

富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段四小段 71 地號等 3 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 11 月 3 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織（NGO）會館（演講室）

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：倪敬敏 代

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佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富樂群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段四小段 71 地號等 3 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宋旻駿股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會林志崧委員，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。

等一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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—陳○○(72 地號土地—書面意見承辦代為宣讀)：

(一)關於台北市中正區南海段四小段 71 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案本人要提出以下幾點異議，望請委員們審查定奪。

(二)更新後建築物估價過低

1. 本案更新後建築物每坪均價為 119.4 萬 (公辦公聽會簡報 P.86)，建商估價參照標準為以下市場行情 (權利變換計劃案 P.27)：

(1) 四方荷韻 - 11F/14F 119.5 萬

位於台北市中正區重慶南路二段 80 號，此成交日期為 110 年 8 月，與比準日 111 年 4 月相隔 8 個月，且屋齡為 3.4 年，因此無法確實反映房價狀況及物價上漲的影響，且位置距離捷運站較遠，車位為機械車位，但其單價竟高於本案均價。

(2) 閱獨聲 - 6F/21F 116.16 萬

位於台北市仁愛路二段 8 巷 10 號，此屋齡為 4.8 年及車位為機械車位，且位置距離中正紀年堂捷運站 1.2 公里、東門捷運站 0.6 公里，但其單價高於本案 7 樓 111.4 萬。

(3) 帝璟苑 - 17F/22F 103.6 萬

位於台北市延平南路二段 152 號，此屋齡為 2.8 年及車位為

機械車位，距離本案 3.1 公里，位置及環境完全無法跟本案比較。

2. 此外，以上皆非新成屋，並不適宜做為本案參考標的。如果用成屋來比，為何估價師不與本案鄰近之松濤苑今年之成交價為 250 萬元做比較呢？



地址位置或門牌	社區名稱	樓價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	坪數	佔比(%)	型態	層數	樓別/樓高	主要用途	交易總額	建物坪數
松濤苑 2 2 1 號十一樓	松濤苑	82,575	111/01/03	250	412.13	58.44	8	11	十一層/十二層	住家用	82,575	1,900

3. 本人於今年 5~7 月期間至鄰近建案看屋，建商報價如下(請參閱 附件一)

(1) 新光人壽總統傑仕堡 - 9F 167.42 萬，17F 183.16 萬

地點：台北市中正區重慶南路 3 段台北市中正區重慶南路三段 35-45 號。

銷售時間：今年 3 月之新成屋。

缺點為距離捷運站 700 公尺左右，但大基地、品牌形象、高級建材、鋼骨建造，以 17 樓相比，每坪比本案高出 60 萬，高了近 50%。

以下為內政部時價登陸之成交價格，依樓層高低成交價落在 140 萬~166 萬，比開價低，與本案相較，仍高出本案約 30%。



地址位置或門牌	社區名稱	樓價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	坪數	佔比(%)	型態	層數	樓別/樓高	主要用途	交易總額
重慶南路三段 4 5 號八樓		10,440	111/07/11	168	72.65	54.17	1	19	十九層/二十一層	住家用	10,440
重慶南路三段 4 5 號八樓		9,280	111/05/06	148.2	72.18	54.09	1	18	八層/二十一層	住家用	9,280
重慶南路三段 4 5 號四樓		8,800	111/06/14	140.8	72.18	54.09	1	18	四層/二十一層	住家用	8,800
重慶南路三段 4 3 號三樓		9,550	111/05/23	140.8	87.08	55.98	1	3	三層/二十一層	住家用	9,550
重慶南路三段 3 7 號三樓		9,372	111/04/26	140.8	75.89	55.30	1	3	三層/二十一層	住家用	9,372

(2) 閱大安-4F 140.2 萬，13F 151.2 萬

地點：台北市大安區羅斯福路二段 85 號，距古亭站 50 公尺。

銷售時間：今年 5 月之新成屋。

該案與本案類似，均距離捷運站近、鋼筋混泥土建造。但本案 13 樓的估價平均卻僅有 120.7 萬，每坪差價超過 30 萬，25%。

以下為內政部時價登陸之成交價格，與建商開價相距不大：

地址位置或門牌	社區名稱	建商(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	坪數(坪)	法定地價比(%)	樓層	用途	交易樓別
羅斯福路二段85號十四樓之7		4,491	111/06/20	152.7	36.99	56.09	14	住家用	1
羅斯福路二段85號十三樓之7		4,467	111/06/05	152.2	36.99	56.09	13	住家用	1
羅斯福路二段85號十二樓之7		4,438	111/06/21	151.1	36.99	56.09	12	住家用	1

(3) 此外，網路上查得 2022 其餘都更案價格如下本案的估價竟只與南港區的價格相近。

行政區	建案名稱	平均開價 (萬元/坪)	案量 (億元)
大安區	崑序	240	30
大安區	華固大安學府	175	35
大安區	親家 JIA	180	33
中正區	新光人壽總統傑仕堡	未定	140
北投區	富域	75	39
南港區	國泰悠境	107.5	45
南港區	全陽馥	未定	35
文山區	忠泰湛	90	40
中和區	擎天峰和	63.5	40
新莊區	禾蓮心家園	未定	40

4. 本案位於中正紀念堂 3 線匯集之捷運站出口 100 公尺內，有交通便利之稀有性。
5. 本案位於博愛特區總統官邸旁，有安全、單純之稀有性
6. 本案前有中正紀念堂，後有植物園，有綠意盎然，健康有氧之稀有性。
7. 本案鄰近南海路及南昌街商圈及南門市場，有生活便利之稀

