

中國建築經理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二小段 368 地號等 7 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 113 年 1 月 22 日（星期一）下午 3 時 0 分

貳、地點：客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

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，歡迎大家來參加由中國建築經理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二小段 368 地號等 7 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鐘少佑委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利

變換計畫的簡報。

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、其他到場人—楊■■■■ (369地號土地) (書面意見)：

主旨：對於「擬訂臺北市大安區復興段二小段368地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」從未被徵詢是否參與都市更新或選屋，本人要參與都更，並請實施者中國建經實踐讓本人參與選屋之承諾；更新前權利價值本人認為不甚合理，請相關單位重新審視評估。

說明：

(一)簡述本人與實施者接洽之情形：

1. 本人為「擬訂臺北市大安區復興段二小段368地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(以下簡稱本計畫案)369地號土地所有權人康莊建設事業股份有限公司(以下簡稱本公司)之負責人。111年1月及3月分別收到中國建築經理股份有限公司(以下簡稱中國建經)寄來的第一次及第二次的委託人會議紀錄，因為第一次會議紀錄委託人名冊沒有本公司名字，所以不以為意，第二次會議紀錄委託人名冊出現本公司名字，才打電話詢問得知要都更，雙方約在中國建經談。我因為錯過2次會議很擔心跟不上其他地主進度，會議中中國建經表明還來的及，還有不同意地主未簽約，還是可以分到房屋，估價也還沒好，估出來再討論選屋跟補貼。

2. 直到 112/4/23 去參加公聽會想知道可以選哪一間房子。但中國建經告訴我要等「住戶都選好」後會連繫我們，到時我可以選剩下的房子。當天也有問他們要不要填任何表格，他們說都不用，而且說當天的行程和我沒有關係，可以先走，林副總會連絡我，等他們連絡即可。
3. 5 月底收到中國建經兩份來文,第一份附件「台端康莊建設事業股份有限公司應選配權利價值未達最小分配面積單元，無法分配，改以現金補償」(但未告知補償金為多少)，當初想住戶可能還沒選好才會還沒連絡我，因一直在等公司聯絡談選屋，來文未告知不可選屋，也不知何謂補償金，亦無補償金之數字，無法與不能選屋只能拿錢做聯想，沒幾天第二份文來了，裡面有「申請選配及公開抽籤結果」發現名單沒有我，而且每間房屋車位都有人了。致電中國建經，徐經理說可以買他們公司分配到的 3 戶，他來安排碰面時間，屆時再討論價格。
4. 直到 10 月徐經理都沒連絡我，只好主動打電話給林副總，雙方約 10/30 碰面談。
5. 我覺得狀況很奇怪，邀請朋友徐小姐 10/30 當天陪，徐小姐告知，本案恐怕已向都更處掛件了。

10/30 當天親赴中國建經，確認本計畫案已於 6 月底向都更處掛件了，我只能領補償金。詢問林副總補償金到底是多少，告知我係陸佰多萬，就是附件五「應分配價值」，徐小姐說這是應分配價值不是補償金，中國建經才趕快查出是肆佰多萬，這數字至今從未收到過也未曾有人告知過，這可是第一次聽到。經詢問估價情形，本公司所有 369 地號住四土地估價每坪為 322.3 萬，位於本計畫案最寬之 11 米路上，估值卻是最

低，估值最高之 368 地號竟比本公司所有之土地多了六成，臨 8 米路最裡面之 376 地號亦比本公司所有之土地多了五成。若要參與都更的話要全體住戶同意，所以我只能拿都更前的補償金等等。最後雙方代表於「協調會議紀錄」(詳附件一)上簽字，約定 112 年 11 月底前簽定協議書，結果又跟上一次一樣，至今一直音訊全無。

6. 協調會後即刻收到中國建經 112/11/2 發文，其中有「更新前後權利價值比例與金額」、如採折價抵付方式，其更新後應分配權利價值」(詳附件六)，這是第一次收到更新前土地權利價值，本計畫案已經掛件四個多月了。

