

東其建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區大業段五小段 1-2 地號 1 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 112 年 4 月 13 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區大同里里民活動中心

（臺北市北投區大同街 135 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：高俊銘

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東其建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區大業段五小段 1-2 地號 1 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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會陳玉霖委員。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—高○○○(委託人：高○○代為宣讀書面意見及現場發言)：

(一) 權利變換計畫書疑義：

1. 北投路二段○號○樓都更前土地權利價值低估：

依據宏大不動產估價師聯合事務所，所估之都更前土地權利價值 26,268,176 元，與友宏不動產估價師聯合事務所之估值 29,519,585 元差距 300 多萬元，以致計算本戶○號○樓都更後應分配之權利價值相差 500 多萬元(如附表一)。

同時如以宏大自提之區域租金行情(一樓住宅租金單價北投路二段平均約為 1800 元/坪/月，二樓以上平均約為 840~870 元/坪/月)倍數比(如附表二)，亦有很大的落差，更何況本戶目前實際租金遠高於 1800 元/坪/月。如果以 2 樓租金的 2.07 倍計算，更新前北投路二段 5 號 1 樓的權利價值就應該至少是 29,238,154 元(14,124,712x2.07)，至以 4 樓租金的 2.14 倍計算 29,634,776 元(13848026x2.14)之間，也與宏大本身對本戶之估值 26,268,173 元，相差 300 多萬元。

因此認為對於北投路二段 5 號 1 樓之土地權利價值不合理，請委員協助釐清修正。

附表一 宏大、友宏估價土地權利價值摘要

依據附錄三 估價報告書摘要--附-4 估價報告之統整表如下:

項目		宏大	友宏
更新前	更新前土地權利總價值(A)	487,375,900	471,821,350
	5號1樓土地權利價值(B)	26,268,173	29,519,585
	5號1樓土地權利價值比例(C=B/A)	5.3897%	6.2565%
更新後	土地權利總價值(D)	1,712,357,235	1,679,462,014
	更新費用及共同負擔(E)	861,294,737	861,294,737
	應分配權利價值(F=D-E)	851,062,498	818,167,277
	5號1樓土地應分配權利價值(G=FxC)	45,869,845	51,188,778

附表二 宏大估價租金倍數比

依據附錄三 宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書第5頁

表1-表4摘錄及分析如下

建號	門牌	土地持分面積(坪)	更新前土地權利價值(元)	更新前土地權利價值比例(%)	1樓與他樓層之權利價值倍數比	租金行情單價(元/坪/月)	1樓與他樓層之租金倍數比
50012	北投路二段5號1樓	8.61	26,268,173	5.3897%		1800	
50013	北投路二段5號2樓	8.61	14,124,712	2.8981%	1.86	870	2.07
50014	北投路二段5號3樓	8.61	13,970,997	2.8666%	1.88	850	2.12
50015	北投路二段5號4樓	8.61	13,848,026	2.8413%	1.90	840	2.14
50016	北投路二段5號5樓	8.61	14,032,483	2.8792%	1.87	860	2.09
∴			∴	∴			
合計			487,375,900	100%			

2. 請教建築師—海砂屋容積獎勵 30%之修正：

111/11/11 私辦公聽會時，台北市更新處許敏宏代表請建築師查明，海砂屋容積獎勵 30%，若原容積較基準容積小，可以基準容積 30%計算，本案即是原容積較基準容積小，但是此次公展計畫書內容並無確認及修正設計，後續造成整體權益損失，因此本次再次提出疑問，請建築師說明。

3. 請教實施者東其建設—大公、小公分攤方式：

1 樓分攤公設比 34.2%與 3 樓以上完全相同，明顯有違常理，依登記慣例，1 樓當層梯廳應為大公(並無所謂小公—當層梯廳)，請明確說明 1 樓產權公設面積分攤方式；2 樓有管委會使用空間，應該也沒有所謂小公，亦請詳述。一樓公設比(34.2%)與三樓以上一致，這似乎也不合理，一般一樓只有大公，而三樓以上包括大公及小公，一樓公設比基本上會比三樓以上低，但目前採一致的公設比，我們

不明瞭一樓公設比是如何計算而得？二樓同樣面臨相同的狀況，因為二樓有部分空間為管委會所有，那代表所有住戶都可以來二樓使用管委會的空間，所以二樓的梯廳應該也是納入大公才對，那代表二樓也不會有小公，其公設比也應該比三樓以上來得低才合理。以上都需要實施者釐清，否則我們都合理懷疑，實施者將我們的公設灌水，實際上是挪作其他用途使用？

4. 請教估價師一重估○號○樓之其他地上物領回拆遷補償費用：

依據權利變換計劃書之表 5-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表(如附表三)之補償金額認為過低，因為本戶為八方雲集連鎖餐飲，3-5 年會部分重新裝修，且有地下室空間，裝修設計工程不只如表內所列面積及金額，其他一樓戶之補償金額都高於本戶，因此請估價師應安排入內了解，再行修正。

