

德宸建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段155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05月22日（星期三）上午10時00分

貳、地點：臺北市萬華區富福區民活動中心

（臺北市萬華區艋舺大道101號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：王鴻軒

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由德宸建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區莒光段三小段155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葉育芬委員。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。等一下的流程會請實施者做15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 (或 5) 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署(書面意見):

此案範圍內無本署經管國有土地，同小段 155 地號私有土地及同小段 633.644 建號私有建物他項權利部所在抵押權設定人李君及現均以清償完竣，並經於本分署 99 年 110 年核發債務清償證明書在案。

三、所有權人—王○○(艋舺大道○巷○號○樓)(書面意見):

- (一)房屋現況非常破舊，私有巷內的鄰居房子也老舊居多，擔心這樣的房子耐不住地震，畢竟這是危害人生安全的事情，所以這樣的屋況根本就不敢住也不敢出租給其他人居住，對於原住戶的我們真的是時間越拖越久損失越多，為了大家好，希望能加快重建的速度，分到新的房子讓大家居住安全。
- (二)，對於有其他住戶表示想要更新大樓一樓設計，本人意見是希望維持原設計，住家、社區、門廳和商業店面分開的方式，挑高 755 公分住家門廳的設計，一樓有完整的社區公設並結合綠化綜合規劃，以上。

四、所有權人—王○○(艋舺大道○巷○號)

我是○巷○號○樓，我姓王，現在是說跟我們當初所簽約的時候，他設計平面住戶不是在艋舺大道，後來現在出來是變成是在小巷子的出入口，所以當初設計等於我們跟他簽的時候平面給我們是這樣子的，跟現在設計不同。還有一個，我記得那個估價師的時候我們是說三家，我們地主可以選一下吧，我印象中。

五、所有權人—永豐餘投資控股份有限公司 (鄭○○代) (159-2 地號土地):

我代表永豐餘投控發言，我們是願意參與都更，但是對於都更我們還是跟所有地主一樣，希望不管在程序跟實質上面是公平公開，我提幾個問題因為之前我事實上已經有一個陳情函去給都更處，但都更處的回應跟實質有所差距的，第一個是整個建築設計所謂的小坪數就是專用部分的面積小於46平方公尺的這部分的戶數相當的多，那按照都市更新條例的臺北市都市更新自治條例的規定，其實46平方公尺若我沒有記錯，它應該是一個限制是不得，那當然有一些開放是說在一些不得已的狀況下可以這樣子，但是本案的設計小於46平方公尺的住宅戶數超過三分之一，是不是能夠這樣子設計想請主管機關答覆，這符不符合法律規定。第二個部分呢？因為我們是權變戶，那在權變的時候所通知的選配原則是事實上沒有提到46平方公尺以下不准選擇，但實際寄給我們的選配通知裡面這部分是不准的，所以我們當初陳情有跟市政府講說它這樣是違反選配原則，然後選配原則能夠這樣限制嗎？可是市政府給我們的答覆說：「選配原則沒有這樣寫」，那沒有這樣寫事實上做這樣的限制這樣權變程序是不是合法的，我想我還是要提出來。當然經過我們陳情之後我發現今天簡報上選配原則已經加上去了，那中間到底是什麼問題，但是我還是要強調它是在實際的權變程序並沒有通知這個選配原則。下一個問題就是按照權利變換選擇的規定，事實上應該是經過地主先行選擇，選完之後剩下才是實施者，包括你是不同意戶你是抽籤的都是優先？但如果目前的方式是合法的話，那它限制了這樣一個46平方公尺不得選擇，那三分之一以上實施者先選走了，那這樣是不是違反了選配的規定。我想提出這幾個問題，因為這個程序問題事實上就影響到地主的選配權益。在實質部分我們也提一兩個問題，那因為我們就是159-2地號，那顯然我

們是所有估價裡面的都更前最低價，那這個調整率可以調整到這麼多我也要問一下那個估價公司，是否能夠調整到那麼低，還有顯然這個案子的共負比相當相當的高，在臺北市我大概也沒看過說像這麼高的共負比，那這一點呢是不是也請大會做這個實質的考量。

六、所有權人-陳○○(艋舺大道○巷○號):

主持人，各位大家好，我是代表○巷○號一樓這邊表達一些意見，那我這邊意見會分成兩個大項，第一個是程序的部分，第二個是實質的部分。程序對我們來說其實是不公開的，我們在109年之前，其實我們跟德震建設這邊其實都只有針對房屋修繕部分作聯繫，112年之後也就是幾乎等到你們設計都已經完成了，我們才知道我們原本在一樓的位置沒有辦法分配在原位置原樓層，於是我們被強制的要去選配到三樓以上，這個部分本來就應該是違反了選配規定，但是德震建設不斷地告訴我們說：「這個東西就是這樣子，我們沒有那麼多一樓」，所以我們就能夠接受，我們不斷的在112年提出很多的文來跟德震建設做回覆做通知，但我們得到的通常都是一些打高空還有不著邊際的回覆，所以這個部份我認為其實程序違反了很多公平跟正義的原則，對我們來說其實是不合理的。再來是德震建設不斷地告訴我們，他們現在已經沒有變更設計，我想要請問一下，沒有辦法變更設計的依據是什麼，按照這個規定來說，權變規定來說，應該是要依照土地所有權人的需求為主，我們應該是要依照原樓層原位置來去做分配，但是我們不但沒有先得到通知，反而變成我們是被踢除的一戶，這我認為非常非常的不合理，那再來就是前面一樣有住戶所提到的，權變的相關數字規定，我這邊提個共同負擔比例，怎麼算出來63.55%，為什麼這個數字會那麼高，我知道是29億

