

# 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113年3月22日（星期五）下午 5 時 0 分

貳、地點：北投區文化區民活動中心

（臺北市北投區文化三路3號4樓）

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：范芯苓

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」之第二次公辦公聽會，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鐘少佑委員。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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—黃■■■■等18人（書面意見承辦代為宣讀）：

各位長官、專家、學者們大家好：我們是台北市北投區大業段五小段1-2地號的地主。我們的家前後整合了好幾年的時間，房屋也經過高氯離子檢測，並且確定為「海砂屋建築物」。居住環境長年處於各種不安全的狀態下，牆壁上肉眼可視的大小裂縫，頭頂上的天花板碎石更是不定時炸彈，每當大型車輛經過，地板也會產生異常的震動，更不用說是大大小小的地震！以上這些危害生命安全的問題，讓我們天天在提心吊膽的恐懼中。希望臺北市政府、各位長官、專家、學者們能夠幫幫我們，盡早讓我們享有居住安全的權利。「讓擁有一個安全的家」的願望，不再是奢望。

## 三、所有權人—王■■■■（受委任人：童■■■■律師）：

第一輪發言（書面意見，受委任人：童■■■■律師代為宣讀）

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（51.5%）較第一次公展版

更高，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，造成營造成本大幅增加。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？如此增加營造費用對地主分配權益的影響為何？實施者並未向地主說明。實施者於第二次公開展覽版本增列新台幣（下同）23,943,000元之「地質改良工程」以及50萬元之「動力驅動停車設備二段橫移式」工程費用，此均為第一次公開展覽版本所無，但實施者並未依照「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之規定將所提特殊因素項目之「施作必要性」及「提列費用合理性」委託機關、團體審查。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. 依據實施者在第二次公展版計畫書所提出的數據，本案共同負擔預估結果，從第一次公展版的861,294,737元調漲為890,383,427元，增加29,088,690元；而本案更新後總權利價值，則由第一次公展版的1,712,357,235元調整為1,728,960,357元，增加16,603,122元，更新後總權利價值增加的主要原因為第二次公展版的總產權面積較第一次公展版增加65.75平方公尺。實施者提列的共同負擔費用大幅提高近3,000萬，導致共同負擔比

例從第一次公展版的50.3%調漲為51.5%，與通案差距太大，具體表現在更新後分配清冊上每位地主要繳納給實施者的差額價金都較第一次公展版本大幅增加，嚴重影響參與權利變換地主之分配權益。

2. 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33%，「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%，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！
3. 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。以實際數字來看，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61,100元」，總營建費用為572,651,160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470,997,108元，差距高達101,654,052元，以當事人王淑娟之權利價值比例2.8792%計算，王淑娟將可多分回2,926,823元之權利價值；若調整為按「RC第二級」提列營造費用，法定標準單價將降低為「每平方公尺43,700元」，以此計算總營建費用將可調降為409,157,559元，差距高達163,493,601元，以當事人王淑娟之權利價值比例2.8792%計算，王淑娟將可多分回4,707,308元之權利價值，更遑論若重建費用降低，人事行政管理費、風險管理費等費用也應對應調降，對地主實際的權益影響更大。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。

4. 對此，實施者雖然在計畫書中「公辦公聽會意見回應綜理表」（事業計畫書「綜-10」頁）表示：「有關構造調整的部分，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，實施者確實有在考慮是否全棟調整為RC…是要全棟下修為RC還是

部分RC，皆須再與結構技師商討，如經審查其自提修正幅度過大，則依規定辦理重新公展」、規劃單位亦在第一次公辦公聽會時表示：「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」（事業計畫書「綜-17」頁）。而第一次公展公聽會中列席的陳玉霖委員也表示：「針對問題部分建議仍要作出相對應的回應處理」、「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」（事業計畫書「綜-18、19」頁）。然而，從第一次公開展覽至今將近一年的時間，對於地主影響權益如此重大的「建築構造」、「建材設備等級」、對應的工程造價調整及地主權益影響問題，實施者並未召開任何個別或公開的說明會說明，就執意再以「SRC三級」闖關，令人難以接受！

