4層樓高，5層以上才有較開闊景觀，一般住三大多開發至7-8層高，有景觀的樓層有限，是否有這麼大的景觀差異要再請估價師說明其計算標準。最後針對噪音及西曬的問題，噪音問題見仁見智，若是上班族購買，其作息時間與學生是一致的，其實就沒有太大的影響，實務上而言，很少見到緊鄰學校的房舍因為這樣的因素而有一個價格差異，所以在市場上，學校噪音影響住戶的因素並不嚴重，在噪音的因素上沒有做差異調整可以接受；但在西曬的部分，許多都更案都有考慮到此因素，這部分建議估價師一併回應。
4. 目前都市更新的架構之下，便是以土地來參與，談及公寓建物是因要分配立體地價，會先計算出各筆土地的素地價值，再計算各樓層多少錢，再換算成比例來分配坐落此基地，目前估價師所作的架構無問題。
5. 建議更新前盡量不要提到更新後價值，因為更新前是土開分析，會用到土地開發後的銷售價格，可能某種程度下等同更新後價值，但盡量避免講到更新後價值，以免產生一些誤會。
6. 市場性問題已牽涉估價細節，不需要在審議會上做審議，估價師需要說明的對象主要是權利人，估值必須被接納及信服。
7. 本案若依目前審議的方向，前後價差勢必會縮小，若價差縮小，對前側權利人又變成不利，所以當目前所有細節討論如此公開透明時，接下來前後造成差異的紛爭不會減少；更新前既然是一張建照，何不直接將它視為一宗基地

評估?是否有必要分前後來計算?按現況而言,若以目前的權變方式變換似乎無法解決當前問題,是否考慮與權利人說明若以一宗基地來看,便會更貼近目前市價的價值比例來計算?此外,範本中仍有其他評估方式可平衡前後側的價值爭議,審議會僅作合法性的審查,目前來看估價師的部分是符合法令規定的,但本案應作綜合考量,持續與權利人溝通協調,選擇一個較能符合公平分配的方式。

8. 陽台補登的部分,只有126地號的問題,目前是符合一般通案的做法,若有疑慮,就是請126地號上的權利人出具同意書即可。

#### (八) 詹委員勳敏

1. 雖估價師有針對L型作調整率修正3%,但當面積足夠大的時候並不會影響到整體基地的狀況,而3塊基地相鄰在一起,是否整體調整率會相差到15%?希望估價師做整體的考量。
2. 有無考慮學校噪音影響?學校上下課、升旗、降旗,這也都會造成噪音的影響。
3. 更新前座落不同基地更新前單坪的價差是多少,更新前他們市場上有單坪價,在做不同地號的時候,單坪價的價差是多少,建議要做整體考量。同樣在買不同基地時,建坪單價就有差異,回推在算地籍地價的時候,不同土地會差很多,需要考慮相對性的差異。
4. 更新前的權利價值的比例是按照更新前的權利價值來算,為什麼要不斷談更新後,這講法容易造成很多誤會。算更新前要包計總價,每塊的基地不會差異很大,最後再去拆分。
5. 是否有考量市場性的問題?假設更新前買3樓某一塊基地,跟現在3樓的價差是多少?

#### (九) 林委員光彥

1. 針對景觀6%調整率的部分,這似乎是針對更新前土地的估價,但是估價的因素常常提到更新後的狀況,如果將更新前後兩者因素合併,是否符合土地價值適切的估算?是否應以現狀開發狀況作為更新前評估土地價值的基準,時序點上較為一致?
2. 前、後棟調整率最終結果差了11%,土地開發的狀況會受土地上的建物影響,在這樣的利潤基礎下,建物的市場價格差異性是否為一個須考量的因素?如果市價差2%,估價計算結果差11%,此情形是否會符合土地開發端,看上面的建物的價值回饋反映,請實施者說明。

