

東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段 397 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 11 月 11 日（星期一）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區德華區民活動中心

（臺北市士林區文昌路 211 之 1 號）

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：呂承嶸

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家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區蘭雅段二小段 397 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。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、所有權人一向○（書面意見）

(一)本人於111年12月5日與12月6日接獲東家建設股份有限公司邱董事長來電表達願意承接本案，但住戶委員會不同意本人採權利變換方式參與…最後因前實施者未補正，遭市府駁回都更申請。非常感謝東家建設股份有限公司重啟本案都更擔任實施者。

(二)東家建設於112年5月5日重啟本案都更舉辦第一場說明會、112年8月29日建築平面草圖及估價師選任說明會、112年9月21日專業估價者選任作業(抽籤選擇)、112年11月10日建築設計說明會、113年3月16日公聽會(未接到開會通知，沒參與)。東家建設總共舉辦五場說明會即要求期限4月16日前完成選屋填單；本人於3月21日至郵局領取選屋資料，3月22日才在住家信箱拿到公聽會簡報後，希望東家建設協助給與估價報告及更新後完整面積表(含主建、附建、公設)，以便核對配合盡快簽繳東家建設要求住戶簽的事業計劃同意書、權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書等資料。

(三)估價師選任後就開始估價，完全沒有任何估價項目說明會議，也沒有拜訪或調查詢問本人任何選屋意願。本人所有47.61坪捷運角窗二樓為商店辦使用目的，東家建設舉辦五場會議後就要求限期完成選屋，並告知沒有估價報告…本人努力的消化僅有資料，並於3月27日拜託都更處協助選屋，希望於期限前配合完成繳交相關資料。

(四)本人選定適合本人(單身)住家戶，依據東家建設提供更新後

應分配權利價值及 113 年 3 月 15 日發文 0397113003 號函與權利變換規則並無違和，東家建設不得強要、指定本人僅得選配 A1 或 A3 大戶型 3~15 樓，如無法認同本人 3 月 27 日交予東家建設更新後分配位置申請書，煩請原位置捷運角窗二樓商店辦還本人，恕不接受東家建設安排或指定，尤其是單獨選後棟 A5 - 14 樓作為本人更新後選配，特此聲明。

(五) 東家建設 113 年 3 月 16 日公聽會簡報，本人尚有諸多不解疑問，東家建設答覆～相關估價報告須跟都更處調閱並可在公辦公聽會、聽證會或審議會提出意見。

問題：

1. 都市更新權利變換計畫 7 - 1 頁(一)更新前估價條件
 - (1)更新單元中有原容積高於基準容積之情形…因本案更新前土地所有權人共同持分一筆地號，故不對於原容積率進行權利價值折減計算。
 - (2)地下室為一樓店面附屬建物，且無持分土地；卻因本案更新前土地所有權人共同持分一筆地號，故不對於原容積率進行權利價值折減計算。合理嗎？
 - (3)依實施者提供更新前委託代建契約書之其他約定事項紀載，更新前建物屋頂由七樓住戶保管使用、地下室由一樓管理使用，故更新評估屋頂及地下室之使用保管效益，依主建物價值為基礎調整，其效益分別歸予七樓及一樓。
 - (4)依規定頂樓增建，地面層增建是不能參與分配房屋，也就是不可以計入權利價值中，怎能依主建物價值為基礎調整？一般都更估價項目之一『樓層效用』已針對樓層差異調整價值比率，本案再增列頂樓使用效益～加 2%(自辦公聽會簡報 56 頁有載)？

