

潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 6 月 2 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區建南區民活動中心

（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 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

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，歡迎大家來參加由潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 18 筆(原 17 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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股長(宋旻駿)，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(透過視訊參與)。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、主席說明發言原則：

- (一)發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二)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。
- (三)登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以5人為一組進行統問統答，發言時間為3分鐘。

二、所有權人-蕭○○（範圍外土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)本案更新基地面積，確實不小。懇請主管機關注意汽車、機車所造成交通流量之衝擊。溫州街48巷原本也是老舊地區，日後同樣面臨改建問題。所以建議前開都更案，汽車、機車之車道出入口從溫州街46巷進出，不但可分流減少汽車、機車日後所造成環境之衝擊，並可減少車禍之生次數及人員之傷亡。何況該基地北側有一公園（辛亥公園），公園基地標高與溫州街46巷有高低差，從此巷出入人較少（大多數人皆利用辛亥路或溫州街出入）。
- (二)煩請注意本更新案會造成48巷南側日照問題及環境生活品質，壹座高層建築擋住了目前居住環境之舒適，影響本巷南側之居住生活品質。如有大風雨時，又會有風切之問題產生，請問貴處是否有對策擬定？
- (三)溫州街48巷是6米巷道，目前南側建築物是老舊建築，懇請貴處明查，前開都更案會造成本巷損鄰案之發生嗎？該建築物施作，除需保固該案建築物日後之結構安全外，亦需考慮鄰房不受該工程施工之干擾，與環境之衝擊及居住生活環境品質之降低，更不可造成南側建築物結構受損、或漏水現象。
- (四)本48巷住戶內原有一些大樹（夜來香等），已被鋸除，希望目前現有大樹皆能保存，維護既有環境及空氣品質。
- (五)本次公聽會通知函，放在本里資訊塑膠盒內，不會引人注意，如上次有公聽會，我也未注意到。本次公聽會時間，我已有排定行程，無法到場，特此陳情。懇請貴處函覆，作為日後本陳情人關心本案之憑證。（本人確實未看到本公展內容，因時

間關係，需立即向 貴處陳情。）

三、所有權人—臺北市政府財政局（393 地號土地，書面意見）：

（一）事業計畫：

1. 頁 14-4，合法建築物拆遷安置費請檢附估價師查估租金水準佐證資料。
2. 頁 14-14，其他土地改良物拆遷補償費請檢附相關估價佐證資料。
3. 頁 15-6，本案因有變更建築規劃及量體之情形，故所提列之逆打工法、制震工程等特殊因素費用是否應依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」重新檢視施作合理性及提列費用內容後提請審議，請實施者洽都市更新主管機關釐清。
4. 頁 15-21，表 15-6，貸款利息本案提列貸款期間 42 個月較原核定提列 36 個月為高，請實施者調降。另貸款利率請以未進位數值（1.747%）計算。
5. 頁 15-21，表 15-6，因本案公共設施費用 90,379,184 元係捐贈本市土地成本，非屬工程開關費用，不應計算承攬契據印花稅，請刪除。
6. 頁 15-22，表 15-6，本案財務計畫採用 110 年提列總表並以公式二提列本案營業稅，請實施者一併列出公式一試算過程，比較兩者結果後採有利於土地所有權人之方案提列。
7. 頁 15-22，表 15-6，風險管理費提列說明欄「以上限 16.00% 計算」文字誤植，請刪除。
8. 15-28，表 15-8，現金流量表之「出售折價抵付共同負擔房地收入」合計數為 3,572,113,831 元，與表 15-6 不一致，請釐清。
9. 本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比 42.7%(原核定為 38.08%)，請調降。
10. 頁 5-16，表 5-1 之合計數有誤，請修正。

（二）估價報告書：

1. 頁 49 勘估標的地址為「萬慶段」應屬誤植，請釐清。
2. 頁 58: 買賣比較標的三價格日期為 107 年 3 月 9 日，與勘估標的日期差距達 3 年以上、建議調整標的。
3. 頁 72: 各宗土地個別條件差異評估各筆土地間使用效益，其

