

澎湖縣都市更新審議及爭議處理審議會 第 5 次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 1 月 8 日（星期三）下午 14 時整

二、地點：本府第 1 會議室

三、主持人：洪委員慶鷺

紀錄：陳建榮

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、業務單位報告：略

六、規劃單位報告：略

七、爭議處理：略

八、討論事項：略

九、會議決議：

（一）都市更新事業計畫案

1. 容積獎勵計算方式及核定之權屬歸屬哪個單位？請說明。
2. P15-5 更新會運作費用編列 9,264,587 元（詳附錄五-十二、十三、十五），附錄五-十二委託專案管理契約為 9,274,309 元，附錄五-十三為委託帳務管理契約及委託法律諮詢服務契約，其中專案管理契約委託項目包括：營建管理相關工作、規劃管理前置作業、招標、施工及驗收交屋等階段，與（F3）營建管理費是否重複編列？應釐清說明，請修正。
3. （F3）營建工程管理費編列 19,687,247 元（係以重建費用＋權利變換＋貸款利息＋稅捐之 3.4%）指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之營建工程管理費，顯與上列專案管理契約重覆，應釐清說明，請修正。
4. （F3）費用說明係契約如附錄五-六，為建築經理服務費用報價單，內含營建管理服務費用核計，以共同負擔費用百分之三計收，此與重建費用百分之三基礎不同，應釐清說明，請修正。
5. 營建管理費用報價與直接工程款有關，故建經部份應以直接工程費之百分比為合理；又因代辦機構承擔發包、工地管理、驗收交屋等工作項目，依此本案建經公司負責銀行融資撥款部分，就營建管理應協調事權統一並敘明各自分工，請修正。

6. 經查本案多項合約提列費用有重複編列之虞，其中專案管理、營造成本利潤、工程管理及其他相關提列費用應逐一釐清編列項目、金額並詳實敘明，請修正。
7. 本案工程經費每坪十萬元，不足部分由風險管理費勻支，經查相關合約及委辦契約，惟該筆費用乃支付予代辦機構(杰新)，倘工程費用若有不足狀況，是由代辦團隊支付或是更新會另編經費支付？應釐清敘明，請修正。
8. 有關夜間照明容獎部分，因獎勵額度所需經費與 C1 二樓以上均價皆有關連，倘二樓均價審定結果與事業計畫所提列不符，恐造成獎勵額度變動風險，建議有二：
 - 一、將人行步道獎勵增多超過上限 50%。
 - 二、C3 (全棟均價) 與 C1 (二樓以上均價) 計算標準差異大，應以維持 50% 調整 C3 的數值。
9. 本案若因變更設計或營建及銷售產生風險，代辦團隊 (杰新) 願意承諾全部承擔？
10. 因公有所有權人無出資而產生的資金缺口，委任代辦契約中應具體表明代辦團隊(杰新)自負盈虧、籌措共同負擔之公有部份的義務，契約明確化才能讓權利義務對等，請修正。
11. 風險管理費、人事及其他提列費用依契約於更新過程、更新後歸於代辦機構，惟案內公有土地資金缺口甚大，為避免資金籌措不足以致無法執行的風險，代辦機構 (杰新) 應於事業計畫扮演「投資者」角色，另於委辦契約、事業暨權利變換計畫具體表明資金產生缺口時，應敘明按期負責籌資、出資，請修正。
12. 經查委辦契約第二條第六款：選配後剩餘房屋由乙方處分，且承擔盈虧，與更新會無涉；及第七款：共同負擔未列且須由甲方支付費用。據此，為考量合約精神與架構，代辦機構除享受權利外，應以補充契型式承諾以投資者身份負責籌資、出資之義務。
13. 公有土地皆不列入信託。本案投資者出資金額等於共同負擔總費用，且折價抵付未來將給予更新會，並由更新會按投資者出資比例 (等於公有土地出資比例) 自然折價抵付；因此權變分配時，公有土地折價抵付部份歸屬投資者，即所有權人包括地主、實施者及代辦機構。

