

臺北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地都市更新單元  
都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段三  
小段265地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國115年3月2日（星期一）下午2時30分

貳、地點：臺北市中山區松江區民活動中心

（臺北市中山區錦州街222號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：王璽

伍、主席致詞：

大家好，委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地都市更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做15分鐘事業及權變計畫簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人—姚■■■■、姚■■■■（新生北路二段■■■■巷■■■■號，無土地所有權）（書面意見更新處承辦代為宣讀）：

(一)第一份書面意見

台北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地都市更新單元都市更新會所處分之台北市新生北路■■■■巷■■■■號■■■■樓，不合宜之處分，請主持公道。

1. 民等於114年八月六日函貴處，並114年8月18日（北市都新事字11460334042號）由都更處函轉更新會在案。

2. 在人民陳情意見綜理表內稱「如未提供租約，則依據 國有非公用不動產 租賃作業程序 第55條規定」是完全不是事實。

3. 檢附2024年12月16日將租地合約及自行收納款項收據交給都更團隊 黃仁威 ALFA Safa. 又該金額是如何算出? $F(A, B, C \dots) = 69545$ 元，又是其所說之祕密?

4. 一樓及地下室合法權狀100%屬陳情人所有，就沒有更新前權力價值嗎?

5. 檢附一樓所有權狀111北中字第 005447號及111北中字第 002762號。

6. 黃仁威先生交下都更團隊實測資料。

7. 本案所涉土地，因其面積、形狀及臨路條件等因素，屬建築管理實務上所稱之「畸零地」，且申請人戶籍都在其中。已透過律師向監察院人權委員會提出「適足居住權下公有財產管理與迫遷議題系統性訪查」。

## (二) 第二份書面意見

台北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地更新單元都市更新會所處分之台北市新生北路■■■■巷■■■■號■■■■樓，不合宜之裁示，敬請主持公道。

1. 115.02.06陳情函諒達（所謂不提供租約，系歪曲事實）
2. 陳情人等2人前已清楚提供租約及繳費收據，請清楚提供都更團隊更新後現金補償，核給69545元明確計算方式。
3. 房屋合法建物所有權完全沒價值嗎？2人一樓所有權狀 111北中字第005447號及111北中字第002762號。
4. 國有基地租賃契約書租賃期限已更新為民國124年12月31號止，敬請重新審視。
5. 已委由律師就本案向監察院國家人權委員會「適足居住權下公有財產管理與迫遷議題系統性訪查」陳情救濟。

## 三、所有權人一姚■■■■、姚■■■■、姚■■■■（295地號土地）（書面意見更新處承辦代為宣讀）：

### (一) 第一份書面意見

「台北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地更新」案未得我方同意，強將新生北路二段■■■■巷■■■■號納入，且以不客觀估價，在尚未獲得都更處事業計畫及權利變換

計畫核定前逕自進行選配房屋及圈選停車位，與「臺北市都市更新法令彙篇」內程序不符且直接以這是（秘密）回應我等詢問權利變換計算方法，這完全是不客觀不正確的違法的懇請依法主持公理。

1. 民等致台北市政府都更處陳情書

(1)114/3/19 緊急陳情書

(2)114/07/03 陳情書

諒達。

2. 無視我方提供與國產署租地合約及繳納地租收據遂以公告地價5%核定反稱我方拒絕提供。

3. 294地號及295地號均為畸臨地檢附許如琳建築師簽證之294、295. 均為畸零地法令依據（台北市土地使用分區自治條例第29條及依台北市畸零地使用自治條例第11條）。

4. 又資料都更團隊估價結果說明乙節

標準土地坪價 NT3,100,000元／坪我方295地號僅NT2,209,950元／坪無視我等土地位於臨12米中原街角邊間、商業效益又有長十數米臨建築線，又在294及295地號上有合法四樓建築，及臨中原路滿建之民國84年前建檔臨時建築，都更會沒有合理權利變換，且未經溝通強加入都更團體，是否太過蠻橫。

(二) 第二份書面意見

台北市中山區吉林段三小段265地號等22筆土地都市更新單元都市更新案，我等3人戶籍在此並長住於台北市新生北路■■■巷■■■號■■■、■■■、■■■樓，我等擁有295地號土地權狀、房屋所有權狀，對不合宜之裁示有損我權益，敬請