中面向景觀之差異是否影響土地使用效益，請說明。

四、所有權人一張○○(何○○代)(○地號土地)書面意見：

壹、提問：請都市更新處長官及審議會委員們詳讀下述貳. 會議中陳情內容及參. 陳情人手稿段落，並正面書面回覆陳情人以下問題：

- (一) 請問將屋齡約十年的房屋納入都更單元，可以增加甚麼公共利益呢？如果是為了地基完整，然而，未納入 410 地號，都更案是否也可以走下去呢？
- (二) 陳情人無意耽誤其他地號芳鄰都更之時程，我們樂見他們在都更下更好，但是否還有其他方案，可以加速他們的都更進度，並放過 410 地號這座屋齡約僅十年房屋中無意都更的地主呢？
- (三) 請問民國(以下同)110 年 1 月 22 日第 458 次審議會決議將 410 地號納入都更單元的意義是甚麼，是否即代表在 410 地號被納入實施者已取得多數同意的都更案後，即便反對戶不願參與都更及權變，實施者也已獲得強拆 410 地號上這座年僅約 10 年房屋的權利？
- (四) 實施者於審議會中承諾委員會以最大誠意與所有反對地主溝通，這是當時委員們同意將 410 地號納入更新單元範圍之前提，但審議會後，實施者態度判若兩人，甚至連審議會前最基本的誠意及尊重都無(具體事證詳述如 10 至 17 陳情內容段落)，反而是我們多次主動與實施者溝通卻次次感受到冷漠與無視(例如實施者反悔過去提出的條件，或者我們詢問簡單稅務問題卻超過 2 個月都無半點回訊)，請問實施者有兌現審議會時對委員們的承諾嗎？如果沒有，審議會的結果是否還有效呢？
- (五) 面對實施者於審議會後的態度，請問陳情人還能如何卑微的請求實施者，才能讓實施者主動解答地主對於都更的種種疑惑呢？
- (六) 實施者於協談中要求申訴人就接受權利變換，但請問權利變換是否能解決陳情人因為都更所造成居住品質及經濟負擔的種種問題(詳陳情意見 18)呢？
- (七) 實施者於權利變換說明會下試算 410 地號房屋價值，惟和我們坪數格局完全相同的其他樓層價值相較我們高出接近新臺幣四十萬元，實施者給的理由是 4 樓不吉利所以價值較低，請問這個理由合理嗎？
- (八) 陳情人雖無意都更，然在都更處的建議下仍參與 111 年 1 月

8 日的選配會，惟對於當時第一輪選配下無人參與選配的 B4-10 樓，陳情人於會中依照公告之選配辦法，表明希望參與第二輪選配抽籤，惟實施者以該戶已保留給既未填寫選配單，亦未參加選配會的地主為由，拒絕給陳情人參與第二輪選配的權利，請問理由何在？這樣的暗箱操作是被都更處及相關法律所允許的嗎？

(九)請問若陳情人堅持一貫的立場不願都更，也不願權變直到事業計畫通過，那屆時我們除了用身體阻擋實施者的挖土機，以捍衛我們的十年屋外，我們還有甚麼管道可以讓政府及社會傾聽弱勢者的聲音呢？