附表三 其他地上物領回拆遷補償費用

序號	樓層門牌	所有權人	房屋坐落	用途	拆遷面積 (㎡)			拆遷標準 (元/㎡)			補償金額 (元)			其他權利人	其他權利人	其他權利人	
					房屋	附屬	其他	房屋	附屬	其他	房屋	附屬	其他				
1	15 北段路42號		7001.11	住宅	3.1	87.40	30.00	1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	334,870	107,231	442,101	
2	15 北段路43號		7001.11	住宅	3.1	47.87		1,000	1,000	300	300	0	0	0	0	0	
3	15 北段路42號		7001.11	非辦公	3.1	86.26	6.81	24.71	1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	366,760	96,119	462,879
4	10 北段路47號		7001.11	住宅	3.1				1,000	1,000	300	300	0	7,000	215,568	18,952	234,520
5	11 北段路二號1樓		7001.11	辦公室	3.1	20.89	24.29		1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	219,512	37,476	256,988
6	17 北段路二號1樓二樓		7001.11	住宅	3.1	1.49	3.18		1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	15,620	2,676	18,296
7	13 北段路二號1樓三樓		7001.11	住宅	3.1	1.49			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	8,896	1,565	10,461
8	14 北段路二號1樓四樓		7001.11	住宅	3.1	1.49			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	8,896	1,565	10,461
9	15 北段路二號1樓五樓		7001.11	住宅	3.1	22.60			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	124,708	23,710	148,418
10	18 北段路二號3樓		7001.11	非辦公	3.1	84.22	24.82		1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	319,879	95,166	415,045
11	17 北段路二號3樓		7001.11	住宅	3.1		11.97		1,000	1,000	300	300	7,000	7,000	23,348	4,089	27,437
12	10 北段路二號四樓		7001.11	住宅	3.1	18.84			1,000	1,000	300	300	0	0	0	0	0
13	11 北段路二號四樓		7001.11	辦公室	3.1	48.71	12.80		1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	317,437	54,962	372,399
14	27 北段路二號7樓		7001.11	住宅	3.1		24.29		1,000	1,000	300	300	7,000	7,000	30,669	4,970	35,639
15	26 北段路二號7樓		7001.11	辦公室	3.1	11.80	84.29		1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	399,296	35,740	435,036
16	27 北段路二號7樓		7001.11	住宅	3.1	3.39			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	9,423	1,639	11,062
17	28 北段路二號7樓		7001.11	住宅	3.1	3.39			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	9,423	1,639	11,062
18	29 北段路二號7樓		7001.11	住宅	3.1	3.39			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	9,423	1,639	11,062
19	29 北段路二號7樓		7001.11	住宅	3.1	3.39			1,000	1,000	300	300	19,710	7,000	9,423	1,639	11,062

(二)不同意事業計畫書建築設計：

1. 1F/A6：1樓還原室內格局設計，補足缺角：

東其建設原提供給我們的圖面(110年12月)，一樓是方正格局(如附圖一)，沒有缺角，但實施者為了擴大入口大廳的空間(他們建築師於私辦都更公聽會坦言，是後來依實施者的要求，才修改一樓店面A5、A6的格局)，此番犧牲一樓A5、A6的格局，完全沒有事先告知地主，也沒有與地主協商，等到我們拿到圖面才知一樓已被削了一角，這樣的程序，完全不符合程序正義，我們也無法接受一樓(如附圖二)是這樣的格局，這不但嚴重影響我們的權益，對未來房價也會造成影響(因格局不方正)；另外同樣面對北投路的4間店面，中間2間有缺角，外側2間格局方正，明顯對中間2戶的地主不公。而且對照東其建設在信義區永吉四小段105地號的都更案(如附圖三)，其大廳入口也沒有特別擴大設計，同樣維持店面方正的格局，我們不了解兩個基地面積類似的都更案，為何會有差別待遇。

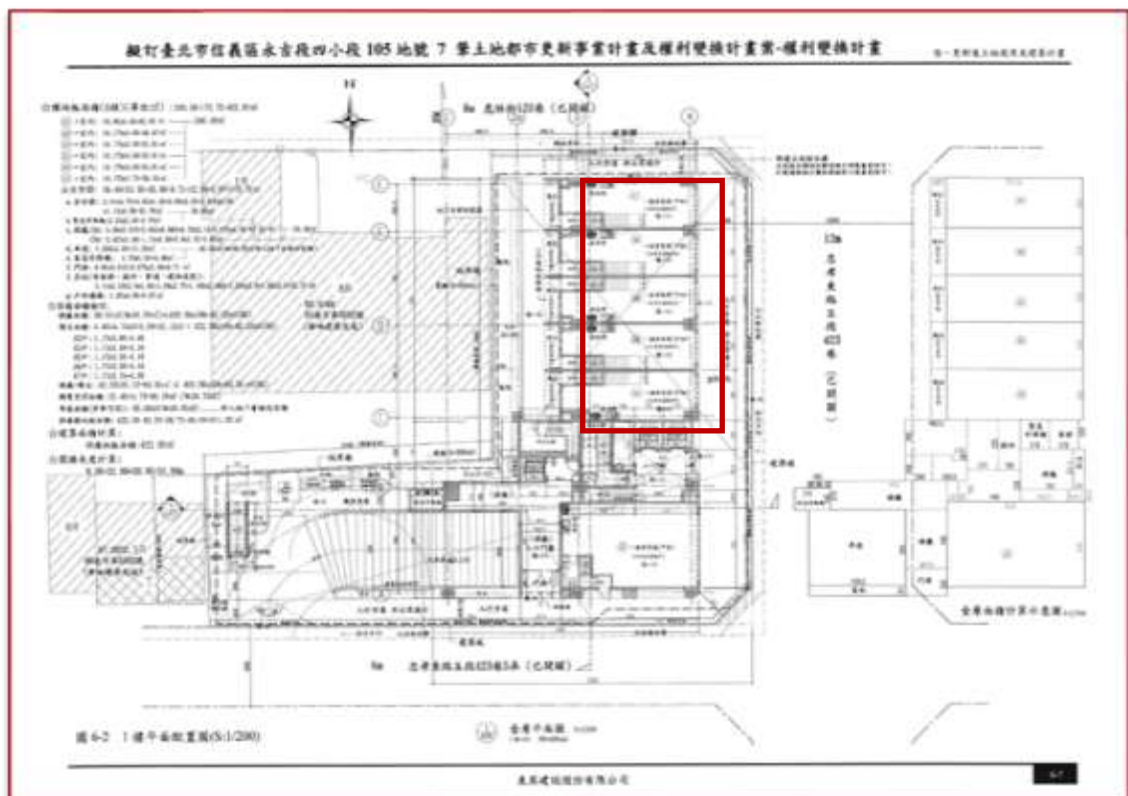
附圖一、來源 東其 110年12月提供 一層平面圖



附圖二、來源 建築設計 壹層平面圖



附圖三、東其建設網站 信義區永吉四小段 105 地號 7 筆土地都更案平面圖



2. 2F/A6：2樓外推至拉齊走道(如附圖四)以補足權利價值：

對1樓店面分配回來的面積不足，既然用了2樓來當作補償，為何還預留相當大的管委會使用空間在2樓，導致1樓所有權人在2樓的面積補償還是不足？因此希望2樓增加面積，管委會使用空間可以相對退縮，以補足本戶之權利價值。