有性。

8. 本案鄰近台大醫院，有醫療便利之稀有性。

9. 本案之條件比以上建案更具優勢及稀有性，但估價卻如此低，完全不符市場行情，懇請委員們審查估價是否過低，損害地主戶權益。

(三) 實施總經費成本過高

1. 本案更新後建築物不算土地及權利變換費用，每坪成本約為 46 萬 $[(160,722 \text{ 萬}-13,188 \text{ 萬})/3,193.15 \text{ 坪}]$ ，共同負擔比例高達 38.92%。本案位於台北市的市中心，有 3 條捷運線交會，是蛋黃區中的蛋黃區，本案僅以鋼筋混泥土來建造，地主戶卻僅可分回 6 成左右，如果是這樣的標準，全台灣可推動的都更案應該少之又少，而全台灣的新建案應該都要超過 50 萬。

2. 成本計算的方式，以下是我認為不合理的部分：

(1) 重建費用：

建築物工程造價標準單價表 RC 三級自去年 2021 年中調整為 65,200/平方公尺，加物價調整指數，本案工程造價單價為 74,911/平方公尺，與去年調整前 54,100/平方公尺，高出 38.5%。半年前因為戰爭與疫情的關係導致建築成本大幅攀升，是屬於短期非常態性的影響，近期國際鋼價、石油……均已紛紛回落，國際各國皆在對抗通膨，本案用 2022 年 4 月這樣的標準來估算物價調整指數來算重建費用，是否高估太多。以下為媒體報導之鋼鐵價格，自 4 月底以來，跌幅已超過 13%。

✓2022.05.16 工商時報林憲祥、數位編輯---中鋼 6 月盤價平均跌 2.1%。

✓2022-06-20 經濟日報/記者廖賢龍---中鋼 7 月及第 3 季全產品 基價平均調降 2.23%。

✓2022-07-15 中央社記者賴言曦台北---中鋼 (2002)今天表示，為消弭低價進口鋼品對鋼鐵市場的威脅，有效降低業者進料成本，8月產品基價平均調降5.61%。

✓2022-09-15 財訊快報/記者張家瑋報導 中鋼開出10月及第四季盤價，調降1,000至2,000元，基價平均降幅2.64%。

(2) 管理費用--3億3,713萬 (營建工程管理費另計??)：

✓廣告銷售管理費 (實施者部分15億3,892萬的6%)--9,236萬對地主戶而言，既然還要多付6%的銷售管理費，是否地主戶就用估價師估的價格跟實施者買回就好，這樣地主戶就不用多付這銷售管理費，實施者也不用承擔價格變動的風險，不是一舉兩得？但實施者卻限定地主戶只能選擇應分配權利價值的110%，實施者不願意讓地主戶多買的理由是什麼？估價師估價過低？為什麼要限定地主戶要以到時建商的開價95%來購買？如果實施者銷售價格就等於估價師的價格，由地主戶負擔銷售管理費才合理；如果實施者銷售的價格大於估價師的價格，地主戶還是要負擔銷售管理費，是否應該將多的利潤回饋給地主戶才公平。

✓人事行政管理費--5,555萬

如果人事行政管理費為建築物工程造價及權利變換費用的4.5%來計算，本案用最高的三級來建造，跟一級相較，造價高出43%；RC三級造價跟去年相比又調升38.5%，但市場上的平均薪資並無明顯調升。本案用工程造價來算人事行政管理費就比去年的RC一級多了80%，台灣的薪資水平是否有如此大的變動，一個建案的人事行政管理費就高達5千多萬是否合理。

✓風險管理費--1億8,714萬

建築物工程造價去年才剛大幅調升，實施者沒有購地成本，大部分的重建費用為貸款(地主戶抵押的土地)且利息費用由地主戶

出，建商的自有資金僅占不到 3 成(地主戶還須負擔此利息)，此外地主戶還須負擔廣告銷售管理費及人事行政管理費共 1 億 4,791 萬，再用 14.49%來算風險管理費，我認為建商投資報酬率合理的算法為 [管理費用 / 建商自有資金 * 100%] = 337,132,489 / 355,438,730 = 94.8%，真是高到讓人瞠目結舌。

3. 本案光管理費用(尚未包含營建工程管理費)就 3 億 3,713 萬，約為重建費用 10 億 5,623 萬的 1/3。此外，拆遷補償/安置費用及利息費用共 1 億 5,095 萬為固定無風險可由貸款支付之費用，地主戶卻要額外支付建商超過 27%的管理費用(廣告銷售管理費 6%+人事行政管理費 4.5%+風險管理費 14.49%，彼此間重複加成計算)，超過 4,000 萬。種種不合理的計算方式，是否剝削了地主戶的權益，圖利建商，實在是不符合廣大市民之期待，也大大降低了都更意願。煩請審查委員們審核如此高的管理費用是否正當。

(四) 結論以上兩點，本都更案用過低的更新後建築物估價，及過高的實施總經費成本，嚴重的侵蝕地主戶權益。此外，若建築物工程造價大幅調升，加上本案之建材皆用最高的第 3 級，應合理反映在房價上，沒有理由只調升工程造價卻不調整更新後建築物估價，或是物價已漸漸回復正軌，卻以短期不正常之物價來估算。望請 委員們替市民做公平、公正的把關，不要讓弱勢的小市民變成待宰的羔羊。

