

基泰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四小段 460-1 地號等 25 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 5 月 7 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市北投區崇仰區民活動中心

（臺北市北投區崇仰一路 7 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：王鴻軒

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由基泰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四小段 460-1 地號等 25 筆土地都市更新權利變換計畫案」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連琳育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。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘權利

變換的簡報。

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-劉■■■■(委任人：劉■■■■)(482-1 地號土地)(現場登記)

各位鄰居叔叔、伯伯、阿姨、親愛的工作人員，以及臺北市的工作人員大家好，我這邊想提出一個問題，請實施者說明。根據內政部 2018 年 1 月起實施的地籍測量實施規則，2018 年後申請建造的建案，雨遮項目一律不得計坪、不得計價，不得列入附屬建物，也不可以登記在所有權狀裡，但我們可以從本案權變報告書光碟檔第 11-23 至 11-31 頁，看到三樓以上所有的戶型附屬建物，都被列入了雨遮項目，並且有計坪計價以及登記在所有權狀裡。過去在公聽會上實施者曾經表示雨遮項目是誤植，本案並沒有雨遮，但是在這次權變報告內容又出現了雨遮項目，並且計坪計價，所以我想請實施者針對這部分說明，目前列入雨遮項目的依據是什麼，謝謝大家。

三、所有權人-謝■■■■(471 地號土地)(現場登記)

謝謝，他要蓋在我的房子樓上，一坪沒能換一坪，要四樓，我就要再貼四百萬，我不要蓋，這樣我不會說，我說這樣他要再蓋在我的，他的房子是要蓋在我的我的房子的上面我就一坪沒法換一坪，我不要蓋，我們鋪子是在前面，我們前面的坪數，他也沒幫我們算下去，他幫我算後面的坪數。

四、所有權人-周■■■■(委任人：林■■■■)(482 地號土地)(現場登記)

希望說我們蓋的建物，可能要跟建商是一樣的材質，我想的那個，大家是都用權利更換的方式嗎，以上。

五、所有權人-洪■■■■(472 地號土地)(現場登記)

(一)因為我們就是有看到那個估價出來的金額，那我們是四樓的屋主，那因為跟隔壁鄰居比較發現，因為是在同一個樓層，同一個方位，然後坪數是一模一樣的，但是價錢差了二十幾萬，所以我們就是也好奇這個地方，所以想要詢問一下估價的部分，然後再來就是想要反映那個頂樓的部分，是否是否有拆遷補助的部分。

(二)因為我有去跟都更處詢問過，他是說一定要有陳述的部分，所以我就是來留一下紀錄。

六、所有權人-李■■■■(委任人：李■■■■代)(466-1 地號土地)(現場登記)

(一)不好意思，大家好，我們這個這次的數字是我們的土地分區有分住三之二、容積率 400，還有住三，容積率 225，那我想問一下說，這個兩個的土地價格是不一樣的，但是我們看到這邊，就是說剛好借這個講一下，這個 466 跟 466-1 地號，這邊價格一個是住三，一個是住三之二，但是它的價格一塊錢都沒有差，還不知道為什麼會有這樣的情形，然後呢就是說我們現在的地主，因為我們有經過獎勵容積的加給，然後呢，我看到這邊就是說我們的法律東西是它有一個上限，一共是到 400，然後呢 225 的經過加給之後是 301，那 301 如果說 400 的它的價格是在 241 萬 2696，那它 301 的話是不是應該是這個價格除以 4，然後就乘以 301，還原它的價格，然後就是說還沒有考慮水平的時候，那因為那個這個公寓這邊垂直的話，三樓這邊是 300、400，然後水平的話我們這邊是 11

號這個的住戶，我們這邊是水平的話是到 97，也就是說，我們在還沒有考慮這個公寓這邊的減免的時候，我們的估價是在 14198604 那小的，這個 1800 到 1400 這個落差是怎麼算的？

(二)還有就是說我們家的這個房子，因為我們分別有 466-1，跟 466 是住三之二的，是容積率 400 的，然後也有 466-1 是容積率 225 的，那不知道我們算的時候呢？我們這邊就是說它在計算這個更新前估價結果的時候，我們家這邊只有算 466-1，沒有算那個 400 的部分，還有一點我要請教一下，就是說我們在估價差額這邊，今天我們這邊這個土地，我們找了三家人的估價公司來，然後最高的是宇豐，它是 6,464,601,262 元，然後高源它是中間的估價價值，它是 6,409,883,198 元這兩個，一個是最高的一個是中間的，它的估價很接近，差不到哪，如果是最高跟最低的話，這個最低是中泰，中泰是 6,345,752,783 元，如果以它為 100 來計算的話，宇豐是 101.87，等於說高了 1.87，它的落差一樣是超過 2%，也就是說這個總價值這邊最高是超過 2%，然後中間的如果最高，跟中間值也差不到 1%，那我現在想參考一下，就是說因為我們找了三家後面這個富都，這邊也有估一些其他家鑑價公司的估價資料，這家公司的估價資料我算了一下，我們家的如果說是以高源這邊的鑑價來講的話，我們是乘出來的話，我們是 26,738,934，但是以公司利率的估價是 23,502,292 元，等於說這兩個差額差了 3,232,642 元，差了三百多萬，這個差額比有高達 13.77%，那我不曉得為什麼這個案會差這麼大？謝謝。

(三)今天開會的那個，因為有這邊三位的專家蒞臨那所以我想問

一下說都更後舊屋換新屋有什麼樣稅務上的改變。然後就是從今天起所有權如果有做什麼處分，譬如說買賣、贈與及信託之類的，有什麼限制嗎？還有就是剛剛發言的問題實施者都沒有給我回應，沒有對問題解釋，請問，就是說今天評估談的就是一個數據，像這個房屋公寓的價格，他就會有這個數據給我們做參考，譬如說，垂直三樓這邊是 100%，然後水平這邊 290-1 這邊是 100%，那你土地的價格是乘以什麼樣的數據，不是靠數字，不是說我今天講就說，我一定會以公平性來評估這個現象，那這個是很籠統的，我們需要更清晰的數據，謝謝。

