

# 富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段六小段 422 地號等 14 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 114 年 7 月 29 日（星期二）下午 4 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：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區榮星段六小段 422 地號等 14 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蕭麗敏委員，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、臺北市政府文化局(書面意見)：

查本局前於 112 年 10 月 26 日北市文化資源字第 123020552 號函，請本案都市更新規劃單位補充函詢基地範圍的完整土地謄本及建物謄本、所詢範圍內建物清冊(含未登記建物坐落之地號與建物年期證明文件)、所有建物之現況照片(含門牌及完整建物外觀)及相關歷史資料送本局，惟迄今尚未提送，請依前函提送相關資料，俾本局檢核是否涉及文化資產相關事宜。

### 三、所有權人一宋■■■、張■■■(430 地號土地)(現場登記)：

- (一) 從開始要蓋這間房子的時候，他剛才有說，都是他的立場、他的優點，結果沒說到我們有無意願參加嗎？我從頭到尾都沒參加，我也沒去簽什麼合建契約，你現在突然來叫我來參加公聽會，政府、都更處可以強迫住戶一定要照他說的這個案子來遵守嗎？我要請都更處記錄這場會議，一定要照今天實施者說的來做嗎？
- (二) 因為我年紀大，一塊完整的土地為什麼他從中間或者是三分之一的地方把它切割掉，為什麼一個完整的土地在行天宮這麼好的地點，松江幹線跟民權幹線的交叉處把它切掉，它整個價值都被你切掉，那切掉建出來你原來的設計是兩棟，然後兩棟有三個電梯兩個樓梯，你現在把它變成一棟，你電梯就縮小了樓梯也縮小了，你的逃生我現在就發現有問題了。
- (三) 整塊的土地在都市更新裡面他的獎勵值他才拿到 50%他怎麼

不講說如果完整的一塊土地，他的都市更新獎勵值可以拿到70%、50%或80%？那從50%到80%這個期間相差了2、30%，2、30%以他現在的原住戶的原價值來都更，假設說70萬、80萬差了30%差多少錢，如果更新的話那差多少錢，這些錢誰拿進口袋，實施者拿去口袋，我住戶沒有，這個他們的獎勵他可以拿到的為什麼他這樣來強制我們，一直強制一直強迫，我這麼大的年紀一直被他強迫強迫開會開會開會，我反對我不贊成都更，等我死掉了我兒子再都更。

(四) 從頭到尾都聽他在講，你大家都有錢人？你家搬走，你不用去租？你大家都有房子住？從來沒有講到說你如果搬遷我可以給多少錢，你去租房子補助你多少錢，從頭到尾都沒有講，你當作自己是誰，你是不是在搶錢搶土地的，從頭到尾都沒有講，再來今天要讓你都更就好比我要去結婚，我也要找個對象，你是不是我的對象，像那邊有錢人的楊先生我當然是找他們當對象，我靠得住我後山多我靠得住，你富品拿什麼給我靠，20億的公司要建48億，你20億如果用銀行來搬的話是百分之七十，你蓋的能力才有1.4億，你1.4億蓋40幾億的錢，這個錢從哪裡來，是住戶的，拿你們委託書、合建契約去貸款來的，所以我有風險性，我靠不住，我們都是鄰居，我只是發言我自己的立場，那你們聽我不是亂講的，這是我的立場，所以我始終就是說因為我年紀現在大我八十幾歲了我沒有辦法記那麼多，我只是把重點提出來，我沒有贊成參加都市更新，他從頭到尾到底是委建還是合建還是都市更新，他也沒有表示，那都市更新有分公辦的、私辦的他也沒有講清楚。

