

# 三齊建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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 9 月 27 日（星期三）下午 14 時 00 分

貳、地點：臺北市大安區建南區民活動中心-後廳區

（臺北市大安區信義路三段 134 巷 82 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由三齊建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段 588 地號等 11 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 吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員，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 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(599 地號)(書面意見)

- (一) 查事業計畫第 5-1 頁伍、處理方式及其區段劃分項下一、刮號內請將「捌」更正為「玖」。
- (二) 本案國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含國有土地，並於計畫書適當章節載明。
- (三) 查權利變換計畫第 9-1 頁載明本案更新單元計有 4 戶店鋪、1 戶一般事務所、1 戶教堂(2 層)、70 戶集合住宅及 98 席車位(不含無障礙車位及 3 個計入大公車位)，惟各項單元戶數與同頁表 9-1 更新後土地及建築物之分配面積表所載不符，請實施者確認各單元戶數。
- (四) 本案規劃建築物 1 棟，僅含店鋪單元 3 戶、一般事務所 1 戶、教堂(2 層)1 戶、集合住宅 71 戶及 98 席車位，單元數少，惟其廣告銷售管理費(權利變換計畫第 8-6 頁，有錯漏字)仍以上限提列，請實施者說明其必要性及合理性。
- (五) 本案涉國有土地，占更新範圍面積比例 2.89%，惟查權利變換計畫第 8-6 頁(十一)人事行政管理費項下載明無公有土地，請修正。

三、利害關係人—陳○○先生(財團法人台北市仁愛基督長老教會)

本法人所配單元(下稱:所配單元)實施都更後設計為與其他單元連棟的二層樓造之建築(教會)。其所訂「實配權利價值」，經本法人董事會(下稱董事會)委請第三方不動估價師針對實施者的估價報告書提出建議後，提出以下的疑慮，懇請實施者澄清說明，並請都更主管機關做公允的評論，俾利回覆董事會。疑慮說明如下：

- (一) 所配單元 1 樓 8M 路，使用目的非商業店面使用，是宗教目的使用(民政局登記在案)，且右側緊臨隔隣建物(阿曼 A+)地下室出入口之 6M 車道(廣泛嫌惡設施)。

- (二) 而本案「店面 B」則臨 11M 路，左右隣又皆同為店面，營業集客效益佳。
- (三) 所配單元 1 樓(宗教宗祠)與上述「店面 B」者，二者每坪單價卻相同，鑑價的參考基準為何?所配單元是否有高估之嫌?
- (四) 又所配單元 2 樓的「樓層效用比」(垂直效用比)調整率，實施者訂為 85%；請說明參考案例及理由。
- (五) 據前述說明，董事會對於所配單元一樓的每坪單價及垂直效用比，請求實施者合理的說明。也請審議委員公允的評論。

**四、利害關係人—劉○○先生(財團法人台北市仁愛基督長老教會)**

- (一) 估價師有提到車道的影響，說教會受到車道的影響可以忽略不計，只有住宅才會受影響，其實就在本案一般事務所旁邊也是車道，就有這車道影響的調整，教會教堂是一個靜默、祈禱的地方，它的寧適性更要強調受到車道的影響，更應該要去考慮。
- (二) 有關垂直效用比，教會從一二樓都是做宗教使用，我們另請的估價是有遍查了一些案例出來，也有跟我們一樣的建築形態的案例，就是獨立的二樓跟隔壁棟的大樓緊鄰著，樓上也是宗教用途，樓下是所謂的一般商店，結果案例的效用比例是 65.8%還有一個是 65.7%，這個都有按實際的成交實例，不過所有的爭議我想最後都要回歸審議委員、幹事會議及權變小組等，我相信他們都會給我們一個公平的裁示。

**五、所有權人—李○○ (590 地號) (書面意見) (承辦代為宣讀)**

我是復與南路一段○巷○號○樓所有權人李○○，陳情內容如下：

- (一) 緊鄰本案地界旁屋齡 14 年之仁愛社區依內政部實價登錄於 111 年 6 月 25 日至 111 年 11 月 15 日交易每坪單價約為 141.1 萬元~145.6 萬元，而權利變換計畫中更新後房地價值之二樓以上平均建坪單價為 1,360,772 元/坪(評價基準日為 111 年 9 月 30 日),明顯將更新後新成屋價格低估，嚴重影響到全體地主們的權益。台北市大安區大安路一段仁愛 A+社區建物實價登錄明細：

序號	1	2	3
----	---	---	---

交易日期	111/06/25	111/07/09	111/11/15
單價(萬元/坪)	143.9	141.1	145.6
總面積(坪)	13.20	16.92	11.46
屋齡(年)	14	14	14
樓層	07/12	10/12	03/12
主要用途	住家用	住家用	住家用