(四)我們現在螢幕看到的就是說，因為我們這個數據本身就是有分住三之二，容積率四百跟住三容積率二二五的，然後在 B 這邊 466 跟 466-1 它分別屬於是住三跟住三之二就是有容積是四百跟二二五的，可是剛剛我有問，它的價格是一模一樣一塊錢都不差，那個專家都沒有回答我的問題。然後還有就是說我們有容積獎勵，最高就是四百，然後 225 的加上那個容積獎勵之後，它也達到 301，原本 400 的，加上容積獎勵，因為它這個更新條件計算原則，它的有第一大點跟第二大點，然後就是以法定容積率為基礎，然後再加上容積獎勵，所以 400 的它有一個最高上限，400 的還在 400，但是 225 加那個容積獎勵之後 301，那我剛剛說那個 400 的部分，它的價格剛剛看到那個剛才那一頁，就是說 400 的它是 2,412,696，如果我們還不先不考慮水平的那個價差的時候，可是 301 的時候，應該是 2412 除以 4 百再乘以 301 才是它原本還不考慮水平的那個價差的時候是它的價格，那你這邊 1695，就是因為你考慮了它的水平價差了，對不對，然後還有，就是我剛剛說的，

我們總價值，我們找了三家，那個鑑價單位那那個，所有的落差，最高跟最低落差不到百分之二嗎？可是以我們家的估價來講，其中一家高源跟你們估價差了三百多萬，那這個價差已經超過 13.79%了，那這個數據已經超出這個不合理性了，那我希望這個估價專家也幫我們解說一下，謝謝。

(五)我剛剛也提到，就是說我們這個既然是考慮這個數據的，那你剛剛說的那個公寓它的水平跟垂直，你這個數據都有給我們做參考，那我們之後就有這個參考資金去計算我們到底我們有沒有算錯，我們那個補貼價值，我們的房子的估價價值到底有沒有算錯，那你的土地，你應該要給我們這個乘數的數據，我們才知道你們那邊有沒有算錯。

七、所有權人-高■■■■(470 地號土地)(現場登記)

大家好，剛剛那個張太太有提到，就是說那個雨遮是 102 年的時候，這個紀錄那個就是出售的時候，會算在售價裡面，那所以這次權利變換雨遮有算在價值裡面，但是我要請問那我們將來要出售的話，雨遮是可以計價嗎？那如果不行的話，那你這個在權利變換的時候也是不應該算入這個價格裡面。另外還有一點，就是因為我的房子是 75 年買的，那將來要出售的時候都更完以後要出售，請問一下，我們要繳交哪些稅賦，還有那個稅率是多少，麻煩跟我們說明一下謝謝。

八、所有權人-張■■■■(委任人：葉■■■■)(481、482 地號土地)(現場登記)

我首先感謝都更處還有實施者，但是我今天有兩點不滿意，第一點他會議的時間 10 點就 10 點開始，他提前了那我剛剛發脾氣，是我修養不夠好，第二點問題剛剛那個先生講得很對，我們要同理心，我從這個地點，我從來沒來過，我昨天為了選這

個先走一趟，從大業路走過來看完，再走回家去，今天早上一早來想坐計程車就不能上，講一句搞不好人家計程車還不知到這個地點，我總覺得什麼叫同理心，什麼叫考慮周全，不論是誰更處，或者是基泰以前選的地點很好，交通都很方便，今天選這個，我都沒發脾氣，但是一看時間還不到 10 點就開始講話了，我很不滿意，這是我個人的心聲，還有一個剛剛那個先生講說，我們都更部分時間拖得很長，本來是一個很正常的建物，假如說放太久是危樓來個重新估價，那我們覺得基泰的心態就不對了，假如說有這種心態的話，我想基泰給我解釋一下，謝謝各位。

九、所有權人-陳■■■■(469 地號土地)(現場登記)

- (一)大家好，我說房租的問題是補貼三十六個月，那我想請問他蓋的時間有多長，如果蓋個七、八、九年，那後面的房租，都是我們無法補貼的。
- (二)第二點是那個獎勵值，我們申請的百分之五十幾獎勵值是之前申請的，那在去年的話，那蔣市府有放寬，那個防災獎勵值，我們還有什麼防災獎值，這個好像很多都可以，他有放寬到很多很大的容積出來，我們好像都沒申請。
- (三)第三點，那估價師說，我們這邊都是那個住宅區，可是你看這七層房子全部一樓都是商辦，可是你說一樓、二樓都差個 1% 一個大人，你說二樓、三樓、四樓差 1%，那我接受得下去，你說一樓差 1%，可是你的新的房子，一樓跟上面差個 1% 對不對，很不合理，謝謝。

十、所有權人-陳■■■■(482 地號土地)(現場登記)

- (一)大家好，我是住戶代表陳金源，也是當時的發起人之一，那我是覺得說其實人生沒幾個十五年，其實剛才有說是一百零

一年成案的，其實是更早以前在蒲公英藥局開了一個協調會，大家也應該印象前後已經十五年了，所以我們在一百二十八戶裡面，每個人都會先看得到自己的價值，但是我總覺得說要退一步想，如果說我未來是比我現在的價值高，如果我負擔得起，我就去籌一下自備款，籌不起我就想辦法，到時候房子賣掉，我到單純去買房或是租房。

(二)所以我的意思說大家要共體時艱，今天能夠成就這案子，不是只有你，是因為全體一百二十八戶大家都有貢獻，那我是說今天也是三生有幸，大家是房子是落在北投，今天你的房子如果是落在信義區沒有問題，一坪換一坪我覺得應該是沒有問題。今天大家的房子如果是在淡水，今天也都別談了，大概也沒有十年前這個都更案，所以我現在說大家要共體時艱，大家就一直很在乎說這個權利變小，沒有意圖賣出我所知道的部分，從一路走到頭知道，一開始的時候，我們大家的房子是二十八樓，後來砍成二十六樓，不是基泰願意，是都更處他就給你砍成二十六樓、二十六樓少兩樓的話，就是大家現在要去補貼、補貼、支付款的支配款的部分，所以這一點其實大家要共體時艱，我沒有特別訂，這個是政府做的決定，大家也能去承受，雖然這個是不好的結果，但是我覺得是最好的一個機會。我認為是一個衷心的發言。

(三)第二點的話，我是希望說能不能幫我們稍微了解一下，因為剛才簡報二十九頁也有提到一個進度表，現在是不是可以按照這個進度表來走，當中的變數能不能讓我們知道一下，謝謝。

十一、所有權人-范■■■■(472地號土地)(現場登記)

