

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓

承辦單位：都市發展局住發處

承辦人：鄭智遠

電話：07-3368333轉3532

傳真：07-3312077

電子信箱：yuan0310@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市更新及爭議處理審議會

發文日期：中華民國110年5月25日

發文字號：高市府都發住字第11032314800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份

主旨：檢送「高雄市政府都市更新及爭議處理審議會」第28次會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、依據本府110年4月29日高市府都發住字第11031839100號開會通知單續辦。
- 二、倘對旨揭會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條相關規定，於文到5日內提出書面意見送本府彙辦。
- 三、本會議紀錄同步公告於本府都市發展局都市更新服務網→都市更新審議進度→審議會會議紀錄 (<https://urbanrenew.kcg.gov.tw/Record.aspx>)，請逕行上網下載。

正本：楊召集人欽富、蘇副召集人俊傑、賴委員美蓉、白委員金安、盧委員友義、張委員桂鳳、黃委員偉茹、陳委員志宏、謝委員慧鶯、顏委員炳立、黃委員名義、張委員鈺光、蕭委員麗敏、張委員慈佳、陳委員玉霖、鄭委員清中、黃委員士賓、徐委員中強、劉委員中昂、陸委員奇峯、陳委員榮輝、吳委員玉蓮

副本：翁執行秘書浩建、林幹事相伯、賴幹事俊凱、李幹事季持、張幹事庭懿、陳幹事啟城、蔡幹事曜任、林廖幹事嘉宏、陳幹事明軒、黃幹事世華、金廣成建設股份有限公司、土地及合法建物所有權人、他項權利人、高雄市政府都市發展局、高雄市政府都市更新及爭議處理審議會

市長 陳其遠

本案依分層負責規定授權機關首長判發

高雄市政府都市更新及爭議處理審議會第 28 次會議紀錄

壹、會議時間：110 年 5 月 6 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、會議地點：本府第四會議室

參、主持人：楊召集人欽富

紀錄：鄭智遠

肆、出席委員：

高雄市都市更新及爭議處理審議會：

蘇副召集人俊傑、陳委員玉霖、顏委員炳立、張委員鈺光、
黃委員名義、鄭委員清中、陳委員志宏、劉委員中昂、
陳委員榮輝（張庭懿代）、吳委員玉蓮（唐瑤茹代）、陸委員奇峯

高雄市都市更新及爭議處理審議會請假委員：

黃委員偉茹、謝委員慧鶯、蕭委員麗敏、白委員金安、
盧委員友義、黃委員士賓、張委員慈佳、賴委員美蓉、
張委員桂鳳、徐委員中強

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
都市發展局林幹事相伯	林相伯
都市發展局賴幹事俊凱	賴俊凱
都市發展局李幹事季持	李季持
財政局蔡幹事曜任	(請假)
地政局陳幹事啟城	陳啟城
消防局黃幹事世華	黃世華
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)陳幹事明軒	(請假)
交通局張幹事庭懿	(請假)

二、申請人：

**案名：擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1 筆土地都市更新
權利變換計畫案**

金廣成建設股份有限公司	陳玫玲、張素華
富宇國際開發管理有限公司	翁慶鐘、羅淑玲
陳志靖建築師事務所	陳志靖
大有國際不動產估價師聯合事務所	林俊翰
伯安不動產估價師事務所	白志杰
中誠不動產估價師事務所	李福山

三、土地及合法建築物所有權人：

**案名：擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1 筆土地都市更新
權利變換計畫案**

羅明政	羅明政
陳玫玲	陳玫玲
蔡康德	(會前提供書面意見)
慶豐國建設股份有限公司	(會前提供書面意見)

四、承辦單位：

都市發展局(住宅發展處) 陳玉媛、施怡成、鄭智遠、柯昱玟

陸、承辦單位報告：

本會委員計 22 人，總應出席委員人數為 22 人，本次會議出席委員人數共計 12 人，出席委員達總委員數半數以上，符合「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第七條之規定。

**柒、審議案：擬定高雄市苓雅區成功段 706 地號等 1 筆土地都市更新
權利變換計畫案**

一、承辦單位說明：

(一) 本案原訂於 110 年 4 月 21 日本府第 27 次都市更新及爭議處理審議會審議，惟因時間因素，部分委員提前離席，爰未納入當日實際議程討論，續召開本次會議辦理審議。

