

# 和築開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段 217-3 地號等 17 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 115 年 1 月 9 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區文昌區民活動中心

（臺北市士林區文昌路 166-1 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

紀錄：蔡欣穎

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由和築開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段 217-3 地號等 17 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，本次會議是由臺北市政府依法主辦，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，今天邀請專家學者代表是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。

公辦公聽會辦理的目的是讓住戶瞭解計畫案的相關內容，如果大家有相關的疑問或意見都可以在會議上提出，現場都會有實施者團隊作回應，相關內容都會在載在計畫書作為本案後續臺北市都市更新及爭議處理審議會審議參考。

今天是採登記發言制，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 5 分鐘發言時間

二、所有權人—林■■■■ (259 地號、30489 建號):(書面意見及現場登記發言(林■■■■代))

(一)第一輪發言：

1. 本基地原始建造執照為民國 62 年，屬民國 63 年 2 月 15 日實施「建築物耐震設計規範」前之舊有領得使用執照之合法建物，可直接適用民國 113 年 11 月 13 日修正後之「臺北市防災型都市更新細部計畫案」之獎勵方案，請實施者重新規劃，或另提供防災都更獎勵予未簽署合建契約之所有權人。
2. 依《各類場所消防安全設備設置標準》第 17 條規範，總樓高超過 15 層或 50 公尺以上之高層建築物，每一樓層都要設置自動撒水設備，將造成工程成本增加，也造成全體住戶不便，現有設計之第 16 層樓，面積明顯小於其它層，且建蔽率遠小於法定建蔽率，效益無法彰顯全體住戶之最大利益，反而因提列成本高昂，造成權利變換戶分配受損。若總樓高下修至 15 層後，僅 11 層以上需要設置自動消防設備，對僅能選中低樓層的合建戶或權利變換戶均為最利之配置，可大幅減少未來新成屋需另包覆天花板或修改管線之成本支出。
3. 建物樓層數應下修至 15 層，避免高層建築物搶救不易，更可下修權利變換提列成本及共負比，讓全體所有權人獲得更合理之分配，提高參與重建意願，避免最終協調不成而破局，徒耗實施者與全體住戶的時間成本。
4. 本規劃案結構體工程採 RC 造，為提高結構耐震力，額外編列特殊因素費用高達 5 千多萬元的成本，然耐震力震區水平加速僅從 0.24g 提高至 0.26g，在極端氣候變遷的考驗中，耐震成效仍顯不足，實施者應採取最先進之結構技術，不但可將耐震力震區水平加速從 0.24g 提高至 0.4g，支出

成本可大幅度下修，我方樂意提供相關資源共創多贏。

5. 《都市更新條例》第 23 條已明定，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業時，應依第 22 條自行組織都市更新會…，或委託都市更新事業機構為實施者實施…。為執行法律賦予所有權人之權利，本人已委託專業都更團隊共同協力監督，團隊成員包含有 9 位經驗豐富的律師、數十位專業估價師、建築師、結構技師及國內地震權威專家，敬請實施者與地主方真誠溝通、善用資源，共創最高安全品質，切勿以過高之提列成本、偏差之估價條件認列、或因資訊不足而損害權利變換戶之分配權益，以免曠日費時、虛耗成本。
6. 依《都市更新條例》第 51 條：所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。且《最高行政法院》6 月 19 日舉行 106 年度第 1 次行政訴訟實務研討會認定，權利變換與「民法之『承攬』較相近…」。共同負擔屬於地主應支付之預算成本，給付人既為地主方，應享有發包委任之價格主導權、議價權，實施者僅有墊付之義務，因此相關成本應得由地主方依實際市價納入，非僅依循無出資義務之主管機關所訂定的《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》，除因該總表僅屬原則性規範，非屬強制性約束，相關法院判決亦主張，實施者不得逕以上限提列成本，否則將有浮列成本，損及地主方應有權益。且經主管機關核定後之共同負擔成本，既屬行政處分，主管機關即應負擔財務稽核之責，或得由地主方委由專家代表共同監督並將相關費用列入共同負擔成本，以確保執行績效。本地主所屬之專業都市更新團隊，有能力協助本案監督作業，避免全體所有權人承擔爛尾樓或相關開發風險。
7. 若主管機關僅有核定預算權利，無法強制稽核、監督並要