(一)我想請教一下現在大部分的人都沒有辦法一坪換一坪，所以

大家都要就是超額選配的部分，應該是蠻常發生的，但是我在計畫書上面好像沒有看到，或者是說我如果看的，就是有沒有記載說超額價金找補的部分，它的計算公式是怎麼計算的，那比如說之前那個業務是跟我們說，比如說，公開銷售價打九折或者是那個牌價打九折，或者是打幾折，這種東西會列入在計畫書上面嗎？不然其實現在上面的預估找補金額，應該只是現在的預估找補金額，那蓋完之後的錢，大家也知道有可能會異動，那可不可以，先有一個遊戲規則在計畫書上面，這樣子然後再來就是這個這部分的話，建商看能不能盡量滿足大家，就是說折扣的部分能不能讓利一點，因為你看大家的場面都就是有點火爆，因為大家可能就跟預期的那個落差太大了，所以說看能不能，建商稍微讓利一下，讓那個折扣可以多一點。

(二)然後再來就是想請問一下這個租金的部分，那到時候是一定要靠那個租屋的收據來換取租金補貼嗎？還是說那就直接就是發現金到他的帳戶裡面。

(三)然後再來就是估價師有提到說，他也不知道這個案件有沒有私約，那我想問一下私約的部分，會影響到其他住戶的權益嗎？還是私約都是單純是從建商那邊去挖利益出來，謝謝。

十二、所有權人-劉■■■■(委任人：黃■■■■)(473 地號土地)(現場登記)

(一)大家好我是 473 地號的所有權人委任人，然後我主要發言就是說，今天這個場地真的是不適當，然後有許多長輩真的非常辛苦，那這個主辦也不是都更處，是基泰建設主辦，那我希望基泰建設將來能夠對這一點去改進。

(二)然後第二點，就是我想請問一下，那個基泰建設，就是大家今

天最主要目的就是因為今天的權利變換結果，跟原先建商承諾的差距太大，以我們家來講，當初我們是土地所有權人，所以基泰跟我們聯絡說，以我們家的土地面積可以換我們 30 坪房子，一坪換一坪，然後因為我們沒有領租金補貼，所以我們可以再多加一個車位，就是等於說一坪換一坪，加兩個車位，但是我們現在權利變換的結果，我們是不到一戶，我們只有半戶的價值，更不用談車位了，這就是大家今天為什麼會非常不滿，我們其實也像當初發起人講的一樣，我們都希望成就這個案子，因為這個房子實在太老舊了，大家都希望有更好的生活品質，但是我們也希望建商能夠拿出誠意，不要剝削我們一般民眾，因為你們說雨遮這些是當初送件的時候，依照當時的來計算，那請問一下，在銷售的時候，雨遮這部分在未來並不能計入，那你現在對我們地主卻把它算進去，這樣不就是一種剝削嗎？

(三)還有針對估價師這部分，我想請教一下，我們的土地權狀上面都沒有寫法定空地，那請問一下，我們要從哪裡去查我們是法定空地，既然這個案子，所有的土地跟建物所有權人的權利義務是雨露均霑，為何我們的權益卻被剝削，以上是我的發言。

十三、所有權人-劉■■■■(委任人：劉■■■■)(地號 479、482 土地) (現場登記)

(一)各位鄰居大家好，因為剛剛只是說得有一點模糊，他說此案是 102 年送審案子，所以雨遮的項目是合法合規，但是根據 2018 年內政部修正的地籍測量實施規定，只要是 2018 年後取得建照的建案，雨遮項目都不應該計坪計價，也不能列入附屬建物，所以剛剛實施者說 102 年送審案子跟 2018 年後修

正的法規，應該是沒有衝突的。

(二)所以雨遮項目不應該計評計價，那這邊也是跟剛剛上一位發言者說的一樣，如果現在各位的這個房子雨遮項目都列入坪數，未來各位出售的話，買家可能會主張這個雨遮不應該計評計價，所以，如果實施者把雨遮項目都列入的話，未來買賣會有產權跟坪數的疑慮。之前公聽會實施者已經說過，本案是沒有雨遮項目的，現在又說雨遮列入權狀，而且合法、合規，這是不是前後矛盾，這部分想請實施者再針對雨遮項目提出詳細的說明、謝謝。

(三)因為剛剛估價師說，這個雨遮的項目可能會有爭議的地方，是未來買賣的問題，但其實現在的雨遮已經列入坪數及權重，我們已經付了一坪的雨遮的費用，所以這個不是只有未來買賣的問題，是現在我們已經付了這個差額，再加上我前幾天也聯絡了臺北市都更處的承辦人，剛剛實施者說，這個案子是 107 年之前送審的事業計畫。所以 2018 年修正的法案跟這個不適用，但是臺北市都更處的承辦人說，應該是以內政部修訂法規為主，只要是 2018 年後取得建照的建案，雨遮一律不計坪不計價，不能列入附屬建物也不能列入所有權狀，所以剛剛實施者跟估價師說的跟都更處有矛盾。

十四、其他到場人-陳■■■■(現場登記)

大家好我這邊有就是兩個問題，想要問這個估價師的部分。

(一)就是說更新前就是面大業路，跟面 280 巷 9 弄這邊，然後那個地上層水平底價就是更新前的話是價差大約 10%，然後更新後是 6%我想問一下說這個差異是什麼？然後另外剛剛估價師有提到說，那個 c 土地就是裡面的建物，就是土地十分不均，所以就是要做一個找補。那我想問一下，因為 c 土地

裡面的同一棟建物當中，通常是一樓面積比較小，二到五樓面積比較大，然後它們一到五樓皆持有相同的土地持分，在 AB 中土地裡面也是相同的，為什麼那個 AB 裡面不用找補，然後 C 需要找補，那請問一下判斷基準是什麼，然後土地建物持分比例多少視為不合理。

(二)另外，關於雨遮，我想就是大家都很關心，那這個建案當中就是坪數越小，它雨遮越大，我想請問一下，這個東西設計有沒有辦法變更，因為既然大家都這麼關心雨遮，謝謝。

十五、所有權人-林■■■■(465 地號地主)(現場登記)

(一)大家好，我現在第一個關心的，就是我現在心情還沒有平靜，真的是從這種地方，我真的沒有辦法過來，然後我還帶了一個小小孩，走路也不好找，那還好我們真的是碰到郵差，否則真的不知道，可能來的時候都已經結束了，希望主辦單位可以體諒一下我們的難處。

