

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 224 次會議紀錄

104 年 12 月 17 日府都新字第 10432412700 號

壹、時間：民國 104 年 11 月 30 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室（西南區）

參、主持人：許副主任委員阿雪<sup>代</sup>

紀錄彙整：計祐生

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、報告提案

一、確認第 218 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

二、確認第 219 次審議會之紀錄與決議事項辦理情形（承辦人：事業科 計祐生 2321-5696#3021）

決議：洽悉備查。

陸、討論提案

一、「擬訂臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 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 顏邦睿 2321-5696#3042）

討論發言要點：

（一）消防局 吳幹事尚欣（書面意見）

有關消防車輛救災動線及救災活動空間無修正意見。

（二）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 本案更新範圍內本署經管之南港段三小段 319-4 地號國有土地，面積 20 平方公尺，占更新單元總面積 3,016 平方公尺之比例為 0.66%，未符「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 3 點第 3 項之本分署得研提主導都市更新之規定。因本案採權利變換方式實施，依處理原則第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」（以下簡稱注意事項）第 12 點規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。本案國有土地處理方式實施者已載明於事業計畫書第 3-1 頁，惟處理原則經財政部 103 年 12 月 4 日修正發布；注意事項經本署 104 年 8 月 24 日修正發布。

爰請實施者依上開規定將國有土地處理方式完整載明於事業計畫書。

2. 本案容積獎勵(不含容積移轉)為 79.93%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，並檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
3. 本案共同負擔比例達 42.57%，應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，並調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 本案國有土地比例為 0.66%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。
5. 經審視本案事業計畫書第 15-5 頁(稅捐部分)載，未提列營業稅納入權利變換費用。請實施者將土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。
6. 本案信託費用 61 萬元，查實施者業於審議會意見回應綜理表(第綜-1 頁)回應於權利變換時剔除同小段 319-4 地號國有土地，並修改信託報酬協議書，請實施者後續確實修正。
7. 實施者訂定超選範圍以更新後應分配權利價值 15% 以內為原則之選配原則，請貴府審議其合理性與必要性。
8. 財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請實施者修正事業計畫書內本署、本分署機關名稱(第 5-3、5-10 頁、附錄 23 頁標題等內容)。

### (三) 財政局 張幹事雅惠

1. 本案除提列拆遷安置費用外，另提列每戶 15 萬元之搬遷安置費用，請實施者補充相關契約文件。

2. 下列誤植之處，請實施者釐清後修正：

- (1) 報告書有不必要的網底標示及註解符號，請消除。
- (2) 表 14-1 最後一欄有「道路用地」，請釐清。
- (3) 表 14-3 編號 22、23 受補償人似有漏寫及格式跑掉問題。
- (4) 表 15-15 現金流量表中，「房屋銷售」請改為「出售折價抵付共同負擔房地價值收入」，又該費用發生於第 1-12 個月，請釐清；拆除費用為 0，請釐清；銷售管理費自第 1-12 個月即發生，請釐清；信託費用以 60 個月為基準計價，惟現金流量表只有 49 個月，且費用皆發生第 1-12 個月，請釐清。

(四) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

本案已於民國 103 年 9 月 26 號都市設計審議核定在案，如涉及都市設計審議變更事宜，後續依都市更新審議決議辦理。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

關於本案的院落檢討，請實施者檢討院落檢討圖並依土管規定檢討前院、後院、側院及計算平均深度，並檢附圖說於事業計畫報告書。

(六) 張委員鈺光

1. 請實施者說明與沈○鴻先生從上次聽證會至現在之溝通情形，並補充後續溝通情形摘要於事業計畫報告書。
2. 關於游○○雲小姐於聽證意見中強調房屋拆遷之人文歷史及社區記憶部分，實施者說明將設置歷史文化角落之事宜，請補充於事業計畫書。

(七) 何委員芳子

請實施者確認實施方式為都市更新條例第 25 條還是都市更新條例第 25-1 條。

(八) 簡委員伯殷

報告書第 11-16 頁景觀鋪面圖規劃配置圖，請補充車道前市府施作之人行步道於圖面，修正後需經新工處確認。

(九) 邱委員世仁

有關游○○雲小姐於聽證意見，建議利用公共藝術來保留一些歷史的記憶，放置於基地內，或透過其他方式保留人文歷史記憶。

決議：

(一) 建築規劃部份

1. 有關本案於 102 年 6 月 17 日第 137 次都市更新審議會後，至 103 年 9 月 26 日都市設計核備修正情形，經實施者說明後，予以同意。
2. 案涉院落檢討部分、北向地界線側院最小淨度不足 1.5 公尺（淨寬度不得有

梁柱)之修正，並檢附相關圖說於事業計畫報告書。

## (二)人民陳情部份

1. 請實施者者持續與地主沈○鴻先生溝通協調。
2. 請實施者者持續與尚未同意參與更新 10 位私有土地所有權人、10 位私有合法建築物所有權人溝通協調。
3. 有關游○○雲小姐於聽證意見強調之舊公寓記憶及人文歷史部分，建議實施者可考量在拆除房屋前做影像攝影及記錄送給原住戶，另實施者表明將規劃歷史角落之事宜，請補充至報告書內說明。

## (三)建築容積獎勵部份

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意依第 137 次會議決議給予 475.02 平方公尺(法定容積 7%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)同意依第 137 次會議決議給予 761.5 平方公尺(法定容積 11.22%)之獎勵額度，後經實施者覈實計算調降為 760.06 m<sup>2</sup>(11.20%)之獎勵額度，原則同意給予。請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核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。
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)同意依第 137 次會議決議給予 678.6 平方公尺(法定容積 10%)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)同意依第 137 次會議決議給予 584.81 平方公尺(法定容積 8.62%)之獎勵額度。
5. △F5-5(更新基地規模之獎勵容積)同意依第 137 次會議決議給予 203.58 平方公尺(法定容積 3%)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)同意依第 137 次會議決議給予 542.88 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 日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

## (四)老舊中低層建築社區辦理都市更新專案獎勵部分

1. 公共設施補充原則，公共使用之廣場、綠地等開放空間，原第 137 次審議會決議核給 271.44 m<sup>2</sup>(4%)，後實施者依照本局都市設計科意見修正，依上限 339.3 m<sup>2</sup>(5%)提出申請，並於 103 年 9 月 26 日取得本市都市設計及

土地使用開發許可審議核備函，故同意給予；另同意依第 137 次審議會決議核給西側留設步道 137.13 平方公尺（法定容積 2.02%）之獎勵額度，惟仍須提出符合申請公共設施補充原則容積獎勵之項目，並依規定計算式計算其申請值，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，同意依第 137 次審議會決議給予提供合適規模住宅 339.30 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給予 339.30 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，同意依第 137 次審議會決議給予改善基地微氣候-增加更新單元綠覆率 475.02 平方公尺（法定容積 7%）之獎勵額度；另防災機能加強經第 137 次審議會決議核給 339.3 m<sup>2</sup>（5%），後實施者依照工務局水利工程處意見修正，以 271.44 m<sup>2</sup>（4%）提出申請，並於 103 年 9 月 26 日取得本市都市設計及土地使用開發許可審議核備函，故同意給予。
4. 既有容積保障原則，同意依第 137 次審議會決議給予四、五層樓參與都市更新 277.43 平方公尺（法定容積 4.09%）之獎勵額度。

(五) 有關事後倘有因配合權利變換評價基準日修正的影響，以至於原容積的項目應配合調整的部分，優先以調整既有容積獎勵項目為第一優先，倘容積獎勵經調整後仍大於一坪換一坪時，其餘的容積獎勵需一併檢討調整。

(六) 本案申請老公專案的容積獎勵是以開發總強度的二倍法定容積或是滿足更新前後達到室內面積達到一坪換一坪的上限，本案上限檢討是否符合公告審查作業原則更新後的室內面積規定，以審議會的同意額度為上限，俟後於權利變換計畫階段提請審議會討論是否適度調整。