附圖四、來源 建築設計 貳層平面圖



3. 1-2F/A6 之內梯取消，二樓重新估價：

都更案一樓因面積不足，用二樓作為補償，二樓宏大估價91.4萬元，我們懷疑其估價的合理性，雖說估價師表示二樓因有內梯有一樓店面的效應，若是這樣的邏輯，那我們要求將內梯取消，一、二樓是切開的兩個獨立空間，二樓應重新估價(參考宏大三樓以上估價從68.7萬元起)才合理。

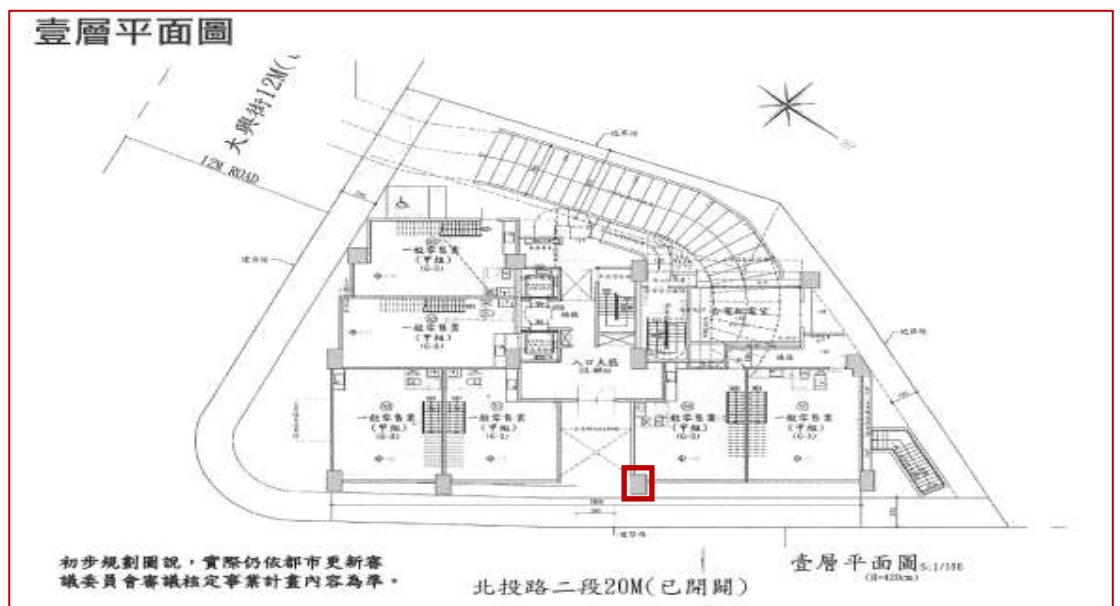
4. 1-2F/A6 增加餐飲業之使用項目：

目前一樓為餐廳飲食店，然而建築設計1-2F使用分區為一般零售業(甲組)，無法登記及使用餐廳飲食店，因此要求應增加餐飲業之使用規劃。

5. 1-2F/A6 增加柱子立面招牌：

1 樓店面招牌與建物外觀有關，除須統一設計空間並預留電源，A6 門前的柱子完全擋在店門面前(如附圖五)，並且因為外觀設計而加粗，導致店門面寬縮減從 6 公尺變成 5 公尺，因此要求將該柱子規畫立面招牌空間。

附圖五 來源 建築設計 壹層平面圖



- (三)共同負擔合理性：自 3/27 公展至今 4/13 才 15 天左右，對於共同負擔約 8.61 億元的內容，實在無時間及無專業更加了解，請各位都更委員、專家、學者協助把關實施者所提內容數值之合理性，包括其工程造價、管理費用等。
- (四)東其履約安全性：東其公司資本額 0.65 億，全案負擔 8.61 億，槓桿倍數 10 幾倍，如何確保本案繼續履行的安全性？
- (五)事業計畫之修正時程及權益：本都更案為海砂屋，受到都發局的拆除時程壓縮，然自 111/11/11 私辦公聽會至本次公辦公聽會已過 5 個月，建築設計並未有任何變動，因此才將上次公聽會已經提及的內容，於此次公聽會再次提出。事關權益時效及公平合理性，請各位專家、學者，替老百姓嚴加把關，謝謝。
- (六)第二輪發言：
 - 1. 依估價師所回應的，拆補費查估看起來是不需去看現場，

對此即有些好奇，同為一樓住戶，大興街是 48 萬多，我是 26 萬多(5 號)，7 號的是 35 萬多，如無須查看現場，那估價師是以什麼樣的標準評估大興街拆補費大於我們將近 1 倍。

2. 我們並非針對樓上層與一樓的租金單價有意見，而是指以租金倍數相比，我們權利價值應為 2900 多萬而非 2600 多萬，因更新前土地權利價值深深影響更新後可選配價值，以上資料為宏大估價報告中顯示，並非與其他家估價比較。

三、所有權人—王○○ (委託人：童○○律師代為宣讀書面意見)：

童○○律師謹代表更新單元內之土地及合法建築物所有權人王○○發言(王○○為北投區大業段五小段 1-2 地號土地及坐落其上門牌號碼為「北投路二段○號○樓合法建築物之所有權人)：樓高

(一)共同負擔費用及共同負擔比例過高(50.3%)，與通案差距太大。本案於更新後僅為地上 15 層，地下 4 層之建物，實施者執意以「SRC 第三級」計算並提列營建費用，造成營建成本大幅增加。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地主分配權益的影響為何？實施者並未向地主說明。且實施者於計畫書附錄所自評之「建築工程建材設備等級表」，其中有多項內容與「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之規範要求不符，則實施者是否確實得以「SRC 第三級」提列營建費用，顯有疑問：

1. 依據實施者在公展版計畫書所提出的數據，本案共同負擔預估結果為新台幣(下同)861,294,737 元，而本案更新後總權利價值為 1,712,357,235 元，以此計算共同負擔比例為 50.3%，與通案差距太大，嚴重影響參與權利變換地主之分配權益。比較實施者於先前對地主簡報時所提供之其他同樣為「SRC 鋼骨鋼筋混凝土造」之都市更新核定案例，其中「北投區大業段二小段 27 地號等 5 筆土地」都市更新案之共同負擔比例為「41.98%」，「北投區文林段三小段 838-1 地號等 7 筆土地都市更新案之共同負擔比例為「35.52%」，「北投區振興段四小段 166-2 地號等 34 筆土地」都市更新案之共同負擔比例為「37.22%」，均較本案

