

臺北市內湖區東湖段一小段 30-4 地號等 3 筆土地都市更新會 擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 30-4 地 號等 3 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 111 年 5 月 3 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、地點：內湖區行政中心 8 樓大禮堂

（臺北市內湖區民權東路六段 99 號 8 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市內湖區東湖段一小段 30-4 地號等 3 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 30-4 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長宋旻駿，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，葉玉芬。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 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—李○○(○○-○地號土地)(現場登記發言)：

1. 宋股長及各位長官大家好，針對估價師在估價過程裡面，收到的光碟第 146 頁更新前各區分所有建物土地權利價值計算中，請教第 146 頁「各區分所有建物調整後基地權利價值」是否已含土地跟建物？建物經過整個加權之後的 165 戶各戶價值？針對剛我提出來光碟片第 146 頁第六這個地方，有一些爭議。因為我現在除出來，是我們的權利價值比例，但我發現分子和分母單位不一樣。因為今天假如說我的假設是對的，等一下請估價師說明一下。因為你現在估出來，我是 1549 萬多，因為看到整個文字的敘述，好像是房屋的價值、房屋的剩餘殘餘價值的價值加上我的土地價值，這是分子，但是到 150 頁的時候，總計這邊，26 億多，它的單位是什麼？它的單位是我們 3 筆土地 1345.82 坪×195 萬減掉 30-8、30-9 它的土地的價值是 104 萬，出來之後得到 25 億多。分子和分母單位不一樣，不能這樣比，比值是錯誤，比例不一樣，因牽涉到未來我們在 62 億過程中分配的比例，因為 165 戶的土地上面，有的房屋的價值存在。但分子分母的單位不同，以數學的概念，這樣比下去的話是完全不同的。以我在看，第 150 頁的最後 25 億多，實際上正確的算法應該是 30-4 的土地，總共是 1286.23 坪，乘起來再加上我們地上建築物全棟權利價值 9 億多，經計算後為 25 億 5

千多，分母一樣，權利比值才會一樣。我收到我的權利價值比例，是按照 151 頁跟 30-8、30-9 去比，第 150 頁最後，算到 30-8、30-9 的基準值，是用 104 萬 8 千乘以 59.59 坪，在 165 戶的基準值，是用 195 萬乘以 1345.825 坪，這個基準不一樣，165 戶由邑相公司發給各人的、各戶的所有權人裡，價值整個被拉下來了，依此邏輯來看，經計算後，我們 165 戶平均損失四、五十萬，換算成未來價值 62 億的話，大約 1 億多不見。

2. 我們的實施者少數的人在針對我們提供給估價師裡面的估價條件，未經過全體住戶大會的同意，就直接給估價師去估價，我們這棟是 85 號和 87 號，在 33 棟的過程裡面，唯 85 號和 87 號是 10 戶單獨一棟，又面臨森林保護區，早上起來都被小鳥叫醒，三面採光，其他 32 棟兩面採光。但實施者送給估價師過程當中裡面，未針對採光深入去做分析，所以估價師的估價條件，我們 10 戶被忽略掉了，實施者沒有經過我們全體住戶同意之後送給估價師，造成估價師誤判。請宋股長跟所有長官，幫 85 號和 87 號這 10 戶——獨棟的 10 戶，爭取權益。
3. 更新會成立後，實施者是更新會，前期啟動資金幾乎都是更新會出的。但邑相公司進來後，扮演了代理實施者的角色，很多事情都是獨斷獨行。例如現在所跟邑相簽約的三個合約內，更新會的運作由原來 1200 萬下調到 900 萬，我不斷要求理事會或邑相公布我們跟所有的都更公司簽訂的合約，目前只有公布兩個合約——建築合約及都更規劃合約。經過我拿到更新會運作的草案、的草稿，在 109 年 12 月份，理事長已跟邑相簽約了，這份資料真的不公布出來，因為我發現裡面的工作第二條的工作甲方委託乙方的工作條件，跟另一份合約都更規劃費的合約一樣，這是依照都發局 110

年在說明九、說明十七，說明九是都更規劃費的定義，跟說明十七人事行政費用裡面的定義裡面，更新會運作裡面，邑相提出來的第二條工作項目，完全跟另外一個合約一樣，我們依台北市都發局 110 年的共同負擔費用總表提列，所以說在整個過程裡面，委託依法委託邑相公司一項工作，邑相公司報兩次價，住戶完全被蒙在鼓裡面。請求宋股長單位在開審議會的時候，要嚴格把關，針對我們財務要嚴格把關，檢舉信在這邊，如不收的話我將寄出去。

