

永德國際建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段一小段416-6地號等40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 6 月 29 日（星期三）下午 5 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心

（臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎新冠肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由永德國際建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段一小段416-6地號等40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。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科更新處事業科的股長張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員簡文彥及臺北市稅捐稽徵處代表與會。

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。若各位地主想要發言請到發言登記處完成登記，等一下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、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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人-蔡○○、陳○○、趙○○、蔡○○、蔡○○、蔡○○ ○(○、○地號) 陳○○代

- (一) 本人係代表本都更案 ○、○ 地號及民生西路○號所有權人蔡○○、陳○○、趙○○、蔡○○、蔡○○、蔡○○ 等 6 人，在本次公聽會對此都更案提出異議。
- (二) 都市更新係透過政府核給容積獎勵，據以鼓勵民間協助重建老舊房屋，有公益的性質，故實施者於都市更新過程中，理應扮演公允立場協助地主重建(實屬代工的角色)，不應以獲利或排擠住戶權益為最主要之目的，且實施者於辦理都市更新前，應徵詢原有地主之需求意願，據以規劃設計圖說，以滿足多數地主需求最大化為原則。但本案實施者永德國際建設股份有限公司(以下稱永德公司)於 110 年 12 月 9 日公聽會(以下稱自辦公聽會)及本次公聽會(以下稱公聽會)提出之都市更新事業計畫公開展覽版(以下簡稱事業計畫)及都市更新權利變換計畫公開展覽版(以下簡稱權變計畫)其中資料隱藏諸多不符事實及違反公平公正原則之事項，提證如下：

1. 更新後店舖規劃數量與位次選配原則不合理：

- (1) 查更新單元內 449 與 448 地號非屬一所有權人，且 448 地號無直接面臨民生西路，而永德公司竟執意(或獨厚)將後側臨萬全街 40 巷之 448 地號(土地僅 3.93 坪)及其建物(多數建物已因萬全街 40 巷拓寬而拆除，但未辦部分滅失)認定與南側相鄰之 449 土地(市有地)相連結，認屬面臨民生西路!吾等實無法認同，此一錯誤認定方式即造成後續規劃設計及三家估價相關作業產生偏誤!!
- (2) 查事業計畫 10-3、10-4 之表 10-2，更新前最多僅有 21 間一樓店舖(其中棟 7、11、17、24 現況更早已不存在店面)，何

以更新後需規劃 26 間店面，民生西路側現況也僅有 4 間店面，何以規劃 5 間店面，造成原一樓店面地主可分配之面積與面寬縮水，犧牲地主權益甚鉅。

- (3) 查永德公司疑似以「○ 地號地主所有建物實際現況面臨民生西路」為由，而多規劃一間店面給 ○ 地號之地主，惟查○地號原登記之合法建物門牌是萬全街 ○ 巷 ○ 號，並非鄰接民生西路，且現況實為占用市有地及道路之違章店面，不應為保障違章建物之權益而犧牲合法建物所有人之權益。
- (4) 何以為保障違章店面之權益，將鄭○○(○地號地主)更新前持有臨萬全街 40 巷之違章店面，更新後卻將其可分配店面分為 2 間，讓其中一間變為民生西路側之店面(1F-A13)，造成民生西路側之店面由 4 間變為 5 間？
- (5) 依據其他更新通案，更新後一樓地面應以滿足原一樓店面地主需求為優先，更新後一樓店面戶數只會少於或等於更新前原有一樓店面戶數，以保障原一樓地主權益，何以本案更新後卻增加一樓店面達 5 間以上(若加計現況已不存在的店面，更高達 8 間以上)，造成本人等原民生西路側可分配之店面大幅縮水，影響權益甚鉅。
- (6) 永德公司名下更新前僅持有一棟合法建物(198 建號，面積 43.07 m²)，建物型態為住家(權變計畫 5-3)，何以更新後卻可以分配三間店面(B3、B5、B6)，且店面面積總計 113.1 m²，達更新前原有面積之 2.6 倍？
- (7) 458 地號更新前林○○持有民生西路之店面非屬合法建物(事業計畫附-16)，更新後卻可以分配民生西路之 1FA10 店面(權變計畫 10-5)？
- (8) 何以同為民生西路側原店面之地主，周○○及吳○○更新後均可以 1+2F 之分配方式，使其更新後分配之店面積大於更新前之面積(A12 面積 196.62 m²大於 589 建號面積 82.28 m²，A11 面積 222.51m²大於 1025 建號面積 77.05m²)，而本人持有之店面卻由 93.06 m²縮小為 24.03 m²？
- (9) 448 地號土地面積 3.93 坪，都更後取得 1FA13+1FA15 相連店面權狀合計 9.52 坪，臨民生西路店面寬約 3 米。

