

# 中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段二小段 246 地號等 2 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 115 年 3 月 3 日（星期二）下午 4 時 00 分

貳、地點：客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

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華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段二小段 246 地號等 2 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宋蕙汝股長，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。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。等一下的流程會請實施者做 10 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—吳■■■■(大安路二段 ■■■■ 號、■■■■ 號■■■■)(書面意見)(現場登記)：

- (一)針對貴司辦理之都市更新案權利變換計畫，本人認為估價報告嚴重惡意低估本人財產價值，且分配比例背離建物實況，在此明確表示「拒絕參與」並「反對」本件都市更新案，理由如下：

#### 1. 惡意低估地下室價值，比例荒謬失真

貴司將本人地下室評定單價(106.8 萬/坪)設定為一樓店面(593.2 萬/坪)之 17.9%，此效用比率顯然將該空間視為一般避難或機電空間。然依本人提供之證據，該比例完全不具合理性。

#### 2. 隱匿「獨立經濟效益」與「獨立出入口」事實

獨立出入口證據：本人標的設有位於門面左側之完整獨立出入口，具備高度獨立開發與利用之潛力，不應遭受如此高比例之價值打折。

租約證明商用價值：依據經法院公證之租賃契約(108 年度北院民工丁字第 300419 號)，一樓店面租金高達 115,000 元/月。地下室與此高價值店面併列且具備獨立性，貴司卻刻意無視其商用坪效，涉嫌惡意稀釋本人之權利價值百分比。

#### 3. 正式拒絕參與並要求剔除

基於前述資產被惡意低估、分配比例不公之事實，本人對貴司之誠信已全無信賴，特以此函明確聲明：

本人不同意亦不參與本件都市更新。

要求實施者立即將本人之標的(建號 954 號)排除於更新範圍外。

嚴禁私自代簽任何同意文件，否則依法追究刑事責任。

本人已將本函副本抄送新竹市政府存證。若貴司執意報核，本人將採取行政救濟，訴訟及聲請停止執行等一切法律行動維權到底。

### 三、所有權人一施■■■■(大安路二段■■■■號、■■■■號■■■■、大安路二段■■■■、■■■■號共同使用)

我的問題也是地下室被低估，地下室有持分土地，請重視這個問題。

### 四、所有權人一蔡■■■■(委任人：楊■■■■)(大安路二段■■■■巷■■■■號■■■■樓)：

- (一) 當初中工說房租的補助到建照好是 3-4 年，後來書面給我們是六年，請問租金補助時間是多久、從什麼時候開始。
- (二) 地下室是否有電動車位及充電樁，是否會預先將管線拉好。
- (三) 請問當初說有垃圾處理室，不曉得有沒有，目前提供之文件資料都沒有看到相關說明。

### 五、實施者團隊—中華工程股份有限公司(紀明忠經理)：

- (一) 今天我們已經走到這個階段，希望可以和平的取得共識走下去，估價部分我們有三家專業的估價師事務所來估算，之後也會進入審議會有委員幫大家把關，您剛剛的意見，更新處這邊都會列入會議記錄去討論合理性。

- (二) 房租補貼期間是依提列總表規定計算，依工期計算+使照取  
得到產登 6 個月時間，合計為 32.8 個月，倘施工期有所延  
長，超出部分之房租補貼費用將由實施者自行負擔，並另行  
補發予住戶。實施者將在符合法規與施工品質之前提下，全  
力趕辦工程進度，並於核定工期內如期完工。
- (三) 垃圾處理室建築師已納入整體設計規劃中，先前所承諾事項  
均已落實辦理。

#### 六、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育估價師)

247 地號上有四層樓公寓，地下室確實有合法的產權登記，地  
下室部分在臺北市裡的案例是相對稀少的，為審慎評估本案  
地下室價值，已參酌臺北市類似地下室之市場行情區間進行  
比對分析。那依不同商效及區位條件，其價格略有差異，而本  
案地下室之評估單價區間為每坪 29.4 萬元至 30.6 萬元，評  
估結果符合目前市場行情，並無低估地下室產權價值之情形，  
惟相關估價內容後續仍以都市更新爭議處理審議會審議通過  
為準。

#### 七、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一) 有關估價部分，一樓與樓上層之間或是一樓與地下層之間的  
比較，不存在絕對的比例關係，亦無法以各案之平均值而定，  
估價情形與各案比較標的區位位置、條件等，都有連動的調  
整因素，應視個案情況而定，無法通案適用。
- (二) 請各位地主放心，今天辦理公聽會主要目的係為蒐集各位地  
主意見，而地主的意見於後續審議幹事會等各階段，皆會一  
併提供予專業委員審查，實施者皆須依據相關法令與審查規  
範辦理，再由委員提出專業審查意見。因此，各位所反映之  
地下室相關估價等議題，必將列為後續估價審查過程中的重  
要審議事項，並由審議會審慎評估處理。

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報告書內參考。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 55 分）