- (二) 本案採事權分送方式辦理，事業計畫業於 107 年 12 月 18 日核定在案，權利變換計畫於 108 年 11 月 18 日報核，109 年 9 月 3 日至 10 月 3 日辦理公開展覽，109 年 9 月 16 日公辦公聽會，109 年 11 月 19 日工作小組幹事審查，後於 110 年 3 月 10 日召開聽證，並續提大會審議。
- (三) 本案歷次陳情意見整理如後，分別為：公設比、都更選配、估價、共同負擔提列（如管理費及土地改良物拆遷補費）等五類意見，後請委員針對陳情內容逐條審議。
- (四) 另本案業已核定之事業計畫，經案內土地及合法建物所有權人提請行政救濟，尚於辦理行政爭訟程序中。

二、陳情人意見

(一) 羅 O 政

1. 本案原訂於 4 月 21 日召開，惟因故延宕，而原先所提供之書面意見亦已於前次會議提出故不贅述，僅報告下述重點：審議會開會日期與收到開會通知的時間太短，來不及開會前 3 日提供。我想任何不管是行政救濟或司法訴訟，都是先程序後實體，並且講求攻防之間一切相對平等，所以在此請問承辦單位，在法律上有無規定，必須在召開審議會議多少日之前將開會通知送到各相關與會人員才算是合法的開會程序？若無明文規定，則應在幾天前送達開會通知才算合理？補充一下，本案陳情人多年前成立公寓大廈管理委員會，請律師上訴到高雄行政法院，當庭遭斥責連期限都不會算而遭撤回，故在此說明希望下次有相關會議時，承辦人員可先跟我們照會，讓我們能夠充分地來參加會議。
2. 審議計畫書件第 10-2 頁、表 10-2「營造工程費用估算表」，「工程管理費」是如何認列計算、有何標準？實施者在前次聽證會雖然回復「表 10-2 之工程管理費係含監造等費用，一般行情為 10%，另本案整棟建物為鋼骨構造，依據『高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表』標

準，建築物工程造价標準單價為 187,740 元/坪，惟本案因應承辦單位要求，吸收部分建造成本，調降營建成本為 157,613 元/坪。」等語，然而營建工程管理費之提列，應以實施者為保障施工品質及施工進度，確有委請他人辦理營建工程控管事宜之必要，始應准許。經查，在本案中並無法看出實施者有與其他公司簽訂委任辦理本件營建工程管理之契約，是其逕列入「工程管理費」，並提列 10%，是否妥適，不無疑義。

3. 人事行政管理費及風險管理費如何計算？實施者於前次聽證會雖然回復「有關本案共同負擔之計算方式，業經都市更新事業計畫審議確認，其計算方式說明如下：1. 人事行政管理費：本案土地及建物物權皆屬私人所有，且自 103 年辦理至今歷經 7 年時間，提列人事行政管理費 2% 係屬合理。2. 風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之利潤。另本案土地及建物所有權人均為私有，並無公有土地，整合更為困難，故本案提列風險管理費 12% 係屬合理」等語。然實施者已說明本案地及建物權皆屬私人所有，歷經 7 年時間提列之人事行政管理費及風險管理費為合理；另對其風險管理費之說明，亦僅就本事業計畫實施者有較高之風險為說明，未就其投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規畫是否有創意、管理技術如何等事項為說明，是其說明是否已足，不無疑義。另外針對上開兩項管理費編列，實施者據以提到「本案土地及建物所有權人皆為私有地，無公有地，整合更為困難」，但事實上本案建物共 50 戶，本人為原住戶，從一開始實施者申請事業計畫時，實施者就已取得其中 42 戶之所有權，另有 5 戶亦簽署願意參加都更之同意書，實際上尚未簽署同意書者僅剩 3 戶，時至 110 年初，實施者已取得未同意中的其中 1 戶產權，換句話說，本案 50 戶中，實施者已取得其中 48 戶，另有 1 戶主動參加選配作業，其並未同意簽署都更，只是同意參加選配作業，不能一概以「本案土地及建物所有權人皆為私有，並無公有土地，整合更為困難」為辭，作為提高各項管理費之理由，事實上實施

者已取得超高比例產權，使提出本案都市更新事業計畫，在跨進都更門檻的產權整合上，並無任何困難，只是要取得100%的同意，尚有努力空間。而再者本案權利變換計畫案相關支出費用提列比例自應於本案中討論、詳述，不能逕以「其比例業經都市更新事業計畫審議會同意」一語帶過。另補充一下，本案在109年3月4號已經在最高高等行政法院繫屬當中，在上次的開會資料第38頁第8個表中提到，事業計畫時所有權人向內政部書面提出訴願，內政部決定訴願受理後應逕而提起訴訟，本案是高雄市在都更當中第一件有關行政救濟的案件，承辦人可能在教示條款時也不是很清楚，我們也依據高雄市政府教示條款做相關動作，另外有關高等行政法院不管是其判決或是我們再提起上訴，再來說這個房子，現在繫屬當中時才來做海砂屋的鑑定，我想本案在雙方律師攻防當中，他提出新的事證或新的認定，這並不是認定為海砂屋就在這邊可以去講的。

