

# 廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區迪化段三小段 688 地號等 52 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 112 年 11 月 16 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長（林正泰正工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區迪化段三小段 688 地號等 52 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，原主持人張雅婷股長因另有會議，因此由我代理主持，目前任職更新處事業科的林正泰正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏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、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 本局前於 112 年 9 月 8 日召開旨揭計畫案鄰直轄市定古蹟「李春生紀念基督長老教會（大稻埕郵便電信支局）」、「大稻埕千秋街店屋」、「李臨秋故居」、歷史建築「西寧北路 86 巷 8、12、14 號店屋」涉及文化資產保存法第 34 條報告書及文化資產監測保護計畫審查會議，會議結論如下：

1. 本案新建工程無涉及破壞古蹟、歷史建築之完整、遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道之虞。
2. 文化資產監測保護計畫請依委員意見修正並檢附修正說明對照表 112 年 11 月 13 日前送本局書面複審。

(二) 請申設單位依本局 112 年 9 月 8 日召開旨揭計畫案鄰直轄市定古蹟「李春生紀念基督長老教會（大稻埕郵便電信支局）」等文化資產涉及文化資產保存法第 34 條報告書及文化資產監測保護計畫審查會議結論，於 112 年 11 月 13 日前送修正版至本局辦理書面複審。

三、所有權人—中華民國（公有土地管理機關：財政部國有財產署北區分署）（688 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 案涉財政部國有財產署經管同小段 688 地號國有持分土地，持分面積 5 平方公尺，占更新單元總面積 3,587 平方公尺比

例 0.14%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者於適當章節完整載明。

(二) 本案人事行政管理費及銷售管理費均以上限提列，共同負擔比例達 49.42%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維參與者權益。

(三) 本案選配原則-「建議所有權人若選配 13F 至 24F 樓層，以偶數樓層優先選配為原則，實施者亦以分配完整樓層為原則」，實已限縮所有權人自由選配權益，仍建議刪除。

(四) 本案折價抵付後未達最小分配面積單元價值者共 8 人，惟部分所有權人領取現金補償金、部分所有權人領取更新後應分配權利金，建請統一採以更新後應分配權利金方式辦理。

四、所有權人一鄭○○(692、693 地號土地；1408 建號建物)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 本案為「台北市大同區迪化段三小段 688 地號等 52 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」。對於其中「更新前

估價條件」有一些意見。

- (二) 在公聽會簡報中第 45 頁中提到。本案依據「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」第 19 頁「更新前權利價值評估」中，「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地」，將本案 52 筆土地其中 47 筆土地視為同一宗地。
- (三) 關於更新前權利價值評估，廣宇建設有對於另外 5 筆土地的地主舉辦過說明會。當時提到在計算基準值時，先將其中 47 筆土地視為同一宗土地。另外 5 筆土地因為面積大小價值減少 5%、因為鄰路條件價值減少 5%。所以基準價值共減少 10%。
- (四) 本案從現況而言，範圍內多為四、五層樓，坪數大小接近的公寓。從土地而言，就分出的 5 筆和另 47 筆獨立比較。面積大小上坪數差異不大、鄰路條件也互有優劣。從都市更新的角度而言，若一個大的建地想和周圍相對較小的建地整合，小的建地基準價值須先減少 10%，這會影響到地主整合的意願，也與多數實際情況不符。
- (五) 在上述報告書中，亦有說明「惟若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地」，本案將接近 9 成土地(52 筆中 47 筆)視為同一宗土地的估價方式。明顯對於另外 5 筆的地主不公平。故希望本案能重新評估更新前估價條件。

#### 五、所有權人一張○○(799、800 地號土地；660、661、662 建號建物)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 貴德布業大樓的(迪化三小 688 地號)都更案能走到今天，我們當然要認可及感謝廣宇李毓超總經理傑出又有良知的領導，以及開發部高偉龍經理鍥而不捨的奮鬥精神…
- (二) 許多地主鄰居是不願在大眾場合出聲發言的，但是我們真的

要認可大家的配合犧牲，尤其更要認可那些都更後依照目前建築規劃，原有的土地會變成低價值的「社區公共開放空間」的特三及 46 巷的鄰居/地主們…為什麼這麼說呢？因為他們的地都可能是被低估了的！那些地主們除了必須要/也會接受的特三及特四的容積率差異性之外，如果有任何一家鑑價公司，包括「領銜估價師」將過多的「都更後的價值」計算/傳移到「都更前的土地」那就會對容積 300 的地主，尤其是將來土地變成「社區空間」的更會造成加重的雙重打擊及兩倍的不公平的扭曲鑑價嗎？

