

璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段三小段417-1地號等32筆(原29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111年10月19日(星期三)下午2時00分

貳、地點：臺北市士林區三玉區民活動中心

(臺北市士林區忠誠路二段53巷7號10樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長(李惠閔聘用副工程司代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：王竹君

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配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段三小段417-1地號等32筆(原29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聘用副工程司李惠閔，今日代理蔡欣沛股長出席，今天邀請專家學者是現職於111年臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑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、所有權人一游○○ (461 地號土地)：

1. 我是天母北路○巷○號○樓的住戶。今天首先感謝臺北市政府都更處舉辦了這次的公聽會。今天也聚集了這麼多的學者專家，來指導本會，是多麼難得的機會，讓我們苦候多年的住戶有一個機會宣洩我們的多年的心聲 - 那就是「都更計畫的實施」有那麼難嗎？我們也願意藉此機會請教於我們尊敬的委員們，我們從民國 100 年(我們的壯年期)就開始談都更了，談到目前我們都步入了耆(音奇，60 歲以上)、耄(音跌，70 歲以上)、耄(音冒，80 歲以上)、耄(音苟，90 歲以上)之年了。我本人今年 70 有 2 了，請問委員們我還得要等幾年？需要等到我的「期碩之年」嗎？我們這些住戶裡有幾位已離開了我們當天使去了，正在天上守望著我們的都更進行式。所以我最近勤跑振興醫院，做身體諸零件的保養，我最近半個月內動了兩個刀，目前正在康復期中。今天下午還掛了一個診，因為璞園邵先生的提醒，特意來參加這個公聽會。
2. 剛剛提供的海砂屋現況，就是寒舍的現況，恐怖嗎？諸位坐在這裡談這狀況，不會感覺到它的嚴重性吧！就如同在船公司的高管們，在風和日麗的天候下，在一片青綠的高爾夫球場打著高爾夫球，此時他們無法切身感覺到颶風區航行的船長所拍來的電報：告知船舶正遭遇狂風暴浪的侵襲，而產生危險了，需要外力的支援。所以這個屋況難

道要造成公安事件後經報社報導後，我們的市政府才會動起來嗎？例如 2011 年在天母北路的鳳凰華廈，曾發生的六樓陽台崩塌導致砸車事件，經自由時報報導後，政府才加速都更的腳步嗎！我們也需要如此嗎？

3. 據璞園建設公司這邊得知，我們已列海沙 968 專案的優先審議案件，之前已經等了這麼久，希望經過本人這次的真實陳述，接下來真的能優先審議，個人懇切地及卑微地懇求諸評議委員們及都更處長官們，明年能順利核定拆遷開工。讓我們共同創造台北的新地貌。

三、所有權人—林○○（518、519、520、521、521-1、524 地號土地）：

原先啟動本案都更程序時，有與璞元建設簽訂契約，然現今與當初合約載明本人之需求其變異幅度過大，天母西路側建築規劃設計已改為預計興建地上四層，使用功能被迫限縮，現況店面的承租情形仍算穩定，那本宗基地是否還有都市更新的必要，另有提供完整的書面意見表達訴求，供審議委員參考。

四、所有權人—林○○（書面意見）（518、519、520、521、521-1、524 地號土地）：

1. 本人就擬訂「臺北市士林區天母段三小段 417-1 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫」乙案，因都市設計審議會意見，將本人原同意選配之 106 年設計二層透天店舖棟單元，要求本案實施者璞元建設修改為本次(111 年)之四層集合建物，與 106 年經實施者協調後同意並選配之單元設計不符，陳情人甚感不公。
2. 本人於 111 年 4 月已將本人意見函送陳情書至台北市都市發展局及都市更新處，要求尊重本人意願修正或回復本案 A 棟店舖之二層建物設計，都發局承辦人員已回覆本人可於本次都市設計審議會出席表達意見。值本案都更程序

