

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>6. 更新前地下二層應維持原有估價方式應以建物持分評估：本案地下二層車位並無分管協議且多年來均閒置不用，所有權人係以建物持分比例持有地下二層面積，且實施者委請三家估價師從公聽會、聽證會、審議會皆以建物持分比例估算，但實施者卻修改以車位評估，爰本行建議應以建物持分比例估算較為妥適。</p>	<p>本案地下二層於第二次審議會版依「第一次審議會版委員意見」修改以車位評估。土地銀行於第二次審議會時提出意見希望回歸建物持分比例估算，惟第二次審議會並未對此做出決議，但於民國 109 年 2 月 19 日高雄市政府召開之諮詢會議之後續應處理事項說明「地下二層應回歸使照登載用途以車位估價，惟請於估價條件中註明；一樓店面因前述估價條件改變，公設比可能降低，樓上層估價也應一併重新調整。另請實施者將使照、謄本等資料納入附件，清楚說明估價條件改變之理由。」故實施者以依上述決議修改估價條件將更新前地下二層部分改以車位評估。</p>	<p>巨秉報告書 P115-116</p>
		<p>7. 本案更新前建物僅本行正常使用，且本行行舍樓高 6 米高與實際店舖面寬高達約 30 公尺，極具商效且能見度極高，然卻遭低估本行店面之價值： (1) 本行店面樓高 6 米高，樓高項目請進行修正：店面 1 樓之樓高挑高設計對店面是屬非常有利之項目，尤其本案 1 樓樓高 6 米相較比較標的 4 米差異較大，且優於更新後一樓樓高 5 米，為市場屬於較稀有之規劃，建請估價師考量樓高項目進行修正。 (2) 本行行舍實際店舖面寬約 30 公尺，極具商效且能見度極高，請重新檢視面寬項目：基本上店面價值在於面寬、地點優劣、交通便利、生活機能、商效... 等因素，房屋新舊影響不大，目前於本案建物面臨寬 30 米五福三路上，行舍面寬高達約 30 公尺，能見度高，店效極佳，估價師卻僅微幅修正 1%，明顯低估本行一樓店面價值。 (3) 依領銜巨秉估價報告「總價與單價關係」，請檢視其合理性：估價報報書：【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，有低估之嫌，反觀本案另外兩家估價報告書-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，請檢視其合理性。</p>	<p>(1) 本案樓高部分已按專案小組委員意見補充說明修正邏輯，並無低估之情事。 (2) 本案面寬調整已按專案小組委員意見調整，並考量大面寬之商業效益及能見度較好，調整店面比較法中面寬之修正率，以反映面寬對於店面價格之影響程度，並無低估之情事。 (3) 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低，若成交總價較低、單價較高；面積適宜性係判斷當面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。目前報告書比較標的「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率皆小於 10%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p>	<p>巨秉報告書 P77-92</p>
		<p>8. 本案更新前樓上層管理維護情形較差無法達到一般正常使用狀況，卻以通案一般水準評估，高估樓上層價值：實施者表示 1060 地號上之區分所有建物結構體毀損(106.01 自辦公聽會)、鋼筋外露(109.03 公辦公聽會)、梁柱穿孔(109.08 專案小組會議)等情形，其中第三層至第十一層樓高約 2.9 米(低於 3.2 米)現況為閒置狀況，且管理維護情形較差無法達到一般正常使用狀況，依據領銜估價報告書陳述【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】，僅有地面層(含夾層)、二層及地下一層正常使用，並有定期管理維護；因此本案應考量原建物 3 樓至 11 樓之現況，不能以通案一般水準評估更新前各戶區分建物價格，應將上述現況情形納入估算，以反映現況使用情形對更新前不動產價格之影響。</p>	<p>本案更新前樓上層管理維護費用已按前次專案小組會議決議以修繕費用每坪 1 萬元提列，故已考量更新前樓上層之現況情形，在此說明。</p>	<p>巨秉報告書 P105</p>
		<p>9. 高估更新後使用效益低之一樓店面價值： (1) 本行目前營業中之一樓樓高 6 米且使用空間方正，實施者每坪僅估 58.1 萬元，更新後 1 樓為樓高 5 米，又因為超高樓建築使用空間巨柱林立呈鋸齒不規則且內縮狀之店面每坪卻估高達 81.5 萬元，店面更新後樓高降低一米且空間因受限梯廳及柱立位，例如巨大梁柱位於中樞位置，至不易規劃，尤以本行營業廳規劃莫此為甚。 (2) 茲因更新後為利樓上住宅銷售設置寬敞門廳及管委會空間限縮本行分配店面空間，加上空間配置受限柱位及其大小，致可用面積縮減至影響營業廳配置及動線不良實際使用，降低整體使用效益，實施者估價卻從已高估 80.3 萬進而調升至 81.5 萬元，更顯不合理。</p>	<p>經本所重新檢視，更新後一樓店面雖稍微有凹凸，但因左上突出部分屬 ATM 使用且店面本身面積足夠大，整體而言仍屬方正之店面產品，對價格影響不大，本所認為並無影響使用效益，故未做修正，僅於報告書內加註文字說明。</p>	<p>巨秉報告書 P122-136</p>
		<p>10. 本案更新後住宅規劃為位在良好基地座落區位、採高雄厝設計且更新後 16 樓以上樓層景觀佳，卻低估樓上住宅，高估 3 樓辦公室價格：</p>	<p>(1) 本案區域環境內新建住宅大樓按價格日期當時之價格水準每坪約為 210,000 元至 300,000 元，調查勘估標的所在區域近一年之成交案例，成交案例所在社區</p>	<p>巨秉報告書 (1)P158-163</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																																																											
		<p>(1)考量本案更新基地座落區位佳，基地條件、建築設計及建材設備等級及結合高雄厝設計之優異條件，評估更新後三樓以上住宅均價僅為 274,119 元/坪。</p> <p>(2)按不動產估價原則住宅價格均高於辦公室價格，但更新後本行獲配之 3 樓係為一般辦公室，每坪以 30.7 萬元估價，而同樓層住宅部分，卻僅以每坪 24.4 萬元估價，不符合市場行情，且位於同樓層每坪價差 6 萬元，更顯不合理，另依估價師所述以店面價格調整邏輯，顯然高估本行獲配之 3 樓價格。</p> <p>(3)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，爰建議增加【景觀】此項調整率進行修正。本次估價雖納入【景觀】調整項目，惟就地理位置而言中央公園位於本案基地之東北方向(非正東方)，爰本案更新後 16 樓以上之 A2、A3、A5、A6 應均具有景觀效益，另依估價師所提案例「聯宏五福商業大樓」與本案基地並非緊鄰，景觀之影響有限，估價師卻僅就更新後 20 層以上 A5、A6 戶別進行調整修正。</p>	<p>基地規模多為 130 坪至 200 餘坪之小基地開發，其成交單價依各案例之屋齡、面積、樓層、規劃設計及社區聲望等差異，成交單價約 21 萬元至 31 萬元之間，考量本案更新基地面積約為 335 坪，興建地上 29 層/地下 6 層，RC 造之建物，10F 比準戶單價以 26.2 萬元/坪評估，全棟住宅均價為 27.4 萬元/坪，實屬符合區域市場住宅價格水準。</p> <p>(2)本案更新後規劃 1+2+3 樓併用，均有內梯相通，2+3 樓雖為辦公室使用，但規劃有內梯相通包括兩座樓梯及一座電梯，自應考量一樓商效之延續。再加上本案更新前也為 1+夾+2 樓之連通產品，考量更新前後權利分配之公平性以及此類產品市場特性，2 樓及 3 樓均以 1 樓價格為基礎以效用比推估之。</p> <p>(3)已依前次專案小組委員意見重新檢視，考量高樓層可遠眺中央公園，故面中央公園之戶別(A5、A6)有景觀效益，又因本案東側有一辦公大樓「聯宏五福商業大樓」含屋突共 18 層樓，故本案約 20 層樓以上有景觀效益，綜上所述，本案更新後水平調整項目新增「景觀」，並於 20 層樓以上之 A5、A6 戶別進行修正。</p>	<p>(2)P158-159</p> <p>(3)P158-163</p>																																																																											
		<p>11. 任意變更估價方式，導致低估更新後露臺價值：依估價師表述露臺依市場交易習慣，單價多依該戶建坪單價 1/3 計價，惟倘露臺占產權比例甚大，則採建坪單價 1/4 計價，查本案並無全然露臺占產權比例甚大此情事，但審議會第四次版本卻逕自變更估價方式(有 1/3、1/4、1/5)，下修露臺價格，請修正錯誤。</p>	<p>一般市場上露臺交易習慣多為該戶建坪單價之 1/3，惟露臺若占建物面積比例過大時，亦有 1/4 至 1/5 之計算方式。經查本所作業近兩年核定之都更案中亦有因露臺占建物面積比例不同而有 1/3、1/4、1/5 之計算方式，案名如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1611 829 2671 1102"> <thead> <tr> <th>案名</th> <th>核定日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案</td> <td>109/6/9</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案</td> <td>109/2/20</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換</td> <td>109/1/15</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換</td> <td>109/1/9</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換</td> <td>108/10/31</td> </tr> </tbody> </table> <p>按上述說明本案因各戶間露臺占該戶建物面積比例相去甚大，故採用以下方式評估：「若露臺面積占建物面積 50%以上，露臺單價以建坪單價之 1/5 評估之；若露臺面積占建物面積 30%~50%，露臺單價以建坪單價之 1/4 評估之；若露臺面積占建物面積 30%以下，露臺單價以建坪單價之 1/3 評估之。」</p> <p>按核定版實施者提供之面積，露臺戶之說明如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1611 1291 2671 1627"> <thead> <tr> <th>戶別</th> <th>建物面積(坪)</th> <th>露臺面積(坪)</th> <th>露臺占建物面積比例</th> <th>建坪單價(未含露臺)(元/坪)</th> <th>露臺單價為建坪單價之比例</th> <th>露臺單價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1-03</td> <td>38.56</td> <td>1.19</td> <td>3.09%</td> <td>241,000</td> <td>33%</td> <td>80,333</td> </tr> <tr> <td>A2-03</td> <td>42.41</td> <td>15.47</td> <td>36.48%</td> <td>244,000</td> <td>25%</td> <td>61,000</td> </tr> <tr> <td>A2-04</td> <td>38.34</td> <td>2.72</td> <td>7.09%</td> <td>241,000</td> <td>33%</td> <td>80,333</td> </tr> <tr> <td>A2-29</td> <td>40.28</td> <td>7.24</td> <td>17.97%</td> <td>318,000</td> <td>33%</td> <td>106,000</td> </tr> <tr> <td>A3-04</td> <td>23.86</td> <td>1.53</td> <td>6.41%</td> <td>232,000</td> <td>33%</td> <td>77,333</td> </tr> <tr> <td>A5-04</td> <td>41</td> <td>15.03</td> <td>36.66%</td> <td>241,000</td> <td>25%</td> <td>60,250</td> </tr> <tr> <td>A5-29</td> <td>43.15</td> <td>7.83</td> <td>18.15%</td> <td>321,000</td> <td>33%</td> <td>107,000</td> </tr> <tr> <td>A6-04</td> <td>30.17</td> <td>35.12</td> <td>116.41%</td> <td>234,000</td> <td>20%</td> <td>46,800</td> </tr> </tbody> </table>	案名	核定日期	擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	109/6/9	擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案	109/2/20	擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/15	擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/9	擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換	108/10/31	戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	露臺占建物面積比例	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	露臺單價為建坪單價之比例	露臺單價(元/坪)	A1-03	38.56	1.19	3.09%	241,000	33%	80,333	A2-03	42.41	15.47	36.48%	244,000	25%	61,000	A2-04	38.34	2.72	7.09%	241,000	33%	80,333	A2-29	40.28	7.24	17.97%	318,000	33%	106,000	A3-04	23.86	1.53	6.41%	232,000	33%	77,333	A5-04	41	15.03	36.66%	241,000	25%	60,250	A5-29	43.15	7.83	18.15%	321,000	33%	107,000	A6-04	30.17	35.12	116.41%	234,000	20%	46,800	<p>巨乘報告書 P159-162</p>
案名	核定日期																																																																														
擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	109/6/9																																																																														
擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案	109/2/20																																																																														
擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/15																																																																														
擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/9																																																																														
擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換	108/10/31																																																																														
戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	露臺占建物面積比例	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	露臺單價為建坪單價之比例	露臺單價(元/坪)																																																																									
A1-03	38.56	1.19	3.09%	241,000	33%	80,333																																																																									
A2-03	42.41	15.47	36.48%	244,000	25%	61,000																																																																									
A2-04	38.34	2.72	7.09%	241,000	33%	80,333																																																																									
A2-29	40.28	7.24	17.97%	318,000	33%	106,000																																																																									
A3-04	23.86	1.53	6.41%	232,000	33%	77,333																																																																									
A5-04	41	15.03	36.66%	241,000	25%	60,250																																																																									
A5-29	43.15	7.83	18.15%	321,000	33%	107,000																																																																									
A6-04	30.17	35.12	116.41%	234,000	20%	46,800																																																																									
		<p>12. 共同負擔高達 63.6%明顯偏高且不合理：本案其他所有權人採自力更新，但實施者仍掌握權利價值之評估及成本提列的權利，共同負擔高達 63.6%明顯偏高而不合理，請實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。</p>	<p>本案相關費用與費率提列皆依「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」提列。</p> <p>另經本次審議決議，人事管理費以 2%提列、風險管理費以 11%提列，另信託費用則依實際契約金額 50%提列。</p>	<p>事業第 16 章、權變第 10、12 章</p>																																																																											
		<p>13. 本案實施者於都更歷次版本之計畫書中均表示為降低本案共同負擔比例，爰不提列信託管理費，惟於本(第四次)版本計畫書內卻提列全額 2,600,000 元信託管理費，此舉違反提列標準：</p>	<p>(1)本案原為地主發起之自力更新，並委託中國開發資產股份有限公司擔任代理實施者，相關費用原規劃由地主們自行出資並分回全部房地，在此敘明。</p> <p>(2)本案前於 109 年 8 月 18 日召開專案小組審議時，配合會議決議提列信託費用</p>	<p>事業 P16-7、權變 P10-7</p>																																																																											

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>(1)按本都更案事業計畫【第四次審議會版】計畫書第三章實施者，「中國開發資產管理股份有限公司」係擔任實施者，以權利變換方式執行都市更新。</p> <p>(2)實施者表示依《高雄市都市更新及權利變換計畫共同負擔項目及費用提列總表》規定，實施者為更新會或代理實施者時，得全額提列信託管理費，惟若一般建商僅得提列契約價金之50%，是以信託管理費並非應提列項目。</p> <p>(3)查本案實施者非「更新會」亦非「代理實施者」，而係一般實施者，該公司在歷次版本計畫書裡均表明為降低本案共同負擔比例，不提列信託管理費，詎本(第四次)版本竟提列全額2,600,000元信託管理費，此舉違反提列標準。</p>	<p>並檢具信託合約。惟配合本次審議決議，調整以信託契約金額折半提列之。</p>	
		<p>14.本都更案原建物3樓至11樓之間置荒廢現況，對比本行現正使用建物，所提列之拆遷補償費並無明顯差距，造成所有權人之間相對不公平之情形：本都更案更新範圍內建物僅本行建物1樓(含夾層)、2樓及地下1樓正常使用，其餘3至11樓均已荒廢閒置多年。按本都更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，基於3樓以上樓層辦公現況為未經修復不能使用，對比本行現正使用建物並無明顯之差距，造成所有權人之間相對不公平之情形，顯然違反行政程序法第6條所揭示之實質平等原則。</p>	<p>依中華民國不動產估價師公會第四號公報建造地上11層樓，地下2層樓，在平均房價水準為20萬元/坪以上時，單位面積造價為57,000元/坪~65,000元/坪，本案已考量一樓管理維護情形較佳，且部分外牆為石材，而樓上層辦公現況為未經修復不能使用故分別以70,000元/坪及63,000元/坪為單價進行提列，並以相同年期進行折舊。</p>	<p>巨乘報告書 P89、105</p>
		<p>15.本行為金融業為特許行業，營業廳舍現使用狀況良好尚可使用多年，安置費過低未能補貼至搬遷前水準：</p> <p>(1)安置費係因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼至少使其真正恢復至搬遷前水準之租金及搬遷費用。</p> <p>(2)本行為金融業為特許行業，因改建而須遷移牽涉層面多，營業據點之選取須符合金管會所規範金融業行舍相關規定、建物需符合公安、消防、無障礙設施、使用用途須經主管機關通過等問題，故尋覓適當營業據點恐非易事，另上有來回搬遷人力、物力、裝修費用的支出，且就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，為實際須給予搬遷安置費，實施者卻以一般情形低估本行搬遷成本提列費用，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失亦難以估計。此外，倘實施者未按進度完工，勢必衍生本行預算編列等諸多問題。</p> <p>(3)本行中山分行主建物面積589.06坪，經查本行近年辦理行舍遷址裝修案例，及所需相關成本、期程及對業務營運之影響概估如下：</p> <p>甲、來回裝修工程費用，以承租主建物面積300坪概估約需新台幣3,600萬元。</p> <p>乙、次訪查鄰近適當之承租處所每月租金開價已介於新台幣50~60萬元，依銀行遷址預估進度表作業期程約需12個月，概估租金重疊支出新台幣600~720萬元。</p> <p>丙、因來回搬遷行舍所產生之銀行監視系統重置費用、行舍搬運費、各項設備及物品之採購、保全系統、自動化設備之移機安裝測試費用等雜項支出概估約需新台幣400萬元。</p>	<p>(1)本案安置費用之提列方式為：以估價師評估更新前比準戶之租金單價為基礎，按更新前權利價值之樓層別效用比調整租金單價，再以調整後租金單價乘以該戶面積及為其安置費用。依上述方法提列之安置費用乃按市場行情租金為基礎進行調整及提列，故屬合理範圍。</p> <p>(2)土地銀行全台近160間分行，時有修繕、搬遷、新設外，亦參與多個都更改建案，故參與更新改建期間搬遷之相關事宜，亦有公司內部相關作業辦法，實施者亦多次表達，若有需要協尋搬遷處亦可提供協助。</p> <p>(3)本案更新所須費用係依「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」規定辦理，其拆遷補償費及租金補貼編列基準，並無針對行業別有特殊編列之考量，為公平原則及其他所有權人利益，故較難滿足貴行所提全數需求。</p>	<p>(1)事業 P15-4、權變 P8-4、巨乘報告書 P86、115</p>
		<p>16.案址為本行金融業據點，與一般都更通過案迥異，且基於本都更單元面積小(335坪)卻規劃興建29層且深挖地下6層，實施都市更新時間長，風險高且不確定因素多，尤其本案採自力更新，如無建立安全風險控管機制，確保本計畫可行，本行將無法如期搬回原址營運，更影響更新推動，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，俾本行中山分行能順利搬回，永續經營，本行從公聽會、幹事會、聽證會、諮詢會及審議會均表達前開訴求，惟經查本案僅是產權信託及資金控管等事宜且無具體續建完工機制。</p>	<p>(1)為保障所有權人權益，並維持全案穩定性，本案委託銀行辦理信託事宜，其內容包含土地及興建資金(融資、自有)信託，未來交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用於本案，並由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約，列明續建機制執行內容於信託合約內(詳事業計畫附錄說明)。</p> <p>(2)工程實際動土開工後，於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時，信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案，地主及實施者同意後，將授權續建機</p>	<p>事業 P16-9、P附-13</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>17. 為讓本都更案地主(及本行)能安心參與都更,且基於下列因素,本案實施者應持正面態度,秉專業提出具體適合本都更案之保證完工執行方式,非僅是產權信託及資金控管等事宜:</p> <p>(1)本行中山分行目前於現址合法營運,深耕當地近 30 餘年,區域性經營比重很大,本都更案重建完成後,將如期搬回原址營運,與其他地主投資操作之資本增值及賺取利益之基本性質迥異。</p> <p>(2)本都更案規劃興建地下 6 層、地上 29 層之量體,所需興建費用金額龐大(約 10.66 億元),考量 4 位地主中有 3 位採自力更新,自行出資(負擔 57%約 6.08 億元),倘因資金未能如期到位發生工程停擺,將影響本都更案完工工期,導致本行中山分行無法如期搬回營業。</p> <p>(3)本都更案在實施者與出資地主有利潤前提下,自當繼續完成本都更案,惟本都更案興建費用金額龐大,在本案利潤低於其所承擔風險之機率極高,倘未能如期完工,勢必造成本行巨大損失。</p> <p>(4)按本都更案事業計畫【第四次審議會版】計畫書第拾肆章實施方式及有關費用負擔所載,實施者以權利變換方式推動本案,本行未出資部分,按本行「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本,由實施者中國開發資產管理股份有限公司提供資金,並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付,請實施者提供財務資料、資金籌措計畫,載明於事業計畫書。</p> <p>(5)衡酌實施者於本案之資金來源、興設計畫及財務規劃等,認其擬將提供之前開風險控管方案尚有未足,應提供由建經公司出具「續建完工承諾書」承諾(依建築經理服務契約書或建築經理服務暨信託契約書等關於完工續建相關約定負責履行至完工取得使用執照為止,並包含實施者應存入款項至信託專戶以執行續建方案及建經公司得引進資金以完成續建方案等強化內容之續建機制),實施風險控管。</p> <p>(6)本案保證完工機制應包含產權信託、資金信託、交付建經公司工程查核、財務稽核、專款專用,及出具「承諾型續建完工」之保證書並承諾續建完工,且將前開保證完工機制載明事業計畫及權利變換計畫書內。</p> <p>(7)為確保本都更案如期完工,應將承諾續建完工機制納入事業計畫及權利變換計畫中載明暨檢附「承諾型續建完工」之保證書予本行。</p> <p>(8)本行為地主,非擔任實施者,本案實施者應持正面態度,參採相關法令及同業可行方案規劃適合本案之保證完工執行方向(建經公司及實施者相關企業網站皆有「承諾續建完工」此項業務),及早讓地主(本行)能安心參與都更,按既定期間內搬回營運服務客戶。</p>	<p>構就前開決議事項,處理後續之續建事宜,實施者並應無條件配合工程之交接。</p> <p>(3)若土地銀行可具體敘明所需保證內容,實施者亦將納入評估。</p> <p>(1)所有權人希望藉由都市更新改善現況大樓結構安全問題 本案現況大樓除機電空間與相關設備不利使用外,還有建物防火、漏水、結構安全等重大問題多年未得改善,故所有權人希望藉由都市更新,由根本改善大樓結構安全與空間使用之問題,並取得舒適安全之生活空間,非僅資本增值之考量。</p> <p>(2)更新後財務說明 A. 於 109 年 6 月 3 日之審議會議上,土地銀行已表明不出資之意願,故銀行未出資部分將由實施者出資分配,並折價抵付之土地及建築物部分。 有關本案財務支出,目前初估三成由所有權人出資繳納,七成由實施者協助選擇自行出資之所有權人向銀行申請辦理融資。 B. 有關本案更新之財務資料已載明於計畫書內,另資金籌措計畫配合前次專案小組審查意見,業已併同信託內容一併說明(詳參財務計畫說明)。</p> <p>(3)為確保所有權人權益,故委託銀行辦理信託,以確保本案完工。 A. 為保障所有權人權益,並維持全案穩定性,本案委託銀行辦理信託事宜,由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約,列明續建機制執行內容於信託合約內,以確保工程順利進行。 未來工程實際動土開工後,於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時,信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時,信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案,地主及實施者同意後,將授權續建機構就前開決議事項,處理後續之續建事宜,實施者並應無條件配合工程之交接。 B. 若土地銀行可具體敘明所需保證內容,實施者亦將納入評估。</p>	<p>事業 (1)- (2)第 16 章 (3)P16-9、P 附-13</p>
		<p>18. 查都市更新案事涉人民財產權利巨大變動,故其進行應嚴格秉持憲法保障人民財產權之精神審慎為之,考量必要性及程序之合理性與權利變換之公平性,及國營行庫維護國家資產權益(也就是維護全民權益)責無旁貸,爰懇請委員秉專業審議。</p>	<p>敬悉。</p>	
(二)	所有權人-土地銀行現場補充	<p>1. 土銀不會妨礙都更,只是爭取合理的權益,本案涉及土地銀行更新後權利價值,有關公設比部分:</p> <p>(1)實施者強調公設登記因地主無另外協訂,故採民法 799 條方式辦理。但本行認為實施者從未就公設如何登記做討論,或許實施者和其他地主已經協議好,我們最後才被告知。目前公設登記雖然合法,但是也希望合理。</p> <p>(2)實施者所列案例「都廳苑」住宅部分公設比 30-35%,但一樓店面公設比約 21%。本行建議應參酌市場機制,調整本案一樓的公設比,不然高雄市店面恐土銀店面公</p>	<p>(1)本案更新後大樓公設計算,依民法第 799 條第四項:區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分,依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者,從其約定。本案實施者與全體所有權人間並無公設面積攤算方式之共識約定,故僅得依其專有面積占專有總面積之比例計算。</p> <p>(2)本次配合審議決議微調規劃,並經地政士核算產權面積之結果,其專有面積 11,278.36 m²、大樓公設總面積 9,428.80 m²。考量更新後建築物電梯通達各層,安全梯與梯廳等為全棟皆可使用,且業已配合所有權人需求,於銀行單元</p>	<p>權變 P13-2、3</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																										
		設比最高，其他案件約為百分之二十幾。	<p>各層皆開立側門，故大樓公共設施為全棟共同使用。</p> <p>(3)檢視近年高雄新建大樓與本案規模接近之建案，其公設比多介於 34%至 38%，本案更新後公設比約為 35.39%，應屬合理範圍。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>行政區</th> <th>案名</th> <th>使用分區</th> <th>基地面積</th> <th>興建層數</th> <th>總戶數</th> <th>公設比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三民區</td> <td>綠○○/大○○</td> <td>商五</td> <td>782 坪</td> <td>29F/5F</td> <td>273 戶</td> <td>35.5%</td> </tr> <tr> <td>苓雅區</td> <td>逸○○</td> <td>住二、商四</td> <td>699 坪</td> <td>29F/6F</td> <td>159 戶</td> <td>37.0%</td> </tr> <tr> <td>苓雅區</td> <td>君○○</td> <td>商五</td> <td>414 坪</td> <td>29F/6F</td> <td>107 戶</td> <td>34.8%</td> </tr> <tr> <td>苓雅區</td> <td>高雄○○○</td> <td>商五</td> <td>535 坪</td> <td>35F/6F</td> <td>133 戶</td> <td>38.8%</td> </tr> <tr> <td>前金區</td> <td>愛情○○○</td> <td>商五</td> <td>779 坪</td> <td>32F/6F</td> <td>600 戶</td> <td>34.8%</td> </tr> </tbody> </table>	行政區	案名	使用分區	基地面積	興建層數	總戶數	公設比	三民區	綠○○/大○○	商五	782 坪	29F/5F	273 戶	35.5%	苓雅區	逸○○	住二、商四	699 坪	29F/6F	159 戶	37.0%	苓雅區	君○○	商五	414 坪	29F/6F	107 戶	34.8%	苓雅區	高雄○○○	商五	535 坪	35F/6F	133 戶	38.8%	前金區	愛情○○○	商五	779 坪	32F/6F	600 戶	34.8%	
行政區	案名	使用分區	基地面積	興建層數	總戶數	公設比																																								
三民區	綠○○/大○○	商五	782 坪	29F/5F	273 戶	35.5%																																								
苓雅區	逸○○	住二、商四	699 坪	29F/6F	159 戶	37.0%																																								
苓雅區	君○○	商五	414 坪	29F/6F	107 戶	34.8%																																								
苓雅區	高雄○○○	商五	535 坪	35F/6F	133 戶	38.8%																																								
前金區	愛情○○○	商五	779 坪	32F/6F	600 戶	34.8%																																								
		2. 都市更新條例有續建機制，土銀訴求是應由建經公司出具續建完工承諾書，登載於事業計畫書中，並提供承諾型續建完工保證書予土地銀行。	<p>(1)為保障所有權人權益，並維持全案穩定性，本案委託銀行辦理信託事宜，其內容包含土地及興建資金（融資、自有）信託，未來交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用於本案，並由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約，列明續建機制執行內容於信託合約內（詳事業計畫附錄五說明）。</p> <p>(2)本案續建機制說明：工程實際動土開工後，於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時，信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案，地主及實施者同意後，將授權續建機構就前開決議事項，處理後續之續建事宜，實施者並應無條件配合工程之交接。</p>	事業 P16-9、P 附- 13																																										
(三)	所有權人- 王○嬌	本案歷經三年多、數次會議，每次開會當下才收到土銀意見，本次又有十八點，多是已決議事項。希望實施者和土地銀行秉持真誠專業認真溝通，否則市府審議會委員組成也有更迭，新任期新委員又要重新理解案情，浪費行政資源。我們地主自力都更，希望土銀莫再提出重複問題。	敬悉。																																											
(四)	所有權人- 佳威不動產 開發股份有 限公司	<p>1. 土銀所提都廳苑公設比 21%屬特殊案例，跟本案反差很大。都廳苑基地面積大、本案基地面積小，門廳大小都是固定一個，比例算出來當然會不同。土地銀行是專業土地融資銀行，案例應該很多，卻拿這樣特殊案例來討論，請土銀應該更專業詳述換算方式。本案公設比是合法且合理的，大家可以深入討論我們沒有意見。</p> <p>2. 露臺依建築技術規則不能登記、不能買賣，土銀今日質疑露臺估價不合理，那我們主張露臺不計價不買賣，由土銀選配樓上層產品，我們選配公設比過高的一樓店面。本案開會多年，每次參加都像回到原點，開會當下才得到土銀反覆且相同的意見，這樣有失公平。</p>	敬悉。																																											
二、 現場回應																																														
(一)	市政府	<p>1. 土銀所提十八點意見，除第二、三、四及十一點，其餘皆於本府 109 年 8 月 18 日召開之本案專案小組會議中決議，擬於本次審議會報告後確認。</p> <p>2. 第二點公設比，請實施者說明公設計算方式，並提請審議會討論。</p>	<p>敬悉。</p> <p>本案更新後大樓公設計算，依民法第 799 條第四項：區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>(1)配合審議決議微調建築規劃，並經地政士核算產權面積之結果，其專有面積 11,278.36 m²、大樓公設總面積 9,428.80 m²。考量更新後建築物電梯通達各層，安全梯與梯廳等為全棟皆可使用，且業已配合所有權人需求，於銀行單元各層皆開立側門，故大樓公共設施為全棟共同使用。</p> <p>(2)更新後大樓公設部分亦含車位及車道部分。 考量更新後車位分別有機械車位、大車位、小車位、無障礙車位四種型態，其車格面積加計每車位應攤車道面積(約 19.20 m²)，修正前次車位計算誤植，經檢討後本案更新後車格及車道面積共 3,296.85 m²。</p>																																											

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																																																											
			(3)本次調整後更新後大樓公設總面積 9,428.80 m ² 扣除車位面積 3,296.85 m ² 後，各單元應持分公設面積共 6,159.26 m ² ，故本案公設比為 6,159.26 / (11,243.03+6,159.26)≐35.39%																																																																												
		3. 第三點車位坪數計算，經洽本府地政局，依內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260938 號函規定，區分所有建築物共有部分停車空間登載車位編號，其性質屬專用使用權，無從依民法第 799 條第 4 項規定分配基地權利範圍。故車位不應持分土地，已於 109 年 12 月 4 日請實施者修正。	遵照辦理，配合內政部函釋，本次業已調整基地之應有部分車位不持分，如登記清冊，並連帶修正財務計畫。	事業 P16-6 權變 P10-6 、P17-2 至 6																																																																											
		4. 第四點緊急發電機之進氣、排氣口規劃設計，請實施者說明。	經機電技師檢討後，本案地下室設有緊急發電機，須進氣口跟排氣口，原規劃於銀行單元內梯下方，後因所有權人(土地銀行)需求，已配合移設至基地後側鄰六米路的法定空地上，並遠離窗部分，排氣亦向外往六米路側方向排放，調整後相關管道規劃不影響銀行單元及門窗位置。	事業 P11-7																																																																											
		5. 第十一點露台估價方式，請實施者說明後提請審議會討論。	<p>一般市場上露台交易習慣多為該戶建坪單價之 1/3，惟露台若占建物面積比例過大時，亦有 1/4 至 1/5 之計算方式。經查本所作業近兩年核定之都更案中亦有因露台占建物面積比例不同而有 1/3、1/4、1/5 之計算方式，案名如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1611 751 2680 1018"> <thead> <tr> <th>案名</th> <th>核定日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案</td> <td>109/6/9</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案</td> <td>109/2/20</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換</td> <td>109/1/15</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換</td> <td>109/1/9</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換</td> <td>108/10/31</td> </tr> </tbody> </table> <p>按上述說明本案因各戶間露台占該戶建物面積比例相去甚大，故採用以下方式評估：「若露台面積占建物面積 50%以上，露台單價以建坪單價之 1/5 評估之；若露台面積占建物面積 30%~50%，露台單價以建坪單價之 1/4 評估之；若露台面積占建物面積 30%以下，露台單價以建坪單價之 1/3 評估之。」</p> <p>按核定版實施者提供之面積，露台戶之說明如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1611 1213 2680 1549"> <thead> <tr> <th>戶別</th> <th>建物面積(坪)</th> <th>露台面積(坪)</th> <th>露台占建物面積比例</th> <th>建坪單價(未含露台)(元/坪)</th> <th>露台單價為建坪單價之比例</th> <th>露台單價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1-03</td> <td>38.56</td> <td>1.19</td> <td>3.09%</td> <td>241,000</td> <td>33%</td> <td>80,333</td> </tr> <tr> <td>A2-03</td> <td>42.41</td> <td>15.47</td> <td>36.48%</td> <td>244,000</td> <td>25%</td> <td>61,000</td> </tr> <tr> <td>A2-04</td> <td>38.34</td> <td>2.72</td> <td>7.09%</td> <td>241,000</td> <td>33%</td> <td>80,333</td> </tr> <tr> <td>A2-29</td> <td>40.28</td> <td>7.24</td> <td>17.97%</td> <td>318,000</td> <td>33%</td> <td>106,000</td> </tr> <tr> <td>A3-04</td> <td>23.86</td> <td>1.53</td> <td>6.41%</td> <td>232,000</td> <td>33%</td> <td>77,333</td> </tr> <tr> <td>A5-04</td> <td>41</td> <td>15.03</td> <td>36.66%</td> <td>241,000</td> <td>25%</td> <td>60,250</td> </tr> <tr> <td>A5-29</td> <td>43.15</td> <td>7.83</td> <td>18.15%</td> <td>321,000</td> <td>33%</td> <td>107,000</td> </tr> <tr> <td>A6-04</td> <td>30.17</td> <td>35.12</td> <td>116.41%</td> <td>234,000</td> <td>20%</td> <td>46,800</td> </tr> </tbody> </table>	案名	核定日期	擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	109/6/9	擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案	109/2/20	擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/15	擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/9	擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換	108/10/31	戶別	建物面積(坪)	露台面積(坪)	露台占建物面積比例	建坪單價(未含露台)(元/坪)	露台單價為建坪單價之比例	露台單價(元/坪)	A1-03	38.56	1.19	3.09%	241,000	33%	80,333	A2-03	42.41	15.47	36.48%	244,000	25%	61,000	A2-04	38.34	2.72	7.09%	241,000	33%	80,333	A2-29	40.28	7.24	17.97%	318,000	33%	106,000	A3-04	23.86	1.53	6.41%	232,000	33%	77,333	A5-04	41	15.03	36.66%	241,000	25%	60,250	A5-29	43.15	7.83	18.15%	321,000	33%	107,000	A6-04	30.17	35.12	116.41%	234,000	20%	46,800	巨乘報告書 P159-162
案名	核定日期																																																																														
擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	109/6/9																																																																														
擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案	109/2/20																																																																														
擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/15																																																																														
擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/9																																																																														
擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換	108/10/31																																																																														
戶別	建物面積(坪)	露台面積(坪)	露台占建物面積比例	建坪單價(未含露台)(元/坪)	露台單價為建坪單價之比例	露台單價(元/坪)																																																																									
A1-03	38.56	1.19	3.09%	241,000	33%	80,333																																																																									
A2-03	42.41	15.47	36.48%	244,000	25%	61,000																																																																									
A2-04	38.34	2.72	7.09%	241,000	33%	80,333																																																																									
A2-29	40.28	7.24	17.97%	318,000	33%	106,000																																																																									
A3-04	23.86	1.53	6.41%	232,000	33%	77,333																																																																									
A5-04	41	15.03	36.66%	241,000	25%	60,250																																																																									
A5-29	43.15	7.83	18.15%	321,000	33%	107,000																																																																									
A6-04	30.17	35.12	116.41%	234,000	20%	46,800																																																																									
(二)	實施者	<p>1. 公設比部分：本案 106 年送件，公設比經調整後依民法 799 條規定計算，車位不持分土地面積。因土銀表示異議，經洽其他所有權人認為依法辦理即可，土銀與其他所有權人並無共識。故本案不另約定，依法定方式計算公設。</p> <p>(1)土銀更新後分回一、二、三樓，並有兩隻內梯，屬連通使用之獨棟建物。二樓原梯廳挑空，因應土銀要求設立側門並和住宅連通，故原挑空部分補建梯廳。本案和其他大樓店面不同，土銀實際上有使用二、三樓公設，停車位也停在地下室，使用大樓樓梯回一樓櫃台，實質公設使用情況和其他住戶並無差異。</p> <p>(2)土銀所提公設比主要涉及估價，因市場少有一、二、三樓之估價標的，目前我們使用公設比百分之二十上下案例，經委員審議後，實施者已針對更新後公設比做估價</p>	-	-																																																																											

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>調整。另本案更新前公設比係依當層面積攤算，現況一樓土銀公設比和樓上層差異不大，甚至更高，但計算更新前權利價值比率時，已將土銀公設以一樓店面價格計算。</p> <p>(3)本案公設比依法計算、且土銀實質使用大樓全部公設，公設攤提希望和所有權人溝通、盡量做到周延。因為涉及地主間權利分配，仍提請各位委員討論。</p> <p>2. 緊急發電機之排氣口設置：因考量申請建照，請機電技師等專業人士檢討法規，本案地下室設有緊急發電機，需要進氣口跟排氣口，原規劃於土銀內梯下方，土銀有異議，目前已配合移設置基地後側鄰六米路的法定空地上，並遠離窗部分，排氣亦向外往六米路側方向排放。</p> <p>3. 露臺估價：本案專案小組審議時，土銀針對本案採 1/4 單價估算露臺價格有意見，經重新檢視後，因露臺佔該戶權狀面積比例不同，而有不同的估價方式。如 4F-A6 露臺面積 35.12 坪大於產權面積 30.14 坪（露臺佔權狀面積比例 116.52%），3F-A1 佔比 3.19%，考量市場習慣，露臺面積佔比若較小，以該戶單價 1/3 估算價格；但若露臺很大，因當前露臺效用相較過去差很多，估價比例也會下修，故 4F-A6 露臺以該戶單價 1/5 計價。若參考台北都更案例，亦有類似狀況，在同一個案子中有用 1/3、1/4、1/5 做調整。這是合理反映露臺價格的方式。</p> <p>4. 續建機制：全案辦理土地及資金信託，惟土銀函文表示土地不參與信託，後續實施者將配合辦理。另信託契約範本已載明續建機制，將依範本所載之通案辦理，但非土銀要求之承諾型續建機制，因土地信託並不完整，若土銀未來處分資產，接手的人不參與信託，本案就有風險。</p>		
三、委員審查意見				
(一)	簡委員裕榮	<p>1. 本案於 106 年報核，實施者應清楚說明都更條例、都市計畫、建築法（含建築技術規則）及產權登記等法令適用時點之情況。</p> <p>2. 土銀要求之資金籌措計畫、續建完工承諾書等實施風險控管方案，屬 108 年修法後之都市更新條例第 36 條新增項目。土銀不參與信託，另要求實施者出具承諾行續建完工保證書，惟本案 106 年報核，適用修法前之都市更新條例；並無事業計畫應載明實施風險控管方案（續建機制）之規定。</p> <p>3. 本案續建機制，實施者說明依信託契約辦理，請實施者確實於信託契約簽訂後，將契約納入報告書中，續辦核定事宜。</p> <p>4. 有關進氣口、排氣口設置請雙方於今日確認，因修改圖面涉及核定事宜。</p> <p>5. 露臺估價經估價師解釋可以理解，但因法無明定，建議實施者補充說明。</p>	<p>(1)本案事業計畫及權利變換計畫於民國 106 年 12 月 19 日申請報核，相關獎勵申請、都市計畫、建築法令及產權登記等，皆以此為相關法令適用時點。</p> <p>(2)雖都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正公布，但依其第 86 條規定，於條例修正條文施行前已報核之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定，故仍以民國 106 年 12 月 19 日為本案法令適用時點。</p> <p>敬悉。</p> <p>(1)惟為保障所有權人權益，並維持全案穩定性，亦委託銀行辦理信託，內容包含土地及興建資金信託，未來交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用。</p> <p>(2)若工程實際動土開工後，於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時，信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案，地主及實施者同意後，將授權續建機構就前開決議事項，處理後續之續建事宜，實施者並應無條件配合工程之交接。</p> <p>遵照辦理，業已檢附信託契約內容於事業計畫附錄五，續建機制亦於契約載明。</p> <p>經機電技師檢討後，本案地下室設有緊急發電機，須進氣口跟排氣口，原規劃於銀行單元內梯下方，後因所有權人(土地銀行)意見，已配合移設置基地後側鄰六米路的法定空地上，並遠離窗戶部分，排氣亦向外往六米路側方向排放，調整後相關管道規劃不影響銀行單元及門窗位置。</p> <p>一般市場上露臺交易習慣多為該戶建坪單價之 1/3，惟露臺若占建物面積比例過大時，亦有 1/4 至 1/5 之計算方式。經查本所作業近兩年核定之都更案中亦有因露</p>	<p>-</p> <p>事業 P16-9</p> <p>事業 P 附-13</p> <p>事業 P11-7</p> <p>巨秉報告書 P159-162</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																																																											
			<p>臺占建物面積比例不同而有 1/3、1/4、1/5 之計算方式，案名如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1605 247 2671 520"> <thead> <tr> <th>案名</th> <th>核定日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案</td> <td>109/6/9</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案</td> <td>109/2/20</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換</td> <td>109/1/15</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換</td> <td>109/1/9</td> </tr> <tr> <td>擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換</td> <td>108/10/31</td> </tr> </tbody> </table> <p>按上述說明本案因各戶間露臺占該戶建物面積比例相去甚大，故採用以下方式評估：「若露臺面積占建物面積 50%以上，露臺單價以建坪單價之 1/5 評估之；若露臺面積占建物面積 30%~50%，露臺單價以建坪單價之 1/4 評估之；若露臺面積占建物面積 30%以下，露臺單價以建坪單價之 1/3 評估之。」</p> <p>按核定版實施者提供之面積，露臺戶之說明如下表：</p> <table border="1" data-bbox="1605 716 2671 1050"> <thead> <tr> <th>戶別</th> <th>建物面積(坪)</th> <th>露臺面積(坪)</th> <th>露臺占建物面積比例</th> <th>建坪單價(未含露臺)(元/坪)</th> <th>露臺單價為建坪單價之比例</th> <th>露臺單價(元/坪)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1-03</td> <td>38.56</td> <td>1.19</td> <td>3.09%</td> <td>241,000</td> <td>33%</td> <td>80,333</td> </tr> <tr> <td>A2-03</td> <td>42.41</td> <td>15.47</td> <td>36.48%</td> <td>244,000</td> <td>25%</td> <td>61,000</td> </tr> <tr> <td>A2-04</td> <td>38.34</td> <td>2.72</td> <td>7.09%</td> <td>241,000</td> <td>33%</td> <td>80,333</td> </tr> <tr> <td>A2-29</td> <td>40.28</td> <td>7.24</td> <td>17.97%</td> <td>318,000</td> <td>33%</td> <td>106,000</td> </tr> <tr> <td>A3-04</td> <td>23.86</td> <td>1.53</td> <td>6.41%</td> <td>232,000</td> <td>33%</td> <td>77,333</td> </tr> <tr> <td>A5-04</td> <td>41</td> <td>15.03</td> <td>36.66%</td> <td>241,000</td> <td>25%</td> <td>60,250</td> </tr> <tr> <td>A5-29</td> <td>43.15</td> <td>7.83</td> <td>18.15%</td> <td>321,000</td> <td>33%</td> <td>107,000</td> </tr> <tr> <td>A6-04</td> <td>30.17</td> <td>35.12</td> <td>116.41%</td> <td>234,000</td> <td>20%</td> <td>46,800</td> </tr> </tbody> </table>	案名	核定日期	擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	109/6/9	擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案	109/2/20	擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/15	擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/9	擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換	108/10/31	戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	露臺占建物面積比例	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	露臺單價為建坪單價之比例	露臺單價(元/坪)	A1-03	38.56	1.19	3.09%	241,000	33%	80,333	A2-03	42.41	15.47	36.48%	244,000	25%	61,000	A2-04	38.34	2.72	7.09%	241,000	33%	80,333	A2-29	40.28	7.24	17.97%	318,000	33%	106,000	A3-04	23.86	1.53	6.41%	232,000	33%	77,333	A5-04	41	15.03	36.66%	241,000	25%	60,250	A5-29	43.15	7.83	18.15%	321,000	33%	107,000	A6-04	30.17	35.12	116.41%	234,000	20%	46,800	
案名	核定日期																																																																														
擬訂臺北市大同區雙連段三小段 1 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	109/6/9																																																																														
擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新案都市更新權利變換案	109/2/20																																																																														
擬訂臺北市北投區振興段四小段 386 地號等 8 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/15																																																																														
擬訂臺北市北投區溫泉段二小段 142 地號 1 筆土地都市更新案都市更新權利變換	109/1/9																																																																														
擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 594-1 地號等 16 筆(原 14 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換	108/10/31																																																																														
戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	露臺占建物面積比例	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	露臺單價為建坪單價之比例	露臺單價(元/坪)																																																																									
A1-03	38.56	1.19	3.09%	241,000	33%	80,333																																																																									
A2-03	42.41	15.47	36.48%	244,000	25%	61,000																																																																									
A2-04	38.34	2.72	7.09%	241,000	33%	80,333																																																																									
A2-29	40.28	7.24	17.97%	318,000	33%	106,000																																																																									
A3-04	23.86	1.53	6.41%	232,000	33%	77,333																																																																									
A5-04	41	15.03	36.66%	241,000	25%	60,250																																																																									
A5-29	43.15	7.83	18.15%	321,000	33%	107,000																																																																									
A6-04	30.17	35.12	116.41%	234,000	20%	46,800																																																																									
(二)	劉委員曜華	土銀主張公設比不合理，並提出其他較低公設比之案例，惟試問身為專業不動產融資銀行，土銀有無將基地規模納入考量？三百坪跟三千坪的土地，計算之公設比結果當然不同，土銀作為公股銀行應有判斷差異之專業。	敬悉。																																																																												
(三)	張委員文智	發電機排氣口排出廢氣有毒，建議可規劃一樓水池，廢氣打進水池再從另一頭出來。若沒有空間，就建議把排氣口往下，請實施者妥善考量設計工法，避免影響鄰戶。	遵照辦理，本案更新後於地面層規劃供緊急發電機進氣、地下室排煙及停車場排風等，業已移設至基地後側鄰六米道路的法定空地上，並遠離開窗部分且排氣口往下，以降低對環境之影響。	事業 P11-7																																																																											
(四)	張委員鈺光	1. 土銀在意分配問題，公設依民法 799 條第 4 項後段「但另有約定者，從其約定」，約定指透過契約協定，本案似無法經全體所有權人同意約定，故仍建議依民法 799 條辦理。	遵照辦理。 (1)依民法規定，區分所有權人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。 (2)本案地主並無共識約定，故公設面積依其專有面積占專有總面積之比例攤算。	-																																																																											
		2. 法規登記有兩個基本原則，計畫穩定性與估價分配一致性，請實施者釐清車位若不持分土地，估價是否要配合調整。	依委員意見重新檢視，惟車位不持分土地並不影響更新後車位價格，故估價部分並無調整。	巨乘報告書 P154-157																																																																											
		3. 本案信託契約應於簽訂後納入報告書。	遵照辦理，本次業已檢附信託契約內容於事業計畫附錄五。	事業 P 附-13																																																																											
(五)	蕭委員麗敏 (書面意見)	1. 本案公設比部分：土銀自行提出案例，並多次要求實施者提供案例說明公設比，實施者應提出具體案例回應說明。 (1)個人參與都更多年，合法是基本要求、合理是都更追求的目標。本案公設比分攤目前確實合法，但能兼顧合理性更好。土銀委託估價師挑選之店面案例公設比都很低，實施者很難說服地主更新後一樓高公設比的結果。但實施者估價師在報告書中也有針對公設比做修正，估價上沒有問題。	敬悉。																																																																												
		(2)本案實施者應充分說明分算至樓上層的公設面積及範圍(含圖說位置)： 甲、經試算建築圖面之共用面積，似與權變計畫之產登面積差異較大，判斷可能把地	1. 本案更新後地下室主要為機電及停車空間使用，皆規劃為更新後大樓公設使用。	事業 P11-28																																																																											

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>地下室部分未屬共用部分面積納入大公，請實施者說明。</p> <p>乙、車位登記面積的範圍（即車格以外空間，有那些是計入車位面積的，即俗稱之車公），例如：車道應歸屬車位應分攤之面積，車道若計為大公攤算給樓上住戶，當然不合理，即我所指合法但不合理。誠如先前意見所述，事業計畫第 11-28 頁共專圖說，並未單獨標示車位，統一系列為共用部分，所以，無法判斷其面積分算之合理性。請實施者修正共專圖說，並說明車位面積登記方式。</p> <p>丙、一般車主都需要進出，肯定也要使用樓電梯，所以，車位應分攤地下室至一樓的樓電梯空間。其實，實務上區分大小公的用意，是就使用項目做面積分算基礎，基本上也比較合理。</p> <p>丁、實施者主張本案與地主沒有協議，完全依民法 799 條前段規定辦理，因為車位不是專有部分，所以車位不能持分土地面積。</p>	<p>2. 有關車位持分更新後大樓公共設施面積之計算方式： 本案更新後共規劃 107 汽車停車位，分別有機械車位、大車位、小車位、無障礙車位四種型態，其車格面積加計每車位應攤車道面積(約 19.20 m²)，修正前次車位計算誤植，經檢討後本案更新後車公面積為 3,296.85 m²。</p> <p>3. 有關更新後車位之土地持分部分： 配合內政部函釋，本次業已調整基地之應有部分車位不持分，如登記清冊，並連帶修正財務計畫。</p> <p>4. 業已修正共專有圖說。</p>	
		<p>(3)民法 799 條也有但書規定「但另有約定者，從其約定」，不知道各方是否能合意約定公設登記方式？</p>	<p>本案於民國 106 年申請報核，依民法 799 條規定計算，區分所有權人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。因土地銀行及其他地主並無共識約定，故本案公設面積依其專有面積占專有總面積之比例攤算，本案不另約定。</p>	
		<p>2. 建築規劃設計部分：建議應釐清，排氣口等修正是否經大會討論同意修正，若無，應屬自提修正事項，一定要經大會討論同意。另請一併釐清，實施者有無其他未經同意的自提修正項目。</p>	<p>經機電技師檢討後，考量地下室之緊急發電機設置，須規劃進氣口跟排氣口，故於對全案影響最小之情形，原規劃於銀行單元內梯下方。本次配合所有權人(土地銀行)意見，已移設至基地後側鄰六米路的法定空地上，並遠離開窗部分，排氣亦向外往六米路側方向排放，調整後相關管道規劃不影響銀行單元及門窗位置。</p>	事業 P11-7
		<p>3. 露臺估價部分：經檢視各戶露台單價應屬合理。</p>	<p>敬悉。</p>	
決議				
(一)建築規劃				
		<p>1. 本案土銀分回部分，依該行需求設立側門、調整內部配置，排氣口依本次審議會現場出席之實施者團隊、土銀代表及其他所有權人合議後，設置於基地後側鄰六米路之法定空地，並往外向下排氣，餘予以同意。</p>	<p>遵照辦理，配合審議會決議，業已將地下室緊急發電機之進排氣口設於基地後側六米巷道後側，並往外向下排氣，降低對環境之影響。</p>	事業 P11-7
		<p>2. 本案公設請依民法 799 條規定辦理，請實施者修正車位登記方式（不應持分土地），並依委員意見補充與本案規模相當之社區，列示其一樓及樓上層之公設比以為佐證資料，另修正共專圖說、說明本案公設計算方式（含車位、地下室及地面層）。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>(1)本案更新後大樓公設計算，依民法第 799 條第四項：區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>(2) 依以上規定，修正本案登記清冊連帶修正財務計畫，並說明如下： A. 有關更新後車位登記方式，配合內政部函釋，業已調整基地之應有部分車位不持分，如登記清冊。 B. 配合審議決議微調建築規劃，並經地政士核算產權面積之結果，其專有面積 11,278.36 m²、大樓公設總面積 9,428.80 m²。考量更新後建築物電梯通達各層，安全梯與梯廳等為全棟皆可使用，且業已配合所有權人需求，於銀行單元各層皆開立側門，故大樓公共設施為全棟共同使用。 C. 更新後大樓公設部分亦含車位及車道部分。 考量更新後車位分別有機械車位、大車位、小車位、無障礙車位四種型態，其車格面積加計每車位應攤車道面積(約 19.20 m²)，修正前次車位計算誤植，經檢討後本案更新後車格及車道面積共 3,296.85 m²。 D. 本次調整後更新後大樓公設總面積 9,428.80 m²扣除車位面積 3,296.85 m²後，各單元應持分公設面積共 6,159.26 m²，故本案公設比為 6,159.26 / (11,243.03+6,159.26)≐35.39%</p> <p>(3)檢視近年高雄新建大樓與本案規模接近之建案，其公設比多介於 34%至 38%，本</p>	(1) 事業 P16-6 權變 P10-6、P17-2 至 6 (2)- (3)- (4)事業 P11-28

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																										
			<p>案更新後公設比約為 35.39%，應屬合理範圍。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>行政區</th> <th>案名</th> <th>使用分區</th> <th>基地面積</th> <th>興建層數</th> <th>總戶數</th> <th>公設比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>三民區</td> <td>綠○○/大○○</td> <td>商五</td> <td>782 坪</td> <td>29F/5F</td> <td>273 戶</td> <td>35.5%</td> </tr> <tr> <td>苓雅區</td> <td>逸○○</td> <td>住二、商四</td> <td>699 坪</td> <td>29F/6F</td> <td>159 戶</td> <td>37.0%</td> </tr> <tr> <td>苓雅區</td> <td>君○○</td> <td>商五</td> <td>414 坪</td> <td>29F/6F</td> <td>107 戶</td> <td>34.8%</td> </tr> <tr> <td>苓雅區</td> <td>高雄○○○</td> <td>商五</td> <td>535 坪</td> <td>35F/6F</td> <td>133 戶</td> <td>38.8%</td> </tr> <tr> <td>前金區</td> <td>愛情○○○</td> <td>商五</td> <td>779 坪</td> <td>32F/6F</td> <td>600 戶</td> <td>34.8%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(4)已配合修正共專有圖說。</p>	行政區	案名	使用分區	基地面積	興建層數	總戶數	公設比	三民區	綠○○/大○○	商五	782 坪	29F/5F	273 戶	35.5%	苓雅區	逸○○	住二、商四	699 坪	29F/6F	159 戶	37.0%	苓雅區	君○○	商五	414 坪	29F/6F	107 戶	34.8%	苓雅區	高雄○○○	商五	535 坪	35F/6F	133 戶	38.8%	前金區	愛情○○○	商五	779 坪	32F/6F	600 戶	34.8%	
行政區	案名	使用分區	基地面積	興建層數	總戶數	公設比																																								
三民區	綠○○/大○○	商五	782 坪	29F/5F	273 戶	35.5%																																								
苓雅區	逸○○	住二、商四	699 坪	29F/6F	159 戶	37.0%																																								
苓雅區	君○○	商五	414 坪	29F/6F	107 戶	34.8%																																								
苓雅區	高雄○○○	商五	535 坪	35F/6F	133 戶	38.8%																																								
前金區	愛情○○○	商五	779 坪	32F/6F	600 戶	34.8%																																								
		(二)財務計畫 1. 本案非屬更新會或代理實施案件，信託管理費僅得提列契約價金 50%，請實施者於簽訂契約後據實提列。	遵照辦理，業已檢附信託契約於事業計畫附錄五，並依提列基準規定，以信託契約金額折半提列至共同負擔。	事業 P 附-13																																										
		2. 本案人事管理費 2%、風險管理費 11% 提列，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。	遵照辦理。	事業 P16-2																																										
		(三)權利變換及估價 露臺等估價內容經實施者說明，並經審議會討論後予以同意。	遵照辦理。	巨秉報告書 P159-162																																										
		(四)建築容積獎勵 1. △F4-1 開闢公共設施同意給予 13.06 m ² (0.14%)。 2. △F5-A1 整體規劃設計獎勵同意額度為 93.07 m ² (1%)。 3. △F5-A2 沿街步道式開放空間同意給予 144.31 m ² (1.55%)。 4. △F5-A5 屋頂綠化同意給予 206.07 m ² (2.21%)。 5. 綜上，本案同意都市更新容積獎勵總額度為 456.45 m ² 、佔基準容積 4.9%，若因估價等因素有微調，授權業務單位確認後予以同意。	遵照辦理。 本次因應估價因素，微調△F4-1 獎勵額度為 13.04 m ² (0.14%)，故本案都市更新容積獎勵申請額度連帶調整。	事業 P10-1、2																																										
		(五)本案斟酌聽證紀錄，說明採納或不採納之理由，並作成核定如表。	敬悉。	-																																										
		(六)同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於收受會議紀錄日起 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，逾期得展延一次，未展延或逾六個月應再重新提審議會審議。	遵照辦理，本次業已依審議修正計畫內容，並提送修正後計畫書圖。	-																																										

「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」高雄市政府都市更新及爭議處理審議會專案小組 109 年度第 1 次會議紀錄

開會時間：中華民國 109 年 8 月 18 日（星期二）下午 2 時 00 分

開會地點：高雄市政府 6 樓第四會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

會議主持人：蘇召集人俊傑

一、會議記錄

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數														
一、陳情人意見																		
(一)	土地銀行 (書面意見)	<p>(一)土地銀行(書面資料) 本行依高雄市政府提供之「爭點整理表」,茲就該表內容提出補充意見如下:</p> <p>1.更新前權利價值</p> <p>(1)低估地下一層:本行擁有獨立產權之地下一樓登記為銀行使用,面積 736.09 m²,目前正常使用,有其商業效益。(詳:(73)高市工建築使字第 04395 號使用執照)</p> <p>(2)低估夾層:低估本行所有之 1 樓挑高夾層,其設計、商業效益、可及性等皆較 2 樓為佳,目前 1 樓夾層估價為每坪 23 萬,2 樓估價亦為每坪 23 萬,顯不合理,敬請委員協助檢視。</p>	<p>(1)本次地下一層評估價格經專案小組討論補充地下一層比較法取代原本按樓層別效用比調整之方法,經比較調整建坪單價由 6.58 萬元/坪上升至 6.9 萬元/坪。</p> <p>(2)高雄地區店面型態多為 1+2 樓、1+夾層或 1+2+3 樓,本案調查可比較案例以 1+2 樓為主,為比較 1 樓之建坪單價進行拆分,參考高雄地區一般拆分比 2 樓或夾層為 1 樓價格 40%估計。 本案更新前為 1+夾+2 樓併用,考量估價合理性,拆分比例應與比較案例拆分 1、2 樓或夾層比例相同,故以 40%估計。 另 2 樓價格略低於夾層,以 1 樓價格的 38%估計,並符合本次專案小組委員夾層高於 2 樓價格之建議,亦符合更新前後同一價格比例拆分邏輯。按此調整前後之樓層別效用比如下:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>更新前區分所有 建物樓層</th> <th>專案小組版 樓層別效用比</th> <th></th> <th>第四次審議會版 樓層別效用比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>100%</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;">→</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td>40%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>40%</td> <td>38%</td> </tr> </tbody> </table>	更新前區分所有 建物樓層	專案小組版 樓層別效用比		第四次審議會版 樓層別效用比	1F	100%	→	100%	夾層	40%	40%	2F	40%	38%	<p>巨乘估價 (1)P101-114 (2)P115</p>
更新前區分所有 建物樓層	專案小組版 樓層別效用比		第四次審議會版 樓層別效用比															
1F	100%	→	100%															
夾層	40%		40%															
2F	40%		38%															
		<p>2.更新後權利價值—高估一樓店面:基本上店面價值在於面寬、地點優劣、交通便利、生活機能、商效……等因素,房屋新舊影響不大,本行營業中之樓高 6 米高且方正店面每坪僅估 57 萬元,更新後 1 樓為樓高 5 米凹凸不規則且內縮狀之店面每坪估高達 80.3 萬元。</p>	<p>依專案小組委員建議重新檢視,規劃圖面更新後一樓店面雖稍微有凹凸,但因左上突出部分屬 ATM 使用且店面本身面積足夠大,整體而言仍屬方正之店面產品,對價格影響不大。估價師評估後應無影響使用效益,故未做修正,僅於報告書內加註文字說明。</p>	<p>巨乘估價 P126、131</p>														
		<p>3.更新後店面公設比提高</p> <p>(1)本行更新後 1 至 3 樓店面公設比高達 35%,經訪查目前高雄地區大樓店面公設佔比約 20%、25%為合理,顯見規劃後店面公設比過高非常不合理,請分算大公設、小公設,並說明公設專有、共有分算方式,且該方式應客觀明確。</p> <p>(2)區分所有建物之共同使用部分,應視各區分所有權人實際使用情形,本案實施者規劃更新後本行分配店面,依使用必要性不應攤算樓上各住宅公設,方為合理。</p> <p>(3)請提供高雄地區同一棟建築之店面與住宅為同一公設比皆為 35%之案例。</p>	<p>(1)(2)依民法規定,區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分,依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者,從其約定。本案地主並無共識約定,故依其專有面積占專有總面積之比例攤算。考量本案更新後建築之梯間、特安梯及機房等係全棟單元皆使用,將其列為大公使用,並配合土地銀行於 109 年 9 月 24 日來函表示須於銀行選配各層開立側門,惟此方案將連通集合住宅之梯廳,故本案依其使用原則,全案公設皆依大公計算之。</p> <p>(3)檢視近年高雄新建大樓規劃情形,與本案規模接近之建案,其公設比多介於 34%至 38%。</p>	<p>權變 P13-2、3</p>														
		<p>4.續建機制、保固及其他</p> <p>(1)請實施者保證完工</p> <p>a.案址為本行金融營業據點,與一般都更通案迥異,且基於本都更單元面積小卻規劃興建 29 層且深挖地下 6 層,實施都市更新時間長,風險高且不確定因素多,尤其</p>	<p>為保障所有權人權益,並維持全案穩定性將委託銀行辦理信託,其內容包含土地及興建資金(融資、自有)信託,交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用於本案。</p>	<p>事業 P16-8</p>														

