

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 610 次會議紀錄

113 年 1 月 10 日 府都新字第 1136006402 號

壹、時間：民國 112 年 12 月 15 日（星期五）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：簡裕榮委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 92 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 魏良諭 02 2781-5696 轉 3088）

討論發言要點：

（一）財政局 陳鈺芳幹事（書面意見）

事業計畫P.綜-1總銷金額增加部分（108,653,570元）誤植，請修正。

（二）地政局地價科 陳憶萍幹事（書面意見）

有關聽證紀錄序號2民眾反映本案更新後均價為每坪128.4萬元，與鄰近「大陸崙序」110年預售建案成交價格有落差一節，查後者雖為預售產品，但其價格仍具參考性，爰請就二者差異補充說明。

（三）地政局測繪科 陳光熙幹事（書面意見）

1.表11-3、11-4土地建物登記清冊表

(1)共同共有登記次序註記無須轉載至更新後土地，請修正更新後其他登記事項欄。

(2)信託財產部分，請於其他登記事項欄記明信託財產、委託人及信託收件字號。

(3)更新後他項權利情形有漏列抵押權情形（如所有權人陳秀蘭、林志華、元利建設），請釐正。

(4)土地登記清冊表請填明更新後權利範圍合計欄，以利檢核。

2.表11-5土地他項權利登記清冊表，更新後設定權利範圍請依所有權人取得之

土地權利範圍填寫。

3. 權變計畫書P.15-27至P.15-28的共專用圖說(一)(二)，僅著色但未標示共專圖例，請配合表11-4建物登記清冊表內規劃公設數量(共有部分【1】至【3】)，依內政部103年3月12日台內營字第1030201699號函釋，公寓大廈起造人於申請建造執照時，依公寓大廈管理條例第56條第1項規定標示為共用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之範圍，俾利地政機關實務登記參考。

(四) 交通局 王少韡幹事 (書面意見)

1. 事業計畫書

- (1) P.9-12，公有人行道之配置(包含光復南路240巷之標線型人行道)與無障礙斜坡道，請於圖9-5人車動線規劃說明圖中一併標示；另請於報告書說明人行道之無障礙斜坡道規劃。
- (2) P.9-12、P.19-12，西側鄰棟樓梯似已位於左右各六十度範圍無礙視線之空間，請檢討修正。

2. 交評報告書

- (1) P.3-1，一般零售業員工引用「104年行政院主計處中華民國統計月報」，請引用近2年資料或周邊類似基地之實際調查資料。
- (2) P.3-3，計算衍生車旅次(運具使用比例及乘載率)部分，引用資料來源為「臺北都會區整體運輸需求預測模式建立與應用(TRTS-IV)」、「民眾日常使用運具狀況調查」，考量各區使用運具特性不同，建議以周邊鄰近基地調查資料，並依各使用類別及規模估算衍生之交通量。另本基地距捷運國父紀念館站僅60公尺且周邊大眾運輸發達，住宅與一般零售業員工所採用之私有運具使用比例偏高併請修正。

(五) 消防局 洪晴泉幹事 (書面意見)

計畫書P.9-21規劃之救災活動空間與路燈位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作。

(六) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事 (書面意見)

本案基地南側留設無遮簷人行道位置無緊臨道路境界線留設一節，依本局111年12月12日北市都規字第1113080006號函釋(略以)：「考量計畫原意及整體設計彈性，當建築基地臨接道路側退縮空間大於1.5公尺時，其開放空間得考量人行及植栽整體規劃配置，並以維持人行空間順暢為原則，調整上開淨寬1.5

公尺無遮簷人行道留設位置…。」有關配置是否符合維持人行空間順暢，提請大會討論。

(七) 都市發展局都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附計畫書審議資料表及P.19-9所載開發條件，亦無涉都審程序，故無意見。

(八) 文化局 姚丹鳳幹事 (書面意見)

無文資列管事項。

(九) 葉玉芬委員

- 1.有關陳情人所提租金的估價案例，應回歸本案評價基準日為主，因為店面商效在不同時間上會有很大的變化。
- 2.有關更新前後地面層租金或售價評估，估價師已充分說明選用案例之原則，有排除更新前增建或加蓋情形是合理的，估價師在更新前後的評估方式是一致的，更新前評估最重要的是商效，估價師主要以建材及屋齡進行考量，商效是因為區位或因建物本身條件敏感足以影響售價，也許會讓更新前後的商效因為建物本身條件敏感使價格有所落差，請估價師考量評估調整。
- 3.選用案例的條件有符合接近程度，而本案標的距離國父紀念館站有景觀優勢或捷運接近程度，估價師都有進行修正，惟調整程度是否足夠，得再予考量住宅寧適性的影響。
- 4.有關選用預售屋為比較標的，雖範本並無說明不可採用預售屋價格，惟預售屋價格包含對未來價格看漲等因素，估價師倘採用亦需分析價格差異，故倘有新成屋案例，建議選用新成屋案例為主。

(十) 鐘少佑委員 (出席並提供書面意見)

- 1.關於估價報告書是否有預售屋案例之適用，查不動產估價技術規則第128條，應以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之，應無疑義。
- 2.勘估標的位於國父紀念館週邊生活圈，並距離國父紀念館2號出口100公尺內，於比較法以及收益法租金決定過程中，與比較標的接近條件之差異反應房價之程度仍不足，應予修正。
- 3.另有關陳情人所提某一家估價師對其最有利，通案上領銜估價師係以整體更新後房價最高及共同負擔比最低為原則進行選定，並非依據個人之權利價值最有利去選定。

(十一) 遲維新委員

- 1.有關一樓店面比較標的選用，在同一供需圈的概念下，估價師及陳情人所選案例均在東區商圈範圍內，估價師依商效高低選用與本案較相近比較標的，而本案區位位於東區商圈邊緣，故不宜採用東區商圈中心商效較高的案例。另更新案估算權值時不納入增建部分，陳情人所預估之租金價格較高，是其前側法定空地蓋滿，惟一樓增建的法定空地為全棟所有權人共同所有，不能全部歸為一樓所有權人之權值，前開部分在估價理論及案例參採上，毋須再予檢討。
- 2.本地區預售案近五年可能因為大巨蛋的影響，可能有跳空上漲的價格，參考性較低。
- 3.本案二樓以上均價1,284,755元/坪，與本區中古華廈價差較小，比較標的一(國硯大樓)屋齡相對久，雖有調整是否不夠較難判斷，該大樓在成交時大多毛胚狀況的交易價格，會與其他案例有較大的價格落差，基於比較標的適用性、區域中古房價與本案估價的差異性尚有不足，請再予考量檢討細部調整率及案例適用性。
- 4.倘估價師已考量毛胚屋因素，估價是以整個社區面向下調整率，該房屋一坪裝潢應不僅10萬，差異較大，建議毛胚差異應另外分開修正；9年屋齡修正調整率4%尚有不足。
- 5.比較標的一差異情形較大，目前調整率較大，若再依照前開意見修正，其調整可能會超過不動產估價技術規則限制，是否需要更新案例再請估價師斟酌比較標的適用性。

(十二) 林志崧委員 (出席並提供書面意見)

- 1.建議臨240巷及260巷道路其6公尺寬之人行道獎勵容積部分，適度縮小各植栽穴面積，將其綠覆率之部分移至非屬獎勵容積部分之法定空地。
- 2.建議臨240巷及260巷道路其6公尺寬之人行道獎勵容積部分，適度增加供人行通行之人行道寬度，依「都更會議」歷次會議通案重要審議原則旨意檢討之。

(十三) 鄭凱文委員 (出席並提供書面意見)

- 1.南側綠化植栽穴的寬度達4公尺，且再加上一樓設置裝飾柱，導致人行淨寬度僅剩下2.5公尺，建議縮小綠化植栽穴寬度以加大人行空間。
- 2.基地東、西兩側地界臨接南側道路之轉角人行空間，建議加大寬度，以維持人行順暢。

(十四) 朱萬真委員 (出席並提供書面意見)

1. 有關信託費用合約補充說明，通案信託契約主要為銀行、實施者與地主間之管理內容，因信託費由實施者支付，故費用部分另由銀行及實施者簽訂報酬約定書，二份均屬信託契約。
2. 人行步道獎勵南側截角部分，再請更新處檢核是否有小於2公尺部分。
3. 聽證意見有關續建機制，非屬審議委員能討論決議事項，應為實施者說明補充事項，作業單位初核意見內容「業提大會討論，並依審議會決議辦理」部分建議修改。

(十五) 楊欽文委員

車道出入口左右各60度弧外視線空間，有一側與鄰棟樓梯有重疊，請修正，倘車道位置調整涉及人行步道獎勵面積變動請一併修正。

(十六) 都市更新處

有關陳情人律師所述106年訴訟案例，有指出即使依審查意見修正仍應重行公展程序，查該案於程序中有自提修正幅度過大之情事，依「臺北市政府處理都市更新事業程序終結前自行修正都市更新事業計畫案件作業要點」辦理公開閱覽及說明會，並依最高行政法院判決未符709釋字精神，惟該案與本案狀況不同，且前開作業要點已廢止，依都市更新條例第32條規定：「……經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。」，本案經承辦科檢視修正情形係依照審查意見修正，尚符規定。