5. 實施者或主張本案已取得人數及面積同意比率超過80%以上，顯示多數所有權人同意目前規劃設計與相關計畫內容，或主張其先前於110年4月召開地主說明會有針對建材內容作說明。然而，實施者所謂超過八成的同意比，實質上都是已經與實施者簽署合建契約的地主戶，所以就該部分地主的分配權益而言，其實是走「假權變、真合建」，既然其分配權益是以私約為準，實施者以何等計畫書內容送審，提列營建費用或共同負擔比例是高或

低，對於該等地主權益應無較大影響。但本案畢竟有部分地主戶仍是實質上以權利變換方式參與其中，既然如此，實施者便應該就本案的建築構造為何必須採「SRC」，尤其是「建材設備等級」為何必須按「第三級」提列，與「第二級」的具體差異何在，至少向實際參與權利變換的地主詳細說明、真誠磋商，而不是仗著已有八成以上的同意戶，就可以捨去說明溝通的過程。甚且，一般民眾並無都市更新的專業，對於「SRC」與「RC」的差異，或許還能瞭解，但是對於建材設備等級採「第三級」或「第二級」的具體差異為何？對營造費用及地主分配權益的影響有多大，這顯然不是一般民眾所能理解，實施者又豈能以本案已達到同意比為由免除自身的溝通、說明義務。

6. 再者，實施者於第二次公展版增列二項「特殊因素費用」，分別是23,943,000元之「地質改良工程」費用，以及50萬元之「動力驅動停車設備二段橫移式」費用，然此均為第一次公展版所無，既然第一次公展版中沒有提列該等費用，顯見該等費用應無施作或提列之必要性。實施者本次不僅仍堅持按「SRC三級」提列營造費用，又加上此二筆金額甚高之特殊因素費用，但在第一次公開展覽至今將近一年的時間，實施者卻從未就此二筆費用的增列必要性對地主為任何說明，在計畫書中更是以寥寥數語帶過，顯有浮報之嫌。又，依照「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定，提

列特殊因素費用時「應將所提特殊因素項目之『施作必要性』及『提列費用合理性』委託機關、團體審查，供臺北市都市更新及爭議處理審議會審議參考」，然而，實施者並未提供任何地質鑽探結果給地主參考，也沒有將「施作必要性」及「提列費用合理性」委託機關、團體審查，就貿然提列將近2,400萬元之地質改良費用，程序上難謂適法。

7. 此外，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。我們在第一次公辦公聽會中，已經對於實施者在第一次公展版事業計畫書附錄八所提「建築工程建材設備等級表」提出許多質疑，認為依實施者所提內容並不符合「第三級」之要件。然而，參照實施者在第二次公展版事業計畫書「附錄八」所提「建築工程建材設備等級表」，與上開要項規範所要求之「第三級建材設備」內容比較，可知第二次公展版所附「建築工程建材設備等級表」顯然不符合「第三級」之



要件：

(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」項下包含有「抽風設備」、「緊急供電設備」、「各戶配備」、「地下室進排風設備」等各項設備應符合第三級之要求，但實施者在本次事業計畫附錄八針對前開項目之建材設備內容，竟均記載「冠軍、馬可貝里、羅特麗、白馬、三洋或同等級品牌」，該等品牌均為「磁磚品牌」，與「通風及空調設備」根本無關，實施者竟能於表格中自評為三級，非常荒謬！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）」項下，包含要在「屋頂」、「門廳」等位置設置相關對應等級之設備。其中，「屋頂」「第三級」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「五、門窗設備」、「六、電梯設備」，實施者所記載之建材設備內容，竟均為「ICI、得利、長城、虹牌等等等級」，該等品牌均為「油漆品牌」，與「門窗設備」、「六、電梯設備」根本無關，實施者竟能於表格中自評為三級。且其中「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」，實施者在「使用建材及設備」欄位中，使用與第一次公展版完全相同之文字敘述內容，同樣的內容，實施者在第一次公展版自評為「第二級」，本次卻自評為「第三級」，完全沒有交代任何理由，顯見建材設備等級要提列哪一級，根本只是實施者的文字遊