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>本案採自力更新，如無建立安全風險控管機制，確保本計畫可行，本行將無法如期搬回原址營運，更影響更新推動。</p> <p>b. 為讓本都更案地主（及本行）能安心參與都更，且基於下列因素，本案實施者應持正面態度，秉專業提出具體適合本都更案之保證完工執行方式：</p> <p>甲、本行中山分行目前於現址合法營運，深耕當地近 30 餘年，區域性經營比重很大，本都更案重建完成後，將如期搬回原址營運。</p> <p>乙、本都更案規劃興建地下 6 層、地上 29 層之量體，所需興建費用金額龐大（約 10.78 億元），考量 4 位地主中有 3 位採自力更新，自行出資（負擔 57% 約 6.14 億元），實施者與其他出資者經濟能力不一，倘因資金未能如期到位發生工程停擺，將影響本都更案完工工期。</p> <p>丙、本都更案在實施者與出資地主有利潤前提下，自當繼續完成本都更案，惟本都更案興建費用金額龐大，其利潤低於所承擔風險之機率極高，倘未能如期完工，勢必造成本行巨大損失。</p> <p>丁、實施者應於計畫書中先行提出都市更新案無法順利推動時之因應措施及後續處理方案，落實風險控管，並由審議會審核其可能性後，據以辦理，以降低實施風險。</p> <p>戊、衡酌實施者於本案之資金來源、興設計畫及財務規劃等，認其擬將提供之前開風險控管方案尚有未足，參照現行都更條例第 36 條第 3 項第 3 款或第 6 款規定，要求應提供由建經公司出具「續建完工承諾書」承諾（依建築經理服務契約書或建築經理服務暨信託契約書等關於完工續建相關約定負責履行至完工取得使用執照為止，並包含實施者應存入款項至信託專戶，已執行續建方案及建經公司得引進資金以完成續建方案等強化內容之續建機制），實施風險控管，依前揭法令規定似尚非無據。</p> <p>己、為確保本案如期完工，本案保證完工機制應包含產權信託、資金信託、交付建經公司工程查核、財務稽核、專款專用，及出具「承諾型續建完工」之保證書並承諾續建完工，且將前開保證完工機制載明事業計畫及權利變換計畫書內。</p> <p>c. 有關貴府請本行提供有關完工保證之融資案例乙節，本行為公股銀行非實施者，授信案件為借款戶與本行往來之放款資料，應遵守銀行法、個資法相關規定，爰無法提供個案資料內容，準此，請本案實施者依本行 109 年 5 月 12 日總產自用字第 1090049716B 號、109 年 7 月 14 日總產自用字第 1090075965 號、109 年 7 月 30 日總產自用字第 1090085540 號函所述參採相關法令及業界網站辦理「承諾型續建完工」業務，秉專業提出具體適合本都更案之保證完工執行方式。</p>	<p>1. 續建機制： 由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約，並於信託契約列明續建機制執行條款簡述如下，惟實際內容以日後信託銀行所訂為主。</p> <p>2. 工程實際動土開工後，於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時，信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案，地主及實施者同意後，將授權續建機構就前開決議事項，處理後續之續建事宜，實施者並應無條件配合工程之交接。</p>	
		(2) 請實施者提供保固：由於氣候變遷，颱風、地震頻仍，致常有大樓屋頂積水、外牆磁磚脫落、地下室淹水等事件發生，嚴重影響公共安全及威脅人民生命及財產。都市更新係為改善居住環境，增進公共利益，有關更新後大樓屋頂、外牆、地下室等防水工程仍請負責保固五年，以維大樓公共安全，提升使用及居住品質。	本案於專案小組會議上說明本案未來更新後結構部分負責保固十五年，固定建材及設備部分負責保固為二年。惟配合本次小組審查意見取消計畫書內保固說明，後續回歸民法規定辦理。	—
		(3) 本行獲配單元設立側門：此議題誠如實施者回應本行獲配單元確有留設側門之需求，爰請實施者協助規劃於更新後本行獲配單元各樓層設立側門。	A. 原建築方案係符合建築技術規則之防火避難設施檢討規定，在此敘明。 B. 依土地銀行於 109 年 9 月 24 日回函要求需於更新後銀行單元各層(1-3F)需開立側門，故本次業已配合其需求，調整建築方案及相關財務與分配價值。	事業 P11-7 至 9、權變 P6-5 至 7
(二)	所有權人-佳威不動產開發股份有限公司	更新後土地銀行分回一樓店面形狀凹凸，主因是該行於協商過程中要求增設獨立 ATM 空間，其他地主為讓案件順利推展，才同意從門廳切出空間予土銀。若土地銀行覺得屋型凹凸不好看，建議將 ATM 移回原本室內店面空間，就不會有屋型凹凸問題。	敬悉。	—
(三)	所有權人-王〇嬌	樓上每層約 275 坪，出租每月收入 7-8 萬元，每坪租金約不到 300 元，出租率不錯。我持有其中一層前身是瘋馬 MTV，因裝潢未拆很多人想租，也因考量出租，我和其他地主至少花了兩百多萬修繕消防、電梯等設備，這些土地銀行都無法感受到。	敬悉。	

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		因老舊大樓有樓高較低、消防設備及管線老舊、地下室積水、外牆磁磚剝落及過去裝修破壞梁柱等問題，多方考量決定採都市更新重建，所以不大幅整修、暫停出租。樓上閒置近十年，每層原有年租金 90-100 萬收益，光樓上地主就損失好幾千萬租金收入。希望可以儘速推動都更，保障地主權益。		
二、委員現場詢答				
(一)	蕭委員麗敏	1. 更新前一樓店面估價：因勘估標的面積兩百多坪，相似案例收集不易，可理解總價與單價關係、面積適宜性有較大調整。惟超過 10%調整率，請估價師說明調整邏輯。	比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低，若成交總價較低、單價較高；二為「面積適宜性」，面積適宜性係判斷當面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。 目前估價報告書比較標的「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率皆小於 10%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。	巨乘估價 P80、85
		2. 更新前樓上層住宅估價：牽涉修繕費用查估，雙方爭議在結構補強。估價收益法理論前提是未來可以永續使用，在此前提下，需釐清本棟大樓有無結構安全疑慮？實施者有做過相關鑑定嗎？	本案更新前大樓於民國 101 年辦理建物結構及耐震能力鑑定，並於同年 12 月 10 日由臺灣省土木技師公會鑑定完成。依其鑑定結果，現況大樓梁多處穿孔及不當打鑿混凝土致鋼筋外露銹蝕，柱多處混凝土打除致鋼筋外露銹蝕，經評估後現況大樓之結構及耐震安全應有疑慮，也因此期望藉由都市更新改建，改善其建物梁柱穿孔之情形，並提升整體結構強度。	—
		3. 更新後樓上層住宅景觀是否納入調整率：前次會議估價師回應已於樓層別效用比中處理。本次估價報告書在高樓層未見景觀面項調整。請估價師說明，景觀是已納入考量只是沒有另外用文字表述，抑或認為無需考量景觀因素？	本案距離中央公園約三個街廓，達 920 公尺以上，此景觀效益對價格影響有限。本次調整僅考量高樓層可遠眺中央公園，面中央公園之戶別 (A5、A6) 略有景觀效益；此外因本案東側有一辦公大樓「聯宏五福商業大樓」含屋突共 18 層樓，故本案約 20 層樓以上有景觀效益。綜上所述，本案更新後水平調整項目新增「景觀」，並於 20 層樓以上之 A5、A6 戶別進行修正。	巨乘估價 P159-162
		4. 更新後樓上層住宅估價每坪 27.33 萬元，因估價考量整體一致性邏輯，無法就個別價格主觀評論，土地銀行有明確覺得不合理之估價項目嗎？	敬悉。	—
(二)	張委員鈺光	1. 土地銀行有委託估價師，不知一樓店面 6.58 萬元土地銀行可否接受，有無其他補充說明？	敬悉。 《補充土地銀行現場回應》實施者估價區間是每坪 6.4 萬至 8.3 萬，價格在這個區間都是合理的。只是 6.58 萬元在土地銀行立場看來偏低，我們估價比 6.58 萬元高，但這牽涉估價師的主觀判斷。故仍提請委員確認最終價格。	—
		2. 信託費用未編列於共同負擔，請實施者說明未來是否納入共同負擔？	遵照辦理，業已審查意見依信託費用報價單提列管理費。	事業 P16-7、P 附-12、權變 P10-7
(三)	蘇召集人俊傑	1. 更新後樓上層住宅估價，請土地銀行說明景觀納入調整率之「景觀」所指為何？是指山、海、公園或是哪些景觀？	敬悉。	—
		2. 請建築師說明本案管線轉折規劃。	本案公設管線配置轉至樓梯管道間，3F 頂版 A3、A5、A6 戶廁所管線沿樑邊轉至柱邊管道間，其淨高皆大於 2.1M 以上。另 3 樓銀行單元規劃樓高為 3.2M，因轉管因素淨高為 3.05M。	事業 P11-9、27
(四)	土地銀行回應	1. 更新前地下一層估價：實施者估價區間是每坪 6.4 萬至 8.3 萬，價格在這個區間都是合理的。只是 6.58 萬元在土地銀行立場看來偏低，我們估價比 6.58 萬元高，但這牽涉估價師的主觀判斷。故仍提請委員確認最終價格。	敬悉。	—
		2. 更新後樓上層住宅景觀：本案是 29 層超高層大樓，約 16 層以上即可遠眺中央公園。景觀是普羅大眾購屋時考量因素之一，景觀對房價有加分作用，建議納入估價考量。	敬悉。	—
		3. 更新後樓上層住宅每坪 27.33 萬元，本行觀察報載高雄房價劍指四字頭，尤其漢神百貨周邊建案均價已達四字頭，故本行認為本住宅估價偏低。	敬悉。	—

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
(五)	實施者及規劃團隊回應	<p>1. 更新前一樓店面估價：本案面積較大，只能找到較小坪數之比較案例。總價與單價關係、面積適宜性及面寬三者是相互影響。總價與單價關係調整率-14%是二百坪跟二十坪的面積差異，通常是特定行業買方才會買大面積店面，所以市場接受度較差。總價與單價關係調整率若偏高，在面積適宜性會調整回來，比如有個案例二十坪，總價與單價關係調整率-14%，但面積適宜性+6%、面寬+3%，整體調整率只有-5%。因大店面必然有大面寬，若單純用小面積面寬去比較大面積面寬，不同類型的產品，做太大差異調整並不公平。</p>	—	—
		<p>2. 更新前修繕費用：</p> <p>(1) 建物結構：本案有做非防火構造等鑑定，確屬非防火構造建築，但未達立即危險不可使用之狀態，目前土地銀行正常使用中，另本案也非屬市政府列管之危險建築，僅有外牆磁磚剝落之公安疑慮。</p> <p>(2) 修繕費用價格：本案估價師提列修繕費用每坪1萬元、租金330元；土地銀行提列修繕費用每坪約2.3萬元，租金維持330元。兩者方案差異是修繕工項不同，若以外牆、天花板、地坪及電梯四項計算，估價師提列1萬元、本案其他具營建背景地主報價約五千元，土地銀行若加計管理費約九千元。以相同工項比較，並沒有損及土地銀行權益，反而是高估修繕成本。另土地銀行修繕費用2.3萬元係包含結構補強項目，但市場不因提高修繕價格而增加租金收益。1萬元修繕費用、租金330元，回收年期是30.3個月；2.3萬元修繕費用、租金400元，回收年期是57.5個月，若以土銀堅持2.3萬元、租金維持330元，回收年期高達70個月。這違反市場常態、不一定是合理的投資。</p>	—	—
		<p>3. 更新後住宅是否納入景觀調整率：本案與估價報告第133頁比較標的二、三皆面公園，但距離一個街廓以上。景觀於本報告書中未納入修正，主因係高樓層視野原本就遼闊，公園僅係其一。在樓層別效用比已將高樓層納入考量。通常是直接面臨永久性空地、距離很近的，才會將景觀納入修正。</p>	—	—
		<p>4. 管線轉折：通常設置於不同使用類組轉換層，本案住宅排水、糞管於三樓轉管，這是一般大樓規劃的通案。</p>	—	—
		<p>5. 信託費用原有提列，惟土地銀行表示該行土地無法配合信託，故不准編列信託費用。若委員認為信託屬必要項目且應提列費用，下次提會前會修正。另可否請土地銀行敘明原因、出示土地無法參與信託之正式文件，經委員會同意後作為本案後續推動之依據，對其他地主才有保障，因「全數土地信託」非實施者不做，而是基於某些因素無法完成。</p>	—	—
		<p>6. 設置側門議題：目前規劃符合建築技術規則之防火避難設施檢討規定，若土地銀行要開設側門，可有兩方案，一是於一樓逃生梯鄰近處開設，二是於住商空間交界處開設側門。前者需增設排煙室、調整銀行內部空間，後者因逃生出入口不得上鎖，故須加強銀行與住宅社區門禁管理。相關資訊可提供予土地銀行評估。</p>	—	—
三、委員審查意見				
(一)	蕭委員麗敏	<p>1. 三家估價取平均是個相對可接受的解決方式。只是都更估價制度需要選一家估價事務所作基礎，原則會取總銷金額最高的估價，因計算共同負擔時對地主最有利。但各方對估價會有不同見解，所以大家盡量在既有制度中溝通，取得彼此可接受的結果。</p>	敬悉。	—
		<p>2. 更新前地下一層估價每坪6.58萬元尚屬合理，估價報告書第110頁有檢附相關估價案例佐證，只是缺乏完整比較法說明，建議就目前蒐集案例增加比較法。以便土地所有權人理解價格形成過程。</p>	經專案小組討論後，本次地下一層評估價格應屬於合理價格區間範圍，故配合審查意見，補充地下一層比較法取代原本按樓層別效用比調整之方法，經比較調整建坪單價由6.58萬元/坪上升至6.9萬元/坪。	巨秉估價 P101-114
		<p>3. 更新前地下二層認同以車位估價。本案報核時可能將地下二樓視為公設，所以用建物持分比例估價，但通案建議回歸使照登載的合法用途。另須注意使照登載及實際使用</p>	本案係以使照登載數量進行估價，依審查意見重新檢視地下二層車位數量，經實施者確認後，使照登載與現場實際車位數量一致。	巨秉估價 P115、116

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		的車位數量是否一致，若有落差，實務上取高值估價。		
		4. 更新前一樓店面： (1) 總價與單價關係、面積適宜性調整率在實務上確實是合併評估，實施者估價師解釋尚屬合理。	比較法中有關面積調整項目有二項，一為「總價與單價關係」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低，若成交總價較低、單價較高；二為「面積適宜性」，面積適宜性係判斷當面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。 目前估價報告書中比較標的「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率皆小於 10%，評估該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。	巨乘估價 P80、85
		(2) 樓高部分建請估價師在報告書中補充說明修正邏輯。	已依審查意見，於比較法補充說明樓高部分之修正邏輯。	巨乘估價 P81、86
		(3) 面寬部分，本案是 30 米大面寬，案例多是 4 至 6 米面寬，但調整率多只有 2-3%，可能略顯不足。面寬和總價關聯性較低，大面積不代表大面寬，建議估價師再斟酌考量大面寬帶來的商效和能見度。	已依審查意見重新檢視，考量大面寬之商業效益及能見度較佳，調整店面比較法中面寬之修正率，以反映面寬對於店面價格之影響程度。	巨乘估價 P42、65、 80、85、 125、130
		5. 更新前樓上層住宅估價：若確認採用修繕費用每坪 1 萬元之估價，請實施者將相關資料、討論過程整理紀錄於報告書中。估價報告書可不用再調整。	遵照辦理，並將修繕費用單價模擬之評估結果納入計畫書附錄說明	事業 P 附-22、23
		6. 更新前一樓夾層： (1) 目前夾層和二樓收益法皆用一樓的 40% 計算，建議樓高調整率要分為較高單價的純一樓六米，及較低單價的一樓加夾層來做整體考量。建請估價師用此一整體邏輯計算收益法跟比較法，並將各部分單價標示清楚後，得出平均單價。因夾層業界本有很多估價態樣，若估價師整體評估後決定更換計算方式也無不可，只要前後邏輯一致、理由充分合理即可。 (2) 夾層與二樓關鍵差異是商效，並非個別建物條件，我認為夾層價格會略高於二樓，建議將商效納入考量。	(1) 已依委員意見重新檢視，檢討更新前店面比較法中樓高調整項目之修正邏輯。依委員建議分別計算店面一樓 6 米樓高之調整率及夾層下方 2.8 米樓高之調整率，按面積比例得出平均調整率，並已補充文字說明於報告書內。 (2) 高雄地區店面型態多為 1+2 樓、1+夾層或 1+2+3 樓。本案調查可比較案例以 1+2 樓為主，為比較 1 樓之建坪單價進行拆分，參考高雄地區一般拆分比 2 樓或夾層為 1 樓價格 40% 估計。 本案更新前為 1+夾+2 樓併用，考量估價合理性，拆分比例應與比較案例拆分 1、2 樓或夾層比例相同，故以 40% 估計。 另 2 樓價格略低於夾層，以 1 樓價格的 38% 估計，並符合本次專案小組委員夾層高於 2 樓價格之建議，亦符合更新前後同一價格比例拆分邏輯。	巨乘估價 (1) P81、86 (2) P115
		7. 更新後一樓店面：土地銀行認為屋型凹凸不規則、每坪估價 80.3 萬元偏高。我認為屋型重點是對實際使用之影響，例如樑柱設於大門或邊角，影響就不同。本案屋型我認為雖有凹凸，但尺寸適中仍屬方正好規劃，對價格影響不大。但為務實考量土地銀行意見，建議估價師將屋型納入比較法評估、檢視是否影響使用效益，若不影響，加註文字說明即可。	依專案小組委員建議重新檢視，規劃圖面更新後一樓店面雖稍微有凹凸，但因左上突出部分屬 ATM 使用且店面本身面積足夠大，整體而言仍屬方正之店面產品，對價格影響不大。估價師評估應無影響使用效益，故未做修正，僅於報告書內加註文字說明。	巨乘估價 P126、131
		8. 更新後樓上層住宅： (1) 景觀是否納入調整率：建議估價師調查周圍建物樓高，若本案確有超過周圍高度，再將景觀納入考量，必要時請建築師提供相關資料。	本案距離中央公園約三個街廓，達 920 公尺以上，此景觀效益對價格影響有限。本次調整僅考量高樓層可遠眺中央公園，面中央公園之戶別 (A5、A6) 略有景觀效益；此外因本案東側有一辦公大樓「聯宏五福商業大樓」含屋突共 18 層	巨乘估價 P159-162

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																
			樓，故本案約 20 層樓以上有景觀效益。綜上所述，本案更新後水平調整項目新增「景觀」，並於 20 層樓以上之 A5、A6 戶別進行修正。																	
		(2)均價每坪 27.33 萬元係依 103 年之都市更新權利變換實施辦法第八條規定，將評價基準日訂於權利變換計畫報核前六個月內。本案已載明價格日期是 106 年 9 月 1 日，故無法以當前房價查估，請土地銀行理解。	敬悉。	—																
		(3)三樓辦公室估價，通案而言住宅價格應略高於辦公室，但本案卻相反。主因是本案屬一、二、三樓連通之商業空間，有其商業使用效果，與獨立未連通的三樓單層辦公空間不同，若回歸個別條件差異，確有辦公高於住宅的現象。但仍建議估價師綜整商效、面積等因素，再行考量是否調整估價。	<p>本案更新後規劃 1、2、3 樓併用。2、3 樓雖為辦公室使用，但規劃有內梯相通，包括兩座樓梯及一座電梯，應考量一樓商效之延續。另本案更新前亦為 1 樓、1 樓夾層及 2 樓之連通產品，考量更新前後權利分配之公平性以及此類產品市場特性，2、3 樓均以 1 樓價格為基礎以效用比推估之。</p> <p>另經整體重新檢討後，為使更新前後店面調整邏輯一致，調整更新後之樓層別效用比：</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>更新後店面 建物樓層</th> <th>專案小組版 樓層別效用比</th> <th>→</th> <th>第四次審議會版 樓層別效用比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>100%</td> <td></td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>40%</td> <td></td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>3F</td> <td>37%</td> <td></td> <td>38%</td> </tr> </tbody> </table>	更新後店面 建物樓層	專案小組版 樓層別效用比	→	第四次審議會版 樓層別效用比	1F	100%		100%	2F	40%		40%	3F	37%		38%	巨乘估價 P159
更新後店面 建物樓層	專案小組版 樓層別效用比	→	第四次審議會版 樓層別效用比																	
1F	100%		100%																	
2F	40%		40%																	
3F	37%		38%																	
		(4)管線轉折請建築師提供轉管位置及轉管後淨高資訊，由估價師判斷是否影響該戶價格，不論是否修正皆應有文字說明。	依委員意見重新檢視，與建築師確認後，更新後 3 樓辦公室規劃樓高為 3.2 公尺，因轉管因素淨高為 3.05 米，考量辦公室淨高受轉管影響，新增修正項目「轉管」以反映受轉管影響戶別之價值。	巨乘估價 P159、162																
		9. 拆遷補償費中殘值係依估價技術規則查估，主要考量營造單價及重置成本，和修繕費用不必然有直接關係。實施者目前 3-11 層係以 1-2 層打 9 折計算殘值，已反映樓上層現況，我認為尚屬合理。	敬悉。	—																
		10. 安置費於都更制度通案採租金補貼，未加計搬遷費用。土地銀行想爭取搬遷費用，建議回歸通案方式處理。	敬悉。	事業 P15-4、 權變 P8-4																
		11. 更新後公設比：實施者簡報第 34 頁「專有面積未來 1 戶將各自登記為 1 筆建號合計 1,278.36 m ² 」，1278.36 誤植，請更正數字。另簡報第 37 頁總公設 6133.73 m ² ，通案會將各層梯廳攤作小公，惟本案將各層梯廳皆當大公處理，建議計算銀行公設時，回歸通案處理，請地政士再檢討確認。	遵照辦理，業已修正簡報公設數值誤植部分。考量更新後建築物之電梯通達各層，故將其梯間與梯廳計入大公，惟本次配合所有權人土地銀行要求於銀行單元各層開立側門，調整後銀行單元同其他樓層單元亦使用安全梯與梯廳等大公，故依其使用情形本案公設皆以各單元專有面積占總專有面積比持分大公設計算之。另補充說明原舊大樓公設持分每一層亦均等。	權變 P13-2 至 3																
		12. 資金籌措計畫部分，通常搭配信託，建議不用專章書寫，在信託部分一併載明即可。	遵照辦理，配合審查意見，將資金籌措計畫與信託一併說明。	事業 P16-8																
(二)	鄭委員舜仁	一般上市櫃公開發行或審計委員會的估價過程，若有三家公平公正的獨立機構，可採三家估價平均。因取其高或低恐有偏頗，提供大家參考。	依都市更新權利變換實施辦法規定，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，實施者委託三家估價師事務所查估價格後，以其更新後估價結果對所有權人最有利者之估價師事務所估價結果為基準，作為後續相關估算之基礎。	權變 P11-1																
(三)	張委員鈺光	1. 不動產開發與資金信託是當前業界普遍作法，本案較大歧異是續建機制。信託契約可載明受託人承作之續建機制內容，實務做法有兩種，一是有義務「應」做，二是可以「得」做。任何服務皆會衍生成本，不論以那種方式辦理續建機制，仍須由所有權人於共同負擔中承擔費用。另請將信託契約草案納入報告書，未來核定版報告書中檢附正式版本。	遵照辦理，業已將信託契約草案補充至計畫書附錄，並依審查意見與費用負擔情形，依信託費用報價單提列管理費。	事業 P16-7、 P 附-12 至 16、權變 P10-7																
		2. 保固請評估是否寫入報告書，若保固寫入報告書便是爭審會審議範疇且有約束力。若沒寫就回歸民法處理。	遵照辦理，配合審查意見取消計畫書內保固說明，後續回歸民法規定辦理。	—																
		3. 資金籌措內容於事業計畫報告書第 14-3 頁已有載明，建議跟信託部分一併處理即可。	遵照辦理，依審查意見將資金籌措計畫與信託內容一起說明。	事業 P16-8																
		4. 附錄二住戶管理規約第十條授權管理委員會逕為增訂、修改並公布實施管理規約，	遵照辦理，原誤植 95 年範本內容，業已修正以「區分所有權人會議決議」辦	事業 P 附-4																

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數														
		這一般是區權會權責，請釐清。	理。															
(四)	張委員文智	1. 店面租金關鍵係附近行情，不因修繕費用較高而有高租金，因修繕完仍要與市場競爭。 2. 若考量安全問題或可考慮設立側門，但建議就相關法規及建築規劃綜合考量。	敬悉。 本次配合土地銀行表示銀行單元各層須開立側門之需求，故地上 2、3 層皆於銀行單元開立側門至公共梯廳、全棟消防設備皆提升，另須於銀行單元內部電梯周邊依「建築技術規則」第 242 條規定，依法設置一小時防火區劃。	- 事業 P11-7 至 9、權變 P6-5 至 7														
決議																		
一、本次會議供所有權人與實施者釐清爭議事項，相關建議意見如下決議四，後續將提送爭審會審議參考。			遵照辦理。	-														
二、請實施者與土地所有權人持續溝通，將本專案小組會議內容納入事業及權利變換計畫中回應說明，並於發文次日起 45 日曆天內報本府都市發展局續提爭審會審議。			遵照辦理。	-														
三、本案估價業已充分討論，修正後權值對哪方有利，沒有定數，但不論結果如何，請各方尊重審議結果，莫再新提意見。			遵照辦理。	-														
四、各項爭點決議如下（並參考附表）： (一)估價議題 1. 更新前權利價值 (1)地下一層確認以每坪 6.58 萬元計列，並請實施者補充比較法估價。地下二層使用執照登載用途為停車空間，故確認以車位估價。 (2)一樓店面估價：樓高面寬調整率，請估價師補充說明店面寬度調整邏輯，再行檢視是否修正調整率。其餘總價與單價關係、面積適宜性等估價內容尚屬合理，故維持原實施者所列調整率。 (3)夾層估價：請實施者再行檢討，若有調整必要，請於一致估價邏輯且合理之情況下，修正其他部分之估價，再提送爭審會討論。 (4)樓上層住宅估價：本案建物經鑑定確屬非防火構造，但仍可正常使用（土地銀行對外營業中），且非屬本府列管之危險建物，故結構補強費用不予計列，修繕費用以每坪 1 萬元提列，並據以查估更新前樓上層住宅價格。 (5)更新前估價報告書之比較標的業已換回報核版之案例，案例選擇已無爭議。			遵照辦理，業已於估價報告補充比較法說明，地下二層則依使用執照登載用途以車位估價。 已依委員意見重新檢視，考量大面寬之商業效益及能見度較好，調整店面比較法中面寬之修正率，以反映面寬對於店面價格之影響程度。 已依委員意見重新檢視，重新考量更新前店面一樓、夾層、二樓之價格差異，並調整樓層別效用比，以區隔夾層和二樓價格。下表為調整前後樓層別效用比：	- 巨乘估價 P42、65、80、85、125、130 巨乘估價 P115														
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>更新前區分所有建物樓層</th> <th>專案小組版樓層別效用比</th> <th></th> <th>本次調整版樓層別效用比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1F</td> <td>100%</td> <td rowspan="3">→</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td>40%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>2F</td> <td>40%</td> <td>38%</td> </tr> </tbody> </table>	更新前區分所有建物樓層	專案小組版樓層別效用比		本次調整版樓層別效用比	1F	100%	→	100%	夾層	40%	40%	2F	40%	38%	
更新前區分所有建物樓層	專案小組版樓層別效用比		本次調整版樓層別效用比															
1F	100%	→	100%															
夾層	40%		40%															
2F	40%		38%															
2. 更新後權利價值 (1)一樓店面：比較案例誤植及單價計算有誤部分，實施者已參考土地銀行意見修正，已無爭議。另土地銀行指出店面形狀凹凸不規則、估價每坪 80.3 萬元過高，惟經檢視一樓平面圖屋型仍屬方正，並非畸零無法使用，故原估價尚屬合理。但仍請估價師將屋型納入比較法評估並加註文字說明。 (2)樓上層住宅估價： a. 景觀是否納入調整率，請估價師調查周圍建物樓高，必要時由建築師提供資料，若本案確有超出周圍高度，建議納入景觀調整率，並請補充文字說明。 b. 樓上均價係考量本案估價基準日為 106 年 9 月 1 日，故維持原實施者計列方案。 c. 三樓辦公室估價尚屬合理，惟請估價師綜整商效、面積等因素，考量整體估價邏輯後補充文字說明。			敬悉。 依委員建議重新檢視，規劃圖面更新後一樓店面雖稍微有凹凸，但因左上突出部分屬 ATM 使用且店面本身面積足夠大，整體而言仍屬方正之店面產品，對價格影響不大。估價師認為無影響使用效益，故未做修正，僅於報告書內加註文字說明。 已依委員意見重新檢視。本案距離中央公園約三個街廓，達 920 公尺以上，此景觀效益對價格影響有限。本次調整僅考量高樓層可遠眺中央公園，面中央公園之戶別（A5、A6）略有景觀效益；此外因本案東側有一辦公大樓「聯宏五福商業大樓」含屋突共 18 層樓，故本案約 20 層樓以上有景觀效益。綜上所述，更新後水平調整項目新增「景觀」，並於 20 層樓以上之 A5、A6 戶別進行修正。 敬悉。 已依委員意見經整體重新檢討，為使更新前後店面調整邏輯一致，調整更新後之樓層別效用比：	- 巨乘估價 P126、131 巨乘估價 P159、162 - 巨乘估價 P159														

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形				參考頁數	
			更新前區分所有建物樓層	專案小組版樓層別效用比	→	本次調整版樓層別效用比		
			1F	100%			100%	
			夾層	40%			40%	
			2F	40%			38%	
		d. 管線轉折請建築師提供轉管位置及轉管後淨高資訊，由估價師檢視是否調整估價，並補充文字說明。	依委員意見重新檢視，與建築師確認後，3樓辦公室規劃樓高為3.2M，因轉管因素淨高為3.05M，考量辦公室淨高受轉管影響，新增修正項目「轉管」以反映受轉管影響戶別之價值。				巨乘估價 P159、162	
		3. 拆遷補償費：實施者已將樓上層現況於估價時納入折減，故維持目前查估結果。	敬悉。				事業 P15-3、權變 P8-3	
		4. 安置費：以通案租金補貼方式辦理，不加計搬遷費用，維持實施者提列版本。	敬悉。				事業 P15-4、權變 P8-4	
		(二)更新後公設比 請實施者更正數字誤植部分，並以通案方式計算大公、小公後，再提送爭審會確認。	遵照辦理，業已修正簡報公設數值誤植部分。 考量更新後建築物之電梯通達各層，故將其梯間與梯廳計入大公，惟本次配合所有權人土地銀行要求於銀行單元各層開立側門，調整後銀行單元同其他樓層單元亦使用安全梯與梯廳等大公，故依其使用情形本案公設皆以各單元專有面積占總專有面積比持分大公設計算之。另補充說明原舊大樓公設持分每一層亦均等。				權變 P13-2 至 3	
		(三)續建機制、保固及其他 1. 續建機制：請土地銀行於下次爭審會前出具正式文件確認是否參與信託；請實施者將信託契約草案列入事業計畫書，並確認信託費用是否列入共同負擔。	遵照辦理，業已將信託契約草案列入計畫書附錄，並依審查意見，本次依信託費用報價單提列管理費。				事業 P16-7、12 至 16、P 附-21、權變 P10-7	
		2. 保固：保固非屬都市更新條例規定之事業計畫應載明事項，故回歸民法規定辦理。	遵照辦理，配合審查意見取消計畫書內保固說明，後續回歸民法規定辦理。				-	
		3. 設立側門：請實施者將本次會議所提資料，以正式函文提供予土地銀行，並請土地銀行於二周內函復是否有設立側門之需求。	遵照辦理。已取得土地銀行來函表示銀行單元須開立側門之需求，故配合調整建築規劃後續行辦理程序。				事業 P 附-21	
		4. 資金籌措計畫：請實施者將原事業計畫第 14-3 頁中相關資金籌措內容，與信託內容一併書寫。	遵照辦理，業已調整資金籌措計畫併同信託內容一起說明。				事業 P16-8	

附表：1090818 高雄市政府都市更新及爭議處理審議會 109 年度第 1 次專案小組決議簡表（審議案：擬訂高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新案）

議題類型		內容	會議決議		
1	更新前權值	地下一層估價	地下一層估價維持原實施者估價方案。		
		地下二層以車位或建物持分比例估價	地下二層回歸使照登載用途以車位估價。		
		一樓店面估價	樓高面寬調整率：請估價師補充說明店面寬度調整邏輯，再行檢視是否修正調整率。		
		樓高面寬調整率；總價與單價關係調整率	總價與單價關係、面積適宜性等估價內容尚屬合理，故維持原實施者所列調整率。		
		夾層估價、樓上層住宅估價 (關鍵：樓上層修繕費用)	夾層估價請實施者再檢討，若有調整必要，請修正其他部分估價後，提會討論。 樓上住宅估價：修繕費用以每坪 1 萬元提列，並據以查估更新前樓上層住宅價格。		
		比較標的案例選擇	比較標的業已換回報核版之案例，案例選擇已無爭議。		
		5	更新後權值	一樓店面估價	比較案例誤植及單價計算有誤部分，實施者已參考土地銀行意見修正，已無爭議。 一樓店面屋型仍屬方正，原估價尚屬合理。請估價師將屋型納入比較法評估，並加註文字說明。
		6	樓上層住宅估價	景觀部分，若本案確有超出周圍高度，建議納入景觀調整率，並請實施者補充文字說明。 樓上均價係考量本案估價基準日為 106 年 9 月 1 日，故維持原實施者計列方案。 三樓辦公室估價尚屬合理，惟請估價師綜整商效、面積等因素，考量整體估價邏輯後補充文字說。 管線轉折請建築師提供轉管位置及轉管後淨高資訊，由估價師檢視是否調整估價，並補充文字說明。	
7	拆遷補償費	土銀主張應考量樓上層修繕費用	實施者已將樓上層現況於估價時納入折減，故維持當前查估結果。		
8	安置費	土銀主張租金及搬遷費約 4600-4720 萬	以通案租金補貼方式辦理，不加計搬遷費用，維持實施者提列版本。		
9	店面公設比過高	土銀主張店面公設比 35% 過高	請實施者更正數字誤植部分，並以通案方式計算大公、小公後，再提送爭審會確認。		
10	續建機制	土銀要求「承諾型續建完工」保證書	請土地銀行於下次爭審會前出具正式文件確認是否參與信託；請實施者將信託契約草案列入事業計畫書，並確認信託費用是否列入共同負擔。		
11	保固	土銀要求結構 15 年，防水 5 年。	保固非屬都市更新條例規定之事業計畫應載明事項，故回歸民法規定辦理。		
12	其他	設立側門	請實施者將本次會議所提資料，以正式函文提供予土地銀行，並請土地銀行於二周內函復是否有設立側門之需求。		
13		資金籌措	請實施者將原事業計畫第 14-3 頁中相關資金籌措內容，與信託一併書寫。		

「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」高雄市都市更新及爭議處理審議會第 23 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 6 月 3 日（星期三）下午 2 時 00 分

開會地點：高雄市政府 6 樓第四會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

會議主持人：林召集人裕益

壹、會議紀錄

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
一、陳情人意見				
(一)	土地銀行 (書面意見)	<p>1. 本都更單元面積僅 335 坪，周遭人口稠密大樓林立，面積小卻規劃興建 29 樓層且深挖地下 6 層，興建工期長達 4.75 年且風險高，不確定因素多，本行為本都更案權值最大地主，致使本行承擔風險最高，且審度年投報率僅 1.35%，甚有審議委員表示深挖地下 6 層，開發效益恐逼近負值，綜上各項因素本行決議不予出資。</p> <p>2. 按本都更案事業計畫【第三次審議會版】計畫書第拾肆章實施方式及有關費用負擔所載，實施者以權利變換方式推動本案，本行未出資部分，按本行「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本，由實施者中國開發資產管理股份有限公司提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，請實施者提供財務資料、資金籌措計畫，載明於事業計畫書。</p> <p>3. 有關高雄市政府 108 年 8 月 8 日高市府都發住字第 10832984900 號函本都更案初核意見，未見揭露說明於本【第三次審議會版】都市更新事業計畫及權利變換計畫書內。</p> <p>4. 實施者須提供完工保證</p> <p>(1) 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，俾本行中山分行能順利搬回，永續經營，本行從公聽會、幹事會、聽證會、爭審會、諮詢會及分別以 109 年 4 月 21 日總產自用字第 1090036975 號函、同年 4 月 17 日總產自用字第 1090037482 號函、同年 3 月 24 日總產自用字第 1093300636 號函、同年 3 月 20 日總產自用字第 1093300617 號函、同年 2 月 18 日總產自用字第 1093300365 號函、108 年 11 月 22 日總產自用字第 1083301305 號函、107 年 6 月 29 日總產自用字第 1070011672 號函、107 年 4 月 27 日總產自用字第 1070010025 號函、107 年 3 月 6 日總產自用字第 1070005441 號函等(諒達)表達前開訴求，惟經查本案僅是產權信託及資金控管等事宜且無具體續建機制。</p> <p>(2) 為讓本都案地主(及本行)能安心參與都更，且基於下列因素，本案實施者應持正面態度，秉專業提出具體適合本都更案之保證完工執行方式，非僅是產權信託及資金控管等事宜：</p> <p>a. 本行中山分行目前於現址合法營運，深耕當地近 30 餘年，區域性經營比重很大，本都更案重建完成後，將如期搬回原址營運，與其他地主投資操作之資本增值及賺取利益之基本性質迥異。</p> <p>b. 本都更案規劃興建地下 6 層、地上 29 層之量體，所需興建費用金額龐大(約 10.78 億元)，考量 4 位地主中有 3 位採自力更新，自行出資(負擔 57%約 6.14 億元)，倘因資金未能如期到位發生工程停擺，將影響本都更案完工工期，導致本行中山分行無法如期搬回營業。</p>	<p>敬悉，尊重土地銀行不予出資之決議，未來亦可透過權利變換參與本案更新。</p> <p>1. 自行出資地主：以土地做為擔保，向銀行申請融資，並將土地及資金交付信託，由銀行控管資金，專款專用。以一般銀行協助住戶申辦都更或危老重建之貸款要點，可融資上限為更新後價值 70%，本案借款額度為共同負擔比 63.54%，故本案興建資金來源無虞。</p> <p>2. 實施者資金：依一般建築融資貸款要點，融資上限 70%，另自有資金約 30%，主要由預售銷售收入及公司營運資金支付。</p> <p>敬悉，業已補充至本次計畫內容。</p> <p>為保障所有權人權益，並維持全案穩定性將委託銀行辦理信託，其內容包含土地及興建資金(融資、自有)信託，交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用於本案。</p> <p>1. 續建機制： 由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約，列明續建機制執行條款如下，實際內容以日後信託銀行所訂為主。</p> <p>2. 工程實際動土開工後，於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時，信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案，地主及實施者同意後，將授權續建機構就前開決議事項，處理後續之續建事宜，實施者並應無條件配合工程之交接。</p> <p>若土地銀行可具體敘明所需保證內容，實施者亦將納入評估。</p>	<p>事業 P14-3</p> <p>回應綜理表</p> <p>事業 P16-8</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>c. 本都更案在實施者與出資地主有利潤前提下，自當繼續完成本都更案，惟本都更案興建費用金額龐大，在本案利潤低於其所承擔風險之機率極高，倘未能如期完工，勢必造成本行巨大損失。</p> <p>d. 本案保證完工機制應包含產權信託、資金信託、交付建經公司工程查核、財務稽核、專款專用，及出具「承諾型續建完工」之保證書並承諾續建完工，且將前開保證完工機制載明事業計畫及權利變換計畫書內。</p> <p>e. 為確保本都更案如期完工，應將承諾續建完工機制並納入事業計畫及權利變換計畫中載明暨檢附「承諾型續建完工」之保證書予本行。</p> <p>f. 本行為公股銀行，非擔任實施者，本案實施者應持正面態度，參採相關法令及同業可行方案規劃適合本案之保證完工執行方式(建經公司及實施者相關企業網站皆有「承諾續建完工」此項業務)，及早讓地主(本行)能安心參與都更，按既定期間內搬回營運服務客戶。</p>		
		<p>5. 都市更新係政府現階段大力推展業務，本行為公股行庫，當配合政策戮力推展，絕無藉故阻撓之可能，目前本行亦有多起都更案順利進行中，故對參與都更案之進行，公股行庫均本於權益得以確保前提之一貫立場，樂觀其成，也期盼都更案實施者能秉其專業，在公平合理前提下，規劃可行的事業計畫及權利變換計畫，創造各地主、實施者、公股行庫各方共贏局面，俾利各項都更案順利進行。</p>	<p>敬悉，本案相關規劃與辦理情形皆依規定申請辦理，過程中計畫內容皆公平、公正、公開，不會忽視各位地主權益，也希望土地銀行能盡速同意參與，以利全案推動，作為公股銀行支持政府都更政策之表率。</p>	-
		<p>6. 本行就貴府所提討論本都更案議題總表相關事項，本行回應如附「高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」初審意見及爭點整理表—土地銀行回覆意見(參本表後附註說明)。</p>	<p>詳後「附表-所有權人臺灣土地銀行股份有限公司針對市府寄發之「高雄市都市更新及爭議處理委員會第 23 次會議」開會通知單附件之本案初審意見及爭點整理表」表意見回應。</p>	-
	土地銀行(現場補充)	<p>7. 本案共同負擔比率為 63.94%，惟幹事會時共同負擔比率係 63.1%，為何一個案子，開到第三次審議會，共同負擔一再調高，而非審議後往下修。本案地主只有四位，其中三人自行出資，因全案資金並無負擔，風險管理費應予折減。</p>	<p>本案雖所有權人僅 4 位，但溝通協調時間不比其他案件少，加上本案位處高雄市精華地帶，拆除既有大樓建築體的同時，為降低施工對周邊大樓之影響，工程施作難度較高與施工期程較長，加上近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包尚需吸收成本上漲及銷售之風險，故依標準以 12% 提列計算。 本次配合審議，風險管理費率以 11% 計算之。</p>	事業 P16-7、權變 P10-6
		<p>8. 本案公設比高達 35% 不甚合理。本行比較高雄數個建案之店面公設比，復興三路 381 號建物公設比最高也僅有 28%，其他最低達 21.3%。</p>	<p>1. 依民法第 799 條第四項：區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>2. 本案產權面積經地政士核算結果專有面積 11,278.36 m²、公共設施面積 9,428.80 m²。</p> <p>3. 車位持分公設面積計算方式：分別以機械車位、大車位、小車位、無障礙車位之車格面積加計每車位應攤車道面積(約 19.2 m²)，計算其應持分公設面積，本案 107 位停車經計算結果總面積為 3,295.07 m²。</p> <p>4. 總公設面積 9,428.80 m² 扣除車位面積 3,295.07 m² 後，各單元應持分公設面積 6,133.73 m²，故本案公設比為 6,133.73 / (11,278.36 + 6,133.73) = 35.20%</p>	權變 P13-2、3
(二)	所有權人-佳威不動產開發股份有限公司	<p>1. 108 年 11 月 25 日審議會已責成實施者與所有權人協商，就樓層規劃方案以 29 層及 20 層方案評估可行性，去年 12 月土地銀行召開地主協商會議決議 20 層方案不可行，該次會議有決議、有紀錄，但土地銀行卻向委員表示沒有共識。</p>	<p>敬悉。</p>	-
		<p>2. 土地銀行經常推翻會議決議、不斷用新議題干擾程序，讓議程無法推展執行。希望審議會可以逕為處理，莫讓地主再進行無意義協商，因為協商兩年多毫無效果。</p>	<p>敬悉。</p>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		3. 土地銀行每次開會都是前幾分鐘才提出新的議案、每個委員桌上發一份資料，去年審議會委員已經告誡不要有這種行為，但是土地銀行仍然一樣。請土地銀行將意見一次表述完整，不要不斷拋出新議題。	敬悉。	-
(三)	所有權人-王○嬌	1. 本棟建築過去磁磚掉落砸傷人、確有公安疑慮。我持有的部分樓層花錢鋪拋光石英磚，或有既有裝潢，許多業種尋求承租，我考量要辦都更，所以拒絕。我們其他三位地主拋棄近五年租金收入、放棄個人利益，關心公共安全與市容改善，但卻因為土地銀行總行、分行立場不一致，意見反覆，讓全案無法推展。	敬悉。	-
		2. 土地銀行每次出席會議者，均非銀行高層，會議決議後，承辦人又說要回去簽陳才能決定，不斷反覆挑戰政府公權力。土地銀行追求自己的利益，卻讓其他所有權人承擔風險，近年營建成本持續上漲，未來銷售市場又波動未明，請土地銀行不要再虛擲大家光陰。	敬悉。	-
		3. 請土地銀行配合國家都市更新政策，就已決議事項，不要再反覆提出意見。	敬悉。	-
(四)	實施者	1. 土地銀行認為低估更新前價值部分，實施者依審議會及諮詢會議結論，修正相關參數後，樓下與樓上價值來到六比一，不曉得土地銀行認為在高雄的一樓，應該是樓上的幾倍才是沒有低估。	-	-
		2. 修繕費用 (1) 實施者過去與土地銀行召開協調會討論修繕費用，也提供資料予土地銀行攜回，雙方皆有簽證。實施者委託之估價師以收益法查估更新前權利價值，針對修繕費用已有提撥重置費用：「考量勘估標的管理維護情形較差，若要使樓上層辦公室能正常使用，需提列更高之重置提撥費，故辦公室之重置攤提單價高出店面 20%」。原本店面重置費用是 7 萬、辦公室是 6.3 萬，其他外牆毀損、天花板及地面皆為水泥牆面、電梯不能使用，另加計重大修繕費每坪 1 萬元，皆請相關廠商提供估價單報價。 (2) 土地銀行提供之報價單，修繕費用為每坪 2.3 萬元。若以相同標準與估價師設定之「外牆毀損、天花板及地面皆為水泥牆面、電梯不能使用」等項目分算比較，從土地銀行提供之報價單中將這幾項加總後之修繕費用為每坪 8,693 元，比實施者提列之 1 萬元還低。土地銀行之所以提列至 2.3 萬元，主要是增加結構修繕費用、補強費用等。但是本案當初決議採都更重建，即是評估全案結構補強後之租金收入，無法超越投入之重置成本，不符合經濟效益。 (3) 實施者委託之估價師提列之修繕項目，係回到合理的租金標準。若要結構補強，租金標準應予提高、更新前價值也會提高。實施者並不質疑土地銀行查估之修繕費用，而是不同項目，提列的費用也會不同，應以相同標準比較。	-	-
		3. 完工保證 (1) 實施者認為最大保證是依市政府審議會核定的事業及權利變換報告書中，實施者應辦事項之公版文書為準。 (2) 土地銀行要求其他保證，若屬通案，實施者願意比照辦理，若屬個案，應請土地銀行說明理由。因實施者比較土地銀行參與之其他民間都更案，目前有一件在台北已經核定的吉美建設大安花園，土地銀行並無要求完工保證、續建機制與資金來源等事項。吉美建設實收資本額四億五千萬、本公司資本額五億五千七百萬，不曉得為何土地銀行針對實施者有較高標準。	-	-
二、委員詢問陳情人				
(一) 委員詢問意見				
1.	蕭委員麗敏	市府 109 年 2 月 19 日協助召開諮詢會議，請雙方各自說明會後就有關爭議事項，是否有開會溝通，並有哪些具體結論。	於 109 年 2 月 19 日召開諮詢會議後，實施者於 109 年 4 月 8 日邀請所有地主召開協調會，並針對諮詢會中所提項目進行協調，土地	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			<p>銀行當天亦派員出席，惟出席人員表示僅代表並無法代為決議，這是土地銀行每次召開會議的狀況。當天決議內容簡述如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 降低樓層設計：依諮詢會議結論辦理，為利土地銀行順利簽辦，實施者已提供方案試算文件供土地銀行陳報，土銀已收到相關資料，目前刻正簽報中。 2. 一樓店面規劃：同意由除土銀外全體私有地地主出具協議書與實施者後，由實施者發文至土地銀行，再由土地銀行依規陳報。土銀已收到協議書目前刻正由法務檢核中，確認後再回覆。 3. 更新前、更新後權利價值查估：遵照諮詢會議結論，實施者於本案送第三次審議會前須將估價報告提供各地主參考。針對估價條件均依照前述內容辦理，估價結果提請爭審會審議決定。 4. 樓上修繕費用：遵照諮詢會議結論，但各方對於修繕項目之提列仍未有共識，請實施者參酌各方意見修正後，於本案送第三次審議會前須將估價報告提供各地主參考。但依估價師解釋如修繕項目若有變動應一併考量租金水準變動，最終結果提請爭審會審議決定。 5. 報酬率（利潤）過低：遵照諮詢會議結論，提供以上資料供土地銀行再行檢視報酬率計算公式。 6. 是否出資：遵照諮詢會議結論辦理。 7. 保證完工機制：遵照諮詢會議結論辦理。 8. 提供保固：依內政部 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正預售屋買賣契約書範本，「結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年」，實施者可延長固定建材及設備部分(如門窗、粉刷、地磚…等)負責保固為二年。 	
2.	林委員裕益	土地銀行是否有考慮公共安全問題？這是市政府最關心的議題。	敬悉。	-
(二)	實施者回應	1. 諮詢會議後，實施者 109 年 4 月 8 日邀請所有地主召開協調會，針對諮詢會中所提項目進行協調，土地銀行當天有出席，但表示僅是代表、無法做決議，這是土地銀行每次召開會議的狀況。	-	-
		2. 一樓特安梯下方不計入土地銀行權值： (1)其他地主願意出具協議書，土地銀行現場也同意，但會後卻發文表示應於協議書加註：若其他三位地主不出資，要由實施者承諾支付特安梯下方權值。這超過當初協商的範圍，當初決議是由雙方自行協議。	-	-
		(2)在土地銀行同意一樓規劃方案的前提下，其他地主願意出特安梯權值的差額價金及簽訂協議書。但土地銀行在後續陳情意見中，卻又不斷表示不同意一樓規劃方案，因此雙方才又出現歧見。	-	-
		3. 估價部分，皆依諮詢會議結論修正案例選取、地下室估價方式等內容，惟修繕費用尚無共識。	-	-
		4. 土地銀行認為本案只有四位地主、產權單純，應調降風險管理費，但就土地銀行一位地主，已使本案延宕兩年多。	-	-
(三)	土地銀行現場回復詢問	1. 諮詢會議後，除了實施者 4 月 8 日召開協調會，本行一共簽報 16 件公文向市府及實施者表達意見。	敬悉。	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		2. 特安梯依據市府 109 年 2 月 27 日及 3 月 16 日公文，本行簽會法務單位，並於 109 年 5 月 11 日將「承諾書」函復市府及實施者。	敬悉。	-
		3. 出資部分，經簽報董事會認為本案土地僅三百多坪，卻規劃超高樓層設計，恐有風險，決議不予出資。	敬悉，尊重土地銀行不予出資之決議。	-
		4. 本行於都市更新擔任許多融資者角色，本行參與都更著眼於土地再開發利用、復甦都市機能與改善居住品質等目的與意義，而非僅追求興建最大面積、取得最大利益，也希望實施者著眼百年建築規劃，而非短視房地產競逐遊戲。	敬悉，本案現況大樓機電空間與相關設備不利使用建物防火、漏水、結構安全等重大問題亦多年未得改善，故希望藉由都市更新，根本改善大樓結構安全與空間使用之問題，建構舒適安全之建築空間，減少地方公共安全之疑慮。	-
		5. 公共安全部分，因都更推動時間較長，去年 5 月 17 日管理委員會決議，各樓層安全由各所有權人自行負責，公共部分由公積金維護，這是不動產所有權人應盡義務。	敬悉。	-
(四)	佳威不動產管理股份有限公司	土地銀行提及大樓使用安全問題，該行在每次會議上都表現得很有誠意，但實際行為卻不是這樣。地主多次提及地下室積水、整棟大樓發電機長期泡水，但該行仍繼續營業，也未提出改善策略。另該行將大樓安全梯、法定空地當成銀行私有空間，這些行為似無兼顧公共安全。	敬悉。	-
三、委員審查意見				
(一)	簡委員裕榮	1. 本案歷經多次協商與審議，還包括 109 年 2 月 19 日召開諮詢會議收斂爭議，但迄今仍各說各話，誠懇建議雙方平心靜氣溝通協商。	敬悉。	
		2. 事業計畫第 10-1 頁都市更新容積獎勵△F5-A4 建議刪除，請業務單位提出理由補充說明。	本案原於滿足一戶一機車後，另行集中增設平面機車位，並於申請更新獎勵。本次配合審查決議，取消該項獎勵申請。	事業 P10-1、2
		3. 容積獎勵△F5-A1 請規劃團隊說明是否高於法規，再依通案審決。	本案更新後為提升都市空間品質，結合環境調性進行整體規劃。 1. 藉由改建全面提升建物結構安全，與鄰棟保持適當間距，以此釋放更多都市空間，並維持周邊之環境關係。 2. 避免人車動線交錯，同時與周邊環境順平，提高人們步行舒適性。 3. 依規定建物高度超過 50M 部分始退縮建物即可，然考量環境品質，並提高整體通風採光，故於地上 3 層(約 12M)以上開始退縮。本次配合審查決議，下修該項獎勵申請額度為 1%。	事業 P10-1、3 權變 P6-1
		4. 人事與風險管理費用斟酌考量高雄市營建市場波動審決。	本次配合審議決議，以人事行政管理費 2%、風險管理費 11%計算。	事業 P16-6、7 權變 P10-6
		5. 續建機制建議參酌 108 年修正之都市更新條例補充。	本案於諮詢會後，另於 109 年 4 月 8 日召開協調會與所有權人說明本案完工機制(續建機制)，並載明於計畫書內，相關內容簡述如下： 1. 全體地主產權應交付信託。 2. 興建資金(融資、自有)全數交付信託。 3. 交付建經公司工程查核、財務稽核，專款專用。 4. 由信託銀行與續建機構與全體地主簽訂信託契約列明續建機制。	事業 P16-8
		6. 保固部分涉及民法，非都市更新及爭議處理審議會審議權責，建議不討論。	本案於 109 年 4 月 8 日召開協調會與所有權人說明，依內政部 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正預售屋買賣契約書範本，「結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年」，實施者可延長固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固為二年。	事業 P17-2

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		7. 都市更新條例有代管、監管機制之規定，本案完工保證應回歸都市更新條例規定。	敬悉。	-
		8. 因各方無交集，估價建議回到專案小組收斂討論。	敬悉。	-
		9. 樓層規劃屬地主及實施者應自行協商事項。若樓層規劃改變，全案須從公展開始重新跑審議程序，為維持案件穩定，建議續行審議程序。	有關樓層規劃，本案前於 109 年 2 月 19 日協調會與前次審議會決議，分析 20 層與 29 層方案效益，並經評估 20 層效益不大，故本次審議以 29 層方案續行審議。後續將依本次審議決議，以地上 29 層方案續行。	
(二)	顏委員炳立	1. 樓層規劃有 29 及 20 層評估可行性，兩種規劃方案容積是否都有用完？若 20 層方案容積沒有用完，恐影響其他地主權益。	敬悉，本案土地使用分區為第五種商業區，法定容積率為 840%，考量基地條件及環境負擔，並以更新獎勵 6.67% 估算，假設以最大建蔽率設計，要使用完容積需設計至 16 層樓以上，又商業空間樓層部分採近允建建築面積設計，僅以臨路面退縮設計以滿足營業需求；住宅樓層考量通風、採光及高層建築物落物曲線檢討等因素，兩側再退縮設計，故本案樓層規劃設計無法大幅降低，故經多方評估後，本案係以 29 層方案續行。	-
		2. 該棟建物推動都更已久，且有公共安全問題，審議會應儘速決議，提高效益。	敬悉。	-
		3. 容積獎勵等無爭議事項，建議本次會議予以通過，仍有爭議之估價部分，授權由專案小組收斂意見。請土地銀行必須核派具決定權的代表與會，以提高審議效能。	敬悉。	-
(三)	張委員學聖	建議組成專案小組積極審議本案，並要求土地銀行派出具決策權之代表出席會議，再將專案小組決議送至大會審議。	敬悉。	-
(四)	蕭委員麗敏	1. 為讓案件順利進行，現階段樓層不宜變動。	本案前於 109 年 2 月 19 日協調會與前次審議會決議，分析 20 層與 29 層方案效益，並經評估 20 層效益不大，故本次審議以 29 層方案續行審議。後續將依本次審議決議，以地上 29 層方案續行。	事業第 11 章 權變第 6 章
		2. 建議由專案小組回到專業、技術與法令層面對本案進行討論。因估價仍有主觀判斷，實施者表示一樓是樓上的六倍，因現況樓上是老舊辦公室，若樓上是住宅，估價結果就不會是六倍，用倍數解釋不一定合理，建議回歸估價報告書檢視是否有邏輯不合理等疑慮。估價議題雙方有各自立場，也有各自有道理的部分，建議由專案小組務實討論，有助於大會最後判斷。	以土地銀行一樓店面更新前評估 57.4 萬元/坪為計算基礎，更新前面積 201.21 坪，一樓所占之全案更新前權利價值比率約為 28.42%，若扣除共同負擔比約 63.7% 後，更新後可分配權利價值為 159,475,106 元，以此權值分配一樓平均單價 80.6 萬元/坪，可分回更新後面積為 197.86 坪；若相對於更新前三樓(含)以上更新前平均建坪單價 9.71 萬元/坪，更新前面積 2,342.33 坪，更新前權利價值比例為 51.23%，更新後扣除共同負擔可分回價值為 287,427,712 元，除以樓上層住宅均價 27.3 萬元/坪可分回 1,067.99 坪。 比較兩者更新前後的建物分配面積可以了解，一樓店面因更新前後價差較小，使得更新前 1 坪店面可換回 197.86/201.21=0.98 坪，而樓上層更新前後價差較大，三樓以上更新前 1 坪面積則只能換回 1050.44/2342.33=0.45 坪，在分配上一樓店面顯然有利很多。因此，合理的反應更新後一樓商業效益之價值。況且不動產估價技術規則第 128 條規定更新後價值評估需要考量更新前後樓層別效用比之關聯性，故整體而言確實有低估一樓店面更新後價值。 註：不動產估價技術規則第 128 條：「權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等	巨乘報告 P.109-111

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		3. 公設比部分，請實施者至少就土地銀行分回之一、二、三樓部分說明相關計算過程(含公設比 35%及車位坪數計算等)，並於專案小組審議前提出明確說明，以利審議。	1. 依民法第 799 條第四項：區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。 2. 本案產權面積經地政士核算結果專有面積 11,278.36 m ² 、公共設施面積 9,428.80 m ² 。 3. 車位持分公設面積計算方式：分別以機械車位、大車位、小車位、無障礙車位之車格面積加計每車位應攤車道面積(約 19.2 m ²)，計算其應持分公設面積，本案 107 位停車經計算結果總面積為 3,295.07 m ² 。 4. 總公設面積 9,428.80 m ² 扣除車位面積 3,295.07 m ² 後，各單元應持分公設面積 6,133.73 m ² ，故本案公設比為 6,133.73 / (11,278.36+6,133.73)=35.20%	權變 P13-2、3
		4. 人事管理費、風險管理費皆提列至上限，請實施者應說明理由。	本案相關管理費提列皆依「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」提列： 1. 本案管理過程中除有土地整合及人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用之外，尚依地主間不同需求進行多次方案調整，並協助地主間選配協調事宜，為整合面付出相當之專業技術及心力，除近一年整合申請報核，報核後 2 年多來審查，日後取得建照 45 個月施工期，前後歷時至少 8 年，故依規定提列人事管理費 2%，並經本次審議決議同意。 2. 本案位處高雄市精華地帶，拆除既有大樓建築體的同時，為降低施工對周邊大樓之影響，工程施作難度較高與施工期程較長，加上近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包尚需吸收成本上漲及市場銷售之風險，故原以 12%提列。本次配合審議決議，將下修風險管理費以 11%提列。	事業 P16-6、7 權變 P10-6
(五)	張委員桂鳳	1. 樓層建議以法定容積使用完畢為前提、合理規劃。	遵照辦理。	事業 P11-2 權變 P6-3
		2. 部分爭議同意保留於專案小組續審。	敬悉。	-
		3. 修繕費用應以一致標準查估，2.3 萬是否包含耐震補強等費用應予釐清。另保固若有契約規定，應依相關契約規定辦理。	本案於 109 年 4 月 8 日召開協調會與所有權人說明，依內政部 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正預售屋買賣契約書範本，「結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分…等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固一年」，實施者可延長固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚…等)負責保固為二年。	事業 P17-2
(六)	鄭委員舜仁	風險管理費已另外提列，依財務會計原則，請實施者將淨現值納入考量重新計算報酬率。	遵照辦理，並配合本次審議管理費率調整，連動相關數值計算。	事業 P16-8
四、決議				
(一)	全案容積獎勵、管理費用等事項依下列決議照案通過。 惟續建機制、保固、更新後公設比及估價等事項，因實施者及土地所有權人未有共識、仍有爭議，故俟各方溝通協調、納入事業及權利變換計畫中修正後，續提大會審議。		遵照辦理，本次配合審議決議，調整容積獎勵，連帶變動建築規劃與相關財務試算，管理費率亦依審議決議調整後，續行申請審議。	-
(二)	本案事業計畫容積獎勵審議決議： 1. 同意容積獎勵：△F4-1 開闢公共設施 13.06 m ² 、△F5-A2 沿街步道式開放空間 144.31 m ² 及△F5-A5 屋頂綠化 206.07 m ² 。		遵照辦理，本次配合審議決議調整獎勵申請，連帶調整建築規劃內容。	事業 P10-1、2 權變 P6-1

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>2. △F5-A4 機車停車一戶一車位容積獎勵申請基準容積 0.77%、72 m²，因該項容積獎勵除樓上層住宅單元一戶一車位外，增加 24 席機車位，扣除銀行員工使用需求為 19 席後，僅提供 5 席予銀行顧客，且設置位置不利使用，恐有停車空間外部化之疑慮，故本項容積獎勵予以刪除。</p> <p>3. △F5-A1 整體規劃設計獎勵同意額度為 1%、93.07 m²。</p> <p>4. 綜上，本案同意都市更新容積獎勵總額度為 456.51 m²、佔基準容積 4.9%。</p>		
		(三)本案人事管理費同意 2%、風險管理費同意 11%。	遵照辦理，本次配合審議決議調整管理費率，連帶調整財務計畫內容。	事業 P16-7 權變 P10-7
		(四)其他事項，經本次會議審議決議：		事業 第 11 章 權變 第 6 章
		1. 降低樓層設計：依 108 年 11 月 25 日第 2 次審議會決議，請實施者與土地所有權人共同就目前已提出之二個（29 層及 20 層）規劃設計方案評估可行性，惟土地銀行 108 年 12 月 6 日召集相關權利人討論決議，土地銀行所提 20 層樓方案不可行，故本案興建樓層數以申請案所送版本 29 層樓，照案通過。	遵照辦理，後續將仍以 29 層樓方案辦理，並配合本次都市更新容積獎勵下修調整建築規劃方案申請續行審議。	
		2. 一樓店面規劃，照案通過。	遵照辦理，後續將以此 1 樓方案續行審議。	事業 P11-7 權變 P6-5
		3. 土地銀行營業空間登記為金融機構（G1 類組），因實施者承諾依本府建管相關規定辦理登記為金融機構（G1 類組），本項依建築相關法規辦理。	遵照辦理，本案規劃設計均遵照建築技術規則內金融機構（G1 類組）等相關規定辦理。	事業 P11-7 至 9 權變 P6-5 至 7
		4. 地下室開挖率維持 85%，予以同意。	遵照辦理。	事業 P11-2 權變 P6-3
		5. 施工期間對照本市其他工程案例，施工時間符合法令規定，照案通過。	遵照辦理，後續將以施工期間 45 個月續行財務計算。	事業 P16-5 權變 P10-6
		6. 其他續建機制（完工保證）、保固及更新後公設比（共專圖說）等爭議，續提專案小組討論，另請實施者補充信託契約於附錄。	遵照辦理，有關本案續建機制、保固部分及公設部分等說明，惟信託契約部分，因仍與多家銀行洽談中，後續將會依實際契約內容辦理。	事業 P11-29、 P16-8
		7. 土地銀行書面意見表示不出資，委員會予以尊重。	敬悉，尊重土地銀行不出資之意願。	-
		(五)更新前後權利價值、共同負擔中拆遷補償費、安置費等涉及估價事項，因土地銀行與其他地主仍有爭議，故本會決議，依「各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法」第 9 條規定，授權由本府都發局組成專案小組，必要時邀請專家學者提供技術諮詢，收斂估價議題並提供意見後，續提大會審議。	敬悉。	-
		(六)請實施者與土地所有權人持續溝通，將委員意見納入事業及權利變換計畫中回應說明，並於發文次日起 30 日曆天內報本府都市發展局續提都更爭審會專案小組討論。	遵照辦理。	-