(五) 湖口街 1-2 號更新前的估值過低

1. 以估價方法來看

(1) 本人請教其他資深估價師認為本戶以收益法來估價較合適，收益法有合理的理論基礎及收益能力分析，較適合用在收租型產品的投資分析，較少主觀的判斷，減少爭議。

(2) 湖口街 1-2 號自民國 104 年 8 月 25 日起出租給香色有限公

司迄今，目前租金為 4 萬 5 千 4 百元整。請見租約影本（請參閱附件二），報稅資料（請參閱附件三），此租金約為 2-5 樓的 1.7 倍（前幾年有詢問過樓上的房客，租金約為 2 萬 6 左右）。

2. 以富樂群建設股份有限公司先前的估價

根據富樂群建設股份有限公司在民國 106 年的都更簡報資料（請參閱附件四），估價本戶 1-2 號的權值為同方位 2 樓(1-1 號 2 樓之 2)的 1.47 倍（當時我認為估價太低而未同意），其他 1 樓相較，我認為本戶單價較高是因為”方位”跟”兩面臨路”的店面價值更加顯著，還有可使用大面積的庭院。目前南海路一帶的店面價值並無明顯波動，且未來捷運站位置已確定就在街口，本店面價值應是要更為提升，為何估價反而變低，估算本戶的權值為同方位 2 樓僅約 1.3 倍左右，差距實在太大。

3. 以估價慣例來看

(1) 有店面價值的 1 樓，估值一般是其 2 樓以上價格的 1.5~2.5 倍。以下為內政部實價登陸，中正區近期實際成交價格，有店面價值的 1 樓為 2 樓以上約為 2.35 倍。



地段位置或門牌	社區名稱	總價(萬元)	交易日期	單價 (萬元/坪)	樓面積 (坪)	主建物 佔比(%)	型態	層數	樓別/樓層	主要用途	交易標的
臺北市中正區湖口街1-2號		6,000	111/07/01	226.9	26.44	79.29	住宅	15	一樓/十五樓	商業用	1樓/15樓
臺北市中正區湖口街1-2號1樓之1		1,413	110/09/15	96.9	14.59	62.90	住宅	15	四樓/十五樓	辦公用	1樓/15樓
臺北市中正區湖口街1-2號1樓之2		916	110/10/04	92.7	9.88	62.72	住宅	15	六樓/十五樓	辦公用	1樓/15樓

(2) 湖口街 1-2 號自民國 104 年起，” 香色” 登記營業至今已有 8 年時間，有做公司商業登記（請參閱附件五），也符合營業場所土地使用分區管制與建築管理的規定（請參閱附件六），營業狀況一直非常良好，租金收入穩定。雖然南海路單號側目前商家較

少，但中正紀念堂站捷運出口將在湖口街街口，離本建築僅 100 公尺，也是中正紀念堂站距離建國中學最近的捷運出入口，若加上明顯招牌，路過本街口即可看到。湖口街 1-2 號為本公寓唯一邊間、兩面臨路，且位於捷運出口醒目的位置，店面價值顯著，估算權值比竟然只有 2 樓以上的約 1.3 倍，實在是違背市場行情太多。

4. 此外，本戶約 10 年前翻新管線、處理漏水問題，投入時間與成本，不僅可做為店面使用，更因與房客簽了長約以及壓低租金，房客願意自行吸收做全屋的翻修的成本，並獲得台北市政府 2016 年舉辦的「老屋新生大獎」的銀獎。將原本不值錢的老舊建築物，創造出本戶的特色與價值。

5. 台北市政府所舉辦的「台北老屋新生大獎」是強調整建維護的重要性，相信委員們應該很清楚。但是估價如果是不考慮屋況，是不是鼓勵地主戶不要「整建維護」，因漏水發霉無法居住，造成髒亂、可能的病菌孳生，是不是違背了都市更新的立意。不僅如此，在合法建築物補償中，本戶竟然與其他不「整建維護」的住戶一樣的殘餘價值，實在非常不合理。

6. 在市場上開如果價差，我可以選擇不賣，但現在我收租效益大的店面(租約到期後可因捷運完工及房客已攤提完翻修成本而調高)，加上可以使用超大的庭院(圍牆與出入口皆維持 15 年前跟台北市政府/教育大學購入時一樣)，估價師卻以沒有分管協議，不予計算，但請教其他估價師，其認為庭院的使用效益還是可以計算部分的價值或是以收益法來估價，若走冗長的法院訴訟程序，對大家都不利。本戶的店面效益、自行整建維護、庭院使用的價值，卻被迫要約以僅 1.3 倍，不公平的權值比換到樓上，若不同意，只能拿到更低的更新前價值補償，完全違背了憲法 15 條保

障的財產權。

(六) 本店面已維護得相當完善，都更對我來說並未有顯著的效益，反而失去了「老宅」的特色及可能因公設造成實際使用面積的減少，但本人願意配合公共利益來進行都更，本是希望還是能分配到 1 樓店面，但若只能配合教育大學及地主戶不希望有店面，而無法分配到店面，本人也予以尊重，但請審查委員們保障我的財產權，給我一個公平合理的權值比。

(七) 其他建議事項

1. 拆遷安置費用

(1) 依「都市更新權利變換實施辦法」第 13 條第 1 項第 5 款因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，致使原建物之住戶、營業行為無法“繼續”居住或營業，而必須另覓場所，至更新後建築物完成再行遷回，所補貼其租金，此即為拆遷安置費。

(2) 依據詹氏書局所出版的都市更新法理與實務 P.143 提及合法建築拆遷安置費用需確有居住事實始提列。也就是說若更新前已是空了很久的空屋，則該戶不宜提列此筆補貼。