(二)再來就是我想我要講的，大概大家都講過了，然後我現在就是只能針對自己的問題來講，就是我們家有三塊地，292 號有一個持份、■■■巷 ■■弄 ■■■號有一個持份，一樓有一個持份，二樓有一個持份，可是我們拿到的估價單，這兩個持份就是一個是我先生的，一個是我兒子的，我們拿到的持份價格只有兩個，一個先生的，一個兒子的，可是我明明就有三塊地，卻只有兩個價格，所以到最後我們不曉得應該是要怎麼處理這件事情，好，謝謝各位。

十六、所有權人-黃■■■■(473 地號地主)(現場登記)

(一)各位居民大家好，跟大家說，生活了幾十年，這個案子共經歷了十幾年，然後我們都沒有接到這個建設公司任何的回應，突然間告訴我們，現在要動了，動了之後就開始叫大家去抽

籤，你不同意的，也照常請律師幫你抽了，我一直覺得這個是建設公司本身的誠意就很不足了，哪可能講說那十幾年都沒動不用管，一個房子都是幾千萬上億的，在討論結果，對我們的權益竟然這樣的疏忽，就可以代表這家建設公司對我們居民的權益是怎麼樣在判斷，就連今天的這個地點一樣，他們連來勘查都沒有，然後我們住戶代表會有多少人很清楚都知道，然後找一個這麼小的地方，這個比一般小學的教室還小，然後要容納這麼多人，然後大家不滿意。

(二)再來就是剛才講到個人權益的部分，我們家的地是被列為所謂的法定用地，但問題是我的土地權狀上面寫的是建地，然後你把它跟大家一樣的土地合併在一起，我們準備要成為一個建地之後，根據我的設計圖，若把你的地列為了法定空地，這樣子不一樣。請問你在做設計圖的時候，你有問過我嗎、沒有啊，這是你們高興你們訂的，可是你當初買賣的時候，跟土地所有的權利是一起簽同意書的，都是你整塊可以使用的建地，都應該是同樣的價值，只是你在使用上面，法律規定你不能使用，不是代表它被列為它價值是比較低的法定空地，我想這個你們自己要先弄清楚，並不是你們自己決定它是法定空地，它就是法定空地，價值也不應該由你這樣決定。

(三)然後再來一點就是我們希望以後能夠再做一次最簡單的全體住戶的同意，因為這送件這十幾年來發生了一件事情，我們剛才聽到了，有可能我們被列為危樓要改建，可是我們知道的建商，在這十幾年當中，他們以前的建案都變成危樓了，我不知道各位現在我們未來的房子，要交由這樣的建商來建造，你們心裡是做何感想，以上。

十七、實施者-基泰建設股份有限公司(楊俊德主任)：

- (一) 各位觀眾朋友好，我這邊是實施者基泰建設股份有限公司，針對第一個雨遮的問題，雨遮的法規適用是根據我們事業計畫的報核日，本案的報核日是 102 年，那時候的雨遮是有計坪計價的部分。
- (二) 第二個部分，是一坪換一坪的部分，因為當初這個案子是老舊公寓專案去送件，那老舊公寓專案當初的確是這樣子去對外宣傳，那這個問題應該說請所有權人選低樓層還是看有什麼其他的方式，可能可以達到一個比較好的分配，那這個部分我們會再進行討論或協調。
- (三) 第三個部分，興建建物的材質，本案沒有分地主戶跟建商戶，整棟都是使用同一規格的建材，不會有分 AB 建材的考量。後續有關估價部分，請估價師來做回應。
- (四) 根據剛才提到的部分，主要第一點，就是提到危樓的部分，因為目前我們是適用都市更新條例，那剛才提到的危樓，不曉得你指的是不是 107 年提出的危老重建條例，那這兩個是不同的法令，目前來說，我們就是走都市更新的老舊公寓專案，那我們就是一直持續推動，所以我們也沒有特別說什麼，讓這個案子等很長的時間，然後把它變成危樓等等的這樣子一個做法，那目前我們就是用 102 年送件的都市更新條例繼續執行下去。
- (五) 第二部分，就是特別提到新的獎勵，也就是防災型都更獎勵的部分，也是因為新的獎勵，我們就是要重新送件才能取得相關獎勵，因為我們這個案子已經在 102 年送件了，其他有關防災型都更獎勵部分由都更處稍後回答。
- (六) 租金補貼的部分，我們本次是提列 36 個月，那因為有提到我們會不會蓋到 7、8 年以上，一般上應該說建商不會

為了故意要拖延而增加施工的時間，我們就是依照建照上的時間點來進行施工，那會不會超過 36 個月也是看現在整體的環境影響等等，另外因為租金補貼全部都是經過都市更新提列標準去提列的，會不會超過的部分可能也是要進入審議會，再來討論是不是要增加還是其他處理方式，這個後續會處理，這個是租金的部分。

- (七) 買房折扣的部分，其實我們之後會再跟住戶簽訂選屋單，上面會載明各戶的應付金額，這部分後續等案件核定後，再跟住戶確認。
- (八) 有關兩遮的項目，剛才估價師已經回答完畢。私約的部分。其實我們目前的私約，就是跟屋主這邊確認那個我們後續執行進度，然後還有我們配合屋主後續搬家、信託及我們會協助客變等等的部分，沒有特別再說有另外一個條件，這是我們私約的部分。其他租金補貼的發放，是依據住戶提供本人帳戶，會對照所有權人的產權狀況發放到帳戶，不需提供租金收據等文件，是依照(權變)報告書核定後租金補貼金額發放。
- (九) 超額選配，後續會有選屋確認單，然後上面會記載各戶超額選配的計算數值，並載明各戶需要補多少金額，這部分後續也會跟各屋主討論。
- (十) 剛才提到估價的部分及兩遮的部分，我再說明一次，兩遮的部分其實剛剛還沒講，都更處已大概說明的狀況，那另外一部分就是兩遮，因為我們兩遮是有計坪計價的部分，所以它其實有算在我們的總銷裡面，就是總金額裡面，如果我們現在把兩遮都拿掉，其實大家整個分配金額也都會同樣縮小，所以兩遮的計價是這樣子的模式。

(十一) 那另外第二個部分，就是場地不是我們實施者找的，公辦公聽會也不是由實施者主辦。我相信都更處已經有相對考量的問題，就像剛才說的原本之前辦的場地，都沒有辦法租到，所以才會變成現在的情況。

