聖得福建設開發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499地號等26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112年6月26日（星期一）下午3時0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 林正泰正工程司

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：黃映婷

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發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499地號等26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林正泰正工程司，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玉芬委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間:第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請

實施者做15分鐘事計及權變的簡報。

陸、 與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人－財政部國有財產署(527 地號，書面意見承辦黃映婷代為宣讀)：

(一)依貴府112年5月30日府都新字第11260020833號函辦理。

(二)謹供本分署意見如下：

(1)本案更新單元內涉本署經管同小段527地號1筆國有持分土地(權利範圍117/720)，持分面積1.3平方公尺，占本案更新單元總面積 2,452.83 平方公尺之比例為 0.05%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者將上開處理方式於事業計畫書適當章節完整載明。

(2)本案提列特殊工程費用合計達新臺幣1億1,919萬2,110元，

依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列個書因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。

(3)權利變換計畫書第 10-1 頁財政部國有財產署現金補償額度與第 10-5 頁所載權利價值不符，請實施者確認。

(4)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 53.59%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。

三、所有權人－臺北市政府財政局(527、528 地號，書面意見承辦黃映婷代為宣讀)：：

(一)依本府112年5月30日府都新字第11260020833號函辦理。

(二)經檢視本案事業計畫、權利變換計畫(公開展覽版)及領銜估價報告書(信彩不動產估價師事務所)，本局意見如下，請實施者修正及說明：

(1)事業計畫第 12-1 頁，公有土地處理方式請修正為臺北市政府財「政」局。

(2)權利變換計畫第 7-5 頁表 7-2 更新前個土地權利價值表，更新前土地權利價值合計數與第 7-2 頁表 7-1 三家鑑價結果比較表所載金額不一致，請釐清修正。

四、所有權人－簡[redacted](忠孝東路六段[redacted]號[redacted]樓，書面意見承辦黃映婷代為宣讀)：

(一)台北市都市更新處您好，我要針對聖得福建設公司發起的「台北市南港區玉成段四小段499地號等26筆土地都更案」陳情，我是台北市南港區忠孝東路六段[redacted]號[redacted]樓的房地所

有權人[redacted]，因即將於 112 年 6 月 26 日舉行的公聽會會有可能不克前往，所以先以書面表達陳情：

(1)對建商估算的權值有異議，聖得福提供我的資料，若跟聖得福簽合建契約，則權值估算有 41,922,183 元，選屋可以選到三房的房型，若走權利變換則權值估值僅有 29,258,250 元，選屋只能選到兩房的房型，權值差異達 1,266 萬，且聖得福要求我們全體地主在公聽會前就要完成選屋的程序，造成合建戶可以選三房，權變戶只能選兩房，建商這樣的手法是以錯誤的權值來限制權變戶選屋，侵害權變戶的選屋權益。

(2)之後市政府審核的權值，如果權變戶有達到可以選三房的房型，聖得福應該要讓全體地主一起重新選屋，不然三房的房型合建戶都選完了，難道權變戶只能選合建戶選剩的三房戶別嗎?

(二)以兩點陳情請台北市都市更新處給予協助，謝謝。

五、所有權人－郭[redacted](忠孝東路六段[redacted]號[redacted]樓)：

(一)實施者實施都市更新後，分配給原住戶之新的室內使用面積小於原有的室內面積，不敷使用，政府鼓勵原住戶都市更新給該案的基準與獎勵容積額度包含地方政府 10.68%及中央政府 39.97%，合計共 50.65%的獎勵，實施者未將獎勵分配給原地主。

(二)原地主擁有地號為住三之二，容積率 400%，分配給原地主卻是使用平均容積率，致使計算權利變換分配嚴重影響原地主權益。

(三)實施者於權利變換中之財務計畫中的重建費用除於合法建

物部分的實施成本高於市場行情，致使計算權利變換分配嚴重影響原地主權益。

(四)實施者於權利變換中的財務計畫中的管理費用高於一般市場行情，致使計算權利變換分配嚴重影響原地主權益。

(五)據知該案之原地主地號第 505 號，未實施重新都更之擁有之樓層為一樓及二樓，持有土地面積約 16 坪，上述該案之原地主取得實施者分配的重新都更後新的樓層分配一樓(含夾層二樓)及樓上 3、4、5 樓共 5 戶，而我們持有目前土地面積 8.0465 坪卻只分配到不及原室內使用面積，實施者分配給原地主是否有暗盤及分配不公平之情形?

(六)實施者於權利變換中之財務計畫中的廣告銷售費用，應該不歸屬原地主承擔，實施者可銷售扣除原地主的戶數後，都市更新後新增的 130 戶新屋及地下 99 個停車位，所有權為實施者之可銷售的樓地板面積，實施者產生的銷售利潤中，產生的廣告銷售費用應為實施者之費用，不應該將該費用計入原地主。

(七)實施者未來都市更新之重建期間，原地主搬遷至他處租屋，如何計算補貼租金?計算起迄時間點如何計算?如何撥款給原地主?

(八)實施者未來都市更新如何補貼原地主搬遷費(包含遷出及遷入)?

(九)原地主購買房屋所有權約 7 年,購買房屋時做重新鋪設地板、牆面粉刷、重新裝潢、重新安裝鋁門窗、添購新分離式冷氣機及添購廚房配備等合計，目前都在可使用狀態，至少尚有 13 年以上的使用年限，若實施者拆屋嚴重影響原地主的使用及權益。

(十)實施者重新都市更新後，如果無法補償第七點，實施者是否應該交付給原地主達同樣可使用狀態?

(十一)實施者如何保障原住戶於重新都市更新後房地產權狀登記?

六、所有權人－楊[redacted]、游[redacted](忠孝東路六段[redacted]巷[redacted]弄[redacted]號、忠孝東路六段[redacted]巷[redacted]弄[redacted]號，由王[redacted]律師代表發言)：

(一)關於「擬訂台北市南港區玉成段四小段 499 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(下稱本案)中所提列之共同負擔費用，實有諸多欠缺合理性及必要性，或違反都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(下稱提列總表)之瑕疵，茲敘明如下：

(1)本案提列信託管理費共新臺幣(下同)1,226 萬 2,264 元部分：

A.提列總表之「說明二十一、信託管理費」之「(二)提列說明」中，已載明:「1.提列金額依實際合約提列(應檢具合約)2.事權分送之事業計畫階段得簡據報價單方式提列，……。」等語。

B.經查，本案採事權併送之方式進行而非事權分送，故關於信託管理費之提列，自不得以僅檢具報價單之方式提列，而應依據前揭提列說明 1.之規定，檢具正式合約書為憑。

C.惟本案於公開展覽版之都市更新事業計畫案、都市更新權利變換計畫案中，雖於附錄中載明:「六、信託管理單位合約影本」，但細察其內容僅係「中國建築經理股份有限公司」所出具之「建築經理服務報價單」，而非正式之契約書，實已與提列總表之規定不符【請參公開展覽版權利變換計畫案，附錄三-14】

D.更有甚者，提列總表內關於「信託管理費」之定義，已明確載以:「本項費用係指將更新單元內不動產、實施

經費信託予信託機構所需之費用。」等語。

然而，觀諸系爭建築經理服務報價單所載服務項目，已包含:「協助不動產信託管理(內含未來配合辦理土地、興建資金交付信託登記予信託銀行)、工程進度查核及融資撥款簽證、財務稽核、銷售查核、協助續建完工及不動產清理處分。」等，顯見系爭建築經理服務報價單之服務內容，實與提列總表中規定得提列為信託管理費之項目並非完全相符，且由「內含未來配合辦理土地、興建資金交付信託登記予信託銀行」等語，實無法確知出具報價單之「中國建築經理股份有限公司」，究竟是否為實際受託不動產及資金之「信託機構」。

E.承上所述，關於本案提列信託管理費共1,226萬2,264元部分，實已違反提列總表之相關規定，且將超出「信託管理費」所得提列之內容，以關於此筆費用全數以信託管理費之名義提列為共同負擔費用而由全體所有權人負擔，自非合理。

(2)本案提列營建費用共20億1,198萬9,189元部分：

A.依據公開展覽版權利變換計畫書所載，本案之營建費用(不含特殊因素費用)共為20億1,198萬9,189元【請參公開展覽版權利變換計畫案，第8-4頁至第8-5頁】，其計算方式為依110年版臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項(下稱臺北市工程造價要項)之「鋼筋混凝土造」、「建材設備等級第三級」之標準單價表上限為提列後，再依據智慧建築增量調整率加計1.7%並配合物價指數調整，所得基準單價(不含下層超建部分)乃為每平方公尺72,800元，亦即本案樓地板面積之營建基準單價即已高達每坪24萬661元，而再加上地下層超建部分之調整後，全案樓地板面積之平均營建單價乃為每平方公尺76,110元，亦即每坪25萬1,603元【請參公開展覽版權利變換計畫案，第8-5頁所載】。