(三) 檢視「去年 10 月廣宇主辦公聽會紀錄回應綜理表」，我們感謝「廣宇」的用心的文字化整理及回覆…但是我必須說這其中有許多回覆的內容並不是正確的！

1. 事業計畫及建築規劃是朝向「住商混合」或「純住宅」的方向規劃到現在對許多地主而言還是混淆不清楚的！

(1) 兩個公會還是需要個家：

「貴德布業大樓」原本就有「布商公會」及「金門同鄉會」的兩個公會辦公室！這是當年許多長輩或是捐贈或是募款來籌資的，無私的目的就是為了要讓公會有一個家…

(2) 建築規劃中已沒有「商用電梯」，依據「貨車必須下地」的市府停車規範…進出貨物及辦公洽商人士都將會嚴重阻塞與居民共同使用的電梯！貨物搬運目前規劃的動線是從 A 棟「B1 第二門廳下貨」之後，是必須走過居民大廳，然後繞到左右兩側門，再繞到貴德街面從那個方向進入店家！

\*貴德街若規劃「黃線暫停下貨區」一旦司機離開就會被開單罰款的…

(3) 社區內僅存的商業營業生態的貴德街及 36 巷店家的實際鑑定商效被低估了，而未來商機也是被犧牲掉了！因為未來的建築規劃根本沒有經營零售或類似目前中盤商家的考量，這或許就是現實的商業生態變遷…但除了用或讓「都更」就將這些商家趕出社區之外，是否過程中能有更考量人性，協助面對變遷的方法？

2. 三家鑑價報告：不一定總價最好對地主是最好或最有利的！我個人也更建議都更處應該就三家鑑價值差異性較大或鑑價偏低的區塊或鄰街，或各歸戶再來審慎查驗…

\*\*請問三家鑑價報告如果差異性大於 10%是否就是有些奇怪！？是否應該可以提出來審填檢討？

(1) 總都更鑑價最高的那家鑑價公司，可能對某一個區塊，某些鄰路，甚至某戶(歸所有權人戶)的商業生態可能並不是十分了解，而代入一個錯誤的「鑑價參數」結果計算出的鑑價過低，造成「權價比例」差異性過大，甚至雖然「總建案都更價值」最高，某區塊，某些鄰路，某戶(歸所有權人戶)的鑑價卻發生/計算出明顯過低的狀況…

(2) 舉「商效系數」為例：環河北路的路面是高過店家地面的，所以出租或是在做生意都有些挑戰…商效係數我不解為何會比正貴德街或是 36 巷實際上有商業生態的高？我更不了解的是「都更之後的設計規劃」環河北路上更是根本沒有規劃任何商家的，而貴德街目前仍是規劃有 5 間店家的…所以，無論都更前或都更後，貴德街面及 36 巷的店面之「商效參數」應該都比環河北路上的店家較高才是啊！

\*\*完全不了解為何比準戶的店面的鑑價是比樓上多出將近

45%(每坪店面 65 萬/樓上是 45 萬)，而貴德街正街面或 36 巷店面卻只是不到 40%甚至有些只有 37%

(3) 另外，臨路，採光通風(遺漏兩面採光)，景觀動距(未考量面向環北高架/隔音牆)的鑑價參數/係數都有些大小遺漏缺失…

**\*\*那些有偏離的「鑑價參數」我都願意也可以在將來此都更案的審議案中來提供更詳細內容\*\***

誠如「廣宇在回覆 10 月公聽會的函文」所說「權利變換的都更」是要注重折抵的…而「折抵的比例」不是重點一也是在不同鑑價公司評估的依據以及總結出的「權值價值比例」是否有不同臨路的區塊，不同各歸戶的差異性過大，而有欠公允的狀況，不是嗎吧？

3. 「貴德布業大樓」不是古蹟，但卻是超過半世紀的史實，更是刻印在許多布業大樓居民鄰里的心中的記憶…

(1) 貴德布業大樓興建之初，布業生意興隆，一樓店面全滿，幾乎都在從事布業…

(2) 當年全大樓的人口或親人幾乎是直接或間接跟布有關的…

(四) 所以，我們呼籲，希望，也相信廣宇建設在有「迪化願景及情懷」的李毓超總經理領導之下能在都更後新大樓的合適之處保留下「貴德布業大樓」許多居民鄰里心中刻印著的那個令人懷念的布業史實！

