

高雄市都市更新及爭議處理審議會第 20 次會議紀錄

壹、會議時間：107 年 12 月 6 日（星期四）上午 10 時 00 分

貳、會議地點：本府第四會議室

參、主持人：王召集人啓川

記錄：徐瑩峰

肆、出席委員：

高雄市都市更新及爭議處理審議會：

王副召集人屯電、白委員金安、陳委員信雄、劉委員曜華、何委員芳子、莊委員孟翰、顏委員炳立、陳委員玉霖、陳委員淑美、謝委員博明、陳委員世雷、劉委員中昂、陳委員志鶴(洪嘉亨代)、吳委員玉蓮

請假委員：

魏委員健宏、陳委員志宏、林委員秋綿、姚委員志明、施委員邦興

伍、列席人員：

一、高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事

都市發展局翁執行秘書浩建	翁浩建
都市發展局周幹事祐琛	周祐琛
都市發展局李幹事薇	李薇
地政局陳幹事志宏	陳志宏
消防局呂幹事佳虹	呂佳虹
工務局（工程企劃處）林廖幹事嘉宏	林廖嘉宏
工務局（建築管理處）曾幹事品杰	曾品杰
財政局楊幹事甫聖	楊甫聖
交通局王幹事威翔	（請假）
都市發展局葉幹事怡嘉	（請假）

二、申請人：

中國開發資產管理股份有限公司	林雲鵬、謝佳玲
原東聯合建築師事務所	許毓哲
財團法人都市更新研究發展基金會	董政彰、呂明曄
巨秉不動產估價師聯合事務所	李方正、李婉瑜
宏大不動產估價師聯合事務所	聶湘明
大有國際不動產估價師聯合事務所	吳帝汰

三、本案陳情人：

台灣土地銀行股份有限公司	鄭枝清、童桂妹、陳春杏、 鄭博文、涂成樞、王耀彩、 黃世萍
佳威不動產開發股份有限公司	曾華銘代
蘇佳誼	張桂貞代 王齡嬌

四、承辦單位：

都市發展局（住宅發展處）	周祐琛 徐瑩峰、柯博升 吳昱霖、陳佳琦
--------------	---------------------------

陸、承辦單位報告：

本會委員計 20 人，總應出席委員人數為 20 人，本次會議出席委員人數共計 15 人，出席委員達總委員數半數以上，符合「高雄市都市更新及爭議處理審議會設置要點」第六點之規定。

柒、審議案：

審議案一：「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」都市更新審議案

一、承辦單位報告：

本案主要爭點為部分土地及合法建物所有權人未出具都市更新同意書，且對建築規劃設計、更新後權利價值、共同負擔、容積獎勵及估價等項目提出不同意見。請申請人再具體回應，另請委員參閱會議資料提請大會討論事項等資料。

二、委員審查意見：

(一) 王召集人啓川：

1. 本案車道設於六米自強三路 285 巷側，巷弄內皆為低矮建築，請說明對巷道之交通衝擊與影響。
2. 本市綠建築自治條例已強制規定屋頂綠化，請說明本案申請都更容積獎勵屋頂綠化容積之合理性。
3. 本案申請 $\Delta F4$ 、 $\Delta F5$ 都更容積獎勵，請具體說明申請內容、符合獎勵之原因，並避免重複申請。
4. 請土地銀行說明是否願意參與本案都更，對權利價值計算有何異義，並請再評估可否出資參與本案都市更新。

(二) 王副召集人屯電：

本案捐贈道路用地屬土地銀行產權，未見估價資料，請說明如何列入更新前權利價值計算。

(三) 白委員金安（書面意見）：

1. 由於除土地銀行外，其餘地主皆以出資方式參與都市更新，為避免本案更新後土地銀行分回樓地板面積減少影響營運所需。土地銀行是否有意願參與更新請再檢視。
2. 地主出資部分另再採風險管理費用、利息等，由於更新過程出資參與及實施者協助整合並負責規劃設計等情事，兩者的風險貼水是否相同可再檢視。
3. 基於公平原則，本案部分土地所有權人出資參與更新，是否會影響土地所有權人分配權益，本案需謹慎建立處理原則，並將資訊

充分揭露，以避免紛爭及不公平情事。

4. 地主出資以後會致使實施者實際支用於本案的負擔減少，而需避免將出資金額只是「外放」，全部共同費用負擔還是由實施者給付，只是計算兩者金額及比例。
5. 本案部分地主自行出資，採計共同負擔認列方式涉及平等原則，請土地銀行評估出資參與都市更新，並回頭檢視原金管會函釋要旨。

(四) 陳委員信雄（書面意見）：

1. 本案規劃對於自強三路 285 巷側之公益及友善性考量不足，限制鄰地未來通行，且增設機車位(一樓)集中性不佳又管理困難，建議刪除增設機車位之容積獎勵。建議思考捐贈教會後方狹長土地作公共設施，爭取相關容積獎勵。
2. 本案權利人僅 4 人，卻有 1 人未同意，建請實施者再行協調獲致共識。
3. 考量本案未來將引入 130 餘戶住宅，且車輛出入集中於自強三路 285 巷（6 米），建請再補充交通影響分析。

(五) 劉委員曜華（書面意見）：

1. 本案改建後之公益性、改建之必要性顯有不足，新設計方案在商五土地興建住宅之舉實不可取。
2. 一棟 30 年建物，整建或改建宜有 30 年間老照片、起造人等過往使用別變化，為何部分閒置應充分說明，以免淪為地產競奪遊戲。
3. 建議兩造協商繼續進行，應就建築設計之進出動線、停車位與住宅戶數比例、地面層公益空間等項目調整後再議。

(六) 何委員芳子（書面意見）：

1. 本案位處舊市區，就房屋現況視之，多數空間已閒置且有結構消防安全疑慮，確有盡速實施更新之必要性。
2. 請補充擴大基地周邊現況，標示車行、人行及消防動線。

3. 本案規劃設計已依「高雄市綠建築自治條例」規定採太陽光熱發熱及垃圾處理、省水、雨水貯集回收等，顯以朝向綠建築規劃方向，故建請申請銀級可增加 6%容積獎勵。
4. 本案擬興建 29 層，後側計畫道路寬度僅 6 公尺，為減低壓迫感建請屋頂框架 9 公尺酌降 6 公尺以下。
5. 本案造價約每坪 11 萬，擬興建地上 29 樓、地下 6 樓建築，承擔極大風險，為使權利人安心，請補充具體的信託及續建機制。
6. 本案 3 位權利人採自行出資，建議土地銀行亦採自行出資，以一致參與方式避免產生疑慮。