主持公道。

1. 114.07.03陳情函諒達。
2. 該都更標準坪價3,100,00元，我三僅2,209,950元，我方是唯一臨12米中原街（其他土地緊臨6米或8米巷道）有門牌效益又有長十數米臨建築線，既然可計算至尾數，敬請明列計算公式。
3. 國有基地租賃契約書租賃期限已更新為民國124年12月31號止，敬請重新審視。
4. 已委由律師就本案向監察院國家人權委員會「適足居住權下公有財產管理與迫遷議題系統性訪查」陳情救濟。

四、所有權人一陳■■■■（269地號土地）（書面意見更新處承辦代為宣讀）：

1. 我代表本案269地號-地主王■■■■女士針對本案不合理之處提出疑問，有關臺北市政府115年2月3日，函文：府都新字第11460064083號，附件公聽會簡報第20頁內容都市更新容積獎勵上限檢討表-第5項-使照號碼47營665號，原建築容積(m<sup>2</sup>)及基準容積  $x(0.3)+$ 原建築物容積(m<sup>2</sup>)表列部分，自主更新會針對住戶疑義講解人員一直答非所問，總是以目前無法細算及回去請教專業負責人而急工延宕，請問我們家269地號是無法申請其他獎勵，還是自主更新會為了符合特定住戶利益，把某些尚未完成申請流程之地號其他獎勵隱沒，導致該住戶原本可以申請應得獎勵，截長補短給特定住戶，我們家是很想參與此次更新，不過此次更新如果是建立在損害既有少數地主權益而成全其他特定地主利益上，我們家無法參與此更新。

2. 附件公聽會簡報第58頁-分配與選配原則-3第八項-參與選配之所有會員應繳交「出資同意暨切結書」及第九項-其他事項第1.點各所有權人…繳回…「會員出資同意書暨切結書」，請問這兩種同意書是否意義相同，如意義不相同，假設本案地主僅只想依照權利變換結果，舊屋換新屋，不想參與本案分配剩餘新屋，以避免新屋滯銷之貸款無法繳清之風險，請問是要簽屬以上哪一種同意書。

五、所有權人一楊■■■■ (268地號土地) (書面意見及現場登記發言):

(一) 書面意見都更處承辦代為宣讀

1. 更新單元都市更新章程裡

附件第二頁第九項：「開始預售後兩年內不可以個人名義出售單元及車位，避免影響整體建案銷售。」-->更新會是否有權利限制私人處分財產？如不用個人名義，是否有其他配套措施，應如何出售？若因個人因素需要販售，違反章程會有什麼後果？

2. 全案管理及都市更新規劃委任契約書

(1)第六頁第四條 甲方負責事項：第三項甲方應依都市更新條例所訂之搬遷日內協調全體會員完成搬遷及騰空，不得拖延，未於期限內騰空房屋內之物品時，視為廢棄物，甲方同意授權由乙方全權處理。

-->甲方是否有權利可以代表個別所有權人，授權乙方處理個人資產？這部分是否需要做修正？

-->若搬遷後有遺留物品，更新會作為所有權人之代表，是否可協助保管其資產一定時間，通知該所有權人限期搬遷，而非由乙方全權處理？

(2)第五條 全案更新費用第二項：其他依本約應辦更新事項發生之費用：包括但不限於準備金、相關保證金、規費、信託存續期間以銀行為納稅義務人之一切稅費、其他因本案興建、處分及委託僅可出具收據之單位或事務所衍生之稅金，差額價金找補費用、不參與者之土地補償金，違反法令之罰金或罰鍰、損害賠償等費用由甲方負擔。

-->違反法令之罰金或罰鍰、損害賠償等費用是否應該限縮範圍，改為【可歸責於甲方之事由】才須由甲方支付，避免乙方自行違反法規或造成他人損害，風險卻均由甲方承擔之不公允現象。

(3)第六條 委任酬金 第二項的「付款期別」

-->是否有建經公司設履約保證等，確認完成才會撥款？還是學邑顧問會協助確認乙方完成之進度？

(4)第十一條 終止應配合事項

-->同前，未完成的百分比計算是由誰幫忙審議計算，學邑嗎？還是會委請建經公司？或者會經過市府單位審核？

以上提問是因為一般所有權人可能不具都更背景及相關專業，希望有第三方單位可供諮詢或把關。

(5)第十三條 變更規劃 第二項 甲方應給付額外酬金並依實際需求調整...

