

永德國際建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段 361 地號等 19 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 113 年 11 月 18 日（星期一）下午 3 時整

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 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：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由永德國際建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段 361 地號等 19 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鄭凱文委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(371、371-1 地號土地) (書面意見)

1. 查事業計畫書第 13-2、附錄-92 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明於計畫書。另請檢具合約佐證。
2. 查事業計畫書第 9-18、13-3 頁，本案提列特殊費用為地質改良樁及制震壁，共提列新台幣 1,289 萬 2,002 元，請依審議原則補充說明合理性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
3. 實施者為維持建築物機能加裝制震壁，是否有反映於銷售收入，請實施者補充說明，並提請審議會審議。
4. 查事業計畫書第 13-2、13-6 頁，本案國有土地比率 3.34%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比率達 37.97%(詳權利變換計畫書第 8-7 頁)，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
5. 請提供本案三家估價報告書供參。

三、所有權人—蔡先生(383 地號土地)(書面意見)

1. 113/11/05 書面意見(一)

執事大人，收到擬定中山段 2 小段 361 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫及權利變化計畫案，請問我家可以不參加都更嗎？因為 84 歲的媽媽意思是這樣，父母還在，老家還在，很幸福，最珍貴的家，是跟父母一起住的老家，生前陪伴相聚，然後追思懷念，孝順父母、友愛手足，是實踐人倫的根本。

現在父母住的房子，子孫都嫌不夠住了，哪可能參與都更？厭惡父母家？或根本不願回家跟父母公嬪住？或是被強迫？

父母還要住，住自己的家才舒服才習慣，自己父母的家有很多讓人懷念的地方，能回自己父母的家，能讓人更重親情，更懷念親人，都更要租房子，那子孫怎麼回家住？而且有些媳婦和子孫已經漸漸不願回來住了，漸漸不願往來，若都更，那些子孫和媳婦就更難回最珍貴的家一起相聚了。

最珍貴的家，是跟父母一起住的老家，2300 萬同胞支持真情

流露，懷念父親住的地方，所以賴總統勝選，可見台灣人支持孝道。

我媽帶領全家不參與都更，當然還有其他很多不參與的原因，有些人期待都更，贊成都更也很有道理，贊成的人應該本身就全家擁有孝悌，全家團結，沒有孝悌的問題，避免我家被誤會，所以貼牆壁。

不參與都更理由：

- (1) 因為父母長輩還要住。
- (2) 子孫多，都不夠住了，都更是使用面積縮小。
- (3) 都更完，勢必要考慮分財產，恐怕破壞親情，父母受罪。
- (4) 都更是子孫的事，該子孫以後自己想辦法團結去做，不能影響父母還在住，安穩舒適的家。
- (5) 覺得 5 樓以下的房子較安全，常看到摩天大樓出意外時傷亡慘重。
- (6) 經過 921 等等…大地震，這裡房子似乎都毫髮無傷，不像親友家房子龜裂如蛛網，表示這批房子蓋得很好。
- (7) 根據新聞，地震倒塌的似乎都是新蓋大樓。
- (8) 趕時間時等電梯受不了，還有 20 年後電梯老舊了，有電梯保養維修費等等…。
- (9) 自己家的土地，產權不複雜，以後子孫能不斷自己都更。
- (10) 我家要親情和恩義，不要新房子。

約 1 年前，都更建設公司的人來介紹，先問我家的決定，我和媽回：我們家的媽，大兒子，女兒，大媳婦都剛好在家，堅決不同意參加都更，而且多年前我和媽就跟都更公司的人表明不參與都更，因為媽媽年紀大了，我媽說：還要住幾十年。

我家也希望能成功都更，能建設美麗的台北市，讓台北更美麗，但請留下我家房子，建設公司則說：不參與都更也能先選房子，我家回：避免誤會，我家不選房子，我家不阻礙都更，但要求留下我家房子，因為還要住，不參與都更。

媽的意思：

- (1) 房子媽還要住，房子是維持親情和恩義的地方，我家需要孝

悌(孝順父母、手足團結互助)，所以不參與都更。

(2)都更只需一小塊基地，我家不影響都更進度。

(3)因為敦親睦鄰，所以得協助都更，鄰居呂老師家想要都更，我家當然協助，只要將3樓還我家，2樓還老師，那老師家就可參與都更。(本來我家和鄰居都是4樓透天，為了好住，所以2樓和3樓交換)

(4)希望鄰里也能互相協助，擁有情義。

我家附近現在正在蓋的萬全街 ■ 號，一小塊地就能都更蓋10幾樓，還有天祥路 ■ 號，也是一小塊基地就能都更蓋10幾樓(已蓋好)，去運動中心游泳，看到大龍街 ■ 號(已蓋好)，一小塊基地，就能都更蓋10幾樓，表示我家不參與都更，根本不會影響都更。

所以想都更住新房子的，就去都更，想留下祖先的房子，就留下，根本不會互相影響，希望能盡快都更建設美麗的台北市，我家不參與都更。

希望統一見解，盡快完成都更，建設美麗的台北市，基地面積不用大，好像100%同意就能迅速過都更，就不用等太久。

我是看新聞還有自己內湖的鄰居朋友，因為都更要好幾年，所以很多老人長輩回不了家，無法等到竣工，我內湖的鄰居，因為海砂屋都更，看起來健健康康的，都更到一半有些就去世，有些變很老，無法回家很可憐。