再次公展期間，本人特將向都發局及更新處陳情要點摘要如下：

- (1) 陳情人於原建物座落位置、樓層，已出具選配單之二層建物單元，卻因都市設計審議會議要求變更設計，權益變化甚大，陳情人卻未能於該會議上具體陳述意見，而迫於該會議作成決議後，必須於修改設計後之店鋪棟選配，甚為不公。
- (2) 實施者於本次(111 年)修改原建築設計，將店鋪棟依其會議記錄修改為四層，且增加設計電梯、逃生梯等設施，又因本案原店鋪棟前鄰天母西路、後有需維持現狀之現有巷(天母西路 83 巷 2 弄)，致使修改設計後一層店鋪面積大幅縮水，與當初同意本案都更之圖面不同，明顯損害本人權益。
- (3) 陳情人於本區生活數十年，對天母地區之居住型態與消費行為、店鋪出租之變遷極為瞭解，本案位天母路西側末段，因政府規劃之捷運、區域商業行為及動線變化，近二十年來漸漸形成僅有住宅區零售消費型態之現況，再加上近五年線上消費、遠距辦公活絡取代實體店鋪、辦公室需求，多層商辦實不符合區域需求。
- (4) 近兩年之疫情影響，具體現況為本住宅區域店鋪皆僅開設於一樓，至多二樓，實無三樓以上之商業或辦公空間需求，都市設計審議會議要求本案增設三樓以上商用空間或一般事務所，不符城市社會現況及區域需求，會議決策所依據之相關之都市計畫中商業、辦公規畫需求乃為數十年前擬定，早已不符本區域現況。
- (5) 綜上所述，除待都市設計審議再次審查外，亦請更新處於未來辦理都更審議期間重視本人所陳意見及權益，

尊重本人意願並予合理回應。以上聲明。

五、所有權人—吳○○（518、519、520、521、521-1、524 地號土地）：

原定實施者承諾天母西側之店面其建築規劃設計為一、二層樓，故達成雙方共識後，本人便立即簽署事業計畫同意書，不料 108 年因都審意見改為興建地上四層，雖方才估價師說明臨天母西路側之店面可達 170 萬/坪，然建築設計增設電梯梯廳，可使用之面積減少且距捷運場站仍有段距離，何況本區的商業消費型態多屬住宅區型的零售商業，三、四樓以上使用效益不高，望各位委員能慎重考量地主之需求，亦請實施者能配合辦理，以利後續圓滿達成本案計畫，謝謝。

六、所有權人—吳○○(書面意見)（518、519、520、521、521-1、524 地號土地）：

1. 本人就擬訂「臺北市士林區天母段三小段 417-1 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫」乙案，因都市設計審議會意見，將本人原同意選配之 106 年設計二層透天店舖棟單元，要求本案實施者璞元建設修改為本次(111 年)之四層集合建物，與 106 年經實施者協調後同意並選配之單元設計不符，陳情人甚感不公。
2. 本人於 111 年 4 月已將本人意見函送陳情書至台北市都市發展局及都市更新處，要求尊重本人意願修正或回復本案 A 棟店舖之二層建物設計，都發局承辦人員已回覆本人可於本次都市設計審議會出席表達意見。值本案都更程序再次公展期間，本人特將向都發局及更新處陳情要點摘要如下：
 - (1)陳情人於原建物座落位置、樓層，已出具選配單之二層建物單元，卻因都市設計審議會議要求變更設計，權益變化甚大，陳情人卻未能於該會議上具體陳述意

見，而迫於該會議作成決議後，必須於修改設計後之店舖棟選配，甚為不公。

- (2)實施者於本次(111 年)修改原建築設計，將店舖棟依其會議記錄修改為四層，且增加設計電梯、逃生梯等設施，又因本案原店舖棟前鄰天母西路、後有需維持現狀之現有巷(天母西路 83 巷 2 弄)，致使修改設計後一層店舖面積大幅縮水，與當初同意本案都更之圖面不同，明顯損害本人權益。
- (3)陳情人於本區生活數十年，對天母地區之居住型態與消費行為、店舖出租之變遷極為瞭解，本案位天母西路西側末段，因政府規劃之捷運、區域商業行為及動線變化，近二十年來漸漸形成僅有住宅區零售消費型態之現況，再加上近五年線上消費、遠距辦公活絡取代實體店舖、辦公室需求，多層商辦實不符合區域需求。
- (4)近兩年之疫情影響，具體現況為本住宅區域店舖皆僅開設於一樓，至多二樓，實無三樓以上之商業或辦公空間需求，都市設計審議會要求本案增設三樓以上商用空間或一般事務所，不符城市社會現況及區域需求，會議決策所依據之相關之都市計畫中商業、辦公規畫需求乃為數十年前擬定，早已不符本區域現況。
- (5)綜上所述，除待都市設計審議再次審查外，亦請更新處於未來辦理都更審議期間重視本人所陳意見及權益，尊重本人意願並予合理回應。以上聲明。