B.而若進一步以都市更新權利變換計畫案所載更新後總

銷售權狀面積為 6483.88 坪以觀(含住宅積、商業積、車位面積)【請參公開展覽版權利變換計畫案，第 10-1 頁，此處實施者將平方公尺與坪之單位誤植】，則計算所得每一坪之營建費用乃高達 31 萬餘元，若再加計特殊因素費用，則更高達 32 萬 8,688 元，實難認為合理。

C. 蓋若以110年9月版新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」中之營建單價基準作為借鑒，則依據其「鋼筋混凝土造」、「二十一至二十五層」「總樓地板面積達七千五百坪以上」之營建單價基準，每坪僅為 14 萬 1,700 元，縱配合物價指數調整至本案評價基準日，則營建單價基準亦僅約為每坪 16 萬 8,268 元，遠遠較本案為低。

循此，衡諸本案之建築基地距離新北市汐止區之直線距離，實際上僅約 3 公里餘，車程亦僅有 10 分鐘左右，自難想像本案之營建基準單價有以新北市營建單價之近 1.5 倍價格提列之合理性與必要性。

D. 而再參諸不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之「一、不動產估價技術公報-營造或施工費標準表」(110 年 11 月 1 日發布之版本)中，亦有詳列「附表一：營造或施工費用標準表」可供參考，其中就「台北市」、「鋼筋混凝土造」、「21F-25F」、「平均房價水準 75 萬元以上未達 100 萬元」之條件為對照，可得每坪營造或施工費用介於「15 萬 8,000 元至 18 萬 7,000 元」之區間，且依據前揭標準表之相關說明事項所載：「本標準表適用之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準。如係尚未辦理登記者，依不動產估價技術規則第七條、第七十四條規定估算其可銷售面積。」，應係指前揭單價中之坪數指權狀積(銷售面積)」。則若以此點觀之，亦見本案提列之平均地板面積營建費用高達「每坪 25 萬」、平均權狀面積(可銷售面積)營建費用達「每坪 31 萬元」(均未加計特殊因素費用)，確實已非一般市場行情至明。

E. 更有甚者，在實施者所擇定採用之信彩不動產估價師事務所作成之公開展覽版估價報告書中，亦載以:「E、各

項成本費用推估：a 營造施工單價：依本事務所調查區域內近期與建 15 之營造施工價約每坪 160,000 元。」【請參信彩不動產估價師事務所估價報告書，第 74 頁】，亦與前揭新北市營建單價基準及不動產估價師公會全國聯合會第四號公報所載單價基準相近，益證本案確實存在營建成本提列過高之問題。

F. 再者，關於智慧建築部分，雖臺北市工程造價要項中規定銀級智慧建築得加計 1.7%為調整計算營建單價。然而，在本案之基準單價已極高之情況下，直接以基準單價加計 1.7%之方式進行調整是否合理、必要?確實並非無斟酌之餘地。

蓋同樣以新北市之營建單價基準作為參考，其係規定實施者應提出智慧建築相關設備之證明文件、合約等，並以外加之方式提列為營建費用。而反觀本案究竟實施者使用了哪些智慧建築相關設備，其成本及花費為何等節，以目前所有權人所收受之資料中均無詳細項目或說明，卻在營建成本上額外增加了數千萬元需由土地所有權人負擔，實難認為合理。

G. 此外，依照「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」之規定，若實施者將工程造價以上限提列時，應將材料等級及明細納入權利變換計畫內載明，以俾審議會得以進行審查。

然而，將實施者所列之「建築工程建材設備等級表」之內容【請參公開展覽版都市更新業計畫案，附錄九】，與臺北市工程造價要項之「五、建材設備等級表」交相對照，可發現本案所預計使用之建材及設備，在諸多項目上仍有不確定之模糊空間，亦實難認為完全符合「第三級」之要求，甚至可能較接近「第二級」之標準，茲舉數例如下：

項目 位置	臺北市工程造價要項 規範內容	本案
三、地坪	第二級:拋光石英磚。	拋光石英磚

1 樓店面室內空間	第三級：整片大塊花崗石、大理石石材或拋光石英磚。	或石材或同等級建材。
三、地坪 2 樓以上室內空間	第二級：拋光石英磚、複合式木質地板。 第三級：拋光石英磚或花崗岩或實木地板。	拋光石英磚或木地板。
三、地坪 浴廁	第二級：防滑地磚、石英磚。 第三級：防滑地磚、石英磚或石材、30*30cm 以上石英磚或荔面花崗石。	防滑地磚、石英磚或進口石材。
三、地坪 屋頂	第二級：1.整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。2.兩層隔熱、兩層防水材質或高級隔熱磚。 第三級：1.整體防水粉光，加鋪 PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層[如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材。2.超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。3.底層水泥砂粉光上漆滲透性	整體防水粉光，加鋪防水膜+PS 隔熱板+2500PSI 混凝土面層再貼磁磚或其他建材。

(3H.又查，臺	防水層。4.中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。5.表面鋪設高級石英隔熱磚。6.其鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水材及各式軟質泡沫等隔熱材質可達防水、隔熱效果。	
五、門窗設備	第二級：1.金屬門窗隔音靜音設備，門防火時效1小時。2.節能玻璃。 第三級：1.金屬門窗隔音靜音設備，門防火時效1小時。2.節能膠合玻璃。	隔音氣密鋁窗+節能玻璃 室內玄關門：防火時效一小時
六、電梯設備	第三級、光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電館(門口物品感知緊急停轉安全裝置)。	本案未提及有光觸媒殺菌設備等。
八、廚具設備	除第二級設備外，並含：1.融入電冰箱等體設計。2.廚具尺寸較大，種類較多。3.各抽屜多功能多用途櫥櫃。4.須附設開放式廚房級全功能抽屜。5.防蟑櫥櫃及吊櫃昇降機構等設備。	本案未提及與左列事項相關之具體明確敘述。

「市工程造價要項之「建設備等級表」之說明，已清楚載以：「註：……2.各級建材所列均為最低要

求標準，……」等語，而本案關於建材設備之使用內容卻仍非常模糊，難以確認是否已符合第三級建材設備之最低要求標準，是在此情形之下，容認實施者以「第三等級」進行營建費用之提列，實嫌速斷，自應詳加審議並進行調整。

I.況且，由臺北市工程造價要項之「五、建材設備等級表」所列舉之「第二級」與「第三級」建材設備內容以觀，實則並無極大之落差存在，而本案採第三級建材設備進行更新之結果，亦未反映於更新後建物價格之上(詳如後述)，更導致本案在建築結構體僅為 RC(鋼筋混凝土造)之情況下，共同負擔比例卻高達罕見之 53.39%，是在此情形之下，是否本案仍應以第三級建材設備等級進行更新?或如臺北市都市更新及爭議處理審議會第 425 次會議中多數委員就臺北市內湖區碧湖段一案共同負擔比例過高(該案以 SRC 造第三級提列，共同負擔比為 42.23%)所提出之建議：建材設備第二級與第三級差異不大，應以第二級建材設備進行更新，以利地主分回比例提升。

而若本案改以第二級建材設備提列，則在樓地板面積每平方公尺造價標準單價(尚未加計智慧建築調整、超建調整、物價指數調整)即有約 1 萬 3,000 元左右差具之情況下，本案營建費用可至少大幅降低 3 億 4,365 萬 8,120 元，對於所有權人實屬有益，亦可減輕實施者之負擔，顯見此部分尚應詳加審酌討論。

J.承上所述，雖實施者關於營建費用之提列內容並未超過提列總表所訂定之上限，但依據最高行政法院之實務見解，主管機關於審議時仍有對於實施者提列費用之合理性、必要性加以實質審查之義務，並有酌予調整之空間，是懇請臺北市都市更新爭議處理審議會對此詳為審查把關，以維所有權人權益。

(3)本案提列因素費用 1 億 1,919 萬 2,119 元部分：

A.依據臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原

則第二點之規定，若實施者提列有關逆打工法等項目時，應將施作必要性及提列費用合理性均送交外審單位進行審查，以供臺北市都市更新及爭議處理審議會參考。

B.經查，本案提列特殊因素費用共 1 億 1,919 萬 2,119 元，而在權利變換計畫案內所載說明，僅提及：「可減少對周遭交通環境之影響」、「工期可縮短」、「可有效減輕開挖過程對鄰房之影響」等語，內容尚屬空泛，且看不出施作之必要性為何。