(七) 莊委員孟翰：

1. 本案更新後二樓以上估價一坪 27 萬，請再評估。
2. 本案建議評估申請其他都更容積獎勵，提高更新後效益。
3. 本案規劃設計土地銀行持分面積必然縮小，因為新法令無法保留舊時代之原建蔽率。建議權變報告書可把土地銀行營業空間作更新前後之圖面對照。
4. ~~土地銀行所提之投報率列入搬遷費用意見，是否合理。~~
實施者所提之投報率係將搬遷費用一併列入計算，導致投報率虛增，是否合理。

(八) 顏委員炳立：

1. 請實施者說明土地銀行參與都更，但分回產權面積減少之原因。
2. 請說明本案溝通情況，請實施者再與土地銀行溝通，就相關意見逐項釐清。
- 3 本案風險管理費 12% 偏高，請量化提列內容。

(九) 陳委員玉霖（書面意見）：

1. 本案容積獎勵可否增加、更新單元有無擴張可能。
2. 建議土地銀行評估自行出資可能。
3. 本案更新成本中，營建成本佔大宗，建築設計或可考量下降樓層、

降低興建費用。

4. 請說明本案信託及續建機制。
5. 本案部分地主自行出資，請說明如何出資、如何折價抵付及分配。
6. 請說明事業計畫報告書 P15-2 頁中，安置租金計算依據。
7. 本案同意比例高、案情相對單純，風險管理費提列 12%，請再研議。
8. 本案地下二層車位估價採公設比、價格較高。請釐清是否用主建物持分比例來計算地下二層之面積，若否或可回歸用車位估價。
9. 請說明巨秉估價報告書 P35 頁，面積與規劃潛力調整率-13%、可建容積率+18%，
10. 巨秉估價報告書 P45 頁比較標的一，公設比 45% 過高，本案公設比僅 28%，請評估案例適宜性。
11. 請說明巨秉估價報告書 P53 頁，面積調整率-12%、臨路寬度-6%、商業效益-20%，差異過大。
12. 請說明巨秉估價報告書 P105 頁，更新前比較標的之維護情況。
13. 請說明巨秉估價報告書 P158 頁，車位價格是否偏低及機械停車位單價。

(十) 陳委員淑美（書面意見）：

1. 風險管理費 12% 欠缺合理性。本案地主人數少，基地面積不大，惟建築規劃地下 6 樓、地上 29 樓，工期 57 個月，增加營造成本、利息及完工續建的可能性，此牽涉權利變換後土地銀行的分配。
2. 建築規劃的合理性，宜再檢討修正，以降低興建風險。
3. 金管會鼓勵公營銀行參與都更，請土地銀行再行考量是否可以出資參與更新？更新後權利價值分配會有不同。
4. 估價報告書比較案例選取須再斟酌參考條件較相近者。更新前地下室權利價值建議用建物共有部分持有面積核實估價，目前閒置不用不構成地下室價值降低的理由。

(十一) 謝委員博明：

1. 本案高層建築、興建工期長，且未來不動產市場不確定因素多，致使風險管理費偏高。
2. 建議本案可採信託機制，降低地主疑慮。

(十二) 陳委員世雷：

1. 若增加容積和建物坪數，但工期延長或銷售不如預期，對本案無益。建議可回歸合適的建築規劃尺度。
2. 樓上均價估價 27 萬合理，但一樓估價 80 萬偏低，請再研議。
3. 本案斜對面成功五福路口有一狹長土地，於 104 年交易價格每坪 179 萬，請納入比較標的。

三、陳情人：

(一) 台灣土地銀行股份有限公司（鄭博文代）：

1. 土地銀行更新前產權面積 769 坪、更新後為 549 坪，更新前後土地銀行產權面積減少 40%。
2. 本案利潤低、承擔風險相當高，本行作為公股銀行，權益損失也影響全民利益。
3. 本行更新前權利價值比例 43.7259%，更新後持有房車比例為 15.95%，其他所有權人的比例也大幅下降。
4. 風險管理費上限 12%，本案除實施者外，部分地主自行出資，實施者資金壓力風險變小，調降風險管理費可減少兩千多萬共同負擔。其他工程造價、施工期間也請實施者說明，為何提列共同負擔。
5. 地主投資報酬率為負值，目前建築設計 29 層 RC 建築、每平方公尺造價 35,910 元，主因是三樓退縮導致消化容積時把樓層升高至 29 樓。本案共同負擔高，建議不要退縮可蓋 19 樓，成本可減少 115,057,043 元(不含管理費)。
6. 都市更新容積獎勵上限 50%，本案只申請 6.8%，實施者未盡全力申請多一點容積獎勵，少一點共同負擔下協助原有地主原地原位

置原使用面積改建，請委員鑒察。

(二) 台灣土地銀行股份有限公司（涂成樞代，書面意見）：

1. 本行為本都更案中權值比率最高者，多次向實施者表達其規劃設計不符本行需用且諸多損及本行權益之情事，惟實施者仍未尊重本行訴求亦無善盡溝通協調之責，致本行權益受損，公股權益受到損失影響全民利益，且表示請本行逕向高雄市政府陳情，而高雄市政府僅將本行意見錄案供審議參考，未獲正視，爰逐一說明如下：
2. 本案都更案之都市更新事業計劃及權利變換計劃有重大變更，於退回舉辦公開展覽、公聽會之前，不應進行審議：
 - (1) 按「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：十一、實施方式及有關費用分擔。」「都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。」都市更新條例第 21 條第 11 款、第 19 條第 3 項定有明文。
 - (2) 而「都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公開展覽、公聽會及審議：(二) 第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及合法建築物所有權人同意。」「權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：(二) 第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。」都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 1 款第 2 目、第 29 條之 1 第 1 項

