

東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地都市更新權利變換計畫案」 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 2 月 19 日（星期一）10 時 00 分

貳、地點：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 樓後廳區）

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：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地都市更新權利變換計畫案」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，目前任職都市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遲維新委員。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。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。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘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、侯○○(書面意見)

1. 建商違背承諾(見附件)用會議形式手法推卸責任，大家負責，大家都不負責，掌握不必付前期款，拿到數十億台幣的建房權利。(見附件)
2. 違背承諾，建築師不給地主會商，取消以往與地主會商，完全以建商利益為最高原則。
3. 不談防止地震(七級)，忽視生命安全。
4. 建商以任意延長工期，不須地主同意。
5. 不付定約保證金，形成自由改變約。
6. 521 地號建築，1、2 鋼筋骨架係政府批准興建，建商幾次研討，認可視同合法建築，有案可查不能推翻。
7. 限在 1 個月內，支付地主契約保證金，前後各 20 萬元以及 12 萬元津貼(參考鄉林公司)防止任意拖延工期。
8. 如權變不能擺平，建議用合建契約補救。
9. 估價師 3 人，由地主推薦 2 人，保證估價公平，節省成本，減少不法套利。
10. 三七分帳，明訂入契約。
11. 尊重承諾！不踢出小地主，人人有房住，不成全大地主，搶奪小地主居住權。
12. 1 樓及頂樓設計要檢討，公設比不能超過 30%。
13. 其他檢討，1、2 樓及地下 1 樓商用，利弊得失(見首泰公司明文)
14. 政府不能一再姑息延長應在 3 個月內解決困阻，逾期即結束歷經 13 年之本案，不再研討!以利各地主安居。

三、所有權人-陳○○(518 地號)：

(一) 書面意見：

1. 估價的欺騙，民國 100 年的一份文件(附件 1)，顯示所有權人在乎都更後關於面公園的價值，實施者請麗業不動產估價師聯合事務所來鑑價。十四年後，麗業估價師在回覆陳情的文字及正式估價報告書中的文字，一做比對(附件 2)，一個因為陳情書回覆誠實寫上「公園」，在正式的因為要欺騙就刪去「公園」，這麼明顯的做假。請問都更處要不要幫市民把關?這樣估價公司是不是該撤銷其專業執照。

2. 另外請查明估價公司真的如前面所寫有親自赴現場看過(附件 3)，請問是到整個更新單元，還是只看標地 498 地號，裝做沒看到公園就在單元旁，這裡面公園的住戶開門走三步就到公園內，為什麼實施者選出的領銜估價公司沒看到，不是眼睛瞎了，是為了賺錢假裝看不見。

想問都更處是不是有那個公務員拿了好處，居然配合放水讓所有權人必須接受這樣估價出來的數字來做權變。

3. 關於估價公司的選擇，許多文件可以證明實施者在事業計劃通過前答應有二家由地主來選(附件 4)，但真實是實施者自己決定了三家，有所有權人向都更處陳情，實施者回覆，有一位地主蔡先生來聯絡討論，後來蔡先生說地主意見難整合就放棄(附件 5)。想問這位蔡先生是誰，有什麼資格代表實施者來聯絡？這麼重要的事關乎所有人公平的權益，實施者沒有誠意來訊問大家的意見，這裡不到三十戶真的不多，每年三節實施者都積極送禮且我都收到。有地主被問過這件事？蔡先生是什麼人？就是每次所有權人發言，在下面嗆我的人。大家都是鄰居，這份估價對每個人都吃虧，除非有人拿了實施者的好處！

請問都更處，這不又是一個實施者編造欺騙所有權人的證據。

4. 請問都更處估價公司的報告書，為什麼在公開展覽不公開，有鄰居跟實施者要，實施者公然拒絕提供。是由大家的錢來付給估價公司的，只是實施者先代墊。

我從都更處調出來，發現更可怕的欺騙。報告書中顯示的基地地圖(附件 6)，看不到全安公園，故意裁切掉只距離基地三公尺的公園，請問所有的人包括都更處的人，在台北大安區這個蛋黃地段，有打開門三公尺近的公園，可以給大人運動、小孩玩耍，年輕人休的的空間，竟然可以不列入估價評估條件？再看看更荒謬的，在權利變換事業書，地圖旁的公園神奇出現了(附件 7)。我要問都更處的人這是在玩什麼遊戲？

實施者太清楚公家機關的流程，故意這樣做假。領銜估價公司是實施者長達十幾年合作的公司，另二家早就知道是來配合演出，審估價的委員會專心看領銜估價公司報告書，其他的委員一定會相信審估價的委員的專業，他們只會看權利變換事業書，這樣的二面手法故意來欺騙都更處及審議委員。這些人是公務員及有領錢的兼任公職人員。如果也配合實施者及估價公司不

查證就通過！我們幾位地主會告所有參與的人違法失職。

5. 去年 5 月在自辦公聽會上看到實施者私自修改事業計劃書的選配原則(附件 8)，請問在場的都更處知道？

這個修改條文直接影響到我，我去陳情實施者偽造文書，都更處回應尚未接到計劃書，無法受理。之後實施者回覆是單元內沒有這條件的人(附件 9)，就是沒有未達最小分配單元 1/2 的人所以刪除，但計劃書附冊中，查到是有這樣條件的人存在(附件 10)，實施者先偽造文書再說一個謊言來解釋沒有偽造文書。現在大家看到的權利變換事業計劃書的文字又被修正回事業計劃書中的文字，彷彿一切都沒有發生過！這算是都更處一起配合實施者偽造文書嗎？