求實施者依核定內容履行約定，應要求實施者訂定合宜之退場機制，包括事業計畫同意書應重行比照民國 115 年公布之最新版本，明示退場時間，避免因執行不力而損害全體地主重建時程。

8. 本人於本案前期協商過程中，曾經基於實施者明確表示「共同負擔比例約為 34%左右」之說明，而對本案抱持善意期待，並未即時採取更強烈之反對或另行籌組更新會。詎料實施者於事業計畫正式報核時，所提列之共同負擔比例竟高達 46.28%，與前述說明落差甚鉅，但多數所有權人已簽署合建契約給實施者，未來將面臨高昂的個人綜合所得稅、贈與稅等稅賦之負擔和逃漏稅風險，然實施者事後並未對此重大變更向全體所有權人為任何合理、具體之說明。
9. 上開情形，已涉及行政法上「信賴保護原則」及「誠信原則」之重大疑義。若主管機關未就此落差要求實施者提出完整說明，並檢視是否構成誘導地主參與之不當行為，即逕行核定，恐將使本案之行政處分程序存有重大瑕疵，並影響其合法性與安定性。
10. 113 年中央銀行執行第七波房市管制後，嚴格要求各銀行控管不動產集中度，導致諸多建商因借不到錢而爆發嚴重財務危機，本市信義區更有五年前拆除老屋後，至今遲遲無法開工之窘態，相關衍生之司法糾紛，及主管機關未嚴格要求實施者財務金流導致之訴訟案例，造就本市都發局官員坦誠每八天即有一件官司的誇張現象，相關審議同仁切勿漠視。建議主管機關應要求實施者於財務計畫中提供會計財務簽證、足額之合建保證金(不得少於總成本之 5%)，確保實施者自有資金充裕，避免主管機關核定後造成爛尾樓之風險，實質剝奪地主方重建權益。
11. 臺北高等行政法院 109 年度訴字第 459 號判決：以權利變換方式實施都市更新時，實施者擬具的權利變換計畫，就必要的工程費用、為實施權利變換所必要的人事、行政、銷售、風險、信託等管理費用數額的多寡，將影響權利變換範

圍內土地所有權人的共同負擔，進而關涉更新後各土地所有權人應分配的權利價值。又都市更新的實施涉及都市土地有計畫的再開發利用、復甦都市機能及改善居住環境等公共利益，本質上屬公共事務，縱使基於民眾參與的考量，以法律規定人民在一定條件下得申請自行辦理都市更新，國家或地方自治團體仍須為必要的監督及審查決定。因此，主管機關對於實施者所擬具報核的權利變換計畫辦理審議，應對於上開費用及負擔是否屬實施權利變換所必要，為實質審查。若地主方可提供對全體有利之相關造價資訊，審議人員應要求實施者不得拒絕下修提列成本，以免實質剝奪地主依《都市更新條例》第 23 條得委託或不委託實施之法定權利。

12. 臺北高等行政法院 109 年度訴字第 459 號判決：實施者為更新事業共同負擔的計算，雖得參考費用提列總表所定的計算式及費率提列，但非直接適用該費用提列總表。審議會為審議時，除應就實施者權利變換計畫所載數額，是否合於費用提列總表規定外，仍應就實施者提列金額的理由，是否有合理的依據予以審認。如實施者逕以費用提列總表所定的標準上限提列，審議會應要求實施者說明其依據及理由，經討論後判斷是否應為調整。……由於參加人編列的管理費用，以其為實施權利變換計畫而確實支出的必要費用為限，其中人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費的編列既然直接影響共同負擔費用的高低，更影響土地所有權人更新後權利價值的計算，對於管理費用採取上限值的合理性與必要性，參加人本應詳細說明，審議會亦應實質審議，依個案情形審查，並調整費用項目的計算結果及費率，尚非僅依費用提列總表所定上限提列，或予以一定比例的折扣酌減，即等同具有必要性與合理性。
13. 有關費用分擔。本更新事業之實施總成本，自實施者及出資者提供資金方式，並由更新單元內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築

