

# 家騰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一小段 25-1 地號等 2 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 114 年 10 月 21 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）
- 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)  
紀錄：陳孝毓
- 伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由家騰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一小段 25-1 地號等 2 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。等以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：

### 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 - 王■■■■(東湖一小段 25-1 地號)(書面意見及現場發言)：

(一) 本案的共同負擔的比例過高，平均費用負擔比例高達

52.93%，已經高出一般都更案件的費用負擔比例甚多，權變戶建議都更委員能夠協助審查，實施者也重新再檢視一下相關的費用，將相關負擔的比例調降到一般合理的數值。

(二) 書面意見：

1. 經查內政部價登錄系統資料，最相近本案位置的「蒔璞」114/02/28 成交紀錄為每坪 88.87 萬(屋齡 10 年、鋼筋混凝土造)；如意居 114/05/30 成交紀錄為每坪 83.25 萬、114/02/14 成交紀錄為每坪 82.84 萬；另查實施者分回之高坪效之高樓層小坪數建案如綠之舞(第三種住宅區)，其 114 年 1 月 11 日 15F 成交紀錄為每坪 88.3 萬及 86.35 萬，建請列入重估值參考。

2. 人事行政管理費用過高，本案在整合及協調階段係由地

主主動協助，前期會議多由所有權人自行召開，協議書及合約未對地主說明協調，依事業計畫書附件十所有權人協調紀錄僅有一項即足以明證，案內前期人事行政費用高達 19,720,345 元，非常不合理，本案前期作業現在，均未見編有相關行政人力，甚且除自辦公聽會外之說明會亦係由熱心地主協助報到，聯絡等相關行政事務，至今的相關訊息傳達亦由地主於群組轉發，均非實施者之內部行政人員，建議調降人事管理費至少 3% 以下。另權利變換計畫書(P8-7)總提列金額 56,202,982 元，與後段人事行政管理費=都市更新共同負擔費用(不含稅捐、管理費用)x 人事行政管理費率=1,090,311,780x5%=54,515,589 數字不一致，請一併釐清。

3. 風險管理費率過高，如前項說明，本案整合協調階段實施者未投入太多人力，後續亦未見投入相關人力至本案，惟一窗口只有一位許經理，且本案僅有 48 位地主所有權人，41 位採協議合建(已簽合約)，6 位土地所有權人有意願參與合理估值之權利變換都更，建議本案風險管理費率調降至 10% 以下。
4. 本案廣告銷售管理費率高達 6%，金額高達 74,662,439 元，建議費率修正為一般標準 2.5~3%。
5. 綜上原因，導致共同負擔費率過高，本案平均費用負擔比率為 52.93%，建議重新檢視相關費用，將負擔比率調降為 40% 以下。
6. 本案法定容積率 225%，都市更新容積獎勵是 98.62%，其他獎勵容積 38.54%，允建容積率高達 510.89%(事業計畫書

P9-20), 但權利變換戶換回室內坪數不合理, 應分配權利價值嚴重低估, 請審議委員明查相關費用(費率)及估價之合理性, 依前述意見重新修正費用及權利變換戶應分配權利價值。

7. 事業計畫書部份:

- (1) P. 3-7「圖 3-4 合法建築物座落位置圖」, 表格內編號 6 建物門牌位置應在位置圖編號 7, 請確認後調整並檢視是否影響估價。
- (2) P. 9-33「圖 9-20 三層平面圖」及 P. 9-34「圖 9-21 四至十層平面圖」之 A2 隔局單元, 其隔間與 113.11.02 家騰公司都更說明會之平面圖有差異, 例如陽台大小調整、主臥浴廁多出一個馬桶、廚房與臥室位置對調, 致使房大門與廚房門成一直線, 在風水上形成穿堂煞, 另這樣配置, 室內面積有無縮小, 與事業計畫及權利變換計畫上相關數字是否相符? 這屋型並非是我們選屋時的配置, 已嚴重影響到住戶權益, 請實施者及建築師重視及調整配置。
- (3) 是否需於建築完工地政單位實際丈量各隔局單元之坪數後, 才能確定各隔局單元之權狀坪數? 與目前事業計畫及權利變換計畫上的數字差異, 協議合建戶及權利變換戶各要如何處理?
- (4) P. 10-3「表 10-2 合法建築物拆遷安置費用明細表」內的〈拆遷安置費 D〉是實施者-家騰公司列於共同負擔金額內, 補償給現住戶(含協議合建戶及權利變換戶)之建築物拆遷後安置費用? 會於何時發放? 算式內的 38.9 個月是怎樣計算出來? 日後實際月數大於或小

