

臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次公聽會

發言要點

壹、 時間：民國 113 年 9 月 14 日（星期六）上午 10 時 0 分

貳、 地點：臺北市中正區螢橋國中小禮堂(臺北市中正區汀洲路三段 4 號 4 樓)

參、 主持人：臺北市都市更新處 謝明同主任秘書

肆、 出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：倪敬敏

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處的謝明同主任秘書，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、 與會單位發言要點：

一、 公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 事業計畫第 13-6 頁，本案特殊因素費用提列太陽能板新台幣 342 萬 2,667 元，請實施者說明設置之必要性，另依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於

審查意見載明。

- (二) 事業計畫第 13-12 頁，信託費用(資金信託)以報價單金額提列，請實施者檢視並說明是否得以信託費用全額提列或應以 50%提列。

## 二、公有土地管理機關－臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀):

旨揭更新案範圍涉本處管有同段 77-2 地號(持分 165579/1548980)市有道路用地，若經劃入更新範圍即依照都市更新條例相關規定參與都更，另依所附旨案都市更新權利變換計畫案更新前後權值表，本處管有上述市有道路用地係為抵充，本次公聽會不派員出席。

## 三、公有土地管理機關－臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀):

### (一) 事業計畫：

#### 1. 工程費用

- (1) 營建費用：第 13-5 頁表 13-3 營建工程標準造價計算表(ABC 棟)，地上 1、2 層高度加成部分位置誤植，請修正。另請於表 13-3 (ABC 棟)、表 13-5 (D 棟) 營建工程標準造價計算表內新增物價調整欄位。
- (2) 特殊因素費用：第 13-6 頁本案提列耐震設計增加費用(84,763,970 元)、太陽能板費用(3,422,667 元)、地質改良費用(69,800,000 元)，請依臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理後提請審議，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。
- (3) 鄰房鑑定費：第 13-7 頁說明鄰房影響半徑為 50 公尺及 62.8 公尺，請列明本案基礎底部開挖深度(不含基樁深度及連續壁體底部)，並確認是否與第 19-51 頁剖面圖相符。
- (4) 法定工程造價之意見如下，如有修正請順修相關費用(公寓大廈管理基金、建築相關規費、建築師規劃設計費用等)：
- 甲、第 19-2 頁建築面積計算表，本案 ABC 棟及 D 棟之地下室不連通，地下 1 層至地下 4 層之樓地板面積請分別列明，以利計算分別核算營建費用、法定工程造價。

乙、表 13-8、13-9 之 ABC 棟及 D 棟公寓大廈公共基金費用明細表及表 13-11 建築規劃設計費估算表所載之法定工程造價金額，與第 13-1 頁提列說明欄位及第 13-8 頁建築相關規費計算結果不一致，請釐清修正。

## 2. 權利變換費用

(1) 建築師規劃設計費：請檢附與建築師簽訂之實際合約並擇低提列。

(2) 其他規劃簽證費用：案附交通影響評估合約影本所載金額為 49 萬元，與本項提列金額為 177 萬元不符，請釐清修正。另本案提列風環境影響評估費用 26 萬元，請實施者說明本項作業內容、依據及提列之必要性、合理性。

(3) 土地改良物拆遷補償及安置費用：本案合法建築物之殘餘價值、安置費租金行情及其他土地改良物殘餘價值等，請於附錄檢附估價師查估之佐證資料，以利檢核。

3. 申請容積移轉所支付之費用：第 13-2、13-9 頁，實施者申請本市土地使用分區管制自治條例第 80-2 條之容積獎勵回饋興建社福設施相關費用之差額，非屬申請容積移轉所支付之費用，請刪除相關內容及說明，若仍需相關說明，請改列於其他較合宜之項目。

4. 貸款利息：本案貸款期間另加計 3 個月，經實施者說明係因本案拆除範圍大且所有權人數多，須備齊同意書及拆照申請文件至核發拆照預估需 3 個月，後續提請審議會審議。

## 5. 稅捐

(1) 第 13-11 頁承攬契據印花稅，特殊因素費用請扣除營業稅後計算。

(2) 第 13-11 頁讓受不動產契據之印花稅，本案係事業計畫及權變計畫併送，請以實施者實際獲配之土地及房屋面積、各單元房屋評定現值計算，並列示相關計算過程，其房屋構造單價及街路調整率涉地下層及 2 層以上者，並請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及街路等級調整評定表規定辦理。另表 13-15 平均房屋評定價值表所載之房屋面積小計數，係含區民活動中心及住宿式長照機構之建物面積，惟與權利變換計畫第 11-64 頁建物登

記清冊所載加總數值（不含共有部分 4 之車位面積）不一致，請釐清。

## 6. 管理費用

- (1) 廣告銷售管理費：本案係事業計畫及權變計畫併送，請以實施者實際獲配之房屋單元及車位總價值計算管銷費用。
- (2) 信託管理費：目前暫以報價單金額提列，請於核定前檢具實際合約影本，並以價格低者為準，倘屆時未能提出合約，請刪除本項費用。另報價單內預售價金信託非屬可提列之信託項目，請刪除。
- (3) 本案廣告銷售管理費（4.52%）、人事行政管理費（5%）及風險管理（16%）之費率皆以上限提列，考量本案出資人已有承諾共負比不得超過 41.51%，請實施者說明各項費率之合理性及必要性，並酌予調降。

## 7. 其他

- (1) 第 3-1 頁，77 地號市有持分土地之管理機關為本局，爰請修正說明文字。
- (2) 第 3-2 頁表 3-1 公、私有土地及合法建築物權屬分析表，本局經管市有地面積應為 418.56 平方公尺，請修正，又該表之權屬應僅分為公有土地及私有土地等 2 項，無公私共有土地，故請修正表格格式。另合法建築物現況文字說明之建物騰本登記總面積（18,361.7 平方公尺）與第 10-1 頁所載面積（18,521 平方公尺）不一致，請釐清修正。
- (3) 第 6-1 頁第三點及第 12-1 頁第二點，有關本案是否作為社會住宅使用請洽本府都市發展局確認，倘需作為社會住宅，相關建築規劃皆需經該局檢視確認，又若不作為社會住宅，則請修正或刪除相關說明內容。
- (4) 第 9-1 頁本案係依都市更新建築容積獎勵辦法第 15 條規定，達 1 萬平方公尺以上故給予獎勵容積 30%，文字說明漏植上開法令規定內容，請補充。
- (5) 第 13-13 頁成本收入分析，整體更新事業財務分析計算式之風險管理費與第 13-2 頁所載不符，請釐清修正。

