

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 114 年 7 月 8 日（星期二）下午 4 時 00 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 1 樓）

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）

記錄：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莊濰銓委員。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，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。等一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、所有權人一翁○○(書面意見)(福華路○號)：

(一)主席、各位住戶、長官、建商代表們大家好，以上如這個表格，主張是我們全體共有人包含 5 戶以及 4 位地主彙整的問題，我提出幾個問題跟疑問。第一個問題，針對估價師報告，我們知道地面層為商業使用，由於地區商業氣息稍弱，所以現況多為夾物及販賣機等營業場所，地下室則是一樓住戶專用，這是估價師提出來的見解。針對現況的話，我要解釋目前的狀況是 5 個店面現在全部出租中，其中不乏有知名的連鎖企業，有永慶房屋、屈臣氏，都是很知名連鎖企業，還有刺青的店家，也包含估價師提到的兩間娃娃機的店。我們都更案走了 10 年左右，中間我們租約簽約的年數可能有 5 年、10 年、3 年依序到期，因為我們未來可能會拆遷，如果新承租戶花了兩三百萬去裝潢，可是若遇到之後要拆遷的問題，我們屋主必須要賠償租客，所以考量到這個問題，我們盡量選擇可以快速搬遷、簡易裝潢就可以直接出租的行業，這是我們這邊狀況的解釋。再來建築物位於德行西路跟福華路這兩個路口，一個是 15 米主幹道德行西路，一個是捷運沿線 10 米的福華路，對於更新前權利價值評估，其中有三戶位在福華路，包含永慶房屋、屈臣氏，還有娃娃機店都是位在比較熱鬧人潮眾多以及商業效益極佳的位置，離捷運站只有 100 米的距離，離 SOGO 商圈也只有 120 米左右，它的商業價值其實是非常高的，還有捷運沿線的人流以及廣告效益，這個是不需要質疑的。但是我們在估價報告書所看到的價值調整，我們的 B1 地下室，它的效用只被評估為 25%，可是實際上我們屈臣氏地下室是當作整個貨品的倉庫，很重要的倉庫，

而且永慶房屋的地下室也當作會議室在使用，所以其實它的使用率是很高的。

- (二) 第二點就是關於估價報告內容，提到 1 樓更新前權利價值，評估為每坪 120 萬，其實是嚴重低於市場價值。我們建物位於福華路跟德行西路交叉口，價差相當大，因為我們可以很輕易地從實價登錄取得太多資料，上圖 1 到 8 項案例是屬於福華路上面的店面成交價，從 103 年到最新的 113 年都有成交，平均價格都絕對在 190 萬以上，甚至有 300 萬、500 萬的都有，那在第 9 到第 14 項案例則是德行西路的部份，它的成交價大概在 110 萬到 120 萬，最高的在 140 萬左右，所以說其實這個很明顯看到它的差異，可是我們在估價報告書上完全看不到，差不多就是 120 萬，調整 5%、10% 就做為所有店面的價格，其實我是覺得非常不合理。店面考量的因素跟住家考量是很多不一樣，應該要分開考量，店面或許不考量學園、校區、屋主年紀、類型，店面主要就是面寬、地點、人潮，然後近大眾交通工具主要出入口，這個其實應該也是普遍的價值，大家都能理解。所以綜觀上述的狀況及數據，我們是認為說這個單價價差太大，不應該以報告書上所提的數據。
- (三) 關於車位是否設置電動車的充電樁相關設備？請建築師回復。
- (四) 福華路 171 號及德行西路 82 號這個 A3 及 A6 這兩間店舖，因為牽涉到這個地下室車道的設計，所以說造成我們室內是不方正的，呈漏斗型，然後還有這個地面抬升 100 公分的問題。那在實際使用上，其實對於坪效上是有很大的減損，針對這個部分的話，不知道有沒有看到估價報告書裡面有如實反映價差。
- (五) 設計圖裡面圖 9-35 廣告物設計部分，他東西立面廣告招牌明顯偏短，原本店面是 6 米寬，可是他廣告招牌大概只