戲。且實施者在「備註」欄所記載之建材設備內容，竟為「ICI、得利、長城、虹牌、冠軍、馬可貝里、羅特麗或同等級品牌」、「ICI、得利、長城、虹牌同等級」，該等品牌均為「油漆或磁磚品牌」，與「浴室設備」、「六、廚具設備」根本無關，實施者竟能於表格中自評為三級。

(5)關於「九、停車設備」、「十、電氣設備」、「十二、景觀工程」「十三、門禁管理及保全監控系統」、「十四、消防設備」、「十五、視訊及網路設備」，以上項目實施者在第二次公展版附錄八建材設備等級表「備註」欄位所記載之內容，不是「磁磚廠商」就是「油漆廠商」，內容根本與前開項目之建材設備無關，顯然不符合前開要項規定任何一等級之要求，但實施者均仍自評為「三級」。

(6)抑且，關於「十二、景觀工程」項下之「植栽與綠化」項目、「十三、門禁管理及保全監控系統」項下之「各戶門窗瓦斯」、「各戶門窗及室內」項目、「十五、視訊及網路設備」項目，實施者在「使用建材及設備」欄位中，均使用與第一次公展版完全相同之文字敘述內容，同樣的內容，實施者在第一次公展版自評為「第二級」，本次卻自評為「第三級」，同樣未附任何理由，且實施者事前完全沒有向地主說明異動的實質內容為何？差異何在？

(7)綜觀以上內容，可知實施者目前於第二次公展版事

業計畫附錄八所提的「建築工程建材設備等級表」，顯然並未符合「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」以「第三級」提列之要求，且仔細比對其兩次公展版本，更可知實施者並未據實詳細填載相關之「建材設備內容」、「備註（廠商、品牌、規格）」等內容，其無視地主權益草率行事，可見一斑。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容及其必要性、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。

(8)況且，實施者目前執意以「SRC第三級」提列營造費用，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，於此情形下，實不應准予實施者逕自按「SRC第三級」提列營造費用。

(9)參照第二次公展版計畫書，有關銷售管理費用、人事行政管理費用、風險管理費用仍都是按上限提列，也因為本次重建費用（營建費用及特殊因素費用）增加，導致人事行政管理費、風險管理費隨同增加，

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)本案在第二次公展版取消原15層的夾層，使店面戶二樓的挑高以及三樓至十四樓住家的挑高由3.05米調整為3.2米，如此應可合理增加該等更新後房屋之價值，然而，實施者於第二次公展版權利變化計畫所提列之「1+2樓平均建坪單價」及「三樓以上平均建坪單價」，竟然均較第一次公展版更低，導致本案更新後總價值幾乎沒有提升，影響地主分配權益。且將第二次公展版權利變換計畫第7-2頁「更新後各單元價值表」與附錄三「宏大不動產估價師聯合事務所」檢附之「更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表」進行比對，可得知有諸多前後記載不一之情形，試問究應以何者為準，請實施者釐清更正，並儘速提供前後二次版本的完整估價報告供地主參考。又，經地主實際以本案評價基準日（111年7月26日）前後之鄰近建案實價登錄資料進行查找，發現有諸多構造僅為「RC」或「SRC」之預售或中古建案，當時實際成交之建坪單價均較標榜「SRC第三級」之本案為高，顯見本案對於更新後各分配單元之估價，未能確實反映出建材配備等級對價格之影響，實施者有刻意壓低本案更新後總價值之疑慮，應請估價單位重新評估：

1. 在本案第二次公展的計畫內容中，在建築規劃設計上比

較大的變動就是取消原15層的夾層，使店面戶二樓的挑高以及三樓至十四樓住家的挑高由原本的3.05米調整為3.2米，如此應可讓更新後的房屋居住環境更好，也更有利於裝潢規劃設計，按理若兩個房屋條件不變，其中一房屋較另一房屋挑高更高，則市場上理應是挑高較高之房屋會較受歡迎，相對地也會反映在市場交易價格上，此應為一般常識。然而，實施者於第二次公展版權利變化計畫所提列之「1+2樓平均建坪單價」（每坪1,073,982元）及「三樓以上平均建坪單價」（每坪731,792元），竟然均較第一次公展版之「1+2樓平均建坪單價」（每坪1,079,243元）及「三樓以上平均建坪單價」（每坪732,913元）更低，此等估價結果無異於宣示挑高比較高的房屋不僅不會比較值錢，甚至還會跌價，寧有斯理？且如此估價之結果，將導致本案更新後總價值幾乎沒有提升，但相對地實施者又大幅增加營建費用級特殊因素費用導致共同負擔上升，一來一往已嚴重影響地主分配權益。