七、所有權人—蔡○○ (458 地號土地)：

1. 本人與本案擔任實施者璞元建設(股)公司，前經多次溝通，但未獲釐清疑義，對於更新前權利價值及共通負擔金額結論並無共識，為使本案都更程序順利，先行於 111 年 4 月 6 日

表達選配需求與意願，唯為避免本人應有的權益受影響，針對本案都更下列各項爭議，仍提出異議。

2. 事業計劃問題

本案二次公展事業計畫內容與本人所遞交的事業計畫同意書有很大差異。

3. 劃定都更範圍問題：

(1)依「台北市建築管理工程處 103 年 11 月 18 日函」發文字號：北市都建照字第 10384971300 號「略以…457、458、459 地號等 3 筆土地是否涉及未來無法單獨建築之情事…應請考量上開地號土地之建築物既有通行及未來建築線之位置…」自 103.7.12 本案鄰地協調日【鄰地協調日議事錄(附件一)內容並無提及未來重建及建築線情事】~104.7.29 報核日一年期間，包括實施者或任何單位及個人，從未向本人揭示或解釋前揭公文或相關訊息，致使本人錯失 104 年 8 月 1 日截止之「老舊中低層建築社區專案計畫容積獎勵」(以下簡稱老公獎勵)。

(2)本案於 104 年 7 月 29 日報核日自行劃定都更範圍 29 筆地號【當時排除 457(國有財產署經管)、458、459 三地號】，主管機關要求需在 30 天內如有不服做出訴願及其他意見表達(依「台北市政府函 104 年 7 月 24 日函」發文字號：府都新字第 10431453900 號)。都更業務專業領域牽扯甚廣，如建築法令、都市計畫法令、財務規劃及消防法令等，以利害關係人論，毗鄰私地主應有被告知權益，因資訊如落差太大，以非專業之平民百姓根本無法在短時間了解「基地內留設通道」與「指定建築線」等差異影響，無法對不同方案選擇評估，造成對未來重建有何不同影響。但都更流程卻需要在最早時間決定都更範圍，其影響所有利害關係人最重大利益。而本案毗鄰

地主在自行劃定都更範圍前，是否取得應有的資訊，評估是否應加入劃定範圍，此權益影響至關重要。誠如大法官羅昌發曾經揭示「更新單元為都市更新之核心元素。更新單元之劃定，影響被劃定於更新單元內或被排除於更新單元外之所有權人之權益，至為重大。」爰此，不管是實施者或台北市政府相關局處應該在研議劃定都更範圍之初，應就本案鄰地 457、458、459 以上 3 地號建築線問題處理妥善，以避免未來無建築線指定之窘境。

- (3) 在本案前一年另一案，102 年農林(股)公司擬訂自行劃定更新單元天母三小段 417-1 地號 38 筆內即含有 457(使照 061 年)、458 地號(使照 059 年)兩建築物幾乎比基地其他所有建物更久遠更符合都更要件，當時劃定範圍與目前本案公展劃定範圍 32 筆地號幾乎完全重疊，凸顯 104 年 6 月 12 日 205 次會議時 29 筆地號劃定範圍就應該劃入 457、458 地號，此次公展劃定範圍本案又回到農林主導時的劃定範圍其差別就是 457、458、459 地主無法享有「中低樓層老舊公寓獎勵」。

4. 老公獎勵公平性

- (1) 本案中 417-1、417-4、460、500、501 等地號並無地上建物又有袋地之嫌只因 104 年報核時實施者劃入都更範圍。反觀 457 為國有地而 458 有 50%願納入都更，實施者卻排除納入兩地號，另依 110 年 2 月 22 日「財政部國有財產署北區分署」函發文字號：台財產北改字第 11050002390 號)「…徵詢財政部國有財產署經管同小段 417-4 及 457 地號國有土地參與意願一案請查照。」表示 110 年時 417-4 仍未同意加入此案所以 104 年實施者是在未經國有地主同意下將 417-4 地號納入此都更案。此次公展資料 417-4 等地號其都更前每單位土地估值為 457、458 鄰地 1.0732 倍以上，此案資料顯示無建物空地