有 3 米左右，這個不知道是誤植還是特意設計的，請建築師回復。

- (六) 店面租金的部分，通常跟房價成正比，然後本案所有店面租金，每坪都是統一採取同樣金額來做計算，其實不符合說店面個體的租金價格差異，我們認為說在公平上，其實不應該是一個價，一樓店面有三角窗的或是商效比較佳的位置，這個部分我們覺得說租金是不是要增加補貼的金額。
- (七) 再來就是參照這 2 張圖，這是針對報告書裡面估價內容的部分，他是從我們 82 號比較勘估標的，跟另外三個比較標的，一個在忠誠路有 2 戶，然後在天母北路有 1 戶，那這部分提到捷運的便捷性，我們的位置是極佳的，因為我們就在捷運出口範圍。可是另外三個標的都至少有 700 米、1100 米、還有 1900 米的距離。可是他的這個捷運便捷性，卻沒有調整，就是跟我們的標的相當，所以這是很大的差距，我覺得是明顯的錯誤，再來，這個部分的話也是有明顯三個部分的錯誤，就是主要道路、次要道路，他的調整率竟然是一樣的，我不知道原因是什麼。然後就是關於距離天母 SOGO 的距離，我們店鋪大概 250 米，可是在忠誠路上有 700-800 米，可是他上面卻寫 200 米，這也是嚴重的錯誤。我們商業效益絕對比這個忠誠路上的純住宅區店面其實好太多，可是被評為普通，他們卻被評為非常優或較優，而且這個調整率非常非常高，所以我這部分我覺得是很明顯誤導。這個導致於我們的估價相對就偏低，所以說這很合理解釋了剛剛我們看到的實價登錄上為什麼價差會這麼大，實價登錄 190 萬以上，但我們被估 100 萬左右，所以說這個我覺得是可以佐證的。
- (八) 最後一個問題，就是建議未來東家建設或者是估價這邊主動提供詳細的估價報告書電子檔給所有屋主，因為這太多錯誤、太多問題，其實需要大家一起看，而不是只有個人，

或者是還需要去找律師、估價師，而且這個錯誤率實在太高了，所以我覺得是應該要每個所有權人都要有這個權利來看，還需要去跟政府機關去閱卷，徒增大家的困擾。以上，謝謝。

三、所有權人-紀○○(福華路○號○樓)(現場登記):

(一) 都更處的長官，還有東家建設的林協理，我們中山藝園的鄉親們，大家午安，大家好，那我的意見是在我們的預定實施進度，就是第 14 頁這邊，從這個規劃的進度來看的話，我算了一下，這超過 10 年了，當然這 10 年實在是我們認為太長了。以現在目前住戶的住家狀況就是很危險，那個剝落萬一再有地震的話，真的是一個讓人擔憂的地方，在這個地方，施工進度東家建設排超過 5 年，也許是預定的進度，我想這個部分是不是可以有機會再縮短一些。大家都知道，最近我們士林北投科學園區，也是台北市有幾個大案子在推動，那我想是不是這個進度也可以讓我們這些都更能有一些加快的助益。以上，謝謝!

四、實施者—東家建設股份有限公司(林美雲協理):

- (一) 紀先生提出有關我們時程問題，這次的時程進度內容跟報核是一樣的，本次因為一樓地主提出變更設計，導致我們中間又多花了八個月的時間，這個多出來的時間及程序也不是我們能掌控的，如果說後續每個階段都順利進行，我們會隨著實際的進度來修正，時程的進度 10 年是預估，這樣看起來是蠻長的，但走到那時候再回頭看就會覺得不長。
- (二) 翁先生提出充電樁還有預留配線的問題，充電樁的安裝路徑還有上面的線架，我們會預留。
- (三) 一樓規劃漏斗型的部分，原設計屬管委會空間，我們看第一次公展時的圖面，這個地方當時我們就拿來做管委會空間，因一樓的地主提出意見，希望一樓空間放大，不希望

一樓內有內梯佔用空間，希望把 2 樓店面取消，擴大 1 樓店面。另因為本案基地小，要做坡道式的車道，地下室一樓車道高度不足需求樓板抬高，關於地板抬高的部分僅 A3 店鋪這一戶才有，A6 戶沒有，至於變更一樓的圖面，公司花了幾個月時間跟翁先生溝通，最終翁先生就選擇這個方案(形狀)。

- (四)關於租金補貼問題，本案是採權利變換，租金的部分有區別，店面就是統一 1,500 元/坪/月，沒有分位哪條路，住宅的部分就是另外一個統一租金水準，因為這個會影響到共同負擔，如果今天租金再提高的話，共同負擔會增加，共同負擔增加，大家的分配比例就會減少，所以我們也會考量到共同負擔的比例。以上說明，謝謝。