(6) 第 14-1 頁，有關本案更新後建物之維護管理，依第一點(二)，未來將分別成立 2 個公寓大廈管理組織(1 幢 ABC 棟及 1 幢 D 棟)，並獨立設帳，專責各幢地下層與 2 樓之上共同部分及約定共同部分之維護管理，至 1 樓共用部分則委由 ABC 棟管理組織負責管理維護，各管理組織再按比例共同分擔管理維護費用。爰本案更新後社區似將各自成立管理委員會，惟依(八)所載，本基地留設之人行步道由本會公共管理基金維護，其中「本會」所指為何，又第 14-3 頁(三)保固保證金所載之管委會是否為 ABC 棟及 D 棟之 2 個管理委員會，另依附錄十之住戶管理規約(草案)，似又為 1 個管理委員會，故請釐清更新後社區之管理維護組織及其運作模式。

(7) 請實施者於平面圖加註建物內有無其他影響空間使用之設備(如汙水管線、中繼水箱及轉管等)及其規劃設置位置，並說明是否反映於估價。

(8) 請實施者於第 18-1 頁加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：

甲、自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

乙、實施者應配合臺北市政府財政局辦理驗收等相關事宜，並於交屋時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(二) 權利變換計畫：

1. 權利變換計畫中與上開事業計畫有關意見，請併同檢視修正。
2. 第 7-7 頁表 7-3 更新單元更新前土地所有權人權利價值表，本局經管 4 筆市有土地更新前權利價值及比例，請依地號分列價值或合併欄位。
3. 第 10-1 頁表 10-1 不願或不能參與權利變換分配之土地所有權人名冊是否應將新工處(其經管土地為道路用地依規定予以抵充)列入名冊，請實施者洽本市都市更新處(下稱更新處)釐清。
4. 依表 7-1，本案更新後總權利價值為 17,969,694,597 元，第 8-13 頁本案承諾之共同負擔比例為 41.51%，故認列成本為 7,459,220,227 元，則

地主應分配權利價值為 10,510,474,370 元，惟表 10-2 更新後地主應分配權利價值合計為 10,422,453,184 元（第 10-16 頁），與前開數值不一致，又表 10-2 更新前土地權利值合計數亦有誤，爰請實施者重新檢視各項權利價值及分配清冊之正確性。

5. 第 11-64 頁表 11-3 建物登記清冊，共有部分 1、4 之合計數皆非為 100000，請釐清修正。

(三) 估價報告書及回饋事宜：實施者預估本案依土管 80-2 規定回饋價值約 9.3 億元，設置住宿式長照機構約需 9.4 億元、設置區民活動中心約需 7,933.6 萬元，依更新處 111 年 3 月會議，本案土管 80-2 之回饋以衛生局住宿式長照機構需求優先配置。爰長照機構空間超過回饋樓地板面積部分及區民活動中心全部樓地板，將由市有土地更新後分回之權利價值支應，故請實施者說明：

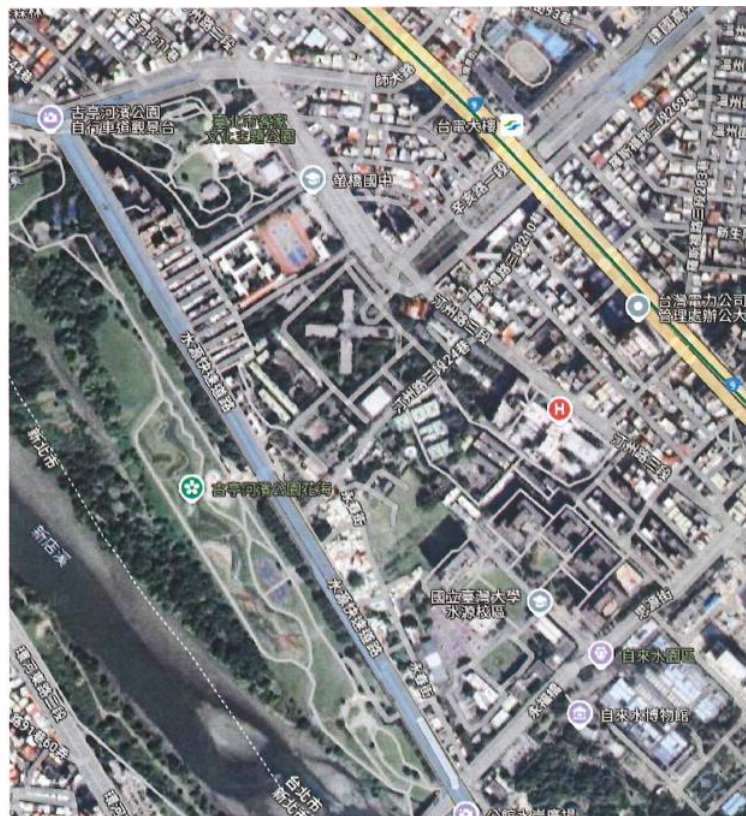
1. 權利變換計畫附錄第 13-42 頁領銜不動產估價摘要，請釐清上開市有權利價值支應部分應否計入總銷，並於估價報告書內敘明。
2. 住宿型長照機構之產權來源不同（分別為回饋之公益設施及以市有權利價值分回），為利各單位後續使用，請說明於都更程序（是否需要拆分回饋及分回之持分比例、涉容積及稅賦之檢討）、地政登記（如建物主要用途、登記原因如何登載、使用執照如何登載用途）及是否影響該空間未來使用（倘後續無公務使用需求之處理方式）等因應作為。
3. 若本案土管 80-2 之回饋以衛生局住宿式長照機構需求優先配置，則區民活動中心全數樓地板面積將由市有分回之權利價值支應，爰請說明區民活動中心之性質是否已非屬土管 80-2 回饋之樓地板。
4. 權利變換計畫第 10-2 頁回饋公益設施樓地板受贈單位，請說明本案土管 80-2 應回饋代金價值、住宿式長照機構及區民活動中心之樓地板面積價值之計算過程及結果。
5. 依權利變換計畫表 10-2 序號 360 有關本局分配之部分僅於選配狀況備註欄說明本局同意以更新後權利價值補足本案申請土管 80-2 大於應回饋樓地板之權利價值，惟依權利變換機制以市有土地權利價值補足之樓地板應屬本市更新後分配之建物，並應記載於分配清冊，故請增列以市有土地權利價值分配之建物資料。

