

長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 239-3 地號等 7 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 12 月 5 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市內湖區西湖區民活動中心

(臺北市內湖區內湖路一段 285 號 7 樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長(魏良諭代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 239-3 地號等 7 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魏良諭副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會謝慧鶯委員，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。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 3 分鐘發言時間

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)事業計畫書及權利變換計畫書綜理回應表內未登載本分署 112 年 4 月 28 日台財產北改字第 11200112360 號函及 112 年 11 月 15 日台財產北改字第 11200348190 號函所提書面意見，請實施者確實登載本分署意見並回應說明。
- (二)權利變換計畫書【公開展覽版】第 3-2 頁、第 9-23 頁、第 10-1 頁所示本案最小之單元編號、面積及單元價值有異，請實施者釐清並說明。
- (三)請實施者提供三家估價師事務所完整估價報告書供參。

三、臺北市府財政局(書面意見)：

- (一)經檢視事業計畫、權利變換計畫書及本案領銜之宏大不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者修正與回應：
 - 1. 第拾章拆遷安置計畫：拆遷安置補償期間請依一般審議案例原則以 36 個月提列。
 - 2. 第拾參章財務計畫：
 - (1)事業計畫第 13-1 頁，本案提列委外審查之相關費用，請檢附相關證明文件。另住宅性能評估費用請補充計算式，以利檢核。
 - (2)事業計畫第 13-2 頁之其他規劃簽證費用提列綠建築標章、智慧建築標章、住宅性能評估(無障礙第二級)、防火避難綜合檢討及景觀設計，因非屬提列總表該項目可提列之費用，建議依近期通案審議原則，請實施者刪除。另提列交通影響評估及捷運影響評估費用，請實施者說明其必要性及合理性後提請審議。
 - (3)貸款年期以 69 個月提列，請實施者說明合理性及必要性後提請審議。

- (4)讓受不動產契據印花稅，請補充實施者獲配土地及房屋面積明細資料，另請列示土地平均公告現值及房屋評定現值（請載明標準單價、路段率等）計算方式，又路段整率請依臺北市房屋街路等級調整率評定表說明內有關巷內房屋及2樓以上房屋等規定減級計算。
 - (5)本案營業稅依110年提列總表採公式二計算提列，請補充列式公式二房屋評定標準價格及土地公告現值計算方式。另請刪除事業計畫頁13-6增列107年提列總表之營業稅計算公式。
 - (6)本案公有土地比例約21.02%，惟人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，且共同負擔比例達56.78%，請檢討調降。
 - (7)事業計畫第14-1頁，本案規劃取得綠建築標章究係為黃金級或銀級，請釐清修正。
 - (8)事業計畫第附錄十-44頁銀級綠建築簽證費用與第附錄十-30頁不一致，請釐清修正。
3. 請說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有，是否已反映於估價：
- (1)中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
 - (2)本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造成公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。
 - (3)建物內有影響空間使用之設備。
4. 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：
- (1)本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
 - (2)實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」。
5. 不動產估價報告書：
- (1)第104、131頁價格因素參酌內政部於112年7月15日發布都市地區地價指數進行修正，請提供相關資料佐證。
 - (2)第115頁勘估標的建物條件之建築設計為普通，與第142頁不一致，請釐清修正。

(3)第 124 頁：

- A. 本局經管 239-3 地號市有土地臨內湖路 2 段 (12M)，且地形方整，區位及地形皆較 253-5、267-2 等地號等 2 筆土地佳，惟更新前土地單價卻較低，倘扣除上開 2 筆私有土地之容積率調整率後，市有土地價值似有低估，請說明或修正。
- B. 253-1 地號土地臨路路寬為人行步道，致下修 8%，其調整率是否過高，請說明。
- C. 256 地號土地似為單面臨路，其臨路情形如何認定，請說明。

四、臺北市府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

為配合本市住宅政策，業經評估本案市有土地參與都市更新案分回房地符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，並於 112 年 10 月 5 日依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」審竣規劃設計圖說，將社會住宅集中於 5-6 層，預計規劃 18 戶住宅單元。