2. 甚且，將第二次公展版權利變換計畫第7-2頁「更新後各單元價值表」（下稱「前者」）與附錄三「宏大不動產估價師聯合事務所」檢附之「更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表」（下稱「後者」）進行比對，可得知有諸多前後記載不一之情形。例如：就3樓A1戶別，前者記載平均建坪單價為每坪700,000元，後者記載為每坪693,000元；就3樓A2戶別，前者記載平

均建坪單價為每坪693,000元，後者記載為每坪707,000元；就4樓A1戶別，前者記載平均建坪單價為每坪694,000元，後者記載為每坪687,000元；就4樓A2戶別，前者記載平均建坪單價為每坪687,000元，後者記載為每坪701,000元；就5樓A1戶別，前者記載平均建坪單價為每坪705,000元，後者記載為每坪698,000元；就5樓A2戶別，前者記載平均建坪單價為每坪698,000元，後者記載為每坪712,000元。至於六樓以上A1、A2戶別，亦均有前後記載不一之狀況，試問究竟應以何者為準？足見實施者不僅有刻意壓低更新後房屋價值之嫌，於製作計畫書之過程中也根本未自行校對、勾稽比對相關資料內容即隨意送件重行公展，此等錯誤顯然應由實施者予以釐清更正。

3. 又，本案係以111年7月26日為評價基準日，依據第二次公展版事業計畫第3-4頁「七、房地產市場分析」之記載：「本更新單元周邊不動產主要產品型態為店面住宅大樓及公寓，其不動產合理市場價格水準根據宏大不動產估價師聯合事務所調查如下表更新單元周圍房地產市場行情一覽表」，可知估價單位是以「111年2月19日」至「111年8月29日」期間內鄰近的「成屋」及「預售」建案的成交價格作為本案估價的依據。然而，經地主實際以「同區間」鄰近「成屋」及「預售」建案的實價登錄資料查詢結果，發現如下：（另整理詳細資料如後附「附表」）

- (1) 克拉美地社區 (SRC) 屋齡14年的9樓房屋於111年2月14日以建坪單價每坪75.9萬元成交，高於本案估價單位評估之更新後9樓建坪均價每坪731,177元。
  - (2) 十和田社區 (RC) 屋齡15年的11樓、7樓房屋分別於111年7月21日、111年12月13日以建坪單價每坪75.24萬、72.11萬元成交，均高於本案估價單位評估之更新後11樓及7樓建坪均價。
  - (3) 禾碩沐晴 (RC) 社區預售案，於111年3月間售出之12樓、13樓、14樓、15樓戶別，其成交建坪單價均高於本案對應樓層之建坪均價。
  - (4) 國泰華威豐年 (RC) 社區預售案，於111年2月間售出之8樓戶別，其成交建坪單價均高於本案對應樓層 (8樓) 之建坪均價。
  - (5) 原禾御 (RC) 社區預售案，於111年1月、3月間售出之4樓、7樓戶別，其成交建坪單價均高於本案對應樓層之建坪均價。
  - (6) 令和 (RC) 社區預售案，於111年4月間售出之3樓戶別，其成交建坪單價高於本案對應樓層之建坪均價。
4. 本案實施者堅持採「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」，但是比對前述的實價登錄資料，可以知道估價單位針對更新後各分配單元的權利價值估價，竟連鄰近的老RC中古屋或RC預售屋還



不如，完全沒有在估價上反映到這樣的「SRC第三級」建材設備等級。地主合理懷疑更新後各分配單元之權利價值有遭低估之情形，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，此已嚴重影響地主分配權益！