#### 四、所有權人—王○○（77、77-2 地號等 2 筆土地、607、611、2308 建號）

（第一輪登記發言）（書面意見承辦代為宣讀）：

- （一）本文重點→水源二三期，三家估價公司估價不正確，與市場現況不符。請將我的訴求送交臺北市都市更新及爭議處理審議會處理，或主管機關即時修正亦可。
- （二）因三家估價公司估價結果，未能真實反映應有之價值比例，本人王志宏於 2021 年 10 月發出存證信函給三家估價公司與都更中心。被告知須待都市更新及爭議處理審議會召開時反應處理。
- （三）今都更中心發函告知 111 年 6 月 15 日舉辦說明會，經詢問，房產估價問題，須向都更處行文，告知相關疑問，由都更處轉送相關問題至都市更新爭議審議委員會，待委員會審覆後，由都更處回覆相關疑義。因此本人王○○發出此函至相關各主管單位。
- （四）本人房產係長輩贈與，長輩提及，當年購屋時，一樓的價格即超過二樓兩倍以上（當時一些上了年紀，用分配的住戶，被分配到二樓還不高興，一定要一樓，理由就是他們爬不動），水源二三期無電梯公寓一直以來，樓層越高越便宜（5 樓最便宜，因為要爬最高），直到頂樓加蓋違章出現，才改變 5 樓最便宜的命運。但是沒有電梯的現狀並未改變。現屋主年紀都大到艱難的上下樓梯，年輕人喜歡有電梯上下的住宅懶得爬樓梯。因此一樓與需要爬樓梯的二樓以上房屋，價格若拉近到兩倍以內，非但不合現實，並且有貶低一樓估價的嫌疑。往好的想，是想二樓以上的以為價值增加，交出同意書選屋。往壞的想，就是貶低一樓應有價值，圖利特定樓層。
- （五）廖乙勇建築師首推本社區都更時，就在會員大會說明，樓下換樓上多給一間一樣大小的房子，相關錄音與當時估價文件均有保留。
- （六）依照內政部民國 97 年 10 月發行之”不動產估價相關參數之研究”相關數據：
  1. 一樓對二樓價值”最低”比值為 200 :106(附件一)，三樓為 104。後來有住戶群一同前往詢問相關專家【當時參與更新會相關職務，專家提出的數值二樓是一樓價值的 42%，三樓是 37%(較 200:106 更低，前提：房屋折舊殘值歸零，民國 52 年建造的水源二三期房屋殘值已經確定歸零

了，所以一樓 100%，二樓 42%，三樓是 37%才更符合現在真實現況)，就因為數字難看但符合市場現況，本人當時才會推動爭取容積加級(因為當時住三只有 225%)，以減低高樓層反都更阻力】。110 年水源二三期第一次模擬估價，水源路 33 巷 2 號一樓估 1350 萬，水源路 33 巷 2 號三樓估 1150 萬，”同一門牌號碼一樓與三樓”這種荒謬不實的數估價數值出現，該女估價師以”模擬”估價解釋，也花了一百多萬的補助經費。爾後，三家估價公司徵選出來，雖經本人以存證信函通知，得標三家估價公司亦僅修正為一樓 1722 萬，三樓 1271 萬(附件二)。用內政部民國 97 年 10 月發行之”不動產估價相關參數之研究”相關數據的最小比例 200:104，最低合理比值應該是一樓 2444 萬(200)，三樓 1271 萬(104)。依照房屋折舊完畢，土地剩餘樓層別效應比，一樓 100%，二樓 42%，三樓是 37%，則三樓 1271 萬，一樓應該是 3435 萬。



2. 以下列舉本社區四周最接近道路實價登錄(其餘皆排除，例如師大路，經汀州路口截斷，單號從 195 號以前，雙號從 166 號以前均排除，因為有聲音質疑，聲稱四周，但是師大路突出部分的仍列入，且差異巨大，因此排除)，以印證得標三家估價公司估價必須更正錯誤。
  - A. 水快堤防河道沒房屋。



- B. 師大路單號門牌 195 號以前，師大路雙號門牌 166 號以前，未與本區塊四周接壤，故不列入。
- C. 汀州路三段列入。(汀州路四段屬文山區，不列入)。汀州路二段移除，是因為有聲音質疑，金門街，同安街距離差不多，為何不列入?因此回歸初心，只取四周最接近道具且有直接接壤部分。
- D. 思源路整條都是學校宿舍，自來水廠，學校，只有建軍新城電梯大樓在賣，不列入。各路段之巷弄偏短，目前無法找到同一巷弄內符合客觀條件，可供參考的實價登錄，因此巷內門牌沒有列出。

(七) 取樣條件→合理客觀的取樣條件應是

1. 最好是同一年度的實價登錄，若非同一年度，成交日最好在前後一年內【若 A 成交日為 111 年 1 月，則 B 成交日期應在 110 年 1 月(含以後)，112 年 1 月(含以前)，這樣各方面變數影響較小】
2. 最好是同一個門號樓上與一樓的實價登錄
3. 若沒有同一門牌號碼一樓與樓上的實價登錄，最好也應該在同一個街區(兩邊有巷子區隔的同一排臨路房屋)，或是同一條路(門牌相同)對面附近。
4. 排除頂樓，因為頂樓加蓋屬違建，都更實不列入計算，但是實價登錄卻涵蓋頂樓加蓋的價值。若列入計算，則侵犯其他樓層權益。並且水源二三期一樓前後都有與主屋一樣大的空地，大部分都蓋滿違建。若頂樓違建的價值被計入，則一樓的價值應為 2 樓以上的 600%起跳(前後各一間 10 幾坪的違建)，極不合理。



本社區一樓前後違建加蓋實景

依照上述條件，取材自實價登錄網站 <https://www.houseprice.tw/>條件輸入→無電梯公寓(本社區是加強磚造無電梯公寓)



### 汀州路三段符合上述取樣條件的有

105年11月	中正區汀州路三段105862樓 <small>建國路側大樓站</small>	公建	1,350 呎	52.1 呎	25.93 坪	5.14 坪	2/5	45.8 年	2,
104年11月	中正區汀州路三段109號 <small>建國路側大樓站</small>	公建	5,858 呎	174.8 呎	33.51 坪	12.48 坪	1/4	--	1,
103年12月	中正區汀州路三段105862樓 <small>建國路側大樓站</small>	公建	1,500 呎	57.9 呎	25.93 坪	5.14 坪	2/5	43.9 年	2,
103年09月	中正區汀州路三段105號 <small>建國路側大樓站</small>	公建	3,000 呎	108.3 呎	27.7 坪	5.14 坪	1/5	43.6 年	2,

以上皆顯示，一樓價格皆超過 2 樓(或以上樓層)價格一倍以上，甚至更高。符合內政部”不動產估價相關參數之研究”記載的數據→一樓最少就是二樓兩倍以上的價值。但內政部該研究數據並未詳列房屋折舊完成之後的價值，也沒有顯示是否有電梯的設置，是一鍋炒，因此對房屋折舊完畢的各樓層別價值，略顯不公。但是也付出相關貢獻，當然予以肯定。

請臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處，臺北市都市更新及爭議處理審議會糾正先前估價公司的錯誤估值，最低的要求，依照內政部”不動產估價相關參數之研究”最低 200：106 的比值，或是公平正義的依照，房屋折舊完畢，只剩土地價值的一樓 100%，二樓 42%，三樓 37%，來更正三家估價公司的錯誤。本人萬分感謝。

