

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 548 次會議紀錄

111 年 7 月 21 日 府都新字第 1116019249 號

壹、時間：民國 111 年 6 月 24 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區暨視訊會議

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：高俊銘

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、「變更臺北市中正區臨沂段三小段 318 地號等 4 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 張逸民 02-2781-5696 轉 3078）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

（二）地政局 徐子偉幹事（書面意見）

權利變換計畫

1. P. 11-6 變更版更新後各分配單元價值表序號 6 等多戶總產權面積、序號 35-37 建坪單價與巨東不動產估價報告書 P. 143、144 不一致，P. 13-4 亦有類似情況，請檢視修正相關面積與單價。

2. P. 17-8 至 17-10 變更版建物登記清冊，「共用部分」欄文字請修正為「共有部分。另「公二(小公)」欄分母應為 1200000，請修正。

（三）交通局 蔡于婷幹事(李庭維代)（書面意見）

有關法定無障礙汽車位管理事宜，實施者已修正納入住戶管理規約，爰本局無意見。

（四）消防局 林清文幹事（書面意見）

1. 請於計畫書內補充標示雲梯消防車救災動線。

2. 依內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二點(二)規定，請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進

口、替代窗戶或開口位置,並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案前經本府 110 年 1 月 22 日府都設字第 1103000410 號都審第 2 次變更設計核定在案,經檢視本次送件圖說涉及室內隔間、地面層及各層(含屋頂層)景觀配置及相關剖面圖等調整。
2. 倘經更新審議會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 條規定檢討是否須辦理都審變更設計事宜。

(七) 朱萬真委員

1. 本案代理實施者不出資,6 名不能參與者土地補償金發放與一般實施者發放情形不同,從表 12-1 檢視應該是 3 名所有權人出資發放,所以權利價值比例增加,因涉及後續差額價金找補金額之變動,建議權利價值比例之變動補充於計畫書內。
2. 表 16-1 原核定與變更版表列方式不同,變更版每位所有權人均為應繳差額價金 1,800 餘萬~1 億 6,300 餘萬不等,全部為應繳差額價金,本案為代理實施,請釐清差額價金之繳納對象,因此表為更新後稅捐機關課稅之依據,建議實施者協助釐清,以地主最有利方式表列。
3. 其他提供參考:
 - (1)權利變換計畫 P. 10-3、10-4 左上方「原核定(本頁無涉及變更)」為誤植。
 - (2)權利變換計畫 P. 10-4「超過法定工程造價部分由實施者承諾吸收」與現實不符,因法定工程造價係依規定計算,無自行吸收情形,應該是法定工程造價增加而衍生依此金額計算之共同負擔費用增加時,才有自行吸收。
 - (3)P. 12-1 載明實施者不出資,但表 12-1 費用共同負擔表全部由地主出資,故上述自行吸收應為地主吸收。

(八) 蕭麗敏委員

1. 針對轉管對估價之影響,通案是檢視轉管位置、室內淨高等因素綜合判斷,以確認是否確實對該戶價格有所影響,故建議實施者仍應將轉管位置

明確標示於圖面上，以利地主充分瞭解，另估價師已說明轉管不影響價格之理由，亦建議應將相關說明補充於報告書正文內，以茲明確。

2. 實施者於簡報中有列示一樓選配所有權人針對轉管之切結書，請補充說明是否有轉管戶別之選配所有權人皆知悉，且如皆有簽署相關之切結書，故無意見。

(九) 林光彥委員

因轉管涉及估價問題，倘實施者已取得全體所有權人同意不予調整估價切結書，請將切結書檢附於權變計畫之附錄。

(十) 潘依茹委員

針對一樓店面使用效益增加，領銜估價事務所前次估價報告書在更新後一樓也未針對在產品規劃考慮一般零售業甲組，三個比較標的平均使用項目比較寬鬆，今增加第 17 組日常用品零售業項目，針對產品規劃效益是否需要調整，請實施者說明。

(十一) 劉秀玲委員

事業計畫書第 10-22 頁，基地於臨沂街 65 巷及連雲街側與鄰地相接之人行道上似設置有圍牆阻隔，請釐清。另該兩側路名標示文字倒置，併請修正。

實施者說明及回應：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案室內隔間、地面層及各層(含屋頂層)景觀配置及相關剖面圖等調整依「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，屬於免會事項，目前本案已屆建照報備階段，後續也將再經建管處確認。
2. 連雲街側與鄰地相接之人行道部分現況為鄰房牆面，無法通行，實施者暫時在基地內以綠圍籬美化。為避免人行道無法通行，將取消設置於範圍內人行道與鄰地相接處的圍牆或綠籬等設施物。
3. 為符合申請綠建築標章之評定項目，垃圾車位不得設置於法定停車位，故編號 15 垃圾車位由法定車位調整為自設車位；又因法定車位因此不足一部，故調整編號 42 自設車位為法定車位。以上調整均無影響估價及建築設計。
4. 雲梯消防車救災動線將補充於計畫書。
5. 本案依據內政部(營建署)102 年 7 月 22 日修正「劃設消防車輛救災活動

空間指導原則」第二點(二)規定，建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置皆與救災活動空間水平距離於 11 公尺範圍內，均符合規定，將修正計畫書圖示位移部分。