5. 有鑑於地主對於估價內容有種種質疑，所以我們先前在自辦公聽會及第一次公辦公聽會都有正式請求實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告，而實施者在公辦公聽會意見回應綜理表也表示：「如有估價報告書索取需求，所有權人得洽本公司專案人員」，但實施者就是遲遲未提供相關完整估價報告。本次既然地主對於調整後估價內容還是有疑問，且又有前述權利變換計畫書內「更新後各單元價值表」與附錄三「宏大不動產估價師聯合事務所」檢附之「更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表」所記載數值前後不一的問題，我們再次正式請求實施者提供三家估價師事務所的完整估價報告以及本次宏大所做成的修正版估價報告書完整版，請實施者明確回覆於何時提供。

(三)針對本案建築規劃及其他疑義：

1. 依據第二次公展版計畫書，本案地下四層仍規劃有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」。

2. 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，參照事業計畫書的平面圖，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，違反了上開審議原則之規定。
3. 就地主所知，本案實施者已與九成地主簽署合建契約書，該九成地主參與本件都市更新案的相關分配權益，實際上是以合建契約為準。然而，實施者在第二次公展版計畫書的實施方式中，仍表示全案是以「權利變換」作為實施方式，如此一來就該九成已簽署合建契約的地主而言，無異於是「假權變、真合建」。我們理解如果採權利變換計畫方式送件，地主可享有一定的賦稅優惠，但是實務上也已經發生一些爭議案例，就是當國稅局發現地主在私約裡實際獲得的分配結果較權利變換為優時，將會針對差額部分對地主課徵所得稅，那可能也是一筆不小的負擔，此部分風險實施者是否有對地主清楚說明？又，實施者其實可依照都市更新條例第44條第1項規定，採「部分協議合建」、「部分權利變換」的實施方式提送審議，但實施者沒有這麼做，我們也想請教原因為何。

(四)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。

我們除了重申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。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。

## 第二輪發言

1. 本案抽風設備是否會設當層排氣？請實施者再明確回應。
2. 倘為了基地安全考量做地質改良，我們當然沒意見，有意見的是為何執意用SRC第三級的建材設備，第二級跟第三級的具體差異為何？因實施者從頭到尾皆無提出說明，如地主沒有看過臺北市規範要求，誰會知道第二級跟第三級設備差異在哪，所以實施者應與大家清楚說明，並非實施者執意用第三級就用第三級，這成本差了一億，以地主王■■■■為例，權利價值比例為2.8792%，如成本少了一億換算回饋到地主身上，王■■■■就可多分回292萬左右，何況其他的地主，如營造費用有其他節省方式當然可以省更多。只是舉其中一個例子，到底為何執意用SRC第三級，到底有沒有要做當層排氣設備，還有其他建材設備品牌與規範不相符，何以讓地主相信是要用

第三級設備。

3. 經查本案基地位於土壤液化的低潛勢區，不是中潛勢區也不是高潛勢區，剛建築師有提到有查閱到鄰地地質的調查結果，是否可提供讓地主知曉，減少地主間疑慮，而並非直接於第二次公展版計畫書提列這麼高的地質改良費用。
4. 有關估價標的選定問題，今日提供之書面意見有檢附相關案例，其中有克拉美地111年鑑價基準日當時為14年的SRC建物，像圓頂藝術廳當時為13年的RC建物，另外十和田為15年的RC，以上相關案例於當時鑑價基準日的實價交易登錄，均為中古屋RC或SRC，還是優於本案估價結果，並非只有預售拿來比較。剛估價師提到，本案更新後單價並未變動主要是因為建坪有調整，但在計畫書中所顯示A1、A2戶單價皆有調整，不僅只有面積調整，再請估價師協助確認，尤其是權變計畫所載價值表與附錄估價摘要不一樣，令人難以確認。

