

正本

檔 號：

保存年限：

換請公告周知。

謝孟亭 110.7.1

王敏

2021.07.06

臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國110年6月9日

發文字號：府都新字第1106011563號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：更正會議紀錄1份

地址：臺北市中山區南京東路三段
168號17樓

承辦人：廖翊君

電話：02-27815696轉3083

電子信箱：ur00842@mail.taipei.gov.
tw

主旨：更正本府110年5月3日臺北市都市更新爭議處理審議會第472次會議紀錄，請查照。

說明：

- 一、依本府110年5月19日府都新字第1106010512號函續辦(諒達)及本市都市更新及爭議處理審議會第396次會議紀錄附帶決議辦理。
- 二、修正討論提案四「擬訂臺北市中山區長春段一小段172-6地號等14筆土地都市更新權利變換計畫案」黃嫩雲委員意見部分：「1.本案土開法造價是RC結構17萬元/坪、...二樓以上19.08萬元/坪，似乎不符合邏輯，再請估價師補充說明。」，更正為「1.本案更新前土開法規劃造價是RC結構17萬元/坪、...二樓以上90.06萬元/坪，似乎不符合邏輯，再請估價師補充說明。」，其餘內容不變。
- 三、旨揭更正會議紀錄詳附件，其餘依本府110年5月19日府都新字第1106010512號函內容辦理。

正本：臺北市政府都市發展局 黃一平召集人、臺北市政府都市發展局 方定安副召集人、臺北市都市更新處 陳信良副召集人、臺北市政府財政局 林昆華委員、臺北市政府地政局 黃嫩雲委員、臺北市政府交通局 楊欽文委員、臺北市建築管理工程處 羅文明委員、臺北市都市計畫委員會 劉秀玲委員、臺北市政府法務局 宋慶珍委員、臺北市政府消防局 許志敏委員、林秋綿委員、遲維新委員、蕭麗敏委員、鄭淳元委員、黃志弘委員、唐惠群委員、何芳子委員、簡伯殷委員、鄭凱文委員、簡裕榮委員、林光彥委員、謝慧鶯委員、簡文彥委員、臺北市都市更新處 陳建華執行秘書、臺北市都市更新處 簡瑟芳執行秘書、臺北市政府財政局 黃于珊幹事、臺北

市政府地政局 徐子偉幹事、臺北市政府交通局 吳瑄俞幹事、臺北市政府社會局 白善印幹事、臺北市政府文化局 蔡佩欣幹事、臺北市政府文化局 江彩禎幹事、臺北市建築管理工程處 甘子楠幹事、臺北市政府工務局新建工程處 丁仲仁幹事、臺北市政府法務局 董孟好編審、臺北市政府消防局 蔡長銘幹事、臺北市政府都市發展局 涂之詠幹事、臺北市政府都市發展局 謝佩珊幹事、臺北市政府政風處、臺北市政府都市發展局 江中信幹事、臺北市都市更新處 陳品先幹事、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、王汝槐、王儷珍、王鶯娟、王鶯娟*、何信凱、李政聲、李黃春美、板信商業銀行股份有限公司、林晉嘉、陳俊成、陳紘騏、黃周麗玉、鄧永平、鄧永平*、彰化商業銀行股份有限公司、林志成、江秋如、台北富邦商業銀行股份有限公司、鄧珮玲、鄧珮玲*、楊仁欽、臺北市中山區公所、臺北市中山區龍洲里辦公處、臺北市稅捐稽徵處、基寶建設股份有限公司、殷瑋建築師事務所、誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所、元宏不動產估價師聯合事務所、文山不動產估價師事務所、弘傑城市開發股份有限公司

副本：臺北市都市更新處更新事業科

市長柯文哲



本案依分層負責規定授權人員決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 472 次會議紀錄

110 年 5 月 19 日府都新字第 1106010512 號

壹、時間：民國 110 年 5 月 3 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：黃一平召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市文山區興泰段二小段 266 地號等 5 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 梁育甄 02-2781-5696 轉 3069）

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）

有關本案就變更實施者及設計辦理進度與預計重新辦理第三次公展期限等提請討論事項，本分署原則尊重審議結果。

（二）財政局 許珍妮幹事（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

（三）地政局 洪于佩幹事（書面意見）

未涉本局協審事項，無意見。

（四）交通局 洪瑜敏幹事（陳體峻代）（書面意見）

本案變更實施者部分，本局無意見；另依後續公展及相關程序協助審查。

（五）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案未檢附消防車輛救災動線及活動空間相關圖說，經檢視來文所附會議資料，本案係討論變更實施者、變更設計辦理進度及重新辦理公展期限，未涉本局權管，本局無意見。

（六）文化局 江彩禎幹事（書面意見）

依臺北市樹木保護自治條例規定，本市受保護樹木採現地量測方式認定；本市轄區內各該工程之建設開發者，應自行派遣專業人員量測施工全區內喬木資料並簽證負責。

本案依現況照片基地範圍內仍有樹木，請開發單位逐一量測，並將樹籍資料(含樹種、樹胸徑、胸圍、樹高、照片、樹木分佈位置圖)造冊函送文化局，以確認是否有已達臺北市樹木保護自治條例」認定標準之樹木。

本市相關法規及樹木量測方法等，請上網參閱『臺北市政府文化局網站-受保護樹木-相關法令與檔案下載。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事 (書面意見)

本案無提供實體事業計畫書或電子檔，爰本科無法給予實質審查意見，請依本市土地使用分區管制自治條例覈實檢討建蔽率、容積率、院落、高度比、停車位等相關規定。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

本案主要係變更實施者，且本次會議未提供完整圖說，無法提供意見。

(九) 劉秀玲委員

本案預計辦理變更實施者，請說明目前事業計畫同意書簽署比例。

(十) 遲維新委員

1. 請說明本次變更實施者主要原因。
2. 請說明本次變更實施者與變更建築設計是否有直接關聯。
3. 本案申請老舊公寓專案，業於105年召開可行性研商會議完竣，惟目前房價與當時差異甚大，請說明是否有重新評估獎勵值。
4. 本次變更設計規劃擬捐贈公益設施，請說明為本府要求或已確認受贈機關。