貳. 會議中陳情內容(由陳情人兒子何○○代為於會中說明)：

- (一)陳情人為○地號地主，○地號為屋齡約僅十年的華廈(都更必要何在?)，與本地號其他三戶地主的背景不同，本屋為陳情人名下一生唯一的房子，是自住，也是陳情人年近古稀下之養老之地，從購入房屋起就沒有考慮搬離，而不論考量居住品質或經濟負擔，都更對陳情人來說都僅是沉重的負擔，故而不論十年前還是十年後實施者來談，陳情人皆明確表示無都更意願，並非因與實施者條件無法達成共識而反對，而是從根本上沒有都更需求及意願，且自始至今皆係反對都更，從未反覆，合先述明。
- (二)臺北市都市更新處 110 年 1 月 22 日第 458 次審議會(以下簡稱「審議會」)決議是否將○地號(屋齡約十年之華廈)納入更新單元範圍時，僅考量實施者於會中對他們自身有利的陳述，而漠視陳情人的懇請(且被限時僅能發言三分鐘)，並拒絕陳情人希望再次發言(以澄清實施者於審議會中不當的發言)的懇求，以多數決為由，強制將屋齡僅約十年而本無都更必要的○地號地主納入都更單元。如果○號係老舊需都新以促進市容的話，陳情人可以理解，然敢問，將屋齡約十年的房屋納入都更單元，又可以增加甚麼公共利益呢？如果是為了地基完整，然而，未納入○地號，都更案也可以走下去不是嗎？而為了這樣的公共利益，少數人就只能犧牲嗎？陳情人無意耽誤其他地號地主都更之時程，我們樂見他們在都更下更好，但也請放過○地號這座屋齡約僅十年房屋中無意都更的地主，好嗎？
- (三)陳情人於 110 年 2 月 22 日、3 月 7 日、3 月 23 日、4 月 22 日及 111 年 3 月 25 日陸續向臺北市政府及都市更新處提出五次

申訴，除希冀臺北市政府及都更處各位長官及審議會各位委員也能傾聽少數人的聲音外，亦希冀自身對於都更的疑問可以得到政府的正面回覆，惟最後次次僅能在官樣公文回覆下失望而歸，懇請，這次能否不是僅轉呈給實施者，因為前五次的經驗告訴我們，實施者只會選擇性的應付，沒有和少數反對地主溝通的意願。同時，我們也很難相信實施者這樣大集團回應之態度不當，僅僅是下層人員的疏失所導致，更很難相信他們只是換一位溝通人員就可以解決問題。我們能期盼為市民主持公道的，只有臺北市政府及都更處各位長官及審議會各位委員，這次能否針對陳情人困惑已久眾多疑惑中，上述(陳情意見 1 至 9)小部分的問題給予一次正面逐項回覆呢？

- (四)實施者於審議會中承諾會盡最大努力與反對地主持續溝通，這是當時委員們同意將○地號納入更新單元範圍之前提。審議會前，實施者尚能主動聯繫及會面時保持基本尊重態度進行溝通，惟實施者於審議會前後態度與先前判若兩人，有相關 Line 溝通紀錄為證，對於陳情人於審議會前即提出的種種疑問，只有陳情人主動追問，實施者方選擇性回覆，即便在陳情人投遞五次申訴書後，實施者在都更處的催促下也僅選擇性回覆簡單信函，後也石沉大海，在疫情前沉默，在疫情後也沉默，實施者做的也僅有快馬加鞭的召開將○地號納入都更單元的權變說明會及選配會，以及加速報核事業計畫。在此敢問都市更新處長官及審議會各位委員，請問實施者有兌現審議會時對委員們的承諾嗎？
- (五)對於○地號已被迫納入都更單元之局面，陳情人這樣的弱勢群體不知還有甚麼選擇，在陳情人因長期困擾，日子在惶恐中煎熬下，即便面對實施者於審議會後冷漠和被動的態度，陳情人也想曾主動釋出善意，幾次主動邀約希望和實施者溝通，期盼能解除心中的疑惑以及增進雙方理解，例如 110 年 12 月 16 號陳情人主動邀約實施者，請實施者對他們於審議會前提出給陳情人的都更條件進一步說明，惟實施者於會中反悔審議會前提供的條件(推託是下面人員的原因)，而提出一版更差的條件要陳情人接受，不然就選權變，然對於本無都更意願的陳情人而言，權變能夠解決陳情人因都更造成的生活品質及經濟負擔嗎？又例如 111 年 3 月 10 號時陳情人再次主動請實施者來參與會談，請實施者對於陳情人擔憂的都更後稅務議題進行說明，這也是審議會中委員們要求實施者本於權責而需主動向地主