-->若費用增減是否會超過人事行政管理費率上限的5%，這些費用會不會再次審議？

## (二) 現場登記發言

我剛剛有提出一些規章的問題，想確認之後會針對一些小細節做處理嗎？還是沒有辦法更改？畢竟比較晚提出這些規章的細節的問題。什麼時候會有辦法處理？

## 六、所有權人—姚■■■ (295地號土地) (現場登記):

### (一) 第一次發言

長官各位鄰居大家好，我是■■■巷■■■號的姚家，有很多的東西，感謝都更團隊那麼辛苦，我有很多的不了解想請問，可是永遠得到的結論是秘密，為什麼是秘密？我是當事人，問別人的當然不可以，我問自己的他卻說是秘密，一次、兩次、三次，所以都已經失去信心了，都更團隊有一位黃仁威先生，mark是ALFA safe，是他們團隊的人，專門來跟我來對話，很感謝他努力，可是到了最後人就消失了。295地號臨中原街12米道路，所有鄰居的土地都是臨6米巷道或8米巷道，我又是轉角、又有建築線，標準價格是310萬，評估給我的是220萬多一點點零頭，請告訴我這個數字怎麼來的，答案又是秘密，可以嗎？如果您講的合理我接受，但是沒有講合理，從310萬降到220萬，我自認條件不會比人家差，一樣都已經覺得很委屈了，還從310萬降到220萬，這是其一。

其二，在295地號上面我有一棟合法建物，有一樓、二樓、三樓、四樓的合法建物權狀，就拿一樓來講，一樓建物權狀是25坪、地下室是25坪，我們住在裡面，單單講一樓，二、三、四樓都是相同的狀況，各25坪，在這個狀況之下，核給我的價格是多少？69,545元，各位可以想想看，我住在那邊40年，我有建物的權狀，住在那邊、有戶籍，公家還給我租地證明，給我69,000多元要趕我出戶。一樣，請告訴我這個價格怎麼算的？答案就是秘密，所以今天要求沒有秘密兩個字，尤其我是當事人，本人是土木技師，對於危老有深入服務，對於這些資料

也了解一點，希望能夠透明化，謝謝。

## (二) 第二次發言

再次感謝公家單位跟好鄰居，都更團隊有請測量師到我們室內測量，測量到一樓25坪、地下室25坪，外面附屬建物超過30坪，附屬建物都沒有擺進去，想請教，違章建築是不是就不計價了？現在能夠回答這個問題嗎？我們為什麼會失去信心？因為黃仁威先生說，你的土地以後是綠地，供通行使用，因此沒有價值，話可以這樣講嗎？權利變換是現在的價值，告訴我以後是綠地所以沒有價值，可以這樣子講嗎？

所以我們陳情監察院人權委員會適足居住權下公有財產管理與迫遷議題系統，請求救濟，我們請三位律師是李■■■■律師、何■■■■律師、施■■■■律師。

再說我們的土地在中原街，以後房子蓋好可以提供中原街的門牌，你們還是要巷的門牌嗎？要把我們的優勢考慮進去。

另外告訴我220萬我接受，但是請說明220萬怎麼算出來的？一樓、地下室給了69,545元，怎麼來的？是  $A+B-C-D$  出來的數字，不能告訴說是客觀公正計算的數字，不能給因為限於個資法或者秘密，可以在公聽會上，如果受公家單位的肯定，那就是 OK 了，這個邏輯是對嗎？這個土地是我的，還不給我這個數字，還是要求220萬要告訴我怎麼來的？69,545元叫我拿這個錢就要搬家，是我住了40年，這合理嗎？

再說請求救濟，剛剛更新會的人一直在說，在114年7月3號、115年2月6號、115年2月26號陳情給都更處，附了很

完整的附件，但都更團隊說都更處沒有把資料轉給他們，我很誠懇建議，把我提供給你的資料鉅細靡遺的轉給他，如果需要再寫授權書都可以。為什麼我不敢給都更團隊，因為黃仁威說你家的土地以後蓋好房子是綠地，供通行使用、沒有價值，你覺得講過這個話之後，我會對他還有信心嗎？我所有的資料在114年7月3號、115年2月6號跟115年2月26號都給都更處了，希望找個機會，都更處、都更團隊、我一起來說明可不可以？謝謝。