(七) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 闕秀文(代詹炳煌)(當事人)</p> <p>(1) 我是住在向陽路 120 巷 2 弄 19 號 2 樓，我們於 63 年 5 月買入，已住近 40 年了。</p> <p>(2) 本房子原本已老舊又歷經了 88 年 921 大地震、90 年 9 月納莉颱風淹大水、91 年 331 地震等摧殘，致整棟建築物已傾斜（傾斜程度是已可讓地板上的小白球，無外力因素下由客廳滾到廚房），室內也多處漏</p>	<p>1-1 實施者受任人：鄭國強</p> <p>(1) 實施者承諾與不同意戶持續溝通。</p>	<p>請相關單位依法協助辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>水，地下室更因下雨經由外牆滲入及水管漏水，長期積滿了水，造成地基容易鏽蝕，嚴重影響了結構的安全，為住戶安全起見，期待本案能儘速通過，以改善居住品質。</p> <p>(3)社區裡居住著很多長者，我們自 97 年 9 月簽立參與都市更新同意書迄今已逾六年，原懷抱著滿滿的期待，成盼能給長輩有一電梯房，在邁入老年之際，能有一安全舒適的住宅安度晚年；但像我的公公在去年八月因病驟然過世，就沒能等到這一刻，實在不勝唏噓。</p> <p>(4)本案目前房屋同意戶已達 80%，懇請實施者多費點心力，與不同意者多溝通，來建構一雙贏局面。試想，以都更尋求居住安全維護公共利益觀點來觀察，核定計畫復的計畫執行期間，我們憂心因為執行上的受阻，不幸發生天災，若導致希望計畫執行者財產受損、生命受威脅時，受損者可否對於阻礙執行者，要求法律上的賠償，請為我們伸張本權益。</p> <p>(5)本建築物前有南港新福宮，東南側有五府千歲，寺廟環繞下附近僅有一小小雜貨店，人潮僅是住戶在出入，是一個標準的舊住宅區；100 年 2 月 19 日閉會時經住戶同意，希望本案以住戶安全及品質考量，不設商用店面維持原住宅區之使用；在此呼籲：這兒真的不是金店面，請投資者體諒真正居住戶的的感受以及生命財產的安全，不要為個人的權益而影響了本案的進行，甚至不當的爭取而減少了其他住戶的權利變</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
換比。謝謝！		
<p><b>2. 鄭智文(當事人)</b></p> <p>(1)本案同意比例為何?請予說明。</p> <p>(2)本案公展結束後同意比:土地 91%，建物 80%已達都市更新條例 25-1 條協調不成立者，可向地方主管機關申請徵收。</p> <p>(3)依 95 年 10 月 17 日內政部內字 0950805921 號令辦理。(如附件)</p> <p>(4)北市都發局於 96 年 11 月 28 日北市都新字 09631184900 號函內最後說明：研擬相關作業規定(草案)…俾利後續執行。(如附件)</p> <p>(5)地主意見：</p> <p>A. 09631184900 號函屬下行函，無法對抗 0950805921 號令屬強制令；草案從 96 年 11 月 28 日至今 103 年 11 月 11 日有七年時間仍未果，證明無法研擬作業規定。</p> <p>B. 地主認為①內政部發布全文 7 點之第二條敘明相關協議價購之條件及過程：a. 錄影、b. 寄發存證信函、c. 透過 NGO 協商公証。②請擬請說明徵收標準 a. 權利變換前價值或 b. 權利變換後價值。③徵收後協商不成立者仍不願搬遷，是否要法院裁決強制搬遷。</p> <p>C. 解釋函 - 內政部 95 年 4 月 4 日台內營字第 0950801660 號函，解釋條目，實施者依都市更新條例第 25 條之 1 規定申請徵收之執行作法，重點摘要，都市更新條例第 25 條之 1 規定申請主管機關徵收者，其作業程序、執行方式及徵收補償標準等，均應依土地徵收條例規定辦理。主旨：關於採都市更新條例第 25 條之 1 規定，以多數決協議合建方式實施都市更新事業者，其申請主管機關徵收作</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：鄭國強</b></p> <p>(1)本案報核時同意比例 77.93%，後經實施者努力又多簽一戶，目前同意比例為 80.09%。</p> <p><b>2-2 都更處：徐幫工程師代理股長韻涵</b></p> <p>(1)就我所知目前無類似案例，請實施者先行確認徵收是否符合都市更新或相關法令規定，以及所有權人之意願。</p> <p>(2)有關強制搬遷之事宜，應請實施者先行釐清是否符合都市更新或相關法令規定。</p>	<p>1. 實施者已於聽證時說明同意比例，予以確認。</p> <p>2. 實施者已於本次審議會說明本案適用都市更新條例第 25 條，非適用第 25-1 條，請實施者加強溝通協調。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>業程序、執行方式及費用負擔等之具體作法乙案。說明：按土地徵收條例第 1 條第 2 項及第 3 項規定：「土地徵收，依本條例之規定，本條例未規定者，適用其他法律之規定。其他法律有關徵收程序、徵收補償標準與本條例牴觸者，優先適用本條例。」是以，採都市更新條例第 25 條之 1 規定申請主管機關徵收者，其作業程序、執行方式及徵收補償標準等，均應依土地徵收條例規定辦理。至受理代為徵收之條件、實施者如何預繳承買價款及徵收後讓售與實施者之作業等，本部營建署刻正研擬相關作業規定（草案），將於近期另行邀請相關單位研商，俾利後續執行。</p> <p>D. 直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第二十五條之一受理申請徵收、讓售執行應注意事項：</p> <p>一、為利直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第二十五條之一（以下簡稱本條）第二項規定，辦理土地或合法建築物之徵收及讓售予實施者，特訂定本注意事項。</p> <p>二、直轄市、縣（市）政府應要求擬依本條規定申請徵收之實施者，於都市更新事業計畫內表明擬申請徵收之土地或合法建築物，並敘明與不願參與合建者協議合建及協議價購之條件及過程。</p> <p>三、直轄市、縣（市）政府依都市更新條例施行細則第六條第一項規定辦理通知時，應將都市更新事業計畫內擬申請徵收之土地或合法建築物標的，一併告知其所有權人及其他相關權利人。</p> <p>四、直轄市、縣（市）政府受理實施者依本條規定申請徵收時，應請實施者檢具申請書（如附件）及下列文件：（一）已核定實施之都市更新事</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>業計畫。(二) 擬申請徵收之土地或合法建築物清冊。(三) 協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件。</p> <p>五、直轄市、縣(市)政府依前條規定審核文件無誤,應依土地徵收條例規定計算徵收補償金額,通知實施者預繳承買價款及徵收作業相關費用。</p> <p>六、直轄市、縣(市)政府應將實施者依本條規定預繳之承買價款存入土地徵收補償費專戶處理。</p> <p>七、直轄市、縣(市)政府於實施者繳交承買價款後,應依土地徵收條例相關規定辦理徵收,並於徵收完成囑託登記後,將徵收之土地或合法建築物讓售予實施者。</p> <p>E. 解釋函 - 臺北市政府都市發展局 96 年 11 月 28 日北市都新字第 09631184900 號函,解釋條目,執行都市更新條例第 25 條之 1 應注意事項,重點摘要,第 25 條之 1 以權利變換方式實施時,應以整體更新單元進行估價作業。至於選配作業,參與協議合建者視為一選配單元,由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業。主旨:本局 96 年 11 月 22 日召開「研商研擬臺北市政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理都市更新協議合建實施者申請徵收、讓售執行應注意事項補充規定(草案)」會議紀錄。說明:一、實施者依都市更新條例第 25 條之 1 以協議合建方式實施都市更新事業,經會中討論結果,對不願參與協議合建之土地及合法建築物所有權人,以權利變換方式實施之,而其都市更新事業計畫之報核門檻應依該條規定辦理。二、有關實施者依都市更新條例第 25 條之 1 以權利變換方式實施時,應以整體更新單元進行估價作業。至於選配作</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>業，為顧及所有權人之公平性，參與協議合建者視為一選配單元，由實施者代表與其他權利變換關係人一併辦理選配作業。另申請建築執照部分，則依都市更新權利變換實施辦法相關規定辦理。惟是否適用都市更新第 46 條規定減免稅捐規定，再另案研議。三、實施者依都市更新條例第 25 條之 1 向本府申請徵收、讓售之部分，經會中討論後，對不同意協議合建者，應依都市更新條例第 25 條規定之精神，優先以權利變換方式辦理。至於徵收、讓售作業部分，咸認經討論仍有執行疑義，宜擇期再研議，俟完成後再予受理。備註：中央於 95 年 10 月 17 日發佈「直轄市、縣(市)政府依都市更新條例第二十五條之一受理申請徵收、讓售執行應注意事項」。</p>		
<p><b>3. 關河宗(代關山口、關石羔)(當事人)</b>  (1)說明：我們參與「臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新計畫案」，建地為南港段三小段 274 號、275 號、286 號三筆。另外有南港段三小段 287 及南港段三小段 288 號道路用地捐贈市府換取容積獎勵給都更實施者國泰建設，於 100 年簽捐贈同意書時未換取報償或訂立權益分配契約，希望國泰建設能主動協調分配給地主應有權益。經與國泰建設於 103 年 10 月 23 日及 103 年 11 月 2 日協調後，以換建物方式並提供分配數量價值等資料文件，我們所有道路用地地主也原則同意其所提供分配方式，國泰建設口頭承諾將於 103 年 11 月底訂定草約並於 103 年 12 月底正式訂定契約。</p>	<p><b>3-1. 實施者受任人:鄭國強</b>  (1)有關實施者承諾事項將予配合辦理。  (2)因考量個資法，部分資訊(住址、姓名)無法提供。個資以外的資料將予以提供相關權益人。  (3)今年年初與住戶的說明已有承諾，後續實施者提供之相關資料將予以註記日期等資訊。  <b>3-2. 都更處:徐幫工程師代理股長韻涵</b>  (1)有關監督的部分，後續將有權利變換計畫，亦有相關審</p>	<p>1. 合建契約部分，依內政部營建署 100 年 8 月 24 日營署更字第 1000053438 號函釋非屬審議事項，另經實施者於本次審議會說明已與道路所有權人全數協商完畢捐贈道路用地協商事宜。  2. 有關提供予陳情人之資訊與文件資料，請實施者配合辦理。  3. 另有關審議權責監督事宜，請</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>(2)主張：(1)本案都更於計畫開始時即已將南港段三小段 287 及 288 號道路用地列入計畫內經由捐贈市府以取得市府之容積獎勵，根據所提送市府都更計畫內第捌章南港段三小段 287 及 288 號道路用地依 100 年度土地公告現值*1.2 計算，其捐贈後所換取之容積獎勵之價值均已詳細計算於第拾章，國泰建設是信譽卓越公司，希望能依照承諾與持有道路用地之地主訂定契約保障其合法分配權益。(2)所有都更戶應有權要求國泰建設提供我們都更過程中我們想要了解的資料？前幾次開會都更戶要求提供相關資料，均後續無下文，希望國泰建設能提供所有都更戶想要了解的資料讓資訊透明，減少過程中不必要之誤解。(3)所有提供給都更戶之文件資料必須有國泰建設及日期等字樣以昭公信？(4)權利之分配主管機關應監督及介入？包括住戶所有合法之產權及道路用地捐贈地主之權益。(5)本案都更土地面積同意比率已達 90 %、建物面積已達 77%之大多數同意戶，為保障其合法權益，政府公權力應有所做為，否則讓少數人阻礙都更進行，犧牲大多數人權益，非常不公平。</p>	<p>議協助所有權人把關。 (2)有關不同意戶的意見，依法協助辦理。</p>	<p>相關單位依法協助辦理。</p>
<p><b>4. 賴茂富(當事人)</b> (1)關於都更之規劃，台北市政府應增加一項法令條款「政府機構得委託具公信力之單位針對建物本體是否已達危樓有拆除必要之情況。」若建物之安全性堪慮，有對住戶構成傷亡之疑慮時，應以市政府之公權</p>	<p><b>4-1 都更處：徐幫工程師代理股長韻涵</b> (1)本案有申請老舊公寓專案，涉及其他局處的審議，於都市更新審議當中並無刻意延宕。</p>	<p>1. 請相關單位依法協助辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>力介入限期都更。</p> <p>(2)現階段台北市政府置多數人之權益不顧，一昧屈就少數人為自己利益反對都更而使案件之執行延遲，令守法的老百姓挫折。建議市政府對本案能有決心與快速執行之對策。</p>	<p>(2)有關不同意戶的意見，依法協助辦理。</p>	
<p><b>5. 游林玉雲(當事人)</b></p> <p>(1)本人居住於南港區向陽路 120 巷 2 弄 21 號 3 樓，為房屋財權所有人。這棟房屋為本人年輕時胼手胝足、辛勤節儉所購置，從這裡起家，陪伴著本人及我的家人共同生活奮鬥一輩子，已經等同我的生命，是我們家生命的共同體，無法切割。</p> <p>(2)其次，這棟公寓當初建造時，用料實在，工程紮實，建築結構完整。因此，既使已三十餘年歷史，經歷多少次大小地震、颱風淹水等天災，迄今完好如初，沒有絲毫龜裂斑駁，沒有鋼筋外露，不長壁癌，強度與當今大廈不遑多讓；而基地完整方正，公設比少，坪數實在，則非當今大廈堪以比擬，實不宜也不願因都更而拆除。</p> <p>(3)再者，都市更新必須包含有人文歷史的眼光。目前市府對都市更新充滿便宜行事的粗暴作法，只要是老房子就一律拆除。殊不知這些舊公寓充滿當地居民濃郁的生活記憶與人情味、記錄著都市發展珍貴痕跡。若強制市民抹除記憶、接受冰冷、重重籬籬隔閡的大廈，這種作法既不適當也不正確。希望市政府官員多一點人文歷史的關懷眼光來看待都市更新。一念之間就足以使溫馨家園永續經營，社區人情味永存。</p>	<p><b>5-1 實施者受任人：鄭國強</b></p> <p>(1)本公司非常了解對家的感情與價值重視。</p> <p>(2)公寓屋齡已達 40 年，雖仍堪居住，但相關建築結構與內部線路亦可能老舊。都市更新精神「復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益」。故本案亦秉持此精神，為住戶塑造一個良好居住環境。</p> <p>(3)本案後續將依市府審議結果辦理。</p>	<p>請實施者依本次審議會決議辦理。</p>