(十一) 謝慧鶯委員

1. 本案報核時以趕老舊公寓專案送件期限致建築規劃設計不完整，惟104年報核至今有關地下室原容積之問題仍未解決，目前變更建築設計圖面未規劃地下室容積，前已申請兩次展延(各6個月)，倘再次給予展延六個月，是否足以使本案續行，請實施者說明。
2. 本案擬變更實施者且建築設計及獎勵值皆有調整，建議再次辦理自辦公聽會。

(十二) 陳信良副召集人

1. 本案105年12月20日召開都市更新幹事會，109年4月16日細部計畫公告，105年至今無任何進度，請實施者說明已申請兩次展延(各6個月)，卻仍無

法讓本案能續行推動之原因。

2. 考量本案申請老舊公寓專案，若實施者願意更積極推動本案，建議可同意展延六個月，惟實施者擬申請捐贈公益設施之獎勵，應於公展前確定受贈機關，並確實與所有權人溝通建築規劃設計，及簽署變更實施者後事業計畫同意書，簽署時應向所有權人清楚說明共同負擔比率。
3. 有關本案申請展延6個月，逾期可否再延期3個月一事，請實施者先以展延6個月為原則。

(十三) 都市更新處

1. 經實施者說明本案擬申請展延6個月，必要時可再展延3個月，提請大會討論六個月過後是否得再展延3個月？
2. 後續公展是否簽署新版事業計畫同意書，請實施者說明。

實施者說明及回應：

- (一) 本案於109年10月完成變更實施者公證，110年1月確認本案需提請大會審議確認後續程序，故尚未正式向所有權人提出自提修正的說明並徵求同意書。而原實施者已向地主說明後續將由聯勤建設賡續推動，並已逾73%的門牌戶簽署續行審議聯署書且同意更換實施者。
- (二) 原實施者因營運計畫問題，而無法續行，為保障地主相關權益，故找尋更具經驗之聯勤建設接手本案擔任實施者，並由新團隊因應本案的課題調整建築規劃。
- (三) 目前程序僅有變更都市計畫已完成，因本案為老舊公寓專案，房價及共同負擔比例的連動均會影響可申請的獎勵值，故目前係以貼近市價計算相關數值，避免與後續權利變換階段差距過大，而大幅影響容積量體及後續權利變換階段的穩定性。
- (四) 目前獎勵值規劃係以爭取「老舊公寓專案一坪換一坪」的最高獎勵值為原則，並經里長反映當地社區需求後，新增規劃捐贈公益設施獎勵，後續將依相關規定徵求接管機關。
- (五) 本案過去因辛亥路店面整合、協闢道路及部分棟別地下室容積等課題處理，需耗費大量溝通時間造成推動進度延宕，後因原實施者營運計畫問題，衍生社區所有權人的疑慮，無法再有效推動本案，故洽尋新的實施者讓本案能夠續行，避免喪失適用「老舊公寓」的機會。聯勤建設待今日審議會確認後續程序後，已預排六月下旬前召開地主說明會，正式向地主收取變更實施者同意書。

- (六) 聯勤建設已研擬地下室規劃容積之方案，惟圖面及財務計畫的連動尚未完成檢討定案，故未於本次會議簡報中提出說明。目前係朝向規劃地下室容積，估價才能透過個別因素調整，儘量滿足所有權人一坪換一坪之條件。
- (七) 本案採事權計畫分送，後續依108年1月30日都更條例修正公告前之法令規定辦理，全案的共同負擔比例將於說明會上向地主說明，並徵求變更實施者同意書達門檻後，將申請重行公展續行相關程序。

決議：

- (一) 本案係於程序中變更實施者及自提修正計畫內容，應重新辦理自辦公聽會及簽署變更實施者後事業計畫同意書，並應向所有權人清楚說明共同負擔比率，且應於公展前確定公益設施受贈機關。
- (二) 本案申請老舊公寓專案，考量因變更實施者，需調整建築規劃設計及重新簽署事業計畫同意書，爰同意展期自收受會議紀錄起6個月，期本案順利推動。

二、「擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 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 02-2781-5696 轉 3062）

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）
有關本案就廢巷改道部分及建築容積獎勵部分提請討論事項，本分署原則尊重審議結果。
- (二) 財政局 黃于珊幹事（書面意見）
本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。
- (三) 地政局 洪于佩幹事（書面意見）
未涉本局協審事項，無意見。
- (四) 交通局 吳瑄俞幹事（陳昇陽技士代）（書面意見）
現有巷改道倘不影響鄰地進出通行，則本局無意見。
- (五) 消防局 廖家銘幹事（書面意見）
本案未檢附消防車輛救災動線及活動空間相關圖說，經檢視來文所附會議資料，本案係討論廢巷改道及建築容積獎勵，未涉本局權管，本局無意見。
- (六) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事（書面意見）
本案既經第472次都市更新及爭議處理審議會大會修正後通過，本次提請大

會討論事項(廢巷改道、建築容積獎勵)無涉本科業務，爰本科無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事 (書面意見)

有關本次提會主要係涉及現有巷道之廢巷改道議題，尚無意見。

(八) 建築管理工程處 王光宇幹事

有關申請單位說明範圍內現有巷申請廢巷及改道事宜，依臺北市都市更新自治條例第10條規定申請，本處無意見。

(九) 劉秀玲委員

有關陳情人所陳(95、96地號)後門緊鄰建築基地，經檢視簡報圖面，該處並無空地，是否影響逃生動線，請實施者說明。

(十) 唐惠群委員

依本次所提廢巷改道內容調整後，檢視人行步道獎勵，扣除現有巷維持通行出入部分面積與簡報所述△F5-3容積獎勵減少2平方公尺，數值似有出入，是否有調整人行步道，請實施者說明。

(十一) 鄭淳元委員

提醒實施者，依近期審議會討論情形，本案設置裝卸位及無障礙車位應列入公共設施且不得銷售，並納入住戶管理規約，後續請實施者配合檢討修正。

(十二) 林光彥委員

認同實施者因考量鄰地通行使用，檢討修正相關內容，本次修正後人行步道獎勵面積減少，配置上如何調整，請實施者說明。

實施者說明及回應：

(一) 陳情人陳君為鄰地95至98地號所有權人，於105年時因陳情人表明不同意參與更新，故將其排除於單元外(原102年核准更新單元為83地號等24筆土地)，重新申請自行劃定更新單元；本次所提之廢巷改道內容，西側現有巷部分位移維持通行，以確保該住戶後門將來可對外通行至南北側計畫道路，並不影響其緊急逃生避難使用；另後續於申請建造執照、施工階段，依五大管線、施工計畫等相關規定辦理。