- (二) 於民國 111 年 9 月 1 日完成陽台補登，陽台面積共 9.76 平方公尺，三齊建設的評價基準日期為民國 111 年 9 月 30 日，當時僅就主建物面積 118.22 平方公尺進行評估，未將陽台面積納入計算，導致本人權值減損，理應重新計算權值。
- (三) 本戶建物為一合法獨棟 4 面開窗的建築物，估價時未將此點計算權值，嚴重影響本棟 4 戶權益，本項訴求本人已經向台北市政府都市更新處陳情在案，今重申估價時應針對此點加計權值。三齊建設業務吳季霖先生說明:已經加了，只是看不到，因為加給教會了。這是於法無據的說法，請三齊建設將屬於本棟應有權益歸還給我們 4 戶。
- (四) 今年初的選屋，由於本人認知是必須建築執照核准後才能選屋，且為了避免讓鄰居誤認為本人已同意都更，故至今未同意參與選屋。關於三齊建設交由律師抽出來的房子之價值為 66,893,320 元與權利變換計畫中更新後應得價值(未含加計陽台和獨棟權值)為 93,186,402 元，相差 28.22%(金額為 26,293,082 元)相去甚遠，更何況加上陽台補登及四面開窗加計的權值相差更多。因此本人要求能重新計算出合理權值及建築執照核准後能重新進行選屋。
- (五) 若本戶仍不同意參與都市更新，屬於不同意戶，請問台北市政府都市更新處本戶是否可依取得權利變換更新後價值以現金補償方式處理?我方有什麼保障?例如:抵押品擔保、或是建經公司及三齊建設履約保證或是契約經公證人公證..等，以確保我方權益。
- (六) 我的陳情書第一條用仁愛 A+社區案例是因為地緣關係就在我們隔壁，而且它已經是 14 年的大樓了，它的價錢還比我們高。
- (七) 第二個陽台補登雖然只有我完成了陽台補登，不表示他沒有效，二樓四樓沒有陽台補登跟我沒有影響，我的權值不會壓縮到別人，你可以用補償金的方式。

- (八) 第三點，我們這個是一棟四面開窗的建築物面臨八米道路，別人也是用這樣計算，為什麼我們這一棟就不算，很奇怪我又不是說我自己一個人的，我是說我們整棟的。
- (九) 第四點，今年的選屋我已經說過了，應該在建築執照完成以後才可以選，七早八早要我們選屋，如果建築執照有什麼問題怎麼辦呢？還有如果大家認為說李世芳選了，我也只好選了，我也對不起別人，所以我就乾脆沒有理實施者是因為這樣子的，所以我才會希望說可以重新選屋。
- (十) 第五點，我沒有同意不表示反對，實施者說我只能領更新前的補償金，這一點我就希望都更處能夠作說明，是不是三齊說的算？那是憑什麼法條？要我領都更前的費用，這一點都不合理，謝謝。

#### 六、所有權人—楊○○（588 地號土地）

大家好，我這一次有看到本案有拿一些獎勵，比如說耐震標章、綠建築、智慧建築還有無障礙等。想要了解耐震標章、綠建築、智慧建築及無障礙等內容是涵蓋哪些東西，謝謝。

#### 七、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司（辜永奇總經理）

- (一) 地主李小姐提到第四點的部分，指的是抽籤抽得權值的部分，因為李小姐本人未於選屋期間出具選配書件，所以本案以公抽的方式代為抽選，李小姐如果要重新選屋，本案歡迎就本案仍未選配的房屋裡面重新選屋。
- (二) 地主李小姐要求在建照核準後再進行選屋，和地主說明一下，程序上一定是現在重新去做一個選配，當然如果地主對於權利價值有其他的主張，如果認為現在價值太小，也建議先暫時以現在的權利價值去選一個合適的房屋。
- (三) 地主李小姐提到第五點的部分，如果未來地主還是不願意參與本案的話，可不可以用現金補償的方式來處理，這個可以請教更新處，實施者就本案的認知先代為回答，如果參加權利變換不選屋的話，有一個選擇的方式就是領更新前權利價值的補償，這是依都更條例去保障地主的權益，於本案核定後兩個月內實施者一定要通知地主來領補償金，補償金會是以更新前的財產價值去付補償金，相對於地主的財產及權利來說是較為不利的，但是我們尊重所有權人的選擇。
- (四) 首先我們申請銀級的綠建築，綠建築有九大指標，包括綠

化量、基地保水、污水改善、日常節能、水資源、室內環境、廢棄物及二氧化碳減量指標；簡單來說綠建築的概念就是在興建過程當中能夠降低對於附近環境的污染，以後在使用上，包括節能或保水的部分會有幫助。