3. 根據不動產估價技術規則，所謂正常價格定義為：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。因此估價應該以物件的現況下市場銷售價格轉換為貨幣金額。我對權利變換的理解是：土地及建物所有權人提供其土地及合法建物作為貢獻，一起請實施者提供專業技術後，一起開發土地形成都市更新的結果，最後再分配給大家。所以這與空地估價是否一樣？今日聽到的估價似乎像是市場上對於空地的估價，完全不管土地上的公寓，如果拿去買賣時會是怎麼樣的價格，是否可以理解為不管現況，就以更新後的狀況影響來分析？我認為估價是指市場行銷的價格，也就是目前地主將土地房屋拿出來買賣時的正常價格為多少？而不是以空地價格來評估。
4. 景觀差異的6%、9%立論基礎為何？
5. 請教估價師以上是否有實證資料？法律會尊重這些專業的判斷，但會檢驗的是是否有實證資料，如果是實際資料彙整計算的結果，將來就算陳情人去法院打官司，我們把這個證據提出來，還是一樣，這個決策是會被維持的，任何數字要有他的基礎，這是必須強調的概念。

#### (十) 黃委員嫩雲

1. 估價報告書5. 本案基地內126地號上之建物，產權中僅三樓及四樓…，是否所有權人皆合意知悉或考量向地所申請測繪補登，請說明。
2. 請自行檢視及標示尺寸(第6-9頁至第6-24頁)，例如露台、陽台的長寬，地下平面層斜邊(計算斜邊的長寬)。
3. 地籍整理用語：拾柒、地籍整理計畫一、地界整理計畫第2行，…更新後將「合併」為1筆地號…；表17-1地籍整理計畫表第5欄更新後「合併」暫編地號，請將「合併」更正為「地籍整理」。

#### (十一) 簡委員伯殷

1. 本案為管理型實施者，在分配的時候實施者分配到的房屋會怎麼處理，請說明。
2. 提醒所有權人，因為更新後實施者獲配產權將掛在實施者名下，要注意權益保障及金錢流動的細節。

實施者說明及回應：

- (一) 本權變案之關鍵在於126、127與125三筆地號土地間，前後側價差有所差異，在公聽會時都有跟地主作詳實的說明。總調整率一開始設定為15%，其內容

是針對臨路、景觀、地形的所做的調整設定，經過2次幹事會的審議後，實施者有針對前後側因為面學校景觀受到影響的部分進行土開的測試，因此從原先總調整率15%下降至現在前後價差11%，而此部分也一直都有對地主作詳實說明。

- (二) 本案主要係針對臨路、景觀、地形作調整。所謂臨路與地形的部分，西側是8公尺計畫道路，北側則是6公尺計畫道路，東側則有5.5公尺現有巷，在臨路部分針對8公尺及6公尺計畫道路有作一個比準地的標準，在最前面8公尺臨路的部分扣減的幅度較小，至於後面係因5.5公尺為現有巷道，因此扣減幅度較大，另外也是因應相關台北市附條件之使用項目，例如8公尺以上道路作商業使用強度較高，上述為臨路之調整內容；地形的部分，基地本身為較方正的地形，因此調整率較好，針對後面L型地形扣了3%的調整率；景觀的部分則為地主間較有爭議的部分，端看周遭樓高，前方雖為4樓高的校舍，但4樓以上都會是較為通透的操場景觀，在此部分估價師亦有作分析，東側的部分雖也是4層樓樓高之建築物，但後面幾乎都是7到11樓以上的住宅，因此後方的景觀是較差的。基於更新前的評估是針對地價為一個估價之出發點，因為土地可以興建新成屋的房價越高對於土地價格是有影響的。因此在前後側的土開法測試中，對於房價有做差異化的調整，模擬的結果為景觀部分東西側差了6%，而總調整率也從原本的15%下修至11%。
- (三) 法定空地的部分，地主應是登記面積的問題，126地號土地相對建物は較大的，因此地主思考面向是認為自己建物較小、土地較大，相對其他兩塊地建物較大、土地較小，配比上的不一致，126地號多出來的空地，在地主的思考裡認為應該是法定空地。但因本案3基地切割的相當完整，所以並未另外針對這個法空進行價格上的調整。
- (四) 針對報告書調整率方面，在考量臨路的部分時，調整率確實幅度不大，主要是針對8公尺以上道路，地面層可做商業使用的狀況是較為明確的；地形的部分，主要是考量建築的配置，假設土地為方正，建物的配置便能較完整的利用，不過在L型的部分，建築物可能必須集中在較北側的位置，因此在西側長方形及正方形的部分是沒有作調整的，但在東側L型的部分，調整了約3%；景觀的部分，主要是考慮樓高因素所影響的能見度落差，樓上層的部分有作價差，進而反應其地價。東西側調整率約11%，在測試中，5樓以下房價差異只調整3%，主要還是針對5樓以上，東西側落差較大做出9%的差異分析，以上在土開法有做詳實的檢驗，因此檢驗結果成為調整率的依據。
- (五) 噪音的部分，因為考量到本身基地沒有太大，雖然前後可能有落差，但在更新前有做立體地價，西側與東側建物大約落差1%-2%，主要是針對例如學校晚上無人，這樣的一致性是較好的，因此更新前的房價，東西側的房價微幅