物折價抵付。因此，本人要求保有共同出資權，成為本案共同出資人，若實施者拒絕，本人誓言反對參與不等對之都更重建！

14. 都市更新事業計畫書於表明分配及選配原則時，應載明土地所有權人得參與出資之權利。

15. 實施者應於事業計畫中明列其「財務能力資格」：本案雖非公辦都更案，然為規避相關風險，保護國家推動都市更新之良善政策，讓所有權人及重建案都可安心參與、順利進行，敬請經驗豐富之審議委員同意本案採行公辦都更案之相關規範，彌補現行事業計畫書範本、權利變換計畫書範本保障力不足部分，避免本案經核定作成行政處分後，因財務計畫不周全而衍生財務風險或相關法律糾紛，讓相關審議作業萌生瑕疵或導致相關同仁淪為被告。

(1) 本案之都市更新成本高達 20 億元，為避免財務風險，並比照公辦都更保護所有權人及重建案順利進行之相關主張，實施者或出資者之實收資本額至少應達新臺幣 2 億元以上，且實施者與主要出資者實收資本額之總和不得低於新臺幣 4 億元整。主要出資者如為外國公司在臺分公司者，實收資本額之認定應以在中華民國登記之營運資金為準。

(2) 實施者與主要出資者前一會計年度或最近一年度經中華民國會計師查核簽證之全部財務報告及其所附報表（通稱「財簽」）之內容應合於下列規定者：

A. 實施者與主要出資者：淨值不低於新臺幣 4 億元整，總負債金額不超過資產總額百分之 90，惟資產管理公司及保險公司之總負債金額限制不在此限。

B. 實施者與主要出資者：主要出資者之淨值不低於新臺幣 2 億元整，且各成員淨值之總和不得低於新臺幣 4 億元整，且總負債金額不超過資產總額百分之 90，惟資產管理公司及保險公司之總負債金額限制不在此限。

C. 實施者與主要出資者如為保險公司，不受上述 1 及 2 限

制，惟仍須提具財簽報告或足資證明文件，且應符合「保險法」第 143 之 4 條及「保險業資本適足性管理辦法」第 5 條之規定，資本適足率應達 200%以上且最近二期淨值比率至少一期達百分之 3。

(3)實施者與主要出資人應符合下列規定，且查詢日須在下次提送修正計畫前三日：

- A. 最近 3 年無退票紀錄。
- B. 最近 1 年無金融機構不良授信信用紀錄之重大喪失債信情事。
- C. 最近 1 年無違章欠稅紀錄。

(4)信用紀錄

實施者與主要出資人應提出財團法人金融聯合徵信中心所出具之無不良授信信用紀錄之信用報告影本，且應加註「與正本相符」之註記，並加蓋公司大小章。信用報告查詢日期應為本招商案公告日期以後。

(5)無退票證明

- A. 實施者與主要出資人應提出票據交換機構或金融機構所出具其等非拒絕往來戶之無退票紀錄之查覆單影本，無退票紀錄證明查詢日期應為本招商案公告日期以後。
- B. 實施者與主要出資人所提出之查覆單影本，且應加註「與正本相符」之註記，並加蓋公司大小章。如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄。本中心有證據顯示其等於申請截止期限前，係拒絕往來戶或有退票紀錄者，依證據處理。

(6)納稅證明。最近一期營業稅、營利事業所得稅繳款證明或相同期間無違章欠稅證明，實施者與主要出資人應提出下列文件：

- A. 最近一期「營業稅繳款書收據聯」或稅捐稽徵機關核章之最近一期「營業人銷售額與稅額申請書」收執聯。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。

- B. 最近一期「營利事業所得稅結算稅額繳款書」收據聯或稅捐稽徵機關核章之「營利事業所得稅結算申報書」資料聯。如遇申報期間不及提出最近一期納稅證明者，得以前一期代之。
- C. 本條所稱之營業稅或營利事業所得稅之納稅證明，得以稅捐稽徵主管機關核發相同期間之無違章欠稅證明文件代之，惟查詢日期應於本招商案公告日期之後。