(二) 陳情人陳君所陳部分，為太原路131號角地地主，為兄弟2人持分共有，本案於整合階段，陳先生表達考量更新後需配合退縮留設人行步道達4公尺，店面面寬將會大幅縮減，故對參與都更尚有保留；因太原路133巷共有4個都

更案執行，更新處於106年召開景觀規劃研商會議，以及基地內於太原路133巷有3戶列冊建物需原地立面保存，故同意本案北側退縮2公尺人行步道，因此對店面的縮減影響較小亦符合營運所需；惟因現址目前經營咖啡館，故家族第二代有繼續讓老屋活化使用的聲音，並於4月將相關意見反應給實施者，因現階段為事業計畫，實施者後續將會持續與陳情人溝通協調。

- (三) 有關陳情人(95、96地號)所陳意見，本案西側現有巷部分位移維持通行，以確保該住戶後門將來可對外通行至南北側計畫道路，並不影響其緊急逃生避難使用。
- (四) 人行步道獎勵部分，原北側人行步道部分，因配合列冊建物立面保存，僅以退縮2公尺部分申請，本次檢討後依實際留設之寬度2.4625公尺核實計算，故人行步道獎勵面積較第427次審議會減少2平方公尺。
- (五) 有關鄭委員所提意見，裝卸位及無障礙車位管理後續於相關規約中載明，後續權利變換計畫階段估價時，亦不計入車位銷售計算。
- (六) 人行步道獎勵面積減少後，因面積調整不大，於B棟1樓牆面線檢討調整。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 廢巷改道部分

本案更新單元範圍內橫向部分及西側現有巷部分位移改道，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意依臺北市都市更新自治條例第10條規定廢止及改道。

(三) 交通規劃部分

有關本案設置裝卸車位及無障礙車位列入公共設施部分，經實施者說明將納入住戶規約及不納入銷售，並經審議會討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 業經第427次審議會同意給予840.45平方公尺 (法定容積7%) 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) 業經第427次審議會同意給予648.35平方公尺 (法定容積5.4%) 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) 前業經第427次審議會同意給予309.89平方公尺,因調整廢巷變更為改道,原則同意給予307.89平方公尺(法定容積2.56%)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。酌減部分,經實施者說明於B棟1樓牆面線檢討調整,並經審議會討論後,予以同意。
4. △F5-4 (保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積) 業經第427次審議會同意給予 148.41 平方公尺(法定容積 1.24%)之獎勵額度;後續保存維護所需經費若有調整,實施者應辦理變更都市更新事業計畫。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 業經第427次審議會同意給予960.51平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度,並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用,惟不得納入本案共同負擔費用提列;另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(五) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過,請實施者收受會議紀錄起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。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、「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段 771 地號等 27 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 02-2781-5696 轉 3081)

討論發言要點:

(一) 本案討論前,唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定,自行離席迴避。

(二) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

本分署前以110年1月14日台財產北改字第11050000730號函就行政院農業委員會農田水利署改制及表10-1、表10-2權利價值有異請實施者釐正,惟本次審議會版仍未修正,請貴府責成實施者修正。另權利價值958萬0,623元,較權利變換小組會議時下修37萬1,960元,請實施者檢討修正。

(三) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 權利變換計畫第8-7、8-8頁及10-2頁,現地安置戶應安置面積價值10,204,411元(未扣除拆除費用)與第6-1頁表6-2,占有他人土地舊違章建築戶應安置價值10,196,344元(已扣除拆除費用)不一致,爰現地安置戶應安置面積價值是否應扣除拆除費用,請實施者說明。

2. 本案財務計畫以100年1月提列總表規定辦理，僅營業稅費用依107年提列總表算式計算。為維地主權益，營業稅應依100年提列總表規定計算，請實施者修正。
3. 案內本局經管市有土地參與權利變換將依更新後應分配權利變換價值領取權利金，請實施者依聽證意見之答覆於權利變換計畫中載明應分配權利金時間點。
4. 有關景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書第75、76頁，合併前各筆土地價值推估，坵塊A之商效調整率為10%。相較於第61、83頁，勘估標的（使用分區為住三及住三之二）與比較標的二（使用分區為商四（原商三））之商業效益個別因素調整率僅-2%，坵塊A之商效調整率似偏高一節，請實施者說明並請本府地政局表示意見後提請審議。

（四）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

1. 本案不動產估價費用以合約金額提列2,150,000元、地籍整理費每戶以29,000元提列，高於事業計畫確立之計算基準，並與一般審議案例不符，請實施者說明後，提請審議。
2. 本案信託管理費用，請依規定按實際合約金額50%提列並檢附合約影本佐證。
3. 表10-3所載實施者應分配權利價值為1,669,009,588元，與表8-1共同負擔費用扣除現地安置戶應繳價金後之金額1,653,790,390元不一致，請實施者釐清修正；另計算銷售管理費之「實施者實際獲配之單元及車位總價值」1,754,501,506元，依規定應不包含實施者繼受不願或不能參與分配之價值，併請釐清修正。
4. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋；本案財務計畫依100年總表提列相關費用，僅營業稅依107年版算式提列，為維地主權益，是否已依110年1月15日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理及是否修正營業稅以100年總表規定計算，請實施者說明後，提請審議。
5. 其餘109年8月25日幹事及權變小組審查會議所提意見，實施者已說明或修正。

（五）地政局 洪于佩幹事（書面意見）

1. 前次幹事意見5，更新後1樓住宅價格以住宅比準戶價格為基礎，並以樓效比106%推算之合理性部分，經檢視同坐落泰順街62巷，屋齡14年的師大國風社區，109年住宅1樓實價登錄交易價格達123.29萬元/坪，本案更新後1樓住宅單價僅107-108萬元/坪，及估價師回應之合理價格區間100-110萬元/坪，似

