

○臺北市南港區南港段四小段 120-14 地號等 5 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段四小段 120-14 地號等 5 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：112 年 03 月 28 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

歡迎大家來參加由臺北市南港區南港段四小段 120-14 地號等 5 筆土地都市更新會擔任實施者，擬具之臺北市南港區南港段四小段 120-14 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公辦公聽會。

今天會議是由市府主辦，我是今天會議主持人，目前任職於更新處事業科的股長，今天邀請的專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。

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。

等一下再請各位地主表達意見，請實施者做 15 分鐘事業及權變

計畫簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—陳○○（303地號）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 權利變換計畫書 P7-2

依表 7-2 三家鑑價機構鑑價結果比較表，本案土地平均單價 197.2-204 萬元/坪，為何連邦不動產估價結果(詳表 7-3)，地號 303 更新前土地單價只有 172 萬元/坪，而 120-14、301 號則為 207 萬元/坪(詳表 7-3)，同一基地土地價值為何差距如此之大(差距 20.34%)，請解釋。

2. 權利變換計畫書 P7-3

表 7-4 更新前所有權人權利價值表顯示，本人(表格編號 94 號)更新前土地權利價值約 1,444 萬元，換算本人土地 9.03 坪，土地平均單價約 160 萬元/坪，比上述 172 萬元/坪或 207 萬元/坪要更低，為什麼?請解釋。

3. 權利變換計畫書 P7-2

表 7-4 更新前所有權人權利價值表顯示，B 社區與 B+1 社區權利價值比例差距很大，如編號 13(B+1 社區)權利價值比例 0.5070%及編號 14(B 社區)權利價值比例 1.2234%，兩者差距 2.41 倍，本人權利價值比例 0.4139%'差距更達 2.96 倍，雖然 B 社區土地持分較多又有海砂屋獎勵，但差距會如此之大?覺得小基地與大基地合併，完全處於弱勢，請說明 B 社區權利價值比例如何計算的，海砂屋獎勵加在何處。

#### 4. 權利變換計畫書 P7-3

在估價前的說明會裡，估價師說明會考慮市場行情價，但依表 7-4 更新前所有權人權利價值表顯示，本人(序號 94，地號 303)更新前權利價值約 1,444 萬元，而依內政部實價登錄網站查詢，110/06 月東明街 74 號 4 樓賣價 1,880 萬元(同一張使用執照)，與估價師評估落差 30%，影響權力價值比例很大。

#### 5. 權利變換計畫書 P7-3

頂樓距屋頂平台較近具加乘效益，但在權利變換計畫書裡並未看到，如表 7-4 更新前所有權人權利價值表顯示，序號 94(地號 303，東明街 78 巷 1 號 4 樓)更新前權利價值約 1,444 萬元，而序號 101(地號 303，東明街 78 巷 1 號 1 樓)更新前權利價值的 1,783 萬元，同棟公寓(同張使照)1 樓比頂樓多 339 萬元(多 23%)，換算坪數(27.34 坪)約每坪多 12.4 萬元，差距如此之大，如何讓人同意都更??請解釋。

#### 6. 權利變換計畫書 P5-5

依表 5-1 合法建築物拆遷及安置費用明細表，為何 B 區殘餘價值約 123~128 萬元，而 B+1 區(地號 303)殘餘價值僅 51~56 萬元，金額差異約 2.4 倍，建物面積差異比列也才約 1.4 倍，請問此殘餘金額如何算出?有何依據?請提供數量計算式與相關單價。

#### 7. 權利變換計畫書 P5-6

依表 5-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表，為何 B 區與 B+1 區鐵架屋、鐵架棚之殘餘價值的單價不同，如編號 84 號(東明街 78 巷 1 號 4 樓)，鐵架屋單價 2,945 元/M<sup>2</sup>(179,525 元/60.95M<sup>2</sup>)，鐵架棚 2,440 元/M<sup>2</sup>(19,109 元/7.83M<sup>2</sup>)，而同一頁編號 36 號(南港路二段 86 巷 10 弄 11 號)，鐵架屋單價 4,334 元/M<sup>2</sup>(16,124 元/3.72M<sup>2</sup>)，鐵架棚 3,258 元/M<sup>2</sup>(37,859 元/11.62M<sup>2</sup>)，同一基地為何殘餘價值單價不同。

#### 8. 更新前權利價值比

估價前，估價師有說明依照許多項目與評比來推估各戶的價值，而之後本人收到權利價值表只有告知一個金額與比例，請問這金額與數值怎麼算出來的，應該有公式或計算式吧，請提供以便檢核確認。

### 二、所有權人—徐○○(120-14、301 地號)(書面意見承辦代為宣讀):

1. 本案改建基地內總共有 5 棟建築物共 106 戶，其中 90 戶已經被鑑定為海砂屋，也被市政府公告列管，這 3 棟建築多次發生磁磚、混凝土大塊大面積剝落意外，每逢地震時住戶都要擔心受怕會有意外發生，甚至地板都已經有明顯傾斜的狀況，住戶生命財產飽受威脅。

2. 本案計畫報核時全區同意比例已經超過 95%，但因初步審查時，同意書因部份地方漏寫或寫錯等情況，被列為公展階段不得補正事項，以至本階段同意比例大幅降低。
3. 目前所有被退的同意書，都依照審查意見全部重簽完畢，懇請更新處，將本案具高度改建共識納入審議考量，並考量住戶自主更新推動不易，海砂屋又有立即危險，希望能適用海砂屋 0.968 專案加速審議程序，以協助住戶早日重建安全的家園。

### 三、所有權人—陳○○(120-14、301 地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

蔣萬安市長在 3 月底執行就任後第一件文山區木柵段公辦都更案的代拆作業，並宣示都更協助代拆的決定，我們社區老舊不堪，並為海砂列管，有安全疑慮，目前仍有 1 戶非海砂的住戶不斷陳情反對，如果這戶堅持反對到底，市政府未來是否會協助代拆？

### 四、所有權人—陳○○(120-14、301 地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案 4/7 日將完成公展程序，請問更新處何時可以安排本案召開幹事會審查？聽說近期更新處案件很多，案件審查進度變慢，希望不要因為案件多，就影響到本案的審查進度。

2. 如果只有一戶一直在陳情是否會影響審議的進度?在計劃擬定中確實有某住戶一直在表達反對意見，請問更新處對於這位不同意戶如何處理，會不會因為一戶表達反對意見就拖延到其餘 99%的住戶，如果因為審議延宕造成房子倒塌要找誰負責?(現在地震頻繁，我們社區又是海砂屋，有很多的住戶已經無法住人，有些已殘破不堪、安全堪憂)

#### 五、所有權人—陳○○ (303 地號) (呂○○代):

##### (一) 第一次登記發言

我的內容相信大家知道其實是蠻多的，因為我們實在是真的有投入在了解整個都更的過程。我要首先感謝最賣力推動本案的徐○○、謝○○、李○○、陳○○及陳○○女士等人找來中國建經，主導團隊包括金以容建築師、連琳育估價師的配合。沒有這些特別賣力的業者、跟業者充分配合的理事，我們的案子不可能順利走到今天。還有剛剛再度發言積極推動這個都更的這些住戶。

然後今天就本案其實，我們在估價方面，一樣其實反對的不是只有一戶。我們在估價方面，然後還有在那個共同負擔這邊，其實都有很多的意見，我沒有辦法在這麼短的時間裡面都把它充分敘述完畢，請大家就是可以會後參閱那個會議記錄，然後在估價方面，其實我最需要去想要了解的，要請問這個市政府，估價師的遴選在更新會抽籤六選一選出來的那個連琳育小姐，除了是我們這個案子的領銜估價業者以外，在同一年，他同時擔任中國

建經的南港玉成段公辦都更的估價業者，4也同時是中國建經指定新生段危老重建的估價業者。雖然不知道連琳育小姐是不是還承攬其他中國建經主導的重建案，同一個估價師如此在同一段時間裡面，得以承攬同一個業者，估價所呈現的業務配合情形，我們想請問市政府，這樣的情況在都更危老重建案是常態？那主管機關為了防止實施者與背後利益共生者操作整個估價報告內容，鎖定估價師抽籤作業的規定，有沒有達到公平公正的一個成效？那我們不懂估價曾經相信估價師的職業操守，同意估價師這個估價條件，在前述的估價報告裡面取得困難。

還有，因為我們之前一直不是只有一個住戶，也好幾位住戶就是其實都跟估價師，或者是跟理監事會議，請他們提供一些估價報告給我們參考，以後再出這個同意書，可是都沒有得到一個回應，所以在透過這些，現在就是說在計畫裡面我們取得到的一些資料，我們依照摘要表，我們換算更新地區內，各戶每坪月租金及權值表，大家可以去參閱我們物件 A 那透過這些資料，我們做的建築物相對位置跟垂直跟水平比較，比較相對位置的估價結果，我們有所疑慮。懇請市政府、幹事與審議委員，透過空照圖或在未有特定人帶領下實地勘察更新地區，來檢視估價內容報告，是否公正客觀、合理公允。協助我們了解估價原則是不是有調整幅度異常，以及未依公報及市政府範本及審查注意事項自創或刪減調整項目，為特定對象及淡化權值的可能性。如果估價師可以任意增減公報及市府規範的範本所定的調整因素。這樣人為的操縱空間是不是太大？報告的一個內容與結果又如何讓人家信賴？也請三家業者能夠完整提供估價報告，包括那個土地依照範

本，有關土地合併前土地價值的一個推估，跟建物個別條件分析等重要內容。然後在共同負擔這邊，我們是…我可以用第二輪嗎？那共同負擔，就我第二輪的時候再發表。

## (二) 第二次登記發言

共同負擔的部分，我想就是要表達的就是說，大家要知道，若更新後的地價、房地價值被低估，而或者是共同負擔被高估，都會造成出資地主貸款增加，來侵蝕我們自己以土地建物所有權、以土地抵付的房地產的價值比率。

另外就是說，我探討附近德杰羽森 RC 造的那個售價，也差不多是在 80 到 102 萬，之前有住戶在群組提供資訊，跟我們現在所公告 SRC 的建案它的估價其實是差不多的，如果以現在 SRC 我們高額的造價，這些共同負擔只會增加一個以百分比抽取收益，比如說以中國建經來講，它以人事行政管理費的公式，來計算它的費用。如果 100 戶來算，每戶為 SRC 如果多背 500 萬的話，中國建經就可以增加兩千萬。就是說如果說大家在售價上面沒有任何的增加效益，卻要多背這麼多的一個共同負擔費用，請大家可以再思考。

那另外有關於 SRC 跟 RC 的那個耐震跟專業意見，我們有附件 C 跟附件 D 在潤泰它 110 年在基隆路雅祥段這邊也有一些說明跟參考。他們也就是說，同樣達到耐震五級以上，RC 跟 SRC 它的一個差異，基本上最主要就是說，都可以做到耐震五級以上，然後還有 SRC 它有它環保跟排碳的問題。

然後在業者跟更新會運作的意見，我提幾個重點：因為有些

內容也麻煩大家如果說有興趣，在參考會議紀錄內。我請市府、拜託市府在可以明定合理的前置作業費用的收費標準。因為跟我們去協會上課的一些資訊其實差很多，因為大家如果說沒有空去投入，也沒有去參加協會的課，其實基本上它沒有一個收費的概念。另外就是說在會員大會裡面資訊的提供，都沒有辦法像公聽會這樣，給大家一個合理時間可以取得參考。

另外章程修訂的部分，因為內容跟牽涉到的法規比較多，我只提一個重點，就是說如果說大家不是根據都更條例的相關法規來訂這些條款，會影響到更新會它的財務報表，它的真實性跟日後清算。因為其實以更新會的一個運作，其實主要是以土地及建物所有權人的權值跟它的權利範圍為主，出資人它其實是以出資為權利的一個來源。所以它其實並不是在一個更新會，不是更新會要處理的一個對象。出資人其實應該是屬於私約，他應該要依據他自己的一個協議去處理，不能跟章程混在一起。

那另外就是說，一些相關的法規，其實在那個都更處江中信科長他出的一個都更叢書裡面也有。

然後，最後我要講到一個很重要的一個就是，有關鄰地的協調，我們是說在 303 地號(B+1 區)，在沒有經過那個都市更新自治條例第 16 條的一個公聽會徵詢程序及鄰地協調機制，沒有辦法判斷自己是不是適合參加海砂屋的一個重建，卻遭中國建經跟投資海砂屋我們 B 區的一位陳○○女士，以自劃的方式申請納入 B+1 區的一個更新會，我之前我有去函詢問過都更處，都沒有回應給我，因為陳○○小姐她是表示說，當初是都更處不同意 B 區去申請納入 B+1 區的說法，可是我們有去檢視過自劃單元的檢討

書跟詢問都更處的長官。他表示 B+1 區的申請納入其實是不符合程序的，應該是 B 區海砂屋要來申請。所以我在想說是不是中國建經，他們有沒有用不實的資訊來欺騙，如果說兩邊的說法都不一樣，跟檢討書的一個紀錄也不一樣的話，是欺騙我們 303 所有的地主跟都更處，我是請都更處可以去了解一下到底原因是什麼，也還給我們依都更自治條例規範的一個正當程序。

最後我就再講就是說，我們其實是真的花很多去了解就是說，當初為什麼在整個都更過程的問題跟癥結，它的風險會這麼多，其實跟業者的一個行為其實會有非常大的一個關係。建經公司它的一個管理辦法其實已經廢止 20 年，所謂的全案管理跟送件廠商也沒有專法管理，它的從業人員也沒有需要任何的財務或營建相關的證照或專業資格，可以來辦理這些都更的業務，以中國建經來講，它就算有銀行的投資也不到 3 成，也不是銀行內控的一個稽核對象。所以我是希望說，現在連美容美髮跟餐飲業的這些法規都那麼周全下，是不是在都更處這邊可以建議它提早進場，然後提供我們民眾一個正確的觀念，然後補強業者的一個監理機制，然後完善審議委員的一個專業配置，尤其是在財會跟風險方面。我再次強調我是認真投入了解，並遵循都更法規的一個市民，不是反對都市更新的政策。我相信在法治的社會中，政府不會使任何人在都更過程中遭到不合理的掠奪，或以不正當方式操弄設局侵犯他人財產權獲取利益。請市府及審議委員們，依法行政秉公處理，謝謝。

#### 六、所有權人—李○○（120-14、301 地號）：

我想各位委員、各位長官大家好，謝謝大家給我們所有住戶

們這個機會讓大家多談談。首先我要講的是說，在過去的兩年半以來，將近三年的時光，大家一起的奮鬥，一起的往前走，走到今天也很感謝各位，當然我也要感謝我自己，因為我也參加是其中的一份子。在這個當中裡面，我想共同大家要的是什麼，趕快進行，趕快有結果。那麼呢，在過去的都更裡頭，經常會聽到，好像有一兩個、兩三個人反對，然後就一直拖下去。拖下去的結果是什麼呢？是我們大家都在呆等，呆等什麼？呆等著哪一天會來到，那何必呢？今天，在過去的兩年半、三年裡頭，我看到從理事長開始到各位理事，還有美娥監事，真的一點一滴的為大家打算，看了我很感動。我在職場將近 40 年，竟然我看到有人，沒有拿一毛錢、沒有拿一分錢，而是為大家的利益在做。

我相信各位將心比心，你在，我不能講說反對。你在為大家、為自己的利益著想的當中，你提出來的問題，我們大家共同來討論，最重要的一件只有一個。各位記得，不要為反對而反對，我希望我們在座的各位委員，尤其都更審議委員，希望能加速我們的進行，如果我們哪裡有需要改進、需要做的話，不要因為 1、2 位人的關係，而拖累了我們所有其他的百分之九十以上、九十五以上幾乎達百分之九十九的人好不好。

我想所要講的，就是這個樣子。希望能告訴我們，哪裡需要改進，希望能夠儘速的進行，希望能達到，希望都更全部審議全部過了，我們希望更提前好不好。希望大家也幫忙，使這個都更程序更提前，這樣子行不行？謝謝大家，謝謝。

#### 七、所有權人一蕭○（120-14、301 地號土地）：

各位好，我是 74 號一樓的蕭○，不耽誤大家時間，我的問

題只有一個，因為所有的在當初估價的時候，整個 100 多戶，只有我們東明街○號，他是路沖，路沖在計算裡面，在住宅來講，他是一定有他的權值一定會減損，這是我們大家都可以認知的。可是我的情況比較特殊的是，因為○號裡面，只有我家是一樓，只有我家有店面價值，在路沖的狀態下，路沖對店面來講他反而是一個增值的價格。

我們講一個最簡單的例子，大家都知道忠孝東路五段、松仁路口，以前的金礦咖啡，曾經是臺北市的地王，他為什麼會價值那麼高，因為他是路沖；忠孝東路七段、研究院路交接口大家都知道，那邊有三排店面，研究院路 55、57 號，那一整排的店面，他相對的房租都比別人高，因為他是路沖；那大家都是南港內湖一帶的人，東湖路康寧路三段，T 字路口交接口的對面，那一整排的房子，就是康寧路三段的 182 到 188 號，全部都是路沖，在南湖國小旁邊，為什麼他的房租比別人，比在地的其他地方都貴，因為他是路沖，我家是路沖，如果單就住宅價值來講，他的權利是必須減的，可是我家是唯一一個有店面價值的，所以在一個減，一增一減，正負二之間，我的誤差就變成四了。希望各位可以，幫我解答我這個疑惑，謝謝。

#### 八、所有權人—徐○○（120-14、301 地號）：

主席、葉委員、各位住戶，我想剛剛其實都已經提到，其實我們這一路走來，我相信在這裡所有的住戶都走過，這不是這最近三年，走了快十年了，我們走了快十年了，從找建商再更新會，一路走來，到最近這兩年半來，我們有了進展。

只有兩個事情，我想在這裡表達的，第一個是，就剛剛住戶

提到了我們現在住的房子也就是 B+1 區，90 戶裡面都是高危險的海砂屋，我自己父母也住在這裡。其實當時我加入這樣子的更新會，希望能夠推動是因為我相信在這裡社區裡面很多住戶，年紀都是我的父執輩的，甚至地震根本都來不及跑，因為他們根本跑不動。所以每一次我看到我們家裡面的房子的門關不起來，我的上面的天花板，已經是掉光了，我們的走廊。所以我們其實都會希望，能夠更快的推展。

所以也希望透過今天的公聽會，代表住戶表達的是，住戶的同意率非常高，我們有 90% 同意要改建，我們的整個推動，已經送到這樣子，走到今天的公聽會。所以我們希望市政府，能夠把我們的這樣子一個案子列入，所謂 0.968 專案，能夠提快。因為台灣的地震或是整個全球地震的頻率越來越高，我們真的很擔心是不是，還能夠等到我們講的 117 年，把房子蓋好，我們可能要到明年才有機會開始，審核議過、通過，然後再做拆遷，然後再搬到外面去，然後開始蓋這個房子。