第 2 款第 2 目亦規定甚詳。

- (3) 依照上開規定，都市更新計畫之變更於全體土地及合法建物所有權人同意實施方式及有關費用負擔，或是權利變換計畫之變更經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫之前提下，方得按簡化作業程序辦理，免依同法第 19 條之規定舉辦公開展覽、公聽會及審議。否則即應同法第 19 條之規定，舉辦公開展覽、公聽會，自不待言。
- (4) 本行參加「高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新」，原本召開聽證會在即。亦於日前接獲實施者提出《聽證會版》報告書，惟經本行比對之後，發現其內容與《幹事會版》迥異，且非依幹事委員意見修正，實有重大之變更，詳如下表：

	幹事會版	聽證會版	說明
財務計畫-新增 壹.四.7. 防火避難審查費	0 元	300,000 元	新增 300,000 元
財務計畫-新增 貳.六. 防火避難綜合檢討費	0 元	1,575,000 元	新增 1,575,000 元
財務計畫-修正 壹.二. 工程費用	718,813,812 元	719,142,514 元	增加 328,702 元
肆. 稅捐	16,457,878 元	20,955,802 元	增加 4,498,015 元
共同負擔總計	1,062,720,951 元	1,070,044,806 元	增加 7,323,855 元

實施者應繳納差額價金	36,603,381 元	33,400,960 元	減少 3,202,421 元
建築面積計算表-一層 容積樓地板面積	378.28 m ²	377.72 m ²	建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。
建築面積計算表-夾層 容積樓地板面積	107.90 m ²	107.93 m ²	建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。
建築面積計算表-二層 容積樓地板面積	668.58 m ²	667.98 m ²	建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。
整棟建築坪數變動，但建物權狀面積並無變動	19,080.43 m ²	19,080.77 m ²	尤其 15-29 層變動頗大

(5) 前開情形，實已構成權利變換計畫之重大變更，非僅單純之微幅調整；且本案亦僅係以高於 75% 之門檻，並非全體同意之方式通過，並不符合前述都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 1 款第 2 目、第 29 條之 1 第 1 項第 2 款第 2 目之例外規定至明。從而本案之都市更新計畫及權利變換計畫，實應依照都市更新條例第 19 條之規定，就該等變更，重新舉辦公開展覽、公聽會，在此之前，則不應召開聽證會，使符法制。否則，若於前揭程序完備前即貿然舉辦聽證會，甚至予以核定，均係顯然違反都市更新條例第 19 條所定「……送各級主管機關審議前，應……公開展覽三十日，並舉辦公聽會」之強制規定，而屬違反行政程序法第 4 條「依法行政」原則之行為，至為明灼。

3. 本件都更案之權利變換計畫實有諸多違法之處，縱加審議，甚至任令其准許，該決定亦恐遭認係違法而遭廢棄：

- (1) 按都市更新條例第 29 條第 1 項規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。」同法第 19 條第 1 項前段復規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施」，準此，本件「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱「本都更案」）將由實施者送由主管機關審議，並由主管機關為否准之決定，合先敘明。
- (2) 而審議的決定固然為主管機關之裁量權限，惟並不代表即能恣意為之。考其否准決定之性質，仍不失為一行政處分，除相關之行政法規之規定應予以遵守之外，更應受行政行為之基本法，即行政程序法之規範。
- (3) 按「行政行為應受法律及一般法律原則之拘束。」「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」「行政行為，應依下列原則為之：一、採取之方法應有助於目的之達成。二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」行政程序法第 4 條依法行政原則、第 6 條平等原則、第 7 條比例原則、第 8 條誠信原則及信賴保護原則、第 9 條客觀性義務原則、第 10 條合目的性原則分別定有明文。詳言之，行政行為之作成，除應依照法定程序之外，其內容亦應受「法律及一般法律原則之拘束」，以期實質上亦符合法律之精神。惟本件都更案之權利變換計畫實有諸多違法之處，如任令其准許，該決定亦恐遭認係違法而遭廢棄，不能不慎，爰逐一說明如下。
- (4) 本案於對於系爭建築物洗孔取樣檢驗之前，無法證明本棟有耐震不足之情形。實施者僅憑建物登記簿謄本所載建築完成日期

來判斷系爭建築物有耐震上之疑慮，足以妨害公共安全，顯然違反相關函釋之意旨，亦不符合都市更新條例第 6 條第 2 款之規範意旨。主管機關若率爾准許，則屬違反行政程序法第 4 條依法行政原則。

計畫書中指出本案自行劃定更新單元劃定評估標準符合「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者」。惟計畫書內所述顯然與事實不符，更已違法，下分述之：

- a. 本行建物現為本行營業處所使用狀況良好，每年皆投入經費維護，且通過公共及消防安全檢查。
- b. 依「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」顯示，加強磚造之建物耐用年數為 50 年，鋼筋混凝土造之建物耐用年數為 60 年。本更新單元內合法建築物為鋼筋混凝土造及磚造建築物，屋齡為 33 年，本建築物於符合上開耐用年數範圍內，無立即傾頹或朽壞之虞。
- c. 建築物之耐震能力因期施工品質、建築年限、維護管理使用等因素有所不同，應待建築師、結構技師等鑑定並簽證，始能認定是否符合現行耐震標準，有內政部營建署 100 年 8 月 11 日營署更字第 10029130903 號函明揭斯旨。本案實施者僅憑建物登記簿謄本所載建築完成日期，率爾認定係爭建築物有耐震上之疑慮，足以妨害公共安全，顯已然違反前揭意旨，而與都市更新條例第 6 條第 2 款之規範意旨不符。
- d. 過往案例中，主管機關未經實質審究「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞…」，亦未赴現場查估之情形下，逕予認定，將遭糾正，亦有監察院 101 年 10 月 4 日 101 內正 0029 糾正案可稽。
- e. 由上可知，本件於對於系爭建築物結構洗孔取樣檢驗之前，無法證明本棟有耐震不足之情形，主管機關若率爾准許，已然違反行政程序法第 4 條依法行政原則，自不待言。