有偏低，請估價師說明後提大會討論。

2. 前次幹事意見10，更新後店面、住宅價格未合理反映建材等對於房價影響部分，估價師僅就比較案例五微幅調整，惟經檢視本案每建坪造價(含特殊造價)超過21萬元/坪，建材等級應優於周邊巷內華廈，如鄰近馥裕軒社區屋齡9年，106年3樓成交價達101.38萬元/坪，本案更新後2-6層建坪價僅約92至99萬元/坪，似仍偏低，請估價師說明後提大會討論。
3. 共同負擔比部分，請實施者說明後逕提大會討論。

(六) 交通局 洪瑜敏幹事(陳體峻代)(書面意見)

本案提起討論事項，無涉本局，無意見。

(七) 消防局 廖家銘幹事(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，本局無意見。

(八) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(洪鈺翔代)(書面意見)

本科無意見。

(九) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案係權利變換計畫案，尚無意見。

(十) 簡文彥委員

現地安置應繳納差額價金為何有所差異，請釐清。

(十一) 簡裕榮委員

因本案係依100年1月20日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，建議地籍整理費仍維持以每戶20,000元提列。

(十二) 蕭麗敏委員

1. 一樓住家部分，估價師回應基地附近巷內新成屋地面房型價格約100萬至110萬，最後評估結果是2戶新成屋價值低於100萬，與估價師說明不一致，建議再檢視。
2. 估價報告P.198，C棟戶別4之機電設備空間應為公設，為何有單獨編戶別及估價，選配結果亦無機電設備空間戶別，請實施者說明。
3. 更新後地面層包含住宅及商業單元是否有約定專用情形，如有，請提供相關資料予三家估價師，並調整其更新後價值。

(十三) 遲維新委員

1. P. 195更新後1樓住家樓層效用比為106%與一般審議案略有不同，一樓價格偏低，請舉證相關資料並釐清。更新後一樓是否有約定專用庭院，請實施者一併釐清。
2. P. 75 土地商效調整率10%，建議估價師以土開法進行試算並於報告書內補充。
3. P. 171比較標的五建物結構修正2%、建材修正5%，一般應是建物結構修正大於建材；SRC與RC調整率2%皆有明確數字參考，制震修正調整比例大於結構，建議估價師再評估並斟酌調整。
4. P. 142，幹事會要求修正項目改以使用效益修正，請加強說明邊間效益修正內容。
5. 更新後地面層是否有約定專用情形，如有，請提供相關資料予三家估價師並作合理調整。

(十四) 林昆華委員

計畫書表10-3實施者應分配權利價值及表8-1共同負擔費用扣除現地安置戶計算金額不一致，應請更新處說明。

(十五) 黃嫩雲委員

1. 表11-3土地登記清冊，請依地號（非所有權人）填列，並於最後增列合計（第11-3頁至第11-6頁）。
2. 表11-4建物登記清冊，共有部分分為有共有部分（一）及共有部分（二）計2個公（第11-6頁至11-8頁），對照圖15-46至圖15-50各層及屋突共專有分布示意圖僅標示1個共有（第15-46頁至第15-49頁），請釐清。

(十六) 都市更新處

現地安置戶沒有提列共同負擔費用，因此沒有扣除拆除費用，現金補償部分需要扣除。

實施者說明及回應：

- (一) 本案僅餘一名公同共有人尚未簽署選屋申請書，後續俟五名公同共有人達成選屋共識後，實施者將協助調整選屋結果。
- (二) 農田水利會改制一事及其權利價值誤植部分，將配合審議會審議結果一併修正。
- (三) 有關財政局提到違章建築物安置費用計算，因參照臺北市都市更新審議原則

規定，2樓以上均價乘以應安置面積計算，按照審議原則規定並未扣除拆除金額，計畫書第六章是有扣除拆除費用。

- (四) 因本案係於109年12月31日前報核事業計畫，爰為保障地主權益，實施者同意營業稅改依100年的提列公式計算。
- (五) 針對國有財產署意見，權利變換價值較報核時少37萬餘元，因權利變換小組會議討論各宗土地合理性需要重新檢視，每塊土地都略為調整，臺北市財政局市有土地之權利變換價值比例從1.34%調整為1.38%，因此權利變換價值部分也會有些調整及結果；針對財政局意見，實施者評估比準地臨6公尺巷道，坵塊是臨70公尺之主要幹道，在比較法比較地是臨5公尺巷道，因此臨70公尺與臨5公尺道路的商效條件不一樣，調整率也會不一樣。
- (六) 本案不動產估價費於權變階段改依實際合約金額提列，符合臺北市共同負擔提列總表之規定。
- (七) 地籍整理費於權利變換計畫階段增列地政機關行政規費信託登記及塗銷登記代辦之費用以每戶29,000元計算，同意改依每戶20,000元提列。
- (八) 實施者允諾於權利變換計畫核定前取得受託機構之報酬約定書，並依報酬約定書所載金額之50%提列信託費用。
- (九) 有關財政局領取更新後權利金時間點，會依照完成建物第一次測量及確認權利變換應分配價值後，再發函通知財政局領取。
- (十) 表11-3土地登記清冊配合委員意見修改，改依地號順序編列。
- (十一) 共專有示意圖遵照委員意見將共有部分以不同顏色區分。
- (十二) C棟機電設備空間，依當時事業計畫審議時申請地下室原容積，故登記原所有權人室內梯自行使用，故沒有登記在公共設施範圍。
- (十三) 更新前臨辛亥路之店面(比準戶)評估價格僅約102萬/坪，泰順街62巷1樓之單價約70-80萬/坪，參酌周遭市場行情後，更新後1樓住宅評估單價107-108萬元/坪已符合周遭市場行情。另查師大國風1樓案例，在比對該棟樓上層建物測量成果圖及現況後，可發現1樓有增建庭院情形，故可理推斷該交易價格隱含增建效益。由於本次住宅單元比準戶為12樓，與一般以4樓作為比準戶之樓層不同，故1樓之樓層效用比調整率與其他案略為不同。
- (十四) 本次所選取之更新後住宅比較案例均係位於羅斯福路或辛亥路上知名社區，鄰近捷運車站，區位條件佳，其中比較案例四、六之建物結構與本案相同為SRC造，成交單價約100-110萬/坪，在考量本案基地位置及部分樓