(3) 本案建商及其相關人已購買多戶，皆為投資用，已長期無居住事實，請委員們確認其是否應當領取此筆補貼。

2. 建議以 SRC 或 SC 鋼骨建造

本案為 23 層的高樓，用 RC(鋼筋混凝土)建造，安全上是否有疑慮，既然已經是採第三級最高級建材，但對購屋者來說安全性應該更重要。建議以 SRC 或 SC 鋼骨建造，雖然價格較高，但相對房屋的售價也會提高許多，若地主戶同意以 SRC 或 SC 鋼骨建造，請估價師要反映在更新後的估價上。

3. 車道出入口與住宅出入口重疊

非常感謝許理事長敏郎 在公聽會提出關於車道出入口與住

宅出入口重疊的專業意見，本人認為建商回應僅對鋪面及標示加強，並不能完全防範意外，為避免日後造成住戶之不便甚至傷亡，本人認為應該還是要改變動線，若修改設計太麻煩，是否可考慮在1樓停車出口處設置下圖之停車迴轉盤，將車輛出入口改至湖口街，這樣人車分道更安全，且湖口街路較寬，車輛進出也方便。



三、所有權人—林○○(72地號土地—書面意見、現場登記):

(一) 更新後建物之規劃設計不當，於更新後均未設計規劃任何店面單元，令更新前土地及建物所有權人，無法滿足原位次分配之需求，形同剝奪陳述意見人於更新前一樓店面單元之所有權，並非合理：

1. 陳述意見人所有更新前建物為湖口街○之○號○樓之建物，實際使用面積約30坪(98.56平方公尺)，可供陳述意見人之家人開店營生、使用收益，合先敘明。

2. 然而，參諸實施者所提出之更新後建物平面圖，其在更新後一樓乃設計規劃為教學設施、公用廁所、儲藏室等，而未規劃設計任何店面單元。因此導致陳述意見人無法依原位次分配回更新後一樓之店面單元，實已違反都市更新事業之更新後規劃設計及選配規則之訂定上，應注意保障更新前之所有權人，得分配回更新後之原位次之原則。

反面言之，若都市更新事業之實施者，得於更新後建物之規劃設計上恣意為之，未考量更新前既有建物所有權人之使用收益狀態

及需求，則無異於與都市更新條例之立法目的，亦即改善原建物所有權人之居住環境背道而馳。

3. 再者，由更新單元範圍現況照片及合法建築物之面積計算表，可知前揭國立臺北教育大學所管理之建物，其建物之面積總計僅為 246.45 平方公尺，與座落於 72 地號、73 地號土地之私有合法建物共 3360.16 平方公尺相較，僅占約 7% 之比例。

4. 詎料，在此一情況下，實施者在規劃設計上，竟僅著重於滿足國有土地管理單位之使用需求，將更新後建物之一到五樓全部均興建為教育設施，並由國有土地之管理單位即國立臺北教育大學分回，連地下一樓之車位，亦僅供國有土地管理單位選配，完全罔顧座落於 72 地號土地、73 地號土地之更新前一樓建物所有權人之權益，實難認為實施者之規劃設計符合平等原則、比例原則。

5. 循此，陳述意見人一再向實施者表達意見，要求實施者在更新後之一樓，仍設計規劃有店面單元，可供陳述意見人選配。惟實施者迄今仍未予以回應，是陳述意見人謹在此呼籲實施者，請實施者重視更新前合法建物所有權人依據原位次分回更新後建物單元之要求，不能僅滿足國有土地管理單位之需求，而罔顧市井小民的權益。

6. 此外，於 106 年間實施者與陳述意見人為溝通協商時，提出之更新後建物規劃設計，在一樓部分即設計有店面單元可供選擇，陳述意見人手上仍留有當時實施者所提出之建築圖說，益證本案於更新後一樓規劃設計店面單元本無任何不妥，是在此表達意見，希望本件之更新後建築規劃設計，能夠符合原位次分配、尊重更新單元內原有使用狀況之都市更新本旨，仍在更新後一樓規劃店面單元，以陳述意見人選配。

(二) 實施者限制所有權人，僅得在不超過應分配權利價值之

110%以內選擇建物單元及車位，已不當限制所有權人之選配權益，且因實施者就更新後建物設計規劃不當，致所有權人在前揭選配限制下，難以選到滿足一家人居住生活需求之更新後建物單元：

1. 實施者罔顧更新前之建物使用收益狀態，而令全部私有合法建物之所有權人，均僅能選配七樓以上住宅單元，如前所述已非合理。

2. 而觀諸實施者就更新後建物之設計規劃，在七樓至二十一樓之間，除 8F-A4 外，均為主建物面積（以實施者提供之公設比約 37%計算）介於 13.7 坪至 24.18 坪間之建物，而二十二樓、二十三樓，則是主建物面積達 43 坪以上，總價近一億元之豪宅等級住宅單元。

3. 申言之，陳述意見人及其他原住戶在更新前之實際居住使用面積，應多在 30 坪左右，而此亦為一家三口至四口之小家庭，所適宜居住生活之空間大小。

然而，在實施者進行都市更新之後，更新後住宅單元除二十二樓、二十三樓之大坪數豪宅之外，僅有實際居住使用空間不滿 25 坪之住宅單元可供選擇，是如前所述其坪數確實不敷使用，是請實施者就建物規劃設計上，再為調整，至少在七樓至二十一樓之間，應有主建物面積介在 30 坪左右之建物，可供所有權人選配。

4. 更有甚者，在前揭選配原則限制及實施者規劃設計之共同作用下，縱使（假設語）陳述意見人願意選擇住宅單元，則亦會因為選配原則之限制，而無法選得適宜居住之建物單元。