#### 七、規劃單位—學邑工程技術顧問股份有限公司(蔡佳明總經理)：

(一) 都更處長官還有遲維新遲委員、地主代表，大家午安大家好，我是學邑工程總經理蔡佳明。人陳不管是書面或是剛才口頭提的部分，最大宗應該是姚家的部分，就這個部分先來回覆，待會再逐一說明其他部分。姚家部分主要涉及估價的面向，會有兩塊，一塊是有關295地號是不是屬畸零地，如果是畸零地，其與294地號是不是同一張使照，因為之前有發函給市政府建管處，並得到正式回函，待會可以請建築師補充說明。

第二個是有關建物估價，權值部分待會會再麻煩估價師說明，因為它的估價實際上，是基於之前我們取得市政府建管處正式的回函，表示那一塊並不是屬於同一張建照。我們在整個過程都是公開透明，地主這方或是建物所有權人所提供給我們的資料，因為有些到市政府這邊，因為考量個資，我們不一定全部都有掌握，但是現在了解到，目前跟國產署的租約有更新，那當然後續如果再提供給我們，就是依據最新的租約來做必要的一個更新跟重新估價。是不是先請建築師先幫我們說明當時有向

建管處發函並取得回函的部分。

(二) 針對王■■■■的部分提到，第一個是有關容積獎勵計算依據都市更新條例、臺北市高氣離子混凝土建築物善後處理自治條例等，容獎相關的辦法計算。第一，有提到269地號跟其他的地方比起來，是不是有原容大於法容但沒有申請的這個情形，實際上我們會檢討各宗土地上個別建築物的原容，會選擇對於地主最好的一個方式進行，不論哪一種土地都一定會檢討，不會個別偏袒。大家可以看到上面，按基準容積的1.5倍來計算可以得到337.5平方公尺，基準容積的0.3加原容大概是223.7平方公尺，如果用原容的方式計算沒有比基容1.5倍多，所以依照基容1.5倍計算。其他地號有原容大於法容的狀況，只是個別地主不太了解，每一宗土地建物的原容會不一致，可能會以為故意忽略它，實際上不是，是我們每一種土地都會去做計算，比較完之後選擇一個最好的情形。

第二點是有關這個出資同意書跟會員出資同意書，實際上是同一份，只是有一個名字稍微省略。我們都更過程裡面有兩份同意書，一個是事業計畫同意書、第二個部分是為了未來融資，希望會員有這個出資同意書。未來還要跟這個銀行做營造相關的共同負擔費用的融資，希望會員參與融資，也能夠享受未來超賣利潤。當然也共同負擔成本。如果說想採取純的權利變換的方式，不參與出資、也不願意參加利潤分配跟分擔風險的話，就不需要簽署出資同意書，只是說未來如果有一些分潤的話，也沒有辦法享受到分潤的好處，必須跟大家說明。另外去跟銀行談融資的時候，銀行實際上還是會有融資條件

的要求，會希望地主的融資比例還是要達一定比例，因為我們是更新會，是大家一起組成一個建商的一個模式，所以還是要自助人助，請大家一起來共同來推動幫忙。

(三) 接下來是有關楊家所提出來書面意見，我先按書面部分做回應，更新會章程裡面有提到未來出售的規範，是指未來整個更新計畫核定之後、取得建照之後會有預售，個人的部分因為還沒取得使照沒辦法預售，所以也不是特別限制。另外若是個別處分，可能會有比較大一個風險跟不確定，如果個人低價出售，會不會影響到大家未來出售的情形，才会有這樣的規定。

(四) 另外提到這個全案管理的一些委任契約部分，甲方是更新會、乙方是全案管理，有提到甲方是否有權力代表個別所有權人，實際上的用語是協調，意思是，目前大家都已經同意要做都更，如果整個計畫也被核准，那會希望所有的地主跟更新會一起完成搬遷，在時間上能好好協調。那全案的更新費用部分，這邊有一些文字建議，說是不是可以改為是可歸責為甲方事由，在實務上進行的時候，例行性的理事會開得非常非常頻繁，甲乙雙方、都更顧問這邊都跟更新會有非常密切的合作，我們會盡量避免違約的情況。有關履約保證這一塊，因為未來費用會進到信託專戶，在營建工程撥款的部分，會由銀行端稽核。另外人事行政管理費的上限，跟營建管理加計最高就是5%，大概不會往上調。