- f. 本案為自行劃定更新單元內計有一棟地上 11 層地下 2 層之鋼筋混凝土造大樓(占更新單元土地比例約 91.52%)及 2 棟地上 3 層之加強磚造建築物(占更新單元土地比例 8.48%)，實施者以占更新單元面積比例 8.48%之建築物為棟數比例達二分之一以上，認符合規定，若以土地面積比率大小的公平性而言，鋼筋混凝土造大樓占比高，爰更應考量區域內建築物是否均有「更新」之必要，且於未有實施都市更新之急迫性與必要性之地區，挾濃厚私益性質，以多數決方式，令土地所有權人參與都市更新，非無可議之處。
- g. 實則就本案建物現使用與都市計畫內容相符，且依實施者提供估價報告書中指出本案建物每坪以不到 8,000 元修繕價格應即可達到一般正常使用狀況之角度觀之，本案實無重建之急迫性。另考量建築物現況使用情形良好，為改善市容提高建築物使用價值，應採整建維護之更新方式，方屬正辦。

(5) 建築物設計規劃不符合本行營業使用空間需求：

- a. 採實施者建議及依其他地主意見多數決決議設計本行分回需用空間部分為一樓、一樓夾層、二樓。

面積 (坪)	樓別	更新前					更新後	
		主建物	騎樓	陽台	公設	合計	產權面積	使用面積
	一樓	145.02	33.05		42.23	251.34	188.61	110.65
	夾層	31.05					34.14	34.14
	二樓	210.19		21.13	42.23	273.55	326.78	199.98
	地下 一樓	202.80			42.23	245.03		

	合計					769.92	549.53	344.77	
	無車位						5 個車位		

- b. 本案基地僅 335.17 坪，在規劃多戶數住宅產品且在一戶一車位原則下，又開挖至地下 6 層樓，致使大幅增加成本，導致開挖率過高，不僅造成工程成本提高，進而增加地主共同負擔，且風險過高，應檢討其必要性。
- c. 在規劃多戶數住宅產品及於一樓設置大面積的大廳與公設，導致本行營業門面面寬大幅縮減(由 30 米減少為 21 米)，且由於樓上住宅產品位置配置已確定梯廳管線位置等，不僅限縮本行一樓使用空間，且忽略本行店效問題，然圖面配置非不能改，數次與實施者表示更改而實施者不願做修改。
- d. 新五福商業大樓位處於第五種商業區土地，臨 40 米五福三路，1 樓現為本行中山分行營業廳舍使用，依實施者所提供之 1 樓平面設計圖所示，更新後行舍面寬從原本 30 米縮至 21 米，更將減少之面寬規劃設置大面積大廳及公設使用(Lobby、管委會、垃圾暫存等區域設計)，完全未將此第五種商業區土地之商業價值做最大化之設計，且商業用地未規劃無障礙設施，亦不符法規規定；一樓分配之公設比高達 35%，經訪查目前大樓店面公設佔比約介於 20-25%為合理範圍，顯見本行店面公設比過高不合理且影響可分得之面積。
- e. 本行中山分行舍目前總共面積 769.92 坪，未來分得樓層為 1+夾層及 2 樓，面積為 549.55 坪，使用空間銳減 220.37 坪，本行為本都更案權值比率最高之地主，曾向實施者提出本行需 1、2、3 層樓格局方正之使用空間，方便於來行客戶動線規劃，然未獲正視，且實施者於商業使用之一樓規劃諸多不盡合理，如：將本分行大門入口處規劃廁所使用及大樓梯間規劃於正中間，致原本方正之營業廳往後呈不規則內縮，且實施者鑑估更新後店面價值未將不規則之

格局加以考量，逕以每坪 NTD800 仟元評估，顯不合理，該格局使未來營業廳使用規劃不易，嚴重損及行舍營業使用效益。

(6) 本行於更新後價值嚴重受損

a. 更新前、後權利價值及費用負擔如下：

(a) 本行更新前資產總額 50,275 萬元

(b) 本行權利價值比例 43.73%

(c) 本行權利價值 21,985 萬元

(d) 本行需負擔費用 46,793 萬元

$(107,004 \text{ 萬元} \times 43.73\% = 46,793)$

(e) 本案更新後資產總額 168,427 萬元

(f) 本行可分配價值 26,860 萬元

$[(168,427 - 107,004) \times 43.73\% = 26,860]$

(g) 整體更新事業之年報酬率 1.5%

$[(168,427 - 107,004 - 50,275) / (107,004 + 50,275) / 4.75 \text{ 年} = 1.5]$

b. 本棟大樓僅有本行正常營業使用其餘皆空置，本行更新後資產淨值僅增加約為 4,875 萬元，若考量行舍搬遷、裝潢費用、業務營運等成本及開發興建風險、帳上淨值損失等等，本行投資報酬為負值。

c. 推動都市更新時間長，考量開發風險，能否取得足夠資金為重要關鍵因素，尤其本案採自力更新模式，尚有地主出資的風險與實施者整合的風險，一旦其他地主財務出問題中途發生工程停擺，將會導致本行中山分行無法搬回營業。本案在實施者與其他所有地主只要有利潤前提下，會繼續完成本案，惟本案五年投報率僅 7% (整體年報酬率 1.5%)，顯然本案利潤低於其所承擔風險之機率非常高，對本行亦將造成巨大損失。

- d. 本行中山分行區域性經營比重很大，貿然搬離他處營業，失去地緣優勢，造成主力客戶不便，恐致分行存款大量流失，連帶影響理財、外匯及授信等相關業務，評估拆遷更新期間，分行盈餘每年至少流失 NTD5,000 萬元，實施者所列拆遷補償不足以彌補本行損失，將嚴重衝擊本行於行址近 30 年辛苦經營奠定之根基。
- e. 本案房地係本行中山分行營業廳舍，更新後原址自用營運，與其他地主投資操作之資本增值及賺取利益迥異。
- f. 本案有部分土地所有權人出資參與更新之情事，影響土地所有權人分配的公平性，且部分土地所有權人出資風險與實施者出資風險不同，提高本都更案重建風險，對本行參與本都更案彰顯不公平之處，嚴重影響本行權益。

(7) 共同負擔金額中，工程造價之提列並未考量當地之房價，導致工程造價顯然過高而不合理，主管機關若貿然核准本都更案之權利變換計畫，恐有違反行政程序法第 6 條平等原則及第 9 條客觀性義務原則之虞：