舉例而言，陳述意見人若希望更新後，能選配具有 32 坪以上實際使用面積，可供陳述意見人一家生活之住宅單元，則在實施者目前之建築規劃下，於七樓至二十一樓之住宅單元中，需選取兩戶始有可能達成。

5. 然而，觀諸實施者之選配原則，一來規定不得超額選配逾應分配權利價值之 10%，二來規定選擇一戶建物單元需選配一車位。是在前揭限制條件下，以更新後七樓以上面積最小之兩戶（即 8F-A2、8F-A3）以觀，選配該二戶，加上兩個最便宜汽車停車位後之總價，約達 6,634 萬元，約為陳述意見人超額選配約 25%之金額，是可知在前揭選配限制上，陳述意見人受到限制，就算願意將差額以金錢給付予實施者，亦無法進行前揭選配。

6. 反面觀之，若陳述意見人選取中間樓層最大坪數之建物單元，以 11F-A3 為例，再加上一個平均單價之汽車停車位，則總價約為 4,889 萬 6,200 元，亦即未達陳述意見人更新後應分配權利價值，而就差額部分約 460 萬元部分，陳述意見人僅得領取價金找補，縱使係選取總價最高之 21F-A3，亦係由陳述意見人領取差額價金約 220 萬元。

循此，可知實施者如此規劃設計更新後建物單元，並配上前揭選配原則運作下之結果，陳述意見人僅得選取較小坪數之建物單元，並領取差額價金，則此一結果實無異於實施者透過權利變換之方式，剝奪陳述意見人之土地及建物所有權，強迫陳述意見人將土地及建物賣給實施者。

7. 此外，參諸內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函、內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函之內容，可知僅有在所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（即超出一或數倍），始有予以限制之必要。

而觀諸本件之私有合法建物所有權人僅為 37 人，而七樓以上建物共有近 70 戶可供分配，實難認本件有對更新前所有權人進行不得超額選配逾 10%限制之合理性與必要，況在實施者就更新後建物之坪數規劃設計不當之情況下進行前揭限制，更無疑是強制

所有權人將更新後應分配之土地及建物面積賣給實施者，僅能領取找補價金，而不能出資找補予實施者選取宜居之住宅單元，更顯前揭選配限制之不合理。

8. 再觀諸本件之選配結果，陳述意見人於獲配更新後住宅單元（10F-A1，權狀坪數為 36.85 坪，主建物面積約 22.32 坪）及一車位後，所剩餘之應分配權利價值為 670 萬餘元，僅得領取差額價金找補，確實已造成陳述意見人將原應分得之更新後房地，被迫出售予實施者之事實。

9. 承上所述，以陳述意見人之更新後應分配權利價值及本件估價報告之平均住宅每坪單價以觀，陳述意見人於更新後應可分配約 42 坪（權狀坪數）之住宅單元及一車位，然而受限於實施者就更新後建物之規劃設計及系爭選配原則之限制，陳述意見人實際僅獲配約 36 坪（權狀坪數）之住宅單元及一車位，其實際使用面積遠遠小於陳述意見人於更新前之建物，而其餘部分僅得領取差額價金找補，自己顯見系爭選配原則欠缺合理性，且對陳述意見人之居住權及財產權侵害甚鉅。

（三）本件管理費用及貸款利息之提列，難認具有合理性及必要性：

1. 貸款利息：

（1）經查，本案之貸款期間以長達 49.6 個月進行提列（即核定後至開工前 6 個月＋施工期間 37.6 個月＋取得使用執照至產權登記完畢 6 個月），已與臺北市都市更新案件之貸款期間以 36 個月為提列上限之通案審議原則有悖。

（2）次查，參諸本件事業計畫之「表 13-5 現金流量表」，其上所載之「施工期」為「第 7 月至第 38 月」，亦即實施者所自行估計之施工期間，實則僅為 32 個月，但在貸款期間之計算上，卻仍依

提列總表內施工期之上限 37.6 個月進行提列，自己難認具有必要性。

(3) 循此，縱認本件之貸款期間不應以通案之 36 個月為提列，則亦應考量實施者已自認施工期間僅需 32 個月，而以 44 個月（即核定後至開工前 6 個月＋施工期間 32 個月＋取得使用執照至產權登記完畢 6 個月）為貸款期間，以計算本件之貸款利息，方為合理。

2. 人事行政管理費：

(1) 依據最高行政法院 107 年度判字第 591 號判決：「實施者擬具之權利變換計畫案，關於人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費提列之實際金額，原審被告都更審議會為審議時，除應就實施者權利變換計畫所載數額，是否合於上開提列計算公式（包括基數、費率）之要求外，仍應就實施者提列該金額之理由，是否有合理之依據予以審認。」足認關於人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費縱使符合提列總表之計算公式，亦應具備合理性及必要性。

(2) 經查，本件人事行政管理費以提列總表之上限費率 4.5% 進行提列，共提列 5,555 萬 3,612 元。

而參諸本件事業計畫之「表 13-5 現金流量表」所載內容，關於此 5,555 萬餘元人事行政管理費之支出，不論係「準備期」、「施工期」或「交屋期」，實施者每六個月共需支出 793 萬 6,230 元，平均每個月支出 132 萬餘元。

(3) 惟查，本案之土地所有權人及合法建物所有權人之聯集僅 38 人，國有土地更高達 42.36%，再衡諸再衡諸本案業已提列地籍整理費、銷售管理費共 9,233 萬 5,349 元、都市更新規劃費共 633 萬元等。