為低。再以鄰近本案基地之其他都市更新案為例，「北投區大業段一小段 401 地 1 號等 10 筆土地」都市更新案(距本案 700 公尺)之共同負擔比例為 46.37%，「北投區大業段三小段 184-1 地號等 10 筆土地」都市更新案(距本案 300 公尺)之共同負擔比例為 40%，「北投區大業段三小段 762 地號等 31 筆土地」都市更新案(距本案 400 公尺)之共同負擔比例為 44.74%，「北投區大業段二小段 712-1 地號等 39 筆土地」都市更新案(距本案 600 公尺)之共同負擔比例為 36.39%，凡此在在凸顯本案提列之共同負擔費用及共同負擔比例過高，應予調降！

2. 依據實施者所提計畫書資料，可知實施者擬於更新後興建地上 15 層，地下 4 層「SRC 第三級」之鋼骨鋼筋混凝土造建築物，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 15 層，是否確實有必要以「SRC 第三級」之建材設備規格興建，顯有疑問。對此，實施者雖然在計畫書中「自辦公聽會意見回應綜理表」(事業計畫書「綜-7」頁)表示：「SRC 工法符合八成以上地主需求」，然而，參照事業計畫書第 3-1 頁「同意參與都市更新事業比率計算」表格內容，可知實施者在本案報核時，無論是土地或合法建築物的面積或所有權人數的同意比例，都沒有任何一項達到八成，事實上這個案子到底要採 SRC、SC 或 RC 等結構工法，實施者事前也並未向本所當事人詢問。因此，實施者所謂「SRC 工法符合八成以上地主需求，不知根據為何？既然地主連決定構造等級的決定權都沒有，又怎麼會知道「SRC 第二級」或「SRC 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，應事前向地主充分溝通說明並徵得地主同意的，但實質上卻是實施者片面決定，然後地主在根本不清楚相關內容的情況下，就要被迫接受以「SRC 第三級」提列的營造費用，吃下鉅額的共同負擔，顯不合理！
3. 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 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」

「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」等7項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目(十四、消防設備除外)應有4項以上達該級建材設備，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，將前開要項所定之「建材設備等級表」各項具體內容與實施者在計畫書附錄所自評之「建築工程建材設備等級表」對照後，至少有以下疑慮：

- (1)關於前開要項所定之各該級建材設備必要項，其中「十一、通風工程及空調設備」應包含在「抽風設備」、「緊急供電設備」、「各戶配備」、「地下室」設置相關對應等級之設備，但實施者在「緊急供電設備」、「各戶配備」欄位，並未填入「自評等級」。且依照「第三級」建材設備等級要求，於「抽風設備」應包含當層排氣設備，但實施者在「抽風設備」中並未記載包含「當層排氣設備」，卻仍自評為「第三級」，顯然與前開要項之規定不符。既然前開要項所規定之「7項各該級建材設備必要項」中已有「十一、通風工程及空調設備」此項不符合第三級建材設備之要求，實施者還能以「SRC 第三級」提列營造費用嗎？
- (2)關於前開要項所定之各該級建材設備必要項，其中「三、地坪(含門檻)」乙項，應包含在「屋頂」、「門廳」等位置設置相關對應等級之設備。其中，第三級「屋頂」依前開要項應設置「『超越』兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品」，但實施者在「屋頂」欄位，之內容，僅記載為「兩層隔熱及兩層防水」，與上開要項之規定不符，卻自評為「第三級」，應予更正。
- (3)關於前開要項所定之各該級建材設備，其中「六、電梯設備」應包含：「電梯除一般電梯安全設施外，建材設備中應含有閉路電視監控系統、控制箱門開關時間、照明燈及通風扇、無人乘坐時自動關閉控制、殘盲設施、點字、入口處採雙側安全門檔，防止超載裝置、電梯啟動採感應讀卡系統...另增設按錯取消功能」等，且第三級並應包含「光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物品感知緊急停轉安全裝置)」等設備，

以此對照實施者自評之「電梯設備項目」，實施者於表格中並未有前述相關設備之記載，但仍自評為「第三級」，顯然應予更正。

- (4)關於「七、浴室設備」、「八、廚具設備」，實施者雖自評為「第二級」，但同樣有前開要項所定應包含的建材設備未完全納入實施者自評表格的問題。
 - (5)關於「十三、門禁管理及保全監控系統」，依據前開要項規定，在「各戶門窗及室內」除應設置緊急求救按鈕外，所有門窗均應設定位安全鎖設施，公共樓梯間有防墜網等，但實施者於自評內容僅有記載緊急求救按鈕，並未納入其他建材設備。
 - (6)綜觀以上內容，可知實施者目前所提的「建築工程建材設備級表」，並未滿足「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之要求，必須有「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」7項達到第三級建材設備必要項。甚且，關於前開7項必要項以外之其餘項目，實施者或有自評為「三級」但實際內容與第三級要求不符、或有部分自評為「二級」(其中亦有內容與第二級要求不符者)、或有根本未填入自評等級者。目前自評表格既然有那麼多問題，在實施者對全體更新單元內所有權人清楚說明、交代各項建材設備實際內及其必要性、差異性並取得地主確實之共識前，自不應草率允許實施者以「SRC 第三級」提列營造費用。
4. 目前實施者按「SRC 第三級」提列營造費用，法定標準單價為「每平方公尺 1,100 元」，總營建費用為 572,499,736 元，若調整為按「SRC 第二級」提列營造費用，法定標準單價將降低為「每平方公尺 50,200 元」，以此計算總營建費用將可調降為 470,872,564 元，差距高達 101,627,172 元。由此可知，實施者所提列的營造費用等級對於整體共同負擔費用、共同負擔比例及地主可分回之權利價值影響甚鉅，不應任由實施者逕自提列如此高額之營造費用。
 5. 況且，實施者目前執意以「SRC 第三級」提列營造費用，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，於此情形下，實不應准予實施者逕自按「SRC 第三級」提列營造費用。