於 38.9 個月，怎樣處理？

- (5) P. 13-1 成本說明表格內之壹、一、(二)1 營建費用 877,965,725 元，右側提列說明算式計算結果應為 877,970,236 元，非 877,965,725 元？請釐清相關數字。
- (6) P. 13-1 成本說明表格內之壹、一、(三)6 建築相關規費，提列說明是依建築法第 29 條規定，按建物造價千分之一提列，計算金額為 215,020 元，但總價欄位填寫 15,468,921 元，請說明 15,468,921 元的來源依據？
- (7) P. 13-2 成本說明表格內之貳、二、(一)1 合法建築物之拆遷補償費 35,998,780 元，與表 10-1 合法建築物拆遷補償明細表內之補償總價 31,408,110 元不一致？
- (8) P. 13-6 之表 13-4 建築規畫設計費估算表內費率級距自 300 萬元以下至超過 6000 萬元以上共分 4 級，其金額計算分別為 3,000,000 元至 155,020,018 元，依 4 個費率級距之金額計算欄位金額合計已是法定工程造價 215,020,018 元，為什麼還要再列一項「法定工程造價之 2%」金額 4,300,400 元，並計入建築規畫設計費用內？
- (9) P. 13-6(三)鄰房鑑定費提列金額及範圍是檢附於事業計畫附錄八或附錄九？與權利變換計畫之寫法也不一致？
- (10) P. 13-8 三、(一)內之「... 更新事業實施總成本為 1,435,542,957 元...」的依據為何？怎樣算出此數據？此數據與 P. 13-4 成本說明表格內各項目成本總價總計金額 1,379,626,765 元差異在哪裡？

- (11) P. 14-1 所選車位 NO. 69~78 有預留電動車充電設備管線，是供該車位使用？預留套管或已含線材？位置在 B2, 消防安全有無考量？
- (12) P. 附 8-1 附錄八建築工程建材設備等級表建請註明「應以事業計畫書所列廠牌為優先選用，列名廠牌停產、缺貨或無法供應時方可採用同等級者，採用同等級者應由建築師、專業技師、公會或專業顧問提出『同等級比對報告』，並納入竣工圖說備查」。
- (13) P. 附 8-1 附錄八建築工程建材設備等級表內建請補充給排水消防系統使用管材及電氣設備配管配線採用之廠商、品牌、規格。
- (14) P. 附 8-1 附錄八建築工程建材設備等級表內之十四、消防設備之備註欄建請註明「依規定需經中央消防主管機關審核認可之消防安全設備，應經認可並附認可書」。

#### 8. 權利變換計畫部份

- (1) P5-2(3) 敝及本案不提列拆除工程費用之文字，建議修改為由合法建築物之殘餘價值扣抵本案拆除工程費用總計 4,590,653 元；另 P. 8-2 所列成本：合法建築物提列 35,998,780 元，應否修改為事業計畫書表 10-1 之補償總價 31,408,110 元(扣抵拆除費)？，31,408,110 元(扣抵拆除費)？
- (2) P. 5-3 與 P. 5-4 合法建築物之拆遷補償費 31,408,128 元或 31,408,127 元(表 5-1)？另與事業計畫表 10-1 之 31,408,110 元亦不同？請釐清誤差。
- (3) P. 8-8 三、(二)更新後總價值為 2,606,678,250 元是如

何計算？建請說明。

(4)P. 8-8 三、(三)合法建築物之拆遷補償費用及其他地上物之拆遷補償費用共 36,753,715 元是如何計算？建請說明。

(5)P. 10-2 表 10-1(土地及建築物分配清冊)之停車位編號 B2F-69 車位價值 260 萬，與 P. 7-3(小車位 2580556 元)金額不一致？P. 9-3 表 9-1 亦有相同問題，建請一併釐清修正。

(6)P. 8-2 成本說明表格內之貳、二、(一)及(二)「提列說明」內所列之表 10-1、10-1、10-3 是事業計畫書上的表編號，權利變換計畫之表編號應不是這樣？請再確定。