4. 重點是更新規劃費的運作，編列的工作項目，完全違背 110 年臺北市都發局說明第十九人事規劃費應該有的，因為這是會計科目，會計科目裡面是不能這樣做的。同時更新規劃費的運作的工作內容，跟都更規劃費裡面的工作內容，完全一模一樣，完全一模一樣，可能只有 95%，可能只有 5%不一樣，其他都一樣。所以我就講結論是，我委託邑相一份工作，邑相報兩次價格，這是第一個我要說的。
5. 在檢舉函裡面，所有的證據都很清楚。104 年我們社區就有熱心的推動小組開始推動，到 106 年 6 月份的時候，海砂檢測費已達 80% 以上，也就是內部整合都已整合成功，但是臺北市都發局發的說明十六人事規劃費裡面，支付的費用是整合土地人員等行政事務，那些東西都是我們自己做的，同時會計費用除了支付這些整合土地人員的同意都更比例之外，再支付只有一個會計跟律師的費用。但邑相給戴理事長簽的合約，我要求好幾次不敢公布給全體會員去審閱。因會計科目跟政府都發局公布出來的完全不一樣，依我看法是違法的合約書。如兩份合約書是不一樣的工作項目，當然我同意。但工作項目完全一樣，同時又違反了臺北市都發局說明第十七人事行政費用的會計科目，務必要請更新處主管機關跟未來審議委員會嚴格監督財務運作狀況。因

所有合約不公布，讓全體會員沒辦法審核合約書——戴理事長已經簽訂的合約書的公平性、合理性。或者不應該簽的，就簽下去，造成還沒都更，就額外損失這些不應該支付的費用，所以拜託宋股長一定要嚴格的監督未來在審核過程中所有的財務。

6. 目前為止，理事長公佈出來的財務報表，只有會計師簽證、理事長簽證、監事簽證，惟缺少會計承辦人，完全沒公布出來，財務決策都不透明如何整合成功？請教宋股長，謝謝！

三、所有權人—陳○○(許○○代理)(○○-○地號土地)(現場登記發言)：

我們房子蓋到一半不能蓋誰要負責？何人要來保證我們住戶的權益。

四、實施者—臺北市內湖區東湖段一小段 30-4 地號等 3 筆土地都市更新會(戴合貝理事長)：

1. 有關合約事宜，之前李先生要求放在網路上供大家查閱，其實已明確告知所有會員已簽訂的合約有哪些；對於想要查閱、審閱合約的住戶，也可向理監事或邑相團隊詢問，我們會特別約時間並提供副本供住戶參考。
2. 本案從 104 年開始推動都更時，兩年的時間一直在原地打圈，第一個原因是經費問題，第二個原因是本社區目標是朝自組更新會方向辦理，但社區非專業都更團隊，因此在摸索兩年後，在前期的開會過程中決議，要找專業輔導團隊來協助，遴選及決議廠商的過程中都有告知會員，並歡迎會員提供建議廠商名單並參與理監事會議，討論及決議結果也都會做成議事錄告知所有會員，全程均公開公正透明，最後由邑相獲得；另本案有關辦理事業計畫、權利變換計畫等更新規劃部份，因邑相本身也是更新相關公司、建築師事務所，所以一併委託邑相辦理。

五、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(張大任副總)：

1. 有關合約部份，最初社區遴選廠商時，我們公司提出三份合作項目，依更新會的需求就更新規劃及建築設計的部份分別受其委託，另有關更新會運作事宜，本公司與更新會簽署另一份合約，協助更新會的運作及執行，並依照提列總表規定，人事行政管理費若為更新會，名稱改為更新會運作費用。
2. 李先生認為更新規劃費即為全部的費用，自輔導社區更新會運作以來，至少開過百次會議、寄過幾千封信件、並協助遴選相關協力廠商，他認為應含括在更新規劃費裡。
3. 目前公司與更新會所簽署之三份合約，包含更新規劃、建築設計及更新會運作，其合約內容是針對更新會需求提供相關服務內容，並經理監事議決通過。
4. 有關會計部份，每年年初或第一季時，會計師會製作資產負債表等相關會計報表並說明。本案於 111 年 4 月 9 日的會員大會時，林會計師也有到場說明；相關會計報表也有依規定於會前 10 日張貼於社區布告欄等處所供大家查閱；會後也有依規定連同會員大會議事錄一併寄發予全體會員。
5. 本案於今年 1 月送件，下階段會遴選銀行及建經公司。屆時遴選建經公司時，針對風險控管、續建機制都會討論，請不用太擔心。銀行的付款機制是專款專用，蓋到哪裡才付款到哪裡。縱使營造廠於過程中跑掉了，重建資金仍然存在，此時建經公司就會啟動再遴選新的營造廠，基本上不會造成問題。過程中規劃單位也會儘量協助。

六、估價單位—信義不動產估價師聯合事務所(紀亮安估價師)：

1. 有關李先生所提，我們 26.24 億總數是對的。26.24 億元 = 公寓所分配 + 法定空地分配，26.24 億會先扣除兩塊法定空地，公寓所有的人都是去分這個分母。您所提的建物殘值，建物殘值本來就不加計，因為現在要都更。我們分母總數合