附表-所有權人臺灣土地銀行股份有限公司「高雄市都市更新及爭議處理委員會第23次會議」之陳情意見回應

爭點簡述	土地銀行書面回覆	意見回應	參考頁數																																										
壹、規劃設計部分																																													
一、降低樓層設計(20或29層)	<p>1. 本都更案土地面積僅 335.17 坪，卻採興建地上 29 樓層建築並深挖地下 6 層、興建工期長且風險高，本行多次於會議中表達，並先後以 109 年 2 月 18 日總產自用字第 1093300365 號函、同年 3 月 20 日總產自用字第 1090024541 號函及同年 4 月 8 日總產自用字第 1093300708 號等函知建議實施者模擬不同樓層之規劃方案，且本案諸多委員對本案提出審查意見(如左列所示)，惟實施者均未依委員意見提出降低營建成本、興建風險之規劃方案，反要求地主(本行)提具降低樓層方案比較。</p> <p>2. 本行基於都更爭議互相協調精神提出 20 樓層之方案，後復因「面積減少、使用受限等因素認為不妥」，實施者卻以單向意思並簡化解釋本行同意在面積不大之基地上，興建地上 29 樓、地下 6 樓建築，承擔極大風險，使被實施者無法安心之方案。</p> <p>3. 建請實施者依委員意見模擬不同樓層之規劃方案，秉專業提出回歸合適的建築規劃尺度，以降低興建風險，確保本都更案能如期順利完工。</p>	<p>本案前於民國 108 年 11 月 25 日召開第二次審議會時，曾就 20 層及 29 層方案討論，當次會議決議表示，請實施者與所有權人共同就 29 層及 20 層規劃設計方案評估。</p> <p>會後於民國 108 年 12 月 6 日由土地銀行主持之協商會議決議亦表示：「因 20 層方案面積減少，使用受限等因素認為不妥。」，故後續則以第 29 層方案續行申請，並於 109 年 6 月 3 日召開本案第三次審議會，並同意本案興建樓層數定案為 29 層樓，後續亦將依規定申請辦理之。</p>	<p>事業 P11-7 至 22 權變 P6-3 至 19</p>																																										
二、更新後店面公設比提高、停車位重複計價	<p>1. 本行更新後 1 至 3 樓店面公設比高達 35%，因攤算樓上公設，致公設比均較目前大樓店面營業使用(經訪查目前大樓店面公設佔比約介於 20~29%為合理範圍)高出甚多，稀釋分配後主建物面積，顯見規劃後店面公設佔比過高非常不合理，請說明公設專有、共有分算方式。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>門牌地址</th> <th>用途</th> <th>價格日期</th> <th>樓高</th> <th>屋齡(年)</th> <th>公設比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>五福三路(本案)</td> <td></td> <td></td> <td>29</td> <td>新成屋</td> <td>35.0%</td> </tr> <tr> <td>二聖一路 176 號(文化一邸)</td> <td>店面</td> <td>105.05</td> <td>15</td> <td>1.8</td> <td>26.9%</td> </tr> <tr> <td>民權一路 67 號(都廳苑)</td> <td>店面</td> <td>104.08</td> <td>24</td> <td>5.8</td> <td>21.3%</td> </tr> <tr> <td>復興三路 381 號(棋琴 17 重奏)</td> <td>店面</td> <td>105.10</td> <td>15</td> <td>1</td> <td>28.0%</td> </tr> <tr> <td>三多二路 372、376 號</td> <td></td> <td>105.06</td> <td>15</td> <td>6</td> <td>22.7%</td> </tr> <tr> <td>中山路二路 190 號</td> <td></td> <td>105.09</td> <td>15</td> <td>6</td> <td>25.5%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 基於實施者提供共專圖說並無載明相關產權、公設計算公式，為釐清空間配置與產權登記相關事宜，請實施者提出本棟各層大公、小公、車公詳細面積，合理計算各權利人應有之公設面積，本行前於 109 年 3 月 20 日總產自用字第 1090024541 號等函表前開訴求，請高雄市府務必責成本都更案實施者詳盡載明各層公設面積計算表，以利地主及委員審視。</p> <p>3. 本行以公文提供公設空間計算說明圖範例並無自行委託建築師計算之公設面積、比例。</p> <p>4. 實施者逕自規劃更新後本行空間，本行為釐清產權情形，前以 107 年 6 月 29 日總產自用字第 1070011672 號函請實施者提供共專有圖說，惟未獲提供，囿於本行於 109 年 2 月 19 日高雄市政府召開諮詢會中始獲知實施者有規劃更新後本行機房(約 122.68m²)設置於地下層空間配置及產權登記方式之情事，業已正式函知高雄市政府及實施者無此需求，請實施者取消此配置，惟本都更案【第三次審議會版】計畫書實施者卻無取消機房設計。</p>	門牌地址	用途	價格日期	樓高	屋齡(年)	公設比	五福三路(本案)			29	新成屋	35.0%	二聖一路 176 號(文化一邸)	店面	105.05	15	1.8	26.9%	民權一路 67 號(都廳苑)	店面	104.08	24	5.8	21.3%	復興三路 381 號(棋琴 17 重奏)	店面	105.10	15	1	28.0%	三多二路 372、376 號		105.06	15	6	22.7%	中山路二路 190 號		105.09	15	6	25.5%	<p>1. 依民法第 799 條第四項：區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。</p> <p>2. 本案產權面積經地政士核算結果專有面積 11,278.36 m²、公共設施面積 9,428.80 m²。</p> <p>3. 車位持分公設面積計算方式：分別以機械車位、大車位、小車位、無障礙車位之車格面積加計每車位應攤車道面積(約 19.2 m²)，計算其應持分公設面積，本案 107 位停車經計算結果總面積為 3,295.07 m²。</p> <p>4. 總公設面積 9,428.80 m²扣除車位面積 3,295.07 m²後，各單元應持分公設面積 6,133.73 m²，故本案公設比為 6,133.73 / (11,278.36 + 6,133.73) = 35.20%</p>	<p>權變 P13-2、3</p>
門牌地址	用途	價格日期	樓高	屋齡(年)	公設比																																								
五福三路(本案)			29	新成屋	35.0%																																								
二聖一路 176 號(文化一邸)	店面	105.05	15	1.8	26.9%																																								
民權一路 67 號(都廳苑)	店面	104.08	24	5.8	21.3%																																								
復興三路 381 號(棋琴 17 重奏)	店面	105.10	15	1	28.0%																																								
三多二路 372、376 號		105.06	15	6	22.7%																																								
中山路二路 190 號		105.09	15	6	25.5%																																								
三、一樓店面規劃	<p>1. 實施者之建築量體有設計不符合本行需用且整體規劃減損本行權益。</p> <p>2. 自擬具本案事業計畫時，對於本行空間之規劃設計(面積及面寬等)，未與本行協商溝通，逕將事業計畫與權利變換計畫同時送審，其建築設計將本行原樓高 6 米方正營業廳規劃為樓高 5 米凹凸不規則且內縮狀，及未考量金融業營業特殊性需求配置，既未符本行需用又大幅縮減使用空間(原本行建物面積 769.93 坪，現行規劃僅 537.06 坪，更新前後本行產權面積減少 232.87 坪)，動線不良，嚴重影響本行業務使用需求，請實施者以面寬方正且具深度(18m 以上)規劃更新後本行行舍空間；另依高雄市政府 109 年 2 月 27 日高市府都發住字第 10930670700 號函及 109 年 3 月 16 日高市府都發住字第 10930899900 號函</p>	<p>1. 本案考量銀行使用與營運需求規劃銀行空間進行數次調整，本次亦依銀行意見，取消原規劃供更新後銀行使用之地下機房。</p> <p>2. 經檢討本案規劃設計均遵照建築技術規則內金融機構(G1 類組)相關規定辦理。</p> <p>3. 有關特安梯下方空間後續處理協議，未來由實施者協助地主們簽訂承諾書並於 109 年 4 月提供予銀行，貴行則於 5 月函覆並提供協議書調整內容，惟調整內容與原本提供內容不同，後續需要再行溝通協議。</p> <p>4. 本案設計已依規定在銀行配置中留設兩座樓梯以供兩向逃生使用(其中一座</p>	<p>事業 P11-7 至 9 權變 P6-5 至 7</p>																																										

爭點簡述	土地銀行書面回覆	意見回應	參考頁數																																																																							
	<p>有關一樓店面規劃之特安梯下方由實施者協助地主簽訂承諾書辦理，本行業以 109 年 5 月 11 日總產自用字第 1093300709A 號函覆。</p> <table border="1" data-bbox="379 296 1498 661"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓別</th> <th colspan="5">更新前</th> <th colspan="2">更新後</th> </tr> <tr> <th>主建物</th> <th>騎樓</th> <th>陽台</th> <th>公設</th> <th>合計</th> <th>產權面積</th> <th>使用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>一樓</td> <td>145.02</td> <td>33.05</td> <td></td> <td>42.23</td> <td>251.34</td> <td>181.45</td> <td>116.65</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td>31.05</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>210.19</td> <td></td> <td>21.13</td> <td>42.23</td> <td>273.55</td> <td>177.55</td> <td>109.13</td> </tr> <tr> <td>三樓</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>178.06</td> <td>109.66</td> </tr> <tr> <td>地下一樓</td> <td>202.80</td> <td></td> <td></td> <td>42.23</td> <td>245.03</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>589.06</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>769.92</td> <td>537.06</td> <td>335.44</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">無車位</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">5 個車位</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 本行舍使用基於金融業營業特殊性及考量安全需設立側門，為利供客戶進出、業務需求及緊急逃生動線，請實施者於更新後本行獲配單元各樓層設立側門。</p> <p>4. 有關本行一樓 ATM 空間實施者業已依 108 年 9 月 4 日地主協商會議規劃於計劃書相關頁面。實施者承諾本行分回部分，以 G1 類組登記，並已於事業計畫第 11-7 至 11-9 頁圖面中載明 G1，並依建築法規檢討。</p>	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	181.45	116.65	夾層	31.05							二樓	210.19		21.13	42.23	273.55	177.55	109.13	三樓						178.06	109.66	地下一樓	202.80			42.23	245.03			合計	589.06				769.92	537.06	335.44	無車位						5 個車位		<p>為安全梯)，經查建築技術規則內亦無因金融業使用須留設側門之相關規定。若銀行確有留設側門的需求，未來建議可考慮另於銀行內部留設側門，也避免影響商業與住宅間獨立防火區劃的關係。</p>	
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	181.45	116.65																																																																			
夾層	31.05																																																																									
二樓	210.19		21.13	42.23	273.55	177.55	109.13																																																																			
三樓						178.06	109.66																																																																			
地下一樓	202.80			42.23	245.03																																																																					
合計	589.06				769.92	537.06	335.44																																																																			
無車位						5 個車位																																																																				
<p>四、一、二、三層整體營業空間恐無法取得 G1 類組之使用執照</p>	<p>(針對此項土銀書面意見無回應)</p>	<p>經檢討本案設計內容均符合建築技術規則內有關金融機構 (G1 類組) 相關規定申請辦理，應無使用執照取得之疑慮。</p>	<p>事業 P11-7 至 9</p>																																																																							
<p>五、地下開挖率過高</p>	<p>1. 本案開挖率達 85%，且深開挖地下六層，使風險與成本皆提高，開發效益恐逼負值，及規劃 165 輛機車停車位，降低土地經濟效益與未具公益性。</p> <p>2. 目前停車位已超過法定停車位 82 輛甚多，為避免地下開挖率過高增加地主負擔及環境負荷，另本行機房(約 122.68m²)無須設置於地下層空間之需求，爰建請實施者降低地下開挖率。</p>	<p>1. 有關地下開挖率 85%一事，後續將依本案第三次審議會決議辦理。</p> <p>2. 本案為滿足汽車停車位數量並避免開挖過深，並考量汽車位使用需求，故於地下六層輔以部分機械車位設置，避免增加開挖層數。然受限基地對車道與車位之規劃限制，若降低開挖率，可能會再增加開挖層數，進而增加地主負擔與環境負荷。</p> <p>3. 本次配合貴行需求，業已取消原設置予銀行專屬之機房。</p>	<p>事業 P11-7、17 至 20 權變 P6-5、14 至 19</p>																																																																							
<p>貳、更新前權利價值查估</p>																																																																										
<p>一、地下室估價 (土銀認為：低估地下一層，地下二層應改用建物持分比例估價)</p>	<p>1. 本行擁有獨立產權之地下一樓登記為銀行使用，目前正常使用，有其商業效益，與一般地下室價值有所差異，該價值應合理評估。</p> <p>2. 依據領銜巨秉估價師回應其評估之 6.58 萬/坪，乃在其所採集之案例區間較低值(做為商業使用之案例成交單價約介於 6.4 萬元/坪至 8.3 萬元/坪)，雖估價師有補充相關論述，建議提請委員檢視裁定。</p> <table border="1" data-bbox="379 1577 1498 1829"> <thead> <tr> <th rowspan="2">使用用途</th> <th colspan="2">更新前現況</th> <th colspan="2">更新後規劃</th> </tr> <tr> <th>商業大樓</th> <th>各層用途(使用執照)</th> <th colspan="2">商業(1-2 樓)及集合住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">樓高 (M/層)</td> <td>各樓層</td> <td>樓上 11 層、地下 2 層</td> <td colspan="2">樓上 29 層、地下 6 層</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>3.30</td> <td>銀行</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>1 樓</td> <td>3</td> <td>銀行</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>2 樓</td> <td>2.87</td> <td>銀行</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>4 樓</td> <td>2.89</td> <td>辦公室、餐廳</td> <td>3.2</td> </tr> <tr> <td>5 樓</td> <td>2.95</td> <td>辦公室、餐廳</td> <td>3.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 地下二層估價-巨秉估價報告書評估方式於審議會第二次版本修改以車位評估，而本案地下二層車位並無分管協議且多年來均閒置不用，所有權人係以建物持分比例持有地下二</p>	使用用途	更新前現況		更新後規劃		商業大樓	各層用途(使用執照)	商業(1-2 樓)及集合住宅		樓高 (M/層)	各樓層	樓上 11 層、地下 2 層	樓上 29 層、地下 6 層		B1	3.30	銀行	3.2	1 樓	3	銀行	5	2 樓	2.87	銀行	3.2	4 樓	2.89	辦公室、餐廳	3.2	5 樓	2.95	辦公室、餐廳	3.2	<p>1. 2. 本所於評估各戶價值時，係依法定用途及最高最有效使用原則進行評估，即五福三路 87 號地下一樓係以金融業為登記用途評估。惟影響價格之因素不僅有登記用途一項，尚應考量其所在區域商業效益、出入方式、使用效益、維護情形等條件之差異納入考量評估其價格。估價報告書亦於第 110 頁載明地下室價格決定之過程如下「地下室案例調查如下，做為商業使用之案例成交單價約介於 6.4 萬元/坪至 8.3 萬元/坪，擬售單價約介於 3.4 萬元/坪至 11.0 萬元/坪，考量勘估標的所在區域商業效益、出入方式無對外梯，須經由三座內梯出入，且內梯寬度均較為狹窄，使用效益稍差，屋齡亦較為老舊、維護情形普通等條件後，本案地下一層以 6.51 萬元/坪評估之。」</p> <p>3. 本案地下二層於第二次審議會版依「第一次審議會版委員意見」修改以車位評估。土地銀行於第二次審議會時提出意見希望回歸建物持分比例估價，惟第二次審議會並未對此做出決議，但於民國 109 年 2 月 19 日高雄市政府召開之諮詢會議之後續應處理事項說明「地下二層應回歸使照登載用途以車位估價，惟請於估價條件中註明；一樓店面因前述估價條件改變，公設比可能降</p>	<p>巨秉報告 1. P.109-111 2. P.109-111 3. P.6、109-111</p>																																					
使用用途	更新前現況		更新後規劃																																																																							
	商業大樓	各層用途(使用執照)	商業(1-2 樓)及集合住宅																																																																							
樓高 (M/層)	各樓層	樓上 11 層、地下 2 層	樓上 29 層、地下 6 層																																																																							
	B1	3.30	銀行	3.2																																																																						
	1 樓	3	銀行	5																																																																						
	2 樓	2.87	銀行	3.2																																																																						
	4 樓	2.89	辦公室、餐廳	3.2																																																																						
	5 樓	2.95	辦公室、餐廳	3.2																																																																						

爭點簡述	土地銀行書面回覆	意見回應	參考頁數
	層面積，且實施者委請三家估價師原本皆以建物持分比例算，但審議會第二次版本卻修正估價方式，導致本行更新前價值減少 10,770 仟元。爰本行建議應以建物持分比例估算較為妥適，請委員依法決議，妥善處理。	低，樓上層估價也應一併重新調整。另請實施者將使照、謄本等資料納入附件，清楚說明估價條件改變之理由。」故實施者以依上述決議修改估價條件將更新前地下二層部分改以車位評估。	
二、低估 一樓店面	(針對此項土銀書面意見無回應)	-	-
三、低估 夾層、高估 樓上層住宅	<p>1. 依實施者所述樓上辦公室現況全閒置，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，且因各層帷幕及門扇、窗戶無法正常閉關導致漏水，使樓上辦公室未能正常使用，維護情形未達一般水準，本案目前狀況為 76.29% 為閒置荒廢，只有 23.71% 土地銀行正常使用，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土地銀行價值且造成所有權人之間相對不公平之情形，建議實施者發函予 3 家不動產估價師事務所增加下述估價條件。</p> <p>2. 1060 地號上之區分所有建物，其中地面層(含夾層)、二層及地下一層現況均由所有權人使用中，並有定期管理維護；惟同棟第三層至第十一層現況為閒置狀況，且管理維護情形較差無法達到一般正常使用狀況(如帷幕玻璃損壞、外牆毀損、天花板及地面皆未施作、電梯故障、結構被破壞等)，並經專業建築師評估如欲修繕至一般正常使用狀態，總修復金額為新金幣 48,448,464 元，每坪平均修復費用需 20,107 元(依第 3 次審議會版第三層至第十一層產權面積計算)，因此本案應考量本案原建物 3 樓至 11 樓之現況，不能以通案一般水準評估更新前各戶區分建物價格，造成不公平違反平等原則之精神進行更新前價值評估，須將上述估算所需負擔之修復費用納入考量，以反映現況使用情形對更新前不動產價格之影響。</p> <p>3. 承上所述，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/坪及 3F~11F 之重建價格提列單價 63,000 元/坪亦應依上述邏輯進行修正調整。</p> <p>4. 估價報告書第 96 頁，維護情形調整率為 -8%，但反應售價每坪不到 8,000 元；第 105 頁加計重大修繕費用每坪 10,000 元，經評估此修繕價格無法達正常使用狀況，請反映修繕費用之合理性。</p> <p>5. 基於修繕費查估非估價師專業，本行委請專業建築師勘估每坪約 2.3 萬元。(本行已於本行於 109 年 2 月 19 日高雄市政府召開諮詢會議中陳述意見並提供資料供參。)</p> <p>6. 低估本行所有之 1 樓之挑高夾層，其設計、商業效益、可及性等皆較 2 樓為佳，目前 1 樓夾層估價為每坪 23 萬，2 樓估價亦為每坪 23 萬，顯不合理，敬請委員協助檢視。</p>	<p>1. -</p> <p>2. 本所已依高雄市政府來函所示，於估價報告書附件新增「模擬更新前樓上層辦公收益法(修繕費用 23,000 元/坪)」。</p> <p>3. 依中華民國不動產估價師公會第四號公報建造地上 11 層樓，地下 2 層樓，在平均房價水準為 20 萬元/坪以上時，單位面積造價為 57,000 元/坪~65,000 元/坪，本案已考量一樓管理維護情形較佳，且部分外牆為石材，而樓上層辦公現況為未經修復不能使用故分別以 70,000 元/坪及 63,000 元/坪為單價進行提列，並以相同年期進行折舊。</p> <p>4. 買賣比較法為直接交易，僅考量勘估標的與比較標的相比維護情形較差，並未進行重製及整修；租金比較法部分，勘估標的若要出租則需重新整修至尚可使用方能出租，故收益法於租金比較法時假設為已能使用之情形並以正常租金評估，無調整管理維護情形之必要，惟於收益法計算重製提撥費時額外考量重大修繕費。以上兩種方法考量之角度不同，比較法以比較案例狀況進行調整，而收益法以修護為可出租的情況考量，本所認為管理維護成本與建物維護情形的修正率兩者不一定相等。</p> <p>5. 本所已依高雄市政府來函所示，於估價報告書附件新增「模擬更新前樓上層辦公收益法(修繕費用 23,000 元/坪)」。</p> <p>6. 因考量夾層面積僅約 31 坪，面積較小，雖設計、商業效益、可及性較 2 樓佳，但面積影響之使用效益較差，故夾層予 2 樓之價格相同。</p>	<p>巨秉報告</p> <p>1. -</p> <p>2 附件 1. P1-11</p> <p>3. P. 105</p> <p>4. P. 96</p> <p>5 附件 1. P1-11</p> <p>6. P. 109-111</p>
四、估價 案例選擇不當	(針對此項土銀書面意見無回應)	-	-
參、更新後權利價值查估			
一、高估 一樓店面	<p>1. 基本上店面價值在於面寬、地點優劣、交通便利、生活機能、商效.. 等因素，房屋新舊影響不大，本行營業中之樓高 6 米且方正店面每坪僅估 57 萬元，實施者表已採用原案例，但下述這兩個案例再請估價師檢視是否有誤(下述案例疑慮已於 109 年 2 月 19 日諮詢會時提出，但並未回應或修正)，並敬請委員協助檢視。</p> <p>2. 店面買賣比較案例 2-各分層面積均有誤植(經查平面圖地面層有陽台設置)，故導致地面層建坪單價算有誤，請再檢視。</p> <p>3. 店面租金比較標的三-各分層面積均有誤植(經查平面圖地面層有陽台設置)，故導致地面</p>	<p>依土地銀行意見重新檢視案例，更新後店面比較法比較案例二及更新後店面收益法比較案例三之一、二層面積拆算皆有錯誤，已重新檢視並修正兩案例之面積及其單價。</p>	<p>巨秉報告書 P. 117-131</p>

爭點簡述	土地銀行書面回覆	意見回應	參考頁數																																																
	層建坪單價算有誤，請再檢視。																																																		
二、 低估樓上層住宅	<p>1. 更新後樓上各戶建坪單價，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，有景觀之戶別與無景觀之戶別，本來就會影響房價，建議增加【景觀】此項調整率進行修正，然估價師卻認為景觀並非影響更新後房價之因素，故未做調整，懇請委員協助檢視。</p> <p>2. 更新後本行獲配 3 樓辦公室，每坪以 30.2 萬元估價，而同樓層住宅部分，卻僅以每坪 24.1 萬元估價，位於同樓層每坪價差 6 萬元，顯不合理，懇請委員協助檢視。</p> <p>3. 考量本案更新基地座落區位，基地條件、建築設計及建材設備等級等條件，評估更新後三樓以上住宅均價為 273,303 元/坪，請委員依法決議，做妥善處理。</p> <p>4. 低估露臺價格 依實施者表述露臺依市場交易習慣，單價多依該戶建坪單價 1/3 計價，惟實施者表示露臺占產權比例甚大，故露臺單價採建坪單價 1/4 計價，查並無全然露臺占產權比例甚大此情事，爰低估露臺價格。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>戶別</th> <th>建物面積(坪)</th> <th>露臺面積(坪)</th> <th>建坪單價(未含露臺)(元/坪)</th> <th>露臺單價(元/坪)</th> <th>露臺占該戶建物面積比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1-03</td> <td>38.59</td> <td>1.16</td> <td>241,000</td> <td>60,250</td> <td>3.005%</td> </tr> <tr> <td>A2-03</td> <td>42.30</td> <td>15.71</td> <td>244,000</td> <td>61,000</td> <td>37.139%</td> </tr> <tr> <td>A2-04</td> <td>38.21</td> <td>2.73</td> <td>241,000</td> <td>60,250</td> <td>7.144%</td> </tr> <tr> <td>A3-04</td> <td>24.80</td> <td>0.89</td> <td>232,000</td> <td>58,000</td> <td>3.588%</td> </tr> <tr> <td>A5-04</td> <td>40.86</td> <td>12.15</td> <td>241,000</td> <td>60,250</td> <td>29.735%</td> </tr> <tr> <td>A6-04</td> <td>30.23</td> <td>36.22</td> <td>234,000</td> <td>58,500</td> <td>119.814%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>68.86</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	露臺占該戶建物面積比例	A1-03	38.59	1.16	241,000	60,250	3.005%	A2-03	42.30	15.71	244,000	61,000	37.139%	A2-04	38.21	2.73	241,000	60,250	7.144%	A3-04	24.80	0.89	232,000	58,000	3.588%	A5-04	40.86	12.15	241,000	60,250	29.735%	A6-04	30.23	36.22	234,000	58,500	119.814%			68.86				<p>1. 依土地銀行意見重新檢視，惟估價師認為景觀並非影響更新後房價之主因，故未做調整。</p> <p>2. 高雄地區店面型態多為 1、2 樓或 1 至 3 樓共同使用，故需以總價作為店面之估價考量方式；拆分各層房價部分，以高雄地區行情 2 樓大約為 1 樓單價之 35-50%，3 樓約為 1 樓單價之 30-40%。為使比較案例及垂直修正率有效反映價格，決定以 1 樓單價 40% 作為 2 樓價格，以 1 樓單價之 37% 做為 3 樓之價格（若以 1 樓單價之 50% 拆分 2 樓價格，於總價相同情形下一樓單價會過低，反之上升，經考量後決定以 1 樓單價 40% 為本案 2 樓單價）。</p> <p>本案更新後標的地上 2、3 樓雖規劃為辦公室使用，但因內梯規劃（兩座樓梯，一座電梯），致地上 2、3 層使用效益增加，故予未來銀行單元之地上 1 至 3 層共同看待進行估價，故更新後 3 樓銀行使用價格較同樓層住宅高。</p> <p>3. 本案區域環境內新建住宅大樓按價格日期當時之價格水準每坪約為 210,000 元至 300,000 元，調查勘估標的所在區域近一年之成交案例，成交案例所在社區基地規模多為 130 坪至 200 餘坪之小基地開發，其成交單價依各案例之屋齡、面積、樓層、規劃設計及社區聲望等差異，成交單價約 21 萬元至 31 萬元之間，考量本案更新基地面積約為 335 坪，興建地上 29 層/地下 6 層，RC 造之建物，10F 比準戶單價以 26.2 萬元/坪評估，全棟住宅均價為 27.3 萬元/坪，實屬符合區域市場住宅價格水準。</p> <p>4. 依土地銀行意見重新檢視，本次版本之露臺價格已重新修正，評估方式如下：「若露臺面積占建物面積 50% 以上，露臺單價以建坪單價之 1/5 評估之；若露臺面積占建物面積 30%-50%，露臺單價以建坪單價之 1/4 評估之；若露臺面積占建物面積 30% 以下，露臺單價以建坪單價之 1/3 評估之。」</p>	<p>巨秉報告書</p> <p>1. P. 153</p> <p>2. P. 154</p> <p>3. P. 158</p> <p>4. P. 154-157</p>
戶別	建物面積(坪)	露臺面積(坪)	建坪單價(未含露臺)(元/坪)	露臺單價(元/坪)	露臺占該戶建物面積比例																																														
A1-03	38.59	1.16	241,000	60,250	3.005%																																														
A2-03	42.30	15.71	244,000	61,000	37.139%																																														
A2-04	38.21	2.73	241,000	60,250	7.144%																																														
A3-04	24.80	0.89	232,000	58,000	3.588%																																														
A5-04	40.86	12.15	241,000	60,250	29.735%																																														
A6-04	30.23	36.22	234,000	58,500	119.814%																																														
		68.86																																																	
肆、共同負擔																																																			
一、 共同負擔比率 63% 過高	<p>1. 本案其他所有權人採自力更新，但實施者仍掌握權力價值之評估及成本提列的權利，共同負擔高達 63.94% 明顯偏高而不合理，請實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。</p> <p>2. 高雄市政府都市更新反爭議處理審議第 22 次會議委員詢問土地銀行自行試算共同負擔比例為 53%，請土地銀行說明 53% 是否為可接受之共同負擔比率？本行業以 109 年 1 月 17 日總產自用字第 1093300152 號函(諒達)表示同意共同負擔比例為 53% 辦理。</p>	<p>本案相關費用與費率提列皆依「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」提列，後續配合審議決議調整之。</p>	<p>權變 P12-1</p>																																																
二、 風險管理費 12% 過高	<p>1. 本案非政府「劃定都市更新地區」，為地主發起之自力更新案，且土地所有權人僅 4 位、面積小於 2000m²，產權單純，其中 3 人自行出資，亦即風險自付，實施者僅就本行部分承擔風險。</p> <p>2. 本案出資者占本案總價值 57%，實施者無需承擔此部分之風險，爰不應以最高上限提列 12% 提列風險管理費，應按風險比例調降，實施者卻以最高上限 12% 提列風險管理費，顯然過於浮濫且甚不合理，有違反比例原則之虞。</p>	<p>有關風險管理費率部分，後續將依第三次審議會上決議以 11% 提列計算。</p>	<p>事業 P16-7</p> <p>權變 P10-7</p>																																																
三、 人事管理費 2% 過高	<p>人事行政管理費指實施者從更新案的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、各項法律、會計等支出所需費用。本案權利人僅 4 人，實施者並未進行冗長的土地整合，卻提列上限 2%，毫無正當性。</p>	<p>有關人事行政管理費部分，後續將依第三次審議會上決議以 2% 提列計算。</p>	<p>事業 P16-6</p> <p>權變 P10-6</p>																																																
四、 營建成本過高	<p>本案更新成本中，營建成本佔大宗，經檢視基地僅 335.17 坪，興建樓上 29 層，開挖至地下 6 層樓，導致增加巨幅營造成本、開挖率過高、利息費用提高，進而增加地主共同負擔。</p>	<p>本案土地使用分區為第五種商業區，法定容積率為 840%，考量基地條件及環境負擔，更新後建築屬高層建築為必然，另營建費用依高雄市都市更新事業（重</p>	<p>事業 P16-3</p> <p>權變 P10-3</p>																																																

爭點簡述	土地銀行書面回覆	意見回應	參考頁數
		建區段)建築物工程造價要項造價係依規定提列,無法自行下修,惟高樓層之單元價值相對較高,亦提升更新後總價值,進而提高地主們應分配價值。	
五、拆遷補償費不公	<p>1. 本都更案更新範圍內建物僅本行建物1樓(含夾層)、2樓及地下1樓正常使用,其餘3至11樓均已荒廢閒置多年。按本都更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,基於3樓以上樓層辦公現況為未經修復不能使用,對比本行現正使用建物並無明顯之差距,造成不公平。</p> <p>2. 建請依本行委請專業建築師查估修復工程2.3萬/坪方達堪用水準為基礎,進行提列。</p>	拆遷補償費提列單價基準依據更新前區分建物之營造單價最為依據,本案原訂之更新前區分建物營造單價為70,000元/坪,惟本案區分建物3至11樓維護狀況較差,故3至11樓之營造單價以63,000元/坪進行提列,地下1樓至2樓維持原營造單價70,000元/坪進行提列。由上述所示拆遷補償費已考量區分建物現況差異。	巨秉報告書 P.89、105
六、安置費過低	<p>1. 安置費係因權利變換而拆除或遷移之土地改良物,致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業,而必須另覓場所,至更新後建築物完成再行遷回,所補貼至少使其真正恢復至搬遷前水準之租金及搬遷費用。</p> <p>2. 本行為金融業營業用之場所就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年,且為實際需給予搬遷安置費,實施者卻以一般情形低估本行搬遷成本提列費用,另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失亦難以估計。此外,倘實施者未按進度完工,勢必衍生本行預算編列等諸多問題。</p>	本案安置費用之提列方式為:以估價師評估更新前比準戶之租金單價為基礎,按報告書P.109「更新前權利價值」之樓層別效用比調整租金單價,再以調整後租金單價乘以該戶面積及為其安置費用。依上述方法提列之安置費用乃按市場行情租金為基礎進行調整及提列,故屬合理範圍。	巨秉報告書 P.86、102、109
伍、其他			
一、施工期間過長	施工期間過於浮濫,導致提列利息支出及拆遷安置費用不合理地膨脹,本案坐落地點面寬敞五福三路,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)。實則縱然無比條件之一般建案都不須如此長時方能交屋。	本案施工期間經本案第三次審議會決議,因對照本市其他工程案例,本案施工時間符合法令規定,故後續將依決議內容續行辦理。	事業 P16-6 權變 P10-6
二、報酬率(利潤)過低	<p>1. 本案報酬率計算公式:</p> <p>2. 本案開發收入:1,686,289,741元。</p> <p>3. 成本:共同負擔1,078,316,761元。土地成本506,106,700元。</p> <p>4. 年限:4.75年。</p> <p>5. 報酬率:$1.35\% \times \{1,686,289,741 - 1,078,316,761 - 506,106,700 / (1,078,316,761 + 506,106,700)\} / 4.75$</p>	<p>1. 本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管,避免影響全案推動,損及所有權人們之權益。</p> <p>2. 本次因獎勵下修調整建築規劃後,整體更新事業開發總收入約16.68億元,土地成本5.1億元,更新事業實施成本扣除風險管理費後約9.55億,投資時程為57個月,則整體更新事業之報酬率為14.12%。</p>	事業 P16-8
三、容積獎勵過低	本案之總允建容積使用容積增加有限(容獎僅6.67%),增加比例小於共同負擔比例63.94%,在高成本(共同負擔比例63.94%)及低效益(容獎僅6.67%)下,成本效益顯不當,導致犧牲所有權人權利。	本案都市更新容積獎勵申請,經本案第三次審議會決議,調整F5-A1及F5-A4之獎勵值下修獎勵值,後續將依決議內容調整建築方案續行申請辦理。	事業 P10-1、2 權變 P6-1
四、實施者須保證完工	<p>1. 本都更單元面積僅335坪,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,主要求實施者出具完工承諾書,俾本行中山分行能順利搬回,永續經營,本行從公聽會、幹事會、聽證會、爭審會、諮詢會及分別以109年4月21日總產自用字第1090036975號函、同年4月17日總產自用字第1090037482號函、同年3月24日總產自用字第1093300636號函、同年3月20日總產自用字第1093300617號函、同年2月18日總產自用字第1093300365號函、108年11月22日總產自用字第1083301305號函、107年6月29日總產自用字第1070011672號函、107年4月27日總產自用字第1070010025號函、107年3月6日總產自用字第1070005441號函等(諒達)表達前開訴求,惟經查本案僅是產權信託及資金控管等事宜且無具體續建機制。</p> <p>2. 為讓本都案地主(及本行)能安心參與都更,且基於下列因素,本案實施者應持正面態度,秉專業提出具體適合本都更案之保證完工執行方式,非僅是產權信託及資金控管等事宜:</p> <p>3. 本行中山分行目前於現址合法營運,深耕當地近30餘年,區域性經營比重很大,本都更</p>	<p>(1)為保障所有權人權益,並維持全案穩定性,後續將委託銀行辦理信託,其內容包含土地及興建資金(融資、自有)信託,交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用於本案,並由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約,列明續建機制執行條款如下,實際內容以日後信託銀行所訂為主。</p> <p>(2)工程實際動土開工後,於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時,信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時,信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案,地主及實施者同意後,將授權續建機構就前開決議事項,處理後續之續建事宜,實施者並應無條件配合工程之交接。</p> <p>(3)若土地銀行可具體敘明所需保證內容,實施者亦將納入評估。</p>	事業 P16-8

爭點簡述	土地銀行書面回覆	意見回應	參考頁數
	<p>案重建完成後，將如期搬回原址營運，與其他地主投資操作之資本增值及賺取利益之基本性質迥異。</p> <p>4. 本都更案規劃興建地下 6 層、地上 29 層之量體，所需興建費用金額龐大(約 10.78 億元)，考量 4 位地主中有 3 位採自力更新，自行出資(負擔 57%約 6.14 億元)，倘因資金未能如期到位發生工程停擺，將影響本都更案完工期程，導致本行中山分行無法如期搬回營業。</p> <p>5. 本都更案在實施者與出資地主有利潤前提下，自當繼續完成本都更案，惟本都更案興建費用金額龐大，在本案利潤低於其所承擔風險之機率極高，倘未能如期完工，勢必造成本行巨大損失。</p> <p>6. 本案保證完工機制應包含產權信託、資金信託、交付建經公司工程查核、財務稽核、專款專用，及出具「承諾型續建完工」之保證書並承諾續建完工，且將前開保證完工機制載明事業計畫及權利變換計畫書內。</p> <p>7. 為確保本都更案如期完工，應將承諾續建完工機制並納入事業計畫及權利變換計畫中載明暨檢附「承諾型續建完工」之保證書予本行。</p> <p>8. 本行為公股銀行，非擔任實施者，本案實施者應持正面態度，參採相關法令及同業可行方案規劃適合本案之保證完工執行方式(建經公司及實施者相關企業網站皆有「承諾續建完工」此項業務)，及早讓地主(本行)能安心參與都更，按既定期間內搬回營運服務客戶。</p>		
<p>五、土地銀行是否出資</p>	<p>1. 本都更單元面積僅 335 坪，實施者計畫興建地下 6 樓地上 29 樓之大樓，面積小卻規劃興建超高樓層且深挖地下 6 層，興建風險高，且審度年投報率僅 1.35%，甚有審議委員表示深挖地下六層，開發效益恐逼近負值。綜上各項因素本行決議不予出資。</p> <p>2. 按本都更案事業計畫【第三次審議會版】計畫書第拾肆章實施方式及有關費用負擔所載，實施者以權利變換方式推動本案，本行未出資部分，按本行「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本，由實施者中國開發資產管理股份有限公司提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，請實施者提供財務資料、資金籌措計畫，載明於事業計畫書內。</p>	<p>1. 尊重土地銀行不予出資之決議，未來亦可透過權利變換參與本案更新。</p> <p>2. 有關銀行未出資部分未來將由實施者出資分配，並折價抵付之土地及建築物部分，未來財務部分目前估算三成由所有權人出資繳納，七成則將由實施者協助選擇自行出資之所有權人向銀行申請辦理融資，並由實施者辦理全案整合控管、營建發包管理、財務稽核等作業。</p> <p>(1)自行出資地主：以土地做為擔保，向銀行申請融資，並將土地及資金交付信託，由銀行控管資金，專款專用。以一般銀行協助住戶申辦都更重建之貸款要點，可融資上限為更新後價值 70%，本案借款額度(共同負擔比)約為 63%，故本案興建資金來源無虞。</p> <p>(2)實施者資金：依一般建築融資貸款要點，融資上限 70%，另自有資金約 30%，主要由預售銷售收入及公司營運資金支付。</p>	<p>事業 P16-1 至 8</p>
<p>六、請實施者提供保固</p>	<p>1. 請實施者提供保固：本案實施者就量體結構部分(如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物等)負責保固十五年，雙方已有共識，鑑於本案房地條本行中山分行營業廳舍，更新後原址自用營運，有關屋頂、外牆、地下室等防水工程部分請實施者負責保固五年。</p> <p>2. 自本案完成產權登記且驗收完成交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用由實施者支付。</p>	<p>本案於 109 年 4 月 8 日召開協調會與所有權人說明，依內政部 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正預售屋買賣契約書範本，「結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固一年」，實施者可延長固定建材及設備部分(如：門窗、粉刷、地磚...等)負責保固為二年。</p>	<p>事業 P17-2</p>

貳、所有權人土地銀行於審議會後，於民國 109 年 6 月 23 日就本次（第 23 次）審議會會議記錄陳情意見

陳情人	發言內容	意見回應	參考頁數
臺灣土地銀行股份有限公司 (中華民國 109 年 6 月 23 日) (總產自用字第 1090072040A 號)	主旨：有關貴府於 109 年 6 月 3 日召開「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」之會議記錄及相關內容，復如說明，請查照。 說明： 一、依據貴府 109 年 6 月 19 日高市府都發住字第 10932983200 號函。 二、本行依據貴府所提旨揭都更案議題總表提出書面意見表達訴求，惟經審視旨揭會議紀錄存有疏漏疑義之處： (一)本行發言單之發言內容第貳項：按本都更案事業計畫【第三次審議會版】計畫書第拾肆章實施方式及有關費用負擔所載，實施者以權利變換方式推動本案，本行未出資部分，按本行「更新前權利價值比例」共同負擔實施總成本，由實施者中國開發資產管理股份有限公司提供資金，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，請實施者提供財務資料、資金籌措計畫、載明於事業計畫書。	有關銀行未出資部分未來將由實施者出資分配，並由實施者辦理全案整合控管、營建發包管理、財務稽核等作業。 (1)自行出資地主：以土地做為擔保，向銀行申請融資，並將土地及資金交付信託，由銀行控管資金，專款專用。以一般銀行協助住戶申辦都更重建之貸款要點，可融資上限為更新後價值 70%，本案借款額度(共同負擔比)約為 63%，故本案興建資金來源無虞。 (2)實施者資金：依一般建築融資貸款要點，融資上限 70%，另自有資金約 30%，主要由預售銷售收入及公司營運資金支付。	事業 P14-3
	(二)本行發言單之發言內容第陸項 1. 爭點簡述--更新後店面公設比提高 4. 實施者逕自規劃更新後本行空間，本行為釐清產權情形，前以 107 年 6 月 29 日總產自用字第 1070011672 號函請實施者提供共專有圖說，惟未獲提供，囿於本行於 109 年 2 月 19 日高雄市政府召開諮詢會中始獲知實施者有規劃更新後本行機房(約 122.68)設置於地下層空間配置及產權登記方式之情事，本行前業以 109 年 3 月 24 日以總產自用字第 1093300636 號函知貴府及實施者無此需求，請實施者取消此配置，惟本都更案【第三次審議會版】計畫書實施者卻無取消機房設計。	有關貴行所提之更新後規劃予銀行使用之機房一事，配合貴行需求，業已取消。相關圖說請詳地下層圖說。	事業 P11-17 至 22
	2. 爭點簡述--銀行行舍空間規劃 2. 行舍使用基於金融業營業特殊性及考量安全需設立側門，為利供客戶進出、業務需求及緊急逃生動線，請實施者於更新後本行獲配單元各樓層設立側門。	本案設計已依規定在銀行配置中留設兩座樓梯以供兩向逃生使用(其中一座為安全梯)，經查建築技術規則內亦無因金融業使用須留設側門之相關規定。若銀行確有留設側門的需求，未來建議可考慮另於銀行內部留設側門，也避免影響商業與住宅間獨立防火區劃的關係。	事業 P11-7 至 9 權變 P6-5 至 7

「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」諮詢會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 109 年 2 月 19 日（星期三）下午 2 時 00 分

開會地點：高雄市政府 6 樓第一會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

會議主持人：翁處長浩建

結論	意見回應及處理情形	參考頁數
一、本次會議供所有權人與實施者釐清爭議事項、作為各方溝通平台。相關意見將提送都更爭審會審議參考。	敬悉。	-
二、請實施者與土地所有權人持續溝通，將本諮詢會議內容納入事業計畫中回應說明，並於三個月內報本府都市發展局續提爭審會審議。	遵照辦理，本次由市府協助召開諮詢會議，並依諮詢會議決議調整規劃內容，同時將諮詢會議內容納入本次計畫書回應說明。	事業 P 綜-1 至 3
三、爭點整理表中決議如下： (一)規劃設計部分 1. 本案地主已依 108 年 11 月 25 日本市都市更新及爭議處理審議會決議協商樓層規劃，並依土地銀行總產自用字第 1083301439 號函決議 20 層方案因面積減少、使用受限等因素認為不妥。故依審議會與地主協調會決議，本案採 29 層方案規劃。惟為利土地銀行順利簽辦，請實施者提供方案試算文件供土地銀行陳報。	(1)關土地銀行提出調整樓層方案，實施者前於 108 年 4 月 29 日提供 18 層與 20 層模擬方案，經評估整體收益減少，亦損及土地銀行分配價值。 (2)108 年 11 月 25 日經都市更新爭議處理委員會決議，就兩造提出 29 層與 20 層方案評估，故於 108 年 12 月 6 日由土地銀行召開之地主協商會議，經評估說明後，亦達成共識「20 樓方案面積減少，使用受限等因素認為不妥」，並納入會議紀錄。 (3)配合 109 年 2 月 19 日諮詢會議結論，實施者亦於 109 年 3 月 27 日提供相關分析資料予土地銀行，以利其內部陳報使用。	-
2. 更新後公共設施，請依地政相關法規登記。請土地銀行就有爭議部分函知本府，由本府都市發展局協助請本府地政局協助查核。另請土地銀行儘速確認地下機房產權登記方式（機房由土地銀行自行持有或由整棟大樓共同持有）。	(1)有關本案產權登記，後續將配合地政相關規定辦理。 (2)有關更新後規劃於地下室之約定專用不斷電機房，係參酌銀行現行單位建議後始規劃，惟土地銀行卻於 109 年 3 月 24 日(總產自用字第 1093300636 號函)表示未予溝通便設置且無此需求，故配合土地銀行要求取消兩處專用機房設置，並為避免造成誤解，實施者已於 109 年 4 月 14 日發文告知，若後續土地銀行有任何要求請明確以書面方式表示，以利實施者配合。	-
3. 一樓特安梯下方由土地銀行使用、產權由土地銀行持有，惟不計入土地銀行權值此係地主雙方協議，請實施者協助地主簽訂相關文書，若無法簽訂契約或可以公文取代。另報告書呈現時仍將特安梯價值列為土地銀行應找補之差額價金。	(1)一樓特安梯係考量消防逃生需求，依建築法定規定設置，以利大樓必要逃生使用，並登載屬於公共設施。有關銀行所提之一樓 S1 單元，因部分位於特安梯下方致實際淨高略低於一樓淨高。 (2)依 109 年 2 月 19 日諮詢會議決議，前述所提空間登記為銀行持有，但其權值得依協議有其他地主負擔，實施者已於 109 年 3 月 27 日協助擬定相關協議文件，並發文予全體所有權人。	-
4. 土地銀行更新後分回部分，實施者承諾規劃設計及後續登記為 G1 使用類組，惟內部裝修由土地銀行自行處理。	遵照辦理，更新後規劃地上 1 至 3 層為金融證券使用，未來建造執照及使用執照亦以亦 G1 金融證券用途申請。	事業 P 11-7 至 9
5. 地下開挖率尊重規劃專業，惟請實施者將交通影響分析內容納入說明(論述汽車位需求數量、且開挖率無法降低係因滿足汽車位數量等)，另請說明車位計算方式。	遵照辦理。 (1)檢附交通影響分析於事業計畫附錄，說明停車供需檢討與交通衝擊改善措施。 (2)本案依規定核算法定汽機車位數，為滿足汽車停車位數量，且避免開挖過深，另考量未來使用需求，故於地下六層輔以部分機械車位設置，始免增加開挖範圍。然受限基地條件對車道與車位之規劃限制，若降低開挖率，可能會再增加開挖層數，進而增加地主負擔與環境負荷，故建請同意以目前方案申請之。 (3)本案法定車位分別依建築技術規則與高雄市建造執照預審審議原則等規定計算，詳細車位計算亦載明於建築面積表說明	事業 P11-2、16 至 21、附-18

結論	意見回應及處理情形	參考頁數
<p>(二)權利價值查估</p> <p>1. 更新前地下室估價地下一層每坪估價 6.51 萬，土地銀行無新提意見。地下二層應回歸使照登載用途以車位估價，惟請於估價條件中註明；一樓店面因前述估價條件改變，公設比可能降低，樓上層估價也應一併重新調整。另請實施者將使照、謄本等資料納入附件，清楚說明估價條件改變之理由。</p>	<p>遵照辦理，依本次諮詢會議決議調整如下：</p> <p>(1)修正估價條件第六點，地下二層應回歸使照登載用途以車位估價。</p> <p>(2)更新前區分建物公設比因應估價條件修正重新計算，比較法亦重新檢視。</p> <p>(3)於估價報告書附件補充更新前使用執照平面圖供參考。</p>	<p>(1)巨秉估價摘 4、P6</p> <p>(2)巨秉估價 P77-108</p> <p>(3)巨秉估價附件</p>
<p>2. 更新前低估一樓店面：採納土地銀行所提建議，將樓高與面寬列入比較項目，並於更新前、後一併調整。</p>	<p>遵照辦理，依本次諮詢會議決議，於更新前後店面買賣及租金比較法中，新增樓高及面寬等比較項目，並於更新前、後估價調整之。</p>	<p>巨秉估價 P42、65、80、85、120、125</p>
<p>3. 更新前低估夾層、高估樓上層住宅：修繕費用請實施者與土地銀行將各自方案提出，因攸關本案整體估價結果，請兩造儘速協商，俾利後續提請爭審會審議。</p>	<p>考量本案建物情形，所有權人依常理判斷應不願進行高成本之修繕、維護與裝潢，為使建物恢復正常可堪用之水準，故本案以約 8,000~10,000 元/坪估算修繕費用。未來配合審議決議辦理。</p>	<p>-</p>
<p>4. 更新前、後估價案例，送件版與審議會版估價報告書選用案例不同，請估價師重新檢視變更案例之合理性，若不採用原案例需有合理說明。</p>	<p>遵照辦理，將相關選用案例調整以送件版選用案例比較之。</p>	<p>巨秉估價 P117-121</p>
<p>5. 更新後低估樓上住宅：比照更新前估價決議，修改估價條件後於更新前後一併調整。</p>	<p>依本次諮詢會議決議辦理，惟因本次修正更新前估價之估價條件，地下二層車位部分回歸使照登載用途以車位估價，故各層公設比下修，一併調整之。</p>	<p>巨秉估價 P77-108</p>
<p>(三)共同負擔</p> <p>1. 共同負擔比 63%、風險管理費 12%及人事管理費 2%過高此係爭審會委員審議範疇，建議保留由爭審會委員裁量。</p>	<p>敬悉，本案相關管理費提列皆依「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」提列，未來配合審議決議辦理。</p>	<p>事業 P16-6、7</p>
<p>2. 營建成本過高：本案現依「高雄市都市更新事業（重建區段建築物工程造價要項）」提列鋼筋混凝土造第二級、26~30 層每坪 11.8 萬元應無爭議。</p>	<p>本案更新後為地上 29 層之鋼筋混凝土造第二級，依「高雄市都市更新事業（重建區段建築物工程造價要項）」26 至 30 層之計算單價約為 118,710 元/坪，故以此計算本案營建費用。</p>	<p>事業 P16-1、3</p>
<p>3. 拆遷補償費不公：依 99 年 5 月 12 日施行之都市更新條例第 36 條規定，拆遷補償費由實施者查定。本案拆遷補償費由實施者委託估價師查估。若土地銀行認為不公，請提具體建議。</p>	<p>本案拆遷補償費係委由估價師協評估，依其建築構造、樓層、現況等條件查估補償單價，相關內容亦載明於拆遷安置計畫說明。</p>	<p>事業 P15-2、3</p>
<p>4. 安置費過低：請土地銀行提供案例（如高雄其他行舍租金等），說明安置費應如何提列。</p>	<p>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」，本案係以估價師調查分析週邊不動產市場之租金水準作為本案費用估算與提列依據，後續若土地銀行提供案例，以利本案安置費提列參考。</p>	<p>事業 P15-2、4</p>
<p>(四)其他</p> <p>1. 施工期間過長：本案係超高層建築，含地下室每層工期 1.28 月，對照高雄其他案例並無不妥。另因地域特性，應以高雄法規及案例評估施工期間合理性。</p>	<p>本案更新後建築物為地上 29 層、地下 6 層，評估本案更新後建築物情形，本案自開工到取得使用執照約需 45 個月，亦符合一般工程執行經驗。</p>	<p>事業 P16-6</p>
<p>2. 報酬率過低請土地銀行再行檢視報酬率計算公式。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>事業 P16-8</p>
<p>3. 容積獎勵過低土地銀行主張降低樓層規劃，卻要求申請更多容積獎勵，似有矛盾。本案容積獎勵仍依實施者規劃內容，提送爭審會審議。</p>	<p>本案於規劃初期，考量銀行未來商業效益，並未另外爭取開放空間與容積移轉等獎勵，僅就目前申請之容積獎勵項目規劃辦理，未來配合審議決議辦理。</p>	<p>事業 P10-1</p>
<p>4. 實施者須保證完工：本案比照現行都更案件有產權、資金信託與續建完工機制。請土地銀行提供過去參與都更分回或協助融資案例，說明「完工保證」實際內容為何，並請實施者納入評估辦理。</p>	<p>(1)為保障所有權人權益，並維持全案穩定性，本案未來將辦理信託作業，並交付建經公司稽核，並專款專用於本案使用，信託合約內亦將列明續建機制。</p> <p>(2)未來開工後，施工期間若發生可歸責實施者之事故致工程延宕，且位於銀行通知期限內復工，信託銀行得召集所有權人共同協商續建方案，以確保工程續行。</p>	<p>事業 P16-8</p>
<p>5. 土地銀行是否出資土地銀行所指「以本行出資為前提擬具之計畫內容，迄今未獲提</p>	<p>本更新案係屬地主自行出資分回，土銀若選擇出資，目前分配予實施者部分將由土</p>	<p>-</p>

結論	意見回應及處理情形	參考頁數
<p>供」，該意見已於 108 年 11 月 25 日由爭審會委員指出若土地銀行要出資，權利變換計畫中表 162 即為土地銀行出資可分配之權值。故請土地銀行儘快簽報，於下次爭審會前提供明確意見。</p>	<p>銀出資分回，在不影響建築規劃前提下，財務計畫仍需依規定提列，故財務計畫是一樣的，並不會因地主出資與否而影響量體規劃與財務變動。</p>	
<p>6. 請實施者提供保固：同「完工保證」，請土地銀行提供具體案例，並請實施者納入評估辦理。</p>	<p>為保障所有權人權益，並維持全案穩定性將委託銀行辦理信託，其內容包含土地及興建資金（融資、自有）信託，交付建經公司工程查核、財務稽核且專款專用於本案。</p> <p>續建機制：由信託銀行及續建機構與全體地主簽訂信託契約，列明續建機制執行條款如下，實際內容以日後信託銀行所訂為主。</p> <p>工程實際動土開工後，於施工期間因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達一定期限以上時，信託銀行將催告實施者於規定期限內復工興建。若實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行得召集地主、續建機構共同協商續建方案，地主及實施者同意後，將授權續建機構就前開決議事項，處理後續之續建事宜，實施者並應無條件配合工程之交接。</p> <p>若土地銀行可具體敘明所需保證內容，實施者亦將納入評估。</p>	<p>事業 P16-8</p>
<p>7. 為增進各方互信溝通，請實施者於未來向本府送件時，將相關檔案副知土地銀行。另請土地銀行及實施者確實於每次會議至少三日前提提供書面意見與相關資料予本府。若有索取檔案需求，請雙方逕以電話、電子郵件等形式溝通，未來土地銀行所述未取得檔案等情事，不再重複納入會議紀錄中。</p>	<p>遵照辦理，本案後續將於計畫書調整完後，提送市府提請審議時，亦將相關檔案提供與本案之所有權人，以利各方了解案件辦理情形。</p>	<p>-</p>

「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」都市更新及爭議處理審議會第 22 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 108 年 11 月 25 日（星期一）下午 2 時 00 分

開會地點：高雄市政府 6 樓第四會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

會議主持人：王副召集人屯電代

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																		
陳情人意見																																						
1	土地銀行 (書面意見)	<p>1. 本行未出具事業計畫同意書本案，雖已達到事業計畫報核的法定同意比例門檻，但本行為本都更案中權值比率最高，實施者未與本行充分溝通，僅考量其他地主權益規劃設計本案，忽視本行權益。 本行為公股銀行，參與都市更新需經具體評估可行性並按規定程序報核後始可參與，本行權益(亦即全民權益)未能充分保障及所提意見未獲明確答覆及釐清之前，現階段尚難出具同意書。</p> <p>2. 本案權利變換計畫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。</p> <p>(1) 估價報告並未考量本都更案原建物 3 樓至 11 樓之現況，卻通案以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：</p> <p>a. 本案 1060 地號上之店面辦公大樓，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，依據使用執照樓上辦公層 3 樓~11 層樓高約 2.9 米且依據領銜估價報告書陳述【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】，上述狀況已造成樓上辦公層 3 樓~11 層現況為閒置狀況且管理維護情形甚差，但卻以正常狀況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。</p> <p>本大樓更新前後量體規劃及使用狀況：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">使用用途</th> <th colspan="2">更新前現況</th> <th colspan="2">更新後規劃</th> </tr> <tr> <th>商業大樓</th> <th>各層用途(使用執照)</th> <th colspan="2">商業(1-2樓)及集合住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">樓高 (M/層)</td> <td>各樓層</td> <td>樓上 11 層、地下 2 層</td> <td colspan="2">樓上 29 層、地下 6 層</td> </tr> <tr> <td>B1</td> <td>3.30</td> <td>銀行</td> <td>3.2 防空避難室兼停車空間</td> </tr> <tr> <td>1 樓</td> <td>6</td> <td>銀行</td> <td>5 店面</td> </tr> <tr> <td>2 樓</td> <td>2.87</td> <td>銀行</td> <td>3.2 店面</td> </tr> <tr> <td>4 樓</td> <td>2.89</td> <td>辦公室、餐廳</td> <td>3.2 住宅</td> </tr> <tr> <td>5 樓</td> <td>2.95</td> <td>辦公室、餐廳</td> <td>3.2 住宅</td> </tr> </tbody> </table> <p>b. 因本案現況使用情形與一般通案狀況不同，並非實施者回應通案不考慮房屋現狀，而是本案現況使用明顯差異過大，若以通案檢視將造成地主間彼此不公平</p>	使用用途	更新前現況		更新後規劃		商業大樓	各層用途(使用執照)	商業(1-2樓)及集合住宅		樓高 (M/層)	各樓層	樓上 11 層、地下 2 層	樓上 29 層、地下 6 層		B1	3.30	銀行	3.2 防空避難室兼停車空間	1 樓	6	銀行	5 店面	2 樓	2.87	銀行	3.2 店面	4 樓	2.89	辦公室、餐廳	3.2 住宅	5 樓	2.95	辦公室、餐廳	3.2 住宅	<p>1. 本案前經大樓區權會多次討論與評估後，決議辦理都市更新，並委託本案實施者協助地主間溝通協調及專案推動。於申請報核前召開地主會議 6 次(其中土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行說明 11 次，過程中計畫內容皆公平、公正、公開，不會忽視任何一位地主權益。</p> <p>2. 本案於前期方案研擬過程中，與地主討論規劃方案並協調單元選配內容，後考量銀行未來營運需求，協調原其他 1 樓地主放棄一樓選配權改選樓上單元，現地面層除車道、住宅門廳、必要設施(如防災中心)等規劃，其他面積係以銀行使用為主，並無忽視銀行權益一事。</p> <p>3. 實施者尊重土地銀行有其內部規定程序，也希望土地銀行能盡速同意參與，以利全案推動，作為公股銀行支持政府都更政策之表率。</p> <p>(1) 本所於評估更新前建物價格時，已將五福三路一樓(含夾層)、二樓及地下一層現由土地銀行使用中，管理維護情形普通；樓上三至十一層現為閒置狀態，且管理維護情形較差(牆面毀損、天花板及地面皆為水泥牆面)，並於估價報告書第 7 頁勘查結論中敘明。 於估價報告書第 78 頁至第 115 頁之區分建物地價立體化之章節中第 100 頁於樓上層比準戶「五福三路 87 號四樓」比較法推估過程中於個別因素「維護情形」考量比較標的之維護情形皆較勘估標的優，故於該項皆下修 8%之調整率，並於備註中敘明「因勘估標的(樓上層三樓至十一層)現為閒置狀態，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，故於維護情形該項有較大幅度之調整。」；以收益法推估時，於報告書第 109 頁亦敘明「勘估標的(樓上 3 至 11 層)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，若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列更高之重置提撥費，故辦公室之需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費進行攤提。」，因此本所於評估更新前建物價值已考量貴行持有部分與樓上層建物使用與管理維護情形之差異。 更新前權利價值比率依都市更新條例 52 條規定為各宗土地權利變換前權利價值比率，主要係因站在各土地權利人對重新開發之貢獻程度來看，因此，區分建物土地權利價值比率應著重區分建物立體空間使用價值上，不應因其目前沒有使用而以極低的價值看待之。</p>	-
使用用途	更新前現況			更新後規劃																																		
	商業大樓	各層用途(使用執照)	商業(1-2樓)及集合住宅																																			
樓高 (M/層)	各樓層	樓上 11 層、地下 2 層	樓上 29 層、地下 6 層																																			
	B1	3.30	銀行	3.2 防空避難室兼停車空間																																		
	1 樓	6	銀行	5 店面																																		
	2 樓	2.87	銀行	3.2 店面																																		
	4 樓	2.89	辦公室、餐廳	3.2 住宅																																		
	5 樓	2.95	辦公室、餐廳	3.2 住宅																																		
				巨秉估價 P78-112																																		

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>的現象，估價條件不合理，顯然違反行政程序法第 6 條之平等原則之精神，建議審議會針對此狀況進行討論，並非實施者回應以通案情形一言以蔽之。</p> <p>(2)本案估價有部分委員提到：(一)、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。(二)、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。(三)、樓上均價估價 27 萬合理，但一樓估價 80 萬偏低，請再研議。但實施者之修正有偏頗：</p> <p>a. 查本案地下二層車位並無分管協議且多年來均閒置不用，所有權人係以建物持分比例持有地下二層面積，爰估價應以建物持分比例估算較為妥適，且委員表示估價方式「若否或可」，並非一定要，但實施者馬上斷然改變原有估價方式，導致本行更新前價值減少 10,770 仟元。</p> <p>b. 估價案例須參考條件較相近者，實施者卻未採用。</p> <p>c. 樓上均價估價 27 萬合理，一樓估價 80 萬偏低，請再研議，針對此部分實施者也立即改變估價拉高本行更新後一樓之價值。</p> <p>以上，不利本行部分立即採用，反之即置之不理，立場明顯偏頗不公，不是身為實施者應有之作為，應予修正。</p>	<p>a. 本案地下二層皆屬共有部分，其中多為車位公設，此部分與一般建物登記型態不同，依購買者角度，若買一樓店面部份持分面積含車位，勢必影響到價格。因此，地下二樓若採用主建物價值計算對地面層地主有利但相對於其他樓層地主則顯不公平，故建議回歸車位實際價值評估較為公平。</p> <p>《109 年 2 月 19 日諮詢會後調整》</p> <p>a. 依諮詢會議決議辦理，修正估價條件第六點，將地下二層應回歸使照登載用途以車位估價，並將更新前區分建物公設比因應估價條件修正重新計算，比較法亦重新檢視，且於附件新增使用執照及平面圖。</p> <p>b. 本案每個比較法皆找許多案例進行篩選後選取最適當的案例做為比較案例，並無失真。</p> <p>c. 考量上次會議委員意見，本所再行檢視案例適用性，亦認為有檢討之必要，進而更換商業效益更為接近之比較標的，並無失真。</p> <p>《109 年 2 月 19 日後諮詢會後調整》</p> <p>c. 依諮詢會議決議辦理，將比較案例調回送件版之案例。</p>	<p>巨秉估價 a. 摘 4、P6 b、c： P117-121</p>
		<p>(3)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</p> <p>a. 本次更新後地面層價值評估部分，估價師捨棄原價格日期較接近的比較案例三(105/05, 73.6 萬/坪)改為價格日期較久之案例(104/01, 91.8 萬/坪)以及捨棄原案例一(103/12, 84.8 萬/坪)改為價格日期較久之案例(103/04, 100.3 萬/坪), 73.6 萬/坪→91.8 萬/坪;84.8 萬/坪→100.3 萬/坪, 明顯故意更換案例高估本行選配之價值。</p> <p>b. 原估價報告書第 138 頁, 兩種估價方法差異 4.4%, 但本次估價報告書第 138 頁, 兩種估價方法差異 16%。</p> <p>c. 本次明顯以價格日期較遠之案例修正比較法評估結果, 且目前實價登錄店面相關成交行情約為 63~80 萬/坪, 本次更換案例前後店面價格從 81 萬/坪上升至 91.3 萬/坪, 已使本行權益嚴重受損。</p>	<p>a. 一樓店面之交易案例本來就稀少, 而一樓價格的影響因素主要是商效, 並非交易時間或面積, 因此, 就案例的調整上以案例位置、商業效益為主要考量。</p> <p>b. 兩者價格差異率受限於比較案例及租賃案例可選取的多寡與適用性, 兩者評估價格有差距一為常見狀況, 一般 20%內應該都屬可接受範圍。</p> <p>上次委員提及更新後一樓店面是否較低? 依估價師再行整體分配狀況, 以土地銀行一樓店面更新前評估 55 萬元/坪為計算基礎, 更新前面積 201.21 坪, 一樓所占之全案更新前權利價值比率約為 21.58%, 若扣除共同負擔比約 63.7%後, 更新後可分配權利價值為 123,448,346 元, 以此權值分配一樓平均單價 85 萬元/坪, 可分回更新後面積為 145.23 坪; 若相對於更新前三樓(含)以上更新前平均建坪單價 9.61 萬元/坪, 更新前面積 2,342.33 坪, 更新前權利價值比例為 51.93%, 更新後扣除共同負擔可分回價值為 297,074,453 元, 除以樓上層住宅均價 27.3 萬元/坪可分回 1,088.05 坪。</p> <p>比較兩者更新前後的建物分配面積可以了解, 一樓店面因更新前後價差較小, 使得更新前 1 坪店面可換回 145.23/201.21=0.72 坪, 而樓上層更新前後價差較大, 三樓以上更新前 1 坪面積則只能換回 1088.05/2342.33=0.45 坪, 在分配上一樓店面顯然有利很多。因此, 合理的反應更新後一樓商業效益之價值。況且不動產估價技術規則第 128 條規定更新後價值評估需要考量更新前後樓層別效用比之關聯性, 故整體而言確實有低估一樓店面更新後價值。</p> <p>註：不動產估價技術規則第 128 條：「權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。」</p> <p>《109 年 2 月 19 日諮詢會後調整》</p> <p>依諮詢會議決議辦理，將比較案例調回送件版之案例。</p>	<p>巨秉估價 P117-121</p>
		<p>(4)更新後本行獲配 3 樓規劃為辦公室使用，每坪以 31.5 萬元估價，而同棟大樓 3 樓規劃為住宅使用，卻僅以每坪 24.1 萬元估價，顯不合理，參酌當地不動產市</p>	<p>1. 高雄地區店面型態多為 1、2 樓或 1 至 3 樓共同使用，故需以總價作為店面之估價考量方式；拆分各層房價部分，以高雄地區行情 2 樓大約為 1 樓單價之 35-50%，</p>	<p>巨秉估價 P154-158</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		場水準，更背離市場行情。	<p>3樓約為1樓單價之30-40%。 為使比較案例及垂直修正率有效反映價格，決定以1樓單價40%作為2樓價格，以1樓單價之37%做為3樓之價格（若以1樓單價之50%拆分2樓價格，於總價相同情形下一樓單價會過低，反之上升，經考量後決定以1樓單價40%為本案2樓單價）。</p> <p>2. 本案更新後標的地上2、3樓雖規劃為辦公室使用，但因內梯規劃（兩座樓梯，一座電梯），致地上2、3層使用效益增加，故予未來銀行單元之地上1至3層共同看待進行估價，故更新後3樓銀行使用價格較同樓層住宅高。</p>	
		(5)更新後1樓樓高5M，另2、3樓歸為店舖其價格34萬元/坪較位於29樓之住宅30萬元/坪高，有違高雄地區市場合理價格(惟參照更新前為何2樓卻採一般估價)，顯不合理，應予以修正。	<p>1. 高雄地區店面型態多為1、2樓或1至3樓共同使用，故需以總價作為店面之估價考量方式。拆分各層房價部分，以高雄地區行情2樓大約為1樓單價之35-50%，3樓約為1樓單價之30-40%。 為使比較案例及垂直修正率能有效反映價格，決定以1樓單價40%作為2樓單價，以1樓單價37%作為3樓單價。（若以1樓單價50%拆分2樓價格，於總價相同情形下一樓單價會過低，反之上升，經考量後決定以1樓單價40%作為本案2樓之單價）</p> <p>2. 本案更新後標的地上2、3樓雖規劃為辦公室使用，但有規劃內梯（兩座樓梯，一座電梯），致地上2、3層使用效益增加，故予未來銀行單元之地上1至3層共同看待進行估價，故更新後3樓辦公室之價格較高。 另更新前亦採用以上方法進行估價（1、2樓、夾層共同使用，2樓及夾層之單價以1樓單價之40%計算）。</p>	巨秉估價 P154-158
		(6)本都更案僅為一幢商業大樓改建並非造鎮或整個完整街廓重建，更新前實施者針對本行營業中之1樓方正店面每坪僅估55萬元，更新後1樓凹凸不規則且內縮狀之店面每坪估85萬元，基本上店面價值在於面寬、地點優劣、交通便利、生活機能、商效..等因素，房屋新舊影響不大，此估價不合理且嚴重損及本行權益。	<p>1. 評估整體分配狀況，以更新前現況一樓店面評估55萬元/坪為基礎，更新前1樓面積201.21坪，占全案更新前權利價值比率約21.58%，若扣除共同負擔比（約63.7%）後，更新後可分配之權利價值為123,448,346元，以此權值分配一樓（均價85萬元/坪），可分回更新後面積約145.23坪；相對更新前三樓（含）以上更新前平均建坪單價9.61萬元/坪，更新前面積2,342.33坪，更新前權利價值比例為51.93%，更新後扣除共同負擔可分回價值為297,074,453元，除以樓上層住宅均價27.3萬元/坪可分回1,088.05坪。</p> <p>2. 比較兩者更新前後的建物分配面積，可了解一樓店面因更新前後價差較小，使得更新前1坪店面可換回145.23/201.21=0.72坪，而樓上層更新前後價差較大，三樓以上更新前1坪面積則只能換回1088.05/2342.33=0.45坪，在分配上一樓店面顯然有利很多。 因此，合理的反應更新後一樓商業效益之價值。且依不動產估價技術規則第128條規定更新後價值評估需要考量更新前後樓層別效用比之關聯性，故整體而言本所認為為低估一樓店面之價值。 註：不動產估價技術規則第128條：「權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。」</p>	巨秉估價 P77-92、 P117-121
		(7)本案權利變換計畫內附領銜估價報告書之內容有不合理之情事： a. 更新前權利價值及權利價值比例之不合理： (a)區分建物立體化地價(地面層比準戶)，本案更新前店面層價值評估過程中調整率就單一個項目(單價與總價關係)達14%，明顯將本行價值低估。 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，有低估之嫌，	(a) i. 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。	巨秉估價 (a) P80、83、89 (b) P100、109、 P113至115