有老公獎勵，而擁有 59、61 年使照 457、458 有建物地號卻沒獎勵，凸顯估價及老公獎勵適用有討論空間。

(2)457、458 地號應享有 109 年 04 月 16 公告「配合台北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫案」獎勵。本案事業計畫案第二次公展版：拾貳、老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫：表 12-1【說明】『…經 105 年 3 月 24 日第 232 次審議會決議同意 459 地號土地納入本案更新單元範圍後…面積為 4219.52m²，此範圍業經台北市政府 109 年 4 月 16 府規字第 10930268791 號公告「配合台北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫案」(下稱老舊公寓專案)範圍內，以下皆以此範圍檢討。而後本案更新單元範圍又經民國 110 年 5 月 7 日第 473 次審議會決議同意本案納入 457、458 地號土地…惟新增 2 筆地號未位於老舊公寓專案計畫範圍。』本人於 108 年 3 月 19 日(早於台北市政府 109 年 4 月 16 府規字第 10930268791 號公告(申請老舊公寓增額專案獎勵)公告日期 109 年 4 月 16)向實施者出具事業計畫同意書理應同時申請辦理享有「老舊公寓增額專案獎勵」，自 108 年 3 月 19 日~109 年 4 月 16 日期間本人無論以鄰地主或本案地主身分都應友善被知會「老舊公寓增額獎勵專案」獎勵權利。本案事業計畫第二次公展版：圖 12-5 人行步道留設平面圖 A3 及 B2 與 457、458 地號及建物投影皆有大面積重疊，所謂「惟新增 2 筆地號未位於老舊公寓增額獎勵專案計畫範圍」明顯有誤。457、458 地號都更前估價理應內含「老舊公寓增額獎勵專案」。

5. 本案共同負擔應有調整空間：

(1)本案共同負擔總額高於更新前總權利價值近 6 億。

(2)本案近百公尺內有二都更案共負比分別如下：

*(聯上天母，新建地上 24 層/地下 5 層：天母三小段 34 號土地)共同負擔 13.74 億，更新後價值 45.99，共負比 29.88%。

*(力麒天沐，地上 22 層/地下 3 層：北投振興一小段 15、16、17、18、19、21-3、44-4 地號等 7 筆土地)共同負擔 14.51 億元更新後價值 47.38 億，共負比 30.62%

(3)實施者多挖至地下四層，增設車位讓重建費用增加 30%，樓高、建築量體變大施工期自然拉長；這些決策造成日後多出工程時間及增加共同負擔金額，貸款期也從一般審議案例 36 月延長到 55.6 月，人事行政管理費也連動提高，是否可釐清貸款期間延長將致使「風險管理費更新期間加成率」由目前 14%提高至 16%。

(4)本案風險管理費率如以報核日期 104.7.29 為準，當時面積為 3931.52MM 適用規模級別為 4，人數共 96 人風險管理費率最高 13.25%，與目前實施者所引用的 14%有別。

(5)此案目前實施者可分回約 40%的都更前土地價值約 15 億(更新前土地價值 37.5 億元之 40%)。共同負擔扣除此持分土地價值(43.5 億-15 億)實施者實際風險約 28 億元，實施者提列五億多的風險管理費是否有調整空間。

6. 估價問題

(1)457、458、459 佔本案約 20%本案土地，「宏大」之估價結果比「麗業」之單位價值高出兩位數以上：

本人位於 108 年 3 月 13 日第一次公展即曾提出意見，表達估價公司對天母西路 95 巷面磺溪水岸諸地號中 459 地號「宏大」估價比「麗業」單位價值高出 16.85%。依此次公展資料 458 地號「宏大」估價比「麗業」高出近 12%，

而 457、459 地號更有近 17% 的估價差別，突現宏大的估價持續而穩定應可列入參考，本案中所謂「對地主最有利的估價」只用都更前、後的總價兩數值就採用該估價公司所有數據，事關百億以上的大案應可更周延。本案實分配權力價值 68.93 億元超過應分配權力價值 67.41 億元，意喻地主找補須付出 1.52 億元(本案權利變換計畫第二次公展版 16-5)，如降低都更後總估價(如採用宏大總估價)地主支付金額反可降低，所謂「對地主最有利的估價」讓人疑惑。另依：本案權利變換計畫第二次公展版；公-2 實施者回復與處理情形：「6. 敬悉，本案土地更新前平均單價皆由三家鑑價機構所估算，應屬合理…」表示實施者對宏大的估價也認同。