五、所有權人一楊■■■■(成功路四段■■■■巷■■弄■■號)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)依法規定獸醫診所經營空間需隔出至少六個區域(包括櫃檯、診療室、手術室、X 光室、住院區和藥房)，但因都更後可使用坪數縮減(原店面 6 米寬 11 米深，改建後為 4 米寬 11 米深)，空間不足以規劃為法規之經營空間，以致獸醫診所無法繼續經營謀生。
- (二)相較於其它店面，僅我們的面寬被縮減，綜合以上兩點，希望能夠換回原有的面寬，抑或是可再選擇相鄰的店面作為解決方案。
- (三)另針對建商前、中、後期所產生的相關支出(如：搬遷費、裝潢費等)，是否有補償或是其它的相應措施。

六、所有權人一郭■■■■(郭■■■■代)(成功路四段■■■■巷■■弄■■號)(第一輪：序號 1)：

- (一)目前實施者僅提供 3 家估價報告摘要，未能看到完整的估價報告中「價格形成之主要因素分析」、「價格評估」等章節，本案已公開展覽，請實施者提供完整的估價報告資料給地主了解估價內容。

- (二)本案共同負擔高達 56.18%，地主分回比率僅 43.82%。本案使用分區屬商三用地(容積率 560%)，且有海砂屋容積獎勵，地主分配比率反而比住三用地(容積率 225%)還要低，非常不合理。
- (三)本案建築構造規劃採用「鋼骨造」，其實鋼骨造結構遇颱風或地震時，搖擺晃動程度較大，一般住宅多採用「鋼骨鋼筋混凝土造 SRC」以減少搖擺晃動程度。且依提列標準「鋼骨造」之單價比「鋼骨鋼筋混凝土造 SRC」多了約一成，前次自辦公聽會地主曾提出建議採用「鋼骨鋼筋混凝土造 SRC」結構有利於減少全體地主之共同負擔。惟實施者回應是：「本案為部分協議合建部分權利變換，本案簽署協議合建時，即已約定以 SC 結構第三級。」事實上並非如此，實施者協議合建內容是鋼骨及鋼筋混凝土第三級。
- (四)延續前點意見，依提列標準之建材設備等級「第 3 級」為高級等級，「第 2 級」為中高級等級，細看其內容兩者實際差異並不大，但是「第 3 級」單價卻比「第 2 級」多了二成多。綜上，「鋼骨造第 3 級(31~35 層)」單價 90,900 元，改以「鋼骨鋼筋混凝土造 SRC 第 2 級(31~35 層)」單價 68,000 元，可大幅減少重建費用 63.3 億可減為 47.6 億，減少約 16 億。建請實施者修正，以維全體地主之權益。
- (五)若「鋼骨造第 3 級」改為「鋼骨鋼筋混凝土造 SRC 第 2 級」，相對「更新後的房地價值」也會稍微修正，影響房價的主要因素為基地的地區條件(路段、交通條件、社區環境等)，在估價時建材設備等級實際影響比例極小，要請 3 家估價師事務所協助提供「SC 第 3 級」、「SRC 第 3 級」、「SC 第 2 級」、「SRC 第 2 級」影響每坪房價差異情形之資訊，以便地主評估「SC、SRC」、「第 3 級、第 2 級」何種組合為最佳方案，並提供審議會審議參考。
- (六)事業計畫附錄八「建築工程建材設備等級表」：15 個大項目(含其中的小項目)實施者自評等級皆為第 3 級，惟所列使用建材設備與「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項(110 年 7 月)」之建材設備等級表第 3 級建材仍有許多差距(也就是不符合第 3 級)，例如：「三、地坪(含門檻)」之「1 樓門廳」及「2 樓以上梯廳」，第三級標準為「花崗石或拼花處理大理石石材」，計畫書寫的是「花崗石或拼花處理大理石石材或高級磁磚，與天花、牆面整體規劃設計」，這裡