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>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，請檢視其合理性。</p> <p>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，有低估之嫌，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，請檢視其合理性。</p> <p>iii. 估價報告書 P80、P83：因本案 1 樓規劃挑高設計，而比較標的 1、2、3 地面層樓高 4 米皆低於勘估標的，但報告書並未進行修正。</p> <p>(b) 區分建物立體化地價(辦公 4 層比準戶)：本案樓上層辦公室現況全為閒置狀況，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，且前有因各層帷幕及門扇、窗戶無法正常開啟或關閉導致漏水，使樓上層辦公室未能正常使用，維護情形未達一般水準，但估價明顯高估，影響本行權利價值。</p> <p>i. 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，維護情形未達一般水準，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，請檢視調整率是否可反應修繕後可達一般正常水準。(建請實地勘查)</p> <p>ii. 估價報告書 P109：加計之重大修繕費用(10,000 元/坪)進行攤提，此每坪修繕價格根據建築師專業評估現況評估應無法達到一般正常使用狀況，請與估價報告書 P100【維護情形】之調整率併同修正，反應修繕費用之合理性。</p> <p>(c) 區分建物立體化地價(各戶總結)，有商效之 1 樓夾層評估價格為 22 萬/坪，2 樓評估價格亦為 22 萬/坪，顯不合理，有低估本行權值。</p> <p>i. 估價報告書 P113，本公司所有之 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 1 樓夾層評估價格為 22 萬/坪，2 樓評估價格亦為 22 萬/坪，顯為不合理，有低估本行權值。</p> <p>ii. 本案區分建物立體地價評估店面價格及住家價格並無修正，卻斷然修正更新前評估模式，以致本行之權利價值比例短少-0.9540%。</p>	<p>面積適宜性係判斷當土地面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。目前報告書比較標的一、二、三於「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-8%、-7%、-8%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p> <p>ii. 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。</p> <p>面積適宜性係判斷當土地面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。目前報告書比較標的一、二、三於「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-7%、-7%、-9%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p> <p>iii. 勘估標的樓高 6M、比較標的一樓高 4M、比較標的二及三樓高 4.1M 已於建材、建築設計調整之。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>《109 年 2 月 19 日諮詢會後調整》 依諮詢會議決議辦理，於更新前後店面買賣及租金比較法中新增樓高及面寬等比較項目。</p> </div> <p>(b)</p> <p>i. 修繕費與辦公價格與租金應呈正相關，即提列越高之修繕費，辦公之可出售價格與可出租租金應越高，惟考量本案建物已老舊，建物所有權人依常理判斷應不願進行高成本之修繕、維護與裝潢，故本次以每坪約 8,000~10,000 元提列修繕費用使建物恢復正常可堪用之水準。而在提列修繕費約 8,000~10,000 元/坪，考量建物為可堪用之情況下，因此評估更新前樓上層辦公產品價格與租金屬於辦公買賣及租賃市場偏低之水準。</p> <p>ii. 收益法於租金比較法時並無調整管理維護情形，但於收益法重製提撥費時有額外考量重大修繕費，故比較法及收益法皆有考量管理維護成本。</p> <p>(c)</p> <p>i. 因考量夾層面積僅約 31 坪，面積較小，雖設計、商業效益、可及性較 2 樓佳，但面積影響之使用效益較差，故夾層予 2 樓之價格相同。</p> <p>ii. 此次修正更新前評估方式乃是因委員建議及本所重新考量用更為公平之估價方法，故造成土地銀行權例價值下降。</p>	
		<p>b. 更新後不動產樓上層各戶建坪單價，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，建議增加【景觀】此項調整率進行修正。</p>	<p>b. 依所有權人意見重新檢視，惟估價師認為景觀並非影響更新後房價之主因，故未做調整。</p>	<p>巨秉估價 P153</p>
		<p>(8) 估價報告書比較案例選取條件不相當，日期甚遠，造成扭曲失真，確有極為失衡之處。</p>	<p>依所有權人意見重新檢視，本案每個比較法皆找許多案例進行篩選後選取最適當的案例做為比較案例，並無失真。</p>	<p>巨秉估價 P117</p>
		<p>(9) 本行擁有獨立產權之新五福大樓地下一樓登記為銀行使用，目前正常使用中，有其商業效益，與一般地下層價值有所差異，該價值應合理評估。</p>	<p>本所於評估各戶價值時，係依法定用途及最高最有效使用原則進行評估，即五福三路 87 號地下一樓係以金融業為登記用途評估。惟影響價格之因素不僅有登記用途一項，</p>	<p>巨秉估價 P109-111</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			尚應考量其所在區域商業效益、出入方式、使用效益、維護情形等條件之差異納入考量評估其價格。估價報告書亦於第 114 頁載明地下室價格決定之過程如下「地下室案例調查如下，做為商業使用之案例成交單價約介於 6.4 萬元/坪至 8.3 萬元/坪，擬售單價約介於 3.4 萬元/坪至 11.0 萬元/坪，考量勘估標的所在區域商業效益、出入方式無對外梯，須經由三座內梯出入，且內梯寬度均較為狹窄，使用效益稍差，屋齡亦較為老舊、維護情形普通等條件後，本案地下一層以 6.51 萬元/坪評估之。」。	
		(10)本案位於商業區，該量體規劃設計與內部使用空間，將更新後三樓以上設計成多戶數住宅產品且於一樓面對五福三路設置大面積的大廳及公設之用，將本行原本店面及面效坪數依比例轉成無法使用之公共空間(LOBBY、管委會、垃圾留存等區域設計)，未將此商業區土地坪效作最有效利用，且實際上就估價而言是一種損失。本案估價條件不合理，顯然違反行政程序法第 6 條之平等原則之精神。	A. 本案規劃係以結構安全、柱位安排及停車動線等為考量，顧及更新後商效及使用空間，故地面層規劃係以店舖單元為主，另因後方車道規劃進而影響住宅空間僅得滿足基本服務，並運用剩餘空間則規劃為管委會、防災中心等公共空間服務區內使用，相關規劃皆係以整體效益最佳化為目標設計。 B. 本案估價條件之更新後估價條件，僅說明以新成屋價格查估及相關比準戶說明，並配合攤算結果進行評估，並無違反行政程序法規定一事。	-
		3. 本案共同負擔高達 63%明顯偏高而不合理，請貴府秉權審議並責成實施者檢討調降共同負擔費用提列，以符合理性及必要性。 (1)本案非政府「劃定都市更新地區」，本都更案地主僅 4 人，其中三人自行出資，亦即風險自付，實施者僅就本行部分負擔風險，風險管理費卻以最高上限 12%提列，明顯偏高且甚不合理，有違反比例原則之虞。	(1)-1. 地主自行出資部分同都市更新條例所述之與實施者協議出資人，得提供資金參與都或實施市更新事業，故風險管理費應得依法提列，並非「實施者僅就本行部分負擔風險」概念，建請貴行釐清。 (1)-2. 本案雖所有權人僅 4 位，但溝通協調時間不比其他案件少，加上本案位處高雄市精華地帶，拆除既有大樓建築體的同時，為降低施工對周邊大樓之影響，工程施作難度較高與施工期程較長，加上近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包尚需吸收成本上漲及市場銷售之風險，故依法全案以 12%提列應屬合理，並無違反比例原則。	事業 P16-7
		(2)本案更新成本中，營建成本佔大宗，經檢視基地僅 335.17 坪，興建樓上 29 層，開挖至地下 6 層樓，致使大幅增加成本，導致增加巨幅營建成本、開挖率過高、利息費用提高，進而增加地主共同負擔。	(2)-1. 本案土地使用分區為第五種商業區，法定容積率為 840%，考量基地條件及環境負擔，現僅申請都市更新容積獎勵約 6.67%，若以最大建蔽率設計，設計樓層仍至 16 層樓以上，故高層建築設計為其必然。 (2)-2. 本案屬高層建築，造價係依規定提列無法下修，但高樓層之單元價值相對較高，亦提升更新後總價值，進而提高地主們應分配價值。	事業 P16-3
		(3)人事行政管理費指實施者從更新案的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、各項法律、會計等支出所需費用。本案權利人僅 4 人，實施者並未進行土地整合且還收取其他 3 位土地所有權人費用，卻提列上限 2%，毫無正當性。	(3)-1. 本案管理過程中除有土地整合及人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用之外，尚依地主間不同需求進行多次方案調整，並協助地主間選配協調事宜，為整合面付出相當之專業技術及心力，除近一年整合申請報核，報核後 2 年多來審查，日後取得建照 45 個月施工期，前後歷時至少 8 年，故依法提列 2%應屬合理。 (3)-2. 貴行僅依土地所有權人人數多寡，全盤否認實施者對於本案土地整合之付出，實屬不公；地主自行出資部分為與實施者協議出資之共同出資人，提供資金參與都或實施市更新事業，故人事行政管理費應得依法提列，並非「實施者並未進行土地整合且還收取其他 3 位土地所有權人費用」之概念，建請貴行釐清。	事業 P16-7
		(4)共同負擔金額中，施工期間之安排過於浮濫，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。	(4)本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於計畫書充分回應，現摘要說明如後： 本案更新後建築物為地上 29 層地下 6 層，依一般工程經驗核實計算後， 自開工到取得使用執照約需 45 個月 。相關財務計畫參照實際發生狀況與高雄市政府提列標準規定編列如下： 貸款期間：以 57 個月計 都市更新計畫核定至開工(約 6 個月)+更新期間(本案工期 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)。 安置期間：以 51 個月計 以更新期間(工期約 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)計算。若拆	事業 P16-6

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>(5)按本案更新範圍內建物僅本行建物 1 樓(含夾層)、2 樓及地下 1 樓正常使用，其餘 3 樓至 11 樓均荒廢閒置多年，本案所提列之拆遷補償費用，對比本行現正使用建物並無明顯差距，造成不公平。</p> <p>(6)安置費係因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，本行為金融業營業用之場所就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，且為實際需給予搬遷安置費，實施者以一般情形提列費用低估本行搬遷成本，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失無法估計。</p> <p>(7)實施者表示本案係部分地主發起之自力更新案，並委託其代為更新推動整合與專案管理，而地主出資部分另再採風險管理費用、利息等，與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，兩者的風險不一，費用負擔計算應予以檢討。</p> <p>(8)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。</p> <p>(9)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，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，但本案整體更新事業之年報酬率僅 1.475%。 $\{ [1,690,579,373 - 1077,071,121 - 502,755,000 / (1077,071,121 + 502,755,000)] / 4.75 \}$，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。</p> <p>(10)本都更案之總允建容積使用容積增加有限，導致犧牲所有權人：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 6.67%，依照上開獎勵容積比例計算，獎勵增加比例小於共同負擔比例，而本案共同負擔比例 63.76%，兩者相去甚遠！嚴重犧牲所有權人之權利。</p>	<p>遷安置費減少編列，可能影響其他所有權人權益。 以上數據已多次向土銀說明，冀望土銀釐清。</p> <p>(5)經查地上 3 至 11 層原為八大行業使用，因公安問題，至租約到期後，所有權人收回不續租，並令原租用人拆除室內裝修，欲再洽談出租予健身房等。因大樓區權會中討論修繕事宜時，所有權人提議以都市更新方式重建，遂未免造成改建時之紛爭，樓上所有權人才未繼續出租，故依衡平原則，因拆除重建，致原合法建築物之所有權人無法繼續使用或出租，故自建物拆除至建築物興建完成期間均應一律給予拆遷安置費，不應以提前清空與否而有所差異，而影響其他所有權人之權益。以上案由已於先前回應內容中向土銀說明，冀望土銀釐清。</p> <p>(6)本案已考量一樓管理維護情形較佳，且部分外牆為石材，而樓上層辦公現況為未經修復不能使用故分別以 70,000 元/坪及 63,000 元/坪為單價進行提列，並以相同年期進行折舊。以上案由已於先前回應內容中向土銀說明，冀望土銀釐清。</p> <p>(7)本案係由部分所有權發起之人自力更新案，並以權利變換方式辦理，共同負擔以現金繳納或折價抵付方式，可由所有權人自由選擇，惟為維護公平原則並符合權利變換的精神，相關財務皆依「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」規定提列。</p> <p>(8)本案更新後為地上 29 層，地下 6 層之 RC 造建築物，依民國 100 年 10 月 21 日公布之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定得以 118,710 元/坪計算，另經估價師調查該區域新成屋價格水準約 21 萬元/坪至 30 萬元/坪，考量本案座落區位、基地條件、建築設計及建材設備等條件，評估更新後三樓以上住宅均價約為 272,429 元/坪，實符合區域市場住宅價格水準。以上案由已於先前回應內容中向土銀說明，冀望土銀釐清。</p> <p>(9) A. 本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動，損及所有權人們之權益。 B. 本案整體更新事業開發收入 1,690,579,373 元，扣除拆遷補償費與安置費用及風險管理費之更新事業實施成本為 962,315,853 元，土地成本 502,755,000 元，投資時程為 57 個月（約 4.75 年），則整體更新事業之報酬率為 15.39%，其年投資報酬率為 3.24%，詳細計算請參計畫書 P16-8。</p> <p>(10) A. 本案容積獎勵係依基地條件與整體規劃申請，並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提列，兩者計算內容不同，其漲幅比例無法併為一談，冀望土銀釐清。 B. 另貴行同時表達獎勵申請過少、更新後量體過大及開挖過深一事，本案為降低對周邊環境之負擔，同時顧及地面層商業單元營業面積最大化，並顧及停車效率、柱位規劃及法規檢討等綜合評估後提出，並無影響所有權人之權益。</p>	<p>-</p> <p>事業 P15-3</p> <p>事業 P16-7</p> <p>事業 P16-3</p> <p>事業 P16-8</p> <p>-</p>
		<p>4. 本案非 100%同意之都更案，基於公平原則，本案需將資訊充分揭露，惟諸多修正、計畫書內容變更，實施者表示依所有權人或委員意見辦理修正，並表示所有權人均已知曉相關內容，但本行並無所悉，且經檢視報告書查無依內政部 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令檢討法令適用載明於計畫書內容。</p>	<p>(1)本案為都市更新案，並以權利變換方式辦理，過程中相關資訊與內容皆公開透明，於審查過程中配合市府審查意見與所有權人意見(不影響他人為前提)調整後，亦告知地主變動情形，故地主得就變動內容反應並表達意見。</p> <p>(2)有關民國 108 年 6 月 21 日台內營字第 1080809577 號令說明因應都市更新條例修法，於修法施行前已報核或已核定之案件，除聽證辦理規定應以修法後第 33 條規定，其他法令得就修法前後擇一適用。本案為民國 106 年 12 月 19 日申請事業</p>	<p>-</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			計畫與權利變換計畫報核，故適用於修法前相關規定。	
		5. 本都更案資訊揭露未完備，量體設計、共同負擔提列等相關議題，實施者皆未具體明確與本行溝通。	(1) 本案為都市更新案，並以權利變換方式辦理，過程中相關資訊與內容皆公開透明。 (2) 建築量體部分係經法令規定、各地主未來使用需求及整體效益等綜合分析後最適方案辦理之，未來土地銀行分回之單元規劃，亦配合銀行使用需求調整之；另財務計畫之提列項目與計算，則係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辦理，方案變動過程皆與各位地主說明，於公開會議場合外，亦曾私下拜訪土地銀行說明之，並無未與貴行溝通說明之情形。	-
		6. 都更成就須實施者先與地主溝通後排除疑義凝聚共識，但本案自推動迄今，茲有上有建築設計、更新前後權利價值鑑價、資金籌措模式、風險承擔及共同負擔提列、續建完工機制等諸多問題及疑義尚待釐清解決，實施者未盡溝通協調之責，頃經地主間之溝通協商決議請實施者依地主凝聚之共識進行本都更，惟實施者旋即表示無須俟全體所有權人之協商共識，即倉促送件，未尊重地主，不僅犧牲原地主權益，且浪費公帑增加社會成本，有違程序正義。	本案於民國 106 年 3 月經區權會決議辦理更新改建，為促成本案全體地主同意參與，於計畫送件前召開全體地主會議 6 次(土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行討論、說明 11 次，惟方案調整意見尚影響其他地主權益，仍需與其他地主們相互溝通協調，並無未尊重貴行訴求之情形。	-
		7. 本案造價約每坪 11 萬元，擬興建地上 29 樓、地下 6 樓建築，所需興建費用達 10 億元，若改建失敗將嚴重影響本行中山分行之正常營運以及損及所有地主權益，故本行需要實施者提供完工保證，實施者表示有土地信託及資金控管來管理，無法提供完工保證，惟土地信託及資金控管兩項機制似乎與續建完成機制沒直接關係。	經查現都市更新案件，為保障地主權益並維持全案穩定性，多採產權信託、資金信託(專款專用)及續建完工機制等，未來本案均比照辦理。	-
		8. 本案部分土地所有權人出資參與更新，會影響土地所有權人分配權益，請實施者以本行出資為前提擬具本都更案相關量體、財務及權值分配等計畫內容予本行參考，惟迄未獲提供，並表示本行若欲出資僅能獲配實施者出資部分，相關量體、財務等不予修正。	本更新案係屬地主自行出資分回，實施者均數次向土銀說明，土銀若自行出資，目前分配予實施者部分將由土銀出資分回。 本案採都市更新權利變換，地主有兩種選擇，一是現金出資，二是折價抵付。若土地銀行不出資，實施者取得地主選剩之房地；若土地銀行出資，由土銀取得全部權利價值，在不影響建築規劃前提下，財務計畫仍需依規定提列，故財務計畫是一樣的，並不會因地主出資與否而影響量體規劃與財務變動。	權變 P12-1、P16-4 至 6
		9. 有關選配事宜，本行 106 年 11 月 1 日總產自用字第 1060026318 號函向實施者表示不同意實施者進行辦理選配事宜，但實施者漠視本行意見，仍匆促安排選配時間。基於都市更新權利變換實施辦法第 11 條第 2 項規定「實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。其期限不得少於三十日」，倘未配合選屋，實施者仍得依上開辦法採公開抽籤的方式辦理分配，本行為避免無法掌握更新後房屋及考量本都更案件涉及營業廳舍等因素而配合選屋，本行選配當時對於實施者所擬具之事業計畫並未同意，選配僅是依據都更程序，以原位次進行選配所要之樓層，並非實施者所述本行於選配當時業已充分考量業務需求及業務發展所留空間，惟本案為事業計畫與權變併送，但在事業計畫還不確定情況下，請本行就初步設計進行選配不甚合理，本案所有權人數少又本行為銀行業特定使用已發生不合理情況，倘本案所有權人眾多時將會影響多數參與者權益。	(1) 本案報核前召開地主會議 6 次(其中土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行說明 11 次。另貴行未出席 106 年 11 月 3 日自辦公聽會，會後除提供會議紀錄外，另 11 月 23 日至產管部進行溝通及說明，並 11 月 20 日發函邀請 貴行出席 11 月 24 日地主說明會，但 貴行仍拒絕出席，顯實施者已盡最大溝通之誠意。 (2) 為加快更新推動程序，也使地主了解自身選配價值和分配單元，故本案採事權併送辦理，其更新過程皆公開透明且符合規定，權利價值及分配內容也須經市府審議通過為準，不會因此損及各地主權益。 (3) 實施者希望所有權人能全數參與都市更新，故建築規劃多次考量銀行使用需求，過程中協調其他所有權人調整需求或改選等，也期許銀行未來可同意參與，並得以權利變換分回房地。	-
		10. 本行為金融業為特許行業，因改建而須遷移牽涉層面多，營業據點之選取須符合金管會所規範金融業行舍相關規定、建物需符合公安、消防、無障礙設施、使用用途須經主管機關通過等問題，故尋覓適當營業據點恐非易事，另尚有來回搬遷人力、物力、裝修費用的支出，及期間盈餘損失以及若加上倘實施者未按進度完工，將衍生本行預算編列問題等諸多問題，很遺憾實施者強硬回絕並直言此為本行應自行解決，非實施者的事情，並表示請本行逕行向市府陳情。	(1) 土地銀行全台近 160 間分行，時有修繕、搬遷、新設外，亦參與多個都更改建案，故參與更新改建期間搬遷之相關事宜，亦有公司內部相關作業辦法，實施者亦多次表達，若有需要協尋搬遷處亦可提供協助。 (2) 本案更新所需費用係依「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」規定辦理，其拆遷補償費及租金補貼編列基準，並無針對行業別有特殊編列之考量，為公平原則及其他所有權人利益，故較難滿足 貴行所提全數需求。	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		11. 本行與實施者間溝通過程及土銀回應實施者一覽表，詳附件。	敬悉。	-
		12. 設計應以地主需求為主要考量，且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，以昭公信。	(1)本案基準容積樓地板面積 9,307.2 m ² ，申請都市更新容積獎勵面積 621.58 m ² (獎勵值為 6.68%)，總允建容積 9,928.78 m ² ，現規劃標準層之容積樓地板面積為 330.31 m ² ，約為基準容積之 3.55%，故若本案未申請容積獎勵之樓層數將由 29 樓降為 27 樓。工程費用單價不變，但銷售少約 1,200 坪，將減損對全體所有權人權益甚多。 (2)依民國 108 年 12 月 6 日土地銀行召開地主溝通協商會議之決議，規劃量體降低至 20 層之量體設計及各地主增加權值方案，有面積減少、使用受限等因素認為不妥。	-
		13. 本案規劃更新後店面公設，因有攤算樓上層公設，導致公設比較目前大樓店面營業使用公設比高出甚多之情事，稀釋分配後主建物面積，請說明公設專有、共有分算方式。 14. 查本案停車位單獨計價，應採公設分算大公設、小公設，避免將停車位單獨計價又將車位持有公設與主建物合併登記納入產權計價，導致重複計價，爰請實施者將公設扣除車位坪數，並請其提出產權、公設計算方式，及充分揭露空間配置與產權登記等資訊。	本案除主建物(室內面積)、附屬面積(陽台、雨遮)登記為專有面積外，其他空間如一樓大廳、防災中心、管委會空間、各層樓電梯間、排煙室、梯廳、管道間、屋頂突出物、地下室等，均登記為公設，由各戶產權面積之 35%持有，其餘公設面積由車位按機械及大車位、小車位、無障礙車位之大小比例持分之。	-
		15. 建築規劃設計將本行原本方正之營業廳規劃為凹凸不規則且內縮狀，既未符合本行需用又大幅縮減使用空間(原本行建物面積 769.93 坪，現行規劃僅 543.31 坪，更新前後本行產權面積減少 226.62 坪)，嚴重影響本行業務使用需求，爰實施者規劃之空間顯然無法滿足本行未來業務拓展所需。	本案受限基地條件，為顧及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，亦協調後側地主放棄一樓選配權，同時維持銀行空間完整及使用彈性，懇請土銀尊重本案之改建應兼顧所有地主之共同使用需求及意願，而非滿足特定人之堅持。	-
		16. 本行為本都更案權值最大地主，本都更案土地面積 335.17 坪，卻採高樓層建築，興建工期長，不確定因素多，致使本行承擔風險成本最高，其建築規劃的合理性、必要性，宜檢討修正，以降低興建風險，本行建議可回歸合適的建築規劃尺度，但實施者卻表示其與其委託人業達成決議降低樓層設計不可行。	(1)本案土地使用分區為第五種商業區，法定容積率 840%，考量基地條件及環境負擔，僅申請都市更新獎勵約 6.67%，若以最大建蔽率設計，要使用完容積需設計至 16 層樓以上，因此本案更新後為高層建築設計。 (2)另商業空間樓層部分採接近允建建築面積設計，僅以臨路面退縮設計以滿足營業需求；住宅樓層考量通風、採光及高層建築物落物曲線檢討等因素，兩側再退縮設計，故本案樓層規劃設計無法大幅降低。	事業 P11-7 至 21
		17. 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出資賺取利益迥異。	(1)本案現況大樓除機電空間與相關設備不利使用外，還有建物防火、漏水、結構安全等重大問題多年未得改善，故所有權人希望藉由都市更新，從根本改善大樓結構安全與空間使用之問題，並取得舒適安全之建築空間。 (2)部分所有權人為分回更新後所有房地，故選擇現金繳納自行出資，若土地銀行經評估後也希望分回更新後所有房地且願意出資，亦可告知實施者。	-
		18. 實施者規劃本行所需之配置、客戶進出之業務需求及緊急逃生動線等構面，未考量本行為金融業營業特殊性需配置無障礙服務櫃台、導盲磚、無障礙坡道、無障礙 ATM 等需求，未符合「銀行業金融友善服務準則」、「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」等相關規定，恐影響使用執照(建築物使用類組 G1)之取得，導致分行搬回原址營運之期間拉長，本行將承受巨大風險並損及權益。請高雄市政府建管處等單位檢視實施者規劃本行營業廳空間是否符合消防建築法規，以免發生公安事件實影響民眾及行員逃生損害本行財產。	(1)有關更新後未來由土地銀行分回部分，由建築師依法規檢討確認無誤後，登記為 G1 組別使用，並載明於計畫書圖中，以利銀行未來設置營業處所。 (2)未來土地銀行分回房地後，若擬作為營業處所，其相關室內家具配置或動線係屬銀行自行規劃施作部分，其實際規劃內容是否符合「銀行業金融友善服務準則」，係應由銀行申請室裝及營業許可時釐清辦理。 (3)本案非屬既有公共建築物，故不適用「既有公共建築物無障礙設施替代改善計畫作業程序及認定原則」。 未來更新後土地銀行分回地上 1 至 3 層(單元編號 S1)，標示用途銀行(G1)，該空間將依土地銀行所提供之室內隔間及用途檢討符合相關消防建築法規，惟完工交屋後交由銀行進行室內裝修時，應自行檢討符合相關消防建築法規、銀行業金融友善服務準則。	事業 P13-2 至 4
		19. 請實施者就量體結構部分(如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物等)負責保固十	依一般營造工程慣例提供結構部分(如樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作物等)負責保	

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		五年，屋頂、外牆、地下室等防水工程負責保固五年，固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚…等）負責保固。	固十五年，屋頂、外牆、地下室等防水工程、固定建材及設備部分（如門窗、粉刷、地磚…等）負責保固二年。	
		20. 本案開挖率達 85%，平均每個車位達 15 坪偏高。	(1) 本案為滿足法定停車(汽車及機車)開挖至地下六層，同時為避免開挖過深增加環境負荷，於地下六層規劃以機械停車位居多，才得免增加開挖範圍增加地主負擔與環境負荷。 (2) 本案除主建物與附屬建物登記為專有面積外，其他空間均登記為公設使用，其中車位按其屬性之機械及大車位、小車位、無障礙車位等大小比例持分之，並無每個車位平均 15 坪之情形。	事業 P11-16 至 21
		21. 本案位於商業區且臨高雄市重要幹道，原為一棟 30 年作為商業使用之建物，依實施者計畫書所示沿五福三路建物皆以商業使用為主，目前為商業大樓林立，然實施者卻將本商業大樓僅規劃 1~2 樓及 3 樓部分為商業使用、其餘樓層規劃住宅使用，未盡符合都市計畫，本案改建後之公益性、必要性明顯不足。	(1) 本案考量地區整體發展、地主需求與使用效益下，顧及銀行現況使用及未來營運需求，故規劃地上一樓、一樓夾層及二樓以銀行使用為主，三樓以上為住宅使用，其使用規劃皆未違反「都市計畫法高雄市施行細則」中商業區管制項目。 (2) 本案範圍內大樓多次召開區權會商討修繕維護，僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕經廠商報價修繕費用近千萬，防火、漏水、結構安全等問題還未列入，故於 106 年 3 月區權會決議以自力更新推動大樓改建。現消防檢查 106 年 10 月能通過複檢部分，係僅先就目前使用中的銀行部分暫行改善，惟風災發生時仍有公共危險之疑慮，希望本案得藉由都市更新改善大樓之安全與空間使用情形。	-
		22. 實施者非依循評選機制產生而由其他地主決定並接受其委託，已失其公正客觀角色，然其規劃未符本行應有權益與使用效益，犧牲本行權益，祈請實施者本於公平合理之原則正視本行為金融業營業特殊性及使用空間之需求，切勿一切以樓上層之銷售為唯一考量犧牲本行店效及限縮本行使用空間。	(1) 本案前期係經由區權會多次討論後，決議辦理都市更新，並委託中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者，協助地主間溝通協調、專案管理及都市更新推動事宜，辦理過程皆公平、公正、公開，並無忽視地主權益之事。 (2) 於建築方案研擬過程中，即考量各位地主需求與進行方案規劃，並協調地主間未來單元選配內容。其中考量銀行未來使用及營運需求，已協調原同為 1 樓地主放棄地面層單元選配權，並得改選樓上單元，現方案地面層除車道、住宅門廳等必要設施，其他面積係以銀行使用為主，且相關空間規劃亦配合銀行未來使用需求調整，並無忽視或犧牲銀行權益一事。	-
		23. 本行為公股行庫積極參與都市更新，惟本都更案整體規劃損及本行權益，致使公股權益受到損失影響全民利益，且本案並非老舊窳陋不堪使用，無高度客觀急迫危險，拆除重建浪費社會資源，與政府為公共利益推動之都市更新立意不同。	本案更新範圍內大樓經專業評估後，除屬非防火建築物外，也因樑柱處穿孔及梁柱不當打擊致鋼筋外露鏽蝕，造成整體結構及耐震安全之疑慮，且其多次消防檢查均未通過，使用安全確有疑慮。目前消防檢查係考量大樓改建在即，僅就一、二樓使用部分暫行改善後得以通過。 未來災害發生倘損及結構安全，地面層通常會因建物傾斜壓損影響嚴重整棟使用，進而影響鄰棟及周邊環境，致使公共危害之可能，故於地主們表示迫切更新需求之前提下，本案使辦理都市更新推動事宜。	-
		24. 本案都更仍有許多爭議且非一般通例，需謹慎建立處理原則，懇請高雄市府建立都更協商機制，參照台北市政府成立都更專案小組，審視本案，必要時請小組成員至都更單元現場會勘，以避免紛爭及不公平情事。	敬悉。	
2	王o嬌	公安問題不能等、人身安全不能等，是不是要等出了人命、死了人才處理呢？我的樓層是三、十及十一層，已經擁有近十二年了，初期都是八大行業，治安問題層出不窮（槍擊命案等），近幾年氣候變遷大樓基礎結構（樑柱鋼筋裸露、穿孔，危險性很高），地下室連續壁滲水、地下室長期積水，外壁磁磚掉落，也曾經壓到人，還好該名人員有戴安全帽才沒有受傷。十幾年來大樓協商都更案，土地銀行都是不理，公務員心態、消極面對、多做多錯、少做少錯，承辦人員、經理、總經理都換了很多人，反正「拖」字。如果本案一拖再拖，未來再出公安問題，請土銀負起所有責任。	敬悉。	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		而今土銀即便同意都更，但卻一再貪得無厭，要求更多的權利價值，我們其他地主75%都已經依法依程序進行完善，我們希望土銀能夠公平公正面對本案。否則我們將再請安全結構技師等專家進行評估，取得危險建築時，將建請土地銀行停止使用，否則將危及客戶的性命安全。		
3	佳威不動產開發股份有限公司、蘇佳誼(曾O銘代)	土地銀行隨意取一張照片就表達樓上故意閒置、無價值，實屬極大錯誤、與事實不符。地主已持有十年、地主也盡力要活化，但舊建築設計與結構安全都無法申請營業執照，三年前政府大力宣導公股銀行投入都更，我們認為較容易有共識，這之間土地銀行換了很多任分行與總行的承辦主管及相關人員，溝通至今我們都覺得被土銀騙了，地主北上溝通很多次，每次都是講好一個才又提一個，中間也拖很久，問了原因(收發請假、建築師還在找……)地主都做到如此，到底要找誰才能協助，難道出人命才要找人負責?如今現況也越來越差，每次風大雨大地主都很緊張。為了安全考量，將請結構技師等專家進行評估，取得危險建築認定時，將建請土地銀行停止使用。希望今日市府主席與委員們能協助與本案裁示。	敬悉。	-
二、現場委員詢問陳情人				
(一)	委員詢問意見	1. 請土地銀行說明本案是由總行或分行擔任溝通窗口，及是否有權限代表土地銀行跟實施者溝通。	【土地銀行現場回應】 本案係由總行產權管理部擔任窗口。每次會議皆彙整行內各單位意見、簽報首長批示後，由董事長授權提出書面意見。	-
		2. 請土地銀行清楚說明營業面積及需求為何，俾利實施者規劃。	【土地銀行現場回應】 本行已多次表達變更設計之需要，建物須符合金管會所規範金融業行舍相關規定，詳如本行書面意見第10及18點。	-
		3. 土地銀行更新前是地下室、一樓及二樓，更新後分回一至三樓，更新前後面積減少主因是地下室面積換成三樓面積，地下室價值與三樓價值不同，所以權利價值轉換後面積勢必會有差異。	【實施者現場說明】 謝謝委員們提醒，規劃單位數次向土銀說明，土銀若自行出資，目前分配給實施者之權值，就會是土銀出資分回之權值。	-
		4. 土地銀行自行試算共同負擔比例為53%，請土地銀行說明53%是否為可接受之共同負擔比率?	會議現場陳情人未表示，實施者後續會再持續與所有權人說明。	-
		5. 目前一樓規劃配置有土地銀行簽名同意，請土銀說明一樓規劃內容是否確定?	【土地銀行現場回應】 一樓空間仍有特安梯產權登記爭議未確認，希望特安梯下空間可為土銀專用。	-
(二)	土地銀行現場回復詢問	1. 本案係由總行產權管理部擔任窗口。每次會議皆彙整行內各單位意見、簽報首長批示後，由董事長授權提出書面意見。	-	-
		2. 本行已多次表達變更設計之需要，建物須符合金管會所規範金融業行舍相關規定，詳如本行書面意見第10及18點。	-	-
		3. 本行除更新後分回面積減少、空間內縮成凹凸不規則狀，且巨柱林立難以使用，詳如書面意見第15點。	-	-
		4. 本行簡報中共同負擔比率雖從63%降至56%，但本行主張設立權利變換小組討論相關事宜。	-	-
		5. 一樓空間仍有特安梯產權登記爭議未確認，希望特安梯下空間可以是土銀專用。	-	-
		6. 委員意見本案3-11樓狀態不佳、有公安疑慮，認為本案有更新必要性。我們也贊成都市更新，但是更新後要讓土地銀行可以回到現址營業，權利價值我們也沒有要很多，合理就好。	-	-
		7. 法令並未禁止本行出資，當視個案評估。故本行有請實施者提供以本行出資為前提之相關量體、財務及權值分配等內容供本行參考，惟迄今未收到資料。	【實施者現場說明】 規劃單位數次向土銀說明，土銀若自行出資，目前分配給實施者之權值，就會是土銀出資分回之權值。本案採都市更新權利變換，地主有兩種選擇，一是現金出資，二是折價抵付。若土地銀行不出資，實施者取得地主選剩之房地；若土地銀行出資，由土	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			銀取得全部權利價值，於不影響建築規劃前提下，財務計畫是一樣的，實施者只收風險管理費。	
(三)	實施者回應	1. 規劃單位數次向土銀說明，土銀若自行出資，目前分配給實施者之權值，就會是土銀出資分回之權值。本案採都市更新權利變換，地主有兩種選擇，一是現金出資，二是折價抵付。若土地銀行不出資，實施者取得地主選剩之房地；若土地銀行出資，由土銀取得全部權利價值，在不影響建築規劃前提下，財務計畫是一樣的，實施者只收風險管理費。	-	-
		2. 我們願意依委員意見評估不同規劃方案，目前有 29 樓方案，今土地銀行表示已委託估價師及建築師規劃 20 樓方案，提請委員裁示，能否由土地銀行提供 20 樓規劃設計方案，供各方討論。	-	-
(四)	土地銀行回應	已經發文給其他地主預計 12 月 6 日就樓層方案與其他地主討論，同意提供 20 樓規劃設計方案與實施者參考。	-	-
(五)	委員補充	權利變換計畫中已載明所有權人採折價抵付可獲得之權利價值。表 16-1 是土地所有權人分配權值、表 16-2 是實施者分配之權值，其他地主以共同投資人身份出資所獲配之權值則載於表 16-3。簡言之，若土地銀行要出資，表 16-2 就是土地銀行出資後可以分配之權值。故實施者所言應屬合理。	謝謝委員支持。	-
三、委員審查意見				
1	王委員屯電	請土地銀行能正面看待都更，公司內部各單位之意見宜做進一步整併，並建議徵詢相關專業者研商各項意見之處理建議後，再就屬都更部分之意見向實施者提出具體訴求。	謝謝委員支持。	-
2	劉委員曜華 (書面意見)	土地銀行部分宜有整併一致意見。	敬悉。	-
3	莊委員孟翰	1. 本案更新後戶數達 132 戶，請說明本案未來銷售市場性。	依高雄市不動產市場調查，高雄市近年來雖人口數趨於負成長，但家戶數還是呈正成長趨勢，108 年度新屋銷售戶數超過 8,000 戶，顯見其市場需求性還是有潛力。目前銷售市場規劃產品 4 房佔 7%、3 房佔 34%、2 房佔 47%，可見現銷售市場主力產品以中小坪數為主，又以鄰近建案為例，先前規劃套房產品預售情況不好，故本案規劃以 2、3 房產品為主，以利日後銷售去化及滿足所有權人分回自用。	事業 P11-7 至 12
		2. 雙方意見分歧，建議繼續溝通協調。	遵照辦理，實施者會再持續與所有權人溝通。	-
		3. 建議申請其他容積獎勵，雖然建築量體與造價提高，但銷售面積增加，或可成為解決爭議之選項。	(1) 本案更新主要為改善現況建物之結構安全、消防救災、機電設備規劃、空間使用等，於前期規劃亦評估多種方案，然考量基地條件且為降低對環境之影響，綜合評估後，僅申請 F4、F5-A1、A2、A4、A5 等獎勵項目。 (2) 過程中亦考量申請綠建築規劃，然徵詢綠建築專業顧問後，就 申請綠建築相關獎勵之成本及效益進行評估，結果顯示並不符合成本效益 ，為保障地主權益故未申請。但規劃過程中仍盡最大努力，達成節能省碳之效果。	事業 P10-1
4	簡委員裕榮 (書面意見)	1. 請說明本案規劃 29 樓、構造採鋼筋混凝土，結構樑柱尺寸是否影響使用。	本案規劃地上 29 層，於 RC 與 SRC 構造上皆可適用，然考量基地條件、造價與整體施工性等綜合因素，本案選擇設計採 RC 構造設計，相關的結構安全性均與相關技師作出最完善的考量。	-
		2. 本案同意比例符合法令規定，但所有權人意見分歧，建議實施者補充自辦與公辦公聽會協調內容。	有關自辦公聽會及公辦公聽會之相關會議情形與回覆內容，分別檢附於計畫書之回應綜理表說明，另依幹事會意見，亦於 107 年 6 月 1 日舉辦之自辦協調會紀錄檢附於事業計畫附錄六說明。	回應綜理表、事業附錄六
		3. 請實施者以清單列表說明與土地銀行溝通情況、估價師也應分析說明雙方之估價差異，並建議請實施者與所有權人溝通協調後，再提大會審議。	遵照辦理，後續將補充審議會後與地主溝通協調過程列表說明。	附件冊
5	姚委員志明	請土地銀行就 29 層與 20 層之規劃設計方案，選擇可接受之方案後，羅列分析各種	敬悉。本案實施者與所有權人於民國 108 年 12 月 6 日曾召開協調會議，並經討論評	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		差異，明確表達訴求。	估後，已就地上 20 層方案未具效益達成共識，故後續將以地上 29 層方案續行辦理。 《109 年 2 月 19 日後配合諮詢會議調整》 本案於審議會後，就兩造提出 29 層與 20 層方案評估，於 108 年 12 月 6 日由土地銀行召開之地主協商會議。經評估說明後，亦達成共識「20 樓方案面積減少，使用受限等因素認為不妥」，並納入會議紀錄。亦配合諮詢會議，提供相關分析資料予土地銀行內部陳報使用。	
6	陳委員玉霖 (書面意見)	1. 本案更新後售價不高，建議降低成本、調整共同負擔比率，以解決分配問題。	(1) 本案更新提列成本與額度，皆係參酌法定提列標準，依規劃內容核實提列計算。 (2) 另為尊重多數地主需求與反應當地市場情形，故比照高雄已核定之都市更新案，以二級建材提列。 (3) 雖高層建築造價費用無法再降低，然高樓層之售價亦相對較高，提高全案更新後總銷金額，對所有權人而言亦可增加收益。	-
		2. 本案開挖至地下 6 層、車位售價每個 90 至 110 萬，但是營建成本每坪 11-12 萬元，地下室挖越深、開發效益恐逼近負值，建議考量調整建築設計。	(1) 本案於前期產品定位曾模擬過不同建築規劃方案，於綜合考量後，始以現地上 29 層地下 6 層為最適方案申請報核，其中車位規劃除符合法定數量，亦考量在地居民生活習慣多有用車之習慣，故規劃地下二至六層為汽車停車空間，並於地下六層採部分機械車位得滿足，且免再深開挖。 (2) 本案營建費用依「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」規定提列，本案委託估價師參酌地方行情估算更新後車位售價，經綜合評估土地使用效益與經濟開發效益後，以此方案申請之。	事業 P16-3、7
		3. 本案風險管理費提列 12%，惟除土地銀行，本案權利人自行出資，整體風險不高，建議調降風險管理費。	風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，同時尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險，實與地主整合風險無關。依共同負擔之提列基準以 12% 提列應屬合理。	事業 P16-7
		【巨秉估價報告書】 4. 第 116 頁土地銀行價值占比約 42.7989%，需考量其營業需求，非以財務需求為考量。	依照都市更新條例、不動產估價技術規則、都市更新權利變換不動產估價報告書範本及相關規定估價，無法以營業需求評估地主的權利價值占比。	巨秉估價 P114
		5. 請說明第 35 頁合併前土地比較標的一 648.56 坪、調整率-13%，及第 59 頁合併後調整率-12%之合理性。	依委員意見重新檢視，因土地面積越大，未來建物規劃設計潛力越佳，故於比較法個別因素「面積與規劃潛力調整率」該項以每差 25 坪修正 1%，合併前與合併後土地相差達 28.43 坪，故調整率相差 1%。	巨秉估價 P35
		6. 請說明第 37 頁，價格日期以土開法調整之原因。	依委員意見重新檢視，惟目前土地指數僅內政部地價指數可供參考，但考量地價指數容易受到公告現值調整之限制因素干擾，故估價師認為採用內政部房價指數再依土開法進行調整較能反映土地價值變動的狀況。	巨秉估價 P37
		7. 請說明第 45 頁，土地開發樓上層比較標的條件分析中，標的 1 為 189 坪、標的 3 為 141.57 坪，基地條件較差是否納入考量？	依委員意見重新檢視，基地條件之差異已於個別條件中之產品規劃進行調整，已納入修正考量。	巨秉估價 P44、47
		8. 請說明第 53 頁，比較法評估價格低於土開法約一成之合理性。	本案合併前土地比較法價格為 142.4 萬元/坪，土開法價格為 155 萬元/坪，相差 8.13%；合併後土地比較法價格為 147.7 萬元/坪，土開法價格為 158 萬元/坪，相差 6.52%。惟依估價師過往經驗及案例，比較法與土開法價格本身就有差異，差異一成內應屬合理範圍。 《109 年 2 月 19 日諮詢會後調整》 依諮詢會議決議辦理，於更新前後店面買賣及租金比較法中新增樓高及面寬等比較項目，故影響土開法價格。 合併前土地比較法價格為 143.1 萬元/坪，土開法價格為 153 萬元/坪，相差 6.7%；合併後土地比較法價格為 148.6 萬元/坪，土開法價格為 156 萬元/坪，相差 4.9%。惟依估價師過往經驗及案例，比較法與土開法價格本身就有差異，差異一成內應	巨秉估價 P52

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			屬合理範圍。	
		9. 第 74 頁呈現更新前立體地價，其中店面部分，請說明第 85 頁條件分析中是否考慮一樓面寬，另以收益法分析標的二及標的三，產品型態（樓層 1/4 及 1/2）與擬租價格是否合理？	(1)依委員意見重新檢視，雖本案勘估標的之店面面寬很大，但面積也很大，而估價師調查區域之案例幾乎無面積相當之產品，已於面積上做調整，且因產品型態之差別，故不再考慮面寬。 《109 年 2 月 19 日諮詢會後調整》 依諮詢會議決議辦理，於更新前後店面買賣及租金比較法中新增樓高及面寬等比較項目。 (2)另收益法比較標的，其中產品型態（樓層 1/4 及 1/2）部分，估價師認為一樓店面出租以使用效益和商業效益為影響租金之主要因素，故大樓總樓層數並非影響租金之主要原因；另採用兩個擬租案例之原因為案例收集困難，僅有一個案例勘估標的較為相近，故其餘案例僅能採用擬租案例作為比較標的。	巨秉估價 P85
		10. 更新前辦公室估價部分，第 100 頁比較法將管理維護成本每坪約 0.8 萬元納入考量，但第 105 頁以收益法分析時，又不予調整管理維護情形，請說明前後不一致之原因，並考量重新調整內容。	依委員意見重新檢視，勘估標的若要出租則需重新整修至尚可使用方能出租，故收益法於租金比較法時假設為已能使用之情形並以正常租金評估，無調整管理維護情形之必要，惟於收益法計算重製提撥費時額外考量重大修繕費，故比較法及收益法皆有考量管理維護成本。	巨秉估價 P96、101、105
		11. 更新後店面部分，第 121 頁及 127 頁「屋齡」項目超過五年應有文字說明，另第 125 頁「其他」項目中比較標的一調整率-10%，比較標的二及三調整率 0%，請說明調整率適宜性。	依委員意見重新檢視，已於第 121、127 頁補充文字說明(因本案區域環境內幾乎無屋齡五年內之比較案例，僅能採用超過五年之案例，在此說明。)；另更新後店面比較標的一「其他」項目調整率-10%之原因已補充說明修正原因(一樓平面車位做營業空間使用)。	巨秉估價 P118、123
		12. 更新後住宅部分，第 139 頁比較標的一及標的三基地較小、且皆為 15 樓，請說明適宜性。	依委員意見重新檢視，基地條件之差異已於個別條件中之產品規劃進行調整，已納入修正考量。	巨秉估價 P133
		13. 第 158 頁，地下五層至六層汽車停車位售價 90 至 110 萬，幾乎等於營建成本，請說明合理性。另請補充說明第 159 頁中一二三樓效用比。	依委員意見重新檢視，惟車位設置有其法定及實際需求必要，而車位價格決定由市場決定，非單純以營建成本衡量。車位價格依區域車位成交案例以比較法推估過程(詳報告書第 155-158 頁)，應符合區域價格水準；另機械車位依市場價格水準，以坡道平面式車位價格 60%至 70%推估。 另效用比之部分，高雄地區許多店面型態為 1、2 樓或 1、2、3 樓共同使用，故需以總價作為店面之估價考量方式；拆分各層房價部分，以高雄地區行情 2 樓大約為 1 樓單價之 35-50%，3 樓約為 1 樓單價之 30-40%。為使比較案例及垂直修正率能有效反映價格，通案決定以 1 樓單價之 40%做為 2 樓之價格，以 1 樓單價之 37%做為 3 樓之價格。 (若以 1 樓單價之 50%拆分 2 樓之價格，則因為總價相同之情形下 1 樓單價則會過低，反之則會上升，經考量後決定以 1 樓單價之 40%做為本案 2 樓之單價)。	巨秉估價 P152、153
		14. 請補充說明本案露臺單價。	本案更新後部分戶別規劃有露臺設計，其露臺單價以建坪單價之 1/4 評估。	巨秉估價 P158
7	蕭委員麗敏 (書面意見)	1. 目前地上 29 層是多數地主覺得最合適之規劃方案，但一樓地主仍有不同意見，建議模擬不同樓層之規劃方案，以利溝通。	謝謝委員提醒。 (1)本案更新辦理過程中，亦曾提出地上 20 層、29 層或 36 層等模擬方案，後考量地面層商業使用面寬、與周邊環境協調與通風採光等使用效益最佳化等綜合考量後，始以地上 29 層地下 6 層方案申請報核。 (2)前次審議會決議提及就 20 層及 29 層兩個方案討論之，經雙方於民國 108 年 12 月 6 日協調討論後，經評估地上 20 層方案面積減少、使用受限等因素認為不妥，故後續本案將以地上 29 層方案與所有權人再次溝通。	-
		2. 建議務實分析停車位數量。本案開挖至地下六樓、設置機械停車位，以高雄售價評估，地下挖越深，效益反而越低。本案地主出資，建議提高全案效益。	(1)本案於前期產品定位曾模擬過不同建築規劃方案，於綜合考量後，始以目前地上 29 層地下 6 層為最適方案申請報核，其中車位規劃除符合法定數量，亦考量在地	事業 P16-3、7

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			<p>居民生活習慣多有用車之習慣，故規劃地下二至六層為汽車停車空間，並於地下六層採部分機械車位得滿足之，且得免再深開挖。</p> <p>(2)本案營建費用依「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」規定提列，本案委託估價師參酌地方行情估算更新後車位售價，經綜合評估後土地使用效益與經濟開發效益後，以此方案申請之。</p>	
		3. 權利變換計畫第 13-2 頁，建議依辦理產權登記所需之欄位填寫。另建議補充共專圖說，並檢視全棟各戶公設比皆為 35%之合理性。	<p>謝謝委員提醒。</p> <p>(1)有關權利變換第 13 章主要係說明更新後單元情形，未來辦理產權登記時，將依權利變換計畫報告書第 16、17 章之土地登記清冊與建物登記清冊。</p> <p>(2)本案因規劃限制因素，當層公設面積約占當層面積 20%，加上地下室機電空間、一樓大廳、防災空間、管委會空間、屋突等，公設比 35%，相較現其他個案 33%-36%，屬合理公設比範圍，本次補充共專圖說供參。</p>	權變 P17-2 至 15
		<p>【巨秉不動產估價報告書】</p> <p>4. 請於更新前區分建物之個別條件增加「單層樓高」項目，以符商業使用特性。</p>	<p>依委員意見通案重新檢視，並於各店面比較法之備註欄加註樓高(以目前能查到之使用執照及建築執照)，且重新檢討比較法調整率，統一修正於「建材、建築設計」一欄。</p> <p>《109 年 2 月 19 日後諮詢會議前回應》 依諮詢會議決議辦理，於更新前後店面買賣及租金比較法中，新增樓高及面寬等比較項目。</p>	巨秉估價 P42、65、80、85、120、125
		5. 更新前一樓比較案例多有公設比為 0 之案例，請檢視其建物測量成果圖，確認是否確實未含公設面積。	依委員意見通案重新檢視，經確認各比較法中公設比為 0%之案例，皆含有部分公設面積，故將公設比為 0%案例視為隱含公設之情形下進調整，並將公設比為 0%之案例與非 0%之案例分別訂定不同調整率，分別為公設比相差 5%約調整 1%及相差 3%約調整 1%。	巨秉估價 P80、85
		6. 更新前樓上層個別條件「管理狀況」建議再重新檢視。	依委員意見重新檢視，勘估標的若要出租則需重新整修至尚可使用方能出租，故收益法於租金比較法時假設為已能使用之情形並以正常租金評估，無調整管理維護情形之必要，惟於收益法計算重製提撥費時額外考量重大修繕費，故比較法及收益法皆有考量管理維護成本。	巨秉估價 P96、101
		7. 請於更新後一樓比較項目增加「單層樓高」，並檢視案例公設比為 0 之案例。	<p>依委員意見通案重新檢視，並於各店面比較法之備註欄加註樓高(以目前能查到之使用執照及建築執照)，且重新檢討比較法調整率，統一修正於「建材、建築設計」一欄。</p> <p>另公設比為 0%之部分，經確認各比較法中公設比為 0%之案例，皆含有部分公設面積，故將公設比為 0%案例視為隱含公設之情形下進調整，並將公設比為 0%之案例與非 0%之案例分別訂定不同調整率，分別為公設比相差 5%約調整 1%及相差 3%約調整 1%。</p> <p>《109 年 2 月 19 日後配合諮詢會議調整》 依諮詢會議決議辦理，於更新前後店面買賣及租金比較法中新增樓高及面寬等比較項目。</p>	巨秉估價 P42、65、80、85、120、125
		8. 請檢視第 159 頁更新後推估各戶之比較項目，是否需考量面積、景觀項目。另針對包含一樓至三樓之戶別，請檢視樓效比之合理性。	<p>依審本次議委員意見重新檢視，本所認為面積、景觀並非影響更新後房價之主因，故未做調整。</p> <p>另效用比之部分，高雄地區許多店面型態為 1、2 樓或 1、2、3 樓共同使用，故需以總價作為店面之估價考量方式；以比較案例拆分各層房價部分，以高雄地區行情 2 樓大約為 1 樓單價之 35-50%，3 樓約為 1 樓單價之 30-40%。為使比較案例及垂直修正率能有效反映價格，通案決定以 1 樓單價之 40%做為 2 樓之價格，以 1 樓單價之 37%做為 3 樓之價格。</p> <p>(若以 1 樓單價之 50%拆分 2 樓之價格，則因為總價相同之情形下 1 樓單價則會過低，反之則會上升，經考量後決定以 1 樓單價之 40%做為本案 2 樓之單價)</p>	巨秉估價 P154-158

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>9. 請檢視說明或修正下列事項：</p> <p>(1) 第 52 頁中更新前合併前土開法分析 2-21 樓每坪平均單價 265,650 元，惟第 76 頁更新前合併後土開法分析 2-21 樓每坪平均單價 263,600 元坪。</p> <p>(2) 第 68 頁更新前合併後土開法分析一樓單價評估每坪 80 萬，但第 126 頁更新後比較法分析一樓單價每坪 91.3 萬，兩者僅採用一個相同案例，請說明採用不同案例之原因。</p> <p>(3) 第 93 頁更新前以收益法分析一樓維修費之營造單價每坪 70,000 元，惟第 109 頁更新前樓上層收益法分析維修費之營造單價每坪 63,000 萬元。</p> <p>(4) 第 100 頁更新前樓上層買賣比較法維護情形調整率達-8%、約每坪 7,440 元，收益法則提列重大修繕費每坪 10,000 元。</p>	<p>(1) 依委員意見重新檢視，修正合併前後之比準戶，調整後合併前土開法分析 2-21 樓每坪平均單價 264,400 元，更新前合併後土開法分析 2-21 樓每坪平均單價 266,450 元。</p> <p>(2) 依委員意見重新檢視，修正更新前合併前後土開地面層比較法及更新後地面層比較法，使三種比較法之案例一致，修正後更新前合併前土開地面層比較法及更新前合併後土開地面層比較法每坪平均單價皆由 800,000 調整至 840,000 元。</p> <p>經以上兩點意見修正後，更新前合併前土地單價由 147 萬元/坪提高至 149 萬元/坪；更新前合併後土地單價由 150 萬元/坪提高至 153 萬元/坪。</p> <p>(3) 依委員意見重新檢視，依中華民國不動產估價師公會第四號公報建造地上 11 層樓，地下 2 層樓，在平均房價水準為 20 萬元/坪以上時，單位面積造價為 57,000 元/坪~65,000 元/坪，本案已考量一樓管理維護情形較佳，且部分外牆為石材，而樓上層辦公現況為未經修復不能使用故分別以 70,000 元/坪及 63,000 元/坪為單價進行提列，並以相同年期進行折舊。</p> <p>(4) 依委員意見重新檢視，買賣比較法為直接交易，僅考量勘估標的與比較標的相比維護情形較差，並未進行重製及整修；租金比較法部分，勘估標的若要出租則需重新整修至尚可使用方能出租，故收益法於租金比較法時假設為已能使用之情形並以正常租金評估，無調整管理維護情形之必要，惟於收益法計算重製提撥費時額外考量重大修繕費。</p> <p>以上兩種方法考量之角度不同，比較法以比較案例狀況進行調整，而收益法以修護為可出租的情況考量，本所認為管理維護成本與建物維護情形的修正率兩者不一定相等。</p>	<p>巨秉估價 (1)P51、74 (2)P43、65 (3)P89、105 (4)P96、101</p>
會議決議				
決議		<p>(一) 本案自行劃定更新單元，尚符合高雄市都市更新自治條例規定，原則同意所提更新單元範圍。</p> <p>(二) 依交通影響分析結果，原則同意本案車道設置於基地後側 6 米巷道（自強三路 285 巷），惟出入口需留設緩衝空間（至少退一個車位以上），並請實施者補充說明店舖、住宅之車輛管理措施，避免交通壅塞情況。</p> <p>(三) 請實施者將委員意見納入修正、具體回應說明，並與土地及合法建物所有權人協商，共同就目前已提出之二個（29 層及 20 層）規劃設計方案評估可行性，歸納出共識與分歧意見，再就分歧部分提出擬處理方案。</p> <p>(四) 請土地銀行於會議紀錄發文次日起十四日內，將委託估價師及建築師規劃之 20 樓設計方案提供予實施者，以利各方討論、凝聚共識。</p> <p>(五) 前揭事項請各方妥處，並修正相關內容後，於三個月內報本府都市發展局續提審議會審議。</p>	<p>謝謝支持。</p> <p>本案未來車行動線將配合於自強三路 285 巷(路寬 6M)側單進單出，進場動線將結合基地後側既有之出入口緩衝空間為候車空間；而出場動線則直接導向 30 米成功路，並於尖峰時段配合管制人員的引導，避免造成交通壅塞的情況。</p> <p>遵照辦理。</p> <p>《109 年 2 月 19 日後配合諮詢會議調整》 本案於審議會後，就兩造提出 29 層與 20 層方案評估，於 108 年 12 月 6 日由土地銀行召開之地主協商會議。 經評估說明後，亦達成共識「20 樓方案面積減少，使用受限等因素認為不妥」，並納入會議紀錄。 後配合 109 年 2 月 19 日諮詢會議結論，實施者亦於 109 年 3 月 27 日提供相關分析資料予土地銀行參考。</p> <p>敬悉。</p> <p>遵照辦理。</p>	<p>-</p> <p>事業 P11-7</p> <p>-</p> <p>-</p>

「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」(第二次審議會版)計畫書初核意見回應表

辦理依據：中華民國 108 年 8 月 8 日高市府都發住字第 10832984900 號函

審查項目			意見回應及處理情形	參考頁數
項目	審查意見	審查說明		
一、第 20 次爭審會委員意見回應部分	(一)本案雖依法無需辦理交通影響評估，但依委員意見車道出入口設置於 6 米巷道，本案開發高量體建築，引入汽車 105 席、機車 156 輛，周邊道路狹窄，應依委員意見補充交通影響分析。	王啟川、陳信雄委員意見： 本案車道出入口設於 6 米巷道（自強三路 285 巷），未依都更審議會委員意見，進行交通影響分析。	1. 依據高雄市交通局頒布之車道出入口設置原則，基地臨接二條以上道路者，其車道出入口原則不宜設置於主要道路，本案基地兩面臨路，分別臨接五福三路(路寬 40M)及自強三路 285 巷(路寬 6M)，其中五福三路為高雄市主要道路，故將車道出入口主要設置於自強三路 285 巷。 2. 經本案交通影響分析後，本案更新後設置 105 席汽車位尚屬合理，同時為降低停車進出對周邊環境交通影響，另於停車場出入口與車道間設置安全設施配置，並由管理人員協助車輛進出，以維持車輛進出安全，各層進出車道加鋪止滑材料、警示燈、圓凸鏡設施，及標誌設置與標線繪設。	事業附錄七
	(二)請補充 1-3F 商業使用衍生所需汽機車位分析，及通盤檢討汽機車數量對周邊交通之影響。	陳信雄委員意見： 本案容積獎勵中，F5-A4 設置機車位容獎（大於法定停車位且滿足一戶一車位），是否得給予獎勵。 承辦單位補充： 有關一戶一機車立法原意為住宅單元，針對商業設施應依商業行為衍生需求檢討，而非以土銀僅為一戶故設置機車位 1 席。	1. 商業使用衍生之汽機車位分析 本案委託交通顧問協助辦理交通影響分析，檢討商業單元規劃衍生之汽機車分析，依預計進駐人數與運具使用比例（汽車 20.6%、機車 66.4%）及乘載率（1 人/輛）估算，銀行汽車停車需求約 6 席、機車停車需求 19 席。 2. 為避免更新後車輛規劃影響周邊環境，減緩交通衝擊規劃之改善策略如下： (1)於車道出入口與車道間設置安全設施配置（警示燈、聲響、網狀線（禁止臨停）、燈光照明、各層進出車道加鋪止滑材料、警示燈、圓凸鏡設施，及標誌設置與標線繪設等） (2)晨昏時段，由管理人員輔以協助車輛進出，維護人車安全。 3. 配合委員意見，本次取消單排規劃機車位 6 席，集中設置機車位 24 席，並依規定檢討申請獎勵。 依「高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表」規定申請相關獎勵。 (1)設置機車位應大於法定機車停車位（本案法定機車位數為 126 席）。 (2)應滿足一戶一機車位（本案更新後為 132 戶，住宅 131 戶，商業 1 戶） (3)滿足前述後另行及中增設平面式機車位 綜合檢討後，本案更新後機車位規劃共 156 席（地下層規劃 132 席、地面層規劃 24 席），確已滿足大於法定機車位且滿足一戶一機車之規定後，於地面層規劃平面式機車位，並以此申請相關獎勵。	事業 P10-2、附錄七
	(三)實施者與地主持續溝通過程，應檢附相關溝通證明資料及協商結果，以供審議參考。	王啟川、白金安、陳信雄、顏炳立、劉曜華等委員意見： 應清楚說明實施者、地主與土銀之協商過程、爭點及協商結果。	本案為地主發起之自力更新案，並委託本案實施者代為更新推動整合與專案管理，現多數地主選擇自行出資並分回樓上住宅與車位，而土地銀行則希望更新後得維持既有商業使用，溝通	—