層受高架橋影響後，本次更新後二樓以上均價約104萬/坪已符合市場情形。此外，由於本案正臨建國高架橋，故更新後部分低樓層考量高架橋影響而進行價格調整。

(十五) 一樓庭院有約定專用，後續會再重新檢視調整修正。

(十六) 本案舊違章建築戶係採現地安置方式辦理，故其應安置價值無須扣除拆除費用。

(十七) 本公司會重新檢視建物結構與建材項目間調整率之合理性、地面層約定專用情形，並將其使用效益納入更新後權利價值評估。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調整合。

(二) 財務計畫部分

1. 有關地籍整理費用增列地政機關行政規費信託登記及塗銷登記代辦之費用以每戶29,000元計算(事業計畫提列每戶20,000元)，及不動產估價費用以2,150,000元提列(事業計畫提列1,970,000元)，經實施者說明，並經審議會討論後，請依委員及幹事意見修正為每戶20,000元提列。
2. 本案財務計畫依100年1月20日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，惟營業稅依審議原則以107年提列公式計算為52,950,477元，是否改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅，經實施者說明，並經審議會討論後，改採100年版以房屋現值為基準計算營業稅。
3. 有關信託管理費本案暫以營建費用與公告現值總值(不含公有地及土銀之土地)乘以費率0.5%之50%估算，並尚未檢具信託合約(未以合約50%提列)，經實施者說明將於核定前檢附實際合約或約定報酬書，並經審議會討論後，予以同意。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案有關地面層建物未登記附屬建物，以假設補登後之建物面積估價之估價條件合理性，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案估價報告書修正情形及2樓以上平均單價調整為104.02萬/坪，共同負擔比35.96%(原事業計畫核定共同負擔比35.44%)，請依委員及幹事意見修正。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>臺灣土地銀行股份有限公司(當事人)</p> <p>(1)本更新單元緊鄰建國南北高架道路，西側為學校，周圍住宅林立，商業活動並不活絡，但景瀚估價報告書 P75,76 商效調整率項目[稍佳]調整率為 10%，經查權變小組委員等並無針對此項目提出意見，與原版本 P80 商效調整率項目[稍佳]調整率為 5%，差異甚大且無說明，請估價師說明。</p> <p>(2)本案營建費用依據 SRC 級提列，其等級及造價皆屬高級，雖估價師有於報告書 P171 在[建材]項目中針對比較標的 5 修正，但並無針對本案黃金級綠建築設計修正，請估價師予以修正並請委員協助審查其對價格合理性。</p> <p>(3)地政局幹事有提出本案事業計畫 2 樓以上房價為 101.6 萬/坪(價格日期為 106/02)，現在修正為 104.01 萬/坪(價格日期為 108/10)，但其台北市住宅價格指數漲幅約為 4.37%，信義房屋指數漲幅為 7.13%，就其目前修正結果(目前為 2.3%)，仍未反映住宅價格指數之漲幅 4.37%，請估價師依委員意見調整。</p> <p>(4)本案共同負擔比例高達 35.96%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其必要性、合理性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p>	<p>1-1 實施者受任人:吳右軍估價師</p> <p>(1)第 1 點,本案經權變小組審查後,針對更新前各宗土地個別條件重新檢討,故部分項目的調整率會與送件時不同。</p> <p>(2)建材之調整項目中,已就綠建築設計進行考量。</p> <p>(3)更新後房價係以評價基準日當時周遭交易案例進行區域因素、個別因素一一比較及調整,而非以事業計畫之二樓以上價格用價格指數調整。</p> <p>1-2 實施者受任人:邱奕達總經理</p> <p>(4)共同負擔提列項目及內容,均依照臺北市共同負擔提列基準計算,相關費用之認列,後續依審議會審議</p>	<p>(1)~(4)有關財務計畫、權利變換及估價部分,經實施者說明及審議會討論依審議決議辦理,無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
2	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1) 經查旨案範圍內同小段 789、789-1、790 地號土地業於 109 年 10 月登記為所有權人中華民國、管理機關行政院農業委員會農田水利署。經審視旨案權利變換計畫書內容，登載管理機關為臺北市瑠公農田水利會，爰請實施者修改第 4-1 頁土地所有權人名冊、權利價值表等相關內容，以符實際。</p> <p>(2) 依案附權利變換計畫所載，本署更新前現金補償金額為新台幣(下同)958 萬 0,623 元，較幹事及權利變換計畫審查小組會議時價值 995 萬 2,583 元下修 37 萬 1,960 元，爰請實施者說明並檢討。</p> <p>(3) 另表 10-1 不願或不能參與權利變換分配者現金補償額度彙總表(958 萬 0,623 元)及表 10-2 土地建築物分配清冊所載本署更新前土地權利價值(985 萬 0,623 元)有異，請實施者說明並予以釐正。</p>	<p>結果為準。</p> <p>2-1 實施者受任人:朱英迪總經理</p> <p>(1) 有關農田水利署改制乙事，本公司配合修改。</p> <p>(3) 查國產署更新前土地權利價值為 985 萬 0623 元，誤植部分本公司配合修改。</p> <p>2-2 實施者受任人:吳右軍估價師</p> <p>(2) 國產署更新前權利價值差異，是因經過權變小組就本案更新前各宗土地個別條件之調整率討論後予以檢討修正，故權值與送件版有所差異。</p>	<p>(1) 有關登記管理機關改制為行政院農業委員會農田水利署，將採納意見修正。</p> <p>(2)~(3) 財務計畫依審議決議辦理，無爭點。</p>
3	<p>臺北市政府財政局(公有土地管理機關)</p> <p>(1) 權利變換計畫第 8-8 頁及 10-2 頁，修正後共同負擔比例及土地所有權人應</p>	<p>3-1 實施者受任人:朱英迪總經理</p> <p>(1) 有關現地安置戶應安置面積</p>	<p>(1)~(4) 有關財務計畫</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	<p>分配權利價值計算式，現地安置戶應安置面積價值均未扣除拆除費用，與第 6-1 頁之 10,196,344 元不一致，請實施者修正。</p> <p>(2)權利變換費用有關營業稅提列：</p> <p>1、查財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令說明二，擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日（含）以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。並同時修正該部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，刪除第 1 點「應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額」之規定。</p> <p>2、另查本案財務計畫以 100 年提列總表規定辦理，僅營業稅費用依 107 年提列總表算式計算。為維地主權益，於財政部上開最新令釋發布後，本案營業稅應依 100 年提列總表規定計算，請實施者依審議會第 452 次會議決議通過之「財政部 109 年 9 月 14 日令後營業稅提列通案審議原則」辦理修正，並請列式說明，以利檢核。</p> <p>3、上開意見如涉相關連動數值，請實施者併同修正。</p> <p>(3)案內本局經管市有土地參與權利變換將依更新後應分配權利變換價值領取權利金，請實施者於權利變換計畫中載明應分配權利金時間點。</p> <p>(4)景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書第 75、76 頁有關合併前各筆土地價值推估，坵塊 A 之商效調整率為 10%。惟相較於第 61、83 頁，勘估標的使用分區為住三及住三之二，比較</p>	<p>價值係依照臺北市更新審議原則規定，以安置面積乘以二樓以上均價計算。</p> <p>(2)有關營業稅之計算方式後續依規定提請審議會討論，並依會議決議辦理。</p> <p>(3)遵照辦理，有關應分配權利金之發放時間點將俟完成建物第一次測量及確認應分配價值後，再行通知相關權利人領取。</p> <p>3-2 實施者受任人：吳右軍估價師</p> <p>(4)商效調整率不一致係因評估基礎不同，舉例說明坵塊 A 臨 70 公尺主要幹道，而其餘土地係臨 6 公尺巷道，報告書 P61 是比準地之比較法，比準地臨 6 公尺巷道，而</p>	<p>及估價部分，依審議決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	標的二使用分區為商四(原商三)，商業效益個別因素調整率僅-2%，坵塊 A 之商效調整率似偏高，建議調降。	P83 整宗土地比較法，須綜合考量基地前、後側商效，故商效調整率有所不同。	