4. 本案只有3至5層規劃小坪數，本人的部分是由實施者抽籤，只有3戶可以抽籤，最後抽到3樓A3，限制所有權人的分配權利：實施者雖然在前次會議回復「本案係依選配原則之規定，辦理權利變換分配事宜。本公司於108年8月23日召開公開抽籤會議，羅先生有出席會議，會議現場仍有再次詢問是否要自行選配，羅先生表明不自行選配同意交由立場公正之律師抽籤決定。並無剝奪選配之情事。本案爰以依選配原則第4點規定，未於選配截止日前表明參與權利變換者，由實施者或見證人代為抽籤，選配應分配價值內之更新後單元。本公司目前持續與土地所有權人協商中，若所有權人有意願選擇其他住宅單元，可在不影響其他所有權人已選配之住宅單元，與本公司合意變更」等語，然陳情人主張：陳情人本來就有權力決定主動參加選配或被動的被抽籤決定分配位置，該兩種選配方式都是陳情人合法權力之行使，並非「我給你主動選擇機會」，再次強調並非「我有給你主動選擇機會，而你不自己選擇」就說：「並無剝奪選配之情事」，還是

要看被動的抽籤決定分配的狀況，爰此，陳述人主張不管是自行選配或是由見證人代為抽籤，都必須從規劃之全部建物中分配，本案抽籤時僅由「3樓A3及4樓A1、A3」等3戶中實施抽籤，最後抽到3樓A3，實已限制所有權人的分配權利。另補充說明，未參加簽署同意都更者除本人之外，尚有一位張女士，她書面意見當中也提到「實施者只規劃3至5樓小坪數分配住戶選配」也呼應本人所提出之觀點，故相關權利人對於此點實在係屬不公平。另有關於本案在繫屬這部分，希望下次在行政救濟程序時或實施者報告時不能再以偏概全，須把全貌、相關資料拿出來，讓委員有一個公正、公開、透明的審視，以上報告。

（二）蔡○德（書面意見）

主席、各位專家委員們大家好!感謝市府主管機關承辦官員和各位專家委員們，針對本案個人財產參與這個幸福公寓老舊房屋推動都市更新計畫的權利變換作業，在近期疫情這麼嚴峻的期間仍來進行辛苦的審查會議。

本人在此誠摯的期盼，可以儘速獲得貴會諸位專家學者委員在今天審議通過的溫暖關懷，讓每一個善良的守法市民，他的權益受到重視，不是只有僅剩反對戶的一人意見才是意見。個人覺得，推動實施都更的金廣成建設公司，在這一年來在權利變換計畫推動作業期間，無論是面對面或者是各個說明會、聽證會和工作小組幹事會的報告說明，我和幾位個別所有權人的所有權利價值解說和溝通，內容都很滿意且覺得很合法合理。尤其他們和主管機關的承辦人員，都曾說明，都市更新條例設置有政府監督、檢查、監管及代管機制，一定能確保住戶權益。都更條例也都有設立多道把關程序來處理參與異議戶問題的規定。

本人及其他幾位善良權利人都很相信與希望，無論是權利人、實施者和市政府三方面，在這個都更開發案，真的能讓眾數權益公正分享，共創三贏局面。絕不可因個別單一人的見解執意

而為，延滯全體所有權人及整體都市進步景觀的最大權益。
本人絕對相信實施者金廣成公司和各位專業委員們，一定會秉持建立公權力、最公益的積極作為，完成這個延宕快要 10 年的老舊公寓都市更新案，讓全體多數善良市民對於市政府主政機關的信賴更有信心，發揮公權力和第三者參與公平、公正審議的正義期盼有所期盼、依附。

以上發言，再次感謝 各位委員們的遵依法令和專業審議，感謝您們！

（三）慶豐國建設股份有限公司（書面意見）

與會的各位專家、委員們大家午安!再次感謝 各位委員們七年來的辛勞及遵依法令和專業審議，感謝您們!