16. 實施者應投保範圍及金額

- (1) 營造工程綜合損失險。本項保險由實施者為要保人，以實施者與全體土地暨合建建物所有權人為共同被保險人投保，保險金額不得低於本案經核定之權利變換共同負擔中之營造工程總價，且每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。
- (2) 營造工程第三人意外責任險。本項保險由實施者為要保人，以實施者與全體土地暨合建建物所有權人與雙方之受僱人、受任人及其協力廠商、分包商與僱用人員為共同被保險人投保，以保障被保險人因本契約之執行肇致第三人之傷亡及財產損害引起之賠償責任。
  - A. 每一個人體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣 300 萬元整。
  - B. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣 2,000 萬元整，每一事故之自負額上限不得高於該次損失 20%。
  - C. 每一事故財物損害之保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元整。
  - D. 鄰屋倒塌、龜裂責任險之保金額不得低於新臺幣 1 億元整，每一事故之自負額上限不得高於總損失之 20%。
- (3) 雇主意外責任險
  - A. 每一個人體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣 500 萬元整，且不排除社會保險給付部分。
  - B. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣 2,000 萬元整，每一事故之自負額上限不得高於該次損失 20%。

#### (4)公共意外責任險

乙方應投保公共意外責任險，其保險金額如下：

- A. 每一個人體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣 500 萬元整。
- B. 每一事故體傷或死亡之保險金額不得低於新臺幣 2,000 萬元整，每一事故之自負額上限不得高於該次損失之 20%。
- C. 每一事故財物損害之保險金額不得低於新臺幣 1,000 萬元整。

#### (5)保險期間

乙方應自本基地點交日起至主管機關核准乙方開工日之日(申報開工核准日)為止投保本契約所定之保險。乙方應自主管機關核准開工日之日起，至本案建築物點交予所有權人後 30 日止，投保本契約所列之保險。本案有展延或遲延履約者，保險期間比照順延。

17. 《事業計畫書》拾肆、維護管理及保固事項，因相關保障嚴重不足，應強化「驗屋點交」程序以避免糾紛，相關程序應自動適用《預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項》及《民法》之相關保障。

#### (1)辦理時程

實施者應於使用執照核發日翌日起 6 個月內(以最晚核發之使用執照為準)通知所有權人或權利關係人辦理驗屋，並依據新建房屋及停車位驗收、點交作業注意事項辦理。驗屋內容與方式得視現況調整，實施者應配合辦理且不得藉故推諉隱匿。

(2)驗屋不合格時，實施者應於所有權人或權利關係人指定之改善期限內完成改善作業，並報請所有權人或權利關係人及驗屋者複驗。如實施者逾期未完成改善者，所有權人或權利關係人得依相關法規約定辦理。

(3)經所有權人或權利關係人完成驗屋及產權登記後，實施者應於所有權人或權利關係人指定時間內通知辦理點交。

(4)實施者辦理時，應備妥竣工書圖及以建築資訊模型

(Building Information Modeling;如有時)建立之相關資料、不動產登記謄本、設備清冊、管理規約及土地及建築物管理使用介面之處理方案(例如依「公寓大廈管理條例」所規定之共用部分、約定共用部分、管理委員會之組成及運作、管理費用之計算及繳交方式等)、綠建築標章、BERS 建築能效評估標示、LEBR 低碳建築標示、智慧建築標章、新建住宅性能評估報告書等相關文件及移交清冊(含電子檔，且電子檔格式須符合所有權人或權利關係人要求)完成交屋。

#### (5)逾期責任

實施者未能於本契約所定期限內通知所有權人或權利關係人辦理驗收，或經複驗合格但未於指定時間內辦理相關作業，以逾期論，所有權人或權利關係人並得依相關法規約定辦理。完工後實施者如未通知所有權人或權利關係人或未配合所有權人或權利關係人辦理驗收時，所有權人或權利關係人得會同公正單位逕行辦理驗收，其費用由實施者負擔。