十八、估價單位—宇豐不動產估價師聯合事務所：

(一) 第一個是我們這案子，就是可能有些地主會覺得說是一坪換一坪，其實對估價師的立場來講，其實我們就是合法、合理，就去評估，那我們並不是實施者，我們並沒有要給都更什麼承諾，因為這個並不是我們估價師職責，所以我們其實就是依照法定的一個標準，去計算每戶的一個價值，然後分算給大家，我們也不會去說這哪一戶他沒有一坪換一坪，別人有他們也有，我們要幫他們做補貼什麼，因為這不是我們估價師的責任，所以其實我們估價師不會去干涉，我不知道這個案子，大家有沒有做私約，我們不知道，所以我們並不會去處理這一塊的部分。

(二) 我們就直接說明，因為這邊還是要維護大家地主的權益，我們盡量幫大家做說明，那首先就是我們在針對這個案件的解釋上面，我們的這個基地有三張執照，是在很早期就已經興建了，當時興建的時候，是沒有割出那條線的，那我們在計算的時候是有去分別計算這個容積的差異，因為這三張執照在申請的時候，我們有去把它的竣工圖拿出來，確實容積率是不一樣的，但是計算到每一塊的時候，它還是出現問題，那為什麼呢？以前我們現在我們的新房子在蓋好之後，當時規劃單位有講，我們未來就是割成兩個地號，那兩個地號是因為它的土地使用分區不同，那不然的

話，一般建案來講的話，我們不會再去做分割地號就是一個社區蓋出來之後，下面的地號其實都是共同持有的，早期才會去割這個地籍線，且早期割地籍線的方式也很簡單、很暴力，就是看你這個建築物，這個樓梯之間下面的垂直地號，對應下去是多少就是哪裡了，可是這個會出現一個問題有部分的土地，它以前是屬於法定空地，那法定空地的部分，它怎麼辦呢？以前的部分的話，就是直接就近，就歸給那一戶的土地所有權去持有它那這其實並不是很公平，這是早期的一個登記的習慣，那我們在這個建案裡面其實就可以發現，其實我們的這個內側的這個巷道，其實它不是都市計畫裡面的道路用地，它是屬於住宅區土地沒有錯，可是它也是我們這個案子裡面早期的登記的時候，它是做通路使用的，概念上有點像是法定空地的概念，所以這個部分的話，我們就沒有再去分割，說這塊B地裡面那誰是持有哪一塊地號，那這個可能會比較趨近，我們當時時候在買賣這塊建築物跟這個公寓的時候，會比較接近這樣行情，因為大家在買這公寓的時候，可能就會看到，說我是這個建築物內側外側等等的思考，那這個部分我們是以合併的方式去做處理，那當然這樣子的一個估價的方式，會送到審議會裡面去做審查，所以剛剛地主這邊有提出一些反應，那我相信在審議的時候委員也會去衡量說，這樣的條件是不是公平的，那不管怎麼樣，我們其實就是按照最後審議的委員意見去做修正。我們估價師這邊只是提供一個我們覺得目前合理、公平的做法，但也不是說我們堅持說我們就是沒有錯，因為這其實沒有對錯，這只是一個要公平性的去處理每塊地的一個權值，那就是我們等委員

會審議的結果，我們以他審議的結果為準，這樣子那再來就是這個我們三家估價師事務所，每一個估價師事務所一定是有高低，那不可能我們大家的權值都一樣，否則我們也不需要找三家事務所來做評估，那怎麼去選擇最高的估價師事務所，其實就是一個最大的原則，就是對所有的地主是最有利的，那怎樣對所有的地主最有利，其實就是我們的總銷售金額要估最高，那為什麼？因為我們剛剛有說我們地主分回去的利潤是怎麼算的，是用售價去扣掉成本之後得到利潤，所以當售價越高的話，地主可以分回去的總價利潤就越多，這是對所有的地主都最有利的，那分回去的每個人的分法，怎麼分讓每個事務所估出來的也不會一樣，那一定會有人多、有人少，因為一塊餅就是 100%，我給一個人多一點，另外一個人就會少一點，所以每個估價事務所不可能方向都是一樣的，一定會是有人多就會有人少，所以其實對大家最有利的情況，就是我們找那個對所有人共同情況是最有利的部分，那我相信這樣解釋，其實這個地主他可能也會無法接受，那我們就再講，細一點就是說我們剛剛講這個 4 樓的部分，為什麼它的價值會不一樣，那我們剛剛有說我們在分配一塊土地的價值的時候，它會有 1、2、3、4 樓的差異，那如果說我們 1、2、3、4 樓都沒有價差的話，那其實說真的，你也不用找估價師估，因為我們就是均分的概念而已，那所以一定會有樓層價差，那我們在習慣上面，1 樓的這個在臺灣的交易市場，通常它的可及性比較高，比較方便，老人家進出等等的，所以它的房價通常會比較高一點點。那 2 樓、3 樓、4 樓因為它爬樓梯的關係，所以會逐層的去遞減，所以

這個是我們上交易習慣，也是我們審議上通案，上面大部分都是這樣做執行的，並不是我們今天特地說故意把4樓估低一點點，那再來就是說這個水平的部分的話，我們會衡量它的這個通風採光，例如說邊間的部分，它可能這個通風採光比較好，那價值就比較高，那所以有可能某一戶的住戶，他可能剛好在4樓，那剛好他又在中間的戶別，那他的價值就會低一點點，那我相信其實沒有差很多，因為我們其實在調整這個價差的時候，其實每一個樓層我們也只差1%，那這個我們這個通風採光，其實我們也只差1%，所以其實這個大家在分配上面來講的話有差，但是並不是一個懸殊的差異。

(三) 剛剛很多地主在關心雨遮計價的部分，詳細的這個規定，那可能請不管等一下都更處或是實施者這邊，再幫各位做補充，這個雨遮的規定，它是規定在兩個不同的法規裡面，那分別規定在地籍測量實施規則，以及我們預售屋的銷售辦法裡面，那在地籍測量實施規則裡面，它規定的是說，以前的雨遮是可以做登記的，那後來不能做登記，因為產生很多虛坪，那這個法規是在107年1月1號以後生效的，那可是如果事業計畫是在107年1月1號以前就送進市府做報核的話，那我們事業計畫的這個法規的生效，這個適用日適用我們報核的那一天，所以如果是在107年1月1號以前就送進去報核的話，那照規定就還是可以登記雨遮，是沒有問題的，這是第一個部分。