(7)P. 11-3 表 11-2(土地登記清冊表)之更新後變動情形-土地所有權部-權利範圍欄位內之數字代表為何？單位為何？

9. 敬詢本案自事業計畫及權利變換計畫報核，核定後至全案完成交屋入住止，權利變換戶地主須負擔那些稅費及規費？另拆除後是否仍須繳納地價稅，有無自用住宅及一般住宅之適用嗎？

**三、所有權人 - 吳■■■(東湖一小段 25-1 地號)(第一輪及第二輪現場登記發言)**

(一)本人所有一樓屬一般零售，也就是店面，本案估價師以一般一樓估算，是否有違反商業利益的地方？雖是住三，可是我們的權狀上面寫是一般零售，店面也可以拿來當住宅，實施者不可以當住宅之後，就當成是住宅不是店面。

(二)本案分配時，資料上面寫著，每樓每戶都有權利去選擇每一

樓，而實施者只允許二樓的人選二、三樓，三樓的人只能選三、四樓，違反了實施者當初與這些協議住戶的規則。再來，實施者在抽籤時，雖有律師在場，但實施者沒有把所有的籤攤開給每個住戶看過，是否實施者只把實施者想給所有權人抽的籤放入籤筒？

- (三) 本案建築師十樓以上所規劃的全部是兩房，因本人現在住的是三房兩廳，因此合建戶無法選高樓層，實施者是否有技巧性的把高樓層全部設定成兩房？本案規劃上是否合理？
- (四) 共同負擔的部分，網路上所有內湖地區近三年是 34%到 45%之間而已，本案竟然高達 52.9%。
- (五) 實施者說現在本案住戶有兩種情況，一個叫同意合建，一個叫權變，實施者對這些同意合建的人就不公平了，隨便實施者怎麼分，就給所有權人分低樓層，實施者對這些同意的人是否合理？
- (六) 計畫書裡面三之七三之八頁中，估價標地物跟本人的房屋地標不同，所以本案估價是否有誤植，有張冠李戴的嫌疑。
- (七) 今天房子蓋好了，政府的優惠期過了，住戶所要繳的房屋稅一年要多少，實施者應有專門的會計師算得出來，不要我們這一群老弱婦孺、退休的人，到時候沒有退休金每年房屋稅交不起的時候再房子賣掉，請建商針對我們所提出的問題來解釋。

#### 四、所有權人 - 闕■■■(東湖一小段 25-1 地號)(闕■■■代)(現場登記發言)

- (一) 委建拆除補助部分，我家前面的院子沒有納入，只有補助一個九坪多，是補助哪裡？另，我家是在這個巷子裡面，當初會勘有一張四個面九張照片，單獨就少了我們這一棟十戶正

門的照片，我的位置剛好是最裡面，當初跟建商買的時候，前面就是規劃為庭院使用，惟民國 73 年還沒有約定專用此名稱，只有口頭上說，與實施者溝通後，實施者覺得還是要給都更處判別它是否屬於現在所說的約定專用，如果說是屬於我的權利，那麻煩請給我，如果真的不行我也不能強求。

- (二) 有關樓層費用，譬如我選了 3A-7F 跟 3A-8F，價錢是 2100 萬，可在書面報告上是兩千零多少，反而每一戶都增加 100 萬上去，我原本打算才想多貸個五六百萬，但變成要貸到將近快一倍的價錢出來，如果我今天到了後面無法承受的時候，是否能把我的金額全部再降到我可以的負擔的範圍內？

#### 五、所有權人 - 陳■■■■(東湖一小段 25-2 地號) (第一輪及第二輪現場登記發言)

- (一) 共同負擔的部分總費用是否過高？我們有從都市更新入口網站去查詢近三年的結果，內湖地區近三年的五個案例來看，合理共同負擔比例約為 37%到 44%，那地主可分回的比例為 55%以上，以我們現在建商所提供的負擔比例高達 52.93%來看，很明顯的不合理，因為整個這三年來的物價波動，也沒有那麼大，是否能合理的判定建商，在營建成本跟管理費上抓得太高，這個部分我們希望可以請專家代表可以幫我們審核各項支出的合理性。
- (二) 請問估價師在立體地價中，五樓的分配比例高達第二高的原因，根據更新前物價原則，除一樓的房屋市價比較高以外，二三四樓層的房屋價值基本上差異並不大，頂樓加蓋不能納入更新前的估價原則之下，我們認為五樓的分配就是第二高，因權利變換戶裡，是沒有五樓住戶的，可以合理懷疑這部分的數字，它的分配會影響到我們的權益，另，有提到兩塊土