審查項目			意見回應及處理情形	參考頁數
項目	審查意見	審查說明		
			<p>協調至今，現雙方協議之主要項目如下簡述：</p> <p>1. 使用空間規劃：</p> <p>(1) 確定取消商業單元夾層使用 原為尊重現況銀行夾層使用，更新後亦規劃夾層空間，後經討論協調後，現已取消夾層設計，規劃銀行單元為地上1至3層。</p> <p>(2) 商業單元使用空間 本案更新後地上1-3層雖為銀行使用，但仍需提供車道進出與住宅門廳進出使用，故雙方前於營業空間及分配內容多次協調，並協調土地銀行以外之一樓地主改選樓上住宅，現朝目前方案規劃之。</p> <p>地主為主最新調整圖說已於108年9月提供所有權人，並檢附於本次修正圖說。</p> <p>2. 更新後地主分配部分：</p> <p>(1) 自行出資與否對分配影響：本案除土地銀行外，多數地主選擇出資參與更新，依出資比例分回更新後房地與車位，然現詢問土地銀行，均獲得不出資之回應，故土地銀行現以權利變換方式參與，並以更新後房地折價抵付予實施者。</p> <p>(2) 共同負擔與效益部分： 更新程序辦理皆公開透明，財務計畫相關內容皆須依高雄市提列總表規定辦理，估價師亦基於專業考量與市場案例，綜合評估後予以估算。</p> <p>綜上，實施者後續仍會持續與地主溝通，以期獲得全數同意參與共同推動本案更新。</p>	
	(四) 依法土地銀行可否出資、若可出資之前提、程序及對本案期程之影響。請詳實補充說明。	王啟川、白金安、陳玉霖、何芳子、陳淑美等委員意見： 土銀是否出資仍未見說明。	<p>1. 銀行自行出資之效益 若土地銀行經評估後可出資參與本案更新，不僅選配以應分配價值選配之銀行單元與車位，更可依出資比例分回其他房地與車位單元，活化銀行資產之餘，亦增加銀行更新後之土地資產。</p> <p>2. 土地銀行未表達自行出資意願 本案開放所有權人得以自行出資或更新後折價抵付方式執行，現除土地銀行外之地主皆採自行出資方式執行，本案實施者多次拜訪土地銀行，結果均表達自行出資有困難，包含編列預算、更新取得不動產之處分利用均具一定難度，故僅能依折價抵付方式辦理，實施者會持續與土地銀行溝通，若明確表達不出資，亦可依權利變換方式共同參與。</p>	—
	(五) 請依委員意見，量化說明風險管理費提列理由。	顏炳立、陳玉霖、陳淑美委員意見： 風險管理費12%不合理。	<p>1. 本案為地主發起之自力更新案，委託本案實施者代為協助更新整合及專案管理事宜，並採權利變換方式辦理，所有權人以折價抵付方式分回房地，若採自行出資，則可另分回出資部分之全數效益。</p> <p>2. 風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔等法定合理利潤。過程中可能風險如下：</p>	事業 P.16-8 權變 P.10-7

審查項目			意見回應及處理情形	參考頁數
項目	審查意見	審查說明		
			<p>(1) 市場變動風險：近期房地產銷售市場波動、實施者更新分回樓地板面積應全數銷售始償付成本，且本案未編列銷售管理費(3%~6%)。</p> <p>(2) 成本變動風險：依行政院主計處資料統計，營造工程物價指數近三年上升幅度約 8% (105 年平均為 100.00，108 年 7 月累計平均為 108.09)，營建物料成本整體呈上漲之趨勢，未來實際發包將遠大於現估算額度。</p> <p>(3) 實際施工開發風險：既有大樓地下兩層結構拆除於未來實際施工與工程施作均有一定風險。</p> <p>3. 若以本案核定至產權登記完成約 4.75 年為基礎計算，且本案為所有權人出資參與，出資者每年取得約 2.53%，遠低於高雄近期租賃市場約有 3% 以上之投報，依共同負擔提列基準規定以 12% 提列應屬合理。</p>	
	(六)請補充資料佐證說明是否降低樓層、及其與興建成本之關係。本次報告未妥予回應，應補充實施者與地主溝通過程及結果。	陳玉霖、陳世雷委員意見： 建築物高度是否降低，以降低興建成本。	<p>1. 多種樓層模擬方案評估後，目前方案效益最佳。本案更新後規劃，除土地銀行分回營業空間，其他均規劃住宅使用為主。住宅規劃須考量通風、採光及使用需求等，為確保居住環境品質，無法以最大建築面積疊砌可用樓地板之概念設計，過程中亦評估不同樓層模擬方案（地上 18 層或 20 層方案，相關內容請詳附件冊-民國 108 年 4 月 29 日(108)中開字第專 012），整體評估後以目前方案申請。</p> <p>2. 於 107 年 12 月更新審議會後，仍持續積極溝通，另因土地銀行提出之變動內容涉及全體所有權人權益，故與土地銀行溝通外，尚需與其他地主協調調整事宜。討論至今，現雙方達成共識如下簡述：</p> <p>(1)地上 1 至 3 層營業空間由土地銀行分配，並尊重土地銀行意見調整一樓空間規劃。</p> <p>(2)住宅由其他所有權人分配並出資分回。</p> <p>(3)為利未來市場銷售，償還向銀行融資之更新成本，住宅部分亦應尊重其他所有權人需求規劃之（如留設適當退縮空間，以創造良好的通風採光等）。</p> <p>3. 本次方案為目前雙方討論至今之調整內容，後續若所有權人有其他調整需求，於不影響其他所有權人權益下並取得協調共識，亦可配合調整。</p>	事業第 11 章、附件冊
拾、申請容積獎勵項目與額度	(七)第 10-1 頁，△F4 協助開闢或管理公共設施中，興建成本及管銷費用誤植。	請註明興建成本源自提列總表、另原文移至管銷費用，重新整理說明。	遵照辦理，業已修正興建成本與管銷費用誤植部分。	事業 P10-1
	(八)第 10-1、10-3 頁，△F5-A1 整體規劃設計容積獎勵，未具體說明如何優於哪些相關法規。	依都市更新建築容積獎勵辦法第七條規定「更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市生態具有正面貢獻，……，其標準高於相關法令規定者，得給予容積獎勵。」請說明優於哪些法規、如何優於，以利委員會審查。	<p>1. 依落物曲線檢討，於樓高 50 公尺或地上 15 層以上須退縮，然規劃上考量整體環境品質，於地上 3 層以上即退縮留設，亦提升環境通風採光，並增加鄰棟間距。</p> <p>2. 本案更新主要係為改善既有老舊且具潛在公共危險之建築物與老舊環境，藉更新後整體環境規劃，提升建築物耐震防災能力，亦提高環境品質與都市景觀意象，部分改善情形屬既有規範之外的效益，另受限基地條件未能達綠建築獎勵規範，但仍儘量朝節能減碳目標規劃。</p>	事業 P10-3

審查項目			意見回應及處理情形	參考頁數
項目	審查意見	審查說明		
	(九)第 10-2 及 11-5 頁, ΔF5-A2 沿街步道式開放空間規劃, 獎勵面積計算公式圖文不符。	請再確認邊長、計算公式及容積獎勵面積。	經檢視釐清後, 確認ΔF5-A2 獎勵值為 144.31 m ² , 已修正ΔF5-A2 獎勵面積圖示。	事業 P11-5
	(十)第 10-2 頁, ΔF5-A4 設置機車位容積獎勵, 該容積獎勵項目, 立法原意針對住宅區, 本案低樓層做商業使用, 外來洽商衍生停車需求, 除五福三路外, 周邊巷道較窄, 應通盤檢討居住及洽商人潮對周邊交通之影響。	請將未來居住及洽商人潮納入交通影響分析後, 再行評估申請本項容積獎勵。	1. 機車位供需分析 (1) 住宅: 住宅需求以 1 戶 1 機車為原則約 131 席。 (2) 商業: 依預計進駐人數 28 人與機車使用比例(66.4%)及乘載率(1 人/輛)估算, 銀行機車停車需求 19 席。 (3) 本案更新後機車位需求約 150 席, 實設機車 156 席, 可滿足停車需求。 2. 依據「高雄市政府都市發展局評定都市更新單元整體規劃設計獎勵容積標準表」有關ΔF5-A4 規定: (1) 設置機車位應大於法定機車停車位: 法定機車位 126 席, 實設 132 席。 (2) 應滿足一戶一機車位: 更新後為 132 戶, 規劃地下層機車位 132 席。 (3) 滿足前述後另行集中增設平面式機車位 綜合檢討後, 本案更新後機車位規劃共 156 席(地下層規劃 132 席、地面層規劃 24 席), 確已滿足大於法定機車位且滿足一戶一機車之規定後, 於地面層規劃平面式機車位, 並以此申請相關獎勵。	事業 P10-2
	(十一)第 10-2 頁及 12-14 頁, 高雄厝設計免計建築物之容積。故本案免計面積應含景觀陽台, 請再確認。	依「都市計畫法高雄市施行細則」第 22 條及「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」第 8 條規定, 景觀陽台及通用化設計空間得免計建築面積及容積。惟通用化設計浴廁免計容積不得超過基準容積之 2%。	遵照辦理, 經檢視本案建築規劃已將高雄厝免計部分納入考量, 惟容積獎勵與高雄厝檢討未說明完全, 故於本次計畫中西修正高雄厝免計容積部分(景觀陽台與通用化設計)為 621.58 m ² (約占法容 7.11%)。	事業 P10-2、 12-14
	(十二)第 10-2 頁, ΔF5-A 獎勵容積, 約佔法定容積 6.67% 數字誤植。	請重新確認數字。	遵照辦理, 已將本案申請ΔF5-A 獎勵容積佔法容面積比例修正為 6.53%。	事業 P10-2
拾伍、 拆遷安置 計畫	(十三)第 15-2 及 15-3 頁, 拆遷補償費中, 拆除工程費用(B)計算有誤, 連帶影響拆遷補償發放總額(C)。	請重新確認公式及數字。	有關本案拆遷補償費數值不同係因面積與單價計算後小數累積進位之結果, 為利審查, 本次將以四捨五入計算調整, 並修正計畫書內容。	事業 P15-2、3、 16-1
	(十四)第 15-2 頁, 拆遷安置費未標示安置期間(月)及如何計算。	請說明安置期間為幾個月, 及計算來由。	本案安置期間為 51 個月 , 業已補充說明於計畫內容。 1. 以工程經驗核實估算本案更新後建物興建年期, 自開工至取得使照約 45 個月應屬合理, 且本案尚有既有大樓舊結構, 為避免影響鄰地, 未來新舊結構介面處理更較通案耗時。 2. 安置期間是以更新期間(實際施工期間)45 個月+取得使照至產權登記完成(6 個月), 共計 51 個月。	事業 P15-2
拾陸、 財務計畫	(十五)第 16-3 頁, C 總營建費用 684,506,730 元應誤植。	請重新計算確認數字。	本案計算營建費用係以各層樓地板面積與營建單價相乘後逐項加計, 為利檢視, 本次補充營建工程標準造價計算表(事業計畫表 16-2)呈現計算說明。	事業 P16-3
	(十六)第 16-4 頁及第 11-15 頁, 法定工程造價中, 太陽能光電設施未標示面積。	請於第 11-15 頁屋突一層平面圖中標示太陽能光電設施設置面積。	遵照辦理, 本次業已補充更新後太陽能光電設施設置面積於屋突層圖說。	事業 P11-14
	(十七)第 16-6 頁, 讓售不動產契據請說明計算數字來由。	請說明計算公式中代入之數字來由, 並請協助標示相關頁碼, 若包含出資者部分請一併納入公式。	讓受不動產契據係指更新後實施者與出資者分回之不動產, 應申請物權登記之契據, 故計算時係將實施者與出資者更新後分	事業 P16-6

審查項目			意見回應及處理情形	參考頁數
項目	審查意見	審查說明		
	(十八)事業計畫綜-5 頁，莊孟翰委員意見應更正為「實施者所提之投報率係將搬遷費用一併列入計算，導致投報率需增，是否合理」。另請回應為何將拆遷補償費用納入投報率計算，且納入該費用是否合理之意見。	請依委員意見回應。	回之面積加總為計算基礎，並補充至計畫說明。 業已委員意見，取消拆遷補償費用納入投報率計算。	事業 P16-8
	(十九)事業計畫綜-19 頁，土地銀行第(13)意見，本案開挖地下 6 層、規劃 165 輛機車位。 1. 依本案檢附之審議資料表，本案法定汽車停車位 82 輛、法定機車停車位 132 輛，但設置汽車 105 輛、機車 156 輛，計逾 23 汽車位、24 機車位。故開挖地下 6 層，應非因滿足法定停車位數量問題。 2. 請補充說明法定停車位 132 輛之法令依據。 3. 本案基地鄰近捷運中央公園站及輕軌光榮碼頭站，並有多線公車行經(詳事業計畫第 5-8 頁)，本案於政府大眾運輸導向都市發展政策下，設置高於法定汽機車數量，是否合理，應詳予說明。	請評估修正回應內容。	1. 汽車位規劃說明： (1)住宅：依高雄市建築物交通影響評估審議原則，小坪數住宅(室內樓地板小於 66 m ²)汽車位應達戶數六成以上，非小坪數住宅應達九成以上。 本案更新後小坪數住宅 78 戶，非小坪數住宅 53 戶，汽車需求合計約 95 席。 (2)商業：依預計進駐人數 28 人與機車使用比例(20.6%)及乘載率(1 人/輛)估算，汽車需求 6 席。 綜上，汽車需求合計至少約 101 席，故於符合法定數量與需求內部化考量，本案規劃汽車位 105 席。 2. 機車位規劃說明： (1)住宅：住宅需求以 1 戶 1 機車為原則約 131 席。 (2)商業：依預計進駐 28 人與機車使用比例(66.4%)及乘載率(1 人/輛)估算，銀行機車位需求 19 席。 本案更新後機車位需求約 150 席，實設機車 156 席，可滿足停車需求。 3. 本案因申請高雄厝設計須辦理建照預審，依「修正高雄市建照執照預審審議原則」機車位設置規定(每 100 m ² /機車停車位)，本案法定機車位約 126 席，然為符使用需求，以 1 戶 1 機車為原則規劃地下一層平面式機車位 132 席。 4. 本案規劃車位汽機車數量，為使需求內部化，於符合法定數量外，亦考量未來區內實際使用，並避免停車需求外溢影響周邊環境。經交通影響分析後，現規劃方案應可滿足自需性停車需求。	事業 P11-2、 附錄七
估價部分	(二十)事業計畫綜-7 頁，請回應陳玉霖委員有關安置租金計算依據之意見。 1. 回應綜理表中表示，樓上層租金推估 250 元，惟估價報告書第 106 頁仍以 330 元計算、事業計畫第 15-4 頁仍以 300 元計算。 2. 估價報告最後推定租金價格為 1590 元(1 樓)、330 元(3~11 樓)與事業計畫所載不符。 3. 另地下室租金 250 元、一樓夾層及二樓租金 500 元計算依據為何未說明。建議於 15 章中補充說明、並連結估價報告書內容頁碼。	請修正事業計畫書及估價報告書內容。	1. 本案租金水準係參考估價師調查、分析周邊市場價格水準及地方出租行情等考量訂定之。本次配合審查意見，修正同估價報告書評估之租金水準作為安置費提列基礎，並同修正前次回應誤植之樓上層租金 250 元一事。 2. 另於更新前辦公室收益價格評估中，以每月租金以 330 元/坪/月評估，係基於現況無法使用，而需投入重大修繕費 10,000 元/坪達堪用之條件下評估，並將其納入收益法之費用項目計算。	事業 P15-2、4、 巨乘估價 P. 90、106 、113

審查項目		意見回應及處理情形	參考頁數																																					
項目	審查意見																																							
	(二十一)事業計畫綜-8頁、巨秉估價報告書第35-36頁，請依陳玉霖委員意見說明-13%及+18%調整率之依據。	未妥適說明-13%及+18%調整率，每25坪調整1%面積與規劃潛力調整率之依據為何？另法定容積率計算過程為36頁，第36頁中應說明建築及銷售面積規劃數字來由(本案規劃地上29樓地下6樓、法定停車位82個，惟估價情況為地上21樓地下5樓、車位86個)，且修正率18%無計算過程。	1. 容積率修正「+18%」部分已於報告書P.36敘明。 2. 估價報告P.36之勘估標的內容採土地開發分析法之規劃及計算價格為基礎，並鎖定實際建蔽率及銷坪比推估相似量體不同容積率之價格差距。 計算過程為 $18\% = (151.20/127.62) - 1$ 。	巨秉估價 P.36																																				
	(二十二)事業計畫綜-8頁、巨秉估價報告書第53頁，請依陳玉霖委員意見，說明調整-12%、-6%及-20%之緣由。	因調整-12%、-6%及-20%差異過大，僅籠統解釋1064、1067地號面積臨路與商業條件，不如1060地號，但未妥適說明數字產生緣由。	考量後側1064、1067地號土地，其面積、臨路、商業效益條件與正臨五福三路之1060地號土地差異甚大，且經土地開發分析法模擬相同實際建蔽率及銷坪比下，調整面積、臨路、商業效益條件差異所產生之地價差距為-12%、-6%、-20%，故本案面積、臨路、商業效益個別條件修正率為-12%、-6%、-20%。 <table border="1" data-bbox="1846 684 2647 1008"> <thead> <tr> <th rowspan="2">項目</th> <th rowspan="2">勘估標的(A)</th> <th colspan="3">影響因素(B)</th> </tr> <tr> <th>面積</th> <th>臨路</th> <th>商業效益</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">均價 (萬元/坪)</td> <td>1F-3F</td> <td>47.2</td> <td>47.2</td> <td>47.2</td> <td>29.1</td> </tr> <tr> <td>4F以上</td> <td>26.4</td> <td>25.3</td> <td>25.3</td> <td>26.4</td> </tr> <tr> <td>車位</td> <td>120</td> <td>85</td> <td>120</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>地價(百萬元/坪)</td> <td></td> <td>157.16</td> <td>140.49</td> <td>147.81</td> <td>130.55</td> </tr> <tr> <td>修正率((A/B)-1)</td> <td></td> <td></td> <td>12%</td> <td>6%</td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table>	項目	勘估標的(A)	影響因素(B)			面積	臨路	商業效益	均價 (萬元/坪)	1F-3F	47.2	47.2	47.2	29.1	4F以上	26.4	25.3	25.3	26.4	車位	120	85	120	120	地價(百萬元/坪)		157.16	140.49	147.81	130.55	修正率((A/B)-1)			12%	6%	20%	巨秉估價 P.53
項目	勘估標的(A)	影響因素(B)																																						
		面積	臨路	商業效益																																				
均價 (萬元/坪)	1F-3F	47.2	47.2	47.2	29.1																																			
	4F以上	26.4	25.3	25.3	26.4																																			
	車位	120	85	120	120																																			
地價(百萬元/坪)		157.16	140.49	147.81	130.55																																			
修正率((A/B)-1)			12%	6%	20%																																			
	(二十三)事業計畫綜-8頁、巨秉估價報告書第105頁，請依陳玉霖委員意見，說明更新前比較標的之維護情況。	目前回應內容為勘估標的之估價考量，未確實回應比較標的之維護情況。	1. 樓上層比準戶「五福三路87號四樓」以收益法推估時： (1)於報告書P.105推估租金時敘明「因以收益法推估勘估標的價格時，係以勘估標的能正常使用之情形下能出租之租金收益推估勘估標的價格，故於推估勘估標的之租金時係以能正常使用之情形下進行評估，因此維護情形該項不予調整。」。 (2)於報告書P.109推估年總費用時敘明「勘估標的(樓上三至十一層)管理維護情形甚差，外牆毀損、天花板及地面皆水泥牆面、且電梯不能使用等。 若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列 更高重置提撥費 ，故辦公室需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費進行攤提。」。 2. 另比較標的維護情況部分，僅能透過街景觀察大樓外觀，由街景判斷比較標的一、二、三外觀維護尚可。且比較標的一、二、三案例皆來自實價登錄，為已出租之標的。 綜合上述兩點推測三個比較標的能正常使用，故維護情形與勘估標的相當。	巨秉估價 P.105																																				
其他勘誤	(二十四) 1. 綜-28頁，F5-A4滿足一戶一機車位「候」，「候」應為「後」。 2. 綜-4頁，銀「及」綠建築應為「級」。 3. 第11-2頁建築面積計算表中，允建總容積計算式缺少運算符號「+」。		遵照辦理，業已修正計畫內容勘誤標示。	-																																				

「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」都市更新及爭議處理審議會第 20 次會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 12 月 6 日（星期四）上午 10 時 00 分

開會地點：高雄市政府 6 樓第四會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

會議主持人：王召集人啓川

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
委員審查意見				
1	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。	本案車輛進出為免造成 40 米五福三路交通幹道之交通衝擊，選擇由六米自強三路進出，並日後將嚴格要求住戶之進出動線，採單向進出並於尖峰時段配合交管人員指揮，降低交通衝擊。	-
		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。	1. 依「高雄市綠建築自治條例」第五條規定，本案建築物屋頂應設置隔熱層及太陽光電發電設施或屋頂綠化設施。 2. 基於節能減碳規劃，本案於屋頂層規劃太陽光電發電設施，符合高雄市綠建築自治條例規定後，另外增加屋頂綠化設計，且屋頂綠覆率達 50% 以上，並依規定額外爭取都市更新之屋頂綠化獎勵。	事業 P10-1 至 10-4
		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。	1. $\Delta F4-1$ ：本案配合所有權人需求，藉本次更新協助處理範圍外道路用地捐贈事宜，並依規定申請獎勵項目 $\Delta F4$ 。 2. 有關 $\Delta F5-A$ 獎勵簡述如下，並無重複申請之情形，詳細申請內容請詳計畫書： (1) $\Delta F5-A1$ ：主要依建築物量體、色彩與鄰地相互調和之建築設計，本案依規定申請 2% 獎勵項目 (2) $\Delta F5-A2$ ：本案臨五福三路側退縮寬度 2 至 6 公尺之沿街步道式開放空間，並以實設面積申請獎勵。 (3) $\Delta F5-A4$ ：本案依規定設置大於法定機車位且滿足一戶一車位候，另行集中增設平面機車位，並依規定計算容積。 (4) $\Delta F5-A5$ ：本案規劃屋頂綠化，且屋頂綠覆率達 50%，並以實際綠覆面積獎勵。	事業 P10-1 至 10-4
		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。	後續實施者會持續協助土地銀行釐清相關議題，以期本案可全體共同參與更新。	-
2	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。	配合所有權人需求，期藉本次更新協助處理其道路用地產權事宜，並依規定申請獎勵及後續捐贈事宜。本案擬捐贈道路用地(文東段 1060-1 地號)非屬更新單元範圍內，故並未列入更新前權利價值計算，僅依規定將此項用地取得成本列入共同負擔。	-
3	白委員 金安	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。	後續實施者會持續協助土地銀行釐清相關議題，以期本案可全體共同參與更新。	-
		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。	地主出資部分等同於「都市更新條例」第三條所述之與實施者協議出資之人，提供資金參與都或實施市更新事業，是以實施事業計畫之費用皆依「都市更新條例」第 51 條、權利變換實施辦法第 13 條及「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」規定提列，實施者與協議出資之人所需負擔之成本項目並無相異之處。	-
		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。	謝謝委員提醒，本案係由所有權人自行發起之更新案，並以權利變換方式辦理，相關財務成本皆依「高雄市都市更新事業及權利變換計畫共同負擔項目及	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			費用提列總表」規定提列，更新後所有權人以應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔，分回更新後房地單元。然多數所有權人期以自行出資方式分回，並各所有權人按個自權利價值比例負擔成本及分配更新後價值，不因所有權人選擇折價抵付或現金繳納而有所差別，故無有任何一方權利被稀釋之疑慮。	
		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。	多謝指教，本案地主出資部分皆與實施者協議依其更新前所佔比例計算，故共同負擔費用係由實施者與出資人一同給付。	-
		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。	後續實施者會持續協助土地銀行釐清相關議題，以期本案可全體共同參與更新。	-
4	陳委員 信雄	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。	謝謝委員提醒，為友善鄰地之考量本案取消教會後方土地上之獎勵機車位設置，改以綠化設計。另該部分土地為 1060 地號一部分，為建築用地，若分割保留或捐贈除有畸零地問題外，亦影響土地所有權人利益甚鉅。	事業 P11-7
		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。	謝謝委員提醒，實施者後續會持續與所有權人溝通，以期取得全體皆同意參與更新。	-
		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。	1. 依「高雄市交通影響評估送審門檻規定」，集合住宅、金融業屬第一類建築物，其提送交通影響評估送審門檻，係為樓地板面積 24,000 平方公尺，或停車格數 150 格。 2. 查本次方案調整後之總樓地板面積為 19,061.73 m ² ，實設汽車停車位 105 格，實設機車位 156 格，未符上開門檻，爰應無須辦理建築物交通影響評估。若後續配合審查需求調整設計之建築物規模達交通影響評估送審門檻，亦將配合辦理。	-
5	劉委員 曜華	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。	1. 本案更新前大樓多次召開區權會商討修繕維護，僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕經廠商報價修繕費用近千萬，且尚有防火、漏水、結構安全等重大問題未根本解決，故希望藉由都市更新改建大樓，完整改善大樓之安全與空間使用情形。 2. 本案為沿續周邊商業活動，更新後於地面層規劃商業單元及舒適步行空間，以延續商業活動，另考量此區交通便利、近優質學區與都市綠帶等都市機能多元之環境條件下，經檢視法令管制使用項目後，於規劃地面層商業單元後，另規劃地上層為住宅使用，期藉此吸引人潮，帶動地方發展。	
		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。	本案現況範圍內大樓地上 3 至 11 層原為八大行業租用，後因公安問題，至租約到期後，所有權人收回不續租，並令原租用人拆除室內裝修，欲再洽談出租予健身房等，後因區權會中討論修繕事宜時，經評估整建、維修、改建等方案後，為解決結構、消防救災、漏水、空間使用等問題，最後決議以都市更新方式重建，遂未免造成改建時之紛爭，所有權人才未繼續出租他人使用。雖為出租使用，仍持續維護機電設備與消防安全。	-
		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。	多謝指教，本案建築設計於報核前皆已多次與所有權人協商，雖目前尚未取得 100%所有權人同意，實施者亦持續不斷與所有權人溝通協調，希望核定前可取得尚未同意之所有權人與其他所有權人最大之共識。	-
6	何委員 芳子	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。	謝謝委員支持，本案範圍內大樓現況除有消防救災機能不足、地下室漏水、機電設備損壞、空間不符現況發展需求等，更重要的是已有結構損害疑慮，對公共安全造成潛在危險。 過程中大樓多次召開區權會商討修繕維護，但僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕經廠商報價修繕費用近千萬，且尚有防火、漏	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																																						
			構安全等重大問題未根本解決，故希望藉由都市更新改建大樓，徹底改善大樓結構安全問題與空間使用情形，進而帶動地方環境發展。																																																							
		2. 請補充擴大基地周邊現況，標示車行、人行及消防動線。	遵照辦理，已補充周邊現況，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。	1. 本案辦理更新係為改善建物之結構安全、消防救災、空間使用等根本問題，於規劃階段評估多種獎勵方案，然受限基地條件且為降低更新後建物對環境之影響，綜合評估後，僅申請F4、F5-A1、A2、A4、A5等獎勵項目。 2. 過程中曾考量申請綠建築標章增加獎勵，徵詢綠建築專業顧問後，就申請綠建築相關項目評分結果可能得分僅約38分，無法達到銀及綠建築規定41分，故不申請綠建築獎勵，但規劃過程中仍盡最大努力，達成節能省碳之效果。	事業 P10-1 至 10-3																																																						
		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。	本案依相關意見取消一樓夾層，故整體樓高已降低3公尺，考量整體建築設計造型，建請同意本案維持屋頂框架高度。	事業 P11-2、P11-22																																																						
		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。	謝謝委員提醒，本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動與損及所有權人們之權益。	-																																																						
		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。	謝謝委員支持，後續實施者會持續與所有權人溝通，並協助土地銀行釐清相關議題，以期本案可全體共同參與更新。	-																																																						
7	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。	1. 區域環境內住宅大樓產品市場價格水準： (1)新建房屋：每坪約210,000元至300,000元； (2)屋齡五至十年房屋：每坪約180,000元至270,000元； (3)屋齡十年至二十年房屋：每坪約150,000元至210,000元 2. 調查勘估標的所在區域近一年之成交案例，成交案例所在社區基地規模多為130坪至200餘坪之小基地開發，其成交單價依各案例之屋齡、面積、樓層、規劃設計及社區聲望等差異，成交單價約21萬元至31萬元之間，基地達300坪以上之社區「中央花園」，其中低樓層成交單價約介於26萬元/坪至35萬元/坪之間。 3. 考量本案基地面積約為335坪，興建地上29層/地下6層，RC造之建物，10F比準戶單價以26.2萬元/坪評估，全棟住宅均價為27.2萬元/坪，實屬符合區域市場住宅價格水準。	-																																																						
成交案例																																																										
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>社區名稱</th> <th>門牌號</th> <th>房型</th> <th>公設比</th> <th>樓層</th> <th>屋齡</th> <th>成交價格(元/坪)</th> <th>基地面積</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>美麗綻</td> <td>新興區自立二路88號</td> <td>44(3房)-67(4房)</td> <td>35%</td> <td>15F/B5</td> <td>1</td> <td>27(9F)-31</td> <td>270</td> <td></td> </tr> <tr> <td>中央花園</td> <td>前金區中華三路102號</td> <td>122(4+1房)</td> <td>31.59%</td> <td>37F/B7</td> <td>1</td> <td>26(4F)-35(9F)</td> <td>389.32</td> <td>制震</td> </tr> <tr> <td>城逸</td> <td>前金區中華三路105號</td> <td>32-38(3房)</td> <td>34.60%</td> <td>15F/B3</td> <td>2</td> <td>21(2F)-26(14、15F)</td> <td>189</td> <td></td> </tr> <tr> <td>達麗普</td> <td>前金區長生街6號</td> <td>80(4房)-115(5房)</td> <td>35%</td> <td>19F/B5</td> <td>3</td> <td>18-19(毛胚)、26(高檔裝潢)</td> <td>238</td> <td>全花崗岩外觀</td> </tr> <tr> <td>京城時尚</td> <td>前金區青年二路150號</td> <td>21-28(2房)</td> <td>33%</td> <td>15F/B3</td> <td>2</td> <td>20(2F)-25</td> <td>131</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	社區名稱	門牌號	房型	公設比	樓層	屋齡	成交價格(元/坪)	基地面積	備註	美麗綻	新興區自立二路88號	44(3房)-67(4房)	35%	15F/B5	1	27(9F)-31	270		中央花園	前金區中華三路102號	122(4+1房)	31.59%	37F/B7	1	26(4F)-35(9F)	389.32	制震	城逸	前金區中華三路105號	32-38(3房)	34.60%	15F/B3	2	21(2F)-26(14、15F)	189		達麗普	前金區長生街6號	80(4房)-115(5房)	35%	19F/B5	3	18-19(毛胚)、26(高檔裝潢)	238	全花崗岩外觀	京城時尚	前金區青年二路150號	21-28(2房)	33%	15F/B3	2	20(2F)-25	131		
社區名稱	門牌號	房型	公設比	樓層	屋齡	成交價格(元/坪)	基地面積	備註																																																		
美麗綻	新興區自立二路88號	44(3房)-67(4房)	35%	15F/B5	1	27(9F)-31	270																																																			
中央花園	前金區中華三路102號	122(4+1房)	31.59%	37F/B7	1	26(4F)-35(9F)	389.32	制震																																																		
城逸	前金區中華三路105號	32-38(3房)	34.60%	15F/B3	2	21(2F)-26(14、15F)	189																																																			
達麗普	前金區長生街6號	80(4房)-115(5房)	35%	19F/B5	3	18-19(毛胚)、26(高檔裝潢)	238	全花崗岩外觀																																																		
京城時尚	前金區青年二路150號	21-28(2房)	33%	15F/B3	2	20(2F)-25	131																																																			
		2. 本案建議評估申請其他都更容積獎勵，提高更新後效益。	1. 本案更新主要係為改善現況建物之結構安全、消防救災、機電設備規劃、	事業 P10-1																																																						

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			<p>空間使用等，於前期規劃階段，評估多種申請方案，然考量基地條件且為降低對環境之影響，綜合評估後，僅申請 F4、F5-A1、A2、A4、A5 等獎勵項目。</p> <p>2. 過程中亦考量申請綠建築標章增加獎勵，然徵詢綠建築專業顧問後，就<u>申請綠建築相關獎勵之成本及效益進行評估</u>，結果顯示並不符合成本效益，為保障地主權益故未申請。但規劃過程中仍盡最大努力，達成節能省碳之效果。</p>	至 10-4
		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。	多謝指教，土地銀行營業空間因涉及銀行機密故無法提供作更新前後之圖面對照，惟規劃上已顧及其作業需求。	-
		4. 土地銀行所提之投報率列入搬遷費用意見，是否合理。	本案更新前價值約 5.03 億元，更新後總銷售價值扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，所有權人應分配價值約 6.14 億元，另加計拆遷補償與安置費用約 1.37 億元，計算後之土地所有權人投資報酬率約 49.43%，以投資時程 57 個月計算，其年投資報酬率約 10.41%，本案計算之投報率尚屬合理。	事業 P16-7
8	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。	<p>1. 本案更新前原容積已趨近基準容積，又為保有低樓層商業空間最大面寬而放棄容積移轉或開放空間獎勵，僅申請都市更新 6.67%容積獎勵值，故更新後之面積增加幅度不大。</p> <p>2. 本案以都市更新權利變換方式辦理，實施者依規定提列相關費用為共同負擔，所有權人以應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔，分回更新後房地單元。 現銀行主要分回地面層之商業單元，且未表達出資意願，故分回面積與更新前不同。若土地銀行欲分回更多之更新後房地，可考慮一起以自行出資辦理，得以分回更多房地單元。</p>	-
		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。	謝謝委員提醒，後續實施者會持續與所有權人溝通，並協助土地銀行釐清相關議題，以期本案可全體共同參與更新。	-
		3. 本案風險管理費 12% 偏高，請量化提列內容。	本案依高雄市都市更新相關共同負擔提列規定之，其中風險管理係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，加上 <u>近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包之費用尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險</u> ，且為地主自行出資，未來 <u>出資地主亦共同承擔辦理風險</u> ，故以 12%提列應尚屬合理。	-
9	陳委員 玉霖	1. 本案容積獎勵可否增加、更新單元有無擴張可能。	<p>1. 容積獎勵規劃說明</p> <p>(1)因基地條件，故依規定申請都市更新容積獎勵 6.67%及高雄厝免計容積部分，倘後續審查過程中得另申請其他獎勵，本案亦將檢視規劃內容後依規定提出申請。</p> <p>(2)另為降低更新後對環境之負擔，同時保有地面層商業使用空間(土地銀行)最大化，故本案無另外申請容積移轉及開放空間獎勵(商業單元面寬需縮減)。</p> <p>2. 更新單元擴大可能性</p> <p>(1)本案前經市府核定事業概要計畫，並召開鄰地協調會並與鄰地溝通。溝通結果表示，西側 1072 地號所有權人期望維持現狀，東側 1059 地號為多人共有，僅有 1 位出席表示，考量納入後效益不大，未來與鄰地再行整合無妨，故以同小段 1060、1067 兩筆土地為更新範圍。</p> <p>(2)本次<u>考量基地完整性納入鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定，故將同小段 1064 地號納入範圍</u>，使基地形狀更為完整，並以此範圍申請事業及權利變換計畫報核。</p>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		2. 建議土地銀行評估自行出資可能。	謝謝委員支持，後續實施者會持續與所有權人溝通，並協助土地銀行釐清相關議題，以期本案可全體共同參與更新。	-
		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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案共同負擔項目之營建成本，工程造價基準係依實際規劃內容參酌法定提列標準核實提列。另為尊重多數地主需求與反應當地市場情形，故比照高雄已核定之都市更新案，以二級建材提列。 2. 本案土地使用分區為第五種商業區，法定容積率為 840%，考量基地條件及環境負擔，僅申請約 6.67% 左右之更新獎勵，假設以最大建蔽率設計，要使用完容積需設計至 16 層樓以上，因此高層建築設計是必然。又於商業空間樓層部分採接近允建建築面積設計，僅以臨路面退縮設計以滿足營業需求；住宅樓層考量通風、採光及高層建築物落物曲線檢討等因素，兩側再退縮設計，故本案樓層規劃設計無法大幅降低。 3. 本案雖高層建築造價無法再降低，但高樓層之售價也相對較高，對所有權人而言，也可以增加收益。 	-
		4. 請說明本案信託及續建機制。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 謝謝委員提醒，本案土地與資金部分未來皆會交付信託，並作資金控管，避免影響全案推動與損及所有權人們之權益。 2. 續建機制：本案工程實際動土開工後，於施工期間，因可歸責實施者之事由致本專案工程進度嚴重落後、或非因不可抗力原因連續停止興建達三個月以上，經信託銀行催告實施者於十個日曆天內復工興建，而實施者逾期仍未復工興建時，信託銀行應召集地主、建經公司共同協商續建方案，地主及實施者同意並完全授權建經公司就前開決議事項為續建，處理後續續建事宜，實施者並應無條件配合工程之交接。 	-
		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。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案係由所有權發起之人自力更新案，並以權利變換方式辦理，相關財務皆依「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」規定提列，更新後所有權人以折價抵付之土地及建築物抵付共同負擔，分回更新後房地。 2. 然部份所有權人應負擔成本部分採現金繳納自行出資方式，不以折價抵付方式，該出資部分，分回原應折價抵付之房地，故所有權人權益不因折價抵付或出資現金繳納而有所差別。 	-
		6. 請說明事業計畫報告書 P15-2 頁中，安置租金計算依據。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依高雄市都市更新共同負擔提列總表規定，提列拆遷安置費用以租金補貼方式辦理，並依租賃行情提列。 2. 經估價師調查更新前建築構造、分佈樓層及使用現況不同，並分析周邊不動產市場價格水準及出租情形，針對樓層間補償單價與租金水準進行調整並予價差。 3. 更新前區分建物地面層店面租金推估過程可詳估價報告書第 85-90 頁，另樓上層辦公租金推估過程可詳估價報告書第 102-106 頁，惟報告書推估之辦公租金為考量標的為在正常使用之情形下能出租之租金收益推估勘估標的價格，因此考量勘估標的(樓上層三樓至十一層)管理維護情形甚差，外牆毀損、天花板及地面皆為水泥牆面、電梯不能使用等狀況下，推估租金單價應約 250 元/坪/月。 	-
		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。	風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，同時尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險，實與地主整合風險無關。依共同負擔之提列基準以 12% 提列應屬合理。	-
		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	修正更新前區分所有建物地下二樓改以車位估價。	巨秉估價

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		層之面積，若否或可回歸用車位估價。		p. 113-115
		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%。	因土地面積越大，即基地面積越大，未來建物規劃設計潛力越佳，故於比較法個別因素「面積與規劃潛力調整率」該項以每差 25 坪修正 1%；另法定容積率差異係以土地開發分析法分析容積率不同之地價差異做為調整依據，計算過程詳估價報告書第 35 頁。	巨秉估價 p. 35
		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。	遵照委員意見，更換更新後住宅案例。	巨秉估價 p. 45
		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。	考量後側 1064、1067 地號土地，僅臨路寬 6 公尺之巷道，面積、臨路、商業效益條件與正臨五福三路之 1060 地號土差異甚大，且經蒐集區域同樣係位於巷弄內之土地成交案例，成交價格約介於 50 餘萬元/坪至 75 萬元/坪，本案評估 1064、1067 地號土地於更新前合併後之土地單價為 87 萬元/坪，應無低估之疑慮。	-
		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。	樓上層比準戶「五福三路 87 號四樓」以收益法推估時，於報告書第 105 頁推估租金時敘明「因以收益法推估估標的價格時，係以估標的能正常使用之情形下能出租之租金收益推估估標的價格，故於推估估標的之租金時係以能正常使用之情形下進行評估，因此維護情形該項不予調整。」，但於報告書第 109 頁推估年總費用時敘明「估標的(樓上層三樓至十一層)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，若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列更高之重置提撥費，故辦公室之需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費進行攤提。」。	巨秉估價 p. 105 p. 109
		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。	車位價格依區域車位成交案例以比較法推估過程(詳報告書第 155-158 頁)，應符合區域價格水準。另機械車位依市場價格水準，以坡道平面式車位價格 60%至 70%推估。	巨秉估價 p. 155-158
10	陳委員 淑美	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。	1. 依高雄市都市更新相關共同負擔項目規定提列，其中風險管理係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，加上 <u>近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包之費用尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險</u> ，實與地主人數與基地面積等較無絕對關聯，且為地主自行出資，未來 <u>出資地主亦共同承擔辦理風險</u> ，故以 12%提列應尚屬合理。 2. 本案土地使用分區為第五種商業區，法定容積率為 840%， <u>考量基地條件及環境負擔，僅申請約 6.67%左右之更新獎勵</u> ，顧及地主營業需求、通風、採光及建蔽率規定等層面，必然為高層建築，又高層建築其開挖率限制，為滿足法定停車(汽車及機車)開挖至地下六層，同時為避免開挖過深增加環境負荷，於地下六層規劃以機械停車位居多，才得免增加開挖範圍增加地主負擔與環境負荷。 3. 依工程經驗核實計算後， <u>自開工到取得使用執照約需 45 個月</u> ，並依規定計算 <u>貸款期間為 57 個月計</u> (都市更新計畫核定至開工(約 6 個月)+更新期間(本案工期 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月))。 4. 為確保後續工程執行， <u>未來土地與資金部分皆會交付信託作資金控管</u> ，避免影響全案推動與損及地主權益。	-
		2. 建築規劃的合理性，宜再檢討修正，以降低興建風險。	多謝指教，本案建築設計目前已參考審議會意見與所有權人需求調整修正，希	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																							
			望可以取得所有權人最大共識。																																								
		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。	謝謝委員提醒，實施者後續會持續與土地銀行溝通，協助釐清銀行出資參與之可行性。現本案依權利變換方式辦理，倘若土地銀行經評估後可出資參與本案更新，則可同其他出資者一樣，不僅選配依現行以應分配價值選配之銀行單元與車位，更可依出資比例分回其他房地與車位單元，活化銀行資產之餘，亦增加銀行更新後之土地資產。	-																																							
		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。	遵照委員意見，本案地下二層車位回歸用車位估價。	巨秉估價 p. 113-115																																							
11	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。	風險管理範係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，加上 <u>近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包之費用尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險</u> ，實與地主人數與基地面積等較無絕對關聯，且為地主自行出資，未來 <u>出資地主亦共同承擔辦理風險</u> ，故以 12% 提列之。	-																																							
		2. 建議本案可採信託機制，降低地主疑慮。	謝謝委員提醒，本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動與損及所有權人們之權益。	-																																							
12	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。	多謝指教，本案建築設計目前已參考審議會意見與所有權人需求調整修正，希望可以取得所有權人最大共識。	-																																							
		2. 樓上均價估價 27 萬合理，但一樓估價 80 萬偏低，請再研議。	<p>1. 下表為蒐集高雄近年主要道路上店面成交案例，成交單價約介於 66.7 萬元/坪至 95.3 萬元/坪。區位較勘估標的稍佳之編號 5、6 案例成交單價約 80 萬餘元/坪，距離高雄市中心更外圍(編號 3、4、7、8)之店面成交單價約介於 66 萬元/坪至 70 餘萬元/坪。而接近軟體園區位於中華五路上之編號 1、2 案例成交單價達 90 萬餘元/坪，個案例之優劣條件分析如下表。</p> <p>2. 但重新考量本案所在區位係位於高雄市中心，鄰近大立百貨商及漢神百貨商圈，調整更新後地面層評估結果為 85 萬元/坪。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>價格種類</th> <th>行政區</th> <th>門牌號</th> <th>價格日期</th> <th>屋齡(年)</th> <th>總價(萬元)</th> <th>面積(坪)</th> <th>1F+夾層、2F均價(萬元/坪)</th> <th>拆出1F單價(萬元/坪)</th> <th>備註</th> <th>區域條件(與勘估標的比較)</th> <th>個別條件(與勘估標的比較)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>成交</td> <td>前鎮區</td> <td>中華五路 1425 號</td> <td>104.01</td> <td>9</td> <td>4,520</td> <td>70.29</td> <td>64.3</td> <td>89.2</td> <td>1F+夾層(含兩個一樓平面式車位)</td> <td>較劣</td> <td>稍優</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>成交</td> <td>前鎮區</td> <td>中華五路 1461 號</td> <td>103.04</td> <td>9</td> <td>2,650</td> <td>42.81</td> <td>61.9</td> <td>95.3</td> <td>含車位之交易(含兩個一樓平面式車位)</td> <td>較劣</td> <td>稍劣</td> </tr> </tbody> </table>	編號	價格種類	行政區	門牌號	價格日期	屋齡(年)	總價(萬元)	面積(坪)	1F+夾層、2F均價(萬元/坪)	拆出1F單價(萬元/坪)	備註	區域條件(與勘估標的比較)	個別條件(與勘估標的比較)	1	成交	前鎮區	中華五路 1425 號	104.01	9	4,520	70.29	64.3	89.2	1F+夾層(含兩個一樓平面式車位)	較劣	稍優	2	成交	前鎮區	中華五路 1461 號	103.04	9	2,650	42.81	61.9	95.3	含車位之交易(含兩個一樓平面式車位)	較劣	稍劣	巨秉估價 p. 121-138
編號	價格種類	行政區	門牌號	價格日期	屋齡(年)	總價(萬元)	面積(坪)	1F+夾層、2F均價(萬元/坪)	拆出1F單價(萬元/坪)	備註	區域條件(與勘估標的比較)	個別條件(與勘估標的比較)																															
1	成交	前鎮區	中華五路 1425 號	104.01	9	4,520	70.29	64.3	89.2	1F+夾層(含兩個一樓平面式車位)	較劣	稍優																															
2	成交	前鎮區	中華五路 1461 號	103.04	9	2,650	42.81	61.9	95.3	含車位之交易(含兩個一樓平面式車位)	較劣	稍劣																															

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形											參考頁數	
			成交	前鎮區	地址	坪數	樓層	單價	總價	坪單價	坪總價	樓層	品質		品質
			3	成交	前鎮區 復興三路 381 號 (棋琴 17 重奏)	105.10	1	3,300	58.49	56.4	66.7	1F+夾層	相當	稍劣	
			4	成交	前鎮區 二聖一路 87 號 (居心地)	103.09	3	1,600	28.48	56.2	67.7	1F+夾層	較劣	稍劣	
			5	成交	苓雅區 四維三路 19 號	103.12	5	13,605	198.47	68.5	84.8	1F+2F(含一個車位)	稍優	較優	
			6	成交	苓雅區 民權一路 67 號	104.08	6	10,530	201.12	56.8	82.5	1F+2F(含五個坡道平面式車位)	稍優	稍劣	
			7	成交	前鎮區 二聖一路 176 號 (文化 1 邸)	105.05	2	2,800	52.69	62.0	73.6	1F+夾層(含一個坡道平面式車位)	較劣	稍劣	
			8	成交	前鎮區 二聖一路 172 號 (文化 1 邸)	105.06	2	2,400	46.37	61.8	71.0	1F+夾層(含一個坡道平面式車位)	較劣	稍劣	
		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。	經查公開資訊觀測站為聯上於民國 103 年 4 月 23 日取得前金區博孝段 630 地號等 14 筆土地，土地面積 1,377 平方公尺(416.5425 坪)，交易總金額為 745,650,000 元，土地單價約為 179 萬元/坪，惟查實價登錄該筆交易未登錄，應係特殊案例交易，地政局判斷該筆交易價格過高或過低，故未對外揭露，因此本次評估認為不適宜採用實價登錄未揭露之案例。											-	
陳情人															
1	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%。	本案更新前 <u>原容積已趨近基準容積</u> ，又為保有低樓層商業空間最大面寬而 <u>放棄容積移轉或開放空間獎勵</u> ， <u>僅申請都市更新 6.67%容積獎勵值</u> ，故更新後之面積增加幅度不大。 本案係以 <u>都市更新權利變換方式</u> 辦理，所有權人係以折價抵付共同負擔方式，分回更新後房地單元。另本案土地所有權人欲分回更新後所有房地，得以自行出資方式負擔共同負擔部分，分回較多之房地。 <u>若土銀欲分回更多之更新後房地，可考慮自行出資以分回更多房地。</u>											-	
		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。	本案更新範圍內 <u>大樓經專業評估後</u> ，除 <u>屬非防火建築物</u> 外，也因樑柱處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，造成整體 <u>結構及耐震安全之疑慮</u> ，且其 <u>多次消防檢查均未通過</u> ，使用安全確有疑慮。目前消防檢查係考量大樓改建在即，僅就一、二樓使用部分暫行改善後得以通過。未來災害發生倘損及結構安全，地面層通常會因建物傾斜壓損影響嚴重整棟使用，進而影響鄰棟及周邊環境， <u>致使公共危害之可能</u> ，故於地主們表示迫切更新需求之前提下， <u>本案使辦理都市更新推動事宜。</u>											-	
		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。	土地銀行更新前建物面積佔五福大樓總建物面積 23.71%，第一次審議會版更新前價值比例為 43.7259%，依本案權利變換共同負擔比為 63.53%， <u>土地銀行</u>											-	

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			選擇以折價抵付共同負擔方式，故應分配比例為 $43.7259\% \times (1 - 63.53\%) = 15.95\%$ ，其他所有權人選擇自行出資方式，得按其權利價值比例與出資金額分回更新後房地，並無大幅下降之情形。	
		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。	風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，同時尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險，實與地主整合風險無關。依共同負擔之提列基準以 12% 提列應屬合理。	-
		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)。	本案為通風採光及建蔽率之考量，樓層設計必然為高層建築(十六層以上之建築物)，高層建築應自建築線及地界線依落物曲線距離退縮建築，故無法依所提意見僅興建 19 層樓。	-
		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。	本案為降低更新後對環境之負擔，並保有地面層商業使用空間(土地銀行)最大化，故本案無另外申請容積移轉及開放空間獎勵(面寬需縮減)，另因基地條件，故依規定申請都市更新容積獎勵 6.67% 及高雄厝免計容積部分，倘後續審查過程中得另申請其他獎勵，本案亦將檢視規劃內容後依規定提出申請。	-
2	台灣土地銀行股份有限公司(涂成樞代，書面意見)	<p>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：</p> <p>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：</p> <p>(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)公所公开展覽三十日，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，公开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。</p> <p>(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：</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	依都市更新條例等相關規定，本案歷經自辦公聽會、公开展覽、公辦公聽會、幹事會等行政程序，實施者依歷次所有權人、幹事會委員提出之意見修正辦理，目前本案仍於審議中尚未核定，相關費用提列未來將由高雄市都市更新及爭議處理審議會審議確認。若核定後辦理變更將再依都市更新條例第十九條規定之辦理程序。	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																												
		<p>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：</p> <table border="1" data-bbox="430 262 1584 955"> <thead> <tr> <th></th> <th>幹事會版</th> <th>聽證會版</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財務計畫-新增壹. 四. 7. 防火避難審查費</td> <td>0 元</td> <td>300,000 元</td> <td>新增 300,000 元</td> </tr> <tr> <td>財務計畫-新增貳. 六. 防火避難綜合檢討費</td> <td>0 元</td> <td>1,575,000 元</td> <td>新增 1,575,000 元</td> </tr> <tr> <td>財務計畫-修正壹. 二. 工程費用</td> <td>718,813,812 元</td> <td>719,142,514 元</td> <td>增加 328,702 元</td> </tr> <tr> <td>肆. 稅捐</td> <td>16,457,878 元</td> <td>20,955,802 元</td> <td>增加 4,498,015 元</td> </tr> <tr> <td>共同負擔總計</td> <td>1,062,720,951 元</td> <td>1,070,044,806 元</td> <td>增加 7,323,855 元</td> </tr> <tr> <td>實施者應繳納差額價金</td> <td>36,603,381 元</td> <td>33,400,960 元</td> <td>減少 3,202,421 元</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-一層容積樓地板面積</td> <td>378.28 m²</td> <td>377.72 m²</td> <td>建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-夾層容積樓地板面積</td> <td>107.90 m²</td> <td>107.93 m²</td> <td>建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-二層容積樓地板面積</td> <td>668.58 m²</td> <td>667.98 m²</td> <td>建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。</td> </tr> <tr> <td>整棟建築坪數變動，但建物權狀面積並無變動</td> <td>19,080.43 m²</td> <td>19,080.77 m²</td> <td>尤其 15-29 層變動頗大</td> </tr> </tbody> </table>		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		
	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																																													
		<p>(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。</p>																																														
		<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>本案都市更新之辦理過程與程序皆公平、公正、公開，相關提列項目亦依規定提列，並為促成本案全體地主同意參與，過程中實施者持續不斷與各位地主溝通討論並提出不同方案，終至民國 106 年 12 月達都市更新同意比例門檻並申請報核，審查過程中亦配合所有權人陳情、委員及幹事之審查意見等調整方案內容，並無違法一事，冀望土銀釐清。</p>	-																																												

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>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。</p>		
		<p>(4)本案對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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>有關本案更新單元劃定疑義，貴行於歷次會議已然陳述，實施者亦多次說明，現摘要說明如後：</p> <p>1. 本案更新單元符合「高雄市都市更新自治條例」劃定指標規定。本案於 102 年 5 月 21 日取得都市更新事業概要核准，顯示基地條件符合更新單元劃定條件。今考量基地完整性納入鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定，相關檢討說明如下：</p> <p>(1)指標(一)：委託專業技師針對建築物防火材料構造進行鑑定，結果顯示範圍內建築物屬非防火構造建物比例為 2/3。</p> <p>(2)指標(三)：依建物謄本上登載之結構及興建年期推算，其建物年期皆已逾 30 年以上，建物面積比例亦達 1/2 以上。</p> <p>(3)指標(七)：範圍內建物有部分樑柱處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，整體結構及耐震安全應有疑慮，經結構安全鑑定後，其不符耐震規定標準之建物比例為 100%。</p> <p>2. 陳情意見內所稱鑽孔取樣並非結構安全鑑定之要件，全案之結構安全鑑定應以專業單位出具結構安全鑑定報告為準。本案單元檢討所提相關文件，除依建物謄本外，另檢附相關專業鑑定報告並於申請報核時提送予市府審查，實施者與市政府亦無土銀所稱之逕以年期認定之結構安全疑義。</p> <p>3. 本案更新範圍內共 3 棟合法建築物，地上 11 層之鋼筋混凝土造大樓興建年期已逾 30 年以上、經鑑定後結構與耐震安全已有疑慮，且屬非防火構造建築物，並非僅以兩棟地上三層之建築物檢討之。</p> <p>以上說明，冀望土銀釐清。</p>	

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																																																
		<p>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。</p> <p>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。</p>																																																																		
		<p>(5)建築物設計規劃不符合本行營業使用空間需求：</p> <p>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。</p> <table border="1" data-bbox="418 667 1605 961"> <thead> <tr> <th rowspan="2">面積(坪)</th> <th rowspan="2">樓別</th> <th colspan="4">更新前</th> <th rowspan="2">合計</th> <th colspan="2">更新後</th> </tr> <tr> <th>主建物</th> <th>騎樓</th> <th>陽台</th> <th>公設</th> <th>產權面積</th> <th>使用面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">面積(坪)</td> <td>一樓</td> <td>145.02</td> <td>33.05</td> <td></td> <td>42.23</td> <td rowspan="2">251.34</td> <td>188.61</td> <td>110.65</td> </tr> <tr> <td>夾層</td> <td>31.05</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>34.14</td> <td>34.14</td> </tr> <tr> <td>二樓</td> <td>210.19</td> <td></td> <td>21.13</td> <td>42.23</td> <td>273.55</td> <td>326.78</td> <td>199.98</td> </tr> <tr> <td>地下一樓</td> <td>202.80</td> <td></td> <td></td> <td>42.23</td> <td>245.03</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>769.92</td> <td>549.53</td> <td>344.77</td> </tr> <tr> <td colspan="7">無車位</td> <td colspan="2">5 個車位</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	面積(坪)	樓別	更新前				合計	更新後		主建物	騎樓	陽台	公設	產權面積	使用面積	面積(坪)	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		<p>本項意見土銀業於過程中陳述多次，實施者亦於歷次會議與計畫書內充分回應，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明並居中協調與其他地主之需求。現摘要說明如後：</p> <p>(一)為尊重更新前狀態之選配原則，本案更新前除土地銀行擁有大樓 1、2 樓持分選配權外，另有後側透天地主同樣持有部分 1 樓產選配權，然為考量更新後銀行使用效益，故方案研擬過程已協調其他地主改選其他單元，然但受限基地條件及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，同時維持銀行空間完整及使用彈性。</p> <p>(二)本案公設比例 35% 尚屬合理 經查高雄當地相關新建案之公設比約 32-36%不等，本案公設比計算後約 35%，係於當地新建案公設比之合理範圍。</p> <p>(三)原規劃夾層方案為兼顧原本土銀意見與使用現況之結果，今土銀表示欲取消夾層規劃，調整更新後銀行單元為一至三樓，目前已就該方案可行性與其他地主與土銀共同協商，且已有初步方案，後續仍會向土銀及其他住戶說明後一併提交審議會審議。懇請土銀尊重本案之改建應兼顧所有地主之共同使用需求及意願，而非滿足特定人之堅持。</p>	-
面積(坪)	樓別	更新前				合計	更新後																																																													
		主建物	騎樓	陽台	公設		產權面積	使用面積																																																												
面積(坪)	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																																																													

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>(6)本行於更新後價值嚴重受損</p> <p>a. 更新前、後權利價值及費用負擔如下：</p> <p>(a)本行更新前資產總額 50,275 萬元</p> <p>(b)本行權利價值比例 43.73%</p> <p>(c)本行權利價值 21,985 萬元</p> <p>(d)本行需負擔費用 46,793 萬元(107,004 萬元×43.73%=46,793)</p> <p>(e)本案更新後資產總額 168,427 萬元</p> <p>(f)本行可分配價值 26,860 萬元[(168,427-107,004)×43.73%=26,860]</p> <p>(g)整體更新事業之年報酬率 1.5%</p> <p>[(168,427-107,004-50,275)/(107,004+50,275)/4.75 年=1.5]</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>暫以前次審議會版估算內容，土銀更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 268,574 仟元，資產增值約 48,740 仟元，另可領取拆遷補償及安置費約 45,906 仟元，投報率=(48,740 仟元+45,906 仟元)/ 219,834 仟元=43.05%。</p> <p>土地銀行(中山分行)現營業據點之大樓，經鑑定評估具建築結構安全之疑慮，且消防檢查未通過之紀錄，未來倘災害發生，更可能波及周邊環境，確有辦理更新之需求，故區權會經多次評估後，期望藉由都市更新提升結構安全並改善整體使用機能。</p>	-
		<p>(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：</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>14,050×19,080.43×0.3025=81,094,213。</p> <p>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。</p>	<p>本案共同負擔工程造價係依實際規劃內容參酌法定提列標準核實提列。若依土銀陳情意見中所稱第一級建材標準，外牆建材及公共梯廳等僅得以國產磁磚施作，將大幅影響本案商品價值與居住舒適性。</p> <p>同時本案門窗設備將不具一小時防火時效、無安全門禁等亦危及住戶居住安全。為尊重大多數地主需求與反應市場狀況，故比照高雄市政府業已核定之都市更新之個案，以二級建材提列。</p>	-
		<p>(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</p>	<p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於計畫書充分回應，現摘要說明如後：</p>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>等原則及第 9 條客觀性義務原則之虞：</p> <p>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。</p> <p>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。)</p> <p>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。</p>	<p>本案更新後建築物為地上 29 層地下 6 層，依一般工程經驗核實計算後，<u>自開工到取得使用執照約需 45 個月</u>。相關財務計畫參照實際發生狀況與高雄市政府提列標準規定編列如下：</p> <p>(1)<u>貸款期間：以 57 個月計</u> 都市更新計畫核定至開工(約 6 個月)+更新期間(本案工期 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)。</p> <p>(2)<u>安置期間：以 51 個月計</u> 以更新期間(工期約 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)計算。 <u>若拆遷安置費減少編列，可能影響其他所有權人權益。</u></p> <p>以上數據已多次向土銀說明，冀望土銀釐清。</p>	
		<p>(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：</p> <p>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？</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(a)本都更案符合面積規模大於 1000 m²小於 2000 m²，人數小於 5 人，應以 5%為上限提請審議；</p> <p>(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%。</p> <p>(c)原風險管理費計算 950,222,363 元(權 10-6 頁)×5%×(1-56.27%)= 20,776,612 元。</p> <p>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。</p>	<p><u>風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤</u>，近年營建工程費用上漲，未來工程發包之費用尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險，其比例計算實與地主整合風險無關，且未來自行出資者亦共同承擔辦理風險，依法全案以 12%提列應屬合理。</p>	-
		<p>(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。</p>	<p>本案辦理都市更新之財務提列，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」規定項目計算，有關電梯之設備費用估算，已於建築工程提列項目內估算。</p>	-
		<p>(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。</p>	<p>依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令第一點：「營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，<u>自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額</u>，依本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。」故本案應以地所有權人應有部分不含營業稅之銷售額</p>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																			
			<p>開立統一發票與地主，其營業稅之負擔依財政部賦稅署 94 年 5 月 5 日台稅二發字第 09404052670 號函說明二：「...建設公司與地主合建分屋，建設公司應依上開規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司向買受人(土地所有人)收取。」</p> <p>綜上說明本案得依「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」規定提列營業稅。</p>																																				
		<p>(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。</p>	<p>本案於 106 年 12 月申請報核，並依「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法(105 年 5 月)」規劃景觀陽台與通用化設計，並依其辦法之回饋金提列方式計算，相關提列與計算說明業已於計畫書說明。 陳情意見所提<u>回饋金辦理費用為高雄市政府收取之繳納代金，並非申請單位之作業費用</u>，二者不可混為一談。另申請單位配合辦理高雄厝之作業費用已含於相關規劃作業費用中，並無額外收取。</p>	-																																			
		<p>(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。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案容積獎勵係依基地條件與整體規劃申請，並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提列，兩者計算內容不同，其漲幅比例無法併為一談，冀望土銀釐清。 2. 另貴行同時表達獎勵申請過少、更新後量體過大及開挖過深一事，本案為降低對周邊環境之負擔，同時顧及地面層商業單元營業面積最大化，並顧及停車效率、柱位規劃及法規檢討等綜合評估後提出，並無影響所有權人之權益。 3. 本案為通風採光及建蔽率之考量，樓層設計必然為高層建築，又高層建築其開挖率限制，為滿足法定停車(汽車及機車)開挖至地下六層，同時為避免開挖過深增加環境負荷，於地下六層規劃以機械停車位居多，才得免增加開挖範圍增加地主負擔與環境負荷。 4. 本案申請高雄厝獎勵項目僅為通用設計(浴廁)及景觀陽台二項免計容積，並無因此造成深開挖或超高樓層設計。 	-																																			
		<p>(14)本案部分地主出資金額以權利變換計畫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。</p> <table border="1" data-bbox="439 1381 1602 1816"> <thead> <tr> <th>所有權人</th> <th>更新改建後權利價值</th> <th>現況改建前價值</th> <th>自行出資負擔額</th> <th>興建期之融資利息(年利率 2.5%，4.75 年)</th> <th>更新後銷售費用(管銷 5%)</th> <th>報酬(稅前)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>王○嬌</td> <td>290,972,663</td> <td>86,855,469</td> <td>184,859,909</td> <td>21,952,114</td> <td>14,548,633</td> <td>-17,243,462</td> </tr> <tr> <td>佳威不動產開發股份有限公司</td> <td>568,089,479</td> <td>169,574,962</td> <td>360,916,962</td> <td>42,858,889</td> <td>28,404,474</td> <td>-33,665,808</td> </tr> <tr> <td>蘇○誼</td> <td>88,745,108</td> <td>26,490,454</td> <td>56,381,285</td> <td>6,695,278</td> <td>4,437,255</td> <td>-5,259,164</td> </tr> <tr> <td>共 3 人</td> <td>947,807,250</td> <td>282,920,885</td> <td>602,158,156</td> <td>71,506,281</td> <td>47,390,363</td> <td>-56,168,435</td> </tr> </tbody> </table>	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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案原由地主自行發起，並自行出資分回更新後所有房地，其出資比例係以權利價值比例為基礎分配，未來地主們除得依比例計算應分配價值，另外亦可領取拆遷補償安置費用。 2. 實施者依共同負擔金額分回房地，其中風險管理費係實施者負擔更新成本，且需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險等之法定合理利潤，並依規定提列相關額度，部分地主們願意自行出資共同承擔風險，建請土銀釐清。本案相關過程皆公開透明且符合規定，權利價值及分配內容也須經後續市府審議通過，不會損及各地主權益。 	-
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																																	
		<p>(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：</p>	<p>本案選配開始前，與所有權人們多次討論更新後建築方案。過程中原擬申請容積移轉及開放空間獎勵，並得取得更多獎勵空間，惟考量申請該項目須退縮建築，影響更新後地面層商業營運空間甚鉅，故於多方協調後未予爭取。本案更</p>	-																																			