(10)臨民生西路面寬設計分配及店面面積設計分配顯不合理，影響原戶地主權益甚鉅!做下列比較表:(表 A、B、C)

表 A:臨民生西路四個店面更新前後店鋪寬度分析比較表

都更前臨民生西路店面		都更後同一位置臨民生西路店面 臨路寬度	說明
地號	臨路寬度		
457、456-1	865cm	1FA9:390cm	(店面1):減少 475cm,且店門內有一大柱擋住門面。
458	473cm	1FA10:280cm	(店面2):減 193cm(註:都更前店面非屬合法建物)
451、452	498cm	1FA11:470cm	(店面3):減少 18cm。
450	488cm	1FA12:470cm	(店面4):減少 18cm。
416-19	120cm		鐵路局土地,無建物。
459	40cm		無建物。
449	44cm		台北市財產局土地,無建物。
		1FA13:290cm	448 地號地主都更後取得臨民生西路店面 1FA13,臨民生西路長度 290cm,此外還另分配與 1FA13 相連 1FA15。

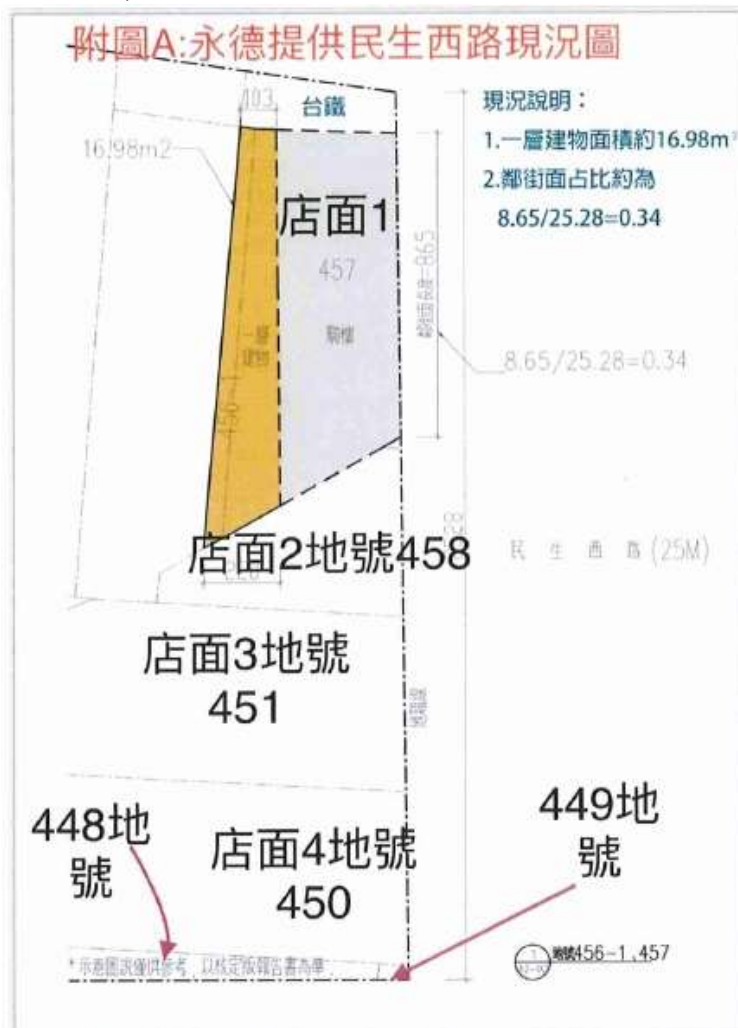
表 B:臨民生西路四個店面更新前後--店面面積消長比較表

都更前臨民生西路四店面		都更後同一位置臨民生西路一樓店面 權狀面積	都更後店面面積/持有土地面積
地號	面積		
457、456-1	15.13 坪	7.26 坪(1FA9)	$7.26/15.13=0.4799$
458	6.05 坪	5.21 坪(1FA10)	$5.21/6.05=0.8612$
451、452	28.74 坪	依圖面估計 19.21 坪(1FA11)	$19.21/28.74=0.6684$
450	29.65 坪	依圖面估計 15.11 坪(1FA12)	$15.11/29.65=0.5097$
備註:都更前民生西路四個店面,都更後民生西路出現 A9 至 A13 五個店面。			