6. 此外，參照公展版計畫書，有關銷售管理費用、人事行政管理費用、風險管理費用也都是按上限提列，敬請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益，後續也懇請審議委員為地主權益嚴格把關。

(二)實施者資訊公開不足，請實施者儘速提供三家估價師事務所之完整估價報告：

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「確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」；其次，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。」。又，依據都市更新條例施行細則第 18 條規定：「實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。」因此，在都市更新案件辦理過程中，建立充分的公開資訊機制，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。

2. 其次，依據都市更新條例第 50 條規定：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之」。又，依臺北市府都市更新處提供民眾於其官方網頁上下載之「都更停看聽-臺北市都市更新參與注意事項」，其中「注意事項 7:權利變換計畫階段」、「(二)

估價內容」清楚載明：「1. 是由三家以上專業估價師按不動產估價技術規則覈實查估價格日期當時之新成屋合理房價，並經審議會審議通過，作為地主分配房地之基準，以充分保障相關權利人之權益，並由實施者選擇其中一家的估價結果，實施者應說明選定的理由及製作估價結果比較表。2. 專業估價者的選定，依法規是由實施者委託，但您可以向實施者索取估價報告書，也可提出意見，供實施者參考。」。

3. 承上，有關權利變換計畫之審議，是政府對於地主的分配權益提供基本保障的重要機制，實施者有義務對整體內容說明清楚，並確認地主所獲得的資訊是否充足；而權利價值的認定，是攸關地主選屋及分配權利的重要資訊，實施者理當充分揭露資訊，方能使地主有足夠資訊判斷更新前後權利價值的估算是否合理；進而確保適時陳述意見之機會。因此，本案地主實有向實施者索取完整估價報告書之權利，實施者亦有提供之義務。
4. 依據本次公展版計畫書，實施者已委託宏大、友宏、禾仲三家不動產估價師事務所估定更新前後之權利價值，並以111年7月26日為評價基準日。然而，詳閱計畫書內容及其附錄，僅有三家估價師事務所的「不動產估價報告書『摘要』」，內容只有簡要記載估價條件及估價結果，對於詳細的估價過程、估價方法、比較基準、各所有權人間之權利價值差異為何、如何評定等種種問題，自公展版計畫書完全無法得知，此等情形顯然剝奪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。且在所有權人未能取得充分、對等資訊的情況下，如何就本案之事業計畫及權利變換計畫充分表達意見？
5. 實施者於計畫書中「自辦公聽會意見回應綜理表」（事業計畫書「綜-3」頁）表示：「送件後如有需估價報告書，可再與實施者協調...在此須提醒，目前數值皆為初估，過程中數值仍會因機關審查而有所變動，最後實際內容仍應以市府核定公告版本為準」。在此，我們再次表明地主有取得三份完整估價報告書之需要，敬請實施者在會後儘速提供（相關個資部分可遮蔽），至於相關估價數值固然於審議過程可能有所變動，這本來就是都市更新審議過程的必然，

但不應以此為由剝奪地主在現階段取得充分資訊的權利，否則試問地主要如何就現有的估價內容充分表達意見?!

6. 何況，本案價格日期為 111 年 7 月 26 日，依照實施者於公展版事業計畫書第 3-12 頁所提「房地產市場案例分布圖」，其中「御品行館」建案在 111 年 7 月實價登錄成交價為每坪 77.72 萬元，「京倫吾悠」建案在 111 年 2 月實價登錄成交價為每坪 75.33 萬元，「富御」預售建案在 111 年 8 月實價登錄成交價為每坪 75.96 萬元及每坪 75.09 萬元。又，距本案基地僅 350 公尺之「達永豐盛學」建案(同為 SRC 構造)，其預售屋成交均價為每坪 75.42 萬元。然而，根據實施者所提供之價格日期估價結果，本案二樓以上平均建坪單價僅有每坪 732,913 元，顯然低於附近新建案之實價登錄行情。本案實施者採「SRC 第三級」提列營造費用，而實施者在計畫書「自辦公聽會意見回應綜理表」也自承：「本案建材設備用到第三級，就目前查估結果於周邊 500 公尺之內的建案大概是最貴」(事業計畫書「綜-12」頁)，但是針對更新後各分配單元的權利價值估價，卻完全沒有反映到這樣的建材設備等級。地主合理懷疑有更新後各分配單元之權利價值遭低估之情形，進而造成更新後土地及建築物總價值遭低估，共同負擔比例因此相對拉高之結果，為釐清相關疑慮，自有由實施者提供完整估價報告之必要!

7. 另，依據實施者所提出的專屬網頁網址：

「<http://www.donchibuild.com.tw/>，進入網站，可發現在本所律師於自辦公聽會要求實施者確實依本案辦理進度更新網站資訊後，實施者有上傳本次公展版的事業計畫及權利變換計畫 PDF 檔案，但三家估價師事務所的完整估價報告並未上傳，我們除了重要求提供完整估價報告的意旨外，後續也請實施者將陸續更新版本的計畫書內容(例如：幹事會版、幹事複審版、聽證會版、審議會版)隨審議過程上傳專屬網站，使相關權利人可以事先取得本件都市更新相關資料，進而保障其等適時陳述意見之基本權利。