(2) 估價單位「麗業不動產估價師聯合事務所」所提供估價報告書第 60 頁之備註：「臨路條件及商效係參酌土開法試算結果修正。」表示其估價全以土開法設定好結果再用「臨路條件」及「商效」兩項條件修正；此土開法估價對本案中不具有海砂屋、老公獎勵、原容大於法容的正常屋況地主極端不利，導致 457、458、459 估本案約 20% 土地面積地主需以不到 190 萬/坪的土地折抵共通負擔金額，再以本案鄰近地之時價登錄資料都超過 200 萬/坪，此案土地更新前平均單價為每坪 260 萬，是否可針對上述估價情形再做調整。

(3) 比準地適格問題：

比準地(503、503-1、506 地號)有案外的 504、505 道路捐地，原容積大於法容又內含住三及商三特，比準地三地號雖為同一張使照視為同一宗土地但作為比準地對其餘地主顯失公平，適格性可否再討論。

(4) 457、458 地主加入對此案價值的貢獻度：

因 457、458 加入本案，土地更新前權利價值較 108 年第一次公展 30 筆土地時增加金額 4.07 億元 457、458 四地主加入，都更前可分配金額額外多出 9,682 萬元約當都更後利益 1.5 億~2 億，108 年公展 457、458 未加入時與本次公展資料對比低樓層定價每坪售價提高將近 5 萬 8 千元，以上總總凸顯建築基地的完整性反應在售價的紅利上，此紅利理當多回饋 457、458 地主。

7. 房屋選配問題

(1) 管理規約約定專用：

如本案事業計畫第二次公展版『幹(108)-8 簡委員裕榮表達「令本案開放空間大部分也被圍牆圍住」』。請釐清 C 棟整個區域近百戶是否僅能藉由 B 棟進出本身並無對外出口，地面層約定專用是否需修改。

(2) 107 年後所發建照之雨遮問題：

「107 年後申請建照時雨遮不能登記、不能計價」不適用本案，而目前規劃 A、D 兩棟共七戶無設計雨遮，B、C 兩棟 190 餘戶均有雨遮併入房屋坪數選屋，芳價計算是否一致，日後管理費如何計算。

(3) 建物殘值及租金補貼應考量用電狀況：

3-1、建物殘值：建物補償應實際丈量現況、原建物現存雨遮是否可計算殘值。

3-2、租金補貼：依本案臨近社區實價登錄租金介於每坪 1500-2000 元間。

8. 都更事務有太多面向的利益衝突，基於對財產的尊重及自我權利的保護必須提出意見爭取，以上所提意見不涉及是非及人身問題，如有冒犯芳鄰或都更相關單位請多擔待。台北市

政府 109 年 4 月 16 府規字第 10930268791 號公告「配合台北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫案」顯示現行都更案獎勵值仍不足，地主感謝市政府德政之餘也希望分配能公平合理。

八、所有權人—陳○○（461 地號土地）：

試問各位都市更新之用意何在，其原先本意應為提供各位安全之住家，而本人雖住於頂樓，頂樓部分也有加蓋，然從未想過要謀取最大的利益，因明白最重要的是安全，我是第一位發言游先生之鄰居，住於九號五樓，因我還年輕，故仍居此處，十一號五樓之樓板、天花板崩落時，樓下鄰居驚慌上樓，幸好游先生已搬離此處，否則我們可能不會再碰面，本人間接地參與了整個過程，或許對於各位委員、長官僅是個小小案件，卻是我們住戶每天的日常，每日早晨或許就能見到大、小石頭崩落，本人至今仍居住於此原因有二，因天花板部分有隔層故可達些許緩衝，也並非金錢之緣故而不搬遷，是因游先生已搬走，假使我也搬遷，連日來的雨水致使頂樓積水，試問有誰要處理，雖游太太也經常回來巡視，然發生於半夜時，又能為難誰，二、三、四樓的住戶年事已高，有些甚至連爬樓梯都有困難，於我個人，璞元建設是一個好建商，本案之面積廣大係需中大型建商承辦，然如為中小建商或許本案時程可加速，但我不認為其建築品質會優於璞元建設，此期間本人曾參訪其他公司建案，有些案例剛落成不久但其牆壁已龜裂，請問如此之品質是各住戶盼望的嗎，與同地點之建案相比，璞元建設價格確實稍高，然為何仍有許多人願意買單，或許在更大型之建商可提供各位更好的條件，但其建成後品質確令人堪慮，應無任何人願遭遇海砂屋之風險後，還願搬進龜裂痕跡之房屋，本案或許有天可以完成，因面積廣大定會上新聞版面，然上新聞要件除本案完工，或許某日地震後、住戶因崩落混凝土擊中等，最終定會上新聞。

