

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 114 年 10 月 21 日（星期二）下午 2 時 30 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：李曉萍

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。今天的會議是由市府主辦，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莊濰銓委員，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。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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5分鐘發言時間。

二、所有權人—康莊建設事業股份有限公司(369地號土地)(林珽廷代)(現場登記):

(一) 午安，各位好。我是代表369地號地主—康莊建設事業股份有限公司的受託人，敝姓林。今天受委託人之託，針對本次都更案中，369地號土地的估價，表示意見，請各單位能夠斟酌調整估價比重，讓估價出來的數字更能反映土地的實際價值與重要性。

(二) 委託人表示，369地號是未來整個建案的主要出入口，不論是人車動線的規劃、還是整體建築價值，這筆土地都處於關鍵位置，對整體開發效益有實質影響。因此，土地價值應在估價中反映合理的比重。

(二) 然而，除了對估價比重的看法外，委託人也想針對過去與實施者溝通的過程，表達一些意見。在最初與實施者的溝通階段，實施者曾以「可付費承購」的方式作為口頭承諾；但後續卻被通知無法承購、僅能採現金補償，且最終補償金額與先前口頭說明的數字存在明顯落差。這樣的情況，難免會對先前的溝通內容產生疑慮，不得讓委託人去質疑是否是為了要推進簽署意向書而過度包裝。倘若實施者於當時已經掌握可否承購的實際條件，委託人認為，應於地主簽署前明確且並充分說明，以免地主基於信任作出決定後，承受不合理的落差與損失。

(三) 最後，委託人明白儘早推動都市更新，可以讓各住戶能夠早點擁有安定的居所。也理解，推動一個都更案的過程相當艱鉅，中國建經在其中溝通與協調，確實不容易；要再次強調，委託人沒有要阻礙或占地，只是希望這個案子能在合理、公平的基礎上推動，讓所有地主的權益，都能被平等地對待。謝謝。

三、所有權人—郭○○ (373 地號土地) (社團法人台灣都更權益促進會 代表人：林注強代) (現場登記)：

(一)現場意見

1. 大家好，我代表 11 號一樓跟地下室的地主郭小姐，我們主張的東西有點多，待會用書面補充，我先簡單概述，第一個我們要主張的就是，11 號一樓的地下室、A 棟地下室，在 66 年購買的時候就很明確，在合建契約裡面記載地下室的權利是歸我方，而且 67 年繳納地價稅的時候，也確實是由我方來繳，所以這一部分，縱使沒有完成登記，但是依照 6 號公報的精神，仍然應該列入估價條件，我相信巨秉的同仁應該很清楚，所以這部分要請實施者，再跟估價師討論一下，是不是把它具體列入估價條件，當然我方這邊也會積極爭取登記，但是在相關的法規，尤其是很多估價的原理原則裡面，並不是一定要登記才有價值，所以這部分請實施者考量，當然我們也主張，地下室當時總共兩個入口，除了一個主要的樓梯出入口以外，另外一個出入口是在我們的後院，我們的專用權應該很明確，可以讓大家去鑑別是不是由我們專用。而且在 67 年交屋至今就一直沒有改變過，我們強調一個重點，就是依法辦理就好了，相信相關的法規還有許多函釋晚一點大家看到提供的相關資料應該就清楚了。
2. 第二部分是建議大家，看起來台電是 52 年興建，可以直接適用防災都更獎勵，有沒有機會實施者也幫我們考量，有沒有可能說找個結構技師來鑑定，雖然我們是 66 年或是有的 67 年等等，但是也距離不遠，是不是可以考量做耐震評估，評估一下 ID 值有沒有可能符合現有的規範，如果可以小於 0.35，大家全部受惠，就不會只有台電大樓受惠到防災都更可能拿 30% 的獎勵，如果有機會，大家都是共同利益者，包括中國建經相信也會因此有多達上億元的進帳收入，每戶也有可能有多達上千萬的收入，這個是對集體有利的操作方式，請實施者衡量。下一項提到容積設計，雖然建築師很努力接近完美，但是看起來是還有一些小小的差異，還差了大概 44.54 平方公尺，大概 13 坪多，每坪如果 142 萬差了 1900 多萬，如果再加上其他的風管費，就差超過 2,000 萬，所以

您可以考量一下，設計容積目前沒有做到滿，我看你們提供的資料裡面，看起來設計容積面積是 9,300 多，當然允建容積是 9,300 多，但差了 44.54 平方公尺，雖然是一點點，但您可以再細看一下，有沒有機會再讓它更大一點，這樣大家集體有利。

3. 結構的部分，目前打算蓋 SC 鋼骨構造，SC 雖然感覺好像好賣，但是目前的耐震規範大概也只可以耐震六級，有沒有考量現在很多新式的工法，比方說有另外一套很厲害的東西，叫做雙核心柱中柱，建築師也許聽過也許沒聽過，它的概念是用 RC 工法，同時加幾根樑加幾根鋼筋，就可以達到七級抗震，重點是它每坪才多個 5,000 塊左右而已，有興趣的話我們可以幫忙介紹，可以打造七級耐震建築物，而且算下來每坪建造成本可以將近節省五萬塊，大家就賺翻了，可以認真思考一下。
4. 另外一個是有關工程造價標準單價表，其實很擔心的是你用 110 年的版本，雖然說價格低，當然我們的評價基準日也比較早，售價相對也低，雙低的情況下衍生一個風險，目前建經公司確定有足夠資金來解決，央行不願意提供不動產集中度過多的資金給實施者的狀態嗎？如果中國建經財力雄厚，確保所有資金安全無虞，當然沒有問題，否則的話要不要考慮用最新版本的造價提列標準，雖然總造價會提高，相對的售價也有可能提高，在雙高的情況下，最後換算下來還是對我們集體有利，謝謝大家。