採用高級磁磚應該是不符合第 3 級的。再例如「四、平頂」之「1 樓門廳」，第 3 級標準為「藝術造型雕塑配合多項建材、燈具、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)，防火耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套造型燈具。」，計畫書寫的是「造型木作天花(防火矽酸鈣板或石膏板或防火耐震強化纖維板)搭配燈具整體設計」，省略了「藝術造型天花板附加全套造型燈具」，還加入較便宜的石膏板，這似乎都不符合第 3 級的標準。又如地下室牆面應該漆「防水水泥漆」，實施者計畫採用「水泥漆」，防水功能不見了，還有很多似乎都不符第 3 級標準的，就不一一列舉。

- (七)簡報 P8：拆遷安置租金補貼期間，簡報內容是寫「依提列標準規定」，依據事業計畫 P10-2 拆遷安置費是 63 個月，若實施者施工工期因故超過租金補貼期間，前次自辦公聽會實施者回應是：「採權利變換者，若超過計畫核定之租金補貼期間，則不再補貼；採協議合建者，則依雙方契約為主」，若實施者未能於計畫核定期間完工交屋，實施者理應持續補貼所有地主租金至完工交屋為止。
- (八)事業計畫 P.10-2：表 10-1 殘餘價值 A 欄之金額未說明如何估算而得。
- (九)本案私有土地比例將近 79%，扣除公地主後，人數有 126 人，信託管理可降低風險，比較有保障。本案信託管理費為零，請說明不辦理信託之原因。
- (十)簡報 P.3 及事業計畫 P.3-1：合法建築物部分同意數(C)似應為 108 人，誤植為 111 人，請再檢視釐清。
- (十一)簡報 P.15 及權利變換計畫 P.7-2：更新前土地價值「土地平均單價」及「更新前土地總價」，宏大估價師事務所與中聯估價師事務所之估價結果互為交錯誤植(請參閱附錄二估價摘要報告)，且中聯估價師事務所更新後地面層平均建坪單價為 1,408,919 元/坪，權變計畫書誤植為 1,4747,673 元/坪，請再檢視釐清。
- (十二)事業計畫 P.8-7：第 5 行「廣告銷售管理費以 3.00%提列」，實際上 30 億以下以 6.00%提列，超過 30 億至 50 億以 4.50%提列，超過 50 億的部分才以 3.00%提列，建議文字敘述應該精準一些。
- (十三)事業計畫 P.13-2：貸款利息提列說明欄，權利變換費用(C)誤植，正確應為權利變換費用(D)。

(十四)事業計畫 P.13-2：印花稅提列說明欄，加總金額誤植為 7,782,953 元，正確應為 7,782,539 元。

(十五)事業計畫 P.13-3：稅捐(H)合計誤差 1 元，印花稅 7,782,953 元，營業稅 174,899,574 元，加總金額為 182,682,113 元，誤為 182,682,114 元，連帶總計金額誤差 1 元。

(十六)事業計畫 P.13-8：第 11 行，開發收入金額誤植。

七、所有權人—阮■■■■ (成功路四段■■■■巷■■弄■■號)(第一輪：序號 2)：

(一)我是 A 店面阮■■■■，今向公聽會政府官員、專家、來賓報告：本建案第一次圖面的樑柱位置與耐震能力，應經結構技師縝密規劃設計的；但實施者在無關公共需求而有必要修改的理由下，卻因應 B 店面個人需求，將第 2 跟樑柱鋼筋改小，而用裝飾材包裝空隙，更將裝飾材移至 A 店面前，此項改變本戶表示反對。