(四) 第二個部分是雨遮可不可以做計價銷售的問題，那這個部分的話，其實它不能做計價銷售，其實的規定是預售屋的

部分，那各位如果上實價登錄的這個網站去查就會看到產權面積有雨遮這個項目，那它總價其實是不會拆分的，所以今天在市場上買賣有雨遮的案子的時候，要不要做計價，它其實是含在裡面的，就像是我們一般來講，我們的買賣的時候，我們有主建物跟陽臺，那如果陽臺的這個面積跟主建物面積的比例是不一樣的時候，大家會不會去。做這個拆算說，陽臺的價值是多少，主建物面積價值是多少，公設面積價值是多少，在臺灣是不會的，因為我們臺灣是只有一個單價而已，所以我們的總價裡面是含了這個雨遮的部分，那剛剛地主有關心到說未來在銷售的時候會不會有這個價差。例如說隔壁的房屋，如果跟你長一模一樣，可是他就是沒有登記雨遮，那他的價錢會不會是有差別的，確實如果這些比較精打計算的消費者，他確實就會衡量這件事情，那我們現在在計算我們的估價上面的時候，有沒有衡量到這件事，也是有的，因為我們在計算我們的比較標的時，我們如果找的案例是有雨遮的，我們計算回來，其實我們還是會反推這件事情，說他如果我們這案子是我們更正一下，我們案例如果是沒有雨遮的，那我們這案子有雨遮的情況之下，我們的價值會多少這個，我們都要去做一個計算，那這個部分其實當然是跟未來銷售比較有關係，不過因為我想說，我有知道這個情況，然後有知道這個法規那就讓大家也知悉一下，因為很多地主朋友在關心這件事情。

(五) 下個部分就是剛剛有講到一樓的價格，一樓價格其實不會是1%而已，絕對不會是1%而已，因為這個樓上的部分，

二、三、四樓確實是往上一個樓層遞減1%，但一樓的部分，那我們是115%，其實剛好在這個頁面上有寫，那未來審議的時候，也不會是就這樣定住的，其實就是依審議委員的意見去做調整。

(六) 再來是法定空地的部分，這部分在謄本上面不一定會去清楚的載明，我們回過頭去看竣工圖上面，如果在竣工圖上面它框起來且在這個建築的基地範圍內的話，那它就會是它的法定空地，應該說就是它的建築基地，舉例來說，大家可以看到這個使照圖上面，你就看到這個基地被塗成綠色的那，上面是白色的是道路，那這個綠色的範圍內，其實就是當時候他們在申請基地的時候，他把它畫成一個基地建築面積拿去送照，那這個土地雖然它上面沒有建築物壓住，因為這個建築物其實實際上只有紅色的部分，那我們不會認為說只有紅色下面的正下方土地才是這個案子的建築基地，只要是這個綠色的範圍內的其實都是這個案子的建築基地，那如果今天是在這個紅色正下方的土地，那當然沒問題，可是如果是綠色的部分的話呢，我們就會把它認定是它是法定空地，概念上是這樣子。

(七) 最後一個問題，地主有講到說我們怎麼去做價值分算，就是我們先算這三種土地的一個地價，那這三種土地呢C一定會比較好的，因為它的這個容積比較高，再加上有些專屬容積的那個獎勵值，然後它臨路面跟臨路的道路寬度，也是較優的，那次之就是A的部分，它雖然有面大業路，可是其基地面積較小，可相對其所有土地分區都是住三之二，所以它容積率很高，再來是B這塊土地它就比較吃

虧，先天性這樣的一個條件，就是它在後側的一個巷道，那它的這個容積率剛好，也幾乎全部都是住三的土地為主，所以這個部分呢就會造成它的價值比較低，那這個分配下去之後呢 C，這個上面的所有權人，就是屋主就分 C，這塊土地的價值 A，這塊土地的所有權人就分 A、這塊土地的價值 B，這塊土地的所有權人就分 B，這塊的價值，所以假設你有一個房子都是一樣是 25 坪，可是你坐落在不同的地號裡面，你分回來的這個價值就會不一樣，這個我們估價師真的很難幫你，因為這個就是你土地先天的地理條件，還有你的法規的一個規定，造成你的價值會不一樣，那分到每塊地之後，我們再去做立體化的分配，就是剛剛我們所說的一、二、三及四樓的一個價差分配，那我想因為是公聽會，我就只能盡力解釋到這樣的程度就好，然後謝謝大家。

- (八) 因為其實這個案子老實說很複雜，然後也有很多早期登記遺留下來的問題，對我們估價師來說，我們也只是來幫大家善後，因為這個早期地籍登記遺留下來的問題，我相信大家在買房子的時候，大家也不會知道，那我們在清查地籍的時候，我們也只能就現況及法定權利的產權，盡量的去衡平大家的權利，那當然沒有辦法做到每個人都滿意，我們也是先跟各位地主說抱歉，那我們是盡量去幫大家解釋整個來龍去脈。
- (九) 那首先就是從剛剛民眾提到，本案土地持份不均，要怎麼去做認定，這個案子裡面土地持份不均，基地上面的基本上就是只有剛剛地主有說，我們想像我想通案概念上就是

一到四樓每個人的土地持分是差不多的，可是一樓因為我們有這個樓梯間、退縮或是面積比較小，所以造成一樓的建物面積可能比較小。可是他的登記邏輯性是存在的，我們至少可看出來當時代書在辦理土地登記時的邏輯脈絡，那依現行法規我們的土地持分，未來大家分一個新房子回去之後，你們土地持分會怎麼做登記，是按照你們專有部分、個人的專有跟這個戶別的專有部分佔全體專有部分的比列去乘上土地的面積，那未來我們有兩塊土地，住三跟住三之二那這兩塊土地，就會按照這樣的比列去分回去給每一戶，這個是現行的法規，那以前就是地政士愛怎麼登記就怎麼登記然後送進去，也不會審那麼嚴，所以就造成這個問題，那至少我們 AB 兩土地可以看得出來當時登記的邏輯。

- (十) 那 C 這塊土地太特殊了，他可能有些持分他正下方坐落的土地，那可能你還會持分到後面那塊土地，可是他們每個人算出來的這個面積比列，有對有錯，所以造成這個 C 地上每個人的土地跟建物持分非常混亂，那我們也清查過，我們做了很詳細的表想要盡量去還原當時候的一個登記邏輯，但就是做不到，因為我們找不出他當時候登記邏輯，所以我們怎麼辦呢？我們只能按照現行的法規，按照專有部分的比列去分配合理的土地持分面積，那這個是我們目前去使用的一個方式，那我們也很坦白的一五一十的去跟各位地主說明，我們的做法是這樣子，當然你可以不認同，或是你覺得說我們當時候買的時候，我就是已經看上他的土地持分比較多，那也可以，可是因為畢竟我們