- a. 高雄市房屋之銷售價格，普遍比北部地區為低，乃一不爭之事實。然於新北市都更案中，不乏以建材設備等級第二級提列工程造價。此做法並不影響建築結構。
- b. 查本都更案若採用建材設備等級第一級提列建築費用，則營造單價將可由每坪新臺幣(下同)118,710 元降低至每坪 104,660 元。共同負擔將可每坪減少 14,050 元，共同負擔金額總共可以減少高達 81,094,213 元，計算式如下：

$$14050 \times 19080.43 \times 0.3025 = 81,094,213。$$

- c. 雖然此舉尚需檢討銷售單價是否因此降低及其幅度，然一般狀況皆可增加地主之更新後價值金額。實施者未考慮及此，主管機關卻負有參考前例而為平等之處理，以及於當事人有利及不利之情形，一律注意之客觀性義務。若視而不見，自屬違法。

(8) 共同負擔金額中，施工期間之安排過於浮濫，導致提列利息支出及拆遷安置費用不合理地膨脹，主管機關若貿然核准本都更案之權利變換計畫，恐有違反行政程序法第 6 條平等原則及第 9 條客觀性義務原則之虞：

- a. 查本都更案坐落地點面寬敞的五福三路，屬施工自主無礙區，本區亦少雨，如此優異的施工環境優異卻安排 57 個月(4.75 年)交屋(在臺北市之案例皆以不超過 36 個月為標準)。實則縱然無此條件之一般建案都不須如此長時方能交屋。
- b. 此施工期間過長，直接影響提列利息及拆遷安置費支出。即以 36 個月為標準，拆遷安置費項目將為 4,707 萬，減少 1,961 萬(不含管理費加成)；利息項目將為 2,796 萬，減少 1,630 萬(不含管理費加成)。總計差額竟高達 3,591 萬元。(計算式如下:1,961 萬元+1,630 萬元=3,591 萬元。)
- c. 如此施工環境，實施者卻就施工期間為如此之安排，未見說明，卻能造成權利變換所有權人鉅額之損失。

(9) 共同負擔金額中，風險管理費竟以上限 12%提列，顯然過於浮濫，違反行政程序法第 7 條比例原則之規定至明：

- a. 按本都更案權利變換所有權人/關係人僅 4 人，內含本行及土地銀行，實施者又非以「代理實施」方式執行，只是與權利變換所有權人/關係人「合意」另行出資，系爭權利變換計畫卻提列 12%之風險管理費，已是上限，不知較本都更案更為複雜之情形，又該如何？
- b. 依都市更新條例第三十條規定且經營建署函釋，土地所有權人得以出資參與權利變換的都市更新，即實施者出資部份應該扣除土地所有權人出資部分來計算屬於實施者的共同負擔金額。
- c. 實則本都更案理應考量人數、面積計算風險管理費用，復參酌實施者已與權利變換所有權人/關係人「合意」另行出資購買本案房屋及車位，其風險均應依比例降低，計算如

下：

(a) 本都更案符合面積規模大於 1000m² 小於 2000 m²，人數小於 5 人，應以 5% 為上限提請審議；

(b) 又實施者已取得另行出資額 602,114,212 元(權 16-5 頁)，占共同負擔 1,070,044,806 元之 56.27%。

(c) 原風險管理費計算 950,222,363 元(權 10-6 頁) \times 5%
 \times (1-56.27%)=20,776,612 元。

d. 基於上述，本都更案風險管理費之提列卻有極為失衡之處，而有違反比例原則之虞，已極明確。

(10) 共同負擔金額中，建材設備之部分應將更新內部電梯之費用納入：

由於更新本行內部電梯，應屬建照審查事項，其設備費用應納入建築工程內，共同負擔金額中，未見提列此項建材設備費用，已有疏漏。

(11) 都市更新以權利變換方式實施「權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題」，本行分回的房子為自用，故無需提列營業稅。

(12) 共同負擔金額中，高雄厝回饋金辦理費用相較於本都更案之規劃費及估價費用，已屬過高，實施者應進一步說明：

本都更案僅提列規劃費 500 萬及三家估價師共 160 萬，總計 660 萬；但高雄厝回饋金辦理費用卻需 579 萬，兩相比較，後者顯然有過高之嫌，就此，於實施者有進一步之說明釐清之前，若逕予核准系爭權利變換計畫，誠有率斷之虞。

(13) 本都更案之總允建容積使用容積增加有限，且基地小深開挖下六層，導致犧牲所有權人：

a. 本都更案所在之五福三路 87 號 1 棟，共地上 11 層，地下

兩層，土地面積:1014.00 m²，依照使用執照之記載，初估使用容積樓地板面積為 8185.22 m²，此面積小於法定容積之 8534.00 m²，本案申請獎勵容積比例僅有 6.81%，依照上開獎勵容積比例計算，預計總允建容積約為 9115.17 m² (8534.00+8534.00x6.81%)，相較於原建築的樓地板面積，實質僅增加 11.36% ((9115.17-8185.22)/8185.22)，獎勵增加比例小於共同負擔比例，而本案共同負擔比例 63.16%，兩者相去甚遠！嚴重犧牲所有權人之權利。

b. 有關申請高雄厝之合理性及必要性，在基地不大深開挖下六層建造超高樓層(29 樓)，使風險與成本皆提高，及規劃 165 輛機車位，降低土地經濟效益與未具公益性。

(14) 本案部分地主出資金額以權利變換計劃書中表直接對接更新後房價，等價交換更新後房屋，其中採計稅負、利息、風險貼水設算，其報酬為負，表示本案有資訊未充分揭露。

所有權人	更新改建後 權利價值	現況改建前 價值	自行出資負 擔額	興建期之融資 利息(年利率 2.5%,4.75年)	更新後銷售 費用(管銷 5%)	報酬(稅前)
王○嬌	290,972,663	86,855,469	184,859,909	21,952,114	14,548,633	-17,243,462
佳威不動產 開發股份有 限公司	568,089,479	169,574,962	360,916,962	42,858,889	28,404,474	-33,665,808
蘇○誼	88,745,108	26,490,454	56,381,285	6,695,278	4,437,255	-5,259,164
共 3 人	947,807,250	282,920,885	602,158,156	71,506,281	47,390,363	-56,168,435