(二)(A 店面)的 4 根樑柱設計粗細均不同，如再將樑柱鋼筋改小，勢必影響建物承受耐震度。建物因耐震係數越高建物承受震度就越高。

(三)耐震是建築物結構的基本需求，營建署亦重新修訂建築耐震設計法規，制定「耐震係數」關注建築物耐震標準提升，以保障民眾生命財產安全。

(四)會影響建物耐震力的主要元素包含「樑柱結構設計、鋼筋的搭接方式等細節。」

(五)在地震工程界流傳一句話「地震本身不會殺人，但建築物會(若倒塌時)」因此建物的抗震、耐震更應謹慎。不能因 B 店面個人需求而配合更改第 2 根樑柱結構。

(六)況且(C~O 的店面)同樣有樑柱就沒有這項要求。

(七)懇請政府官員促請實施者回歸第一次圖面的樑柱結構設計保障民眾建物與居住安全。

(八)本建案只有 A 店面有二樓，而二樓以上面為屋頂，又有邊牆(緊臨車道入口旁)，此 2 項均應屬「公共設施」，往後遇有必須維護修繕時，應由管委會全權負責處理，敬請明確訂定於「住戶管理規約」內，以避免日後雙方有所爭執。

八、所有權人—李■■■■ (成功路四段■■■■巷■■弄■■號■■樓)(第一輪：

序號 3)：

- (一)我七十一年買預售屋，當初買時，土地、坪數、樓層、價格都一樣，現要都更才知土地分割不均、價差一千多萬元，請問我該怎麼辦，謝謝。
- (二)請求補償還我土地，否則對我不公平，心裡不平衡。

九、所有權人—杜■■■(邱■■■先生代)(成功路四段■■■巷■■弄■■號、■■號、成功路四段■■■巷■■弄■■號■■樓)(第一輪：序號 4)：

- (一)選配原則對於所有權人選屋權值 5%內區間限制太小，而且超過 5%以上超額部分須依實施者預售屋之底價計算，工程施工期間繳清亦不合理。
 1. 希望能放寬至 10%，因為其他的更新案很多案子都是能選擇 10%權值區間的產品。
 2. 選配原則中規定超過或不足權值 5%的就要依實施者預售底價計算，工程期間繳清或是扣除代銷佣金後退回的機制，請教委員這個找補原則是權利變換的機制嗎？
 3. 審議後如果權變戶的權值有變動，能不能要求根據合理的選配原則也不影響其他地主權益下能夠換戶？
- (二)共同負擔費用部分

1. 我們基地距離內湖捷運站不到 50 公尺，實施者配回的房子也有預售的計畫，產品規劃坪數很符合市場，建材也提列到一坪 30 萬，相信未來銷售價格有創新高的條件，以這樣的條件。風險管理費提列 16%並不合理。
2. 我們的地是商業區土地，基本容積就高，因為大家都期待都市更新，也信任實施者，整合時間不到 3 年，對實施者來說，這個基地的條件這麼好，實在沒有必要提列這個高的風險管理費。
3. 共同負擔比例達到 56%多，其中公有地占比有 16.23%之多，影響公有財產權益很大，請公有地的長官應確實把關，也請審議委員參考地區更新案的共同負擔比例水準，檢視這個案子的共同負擔費用合理性，替我們把關。