6. 都更處做為台北市主導都更的最高行政部門，我怎麼覺得面對到東家建設就很弱勢，無法保障市民權利而且完全被欺負，舉二個例子，我有一次陳情，都更處要求實施者七日內回函，超過七日未收到，我追問，但沒有用，最後是二十天後才收到。第二是在一個事業計劃變更的審議會，因為我的陳情，審議委員要實施者和我溝通協商，一個月過去，我追問承辦，二個月過去，再追問一直到現在仍未聯絡我。這些事實都可以問承辦人員鄧小姐。相反的是實施者一再的用盡手段欺負所有權人，例如這次的需要點三十天的公展，特別選擇在春節假期，離都更單元最近的全安里辦公室停止使用二星期(附件 11)，實施者會說這合乎規定，但這明明就是欺負人民。

選配時間也都是依照實施者自以為決定的時間方式，到郵局寄件的時間做開始點，我在最後一天去實施者公司遞交選配單，他們拒收，我當天去郵局寄掛號(附件 12)，實施者說我未在時間內寄出，讓我喪失權利。這細節也請問承辦鄧小姐。

7. 最後我要問的是，為什麼更換建築師，事業計劃和權利變換的建築師不同(附件 13)，由陳傳宗換成賴良政，這是在什麼時候更換的，這二個人的等級是相差非常大的，一個是目前台北排名第二，一坪 277 萬大安森林公園旁 One Park Tapei 的建築師，另一位查到的只有一些新北的建案，完全沒有在台北市有案子。我想問所有的地主同意這樣更換？

目前這個事業計劃正在行政訴訟，在上一次行政法院出庭時，法官質問被告台北市政府，如何回應原告整理出來許多實施者

造假的文件及說詞，市政府的律師居然回應說都更處對於這些文件不會主動去檢驗真假，而是相信實施者。這樣的回答讓市民怎麼去相信政府。

政府現在全力打擊詐騙，這次的權利變換計劃，實施者種種不合法的行為，且公然聯合估價公司進行欺騙，我要求都更處立即廢除這次的權利變換計劃，全部重新進行，必須由所有權人共同參與選擇估價公司，過程必需公開透明。

我也希望所有的所有權人可以團結，目前估算一坪是 120 萬，這根本不合乎行情，現在台北市大安區加上陳傳宗及公園第一排，開價一定可以到 200 萬，如果大家妥協了，到房子蓋好，因我們的土地換來的容積所增加的錢，東家是不會吐回來給。我們如果一起爭取，這塊地不用怕，一定會有更好的建商可以幫我們，而且我們團結有可能更快可以住進新房子。

我要請都更處人員現在先回答這些問題，希望你們不要又推給實施者回答。

(二) 現場補充說明：

1. 原則上我不是反對都更，我只是要求比較公平合理，而不是一直欺騙的建商，所以我希望公權力跟權力都在都更處這邊，希望好好保護我們。你們常常說建商可以告我們，但我們也可以告。

每個法官跟公務人員都必須很誠實面對這個東西，我不知道會不會紀錄，如果你們有任何記錄不詳的話，我也會控告你們。

2. 有問題要問都更處，剛才實施者說修改選配原則的原因，我覺得理論上事業計畫怎麼樣都不能改，改了就會影響到我們的權利，影響到我們的權利後，都更處又把它改回來，請都更處回答。

3. 我去陳情都更處希望實施者 7 天內回覆，可是 7 天過了沒有回覆，到了 20 天才回覆，都更處完全沒有站在民眾的立場去幫忙民眾。

審議會上我有陳情，審議委員希望實施者好好跟我協商選配的部分，1 個月過後都沒有來協商，到現在已經 3 個多月，實施者完全沒有照審議委員的結論來做。

4. 選配的時間都是實施者怎麼說就怎麼做，希望鄧小姐可以來說明這個過程，希望都更處可以幫我們。

5. 現在實施者估出來是 120 萬/坪，可是以現在臺北市預售屋的所有價格，公園第一排大安區理論上是 200 萬以上，2、3 年後一定是 230 萬以上，這中間的價差全部都是實施者吞下去，不會因為我們的容積獎勵蓋出來這些東西而分配給我們，所以我們必須團結起來去爭取這些東西。我們要請都更處停止這次權利變換，我們要重新去找估價公司，由地主要找兩家跟實施者共同去評估，這樣才對大家是公平的。
6. 另外我覺得我們不用急，這塊地在台北市這麼重要的地方，我們不需要跟東家合作，可以自己去找一個，不管危老或是如何，我們蓋出來都會比較快，因為現在有一個行政訴訟，後續還有一些東西，我們都可以談得起來，不管我們是要自主更新或是找一個比較有良心的建商，可能都會比東家好，希望地主們可以團結起來做。
7. 請問實施者什麼樣的原因可以換建築師，從陳傳宗換到莫名其妙、不知道的人，建築沒有改竟然可以換建築師，不可能有這樣的事情發生，是因為原來的建築師也不同意他們，所以有問題嗎？請實施者說明清楚。
8. 各位地主，我想權利變換有這麼多的紛爭，從修改文字、估價師不合理的估價，我覺得我們可以一起要求都更處廢除這次權利變換。我們要重新找估價公司，因為估價公司的錢都是我們付的，憑什麼估價公司是聽實施者，我們必須找一個到兩個估價公司重新估價，重新進行權利變換，不然從這邊開始，實際上我們選屋的東西都已經不對、不合理了，希望所有權人可以支持我，我們共同要求都更處廢除這次的權利變換，從估價師選任重新開始。