表 C:448 地號土地面積更新前後一店面面積比較表

都更前未臨民生西路		都更後取得臨民生西路店面權狀面積	都更後店面面積/持有土地面積
地號	面積		
448	3.93 坪	9.52 坪	$9.52/3.93=2.4224$

(11)依據永德公司提供之資料(附圖 A:永德提供之民生西路現況圖)，現況只有四個店面。



以上諸證，皆顯示永德國際完全罔顧原一樓店舖之使用需求進而掠奪一樓住戶更新後回歸原位及最大店面效益之權利，甚至有獨厚 448 地號地主之疑慮！

2. 計畫書陳述內容與事實現況不符

(1)查事業計畫 10-4 及 10-5, 鄭○○所有之建物棟 24, 事業計畫 10-4 合法建物之門牌為萬全街○巷○號○層樓面積共為 37.75 坪, 而事業計畫 10-5 其他土地改良物的門牌為民生西路○號, 而從事業計畫 3-13 圖 3-5 及事業計畫 3-12 照片 5 觀之, 原有合法建物範圍多已拆除, 現況建物屬占用道路及市有地之違章建築, 故圖 3-5 所標示棟 24 屬合法建築物之範圍與事實不符!

(2)查本基地更新前雖載明有 25 棟建物, 惟從現況及(事業計畫

3-13)判讀，計有多棟建築已因政府拓寬道路被拆除或自然毀失，(例棟 7、10、11、16、17、24、25 等，僅尚未辦理滅失)，另查「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十一規定，拆遷補償費補償因權利變換而拆除或遷移之建築物，故前述因道路拓寬而早已拆除之建物或已自然損毀滅失之建物不應提列合法建物拆遷補償費，亦不得提列安置費用，增加共同負擔。

- (3)本案估價條件寫明：『另 448 地號因建物現況臨民生西路，故本次以面臨民生西路進行評估』該陳述與事實不符；又查本都更案領銜估價師之估價結果，合併前各筆土地價值最高者，並非臨民生西路的土地，而是僅面鄰萬全街 40 巷的 448 地號(權變計畫 7-1，表 7-2)。永德公司權利變換計畫，對合併前土地價格評估，顯然非常不合理，影響臨民生西路土地地主權益甚鉅。本案估價作業因原始估價條件陳述有誤，造成有低估原面臨民生西路地主權值之疑慮，令人無法信服。
- (4)經查閱並比較本單元內 110 年度之公告現值(與報核時間同期)與永德公司估價資料結果，顯示諸多疑義(詳表 D、E)。
- A. 臨民生西路土地，110 年公告現值均價為 840,525/平方米，臨萬全街 40 巷土地 110 年公告現值均價為 352,281/平方米，臨民生西路土地約為臨萬全街 40 巷土地均價的 2.4 倍(840,525÷352,281=2.39);可說相對價值 2.4 倍。而永德公司的估價則僅 1.1 倍(3,687,571 ÷ 3,328,300=1.11)。
- B. 永德公司之估價，合併前各筆土地價格、合併前各筆土地分配合併後土地價單價都是 448 地號最高!?
- C. 政府的評估，此都更區內相對價值最高者為臨民生西路與萬全街的三角窗地帶(捷運出口)地號 416-9、457、458、459 四筆以及 448 前面之 449 地號，絕非 448 地號。

表 D:臨民生西路地之公告現值與估價結果比較表

臨民生 西路地	110 年土地公告 現值(元/平方米)	110 年土地公 告現值換算	永德公司估合 併前各筆土地	合併前各筆土 地分配合併後
------------	------------------------	-------------------	------------------	------------------

號		為 元/坪	價格 (元/坪)	土地價單價(元 /坪)
416-19	890,400/平方米	2,943,471/坪	3,776,500/坪	5,098,416/坪
457	890,400/平方米	2,943,471/坪	3,735,000/坪	5,042,389/坪
458	890,400/平方米	2,943,471/坪	3,652,000/坪	4,930,336/坪
459	890,400/平方米	2,943,471/坪	3,569,000/坪	4,818,284/坪
451	726,716/平方米	2,402,367/坪	3,693,500/坪	4,986,362/坪
450	704,959/平方米	2,330,443/坪	3,693,500/坪	4,986,362/坪
449	890,400/平方米	2,943,471/坪	3,693,500/坪	4,986,372/坪
均價	840,525/平方米	2,778,595/坪	3,687,571/坪	4,978,360/坪