慶豐國公司於 103 年，就是看好這個物業，所以才願意投入這個都更案，可是整個案子辦理拖延到現在，實在是太久了。同樣的資金本公司閒放在這邊，早知道就早早賣掉也比再等下去都還要獲利更高了。

就個人和公司來看，目前實施者的權利變換計畫，換算單坪土地價格應該算是高雄地區的帝王等級價位，權利變換後價格為 42.4 萬/坪，旁邊新田路的豪宅〔國硯〕實價登錄價格也不過如此，不知道其他權利所有權人是還在猶豫、寄望什麼？

這個案子從 104 年開始，每一次的會議我也都有來聆聽、參與，深入瞭解實施者和專家委員的報告審查內容。如今全案走到這個地步流程，不管是僅剩下來的一、兩位個別所有權人也好，實施者也好，甚至是市政府，我相信一定都是希望可以儘快完成最後審查核定計畫開發，達到三贏的最終目的。

縱觀，每次的會議爭議、審查討論什麼的、個別所有權人一再的重覆上演個人見解想法；而長官及專家們，事實上都有要求實施者配合考量調修計畫作業，可是仍有剩下的且根本已很多年，沒有真正住在這棟數十年老舊危樓公寓的個別所有權人，卻一再的不是會議審查的枝節議題拖延日子，令我這個站在參與者的一份子，實在沒有辦法理解，多數權利人的居住正義卻

被少數權利人抹煞，希望最後的審查爭議可以趕快完成、核定，不要再延遲了。

如果，剩餘的個別所有權人，仍舊感覺實施計畫、實施者公正鑑價專業評估價格不夠好，你們可以再耗等下去，本慶豐國公司所擁有分配的 2 間權利變換房子，願意跟你們以原來的評鑑價格來和你們商議交換了結拖延，給你們住更好的！以上發言，再次感謝各位委員及長官們的辛苦付出！

三、委員審查意見

(一) 顏委員炳立

1. 陳情人所提意見大多聚焦於本案共同負擔的風險提列部分，經實施者也回應說明。本案在辦理都市更新期間，物價、人事及工人費用皆有上漲，而風險管理費用提列之概念本即是預備一定空間來提供實施者面對物價調整風險，故依目前所提列費用來檢視，個人認為實施者說明尚屬合理，本案辦理上的確須花費較多時間成本，也需較多空間來面對工程提供之風險。而就費率是否提列至 12% 部分，就實施者所說明實際需要花費之造價及人事費用部分，應屬合理產生之費用，但對於陳情人有疑義部分，仍請實施者再補充說明。
2. 針對風險管理費用及人事管理費用提列部分，請實施者將調降之內容具體化，不論調降或調整之理由為何，既然認為可行，就將估算金額之方式、細項明確列出，委員會僅需確認實施者確有針對陳情人意見作回應，且修正後數據合理性可被接受，故請實施者依上述建議於計畫說明清楚。
3. 本案不應因陳情人及實施者間選配爭議而延宕案件審議效率，案內權利變換已依選配原則辦理選配完成，若本案後續實施者與陳情人另行約定，以其所分回部分調整選配，僅兩造自行合意即可，非屬審議會權責。但是考量本案事業計畫已經審議依法核定在案，為利計畫穩定性，建議實施者承諾陳情人在權利變換計畫核定後，仍開放兩造能協議調整選配位置及辦理增補差額價金事宜。審議確定案件大方向後，再

自行去協調，避免導致執行延宕。

（二）黃委員名義

1. 實施者報告中提到「配合市府要求吸收部份成本」敘述多有不妥，無論調降幅度的多寡，皆應依據實際調降理由說明；另同樣說明中提及「實施者自願吸收 2.5 億成本」部分，該費用究竟是占全部成本中的多少比例？這樣的敘述倘由財務層面來檢視恐產生諸多疑義，請實施者修正相關敘述。
2. 本案工程造價若以鋼構 15.6 萬/坪來估算是可行的，就將實際估算成本之方法納入說明，若估算超過該費用卻願以 15.6 萬/坪來承做，敘述上顯不合理。當然單純以鋼構 15.6 萬/坪之估算來檢視，市場中鋼構透天案件約為 10.5 萬/坪，而依本案規劃來看，估價應尚符合理價格範圍，建議實施者依實際建材成本來估算，而非以「自願犧牲酌減」云云帶過，為利實質審議確認，請實施者妥善修正估算說明。
3. 針對人事行政管理費及風險管理費用部分，應明確將風險因子及人事等項目明列清楚，如人事行政管理費 2% 部分，成本敘述合理性恐有疑義、易產生後續爭議。建議將本案所需人事成本合理說明計算，作為與所有權人溝通互信基礎，以增加協調成功率。