(15) 審酌本都更案更新前房屋屋齡等各項條件，以及更新後之使用容積等節，與都市更新條例之立法意旨未盡相符。主管機關若貿然核准旨揭權利變換計畫，恐有違反行政程序法第 10 條規定即合目的性原則之虞：

a. 查都市更新條例第一條規定：「為促進都市土地有計畫之再

開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。」揭示都市更新之目的，即在於增進公共利益。在此原則之下，本權利變換計畫之規劃，與都市更新條例之立法意旨顯然相悖，逐一說明如後：

- (a) 初估本棟已使用容積 8185.22m²，此等容積相較於法定容積 8,534.00 m² 並無太大差距，更新其實無法促進都市土地有計畫之再開發利用，此其一。
- (b) 本棟僅 34 年屋齡(使用執照之字號為 73 年度)，其整棟係屬一般零售業(銀行)即辦公室用途，符合第五種商業區土地管制精神；但更新後僅 1、2 層作為一般零售業(銀行)用途，其餘 27 層全數作為住宅使用，則本區是否適合非商業型態使用，及可能產生的後遺症，均未見評估。單就商辦轉為住商合一，應可認無法達到復甦都市機能，此其二。
- (c) 本案更新後地面層幾乎與現況相同，只是增加一龐大建築物，並無任何公共利益面積，或採智慧型建築設計，此其三。

b. 綜上所述，本都更案之規劃，與都市更新條例之立法意旨未盡相符。主管機關若貿然核准旨揭權利變換計畫，恐有違反首揭行政程序法第 10 條規定即合目的性原則之虞，彰彰明甚。

(16) 估價報告並未考量本都更案原建物 3 樓至 11 樓之現況，卻通案已一般水準評估更新前區分建物各戶價格，造成不公平，顯然違反行政程序法第 6 條之平等原則之精神：

a. 本案 1060 地號之店面辦公大樓，1 樓(含夾層)、2 樓及地下 1 樓現由本行正常使用中(23.71%)，但樓上辦公層 3 樓~11 層現況為閒置(荒廢)狀況(76.29%)，且管理維護情形甚差，外牆毀損、天花板及地面皆為水泥牆面、電梯不能使用等原因，使樓上層辦公室未能正常使用，維護情形未達一般水準，如此顯有差異之情形，若以通案以一般水準評

估更新前區分建物各戶價格，將嚴重低估本行區分所有建物之價值。且造成所有權人之間相對不公平之情形，違反「不等則不等之」之實質平等原則。

b. 應將樓上辦公層 3 樓~11 層之維護情形進行修正，經本行查詢當地一般水準評估每坪修繕價格近 24,000 左右，方可達到一般正常使用狀況，惟本案估價報告中卻僅以每坪不到 8,000 元修繕價格即可達到一般正常使用狀況，顯不合理，應予修正。

(17) 估價報告並未考量本都更案原建物 3 樓至 11 樓之現況，所提列之拆遷補償費用，對比本行現正常使用建物與現閒置荒廢之部分並無明顯差距，顯然違反行政程序法第 6 條所揭示之實質平等原則：

a. 旨案權利變換計畫書中合法建物拆遷補償費用明細表中，B1-2F 之重建價格提列單價 70,000 元/坪；3F~11F 之重建價格提列單價 63,000 元/坪。

b. 查權利變換計畫書中合法建築物拆遷安置費用，其目的乃因依「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款。因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，必須補貼其租金及搬遷費用，此即為拆遷安置費。而本案 1 樓（含夾層）、2 樓及地下 1 樓現由土地銀行正常使用中(23.71%)，但樓上辦公層 3 樓~11 層現況為閒置(荒廢)狀況(76.29%)，樓上辦公層 3 樓~11 樓若仍給予拆遷安置費用實乃不公且違反本費用提列之精神，違反實質平等原則。

(18) 另就本權利變換計畫內附領銜估價報告書與【聽證會版】計畫書，其評估之內容或有錯誤，或顯不公平，導致費用分擔或價值計算之結果扭曲失真，影響甚鉅。爰條列意見如下：

a. 更新前權利價值及權利價值比例之問題：

(a) 更新前合併前各宗土地價值評估：

i 比準地：

(i) 估價報告書 P35:【總價與單價關係】中比較標的 1 與勘估標的有顯著差異，原因為何，有待釐清。

(ii) 估價報告書 P35:【面積與規劃潛力】中比較標的 1 面積 648.56 坪與勘估標的 306.74 坪面積雖有差異，但本案基地面積 306.74 坪已可就建築進行相當好之規畫，但相對比較標的 1 調整率卻是 -13%，反觀大有估價報告書及宏大估價報告書也採用相同案例但兩家估價報告書就【面積】這項卻只調整-5%，顯不合理。

ii 區分建物立體化地價(地面層比準戶):

(i) 估價報告書 P83:【總價與單價關係】中比較標的 1、2、3 調整率達-14%、-12%、-14%，雖然總價與單價有必然關係，但是修正率達-10%以上；反觀大有估價報告書及宏大估價報告書其勘估標的與比較標的之間也有總價與單價關係之調整但調整率皆在-4%以內，估價報告書顯有低估之嫌，應予修正。

(ii) 估價報告書 P89:【總價與單價關係】中比較標的 1、2、3 調整率達-12%、-12%、-15%，雖然總價與單價有必然關係，但是修正率達-10%以上；反觀大有估價報告書及宏大估價報告書其勘估標的與比較標的之間也有總價與單價關係之調整但調整率皆在 4%以內，估價報告書顯有低估之嫌，應予修正。

(iii) 估價報告書 P83:因本案 1 樓規劃挑高設計，應再比較標的 1、2、3 地面層規畫並調整之。

iii 區分建物立體化地價(辦公 4 層比準戶):