我家得要確保84歲媽媽開心安穩過日子，珍惜情義，不想讓媽冒險和受罪，這樣可以不參加都更嗎？

我有看新聞「信維整宅」是說公寓產權複雜，所以多數決，可是我家可恢復原本的透天，我家只是在基地旁邊，不是在基地中間，又前後都是柏油馬路，根本不會影響都更，這樣可以不參加都更嗎？

2.113/11/05 書面意見(二)

執事大人，剛才出門去買早餐(約06:00)，因為看到鄰居的一些狀況，所以有感想再補充。

我看到整排鄰居，民權西路 ■ 巷 ■ 號(1樓真幸福牙醫招

牌)，和民權西路 ■ 巷 ■ 號(1樓九府仙師普惠堂招牌)，這兩棟沒參與都更，整排計畫都更卻留下和我家一樣的兩棟4樓透天，沒計畫參與都更，表示並不是計劃要整排全部都更，不然留下兩棟幹什麼？表示我家 ■ 號，也可不參與都更，何必強迫我家參與都更，卻將我家旁邊另2棟排除在外。

而且這時約06:00時，看到119救護車，和 ■ 號鄰居門打開，很擔心鄰居，因為鄰居也有長輩90多歲，我很害怕，鄰居已經夠擔心夠忙了，我不好意思問，今天應該會有人透漏消息，就能知道出了什麼事。

我很害怕就像內湖的幾個鄰居，有的還住隔壁，應該是上個月，就是10月底，我家江南街 ■ 巷 ■ 弄 ■ 號，隔壁鄰居 ■ 號(1樓小愛自助餐招牌)，因為海砂屋都更租我家隔壁，還沒都更完，就去世，據說在租屋處去世，還有鄰居建議包紅白包消災。

身為人家兒子，我有責任陳情，不讓媽媽冒險都更和受罪，還有珍惜親情和恩義，希望諒解，謝謝。

3.113/11/05 書面意見(三)

執事大人，多謝剛才市政府2781 ■ 來電，市政府意思應該是產權複雜無法解決的公寓，採多數決，而我家可以是透天，我家前後都是柏油馬路，我家又在旁邊，且我家旁邊也有兩棟根本沒計畫都更，所以我家不影響都更，要我跟都更公司的人反應。

那都更公司的人，頭腦很清晰，非常聰明，我家裡很多人都當面反應過了，不參與都更，而且理由已貼牆壁很久了，那我就先再將今天陳情貼牆壁，表示很清楚表達，大家都知道，我家不參與都更，希望成全我家。

剛才跟鄰居聊2句，沒說到今天早上救護車的事，我很擔心所以不敢問，覺得應該轉危為安，或是別家人叫的救護車。

而我內湖的鄰居朋友，以前常來我家聊天，我兒子的同學楊詠涵她阿公，也因為海砂屋都更還沒竣工就去世。

總之我家很擔心害怕，因為鄰居和朋友都等不到竣工等等...，所以不參與都更，拜託不要強迫我家都更，我家只想讓媽媽開心舒服過日子，讓親人有老家回，不想讓媽冒險和受罪，很多年來

都一直這樣說，希望不要堅持強迫我家都更。

4.113/11/07 書面意見

執事大人，我家因為情感的理由，不參與都更，但我家盡全力協助都更，例如：因為敦親睦鄰，所以得協助都更，鄰居呂老師家想要都更，我家當然協助，只要將3樓還我家，2樓還老師，那老師家就可參與都更。(本來我家和鄰居都是4樓透天，為了好住，所以2樓和3樓交換)希望鄰里也能互相協助，擁有情義。

本來認為我家民權西路 ■ 巷 ■ 號，前後都是柏油馬路，所以不影響都更，昨天看到市政府113年10月29日的文件，說有申請民權西路 ■ 巷 ■ 弄改道計畫，要將我家後面的柏油馬路，變成建築基地，將我家隔壁鄰居民權西路 ■ 巷 ■ 號變成巷道馬路。

這樣我家後門的馬路就沒了(似乎就無法由後門進出樓間了)，但是更好都更，因為整塊建築基地能連在一起的面積就更大，雖然影響我家後門出入，但為了支持都更，讓市政府好做事好決定，讓都更進行更順利，我家當然支持不敢有意見，因為敦親睦鄰，協助都更建設美麗的台北市，犧牲進出我家後門的馬路很值得，我家1樓和前門，可當進出樓梯間的通道，是的我家犧牲滿大的，沒了後門馬路，會很不方便，但為了情義，這犧牲就顯微不足道。

那變更巷道位置後，我家就是在基地的最旁邊了，和鄰居民權西路 ■ 巷 ■ 號、■ 號一樣，完全不影響都更，所以可不參與都更或根本沒被納入都更計畫，希望市政府和都更公司也能協助支持我家的完整，拜託不要破壞我家，謝謝。

5.113/11/12 書面意見(一)

執事大人，總而言之，長話短說：不參與都更的主要理由是

(1)情感原因，父母還在，老家還在，很幸福，最珍貴的家，是跟父母一起住的老家，生前陪伴相聚，然後追思懷念，孝順父母、友愛手足，是實踐人倫的根本；現在父母住的房子，子孫都嫌不夠住了，哪可能參與都更？厭惡父母家？或根本不願回家跟父母公嬪住？或是被強迫？