(二) 權利變換及估價部分

1. 有關表 12-1 所有權人變動的部分，因同一家族產權異動，子女的持分異動給母親，因此母親權值增加。另由於更新後權值均由地主分配無涉實施者，有關委員建議表格需修正處，實施者將再檢視修正。
2. 轉管的位置主要是在 1 樓 A 戶，以及其餘水區，目前實施者已取得更新案全體地主切結不予調整估價切結書，也已檢附於附件冊，將配合檢附於計畫書附錄。
3. 有關 1 樓店面增加使用項目影響估價結果，將配合委員意見修正。
4. 其餘誤植、文字倒置等實施者配合修正。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

有關連雲街側與鄰地相接之人行道設置之圍籬，經實施者說明，並經審議會討論後，請取消設置於更新案範圍內人行道與鄰地交接處之圍牆或綠籬等設施物，以增加行人之通達性。

(二) 消防救災部分

有關消防動線檢討修正情形，經實施者說明本案救災活動空間範圍及防災與逃生避難計畫已取得消防局同意函文並承諾載明於救災動線於計畫書，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 一樓店面之價值是否因允許使用項目增加，花台變更後致開門方向變更及面前道路不同，經實施者說明維持各戶單價不變，並經審議會討論後，予以同意，但允許使用項目增加部分仍請依規定修正估價報告書。
2. 有關轉管調整是否影響估價部分，經實施者說明已取得全部所有權人切結書同意不予調整估價，惟仍請將轉管位置明確標示於圖面上，並說明轉管不影響價格之理由，及將更新案全體地主切結不予調整估價切結書檢附於權利變換計畫書內。
3. 有關無障礙汽車位調整為大公，經實施者說明本案已屆完工階段，無障礙汽車位調整為大公實不利於地主權益，經審議會討論後，維持原核定，並

請納入住戶管理規約規範。

(四) 建築容積獎勵部分

本次變更內容無涉及容積獎勵修正。

(五) 自提修正

本案編號15號垃圾車位原為法定車位且為大公未有地主選配，經實施者說明因綠建築標章規定垃圾車位不得設置於法定車位，故調整為自設車位，並調整編號42自設車位為法定車位，以上調整均無影響估價且經編號42選配所有權人知悉同意，並經審議會討論後，予以同意。

(六) 聽證紀錄

本案為依修正前都市更新條例第 19 條之 1 第 2 款及第 29 條之 1 第 1 款第 1、3 目、第 2 款第 2 目(即修正後第 34 條第 3 款及第 49 條第 1 款第 1、3 目、第 2 款第 2 目)規定申請簡易變更事業計畫及權利變換計畫案，得依都市更新條例第 33 條第 1 項第 3 款規定免辦理聽證。

(七) 本案變更都市更新事業計畫及權利變換計畫經大會審議通過，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。

二、「變更臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 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 林均郁 02 2781-5696 轉 3075)

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)

本案提列人事銷售管理費 6%、風險管理費 12%、營建工程管理費 5%(加計更新會運作費)皆以上限提列，爰請貴府秉權審議並責成更新會再酌予調降，以維護土地所有權人權益。

(二) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

110 年 10 月 5 日幹事審查所提意見，業經實施者修正說明，或經承辦科提請本次大會審議，無補充意見。

(三) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

1. 權利變換計畫：

(1)P.11-5 建物登記清冊表(權利變換)之建物坐落「分配基地權利範圍」合計有誤。

(2)P.11-11 建物登記清冊表(實施者)之建物坐落「分配基地權利範圍」合計有誤。

2. 估價部分業依前次意見修正或說明，無意見。

(四) 交通局 王少韡幹事(陳苡寧代)(書面意見)

本案實施者說明暨修正情形說明：無障礙車位已納入規約辦理，且無供選配。惟查事業計畫 P.15-16 收入說明所列銷售面積略以：...車位 114 位(含無障礙汽車位 3 席)，且均已列為更新後銷售收入；另權變計畫 P.9-8 圖 9-2 及 P.10-8 均標示無障礙汽車位係由更新會選配，請實施者補充說明，並提大會討論。

(五) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

1. 本案變更部分未涉及消防車輛救災動線及活動空間，本局無修正建議，後續以建築物竣工查驗雲梯消防車實車測試結果為準。
2. 另為利救災，請建築管理工程處於建造執照注意事項列表註記「建築物竣工後，救災活動空間範圍內須保持淨空，無交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術、植栽……等固定障礙設施，且救災活動空間垂直上方亦均保持淨空，無高壓電線或其他纜線等，不影響雲梯消防車停放及操作。」

(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 張書維幹事(書面意見)

1. 本案前經本府111年1月6日府都設字第1103099643號都審第2次變更設計核定在案，查本次送件圖說之景觀剖面圖無遮簷人行道尺寸與都審核定圖說不同，請釐清，其餘內容與核定圖說大致相符。
2. 倘後續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條規定檢討是否須辦理都審變更設計。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

1. 本案報核日為102年6月26日，適用102年「建築技術規則」，有關無障礙通路部分，依計畫書所載室內外高低差為5公分，與上述規定有別，故無障礙通路請調整圖說。