十、所有權人—陳■■■(陳■■■代)(成功路四段■■■巷■■弄■■號)(第二輪：序號 1)：

- (一)住戶為■■巷■■號。其 B1 樓層，於構造上與使用上有獨立性(於建案落成時就有屋內直下的樓梯至專屬的地下室樓層)，

- 是專屬獨立使用且有地下室的獨立權狀。這是一樓店面的地下室面對馬路的店面且緊鄰捷運站。(如果沒有看錯，估價一坪只有估不到七萬，哪裡可以買這種店面地下室的價格?)
- (二)都市更新權利變換計畫的八、租金水明顯有問題(附錄三-79，
■弄■樓店面租金只有估價 31598 元，從開始出租以來就是 36000-40000 元間，■弄■樓卻可以估到 27896 元，一般老舊公寓樓上可以租到這樣價格?(請提出另外兩家非由建商指定的估價公司的租金報告)。
- (三)都市更新權利變換計畫的租金估價落差很大。
- (1)附錄三-80 的 ■巷 ■號一樓地下室構造上與使用上有獨立性，居然沒有估價(沒有價值?)
- (2)附錄三-79 的 ■巷 ■號一樓(租金估 31598)v. s ■號(租金估 40512)，■號 22 坪有 10 多坪是騎樓，室內面積約只有 10 坪，到底估價師估價有至現場了解。
- (四)都更後分配不公平：■巷 ■號與 ■巷 ■號為鄰戶，■號目前店面面寬只有 2 米多一點且面積也比較小，■號店面面寬只有 3.7 米，結果分配一樣面寬面積更大的店面。
- (五)估價報告(詳細)每戶估價與分配看不到，也很不好對應(地號建號)。
- (六)應該是每一戶號對應都更前估價(目前用地號建號，根本搞不清楚對應)，與分配的價值。這報告有損害權利變換地主的知道相對價格權益。
- (七)即使協議合建戶，估價報告與建議產權分析表等……資料，也是需要公布出來，目前幾乎隱藏只有留下姓氏。這報告有損害權利變換地主的權益。姓名幾乎塗黑，姓名只應隱藏一碼(報告中也是有隱藏一碼)，讓看報告很難找出鄰戶的對應估價。損害權利變換地主知道相對價格權益。
- (八)表四土地權利價值表只有地號沒有相對應門牌號，請增加對應。
- (九)群組目前一樓許多地主針對估價有意見，既然有三家估價報告，且也花費了估價費用，請也提供另外兩家給一樓住戶。
- (十)採用 SS 結構，費用高昂。內湖區碧湖段四小段 410 地號共同負擔比 39.49%(地主分得 60.51%，SRC 且地段沒有本案好。)
- (十一)權利變換只能分配 43%，合建戶 62%，本案約 80%採用合建，合建後建商估價 166 億，乘以建商分配 38%，建商估可分得 63 億，但此案改建合計更新成本為 93.69 億，63 億小於 93

億，明顯造價有問題，管理費用 19.4 億也高估。

(十二)請建築師回應目前店面 A、B 的樑柱設計。樑柱公平原則應位於兩戶中間(不管虛柱或是實柱都是要考量進去)。

十一、所有權人—吳■■■■(沈■■■■代)(成功路四段■■■■巷■■弄■■號)(第二輪：序號 2-1)：

(一)共同負擔費用過高，請幹事會及審議會確實把關。

(二)選配之房屋單元上方有水區，所有權人有長期失眠之情況，針對排水隔音等等，實施者是否有建材可以做對應的解決。

十二、所有權人—卜■■■■(成功路四段■■■■巷■■弄■■號地下層)(第二輪：序號 2-2)：

(一)主席、公辦政府官員幫忙一下，想請問一下我們當時買的時候，張先生為什麼還有持分這麼多地下室，這不合理，現在跟我們說地下室估算的價格很複雜，這什麼問題?我聽不懂，為什麼很複雜，政府官員應該出來處理，不是這樣為所欲為，謝謝。

十三、實施者—長虹建設股份有限公司(陳淑宜副總經理)：

(一)有關國產署要求估價報告書部分，會再提供電子檔，誤載及計畫書不清楚部分實施者會再進行修正。

(二)有關都市發展局意見，實施者配合辦理。

(三)回應楊■■■■小姐意見，有關實施者目前規劃店面不符楊小姐使用需求部分，因旁邊店面目前為實施者分回，楊小姐可就更後價值還有剩餘部分，再與實施者協商購買旁邊店面；其他費用部分，如搬遷補償費及裝潢需求等，若採權利變換者，依總表提列費用部分計算。

(四)有關郭先生意見，由於意見眾多，先針對幾個部分回應，於自辦公聽會時有討論過，有關共同負擔部分，依都市更新處提列標準方式提列，後續將以審議會審議結果為準。

(五)本案為部分協議合建(80%)，部分權利變換(20%)，郭先生提及鋼骨鋼筋混凝土部分，一般來說地下室施工因考量鋼骨容易生鏽，且將來不易維護，多以鋼筋來進行建造；地面層部分將以鋼骨來建造，該部分於合約內容就以這樣的實施方式及構造載明，所以建築工程仍以 SC 第三級規劃並進行。