(三)針對本案建築規劃、選屋程序及申請容積獎勵等疑義：

1. 據本次公展版計畫書，本案於更新後 3 樓至 15 樓規劃為住家，但每層挑高僅有 3 米至 3.05 米，相較市面上其他

建案之挑高規劃，顯然過低，如此將壓縮地主於更新後之居住環境、生活空間，也會影響日後裝潢規劃設計，所以在本案自辦公聽會時，地主有提出意見請實施者調整。

2. 對此，實施者雖在計畫書「自辦公聽會意見回應綜理表」（事業計畫書「綜-5」頁）回應：「本案...高度為49.85米，未屬高層建築物的設計範疇內；如再增加高度，就需受其專章相關法令之規範」，亦即實施者欲迴避「高層建築物」之相關規範，故僅得壓縮各樓層住家之挑高空間，甚至也因為如此，故於自辦公聽會當有其他地主詢問：「海砂容積獎勵為何沒用滿30%？」，實施者回應：「本案基地小，過多獎勵容積恐無法完整使用」（參事業計畫書「綜-10」、「綜-11」頁），而不願嘗試爭取更多獎勵容積。然而，都市更新制度之重要目的，即為改善原有住戶之居住環境，也就是實施者的更新後建案規劃，應盡可能使住戶能有優質的居住空間並符合住戶之需要，但本案實施者寧可壓縮住家之住宅空間，且執意按「SRC第三級」提列高額之營造費用（較「SRC第二級」計算之總營造費用高出壹億餘元，已如前述），卻不嘗試在建築規劃上去滿足住戶的住家需求，甚至爭取更高的容積獎勵來達到雙贏之結果，我們認為實施者目前的規劃內容顯然是有待商榷的。實施者若執意如此規劃，應具體提出若採「高層建築物」規劃設計，以及不採此規劃設計，對於地主的權益影響比較分析資料，讓地主可以在取得充分資訊後，再決定要採行何種設計方案，如此方能維護地主權益。
3. 依據公展版計畫書，本案地下四層規劃有5輛「機械車位」，然而，依據「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」，明訂「停車位之設置均以規劃為『平面式停車位』為原則，考量日後社區的管理維護成本，敬請實施者依據前述審議原則，盡可能將本案停車位均規劃為「平面式停車位」。
4. 依據「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」規定，機車停車位應集中設置於接近地面層之地下停車空間第一層。然而，參照事業計畫書9-20、9-21、9-28頁的平面圖以及實設停車位數量表，可以得知實施者在本案基地南側的一樓汽車道出入口旁邊設置了

一個無障礙機車停車位以及一個機車停車位，總計有兩個機車停車位設置於一樓，違反了上開審議原則之規定。實施者如此設置的必要性及理由為何？如此設置對於將來更新後的建物整體外觀的影響是什麼？會不會造成將來車道進出動線有安全疑慮？請實施者提出具體說明，也要請審議委員為地主把關。

5. 依據公展版事業計畫書第 11-1 頁的選配原則，其中第(二)項記載：「各所有權人依其『應分配權利價值』由下往上選配更新後住宅單元」，此選配原則乃實施者就地主的選配權利增加法律所無之限制，亦與目前都市更新案實施者應全區開放選配之基本原則不符，不當限制地主之選屋權利，應予刪除。因本案已過權利變換選屋期間，若有地主因此不當限制影響選屋權利，實施者應給予重新選配之機會。
6. 合法建築物拆遷補償及安置費用低估：依據公展版權利變換計畫書，表 5-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表(5-2 頁)合法建物拆遷補償殘餘價值低估，以「擬定臺北市北投區關渡段二小段 55 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」為例，該案臺北市北投區關渡路與本案同為臨路 20 米路，補償單價每坪約 29,400 元，相較於本案每坪補償單價 19,716 元，差距大。另本案合法建物拆遷安置費僅提列 34 個月，請實施者思考更新期間是否僅需 34 個月，若否，請依更新期間外加 6 個月提列。

(四)有關實施者辦理本案的資金來源及續建機制為何，仍要請實施者清楚說明：

1. 本案實施者東其建設股份有限公司的資本額是新台幣 6,500 萬元，依據公展版計畫書，目前實施者編列的共同負擔費用，高達 8.6129 億元，針對經費來源部分，實施者目前仍未有任何具體說明，只在「自辦公聽會意見回應綜理表」表示實施者另於永春捷運站後側有一都市更新案進行中，實施者既可承接該案，即應可辦理本案，如此說法仍難解地主疑慮，故此部分仍要請實施者提出具體的資金來源計畫。
2. 此外，針對本案風險控管部分，計畫書有提到本案採不動產開發信託，並附續建機制，實施者也提到後續可另訂時

間邀請銀行、建經公司做說明。既然如此，請實施者盡快邀請銀行和建經公司，說明本案詳細的信託規劃、資金及產權控管機制、續建機制內容，以杜絕疑慮。

- (五) 本案因屬遭列管應拆除重建之海砂社區，故於都市更新報核門檻上，只需要達到更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意，即可送件。但參照事業計畫書第 3-1 頁「同意參與都市更新事業比率計算」表格內容，可知實施者在本案報核時，無論是土地或合法建築物的面積或所有權人數的同意比例，都沒有任何一項達到八成，顯見本案實施者的規劃內容，其實還是有許多地主是尚未認同或無法認同的，敬請實施者本於真誠磋商原則，在本案規劃設計、共同負擔提列及地主分配權益上，好好與地主溝通，以期達到實施者和地主雙贏的結果。以上意見，敬請參酌。
- (六) 第二輪發言：有關共同負擔調降部分，實施者有提到考慮降至 RC 二級，倘如建築師回應，改為 RC 工程浩大，是否可改為 SRC 二級，坦白說，一般人看不懂臺北市重建工程造价要項與建材自評總表，無人可落實審核使用之建材是否符合等級，故希望實施者由 SRC 三級降為 SRC 二級；剛建築師回應，可依地主意見調整圖面，但之後為幹事會議，地主無法參加，故希望實施者可提出修改時程，於提送幹事會前開會向地主說明預計於幹事會提出之修改內容，避免之後提送幹事會內容與地主預期不符。

四、所有權人—林○○(北投路二段○號)(第二輪發言)：

- (一) 依建築師所表示二樓因有內梯故有店面的價值，但作小吃如爬 4.2 米高度至二樓，我們不認為這樣可增加二樓的價值，故建議將一二樓拆分為獨立空間，二樓分回後地主得有其他作用，一樓為獨立店面，以上為陳述書面意見之補充。
- (二) 1 樓分攤公設比 34.2% 與 3 樓以上完全相同，明顯有違常理，依登記慣例，1 樓當層梯廳應為大公(並無所謂小公—當層梯廳)，一般一樓只有大公，而三樓以上包括大公及小公，一樓公設比基本上會比三樓以上低，但目前採一致的公設比，我們不明瞭一樓公設比是如何計算而得？

五、所有權人—管○○(第二輪發言)：

- (一)依先前選屋結果，關於之後找補金額，截至目前為止，我們並未得到實施者正面回應以及積極友善的態度，先前也循律師提出溝通，但並未獲得回應，想請問目前應如何處理？