#### 四、所有權人—鍾■■（北投路二段■■號■■樓）

- （一）都發局於111年7月21日公告於基地公寓門口，應於本公告日消費場所應於6個月內停止使用，3年內應自行拆除，此公告函的行政效力為何？希望能盡快完成都更程序，故須了解這個公告已到期的法律效力是如何。
- （二）本建案已符合臺北市都更自治條例第3條規定，拜託台北市都發局能盡速依法協助完成都更程序及重建事宜，切勿

拖延，避免發生危安憾事而互推責任，因為我們是住在海砂屋裡面，已經被地震嚇了很多次，希望如果有符合法律要件，都發局能夠盡快協助建商依照法律規定來完成重建。

#### 四、所有權人—陳■■■■

我的意見與鍾■■■一致。

#### 五、所有權人—高■■■■（北投路二段■■號）

（一）針對權利變換計畫中誤植部分，因為我們有更換所有權人，但在計畫書中權利範圍登載內容有誤，因為我們不是公司共有，將來登記也不是公司共有，在表格10-1、11-2、11-3等顯示部分，請實施者或相關單位能協助修正。

（二）我們所分配之A6/1+2F，先前也有表達過針對外牆的部分，希望側面牆面未來規劃透明玻璃窗，上次有請建築師針對設計上面做檢討，希望建築師能夠針對這部分協助處理檢討。

（三）因我們是一樓的地主，所以在海砂屋使用時間，本來以為還有一年展延的時間，但依剛才實施者回應，如果造成一樓無法做展延的情況的話，這的確會對我們造成一些傷害，自上次公聽會到現在也快一年了，希望各方面都能夠加速，除了實施者這邊把相關的訊息盡快跟其他地主做溝通之外，也請都更處在排程上能夠幫忙加速。

#### 六、實施者—東其建設股份有限公司（周宏珉特助）：

（一）補充地質改良必要性，有鑑於現在太多案件於地下工程施工時發生問題，本公司本身是工程起家，以過去執行案件

經驗，認為地質改良是必要的，如果像大直案件，造成鄰地建物塌陷，對本案地主與實施者皆有不好影響，當然費用會以後續外審結果做提列，希望地主能了解。為考量施工安全，目前營造費用仍維持提列地質改良費用，其他項目費用皆以臺北市權利變換費用提列基準規範下作計列。另補充地質鑽探作業，本公司也會先嘗試作業，如現況建物基地條件真的無法進行鑽探作業的話，後續也會查詢鄰近相關地質案例分析，以確保本案未來施工安全，未來也會有相關單位審查其必要性與提列額度。

(二)有關地主所提第三級與第二級差異，當然一分錢一分貨，從第三級降成二級，除成本下降，更新後房價也會下修，並非如地主所述之一億金額之差，依110年臺北市建築工程造價標準之建材規範，舉例細節部分如電氣設備，現今新屋多數應當都配有光纖網路與第四台管路，又例如總開關，第二級僅需配五迴路，但現在電氣使用頻繁，例如電烤箱、電鍋、微波爐等考量用電安全，應當要有獨立迴路，所以實際上第二級跟第三級設備仍是有很大的差異。又依調查北投區多數亦為第三級案例，本案不會是特例，本公司相信本案應有這個行情，且多數地主也希望採用第三級建材。

(三)另SRC的使用率會相較RC強，一般結構技師會認為SRC使用年限較長，RC的使用率一定年限後會大幅度衰減，SRC可讓房屋於超過年限仍有些抗震能力，且九成戶數地主也希望採用SRC，所以本案仍會維持SRC結構，給地主更堅固的房