2. 地下一樓所留設之自設裝卸停車位，淨寬與淨高請依規定檢討。

(九) 林光彥委員

1. 本案陳情人表示不願參與都市更新，請實施者向陳情人說明權利義務，另陳情人提附陳情意見如「三樓比準戶是100%、二樓比準戶為101%、四樓為99%，然而資料顯示四樓權變前價值高於三樓」、「兩遮每平方公尺補助12,019元，換算每坪39,663元，是否合理」；「18號住戶違章建築補助1,701,754元比合法建物1,199,668元還高」、「銷售管理費太高」及「材質規格標是籠統，辦非公營標案，不須列出3種品牌」等意見皆為具體明確，爰請實施者逐項回應。
2. 本案陳情人所提意見表示違章建築高額補貼是否合理部分，請實施者說明合法建築物及違章建築物補償費用計算之依據。
3. 建議將更新會清算機制明列於事業計畫財務計畫章節，使土地所有權人瞭解更新會之特性。
4. 選配原則請刪除「有無出資」相關之文字，並依委員意見通盤檢討修正。

(十) 蕭麗敏委員

1. 針對陳情人所提意見，簡要說明如下：
 - (1) 相關成本費用提列，都更通案係以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規範辦理，故針對陳情人所提意見第5點「外接水、電、瓦斯等費用是否應加入機電工程內?為何要單獨列一筆費用」、第6點「銷售管理費太高，建議刪除，此地段不用擔心賣不掉，由將來更新會自行銷售，利潤全體住戶共享」等費用，皆以上述提列標準之規劃，因本案實施者為更新會，未來尚有融資及出售更新會獲配房地等財務計畫之考量，故建議依上述提列標準辦理為宜。
 - (2) 陳情人所提意見第4點「違章建築高額補貼部分，一樓住戶的兩遮竟然每平方補助12,019元，換算每坪39,663元，請問估價師合理嗎?另71巷12弄18號住戶違章建築補助1,701,754元，比合法建物1,199,668元還要高」之問題，估價師所估之殘餘價值，係指合法建物部分，有關違章建築拆遷補償費用係依提列總表版本別不同，有不同之計價方式，本案違章建築物拆遷補償費用計畫書所載係依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例，請實施者補充說明提列標準適用版本(年度)，並檢視其他工作物各結構項目對應之單價及計算總價之正確性，建議分列各項目面積及單價分算後再加總。
 - (3) 自主更新會與一般建商當實施者不同，全部收支皆屬更新會，本案經

實施者表示因為產權登記錯位，而其他地主願意將可分配之權利價值釋出成就本案，可見鄰居間已釋出極大之善意，尚可儘量做到全體地主一坪換一坪之基礎，對本案而言有穩定的公平性，請實施者補充說明實際登記錯位之情況，另請向陳情人說明願意參與都市更新及不願意參與都市更新的權利義務的差異。

2. 土地所有權人「台北市瑠公農田水利會」目前組織調整，請於事業計畫、權利變換計畫、估價報告書皆請更正為「行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處」。
3. 本案共100位所有權人，以協議合建進行之土地所有權人共有80人，不能或不願之所有權人有12人，參與權變之所有權人共8人，緣本案實施者為更新會涉及日後財務結算後分配議題，建議實施者應再針對這表列不願參與之4位權利人充分說明其權利義務之差異，包含：更新前補償金及更新後權利金金額及領取時間點、更新會清算機制對這4位權利人之可領取金額差異後，並重新進行意願調查。

(十一) 簡文彥委員

1. 有關營業稅之提列，因更新會之會員屬實施地區土地及合法建物所有權人，且本案依權利變換計畫內容屬地主自行出資興建分回，初判應無營業稅提列之必要，若擬提列稅捐，應補充說明更新範圍之條件是否屬營業稅法之課徵營業稅範圍，並將依法辦理營業登記課徵營業稅及營所稅。
2. 有關印花稅之計算，稅率應為千分之一。且讓售不動產契據，應以實際獲配之房屋價值且不含繼受不願或不能之部分計算。
3. 銷售管理費以6%提列無意見，但因本案採部分協議合建、部分權利變換，權利變換計畫書已可清楚載明實施者獲配價值，建議銷售管理費應以實際分配為計算基礎，以避免自行採公式估算之結果與「實施者實際獲配房屋及車位價值」不符情形，並造成陳情人誤解。
4. 權利變換計畫書P. 9-11 (五)不願或不能參與分配之規定，應依據「都市更新權利變換實施辦法」第5條之規定，參與分配意願仍應以實際調查所有權人之意願為準，未提供都更同意書及未出資不應列為選配限制條件。
5. 依照都市更新條例第52條得以現金補償之時機，係指「不願參與分配」非指「不願參與更新」。另土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償。顯示應分配人若未達最小分配面積單元也應有採用其他分配方式之彈性，如補差額價金或合併選配，非直接採現金補償。
6. 都市更新會之風險管理費雖「得用12%提列」，仍應補充說明採12%上限提

列之理由與必要性。

(十二) 鄭淳元委員

1. 事業計畫變更經核定後，仍需辦理公告實施，查本案變更事業計畫書之實施進度表未予辦理工作項目及期程，請補正，權利變換計畫書亦請順修。
2. 無障礙車位經實施者說明無障礙車位已納入規約辦理，且無提供其他所有權人選配，另交通局幹事意見表示事業計畫P.15-16所列銷售面積含無障礙汽車位3席，提醒實施者列為銷售部分要修正扣除，避免造成程序困難。