- (2)我家可以是透天且在基地最邊邊，並不影響都更。
- (3)隔壁兩棟，並沒被納入都更，所以我家也一樣不影響都更。
- (4)都更就像賭博，我家不賭家產，去年 2023 年台北市就有 3 處都更爛尾，而且全台都更糾紛太多，就算 100%同意的都更，也有蓋到一半就卡住，要上法院對簿公堂，不計其數的都更糾紛，甚至有連竣工了，還在告官司無法搬進去住。
- (5)內湖鄰居海砂屋都更，結果都更還沒竣工，一些鄰居長輩就去世回不了家。
- (6)我家附近現在正在蓋的萬全街 ■ 號，一小塊地就能都更蓋 10 幾樓，還有天祥路 ■ 號，也是一小塊基地就能都更蓋 10 幾樓(已蓋好)，去運動中心游泳，看到大龍街 ■ 號(已蓋好)，一小塊基地，就能都更蓋 10 幾樓，表示我家不參與都更，根本不會影響都更。我父母 80 多歲了，我家不冒險，只想讓父母開心不受罪。

新聞說：去年 2023 台北市三處(大安區，大同區，北投區)都更爛尾，因為里長伯說：土地被拿去抵押借貸，所以是房地兩空，那些同意戶，可能由富翁地主變成是 3 代翻不了身。

全台各縣市那麼多爛尾，可能買家或地主都是由富翁變翻不了身；而建商和銀行可能有得賺，拋磚引玉若能將風險完全由建商和銀行承擔，或由政府承擔，應該就沒有那麼慘的悲劇，台灣人才濟濟，公務員是國家社會的菁英，應該有人可想出不讓那麼多辛苦幾輩子的無辜地主破產的方法，確保無辜不破產，安全無虞，覺得台灣都更的速度會快 10 倍甚至百倍。

然後台灣就是世界強，再無詐騙，因為夠強就不用騙。萬一我家多年的無辜鄰居破產怎麼辦？

我家協助都更但不參與都更，希望可愛的鄰居們都能確保安全無虞順利都更，身為人家數十年的鄰居，我希望他們平安幸福。

根據查到的都更糾紛層出不窮，新聞是說糾紛將越來越多，那還沒想到杜絕讓地主成為窮光蛋的方法，那些變窮光蛋的地主會成為社會問題。

附上幾則應該政府比我清楚的都更新聞(糾紛，爛尾，建商倒

閉機率)，實在嚇壞我了，大都是台北市都更糾紛的新聞，外縣市和全球的爛尾潮的新聞就不附了，因為都更糾紛爛尾新聞實在太多了。以下有 2 則建商倒閉機率的新聞。

(老屋改建協會理事長胡[REDACTED])說：一半以上的建商將退出市場那麼慘，業者(東龍不動產)只說可能已倒閉兩成，表示都更蓋到一半，建商倒閉，換新建商承接，頭洗一半，新建商毀約，修改合約，新承辦人不認帳，避免爛尾，這樣請問地主會被痛宰的機率是幾成？

台北市爛尾樓。發起人陳先生饒河街店面都更糾紛，竣工了卻回不了家。「五分埔都更案」住戶控：建商有借貸問題。去年 2023 年台北市 3 處都更爛尾。忠孝東 3 段黃小姐整合 100%通過都更也有糾紛卡住，都更到房子不見。

<https://www.youtube.com/watch?v=bKms0505AE-9c>

<https://www.youtube.com/watch?v=qkPygkPyBiKACECEc>

<https://www.youtube.com/watch?v=v-u/wwyy2KgrPc>

<https://www.youtube.com/watch?v=rmuDL-00k1A&t=7s>

https://www.youtube.com/watch?v=v=1WSwfUt_jNelc

[https://www.youtube.com/watch?v=djv=d\]7IBdJoNONOI](https://www.youtube.com/watch?v=djv=d]7IBdJoNONOI)

<https://www.youtube.com/watch?v=0K1qeByH6tI&t=140s>

<https://www.youtube.com/watch?v=hbv=hbvx9TNnITo>

<https://www.youtube.com/watch?v=2v=ZdkbRcNJ4b1J4bU>

6. 113/11/12 書面意見(二)

執事大人，總而言之市民有幾個希望：

- (1) 希望能留下最珍貴的家，跟父母一起住的老家，親情恩義永存。
- (2) 讓建設公司能盡力服務社會，造福人群，建設美麗的台北市，建設美麗的國家，然後順便賺錢養家。
- (3) 讓可愛的鄰居安全無虞，順利開心都更。

希望市政府和建商能成全我家，使皆大歡喜。

郭台銘應該也是看到一堆都更爛尾，痛宰地主的新聞，所以郭台銘臉書說：不要放任建商坑殺地主，質疑危老都更失控，結

果被罵很慘，說是亂講話。

我也看到台灣不計其數的都更糾紛和爛尾新聞報導，使那麼多地主破產，3代翻不了身，而且那些爛尾看起來像鬼屋，影響市容市貌，國家變醜！

希望不要嫌我囉嗦，不要罵我，事情若能順利解決，市民就會馬上停止囉嗦添麻煩。

7.113/11/13 書面意見(一)