六、所有權人一鄭○○(林○○代，795、795-1、796、796-1、797、798、798-1 地號土地)(第一輪：1-7 點；第二輪：8-9 點)：

請問當初畫都市更新的時候，雖然有通知我們，但是否可以不參加?而為什麼本案一直進行下去，然後大家對都更好像都有興趣，

我列舉幾個都更以後會發生的問題大家參考：

- (一) 消防設備:你知道十一樓以上每一戶都要有消防灑水設備，10樓以下沒有灑水設備，因為台灣的消防車只支援到10樓，高樓無法上去。地下停車也有泡沫消防設備，萬一車子失火時滅火用的。廣播系統用於救災，比如萬一火災廣播。我為什麼要講這個?因為每年要保養和維護?這是委託誰做?管委會!在我的經驗中，管委會很奇怪，每次做這些事就是不斷的開會。
- (二) 發電機:停電時緊急供電給電梯，但是停電時不能搭電梯可能困在裡面，所以要有樓梯就是讓我們逃生用途。發電機要能發電還要有備用電池，電池要負載以後才能讓發電機啟動，不然就要用柴油發電，柴油發電機每年都要檢查和檢驗。
- (三) 電梯每天在坐，但每10年要換一次新電梯，你們要出這個錢嗎?保養和維護都要出喔，這些都納入每個月的管理費中。
- (四) 偵煙和排煙系統:偵煙是偵查萬一有火災，排煙是把煙都排掉。
- (五) 政府規定的東西卻是擾民，我的建議是政府在我們的消防設備跟所謂的發電機設備要提供安全的保護，請消防署針對這個設備直接做管理，我們路邊的垃圾桶他每天去清，你們的安全他有每天照顧嗎?所以就是要把這些設備納入公共財產，因為大家都不是消防救災人員。
- (六) 我們現在住在貴德街，每天舒舒服服的上下班，悠閒的在公園散步唱歌，這麼舒服的日子大家不要，要每天去開會去討論這個事情，管委會你知道要幾個人嗎，主委-無給職，監察委員-無給職，總幹事4萬，主任4萬，機電兩位，清潔人員，保全人員。管理費1坪50元來講，50坪要多少錢?相



關的管理維護都要由公共基金去繳出來。

- (七) 我發現幾年後，等於房子送給廣宇建設，等我回來以後，我發現錢都不見了，而且我沒辦法舒服的住在這裡，我希望大家能留意這些以後會發生的重要問題，就是沒辦法安心住在這個地方。而且還不是只有這些住戶，上面還有 100 多戶。
- (八) 各位地主，我實在不瞭解說為什麼我們還要繼續談這些事情？很單純的一件事情，這個案子在第一次送審的時候被打下來，當初打下來的用意是什麼？就是因為很多住戶不同意，就換了這個人出來，我了解這個情況，我第一次就直接寄到都更處去跟他說我不同意，第二次我一樣再寄我不同意，因為我本來就不同意這件事情，那我不同意不行嗎？可以吧！
- (九) 我現在請教各位地主，你今天同意的舉手，有幾個？今天 80% 以下，就不會有這個案子，可是他做到 81.59%，請問為什麼？而且很多人他有意見書給我嗎？從來都沒有，所以我不簽給他意見書，為什麼我絕對不簽？因為他只要你去參加，就有可能有機會。都更不是說不好，我不會覺得都更不好，可是我在這個時間內，我覺得這個時期不是很好的狀況，我希望這個社區是很好的觀念，不要再衍生太多的問題出來，當然大家都是為了自己的住宅的問題去講這些觀念問題，我跟你們講，最確實的觀念就是說，你今天這個房子出去，等於是你自己再去買房子進來，你已經被趕出去一次了，都更是這個意思，你只要被趕出去，今天再進來，你就買那個房子，你永遠要再貸款去付這些錢，你的兒子也要付貸款，再繼續繳這個錢，為什麼？因為房屋價值又提升，一坪 93 萬，大家都很有錢嗎？是住豪宅嗎？如果今天你是住豪宅的話，請你不要住這邊，因為這邊離淡水河很近，你住大安區、住信

義區都可以，我中山北路的房子我不住，因為太吵了，這邊非常安靜，我希望是一個安靜的社區。跟一個簡單的觀念，你不要被隱私權、監視器每天都在這邊做這些事情，一進門的時候就有人跟你說「鄭先生你好」，要跟你打個招呼，每天要做這種事情。我的朋友很多人都接受說，寧願不去住所謂的大樓，寧願去住一般的四層樓的房子，自由自在，每天都是很高高興興的，我能唱歌跳舞，什麼都可以。如果真的要都更，不如自己去買房子試試看，萬一你住進去的時候，碰到所謂的管委會的問題，就官司不斷，圖利他人一大堆，不要講說沒有，當然好的也有，但是發生這個問題的時候，我跟你說頭抱著燒。這是很重要的想法，希望大家為了一個能安穩睡覺的時間，盡量好好的睡覺，養好自己的身體，健康才是最重要的，謝謝。

**七、所有權人一張○○（806地號土地）（第一輪：1-3點；第二輪：4-5點）：**

- （一）我們未來大樓在建造時有必要用鋼骨嗎？鋼骨是必要？需要？還是想要？因為若是用鋼骨，房屋稅一年多少？我上臺北市政府去試算，以分到30坪來講，房屋稅未來若以政府沒有提供優惠來講，一年就要2萬多3萬，往後再加上管理費還有停車費，一年平均下來持有成本很高，未來市府也有可能把路段率提高，那我們房屋稅每年都會在提高。
- （二）以估價來說，容積率400%彼此之間差異性太大，可能估價覺得環河北路25M，的確理論上他是優點，可是相對環河北路車多雜音大，還有高架橋堤防的問題，影響整體發展。現在去外面買房子，房仲應該會提供我們實價登錄，給我們要買房子的人參考。周遭的買賣案例不多，以環河北路一段151