（三）張委員鈺光

1. 依照《高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》應為工程費而非管理費，請實施者針對用語部分再確認，避免雙方認知誤會。
2. 本案信託管理費提列，請實施者確實檢附信託契約。
3. 本案拆遷補償費提列調整部分，因本案是以事權分送方式辦理，雖依都市更新條例規定確以權利變換計畫載明為準，但考量本案拆遷補償費用調整幅度較大，且本案於事業計畫是以公共工程費用之標準作估算，竟低於權利變換計畫由估價師所辦理之估價結果，其合理性恐有疑義，為保障所有權人信賴並考量事業計畫已核定在案，建議實施者再審慎斟酌拆

遷補償費用之提列及估算方式。

(四) 陳委員玉霖

1. 基本上更新案件另提工程管理費用的狀況，僅在以更新會方式辦理的部分才會出現，一般由實施者所執行之案件，應是沒有工程管理費用之項目提列，故請實施者詳細說明羅列此項目之緣由，並仔細斟酌文字使用，避免產生誤解。
2. 本案鋼構工程造價部分，幹事小組「建議可讓權利人分配較多」之部分，並非市府直接要求，應屬於實施者自行考量去酌降工程造價成本，因此在文字用詞上應精準以免誤導。原則上所提列金額部分，本人並無異議，實施者自行酌降費用，的確能令權利人享有較大權利，故僅要求實施者於敘述上修正清楚。
3. 本案所提列之人事管理費用 2%及風險管理費用 12%部分，本人無意見。但是計畫書第 10-5 頁風險管理費用，實施者應將所面對風險及各項風險之因子內容說明清楚，如銷售風險成本、營建風險成本等。像是台北市有因風險管理費用未敘明清楚，而造成行政訴訟敗訴的經驗。故請實施者將風險因子分項說明清楚。
4. 經檢視本案估價報告書，領銜事務所應只有在於更新前權利價值拆算部分才有提及本案更新前建物殘值，建議本案三家估價師事務所應有專章說明本案土地改良物拆遷補償費用之建物殘值，並應包含重置成本 5 萬/坪之原因。
5. 為解決本案選配爭議，請實施者承諾以其在本權利變換計畫選配後所取得之房地，供陳情人重新再選配。無論陳情人打算選擇 3 至 5 樓或選擇樓層更高的部分，只要陳情人有意願選擇，並在差額價金較大的部分，供陳情人可以與實施者方再協商以何種方式繳納，使陳情人有較大的選擇權，而不是只是以抽籤出來的結果可以選擇。
6. 本案估價報告書，更新前 1 樓住宅設有 15%的調整率，請實施者說明該 15%調整率的理由根據為何？如補充說明巷道 1

樓跟樓上層價差是 15% 的原因。同樣本案更新前建物在前側（面海測）及後側的部分，也設有 15% 的景觀調整率，雖對於住宅設有景觀調整率部分並無意見，但因調整係數較大，故請實施者補充說明。

7. 另有關景觀率調整部分，更新前調整率為 15%，但更新後調整率為 25%？且在案例選用比較法，每個案例也有 5% 到 10% 不等之調整率，這部分調整率因差異性較大，若估價師是考量高低樓層於景觀調整率有差異，這部分本人也無意見，但應於估價報告書修正說明清楚調整理由。
8. 有關本案共同負擔部分，租金是以 500 元/坪提列理由依據為何？規劃費及估價費合計為 550 萬，兩項費用一般是習慣拆列分別去做檢討；印花稅部分應以稅前金額去作提列。以上意見，雖對整體共同負擔比應影響不大，但因事關所有權人權益，請實施者修正調整。

（五）鄭委員清中

1. 有關本案估價報告書所選用案例部分，雖更新前後皆有提出案例，但對於各類使用（如住宅、店鋪）及不同樓層（如地面層、樓上層）篩選出案例所作之比較法外，車位部分也應提出案例依此辦理，而非僅使用文字敘述帶過。
2. 同陳委員意見，本案在估價上對於各個案例的修正率及加權敘述說明部分過於簡略，請實施者再詳加說明。
3. 本案更新前部分的價格區間論述亦過於簡略，應有更新前後案例作佐證，並在更新前案例選用部分，請估價師應注重替代性原則，如區位特性若為面海，比較案例選用鼓山區適不適當？至少應多敘述區域性調整之說明。不過檢視本案估價報告書，估價師對於此區地價之估價結果，應屬對本案所有權人有利，但是仍請本案估價師針對估價師法應遵循的原則、案例採用及替代性的部分說明清楚。

四、決議

(一) 共同負擔提列

1. 本案工程管理費依實施者提列金額，請實施者納入委員意見修正說明後，予以同意。
2. 本案提列之人事行政管理費 2% 及風險管理費 12%，請依委員意見分項補充提列說明後，原則予以同意。
3. 本案土地改良物拆遷補償費，同意依本案 107 年 12 月 18 日核定之事業計畫內容提列。