(二)本人被中國建經推拖拉給設計掉了：

1. 劃定故意不通知：劃定開會前本人都有收到「委託人會議紀錄」，收到第二次時有親赴中國建經，亦清楚告知聯絡方式，明知我公司設立地址早已遷址，為何劃定開會通知除法定規定應寄謄本地址，為何不另行通知我呢？
2. 本計畫案掛件前避不見：112 年 5 月底收到「申請選配及公開抽結果」發現名單沒有我，這時驚覺不對，致電中國建經，徐經理說他來安排碰面時間，想必是本計畫案未掛件，所以不想跟我們碰面。
3. 傻傻等到了半年：直到 112 年 10 月底直接連絡中國建經林副總，終於求得碰面機會，本計畫案 112 年 6 月底掛件，說不能選屋，只能領補償金，至於補償金數字也搞不清楚，一會兒陸佰多萬，一會兒更正為肆佰多萬，若要選屋也要等到蓋好後我們才可以用當時市價跟中國建經購買。幾經周旋雙方代表於協調會議紀錄簽字(詳附件一)，紀錄中有約定於 112 年 11 月底前「應與康莊公司進行有關可採折價抵付方式參

與都市更新」簽訂協議。

4. 代表簽字的人離職，就沒有下文：112 年 12 月初又是沒人聯絡我，於是主動聯絡中國建經，告知當初代表簽字的人離職，試圖推翻 112 年 10 月 3 日會議記錄中約定 112 年 11 月底前簽訂協議，於是就沒有下文，直到現在。

(三)估價之問題

本公司之 369 地號土地土地位本計畫案最寬之 11 米路上，估值卻是最低(詳下表)；再看 113 年土地公告現值為本計畫案最高，所以本計畫案更新前之估價與政府所估公告現值完全背離，非常不合理。

編號	地號	報告書單價 /坪(A)	公告現值/坪 (B)	C=A-B	C÷B
1	368	5,157,413	1,841,322	3,316,091	2.80
2	369	3,223,354	1,841,322	1,382,032	1.75
3	370	4,844,380	1,813,494	3,030,886	2.67
4	373	4,909,416	1,801,653	3,107,763	2.72
5	374	4,800,942	1,801,653	2,999,289	2.66
6	376	4,800,942	1,801,653	2,999,289	2.66
7	383-6	3,967,205	1,813,537	2,153,668	2.19

A-B — 估價報告書所估價格超過公告現值之數字

C.B — 估價報告書所估價格為公告現值之倍數

(四)中國建經從頭到尾都未告不可選屋

從劃定前第一次碰面告知自行出資 320 萬可以分得 8.89 坪(詳附件三)，並告知參與都市更新可本公司所有「零碎土地有效利用」(詳附件三)，言下之意鼓勵本公司參與都市更新。選屋前收到的

附件七選配原則明訂：「超額選配部分應就其他選配申請人選配完成後之剩餘單元進行選配」，選屋當天竟告知沒我的事，也不用簽任何文件，等到住戶都選好後會可以選剩下的房子，會連繫我，要我先走。說直到 112 年 10 月底我主動要求碰面，當天才說只可以領補償金如果要選屋也要等到蓋好後我們才可以用當時市價跟中國建經承購。這整個過程我們都被排斥掉。後來給我們一些資料其中有都更前、後的價值。讓我們以為我們可以選擇參與都更或者加錢選購房子。其間說要聯絡也沒有。直到我們聯絡他們後才知道已經送件。我們什麼選擇都沒有。因為我們不能參與都更沒有達到最小化。我們不是很懂都更法條。但覺得中國建經是一個正派公司所以都乖乖的等他們通知。但碰面後卻被告知住戶選剩的是屬於中國建經因為他們會拿錢補一些住戶的缺口。那為什麼一開始說我們可以承購後來又不行？我們有沒有達到最小分配價值單元他們早就知道了不是嗎？同樣拿錢出來中國建經只是實施者，我們土地持分雖然很少，但確沒資格承購剩下的 3 戶餘屋？那 3 戶不就是沒有人要嘛，為何可以給實施者，卻不能給我，我們實在無法理解。我們有沒有達到最小分配價值單元他們早就知道了不是嗎？那為何不早說，害我抱著選屋希望跑來跑去，剛開始還裝模作樣說我可以選幾坪，之後說等大家選完會連絡我選屋，再來一個公司經理離職，最後相應不理，大公司就可以這樣耍人嗎？