跟 6 億這個比例，但為什麼 29 億跟 6 億這個比例產出來會是 63.55%，這個數字好像不太合理，為什麼我們住戶明明就是地主共同負擔比例卻那麼高，德震建設到目前為止只有在公聽會上資料提出一些數字，但沒有告訴我們這些數字到底基礎從哪裡來怎麼計算的，再來就是建蔽率為什麼減低了，啊你們怎麼計算出來的，法規依據是什麼，一切都沒有告訴我們，那容積移轉呢？騎樓退縮呢？獎勵你們這些數字是怎麼來的？這些也全部都沒有告訴我們，這對於我們住戶來說其實有很多住戶都搞不清楚狀況，那好像就莫名其妙變成好像要拱上架要跟你們一起配合都更，這好像不太對，那再來就是，本戶上一次在公聽會的時候，有提出很多當面的意見，在這一次公聽會裡面的資料顯示出來卻只有三分之一，很多的部分，都沒有實質性的回答我們，那這個部份我還是希望德震建設這邊針對我們上次還有這次提出來的問題，實際上做一個回復。最後就是，每一次真的是每一次，我們只要來開公聽會的前一天，就會收到德震建設臨時發來的文，這個文就是針對上一次或是之前我們很久之前提出的問題來做回覆，為什麼時間總是這麼急迫，這個我搞不太清楚，所以這個部份我希望德震建設還有市府的主持人來幫我們了解一下位什麼會有這樣的狀況，謝謝。

七、規劃單位—富達都市更新股份有限公司(黃紹航副總)：

- (一) 規劃單位這邊先就幾個問題來進行回復，等一下估價的部分再由估價師，那如果設計的部分有關的話再請建築師來做回覆說明。第一個是關於王先生這邊所提到的簽約時的設計不同，那因為這個部分合約的設計跟我們報核時候的設計兩個不同的部分，如果您是覺得說對於合約的權益上有爭議的話，因為私約的部分是其他單位這邊沒有辦法來

處理，因為我是規劃單位，所以說針對合約以及檢附的書面資料有沒有齊全，或者說讓你判斷上有沒有誤差這個可能要在就合約的部分跟實施者做說明。但是以全體來看的話，我們在上一次自辦公聽會的時候，都市更新事業計畫的報核是這樣，是說它所規範的是我們在上一次自辦公聽會的時候，所公布的一個圖面說明，以那個圖面說明來進行一個報核送件才是合法的，所以說上一次您有提到為什麼那個設計不一樣，這是以那版為準，但是如果說是因為私約的部分可能要在跟實施者進行溝通。

- (二) 再來第二個是關於有提到過所謂的估價師選任的一個問題，那估價師選任您剛剛說的這個地主可以至少可以選一家估價師，那個是舊法的一個規定，那它也不是強制的，依我們這個案子報核的時候它的估價師選任規定已經有修正過，那它是基於說是要由實施者可以選一家，所以我們選了中泰，那另外的兩家，它原則上是由實施者跟全體地主共同推舉，但是它的法規規定是要全體，但是我們實質上有地主是找不到人的，所以其實它沒有辦法經過全體，而且他全體同意才可以選出這家，事實上其實辦不到，因為我們這個案子同意比例都沒有達到百分之百，所以我們之前有用雙掛號的方式寄發一個公開抽籤去選任估價師這樣的一個程序，我不知道大家記不記得，那我們在報告書上也有特別陳述這件事情，當天我們按照法定的一個程序去寄發通知，那按照臺北市都市更新處它的網站上有提供的專業估價者的名單，我們在那個名單裡面，放在籤筒裡面，並請律師見證，也有邀請都更處以及地主，大家都可以來現場見證，公開的抽選兩家正取以及三家備取總共

五家的估價師，依照估價師事務所這五家願意承接的意願去選擇其中的兩家，所以我們後面才選出了另外兩家的估價師，適用法規這樣的一個方式來進行的，它是一個公開且隨機的方式去選任其中兩家的，那這是關於估價師選任的一個說明。

- (三) 那再來第三個是關於說設計的這個大小坪數，我們在選配原則，當時是不是沒有提供說明，因為其實 46 平方公尺以下室內坪數設計不得選配，它並不是可供我們進行的一個要求，它是一個法規的規定，所以在選配原則上面我們載明在事業計畫上必須為了要經過審議會審議通過的這樣一個選配原則，是我們可以經過實施者跟地主間去協議同意的這樣一個選配原則，所以當時沒有將選配原則列在我們前面的通知上面，但是事實上 46 平方公尺以下的設計不能選並不是實施者單方的說我不讓你們選，而是因為在設計上的時候法規的一個要求。那至於是否有侵害到大家選擇的一個權利，那就要回歸去看說實際上實施者剩餘提供戶型的數量跟分配的位置等等來講，是不是一樣可供大家可以做充足的選擇，而不是會變成說你就只有給我這樣的選擇，它沒有一個多樣性的選擇，那至於說剛剛有提到過是否合法，這個部分的話可能等一下再請都更處這邊長官在協助我們補充。那另外在於說共負比很高的這件事，剛剛也有地主提到說這個共負比到底如何算出來的，權利變換的這件事情不管是在上次的公聽會上面也有提到過，權利變換的話它其實每一項的一個計算都是經過法規的一個規定，是主管機關提出的一個範本裡面的規定我們去計算的，那這整個完整的內容，那我想大家在今天的開會