四、所有權人-魯○○、林○○、陳○○、魏○○、王○○(515、518、519 地號) (委託詹○○律師代為出席)：

(一) 書面意見：

1. 本件都更案自推動開始實施者就未與地主、居民妥善溝通，致本件早於 106 年就開始辦理更新單元的劃定，迄今歷經事業計畫與權利變換分送，中間各階段程序均有延宕，實施者甚至在未知會所有權人的情況下，有多次重新提出申請或事業計畫案遭駁回之記錄，實施者於權變計畫書中對此均未詳加著墨，也從未在第一時間向所有權人說明辦理經過，已造成彼此之間的

不信任，且事業計畫既曾遭貴府駁回，該行政程序已終結，實施者嗣後再重新提交申請，針對第二次事業計畫之報核申請，實施者即應重新徵求更新範圍內所有權人的同意，方符事理。

- (1)查實施者於權利變換計畫書附錄二檢附了 2 份貴府核准自行劃定更新單元之核定函，核准的時間分別為 106 年 11 月 22 日、108 年 1 月 31 日，實施者於計畫書中第 1-1 頁雖有記載自行劃定更新單元部分於 107 年 7 月 25 日有曾經府都新字第 10731218000 號函駁回，惟經查此號函文主旨是「駁回實施者擬具本件事業計畫案之申請」（詳可參本件事業計畫書第附錄-6 頁所載），與更新單元劃定並無關聯，由此即可顯見實施者對於計畫書揭露之資訊及計畫書之製作為粗心、草率，如此隨便的態度，是否所有權人之權益也將被草率輕忽犧牲？
- (2)再經詳查，實施者實際上應是拖延至 107 年 9 月 6 日、108 年 1 月 16 日才重新申請劃定更新單元，是本件最終核准劃定更新單元的函文，理應是貴府 108 年 1 月 31 日府都新字第 1083002080 號函，而非 106 年 11 月 22 日府都新字第 10632160200 號函。
- (3)而本件事業計畫案循前所述，有遭貴府駁回之紀錄，事業計畫案既遭駁回，且駁回理由係屬不得補正之事項，該行政程序即已終結，實施者嗣後再重新提交事業計畫案之申請，有無先通知所有權人並重新徵求更新範圍內所有權人的同意？重新遞交同意書？這些程序實施者都未交代，所有權人更是無從知悉，所有權人的一次同意，可以任令實施者無限次使用？而且實施者都未在都市更新審議資料表及第 1-1 頁載明此些辦理過程，並將相關函文均檢附於計畫書中，讓所有權人完全無從瞭解本件都更程序進行狀況，無法適時表示意見或監督。

2. 實施者應針對以下財務計畫內容進行說明釋疑：

- (1)本件權變計畫案之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費實施者均逕以最高費率提列：
 - A. 按最高行政法院 105 年度判字第 380 號、107 年度判字第 591 號、106 年度判字第 379 號判決意旨，均一再闡明實施者若對於人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等咸以提列

標準之最高上限值提列，均應再就各該項目提列的合理性與必要性附具理由詳加說明，而非依費用提列總表所定之上限提列即當然具有必要性與合理性。

B. 查本件於先前事業計畫審議時相關列席機關代表即有一再對人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費等均以最高上限費率提列提出質疑，實施者於歷次程序皆僅回應：「本案相關費率依提列標準提列，後續以權利變換計畫為準。」云云，就連都市更新及爭議處理審議會第 485 次會議就本案議決時，會議記錄也只見審議委員同意之結論，而無同意之理由，是以本件事業計畫之核定已有瑕疵，先予敘明。

C. 然實施者在事業計畫案審議時稱各項管理費要以本件權利變換案為準，但查驗權利變換計畫書的內容仍未對上述管理費進行檢討，不僅本件權變計畫案中之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費仍然以都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表中所列各項目之最高上限費率 5%、6%、12% 提列，實施者根本未對提列上述費用的計算依據以及合理性、必要性詳加說明，其中銷售管理費等同是讓更新後的所有權人吸收實施者銷售獲配單元及車位之成本、風險管理費的提列實質上更是實施者獲取之報酬，最後全部會落入實施者的口袋中，其費率仍以最高上限提列，完全未採納過去審議委員之意見，顯然損及更新單元內所有權人之權益，請貴府敦促實施者檢討各項管理費提列費率予以降減。

(2) 共同負擔比例從原先事業計畫已經審議調降之 30.05%，再逕自調升至 35.44%。

A. 本件事業計畫案在經第 485 次審議會後，已將共同負擔比例調降為 30.05%，然而，本件權利變換案中共同負擔比例又經實施者逕自調升至 35.44%，原先就超過 30% 以上的共同負擔比例已遭審議委員提出質疑，並敦促其調降，實施者卻彷彿將專業意見置若罔聞，於本件權變計畫案仍一意孤行，非但未將共同負擔比例調降，反倒再大幅升高 5.39 個百分比，使所有權人必須承擔高額的費用負擔，更會影響到更新後所有權人可分配之權利價值，這部分亦請貴府責成實施者檢討調降回原有比例。

3. 再查本案於事業計畫階段原本委託陳傳宗建築師事務所為建

築設計，權利變換階段卻突然改由賴良政建築師事務所承辦，在變更時實施者從未告知所有權人本案有要更換建築師，請問實施者更換建築師的考量為何？以及對於本案之建築設計有無影響？請實施者給予回應。