(六)有關信託費用在當時簽署的合約內亦有載明，未來本案會辦理信託，且將來由實施者自行負擔，請各位地主不用擔心。

- (七)針對阮先生意見，A、B店面柱位設計部分，實施者於10月底召開協調會，柱位調整有定案。目前公開展覽版跟當時申請報核的版本資料及圖面要相符且一致，後續進入幹事會審查，將提交修正版的圖面至更新處審查；另有關建築結構設計等圖面需經專業的委員及團隊共同審議認定，未來仍需經建築主管機關審查，謝謝阮先生的意見，圖面未來會於幹事會時進行討論及報告。
- (八)有關李小姐所提的意見，當年在接手本案時，有多次的與所有權人報告，因本案原有產權登記有土地及建物分配不均的問題，所以本案會非常不易執行，因應這樣的狀況，實施者提供有兩個系統供所有權人選擇，一個為協議合建，協議合建部分是以土地來計算所有權人分回的權值；一個則為權利變換，權利變換是以估價師針對現況來估價。就李小姐所陳，針對更後價值相較於其他所有權人的價差有800至1000多萬部分，是以土地的差額來看，倘以權利變換的方式來看，並沒有價差這麼多；另外李小姐希望老地主返還土地的部分，據悉當年李小姐的房子是向西屋建設價購，而這家建設公司也不存在了，李小姐雖然很努力爭取返還土地，但這部分實施者確實沒有權利去幫任何一位所有權人決定把土地還給您，這部分只能做這樣的一個回覆。
- (九)所有權人的權益及剛剛所提出的意見，不管是整個建築設計、估價及提列費用等，基本上都是要經過審議會審議後通過為主，我想強調本案改建的理由及目的，主要是因為本案是海砂屋，今天在講每一件事情，都要回到本案都更的原點，這件事情的原點，是當年長虹建設接觸時，由於磁磚掉落砸到車子的事件發生，所以才要進行都更改建。
- (十)有關邱先生代理杜小姐的發言意見，實際上選配結果共有267戶，當時有舉辦模擬選屋，目的是希望各位地主們以在找補不過大的情況下，選擇到你們喜歡的房子，後續本案選配確實也沒有重複選配的情形，267戶的所有權人都有選到自己喜歡的房子，對於整個選配結果來看，選配原則中的找補5%上限應該尚符所有權人的需求，當時在合約內亦有載明找補5%的範圍，另選配原則後續仍需經審議會審議後通過為準；雖有部分所有權人選配較高樓層的，所以希望可以放寬，我想最後要尊重審查機制，包括方才提及的共同負擔之風管費提列很高等陳情。另外向各位所有權人報告，現在重建房

子的風險比以往都高，就本案周邊的建築物都是 10 幾層的高樓，只要施工上稍有不慎，長虹建設需要承擔後果十分嚴重，我們跟實施者皆秉持著百分之百的誠意來進行本案，就本案基地現況，後面的建築物是跟本案相連，將來地下室開挖至六層，其連續壁也要開挖至地下六層的 2 倍，本案施作工程是有一定的難度，所以風管費的部分是有其必要性，惟將來仍以審議會審議通過為準。

- (十一)補充租金問題，一樓店面是兩間，一間有兩層樓，這跟坪數是有關係的。
- (十二)基於個資法及保護其他所有權人的權益，估價報告及計畫書都有經過個資遮罩，如果說陳先生需要知道哪個建號及地號，因涉他人的產權及隱私，需經當事人同意。
- (十三)有關共同負擔費用過高一節，未來都會進審議會審議，在最開始與所有權人開會時，有提及本案公有土地管理機關為財政局、國產署、自來水水利事業處，他們都是財務上面的專業。
- (十四)有關吳小姐就選配之房屋單元上方有水區之陳情事件，當時在選配時，有特別把上方有水區的戶別標示出來，雖現已完成選配作業，倘若將來所有權人覺得住得很有壓力、不舒服，有需要換戶的話，可以再跟實施者提出交換。
- (十五)有關協議合建，都有均價的計算；權利變換計畫是以全案總收入扣除全案的共同負擔，再依地主分回的比例，計算權變應分回的金額。
- (十六)關於卜先生所提之地下室有車位的產權部分，當年買房子是非常久之前的事情，在自辦公聽會時卜先生義有提出相關意見並主張未來應在更新後給他車位的產權，後續經我們詳查後，發現該所有權人跟各位所持有的地下室產權一致，本案車位的產權狀況有點像是公共使用，然後出租的時候，作為供公眾使用，若可以提供當年相關的買賣資料，我們在權變計畫書內就可以作登載及補貼，這是一個很公平的作法向各位交代。