還是按照大多數人的一個合理權益，或是公平的方式去分配，這是我們的分配邏輯，跟大家說明。再來就是地主提到說，法定空地跟這個不能使用的問題，這個我相信就送到審議會裡面給委員審查定奪，看這塊地是不是法定空地，因為這也不是我說的算，老實說我也不是建管單位，那我們目前是按照竣工圖上面所記載的基地範圍，我們也不會說這就一定是法定空地，至少他是在這竣工圖裡，他的容積當時已經被用掉了，所以其地上雖沒有建築物存在，可我們不能把它視為一個素地，他不是自己想要蓋房子就可以蓋，所以要去計算他的折減價值，那這個部分一樣交給委員審查。

(十一) 那再來是這個住三跟住三之二土地的差異，大家可以看到這塊土地上面，我這邊有割出一條線這條線，該線往左邊就是住三之二，往右就是住三，那大家看這兩地號，其實很明顯是右邊跟左邊一個是本號，一個是本號之一，即後來才分割出來的，這看出他在蓋房子時，這個B宗地是一起去申請建築執照的，所以他們當時候檢討容積率及建蔽率時，是整塊基地一起去做檢討的，並沒有去區分這是住三還是住三之二，是後來才分割的，所以這條線割下去之後造成現在這個土地是住三之二，裡面是住三，如果我今天要真的要把它回復成是這塊土地，用住三之二去估價的話，會造成什麼問題，是他會吸走後側及右側的住戶的權利價值，所以我剛剛有說這個100塊、一塊餅，就是這麼多人分，有人多就會有人少，他不會跑到我們(實施者)口袋裡面去，所以我們今天要衡

平的只是每一戶裡面它合理的價值是多少，我們希望回到當時的建築執照去看待它，它當時其實是沒去思考這問題的，那我們今天再估這個價錢時，其實也是盡量去回復大家的合理價值，那我們去算這個 B 整塊土地的時候，我們是有衡量到它住三之二的一個容積率，可是我們再去做 B 基地裡面的一個分算的時候，我們就沒辦法沒有去做地籍的一個分割，我們就是按照這個建築物價值多寡及佔全部比例多少，去分算整個 B 地的一個價值，我相信因為每個人的立場，今天如果是持有住三之二的土地，他一定會很不悅很不開心他的價值，覺得他被低估了，可是後側的人，他可能也會覺得說，今天這樣對他有利，確實我們每一個估價師，或是每一個做法估出來的價值，可能會對每一個地主都有不同的影響，那還是回到一句話說，我們其實無意要去圖利某些人，我們只是認為說，按照這樣子的分配，可以盡量滿足大家，這是比較公平的，那我們有試算過，其實現在前後側的一個分配，其實是比較均值的，如果我們今天把這個住三之二的土地，直接算在左側土地的人身上，那價值全部都會往左側這邊跑，這個是一個很現實的情況，以上簡單說明，不知道有沒有忽略到其他問題，如果有就麻煩公聽會後留在這邊，或是剛剛像有些地主可能比較不擅言辭的，可以在本會後，等一下會留下一下時間再跟大家做說明，謝謝大家。

(十二) 有關地主權值表只有登記兩份的狀況這個我們在估價的時候以估價這邊的話，我們會做歸人的動作，就是大

家在最後的表上面，會看到一個歸人表，該表是說，一個人如果他下面持有好幾戶房子，這幾戶房子或土地可以加起來，去共同選配更新後的房地單元，所以是把它合併加總的，那我們報告書裡面是有詳細記載每一個人的價值是如何評估出來的，可是對大部分的地主來說，他只想知道一件事情，就是最後到底可以分多少錢，所以我們會把它合併加起來，以上。

十九、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

- (一) 會議召開時間，本案確實是 10 點召開，因場地時鐘不準確，後續會避免地主的誤會，後續會再做調整。
- (二) 有關調整地點的部分，因為原本實施者的自辦公聽會是在奇岩區民活動中心舉辦，那可能離各位地主居住地較近，但因為該活動中心近期經民政局停止使用，於是我們盡可能在同一行政區內找相對較近的活動中心，但是還是離各位住戶較遠，我們理解也感到不好意思，那後續若前一個場地有開放使用，原則上當然會選擇最近的場地。
- (三) 有關稅捐的部分稍後請稅捐處回復。防災都更部分是剛剛，您有提到是不是有建照執照可以做申請，那因為我們的都更案的法令適用，是以報核申請時點有沒有防災行都更專案的適用，因此雖然本案還沒有申請建照，但是更新案在申請建照前的計畫都是需要經過審議，所以是以申請報核的時點認定適用的規定。
- (四) 這邊先說明一下，剛剛針對雨遮有提到說，有先洽都市更新處詢問的部分，因那是內政部公布的內容，且實際執行也是地政局那邊做執行，所以回復的應該是說，依據內政部公布內容，裡面有寫到說 107 年 1 月 1 號以前已申請建

造執照的是可以計價，而後面但書也有提到說，因為都更條例它會有審議時間跟整合期間比較長，所以相關一些法令，會以事業計畫報核當時的法令為基準，去讓這案件不要這麼浮動，故都市更新事業計畫已經報核的案子，仍得以適用修正前的規定，還是以實施者這邊自己去做取捨。至於地點的部分因為還是有地主提到，我剛剛也有先大致說明原因了，那就是希望地主可以諒解。

二十、臺北市稅捐稽徵處-許美純股長

各位住戶大家好，我們是北投稅捐處，我姓許，目前職務是股長，剛才有住戶在問說都更完成後，移轉的稅務問題，在這跟各位住戶說明一下，

- (一) 有關房地稅部分，那我們在參與都更後，如果說本案開工了，在施工期間不能使用的話，地價稅全部都免稅，房屋稅也是因為建物拆除了，所以一直到完工後，各位取得房地分配到手上這段期間就是減半徵收，估計是兩年，房屋跟地價稅都是在使照開始，例如舉例是今天拿到使照，就是兩年期間，地價稅就會次改，所以115年才會開始課稅，然後兩年期間減半，那房屋稅也是會有這種問題，所以要看到時候用這個。
- (二) 出售的時候，如果你是權變取得的土地，就是你原本就是應該視為原有，就是你現在有的，然後你分配到應配的那個部分是權變取得的，你在移轉的時候，你的土地可以減徵40%，然後房屋及契稅也是減徵40%，那就是你如果說是像比如說你們多配取得的那個部分就是回復到一般的，那沒有減半的，那減半，減徵40%的那些相關規定。