九、所有權人一郭○○(許○○小姐代為發言)(461地號土地):

本人住於○號○樓，現屋況如同水濂洞般，經前次地震後，頂樓蓄水池滲入使五樓梯間龜裂，我尊重個人追求自身最大利益，但時間有限、生命有限，安全無價，此區住戶能搬家早已搬遷，我與我先生這輩子兩個人做三份工作才買到這間房，但早已不能居住，為子女安全也讓他們搬離，而我們沒有辦法僅能續留，有些飽受疾病之苦的住戶無法住於僅由樓梯通行之建物，僅能使其流連於各大醫院，我不敢要求各位體諒，但我與陳小姐及游先生都支持由璞元建設承辦本案，因其建築具有一定的品質，雖其建坪單價高於其他建商，但建築出錯率更低，中山北路上由璞元建設興建之建案其成功率毋需多言，但為何我們還未能有個安全的家，故希望各位芳鄰能平定己心，安全對住於危險建築之住戶有其迫切性，懇請臺北市政府能協助本案，使我們早日一家團圓。

十、所有權人一任○○(461地號土地):

本人係屬海砂屋之住戶，當初要選定由誰承接本案時亦有多家建商參與，最終選定為璞元建設，經由這些年觀察璞元建設狀況及感受其努力整合後，我更是信任璞元建設，我認為住戶去爭取每個人之權益皆屬合理，然更希望本案已歷經多年，如明年核定至後續完工亦須花費至少五年，我母親已年邁七十，一直盼望能回到此處居住，相信後續都更處各位長官及璞元建設儘快協調各住戶間的議題，使本案順利推動，謝謝。

十一、財政部國有財產署(書面意見承辦代為宣讀):

1. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
2. 本案國有土地比例 8.31%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土

地權值比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。

3. 本案共同負擔比例達 39.14%，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。
4. 本案依建築技術規則檢討法定汽車停車位 214 部，實設汽車停車位 294 部，地下開挖至 4 層，增加建築費用成本，請實施者說明自設汽車停車位達 80 部之必要性。
5. 依事業計畫書(第 16-4 頁)重建費用提列特殊項目，制震費用：新台幣(下同)5,708 萬 4,300 元及浴廁複層板工程：3,295 萬 0,500 元，請依臺北市政府 110 年 1 月 15 修訂之「都市更新事業及權利換計畫內有關費用提列總表」規定，說明合理性及必要性，提列都市更新審議會審議。
6. 事業計畫書(第 20-1 頁)國有土地處理方式，請修訂為：本案更新單元內涉本署經管同小段 417-1、417-4、457、460、511 及 511-3 地號等 6 筆國有土地，面積計 369.52 平方公尺，占更新單元總面積 4,769.52 平方公尺之比例為 8.31%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。
7. 本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦

理下列事項：

- (1) 本案完成財產登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- (2) 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

十二、實施者—璞元建設股份有限公司(邵泰磐襄理)：

1. 第一次與各位地主見面是於 103 年，而本案於 104 年報核事業計畫及權利變換計畫，僅用一年時間建立極高共識，至今歷時七、八年，已逾原先預期時間，先向各位地主致歉，不知各位地主是否記得初次參加說明會，我說的第一句話「希望信任是本案前進的核心」，信任有三個方向，建商須相信地主說的每句話、地主須相信建商、及地主之間的信任。而各位相信之基礎奠基於璞元建設完成之每筆成功建案，我們以各建案的實例說明，也常聽住戶抱怨附近由璞元建設主導之其他都更案，有些皆已完工甚至開始預售，確實本案花費時間較長，至今仍未審核完成，但最終地主間亦需信任彼此，尊重人人之發言權，都市更新本就包含公共及私人之利益，故尊重於權利變換制度上載明之所有規範辦理，相關都更程序及估價部分皆有邀請相當專業的團隊執行，以下回應各位地主之意見，如有不足再請各團隊補充，或後續提供書面資料。
2. 簡報中屋況照片為今年九月十六日至游先生家中之現勘，由於本案已超過列管海砂屋的使用期限，故舉辦本次現勘，房屋受損誠如照片所示。
3. 本案面積廣大，有國有地亦有土建不同屬，另分期加入的三筆土地，過程皆須符合法令原則下進行公平權利變換機制運算，也因本案經歷多次擴大範圍或每變動一小細節便需再費