表 E: 臨萬全街 40 巷之公告現值與估價結果比較表

臨萬全街 40 巷地號	110 年土地公告現值(元/平方米)	110 年土地公告現值換算為元/坪	永德公司估合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地分配合併後土地價單價(元/坪)
448	593,600/平方米	1,962,314/坪	3,818,000/坪	5,154,442/坪
447	351,600/平方米	1,162,314/坪	3,071,000/坪	4,145,964/坪
440	258,000/平方米	852,893/坪	3,237,000/坪	4,370,071/坪
423	265,206/平方米	876,714/坪	3,403,000/坪	4,594,177/坪
416-17	293,000/平方米	968,595/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
均價	352,281/平方米	1,164,566/坪	3,328,300 坪	4,493,329/坪

1. 政府公告值比較: 民生西路土地均價 840,525 ÷ 萬全街 40 巷土地均價 352,281 = 2.39

2. 永德估價: 民生西路土地均價 3,687,571 ÷ 萬全街 40 巷土地均價 3,328,300 = 1.11

3. 合併前各筆土地價格、合併前各筆土地分配合併後土地價單價都是 448 地號最高

3. 110 年 12 月 9 日自辦公聽會異議書，永德未做正面答覆

110.12.09 自辦公聽會，異議人提出相關問題，永德公司僅敷衍回應，茲再就相關疑義簡述如下：

(1) 查 448 地號原坐落合法建物登記牌是萬全街 8 巷 6 號(現況多已拆除)，現有建物民生西路 59 號等同是占用道路用地及 449 地號(市有地)之違章建築物，且 448 地號與 449 地號非屬同一所有權人(○地號為鄭○○；○地號為市有地)，何以估價原則可將 448 地視為有臨接民生西路之土地，致使 448 地號之價值增加？

(2) 本人於自辦公聽會已提及將 448 地號視為臨接民生西路之土地為不合理事，查實施者與規劃團隊就此議題忽略不答，爰

於公辦公聽會再次提問，請更新處與委員協助審查。

- (3)更甚者，448 地號之地主鄭○○更新前持有萬全街 40 巷之店面(事業計畫附-14)，更新後將其可分配店面分為兩間，讓其中一間變為民生西路側之店面(1F-A13)，反更加突顯估價原則之不合理。
- (4)永德對實際未臨道路的 420、421、422、424、427、428、432、433、434、438、439、455、456 等 13 筆地號土地，以臨路估價，自辦公聽會我們提出此問題。

永德公司於權變計綜-3 回覆，其理由是：『看來確實沒有臨計畫道路，但實際上在使用上一定有通路才可以進出，所以會視為有臨路情形進行估價，否則該地價以無臨路估算，價值將會非常低，為符合公平性及合理性，因此視為有臨路進行估價。』

從權變計畫 2-2、2-3;事業計畫 3-13，可看出:420、421、422 地號臨萬全街，424、427、428、432、433、434 地號門牌是萬全街 32 巷 2 至 12 號，438、439 地號為萬全街 8 巷 1 至 3 號，455、456 地號是萬全街 4 號、6 號。萬全街 8 巷寬度約 3 米，32 巷寬度 1.5 米，

這 13 筆土地，110 年公告值均價 314,708/平方米(表 F)，臨民生西路土地公告現值均價 840,525/平方米(表 D)約為此 13 筆地土地均價的 2.67 倍(840,525÷314,708=2.67);可說相對價值為 2.67 倍。而永德公司的估價則僅 1.23 倍(3,687,571÷3,007,154=1.23)。

永德公司說是為『符合公平性及合理性』才作如此調整，本都更區共 40 土地，永德如此處理，另一方面而言，對本都更區的其他 27 筆土地地主公平合理嗎？

表 F:420 等 13 筆土地之公告現值與估價結果比較表

420 等 13 筆地號	110 年土地公告現值 (元/平方米)	110 年土地公告現值換算為 元/坪	永德公司估合併前各筆土地價格 (元/坪)	合併前各筆土地分配合併後土地價單價(元/坪)
420	278,228/平方米	919,762/坪	2,946,500 坪	3,977,885/坪