- (5)頂樓視野好、不用擔心上層噪音但可及性最差又怕漏水曝曬之熱耗電…，所以本案 82 號 7 樓頂 100 年才要再加蓋…都更這些可加 2%？而中山逸園委託代建房屋契約書，本建築物屋頂應由七樓住戶保管使用，但屋頂層之公共天線及公共設施，如需保養維護時，得適時開放供保養維護。本建物地下室歸壹樓管理使用，但水池及公共設備需保養時，得開放供保養維護。
- (6)一般老舊房屋壹樓空地、地下室與頂樓屋頂使用習慣維護多半是壹樓與頂樓；代建房屋契約書表達公共需求不得拒絕保養維護之意～怎能依主建物價值為基礎調整？
- (7)事業計畫(10-1 頁)三、其他土地改良物之補償：本案採權利變換方式辦理，其他土地改良物之補償依都市更新條例第 57 條規定辦理。怎能再增列評估屋頂及地下室之使用保管效益，依主建物價值為基礎調整 2%？

2. 更新後估價條件

- (1)露臺合理價值？清說明清楚。
- (2)表 7-3 更新前各土地所有權人土地權利價值如何計算？住戶沒看過估價報告，實施者也拒絕提供報告，都更規則確定是這樣嗎？實施者不用提供估價報告，也不用提供更新後各戶主、附、公設登記狀況，住戶必須先配合實施者規定限期選屋？
- (3)更新後估價結果 表 7-4 更新後各分配單元價值表與 7-5 更新後停車位價值表～實施者完全沒有提供估價報告，如何判斷其合理與公平？而且，附近稍微新一點實價登錄車位鮮有 300 萬以下，請說明本案更新後 66 戶，車位 48 個，均價 298 萬原因？

- (六) 表 8-1 更新成本估算表管理費用 20.43%，不含信託管理費用？
- (七) 權變(9-10 頁)三、分配原則(一)為避免影響其他權利人選屋之權益，實際分配單元及車位價值合計以不超過『應分配權利價值』之 110%為限～規定上限！個人 4 月 15 日已回覆實施者～恕不接受東家建設安排或指定，尤其是單獨選後棟 A5-14 樓作為本人更新後選配…至今，實施者沒再聯繫過本人解決此事。依據都更資料，非常清楚，本案原住戶／地主，多數希望分配不要太小。個人 3 月 27 日填單表達選小戶，完全沒有影響任何其他住戶權益。另外，按照實施者強迫退取高額差額產生稅額不菲吧！實施者完全沒有說明告知。住戶／地主全非都更本業主，努力學習、盡力配合，既然有規定上限，亦應有下限，或者配套措施，公平維護各方權益。
- (八) 專業計畫(9-46、47 頁)空調主機設置陽台位置應該調整，避免陽台放了空調主機，還要留出入空間，再放洗衣機、曬衣架，空間侷促，不好住。而且陽台如有空調主機熱氣造成後門不能開，房子無法對流通風，全靠空調冷氣很不環保。
- (九) 本案全體住戶主動通報海砂屋並列管，表示已有配合改建決心，僅需專業實施者引領正道完成都更；似是而非、資料不全、模糊拒答，難以進展。懇請 台北市政府 都市更新處 導引正確，協助本案順利完成後續。

三、所有權人-郭○○

- (一) 本案於今年 3 月 16 日東家有開一次自辦公聽會，那時就有出來所謂的估價條件，但因為在會議上時間緊迫，我們也還沒看到估價的資料，所以到前幾天收到光碟以後，我把整個資料全部印出來，再去比對以後發現落差非常大，因為以前連雲跟我

們估價，也是三家估價，全部正本都在我這裡，結果我一比對後發現，真的落差太大，落差太大的原因經我詳細的估算過全部數字以後，發現原本的估價條件裡，以前估價前估價公司都會來跟我們開會說明估價條件跟我們討論，結果這一次估價公司完全沒有跟我們討論。結果估價條件出來一個 B 棟跟 C 棟轉角的商業效益 5%加進去了，那如果說商業效益在一樓，我可以接受，結果是 2 樓到 7 樓全部都加 5%，對於我們 A 棟、D 棟絕對不合理。事實上為何我會強調估價公司完全沒有來看，事實上我們這一棟房子是最方整的，結果現在估出來我們的價值是最低的，所以根據估價條件，我詳細把每一戶的價錢全部都算過，更新前的單價估算過以後發現原來 B 棟、C 棟多了 5%，但是我們 A 棟、D 棟，像 A 棟原本是三面採光通風，結果更新後的估價條件有談到三面或兩面半採光，但是更新前完全沒有。估價條件 A、B 棟面對的是德行西路，我們的優勢估價完全不計入，跟 C、D 棟一樣。所以我是覺得這次的估價我也沒辦法在三分鐘裡面把這些資料給你看，包括每一戶更新前的單價是多少我全部都算出來了，才知道為什麼會落差這麼大。