時進行，我也盼望本案能儘速完成，故本案於五月檢送事業計畫及權利變換書圖予都更處審查，同步九月召開之都市設計審議幹事會，後續也與水利署等相關局處釐清本案需符合之法令規定，本案於九月確認已符優先審議之都市更新 968 專案，後續也將努力達成簡報所載明核定公告時間，無論是都更審查程序或都市設計審議，實施者必定肩負重責提醒各委員本案需加快進程之迫切性，如各委員有任何建議，實施者亦會儘速配合辦理，以上回覆游先生。

4. 本案至 106 年因擴大基地範圍時調整建築方式時，仍維持地上二層店面之方案，於 108 年共經四次都審會議被要求改為地上四層建物，故僅能配合辦理，另於今年四月店面地主已正式將相關陳情函遞送至都發局都設科及都更處，陳情人亦親自至都發局，承辦也說明後續會邀相關陳情人至都審現場表達設計變更之陳情意見，因其會造成後續店面地主參與都更之意願，這部分定會盡力向都審委員表達所有權人之訴求，本案預計於 11 月召開都審會議，變更設計之陳情意見屆時才能得到回覆，如得知開會時間，會再行通知店面所有權人。
5. 有關蔡女士的問題，由我先進行摘要性之回覆，數字等相關細節，屆時也會有正式書面回覆載於報告書，璞元建設於 103 年便已連絡相關鄰地所有權人，或許過程中或有不夠詳盡之處，然皆依法辦理，如鄰地協調會議、雙掛號寄送通知等，所有事項都有做到，起初亦尊重 458 地號所有權人不願參與本案範圍之意願，其意見我們亦清楚明白，甚至亦曾於府內會議報告且列入回應綜理表，相關聯絡事宜實施者皆有進行。
6. 地號 417-4 是否屬 457 地號法定空地，此為歷史共業，雖有各部會不同之意見，前期花費些許時間釐清此議題，為避免劃定範圍錯誤，也陸續耗費時間解決各項議題，但自始從未將 417-4 地號排除於本案更新單元範圍外。

7. 蔡女士有提及其於 108 年都市更新第一次公展期間就已出具都市更新事業計畫同意書，然於 109 年老舊公寓專案都市計畫公告範圍卻不包含其持有 458 地號，簡單說明相關程序，老舊公寓專案申請期限計畫已於 104 年 8 月 2 日落日截止，因此 106 年加入 459 地號，是否可申請老舊公寓專案獎勵已經多次會議、函文來往積極爭取後，確認逾老舊公寓專案申請期限後加入之地號皆無法申請老舊公寓專案獎勵，而 108 年 457、458 地號決定加入本案更新單元範圍尚未經審議會決議通過，故於 109 年之老舊公寓專案都市計畫範圍才未載明此兩筆地號，也因此 457、458、459 地號三者權益皆相同。
8. 依本案財務計畫所提列之營造單價約 22 萬/坪，依現璞元建設銷售建案其實際建造成本皆無法建築完成，甚至連建築結構體都難以施作，近兩年因缺工缺料建設成本皆大幅提升，而璞元建設為信守承諾，近年建案超額營造成本皆已自行吸收，剛蔡女士另有提及附近高層建案，其皆屬於 105 至 110 年興建完成或接近完工之階段，故與 110 年後上漲幅度達 50%之營建成本無關，也因本案評價基準日為 104 年 3 月 31 日，財務計畫內容皆依當時公告之計算式、營建成本等進行提列，故共同負擔比例具其合理性，後續相關問題也會依對地主承諾及審議程序各委員之意見載明於報告書內。
9. 風險管理費率之合理性屆時依審議會結果為準。
10. 本案有委託三家估價師事務所進行權利變換估價查估，臨天母西路 95 巷側之別墅，宏大估價結果相較其於兩家高出約 10%，三家估價師係依估價準則及相關手冊進行估價評定，剛提及本案共負比例 39.14%有過高之情形，然依宏大估價結果，計算其共負比例應為 40.21%，如蔡女士認為宏大估價結果係屬合理，此部分之訴求應有相互矛盾，然後續仍將交由專業權變小組委員為各位地主把關。