實施者回應及說明：

- (一) 有關權利價值部分，公展版與幹事複審版數值有所差異，係依委員、幹事及權變小組意見，388建號（光復南路240巷33之1號）同棟建物之建材依56使字第0719號執照存根所登載構造建材「鋼筋混凝土造」評估、修正估價條件及對於本案更新後樓上層單價之「接近捷運站程度」、「接近公園程度」、「公設比例」以及「建材、建築設計」調整率進行修正。修正後，更新後2樓以上均價為1,285,144元/坪，共同負擔比例之審查結果自公展版所載36.86%下修至36.36%，對地主的權益無受到損害。
- (二) 有關林小姐對於權利變換結果所提意見，實施者過程中多次與陳情人溝通，亦有提出相對權利變換更佳的協議合建條件去協商，惟目前雙方尚未達成共識。
- (三) 有關賴小姐提議在基地外規劃公益設施，藉此取得容積獎勵來回饋本案，該方案不適用於現行法令，會後實施者將再與地主說明。

- (四) 有關陳情人所提店面價值部分，本案基地位於捷運國父紀念館站周邊，忠孝東路四段由SOGO百貨到國父紀念館商效為遞減之情形，目前估價採用案例為與本案類似之商業使用情形（餐飲業及服飾業）。關於更新前店面案例-忠孝東路四段170巷6弄14號，因租金成交於107年7月10日為疫情前，有偏高之情形，而買賣則在疫情當時交易，故買賣案例有採用而租金案例未予採用。目前採用之地面層租金案例光復南路280巷48號，成交於民國110年2月亦屬疫情時期，其位於勘估標的附近且坪數相當，成交3,412元/坪/月；其他商效與勘估標的相當之成交案例區間位於3,061~3,230元/坪/月，勘估標的經調整後租金評估為3,200元/坪/月，而陳情人所屬之標的本身有增建之情形，總使用面積之每坪租金約3,300元/坪/月，與評估之結論相近，並無低估之情形。
- (五) 有關陳情人林小姐提到要調整選配部分，陳情人增選部分價值為一億一千多萬元，已遠高於陳情人應分配權值部分，實施者尚需與陳情人協商，目前尚未同意陳情人增選部分。
- (六) 有關南側人行步道留設，配合修正臨左側鄰地開口處留設出3公尺寬度，讓西側鄰地經由標線型人行道至本案人行步道順暢，另植栽槽配合修正不超過2.5公尺，配合委員意見妥予規劃修正。
- (七) 有關車道出入口位置，配合調整不影響60度弧外視線空間部分，車道位置往右調整，人行步道面積會減少，本案目前總獎勵值額度已超過50%，配合修正獎勵額度。
- (八) 有關鄰房鑑定費用，經檢核後，修正財務計畫內容提列148萬1,200元，自行吸收25萬7,600元。
- (九) 有關信託管理費，確如委員所說銀行與實施者間已簽署信託報酬約定書，而銀行與地主之信託合約將於核定後簽訂，本案無法於核定前簽署信託合約，故實施者自行吸收信託管理費用（5,950,000元），後續於核定前檢附信託合約草案。
- (十) 本區域鄰近國父紀念館及大巨蛋，對於房價有增益之效益，目前試算將住宅案例向上調整2%至3%，修正後均價約為131萬元/坪左右。而國硯大樓於評估時有留意其為毛胚之情形，故於當時案例選取及調整時考量於建材建築設計調整7%，反應約8.75萬之價差，其餘比較案例相關造價亦有考量，並反應於比較法。
- (十一) 針對建材建築設計及毛胚之差異情形於比較法中分列出來。
- (十二) 有關拆遷補償費，係因388建號(光復南路240巷33之1號)同棟建物之建材

依56使字第0719號執照存根登載之構造建材「鋼筋混凝土造」評估，並修正估價條件，已依照第四號公報規定修正，租金提列亦按照報告書內容提列。

決議：

(一) 人民陳情部分

1. 本案尚有未同意之所有權人，請實施者持續溝通協調。
2. 有關陳情人所提本案風險控管方案、差額價金找補、通用設計方案、一樓公設比、建材設備等級採SC第三級之合理性及必要性，經實施者說明並經審議會討論後，予以確認，惟仍請持續溝通協調。另有關鄰房鑑定費用，經修正後改以1,481,200元提列，與原提列金額之差額經實施者說明將自行吸收，予以同意。

(二) 建築規劃設計部分

1. 本案建築規劃設計內容經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。
2. 本案南側臨光復南路260巷，因考量植栽樹穴配置及覆土深度，細部計畫所規定鄰路側應退縮留設之1.5公尺無遮簷人行道，惟本案未將自行退縮之開放空間於基地外側，爰請實施者針對人行步道空間獎勵範圍，植栽槽寬度請縮減至2.5公尺以下，部分植栽配置建議考量人行動線順暢移至本案開放空間內；西南側臨地界處應至少保留3公尺人行淨寬以供通行。

(三) 交通規劃部分

本案交通影響評估修正情形，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另車道出入口左右各60度弧外視線空間與鄰棟樓梯間重疊部分，請調整修正。

(四) 財務計畫部分

1. 信託管理費用應以實際合約提列，經實施者說明自行吸收，並經審議會討論後，予以同意；另測量費用以報價單與合約金額擇低提列。
2. 本案提列特殊因素費用結構制震設備費用（16,298,100元）、地中壁、扶壁費用（68,439,677元），經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。
3. 本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（6%）及風險管理費（14.41%）皆以上限提列，經實施者說明合理性及必要性，並經審議會討論後，予以同意。

(五) 權利變換及估價部分

本案估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價（1,284,755元/坪），共同負

擔比為36.35%，請依幹事及委員意見修正，後續請估價委員協助書面審查。

(六) 自提修正部分

本案有所有權人調整選配及產權異動情形，經實施者說明並審議會討論後，請以共同負擔比例（36.35%）不變或下降，在不影響其他所有權人權益之前提下，請實施者檢附相關證明文件並授權更新處檢視後，逕予核定。

(七) 建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(1)#6 建築物結構安全條件獎勵，同意給予 550.31 平方公尺（法定容積 7.95 %）。

(2)#10 取得候選綠建築證書之建築設計獎勵，同意給予 415.44 平方公尺（法定容積 6.00%）之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(3)#11 智慧建築標章之建築設計獎勵，同意給予 415.44 平方公尺（法定容積 6.00%）之獎勵容積，另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後 2 年內通過智慧建築分級評估「銀級」以上。

(4)#13 採建築物耐震設計獎勵，同意給予 692.40 平方公尺（法定容積 10.00 %）之獎勵容積，另請實施者依協議書約定於使用執照核發後 2 年內取得「耐震標章」。

(5)#14 時程獎勵，同意給予 484.68 平方公尺（法定容積 7.00%）之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

(1)建築規劃設計(三)，本案因車道出入口左右各 60 度弧外視線空間調整車道位置及南側截角寬度是否達 2 公尺等情事，涉及人行步道獎勵面積之變更，請實施者依幹事及委員意見修正後，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。

(2)建築規劃設計(四)，本案經檢討尚符合臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則之建築設計類別，同意給予 207.72 平方公尺(法定容積 3.00%)之獎勵容積。

(3)新技術應用，本案規劃 4 部充電汽車位及 4 部充電機車位，同意給予 69.24 平方公尺(法定容積 1.00%)之獎勵容積，後續請實施者於圖面標示位置，並納入住戶管理規約，充電柱之設備規格請依臺北市停車管理工程處接受