(十三) 葉玉芬委員

1. 領銜估價報告書P.67比準率、容積率誤植，請檢視修正。
2. 報告書中土地使用分區敘述正確性請全面檢視。
3. 報告書中「本次勘估標的住家比準戶-與比較標的個別因素分析調整表」之比較標的二十五基地座落面積較小，請詳細補充說明對房價之影響。

(十四) 陳玉霖委員

1. 領銜估價報告書估價條件7說明更新單元內更新前建物騰本登記坐落地號與實際各戶持有之土地地號有所錯置，造成區分所有建物面積與其應有之土地持分面積比例不一致之情況。而報告書P.64說明宗地B將「58使字第1765號」及「61使字第1461號」實際坐落土地視為同一宗土地進行評估。本視為一宗土地做為評估，使面積達到333.96坪，此計算方式可能影響土地持分較小之不能不願者土地權值，是否依使用土地分開計算宗地價格，再依二宗之土地之土地價格由地上之權利人依建物面積與價值拆分，評估對宗地之土地價值之影響。
2. 請說明領銜估價報告書
 - (4)P.87 勘估標的土地分宗圖及宗地價格評估各細項調整率列表臨路條件之位臨路調整率為-11%、商業效益之無商效部分為-5%之價格理由。
 - (5)P.88 土地開發分析法地面層銷售單價為165萬估算，二樓以上平均單價無調整之理由。
 - (6)P.117、P.118 說明更新單元內更新前「分宗編號A」之「56使字第1051號」部分區分所有建物經比對建物測量成果圖及使用執照竣工圖，有附屬建物(陽台、平台)未登記之情形，且使用執照竣工圖於同一門牌

之二至四樓皆為相同圖面，但建物謄本登載面積卻有所差異。在權利價值比例公平分配下，更新前權利價值計算時，依同門牌不同樓層之建物謄本最大登載面積之主建物及附屬建物(陽台、平台)未登記面積納入合法建物產權面積內進行產權價值之分算，前開說明請補充使照圖供確認。

(7)比準戶大小車位說明之正確性。

(8)比較標的車位型態大小之正確性。

(9)更新後之店面商業效益，調整率由 5%至-5%不等，商業效益優劣判斷標準。

(十五) 朱萬真委員

1. 更新會為法人尚無需取得風險管理費之預算後即可融資動撥，並依實際合約及金額產生之費用結算則毋須清算，而自組更新會之風險管理費最大功能係支應工程款不足部分，建議實施者載於計畫書中，另倘接洽銀行係採實支實付部分亦可載明於計畫書；另有關銷售管理費提列部分屬實支實付，倘更新會委託專業代銷公司，如銷售價格較佳，對所有權人較為有利，建議實施者就執行機制及管理費用提列於會員大會中詳細與所有權人說明。
2. 實施者將陶先生列入表10-3不能不願參與名單，計畫核定後，實施者發放643餘萬元土地補償金後，即可取得其所有權。但依簡報第5頁說明估價師評估之權值比0.3092%，更新會仍保留其協議權值比0.955%，請實施者說明協議權值比是否經會員大會議決定，及以協議之權值比，陶先生部分是否可分配單元，因差異很大，是否請陶先生再表達是否參與之意願。
3. 表10-3其中4名不能參與者因表達不願意而勾選「不願」，建議「不能」欄位亦予勾選，以利土地所有權人未來適用免徵土地增值稅之規定。
4. 表10-4缺少更新後受配人欄位，無法呈現更新前後之變動情形，且未表列12名不能及不願參與者之內容，建議參照計畫書範本修正。

(十六) 楊欽文委員

1. 倘實施者預計將無障礙車位交予管委會管理，請納入住戶管理規約，並於規約部分載記車位別。
2. 權利變換計畫書所載並標示無障礙車位係由更新會選配，原無障礙車位有其銷售價值，提醒實施者倘無障礙車位登記於更新會將會有清算問題，

清算後即為資產負債，要經會員大會同意，請實施者說明資產後續處理方式。

(十七) 都市更新處

1. 依提列標準規定銷售管理費係以實施者分配單元及車位之總價值計算，另本案為更新會，後續將為自售型態，依實施者說明後續需由代銷協助銷售而提列。
2. 過去考量自組更新會，性質屬自行出資興建分回，故於110年提列總表增修更新會無需將稅捐提列共同負擔，然本案適用100年提列總表，且實施者主張要提列稅捐於共同負擔，請實施者說明提列原因。
3. 本案實施者為所有權人自組更新會，依提列總表規定，當實施者為自組更新會或代理實施者時，所列的風險管理費如有清算退費之機制，應於計畫書中加註說明。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚未有同意戶溝通情形如下：
 - (1) 柯○○已往生，繼承人因財產繼承爭議至今無法認定辦理，已辦理公開抽籤選配並已通知所有權人。目前僅長子柯○○有與更新會保持聯繫。
 - (2) 王○○因旅居國外，歷次理監事會及會員大會紀錄過程均有寄送並電話保持聯繫相關進度，已辦理公開抽籤選配並已通知所有權人。
 - (3) 陶○○表明權值太少、設計疑義，專人持續聯絡溝通，估價過程/建築設計/協議溝通/變更事業計畫及權變報告書，均經歷次理監事會及會員大會說明過程通過，並有紀錄寄送，原估價權值為0.3092%更新會目前仍保留其協議權值0.955%
2. 有關陳情人陶先生意見回應如下：
 - (1) 陶先生表示由於道路徵收致使土地被劃分為大小2塊三角形，本都更案僅將大塊土地納入劃定範圍，小塊地未劃入之土地為795地號，屬本都更案之8公尺道路對側，故無法納入更新單元內。
 - (2) 聽證會陳情人陳述意見，均針對重點回答，當場做成紀錄，並確認簽名。
 - (3) 陶先生表示「宏大估價師稱以三樓比準戶是100%、二樓是101%、四樓

