

# 義泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段 404 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 115 年 1 月 13 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市內湖區五分區民活動中心

（臺北市內湖區五分街 6 號 5 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳孝毓

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由義泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段六小段 404 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宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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 5 分鐘發言時間

## 二、所有權人一葉■■■■、林■■■■ (404、404-2、404-3 地號土地) (書面意見與現場登記)：

### (一) 書面意見

主旨：針對「更新後」分配單元 1F-N 之建築設計瑕疵(店面中央落柱)及權利變換每坪單價(元/坪)估價不公提出異議，要求修正設計或調整權變價值。

說明：

1. 設計嚴重瑕疵，影響店面機能：本人改建前原始店面面寬未有結構柱，面寬漂亮方正具高度商業價值，惟參與本案改建，更新後分配單元「1F-N」依據建築設計方案一層平面圖所示，本人店面「正中央」設有結構柱(約 100 公分寬)。此設計嚴重阻礙店面視野、影響入出動線、風水不佳，將造成該店面商業價值之永久性減損。

2. 估價標準不公，未反映設計差異：

(1)查本案更新後建築物分配單元面積位置對照表，鄰近之同質性店面單元「1F-D」、「1F-F」，其店面中央並無落柱遮蔽，其更新後每坪單價(元/坪)為新臺幣 1,571,000 元。

(2)然而，本人所配之「1F-N」存在巨大嫌惡設施(店面中央落柱)，其更新後每坪單價(元/坪)為新臺幣 1,697,000 元，該對照表未合理反映此顯著價差(或估價過高)，顯失公平。

(3)依據市場慣例與估價原則，此類有重大視覺遮蔽與動線阻礙之店面，其價值理應顯著低於無遮蔽之正常店面。

建議辦法：

1. 請臺北市都市更新及爭議處理審議會要求實施者(義泰建設股份有限公司)變更設計，移除 1F-N 店面中央之結構柱，還原店面應有之商業機能。
2. 若無法變更設計，本然強烈要求應重新檢討權利變換估價，針對 1F-N 之「落柱瑕疵」調降其更新後價值，或提高對應之補償，以符公平原則。

(二)現場登記發言：

1. 店面「1F-N」店面面寬中央有一根結構柱，權利變換每坪單價估價不公，希望可以修正設計跟調整價值。我改建前面寬無結構柱，方正且有商業價值，改建後店面中央有一柱寬約 100 公分，嚴重影響店面視野、出入動線，風水不好，可能造成商業價值永久減損。相對編號 1F-D、1F-F 店面中央無結構柱，每坪單價 157 萬 1000 元，本人店面結構柱單價卻較高；圖面算過來第四間有結構柱但靠邊，每坪單價竟跟我一樣，價格似無反應。
2. 圖面上中間有一結構柱，結構柱後面有電梯，150 公分迴旋位置是否達到標準？店面改建後是否符合相關法規或建築法規？
3. 二樓平面圖陽台部分，每一間二樓陽台基本都可出去使用，但本人店面因落柱位置影響根本不能使用，空間算坪數裡面但又無效？
4. 柱子應該在隔間牆，和實施者簽約時所展示圖面沒有顯

示柱，怎知後續店面中央有根 100 公分柱？再扣牆厚度，店面變只剩出入口，其店面價值後續要怎麼租、賣？造成本人長期很大損失。

### 三、所有權人—陳■■■■（404、404-2、404-3 地號土地）（書面意見與現場登記）：

#### （一）書面意見

「表 7-4 部分戶別有土地、建物不同人之情形整理」（頁 7-2）中，估價單位在無任何依據情況下，逕自將本人陳■■■■所持有自法拍取得 20.66 平方公尺之土地對應於 428 建號。若實施者或估價單位無法提供資料足以佐證本人自法拍所取得 404 地號中之 8.75 平方公尺、404-2 地號中之 5.79 平方公尺、404-3 地號中之 6.12 平方公尺合計共 20.66 平方公尺土地應對應於 428 建號，請實施者依照民國 113 年 11 月 30 日權利變換估價基準日當下本人之不動產實際情況並參照「不動產估價技術規則」第 126-2 條第 1 項第二款重新估價，以維護本人應有權益。

#### （二）現場登記發言

公展資料中，實施者的估價單位將本人民國 99 年法拍土地持分 20.66 平方公尺逕自對應於地下室 428 建號，若估價單位無法提供相關佐證，請實施者依照民國 113 年 11 月 30 日權利變換估價基準日當下本人之不動產實際情況重新估價，以維護本人應有權益。

