

耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 1 月 23 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區仁福區民活動中心

（臺北市南港區福德街 443 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(蔡彥廷代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：許嘉哲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」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蔡彥廷聘用工程員，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議處理審議會鐘少佑委員。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人-王■■■■ (322 地號土地) (書面意見及現場登記):

(一) 事業計畫第 70 頁 7-1 的地方第 5 點：更新前權利價值估價結果呈現的土地單價是 250 萬，總土地價值是 9 億八千萬，我覺得很納悶的是怎麼會巨秉估價事務所告訴我們的是每坪 170 萬，總土地價值是 6 億六千萬，那這兩個相差三億多；巨秉估價如果用這個價值去估算更新前的權利價值，那這部分數據我很有疑問。

(二) 關於估價的參考標的，我之前曾經請問過都更處的專線人員，那專線人員告訴我估價的參考標的應該是要選擇一年內的新成屋，在去年自辦公聽會的時候估價師告訴我一年內的新成屋也必須要有市場的交易，我們在這附近也有一些建案，事實上有幾個都是有符合一年內的新成屋且有交易的，他們的交易均價大概是在 90.42 萬，那我們這案子住宅 2 至 14 樓的樓地板面積算起來是 2129.61 坪，如果用巨秉的 80.8 萬算起來總銷價值是 19 億，如果用剛剛說的新成屋一坪 90.42 萬去算的話總銷價值會多 2 億多元，我覺得這個部分應該要回饋給住戶。

(三) 計畫書的 71 頁價格有很多錯誤，讓我覺得很納悶，低樓層的價值兩千多萬，高樓層反而一千多萬，這跟市場的價格不一樣，不知道是耕薪需要修改還是怎麼樣？

(四) 關於停車位的部分我還有補充一下，我記得在去年自辦公聽會的時候，地下層的車位總共有 56 個，加上地上層 5 個要給鄰棟使用的，那我記得耕薪公司曾經說過給鄰棟的 10 個車位是地上層 5 個加上地下層也 5 個，但這次在事業計畫中看到地上層的車位突然變成 10 個，這感覺好像有點擁擠，或者是安全性會讓人有點擔心的地方，在編號第 66 個的地方好像跟原來

的景觀園藝植栽的地方有點占用到，所以這個部分我會有點擔心。

三、所有權人一葉■■■■ (322 地號土地) (現場登記)：

- (一) 事業計畫 70~71 頁的地方，金額是有錯的，那我不知道你們的金額是怎麼算出來的。還有停車位的問題，原本是 5 個，為什麼後來又多出 5 個？這樣子的停車位是要回饋給住戶還是屬於耕薪的？我們有算過這些金額總共多了 2 億，這要怎麼處理？要回饋給我們住戶嗎？耕薪算出來的成本有增加，為什麼我們的房價沒有增加？我們一直很詬病的方面是，我們的公共設施真的非常高，因為你們當初車位也沒這麼多，現在又一直增加，公共設施就跟著增加，那我們裡面的坪數就少了！雖然你說給我們的坪數是這樣，但我們裡面的坪數少，公共設施多，我們要繳的還是這麼多。
- (二) 還有拆遷補助費的問題，你們補助兩年，但你們建好是三年，那後面的補助費是我們自己貼嗎？

四、所有權人一黃■■■■ (322 地號土地)：

我之前有申請車位配置的部分，後來收到北市府的都更公文內附的光碟片中沒有看到我的姓名及車位分配號碼，想問耕薪建設會做修正嗎？如果會的話大概是在民國幾年幾月把修正版給我們？謝謝。

五、所有權人-徐■■■■ (322 地號土地)：

- (一) 我想請問耕薪，從拆屋開始，一戶補助三萬塊，樓下是一坪補助租金 900 元，二樓以上一坪補助租金 800 元，一直都交屋，是不是這樣子？
- (二) 我們的房子在民國 58 年蓋好的時候，是跟公司出租的，出租時打的合約是 10 年，後來它在民國 73 年倒了，它跟合作金庫

借錢，那房子被法院拍賣，法院來通知我們，這個拍賣第一次和第二次都流標，第三次我們才把它標下來，因為我是承租人，所以我是有優先權可以優先把它買下來，買下來的時候是法院整個交給我，所以我當初使用到現在的東西都是清清楚楚明明白白，我也說過誰想來看我的地下室都可以來看，我可以給你們看法院的公文，還有記載的坪數和圖面，這麼多年來了到現在要都更了，這個東西有沒有違法，有沒有土地權狀和建物權狀，這些東西你們去市政府申請看就知道，不容許這位徐小姐一次又一次的誣賴我們，說我們地下室鎖起來不給人家使用，這個地下室明明就是我的產權，你為什麼不敢正面來看？