執事大人，我是希望能改善社會風氣，知道親情和恩義，能盡快都更建設美麗的國家，杜絕無辜地主破產的政府執政。所以希望台北市蔣市長和郭[]這種人選總統。

又賴總統也是重情重義，知道親情和恩義，堅持不拆父親住過的老家，台灣人支持孝道，所以賴總統勝選。無法使皆大歡喜的政府官員，放任糾紛不斷，則應該罷免。

讓成全我家不參與都更的政府官員升官，不強迫拆我珍貴家園的建商賺錢。強迫都更，強拆我家，應該要阻止，拜託拜託。

杜絕無辜地主破產，維護讓人懷念親情和恩義的老家，相信都更速度會快10倍，甚至百倍。

8.113/11/13 書面意見(二)

執事大人，政府允許市民百姓去賭家產嗎？會強迫市民賭家產嗎？覺得很奇怪？珍惜老家的情義不行嗎？

因為根據新聞，都更產生糾紛和建商倒閉的機率不小，又都更也不急在一時，事實上已經有不少無辜地主因為都更破產了，可能是3代翻不了身！變窮光蛋。

郭[]和知名房仲作家陳[]還有一堆新聞和實際案例，已提醒風險很大了，都更前希望政府先想辦法杜絕無辜地主破產。

所以並不是只有我這樣想，希望不要怪我添麻煩，不要罵我。

9.113/11/14 書面意見(一)

執事大人，簡單重複說明：

(1)我家[]號，本來就前後都是柏油馬路，又這都更也計畫將一邊鄰居([]號)做成柏油馬路，也就是說：我家在最邊邊，且我家四周有2~3條柏油馬路，又[]號和[]號根本沒有納

入都更計畫，所以我家不參與都更，根本不會影響都更，希望不要強迫我家都更，因為我家要留下最珍貴的家，跟父母一起住的老家，親情恩義永存。

(2)又根據那麼多新聞，都更糾紛和爛尾，使無辜地主破產的機率蠻大的，所以希望政府想辦法杜絕無辜的地主破產，那些糾紛和爛尾都不會有徵兆，有些還完銷，有些幾乎完售，這樣卻突然說蓋不下去，宣布倒閉或落跑或找新建商承接或成爛尾，這樣無辜地主都會很慘！有些 100%整合成功，還糾紛很大卡住，有些是竣工了，還糾紛回不了家，所以風險很大，都更到房子不見和地主破產的新聞屢見不鮮。

(3)政府允許市民百姓去賭家產嗎？會強迫市民賭家產嗎？覺得很奇怪？珍惜老家的情義不行嗎？萬一建商堅持硬要強迫我家參與都更，希望多年的鄰居和政府幫我家說服建商，為了情義，不要我家參與都更計畫，謝謝，而我家也希望盡快讓鄰居們順利開心都更，讓服務社會造福人群的建商賺錢。

10.113/11/14 書面意見(二)

執事大人，根據所有的新聞，都更的糾紛和風險是由無辜的地主承擔，所以無辜的都更地主常因此破產，覺得那些糾紛和風險該由建商和銀行等等…承擔，因為他們為了投資做生意，本該承擔風險。

可是根據新聞，建商常拿都更地主的土地向銀行抵押借貸，萬一拿我可愛鄰居的土地去賭，都更沒有杜絕無辜地主破產，實在不合理，要都更，房子要先拆，已經有承擔風險了，千萬不要有房地兩空的風險！（土地也拿去借錢都更）

讓那些可愛的鄰居因為都更賭全部家產，實在不忍心，萬一都更失敗，還有土地，就沒那麼慘！還能東山再起。萬一連土地也賭輸了，可能 3 代翻不了身。而不拿土地借貸的建商，較強，較能保證鄰居安全，剛好市長是萬安(萬全，超級安全)，那就希望市長下次選總統，和其祖先一樣，我的鄰居有多可愛呢？

■■■■ 號的左鄰右舍至少 5 家，孝悌家風，陪伴照顧好 90 多歲年邁父母，左鄰呂老師家，大我幾歲，孝悌家風，陪伴照顧好

90 多歲年邁父母，4 兄弟姊妹團結互助，子孫成群，右舍阿六家，孝悌家風，陪伴照顧好 90 多歲年邁父母，3 個手足團結互助，後面 3 家，阿玲家，陪伴照顧好 90 多歲年邁父母，3 兄弟姊妹團結互助，美女家，陪伴照顧好約 90 歲年邁父母，子孫成群，團結互助，養漂亮狗那家，陪伴照顧好年邁父母終老，手足團結互助，子孫也成群。鄰居都住 1 樓，所以都很了解。

11. 113/11/15 書面意見(一)

執事大人，我知道是為了建設所以都更，可是除了都更建設還有很多更重要的事，例如：情義等等...

做壞事時，理由都是很偉大，連大屠殺時還自認很偉大！例如：德國和日本發動第二次世界大戰，還有人類歷史不斷的宗教戰爭，殘殺猶太人，南京大屠殺，文化大革命，共產霸凌勤儉忠誠對國家社會家庭有貢獻，有財產的同胞...