- (二) 剛剛有講到頂樓瞭望台部分，各位住戶都知道我樓上的面積很大，還有加上瞭望台，結果補償的價格不到人家的一半，所以我可以講那個瞭望台你們根本沒有把我補償進去。如果有機會的話，希望估價師可以詳細來看我給你的資料，包括你們在計算的過程裡有哪裡算錯的都可以給你們，謝謝。

四、所有權人-紀○○

- (一) 首先謝謝都更處跟東家的努力，促成加快這次的都更。我的意見是在簡報第 11 頁的土地補償金發放，前面的內容都沒有提

到土地補償金，我不太清楚這是哪一個部分。

- (二)簡報第 15 頁的預定實施進度，是從 113 年來到 124 年，超過 11 年，上次說明會我也提過是不是有機會縮短時間，像我們家的陽台是真的掉了一塊，危險性是日益增加。

五、實施者-東家建設股份有限公司（林美雲協理）

- (一)針對三位所有權人提問回復，首先向女士書面意見，有關於選屋的部分，本案按照法規受理申請分配期限沒有少於 30 天，所以選屋期限是足夠的，向女士提出有關選配原則限選一戶一個車位的疑問，考量本案基地面積及形狀的因素，我們地下室已經開挖到地下五層，並且旁邊緊鄰的就是四層樓建築物，所以地下室不能再做更深的開挖，地上戶數總共是 66 戶，但是我們車位只有 49 部，再扣掉 1 部無障礙車位(公設使用)，實際能選配的車位只有 48 部，為保障所有地主的權益，基本上就是以選配一戶會配一個車位為原則，並且為維持原地主原有之居住品質，本案設計小的坪數單元是規劃由實施者分回，而其他戶型的坪數還是有維持原建物 3 房的設計。向女士原本選擇的是 2 個單元及 2 個車位，與本案的選配原則不符合，而在選配的期間我們也很快回復，希望她能夠進行改選，目前得知向女士的產權也已經移轉給新的所有權人，今天新的所有權人也有代表人出席，希望他在會後能夠留下聯絡資訊，而關於更新後房屋新所有權人如果想做改選的話，我們也願意依實施者所分配到的單元讓他改選。
- (二)第二位郭先生的提問主要是估價的問題，而郭先生提供這麼多資料，主要是想問本案當時前實施者連雲建設估價與現在不同，我們了解當時實施方式為協議合建，在 105 年也做了估價，但時空背景跟現今是完全不同的，估價的內容待會就由專

業估價師來作回應。

- (三) 第三位紀先生，所提出簡報第 11 頁的部分是在講述拆遷補償金，是指我們現在地上 7 層樓建築物，未來拆除的時候會有建築物的拆遷補償費。
- (四) 有關實施進度的部分，本案是海砂屋恐有公共安全之虞，因此建管處每年會寄發通知請住戶搬遷拆除的訊息，所以這個案子我們也希望能夠努力盡快推動。那這次會議是第一次公辦公聽會及公展，上次自辦公聽會一樓住戶提出店面設計上的意見，為兼顧店鋪地主需求，自辦公聽會後我們也召開說明會向地主說明修正規劃改圖，同時說明本案將會辦理兩次公展及公辦公聽會。
- (五) 有關事業計畫表 8-1 的更新成本費用裡面，其中管理費占了整個更新費用成本 20.43%，沒有含信託管理費用，目前也沒有提列。前實施者以協議合建方式辦理有作產權信託，前案已被駁回。那本案採權利變換方式實施，且尚未取得 100%同意，有些所有權人也找不到，不可能是全案所有權人產權辦理信託，目前沒有地主產權信託的規劃。