### 四、所有權人—林■■■■（404、404-2、404-3 地號土地）（書面意見與現場登記）：

#### （一）書面意見

「表 7-4 部分戶別有土地、建物不同人之情形整理」（頁 7-

2)中，估價單位在無任何依據情況下，逕自將本人林█所持有自法拍取得 20.66 平方公尺之土地對應於 428 建號。若實施者或估價單位無法提供資料足以佐證本人自法拍所取得 404 地號中之 8.75 平方公尺、404-2 地號中之 5.79 平方公尺、404-3 地號中之 6.12 平方公尺合計共 20.66 平方公尺土地應對應於 428 建號，請實施者依照民國 113 年 11 月 30 日權利變換估價基準日當下本人之不動產實際情況並參照「不動產估價技術規則」第 126-2 條第 1 項第二款重新估價，以維護本人應有權益。

## (二) 現場登記發言

估價單位針對我的不動產無法對應建物產權部分，依報告書內容對應地下室 428 建號，估價單位有想法、準則跟原則，但問題是可否提出佐證文件讓我們明確了解多出來土地相對應部分，若按照法條「不動產估價技術規則」第 126-2 條，我認為這法條跟我現在狀況較符合。請實施者針對此部分，若估價單位沒有辦法提明確佐證文件，我希望爭取估價單位用第 126-2 條法條認定我這些多餘土地應以素地價值來重新認定，以維護我本人權益。

## 五、所有權人一毅鋁建設股份有限公司（陳█代）（404、404-2、404-3 地號土地）（現場登記）：

(一) 有關「多持有部分土地對應地下室」部分，本案估價師第一輪回應部分皆為想像之假設條件，報告書提到此建物は「未達最有效使用情形」表示持分是否是配屬在地下室？從建築法規上有地上權檢討空間，以現行法令來看，剛所有權人提到地下室可不計土地持分，因本身容積率是以地表以上計算，本案無條件計在地下室又不考慮海砂屋狀況，在建築

法令已產生謬誤，本案估價師所稱地下室持分是否配屬地下室本身是重大疑慮，且無提出任何有使用借貸或是租地借屋情形就直接連結，評估地下室單價跟地上物權利價值比例間，與一般市場上認知皆不同。

(二)可否請專家學者幫忙確認就建築法令上「當時未有效使用情形」是否可解釋成「沒有使用掉容積率的部分具有素地價值？」

(三)若本案估價師硬要跟地下室連結，請提供有租地借屋或是使用借貸情形。多年來地主負擔地價稅等問題，也無任何租金收入部分，本案估價師硬要說是地下室，顯然會是此都更事業一重大阻力。

#### 六、所有權人—林■■■■(404、404-2、404-3 地號土地)(現場登記):

(一)我的土地權利範圍是 55/10000，更新前權利價值比率是 0.5144%，換算回乘一萬後同基礎下差 3.56，先前問過實施者，回覆「其原因為本人建物在後棟，等後續收到光碟就能看到同門牌上、下、左、右情況」故本次收到光碟後經查看，隔壁 69 之 1 號土地權利範圍 42/10000 更新前權利價值比率 0.4213% 反而增加，隔壁 63 號同樣權利價值比率增加，甚至 71 之 1 號、73 之 1 號，全部在後棟，惟獨 67 之 1 號全住戶差距如此大，再對比其他住戶也無差異如此大之情況。另發現相同範圍和更新前權利價值比率，有人在同一門牌號上面差異 3 點多%，包括編號 133、編號 140 同樣是萬分之 45，編號 133 是 0.4876%，編號 140 是 0.4546%，同樣權利範圍內就差如此多，合理懷疑計算上已影響本人權利，此攸關價值重要計算，拜託臺北市政府、更新處跟專家學者們公平、公正地把關審議，保障權利價值所有權人給予應有合理權利。

(二)共同負擔目前實施者提 47.08%，經查近幾年都市更新案採權利變換且鎖定內湖較屬商業區跟知名建商案件來看，內湖明園共同負擔比僅 39.24%，即便是忠泰建設都更案中「忠泰湛」共同負擔比為 43.08%，相較於本案 183 億更新後價值，相差 4%即超過 7 億，故目前本案共同負擔比 47.08%相較其他都更案高出許多。