C.次查，由公開展覽版都市更新事業計畫案、權利變換計畫案中，均未檢附外審單位所製作之審查報告書或摘要，實施者僅於附錄中檢附一頁之報價單【請參公開覽權利變換計畫案，附錄三-1】，然系爭報價單上並未載明是由何公司所出具，亦未有任何客觀之數據或土層鑽探分析結果作為依據（如 S.P.T. 即 StandardPenetrationTest 之 N 值試驗調查）。而陳述意見人更擔心，若在不適宜之地質條件下採用逆打工法，實有可能造成擋土壁之最大變形量超過上限值，反而更增加施工風險性。

更有甚者，在系爭報價單上之「預期效益」中，亦僅載以：預計工期可縮短 120 天、壁體變位可少 0.98cm。則在此情形下，陳述意見人仍不清楚本案是否有花費 1 億 1,919 萬 2,119 元進行逆打工法之必要性，故懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會對於施作逆打工法之必要性予以詳加審查，不應任由共同負擔費用在不具合理性及必要性之情況下恣意編列。

(4)本案提列貸款利息共 9,907 萬 5,581 元部分：

A.依據提列總表之「說明十五、貸款利息」之「3.貸款期間」之說明中，即已明確規定：「另若有採特殊工法(雙順打、逆打)者，則更新期間應提出差異檢討並增減工期。」等語。

B.茲此，若實施者提列逆打工法部分，嗣後仍經外審機

構及臺北市都市更新及爭議處理審議會認為具有合理性及必要性，則在本案貸款利息之貸款期間計算上，實施者亦應提出相關資料，以佐證採用逆打工法後之工期差異為何，並將貸款期間為相應之縮短，方符合提列總表之規定。

(5)本案人事行政管理費共 1 億 2,517 萬 9,274 元部分：

A. 按實施者提列之共同負擔縱未超過提列總表之上限，審議會仍應要求實施者說明其具有必要性之依據及理由，經討論後判斷是否應為調整，苟審議會未依上開程序即逕決議通過，其判斷即難謂無恣意之違法，此亦經最高行政法院 106 年度判字第 379 號、107 年度判字第 591 號判決著有明文。

B. 關於人事行政管理費之提列，曾有學者張杏端在其所著之都市更新解析一書中指出，如實施者為建商時，其本身手上通常不是只有一建案或一個都市更新案，而是有數個以上同時洽談或進行，故人事行政管理費計算公式雖無問題，但「同一家建商，職員人數就固定同一批人，只因在數個都更案中同時積極進行都市更新事業之辦理，就可以在各個都市更新個案中一一計列人事行政管理費，是否合理，應有探討的空間。」，故如實施者本身係藉由都市更新取得房地，進而轉售獲利為業者，其復以法定上限費率提列人事行政管理費，就實施者是否有同一批員工推動數案件，致重複提列人事行政管理費之情況，允應由審議會要求實施者說明予以釐清，方可避免浮濫編列共同負擔而使權利變換關係人蒙受不必要之損失。

C. 經查，實施者關於本案之人事行政管理費如何支出、使用之財務計畫，已列載於公開展覽版都市更新事業計畫之「拾參、財務計畫』之『表 13-6 現金流量表」中，而由該表可知：在準備期(第 1 個月至第 6 個月)共需支出人事行政管理費 2,888 萬 7,524 元，即準備期平均每月支出人事行政管理費 481 萬 4,587 元；施工期之共需支出人事行政管理費共 7,703 萬 3,400

元，即施工期平均每月支出人事行政管理費 208 萬 1,983 元；交屋期(即第 44 個月至第 49 個月)共需支出人事行政管理費共 1,925 萬 8,350 元，即交屋期平均每個月支出人事行政管理費 320 萬 9,725 元【請參公開展覽版都市更新事業計畫案，第 13-9 頁】。

D. 循此，陳述意見人殊難想像，在「施工期間」有何「進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計支出」之人事行政費用需支出，且高達每月逾 200 萬，而在「交屋期間」實施者又有何人事行政費用需支出，更高達逾 320 萬元?

E. 承上所述，實施者提列本案人事行政管理費高達 1 億 2,517 萬 9,274 元，惟由實施者自行提出之財務計畫內容以觀，已難認具有合理性及必要性，且衡諸實施者目前仍有多件都市更新案件同時進行，是依據前揭學者張杏端所述，自有行政人員重複利用之狀況，而應予以考量人事行政管理費用是否仍應以上限費率提列高達 1 億 2,517 萬 9,274 元至明。

(6)本案提列廣告銷售管理費共 1 億 7058 萬 6246 元、風險管理費共 4 億 1920 萬 258 元部分：

A. 同前所述，實施者提列之共同負擔縱未超過提列總表之上限，主管機關仍應要求實施者說明其具有必要性之依據及理由，經討論後判斷是否應為調整。

B. 本案在以 RC 為建築構造之情況下，共同負擔比例已高達罕見之 53.39%，而觀諸廣告銷售管理費部分，中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報之「二、不動產估價技術公報-廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」(111 年 3 月 18 日內政部台內地字第 1110014109 號函復已予備查之版本)中，乃載以：「廣告費、銷售費按總成本或總銷售金額之百分之三至百分之七推估。」，故本案中以 6%提列銷售管理費，雖未超過提列總表之上限費率，仍懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會詳為審查，是否仍有再予酌降之空間。

C.而在風險管理費之提列部分，本案依據提列總表之人數級別及規模級別，所得提列之上限費率原為12.5%，再經實施者以「貸款期間超過36個月」為由，調整為 15.93%，實已接近不區分人數級別及規模級別並加成後之最高費率上限即16%。

D.然而，本案係採部分協議合建、部分權利變換之方式實施，且在扣除僅領取現金找補而不參與都市更新權利變換之所有權人後，未與實施者達成協議合建，而以權利變換之方式實施更新之所有權人，僅剩 12人。是在此一情形之下，考量實施者已與絕大多數住戶達成合建之協議，實已大幅降低所承擔之風險與變數，且貸款期間是否會再予調整酌降尚非無疑，故本案之風險管理費逕以 15.93%之費率進行提列，於合理性及必要性上，仍應再請臺北市都市更新及爭議處理審議會詳為審查，酌予調降。

(7)本案提列合法建物拆遷補償費7,595萬4,258元(以扣除拆除費用)，及其他土地改良物之拆遷補償費共 872 萬8,476元(以扣除拆除費用)部分：

A.參諸提列總表中關於拆遷補償費提列方式，僅載以：「1.以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。2.以協議合建方式實施時，拆遷補償費用得由雙方協議之。」，而並未針對依據現行都市更新條例第44條第1項規定，採部分協議合建、部分權利變換之方式實施都市更新時，究竟應如何提列詳為規範。

B.蓋據陳述意見人所知，本案中與實施者為協議合建之所有權人，實則並未領取到如同公開展覽版權利變換計畫案中所載之拆遷補償費用數額。

而由公開展覽版都市更新權利變換計畫案所載，本案提列合法建物拆遷補償費共7,595萬4,258元(已扣除拆除費用)，而以權利變換實施都市更新之所有權人所應領取之合法建物拆遷補償費部分僅為 827 萬6,006元；在其他土地改良物之拆遷補償費部分，以

權利變換實施都市更新之所有權人所應領取之補償費部分亦僅為 60 萬 9,147 元。換言之，若扣除協議合建之所有權人部分之拆遷補償費，則於權利變換計畫案中應提列之合法建物及其他土地改良物拆遷補償費用，將大幅減少約 6,600 萬餘元。

C. 再參諸都市更新條例第 51 條第 1 項規範意旨，所謂之「共同負擔費用」，係指實施者為辦理都市更新而先行墊付之費用，故應由土地所有權人按其權利價值比率共同負擔。是以，若容任實施者將其並未實際墊付之費用列為共同負擔費用，再由採權利變換方式為實施之所有權人按權利價值比率負擔，實有不公平且不符合都市更新條例第 51 條第 1 項規範意旨之疑慮。

D. 對於此部分爭議，臺北市都市更新及爭議處理審議會曾於第 490 次審議會議中，針對臺北市松山區敦化段一案(該案僅有一名地主以權利變換方式實施，其餘皆採協議合建)中拆遷補償費提列方式之爭議，成功說服該案之實施者同意不予提列協議合建地主之拆遷補償費為共同負擔，而該案之實施者亦回覆：「為避免衍生無必要之爭議，實施者同意合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用，與協議合建戶均按照合建契約內容辦理即可，不納入計畫書中提列。」，以資解決。

E. 承上所述，為符合都市更新條例第 51 條第 1 項規範意旨，並考量提列費用之合理性及必要性，就本案中採「協議合建」之方式為實施之土地所有權人所應領取之拆遷補償費部分，若實施者仍欲提列之並由以「權利變換」為實施之地主分擔，則應由實施者先行提出協議合建契約，以證明其確實有該部分之費用墊付事實，並以約定之數額進行提列，方為妥適，亦懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會參照前揭先例，詳為審議。