<p><b>6. 財政部國有財產署北區分署(當事人)(書面意見)</b></p>	<p><b>6-1 實施者受任人：鄭國強</b></p>	<p>報告書誤植部分，請實施者配合</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>主旨：貴府為辦理國泰建設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三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，自 103 年 10 月 17 日起公告 20 日，並訂於 103 年 11 月 11 日舉辦本案聽證，本分署不克派員與會，僅提出書面意見如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>(1) 依貴府 103 年 10 月 16 日府都新字第 10332008902 號函及附件辦理。</p> <p>(2) 查旨述事業計畫案範圍內本署經管同小段 319-4 地號國有土地，使用分區為第三種住宅區，面積為 20 平方公尺，占更新單元總面積 3,016 平方公尺之比例為 0.66%，因實施方式採「權利變換」，依財政部修正發布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（以下簡稱處理原則）第 7 點第 2 項規定，本分署得於都市更新事業計畫核定後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售實施者。另依本署修正發布之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 11 點第 1 項規定，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。查上述本案國有土地處理方式業載於事業計畫書第 3-1 頁，惟尚未完整載明且有文字誤繕，請 貴府責成實施者依上開規定完整載明於事業計畫書內。</p> <p>(3) 查信託費用列屬共同負擔項目，綜觀處理原則並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰倘實施者未於事業計畫核定後申購取得，則本案國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。惟查實施者尚未依本分署上述意見完整</p>	<p>(1) 遵照 貴署意見將載明於事業計畫書內。</p> <p>(2) 依市府「事業計畫」審議結果辦理。</p> <p>(3) 本案目前為「事業計畫」審議，後續「共同負擔比」及相關權利價值，擬建議待「權利變換計畫」審議時再配合辦理。</p>	<p>辦理；共同負擔、財務計畫請實施者依 137 次及本次審議會的決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>載明，請 貴府責成實施者釐整事業計畫書內容。另查案附事業計畫書第附錄 34 頁檢附之信託報酬協議書提列之信託費用，不應包含本案國有土地信託費用，請實施者扣除並修正共同負擔提列費用。</p> <p>(4) 本案提列之外接水、電、瓦斯管線工程費用單價(7 萬 5,000 元/戶)、地籍整理費單價(2 萬元/戶)項目仍以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 42.57% 偏高而不合理，請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性。</p> <p>(5) 因財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請 貴府責成實施者修正事業計畫書內本署、本分署機關名稱(例如：第 5-3、5-10 頁、附錄 23 頁標題等內容)。</p> <p>(6) 本案國有土地比例達 0.66%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。</p>		
<p><b>7. 賴文君(當事人)</b></p> <p>(1) 事實：賴文君(闕山炎在 100 年 10 月買賣完稅後將土地所有權移轉給賴文君)、闕山石、闕石毛、(闕山論已於 102 年過世，由其配偶闕石毛繼承所有權)、闕山德、闕山口、闕山賜、闕蔡文英、闕興旺、林永昌、林永順、等十人，共同擁有臺北市南港區南港段三小段地號 287 (面積 201 平方公尺)、288 (面積 390 平方公尺) 兩筆道路用地所有權。於 97、98 年間陸續與國泰</p>	<p><b>7-1 實施者受任人：鄭國強</b></p> <p>今年 10 月 24 日及 11 月 2 日協調後，經實施者承諾將於 11 月底訂定草約，並於 12 月底正式簽訂契約。</p>	<p>1. 合建契約部分，依內政部營建署 100 年 8 月 24 日營署更字第 1000053438 號函釋非屬審議事項，另經實施者於本次審議會說明已與道路所有權人</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>建設公司討論合作臺北市南港區三小段 274 地號等 16 筆土地更新興建大樓時，國泰建設公司都承諾我們 10 人若將緊鄰的地號 287、288 兩筆道路用地納入都更範圍，將可增加獎勵容積，國泰建設公司會將所增加的獎勵容積所產生的價值或坪數與 10 位地主另行開會討論價值分配協調會。直至 100 年 11 月與國泰建設公司簽訂都市更新合作開發契約書及信託契約書時，我們 10 人也於會場詢問國泰建設公司何時開會討論道路用地價值分配協調會，國泰建設公司回答計畫送審跑程序需一段時間，不急，一定會另找時間與道路用地地主協商。當天道路用地的所有權狀也並未信託，我們秉持相信國泰建設公司是國內上市績優廠商的誠信，一直被動等國泰建設公司通知開會。時間一過 2 年，本人（賴文君）雖多次打電話向國泰建設葉翔琳先生詢問此事到底如何解決，葉翔琳先生在電話中表示公司一定會找時間開會，就此無下文。102 年選屋說明會前國泰建設公司曾寄給地主一張相當簡略粗糙，沒有計算公式、計算內容，只有金額數字的「更新後分配價值計算表」，其表中無法顯示金額數字是如何計算出來的，同時也無法顯示其金額是否已經納入道路用地之價值，本人理所當然認為道路用地價值應不包含在其中。本人對此有疑義，打電話詢問國泰建設公司，國泰建設公司都未正面回應，只說會再開會對道路用地地主說明。到了 102 年 11 月 30 日召開都市更新模擬選屋說明會時，我本人曾於會議中發言，表示無法接受簡易粗糙沒有計算公式及計算內容的「更</p>		<p>全數協商完畢捐贈道路用地協商事宜。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 有關提供予陳情人之資訊與文件資料，請實施者配合辦理。</li> <li>3. 另有關審議權責監督事宜，請相關單位依法協助辦理。</li> </ol>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>新後分配價值計算表」，並要求國泰建設公司應提供權值計算表，並應清楚揭露如何計算出個人權利價值的公式及計算內容，並獲得所有與會地主之附議，國泰建設公司也當場允諾會於日後提供，卻拖延近一年，至今仍未提供。數位道路用地地主也在會場當面詢問當時國泰建設公司與會的鄭國強經理及葉翔琳先生道路用地問題，他們還是一貫回答會另找時間開會與地主協商，並要求道路用地地主不要在本次會議公開發問有關道路用地問題。導致我們 10 位道路用地地主喪失公開發言、國泰建設公司應該公開回應，並將此事紀錄於會議紀錄的機會，造成我們 10 人權益受損。103 年 7 月 31 日國泰建設公司召開南港都更案後續處理與「預定 9 月初地主進度說明會」後續討論會議時，將「毗鄰（闕家）道路捐贈問題、容積銀行是否影響」列入討論議題，當時卻沒有通知我們 10 人全體與會，會議中國泰建設公司並無針對道路用地價值計算提出說明，也無會議記錄提供給道路用地地主，又再次使我們 10 人表達權益受損。當然，9 月初也未如期開會，問題一直被刻意多次延宕，至今日仍懸而未決。我們近日接到臺北市政府公文將於 103 年 11 月 11 日將舉辦本都更案聽證會會議通知，才知道此都更案已進入聽證會階段，國泰建設公司拖延了那麼多的時間，實為故意之行為。再者，根據聽證會內附光碟資料所揭示，我們 10 人地號 287、288 兩筆道路用地土地面積 x100 年公告現值竟高達新台幣七千多萬元（201 平方公尺 x 131000 元 + 390 平方公尺 x 131000 元 =</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>77421000 元),我認為若以 103 年的公告價值計算更遠高於此,多達新台幣九千多萬元(201 平方公尺x164000 元+390 平方公尺x164000 元=96924000 元),我認為國泰建設公司一直刻意隱瞞,不曾對我們明白且公開揭示道路用地的價值,又故意多次延宕協調,對我們 10 人的權益造成巨大損失,是明顯刻意之行為,有明顯惡意詐欺之嫌疑,國泰建設公司之誠信已蕩然無存,特此申訴。</p> <p>(2)主張:(1)國泰建設公司應於 103 年 11 月 11 日聽證會之前,盡速與我們 10 位道路用地地主召開 287、288 兩筆道路用地價值分配協調會。會中國泰公司不得藉任何藉口、理由推拖延宕地主屢次欲向國泰建設公司索取之道路用地價值計算表、更新前後價值差異計算表及價值分配表。國泰建設公司有義務、有責任詳細表列計算公式、計算內容,向道路用地地主清楚說明,雙方並將道路用地價值分配協調結果依合約方式呈現,以昭公信。(2)我們 10 位道路用地地主所分配之價值的總額,不應低於土地面積x103 年度公告現值之總額新台幣玖仟陸百玖仟貳萬肆仟元整(201 平方公尺x164000 元+390 平方公尺x164000 元=96924000 元)或按容積獎勵道路用地地主所應分配之坪數x 銷售均價之價值總額,二者從優擇一。(3)若協調不成,爭議或訴訟即將產生,此爭議所牽涉之金額非常鉅大,將近新台幣一億,影響之道路用地所有權人高達 10 人,人數很多。本人主張聽證會後,臺北市市政府都更處應暫停此案之所有後續程序,包括聽證會後將擇期舉行的</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>評議會。(4)若協調不成，本人將要求國泰建設公司與本人解除此次都市更新合作開發契約以及信託契約，國泰建設公司不得有異議。</p>		
<p><b>8. 沈志鴻(當事人)</b></p> <p>(1)主旨：本人(沈志鴻)不參加「臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業案」，復請查照。</p> <p>(2)說明：(1)復鈞府民國 103 年 10 月 16 日府都新字第 10332008902 號函。(2)本人前於民國 102 年 10 月 23 日以中研院郵局第 136 號存證信函鄭重表示「本人誓死反對國泰建設股份有限公司及臺北市政府辦理都市更新人員，利用都市更新，強行把本人最值錢的三角窗金店面，變換成最不值錢的一樓住家」。正本呈臺北市市長郝龍斌，副本呈內政部部长李鴻源、臺北市都市更新處及送國泰建設股份有限公司在案。</p> <p>(3)主旨：本人無法出席鈞府民國 103 年 11 月 11 日舉辦「擬訂臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，特提書面意見(詳如附件壹冊共 13 張)，請察照並列入會議紀錄。</p> <p>(4)說明：依照鈞府民國 103 年 10 月 16 日府都新第一 0 三三二 00 八九 0 二號函說明三辦理。並在此表示本人不參加本案都市更新。</p> <p>(5)主旨：「擬定臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫案」聽證，沈志鴻提書面意見，詳如說明。請臺北市都市更新處提出，並列入聽證會紀錄。</p> <p>(6)說明：(1)本人所有房地，坐落台北市南港區 20 米寬的興南街與 8 米寬的向陽路 120 巷 2 弄之交叉路口，此三角窗金店面(附件一計 1 張)</p>	<p><b>8-1 實施者受任人：鄭國強</b></p> <p>實施者承諾後續將和沈先生持續協商。</p>	<p>1. 請實施者與陳情人持續溝通。</p> <p>2. 若沈君於權利變換計畫時仍不同意建築設計方案，請實施者考量於合理範圍內，予以調整設計。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>的財產權益受憲法之保障，任何個人、多數人、團體、法人或政府，都不能隨意加以剝奪和侵犯，違者應受法律之制裁。今國泰建設藉都更實施者的身分，以多數同意戶意見為由，連同臺北市政府辦理都更人員，未徵求本人同意，強行通過剝奪、侵犯、損害本人三角窗金店面財產權益的都更案，雖尚未發布實施，然已使本人全家恐懼不安，快要發狂了。特再以存證信函，請求臺北市政府辦理都更人員及國泰建設懸崖勒馬，不要強行剝奪、侵犯、損害本人三角窗金店面的財產權益，不要使本人成為這個都更案的被害人，否則本人將依法追究相關法律責任，並請求民事賠償。另投訴各媒體新聞界，請社會大眾公評並主持公道。(2)本人為捍衛此三角窗金店面的財產權益，曾於民國 100 年 8 月 18 日中研院郵局第 97 號存證信函、101 年 10 月 30 日中研院郵局第 156 號存證信函、101 年 11 月 30 日中研院郵局第 179 號存證信函、102 年 1 月 18 日中研院郵局第 7 號存證信函、102 年 6 月 10 日中研院郵局第 72 號存證信函、102 年 7 月 25 日中研院郵局第 98 號存證信函等多次致主管機關臺北市都市更新處及實施者國泰建設股份有限公司，或列舉本都更案許多不合法、理、情的具體事證，表明絕對不能接受這個都更案；或堅定、鄭重表示不參加這個都更案（臺北市南港區南港段三小段 274 地號等 16 筆土地都市更新事業案）。(3)我的三角窗金店面地段不會比別人差，別人的三角窗金店面地段位於台北市內湖區陽光街 68 巷及 92 巷三角窗地段，一、二樓土地 35 坪，價值三億</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>三千零五十萬元(附件二計 1 張)，我的三角窗金店面地段，臨近南港三鐵共構車站(政府再造第二個信義計劃)，被國泰建設企圖以都更名義，變換為不臨馬路不能經營商業最不值錢的一樓住家。請問，同樣是財團，同樣要申請都更，新光人壽適用誠心誠意，足足花了三年多的時間協調，最後用優厚的價格才讓地主同意出售。反觀國泰建設，用不合法、理、情的強迫手段，剝奪、侵犯、損害地主的財產權益，使地主財產權益損失非常重大，造成地主全家恐懼不安，誓死反對到底!國泰建設可這樣吃我們的財產嗎?臺北市政府辦理都更可以這樣搞嗎?(詳如附件三計 3 張)(4)懇請台北市郝市長主持公道，不要讓國泰建設違法強行剝奪、侵犯、害本人財產的惡行得逞，不要使本人成為這個都更案的受災戶。(5)已向內政部前部長陳情並建議：懇請內政部將來修訂都市更新法規時，對於獅子大開口的釘子戶要拔除，對於吃人夠夠的建商(實施者)也要剷除。地主所有的房地是一樓三角窗金店面，都更後建商分給地主對應一樓三角窗金店面的新屋，這是天經地義的事。反之，建商如果把地主一樓三角窗金店面吃掉，分配給地主與一樓三角窗金店面不對應的一樓住家，這不是都更，這簡直是強凌弱、眾暴寡的搶劫，您說是嗎?</p> <p>(7)今天是民國 101 年 5 月 31 日星期四，現在是 下午 3 點左右，國泰建設股份有限公司派人到新北市汐止區東勢街 24 號 17 樓地主沈志鴻的住家，雙方面對面協商。今天的協商，雙方身份意見完全平等，要互相尊重對方，誰也不能強迫對方</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>接受自己的意見。今天我們和櫃公司協商，是談雙方交易的事情，不是談都市更新，因為貴公司依照都市更新法令規定做出來的結果，是我們的三角窗金店面沒有了，變成一間不臨馬路不能經營商業，最不值錢的一樓住家，造成我們的財產權益損失非常嚴重，太可怕了!所以我們多次用存證信函向臺北市都市更新處及貴公司鄭重表示，不參加這個都市更新案。既然要談交易，目的就是在追求獲利，希望你我雙方各自考量自己的利益，各自追求自己的獲利。一個成功的交易，是雙方都有很好的獲利，是雙方揪大歡喜。例如新光人壽最近以三億三千零五十萬元，買下內湖陽光街 68 巷及 92 巷三角窗一、二樓店面角地 35 坪，就是最好的例子，新光人壽還在報紙上幫地主講好話說：「這戶人家只是不願搬遷，也不想要錢，不算是釘子戶，希望外界不要打擾他們。」今天如果協商成功，你我雙方有合意，那麼我們可以配合貴公司簽同意書，反之，如果協商失敗，你我雙方沒有合意，我們當然不參加這個都市更新案，請貴公司把我們的三角窗金店面的房、地劃開，保留下來，這個我們首先要講清楚。買賣不成仁義在，聯合報民國 101 年 3 月 29 日 A3 版報導，2007 年美國西雅圖一家開發商計劃興建商業廣場，遇到不願意搬遷的梅斯菲爾德老太太，建商機補償金提高到 100 萬美金，是老太太的建物與土地價格的八倍，她都不為所動，最後建商讓步，變更設計圖，讓梅老太太的房子突兀地處在商業廣場上，後來商業廣場的資深總監和梅老太太變成好朋友。另外國內也有</p>		