是99%，但資料顯示四樓權變價值高於三樓，有明顯出入」，係因一般而言四樓權值為99%，然而頂樓通達屋頂平台便利性較佳，使用上較為便利，故使用效率上加2%，此為頂樓與二樓價格略為接近之原因。

- (4)陶先生表示「違章建築高額補貼部分」，係因本案報核時為102年，適用100年提列標準，拆遷補償費之計算基準係依照公共工程費用計算，其他改良物之面積與原核定同，依測量圖上違章建築或謄本合法建築相關數據計算，提列標準依原核定計算，單價、面積均有詳列詳參P.14-3、P.14-4，拆遷補償部分，詳參P.14-7起，可見每一戶平均價格在120幾萬到150萬左右，陶先生的補償費用為138萬9千多元，並非其他人較高，乃委員所提及面積影響。本次計畫書違章建築補貼金額與前次核定送審過程，均未進行修改亦無大項增減，僅搬遷補助費依幹事會意見刪除，其餘均依原核定計算。
- (5)有關磚造棚架單價的部分，於事業計畫中P.14-4列表可見合法建物、磚造、加強磚造、竹造、棚造、鋼鐵棚造相關單價之提列，磚造一樓為230元、加強磚造四到五樓為500元，棚架為100元，棚架單價已酌降很多，均依公共工程標準提列，陶先生持有之房屋，坐落於轉角759地號的三角地，登記在757地號，後面住戶土地與建物一半以上都不是在所持分之地籍上面，事業計畫書中亦有載明，此為陶先生土地持分為2坪多，建物約26坪之原因，本案估價非常難處理，最後才用協議合建互相找補。
- (6)有關「外接水、電、瓦斯等費用是否應加入機電工程內?為何要單獨列一筆費用?」之疑問，本案外接水、電、瓦斯係按照提列標準計算，機電部分含在整個營建費用或者是另外發包，而外接水、電、瓦斯之五大管線，依規定另外提列。
- (7)有關「銷售管理費太高，建議刪除」之部分，銷售管理費係依公式辦理，並且明列，才能計算共同負擔比率。部分住戶不想負擔共同負擔，故僅計算應分配，而銷售管理費為計算時必須提列項目。再者，陶先生認為更新會可以自行銷售，將衍生未來在銷售上無品牌效益加分，銷售上是否順利之疑慮，而本案屬於更新會性質，銷售管理費高低係由全體住戶去共享或是增減，非代表將來真正發包出去的銷售管理費是按照此費用。
- (8)有關「材質規格表標示籠統，易造成廠商估價落差太大，低價搶標，而偷工減料」，本案後續發包程序委託理監事會及會員大會確認，有關建材發包，以後是用公開招標或者是邀標的方式，會先符合建材設備等級表的內容，材料提列，將有標單，也有相關建材標示，陶先生

倘想進一步了解，可以提供相關資料；材質部分，高價得標與低價搶標品質落差不大，重點是未來品質管控部分，更新會已進行徵求專案管理，此部分若標廠牌可能被質疑是否設計單位綁標，已在會員大會說明，將來如果在發包的時候，陶先生可以協助做建材檢視、查核及提供建議。

（二）建築規劃設計部分

1. 本案都市設計業經本府111年1月6日取得核備，目前圖面與都市設計審議核定版相同，僅小部分依幹事意見修正，譬如開門方式或無障礙規範部分，未來申請建照時將再修正，不影響都審核定內容，而景觀剖面圖說與都市設計審議報告不符部分將依照審議意見修正事業計畫。
2. 依建築技術規則，本案應不用設置裝卸車位，額外配置之裝卸車位為供住戶方便使用，沒有辦理選配，已列入公用車位，後續將依委員及幹事意見修正，非屬法定裝卸車位部分改列為大公，避免造成誤解。
3. 消防局之意見將註記在建照、注意事項、列管事項裡面。
4. 期程部分將納入公告、施工及其他之細項修正。

（三）財務計畫部分

1. 本案財務計畫所提列項目及注意事項均依100年版提列總表提列，原核定營造單價為44,500元，依據100年版指數93.82物調計算至109年5月指數108.63，重建單價為48,713元，如果依107年版標準單價為50,400元。本案辦理完整變更，本可使用107年版本，但為了配合能讓地主分配回符合地主需要的樓地板面積，所以實施者自行下修為47,700元。
2. 本案為範圍內所有權人自組更新會，性質屬自行出資興建分回，惟稅捐提列11,110,886元，為部分協議合建部分權利變換，稅捐部分係將權利變換1,391,779元與協議合建9,719,107元部分拆算後合計為11,110,886元。另印花稅率為誤植，應為千分之一，將配合委員意見修正。
3. 依都更條例第36條（新法57條）應拆除遷移地上物由實施者通知所有權人自行拆除，屆期不拆除或遷移者由實施者代為之，……代為拆除費用在應補償之金額內扣回，本案地上物由實施者代為拆除，惟為提高所有權人參與意願，未來補償金發放將不扣除拆除費用。
4. 本案為更新會，已與華南銀行簽訂相關合約內容、金額及簽訂需經理監事會用印完成，目前已確認金額為700萬，後續將於核定前完成合約簽訂並檢附於報告書中。