(8)本案提列綠建築標章及證書服務費用共 64 萬元整、智慧建築標章及證書服務費用共 84 萬元整，以及都市更新規

劃費用共1,226萬2,264元部分：

A.參諸內政部「申請智慧建築、綠建築標章證書作業服務費用編列標準」中，在「智慧建築」部分，於樓地板面積超過30,000平方公尺、銀級智慧建築之條件下，其申請智慧建築標章證書作業服務費用之編列標準為32萬元；在「綠建築」部分，其申請綠建築標章證書作業服務費用編列標準之上限亦僅為40萬元。

惟查，由公開展覽版權利變換計畫案之附錄中，可知本案實施者提列智慧建築標章及證書服務費用共84萬元、綠建築標章及證書服務費用共64萬元為共同負擔【請參公開展覽版權利變換計畫案，附錄三-15】，實已超出前揭內政部之編列標準，故此部分費用是否合理、必要，或有酌減之餘地，尚非無疑。

B.而就都市更新規劃費用部分，依據提列總表之定義，乃係：「指辦理都市更新各階段之相關規劃、擬訂事業計畫及權利變換計畫送審，以及計畫核定之後續協助執行等費用。」，而在此一費用之提列注意事項部分，提列總表亦載明：「1.應檢附文件：以實際合約金額認列(應檢具合約影本佐證)。」等語。

C.循此，都市更新事業之實施者，是否得僅依提列總表中之提列說明(即都市更新規劃基準費用所示項目及認列標準)，依其計算出之認列標準上限逕行提列都市更新規劃費用，而毋庸檢具任何合約影本佐證確實有相關費用之支出，應非無疑。而觀諸新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，對於「都市更新規劃費用」之提列，即載明：「依實際狀況認列，並應檢具契約影本佐證，且不得高於規劃費提列基準，詳如分項說明四。」，亦可供本案參酌。

D.申言之，本案之共同負擔比例已高達罕見之53.39%，且實施者所提列之風險管理費及人事行政管理費超過5億3千萬餘元，是在此一情況下若實施者未能檢附契約書，證明確實有此一都市更新規劃費用之支

出，則提列此筆費用是否仍有必要性，即有待商榷甚明。

(9)目前本案之共同負擔金額高達 32 億 8,864 萬 719 元，共同負擔比例高達 53.39%，則若由全案更新後之可銷售權狀坪數以觀(共 6483.88 坪)，本案之更新成本(含營建成本、相關稅賦、管理費用等)，竟高達每坪 50 萬 7,201 元(計算方式：32 億 8,864 萬 719 元/6483.88 坪)，更導致所有權人在更新前、後之權利價值竟相去不遠。

申言之，在扣除土地取得之成本之情況下，所有權人竟然還需付出前揭高昂之代價，始能參與都市更新，卻非一般經驗法則可資理解，是懇請台北市都市更新處及爭議處理審議會對本案之共同負擔提列詳予考量其合理性及必要性，並予以調整、刪減，以為所有權人之權益把關。

(二)本案針對更新前、後權利價值之估價，亦有以下諸多不合理之處，且似未就法定空地依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項之說明進行調整，懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會對此詳為審查把關，以維所有權人權益：

(1)更新前權利價值之評估部分：

A.經查，二位陳述意見人所有之土地分別為 515 地號、515-1 地號土地；514 地號、514-1 地號土地，其所有建物均為一樓，且建物權狀面積均達 105.92 平方公尺即 32.04 坪。

B.而由公開展覽版權利變換計畫書所載「表 7-2 更新前各土地權利價值表」，可知 511、511-1 至 516、516-1 地號等 12 筆土地之土地單價，經估價僅為每坪約 250 萬元，與其餘土地之每坪價格幾乎均在每坪 358 萬元以上，相去甚遠。

甚且，縱使已經實施者於公開展覽版權利變換計畫案

載明為法定空地之 504 地號土地，其每坪單價仍高達 310 萬 5,456 元，遠高於陳述意見人所有土地之價值。

C. 惟關於法定空地之估價方法，在「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」中，實已明定：「若屬法定空地部分應採下列方式評估：考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者；以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值(合法建物所有權價值評估方式參酌本範本 47 頁)後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。」。

D. 然而，觀諸實施者所擇定採用之信彩不動產估價師事務所作成之估價報告書中，似未見其將 504 地號土地以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物權利價值後，進行法定空地調整率之計算過程，亦未載明「法定空地調整比例』為何，僅在評估 504 地號土地時，考量其「不臨路」、「地形為三角形」等因素予以調整，此應尚難認符合臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項之前揭估價方式。

E. 承上所述，陳述意見人之土地持分面積，分別占約都市更新單元總面積之 1.4371%左右，惟估價書所載陳述意見人之更新前土地權利價值比例僅為 1.27%左右，其差異甚鉅。

而若與其他權利變換關係人相對照，以公開展覽版都市更新權利變換計畫案之「表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表」以觀，其中編號為序號 8 之地主，其更新前土地持分面積及建物持分面積，均與陳述意見人幾乎完全相同(均相差不到 0.5 平方公尺)，惟在更新前權利價值之計算上，其竟高出陳述意見人達 2,200 萬餘元，此差異確實甚鉅，故關於陳述意見人之更新前權利價值是否有遭低估之情形，並非無疑，懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會對本案更新

前權利價值之評估上，詳為實質審查，以維所有權人之權益。

(2)更新後權利價值之評估部分：

A.依據公開展覽版都市更新權利變換計畫案所載，本案更新後之「二樓以上平均建坪單價」為 87 萬 1,830 元。

惟細查領銜之信彩不動產估價師事務所估價報告書，在以比較法進行評估住宅單元時，所選取之比較標的，似乎具有未當之處，如下所述。

B.蓋查，估價報告中所選取之比較標的 28(昆陽街 178 號 9 樓)、比較標的 29(重陽路 330 號 9 樓)，其價格日期分別為：110 年 2 月、110 年 6 月，建坪單價分別為 75.96 萬、80.23 萬，而估價報告書並加註以：「因案例難尋，故擴大案例搜尋期間採用成交日期超過一年，特此說明。」等語【請參公開展覽版信彩不動產估價師事務所估價報告書，第 148 頁】。

C.然而，事實上比較標的 28 屬於「昆陽園社區」，比較標的 29 屬於「東本木社區」，此二社區更靠近評價基準日(價格日期)111 年 6 月 30 日之期間，均有數筆成交之實價登錄資料可參，根本並無估價報告書所稱「案例難尋」之情形，亦不知估價報告書捨近求遠，將與評價基準日較近之案例屏棄不用，而選擇一年以前之交易價格之理由為何?但由以下之實價登錄紀錄，可知扣除特殊交易之案例，前揭比較標的之成交每坪單價，均遠高於每坪 75.96 萬、每坪 80.23 萬：

a. 昆陽園社區(比較標的 28 所在社區)：

成交年月	地址	型態/房數	總價	單價	建坪	地坪	樓別	屋齡	成交紀錄
110年12月	昆陽街182號4樓	大樓 3房(室)	4,160 萬 含車位300萬	93.0 萬 已扣除車位	51.58 坪 坡道平面10.08坪	8.49 坪	4 /12	1.2 年	1
110年09月	昆陽街176號	大樓 2房(室)	2,960 萬 含車位300萬	91.5 萬 已扣除車位	39.14 坪 坡道平面10.08坪	6.01 坪	1 /12	0.9 年	1
110年08月	昆陽街178號10樓	大樓 2房(室)	3,168 萬 含車位250萬*	91.2 萬 已扣除車位	42.07 坪 坡道平面10.08坪	6.41 坪	10 /12	0.8 年	1
110年07月	昆陽街182號5樓	大樓 3房(室)	3,980 萬 含車位290萬*	88.9 萬 已扣除車位	51.58 坪 坡道平面10.08坪 *	8.27 坪	5 /12	0.7 年	1
110年06月	昆陽街182之1號7樓	大樓 2房(室)	2,300 萬 含車位200萬	60.6 萬 已扣除車位	44.75 坪 坡道平面10.08坪	6.92 坪	7 /12	0.7 年	
110年04月	昆陽街176號6樓	大樓 3房(室)	2,860 萬 含車位250萬*	83.4 萬 已扣除車位	41.38 坪 坡道平面10.08坪	6.26 坪	6 /12	0.5 年	1
110年04月	昆陽街176號7樓	大樓 3房(室)	2,900 萬 含車位250萬	84.7 萬 已扣除車位	41.38 坪 坡道平面10.08坪	6.26 坪	7 /12	0.5 年	1