民間充電柱捐贈注意事項之規定辦理。

(4)促進都市更新(二)，同意給予 137.58 平方公尺（法定容積 1.99%）之獎勵容積。

(八) 聽證紀錄

序號	發言次序	答覆	大會決議
1	<p>當事人 陳○○(書面意見)</p> <p>首先感謝承辦人魏良諭先生。至於德運建設公司，貴公司需要過程裡要多久時間能承諾責任重大的僑安新村有 260 巷有 240 巷更新都市，討論長久的條件有哪些能先諾實，都只見討論並非有實質給住戶應有的條件，把握在住戶的實務權力裡，請問能同意嗎?本人陳○○住戶與整體所有的住戶，都想應該把實務權力握在住戶裡，何時開始、何時完成，工程都是未知數與實務權力何時能承諾負責，相當等值等價，如何讓住戶拿到實務權力未知數，目前只能聽證意見，相當於討論。上文提知未實務諾實，本人代表全體僑安新村有 260 巷與 240 巷，共同心聲伸張在此申請，因是整體一起共同伸查與審查都市更新改建，而非一人個戶討論都市更新改建個案。請主管單位承辦人魏良諭先生能為住戶多考量，並同時訴明本人陳○○座落在台北市光復南路○巷○號○樓房屋已出租了，還在期約之間。全體住戶感謝您，本人簽名不同意 陳○○。</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟 副總經理</p> <p>1.有關都市更新執行政序及時間點，在都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法以及台北市都市更新自治條例，對於申請建照、施工期間、產權登記及成果備查均有相關規定。本案係採權利變換方式實施，故均會依照相關法令及細則辦理。</p> <p>2.有關陳女士係為未同意戶，因未表達選屋意願，故於公開抽籤會議當日由第三公證人代選 1F-C 戶及車位 B4-112，尚可領三千三百多萬元，尚不足再選一戶住宅(本案目前實施者配得最小戶型約為三千六百萬元)。</p> <p>3.因陳女士尚有租約，依據都市更新權利變換實施辦法第 24 條於權利變換核定發佈實施日起十日內會通知預定拆遷日，以使權利變換關係人處理租約相關事宜，另依據都市更新條例第 58 條第一項第二款規定，承租戶得請求 2 個月租金補償。</p>	<p>陳述意見為有關都市更新執行時程、住戶是否掌握實質權力及尚存租約一事，非屬本更新審議會審議權責，且未提出具體訴求，無爭點。</p>
2	<p>當事人 林○○(邱○○代)</p> <p>1.本件都市更新案「審議會版」之事業計畫，相較於「公開展覽版」之</p>	<p>弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟</p> <p>1. (1)審議會版與公展版之差異，</p>	<p>第 1 點： (1)有關事業計</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>事業計畫，就財務計畫之相關成本項目有多處不同，更新總成本增加新台幣 9,2399 元，另關於設計遮蔽率、設計容積率、拆除項目及費用、分配及選配原則、共同負擔比例、各層樓地板面積、各式圖說、建物設計、空間使用計畫、機車停車位數量等，亦均有所不同，顯見事業計畫「審議版」與「公展版」相較之下已有大幅度的變動，此等情節並非更新單元內所有權人當初同意參與本件都更案時，所得預見及評估，影響所有權人之權益甚鉅，依照最高行政法院相關判決意旨，本件應重新踐行公開展覽及公聽會程序：</p> <p>(1)參照最高行政法院 109 年度判字第 364 號判決理由：「都市更新事業計畫申請報核後，實施者就已經公開展覽之事業計畫再行修正，若所修正者屬於所有權人之所以同意都市更新之事業計畫核心內容，即應依行為時都市更新條例第 19 條第 3 項規定，『重新辦理公開展覽及公聽會』，使所有權人如不同意修正後事業計畫內容者，得依同條例第 22 條第 3 項規定，於公開展覽期滿前，撤銷其原為之同意，方符合都市更新之正當行政程序保障」系爭都更案於公開展覽後，首泰公司又申請老舊社區計畫而取得容積獎勵，此顯非所有權人當初同意參與系爭都更案時，所得預見及評估；尤其，都市更新內容因容積增</p>	<p>均係經幹事會及權變小組審查意見修正。成本部分：主要係因拆遷補償費構造及估價修正而滾動產生成本差異；設計類變動：主因鄰房佔用而重新檢討，連動調整設計容積率等數值；選配原則係維持一致沒有調整。依據「台北市都市更新自提修正幅度過大處理方式」規定，係指實施者自提修正幅度過大時須經重行公展程序，而經審議意見修正者不在此限，先予敘明。</p> <p>(2)陳述意見書 P1「對於簽訂合建契約者...」，係為私約相關約定，不在聽證會討論範疇。</p> <p>(3)陳述意見書 P2 及 P3「得就變動後之內容行使同意權...」，「足見事業計畫審議版與公展版相較之下已有大幅度的變動，...影響所有權人之權益甚鉅...」。依都市更新條例第 22 條第 3 項規定，同意權之行使應於公開展覽期滿前。且林小姐並無出具同意書，亦無撤銷同意書之情事；且相關修正均依審議意見修正，應無需重行公展及公聽會程序。</p>	<p>畫內容公展版與審議會版不一致及重行公聽會、聽證程序一事，查計畫書內容係均依本府幹事會及權變小組審查意見修正，亦未涉及自提修正幅度過大，不予採納。</p> <p>(2)有關合建契約一事，基於私法自治原則、契約自由原則，非屬本審議會審議權責，無爭點，仍建請雙方溝通協調。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>加隨之改變:樓地板面積增加、與建樓層數增加、汽機車停車位減少,對於簽訂合建契約者,直接衝擊其取得建物樓層方位、配置及公共動線,各該點之於合建約不僅為必要,更可謂為重要;復且,除非合建契約有私法上無效或意思表示得撤銷之理由,系爭都更案因老舊社區計畫所取得之容積獎勵,全然不可能回饋於簽立合建契約而同意都市更新之所有權人身上。因此,本案有必要重新踐行公開展覽程序,不僅在於使所有權人得以知悉系爭都更案之內容,更在於使所有權人得就變動後之都更案內容為同意權之行使,重新確認同意比例,以確保權利人乃『知情後同意』,否則即有失於司法院釋字第 709 號解釋所示居民共識形成應以正當程序為之意旨」。</p> <p>(2)臺北高等行政法院 108 年度訴字第 1249 號行政判決亦指出:(3)查系爭事業計畫於 108 年 5 月 28 日被告以原處分核定後(本院卷一第 61-63 頁),參加人又於 109 年 8 月 31 日變更部分內容向被告報核(見 110 年核定版申請書),包括出資者之更換,土地所有權人增加,建物面積與所有權人亦增加,拆除戶數增加,財務計畫之相關成本項各項金額有所增減,惟整體預估總金額約增加 1,593,122 元(110 年核定版第綜 1-9 頁),此非屬所有權人當初同</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>意參與系爭事業計畫時，所得預見及評估。尤其，出資者之更換及財務計畫成本增加，對於所有權人評估都更計畫能否順利實施及所負擔成本為何，是否要繼續參與計畫之實施，應為核心與重要，實有必要重新踐行公開展覽程序，使所有權人得以知悉系爭變更計畫之內容，得就變動後之內容為行使同意權，重新確認同意比例，以確保權利人乃「知情後同意」。</p> <p>(3)又最高行政法院 105 年度判字第 641 號行政判決記載：「原判決以：100 年閱覽版之系爭事業計畫，與 98 年公展版系爭事業計畫確有不同，二者無論在設計建蔽率、設計容積率、容積獎勵、綠建築規劃等級、獎勵增加停車數量、實設汽車及機車停車位、更新後地板面積、建築物樓高、空間使用規劃均有不同，且防空避難室、機電設備空間位置與 1 樓用途亦有改變，另相關費用如鄰房鑑定費、不動產估價費、合法建築物拆遷補償費、合法建築物租金補貼、特殊大地工程及逆打工法費用、營建費用等均大幅增加，前後存有顯著差異，自應重新踐行公開展覽與公聽會程序，始謂符合都市更新條例第 19 條第 3、4 項所定正當法律程序，原審被告就未經踐行公開展覽與公聽會程序之 100 年閱覽版系爭事計畫予審議核定，於法即有違誤</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>等語，經核並無不合。」</p> <p>(4)依據前述實務見解，比對本案事業計之「審議會版」與「公展版」內容後，可知有關財務計畫之相關成本項目各項金額，包括土地改良物拆遷補償及安置費用、貸款利息、印花稅、營業稅、廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等，兩個版本的計畫書內容均有所不同，所合計之共同負擔費用「審議會版」較「公展版」增加新台幣(下同)9,239,791 元(參第 13-1、13-2 頁)，則依前開行政法院判決意旨，財務計畫成本增加，將直接影響所有權人之可分配權益，對於所有權人評估都更計畫能否順利實施及所負擔成本為何，是否要繼續參與計畫之實施，均有重大之影響，實為核心與重要之事，故在此情形已有重新踐行公開展覽及公聽會程序之必要。