調整2%，而此2%也與相關權利人詢問仲介時所提到的差異率是一致的。

- (六) 陽台補登部分:主要針對126地號各土地建物關係人的比例，建物補登狀況不影響前側兩筆土地的權利分配價值。補登的假設，在調閱竣工圖說時發現各樓層圖面是一致的，但在地政事務所補登出的數值於3、4樓的陽台面積是不同的，通常地政事務所在登記時應會照圖轉繪(包含竣工圖)，但可能因本案年代久遠，所以造成3、4樓補登的內容有些微落差，造成實施者較無所適從，因此實施者作法是將其最有利化、最大化，將3、4樓補登中最大的數值假設成1-4樓之附屬建物面積。另外在其中也有檢討一部分:125、127地號，1樓與樓上面積亦有些微落差，因此以上述最大化的假設而言，做陽台補登計算時有些微落差實施者認為也是合理的，這樣的假設內容在歷次的公聽會都有跟地主作詳實的報告。
- (七) 感謝遲委員的提醒，更新前因為沒有都更容積獎勵，會做11層樓高的假設是將容積獎勵因素考慮進去，目前假設的部分是就5樓以上樓層皆作東西側的價格差異，之後實施者會將10樓及11樓扣除，因為現況只有225%的獎勵值，扣除後東西側總銷金額差異就會縮小，景觀差異率應會小於6%。按照過去試算經驗，若以9樓為更新後總樓層，將總銷反映到地價，景觀差異率大約會略降為5%，未來在報告書會附上檢討圖說。
- (八) 更新前為何思考更新後的房價問題，主要是考量新成屋未來可銷售的總銷金額，因此必須把未來可規劃的產品類別假設在這塊土地上，把全部的總銷金額反算到土地上面(也就是總收入)，再核算相關興建成本、管銷費用、建商開發利潤等等，將其扣除後，反映出的就是地價，因此更新後的新成屋房價確實會對於地價有所影響，這也是為何總銷收入會影響樓上層的建坪單價、東西側有落差的情況下也會造成地價差異。
- (九) 地形調整率的部分，當初是考量興建規劃的問題，若建管處有表達相關的意見讓實施者理解，實施者願意配合調整從3%略降為2%。
- (十) 原先總調整率為15%，經權變小組審查後降為11%，都更的評估結果通常結合過往經驗值及土開法的試算模擬，在公聽會時地主也提供出很多意見及想法，因此實施者也在本案進權變小組時盡可能的收斂，並尊重權變小組及各專家學者的專業建議，盡可能讓報告書趨近於公平、完整。
- (十一) 本案例中最大的調整率是景觀的部分，實施者認為在前後側面學校以及視野通透的問題對於土地價格的影響層面是最大的；臨路的部分，因都更案具備以土地為出發的特殊性，本案考量的點在於3筆土地內所有權人彼此之間的比例關係，因此實施者必須針對各個層面做細項的調整，盡量反映出價差但不至於影響幅度過大；地形的部分，接受審議會委員的意見，將3%