- (三) 出售後涉及房地合一稅部分，可能要請你們再去詢問國稅局，因為我們稅捐處並沒有處理房地合一稅這個部分，我怕說傳述錯誤會影響你們的權益。
- (四) 因為我們現在很多人取得新屋以後，最擔心的是房屋稅，房屋稅的現在平均現值還滿很高的，很多人取得以後，可能你現在的房屋稅可能一、兩千塊，可是以後取得可能會變比較高，那你可以先到我們的稅捐處網頁上面，有個稅額 E 化平臺的地方，你可以去做基本的預估，你大概以後會繳多少房屋稅。

二十一、學者專家—連琳育委員：

- (一)更新處的團隊，還有各位地主，還有實施者團隊大家好，我是這一屆的現任的臺北市都市更新審議委員，今天參加這個會議，其實首先我要說的一下就是各位地主，其實針對自己相關的權益都有提出問題，那麼這些等一下我會綜整幾個方面可能要請實施者，做一個綜理之後的回應。
- (二)首先針對幾個部分，我想先跟各位說明這是公聽會，其實就是要聽取大家的意見，那假設真的還有一些。你的鄰居可能今天因為場地的部分沒有辦法過來的話，其實你們還是可以把意見送到更新處，這個部分也跟各位地主先做說明，那因為其實今天的整個會議來看，應該來講是所有的地主可能針對實施者這邊之前可能有說到一坪換一坪還有雨遮的部分，剛剛地主有提到在當初在在談整合，到現在要選配的時間已經超過十年了，所以請實施者再將為什麼地主目前現在沒有辦法達到他們預期的部分，找時間跟大家釐清跟說明，不然這個問題還是會一直持續到之後程

序的狀況。

- (三)那兩遮登記的部分，其實剛剛更新處這邊也做了一個非常詳細的一個說明，所以可能實施者，這邊也是針對兩遮現在目前這個登記的一個情形，也要再給各位一個解釋，那另外也跟各位講一下，就是兩遮的部分，其實剛剛地主有提到我們更新後，可能有一些戶別面積比較少，可是兩遮占比比較大，所以這邊也要建議這個估價師可能要針對回應，之後都市更新委員也會去針對到底估價師有沒有針對更新後未來有一些兩遮比率比較大的部分去進行價格調整，這個部分可能未來審議會委員也會針對這個問題討論。
- (四)第二個部分，就是可能地主也針對這個一坪換一坪、兩遮比還有房租(補貼)的部分，建請實施者做一個說明。另外很多地主針對估價的部分詢問，當然估價是比較複雜的，本案子相對來看，其實也比較複雜，那估價師其實也蠻不錯，他是說等一下會留下來，看各位地主有什麼疑問，可能再做說明。
- (五)那這邊剛剛有兩位地主，有提到說，你們的選配單裡面有一些土地所有權人，他的權值或是土地沒有放在裡面。雖然估價師提到他的估價報告書裡面可能有記載的，但是回到實施者這邊在做轉換時會不會有遺漏，我想這兩戶也請實施者要去確認，因為這是大家的權利義務。
- (六)再來就是很多地主提到法定空地的狀況，未來審議會委員也會針對這個案子，請實施者提出說明，到底現在估價師做的法定空地的減價，這個法定空地到底是不是真正的所謂的法定空地，實施者必須要請建築師這邊做確認，那這

並不是說我們看了圖就認定它是法定空地，這在審議通案是沒有這樣子的，所以一定要請建築師這邊要做這基地內到底哪幾塊土地是法定空地的認定，再作為這個估價師評估標準。

(七)剛剛前面，其實地主有提到住三跟住三之二價格是不是一樣的問題，當然估價師有提到說，在這個 B 宗地的部分，是因為同一張照，那一樣的這個部分也會請估價師未來就是因為 B 跟 C 的部分有針對住三之二的價值，有做一個容積調整，那 B 的部分或是其他宗土地，是不是也要等在一個案子是一個相對公平合理的狀況，這邊未來委員也會請估價師在這邊做一個檢視跟確認，那還有就是大家也都針對這個，當然估價師有提到他把這個垂直跟水平的一個差異，也進行說明，那可能針對說同樣都是四樓、那地主之間可能因為什麼樣的一個情形沒有價格是有差異的，那這個部分其實估價師未來報告書也會經過審議委員的一個審查，那最後一個提醒，就是因為這個案子，在我們的估價條件裡面有容積折減，就針對專屬的獎勵的部分，那有提到很多地主可能會提到，為什麼有一些人可能沒有辦法一坪換一坪或什麼樣的情形，那請三家的估價師針對這個估價條件專屬獎勵的計算，就是在我們簡報的更新前估價條件的第二點，我們未來也會請估價師針對到底是怎麼做一個容積計算的部分，必須要詳列相關的一個計算的依據，那尤其是這個老舊公寓的這個獎勵，既有保障原則，有針對 225、就是住三土地，它有一些特殊的獎勵的部分，那可能要請三家估價師確認一下這個獎勵，有沒有針對 225

的部分，成為是一個它專屬的部分，去進行一個估算，因為這個政府在做既有容積保障的一個利益，希望說在這個原本 225 地號的所有權人，如果可以再多一點點獎勵，讓他們未來可以分配，也相對保障其利益，再請估價師也併同檢視，那也請各位地主放心未來其實案子到了更新處會進行相關審查。

(八)那針對你們所有的意見，實施者這邊一定是要一個問題，一個回答，那委員跟所有的這個臺北市政府，都會針對你們的問題，實施者有沒有確實的回應，也會請他們做補充，那未來大家也都會拿到這一份的光碟，所以你也去可以看看說你的問題，到底實施者有沒有回應到，他有沒有沒有回答到，若沒有回答的話，我們下一次還有一個聽證，你們也還可以針對這個問題再來提出，我們大家一起為這個案子盡量達成最公平跟合理的原則，以上建議，謝謝

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 [http s://uro.gov.taipei](http://uro.gov.taipei) 查詢。

捌、散會（中午 11 時 50 分）