(三)臺北市政府針對海砂屋有補助款，包括海砂屋拆除後每一戶有 20 萬，以 183 戶來計算就有 3660 萬，及權利變換規劃費每個人有 0.5 萬，112 年 3 月 17 號我們做海砂屋鑑定，當年可申請補助款 145 萬，以上三項補助款有在目前財務計畫共同負擔扣除嗎？還是日後由所有權人自行申請？

七、所有權人一賴■■■■ (404、404-2、404-3 地號土地) (書面意見及現場登記)：

(一) 書面意見：

本人持有之土地為台北市內湖區東湖段六小段 404、404-2、404-3 等 3 筆地號，合計面積為 38.8 平方公尺(404-0000 地號中之 16.44 平方公尺、404-0002 地號中之 10.87 平方公尺、404-0003 地號中之 11.49 平方公尺)係本人賴■■■■昌法拍取得所有權，依本計畫「表 7-4 部分戶別有土地、建物不同人之情形整理」(頁 7-2)中，逕自將前述土地相對應至 428 建號(地下室)。若實施者或估價單未無法提供資料足以證明本人自法拍所取得土地應對應同段 428 建號，請實施者依照民國 113 年 11 月 30 日權利變換估價基準日當下本人之不動產實際情況並參照「不動產估價技術規則」第一百二十六條之二第二項重新估價，以維護本人應有權益。

(二) 現場登記：

前面 3 位地主所發言論述，本人皆贊成，除此之外再補充：我所持有的土地是 404、404-2、404-3 等 3 筆土地，合計面積 38.8 平方公尺，權利是萬分之 77，實施者估價方逕自對應至地下室 428 建號主張。這四、五十年的建物，產權非常不清楚，尤其建物完成時 A 棟有 3 支電梯，其中 1 支電梯自始至終都無使用，產權分佈中有關 428 建號持有者，在持有當中設定抵押一直持續著，但是我們土地是法拍取得，至今都無做設定、無貸款，所以為何估價方會將我們土地納在地下室 428 建號，請估價方再詳述。若不屬實，請實施者依照民國 113 年 11 月 30 日權利變換估價基準日當下不動產實際狀況並參照不動產估價技術規則第 162 條之 2 第 2 項之規定，重新估價，以維護本人合法權益。

**八、所有權人—林■■■■(404、404-2、404-3 地號土地)(現場登記)：**

- (一)共同負擔目前 47.08%，查內湖明園大廈共同負擔比 39.24%，江南晴園共同負擔比 40.99%，忠泰建設自己案子共同負擔比 43.1%，本案共同負擔為何會到 47.08%？
- (二)政府補助是否有列入共同負擔裡扣減？經查權變時 1 個人有 5000 塊，事業計畫完成時 1 個人有 5 萬塊。
- (三)海砂屋拆遷補助 1 個人 20 萬，因為有申請規定且需要一些文件，實施者是否會協助處理？或共同負擔扣除？

**九、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(陳宏瑋專案經理)：**

- (一)本案財務計畫依照 113 年 10 月都更有關費用提列總表提列，共同負擔所提列的項目皆依提列總表計算。有關所有權人所提海砂屋等相關補助費用一事，因提列總表無提及「給所有權人相關補助費用」事宜，故無在共同負擔做任何計算。
- (二)有關所有權人反應共同負擔太高部分，本案後續會進入實

質審查程序，將有財政局針對財務計畫部分，以及更新處、權變小組相關委員等會針對本案估價或財務計畫進行檢查，若有意見會提出，實施者團隊針對意見檢討及修正，後面聽證程序時各位所有權人會再收到計畫書光碟，即可見實施者針對意見修正後的數值。

#### 十、建築設計—王克誠建築師事務所(王克誠建築師)：

- (一)有關店面「1F-N」，因本案土地使用分區管制建蔽率規定45%，本案實設建蔽率目前已達約44.9%，故無法再調整，設計上考量所有權人店面分回係依原位置及面積因素，且設計時係1、2樓整體考量，該店面為1+2樓，2樓可再往後方擴。店面落柱係位於店面外，不影響室內使用空間，惟立面、視線上確實有柱在店面位置，該柱不易調整，因牽涉整棟結構，無法僅調整一樓柱位。
- (二)本案1+2樓之店面皆有電梯且符合法規，150公分之半徑係無障礙法規規定輪椅可迴轉之空間，一般進出不會有問題。另因2樓面積超過100 m<sup>2</sup>依規定需設置無障礙設施，設置無障礙樓、電梯，法令上皆無問題。
- (三)有關「2F-N」，考量結構位置設置樓梯，平面使用上較無問題，陽台部分兩塊皆可使用，設置落地窗皆可進出，該柱並未計算面積，僅計算陽台產權面積。