說明的事情，惟實施者代表於會中壓下原要提供給我們的說明文件，僅淡淡回覆會盡快另外回我們，惟至今已超過2個月，實施者承諾要做的回覆如石沉大海，如果是中間他們還要與稅務機關溝通我們可以理解，但2個月的時間，連一句目前進度的回覆也無，這有基本的尊重態度嗎。前述種種，讓我們看清，1月22日那場審議會將○地號強迫被納入都更單元後，讓從法律角度來看取得多數同意的實施者已獲得勝利，似已無需聆聽反對戶聲音的意願，在此請教臺北市政府及都更處各位長官及審議會各位委員，陳情人還能如何卑微的請求實施者，才能讓實施者解答地主對於都更的種種疑惑呢？

(六)近期俄羅斯侵略烏克蘭的戰爭打得如火如荼，陳情人時常在想，這和這次都更何其相似，陳情人只想要一片安寧，然實施者(侵略者)為了自身的利益(或者是侵略者口中全世界的利益)，以部分地主的要求(宛如烏東)為藉口發動侵略戰爭。烏克蘭人民面對比自己強大很多的侵略者，為何仍願意挺身應戰，是因為背後就是自己的家園阿，烏克蘭人民想要的，不是從俄羅斯身上得到甚麼戰利品，而是侵略者從他們的家園中離開，未來即使做不了朋友，也可以當陌路人，然而悲哀的是，面對強權侵略，烏克蘭人民卑微的選擇只剩下玉石俱焚，或是懇求國際社對督促侵略者帶著基本的尊重和誠意上談判桌，或者。對於烏克蘭人民的痛苦，陳情人現在感同身受，因為我們正面臨相似的處境，我們的基本訴求是不參與都更，惟若這無法被允許，我們也僅能懇請都市更新處長官及審議會各位委員能督促實施者帶著基本的尊重和誠意和我們溝通，確實，尊重和誠意牽涉主觀判斷，我們僅能卑微的懇求您們督促實施者至少回到他們於審議會前的初心及態度。同時，我們也想告訴實施者及所有關心都更適宜的市民，如果欺人太甚，我們也不缺乏玉石俱焚的勇氣，即使撼動不了侵略者，但至少，可以讓侵略者業界的名聲蒙上那怕一點的汙點！

(七)陳情人是我母親，母親已近古稀之年，既憂心於一輩子辛苦換來的唯一房屋，老年唯一的棲身之所不明不白被強迫都更，又恐懼於因都更產生的額外經濟負擔將給已退休的她未來很大的不確定性，且心寒於實施者於審議會前後判若兩人的勝利者態度，種種心理壓力下，造成母親食不知味，睡不成眠，甚至需要至仁愛醫院就醫，服用安眠藥才能入眠。身為陳情人兒子，我心痛母親夜夜難眠，所以我在此謹向各位長官、委員們，甚

至向實施者鞠躬拜託，請放我母親。我更必須要在會議中大聲的表明立場，我們不願都更。

參. 所有權人一張○○手稿：

(一)這棟房子是陳情人(以下簡稱「我」)一輩子努力下在退休後購入的，是我名下一生唯一的房子，更是我老年的安身之地。對我而言，房子的增值沒有意義，居住品質才是最重要的，且對於已經退休還要繳貸款的我來言，經濟負擔也是我需要考慮的。對於現在才十年的房子，我已經非常滿意，獨層獨戶且單純的居住環境、當時不惜成本下預期還可用二三十年的裝潢傢俱，以及低負擔的管理費及稅捐（地價稅及房屋稅等），是我這個年紀用退休金所能承受的。然則，「都更」，讓我畢生努力所獲得的一切都面臨危機，誠然，潤泰品牌不能否認是大家認同的，然則這個我目前想到的惟一優點並沒有辦法讓我放棄我現有已經很滿意的一切，因為現有的都更條件，不會提升居住品質，而只會讓我想到沉重的經濟負擔。被迫都更後，我將目前還在背貸款的情況下，被迫背上以下經濟負擔：