5. 本案提列銷售管理費6%、風險管理費12%、營建工程管理費用5%(加計更新會運作費)，相關的管理費率，擬訂事業計畫核定時已確定相關費率，實際金額係依照營造費用部分及利息費率調整。包括風險管理費、銷售管理費等，擬訂事業計畫提請審議會審議時，已經與國產署說明，也確認費用提列標準，國產署也是更新會的會員之一，依共同負擔的提列標準更新會得以上限提列，本案已超過十年，部分共同負擔及發包費用已經不足。
6. 權利變換戶折價抵付，比協議合建的部分相對低很多，係因計算基準不同。
7. 權變計畫P.8-8有註記清算機制，包括會計師簽證、融資銀行建經公司進駐、專案管理或銀行的動撥，目前共同負擔提列14億，風險管理費係另外提列，而動撥金額係扣除風險管理費，是建經公司與銀行目前合約上的內容。本案屬自主更新會，後續還有解散與清償程序，即使現在提列較高，結算的時候，若有多將會退還所有權人。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案非一般傳統與建商合建模式，選配原則經會員大會討論後同意採原頂樓住戶由更新後頂層往下選配，原低樓層住戶由更新後低樓層往上選配之方式，惟實際選配過程中仍是開放自由選配，且亦未造成爭執。
2. 選配原則(五)第一點已明確表達不願者，採補償金方式，第二點為誤植，應為「小於」最小分配面積單元價值，但未出資且未寄回「事業計畫同意書」及「權利變換意願調查表」者，得列為「不能參與分配戶」。其他規定應已符合通案訂定原則。
3. 本案選配期間未繳交申請書且已達最小分配單元者，透過抽籤方式代為選配。過程中以書面表達不願參與更新者，因其權值未達最小分配單元，故採不願分配之方式執行。有關未代抽車位者，係因代抽單元之價值已高於其應分配之價值，為避免造成未來繳交金額過大，故未予以代抽車位，惟後續所有權人黃○○之權利已移轉併入黃○○，且黃○○已另行選配單元及車位。另外陶○○發函明確表示不參與，故歸類為不願，且其權值亦未達最小分配單元，故未代抽單元及車位。
4. 有關拆成三部分計算室內面積，主要為檢討申請老舊公寓專案獎勵後之容積是否超一坪換一坪之規定，經檢討後仍未達一坪換一坪之標準，故老舊專案獎勵仍以原核定事業計畫申請。
5. 另於估價條件上，更新單元內土地進行坵塊分宗之原則，依「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」之規定，以價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地」或「同一所有權人視為同一宗土地」，惟本案【58使字第1765號】及【61使字第1461號】有坐落地號相互錯位之情形，即建物謄本登記坐落地號與實際各戶持有之土地地號有所錯置，故將此【58使字第1765號】即【61使字第1461號】實際坐落土地視為同一宗土地進行評估。據此，將本案更新單元內土地進行坵塊分宗。

6. 葉委員提到67頁的誤植部分，若有錯誤將進行調整。
7. 本次二樓以上均價已依幹事會意見修正調整，且已反映轉管之價值，調整後二樓以上均價(1,143,119元/坪)，故本案共同負擔比連動調整為28.88%。
8. $\Delta F4-2$ 獎勵原核定22.87平方公尺，本次申請19.37平方公尺，係因捐贈道路用地成本經費 \div (二樓以上銷售淨利) $\times 1.2=4,389\div 271,896$ (原核定230,291) $\times 1.2=19.37$ 平方公尺。
9. 租金案例在房價的部分，倘基地越大在建築規劃上，房屋型式較好，賣相較佳，租金市場上，租金額上差異較大，故租金敏感度相對比較低，那後續估價報告書將詳細說明。
10. 陳委員提到估價條件7的錯位的部分，本案北側全有錯位問題，有嘗試過切開，但是最後還是依照目前的估價條件進行估價，若切開計算，將有部分建物坐落在另外一塊使用執照基地上。且切開計算，會有部分的所有權人重疊，分開計算住戶權利價值有其難度。
11. 第二個基地規模，本案地籍登記錯落，基地有持分不一情形，地上建物相對較基地大，一般實務上不會發生。故本案有針對持分不一進行調整，而持分不一，對找補地價有相對之敏感性。因地價越高找補金額越高；因此各地塊、各宗地調整，僅分200坪以上與20坪以下，中間價差沒有調整，亦即，南北側基地雖面積有差異，但並未調整，務實的讓南北側消彌掉基地面積規模對於彼此之間的影响，解決本案基於產權問題造成的問題。
12. 商效的部分，不同區位有其差異，因為本案鄰近市府，市政府週邊上班族群中午時會往此區位移動，購買午餐，鄰近也有捷運站出口，故評估約為160幾萬之水準，更新後將更佳。
13. 附屬建物的部分，更新前評估時通案上，都調閱竣工圖參考，確定與竣工圖一致，將會附在附件。