#### 八、建築設計一至邑建築師事務所(黃邨鈞建築師)：

(一) 各位好，關於295跟294地號，我們在都市更新單元成立後，因為這個事情跟各土地的估值有關，我們有以更新

會的名義函詢都市發展局，都市發展局在113年10月4號北市都建字第113號1136040554號函覆給更新會，我們查詢295地號是否為57使0670號的使用執照建築基地的範圍一案，他是這麼回覆的，他說查詢之後，旨揭土地屬於57使0670號使用執照的保留地，非屬建築基地範圍。保留地的概念是什麼？保留地的概念是，當初為了疑似是畸零地或什麼東西，或保留跟其他合併，所以這一塊土地不做建蔽率檢討，等於沒有使用到這塊土地，當初這個部分有提供估價師，估價師就依據市府函，因為這塊土地並沒有貢獻建蔽率，因此他在都市更新裡面的獎勵，比如說有舊建物的獎勵等，這個畸零地295地號沒有拿到，這是第一個問題。

(二) 第二個是說295地號是不是畸零地，有看到地主提供的資訊，其實是一個公私有合併的證明過程，是另外一位建築師檢討，檢討的內容正確與否我們都尊重，是不是正確還不知道，因為這只是一位建築師單方面的主張，但是我們認同295地號是畸零地，那都市更新本來就是在解決畸零地的問題，希望能夠再經由更進一步的溝通來處理這方面的問題，以上簡單回答。

#### 九、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所(楊杰興估價師)：

(一) 首先剛才建築師提到，295地號沒有相關獎勵值在上面，因為地價的評估過程考慮面積、臨路面數、地形、容積率還有商效，之前也有跟各位報告，容積獎勵有跟沒有對地價的影響是很大的，雖然295地號臨中原路，臨路條件可能比較好、商效也比較好，可是因為目前是沒有取得容積獎勵，所以跟其他地號會有差距。才會有比準地

是310萬/坪，現在295地號評估約為200多萬/坪，這是第一點。

- (二) 再來地主有提到地下室的評估過程，跟各位說明，如果區分所有建物是有合法登記的情況我們就會進行評估，我有看過這個294地號上面的區分所有建物謄本，沒有登記地下室，也就是說，地下室如果沒有登記，我們估價師這邊就無法進行評估，這是第二點跟各位說明。
- (三) 最後建物使用權的部分，各位可以看一下估價條件，因為294地號的使用土地權屬來源於與國產署之租約，出租人是國產署、承租人是姚家的地主，我們有提到之前拿到的租約是到116年的12月31號，如果這次有更新租約，也再請一併提供給我們。依據估價條件第六點，基地年租金原則依據建物所有權人提供之租約，進行計算。如未提供租約，則依據國有非公用不動產租賃作業程序第55點規定，為當期土地申報地價總額乘以百分之5計收，如果有提供租約，我們會用租約來進行計算，沒有提供租約，就會以申報地價的總額5%來計收，因有部分承租人未於期限內提供租約，所以未提供者目前先以申報地價總額的5%進行計收，若後續你們有新的租約，也請新的跟舊的都一併提供給我們，我們會再進行評估，以上簡短回覆謝謝。
- (四) 各位好，首先針對增建部分跟各位說明，那個地下室沒有合法登記，所以我們會認列為增建，增建部分測量技師其實有計入測量，那我們有依據測量結果進行評估，應該說這邊評估是用謄本登記面積來進行評估，那地下室沒有合法登記，當然依測量技師評估之測量結果作為

評估依據。

地價的部分，各位剛才看到我有列舉一塊土地來進行說明，這一部分我直接把它換成295地號來跟姚姓地主說明，這樣比較清楚。這部分原本因為個資問題，所以沒有呈現這是哪一筆土地，今天姚姓地主想了解，那我們就統一說明，比準地大家都是一樣310萬，可是土地調整率295地號這部分是66%，為什麼會有比較低的情況？

在於剛才提到，他沒有取得相關容積獎勵，這部分會相較於其他土地劣勢，這邊的單價就會比較低。加上295地號坪數本來就比較小一點，所以評估出來的總價會比較低，再來這22筆土地的總價是18億左右，姚家這邊評估的結果大概是600多萬，占這個全部18億左右的比例非常低，所以算出來的權利價值也會比較低。另外69,000多是建物使用權評估出來的價值，回到估價條件，建物使用權我們會考量到這個建物的租金，年租金是多少？收入減掉費用算出來的淨收益的部分，我們會再折現，折現的期間會是到116年的12月31號，所以我才說，如果有新的租約已經到124年再麻煩提供給我們。另外還有一個會影響租金使用權價值的因素是地租，評估當時如果沒有相關資料，我們只能依這個申報地價總額之5%，所以地租相對來講會高很多，如果今天有提供租約，依估價條件以提供的租約來進行計算，以上說明到這邊，謝謝。