地的部分，我本身是在 25-2 土地上，且有做切角的劃分，臨路路寬及臨路數量等等容積比的比較條件下的價值，是可以爭取更多的容積獎勵，所以請說明在本案的獎勵比例中佔比，以及對土地所權的權利價值是不是有納入比例計算？

(三) 選屋時所提供給我們的資料，評估後本案整體的比例是 26 億 1000 多萬可是這一次拿到調整後降低為 26 億，中間差了 1000 多萬，再加上，共同負擔的比例增加，故導致權益損失了 1000 多萬後，分配到每一戶權益變換戶裡面，所有的分擔都增加了，這部分也請提出說明，以上。

(四) 因為本案有三家估價公司，以信義所提供的資料來看的話，二到五樓是逐步遞減的，與網路上查到的資料亦同，再請專家評估把關，以及三家估價師裡面的資料並不完全，是否有權益可以看到所有的資料？剛剛估價師有提到說，是有基準比去比較的，從估價的價值來看我們認為 25-2 號地價的估值被低估不合理，希望可以得到回應，且因為我不瞭解程序，何時可以得到回應？得到回應之後，還可以再做反應嗎？謝謝。

#### 六、所有權人 - 陳■■■■(東湖一小段 25-1 地號)(賴■■■■代) (第一輪及第二輪現場登記發言)

(一) 建商說室內再減兩坪，這減兩坪的理由何在？請建商做一個說明，因為這已經實質影響到屋主的權益，此次選房是依據建商提供屋主的資料，以價值及坪數為基礎去做選擇，而現在減兩坪，已經不能再滿足現在的居住條件，本戶人口眾多，四代同堂八個人住在一起，在選房的時候有考量坪數選擇所需的房子，那麼請建商在這方面怎麼補救？

(二) 關於海砂屋及防災性獎勵，實施者是如何分配給原屋主？再

來一樓的估價不能以一般住宅的估價，我們鄰近道路可以申請作為使用商業，其價值應更高於一般的住戶，這部分是否請估價師應重新予以估價，謝謝。補充說明，A1 的選房上次是 40.21 坪，現在變 38.01 坪，已經不是回調是有大改了。

(三) 減兩坪是針對權變戶，還是所有住戶？如果針對權變戶為什麼只有權變戶去承受減少兩坪？謝謝。

七、孫■■■■(東湖一小段 25-2 地號)(黃■■■■代)(第二輪現場登記發言)

前面講到了 A1 戶，我們就是 A1 的選戶，剛剛說少了兩坪，跟我們是合建戶有關係嗎？另，本案地下室的停車場 B4、B5，請問一下設計師，你如果會開車，你開什麼車子可以停得進去，我已跟許經理反映，我覺得這個車位的地方，是不是可以刪掉做一個回車的位置，否則靠牆邊的這些車子真的是停不進去，謝謝。

八、所有權人-陳■■■■(東湖一小段 25-1 地號)(賴■■■■代)(第二輪現場登記發言)

估價師說本案是用住三來做估價，雖然我的土地是住三，但其實我們位於一樓且鄰近馬路出入方便，也具符合市場上店面使用的條件。事實上我們的房子，曾經也登記過公司行號，同一個巷弄內也有店面營業，另外我看不到其他樓層的，因為檔案都被遮光了，所以我沒辦法猜一樓的權利價值比率是否有高於其他樓層，高於的差距多少，這塊我們只能用猜的，希望估價師在比較時不要只純粹比住宅一樓，應該是以周邊有作為商業用途的一樓房屋納入考量，我認為我的土地權益價值應該是有區域性的商業效益，再請估價師重新鑑價一下。

九、規劃單位-奇模工程有限公司(王佩模總經理)