修正為2%；最主要還是景觀的部分，實施者是針對新成屋的銷售價格反映到地價，因為這個東西的爭議性是大的，權利關係人可能認為現況的房屋公寓前後側是差2%，其實這個東西跟現況公寓東西側房價的2%是一致的，所以這個看法實施者是認同的，最主要的差異在新成屋的銷售價格，新成屋的銷售價格在低樓層的部分，因為現況路口會比較寬一點，因此在這邊低樓層差異了3%，最主要是樓上層的部分，新成屋的銷售差了9%就是因為可以看到這兩邊的通透性真的有落差，相關的佐證資料我們未來都可以放在報告書中加註。針對樓高、樓上層的銷售單價的差異，把模擬分析直接放進我們的估價報告書，因為這個東西有爭議，所以實施者也特別模擬得比較詳細一點，最主要還是因為樓上層的銷售單價反應到地價的部分，造成5~6%的差異，所以說這總共11%的差異不是全部，不是全部都涵蓋在景觀的部分，而是個各項目詳細地分析，三個項目分析出來所達到的差異水準。

- (十二) 報告書有使用土地開發分析法房價分析，所以是有實證資料的，也有相關的模擬資料，相關模擬的內容在未來的報告書裡都會加註進去。
- (十三) 目前前後側的價格差異如果是2、3、4樓的話，目前是估在71萬~68萬之間，建坪價格的部分，大約是差了大概2%。在這個整體考量的部分，實施者其實有考量到整體，譬如說，公寓的部分，2%跟權利關係人問到的市場訊息是接近的，這個我們也認同，因此我們剛剛有提到這點我們考量在地價部分，第二層的部分，銷售單價東、西側只差了3%，也就是說跟這個2%是接近的，最主要的是高樓層的部分實施者有做比較大的差異。
- (十四) 修正說法，不應該說更新後價值，應該說是銷售價格，實施者有考量銷售單價，低樓層的東西側前後差異有差到3%，高樓層的部分銷售單價是差異到9%，這是銷售單價的部分不是更新後。
- (十五) 在土開法的模擬中，確實是針對房價的部分作價格差異的測試，結果確實誠如實施者的數值，未來會將模擬資料放進報告書供委員們參考。
- (十六) 委員提到是否考量市場性的部分，目前是針對地價的部分在考量，不過未來會願意思考市場性的問題。
- (十七) 信託契約的部分，本案以自建方式執行，貸款及信託為同一家銀行，銀行針對每一個住戶貸款額度做確認、貸款通過後才會與所有權人簽訂信託契約，與建商合建談妥後即會請住戶簽訂信託契約的方式不同，謹請委員同意以報價單方式提列。
- (十八) 風險管理費的部分，本案須依計畫書編列之共同負擔費用項目及金額為預算，貸款時作為銀行核貸之依據，若各項目實際發包後應支付金額大於計

畫書預算，則動撥風險管理費支應，反之，實際發包後應支付金額小於計畫書預算，則不需動撥風險管理費，故不涉及清算退回。

- (十九) 實施者分配的房子最後會依照實施者跟住戶簽訂的代理實施契約，協助住戶銷售，依契約內容，收益再分回給住戶。這部分都有跟住戶做詳實說明，未來實施者也會依照合約執行。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人陳情估價疑義，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價調整為110.40萬/坪，經實施者說明論後，請依委員意見修正並持續溝通協調整合，再提會討論。
2. 有關本案估價條件及所有權人陽台部分補登、部分沒有補登陽台之修正情形，請依委員意見補附126地號權利人之同意書後，再提會確認。
3. 本案信託管理費目前尚無實際合約，現依報價單金額提列部分，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意，餘併權利變換及估價部分再提會討論。

- (三) 本案請依委員及幹事意見修正，並與所有權人再溝通協調，請實施者於收到會議紀錄後2個月內檢送修正後計畫書圖及所有權人協調紀錄申請再提會討論。

四、「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17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 柯鑑庭 2781-5696#3070)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 依都市更新條例第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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。
2. 本案風險、人事行政銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性並酌予調降相關管理費。
3. 本案共同負擔比例達45.32%，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。

(二) 財政局 許幹事珍妮 (書面意見)

1. 有關合法建物拆遷補償面積、補償費及安置費與核定版事業計畫不同部分，提請審議會審議。
2. 依提列標準規定貸款利息於事業計畫確定計算基準，權變隨評價基準日公告利率波動，本案自有資金貸款利率建議以評價基準日(107年4月)當期利率依郵政儲金一年期定儲利率大額以上利率計算，請實施者說明後提請審議會審議。
3. 本案共同負比達45.32%，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。
4. 其餘幹事複審所提意見已修正。