(二)書面意見詳見附錄。

四、所有權人—蔡○○ (368 地號土地) (現場登記):

(一)你好，我是正隆大廈○樓，我們是屬於不出資的都更合建，想請教林副總，今天可能沒有來，關於合建的協議，去年 12 月中的，有一位謝經理跟林專員有來說明，還有一些還沒有獲得共識，現在已經都是 10 月了，快拖了一年了，他們也沒有主動回覆或聯絡，想請問這麼久了實施者中國建經公司有什麼安排？

(二)第二件是有關於逕行分割，正隆大廈大概有 1.68 平米的地

方，好像幾年前是屬於逕行分割的部分，我看了一下價值比例的算法，這個部分沒有算在內，想請教這個部分在是不是能有一個正當的補償的方法。

- (三)第三點是有關車位價值，剛剛我比較慢進來沒看到，總共有 133 個車位，總銷提高了 640 萬左右，三個車位全部都被提高各 20 萬，等於成本增加了 60 萬，佔了十分之一，這個部分我看資料，車位的一個價格的變動是按照尺寸或是位置，但是那三個位置我看了一下有一些疑問，這些我之前有提供給中國建經公司的林佳俐小姐，有 line 給她，這個部分也還沒有回覆，所以我今天提出來，謝謝。

五、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(賴晉緯估價師)：

- (一)謝謝主席，謝謝剛剛幾位地主的提問，就估價的部分巨秉這邊簡要說明，369 地號之前公聽會也都有發言，369 地號地塊比較小，所以我們有按照通案，針對面積形狀的一些差異，做一些小幅度的調整，其實沒有到調很大，不過因為這個案子地價上有差異，是因為其他幾筆土地，有含原容積，他的地價按照現在範本，原容積的價值要算進去，所以容積差越大，地價相對來講會有相當的差異，後續我們針對容積的調整以及地價差異，一些調整後續還是會經過審議，可能還是會有一些修正，這邊先跟各位報告。
- (二)就 B1 未登記地下室要不要算入，實施者也先提供我們一些資料，不過因為他沒有登記，目前現有資料難以佐證可以算入的事實，如果未來這地下室可以登記進去，我們就配合審議原則納入，後續也會把相關議題跟委員討論。
- (三)就車位部分修正價格的變動，主要是因為前一次小組委員對於車位好不好停的價差有一些想法跟意見，所以是配合委員意見修正，後續會把車位的價格圖整理給實施者，再請實施者提供地主參考。

六、建築設計—金以容建築師事務所(林弘壹建築師代)：

- (一)我想這位地主非常專業，也有收集一些資料，剛剛提到我們這個案子是 SC，剛剛你提到那個柱中柱就是雙核心的，好像

是一個業界有一位技師江文才，還有另外一個技師戴雲發，耐震可以增加七級。我們這個有提到 SRC、RC 跟 SC 的共同負擔比造價的認列，目前還是用 SC 來設計，耐震力是從五級提升到六級，至於這位地主他所提的工法，我們後續再研究。

(二)另外一個是說你剛剛提到，容積沒有用完的部分，我們計算是已經用完，我們回去再檢核，謝謝你提出意見，如果還有剩餘容積我們一定會站在地主最大的權益上把它用完，另外建築設計部分還有沒有沒答到的？應該都 OK 了嗎？謝謝你的指正。

七、規劃單位—學邑工程技術顧問股份有限公司(蔡佳明總經理)：

(一)我這邊先回應，第一個有關康莊的，以選配原則、還有最小分配單元之規範，以及必須依照你應分配的 10%以內範圍來選配，除非可以跟實施者取得協調。

(二)第二個我想大家都會基於地主權益最大化考量，我們是不是可以適用防災型都更，法令一出來的時候，我們有做過檢討，跟建築師討論過這件事情，比較大的問題卡在兩個點，一個點是，台電屋齡超過 50 年直接適用，但是因為另外其他建築物，雖然之前做過結構初評，但是它的 ID 值如果要小於 0.35，初步看起來不太容易，而且大概整個結構的狀況也還是不錯，第二個即便可以適用，還是會有一個程序問題，因為現在的法令，要以報核日做法令適用時間，因為這個防災型都更是在我們報核日之後才出現的新法令，所以要適用的話，在程序上要先取得所有地主同意重新送件，等於現在我們走的所有程序都要重新撤案之後重新來，就會再花比較多時間，這是比較大的問題。

八、實施者—中國建築經理股份有限公司(謝志達經理)：

(一)委員、更新處長官還有各位地主大家好，這邊是實施者中國建經，針對地主寶貴的意見有幾點回覆，針對康莊代表所提意見，在前一次的公聽會也有表達這些意見，當初所說的付費承購這個部分應該是說，因為康莊的土地只有一坪，再怎麼算價差真的太大了，這個案子在推動的時候有一個基礎，