(五) 同意本案都市更新權利變換計畫修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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。另涉估價修正，請於核定前請估價幹事及委員辦理書面審查。

四、「擬訂臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 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 廖翊君 02-2781-5696 轉 3073)

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)

1. 國有土地比例56.25%，本案人事行政管理費3.5%、銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達33.66%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
2. 本案領取之差額價金2,843萬8,086元已達最小分配面積1,098萬4,890元，因國有土地後續分回房地預計作為社會住宅使用，請貴府確認是否加選。
3. 依權利變換計畫書所載一樓平均單價約104萬元/坪，2樓以上90萬餘元，車位平均單價約282萬餘元，較本分署查估價格一樓平均單價約130~144萬元/坪，2樓以上平均單價約113~125萬元/坪，車位平均單價約290~350萬元/個為低，請實施者參依本分署所查價格提高更新後土地價值，以維國產及全民利益。

(二) 臺北市政府都市發展局(住宅企劃科)(公有土地管理機關)(書面意見)

有關會議資料p.44聽證紀錄，財政部國產署北區分署提及國有土地領取之差額價金已達最小分配面積(1,098萬4,890元)，爰請本府確認是否加選作社會住宅使用，並經實施者答覆後續會發函予本局是否有選配意願一事，本局尚未收到詢問加選相關來函，另考量國有土地權利價值尚未確認，爰其可分回之坪數與面積須有確認數值後依實施者來文再予評估，併予說明。

(三) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

1. 本案公共設施費用36,252,000元為捐贈土地成本，非屬工程開闢費用，不列計承攬印花稅項下，請實施者修正。
2. 本案信託管理費用以57個月提列，超過安置期間及貸款期間(皆以36個月提列)，請實施者說明後，提請審議。
3. 有關都更權利變換營業稅計算，財政部109年9月14日已有最新令釋；本案財務計畫依100年總表提列相關費用，僅營業稅依107年版算式提列，為維地主權益，是否已依110年1月15日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理及是否修正營業稅以100年總表規定計算，請實施者說明後，提請審議。
4. 其餘109年3月10日幹事及權變小組審查會議所提意見，實施者已修正。

(四) 地政局 徐子偉幹事(書面意見)

1. 誠正海峽兩岸不動產估價報告部分，前次會議意見更新後造價是否已充分反映於房價上一節，本次調整後更新後造價較更新前(合併土地開發分析)高近2萬，惟更新後2樓以上平均房價90.8萬元/坪反較更新前90.6低萬元/坪為低，更新後房價似仍有反映不足的情形，請估價師說明後提大會討論。

項目	更新前土開法規劃	更新後權利價值評估
規劃樓層數	12F/B2	15F/B3
造價	171,000 元/坪(RC)	190,824 元/坪(SRC)
2F 以上平均單價	908,000 元/坪	906,000 元/坪

2. 轉管調整及共同負擔比部分，請估價師及實施者說明後逕提大會討論。

(五) 交通局 吳瑄俞幹事(張珮甄代)(書面意見)

無涉交通議題，本局無意見。

(六) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，本局無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

本次為權利變換計畫審查，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案係權利變計畫案，尚無意見。

(九) 黃嫩雲委員

1. 本案更新前土開法規劃造價是RC結構17萬元/坪、二樓以上均價到了90.8萬

元/坪，但更新後造價提高SRC結構19萬元/坪、二樓以上90.06萬元/坪，似乎不符合邏輯，再請估價師補充說明。

2. 表11-4建物登記清冊內

(1) 共有部分權利範圍有大公及車公計2個公（第11-5頁至11-10頁），對照圖15-19至圖15-22共專用圖說僅標示1個共用部分不符（第15-21頁至第15-22頁），請釐清。

(2) 地下一層車位編號1及地下一層車位編號2是行動不便停車位不宜約定專用，現均由實施者選配登記（序號74及序號79），請調整修正為公共設施。

（十）鄭淳元委員

本案地下一層兩部無障礙車位，於權利變換計畫內是列入選配，也列入總銷，惟這兩個車位應屬大樓公共設施，並要剔除於選配及總銷，同時納入大樓維護管理及住戶管理規約中。

（十一）謝慧鶯委員

1. 本案公有土地面積很大，國產署及財政局皆希望以較低之營業稅提列，這部分也合於法令規定，建議營業稅部分請實施者再加以考量。

2. 雖然長春市場屬於傳統市場，但是對於方便性是屬於步行可及，但生活較不受影響，將其當作為價格下修的因素，以經驗法則來說，較為不合理。

3. 雖然變電所位於右下角，但變電所在外觀上也較看不出來，將其當作一個嫌惡設施來修正，下修的幅度可再斟酌。

4. 本案出入口並非由變電所方向進出，所以住家環境進出，與下面的長春市場、變電所皆位在不同方向進入。但是在離捷運站、興安公園、其他生活的方便性皆未提及，只是做價格的下修，因本案周邊成交價格並不低，請估價師再斟酌。