六、所有權人-林■■■■(322 地號土地)：

我的問題跟剛剛一樣，租金補貼從一開始到交屋的話，那上面的 30 個月就不用寫了嘛，你一寫上去後面一定會造成紛爭，假如多了半年或幾個月，大家的疑問一定會很困擾的，所以我的建議是說把列上去的 30.3 個月拿掉，直接寫到交屋這樣子。

七、所有權人-李■■■■(322 地號土地)：

- (一) 我有一個建議，上次跟這次公聽會都一樣，設備很不好，尤其是對年紀大的人來說，看也看不清楚，聽也聽不清楚，希望能找一個好一點的場地，音響和投影也好一點。
- (二) 對建材方面的規範，不曉得到什麼時候我們會知道？
- (三) 租金補助的部分，如果有因為地基挖不好而影響到隔壁的話，發生抗議的話，影響到我們的工期的話要怎麼辦？

八、所有權人-徐■■■(322 地號土地)(書面意見及現場登記)：

- (一) 以下本人(徐■■■)提出幾點有關北市都更處函(府都新字 11260171643 號函)將於 113 年 1 月 23 日為「擬訂台北市南港

區玉成段四小段 322 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」舉辦公辦公聽會(以下簡稱「該公聽會」)的「土地都市更新事業計畫」及「權利變換計畫案」之幾項爭議點提交台北市都市更新爭議處理審議會：

1. 4F-13、15 屋主徐■已於 1/8 日向北市府都更處承辦人黃映婷陳情，要求延期辦理，同時黃映婷也轉給內政部要求本人提出訴願書(案號:1130590005)，這兩個單位都至今尚未得延期的回覆，龔睿琦里長也曾經直接打電話給黃映婷，卻仍由黃之代理人回應，公辦公聽會不延期；因此邀請市議員李彥秀、新光里龔睿琦里長一起出席，協助我們將都更處 1/23 日的公辦公聽會延期舉辦。
2. 有關公展版計畫書我們首先想詢問都更處，耕薪公司雖然自辦公聽會 6 次可是都沒達到協議書有 80%所有者的同意，而有幾次都更處卻也都在參與都更所有者不足 80%情況之下，照樣派人參與自辦公聽會，請問黃映婷，這種狀況是否合法？是否公正？是否有違尚未同意者的想法？而且本人在 2 年前耕薪公司的自辦公聽會時，就已經提出反對耕薪公司的建築設計，當場華國鼎經理曾答應找建築設計師討論，但至今未改；而且在公展版回應表中也未曾提及有關建築設計圖本人也曾向都更處提出申訴，事實上都更處卻含糊地用很多不知所云的法條來搪塞。不知道承辦人黃映婷是否瞭解申訴的理由，如果耕薪公司不肯修改建築設計，本人申訴書中要求市府都更處保證，新建築兩個安全梯同側的這個面向不會發生火災，這樣居民就可以安心住下去！以下是公展版安全梯圖示(3-8 頁)，雖然與原來的圖示有點不同，但是安全梯還是在建築的同一側，完全發揮不了舊建築逃生的條件。
3. 公展版的 4-4、4-5、4-6、4-7 頁合法建築物所有人名冊中，

上面標示所有者姓+00，但是所有者同姓時，如何核對出自己資料是否正確？像我姓徐，單名，他們也在我的姓後面畫了兩個圈圈「徐 00」，名冊中姓徐的有 9 人之多，我們怎麼分辨哪一個是自己的呢？其實解決方法很簡單，耕薪公司只要加上參與者擁有的樓層號就可以了，請務必修正！