4. 本件 5 位所有權人所有之透天及土地均具相當好之條件，惟估價報告卻未能完整反映更新前建物及土地真實價值，使所有權人更新前權利價值遭嚴重低估。

(1) 查本件不動產估價報告書第 46 頁估價師所列「各筆土地修正原則表」中多項數值所有權人均有所質疑，其中土地「面積」部分，為何面積係以 100 坪為標準，凡是面積低於 100 坪的土地，便會被以-1%到-5%做修正？此一調整率各差 1%的理由何在？本更新單元內之土地均位在住宅區中，在現今臺北市人口數減少、出生率持續下降，而且每戶家庭成員幾乎都在四人左右的情況下，市面上建案無不以小坪數為設計導向，以符合社會趨勢與大眾期待；而且本件是整合多筆土地作為一個更新單元，而非單筆土地興建，對於土地的估價，除考量座落區位特性、形狀方整與否外，單筆土地面積大小固然也會影響其市值，但選定估價比準 100 坪，其合理性令人懷疑？

(2) 「臨路條件」部分，估價師應詳為說明何以調整率係以 1%、0.5%、0%、-4%、-5%為級距，此一比率級距是以什麼標準去做修正，每個不同臨路條件為何會差距 4%到 5%甚至 6%？估價師應於估價報告書中敘明理由，而非僅給予數值，使所有權人無從加以驗證。

(3) 本件純屬巷弄內住宅區之都市更新案件，有臨公園之土地與更新後之房屋相對於單純臨其他巷弄之房屋，其景觀加值效益會遠大於商業區臨公園之房屋或住宅區臨交通吵雜之道路，估價報告書第 47、48 頁「合前各筆土地價格修正表」中，對於合併前各筆土地均有就「景觀」此一因素再做調整，惟僅區分景觀「普通」與「公園」。但與臨安和路二段 217 巷 14 弄土地之景觀相比，臨樂利路 72 巷之 513 地號至 521 地號土地，均有面「全安公園」此一優勢，與其即有懸殊之差異，其他筆土地也僅面臨住宅區，更無景觀可言，是此修正率僅 5%是否合理，5%是如何決定？未見理由說明，請估價師

詳為回應。

(4)除了上開修正項目外，本件尤應將各筆土地之「臨路路寬」、「平均寬深度」以及建物之「座向」、「現況用途」等因素納入考量，方可得出合理之價值。是倘將上述調整率與條件再為修正，本件5位所有權人所有之透天厝及土地有位於靜巷內、面全安公園、座向佳、土地完整等優勢，與同一更新單元內其他土地相比具有極為優勢之條件，估價出來的結果反而不見落差，此5位所有權人之權利價值顯遭低估。

(5)基於以上種種質疑，敝當事人要求本件再委託其他公正且值得信賴之估價師，就建物及土地價值重新估價，以維所有權人之權益。

5. 本件所有權人陳○○、魏○○於選配階段，兩人各自均因「未達最小分配單元面積價值」，而未能獲配更新後房地，亦即兩人將因本件都更案的進行被迫離開此地、遷居他處。惟本件實施者如針對上述不合理之估價重新檢討後，不僅5位所有權人之權利價值理應有一定幅度的增加，而實施者亦可在原位次優先選配原則(原本臨公園的所有權人優先配更新後臨公園的房屋)下，就A3或A4與所有權人陳○○、魏○○協調選配一樓層，變更原設計縮小更新後最小分配單元，只要能大於臺北市都市更新自治條例第11條規定的46 m²，即能讓陳○○、魏○○有更新後之房屋可住(選配後如需找補仍依法找補)。實施者設計上是有能力也應規劃更小面積的單元來滿足2位所有權人的需求，藉此保障更新單元內所有權人的居住權。

(二)現場補充說明：

1. 簡報說總共有六個人不符合最小分配面積，只能領現金走。大家看今天簡報第20頁，以估價師估價報告更新後銷售總額大概有44億扣除掉共同負擔還有28億2千2百多萬。陳先生的權值比大概有1.06%，1.06%乘以28億2千2百多萬有3千萬，但是今天他們設計的都是大面積，導致地主未達最小分配單元，所以只能領更新前的權利價值，也就是1千7百多萬，他們拿這6個人的土地去申請容獎，但因未達最小分配單元，導致他只能領回1千7百多萬，剩下的1千3百萬就白白被實施者一筆勾銷。有六個人不足最小分配單元，我不曉得在座的是不是其中另外五個人其中之一，這樣的計算方式合理嗎？市政府可

以為所有權人把關嗎？我們不希望每個案件到最後都要進一步訴訟，其實這部分實施者可以釋出善意，尤其這案子好幾個人都是臨公園，但是現在臨公園 A3、A4 戶都是設計比較大面積的，臨公園所有權人都沒辦法按照原位次選配，這樣的規劃合理嗎？這個可能和陳先生質疑的換建築師，或許未必直接有關係，但實施者表面上是為了蓋一個新房子給大家，但是不是，他就是一個建商，他還是要賺錢，東扣一個西扣一個其實大家的權利就這樣被犧牲掉了，你們還要繼續地吞忍嗎？