市長的祖先有盡心竭力對抗那些明顯的錯誤，相信市長有相同的基因，何必同意用多數霸凌重情重義的同胞？建設真有比情義偉大嗎？

現在已有很多人想都更，根本不用強迫都更，自然能快速都更，所以安全，杜絕無辜地主破產和情義更重要。

12. 113/11/15 書面意見(二)

執事大人，以前為了眾人的利益(因為很飢餓要吃飯)，所以共產虐待私有財產，市長的祖先不同意，現在又不是為了飢餓要吃飯的眾人利益，現在眾人的利益應該是珍惜情義和善良的社會風氣，還有確保無辜地主的平安，所以覺得不該為了建設都更，如此輕易強拆房子破壞情義，不該無是非輕重，而且我家並沒有阻礙都更，我家又不是釘子戶。

13. 113/11/15 書面意見(三)

執事大人，根據新聞只是為了都更，全臺灣已很多次強拆民宅還鬧出人命，根本比土匪為了吃飯更兇狠，市長祖先說要消滅土匪耶！現在只是情義和建設的衝突而已，無關眾人飢餓吃飯，希望市長也是消滅萬惡土匪，解救台灣同胞。

14. 113/11/15 書面意見(四)

以前為了眾人的利益(因為很飢餓要吃飯)，所以共產虐待私有財產，市長的祖先不同意，現在又不是為了飢餓要吃飯的眾人利益，現在眾人的利益應該是珍惜情義和善良的社會風氣，還有確保無辜地主的平安，所以覺得不該為了建設都更，如此輕易強拆房子破壞情義，不該無是非輕重，而且我家並沒有阻礙都更，我家又不是釘子戶。

根據新聞只是為了都更，全臺灣已很多次強拆民宅還關出人命，根本比土匪為了吃飯更兇狠，市長祖先說要消滅土匪耶！現在只是情義和建設的衝突而已，無關眾人飢餓吃飯，希望市長也是消滅萬惡土匪，解救台灣同胞。一些強拆民宅還關出人命的新聞就不附了，因為太殘忍太血腥。

根據台灣各縣市的新聞，根本沒有人有市長家那種基因，全都是隱瞞錯誤，所以提醒錯誤，消滅土匪，糾紛和杜絕無辜地主破產等等…，只能靠市長。

四、所有權人一翁■■■■先生(383地號土地)

我是■■號門牌，我是未達最小分配面積、不能參與權利變換的十個人之一，因為現在■■號跟■■號，■■號我不知道，我有簽名說我要都更，■■、■■號總共有八戶，到底有多少人簽了我也不曉得，我問他們，他們都說有的有簽有的沒簽，那到底有沒有簽我也不知道。現在如果還有反悔的機會的話，還可以再加入都更嗎？現在我的問題是這樣的，如果不行的話，因為我現在我家是■■號，如果現在都更完之後，我旁邊的■■號之後變成巷子，可不可以要求說變成巷子之後那邊不能停機車？

因為到時候你機車停在我這邊舊的房子這邊的話，到時候機車火災的時候是不是波及到我們家？這個是第一點。然後基本上是這樣子，我就沒有什麼意見了。現在如果可以的話，因為我之前他們永德來跟我們談的時候，我是有收到公文，因為我鄰居有的說他沒有收到公文他也不知道，所以他們本身就沒有參與說要都更的、類似像意向書之類的。

本身永德可能之前在他們談的時候，我們隔壁■■到天長路■■弄那一帶，他們可能已經談了很多年了，因為後來是因為本身我家有兩個地號，一個是384，一個是383，當初地政處跟我講

說我家的房子會有兩個地號的原因，是因為我後面那邊有一個大概兩坪多的地方沒有完全蓋到，所以永德他們要都更的時候一定要來找我們談這兩坪的問題。

原來因為四戶已經平分了，我的權利只有兩坪，現在只是我問一下，如果說因為都更意向書當初也有意向說 383 的地號跟 384 的地號嗎要不要參與都更？然後隔壁的他們也有寄通知書，他們可能沒有回函給永德公司。等於是說你們現在蓋了一大片，左邊是新的，右邊兩棟是舊的。這樣能看嗎？為什麼都更處當初在審議的過程你們都更處有沒有到現場看一下？我不曉得永德到時候因為你這邊都更之後，因為我們樓下、49 號樓下有廟，到底是他們嫌麻煩不想溝通還是另有隱情，我們不知道。希望是說看能不能 ■ 跟 ■ 號可不可以再重新加入都更的計畫。

五、所有權人—徐 ■ 小姐(徐 ■ 先生代) (362 地號土地)

我這邊的一件事，我們是有條件的同意都更，那有陳情書到都更處在 111 年 1 月 30 號有陳文到都更處，那時候我們這邊有的還沒有立案，要保留到立案的時候再審理，但是我剛聽到我們都更處這邊有立案登記的，並沒有把我們的提案列在裡面，所以我親自要跟都更處再重新報告，我們這邊的一件事，我們的 ■ 號一樓店面，是面向綠蔭大道的走廊，但是 ■ 巷的評比，這個都更處對我們正面的店面的裝潢的折舊攤還，還有我們當初租賃的搬遷的補償，這些問題都沒有考慮進去。

所以我們的提案就是對於都更所提的折舊部分，我們當初買的時候有實價登錄，裝潢費是 50 萬，扣掉折舊 20 年的話，一年 25,000 元。如果拆遷的話六年加兩年的話，我們的折舊攤提是 20 萬，那 50 萬減掉 20 萬的話，我們應該還要補上 30 萬元。這是裝潢折舊的部分。租賃的部分，我們現在租賃的租金，由公證為憑，我們的租賃租金一個月是 53,333 元，除以現在 20.45 坪的話，一坪是 2,608 元，我們每月的月租金的差額，53,330 元減掉都更給我們的 26,585 元，那這樣每個月就少了 26,749 元。以三十個月來算的話，還要補償我們 802,470 元。所以第一個案跟第二個案，30 萬加 802,470 元，還要補上我們 1,102,470 元，這是我們陳文給都更處的案子以上報告。(第一次登記發言)