(二) 更新後選配事宜

本案選配原則經審議會討論後予以確認，後續經實施者承諾「若所有權人在本案權利變換計畫核定後，仍有意選擇其他住宅單元，願意在不影響其他所有權人已選配之住宅單元狀況下，與陳情人協調合意變更事宜」，準此請實施者後續妥為與所有權人溝通協商選配調整事宜。

(三) 權利價值估價部分，請實施者依委員意見，修正本案權利變換計畫及估價報告書後，本案估價結果，原則予以同意。

(四) 請實施者於報告書檢附本案信託契約，並依實際契約金額提列信託管理費用。

(五) 共同負擔提列比例部分，請實施者依委員意見修正各項財務估算，覈實計算共同負擔比例後，原則予以通過。

(六) 建築規劃之公設比部分，經實施者說明並經委員審議確認，同意依實施者規劃設計之計算成果辦理。

(七) 本案斟酌聽證紀錄，說明採納或不採納之理由，作成核定如表。

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>羅○政</p> <p>一、第 10-2 頁表 10-2「營造工程費用估算表」，請說明「工程管理費」是如何認列計算、有何計算？營建工程管理費之提列，應以實施者為保障施工品質及施工進度，確有委請他人辦理營工程控管事宜之必要，使應准許。經查，在本案中並無法看出實施者有與其他公司簽訂委任辦理本件營建工程管理之契約，是其逕列入「工程管理費」，並提列 10%、金額 58,726,734 元，是否妥適，應為實質審查。</p>	<p>實施者</p> <p>一、營造工程費：表 10-2 之工程管理費係含監造等費用，一般行情為 10%，另本案整棟建物為鋼骨構造，依據「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」標準，建築物工程造價標準單價為 187,740 元/坪，惟本案因應承辦單位要求，吸收部分建造成本，調降營建成本為 157,613 元/坪。</p>	<p>一、採納：實施者編列之營造工程費尚稱合理，並已內含工程管理費，故同意實施者所提列之工程費，至有關工程管理費率文字予以刪除。</p>
1	<p>二、「人事行政管理費」2%、「風險管理費」12%，均以最上限提列，並不合理：</p> <p>1. 本案提列人事管理費 2%、風險管理費 12%，均係以「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」之最上限提列，實施者僅說明因「自 103 年辦理至今歷經 7 年時間，提列人事行政費 2% 係屬合理」；另其對提列風險管理費之說明，亦僅就本事業計畫實施有較高之風險為說明，未就其投入更新事業之資本、所實施重建之設計會規畫是否有創意、</p>	<p>二、管理費用：有關本案共同負擔費用之計算方式，業經都市更新事業計畫審議確認，其計算方式說明如下：</p> <p>1. 人事行政管理費係指實施者自更新案啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法令、會計等支出所需費用，本案土地及建物權屬皆屬私人所有，且自 103 年辦理至今歷經 7 年時間，提列人事行政管理費 2% 係屬合理。</p> <p>2. 風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取之利潤。有關本案風險</p>	<p>二、不採納：經審議會討論後，實施者提列之人事行政管理費及風險管理費尚屬合理。另請實施者依委員意見詳予補充各管理費實際內涵、風險因子等。</p>

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>管理技術如何等事項為說明，是其說明是否已足，不無疑義。另本案既為「權利變換計劃案」，相關支出費用提例比例自應於本會中討論、詳述，並未實質審議，不能逕以「其比例業經都市更新事業計畫審議會同意」一語帶過。</p> <p>2. 系爭事業計畫記載關於人事行政管理費 2%、風險管理費 12%之費率提列，僅為「計算基準」，其管理費之實際金額以權利變換計畫所載數額為準，事業計畫縱有管理費用數額之列估，亦係預估值，權變計畫自應依實際情形之變動予以調整，並不因實施者所擬經主管機關定之都市更新事業計畫中關於管理費用部分，已有計算基準之記載而不得改變，主管機關審議實施者所擬權利變換計畫所列管理費用之金額，包括人事行政管理費 17,948,078 元，銷售管理費 118,045,151 元，該金額是否屬合理之必要費用，應予實質審查。</p>	<p>管理費應提列 12%之說明如下：</p> <p>(1) 本案近年受到建築材料大漲、人力成本增加等因素，目前編列造價已有偏低之現象。參酌與本案構造相同之遠雄 THE ONE 大樓之工程成本，其建築樓層為地下 7 層、地上 68 層，全棟採 SC 鋼骨構造，已於 109 年 4 月取得使用執照，其工程造價為 215,000 元/建坪（104 年初發包，各戶室內為毛胚屋）。本案整棟建物為鋼骨構造，本案所需工程造價約 202,800 元/坪，遠高於所提列之 156,004 元/坪，本公司約需自行吸收建造成本 2.5 億元。</p> <p>(2) 另本案土地及建物所有權皆為私有，並無公有土地，整合更為困難，故本案提列 12%之風險管理費係屬合理。</p>	
	<p>三、本案只有 3 至 5 層規劃小坪數，本人的部分是由實施者抽籤，只有 3 戶可以抽籤，最後抽到 3 樓 A3，限制所有權人的分配權利：</p> <p>1. 實施者雖然回覆「本公司</p>	<p>三、選配：本案係依選配原則之規定，辦理權利變換分配事宜。</p> <p>1. 本案於事業計畫已載明都市更新法定權利變換規範選配原則，本公司於 108 年 7 月 10 日發函檢送「權</p>	<p>三、不採納：實施者為未選配者以公開抽籤方式選配，符合都市更新相關法令規定，但仍建議實施者與陳情人誠</p>