### 五、 所有權人一靳○○ (77、77-2 地號等 2 筆土地、842 建號) (委任人靳○○) (第一輪登記發言) (書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 災害型 7.0 級大地震 30 年一個循環 (活動斷層查詢) (921 大地震 7.3 級這次 0403 花蓮大地震 7.2 級)，海溝巨型地震 100-120 年一個週期 (上次 1920 年外海 8.0 級)，<https://www.youtube.com> 台灣面臨地震百年週期 20240426。

- (二) 營建署新制定的耐震設計法規 2000 年以後蓋的房子可承受 6 級地震盆地有放大效應引發土壤液化（土壤液化潛勢查詢），更新的耐震規範在台北盆地耐震反應譜足以涵蓋海溝巨型地震？
- (三) 耐震係數建物主體樑柱結構的基本抗震能力，結構設計鋼筋材料混凝土磅數地基施工品質（迴紋針）耐震工法（彭雲發內圓外方）、結構動力分析、檢測審核合格、制震樑柱間的減震避震器制震壁阻尼器約消滅 30%，2/3 樓層必須裝設才有作用。
- (四) 免震，在一樓，隔絕地表震波力量借水平移動抵銷受力甚至隔絕 60%，可承受 7 級以上震度耐震係數達 0.4g。

六、所有權人—劉○○（77、77-2 地號等 2 筆土地、1135、1659 建號）（委任人王○○）（第一輪登記發言）（出席並提供書面意見）：

(一) 案由：為華鼎事業股份有限公司涉嫌偷工減料、侵占財產、容積灌水與哄抬房價，爰依法提呈意見書，請求除去不利於地主之部分。

(二) 依據：

1. 113 年城南水源第二次公辦公聽會簡報。
2. 刑事訴訟法§233 辦理。

(三) 事實與理由：

1. 事實：貴府於 110 年 6 月 8 日同意都更中心擔任實施者，並於 110 年 11 月 26 日公告「劃定臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號等 6 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」策略性更新地區。都更中心於 110 年 12 月 13 日至 111 年 1 月 14 日辦理選配登記，111 年 1 月 27 日申請報核都市更新事業計畫及權利變換計畫，5 月 30 日至 111 年 6 月 28 日止公開展覽，6 月 15 日都市更新事業及權利變換計畫公聽會，8 月 16 日公辦都更專案審查會議通過後，李四川於 112 年 8 月 14 日簽署合約華鼎事業股份有限公司（下稱丙方）為出資之人。兩造於 112 年 9 月 17 日舉辦住戶說明大會，（期間地主未獲辦理選任專業估價或舉辦公聽會之訊息），113 年 3 月 3 日舉辦城南水源建築設計暨財務調整選配說明會，於 113 年 3 月 4 日至 4 月 3 日二度辦理選配登記。113 年 8 月 29 日府都新字第 11360189663 號函舉辦「擬訂臺北市中正區福和段二小段 60-19 地號等 6 筆土地都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」公聽會。

## 2. 理由

- (1) 按司法院釋字第 671 號：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。……」、大法官解釋釋字第 716 號：「……涉及財產處分之契約內容，應為憲法第十五條所保障……」、公寓大廈管理條例第 3 條：「……一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。……」、民法第 767 條：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。」。準此，都更中心與地主首次選配之契約內容，本案公寓大廈地主區分所有單元之專用部分與共用部分（專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。）共兩部分，為憲法第十五條所保障，不得因他人之法律行為而受侵害。
- (2) 次按更新條例第 32 條：「……2 擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。……4 前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣(市)主管機關電腦網站刊登公告文……」，112 年 9 月 17 日至 113 年 3 月 3 日期間，甲方也未接獲舉辦公聽會之通知，查臺北市都市更新處新聞稿(訴證四、1)亦未刊登舉辦本案變更都市更新事業計畫之公告文，顯然都更中心未依規定舉辦二次選配公聽會。
- (3) 「實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村(里)或鄰近地域之適當場所辦理選任。二、選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全

體土地所有權人。三、選任時，應有公正第三人在場見證。四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。」，「1 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。2 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。……」權變辦法第 7 條及更新條例第 50 條明載。然 112 年 9 月 17 日至 113 年 3 月 3 日期間，地主未接獲選任專業估價之通知，顯然二次選配都更中心未依規定選任專業估價者。

- (4) 「第八條第一項、第二十五條第一項及本條例第五十條第一項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。」權變辦法第 7 條、第 13 條明載。經查臺北市政府 113 年 8 月 29 日府都新字第 11360189663 號函 CD 片內權利變換計畫報核日為 113 年 5 月 31 日，依規定前六個月內應於 112 年 11 月 30 日至 113 年 5 月 30 日間，然都更中心訂更新前估價基準日為民國 110 年 10 月 1 日，更新後估價基準日為民國 110 年 10 月 1 日。二次選配之評價基準日，日期非 112 年 11 月 30 日至 113 年 5 月 30 日期間，與規定不符。
- (5) 「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。……」 「依本辦法設置之管理維護使用空間，為管理上必要空間，屬全體區分所有權人共有，不得約定為專用或變更改用途。」大廈管理條例第 7 條及使用空間設置辦法第十條明載。
- (6) 中華民國刑法第 342 條：「1. 為他人處理事務，意圖為自己或第三人不法之利益，或損害本人之利益，而為違背其任務之行為，致生損害於本人之財產或其他利益者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科五十萬元以下罰金。2. 前項之未遂犯罰之。」
- (7) 查不利於地主的 6 點行為，分述如下：
- 甲、（第 11 頁柱距變更）涉嫌偷工減料梁柱 36%，致四棟大樓變瘦變弱，（第 80 頁）工程費用又提高 1.87 億元，並估價使（第

84 頁)D 棟 2~21 層之 114 住宅權利價值減少 631,126,030 元，轉嫁給 ABC 棟 3~21 層 385 住宅之地主加重負擔 639,793,502 元，再伺機擴大 D 棟基地 4.5 公尺，無視 ABC 棟之品質與安危，毫無誠信。

第11頁 柱距變更	110年 首次選 配	113年 二次選 配	侵害 113年-110年 單位：公分	地主	出資者	臺北市 府	住戶
1 柱 橫	150	120	-30	被偷	獲利	不利	不利
與樓 直	150	120	-30	被偷	獲利	不利	不利
2 柱間距	900	880	-20	被偷	獲利	不利	不利
3 AB棟距	925	880	-45	被偷	獲利	不利	不利
4 BC棟距	925	880	-45	被偷	獲利	不利	不利
5 CD棟距	1000?	750	-250	被偷	獲利	不利	不利
6 ABC棟基地			-200	被偷	獲利	不利	不利
7 自肥			+450	不利	有利	不利	