中國建經於 4/23 選屋當天告知等到住戶都選好後會可以選剩下的房子，會連繫我，現在改口說依房屋蓋好當時市價向他們購買，所以 4/23 當天只是找藉口打發我走，泱泱大公司用這種騙術欺騙我們小老百姓，再以估低價格，強逼我賤賣財產，欺人太甚。

(五)中國建經閃、躲、拖策略徹徹底底把我耍得團團轉，不參與

改建-不行，要選屋-不行，再用估價報告書賤估，不賣-不行，若要參與都更要全部住戶同意，這塊土地是長輩 45 年前真金白銀買下，我怎麼被逼到這麼卑微，難道臺北市的都市更新是眾暴寡、強凌弱？

(六)本人要參與本計畫，並依 112/4/11 寄發之附件七「選配原則」(詳附件四)其他選配原則第一點「選配申請人有超額選配之情形，應以不影響其他人選配申請人應分配部分優先選配之權益為限；故超額選配部分應就其他選配請人選配完成後之剩餘單元進行選配」之規定選配剩餘之房屋跟車位，請實施者中國建經實踐讓本人參與選屋之承諾。

(七)台北市大安區是全國公認的天龍國，本區更是天龍中的天龍，房價高居全國之冠，更新前估價影響每一個人權益甚鉅，本公司所有 369 地號住四土地估價每坪為 322.3 萬，位於本計畫案最寬之 11 米路上，估值卻是最低，本人認為不慎合理，請相關單位重新審視評估。

三、其他到場人—蕭■■■■ (現場登記)

1. 第一次發言

我是最小地主，從頭到尾都有跟中國建經說明要參與都更，雖然我們土地很小，但是持有這個土地也有 45 年，原本與中國建經約討論，不過徐經理或者是林副總，忽然都避不見面。

見面時用拐騙、欺騙的方法說歡迎你來都更，還跟我們說只要出資 320 萬，就可以分到最小的 8.89 坪，將零碎的土地做有效的利用，這些資料我們都有留存，並相信中國建經這樣的大公司。

結果後續開會、估價我們都沒參與，亦不通知，送給我們的文件時常用一些幌子，例如：應配的分配價值有多少，分配價值跟補償的現金，完全是不一樣的。

補償現金也是到上個月才告知我們。就算見了面，我們要求的文件，都是之後才補件。上個月我們才知道補償金是多少，然後跟他講說，當時對我們的承諾是說我們可以都更，我們也願意來補差額，並說明選屋有剩三戶，中國建經有三戶，我說沒關係，那我選這個房子，因為這個土地我們持有很久，想說做個紀念，我們可以選你這三戶，他說不行，要等五年以後蓋好，用市價買。

所以他的做法就是將我們的土地評估的很賤價，再賣給他們，然後我們要用五年以後蓋好的市價來買，這哪有什麼道理。住戶都選完了，你還有三戶，就讓我來選，來補那個差額，也不是說要先選。這個差額及這三戶價格也都有估價，我們來補那個差額，照法律，什麼時候該繳錢就繳錢，就這麼簡單，我們也不是要成為釘子戶，只想跟大家共榮，讓零碎的土地能有效利用。

這中間的會議，我們完全不知情，不是送錯文件，不然就是避不見面。有一個聯絡人是徐經理，之前說離職了，不再溝通，結果換林副總來溝通，後來才得知謝經理代替徐經理，結果我看這文件上徐經理還在，林副總今天也不來，本來有達成協議說讓我們選屋，結果沒下文。去年年底時，他說要問全體住戶的意見，大家都選完了，還要問全體住戶的意見嗎？