（十二）遲維新委員

1. 有關地政局所提意見，在幹事會時已有提出，估價師也有略微修正，但是會再提，就代表仍不合理。估價師不應僅回應已修正，應修正到具有合理性。

2. 針對更新後房價，以目前來說仍偏低。於先前審查意見，已有提及附近20、30年大樓也是位於變電所附近，成交價格也有74萬元至80萬元，而附近258巷內華爾道夫三成交價格是113萬，屋齡9年忠泰極成交價格也有88萬元。

由附近區域行情來看，目前本案房價仍有檢討空間。

3. 有關嫌惡設施內變電所部分大概修3~4%，但是鑑價結果與區域行情相比不只相差3~4%，因仍有其他原因；有關臨路遼寧街209巷現況是屬於靜巷住宅的環境，並沒有估價師所說環境雜亂的問題，因此有關估價師所述因遼寧街鄰近市場，小環境雜亂的情形，對於房價有不良的影響，與現況不盡相符，另鄰近興安國宅影響房價亦不盡然，例臨延壽國宅之改建案也都是以90萬以上價格賣出，因此鄰近國宅對於房價有壓抑之情況，仍請估價師再斟酌考量。

(十三) 蕭麗敏委員

1. 有關報告書格式，查附件內未檢附估價師證明文件、勘估標的照片、地籍圖等資料，請檢附；另於通案上不一定需要檢附謄本資料，謄本資料比較多，爰附件內容請依法令規定檢附相關資料。
2. 因附件未檢附照片，故無法確認鄰近變電所狀態，爰在嫌惡設施一項，土地修正-3%、建物修正-4%，請估價師說明修正率差異。另變電所現況為8、9樓，並非為戶外型，視覺上影響之修正率再請估價師斟酌。
3. 詳P. 67為合併前各筆土地價格修正表，其版面應為A3呈現，請再修正；因目前資料頁面不全，無法檢視合併前各筆土地價格比率，因無法確認合併前土地權值比率狀況，恐影響相關權利人之權益，請釐清。
4. 針對財政局所提更新後平均單價低於更新前土地比準部分，再請估價師詳實釐清並確認。
 - (1) 於建物規劃建材使用部分，於通案上，在更新案建材使用比較好的情況，目前僅修正1%是否足夠，請釐清。
 - (2) 總樓層修正項目，建議估價師不應採用總樓層概念，建議應以可視性或地標性質等項目檢視；P. 107比較標的23下修1%，惟在土開法部分並未做調整，有關前後邏輯性的部分，請估價師釐清。
 - (3) 休閒公設部分，很多案例都是下修2%，請估價師具體說明下修原因及理由。
 - (4) 更新後收益法部分，於P. 117租金比較案例標的32部分，估價報告書內為一層一戶，故下修3%，惟建物面積為42.99坪，應代表這社區為小規模社區，包括建材、管理維護、休閒公設等是否綜合考慮小基地比較差的條件並充分的反映勘估標的的價值，再請估價師做綜合檢視。
 - (5) 收益資本化率推估部分，P. 120調整單價表內為82~86萬元，惟依P. 108

買賣比較法總調整表內試算價格為87.5~89.7萬元皆較調查單價高，租金部分亦同，恐對於資本化率有相當大的影響，報告書須做相對應的調整及修正。

(6)P.127一樓部分有單層戶數調整1%，惟於P.126僅有6戶與2戶調整2%，請估價師一併釐清。

5. 有關地政局提及更新前土開法之90.8萬元並非為更新前價格，僅為計算土地價格時所運用之土開法，但一般計算更新前土地價格時，都是用法容進行評估。可能在結構、建材上都是採用一般通案性的狀況做比較基礎。依一般通案，更新後結構、建材都會使用的比較好。所以綜合來說，在土開法計算二樓以上均價來說，更新後應該都較略高。因此，並非是更新後價格低於更新前價格，因為更新前是回到舊公寓的價格上，惟本案評估後之結果確實不符一般通案的原則。惟主要問題應是在收益法上，有關收益資本化率推估的部分，故整個報告書的數字都有相當的檢討空間。因本案為事權分送之案件，請估價師充分檢視修正後，再提會討論。

(十四) 林光彥委員

1. 法院對於估價，基於專業立場會予以尊重。但是造成判斷瑕疵時，法院還是會進行介入，其中之一即為經驗法則。在更新案，不管工法、造價、建材基本上更新後價值應該都高於更新前價值。惟本案更新後權利價值低於更新前；如果估價師今天要做出這樣的估價結果，可能要提出相當的說明，如果將來有爭執的話，大概也很難被維持。。
2. 經實施者所提5個因素，包含嫌惡設施變電所、狹小巷道、傳統市場、規劃產品34坪以下、基地不方整，除了規劃產品34坪以下，其他4個因素同時存在於更新前及更新後，故不構成更新後權利價格低於更新前的考量之因素，惟本案規劃34坪以下之因素屬於見仁見智，依前次審議案例，因應市場行情由大坪數調整為小坪數，因於臺北市坪數大、總價高，房屋成交不易，故規劃產品為34坪以下是好是壞這部份很難界定，現實施者回應不足，不建議通過。
3. 有關本案聽證意見，序號一「本局意見如次」，請確認書面意見是否僅有三行內文或有其他意見，如有其他意見其詳實列入。

(十五) 簡裕榮委員

請問更新前之權利價值與更新後之權利價值，為何更新前較高，若沒有做修正及相當說明，不予同意。

(十六) 都市更新處

1. 實施者提及營業稅採用107年審議原則方式計算，請實施者說明是否有於聽證時向所有權人說明有關營業稅部分。
2. 本案係於110年3月22日辦理聽證，但未於聽證上說明營業稅的部分，如果實施者堅持維持107年計算方式，就須重行聽證。如依照委員意見修正為依100年提列總表方式計算，則可續行審議。