14. 比準車位誤植，將配合調整。
15. 本案的基地南北側兩邊的路寬差不多，但是南側延伸到最後都有店面；北側部分延伸到後面，可能因為現況有空地，人潮能見度較差，大部分做為住宅區。南側的店效與人潮是較佳，離捷運站出口亦較近，故南北側有價差，整體而言在層次上角間最貴、南側次之、北側當然相對稍微較差。
16. 有關無障礙車位的部分，共有3個車位，並不予計價。後續將移轉給管委會，因其已不計價，也無因沒有賣出去而負債之問題延伸。
17. 有關權值調整，起初依估價師估算權值，除陶先生這棟，其餘權值均偏低，而北側有兩戶，其中王○○、夏○○土地持分過少，故南北兩側均予以調整。調整過程在理監事會討論並在會員大會中說明，共進行6次調整，起初因土地錯位，每一戶調整20萬、30萬權值予轉角陶先生所在這棟，包括住一樓的宋張○○在內，因仍與一坪換一坪有較大之差距；再調整第二次，調整50萬之權值，仍不足再調整，後面劉○○先生是錯位登記到土地面積，由劉先生提供權值；再不足部份，由更新會某些理事持有部分再進行調整，最後一樓的宋○○○權值調到1.6，估價師估算陶先生之權值與調整後權值相差約一千萬。並非因陶先生而調整，而是全部公開明確調整權值，調整完以後核算，儘量達成每戶一坪換一坪權值之需求，倘超出一坪換一坪，調整予不足一坪換一坪者。調整過程非估價機制，係屬住戶自願提供權利價值使轉角住戶儘量達一坪換一坪之權值，相關資料包括會議紀錄、權值表、設計圖，都有送達更新會會員。
18. 計畫書所載總銷售值約49億，倘陶先生提高到0.955的話，約有4千7百萬權值，扣除掉共同負擔應有3千多萬權值，已儘量滿足陶先生目前持有房屋26坪價值，本案有其他住戶土地為7坪，大於陶先生2坪多之土地，其房屋約23坪，權值亦才0.96；調完後只剩0.96且簽署同意書，另外亦有南北側土地持有7坪或8坪土地者，其權值約0.96，甚至有一戶土地，已到5坪多權值僅0.94，低於陶先生，本案已無法再說服其他住戶調整權值予陶先生。
19. 柯先生尚未同意係屬繼承問題，與陶先生情形不同；而王小姐已簽署協議合建同意書，亦寄達更新處，真正這4位屬不願的李○○，已表明領更新前價值，其他屬於不能的人係同意參與都市更新。
20. 另本案無障礙停車位部分產權登記為更新會，並交由管委會管理不提供選配且不計價部分，將依委員意見將無障礙車位納入住戶管理規約。有關清冊合計的部分，將再重新檢核是否誤植；有關無障礙車位並無讓所

有權人選配，目前登記於更新會，後續為了比較符合通案的性質，不會做為公設，將歸屬管委會，做為能對外使用的性質，並在管委規約裡面補充註記。

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，另所有權人陶○○表達不願參與更新，請實施者逐一說明陳情人訴求及回應，並持續溝通協調。

(二) 建築規劃設計部分

本案都市設計於111年1月6日取得核備，景觀剖面圖無遮簷人行道尺寸請依都審核定圖說修正事業計畫，無障礙通路請依技術規則修正，及實施進度表請依委員意見修正；另經實施者說明自設裝卸車位非屬依建築法規定設置，改列為大公後，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 本案財務計畫依100年版提列總表提列，依規定應物調至權變報核日，惟實施者依擬訂權變案最近公告之工程造價版來提列，經實施者說明係依100年版本加物調後自行下修為47,700元，並經審議會討論後，予以同意，但計畫書內文請實施者修正為依100年提列總表規定提列。
2. 本案為範圍內所有權人自組更新會，其性質屬自行出資興建分回，惟稅捐提列11,110,886元，經實施者說明計算公式，並請審議會討論，請實施者依委員意見修正印花稅率後，予以同意。
3. 本案未依都市更新條例規定應於補償金額內扣回拆除費用，經實施者說明，本案地上物將由實施者代為拆除，惟為提高所有權人參與意願，未來補償金發放將不予扣除拆除費用，並經審議會討論後，予以同意。
4. 本案信託契約管理費提列7,000,000元，經實施者說明於核定前檢附信託契約核實提列，並經審議會討論後，予以同意。
5. 本案提列銷售管理費6%、風險管理費12%、營建工程管理費用5%(加計更新會運作費)，經實施者說明逐一說明合理性、必要性，並經審議會討論後，予以同意。另仍請於計畫書補充說明及風險管理費之清算機制，並須經更新會會員大會同意。

(四) 權利變換及估價部分

1. 本案選配原則(二)選配位置第2點、(五)不能或不願參與選配之公平性及不能

不願分配列表適宜性，請實施者依委員意見修正，並刪除「未出資且未寄回事業計畫同意書」得列為「不願參與分配戶」之限制及修正誤植部分，再提請大會討論。

2. 本案所有權人更新後權利價值達最小分配單元並報核後以書面方式表示不願參與更新，實施者認其為不願者，故未以公開抽籤方式辦理；另有所有權人未交選配申請書，實施者未代抽車位，請實施者依委員意見修正，再提請大會討論。
3. 本案產權特殊(因登記問題造成土地與建物錯置)，拆成三部分計算室內面積，惟估價條件視為一宗土地進行估價之情形，請實施者依委員意見修正，再提請大會討論。
4. 本案估價報告書修正情形(是否反映轉管之價值)、2樓以上平均單價為 1,143,119 元/坪，共同負擔比 28.88%，請實施者依委員意見修正計畫書，再提請大會討論。
5. 另本案無障礙停車位部分經實施者說明產權登記為更新會並交由管委會管理不提供其他所有權人選配且不計價部分，請依委員意見修正，並將無障礙車位納入住戶管理規約，予以同意。