所以只有一個表達意思，希望市政府在今天公聽會完以後，能夠了解，其實整個這個案子，我自己不敢講說很滿意，可是在所有住戶的支持下，其實推動得很順利。當然在裡面會有一兩個，我們都同意每一個人有表達意見的權利，不管你對你自己的，所謂的在透過所謂的審議，到底你的房子的價值，因為這個本來就是一個權利變換，多少價值換算這是合理的，我也覺得我不公平。沒有人會覺得他自己會做去評估的合理的估價，因為這是每個人的心理。我們不反對每個人都有這樣的心理，我也覺得我的很有價值，我也覺得我面公園的 view 最好，我想這是公平

的，都有權利。

我想今天開這樣的會議，透過這樣子的一個審議委員，透過我們請專家，來跟各位說明，是我們希望能夠帶各位了解，這樣不是哪一個人決定的，是透過合理的，因為每一個重大的決定，都在住戶大會裡面通過的。當然並不是說每個都住戶大會 100% 通過，但是我想在民主的一個制度裡面，就是少數服從多數，然後他一起推動。注重所有更多人的利益，而不是少數 1、2 個人，為了自己的一些想法。我想我們都可以接受，可以了解，每個人都有自己的考量，每個人對自己的價值，每個人對自己房子的價值，有不同的觀點。可是，站在一個推動這樣的一個權利變換，我想這兩年半下來，我們還是，我想要表達的是，尊重大多數人的同意，也能夠了解，每一個人有表達權利，我想這是繼續推動很重要的好不好，在這裡跟各位謝謝。

#### 九、所有權人—宋○○（120-14、301 地號）（蔡○○代）：

其實我綜合大家剛剛提出來的意見、看法。當然每一個人都有表達的權利，可是這是講我心中的痛。因為在剛開始的時候，海砂屋我們住戶是不願意承認的，因為我們沒有海砂啊，像 5、6 區，它有輻射是另外的一個部份，因為我們這個一區、二區還有 A、B、C 三區，是不同的，我是第一批進來的房子，當然 B+1，它這個四層樓的，這個房子比我們更久，我不便談，因為我不是住在那邊的住戶，這個三區，我之所以說，很奇怪為什麼 B 區，就是二、三、四，C 區就是五、六，一區就是一個，這個我也不知道，這臺北市政府的那個分法，我也不知道。

但是開始建的時候，他們說有輻射，因為我先生是在公務機

關服務，所以他就拿了那個輻射的儀器來測，喔還好沒有，我們就逃過了輻射的這個威脅。可是在海砂這個威脅呢，在剛開始的時候，我也不願意承認。就是在那個，靠近廚房的那間，我現在在當儲藏室，剛開始住的時候，天花板就掉下來了，而且是掉兩處。一個是靠近廁所的，兩間廁所的旁邊，一個是靠近廚房的牆壁的上。這上面的天花板漏下來，我心裡在覺得說這是海砂嗎？那我也就不願意去承認。

可是我住了三十年以後，我發現，因為我有搬出去過，然後又回來過，這個搬出去的時候，我當然就是租給人家使用，可是我回來再住的時候，我發現三十年過去了，真正的問題，以前是矇著眼睛，現在是真正的要去面對了。去年好像是有一個五級的地震，台北有四級。我們家的那個牆壁就是這樣子，只要有點搖，我就說地震，尤其是半夜。所以這個痛，這個不安全感，還有就是說隨時會威脅到生命的，包括樓板，現在廁所什麼的都掉下來了，還好我們人不在現場，不然如果那麼大塊，的一個土下來，一個石塊下來，砸到頭，沒死不然也三分昏迷指數。所以我是覺得就是說我很謝謝這些都更的委員，他們這一次就是真的像那位李先生講的，沒有一分一毛的收益。所以我在這裡，很誠摯的謝謝他們，願意付出，願意很熱情的去貼少數幾個，我們不能說他錯，可是貼他的冷屁股，這個要忍下來非常人啊。但是我今天很謝謝就是說，委員專家都能夠在這個場地，很順利的，我們有繼續再往下走的那個勇氣。但是就是說，很希望講了那麼多講了我們要多少費用，我們要多少人力，但是最終的結果，就是我希望這個時程，能盡量縮短。尤其是臺北市政府，這個專業的評

估之下，能不能讓我們看得見他在走，但是走的步伐是非常快的，謝謝。

#### 十、所有權人—許○○○（120-14、301地號）（許○○代）：

##### （一）第一次發言

不好意思，第一次參加這種會議，這些內容我怕會造成鄰居困擾，但是確實有好處。確實好處就是佔大部分的房子。想問的就是，現在公聽會討論，權值的加加減減，他真的有幫助嗎？有沒有一個範例是公聽會在討論權值的時候，他真的事後去討論這個權值的加減問題，真的有成功的案例嗎？還是只是形式上來表達這些東西，代表說有意見在這邊。

第二個，我們現在權值的分配，我們有沒有現成差不多的土地的參考，可以提供我們差不多的案件，可以參考我們。已經成功的，加加減減方式就按照這個規範。

因為我們的土地有點特殊，就是有的面公園一點點，有的靠近一點點，有的再靠近一點點，其實我們都在公園旁邊。所以這也是蠻奇怪的，所以像這邊反而是有棟距最遠的，反而扣最多，在內巷的反而減，結果我們前面都是一個很大的空地，連空地都是我們的，反而扣的是最多，這是一個蠻奇怪的。反而是有一點感覺是說，我們為了要都更，為了必須符合大部分人的權益，犧牲少部分人的該有的價值，促成大部分人去同意這件事情，我是覺得是這樣子啦。就是剛才提到的，就是權值感覺像是有點生出來的，像公園的面公園也這邊加一點，這邊加一點，再進去就減一點，再進去就減一點。其實到裡面的時候我們都在公園旁邊，

生活在這邊這麼久，好像生活在靜巷，棟距也沒有說很差，反而不是不怎麼優的一件事情，不怎麼優秀的一件事情。覺得好像扣了太多，好像是一個，不知道怎麼講。就是你可以想像說，在入口最吵的，反而是加最多的，但是靜巷的也沒有多差，可是反而扣最多，明白是這樣講。總之就是我們都在公園跟學校的邊，是不是分得太細了，是不是整體其實就是，要嘛就是整體考量，一面就是面公園，一面就算面學校，這樣會不會單純一點，但是其實這個會跟蠻多人權益有關。

還有這個住的問題，因為有太多的住戶其實就是要搬，不只是我們這一區，在外面那一區也蠻多住戶要搬的。所以未來我們要搬家的時候，是不是有什麼辦法，可以讓我們有選擇國宅或者是其他可以租屋的地方，不然到時候太多人的時候，也不知道住哪邊。總結以上就是這些問題，謝謝。

## (二)第二次發言

我其實只要補充一點，就是噪音有沒有分配在減項的權值裡面，我只是想要提這個問題而已。而且前面是我私有的道路，其實可以做很多的事情，反而私有道路扣的是比較多的，是一個蠻奇怪的事情。

### 十一、其它到場人—陳○○：

你們好，有沒有發現大家都一直在講權值，其實我們剛好今天市府在這，我們才拿到這個光碟才有這些數據，其實這些數據我們早在他們弄出來之後就要希望大家都要知道，可是等我們拿到光碟大家才知道。所以這些問題今天特別多，因為這就是大家

一直在想的問題，早就該告訴我們的，可是等到光碟才兩禮拜前大家才拿到。

然後我們一直在想我們這個臨路這邊的，不管我們臨路的樓上二、三、四、五樓都還比後面，後面的巷弄來的低。它的那個權值為什麼可以比較低，為什麼有景觀特別都可以加到5%那麼高，為什麼我們所謂的後面弄，為什麼我也可以講為什麼你們沒有弄一個死巷，車子到後面就過不去了，那個不是扣分嗎？對我來講是一個扣分，我不喜歡住後面沒有車子可以通的，後面算是一個死巷，後面車子完全過不了。跟路沖會不會覺得好像滿合理的，那路沖好還是死巷好？這個我覺得是不是可以去想一下。然後最高到1.2622，我們面對的是學校，難道那不是景觀嗎？我們現在的景觀學校剛好前面就是一個運動場，其實那個棟距更遠。我們現在前面學校不是一棟一棟的高樓大廈？不是，其實我們的景觀其實我覺得更棒，那我們樓上的可不可以做更好的生意，樓下二、三、四樓其實我覺得比後面的更好，我直接可以這麼說，我可以弄個招牌我就可以做生意，可是你後面不可能，所以價值說真的可以再想一下，謝謝。

## 十二、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)第一次發言意見回應

我這邊先做一些基本的回覆，但是因為我想今天可能重點一大塊都是在有關估價的這個部分，今天我剛剛算了一下應該是有五、六位以上，全部都是比較希望說市政府這邊能不能有一些加速辦理的一個方式，至少0.968的這個方式可以來讓我們來引用

這件事情，我想是最重要的一個面向。另外就是說，一個是剛剛有提到一個，是這個六選一的那個事情，抽籤的那個部分，我覺得剛剛也已經講，就是抽籤嘛，我們實際上抽籤前，我們也不知道會抽到哪一位，所以這個是應該大家都有見證這個抽籤的過程，這個應該不是問題，這個就是抽籤的經歷。

估價師這邊待會可能還會再講，可是實際上估價師都有到現地去勘查的這個部分應該也不是問題。另外最後一位許先生有提到的這個中繼宅的這個部分，我想也稍微報告一下，就是前幾次大概有特別，實際上從很早以前，就是中國建經這邊有幫大家一直來協調，有來注意說這個中繼宅的這個部分，就是基河國宅這一塊。前陣子基本上快要不見了，基河國宅快要被社會局調走，特別還緊急發動，由這個理事會，跟中國建經這邊一起來協助，大家把這個東西給保留住，這個部分我想也是特別安排這件事情，希望能夠趕得上這個時程。我們還是要加速來辦理，不然可能中繼宅一直等下去也不是辦法，好那我是不是比較重要可能還是要麻煩估價師這邊來幫我們做一些說明。

## (二) 第二次發言意見回應

我這邊先做一些說明，因為後面還是有關估價的這個部分，第一個是有關這個共同負擔的這個成本的認列的這個部分，我們在歷次大會還有理事會都有逐項來跟大家說明，為什麼是這樣編列，當然也是經過大家大會表決通過的。未來我們出資的更新會成員的部分，未來當然都是依照實報實銷這個部分來做核銷，我想不會有一些浮報的問題，一定是依據大家的決議，跟相關的標

準來編列。

第二個有提到說 RC 跟 SRC 的這個部分，我覺得這個很重要是考量耐震的這個事情，即便是在相同耐震的這個狀況下，SRC 比 RC 比起來還是有柱子比較小一點的狀況，不然 RC 那個柱子大，對於室內實際使用的空間來講，相對還是比較不好；另外一個是考量市場上接受度，SRC 在市場上整個在售價上面來講，畢竟在我們這樣一個區位，跟完整基地的條件底下，我們希望是以上看百萬單價的部分，在整個建材結構上面要等級能夠匹配，這個也都是經過大會表決同意通過。

資訊提供的部分，在歷次的理監事會或是大會的前面，都會提供相關的資料來給大家，我想這邊應該是沒有問題。

特別是有關估價這一塊，我必須幫估價師說明一下，實際上今天提了很多的這些問題，之前也大概都有提過。估價師不只到最後是每一個人都有權值之外，在整個估價的原理、原則，還有適用在本案所有相關的更新前跟更新後，各宗基地跟各個樓層適用的相關條件，這個都有來跟大家來做過大會的清楚的一一的說明，資訊提供應該是沒有問題。

另外我覺得我們有一個特點，我們是以一個更新會的方式來推動自主更新，更新會的方式跟絕大部分市場上是以建商為主導的更新顯然是很大的不同。未來我們在分配房地的時候，除了有一大塊是我們地主分回本身的權值分回這一塊，我們自己本身的更新會的成員，百分之九十幾以上也是出資人，所以當然在這個部分的出資人也負擔了沒有出資人的風險的這個部分。又有部分的出資人未來會有銷售的狀況，有部分的人是沒有銷售的情形。

所以顯然這個跟一般由建商來推動的這個實施者的狀況，在整個組成上面是有所不同的。這樣的不同就必須在我們的這個章程裡面來擬定，這三種不同的人因為他的出資跟承擔的風險，還有銷售的這個部分的不同，未來我們更新會整個結案銷售完之後所有的利益的一個分配的這個部分。這個在上次的大會也都有跟大家來做報告，這個部分如何來處理，做必要的權值的找補之外，再接下來依據我們是不是出資人的身份，按照他出資的比例、按照他銷售的部分的比例來做一個分配。這個在大會上面也都通過章程的修訂把它來註明，也經過我們的律師的一個認可，這是一個相對負責的作法。

我們實際上整個案子這個組成還蠻特別的，海沙這個是一個公劃的地區，那 B+1 的這個部分本身先有劃了一個單元，然後這個單元再加到更新地區，成為整個更新事業計畫。這整個程序實際上是有來跟整個這個 B 區這邊做一個討論，而且經過大會表決的同意。相關的過程也通知所有的 B+1 區的所有權人，這個部分也都是有一個很詳細的，不管是大會上或各位所有權人的一個通知的流程，都是按照相關法規的一個程序來辦理。

做全案專案管理這個部分，實際上是在實施者之外，實質在都市更新運作上會出現的情形。中國建經算是全台灣做這一塊，品質還有數量最大的最好的一個。我想在這一段的服務大家應該也很清楚看到這樣一個專業的一個表現。估價這一塊，可能還是要再麻煩我們的估價師這邊幫我們再做一個說明。

### 十三、估價單位—連邦估價師事務所(連琳育估價師)：

#### (一)第一次發言意見回應

好的，更新處以及委員還有各位地主，首先非常感謝，剛剛前面有請很多地主針對一些估價的問題去進行一些，就希望我們回答的，等一下會一一的跟各位報告。但是我想在回答之前，我想我要鄭重的跟有一位地主有提到，其實我不認識各位地主，其實我在計算各位地主的權益價值的時候，其實我們都是有所本的，當然因為每個人對每個人的價值，甚至估價師跟估價師之間都有差異。所以這個案子未來其實不管是臺北市哪個案子才會送到更新處。再由更多的專家學者去進行審查，所以我希望地主不要，就是我覺得去抹滅了我們估價師在這個過程之中的我們的用心。

其實我們跟各位，甚至跟中國建經甚至學邑，其實我們沒有任何的一些利益的部分，我想這邊我要先聲明，其實因為我聽到，在我覺得一開始被不實的指控說一些，我其實心中是滿難過的。

回過來我們回到這些地主的意見，我非常感謝那個陳寶霞地主，她其實寫的滿詳細的，她有針對八點的部分，我簡單的來說，今天的地主，不管是書面或者是剛剛有上台發言的，我們每一個的意見我們都會詳細的做書面的回覆，這個大家放心。因為未來都會放在那個回應表，未來都會送到更新處去審議的。這個部分我想先跟這個所有發言的地主先說明。

針對這個陳■■■■地主，她有 8 點意見，我首先先說明一下，她的第 1 點到第 3 點，其實比較大的她的問題點就是說，我們俗稱的 B 區，B 區是五樓公寓的那一區，跟 B+1 區，為什麼地價會有這樣比較大的差異。我想大家可以看到簡報，就是在我們估

價報告書有針對各宗土地的權利價值的一個說明。

這個就是我們俗稱的 A 跟 B，所以 A 區就是我們俗稱的 B 區，B+1 就是這個四樓的公寓的部分。那地主在講說為什麼 A 區的地價比 B 區的就是這一宗土地的地價比這一宗土地的地價來的高。因為面積比較大，會有一些這個權益比例這個價值的一個差異。再過來是地形的部分，所以像面積的部分，當然就是 A 區是優於 B 區的。就地形的部分，這時候呢 B 區又優於 A 區，所以其實是每一個細項會有每一個不同評比的一個標準。再來是臨路的條件還有景觀，當然就是 A 區它主要就是面學校跟公園，還有就是路沖的部分，會有小小的影響。再過來就是容積率，剛剛也有很多的地主有問到說，這個海砂的獎勵到底是給誰。我先簡單的說明一下，這個也不是我自創的，這個在我們都更審議的流程，它其實是一個通案，我們會看到我們這個案子有一些都更的獎勵指標。其中有一些專屬的就是，這一宗土地才有的貢獻。比如說 A 宗地它有貢獻什麼，它有貢獻就是海砂的獎勵，因為它被驗出來是海砂了，所以政府給它的獎勵，海砂的獎勵就是給什麼，A 區的所有。所以我們就必須要把這個獎勵歸在 A 區的所有權人的身上，那麼 B、C、D 就不會有。但是呢，另外的是在我們這個案子因為還有結構安全跟四、五樓的獎勵，這兩個獎勵 A 區 B 區都有。因為都是四樓公寓，五樓公寓，而且結構安全也達到標準。但是這兩個獎勵會依據你的是四樓或五樓，這也是政府表定的，可能五樓會多一點，四樓會少一點。我們估價師，三家的估價師也是按照這樣子的一個獎勵值，這些獎勵值該分給 A 的分給 A，該分給 B 的分給 B，這是專屬的。另外還有一個獎勵是

原容積大於法定容積，原容積大於法定容積是誰貢獻的，是 B 區貢獻的，所以原容大於法容的獎勵，三家估價師就必須要把它歸給 B 區。

這些的獎勵值怎麼運算其實是很複雜的，但是在我們的估價報告書，因為政府有要求我們必須要羅列怎麼算，所以我們一定會在報告書裡，一步一步的去陳述。所以這個部分我想這個地價的不同，因為有這幾個面向的不同。其實很重要的就在於容積率的部分。這個部分我們在報告書上面也有寫，所以才會造成這個陳地主有提到的，為什麼他的更新 303 地號更新前只有 100 他的部分是 172 萬，麼其他的所謂的 A 區的，比較大區的，他是 207 萬，是因為他原本的獎勵值還有面積等等不同，會有一些價值上的一個差異，另外第二點的部分，也就是講到土地的部分，剛剛前面提到，因為 A 區跟 B 區地價的不同。第三點，是海砂屋的獎勵，剛剛也特別有講到，這些更細項一個回應的部分，我們會在書面跟各位做說明。第四點的部分就是，因為這位地主他的門牌是這個 78 巷 4 號 4 樓，不好意思 1 號 4 樓，他有提到第四點的部分，是提到是說，我們現在目前評估他的這個價值大約是 1,444 萬，為什麼跟這個 110 年 6 月東明街 74 號 4 樓有一個實價登錄的賣價，188 萬是不同的。我想跟各位說明，我們如果在這個投影片，這邊我大概提到，大家各個公寓的價值，我們先選定的是東明街 74 號，跟東明街 74 號 3 樓，來作為我們一樓的比準戶跟三樓的比準戶。這個 70 萬跟 55 萬就是我們找附近，我們不能找我們這個基地的，因為我們這個基地其實就 110 年其實他的買賣價可能有隱含有都更的效益，所以我們找附近這個類似的相