十四、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(陳奕壬估價師)：

- (一)針對陳先生的意見，於自辦公聽會時有與您說明，地下室有獨立的使用空間，也單獨進出，在進行估價期間，調閱當時的竣工圖，地下室的牆壁應該是在竣工圖之後加蓋的，地下室產權持有，有 40%是其他所有權人持有，地下室一直都是

- 本案最大的癥結點，未來會跟委員、專家學者詳細的討論，產權也不是一樓所有權人完全持有，是大家都有持有的狀況。
- (二) 本案有土建持有狀況不一，地下室是單獨的建物，依據建物單獨計算土地持分的話，把地下室算進去的話，土地持分是相對少的，可能就會有找補的需求，考慮本案的產權複雜，估價是將一樓的價格算出後，把地下室的使用價值回算至一樓，也就是說另外增加，方才提及 6 萬至 7 萬，只有把建物的租金回算至現在，陳先生之前有提及市場行情是多少，假如我以屋殼回算至現在，占了 2 至 3 成，依據過往的經驗是合理的，整個回算的過程，未來也會權變小組時跟委員報告，認為這樣的計算方式是比較有利的。
- (三) 租金部分，一樓提列的是每坪每月 1,800 元，地下室是每坪每月 300 元左右，為什麼我們要以竣工圖判斷？竣工圖所呈現的面積是騰本面積，以前的建築比較沒有這樣嚴格，增建的部分，估價沒有辦法計算，基本上單價已經符合市場行情，實際出租金額或許有計算增建部分，未來也會跟委員報告租金單價的部分。我並沒有說誰違法，是以估價的角度，我們會以竣工圖這套標準來進行估算，每一個案子都必須要有層次、基準及通案性原則，都市更新條例規定，合法建物可以分配權利，我們尊重市政府、建管處的竣工圖，並以這套版本為主，這是本案的爭議，未來我們會跟委員詳細的報告，以上說明。

十五、學者專家——謝慧鶯委員：

- (一) 今天看到這麼多所有權人一起來參加公聽會，相信大家對共同都更有一定的共識，本案係位於商業區之 4、5 層海砂屋公寓，对大家來說現況有結構安全的壓力，惟考量後續除法定容積外另有都市更新建築容積獎勵，相信大家分配的應該會優於原本的房子。另都市更新獎勵，除了各位得到更安全、更舒適的新房子外，應貢獻一定的公共效益並友善環境，有關今天的公聽會陳情意見及公地主之書面意見，希望實施者秉持善意，妥善解決。
- (二) 另提醒實施者團隊，本案規劃約 300 餘輛的車位數量，加上建築師設計雙車道，且基地周邊之內湖路一段跟成功路屬巷道性質，將因其規劃設計對環境造成一定的壓力，交通影響評估等議題將為本案審議重點之一。
- (三) 另本案目前車道位置旁，僅存約 1.5 公尺的小通道，對照現

況既有經周邊居民習慣走的道路所形成類巷道之都市紋理，後續再請建築師要加強說明，有什麼方式來取代，使附近的居民在使用更新後建築之開放空間舒適性之餘，既有的便利性並無被減少，這是今天公聽會比較少聽到的意見。

(四)後續本案審查將由各部門幹事、委員、權變小組及都更處承辦，皆秉持公平、公正的態度加強把關，也督促實施者就案件審查過程中之陳情及審查意見，秉善意妥予處理及溝通協調，以利案子順利圓滿。謝謝！

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 3 時 45 分）