1. 都更期間補貼無法彌補的搬遷費及租金；
2. 都更後重新裝潢買家具的費用；
3. 都更後每年的高額管理費；
4. 即便有都更相關租稅減免，仍可能需負擔的營業稅、土增稅、契稅及印花稅等稅負，以及都更後每年增加的地價稅及房屋稅等稅負。

種種沉重負擔，我怎能承擔？怎能貿然答應？

再回到更重要的居住品質上，被迫都更後，除了多一個車位外，我又將面臨以下問題：

1. 都更後，雖然實施者保證室內面積不減少，但總登記面積沒有增加就算了，反而會減少；
2. 失去原本數坪的地下儲藏室空間，且地下室不被計入權變的價值；
3. 喪失獨層獨戶的獨立隱密性，以及幽靜單純的環境；
4. 損失原本很滿意的電器、傢俱及裝潢；
5. 必須忍受兩次搬遷之苦、租屋之不便，以及漫長的等待；
6. 更何況搬進搬出，生活節奏被打亂，對我這個年紀的健康是多大影響？

這林林總總的壓力，對我是莫大承擔，我也想請都更處長官

及審議會各位委員告訴我，權利變換，能為我解決以上負擔嗎？「都更」還有甚麼優點可以讓我簽下同意書？

我必須強調，芳鄰們是房屋老舊需要都更才都更，而我不是，我房才十年，是自住，是養老，十年前我因承擔不起，所以在協調過程中才會不斷請實施者試算，掂掂自己可以承擔嗎？結果發現現實問題會導致我的屋，最慘後果是變成法拍屋，十年後我已近古稀之年，我更負擔不起。況且，從審議會強迫把我們納入都更單元後，實施者的態度丕變，不要說實施者於審議會與委員們所說會盡最大努力耐心溝通的承諾，連過去基本的主動和尊重現也已蕩然無存，審議會後一年以來，面對實施者的勝利者姿態，我也時常在想，我們為何要如此卑微的主動去談一個本來就不想參與的都更？十年屋本就沒有都更的必要？是因為公眾利益嗎？但，不缺 410 地號都更也可以走下去？若說是為了都市整體美化，但我的屋大理石外觀，新而亮眼，才十年的屋，並無損市容不是嗎？我們從頭到尾的都是只想保有現有的安寧，但，現在到底是在為誰的利益犧牲？請實施者還我健康，還我應有的尊重。

對實施者來說，我們這一戶可能微不足道，但我必須重申一次，這棟房子是我用一輩子所換來名下唯一的房子，是我年邁之人的安身立命之地。如果以上的問題沒有辦法得到解決，即便實施者在都更處的會議過程下硬把 410 地號納入都更單元而獲得了法律層面的勝利，讓實施者主觀認知已無須尊重不同意的地主，或者是吃定了我們最後只能接受權變和強拆的命運，那我只能說，面對罔顧人命的強權，即便 貴都更處派員督促強拆時，我和我的家人，還是會住在這裡，守護我們的十年屋。

五、所有權人一方○○（○地號土地）：

- （一）為就有關潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區龍泉段一小段 393 地號等 18 筆（原 17 筆）土地更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」於 111 年 6 月 2 日訂於臺北市大安區信義路三段 134 巷 82 號 2 樓舉辦旨揭案公聽會。本人為臺北市大安區龍泉段一小段○地號（溫州街○巷○號○樓、○樓之住戶）在此先行以書面向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出，本大樓屋齡僅 12 年無都市更新之急迫性及必要性。庶免本建築物流於無用，浪費社會資源。本人不願