通知都有拿到光碟，光碟裡面每一項都有詳實的計算，並不是沒有。所以第一個，共負比的計算是經由兩種，共同負擔就是指我們這個案子或者管機關提供給我們的一個表格跟公式我們去計算我們蓋這個房子蓋要花多少錢，19億不是我們實際計算，而是我們被按照官方的一個條列式的，我們只能夠按照比如說這個案子的面積是多少，地上幾層地下幾層，它用的結構是什麼，是RC還是SRC，那其他的，跟各個規劃單位簽約的數額是什麼，這個東西去一項一項計算出來的，並不是營造費用今天我們實際上蓋這個房子一坪要抓29萬，但是我們報35萬，沒有辦法，我們甚至只能低報因為它的公式計算就算加入物價指數可能都還低於市場行情，所以說在共同負擔本身的這個19億的計算，並不是實施者自行為之，我想在報告書裡面我們就各項都有提供一個計算式。第二個是在更新後的26億是經過三家估價師估出來最高的一個數額，所以共同負擔比例指的是什麼？是用19億除以26億出來是60幾，也就是說蓋這個房子要蓋一個26億的一個價值，成本就已經大概需要60%幾了，所以說為什麼剩下的地主只能夠分到7億多，那是因為成本很高，這邊的房價相對於臺北市來講並沒有爬這麼快，但是物價漲上來，營造成本漲上來，所以是不是前所未有，但是營造費用的一個這個漲幅是不是也是前所未有，也是全台灣都一樣，但是房價的漲幅是不是全台灣都一樣的等比例在漲，並不是。那就會造成有些的一個地區它的一個共同負擔比例開始增高，有些地方還可以維持平牌，這是造成不公平的一個原因，但是無論如何，不管是更新後的一個價值或者共同負擔的一個數額，

未來都是會經過審議委員會就每一個數額詳實的去進行審議，未來只要審議委員會有意見要求我們修正、要求我們下修，估價要去做怎麼樣的調整，實施者都必須要配合去做調整，所以現在看到這個共同負擔 60 幾百分比不是最後，但是未來會是怎麼樣這個東西是由審議會去做決議，我們持施者會尊重審議會意見並且配合修正。再來關於建蔽率的部分，剛剛有提到過這個案子為什麼原本一樓這麼多戶，現在只剩下可以 4 戶去選只能夠規劃店面，那就是剛提到有人提問的一個建蔽率。剛剛我們有提到過，這邊住三，全台北市的住三的用地建蔽率有 45%，45%的意思就是一百坪的土地只有四十五坪可以拿來蓋房子，以前的一個老公寓可能可以蓋到一百坪有八十坪，再加騎樓甚至蓋到路邊都可以，但是實施都市計畫以後，在細部計畫現在的規定，你一百坪的土地就是只有四十五坪可以蓋房子，剩下都要留空。在這樣的一個要求之下，我們會去也就是說，在通案來講我們會去評估店面的需求跟住宅的一個需求，店面的需求有它的獨特性，店面原本在一樓會有店家的效應，必須要人潮的經過，你如果把店面純粹放在二樓三樓還有人要店面嗎？如果我今天設計三樓四樓的一個店面有人願意分嗎？那就不叫店面了，因為那就只是一個可能一般事務所或其他的一個營業的一個項目，但是不會有人願意在這邊的時候會特別上去逛，因為我們就是一個商場。所以說呢，在這樣的一個選擇上面來講，但是住宅的一個需求一定是一樓嘛？不一定，其他從三樓以上的一個設置都是能夠符合住宅這樣的一個需求，所以我們在配置上來講的時候會優先必須要顧及一樓店面原使用權人

他這樣的一個需求去設計，在店面盡量能夠符合原本的一個需求以後往上再去讓大家能夠符合大家的一個住宅需求。所以我們一個案子客觀上實質上就是沒有辦法符合到我這邊原本有十二戶的一樓的話，我未來也設計十二戶，那一個店面五坪，甚至住宅一個住宅十坪五坪，大家願意嗎？那也是沒有辦法做到的事情，因為你全部塞滿之後，你沒有大廳，你也沒有門廳，你也沒有店也沒有地方放電梯什麼都沒有了。所以一個建築設計並不是沒有辦法去滿足大家最能夠符合的需求，只能夠互相去看怎麼樣是盡量的一個滿足。所以說先考量一樓一個店面原位次的一個分配並不是不公平，而是為了顧及全體的一個客觀的一個相對公平性來講不得不的一個選擇。那在容積的一個容移來講的話，容移的一個計算我們在報告書裡面也有，甚至容移是由實施者花錢去買以後，才能夠多蓋，那這個費用相關的提列，在報告書裡面也有說明，各項的一個獎勵值計算也在報告書裡面有詳實的一個說明，每一個項目，甚至哪些項目以後也要提列多少保證金，為了申請這一項必須要做哪一些的鑒定哪一些的報告，我們都在報告書裡面也有說明，那這些東西大家都可以在光碟裡面會有完整的，跟我手上的這本是一模一樣的，跟未來審議委員會看到的也都是一模一樣的，請大家都可以去參考。那就建築設計的部分我想建築師有要補充的嗎？應該暫時沒有，那我們是不是就估價的部分，估價師我們這邊來做一個回應。