是在此情形之下，陳述意見人殊難想像實施者於準備期、施工期、交屋期，究竟有何行政作業，需支出費用高達每月 132 萬餘元？實可認前揭實施者所編列人事行政管理費用之支出，已難認符合一般經驗法則之合理性與必要性。

(4) 更有甚者，參考都市更新規劃費用部分，實施者所提出其與第三人簽訂之契約書，本件已委外之行政作業包含：召開說明會、公聽會及出席說明、計劃書等各項書類製作、房地產市場調查彙整、申請獎勵容積、辦理選配作業、分配清單彙整、公聽會郵寄通知及公告、申請土地及建物謄本等，實已大幅降低實施者在人事行政作業上之負擔。

而在本件事業計畫書中「表 13-2 營造工程費用估算表」中，亦可知本件之營建費用，亦已包含營造工程之「管理費」共 8,898 萬 2,855 元，是殊難想像在施工期間，實施者仍有額外再支出每月高達 132 萬餘元人事費用之合理性。

(5) 承上所述，本件以提列總表之上限費率 4.5% 提列人事行政管理費用共 5,555 萬 3,612 元，自不具備合理性及必要性。

3. 銷售管理費：

(1) 參諸臺北高等行政法院 107 年度訴字第 849 號判決：「??本件因受限於系爭事業計畫案所核定之土地及建築物所有權人受限於實際選配不得超過應分配價值 20% 之系爭選配原則，使土地及建築物所有權人獲配單元價值較低之建物，由參加人獲配價單元價值較高之建物，而以參加人實際獲配價值較高之單元為計算基礎之銷售管理費用，又因經被告核定以上限費率予以提列，由土地及建築物所有權人共同負擔，造成土地及建築物所有權人因系爭選配原則，除取得之土地持分及建物面減少外，仍須共同負擔較高之銷售管理費用，並影響土地所有權人之更新後權利價值

之計算，對土地及建築物所有權人顯不合理，至臻明確。」，足認若實施者一面訂定選配原則，禁止所有權人超額選配，另一面又以提列總表所定上限費率提列高額銷售管理費以出售其所分得之更新後建物，並由所有權人共同負擔之，自難認具備合理性。

(2) 申言之，若未訂定系爭選配原則，則所有權人得自由選配更新後建物，則其等所選配之更新後建物，若超過其應分配權利價值，則應以本件估價報告之金額找補予實施者（平均約每坪 118 萬餘元），則此一來所有權人得選配適合之建物單元居住生活，而實施者亦得降低將獲配建物於市場上出售所將遇到之風險（如房價下跌、銷售困難等），並得降低銷售管理費（因銷售管理費之總額係以實施者獲配之建物單元價值總額為計算基礎），可認實施者與所有權人將共蒙其利。

(3) 惟查，如前所述本件已訂有嚴格之系爭選配原則，限制所有權人之實際選配金額不得超過應分配價值之 10%，則意味實施者希望取得較多之更新後建物單元，不願意讓所有權人以估價報告所評估之價格向其購買之，堪可認定。

(4) 循此，在實施者已訂有如此嚴格之選配限制下，實施者所獲配之更新後土地及建物總價值高達 15 億 8,998 萬 4,430 元，而關於前揭建物之行銷費用，卻又以上限費率提列廣告銷售管理費共 9,233 萬 5,349 元，由全體土地及建物所有權人負擔，對於所有權人而言，自非合理公平。

4. 風險管理費

(1) 經查，本件之人數級別及規模等級，依照提列總表之計算，其風險管理費之提列上限為 11.5%，而本件實施者又以貸款期間超過 36 個月為由，再風險管理費上調至 14.49%，共提列風險管理費用達 1 億 8,713 萬 8,528 元，由全體土地及建物所有權人負

擔。

(2) 然而，如前所述，本件貸款期間以 49.6 個月計算，已難認為合理，而本件中又未見實施者說明以上限費率 11.5% 提列風險管理費之合理性，再參諸本件之共同負擔比已高達近 40%，是難認本件有以 14.49% 提列風險管理費之合理性。

(四) 本件都市更新事業計畫之共同負擔比例過高，實難認為合理：

1. 緣都市更新權利變換之意旨，係更新前土地及建物之所有權人，以其更新後應分得之房地，折價抵付予實施者、支付實施者於都市更新程序中所墊支之一切費用（包含：營建成本、各項管理費、貸款利息等等）。

2. 而本件在更新後二樓以上建物之平均每坪單價已達約 118 萬餘元之情況下，共同負擔比仍高達 38.92%，在更新後僅 72 戶之情況下，共同負擔費用竟高達 16 億餘元，實已與一般經驗法則不合。

3. 況查，本件僅係以 RC（即鋼骨鋼筋混凝土造）為建築，並非建造成本較高之 SC（即鋼骨造）或 SRC（即鋼骨鋼筋混凝土造），然而在實施者爭取綠建築、智慧建築等獎勵下，故建造成本還需再依「智慧建築增量」為調整之情況下，已致使本件之營建費用總價暴漲，在未提列特殊因素費用之情況下，即已高達逾 10 億餘元，顯屬過高。

4. 更有甚者，實施者亦自承 109 年 8 月與教育大學協商時，曾計算本件共同負擔比例約在 33% 至 34% 之間，惟如今提出報核之計畫書卻暴增為近 39%，更令陳述意見人無法認同。

