

# 澎湖縣都市更新審議及爭議處理審議會 第 4 次會議紀錄

壹、時間：民國 108 年 8 月 14 日（星期三）下午 14 時整

貳、地點：本府第 1 會議室

參、主持人：許副主任委員智富

記錄：陳建榮

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、業務單位報告

旨案之更新單元為重建區段，採「事業計畫」暨「權利變換計畫」併送審議，本日依規召開「澎湖縣都市更新審議及爭議處理審議會」第 4 次會議。

陸、規劃單位報告：略

柒、爭議處理：略

捌、討論事項：略

玖、會議決議：

## (一)提案一

案由：有關馬公市公所針對「澎湖縣馬公市馬公段 39 地號等 35 筆(原 33 筆)土地更新單元都市更新會」成立要件部分疑義

陳委員明燦：

1. 基於都更條例第 5 條之規定意旨，該條規定「居民意願」為更新地區劃定之法定基準，且屬強行規定，原劃定機關應予以考量，除非當事人已爭執其劃定之適法性。此外，不論公、私有土地因其特性均含有「社會(供用)義務」。
2. 基於「漸進雙重核准主義」之考量
  - (1)更新會籌組報核要件須考量更新單元地區內人與地須合於一定要件，以及逾 7 人之人數限制之雙重要件，此一階段核准之性質應屬「私法自治」範疇，以實現都更之立法目的。

(2)更新事業計畫報核要件得參 22 條 1 項，又前者為後者之前置必要程序，兩者具有「連續行政程序」之性質。

3. 基於司法院釋字第 742 號解釋之意旨：對都更事業計畫(性質屬行政或一般處分)，對該計畫內容不同意者，尚享有行政救濟權利（訴願與行政訴訟），以資救濟。綜上，本案主管機關對於中華路更新會籌組之核准應依法行政，且不應參雜不必要考量因素。

辜副理事長永奇：

1. 本案應取得土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組（私有 8 人、公有 1 人，故滿足 5 人即可），檢具相關資料向縣市主管機關申請籌組核准，且於六個月內召開會員大會；另應通過事業計畫門檻比例同意，即土地及建物所有權人出席。原則上，都更人數計算以報核當日之人數為準，故該會籌組人數尚符規定，並無違法。

2. 依都市更新條例，公劃更新地區仍可自劃更新單元，一旦通過事業計畫同意門檻，即享有容積獎勵、稅制優惠及中央補助，故無脫法行為之嫌。

許委員南豐：

公所倘有活動中心計畫，亦可於事業計畫時規劃如何納入更新後的建物內；因此，基於公所自身權利、義務，應於會員大會時與私所有權人善盡溝通協調，共創雙贏互利的局面。

鄭委員明源：

本案籌組人數符合法定人數，且於會員大會時，公所皆有出席並表達同意，即通過門檻比例，故更新會成立依法有效。

決議：更新會成立依法有效，並無違法之虞。

## (二)提案二

案由：「擬訂澎湖縣馬公段 1621-80 地號等 13 筆土地都更新事業計畫案」

國產署意見：

1. 本案 1619-2 地號土地經更新會函復，係因確認建築線指示後，修

正為臨路，應將該部分載明於估價報告書中。

2. 本案【權利變換計畫第2次審議會版】第11-2頁內容與估價報告書第54頁內容不符，請修正。
3. 本處於前次審議會時表示，本案單項修正率高達12%，請遠見不動產估價師事務所提供既有巷道土地估價實例（審議通過，且後續無涉訟），以說明修正率超過10%之合理性，惟經審視「事業計畫第2次審議會版」P綜-3及估價報告書P54載，本次單項修正率更提高至15%及總修正率提高至36.02%，惟僅以區位特殊，且缺少市場交易資料等文字說明修正原因。案經本處上網調閱內政部實價登錄交易網106年1月1日至107年6月間馬公段且容積率相同之成交案例共18案，與前述所述缺少市場交易資料，似有未合之處，請更新會說明不採用該等案例辦理估價之原因，並應將各案不採用之原因補充至估價報告書中。
4. 本處分別以108年6月18日台財產南澎一字第10808017230號函、108年7月15日台財產南澎一字第10808020860號函、108年8月8日台財產南澎一字第10808023040號函請估價師提供其他無涉訟經核定之都市更新案調整率案例，估價師皆僅以區位特殊，且缺少市場交易資料回復，未能提出實際案例說明。本案調整率已逾不動產估價技術規定第25條規定甚多，仍請估價師提供其他無涉訟經核定之都市更新案之30.「裡地」及「既有巷道」單項修正率及總修正率案例，以確認本案調整率確屬合理。