(五) 富品剛才有答覆說都市更新是依照都市更新條例相關法規，

我請那個都市更新處來做比較，這等於是他在強迫，因為我始終沒有要改建，因為改建我要負債，我這個年紀沒有收入，所以這個是他強迫，一直強迫我改建。

(六) 第二講到更新重點就是在於價值分配，價值分配他起初有用合建契約，先簽合建契約書的人，我先給你三萬、四萬，再來請客，你們有這個動作，也確實這樣做，但我沒有參與，你現在用多數霸凌，綁架我改建，拿我的價值去改建，第三你說分配公平，分配公平你應該有清冊，既然是同一塊基地裡面有多少戶？我也認同年輕人希望改建，趕快有新房子住，我坦白跟你年輕人講我比你更需要，因為我還要爬樓梯，你們能爬樓梯我不能爬樓梯，但是我不能因為你需要方便，我就把我的價值全部犧牲給你們，所以你應該公平，既然是價值你就是要照清冊，哪一戶？什麼人？他怎樣分配？三樓是多少？四樓是多少？一樓是多少？都是你們實施者的在算的，我們沒有能力幫你算，你公佈的在計畫書裡，你要好好地蓋，那我們就大家合作來協商，哪裡有差異？都市更新的重點，也是長官做人民的保母，也是保護住戶的權利所以我是希望細部要公佈。

(七) 最後一點剛才講到，房子從設計從兩棟改建到一棟，安全逃生有問題，這個他也避開不講，這個重點市政府要預備防災發生的問題，這個設計之前之後你要協商公佈，剩下兩個逃難，有達到逃難的規格標準。

(八) 他們回應說清冊不能公布，那我們不參與都更，他怎麼能給我公布，如果沒有我們參與，他怎麼可以自己去拿我們價值去貸款拿我們的價值去補充，這本來就是公平、公正，都要公布。

#### 四、所有權人—蔡■■■ (431 地號土地) (現場登記):

- (一) 這個案子從頭到尾我有發文到都更處跟富品公司，我是不贊成，我不要參與都更，因為我是覺得都更是為了蓋出來的房子比現在住的好比現在住的舒服，當然你說有電梯、有停車場可能對大家都是覺得很好，可是我是覺得蓋出來的現在是一個一棟的房子，裡面塞了十戶的人家，而且都是小坪數然後那個住的不符合我的需求，而且他的採光非常的不好。
- (二) 我是覺得當然都更說是大眾要 80%以上同意，可是以我們來講，我們那一棟兩戶這樣算起來根本不到八成，為什麼我們要併到八成裡面，然後他剛才說他估價是把陽臺的部分都算進去，可是以他裡面估價的結果看出來，應該不是把公設的部分算進去，還是沒有算進去，那以上我要強調的是我到現在都還是不同意都更。

#### 五、所有權人—林■■■ (428 地號土地) (現場登記):

- (一) 我在榮星段六小段 422 有一塊地、建號 727 是我太太，另外榮星六小段 440 地號我有繼承一塊地，我今天就用 440 地號土地來比較，我們家西北角的房子，112 年應分配價值為 3,200 萬，然後他在 3F-A1 因物價應付款項就 3,600 萬，所以我要負債 400 萬，所以我不選擇參與都更。
- (二) 到了 113 年估價同樣的 3F-A2，我在同樓層同方位同位置，那室內坪 25.1 坪，我是 25.6 坪，那我應分配價值是 4,200 萬，但是因物價應付款項是 4,300 萬，所以我還要負債 30 萬，所以目前我根本沒有機會去參與這個都更，因為我要負債。
- (三) 隔壁 440 地號我是那邊都市更新會的理事，我們就選 459 建號 297 然後室內坪 27.85 西南角的一個四樓房來估價三樓房 C5、C4 三樓，那這個應分配價值是 5,200 多萬，然後室內坪

數 32 坪我們現在折合應付款項，我們假設折合室內坪的話，我們假設剛才 C5、C4 它是 32 坪所以折合 27.85 坪，就剛才講的建號 297 的部分是應付款項是 4,890 萬，所以有結餘 3,300 萬，所以整個目前我們有結餘 340 萬的部分，所以我們還有可以選 300 到 370 萬的一個停車位。

(四) 我有 2 個問題，然後這兩個問題呢，我就直接從公展版的事業計畫來開始講，事業計畫裡面從目錄開始講，目錄裡面的一個我講歷次會議紀錄的回應綜理表裡面的自辦公聽會回應綜理表，那個資料裡面還是第二次，我這是第三次參加公聽會，那裡面報告的內容裡面的內容只有第二次沒有第一次，所以第一次的那個公聽會內容裡面有講到建築設計的問題，就是停車出入口還有切街廓技術的問題，還有財務做總表沒有成本那個根本都不是財務表，還有就是富品建設，我指出富品建設就是詐騙集團，利用都更估價做錯分配價值來綁架地主，這個內容都有但他就刪掉。