計為 26.24 億，包含地上所有公寓土地的權值，及兩塊法定空地的價格。您可以放心，審議時會有估價委員把關，今天公聽會的專家學者也是估價相關委員。若檢視後公式有誤一定會更正，估價並沒有立場，我們跟地主都不認識，若公式有誤一定會調整。目前檢視應屬無誤，大家都分 26.24 億，公寓方面因為有兩塊法定空地，會先扣除。

2. 有關三面採光部份，您也不用擔心，不是現在估多少就是多少，若審核過程委員認為三面採光可以酌予調整，我們都會配合委員意見調整。
3. 估價原則並不會把每一戶如何調整一一列出，會太冗長。估價過程中，每一戶在調整時，面積如何調整、公設如何調整、邊間、採光…如何調整，我們會在報告書載明，但不會放在一開始的估價原則中。這部份您也可以放心，審議過程若委員認為調整率太多太少需酌予調整，我們都會尊重委員意見。

七、學者專家—葉玉芬委員：

1. 各位好，今天的公辦公聽會，剛剛也聽到大家對本案的回饋。先跟大家說明，有關公辦公聽會係指本案已在市府正式成案。因本案為事業計畫及權利變換計畫併送案，後續將進行建築設計及財務計畫做專業審查；另有關李先生關心的權利變換部份，更新前估價師如何估算？估價條件合不合理？更新後價格、各戶調整情形…等，都會有專門負責估價的委員來審查。委員會內有各式分工分別檢視報告書內容及審議狀況，請各位地主放心，本案於幹事會、專案小組或審議會都有不同的專業委員幫各位把關。
2. 剛剛估價相關意見，經檢視估價報告書，給估價師一個意見，報告書內的公式可以列出，例如此欄位是 A，扣掉什麼等於 B 欄位等，大家可能只看到 A、B，但不知道 A、B 如何得出。

技術上可以用一些方法讓檢視報告書的人能更方便。

3. 有關估價報告計算似有誤、分子分母看似不合邏輯…等意見，老實說估價師做一本報告書要 2 至 3 個月，若沒有列出公式確實較難閱讀。基於身為估價師，估價邏輯我們都很清楚，如公式上有不合理之處，一定會給估價師建議。如您所提的 26 億，本案有 3 塊基地，2 個應屬法空，一個最大的是我們建築基地座落的部份。三塊土地合計評估約為 26 億，但另外的 2 塊法空還是有其價值，故需先把其價值扣除。大家看到的 25 億是扣除法定空地之後的價值。針這部分後續將由本府各專業委員為各位把關，請各位放心。
4. 另有關地主反映視野及景觀很好的條件，尚未反映於估價條件內事宜，經查估價條件是針對所有地主都通則適用的條件，您所指的是估價過程。估價條件很重要，估價過程也很重要。有關景觀優勢、邊間採光優勢，本案估價師有無反映？這是估價師的責任及我們委員要去做把關的責任，不一定要寫在估價條件才會被估到，只要建物有這樣的優勢，我們也會做評估。但是各位也要思考，更新前視野很好，更新後視野也一樣很好。因此更新前這戶若有做修正，更新後這位置的戶型都會做修正。這屬估價內技術性問題，請各位交給專業人員為各位把關。
5. 另本案整合程度高又是海砂屋，後續有些地主的問題可能是很用功的去檢視報告書而產生的問題。第一點我們有專業的團隊幫各位檢視，第二點針對一些小細節若有疑問，因每人認知不同，需要請大家配合一個明確的方向去進行。對於有疑問部份，也要儘量做溝通了解。就本案整合程度，未來在審議會內由我們替各位把關，程序應會很順利，一些小細節大家也要多花一些時間去釐清。我剛剛有看到計畫的時間，我個人還蠻樂觀其成。至於說案子會不會蓋不下去，

若實施者是建設公司，還真不敢保證，但我們是自組更新會且續建機制完整，各位可以放心。希望大家能儘早搬回新的家園，謝謝。

八、臺北市都市更新處—宋旻駿股長：

1. 陳情意見不管是掛文進來或是另外寄都更處都收。另外跟李先生報告，審查過程中，只要是依法提列都更處都會加以審查；不是依法提列的都要扣除。
2. 採光應該是在調整率去調整，是否放在估價原則未說明清楚，請估價師再補充目前採光部份處理方式？有無實質反映？
3. 再跟李先生補充，如果今天沒有邑相來協助做這些事，這些事都應由更新會來處理，包含要召開每次的會員大會、議決事項要寄發的資料，都須由更新會自行處理。這些事情很繁雜，有些案子會把更新會運作另外發包給另外一方處理，以節省更新會人力支出。
4. 更新會這邊每年應該都要製作資產負債表來向會員大會說明。會計部份有相關法令會規定，更新會也需定期做說明。
5. 期許更新會或顧問公司這邊能夠再多花時間，了解李先生的訴求。有關本案估價、合約、財務等部份，感謝李先生的意見回饋，有關李先生的疑義請更新會、顧問公司、估價師妥與溝通說明並使其能理解。

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 16 時 30 分）