(i) 估價報告書 P100:【樓層位置】中比較標的 1 位於 12

樓/12樓亦是該棟之頂樓，依據報告書 P114 之樓層別效用修正邏輯，調整率應為-9%。

(ii) 估價報告書 P100:【維護情形】中比較標的 1、2、3 調整率為-8%，其備註說明為因勘估標的(樓上層 3 樓~11 層)現為閒置狀況，且管理維護情形甚差，外牆毀損、天花板及地面皆為水泥牆面、電梯不能使用等原因，使樓上層辦公室未能正常使用，維護情形未達一般標準，但其調整率-8%反應售價為每坪不到 8,000 元，而此每坪修繕價格應無法達到一般正常使用狀況，調整率應予修正。

(iii) 估價報告書 P100:【建材、建築設計】中比較標的 1 因為二丁掛調整率為 5%，反應售價為每坪 5,000 元，但本棟帷幕已多為破損，該棟大樓曾經請專業帷幕公司報價，維修費用高達 3,000 多萬元，並不合理。

(iv) 估價報告書 P105:【樓層位置】中比較標的 1 位於 11 樓/3 樓，依據報告書 P114 之樓層別效用修正邏輯，調整率應為-7%，比較標的 3 位於 8 樓/12 樓，依據報告書 P114 之樓層別效用修正邏輯，調整率應為-4%，應修正。

(v) 估價報告書 P105:【建材、建築設計】中比較標的 2 因為磁磚調整率為 5%，並不合理。

(vi) 估價報告書 P109:加計之重大修繕費用(10,000 元/坪)進行攤提，請與估價報告書 P100【維護情形】之調整率一同修正，以忠實反應修繕費用。

(vii) 估價報告書 P113，1 樓夾層其為 1 樓挑高之夾層，其設計、商業效益、可及性等皆較 2 樓為佳，目前評估價格卻均為 22 萬/坪，並不公平，應予調整。

(b) 更新後各分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值合理性:

i 地面層比準戶：

- (i) 估價報告書 P121:更新後地面層案例 1、2 成交價格日期較久，且民國 103-104 年之不動產景氣相對本案價格日期較佳，但價格日期修正卻向上修正或無修正，報告書內有敘述價格日期之調整乃依內政部公告之高雄市價格指數請修正，但上述指數乃是以住宅為統計基準，並不合理，應予調整。
- (ii) 估價報告書 P125:因本案 1 樓規劃挑高設計，應比較標的 1、2、3 地面層規畫並予以調整。
- (iii) 估價報告書 P142:比較標的 1 之公設比為 45%，於住宅產品而言相對高很多，市場銷售有一定抗性且價格差異應該不只 3%，估價報告書顯然低估。
- (iv) 估價報告書 P144:租金案比較標的 1、3 為對街之案例，但車位租金比較標的 1 為 2000 元/個/月，而比較標的 2 為 3000 元/個/月，顯有誤植。
- (v) 估價報告書 P148:租金案比較標的 2 價格日期為 106/06 與本案價格日期 106/09 相近，但價格日期卻進行修正，應予修正。

ii 更新後不動產樓上層各戶建坪單價

- (i) 估價報告書 P162:A5-12F~A5-29F 應為面對 40m 之五福三路，但報告書以面對 6m 之通風採光修正，顯然錯誤，請修正。
- (ii) 本棟更新後規劃為 29 樓之建築，環視四周建物本棟 16 樓以上應可遠眺中央公園之景色，對於房價應有提升，應增加「景觀」之調整率進行修正。

b. **【聽證會版】**報告書內容與送件版、公聽會版、幹事會版迥異，且資料錯誤又矛盾，造成共同負擔計提不清，損及所有權人權利：

- (a) 權變計畫書 P5-2 更新單元內合法建築物權屬清冊中，本行產權部分登載錯誤。
 - (b) 權變計畫書 P6-2 建築面積計算表與權變計畫書 P6-5 樓地板面積(及事業計畫報告書 P11-7)不符且計算錯誤。
 - (c) 權變計畫書 P10-3 營造工程費用估算表內容計算錯誤，虛增營建費用，致提高共同負擔。
 - (d) 共同負擔費用金額：權變計畫書 P12-1 金額為 1,070,044,806 元，權變計畫書 P16-1 金額為 1,070,008,094 元。
4. 本都市更新案基本上為新五福商業大樓重建案，雖本大樓有局部樓層屬非防火建築物、3 樓以上老舊玻璃帷幕之外觀老舊等情事，但拆除重建非都更唯一手段，亦可透過整建、維護方式以快速有效地提升建築物性能，改善居住環境品質，況本都市更新案更新單元小，共同負擔高達 63%，且都更容積獎勵僅 6.8%，也可評估採「都市危險及老舊建築物加速重建條例」方式，抑或與臨地整併成一個較大更新單元，量體比較好規劃，也有比較好的公共設施，較具公益性，都更後容積上升，財產的權益也相對增加。

(三) 台灣土地銀行股份有限公司（童桂妹代，書面意見）：

1. 首先我要強調的是土地銀行完全支持都更政策，絕不反對都更，不過先決條件是這個都更案必須有其必要性、公益性及符合公平合理原則；另外身為都更案地實施者最基本的責任就是要與地主溝通，了解需求，站在地主立場去規劃考量，也就是要具有同理心，這相當重要，而非一昧的跑程序，造成地主與實施者的對立，致都更困難重重。
2. 本案係自行劃定都更單元，更新單元內既有一棟地上 11 層地下 2 層之鋼筋混凝土造大樓（占更新單元內土地比例約 91.52%）及 2 棟地上 3 層之加強磚造建築物（占更新單元土地比例 8.48%），本案在加入該 3 層樓房地後，實施者即於未有實施都市更新之急迫