• (第11頁)預鑄樓組與(第80頁)工程費用增加1.87億元

項目(第80 頁)	113年3月	110年12 月	113年-110 年	地主	出資者	臺北市 府	住戶
8 工程費用	53.22億元	51.34億元	1.87億元	不利	?	不利	

(第84頁)總權利價值 地上2-21層606住宅	113年3月	110年12月	113年-110年	地主	出資者	臺北市 府	住戶
變更 效益 9 共606住宅	15,397,849,701	15,591,827,293	-193,977,592	不利	不利	不利	
10 1~21層住宅與店舖(扣除 ABC講廊部分、A14~17 及S15~18)	15,298,394,875	15,987,424,536	-689,029,661	不利	不利	不利	
加重 地主 負擔 11 ABC之492住宅	11,159,397,028	10,722,248,590	437,148,438	不利	有利	有利	
12 ABC之385住宅(110年 選配)	8,714,048,146	8,074,254,644	639,793,502	不利	有利	有利	
13 ABC之107住宅 (大半110年未選配)	2,445,348,882	2,647,993,946	-202,645,064	不利	有利	不利	
自肥 14 D之114住宅	4,238,452,673	4,869,578,703	-631,126,030	不利	有利	不利	
15 D基地			+450cm	被盜	有利	不利	
16 第24頁D24F 大樓公共設施空間	0	0	226,321,366	不利	自肥	不利	
			以上 +日後費用全 免				

凍 藏 凍

乙、(第 11、27、28、29 頁)涉嫌侵占 ABC 棟之地主的共用部分之區分所有權，華鼎變賣/捐贈/劣化/自肥方式，其中變賣增加權利價值 214,310,708 元，估價配合(第 84 頁)之 D 棟 24 層整層為大樓公共設施空間權利價值 0 元，得以沖銷權利價值後私吞自肥。

樓 層	序 號	110年 共用部分	11 0 年 數 量	11 3 年 數 量	變更 數量	變更 內容	併 計 容 積	設計 容 積	列計總值	地主	出資 者	臺 北 市 府	住戶
1F	1	A管委會空間	1	-1	-1	住宅A14-17	是	變賣	68,878,829	不利	有利	有利	不利
	2	B管委會空間	1	-1	-1	店舖S15&16	是	變賣	55,849,726	不利	有利	有利	不利
	3	C管委會空間	1	-1	-1	區民活動中心	?	捐贈	未估金額	不利	有利	有利	不利
	4	區民活動中心		-1	-1	店舖S18	是	變賣	49,322,153	不利	有利	有利	不利
B1	5	防災中心	1			車位375-379	?	變賣	14,700,000	不利	有利	有利	不利
	6	電信室	1	-1	-1	垃圾儲藏室				不利	有利	有利	不利
	7	垃圾				冷 凍 藏		劣化		不利	有利	有利	不利

				儲藏室*2									
8	消防中繼機房	1	-1	車位395,卸載街車*2	是	變賣	2,940,000	不利	有利	有利	不利		
9	通風機防	3	2	-1	車位384&385	是	變賣	5,880,000	不利	有利	有利	不利	
10	無障礙車位	8	6	-2	車位	是	變賣	5,880,000	不利	有利	有利	不利	
11	垃圾車車位	1	-1		垃圾儲藏室				不利	有利	有利	不利	
B2	12	通風機防	3	2	-1	車位222&223	是	變賣	5,580,000	不利	有利	有利	不利
B3	13	通風機防	3	2	-1	車位85*84	是	變賣	5,280,000	不利	有利	有利	不利
1F	14	基地				-2M*寬	自肥		不利	有利	不利	不利	
		合計					變賣	214,310,708					
	15	私吞公物自肥				D棟24層(第84頁)		0					

丙、(第 55 頁)涉嫌住宅容積灌水後哄抬房價，加重地主房價與日常費用 10%的負擔，格局劣化已不適合正常人居住，估出 ABC 棟 3~21 層 384 權利價值(漲 7,000~28,000 元/坪)，加重地主負擔 116,326,560 元，以掩蓋估價挪移權利價值，借更新掏空之事實。

	C1房型	110年首次選配	113年二次選配	變更	地主	出資者	市府土管	住戶
住宅容積灌水	權狀面積	35.06	38.73	3.67	不利	有利	有利	不利
	室內面積	22.76	25.33	2.57				
	公設比	35.07%	34.60%	-0.47%				
	C1房型			腦外推增樑空間下 增陽台面積 門前公用走道 加重地主負擔10% 費用： 1.房價(調漲) 2.地價稅房產稅 3.水電費管理費 4.其他維護費用	不利			不利
格局劣化	主臥			約1/3面積位於樑下 不適用 床位難以調整 空間使用沒彈性	不利			不利
	廚房			-26CM 難用	不利			不利
			236CM	210CM				
	主臥衛浴			約2/3面積位於樑下 少浴缸 淋浴空間窄化1/3 不適用 長輩幼兒行動不便 無法使用	不利			不利
	衛浴			淋浴空間窄化1/3 不適用 長輩幼兒行動不便 無法使用	不利			不利

抬 ABC 棟 3~21 層 384 住宅建坪單價(漲 7,000~28,000 元/坪)權利價值合計增加 116,326,560 元。

類別	面積(㎡)	土地取得費	其他建設費	總價
A	151	7,000	14,000	43,947,470
B	76	7,000	21,000	25,263,980
C	157	7,000	28,000	47,115,110
總和	384	7,000	28,000	116,326,560