</p> <p>(5)況且，經對照事業計畫之「審議會版」與「公展版」後，關於更新後最小分配單元、設計建蔽率、設計容積率(參第 9-6 頁)、拆除項目及費用(參第 10-1 頁)、分配與選配原則(參第 11-1 頁)、共負擔費用比例(參第 13-8)、留設人行步道面積(參第 14-1 頁)、各層樓地板面積、各式圖說、建物設計、空間使用計畫、機車停車位數量等(參第 15-1、19-9 至 10-30 頁),亦均有所不同，其中「審議會版」所檢附之圖 19-30</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>景觀剖面圖、19-34 院落檢討圖、19-35 裝飾柱檢討圖、19-38 屋頂綠化剖面說明，「公展版」中亦均未檢附。以上種種攸關所有權人權益之各項都市更新內容，均有所變動，足見事業計畫「審議會版」與「公展版」相較之下已有大幅度的變動，此顯非更新單元內所有權人當初同意參與本件都更案時，所得預見及評估，影響所有權人之權益甚鉅，故本案應重新踐行公開展覽及公聽會程序，使所有權人得以知悉本件都更案之內容，更使所有權人得就變動後之都更案內容為同意權之行使，重新確認同意比例，以確保權利人乃「知情後同意」，方能符合前開行政院所揭示之正當行政程序。</p> <p>2.本案風險管理費提列上限至多應僅有 14.406%，實施者卻提列 14.41%，已超過提列上限，顯非適法:有關本案風險管理費之提列上限，因本件都更案之人數計算為 48 人，面積規模為 2,308 平方公尺，依照 110 年 1 月 15 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，提列上限應為 12.25%，但貸款期間超過 36 個月部分，每超過 1 個月可加計風險管理費基數 2%，此部分計算參照實施者於事業計畫「審議會版」第 13-7 頁的記載，貸款期間為 44.8 個月，可加計部分應為:(44.8-36)x12.25%(審議會版誤載</p>	<p>2.本案風險管理費率算式詳事業計畫報告書 P13-7，經檢視後計算無誤，應為 14.41%。</p>	<p>第 2、3 點：有關風險管理費、廣告銷售管理費及人事行政管理費一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>為 12.5%)2%=2.156%，然事業計畫「審議會版」第 13-7 頁卻記載為 2.16%，進而將本案風險管理費率記載為 14.41%（算式：$12.25\%+2.16\%=14.41\%$），此數字顯然有誤因此，本案之風險管理費提列上限實際上應為 14.406%算式：$12.25\%+2.156\%=14.406\%$，則實施者提列 14.41%，已超過上限，於法自有未合。</p> <p>3. 本案除風險管理費超出提列上限外，其餘如廣告銷售管理費、人事行政管理費亦均以上限提列，已嚴重影響本案所有權人之選配權益，實施者應予調整：</p> <p>(1) 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之提列公式，僅為提列之上限規定，實施者尚需詳細、具體說明本案採取上限值提列之合理性與必要性為何，以供臺北市都市更新及爭議處理審議會進行實質密查，否則即有違法瑕疵，此部分有最高行政法院 105 年度判字第 380 號判決、最高行政法院 106 年度判字第 379 號判決、最高行政法院 107 年度判字第 591 號判決、臺北高等行政法院 106 年度訴字第 587 判決肯認在案。</p> <p>(2) 暫先不論本案風險管理費有前述超出提列上限之情事，事業計畫「審議會版」表 13-更新總成本估算表所記載本案之廣告銷售管理費、人事行政管理費用及風險管理費均以上限提列，共同負</p>	<p>3. 有關各項管理費率，實施者將於報告書中再補充詳述其必要性及合理性，惟日後仍依都市更新審議會決議為準。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>擔比例高達 36.36%(參事業計畫審議會版」第 13-2、13-8 頁)，比例實有過，並非合理及必要，此將嚴重影響所有權人的分配權益，而更新處在本案都市更新幹事及權變小組複審會議中亦清楚表明：「本案人事行政管理費用(5%)、售管理費(6%及風險管理費(14.41%均以上限提列，請實施者自行考量酌降」等語，該次會議結論亦同(參事業計畫「審議會版」綜 6、綜-7 頁)然而，本次「審議會版」計畫書所載之廣告銷售管理費、人事行政管理費用及風險管理費均仍以上限提列，此已嚴重影響參與權利變換所有權人的選配權益，實施者實應確切說明各費用之必要性及合理性，並合理調降本案之共同負擔費用及比例，以維護參與者之權益，而非一再以相同說詞及理由敷衍了事，否則，依上開行政法院實務見解，實施者未說明各費用以上限值提列之合理性與必要性，將導致審議會無從實質審查而有違法瑕疵。</p> <p>4.本案於財務計中編列之「鄰房鑑定費」中，竟有部分鄰房早已拆除，顯无鑑定及支出相關費用之必要，實施者仍予以編列，顯有浮報共負擔費用之情:參照事業計畫「審議會版」第 13-4 頁，實施者認定本案範圍內鄰房戶數約為 378 戶，進而依該戶數編列鄰房鑑定費為 1,738,800 元。然而，觀諸事業計畫</p>	<p>4.有關鄰房鑑定範圍已拆除部分，如經查確為屬實，實施者承諾將予以修正。</p>	<p>第 4 點：有關鄰房鑑定費用，經實施者說明自行吸收 25 萬 7,600 元，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>「審議會版」附錄十所記載之鄰房鑑定範圍，其中 D 區門牌:台北市大安區光復南路 260 巷 25~25 之 3 號、27~27 之 3、29~29 之 3 號、31~31 之 3 號、33~33 之 3 號、35~35 之 3 號、280 巷 40~40 之 3 號、38~38 之 3 號、36~36 之 3 號、34~34 之 3 號、32~32 之 3 號、30~30 之 3 號、28~28 之 3 號、26~26 之 3 號等建物(即附錄十「更新單元鄰房鑑定範圍清冊」所列之鄰房鑑定門牌【D 區】編號 18 至 41 號、54 至 85 號)共 56 戶之建物坐落在「集順生活科技股份有限公司」新建工程之基地建照字號:111 建字第 47 號)，該工程於 111 年 1 月 27 日核發執照開工後，業已拆除上列共 56 戶之建物。因此，實施者所列之鄰房鑑定費顯然有誤，應扣除上列 56 戶已拆除之鄰房的鑑定費用，扣除後應僅剩 1,481,200 元(計算式:(378 戶 - 56 戶) x 4,600 元 / 戶 = 1,481,200 元)，故事業計畫「審議會版」編列之鄰房鑑定費並非正確，實施者以此浮報共同負擔費用，應予修正調整。</p> <p>5.實施者實際支付所有權人之合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費遠低於其在事業計畫書上所編列之金額，實施者浮報合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費用之總額高達 6,459 萬 3,473 元，此節將嚴重影響所有權人分配之權益:</p> <p>(1)有關合法建築物拆遷補償費，實施者在事業計畫「審議會版」中</p>	<p>5.陳述意見書 P6 及 P7，有關簽訂私約者，係依私約內容發放拆補費，而參與權利變換者，則依相關規定提列拆遷安置及拆遷補償費。</p>	<p>第 5 點：有關合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>提列之金額高達 3,489 萬 369 元，至於合法建築物拆遷安置費用，實施者則是按每戶 38.8 個月提列了共 1 億 1,140 萬 2,940 元(參事業計畫「審議會版」第 10-2、10-3 頁)。這些實施者提列的費用，都是共同負擔費用的一部份，將來都是要從更新後房地折價抵付的，也就是可以從將來更新後的房地落到實施者的口袋。</p> <p>(2)然而，實施者在本件都更案中，檯面上雖以全部地主走權利變換方式製作計畫送審，實際上卻是私底下與高達九成以上的地主簽署合建契約。換言之，實施者與超過九成的簽約地主間真實的權利義務內容是依照合建契約之約定，而非依照實施者送審的計畫書內容，也就是所謂的「假權變真合建」在此情形，若實施者倚仗多數已簽約地主不會提出異議，就任意浮報與實際權利義務不符的共同負擔費用，就很可能直接影響到單純以權利變換方式參與都市更新案的地主權益。</p> <p>(3)以本案而言，根據實施者與本案地主所簽訂之合建契約書，每位地主僅能獲得 10 萬元搬遷費，明顯低於實施者在事業計「審議會版」中所提列每位地主之拆遷補償費(最低從 299,285 元，到最高則有 1,301,259 元)，如以「實施者就每位地主提列之補償金額總額 34,890,369 元」扣除「實施者</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>實際支付 51 位地主各 10 萬元之總額 510 萬元」後計算，可得出實施者就拆遷補償費竟浮報高達 2,979 萬 369 元。</p> <p>(4)至於拆遷安置費用，依據實施者與地主所簽訂之合建契約書，二樓以上住家僅能按每坪每月 1,000 元計算，一樓則係按每坪每月 2,000 元計算，此給付標準，亦明顯低於實施者在上開事業計畫中所列「合法建物拆遷安置費用」之每坪單價(每坪單價有 1,350 及 3,200 元二個標準)，如拆遷安置費用發放期間同樣以 38.8 個月計算，實施者所提列之拆遷安置費總額相較以合建契約給付標準計算之總額，竟高出 3,480 萬 3,104 元，故實施者此部分浮報之金額高達 3,480 萬 3,104 元。