號 2 樓在民國 108 年 11 月他那時一坪 38.1 萬，晚一個月後，貴德街 40 巷 4 號 2 樓一坪是 38.9 萬，我們再看實施者提供的估價，貴德街 40 巷 4 號估價師估出來是土地每坪 318 萬，環河北路一段 151 號是每坪 374 萬，所以這彼此之間價差到將近 20%，但現在我們成屋的買賣沒有這麼大的差距，甚至貴德街 40 巷，他的成交金額比貴德街還比環河北路高個幾千塊，所以我覺得這個部分可以再討論。當然如果估價後續在參考實價登錄時，也應該把一些交易剔除，例如親友員工這些特殊交易應該要先拿掉。

- (三) 實施者給我們的租金補貼，一坪才 600 多元，實際以大同區來講，以舊公寓來說，一坪沒有 700 元怎麼去租？以大同區現在租金一坪大約落在 1100 上下，新聞也可以看的到，所以我覺得租金後續實施者也可以再討論。
- (四) 剛剛我提到的部分，就是貴德街 40 巷 4 號 2 樓這邊有實價登錄，還有環河北路一段 151 號 2 樓，相差一個月，實價登錄的價格是 108 年 11 月和 108 年 12 月，實價登錄價格差不多，反而是貴德街 40 巷裡面再多個幾千塊，剛剛估價師是說到有一些差異，可是這兩個房屋來講，彼此之間容積率都是 400%，而且彼此之間的距離很近，中間只隔了貴德街 40 巷 6 號和 8 號，估價師要去說服我們，中間只隔兩戶，可是為什麼地價可以一坪土地差 56 萬，如果拿實價登錄貴德街 40 巷 4 號來做分母的話，我的價差差到將近快 20%，我會覺得比較不能接受。你可以說環河北路是大馬路，有商效，可是未來政府機關跟實施者、估價師，你們應該去現場看看，其實商效最大來講的話，環河北路不敢說是最高，反而是貴德街，店面真的很多，36 巷和 40 巷裡面都有店面，你要怎

麼說服我說中間只隔兩戶，但一坪土地差到 50 萬，商效來講，環河北路沒有那麼高、不是那麼的明顯。地號 805 和 812 的房價沒有差很多，地價卻差這麼多。大家都住那邊，的確貴德街的商效來講，我個人覺得是蠻高的，因為店面真的是最多。

- (五) 還有另外一個問題，我認為租金補貼，未來在探討的時候，我不知道政府跟估價師是怎麼評估的，可是我覺得你要用目前的市場行情去評估，尤其是房租這幾年都一直在漲，實施者一坪只給我不到 700 元，我家才 20 多坪，報告書上說我這樣一個月平均才領一萬五、一萬六，大家都有手機，現在直接拿起來查 591，大同區就好，我也不跟你說我要住華廈，一定要有電梯，也不要說我要住新大樓，光舊公寓這個租金要住二十坪，真的很困難，租金這個部分看能不能再調整，謝謝。

#### 八、所有權人一陳○○(821 地號土地)(第一輪發言)：

- (一) 請問公部門是否有規定的租金補助價錢？
- (二) 我們各地區價值是依據估價師的估價還是都更處有一個標準？
- (三) 我們這邊同意比例 80% 多，還有 10% 多還沒同意，這個問題比較麻煩。媒體訪問都更處處長說已經達到同意比例送件了，尚未同意的該怎麼辦？都更處處長說我們有代拆的決心，我請問何時才有真正的代拆？

#### 九、所有權人一張○○(799、800 地號土地)(現場登記第二輪發言)：

- (一) 這個案子三家鑑價報告，如果說差異性大於 10%，是不是有些奇怪？是不是要提出來檢討？都更處吳小姐跟我講說，要照規定，整個都更案以都更前都更後的總價來看，換句話來

說，用數字說話，如果看總價格的東西，就是會被個案稀釋，所以我覺得要看各區塊。

- (二) 剛剛鄭先生講他那個區塊的問題，另外還有張先生，我不知道他是不是貴德街，貴德街區塊的問題，還有我寫貴德街 36 巷的問題，我不是鑑價師，可是我真的很仔細看鑑價報告，我覺得這是很大問題。就是說都更處不能只看一個大數字，裡面的細節對我們來講，我們是小市民這是很重要的事情。
- (三) 另外鑑價報告裡面剛剛講了一大堆，說容積率、地形、臨路情形、商效，我都很仔細的在看，容積率本來就是 400%和 300%，天注定的我們就接受，可是你要說，300%對 400%，差 75%，結果搞出來我們是 70%不到。店面跟住家，有在做生意的店面，結果與樓上相比才差 37%而已，情以何堪？等於是說我們店面的價值，照這個評估來說都不值錢，這以環河北路當基準，45%比較高，結果我們 37%都不到。那我再講一句話，別的鑑價公司的報告書，人家不是這樣子的，人家有 45%，我不知道景瀚的參數指數在哪，講白了，我們都是用數字說話的人，這個參數有問題、鑑價報告有很大的問題，差異性差到 10%就是很不公平。
- (四) 我再舉個很確切的例子，像臨路狀況，我們已經有容積率差異了，講的是都更前，商效剛剛也講過，我們貴德街這邊莫名其妙少了 5%，臨路狀況少了 4%，容積率已經算在裡面，這些再加之話，不是把我們扒兩層皮嗎？這樣公平嗎？容積率我們已經負 17%了，這已經算在裡面了，怎麼又在其他東西裡面亂加？說真的，大家都尊重所謂估價師的專業，我也相信估價師的專業，可是請估價師回去檢討一下這部分。因為講起到來到最後，我們貴德街這邊特三的，不到 70%，對