對於跟我們這樣很類似的一個部分的價格，我們評估出來是一坪是 55 萬，也就是東明街 74 號。我們目前現在評估出巷內的，就是這位地主提到的他是這個 1 號 4 樓的這個部分，他評估出來我們評估出來是 54.4 萬一坪，所以其實他的差異可能就在於這個，因為東明街 74 號是臨 12 米的道路，我們這位地主他是臨 8 米的巷弄內，會當然會有一些各個不同調整率的差異。比如說我們剛剛提到有總價、單價，這個通風、採光、屋齡、路沖、景觀、棟距等等的一個影響因素。第五點的部分就是提到為什麼 74 巷一號一樓的價值跟 74 巷一號四樓的價值是不一樣的。就是一樓比這個四樓多了這個 339 萬。我真的特別提到，這就是我們俗稱的，區分建物地價立體化的部分。就是雖然大家一樣土地的坪數，可是一樓的價值其實相對是比其他樓層是來的貴的。所以他地價的含金量就比其他樓層多。這個部分也是按照相關評估的一個流程，評估出來的一個價值的一個差異，他不會是一、二、三、四樓全部都是等價的。另外第六跟第七點是提到那個殘餘價值的部分，當然我們這邊可以提供相關這個數量的計算式跟相關的單價在回應表裡面。針對這個問題我們會去將這個計算的公式，以及我們相關的單價，去進行羅列。其實比較重要的就是為什麼是 A 區的殘餘價值會比這個 B 區的來的高。殘餘價值簡單的概念我講一下，殘餘價值其實很影響就是你剩餘的年限。我們 A 區的五樓的公寓的部分，其實他屋齡比較新一點，相對於 B 區，B 區就是 B+1 區，屋齡是比較年輕的。我們的 B+1 區，目前就我們價格預期是 44 年，B 區的話是這個 38 年。所以當然他的這就是會計那個殘餘價值，因為他剩餘的年限會比較多，所以

這個 A 區，就是你們俗稱的 B 區的這個殘餘價格，也會比較單價會殘餘價格會比較高，當然他的總價會因為面積有不同，這個部分我想我會我們會在回應表裡面將計算的公式羅列給他。那鐵架的部分，因為這個鐵架是頂樓有那個非合法建物的改良的部分。鐵架、棚架的部分他的殘餘價值單價為什麼會不同，這邊我也說明一下。因為他是附屬於主建物，所以他的屋齡的部分我們一概是用 38 年跟 44 年去進行計算，我們這邊也會將我們計算的方式跟邏輯羅列到這個回應表。委員也會針對裡面的回應內容，進行一些相關的審查。最後第八點是有提到是說，其實我們三家估價師也都用依照有很多很多的項目來評比出我們 106 戶以及 A、B、C、D 四個四宗土地的這個價值。這邊提到是不是有一個計算公式可以供檢核。因為我們其實做的是一本報告書，我嘗試著我們用簡單的計算方式看看怎麼樣可以讓你們了解。基本上這些的計算方式，來源會來自於報告書的某一個幾點，不會是公式但我會盡量把那個步驟列給這位地主。讓他這個可以做一個檢核跟做相關的一個確認。

另外有一位地主，有提到就是 74 號那個一樓，72 號一樓的部分。也感謝這位地主，因為其實我應該有印象，你上次有提到這個問題。我跟各位報告，就是全區裡面大致上有兩個部分會有路沖的部分，一個是 72 號一樓的那個部分，一個是 78 巷 3 號的那個部分。因為 3 號這邊有一個小路沖，72 號這邊會有一個比較大的路沖。基本上我們會有做一個路沖的一個調整。但是上次有跟各位提到，路沖其實它是一個減項。但是我們同時在棟距的部分，有針對那個路沖因為它前面可能就比较沒有擋，所以我們

這邊還是有一個，另外一項的一個調整。所以大致上跟您做個回覆。

剛剛講的那些問題，我想未來的審議會的委員，如果他們有任何問題或者是任何建議，我們未來會按照委員的意見看怎麼樣說明，或者是他有什麼具體的需要我們要再怎麼樣修正的部分，未來送到審議會就由委員去做審議的一個部分。因為每個人有每個人不同的想法。最後有位地主有提到，這個案子有公園景觀的部分。這個部分，其實在估價前，更新會有帶三家估價師事務所的人，去進行現地的勘察。就公園這個項目，我們這個社區應該都是有鄰近公園的部分，但是每一個戶別可能還是有，針對公園比較直視或者是比較好的部分會有一個層次上的不同。

這個部分就是大家可以看到為什麼我們調整率都很多的細項，是因為我們盡量希望達到一個相對公平合理的一個部分，所以我們在每一個不同的這個點，去如何說哪幾戶可能公園的是比較好，慢慢是遞減的一個概念。這個部分不會大家都認同，因為可能有一些屋主他覺得他自己在鄰公園的時候，他覺得他好應該會更好。但是我們盡量已經就這個項目做一個比較客觀的評分分別的標準。我想跟這位地主講，就是我們不能說這個全部是一致的，還是有按照程度的不同，去進行一個分算，分別不同的一個概念。因為這個部分其實是地主你們有你們的想法，估價師有估價師的想法。未來這個應該會成為一個意見，審議會的委員他們應該也會針對這個項目再做一些建議，如果有什麼一些建議我想我們也會參酌委員的意見，然後再做一些回應，謝謝。

## (二)第二次發言意見回應

剛剛地主有提到，現有巷道到底是怎樣的情形。我想先釐清一個問題，我們在調整率中，大家會看到一個現有巷道是扣了5%，我想跟各位報告是這個扣5%其實是在各宗土地的價值，就是各土地分算的時候我們所考慮的，主要就是考慮的臨路的情形。其實A跟B都是屬於臨路條件的這一個項目，A跟B其實臨路條件我們都認為它這邊是都是臨12米的東明街、8米的七十八巷跟現有巷，所以AB是這個區塊。那麼東明街12米加現有巷其實是C這個區塊，所以它是扣1分。另外是現有巷道扣5分其實是關於B宗地這一塊土地，因為它臨路這個目前現在就是B現有巷道附近處。

在各個區分建物的評估的狀況，剛剛地主有問到說有沒有考慮噪音這個項目，我想跟各位報告是，我們在項目裡面沒有噪音這個項目。這個東西跟大家吃東西的口味其實一樣，每個人有喜歡跟不喜歡的狀況。估價師在評估噪音這個項目，我們說是寧適性，其實會隱含在裡面去做一些考量。但是不會有一個獨立的一個項目去針對這個所謂的噪音的部分，這邊先跟各位說明。

每一個項目其實都有大家不同的立場，會有不同的考量的因素，所以我還是重申，我們在每一個項目其實已經盡量做一個很細緻的調整率。

剛剛地主提到的問題，因為未來我們這個案子要進行審議，我們就是讓委員會的委員就地主的意見、估價師的看法，再看看有沒有什麼需要修正或者是要調整的。今天就不在這邊跟大家作一個辯論，這個真的是每個人的想法會有主觀客觀的差異不同，應該估價最主要問題剛剛都已經有說明了。

#### 十四、規劃單位－中國建築經理股份有限公司(陳昱如經理)：

##### (一) 第一次發言意見回應

我這邊回應的部分再補充說明一下，這個部分要特別澄清，就是剛剛有住戶這邊提到連估價師剛好跟我們中國建經有些其他案子的配合。這邊一定要鄭重澄清一下，就是地主這邊提到的案子首先是南港玉成公辦都更案，公辦都更案的實施者是國家住都中心，我們中國建經轉投資的中國開發公司只是投資人，所以連邦估價師這邊是由住都中心他所指定的估價師，跟我們中國開發這邊也沒有關係。另外有提到危老的案子，危老的案子主要他沒有實施者，他跟都市更新的運作流程比較不一樣，但是必須要取得我們所有權人百分之百的同意，所以估價師這邊也是由所有權人百分之百同意之後去做委託的，所以跟我們案子用抽籤執行方式比較不一樣，可能只需要委託一家，或者是所有權人不需要委託他們，達成協議這樣也可以。

再來就是我們估價師抽籤可能時間比較久大家忘記，再跟大家提醒一下，我們三家估價師都是在 110 年的 10 月 31 號在同一天我們去做抽選的。我們在第一輪的時候有六家裡面公開抽選三家，所以是六家選三家，不是說直接指定這一家。再來三家估價師抽選完了之後，也不是直接由連邦做領銜，而是由三家估價師全部更新前後的估值都估完之後我們跟大家來報告，去選出對我們最有利，更新前後估值都最高的，再通過會員大會這邊議決確認，才確認是由連邦這邊來擔任我們的領銜估價師，這部分還是跟剛剛有提問的地主我們補充澄清一下，謝謝。

## (二) 第二次發言意見回應

最後我這邊再做一下補充，首先剛剛有住戶提到說我們會員大會的資料沒有提交，這件事情還是要跟大家說明一下，我們每一次會員大會的議案內容絕對都是先提到理事會這邊議決確認之後，我們才會納到會員大會裡面去做議決。例如我們這一次3月19號的會員大會，兩個議案一個是在去年11月理事會就已經討論了，第二個是在我們的今年的2月理事會就已經討論確認，所以大家應該都有先收到會議的紀錄之後我們才會提會員大會這邊來做討論。會員大會資料基本上只是周整我們理事會的一個資料，讓大家當天容易來去做一個表決。絕對不會說我們會員大會已經要開了，大家都不瞭解議案的內容。

第二個是更新會的章程，我們更新會組織主要就是依照內政部營建署這邊都市更新會組織管理及結算辦法的相關法令去擬定我們的章程。當然每個更新會的性質運作的方式都不太一樣，會依照個案的特殊的情況來去做一些章程的調整。我們在調整章程的時候，當然也都會先經過蔡律師這一邊，先協助做條文的內容的確認，有必要的話也會去諮詢營建署，或是都更處。

最後是地主有提到說，好像我們組織都市更新會，用這種全案管理的方式，沒有督導的機制。其實不是，都市更新會反而是市政府更新處更早掌握來進行一個督導的一個團體組織，例如我們每次開大會的時候，都更處都有派代表，我們每次的理事會跟會員大會的紀錄一定會寄到更新處這邊去做備查。因為我們有領補助款，所以我們每年的5月、11月一定都會要去填那個考核表，還有包含財報的部分，一定都會送到更新處這邊來做備查。

所以其實這整個案子的運作過程，反而是市政府這一邊就已經有了解我們的情況的一個案子，以上就是一些補充。

#### 十五、學者專家—葉玉芬委員：

各位好，很高興來到這邊，接下來我大概針對通案的部分跟剛剛我有聽到一些個案的部分我來綜整，跟各位做一點分享。第一個我們這個程序是我們這個案子已經正式送到市政府裡面了，接下來我們就要進行實質的審查。剛剛有地主分享到說我們的審議會或幹事會的組織要審查什麼，一定會配備不同領域的專家。比方說第一個很重要的是建築設計的部分，這個建築設計是不是合理、有沒有符合規範等等。

第二個要審議的重點就是財務計畫，剛剛有提到這些建築成本是不是合理，有提到風管費，地主真的很認真對這些費用有涉略，當然我們的委員也會配置這部分的委員去做審查。

第三個剛剛聽到最多，跟更新會我們的進行的形式相關的權利變換估價的部分，我們也有估價的委員來為各位做審查。市政府很貼心，為什麼呢？因為我負責的就是估價的部分，也就是說在審議會的25個委員當中，我們會配置一定數量專門針對自己專長的部分去做一個報告書或是內容的審閱。

我本身也是不動產估價師，我在這部分就會針對權利變換的部分，會去做一個報告書的審查。在聽各位分享的過程當中我也體會到一點，為什麼需要估價師？公寓在靜巷跟在大馬路，大家的想法當然都不太一樣。其實有一個重點，我家住的一定最舒服，我們住了這麼久，我們跟他有一個和平共處的時間，久而久之我也知道他的優點在哪裡。我喜歡的也許是人家不喜歡的，我

喜歡他安靜對不對？可是也許有的人喜歡熱熱鬧鬧亮亮的，對不對？車子經過人聲鼎沸我很愛。每個人都有不一樣的想法，可是當大家集合在一起，要做一個權利價值的計算的時候就很重要，所以才需要估價師，價值高下都一定會有。可是估價師估了就算嗎？當然不是啊，我們不是算命師掐指一算你就比較高他就比較低。

所以我們有不動產基礎規則、有法規的規定、有範本。照了法規照了範本估了，還有委員在把關，委員也是憑藉經驗跟專長，跟看過很多的案子。剛剛有提到，有一些調整的項目我怎麼知道別的是不是這樣調，可以這樣做嗎？因為我們看過很多，我們有這樣的經驗可以去為各位做把關。所以第一個為什麼需要估價師？需要。第二個為什麼需要委員？當然更需要。

接下來的程序，在幹事會或是審議會，我們都會拿得到、看得到這整份的估價報告書，剛剛有秀出來調整的項目，報告書裡面都要很清楚地寫，我們就會去看估價師評估的過程當中是不是合理？這個是我們委員必須要做的事情。

因為大家的問題很多，也許我的看法跟其他的委員，可能跟估價師也會有一點不一樣，所以我們需要審查、需要討論，也不是我說了算。我分享一個例子，我是估價師嘛，我常常估什麼？常常估買賣的案子，就是有人要賣房子、有人要買。我開玩笑說我跟買方賣方關在房間裡面講完之後，如果出來賣方好開心喔，然後買方氣得要死，覺得估價師估得真的爛，你覺得這個價格有沒有道理？但是如果出來是買方好生氣喔？

也就是說我最常遇到的是怎麼樣在一個平衡，我可能不是很

滿意，因為賣的要賣貴，買要買的便宜，但是我可以接受這個結果，也許是這樣子的方式是估價師評估一個價格他所秉持的。當然有法規的規定、有範本的規定，可是最重要的還是要衡量每一個案子不一樣的條件，去做一個比較平衡的修正跟調整。剛剛有地主說這個加加減減的，我在這邊講一講可能也沒有用。不會，會有用，但是坦白說不見得對這個地主有用，這樣各位了解我意思嗎？因為我也不曉得剛剛地主表達的他是在哪裡我不知道。可是我們看到估價報告書對每一個土地、每一個房子坐落的條件，我們就會用一個和平的立場去看它，這也就是為什麼需要估價師。

第二個為什麼我們需要審查？這一點也希望各位放心。其實在第一關幹事會的配置裡面，有估價委員的配置，市政府也很重視整個權力分配的一個均衡，在都更裡面大家有提到很重要的一環，剛剛有人分享如果有人一直不同意一直不滿意怎麼樣，我們這樣一直等下去嗎？不會。

在這邊我也鼓勵規劃團隊實施者兩件事情我們彼此努力，一個是地主當然會有疑問，因為我們不需要為了蓋到好的房子自己去考建築師來蓋。相對，估價的事情真的要考上估價師來估這麼大一個案子也不容易，一定會有許多問題，不可能沒有。實施者規劃團隊這邊，像是估價師也說會給予看法與回應，盡量的有問題回覆這是第一個。委員會市政府要做的工作就是審查，看裡面的這個價值是不是合理，不合理的部分我們會開會，會請估價師做說明。也許說明了之後，跟通案是接近的、是合理的，也許委員會說需要做調整，我們各自來努力各自的事情。

案子有反對意見沒有不好，有時候我還蠻擔心都沒有意見，有反對的意見、有不同意的問題提出來，我們確實的去做了解、去做回答，讓案子順順利利的審議下去，希望盡快能夠重建，讓大家能夠搬回家這樣子，謝謝。

#### 十六、臺北市都市更新處－蔡彥廷：

更新處這邊補充一點意見：首先，其實有蠻多地主有說明因為這案子是海砂屋，他們覺得有那個安全的疑慮那需要更新，其實我們更新處其實現在針對海砂屋，都還是有做專案的列管。

另外這案後續，其實還是有聽證、審議會等程序。像剛剛委員有說明，就是會有各領域的委員去針對報告書，以及今天民眾所提的意見去做這個審議的參考。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會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，另於都市更新審核過程中，如果各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本次都市更新處表達，更新處將函請實施者作回覆，並作審議會審議的參考。今天公聽會謝謝各位參加，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，以上，謝謝大家。

#### 捌、散會（下午 4 時 30 分）

## 附錄

### 壹、所有權人—陳○○（303地號土地）書面意見：

表7-2 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目	宏大不動產估價師 聯合事務所	卓越不動產估價師 事務所	遠邦不動產估價師 聯合事務所
土地平均單價(萬元/坪)	200	197.2	204
更新前土地總價(元)	3,421,880,000	339,792,840	3,490,317,600
地面層平均建坪單價(元/坪)	204,493,600	200,539,658	208,073,100
二樓以上平均建坪單價(元/坪)	9,186,716,023	8,754,904,109	9,307,802,374
單位平均價格(元/個)	631,000,000	633,410,000	622,900,000
更新後地權利價值(元)	10,022,209,623	9,588,853,767	10,138,775,474
所有權人應分配權利價值(元)	5,159,644,816	4,726,288,960	5,276,210,667

#### 新前後權利價值估價結果

以下以遠邦不動產估價師聯合事務所之估價結果說明：

#### 更新前估價結果

表7-3 更新前土地利用價值表

地號	土地面積(m <sup>2</sup> )	土地面積(坪)	土地單價 (元/坪)	更新前土地價值 (元)	權利價值比率
14-301	5,102.00	1,543.36	2,078,473	3,207,822,376	91.9063%
303	493.00	149.13	1,725,133	257,273,300	7.3711%
20-41	23.00	6.90	1,444,539	10,050,378	0.2880%
302	38.00	11.50	1,319,831	15,171,456	0.4347%
上	5,656.00	1,710.94	2,040,000	3,490,317,600	100.0000%

更新前所有權人權利價值表

所有權人	權利來源地號	權利來源 建號	更新前權利 價值(元)	更新前權利價 值合計(元)	更新前權利價值 比例	備註
張	120-14-301	1559	34,334,661	34,334,661	0.9837%	
張	303	237	15,675,893	15,675,893	0.4491%	
張	120-14-301	1619	33,221,812	33,221,812	0.9518%	
張	120-14-301	1563	34,367,392	34,367,392	0.9846%	
莊	120-14-301	1602	34,083,026	34,083,026	0.9765%	
許	303	236	15,675,893	15,675,893	0.4491%	
卜	120-14-301	1577	33,786,497	33,786,497	0.9680%	
陳	120-14-301	1564	34,040,083	34,040,083	0.9733%	
陳	120-14-301	1584	5,904,832	5,904,832	0.1692%	
陳	303	621	16,026,497	16,026,497	0.4592%	
陳	120-14-301	1551	22,027,471	22,027,471	0.6311%	
陳	120-14-301	1584	5,904,832	5,904,832	0.1692%	
陳	120-14-301	1584	5,904,832	5,904,832	0.1692%	
陳	120-14-301	1584	5,904,832	5,904,832	0.1692%	
陳	120-14-301	1584	5,904,832	5,904,832	0.1692%	
陳	120-14-301	1623	33,549,120	33,549,120	0.9612%	
陳	120-14-301	1584	5,904,832	5,904,832	0.1692%	
陳	120-14-301	1635	33,221,812	49,089,627	1.4065%	
陳	303	622	15,867,815	15,867,815	0.4545%	
陳	120-14-301	1551	22,027,471	22,027,471	0.6311%	
陳	120-14-301	1583	35,802,286	35,802,286	1.0258%	
陳	120-14-301	1589	33,747,233	33,747,233	0.9669%	
陳	120-14-301	1598	33,915,129	33,915,129	0.9717%	
陳	303	477	14,447,994	14,447,994	0.4139%	