(三) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

估價報告書(宏大)：P89、P111接近學校、公園及商圈程度，P95、P117、P217屋齡及接近公園程度，P228接近商圈程度，P236接近市場、公園及商圈程度，調整邏輯仍有不合理，請檢視修正。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

無涉交通問題，爰本局無意見。

(五) 消防局 林幹事清文 (書面意見)

本案未涉本局權管，爰本局無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿 (書面意見)

本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

無意見。

(八) 何委員芳子

本案不能參與權利變換分配者1人，請實施者說明，所有權人應分配所有權值是多少，那最小分配單元價值多少。

(九) 林委員光彥

1. 依行政訴訟法第116條規定，即表示本案都市更新事業計畫之行政處分，不因提起行政訴訟而停止執行，另亦包括後續等措施。故有關陳情人表示本案

審議程序暫緩之意見，一方面是法律規定，另一方面不可能因為有其爭訟，而將所有行政機關的施政措施就全部停止，故在法律上或在法理上，本案都是必須繼續進行。

2. 本案特殊工法費用提列部分金額較高，請實施者補充說明本市建築師公會審查結果。

#### (十) 黃委員嫩雲

##### 1. 權變計畫

- (1) 請自行檢視及標示尺寸(第 15-9 頁至第 15-30 頁)。
- (2) 表 11-2 土地登記清冊表，序號 17~21，序號 78~80，序號 185~188 第 9 欄及第 13 欄所有權部/權利範圍之「共同公有」，請更正為「共同共有」。
- (3) 表 11-3 建物登記清冊表/標示部/共「用」部分面積及車位共「用」部分面積，請將共「用」更正為共「有」。
- (4) 表 11-3 建物登記清冊表，序號 273 至序號 359，請將共有部分移列至各分配單元編號。
- (5) 表 11-3 建物登記清冊表，序號 360-452 為同一專有部分。
  - A. 請合併序號、權利種類、地號、(同一)層次、所有權部之所有權人及所有權部之權利範圍。
  - B. 車位分擔基地權利範圍加總。
  - C. 列明主建物面積。

#### (十一) 方副主任委員定安

1. 本案同意比例之疑義，請實施者說明目前整合情形及實際同意比例狀況，並請承辦科說明是否符合規定。
2. 本案特殊工法費用提列部分，請實施者說明臺北市建築師公會審議結果及本案基地與周圍環境之地質特性。
3. 請實施者補充說明本案選配分配價值20%之理由。

#### (十二) 都市更新處

1. 陳情人所提都市更新事業計畫行政處分在訴訟程序中，希望暫緩都市更新權利變換計畫審議之意見，依法令規定及目前都市更新審議案例並無暫停審議之情形，建請本案續審。
2. 有關都市更新事業計畫同意比例部分，本案都市更新事業計畫已核定，其審議過程中，實施者所提之同意比例，係依報核當時之都市更新條例第22規定辦理。

3. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
4. 本案都市更新權利變換計畫有關幹事及權利變換審查小組複審意見回應綜理表，請補充本府財政局幹事意見及回應說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案申請報核時，已取得都市更新條第22條規定同意比例規定，預估已取得約80%的同意比例。故報核當時僅提出符合法令規定同意門檻。本案經過實施者的整合，近日已有提請行政訴訟之住戶與實施者簽署同意書，近幾個月亦有部分住戶與實施者簽署同意書，粗估目前之同意比例已達90%以上。
- (二) 本案係屬老舊中低層建築更新專案計畫，其容積獎勵加都更容積獎勵以法定2倍容積為上限，故實施者依規定須符合法令規定且須滿足地主一坪換一坪的條件下，實施者在整合的過程中投入許多心力和成本與地主溝通，才能走到都市更新權利變換計畫的審議階段，其計畫內容規劃與設計，都需考量其必要性及合理性。另本案基地與區位環境地質的特殊性，由於基地周邊的公共工程或私人工程都曾發生施工損鄰事件，對此實施者也另聘請了2個結構技師來做結構複審，其目的在保障施工安全及防止施工期間損鄰事件之發生。
- (三) 依臺北市建築師公會審查特殊因素費用審查結果為：「本案基地鄰近山坡地且岩盤高程及土壤地質分佈不均，近年周邊類似規模工程案施工發生多起大範圍鄰損事件。考量本案建築規模地下5層、地上25層，開挖深度約21.4公尺與開挖面積大，為解決最大沉陷量與連續壁變位，提高基地容許乘載力及有效控制開挖施工所引起之沉陷量；又建築高度約83.65公尺，為提高結構體整體勁度及耐震能力，減低樓層相對變位，申請提列逆打工法、地質改良及制震設備之特殊因素費，核採行工法有其必要性及提列審查金額屬合理，本會同意通過審查。」，謹此說明。
- (四) 本案有1位不能合併選配的住戶，係為房屋所有權人郁○大，因家庭因素其擁有土地之親屬即已單獨選配。實施者也曾嘗試努力，無法促成合併選配。因本案最小分配單元為4樓B2，總價值是19,738,020元，且依選配原則為1戶1車位，最低車位價值是B5的2,100,000元。因前開房屋所有權人，權利價值未達最小分配單元，故依規定以更新前之權利價值採現金補償方式辦理，其補償金額度為1,339,815元。
- (五) 本案事業計畫於審議會時，經審議會委員建議由原選配分配價值10%提高為20%，故依此調整本案選配以實際選配後找補以不超過應分配價值20%為原則。因本案為老舊中低層建築更新專案，須符合地主一坪換一坪，故實施者在規劃房型時需多方考量，並了解地主需求才能設計坪數，故坪數在17樓以