#### 十、全案管理—中力都市更新股份有限公司(黃壽山副總)：

(一) 各位住戶午安，那我們團隊跟大家已經配合兩三年了，我們團隊還沒有進來之前，秀英跟自成已經有跟姚家接觸，也輔導他們申購國有地。姚家他有部分小塊基地，

建物興建於國有地上，所以一直很有耐心協助他們，包括舊建物鑑價的部分，相信姚大哥家族學經歷都非常豐富，當老闆、也有土木技師，也很感謝今天二位來參與，願意在公平透明的情況下參與都更。可是跟大家包括姚大哥報告，我們是自主都更，沒有辦法跟建商一樣跟你私相授受，那時候我們很耐心請你提出租約，但因為家族之間的問題沒有辦法提供完整的租約，我們都有說明過，如果後續有提供最新、包括舊的租約給估價師，我們都會協助爭取最大的權益。後續希望有良善的溝通，讓大家一起邁向都更百分之百同意。我一直強調我不是建商，我們是全案管理公司，所有權利價值公開透明，那你說的秘密完全沒有秘密，我們所有的會議，包括會員大會、理事會我們都歡迎來參加，所有的會議紀錄都公開在網站，也要寄給都更處，所以請你不要再講秘密。另外你的土地估價師有說明，只有建物及一小塊土地，因為你的土地無法貢獻相關的都更獎勵，要靠著大家的都更獎勵才有辦法都更，請你諒解，謝謝。

- (二) 剛剛姚大哥有講，我們是7月4號送件，他的資料在7月3號送給我們，我們之前一直催促他，我們擔心發存證信函會造成他的誤會，也有發存證信函告知，請提供詳細的租約、詳細的資料，他們還是不提供。今天不是要跟他爭辯，是要把事實講出來，後續有任何資料提供，我們全案管理應公開透明，絕對會幫你處理。你剛剛講的220萬、6萬多塊估價師會給你一個詳細明白的說明，請大家在良性的溝通下支持都更，感謝。另外楊家的事情跟大家報告，我們跟更新會的合約有經過律師審閱，還

有經過更新會的會員大會投票通過，如果你認為合約內容有爭議，可以在下一次會員大會的時候再提出來看是不是有需要修正，如果會員大會通過，我們會按你的意願。相信合約都經過專業律師溝通，而且公開透明，也跟理事會、會員大會都有溝通，也給大家的審閱權。

#### 十一、學者專家－遲維新委員：

(一) 謝謝主持人，各位地主大家午安。這個是自主更新會的案子，目前這個階段，只是計畫書送件報核的過程，日後還會有審議，所以各位今天提的任何問題，不包含私約及章程，其他任何有關建築設計，或者是都市更新，甚至權利變換分配多少價值，這些東西在後面的審議程序市府都會實質審查，所以各位可以先不用太擔心，也提醒各位，目前的數字都不是最後確定的數字。

(二) 再來這個案子大部分的問題應該是294跟295地號，剛剛實施者有說，之前函詢過建管處，建管處回函295地號不是294的基地範圍，這個函有給估價師，如果估價師有拿到相關公文，需要附在估價報告後面。實施者說有函詢過建管，因為沒有看到建管回覆的內容，姚先生還是可以提出相關的質疑。但是我剛剛有翻一下您給更新處的這些文件，有很多東西的截圖其實不是很清楚，如果您想要爭取權益的話，建議提供你原本這個基地在蓋的時候，可以證明295跟294是一起的相關圖資，可能這些圖目前不清楚，建議你整理清晰的圖檔，再提供更新處或是實施者。您剛剛說不相信實施者團隊，那您就提供更新處。那是不是請更新處協助，再提供姚先生提的證據給建管，讓他再重新認定一次295地號是否位於基地範圍，