5. 而以更新後總建物權狀面積共 10555.58 平方公尺（約 3,193 坪）以觀，則實施者完成更新、建造共 3,193 坪之更新後建物，

則可換算得知每坪所花費而需所有權人共同分擔之成本（包含營建費用及各項管理費等）竟已高達 50 萬餘元，自己不符一般經驗法則，且嚴重侵害所有權人之權利至明。

（五）關於陳述意見人之原有建物，其拆遷安置費之提列部分，有無考量其係作為店面之用途，而以營業租金補貼方式計算？其計算依據為何，請實施者予以回覆說明：

1. 關於本件拆遷安置費部分，實施者未有詳細說明關於每戶之合法建物拆遷安置費單價（即相當於每月租金）係如何計算而得，亦未檢附相關證明文件，合先敘明。

2. 經查，陳述意見人之更新前一樓店面單元，經實施者所提列之安置補償費為每坪 1,261 元，此與二樓以上住宅單元之住宅租金水準相去不遠，惟陳述意見人利用 591 租屋網等網站查詢，中正區之店面租金，縱使非屬於鬧區，其每坪租金亦多在 1,500 元以上，故希望實施者公開有關於本件拆遷安置費計算之相關依據及資料，以供檢視確認。

（六）前面陳小姐出書面意見提到這個案子很特殊，當初是臺北市政府標售，屬於那個叫什麼，參與地主投標，我不知道要用什麼名稱稱呼，在這過程中有一些住戶也算是實施者，因為我曾經為了房屋的漏洞已經跟他們有處理過一些事情，所以我大概知道，我覺得這些其實都是他們的投資，我不知道用什麼詞來說明，但是我現在要表達，因為整個設計原來一樓部分我們住戶完全都不見，設計是很不公平，再來樓上的選配，大家生活空間已經很小，把大家選配的空間完全限制在一個很狹窄的 10%，其實最後都是到實施者手上，我覺得整個設計規劃是有問題，建物施工的所有費用，你都沒有答覆，總共花了幾十萬，到底怎麼來的，這個是不合理。

四、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤協理)：

(一) 回覆陳小姐書面意見

1. 有關實施成本經費過高部分，目前計畫書裡所提列的成本均依據臺北市政府 110 年 1 月 15 日公告之都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表以及 110 年 7 月公告之臺北市都市更新事業重建區段建築工程造价要項來提列；本案所有成本項目均依據前述兩個標準提列，未來實際金額將經過市政府及審議委員會審查費用之合理性，相關管理費也依據總表規定來核算，實際金額還是需以市政府核定為準。
2. 有關店面規劃，當初實施者一開始在規劃設計，也有考慮要做店面設計，但因經過多次討論，且有一些住戶認為本案除住宅外，還有學校使用，若再規劃店面，整體使用上相較複雜，故實施者才決定以沒有店面方式來規劃設計，**如果住戶有仍意見，未來在審議過程中將再視審查意見調整。**
3. 有關拆遷補償費及租金補貼部分，租金補貼依相關規定辦理，以有建築物謄本或合法建物證明文件者提列租金補貼。
4. 有關建築構造 SRC 或 SC，無論採用哪種構造，未來均需依據政府規定之耐震設計規範進行設計，故安全上均應沒有問題，惟若要採 SRC 造價成本會比較高，地主分配會比較少，目前依據提列標準計算，RC 構造一坪約 24.76 萬元，SRC 構造一坪約 28.13 萬元，差約 3 萬多元，若採 SRC 各位住戶分配相對會較少。

(二) 回覆林宗寬意見

1. 有關一樓店面部分，當初主要考慮未來單純化，目前無店面設計。
2. 有關教育大學樓地板面積與另外兩棟住家之樓地板面積差異

比較方面，都市更新是以更新前的土地面積及價格去評估更新前的權利價值比例，並不是以建築物面積計算。

3. 有關選配原則以不超過應分配價值 110% 部分，本案於選配原則有依通案訂定選配價值不能超過 110% 為原則，這部分只是作為未來假設有地主重複選配，判定優先順序之依據，並無限制住戶不能超過 110%；若有地主超過 110%，而另外一個地主沒有超過 110%，沒有超過 110% 的地主有優先權，主要保障所有權人之選配權益。

4. 有關利息部分均依照市政府公告提列標準核算，包括貸款利息之工期，在提列標準有計算方式，包括樓上層及樓下層對於施工期均有規定。

5. 樓上選配部分，當初設計的坪型，實施者有初步評估及檢討，希望讓住戶選配儘量少補為原則。

6. 相關費用在寄給各位的光碟裡，計畫書有針對各項費用的計算方式均有列出來，未來實際整個結果需經市政府審議核定為準。

五、規劃單位－宏大不動產估價師聯合事務所(陳奕壬估價師)

(一) 回覆陳小姐書面意見

1. 首先非常感謝這位地主提供給我們，這個意見基本上已經收到，之前自辦公聽會有收過一次，這次有新增的也有收到，地主提出的意見，未來審議會或權變小組其實都會詳細的檢視。

2. 剛剛有提到更新後建築物估價過低，坦白說收到這一份意見時，有仔細去閱讀，地主非常用心基本上把附近一些行情都有收集起來，為何很感謝，其實估價師的工作就是把市場行情收斂起來，如果沒有收集到地主提供給我們，也絕對會參考，地主提到的三個案例，分別是四方荷韻、閱狷聲及帝璟苑，可以看到這三個案例有個特色，都位在中正區，另外有提到均為機械車位，但