意參與該案都市更新，請將畚箕地劃出都市更新範圍。本人除
以書面主張外屆時於公聽會出席。堅決表達不願意參與，並請
將本基地劃出更新範圍之立場。

六、所有權人一詹○○(○地號)，(書面意見李○○代為宣讀)

(一)臺北市都市更新及爭議處理審議會諸位委員大家好，我是臺
北市溫州街○巷○號○樓詹○○的兒子及代理人，我對於本都
更案之價格估價非常的不認同，我們現在第一次估價我們的權
利價值約四千四百多萬，結果潤泰換另外一家估價公司，結果
在全臺北市房價全面上漲聲中竟然我們的權利價值降為四千
萬，我們明明是大安區臺大、大安森林公園及優良學區的價值，
估價公司竟然拿中正區羅斯福路臺大 opus one 個案及其他名
不見經傳的小案子來比較，所以認定每坪只有 110 萬的價值。
可以參考元利信義聯勤案每坪 250~260 萬、勤美樸真超過 220
萬以上的成交價格，我想本案的地點和基地規模等，房子蓋好
每坪的價格一定突破 200 萬，就算沒有 200 萬，至少也有每坪
180 萬以上的價格。我們來看近期臺北市新推出的大型個案，
如三圓建設在 Sogo BR4 旁的個案臺北之星案，每坪平均底價
也達 235 萬，連雲建設在其對面的個案價格也超過 210 萬，慶
城街長春路口璞真建設的案子也超過每坪 200 萬以上，日勝生
在國父紀念館麥當勞旁邊巷子進去 kiki 餐廳那的個案售價也
超過 200 萬，潤泰自己賣的潤泰微風每坪也都超過 200 萬。所
以對於本案估價公司明顯的低估本案只有 110 萬的價格，導致
我們選的房子要補差價 800 萬左右，潤泰明顯低估房價每坪為
110 萬和市場行情每坪 200 萬，有高達每坪 90 萬的價差，不
正確故意偏向潤泰建設公司的估價，讓潤泰建設的不當利益高
達數十億，嚴重影響所有參與改建戶的權利，照理說房價價值
高，建商分回面積應更少，回饋原住戶面積應該增加，原住戶
的權利價值應該更提高，也不必每戶補 800 萬以上的差額給潤
泰建設，甚至分配完房車還可以拿回一大筆利餘的權利金才是，
房價越來越高潤泰可以分回的面積應該更少才對，所以才會從
五五對分向四六分、三七分、二八分靠攏，才能符合公平正義
的原則。

(二)另外，頂樓戶的價值明明不比一樓差，但是可以分回面積竟然
比一樓分回面積少二、三成，非常的不合理。

對於上述二大問題，建設公司潤泰如果不願意改正，本戶將不
同意這一個都更案件，請各位委員明察秋毫，保護小老百姓全

體的利益，讓都更能更順利的進行下去，給臺北市一個更美好的未來，給所有都更戶公平正義合理的分配，而不是不公平的估價導致要補償 800 萬以上的價差，而導致原住戶不想同意此都更案的痛苦決定，謝謝各位委員和大家。

七、所有權人一鐘○○(吳○○代)(○. ○. ○. ○地號)

(一)今日得知 410 地號地主一起合併都更的想法，他們似乎沒有熱忱想要一起都更，我覺得這先後順序是否有誤!今天會議主要是歡迎你們一起納入更新，但今天聽到你們並無意願，是否過程中浪費了諸多時間，重新申請合併前後多花費了 1 年多的時間，現在又重新回到原點，那今天出席會議的意義為何?我們原住戶對於納入 410 地號樂觀其成，但因為他們屋齡才 10 幾年，並無特別需要都更，如為了建案的完成度，你們自己獨立在此，選擇不納入，未來建商將一些對環境有疑慮的空間規劃在你們周邊，對你們也沒有任何意義。建商也需要好好跟你們談好合作條件，如談妥選擇納入我們樂見，也會使案子更完整。