六、建築設計—黃秀莊建築師事務所(鄭立亨執行長)：

- (一)就針對有關建築規劃的部份作以下說明：剛有提到海砂屋獎勵基準容積 30%，因目前尚未進入實質審議階段，目前該部分已有與實施者進行討論之後會調整以基準容積 30%計算，包含剛剛所提的一樓缺角及二樓拉齊的部分，都有跟實施者在討論跟調整，惟礙於目前階段呈現內容須與報核內容相同，暫無法更改，但初步調整後圖面實施者應有私下先行提供予地主閱覽。就剛地主所提之設計意見，皆有與實施者在討論調整中，只是今日公辦公聽會內容仍須維持報核版內容，原預計於幹事會提供調整討論，併審查意見一同修正，暫時還無法提供各位地主閱覽。
- (二)另有關室內調整意見，將提於幹事會說明，如幹事會委員不同意修正續行，本案亦將併同幹事會其他審查意見一同修正後提供予地主看過並說明，多數地主確認內容可行，再依規定辦理重新公展。
- (三)於上次自辦公聽會有回應說明過，因高層建築涉及許多相關法令並非本案刻意規避，實際上礙於本基地因素，高層建築設計對本案不見得有利，例如目前本案樓梯寬度 90 公分，如為高層建築依規定不得有戶外安全梯設計，樓梯寬度需增至 120 公分，整體平面調整公設比也會增加；又高層建築有其開挖比限制，僅得依建蔽率相除，那地下室開挖面積將被限縮，地下層數甚至因此增開挖至地下五層，因而車位數超過 50 部，車道就需由目前 3.5 米擴大為 5.5 米。以上規劃設計在案件上是有可能執行，但規劃需衡量整體效益，法規是環環相扣，而經種種因素考量下，才選擇採用目前規劃之建築樓層數及高度，並非要規避或不修改。
- (四)目前招牌廣告物位置系為整體性考量，得否將招牌廣告物設置於結構柱本體外側，後續需再與都更處討論爭取看看是否設計示意圖納入計畫書，因該部分非屬都更建築設計，

實際仍需依招牌廣告物審查單位規範為準。

- (五)目前一二樓圖面為一般零售業(甲組)，依組別規範無餐飲業使用，如地主有餐飲業需求是可於圖面再新增組別，但餐飲業組別的新增有可能需依規定需再檢討新增車位數量僅而影響其他規劃，這部分可能要再詳細檢討計算；如地主有這方面的需求與實施者討論確認後，都可討論修改。
- (六)有關無障礙機車位及 1 機車位設置於地面層部分，因地下層開挖範圍有面積限制，以及樓地板面積所需車位規範，因目前已開挖至地下四層盡量符合法定汽車位數，而如果為了把機車位全部挪至地下一層，又為符合法定汽車位數再多開挖一層可能提高成本或減少樓地板面積連帶影響樓上層設計，其中都是環環相扣的，故 2 部機車位設於地面層及 5 部機械汽車位的部分將於幹事會與審議會上努力爭取，就目前設計應不太影響地面層景觀，反之，無障礙機車位設於地面層對使用者相對較友善。
- (七)因公設分算為代書專業，但本事務所就過去經驗稍作解說，一般公設所指為地下室機電空間、機車停車格，此為大公需由所有住戶共同分攤，較有爭議部分是梯廳管道間一樓是否需攤分，有部分是認為應攤分，原因為可能水箱、機電等修經梯廳電梯上達頂樓。
- (八)就先前經驗，許多建設案對於店面規劃為 1+2 樓接受性滿高的，因分配回去後多數作為出租使用，當然地主分拆意見如與實施者取得共識，本事務所可依相關意見作調整。

七、規劃單位—僑馥建築經理股份有限公司(張淳惠經理)：

- (一)有關建築設計及構造調整的部分，實施者目前正與建築師、結構技師討論中，例如建築結構由 SRC 變成 RC，因 SRC 成本高漲，實施者確實有在考量是否全棟調整為 RC，但調整後有可能因柱位變大、車位不足需再多開挖一層，其成本亦相對增加。多方因素的考量，是要全棟下修為 RC 還是部分 RC，皆須再與結構技師商討，故預計公展結束後，於幹事會上自提修正，如可併幹事會審查意見修正者，將一同修正，如經審查其自提修正幅度過大，則依規定辦理重新公展。
- (二)就今日會議情況，後續建築設計、結構等等可能會有些微調整，相對應之財務、估價部分也會有所變動，所以可能需待相關內容審議較為明確後，找補金額較為確定，屆時

實施者再與地主或地主委請之律師說明，當然過程中如地主有意變更選配單元以縮減找補差額，可與實施者協調更換，如更細部之建築設計或找補金額問題，得於會後再與實施者協調。

- (三) 本案目前公設面積僅為一個大公，並未區分出小公，故有關是否拆分大小公設，後續將與實施者、代書再作討論。
- (四) 有關實施者履約能力，實施者執行中之信義區都更案辦理信託，實施者提供之自有資金納入信託專戶，依建經公司查核工程進度撥款，專款專用，如工程無故停工達3個月，建經公司或金融機構將依信託內容召集相關單位及所有權人，研討評估後續情況，本案實施者自有資金也會依信託契約內容於建照後匯入信託專戶。