八、估價單位—中泰不動產估價師聯合事務所(鐘少佑所長)：

(一)那因為剛剛那個 159 之 2 地號的地主這邊有詢問到有關權值的估價，那這邊大概再補充說明一下。因為我們剛剛估

價師有說明說我們這塊土地上面雖然說法定容積都是 225，但是因為我們有申請舊建物專屬的獎勵值，那這個獎勵值是 8%，所以說我們可以看到說有幾塊土地包括 155 地號，包括 160 跟 161 地號，他們都有享受這個所謂 8% 的容積獎勵，那我們也考量這個定性這個 8% 我們不是直接修正 8%，我們大概修正大概 5.4% 左右，所以說可以看到說我們的容積率是 237.24%，跟這個原本的法容的 225%，是第一個最大的不同。那第二個不同其實我們可以看我們地籍圖裡面，就是說有直接臨接艋舺大道的，有包在裡面的，所以其實有幾個條件就是我們在估價的時候會必須要去考量，就是說艋舺大道跟臨內側的這個土地它的價值上面其實也會有落差。我們一號、二號跟四號、五號都是有臨接到艋舺大道，那三號七號六號都是算是裡地，尤其是這個三號跟七號的部分，那它是沒有直接臨接到道路，這邊也都有圍籬圍起來，那這部分我們在考量臨路的條件上面也會有一些這個價值上面的差異。那第三個比較大的不同就是說我們面積上面一號、二號的面積相對比較完整兩百多坪跟一百七十多坪，那跟我們這幾塊的土地的面積其實都有滿顯著的差異，所以說針對這些條件上面我們都有去考量通案上面的這個價值上面的差異去做一個調整率的修正，所以說大概整體修正下來大概會將近兩成左右，不過最後其實那個面積比跟這個權值比的差異大概是 15% 左右，這個大概跟我們 159 地號的地主做一個基本的說明。那另外就是共擔比的部分剛剛那個規劃單位大概都有回應，就是說我們更新後的房價跟共同負擔去組成的，我們再強調就是說這個案子的送件日期是去年的四月份，所以我們估價的這個

價格基準日呢也是同樣是那一天，那一天其實我們就是會去掌握那一天前後大概一年內的這樣子的房價，那我們在調查的時候當然就是整個往前找，就是說一百一十一年到一百一十二年的四月之間有成交的這些市場上的新成屋的價格來去做這個價值的決定，那當然我們是三家評估，那後續都會進到審議會去做一個的考量，這個部分大概就估價的部分做一個說明，謝謝。

八、實施者—德震建設股份有限公司(王仁勇經理)：

- (一)各位早安，我再針對就是我們○號○樓王大哥還有○號的陳小姐這邊來做補充回應。因為這案子其實前前後後已經整合超過 15 年，那我從 109 年進公司開始，因為那時候剛好都更法令有一些修改，後來獎勵的項目都比較明確，不過我進公司以後開始重新啟動這個案子，那個時候我就開始逐戶來拜訪各位地主，就是我這邊來拜訪，一開始我們初步拜訪的合約，因為王大哥針對合約有些疑問，你記不得我們開始拜訪的合約，我們那時候規劃只有半邊，只有我們公辦局的老宿舍這一半邊，我們來那時候我們有提一個這樣子的方案而且有這樣的圖面來給各位參考，所以那個時候我們有跟各位說如果我們今天我們這個範圍我們能整合起來，我們這邊是我們就可以做都更，但隔壁這邊如果有醫院進來我們就會一起進來都更，所以那個時候我有說明那個時候的圖面還沒有定案，所以一定要等到我們後來確定範圍，大範圍的圖面以後才会有定案，所以我們在簽約的時候其實是沒有定案的規劃設計，後來王大哥那邊有一個圖我之前有看到那個是我們在十幾年前那個時候我們有劃定，那個時候我還沒進公司，那個時候的

規劃圖面，才有一個是從艋舺進來的一個規劃圖，真的是已經十幾年前的規劃圖，後來就沒有這個方案。因為我們現在也是建蔽率的關係，其實這個基地公辦局的宿舍，其實這邊所有的一樓跟樓上都是依賴這條 242 個巷，兩、三米的巷子進來這個社區，這邊的這個我們現在全範圍的基地，其實這個面寬還是要還給原本這邊的地所有權人，我們這邊的面寬一號跟二號的面寬我們是要還給這邊的地主，所以我們來規劃這個社區現在建蔽率就只有 45% 的情況下我們社區如果要從正面，正面進來只能有一條兩米的走道進來，其實跟現在整個規劃的社區差異會很大。我們現在規劃的是可以這邊配合二樓的挑高我們這邊有 7 米 55 的挑高設計，不然我們結合這個公設跟整個花園其實我們這個這樣整個是讓我們整個大樓的社區其實價值是更提升，是更氣派。現在因為這樣的情況我們這也很難在一樓再多設計住宅，希望一樓住宅的人分回去，這部分是合約部分的回應。另外有關○號○樓陳小姐的部分，其實 109 年我進公司開始我覺得陸續一直在拜訪貴戶，很多次都去按電鈴，來開門的說陳小姐沒有住這，其實我兩年都在拜訪，一直到 111 年 10 月份我再去拜訪的時候兒子蘇先生那個時候才取得聯繫方式，不是我們沒有拜訪過，其實在那個時候其實我們陸續跟地主已經兩年的時間已經都拜訪到簽約已經到 9 成，已經簽約簽同意書，所以那個時候其實我們規劃設計大致都定案，所以那個時候我跟你們說明說不是規劃不能改，是這個階段我們要把它調整，因為目前的規劃是符合大部分地主需求喜歡的東西需規劃設計，不是不能改，可是因為我們現在已經走到這個階段，