(五) 問題二是關於回應綜理表綜二的部分，有附件二、附件三、附件五，附件五的部分都是我林[REDACTED]跟有相關的事情，當我要查核這份資料的時候，都更處竟然不讓我查這個東西，我不曉得你們跟富品建設有什麼問題，那問題二其實我要講的就是我要查的資料你不讓我查那我怎麼回應我到底有什麼問題，然後我再講計畫書 P. 附-12 富品建設的一些與地主聯絡的部分，在目錄上是沒有的，但是他的內容是有的，所以你們找那個目錄附錄 12 的時候，請你翻到裡面的內容 260 頁，我想附錄 12 裡面有一個聯絡概況跟圖片，那聯絡概況還有聯絡概況發件，但是我們從中華電信裡面去查，對不起裡面的詳細通訊準確的時間只有一件那裡面的訊息都是假的，那個

時間都不對那個圖片他說按我們家電鈴，但是不代表他有跟我們家聯絡因為我已經當作他詐騙集團。

- (六) 公展版計畫書 P. 綜-14 開始說起，面的內容，富品建設於陳情意見回應綜理表提到本案公開公正透明，他所說的那我想查過權變裡面分配價值在 P. 7-2 的權變價值有沒有更新後的 65 個地主、59 個房主，並沒有分配價值個別的分配價值，這是第一點，分配清冊 10-3 的權變價值 10-3 的分配也沒有個別的清冊就只有協建者，我講的就是分配單元，分配單元的協建者這裡面都沒有個別的，因為事後就沒有這些人。
- (七) 我嚴肅的提醒都更處，此案是建案建商自地自建的委建案，以私契約來套地圈地，套地圈地惡意整合，假防災都更之名漂白撤件，前官員和地主們的憂慮改設計成沒有安全的新建物，假都更權變之利，在一魚三吃的行建商地主之權，我認為本案所謂權利變換就是以五戶未簽私契約的地主，換取富品建設更新後的地權跟房權，這個東西都是我剛才查的資料，你們可以查到的。
- (八) 我認為依私契約執行的建案，是不符合都更獎勵的建案，那重劃更新單元這個完整街廓進行都更是所有松江里民殷殷期盼的事情，如果建商依私契約的比例來核算圈地，在深液化土壤區做切割街廓不考慮連接地基的切割風險，造成鄰損請建商加提鄰損風險。
- (九) 同意書應是公開都更程序中溝通的一環，不應依私人契約代刻代管印章授權書蓋章表同意，因為我們沒有簽私人契約的情形下就沒有同意書的簽合溝通過程，這是第二點；第三點新建物的選配原則不包含私人契約條款，因為我們私人契約條款根本沒有我們怎麼選配；第四點沒有公開自劃更新單元

內合法土地所有權與房屋所有權的個別分配價值，因為這個分配價值是由他們決定，剛才估價師他們所做的總估價，對不起每一個房地按照土地面積來算就有很多地塊的不合理，那這個我等一下可以舉例；第五點沒有更新的一致權利價值然後訂定更新後的分配價值，再依私契簽訂和修改制定下委建合建權變其他分配價值後是不宜做選屋的標準；第六個更新後的新屋產權屬私契約的協建戶，並非都更前合法土地所有權房屋所有權人，此案已成地主的私契建案，最後此案是建商自地的建案是依私契約來套地，套地的問題所以我就不再講了。

(十)當然我覺得我們都被他分配價值所綁架，那這個部分他們沒有回應，那我可以講哪幾個地號你們自己去查，地號有比較異常的就是 429 地號，他整個價值是被鑑價 7.4%，然後 433、427 他是有增價，增的價格比較多，一般是 5.2 然後他們是 433 是增加 12.3，427 是 5.7，那差值異常 432 地號是 3.2 是合併，估計少一點的。

(十一)建築設計部份，其實我們主要是講避難層直通樓道避難層的部分，原本兩棟樓有四個樓梯，變成一棟樓兩個樓梯，地震兩個樓梯怎麼有時間下來，這個東西簡略的說那你這個建築設計裡面，包括最重要一點，我們在 112 年 11 月 8 日向都發局及建築師事務所發函，告訴他們切割街廓的風險，到現在都沒有回函，這個到底能不能切，當時都發局早就回復了，建築師事務所都沒有回覆。