因為這個部分是建管的權責，那我們就不方便表示什麼意見。

(三)再跟姚先生說明，估價師完全依照法定規定估價，比如，他如果真的拿到建管的函文說295地號不是基地範圍，他當然就只能用225%的容積評估。估價師可能要再跟姚先生清楚的說明，並非像剛剛只說調整率66%，有點太籠統，需要讓他充分了解。還有剛剛也有人提計畫書9-8頁寫得很清楚，每一塊基地可以申請的最大容積範圍、容積獎勵樓地板是多少，有不同的方案，並選擇最優方案，其實可以直接用計畫書的這個表格去跟地主說明，應該非常清楚，而且已經白紙黑字寫在計畫書裡面，就不能騙人了。所以這部分也要讓姚先生了解，295地號如果真的不是建築基地，他就只有225%的容積率，跟其他土地比起來容積獎勵其實是差很多的，只能用法定容積估價，更新單元裡面其他基地可能會有原容高於法容或是其他任何的容積獎勵，所以相對之下您的土地的價值就會變得比較低，不過這是後話，因為整體而言，您的權值為什麼會這麼小？歸根究柢是因為295地號只有10平方公尺而已，再怎麼算，即使算到跟比準地310萬一樣的價格，你相對的權值還是估得非常小。在這個案子裡面，假設295地號也是您的建築物的建築基地，您的建築物所在的土地有188平方公尺不是您的所有權，而是國產署的，那只有10平方公尺是你的所有權，一比較起來，你的權值就只佔非常非常少，不管怎麼算都是這樣，我們只能幫你爭取確認295地號是否與294地號為同一張建照。我剛剛提過，即使是，算出來也是高一些而已，可能你要有

心理準備。再來地下室，我看計畫書裡面的附件有57使0670的執照圖，如果用旁邊這幾個執照圖來看，那個年代執照好像都沒有含地下室，如果執照裡面沒有含地下室，以後的登記就不會有地下室，估價師在估的時候就沒有辦法估地下室是合法建物，所以剛剛估價師講認列為增建，其實應該不算增建，而是其他建築改良物的意思，當然地下室不可能蓋好房子再去挖一個地下室出來，他的意思應該是其他建築改良物可以計算拆遷補償費，但不能計入權值，所以可能實施者要讓姚先生了解參與都更的權利，可能會有拆遷補償費，包含他一到四層樓的合法建物、包含旁邊的這個一層樓的增建，甚至地下室這個使用執照沒有登記的部分。其他的部分因為土地是國產署，現在以使用權價值面計算，原本的租約到116年，年期非常短，租金折現也沒多少，您說剛剛提到有新的租約，加進來可能對你的權值稍微有一點點幫助，因為你沒有土地所有權，所以以使用權計算。您在都更裡的權益包含拆遷補償費、十平方公尺土地權值，再加上這個有屋無地的一到四層樓的使用權價值，大概這三部分，我不曉得總體加起來是多少，但是拆補費不算權值，大概先跟您報告，因為這個議題已經寫了計畫書，日後審議的過程一定都會特別幫您處理，請您不用擔心。

(四) 這個是自主更新會，希望各位還是要團結，有什麼樣的問題其實都直接透過更新會跟你們的都更團隊充分溝通，有任何異議馬上溝通，不需要等到審議會再去講，因為最了解你們案子的應該是你們自己、更新會還有顧問團隊，大家能夠在一個良性的互動裡面，讓這個案子可以

持續進行，因為自主更新會真的不容易，大家辛苦了，也希望大家多多參與開會，因為你不來一次、兩次，可能訊息就落後，所以不要都不來開會，到公聽會就說我什麼都不知道，對這個案子沒有什麼幫助的，這個案子是大家自己的，要踴躍去參加任何一個會議，充分跟進時事表達您的意見，透過良善的溝通讓這個案子可以繼續進行，那我在這邊先預祝各位這個案子能夠順利成功。剩下就等待審議的過程再處理各位相關的疑問，謝謝大家。

## 十二、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

姚先生提到先前提供陳情意見給更新處，卻沒有轉到實施者的情形，通案來說在報核後，相關民眾有陳情意見，更新處應該都會轉給實施者並請實施者回覆，且相關內容會放在計畫書裡面。所以你提的陳情意見，等一下我們會後再跟您確認是哪一封陳情信及處理情形。

## 柒、會議結論：

今天是公辦公聽會，後續還會召開都市更新幹事會的審查、舉行聽證，並經都市更新審議會審議通過之後才會核定發布實施，在審議過程裡面，如果大家還有相關意見或疑問，都可以書面提出，更新處收到書面意見，將函請實施者回覆，本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫/權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄約莫於兩周後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午4時00分）