421	279,275/平方米	923,223/坪	2,905,000/坪	3,921,858/坪
422	282,500/平方米	933,884/坪	2,988,000/坪	4,033,911/坪
424	258,000/平方米	852,892/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
427	258,000/平方米	852,892/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
428	258,000/平方米	852,892/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
432	258,000/平方米	852,892/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
433	258,000/平方米	852,892/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
434	258,000/平方米	852,892/坪	3,112,500/坪	4,201,991/坪
438	258,000/平方米	852,892/坪	2,739,000/坪	3,697,752/坪
439	258,000/平方米	852,892/坪	2,697,500/坪	3,641,725/坪
455	593,600/平方米	1,962,313/坪	3,071,000/坪	4,145,964/坪
456	593,600/平方米	1,962,313/坪	3,071,000/坪	4,145,964/坪
均價	314,708/平方米	1,041,356/坪	3,007,154/坪	4,059,769/坪

1. 政府公告現值:民生西路土地均價 840,525(表 D):13 筆地均價 314,708=2.67

2. 永德估價:民生西路土地均價 3,687,571÷13 筆地均價 3,007,154=1.23

立異議書人深感遭受不平待遇，不得已於此公聽會再提出異議書，並提送以上永德公司各項不合情理之事證證據，祈請台北市都市更新處明察秉公處理，責令實施者就全區土地重新正確估價、計算合理共負比、乘以公平公正原則，更新臨民生西路一樓為四個店面，合理分配各地主店面區位及面積。

三、所有權人-趙○○（○、○地號）

（一）我們對這塊土地是有情感的，希望透過都市更新可以變得更好，但永德的規劃方式顯然不合理且犧牲了我們的權益。

我們的房子位於民生西路捷運站 2 號出口右側，臨民生西路的第一個店面，地理位置極佳且店面面寬 865 公分，商業價值極高，但都更後面寬只剩下 390 公分，不到原來的一半，且門口就是一根大柱子，柱子占了面寬的 30%以上，扣掉柱子後的店面，實際面寬只有 270 公分，使價值大為縮減。

（二）永德之所以分給我們這麼少，是因為估價報告認為民生西路的土地價值低於民生西路旁萬全街 40 巷的土地，但具一般社會經驗皆可知，民生西路為主要幹道，但價值卻被低估不合理，更何況我們土地的土地公告現值是全街廓最高，但估價後卻比萬全街 40 巷 448 地號的土地低，也僅比

其他萬全街 40 巷的土地高一些而已，由此可看出永德估價有問題。之前我方向永德提出疑問，但永德卻避而不答，恐怕是自知理虧。

- (三) 都更的目的是希望透過公平合理的方式，創造建商、居民、政府三贏的結果，但查看永德的資料發現，除了我們土地價值被不合理低估外，事業計畫內也將早已拆除的建物與現存違章建築重複補貼，將未臨路的土地視為臨路的價值來估價，詳細內容皆有在異議書內說明並提出佐證。

四、所有權人-廖○○ (○地號) 張采明代

- (一) 針對公聽會簡報和權利變換公開展覽版土地所有權人不能參與分配者的人數竟然出現不同的人數版本，尚請實施者釐清。
1. 公聽會簡報第 8 頁和第 12 頁公有土地和私有土地人數不一樣，人數會涉及同意比例，請再確認正確數字。
 2. 另外不能參與分配者，書面是寫有 41 人，但權利變換計畫公開展覽版 11-8 至 11-10 表序號卻只到 39，似有遺漏。
- (二) 我認為本案地主分配比率偏低，像是前面幾位發言者有提到很在意自己臨民生西路的店面價值，請永德建設再多注意地主權益。

五、所有權人-林○○ (○地號)

- (一) 我是○地號的共有人之一，該地號面臨民生西路，以目前本案規劃來看，臨民生西路側可以蓋到 24 層樓建物，另一側只能蓋 14 到 16 層樓，若以單位面積可以產生的樓層效益來看，臨大馬路價值應該要比裡面多約 50%，但目前 450、451、457、458 等地號更新後價值一坪約 500 萬，只比 420、421 地號等未臨路的土地價值多約 25%至 26%，面民生西路側土地估價顯然不合理。
- (二) 三家估價更新前土地總價皆估 30 多億，如此剛好數字都差不多，差距只有兩千萬左右，是否有疑義？