14. 土地所有權人周水論先生設有抵押權，多次會議皆未通知所有權人及他項權利人出席，故應請第一信用合作社出具書面文件表達是否參與都市更新意願；倘所有權人已清償，合作社可出具抵押權清償證明書並塗銷，請修正。
15. P10-11 人行步道經三次審查面積愈來愈小、版本不一，且編號 20 並非在人行步道上，應釐清敘明，請修正。
16. P15-1 108 年公告現值應改為 109 年，另 1621-147 地號係逕為分割土地倘 108 年與 109 年公告土地現值一致則無須更動，另請把括弧內刪除，請修正。
17. P15-1 鑑界費登載為 13 筆，實際可鑑界為 9 筆，更新會亦可將全數地號合併為 1 筆以節省支出，請修正。
18. 本案係多筆土地合併，故囑託登記時應取 1619 地號為代表號（更新單元內倘土地超過二筆以上，建議主管機關針對於更新會立案及產權登記時，得取最小地號為代表號）。
19. 更新會係屬法人，惟公有土地維持其面積且無信託，又因涉及公有土地處份，後續如何出售、登記移轉予私有所有權人？應釐清敘明，請修正。
20. 拆遷補償費依公共工程拆遷補償標準提列，惟本案應依澎湖縣都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，以三家估價師查估之殘餘價值提列，請修正。
21. P10-40 二樓露臺為約定專有，倘發生緊急事故，須經二樓電影院外開門至露臺，再經由一樓店鋪下到地面層逃生，於規劃設計上是否合理？另 P10-41 3F、4F 露臺為約定專有，約定由誰專有？應納入事業計畫以規約詳實敘明，請修正。
22. 有關管理維護部分，1~2 樓屬商業使用，3 樓以上屬住宅使用，所以本案管委會「個別獨立」與「重疊共管」部分，以及共有、專有部分，應納入事業計畫以規約詳實敘明，請修正。
23. 雖至目前皆由代辦機構代墊，為考量合理現金流量表架構，該表應忠實呈現（現金流量表不應呈現負數），且後續歸墊機制或投資者投入資金，亦可透過權利變換取回房地。又因本案採預售制，故應預估「合理預售率」，另應在契約中敘明交屋期未售出部分皆由投資者（杰新）全權

- 負責處理，讓現金流量表、財務規劃呈現正常，請修正。
24. 成果報核前，更新會應一併考慮如何向自然人地主收取造屋價金，並俟全數價金收取後，全案始能結算，且不能以會員折價抵付沖銷；另皇后育樂有限公司協議共同選配店鋪部分，應敘明各自持分比例，且應於權變計畫敘明個自權利價值，始能計算各自著補價金，請修正。
 25. 代辦機構承擔專案管理的責任，為避免更新會出售房地後因品質瑕疵所造成的糾紛，後續保固、修繕等相關義務應納入委任代辦契約之服務項目內，請修正。
 26. P15-15 有關營業稅部分依函示並未提列，惟代辦機構擔任投資者而與縣府及國產署互利，是否提列營業稅應再斟酌，請修正。
 27. 公有土地因規劃為人行步道以申請容積獎勵及法定空地（臨樹德路、文康街），更新後雖係屬更新會所有，仍應無條件提供公眾通行，且後續管理維護應由管委會本於權責處理，並納入事業計畫以規約型式詳列敘明，請修正。
 28. 依本縣停車空間繳納代金辦法規定，繳納代金條件為法定停車輛為 5 輛以內，本案條件不符，應釐清敘明，請修正。
 29. 有關氣離子容積獎勵同意公文當時限定拆除期限為 2 年，屆時若無法於期限內拆除，應函文辦理展期。
 30. P6-2 法定「客」積應改為容，請修正。
 31. P10-4 申請夜間照明 62.82695 坪應改為 62.82694 坪，請修正。
 32. 高效率空調主機設置於何處？幾台？總音量是否影響周邊住戶生活品質？空調主機位置及其影響應於銷售時標註，請說明。
 33. P10-18 開挖深度是 12.5 公尺？或 12.7 公尺（建築剖面圖為 12.7 公尺）？數值前後須一致，應釐清敘明，請修正。
 34. P10-39 紅色箭頭應指在左測地界線上，請修正。
 35. P11-9 S1-灌木:苦檻藍*3 為誤植應刪除，請修正。
 36. 綜-2 單價 42,245 元應改為 422,245 元，請修正。
 37. 權利變換計畫應計入屋頂突出物、陽台及地下室之面積，應釐清敘明，請修正。
 38. 本案申請「綠建築」及「無障礙」獎勵之保證金，簽約金額以最後核定版計畫書為準，且計畫書與協議書之數值應一致，請更新會於核定前與

本府簽訂協議書，並請於申請使用執照時繳納保證金。

39. 本案申請綠建築、無障礙容積獎勵非共同負擔部分，該兩筆款項來源應於事業計畫載明，另請更新會依規於計畫核定前與本府簽署協議書，並於申報開工前取得綠建築候選證書，且應於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章。
40. 現建物外牆混凝土剝落，恐影響眾人通行安全，請更新會及住戶依建築法第 77 條本於權責維護管理建築物之公共安全與公共衛生，儘速採取相關安全措施。