不好意思再請教一下我剛剛提的問題，折舊的部分、還有租金的部分，剛答覆的是通則的處理。

我現在的問題是說在折舊的部分，當初我們買的是改建的、整建後新的房子的樣式，它是含裝潢之內的售價讓給我們，我比一般旁邊的房子是差距很大，一直停留的沒有改建，所以在我們的實價登錄裡面也有涵蓋他先整修後的這些裝潢在內的負擔。所以我提出的異議是說這部分跟其他戶的折舊是不一樣的，是不是在估價的時候能夠列入考慮，這是折舊的部份。

還有租金的部份，剛報告的也是通則的處理，我現在要提的問題是說我們面臨帶狀走廊這一面跟 ■ 巷後面這兩個租金確實是差異很大。如果用通則的話，就是變成全面補貼後面的但實質上我們的租賃是有實質的差異，這部分是不是估價師能按實況給予考慮。(第二次登記發言)

六、所有權人—曹 ■ 小姐 (382 地號土地)

我是住在臺北市民權西路 ■ 巷 ■ 弄 ■ 號，二樓是我兒子在居住，因為沒有參與都更的協調，因為當初為什麼會沒有去參與協調呢？因為我那時候我看到的永德建設就是因為它的資本額只有兩億，而且他沒有建案，所以覺得說要承接 30 億的都更案我覺得有一點惶恐，所以沒有參與。所以到了 113 年 5 月 10 號才知道說他們住戶怎麼已經簽署有 80% 了，所以他就給我隨意分配了一間 14 坪的一樓。我們現在是在開設高國良中醫診所，所以坪數有 28 坪。二樓我們自住，所以他現在因為我們一樓只有 14 坪扣除掉公設 30% 的話室內只有 9 坪，然後再扣除衛浴設備的話，那麼請問我們裡面只有九坪，那怎麼運用呢？所以針對這方面是不是有什麼補救的方法？我請問公司、公司說因為土地，因為像隔壁為什麼他分配的比較多，他說因為他土地持分多。那麼請問一樓的面積為什麼用總坪數的土地去持分呢？而且如果這樣的話，我們樓上的三樓他有七、八戶，是不是一樓全部都由他來歸屬就好了嗎？然後因為我沒有去參加抽籤，所以他就給我分配一個 13 樓之 3，13 樓之 3 當然也不是我想要的，而且價位會比較高。所以針對這件事情，我希望說你要有補救的方法，還有如果說我分配剩餘的金額，只能分配到，剩餘的金額我能夠分

配的話，我只能夠分配到 20 坪的房子，而都更處說 20 坪的房子，不能夠分配給住戶，那請問我要怎麼分配呢？

第二點就是拆遷補償費用，還有租金補助只有兩年半的費用，所以針對這一點的話，我在想說隨著物價指數的波動是不是兩年前估價的價位跟四年以後才要建的價位，以這樣的價位是不是吻合現在的物資？

第四點就是公司的營運如何能夠保證公司能夠安穩營運地建築，如果負責人有什麼變異，應該怎麼樣來處置，因為我們從頭到尾也沒有看過負責人，負責人也從來沒有跟我們見過面。還有希望在整個建築的情況，我們能夠了解他的整個結構體跟內裝，內裝材料的部分我們都希望建商這一方面隨時給我們住戶一個詳細的了解，謝謝。

七、所有權人—林先生 (361 地號土地) (書面意見)

1. 拆遷安置費偏低

此份公聽會之權利變換計畫案中，有關拆遷安置費的部分採用謄本登載之面積為準，並由巨秉查估之租金單價(每坪 1,000 元)，安置期間 30.3 個月為基準。所計算出之拆遷安置費為 655,359 元。

然根據台北市頒布的「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十三，其中租金補貼可以謄本登記或測量所得合法建築物面積或實際居住面積為依據。因為我們一直以來的實際使用面積都包括三樓，雖然當初沒有辦理登記所以是既存違建，但也已經合法使用超過 30 年，應依照實際居住面積納入作為租金補貼的依據較為合理。

另根據我在網路上查的台北市民政局提供之資金資料，2023 年大同中山民權西路段的平均租金每坪單價是 1,623 元，與估價公司所訂定之本戶每坪 1,000 元有顯著差距！

拆遷安置費之本意應為在都市更新期間，提供給原住戶合理的租金安置補貼，俾使盡量不影響住戶於該期間之居住權利為主。考量當地的住戶年事已高，搬遷不易，應以盡量維持住戶原本之居住權利(附近租屋、大小符合等條件)為主，故請租金之評估，盡量貼近當地可租到條件尚可的房子為依據，而非給一個

1,000 元每坪，可能根本租不到房子的價格。

2. 拆遷補償金額不合理

計畫書中所提供之權利變換計畫案，有關拆遷補償費的部分採用建築物的殘值估算，金額顯著偏低，對原住戶不公。在此次公聽會計畫案中建商委由不動產估價之殘餘價值僅 259,718(2F) 和 183,183(3F) 顯著偏低(合法建築物之補償+其他土地改良物之補償)。