(五) 本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，請實施者於收受會議紀錄起 1 個月內檢送不能不願參與都更所有權人溝通協調紀錄及修正後計畫書圖辦理審議，後續將併同權利變換與估價、容積獎勵及聽證部分，再提會討論。

三、「擬訂臺北市萬華區福星段二小段 576 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物(承辦人：事業科 王鴻軒 02 2781-5696 轉 3064)

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)

原則尊重審議結果。

(二) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本次討論事項無涉財務協審，爰無意見。

(三) 地政局 陳憶萍幹事(書面意見)

討論事項無涉本局協審事項，無意見。

(四) 交通局 蔡于婷幹事(張哲領代)(書面意見)

本次討論事項無涉交通議題，爰本局無意見。

(五) 消防局 廖家銘幹事 (書面意見)

本案係涉及申請本府代為拆除或遷移權利變換範圍內其他土地改良物案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

1. 本案涉及權利變換部分，無意見。
2. 另本案前經本府105年10月27日府都設字第10538835800號函都審核定在案，核定函列管時效應掌握。

(八) 蕭麗敏委員

1. 請實施者確認現今是否對於金額沒有異議而是針對付款期程的問題?
2. 陳情地主意見傾向於買賣的方式，因買賣屬一般商業行為，相對單純，而若是以都更的方式則在給付期程有需要再作考慮，建請實施者釐清是否可用買賣之方式處理，以利都更案進行。另張○○是不是有意思待買賣完成後退出更新案，另待買賣後移轉過戶予實施者，另涉及權利人變更部分，可待取得使照前再進行變更即可。

(九) 朱萬真委員

就陳情人說明，對於先給付更新後權利金60%再給付40%有意見，另在實務上建請實施者全額給付後再取得產權，相對可以簡化問題，因此建議實施者全額給付。

(十) 張剛維委員

建議實施者再協調。

(十一) 林光彥委員

1. 請實施者說明堅持給付更新後權利金60%再給付40%之理由。另外與陳情人確認，若一次付清是否不需待更新完成後，而將現在的房屋過戶登記予實施者?
2. 更新登記過戶完成後，是否可以將現在的房屋登記給張○○，因事業計畫及權利變換報核日是101年，若考量現今房價走勢與現今尚有落差，房價

仍有漲幅的空間，若要擁有更新後的全額利益，就需承擔更新過程的風險，因此風險及利益是相對。另外，審議會並非一定會因協調不成而進行代拆程序，仍會依個案情形作判斷。

3. 有關違約金積欠的租金是否經過法院判決定讞？另有關租屋復原是否經過法院判決？若有確定判決則可計算截止日並評估金額，可作為登記過戶後扣除再給付的金額，由不願拆遷戶與實施者的說明可以理解雙方對於尾款的比例尚有疑慮，現在可以以民事法院判決的金額調整尾款，也並非是百分之百。另一審判決金額700萬，若將陳情人金額扣2,000萬實屬不合理。
4. 另有關張○○另案訴訟部分，請依法院判決處理，本案現今就以判決結果暫計。

(十二) 陳建華副召集人

前次經過雙方協調，實施者在給付更新後權利金60%的理由是基於更新前的補償金額，現今以更新後的權利金給付是沒有問題，而是支付的方式為何？目前現況雙方皆不滿意，因張小姐堅持希望能取得所有的價金，另有關分期付款的方式，針對這部分希望可以再進行討論，倘若仍沒有共識則再協調下去依然很難有結果。

實施者說明及回應：

1. 買賣的金額以更新後的權利金為主。另有關更新後權利金60%，應先行辦理信託，目前不願拆遷戶仍尚未同意。
2. 若金額以更新前的補償金實施者就可以一次付清，若以更新後權利金僅能先給付60%，餘下之40%則於產權交屋後再給付。原先是以前更新前價值向張○○購買，更新後的權利金是經過與更新處討論後的結果，實施者願以更新後權利金60%先行予張○○，若堅持要全額給付，則以前更新前的價值辦理。
3. 另與不願拆遷戶之另案違約金積欠的租金有確定判決，判決的金額法院還在斟酌，已經取得判決書，前次不願拆遷戶有將房屋返還是因為有強制執行，至有關租屋復原的金額尚未判決，法院目前只判決返還房屋時應繳納的金額。

決議：本案實施者原申請本府代為拆除或遷移共10戶6人，經實施者召開至少兩次私調、本府兩次公辦協調後，仍有3戶2人尚未交屋及配合拆遷；今經不願拆遷戶及實施者各自陳述，且經本市都市更新及爭議處理審議會討論後，認本案尚有協調空間，爰請實施者再秉持「真誠磋商」精神，以今日討論之更新

後價值80%先行給付為基礎，主動洽不願拆遷戶溝通協調，倘仍未協商完成，請於收受會議紀錄起2個月內，再提會討論。