六、所有權人-吳○○、吳○○、姜○○、吳○○、吳○○、吳○○等六人 (○、○地號) (書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 從一開始本持有人堅決反對一起都更，因為有長期租約問題。
- (二) 租約提前解約有違約賠償問題，違約金是我們沒有辦法解決的問題
- (三) 根據本案送交台北市都市更新處的事業計劃及權變計劃內容，對我們民生西路○號○樓透天店面所有的房屋有人相當不公平，如果您是本棟建築物持有人之一的人，您會有意願一起參加都更嗎？
- (四) 本棟建築物是我們自建的房子，是我們兒時成長的搖籃，我們對本棟大樓是有情感的，我們自建的房子為了傳承百年家所以自信蓋得非常得堅固，建材用料及建築工法更是特別用心，建築成本更是所費不貲。
- (五) 本棟建築物不是危老都更的對象，我們與承租財團法人在法院公証下所簽訂租賃合約，目前還在租賃契約保障下營業中，租金收入更是家族們主要的經濟來源。
- (六) 本棟大樓座落在民生西路主要幹道上，左邊離不到三個店面有捷運雙連站 2 號出口及萬全街，右邊離不到一個半店面有萬全街 40 巷道路，屋後門更是有萬全街 8 巷巷道可以自由出入，建築物屬獨立家族持分的產權，有自己的上空權和自己的土地權，根本不需要與建商合作重建，就能單獨出租或自己使用。
- (七) 根據建商最新送交台北市都市更新處所提出的方案及報告內容，將預計都更範圍內產權最完整、最高樓的私有產權四樓透天店面，恣意處分得四分五裂；建商要邀請我們參加都更又沒有站在本大樓所有權人立場設想，令本棟四樓透天店面成為本建案最大受害者，您會為了配合整個計劃而與建商成為都更夥伴嗎？
- (八) 我們堅決要回我們的權利，同地段、同位置、同樓層、拆建償還，並依北市都市更新法，可以多獲得合理分配的容積獎勵。
- (九) 希望建商拿出誠意，邀請我們一起朝目標努力並且公平正義

對待。

(十) 問題點提出:

1. 根據表 1 地登記冊表地: ○、○整棟 4 樓透天厝是我們家族共同持分的。民生西路○號的○樓是弟弟吳○○往生後，其法定遺由姜○○、吳○○、吳○○、吳○○、吳○○等 5 人共同持分所繼承的，不應該打散檢討，應該就 3 樓持分的部分以 1/1 估算才算是合理的分配，並依法爭取都更後的獎勵，其可分配到之獎勵亦應該由 5 人共同平均持分。
 2. 依表 11-3 建物清冊，錯誤的估算礎，延伸更新後的土地價值處分上有分配不均也有不合理的現象，希望能重新檢討，還本棟房屋所有權人們一個公道。
 3. 因為引用錯誤的更新前土地價值做為估算基礎，直接影響到我們整棟 1 至 4 樓及地下室的持分分配權利，以致所有權利持有的人無法取得合情、合理、合法、爭取有利我們權益上的分配，希望主管單位能夠協助保護我們的權利，要求建商提出解釋和檢討還我們公道。
- 註:比對地號 450 都更前的權與都更後的產權分配所得就可看出端倪，如附件(一)、(二)
4. 坐落在民生西路上之 55 號 57 號是最完整的現有房子，為何門牌初編後我們民生西路 ○ 號可能變萬全街 XX 巷 XX;顯而易見將大大影響都更後之價值。請建商提出合理說明。

附件(一)

序號	更新前				更新後													備註							
	原土地所有權人/權利變換關係人	更新前土地價值(元)	各所有權人權利價值比 例	受配人姓名	應分配權利價值小計(元)	單元代號	土地(建物)單位			建物			權利範圍	價值(元)	房地價值小計(元)A	單位編號	樓層		權利範圍	該單位價值(元)	價值(元)	價值小計(元)B	實分配權利價值(元)C=A+B	繳(元)	領(元)
							土地面積(m ²)	土地持分(萬分)	符合面積(m ²)	建物總面積(坪)	該單元價值(元)	面積(m ²)													
參與選配																									
8	英	0,403,298	0.208834%	英	9,170,783	2FB2	2,379.40	713	3.39	11.33	8,973,360	1/1	8,973,360	8,973,360							8,973,360	-	197,423		
9	英	88,643,840	2.825760%	英	124,091,038	1FA11	2,379.40	5086	24.20	67.94	132,039,994	1/1	132,039,994	132,039,994							132,039,994	7,948,956	-		
10	英	35,818,003	1.108183%	英	51,290,847	5FA3	2,379.40	1876	8.03	29.82	25,973,220	1/1	25,973,220	47,914,020	B5-8	地下五層	1/1	2,600,000	2,600,000	2,600,000	50,514,020	-	785,827		
						6FD6	2,379.40	1643	7.82	26.12	21,940,800	1/1	21,940,800												
3	英	5,208,188	0.169857%		7,450,150																				
4	英	4,013,978	0.130881%		5,747,517																				
5	英	5,208,188	0.169857%		7,450,150																				
18	周	147,820,716	4.820953%	周	211,708,355	1FA12	2,379.40	4452	21.19	59.48	116,241,880	1/1	116,241,880	199,622,640	B4-8	地下四層	1/1	2,850,000	2,850,000	2,850,000	208,872,649	-	2,835,706		
						1TFA1	2,379.40	2482	11.81	39.46	37,487,000	1/1	37,487,000			B3-8	地下三層	1/1	3,100,000	3,100,000					
						1TFA8	2,379.40	3200	15.23	56.88	45,893,760	1/1	45,893,760			B2-8	地下二層	1/1	3,300,000	3,300,000					