在我們選估價師辦公聽會到選屋那個時候都已經是大部分人都已經同意了階段，所以我們在這個時候不能改，如果之後進到審議委員會以後委員有一些意見，可能我們針對一些意見或者是在大多數的地主同意之下我們來調整規劃是可以，只是說現階段是不能改，因為大家都已經選完房子。後來還有就是剛有提到函文的部分，這段從去年公聽會開始到現在其實陸陸續續陳小姐有發了6個函文來公司，後來前面兩三封的內文跟後來的內文有一些不太一樣，後來我們都有陸續的回應但我們其實我們都有針對你的問題來回覆，我們這些我們函文其實都在報告書，因為這些意見其實委員跟所有地主都可以看到，所以現在報告書我們的綜理表還有附錄其實都把你們的地主的意見跟我們的回覆都在列在上面，所以大家都看得到。當然我這邊管道還是很暢通，有問題可以隨時跟我約，我隨時跟你們拜訪說明溝通都沒有問題，有問題也可以再持續提出，謝謝。

九、所有權人一李○○（艋舺大道○巷○號○樓）：

- (一)我是那個○巷○號○樓住戶的代表，我希望今天的發言要列入紀錄。前次的公聽會有一位專家學者女士，她提出專家意見，她說更新費用表裡面有一項1000多萬不知道是申請費用還是什麼我忘記了，是浮列的，無需支出，那麼都更的實施者當場同意刪除，所以我今天的問題第一個是不知是否已經在這個費用裡刪除，我第二個問題是說，如果已經刪除的話，那麼在更新計畫書或者是在權變計畫書裡面的哪一頁可以看得到，上次那位專家學者女士有特別提到說這次的共同負擔比例是63%，就是說在臺北市的地價而言60%以上絕

無僅有，然後這一案還到 63%，她那時候希望這個主管機關就這個部分要特別加以注意，這個我不知道在上次有沒有特別的呈現，那我想今天因為是公辦都更的公聽會，所以我想希望再把這個問題提出來然後提醒這個主管機關注意，那也提醒這個專家學者注意，上次有這個專家的意見，謝謝。

十、所有權人一陳○○（艋舺大道○巷○號）：

（一）主持人、各位專家學者大家好，我這邊講一下幾個點我剛從那個建商這邊聽出來的。就是他有說當初我們的設計規劃的時候是以面對馬路這四戶為重，所以變相來說我聽起來的意思比較像是為了這四戶所以犧牲其他多數人的權益，所以我們其他多數人的權益基本上要跟著這四戶去跑，這個對於都更的規則來說不曉得有哪一個法規這樣子規定。再來第二個就是剛剛建商還有這個專家這邊有說所謂價值更提升，但是這個價值更提升好像還是依照周邊的行情來去做計算，所以變相來說有沒有提升好像沒有提升，那既然這個共同負擔比例 63.55 是用 19 除以 6 來做計算，你沒有說這個設計按照這四戶臨路設計這樣店面做寬公設比拉高可以讓未來房價變高，但是實際上感覺起來你們做的這個分母還是全臺北市最低，所以實際上高高在哪裡？看不太出來。再來就是這個是針對德震部分，你們 109 年開始聯絡我們的人，結果你說挨加挨互拜訪，你剛剛說了嗎，那個人說我們沒有住在那邊，所以表示這個傳達是不是不確實？對傳達不確實表示我們其實就是不知道這件事情，所以當然我們不知道這件事情後面就會有這麼多問題，並不是說我們不想溝通也不是說我們要來當釘子戶，現在重點就是我們被排除在我們應有的權益之外，所以這個程序對我們

來說是一個正義，這部分我們希望主持人然後各位專家學者幫我注意一下，謝謝。

十一、所有權人—永豐餘投資控股份有限公司（鄭○○代）(159-2 地號土地)：

(一)不好意思針對剛剛那個規劃單位的回答我們還是要提一點意見，都更條例跟特別是都更條例的規定自治條例規定，從來沒有權利變換的地主不得選擇 46 平方米以下的規定，他只有說不得設計，這個就是我剛剛提的說那你能設計這麼多是 46 平方米以下的房子嗎？他規定的是這個，從來沒有說設計之後不得選擇，他唯一自治條裡面只有針對說既然有了這個，總是要有人選吧，所以某一些人他是可以選的，只有這樣，從來沒有負面表列的不得選擇，我想這個可能實施者這邊包括規劃公司這裡不要混淆視聽。另外包括都更條例的規定事實上在通知上面，包括權利變換通知上面，直接通知的是以房屋折價抵付，但是如果就現金出資或現金折價抵付部分，事實上在通知上面都沒有提，那這樣是不是符合都更的程序呢？我想這個要再請審議單位在審議的時候能夠盡量去注意這些部分，謝謝。

十二、所有權人—王○○（艋舺大道○巷○號）：

(一)主持人好，我是主要還是說剛才第二位講的，因為他這個是設計師為了配合在這四間的地主設計的店面。第二個是說，我是知道我們檢附那個我們公聽會的時候剛才是有個那個選配的資料，因為我們拿到的都沒有那個選配的資料，寄給我們的，我們收到的資料。這份因為如果說你今天要來報告的時候照理說你應該所有的報告都有對不對，如果說我們今天公聽會所有的報告，剛剛那個選配資料都沒有。