下，地主可以完全選擇；且本案選配原則尚無限制樓層，例如有地主權值比較大，選配至23樓。

決議：

(一) 人民陳情部分：

1. 陳情人所提本案都市更新權利變換計畫審議得否暫緩之意見，經實施者說明並經審議會討論後，依規定續行審議。
2. 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. 本案提列特殊工法費用計307,951,780元（含逆打工法、地質改良工法及制震設施等費用），經實施者說明外審情形及其必要性、合理性後並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案貸款利息之自有資金貸款利率之計算基準合理性，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事管理費以5%提列、銷售管理費以6%提列、風險管理費以12%提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案合法建物拆遷補償面積、補償費及安置費與事業計畫不同且有關合法建築物拆遷安置費計算基準及依據，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案二樓以上均價735,446元/坪及估價報告書修正情形（含轉管是否反應估價），共同負擔比為45.32%（事業計畫共同負擔比為42.37%），經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。有關權變計畫標示尺寸、表格文字誤植與補充說明及估價報告內地區性調整不合理部分，請實施者依委員及幹事意見修正。
2. 本案合併選配所有權人計49人，有關其合併選配之理由、更新前及更新後價值評估及選配原則與辦理選配內容等，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案不能參與權利變換分配者計1人，採合併選配安置之可行性，經實施者說明採現金補償方式辦理並經審議會討論後，予以同意。