依照台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例(第七條、第九條)及根據台北市政府發布的重建單價估算基準表，加強磚造上級每平方公尺單價(採三，四層之樓房加強磚造上級每坪單價)25,480 元。

依此估算之合理拆遷補償費

2F: $25,480 \times 71.5 = 1,821,820$

3F: $25,480 \times 50.43 \times 0.7 = 899,469$

合計: 2,721,289 元

3. 權利價值比率估價問題

根據不動產估價之結果，同地號本戶之權利價值比率，1 樓為樓上的 1.3 倍(小數點 1 位以下省略); 雖 1 樓為店面較樓上的價值為高我能接受，但目前 1 樓僅為小型工廠及住家，與 2 樓的價值差距顯然不大。給予 1.3 倍之差異是否合理？

且根據估價結果有關更新後單元價值表(表 7-4)，同戶數 1 樓與 2 樓的單價差距(以跟我們同位置 1F A1 和 2F A1 相比)僅 1.2 倍(小數點 1 位以下省略)，表示更新後之店面價值與樓上相較反而比率縮小？這似乎與實際狀況不合，因為大家都知道更新後的一樓店面不僅有公共空間植栽造景，還有整齊的街廓應可提升店面價值，吸引更高價值的租客進駐，結果差價是 1.2 倍反而小於我們權利價值計算的估價倍數？據此我主張不動產評估的方式給目前 1 樓過多的權重而影響到我們 2 樓的權益，請估價單位據此提出合理性評估，並請審議委員會審慎評估是否符合公平原則。

4. 此次公聽會提出之計畫案中，財務計畫的共同負擔項目，其中管

理費用之估算與去年 1/18 舉辦公聽會時之金額不一致，致使預估之更新事業總成本增加，請問差異原因為何？(由 293,650,403>>248,829,974)。

另外跟審議委員會及都更處提出建議，由於住戶很多不具備足夠時間及專業，對於估價之所有成本評估項目一一深究了解。還請專業人士秉持專業幫忙審議，確保原住戶之權益。

八、所有權人一莊■■■小姐(378 地號土地)

大家好，我是 ■ 巷 ■ 號■■■樓的地主，我想請問一下我們一般的公寓大樓越往上的樓層它的定價是越高的，但是我們的最高樓層 13 樓的話，基本上它比較會有漏水的疑慮，我想要問的是，更新後的房屋價格表，在我們建案看起來在 13 樓它是最高的價格，是不是可能會有更動的可能這樣子。

九、實施者—永德國際建設股份有限公司(袁治平副總經理)：

1. 現有的這一條巷道不是計畫道路，它是我們基地內的土地，產權是屬於我們參與都市更新的所有人。如果這條路繼續保持原樣，我們這塊基地就沒有辦法建築規劃，因此我們必須設法改道，但是不會影響鄰地出入的權利，鄰地依然可以從這邊出入，寬度也是保持一樣的。
2. 這塊土地的權屬將來會由我們整個社區做管理，它不是公有的道路，我們並沒有在這裡設任何停車位，將來也是供通行使用，未供停車使用。假如通路被住戶或者其他外來車輛臨停，附近的鄰居都可以檢舉，再者改道後的位置，對 47 號也就變成有一個比較敞開的空間，會使周遭的環境及空氣流通都變好。

十、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

1. 本案信託確實沒有含國有土地，信託合約將於核定前檢附。
2. 本案為了結構的安全有做特殊工法，包含地質改良以及制震壁，這兩項費用依規定在公展後會送到公會去審查，依照公會審查的必要性及合理性決定實際提列的金額，所以目前特殊工法的費用是一個暫定的估值，實際金額將依據審查結果提列。
3. 本案採用地質改良以及制震壁，安全結構上等級因此提升，估價師也有具體反映在售價上。

4. 共同負擔比率未來會依據審查的結果做修正，現在的比率是一個暫估的數值，還是要經過市政府的各個委員審議，替各位地主把關。
5. 在劃定階段時，有針對範圍外民權西路 70 巷 47 號及 49 號做鄰地意願調查，當時這兩棟的意願比較低，不到 80%同意門檻，若納入更新單元範圍會使全案的同意比降低致無法送件，所以當時才未將鄰地納入更新單元範圍內，未來鄰地想要加入本案，也需要鄰地同意比率至少要跟本案一樣高，或是比本案更高才可以納入。
6. 租金是一個補貼，不是把租金貼到滿、貼到足，租金的補貼是由估價師來估算應補貼的金額，而非房租多少錢就補多少錢。
7. 本案店面戶有一個很重要的選配原則是原位次分配，因為要符合建蔽率的規定，所以大家要等比率的縮小，並依照原來的相對位置、店面寬度比率，盡量公平的按比率縮小。
8. 因為曹小姐沒有出席公開抽籤會議，所以是由律師幫忙代抽，不喜歡原本的戶別也沒關係，可以再來找實施者，就實施者的部分做交換。
9. 權利變換戶不可選配小於 46 平方公尺的房屋，有兩種解決方式，第一是領取剩下金額；第二個是與實施者協議，貼錢再買一間，因為法令規定不能選小於 46 平方公尺的房屋，用意是擔心大家選到套房不好住，這個是更新處的美意，希望大家能夠選一個比較標準的住宅空間，不是故意限制大家。
10. 本案之後會辦理信託，會把地主的產權暫時托管給銀行，不管地主或實施者有問題，都會由銀行做續建保證。市政府規定所有的都市更新案都要信託，信託就鎖在銀行的手上，實施者有問題也不會影響到地主。
11. 有關於我們結構體怎麼設計、用什麼建材，非常歡迎各位地主隨時跟建設公司保持聯絡，本案已經有初步的建材設備，在建材部分規定至少是同級或以上，之後只能使用比初版更好的建材。這個部分市政府也會幫大家把關，我們都清楚寫明在報告書中，以後如果有問題絕對會找實施者負責，我們已經有初版的建材