十三、實施者－德寰股份有限公司(王仁勇經理)：

(一)因為我們這邊是簽協議合建的所以跟權利變換的方式不一樣，所以你這邊那時候我們也是有去幫你選屋選房子自己選好了，所以是不會有權變的那個選配作業，整個是不一樣。

十四、規劃單位－富達都市更新股份有限公司(黃紹航副總)：

(一)實施者這邊再做一下補充的說明，剛剛有提到過說在上一次的公聽會的這個專家學者的一個意見，因為當時在召開公聽會的時候，它是屬於一個報核的前階段的一個程序了，所以說我們在公聽會上所提供的一個意見我們都有納入會議紀錄，所以說我們在報告書的前面在本文的前面裡面會有一個回應的一個綜理表，在那個綜理表裡面其實大家就可以看到就是說上次的自辦公聽會的時候的專家學者的一個意見，但是因為在那個時候公聽會的一個內容，尤其是設計跟各項共同負擔以及選配的提列是必須跟報核一致的，所以為什麼我們當時會把這些東西先做在會議紀錄裡面，是為了讓進去審議的時候，審議委員能夠看到這些的意見，針對剛剛不管提的1900萬，或者是說這個共負比偏高這些事情，其實本來都會在審議會上會去做實質的審查。所以說當時委員專家學者提出來這個並不是要求我們在送件的時候必須把這個拿掉，因為拿掉整個數字全部變了，那設計也變了其他都變了的話，那是沒有辦法再進行的，所以說在我們實際上的操作來講的話，會變成說我們會詳實的把這些委員的專家學的意見紀錄下來，未來在審議的時候它會變成審議的一個部分那其實不光是1900萬，其他的一個數額每一項數額能不能夠這樣去提列，我們都會經由審議會的審議，那至於這1900萬是怎麼來？其實我們在報告書的最後面，好像我們在附錄17以下就是有各

項各個額外的專業單位的一個費用去把這些東西一項一項的費用計算出來以後才會得到這個結果，那共同負擔的話則是全部的一個計算數額提出來的一個結果。再來至於剛剛有提到過說這樣的依照這個前四戶店面是不是算是犧牲其他人，但是那我只能必須講說以這樣的一個建築設計，因為這地方的法定建蔽率是 45%，我們這裡的設計已經到達 43%，那一個案子能不能夠成，是必須同意比例要達到門檻，也就是說都更雖然不用 100%同意，但它必須也是要一個多數決，所以說在一個同意比例達到九成以上的一個狀況來講是不是有犧牲掉多數人的權益，這個東西可能是大家主觀上的一個想法，或許有些有簽約的地主覺得有犧牲，但是他是為了成就這件事情做一個適度的退讓，至於價值有沒有提升我想這只要因為陳小姐您是權變戶，所以在我們的資料上應該可以看到如果你不參與權變的話，按照現在的一個土地價格的一個補償金是多少錢，可以選配的一個價值是多少錢，這個價值提升不是什麼跟周邊比，而是您自身的一個財產到底是不是有增值，是用這樣的方式來看的。當然整體也是能夠增值，我們如果說把整個現況所有的一個建物，因為土地已經估出來了，土地的價格再加上現在的建物殘餘價值也估出來了，大致上來講土地的一個現在的價值再加上建物現存的價值甚至好我們這邊的這個房子到底現在大家去看市場上這邊的房子的價值是多少，那您分配到未來的一個產權我想大家心裡都有數，不然不會有九成的人同意都更。再一個自己價值是減損或者停滯不前的一個狀況，就算帳面上的一個金額停滯，至少透過更好的一個結構設計，更好的一個環境的規劃，更好的土地使用，大家的居住品質無形中都是有提升的，這個價值是

無法用數字去計算的，那規劃單位就回覆到這裡。那以及剛剛永豐餘的公司所提到的，這個我們自治條例的一個規定是不得設計 46 平方公尺以下是沒有錯的，它其中一個條件是如果是實施者分回的話是可以的，也就是說這個 46 平方公尺的一個建物的一個單元本身在法規上的一個規定就是屬於並非在權變的時候由地主去選配，而是它本來就是實施者設計分回的。那如果說您覺得說法規上的確是沒有明文這樣規定，但是在邏輯上面來講我們後來把它在補上，在選配原則也就是為了避免說大家認為說這個沒有，但是實際上我們附上一個法規的一個要求它的結論其實是這樣，也就是說為什麼會有 46 平方公尺以下的一個單元，是為了實施者分回，實施者不去跟大家搶你們本身需求的這個坪數，他未來真的分回他有自己在這個市場上的一個未來的預估，他認為這邊小坪數可能未來在銷售上比較有利，但是實際上如果大家是以現住戶的居住的使用需求上來講，那樣小的一個坪數是符合大家居住需求的嗎？可能就不一定，這也是為什麼當時法規上會說不可以設計 46 平方公尺，因為法規上仍然是希望原住戶是回來這地方居住的。那剛剛王先生這邊剛才實質者這邊有大概提過，就是說我們這邊 90%以上的一個合建戶您當時在收到任何的開會通知的時候，因為我們是按照合建契約去做相關的選屋以及其他條件的規範，所以說權力變換的這一套東西沒有寄發，因為那個是權變戶才需要去用那個作為參考，因為他們沒有合建契約作為基準，所以說以上是我的一個回覆，謝謝。