384 10F-A10,10F-A11,10F-A12,10F-A2,10F-A3,10F-A4,10F-A5,10F-A6,10F-A7,10F-A8,10F-A9, 10F-B12,10F-B13,10F-B14,10F-C10,10F-C11,10F-C12,10F-C2,10F-C3,10F-C4,10F-C3,10F-C 4,10F-C7,10F-C8,10F-C9,11F-A10,11F-A11,11F-A12,11F-A2,11F-A3,11F-A4,11F-A5,11F-A6, 11F-A7,11F-A8,11F-A9,11F-B12,11F-B13,11F-B14,11F-C10,11F-C11,11F-C12,11F-C2,11F-C3 ,11F-C4,11F-C5,11F-C6,11F-C7,11F-C8,11F-C9,12F-A10,12F-A11,12F-A12,12F-A2,12F-A3,1 2F-A4,12F-A5,12F-A6,12F-A7,12F-A8,12F-A9,12F-B12,12F-B13,12F-B14,12F-C10,12F-C11, 12F-C12,12F-C2,12F-C3,12F-C4,12F-C5,12F-C6,12F-C7,12F-C8,12F-C9,13F-A10,13F-A11,1 3F-A12,13F-A2,13F-A3,13F-A4,13F-A5,13F-A6,13F-A7,13F-A8,13F-A9,13F-B12,13F-B13,13 F-B14,13F-C10,13F-C11,13F-C12,13F-C2,13F-C3,13F-C4,13F-C5,13F-C6,13F-C7,13F-C8,13 F-C9,14F-A10,14F-A11,14F-A12,14F-A2,14F-A3,14F-A4,14F-A5,14F-A6,14F-A7,14F-A8,14 F-A9,14F-B12,14F-B13,14F-B14,14F-C10,14F-C11,14F-C12,14F-C2,14F-C3,14F-C4,14F-C5, 14F-C6,14F-C7,14F-C8,14F-C9,15F-A10,15F-A11,15F-A12,15F-A2,15F-A9,15F-B12,15F-B13 ,15F-B14,15F-C10,15F-C11,15F-C12,15F-C2,15F-C9,16F-A10,16F-A11,16F-A9,16F-B12,16F- B13,16F-B14,16F-C10,16F-C11,16F-C12,16F-C9,17F-A10,17F-A11,17F-A9,17F-B12,17F-B13 ,17F-B14,17F-C10,17F-C11,17F-C12,17F-C9,18F-A10,18F-A11,18F-A9,18F-C10,18F-C11,18 F-C12,18F-C9,19F-A10,19F-A11,19F-A9,19F-C10,19F-C11,19F-C12,19F-C9,20F-A10,20F-A 11,20F-A9,20F-C10,20F-C11,20F-C12,20F-C9,21F-A10,21F-A11,21F-A9,21F-C10,21F-C11,21 F-C12,21F-C9,31F-A12,31F-A2,31F-A3,31F-A4,31F-A5,31F-A6,31F-A7,31F-B1,31F-B2,31F-B3,31F-B4, 31F-C2,31F-C3,31F-C4,31F-C5,31F-C6,31F-C7,41F-A10,41F-A11,41F-A12,41F-A2,41F-A3,41F-A4, 41F-A5,41F-A6,41F-A7,41F-A8,41F-A9,41F-B1,41F-B2,41F-B3,41F-B4,41F-B5,41F-B6,41F-B7,41F-B8,41F-C 1,41F-C2,41F-C3,41F-C4,41F-C5,41F-C6,41F-C7,41F-C8,41F-C9,51F-A10,51F-A11,51F-A 12,51F-A2,51F-A3,51F-A4,51F-A5,51F-A6,51F-A7,51F-A8,51F-A9,51F-B1,51F-B2,51F-B3,51F-B4,51F-B5, 51F-B6,51F-B7,51F-B8,51F-C10,51F-C11,51F-C12,51F-C2,51F-C3,51F-C4,51F-C5,51F-C6,51F-C7,51F-C8,51F- C9,61F-A10,61F-A11,61F-A12,61F-A2,61F-A3,61F-A4,61F-A5,61F-A6,61F-A7,61F-A8,61F-A9,61F-B1,61F- B2,61F-B3,61F-B4,61F-B5,61F-B6,61F-B7,61F-B8,61F-C10,61F-C11,61F-C12,61F-C2,61F-C3,61F-C4,61F-C 5,61F-C6,61F-C7,61F-C8,61F-C9,71F-A10,71F-A11,71F-A12,71F-A2,71F-A3,71F-A4,71F-A5,71F-A6,71F-A 7,71F-A8,71F-A9,71F-B1,71F-B2,71F-B3,71F-B4,71F-B5,71F-B6,71F-B7,71F-B8,71F-C10,71F-C11,71F-C12, 71F-C2,71F-C3,71F-C4,71F-C5,71F-C6,71F-C7,71F-C8,71F-C9,81F-A10,81F-A11,81F-A12,81F-A2,81F-A3, 81F-A4,81F-A5,81F-A6,81F-A7,81F-A8,81F-A9,81F-B1,81F-B2,81F-B3,81F-B4,81F-B5,81F-B6,81F-B7,81F-B 8,81F-C10,81F-C11,81F-C12,81F-C2,81F-C3,81F-C4,81F-C5,81F-C6,81F-C7,81F-C8,81F-C9,91F-A10,91F-A 11,91F-A12,91F-A2,91F-A3,91F-A4,91F-A5,91F-A6,91F-A7,91F-A8,91F-A9,91F-B1,91F-B2,91F-B3,91F-B4,

類別	面積(㎡)	土地取得費	其他建設費	總價
9F-B5,9F-B6,9F-B7,9F-B8,9F-C10,9F-C11,9F-C12,9F-C2,9F-C3,9F-C4,9F-C5,9F-C6,9F-C7, 9F-C8,9F-C9,				

7.4. 總體設計與估價，試算分析如下：

項目	說明(試算如下表)	出資者	地主	臺北 市府
1 設計	症狀 7.1-7.3	優占/齊 價	不利	不利
2 估價	總價差額 294,710,693, 需回 饋都更基金 -26,390,619, 工程 費 +1.87億元	優占/齊 價	不利	不利
4 自肥	D24, 基地 +4.5M,	優占/齊 價	不利	不利
園地	福社 16 單位, S18	優占/齊 價	不利	不利
5 捐贈/ 抵價	C 管委會空間	優占/齊 價	不利	不利
6 出資者 效益	抵估價值(0 棟, ABC117 戶) 省公營建設成本 銷售利益	齊價	不利	不利

110年建設規畫	110年12月	113年3月	變更利益
(第一期) 估價總數(元)	17,279,233,501	17,305,796,620	24,565,119
變更設計 D	D22 235,673,197 D23 258,951,563 D24 238,236,321	225,265,903 226,321,266	
(第二期) 估價總數(元)	18,050,094,582	17,755,383,889	-294,710,693
變更設計 ABC	變賣ABC(7.2) 214,310,708 C管委會空間 0 電井室 0 垃圾室北 0 垃圾車庫 0 基和+4.5M 0 基和+4.5M 0	0 0 0 0 0 0 0	變賣ABC(7.2) 214,310,708 捐贈抵價 消失 消失 消失 廢土填土 投資來自肥建設
(第三期) 現計變賣ABC 估113年使價	18,264,405,290	17,969,694,597	-294,710,693
土管	833,018,146	930,043,043	96,984,897

需回饋都更基金	26,390,619	0	-26,390,619
工程費	51.34 億元	53.22億元	1.87億元
變更症狀			7.1~7.3

丁、(第 84 頁)更新前後總權利價值試算如下三表：

1~21 層住宅與店鋪(不含 A14~17 及 S15~18)-689,029,661 元。  
變更設計效益只有新增露臺 30,586,206 元。  
涉嫌作價:(第 83 頁)土管§80-2 需回饋都更基金為 0 元