註：110 年 6 月該筆交易已經註明為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。

b. 本木社區(比較標的 29 所在社區)：

成交年月	地址	型態/房數	總價	單價	建坪	地坪	樓別	屋齡	成交紀錄
111年03月	重陽路328號12樓	大樓 3房(室)	3,868 萬 含車位250萬*	94.2 萬 已扣除車位	53.03 坪 坡道平面14.62坪	4.21 坪	12 /13	1.3 年	2
110年12月	重陽路336號	大樓	3,645 萬 含車位價	16.3 萬 含車位計算	224.32 坪 坡道平面車位	-- 坪	1-2 /13	1.1 年	1
110年12月	重陽路328號10樓	大樓 3房(室)	3,908 萬 含車位290萬	94.2 萬 已扣除車位	53.03 坪 坡道平面14.62坪	4.21 坪	10 /13	1 年	1
110年12月	重陽路330號12樓	大樓 2房(室)	2,660 萬 含車位180萬	95.2 萬 已扣除車位	40.67 坪 坡道機械14.62坪	2.94 坪	12 /13	1 年	
110年11月	重陽路332號11樓	大樓 2房(室)	2,618 萬 含車位180萬	94.2 萬 已扣除車位	40.50 坪 坡道機械14.62坪	2.92 坪	11 /13	1 年	
110年10月	重陽路340號11樓	大樓 2房(室)	2,988 萬 含車位250萬	93.0 萬 已扣除車位	44.07 坪 坡道平面14.62坪	3.29 坪	11 /13	0.9 年	1

註：110 年 12 月該筆交易已經註明為親友、員工、共有人或其他特殊關係間之交易。

D. 循此，估價報告書捨棄前揭實價登錄資料不採，而選擇與本案評價基準日之日期距離較遠之同一社區交易案例，再以「住宅價格指數修正」修正約 4~6%【請參公開展覽版信彩不動產估價師事務所估價報告書，第 152 頁】，其是否具備合理性，尚非無疑。更何況住宅價格指數，並未區分屋齡、建物型態等項

目，確實無法有效反應前揭比較標的於評價基準日之真實價格。

E. 此外，比較標的 29、比較標的 30 均與本案基地車程距離約近 3 公里。而在本案基地附近，另尚有「皇鼎一品」(距離約 500 公尺，建物結構亦為 RC 造)等建案於評價基準日時已經開始銷售，而觀諸「皇鼎一品」於 111 年 2 月至 6 月間共有 10 筆實價登錄，銷售單坪價格介於 88.1 萬元至 97.3 萬元間，且 10 樓以上之建物單元每坪單價均超過 90 萬元(勘估標的為 10 樓)，亦明顯高於估價報告中所挑選之比較標的單坪價格，實可見估價報告對於比較標的之挑選及以比較法產生之估價結論，確實可能存有偏誤而有失真之疑慮。

F. 末查，關於勘估標的住宅比準戶與比較標的之個別因素比較調整分析部分，在「建物條件」之「建材」、「建築設計」等項目上，估價師僅分別給予：「稍優-弱」及「普通」之評價，而調整率分別為「2%」及「0%」【請參公開展覽版信彩不動產估價師事務所估價報告書，第 151 頁】，此亦顯然無法反映本案因提列「第三級』建材設備，以及智慧建築、綠建築而生之銷售坪「每坪營建成本高達 32 萬 8,688 元」之狀況，故仍懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會詳加審查，確認是否應予調整。

(3)因陳述意見於公辦公聽會前甫取得本案之公開展覽版估價報告書，茲先提出以上意見，其餘估價意見待陳述意見人詳閱估價報告書完畢後，再行向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出書面意見，併此敘明。

（三）在全國估價師聯合會第四號公報裡面，針對台北市 RC 造 21~25 層建築成本單價 15~18 萬多，請審議會酌降。

（四）本案到底是採用第二級或第三級？請審議會參考第 425

次會議內湖的案例，請實施者改採第二級提列，以降低營建成本，讓所有權人分回更多的房地。

（五）風險管理費及人事行政費提列太高。

七、所有權人－楊[redacted]、游[redacted](忠孝東路六段[redacted]巷[redacted]弄[redacted]號、忠孝東路六段[redacted]巷[redacted]弄[redacted]號，由楊[redacted]代表發言)：

（一）懇請市政府協助守護「權利變換戶」合理財產

(1)地主雖為未同意戶，但樂見城市及社區發展，並非反對都更，而是反對實施者利用不平等的「合建契約書」綁定地主，地主深知明白，雖然市政府不受理私契約，亦無從干涉,但想藉此陳情意見書如實陳述告知主辦機關，雙方協商過程中，地主與部份未同意戶已主動尋求專家協助,亦曾提供合理之合建契約或補充協議書自我保護。雖然市政府不受理私契約但實施者只接受私契約，更多次以自行訂定之文件要地主與其簽署私契約，倘若地方走權利變換，將少領 1270 萬元之權值，實無真誠磋商應有之態度，請鈞長明鑑，鄭重敬告實施者，勿再以不對等之私契約行專斷之實,都市更新要拆的都是地主們多年心血的結晶，而不是拆建商的老家，若未能友善溝通，主辦機關不應授予實施者都更權利，以免衍生更多法律糾紛，或讓權利變換機制，成為建商的打手。

A.本案之都更實施者屬營利事業，牟利為其主要動機，然實施者於 111 年 7 月、10 月分別提出二套協議合建、權利變換之分配表單，縱使造價成本上揚，協議合建戶仍可愈分愈多，而權利變換戶卻愈分愈少，短短三個月內，協議合建戶竟可多分配 50 萬元，而權利變換戶卻只能少分配 60 萬元。實施者玩弄權利變換提列標準，刻意誤導不同意戶簽下合建契約，若不從，恐蒙受高達 1270 萬之損失，已實質戕害地主權益，請鈞長明鑑此嚴重性。

B.實施者於 111 年 9 月 28 日提具給地主楊瑞銅之「協

議合建權值分配表」(附件一)可分配之更新後權值為47,132,367 元，因本案領銜估價師核算予地主楊瑞銅之更新前土地權利價值比率為1.2814%，因此可得知本案實施者可分配予全體土地所有權人之分配總價值為 47,132,367÷1.2814%=3,678,193,148 元，且分配 36 億的總價值給全體地主時，實施者仍保有利潤，始不斷鼓動地主與其簽署合建契約書。

C. 然本案經領銜估價師估算後得出，更新後總權利價值為 6,136,107,006 元，因此得以反應出實施者於本案場之實際都更總成本為
6,136,107,006-3,678,193,148=2,457,913,858 元，實際共同負擔比率應為
2,457,913,858/6,136,107,006=40.056%，此為實施者可承擔且有利可圖之成本，而非實施者依據權利變換提列標準所概算出的 53.59%。若依提列標準計算之共同負擔成本，高達 3,288,640,719 元，已高出其實際支出成本達 830,726,861 元之多，顯見權利變換共同負擔成本之提列方式，已與市場價格產生極大落差，明顯傷害權利變換戶可分配之權利價值，且附件一、附件四實施者自行提出之「協議合建權值分配表」，均為實施者自認已有利可圖之成本計算依據，當精算結果已如此具體時，自不宜再以概算式的權利變換提列標準作為實施者與地主間之分配依據。

D. 若主管機關認為上述理由不足以作為實施者實際造價標準之參考依據，認為造價之落差僅為實施者之議價能力，權利變換戶仍僅能依循民國 110 年 7 月公告之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」，強行依法定標準強迫權利變換戶接受高額成本，恐已有圖利特定廠商、違反自由市場運作、賤賣地主權利價值之嫌。若真實造價成本未必落差達 8 億 3 千萬元，亦無法否認此為更新後價值遭低估，讓實施者多分配到這 8 億 3 千萬元，始有每戶協議合建戶可分配價值，竟高出權利變換戶 1270 萬之誇張行情。

E. 以上純為簡單的數學問題，實已反應出目前都市更新相關法令於「權利變換」、「評價基準日」等制度設計上，已嚴重剝奪並損害原地主方合法權益，請主管機關正視此問題，勿淪為協助民辦都更實施者牟取暴利、傷害地主權益之共犯。

F. 地主[redacted]和游[redacted]未同意戶，只想保留自身應有權利，而最大權利來源就在本案的造價與售價，若審議委員礙於壓力或能力，不敢協助權利變換地主依上述方案申張權益，亦應依以下見解，於權利變換程序中設法降低共同負擔比率。

G. 由於實施者擬興建 RC 地上 21 層、地下 5 層，且採用最貴的第三級造價，於權利變換之共同負擔提列標準中，故意放大成本，已實質損害權利變換戶之權利。建議實施者將樓層數下修至地上 20 層、地下 4 層，且採 RC 二級提列工程成本，或比照此級距的共同負擔標準提列成本，以有效降低共同負擔成本，確保權利變換戶可分配之價值，不亞於協議合建戶之價值，始可彰顯台北市政府採行權利變換之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之政策制定目標，無片面圖利他方之嫌。