就是透過都市更新權利變換的方式來推動，住戶這邊我們其實是走自主更新的方式，由住戶自行出資，康莊的部分因為價金，跟整個最小分配單元落差蠻多。

- (二)關於郭○○小姐代表所提事項，在幹事會後我們也跟郭小姐的代表有兩次說明，第一點地下室的使用權跟登記，有說到說樓梯往下的部分，我們也都有調圖出來看，因為地下室是防空避難室，當初所提的文件裡面是手寫載明，當初價購有這個地下室的使用權，只是這個的部分在估價通案原則上很難佐證，如果地下室能產權登記其實整件事情會比較單純，後續郭小姐這邊需要登記我們將盡量協助，若能登記下來，估價師就會像剛才回應的部分去調整。
- (三)關於建物設計結構的部分，這個案子在推動的時候有針對周邊建案採用哪一種等級跟哪一種構造興建進行調查，SC也是經過地主討論之共識結果，那時候也有提出 SRC 跟 SC 還有其他構造，因為這個案子是自主更新，所以大家很關心耐震，這個部分結構技師跟建築師都有做一些規劃跟考量。
- (四)關於防災都更誠如像蔡總所報告，在法令出來的時候就找兩個結構技師做評估，因為我們四棟的七層樓都有電梯，牆比較多的情況下，初步評估檢核結果無法小於 0.35，另一部分是法規適用日的影響，需要考量整個程序要重來，後續如果真的需要可以再跟郭小姐說明。
- (五)有一個意見是估價單價及營造單價是不是調整成最新的單價，因更新後估價之法規適用日明確規定為送件時點前六個月內，營造單價將依據送件時點之提列標準為基準，因此針對是不是要調整共同負擔，可能不會有這樣的考量。
- (六)另外蔡先生所說的合建，因為我們這案為權利變換，與蔡先生報告我們其實是針對權變的部分去做討論處理，那您也有選屋，至於為什麼與前次拜訪至今已經過了一段時間，主要就是因為計畫還在推動修正，明確之後將針對您的訴求再做溝通。道路補償的部分，因為它不在範圍，我們為權利變換不是合建保證你多少坪的方式，所以上次去拜訪的時候也有說過這個部分不在我們能協助的事項中。蔡先生所說的這些

部分，我們會針對計畫重新公展後，進入幹事複審會議之後比較明確的內容，再拜訪您，針對補貼或是協助事項再跟您討論，以上謝謝。

九、學者專家－莊濰銓委員：

- (一)各位地主、規劃團隊大家好，本案歷經了2年多，本次實施者自提修正變更出資人、建築規劃、容積等內容，因涉及自提修正幅度過大情事，故重新公展，因案經前次幹事會審查，建議實施者參採相關審查意見，並納入評估，下次規劃團隊能更濃縮簡要說明，使委員知悉前次與本次變動做了哪些調整，委員就可聚焦加速審查本案。
- (二)有關是否申請防災型都市更新容積獎勵部分，因案件報核日為112年6月28日，當時防災型細部計畫尚未公布，故實施者如考量申請防災型都更獎勵，則需撤案後重新申請報核，建請實施者併同整合期程、都更審議程序、防災型容獎額度、損失的時程獎勵額度等等比較及評估後，再詳予向地主說明。
- (三)有關耐震的部分，本案提列特殊因素項目費用，其中有地質改良及耐震設施等，再加上建築結構採SC設計，應有足夠的抗震能力，惟後續實施者仍應補充說明相關的設計內容並檢具專業報告供委員審議後為準。預祝各位地主順利往下一步邁進，謝謝各位。

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。

柒、散會（下午3時50分）

附錄一：

所有權人—郭○○（373 地號土地）書面意見

異議書

異議人：郭○○女士

案由：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 114 年 10 月 21 日公辦公聽會

土地所有權：台北市大安區復興二小段 373 地號

建物所有權：復興南路一段○巷○號○樓(含地下室)

所有權人：郭○○

-
1. 不動產估價條件設定瑕疵，實施者未依循不動產估價師聯合會六號公報、《臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項》，納入本人於民國 66 年取得不動產時即已由起造人載於買賣契約書且透過繳納地下室契稅取得地下室所有權之權利：

本人於民國 66 年即購買房屋，為「首批」房屋購買者。房屋買賣契約書中，本人則是購買建物 1 樓房屋，以及購買地下室（約 29 坪）使用權（詳附件一：房屋買賣契約書），且附件二、附件三明確載明一樓與地下室之契稅繳款單為各自獨立之稅單且均由本人繳納，專用權事實明確。

依照《契稅條例》第 4 條：「買賣契稅，應由買受人申報納稅。」

《契稅條例》自民國 32 年起即已立法，申報契稅之納稅人，即為買受人，足以證明本人即為地下室 A 棟之所有權人。

然實施者未詳查《六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項》、《臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項》，即草率以：「因地下室產權未登記，且使照竣工圖中該地下室無內梯設計，因此未納入估價」之文回覆，刻意賤估本人更新前資產價值實屬明顯。雖於幹事會紀錄中，已有 2 位估價師委員（包含台北市不動產

估價師公會理事長鐘少佑委員)皆善意提醒實施者必須重視「地下室」使用人之權利，然實施者仍草率回覆不願意修正「估價條件」，無視委員之建議，亦對相關不動產估價程序與規範視若罔聞，有失實施者長期積累之品牌信度，亦導致參與估價之三位估價師無法取得合理資訊而造成低估本人權利價值之情事。

本人所屬之復興南路一段○巷○號○樓及地下室，自民國 66 年起即由本人專用至今，且保留有附件二、附件三、附件四，本人所屬不動產舊址：臺北市仁愛路 4 段○巷○弄○號、臺北市仁愛路 4 段○巷○弄○號地下室，於民國 67 年繳款之「契稅及監證費繳納通知書」影本，足滋證明本人之專用權利為自始取得。請參閱附件六：門牌證明書(舊地址與新地址相符之證明)。加諸各樓層所有權人均採同一買賣契約且對地下室非屬共用表示認同才完成購屋，因此可證，該地下室自始即為本人專用空間，使用權事實明確，縱未作保存登記，亦無失其權利價值，實施者不應刻意忽視。

本人於民國 66 年 12 月 27 日購買之本案不動產，於契約書第五頁已載明，地下室之專用使用權價值 40 萬元，加諸土地價款 130 萬元，一樓房屋價款 36 萬元，地下室之價值為房地總價款 206 萬元之 19.417%，可供估價師作為價格採認之依據，實施者應如實轉知估價師。本次重新公展起因為地下室原容積之適用，本人所屬地下室，應列為本人專屬獎勵範圍，始屬公允，並請實施者重行估算本人之更新前價值。