18. 為避免其它已簽署合建契約之地主方於權利變換作業中蒙受鉅大稅賦損失(包括土地增值稅、契稅、營業稅、所得稅、房地合一稅、贈與稅等均可能涉及)，或因不諳法規而無端承擔《稅捐稽徵法》之相關刑責，本人及所屬團隊樂意提供相關諮詢，共同創造更安全、更無負擔的重建環境。
19. 除以上所述，尚有諸多爭議與地主權益有待實施者與本人及其它地主真誠磋商，敬請切勿刻意忽視而導致實施者與投資者蒙受鉅大損失，甚至因此徒耗全體地主之重建成本或減損建物安全只為虛增不當利益。

#### (二)第二輪發言：

1. 實施者請慎重考慮，如不願意讓我方所有權人委建的話其意願度很難提高。
2. 我要強調信託機制並不是保障地主，而是保障實施者。信託機制對我們來講太快了，現在信託對地主方是嚴重不利，

實務上我們有遇到好幾個案件，早早就信託，後來實施者因資金卡關，所以拖了十年。房屋土地有沒有辦法拿去增貸所以對地主方不是最有利的選項。

3. 有關估價條件這部分，是不是可以跟我們真正沒有合建契約的權利變換戶真誠溝通有關估價條件的設定。

有關預售屋價格雖然按照相關法規是不可以拿來作為更新後的價格，但如果 100% 同意的話其實是有機會的。地主們大家也可以思考一下 100% 同意其實對大家沒有任何損害且有利，100% 同意我相信估價師也會比較好作業。目前法規並沒有說一定不可以用預售屋的價格，可以思考一下。

4. 我自己因為有協助過滿多地主的，到後來發現就是所謂的真協議假權變案例走到後來會衍生非常多的稅賦落差，我協助過的經驗有稅賦落差高達三千萬的，所以提醒大家這個不是小事情這很嚴重。

另外有關於 30% 的防災都更獎勵，也請實施者慎重思考一下，因為這個對所有權人來講，每戶可能會減少的價值可能會落在五百萬到一千萬之間，蠻多的這個不是開玩笑，如果說政府給大家的優惠大家不想適用的話，是實質的減損，對實施者來講也是減損很大的利益，可以慎重思考一下，謝謝。

### 三、所有權人—李■■■■(251 地號、30500 建號):(現場登記發言(廖健宏代))

#### (一)第一輪發言：

看到最近士林有一個新的建案已經準備開工(聖德福豐萃)，據報導他們耐震工法是使用 Alfa Safe，不曉得我們這邊的耐震工法會採用什麼方式？另外他們的防水保固是 15 年，我們這邊看了一下簡報是寫防水保固 1 年，不知道是否有可能可以延長？謝謝。

### 四、所有權人—黃■■■■(262 地號、30478 建號):(書面意見及現場登記發言(吳■■■■代))

(一)第一輪發言：

各位鄰居好，我是所有權人黃■■■■的女婿。我的書面意見之前已經發函給實施者及都更處。

主旨:有關「114.12 擬訂臺北市士林區福林段三小段 217-3 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【權變計畫公展版】」報告書，經本人審視後以下 4 點意見詳如說明，請依列入本次公聽會紀錄。