H. 依據「臺北市都市更新建築物工程造價標準單價」，目前實施者採 RC 第三級每平方公尺 65,200 元之單價作為工程造價基準，加計智慧建築增量調整率和物價指數後，每平方公尺工程造價提列至 72,800 元，且地下四層之單價更高達 94,600 元，地下五層之單價高達 101,900 元，合計 2 棟新大樓之營造工程經費高達 2,011,989,189 元，加計其他權利變換提列經費後，共同負擔成本增至 3,288,640,719 元，都更總成本竟高達營造工程費用的 1.6345 倍。

I. 除以上相關金額外，本案風險管理費以 15.93%提列、人事行政管理費以 5%提列，合計高達 20.93%，約 6 億 8 千 8 百萬元均全數歸屬實施者，相關數據導致位於台北市南港區的本案件，若真採行權利變換之共同

負擔比率，竟高達 53.59%，已嚴重剝奪權利變換戶之權益。

J. 本案多數地主都已採行協議合建，為減低共同負擔成本，建議拆遷補償費、拆遷安置費應全數取消提列，以免墊高成本之餘，相關利息、稅賦、管理費最終仍由權利變換戶承擔。

K. 相關權利人除參與合建，亦應保有主張委建之權利，都市更新條例僅於第三條第一項第七款說明如下：「權利變換:指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物，他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」因此，土地所有權人自有主張自行出資參與重建之權利，且本基地非危險建築物無公共安全疑慮，僅為老而不危，敬請相關幹事或審議委員督促實施者，展現溝通誠意，或協助撤銷實施者權利，輔導本基地改採都市更新會模式，創造最大利益，避免相關衍生相關訴訟糾紛。

L. 本案為事業計畫與權利變換併送案件，雖報核日期為 111 年 11 月 25 日，領銜估價師之評價基準日為 111 年 6 月 30 日，然距今長達一年，未來審議期間更加冗長，勢必造成低估本社區更新後價值，損及權利變換戶可分配價值，敬請相關幹事會、權利變換小組委員、審議會委員，於本案核定前，請領銜估價師依據核定前半年之評價基準日價格，重新估算權利變換戶之更新後價值，並給予擇優選項，以維護少數權利變換戶之權益，避免因房價不斷上漲，折價抵付予實施者之房屋面積卻無需減損的不合理現象，造成實質圖利實施者之嫌。

(二)原選屋作業已違反實施者自訂「房地選配原則」，應駁回其申請

A. 本案實施者遞交之事業計畫書「第拾壹、實施方式及有關費用分擔」內容中載明，本案依據都市更新條例第 44 條，就達成協議部分以「協議合建」方式實施，其它土地及合法建築物以「權利變換」方式實施之。「有關費用分擔」之實施總成本，由更新單元內土地所有權人按其權利價值比率共同負擔，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。且「房地選配原則」中並無區隔「協議合建戶」、「權利變換戶」不同之選屋原則，僅記載以下五大項內容概要：

a. 原位次選屋。

b. 選配單元後，其差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則，若超過應與實施者協商後為之。

c. 更新後分配價值未達最小分配單元者之分配原則。

d. 不願或重複選配依公開抽籤原則。

e. 最小分配單元之總價。

f. 特定房屋單元合併選配、露臺分配、不選配之大公車位。

B. 雖上項(二)載明「...若超過應與實施者協商後為之」，然內政部都市更新作業手冊 109 年版「貳拾貳、實施進度」中已登載：參與協議合建者無找補差額價金之事項，因此上述「房地選配原則」僅可針對參與權利變換之權利人，形同未載明參與協議合建者之「房地選配原則」，既無同時載明協議合建戶、權利變換戶之「房地選配原則」，相關選配作業自屬無效。

C. 實施者雖有載明「差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值之百分之十為原則」，然依內政部都市更新作業手冊 109 年版登載【更新後分配位置申請書】之說明事項第一項第二點:「...實際選配後找補以不超過 1 個分配單元為原則。」實施者自行制訂之找補原則，不應限縮主管機關已規範之找補原則，當地主楊瑞銅主張之選配內容未逾越主管機關之規範

時，實施者若拒絕，應有相當之法律依據，否則應屬無效，日前選配作業中曾有某權利人主張依協議合建之價值選屋，然實施者竟以其未簽署合建契約書為由，拒絕其選屋，並自動依較低且不正確之權利價值幫該戶抽籤選屋，已違反程序正義，不合法之程序所為之結果，自無效力。

D. 本案報核前由實施者自行召開之選屋作業，並未依以上選配原則辦理，僅憑實施者自訂的「協議合建權值分配表」，要求已簽合建契約書者始可依此分配表選取較高權值的房屋，未簽合建契約書者僅能依較低之權利變換預估權值選屋，已違反事業計畫書「房地選配原則」，因此地主楊瑞銅主張，依據《臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點》第四點之規範，本案屬不得補正事項，貴府應依《都市更新條例施行細則》第二十條第二項規定駁回其申請。

E. 實施者要求未同意戶應採權利變換選屋，因地主楊瑞銅更新前土地權利價值比率為 1.2814%，且權利變換書中記載全體土地所有權人更新後【應分配總權利價值】為 2,847,466,287 元，因此地主楊瑞銅更新後【應分配權利價值】應為

2,847,466,287*1.2814%=36,487,433 元，然日前選屋作業時，實施者要求地主楊瑞銅僅可依其於 111 年 10 月 4 日提供予地主楊瑞銅，價值較低之「權利變換關係人應分配之權值價值表，地主楊瑞銅更新後分配權值總計僅：34,408,134 元，與【應分配權利價值】相差金額達 200 萬元之上，已嚴重違反誠信及實施者自訂之選屋原則，選屋作業自屬無效。

F. 主因本案已明顯違反《臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點》第四點「(七)權利變換計畫意願調查期限及申請分配方式未依都市更新權利變換實施辦法第十七條規定辦理。」實施者未依《都市更新權利變換實施辦法》第

17 條「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理...」造成參與權利變換之權利人之權利價值，與簽署合建契約之權利人權值，相較後短少超過 1270 萬元(請見附件一、附件二)，於選屋時蒙受巨額損害。實施者意圖藉由未審議前自訂之權利變換共同負擔成本之天價，營造所有權人參與政府審議之權利變換程序時可分配價值將大幅減損的氛圍，以迫使相關權利人與其簽定不合理之合建契約，此舉已嚴重妨礙政府威信。

G. 附件一、附件二為實施者第二次提供予同一所有權人(地主楊[redacted])之分配依據，本案場多數權利人均有類似之證明文件。其中「協議合建權值分配表」記載，協議合建戶可領價值達 47,132,367 萬，若採實施者自行提供之「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」，則權利變換戶僅能選價值 34,408,134 元之房屋，兩者相差金額高達 12,724,233 元，差額已達「權利變換戶」應分配權利價值的 36.98%，導致許多地主被迫簽下保障力不足之合建契約書，或拒絕簽署合建契約書的權利人，最終被迫僅能選取權值較低之房屋，權利變換在未經政府審議核定前即要求權利人選屋的機制，已然成為實施者強迫權利人從其利益之幫助犯，實質妨礙採行權利變換機制之權利人對政府的信賴，令政府威信蒙羞，建議貴府應儘速彌補此項漏洞，以免公權利淪為幫兇。

H. 實施者於民國 111 年 7 月出具予地主楊[redacted]第一次之「協議合建權值分配表」，更新後分配權值總計：46,629,832 元；大約 3 個月後，同年 10 月，又出具第二次之「協議合建權值分配表」，更新後分配權值總計：47,132,367 元，指稱簽署合建契約者，可分配之權值可增加約 50 萬元。然實施者第一次提供予地主楊瑞銅之「權利變換關係人應分配之權值價值

表」，更新後分配權值僅：35,017,403 元，且第二次更新後分配權值更低，僅：34,408,134 元，差額超過 60 萬元。顯見實施者以相關分配表單作為脅迫略誘之不良動機，亦證明權利變換提列標準已無法反應真實市場造價，淪為實施者脅迫地主楊瑞銅之工具，請主管機關明鑑。

J. 倘若實施者實際可提供予土地或建物權利人之利益遠大於權利變換地主可分配之權利價值，且同一土地所有權人採「協議合建」可分配之總價值，竟高出採「權利變換」戶之總價值達 36.98%，恰恰證明行政機關擬定之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之相關費用提列標準，已高出合理承造市價許多，本案未來審議共同負擔成本時，應具體考量「協議合建權值分配表」之估算金額，將各戶分配事實納入審議範圍，始可預防「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」淪為實施者坑殺地主之工具，或賺取暴利之源由，且實施者以未審議之價格，行誘使權利人簽署不當契約之手段，已違善良風俗，亦公然挑戰政府威信。