(十二)我只是針對他們沒有回應的部分，我有對於附錄 12 與地主聯絡紀錄的部分，不實造假的部分，這個部分他沒有回應；第二個我們對於估價師部分，他並不是分配價值的主控人，

我可以分配到面積，我都有算出來，幾乎我們現在用使用執照來看，目前只有兩個地號是符合的，是有兩個使用執照是符合，總共有七個使用執照，目前只有兩個是符合的，所以它兩邊一個樓梯，它有兩個使用執照，有兩邊其實不一樣，所以他目前用同樣的使用執照，但是他的分配價值絕對不一樣，所以分配價值，他們目前操縱地主很大的一個問題，請你們詳查，否則我們分配到的房子他把地這樣給我們，我們很痛苦，我們是選都不能選。

#### 六、所有權人一王■■■■(422 地號土地)(現場登記)：

我的意見只有一個東西，就是說今天都更是多數決的東西，那他法定明定了他的同意比例，那如果今天是只要有一戶不同意還是少數不同意，那我們整個案子被綁架那其實都更法可以明定說要 100%同意就好，那我只是希望說我們不要被少數人影響了改建的進程，因為畢竟大家很多住戶包括我自己都是很想要趕快改建完成的，因為有些都更案我一看就是十年八年的，那我們不想等，那我這邊也想要幫實施者團隊講話，因為他們這兩年來真的蠻努力住戶的逐戶拜訪，而且在現場設置辦事處，所以有些人說不知道不清楚內容，那是自己鬼遮眼還是怎麼樣我不清楚，那我是覺得說不想要因為這些少數人固執的意見然後去影響到大家權益。

#### 七、所有權人一黃■■■■(徐■■■■代)(435 地號)(現場登記)：

謝謝實施者兩年多前進來幫我們做整合那也很順利，目前的比例有超過九成，那我就簡單幾句話希望這個都更處的長官們可以加速審查後續，盡快讓這個實施者可以趕快把新的房子蓋好，那我們可以趕快搬回來。

#### 八、所有權人一涂■■■■(余■■■■代)(423 地號)(現場登記)：

這段期間我一直看到反對戶站在不願意溝通的位置非常自私，而且我們的基地改建比例也到 90% 以上，而反對戶卻一直提出一些不合理不成文的要求，意圖影響我們大家的權利，那我想問一句是要等哪天房子倒了火災救不到了才叫夠資格更新嗎？那所以我希望政府能夠體察民意，絕不能讓幾位反對戶來綁架我們大家的權益，那我也想特別肯定這次的實施者團隊的努力，從說明會到設計規劃都展現出耐心跟誠意，尤其是大家最在乎的信託機制。

#### 九、規劃單位-奇模工程有限公司(王佩模總經理)：

(一) 剛剛第一位張先生其實還蠻多意見，那我就大概的意見都來這邊做一個回應，第一個就是說沒有跟他做一個意願協調部分，那同意比例有達到，他不同意那是不是就一定要都更，基本上依照都更條例的規定只要達法定門檻達到 80% 以上，就可以來送理都市更新的一個申請，過程中都一直在做溝通協調，那到整個案子完成審查然後公告實施之後，後續如果真的有還沒有辦法協調的話，就可能會有一個代拆機制，後續當然不希望走這個機制，但是這部分在法律上還是有允許的，這是第一個。再來就是有關基地不完整的部分，那這個案子是沒辦法達到完整街廓，因為另外一側的地主其實他們不同意的比例還蠻高的，這個都有經過鄰地協調，如果真的把他們納進來反而會造成全案沒辦法達到這個法定門檻的同意，所以才會把他們不同意的這個範圍先割除掉，那當然也沒有造成說他不能單獨更新的影響，這部分在法律上也是都是 OK 的。

(二) 他有提到說容獎，如果把旁邊的納進來是不是應該可以更高可以達到 70、80，其實這部分要跟張先生來特別強調整

個都更的一個獎勵的上限值就是 50，不管基地多大，他的比例值就是上限值 50，所以這部分也不會因為把他納進來以後這個比例就可以達到 70、80，這沒辦法，因為條例上就已經明白規定。