另依民國 114 年 07 月 11 日修訂之《臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項》1. 更新前各區分所有建物房地價格評估《注意須知》：若更新前區分所有建物有「地下室未登記」情況時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知不動產估價師作為估價依據，並檢附相關資料與載入估價條件中。

本人於附件一之「房屋買賣契約書」第一頁內容中，即已清楚記載買賣標的包含 A 棟地下室，且「房屋買賣契約書」第 5 頁亦已記載，本大樓地下室如遇防空避難時得給予一至七樓共同使用。足可認定非屬避難時期，地下室非屬其它所有權人得

共同使用之空間，具有排他性，專用權屬之定義已於全體買方購入房地時即已知悉並同意。然實施者至今未曾依循相關估價準則，已屬明顯違失。

另附件五使用執照之平面圖圖說，本人所屬一樓室外原設計圖即包含有一停車位且自民國 67 起交屋日起，均屬本人之專用權，其它住戶 47 年來並無異議，亦應計入本人專屬之權利價值始屬公允。

■ 六號公報內容摘要如下：

《六號公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項》

參、價格形成之主要因素分析

四、個別因素分析

(二)建物個別因素

1、建物個別條件：

(1)更新前合法建物個別條件：

《注意須知》若有下列情形時應於本表其他足以影響價格之因素欄位內敘明，例如約定專用建物使用權屬、地下室或附屬建物未登記、法定用途與現況用途不同、附屬建物過大過小、公共設施過大過小、合併利用（例如一樓店面前後合併）等情形。

(四)更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估

1、更新前各區分所有建物房地價格評估

《注意須知》若更新前區分所有建物有下列情況時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中。

(1)約定專用建物使用權屬。

(2)地下室或附屬建物未登記。

(3)同一張建築執照或使用執照下的區分所有建物，各戶土地持

分面積與建物持分面積兩者比例若明顯不相當估價原則：

A、界定合理土地持分面積

- i. 合理土地持分面積之推算應以該社區登記情況為原則考量，社區登記情況若無邏輯性可依循，則以專有建物面積比例推算之。
- ii. 車位的合理土地持分之推算應以該社區登記情況為原則考量。
- iii. 同一張建築執照或使用執照下有多筆土地，原則上各區分建物所有權人均應持分各筆土地面積，且持分比例相同；但各筆土地持分面積加總與建物持分面積，各區分建物所有權人之比例關係均相同，此情況亦為合理。

B、評估土地使用權價值

- i. 計算土地差異面積及地價總額，並合理拆算『使用權價值』與『所有權價值』。
- ii. 聯合貢獻土地價格：依不動產估價技術規則 125 條拆算全棟房地價格所得之土地貢獻價格。

■ 本案違背「六號公報」之重點節錄如下：

1. 縱使地下室未登記，於計算「建物個別條件」時亦應考量其價值。
 2. 若地下室建物未登記，於土地權利價值評估時，委託人應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中。
2. 本人所有權及使用權所包含之地下室，如附件五，清楚記載於民國 67 年取得使用執照時，市政府核准之平面圖圖說，即畫有地下室西北側之樓梯入口，僅本人所屬之一樓所有權人可自屋後進入使用，空間專用權屬明確，加諸起造人「三中建設股份有限公司」黃水川於買賣契約書第 5 頁左側用印證明僅本人所購買之契約書有包含地下室之使用權，且地下室使用權之價格 40 萬元，高於一樓房屋價款 36 萬元，足茲證明本

人專用權屬明確且地下室之總價值因使用面積大而更具價值。另有關法定價值認之依據為附件二、附件三，民國 67 年一樓與地下室的「契稅及監證費繳納通知」，當年一樓和地下室，由政府認定的房屋核定契價均為 378,200 元，主因應為地下室面積大於一樓面積，方被臺北市稅捐稽徵處視為價值相當之建物。

因此地下室之「更新前價值」不應均分予全棟所有權人，屬於本人之專有權利，應依法予以採納，不宜草率遭實施者斷章取義僅以登記與否自行裁定權利價值之有無，若列為共用空間分配予全體所有權人，反而成就違法判斷之事實。相關法令如下，請實施者遵循：

- (1) 依《建物所有權第一次登記法令補充規定》第 10 點：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記規則第七十九條規定辦理建物所有權第一次登記。」
- (2) 依《內政部 98.03.13 內授中辦地字第 0980042351 號函》主旨：「核釋有關地下室產權之登記，如該建物之使用執照係於 80.09.18 函釋前取得者，則不受該函釋應為各區分所有權人共有之限制，即其第一次登記，可依使用執照記載或由當事人合意以專有或共有部分辦理登記之。」
- (3) 依《內政部 98.4.14 內授中辦地字第 0980043268 號函》說明二：「地下室之使用性質，業經貴市建管單位函復無法依使用執照記載據以認定其為專有或共用部分，而建物起造人已將地下室以外之其他專有部分移轉他人，則當事人間對地下室之使用性質有否約定？倘有約定或協議者，當依其約定或協議辦理。」