實施者說明與回應：

- (一) 本案管理費用已於事業計畫階段確認也已核定，目前為權利變換階段，還是希望維持原本事業計畫所提費率。
- (二) 有關尚有剩餘權值可選配一事，尊重公有土地意見，如果今天有通過，再以正式函文發文詢問選配意願。
- (三) 公共設施費用之捐贈土地成本不列計承攬印花稅，配合意見修正。
- (四) 本案於103年起即有辦理信託，本案仍依照原事業所載1,055,000元提列，如以目前進度估算，信託存續期間大約增加兩年，費用應為更高，建請以原事業計畫核定金額予以認列。
- (五) 本案於108年8月23日申請權變報核，目前營業稅依107年審議原則計算，認列約2,400萬元，如改採100年提列總表規定計算，營業稅費用將相較於現在提列金額低，為了案件穩定性，是否准予採用107年審議原則營業稅計算方式提列；另有關聽證時是否有向所有權人說明有關營業稅部分，因本案於聽證時，是採用答詢方式進行，當天並未有所有權人對於營業稅提出問題，故當日也未就營業稅進行說明。
- (六) 本案同意修正將營業稅依100年提列總表方式計算，另將修正地下一樓兩部無障礙車位列入大公，惟公設比將會提高；營業稅配合審查意見修正及調降，這樣地主應分配權值將會提高，本案不再重行選屋程序，提請確認。
- (七) 有關報告書補正意見及前後不一致的部分，後續配合做相關修正。
- (八) 估價報告P.43相對位置圖，可看出在整個區域較接近長春路及龍江路有幾個較為不錯的案子，包括國美華爾道夫一、二、三這部分屬於比較好的房價，但在區域條件與本案有相當大的差距，因為面臨道路兩面11米、一面是6米，而且形成一個比較高級住宅的區域。而本案除了剛所提及的嫌惡設施之外，所面臨道路為6公尺遼寧街209巷、長春路327巷，這也形成單價上的限制。且本案也接近傳統市場，現況上也較為髒亂，且面積集中在34坪以下，故扣掉公設後，在使用上也比較弱。在基地形狀上也較為不方整。故參考本案基地形狀、鄰近傳統市場及變電所，較難跟長春路沿線高級住宅相比，另價格部份也依前次審查意見調升。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案於事業計畫階段為100%同意，另捐贈基地周邊計畫道路用地203、207、210地號等3筆土地，於事業計畫核定時同意給予△F4-2容積獎勵190.18平方公尺(6.25%)，惟203地號所有權人欲撤銷捐贈同意書，請實施者持續溝通協調。

(二) 財務計畫部分

1. 本案地上15層、地下3層(工期預估應為25.5個月)，另拆遷補償費與貸款利息費皆以36個月提列，惟信託費用預估存續期間為57個月，提列1,055,000元，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案營業稅請依委員意見按100年提列總表規定計算，另營業稅配合審查意見修正及調降，地主應分配權值將會提高，本案不再重行選屋程序，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案地下一樓兩部無障礙車應列入大樓公共設施，請依委員意見取消該車位之選配。

(三) 權利變換及估價部分

1. 本案估價報告書修正情形(含轉管調整估價價值)，更新後二樓以上均價(905,557元/坪)，共同負擔比例33.66%(事業計畫核定32.01%)，請實施者依幹事及委員意見修正。
2. 有關一樓平均單價約104萬元/坪，2樓以上90萬餘元，車位平均單價約282萬餘元，較國有財產署查估價格一樓平均單價約130~144萬元/坪，2樓以上平均單價約113~125萬元/坪，車位平均單價約290~350萬元/個低，請實施者依幹事及委員意見修正。

(四) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
1	<p>臺北市府都市發展局(當事人)</p> <p>有關本案聽證會本局書面意見如次，請貴處代為宣讀：本案市有及國有土地分回房地係納作社會住宅使用。</p>	<p>1-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜總經理永奇</p> <p>遵照辦理。</p>	<p>1. 本案業已照錄本府都市發展局書面意見。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
			2. 業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理，無爭點。
2	<p>財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1). 國有土地比例56.25%，本案人事行政管理費3.5%、銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達33.66%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 本案領取之差額價金2,843萬8,086元已達最小分配面積</p> <p>(2). 1,098萬4,890元，因國有土地後續分回房地預計作為社會住宅使用，爰請貴府確認是否加選。</p> <p>(3). 依權利變換計畫書第7-2頁表7-1所載，經查一樓平均單價約104萬元/坪，2樓以上90萬餘元，車位平均單價約282萬餘元，較本分署查估價格一樓平均單價約130~144萬元/坪，2樓以上平均單價約113~125萬元/坪，車位平均單價約290~350萬元/個較低，請實施者參依本分署所查價格提高更新後土</p>	<p>2-1 實施者受任人：弘傑城市開發股份有限公司 辜總經理永奇</p> <p>(1). 本案人事行政管理費及銷售管理費均屬應負擔費用，因本案執行時間較長，希望能同意提列，未來仍尊重審議會審議結果。</p> <p>(2). 後續會發函致臺北市府都市發展局是否有選配意願，並尊重期選配意願。</p> <p>2-2 實施者受任人：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所 林金生估價師</p> <p>第3點，因為本基地較小，二面臨6米巷(長春路327及遼寧街209巷)基地條件稍差，南面臨遼寧市場稍嫌髒亂，基地南西側有電力公司變電站屬嫌惡設施，故估價時以參考當地鄰近可比較案例進行估算，再做調整得出估價報告之結果。</p>	<p>第1點意見，有關相關管理費用，業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理，無爭點。</p> <p>第2點有關後續本府都發局選配意願，無爭點。</p> <p>第3點意見，有關估價部分，業經實施者說明及審議會討論，依審議會決議辦理，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	採納或不採納理由
	地價值，以維國產及全民利益。		

- (五) 本案權利變換及估價部分，請實施者依委員及幹事意見修正後，於收受會議紀錄起1個月內檢具修正計畫書圖再提會討論。