六、胡永復建築師事務所（胡永復建築師）

空調室外機放置陽台的位置，考量到一般空調室外機須利於後續維修人員之維修作業，至於住戶提到室外機散熱會透過廚房門或開窗回到室內的問題，擬在室外機安置的位置採取較透氣通風的材質與設計手法去來達到直接對外散熱的目的，不使熱氣滯留陽台而回到室內，導致冷房效能降低及電能的虛耗，又能達到廠商的保固條件，這部分也是依過去的經驗來設計。有關室外機占用陽台的問題，各位未來在規劃上也可做調整，不一定要將室外機放置於地面，可用金屬架設置於原本位置的上方，只要

能讓維修人員維修即可，至於陽台通道是一定要留設的，陽台本身就是長條型的構造物，不論是否有室外機都會留設通道，也希望大家能體諒在這樣的規劃設計，並非因為設置室外機才產生通道，假如今天放置洗衣機也是會留設通道，希望大家能夠理解我們在規劃上已有考慮到各位使用的便利性以及設備上的維護及管理，希望這樣的回復能夠讓大家滿意，謝謝。

七、第一太平戴維斯不動產估價師事務所（葉士郁估價師）

- （一）針對估價問題作回應，第一個是關於原容積高於基準容積的部分，這是都更針對同一範圍內假如有人有原容積而有人沒有，那會做容積折減來反映其公平性，至於本案只有一個基地，所以沒有一定要去作權利價值折減的動作，而且假如做折減的話，估值反而是會比較低，這對地主來說相對比較不利。
- （二）有關頂樓及地下室的部分，也一併回復郭先生的問題，主要是現在我們手上拿到的資料（中山逸園委託代建房屋契約書（下稱合約）），其實上面是寫說頂樓由七樓住戶來做使用管理，因為現況其實有些增建行為，那增建的部分在都更裡面是屬於建築物的拆遷補償，假如今天沒有這個合約，7樓的住戶在估價上並不會去考慮頂樓的使用效益問題，因為頂樓本應屬大家共同使用的開放空間，今天隨著社區過去背景，目前來說在當時銷售契約裡確實有載明頂樓是由7樓住戶來做使用，但我們沒有辦法取得圖面載明郭先生所使用的範圍到哪？所以目前的做法是用7樓的面積，來分算頂樓效益，這是我們分配的一個考量。至於為什麼差異這麼小，因為現況大家似乎使用空間很大，但在都更權變估價中，他所領取的是拆遷補償費，針對使用效益這一點其實是因為合約有寫，那我們一定會考量較能保障地主的權益，它的使用效益就類似今天大家約定

可以給 7 樓做使用，那也許可以種花草、堆放物品，但是不能妨礙大家通行使用或是到屋頂去做一些修繕，這是一般我們常態的行為，所以為什麼只修正 2%，這就是考量的原因。所以就向女士的問題，還是要依照有約定專用的性質，也不是說約定專用有增建的部分，而是約定專用我有這個空間的使用權。郭先生提到的瞭望台目前是登記在公設裡面，並沒有看到瞭望台有特別約定給郭先生或是其他住戶使用，合約部分是寫由 7 樓住戶保管使用，如果有圖面或是更詳實的資料可以判定瞭望台是由郭先生來做使用，那瞭望台的效益歸在郭先生身上比較沒有爭議。但因為文字的解讀確實是本建築物屋頂應由 7 樓住戶來做保管使用，其他公共維護的部分必要時要開放做維護。只能說雖然平常 7 樓都可以上去用，由頂樓住戶做為主要的管理者，但特殊情況還是要供大家去做維護修繕，但沒有看到關於瞭望台這部分的文字或圖面，如果有的話可以提供給我們來做檢核。