11. 今日登記發言之地主有許多五樓住戶，也因其屋況屬較為嚴重，游先生亦提及有多位住戶皆已離世，而每一位我都認識，於我的工作生涯中，本案係屬重要，而並非只是一個個案，後續實施者亦將會努力推進本案程序，也因本案已被列管為都市更新 968 專案將加速審議，也望未來向各位所有權人報告本案進度時能順發順利，謝謝。
12. 有關國產署請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理事項意見此部分可配合辦理。

十三、估價單位－麗業不動產估價師聯合事務所(羅一翬估價師)：

1. 估價流程皆依範本規範及估價技術規則進行作業，範本中提及影響土地價格因素有面積、地形、臨路寬、面寬、商效、景觀等，其中有估價差異結果較大之項目，如景觀，457、458、459 地號為臨礮溪側河道較窄處，故如向後臨振興醫院側之河道及河堤皆有進行綠化整治，向前臨天母公園亦有進行較良好整治內容，皆會影響景觀上估價之調整，高樓層則無論是何種方向皆可看到山及良好之景觀，因此高樓層針對景觀之調整率較無差異。
2. 本案臨路及商效係依土地開發評估分析方法，是想了解此兩項目如何評定出兩塊土地之差異性，利用計算求取其差異程度之方式。
3. 比準地挑選 503、503-1、506 地號，並無 504、505 地號，因其未屬本案更新單元範圍內，其因為一整棟建築物故作為比準地之設定，比準地設定評估是依法定容積 225%進行估算，無考量其專屬容獎，評估後再依不同條件差異如上述所提之影響土地價格項目進行各宗土地間之差異評估。

十四、學者專家－鐘少佑委員：

1. 事實上每個都更案皆有其類似或個案不同之情形，故針對每

個個案委員皆會藉由各項會議程序詳細了解，故請各位地主放心委員皆會審慎看待每個個案，然本案各所有權人之意見可分三部分之訴求。

2. 本案時程快慢、建物安全疑慮皆有多位地主提及，案件歷時長久定有諸多原因，誠如實施者所回應，有擴大更新單元範圍、法令適用問題等，然現階段亦已符合海砂屋相關專案推動條件，故接續時程應會加快，此部分請地主們放心。
3. 建商與地主間分配及各項財務提列之公平性，都市更新皆有其制度可循，現今實際造價的確比以往來的高，然無論高低皆有通案可參，委員也會逐一項目進行檢視，另地主間是否有落實公平性，剛估價師也已詳細說明，估價條件應有寫明超過十點，每點的說明望地主可了解，針對影響價值部分估價師皆有逐一考慮，方才地主也提及另 2 家看法之差異，乃因估價師皆為獨立作業，故有差異係屬正常，而如何選定本案的領銜估價則須由全體地主之總利益為優先選擇，然總利益不能代表每個地主之利益皆屬最大，而針對上述議題及三家估價報告書等後續於權變小組、審議會都會由委員檢視各項調整率之合理性，望各位地主能相信都更之審議制度。
4. 有關公共利益的部分，臨天母西路側店面建築設計從二層變至四層，雖實施者會希望盡量滿足地主之需求，然從法規、都市整體設計原則都有制度可依循，也因易影響周邊鄰居之利益，故也並非僅以所有權人之利益為最終考量，都市更新最大前提便是公共利益，藉由都市更新基地獲取高額獎勵容積，後續將對於周邊環境帶來視野、交通流量等影響，故皆須綜合考量所有因素，本案各項會議之會議紀錄包括各位的意見及實施者回應皆將載明於報告書，供委員參考，也預祝本案順利進行，謝謝。

十五、臺北市都市更新處－蔡欣沛股長(李惠閔聘用副工程司代)：

本案部分建物係屬海砂屋，市府針對海砂屋之議題皆相當關心，故也推出了 0.968 專案，本案同意比例皆達九成，符合本專案之要件，故會加速審議程序，後續針對今日地主提出之意見仍有各項審議程序為各位把關。

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 3 時 40 分）