財政處意見：

1. 因建築線指示變更，致使檢討各權利人更新前權比，縣府權值比由14.4134%增為13.4259%，權變計畫書P16-2頁誤植，請修正。
2. 本案為地下2層及地上14層，施工期依規定計算應為34個月，計畫書中列36個月應修正，因工期修正致影響貸款利息、拆遷安置費用及各項管理費用，請修正。
3. 讓售不動產契據之印花稅公式及計算方式不同應予說明，請修正。
4. 相關費用應實支實付，結餘款依更新前各所有權人權比退回，包含鄰房鑑定費預估戶數差距費用、印花稅、營運工程費用及信託管理

費報價單等與實際發生數差額費用，請說明。

5. 本案乃近年來澎湖地區少建大型建築，因戶數較多其相關固定成本相對降低，與承攬廠商可議價空間較高，其中更新會運作費、營建工程管理費及風險管理費皆提列上限，請考量是否有調降空間。

審議會委員意見：

1. P10-19 3樓以上面積與後面檢附的平面圖面積皆有錯誤，可能會影響後續權利變換計畫的計算（權利價值分配、共同負擔比及其他），再確認面積部分是否無誤，請修正。
2. 地下1至2樓停車位已調整為24輛，表列仍為22輛停車位，請修正。
3. 扣掉容積的面積與P10-19不一致，相關舊有平面圖應重新檢討，請修正。
4. 中央同意權利變換計畫補助部分影響本案共負比調降，應更正提列數值，請修正。
5. 住戶預計繳納差額價金與實際分配權利價值部分之建築面積與造價如何計算？應列表逐項說明，請修正。
6. 權利變換面積（15,084.63 m<sup>2</sup>）與建築面積檢討表（15,150.43 m<sup>2</sup>）有所不一致，且表10-3樓地板面積與法定容積樓地板面積亦是，以及未計入容積的面積，應列表逐項說明並重新檢討，請修正。
7. 為中興戲院所有權人利益著想，有關融資貸款部分，建議應洽詢多家銀行貸款利率，而非僅限於一家，俾利本案後續推動執行。
8. 由於本次會議設計單位未修正相關圖面，建築興建計畫仍有下列疑點，請核發建照時特別注意。倘申請建照時未符合規定，經修改後的平面圖變動過大，影響各空間之樓地板面積時，應重提審議會審議。
  - 1)各樓層應檢討重複步行距離。
  - 2)居室出入門及防火門應外開，外開後仍應有120公分淨寬供通行。
  - 3)其他防火避難及特定建築物法規之檢討。
9. 有關綠建築申請容積獎勵部分，應於都市更新事業計畫核定前與本

府簽訂協議書，納入都市更新事業計畫，並於開工前取得綠建築候選證書，並保證於使用執照核發後二年後，取得綠建築標章。

10. 目前圖面尚未將筏式基礎深度納入，判斷該基礎應超過 12 公尺；且本案地上樓高 14 層，倘筏式基礎僅 2 公尺，又筏基內停車空間佔據原儲水空間，恐將造成建築結構不安全與載重不均衡的危險，請更新會以結構安全為第一考量，建議申請建照前儘速檢討深度是否需辦理結構外審。
11. 本案由大喬木(CO2=900)改為種植小葉欖仁 (CO2=600)，綠建築指標經計算綠化量為 0，請儘速檢討各項指標，請修正。
12. 由於本案為本縣第 1 案，具有指標性意義，設計建築師及更新(開發)單位承諾取得綠建築銀級標章，且不以繳納代金方式替代。倘送審無法取得綠建築銀級標章時，應撤銷本案之許可，導致之損失概由建築師負責。
13. 有關車道出入口前待停區與人行步道重疊部分，因本縣無建築相關法規限制及考量通行連續性，原則上將該面積計入申請獎勵範圍。
14. 有關機車停車格（增加 16 格車位）分散設置在地下 1、2 層部分，因本縣無建築相關法規限制，原則上同意通過。
15. 建物興建完成後，水電部分另編列 800 萬元外接費用（1 戶/6 萬），是否有實際需要或浮濫編列？請說明。
16. 本案有編列「專案管理費」，故應協調建築師、營造廠及業主三方，達到三級品管的施工品質。另合法建物拆遷補償費編列達 4100 多萬元，安置費編列達 1800 多萬元，是否有實際需要或浮濫編列？請說明。
17. 本案編列「營建工程管理費」尚屬合理，惟「營建費用」內另編列管理費(含保險、利潤 10% P15-3)，是否有重複編列？請說明。
18. 何謂建經公司？扮演何種角色？如何支付其勞務費用？請說明。
19. 相關費用提列要有所依據，畢竟更新會非一專業團體，站在公部門立場，有責任審查各項費用合不合理，因涉及本案所有權人之權利、義務，請檢附綜理表及相應規定，詳細說明各項費用提列依據，請修正。
20. 屆時本案提送建管機關審查，請建築師檢附綜理表及相應法規，俾

利逐項審核。

決議：請依上述出席委員或機關所提之意見，修正事業計畫及權利變換計畫書、圖，再提送審議會審議。

拾、散會：108年8月14日下午17時00分