4. 同上頁，共有部分建號 30、面積：552.49 m²，這總面積有是否按松山地政事務所標示的公設圖(如下)計算出來的？如果是，一樓的竣工圖所示中間通道應該留出公設區來讓所有的居民使用；但事實上，一樓所有者在本建物建成以來就封鎖住並佔領這一公設區，一樓所有者過去開工廠時，甚至有很多本大樓的所有者都以為連大廳都屬於他們的，侵占事實非常明顯！大家礙於一樓所有者謾罵人的態度會傷到睦鄰之情，如今要都更，耕薪公司都希望我們去提告，但是為了促成整體都更案，所有者都認為應該按照耕薪公司收購無土地所有權單元 4F-9、11 的價錢之案例，賠償給所有的屋主，據悉耕薪公司是以 30% 的房價收購的，這才是解決侵占的實際方案。請參考 4F-12、14 與 4F-13、15 兩位屋主曾向北市府都發局申訴一樓封鎖並侵占公設區的案子，都發局也認為這是侵占但必須找律師諮詢，請參考都發局回文，以及粗估一樓侵占公設面積的計算圖示：
5. 同上頁，共有部分建號：30，編號 5、6 的權利範圍兩格都是 0/10000，這是什麼意思？請加註。其他編號每格都是以 10000 為單位，為什麼？如果是專業的表示法，請加上註釋，但是所有人還是不知道包括那些地方？以上這些應該標著的訊息都不是個資的問題，耕薪公司不要再故弄玄虛，我們合作都更目的是要公開、公平；市府都更處也要為市民主持公正，只是不知道都更處承辦人黃映婷自己搞懂了嗎？

(二) 另外，2F-1 所有者王■■■■提出的疑義如下：

1. 更新前土地價值的低估：在事業計畫書中的 70 頁 7-1 更新前權利價值估價結果，更新前土地的估價結果，土地單價明明是每坪 250 萬，土地價值是將近 9 億 8 千萬！但為何巨秉估價師估每坪 170 萬，土地價值約 6 億 6600 萬，兩者相差有 3 億多！在巨秉土地價值偏低的數據基礎上，事業計畫中，所有住戶的更新前權利價值數據都是不對的，因為並沒有運用正確的估價每坪 250 萬去計算！
2. 「估價參考標的」沒有適當選擇，造成總銷金額的低估，其中住宅 2~14 樓(2129.61 坪)，應改為每坪至少 90.42 萬(皇鼎一品的成交均價)來取代巨秉估價的每坪 80.8 萬！(位於南港區東新街的「皇鼎一品」建案，111 年 12 月完工，是新成屋，且於評價基準日一年內有市場上的實際交易，在實價登陸的網站上，都查詢得到其每坪的交易價格！符合作為估價參考標的的條件)，就不用捨近求遠的用到雙美館五年屋！若真要用五年屋，附近南港區成福路的「信義逸居」建案，也有每坪 90 多萬交易的實價登陸，可以查詢得到！而皇鼎一品在 111 年 1~11 月的成交均價約為 91 萬，若以 2~14 樓住宅的面積 2129.61 坪 x 每坪 90 萬的話，約為 19 億，比原來的 17 億增加 2 億，這權利價值應回饋給住戶！（這邊有列印出皇鼎一品建案在 111 年 6~12 月的實價登陸交易，可為憑證！）
3. 事業計畫書中 70 頁中的 7-3 表格中，更新後總權利價值，幾乎每層樓都是錯誤的！以六樓 G 型房為例，價值僅為 11706010 元怎麼比坪數較小的 H 房型價值少，且若以坪數和建坪單價相乘起來的價值是 14967860 元，表列中沒有一個金額與其相符！和 82 頁中的 9-3 表格中 6G 房型的價值 16274740 元不同！同一 6G 房型怎有三種價值，都相差數百萬元！真是離譜！而在表格 7-3 中，低樓層的二、三樓價值高為三千多萬元，中高樓層以上的房型反而只有一千多萬元，這不是跟市場行情相反嗎？

此外，同為六G房型，在82頁中的建坪單價為79萬7000元和71頁中7-3的建坪單價73萬3000元也不相同，請問那個是正確的，哪個是錯的呢？除此之外，其他樓層的各個房型，都一樣有這種錯誤情形！而9-3表格所呈現的數據也不是正確的，因它的計算基礎並不是以每坪土地單價250萬去計算的，可見這不是一份可信的資料，今日所見，實施者所製作的事業計畫內容中的數據多處兜不攏！需要以合理的價值再重新修正！還給住戶應有的權益！請主管機關明察！督促實施者改成正確的價值！

(三) 其他是有關停車位的問題更是層出不窮。

1. 劉崇義有關停車位的疑義如下：

都已經有地下室的汽機車停車位，為何一樓還要停車位的設計，將1樓的公社區植栽綠樹，日後進出社區視野也比較舒暢；公設區都高達近4成之高，整個社區環境還沒綠樹植栽，實在枉費被扣這麼多坪數的公設