八、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏估價師)：

- (一) 一樓權值被低估部分可分兩個層面說明，第一個層面，例如領銜估價與第二、三家估價相比，可能另一家估價的權值對一樓相對有利，這情況在很多案件都會發生，因為三家估價出來的結果一定不一樣，假設有100位地主、三家估價，會有1/3地主是第一家有利、1/3是第二家有利、1/3則是第三家有利，如果大家都要各自選對自己有利估價的話，那案件就會無法執行下去，所以目前都市更新審議習慣是選對大家最有利的作為領銜；第二個層面是，剛有提到陳情戶(承租方 八方雲集)租金比隔壁較高，確實隔壁目前大約是1700餘元/坪/月，陳情戶租金較高的原因確實是有可能，就目前市場經驗，連鎖品牌付租能力會較一般小商店強，所以導致所付租金較高，此種情形也容易發生於銀行、連鎖咖啡店等，目前本案調查到旁邊確實是1700餘元/坪/月，本案一樓租金水準也查估為1800元/坪/月，應無過於低估一樓權值的價值，然這樣的數值也不是目前3家估價單位說了算，後續還需上幹事、幹事複審與審議會，所有相關估價背景之委員也會針對估價部分做審查，如有問題也會要求估價師做修改。
- (二) 目前都市更新現況公寓部分之後是會拆除的，在台北市不動產估價報告書範本有特別提到裝潢的部分，所有的建築物都是用一般裝潢作評估，並不會因去年剛裝潢好就由原殘值45萬變成48萬；第二拆遷補償費是指建物殘餘價值，有點類似於補償作用，估價都僅就構造、屋齡、剩餘耐用

年數去作評估，故即使剛裝潢好也是跟其他人一樣。過去，共同負擔允許地主與實施者單獨談個人拆遷補償費可以較高，但近年已經被要求要一視同仁，不能有特別高之情況，估價師也就不能針對部分作調整。

- (三)地主很高興的領取拆遷補償費用，但大家別忘了，羊毛出在羊身上，拆補費越高實施者取得的共同負擔就越高，所以地主分回坪數會變少，故拆補費的多寡依中華民國全國估價師聯合會第四號公報製作，故地主都是一致的，倘審議會會有其他不同看法，估價單位會依審議意見再作調整。
- (四)律師提到拆補費有其他案例比較高的情況，在此特別說明一下，剛有提到構造、屋齡，但每個案件現場建築物屋齡、構造其實不太一樣，就會導致每個案件拆補費單價會有變化，所以可能無法依照鄰近案件單價結果，基本上，皆依中華民國全國估價師聯合會第四號公報規範作計算，倘審議對計算方式有增減意見者，估價單位也會依審議會意見再作修改。
- (五)針對其他土地改良物補償費說明，未在地政事務所申請登記的建物就屬於其他改良物，建物現況會請測量公司進行測繪，估價師依測量之面積及構造進行查估，故估價師即無再到現場勘；剛確認計畫內容，大興街其他改良物面積較北投路二段多出快一倍，所以這是拆補總額差異的原因。
- (六)租金為判斷店面價格的一重要因素，先前自辦公聽會有說明過資本化率，租金比差一倍不代表店面跟住宅價格就差一倍，店面的資本化率會較高，因為屬於商業型不動產，將同樣的錢放在店面跟放在住宅，租金在店面的收益資本化率會比較好，以致原本差一倍，實際查估價格結果會縮水，因店面資本化率較高；另估價方式是依照不動產估價技術規則第 126 條查估，並非單看 2 戶，本案共有 30 戶住宅與店面，各戶間亦有不同的單總價，估價查估是只要有 1 戶變動，其他也會跟著變動，30 戶間會互相影響，3 家估價師查估 30 戶價格比例都不一樣，所以會導致最終結果會有差異，在此重申說明，並非直接用租金倍數看，而是用價格倍數看較為準確；目前 1 樓正北投路二段大約為 85 萬元上下(有些為角間)、大興街大約為 68 萬元左右、樓上大約為 45 萬元上下(有些樓層位置較佳)，價格皆有

所不同，目前差異以價格差距比例較為準確而非直接以租金看，租金為判斷價格的1個因素，但並非是第126條規定的主要關鍵因素，3家估價結果都不會一樣，但應該是接近的，屆時提送審議會委員將審查估價結果是否合理，以上回應說明。

九、學者專家—陳玉霖委員：

- (一) 今日很高興來參加本案公辦公聽會，因本案為海砂屋，海砂屋有安全性問題，剛聽幾位所有權人意見，問題回應上也有針對問題做回應，因海砂屋有時程上壓力，政府機關也比較重視其安全性，所以希望實施者及規劃團隊仍可就所提意見逐項檢討及說明，甚至與權利人再作溝通，今日發言層面涉及基本建築設計、登記、共同負擔成本等，對大家影響可能有點大，程序上就有可能要再重新辦公展，但原則上，還是希望本案能在掌握時效情況下，實施者能跟權利人溝通，能夠盡快處理所提問題，因對於海砂屋情況，政府機關有提出同意比例超過9成者，得比照168專案辦理以加速時程。所以重點還是要安全，另外是針對問題部分建議仍要作出相對應的回應處理，讓本案後續得順利執行。
- (二) 至於估價部分，涉及各位權利人權益，所以估價相關問題後續還有權變專案小組、審議會，剛所提問題包含租金部分及2樓價格相對之合理性、不同家估價對1樓價值差異估價的看法等，之後審查估價師也會作說明，委員也會作相對應的提問，檢視目前估價是否合理，後續還有些審議程序可幫各位權利人作把關。
- (三) 本案估價條件只考慮用法定容積，並未考慮到專屬容積部分，但本案有未達最小分配者，故專屬容積建議是否再作考量。
- (四) 因本案為海砂屋，各位有問題皆可提出，包含找補、選配等問題，各位盡量將問題提出後，實施者盡快與各位權利人達成共識，原則上不同意比例越少，案件程序會越快，因大多數都已同意，到審議會就僅針對通案性部分作審議，都更處、委員角色皆希望協助案件快速審核通過，所以各位有問題盡量提出，實施者與規劃團隊也盡量就所提問題作個別性的溝通說明，但如有影響全體所有權人的權益，那就要在作個公開的說明，預祝本案後續能順利圓滿執行。

十、臺北市都市更新處－張雅婷股長：

- (一) 先予說明有關都市更新程序，通常報核時的規劃設計連同財務部分，應與自辦公聽會時的內容要一致性，如有自提修正，依法令規定是修正幅度過大包含涉及財務計畫應重新辦理公展程序，像剛地主有提到的一、二樓要的獨立分開，那這部分都可能涉及到要重新公展。
- (二) 補充說明通常幹事會是針對建築規劃的專家學者作比較專業性的建議，但如於幹事會是依審查意見修正者，是可續行程序，但如果是自提修正，就要看審查委員決議實施者所提說明修正內容是否具合理性，如不合理，仍需進行重新公展程序。

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 20 分）