依上述相關規定，本人所屬之地下室縱然尚未完成所有權之登記，亦應計入更新前權利價值範圍，實施者應告知估價師，不應刻意貶損本人所屬不動產價值。若有疑義，實施者應將

本案送交台北市不動產估價師公會裁量，不應自作主張、自行詮釋，輕忽本人財產權，導致延誤全體所有權人參與都更重建之時程。

依《都市更新條例》第 22、23、27 條之規定，「劃定更新單元」為土地及合法建築物所有權人之法定權利，得自行實施，或委託都市更新事業機構為實施者實施。換言之，本案之實施者非屬更新單元內之所有權人，即為受所有權人委託之都市更新事業機構，足資證明中國建經非本案之主導人，而是受託人，應更積極遵守現行法規、原則、通則等規範，避免涉及行政不法、侵權行為及負擔損害賠償責任。請實施者依本案所有權人之主張做具體回應，不應自作主張為有損或圖利任一都市更新條例認定之實質委託人，即土地及合法建築物所有權人之權益。若實施者不改善公平性及合理性疑義，恐陷行政機關於公權力圖利之境，主管機關應不予核定，以免因估價條件偏頗，導致主管機關的審查行為被認定為違法或圖利特定人，主管機關應留意「行政審查合法性」，以免因權利價值估算不符客觀原則，或因估價條件未充分揭露衍生糾紛。

3. 實施者應積極爭取防災都更獎勵

本案除台電為 52 年興建，可直接適用防災都更獎勵，多拿到 30%容積獎勵，其它南側地主戶，建物均屬 65 年、66 年，僅與台北市府給予獎勵之 63.2.15 差 2~3 年，建築物結構耐震力是否足夠仍屬未知，實施者應優先協助本案做「建築物結構安全性能評估」，若依《都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法》鑑定結果符合 ID 值小於 0.35 之標準，才不會造成全體所有權人之實質利益損害，相關容積獎勵差異高達 30%，占原有法定容積和都更 50%獎勵總額共 150%容積的五分之一，若可申請防災都更獎勵而未申請，形同減損全體南側所有權高達 20%之可分配價值，每戶可分配價值恐減少分配高達上千萬元，且實施者之利益亦減損 20%，高達上億元，並非優質實施者應有之作為。

4. 容積設計未達最有效使用

允建總容積面積:9,346.81m² (占 469.61%)、設計容積面積:9,302.27m² (占 467.38%)、二者容積面積相差 44.54 平方公尺，約 13.47 坪，以每坪 142 萬元計，可預期利益高達 1,912 萬，若再加計可納入之免計容積權利，損害利益更高達 2000 萬以上。台北市寸土寸金，設計之容積面積宜以「最有效使用」為原則，以免實質貶損所有人之共同利益。

5. 結構宜改用 RC 造，搭配雙核心柱中柱，打造耐震七級之最優質建物

本基地重建後除少數商用空間外，多數建物之使用類組為住宅使用，應注意防火、隔音，並減少地震來臨時之搖晃感，但目前實施者擬採用之 SC 鋼骨構造，均與以上述求相違背，建議宜改成 RC 造，除可有效減少成本，亦可搭配最新檢驗核定之「雙核心柱中柱」或類似之工法，打造可抗七級地震，更安全穩固之優質建物，不但更防火、隔音效果更佳，每一坪光工程造價即可節省約 4.5 萬元，換算成共同負擔總成本，大約每建坪可節省 5 萬元。因耐震能力可較原實施者規劃之抗六級地震更佳，未來銷售宣傳也更容易，具有銷售價格上之優勢。重點是，成本節省，共同負擔比例可再下修，每位所有權人可實質增加更多分配面積，亦可減少實質造價成本，減輕實施者或出資人之財務負擔。

6. 工程造價標準單價表採用 110 年版本之風險

實施者之成本提列仍採行 110 年 7 月版之《臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價標準單價表》，且評價基準日未適時修正，仍以民國 112 年 1 月 31 日為價格依據，將加劇未來實施之風險。因 110 年之單價較低，若有不足時，將自風險管理費支應工程款，適必減少相關出資人之利益，本案出資人多數若為地主方，未來因成本不足而造成興建資金短缺時，將面臨資金是否籌措不易之風險，且風險管理費用於工程相關費用之找補愈多，出資人之賸餘利益愈少。

若改依 113 年 2 月之工程造價標準單價表，雖成本上漲，但房價漲幅更大，仍可望下修共同負擔比例，建議實施者可適

時修正最有利方案並調整評價基準日，符合最新之市場變化，亦可避免減損權利變換戶之應分配價值。本案自 111 年 12 月估價師抽籤選任至今已達 3 年，應利用重行公展之契機，作適當修正及檢討，避免因資金不足造成爛尾樓風險，修正後可保障全體地主、確保投資人之收益、亦將提高地主分配比率。

不動產買賣契約書

同立契約書人買主

郭仁發

(以下簡稱爲甲方)賣主

三中建設股份有限公司(以下簡稱乙方)茲因甲方向乙方訂購新建房屋經

雙方妥議訂立契約條件如左:

一、訂購房屋座落台北市

東棟

二、訂購房屋總價款新台幣肆拾肆萬伍仟陸佰元整

右列價款包括 1. 房屋土地價款 2. 隔間 3. 水電衛生設備 4. 水電內外線管(不包括瓦斯外管費) 5. 二至七樓共同大門附設電動鎖及對講機

6. 電梯、公共設施等。

三、訂購房屋應繳各項稅捐費用，約定按照下列方法各自負擔。

1. 房屋未移交前之房屋稅、地價稅(或田賦)水電等費，均由乙方負責繳清，自房屋移交甲方之日起即由甲方負擔。
2. 土地增值稅由乙方負擔。
3. 房屋契稅，監證費等由甲方負擔。



依照乙方所編三中建設

4. 房屋產權登記、移轉等登記手續，由乙方指定專任代書人統籌辦理，其有關費用由甲方負擔。

四 付款辦法：甲方支付乙方價款應照下列規定期限辦理：

第一期	簽約時付	拾萬元正
第二期	年 月 日付	拾萬元正
第三期	年 月 日付	拾萬元正
第四期	年 月 日付	拾萬元正
第五期	年 月 日付	拾萬元正
第六期	年 月 日付	拾萬元正
第七期	年 月 日付	拾萬元正
第八期	年 月 日付	拾萬元正
第九期	年 月 日付	拾萬元正
第十期	年 月 日付	拾萬元正