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 估價服務站 估價諮詢 交易服務 禁止開辦

交易日期	交易地點	交易面積	交易金額	交易單價	交易地點	交易日期	交易金額	交易單價	交易地點	交易日期	交易金額	交易單價	交易地點
1110209	台北市內	300	45.4	7.78	79.70	39	39	39	39	39	39	39	39
1111208		171		0.08		14	14	14	14	14	14	14	14
1111101		185		11.63		14	14	14	14	14	14	14	14
1111008		178		0.08		14	14	14	14	14	14	14	14
1110907	台北市內	1,250	34.1	30.71	78.92	39	39	39	39	39	39	39	39
1110812		3,850	56	68.73	93.39	42	42	42	42	42	42	42	42
1110707		175		12.89		14	14	14	14	14	14	14	14
1110705		2,300	50.8	25.33	100.00	48	48	48	48	48	48	48	48
1110705	台北市內	1,000	56.7	14.39	100.00	48	48	48	48	48	48	48	48
1110703		2,000	57.1	35.00	83.84	35	35	35	35	35	35	35	35
1110530		3,200	44.7	71.52	95.87	41	41	41	41	41	41	41	41
1110507		150		12.89		14	14	14	14	14	14	14	14
1110424		1,780	58.7	25.91	78.26	41	41	41	41	41	41	41	41

內政部不動產交易實價查詢服務網

首頁 資料下載及申請 估價服務站 估價諮詢 交易服務 禁止開辦

交易日期	交易地點	交易面積	交易金額	交易單價	交易地點	交易日期	交易金額	交易單價	交易地點	交易日期	交易金額	交易單價	交易地點
1101012		180			11.43	12	12	12	12	12	12	12	12
1100925		5,280	81.8	65.66	65.36	13	13	13	13	13	13	13	13
1100910	台北市內	480	62.1	7.41	100.00	12	12	12	12	12	12	12	12
1100905	台北市內	1,825	78.9	32.85	58.60	12	12	12	12	12	12	12	12
1100903		912	24.7	24.73	66.23	42	42	42	42	42	42	42	42
1100828		130		12.69		13	13	13	13	13	13	13	13
1100818		129		4.22		13	13	13	13	13	13	13	13
1100801	台北市內	1,790	76.8	22.85	58.89	12	12	12	12	12	12	12	12
1100015		1,890	83.2	28.73	66.72	43	43	43	43	43	43	43	43

表5-1 合法建築物結構修繕及安置費用明細表

序號	樓號	建物門牌	種類	用途	面積(㎡)	所有權人姓名(或管理單位)	權利狀態	原估單價(元)	合法建築的修繕費			合法建築的安置費		其他修繕費C-D(元)
									拆遷費A(元)	拆除費B(元)	拆遷費C(元)	安置費(元/月)	總費(元)	
83	12	1805	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.1		1 / 1 / 4	0.810	1,270,224	135,535	1,334,609	35,341	1,492,597	2,187,294
84	33	1604	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.1		1 / 1 / 1	1.030	1,270,224	135,535	1,334,609	34,931	1,438,138	2,132,799
85	14	1605	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.1		1 / 1 / 1	1.030	1,270,224	135,535	1,334,609	34,931	1,438,138	2,132,799
86	28	1606	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.47		1 / 1 / 1	1.030	1,283,709	136,994	1,446,715	44,881	1,527,098	2,021,771
87	23	1607	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.47		1 / 1 / 1	1.030	1,283,709	136,994	1,446,715	36,586	1,511,685	2,059,408
88	24	1608	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.47		1 / 1 / 1	1.030	1,283,709	136,994	1,446,715	36,231	1,489,048	2,031,608
89	47	1609	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.47		1 / 1 / 1	1.030	1,283,709	136,994	1,446,715	35,876	1,474,508	2,021,218
90	77	1610	高樓層二樓	磚造瓦屋	129.47		1 / 1 / 1	1.030	1,283,709	136,994	1,446,715	35,876	1,474,508	2,021,218
91	102	423	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 1	1.030	569,702	105,194	675,148	25,610	1,466,288	1,872,762
92	71	423	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 1	1.030	569,702	105,194	675,148	27,024	1,118,686	1,508,184
93	79	423	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 1	1.030	569,702	105,194	675,148	26,757	1,099,713	1,537,221
94	58	423	東明街	磚造瓦屋	90.13		1 / 1 / 1	1.030	369,702	105,194	475,148	26,757	1,099,713	1,537,221
95	125	599	東明街	磚造瓦屋	90.13		1 / 1 / 1	1.030	369,702	105,194	475,148	26,757	1,099,713	1,537,221
96	39	423	東明街	磚造瓦屋	90.13		1 / 1 / 1	1.030	369,702	105,194	475,148	26,757	1,099,713	1,537,221
97	67	230	東明街	磚造瓦屋	90.13		1 / 1 / 1	1.030	369,702	105,194	475,148	26,757	1,099,713	1,537,221
98	45	231	東明街	磚造瓦屋	90.13		1 / 1 / 1	1.030	369,702	105,194	475,148	26,757	1,099,713	1,537,221
99	92	424	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 1	1.030	569,702	105,194	675,148	27,024	1,118,686	1,508,184
100	4	425	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 1	1.030	569,702	105,194	675,148	27,024	1,118,686	1,508,184
101	134	476	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 2	1.030	569,702	105,194	675,148	27,024	1,118,686	1,508,184
102	84	477	東明街	磚造瓦屋	90.29		1 / 1 / 2	1.030	569,702	105,194	675,148	27,024	1,118,686	1,508,184

表5-2 其他地上物修繕的結構費用明細表

序號	樓號	建物門牌	所有權人	權利狀態	房屋坐落	門牌糾紛日期	用途	原估單價(元)				修繕費總額(元)				其他修繕費C-D(元)			
								拆遷費	拆除費	其他修繕費	總計	拆遷費	拆除費	其他修繕費	總計				
1	140	東明街		1 / 1 / 1	120-14-301	199318	住家	3.27	-	-	3.27	358	14,174	-	-	14,174	1,145	13,029	
2	13	東明街		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	5.98	-	-	5.98	358	25,900	-	-	25,900	2,083	23,817	
3	108	東明街		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	3.06	-	-	3.06	358	12,284	-	-	12,284	1,011	11,273	
4	302	東明街		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	集合住宅	16.40	-	-	16.40	358	73,349	-	-	73,349	5,781	67,568	
2	20	東明街		4 / 1 / 15	120-14-301	720518	住家	3.24	-	-	3.24	358	14,041	-	-	14,041	1,138	12,903	
4	138	東明街		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	5.8	-	-	5.8	358	23,142	-	-	23,142	2,287	20,855	
1	128	東明街		1 / 1 / 2	120-14-301	720518	住家	8.75	-	-	8.75	358	37,027	-	-	37,027	3,840	33,187	
8	102	東明街		1 / 1 / 1	301	870119	住家	-	45.48	-	45.48	358	-	118,940	-	116,946	15,911	95,035	
8	56	東明街		1 / 1 / 1	301	470119	住家	-	92.25	-	92.25	358	-	285,137	-	282,137	32,289	191,848	
10	123	東明街		1 / 1 / 1	301	470119	住家	-	10.75	0.94	10.75	358	-	2,768	-	31,643	3,763	27,880	
23	62	東明街		1 / 1 / 2	301	870119	住家	-	87.97	-	87.97	358	-	233,227	-	4,630	218,127	31,287	186,840
25	82	海濱路		1 / 1 / 2	120-14-301	720518	住家	3.39	25.94	-	26.39	358	14,894	81,257	-	96,501	9,318	87,183	
12	15	海濱路		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	3.74	17.88	-	21.62	358	10,211	58,288	-	74,409	7,571	66,838	
14	11	海濱路		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	6.31	-	-	6.31	358	37,321	-	-	37,321	2,769	34,552	
15	59	海濱路		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	8	-	-	8	358	17,328	-	-	17,328	1,408	15,920	
16	4	海濱路		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	114.42	-	-	114.42	358	485,658	-	-	485,658	49,847	435,811	
17	26	海濱路		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	3.82	-	-	3.82	358	16,991	-	-	16,991	1,373	15,618	
18	41	海濱路		1 / 1 / 2	120-14-301	720518	住家	3.49	-	-	3.49	358	15,127	-	-	15,127	1,222	13,905	
18	42	海濱路		1 / 1 / 2	120-14-301	720518	住家	3.49	-	-	3.49	358	15,127	-	-	15,127	1,222	13,905	
19	36	海濱路		1 / 1 / 1	120-14-301	720518	住家	8.72	11.82	-	15.34	358	16,129	37,859	-	53,941	5,345	48,596	
20	42	東明街		1 / 1 / 1	301	870119	住家	31.85	-	-	31.85	358	95,812	-	-	95,812	11,148	84,664	
21	88	東明街		1 / 1 / 1	301	870119	住家	60.85	7.85	-	68.70	358	178,325	18,132	-	196,453	14,074	174,500	

## 貳、所有權人一陳○○（303地號土地）（呂○○代）書面意見：

1. 首先，成謝更新會最為賣力推動本案的徐○○、謝○○、李○○及先生陳○○與陳○○理事等人，找來了中國建經，主導團隊成員包括金以容建築師、連琳育估價師的業務配合，沒有這些特別賣力積極推動以及與業者充分配合之理事，本自主更新不可能如此順利走到今日！
2. 今就本案之估價、共同負擔以及更新會與業者辦理本案前置作業之過程提出意見如下。

### (1) 在估價方面

A. 本案土地建物所有權人向業者多次要求提供估價報告，皆未獲置理！若連市府公告提醒民眾參與都市更新注意事項，要取得估價報告反映意見，業者都可拒絕即時提供所有權人，理監事不但未予協助，卻要求多數急於重建或有著都更致富期待之所有權人繳交同意書，這樣的過程欠缺公開透明的基礎。另在市府未確保所有權人獲取完整資訊前提下，卻又規定在審議結果未低於同意書所載之權值比率，所有權人不得撤銷同意書之規定，使不黯都更過程是充滿各種利益糾葛主導下之財產重分配過程的單純住戶，在遭遇不公平對待時，無法即時主張自身權益。懇請市府能說

相關辦理程序有更為明確嚴謹規範，要求業者及實施者於民眾簽署同意書前一定時間內，必須提供完整透明資訊供民眾判斷了解。

B.有關估價師之遴選，經更新會抽籤六選一所選出之連琳育小姐，除為本案領銜估價業者外，在同一年內，同時擔任中國建經南港玉成公辦都更估價業者，同時也是中國建經指定為其新生南路危老重建案之估價師；雖不知連琳育小姐是否還承攬其他中國建經所主導之重建案估價作業，但同一估價師如此巧合在同一段時間內得以承攬同一業者數件估價案所呈現"業務配合"情形，我們想請問市府，這樣情況在都更危老重建案件中是否為常態？主管機關為防止實施者與背後利益共生者操作估價報告內容，所訂定之估價師抽籤作業規定有達到公平公正成效嗎？

C.我們不懂估價曾信任估價師的職業道德操守，同意估價師之估價條件；但在前述估價報告內容取得困難及估價師遴選機制上的巧合與業者間如此合作情況下，我們了解自己必須增加對估價認識！我們參與市府委辦估價課程、參考鄰地計劃書及相關文獻等，提出以下意見，敬請委員予以指教並全面檢視本案估價報告內容。

- a. 依估價摘要，我們換算更新地區內各戶每坪月租金及權值位置表，如<附件 A>。
  - b. 透過更新前各棟建物相對位置之垂直及水平比，比較相對位置的估價結果，我們有所疑慮!懇請市府幹事與審議委員，
    - I. 透過空照圖或在未有特定人帶領下實地勘察更新地區，來檢視估價報告內容是否公正客觀合理公允。
    - II. 協助了解估價業者是否有調整幅度異常，以及未依公報及"市府範本及審查注意事項"，自創或刪減調整項目，為特定對象極大化權值可能性。若估價師可以任意增減公報及"審查注意事項"所訂之調整因素，人為操縱空間如此之大，報告的內容與結果又如何令人信賴?
    - III. 請三家業者提供完整估價報告，包括合併前各土地價值推估表、建物個別條件分析表等重要內容。
- (2) 在共同負擔方面：每位所有權人都希望能在權變過程中能鞏固自身利益，甚或將所持有之更新前房地價值極大化；但無論透過任何方式，都不應與業者有任何交換或默契，任由業者將各項共同負擔(負債)提列到最大，侵蝕全體所有權人更新後之土地建物價值(地主資產及權益)。

A.大家要知道若更新後房地價值被低估，且/或共同負擔被高估，皆造成出資地主貸款增加，卻侵蝕自己的更新後房地價值比率。參考住戶於群組上提供鄰近德杰羽森 RC 造之預售價格每坪在 80-102 萬間，與本案所規畫 SRC 造建築之估價結果不相上下，此時，以 SRC 之高額造價共同負擔，只會增加業者以 % 抽取之收益(如中國建經合約以人事行政管理費公式計收之 4% 費用；若以 100 戶計，各戶為 SRC 造多措五百萬貸款，中國建經即可增加兩千萬收入；建築師酬金計算基礎亦相仿)。相關 RC 及 SRC 造之耐震安全專業意見，可參考<附件 C>第一頁，以及<附件 D>潤泰 110 年基隆路雅祥段之聽証會說明。另有關 SRC 環保排碳問題及必要性，請參考<附件 E>。

B.本案雖為自主更新案件，但共負比卻高達 48%!若充分了解前述售價與 RC/SRC 造及耐震安全間未有必然關係，相信多數所有權人不會願意多措數百萬貸款，浪擲海砂屋容獎，任由業者設計以 SRC 造之建築設計，來提高共同負擔，為增加業者自己收益，卻減低地主土地建物價值比率之財務規劃。

(3) 有關業者與更新會運作過程之意見

A. 請市府明定合理前置作業費用收費標準。市府核定更新會設立後，應納入實質管理，畢竟住戶資訊弱勢又急於重建，若未參與市府相關研習課程，不會有合理費用參考訊息!

- a. 如本案業者收取 60 萬/35 萬合計高達 5、6 千萬之前置費用是合理的話，政府的補助款的意義，顯然就不存在了!
- b. 政府會提供補助係因都更風險高，民眾在風險未確定前，多半不願輕易投入，所以政府才會提供補助誘因；但如本案業者利用住戶對海砂屋容獎之期待，使住戶忽視成本與風險意識，在投入金額重大後，權利人只能任業者予取予求難以控制成本，掌握自主權利。對多數都更案件沒有海砂屋獎勵因素可以誘導下，這樣的收費將使都更推動更為困難!

B. 理監事責任及資訊不對稱下之決議，敬請市府加強輔導規範：

- a. 多次函請更新會注意，中國建經團隊費用超收、提供資訊不實及程序問題如<附件 F>，未見更新會理監事追究中國建經責任也未要求該公司改善，請市府輔導理監事應盡善良管理人應注意義務。

b. 理監事會議之進行，住戶參與需配合中國建經，受限於會後私下溝通，而非讓問題於會中提出作成紀錄供所有住戶了解；另每次會員大會，無法比照公聽會讓所有權人於合理期間內取得資訊充分了解後，再作決議。凡此種種皆有失公開透明機制建立。

c. 如此辦理方式，並未達到自主更新所有權人之自主規劃、品質控管及成本優勢目標，更難相信未來最重大金額之建雜營建工程招標作業，更新會能維護會員權益。

C. 章程修訂不符常規及其影響:

a. 更新會財務分配與財報編製之法令基礎:

I. 稍其一般財務知識基礎者，都知道財務報表編製基礎為"資產=負債+業主權益"；因此，資產在扣除負債後，剩餘資產即歸屬業主權益。這也就是都更條例第 52 條所規範之"權利變換後之土地及建物(即資產)，扣除，折價抵付共同負擔(即負債，包括抵付給出資人更新後之房地及清算時剩餘之風險管理費)後，其餘土地及建物(即業主權益，合股份及盈餘)，依各宗土地權利變換前之權利價值比率(持股比例)並分配予原土地建物所有權人(股東)"之意義。

II. 何謂更新會會員? 出資地主雖其土地建物權利人及出資人雙

重身分，然依更新會設立管理解散辦法第六條規定之更新會會員身分已明訂依其土地及建物所有權部分，並非出資部分。實際上，更新會會員大會，是股東會，並非出資人之債權人大會!

- III. 承上，更新會依都更條例及更新會設立管理解散辦法成立，章程亦為同樣法源所規範；然而出資人因出資而來之權益來源，非都更條例處理對象，出資人間相關協議屬私約，其依共同負擔出資額分回更新後房地後之處理，應自外於更新會自行協議處理，不應侵犯或混淆，依都更條例及更新會設立管理及解散辦法相關規範保護之更新會會員權益。
- IV. 更新會之分配方式及清算機制，除都更條例第 52 條、更新會管理及解散辦法及內政部台內營自第 1030614823 號函及市政府解釋函令之法規基礎(詳附件 G)說明在案。相關闡述亦可詳都發局江中信科長所編著都更叢書相關內容。
- V. 出資人可為任何人!但在更新會及中國建經等業者，無法辨識更新會會員(股東)與共同負擔出資人(債權人)性質之不同，就更新會之財務運作規避諮詢專業公正會計師意見，無視於都更條例相關規範自訂不符法令之章程條款，將嚴

重影響更新會財務報表真實性與日後之清算。

- b. 又，在會員權值比率(股東持股比率)並不完全等同出資比率(債權比率)之情況下，若未分開處理，將造成帳目混淆不清問題，如
- I. 掛在更新會名下(多數實為個別出資人銷售所需支付之銷售管理費)之更新後房地銷售，更新會將費用先依所有權人權值比率提列共同負擔，之後又要再扣除，再依章程由出資人分攤，相關交易分錄如何正確表達?稅捐機關又如何課徵相關稅負?納稅義務人是否溯源，或因在更新會名下，將由全體所有權人依權值比課徵，造成納稅義務人及稅額錯置?
  - II. 依營所稅申報規定所得稅法第 38 條及營所稅查核準則第 62 條規定，費用列舉需符合業務所需與取得合法憑證兩大要件，否則無法認列扣抵；若更新會支出用於出資人相關會議辦理或法律顧問費用等等，是否符合業務所需，相關費用是否未來將遭稅捐機關剔除，不得列舉扣除，損及土地建物所有權人權益?
- c. 因此，章程之訂定不應使出資人占用更新會會員資源，也應遵循都更條例第 52 條及相關規範，更新會名下之資產，為全部所有權人依權值比例抵付共同負擔後之剩餘財產，

在清算機制中，了結風險管理費予出資人後(了結債務)，剩餘資產即為原土地建物持有人依權值比例分配。

- d. 以上如有未明，提請市府及營建署諮詢孰悉都史條例相關規範之專業會計師及財務專家意見，釐清出資人及更新會會員之財務分配辦理依據及方式，降低審議紛爭。
- e. 敬請市府檢視本案更新會 111/10/16 及 112/3/19 會員大會會議記錄，有關章程修訂之出資人(債權人)分配內容及銷售相關辦法，是否屬更新會會員大會(股東大會)應決議事項？相關費用依權值比例提列共同負擔，再扣除依出資比例分攤，是否符合相關都更條例規範與程序？更新會章程內容是否可以凌駕法規之上？