小市民來講這很多錢，有的人一生就是一戶，就像剛剛先生講說，最後要換同樣坪數的房子，但他住不起，謝謝。

**十、所有權人一葉○○女士（789、790 地號土地）（現場登記第二輪發言）：**

- （一）我想問稅金的問題。當時是商選，所以我們選的是鋼骨造，其實我們當時不是很清楚構造與稅金的問題，這是第一件事情。再來，你說要我們選什麼東西，我們會選鋼骨，因為我們當時會覺得鋼骨可能還不錯，可是至於我剛剛有聽到一位地主，鋼骨對於我們將來的稅金會有一些不一樣，所以我們也希望說，因為我們不知道，所以我們隨便亂選，剛剛聽到一個資訊是說，如果選擇鋼骨，房屋稅可能會增加，這個是不是真的或者是假的？如果是真的，請問差異有多大？我想請實施者幫我們試算一下。
- （二）第二件事情是，將來蓋好之後，商用空間的規劃，早期是有一個商用電梯，就是會跟住戶完全分開，可是好像這個東西也已經取消掉或者是說還在規劃當中？如果確定取消掉，一、二、三樓跟樓上住戶之間，我們怎麼區別怎麼隔開？或者是說讓我們可以更有自己的空間就對了，不要所謂的住商混在一起，因為其實住商，講真話，在整個社區的價值，其實都會下降蠻多的，謝謝。

**十一、規劃單位—力冠丰都市規劃有限公司（莊育傑總經理）：**

- （一）公單位：本案已依照文化局的意見送複審，目前都有在進度上。另有關於國產署所提選配原則，後續會提到幹事會及委員會討論，將依據審議委員會決議辦理。
- （二）估價：目前估價的部分是先依據估價師之專業來評估，後續進都更審查，第一階段有幹事會及權變小組的委員審查，包

含剛剛三家估價師之間的差異，租金是否合於當地的租金水準，更新前及更新後的價格問題，權變小組及大會都會審查到。

- (三) 建築設計：建築師依據這個基地形狀及之前跟大家報告的方案，先做出適合可行的一套圖去申請審查，但是它也不是已經定案，後續委員會也會參考大家今天提的意見，我們也會配合委員會及都市設計的審查意見來做設計修改。
- (四) 關於房屋稅，目前政府還是鼓勵都市更新的政策，在都市更新條例對於稅捐，有一個減免的規定，至少在都更之後房屋稅有兩年減半徵收。依照目前規定，更新後 10 年內沒有移轉，房屋稅也是減半徵收，新房屋的房屋稅與現在相比，對大家來說會覺得高，但因為有減半徵收優惠，相對的稅捐負擔就不會那麼高。
- (五) 當然因為建築型態的改變，會產生管理費，這是住新房子一定會有的支出，但是房子完成後實施者在初期提列一筆公共基金，社區會組成管委會，由管委會決定後續要維持這個社區的營運管銷，到底每個月要繳多少錢，再由社區住戶共同決定。
- (六) 有關消防的設備均是依照法規規定，建築師的設計必須要符合建築及消防法規。目前所有權人覺得目前我四、五層公寓沒有這些問題，改建後新房子政府就會對於消防雲梯車能否進入，建築物自救功能都有嚴謹的要求，一切都要符合法令規定。此外發電機等等相關設備也是為了維持一個正常建築大樓的營運需求，或是遇到突發狀況時的緊急應變。至於維護費會有公共基金來處理，除了公基金以外，如何妥善運用管理費，現在也有很多社區有好的典範供大家參考。管委

會其實也沒那麼常召開，住戶大會一年大概也一次，這也是為了維護住戶們的資產及維持大家生活品質必要的會議，也是目前法規規定社區必需要執行的部分。

(七) 當初這個地區是透過遴選實施者的方式選出目前實施者的，改建的結構設計要求，也是當初遴選實施者的要求條件，所以廣宇建設也是依據大家當初開的條件來去進行目前的規劃設計。