2. 剛剛第一輪發言實施者及估價師的發言，對於地主們很多意見，都是輕描淡寫，就像制式的回應。剛才我提的意見，譬如說為什麼從事業計畫核定的共同負擔比到現在權利變換增加了 5%？為什麼各項管理費都要用最高比例來提列？計算依據是什麼？雖然市政府訂了提列標準，但是那些公式都有一個基準，為什麼完全沒有回答？
3. 從計畫書可以看到比準地只用 498 地號，但臨公園部分的土地面積都是比較小的，我們看規劃出來的建案，A3、A4 每一戶面積都比另一側 A1、A2 還要大好幾坪，這導致原面公園地主因土地面積小，換算的更新後權利價值因為規劃坪數大，可能在選配時就要拿錢出來，不想拿錢出來就變成實施者又可以賺走，這是在默默割大家的皮。
4. 這是臨公園巷弄內的住宅區，臨公園為什麼只有+5%？估價的合理性在哪裡？希望市府未來在審議時候可以幫我們把關。

五、所有權人-施○○、余○○(樂利路○巷○號及○號)(承辦代為宣讀書面意見)：

- (一) 每戶的權利價值算式應詳列而非僅提供總價，內有漏估及錯估將不利於公單位及地主等審查內容。
- (二) 面公園之住戶係數為非面公園或巷內之住戶多少？請提供估算比例係數平面圖或表格，並說明其土地位置價格。
- (三) P. 19 土地平均單價 260 萬/坪過低，面公園應有 420 萬/坪起。
- (四) 拆遷安置費用(合法建築物)：補貼租金安置期間，應補貼至取得使用執照後產權登記可遷入之月數。
- (五) 拆遷安置費用(違章建築物 11 號)：實際使用人無「租金補貼」，不動產估價師應估算其殘餘價值於以補償(評估過低)。
- (六) 拆遷安置費用(違章建築物 13 號)：增建建物 3 坪(1 樓至頂樓

加蓋)：漏估及評估過低殘值、拆除費用及租金補貼等。

六、權利關係人-江○○(512 地號) (委任趙○○律師代為出席)：

- (一) 我不知道主管機關知不知道江先生的4戶房屋這邊跟其中一位地主有產權的爭議，目前在法院審核中，可是實施者在權變計畫裡面是把這4戶房屋都列為我的所有權人，那我要確認是不是指祭祀公業這邊不正視我的權利人？還是說如果有爭議的話，把他列上去是不是整體來講是有問題的？因為這不只涉及到未來我或者是祭祀公業可以分到的東西，現在房子你們也代替我選了，到時候判決結果出來若不是你們想的這個樣子，這樣的選配結果是不是會有疑問？
- (二) 再來是這4戶房子的使用年限，估價報告只寫20年，可是他忽略了這個房子的使用現況，我們都有在保養，只能再用20年嗎？好像不是這樣的。估價公報有提到，如果可以提出合理的物理使用年限，其實可以再延長的，所以直接用20年來算使用權價值，我覺得這是很有疑問的。
- (三) 估價的更新前價值估只有260萬，更新後每坪均價是124萬，這好像明顯不符合市場行情，這個查實價登錄就可以了解。這部分我覺得至少要將三份估價報告都提出來讓地主參考，讓我們知道估價參考的標準有哪些，而不是現在都賣到200萬，你只有給我124萬，一來一往差了80萬，也差太多。
- (四) 更新前後權利價值的計算，實施者在權變計畫7-3頁直接列一個結論，問題是地主都不知道價值是怎麼算出來的，方式、金額、基準是什麼都沒有講，你現在提列出來要我們怎麼吞的下去？
- (五) 實施者在權利變換計畫應分配權利價值這邊，你們在112年5月簡報寫的共同費用是14億6千多萬，可是後續提出的改成15億4千多萬，增加的共同負擔費用項目跟金額是什麼？是不是應該提出來讓地主們參考。
- (六) 關於共同負擔營建費用部分，實施者是用103年的成本提列，但臺北市已經公告到110年，如果按這兩個標準跟同樣的建築條件來看，他們現在提列7萬4千8百塊，但是照政府公告來看只有7萬4千塊而已，那他又把這多的8百塊列入共同負擔，現在是要坑我8百塊是不是？
- (七) 貸款利息的部分，你們提列年期3年的依據是什麼？

(八) 相關人事、銷售管理費、風險管理費都提列到最高級，請問提列到最高級的理由是什麼？這個更新單元又不是特別複雜，你提列到最高級是不是也應該向地主說明，主管機關是不是也要加強審核。

七、權利關係人-江○○(512 地號) (委任郭○○代為出席)：

(一) 我剛剛的發言是針對程序，因為第一點要先確認發言人身分是誰，您剛才說您跟實施者這邊是熟識的，這一點持保留意見。建議未來都更處把這個程序納入，讓所有人都站在同一個基準點，因為我們是被都更案所影響的住戶，不管是長輩也好，都是努力打拼所留下的財產，我們有責任維護。我們不是反對都更，是希望我們找來的實施者能夠給我們一個公平的對待，也希望我們祖先努力的價值能夠被公平對待。