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>於108年10月8日(正確應為8月23日)召開公開抽籤會議，羅先生有出席會議，會議現場仍有再次詢問是否要自行選配，羅先生表明不自行選配同意交由蒞場公正之律師抽籤決定，並無剝奪選配之情事。本案爰依選配原則第4點規定未於選配截止日前表明參與權利變換者，由實施者或見證人代為抽籤選配應分配價值內之更新後單元」等語，然陳述人主張:不管事自行選配或是由見證人代為抽籤，都必須從規劃之全部建物中分配，本案抽籤時僅有3樓A3及4樓A1、A3等3戶中實施抽籤，實已限制所有權人的分配權利。</p> <p>2.又超選之差額找補涉及到事業計畫的合理性，應先確認事業計畫合理可行，才能進一步討論差額找補事宜(按:本案事業計畫上繫屬於最高行政法院爭訟中，尚未確定)。至於本案事業計畫內容審查時，以未來於權利變換計畫中後續會在審查為由，並未精確討論管理費用等(僅為計算基準)，但於本次權利變換審查時，卻又以業經事業計畫審查核定在案，而不為實質審查，如此相互推諉，實無法維護區分所有權人權益。</p>	<p>利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」、「更新後合併分配協議書」等選配文件，並告知權利變換申請分配期間為同年7月10日起至8月15日止，亦載明若選配期間未回覆申請書件，則依都市更新權利變換實施辦法第17條規定，將以公開抽籤方式辦理，另本公司於同年8月9日再次發函提醒，但仍未收到回覆之申請文件。爰此本公司於同年8月23日召開公開抽籤會議，羅先生有出席會議，會議現場仍有再次詢問是否要自行選配，羅先生表明不自行選配同意交由蒞場公證之律師抽籤決定，並無剝奪選配權利之情事。</p> <p>2.本案爰依選配原則第4點規定，未於選配截止日前表明參與權利變換者，由實施者或見證人代為抽籤選配應分配價值內之更新後單元。</p> <p>3.本公司目前持續與土地所有權人協商中，若所有權人有意願選擇其他住宅單元，可在不影響其他所有權人已選配之住宅單元，與本公司合意變更。</p>	<p>意協商，實施者分配部分供陳情人選配。</p>

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	四、附錄 8-1，所有權人溝通協商紀錄有關本人部分，出現了「本公司仍持續與張女士溝通協商中」，應係誤植，請釐正，否則本人既未授權張女士代為處理本案都市更新相關事宜，又如何與張女士溝通協商？		四、採納：實施者已依意見修正。
	五、我並無他項權利，但相關文件皆呈現我有他項權利，應再謹慎確認文件登載內容。		五、採納：實施者已依意見修正。
2	<p>張○華</p> <p>一、樓層分配及面海之價值，既是面海同一地號，何來風水之說，祇用來貶低個人房屋之價值。對於分配價值同是一樓面海差異太大，並不公平。</p>	<p>實施者</p> <p>一、估價：張女士之房屋位於地面層，建物位於車位出入口前，雖有面海但景觀皆被車位出入口擋住，相較樓上層直接面海之景觀條件較差，本案於進行估價時，亦有綜合考量後，針對張女士之房屋位置給予景觀條件上之調整。</p>	<p>一、採納：估價部分請依委員意見調整各項估價修正率，並詳實補充說明修正率採用理由及價格區間之採用等。</p>
	二、管理費 2% 及風險管理費 12% 還是取最高值；本人不認同；雖說現在建物成本增加，但是現在房價已與當時有差距。	二、管理費用詳附件實施者簡報第 23-26 頁。	二、不採納：經審議會討論後，實施者提列之人事行政管理費及風險管理費尚屬合理。另請實施者依委員意見詳予補充各管理費實際內涵、風險因子等。