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>臺南市南都戲院都更案，將蔡姓地主 22 坪土地劃開範圍保留下來，及台北市郭源益博物館被劃開保留下來等著名案例。對於商談交易，我們有三個方案提供貴公司參考：</p> <p>(1)分配給我們的一樓店面（產權坪含陽台 42.25 坪，室內坪不含陽台 28.02 坪）在三角窗並且全部面臨 20 米的興南街，店面寬要有現在店面的 1.5 倍，建材及設備要整棟大樓相同，店面內部設計要事先徵求我們的意見，並達到一般理想的大樓店面標準。另有一個接近地面層的地下坡道大停車位。</p> <p>(2)如貴公司堅持蓋純住宅大樓，必須補償我們失去三角窗金店面，所造成財產權益的重大損失。補償條件如下：分配給我們第 11 樓層產權坪含陽台 <math>42.25 \times 2 \times 1.2 = 101.4</math> 坪及兩個接近地面層的地下坡道大停車位。建材、設備、格局要與貴公司的相同。</p> <p>(3)(一、二方案產權坪 42.25 坪為基準，係依據貴公司 100.5/10 地主模擬分坪表，預計申請 68.3%+都更 46.3%+停獎 10.83%+老屋 11.1%我們這一戶應分得對應一樓的坪數，將來市政府核准容積如高於此預估值，應照核准之容積比例增加。又停車位應在分配建物對應位置之附近。(4)價構，請貴公司出價，價錢使我們感動，使我們滿意就會成交。反之，就不會成交。此外，我們製作了一張「新光人壽 3.3 億買下內湖陽光街 68 巷及 92 巷三角窗地段與本案比較表」，這張比較表僅供參考，無任何作用，現在就把他唸一遍。</p>		
<p>9. 闕君玲(代進誠機械有限公司)(當事人)</p>	<p>9-1 實施者受任人：鄭國強</p>	<p>經實施者於聽證</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
(1)27 號 1 樓更新後同樣要分回一樓。 (2)27 號後方之鐵厝地上物補償未談。	(1)建議以抽籤方式來決定，以示公平性。 (2)地上物補償依都市更新規定辦理，並納入共同負擔內。	時說明，請實施者後續予以溝通說明。
<b>10. 蔡俊池(代李蔡滿子)(當事人)</b> (1)有關道路地部分，是否納入更新單元內及稀釋原所有權人之權利？ (2)國泰建設具有所有權人及實施者之身分，希望國泰建設能拿出更有誠意的處理方案。 備註：原登記第一輪發言，經主持人同意保留發言順序至第二輪。	<b>10-1 實施者受任人：鄭國強</b> (1)道路地 11 位所有權人將不會稀釋 29 住戶的權益。 (2)本階段為事業計畫階段，俟權利變換計畫階段將予所有權人說明相關方案。	經實施者於聽證時說明，並請實施者後續加強溝通說明。