八、實施者—潤泰創新國際股份有限公司(李安憲協理):

- (一)首先回應方女士的意見，方女士您去年(110年1月22日)，在審議會上非常支持本案合併開發，經過委員的討論也參酌人民的意見，同意 410 地號併入基地開發範圍，自此以後，潤泰創新也花費了很多人力、物力、還有時間，全力投入合併案子的開發，我想說我們已經投入、花費了那麼多心血，今天突然說不參與都更，我想我們投入的心血跟花費不曉得要跟誰討回來。我們之間的誤會是溝通上的問題，所以我也請您能夠海涵，我們也會檢討本案的承辦，做得不好的地方在此跟您說聲抱歉，以後這個案子的溝通，主要由我們潤泰創新的黃學莒黃經理做為跟您溝通的主要對象，原來的承辦會以輔助的角色，希望這個案子能夠順利，畢竟所有的地主為了這個合併案，已經等待了一、兩年的時間，這個時間成本，我們無從補償，所以我們很難接受、也沒辦法接受您的主張，把 410 地號排除在都更的範圍內，這點非常抱歉。
- (二)回應張○○老師的意見，我想我們最近也是有一些溝通，也在律師事務所進行一些良性的互動，最後有些問題目前還沒給您答覆的，希望您能等待我們一些時間。另外有關稅務的問題很抱歉，也是我們公司承辦人員的疏失，所以我也會派遣我們黃

學莒黃經理來跟您們做進一步的溝通，希望解除雙方的誤會，進而讓我們的合併案可以完成。

從審議會以來，我們之間也溝通了好幾次，也有相關 Line 的對話，我不希望我們之間某些因素尚未達成協議，就拋出不願進來的想法，我想我剛也釋出善意，未來會由黃經理來跟您們溝通。

- (三) 回應蕭先生的書面意見，目前我們的出入口是從 48 巷進出，所以沒有從 46 巷，這個請他放心。另外日照、生活品質的部分，我們也有做過一些風場試驗，這個等一下由建築師來做充分的答覆。另外鄰損的部分，基本上沒有公司能夠保證完全不會鄰損，因為本案採用逆打工法，另外以潤泰為業界所信任的施工品質，我想會大幅降低鄰損的風險，萬一造成了一些損害，潤泰秉持原則也會負責到底，請蕭先生放心。另外大樹的部分，案內樹木並未達到樹保標準，未來新完成的建築物也會重新種植新的植栽，塑造良好的環境。
- (四) 回應李先生的意見，您剛舉的標的都是豪宅，之前公聽會也有說過，本案並非蓋豪宅，而是蓋名宅，所以價格上不能比照豪宅，這部分請您諒解。
- (五) 另外回應吳先生，非常抱歉讓您看到今日的情形，410 地號的各位也希望能體諒我們建商的難處，我們也付出了很多人力、物力及大量時間成本，包括其他住戶的等待，我們建商也釋出很大的善意，希望在各項條件上達成一致的共識，這案子大部分的利益其實都已經分回給地主了，建商也已經貼錢，希望你們能體諒。

九、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(田嘉芸經理)：

- (一) 回應有關財政局的意見，相關佐證資料如拆遷安置費、補償費及特殊工法費用後續會一併補充於報告書內。其他需要釐清及誤植之處也會一併做修正補充；共同負擔比例後續將依照審議結果為準。

十、設計單位—鑄力聯合建築師事務所(陳吟鑫建築師)：

- (一) 補充回應蕭先生有關車道的部分，目前規劃設計是從 48 巷進出，這個部分沒有問題。
- (二) 依照建築法規規定就必須要檢討北向日照及各項高度比，所以這個部分對南側的基地沒有受到日照的影響。而本案在報告書的部分也有做風環境的模擬，周遭環境風場的舒適性與安全性