(第83頁)估價總值(元)	113年3月	110年12月	113年-110年	增價比%
110年1-21層住宅與店舖(不含A14-17及S15-18)	15,298,394,875	15,987,424,536	-689,029,661	-4.31%
110年未估價項目(下表)	1,171,655,454	0	1,171,655,454	
露臺總價	32,604,268	7,608,965	24,995,303	328.50%
車位	1,420,000,000	1,331,400,000	88,600,000	6.65%
社區車位	47,040,000	-47,200,000	94,240,000	-199.66%
更新後總價利價值(第84頁)	17,969,694,597	17,279,233,501	690,461,096	4.00%
D22+23+24	已列入總值	770861080.6		

110年未估價項目	113年3月	110年12月	113年-110年	說明
F1-AB公共空間	212,073,541	0	212,073,541	係與地主財產變賣
C公共空間	批充土管回饋 底	0	批充土管回饋底	係與地主財產變賣
新增露臺	30,586,206	0	30,586,206	變更設計
F22-D	225,265,903	0	225,265,903	
F23-D	226,321,366	0	226,321,366	0 出賣者自肥
F24-D	0	0	0	加底地主負擔
ABC3-21層加價	437,148,438	0	437,148,438	係與地主財產變賣
B1-B3公設變單位	40,260,000	0	40,260,000	
總計	1,171,655,454	0	1,171,655,454	

(第83頁)土管§80-2	113年3月	110年12月	113年-110年
1樓里民活動中心	0	53,057,261	-53,057,261
2樓住宅式民間設施	0	696,099,354	-696,099,354
2樓住宅式民間設施	0	10,320,912	-10,320,912
社區服務車位(B1)	0	47,200,000	-47,200,000
扣除回饋種族與車位利益價值	0	26,390,619	-26,390,619
露臺總價更基金	0	0	0
回饋市府價值	930043043	833,058,146	96,946,197

7.6. 資訊錯誤與違法下表  
序號 資訊錯誤與違法

1	未舉辦二次選配公聽會
2	未公開、隨機選任專業估價者
3	定不符規定之評價基準日110年10月1日(第84頁)
4	提供不實之基地現況(第5頁)
5	製造中華工程公司得標假象欺地主同意書

綜上，華鼎事業股份有限公司簡報說明涉嫌 1. 不願大樓品質與安危偷工減料，作價加重地主 6.4 億元負擔以圖利。2. 侵占 ABC 棟之地主的共用部分之區分所有權，變賣公設得 2.14 億元以私吞 D 棟 24 層整層。3. 容積灌水、住宅格局劣化並哄抬 384 單元 ABC 棟選配住宅建坪單價，加重地主 1.16 億元，住宅格局已劣化不適合正常人居住。諸般缺乏誠信之行為獨立告訴人與地主拒絕接受，請求除去。

(四) 為上所陳，應屬明確，懇請鈞會傳訊都更中心，即明真實，並依法除去不利於地主之部分，以符法紀，並懲不法。

七、 所有權人—蘇○○、蘇○○ (77、77-2 地號等 2 筆土地、713、714 建號) (委任人蘇○○) (第一輪登記發言) (出席並提供書面意見):

大家好，今天我是兩戶代理人(○巷○號○樓)蘇○○代理人，原為律師代抽 3F-B4，欲更改房型 13F-C7，車位 B3-100 不變，請實施者協助更換選屋；(○巷○號○樓)蘇○○代理人，原為律師代抽房型 11F-A7 不變，車位 B1-387 欲更換為 B3，請實施者協助更換車位。

八、 所有權人—范○○ (77、77-2 地號等 2 筆土地、1302、2300 建號) (第一輪登記發言) (出席並提供書面意見):

(一) 委員們長官們好，我是水源二三期的范○○，跟委員和長官報告，我們

這個都更案已經整合 20 多年，我跟都更中心的工作人員已向不同意戶溝通好幾百次了。他們的態度是掛斷我們的電話、不收信件、不參加會議，登門拜訪數次也被擋在門外，有時開了門也把我們強行推出門外，無法接觸更談不上溝通。我們也透過熟悉的鄰居進行說服，但都徒勞無功。即使路上碰到也惡言相向、滴水不盡，叫我們無法靠近；更談不上溝通、說服，他們的態度就是不都更、沒有理由、拒絕接觸。

- (二) 根據我們多年對不同意戶的接觸，我認為有些人是病人，他們心理生病了，是連醫生都束手無策的病人，他們有被害妄想症，這種人是你再怎麼努力靠近溝通都徒勞無功的。我們不應該把都更這麼重大的事情讓病人來耽誤，讓這麼多急於都更的善良住戶耗時間空等待。
- (三) 我們水源二三期的屋齡已經超過使用年限，房屋的鋼筋都已外露，房子已經搖搖欲墜，還有許多又寬又長的裂縫。最近好多戶電線走火，消防隊疲於奔命，加上現在地震頻傳，讓每位住戶住得提心吊膽。而裡面同時也住了很多走不動的老人家，我們不能讓這些善良百姓的性命交到病人手上，市政府應該拿出魄力，用更好的方法來縮短時間，不應該用兩公兩私冗長的程序來拖延我們的都更。所耗時的每一分每一秒都在賭上善良住戶們的生命安全，臺北市的都更不能被幾個不同意戶把持，市府應該拿出更好更快捷的方法來幫助願意相信市府的好市民，況且我們是公辦都更，更不應該有冗長程序的兩公兩私。
- (四) 試問委員們真的要讓不同意戶操縱臺北市的都更和多數人的生命安全嗎？我代表四百多戶的住戶懇求委員及長官們的幫忙，不要讓這些肯都更的住戶和年長的老人家；天天還得爬樓梯、擔心受怕過日子，請求快速拆屋拒絕冗長的兩公兩私。

九、 所有權人—梁○○ (77、77-2 地號等 2 筆土地、1458 建號) (委任人薛○)

(第二輪登記發言):

- (一) 改變設計後 D 棟停車位數增加，請問動線有無改變？
- (二) CD 棟之間的廣場改為廣場式開放空間，會不會讓前來的觀光客影響住戶安寧？

十、 所有權人—楊○○ (77、77-2 地號等 2 筆土地、2279 建號) (委任人陳○)

○)(第二輪登記發言):

我是水源路○巷○號○樓楊先生，當初我們兄弟產權有點問題，想問說申請停車位，我本身也跟楊組長講我希望能給我一個合理的停車位，謝謝。

十一、所有權人—朱○○(77、77-2地號等2筆土地、1046建號)(第二輪登記發言):

我是水源路○巷○號○樓朱○○，我111年第一次選配(為律師代抽，未選配車位)113年第二次選配(自行選配)，目前想要選配一個車位，請實施者及出資者協調同意選配車位，謝謝。

十二、實施者—臺北市住宅及都市更新中心 楊訓嘉組長:

- (一) 有關於住戶被律師代抽的情況，很感謝剛剛蘇小姐的意見，因為她也是屬於我們需要找到的人，所以今天我們又往前一步，今天有幾位在現場都是我們之前都連絡不到的人，在本案整合上看起來又減少了兩戶。我們當時選配時就有整理，包含剛剛楊先生意見的部分，先說明一下我們在選配期間我們都有開放接受住戶的意見，所以每一位住戶在當時選配提的意見我們都有紀錄下來，並跟出資者華鼎這邊做過討論，那我們這邊有去評估過大概有6戶是屬於像剛剛蘇小姐這樣的情況，是因為當時在聯繫上沒有得到訊息而被代抽。所以像剛剛蘇小姐及朱小姐，會是有在我們所討論的名單內，因此會再跟出資者討論，希望可以這部分住戶在聽證前可再填寫選配的意願書，來配合後續的調整。不過在名單以外要跟住戶說抱歉，為維持我們案子選配的穩定性，出資者這邊未來還是會對外銷售車位，這部份我們後續會再做溝通討論。
- (二) 關於范小姐的意見，確實是我們一路大家都很辛苦，非常感謝市政府這邊的協助，我們也非常努力的在溝通，跟大家說個抱歉這個公聽會的時間比大家預期的稍微晚一些，這部份還是要說明一下，因為我們的戶數應該是臺北市辦理都更最多的，可算是地表上最大的遷徙有460戶，公聽會一定要善盡溝通跟聯絡，所以今天才可以多通知到2戶，要感謝更新處的幫忙，也因為大家產權上的移轉，可能造成時間無法如我們預期，但我們後面腳步會努力再加快，或找到這些沒找到或需要溝通的住戶。

那我們有部分住戶已經過世很久，我們也考慮是否用法律的程序去處理，那有一些是不表態或不願意的部分我們會再真誠的溝通，因為我們這案就是公開透明，也希望各位住戶跟我們一起努力去化解這些住戶的疑慮，也希望他們可以來參加我們下次的聽證，共同來保障大家的權益。

### 十三、 建築師—陳彥儒建築師事務所 陳彥儒建築師

- (一) 我們柱距及格局調整得更方正，原本無法做獨立的廚房空間，或是房間面寬不夠，我們就藉由每個房型的住宅單元調整房型面寬。
- (二) 本案用途係數由原來住宅的用途係數 1 調整至 1.25，也就是說我們的耐震評估能力其實是提升的，再加上本案一定會經過結構外審的程序，由第三方的審查機關來做結構外審的審查，所以柱子的數量及尺寸不會代表他的耐震強度，尤其本案還有取得耐震標章，耐震標章會從施工階段開始相關的監督實施，所以柱距的調整是希望將我們的格局平面調整的比原來更好，讓大家有更舒適、更方便的使用空間，如 1 間廁所變成 2 間，所以格局是優化的，相信各位有看到平面配置，是比原來的好很多。
- (三) 有關結構安全性，我們自主將用途係數從 1 提升至 1.25，再加上後面我們有結構外審及耐震標章的審查，來確保在施工上或在結構上的執行，不會有偷工減料的問題。
- (四) 說明一下有關車位動線的部分，車位動線可看調整後平面圖，車位出入口都是一樣的方式，地下室原車道只有 3.5 公尺，現在調整為 5.5 公尺，所以車道的方式跟出入口都沒有改變，只是地下室的部分我們把車道放寬，讓大家上下車道更方便更安全。D 棟也是與原本車道進出口一致，只是我們讓離街角距離更放寬，第一個是符合臺北市都審的原則，第二個是車道近街角其實比較容易發生意外，在都審原則上會希望我們離街角有一定的距離。所以相對位置是相近一致的。
- (五) 有關於 ABC 棟部分廣場會有綠籬隔開，所以回到家的時候這是第一個管制點，再回到自己住宅社區裡面，D 棟也是，會先進到社區的內庭再回到家裡面，所以不會有一般遊客進入的情形發生。
- (六) 針對耐震的部分，我們一定會採用新的規範，今年年初改的應該是混凝土規範的那個章節有被修改，我們會跟結構技師依新的規範去做設計。
- (七) 我們用途係數已經自行提升為 1.25，所以在結構跟耐震方面，應該是相

當大幅提升原本的法規標準，所以本案無制震及其他措施。

#### 十四、 規劃單位－佳境工程顧問股份有限公司 簡嘉嫻副理：

- (一) 太陽能板設置是配合政府再生能源發展條例，未來公有建物都希望有太陽能板設置，本案為公辦都更，有推動政策責任，後續也會依臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則來做審查。
- (二) 有關信託費用，因住都中心是屬於代理實施者的身分，故全額提列。原本試算的結果是 2 千多萬，但報價單只有 1 千多萬，採擇低提列，有利於地主。
- (三) 財政局意見提到數字有一些不一致的地方，是舊數字誤植，後續我們會全部再清查一次一起做修正，事權計畫中地主應分配金額都是用正確的數字去計算。
- (四) 特殊因素費用後續將依規定提請審查。
- (五) 財政局希望修改表格呈現方式後續會配合修正。
- (六) 建築師及交通影響評估的費用，後續會依試算及實際合約金額擇低提列來辦理修正。
- (七) 稅捐部分後續會用實施者實際承諾的金額去重新計算，事權計畫併同修正。
- (八) 關於建物騰本登記是 18,361.7 平方公尺，事權計畫呈現 18,521 平方公尺，因為我們範圍內有 4 筆是未登記保存建物的關係，會再加註說明。
- (九) 有關土管 80-2 回饋有關登記部份，將採土地持分部分登載為土管 80-2 受贈，另一部分登記為權值選回的部分方式辦理。
- (十) 土管 80-2 估價部分，後續會配合辦理將三家估價報告書併在附錄做補充。

#### 十五、 估價師事務所－中信不動產估價師聯合事務所 廖子瑛估價師：

感謝王先生的意見，您的意見我們有收到了，我們會列入考量，這份意見審議委員會也會看到，我們會以審議委員會的審查意見為主，若有不適當的部份會作比較適當的處理。

#### 十六、 學者專家－簡裕榮委員：

(一) 建築計畫:

1. 補充說明原送審議會討論與此次調整差異。
2. 各層平面圖內凹退縮挑空空間宜檢討安全措施，並先洽詢建管處。
3. 1F 平面圖宜補充規劃自行車停車空間或說明周邊 YOUBIKE 位置。
4. 依都市更新條例第 83 條規定建築相關法規以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，惟因臺灣地處地震帶建議依建築物耐震設計規範 113 年版本檢討。

(二) 財務計畫:

1. 土管 80-2 補充說明計算式。
2. 出資人承諾共負比宜補充說明調整方式。

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 11 時 45 分)