五、建築設計—胡永復建築師事務所(胡永復建築師)：

- (一)翁先生提到事業計畫圖 9-35，店面廣告物寬度標示面有錯誤，寬度應該有 6 米，我們在畫圖時沒有拉開，所以短了一半，在公展的圖說上誤植，我們會修正。
- (二)另外為什麼會有階梯出現在一樓店面 A3 戶內，我說明一下，當初上一版都更報告書在規劃一樓管委會空間的時候，從大廳走到管委會空間第一個就是先踏階梯上去這個平臺，才能夠越過車道的上方在串聯第二管委會空間時，沒有設計另一個出入口，所以當進到第二個管委會空間時，就必須要走下踏階，也就是說，漏斗型這一塊空間的高程其實跟前面大廳是一樣的，唯一高起來的部分就是車道上方的這一塊。車道會設在這個位置有很多原因，第一個是不佔據建築物面積，盡量不減損各位的店面面積。另外一個就是把非建築物的坡道，放在一個不是矩形的空間，即較不能配置建築的這個角落，安排車道出入口，也許大家會覺得是嫌惡設施，但是就盡可能已經貼著地界線的邊邊設置。其實要下去到車道裡面高度才達 2.1 米，為了增加

一樓的面積，所以提高了這區塊車道上方樓板高度，所以一樓店面 A3 戶的後半段因為淨高少了一米，後半段的價值會受影響，但是針對一樓店面 A6 全部的室內淨高都是 4.2 米，A3 是前面 4.2 米，後面會少 1 米，只剩下 3.2 米，以上大概說明因應車道配置，會有高低差產生，事實上是為了爭取店面的面積所造成的一個結果。

- (三) 然後關於充電樁，其實不大可能直接做充電樁，因為充電樁現在目前有四種形式，不同車款它的充電樁形式也不同，所以到目前為止都是預留線槽的方式辦理，為了地下室整體美觀與美化，我們會預留一個線槽，未來拉所有的線路的部分都必須架在上面的線槽。這個當你們真的買電動車的時候，各家車廠會有優惠或者免費拉線安裝，到時候再各自去安排，以上說明。

六、估價單位—第一太平戴維斯不動產估價師事務所(葉士郁估價師)：

- (一) 首先謝謝翁先生提出反饋建議，我想我先從前面的部分，其實主要就是討論我們店面商效的差異，那因為店面商效的部分，其實我想第一個我們的陳述可能可以再客觀一些，因為屈臣氏進駐也蠻久的時間，陳述上可能不是太好，會來做改進，進駐的業種是指標企業的還是說它是一個餐飲業或其他行業，這個比較不會去影響它的價值，因為我們要做更新，所以更新就是看它未來可帶來的效益是好還是壞，今天進駐的品牌很優質，這當然也會跟您本身的條件好或差有一定的關係，這個必須要承認，所以我們在邊間、在角地這邊還是有來做一個合理的商業效益修正。
- (二) 另外在地下層的部分，確實它現況在屈臣氏是供倉庫使用，永慶房屋是做為會議空間使用，那我們看一下，這邊地下室大概在 30 幾萬的單價，給大家一個數據參考，一般台北

市可以直接臨路進來的這種地下室，它的價格可以到 50 萬以上，就是可以直接下去做買賣，做商業或辦公室使用，這種連通性更好。我們這種，它比較屬於是附屬型的，其實它最多就是做倉庫的使用，所以這個也是按照我們以往在估價上的一些經驗值來做分析跟評估，來決定說這個地下室的比重應該要佔多少，所以說最後我們決定是 25%，是用這樣的一個邏輯來做評估。

- (三) 有關廣告效益的部分，這部分其實會變成另外一個課題，因為廣告效益基本上所有的老房子都會有外牆的廣告使用，那廣告效益也一樣，因為要做更新，其實這廣告效益我比較難把它納進所謂的估價考量裡面，我們可以就這一戶的一個可見性跟商效來做評估，至於說它廣告租金能收多少，或者說它有什麼額外的效益，這個目前我們在估價的實務上比較不會去考量這一點，這邊跟翁先生做個說明。
- (四) 關於實價登錄的案例，翁先生做了非常多的資料整理，但這個我們看一下，其實福華路的案例，大概比較多都是在那個德行東路靠近 SOGO 那一側，確實那邊的商業效益來說，應該是比我們這邊還要好一些，商店的聚集性，或者說它進駐的商家的品質也好，應該都是比較好的，所以它的單價是會比較高，跟德行西路比就會有差別。
- (五) 再來是在 151、143 號這邊，我剛剛看了一下，因為單價其實還蠻高的，所以我也仔細再看了一下，它其實應該是有建設在推都市更新案，所以在估價上，我們會去考慮說，我們不要把帶有都更效益的案例考慮進來，這樣會變成價值放大再放大。所以我們盡量去找沒有在談都更的、單純做買賣的案例把它放進來去做合理的比較，所以最後估出來的行情，其實是比較接近您蒐集到的、在德行西路側這邊的一個行情，這個大概是我做的一些說明。
- (六) 剛剛實施者跟建築師都有針對那個建物現況做提出說明，