### 3. 有關鄰地協調:

- a. 本戶座落之 303 地號(下稱 B+1 區)，在未經台北市都更自治條例第 14 條規定之公聽會、徵詢程序及鄰地協調機制，無法判斷是否合適參與情形下，即遭中國建經及投資 120-14 地號海砂屋(下稱 B 區)之陳○○女士以申請自劃方式納入 B 區海砂屋更新會。
- b. 依陳○○女士所陳(詳事業計劃頁次，人陳-7)，謂中國建經表示都更處不同意 B 區申請納入 B+1 區之說法；經檢視自

劃單元檢討書及詢問都更處長官，均表示 B+1 區申請自劃納入不符程序，且應由 B 區海砂屋更新會申請；由此可見，陳女士之說詞與主管機關明顯牴觸！中國建經是否以不實資訊欺騙 303 地號所有權人及都更處，請都更處查明究辦，並還給鄰地依都更自治條例第 14 條規範之正當程序。303 地號與海砂屋住戶容獎懸殊且人數少，在未經正當協調程序並不適合與佔絕對多數的海砂屋地主一起重建；欺騙或強迫鄰地 16 戶參與海砂屋 90 戶更新會重建，是不法巧取豪奪的過程，不會有公平分配的結果。

c. 在 303 地主以土地建物抵付，僅分回不足原居住空間 2/3 之情況下，303 地號所有權人曾要求申請 TOD 容積獎勵遭中國建經拒絕，惠請市府協助評估 303 地主申請 TOD 容積獎勵之可行性。

4. 歷史不斷重演：在協助家母處理本案過程中，為了解都更過程之問題癥結與風險，翻閱 111 年度之審議會議紀錄，看到其他都更案件之所有權人遭業者以不同方式哄騙欺壓之情節一再上演。尤其在建經公司管理辦法業已廢他二十年，其他所謂全案管理或送件廠商也沒有專法管理，其從業人員也無須任何財務或營建相關證照或專業資格，卻能持續辦理都更重

建案之財務稽核及營建管理業務。中國建經就算有銀行投資也不到三成，並非銀行內控之稽核管理對象。在現今美容美髮業及餐飲業皆有專法管理，且其從業人員亦有專業證照才能執行相關業務之規定對照下，辦理都更如此影響民眾重大財產移轉與權益案件之從業人員，主管機關對其專業與操守規範，卻付之闕如，嚴重影響我們參與都市更新之信心。因此，在內政部尚未明訂都更條例 28 條所謂專業機構之專業誠信規範下，我們建請市府，

- (1) 提早進場，主動提供民眾正確觀念。尤其應於核定更新會成立之際，就應介入輔導，避免資訊不對稱但又急於重建之市民，任由無專法管理也無須專業證照資格之廠商業者以各種方式為求其利益最大，設計重建案及混淆各別參與者之權益分配，從中牟利。
- (2) 補強業者規範與監理機制。就地方自治條例規範辦理都更業者之專業資格認證並將職業道德規範納入監理。透過提供資格認證及懲處名單，以公開透明機制，促使業者自律，提升業者專業與職業道德水準，以降低爭議提升審議效能。
- (3) 完善審議委員之專業配置：都更是綜合高度複雜且專業的規劃，審議會中各領域之專家，應包括熟悉都史相關規範之財

會及風險管理等專家學者強化土地建物所有權人之權益、財產安全並為落實公平分配結果把關。

5. 我們是認真投入了解並遵循都更相關法規的市民，並非反對都市更新政策；相信在法治社會中，政府不會使任何人在都更過程中遭到不合理的掠奪，或以不正當方式操弄設局侵犯他人財產權獲取利益；請市府及審議委員們，依法行政秉公處理。
6. 其他有關簡報、事業計劃書及權利變換計畫書之內容相關提問與意見，請詳<附件 B>及<附件 C>等附件。

一、每坪月租金=月租金/建物面積

12M 計劃道路											
東明街 78巷 (8M 車道 (糞 底) )	東明街			東明街							
	門牌/ 樓層	76號	74號	門牌/ 樓層	72號	70號	68號	66號	64號	62號	
		1	1212.00	1200.01	1	1206.00	1229.98	1229.98	1229.98	1229.98	1242.00
		2	918.01	908.99	2	913.99	931.97	931.97	931.97	940.99	
		3	909.00	900.01	3	904.98	922.99	922.99	922.99	931.98	
		4	909.00	900.01	4	896.00	913.98	913.98	913.98	923.00	
					5	896.00	913.98	913.98	913.98	923.00	
		門牌/ 樓層	78巷		門牌/ 樓層	南港路二段86巷10弄					
		1	1152.00		1	1175.99	1169.98	1193.99	1222.57	1235.97	1253.99
		2	900.01		2	917.99	913.98	931.97	954.98	963.97	976.99
	3	891.01		3	908.98	904.99	922.99	944.98	953.99	967.98	
	4	891.01		4	900.00	895.98	913.98	935.99	943.98	957.99	
				5	900.00	895.98	913.98	935.99	943.98	957.99	
	門牌/ 樓層	78巷		門牌/ 樓層	南港路二段86巷10弄						
	1	1146.01		1	1188.00	1170.01	1176.00	1176.00	1181.99	1230.01	
	2	896.01		2	927.00	913.99	917.99	917.99	923.01	959.00	
	3	886.99		3	918.00	905.01	909.00	909.00	913.99	950.00	
	4	886.99		4	909.01	895.99	899.99	899.99	905.01	940.00	
				5	909.01	895.99	899.99	899.99	905.01	940.00	
					垂直比				垂直比		

參、

1. 建物面積(事業計劃書P10-3 to P10-5) MM\*0.3025 = 坪

	東明街		東明街						
	門牌/樓層	76號 74號	門牌/樓層	72號 70號	68號	66號	64號	62號	
東明街 78巷 (8 M 車 道 (義 底) )	1	29.079 29.730	1	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523	
	2	29.079 29.730	2	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523	
	3	29.079 29.730	3	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523	
	4	29.079 29.730	4	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523	
			5	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523	
			南港路二段86巷10弄						
		門牌/樓層	1號	門牌/樓層	11號 9號	7號	5號	3號	1號
		1	27.343	1	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523
		2	27.343	2	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523
		3	27.343	3	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523
		4	27.343	4	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523
				5	38.523 38.067	38.067	38.067	38.067	38.523
			南港路二段86巷10弄						
		門牌/樓層	3號	門牌/樓層	12號 10號	8號	6號	4號	2號
		1	27.276	1	39.467 39.053	39.053	39.053	39.053	39.467
		2	27.276	2	39.467 39.053	39.053	39.053	39.053	39.467
	3	27.276	3	39.467 39.053	39.053	39.053	39.053	39.467	
	4	27.276	4	39.467 39.053	39.053	39.053	39.053	39.467	
			5	39.467 39.053	39.053	39.053	39.053	39.467	

2. 安置費月租金(事業計劃書P10-3 to P10-5)

	東明街		東明街						
	門牌/樓層	76號 74號	門牌/樓層	72號 70號	68號	66號	64號	62號	
東明街 78巷 (8 M 車 道 (義 底) )	1	35244 35676	1	46459 46821	46821	46821	46821	47846	
	2	26695 27024	2	35210 35477	35477	35477	35477	36250	
	3	26433 26757	3	34863 35135	35135	35135	35135	35903	
	4	26433 26757	4	34517 34792	34792	34792	34792	35557	
			5	34517 34792	34792	34792	34792	35557	
			南港路二段86巷10弄						
		門牌/樓層	78巷 1號	門牌/樓層	11號 9號	7號	5號	3號	1號
		1	31499	1	45303 44537	45451	46539	47049	48308
		2	24609	2	35364 34792	35477	36353	36695	37637
		3	24363	3	35017 34450	35135	35972	36315	37290
		4	24363	4	34671 34107	34792	35630	35934	36905
				5	34671 34107	34792	35630	35934	36905
			南港路二段86巷10弄						
		門牌/樓層	78巷 3號	門牌/樓層	12號 10號	8號	6號	4號	2號
		1	31259	1	46887 45692	45926	45926	46160	48545
		2	24440	2	36586 35694	35850	35850	36046	37849
	3	24194	3	36231 35343	35499	35499	35694	37494	
	4	24194	4	35876 34991	35147	35147	35343	37099	
			5	35876 34991	35147	35147	35343	37099	

二、權值位置表

12M 計劃道路										
東明街 78巷 (8 M 車 道 (義 慈) )	東明街		門牌/ 樓層	東明街						
	76號	74號		樓層	72號	70號	68號	66號	64號	62號
	1	0.5716	0.5786	1	1.2128	1.2234	1.2233	1.2234	1.2234	1.2501
	2	0.4536	0.4592	2	0.9633	0.9706	0.9706	0.9706	0.9706	0.9917
	3	0.4491	0.4546	3	0.9538	0.9612	0.9612	0.9612	0.9612	0.9822
	4	0.4491	0.4546	4	0.9443	0.9518	0.9518	0.9518	0.9518	0.9728
				5	0.9442	0.9519	0.9518	0.9518	0.9518	0.9728
	門牌/ 樓層	78巷 1號		門牌/ 樓層	11號	9號	南港路二段86巷10弄			
	1	0.5109		1	1.1837	1.1636	1.1875	1.2174	1.2293	1.2622
	2	0.4181		2	0.968	0.9518	0.9706	0.995	1.0043	1.0306
	3	0.414		3	0.9586	0.9425	0.9612	0.9846	0.9939	1.0202
	4	0.414		4	0.949	0.9331	0.9518	0.9753	0.9837	1.0098
				5	0.949	0.9331	0.9519	0.9753	0.9837	1.0096
	門牌/ 樓層	78巷 3號		門牌/ 樓層	12號	10號	南港路二段86巷10弄			
	1	0.507		1	1.2251	1.1938	1.2	1.2	1.2061	1.2684
	2	0.415		2	1.0015	0.9765	0.9813	0.9813	0.9861	1.0365
	3	0.4109		3	0.9917	0.9668	0.9717	0.9717	0.9766	1.0258
	4	0.4109		4	0.982	0.9573	0.9621	0.962	0.9669	1.0152
				5	0.982	0.9573	0.9621	0.962	0.9669	1.0152

換算各權利人權變後每坪土地價值=權利價值/持有坪數(詳次頁)

12M 計劃道路										
東明街 78巷 (8 M 車 道 (義 慈) )	東明街		門牌/ 樓層	東明街						
	76號	74號		樓層	72號	70號	68號	66號	64號	62號
	1	2,118,202	2,058,382	1	2,470,704	2,489,963	2,489,963	2,489,963	2,489,963	2,544,457
	2	1,680,780	1,633,473	2	1,960,584	1,975,486	1,975,486	1,975,486	1,975,486	2,018,532
	3	1,664,302	1,617,300	3	1,941,268	1,956,399	1,956,399	1,956,399	1,956,399	1,999,216
	4	1,664,302	1,617,300	4	1,921,952	1,937,313	1,937,313	1,937,313	1,937,313	1,979,900
				5	1,921,952	1,937,313	1,937,313	1,937,313	1,937,313	1,979,900
	門牌/ 樓層	78巷 1號		門牌/ 樓層	11號	9號	南港路二段86巷10弄			
	1	1,975,442		1	2,409,244	2,368,501	2,417,086	2,477,817	2,502,109	2,569,041
	2	1,616,805		2	1,969,192	1,937,313	1,975,486	2,025,112	2,044,199	2,097,728
	3	1,600,637		3	1,950,926	1,918,226	1,956,399	2,004,117	2,023,180	2,076,480
	4	1,600,637		4	1,931,610	1,899,139	1,937,313	1,985,030	2,002,208	2,055,233
				5	1,931,610	1,899,139	1,937,313	1,985,030	2,002,208	2,055,233
	門牌/ 樓層	78巷 3號		門牌/ 樓層	12號	10號	南港路二段86巷10弄			
	1	1,960,371		1	2,493,476	2,429,900	2,442,361	2,442,361	2,454,822	2,581,629
	2	1,604,806		2	2,038,318	1,987,534	1,997,325	1,997,325	2,007,116	2,109,560
	3	1,588,677		3	2,018,528	1,967,952	1,977,743	1,977,743	1,987,534	2,087,792
	4	1,588,677		4	1,998,739	1,948,371	1,958,161	1,958,161	1,967,952	2,066,023
				5	1,998,739	1,948,371	1,958,161	1,958,161	1,967,952	2,066,023
					垂直比				垂直比	

每戶持有土地面積(持有坪數)(頁次: 附-145)

		12M 計劃道路							
		東明街		東明街(營業租金?)					
門牌/ 樓層	76號 74號	樓層	72號 70號	68號	66號	64號	62號		
1	9.4189 9.8113	1	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
2	9.4189 9.8113	2	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
3	9.4189 9.8113	3	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
4	9.4189 9.8113	4	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
		5	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
八 M 巷 ( 義 底)	門牌/ 樓層	78巷 1號	門牌/ 樓層	11號 9號	7號	5號	3號	1號	
	1	9.0264	1	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
	2	9.0264	2	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
	3	9.0264	3	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
	4	9.0264	4	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484
		5	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	
	門牌/ 樓層	78巷 3號	門牌/ 樓層	12號 10號	8號	6號	4號	2號	
1	9.0264	1	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	
2	9.0264	2	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	
3	9.0264	3	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	
4	9.0264	4	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	
		5	17.1484 17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	17.1484	

權利價值位置圖(事業計畫書 附-153)

		12M 計劃道路							
		東明街		東明街(營業租金?)					
門牌/ 樓層	76號 74號	樓層	72號 70號	68號	66號	64號	62號		
1	19951137 20195401	1	42368628 42698880	42698880	42698880	42698880	42698880	43633362	
2	15831100 16026498	2	33620877 33876428	33876428	33876428	33876428	33876428	34614597	
3	15675893 15867815	3	33289636 33549120	33549120	33549120	33549120	33549120	34283357	
4	15675893 15867815	4	32958398 33221812	33221812	33221812	33221812	33221812	33952118	
		5	32958398 33221812	33221812	33221812	33221812	33221812	33952118	
東 明 街 78 巷 ( M 車 道 ( 義 底) )	門牌/ 樓層	78巷 1號	門牌/ 樓層	11號 9號	7號	5號	3號	1號	
	1	17831133	1	41314682 40616006	41449156	42490593	42907167	44054942	
	2	14593933	2	33768497 33221812	33876428	34727430	35054739	35972682	
	3	14447994	3	33455256 32894503	33549120	34367392	34694700	35608318	
	4	14447994	4	33124017 32567194	33221812	34040083	34334661	35243952	
		5	33124017 32567194	33221812	34040083	34334661	35243952		
	門牌/ 樓層	78巷 3號	門牌/ 樓層	12號 10號	8號	6號	4號	2號	
1	17695090	1	42759128 41668903	41882588	41882589	42096277	44270814		
2	14485621	2	34953890 34083026	34250922	34250922	34418820	36175579		
3	14340037	3	34614533 33747233	33915129	33915129	34083026	35802286		
4	14340037	4	34275174 33411440	33579336	33579336	33747233	35428992		
		5	34275174 33411440	33579336	33579336	33747233	35428992		

〈附件 B〉公辦公聽會簡報意見列

序號	公聽會簡報頁次	事業計劃相關頁次	權變計畫相關頁次	提問及意見說明
1	7	V、3-2	Vi、15-1	同意比例:與事業計劃書第 V 頁不一致，請說明。
2	25-27	人陳-4、19-26、19-28、19-30、附-98	人陳-4、9-13、9-14、9-15、15-34、15-35、15-36、附68	停車位劃設 (1)請說明刪除 111.05 建築規劃設計簡報已劃設並訂於使照取得後管委會自行劃設車位之原因。(共刪除 12 車位) (2)請市府協助了解刪除車位之 12 個車位是否應入納入更新會資產或需標示納入大公，避免公設資產移轉時疏漏。 (3)相關參照：附件 C 事業計畫及權變計畫書意見總表
3	47	10-2 至 10-7(表 10-2)、3-11、3-13	5-1 至 5-7(表 5-1)	拆遷補償及拆遷安置費用: (1)營業用戶辨識：請說明比準營業用租金適用之法規依據。是符合台北市土管自治條例、土管規則或分區附條件允許使用標準等規範之那些法規條次，或其他法規? (2)請委員及幹事全面檢視各戶費用之合理性。
4	48-54	拾參、財務計畫	捌、共同負擔	都更權變有關費用及共同負擔問題與意見，請詳附件 C 之提問與意見說明。
5	連邦估價事務所簡報	附-145、附-151、附-152、3-11 至 3-18 圖	7-1 至 7-8、附 5-附-65(附錄四)	區分所有建物評估(二)更新前估價條件 5： 更新前各層各戶總價推估時，考量因素包括樓層位置、結構、建物面積大小、登記用途、屋齡、座向、通風、臨路情形、視野景觀、公設比... (1)請提供建物臨路情形及公設比之調整率。 (2)請提供各戶位置調整項目及修正幅度。 (3)採光通風及棟距為雷同調整因素，查市府公告範本及六號公報，均無棟距調整項目，也非屬公報範本注意需知之情形，請委員及幹事檢視是否有重複加權之虞。
6	連邦估價事務所簡報	同上	同上	更新前估價條件 6：請估價師說明比準戶未考量選取具代表性及最普遍之門牌之理由或依據；若比準戶選定無依據或原則，而是任由估價師依需求設計估價條件，請市府及全

序號	公聽會簡報頁次	事業計劃相關頁次	權變計畫相關頁次	提問及意見說明
				<p>聯會訂定遵守規範。B 區 90 戶，B+1 區才 16 戶，請說明</p> <p>(1)更新前比準戶:未從戶數多之 90 戶海砂屋中選定，卻從 16 戶非海砂屋中來選定之理由；以及未從 10 弄 12 個較多門號中選定，卻從東明街臨 12 米計畫道路之 10 戶中來選，還特別從 B+1 區兩戶小坪數中挑選之理由。</p> <p>(2)更新後比準戶：未從戶數類型最為普遍之每層有 8 戶的 A 棟挑選，而是從較少戶數每層僅 6 戶的 B 棟選定比準戶之理由。</p> <p>(3)住戶不僅其間差異，相信"專業誠信"配合於會員大會同意背書，但這不應該是專業估價師選定比準戶後交由不懂估價會員表決，不做任何說明的理由!</p>
6	連邦估價事務所簡報	同上	同上	更新前地價評估：各宗地權利價值及修正項目請提供"北市都更權變不動產估價報告書範本及審查注意事項"完整估價報告，包括第 31 頁之合併前各土地價值推估表。
7	連邦估價事務所簡報	同上	同上	<p>區分所有建議價值評估-位置及樓層差異調整率</p> <p>(1)請說明比準戶之建坪單價依據來源，並請說明低於 110-112 年實價登錄臨東明街門牌房地交易價格之原因(詳附件 E)</p> <p>(2)請提供"北市都更權變不動產估價報告書範本及審查注意事項"之完整估價報告內容，包括第 17 頁表四之合法建物個別條件分析表</p> <p>(3)請提供"北市都更權變不動產估價報告書範本及審查注意事項"之完整估價報告內容，包括第 46 頁表七之更新前各區分所有建物建坪價格表</p>