(八) 關於住戶提的意見都很好，尤其是針對估價的部分，有聽到大家的一些疑慮。今天時間有限，估價師可能沒有辦法針對這麼細節於現場完整的回答，我還是跟大家報告一些事情，第一個，依規定是委託三家估價師，雖然目前是選定景瀚，因為其評估結果對總體來說是最好，所以選定景瀚做為權利變換執行的依據，但是之後的審查，政府會就三家的估價內容予以審查，不是只有審查景瀚一家，政府會檢視三家估價內容的差異，為什麼有考慮這些條件等等，都會逐一進行審查，所以不是目前估價師估定的數字就確定了。因為大家都提出實際的意見，都會落入計畫書內，所以後續在審查的時候，包含財政局、地政局，以及權利變換小組委員，以及審議會估價委員們，都會針對大家的意見、提出來的疑慮，會做嚴謹的檢視，如果有不適宜的地方，估價師必須做說明，如果說有不妥或是估價師說明的部分有欠缺考量，估價師就必須要配合做修正，所以這部分請大家放心。大家今天提出來的意見都非常好、非常的珍貴，都會納到計畫書內，供後續幹事及委員們審查。今天蕭委員也在場，等一下也再麻煩蕭委員跟大家補充說明，也給我們指教。

(九) 另外住戶提到有關於構造的部分，還是跟大家報告，這個案



件到底要不要做都更，其實是我們這個社區貴德布業大樓多數的住戶期待能夠重建，所以當初是透過選商，選商的時候有設定一些條件，包含構造條件等等，廣宇建設這邊當然是依照大家的條件，評估可以達到大家的需求，所以建商願意這樣來執行，所以就依照當初社區的選商條件進來，也徵得大部分住戶的同意，達到法規門檻 80% 以上的同意，本案同意比例約在 83%，也完成相關法定程序，接續辦理都更、送件審查。當然裡面涉及到一些大家不了解的疑慮，廣宇在現場有設立服務處提供駐點服務，我們團隊對大家的疑慮都很關心，所以如果大家有任何問題，都可以隨時跟廣宇來聯繫，包含大家可能不太了解的設計，還有一些使用上該如何處理的部分，我們會後可以再約時間到服務處與大家當面做說明，可能會讓大家更了解本案，了解以後才會更安心。今天的會議有時間上的考量，也沒有辦法真的逐一講的太細，針對大家剛剛的意見，先簡單做一個統一的回覆，以上說明。

## 十二、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(洪啟祥估價師)：

- (一) 因為鄭先生的土地座落在 692 地號這邊，我們貴德布業大樓是這塊大的土地，當然我們考量幾個部分，像面積、臨路條件等等，這些都有一些差異，也許地主會覺得差 10%，這兩項因子調整率各 5%，差 10% 是比較大的，但是沒有關係，估價的部分後續都會經過都市更新審議委員會來審議，我們今天現場專家學者也是委員之一，將來也是會參與審議，這部分可以提到大會討論，都是可受公評的。「視為一宗」這個也是報告書範本所規範的，同一張建築執照視為一宗，所以我們必須得依執照座落基地視為一宗，而不是各位地主看到說，我本身自己的公寓土地座落在這裡，跟另一塊相比大家

其實都差不多，為什麼有的價格高、有的價格低，其實就是因為先前的條件所設定的一個問題，這個是政府法令規定，這也不是我們估價師自己自創的。

- (二) 另外張先生的部分，提到更新前包含地面層或者樓上層的價格的考量，店面的部分我們考量這些因子，住宅也有其考量的因子，像地主剛提到隔音牆的部分，其實我們有考量到寧適性，甚至通風採光，這些都有列入考量，也都有在報告書詳註，當然這部分後續也會提到審議委員會來做公平審查裁決。關於商效的部分，依據 111 年的價格日期，是認為環河北路與貴德街是有差異的，後續會議審議會審決內容為準。
- (三) 估價的前提以及價格日期是最重要的，因為這是整個報告書的基礎架構，所以說剛剛很多地主提到，包含土地如何劃分，這部分政府在報告書範本裡面都有規範，例如同一所有權人毗鄰土地視為同一宗，或者是同一張使用執照基地範圍視為同一宗，因此我們劃分出來的結果才會產生坵塊一到坵塊四，這樣的情況，所以在結構的部分，會依法規劃分產生這樣的情況。另外談到細節的部分，其實我們大家都知道，第一個是關於容積率的部分，以簡報上這條線以東、以西的容積率各是不一樣的，分別是 300%和 400%，這是容積率項目的差異。接下來包含臨路條件，是臨環河北路還是臨貴德街，或是臨貴德街的巷道等等，其實也都有存在差異性。
- (四) 視為一宗的情況下，面積的差異其實也產生一個蠻大的差異，因此都更在估價的時候，其實剛剛也講了，估價的前提設定完之後，接下來就是細節內容的部分，這些細節內容的部分，我們設定也是根據基地的情況來做設定，至於說裡面設定內容的修正率，是我們經過市場裡面的調查，以上這些都會提

到審議委員會做審議，將來審議委員覺得這樣的修正是否還有調整的空間，這部分會再依據審議委員的審查意見來做修改。專家學者也在這邊，都很清楚後續的審議流程，因此，像剛才張先生提到容積率的部分，為什麼有價差，除了容積率本身的價差之外，其實主要還是有考量到其他的差異，因此產生土地的價格的確會有不一樣的結果，這也是本案有些地主覺得有價差，沒有關係，價差這部分後續會提交審議會，讓審議會來做深入的檢視，以上。