評估結果顯示：在一般情況下，戶外開放空間之舒適性皆適於從事一般之休閒休憩活動，對於地區微氣候之風場環境不會產生不良之影響，如果未來植栽種植完成對環境風場的改善效果會更好，且兼具有綠化、美觀、改善空氣品質的效用。

(三)有關大樹的部分，在報告書有摘錄跟文化局的函詢，基地內並未有受保護樹木的問題，以上。

十一、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所 賴晉緯估價師：

(一)目前市場華廈、大樓行情對四樓仍有抗性，因此價格較低，在二、三樓的部分雖然是低樓層但是距地面一層可及性相對較好，在樓層價差部分也屬合理及通案目前處理方式。

(二)有關財政局意見，誤植部分會再做修正，案例的部分會再做文字上說明，土地、景觀也會依委員意見修正。

(三)如同實施者李協理所說，地主所提產品條件差異較大，我們估價上還是盡量找產品條件類似的案例來做比較，如案例選取不適合或是價格偏離市場行情，後續委員如有疑義都會再請我們做調整，更新後的數字還是要以核定後為主。

十二、學者專家—葉玉芬委員：

(一)目前本案是權變及變更事業計畫的階段，剛剛有地主陳情及討論議題，還是先從這部分跟各位分享，主要是基地針對本次變更納入 410 地號，使基地更完整，在事業計畫的 2-2 頁有說明變更前後的鄰地協調情形，在變更前為未納入 410 地號，而在變更後，報告書寫到「410 地號於本案事業計畫核定後，欲申請納入更新單元範圍，並經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 458 次會議同意」，照此說明，410 地號為有意願納入且審議會同意，或許 410 地號為區分建物，有不同所有權人，因此也有不同意見，從申請書及現場感受有些許出入，未來實施者在這部分需要於審議階段去做說明。

(二)410 地號的確可以讓本案基地更為完整，而 410 地號本身為新建物，基地規模不大，我認為納入有其好處，但的確要考慮到 410 地號其他所有權人可能會面臨到的狀況。而今天也有看到實施者對於 410 地號有釋出很大的善意與所有權人進行溝通及解決未來會遇到的問題，我這邊還是呼籲雙方要透過溝通來改善，未來在審議會上如雙方還是今天的狀況，在審議的階段委員也會希望雙方能有對話的機會。而今天實施者也有針對 410 地號的意見予以回覆，建議實施者在之後的溝通、協調能有比

較詳實的記錄，另外未來 410 地號納入會遇到的問題，還是需要實施者與地主逐項溝通及討論，盼雙方可以找到解決方式。

- (三)其他更新單元內的地主意見，在未來審議的階段都會有實質的審議，包含財務計畫、更新前後的估價，針對估價價格的適當性、基地的條件是否核實反應，這些都是之後審議的重點。且在估價審議階段看估價報告書的委員在不同審查階段都會有不只一位的幹事及委員檢視審查，報告書內容都會做詳實的審議。
- (四)本次變更後使基地更完整，實施者經驗豐富對建築品質有一定的保證，而更新後的建築為 SC、23 樓的住宅大樓，估價有蒐集新成屋的案例做為評估，但基本條件與本案也許會有些許差異，目前估價師在估價上是否有反映到我們基地的優勢，未來也是審議委員審議的重點。而在這次簡報上也有說明案例的行情，而這些行情也表示著基礎房價有一定的水準，但因為本身建築設計有一些比較好的條件，至於這部分有沒有納入更新後的價值，也是委員審議的重點。
- (五)未來審議委員會針對估價報告書、財務計畫審議有意見的話，各位可以分配到的權利價值也會有所浮動，會依據審議結果為主，權利價值的變動也許是日期變動或是估價師的角度而有所不同，地主也都可以放心，審議階段會有委員替各位把關。

柒、會議結論：

請實施者務必與所有權人妥善溝通並說明相關改善建議，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（上午 10 時 40 分）