決議：原則予以通過。另請依上述委員或機關所提意見，修正事業計畫書、圖，再送業務單位審查確認後通過。

(二)都市更新權利變換計畫案

針對遠見不動產估價師事務所之估價報告書建議如下：

1. P34 1) 請標示基準地位置，請修正。2) 基準地面積請標示正確數字 (90.75 坪)，請修正。3) 請確認比較標的 2、3 資料是否誤植 (與位置圖及 P35、36 內容似有不一致)，P56 一併檢視，請修正。
2. P35 比較標的 3「商業聚集性」文字說明與調整率不一致，請修正。
3. P36 比較標的 2「土地面寬」調整率是否足夠，請修正。
4. P37 註 1 之說明與比較標的加權數不一致，請修正。
5. P40 虛擬比準地臨 10 M 樹德路，面寬 15 M，深度 20 M，請檢視「建物面積」10.69 坪，「臨路情況」6M，「交通條件」聯絡道路等項目之正確性；P42、46 相關項目調整率應一併檢視，請修正。
6. P43 註 1 與比較標的加權數，總調整率不一致 (P49、P47、P59、P65、P69、P99)，請修正。
7. P48 車位形式應為「機械車位」，P49 車位單價應於此顯示機械車位單價，而非於 P50 備註說明，請修正。
8. P54 1) 1619-2 地號依建築線指示圖更臨路，報告書檢附建築線指示圖，請修正。2) 1620-1 地號為裡地，同時修正「路寬」、「臨路」二項目，調整率皆為-15%，應檢視合理性，請修正。3) 1620-2 地號「使用現況」調整率應再檢視，請修正。
9. P56 請確認「交通條件」為單面臨路，P58 應一併檢視，請修正。
10. P57 比較標的 1、2 臨近，應確認區域因素須調整，請修正。

11. P58 請檢視「面積與規劃潛力」、「土地面寬」、「土地深度」調整率正足以反映，請修正。
12. 請確認車位全部設置坡道平面之可行性。
13. P96 比準戶 7F-A01 似面臨 10M 之樹德路，應一併檢視（含 P98），請修正。
14. P104 1) 店面部分：參照 P82 比較法，面積愈小愈好，與此處面積調整率邏輯不一致；且編號 1-8 面臨文康街依檢附圖面為 6M，應一併檢視，請修正。2) 2 樓戲院部分：應註明以 1F 為比準單元；另檢視樓高 4M 調整率為 -4% 之理由；並再檢視調整率為 6.2% 之合理性（本單元面積 359.51 坪是否確為更具市場性？）。
15. P110 車位形式建議文字與車位大小合併，分為坡道機械、坡道平面大車位、坡道平面小車位、坡道平面無障礙車位，請修正。
16. 另外兩家估價報告書如有相同課題，應一併檢視，請修正。
17. 建議參採臺北市作業，估價師修正或說明後，再由估價委員協助檢視後，授權作業單位續行後續程序。
18. P6-24 紅色箭頭應指在左測地界線上，請修正。
19. P10-3 測量費用 246,416 元應改為 245,327 元，請修正。
20. P10-10 因建築剖面圖標示開挖深度為 12.7 m²，4 倍半徑應為 50.8 公尺為範圍（非 40 公尺），請修正。
21. P10-13 行政規費 1,611,495 元應改為 1,587,255 元，請修正。
22. P10-14 5,727,020 元應改為 5,727,019 元，請修正。
23. 綜-7 「權利變換面積」（即產權面積）若再加上陽臺、雨遮和外露梁柱等面積一定比建築面積多 20%，顯然不合理，應釐清說明，請修正。
24. 本案地價每坪評估為 48 萬、公有地沿街面每坪 45 萬，惟裡地目前單價過高，又因涉及權利變換，基於公平、合理原則應檢討估價法，請修正。
25. 綜-2 兩個實價登錄價差有多項因素組合，非單一臨路、裡地所造成結果（差 32%），應將影響價格的因素詳實敘明，請修正。
26. 囑託登記時，權利變換計畫表 17-2、17-3 之清冊數值不能有誤，其中表 17-2 更新前原載情形並無更新會之所有權，另土地合併屬地籍整理，日後實際地號應標示以地政機關登記為準，且表 17-3 共有部分之名稱仍請地政士釐清（僅編列住公、商公，車公？），請修正。
27. 代辦機構擔任投資者，相關營業稅應納入共同負擔部分，請修正。

28. 後續應召開審查會議審查修正後書圖，請本府財政處、地政機關及估價委員協助業務單位審查財務計畫及估價合理性。

決議：原則予以通過。另請依上述委員或機關所提意見，修正事業計畫書、圖，再送業務單位審查確認後通過。

十、散會：109年1月8日下午17時00分