性與必要性之地區，以多數決方式(僅 75%)進行都更程序，令土地所有權人參與都市更新，非無可議之處。

3. 本都更單元面積僅 335 坪，周遭人口稠密大樓林立，實施者計畫興建地下 6 樓地上 29 樓之大樓，本行擔憂能否依計畫順利完工，爰要求實施者出具完工承諾書(本行中山)分行營業廳舍，必須能順利搬回，永續經營)，惟迄無回應；另依估價報告顯示 3-11 樓每坪只要花費 8,000 元辦理修復即可達一般使用水準(出租出售活化)，3-11 樓計 2,475 坪*8,000 元=19,800,000 元，只需花費 19,800,000 元即可，何必花費鉅資(共同負擔費用高達 1,070,000,000 元)重建呢？又本案四位地主中除本行外，其他三位均是共同投資者，因此他們完全不在乎共同負擔費用是否高得離譜，甚至還要求提高興建費用，此舉將降低都更後地主可分配之金額，其動機令人費解。
4. 依本案權變計畫內容，本行在更新後資產僅增加 48,740 仟元，而該房地本是本行中山分行的營業行舍，在當地以深耕 30 餘年，本案扣除搬遷來回所需之裝修費約 25,000 仟元及帳面報損 45,000 仟元，已呈負數，另有搬遷所造成客戶流失，導致盈餘衰退等問題，本行參與本都更案顯無實益；至其他三位地主部分，若依本都更權變計畫內容計算其投報率亦均為負數，本行不懂為何他們卻一面倒的同意此都更案，大家都知道賠錢生意沒人做，是否本案之財務規劃非如報告書所顯示？不然著實令人匪夷所思。又具實施者也表示其利潤微薄，景氣倘有變動，即可能為負報酬，承作本案是具有相當的風險性。
5. 綜上，本案因容獎甚低(8%)、共同負擔費用甚高(63.5%)，且因本案基地 335 坪，卻計畫興建地下 6 樓地上 29 樓建築體，存在著高度興建風險，既然本案的地主及實施者都利潤微薄甚至不排除會有負報酬的情況產生，那麼本案重建之必要性值得各委員深思探討；最後身為國營行庫維護國家資產利益(也就是維護全民利益)責無旁貸，爰懇請委員明察秋毫審慎評估。

(四) 台灣土地銀行股份有限公司（鄭枝清代，現場詢答）：

土地銀行會配合國家政策參與都更，前提是權益要受到保障。過去龔照勝擔任金管會主委時，曾經出過函釋表示銀行是被動參與、不得主動挹注資金參與都更，故本行無法出資參與本案更新。

四、申請人（中國開發資產管理股份有限公司）：

1. 由於土地銀行表示無法出資參與更新，僅能透過權利變換折價抵付共同負擔，故將地下室面積折抵更新成本後，導致分回面積減少。
2. 本案未申請容積移轉與開放空間容積獎勵。後方透天地主放棄一樓選配權利、三樓地主讓出三分之二的面積給土地銀行、規劃單位也設計獨立樓梯和無障礙電梯，皆是為配合土地銀行需求、維持面寬最大化，讓土地銀行有完整使用空間。
3. 申請人盡力協調地主意見、持續溝通。協調結論是土地銀行沒有明確反對取消夾層改一、二、三樓之建築設計，並希望規劃單位後續提供內部規劃建議，另今日審議會上，若雙方沒有共識，最大的共識是就無法達成共識的部分，尊重委員會建議。
4. 本案部分地主自力更新、自行出資分得受益，但不侵犯土地銀行權益，實施者僅收取管理費。另為風險隔離，地主出資採實報實銷、多退少補原則，自行承擔更新過程之風險。建議用一般折價抵付的結構檢視本案，以如實反應土地銀行的收益。

五、承辦單位：

1. 都市更新事業計畫
 - (1) 土地銀行不同意參加都市更新，請實施者補充說明與土地所有權人溝通情況。
 - (2) 本案容積獎勵申請額度 632.69m^2 ，佔法定容積 6.8%，其中：
 - a. 有關 $\Delta F4-1$ 協助開闢公共設施，本案規劃捐贈道路用地 7.25m^2 ，惟該地產權為土地銀行所有，且土地銀行不同意

都更，為何仍申請該項獎勵？另容積計算公式之分母數字，應解釋來由，若誤植請重新更正計算。

- b. 有關 $\Delta F5A -1$ 應明確說明是符合本局評定基準中的那些項目，且若於 A2 開放空間規劃、A4 留設機車停車位、A5 屋頂綠化項目已申請，則不應列入重複申請容積獎勵。
- c. $\Delta F5 A -5$ 屋頂綠化面積申請 200 m^2 ，但圖面標示 200.13 m^2 ，請再確認。

- (3) 本案申請高雄厝設計獎勵，規劃景觀陽台及通用化設計浴廁，惟未標示景觀陽台規劃面積。
- (4) 拾玖章實施進度部分案排不合理，請再調整。
- (5) 細節勘誤：第 12-11 頁第 10 條綠化設施檢討，「物」頂綠化，應為「屋」。

2. 都市更新權利變換計畫

- (1) 本案部分地主自行融資，融資部分可否認列貸款利息？
- (2) 本案人事管理費提列 2%、風險管理費提列 12%，請說明提列基礎及合理性，另請說明風險管理費編列中，是否包含地主自行出資之風險費用。
- (3) 本案編列防火避難審查費、防火避難綜合檢討費，因非屬必要提列項目，請說明提列緣由。
- (4) 細節勘誤：
 - a. 第 10-4 頁法定工程造價，應於相關圖面標示圍牆長度及太陽能光電設施面積。
 - b. 土地及建築規劃設計費應檢附合約。
 - c. 第拾捌章實施進度不合理，請再調整。

3. 估價報告書

- (1) 巨秉估價報告書第 35 頁，更新前之三項比較標的中，有兩項為第四種商業區。依不動產估價技術公報第六號公報說明：「比

較標的面積、容積等因素，應儘量相近，不宜以小透天跟大面積可開發土地作比較，若比較案例稀少，則不在此限，但應敘明理由」。本案為第五種商業區，應優先採用商五土地作為比較標的。

- (2) 巨秉估價報告書第 67 頁，比較標的個別因素比較調整分析表中，比較標的三之總價與單價關係調整率，高達 12%，已逼近技術規則中 15%之上限，請說明為何調整率是 12%。

六、決議：

1. 請申請人依委員意見及承辦單位初審意見納入檢討修正，並具體回應說明。
2. 委員皆認同本案有更新之必要性，且所有地主皆表示同意參與本案都更，惟部分土地及合法建物所有權人對更新後之權利價值、建築配置等內容尚有不同意見，請申請人與土地及合法建物所有權人持續溝通調整後，再提下次大會審議。

前揭事項請申請人妥處，並修正事業計畫及權利變換計畫於 3 個月內報本府都市發展局續提審議會審議，必要時得展延一次，展延時間以 3 個月為限。