1. 依臺北市政府 114 年 12 月 18 日府都新字第 11460018463 號函辦理。本人吳■■■■君為更新範圍建築物所有權人黃■■■■君之代理人，先予敘明（附件一）。
2. 意見一：「報告書內之回應綜理表完全沒用數據資料回應本人之前意見。」，本人之前意見表示更新前權利無立體化估價相關數據，及更新後之估價不合理，於報告書內皆僅回應「最終以臺北市政府核定公告為準」，權變報告書既需經公部門審議，報告書內容所檢附之不動產估價摘要理應就更新前估價及更新後之價格之「1. 估價理論(土地及建物)」、「2. 估價取樣建物之實際樣本數據」就詳盡的說明，已達到權利變換可受公評之用，而不是一樣僅說明分配比例及結果，本人審閱本報告書後，實不知如何讓住戶及審查委員如何得知本權利變換分配比例的合理性。
3. 意見二：「承上點，實施者權值比例 1 樓建築物對比 2 樓建築物僅為約 10% 價格差異，遠低於附近同類型建物實價登錄 1 樓對比 2 樓至少有 40% 以上價格差異，請敘明更新前建物立體化估算方式及估價取樣建物資料。」本人之前發函表示意見時，已用一年內實價登錄資料中山北路 6 段 277 巷舉例，因皆為 50 年左右公寓型建築物，與本更新建物極為相似；中山北路 6 段 277 巷 6 號（一層/五層，屋齡 45 年，非屬店面，與本建物一樣為一樓住宅，113 年 5 月 17 日實價登錄為 106.9 萬/坪，中山北路 6 段 277 巷 8 號 3 樓（三層/五層，屋齡 45 年，113 年 5 月 11 日實價登錄為 76.1 萬/坪， $106.9/76.1*100%=140.47\%$ ），1 樓對比 2 樓至

少有 40%以上價格差異，表示該實施者權值估算極其不合理，且檢視本報告書內所檢附之 3 家不動產估價報告書摘要，完全沒有提及估價來由及範本，本人所舉例皆為有憑有據資料且建物立體化估算亦參酌台北市不動產估價師公會網站公告之都市更新權利變換估價概論，簡報內舉例之立體化估算公寓 1 樓房價更為 2 樓之 150%，本人依照同類型確實資料，1 樓對比 2 樓有 40%以上價格差異，本權變報告書既無敘明如何估價，經檢視後實無依據，嚴重損及本一樓住戶權益（本戶有獨立進出大門，庭園及車位）。（詳附件二）

4. 意見三：「更新後權利價值估價極其不合理，實施者估價比準單價 89 萬元/坪，遠低於附近同類型建物實價登錄一年內成交均價 116.03 萬元/坪之價格差異，請敘明估價取樣新成屋之資料有哪些？」，本人之前取鄰近同質性建物為例（中山北路 5 段 698 巷/111 建字第 0241 號建造執照），實價登錄價格為 108.99 萬/坪~124.15 萬/坪（詳附件三），且該建物不僅位於路衝，且車位類別為機械升降設備出入，而貴公司所稱規劃之高級住宅，車位屬坡道平面設計，豈有更新後價值遠低於該建築物之道理，顯然估算極其不合理，實施者所檢附之 3 家不動產估價報告書摘要完全無提及取樣新成屋之資料有哪些？更新後價格從何而來？
5. 意見四：「共同負擔價格不合理，工程費用提列金額回推造價為 25.7 萬元/坪，加上低估更新後權利價值，不合理的抬高共同負擔比率，最多應為 40%為合理。」，以目前實施者工程費用提列金額為 1,376,953,469 元，而建築物規劃之總樓地板面積為 5355.27 坪，回推造價約為 25.7 萬元/坪，以規劃之 R C 造建築物，顯然高於目前行情，且營建費用單項總價已達 1,243,656,747 元（回推造價約為 23.22 萬元/坪），應已包含重建費用內之特殊因素及其他必要費用；且依本人前開意見二，低估更新後權利價值，實施者目前計算之共負比約為 46.28%，一多一少，實施者顯然估算

極其不合理，倘退萬步言，共同負擔以實施者所提列酌減之 95 成費用計，總銷金額以 1.1 倍計算（比準單價約 98 萬），共負比計算最多應為 40%始為合理

$((2,027,104,238*0.95)/(4,380,035,917*1.1)=0.3996)$ ，

此項請委員於審議時確實審查監督。

6. 請將本人意見一～意見四（本函說明內以粗體字標示部分）列入公聽會紀錄，並請實施者將權變相關前後估價取樣資料、估價評估方式併入報告書內以供檢視，勿只回覆依核定為準之制式回覆，資料沒列入報告書，如何供檢視及審查？本人將代表所有權人確實監督，以維護所有權人相關權益，同函副知和築開發股份有限公司。