〈附件 C〉事業計畫及權變計畫意見總表

序號	事業計畫相關頁次	其他事業計畫相關頁次	提問及意見說明	權變計畫相關頁次
1	V	3-2	(1)更新地區同意比率及更新單元同意比率:與第 3-2 頁不一致,請說明。 (2)請說明:總樓地板面積 39,822.10mm 與總產權面積 41,766.75mm 之差異。	vi、15-1
2	V	9-7	請說明第 V 頁建築物高度 88.5M 與第 9-7 頁之規劃高度 75.5M 差異之原因。	vi
3	自辦-1		項次 1, 有關規劃單位回應表示, 為耐震因素要本案使用 SRC 造之說法: (1)茲參酌信義區雅祥段一小段 349 地號之事業計畫聽證會議紀錄第 5-6 頁, 由信譽佳且知名之上市公司潤泰創新國際(股)公司之說明, 無論 SC、SRC、RC 均可達到耐震五級以上標準'詳<附件 E>: 此外, 由市府委辦相關都更講座之翊豐營造專業高層也提供相同之見解: (2)敬請市府以公正第三方協助更新會了解 RC 及 SRC 成本差異及耐震安全性, 若可以申請耐震標章確認耐震五級之安全性, 請協助住戶了解 SRC 及 RC 造之成本差異, 讓住戶重新考量。	自辦-1
4	自辦-2		項次 4, 檢視規劃單位之回應, 風險管理費在沒有波盪情況下會退還; 建請市府, (1)依台北市現行提列總表說明二十風險管理費之 (三)注意事項規定, 所提列之風險管理費如有清算退費機制, 請更新會於計畫中說明如何計算退費及步驟。 (2)在清算人未具相關專業情況下, 請市府規範應指定經公正專業合格會計師執行清算作業並出其查核報告後, 再經會員大會確認同意後, 再進行解散。	自辦-2
5	自辦-3		項次 11, 有關規劃單位之回應, 對未來結算時會聘任會計師事務所。請問市府, (1)更新會辦理所謂"結算"之法源依據為何?係指為共同負擔出資人之買賣後的結算嗎?抑或指更新會設立管理及解散辦法第 34 條之清算? (2)就更新會已抵付共同負擔予出資人之更新後房地, 更新會應再以會員資源處理屬出資人部分之更新後房地交易結算嗎?	自辦-3

6	自辦-3		<p>項次 11，有關規劃單位之回應表示，地政士事務所中國建經已詢價過多家專業廠商，但依理監事會議紀錄僅只有提供兩家比價，且均非本市之優良地政士!</p> <p>本戶提問重點是中國建經於理監事會議簡報所作之不實聲明、提供其他混淆之資訊及紀錄等行徑不可取且違反合約之誠信原則，請市府及更新會重視，以維護土地建務所有權人取得正確資訊之權益。</p>	自辦-3
7	自辦-3		<p>項次 11，有關規劃單位未回應事項，請市府協助要求業者提供</p> <p>(1)估價師如何計算出本案每坪土地 204 萬之過程及依據，以及</p> <p>(2)會員大會相關簡報資料廠商均未於事前提供會員足夠時間了解，此問題已要求多次，業者均置之不理，更新會亦未積極要求廠商配合，維護住戶會員大會前了解會議內容之權利，致使會員在資訊不對稱情況下作表決，請市府協助規範業者並要求更新會具體改善。</p>	自辦-3
8	自辦-4		<p>項次 12，有關規劃單位回應 10 提到更新事業完成後將依實際發生情況、更新會章程所訂之結算方式與地主結算找補金額。請問市府</p> <p>(1)章程修訂是否應遵循之"更新會設理解散辦法"依第六條規定，更新會會員為持有土地及建物所有權人，應以處理所有權人之土地建物權利(股份及股權)有關為主?</p> <p>(2)而出資部分(債權)，在全部地主已以更新後房地依權值抵付，並依提列總表規範之風險管理費在清算退費械制中了結風險管理費後，剩餘財產應為原權利人依權值分配(都更條例第 52 條)?</p> <p>(3)本案之 111.10.16 會員大會章程修訂內容，卻以出資人出資比例分配於更新會名下之資產，是否有侵犯權利人於更新會剩餘財產分配權，違反都更條例第 52 條分配原則?</p>	自辦-4
9	人陳-1		<p>項次 1、有關申請單位回應有關拆遷安置等費用供出資地主選配坪數影響選配公平性問題，敬請市府</p> <p>(1)檢視計畫書內容並訂定選配格式內容或應註記事項，避免業者以不同文件手法及模擬說詞掩飾其選配不公之事實。</p> <p>(2)由於拆遷安置提列金額較高，均由住戶融資貸款取得領回，為降低住戶利差損失、融資負擔及廠商</p>	人陳-1

			依%費用與租金補貼衍生所得稅負擔，敬請協助更新會及權利人了解並調降提列負擔。	
10	人陳-1		有關申請單位回應二、(二) (1)參酌本案往來之富邦銀行於相關講座提供，有關建築融資及都更費用之額度條件，借款人為更新會，擔保品為更新戶名下之房地產，由各住戶自付重建成本 1.2 倍擔任保證人。請問保證人是否為出資人? (2)更新會名下若尚有資產，顯示仍未尋得保證人，應尚有資金缺口。請問更新會將如何處理? (3)若僅由部分要預售之出資人決定其銷售方式等相關內容，是否會犧牲更新會名下房地價值情事之發生?所有權人若未參予相關會議決定，如何了解個別會員銷售之決定，不會影響全體會員之權益?如何預防避免爭議?敬請市府協助規範把關。	人陳-1
11	人陳-2		有關申請單位回應二(三)、三、四及五之回覆內容，請問市府，更新會及申請單位是否應辨識出資人	人陳-2
12	人陳-4	19-26、 19-28、 19-30、附 -98	有關本戶提問六(人陳-4)，申請單位並未具體說明，為何刪除 111.05 設計圖原劃設由管委會自設停車位之原因。請幹事及審議委員檢視函文所附 111/5 之設計簡報內容所標示之"使照取得後管委會自設車位"，以及計畫書送件內容第 19-26、19-28(與附-98 不一致)、19-30 頁之差異，協助了解是否應納入更新會資產或於住戶規約等相關內容標示或備註'以避免產權移轉時造成管理上之疏漏，甚或影響本案更新後房地價值。	人陳-4、9-13、9-14、9-15、15-34、15-35、15-36、附68
13	人陳-5		有關本戶於 111/4/26 詢問函之第二(二)項之詢問事項，都更處 111/5/6 未為回覆確認，煩請說明。此事項 303 地號(非海砂屋)權利人在未參與海砂屋更新會公聽會取得相關公開資訊前，也未知參予後土地建物價值是否受損：在未經正當程序，即遭誤導參予鄰地之都更案之不法程序，使得權利人未知悉相關資訊之權利所作之對己不利之判斷。請都更處還給 303 地號(B+1 區)鄰地協調之正當程序，並追究承辦廠商中國建經是否提供不實資訊誤導市府及 303 地號權利人之責任，並刪除由學邑配合於提列總表都更規畫費用之 80 萬提列金額。	人陳-5
14	2-1	人陳-5	未依法辦理鄰地協調。相關內容，請參閱上述(頁次，人陳-5)之問題說明。	人陳-5
15	3-2	V	更新地區同意比率及更新單元同意比率：與頁次 V	vi

			不一致，請說明差異原因。	
16	3-8	3-18	表 3-9 更新單元周圍房地產市場住宅行情一覽表： (1)所提供之三個比較標地，均為 RC 造且其中兩案屬商三使用分區，是否合適作為本案之比較標的？ (2)本表之附註說明予本案個別條件相似之成交案例少，故需擴大範圍：但參酌鄰地同一街廓之南港段四小段 120 地號之 112.3.13 公辦公聽會事業計畫書第 3-11 頁所提供之非商三使用分區案件是否應較為合適？未考慮原因為何？	
17	3-9	3-18	表 3-10 更新單元周圍房地產市場店面行情一覽表： (1)請提供使用分區資料(2)比較標的均為五年以上僅 10-12 層樓之成屋，是否合適？估計調整因素有那些？百分比為多少？請業者提供完整估價檔案供權利人了解。	
18	9-4		請審議委員及幹事協助，303 地號(B+1 區)是否有容積獎勵可申請(如 TOD 獎勵)卻未申請之空間。謝謝!	
19	10-2 至 10-7(表 10-2)	人陳-1、人陳-5、2-1、2-3、3-11、3-13 圖	表 10-2 拆遷補償及安置費用明細表：請委員及幹事協助了解 (1)臨東明街 12 米計畫道路之 74 號 2 樓每坪月租金安置費用(詳附件一)，低於後棟 10 弄 2 樓離公園學校最遠且未臨 12 米巷道之門牌，甚至低於須爬四五樓之部門牌之安置費用是否合理。 (2)303 地號之危老建物之殘值遠低於兩年內就必須拆遷完畢之 120-14 及 301 地號之海砂屋建物是否合理。	人陳-1、人陳-5、5-1 至 5-7(表 5-1)
20	13-1	13-4	項次:壹、工程費用一(二)1.營建費用，敬請委員及幹事協助了解，若改以 RC 造可以降低權利人貸款壓力及共同負擔比之金額與幅度。	8-1、8-4
21	13-1	13-6(六)	第 13-1 頁項次:壹、工程費用一、(三)8:其他費用提列中國建經協助更新會成立及相關費用\$936,210；以及第 13-6 頁(六)之說明。 (1)附錄十三並無相關合約與費用證明文件。請提供合法文件。 (2)費用歸屬不當，成立大會為行政事項，非關工程，為規避人事行政管理費之上限提列之不法行為請市府監督。 (3)若連相對金額較小之費用，業者都以此另立不相關項目灌水，更新會理監事也未有任何置喙，更新會又如何能在更重大金額項目支出避免所有權人權利遭受侵害?!	8-1、8-6(六)

22	13-2	附-111、 附-4、人 陳-5、13- 6(八)	第 13-2 頁項次:貳一(二)都市更新規畫費用，以及第 13-6(八)之說明。 (1)與合約金額(附-111)不符，附錄十三未見 80 萬部份之合約與費用證明文件。 (2)合約共 12 頁僅提供 9 頁，請更新會完整提供。 (3)與頁次附-4 之核准申請函之申請人不符，且項目歸屬不實。再者，未依正當程序進行鄰地協調(閱人陳-5 之問題說明)。	人陳- 5、8- 2、8- 6(八)、 附-80、 附-3
23	13-2	附-144、 13-3	項次:貳一(五)其他規劃簽證費用，6 項金額、中，5 項含稅，1 項未稅(中繼水箱移設設計 60 萬)，影響提列金額及其後續影響。	8-2、8- 3、附- 112
24	13-2	附-140、 13-7(十 一)	項次：貳三地籍整理費用， (1)參的合約(附-140)第三條，未見收費標準，請補提供，以利核對表 13-8 地籍整理費用計算表。 (2)建請市府於提列總表訂定更具體之參考依據，並提醒民眾可參酌洽詢地政局公告之本市優良地政士。	8-2、8- 7(十 一)、附 -107
25	13-2		項次:伍、貸款利息，建請委員及幹事 (1)輔導更新會了解降低拆遷補償費，可降低利差損及廠商費用與共負比。 (2)重建費用貸款是否可依工程進度分次動撥提列，以降低權利人之利息負擔、廠商費用及共同負擔比。	8-2
26	13-3	附-144	六、稅捐一，印花稅 (1)請檢視中繼水箱移設未稅影響。 (2)請說明實施者獲配之土地面積(2239.04m <sup>2</sup> )及房屋面積(16835.89m <sup>2</sup> )之數字來源或明細。	8-3、附 -112
27	13-3		六、稅捐二，營業稅提列，請委員及幹事審查 (1)更新會名下銷售房地實際數，是否可包括出資人預售部分?依 111.10.16 及 112.3.19 會員大會紀錄，均由出資人售後分回，而此處稅費卻由土地建物所有權人依權值比例提列負擔是否合理? (2)是否應依提列總表說明十六(三)注意事項 2....其性質屬地主自行出資興建分回，不應提列共同負擔? (3)是否應依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號核釋都更以權變方式實施之營業稅課徵規定二及四辦理?	8-3
28	13-3	附-106	柒、一、營建工程管理費: (1)請明確說明是哪份合約。若為中國建經之全案合約費用，請說明該公司不斷調整請款項目名稱之原	8-3、附 -76

			<p>因。中國建經不斷更換請款項目名稱，是否符合合約誠信原則?詳&lt;附件 F&gt;</p> <p>(2)敬請委員及幹事協助了解，前置作業階段，中國建經請領費用，是否符合提列總表說明十八營建管理費為施工有關之管理費用之定義?相關前期作業之正確項目歸屬為何?</p> <p>(3)全案管理服務契約書 15 頁僅提供 10 頁，請更新會完整提供。</p>	
29	13-3	13-7(十三)	柒、二、廣告銷售管理費:事業計劃盡 40.36 億與權變計畫第 10-1 頁表 10-3，及第 10-13 頁加總 39.06 億不一致，請說明。	8-3、8-7、10-1、10-13
30	13-3	13-7(十四)	柒、對外支付費用三、信託管理費，合計錯誤。	8-3、8-7(十四)
31	13-3	13-8(十五)	<p>柒、內部支付費用三、更新會運作費用</p> <p>(1)請幹事及審議委員檢視業者為規避與營建管理費合計 5%上限，而散置於其他項目之相關費用。</p> <p>(2)請市府輔導更新會監事，應諮詢孰悉都更條例相關法規之會計師，相關報表編制之責任、科目使用之正確性與一致性原則，且應與提列總表規範定義相符。</p>	8-3、8-7(十五)
32	13-3	13-8(十六)	<p>柒、內部支付費用三、風險管理費</p> <p>(1)提列過高，不符列總表說明二十(三)注意事項，自主更新費用得依基準利率提列之依據精神，請委員及幹事作合理調降，以降低共負比提高土地建物價值比例。</p> <p>(2)請提供風險管理費清算退費計算說明與步驟。</p> <p>(3)請委員協助了解，原物料風險已依物價調整反映營建成本，風險管理費是否仍有需再提列到最高費率 16%之合理性。</p>	8-3、8-8(十六)
33	13-5	13-1、附-96、附-97	表 13-4 特殊因素費用估算表:請更新會說明提列明細與附錄十三之報價單不同之原因。	8-1、8-5
34	13-6	13-6(四)(五)(七)、19-2	請說明表 13-6、13-7 之法定工程造價\$728,744,430 元與計算特殊結構委託審查之計算式中所依據之工程造價\$731,202,364 差異原因及各別通用情況與法規。	8-6(四)(五)(七)、15-1
35	13-7	13-2、附-139	表 13-8 地籍整理費用計算表:未見合約附表，請更新會提供核對。	8-7、8-2、附-107
36	13-8	13-1、13-	(十五)更新會運作費用:敬請幹事及委員檢視是否相	8-1、8-

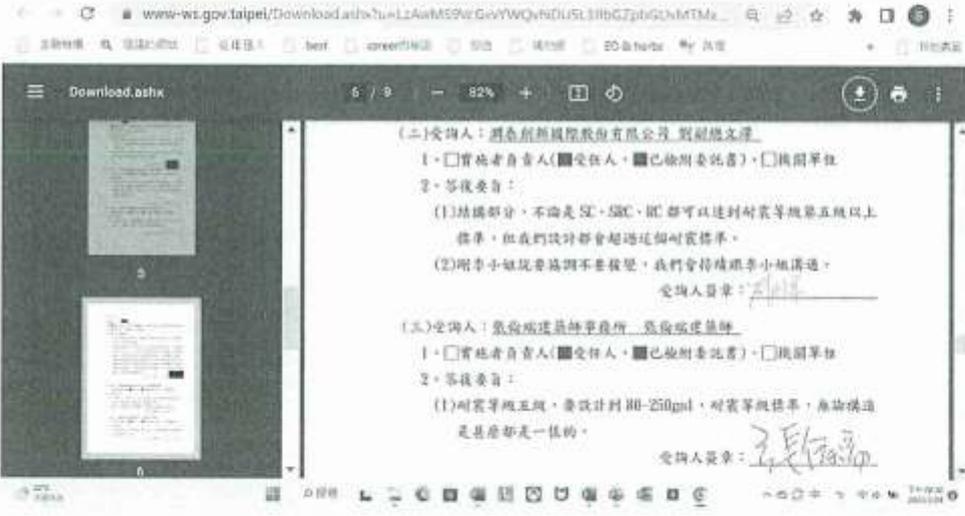
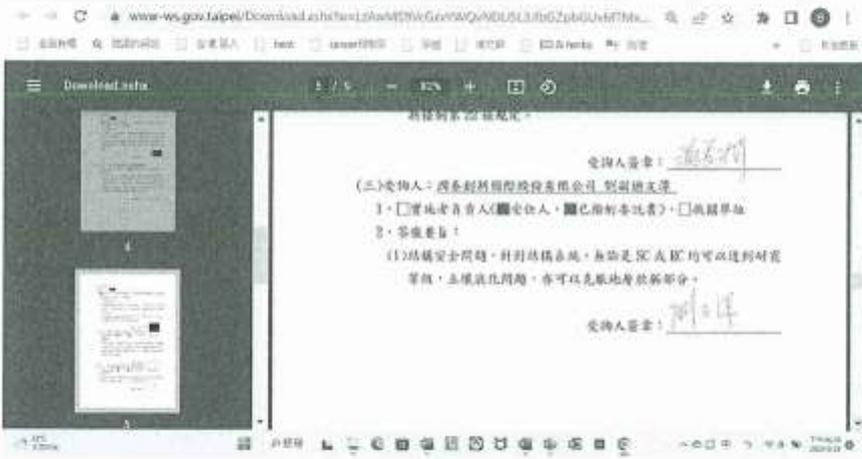
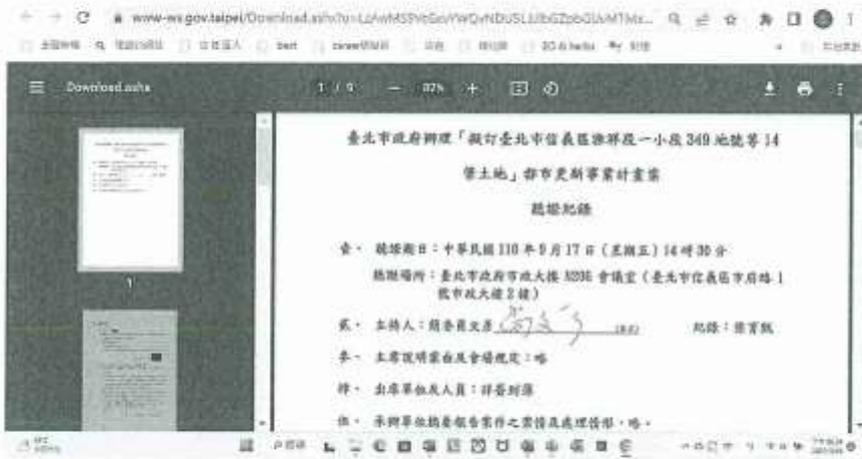
		2、13-6	關費用散置於不同項目，規避與營建管理費用合計5%上限之規定	2、8-6、8-8
37	13-8		<p>(十六)風險管理費：</p> <p>(1)敘述及觀念錯誤，且章程修訂內容違反更新會設立管理解散辦法第6條有關會員資格之認定及第34條由更新會理事為清算人之規定；</p> <p>(2)依民法及準用公司法清算規定(內政部台營字第103614832)辦理清算，規範基礎請詳閱台北市法規查詢系統之公告</p> <p><a href="https://www.laws.taipei.gov.tw/Law/LawInterpretation/LawInterpretationNormative?scid=003010&amp;scid=31912">https://www.laws.taipei.gov.tw/Law/LawInterpretation/LawInterpretationNormative?scid=003010&amp;scid=31912</a> 為清算人於辦理清算時，先了結債務包括退還剩餘風險管理費予出資人(債權人)後，剩餘財產依全體會員權值(股東權值)分配(都更條例第52條)；並非由出賣會員辦理清算。敬請市府輔導更新會避免不過任廠商持續誤導違法，卻沒有刑責!</p> <p>(2)請提供完整清算機制說明與步驟。</p> <p>(3)風險管理費提列過高，影響土地建物所有權人權利價值比率，請委員參酌提列總表注意事項(三)之規範精神，於以酌降。</p>	
38	13-8		三、成本收入(一)整體更新事業財務分析，計算式分母未扣除風險管理費。	
39	13-8		三、成本收入(二)實施者都份報酬率未提供年化報酬率	
40	13-9		請更新會確認、中國建經承辦人員是否其相關專業資格證照，執行合約內容，包括是否具財務稽核之稽核師證照、信託人員專業證照或營建管理相關專業資格之證照。	
41	13-10	13-1、13-2、13-3	<p>表 13-11 現金流量表</p> <p>(1)請提供假設說明及資料來源表或參照連結頁數。</p> <p>(2)第一期專案融資 54.75 億與共同負擔費用 48 億之差異說明為何？並請提供 54.75 億之計算過程以及各戶擔保品之融資上限。</p> <p>(3)請說明出售房地收入共 48.62 億，與第 13-7 頁廣告銷售管理費計算中之實施者獲配總金額 40.36 億差異，並請提供明細。</p> <p>(4)建請幹事及委員同意應依工程進度動撥，以節省土地建物所有權人之利息支出。</p> <p>(5)總計欄之近半數欄位橫向加總錯誤且與表 13-1 財</p>	