K. 雖都市更新條例第 50 條，暨都市更新權利變換實施辦法第 13 條所稱之「評價基準日」，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，然本市諸多案場已實證發現，「評價基準日」所訂定之更新後價值，與實際市場預售或完工之房屋價值，往往價差達 1.5 倍之多，形同更新後價值被嚴重低估，造成共同負擔比率過高，損及原所有權人之利益極大，本案之所以有同一實施者出具「協議合建權值分配表」與「權利變換關係人應分配之權值價值表」高達 1270 萬元之價值差距，即源自於「評價基準日」對地主楊瑞銅之傷害，權利變換書中僅片面反應成本上漲可依物價指數等指標加碼提列，卻未顧及售價上漲可帶動之更新後價值。相關主張房價上漲，地主分配之價值亦上漲的論述，均未實質約束更新後價值提

升時，應實質降低實施者應有之分配始符合折價抵付精神，否則即屬剝奪地主方權益，讓實施者溢領超額房地，已違背公平原則，請鈞長明鑑，於「評價基準日」之計算基準愈貼近真實價格時，才愈能減少訴訟糾紛，以免本市動輒有案場因「評價基準日」的價格遭低估，成為都市更新的絆腳石。

L. 請承辦同仁嚴審實施者所提之相關計畫，要求重新擬定合理之「房地選配原則」，或於審議過程中，要求實施者依其所提之「協議合建權值分配表」作為換算實際造價或共同負擔比率之依據，始可提供予權利變換戶應有之保障，並重新辦理選屋作業，並不得以未具效力之協議文件，作為「協議合建戶」與「權利變換戶」之選屋權利價值。且官署應於公辦公聽會或相關程序中，提醒參與「協議合建戶」可能面臨之稅賦風險，包含營業稅額應由地主方負擔、土地增值稅與契稅最多只得減徵 40%，以免本社區最終將因知識落差，而衍生諸多司法訴訟糾紛，妨礙都市更新之推動，或使貴府淪為權利受害人之訴訟對象。

(三)未揭露「協議合建戶」更新前各別土地權利價值，有損權利變換

A. 權利變換書 7-2 頁登載之「表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表」中，領銜估價師「信彩不動產估價師事務所」提具之【更新前土地總價】為 2,396,598,872 元，然 7-4 頁、7-5 頁所呈現之表格，未具體寫明【土地所有權人及權利變換關係人】之姓名，各地號及權利人之更新前土地權利價值未逐一記載，無法作為「房地選配原則」之明確依據。且 7-5 頁呈現合計 26 筆地號總土地面積 2452.83 平方公尺之【更新前土地權利價值合計(元)】僅有 279,230,490 元，應為登載錯誤!

B. 權利變換書 7-3 頁右下方之「協議合建戶」僅以總金額方式顯示【更新前土地權利價值合計(元)】為 2,119,433,449 元，未載明各戶之分配依據，有不公

平分配並放大「協議合建戶」更新前權利價值之嫌，已妨礙權利變換戶應有之【更新前土地權利價值比率】及可分配權利。

C. 依本案報核之事業計畫書記載內容，本案所有權人數共計 100 人，其中公有地 2 人、私有地 98 人，已同意參與都市更新的土地所有權人數共 81 人，同意的土地面積占比為 90.21%，全區總土地面積 2452.83 平方公尺中，有 2206.02 平方公尺的面積已同意都市更新，246.81 平方公尺的面積尚未同意都市更新未同意戶的【更新前土地總價】合計為 277,165,423 元，占【更新前土地總價】2,396,598,872 元的 11.56%。

D. 本案更新後總權利價值=6,136,107,006 元，其中包含更新後 195 個可銷售單元，總權利價值=5,733,757,006 元，另有 172 個車位，總權利價值=402,350,000 元，車位價值占比為 6.56%，且可銷售土地和建物權狀價值占比為 93.44%。

E. 依權利變換書第 8-3 頁記載，本案權利變換共同負擔總成本=3,288,640,719 元，土地所有權人更新後【應分配權利價值】=2,847,466,287 元，除以土地總面積後得出，每坪土地之【應分配權利價值】為 2,847,466,287/2452.83=1,160,890 元。

F. 依權利變換書 7-2 頁記載，總【更新前土地權利價值】為 2,396,598,872 元。權利變換書 7-3 頁記載之「表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表」，序號 1~19 的權利變換戶合計之【更新前土地權利價值】為 277,165,423 元，合計占比為 11.5649%;而協議合建戶之【更新前土地權利價值】2,119,433,449 元，占比為 88.4351%，二者合計加總之【應分配權利價值】與【更新前土地權利價值】之差額為
2,847,466,287-2,396,598,872=450,867,415 元。且更新後序號 1~19 的權利變換戶合計【應分配權利價值】為 2,847,466,287*11.5649%=329,306,6299 元；協議合建戶合計【應分配權利價值】為

2,847,466,287*88.4351%=2,518,159,658 元。

G. 本案協議合建戶每坪【更新前土地權利價值】為 2,119,433,449/2206.02=960,750 元；而權利變換戶每坪【更新前土地權利價值】為 277,165,423/246.81=1,122,991 元，顯見參與權利變換之未同意戶，多屬土地價值較高者，兩者相較，權利變換戶可分配之更新後權利價值，應為協議合建戶之 1,122,991/960,750=1.17 倍，始符合權值之分配，然實施者所提供之「協議合建權值分配表」與「權利變換關係人應分配之權值價值表」中，竟剝奪土地權值較大者參與權利變換應得之分配，實施者刻意利用不正確的數字造成地主寒蟬效應而與其簽署合建契約，主管機關應正視此嚴重性。

H. 本案場更新後可銷售單元共計 195 個，其中，總權利價值=5,733,757,006 元，若依權利變換書第 8-8 共同負擔比率 53.59%歸實施者，原所有權人共同分配 46.41%，原所有權人【可分配選單元之總權值】應為 5,733,757,006*46.41%=2,661,036,626 元。

I. 然依權利變換書第 9-8、9-9、9-10 三頁【更新後分配單元對照圖】顯示之選屋後權值計算,實施者總共分配到 90 個可銷售單元，合計分配總權值 =2,667,504,100 元,已超出本文壹之三 2,457,913,858 元的成本許多；且協議合建戶所選定之 95 個可銷售單元，合計分配總權值 =2,744,623,146 元，竟已超過原所有權人【可分配選屋單元之總權值】且權利變換戶所選定之 10 個可銷售單元，合計金額另有 321,629,760 元，協議合建戶加計權利變換戶之選屋總權值為 2,744,623,146+321,629,760=3,066,252,906 元，已超過原所有權人【可分配選屋單元之總值】的 10%，明顯違反實施者自訂之選配原則。

J. 更嚴重的是，在【更新後分配單元對照圖】中所揭露的內容均為實施者同意，且可接受的實際分配權值，

相較於權利變換共同負擔提列的概算，【更新後分配單元對照圖】更能真實反應實施者的成本與需求，實施者實際分配可銷售單元總權值僅需 2,667,504,100 元即足以支應其支出成本，此權值占全體 195 個可銷售單元總權利價值 5,733,757,006 元的 46.52%。

K. 然因權利變換戶可選屋之權值遭實施者惡意低估,若以協議合建戶分配總權值 2,744,623,146 元換算，其每平方公尺土地可選權值為
2,744,623,146/2206.02=1,244,152 元，加計 1.17 倍後始為權利變換戶可分配之權值，故權利變換戶可分配之合理權值應為
246.81*1,244,152*1.17=359,270,911 元，加計協議合建戶分配之 2,667,504,100 元權值，全體所有權人應分配之比率應為
(359,270,911+2,744,623,146)/5,733,757,006=54.13%。

L. 由於本案選屋之所有權人，依實施者「協議合建權值分配表」累算加總後實有少選，推估後總選屋的權值僅約 54.13%，共同負擔比率應為 45.87%以下，然真實的成本仍應依據實施者自行提出的「協議合建權值分配表」，將共同負擔比率控管於 40%以下始為合理，而非權利變換書登載之 53.59%，前者為實施者自行揭露可接受之精算結果，而後者僅為政府提供作為審議參考之概算，請相關審議委員明鑑。

M. 請參閱附件六之「實施者、協議合建、權利變換『分配差異表』」。因本案「協議合建」與「權利變換」出現極大落差,若權利變換可信，意味在無法考量「可能售價』之提列標準下，將使實施者賺取 8.3 億元，全體地主將損失 8.3 億元，請鈞長明鑑，應考量實施者自提之「協議合建權值分配表」作為衡量共同負擔比之依據,且免除私契約風險,始可保障地主應有權益。

八、所有權人－鍾[redacted](忠孝東路六段[redacted]號)

(一)目前是規劃21層鋼筋進混凝土造的建築物,已經是最高樓層,希望實施者是否可以改成鋼骨的大樓,比較安全。

(二)目前政府有提出很多的獎勵辦法，如綠能、頂蓋綠能、屋頂太陽能還有最近虛坪改革的問題，公共設施虛坪的問題要取消，沒有搭乘電梯或使用健身房可以不列入費用，這一點實施者能不能在這個階段大家都選屋了，以後利潤的回饋是公司還是地主，希望實施者可以說明清楚，政府的獎勵措施，要怎麼樣來回饋給住戶?