- (三) 有關租金補貼的部分，我們這個案子有提列這個租金補貼的部分，這個估價師也都依照當地的一個租金行情去做計算，所以這部分都有租金補貼這部分也請安心。
- (四) 實施方式有提到說有合建、委建甚至公辦都更等等的，這個案子因為基本上不是更新地區，所以第一個在公辦都更基本上就不符合資格了，這部分先跟你說明我們不是更新地區所以不能符合這個目前市政府所推展的這個所謂公辦都更的這樣的一個資格。
- (五) 因為我們這案子採部分協議合建部分權變，合建的方式就回歸到他們合建的契約到底是合建還是委建的契約，但是您的部分就是採權利變換的方式，也就是政府審下來你應該分配多少，那就是依照政府審下來的結果，就算是公辦都更也是這樣子，公辦都更也是政府審下來多少你就是多少，這是這個機制的部分，那張先生的意見我先回應到這裡。
- (六) 蔡小姐的部分，那她是說有關這個整個設計上包括小坪數、採光不好的部分，其實這個整個設計也都是要依循除了基地條件以外還要符合相關的一個建築技術規則或相關建築法律的部分，當然這整個後續的過程中都會有經由專業的包括建管處還有其他建築師背景的委員來做整個案子的設計上的一個審查，所以有關這方面後續也會去做考量。
- (七) 說你們那一棟只有兩戶同意，那不應該也可以參照 80，這

部分也跟您說明一下，整個案子的同意比例是以全基地，全基地的人數跟面積來做計算，不是單棟單棟來做計算，所以這部分既然是已經全基地的比例都已經超過 80，就已經符合法令的規定。

- (八) 第三位林先生的部分，他有提到主要是因為他覺得說要再補錢所以不願意，那這部分跟林先生報告一下，第一個就是我們這案子因為您是權利變換的一個權利變換戶，所以剛剛有提到過政府審下來要補還是可以拿回領錢這個都是以政府審決的結論來做依據，這部分先跟您報告。
- (九) 回應表為什麼自辦公聽會有兩次，為什麼只有回應表這一次也跟你報告一下，我們這個案子原來是有送件過一次，那時候防災都更還沒有出來，後來因為防災都更出來以後，依照規定原案申請的話必須撤案才能申請防災都更，所以我們是原案撤掉了以後重新依照法定程序，所以有自辦公聽會召開一次是以那一次為主，那前一次的就已經撤案了所以就已經不列入在我們的所謂的自辦公聽會的這樣的一個程序裡面，完全是依照法定的我們新案來做法定的一個程序辦理，所以才會說回應表自辦公聽會只有一次的確就是只有那一次，因為第一次的已經撤案了，所以那一次就不能當成我們的現在的這個案子的這個意見的這個部分，這部分跟您說明一下。
- (十) 第一位林先生您的意見，第一個為什麼我們整個權利價值的部分，只有顯現權利變換戶，協建戶到底是什麼分配？怎麼都沒有顯現，因為他們就是協議合建，所以他們的條件都是依照他們雙方的契約的規定來執行，這個部分本來就不會呈現在權利變換計畫裡面，而且協建戶的不管條件

或者是他們的分配的價值，都不是更新處或者委員會要來審議的一個重點，所以這部分也跟您回報一下，整個機制上就是權變戶我們才會去做應分配的價值計算，這部分也經過委員會詳細查核，對於你的權值計算是不是合理、有沒有符合規定、有沒有依照相關的一個規定來辦理，這是第一個部分。再來私人契約是不是應該也要來做這部分陳述或者是公開，這個部分可能不方便，這部分因為既然是私契，那就是他們的一個合建契約的部分，我這邊就可能沒辦法幫這實施者來承諾來做公告的這樣的一個動作。

#### 十、建築設計-利嘉建築師事務所(許哲璋建築師)：

(一)針對逃生規劃做一個說明，我們在防災都更前我們是採一幢兩棟的規劃方式，依當時規模一棟建築物就要至少兩座安全梯，當時的安全梯規格是戶外安全梯寬度 90 公分，而逃生安全不是單純用樓梯幾支來做安全評比，我們合併成一棟之後我們的建築規模是變成高層建築物，所以說樓梯規格是提升到特安梯的規格，寬度有 1.2 米以上，還每支樓梯各附帶一個排煙室，另外它的步行距離也依法規檢討都符合在安全逃生的避難距離內，所以整體上也都是符合相關建管規定的一個避難設施規格。