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>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：</p> <p>(a)初估本棟已使用容積 8185.22 m³，此等容積相較於法定容積 8,534.00 m³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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>新前地上 1 層、1 樓夾層及 2 樓為銀行使用，3 樓以上則為其他所有權人使用，為尊重現況使用情形，保障所有權人們權益，目前已配合相關意見取消 1 樓夾層，調整商業單元為地上 1 層、2 層及部分 3 樓為商業單元，部分 3 樓為住宅單元，4 樓以上則全為住宅單元，亦符合「<u>都市計畫法高雄市施行細則</u>」之<u>土地管制項目規定</u>。</p>	
		<p>(16)估價報告並未考量本都更案原建物 3 樓至 11 樓之現況，卻通案以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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>a. 本所於評估更新前建物價格時，已將五福三路一樓(含夾層)、二樓及地下一樓現由台灣土地銀行股份有限公司使用中，管理維護情形普通；樓上層三樓至十一層現為閒置狀態，且管理維護情形較差(牆面毀損、天花板及地面皆為水泥牆面)等使用情形於估價報告書第 7 頁之勘查結論中敘明，並於估價報告書第 78 頁至第 115 頁之區分建物地價立體化之章節中第 100 頁於樓上層比準戶「五福三路 87 號四樓」比較法推估過程中於個別因素「維護情形」考量比較標之維護情形皆較勘估標的優，故於該項皆下修 8%之調整率，並於備註中敘明「因勘估標的(樓上層三樓至十一層)現為閒置狀態，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，故於維護情形該項有較大幅度之調整。」；而以收益法推估時，於報告書第 109 頁亦敘明「勘估標的(樓上層三樓至十一層)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，若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列更高之重置提撥費，故辦公室之需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費進行攤提。」，因此本所於評估更新前建物價值已考量貴行持有部分與樓上層建物使用況與管理維護情形之差異。</p> <p>b. 修繕費與辦公價格與租金應呈正相關，即提列越高之修繕費，辦公之可出售價格與可出租租金應越高，惟考量本案建物已老舊，建物所有權人依常理判斷應不願進行高成本之修繕、維護與裝潢，故本次以每坪約 8,000 元提列修繕費用使建物恢復正常可堪用之水準。而在提列修繕費約 8,000 元/坪，考量建物為可堪用之情況下，因此評估更新前樓上層辦公產品價格與租金屬於辦公買賣及租賃市場偏低之水準。</p>	<p>a. 巨秉估價 p. 7、100、109</p>
		<p>(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：</p> <p>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</p>	<p>a. 依中華民國不動產估價師公會第四號公報建造地上 11 層樓，地下 2 層樓，在平均房價水準為 20 萬元/坪以上時，單位面積造價為 57,000 元/坪~65,000 元/坪，本案已考量一樓管理維護情形較佳，且部分外牆為石材，而樓上層辦公現況為未經修復不能使用故分別以 70,000 元/坪及 63,000 元/</p>	<p>a. 巨秉估價</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>70,000 元/坪；3F~11F 之重建價格提列單價 63,000 元/坪。</p> <p>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。</p>	<p>坪為單價進行提列，並以相同年期進行折舊。</p> <p>b. 經查地上 3 至 11 層原為八大行業使用，因公安問題，至租約到期後，所有權人收回不續租，並令原租用人拆除室內裝修，欲再洽談出租予健身房等。因大樓區權會中討論修繕事宜時，所有權人提議以都市更新方式重建，遂未免造成改建時之紛爭，樓上所有權人才未繼續出租，故依衡平原則，因拆除重建，致原合法建築物之所有權人無法繼續使用或出租，故自建物拆除至建築物興建完成期間均應一律給予拆遷安置費，不應以提前清空與否而有所差異，而影響其他所有權人之權益。</p>	<p>b. 114-115</p>
		<p>(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：</p> <p>a. 更新前權利價值及權利價值比例之問題：</p> <p>(a)更新前合併前各宗土地價值評估：</p> <p>i 比準地：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ii 區分建物立體化地價(地面層比準戶)：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>a. 更新前權利價值及權利價值比例之問題：</p> <p>(a)更新前合併前各宗土地價值評估：</p> <p>i 比準地：</p> <p>(i) 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。</p> <p>面積適宜性係判斷當土地面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。本報告書修正後，比較標的一於「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-7%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p> <p>(ii) 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。</p> <p>面積適宜性係判斷當土地面積越大時，效益應較佳，面積越小時，效益越差，並依此邏輯進行調整。本報告書修正後，比較標的一於「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-7%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p> <p>ii 區分建物立體化地價(地面層比準戶)：</p> <p>(i) 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。</p> <p>面積適宜性係判斷當店面面積越大時，使用效益應較佳，面積越小時，使用效益越差，並依此邏輯進行調整。總價與單價關係調整率以面積約每差 12~13 坪調整 1%；面積適宜性調整率以面積約每差 26~30 坪調整 1%。勘估標的面積為 201.21 坪，比較標的一、二、三面積分別為 20.05 坪、27.77 坪、16.49 坪，比較標的面積與勘估標的面積差異達 200 坪以上，各比較標的「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-8%、-7%與-8%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p>	<p>巨乘估價報告 i (i)p. 35</p> <p>(ii)p. 35</p> <p>ii (i)p. 83</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>iii 區分建物立體化地價(辦公 4 層比準戶):</p> <p>(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%。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>(ii) 比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。面積適宜性係判斷當店面面積越大時，使用效益應較佳，面積越小時，使用效益越差，並依此邏輯進行調整。總價與單價關係調整率以面積約每差 12~13 坪調整 1%；面積適宜性調整率以面積約每差 26~30 坪調整 1%。勘估標的面積為 201.21 坪，比較標的一、二、三面積分別為 22.80 坪、33.01 坪、16.19 坪，比較標的面積與勘估標的面積差異達 200 坪以上，各比較標的「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-7%、-7%與-9%，認為該調整幅度實能反映勘估標的與比較標的面積之差異。</p> <p>(iii)勘估標的樓高 6M、比較標的一樓高 4M、比較標的二及三樓高 4.1M 已於建材、建築設計調整之。</p> <p>iii 區分建物立體化地價(辦公 4 層比準戶):</p> <p>(i)配合修正。</p> <p>(ii)修繕費與辦公價格與租金應呈正相關，即提列越高之修繕費，辦公之可出售價格與可出租租金應越高，惟考量本案建物已老舊，建物所有權人依常理判斷應不願進行高成本之修繕、維護與裝潢，故本次以每坪約 8,000~10,000 元提列修繕費用使建物恢復正常可堪用之水準。而在提列修繕費約 8,000~10,000 元/坪，考量建物為可堪用之情況下，因此評估更新前樓上層辦公產品價格與租金屬於辦公買賣及租賃市場偏低之水準。</p> <p>(iii)考量建物外觀為玻璃帷幕或為普通二丁掛其營造成本有所價差，建物造價高低與建物品質有關，而建物品質亦會影響不動產價格，本案更新前樓上層建物雖外牆玻璃帷幕有部分毀損的情況，但已於「維護情形」該項進行調整，故仍考量建物外牆差異予以修正。</p> <p>(iv)配合修正。</p> <p>(v)考量建物外觀為玻璃帷幕或為磁磚其營造成本有所價差，建物造價高低與建物品質有關，而建物品質亦會影響不動產價格，本案更新前樓上層建物雖外牆玻璃帷幕有部分毀損的情況，但已於成本項加計「重大修繕費」，故仍考量建物外牆差異予以修正。</p> <p>(vi)修繕費與辦公價格與租金應呈正相關，即提列越高之修繕費，辦公之可出售價格與可出租租金應越高，惟考量本案建物已老舊，建物所有權人依常理判斷應不願進行高成本之修繕、維護與裝潢，故本次以每坪約 8,000~10,000 元提列修繕費用使建物恢復正常可堪用之水</p>	<p>(ii)p. 89</p> <p>(iii)p. 89</p> <p>iii (i)p. 100</p> <p>(ii)--</p> <p>(iii)p. 100</p> <p>(iv)p. 105</p> <p>(v)p. 105</p> <p>(vi)--</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>(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:</p> <p>i 地面層比準戶:</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>ii 更新後不動產樓上層各戶建坪單價</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>準。而在提列修繕費約 8,000~10,000 元/坪,考量建物為可用之情況下,因此評估更新前樓上層辦公產品價格與租金屬於辦公買賣及租賃市場偏低之水準。</p> <p>(vii)因考量夾層面積僅約 31 坪,面積較小,使用效益應較差,另更新後夾層價格與更新前相同亦以 1 樓單價 40%計算。(目前已取消夾層設計)。</p> <p>(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:</p> <p>i 地面層比準戶:</p> <p>(i)因高雄市由公部門公告之不動產相關之統計僅有內政部且由信義房屋公布之房價指數或國泰建設公布之房地產指數亦顯示高雄市不動產價格水準為微幅上揚或持平,因此參考現有之不動產指數進行調整。</p> <p>(ii)勘估標的樓高 7.5M、比較標的一、二樓高 5.3M、比較標的三樓高 4.45M 已於建材、建築設計調整之。</p> <p>(iii)遵照委員意見,認為該案例公設比確實較市場水準高,因此更換其他社區案例。</p> <p>(iv)比較標的 1 與比較標的 2 之車位為機械式車位,而比較標的 3 之車位為坡道平面式車位,因車位型式不同故車位租金單價不同,後續並於報告書備註欄說明。</p> <p>(v)配合修正。</p> <p>ii 更新後不動產樓上層各戶建坪單價:</p> <p>(i)配合修正。</p> <p>(ii)本案距離中央公園已約 400 公尺遠,且非正面對中央,認為中央公園的景觀效益對樓上層房價提升應有限,因此在通風採光面及垂直效用(樓層別效用比)考量越高樓層之視野越開闊之效益。</p>	<p>(vii)—</p> <p>(i)—</p> <p>(ii)p. 125</p> <p>(ii)p. 139-143</p> <p>(iv)p. 144</p> <p>(v)p. 148</p> <p>ii</p> <p>(i)p. 160-163</p> <p>(ii)--</p>
		<p>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:</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>本案歷經自辦公聽會、公開展覽、公辦公聽會、幹事會等行政程序,並依歷次所有權人、公聽會委員與審查幹事所提出之意見修正辦理後,提送聽證會版計畫書。</p> <p>相關誤植部分業已修正至計畫書內,實無虛增相關費用一事。</p>	<p>-</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		<p>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。</p>	<p>1. 本案委託技師公會協助進行整棟大樓之防火構造建築物鑑定，經評估鑑定標的物(五福三路 87 號大樓)整棟大樓應屬非防火建築物，另經市府來函說明大樓外牆剝落影響公共環境應儘快改善，故大樓區權會多次就外觀拉皮、整建維護及重建等方案評估。惟考量建物結構安全並非單以改善補強可完全改善，故決議以都市更新重建，使耐震防災強度更加完善，空間規劃亦更符合地區發展需求，並得活化土地使用效益，提升都市空間品質。</p> <p>2. 本案前於 102 年經市府核定事業概要計畫，並召開鄰地協調會並與鄰地 1072 地號所有權人溝通。與其溝通結果表示，鄰地建築物仍期望維持現狀，未來倘有必要亦可取消南側出入口，若切割部分 1060 地號可能造成畸零地產生，故本案仍以此範圍申請更新事業。</p>	-
3.	台灣土地銀行股份有限公司(童桂妹代, 書面意見)	<p>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，而非一味的跑程序，造成地主與實施者的對立，致都更困難重重。</p> <p>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(占更新單元內土地比例 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>本案範圍內大樓多次召開區權會商討修繕維護，僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕經廠商報價修繕費用近千萬，防火、漏水、結構安全等問題還未列入，故於 106 年 3 月區權會決議以自力更新推動大樓改建。現消防檢查 106 年 10 月能通過複檢部分，係僅先就目前使用中的銀行部分暫行改善，惟風災發生時仍有公共危險之疑慮，希望本案得藉由都市更新改善大樓之安全與空間使用情形。</p> <p>有關本案更新單元劃定疑義，貴行於歷次會議已然陳述，實施者亦多次說明。本案更新單元符合「高雄市都市更新自治條例」劃定指標規定。本案於 102 年 5 月 21 日取得都市更新事業概要核准，顯示基地條件符合更新單元劃定條件。今考量基地完整性納入鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定。</p> <p>本案更新範圍內共 3 棟合法建築物，地上 11 層之鋼筋混凝土造大樓興建年期已逾 30 年以上、經鑑定後結構與耐震安全已有疑慮，且屬非防火構造建築物，並非僅以兩棟地上三層之建築物檢討之。以上，冀望土銀釐清。</p> <p>本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動與損及所有權人們之權益。</p> <p>本項意見土銀業於前次已然陳述，實施者亦於會議上與計畫書內充分回應，現摘要說明如下： 暫以前次審議會版估算內容，土銀更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 268,574 仟元，資產增值約 48,740 仟元，另可領取拆遷補償及安置費約 45,906 仟元，投報率=(48,740 仟元+45,906 仟元)/ 219,834 仟元=43.05%。以上計算均已多次向土銀說明，冀望土銀釐清。</p> <p>1. 本案為降低更新後對環境之負擔，並顧及地面層銀行使用空間最大化，故本案無另外申請容積移轉及開放空間獎勵，並經幹事會審查後，依規定申請更</p>	- - - -

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		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。	新獎勵 6.67%及高雄厝免計容積部分，倘後續審查過程中得另申請其他獎勵，本案亦將檢視規劃內容後依規定提出申請。 2. 本案相關財務提列係依「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」規定申請。本案原為地主委託並以代理實施者身分協助辦理更新，依規定可提列銷售管理費及信託費用，但為降低地主負擔，銷售管理費及信託費用由實施者自行吸收故未提列。 綜合前述依規定可提列且實施者部分自行吸收後，本案共同負擔比例本次調整後約 63.51%，已為高雄現更新核定案中比例最低。	
4	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。	本案原擬由地主們以自行出資分回所有房地方式辦理都市更新，然過程中因土地銀行表達無法出資，故依權利變換辦理方式，將折價抵付共同負擔予實施者。 然考量現多有銀行參與更新之經驗，若未來土銀經評估後欲自行出資分回房地，亦可向實施者表達相關出資意願。	-
承辦單位審查意見				
1	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。	本案於民國 106 年 3 月經區權會決議辦理更新改建，為促成本案全體地主同意參與，於計畫送件前召開全體地主會議 6 次(土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行討論、說明 11 次；送件後至審議會前，除辦理公開地主協調會外，私下至土地銀行討論 8 次、立委協助協調 2 次。審議會後因會議紀錄意見而修正也與土銀有 4 次的溝通。 目前土地銀行要求取消夾層設計已配合修正，自行出資方案及要求降低樓層設計亦提供說明資料，惟其他要求事項尚未明確，須待土銀召開跨部門會議。本案地主不因自行出資與否及自用或出售為主，所有地主之權益均要維護，因此方案的修正仍需與其他地主們相互溝通協調，並尊重每一位所有權人之訴求。	-
		(2)本案容積獎勵申請額度 632.69 m ² ，佔法定容積 6.8%，其中： a. 有關△F4-1 協助開闢公共設施，本案規劃捐贈道路用地 7.25 m 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。	1. 本案起初係因土地銀行需求，期協助處理其持有之道路用地，故藉由本次更新機會協助處理，並依相關規定申請獎勵。 2. 有關 F4-1 獎勵計算，係以「高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準」公式，業已補充相關計算說明於計畫書內。	-
		b. 有關△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。	有關△F5-A 獎勵申請簡述如下，相關項目無重複申請之情形： (1)△F5-A1：基於本案建物量體、色彩與鄰地相互調和之建築規劃、無障礙環境規劃等，依規定申請 2%獎勵，詳細內容請詳計畫書說明。 (2)△F5-A2：本案臨五福三路側退縮寬度 2 至 6 公尺之沿街步道式開放空間，並依規定以實設面積申請獎勵。 (3)△F5-A4：本案依規定設置大於法定機車位且滿足一戶一車位候，另行集中增設平面機車位，並依規定計算容積。 (4)△F5-A5：本案規劃屋頂綠化，且屋頂綠覆率達 50%，並以實際綠覆面積獎勵。	事業 P10-3-10-4
		c. △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。	遵照辦理，經檢視後規劃屋頂綠化面積為 206.07 m ² 。	事業 P12-10
		(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。	有關本案高雄厝設計之景觀陽台面積與通用化設計面積，業已標示於高雄厝設計檢討說明表與相關圖說中。	事業 P12-14~12-16
		(4)拾玖章實施進度部分案排不合理，請再調整。	遵照辦理，後續將配合未來本案核定時點調整相關時程。	事業 P19-1
		(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」。	遵照辦理，業已修正計畫書誤植內容。	事業 P12-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																																																							
				11																																																							
		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？	地主自行出資部分等同於都市更新條例第三條所述之與實施者協議出資之人，提供資金參與都或實施市更新事業，故其貸款利息應得依照都市更新條例第 51 條、權利變換實施辦法第 13 條及「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」規定提列。	-																																																							
		(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。	1. 風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，加上 近年不動產市場波動、營建工程費用上漲，未來工程發包之費用尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險 ，未來地主自行出資，亦即代表 出資地主亦共同承擔辦理風險 ，故以 12% 提列應尚屬合理。 2. 地主自行出資部分等同於都市更新條例第三條所述之與實施者協議出資之人，提供資金參與都或實施市更新事業，故風險管理費應得依照都市更新條例第 51 條、權利變換實施辦法第 13 條及「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」規定提列。	-																																																							
		(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。	本案更新後建築物經檢討後，符合建築技術規則規定應辦理防火避難審查項目，故委託專業顧問協助辦理防火避難審查，並依高雄市有關都市更新共同負擔項目，依實際辦理故予提列。	-																																																							
		(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。	遵照辦理，本次業已補充相關標示於平面圖內(1F, R3F)與事業計畫 P16-4。	事業 P16-4 權變 P10-4																																																							
		b. 土地及建築規劃設計費應檢附合約。	本案依高雄市有關都市更新共同負擔項目規定，土地及建築物規劃設計費，係按「高雄市工會酬金標準表」計算，並以法定工程造價為基礎計算之，依建築規劃方案之樓地板面積變動調整之，故未能同其他規劃單位以合約呈現之。	-																																																							
		c. 第拾捌章實施進度不合理，請再調整。	遵照辦理，後續將配合未來本案核定時點調整相關時程。	權變 P18-1																																																							
		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	經巨秉估價師事務所調查，區域內高容積率的土地成交案例較少(蒐集案例如下)，故本案採比較法評估土地價格時，綜合考量選取價格日期相近、有商業效益、同樣臨主要幹道、土地面積有 300 坪以上之案例，故選取編號 1、3、4 之土地案例作為比較標的。	(1) — (2) 巨秉估價 p. 67																																																							
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>編號</th> <th>地段號</th> <th>位置</th> <th>價格日期</th> <th>總價(萬元)</th> <th>面積(坪)</th> <th>土地單價(萬元/坪)</th> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>東金段 807-2、807-3 地號</td> <td>六合二路(近六合夜市)</td> <td>105.06</td> <td>96,000</td> <td>648.60</td> <td>148.0</td> <td>商四</td> <td>60%</td> <td>630%</td> <td>採用</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>前金段 126-7 地號</td> <td>六合二路</td> <td>104.11</td> <td>7,800</td> <td>52.03</td> <td>149.9</td> <td>商五</td> <td>70%</td> <td>840%</td> <td>價格日期較久 土地面積較小</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>苓洲段 981-1(苓雅區)</td> <td>四維四路(有商效)</td> <td>106.03</td> <td>49,000</td> <td>314.90</td> <td>155.6</td> <td>商五</td> <td>70%</td> <td>840%</td> <td>採用</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>後金段 51-7、53 地號</td> <td>大同二路(臨市場)</td> <td>106.02</td> <td>33,688</td> <td>316.40</td> <td>106.5</td> <td>商四</td> <td>60%</td> <td>630%</td> <td>採用</td> </tr> </tbody> </table>	編號	地段號	位置	價格日期	總價(萬元)	面積(坪)	土地單價(萬元/坪)	使用分區	建蔽率	容積率	備註	1	東金段 807-2、807-3 地號	六合二路(近六合夜市)	105.06	96,000	648.60	148.0	商四	60%	630%	採用	2	前金段 126-7 地號	六合二路	104.11	7,800	52.03	149.9	商五	70%	840%	價格日期較久 土地面積較小	3	苓洲段 981-1(苓雅區)	四維四路(有商效)	106.03	49,000	314.90	155.6	商五	70%	840%	採用	4	後金段 51-7、53 地號	大同二路(臨市場)	106.02	33,688	316.40	106.5	商四	60%	630%	採用	
編號	地段號	位置	價格日期	總價(萬元)	面積(坪)	土地單價(萬元/坪)	使用分區	建蔽率	容積率	備註																																																	
1	東金段 807-2、807-3 地號	六合二路(近六合夜市)	105.06	96,000	648.60	148.0	商四	60%	630%	採用																																																	
2	前金段 126-7 地號	六合二路	104.11	7,800	52.03	149.9	商五	70%	840%	價格日期較久 土地面積較小																																																	
3	苓洲段 981-1(苓雅區)	四維四路(有商效)	106.03	49,000	314.90	155.6	商五	70%	840%	採用																																																	
4	後金段 51-7、53 地號	大同二路(臨市場)	106.02	33,688	316.40	106.5	商四	60%	630%	採用																																																	

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形										參考頁數
			5	前金段 74-1 地號	中正四路 107 號	104.11	39,508	383.60	103.0	商五	70%	840%	
			6	文東段 1087-5 地號	自強三路	104.12	19,206	183.01	104.9	商五	70%	840%	價格日期較久 土地面積較小
			7	東金段	七賢二路 208、210 號	105.07	5,670	54.75	103.6	商五	70%	840%	土地面積較小/透天
			<p>比較法中有關面積的調整項目有二，一為「總價與單價關係」，二為「面積適宜性」，總價與單價關係依市場交易習慣，若成交總價較高、單價較低；若成交總價較低、單價較高。</p> <p>面積適宜性係判斷當店面面積越大時，使用效益應較佳，面積越小時，使用效益越差，並依此邏輯進行調整。總價與單價關係調整率以面積約每差 12~13 坪調整 1%；面積適宜性調整率以面積約每差 26~30 坪調整 1%。各比較標的「總價與單價關係」與「面積適宜性」兩個項目調整率加總後調整率分別為-2%、-4%與-7%。</p>										
實施者回應													
	中國開發資產管理股份有限公司	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	—	—	—	—							
會議決議													
	決議	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3. 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</p>	遵照辦理，本次已將相關意見納入修正，並於回應表說明。	—	謝絕委員們支持，後續仍會持續與所有權人溝通，以期取得全體皆同意參與更新。	—	遵照辦理。	—					

「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」聽證會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 10 月 19 日（五）下午 2 時 30 分

開會地點：高雄市前金區公所 5 樓大禮堂（高雄市前金區自強二路 169 號 5 樓）

會議主持人：郭總工程司進宗（正工程司利世堯代理）

一、聽證會現場意見

陳述人	陳述意見	回應說明
<p>王○嬌 (土地所有權人)</p>	<p>一、本大樓於 8 月初發生女兒牆磁磚掉落擊中員警之狀況，險未造成人身傷害，經 8 月 20 日召開區分所有權人會議後，已請廠商針對該狀況做必要的處置。然經施工改善廠商提醒，現有處置方式僅暫時性之保全措施，並不保證難保三個月甚或半年後，磁磚不會再次發生脫落而發生公安事件，顯見本大樓之整體改善工作已迫在眉睫，不容延宕。</p> <p>二、本人多年來因大樓管理維護使用方式及及潛藏治安問題遲遲無法改善，只能被迫就所持有部分先行暫時停止使用，但現惡劣氣候頻傳，恐將對於本大樓造成更嚴重的公安問題，其所承受之壓力，非身為大樓管理人的我所能承擔的，希望各所有權人能有共識，早日推動更新改建，不要再阻撓。</p> <p>三、本案所有權人除土地銀行外均 100%同意本案更新推動土地銀行也多次於公開會議場合，明確表示支持政府都更政策，絕不會變成「釘子戶」。所謂的「釘子戶」不是有不同意見的人，因為每個人都有權利表達自己的意見。真正的「釘子戶」是堅持己利，少數不願服從多數，利用程序杯葛甚至挑戰政府核定公權力的惡劣行徑。本人在此願意相信公股銀行之誠信。</p> <p>四、希望市府及委員能積極協助本案中佔絕大多數但又十分弱勢的私有地主，盡快以公平公正公開的審議程序，加速本大樓更新改建，以保障住戶及市民之居住與洽公之人身安全，也衷心希望土地銀行能以官股銀行之高度與格局，信守承諾不要變成前述的「釘子戶」，以免多年累積之商譽毀於一旦。</p>	<p>林○鵬資產管理股份有限公司（實施者）代理人林雲鵬：相關意見提請審議委員會決議後，配合辦理。</p>
<p>曾○銘 (土地所有權人-佳威不動產股份有限公司代理人)</p>	<p>都市更新最大的公平公正原則便是尊重更新前現況，原五福大樓一樓+夾層+2 樓為土地銀行使用，更新後照樣規劃一樓+夾層+2 樓讓土地銀行選配是最公平方案，但看到土地銀行歷次的陳情意見，包括一樓公設比、取消夾層設計等，這些問題是否會影響全體所有權人的權益，在此提出以下問題，請市政府審議委員會審酌。</p> <p>一、更新前相關議題之疑義：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 實施者所提估價報告，更新後地下室使用之估價係以停車位價值計算，為非列入大樓公共設施計價，尚屬合理。但更新前地下二樓車位卻計入公共設施計價，更新前後計算標準明顯不一，可能影響地主分配權益，請實施者統一估價標準，以昭公信。 2. 實施者針對樓上閒置狀況，調降其估值，而地下一樓目前使用狀況不佳，多有積漏水之情況，故僅作為儲藏及閒置空間使用，並無商業使用效益。實施者針對更新前地下一樓之估價，實有高估圖利土銀之嫌，應予調整。 <p>二、更新後相關議題之疑義：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新後價值估算過程，比準戶 10F-A2 單元之通風採光調整，於估價報告第 142 頁為 2 面，第 159~161 頁中為三面，前後不一，請實施者釐清，避免造成地主分配不公。 2. 相較本公司相關企業日近所執行之類似工程，實施者所提之營建成本預估僅為每坪 11.82 萬元，實低於目前市場現況。因本案除土銀外其餘地主均為自行出資興建，需承擔工程發包風險，請實施者務必參酌市場現況核實提列相關成本。 3. 本案除土銀外其餘地主均為自行向銀行辦理融資興建，更新後需自行銷售部分房地以償還銀行融資，所有衍生相關銷售費用，均為必要之成本。為忠實反映本案現況，實施者應將銷售費用納入共同負擔，以保障所有地主之權利。 	<p>中國開發資產管理股份有限公司（實施者）代理人林雲鵬：相關意見提請審議委員會決議後，配合辦理。</p>

陳述人	陳述意見	回應說明
	<p>三、本案是否設計夾層就本人所知，自始均配合土地銀行使用現況及需求，但土地銀行就夾層之設計意見反覆，造成本案其他地主之困擾，請土地銀行務必於今日確認，以後不得再更改。也請實施者務必就確認後之方案重新估算店面價值，以確保所有權人權益。</p> <p>如土地銀行主張更新後取消夾層設計，相關公設比例、樓層高度、各樓層商業使用效益、建築造價等項目之調整，請實施者務必一一釐清後重新估算相關更新後價值，絕不可犧牲其他所有權人權益。</p> <p>例如依實施者所提估價報告第 22 頁及 78 頁，更新前後公設比各一單元均略為一致，夾層不攤公設面積，應持分公設面積均計入一樓面積，更新前後價值均依此計算方式一致，尚合理公平，本公司勉為接受。但如更新後取消夾層設計，基於更新前後一致之原則，更新前夾層應攤之公設應與一樓分別計算，方為合理。</p>	
張桂貞 (土地所有權人-蘇○誼)	<p>本人於本案範圍中原持有兩棟透天房厝，更新後實有選配一樓房地之權益，但為促進本案之更新，經實施者協調願放棄其選配權，將一樓店面均由土銀分配，其他地主不得選配一樓。但更新後一樓之店面估價明顯低於市價行情，有圖利土銀之嫌，造成其他地主權利受損，請實施者務必忠實反映市價，不然本人即保留主張選配一樓之權利。</p>	<p>中國開發資產管理股份有限公司(實施者)代理人林雲鵬： 相關意見提請審議委員會決議後，配合辦理。</p>
涂○樞 (土地所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司代理人)	<p>一、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：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。</p> <p>(四)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，實有重大之變更，詳如下表(附件 1)：</p> <p>(五)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。</p>	<p>高雄市政府都市發展局周祐琛課長： 臺灣土地銀行股份有限公司提出實施者所擬之事業計畫書公開展覽版本與聽證會版共同負擔有所差異，請本府退回重新辦理公開展覽，經查本案依都市更新條例等相關規定，歷經自辦公聽會、公開展覽、公辦公聽會、幹事會等行政程序，實施者依歷次所有權人或幹事會委員提出之意見辦理修正，且該提列之費用應由本市都市更新及爭議處理審議會審議確認；非土地銀行所稱之確有重大變更，不應舉辦聽證，應退回公開展覽程序等情事。</p> <p>中國開發資產管理股份有限公司(實施者)代理人林雲鵬： 差異部分係配合相關審查意見修正，且並無都市更新條例第十九條之適用疑義，且本案全體所有權人僅四位，並均已知曉相關內容配合，於法於理均無辦理之必要。</p>

陳述人	陳述意見	回應說明
	<p>二、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：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)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。</p>	
<p>鄭博文 (土地所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司代理人)</p>	<p>一、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。</p> <p>(一)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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。 3. 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，顯然違反前揭旨，而與都市更新條例第 6 條第 2 款之規範意旨不符。 4. 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。 5. 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， 	<p>中國開發資產管理股份有限公司（實施者）代理人林雲鵬：</p> <p>一、關於更新單元劃定疑義之回復：</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 1 日本案幹事會審議過程中以書面方式已然陳述，實施者亦於會後與本次聽證會版之意見綜理表充分回應，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明。現摘要說明如後：</p> <p>1. 本案更新單元符合「<u>高雄市都市更新自治條例</u>」劃定指標規定。</p> <p><u>本案於 102 年 5 月 21 日取得都市更新事業概要核准</u>，顯示基地條件符合更新單元劃定條件。<u>今考量基地完整性納入鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定</u>，相關檢討說明如下：</p> <p>(1)指標(一)：<u>委託專業技針對建築物防火材料構造進行鑑定</u>，其結果顯示範圍內建築物屬非防火構造建物比例為 2/3。</p> <p>(2)指標(三)：依建物謄本上登載之結構及興建年期推算，其建物年期皆已逾 30 年以上，建物面積比例亦達 1/2 以上。</p> <p>(3)指標(七)：範圍內建物有部分樑柱處穿孔及梁柱不當打擊致鋼筋外露鏽蝕，整體結構及耐震安全應有疑慮，<u>經結構安全鑑定後，其不符耐震規定標準之建物比例為 100%</u>。</p> <p>另本次土銀陳情意見中所稱<u>鑽孔取樣並非結構安全鑑定之要件</u>，全案之結構安全鑑定應以專業單位出具結構安全鑑定報告為準。本案單元檢討所提相關文件，除依建物謄本外，另檢附相關專業鑑定報告並於申請報核時提送予市府審查，實施者與市政府亦無土銀所稱之逕以年期認定之結構安全疑義。冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。</p>

陳述人	陳述意見	回應說明
	<p>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。</p> <p>6. 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。</p> <p>二、建築物設計規劃不符合本行營業使用空間需求：</p> <p>(一)目前於本案建物面臨寬 30 米五福三路上，營業之分行為本行一等分行，本行行舍實際店舖面寬約為 29.90 公尺，一樓大廳現有內部空間 202.8 坪，空間皆在有效運用之狀態。</p> <p>(二)惟依實施者都更建築物規劃圖顯示，更新後分行行舍臨五福三路店舖面寬將縮為 19.40 公尺，店舖營業面寬將縮小了 10.5 公尺，依銀行營業特質考量，分行營業面效與之前比較將大幅縮減，忽略本行店效，損及本行店舖營業面效之最大利益。另規劃更新後店面公設比高達 35%，經訪查目前大樓店面公設佔比約介於 20-25% 為合理範圍，顯見規劃後店面公設比過高非常不合理，且本行室內營業廳使用空間呈現凹凸不規則狀況，動線不良，更嚴重影響本行業務使用需求，爰實施者規劃之空間顯然無法滿足本行未來業務拓展所需。</p> <p>(三)從而本行決定取消夾層設計而選配 3 樓為一般事務所使用，請實施者尊重權利變換關係人的需求與選擇。雖然「同意」與「選屋」分屬二事，但增加／變更選配需在聽證會上書面補充表達，且與已選 3 樓之權利變換關係人有關，實施者實有出面居間協商之義務。</p> <p>三、本行於更新後價值嚴重受損：</p> <p>(一)參與本案實施者規劃之都更案致本行權利價值受損，依計畫書內容，本行更新前土地價值 219,834 仟元權利價值比例 43.7259%，更新後分回房地價值 271,777 仟元，價差 51,943 仟元，但須減損帳面價值 45,000 仟元，尚需負擔遷出及遷回裝修費用約 25,000 仟元，本行投資報酬為負值，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失無法估計，就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，本行參與都更已無實益。</p> <p>(二)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。</p> <p>四、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，恐有違反平等及客觀性義務原則之虞：</p> <p>(一)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，只是建材等級降低。</p> <p>(二)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：$14050 \times 19080.43 \times 0.3025 = 81,094,213$。</p> <p>(三)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。</p> <p>五、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，恐有違反平等及客觀性義務原則之虞：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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</p>	<p>二、關於土銀營業空間規劃之回復</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明並居中協調與其他地主之需求。現摘要說明如後：</p> <p>(一)為尊重更新前狀態之選配原則，本案更新前除土地銀行擁有大樓 1、2 樓持分選配權外，另有後側透天地主同樣持有部分 1 樓產選配權，然為考量更新後銀行使用效益，故方案研擬過程已協調其他地主改選其他單元，然但受限基地條件及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，同時維持銀行空間完整及使用彈性。</p> <p>(二)至於原規劃夾層方案為兼顧原本土銀意見與使用現況之結果，今土銀如欲取消夾層規劃，實施者亦已就該可能性與其他地主與土地銀行共同協商，目前已有初步方案，後續向土銀及其他住戶說明後一併提交審議會審議。懇請土銀尊重本案之改建應兼顧所有地主之共同使用需求及意願，而非滿足特定人之堅持。</p> <p>三、土銀更新後價值意見之回復</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，現摘要說明如後：</p> <p>本案土地銀行更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 271,777 仟元，資產增值約 51,943 仟元，另可領取拆遷補償及安置費約 45,906 仟元，投報率 = $(51,943 \text{ 仟元} + 45,906 \text{ 仟元}) / 219,834 \text{ 仟元} = 44.51\%$。以上數據均已多次向土銀說明，冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。</p> <p>四、共同負擔工程造價之回復</p> <p>本案共同負擔工程造價係依實際規劃內容參酌法定提列標準核實提列。若依土銀陳情意見中所稱第一級建材標準，外牆建材及公共梯廳等僅得以國產磁磚施作，將大幅影響本案商品價值與居住舒適性。</p> <p>同時本案門窗設備將不具一小時防火時效、無安全門禁等亦危及住戶居住安全。為尊重大多數地主需求與反應市場狀況，故比照高雄市政府業已核定之都市更新之個案，以二級建材提列。</p> <p>且目前市場之實際營建成本實非法定標準所能支應，皆增加實施者成本負擔，如土銀就其分回部分主張降低建材標準，實施者願意再行溝通後配合調整。</p> <p>五、工期意見之回復</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，現摘要說明如後：</p> <p>(一)本案核算工期約 45 月</p> <p>本案更新後建築物為地上 29 層地下 6 層，依一般工程經驗核實計算後，自開工到取得使用執照約需 45 個月。相關財務計畫參照實際發生狀況與高雄市政府提列標準規定編列如下：</p> <p>1. 貸款期間：以 57 個月計</p> <p>都市更新計畫核定至開工(約 6 個月)+更新期間(本案工期 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)。</p> <p>2. 安置期間：以 51 個月計</p>

陳述人	陳述意見	回應說明
	<p>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。</p> <p>(三)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。</p> <p>六、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:</p> <p>(一)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?</p> <p>(二)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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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; 2. 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%。 3. 原風險管理費計算 950,222,363 元(權 10-6 頁)×5%×(1-56.27%)=20,776,612 元。 4. 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。 <p>七、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。</p> <p>八、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。</p> <p>九、本都更案之總允建容積使用容積增加有限,導致犧牲所有權人: 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 + 8534.00×6.81%),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,爰實施者實可再積極申請如黃金級綠建築獎勵等等來創造共同利益。</p>	<p>以更新期間(工期約 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)計算。<u>若拆遷安置費減少編列,可能影響其他所有權人權益。</u></p> <p>以上數據均已多次向土銀說明,冀望土銀釐清,並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。</p> <p>六、<u>風險管理費提列之回復</u> <u>風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤</u>,同時尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險,實與地主整合風險無關。依法全案以 12%提列應屬合理。</p> <p>七、<u>高雄厝之回饋金辦理之回復</u> 陳情意見所提回饋金 579 萬元,為高雄市政府收取之繳納代金,並非申請單位之作業費用,二者不可混為一談。另申請單位配合辦理高雄厝之作業費用已含於相關規劃作業費用中,並無額外收取。</p> <p>八、<u>土銀內部電梯費用之回復</u> 本案共同負擔係依法定工程項目及金額核實提列,如土銀主張就土銀使用部分需額外設施設備之費用,應分項加計,實施者同意彙整項目及預算後,一併納入共同負擔內容提交審議委員會審議。</p> <p>九、<u>申請綠建築意見之回復</u> 本案實施者於規劃過程中,已徵詢綠建築專業顧問,就本案申請綠建築相關獎勵之成本及效益進行評估,結果顯示並不符合成本效益,為保障地主權益故未申請綠建築相關獎勵。但規劃過程中仍盡最大努力,達成節能省碳之效果。</p> <p>鄭代表人發言意見回覆: 造價工期及風險管理費部分已充分說明。</p> <p>以上回覆意見提請審議委員會決議後,配合辦理。</p>
<p>黃世和 (土地所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司代理人)</p>	<p>一、針對一些爭執點先釐清,幹事會版跟聽證會版的數字為何會變動? 二、公開程序裡,角色問題,實施者與代理實施者,而在計畫書裡寫協助者角色,令人不知所措,在都更裡扮演的角色究竟為何? 三、聽證會版營造工程費數字變動甚鉅,參酌權利變換書的 10-3 頁。</p>	<p>一、本次方案調整係配合幹事會審查後,因獎勵值下修故方案略微變動,進而連帶影響工程造價及部分財務計算基準。 二、本案原係由地主們欲以自行出資分回所有房地方式辦理都市更新,並委託代理實施者協助辦理更新相關程序,然過程中因土地銀行表達無法出資,故送件時係以部分代理實施、部分委託實施方式辦理。 但因過程易造成審查混淆,故本次聽證會版調整以委託實施方式說明。</p>
<p>王O嬌 (土地所有權人)</p>	<p>剛剛聽過眾多發言後,補充如下: 針對姚志明委員說需多溝通,其實我們已經溝通五年多,大樓區分所有權人開過很多會議,都認為需要重建或都更,今日所有權人中如果沒有土地銀行,我們會走合建方式,感謝中央政府積極</p>	<p>相關意見提請審議委員會決議後,配合辦理。</p>

陳述人	陳述意見	回應說明																																																												
	<p>鼓勵都更，本大樓 75% 地主都找土銀總行或分行溝通，但被拒於門外，直到前些日子磁磚砸到人，有公安之虞，土銀才願意跟我們溝通，故在溝通方面，過去土銀一直不願展開大門。而我們 75% 地主也有意見，為何土銀可拿到近 44% 蘇o誼地下室及一二樓能賣多少錢？而經都更土銀不需拿出任何費用參與都更，其他地主須付出成本，未來還有銷售風險，而土銀並不需要承擔任何風險。</p> <p>我們一切依法辦理，皆合法辦理，都更公司及實施者也都很有經驗，我們相信他們的專業。</p>																																																													
<p>涂o樞 (土地所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司代理人)</p>	<p>關於剛剛提出兩版本數字不同，因為所有權人僅 4 人，就這麼帶過，我個人覺得並不是這樣，數字仍須實施者逐一說明並且程序上應退回公展。這個案子奇怪點是這個地主受了很多委屈還堅持都更，而只有土銀不肯，為什麼會是這樣？我認為這些數字若是沒有合理解釋，這件都更是很有商討的必要，再者犧牲一二樓權益，如果對方真的覺得有此效果，為什麼不依現況繼續利用，這樣皆大歡喜。</p>	<p>相關意見回覆同前所述，也曾多次與地主們說明，未來相關內容將依審議委員會決議內容配合辦理。</p>																																																												
<p>土地所有權人-臺灣土地銀行股份有限公司 書面意見</p>	<p>土地銀行製作報告書之比對表</p> <table border="1" data-bbox="457 699 1685 1354"> <thead> <tr> <th></th> <th>幹事會版</th> <th>聽證會版</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財務計畫-新增壹.四.7.防火避難審查費</td> <td>0 元</td> <td>300,000 元</td> <td></td> </tr> <tr> <td>財務計畫-新增貳.六.防火避難綜合檢討費</td> <td>0 元</td> <td>1,575,000 元</td> <td></td> </tr> <tr> <td>財務計畫-修正壹.二.工程費用</td> <td>718,813,812 元</td> <td>719,142,514 元</td> <td>增加 328,702 元</td> </tr> <tr> <td>肆.稅捐</td> <td>16,457,878 元</td> <td>20,955,802 元</td> <td>增加 4,498,015 元</td> </tr> <tr> <td>共同負擔總計</td> <td>1,062,720,951 元</td> <td>1,070,044,806 元</td> <td>增加 7,323,855 元</td> </tr> <tr> <td>實施者應繳領差額價金</td> <td>36,603,381 元</td> <td>33,400,960 元</td> <td>減少 3,202,421 元</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-一層容積樓地板面積</td> <td>378.28m²</td> <td>377.72m²</td> <td>建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-夾層容積樓地板面積</td> <td>107.90 m²</td> <td>107.93 m²</td> <td>建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-二層容積樓地板面積</td> <td>668.58 m²</td> <td>667.98 m²</td> <td>建築坪數變動、權狀面積坪數並未隨之變化。</td> </tr> <tr> <td>整棟建築坪數變動，但建物權狀面積並無變動</td> <td>19,080.43 m²</td> <td>19,080.77 m²</td> <td>尤其 15-29 層變動頗大</td> </tr> </tbody> </table>		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		財務計畫-新增貳.六.防火避難綜合檢討費	0 元	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	實施者應繳領差額價金	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	378.28m ²	377.72m 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	<p>本次計畫變動主要配合：①依幹事會審查意見、②公聽會上委員建議等綜合調整，相關調整要點簡述如下：</p> <p>一、<u>建築面積調整(容積獎勵 F4 額度下修)</u>： 經審查後容積獎勵申請額度下修，規劃容積超出允建容積，故微調各層面積，調整後變動幅度較小故未影響整體價值估算。</p> <p>二、<u>調整以委託實施方式(不影響原選配申請)</u>： 本案為地主發起之自力更新，並委託代理實施者辦理更新事宜，考量部分地主表達未能出資，故由實施者出資。於公聽會時委員曾提及，同時以代理實施與委託實施方式辦理易混淆，故調整以委託實施提列。</p> <p>三、<u>財務計畫調整</u>： (一)經審查後容積獎勵下修，微調更新後之樓地板面積，故配合調整營建費用，另因未來應辦理防火避難審查作業，故提列相關費用。 (二)財務計畫相關稅捐及管理費用計算，亦配合委託實施者與出資者之分配、營建費用調整、必要審查費用及稅捐計算等因素綜合調整。</p> <table border="1" data-bbox="1733 1329 2822 1906"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>變動原因說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>財務計畫-新增壹.四.7.防火避難審查費</td> <td>經檢討後本案需辦理防火避難審查，故予提列。</td> </tr> <tr> <td>財務計畫-新增貳.六.防火避難綜合檢討費</td> <td>經檢討後本案需辦理防火避難審查，並需委託專業顧問協助辦理，故予提列。</td> </tr> <tr> <td>財務計畫-修正壹.二.工程費用</td> <td>樓地板面積變動，故調整法定工程造價計算。</td> </tr> <tr> <td>肆.稅捐</td> <td>依 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，以土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分權利價值計算之。</td> </tr> <tr> <td>共同負擔總計</td> <td>配合委託實施、營建費用調整、必要審查費用及稅捐計算調整等，連動影響利息與管理費，故財務計畫有所變動。</td> </tr> <tr> <td>實施者應繳領差額價金</td> <td>於更新後總價值未變動之情形下，配合財務計畫調整連帶影響所有權人應分配價值與出資金額，故差額價金所有變動。</td> </tr> <tr> <td>建築面積計算表-</td> <td>配合面積檢討修正之。</td> </tr> </tbody> </table>	項目	變動原因說明	財務計畫-新增壹.四.7.防火避難審查費	經檢討後本案需辦理防火避難審查，故予提列。	財務計畫-新增貳.六.防火避難綜合檢討費	經檢討後本案需辦理防火避難審查，並需委託專業顧問協助辦理，故予提列。	財務計畫-修正壹.二.工程費用	樓地板面積變動，故調整法定工程造價計算。	肆.稅捐	依 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，以土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分權利價值計算之。	共同負擔總計	配合委託實施、營建費用調整、必要審查費用及稅捐計算調整等，連動影響利息與管理費，故財務計畫有所變動。	實施者應繳領差額價金	於更新後總價值未變動之情形下，配合財務計畫調整連帶影響所有權人應分配價值與出資金額，故差額價金所有變動。	建築面積計算表-	配合面積檢討修正之。
	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																																																												
財務計畫-新增貳.六.防火避難綜合檢討費	0 元	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																																																											
實施者應繳領差額價金	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	378.28m ²	377.72m 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																																																											
項目	變動原因說明																																																													
財務計畫-新增壹.四.7.防火避難審查費	經檢討後本案需辦理防火避難審查，故予提列。																																																													
財務計畫-新增貳.六.防火避難綜合檢討費	經檢討後本案需辦理防火避難審查，並需委託專業顧問協助辦理，故予提列。																																																													
財務計畫-修正壹.二.工程費用	樓地板面積變動，故調整法定工程造價計算。																																																													
肆.稅捐	依 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，以土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分權利價值計算之。																																																													
共同負擔總計	配合委託實施、營建費用調整、必要審查費用及稅捐計算調整等，連動影響利息與管理費，故財務計畫有所變動。																																																													
實施者應繳領差額價金	於更新後總價值未變動之情形下，配合財務計畫調整連帶影響所有權人應分配價值與出資金額，故差額價金所有變動。																																																													
建築面積計算表-	配合面積檢討修正之。																																																													

陳述人	陳述意見	回應說明	
		一層容積樓地板面積	
		建築面積計算表- 夾層容積樓地板面積	配合面積檢討修正之。
		建築面積計算表- 二層容積樓地板面積	配合面積檢討修正之。
		整棟建築坪數變動，但建物 權狀面積並無變動	因獎勵下修，微調各層建築面積與機電檢討，換算至權狀面積後，因其變動幅度較小，不影響產權面積與價值估算。
出席專家學者建議事項			
施邦興	<p>一、需加強說明本案啟動都市更新程序的必要性、公益性。</p> <p>二、本案為何僅申請 8% 容積獎勵？</p> <p>三、需加強說明夾層挑空在空間與結構上的合理性。</p> <p>四、實施者要讓被實施者放心，不然計畫會很難啟動。實施者做了很多努力，但應該可以再努力。</p>	<p>謝謝委員提醒。</p> <p>一、本案正式推動更新前，範圍內大樓多次召開區權會進行修繕維護，僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕費用近千萬，防火、漏水、結構安全等主要問題還未列入，故於 106 年 3 月區權會決議以自力更新推動大樓改建，僅先就使用中的銀行部分暫行改善。現消防檢查 106 年 10 月能通過複檢部分，今年 8 月易發生磁磚掉落砸傷員警，惟風災發生時仍有公共危險之疑慮，故希望本案得藉由都市更新整體改善大樓之安全與空間使用情形。</p> <p>二、容積獎勵申請： 為降低更新後對環境之負擔，並保有地面層商業使用空間最大化，故本案無另外申請容積移轉及開放空間獎勵，並經幹事會審查後，依規定申請更新獎勵 6.80% 及高雄厝免計容積部分，倘後續審查過程中得另申請其他獎勵，本案亦將檢視規劃內容後依規定提出申請。</p> <p>三、夾層規劃說明： 本案係顧及原先土銀意見與銀行現況使用，顧及銀行內部使用需求，故規劃一樓單元之夾層挑空方案，然之後土銀又欲取消夾層規劃，故目前實施者亦已就取消夾層之方案可行性與全體地主們共同協商。</p> <p>四、本案後續會再持續與所有權人們溝通，以順利推動本案進行。</p>	
姚志明	我們面對都更申請案，都採積極輔導態度。但地主要能互相溝通、出具同意，不然會產生很多疑慮。實施者要多跟地主溝通、了解需求，降低歧異。	謝謝委員提醒，未來會再持續與地主們溝通。	

「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」聽證會陳情意見回應綜理表

陳情人	發言內容	意見回應
臺灣土地銀行股份有限公司 (中華民國 107 年 10 月 18 日) (總產自用字第 1070021327 號)	<p>主旨：有關貴府召開「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」聽證，本行書面意見詳如說明，請查照。</p> <p>說明：</p> <p>一、依據貴府 107 年 10 月 1 日高市府都發住字第 10733470602 號開會通知單辦理。</p> <p>二、旨揭都市更新案之都市更新事業計畫及權利變換計畫經檢視有重大變更等事由，違反都市更新條例相關規定，及行政程序法第 4 條依法行政原則，爰本行前以 107 年 10 月 11 日總產自用字第 1070026218 號函(諒達)，向貴府表達應退回公開展覽之訴求。</p> <p>三、鑑於貴府提供旨案【聽證會版】計畫書，本行意見如下：</p> <p>(一)本案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。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。</p> <p>1. 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：</p> <p>(1)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。</p> <p>(2)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。</p> <p>(3)建築物之耐震能力因其施工品質、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，率爾認定系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。</p> <p>(4)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。</p> <p>(5)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。</p> <p>(6)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。</p> <p>(二)建築物設計規劃不符合本行營業使用空間需求：</p> <p>1. 目前於本案建物面臨寬 30 米五福三路上，營業之分行為本行一等分行，本行行舍實際店舖面寬約為 29.90 公尺，一樓大廳現有內部空間 202.8 坪，空間皆在有效運用之狀態。</p> <p>2. 惟依實施者都更建築物規劃圖顯示，更新後分行行舍臨五福三路店舖面寬將縮為 19.40 公尺，店舖營業面寬將縮小了 10.5 公尺，依銀行營業特質考量，分行營業面效與之前比較將大幅縮減，忽略本行店效，損及本行店舖營業面效最大利益。另規劃更新後店面公設比高達 35%，經訪查目前大樓店面公設佔比約介於 20~25%為合理範圍，顯見規劃後店面公設比過高非常不合理，且本行室內營業廳使用空間呈現凹凸不規則狀況，動線不良，更嚴重影響本行</p>	<p>本次意見土地銀行已於 107 年 5 月 1 日本案幹事會審議過程中以書面方式已然陳述，並於 107 年 10 月 19 日之聽證會上充分回應並載明，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明。現摘要說明如後：</p> <p>1. 本案更新單元符合「高雄市都市更新自治條例」劃定指標規定。</p> <p>2. 本案於 102 年 5 月 21 日取得都市更新事業概要核准，顯示基地條件符合更新單元劃定條件。今考量基地完整性納入鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定，相關檢討說明如下：</p> <p>指標(一)：<u>委託專業技針對建築物防火材料構造進行鑑定</u>，其結果顯示範圍內建築物屬非防火構造建物比例為 2/3。</p> <p>指標(三)：依建物謄本上登載之結構及興建年期推算，其建物年期皆已逾 30 年以上，建物面積比例亦達 1/2 以上。</p> <p>指標(七)：範圍內建物有部分樑柱處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，整體結構及耐震安全應有疑慮，經結構安全鑑定後，其不符耐震規定標準之建物比例為 100%。</p> <p>3. 另本次土銀陳情意見中所稱<u>鑽孔取樣並非結構安全鑑定之要件</u>，全案之結構安全鑑定應以專業單位出具結構安全鑑定報告為準。本案單元檢討所提相關文件，除依建物謄本外，另檢附相關專業鑑定報告並於申請報核時提送予市府審查，實施者與市政府亦無土銀所稱之<u>逕以年期認定之結構安全疑義</u>。冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明並居中協調與其他地主之需求。現摘要說明如後：</p> <p>1. 為尊重更新前狀態之選配原則，本案更新前除土地銀行擁有大樓 1、2 樓持分選配權外，另有後側透天地主同樣持有部分 1 樓產選配權，然為考量更新後銀行使用效益，故方案研擬過程已協調其他地主改選其他單元，然但受限基地條件及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為</p>

陳情人	發言內容	意見回應
	<p>業務使用需求，爰實施者規劃之空間顯然無法滿足本行未來業務拓展所需。</p> <p>3. 從而本行決定取夾層設計而選配 3 樓為一般事務所使用，請實施者尊重權利變換關係人的需求與選擇。雖然「同意」與「選屋」分屬二事，但增加/變更選配須在聽證會上書面補充表達，且與已選 3 樓之權利變換關係人有關，實施者實有出面居間協商之義務。</p> <p>(三)本行於更新後價值嚴重受損：</p> <p>1. 參與本案實施者規劃之都更案致本行權利價值受損，依計畫書內容，本行更新前土地價值 219,834 仟元權值比例 43.7259%，更新後分回房地價值 271,777 仟元，價差 51,943 仟元，但須減損帳面價值 45,000 仟元，尚須負擔遷出及遷回裝修費用約 25,000 仟元，本行投資報酬為負值，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失無法估計，就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，本行參與都更已無實益。</p> <p>2. 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。</p> <p>(四)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，恐有違反平等及客觀性義務原則之虞：</p> <p>1. 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，只是建材等級降低。</p> <p>2. 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：$14050 \times 19080.43 \times 0.3025 = 81,094,213$。</p> <p>3. 雖然此舉尚須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。</p> <p>(五)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，恐有違反平等及客觀性義務原則之虞：</p> <p>1. 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。</p> <p>2. 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：$1,961 \text{ 萬元} + 1,630 \text{ 萬元} = 3,591 \text{ 萬元}$。</p> <p>3. 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。</p> <p>(六)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：</p> <p>1. 按本都更案權利變換所有權人/關係人僅 4 人，內含本行即土地銀行，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？</p> <p>2. 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</p>	<p>保有未來更新後分行營業面效，同時維持銀行空間完整及使用彈性。</p> <p>2. 至於原規劃夾層方案為兼顧原本土銀意見與使用現況之結果，今土銀如欲取消夾層規劃，實施者亦已就該可能性與其他地主與土地銀行共同協商，目前已有初步方案，後續向土銀及其他住戶說明後一併提交審議會審議。懇請土銀尊重本案之改建應兼顧所有地主之共同使用需求及意願，而非滿足特定人之堅持。</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，現摘要說明如後：</p> <p>1. 本案土地銀行更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 271,777 仟元，資產增值約 51,943 仟元，另可領取拆遷補償及安置費約 45,906 仟元，投報率 = (51,943 仟元 + 45,906 仟元) / 219,834 仟元 = 44.51%。以上數據均已多次向土銀說明，冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。</p> <p>2. 本案共同負擔工程造價係依實際規劃內容參酌法定提列標準核實提列。若依土銀陳情意見中所稱第一級建材標準，外牆建材及公共梯廳等僅得以國產磁磚施作，將大幅影響本案商品價值與居住舒適性。同時本案門窗設備將不具一小時防火時效、無安全門禁等亦危及住戶居住安全。為尊重大多數地主需求與反應市場狀況，故比照高雄市政府業已核定之都市更新之個案，以二級建材提列。且目前市場之實際營建成本實非法定標準所能支應，皆增加實施者成本負擔，如土銀就其分回部分主張降低建材標準，實施者願意再行溝通後配合調整。</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，現摘要說明如後：</p> <p>1. 本案核算工期約 45 月 本案更新後建築物為地上 29 層地下 6 層，依一般工程經驗核實計算後，自開工到取得使用執照約需 45 個月。相關財務計畫參照實際發生狀況與高雄市政府提列標準規定編列如下：</p> <p>(1) 貸款期間：以 57 個月計 都市更新計畫核定至開工(約 6 個月)+更新期間(本案工期 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)。</p> <p>(2) 安置期間：以 51 個月計 以更新期間(工期約 45 個月)+取得使照至產權登記完成(約 6 個月)計算。若拆遷安置費減少編列，可能影響其他所有權人權益。</p> <p>以上數據均已多次向土銀說明，冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，同時尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險，實與地主整合風險無關。依法全案以 12%提列應屬合理。</p>

陳情人	發言內容	意見回應
	<p>/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：</p> <p>(1)本都更案符合面積規模大於 1000 m²小於 2000 m²，人數小於 5 人，應以 5%為上限提請審議；</p> <p>(2)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%。</p> <p>(3)原風險管理費計算 950,222,363 元(權 10-6 頁)×5%×(1-56.27%)=20,776,612 元。</p> <p>3. 基於上述，本都更案風險管理費之提列確有極為失衡之處，而有違反比例原則之虞，已極明確。</p> <p>(七)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。</p> <p>(八)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。</p> <p>(九)本都更案之總允建容積使用容積增加有限，導致犧牲所有權人：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(534.00+8534.00×6.81%)，相較於原建築的容積樓地板面積，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，爰實施者實可再積極申請如黃金級綠建築獎勵等等來創造共同利益。</p>	<p>陳情意見所提<u>回饋金 579 萬元，為高雄市政府收取之繳納代金，並非申請單位之作業費用</u>，二者不可混為一談。另申請單位配合辦理高雄厝之作業費用已含於相關規畫作業費用中，並無額外收取。</p> <p>本案共同負擔係依法定工程項目及金額核實提列，如<u>土銀主張就土銀使用部分需額外設施設備之費用，應分項加計，實施者同意彙整項目及預算後，一併納入共同負擔內容提交審議委員會審議。</u></p> <p>本案實施者於規劃過程中，已徵詢綠建築專業顧問，就本案<u>申請綠建築相關獎勵之成本及效益進行評估，結果顯示並不符合成本效益</u>，為保障地主權益故未申請綠建築相關獎勵。但規劃過程中仍盡最大努力，達成節能省碳之效果。</p>

「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」幹事會後陳情意見回應綜理表

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形
臺灣土地銀行股份有限公司 (中華民國 107 年 5 月 17 日)	一、貴府前於本(107)年 5 月 1 日召開「高雄市都市更新及爭議處理審議會幹事會第 19 次會議」第一案審查「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」，鑒於實施者於旨揭幹事會回應本行意見，有諸多不合理之處，爰項貴府陳情本行意見，合先敘明。	敬悉。
(總產自用字第 1070010710 號)	二、本案本行 107 年 3 月 9 日公聽會業已出具書面意見，且於 107 年 4 月 23 日主動邀集實施者來行溝通，惟實施者仍未尊重本行訴求並表示請本行逕行向市府陳情。	為促成本案全體地主同意參與，過程中實施者持續不斷與各位地主溝通討論，惟方案調整意見倘影響其他地主權益，仍需與其他地主們相互溝通協調，並無未尊重貴行訴求之情形。
	三、本行不同意本都市更新案事業計畫規劃內容： (一)本行前以 106 年 9 月 4 日總產自用字第 1060021961 號函及各式會議中向實施者表示該公司規劃設計尚未符合本行業務需用，損及本行權益，然未獲正視。	本案範圍內全體所有權人整體效益最大化外，亦考量現況使用情形與實際使用需求規劃之，且相關調整可能涉及其他地主權益，故仍須溝通協調，並無刻意損及貴行權益之事。
	(二)本案為商業區都市更新案件，原整棟建物為商業大樓，然實施者為規避環評之適用以利益導向，將本商業大樓僅規劃 1~2 樓為非住宅使用、其餘樓層規劃住宅使用，犧牲原本商業使用所有權人，未盡符合都市計畫。	本案考量地區整體發展、地主需求與使用效益下，顧及銀行現況使用及未來營運需求，故規劃地上一樓、一樓夾層及二樓以銀行使用為主，三樓以上為住宅使用，其使用規劃皆未違反「都市計畫法高雄市施行細則」中商業區管制項目。 另有關土地銀行所提取夾層設計，該夾層商業用面積約 34.4 坪，換到三樓以上時，當層便會有商業及住宅混用問題，影響三樓所有權人之權益，故需於調整前釐清地主權益與相關風險並與相關權利人溝通討論，並無規避環評之情事。
	(三)都更成就須實施者先與地主溝通後排除疑義凝聚共識，但本案尚有建築設計、資金籌措模式、風險承擔及共同負擔提列、續建機制等諸多問題及疑義尚待釐清解決，實施者未盡溝通協調之責，倉促送件，不僅犧牲原地主權益，且浪費公帑增加社會成本。	本案於民國 106 年 3 月經區權會決議辦理更新改建，為促成本案全體地主同意參與，於計畫送件前召開全體地主會議 6 次(土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行討論、說明 11 次，惟方案調整意見倘影響其他地主權益，仍需與其他地主們相互溝通協調，並無未尊重貴行訴求之情形。
	(四)本行為公股行庫積極參與都市更新，惟本都更案整體規劃損及本行權益，致使公股權益受到損失影響全民利益，且本案並非老舊窳陋不堪使用，無高度客觀急迫危險，拆除重建浪費社會資源，與政府為公共利益推動之都市更新立意不同。	本案更新範圍內大樓經專業評估後，除屬非防火建築物外，也因樑柱處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，造成整體結構及耐震安全之疑慮，且其多次消防檢查均未通過，使用安全確有疑慮。目前消防檢查係考量大樓改建在即，僅就一、二樓使用部分暫行改善後得以通過。未來災害發生倘損及結構安全，地面層通常會因建物傾斜壓損影響嚴重整棟使用，進而影響鄰棟及周邊環境，致使公共危害之可能，故於地主們表示迫切更新需求之前提下，本案使辦理都市更新推動事宜。
	(五)本(107)年 3 月 9 日貴府舉辦本都市更新案公聽會，本行所提意見未見實施者善意回應，該府旋即於 5 月 1 日召開旨揭幹事會，基於本案仍有諸多問題未獲解決但本案行政程序又因主管機關之主導而迅速進行，且實施者忽視本行訴求並表示請本行逕行向市府陳情，本行將懇請高雄市政府協助責成實施者與本行進行良性溝通。	為促成本案全體地主同意參與，過程中實施者持續不斷與各位地主溝通討論並提出不同方案，終至民國 106 年 12 月達都市更新同意比例門檻並申請報核，相關辦理過程皆公平、公正、公開。現貴行所提方案調整意見可能影響其他地主權益，故於 107 年 6 月 11 日召開協調會，期全體地主相互溝通協調，並無未尊重土地銀行訴求之情形。
	四、本都市更新案重建之必要性、適當性、合法性尚有疑義： (一)實施者定位不明，造成共同負擔計提不清，資訊揭露未為完備，使本案處於不確定狀態，且衍生後續施工中及完工後責任風險的承擔問題，加上實施者不僅收取顧問費又出資參與分配，及以其他地主獲取利益為本都更案設計導向，如此實施者已失去公平公正立場，本行權益將蒙受損失。	本案原係由地主們欲以自行出資分回所有房地方式辦理都市更新，並委託實施者協助辦理更新程序，然過程中因土地銀行表達無法出資，故原送件時係以部分代理實施、部分委託實施方式。 後因公聽會及幹事會因委員及地主提議，該模式容易造成誤解，故於幹事會上實施者已承諾本案實施方式：由擔任實施者以委託實施方式辦理，其共同負擔部分地主可選擇以更新後房地抵付或現金繳納，以利後續審議釐清，本案後續將統一修正代理實施者之文字。 另實施者與以現金繳納地主係以實支實付方式收取更新費用，故另訂契約收取顧問費，然該顧問費並無列入共同負擔，故該顧問費選擇以更新後房地抵付之地主未負擔。
	(二)都市更新中的公共利益除了符合建物未符合安全交通基本需求、外部環境惡劣之雙重標準外，非有高度客觀急迫危險，不得單純以多數決機制，強制少數不同意都更者參與都更，並進一步剝奪其所有權。	本案範圍內大樓經專業評估後，除屬非防火建築物，整體結構及耐震安全亦產生疑慮，且其多次消防檢查均未通過，使用安全確有疑慮，未來災害發生倘再次損及結構安全致使建物傾斜壓損，將可能影響鄰棟及周邊環境，進而造成公共危害，故於地主們表示迫切更新需求之前提下辦理本次更新，過程中也持續配合少數未同意參與者進行溝通與方案調整，並無剝奪地主權益之事宜。