(三)若有其他建商要來實施都市更新，是可以的嗎?

九、所有權人－鄭[redacted](忠孝東路六段[redacted]號)

大家好，想請教一下更新處的長官，因為我們有不太了解的事情，所以有打去更新處諮詢，但接聽電話的人員好像是服務人員，若提出較深入的問題，都回覆說要到現場討論，或是叫我們上網找答案，我們諮詢都得不到明確的回覆，那我們應該要聯絡哪個電話，才可以了解到我們想知道的答案。

十、所有權人－張[redacted](忠孝東路六段[redacted]巷[redacted]弄[redacted]號[redacted]樓,由蕭[redacted]代表發言)

(一)未來是否會有容積移轉的獎勵?若沒有的話是否可以保證一下；若有的話是否可以把價值載明?

(二)目前很多建案，在興建過程中會造成鄰損，鄰損的費用是由實施者負擔還是地主須平均分擔?

(三)車道出入口跟隔壁棟只有相隔4米，非常相近，是否可以請更新處或是專家學者針對車道出入口的部分加強管制。

十一、實施者－聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理)：

(一)本案不會申請容積移轉。

(二)鄰損的費用會由實施者負擔。

(三)車道出入口部分，建築法令皆有相關規定，不行設置在主幹道上，只能在次要道路上。

十二、規劃單位－建福都更股份有限公司(許介銘副總經理)：

(一)有關國產署書面意見，涉及相關法令及需在計畫書載明或是部分內容誤植部分，皆遵照辦理。

(二)特殊工程費用會依相關審議規定外審，並說明其必要性及合理性，載明至計畫書內。

(三)共同負擔之人事行政、風險管理費用皆依據共同負擔提列基準計算，必要性及合理性未來會在計畫書詳細說明。

(四)有關財政局書面意見，相關數值誤植及局處名稱誤繕部分，皆遵照辦理。

(五)有關簡小姐之書面意見，由於所有權人為權利變換戶，與協議合建戶選配之糾紛問題，據了解實施者與住戶間有簽署協議合建，可以擇優辦理，目前權利變換計算結果是依110 年法令規定並依照提列基準及項目計算，未來提列的項目、估價結果、建築設計及容積獎勵皆經臺北市政府審查，並以審查結果為準，後續審查結果會與公開展覽版權值不同，需要重新選配的時候，可以跟實施者協商進行交換房屋。

(六)有關郭[redacted]女士之現場發言提及建築規劃設計之室內面積有縮水之情況，這部分因基地規模，量體設計有可能無法符合各位需求，必須一致性來完成建築設計，未來在審查過程中會依委員意見調整；容積率是採平均容積方式是否侵犯到所有權人權益，本案使用分區為第三種及第三之二種住宅區，在計畫書內容中是寫平均容積率，實際在計算時是分開計算，容積率為 400%的住戶，在權值上面是比容積率為 225%的住戶高。

(七)工程費、管理費(銷售管理費、風險管理費等)、拆遷補償費、租金補貼部分依 110 年相關規定計算及提列，提列內容及估價內容是否合理，後續需經臺北市政府審查，並以審查結果為準；租金補貼計算依重建期間+6 個月(拆屋的時後點交給實施者到產權分回的時間)。

(八)全案有辦理信託，除了各位的產權有確保之外，若實施者在興建的過程財力無法負擔的情況下，建經公司及銀行會

啟動續建機制。

（九）有關王律師提及共同負擔的計算與新北市的不一樣，本案是臺北市實施的案子，雖於110年臺北市及新北市皆有公告新版的提列標準，在提列的項目、內容、計算方式及營建單價皆不太一致，本案是在臺北市申請事業，需以臺北市之相關規定辦理。

（十）有關建材設備等級表，本案是採鋼筋混凝土造第三級，實施者必須依建材設備等級表之內容進行檢核，才可以用第三級的金額提列，建材越好對未來住戶的居住品質是相對的比較好。

（十一）住戶也有提及是否可以改為鋼骨造，若為鋼骨造時，營建的單價就會相對的更高。

（十二）管理費用未來會有管理委員會，費用部分是與實施者無關。

十三、估價單位－信彩不動產估價師事務所(邱纓喬估價師)：

（一）法定空地之差別差在一樓商效的使用，以整棟折算建物使用執照的方式計算土地的價格，有延長20年，因延長的年數高，殘餘價格也會跟著高，法定空地就會降低價值，在都更的延長年數裡面，未來有審議意見調整，法定空地的價值，會一直在這個部分，法定空地目前是採效用部分的測試，未來審議意見是要扣掉建物使用權來做為法定空地分回的基準，會依委員意見調整。

（二）南港分為多種商圈，本案是位於昆陽商圈，案例部分要選昆陽商圈，因每個商圈的效用價值不一樣，數據部分會在提供實施者，若所有權人有需要的話，可以先了解一下每個商圈的標準，若未來在審議的過程委員有意見的話，會依委員意見調整。

十四、學者專家－葉玉芬委員：

（一）各位好，本案為部分協議合建、部分權利變換，權利變換的部分未來在審議的過程中會依提列出來的費用合不合理、更新後的價值是否有符合該地區的需求進行審視。

（二）今天是公辦公聽會，未來會進入實質的審議，審議的內容主要有三個：建築規劃設計(包含獎勵值)、財務計畫及更新前後不動產價值估算。

（三）合建契約中的價值及內容委員其實不知道，像是稅賦的部分，委員沒有辦法審閱合建契約，但是權利變換的部分，這些都是會變動的，在審查的過程中，有一個變動後續都會跟著調整，在權利變換的過程中像是租金補貼、拆遷補償費、部分稅費，這些可能會跟實施者的合建契約不一樣，在數字的比較上一定會有落差，審議還沒有結束，價值會變動。

（四）建築成本是否合理，在第四號公報裡面，有一個 RC 造的建築成本單價，是一個基準的造價，這在未來的審議過中都會審查，也會請實施者說明必要性及合理性。

（五）地主也有提及打電話至更新處諮詢得不到回應，臺北市的更新案很多，每個案子的故事都不一樣，櫃檯的服務人員一定是大方向的說明，當然地主們會想知道自己案子的情形，櫃檯人員沒有接觸也不清楚，所以才會詢問是否要到現場，本案也送進去更新處，是否也可以跟實施者溝通，也可以用寫信的方式，若實施者沒有回覆的話，也可以寫到更新處，更新處會再將這一封信件轉給實施者請實施者回覆，若還是有疑慮，未來審議會或幹事委員也會看到這些問題。

（六）本案有提及一位不參與選配，領取權利金，建議實施者要與權利人妥適說明參不參與更新的差異。

（七）簡報 P15 誤植，三家估價的土地平均單價 89-97 萬，估價師的簡報是 300 多萬，這部分應該是誤植，請釐清。

（八）本案估價是昆陽商圈，地主有提及案例選擇適不適當，估價師也有回應，這部分未來審議委員也會請估價師說明。

（九）本案的造價，因為有綠建築、智慧建築等等，這些優勢有沒有反映在更新後的估價上，未來在審議過程中也是要說明的。

（十）若在審議的過程中，有問題可以先詢問實施者，若得不到答案，可以寫信至更新處，之後還會有聽證會、審議會，都還有機會可以表達，也希望做了良好的溝通後，案子可以順利進行，以上。

十五、臺北市都市更新處－林正泰正工程司：

（一）本案屬已報核案件，基本上已取得一定的同意比例，以都更案件來說是採多數決，不同意戶及同意戶之意見一樣重要，更新條例有規定相關的依據，保障同意戶的權益，也照顧到未同意戶的意見。

（二）有關法令諮詢，更新處有設置法令諮詢的櫃台，會有專人來回答法令的部分，但因個案會有個案不同的問題，若所有權人有問題，可以先詢問實施者，獲得初步的答覆，若對於答覆還是有法令適用上疑問部分，可經過整理後再問更新處，若有需要了解或輔助部分可以撥電話給本案的承辦人員、也可能會請實施者溝通協調或是請法宣解答。

（三）關於車道出入口部分，有法令相關規定。

（四）提列總表有相關規定，二級、三級確實有不同的提列規定，未來需經臺北市政府審議結果為準。

（五）實施者需照顧的面向較多，要照顧同意戶及不同意戶，王律師的書面意見，請實施者參酌。

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（下午 4 時 28 分）