- (五) 建築價格的部分，因為我們選的是比準戶，公寓是以「貴德街 42 之 2 號三樓」為比準戶，45 萬/坪；店面是以「環河北路一段 145 號」為比準戶，65 萬/坪。租金的部分也有做過調查評估，標準是 700 元/坪、一樓是 1050 元/坪，這部分在報告書內都有登載。會考量每戶的效用不同，在標準訂定之後，再根據效用去做推估、調整，所以每一戶調整出來的結果，單價可能會不一樣，然後再乘上各戶的面積，以上。

### 十三、臺北市都市更新處—林正泰正工程司：

- (一) 首先租金補貼，市府並沒有訂定一個統一的金額，這是屬於估價師的工作，必須依照當地的行情估算，但是後續審議會會針對實施者提出的估價內容做審議。
- (二) 今年市政府執行兩件代拆，代拆必須考量到個案更深入的情況，並不是每件都更案都適合代拆，或是只要有不同意戶就代拆，必須考慮實際情況。今年執行的兩件，都是有過兩次私調及兩次的公辦協調會，再進入 25 位委員組成的都更審議委員會檢視，經檢視後確定代拆比較符合大眾開發利益及市容整體環境才執行代拆。所以能不能代拆，要更嚴謹的評估方式，並要經過審議委員會審議才能夠執行代拆。

(三) 以整個都更的流程來講，這個案子是事權併送，之前有舉辦過自辦公聽會，接下來本案已經報核，今天就是在公展期間所舉辦的公辦公聽會。公辦公聽會的意旨，剛才會議開始前就有述明，是想知道各位地主的意見，所以才會由市政府這邊舉辦，有專家學者來到現場，收集大家的意見。因為時間有限，沒有辦法做深入的討論，所以我剛剛也講，相關的意見我們還是會請實施者把它載入計畫書當中，做為後續審查的參考，後續這些意見載入計畫書當中，當然就會陸續進行幹事會議以及權變小組的審查。幹事會議就是會針對法規做審查，權變小組會針對估價的部分以及權值的判定做審查，對於三家估價師提出來的內容合不合理以及各位地主過程當中提出的意見，委員都會併同參考，這是幹事會及權變小組的部分。如果到最後，實施者還是沒有辦法整合到 100% 同意，就會有聽證的程序，聽證就是說今天公聽會完之後，經過幹事會及權變小組相關的審查，實施者還是得依審查意見修正，修正完之後就會舉行聽證，聽證也會再邀請各位地主出席，那個時候各位地主就可以知道最後大致上的建築規劃以及相關的估價狀況，聽證也會有意見的表達，連同這些意見的表達，最後會到審議會上去做整個的討論，這個審議會就是由本府 25 位委員來審查，因為這部分等於是最後的審議會，所以之前會有一些前置的會議，就是幹事會及權變小組會議。以上簡單說明都更審查流程。

#### 十四、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 各位地主好，今天大家都很踴躍發言，其實這是良性互動，一直鼓勵地主有任何問題可以隨時跟建商討論，因為如果只等待政府公辦的時間做問題討論時，會不會覺得今天問完了，

因為人數也很多，其實也不一定能得到完整的答案，所以若能隨時溝通整個都更的進度也會更快，如果大家平常這些問題都能好好去溝通，剛剛實施者也有說他們有駐點，駐點的意思就是方便大家有問題就去問，所以這些問題包含稅費，這不是對於我們這個案子太特別的東西，因為稅賦是政府的法定規範。所以如果平常我們有問題就去問，是不是當下能解決，在整個公開程序裡面就能夠縮短時程。所以我常講都更進度快或慢，其實是掌握在地主的手中，你們有沒有隨時去做溝通？彼此有沒有一個良性互動？但我想很多地主都是第一次參與都更，所以你們會有很多疑問。

(二) 有關撤銷同意書，除了有法定時間規定以外還有一個但書，就要件必須是在我們這個提案的事業計畫及權利變換計畫，對地主的承諾事項，尤其是共同負擔比例部分，是不利於地主的情況，原則上這個撤銷才能成立。所以撤銷同意書有法定的程序跟要件，並不是說地主想撤最後一定能撤掉，只是提醒地主這是自己的權利，想做當然可以去做，但是要提醒大家，這不代表在這段時間內撤同意書一定會成功，因為這還是有法定的規定跟條件。

(三) 接下來我會把重點放在估價方面，我想很多地主都覺得估價，為什麼跟想像中差異這麼大？最主要原因是除了有估價技術規則規範以外，針對都更有所謂的六號公報，在臺北市還有都更權利變換的範本，所以我們必須去綜合這些規定，還有各位地主財產狀況，去做一個合法又合理的評估。