- (五) 智慧建築申請銀級的智慧建築，一樣也是有些指標的評估，包括綜合布線、資訊通信、系統整合、設施管理、安全防災、節能管理、健康舒適跟智慧創新，比較屬於機電方面的一個使用，讓住戶在使用上能夠更便利，當然也會有一些節能的效果。
- (六) 申請無障礙二級的部分，指的是室內無障礙在部分的戶型裡面，提供有輪椅需要的住戶，在屋子裡面輪椅可以通達到浴室跟居室，門檻部分也採室內無障礙設施的處理。
- (七) 申請耐震標章，主要是在結構體興建的過程當中，會另外再請一個駐地的結構技師監督施工，讓整個結構的施做過程有第三公證單位進行監督，能夠確實的去完成結構體灌製。

#### 八、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所（李方正估價師）

- (一) 有關教會提到車道影響修正的部分，通常該因素影響是以住宅為主，考量教會主要不是供居住的用途，所以針對車道旁是沒有予以修正調整，但是這個意見可以到幹事會也是所謂的審查階段提請討論，過往在審議上，店面不太針對車道影響的修正，住宅的部分影響較大則是有必要的。
- (二) 教會所提到樓層效用比，以樓層效用比推估之用意是在定價該戶二樓的價錢，假設教會一樓是估約 160 萬元/坪，如果打八五折的話是推估約 136 萬元/坪，但是二樓住宅約 130 萬元/坪左右，也就是說有內梯連通的教會的二樓與住宅二樓每坪差約 6 萬，如果教會單元樓層效用比再低，教會的二樓會比住宅二樓還要便宜。
- (三) 考量教會產品較少出現，故其效用比是可以在審議會上去討論教會二樓是該高於住宅二樓或是低於住宅二樓，其實是價位合理性，而不是效用比高低的問題；本案在定價上認為教會二樓是一二樓的產品，今天若換成是一二樓的店鋪，當然也就比較貴了，所有估價的效用比其實就是在定每一戶的價格，沒有絕對答案的，由估價師考量各個產品合理價格去評定，本案考量教會是獨立一、二樓透天聯通且不用走公梯，且公設比又較低，所以評定二樓教會單價

應該要比二樓住宅稍微貴一些。

- (四) 另外教會所提 1 樓相對本案「店面 B」，二者每坪單價卻相同，因本次評估 1 樓有考慮到採光面、角間與否、路寬、面積、公設高低、用途等調整項目，據以調整修正得出。
- (五) 但跟各位地主說明都市更新的估價，均須經過審議，並不是本案估價師說了就算，未來進行審議時，過程委員可能覺得估價判斷可能偏高、可能教會的用途比住宅還來得手受限制，比較偏辦公室，屆時就會依照委員意見去說明調整，所以剛才地主提的意見，本案先說明我們的看法，但是不是標準答案，仍是需要經過審議的。
- (六) 李小姐第一點意見有提到調查附近的成屋價格，其實每一個案的定價都不一樣，有高有低，所以估價上本案是收集一個比較最類似的個案去做評估，評估結果大概是均價約 136 萬元/坪其實跟地主搜尋的案例沒有差的很多，但不確定地主的案例是預售還是成屋，或是條件是否類似，這點要再跟地主確認一下，更新後房屋的價格是否合理，是依照估價技術規則去做評估，並調查附近的案例，本案不會調查極端或偏離值，本案是估比較合理的價格去做評估，當然如果覺得價格偏低或陽台補登到底有沒有影響到地主的權利價值，也是到最後要進到審議會討論；因應各地主的意見，估價師是有估價的評估方式，在市府審議階段本案皆須依照市府及委員審查意見修正或補充說明，這是沒問題的，如果有需調整本案也配合調整，請地主放心。
- (七) 第二點意見是說陽台有登記，各位地主可以看到簡報 P53，590 地號編號 3 這一塊，這位地主的主張她有登記陽台，考量整棟配置長得都一樣，如地主有陽台補登的話，其他樓上樓下的地主也可以補登，本案認為補登前後從使照圖上來看大家都一樣時，陽台是否補登就沒有差異，所以在審議階段碰到這種情況通常依據使照圖判斷，陽台有無登記不影響到整棟彼此的權利。
- (八) 第三點該地主的建物是獨棟公寓有四面開窗，故主張覺得她的建物比較貴，但該建物的樓上樓下也都是四面開窗，上面有說明都市更新在估價都是由地價出發，所以它的土地價值如果是編號三，樓上樓下的開窗條件都是一樣的，簡單說明就是把每一塊地都切清楚了，再分給這塊地上四戶，所以基本上這四戶個別條件是一樣的。