(二)另外在救災的部分，我們也檢討消防救災的開口跟緊急進出口的數量跟距離，也都是符合規定，我們基本上三面都臨路，所以說我們沿街都有退縮出消防車可以停留救災的空間，且在未來的審查上，我們還會經過建管處跟消防局的審視，所以如果他們認為需要再加強或補充，我們都會再配合審查單位的需求再去做一個修改，在安全上是沒有問題。

(三)另外剛剛有提到我們有共梯，針對部分拆除這一部分，這個

我們有依臺北市領有使用執照建築物部分拆除的處理原則去做一個檢討，還有依法空分割辦法去做一個計算，現況建築物地下室基本上它的建築時間在法空分割辦法前，地下室現況也是有隔牆去做一個分隔，我們也有請結構技師針對部分拆做施工方法的檢討，所以在工法上後續經過托基跟補強的一個做法之後，以及在施工中的相關監測，針對部分拆除原則上是沒有問題，後續審查也會針對這個部分再去取得建管處的一個確認，才會進行後續的一個實質拆除。

#### 十一、估價單位-高源不動產估價師聯合事務所(陳碧源估價師)：

(一) 蔡小姐有提到陽臺，我有查我們應該是 431 地號 1031 建號這個部分，因為我們有提到就是說為了在拆算土地一、二、三、四樓價值比例的部分，那如果譬如說這四層樓的公寓，其中有一戶，譬如說四樓或是三樓或二樓他有去做陽臺的登記或補登，那我們就會把同棟的這個部分去做補登，那因為我們 1031 的這個一、二、三、四樓的部分，在現在的建物的權狀裡面在登記裡面一、二、三、四樓都沒有做登記，就是沒有做陽臺的登記的動作，所以這個部分就不會去處理做補登，那原因是在於說因為一、二、三、四樓都沒有陽臺登記，所以去拆分一、二、三、四樓這個價值的部分跟分算的話，邏輯上面也會是一致的，這個部分先跟蔡小姐做報告不會影響到你的價值，因為還是會拆到你的土地的這個部分去分算的，所以一、二、三、四樓既然都沒有，我們就不會去做補登，那因為補登就是因為會有三樓或是二樓跑去做補登，那為了避免影響其他沒有登記沒有陽臺補登的這個地主的權益，所以我們才會去做擬制的這個動作，既然你這個全棟都沒有我們就不去做補登的動作，估價邏輯大概是這樣跟

你做報告。

- (二) 另外那個林先生，我有稍微看了一下就是說你 428 地號的部分，那有一個跟 727 建號，應該是屬於房地不同人這個部分，就是說您跟一位陳小姐名字我就不唸了，那會有這個區分所有建物跟所有土地的部分的一個房地不同人的情況下，所以這個我們那個價值的部分更新前的價值是這兩個會拆出來處理，那換言之就是說如果是合在一起的話，是夠最小分配單元這個部分，這個部分我估價就先報告，最終的一個數字的部分還是在都市更新審議的一個過程跟他的一個審議的核定的結果為準，那我估價師在這邊先簡單做說明。
- (三) 剛剛那個林先生所提到的幾個地號的部分合併土地之後的一個價值比例的部分，大概有看一下，因為這裡面的話基本上是 428、429、427、430、431 的部分，基本上因為會分成它的同一執照的部分，428、427 的部分是同一張使用執照，429、430、431 是同一的使用執照，這兩塊土地也都剛好都是角地，一個北側、一個南側，所以這兩個土地的部分基本上單價會比較高，其他部分的話單價會就會比較低，因為他們有角地，即便容積率都一樣，
- (四) 第二個部分就是 426 地號，因為它是一個素地，我們有查過它也不是法空的這個部分，它純素地，它在一些專屬獎勵都沒有情況下的價值，它 10 平方公尺這個價值比較低，
- (五) 其他部分的話大概都會依照他的我們剛剛有提到臨街、容積，然後再來就是面積這個部分，因為彼此的面積都不太一樣，所以面積換算出來的一個合併土地的各宗土地的價值比例的部分就會不太一樣，
- (六) 後面再強調就是說剛剛林先生所提的相關意見，我相信都會

列在這個公聽會的紀錄上面，委員在審議的時候也會看大家的一個審查的意見，會針對我們在幹事會或是在審查的時候也會跟委員做報告，讓委員去做評判那這一個部分來做書面上核定。