- (三) 地下室因為有登記是附屬建物，我們一樣在估價方面有考量。更新後露臺價值我們是以市場行情大概主建物內部的 1/3 到 1/5 單價，這次我們評估是用 1/4 來做考量。
- (四) 更新前的權利價值，剛簡報有跟大家說了，如果沒有到很清楚都可以詢問實施者或是我們。主要先估更新前的地價，怎麼去分這個餅？我們用更新前大家房價的差異，比如說你是 1 樓，總共 4 千萬，二樓可能是 2 千萬，依照這加起來是多少來分配土地的價值。
- (五) 更新後估價結果向女士有提到周遭比較少有單價 300 萬以下的車位，為什麼本案估均價 298 萬/位，因為我們是屬於 B1~B5 都有車位，而多數車位在比較低的樓層，越低樓層效益越差。

再來我們基地沒有非常大，進出的部分建築師在設計方面幫本案能做到坡道平面的規劃，但多少會有一些車位沒有那麼好停，好不好停也是我們的考量之一，雖然說我們均價相對低一點，但還是有一些比較好停的車位來到 320、330 萬元。

(六) 最後是郭先生有提到的問題，首先比較抱歉，我們沒辦法按照前案的邏輯來做估價，確實這案子以前有談協議合建，那時候確實有估價事務所針對本案來做估價報告，但第一個是評估的時間點不同，第二個是有些條件也許像商圈的改變，所以我們也不方便評論以前估的合不合理還是我們這三家估的合理，即便到審議會我相信委員也會做合理的檢視。關於價差的部分，剛剛有再確認一下報告書，理論上商效確實只有修正在一樓轉角部分會差 5%，樓上就差在郭先生所提到的採光，這有做一點價差的調整以及福華路臨捷運高架橋側會有一些噪音及視覺的影響，也有考慮進去，以這兩點為主去修正樓上的價差，應該都在 2%左右的範圍之內沒有到 5%這種絕對價差。

(七) 最後針對瞭望台跟頂樓的部分，如果地主有辦法提供約定專用或是規約的文件，讓估價師也可以參考，讓委員也知道確實規約就是這樣，讓估價師能夠去把價差表現出來，我想這樣會有機會來回應到住戶的公平性。

八、學者專家—蕭麗敏委員：

實施者團隊各位地主大家午安，我們這個案子是海砂屋，所以在整個重建的進度上面不管是地主或市府都會非常重視。以下有幾點建議：

(一) 如果地主有任何不清楚的問題隨時來跟實施者做討論溝通，因為目前的同意比例看起來沒有很高，這部分還需要全體地主的努力，有任何問題先做處理，對於後面審議會比較容易，

這部分還是需要實施者與地主一起努力。

(二) 大家都非常關心估價的部分，本案確實有些估價條件滿多地主可能會有不同的意見，這部分也跟各位地主報告我們後續的審查進度，公展結束後原則上會有幹事會跟權利變換審查小組，後續審議會也都有地政局相關的幹事委員及有估價背景的委員幫大家看估價報告書，所以關於估價條件的合理性後續都會做實際內容的審查，這部份地主可以等到後續相關估價委員來表達一些估價意見後，也許有一些部分會做適當的說明或調整，今天看到的版本還不會是最後審定的版本，大家還是可以等一下相關估價委員的審查結果，之後還是會有聽證的程序讓各位地主可以去做表達。如果經過估價的審查之後大家還有意見，還是建議先跟實施者團隊溝通，不要等到聽證，以免影響到後續進度，也建議實施者有任何的修正可以適當地讓地主知道委員有哪些意見，當然屬於法令的部分得依法修正，原則上後續審查時整個方案都會有一些微調的部分。

(三) 本案有些戶別看起來有轉管的問題，依照通案會希望建築師可以協助把轉管位置還有樑下的淨高能夠標示出來，讓估價師能夠當作估價的參考。

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 16 時 35 分）