1. 首先我聽到對於宗地劃分比較有意見，但是我看了資料還是要讓地主了解，目前範本裡面有非常明確規定，同一張使照就是一宗基地，合併來做評估，就我印象中這個原則

還沒有被打破過，所以這應該是一定要遵守的前提，所以在這個基地範圍內有兩張使照，這兩張使照的基地範圍就會視為一宗，這大概是一個基本的認知。

2. 另外大家可能會對房價或地價覺得為什麼有這麼多考慮項目？首先給大家一個概念，地價差異絕對不會等於房價差異。我們來想一下這個社區，面環河的這一側，如果更新後蓋起來，假設是蓋 24 層樓的大樓，我們只談面河的低樓層跟中高樓層，低樓層二樓高度可能看出去是堤防，對不對？所以二樓價格一定不會高，傳統上認為四樓價格比較低，可能我們社區四樓價格比二樓高，如果今天假設一樓，因為一樓有做夾層，所以一樓高度不會是現在一樓高度，所以到底幾樓樓高可以越過河堤？不是用想的而是實際上的建築樓層高度去判斷幾樓可以看出去，可以看出去跟看堤防的部分是不是就有價差了，尤其更高樓層河景的景觀是不是更好，應該價格會更高，各位地主在理解估價的時候，是要更全面不是用一個點，我要講的重點就是說如果今天用房價來看的時候，光是環河北路自己本身，是不是就有至少二個段落的房價，一個是被堤防所阻隔的低樓層，一個是可以看出去的高樓層，那這個時候兩個房價的差異，是不是明顯的，我想這個大家都可以認同，所以房價怎麼影響地價？簡單來講，當我樓上層的銷售價格越高的時候，我的地價是不是才有拉高的可能性？這時候大家可以理解這個概念的話，我們再回到一樓來看，也就是說一樓有沒有店效這件事情，對地價的影響到底有多大？商效對一樓房屋影響非常大，這個絕對沒有問題，但是一樓商效對地價的影響有沒有那麼大？這個是大家可以去思考的。當然

每一層的房價都會影響，所以我們在看土地的影響，不是單純的只看它們坐落在哪裡，因為商效不會到 24 樓，我們在看的時候是不同面向，因為整個估價會評估更新前也會評估更新後，我們在審查時「一致性」很重要，如果今天樓上層越過河堤，是不是有視野景觀會比較好？因為現況四樓公寓比較沒有越過河堤問題，所以假設我們更新前是 10 樓，那我在更新前 7、8、9、10 樓房價，因為視野景觀是好的，更新後是不是也一樣要是好的？如果今天估價師將 7、8、9、10 樓估得很低，但是更新後卻估得很高，這樣是不是不合邏輯？所以同樣的概念每一個位置更新前、更新後的建物價值，應該有價格層次的邏輯性，前後要一致的。所以如果今天我覺得貴德街商效不好，商效不會因為改建就有很大的改變，所以更新前商效不好，更新後一樣商效不好，這是我們講的一致性，所以對地主來講，如果我們更新前後的邏輯一致，對地主更新後權益就不會有太大影響，我不敢說完全沒有影響，但是概念上如果更新前低房價，更新後相對的也是低房價，代表更新後所要取得成本相對也是跟更新前的邏輯一樣。

3. 我只是要提醒地主，假設今天在審議後更新前的店面價值提升，同樣的道理更新後的店面價值也有可能因為同樣的邏輯的調整，他更新後的價值也會跟著提升，在估價裡面非常重要的就是一致性，這個對大家最後的更新後找補金額，都會有影響，我也不敢講哪一個狀況會比較好，因為沒有實際去做一個正式的審議，大家修正的結果不會知道，所以在我們各項的調整率，像我們簡報 P. 60 之後，有提到不同的比較項目，所以回到剛剛講的邏輯，更新前更新後的邏輯有

沒有一致？調整項目調整率的合理性有沒有一致？所以大家如果只看單一個項目會有一些誤解。

4. 以剛剛講的容積率，我覺得這是一個很好說明的切入點，我們有 300%容積也有 400%容積，那 300%對 400%是不是少了 25%？可是剛剛有地主發言容積率估價師只有修正 17%，如果單從數字看，為什麼不是修正 25%？我不會認為估價師一定有問題，因為在這個估價作業裡面容積率的調整，現在估價師的作業百分百都是用土開法去測試，也就是 300%的容積我可以去評估出一個合理的地價，同樣的設計規劃邏輯，去評估 400%的容積也會得到一個地價，這二個地價差異才會是我們容積率的差異，所以我們在很多估價裡面他有科學的邏輯方式，也會是我們去審查的重點，以我們現在的估價背景委員，小組加上大會應該有超過 10 位，我不認為這 10 位委員都抓不到問題。

- (四) 最後針對估價問題，我會比較建議再下一次大家可以檢視報告書是在聽證的時候，這裡面就會有歷次審查委員的意見，跟估價師的回應說明以及調整結果，到那時候大家再來看一次委員對於估價師的評估結果有什麼樣的意見，估價師做了什麼樣的修正，我想會比較貼近最後計畫核定的結果，今天只能說是實施者這邊提供一個初稿，所以大家還是可以持續再來做意見的反應以上。

#### 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 4 時 30 分）