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>三、土地所有權人平均負擔比例，實施者提出已有土地及建築物價值比例「合建案是 40%比 60%」舉例的是合建並非都更案，應以都更為例。此地已是新灣區面海首排住屋，土地價值及位置是無法改變，也是此案最高價值點，本人對土地及建築物價值比例，應比照「50%比 50%」。</p>	<p>三、共同負擔比例：本案係採都市更新權利變換方式辦理，並非採協議合建方式辦理，故其共同負擔比例皆係依照都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定提列共同負擔費用，並依共同負擔比例進行權利價值分配。高雄市一般合建比例約為地主 40%、建商 60%，本案並未申請容積獎勵，依原有土地使用分區之法定容積進行規劃設計，且近年來興建成本大漲，實施者自行吸收費用後，共同負擔才得以降至 50.79%，已較高雄市其他都市更新案件低。</p>	<p>三、不採納：共同負擔比例應依各項提列成本，覈實計算。</p>
	<p>四、不合理的公設比，因為 3~5 樓為三戶而增加實施者所說的「增加走道空間(小公)」但更新後「3 樓的 41.87%」「4 樓及 5 樓的 42.1%」。既是同樣三戶，為何公設比不同，為何更新後三至五樓的樓層公設比特別高？這也有失公平！</p>	<p>四、公共設施本案屬超高層建築，為符合建築法規故公設比較高，另 3 至 5 層因有當層梯廳計算小公，故公設比較其他樓層為高。</p>	<p>四、不採納：建築單元之公設比依建築設計覈實提列，爰不予採納，惟請實施者詳予補充說明公設比差異之原因。</p>

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>五、在 107 年的實施計畫案的拆遷費(P15-2)，本人是 1,657,712 元，此次 109 年的計畫案(P8-1)本人怎變成 248,277 元，此為何？</p>	<p>五、拆遷補償費：依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表」規定，合法建築物拆遷補償費由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，有關拆遷補償費之差異說明如下：</p> <p>1. 本案係採事業計畫及權利變換計畫分送方式辦理，依據都市更新權利變換實施辦法（103.01.16）第 13 條第 2 項規定：「前項第四款至第六款及第九款所定費用，以經各級主管機關核定之權利變換計畫所載數額為準。…」，爰此，有關拆遷補償費係屬第五款，以核定之權利變換計畫所載數額為準。</p> <p>2. 本案於事業計畫階段時，尚未有 3 家估價師辦理查估作業，故本案於事業計畫階段時，係以「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」之規定估算，俟權利變換計畫階段時，再以 3 家估價師所查估之拆遷補償費為準。</p>	<p>五、採納：拆遷補償費用既已於 107 年核定之事業計畫載明，實施者應本於誠信維持原提列金額，故本案拆遷費依事業計畫金額提列。</p>

項次	當事人及其他利害關係人意見	實施者回應	採納或不採納之理由
	<p>六、都更計畫是對「高雄市苓雅區成功段 706 地號」在此的舊住戶有新房住及改善周遭環境，對於願意參與都更的舊住戶，希望實施者能公平對待，本人再次感謝政府官員與實施者在此案的辛苦，祈望此都更案能在「公平、合理性」進行。</p>	<p>六、本案採用都市更新方式辦理，主要並非為了申請都市更新容積獎勵，而是為了因應地主需求，透過估價方式，將地主出的地及實施者出的錢都換成權利價值，並計算所占的比例，接著將更新完成的總價值扣除共同負擔費用後，地主再依更新前的價值比例去分配。而估價的部分是委託三家不動產估價師負責，經過綜合評比後選定採用一家，不論是更新前土地權利價值比例及更新後房價，皆是由估價師進行估算，並且簽證出具相關估價報告書，最後估價結果也必須經過都市更新審議會審議，審議會也有估價專業的委員來協助把，確保更新案的估價及分配都是公平合理。</p>	<p>六、採納：理解所有權人期望「公平、合理性」之心情，已於審議會中請實施者加強溝通。</p>

(八) 同意本案擬訂權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄後，依委員意見修正，三個月內檢具修正後計畫書圖送本府都市發展局辦理報府核定，逾期得向本府申請展延一次並以三個月為限，倘仍逾期則應再重新提審議會審議。

捌、散會：下午 3 時 30 分。