## 十二、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 都市更新的實施方式總共有兩種，大致區分為協議合建跟權利變換，所以有一些案子它是全部 100%走協議合建，就不會有權利變換計畫的內容，所以你們的案子如果是走全部協議合建，就會只有一本報告書叫事業計畫報告書，第二種方式叫權利變換，就是全部 100%的人都採用權利變換的模式，所以你們報告書會有兩本除了剛剛講的事業計畫報告書以外，還有一本叫權利變換計畫報告書，因為在整個制度的規劃設計裡面為了因應都更的一個多元的情境，所以在法令裡面它也允許我們叫做部分協議合建、部分權變，也就是說如果協議合建的人數有達到 80%以上的話，這個 80%以上同意的人他可以採協議合建的方式，剩下來沒有要採協議合建，依我們剛剛講的不是協議合建，就是權利變換，所以你剩下來還沒有跟建商達成協議的，在都更裡面就叫做權利變換戶，所以權利變換戶的權利價值，就會由政府這一邊依照法令的規定，來幫你們做審查，如果是走協議合建，基於民法契約自由的原則，你們雙方議訂好的東西在審議會裡面是不會去做任何審議，也就是說契約雙方簽訂了就以你們簽完合約的內容為準，更新處也好或所謂的審議會都沒有權利去審議個人的私約，所以這個先讓大家瞭解。

(二) 為什麼我們這個報告書看不到每一個人的價值，就是剛剛講的，因為我們採取的方式是部分權利變換、部分協議合建，

所以在協議合建的部分，因為他不需要走權利變換的程序，所以依照相關的作業辦法規定來講的話，在報告書裡面就不需要去呈現，但是我們還沒有變成協議合建戶的，也是有你們的權利保障，所以走權利變換的時候就由政府來做審查。

(三) 審查的流程，因為我們現在才到公辦公聽會，我們的公展都還沒結束，所以原則上在公展結束之後，當然實施者要依照我們今天各位地主的發言，他們要去做一樣就是我們所謂的回應綜理表的部分，要去逐一的去做說明，在目前如果我的這個公展結束之後，下一個程序就是幹事會跟權變小組，各位地主不用擔心，為什麼？因為在幹事會及權變小組，就會先去詢問要實施報告有沒有不同意或有沒有地主的陳情意見，陳情意見的處理目前的狀況是怎麼樣？所以剛剛提到說大家的意見一定會被討論，就是因為目前這個是一個必要的實施者的報告的內容，所以一定會去做這個部分的處理，剛剛我們更新處也有提到，接下來就是審議的時候會有各個類別專家，不管是府內各局處的代表，還是府外的專家學者，會依照他們自己的專業來做審查，譬如說剛剛提到建築設計，涉及的是建管法令，所以基本上就會由建管處來做一個把關，有沒有違反法令規定，如果不符合法令規定，他們就會提出意見來做修正，所以包含像財政局，他們也是會來檢視我們所謂的財務計畫有沒有符合，我們的提列標準有沒有符合通案的審議原則，像我本身是估價領域背景，我們就會針對三本估價報告書的內容，包含就是估價條件的合理性、案例選用的合理性，逐一的會去依照我們有蠻多的法令規範，還有審議的通案原則，去檢視有沒有符合這些相關的規定。所以各位地主，如果你今天不是走協議合建，你是走權

利變換機制的話，可能我就會真的建議大家稍微等一下，就是我們下一個階段委員的審議，信任我們這些審議委員的專業，幫你們去看這些報告書的內容，然後提出一些意見討論，實施者會做必要的回應或者是適當的修正，可能在聽證之前的這一個修正後的版本，會跟今天的內容是不太一樣，因為每個案子在審查的部分，都有不同的問題會被拿出來做討論跟必要的修正，所以今天大家看到的公展版本絕對不是定案，它只能簡單來講是實施者依照現行的法令規章制度，他們所提出來的一個草案，這個草案就要經過審議後，審議也不是只有剛剛講的，幹事會跟權變小組，還有審議會的大會，那在大會之前，如果大家對於這個報告書還有意見，其實還有一個聽證的程序，所以這整個的程序，雖然會比較花時間，但它是一個非常重視地主權利一個程序，所以剛剛更新處也有提，我們的意見並不是只有在這個法定的場合才能來講，如果有意見其實平常你突然想到什麼東西？我都建議你們主動的可以先找實施者溝通，實施者做討論，如果你覺得對他的意見，他的回覆你覺得是有疑慮，也都可以發文給更新處，所以就剛剛講的所有地主的意見，在審議的時候都是會被拿出來做討論，所以這個大概就是我們的一個很重要的一些審議機制。