子。

#### 七、建築師—黃秀莊建築師事務所(鄭增亨執行長)：

- (一)補充地質改良費用必要性，因現況基地皆蓋滿建物，如要進行地質探勘，恐需拆除部分建物，以便鑽探機具進行作業，而本次提列地質改良費用是因為調查周邊其他案例資料發現本區地質很差，之後審查或結構檢討時，專業單位會建議辦理地質改良，但後續仍應以專業技師之實際地質調查結果為準，提列費用亦會經過特殊費用審查，以其核准費用內容為共同負擔提列依據。
- (二)另有關機械車位與一樓擺放機車位，因本案未爭取臺北市都市設計審議獎勵3%，所以擬爭取地面層擺放無障礙機車位，因本案目前已開挖地下四層仍無法滿足法定車位，故未來擬爭取設計一組機械停車位來符合法定汽車位。
- (三)有關1+2F/A6戶窗戶開設，因該部分與台北市土地使用管制規則中有相關限制規範，如同一棟建物，棟與棟之間要開窗會有一定距離規範，例如高度多少再除以4，但如有一邊開一邊不開，就不受該限制，倘現A6戶要開，A5戶的牆面就不能開窗，當時設計考慮A6戶開窗、A5戶也可能要求要開窗，如此會互相衝突；第二個考量為此處為進出口，未來可能於一樓入口處會有些意象設計，故該戶是否開窗未來將再行與實施者、地主討論。

#### 八、規劃單位—僑馥建築經理股份有限公司(張淳惠經理)：

(一)有關建材等級表誤繕誤植部分，後續將併審查意見一併檢討修正。另陳情人所提SRC三級的部分，經查本案基地周邊500公尺左右範圍建案，如簡報所示，多數建築仍為SRC三級，主要原因大家都想提升居住品質，故在結構與施工建材上多半會想提升等級。



(二)有關本次修正版本所提列的地質改良特殊費用，後續會依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理外審，後續特殊費用提列金額將依外審結果計列。近期新聞上報導因施工問題導致的工安情況甚至影響鄰地，故考量施工安全品質及加強建築物地盤因素，因而本次提列地質改良特殊費用。

(三)有關本案實施方式是否改為部分權變部分協議合建，本案目前仍採權利變換方式進行，因考量折價抵付予實施者的部分得減免或免徵的情況，如採協議合建者，折價抵付給



實施者的部分僅得減徵土增稅，該部分影響地主較高，所以與地主達成共識，本案實施方式維持為權利變換。

(四)針對高氣離子建物公告本案基地應於113年7月20日前停止使用，114年7月20日前應自行拆除，依臺北市建管處高氣離子建物相關規定，如公告到期仍未停止使用，則可能會有罰款，而樓上層如為住宅使用，需依照相關規定檢具專業技師簽證文件與切結書申請展延使用期限，惟一樓現況如有出租、商業使用行為，依規定恐怕仍會有罰款。

(五)有關所有權人產權異動，因於計畫送申請重行公展程序當時，原分配所有權人未提供合併分配協議書，在未知所有權人各自權利範圍分配內容情況下，暫視為共同共有，故計畫書暫以共同共有方式撰寫，倘後續所有權人有提供合併分配協議書，後續計畫將會配合其他事項一併修改。

## 九、估價單位－宏大不動產估價師聯合事務所（林韋宏估價師）

(一)針對剛才估價意見，樓高從3.05米到3.2米各戶的單價為何沒有變動，本案有出過2本報告書，第1次在自辦公聽會跟公辦公聽會在原先的設計有出過1本報告書，報告書內容找案例大概就在3米2左右的樓高，那時候3米05的高度沒有作修正，在此說明一下為何沒作修正，因查估市場上3米至3.4米左右都是合理的住宅高度，通常被說挑高的住宅高度大概會到3.6米甚至4.2米作夾層，所以本案高度就沒有作修正，那本次建築師將樓高從3.05米變到3.2米，因案例原就為3.2米，屬同一個級距所以本次就沒有調整。

- (二)平均建坪單價為何會變低，剛簡報有提到從地面層到車位到樓上層住宅，各戶單價都沒有變動，那為何這次平均單價會下降，剛建築師有提到，本次最大的變動就是頂樓夾層面積平均攤到各樓層戶，可是頂樓夾層原是本案最高的單價，現在跑到樓下去，樓下層單價又較低，所以導致平均單價下降。
- (三)剛提到附近有些案例，價格看起來較高，因無法每個案例都去說明，首先有些案例剛提到是預售屋，要先說明一下，依不動產估價技術規則，權利變換查估更新後價值要以新成屋作查估，剛簡報說明也有提到更新後估價條件一，我們在估價找案例都是用新成屋案例，所以預售屋案例不採納，另有提到一個十和田案例，該社區案例多屬於10幾坪套房型產品，剛也有略提到，面積越小建物單價就會越高，故10幾坪套房單價通常也會較高，所以通常不會拿來作為案例。
- (四)本案開完公辦公聽會，接下來就會有幹事會、權變小組跟審議會，就會有委員會審查估價報告書案例跟所謂的調整率，如有需修正者，我們也會配合作修正。
- (五)有些A1、A2戶單價有異動，經查詢其原因為有些低樓層3.4樓A1、A2戶約定專用露台有變動，首先主建物單價沒有變動，但有些戶別原先無約定專用露台變成有，或是原本約定專用露台面積變大，所以變動的是露台面積，並非是更新後主建物單價。