(二) 過去所有私辦公聽會我們根本不願意參加，因為是不是真的都不知道，可是今天是都更處辦的公辦公聽會，我們就一定要來參加，我們也希望這樣的公聽會是經過政府能幫我們把關完，讓我們花了那麼多時間，還請律師一起來聽這樣的公聽會不是浪費時間，但目前這樣聽起來完全是浪費時間。為什麼呢？第一個，自辦公聽會所提出的問題，只是走一個程序，所有權人所提出的問題，實施者表面上雞同鴨講的回答後，就把程序過了，然後就可以辦公辦公聽會，公聽會辦完後就發現我們今天的發言是無效的，因為他只是走程序，後面進入幹事會，然後所有的土地房子都要拆，所有的鄰居就要搬走，這個是不對的事情。第一個程序問題，自辦公聽會回答的內容是不是有經過提問人的同意？如果有接受，再來辦公辦公聽會。也建議都更處不要幫實施者或建商背書，也提醒專家學者這部分的風險。

(三) 第二個，在整體計算成本裡面，光舉一個剛剛有民眾提到沒有辦法達到最小分配房屋的所有權人，他很冤枉，因為五月份他們提出來的最小分配面積是 25 坪，現在變成 30 幾坪，這個程序怎麼來的？為什麼他就被這樣犧牲了？這麼多金額，祖上留下來的或他努力一輩子的就這樣被吃掉，這是我們沒辦法接受的。

(四) 我也要幫我的承租戶-幼兒園講講話，幼兒園已經經營 40 幾年，請問今天開這個公辦公聽會後，幼兒園有沒有辦法招生？他沒辦法招生，因為鄰居都說這個地要拆掉了。有誰希望你的小朋

友幼幼班唸完就要轉學？小朋友新交的朋友全部都要重新換了。老師要怎麼辦？40幾年辦得這麼好的幼兒園，這是公益的事業，造惠人民的事業，完全沒有實施者來做協商，搬遷怎麼處置？這百位小朋友、百個家庭他們要怎麼處理？

- (五) 整個計畫裏的所有權人分配也是造假，因為從5月份提出書面報告都只有他們寄來的資料而已，裡面的數字，像更新後佔有他人土地安置面積價值從6千多萬變成3千多萬，好像是造惠住戶嗎？好像也不是，因為數字根本就亂算一通。今天所有的爭議點都是你那比例是怎麼算來的？每一塊土地是怎麼分？政府應該幫我們把關，站在所有權人的權益上，找到對的實施者加速推動更新，而不是用所謂的程序正義來讓民眾的財產全被消滅，這應該也是學者專家最堅持的一點。我希望今天這樣的公聽會，第一個，對照今天程序是誰？我不知道，政府應該要幫我們民眾把關。
- (六) 請問麗業估價師事務所剛剛的代表，我不知道他是不是真的是，但是我查了一下，所長叫做蕭麗敏，好像也是審議委員跟估價委員，這部分是不是有很嚴重的瑕疵呢？政府應該要幫民眾把關，他是來幫我們估價的，錢又是東家建設出的，這錢我們願意出，幫我們估的合情合理，大家都願意。大家好鄰居這麼多年，我們願意花這個錢，不是花不起，我們一起願意把房子都更，讓它變得有價值，都市更新更好啊。這個錢為什麼是建商來出？建商叫他做什麼報告出來，反正只要在範圍內，他管你住戶死活，這個問題程序上是有瑕疵的。希望市政府這邊可以注意，不要造成意圖讓公務員登載不實讓他們犯罪，也希望這個案子可以幫我們把關。後面所有資料我們會儘量用書面陳述，但希望我們每一個發言都能夠被詳實的記載。
- (七) 我們家業真的要找這樣的建商來幫我們蓋嗎？這場公聽會裡就有非常多的程序瑕疵，這樣公聽會還算成立嗎？雖然更新處是代辦，但代辦也有代辦的責任，當這個來源都不明、權利變換都不明的時候，還要幫實施者以小來吃人家財產的建商來做這樣的都更案？懇請都更處廢止這場公聽會的有效性。
- 自辦公聽會我不參加不代表我承認他的內容，就算我參加了，他回答的我也沒有要認同，根本沒有針對民眾問題在回答，這樣也要稱作一個程序，強烈建議今天公辦公聽會程序是無效的。

- (八) 我們承租戶幼兒園在那邊已經 40 幾年，東家要做都更，有來請我們做相關規劃嗎？有來協商嗎？我雖然只有地上權，可是裡面的溜滑梯、圍籬、遊樂設施都是很有價值的，憑什麼因為你們一個小地主，就要把我們全部都拆掉，有來協商過嗎？根本就是想以小吃大，吃祭祀公業的財產，這樣的都更案保證你不會成了，到時候開記者會，我們找民意代表來嘛，這個有點太過份。更何況各位在座地主你們真的要思考，你們的土地要被他們蓋成這樣子嗎？一個房子不是蓋起來就好，它的防震係數、品質、馬桶這都不知道，這樣要交給他們去蓋？當初委任這些地主可能被他騙了，這我不知道。
- (九) 希望我們在座地主要去深思，這樣的建商你要不要撤銷你的同意書？我們來找更好的建商來做，比這個更好，為什麼不要？想請教都更處，怎麼撤銷事業計畫同意書？這些我們都不懂，你可不可以教教我們，我們只能自救，有沒有什麼方法？