</p> <p>(5)綜上，實施者浮報合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費用總計高達 6,459 萬 3,473 元，其顯然以此方式增加共同負擔費用，進而增加其於更新後可分回房地，藉此壓縮單純以權利變換方式參與都市更新案的地主分配權益。有鑑於此，所有權人嚴正要求實施者應按確實數額修正其浮報之共同負擔費用，否則不僅侵害所有權人更新後可分配權益，此部分更可能涉及到刑法詐欺取財等罪的刑事責任。</p> <p>6.有關續建機制問題： (1)本案實施者德運建設股份有限</p>	<p>答覆</p> <p>6.陳述意見書 P8，有關續建機制，實施者將再摘錄信託契約內容</p>	<p>大會決議</p> <p>第 6 點：有關風險控管方</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>公司的資本額為 2 億元，然目前實施者編列的共同負擔費用，就高達 26 億餘元，遠遠超出實施者之資本額，且實施者同時亦有多件都市更新案正在進行中，每件都市更新案都有高額的成本開銷及支出，則實施者是否有足夠能力可以兼顧及負擔？實令所有權人深感懷疑。況且，針對本案經費來源部分實施者在事業計畫中亦未有任何具體說明，僅在事業計畫「審議會版」第 13-9 頁之表 13-13 現金流量表中看出經費來源應有「自有資金」與「融資資金」，但就細部說明則付之闕如，此部分實施者實應提出更具體的資金計畫及說明，否則，近年來爛尾樓、建商倒閉等事件頻傳，所有權人實難以放心。</p> <p>(2)又，針對本案風險控管部分，實施者僅於事業計畫「審議會版」第 13-8 頁以短短三行文字簡略說明，表示興建期間產權交付信託管理興建工程營建融資資金、預售房屋及停車位價金自備款交付信託管理，然就目前本案完整之信託內容、資金及產權控管機制、續建機制是什麼？所有權人都沒有看到，亦未見實施者於事業計畫中說明，這部分也應由實施者後續再為補充，以減少所有權人的疑慮。</p> <p>7.本案於更新後僅為地上 19 層，地下 4 層之建物，實施者執意以「SC 第三級」計算並提列營建費用，造成</p>	<p>補充敘明。</p> <p>7.</p> <p>(1)本案提列 SC 第三級為實施者與多數已同意參與之所有</p>	<p>案，實施者已說明，請於核定前摘錄信託契約內容納入計畫書內載明，並依審議會決議辦理。</p> <p>第 7 點：</p> <p>(1)有關採 SC 第三級建材等</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>營建成本大幅增加，相較於以「SC 第二級」提列，將高出 4 億 6,165 萬 2,640 元，但如此提列的必要性為何？與其他構造等級和建材設備等級的具體差異內容何在？如此增加營建費用對所有權人分配權益的影響為何？實施者並未向所有權人說明；且實施者亦未依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定在計畫書中附建材設備調查表」，則實施者是否確實得以「SC 第三級」提列營建費用，顯有疑問：</p> <p>(1)觀諸事業計畫「審議會版」第 9-6 頁，可知實施者擬於更新後興建地上 19 層，地下 4 層「SC 第三級」之鋼骨造建築物，因此大大提高本案營建成本並拉高共同負擔費用。然而，本案更新後地上僅有 19 層，是否確實有必要以「SC 第三級」之建材設備規格興建，顯有疑問。對此，實施者未曾與地主(包括本所當事人)有過任何溝通，而營建成本將涉及本案之共同負擔費用，進而影響共同負擔費用比例及所有權人可分回之權利價值，攸關所有權人之分配權益甚鉅，故實應使所有權人有決定建物構造等級之權利，並明瞭「SC 第二級」或「SC 第三級」的建材設備等級具體差異在哪裡？這些內容本來都應該是在實施者規劃本案以至計畫報核前，應事前向所有權人充分溝通說明並徵得所有權人同意的，但</p>	<p>權人達成共識。</p> <p>(2)陳述意見書 P9 本案建材設備自評表，已檢附於事業計畫報告書 P 附錄 71。</p>	<p>級一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p> <p>(2)有關外部監督及驗證機制，係屬建築管理之權責，非屬本更新審議會審議權責，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>實質上卻是實施者片面決定，然後所有權人在根本不清楚相關內容的情況，就要被迫接受以「SC 第三級」提列的營建費用，吃下鉅額的共同負擔，顯不合理!</p> <p>(2)再者，依據臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，各級工程造價提列時，實施者應依據個案狀況填寫建材設備調查表」，其表中所列 14 項「一、外觀牆面」「二牆面(含踢踏板)」「三、地坪(含門檻)」「五、窗設備」「九、停車設備」「十、電氣設備」及「十一、通工程及空調設備」等 7 項為各該建材設備必要項,至於其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上逢該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則，並應提出說明，由後續審議定之。然而，本件實施者竟未填寫「建材設備調查表」並檢附於事業計畫供審議審查，顯然已與臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定有違，此部分攸關營建費用之審查，影響所有權人可分配之權益，亦關乎將來要分配予所有權人之建築物的建材設備內容，實施者應提出「建材設備調查表」並具體說明之。</p> <p>(3)而參照事業計劃「審議會版」第 13-3 頁可知，目前實施者按「SC 第三級」提列營建費用，法定標準價為「每平方公尺 74,300 元」，經樓高及地下室加成並加計特殊</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>工程費用後，總營建費用為 1,677,254,321 元，平均單為每平方公尺 84,580 元，若調整為按「SC 第二級」提列營建費用，法定標準單價將降低為「每平方公尺 61,300 元」再乘以總樓地板面積 19,830.37 平方公尺，營建費用將僅有 1,215,601,681 元，二者相差竟有 4 億 6,165 萬 2,640 元。由此可知，實施者所提列的營建費用等級對於整體共同負擔費用、共同負擔費用比例及地主可分回之權利價值影響甚，不應任由實施者自提列如此高額之營建費用。</p> <p>(4)況且，實施者目前執意以「SC 第三級」提列營建費用，但將來實施者在實際興建時，實際採用的建材設備究竟是哪一等級？具體建材設備內容究竟為何？地主及實施者分回之分配單元是否都會採取所謂「第三級」之建材設備標準？外部監督及驗證機制何在？地主要如何確保建商能如期如質興建？這些問題實施者都沒有清楚向地主說明讓地主能夠放心，於此情形，實不應准予實施者自按「SC 第三級」提列營建費用。</p> <p>8.有關實施者怠於提供資料問題： (1)依據司法院大法官釋字第 709 號解釋文，提到基於憲法要求之正當行政程序，都市更新審議程序應「確保利害關人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」；另外，</p>	<p>8.陳述意見書 P11，本案公展版隨通知函寄發完整報告書光碟，自辦公聽會簡報資料亦登錄於專屬網站。</p>	<p>第 8 點：有關實施者怠於提供資料一事，經實施者說明相關資料業已寄送或置於專</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>參照最高行政法院 109 年度判字第 364 號等諸多行政法院判決，也提到「主管機關於核定都市更新事業計畫時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，除應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應依規定踐行正當行政程序，建立公開資訊機制，確保利害關係人得知悉相關資訊之可能性，及許其得適時主張或維護其權利。」因此，在都市更新案件審議過程中，建立公開資訊機制，確保利害關係人得以及時獲悉相關資訊，並保障利害關係人得以適時主張權利，應該是最基本的正當行政程序要求。</p> <p>(2) 本案所有權人林翠琴於 112 年初便實施者要求提供事業計畫及權利變換計畫「幹事版」、「幹事複審版」，想瞭解本案進度及相關資訊，但實施者竟以「有個人資料保護問題」為由拒絕提供，實施者明明清楚知悉可提供隱匿個資版本的事業計畫及權利變換計畫予所有權人，卻仍拒絕提供，所有權人求助無門僅得向都市更新處要求提供，都市更新處又告知應向實施者索取，最後竟是藉由本所律師與本案規劃單位溝通，才順利取得。由此可知，實施者明明可以也應該提供事業計畫及權利變換計畫予所有權人，卻不為之，以此妨礙所有權人獲得相關資訊之權利，實已違反正當行</p>		屬網站，無爭點。