實際上 A3 那戶後側有高低差，所以在 A3 的部分，我們有考慮它的平均樓高確實比其他的戶別來得差，來做個反應。但至於說 A6 戶的這個後側使用，因為我們從它的整個面積跟格局來看，其實應該對它所謂的商業使用效益並沒有太大的差異，還算是相當方正，所以這邊我們目前是沒有做相關修正的。

- (七) 其他的部分，就包含剛前面提到的，不管是彼此之間的價差、或是樓層之間的價差，甚至說估 120 萬單價到底合不合理，這個當然不是現在我說了算，還是要進到審議會，經由專家學者、也有其他的資深估價師或者是其他第三方來做相關的認定，那真正的數字都要等到我們整個核定之後，才會是最正確的，那這邊我們只是說，我們針對現況、我們能注意到的，用我們的相關判斷來做檢視。
- (八) 您提到估價報告書的部分，這邊我也說明一下，您秀出兩張附圖，我們有稍微檢視一下，第一個是我們所謂的區域因素，區域因素在法規上，它沒有一個很具體的規定，所以大概估價師會去劃一個空間範圍來說這個是你的所在區域，雖然在捷運站這邊沒有去做調整，可是您看下一張圖，我們會在一些所謂個別的接近條件這邊來做修正，這個分成兩個層次，避免說我們這邊有修、那邊有修，變成一個重複修正的疑慮。
- (九) 至於您提到道路問題，我剛剛看到應該是文字上的誤植，因為忠誠路跟那個應該都是主要道路，這個確實是我們文字上是有錯誤的地方，但調整率應該是沒有影響，消費商圈的部分，這個我們可能文字上也寫得不好，SOGO 的商圈大概是一個商圈範圍，所以它是接近商圈的程度，這個我們可以在這個文字上寫得更具體一些。
- (十) 最後是商業效益的部分，這個我想就是確實它會有比較主觀的認定，我們是用評等的方式去決定，到底是普通還是

稍優，這個我們在案例上面會去看它周遭的一個使用狀況，跟他那邊的合理水準，避免跟區域去做一個重複的調整，這個是我們目前的一個判斷結果，以上說明。

七、學者專家—莊濰銓委員：

- (一) 很高興看到這個案子我們走到這個階段，也很高興各位有海砂屋這樣的一個身分，所以在整體的分配上，其實大家有多一些彈性，相對於其他的基地。在個別地主的部分，我相信誠如部分的地主，對於我們更新前更新後的例如說商業的價格跟這個住宅的價格的一個相對合理性有一些疑慮，我覺得後續這個我也提醒一下估價師，在後面配合各個階段的審查流程當中，可以再針對我們這一個案件，它那個商業效益，畢竟我們現在這個屬於單行道，跟我們兩側商業效益的一個差異性，來做一個合理的反應，不管從租金、從買賣價格的差異來做一個核實的比較，用比較多的證據來讓地主比較可以信服。
- (二) 另外就是地主有提到效用比的事情，B1 跟 1 樓，過去我們很多委員也會建議估價師說，找一些周邊類似的一樓含地下室這樣的案例來做一個差異性的比較，來萃取出一個合理的效用比，因為估價師基本上還是要透過實價登錄的一些資料運用分析來做佐證，才可以供委員們審查，也如同我們剛剛主持人講的，後面還會有所謂的權變小組跟審議會，在這個各個階段裡面，我們有各個建築、交通、財政、地政跟估價的專業委員來做這個把關，我們也會盡量在合理的期限內，盡量來幫每一個案來做一個審查，也希望這個案子可以更快速，當然誠如實施者回答到那個時程問題，不過我想那個工期應該是參考法定工程期限去提列的，我相信如果能快，對於實施者來講應該也不想拖，因為大家都想一起趕緊看到這個好的房子成案。那祝福後面案子可以順利進行，謝謝各位。

八、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

- (一) 今天是公開展覽，就是蒐集各個所有權人及相關權利人的意見，後續這個案子還會再進到實質審議的階段，包含了幹事會審查、審議會審議，相關建築設計及估價，都會以日後審議通過的內容為準。
- (二) 有關所有權人提到閱卷的部分，政府機關是有相關閱卷的規定可以來申請，除此之外還是建議，隨時有最新的計畫內容，就直接向實施者團隊索取，請實施者做適時的提供。

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 5 時 10 分）