2. 黃秀卿有關停車位的疑義如下：

111年12月26~112年2月3日的地面停車位只有5個(如圖示)，可是在公展版的3-8頁卻自動發展到10個車位(如圖示)，都更處黃映婷一定習慣了耕薪公司的誤置吧？而且，王■■■■提出：編號66的車位根本就影響到植栽，應該刪去！

3. 徐■■■有關停車位的疑義如下：

(1)公展版7-4頁垃圾(公設車位)保留3個、無障礙(公設)保留5個；但是事實上無障礙車位是可以販售的，根本就沒有保留的必要，同時垃圾車沒有必要留3個車位，只要1個或2個就可以，這樣可以節省下公設面積，或販售的收入約可增加千萬以上！

(2)另外，公展版3-8頁地面停車位有8個是要保留給323地號的，其實無此必要，因為要通過防火巷已經在用地重新劃定

時就已經知道我們有通過防火巷的權益，不必再與 323 地號協商；

- (四) 敬請北市府都更處黃映婷的經驗幫助我們在都更的公正政策上把關！
- (五) 我們有 7 個人一起啟動組了一個都更會，我們到現在還沒有辦法跟耕薪來做對話，且將來若簽了同意書，那我們就是公共契約了，所以我們甲乙双方沒有辦法監督，而且有一個很重要的是我們把公展版的數字提出來，初步計算耕薪多了兩億多，所以我們覺得這很重要。
- (六) 還有我給大家要參加我們都更會的說明書裡，有特別請你們一定要記得把天花板鋼筋露出來的地方照相下來，因為我們很可能用那個來申請氣離子的補助，那個也是好幾百萬的事情，所以我覺得大家應該自己要注意，尤其是地下室和五樓的交誼廳。

九、巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

我們在更新前的估價是用法定容積來估價，如簡報寫的是用每坪 170 萬來估。再來是剛剛提到的，我們估價的時候是 111 年 12 月，那我們在估價時會找 111 年 12 月之前的成交個案，當然案例會有高有低，有些是小套房那就會很貴，有些是坪數大的豪宅那也很貴，那有些是預售，所以我們會找比較適中的成屋去做估價，那我們估出來的價格均價就是落在 81 萬左右，當然這個價格未來會經過委員會的審查，所以地主不用太擔心。那剛還有提到總價不同，這是一定的嘛！因為一樓跟樓上的面積和用途都不同，單價也不會一樣，所以總價一定是不會相同的。

十、實施者一耕薪都市更新股份有限公司(吳佳玲協理)：

- (一) 先回應黃■■■■小姐的疑問，因為您的修正時間是在我們報核後，

所以在公展後我們修正報告書時會一併修正。

- (二) 有關估價少 2 億的問題，我們所有的計算價值都是來自於估價師給我們的最後估價計算，如果裡面真的有少 2 億的話當然會做修正，你們的選配價值會做提升，但是估價的基準是來自於估價師提供的評定結果，最後也會經過委員會審議，所以基本上我們是完全按照估價師提供的東西來做核算，估價總金額是房屋加車位共計 19 億。興建成本也是完全依照提列標準來計算，所以現在的結果是這樣，最後的結果會以委員會核定的為準。
- (三) 更新前 7-1 頁這個部分是誤植，土地單價是 170 萬，不是 250 萬，我們會做修正。
- (四) 有關公設比偏高的問題，因為本案更新前的坪數都比較小，大概室內坪 10~12 坪左右，所以更新後大概也都是 15 坪左右，都因為都是小坪數所以相對走道就比較長，這個類型的建築物公設比本來就相對較高，並不是因為地下室車位多設的關係。
- (五) 那地下室車位多設的原因是本案原本的建照是有兩棟建築物，我們只就後棟來做改建，那前棟原本有些法定車位我們要保留給他們，因為這個原因我們才多設車位，未來前棟要是有需要這個車位，可以來跟這個社區管委會來做承租，所以它是屬於公設車位，因為法定的規定所以我們勢必要保留給他們。
- (六) 拆遷補償費的部份我們是依照估價計算的折舊來提列，核定後一個月後發放。計算書寫的安置期間 30.3 個月，計算方法是完全依照提列標準的規定來計算提列的，地下 3 層(1 層 2.5 個月)加上地上 14 層(1 層 1.2 個月)再加上前後各 6 個月，這是完全依照規定辦理的，所以興建期間都是有租金補貼的，不是只有您剛說的兩年。