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>政程序。</p> <p>(3)此外，所有權人林翠琴對於土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值之金額亦有疑慮，故請實施者盡速提供三家估價師的估價報告，以利所有權人進一步評估及確認權利價值的估算是否合理、自身相關權利是否已受到保障，儘管所有權人一再催促，實施者仍是一再拖延，遲至 112 年 9 月初才提供予所有權人，實施者此舉已妨礙所有權人取得資訊之基本權利，亦違反都市更新資訊公開之基本程序要求。試問住戶在未能取得充分、對等資訊的情況下，如何就事業計畫及權利變換計畫充分表達意見？</p> <p>(4)此外，實施者就本案所提供的網站 http://urban.deryunn.com.tw/urban_detail.aspx?id=7），內容竟然僅有本案的基本資料及公聽會資訊，就本案歷次開會通知、歷次會議記錄、實施者所提歷次簡報資料、歷次送審之計畫書圖內容等等本案相關重要資訊，完全付之闕如，嚴重影響本案所有權人知的基本權益，實施者應予改善。</p> <p>9.本案更新後房地價值明顯低估，聯邦不動產估價報告書所選之比較標的亦有不當：觀諸權利變換計畫「審議會版」第 7-1 頁可知，本案更新後房地價值二樓以上平均建坪單價為每坪 1,284,755 元，然而本案位於臺北市之精華地段，坐落</p>	<p>9.陳述意見書 P12，陳情人計算房地分配方式非屬權利變換，因其未表同意，故本案仍依權利變換方式估算陳情人之應分配權值。</p>	<p>第 9、10 點：有關權利價值之估價及共同負擔一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>於大安區，鄰近捷運板南線國父紀念館站，商業發展及交通位置均佳，周邊百貨公司林立，大巨蛋亦即將完工及開放使用，且鄰近建案大陸建設股份有限公司「崑序」近年成交均價每坪 211.9 萬、潤泰創新國際股份有限公司「潤泰敦峰」近年成交均價每坪 202.7 萬。由此可知，本案關於更新後房地價值之評估實有疑義，明顯低於市場行情，竟有 80、90 萬元左右之落差。此外，觀諸聯邦不動產估價報告書中所選之各個比較標的，亦有與本案基地相距過遠或價格日期相距過遠等情，足見該估價報告所選比較標的亦有不當。</p> <p>10.因實施者浮報共同負擔費用，又低估本案所有權人之更新後房地價值，造成所有權人林翠琴於本案可分配之權利價值，依權利變換計畫換算為可分配坪數約僅有 59.77 坪。然實際上，所有權人林翠琴之土地在本案可貢獻之建物權狀坪數為 106.72 坪，換言之，所有權人林翠琴在本案實際可分配比列竟僅有 56%，此分配比例在本案地段明顯過低，亦低於在本案地段其他都市更新案之分配比例，嚴重侵害所有權人林○○之權益：</p> <p>(1)實施者在本案有浮報共同負擔費用及低估所有權人更新後房地價值之情，已如前述，此將嚴重影響地主們之分配權利，以所有權人林○○為例，林○○應分配權利價值為 76,793,702 元(參照</p>	<p>10.陳述意見書 P13，選配超過應分配權利價值 10%者，與實施者達成協議即可選配，故仍請陳情人持續與實施者溝通協調。</p> <p>連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師</p> <p>1.本案價格日期為民國 110 年 10 月 8 日。</p> <p>2.本案更新後均價為 128.4 萬/坪，更新後最高價格之戶別有到 142 萬/坪，而陳情人所提之「大陸崑序」乃目前預售產品，而「潤泰敦峰」建築與本案規劃、區位，定位較不相當，而本案更新後比較案例選取與本案價格日期相近且類似之三個比較案例，比較標的成交價格區間為 106</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>權利變換計畫「審議會版」第 10-2 頁),而本案更新後房地價值關於二樓以上平均建坪單價之估價,連邦不動產估價師聯合事務所之估價結果係每坪 1,284,755 元(參照權利變換計畫審議版」第 7-1 頁),則換算林○○可分配之坪數約為 59.77 坪(計算式:76,793,702/1,284,755=59.77 坪)。</p> <p>(2)然而,林○○所有之土地面積為 49 平方公尺,經乘上法定容積率 300%、都更容積獎勵 1.5 倍數約 1.6,可得出林翠琴之土地可貢獻建物權狀面積為 352.8 平方公尺,約為 106.72 坪,則以此計算林翠琴於本案實際之分配比例僅有 56%(算方式:59.77 坪 106.72 坪 56%,而本案位於國父紀念館之精華地段,此分配比例實屬過低,更明顯低於周邊地主參與都市更新之分配比例,由此可知,因實施者浮報共同負擔費用、低估本案所有權人之更新後房地價值,所造成的結果就是地主(如林翠琴)之分配權益嚴重受影響及低估,導致參與本案之地主所可分配之比例明顯低於通案情形,侵害地主之權益甚鉅,故懇請審議會能為地主們把關,以妥善解決此等不合理之情形。</p> <p>11.所有權人林○○依據前計畫書內容,請求調整其選配之房屋及停車位單元為 5 樓-A3,車位 B2-51」、「12 樓-A2,車位 B2-50」:儘管本件都市</p>	<p>萬/坪~126.96 萬/坪。</p> <p>3.經相關調整修正,調整後均價為 128.4 萬/坪,最終定值將以審議會決議後定案。</p>	<p>第 11 點:有關調整選配一事,應由當事人與實施者自</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>案有如上缺失存在，為確保自身權益，所有權人林○○擬調整選配單元。依據權利變計畫審議會版」第 10-2 頁記載，林○○之應分配權利價值為 76,793,702 元，為充分利用所有權人林○○之權利價值，考量將來之使用需求及自身財力充裕等因素，請求調整選配之房屋及停車位單位為「5 樓-A3，車位 B2-51」、「12 樓-A2，車位 B2-50 合計價值為 110,640,850 元計算式:64,540,950+3,500,000+39,099,900+3,500,000=110,640,850 元)此選配結果固有超過其可分配權利價值 10%，經計算各所有權人實際選配之單位後可發現，選配超過應分配權利價值 10%者所在多有，其中主元利建設企業股份有限公司超選之比例更高達 23%左右，故所有權人林翠琴既有足夠財力，應使其可依自身意願選配上開標的。</p> <p>12.綜上，本案都市更新程序實有諸多瑕疵，已嚴重侵害所有權人之權益，尤其「公展版」之事業計畫與「審議會版」之事業計畫已有大幅變動，無論係更新總成本或是設計建蔽率、設計容積率、拆除項目及費用、分配與選配原則、共同負擔比例、各層樓地板面積、各式圖說、建物設計、空間使用計畫、機車停車位數量等均有不同，實應重新公開展覽以保障所有權人之權益，其餘如「風險管理費提列超出上限」、「廣告銷售管理費、人事行政管理費均以上限提列」、「浮報鄰</p>		<p>行溝通協調，無爭點。</p> <p>第 12 點：屬前述意見綜整陳述，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>房鑑定費、合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費用」以 SC 第三級計算及提列營建費用是否合理，於本案中 SC 第三級之具體容為何所有權人實際分配比例過低」等問題，實施者亦應提出具體且合理之回應，並妥善調整計畫內容，否則，將嚴重侵害所有人之權益。因此，我們懇請都市更新處及審議委員能重視此事，為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛。</p> <p>以上意見，敬請參酌。</p> <p>民國 112 年 10 月 3 日</p>		
3	<p>當事人 蕭○○(蔡○○律師代) (圖表詳後附件)</p> <p>1.本案三家估價報告書中用來估算更新前店面價值所選用的比較標的，顯有刻意避開較適合之比較標的。</p> <p>(1)按不動產估價技術規則第 4 條： 「不動產估價師應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性。第 5 條：「不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作。第 21 條：「比較法估價之程序如下：二、選擇與勘估標的條件相同或相似之比較標的。」、第 27 條：「不動產估價師應考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價</p>	<p>連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師</p> <p>1.陳情人所述案例:編號 2-4-皆位於忠孝東路四段 170 巷 18 弄及同巷 19 號，其商業效益與估價師所選取之忠孝東路四段 170 巷 6 弄有差距，且編號 2 及 3 案例前有大面空地,對於成交價格亦有影響，故不予採用。</p> <p>2.三家估價師所選取之案例原則主要考量商業效益類似之案例進行相關修正,3 家估價師皆以此原則進行案例之選取,選取大安路一段 31 巷、忠孝東路四段 101 巷、忠孝東路四段 181 巷、敦化南路一段 191 巷、忠孝東路四段 170 巷 6 弄等進行相關調整,並無刻意避開特定案例,合先敘明。</p> <p>3.陳情人所述案例-忠孝東路四段 170 巷 6 弄 14 號，此案例成交</p>	<p>第 1 至 3 點：有關估價比較標的選取、比準店面收益價格及權利價值等事，屬估價相關議題，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>格。」</p> <p>(2)查本案除了三家估價報告都有選用「忠孝東路四段 170 巷 6 弄 14 號」此一比較標的外，其他則都是選用忠孝東路四段 101 巷、敦化南路一段 190 巷、大安路一段 31 巷之比較標的，相較本案勘估標之距離，皆屬偏遠。</p> <p>(3)依據調查實價登錄上介於忠孝東路四段以南、敦化南路一段以東、光復南路以西的區域，即可知區內不乏店面成交案例。尤其在忠孝東路四段 170 巷附近共有 4 筆成交，其中 3 筆成交單價都在 220 萬元左右，只有「忠孝東路四段 170 巷 6 弄 14 號」這筆的成交單價偏低，僅有 168.7 萬元，但是三家估價報告卻都不約而同選用這個偏低的案例當作價格來比較，實有刻意選擇偏低的店面案例來估算本案更新前之一樓價值。</p> <p>2.本案僅以 3,200 元/月估算更新前比準店面收益價格，顯然偏低且不合理</p> <p>(1)針對收益租金推算收益格的部分，更新前三家皆以每坪 3,000、3,200 元/月來做計算，完全沒有掌握附近出租的行情。即便是「忠孝東路四段 170 巷 6 弄 14 號」在 107 年出租的行情都有 4,284 元/月，本案卻僅以 3,200 元/月來估算收益價格，顯然是完全偏低且不合理。</p> <p>(2)以本戶(光復南路○巷○號○樓)</p>	<p>案價格日期已達 3 年且 107 年疫情尚未爆發，且之後承租戶亦有更迭，故不採用。</p> <p>4.而陳情人之標的，若以所述每月租金 18 萬元計算，合法產權面積約 39.17，增建面積概算約為 15.22 坪，若以使用面積計算，每坪租金約為 3,309 元/坪。反觀，估價師所評估每坪 3,000~3,200 元，亦屬合理。</p> <p>5.本案價格日期為 110 年 10 月，估價師所評估之總銷售金額依規定為新成屋價格，而陳情人所述之[集順鑄幕]為預售屋之成交價格，合先敘明。</p>	