貸繳：拾萬元正（如不需貸款應於交屋前付清）

始可遷入

五 本約房屋施工標準，應依乙方已申請建築執照之設計標準及本約所附施工說明辦理，不得有省工減料之情事發生。甲方如要求變更設計應先徵得乙方之同意，以不影響他戶之安全及乙方施工成本為限，如有差價由甲方預先支付，但不得減少房屋總價款。至於房屋正面外觀及公用樓梯間等之設計，甲方不得以任何理由要求變更，以維護建物之整齊美觀。

六 本約房屋完工後，乙方負責保固壹年，在此期內，因天災人禍不可抗力事故時，乙方不負此責任，門窗玻璃及水電配件鑿油漆粉刷等容易破損亦不包括在保固壹年之範圍。

七 本約房屋於簽約日起差佰肆拾工作天內完工，逾期每逾一天罰違約金總價額千分之一。倘因主要材料市面供應失調影響工程或甲方變更設計及遲延交款暨因天災人禍不可抗力事故時，乙方不受此限。

八 甲方應付之房屋價款，應照本約規定依期繳交，經乙方通知催繳而仍不履行時，乙方為顧及全部工程進展得終止契約，另行處理，甲方交付乙方之定金及價款任由乙方沒收，充作損害賠償金，甲方不

得異議。

九、本約房屋產權若有負擔債務或其他權利設定或有來歷不明糾紛情事，概歸乙方完全責任理清，與甲方無涉。倘因而不能登記為甲方名義時，乙方應將甲方所付之定金及價款全部加倍償還。

十、本件產權過戶登記手續，於乙方領到使用執照日先辦理公契買賣手續，並由乙方依法辦理建物所有權公告及登記完畢後移轉與甲方。
十一、本大樓每棟七層按層分戶，茲將各戶應行遵守事項分別列明於後：
1. 樓梯及電梯均係供公共通行之用，任何一層住戶均不得放置足以影響通行之任何物品或佔住私用以利通行。

2. 本大樓地下層如遇防空避難時得給于一至七樓共同使用。
3. 每棟七樓屋頂屬於第七層使用，但除晒衣及栽種花草外不得擅自增加建築，一至六樓住戶按裝天線及蓄水池清理或其他公用設施之修護不得阻止通行。

十二、本件房屋完工後甲方應憑乙方所發選入證明，始可選入使用，甲方向乙方領取選入證明前應具備下列全部條件：

註：(1) 空地款：壹佰零拾萬之四（包括補償費）

(3) 裝璜：肆拾肆萬之五

(2) 房屋款：叁拾陸萬之五
(4) 地下室使用權：肆拾萬之五

1. 交清全部房屋價款或逾期利息補貼。
2. 交清全部各項代辦費用（包括產權過戶、台北瓦斯安裝費等）
去貸款部份：自甲方接獲交屋通知七日後起，到貸款領到止，甲方同意按銀行利率補貼乙方，辦理過戶手續時預收貸款部份利息五個月貸款領到後結算，多退少補。如屆時政府或銀行礙於規定不能貸款或不能貸到足額，甲方仍應即無條件遵照前段規定支付全部尾款。兩項款項之遲延利息，仍願如前述貼補，絕無異議。

兩本約正本貳份，甲、乙雙方各執乙份為憑。
附註：

訂約人買主（甲方）：

住

址：

電

話：

訂約人賣主（乙方）：三中建設股份有限公司



訂購土地委託書

立訂購土地委託書人 [redacted] 茲因訂購 [redacted] 戶其面積包括本弄
室內及陽台暨公共設施在內共約 [redacted] 建坪，特委託 [redacted] 三中建設股份有限公司代向基地
所有人訂購座落台北市仁愛路四段 [redacted] 巷 [redacted] 地號內本戶應有持分
(持分之精確面積以地政機關丈量為準) 委託人同意上項土地價款連
同各項補償費共為 [redacted] 元正。

土地標示：
台北市大馬路 [redacted] 地號
面積 [redacted] 公頃
留種 [redacted] 公頃
該地並無抵押糾紛情事

甲方(委託人)： [redacted]

身份證統一編號： [redacted]

住址： [redacted]

乙方(受託人)： 三中建設股份有限公司 [redacted]

代表人： [redacted]

住址： 台北市東豐街 [redacted] 號

中華民國

11

年

11

月

27

日

代表人：
住 址：台北市東豐街
號

考

三

附件二 (臺北市仁愛路4段 [redacted] 號, 即: 復興南路一段 [redacted])

申報案件號碼: 16877 號
 地籍號碼: 67-5-255 號
 (買賣契)

臺北市稅捐稽徵處
 契稅及監證費繳納通知書

大安分處 67 契

納稅義務人 (取得所有權人) 戶籍 縣市 區鄉鎮 里 鄰
 身分證統一編號 [redacted] 地址 街路 段 巷 弄 號 樓
 原所有權人 三才建設公司 身分證統一編號 [redacted]
 不動產座落 本市 區 里 路 段 號

繳納日期 自 67年5月6日起至 67年6月5日止逾期依法加徵滯納金

計應納稅額	核定稅額	378,200 元 × 稅率 7.5% = 28,365 元	元
監證費	核定稅額	378,200 元 × 1% = 3,782 元	元
計總額	核定稅額	320,000 元 × 稅率 100% = 320,000 元	元
應納稅額 (新案費)	核定稅額	28,365 元	元
監證費	核定稅額	3,782 元	元
總報金	核定稅額	320,000 元	元

申報日期 67年5月8日

北市契字 N 0 339637 徵收機關長官 [redacted] 覆核 [redacted] 填發 [redacted] 66.8.50,000 (1×5)