(四) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 張○榕(代簡○琴)(當事人)</p> <p>(1) 臺北市更新處在 108 年 1 月 22 日回覆本人針對本案權利變換計畫案所提意見，在說明三末段：「臺端針對都市更新事業計畫已向臺北高等行政法院提起行政訴訟。基於尊重司法，將俟法院判決確定後辦利後續事宜。」請問今天的聽證會是否與上述回函「俟法院判決確定後辦利後續事宜」是否有抵觸？</p> <p>(2) 實施者在本案權利變換計畫內，使用三種手段坑殺地主，</p> <p>A. 低估更新後價值。</p> <p>B. 在最上 2 層規劃大坪數，其餘規劃成較小坪數，地主無法選配適足坪數，本案統計結果，有 79 戶只能選到較小坪數，以致只能領取現金。因為估價較市價為低，假設每坪差價 30 萬元，若地主少選 5 坪，實施者將多賺 150 萬元。</p> <p>C. 限制超選 20%，無法律之依據。</p>	<p>1-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1) 規劃大坪數，當時在會議中有跟地主說明，基於整體考量符合地主現有居住的空間坪數，依據使照資料規劃設計貼近現有狀況。目前設計 2-17 樓坪數為 18.88 坪-27.21 坪，計 186 戶。他們現有的室內面積 2-4 樓是 17.86 坪-26.69 坪，計 126 戶。現有設計是足以提供更新戶之需求。</p> <p>(2) 選屋原則依據權利變換實施辦法第 11 條，原是 10%，當時事業計畫審議會由委員建議放寬至 20%。</p> <p>(3) 有關特殊工程必要性及合理性，經由外審單位同意通過審查，依第 306 次審議會決議辦理。</p> <p>1-2 主持人：詹委員勳敏</p> <p>(1) 行政法院訴訟中尚未判決，俟行政法院事業計畫判決確定後，若北市府敗訴，才會有後續程序，本日係權利變換聽證會，與事業計畫無關，無程序問題。</p> <p>1-3 實施者受任人：宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師</p> <p>(1) 估價結果尊重權變小組相關意見及未來審議會審定</p>	<p>(1) 本案事業計畫與權利變換計畫涉都市更新審議疑義之意見，其事業計畫雖繫屬行政法院訴訟中，依行政訴訟法第 116 條規定，不因提請行政訴訟而停止，予以確認。</p> <p>(2) 本案權利價值低估及限制選配之意見，經實施者說明後，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>2. 沈○文(代沈○○鑾) (當事人)</p> <p>(1)立偕剛回答逆打工法委託建築師公會外審，本人覺得該案屬於深開挖，係屬大地技師之專業，非因由建築師公會之專業審查確認。</p> <p>(2)當時選配一樓跟三樓，立偕代我兩次抽籤時，皆將我抽到A22-1樓，但本人現有房屋是在靠松仁路大馬路一側，現卻被分配到松仁路128巷後側，如此影響本人之權利及違反本人之意願。</p> <p>(3)本案這次的事業計畫是在106年12月11日都更審議會306次會議核定通過，當時主持會議的主席也是都發局局長林○民，最後要核定本案前，即很慎重的要實施者立偕公司承諾，本案更新後，最少要達到給原住戶室內一坪換一坪的要求才願意讓本案事業計畫通過，當時列席會議的立偕總經理還考慮良久，才在會議上回答同</p>	<p>結果為準。</p> <p>2-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</p> <p>(1)逆打部分，台北市建築師公會是都市更新處公告委外審查單位之一。</p> <p>(2)選配抽籤部分，地主是由同一位置有2位所有權人重複申請分配，依法辦理抽籤。因當日出席者未出示委託書，故由主席整理一樓尚未被選配單位代為抽籤，可參考報告書第九章。</p> <p>(3)一坪換一坪的部分，原則上原樓層原位次為原則，本案為權利變換方式實施都市更新，最後還是換算成更新後的應分配權利價值依此選配。</p>	<p>(1)民眾所述逆打工法之審查單位之疑義，經實施者說明依臺北市建築師公會函表示提列逆打工法、地質改良制震設備之特殊因素費用，核採行工法有其必要性及提列審查金額屬合理，本會同意通過審查，予以確認。</p> <p>(2)-(3)本案選配疑義及申請本市老舊公寓專案計畫之相關內容，經實施者說明後予以確認。</p>