十五、實施者－德震建設股份有限公司(王仁勇經理)：

(一)因為剛好就是有王先生想提到就是入口的部分，其實以目前

這樣規劃，因為我們是把原本的面寬，其實這基地一半是隔壁這邊的所有權人，我們這邊是這一半，我們把面寬還給原本的所有權人，當然如果這案子如果規劃設計是只有這邊一個走道，兩米走道進來到這邊，把這邊的一些取消其實這樣子反而會影響到整棟房屋的價值，反而會降低他們的價值，所以也是要全部的地主都同意，不是說我們不去調整不去規劃這樣子。

十六、所有權人—李○○（艋舺大道○巷○號○樓）：

（一）剛剛實施者說前次專家學者的意見沒有要求他們要刪除，這個跟上次事實不符，上次學者專家是說那一筆一千多萬無需支出，係屬浮列，實施者當場也同意刪除，這個是實際的狀況請列入紀錄。

十七、學者專家—葉玉芬委員：

各位好，我今天有幾個意見，那當然有一些意見有可能有呼應，或是剛剛有一些發言的地主也會帶到，那等一下我就一併大概做一個說明。

（一）原則上我們這一次是一個公辦公聽會，公辦公聽會的精神是什麼？就是我們這個案子在臺北市政府已經送案進去已經成案了。接下來會進入一個實質的審議的階段，那實質審議的各個委員都是各個領域集合的，有建築設計的部分，有財務部分，還有就是估價的部分，有不同領域的專家去組成委員來做一個實質的審議，那接下來就是要正式進入這個審議的階段。

1. 第一個是我們這個案子的實施方式是部分協議合建部分權利變換，那剛剛有提到協議合建的部分就是我們有一個私約，那針對私約裡面如果有一些還需要跟實施者或是簽約這邊要做溝通的部分，我們其實是鼓勵實施者，就是說也不

要說是臨時時間怎麼樣，我建議還是主動跟我們的地主針對約的部分去做一些溝通。因為在私約的部分詳細的內容其實是不會列入在審議會裡面，針對私約的內容去做審議的，我們著重的是在因為這個案子有部分是權利變換，那權利變換的相關影響它的結果的數據，日後在審議的過程中我們就會做一個實質的審查，這邊先暫時做一個說明。

2. 那第二點是我們這個案子有比較多的小地主，那可能有一些權值它因為可能是持分的關係比較小，是沒有辦法去分配到最小可分配單元，那這點還是建議我還是跟相關的權益人去做溝通這樣的數字是怎麼出來的，那這個數字有沒有可能會做變動還是有可能因為剛剛有提到我們會去做一個審議，這個部分還是請規劃團隊這邊注意。
3. 第三個我們有提到剛剛大家討論的也很熱烈，有一個數字可能我要稍微問一下，我們剛剛一直 19 除以 26，應該是 17 吧，17 就是所謂的我們共同負擔比例是怎麼出來的，26 是更新後的房地，17 的部分是我們的共同負擔，那這個比例是不是過高，我這邊看到是兩個部分。
 - (1) 一個部分是我們這個案子有申請容積移轉，剛剛有地主也有提到，容積移轉目前的成本是列入共同負擔，也就是剛剛有提到是由實施者建商這邊以房價抵付的方式支付，那通常我們遇到有容積移轉的部分，第一個因為它有容積成本嘛，不管是代金等等它會影響到我們共同負擔的費用是會比較高，可是相對的我們的建物量體因為有容積移入是不是也蓋得比較大，可是通常在都更的審議過程我們遇到這樣的情況，還是會請實施者規劃團隊這邊，可能要針對我有做這個容積移入跟沒有做這個容積移轉對於我們地

主實質的效益如何，就是說我原本沒有做容積移轉，我可能地主可分配的大概是多少，可是我今天有移入，那移入當然兩個東西會增加，一個是建築成本會增加，因為你蓋的房子變多你建築成本就會提高。

(2)那第二個是量體的增加，可是這樣子交互影響的效果到底對於原來的地主有沒有實質上的效益，這個我們會請實施者規劃團隊在審議的過程中會請他做說明，這是比較特別的一點，因為當然對各位來講，容積移轉的這個成本我們剛剛有提到導致於我們最後的共同負擔比例到 63%左右，這個部分也是跟各位地主做一個回饋，之後我們可能會請實施者規劃團隊這邊針對這個容積移轉的效益會做一個說明。再來就是我們這個案子的都更獎勵到 50.66%，那當然有超過上限的部分，那這個超過的部分原則上就是我們會以上限也就是 50%做提列，可是超過上限的部分有沒有涉及到剛剛估價師有提到我們有一個更新前專屬於某幾塊土地的建築結構安全獎勵專屬獎勵部分的計算，這個審議的時候再請團隊這邊做補充的說明，大概是這幾點。

(二)那剩下兩個部分我剛剛有聽到的是，剛剛有地主提到說，在自辦公聽會的時候也有專家學者，專家學者可能會針對我們一些計畫的內容或者提個意見，包含有部分的費用，有沒有可能所謂我是引用有沒有浮列等等的情況，這邊兩個部分跟各位說明。第一個是在自辦公聽會的所有的發言包含我們有登記發言的部分一定都會留有紀錄，那留有紀錄之後的審議委員都會看到，因為我們拿到的都會是完整的事業計畫跟權利變化的計畫書，所以委員都會看到，一旦發現之前有這樣的發言跟建議就會請實施者團隊這邊去做一個說明。可是第二個件事情是因為前次