我們想表達的就是，我們想選購一戶，不多也不少，中國建經有三戶，讓我們選一戶就好。

2. 第二次發言

郵寄文件的部分，我們已經有講過，不要寄到戶籍，要寄到公司，也告知通訊住址了，結果還是將重要文件寄到戶籍地址。

再來是估價意見，估價師一直強調，別人有地上物拆遷補償，你們沒有，基地小也沒有什麼容積。但 376 地號估的價錢比我們高出五成以上，隔壁面積比較大的 368 地號比我們高出六成以上。

376 地號是面臨將近 8 米道路，我們面臨的仁愛路四段二十七巷是 11 米以上，不考慮優勢，一直說土地很小，沒什麼容積又沒地上物，不知道估價師是怎麼算的，落差這麼大，土地再小也面臨的 11 米巷道（仁愛路四段二十七巷），是未來社區的出入口，為什麼不去看優勢，一直看弱勢，不是說質疑你的專業，就是覺得很不合理。

3. 第三次發言

如果你是其中的小地主，會不會很氣憤，現在用最低的估價給我們，如果我們真的要參與都更的話，他說等他蓋好會賣給我。

從第一次見面到去年十月底，如果實施者有證詞的話，我們就上法院把錄音帶放給法官聽。我們覺得被掠奪，被賤價低估。

四、其他到場人—徐■■■■（現場登記）

1. 第一次發言

簡單說明一下，這塊土地的所有權人—康莊建設，是蕭先生父親留下來的，目前負責人是他的配偶。

直到去年 10 月 30 日前中國建經都沒有找他們去開會，他們想選屋，但我看資料，選屋已經結束，原來在去年 6 月 28 號，已經報核了，他們完全不知道。

4 月 23 號選屋當天，中國建經跟他們說今天沒有你們的事，等大家全部都選完再跟你們聯絡，只能夠選大家剩下的，那他們還問是否要簽任何文件，如：合併選屋，中國建經說都不用，等林副總聯絡。

5 月底收到兩份文件，第一份文件是通知選屋的結果，第二份文件是選屋的清冊，他們覺得每一間房子都有人了，中國建經也排了三戶，他們家都沒有，所以積極跟中國建經聯絡。

10 月他們主動聯絡林副總，10 月 30 日當天中國建經說，你

們土地太小，只能領補償金，但所有文件都沒有看到補償金，林副總說補償金應該是 600 多萬，我說 600 多萬是應分配不是補償金，我們開會卻都沒有事前準備，會後 2 天才寄來一份明細。

我覺得中國建經完全忽視他們的權益，還有 10 月 30 日表示你們要參與都更，要全體住戶同意，我想現場應該有很多住戶在，我不知道中國建經有沒有徵求過你們，我不知道說他們選的房屋，跟你們的權益有沒有任何影響，你們的都更價值會不會少一塊錢多一塊錢，如果沒有，為什麼所有的地主都可以選屋，康莊不能選屋。

這是 111 年 3 月劃定時，蕭先生去他們公司開會的時候的資料，還特別強調康莊建設如果參與都更，零碎土地可以有效利用，積極鼓勵他們參與。所以記得 111 年有一次遇到蕭先生，他告訴我有一塊土地在都更，有好結果我再告訴你。

這是中國建經 4 月 11 日寄來的選屋原則，超額選配部分，應就其他選配申請人，選配完成後的剩餘單元進行選配，所以麻煩中國建經，請你們依你們寄來的文件讓康莊建設選屋。