#### 五、所有權人一蔡 [REDACTED] 257 地號、30493 建號):(現場登記發言)

##### (一)第二輪發言：

我們這個地方已經講都更快 20 年了，大家年紀都 70、80 歲，歷經 3 家建設公司，再加上想要自己蓋的，經過 4 次歷程，好不容易找到和築這家建商願意把我們這邊蓋完成我們的心願，所以 9 成的地主很快的都同意了，就只有這 3 戶不願意所以我們也跟著權利變換。我們現在的老房子問題很多，到處有漏水的情況，希望新房子趕快蓋成，交給我們的下一代。最後，我們為什麼會想給和築(實施者)蓋，是因為我們去看了他們蓋好的大樓，這讓我們有信心，也期待能本案能順利樓蓋好住進去，希望各位幫幫忙，謝謝。

#### 六、規劃單位一里仁更新股份有限公司(陳毅修(副總經理))：

##### (一)回應第一位地主發言：

1. 有關防災都更說明，我們這案子的使用執照是在 63/2/15 之後，建築執照是在 63/2/15 前。政府在去年其實有修法說這種樣態的情況是符合的，但是有一個重點是我們這案子要適用新法就必須要撤案重送，如此也會影響到大家的時間跟其他法令的適用，像今年開始有綠容率的適用規範，後續有銷坪改革的適用，撤案會不會造成個案的風險？都是實施者必須評估的，本案目前還是維持原報核方案。

2. 本案位於芝山岩周邊，故有建築物高度的議題，未來須經過臺北市都市設計審議後才能確定建築量體高度，這才是本案最大的關鍵。
3. 造價部分簡報有提到係依據政府標準計算，另外提列特殊因素費須經外審確認，針對提列費用的必要性、合理性以及報價都會進行實質的審查，所以並非送件版提列了數字就是這個金額定案，未來還是須依外審結果提請審議會決議結果為準。
4. 本案實施者是和築開發股份有限公司，已取得超過法定門檻的同意比率，並依都更條例申請報核係為本案當然實施者。
5. 本案財務計畫成本的部分，還是要經過臺北市政府實質的審查通過為準，估價部分同樣須經過權變小組審查結果為準，目前送件及公展版報告就是依領銜估價師的數字做為製做計畫書的依據。
6. 本案採權利變換方式實施，共同負擔以折價抵付的方式來辦理，目前沒有個別地主委建方案。
7. 本案大多數地主都已經辦理信託，所以相對在個案的安全性上已經有信託的保障，未來也會有信託專戶保全本案的資金應用，興建過程安全性有信託機制在已經比其他個案更早進入信託安全機制。其他部分地主所提意見細節會納入計畫書詳載說明及回應。

(二)回應第二位地主發言：

1. 本案跟豐萃不一樣之處是我們有申請耐震設計標章，另外還有做耐震力提升10%(意思是耐震六級以上的建築結構)。
2. 防水保固是否延長的部分，實施者團隊會後研議再統一跟地主們回覆。

**七、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正(估價師))：**

(一)回應第三位地主發言：

1. 地主提到更新前一樓的問題，先跟各位說明，一樓在市場上買賣的時候，價格往往是包含所謂增建的部分。我們都

更案在查估更新前價值的時候，會把增建效益去做排除，像是頂樓加蓋不能算、一樓增建也不能算，所以本案一樓部分定為純住宅區大概是10%左右，這是現在調查評估出來的結果，未來仍會經過都更委員審議，委員們在審查過程中有意見或疑慮，實施者團隊都需要配合說明並以審查通過為準。查估內容在估價報告書裡面有詳載了，公展資料地主們沒有看到估價報告書，但送件報核時估價報告皆已送到更新處進行審查。更新後價格也是一樣，我們在取樣調查的時候會考量到多樣因素，例如跟本案同樣的結構、樓層數、位置及屋齡等，我們都有去調查。地主會認為附近有些預售價格高與本案估價怎麼會那麼低？這是各自立場不同與估價法令要求以新成屋評估，針對本案估價作業完成還是會送到委員會去審查，任職於委員會審查的都是很有經驗的估價師，如若認為我們查估的結果偏低，我們就必須依照委員會意見去調整。