			<p>務計畫成本說明表提列金額不一致，請說明。</p> <p>(6)融資利息費用計算錯誤，每期應為季提非月提。</p> <p>(7)第 15 期已有出售房地收入足以支應相關費用，為何還要再融資 3.65 億？</p> <p>(8)請提供印花稅及營業稅於第 13-3 頁提列金額與現金流量表分拆金額不一致之原因說明。</p> <p>(9)請提供送件日前一月底各項目於前置作業期間已支付金額實際數為基期欄位。</p> <p>(10)請增列信託帳戶餘額之各期利息收入之現金流入預估數。</p>	
42	14-1		六、保固事項：更新會解散後，建物瑕疵問題(如磁磚掉落、管線問題、電氣設備當機等等，尤其結構安全部份保回 15 年)，管委會已非簽約當事人，要如何保障住戶權益?請說明屆時保固之責任歸屬。	
43	19-2	13-6	<p>表 19-2 面積計算表</p> <p>(1)各樓地板面積欄加總不等於 39822.1mm，請說明。</p> <p>(2)法定工程報價含圍牆，與第 13-6 頁不一致，請說明。</p>	15-1
44	19-28	人陳-2	請說明與頁次附-98 圖面車位數差異原因。	人陳-2、15-35、附-68
45	附-4	人陳-5、2-1、附-111	<p>(1)303 地號自劃申請經審議委員提醒不符程序(詳檢討書)，且未經鄰地協調，影響 302 及 303 地號所有權人權益，請市府還給 303 地號(B+1 區)鄰地協調程序。</p> <p>(2)核准函受文者為中國建經，但卻由學邑公司提列費用，且與學邑公司合約金額不符。</p>	人陳-5、附-3、附-80
46	附-81至附-83		備註欄有多項僅列示"國內優質廠商 11，請具體提供一廠商名稱供參。	附錄六、附-113至附-116
47	附-109		合約共 15 頁僅提供 10 頁，請提供完整合約內容。	附-79
48	附-114		合約共 12 頁僅提供 9 頁，請提供完整合約內容。	附-83
49	附-152		<p>估價條件 7</p> <p>(1)請問審議委員，若可以一般正常建物估價，還需要提供容獎嗎?</p> <p>(2)此估價條件符合不動產技術規則第 5 條之公正客觀嗎?</p>	7-1

			<p>(3)在海砂屋 90 戶絕對多數，而非海砂屋 302 及 303 地號僅十餘位土地及建物所有權人之懸殊比例情況下，少數地主房地價值，將遭重大稀釋，對海砂屋 90 戶數來分攤雖比率不高，但對非海砂屋之 303 地號 16 戶土地建物所有權人因人數少，每戶要分攤之減損金額就非常重大。</p> <p>(4)在喪失鄰地協調機制與未符合正當程序之納入過程，導致 B+I 區雖面積小為完整區塊、地勢較高、全臨 12M/8M 馬路巷道且未有公設等優勢價值完全未予反映，實非公允也不適合與基地內多數為其海砂獎勵值一起估價重分配；讓海砂屋多數決來決定少數非海砂屋土地建物之價值，並非公平合理過程。</p> <p>(5)以本戶非海砂屋之四樓舊公寓之連小姐所估之更新前權值，實與近年之實價登載同為東明路上同類型之房地交易價格(詳附件 F)背離，導致本戶實際居住 29.73 坪卻只能換到約室內 16 坪及一車位，減少近 1/3 居住面積還要補差價之情事，敬請幹事及審議委員審查檢視 B+I 區(303 地號)在被納入台肥 120-14 地號都更案之程序正當性及估價過程與結果之合理性。</p> <p>(4)計劃書報告內容並不完整，也未符合不動產估價</p>	
50		附錄 145、151、152	<p>權變計畫書表 7-3 更新前土地利用價值表：120-14、301 地號(B 區)之土地單價較基地平均 204 萬雖僅增加 1.88%；但 303 地號卻減損 15.48%；302 地號減損高達 35.34%，請幹事及審議委員檢視合理性。</p>	7-2、151、1527-2、附錄 145
51		13-3、13-7	<p>權變計畫書拾、更新後分配結果(頁次 10-1)</p> <p>(1)二(二)實施者分配結果：此處 39.06 億與廣銷管理費以 40.36 億計算基礎不一致，請說明。</p> <p>(2)更新會名下資產之保證人為何？</p> <p>(3)出資人分回財產非更新會會員財產，部份預售出资地主將預售單元掛在更新會名下，依預售辦法將導致所有地主將須依權值比例負擔銷售管理費、甚或稅費，錯亂會員及出資人權利義務：未來是否致使稅捐稽規依會員名單及權值課徵稅捐問題，敬請幹事及審議委員協助釐清。</p>	10-1、10-13、8-3、8-7
52			<p>權變計畫書拾、更新後分配結果(頁次 10-9)表 10-3 之欄位記載與市政府公告之範本第 10-2 頁之表格規定不符。括號內為共同出資者，第二欄應為"出資人</p>	10-9

			名稱",非原土地所有權人/權利變換關係人。敬請幹事或財務會計專業委員協助釐清更新會及業者觀念。	
53			權變計畫書卓越估價報告表三更新前土地權利價值表：僅提供 90 戶 B 區權值表，未見 303 地號(B+1 區)權值表，請補提供。	附-34 至附-39

附件 D 潤泰 RC/SRC 耐震五級之說明





<https://market.591.com.tw/3667240>  
951 實價登陸 2023.0322



[https://price.houseprice.tw/list/%E5%8E%B7%E6%9D%B0%E7%BE%BD%E6%A3%AE\\_kw/](https://price.houseprice.tw/list/%E5%8E%B7%E6%9D%B0%E7%BE%BD%E6%A3%AE_kw/)  
實價登陸比價王 2023.0322

附件 E P1

## 附件 E

### 我們在巷弄住宅區內 一定要用建築 SRC 結構體嗎？ 又預計工程期需 4 年之久??……

(呂慶慧 提供)

1. 請問樓層地下 B1 ~ 23 樓要用到 SRC 結構體嗎？是 S 包 RC 或 S 包防火還是 S 不包 RC 或是 RC+S+SRC 混血系統？就建物結構體，工法不同，建造費用也不同，如何確保都是 3 級 SRC 建築結構……麻煩都更審議專家們幫我們把關，用哪種安全實用結構體。

2. 問了工程結構技師、參與捷運工程建築師及搜尋 SRC、RC 相關資訊，也看了國家地震工程研究中心資料。得知，台北耐震係數標準為 0.23g。目前常用的建築材料有三種：RC 鋼筋混凝土、SRC 鋼骨+鋼筋混凝土、SC/SS 鋼骨結構，各有優缺點和適用的房屋類型，哪種比較耐震？其影響耐震最大因素是「結構規劃設計」和「施工品質」而不是成本很高的 SRC。

3. 無論使用 SRC 或 RC 的建築結構，這兩種造價的成本，價差很大；但，據了解預售屋售價詳，價差不大（例：在我們建案隔壁「德杰羽森」新建案，目前銷售中，RC 造，一坪 90 萬~與我們目前訂的售價 90 萬，是一樣的售價？），那我們有需要多花那麼多成本用 SRC 建造嗎？又，現

7/4/23

在建物用「耐震補強」材料也是用 RC 來做耐震補強的。

4. 專精於營建材料研究的台灣大學土木工程學博士鄭瑞濱〈摘錄自「綠學院」評論 -【綠色觀點】不要再鬼扯了！SRC 建築比較安全耐震又環保？〉所寫的。SRC 結構是這三種結構中碳排最高的，根本不低碳也不環保，綠建築評估手冊（註 1）裡面說的是 SS 鋼構環保，並沒有說 SRC 環保。

在一份 2002 年的研究（註 2）中，用五棟樓層 20-26 層，比較了設計 RC、SRC 等不同結構體的建築，把不同結構體的材料使用進行計算，發現結構體單位面積的碳排量，SRC 結構比 RC 混凝土結構碳排高 5%。

以上種種，所以請問我們這巷弄內集合式住宅非要用到 SRC 建築結構嗎？應該不需要吧。

（註 1）中華民國內政部建築研究所，出版「綠建築評估手冊 - 基本型、住宿類」

（註 2）張又升，《建築物生命週期二氧化碳減量評估》，博士論文（林憲德教授指導），國立成功大學建築研究所，台南，2002

附件 E P2

# 110.1.15 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

## ■ 說明十四、地籍整理費

### (一) 定義

依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 5 款，包含更新後都市更新登記、建物滅失、土地合併、塗銷登記、建物第一次測量及建物所有權第一次登記、權利變換登記等地籍整理事項，委由地政士辦理之費用，以及地政機關收取之相關規費。

### (二) 提列說明

1. 原則以更新後每戶 20,000 元計列，並另加地政機關行政規費（行政規費額度則依實估算），倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費用計。

2. 依情況特殊者得按下表計算：地籍整理費（整劃開發案）= A + B + C + D + E + F + G + H + I

項目	行政規費	地政士 委辦費用	說明
A 所有權移轉登記	不辦或不給參與更新 地籍之申領地價 * 1%	件數 * 5,000	不辦或不給參與更新 之權利價書持戶手冊蓋 章之登記
B 建物滅失	N1 * 400	N1 * 1,000	N1：更新前建物數
C 土地分割	N2 * 800	件數 * 4,000	N2：分割地號數
D 土地合併	-	件數 * 4,000	
E 建物第一次測量	立案測量費 4,000 + 辦 理費 (N4 - 1) * 200	N5 * 1,500	N4：更新後建物數 N5：更新後戶數
F 建物所有權 第一次登記	使用執照所載地價 * 2%	N5 * 5,000	N5：更新後戶數
G 權利變換登記	權利變換登記地籍之 申領地價 * 1%	N5 * 6,000	N5：更新後戶數
H 信託登記	信託契約所載土地及 建物價值 * 1%	N6 * 4,500	N6：信託登記戶數
I 信託塗銷登記	信託契約所載土地及 建物價值 * 1%	N7 * 4,500	N7：塗銷信託登記戶數

都市更新權利變換費

於「建物所有權第一次登記」、「信託登記」、「信託塗銷登記」，另增收行政規費每次費每張 80 元，因無法預測案件數，故不列入本案計算。

### (三) 注意事項

本項戶數不包含供停車位登記用之單元、另戶數之計算，倘規劃為旅館等特殊情形，得經審議會同意後同意提列。

## 附件 F 對業者誠信的疑問

(呂慶慧 提供)

### F1 高額委辦費用 2家相互陪標

1. 在 1100310-110 年第 3 次理事會會議紀錄內，業者與市府「提列總表」規範費用相較許多項目將近市府公告價格一倍，這是合理的嗎？

更新會理監事對業者這些報價都沒有疑慮及議價嗎？

1100310-台肥B區-110年第3次理事會會議紀錄第5~6頁 地政士委辦費用 報價比對

政大地政士 3000 元  
林懇伶地政士 3000 元

政大地政士  
8000 元  
林懇伶地政士  
8000 元

政大地政士  
8000 元  
林懇伶地政士  
8000 元

政大地政士  
10000 元  
林懇伶地政士  
10000 元

政大地政士  
8000 元  
林懇伶地政士  
8000 元

111  
112  
113

## 110.1.15 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

2. 在 1100310-110 年第 3 次理事會會議簡報，第 15 頁，地政士選任報價分析表格旁左邊列「檢視：與市政府地政公會之公告收費標準相當」。但依地政士全國聯合公會表示，依（公交法 第 14 條第 1 項規定）「公會不得制訂收費標準之法源依據」。

請問更新會理監事們可以縱容中國建經做這虛偽不實的聲明嗎？

1100310 理事會簡報

第 15 頁

15

### 地政士選任-報價分析(2/2)

工作階段	作業項目	登記項目	地政士委辦服務費		政大地政報價	林廳待地政報價			
			對象	單位					
更新完成	四、權利金	1 申報參與未受配者土地移轉現值、查欠、權利金發放或標存作業	參與權變未受配者	名	8,000	2,000			
		2 權利變換實施辦法第12條產權移轉登記		名	8,000	8,000			
	五、權利變換移轉或登記	1 地價改算	委託人	建號	10,000 (備註)	10,000			
		2 土地移轉現值、查欠							
		3 土地增稅及契稅申報							
六、分戶貸款	4 權利變換登記	原設定案件	戶/件	1,500	1,500				
	5 抵押權轉載登記								
	1 原他項權利換發書狀登記					原設定案件	戶/件	3,000	3,000
	2 原抵押權內容變更登記					原設定案件	戶/件	1,500	1,500
更新後	七、更新後產權移轉	3 原抵押權塗銷登記	原設定案件	戶/件	3,500	3,500			
		4 抵押權設定登記	買賣	戶/件	14,000	14,000			
		1 所有權移轉(含實價登錄)	抵押權設定	戶/件	3,500	3,500			
		2 所有權移轉(含實價登錄)	車位移轉 (併同主建物移轉)		-	-			
		實價登錄	戶/件	-	-				

檢視：與市府及地政士公會之公告收費標準相當

重點項目  
(權利變換內容較為複雜，所需辦理事項較多)

備註：以更新後預計登記建物建號計算，於簽約時收取5%，權利變換計畫核定時收取5%，剩餘費用於結案後收取。

# 110.1.15 都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

## ■ 說明十七、人事行政管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。

指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業，各項法律、會計等支出所需費用。

### (二) 提列說明

#### 1. 計算式：

人事行政管理費 = ( 雜項費用(A) + 公共設施費用(B) + 相關中國建經諮詢費及相關所支付之費用(C) + 權利變換費用(D) + 申請審核費所支付之費用(E) + 都市計畫變更負擔費用(F) + 貸款利息(G) ) × 人事行政管理費率

2. 人事行政管理費率 5%，得視更新單元權利變換範圍內公有土地比例高低酌減（詳下表）：

表 4 人事行政管理費率表

公有土地比例	人事行政管理費率 (%)
未滿 25%	5.0
25%以上 - 未滿 50%	4.5
50%以上 - 未滿 75%	3.5
75%以上	3.0

### (三) 注意事項

1. 市府指定公營之整建住宅、平價住宅等更新單元，費率得以 5% 提列。
2. 透厝宅、駁宅、應建住宅等特殊情況，費率仍得以 5% 提列。
3. 當實施者非單一建設公司或開發商時，在人事行政管理費的提列可調整如下：

(1) 自組更新會：其人事行政管理費名稱可改以「更新會運作費用」，費率同提列說明。

(2) 代理實施者（又稱管理型實施者，代位實施者，指公正第三人、專業經理人的角色）：其人事行政管理費名稱可改以「委託專業管理費用」，費率同提列說明。

## F2 中國建經公司到底是承攬我們都更案甚麼作業項目？

### 1100224 理事會議事錄 第 4 頁

註：本大會係討論案：

討論案一：企業管理服務費的議決及決議

#### 1. 契約修正修正

依 110.01.20 理事會決議，為保障住戶權益，已委託協志律師事務所對內容中：是將案審律師事務所開列，並與中國建經就契約內之住戶一致性再議定，再由本案更新會將中國建經完成契約重訂。

#### 2. 服務費用修正

(1) 中國建經之服務計畫方式，係以成本項來計算，其計算標準應依中華政府公告之《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》中人事行政管理費計算，費率為 5%（含稅）計收。

(2) 依據中國建經與理事會協議，考慮本案社基自主性，更新會理應進行權合理、監事及熱心住戶積極參與，本於協助分社社區自治自建之服務精神，同意於服務項目不變之原則下調降服務費用 2 成（新），以達成表 4 4% 費率（含稅）計收。

都市更新條例及辦法

## ■ 說明十八、專業營建管理費

### (一) 定義

依「都市更新條例」第 51 條、「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款。

指實施者為保障施工品質及施工進度所需支付之專業營建管理費

### (二) 提列說明

須檢附合約。

### (三) 注意事項

1. 本項費用由更新會或代理實施者開始提列。

2. 本項費用與人事行政管理費之合計費，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。

在 1100224 理事會議事錄中提到中國建經依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計收人事行政管理費 5% 調降成 4% 計收。但依「提列總表」說明 18 之規定，專業營建管理費與人事行政管理費合計其費率不得超過人事行政管理費提列上限 5%。

理事會議事錄內容，與事業計畫公開展覽版內第 13 章財務計畫的第 13-3 頁中國建經已將「人事行政管理費」改以「更新會運作費用」提列，卻將其 4% 收費改列「營建管理費」，是否與議事會（1100224 理事會議事錄）決議不同。疑問：是否因逃避「營建管理費」與「人事行政管理費」合計費率不得超過 5% 的提列上限，竄改提列項目。

更新會理監事都沒有異議嗎？

Handwritten notes in blue ink, possibly initials or a signature.