(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(第五次)臺北市大安區懷生段一小段 931 地號等 20 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 2321-5696#3028)

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)

本分署業以 98 年 7 月 31 日台財產北改字第 0980014650 號函委託交通部臺灣鐵路管理局辦理本案國有土地參與都市更新事宜，委託期間至本案更新後選配房地所有權登記為國有之日止，交通部臺灣鐵路管理局參酌本分署 103 年 2 月 27 日台財產北改字第 10300033860 號函意見，於本案都更過程中，依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。

### (二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

本案討論事項未涉本局權管。

### (三) 都市更新處

1. 實施進度請依現況進度順推核定公告期程。
2. 計畫書內常見錯別字，仍請實施者自行檢視修正。

3. 有關人民陳情意見請納入計畫書人民陳情意見回應綜理表內載明。

4. 公有土地管理機關之聽證意見，請納入計畫書內載明。

決議：

(一) 權利變換及估價部分

有關本案更新後分配面積及位置、土地及建築物分配清冊修正情形，經實施者說明後，予以同意，並請實施者將本次所提修正內容載明於報告書。

(二) 人民陳情部分：本案人民陳情內容，請實施者持續溝通協調。

(三) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由																																							
<p><b>1. 黃旭志</b></p> <p>(1) 地主黃萬才先生已過世在 104.10.13 辦理完繼承登記給黃盧喜久，在報告書上找不到？希望能寫清楚。</p> <p>(2) 地主呂清福先生已經在 104.10.19 把名下的所有權賣給楊淳然先生，謄本上信託委託人是楊淳然，跟報告書上不符，希望能寫清楚。</p> <p>(3) 抵押權變更，目前黃旭志先生的抵押權謄本上顯示為部份有抵押權部份無抵押權，跟報告書上不符，希望能寫清楚，其他是否還有抵押權變動的部分，請實施者應該再全部釐清。</p> <p>(4) 公司說後續登記作業還需要去做釐正，大概要再多半年的時間才能交屋，又說以後登記的面積跟報告書一樣，請問</p>	<p><b>1-1 實施者受任人：鍾承憲(財團法人都市更新研究發展基金會)(規劃單位)</b></p> <p>(1) 產權異動說明： 本案 104 年 9 月 15 日申請報核後，部分產權異動如下。</p> <table border="1" data-bbox="576 1032 1209 1196"> <thead> <tr> <th>原所有權人</th> <th>新所有權人</th> <th>移轉原因</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人：黃萬才)</td> <td>國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人：黃盧喜久)</td> <td>繼承(104/10/13 登記)</td> </tr> </tbody> </table> <p>依民國 104 年 10 月 28 日謄本登載資料</p> <p>(2) 他項權利轉載異動說明：(原核定版)</p> <table border="1" data-bbox="576 1357 1198 1554"> <thead> <tr> <th>所有權人</th> <th>更新後建物單元</th> <th>土地持分</th> <th>建物持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人黃旭志)</td> <td>15B2</td> <td>538/100000</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>(變更版)</p> <table border="1" data-bbox="576 1603 1198 1800"> <thead> <tr> <th>所有權人</th> <th>更新後建物單元</th> <th>土地持分</th> <th>建物持分</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人黃旭志)</td> <td rowspan="2">15B2</td> <td>79/100000</td> <td>79/538</td> </tr> <tr> <td>459/100000</td> <td>459/538</td> </tr> </tbody> </table> <p>(原核定版)</p> <table border="1" data-bbox="576 1850 1198 2094"> <thead> <tr> <th>所有權人</th> <th>更新後建物單元</th> <th>土地持分</th> <th>建物持分</th> <th>設定他項權利範圍</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>忠泰長虹股份有限公司</td> <td>23B3</td> <td>528/100000</td> <td>1/1</td> <td>全部</td> </tr> <tr> <td>忠泰長虹股</td> <td>23B5</td> <td>446/100000</td> <td>1/1</td> <td>全部</td> </tr> </tbody> </table>	原所有權人	新所有權人	移轉原因	國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人：黃萬才)	國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人：黃盧喜久)	繼承(104/10/13 登記)	所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分	國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人黃旭志)	15B2	538/100000	1/1	所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分	國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人黃旭志)	15B2	79/100000	79/538	459/100000	459/538	所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分	設定他項權利範圍	忠泰長虹股份有限公司	23B3	528/100000	1/1	全部	忠泰長虹股	23B5	446/100000	1/1	全部	<p>(1)~(3) 有關本案產權異動情形，實施者已於聽證說明，請實施者依會議決議辦理。</p> <p>(4) 有關釐正圖冊相關內容之行政作業請相關單位將依法予以協助，並辦理相關事宜。</p>
原所有權人	新所有權人	移轉原因																																							
國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人：黃萬才)	國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人：黃盧喜久)	繼承(104/10/13 登記)																																							
所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分																																						
國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人黃旭志)	15B2	538/100000	1/1																																						
所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分																																						
國泰世華商業銀行股份有限公司(委託人黃旭志)	15B2	79/100000	79/538																																						
		459/100000	459/538																																						
所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分	設定他項權利範圍																																					
忠泰長虹股份有限公司	23B3	528/100000	1/1	全部																																					
忠泰長虹股	23B5	446/100000	1/1	全部																																					

<p>既然一樣，為什麼還要釐正，要釐正什麼？既然房子都已經快要完工了，希望可以盡快交屋，政府鼓勵都更，在作業方面應該要加便民，不要浪費社會資源才對。</p>	<table border="1"> <tr> <td colspan="5">份有限公司</td> </tr> <tr> <td colspan="5">(變更版)</td> </tr> <tr> <th>所有權人</th> <th>更新後建物單元</th> <th>土地持分</th> <th>建物持分</th> <th>設定他項權利範圍</th> </tr> <tr> <td>忠泰長虹股份有限公司</td> <td>23B3</td> <td>528/100000</td> <td>1/1</td> <td>無設定</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">忠泰長虹股份有限公司</td> <td rowspan="2">23B5</td> <td>140/100000</td> <td>140/446</td> <td>無設定</td> </tr> <tr> <td>306/100000</td> <td>306/446</td> <td>設定最高限額抵押權</td> </tr> </table> <p>1-2 都更處：柯幫工程司鑑庭</p> <p>(1)有關本案釐正將依都市更新條例相關規定辦理。</p>	份有限公司					(變更版)					所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分	設定他項權利範圍	忠泰長虹股份有限公司	23B3	528/100000	1/1	無設定	忠泰長虹股份有限公司	23B5	140/100000	140/446	無設定	306/100000	306/446	設定最高限額抵押權	
份有限公司																														
(變更版)																														
所有權人	更新後建物單元	土地持分	建物持分	設定他項權利範圍																										
忠泰長虹股份有限公司	23B3	528/100000	1/1	無設定																										
忠泰長虹股份有限公司	23B5	140/100000	140/446	無設定																										
		306/100000	306/446	設定最高限額抵押權																										
<p><b>2. 財政部國有財產署北區分署</b></p> <p>(1)查本分署業以 98 年 7 月 13 日台財產北改字第 0980014650 號函委託交通部臺灣鐵路管理局辦理本案國有土地參與都市更新事宜，委託期間至本案更新後選配房地所有權登記為國有之日止，併予說明。</p> <p>(2)副本抄送交通部臺灣鐵路管理局（本案更新單元範圍內國有土地面積比例高達 8.46%，本分署前以 103 年 2 月 27 日台財產北改字第 10300033860 號函檢附類似案之意見予貴局，請參酌該意見於本案都更過程中，依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。</p>	<p>2-2 主持人：簡委員伯殷</p> <p>(1)經主持人裁示財政部國有財產署書面意見納入計畫書回應。</p>	<p>(1)~(2) 有關財政部國有財產署北區分署所提之意見，不影響本次變更權利變換計畫內容，請實施者配合納入計畫書中載明。</p>																												

(八) 同意本案變更(第五次)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。

### 三、「擬訂臺北市中正區河堤段四小段 263-19 地號等 25 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 林可睿 23215696#2954)

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)

1. 有關本案國有土地處理方式，因本案採協議合建，依照「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(以下簡稱處理原則)第 5 點規定，本分署於獲知都市更新事業採協議合建方式實施時，除依第 3 點第 3 項報經財政部核定主導辦理都市更新外，應依第 7 點規定主張以權利變換方式實施，或以讓售實施者方式處理。查本案國有土地面積 86 平方公尺，占更新單元比例 7.01%，依處理原則規定，本分署得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 27 條第 3 項第 5 款規定讓售實施者。惟倘事業計畫核定發布實施後，實施者未依上開規定申購取得國有土地，則依前述處理原則第 5 點規定國有土地仍應以權利變換方式實施。查實施者已將國有土地處理方式載明於事業計畫書中，請實施者後續依相關規定辦理。
2. 本案容積獎勵為 52.48%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性及合理性。
3. 查信託費用列屬共同負擔項目，惟國有土地不辦理信託，請排除該部分信託費用。另事業計畫書第 15-6 頁所載稅捐項目內容未納入營業稅，倘實施者未於都市更新事業計畫核定發布實施後申購取得本署經營國有土地，請實施者將土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。
4. 本案共同負擔比例為 29.05%，應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。

5. 本案國有土地比例達 7.01%，故其銷售管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且本案國有房地亦不為銷售。請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。

(二) 財政局 (公有土地管理機關)

1. 本案前經本市都市更新處以 104 年 1 月 13 日函復同意修正實施方式為協議合建並經實施者申請讓售案內市有土地，本局並已函復實施者同意依都市更新條例第 27 條及本市市有不動產參與都市更新處理原則第 10 點規定辦理讓售。惟倘於本案事業計畫公告核定後，實施者未於本局通知期限內依本府市有財產審議委員會評定價格繳足價款，視同放棄，申購保證金不予發還，案內市有土地將以權利變換方式參與更新。
2. 依提列總表規定拆除費用需於拆遷補償金額扣回，並刪除提列拆除費。本案提列之各項拆除費，請實施者刪除。