- (七) 這裡面所有的車位增加，如果是要計價值，估價會計進去的都是大家會增加的應分配價值，不會說增加 5 個車位通通都歸實施者，這所有東西的結果都會以最後委員會核定的為準，因為目前是要保留 10 個車位給另一棟當法定車位，那未來這 10 個不管在地面層或地下層解決，只要若可以恢復成大家可選配的車位的話，這 19 億價值就會再增加，會回到住戶的身上。
- (八) 停車位的問題，我們後來會在地面層設置這 10 個，是因為原本的使照上停車位置就是在這邊，我們希望是爭取還在地面層上的去復建它，未來那棟如果要使用的話就會在這邊使用，不會進入我們社區的地下層，這是我們優先申請的方案，這個方案如果通過的話，我們地下室的車位就可以減少，那一樣要說明，如果有計價值，會返還到住戶的身上。
- (九) 有關租金補貼的部分，在跟公司的協議裡面本來就是從點交房子到交屋的那天，這是無庸置疑的，只是報告書內能提列的就是依照政府的規定。
- (十) 不知道徐純小姐想申請的是社區管委會還是成立更新會，如果是想成立更新會，那可能會跟本案重疊，因為我們同意書已達 80%送審了。
- (十一) 建材的部分，我們是使用三級建材，真正的設備品項是在銷售時會訂，因為現在的建材日新月異，有可能我們現在訂的在銷售的時候就沒有那個品牌了，不過我們的設備依規定一定是三級建材，都有一定規定，但品項跟廠牌會在銷售的時候再做確認。
- (十二) 謝謝專家學者的提醒，關於報告書誤植的部分我們會再做檢討和修正，這 10 個車位是公設車位，它是為了鄰棟，因為原始建照是有 2 棟建築物，我們只改建了這棟，另一棟保留，

那保留的情況下它還是有法定停車位要幫它預留，經過計算就是需要 10 個停車位，這 10 個停車位我們優先的方案是在 1 樓原位置設置，送審後如果委員覺得影響到景觀，可能到最後會回到地下室，地下室原本就預留的公設車位也是為了這件事，如果最後地上層的 10 個車位委員覺得可以接受，那地下層的公設車位可能就可以恢復成地主可選配的，就可以計價值，那總價就會提升，地主可選配的價值也可以增加。

十一、李彥秀議員：

更新處的同仁、實施者、專家學者和各位地主午安，這個案子我有收到一些陳情，那因為今天是公辦公聽會所以我來親自聽大家的聲音，包括實施者也在現場，如果有些議題大家覺得還是不清楚，覺得沒有達到大家想理解的目的，還需要我在議會再找更新處、實施者來溝通協調的話，我非常願意再開一次協調會，希望大家多溝通，有疑問的地方可以解釋的越來越清楚，若回應還有不滿意的地方，我這邊可以到議會再來開協調會沒有問題。這一個月內大家可以面對面或是提供書面意見，或是可以到我這邊來，又或是說更新處在開審查會的時候你們也可以列席表達你們的意見，這是你們的財產，你們一定會有非常多的疑問。這次也要給更新處的同仁一個掌聲。

十二、學者專家—鍾少佑委員：

- (一) 各位地主、實施者及更新處大家好，剛剛有聽到各位地主的疑問，我們後續都會將這些相關問題納入審議參考。
- (二) 剛剛地主有提到租金補貼的時間，因為都市更新提列的標準的確如實施者所回應的，有固定的標準，目前提列的是 30.3 個月，如果他們針對補償期間有另外承諾住戶從拆除房子到取得使照，這個部分就依照實施者提供的合約還做認定。

- (三) 地主還有提到報告書內估價的部分，在 7-1 頁有指出土地單價 250，我翻閱了報告書內容，看起來這部分確實像是誤植，請實施者再留意一下。更新後的估價，巨秉評估的結果是三家最高的，是平均 80 萬出頭，這 80 萬是依據 111 年 12 月之前的案例來做報告書的撰寫，之後在審議的過程中，委員也會檢視巨秉這邊選取的相關案例是不是合理的，這邊我們在審議會上都會做相關的把關，請各位地主放心交給政府來做後續的審查動作。
- (四) 拆遷補償費在簡報上看起來是依據公共工程對於合法建物拆遷補償處理辦法，那本案應該是依據估價師的字號公報來做評估，這部分再請實施者注意是不是誤植的部分。
- (五) 拆遷補償費的計算基礎，有提到是用 7 層樓，本案是 4 層樓，這部分也請實施者留意是不是有誤植的部分。
- (六) 剛剛有提到 1 樓有設法空的停車位，我在估價裡沒有看到特別寫到這塊，這部分再請實施者補充說明。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 4 時 00 分）