(一)回應第二輪地主發言：

1. 就更新後房價的認定，估價公報要求以新成屋的角度去估價，依據不動產估價技術規則第128條「權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，並以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。」所以這部份其實在法規裡面就明定了，法規很難說用100%同意就可以用預售屋價格去做更新後價值查估這件事情，先跟這位地主說明一下。這部分也可以請專家學者提供見解 謝謝。

八、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一)大家午安，確實今天地主所提題目比較多，所以實施者沒辦法逐一去做非常完整的說明，可能有一些事情牽一髮動全身，他們內部可能需要再做一些討論。給實施者建議針對地主今天提問最後的回應還是可以讓全體地主知悉，因為這也是他們的權利。

- (二)地主很重視防災型都更的部分，補充說明一下，在都市更新條例裡面是有明確提到，法令的適用日是以事業計畫報核日為基準，所以剛才實施者說明，如果本案要申請防災型都更，要先把原案撤掉再重新報核。另今年度也有一些建築法令及相關規定的修正，建議實施者可以列舉出來，讓所有的地主了解到這樣的調整可能對我們的好處是有防災型都更的適用，但是相對也會有一些限制條件，再麻煩實施者把這些不同的情境內容跟地主說明。
- (三)另外有聽到一個重點，就是我們這個地方還要進行芝山岩都審，這部分對於建築物設計高度是有限制的，即使我們把所有的容積申請到滿，也受限於這個高度條件而無法做最有效利用的興建。這也回應到地主剛剛提及，希望樓層數不要做太高，但又希望把容積率衝到最大的部分，大家應該有概念就是現在的建築法令有所謂建蔽率的規定，就是基地最大可建築面積是有限制的，不像早期可以蓋到滿，所以如果把樓層降低，我們的容積是不是能夠用完也是一個問題。這些當然都是關乎地主的權益，也建議實施者可以適當的讓地主了解在法規面的一些限制條件，之後大家在討論的時候就會更聚焦。
- (四)針對估價的部分也跟各位地主再做一個說明，現在權利變換計畫報告書的附錄有估價報告的摘要，所謂的摘要就是把這個結論摘出來讓大家知道，其實估價師會將查估的過程製作所謂的估價報告書，所以接下來公展結束後會有幹事會跟權變小組的審查。估價委員就會針對估價報告書的內容來審視合理性；建管單位看建築設計是否符合建築相關法令的規定；財務計畫就會由財政局的幹事來做檢核，每個委員會依照他們的專長來分工，做事業及權變兩本報告書內容的審查。並且同方才估價師所說，後續經過各委員及幹事的審查後都還會有意見要修正，如涉及建築設計變動，那估價當然也會跟著去做調整。今天公展的內容可以理解為實施者所提出的一

個草案，透過政府及各個委員的專業來做審查，實施者團隊會去做必要的說明、修正及調整，所以在下個階段經過實質審查，本案報告書還會有調整，這是一定的。

(五)剛才領銜估價師有說明，依照目前的不動產估價技術規則，確實是明文規定評估更新後不動產價格是要用新成屋來做評估，並依照價格日期那一天做更新前與更新後的查估及財務計畫的計算，所以所有的日期都會是一致的，地主在查詢實價登錄案例的時候也要留意一下。也建議估價師就地主所列舉的案例去查證後給予他一個比較明確適用或不適用的理由，讓地主可以更加了解，尤其是一樓的狀況確實是每個個案的條件都不太一樣，所以這部分要去做釐清跟確認。另樓效比的部分我也補充說明，其實工會的範本寫得很清楚，但那是一個舉例用於概念的溝通，實際上樓效比確實會因地而異，須考量到各種因素，經舉例說明，所以其實目前一樓跟樓上層住家沒有絕對的比例關係，完全會是看這個地區的個別條件，所以我們地主拿實價登錄來看，這會是相對比較客觀的做法，就同一棟建物的一樓跟樓上層的成交來比較。建議估價師會後整理完相關資料後，同方才建議還是要讓全體地主都能夠知悉狀況，這樣才有辦法加速個案的整合溝通，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 29 分）