附件三 (臺北市仁愛路4段 [redacted] 號, 即: 復興南路一段 [redacted])

申報案件號碼: 16877 號
 地籍號碼: 67-5-257 號
 (買賣契)

臺北市稅捐稽徵處
 契稅及監證費繳納通知書

大安分處 67 契

納稅義務人 (取得所有權人) 戶籍 縣市 區鄉鎮 里 鄰
 身分證統一編號 [redacted] 地址 街路 段 巷 弄 號 樓
 原所有權人 三才建設公司 身分證統一編號 [redacted]
 不動產座落 本市 區 里 路 段 號

繳納日期 自 67年5月6日起至 67年6月5日止逾期依法加徵滯納金

計應納稅額	核定稅額	320,000 元 × 稅率 7.5% = 24,000 元	元
監證費	核定稅額	320,000 元 × 1% = 3,200 元	元
計總額	核定稅額	320,000 元 × 稅率 100% = 320,000 元	元
應納稅額 (新案費)	核定稅額	24,000 元	元
監證費	核定稅額	3,200 元	元
總報金	核定稅額	320,000 元	元

申報日期 67年10月9日

北市契字 N 0 339664 徵收機關長官 [redacted] 覆核 [redacted] 填發 [redacted] 66.8.50,000 (1×5)