#### 十一、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

- (一)有關店面「1F-N」前方落柱，估價時已修柱位因素，所有權人可能認為修不夠多，後續實質審查時會依委員意見調整，若修不夠多委員可能會再請本案下修，或再找案例佐證。有關「2F-N」部分，夾縫部分所有權人認為用不到，本次沒有修到，後續同樣配合前述程序所述調整。
- (二)有關「多持有部分土地對應到地下室」，本案更新前為一棟社區，估價師已找許多法拍拍賣取得之原始資料，因無法得知

前一手所有權人及其對應關係，故採「全棟土地與建物比例分析」更新前一樓到七樓土地與建物對應比例較正常，土地面積除以建物面積約 22%多，惟有四位所有權人若將土地計入地下室對應後同樣 22%多，但若拿掉毅鋁建設股份有限公司之外的三位土地後，相對比例偏少約 18%多，顯示地下室土地不足，故判斷應先對應於地下室。確實目前估價考量與資料上暫無法證明該土地和地上層有關，僅能從土地與建物對應比例關係來說明配於地下室較適當。本案估價條件和實施者討論過，未來該議題於後續實質審查時，將討論是否對應地上層或地下室，所以就目前三位所有權人多餘土地部分，後續交由審查委員審查。

(三)有關所有權人毅鋁建設股份有限公司所提意見，有查到相關早期民國 96 年時法拍資料，後續可提供給所有權人，當時土地所有權人是劉■■■■，早期建物所有權人應該是劉■■■■，土地建物共同合併拍賣，拍賣書上寫明土地權利範圍 1067/10000，因此判斷該持有土地認為跟地下室是有對應，且當時取得時 2 人有共同設定銀行抵押，所以 1067/10000 土地部分對應在地下室應無太大問題，後續資料會附給審查委員審查。

(四)有關■■■之■■■號■■■樓所有權人所提土地持分與更新前權利價值比率，因本案地上 1 到 7 樓部分有人土地多或少，建物面積大小也不一樣，不能僅以土地持分去算權利價值比率。土地持分雖 55/10000 但因位於樓上且後棟，故比土地持分稍少。若所有權人需要，可說明計算過程讓您瞭解，因本案更新前有 180 多戶的人在分配比例，影響部分包括土地持分、建物面積大小、房屋位置、樓層、使用效益等多項因素，非單就土地持分去看，且可能土地比例一樣時，對方房子較大，權利價值比率就較多，若是 1 樓也可能較

多。相關計算過程已在報告書中，後續審查時委員也都會看是否合理。

## 十二、學者專家—朱萬真委員：

- (一)有關「土地持分不對等與歸屬」議題，請實施者釐清，釐清後給估價師做估價條件。是否要列為估價條件且本案是否已列估價條件，請估價師再確認。
- (二)有關今日所有權人所提「柱位在店面前」、「估價跟別人有差異」、「土地持分與更新前權利價值比例」大部分屬估價與土地持分議題，屬於估價師專業，建議會後請實施者跟估價師團隊充分檢討，並先就議題釐清，以利會議順利。
- (三)有關計畫內容部分：
  1. 本案建築規劃 A、B、C 3 棟，棟距部分請建築師再依規定檢討。
  2. 申請獎勵容積已經超過基準容積兩倍，後續需經審議會核准，都更重建除改善自己居住環境外，需考量一定的公益性，建議實施者加強說明本案公益（如：周邊公有人行道認養、提供 YouBike 或是自行車位開放公眾可以使用…）。

## 十三、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長：

- (一)有關海砂屋申請補助部分，屬本市建管處權管，更新處不便代其他機關回應，再麻煩實施者協助住戶釐清有關海砂屋補助的部分，俾利本案順利圓滿。
- (二)有關都市更新案之財務計畫應依提列總表及共同負擔規定提列，本案目前於公展階段，後續待實施者申請續審時，將進入實質審議階段，更新處將依都市更新條例等相關規定依法審議。

## 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民

眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

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

捌、散會（上午 11 時 28 分）