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形
	<p>(三)依實施者表示本大樓屬非防火建築物係指局部樓層，非整棟建物，另於本次幹事會出具報告表本棟建物耐震能力應有疑慮，爰此重點不在於重建，而在於改善補強，以消除其可能導致的公共危險。</p>	<p>本案委託技師公會協助進行整棟大樓之防火構造建築物鑑定，經評估鑑定標的物(五福三路87號大樓)整棟大樓應屬非防火建築物。本案現況大樓經市府來函說明外牆剝落影響公共環境應儘快改善，故大樓區權會多次就外觀拉皮、整建維護及重建等方案評估。惟考量建物結構安全並非單以改善補強可完全改善，故決議以都市更新重建，使耐震防災強度更加完善，空間規劃亦更符合地區發展需求，並得活化土地使用效益，提升都市空間品質。</p>
	<p>(四)部分區分所有權人消防安檢不合格應立即改善，以盡善良管理人應盡之義務不應建物維護不力導致成為危險建物而損及其他因遵守法令維護本行權益，況危險建物的處理既然以排除危險為宗旨，根本只與拆除(或是補強)有關，而與是否重建無關。</p>	<p>本案範圍內大樓多次召開區權會商討修繕維護，僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕經廠商報價修繕費用近千萬元，防火、漏水、結構安全等問題還未列入，故於106年3月區權會決議以自力更新推動大樓改建。現消防檢查106年10月能通過複檢部分，係僅先就目前使用中的銀行部分暫行改善，惟風災發生時仍有公共危險之疑慮，希望本案得藉由都市更新改善大樓之安全與空間使用情形。</p>
	<p>五、本案量體規劃設計從未徵詢本行意見犧牲一樓產權及未符經濟效益： (一)本案位處於第五種商業區土地，臨路寬40米五福三路，依實施者所提供之1樓平面設計圖所示，本行行舍面寬從原本30米縮減至21米，且原本方正之營業廳往後內縮，使其未來營業廳使用規劃不易，損及本行店舖營業使用之最大效益，另規劃後店面公設比高達40.9%，經訪查目前大樓店面公設佔比約介於20~25%為合理範圍，顯見規劃後店面公設比過高且不甚合理。</p>	<p>以尊重更新前狀態之選配原則，本案更新前除土地銀行擁有大樓1、2樓持分選配權外，另有後側透天地主同樣持有部分1樓產選配權，然為考量更新後銀行使用效益，故方案研擬過程已協調其他地主改選其他單元，希望讓店舖單元維持一定使用面積，然但受限基地條件，為顧及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，亦協調後側地主放棄一樓選配權，同時維持銀行空間完整及使用彈性。 經查相關新建案例之公設比約30-35%不等，估算後本案店舖單元公設比計算後約35% (該單元公設面積約635.71㎡，單元總面積約1,816.62㎡)，有關店舖1樓單層公設比40.9%，係因計算誤植，業已配合修正，其修正並不影響所有權人權值。</p>
	<p>(二)本案實施者提供量體規劃圖面，其為利於其他住戶住宅銷售需求，一樓設置大樓的多處管委會公共的空間、規劃大面積的門廳空間以及梯CORE限縮本行一樓空間，位於一樓的產權確保不應該被排除。以臺北市東區指標性都市更新案「正義國宅」為例，該案例經多年整合規劃，更新後涵蓋住宅和商業的複合式大樓，電梯設置採不影響一至四樓商業使用之設計、lobby放置於四樓，並進行環境影響評估，本案應請實施者考慮量體設計之合理性。</p>	<p>本案更新後規劃以地面商業使用與住宅為主，為顧及商業效益與住宅品質，並解決車道規劃受限問題，擬抬高住宅門廳高度使車道出入得符合規定高度，同時也保有商業單元使用彈性，並運用剩餘空間作必要之防災中心及服務社區之公共設施，可作為區權會會議空間及住戶逃生避難空間使用。</p>
	<p>(三)本案位於商業區，該量體規劃設計與內部使用空間，將更新後三樓以上設計成多戶數住宅產品且於一樓面對五福三路設置大面積的大廳及公設之用，將本行原本店面及面效坪數依比例轉成無法使用之公共空間(LOBBY、管委會、垃圾留存等區域設計)，未將此商業區土地坪效做最有效利用，且實際上就估價而言是一種損失。</p>	<p>本案規劃係以結構安全、柱位安排及停車動線等為考量，顧及更新後商效及使用空間，故地面層規劃係以店舖單元為主，另因後方車道規劃進而影響住宅空間僅得滿足基本服務，並運用剩餘空間則規劃為管委會、防災中心等公共空間服務區內使用，相關規劃皆係以整體效益最佳化為目標設計。</p>
	<p>(四)有關申請高雄厝之合理性及必要性，及深開挖下六層使風險與成本皆提高，且未載明後續有關停車位、綠能設施營運管理維護計畫。另實施者於最具經濟效益一樓空間規劃機車停車位，表示本大樓現況有機車位不夠、有隨意停放之情事，但本大樓除本行正常使用外，樓上住戶皆閒置何來機車位不夠之情事。</p>	<p>本案更新後除提升建築結構安全提升使用性能外，亦配合市府推廣之高雄厝計畫，將高雄厝相關設計準則與規範納入建築計畫，期藉此得創造更舒適之居住品質。另有關於本案車位規劃，最主要係將更新後之停車需求內部化，評估過後開挖地下六層並設置部分機械車位始可容納。本案按規定設置滿足1戶1機車位之需求135部機車停車位外，另於1樓後側空地規劃30部機車位以滿足營業及訪客需求，將交通需求內部化。</p>
	<p>(五)本行更新後所需規模與使用空間，鑒於本案涉及本行金融業使用營業廳舍，本行有整體規劃考量，而非實施者以自行決定，規劃本行不能使用空間。</p>	<p>本案規劃是在整體結構安全、柱位規劃、停車動線安全等為前提，同時考量各位地主需求及整體效益評估下設計方案，其中商業單元係依現況使用情形及空間需求規劃之，過程中也與地主們協調說明，有關選配單元之室內格局，實施者已多次表達可依土地銀行需求配合調整，並無實施者逕自決定辦理之情形。</p>
	<p>(六)本行行舍目前總面積769.92坪，依實施者提供規劃未來分得面積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，提出本行須1、2、3層樓商業使用空間且不須夾層，然未獲正視並表示無法修改圖面，實施者即匆促安排選配時間，損及本行權益。一般都更案件位為事業計畫通過後再進行選配，惟本案為事業計畫與權變併送，但在事業計畫還不確定情況下，請本行遷就初步設計進行選配不甚合理，本案所有權</p>	<p>經調查更新前土地銀行之1樓、1樓夾層及2樓，除既有實際銀行營運及使用空間約300坪，其餘空間均閒置，目前土地銀行選配單元，主建物(使用)面積約344坪，且配合總行資料數位電子化政策，未來倉儲需求將會減少。 考量大樓現況之地上1層、1樓夾層及2樓為銀行使用，3樓以上則為其他所有權人使用，為尊重現況使用情形並保障各位所有權人權益，更新後維持地上1層、1樓夾層及2樓為</p>

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形
	<p>人數少又本行為銀行業特定使用已發生不合理情況，倘本案所有權人眾多時將會影響多數參與者權益。</p>	<p>商業單元，地上 3 層以上則為住宅單元，並協調部分原 1 樓地主改選住宅單元，以利商業單元整體規劃與使用效益。 實施者尊重土地銀行訴求，但若方案變動幅度影響其他所有權人分配權益，仍須與以所有權人們協調，土地銀行也可提出較明確需求以利於方案調整與溝通。</p>
	<p>(七)本棟大樓僅有本行正常營業使用其餘樓層皆閒置為使用且從外觀即可得知其窳陋狀況，但實施者估價條件設定卻以一般正常辦公室估價，顯不合理。</p>	<p>本案範圍內大樓之地上 1 樓(含夾層)、2 樓及地下 1 樓現由土地銀行使用，其管理維護情形普通；地上 3 至 11 層為閒置狀態，其管理維護情形較差(牆面毀損、天花板及地面皆為水泥牆面)，並於第 100 頁區分建物地價立體化一節，針對樓上層比準戶「五福三路 87 號四樓」比較法推估之個別因素「維護情形」一項，考量比較標的維護情形皆較勘估標的優，故於該項調整率皆下修 8%，並敘明「因勘估標的(地上 3 至 11 層)現為閒置狀態，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，故於維護情形該項有較大幅度之調整。」。</p>
	<p>(八)本案共同負擔提列本行已告知不合理，請實施者勿再巧辯，查融資利息費用納入共同負擔項目，惟本案其他地主表示自行出資，而實施者卻虛列提列有關支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，故此費用應自行分算負擔，另不論是營業稅、人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等提列皆無其必要性及合理性，且本行不應負擔其他權利人之共同負擔費用，擬請委員們為公平正義之審議。</p>	<p>(1)營業稅： 依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令第一點：「營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額，依本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。」故本案應以地所有權人應有部分不含營業稅之銷售額開立統一發票與地主，其營業稅之負擔依財政部賦稅署 94 年 5 月 5 日台稅二發字第 09404052670 號函說明二：「...建設公司與地主合建分屋，建設公司應依上開規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司向買受人(土地所有人)收取。」 綜上說明本案依「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」規定提列營業稅並無不妥。</p> <p>(2)人事行政管理費： 為更新案啟動至完成期間所進行土地整合及人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，過程中實施者依地主們不同需求進行多次規劃方案調整，亦協助地主間選配及協調改選等，於整合面較一般更新案付出更多心力。</p> <p>(3)風險管理費： 係屬實施者與投資者投入資本、管理技術、市場變動及原物料物價調整等風險承擔下所獲取對應之報酬，另為避免大樓舊有建築體拆除及施工對周邊之影響，工程難度較高、施工期程較長且承擔之風險皆較一般案件更高。</p> <p>(4)銷售管理費用、信託費用： 本案原為地主委託並以代理實施者身分協助辦理更新，依規定可提列銷售管理費及信託費用，但為降低地主負擔，銷售管理費及信託費用由實施者自行吸收故未提列。 綜合前述依相關規定可提列且實施者部分自行吸收後，本案共同負擔比例約 63.53%，已較高雄現更新核定案中比例最低。</p>
	<p>六、參與都更效益分析： (一)依計畫書內容，本行更新前土地價值 219,834 仟元權值比例 43.7259%，更新後分回房地價值 266,382 仟元，尚須負擔遷出即遷回裝修費用約 25,000 仟元即負擔營業辦公場所租金 5 年共 30,000 仟元，本行投資報酬為負值，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失無法估計，就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，本行參與都更已無實益。</p>	<p>若以本案土地銀行更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 271,777 仟元，資產增值約 51,943 仟元，另可領取拆遷補償及安置費約 45,906 仟元，投報率=(51,943 仟元+45,906 仟元)/ 219,834 仟元=44.51%。 土地銀行(中山分行)現營業據點之大樓，經鑑定評估具建築結構安全之疑慮，且消防檢查未通過之紀錄，未來倘災害發生，首先受到影響的亦為地面層之銀行，更可能波及周邊環境，確有辦理更新之需求，故區權會經多次評估後，期望藉由都市更新提升結構安全並改善整體使用機能。</p>
	<p>(二)就自主更新地主自行出資之區分所有權人之資產投資報酬率計算如下：</p>	<p>本案全案整體投資報酬率約 27.42%</p>

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形
	<p>1. 成本：土地成本合計 282,919 仟元 + 自行出資 598,055 仟元 + 支付其委託代理實施者 37,000 仟元 = 919,997 仟元</p> <p>2. 分回房地更新後價值：王君 290,972 仟元 + 佳威公司 568,088 仟元 + 蘇君 88,744 仟元 = 974,804 仟元，扣除 5% 之管銷費用於銷售率 100% 及估價所估之單價後可得 926,063 仟元。</p> <p>3. 投報率：(926,063 仟元 - 919,997 仟元) / 919,997 仟元 = 0.7%</p> <p>投報率僅 0.7%，如再扣除土地增值稅，則投報率為負值，就投資者觀點有違常理，顯見本都更案不具效益。</p> <p>七、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，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，但據實施者所提報告指出本案投報率僅 1.6%，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。</p>	<p>本案更新後事業開發收入約 16.84 億元，扣除拆遷補償費與安置費用及風險管理費之更新事業實施成本 A” 約 8.19 億元，土地成本約 5.03 億元，投資時程為 57 個月（約 4.75 年），則整體更新事業之報酬率約 27.42% 及年投資報酬率約 5.77%，相關計算詳參事業計畫第 16-7 頁。</p> <p>本案土地所有權人投資報酬率約 49.41%，年投資報酬率約 10.40%</p> <p>本案更新前價值約 502,755,000 元，更新後總銷售價值扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，所有權人應分配價值約 6.14 億元，另加計拆遷補償與安置費用約 1.37 億元，計算後之土地所有權人投資報酬率約 49.41%，以投資時程 57 個月計算，其年投資報酬率約 10.40%。</p> <p>本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動，損及所有權人們之權益。另經修正投報率之參數計算後投報率並非僅 1.6%，調整內容請詳計畫書調整內容。</p>
<p>臺灣土地銀行股份有限公司 (民國 107 年 6 月 8 日) (總產自用字第 1070013942 號)</p>	<p>有關中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「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」，該案未兼顧本行整體權益，本行「不同意參加」此都更案，詳如說明，請查照。</p> <p>一、依據中國開發資產管理股份有限公司 107 年 6 月 1 日 (107) 中開字第 007 號函。</p> <p>二、鑒於旨揭都市更新案中國開發資產管理股份有限公司規劃更新後房舍不符本行需用且未具都更效益，及整體規劃更減損本行權益，本行提出下列陳情意見：</p> <p>(一) 本行 B1 使照登載為 736.09 平方公尺，本案係依都市更新條例申請，需依規定回復本行「地面以下之樓地板面積」。按內政部營建署 96 年 10 月 3 日營署更字第 0960051715 號函，有關「原建築容積」之認定，應包含「地面以下之建築量體」及「地面以下之樓地板面積」，其計算方式係以原核准之地面以上及地面以下之總樓地板面積，分別按現行建築技術規則建築設計施工編第 162 條之容積定義重新核計，所得容積樓地板面積值之和，視為更新事業中之「原建築容積」。</p> <p>本案依都市更新條例申請事業計畫及權利變換計畫核定需採用更新事業中之「原建築容積」查原「原建築容積」地下一層屬本行私有建物面積—權狀面積 670.40 平方公尺，使用執照登載地下一層面積 736.09 平方公尺，用途為銀行足以證明「原建築容積」及營業用途。爰實施者既依都市更新條例申請，需依規定回復「地面以下之樓地板面積」。</p> <p>(二) 本案量體規劃設計既未符合本行需用又大幅縮減使用空間(原本行建物面積 769.93 坪，現行規劃約 549.53 坪)，影響本行使用效益及損害目前本行店舖營業面效最大利益，以目前本行現有行舍臨五福三路實際店舖面寬約為 29.90 公尺，更新後分行行舍臨五福三路店舖面寬將縮為 19.40 公尺，分行行舍店舖營業面寬將縮小了 10.5 公尺，依銀行營業特質考量，分行營業面效與之前比較將大幅縮減，忽略本行店效問題。</p> <p>(三) 參與本案實施者規劃之都更案致本行權利價值受損，本行更新前土地價值 219,834 仟元權值比例 43.7259%，更新後分回房地價值 271,777 仟元，價差 51,943 仟元，但須減損帳面價值 45,000 仟元，尚須負擔遷出及遷回裝修費用約 25,000 仟元及負擔營業辦公場所租金 5 年共 30,000 仟元，本行投資報酬為負值，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失無法估計，就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，本行參與都更已無實益。</p>	<p>1. 本案既有建築物並無原建築容積大於法定容積一事</p> <p>依「都市更新條例」第 44 條第一項第一款規定，係說明若現有大樓為實施容積管制前已興建完成之合法建築物，且原建築容積高於法定容積時，得依規定申請獎勵並得復建，且核計出之地面以下之建築容積僅得復建於地面以下，不得移至地面以下興建。本案法定容積為 9,307.20 m³，依建築技術規則計算規定，核計現有建築物使照上所載(含地下一層)之原建築容積為 9,094.69 m³，經檢討後本案並無原容積大於法定容積之情形。</p> <p>2. 若將銀行復建於地下層，將影響停車空間規劃，且增加開挖深度與施工成本。</p> <p>本案更新後開挖地下六層為機電空間及停車使用，並搭配部分機械車位後，始勉強避免開挖向下開挖。若將部分銀行使用規劃至地下一層，將影響地下停車之車道與停車位規劃，且為停車需求內部化，將開挖至地下七層，進而增加工期與興建成本，影響全案所有權人權益甚鉅，故評估過後未予執行。</p> <p>本案更新前除土地銀行擁有大樓 1 樓選配權外，後側透天地主同樣有 1 樓選配權，然為考量更新後銀行使用效益，希望讓銀行維持一定使用面積，但受限基地條件，為顧及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土銀其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，亦協調後側地主放棄一樓選配權，以維持銀行空間完整及使用彈性。</p> <p>1. 土銀目前資產價值(即目前市價)為 20,420 萬元：</p> <p>依巨秉估價師出具之估價報告書第 113 頁所載。</p> <p>2. 本案成功更新，土銀更新前價值提升為 21,938 萬元：</p> <p>係指本案全數土地合併更新開發效益之價值，如土銀不參與更新後分配，於更新前可領取補償金之價值，而非目前市價。依巨秉估價師出具之估價報告書第 116 頁所載為 21,938 萬元，同時可另領取建物殘值 1,817 萬元。</p> <p>3. 本案成功更新，土銀更新後應分配價值提升為 27,178 萬元：</p> <p>(更新前估價約 21,938 萬元係以 3 筆土地合併開發之價值，已超越原包括土地及建</p>

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形
		<p>物出售價格)。而所提之帳面價值 4,568 萬元，若是指現舊建物價值，本案土銀除應分配 27,178 萬元外還可領取拆遷補償費及租金補貼 4,591 萬元，且土銀配合更新，分回新建築物增值(27,178+4,591-20,420=)11,349 萬元，遠超過帳面價值 4,568 萬元。</p> <p>4. 土銀參與更新，不出資且參與分配房地時，投資報酬率為 55.58% 收入：更新後權利價值+建物拆遷補償費+拆遷安置費(租金補貼) 27,178 萬元+1,817 萬元+2,774 萬元=31,769 萬元 成本：行舍現有價值 20,420 萬元 淨益：31,769-20,420=11,349 萬元 投報率：11,349 萬元/20,420 萬元=55.58%</p> <p>5. 不致因暫時調整營業處所影響營業績效。 土地銀行深耕台灣多年，品牌形象深植人心，另現今金融交易多朝向網路化趨勢，應不致因暫時調整營業處所影響營業績效。 另本大樓經鑑定評估具建築結構安全之疑慮，且消防檢查未通過之紀錄，未來倘災害發生，首先受到影響的亦為地面層之銀行，更可能波及周邊環境，確有辦理更新之需求，故區權會經多次評估後，期望藉由都市更新提升結構安全並改善整體使用機能。</p>
<p>臺灣土地銀行股份有限公司 (中華民國 107 年 6 月 29 日) (總產自用字第 1070011672 號)</p>	<p>一、鑒於旨揭都市更新案實施者中國開發資產管理股份有限公司未盡溝通協調之責，致本行權益未受保障，規劃更新後行舍不符本行需用且未具都更效益，及整體規劃更減損本行權益，爰本行向貴府提出陳情意見。</p>	<p>本案以公開全體地主會議、私下討論會議、公開協調會形式，竭盡達溝通之效 本案於民國 106 年 3 月經區權會決議辦理更新改建，為促成本案全體地主同意參與，於計畫送件前召開全體地主會議 6 次(期間土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行討論與說明約 11 次，送件後公辦公聽會、幹事會、協調會或是私下溝通會議均逐一回應所提意見，惟方案調整意見尚影響其他地主權益，仍需與其他地主們相互溝通協調，並無未盡溝通協調之責情形。</p>
	<p>二、本行惟本都更案權值比率最高之地主，請「實施者」需配合本行使用需求，整體配置及建築設計須重新設計。 (一)本行位處於第五種商業區土地，臨路寬 40 米五福三路，依實施者所提供之 1 樓平面設計圖所示，本行行舍面寬從原本 30 米縮減至 21 米，且原本方正之營業廳往後內縮，使其未來營業廳使用規劃不易，損及本分行店鋪營業使用之最大效益，另規劃後店面公設比高達 40.9%，經訪查目前大樓店面公設佔比約介於 20~25%為合理範圍，顯見規劃後店面公設比過高且不甚合理。</p>	<p>1. 面寬：整體配置及建築設計係顧及全體地主之需求 都市更新同意比例係依私有土地及私有合法建築物總樓地板面積及人數計算，而非以權值比率計算，故相關同意之方案，仍應尊重其他地主所持有超過 75%面積之權益。 2. 公設：全案公設比均為 35%，經查新建案例之公設比約 32-37%不等 本案巨乘估價報告書第 22 頁之一樓公設比 41%係屬誤植，本案店鋪單元 1F-S1 公設比計算後約 35%(該單元公設面積約 635.71 m²，單元總面積約 1,816.62 m²)，業已配合修正，並不影響所有權人權值。</p>
	<p>(二)行舍目前總面積 769.92 坪，依實施者提供規劃未來分得面積為 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，曾提出本行需 1、2、3 層樓商業使用空間且不需夾層，然未獲正視，實施者即匆促安排選配時間，損及本行權益。</p>	<p>1. 更新後雖面積減少，但仍符合其空間使用需求 本案所有權人之一土地銀行選擇以權利變換方式參與更新，並折價抵付予實施者。其應分配價值係以更新後單元總價值扣除共同負擔，並以其權利價值比率計算之，是故，土地銀行更新後分回面積減少，係因未自行出資興建，並以更新後房地折價抵付予實施者之情形。然本案考量銀行未來空間使用需求，尊重現況使用情形，規劃符合其營運使用之單元。 2. 考量商業使用空間，尊重使用現況之規劃，並協助辦理選配 本案考量更新後商業使用之面寬及空間完整性，故放棄爭取容積移轉，並協調原一樓其他地主改選樓上，係為保障銀行分回權益與其營運需求。 建築規劃定案前之地主會議亦充分說明相關內容，土地銀行亦於申請報核前提出單元分配位置申請，並選配店鋪單元(1+M+2F)及 5 部汽車停車位。</p>
	<p>三、本案施工期間長達 57 個月應予縮減 本案面臨路寬 40 米五福三路，屬施工自主無礙區，本區亦少雨，一般建案都不可能用 57</p>	<p>核算本案工期約 45 月，若拆遷安置費減少編列，可能影響其他所有權人權益。 本案更新後建築物為地上 29 層地下 6 層，依一般工程經驗核實計算後，自開工到取得使</p>

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形									
	<p>個月(4.75年)交屋，相較多兩地區臺北市皆以不超過36個月之審議標準，此期間長短影響提列利息及拆遷安置費支出，若以36個月為標準：</p> <table border="1" data-bbox="477 285 1596 411"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>金額</th> <th>增減</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>拆遷安置費</td> <td>3,922萬元</td> <td>減少2,746萬元(不含管理費加成)</td> </tr> <tr> <td>利息</td> <td>2,796萬元</td> <td>減少1,630萬元(不含管理費加成)</td> </tr> </tbody> </table>	項目	金額	增減	拆遷安置費	3,922萬元	減少2,746萬元(不含管理費加成)	利息	2,796萬元	減少1,630萬元(不含管理費加成)	<p>用執照約需45個月。相關財務計畫如編列如下：</p> <p>(1)貸款期間：以57個月計 都市更新計畫核定至開工(約6個月)+更新期間(本案工期45個月)+取得使照至產權登記完成(約6個月)。</p> <p>(2)安置期間：以51個月計 以更新期間(工期約45個月)+取得使照至產權登記完成(約6個月)計算。</p>
項目	金額	增減									
拆遷安置費	3,922萬元	減少2,746萬元(不含管理費加成)									
利息	2,796萬元	減少1,630萬元(不含管理費加成)									
	<p>四、本案為地上3層至29層之集合住宅，總計135戶，公設比例高達35%，顯不合理。</p>	<p>本案公設比例35%尚屬合理 經查高雄當地相關新建案之公設比約32-36%不等，本案公設比計算後約35%，係於當地新建案公設比之合理範圍。</p>									
	<p>五、依土地登記規則第81條及申請建造時，應檢附標示有：專有部分、共有部分、約定專用部分之詳細圖說，且標示有共有部分及約定專用部分，應再區分出全部區分所有權人共有及一部分區分所有權人共有範圍，請實施者提供詳細圖說。</p>	<p>本案依各階段辦理時程，提供相關圖說或資料供所有權人參考 本案更新後產權面積係請地政士依建築方案圖說計算之，並供估價所用。 本案尚未申請建照，亦未辦理更新後建物第一次登記，故其要求之建築物標示專有部分、共有部分、約定專用部分之圖說，將俟後續辦理再提供參考。</p>									
	<p>六、實施者所提出報告，本案係興建地下6層、地上29層之量體，所需興建費用金額龐大(約10.62億元)，惟投報率僅1.6%，另4位地主中有3位係自行出資(負擔57%約6.05億元)，倘有地主資金未能如期到位，將影響本都更案完工期程，茲以本案房地係本行中山分行營業廳舍，為確本行如期搬回更新後房地繼續營業，爰要求實施者應出具本案之完工續建保證。</p>	<p>1. 本案整體更新事業之報酬率為27.42%、年投資報酬率為5.77% 原計畫書之投報率1.6%係誤解，實施者已於公聽會釐清，同時於後續幹事會審查、協調會均予說明，土地銀行亦均出席，應已充分理解，同時實施者另至土地銀行拜訪並提供書面資料，請諒查，以正視聽。</p> <p>2. 資金到位之保障 本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動與損及所有權人們之權益。</p>									
	<p>七、本案僅4位地主，其中3位地主採自力更新，相較人數眾多權利關係複雜、推動整合不易之私產，本案之風險甚低，且實施者表示其為代理實施者僅居協助立場，又本行係完全公股銀行，惟實施者對於人事行政管理費、風險管理費之費率卻均以上限提列(亦即人事行政管理費率2%、風險管理費率12%)，並不合常理，考量基地規模與參與人數，本案風險及人事管理費應予大幅調降。</p>	<p>本案管理費已遠低於其他更新案 依雙北市之都市更新共同負擔提列標準，允許編列管理費人事行政管理費5%、銷售管理費6%、風險管理費12%，合計約23%，然本案所編列管理費僅人事行政管理費2%、風險管理費12%，合計約14%，遠低於雙北市標準。 本案以權利變換辦理都市更新，並以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費係屬實施者與投資者投入資本、管理技術、市場變動及原物料物價調整等風險承擔下所應獲取對應之報酬。 此外，本案位處高雄市精華地帶，未來辦理既有大樓建築體拆除，為避免因施工對周邊環境之影響，工程難度較高且施工期程較長，所承擔之風險皆較一般案件更高，故以規定提列之。</p>									
	<p>八、管理費用項目有溢計之虞：本案其他地主採自力更新，自行分算負擔成本費用，本行不同意實施者以全案所需費用計提各項管理費用。</p>	<p>1. 共同負擔均以委託實施方式按高雄市政府規定編列 本案由中國開發擔任實施者以委託實施方式辦理，共同負擔均依高雄市政府規定編列，所有權人可選擇以更新後房地抵付或現金繳納。選擇折價抵付地主(土地銀行)，得依其權利價值比負擔其共同負擔部分；或選擇以現金繳納者，依各項費用實際執行結果負擔。</p> <p>2. 人事行政管理費 為更新案啟動至完成期間所進行土地整合及人事庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，過程中實施者依地主們不同需求進行多次規劃方案調整，亦協助地主間選配及協調改選等，於整合面較一般更新案付出更多心力。</p> <p>3. 風險管理費 係屬實施者與投資者投入資本、管理技術、市場變動及原物料物價調整等風險承擔下所獲取對應之報酬，另為避免大樓舊有建築體拆除及施工對周邊之影響，工程難度較高、施工期程較長且承擔之風險皆較一般案件更高。</p> <p>4. 本案共同負擔比例已較高雄現更新核定案中比例最低 本案原為地主委託並以代理實施者身分協助辦理更新，依規定可提列銷售管理費及信託</p>									

陳情人	發言內容	意見回應及處理情形
<p>臺灣土地銀行股份有限公司 (民國 107 年 7 月 12 日)(總產自用字第 1070017582 號)</p>	<p>有關貴公司擬具之「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」，檢送本行所提該案量體設計之 1F、2F、3F、標準層、B1、B2-B5、B6 平面圖各乙份，以符本行需要，復請查照辦理。 (復實施者 107 年 6 月 19 日 (107)中開字第專 008 號函。)</p>	<p>費用，但為降低地主負擔，銷售管理費及信託費用由實施者自行吸收故未提列。 經檢視土地銀行所提方案內容，於 106 年已要求建築師先為評估，但因不符高層建物落物曲線檢討要求及柱跨距過大等因素而無法執行，相關內容已於 106 年 8 月 10 日之地主說明會中說明，當時土地銀行亦派員出席，應得充分理解，請土地銀行諒察。</p>
<p>臺灣土地銀行股份有限公司 (民國 107 年 7 月 12 日)(總產自用字第 1070017583 號)</p>	<p>貴公司擔任實施者擬具「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案及都市更新權利變換計畫案」於 107 年 6 月 11 日召開協調會，本行說明如下： 本行對於旨揭都更案之量體設計、權值分配及共同負擔等，均有疑義，且分別於自辦公聽會、公辦公聽會、幹事會提出書面意見而非僅只取消夾層、一樓規劃設計調整等兩項而已，爰請貴公司對本行所提之意見惠予具體回應。</p>	<p>為促成本案全體地主同意參與，於計畫送件前召開地主會議 6 次(期間土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行討論與說明約 11 次，申請報核後之公辦公聽會、幹事會、協調會或是私下溝通會議等，均就地主所提疑義與意見逐一回應，另方案調整意見可能影響其他地主權益，故需與其他地主溝通協調。</p>

「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」幹事會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 5 月 1 日（二）下午 2 時 30 分

開會地點：高雄市政府第四會議室（高雄市苓雅區四維三路 2 號 6 樓）

會議主持人：吳執行秘書哲璋

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
1	所有權人- 臺灣土地銀行股份有限公司書面意見	<p>1. 本行未出具事業計畫同意書 本案雖已達到事業計畫報核的法定同意比例門檻，但本行為本都更案中權值比率最高，實施者除未與本行充分溝通外，本行多次向實施者表達其規劃設計不符本行需用，其仍忽視本行權益，本行不同意本都市更新案事業計畫規劃內容。</p>	<p>本案係經區權會多次討論後決議辦理都市更新，並委託實施者協助進行地主間溝通協調及專案推動，過程於計畫送件前召開全體地主會議 6 次(土地銀行出席 5 次)、私下至土地銀行討論、說明 11 次一切公平公正公開，不會忽視任一位地主權益，同時也尊重土地銀行其按規定程序報核，希望土地銀行能同意參與本案，也符合公股銀行能配合政府都更政策。</p>	-
		<p>2. 本大樓之使用現狀： (1)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」所述與事實不符： A. 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，原則上應屬安全，而無立即傾頹或朽壞之虞。 B. 本案自行劃定更新單元內建築物實施者僅憑建物登記簿謄本所載建築完成日期來判斷建築物是有耐震上之疑慮與有足以妨害公共安全，未經建築師、結構技師等專業檢測評估，有失公允，然建築物之耐震能力因其施工品質、建築年限、維護管理使用等因素有所不同，且本行使用部分目前現況良好，消防檢查亦於 106 年 10 月通過複檢，尚無公共安全之疑慮。</p>	<p>(1)本案更新單元符合「<u>高雄市都市更新自治條例</u>」劃定指標規定。 本案於 102 年 5 月 21 日取得都市更新事業概要核准，顯示基地條件符合更新單元劃定條件。今考量基地完整性納入鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定，相關檢討說明如下： 指標(一)：委託專業技針對建築物防火材料構造進行鑑定，其結果顯示範圍內建築物屬非防火構造建物比例為 2/3。 指標(三)：依建物謄本上登載之結構及興建年期推算，其建物年期皆已逾 30 年以上，建物面積比例亦達 1/2 以上。 指標(七)：範圍內建物有部分樑柱處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，整體結構及耐震安全應有疑慮，經結構安全鑑定後，其不符耐震規定標準之建物比例為 100%。 本案單元檢討所提相關文件，除依建物謄本外，另檢附相關專業鑑定報告，並於申請報核時提送予市府審查。 (2)災害發生致使建物傾斜，地面層通常影響最嚴重。 建物耐震能力受施工品質、年限、維管等因素影響，並影響整棟使用。現範圍內大樓已不符耐震規定標準，一旦災害發生損及結構安全，建物地面層通常會因傾斜壓損嚴重受損，進而影響周邊環境，造成公共安全潛在危機。 (3)範圍內大樓經市府多次消防檢查均未通過，使用安全確有疑慮。目前因考量大樓拆除改建在即，僅就一、二樓使用部分暫行改善後通過。</p>	事業 P0-1
		<p>(2)本行行舍為 1、2 樓，3 樓以上為其他所有權人所有，目前閒置無使用並已鎖樓，大樓 3 座電梯為公共區域，目前保留一座供保養需要時使用，平日亦上鎖控管，銀行下班後，大樓前後出入空間均拉下鐵門(前門設有保全)，任何人無法進入，周圍日夜皆有警員定時巡查，並無治安死角之問題。</p>	<p>現況大樓地上 3 層以上已無人使用，且消防安全與機電檢查未完善，為避免閒雜人等進出，雖機電保養用電梯平日有上鎖，但大量空間閒置且無人使用及控管，仍有治安之疑慮，災害發生也難即時反應，故地主們希望能藉由都市更新改善之。</p>	-
		<p>(3)本棟大樓為 3 個所有權人共有，其他所有權人即便閒置不使用，仍應各自善盡管理責任維護建築物合法使用與其構造及設備安全，本分行使用狀況良好，消防檢查亦於 106 年 10 月通過複檢，且該建物未逾折舊年限即拆除重建，似未盡使用之效能，且都更重建應是有必要、公益性或是危及人身安全，才有執行的必要性、正當性。</p>	<p>本案範圍內大樓多次召開區權會商討修繕維護，僅外牆玻璃、電梯、停車升降設備、消防及發電機等修繕經廠商報價修繕費用近千萬，防火、漏水、結構安全等問題還未列入，故於 106 年 3 月區權會決議以自力更新推動大樓改建。現消防檢查 106 年 10 月能通過複檢部分，係僅先就目前使用中的銀行部分暫行改善，惟風災發生時仍有公共危險之疑慮，希望本案得藉由都市更新改善大樓之安全與空間使用情形。</p>	-
		<p>(4)另有關 3 樓以上老舊玻璃帷幕之外觀老舊部分，拆除重建非都更唯一手段，本行建議亦可透過整建、維護方式以快速有效的提升建築物性能，改善居住環境品質，為最具經濟有效方式。</p>	<p>本案現況建物經市府來函說明外牆剝落影響公共環境應儘快改善，範圍內地上 11 層之大樓經區權會多次就外觀拉皮、整建維護及重建等方案討論，惟考量建物現已有結構安全疑慮，並非由建物外觀拉皮或整建維護等方式就可改善之，故最後</p>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			決議以都市更新進行重建，得始整體規劃更符合地方使用需求，耐震防災強度更加完善，並藉此活化土地使用效益，提升都市空間品質。	
		<p>3. 本行營運：</p> <p>(1) 本行深耕當地多年，區域性經營比重很大，貿然搬離他處營業，失去地緣優勢，造成客戶不便，恐造成存款大量流失，理財、放款與外匯等業務相對亦會流失，將嚴重影響本行營運規模，衝擊本行辛苦經營奠定之根基。</p> <p>(2) 本行行舍面臨寬 30 米五福三路上，位處高雄市前金、苓雅商區，毗鄰大立百貨、漢神百貨，現址營運環境已難尋覓。本行現有面積計約 769.92 坪，參與都更後，1、夾層及 2 樓實際使用空間銳減 220.37 坪，一樓面積減少 31.69 坪，整體空間規劃不足以滿足目前本行使用需求，加上本行各項財產、報表資料、傳票等，由行舍自身倉庫收納，保存一定規模之數量，今若搬遷勢必耗費大量人力、物力，且經尋覓多時，鄰近商辦大樓，尚無適合分行營運規模之使用場所，以及本行行舍搬遷須經金管會核准、消防安檢須經主管機關通過等問題，為非本行可控制之期程因素。</p>	<p>(1) 土地銀行深耕台灣多年，品牌形象深植人心，另現今金融交易多朝向網路化趨勢，應不致因暫時調整營業處所影響營業績效。</p> <p>(2) 經調查更新前土地銀行之 1 樓、1 樓夾層及 2 樓，實際銀行營運及使用空間約 300 坪，其餘空間均閒置，目前土地銀行選配單元，主建物(使用)面積約 344 坪，且配合總行資料數位電子化政策，未來倉儲需求將會減少。另有關搬遷問題，若土地銀行仍有困難，實施者當提供協助，亦隨時提供審查進度，及早通知搬遷時程。</p> <p>目前都市更新為政府重大政策之一，更鼓勵公股銀行參與都市更新，未來也希望土地銀行能一起參與本更新案，以利土地資產活化，並可作為都市更新案示範，進而帶動周邊地方發展。</p>	-
		<p>4. 量體規劃設計</p> <p>(1) 新五福商業大樓處於商業區，臨路寬 40 公尺五福三路，現為本行營業廳舍使用，依實施者所提供設計圖所示，其規劃設計既未符合本行需用又大幅縮減使用空間，影響本行使用效益，前已向實施者多次表示損及本行營運，且本行權益未受保障，惟未獲回應，實施者仍以該設計圖辦理選配作業。</p>	<p>本案考量土地銀行營運需求及避免後續繳領過多差額價金，於雙方多次方案規劃與討論下，為符合全體地主之利益，始以尊重現況使用之規劃方案辦理選配，同時選配過程中亦協助土地銀行參與選配，以保障其分配權益。</p>	-
		<p>(2) 本行與其他地主權益相同，實施提供本都市更新案一樓建築規劃設計，損及目前本行店舖營業面效最大利益，以目前本行現有行舍臨五福三路實際店舖面寬約為 29.90 公尺，如依中國開發資產管理股份公司都更建築物規劃圖顯示，更新後分行行舍臨五福三路店舖面寬將縮為 19.40 公尺，分行行舍店舖營業面寬將縮小了 10.5 公尺，依銀行營業特質考量，分行營業面效與之前比較將大幅縮減，忽略本行店效問題。</p>	<p>以尊重更新前狀態之選配原則，本案更新前除土地銀行擁有大樓 1 樓選配權外，後側透天地主同樣有 1 樓選配權，然為考量更新後銀行使用效益，希望讓銀行維持一定使用面積，但受限基地條件，為顧及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，亦協調後側地主放棄一樓選配權，以維持銀行空間完整及使用彈性。</p>	-
		<p>(3) 單元位於商業區，該量體規劃設計與內部使用空間，將更新後三樓以上設計成多戶數住宅產品且於一樓面對五福三路設置大面積的大廳及公設之用，將本行原本店面及面效坪數依比例轉成無法使用之公共空間(LOBBY、管委會、垃圾留存等區域設計)，未將此商業區土地坪效作最有效利用。</p>	<p>本案更新後規劃以地面商業使用與住宅為主，為顧及商業效益與住宅品質，並解決車道規劃受限問題，擬抬高住宅門廳高度使車道出入得符合規定高度，同時也保有商業單元使用彈性，並運用剩餘空間作必要之防災中心及服務社區之公共設施，可作為區權會會議空間及住戶逃生避難空間使用。</p>	-
		<p>(4) 本案土地使用分區為第五種商業區，依實施者計畫書所示此區沿路以商業使用為主，商業機能佳，周圍生活機能充足、交通便利，惟實施者為規避環評之適用，將本商業大樓規劃為一、二層為商業用、其於樓層規劃住宅使用，不僅在商業用地上建住宅用房，且在本行需用空間一樓規劃設計夾層，排除先前與本行溝通以不設計夾層空間原則，及辦公室空間需求，實施者仍忽視本行權益，即匆促安排選配時間，雖一般都更案件為事業計畫通過後再進行選配，惟本案為事業計畫與權變併送，但在事業計畫還不確定情況下，請本行就初步設計進行選配不甚合理，本案所有權人數少又本行為銀行業特定使用已發生不合理情況，倘本案所有權人眾多時將會影響多數參與者權益。</p>	<p>本案更新前地上 1 層、1 樓夾層及 2 樓為銀行使用，3 樓以上則為其他所有權人使用，為尊重現況使用情形，並保障所有權人們權益，故維持地上 1 層、1 樓夾層及 2 樓為商業單元，地上 3 樓以上則為住宅單元，符合「都市計畫法高雄市施行細則」之土地管制項目規定。</p> <p>為加快更新推動程序，也使地主了解選配價值和分配單元，故本案採事業計畫與權變計畫併送辦理，其過程皆公開透明且符合規定，權利價值及分配內容也須經後續市府審議通過，不會損及各地主權益。</p>	-
		<p>(5) 本行為本都更案權值比率最高之地主向實施者提出本行須 1、2、3 層樓商業使用空間，且不須夾層，實施者完全不予理會本行訴求，逕行就本行不能使用之建物格局進行選配，導致本行只能選本行無法使用的房屋，違反平等原則，且實施者向本行表示若有意見不論是建築規劃修正等可在公開展覽、公聽會及審議期間提出正式意見，倘委員會要求實施者修正，會配合依委員意見修正，但本行僅能夠選取無法使用之住宅房地，完全不尊重本行需求，且以都更程序及透過多數決議</p>	<p>本案推動之初多次召開說明會及討論會，取得最大共識為尊重更新前之使用進行規劃設計，更新前土地銀行主要使用為 1 層、夾層、2 層，更新後亦依其應分配價值規劃 1 層、夾層、2 層之更新單元，為土地銀行選配，若更新前銀行使用良好，更新後單元更增加樓層高度，應為更好使用，無不能使用之情形。</p> <p>有關選配單元之室內格局，實施者已多次表達可依土地銀行需求配合調整。</p>	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		議，危害本行權益。		
		(6)實施者一樓設計樓層高度五公尺，扣除樓板及夾層高度，室內高度約1.7公尺，上下兩層高度不足，造成不論一樓或夾層空間有壓迫感，致本行無法營業使用，且在夾層坪數少情況下，於有限空間內，除要隔做兩層，還需增添上下通行的室內樓梯，致本行可使用空間更形狹窄，亦使日後裝修成本提高，本行重申無須夾層設計，請取消夾層設計。	本案更新後建物地上1樓樓高5公尺部分，未含夾層樓高為3.2公尺，故銀行單元入口門廳樓高約可達8公尺，期營造舒適開闊之商業使用空間，同時夾層高度與2樓樓高相同，且空間應無造成壓迫或因為樓梯致使空間無法使用之情形，倘仍有室內空間調整之情形，實施者也會再行協調。	-
		(7)依金管會發布《銀行業金融友善服務準則》規定金融營業場所應符合建築物無障礙設施設計規範，實施者規劃之身心障礙停車位，無法直接由地下二層搭乘電梯至本行營業廳，及未設計自動化服務區無障礙設施坡道，本案量體規劃不僅未符上開準則，亦未符合金融業使用需求。	本案基於動線規劃、柱位規劃與使用效益，故無障礙動線規劃主要係以通達各層之兩座電梯為主，但電梯通達一樓後，仍可經由門廳動線進出銀行，於部分地板高差處亦規劃供無障礙使用之坡道設施。並無不符建築物無障礙設施設計規範情事。	-
		(8)涉及是否申請容積移轉、開放空間設計、一樓規劃店舖及車道動線以北側五福三路進出等事宜，實施者為利銷售之配置設計採較大寬敞門廳，並非其所提考慮本行面寬問題。	本案可申請容積移轉及開放空間獎勵，惟考量申請後需退縮建築，影響1樓面寬及商業使用面積，故與土地銀行溝通後並召開全體地主會決議放棄爭取。本基地深度僅近30公尺，因車道規劃與柱位規劃受限，為保障商業使用效益、車道規劃及柱位規劃前提下，調整住宅門廳空間並抬高其地面，以維持店舖單元完整性，並兼具商業使用、門廳規劃及車道進出。	-
		(9)有關申請高雄厝之合理性及必要性，深開挖下六層使風險與成本皆提高，及規劃165輛機車停車位，降低土地經濟效益與未具公益性。	本案更新後除提升建築結構安全提升使用性能外，亦配合市府推廣之高雄厝計畫，將高雄厝相關設計準則與規範納入建築計畫中，期藉此得創造更舒適之居住品質。另有關於本案車位規劃，最主要係將更新後之停車需求內部化，評估過後開挖地下六層並設置部分機械車位始可容納。本案按規定設置滿足1戶1機車位之需求135部機車停車位外，另於1樓後側空地規劃30部機車位以滿足營業及訪客需求，將交通需求內部化。	-
		5. 更新前後權利價值鑑價 (1)本案更新範圍內建物僅本行建物正常使用，且無論是臨路條件或使用狀況本行價值皆優於閒置及缺乏妥善維護之其他所有權人，本案更新前不動產估價各權利人價值應以地價立體化方式依照更新單元內土地貢獻原則、土地及建物之個別條件及使用狀態，來評估其權利價值。 (2)本棟大樓僅有本行正常營業使用其餘樓層皆閒置未使用且從外觀即可得知其窳陋狀況，但實施者估價條件設定卻以一般正常辦公室估價，顯不合理。	本案範圍內之五福三路87號1樓(含夾層)、2樓及地下1樓現由台灣土地銀行股份有限公司使用，管理維護情形普通；地上3至11層為閒置狀態，且管理維護情形較差(牆面毀損、天花板及地面皆為水泥牆面)，現況情形已於估價報告書第7頁敘明，並於第100頁區分建物地價立體化一節說明，樓上層比準戶「五福三路87號四樓」比較法推估過程中，於個別因素「維護情形」考量比較標的維護情形皆較勘估標的優，故於該項調整率皆下修8%，並敘明「因勘估標的(地上3至11層)現為閒置狀態，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，故於維護情形該項有較大幅度之調整。」，另於第109頁收益法推估部分亦敘明「勘估標的(地上3至11層)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，若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列更高之重置提撥費，故辦公室之需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費進行攤提。」，故本案於更新前權利價值評估時，確考量各建物之個別條件，以地價立體化方式評估各權利人權利價值。	-
		(3)「更新前」之權利與價值估價：本行擁有獨立產權之新五福大樓地下一樓登記為銀行使用，目前正常使用中，有其商業效益，與一般地下層價值有所差異，該價值應合理評估。	本案依法定用途及最高最有效使用原則評估各戶價值，雖現況五福三路87號地下一樓係以金融業為登記用途評估，但仍會評估其所在區域商業效益、出入方式、使用效益、維護情形等條件差異合理評估之。估價報告書第114頁載明地下室價格決定過程：「作為商業使用之案例成交單價約介於6.4萬元/坪至8.3萬元/坪，擬售單價約介於3.4萬元/坪至11萬元/坪，考量勘估標的所在區域商業效益、出入方式無對外梯，須經由三座內梯出入，且內梯寬度均較為狹窄，使用效益稍差，屋齡亦較為老舊、維護情形普通等條件後，本案地下1層以6.51萬元/坪評估之。」	-

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形								參考頁數		
			價格種類	門牌號	登記用途	價格日期	總價(萬元)	面積(坪)	屋齡(年)	樓高		單價	備註
			成交價格	中山二路 91 號 (中華經貿中心)	商業用 (商場)	104/03	5,200	813.10	22.0	B1/24F	6.4	(82)高市工建築使字 1047 號	
			成交價格	新田路 240 號 地下一層	(空白) 使照:店舖	105/11	272	34.87	33.0	B1/5F	7.8	(73)高市工建築使字 138 號 (出入口在巷內)	
			成交價格	五福三路 79 號 地下一層 (原門牛士)	商業用	104/12	2,000	241.64	25.0	B1/12F	8.3	(79)高市工建築使字第 1249 號; 1F 有對外獨立出入口	
			擬售價格	七賢一路 225 號 地下室(地下一層、地下二層)	(空白) 使照:餐廳、防空避難室	106/09	1,300	382.58	38.8	B1-B2 /12F	3.4	七賢柏麟大廈	
			擬售價格	新庄仔路 79 號 地下一層	商業用	106/09	1,250	174.47	24.2	B1/16F	7.2	(82)高市工建築使字地 940 號 有獨立出入口(巷內)	
			擬售價格	九如一路 73 號 地下一層 (上景春秋)	商業用	106/09	2,988	364.35	22.4	B1/23F	8.2	(84)高市工建築使字第 756 號	
			擬售價格	苓雅區復興二路 9 號(復興帝苑)	(空白) 使照:店舖	106/09	1,980	180.22	26.6	B1/12F	11.0	(80)高市建築使字第 343 號	
		(4)「更新後」建物估價，低經濟效益一樓夾層價格高於使用價值較高之三樓以上建物，顯不合理。	更新後一樓、夾層、二樓登記用途為銀行，做為商業使用，且一樓與夾層具有連通使用之效益，而地面層劃設為銀行亦符合該地區之產品型態，而更新後三樓以上登記用途為住宅，因此於產品適宜之情形下，並考量登記用途及使用強度而言，於市場交易水準一樓夾層建坪單價高於樓上層住宅建坪單價應屬合理。								-		
		(5)本案急於 106 年底前辦理送件係為露臺可增加銷售金額，然露臺單價為更新後房價 1/4 計價，低估其價值，且該部分增加面積皆集中一人所有，不甚合理。	露臺依建物所有權第一次登記法令補充規定第 11 點之 3 所明定露臺不予登記，但本案露台為約定專用，考量使用效益前提下，仍依市場交易習慣依該戶建坪單價 1/4 至 1/3 估算，惟本案露臺設計面積約 10.97 坪至 37.78 坪，露臺面積相對該戶面積比例較大，故採該戶建坪單價 1/4 計價。								-		
		6. 依財政部中華民國 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號說明，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」，故其提列營業稅部分，非為妥適。	依貴行所提財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令第一點：「營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建區段之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額。 另依本部 75 年 10 月 1 日台財稅第 7550122 號函及 84 年 1 月 14 日台財稅第 841601114 號函辦理。」故本案應以地所有權人應有部分不含營業稅之銷售額開立統一發票與地主，其營業稅之負擔依財政部賦稅署 94 年 5 月 5 日台稅二發字第 09404052670 號函說明二：「...建設公司與地主合建分屋，建設公司應依上開規定開立統一發票，該統一發票之營業稅由建設公司項買受人(土地所有人)收取。」 綜上說明本案依「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」規定提列營業稅並無不妥。								事業 P16-6、 權變 P10-6		
		7. 本案為 4 位地主，3 位地主採自力更新，需整合人數不多，較權利關係複雜，推動整合不易之私產風險低，且實施者表示其為代理實施者僅居協助立場，且本行係完全公股銀行，故風險管理費應予大幅調降。	本案原規劃為地主自行出資興建，實施者為代理實施代辦相關程序。因土地銀行無法自行出資，故若以部分代理實施、部分委託實施時，因共同負擔提列標準不一，且造成地主誤解，故已修正為委託實施，但擬自行出資之地主之折價抵付部								事業 P16-6、 權變 P10-6		

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
			<p>分得以現金繳納方式。如此本案全數為委託實施架構。</p> <p>本案以權利變換辦理都市更新，並以更新後樓地板折價抵付予實施者，風險管理費係屬實施者與現金繳納地主投入資本、管理技術、市場變動及原物料物價調整等風險承擔下所應獲取對應之報酬。此外，本案位處高雄市精華地帶，辦理未來既有大樓建築體拆除同時，為降低施工對周邊大樓之影響，整個工程難度較高與施工期程較長，所承擔之風險皆較一般案件更高，故以規定提列之。</p>	
		<p>8. 本棟大樓僅有本行正常營業使用其餘樓層皆閒置未使用，並無因權利變換而拆除，致使無法繼續居住或營業，而須另覓場所之情事，爰不應提列拆遷安置費用，且從外觀即可得知其窳陋狀況，相關拆遷補償費用應予以調降。</p>	<p>本案依高雄市都市更新共同負擔提列總表規定，提列拆遷補償與安置費用，相關單價，依建築構造、分佈樓層及使用現況不同，並分析周邊不動產市場價格水準及出租情形，針對樓層間補償單價與租金水準已有調整並予價差。</p>	<p>事業 P15-3、4、 權變 P8-3、4</p>
		<p>9. 本案實施者表示其他所有權人採自行出資興建費用，爰其虛列提列有關支付工程費用及權利變換費用之貸款利息，應予以剔除。</p>	<p>本案提列項目依「都市更新條例」及「高雄市都市更新共同負擔提列總表」規定，然實施更新事業時須辦理工程費用及權利變換費用之貸款利息，部分地主亦藉融資出資共同承擔，故不應有地主出資而免支付貸款利息一事。</p>	<p>-</p>
		<p>10. 本案其他所有權人採自力更新，但實施者仍掌握權利價值之評估及成本提列的權利，共同負擔比例仍高達 63.10%，請實施者檢討共同負擔費用提列項目之必要性、合理性，並詳實羅列折價抵付之項目。</p>	<p>依「高雄市都市更新共同負擔提列總表」規定，本案得提列銷售管理費及信託費用，然為降低地主負擔故未納入，經計算下修後之共同負擔比例約 63.53%。因本案更新前為高容積使用，其拆遷補償與安置費用比例偏高，且該費用依規定發給予所有權人，若扣除該費用後實際共同負擔約 55.40%，此比例為目前高雄更新核定案中最低，也低於高雄地區合建比。</p>	<p>-</p>
		<p>11. 報告書中爭取△F4 捐贈開闢公益設施或改善公益設施成本之獎勵，請確認此巷道是否為已開闢未徵收之公共設施用地，採計之工程費用為何？此影響共同負擔及容積獎勵之計算。</p>	<p>本案配合地主需求，藉由都市更新協助所有權人處理道路用地產權事宜，並依此申請獎勵辦理捐贈事宜，未來配合整體規劃亦可能進行整修及水溝補強，故於獎勵計算中將開闢費用納入計算，但顧及地主負擔未於財務計畫提列。未來為利審議釐清，將取消道路開闢費用。</p>	<p>事業 P10-1</p>
		<p>12. 本案興建工程造價 118,711 元/坪，更新後建築物平均單價 27 萬元，卻建築設計為一棟地上 29 層建築物，成本效益顯不相當。</p>	<p>本案更新後為地上 29 層，地下 6 層之 RC 造建築物，依民國 100 年 10 月 21 日公布之「高雄市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定得以 118,710 元/坪計算，另經估價師調查該區域新成屋價格水準約 21 萬元/坪至 30 萬元/坪，考量本案座落區位、基地條件、建築設計及建材設備等條件，評估更新後三樓以上住宅均價約為 272,429 元/坪，實符合區域市場住宅價格水準。</p>	<p>-</p>
		<p>13. 本案其他三位地主以自力更新並委託代理實施方式實施都市更新，未依都市更新條例規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體之規定，且本案實施者參與分配折價抵付之面積，此非都市更新相關法規規範之實施方式其適法性尚有疑義。</p>	<p>依「都市更新條例」第 10 條所述，「實施都市更新事業時，除自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業，亦可委託都市更新事業機構為實施者實施之。」。本案由地主委託實施者協助辦理都市更新，並以權利變換方式實施，依前述條例第 30 條規定，由範圍內之所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付，並以此規定計算範圍內所有權人負擔比例及分配價值，相關內容皆符合法令規定內容。</p>	<p>-</p>
		<p>14. 本案其他 3 位所有權人採自力更新，本都市更新改建所需資金由其自行出資，考量整體都更案可行性，本案其他地主土地必須辦理信託且資金需一次到位，且實施者需提供續建完工承諾，避免造成本案延宕，對本行參與本都更案彰顯不公平之處，嚴重影響本行權益。</p>	<p>本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動與損及所有權人們之權益。</p>	<p>-</p>
		<p>15. 就更新效益面而言 (1)依計畫書內容，本行更新前土地價值 219,834 仟元權值比例 43.7259%，更新後分回房地價值 266,382 仟元，價差 46,548 仟元，但須減損帳面價值 42,000 仟元，尚須負擔遷出及遷回裝修費用各約 25,000 仟元，與興建間客戶流失造成本行盈</p>	<p>土地銀行更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 271,777 仟元，資產增值約 51,943 仟元，另亦可領取拆遷補償及安置費用約 45,906 仟元，投報率=(51,943 仟元+45,906 仟元)/ 219,834 仟元= 44.51%。</p>	<p>-</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數																				
		<p>餘損失無法估計，就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，且都更效報酬為負，故本行目前無都更之急迫需要。</p> <p>(2)就自主更新地主自行出資區分所有權人之資產投資報酬率計算如下：</p> <p>A. 成本</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地主</th> <th>成本</th> <th>更新前土地成本</th> <th>自行出資</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>王君</td> <td></td> <td>86,855</td> <td>183,594</td> </tr> <tr> <td>佳威公司</td> <td></td> <td>169,574</td> <td>358,466</td> </tr> <tr> <td>蘇君</td> <td></td> <td>26,490</td> <td>55,995</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>282,919</td> <td>598,055</td> </tr> </tbody> </table> <p>土地成本合計 282,919 仟元+自行出資 598,055 仟元+支付其委託代理實施者 37,000 仟元=919,997 仟元</p> <p>B. 分回房地更新後價值</p> <p>a. 王君 290,972 仟元+佳威公司 568,088 仟元+蘇君 88,744 仟元=974,804 仟元</p> <p>b. 扣除 5%之管銷費用於銷售率 100%及估價所估之單價後可得 926,063 仟元</p> <p>C. 投報率：(926,063 仟元-919,997 仟元)/ 919,997 仟元=0.7%</p> <p>投報率 0.7%，就投資者觀點有違常理，顯見估價不實，實施者無公開透明資訊讓本行評估，就整體都更案疑點重重，懇請貴會幹事就本都更案先行退回。</p>	地主	成本	更新前土地成本	自行出資	王君		86,855	183,594	佳威公司		169,574	358,466	蘇君		26,490	55,995	合計		282,919	598,055	<p>土地銀行中山分行現營業用之大樓，經鑑定評估具建築結構安全之疑慮，且亦有消防檢查未通過之紀錄，未來倘災害發生致使建物受損，地面層通常影響最嚴重外，更可能波及周邊環境，為避免發生此情況，區權會經多次評估後，最後決議藉都市更新提升結構安全並改善整體使用機能。</p> <p>本案全案整體投資報酬率約 27.42%</p> <p>本案更新後事業開發收入約 16.84 億元，扣除拆遷補償費與安置費用及風險管理費之更新事業實施成本 A” 約 8.19 億元，土地成本約 5.03 億元，投資時程為 57 個月（約 4.75 年），則整體更新事業之報酬率約 27.42%及年投資報酬率約 5.77%，相關計算詳參事業計畫第 16-7 頁。</p> <p>本案土地所有權人投資報酬率約 49.41%，年投資報酬率約 10.40%</p> <p>本案更新前價值約 502,755,000 元，更新後總銷售價值扣除折價抵付共同負擔之土地及建築物後，所有權人應分配價值約 6.14 億元，另加計拆遷補償與安置費用約 1.37 億元，計算後之土地所有權人投資報酬率約 49.41%，以投資時程 57 個月計算，其年投資報酬率約 10.40%。</p>	事業 P16-7
地主	成本	更新前土地成本	自行出資																					
王君		86,855	183,594																					
佳威公司		169,574	358,466																					
蘇君		26,490	55,995																					
合計		282,919	598,055																					
		<p>(3)本行行舍目前正常營運使用，雖其餘樓層未妥善經營呈閒置狀態，然該建物屋即拆除重建，浪費更多社會成本，且本都更案共同負擔高達 63%，都更容積獎勵僅 6.8%，未具都更效益。建議採取拉皮方式，為最具經濟有效方式，可快速有效的提升建築物性能，改善居住環境品質。</p>	<p>本案由地主委託擔任代理實施者協助辦理，依高雄市都市更新共同負擔提列總表規定應可提列銷售管理費及信託費用，但為降低地主負擔故未提列，計算後之共同負擔約 63.53%。因本案更新前建物為高容積使用，拆遷補償費用偏高，但該費用依規定將發放予所有權人，扣除發放費用後實際共同負擔約 55.40%，為目前高雄更新核定案中最低，也低於高雄地區合建比例。</p> <p>本案建物經評估後已有結構安全與消防疑慮，並非建物拉皮即可完全改善，故藉由本次更新提升結構安全、強化建物性能及改善環境品質為主。</p>	-																				
2	都市發展局都市設計科 -葉幹事怡嘉	<p>1. P12-3 建物高度 29 層、鄰房高度 13 層，建物模擬圖比例落差很大；另本案有退縮騎樓地設計，但模擬圖未呈現，請修正模擬圖。</p> <p>2. 本案車道設於六米計畫道路側，請說明出入口位置是否避開鄰房配置，且道路巷子狹窄，是否有相關配套措施，避免對周邊住戶造成干擾。</p> <p>3. 有關土地銀行未來停車需求，有另外配置 30 個機車位供行員停車使用，請說明如何滿足洽公民眾之停車需求。</p> <p>4. 有關人行步道、退縮騎樓地，請標明和左右臨地騎樓高層是否有順利銜接，以及銜接部分要如何處理。</p> <p>5. 退縮騎樓地前方之公有人行道，請考量是否做整體共構設計。</p> <p>6. 退縮騎樓地之步道寬度、植穴寬度及花臺高度，請在報告書中補充說明，建議花台部分可設置街道家具供民眾休憩。</p>	<p>遵照辦理，業已修正更新後模擬示意。</p> <p>本案車道進出設置於自強三路 285 巷，係為避免造成主要道路五福三路之交通衝擊，並配合南側六米計畫道路對側之現況房屋車道位置設置本案車道進出口，以免造成對側鄰房衝擊；另外避免造成南側六米計畫道路之阻塞，本案車輛進出將約定單向通行。</p> <p>本案規劃 134 戶住宅，設置 1 戶 1 機車位，另銀行員工以 35 人計，運具比以 50%、乘載率為 1 計，設置 17 機車位，本案內部機車需求為 151 位，實設 165 位，故有 14 位得提供至銀行辦事民眾停車需求。另現鄰五福路有側設置大量汽機車停車位，民眾的停車需求。</p> <p>遵照辦理，本案退縮留設之人行步道面積皆與周邊順平銜接。</p> <p>謝謝提醒，本案後續依規定結合公有人行道進行整體規劃。</p> <p>本案退縮騎樓地之步道寬度約 3.9 公尺，花臺高度分別為 100 公分，未來退縮公共空間部分也將結合環境風格進行鋪面設計、街道家具及植栽等整體規劃之。</p>	事業 P12-3 - - - - 事業 P12-8 事業 P12-9																				