2. 第二次發言

在我們事業計畫報核 4 個月之後，我們在中國建經大概談了 2、3 個鐘頭，最後跟中國建經雙方約定，於公辦公聽會前或者 112 年 11 月底以前雙方還要再簽約。

就開會內容他們表示會請示公司，在 11 月底前雙方要簽訂協議，在那簽了之後，中國建經都沒有主動聯絡，到現在協議都還沒有簽。10 月 30 日康莊才知道不能選屋，這是第一次聽到。但事業計畫已經報核，如果康莊不能選屋，這件事情你們不是早就知道了嗎？為什麼當初寄送選屋通知的時候不提醒？為什麼不把補償金列出來，明確告知可以領補償金，那我們就不會去選

屋，只告訴我們應分配價值，沒有提補償金這件事情。

11月2日才提供補償金相關文件。5月底大家選完屋，他有寄一份文件說明我們未達最小更新單元，只能領補償金且未載明數字，但康莊認為，之前有講好再等聯絡，且當天中國建經講說要房子可以，但要等到完工交屋，再依市價來跟中國建經買，那跟我去外面買房子有什麼不同，地主的權益在哪裡。

目前 113 年我們更新範圍內 7 個地號的公告現值全部都在 180 萬跟 184 萬中間，康莊的土地是 184 萬，是 7 筆土地裡面公告現值最高的土地，這是政府核可的公告現值，相信有一定依據。

估價報告書的結果最高為 516 萬，我們是 322 萬，差了 6 成，公告現值的依據何在，其他都有 400 萬左右，這落差這麼大怎麼會服氣，公告現值大家都一樣但我們估價超低。

我們把公告現值跟報告書市價計算比值，我們這塊是公告現值 1.7 倍，這邊是 2.8 倍，所以認為估價有偏頗，連最小的 370 地號都是 2.66 倍。

3. 第三次發言

地主全部選完，尚有 3 戶跟 5 個車位選剩，康莊可以就這些房屋跟車位去選嗎？

五、實施者—中國建築經理股份有限公司(謝志達經理)：

(一) 第一次發言回應

實施者這邊簡要說明回應，康莊公司的部分持有土地真的比較小，大概佔 F 基地的 7/16，所以他的土地面積是 1.32 坪，然後沒有建物，所以在估價上他的土地價值，即便出資，可分配也達不到我們最小分配單元 3,200 多萬、80.92 平方公尺的面積。

本案是自力更新，我們是協助住戶針對自己家園改建的部分，去逐棟做推展，所以改建後效益其實都是住戶的，住戶自己出資

分回自己的部分。而中國建經分回部分，是針對不出資住戶，由我們幫他出資，所以是折價抵付的部分。

關於蕭先生提到最小分配單元的部分，他希望可以選屋，以康莊持分大概 1 坪的土地，改建後價值是 400 多萬，倘跟其他地主一樣自行出資，如這塊土地 9/16 是另外一位徐先生的，在我們報告時，都有針對可以合併利用、價值最大化的情況跟住戶報告。

蕭先生希望是否有機會來選屋，但是這個數字真的差蠻遠的，自行出資大概多買 2,000 多萬，還要再出成本。選配原則裡有提到，超選的時候不能產生重複，沒有重複、剩餘的部分才可以選配，但是這個部分都有設定一個選配上限原則，不是漫無界限的往上選。所以跟委員還有蕭先生這邊報告一下，真的是因為持有的土地太小了，離最小分配單元真的太遠。