- (四) 獎勵值的部分，目前我們的獎勵值，因為我們是住三，225%的容積，所以原則上比較少有原容大於法容的情況，當然這個部分也都是會請建築師去做確認檢討，如果我們沒有原容大於法容的狀況，確實在都市更新本身的獎勵上限就是到50%，我們所謂防災型都更，是屬於都市計畫的獎勵，所以他才可以在50%的都更獎勵上限，再外加30%上去，所以這

些相關申請的獎勵的部分，也是要經過後續的審議，當然他也有可能沒有完全符合法令規定，就會被要求做修正，所有的獎勵都是會被逐一檢討檢視。

- (五) 各位地主有任何意見，當然都一定要表達，因為都更最重要的就是大家的信任，我也希望就是說尚未同意戶，應該這麼說，就是我們已經同意的住戶也能互相體諒尚未同意住戶的考量點，大家都是好鄰居，以後可能更新後我們還是要繼續做好鄰居，所以我覺得不同意的人，如果能夠跟實施者，就不同意的項目去做好溝通，譬如說我就是覺得建築設計我不能接受，那有沒有機會是能夠接近我理想中的建築設計，這個透過溝通如果能解決，當然我想問題解決大家都可以繼續往下合作，所以我想這個部分在都更裡面，我們確實會依照相關的一些規定跟程序來做一些相關的審議的部分。

### 十三、臺北市都市更新處-梁紹芳股長：

- (一) 張先生提到租金補貼部分剛剛實施者已經有基本回應，在計畫書裡面是有編列這個拆遷的安置費，那如果就細節上面安置費金額多少請實施者會後再向張先生來做說明，有時候所有權人不曉得這個實際上面租金補貼的一個內容。
- (二) 那至於說林先生有提到主要兩個部分一個是自辦公聽會在這個回應綜理表裡面我們至少辦過兩次自辦公聽會，但是現在只放了一次的內容，我想還是可以請實施者團隊把第一次的自辦公聽會一樣放進來，那做回應跟說明說這個自辦公聽會，當下是基於什麼樣的狀況其實有送件後但是又再撤回的這一個過程，並對民眾提出來的這個意見做一個初步的回應，那也免得民眾有相關的疑慮說有辦過這場會議為什麼沒有相關的這個會議書的內容。

- (三) 另外林先生還有提到這個 P. 綜-2 頁中的附件五，這個應該是當時林先生提出的選配意願的一個申請文件，如果您想要閱覽的話可以向更新處來申請閱卷，如果有符合相關條件，我們都是可以把這張當時出具的這個所謂附件五的內容來提供給林先生這邊來做參閱。
- (四) 今天在都更的程序裡面，我們是辦理公辦公聽會，用意就在於收集各個地主相關的意見，後續這個案件還會再進入到實質審查的一個階段，包含剛剛有蠻多地主有提到這個建築的部分，後續我們的這個建管處也會來檢視相關建管的法令，消防的部分也會由消防局來檢視就這個消防的規劃有沒有符合救災的規定。大家比較關心的這個估價的部分，也會由我們的估價師來檢視我們這個估價的內容，後續都會再進入實質的審查那並且應該相關內容都會再依照後續都跟審議會審議透過的內容為準。
- (五) 建議林先生倘有其餘意見，後續我們再用書面的方式將今天提的意見或者是後續要補充新增的意見，彙整成書面意見的方式提供給實施者和更新處，再請實施者把相關的意見載在計畫書裡面，實施者團隊這邊也要麻煩你們要去針對相關的意見，逐一的回覆放在計畫書裡面，相關意見都會作為審查的一部分，後續在開幹事會的時候，相關單位及專家學者會檢視實施者的回應有沒有合理性，我們就一併的納入後續都更審議來處理。

## 柒、會議結論：

- (一) 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。

(二) 本案公辦公聽會紀錄將於 2 週會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

**捌、散會（下午 6 時 05 分）**