附件四：民國 67 年 1 月 17 日取得之使用執照，地址即為：仁愛路 4 段 27 巷 8 弄

詳背面

三中建設股份有限公司

仁愛路四段 27 巷 8 弄

三中建設股份有限公司

使用執照存根

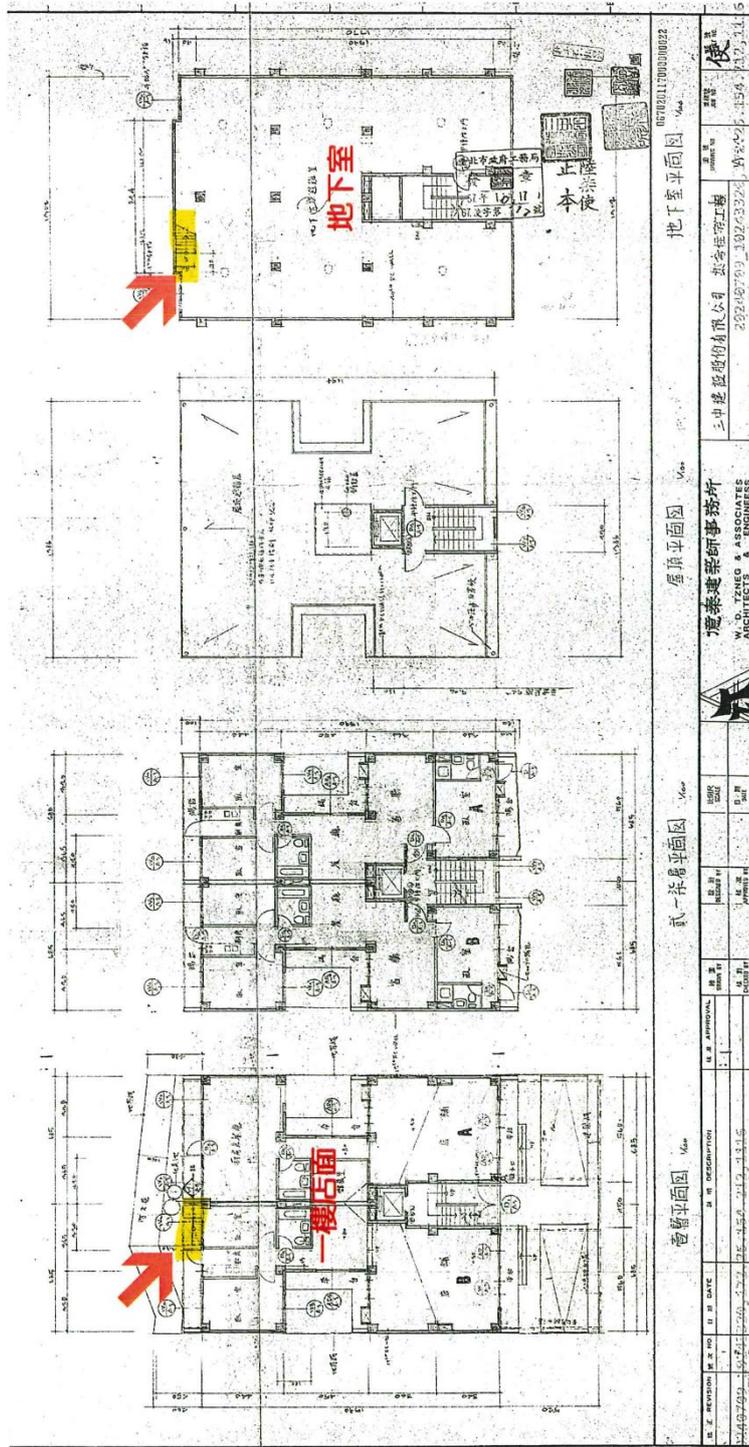
67 使字 0117 號

起造人	三中建設股份有限公司		地址	仁愛路四段 27 巷 8 弄				
姓名	代表人 黃水川 等 12 名 (具連署)		住址	[Redacted]				
建造類別	住宅		構造種類	鋼筋混凝土				
使用分區	住宅區		層棟戶數	柒層 壹棟拾肆戶				
建築地點	地址 仁愛路 4 段 [Redacted] (具連署) 坡心段		小段	40 地號				
基地面積	騎樓	M ²	其他	340.1 M ²	建築率 5.6/10 法定空地面積 M ²			
建築	建築項	各層面積	各層高度	各層用途	建築項	各層面積	各層高度	各層用途
	地下室	231.77 M ²	3 M	密閉式	第六層	189.03 M ²	2.72 M	住宅
	騎樓	M ²	M		第七層	189.03 M ²	2.72 M	住宅
	第一層	189.03 M ²	2.72 M	住宅	第八層	M ²	M	
	第二層	189.03 M ²	2.72 M	住宅	第九層	M ²	M	
	第三層	189.03 M ²	2.72 M	住宅	第十層	M ²	M	
	第四層	189.03 M ²	2.72 M	住宅	第 層	M ²	M	
	第五層	189.03 M ²	2.72 M	住宅	計	1570.67 M ²	M	
	防空	地上	M ²	停車場	室內	M ²		
	避難	地下	231.77 M ²	室外	30 M ²	屋頂突出部份	15.67 M ²	
	高度	19.8 M		建築高度	19.8 M			
設計人	姓名	曾文達	事務所名稱	曾文達 建築師事務所				
監造人	姓名	"	事務所名稱	建築師事務所				
承造人	姓名	黃水川	營造廠名稱	三中工業股份有限公司				
工程造價	3,926,675 元		竣工日期	66 年 12 月 19 日				
發照日期	67 年 1 月 17 日		開工日期	65 年 10 月 27 日				
建造執照字號	65 建(大安)(敦南)字第 037 號							
附註	[Redacted]							

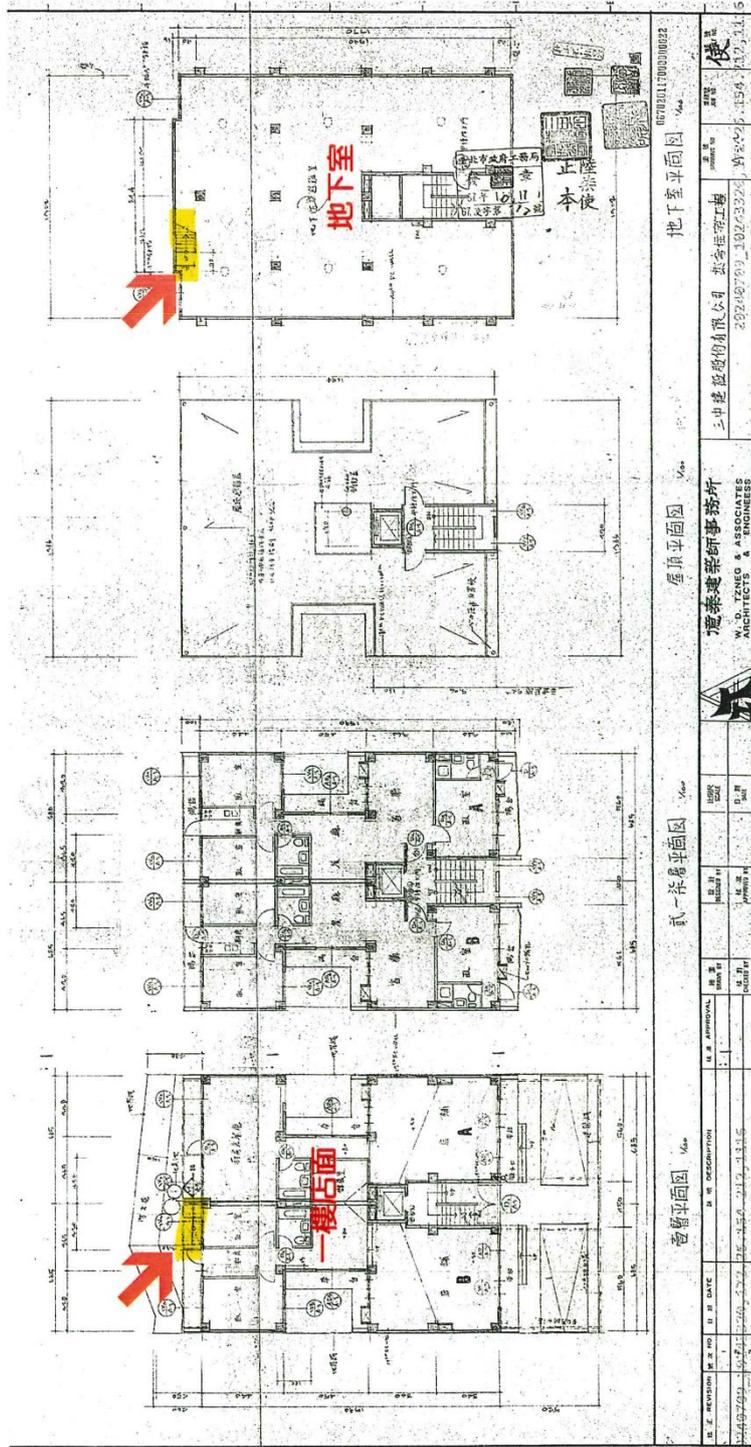
請在卅日內向稅捐稽征處申報房屋現值及使用情形以免逾期受罰

5,000份

附件五：民國 67 年之使用執照平面圖圖說



附件五：民國 67 年之使用執照平面圖圖說



附件六：門牌證明書(舊地址與新地址相符之證明)

2324 2324

門 牌 證 明 書

查左列門牌經查核無訛合給證明書

舊門牌仁愛路四號

新門牌復興南路一段

改編日期：民國 柒 捌 年 玖 月 壹 日

右給 郭

台北市大安區

中華民國

任

黃 志 川

七 月 十二 日

北市安戶門證字第 831121 號

號

82.9.10,000.

份。

台	元
期	交
1.00	100,
1.00	100,
1.00	100,
1.00	100
1.00	100
1.00	100
1.00	100
1.00	100
0.00	100