(三) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 本案經 104 年 3 月 5 日第 416 次本市都市設計及土地使用開發許可審議委員會修正通過，104 年 11 月 24 日核定在案，後續請依本市都市更新及爭議處理審議會決議辦理。
2. 屋突層高度請修正為 8.1 公尺。惟查實施者簡報第 28 頁表示屋頂裝飾物由 8 公尺修正到 6 公尺，請實施者做說明。
3. 圍牆高度請調降至 2 公尺以下。

(四) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關屋突部分，請建築師針對屋突補充相關圖說並檢討相關數值(例如：屋突 1/3 立體透空、2/3 立體構架、30%、1/8...等)，並載明於計畫書中。
2. 請檢討院落空間(包含：前院、側院、後院...等)，並載明於計畫書中。
3. 外牆裝飾性框架及柱體，請依臺北市附帶決議檢討，並載明於計畫書中。
4. 地面層金屬隔架應計入建築面積，請修正。
5. 地下室連續壁與地界線相當接近，請標示距離。
6. 請補繪圍牆立面形式，並於報告書中明確標示圍牆範圍所在，以便分辨圍牆與戶外空間之關係。
7. 地下室之圾垃儲藏室應計入容積，請修正。
8. 二樓露臺請按照台北市附帶決議檢討，並載明於計畫書中。
9. 一樓樓層高度高達 6 公尺，請實施者說明其必要性。

10. 請檢討一樓住戶住夾層規定，並載明於計畫書中。另依中央技術規則是規定 4 米 2，倘實施者想突破 4 米 2，請說明。
11. 有關一樓樓層高度，依中央技術規則檢討為 4 米 2，除非有特殊結構功能需求，亦需明確說明其必要性；倘 6 米僅在公共大廳部分，原則上只要大會討論且實施者確有其必要性，應為可以。
12. 一般設計夾層 6 米是可行，只本案為了一樓一戶設計夾層，而讓其他公共空間也拉高至 6 米，雖符合建管法令，但在審查上應考慮其必要性。
13. 有關汀洲路二段 133 巷 22 弄，經實施者說明，整個路段都在基地範圍內，得按都更自治條例第 10 條規定予以廢止。

(五) 交通局 李幹事慧

1. 有關本案自行車停放空間，實施者已說明，無意見。
2. 對於車道出入口，因本案基地東側鄰強恕中學，從一樓平面圖來看，右轉是沒有問題，但從圖 2-3 地形套繪圖可以看到強恕中學的建築物似乎有侵占到本案部分基地，會不會影響出入口右轉，請實施者說明。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

建物北側部分陽台開口距離規劃之救災活動空間水平距離超過 11 公尺，不符規定，請修正。

(七) 新工處 陳幹事家邦

本案有關更新單元北側之公有人行道區域經實施者表示將認養三年，若涉及人行道材質變更為非高壓磚之型式時則請實施者應認養十年。

(八) 財政局 徐幹事淑麗

1. 有關本案拆除費用已於補償金額內扣除，雖仍提列拆除費用，因本案採協議合建，故無意見。
2. 有關本案舊違章現金補償費用超過 96 平方公尺，因本案採協議合建，無意見。
3. 有關本案人事行政管理費、銷售管理費、共同負擔比等，因本案採協議合建，無意見。

(九) 地政局 鄭幹事益昌

有關本案估價報告書修正內容及 2 樓以上均價，實施者已修正，無意見。

(十) 游委員適銘

1. 實施者簡報第 51 頁，回應當事人李○彬提及「財政局預繳保證金」，應是

指實施者向財政局預繳保證金。

2. 有關舊違章建築部分，因本案權利變換費用約為 5 億，舊違章建築拆補費用約為 5,718 萬，而部分超過 96 平方公尺，經實施者說明係因申請△F6 獎勵，實際安置可依協議價格合約，但規定為如果情況特殊就依雙方協議，請實施者補充說明「情況特殊」。另剛請實施者補充說明特殊情況，但似乎也無特殊情況，可列可不列。倘不符合特殊情況，可以不列就不要列。
3. 有關一樓是設計為 6 米、4 米 2、或多高？而一樓每坪單價造價及房價大概為多少？請實施者說明。
4. 公有土地參與更新是依據都市更新條例第 27、28 條規定，所以不用報經議會，若公有土地管理機關可以出具同意書，好像不見得會有不同意讓售的狀況。建議本案讓售前提是實施者同意依照公有土地管理機關之讓售價格條件完成讓售。倘擔心後續公有地讓售估價是限定價格的估價，而涉及可能產生因為價格問題故公有土地管理機關不賣，實施者因需變更計畫內容無法申請建照執照之程序疑義，提請大會討論。

(十一) 邱委員世仁

1. 一樓車道旁的柱子往裡面移動，似乎有柱子偏心問題，因一樓與樓上的柱位不同，結構須注意，請實施者說明。
2. 請實施者說明一樓規劃為 6 米之必要性。
3. 在一樓的部分，除了這一戶之外，其他都是管委會的空間。一樓大部分(3/4)管委會空間是否有必要到 6 米，請實施者檢討。而且對於未來監督查核的困難度較高，請考量其必要性。

(十二) 許副主任委員阿雪

請實施者說明樹穴覆土深度。

(十三) 簡委員伯殷

1. 一樓住宅上規劃有夾層，但初步看圖，其結構似乎有誤，很有可能將來會被填滿，請實施者說明。
2. 本案現金流量表是負數，雖然本案為協議合建，仍請修正。
3. 有關本案一樓如果調成 4 米 2，則夾層面積勢必減少，減少的部分如何調整？請實施者說明。
4. 本案地下室圖面與地界線、建築線標示不清，請實施者將剖面圖、平面圖、建築線... 等尺寸標示清楚，並檢討樹穴深度，避免樹穴深度不夠影響地下開挖之情事，請實施者說明。

5. 有關人行步道之住宅入口寬度僅扣除 1 米 2，應扣除 2 米，請修正。
6. 一樓車道右轉出來地方，有強恕中學建築物在上面，故部分人行步道無法開闢，此範圍之獎勵建請扣除。

(十四) 黃委員建昌

報告書 P10-11 的圖 10-41 後側管委會空間的門四周都設計隔柵圍起來，較會產生違規使用的情形，前面(二)、(三)的部分還好，但後面(一)的部分就可能會有問題。

(十五) 詹委員勳敏

在財務計畫部分，本案係在協議合建方式實施之前提下，經大會同意提列舊違章建築補償面積超過 96 平方公尺，建請加註倘後續非協議合建方式實施，則超過 96 平方公尺部分，應予以刪除多提列之拆補費，避免後續辦理變更程序。

(十六) 張委員鈺光

1. 有關公有土地讓售事宜，倘為事業計畫核定之附帶條件，將來若實施者無法取得公有土地管理機關讓售，核定之效益是否受影響？
2. 本案是否需完成公有土地讓售事宜才能取得建照，辦理程序提請大會討論。

(十七) 臺北市都市更新處

1. 有關舊違章建築戶在處理上分為兩個部份說明：
  - (1) 實施者經由協議所爭取△F6 容積獎勵額度，皆以 96 平方公尺為上限，查本案尚符合規定。
  - (2) 倘此違章建築戶屬現金補償，而現金補償額度可依提列標準提列，原則上以 96 平方公尺為上限，但若有特殊情況則可提列更高額度。有關爭取更高額度需於審議會上討論，係因違章建築之現金補償額度可提列為共同負擔。倘大會可接受更高額度，實施者就會採稍高的額度計入共同負擔，同時也會提高共同負擔比。但查本案採協議合建方式實施，對於共同負擔比是不需檢討，以上說明並提起討論。
3. 計畫書 P. 10-4 說明舊違章建築戶數誤值，請修正。
4. 倘本案無法完成公有土地讓售，改採權利變換方式實施，因一般權變案須待權利變換計畫核定後才能申請建造執照，故本案是否必須申請讓售完成後，使得申請建造執照，另「讓售完成」是否指「完成產權登記」，以上辦理時點及認定方式提請大會討論。

決議：

(一) 本案都市更新實施方式改採協議合建，並於申請過程中取消申請容積移轉，惟查本案尚有公有土地，經實施者說明同意書取得及溝通協調情形後，予以同意，後續請依公有土地管理機關財政部國有財產署及財政局意見辦理後續讓售事宜，完成讓售之產權登記後，始得申請建造執照；倘無法完成讓售，則需辦理權利變換。

(二) 建築規劃設計部分

1. 有關本案都市設計審查結果及修正內容，經實施者說明後，請依都市設計核備內容修正計畫書相關內容。
2. 有關一樓樓層高度，請調降為 4 米 2；另有關屋突、院落空間、外牆、地下室... 等涉及建築法規檢討修正部分，請依建管處意見修正。

(三) 交通規劃設計部分

本案增設自行車停放空間於地下一樓，經實施者說明後，予以同意。

(四) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定廢止更新單元範圍內現有巷道（汀州路二段 133 巷 22 弄），免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(五) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見檢討修正。

(六) 財務計畫部分

1. 本案補償費用之合法建物原以下級單價提列、其他土地改良物原以上級單價提列，皆修正為中級提列；另本案拆除費用已於補償金額內扣除，拆除費用亦請予以刪除。
2. 本案占有他人土地之舊違章建築補償面積以雙方協議合約提列共同負擔費用(超過 96 平方公尺)，在協議合建方式實施之前提下，經大會同意提列超過 96 平方公尺，倘後續非協議合建方式實施，則超過 96 平方公尺部分，應予以刪除。
3. 本案提列人事行政管理費(4.9%)、銷售管理費(5.9%)，共同負擔比為 29.05% 之合理性及必要性，經實施者說明後，予以同意。