發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>意，而局長也在會議結論時，很慎重交代都更處要把這項內容，都有錄音。惟在後來在 107 年 6 月 15 日立偕公司召開的權利變換會議說明會中，住戶質問立偕給我們選屋的權利價值是否有達到一坪換一坪的承諾嗎？當時立偕人員卻回答：還是按權變規定辦理。導致目前實施者給我們的選配權值，根本無法讓住戶達到「一坪換一坪」的選屋要求。實施者這種做法，根本已違反當時承諾，也枉顧市府給予本案 100% 增加容積率的本意。</p>		
<p><b>3. 何○青（當事人）</b>            (1) 公平合理是都更的精神，請大家共同配合，包括建設公司在選屋把關上一定要做到公平合理，也請大家在發言時不要佔據大家的時間。            (2) 選配價值 20%，已造成大多地主的困擾，原因是因為有些應該要一坪換一坪的住戶，多了 20% 的選配空間，因此擠壓到原本</p>	<p><b>3-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</b>            (1) 關於公平合理的分配，本公司一直處理的方式，都是公平公開透明合理的方式在處理。            (2) 20% 的選配價值部分，依審議會的決議辦理，基本上是大家就一視同仁。            (3) 在審議會的過程中，委員們都很認真仔細審查此案，目前已是聽證階段，接下來審議會的速度應該</p>	<p>(1)-(3) 民眾所述有關選屋之選配應公平合理及希望市府能協助加速審議之意見，經實施者說明及建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>可以一坪換一坪住戶的空間，若開放更大範圍的選配，是否會造成更大的困擾，請審查時要慎思。</p> <p>(3) 審查既然已交由都更處審查，也希望市政府在審查時能夠嚴謹，但要有效率，我們的這個案子已經走了 12 年，拖太久了，大家都已經等不及了，希望在審查時可以加快速度，讓大家可以盡早入住，尤其這裡已經是危樓，大家的生命安全比什麼都重要。</p>	<p>會加速。</p>	
<p><b>4. 黃○松（當事人）</b></p> <p>(1) 8-1 至 8-3 共同負擔依法提列，只要不採最低價提列，要合情、合理、合法及市場機制原則下編列，實施者有提及建造安全舒適的房屋，但應注重材質品質符合規定，實施者承諾建造出金質綠建築房屋。</p> <p>(2) 16:18 現場張○榕先生在會場喧鬧，經主席裁示，請警衛驅離現場。</p>	<p><b>4-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</b></p> <p>(1) 本案皆是依據都市更新權利變換費用提列總表及工程造价提列，採 SRC 三級，均會載記於事業計畫報告書內，實施者承諾建造安全舒適的房屋。</p>	<p>(1) 本案共同負擔費用非採低價應合情合情、合理、合法方式編列與建造品質安全舒適的綠建築房屋之意見，經實施者說明後，予以確認。</p>
<p><b>5. 楊○榮（當事人）</b></p> <p>(1) 本人同意都更，相信大多人也是同意並迫</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</b></p>	<p>(1) 民眾所述同意都更並希望早日動工之意見，經實施</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>不及待的希望盡快。房子已老，又有危樓，地質液化情況也較其他地方嚴重，再也禁不起一次大地震，除了有房屋傾斜倒塌危險，水電及瓦斯管線也有破裂的可能，致造成氣爆、電線走火，希望盡快。等待的痛苦及精神上折磨真的令所有的同意戶們受不了，請盡快。</p>	<p>(1)關於程序部分，各位長官皆有聽到地主的心聲，也會加速後續審議相關事宜。</p>	<p>者說明並建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p><b>6. 周○月（當事人）</b>            (1)我是台北市信義區松仁路○號○樓，我是 921 的危樓，現已花了十幾年。台灣是地震最是頻繁地帶，這十幾年又有多少次地震，8 月 8 日這次地震我被震醒，實在怕到不行，心想不知何時房子會震倒，心想是不是這次就完蛋了，所以希望房子快點蓋好最要緊，以避免災害發生就來不及了。</p>	<p><b>6-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</b>            (1)周小姐居住現況已非常老舊，實施者承諾建造堅固、耐用、安全、舒適的好宅。</p>	<p>(1)民眾所述本案希望早日動工興建完成之意見，經實施者說明並建議請相關單位依法協助辦理相關程序，予以確認。</p>
<p><b>7. 財政部國有財產署北區分署(由臺北市都市更新處代為宣讀)（當事人）</b>            (1)依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施</p>	<p><b>7-1 實施者受任人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理</b>            (1)營業稅納入共同負擔事項，本案係屬舊案，當時提列標準不能提列，於</p>	<p>(1)財政部國有財產署北區分署所提營業稅納入共同負擔部分，經實施者說明後依審議會決議，不提列共同負</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。</p> <p>(2) 本案風險、人事行政銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性並予酌予調降相關管理費。</p> <p>(3) 本案共同負擔比例達 45.32%，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>306 次審議會亦決議不予提列。</p> <p>(2) 基本上是依據相關法令提列，並經多次審議會審議，依審議會決議辦理。</p> <p>(3) 共同負擔比依法提列，後續仍依審議會決議辦理。</p>	<p>擔，予以確認。</p> <p>(2) 財政部國有財產署北區分署所提降低相關管理費部分，經實施者說明後，依決議事項(六)辦理予以確認。</p> <p>(3) 財政部國有財產署北區分署所調降共同負擔比例部分，經實施者說明後，依決議事項(七)辦理，予以確認。</p>

(五) 同意本案擬訂都市更新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。