相關程序與文件通知，其實更新顧問都有做通知，在您陳情的意見有提到說，劃定單元寄發的部分是戶籍地址，那我們更新團隊，都是依謄本地址去寄送。

關於估價部分，如果後續有疑義，市政府也會把關。

如果康莊建設要選房子，對中國建經來說差距有點太大，所以這部分仍依據都市更新條例規定辦理後續。

那如果有需要特別再解釋，針對相關的架構跟法令的部分，會再跟住戶這邊做說明。

(二) 第二次發言回應

有關於送達地址的部分，學邑這邊會再整理，我們這邊也會注意通訊地址部分，前面的送達是完整的，符合規定。

另也回應一下，估價其實很專業，圖面上 F、B 跟 C、D、E 的差別是，下面四棟是七層樓建物，所以原容比較高，這些其實

市政府都會把關。

第二部分像康莊代表提到，他們想選屋。但是在都市更新條例所規範，中國建經實際出資的部分是來自住戶折價抵付，所以我們並沒有吃到住戶的土地權益。

有關於徐經理聯絡窗口，簡報上是誤植，連絡人應該改掉。

在 10 月底會議時，中國建經與康莊進行以折價抵付方式參與都市更新的協議，類似權利金跟補償金的差異。選屋的部分，最小分配單元是 3,000 多萬，差了 2,000 多萬。補償金的部分，就公司而言比較困難，所以當初在討論時才有像公有土地參與都市更新以折價抵付方式參與的協議跟討論。但這部分就公司來講，因為也有董事會，因此會傾向依都市更新條例規定來進行，而為何現在沒有討論那個數字，是因為本案估價都還沒經過審議，倘審議結果有調整，那個數字會有所變動。

(三) 第三次發言回應

我們這個案子是代理實施，所以全部的更新價值是住戶自行出資分回，有關要再選的部分，我們要跟委託人報告，也許在當時會議的理解上有些不同。

康莊的應分回跟最小分配單元的差距，依法定程序我們會再跟住戶說明數字及都市更新條例的法令。

六、規劃單位—學邑工程顧問股份有限公司(洪偉傑資深規劃師):

(一) 第一次發言回應

如同陳情人所說，在整個過程中有幾次的通知，是依據都市更新的相關規定跟法令，在自辦公聽會及估價師選任等程序上，都有進行文件寄送，在更新處這邊都有留存相關證明，像是寄件

執據，只要是與法規有關的部分，這邊都有依法進行寄件。

目前最主要的期程，包含估價師選任、張貼公告、寄掛號通知、登報自辦公聽會及選配等，選配會讓地主有三十天的選配期間，選配結束之後再告知地主選配及公開抽籤的結果，事權計畫報核後的公辦公聽會，相關的寄件都依法進行，依地主的陳情內容也顯示有寄件的記錄。有關未達最小單元可否選配的部分，再由實施者進一步溝通。

(二) 第二次發言回應

有關寄件部分，因為我們收到的是基隆路的地址，所以我們從頭到尾，依法定的謄本地址，都有寄件。倘後續有反映其實人沒有住在法定的寄送地址，希望提供另外一個地址，後續亦可以列入通知。

七、建築設計—金以容建築師事務所（林弘壹建築師代）：

有關委員提醒鄰棟間距的部分，會依委員的意見做補充標示跟檢討。

八、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所（賴晉緯估價師）：

- 1.有關 376 地號跟 374 地號的地價一樣的疑義，依估價範本的建議，就同一所有權人、同一張建使照，要劃為一宗，所以 374 跟 376 是合併一起評估。
- 2.關於各宗地價落差大，土地本身個別條件這邊就不再贅述，從圖可以看出來，其他塊土地倘要自行改建是可以的，這部分都有細部考量與調整。
- 3.地價差的部分基本上與容積率有關，以原容積來說，下面四塊土地是多滿多的，每塊土地容積的差異基本上一定要透過地價反映出來。在市場上看到的地價，容積高低，本身地價一定會落差，先不管臨路或者是面積的其他條件，容積影響最大，

因為下面都是華廈，所以它原容積核下來很多，另外還有結構堪慮，這都是都更的獎勵，按照規定也都要納入計算。

- 4.關於房地總價的基地價值，依技術規則規定，整棟算下來或算一個土地的地價，算出來如果地價高於合併後估出來的地價的話，其實要用那個價值去算各位在分配的土地。至於過程中有關容積、臨路條件及其他的調整，也許覺得我們 11 米調整率可能調整得不夠，其實是有加分的，未來可能在審議上會再去討論。
- 5.公告現值其實是以政府稅務為目的，所以公告現值跟市價其實沒有太大的關係。為了課稅去評定土地的公告現值，與都更的市價或者市場交易的市價，基本上是沒有關聯的。