八、學者專家 遲維新委員：

- (一) 部分所有權人在會場上干擾會議秩序，會影響其他所有權人，個人也覺得觀感不是很好。今天現場秩序這麼混亂，其實各位要清楚都市更新的流程，不管是之前實施找自辦或是今天公辦的公聽會，抑或係未來的聽證，其實每個都是重要的程序。各位要清楚今天公聽會的目的是什麼，公聽會的目的是有個公開的場合讓大家都能夠表示意見，但今天的公聽會並不是說你今天提了什麼，實施者一定可以給出答案，這是實務操作上不可行的。因為實施者也有相關的作業時間，像計畫書也是依照市府相關審核標準去製作、提列，實際上地主所提意見會列入計畫書內，到最後審議會依照地主所提意見、實施者回應及計畫書內容去做實質審查，該修正的會要求實施者修正，至少等審議到幹事會、聽證的時候，可能還會有不一樣的數字出來。
- (二) 因為這個案子尚未進入實質審查，各位暫時可以先稍安勿躁，審議的結果一定不會是現在這個版本，就剛剛所提的估價、提列的費用等，市府之後都會有詳細的審查程序，倘審查後仍對計畫內容不滿意，可至審議會表達意見，所以所有程序都要參與才能瞭解都市更新的狀況。另外也要提醒實施者，很多內容都要說明白讓地主知悉，也希望以後跟地主可以妥善的溝通。另外地主的相關權益是要跟實施者相互溝通，市政府只是監督、

審查的角色，如果地主認為實施者有哪裡做不好，可以向市政府反映，市政府會協助釐清並請實施者回應，而不是在會議上一直說市政府偏袒實施者等等，這有點本末倒置。

- (三) 針對計畫書上有關選配條件內容寫以 10% 為限，這是不對的，通則是 10% 為原則，但還是有些個案會超過 10%，倘坪數之規劃設計以致多數地主無法選配，是否應於選配原則上載明，並當適時開放選配條件。
- (四) 每一場會議不管是公辦、自辦的公聽會或說明會建議都要參加，相關估價內容應該都有在會上做簡報，如果你沒參與到，可能就會沒聽到內容。
陳先生，請您尊重會議流程及秩序，不要再侵略性對待所有的與會者，希望大家還是維持妥善的溝通，另外因為我 12 點半要趕去北投開場聽證會，所以必須預先離席，再此預祝這案子能順利成功，謝謝各位。

九、臺北市都市更新處 吳子瑜股長：

- (一) 針對陳先生剛才提到更新處沒有進行任何審查或放水，是不符合事實且不公允的陳述。
實施者檢送權利變換計畫報核後，我們會先審查書件內容、格式是否齊全，只要符合規定，我們會依照程序辦理公開展覽，實質的審查包括估價內容是在公開展覽期滿後的幹事及權變小組審查會議以及之後的審議會才會進行。陳情人或地主於聽證或審議會都可以發言提出任何意見，陳情意見我們都會在審議會討論，所以說更新處都沒有在審是不太正確的說法。
- (二) 更新處配合實施者去修改選配原則，這也是錯誤的指控，本案之前有辦過事業計畫簡易變更，當時審議會現場您陳情選配原則不一致的情形，經過當次審議會決議請實施者將權利變換書內的選配原則改回與事業計畫一致，實施者是按照審議會的決議辦理。
- (三) 限期 7 天回覆，實施者有說當初確實是超過 7 天的期限，這點請實施者團隊後續在回覆時還是要依照公文所定期限辦理。
- (四) 選配期間依照權變辦法規定，時間不得少於 30 日，實施者團隊所訂的選配時間應有符合相關規定。
- (五) 有關建築師的變更，雖然沒有調整原核定事業計畫的設計內容，但如果是權利變換計畫做出變更的話，事業計畫也要做變更，

請實施者後續檢討辦理相關事業計畫變更程序。

建築師的更改主要是實施者有提出，後續我們會先檢查與原事業計畫建築規劃設計是否有所差異，如果沒有差異的話，原則尊重實施者調整。對於建築師的更改如果您有意見，可於審議會陳情表達意見。不管是哪一位建築師，都是有證照的建築師，有證照的建築師就必須要為他有簽證的內容負責，法定上沒有規定不能更換建築師。

(六) 公聽會程序規定需要對實施者團隊進行身分查驗的程序，實施者團隊的發言代表亦須為其發言負責，如有身分不實、造假、偽造文書、冒名代表出席的情形，必須自負相關責任。

(七) 撤銷同意書其實都市更新條例有規定，要於事業計畫公展期間始得撤銷同意書，現在事業計畫已經核定在案。

十、實施者-東家建設股份有限公司 林協理美雲：

(一) 本案是自劃更新單元，陳先生提到的估價公司選擇，都市更新條例在 108 年修正，本案事業計畫在 107 年送件，所以有關估價師的選任是按照舊法，三家估價師事務所都是由實施者委任。至於陳先生剛剛提到楊先生代表地主跟我們說不要推薦兩家估價，他從來都沒有說過這句話，實施者也沒有說過楊先生有代表地主反映不推薦估價師。

(二) 本案走權利變換不是協議合建，公平公開沒有所謂的欺騙，估價部分當然估價師以專業角度去做一個估值，後續會有權變小組對這估價報告去做一個審查。

(三) 權利變換自辦公聽會我們把「選配原則更新後應分配價值如果沒有達到最小分配單元價值 1/2 者，可以領取更新後的價值」取消掉，是因為單元內沒有所有權人有這樣情形，另我們增加一條未達最小分配單元價值時，可以跟實施者協商來做選配，保障未達最小分配單元面積所有權人權益。

(四) 針對詹律師的意見，本案事業計畫送件時有被駁回，但我們是按照相關法令重新送件，而且我們的單元範圍不變，相關內容也是維持原自行劃定一樣的。

(五) 本案是 107 年事業計畫送件，建築規劃設計是在更早之前，原本都是相對單純的土地所有權人，後到了 111 年起，有部分的土地因為移轉或是繼承等因素，造成土地的共有人增加，土地的權屬持分就被稀釋了，到估價的時候，所有權人增加，持分