(七) 估價部分

本案估價報告書比較標的景觀條件、調整率等修正內容，2 樓以上均價 71.70

萬元，經實施者說明後，予以同意。另請依委員意見修正現金流量表文字內容。

#### (八) 建築容積獎勵部分

1.  $\Delta F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予193.10平方公尺 (法定容積7.00%) 之獎勵額度。
2.  $\Delta F5-1$  (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275.85平方公尺 (法定容積10.00%) 之獎勵額度。另有關更新單元北側之公有人行道區域認養事宜，請依臺北市人行道認養辦法及新工處意見辦理、簽訂認養契約。
3.  $\Delta F5-3$  (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 原提列294.57平方公尺 (法定容積10.68%) 之獎勵額度，請扣除2公尺住宅主要出入口寬度，並扣除一樓車道右側無法開闢之人行步道範圍，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.  $\Delta F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予165.51平方公尺 (法定容積6.00%) 之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「銀級」以上。
5.  $\Delta F6$  (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476.94平方公尺 (法定容積17.29%) 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。
6. 臺北好好看系列二 (北市環境更新、減少廢棄建物) 之獎勵額度，依都市設計審議確認核發獎勵68.34平方公尺 (法定容積2.48%) 為上限，若獎勵值與計畫內容所載有變動，則須辦理變更事業計畫。另請維護管理至申請建照時。

#### (九) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
1. 李瑞彬 (當事人) (1) 從報載的文林苑到龍腦戶，台北市的都更案常常因為最後的 1、2 戶地主無法	1-1 主持人：脫委員宗華 主持人裁示，實施者不回應列入會議紀錄。	有關第一點及第二點意見皆表述加速審查時程，而有關儘速辦理

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>同意而走得無比艱辛。本案地主既然都已經百分之百同意，且與實施者之間的互動與溝通良好，建請市府加速審查時程，儘速通過本案的核定程序。</p> <p>(2) 本案自 100 年啟動迄今 5 年了，臺北市迄今都更案能有百分之百同意者甚少，請主席及各位長官加速本案通過。</p>		<p>都市更新程序，建議請相關單位依法協助辦理相關程序，經大會確認。</p>
<p><b>2. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</b></p> <p>(1) 本案容積獎勵(不含容積移轉)52.48%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有人有實質受益，檢討申請</p>	<p><b>2-1 實施者受任人：周兆駿(規劃)</b></p> <p>(1) 有關國產署所需資料，會後擇期提供，另本案建築規畫消防救災均符合相關規定。</p>	<p>2.</p> <p>(1)-(3) 國產署表示容積獎勵共同負擔比、銷售管理費之意見，業經大會討論，請實施者依會議決議辦理。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(2) 本案共同負擔比例為 29.05%，應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>(3) 本案國有土地比例達 7.01%，故其銷售管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，且本案國有房地亦不為銷售。請實施者依上述為調降，以符合理性與維護公產及全民權益。</p> <p>(4) 查事業計畫書第 15-6 頁所載稅捐項目內容未納入營業稅，倘實施者未於都市更新事業計畫核定發布實施後申購取得本署經管國有土地，請實施者將土地所有權人應負擔之營業稅，納入權利變換共同負擔之提列項目，由土地所有權人共同負擔。</p>	<p>(2) 本案共同負擔費用均依標準提列。</p> <p>(3) 銷售管理費與國有土地比例無關，本案目前實施方式為協議合建。</p> <p>(4) 依指示辦理。</p>	<p>(4) 目前事業計畫書裡面沒有納入營業稅，倘實施者未於事業計畫核定實施後未能申購取得國有土地，請實施者將營業稅納入權利變換共同負擔提列項目。</p>
<p><b>3. 臺北市政府財政局(當事人)</b></p> <p>(1) 依提列總表規定拆除費用需於拆遷補償金額扣回，並刪除提列拆除費。實施者雖協議舊違章建築補償金不</p>	<p><b>3-1 實施者受任人:周兆駿(規劃)</b></p> <p>(1) 本案屬協議合建，財務計畫僅供參考性質，爰此實施者同意刪除拆除費用，但仍需俟審議後方能修正，其他改良物補償</p>	<p><b>3.</b></p> <p>(1) 有關舊違章建築補償費用、刪除拆除費用，業已提請討論，</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>代為扣除拆除費，仍請刪除提列拆除費。另其他土地改良物補償已扣除拆除費用，亦請刪除該項拆除費。</p> <p>(2)依本市都市更新自治條例第 19 條第 2 款第 6 目規定，舊違章補償面積不得超過當地樓地板面積平均水準（目前為 96m<sup>2</sup>），事業計畫 P14-7 實施者補償超過 96m<sup>2</sup>，是否符合前開規定，請貴處協助檢視。</p>	<p>費業已刪除。</p> <p><b>3-2 主持人：脫委員宗華</b> 主持人裁示，第二點意見後續由更新處協助確認。</p>	<p>請實施者依決議刪除拆除費用的部分。</p> <p>(2)有關舊違章補償面積超過 96 平方公尺，業已提起大會討論，因本案實施者採協議合建方式，同意實施者依協議合約提列超過 96 平方公尺的補償費。</p>
<p><b>4. 李瑞彬（當事人）</b></p> <p>(1)為了使本案加速通過成案，本案範圍內二筆公有土地，據本人所悉，財政局已經預繳保證金，希望主席要求國產署加速辦理預繳保證金。</p>	<p><b>4-1 主持人：脫委員宗華</b> 主持人裁示，本發言非屬主席所能辦理，意見轉請國產署參考。</p>	<p>有關預繳保證金的部分，經財政局說明係實施者已預繳保證金，請實施者後續向地主妥予說明。</p>

(十) 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。

#### 四、「擬訂臺北市中正區河堤段六小段 550 地號等 18 筆(原 16 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 馮建穎 23215696#3026)

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）

1. 本案容積獎勵(不含容積移轉)34.91%，應以適量且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。仍請實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓層高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之

總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式，俾以表示意見。亦請考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體及土地所有權人有實質受益，檢討申請容積獎勵比例之必要性與合理性。

2. 本案共同負擔比例達 42.55%，應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，並為調降共同負擔費用，以維護參與都更土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例為 1.14%，故其銷售管理費與風險管理費應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值內，以符合理性與維護全民及公產權益。又調降上述費率已有例可參循，而事實上國有地參與都更對實施者言風險確較私地低，且本案國有房地亦不為銷售，請實施者依上述方式調降，以符合理性與維護國產及全民權益。
4. 本案已提列公寓大廈管理基金(294 萬 3000 元)，故事業計畫書拾陸、管理維護計畫之住戶費用負擔及收支基準所載公共基金依每月管理費 20% 收繳，其金額達 2 年之管理費用時，得經區分所有權人會議之決議停止收繳之規定之必要性與合理性，請實施者說明，倘無必要請刪除該規定。

#### (二) 財政局 張幹事雅惠

1. 本案計算建築規劃設計費、建築相關規費及公寓大廈管理基金之法定工程造价與表 10-2 不一致，請實施者釐清後修正。
2. 後續請實施者補附信託費用契約書，並以實施信託費用計列。其餘無意見。

#### (三) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 計畫書內說明廈門街 130 巷為已開闢計畫道路，惟依計畫書 P5-11 頁現況圖所示，該巷道鄰接重慶南路處似有障礙物，請再確認該巷道是否可供救災車輛通行。
2. 計畫書 P12-3 頁圖示內仍未標示建物西面緊急進口、其替代窗戶或開口位置，請重新標示並於前述開口水平距離 11 公尺範圍內規劃救災活動空間。

#### (四) 新工處 陳幹事家邦

1. 本案更新單元南側計畫道路即廈門街 130 巷因僅單側(南側)有排水溝之設置，另 1 側(北側)是否需設置排水溝，請洽水利處表示意見，若需設置時則請實施者於產權無虞狀況下並將設計圖說送水利處審核同意後再協助設置，另因該巷道路面有修補破損現象，請實施者一併以銑刨加鋪 5CM AC 方

式予以重鋪以利改善當地環境。

2. 請實施者說明有關前揭 130 巷計畫道路順接至重慶南路三段之可行性。

(五) 交通局 李幹事慧

1. 計畫書：

11-3 頁圖 11-1 開放空間與 10-12 頁一層平面圖配置不同請修正。並請標明自行車位。

2. 交通影響評估：

(1) 請將法定機車位及獎停機車位適當區隔，出入口獨立，以利管理；並於地下一層平面圖標示停獎機車位。

(2) 請於基地內增設裝卸貨停車格位，另請檢討停車場限高是否可供裝卸貨車輛進出。

(3) 請確認基地停車場出入口自建築線退縮 2 公尺之 60 度視界範圍內是否為無障礙視線。

(4) 報告書第 5-22 頁說明停車場全數開放月租使用一節，本案停獎車位開放公眾使用建議包含臨時停車需求。

3. 有關擬增設公用停車位 26 席汽車位以爭取停車獎勵容積，依停管處「102 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地分屬於中正區第 42 交通分區，尖峰小時需供比為 0.88，需求 865 席、供給 980 席，惟扣除建物附設停車位，尚有不足 30 席。

4. 本案倘經委員合議同意給予停車獎勵，下列事項請補充說明：

(1) 申請獎勵停車增設公用停車位案件，須向停管處申請停車場營業登記證，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。

(2) 人行動線（場內及場外）均應有明確標示導引，並應落實開放民眾臨停使用。

(3) 附錄五增設公用停車位管理計畫，內容請補充（停車場告示牌、設置車位動態顯示器、管制方式、費率、收費方式及使用人員進出人行動線）。

(4) 請檢討停車場收費標準，且停車費率不得高於該行政區內本市停管處公有停車場費率。

(5) 本案申請停獎公用車位建議開放臨停使用，請增設車位顯示系統，顯示內容應包含所有開放公眾使用之小汽車及機車使用狀況剩餘車位數，並請將

停獎車位剩餘格位顯示系統之資訊依本市停管處之資料格式上傳停管處，以落實開放公眾使用。

(六) 建築管理工程處 莊幹事家維

有關廈門街 130 巷 1 弄部分，經實施者說明，因本現有巷為單向出口，且全部位於街廓範圍內，故得依都市更新條例第 10 條予以廢止。

(七) 都發局都市規劃科

1. 有關商業使用部分，原則上都更審議會通案是 1 至 4 樓，實施者提出 1 至 2 樓的部分，提請委員會討論。
2. 過去相關案例，如果沒有設足到 4 樓，提委員會討論是否酌減△F5-1 獎勵。