民生西路 55 號				民生西路 57 號			
更新前土地價值總計	實分配權利價值(元)C=A+B	繳(元)	領(元)	更新前土地價值總計	實分配權利價值(元)C=A+B	繳(元)	領(元)
143,295,591	191,527,374	7,948,956	983,250	147,820,716	208,872,649	0	785,827
更新後總計 184,561,668 元				更新後總計 209,658,476 元			

民生西路 57 號	民生西路 55 號	差距部分
更新前土地價值總計 147,820,716 元	更新前土地價值總計 143,295,591 元	更新前土地價值差距 4,525,125 元
更新前土地面積總和 98.00m ² =坪數換算 29.645 坪	更新前土地面積總和 95.00m ² =坪數換算 28.7375 坪	土地面積差距 3.00m ² =坪數換算 0.9075 坪=僅差 0.9 坪
更新後權利價值 209,658,476 元	更新後權利價值 184,561,668 元	更新後權利差距 25,096,808 元

附件(二)

與隔壁地號 450、建號 589 建物門牌:民生西路 57 號所有人更新前比較表

參照附錄五、更新單元土地權清冊、附-9 頁

土地部分

民生西路 55 號				民生西路 57 號			
地號	面積 m ²	所有權 人	持分合 計	地 號	面積 m ²	所有權 人	持分合 計
451	87.00	吳○○	4.75	450	98.00	周○○	98.00
452	8.00	吳○○	28.5				
		吳○○	4.75				
		吳○○	6.33				
		吳○○ ○	3.17				
		吳○○	47.5				

土地面積總計

m ²	95.00	坪數換算	28.7375 坪	m ²	98.00	坪數換算	29.645 坪
土地面積差距 3.00 m ² =坪數換算 0.9075 坪=與民生西路 57 號差 0.9 坪							

七、估價單位-鴻創不動產估價師事務所（紀國鴻估價師）

- （一）有關部分地主對 448 地號土地更新前評估價值較高有疑義，請詳見估價條件第 9 項，係因經過實地勘查，448 地號建物現況有面臨民生西路，故特別列入估價條件進行評估。
- （二）有關 457、456-1 地號價值被低估的問題，請詳簡報第 68 頁有關估價評估的步驟，係先評估出比準地，再依照各宗土地之面積、形狀、臨路路寬、臨路條件、臨路面寬、寬深比、商效及其他等因素進行各筆土地差異調整，皆依照不動產估價技術規則等相關規定進行評估，並非以地主所提的公告現值高低進行評估。
- （三）有關 451、452 地號的所有權人提到引用錯誤的更新前土地價值做為估算基礎，導致權益分配可能誤會權利變換的估價方式的問題。權利變換是估價師依照臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本去估算，以更新前權利價值比率，分配更新後扣除共同負擔的部分，所以沒有引用錯誤的問題。
- （四）有關 450 地號都更前後的產權分配價值疑義，451、452 地號合併為一宗土地，與 450 地號更新前後的土地單價都是一致的，更新前民生西路 55 號的土地總價值為 1.43 億元，換算土地單價 498.6 萬元/坪，跟民生西路 57 號是一樣的。更新後應分配權利價值是已經扣除共同負擔的部分，所以民生西路 55 號全體可選配價值為 2.05 億元，與民生西路 57 號的 2.11 億元僅差異 648 萬元。至於選配後的繳、領金額，則要看所有權人選擇更新後的房地總價值與車位後，用應分配權利價值去做找補。比如說吳○○先生更新後應分配權利價值為 1.24 億元，選擇了 1F 的 A11 戶價值 1.32 億元，超過原有的應分配權利價值，所以還要再繳 794 萬元。