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>簽訂的租約為例(參見附件 1)，109 年 8 月至 110 年 4 月簽訂的租金是 192,984 元，扣除二代健保費後換算每坪是 4,833 元/月。110 年 5 月至 111 年 7 月簽訂的租金是 204,336 元，扣除二代健保費後換算每坪是 5,117 元/月。即便以九折 4,600 元/月試算本案領銜報告書比準戶的收益價格(連邦報告書第 101、102 頁)，在市場空置率、裝修抵減損失率不變之下，算出有效年總收入為 168 萬餘元，地價稅、房屋稅、保險費、維修費、重置提撥費不變之情況下，管理費隨年總收入作調整後，淨收益也有 160 餘萬元。假設收資本化率隨店值提高至 2.11%，最終合理收益價格應該也有 228.6 萬元/坪(詳參附件 2)，此與領銜報告書估算的結果僅 177 萬元/坪，一坪差了 51.6 萬，差異率高達 29.15%，對本人權益影響顯然很巨大。</p> <p>(3)如以上述 1 樓之 228.6 萬為準，而依本案所估 2 樓至 4 樓均價 84 萬，其倍數關係為 2.72 倍;相對於本案實施者所提的 2.08 倍(175 萬/84 萬)，其差異高達 30.77%。在原來 2.08 倍之下，實施者分配給本人的坪數為 136.33 坪(即按本人更新後應分配權利價值除以二樓以上均價)，惟相對在 2.72 倍之下，則實施者應給本人的總坪數應為 178.28 坪。是以單純就更新前房地價值低估之部份，實施</p>		