其實也都有坡道車位，剛剛提到實施者於本案非常用心，全部都規劃坡道平面，地主所提案例可能為部分坡道平面，部分坡道機械。三個案例的基地規模都足夠，構造分別為 SRC、SC 及 RC，距離本案最近為四方荷韻，這三個案例均位在中正區周邊，生活機能接近，非常值得參考及引用，未來委員也會針對這部分進行詳細審查；另外提到松濤苑為什麼不拿來使用？其實我想地主提這個案例心裡已經有一個底，松濤苑格局規劃及規模是一個豪宅產品，且它鄰近植物園，一般估價案例不會將區域最高價拿來做比對；還有提到新光人壽總統傑仕堡，此案例很不錯，本案報核完至現在有時間差，確實市場會有新資訊，其實陸續都有在收集，因為估價師事務所陸續都有在接案，新光人壽總統傑仕堡位在中正橋下重慶南路，基地開闊屬純住型產品，且周圍有圍牆，也是屬於一個地區性指標性的產品，成交案例分別落在 140 萬至 166 萬，地主質疑本案案例落差大，故特別去調相關成交案例，但並不多，只有一個成交價為 166 萬，其他落在 147 萬，考量產品的規劃、單純性、開闊性等因素，認為我們評估的並沒有與市場上落差非常大，因兩個產品定位確實有差別。而閱大安是一個大安區的產品，中正大安一路一街之隔，但市場上收集到的資訊，雖然一路之隔，但大安區門牌在市場上在銷售上確實是有它的優勢，這個案例當初也有思考過，但因位於大安區，所以就沒有特別去考量，且它為 SC 鋼骨構造產品，規劃一、二樓為店面，樓上層全部為純粹住宅產品，地下室在管理上相對比較單純。另有提到十大都更案有幾個案子也是我們事務所承接，其實市場資訊都已盡力收集，至於價格上面落差，未來會將這些資料併同報告書供委員去做審查。

3. 一樓及樓上比例部分，因本案附近一樓有成交案例，未來也會

併同市場資訊，向委員會做一個詳實的報告，究竟一樓建坪單價估到九十幾萬，到底合不合乎市場行情，未來交由委員會定奪。

六、學者專家—林志崧委員：

(一) 本案同意比率目前為 81.5%及 87.2%，剛跨過門檻，因都更是一條漫長的路，後續其他參與者也有賴於實施者進一步耐心與住戶溝通協調。

(二) 本案基地面積適宜，但基地形狀稍微較奇怪，屬於 T 字型基地形狀，在規劃設計上稍微有一點困難度。

(三) 本案因位於總統官邸旁，主要提醒實施者有關國安管制部分，面向總統官邸立面的開窗開口及屋頂均需注意，且本案位在捷運站周邊禁限建範圍，後續施工部分也需注意。

(四) 本案有一個需要注意的問題是廢巷部分，因廢了這段巷子，可能需考量前面兩段包括牯嶺街及湖口街，也有可能後續的實施者會申請要廢巷，既然範圍內的既有巷道已經取消，但本案目前規劃車輛是由 4 米巷道進出，且依剛剛林先生發言，地面層包括車輛進出口的迴轉半徑，利用 4 米巷道進出會用到另外別人 2 米鄰地部分，若兩邊鄰地也要都更，且也申請廢巷，車輛進出口寬度就不足，後續是否改由湖口街進出，提供實施者再考量交通部分做參考。在審議過程及審議範例裡，原則上會被委員質疑，尤其這裡學生多，汽車直接進到基地開放空間，讓人與車交織在出入口，且停車空間超過 50 輛，進入地下室轉彎的迴轉半徑，是否由 4 米巷道進出，實施者需再進一步考慮，因都更案件不比一般案件，都更案件時程很長，各過程中所有委員都會提供意見，希望在執行過程中，儘量用比較相對保守方式，否則等整個審查過程已經走完，可能還有委員有意見時，就要再重走一遍。

(五) 目前審理過程裡面比較大的議題就是無障礙，包括無障礙

樓梯，地下室有些不是一般 U 型梯，無障礙樓梯因涉及到要上樓轉折部分需要退縮，雖然這些東西都屬於細節，但會影響整體空間的配置，也提供實施者在後續調整時參考，因現在看到很多審理案件，都已經要核定卻還有無障礙樓梯、電梯等議題。

(六) 有關覆土深度，基地南側這部分是全開挖且均為植栽，而地下一樓高度好像只有 3.4 米，臺北市容積獎勵有一項需符合審議原則規定，提醒實施者在地下室及喬木覆土深度部分需注意。

(七) 一層至五層為教學空間，有幾個限制，一是樓高限制，教室淨高是 3 米，目前樓高為 4.15 米，可能還有管線等情況，且因 RC 不適合穿太多樑，提醒實施者淨高部分要考量。

(八) 五樓上面樓層下來轉管地方，可能會有庫存排水或是垂直管線轉管的地方，在高度部分需要去考量；五樓水箱及電梯的 OH，因此處只有 4.16 米高度，而這部電梯的 OH 是否足夠，需再考量因與速度有關係；另外為水箱淨高部分，因只有 4.16 米但又做一個水箱夾層，樓梯淨高是否足夠，提供實施者再確認是否有要做調整。

(九) 一層至五層教室的樓梯級高與住宅級高不同，教室樓梯級高是 18CM，這部分是否符合規定。

(十) 削線部分至 20 樓時可能沒問題，但至 21 樓、22 樓因柱子有被削線削到，建議這部分需洽建管處做更進一步的確認，因對整體造型會有很大的影響。

(十一) 本案為高層建築，一般標準層中廚房原則是要區劃，需請實施者注意關於高層建築廚房區劃部分。

(十二) 以上為事業計畫有關於建築規劃設計部分提供實施者做一些參考，有些部分實施者都有注意到，只是再次提醒實施者再去檢視更多細節，也預祝本案能夠順利進行，而本案能夠順利進

行的前提是實施者能有更多的耐心與所有地主及住戶做進一步溝通。

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 30 分）