設備都可以跟實施者索取。

12. 這條通路的維護管理是由公寓大廈的管委會做維護管理，通路的使用須經過管委會同意，所以通路是屬於地主的產權，不是計畫道路，市政府不可以在通路劃設車格。

十一、規劃單位—林弘哲建築師事務所(林弘哲建築師)：

廢巷改道的部分，我們將改道至基地的南側，寬度跟原本一樣維持4公尺，一樣可以聯通至鄰房，所以並不會影響到整個出入。

十二、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(賴晉緯估價師)：

1. 現在法規規定裝潢是不算在拆遷補償費用中，拆遷補償主要是計算建物結構體的殘值，扣除折舊費用後進行計算，所以不會把各戶之間的裝潢費再算進去，按規定是不能算。
2. 在租金的部分是以一個區域的一般市場行情估價，如果個別住戶租特別貴、或個別住戶租特別低，是不予以考慮的。
3. 我們會再檢視區域租金的市場行情，後續審議中假設委員發現殘值或租金有特別高或特別低，委員會請估價師修正。
4. 租金是用現在的行情估價，按規定我們在估算各位地主的權利價值以及房價，都是相同的價格日期做計算。
5. 建物殘值的計算方式是有一個標準單價，所以各層的殘值都一樣，按照同樣的屋齡去計算折舊，它是一個成本的概念，跟實際裝潢付多少錢、市價買多少是不一樣的，同一棟、結構一樣、屋齡一樣，大家的殘值是一樣的，它是成本的概念，不是市價。
6. 租金是一個區域市場的租金水準，如果地主對租金有疑慮，到時候進到審議階段，我們會再跟委員做詳細的討論，也會依照委員的意見再去做修正。
7. 一樓與二樓更新前權利價值比率以及更新後的單價差距大約皆為1.3倍，不過因為各戶的條件不同所以有些許差異，若直接用其中幾戶做比較可能會不太合理，後續我們也會依照委員的意見再做修正。
8. 13樓漏水的部分，基本上實施者的施工品質應該是蠻有信心的，13樓的部分單價比較高是因為臨綠帶、視野比較好，單價也會相對高一點。

十三、學者專家—鄭凱文委員：

1. 公辦公聽會是由市政府主辦，公聽會的目的是實施者及地主做雙向的溝通，同意比率如果有升高到百分之百，市政府有快速通關的方案，對居民來講也是一種保障。
2. 本案都是有依法做鄰地協調，鄰地協調的目的其實就是想要保障同意戶，如果旁邊的不同意戶的同意比率過低，要納進來真的不可能，因為會拉低本案的同意比率，我們現在同意比率只有百分之八十幾。要納入更新單元可以，需要鄰地同意比率超過或是等於本案的同意比率才有機會，這部分也是法令的規定；另請實施者於計畫書內補充劃定檢討書鄰地協調部分，供後續審議參考。
3. 本案廢巷改道是依照都市更新條例第十條的規定，現有巷道本來是把基地切一半，現在建築規劃設計是比較正向的一個調整，將現有巷改道至基地南側，好處是建築規劃設計可以統一，地下室也比較好規劃。以前是建蔽率蓋到滿，其實居住品質跟人行空間是不好的，價值也不會提升，現在民權西路 ■ 巷及天祥路 ■ 巷都留設開放空間，大家獎勵就因此提升，可以蓋多一點分多一點容積，除此之外地主的居住環境以及人行空間也是比較舒適的。
4. 依照都市更新條例第十條廢巷改道有一個規定，本案現有巷道的平均寬度，應該是分段標示，請建築師補充。因為本案現有巷道寬度並非只有四公尺，在喇叭口的地方寬度有放大，所以必須分段的標示，標示在報告書中計算平均寬度，平均寬度須大於原來現有巷道的平均寬度，須在報告書中釐清。
5. 目前報告書中只有呈現院落比，有關高度比也要確實檢討，尤其是在剖面圖上，哪一條是主要道路，哪一條是次要道路，這個部分也請補充。
6. 車道坡道從 6 公尺的計畫道路進出，從一樓至地下一樓須要退縮足夠的緩衝空間，緩衝程度不足時有沒有足夠的警示燈以及反射鏡，需要補充說明。
7. 實施者團隊還是要妥善溝通協調，團隊都非常優秀，多跟居民做溝通，讓大家對團隊會有比較好的印象，而且也會有向心力，相信這個案子也會越走越好，也預祝未來順利圓滿成功。

十四、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

更新處這邊補充，是剛剛徐先生有提到說關於更新處所提的拆補費跟裝潢的部分，因為更新處是審查單位，所以提出這樣子相關的計畫內容是由實施者來提出，更新處這邊再依法來審查，這個部分要跟徐先生來做澄清。

柒、會議結論：

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及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將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 4 時 12 分）