(八) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

1. 車道有穿越人行空間(騎樓)，車道寬度請以雙車道最小寬度設置，且車道通行鋪面請確實依照通行路徑設置與人行空間區隔。另請由騎樓起退縮一個車位緩衝空間，緩衝空間建議至少 4.5 公尺，維持行人的安全。
2. 報告書 11-13 頁，基地南側因為有高差，以坡道來處理人行道部分，其高差是否可用整段人行道處理，請再考量。
3. 另計入△F5-3 部分，以坡道方式申請是否可行，請釐清。

(九) 劉委員秀玲

目前屋頂透空格柵設計 9 米，如有經過都市設計審查，透空格柵都會要求降到 6 米，這部分建請實施者把透空格柵降到 6 米。

(十) 鄭委員淳元

1. 這個基地規劃面臨廈門街 130 巷部分是 4 米計畫道路，按照通案原則，應退縮足 8 米並跟道路順平，退縮部份不能有植栽，目前基地規劃有植栽，建議依通案原則處理。
2. 本案每戶一個汽車停車位後，停車獎勵剩 16 個車位，依過去案例，不符經營管理原則，數量應為 30 個左右，委員應予考量。
3. 交評報告書內有寫臨停，但報告書後面載明為月費，前後不一致，請修正。交評報告書內載明月費不得高於附近公有停車場收費，建議不用載明金額。
4. 交評報告書 P2-19 頁文字敘述，參照表 5-1、參照圖 5-10，其與第二章說明內容不一樣，請修正。

(十一) 何委員芳子

1. 本案如確有增設停獎車位的必要，原則應滿足一戶一車位後剩餘的才能申請停獎。
2. 本案基地是第二種商業區，容積率630%，而且商二部分所佔基地面積79.26%，大部分都在商二，當然這個區位廈門街可能商業活力沒有那麼強，如不願增加商業使用面積情況下，就只能降△F5-1，建議保留3%。
3. 本案倘實施者爭取△F5-6容積獎勵達黃金級，請實施者說明設計確實達黃金級之要求。

(十二) 簡委員伯殷

1. 停獎車位將來產權歸屬及管理問題，請說明。
2. P16-2頁，機車147部應屬誤植，請修正。
3. 實施者不申請停獎，是否可少挖1層樓，可降低共同負擔，請實施者考量。
4. 有關1樓是否可優先選擇1樓，請載明於選配原則。
5. 本案商業空間如增設4層樓，日後是否真做商業使用尚有疑義，因此商業區容積獎勵給予是否合宜，應加以考量本案基地位置之商業使用需求，如不要求作那麼多商業用途，容積獎勵應予酌減。

(十三) 張委員鈺光

1. 停獎應先滿足一戶一車位需求。
2. 有關產權歸屬及停獎只有26部汽車加上13部機車，其營運規模是否有必要，及將來營運部分是由管委會或實施者負責，請說明。
3. 本案申請綠建築獎勵達黃金級，建築設計變動大，建議請實施者盡快修正後以報告的方式，確認變更內容。

(十四) 詹委員勳敏

1. 車道應設置停等空間，不能設置於騎樓上，避免造成行人危險。
2. 請載明選配超選之比例，並載明於選配原則。
3. 本案為商業區之容積，如果不願意增加商業使用面積，建議酌減△F5-1獎勵容積。

(十五) 游委員適銘

計畫書 15-10 頁營業稅中工程費加權利變換費用漏乘 1%，請修正。

## (十六) 邱委員世仁

本案基地面臨廈門街部分土地使用分區為商業區，有其都市紋理，給予較高容積，讓建築面積可增加，所以商業使用應要鼓勵。雖然現在商業行為沒有那麼熱絡，但整體發展上還是有商業區的考量，建議酌予增加商業面積。

## (十七) 都市更新處

基地南側人行道部分應考量通行、無障礙設施，請併案檢討。

決議：

(一) 本案更新單元範圍內555地號及561地號配合都市計畫逕為分割後增加二筆土地(總面積不變)，故擬修正事業計畫案名，經實施者說明後，予以同意。

### (二) 建築規劃設計部分

1. 本案計畫範圍部分為第二種商業區，僅 1-2 樓規劃商業使用，經實施者說明後，予以同意。
2. 本案北側計畫道路現況道路水溝設置情形及是否辦理土地捐贈，請實施者依新工處意見辦理，並洽新工處與交工處相關單位確認動線銜接方式。
3. 屋頂透空格柵部分請依都市設計審議原則調降為 6 公尺，另基地南側 4 米計畫道路請依委員意見退縮補足 8 公尺，並順平處理，刪除植栽設置。

### (三) 交通停獎部分

1. 本案裝卸貨停車需求及設計、基地停車場出入口、增設自行車停放空間、增設剩餘停車格位顯示系統等及交評報告書修正情形，請依委員、幹事意見修正。
2. 本案交評報告書應修正內容，請依委員及幹事意見修正。本案更新後為 128 戶，實設汽車停車位為 144 輛(含停獎車位 26 輛)、機車位 147 輛(含停獎車位 13 輛)之合理性及地下室開挖 6 層樓(開挖率 75.66%)之必要性，經實施者表示不申請停車獎勵同意維持地下開挖 6 層，並於車道退縮約 1 車位之停等空間，內容並依委員、幹事意見修正後，再提會報告。

(四) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(廈門路130巷1弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

### (五) 消防救災部分

本案消防救災空間規劃部分，請依消防局意見修正。

## (六) 財務計畫部分

1. 本案拆遷補償費及建材設備檢討修正情形，各項管理費用打九折提列(人事行政管理費 4.5%、銷售管理費 5.4%、風險管理費 10.35%)，共同負擔比 42.55%，經實施者說明後，予以同意，財務計畫其餘部分請依財政局意見修正。

## (七) 選配原則及估價部分

1. 選配原則請依委員意見修正補充 1 樓得優先選配 1 樓及選配單元價值相關文字內容。
2. 核算綠建築保證金之總產權面積及估價報告書有關比較價格、調整率、收益資本化率等修正情形，2 樓以上平均單價 64.64 萬/坪，經實施者說明後，予以同意。

(八) 本案同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止更新單元範圍內現有巷道(廈門路130巷1弄)，免依本市現有巷道廢止或改道有關規定辦理。

(九) 人民陳情部分：本案尚有13位土地所有權人及14位合法建築物所有權人尚未同意參與更新及陳情意見之溝通協調情形，仍請實施者溝通協調。

## (十) 建築容積獎勵部分

1.  $\triangle F3$  (更新時程之獎勵容積) 同意給予**549.92**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) 原提列510.6平方公尺(法定容積6.5%)，因商業空間僅設置2層樓，未符合土管精神，予以酌降獎勵容積3.5%，同意給予235.68平方公尺(法定容積3%)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) 原提列634.45平方公尺(法定容積8.08%)，請扣除緩衝空間3.5公尺通道後，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.  $\triangle F5-5$  (更新基地規模之獎勵容積) 同意給予186.55平方公尺(法定容積2.37%)之獎勵額度。
5.  $\triangle F5-6$  (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 原提列471.36平方公尺(法定容積6%)，實施者表示爭取黃金級容積獎勵，同意實施者由銀級調整為黃金級，同意給予628.48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日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管

理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

6. 增設室內公用停車空間之獎勵額度，實施者表示不申請，同意予以刪除。

(十一) 本案建築設計樓高減少一樓層及容積獎勵調整，涉及財務計畫、估價報告二樓以上均價等議題，請實施者依委員及幹事意見修正後，併同聽證紀錄再提會報告。

## 五、「擬訂臺北市大安區仁愛段六小段 418-1 地號等 5 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 柯鑑庭 2321-5696#3028）

討論發言要點：

(一) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

依圖 12-1 頁所示，規劃之救災活動空間邊緣側有排水溝，一般排水溝無法承受雲梯消防車操作時腳架之荷重，應避開或予以補強，並由專業技師簽證認可，確認活動空間範圍內能承受本市現有最重雲梯消防車之 1.5 倍總重量（即 75 噸）。

(一) 交通局 李幹事慧

### 1. 計畫書

(1) 停車場出入口鋪面材質與顏色應與人行道區隔，請於車道出入口近道路處增設安全設施及出車警示燈位置應已可使道路人行道上人車清楚察覺，用已提升基地車輛進出視距，車道與兩側人行道高程請以齊平無高差方式處理。11-15 頁鋪面圖請修正。

(2) 第 16 章管理維護計畫內請註明：「本案所有權人及相關使用人應於基地內部空間自行滿足停車需求及完成裝卸貨，不得要求開放基地路邊開放停車或裝卸貨，以免影響外部交通」。

### 2. 交通影響評估

(1) 請於報告書審查及修正意見對照表，以利檢視。

(2) 本案含停獎案，請增加基地周邊 300 公尺為評估範圍。

(3) 請補充基地周邊申請中、近期核備、近期取得建照、使照且申請停獎之建案，併同檢視基地周邊未來停車供需變化。

- (4) 有關擬增設公用停車位 49 席汽車位以爭取停車獎勵容積，依停管處「102 年度臺北市汽機車停車供需調查」報告，本基地分屬於大安區第 6 交通分區，尖峰小時需供比為 0.99，需求 982 席、供給 989 席，惟扣除建物附設停車位，尚有不足 67 席。

3. 本案倘經委員合議同意給予停車獎勵，下列事項請補充說明：

- (1) 申請獎勵停車增設公用停車位案件，須向停管處申請停車場營業登記證，相關設施要由建商或管委會維護正常運作。
- (2) 人行動線（場內及場外）均應有明確標示導引，並應落實開放民眾臨停使用。請說明停獎車位用戶規劃於基地南側退縮人行空間非屬計畫道路範圍，是否有未完全開放之虞。
- (3) 增設公用停車位管理計畫，內容應含（停車場告示牌、設置車位動態顯示器、管制方式、費率、收費方式及使用人員進出人行動線）。
- (4) 請檢討停車場收費標準，且停車費率不得高於該行政區內本市停管處公有停車場費率。
- (5) 本案申請停獎公用車位建議開放臨停使用，請增設車位顯示系統，顯示內容應包含所有開放公眾使用之小汽車及機車使用狀況剩餘車位數，並請將停獎車位剩餘格位顯示系統之資訊依本市停管處之資料格式上傳停管處，以落實開放公眾使用。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成

排氣口設置仍請加強說明，以不影響行人使用人行道為宜。

(三) 本案因委員人數未達法定門檻，請再提審議會討論。

柒、散會(12 時 30 分)