九、學者專家—鐘少佑委員：

- 1.從標準層第 11 層的平面圖來看，本案有規劃天井，使鄰棟的間距較近，依照臺北市土管第 19 條規定，鄰棟間距在同幢建物裡面規定是不得低於 3 公尺或是建物平均高度的 0.25 倍，再請建築師檢討是否符合規範。
- 2.有關 F 土地地主是否得選配及估價部分是否有不合理，一般超額選配在審議會上有一個通案原則，大部分是落在 10% 左右，超額選配幅度也有部分的個案到 20%，假設 700 萬的權值加選 20%，大約可以分配價值 840 萬左右的單元，但實施者也有提到本案最小分配的單元大約為 3,200 萬左右，而康莊建設所持有的土地差異還是較大一點。
- 3.有關通知所有權人或是沒有溝通完整的部分，實施者要充分溝通，而是否可以選配還是要經實施者同意，要請地主再予向實施者溝通。倘實施者依規定不同意選配，仍依實施者所告知的訊息為主，後續也會經過審議會討論是否適法。

- 4.估價部分，發言人所提各宗土地的公告現值有差異，而公告現值主要是用於土地增值稅的課徵，公告地價則是在課徵地價稅，故公告現值與市價或都市更新的估價其實是沒有關聯性的。
- 5.臨十一米道路跟八米道路的確會有價差，這部分估價師也有提及是依照面積大小、容積率、鄰路數、主要鄰路寬。在主要鄰路寬應是有考慮的，而目前估價報告書還沒有進行實質審查，之後會針對這些因素，調整的幅度是否足夠、是否反映市價，來做充分的檢討。
- 6.本案估價最大的差異是估價師剛所提及的容積率差異，法定容積率都是一樣的 300%，但因南側 368 地號至 374 地號有原容積大於法定容積，所以在這個前提下會影響估價條件，而 F 坵塊的 369 地號上面沒有坐落建物，只能用法定容積來做評估，所以才會有這樣的差異。
- 7.差異值部分會經過審查，因為原容計算與一般的法容計算不太一樣，法容計算在 300%至 400%之間差距幅度比較大，而如果是原容的獎勵值在換算回容積率時會有部分折減。後續會確認說，估價師是否有考慮折減幅度，是否會影響到 F 地號所有權人的權益。
- 8.所有權人今天都有明確的主張，亦有提供書面資料，後續審議會及權變小組都會針對這個部分特別注意。本案仍請實施者，將溝通過程、法定送達等資訊讓所有權人知悉。另就權利價值部分，審議會都會充分的確認與把關。

十、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- 1.今天公聽會並非審查場合，更新前的估價、更新後的權值，都將在公聽會之後進入幹事會及審議會討論，屆時將有本府相

關局處及估價專業委員針對本案的估價進行嚴格的審查，包含 369 地號的估價是否合理、更新後的權值是否合理等。

- 2.就選屋部分，要看是否達本案最小分配單元之價值，倘價值差距有點大，還是得與實施者進行協議。
- 3.在都市更新審議機制中，實施者是先幫地主出建造成本，也就是所謂共同負擔，實施者所負擔的部分可以折價換算成更新後可分配回的權值，即分回的房屋，這是透過都市更新機制幫助各位地主來推動都更，由實施者幫地主先支付更新成本。實施者所付出的成本，更新後可以換算成分回房屋，是都市更新的機制。關於分回合理性及權值計算等，後續於審議會都將進行嚴格審查與把關。
- 4.康莊權值未達到最小分配單元，是否能超額選配房屋，得由康莊建設和實施者合議。倘未與實施者達成協議就無法選配，故仍請雙方溝通協調。
- 5.本次公聽會後會將各位的意見，紀錄至發言要點，後續於審議會上，各位的意見都會列入人民陳情議題討論。另委員有提醒康莊建設選屋的相關訴求，請實施者後續加強與康莊建設的溝通。

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 4 時 10 分）