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>者應補給本人的坪數就達 41.95 坪，將近 42 坪!</p> <p>3. 本人更新前權利價值比例及其差異:如前所述，本人更新前店面合理價格至少應為 224 萬元/坪，若用 224 萬元/坪計算，則本案光復南路「○巷○號○樓」的店面價值，更新前合併後土地價值應提高至 118,336,350 元，相對全案土地總值 2,611,155,800 元，更新前權利價值比例應為 4.532%，相對實施者所提的 3.9433%，兩者相差 0.5887%，差異率達 14.93%，將近 15%。</p> <p>4. 房租補貼差異:</p> <p>(1) 本案合法建築物拆遷安置費以 3200 坪/元計算 38.8 個月，僅補貼 4,863,347 元，與本人 111 年 8 月以後可收租金每坪以 5686 元計算 38.8 個月，實際應收租金為 8,640,915 元，差距高達 3,777,568 元!更新期間蒙受如此巨大損失，對於本人相當不公平。</p> <p>(2) 此差額相當於更新後選配樓上層約 3 坪的面積(即:租金補貼差額 377.7 萬除以均價 128.5 萬 =2.94 坪≈3 坪)。</p> <p>5. 實施者選用估價報告對本人找補金額的差異:比對三家估價報告書後，雖然領街的總銷售金額最高，共同負擔比例最低，但以本人的更新前權利價值比例來看，尚上是三家裡面最高的，若以本人更新後選配的單元計算，尚上的差額價金也是三家裡面最低的。所以採用尚上的數字對本人才是最有利，找補金</p>		<p>第 4 點：有關合法建築物拆遷安置費用一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p> <p>第 5 點：有關估價及差價價金找補一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>額只要 1,896 餘萬元，跟領銜的差距高達 340 萬元（參見下表）。</p> <p>6. 本案嚴重低估更新後售價達 37.42%，導致共同負擔比例 36.3498% 顯然偏高，合理之共同負擔比例應為 28%：</p> <p>(1) 本案對面光復南路 260 巷有一個危老重建案，案名是「集順鑄慕」，興建地上 24 層、地下 4 層之 SRC 造建物，今年 112 年有 47 筆實價登錄，預售價格每坪均在 180~200 萬之間。對照本案是鋼骨造之地上 19 層、地下 4 層建物，價格日期 110 年 10 月之樓上層價格僅估 128.5 萬元，明顯就是低估本案更新後之總金額，刻意壓低地主應分得的權益！（參見下表）</p> <p>(2) 設若參考「鑄慕」的八樓成交價格 186.5 萬/坪當比準戶，平均就是 193 萬（$186.5 \text{ 萬} * 103.5\% = 193 \text{ 萬}$），價格日期差距兩年以九折之 173.7 萬當均價，一樓用 322.6 萬打九折，計算更新後總銷售金額應該是 94.3 億元，並依據本案提列之共同負擔 26.05 億元，共同負擔比例為 27.63%，接近 28%（參見下表）。</p> <p>7. 綜上所述，本人之權值應更正如下：</p> <p>(1) 更新前的權利價值比例應為 4.532%。</p> <p>(2) 更新後總銷售金額應為 94.3 億，並依據本案提列之共同負擔 26.05 億，本案共同負擔比例應為 27.63%。</p>		<p>第 6 點：有關共同負擔一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p> <p>第 7 點：屬前述意見綜整陳述，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(3)全部土地所有權人應分配權利價值為 $94.3-26.05=68.25$ 億。</p> <p>(4)本人房租補貼短少 377.76 萬。</p> <p>(5)本人更新後應分配價值為:68.25 億$\times 4.532\%+377.76$ 萬$=3.13$ 億。</p> <p>(6)然而對照現在實施者所提權利變換計畫，本人應分配價值卻僅有 1.79 億元。</p> <p>(7)如以坪數計算，本人應分回坪數為 173.91 坪(即 3.02 億\div均價 173.3 萬/坪)，扣除本人已選配的坪數 137.61 坪 (17F-A3、18F-A2、18F-A3)，則本人應再受分配的坪數為 36.3 坪(參見下表)。</p> <p>8.另查，本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費，皆以上限提列，應予調降。</p>		<p>第 8 點：有關風險管理費、廣告銷售管理費及人事行政管理費一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>
4	<p>當事人 蕭○○</p> <p>1.蔡律師所報告的資料內容，也是委託台北市政府在 110 年 4 月 7 日都新字第 1106003058 號函建議名單 87 個人中的 1 個專業估價師，他所研究評估的結果，是 2 份專業報告，值得參考與信賴。</p> <p>2.依 110 年財政部公布的不動產投資開發同業利潤標準為 10%，而去年建設公司的獲利如下：</p> <p>(1)國泰建設:25.25%稅後利潤率。</p>	<p>德運建設股份有限公司 許新德 總經理</p> <p>1.所有意見皆以審查意見為主。</p> <p>2.目前風險管理費約二億九千多，都更實在不易，針對地主仍有疑慮，實施者會持續與陳情人溝通協調，希望能爭取共識，完成本案。</p>	<p>第 1 點：屬意見陳述，無具體訴求，無爭點。</p> <p>第 2 及 3 點：有關更新後價值估價一事，業提大會討</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>(2)華固建設:18.63%稅後利潤率。</p> <p>(3)宏普建設:11.36%稅後利潤率。</p> <p>(4)興富發建設:15.51%稅後利潤率。</p> <p>(5)日勝生活科技:10.54 稅後利潤率 (僑安新村 B 區的實施者)。</p> <p>3.全體 49 家建設公司平均稅後利潤是 16.07%，而本案的稅後利潤是 44.63%，是平均值的 2.77 倍，這樣的貢獻也是來自本案地主的貢獻，不合理的共負比，低估了更新後的房價是導致建商對本案有暴利的主要原因，並還給地主一個公道，重新檢討共同負擔比。</p> <p>4.合理的共同負擔比率如依另一估價師的報告，應為 28%，在 28% 共負比情況下，建商可分得的住宅面積為 1454.88 坪，車位 37.42 個，市值為 30.3 億，扣其工程造價 32 萬/坪下的總成本及費用 25.4 億，稅後利潤 4.9 億，估其投入的 19.1%，此 19.1% 與審議會(口頭補充意見)13%~15% 較為接近，也與 49 家上市櫃公司平均稅後利潤 16.07% 接近，這樣才合理。換言之：合理的共負比應為 28%。</p> <p>5.主旨:本案實施者刻意低估都更後售價，導致共同分攤比偏高，地主應分配值受到減損，影響全體主權益，應請就都更後市價、及共同負擔比再行檢討修正，以合理保護全體地主的權益。</p> <p>6.共負比偏高，說明如下:</p> <p>(1)實施者對本案 2 樓以上均價估計 126 萬/坪。</p> <p>(2)本案對街僑安新村 B 區都更案</p>		<p>論，並依審議會決議辦理。</p> <p>第 4、5 及 6 點：有關共同負擔一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>「鑄慕」已開始銷售，實際均價約 200 萬/坪，兩差異達 74 萬/坪，差異率低估達 58.7%(74 萬/126 萬)，全案總銷坪 5020 坪，估差異達低估 37.1 億。</p> <p>(3) 本案位處市中心精華中的精華，對實際賣價是 200 萬上下，而本案業主刻意大幅度壓低至 126 萬/坪，藉以取得實施者取得 33% 較高的分配比率，實屬不合理。</p> <p>(4) 若實施者取得 33% 的比率，依對面的實賣售價估計其取得 1724.21 坪及 69 個車位，其總市值推估為 36.8992 億，而成本如完全照實施者所提出，工程造價每坪採高標 32 萬，其他各項費用也完全依照實施者一毛不減，其總成本及費用合計 25.4434 億。收入減成本，稅後總利潤為 11.4558 億，估其總投入成本 25.3558 億，其稅後利潤率，高達 44.63%。</p> <p>(5) 上述這樣高的利潤額 11.4 億與稅後利潤比率 44.63%，遠遠高於一般上市同業的獲利，這是透過嚴重低估都更後市價的方式，犧牲了地主部份所產生的。此比率也比都更審議標準風險係數 13 至 15%，高出 31.6% 至 29.63%，此現象顯然不合理，而應有調整的必要，始能確保全體地主的權益。</p> <p>7. 結論與建議：應請實施者再就都更後市價及共同負擔比再行檢討修正，以確保全體地主的合理權益。</p>		<p>第 7 點：屬前述意見綜整，無爭點。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
5	<p>當事人 黃○○</p> <p>1.林副總提供代抽屋確認單及委託書，並說正約沒有簽，委託書簽了也沒有關係，因此就放心的簽了，但幾天後遇見鄰居就被問「你已經簽約了!」往後一段日子裡陸陸續續，連不同巷子的鄰居也是同一句話，這是散播已簽約之假象騙其他地主之意見，程序有瑕疵!建議退回重新協商，並要求列入正式報告書之地主意見上，另要求到場之都更處代表說明建商可以未簽卻以委託書方式直接騙其他地主說已簽約?請其說明並列入紀錄，這已違善良風俗之作為，建議地主要保護自己權益。</p> <p>2.一樓店家的公設比例是否和樓上相同?2017~2018 年在先前主委陳邁建築師辦公室會議中，已決議採取相同比例，可避免管理上的糾紛，希望能說明。</p> <p>3.本案老年人口增多，建築設計能多運用「通用」設計，以便日後長者與幼者能安全，健康快樂的生活。</p> <p>4.建築外觀設計可分工，姚仁祿設計師、陳光雄建築師...多位建築師可</p>	<p>德運建設股份有限公司 許新德 總經理</p> <p>1.陳情人有檢附都更事業計畫同意書、權變意願調查表及選配單，實施者並未與其他地主說陳情人已經簽約。</p> <p>2.目前一樓公設比例 27%多。樓上比例 32%多，係依一般大樓分配方式辦理。</p> <p>3.地主所提有關專業建築外觀設計名單，將一併參考。</p> <p>4.營造廠配合出具拋棄民法第 513 所規定權利同意書等，實施者可配合辦理。</p> <p>5.本案若額外增加六千萬至一億元之成本，實施者配合有困難。</p> <p>臺北市都市更新處-吳子瑜股長</p> <p>1.針對合建契約非屬主管機關及審議會審議權限，如認為受詐欺建議循司法途徑處理。</p> <p>2.同意書依都市更新條例規定,同意書涉及民法 88、89、92 條之情事，經司法判決確定可向本處申請撤銷同意書。</p>	<p>第 1 點：有關簽訂契約及重新協商一事，非屬審議會審議範疇，基於私法自治原則、契約自由原則，仍建請雙方溝通協調，如認為受詐欺建議循司法途徑處理，無爭點。</p> <p>第 2 點：有關一樓公設比一事，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p> <p>第 3 點：有關通用設計等相關建築設計，請實施者於計畫書內回應說明，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p> <p>第 4 點：有關建築外觀設計</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>配合綠建築；江文淵建築師有很優質的成品及專業可聘為顧問。</p> <p>5.營造廠:乙方應負責要求本約大樓之營造廠出具拋棄民法第五百十三條所規定權利同意書，「本工程完工前不得聲請強制執行同意書」、「變更承造人切結書(原承造人)」、「變更承造人申請書」，等其他確保本案信託事務順利執行之相關書類用印後交付丙方(建經公司)保管。(本條款曾在先前主委陳邁建築師辦公室討論確定必須列入合約內)</p> <p>6.回饋:離本案最近的「公地」，捷運2號出口圓環附近地下，但已經有公共停車場，只得以1號出口為基地，面積大約150~250坪左右，經費大約6,000萬~1億台幣左右，暫定。為實施者可承受之範圍，(2027年本案銷售每坪當在200萬上下，資金不致造成缺口，而政府的回饋獎勵不論多少仍依67%；33%比例，對雙方應是皆大歡喜!「市民藝文活動中心」捐贈予台北市政府，供市民使用，回饋地方、里民均可使用!</p>		<p>分工建議，非針對設計方案具體陳述意見，無爭點。</p> <p>第5點：有關營造廠出具拋棄權利書一事，經實施者說明配合辦理，非屬審議會審議範疇，無爭點。</p> <p>第6點：有關回饋市民藝文活動中心一事，經實施者說明將增加額外成本，業提大會討論，應不可行，不予採納。</p>
6	<p>當事人 陳○○(鍾○○代)</p> <p>1.實施者的信託機制，只提出第一銀行受託人「報酬約定書」為提列信託管理費用之證明文件，實施者沒有檢附信託契約書，則無從了解信託服務內容，為確保續建信託機制</p>	<p>德運建設股份有限公司 許新德 總經理</p> <p>實施者會盡力跟陳情人溝通，能順利完成本案，謝謝所有權人關心。</p>	<p>第1點：有關信託契約，係私人間權利義務歸屬之合意，宜由當事</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
	<p>健全，信託契約內容對地主保障周全，請台北市政府切實查核實施者財務狀況，並請實施者提出信託契約書，並說明如何確保專款專用。</p> <p>2.選屋過程所設計尾款大小坪數無法符合需求，結餘坪數希望多選一戶 30 坪大小型房屋及一車位。</p> <p>3.本人迄未簽合建契約選屋期間僅配合選屋，實施者迄未說明權利變換事宜，特此聲明有待了解，尚未同意。</p>		<p>人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理，非屬本審議會權責，無爭點。</p> <p>第 2 點：有關選配一事，應由當事人與實施者自行溝通協調，無爭點。</p> <p>第 3 點：屬意願陳述，無爭點。</p>
7	<p>當事人 蕭○○(蔡○○律師代)</p> <p>1.陳情人所提出比較案例，不論距離或實際商業表現情況，均與勘估標的相近,估價師不應以因為估價師考量情況不同，而一語帶過，作為不以選用的理由。</p> <p>2.所謂店面前有空地，若連估價師連店面有什麼影響也不清楚，卻直接排除高價，且距離較近的案例不用，實有失公允，如何說服所有權人明明有近的案例卻用遠的？</p> <p>3.忠孝東路四段 170 巷 6 弄 14 號，說是有頻繁換租的情形但並未具體說明是什麼時候換租?換租幾次?而頻繁到不能作比較案例，且可以在比較法實時價格可以用，卻在收益法卻不能用？</p>	<p>連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師</p> <p>1.估價師針對店面比較案例，主要依照商業表現為主，本次案例選取皆與本案商業表現相當，再做個別條件調整，並非依距離是否相近為主要考量因素。</p> <p>2.陳情人所提供之三個案例 170 巷 18 弄及 170 巷 19 號案例,因 170 巷 18 弄此巷弄商業效益與案差異較大且成交價格較區域行情高，故無採用，本次所採用皆與本案商業效益相當之案例。</p> <p>3.忠孝東路四段 170 巷 6 弄 14 號買賣價格成交於民國 109 年 2 月(疫情發生後且與本案價格日期相近)，而同案例實價登錄租金成交日期於民國 107 年(疫情前)，因疫情影響店面租金甚</p>	<p>第 1 至 3 點：有關估價案例選取一事，屬估價相關議題，業提大會討論，並依審議會決議辦理。</p>

序號	發言次序	答覆	大會決議
		劇，故租金案例不予採用。	

- (九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案經大會審議修正後通過，請實施者收受會議紀錄起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，另有關估價修正部分，以共負比不高於36.35%為前提，請估價委員協助書面審查始辦理核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。