### F3 「前置作業費」 疑點重重……

記得 110 年第一次帶家母來開會時，講台前投影螢幕內將費用表格化提列，要都更戶們付上千萬給中國建經公司費用，問名目說是「全案管理費」，問費用預估明細，說這是初估，卻不交代如何計算出來。我們自組更新的更新會理監事也都沒意見。可能真需要都更處幫幫忙，幫我們住戶理解理解，這些費用怎麼出來的。

1100328 台肥 B 第一次會員大會議事錄 第 7 頁

#### 二、 會費(前置作業費) 繳交金額及方式：

廠商	工作內容	預估報價	備註
中國建經	全案管理費用	1,500萬	簽約至事業暨權變計畫核定
	更新單元劃定作業費	80萬	依B+1區合作協議書費用認列

#### ●疑點之一

1100328 第一次會員大會議事錄 第 7 頁。會費（前置作業費）表格，全案管理費用的備註欄寫說「簽約至事業計畫暨權變計畫核定」，這只是都更事業前期的紙上作業，就要 1500 萬，怎麼編來的？這依據哪個法規請提列說明。

更新會理監事都沒有異議嗎？

附件 F P4

二、會費(前置作業費)繳交金額及方式：

廠商	工作內容	預估
中國建經	全案管理費用 更新單元劃定作業費	1

●疑點之二

109 年中國建經簽約至今 (112 年 3 月) 請領費用名目不斷變換詳 (註 1)，至今 111 年底累計已收費高達 910 萬。

請問中國建經公司到底承攬我們都市更新會哪個項目？中國建經是依「都市更新條例」哪一條及「提列總表」哪一項目？承攬，請說明。

又中國建經提領這麼多費用，在計畫書第 13 章財務計畫內，卻未見任何說明。如以「營建工程管理費」項目提列，是否合理？因為至今房子未拆，營建工程公司還沒找，目前只到書面計畫送件中，中國建經就隨意用「專案營建管理費」輕鬆把錢放入口袋內……，請問這是合理的嗎？麻煩都更審議委員們幫忙了解。

更新會理監事都可任由中國建經公司以種種不同項目名稱領取費用嗎？

附件 F P5

種類別項目	計畫編號/委託單位	預算金額	已繳款金額	ABJ 契約金額	已繳款金額	已繳款金額	已繳款金額	已繳款金額	已繳款金額
工程費用	臨時費	松山地籍 (82)	1,21萬	1,21萬					
權利金費用	建築師費	林弘憲 (建築師)	1,500萬	700萬	200萬	500萬	800萬		200萬
	都市更新委員會費	學邑 (都市更新)	850萬	200萬	100萬	100萬	200萬	200萬	150萬
	公債費用	建邦、建經、宏太	690萬	360萬	60萬	300萬	165萬		105萬
	更新前物業管理費	海耀公司	20萬	29.61萬		29.61萬			
	更新前管理費	林昭仲 (代辦)	400萬	12.4萬	12.4萬				400萬
		行易胡 (代辦)	40萬	12萬		12萬	16萬		12萬
	其他委託管理費	立業工程 (設計管理)	150萬	150萬	150萬				
		其他專案顧問費	95.6萬	30.79萬		30.79萬	32.27萬		12.6萬
		其他必要之費用 (代辦、設計、設計、設計)	117.26萬	11.15萬	6.3萬 (代辦) 4.5萬 (設計、設計)	0.3萬 (代辦)	12萬		15萬
		合計	380萬	51.4萬	5萬	46.4萬			137.4萬
管理費	專案營建管理費	中國建經 (建築師)	1,580萬	450萬	150萬	380萬 (代辦)	200萬	150萬	450萬
	更新前管理費	人事、設計、營建管理、設計等	(82)	30.75萬	35.5萬 (代辦)	3.25萬 (代辦)			
	合計		3,622,860	2,028,45萬	704,91萬	1,411,59萬	1,326,27萬	265萬	814萬

註 1：中國建經公司項目名稱，前後不一出處：  
 「人事行政管理費」—1100224 理事會議事錄內第 4 頁，內容說明。  
 「全案管理」—1100328 台肥 B 第一次會員大會議事錄內第 7 頁表格。  
 「專案營建管理」—1101226 台肥 B 第三次會員大會議事錄內第 4 頁迄今前置作業費用出帳表格。  
 「建築經理服務費」—112 年 3 月 19 日會員大會簡報，第 22 頁 111 年支出明細。(議事錄還沒出來)

到底是不是合法？依據？為何不能依照法規明定收費項目提列？

F-5  
F-4  
F-3

1100328 台肥 B 第一次會員大會議事錄 第 7 頁

二、會費(前置作業費)繳交金額及方式：

廠商	工作內容	預估報價	備註
中國建經	全案管理費用	1,500萬	簽約至專案監理計畫核定
	更新單元劃定作業費	80萬	依B+1區合作協議書費用認列

●疑點之三

1100328 台肥 B 第一次會員大會議事錄，第 7 頁會費(前置作業費)表格的備註欄，提到「B+1 區合作協議書費用認列」。請問 B+1 區合作協議書這文件，本戶至今，也沒看見過這一文件。如果是合法文件，無論是同意與否，更新會都應該依正常程序寄送，提供給每位會員。

1100328 台肥 B 第一次會員大會議事錄 第 7-8 頁

二、會費(前置作業費)繳交金額及方式：

廠商	工作內容	預估報價	備註
中國建經	全案管理費用	1,500萬	簽約至專案監理計畫核定
	更新單元劃定作業費	80萬	依B+1區合作協議書費用認列
學邑工程技術顧問股份有限公司	專業監理費預告費	900萬	暫以總委託費用 90%計
會以百/林弘壹/牛弘橋 建築師事務所	建築規劃設計	1,700萬	暫以總委託費用 40%計
立業工程顧問公司	海砂層鑑定	150萬	
林慶仲地政士事務所	抵押設定、信託登記	400萬	規費及代辦費
估價師(傅慶定)	更新前、後估價(3家)	600萬	暫以總委託費用 90%計
交通顧問	交通影響評估	100萬	
測量技師	更新前測量	20萬	
台北富邦	前置作業費融資利息	180萬	暫以總委託費用 2%計收
	總計	5,630萬	為保留資金運用彈性，建議區利費甲計 6,000 萬

●疑點之四

1100328 台肥 B 第一次會員大會議事錄 7-8 頁議案：會費(前置作業費)繳交金額及方式  
文：「有關會員會費之繳交金額及方式：依本都市更新會章程第 34 條規定，繳交金額及方式依章程第 24 條第二項議決同意行之。」

- 依本都市更新會章程第 34 條規定，有關會員會費之繳交金額及方式依章程第 24 條第二項議決同意行之。
- 參加團隊各別報價金額及中國建經過往執行經驗，預估前置作業費用約計 6,000 萬元。

110 年 3 月間 B+1 區尚未納入更新會，此決議 B+1 區建物土地所有權人要繳納費用，是由 B 區所有權人來決定嗎？那時 B 區更新會是依哪個法規可以替 B+1 區做決定？B+1 區有授權嗎？

請說明

1091025 台肥 B 成立大會議事錄 第 7 頁

條次	提案簡要說明	109.10.25 成立大會決議	議決理由說明
第二十二條	本會辦理都市更新會事務，除依本章程之規定外，得委託、聘請或委託、聘請專業人員辦理之，其委託、聘請及報酬，應依本章程之規定辦理。	本會辦理都市更新會事務，除依本章程之規定外，得委託、聘請或委託、聘請專業人員辦理之，其委託、聘請及報酬，應依本章程之規定辦理。	依本章程第 24 條第二項議決同意行之。
第二十三條	本會辦理都市更新會事務，除依本章程之規定外，得委託、聘請或委託、聘請專業人員辦理之，其委託、聘請及報酬，應依本章程之規定辦理。	本會辦理都市更新會事務，除依本章程之規定外，得委託、聘請或委託、聘請專業人員辦理之，其委託、聘請及報酬，應依本章程之規定辦理。	依本章程第 24 條第二項議決同意行之。
第二十四條	本會辦理都市更新會事務，除依本章程之規定外，得委託、聘請或委託、聘請專業人員辦理之，其委託、聘請及報酬，應依本章程之規定辦理。	本會辦理都市更新會事務，除依本章程之規定外，得委託、聘請或委託、聘請專業人員辦理之，其委託、聘請及報酬，應依本章程之規定辦理。	依本章程第 24 條第二項議決同意行之。

附件  
6

## 解釋令函

### 規範基礎

#### 號建類

內政部 103.12.26. 台內第字第1030614823號函

#### 中央法規

### 都市更新團體設立管理及解散辦法

#### 第一條

本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第十五條第二項規定訂定之。  
本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

#### 第三十五條

解散之都市更新團體應行清算。  
清算以理事為清算人。但章程另有訂定或會員大會另選清算人時，不在此限。  
清算完結後，清算人應於十五日內造具清算期間收支表、剩餘財產分配表與各項簿籍及報告報請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

### 公司法

#### 第三百三十一條（清算之完結）

清算完結時，清算人應於十五日內，造具清算期內收支表、損益表，連同各項簿冊，送經監察人審查，並提請股東會承認。

股東會得另選檢查人，檢查前項簿冊是否確實。

簿冊經股東會承認後，視為公司已解除清算人之責任。但清算人有不法行為者，不在此限。

第一項清算期內之收支表及損益表，應於股東會承認後十五日內，向法院聲報。

清算人違反前項聲報期限之規定時，各處新臺幣一萬元以上五萬元以下罰鍰。

對於第二項之檢查有妨礙、拒絕或規避行為者，各處新臺幣二萬元以上十萬元以下罰鍰。

### 民法總則（§1-§152）

#### 第四十條（清算人之職務及法人存續之擬制）

清算人之職務如左：

- 一、了結現務。
- 二、收取債權，清償債務。
- 三、移交剩餘財產於應得者。

法人至清算終結止，在清算之必要範圍內，視為存續。

#### 第四十一條（清算之程序）

清算之程序，除本通則有規定外，準用股份有限公司清算之規定。

30,058

註冊證照人次(自03.07.26起)

6,213,700

601,494

網路檢閱證照人次(自105.7.15起)

66,403,567

政府網站資料開放宣告

隱私權及資訊安全政策



地 址

110204 臺北市信義區市府路1號8樓東北區

電 話

1999 (非臺北市02-27208889)

傳 真

02-27596695 · 02-27593266

單一窗口

<https://hello.gov.taipei/>

電子信箱

[la\\_laws@gov.taipei](mailto:la_laws@gov.taipei)

本局信箱係處理與系統相關之問題，其餘市府問題請至單一窗口系統反映。



本網站由臺北市政府法務局維護

更新日期：112.03.27

1. 本網站係提供法規之最新動態資訊及資料檢索，並不提供法規及法律諮詢之服務，如有法律上的疑義，建議您可逕向發布法規之主管機關洽詢。
2. 本網站之臺北市法規資料係由本府各機關所提供之電子檔或書面檔排製作，若與本府公報之公布文字有所不同，以本府公報刊載之資料為準。
3. 有關中央法規資料係由本系統於政府公報及各主管機關網站所發布之法規資料彙集編排製作，若與政府公報或各主管機關之公布文字有所不同，以政府公報及各主管機關刊載之資料為準。
4. 本網站資料如有文字錯誤之處，敬請告知本網站管理人員，我們會即刻修正。

買賣條件:臺北市南港區房地(土地+建物),房地(土地+建物)+車位,110年1月-至112年3月,道路名稱:此段名稱:東明街																		
編號	地段位置或門牌	社區名稱	交易日期	總價(萬元)	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比	型態	屋齡	樓別/樓高	主要用途	交易備註	交易筆數	建物現況結構	單位增設(萬元)	管理組織	電梯	備註
1	東明街50號二樓	台肥新村A	112/02/03	130	31.9	4.08	78.12%	公寓(5樓含以下無電梯)	39	二層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土2建物1車位0	4房2廳2衛		無	無	親友、員工、共有人或其配偶
2	東明街62號四樓	台肥新村B	111/12/29	350	45.4	7.70	79.70%	公寓(5樓含以下無電梯)	39	四層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土2建物1車位0	4房2廳2衛		無	無	親友、員工、共有人或其配偶
3	東明街48號	台肥新村A	111/09/07	1,250	34.1	36.71	78.32%	公寓(5樓含以下無電梯)	39	一層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土2建物1車位0	3房2廳2衛		無	無	親友、員工、共有人或其配偶
4	東明街123巷22號		111/08/12	3,850	96	68.73	93.39%	公寓(5樓含以下無電梯)	42	一層/五層	商業用	房地(土地+建物)	土2建物2車位0	7房3廳2衛		無	無	
5	東明街120號		111/07/25	2,300	90.8	25.33	100.00%	公寓(5樓含以下無電梯)	48	一層,平台/三層	住家用	房地(土地+建物)	土1建物1車位0	4房2廳1衛		無	無	陽台外推,其他增建
6	東明街1巷3號四樓之2	御福閣	111/07/25	1,000	66.7	14.99	100.00%	公寓(5樓含以下無電梯)	46	四層,陽台/四層	住家用	房地(土地+建物)	土1建物1車位0	1房1廳1衛		無	無	陽台外推,頂樓加蓋,其他增建
7	東明街97巷11號五樓		111/07/03	2,000	57.1	35.00	83.84%	公寓(5樓含以下無電梯)	39	五層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土1建物1車位0	3房3廳3衛		無	無	頂樓加蓋
8	東明街123巷20號		111/05/30	3,200	44.7	71.62	95.87%	公寓(5樓含以下無電梯)	41	一層/五層	商業用	房地(土地+建物)	土2建物2車位0	5房3廳3衛		無	無	其他增建
9	東明街1巷1號三樓		111/04/35	1,800	61.2	29.43	90.56%	公寓(5樓含以下無電梯)	46	三層/四層	住家用	房地(土地+建物)	土1建物1車位0	3房2廳2衛		無	無	陽台外推
10	東明街80號五樓		111/04/24	1,780	68.7	25.91	76.26%	公寓(5樓含以下無電梯)	41	五層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土7建物1車位0	2房2廳1衛		無	無	陽台外推,頂樓加蓋,其他增建
11	東明街1巷5號三樓		111/03/19	1,830	71.2	25.69	84.89%	公寓(5樓含以下無電梯)	43	三層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土5建物1車位0	3房0廳3衛		無	無	
12	東明街1巷1號四樓之1	御福閣	111/03/18	500	34.1	14.65	100.00%	公寓(5樓含以下無電梯)	46	四層,陽台/四層	住家用	房地(土地+建物)	土2建物1車位0	3房2廳2衛		無	無	親友、員工、共有人或其配偶
13	東明街111號九樓	三希堂	111/03/06	5,098	64.3	99.66	55.75%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	12	九層/十四層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1建物1車位2	4房2廳2衛	400	有	有	
14	東明街108巷5號	彩色康瑪	111/02/11	2,560	69.2	36.97	60.96%	華廈(10層含以下有電梯)	12	一層/九層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1建物1車位1	2房2廳2衛		有	有	夾層
15	東明街72號五樓	台肥新村B	110/12/22	800	41.5	19.26	79.72%	公寓(5樓含以下無電梯)	38	五層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土2建物1車位0	4房2廳2衛		無	無	親友、員工、共有人或其配偶
16	東明街55號十三樓之1	力麒村上青藝區	110/11/08	3,555	100	46.75	61.35%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	13	十三層/十三層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1建物1車位1	2房2廳2衛	250	有	有	
17	東明街53號十樓	力麒村上青藝區	110/10/17	2,675	102.4	36.85	83.44%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	13	十層/十三層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1建物1車位1	2房1廳1衛	200	有	有	
18	東明街1巷17號二樓之1	御福閣	110/10/23	1,728	59	29.31	100.00%	公寓(5樓含以下無電梯)		二層,陽台/四層	住家用	房地(土地+建物)	土2建物1車位0	3房2廳1衛		無	無	

1  
112版

19	東明街28號五樓之1		110/09/26	5,380	81.9	65.66	65.36%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	13	五層/十五層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	2房2廳2衛		有	有	其他增建
20	東明街1巷3號四樓	無隔間	110/09/10	460	62.1	7.41	100.00%	公寓(5樓含以下無電梯)		四層/四層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	1房1廳1衛		無	無	頂樓加蓋
21	東明街108巷5號六樓之2	彩色羅馬	110/09/05	1,825	79.9	22.85	58.66%	華廈(10層含以下有電梯)	12	六層/九層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	2房2廳1衛		有	有	陽台外推
22	東明街4號		110/09/03	612	24.7	24.73	86.23%	公寓(5樓含以下無電梯)	42	一層,電梯樓梯間/四層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	3房1廳1衛		無	無	陽台外推,共有人,陽台外推
23	東明街108巷5號六樓之2	彩色羅馬	110/08/01	1,756	76.8	22.85	58.66%	華廈(10層含以下有電梯)	12	六層/九層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	2房2廳1衛		有	有	陽台外推
24	東明街74號四樓		110/06/15	1,880	63.2	29.73	86.72%	公寓(5樓含以下無電梯)	43	四層/四層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	3房2廳1衛		無	無	
25	東明街108巷3號九樓	彩色羅馬	110/05/01	1,908	64.8	29.44	60.91%	華廈(10層含以下有電梯)	12	九層/九層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	2房1廳1衛		有	有	陽台外推,其他增建
26	東明街108巷3號七樓之1	彩色羅馬	110/05/08	2,368	57.1	41.46	59.46%	華廈(10層含以下有電梯)	12	七層/九層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	2房2廳1衛		有	有	陽台外推,其他增建
27	東明街28號五樓之2		110/05/26	3,300	58.2	56.68	53.19%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	12	五層/十五層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	3房2廳2衛		有	有	
28	東明街85號五樓		110/04/18	1,910	58.2	32.80	78.29%	公寓(5樓含以下無電梯)	40	五層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土2 建物1 車位0	3房2廳1衛		無	無	頂樓加蓋,其他增建
29	東明街114號三樓		110/04/23	1,500	60.5	24.81	100.00%	公寓(5樓含以下無電梯)	47	三層,陽台/三層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	4房1廳1衛		無	無	陽台外推,頂樓加蓋,其他增建
30	東明街1巷1號三樓		110/01/18	1,900	64.6	29.43	90.56%	公寓(5樓含以下無電梯)	45	三層/四層	住家用	房地(土地+建物)	土1 建物1 車位0	3房2廳2衛		無	無	陽台外推
31	東明街46號三樓	台肥新村A	110/01/19	2,238	60.3	37.11	78.09%	公寓(5樓含以下無電梯)	37	三層/五層	住家用	房地(土地+建物)	土2 建物1 車位0	4房2廳2衛		無	無	含土地增價值稅或賦稅
32	東明街26號四樓		110/01/26	4,800	73.8	65.08	65.01%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	12	四層/十五層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	3房1廳2衛		有	有	
33	東明街111號十一樓	三希棠	110/01/30	4,600	60.2	87.30	55.75%	住宅大樓(11層含以上有電梯)	10	十一層/十四層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	3房2廳2衛	200	有	有	
34	東明街108巷5號八樓之1	彩色羅馬	110/01/27	2,115	75.2	32.68	59.82%	華廈(10層含以下有電梯)	11	八層/九層	住家用	房地(土地+建物)+車位	土1 建物1 車位1	2房2廳1衛	180	有	有	