八、規劃單位-財團法人都市更新研究發展基金會（董政彰主任）

- （一）首先感謝吳先生等六位陳情人的書面意見，本案從最初開始十餘年前至今，實施者一直都透過各種方式積極聯繫，希望能取得與吳先生等六人溝通的機會，但都未能獲得對方的回

應，謝謝他們今天願意以書面方式表達其想法，盼望會後能進一步取得與他們溝通協調的機會。

- (二) 有關陳情內容提到更新後的產權被拆分的四分五裂，是因為地主若未於選配期間提出選配需求，依法實施者只能以公開抽籤的方式辦理，隨機抽取可能造成產權有不集中的情形發生，但實施者非常願意協助，在不影響其他所有權人權益的情況下，幫助吳先生等六人集中選配的房屋單元。
- (三) 若更新處有吳先生等六人的聯繫方式也麻煩協助提供，實施者這邊非常願意能進一步與他們溝通。

九、規劃單位-財團法人都市更新研究發展基金會（張莉旻主任規劃師）

- (一) 本案公有土地的所有權人及管理機關為：中華民國/交通部台灣鐵路管理局、中華民國/行政院農業委員會農田水利署及臺北市/臺北市財政局；本案送件時公有土地人數以管理機關計算為3人，送件後依照都市更新處的意見修正，以土地所有權人計算為2人(中華民國、臺北市)，僅為公有土地人數認定方式上的差異。且依法都市更新的同意比例僅計算私有產權的人數和面積，故公有土地人數計算並不影響同意比例。
- (二) 本案同意比例已由臺北市政府審查通過，確定沒有問題，後續會再加強檢視資料呈現有無不一致的情況，將再進行修正或是做更詳盡的補充說明。

十、專家學者-簡文彥委員

- (一) 今天公聽會的目的是希望能讓相關權利人能充分了解都更案的資訊並表達意見，地主也可以在公展期間、後續聽證、審議過程中表達意見，請實施者後續再加強與地主多溝通，並且逐條回應地主的疑問，地主若有疑問也可以找實施者溝通，期許雙方都能達到共識，讓本案順利推動。
- (二) 本案是以110版本的共同負擔提列標準提列，並做物價相關機制調整，有關拆遷安置費提列有無符合規定，後續更新處會再檢視，若有模糊的裁量空間，到了審議會委員將會再進

行討論，確保費用提列都有符合規定。

- (三) 有關更新後位置分配情形，依照選配原則是以前位次精神進行分配尚屬合理，部分地主對於店鋪價格有疑義，面臨民生西路或萬全街商效不同將影響價格，歡迎陳情人檢具相關估價佐證資料提供，後續審議會估價委員們也都會針對估價合理性、估價條件進行審查。
- (四) 針對有地主提出不納入更新單元範圍，請實施者再妥為溝通，更新單元範圍變動對都更案進行及穩定性有極大的影響，希望雙方都能達成共識，也請地主端再進行考量都更獎勵、整體開發帶來的效益，實施者已請建築師及相關專業團隊進行良好的規劃，對社區整體管理有助益，再請雙方多溝通達成共識。
- (五) 本案位於第三種商業區，請再檢討確認商業使用比例及裝卸車位是否足夠。另外並提醒，行動不便車位雖然可以選配，但目前審議會仍建議有部分應留設作為社區共同使用，不應全數讓地主選配。
- (六) 本案有屋地不同人的情形，都更的價值評估大部分還是在土地，建物殘餘價值並不高，請各位再互相溝通、體諒並取得共識。
- (七) 萬全街有設置店面、花台，請建築師注意留設的人行道如果有行道樹或是植栽，人行步道淨寬仍應達 2.5 公尺。另建議補充尺寸標示、檢視喬木覆土深度是否達 1.5 公尺，後續審議過程都會要求。
- (八) 各位於公展期間若有問題可和實施者溝通，或向更新處反應，後續流程有幹事會、權變小組、聽證及審議會，希望問題能夠盡早溝通解決，減少爭議，雙方達成共識，才能加快更新案的進度。

柒、會議結論：

本次會議與會者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回覆，並做審議會審查參考，
今天公聽會謝謝各位參與。

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 6 時 10 分）