(六)市場上案例有高有低，剛查詢圓頂藝術廳有71萬/坪，下個月也有成交50幾萬/坪，本事務所查詢也有些案例如富久藏價格大約在64、67萬/坪，順耀清瀨也落於57至66萬/坪，與勘估標的相比，市場上本就有特殊高或特殊低的案例須被排除掉，接下來都會經審議會審查本案所選之案例標的、調整項目跟調整率是否適合。

#### 十、學者專家—鐘少佑委員：

(一)更新處、各位地主及實施者大家晚安，這個案件是第二次公展，剛一開始實施者的說明可能就修正部分說明的可能不是這麼清楚，所以律師剛剛也有補提問了一些其實都攸關於大家權利價值的問題，剛就簡報來看，有寫到增加了特殊費用2,400萬，大家去看報告書才會知道裡面詳細的內容，這個部分還是建議實施者可以再清楚的說明，當然剛在回應上也有詳相加說明，之後可能就外審報告部分，可能請實施者再請相關的單位提出相關的資料來證明本案是有需要做地質改良的。

(二)另外就估價部分，剛陳情人也有提出相關的問題，估價師這邊也有回應，包括是否可採用預售屋，在不動產估價技術規則第128條有明文寫到是要用新成屋，當然就案例的選取估價師應該會有些選取的邏輯跟原則，因本案基地面積相對較小，1,000m<sup>2</sup>以下，所以就比較標的部分有些2,000或3,000m<sup>2</sup>相對比較大的標的，估價師可能是沒有選用，不過到時候在審議會上也都會針對比較標的的適用性去做相

關的把關跟請估價師補充做說明，剛也提到好幾個案例，這個部分在後續審議會上也都會針對相關程序的內容一一去做比對去核實，確認這樣的案例適用的狀況。

(三)剛設計部分有提到樓高有作調整，估價師有提到前次有考慮到3米2跟3米沒有直接價格的差異，後續再審閱報告時也會去確認案例的樓高是多少，跟現況實際上樓高是多少，就市場上是否有這樣價格的差異，這部分估價師可能要再去作補充說明。

(四)剛也有針對於建材三級是否有必要施作，就臺北市個案來講，基本上都會作三級建材，因為臺北市的房價相對較高，這邊的房價大概80幾萬/坪，其實也在整個臺北市裡相對也不是低價的區域，所以基本上比較少作二級的建材，當然就三級建材價格反應的部分，估價師也必須要去考慮到取用的案例有沒有低於三級的，如有低於三級的案例，在做相關調整上也要去做價格上的差異，三級的建材要對應三級的房價，當然用二級的建材對應房價相對也會比較低，這部分之後審查也會去檢視後續的調整率是否足夠。

(五)另有個地方稍微提醒，剛建築師有提到一樓景觀有作微調，部分可以走出戶外使用，這部分之後要確認是否有約定專用的問題，如果有的話，在估價上也要去做相關的考慮，這樣才可如實反映到更新後房價。

(六)其他有些誤繕誤植部分，聽起來還滿多的，剛有報告本案為海砂屋，其實更新處也都會專案管理，也就是會有專人來處理這海砂屋的專案，但前提是實施者的相關資訊要如

實核實，不能有這麼多錯誤部分，這樣才可加快程序上的進行，這邊也請實施者再留意這些案件送件資料的正確性。最後還是希望這個個案能夠順利進行，海砂屋能夠盡快地重建。

#### 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6時30分）