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		7. 地上一層喬木配置採用樟樹，但是覆土深度只有 100 公分，無法滿足樟樹的生長條件，請配合建築生長條件做規劃設計。	謝謝提醒，本案業已配合調整。	事業 P12-9
3	都市發展局都市規劃科-李幹事薇	1. P6-1 表 6-1 相關都市計畫，編號 718 計畫容積獎勵第二次通盤檢討，但本府已於 107 年 1 月 26 日公告容積獎勵第三次通盤檢討，請補正。	謝謝提醒，因本案係於民國 106 年 12 月 19 日申請報核，當時尚未獲知該計畫公告之事情，後續將配合補充之。	事業 P6-1
		2. 107 年 4 月 26 日有修正高雄厝相關規定，須注意法規的適用情況。	謝謝提醒，本案 106 年 12 月 19 日申請報核，故係以 105 年 5 月 26 日公告之「修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」規範設計。	事業 P12-13
4	工務局工程企劃處-林廖幹事嘉宏	1. 居住人數少，整建效益不高，反而可考慮重建。土地銀行意見很多，但若將意見逐一釐清，不知土銀還會有什麼疑義？	本案實施者將會持續與地主們持續溝通，協助所有權人土地銀行釐清相關意見。	-
		2. P0-1 更新單元劃定指標檢討，有非防火建築、不符耐震設計標準等三種鑑定說明，請說明鑑定報告依據？	本案前曾請台灣省土木技師公會協助進行建築物鑑定報告，相關鑑定報告業已於申請報核時，同計畫書一起檢附於附件冊供審閱。	-
		3. 有關綠建築、高雄厝規劃，請依「高雄市綠建築自治條例」及「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」之規定辦理。	遵照辦理，本案已依相關規定檢討。	事業 P12-11、13
		4. 地下開挖 6 樓，週邊有許多民房，請注意鄰損問題。	謝謝提醒，未來施工定會考量避免造成鄰損問題，同時將其影響降至最低。	-
		5. P16-3 營造工程物價指數 99.37，請在報告書中清楚說明查詢依據。	遵照辦理，本案營造工程物價指數係依高雄市政府主計處查詢得知，並業已載至計畫書內說明。	事業 P16-3
5	交通局運輸規劃科-陳幹事啟文	1. 依據「高雄市交通影響評估送審門檻規定」，集合住宅、金融業屬第一類建築物，其提交交通影響評估送審門檻，係為樓地板面積 24,000 平方公尺，或停車格數 150 格，查本案總樓地板面積為 19,080.43 平方公尺，實設汽車停車位 102 格，實設機車位 165 格，未符上開門檻，爰無須辦理建築物交通影響評估。	謝謝提醒，若後續配合審查與地主需求調整設計後之建築物規模達交通影響評估送審門檻，將配合辦理之。	-
		2. 請補充本案停車供需分析，並說明本案停車格位數是否滿足大樓本身停車需求。	依「容積獎勵或容積移轉建築基地停車空間都市設計審議原則(85 次都審會議紀錄版)」規定，本案位於捷運站 400 至 800 公尺範圍內，汽車停車位設置應達戶數六成以上。 本案更新後規劃戶數約 135 戶，汽車停車位 102 部(102/135≒75.56%)，機車停車位 165 部亦達 1 戶 1 機車位之規定。	-
		3. 請補充說明店舖與住戶車輛管理措施，及店舖分配之汽、機車格位數為何？是否滿足停車需求。	本案住宅類別屬中小坪數房型規劃，其中小坪數(66 m ² 以下)規劃 80 戶，一般坪數規劃 54 戶。考量小坪數房型規劃約達 60%，同時考量基地周邊有捷運紅線及捷運橘線兩條路線服務，為鼓勵大眾運輸使用，因此停車需求以每戶 0.7 席汽車位與 1 席機車位計算，推估住宅停車需求為汽車 80 席與機車 134 席。 本案土地銀行員工預估為 35 名，以運具比汽車 10%、機車 50%，乘載率皆為 1 計算，推估銀行停車需求為汽車 4 席與機車 17 席。 綜合上述，本案停車需求為汽車 84 席、機車 151 席，而實際規劃汽車 102 席、機車 165 席，可同時符合法規規定及符合自身需求。	-
		4. 地上一層，停車場出入口與道路銜接處，請增設出車警示燈。	遵照辦理，業已於停車出入口補充出車警示燈位置。	事業 P11-7
		5. 地下一至六層各坡道轉彎處未設置反射鏡；平面車道請繪設車道指示線，請補充。	遵照辦理，業已補充反射鏡與車道指示線，以利未來車輛通行。	事業 P11-16 至 21
		6. 五福路側人行道應與既有兩側人行道順平。	遵照辦理。	-
6	地政局土地開發處-陳幹事志宏	本案擬協助開闢基地後方文東段 1060-1 地號六米計畫道路，面積 29 平方公尺，△F4 獎勵面積僅有 13.12 平方公尺，基準容積比例也只有 0.14%，貢獻度不高；惟基地前方五福路博孝段 668 及 668-1 地號 2 筆計畫道路用地亦尚未取得，面積約 34 平方公尺，建議納入協助開闢公設項目，可再提高△F4 容積獎勵。	本案申請道路捐贈並非為爭取獎勵，僅係配合本次更新辦理，協助所有權人處理其持有之道路用地，並依規定申請容積獎勵。經查博孝段 668、668-1 兩筆地號非屬範圍內所有權人持有，未來倘經所有權人們同意，將再行評估該項獎勵爭取。	-
7	工務局建築管理	1. P6-3 屋突層面積大於建築面積 1/8 不符建築技術規則之規定，容積率也請一併修	本案更新後為地上 29 層之高層建築，依建築技術規則規定高層建築之屋突層面	事業 P11-2

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
	處-曾幹事品杰	正。	積以不超過建築面積 15%。 本案更新後建築面積 742.08 m ² ，屋突面積 111.24 m ² ，經檢討後符合規定(111.24 m ² < 742.08 m ² × 15% = 111.31 m ²)。	權變 P6-3
		2. P6-11 屋突一層健身房、P6-12 屋突二層 KTV 用途不符使用，請更正。	遵照辦理，業已修正誤植之空間名稱。	事業 P11-13、14 權變 P6-11、12
		3. P6-14 地下一層 80 機車位車道寬度不足、P6-15 地下二~五層停車位有交錯不符建築技術規則之規定，請更正。	遵照辦理，本案業已調整地下一層編號 80 之機車停車位車道寬度。另經建築師檢討地下 2 至 5 層之停車位設置符合法令規定之。	事業 P11-16、17 權變 P6-14、15
		4. 一層平面圖未標明建築面積計算範圍(著色)，請更正。	遵照辦理，業已修正至計畫書內。	事業 P11-7 權變 P6-5
		5. 高雄厝景觀陽台檢討請標明適用版本及補充檢討規定。	本案 106 年 12 月 19 日申請報核，故係以 105 年 5 月 26 日高雄市政府公告之「修正高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」規定檢討之。	事業 P12-13
		6. 經查本局建築管理資訊系統，本市前金區文東段 1060、1064、1067 地號等 3 筆土地，業已領有本局核發(73)高市工建築使字第 04395 號使用執照在案，如涉及拆除或變更使用應於申請建築許可時併案辦理。	遵照辦理，後續將會配合申請建築許可時併案辦理。	-
8	財政部非公用財產開發科-楊幹事甫聖	1. 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」規定，伍、管理費用(F)「一、人事行政管理費」之費率以「2%」為上限。對照本案都市更新事業計畫書 P.14-2「5. 管理費用(1)人事行政管理費(委託專案管理費用)費用以『5%』提列」，與事業計畫書 P.16-2「表 16-1 都市更新事業實施總成本表」及都市更新權利變換計畫書 P.10-2「表 10-1 都市更新事業實施總成本表」中列「2%」不符，請更正更新事業計畫書 P.14-2 敘述文字。	遵照辦理，本案依規定於人事行政管理費之費率係以 2% 計算之，業已修正事業計畫書誤植部分。	事業 P14-2
		2. 本案貸款期間以 57 個月(4.75 年)估算貸款利息，相較於本市已核定之「擬定高雄市苓雅區福河段 698-1 地號等 1 筆土地」及「變更高雄市苓雅區林德官段 1135 地號等 2 筆土地」都市更新案之貸款期間「3.5 年」為高，請說明貸款期間以 4.75 年估算之考量。	本案更新後為一棟地上 29 層地下 6 層之建築物，考量本案所在區位大樓林立且臨 6 米巷道，施工難度將會提高，故本案工期估算係貼近實際施工之情形估算，依工程經驗核實計算後，自開工到取得使用執照約需 45 個月，若加上計畫核定至開工(約 6 個月)及使照取得至產權登記完成(約 6 個月)，故本案貸款期間係以 57 個月計算。	事業 P16-5 權變 P10-5
		3. 風險管理費係實施者投入資金、技術後，承擔於市場及成本變動可能引發之開發風險所對應之價值總額，以因應市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付開發成本。本案採自力更新委託實施且土地所有權人僅 4 位，產權單純，請說明風險管理費以最高比率「12%」估列之考量。	本案以現金繳納之地主，係依日後實際執行結果實支實付，故風險管理費為其因應市場變動及成本變動所編列。 本案雖所有權人僅 4 位，但溝通協調時間不比其他案件少，加上本案位處高雄市精華地帶，拆除既有大樓建築體的同時，為降低施工對周邊大樓之影響，工程施作難度較高與施工期程較長，且本案另有地主願出資分回，案件所承擔之風險皆較一般更新案件更高，故於規定之比率範圍內提列之。	事業 P16-7 權變 P10-7
9	消防局火災預防科-呂幹事佳虹	1. 本案規劃為地下 6 層，地上 29 層之高層建築物，應設置防災中心，防災中心係建築物防災活動之核心，提醒業主未來防災中心依本市火災預防自治條例應由領有專業證照之防災中心執勤人員執勤。另查本案 1F 平面圖，本案防災中心臨車道，建議可於防災中心開設小窗，可兼做車道監控，並增加空間透視感，除可節省未來管理維護之人事成本，亦可形塑高雄安全宜居之形象。	謝謝提醒，本案考量防救災動線與使用空間，故於地面層規劃防災中心。惟若於防災中心規劃開窗，恐衍生防火時效不符規定之情形，故為利車道使用與社區管理，未來將設置監視系統以利管理維護。	事業 P13-1
		2. 本案位於本市商業精華區，比鄰亞洲新灣區，設於戶外之各項設備如連結送水口、撒水送水口及其附屬標示牌，應併同建築物造型，整體規劃，以營造符合設計意念之沿街意象。	遵照辦理，本案依規定規劃消防送水口位置於退縮騎樓地設置，並與基地綠化及環境景觀進行整體規劃。	事業 P13-3
		3. 有關都市防災計畫規劃救災活動空間，應由建築師依相關規定規劃合理、可使用	本案更新後規劃消防救災活動空間於五福三路側，其規劃空間亦符合法令規定。	事業

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形	參考頁數
		之救災空間。	另為強化建築物內部防救災機能，未來亦配合水電技師進行規劃消防設備，以完善整體防救災機能。	P13-1 至 3
10	都市發展局 住宅發展處	1. 捐贈道路用地屬已開闢未徵收，p8-1、△F4 容積獎勵核算時，為何還計算開闢費用？另請實施者說明 p10-1、△F4 容積獎勵試算公式中，分母各項數字之認定標準？	本案擬協助開闢道路部分雖已開闢完成，然配合未來整體規劃，仍可能進行道路整修及水溝補強，故未於財務計畫提列協助開闢道路工程費。為利審議釐清將取消道路開闢費用，由實施者自行吸收之。	事業 P8-1、 P10-1
		2. p10-2、△F5-A2 沿街步道式開放空間規劃，獎勵面積 144.37 m ² 計算根據為何？圖 11-3 僅呈現開放空間寬度 3.9 公尺，未標示長度。	遵照辦理，本案業已補充沿街步道式開放空間規劃之面積標示及相關計算。	事業 P11-5
		3. p10-2、△F5-A5 屋頂綠化達 50%以上，請說明屋頂面積數據，及 200 m ² 是否達屋頂面積 50%以上(如 29 樓面積為 426.92 m ²)。	本案屋頂面積(扣除屋突後)約 315.68 m ² ，屋頂綠化面積約 200.13 m ² ，計算後之屋頂綠化面積高達約 63.40%，達屋頂面積 50%以上。	事業 P12-9
		4. p11-6 一樓空間配置，大廳管委會留設許多空間，但沒有明確定位。另大樓住戶後方出入與倒垃圾動線和車道動線交錯，建請明確定位或調整空間配置。	圖說標示之空間名稱係依建築技術規則規定，故以虛線區隔門廳、梯廳與管委會使用等空間，未來會於管委會將規劃會議空間、服務櫃台及收信空間等基本服務設施，以服務住宅單元需求。 另為使土地使用效益最大化，故集中部分行經動線，並藉由各動線使用時間不同，降低相關動線交錯情形。	事業 P11-6
		5. p11-13、11-14，屋突平面圖標示出健身房與 KTV，但在 p11-2 的建築面積計算表中，僅標明梯廳且未列入樓地板面積計算，請再次確認此規劃是否合法。	遵照辦理，業已修正圖面誤植部分。	事業 P11-13、14
		6. 更新前測量費用 150,000 元，未檢附契約影本佐證。	遵照辦理，業已補充相關報價單。	事業 P 附錄-12
		7. 本案部分地主自行出資，自行出資部分認列貸款利息有無疑慮？或請說明地主自行出資經費來源？	本案係由所有權人們委託實施者協助，並以權利變換方式辦理，所有權人可按其權利價值比例及提供資金比例分配更新後房地，未來自行出資部分將以銀行融資為主，並全案交付信託作資金控管。 為避免影響全案推動，損及所有權人們之權益。即便係地主自行出資部分，更新期間仍需支付相關貸款利息，故仍依規定提列之。	-
		8. 公聽會上確認本案為實施者角色，但報告書中仍有許多「代理實施」字眼，p14-2 共同負擔之銷售管理費、信託管理費也仍以代理實施者認列，但 p16-2 財務計畫又無認列，報告書前後矛盾，請實施者再次確認。	本案初期係依所有權人期望以自力更新方式辦理之，並於計畫書內說明所有權人自行出資情形及分配內容，然尚有部分所有權人未表達出資意願，為利於釐清財務計算與後續審查流程，後續將統一以委託實施方式敘述之，共同負擔及財務計畫亦一併修正。	-
		9. p16-7 整體更新事業財務分析，整體年報酬率仍為 1.6%，先前曾說參數值設定錯誤，是否還需調整？	經查申請報核當時之報酬率計算未將拆遷補償與安置費用及風險管理費扣除，致使相關數值重複計列而讓造成誤解，業已配合相關參數設定。	事業 P16-7
		10. 事業計畫資料誤植		事業計畫 審議資料表
		(1) 都市更新審議資料表之自辦公聽會日期誤植 106 年 10 月 23 日，實際為 11 月 3 日。	遵照辦理，已修正為 106 年 11 月 3 日。	
		(2) p5-1 登記次序 0025 王○嬌齡嬌之土地，查閱附件地籍謄本，其他登記事項應為(一般註記事項)對應區分所有建物 1401 建號。	遵照辦理，已修正計畫書誤植部分。	事業 P5-1
		(3) p5-3 土地使用現況第三行，「土地使用署第五種商業區」，應為「屬」；另更新前合法建築物戶數仍寫 16 戶。	遵照辦理，已修正計畫書誤植部分。	事業 P5-3
		(4) p5-9 公車站牌編號 6 未植。	遵照辦理，已補繪漏植之公車站牌。	事業 P5-9
		(5) p5-10 表 5-7 寫成 5-8；22 處收費停車場但只標 14 處。	遵照辦理，已修正計畫書誤植部分。	事業 P5-10
		(6) p10-2、△F5-A4，建議書寫方式加入：本案設置 165 部停車位，滿足 135 戶一戶一機車位，另增設機車停車位 30 部。以免數據混淆。	遵照辦理，已調整計畫書有關機車停車位及獎勵計算之說明。	事業 P10-2
		(7) p11-2 表 11-1 建築面積計算表(權變表 6-3)，法定空地面積應為 332.4 m ² 。	遵照辦理，已修正法定空地面積為 1,108 m ² ×(100%-70%)=332.40 m ²	事業 P11-2
		(8) p12-1 本案 30 年大樓誤植為 300 年。	遵照辦理，已修正計畫書誤植部分。	事業 P12-1

「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」公辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 107 年 3 月 9 日（五）下午 3 時

開會地點：高雄市前金區公所五樓大禮堂（高雄市前金區自強二路 169 號 5 樓）

會議主持人：高雄市政府都市發展局周課長祐琛代理

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形
1	土地所有權人-土地銀行 (書面意見)	<p>(一) 本行未出具事業計畫同意書 本案雖已達到事業計畫報核的法定同意比例門檻，但本行為本都更案中權值比例最高，實施者未與本行充分溝通，僅考量其他地主權益規劃設計本案，忽視本行權益。本行雖為公股銀行，惟屬私有土地，參與都市更新需經具體評估可行性並按規定程序報核後始可參與。</p> <p>(二) 本大樓之使用現狀： 1. 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毀壞之虞、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」所述與事實不符： (1) 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，加強磚造之建築物耐用年數為 50 年，鋼筋混凝土造之建築物耐用年數為 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，原則上應屬安全，而無立即傾頹或朽壞之虞。 (2) 本案自行劃定更新單元內建築物，實施者僅憑建物登記簿謄本所載建築物完成日期來判斷建築物是有耐震上之疑慮與有足以妨害公共安全，未經建築師、結構技師等檢測評估，有失公允，然建築物之耐震能力因其施工品質、建築年限、維護管理使用等因素有所不同，且本行使用部分目前現況良好，消防檢查亦於 106 年 10 月通過複檢，尚無公共安全之疑慮。</p> <p>2. 本行行舍為 1、2 樓，3 樓以上為其他所有權人所有，目前閒置無使用並已鎖樓，大樓 3 座電梯為公共區域，目前保留一座供保養需要時使用，平日亦上鎖控管，銀行下班後，大樓前後出入空間均拉下鐵門(前門設有保全)，任何人無法進入，周圍日夜皆有警員定時巡查，並無治安死角之問題。</p> <p>3. 本棟大樓為 3 個所有權人共有，其他所有權人即便閒置不使用，仍應各自善盡管理責任維護建築物合法使用與其構造及設備安全，本分行使用狀況良好，消防檢查亦於 106 年 10 月通過複檢，且該建物未逾折舊年限及拆除重建，似未盡使用之效能。另本棟依公寓大廈管理條例規定成立管理負責人，大樓後側之停車區域，目前本行月付 5,000 元予管委會，供 2 車位停用，並無占用之情形。</p> <p>4. 另有 3 樓以上老舊玻璃帷幕之外觀老舊部分，拆除重建非都更唯一手段，本行建議亦可透過整建、維護方式以快速有效的提升建築物性能，改善居住環境品質，為最具經濟有效方式。</p>	<p>1. 本案係經區權會多次討論後決議辦理都市更新，並委託實施者協助進行地主間溝通協調及專案推動，開始辦理全體地主說明會，另實施者也多次至土地銀行總行說明溝通。</p> <p>2. 過程中多次與地主討論規劃方案，最後考量土地銀行需求，協調原其他 1 樓地主放棄一樓選配權改選樓上單元，除車道、住宅門廳、必要設施(如防災中心)等規劃外，將地面層均留設以銀行使用為主，並無忽視銀行權益一事。但實施者仍會持續與土地銀行溝通。</p> <p>3. 土銀雖屬私有土地，但期待公股銀行能配合政府都更政策，作為表率。本案依法採權利變換方式推動，一切公平公正公開，同時尊重土銀其按規定程序報核，希望土地銀行能儘速同意參與本案，以利全市都市更新推動。</p> <p>1. 本案都市更新單元係依「高雄市都市更新自治條例」規定檢討範圍內建物情形。 (1) 有關本案建物年期，依建物謄本上登載之結構及興建年期推算，其建物年期皆已逾 30 年以上，建物面積比例亦達 1/2 以上，符合單元劃定指標(三)。 (2) 另本案請專業技針對建築物防火材料構造進行鑑定後，其結果顯示範圍內建築物屬非防火構造建物比例為 2/3，符合單元劃定指標(一)。 (3) 範圍內建築物有部分梁多處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，整體結構及耐震安全應有疑慮，經結構安全鑑定後，其不符耐震規定標準之建物比例為 100%，符合劃定指標(七)。本案單元檢討所提相關文件，除依建物謄本外，另檢附相關專業鑑定報告，並於申請報核時提送予市府審查。</p> <p>2. 建物耐震能力因建物施工品質、年限、維管等因素有所不同，然其影響層面係以整棟建物考量之。現建築物鋼筋外露鏽蝕，經評估過後已不符耐震規定標準，一旦災害發生損及結構安全，地面層通常會因建物傾斜壓損影響嚴重，進而也影響鄰棟或周邊環境，致使公共危害之可能。</p> <p>3. 大樓多次消防檢查均未通過，使用安全確有疑慮。目前因考量大樓拆除改建在即，僅就一、二樓使用部分暫行改善後通過。</p> <p>敬悉，現況大樓地上 3 層以上無人使用，且消防安全與機電檢查未完善，為避免閒雜人等進出，現僅保留 1 部機電保養用電梯，雖平日有上鎖，但大量空間閒置且無人使用及控管，仍有治安之疑慮，災害發生時也難以即時反應，故區權會希望能藉由都市更新改善之。</p> <p>本案範圍內大樓於 105 年底區權會尚無共識辦理都市更新前，所有權人們亦持續修繕維護，經廠商報價後，修繕費用近千萬，後為確保資產最有益化，故於 106 年 3 月決議以自力更新推動大樓改建，同時為避免支出過多花費，故未執行全面修繕計畫，僅先就目前使用中的銀行部分暫行改善，惟風災發生時仍有公共危險之疑慮，希望本案得藉由都市更新改善大樓之安全與空間使用情形。</p> <p>本案現況建物經市府來函說明外牆剝落影響公共環境應儘快改善，範圍內地上 11 層之大樓經區權會多次就外觀拉皮、整建維護及重建等方案討論，惟考量建物現已有結構安全疑慮，並非由建物外觀拉皮或整建維護等方式就可改善之，故最後決議以都市更新進行重建，得始整體規劃更符合地方使用需求，耐震防災強度更加完善，並藉此活化土地使用效益，提升都市空間品質。</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形
		<p>(三) 本行營運：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本行深耕當地多年，區域性經營比重很大，貿然搬離他處營業，失去地緣優勢，造成客戶不便，恐造成存款大量流失，理財、放款與外匯等業務相對亦會流失，將嚴重影響本行營運規模，衝擊本行辛苦經營奠定之根基。 2. 本行行舍面臨寬 30 米五福三路上，位處高雄市前金、苓雅商區，毗鄰大立百貨、漢神百貨，現址營運環境已難尋覓。本行現有面積計約 769.92 坪，參與都更後，1、夾層及 2 樓實際使用空間銳減 220.37 坪，一樓面積減少 31.69 坪，整體空間規劃不足以滿足目前本行使用需求，加上本行各項財產、報表資料、傳票等，由行舍自身倉庫收納，保存一定規模之數量，今若搬遷勢必耗費大量人力、物力，且經尋覓多時，鄰近商辦大樓，尚無適合分行營運規模之使用場所，以及本行行舍搬遷須經金管會核准、消防安全檢須經主管機關通過等問題，為非本行可控制之期程因素。 	<p>土銀作為專業銀行，深耕當地多年，品牌形象深植人心，另現今金融交易多朝向網路化無紙化趨勢。應不致因暫時調整營業處所影響營業績效。</p> <p>證諸土地銀行 107 年初官方新聞稿表示：『本行…配合推動「危險及老舊建築物加速重建政策」，訂定「辦理危險及老舊建築物加速重建貸款要點」，以實際行動支持政府政策，亦藉此商機提升競爭力。另外，為應金融科技發展政策與趨勢，本行積極推動數位金融，持續推出各項新種行動金融服務。</p> <p>本案冀望土銀能為民表率，以行動落實支持政府都更政策。</p> <p>本案更新前 1 樓為土地銀行及兩棟民宅，然現配合銀行營運需求，部分地主願放棄原可分配之 1 樓空間，故更新後地面層始得規劃銀行使用。</p> <p>經調查更新前銀行之 1 樓、1 樓夾層及 2 樓，除既有銀行營運空間，尚有部分閒置及文件存放空間，配合總行資料數位電子化政策，未來倉儲需求將會減少，其更新後面積雖較更新前略小，但仍較其他新建分行大，且規劃亦更加完善且具新穎。</p> <p>目前都市更新為政府重大政策之一，更鼓勵公股銀行參與都市更新，未來也希望土地銀行能一起參與本更新案，以利土地資產活化，並可作為更新案示範，進而帶動周邊地方發展。</p>
		<p>(四) 量體規劃設計</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 新五福商業大樓處於商業區，臨路寬 40 公尺五福三路，現為本行營業廳舍使用，依實施者所提供設計圖所示，其規劃設計既未符合本行需用又大幅縮減使用空間，影響本行使用效益，前已向實施者多次表示損及本行營運，且本行權益未受保障，惟未獲回應，實施者仍以該設計圖辦理選配作業。 	<p>調查銀行現況使用情形，除既有銀行營運空間，尚有部分閒置及文件存放空間，未來配合資料數位電子化趨勢，文件存放必要性減少，本案更新後雖其倉儲面積雖較更新前略小，但整體而言更新後銀行使用空間大於現況使用面積。</p> <p>本案為尊重現況建物使用情形，並考量銀行營運需求，亦避免後續繳領過多差額價金，於雙方多次方案規劃與討論下，始確定方案並辦理選配，同時於選配過程中亦協助土地銀行參與選配，以保障其分配權益。</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 2. 本行與其他地主權益相同，實施者提供本都市更新案一樓建築規劃設計，損及目前本行店鋪營業面效最大利益，以目前本行現有行舍臨五福三路實際店鋪面寬約為 29.90 公尺，如依中國開發資產管理股份公司都更建築物規劃圖顯示，更新後分行行舍店鋪營業面寬將縮小了 10.5 公尺，依銀行營業特質考量，分行營業面效與之前比較將大幅縮減，忽略本行店效問題。 	<p>本案更新前除土地銀行擁有 1、2 樓持分，另有地主同樣持有部分 1 樓產權，然為考量更新後銀行使用效益，故方案研擬過程已協調其他地主改選其他單元，希望讓銀行維持一定使用面積，然受限基地條件，為顧及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土銀其他新的分行面寬大，期保有未來更新後分行營業面效，同時維持銀行空間完整及使用彈性。</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 3. 單元位於商業區，該量體規劃設計與內部使用空間，將更新後三樓以上設計成多戶數住宅產品且於一樓面對五福三路設置大面積的大廳及公設之用，將本行原本店面及面效坪數依比例轉成無法使用之公共空間（LOBBY、管委會、垃圾留存等區域設計），未將此商業區土地坪效作最有效利用。 	<p>本案考量更新後規劃以商業單元與住宅為主，為顧及商業使用效益與住宅品質，並解決車道規劃受限問題，現擬抬高住宅門廳高度使車道出入得符合規定高度，同時也保有商業單元使用彈性，並運用剩餘空間作必要之防災中心及服務社區之公共設施，可作為區權會會議空間及住戶逃生避難空間使用。</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 4. 本案土地使用分區為第五種商業區，依實施者計畫書所示此區沿路以商業使用為主，商業機能佳，周圍生活機能充足、交通便利，惟實施者為規避環評之適用，將本商業大樓規劃為一、二層為商業用、其餘樓層規劃住宅使用，不僅在商業用地上建住宅用房，且在本行需用空間一樓規劃設計夾層，排除先前與本行溝通以不設計夾層空間原則，未善盡溝通協調之義務。忽視本行權益，即匆促安排選配時間，雖一般都更案件為事業計畫通過後再進行選配，惟本案為事業計畫與權變計畫併送，但在事業計畫還不確定情況下，請本行就初步設計進行選配不甚合理，本案所有權人數少又本行為銀行業特定使用已發生不合理情況，倘本案所有權人眾多時將會影響多數參與者權益。 	<p>本案選配開始前，與所有權人們多次討論更新後建築方案。過程中原擬申請容積移轉及開放空間獎勵，並得取得更多獎勵空間，惟考量申請該項目須退縮建築，影響更新後地面層商業營運空間甚鉅，故於多方協調後未予爭取。本案更新前地上 1 層、1 樓夾層及 2 樓為銀行使用，3 樓以上則為其他所有權人使用，為尊重現況使用情形，並保障所有權人們權益，故維持地上 1 層、1 樓夾層及 2 樓為商業單元，地上 3 層以上則為住宅單元，亦符合「都市計畫法高雄市施行細則」之土地管制項目規定。</p> <p>為加快更新推動程序，也使地主了解自身選配價值和分配單元，故採事權併送辦理，其更新過程皆公開透明且符合規定，權利價值及分配內容也須經市府審議通過為準，不會因此損及各地主權益。實施者希望所有權人能全數參與都市更新，故建築規劃多次考量銀行使用需求，過程中協調其他所有權人調整需求或改選等，也期許銀行未來可同意參與，並得以權利變換分回房地。</p>
		<ol style="list-style-type: none"> 5. 實施者一樓設計樓層高度五公尺，扣除樓板及夾層高度，室內高度約 1.7 公尺，上下兩層高度不足，造成不論一樓或夾層空間有壓迫感，致本行無法營業使用，且在夾層坪數少情況下，於有限空間內，除要隔做兩層，還需增添上下通行的室內樓梯，致本行可使用空間更形狹窄，亦使日後裝修 	<p>本案更新後建物地上 1 樓樓高 5 公尺部分，未含夾層樓高為 3.2 公尺，故銀行單元入口門廳樓高約可達近 8 公尺，期營造舒適開闊之商業使用空間，同時夾層高度與 2 樓樓高相同，且空間應無造成壓迫或因為樓梯致使空間無法使用之情形，倘仍有室內空間調整之情形，實施者也會再行協調。</p>

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形																																																																																
		成本提高。																																																																																	
		6. 依金管會發布《銀行業金融友善服務準則》規定金融營業場所應符合建築物無障礙設施設計規範，實施者規劃之身心障礙停車位，無法直接由地下二層搭乘電梯至本行營業廳，及未設計自動化服務區無障礙設施坡道。	本案基於動線規劃、柱位規劃與使用效益，故無障礙動線規劃主要係以通達各層之兩座電梯為主，但電梯通達一樓後，仍可經由門廳動線進出銀行，於部分地板高差處亦規劃供無障礙使用之坡道設施。並無不符建築物無障礙設施設計規範情事。																																																																																
		7. 涉及是否申請容積移轉、開放空間設計、一樓規劃店舖及車道動線已北側五福三路進出等事宜，實施者為整體規劃及成本效益考量，以利銷售之配置設計採較大寬敞門廳，並非提供較大面寬予本行。	本案可申請容積移轉及開放空間獎勵，惟考量申請後需退縮建築，影響1樓商業使用面積故未予爭取，本基地深度僅近30公尺，因車道規劃與柱位規劃受限，為保障商業使用效益、車道規劃及柱位規劃前提下，調整住宅門廳空間並抬高其地面，並維持商業單元完整性，得以兼具商業使用、門廳規劃及車道進出。																																																																																
		(五) 更新前後權利價值鑑價 1. 本案更新範圍內建物僅本行建物正常使用，且無論是臨路條件或使用狀況本行價值皆優於閒置及缺乏妥善維護之其他所有權人，本案更新前不動產估價各權利人價值應以地價立體化方式依照更新單元內土地貢獻原則、土地及建物之個別條件及使用狀態，來評估其權利價值。	本案範圍內之五福三路87號1樓(含夾層)、2樓及地下1樓現由台灣土地銀行股份有限公司使用，管理維護情形普通；地上3至11層為閒置狀態，且管理維護情形較差(牆面毀損、天花板及地面皆為水泥牆面)，現況情形已於估價報告書第7頁敘明，並於第100頁區分建物地價立體化一節說明，樓上層比準戶「五福三路87號四樓」比較法推估過程中，於個別因素「維護情形」考量比較標的維護情形皆較勘估標的優，故於該項調整率皆下修8%，並敘明「因勘估標的(地上3至11層)現為閒置狀態，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，故於維護情形該項有較大幅度之調整。」，另於第109頁收益法推估部分亦敘明「勘估標的(地上3至11層)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，若要使樓上層辦公室能正常使用，則需提列更高之重置提撥費，故辦公室之需重置部分占總營造費用之比例高於店面並加計重大修繕費進行攤提。」，故本案於更新前權利價值評估時，確考量各建物之個別條件，以地價立體化方式評估各權利人權利價值。																																																																																
		2. 「更新前」之權利與價值估價：本行擁有獨立產權之新五福大樓地下一樓登記為銀行使用，目前正常使用中，有其商業效益，與一般地下層價值有所差異，該價值應合理評估。	<p>本案依法定用途及最高最有效使用原則評估各戶價值。五福三路87號地下一樓係以金融業為登記用途評估，惟其雖登記為金融業使用，但仍會評估其所在區域商業效益、出入方式、使用效益、維護情形等條件差異。</p> <p>本案估價報告書第114頁載明地下室價格決定過程：「作為商業使用之案例成交單價約介於6.4萬元/坪至8.3萬元/坪，擬售單價約介於3.4萬元/坪至11萬元/坪，考量勘估標的所在區域商業效益、出入方式無對外梯，須經由三座內梯出入，且內梯寬度均較為狹窄，使用效益稍差，屋齡亦較為老舊、維護情形普通等條件後，本案地下1層以6.51萬元/坪評估之。」</p> <table border="1" data-bbox="1576 1283 2834 1904"> <thead> <tr> <th>價格種類</th> <th>門牌號</th> <th>登記用途</th> <th>價格日期</th> <th>總價(萬元)</th> <th>面積(坪)</th> <th>屋齡(年)</th> <th>樓高</th> <th>單價</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>成交價格</td> <td>中山二路91號(中華經貿中心)</td> <td>商業用(商場)</td> <td>104/03</td> <td>5,200</td> <td>813.10</td> <td>22.0</td> <td>B1/24F</td> <td>6.4</td> <td>(82)高市工建築使字1047號</td> </tr> <tr> <td>成交價格</td> <td>新田路240號地下一層</td> <td>(空白)使照:店舖</td> <td>105/11</td> <td>272</td> <td>34.87</td> <td>33.0</td> <td>B1/5F</td> <td>7.8</td> <td>(73)高市工建築使字138號(出入口在巷內)</td> </tr> <tr> <td>成交價格</td> <td>五福三路79號地下一層(原門牛士)</td> <td>商業用</td> <td>104/12</td> <td>2,000</td> <td>241.64</td> <td>25.0</td> <td>B1/12F</td> <td>8.3</td> <td>(79)高市工建築使字第1249號;在1F有對外獨立出入口</td> </tr> <tr> <td>擬售價格</td> <td>七賢一路225號地下室(地下一層、地下二層)</td> <td>(空白)使照:餐廳、防空避難室</td> <td>106/09</td> <td>1,300</td> <td>382.58</td> <td>38.8</td> <td>B1-B2/12F</td> <td>3.4</td> <td>七賢柏麟大廈</td> </tr> <tr> <td>擬售價格</td> <td>新庄仔路79號地下一層</td> <td>商業用</td> <td>106/09</td> <td>1,250</td> <td>174.47</td> <td>24.2</td> <td>B1/16F</td> <td>7.2</td> <td>(82)高市工建築使字地940號;有獨立出入口(巷內)</td> </tr> <tr> <td>擬售價格</td> <td>九如一路73號地下一層(上景春秋)</td> <td>商業用</td> <td>106/09</td> <td>2,988</td> <td>364.35</td> <td>22.4</td> <td>B1/23F</td> <td>8.2</td> <td>(84)高市工建築使字第756號</td> </tr> <tr> <td>擬售價格</td> <td>苓雅區復興二路9號(復興帝苑)</td> <td>(空白)使照:店舖</td> <td>106/09</td> <td>1,980</td> <td>180.22</td> <td>26.6</td> <td>B1/12F</td> <td>11.0</td> <td>(80)高市建築使字第343號</td> </tr> </tbody> </table>	價格種類	門牌號	登記用途	價格日期	總價(萬元)	面積(坪)	屋齡(年)	樓高	單價	備註	成交價格	中山二路91號(中華經貿中心)	商業用(商場)	104/03	5,200	813.10	22.0	B1/24F	6.4	(82)高市工建築使字1047號	成交價格	新田路240號地下一層	(空白)使照:店舖	105/11	272	34.87	33.0	B1/5F	7.8	(73)高市工建築使字138號(出入口在巷內)	成交價格	五福三路79號地下一層(原門牛士)	商業用	104/12	2,000	241.64	25.0	B1/12F	8.3	(79)高市工建築使字第1249號;在1F有對外獨立出入口	擬售價格	七賢一路225號地下室(地下一層、地下二層)	(空白)使照:餐廳、防空避難室	106/09	1,300	382.58	38.8	B1-B2/12F	3.4	七賢柏麟大廈	擬售價格	新庄仔路79號地下一層	商業用	106/09	1,250	174.47	24.2	B1/16F	7.2	(82)高市工建築使字地940號;有獨立出入口(巷內)	擬售價格	九如一路73號地下一層(上景春秋)	商業用	106/09	2,988	364.35	22.4	B1/23F	8.2	(84)高市工建築使字第756號	擬售價格	苓雅區復興二路9號(復興帝苑)	(空白)使照:店舖	106/09	1,980	180.22	26.6	B1/12F	11.0	(80)高市建築使字第343號
價格種類	門牌號	登記用途	價格日期	總價(萬元)	面積(坪)	屋齡(年)	樓高	單價	備註																																																																										
成交價格	中山二路91號(中華經貿中心)	商業用(商場)	104/03	5,200	813.10	22.0	B1/24F	6.4	(82)高市工建築使字1047號																																																																										
成交價格	新田路240號地下一層	(空白)使照:店舖	105/11	272	34.87	33.0	B1/5F	7.8	(73)高市工建築使字138號(出入口在巷內)																																																																										
成交價格	五福三路79號地下一層(原門牛士)	商業用	104/12	2,000	241.64	25.0	B1/12F	8.3	(79)高市工建築使字第1249號;在1F有對外獨立出入口																																																																										
擬售價格	七賢一路225號地下室(地下一層、地下二層)	(空白)使照:餐廳、防空避難室	106/09	1,300	382.58	38.8	B1-B2/12F	3.4	七賢柏麟大廈																																																																										
擬售價格	新庄仔路79號地下一層	商業用	106/09	1,250	174.47	24.2	B1/16F	7.2	(82)高市工建築使字地940號;有獨立出入口(巷內)																																																																										
擬售價格	九如一路73號地下一層(上景春秋)	商業用	106/09	2,988	364.35	22.4	B1/23F	8.2	(84)高市工建築使字第756號																																																																										
擬售價格	苓雅區復興二路9號(復興帝苑)	(空白)使照:店舖	106/09	1,980	180.22	26.6	B1/12F	11.0	(80)高市建築使字第343號																																																																										

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形																																																						
		<p>3. 「更新後」建物估價，低經濟效益一樓夾層價格高於使用價值較高之三樓以上建物，且露臺單價為更新後房價 1/4 計價，其相關估價基礎為何未明確告知？</p> <p>(六) 本案其他所有權人採自力更新，但實施者仍掌握權利價值之評估及成本提列的權利，共同負擔比例仍高達 63.10%，請實施者檢討共同負擔費用提列項目之必要性、合理性，並詳實羅列折價抵付之項目。</p> <p>(七) 本案其他 3 位所有權人採自力更新，本都市更新改建所需資金由其自行出資，考量整體都更案可行性，本案其他地主土地必須辦理信託且資金需一次到位，且實施者需提供續建完工承諾，避免其他地主因債信不良等因素，造成本案延宕，對本行參與本都更案彰顯不公平之處，嚴重影響本行權益。</p>	<p>有關本案評估更新後產品之 2 樓及 1 樓夾層之價格，經調查高雄地區店面多為 1、2 樓為一戶或 1 樓增設夾層的產品型態，進行建坪單價折算時，多將 2 樓或夾層建坪單價以地面層之 40%至 50% 計算，本報告為評估地上 1 樓合理價格，除採收益法外，於比較法中折算案例 1 樓價格時亦以同樣原則估計 2 樓或夾層之建坪單價。且本案更新後夾層設計高度為 3.2M，與樓上層住宅樓層高度相同，為一般正常樓高，且 1 樓夾層離地面層近且與一樓連通使用，加上其登記為商業用途，故於價格評估上 1 樓夾層之經濟效益仍高於樓上層住宅。</p> <p>另露臺部分因未能登記，依市場交易習慣，露臺單價多依該戶建坪單價 1/3 計價，惟考量本案更新後露臺位置位於 3 樓，係屬低樓層，較無景觀且使用效益較差，且更新後露臺面積約 10.97 坪至 37.78 坪間，占該戶產權面積比例甚至大於 100%，綜合考量本案更新後露臺戶別之市場接受度，故露臺單價以該戶建坪單價之四分之一計價。</p> <p>依「高雄市都市更新共同負擔提列總表」規定，本案得提列銷售管理費及信託費用，然為降低地主負擔故未納入，經計算下修後之共同負擔比例約 63.10%。因本案更新前為高容積使用，其拆遷補償與安置費用比例偏高，且該費用依規定發放予所有權人，若扣除該費用後實際共同負擔約 54.97%，此比例為目前高雄更新核定案中最低，也低於高雄地區合建比。</p> <p>本案土地與資金部分未來皆會交付信託作資金控管，避免影響全案推動，損及所有權人們之權益。</p>																																																						
2	<p>土地所有權人-佳威不動產顧問股份有限公司 (曾○銘)</p>	<p>佳威之業務內容與房產相關，目前報告所述之營造成本與更新後住宅估價與市場實際狀況有相當之差異，希望實施者能重新評估，使其接近市場行情。</p>	<p>經本所調查(資料來源為內政部不動產交易實價查詢服務網及當地經紀業詢價)區域新成屋價格水準每坪約 210,000 元至 300,000 元，考量本案更新基地座落區位，基地條件、建築設計及建材設備等級等條件，評估更新後三樓以上住宅均價為 272,429 元/坪，實屬符合區域市場住宅價格水準。</p> <table border="1" data-bbox="1581 1115 2828 1507"> <thead> <tr> <th>社區名稱</th> <th>門牌號</th> <th>房型</th> <th>公設比</th> <th>樓層</th> <th>屋齡</th> <th>成交價格 (元/坪)</th> <th>基地面積</th> <th>備註</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>美麗綻</td> <td>新興區自立二路 88 號</td> <td>44(3房)-67(4房)</td> <td>35%</td> <td>15F/B5</td> <td>1</td> <td>27(9F)-31</td> <td>270</td> <td></td> </tr> <tr> <td>中央花園</td> <td>前金區中華三路 102 號</td> <td>122 (4+1房)</td> <td>31.59%</td> <td>37F/B7</td> <td>1</td> <td>26(4F)-35(9F)</td> <td>389.32</td> <td>制震</td> </tr> <tr> <td>城逸</td> <td>前金區中華三路 105 號</td> <td>32-38 (3房)</td> <td>34.60%</td> <td>15F/B3</td> <td>2</td> <td>21(2F)-26(14、15F)</td> <td>189</td> <td></td> </tr> <tr> <td>達麗川普</td> <td>前金區長生街 6 號</td> <td>80(4房)-115(5房)</td> <td>35%</td> <td>19F/B5</td> <td>3</td> <td>18-19(毛胚) 26(高檔裝潢)</td> <td>238</td> <td>全花崗岩外觀</td> </tr> <tr> <td>京城時尚海洋</td> <td>前金區青年二路 150 號</td> <td>21-28 (2房)</td> <td>33%</td> <td>15F/B3</td> <td>2</td> <td>20(2F)-25</td> <td>131</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	社區名稱	門牌號	房型	公設比	樓層	屋齡	成交價格 (元/坪)	基地面積	備註	美麗綻	新興區自立二路 88 號	44(3房)-67(4房)	35%	15F/B5	1	27(9F)-31	270		中央花園	前金區中華三路 102 號	122 (4+1房)	31.59%	37F/B7	1	26(4F)-35(9F)	389.32	制震	城逸	前金區中華三路 105 號	32-38 (3房)	34.60%	15F/B3	2	21(2F)-26(14、15F)	189		達麗川普	前金區長生街 6 號	80(4房)-115(5房)	35%	19F/B5	3	18-19(毛胚) 26(高檔裝潢)	238	全花崗岩外觀	京城時尚海洋	前金區青年二路 150 號	21-28 (2房)	33%	15F/B3	2	20(2F)-25	131	
社區名稱	門牌號	房型	公設比	樓層	屋齡	成交價格 (元/坪)	基地面積	備註																																																	
美麗綻	新興區自立二路 88 號	44(3房)-67(4房)	35%	15F/B5	1	27(9F)-31	270																																																		
中央花園	前金區中華三路 102 號	122 (4+1房)	31.59%	37F/B7	1	26(4F)-35(9F)	389.32	制震																																																	
城逸	前金區中華三路 105 號	32-38 (3房)	34.60%	15F/B3	2	21(2F)-26(14、15F)	189																																																		
達麗川普	前金區長生街 6 號	80(4房)-115(5房)	35%	19F/B5	3	18-19(毛胚) 26(高檔裝潢)	238	全花崗岩外觀																																																	
京城時尚海洋	前金區青年二路 150 號	21-28 (2房)	33%	15F/B3	2	20(2F)-25	131																																																		
3	<p>土地所有權人-王○嬌</p>	<p>我持有以上標的建築物已經有十幾年，但是都無法有效利用該建物，深感無奈。我也是該大樓的主委，經整合地主大部分的意見，都願意都更，除了土地銀行。每次地震、下雨、颱風，地下室會積水、連續壁長年滲水、外壁玻璃剝落，都很擔心會發生意外。消防系統也每年被主管機關開單改進，其實除了土地銀行部分尚可使用，但整棟都是不合格。</p> <p>我們前後開過大小會議上百次，土銀也部分有參與，從拉皮到都更，土銀曾經同意、也主動配合財政部政策，公股銀行積極推動都更。但後來產管卻被動負面消極配合，令人不解。總結，本棟潛在危機不堪使用。如果未來地震颱風火災天災等，土銀敢不敢負起責任切結呢？</p>	<p>實施者定當全力協助本案更新推動，讓所有權人早日回歸一個安全的家。</p>																																																						
4	<p>專家學者-白委員金安</p>	<p>(一) 請確認本案是屬自力更新，抑或委託實施者辦理之都市更新，並據以修改報告書中「都市更新審議表」及第 14-3 頁等內容。</p>	<p>謝謝委員指教，本案初期係地主期望以自力更新方式辦理之，並於計畫書內說明地主間出資情形及分配內容，但因部分地主表達未能出資，未來亦將由實施者出資辦理。為利於釐清財務與後續</p>																																																						

編號	發言人	發言內容	意見回應及處理情形
		(二) 請確認報告書「都市更新審議表」及第 5-3 頁中，更新前戶數數據。	審查，後續計畫書將改以委託實施者敘述。 謝謝委員提醒，本案更新前依建物騰本登載共 16 筆建號，惟其中 1 筆為大樓公共設施用，故於更新前戶數登載為 15 戶。
		(三) 本案擬爭取△F4 協助開闢公共設施之容積獎勵，請確認自強三路 285 巷道是否為已開闢未徵收之公共設施用地，又第 16-1 與 16-4 頁所採計之工程費用為何？	謝謝委員指教，本案爭取△F4 協助開闢計畫道路一事，係因地主表示希望同時處理道路用地產權一事，故本案依規定爭取獎勵協助辦理捐贈，因該道路已開闢完成，故未於財務計畫提列協助開闢道路工程費用。
		(四) 本案屬自行劃定更新單元，請補充說明是否符合高雄市都市更新自治條例附表「建築物及地區環境評估標準表」之規定。	謝謝委員提醒。有關本案自行劃定更新單元依「高雄市都市更新自治條例」附表「建築物及地區環境評估標準表」之檢討詳事業計畫書第 0-1 頁至 0-3 頁，相關專業機構鑑定報告檢附於附件冊中。
		(五) 第 10-1 頁本案申請容積獎勵項目，列入高雄厝獎勵免計容積，請業務單位確定高雄厝審議及都更爭審會之審議內容與程序。	謝謝委員提醒，後續將會依相關規定辦理本案之都市更新及高雄厝設計等相關審查程序。
		(六) 規劃設計內容： 1. 毗鄰 1072 地號的狹長基地目前規劃為機車停車位，從公益角度建議，分割後與鄰地合併開發，可創造更大的價值。 2. 第 11-7 頁，本案一樓配置寬敞，可再評估規劃設計內容，以創造更高坪效。	本案前於 102 年經市府核定事業概要計畫，過程中召開鄰地協調會並與鄰地 1072 地號所有權人溝通。與其溝通結果表示，鄰地建築物仍期望維持現狀，未來倘有必要亦可取消南側出入口，若切割部分 1060 地號可能造成畸零地產生，故本案仍以此範圍申請更新事業。 本案基地深度近 30 公尺，更新後車道長度及進出高度規劃受限，顧及柱位安排與商業使用空間，故調整住宅門廳並抬高其地面，期保有商業使用效益、住宅門廳規劃及車道進出。
		(七) 本案除土銀外，其他地主皆出資投入營建費用，在共同負擔認列或更新價值比例分配上，請釐清是否有稀釋的疑慮。	本案共同負擔提列均遵照「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」規定，各所有權人按個自權利價值比例負擔成本及分配更新後價值，不因地主選擇折價抵付或現金繳納而有所差別，故無有任何一方權利被稀釋之疑慮。
		(八) 第 16-7 頁財務分析整體的年報酬率 1.6% 是否合理？請再檢視相關條件詳加敘述。	謝謝委員提醒，後續將會再行檢視有無誤算誤植內容，並配合修正之。
		(九) 請檢討土地所有權人分回房屋應課營業稅計提入共同負擔之合理性。	本案更新成本提列係依循「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，其項目包含營業稅、印花稅等相關內容。另依財政部民國 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令，土地所有權人取得參與權利變換之土地、建築物或現金，為銷售貨物或勞務行為，應依法課徵營業稅。
5	專家學者- 陳委員世雷	(一) 都市更新相關法令未有代理實施者之規定，建議本案計畫書統一用詞。	謝謝委員指教，後續為利釐清，將統一以實施者為本案計畫書用詞。
		(二) 規劃團隊提出一樓出入口配置於基地中間之方案，讓土地銀行營業空間可分別作為貴賓 VIP 室和一般業務空間。尤其現在金融科技持續創新，建議銀行的規劃設計也可多元考量。	謝謝委員指教，本案更新後考量商業使用需求，故於留設一定面寬供銀行使用，未來銀行配合資料數位電子化，隨著倉儲需求減少，空間得經由本次重新規劃後，使用也更具彈性，未來若土地銀行亦有其他規劃需求，亦可告知實施者使設計更臻完善。
		(三) 本案因部分地主自行出資營建費用，又申請的容積獎勵不高，將成為後續都市更新及爭議處理審議會委員審議重點，請再評估容積獎勵的申請項目。	謝謝委員提醒，本案為降低更新後對地方環境之負擔，並儘量保有地面層商業使用空間，故本案無另外申請容積移轉及開放空間獎勵，都市更新獎勵部分依相關規定僅申請 6.81%，倘後續審查過程中得另申請其他獎勵，本案亦將檢視規劃內容後依規定提出申請。
		(四) 日本都市更新，以大街廓為主，整合溝通時間較長，真正施工期間較短，像東京六本木之丘的案例。	敬悉，未來本案仍會持續與地主們溝通協調，以期及早達成全體更新共識。
結論		一、本公聽會上各方所述意見，請實施者於發文日起三個月內妥予回應，並納入計畫書中說明、提送市府辦理後續事宜，以提供本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。 二、本案公開展覽期間，若民眾對於計畫內容有所意見，仍以書面表示方式，並郵寄至高雄市政府，本府將納入本市都市更新及爭議處理審議會及幹事會之審議參考。	遵照辦理，本次會議相關內容皆已納入計畫書內說明。

「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」相關證明書件審查意見回應綜理表

(依據：高雄市政府都市發展局，民國 107 年 1 月 12 日高市府都發住字第 10730090200 號函)

審查項目	審查意見	意見回應及處理情形	修正頁次
壹、事業計畫	1. P. 10-1 第拾章△F4 協助開闢或管理公共設施容積獎勵，擬協助開闢 1060-1 地號公共設施，該地現況應為已開闢，請補充說明工程費用用途。	考量現況使用多屬車行，配合整體規劃及路旁道路與邊溝情形，進行補強修繕工程。	P8-1
	2. P. 15-1 第拾伍章「拆遷安置計畫」誤植臺北市政府代拆刪除。	遵照辦理，業已修正。	P15-1
	3. P. 16-4 表 16-3 明細表項次 4 金額計算誤植。	遵照辦理，業已修正。	P16-4
	4. 附錄二基地周界長度請提供佐證資料。	遵照辦理，業已調整檢討圖說比例供量測檢視。	0-1
	5. 附錄二既有建築面積各棟面積計算有誤，請重新計算檢討既有建築面積與基地面積比值計算。	遵照辦理，業已修正面積計算，修正後之既有建築面積與基地面積比值經檢討仍符合規定。	0-1
	6. 附錄二更新單元劃定指標檢討之高雄市前金區五福三路 87 號大樓鑑定報告書尚未明確屬非防火構造建築物，請補充提供相關證明文件。	遵照辦理，業已補充台灣省土木技師公會 102 年 1 月 8 日鑑定說明，確認其屬非防火建築物。	0-3
	7. 建物所有權人佳威不動產開發股份有限公司事業計畫同意書建號 1405 之門牌與建物謄本不符。	遵照辦理，業已修正。	附件冊
貳、權利變換計畫	1. P. 6-3 表 6-2 都市更新容積獎勵 (A1) 數值計算有誤。	經釐清後本案都市更新獎勵面積為 633.83 m ² ，約占法定容積 6.81%。	P6-3
	2. P. 8-1 第捌章「土地改良物拆遷補償費」誤植臺北市政府。	遵照辦理，業已修正。	P8-1
	3. P. 10-4 表 10-3 明細表項次 4 金額計算誤植。	遵照辦理，業已修正。	P10-4
	4. P14-1 第拾肆章「權利變換選配作業說明」，請補充說明本案選配規劃及原則。	遵照辦理，業已補充選配規劃與原則說明至計畫書內。	P14-1
	5. 第拾陸章分配清冊，補充說明所有權人參與權利變換分配自行出資情形。	本案為所有權人自行發起之都市更新案件，由所有權人們自行出資，並委託本案實施者協助處理相關事宜及溝通協調等作業，4 位所有權人於申請分配期間皆出具選配申請，其中 3 王o嬌 (王齡嬌、佳威不動產開發股份有限公司、蘇佳誼) 選擇自行出資，1 位 (台灣土地銀行股份有限公司) 未自行出資並以權利變換折價抵付予實施者，其自行出資額度已載至表 12-1 及表 16-1。	P12-1、P16-1

「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」自辦公聽會會議紀錄回應綜理表

開會時間：中華民國 106 年 11 月 3 日（五）下午 2 時

開會地點：高雄市前金區公所四樓會議室（高雄市前金區自強二路 169 號 4 樓）

編號	發表人	發言內容	意見回應及處理情形
1	土地所有權人- 王○嬌	感謝各位百忙抽空參與本案，現況建物年期已久，結構體已有危險，今年消防檢查與電梯檢測等也未通過，地下室機械停車也因地下層滲水而不堪使用，而且地下車位在無法使用後，一樓所有權人也未經住戶同意長期占用大樓後側公共區域，其他住戶期盼更新故未提出異議，只希望我們所有地主能早日發起自力更新改建本棟大樓，除可配合政府政策推動都市更新，也可一併將公有資產予以活化。 本棟大樓位於五福三路，除臨近亞洲新灣區，更位於高雄市重要幹道，其外觀玻璃曾於颱風天時剝落，現況亦為地方治安死角，不僅安全上有所疑慮，也影響整體都市景觀與公共安全，希望各位委員及長官能給我們這個自力更新案指導與支持。	謝謝所有權人支持。
2	土地所有權人- 佳威不動產開發股份有限公司 (曾華銘代理)	五福大樓區權會於 104 年 3 月針對大樓包含建材、結構、地下室連續壁、外觀及電梯等提出整修計畫，但一樓所有權人(土銀)的負責人員一直更換，無法獲得具體回應，直到去年底土地銀行資產管理部門的人員南下開會提及政府提出的資產活化政策會在今年 3 月有方向。 我們大樓一直有開會討論，也希望趕緊進行都市更新，故想請問如果土銀一直未提出意見，我們其餘 75%的所有權人目前參與這個更新案的公聽會跟選配作業是否合法，又如果土銀在未來公辦公聽會提出意見，整個更新程序是否又要重來？ 這棟大樓今年還接到消防局開出的警告單，我們很擔心像去年颱風造成的安全問題，還是要請問長官目前我們的同意比例只有 75%是否可以繼續辦理都市更新，謝謝。	謝謝所有權人支持。
3	土地所有權人- 蘇○誼 (張桂貞代理)	五福大樓的基地原本不夠方正，所以為了讓整個更新案更完整，我們後側的透天厝也願意一同加入。而且考量土銀使用需求，我們也同意將更新後 1 樓店面的選配機會讓給土銀，另外我們多次開會討論本案申請的容積獎勵，因為本案基地條件，為了讓土銀面寬更大，地主也同意放棄申請容積移轉的機會，大家都做了部分退讓跟協商，只希望儘速獲得大家的共識辦理更新，也期盼土銀可以跟大家一起努力。	謝謝所有權人支持。
4	土地所有權人- 臺灣土地銀行股份有限公司 (書面資料)	有關中國開發資產管理股份有限公司擔任實施者擬具之「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」，「實施者」規劃更新後本行「權利變換價值」及房地分配權值等項因資訊不充分尚待協商，另涉及本行中山分行營運因都更負擔高額搬遷裝修等費用及客戶流失等事項尚待整合意見，而實施者尚未與本行達成共識，爰此本行尚未出具都市更新計畫同意書，且本行目前不同意實施者進行選配事宜。	有關貴公司提出有關本案分配資訊未充分一事，本案相關財務與選配等數據資料與計算皆係依都市更新相關法令提列計算，並委由估價團隊以權利變換不動產報告範本，依現況使用情形及不動產市場及建物使用等因素進行估算。倘貴單位對規劃內容尚有疑慮，本公司可再與貴公司說明釐清相關規劃內容並協助辦理選配事宜。
5	高雄市政府 都市發展局 (翁薇謹代表)	本案現為送件前準備階段，後續實施者將計畫內容與相關意見彙整提送申請後，市政府會進行審查作業。有關未達全體同意得否辦理都市更新一事，若取得都市更新條例規定送件同意比例，即可申請辦理都市更新事業計畫，另請實施者多與地主溝通，說明選配原則、分配方式及相關辦理情形，同時應說明若於選配期間未表達分配意願，依規定得代為抽籤，使地主們了解權利變換機制及辦理方式。	謝謝市政府提醒。為利各位地主了解案情，今日彙整規劃內容於會上向各位報告，有關未到場的地主，實施者仍會持續溝通說明規劃內容，並協助其辦理選配事宜，後續俟相關文件彙整後，將提送完整計畫書圖，辦理後續更新程序。
6	張貴財理事長(高雄市都市計畫技師公會)	檢視本案參與更新僅申請容積獎勵 6.81%，倘採容積移轉及開放空間設計獎勵應可爭取更多建築容積，且都市更新審查時間與程序較一般案件冗長繁雜，一開始曾思考是否有合建之可能，惟經部分地主說明後得知係為滿足原一樓所有權人需求，並促成全體更新共識而放棄爭取。 依都市更新條例第 11 條，本案應符合都市單元劃定基準，避免造成鄰地畸零無法興建，並檢具相關申請證明，以確保都市單元資格成立，得續走更新相關程序。 現況有停車空間不足的問題，本案更新後量體與人車動線等規劃上應考量降低對周邊影響，並符合相關法令檢討。 本案係屬地主自力更新，並由中國開發資產股份有限公司擔任代理實施，更新後也多由地主們自	謝謝理事長提醒。同所有權人們說明，現況大樓結構已有危險，消防與電梯相關檢查皆未通過，已有公共安全疑慮。地主們多期盼得重建更新，故自行發起都市更新且自行出資，並委託本公司協助處理相關程序辦理與溝通協調事宜。 本案西側建物已興建完成，且前次業已提送都市更新事業概要計畫並經市府核准，現為使基地形狀更為方正，故納入東南側 1064、1067 兩筆土地，未影響鄰地未來改建機會。 有關更新後整體規劃部分，本案位於高雄市重要幹道，為維持五福三路側

編號	發表人	發言內容	意見回應及處理情形
		<p>行分回，共同負擔比例也較他案略低，惟相關造價與費用仍需依規定提列計算，後續提送完整計畫書內容後，亦會有專業委員進行審查。</p> <p>本案位於高雄重要幹道，且所有權人含土銀，若能由公股銀行帶動更新，本案則有機會作為示範性指標案例。目前土銀尚未同意可能是對規劃內容尚有疑慮，請實施者再行溝通說明。</p>	<p>街道立面景觀之完整性，將車行動線改以自強三路 285 巷為主，降低對周邊環境之影響。</p> <p>本案相關費用提列計算皆依法令規定，後續俟選配完成後將提送完整計畫書圖申請報核，實施者也會再持續提供土銀相關資料，期達成全體地主更新共識，並使公有資產得活化再發展。</p>
7	陳世雷委員 (高雄市都市更新及爭議處理審議會委員)	<p>本案都市更新容積獎勵僅 6.81%，相關財務計算亦於現階段已下修調整，後續送件後委員會仍會就計畫內容進行審查。</p> <p>都市更新重視對地方環境之改善，未來審查應說明本案更新辦理之公益性，並說明更新前後之差異，是否會因量體增加而對周邊造成交通、都市微氣候等影響，應請規劃團隊再行檢視。</p> <p>有關範圍內所有權人土地銀行尚未同意，應釐清其有無意願或其他考量尚無法同意，請實施者再行溝通協調。本案為地主自力更新，並由代理實施者辦理相關更新申請，考量高雄尚無代理實施者辦理更新案件，後續審查可能會就相關機制及辦理方式討論，屆時請再補充說明。</p> <p>初步檢視目前提出之估價內容，建議補充基地對面之聯上開發案。</p> <p>此區臨五福三路，位於高雄市重要地段，然其現況建物窳陋，亦為地方潛在犯罪點，已有公共安全疑慮，並影響整體市容，後續應可就前述幾點說明更新後對地方之公益性。</p>	<p>謝謝委員提醒。</p> <p>本案位於高雄市重要幹道，現況建物多不堪使用於風災易造成危害，且雖位處商業區，卻未達其應有之商業效益，且成為地方治安死角，形成公共安全危險。更新後期藉整體環境規劃，改善人車動線、步行空間與其建物使用效益，更藉由建物立面規劃，完善五福三路側之市容，提升都市空間品質。</p> <p>地主們多期盼得重建更新，故自行發起都市更新且自行出資，並委託本公司協助處理相關程序辦理與溝通協調事宜。</p> <p>有關委員提醒資料不足處，後續會再行補充使計畫更臻完善，後續會再提送完整計畫書圖辦理更新相關審查，一方面也會再持續與土銀溝通，期達成全體地主更新共識。</p>
8	實施者委託人- 林○鵬先生	<p>如同所有權人們說明，現況大樓之結構體已有危險，消防檢查與電梯檢測皆不符合規定，並造成公共安全疑慮。地主們具有重建改善之需求，故本案為所有權人自行發起之都市更新案件，且由所有權人們自行出資，並委託本公司協助處理相關事宜與溝通協調，與一般更新案實施者角色不同。</p> <p>本案西側建物已興建完成，本案前次已提送事業概要計畫並經市府核准，並已完成相關檢定，現為使基地形狀更為方整，故納入 1064、1067 兩筆土地，並未影響鄰地未來改建機會。</p> <p>本案位於高雄重要幹道，為維持五福路側之街道立面景觀之完整性，故將車行動線改以自強三路 285 巷為主，後續相關仍會考量對地方之影響並降低環境衝擊，倘有相關資料不足或缺漏，後續本公司與規劃團隊將會再行補充調整。</p> <p>考量公股銀行相關決議多須經由董事會同意，且其為避免爭議可能不適合以合建方式辦理，地主們也期望透過權利變換機制與專業審查，使本案得以公平、公正、公開透明的程序進行分配。後續實施者這邊會再持續提供土銀相關資料，期達成全體地主更新共識，並使公有資產得活化再發展。</p>	—
9	結論 (實施者委託人 林○鵬)	<p>感謝各位與會專家、相關機關及所有權人等指導與建議事項，今日會議內容均會納入計畫書中，作為後續更新事業規劃調整方向及參考，我們會再持續與所有權人們溝通協調，倘有任何疑問均歡迎和我們聯絡。</p>	—