被稀釋，個人應分配價值相對就會比較少，才會產生沒達到最小分配單元價值的情形，如果彼此是親友，還是可以選擇合併選配。

本案規劃房屋坪數是從 35.94 坪到 46.53 坪，並不是什麼過大的坪數。建築設計並不是一開始就去刻意設計過大的坪數，當時設計的時間點各筆土地所有權人相對單純，權利變換計畫內的建物房型還是跟事業計畫一樣。

- (六) 詹律師的成本費用問題，本更新案是採事業計畫及權利變換分送，相關提列費用是按照市政府所規定的提列表單核算。事業計畫階段並沒有進行更新後建物估價，所以不會有更新後的價值，有關共同負擔的成本費用還是要以權利變換為準。
- (七) 本案建築師更換，但建築無論是外觀或內部都沒有變更，如果建築設計有更改變動的話，當然還要循都市更新相關規定去做事業計畫的變更。
- (八) 地主分配總價值是更新後房屋價值跟車位價值合計後扣掉實施者代墊的成本費用，剩餘價值再乘上所有權人更新前的個人權利價值比例。
- (九) 拆遷安置補貼期間是按照政府規定提列標準計算提列，後續還是會經過都更審議大會審查。
- (十) 違章有兩種，一種是占有他人土地舊違章，這部分我們已經有按照法令規定申請容積獎勵做安置，所以這部分建物就沒有拆遷補償費。另一種是土地為自己的，本身合法建物外再增建，這增建部分提列計算拆遷補償費。
- (十一) 違章的部分就沒有租金，只有合法建物有算租金。
- (十二) 本案辦理事業計畫時，依據建築執照及使用執照所示為祭祀公業。我們在事業計畫核定後取得實施者身分才能進一步去查明。

江○○先生的產權部分是地上物屬屋地不同人情形，起造人有依法取得建照跟使用執照，但沒有向地政機關申請建物總登記。目前地上物所有人與土地所有權人涉爭訟，我們在權利變換進行階段依據司法系統查詢相關判決內容稅捐主管機關稅籍資料先以江○○為地上物名義人。因為訴訟還沒有判決確定，有關權屬認定後續程序進行期間會依法院判決確定房屋要歸屬土地所有權人還是江○○先生，所有人提供相關證

明文件，屆時計畫書及相關內容配合修正。

(十三)事業計畫報核當時坪數就是 30 幾坪至 46 坪左右的產權坪，郭先生講的 20 幾坪是主建物面積，不含陽台、公設。

十一、估價單位－麗業不動產估價事務所(陳玉霖 估價師)：

(一)我再說明一下，我是麗業不動產估價師，我叫陳玉霖，我代表麗業。在公聽會這樣的程序裡面，並沒有需要去做查驗這件事情，而不是我們沒有遵守程序。

(二)剛剛提到景觀的問題，現在更新前後的房價其實都有去考慮景觀，我們在簡報部分也有說明，所以樂利路 72 巷這個我們也有去考慮。包含在選擇房子的時候會去選擇到底要不要面公園，因為它有價差。

更新前土地調整項目有六項，每一項調整率都不一樣，面公園有些是部分面對，有些是全面對，我們是按照這樣的係數去做調整。

我們面積有分 6 個級距，有些人面積很小，大概 10 坪左右，面積越大，調整就越多，反之亦然。地形部份也有分不同的級距，各種形狀不等，面寬也有納入。臨路部分因路寬不一，也有去做調整，都是站在中立的角度去估，之後會再依審議委員的意見去做估價及調整。

估價的時候有考量幾個調整因子，在報告書裡面都有載明，這部分我們不可能去騙，包含委員也會如實去審查。我們有考慮到面積、地形、面寬，容積率、臨路條件、景觀，所以在更新前價值評估部分會做考量。

(三)有關詹律師提到的比準地部分，比準地選擇的概念是考量各宗地間條件介於中間，可以往上或往下修的土地。以本案宗地來說，面積介於 7.8 坪~158.5 坪，我們選擇的比準地是 128.5 坪做為基礎去調整，所以沒有刻意要去選擇一筆比較大的土地去做評估，但是這個會不會影響到大家的權值？當然不會，因為我們還有估一個合併後的地價，合併後的地價會依大家合併前的比例去做放大，所以在更新前的價值部分都有去做相對應的調整。

(四)在估價條件上有說明，512 地號上有一個是未辦理建物第一次登記，但實際上是領有使照的合法建築物，所以雖然它沒有登記，我們還是視為合法建築物。512 地號跟其合法建築物部分

是屋地不同人。建築物屬於加強磚造，屋齡是 55-59 年，其實超過目前耐用年數 35 年，所以按照第五號作業準則，在使用權年限部分再延長 20 年。

(五) 有關土地價格的部分，土地價格按照範本規定，沒有加計容積獎勵的部分評估，所以現在看到土地價格的部分跟市場上的價格會有點不太一樣。更新後的部分，考慮到是 SRC 結構，用比較法和收益法去做價格評估。

(六) 至於郭先生剛才提到的估價師代表是政大不動產估價事務所，我們是麗業。這部分麻煩你查清楚，我們沒有任何作假的動作，我們不敢作假，因為這是有法律責任的，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，會議紀錄會再放上網路公告，請各位地主會後幫我們關注，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 12 時 00 分）