的自辦公聽會是在我們送這個案子之前要辦一次公聽會，今天的公辦公聽會是我們送案子之後第一次辦的公聽會，兩次的數字不能不一樣，所謂不能不一樣就是說即便前次我不太清楚實施者團隊有沒有承諾要修正，只是跟各位地主報告，第一個是這樣子的紀錄之後的委員還是會看到，第二個是即便要修正，我們的案子也是進入幹事會審議之後，如果剛剛那一筆費用的確是不應該提列或請實施者做說明，那我們還會有其他意見，因為進去審議還是有其他部分的意見，實施者他會針對一連串下來的這個意見去做回應跟修正，他會一併在之後的審議過程中做修正，所以剛剛可能實施者有提到這一點在跟各位做補充說明。的確自辦公聽會的數字跟我們這次公辦公聽會的數字會是一樣的，但是之後是會進去做審議，所以之前專案學者給的意見會做成紀錄也會看到，那也會請實施者這邊做說明，應該修正的也會要求他們去做修正。

- (三)那最後我想提到一個就是剛剛我們有一樓地主，其實更新的過程中，剛剛提到因為建築法規等等的改變那再加上我們更新後總是希望我們的居住環境不要像之前怎麼巷道也很狹小，生活的環境也不是那麼舒適，可是一定會影響你的部分就是地面層，可能第一個沒有辦法完全設計到原來的地面層都能配回去，這個真的是不得已的，但是我比較希望之後有機會實施者回應就是說不管是店面或是更新的戶數，如果跟更新前比有比較小，那其他的人怎麼辦，當然第一個協調，有沒有是可以接受我們往上做配回，更新後配回到樓上的住宅，如果我們更新前在一樓就是做住宅用更新後配到樓上除了坐電梯稍微不方便之外，寧適性是比較好的等等，當然有優點也有缺點，那如果是店面用的部分真的不得已就是一樣在一樓，可是如果想留在一樓做

店面的又大於之後能規劃的怎麼辦呢？當然除了協調之外，真的協調不成要不然就是做抽籤，就是在選配的時候，可是這個過程中都理應經過充分的溝通或說明，但是沒有辦法人人滿意也會有一個解決的機制，所以這邊只是因為我比較沒有辦法參與到前面的部分，只是說剛剛也聽到有相關的地主有這樣的疑問對於整個程序的部分，這個也是建議實施者當然兩個部分，一個部分是可能也是跟現在的地主再做一個溝通，但是第二個在審議會之後審議的過程中有遇到我們也是會請他去做說明，但這其實是一個不得不的一個情況，我們也希望說大家能夠維持既有的一個權益或者是說也對未來能夠配回的當然一起去享受它配回的這個房子，無論我配回來是店面還是住宅都能夠得到更好的效益，這是大家都希望的，那你說建築規劃能不能改，台灣有很多建築師一塊基地一定可以有很多不同的設計方式，可是每一個設計方式都是嘔心瀝血都是一連串要集合大家的想法，那難免會有一些比較可惜的地方，可是比較可惜的地方我們也盡量是希望透過溝通或者是合理的一個方式讓大家都能夠，可能不能完全接受但是還是希望能夠讓大家都維持一個比較穩定的狀況所以這個可能在這邊跟各位還是做一個鼓勵，現在是要進去開始審議，那地主剛剛的發言也很踴躍，之後如果您覺得今天實施者的回覆我好像還有要補充說明的地方，也可以像剛剛有地主好像有發函，發函不管是到更新處這邊去做一個函文的一個陳情敘述，其實實施者也都收到也要做回覆的，還是有很多的管道，那當然我們也是希望就是實施者這邊就是也是主動跟幾個剛剛有疑問的，我們還是做一個好好的溝通，那最希望的就是我們整個審議的程序能夠比較有效率，那有效率的前提就是建議在大家好好做溝通的部分，我很

擔心沒有回答到剛剛有一些地主心理的疑問。

(四)還有一個最小權配單元這個部分我們在做個小小的補充，我剛剛也看了一下臺北市的自治條例應該是這樣說，為了維護我們大家更新後的生活品質，的確我們原則上是不鼓勵太小的設計單元，這是沒有錯的，但是每個基地都有它的條件，以及不得不，所以在條例裡面的確是有設計說如果有一些情況真的不得不的話你是可以設計，可是我不得不設計過小的單元也希望在條例裡面有說是實施者配回的除外，意思應該是說原則上我們不希望地主配回去的東西太影響生活空間，所以我們希望它大於一個生活水平的一個坪數，但是不得不設計的話我們是要由實施者去配回，可是剛剛我們也提到一點實施者配回是一回事，但是如果實施者在設計的時候戶數的比例好像超過了會影響到原來地主能夠去選擇的權益，如果有這樣的情況當然地主可以提出疑問，其實之後進審議會或幹事會，有關於建築設計的委員看到這樣的情況其實也會請實施者提出說明，這樣子的戶數有點多那是不是有什麼樣不得不的情況導致必須要做這樣的設計，這個以後也是有機會請實施者去做說明的，在這邊做一個補充。也不是說限制地主一定不能選，而是原則上面每個基地的條件真的都不一樣，我們都不希望設計這麼小的，可是如果真的有這麼小的戶數不得以設計出來，也希望他不影響到原來的地主的權益跟配回去的生活品質，大概這個點做一個補充。那還是希望之後這個審議的程序其實各個領域的委員都會根據我們的專業，像我自己是屬於估價的委員，剛剛有地主提到估價的土地的價格等等，我們有聽到我們也會去做實質的了解，那都會各司其職也是希望能夠最快的讓大家能夠搬回我們更新後的家，以上，謝謝。

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（上午 11 時 33 分）