## 九、學者專家—葉玉芬委員

- (一) 各位好，很高興今天可以來這邊參與公聽會，大概簡要的就兩個方向跟各位做一個說明。
- (二) 第一個是說都市更新有沒有所謂的叫做我不同意，目前我們都市更新是計算同意比例，就是說計算多少人簽同意書出去同意走這個案子的都市更新，還沒有簽出去的稱為尚未同意，剛剛地主也有提到尚未同意的部分，當然也許是因為地主對現在的計畫覺得好像有一點疑慮，想要弄清楚，這個案子剛剛有一位地主，很可惜之前沒有完成選配的，目前實施者這邊也是先代為抽籤，幫您代選了一戶，目前您的身份也不是不同意戶，而是尚未同意戶。
- (三) 剛剛也提到說實施者把我變成是領更新前那是什麼樣的狀況，那是指有所有權人已經跟實施者說我不願意參加分配，他是屬於不願的部分，如確實表達你是不願的部分，在都市更新相關的法律規定，你是不參加整個都市更新的流程，你如果不願意參加的話領的補償金就是更新前你應該有的權利價值。
- (四) 提到選屋，一般民間在談合建，第一個我一定先問他我可以分多少對不對？第二個是我知道分多少了，接下來我要看看我要分哪一戶，你把你的規劃告訴我，所以事實上如果我們真的要等到建築執照下來之後才去做選屋，建商或者是實施者在前半段跟地主就很難談了；所以這個程序上就是說我們在進行事業計畫及權利變換計畫報核之前，其實就要完成整個選屋的一個工作。如果說目前您抽到的這戶可能有一些找補的金額要處理，想要去做換戶等等，可以請實施者再跟您做一個討論。
- (五) 所以這個部分，實施者也請再跟我們剛剛登記發言的地主再去多做一個溝通，當然如果說你很有疑慮一樣可以跟實施者溝通之外，第二個提到的就是我們現在公聽會的程序，就是在通知大家接下來要進行實質的審議了，會開幹事會之後接續會開審議會，幹事會跟審議會組成成員都是每個領域有專精的，有建築專業、有財務專業會幫各位把關，還有像我一樣的估價委員，剛剛有提到估價的問題，我們會把今天發言的部分在計畫書裡面都會秀出來委員都看得到，所以也知道說各位對於這個部分可能有一些覺得可以討論的空間，委員也看得到估價師的估價報告書也會針

對估價報告書的合理性要求估價師再做說明，覺得如果不是很合理的會請估價師再酌於補充說明或調整，也請各位放心。

- (六) 剛剛有提到討論效用比比例到底怎麼去抓，我簡單跟各位分享，其實二樓、三樓、四樓不管要抓某個樓層的比例修正上去，自然跟我們原先這一戶的價格會有一點關係。我舉一個非常過分的例子，忠孝東路四段的一樓店面很貴對不對？以前最貴一坪 1,000 萬，如果忠孝東路那一個 1,000 萬的二樓，我抓 85%，850 萬一坪會不會覺得相對之下好像效益就沒有那麼好，所以我們来抓比例，當然估價都是經過數據的收集，本案地主也很用心，也有找第三方的估價師來看，也許他收集的數字也具參考性，但是我們在真正決定我們這個案子的比例的時候，還是要稍微看一下樓上樓下的關係，以及一樓本身價位的關係，都有可能，但是也不代表估價目前是合理的，我們還是會審議報告書，會請估價師做說明。
- (七) 這也就是說為什麼估價等相關專業的議題，我們都需要審議委員來幫助，那也謝謝各位地主很用心，也做了一些功課，我們也都去參考，希望大家持續的去做溝通，我們也實質的做審議，讓案子可以比較快的進行讓大家趕快可以搬到蓋好的房子。
- (八) 接下來如果說地主還有意見，我們在進行審議會之前也許還會有召開聽證的機會，又或者可以寫信到都市更新處去表達我們的意見，都有暢通的管道，以上跟各位做一個分享，也祝福大家能夠盡快搬到新蓋好的房子，謝謝。

## 十、臺北市都市更新處－吳子瑜股長

- (一) 有關李小姐提到要待領得建照之後才能選配一事，依照相關規定選配應該是要在權利變換報核之前就必須要完成，並無領得建照後才可以進行選屋的規定，這邊先做澄清。
- (二) 有關選配的估價條件部分，目前本案是在公開展覽階段，本案尚未進到審議會做一個實質的審查，有關估價條件並沒有說絕對的對或錯，只有比較合理或不合理，這個合理與否日後會進到審議會，由審議委員組成的估價專業委員針對估價條件的合理與否來進行共同審查，所以實施者團隊所提的估價條件和權值都還不是一個定案的狀態，皆依審議會審查結果為準。

(三) 補償金部分依照權利變換辦法，如果地主屬於不願參加者，則領取更新前之現金補償，如同實施者團隊之說明，但更新前現金補償的價值可能對地主來說可能會比較不利，建議請所有權人再去做一個評估。

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 15 時 10 分）