(一)基本上有些住戶提出來的可能是看協建契約裡面的一些規

範，所以如果你是權變戶，包括選屋的一些限制，或者可以允許的項目，都是依照這個部分完全沒有變，沒有限制你只能選幾樓，二樓以上完全開放，如有重複才會用抽籤的方式，選配的部分權變戶是沒有限制的。協建戶的話，就是完全依照合建契約，雙方同意的話，就是依照那個選配方式，但是權變戶不受這個部分的限制，沒有樓層上面的一個限制，二樓以上完全就是全部開放，除了一樓優先來選配的。

- (二) 有關當初如果有重複抽籤，有律師在現場，是不是有把整個籤單都有攤開？這個部分都跟地主報告，都有攤開，而且律師現場都有檢核，所以這都符合規定，我相信當天也有許多住戶，有到現場去做抽籤，現場都有攤開，這裡其實也都是依照規定必須要這麼做的。
- (三) 有關共負比的部分，會比較三四年前的這些案例為什麼都是30%-40%左右的分配比例，為什麼本案可以到50幾%，跟地主報告，本案提列標準是用113年，大家都知道原物料是一直在提升的，三四年前核定的部分，估價日期是更早，在更早的情況之下，那時候的物價是不能跟現在113年的物價相比的，所以有估價的時間點，本案費用都是依照提列標準，每一個項目的提列標準可以提列多少錢，他有一個單價，本案都是依照提列標準的單價，並不是實施者團隊說營造費用要多少就多少，都是有依照市政府訂的提列標準下去做提列，包括估價師的部分，也都是依照他們估價準則做估算，後面會有審議委員會，來做嚴格的審查，委員會如果覺得提列或估價不符標準或是不符原則，就會要求這部分做修正，目前我們都是依照政府公開的提列標準做提列計算。
- (四) 兩坪的部分，那是設計上的調整，當然如果地主有這個部分

的需求，建築師這邊可以再跟您溝通調整，現在的設計其實不是完全定案的，後續還會審查，還有各局處的意見，實施者方綜合來做考量以後，設計上會做一些調整。

- (五) 有關本案有申請海砂屋跟防災獎勵部分怎麼分配，權變的部分就回歸到整個權變的計算的方式，因為有防災都更獎勵，相對的營造費用會增多，同時會增加樓地板面積，所以估價也會增加，整個這個分配的方式，就是總銷扣掉共同負擔後，再乘每一個人的更新前權利價值比例，就是地主的應分配價值，並依照這個價值來做選配，所以所有選配的價值都已經含括到全部申請的獎勵，包含防災都更跟海砂屋獎勵的部分。
- (六) 有關成交價格的部分，這部分我們估價師後續會來做這部分的參考，但是他有估價日期選定以及案例的分析，這部分我們還是回歸到估價，到後續估價師會依照這個作業準則來做調整。
- (七) 有關管理費率的過高，本案管理費率都是依照目前的提列標準做提列，至於否過高，在後續的審查過程之中委員會來做這部分的評判。
- (八) 有關財物計畫應該怎麼計算，或者是誤植的部分，這部分實施者後續在回應表統一做回應，因為數字項目眾多，實施者會一一的用書面做回應，後續各位都會看到。
- (九) 有關建材表的部分，目前也是依照臺北市的制式規範，該寫品牌的就會寫品牌，是否需要寫到規格規範，這部分如果沒有要求的話，實施者方基本上是依照市政府的標準格式撰寫，另外有關是否適用稅率的一些減免，包括地價稅或土地增值稅的部分，都更條例其實已經明白規定了，如果你是權變戶，當然就適用地價稅跟土地增值稅相關的一些減免規定，這部

分都是依照法令，不是由實施者來決定，是依照國家訂定的中央法律來執行，另外有提到有電動車是不是有預留套管，這部分應該都是都會有預留。

(十) 有關吳先生有提到抽籤的部分沒有十樓，如果地主沒有繳交選配單，代抽的部分實施者是依照地主的權值加 10% 來做抽籤，因為本案選配原則有訂定，不應該超過地主扣掉共同負擔可分配的價值的 10%，所以實施者方是以這個界線來選單元的抽籤標的，那如果地主符合在 10 樓以上的一定都有，只是可能剛好沒有抽中，您是抽中在比較低樓層的，不能說因為沒有抽中 10 樓以上的就說沒有把籤放進去，現場都有錄影存證。

(十一) 實施者這邊也許諾會善盡溝通職責，另外一部分有提到報告書估價部分不完整，跟您補充報告實施者當初寄給各位光碟的部分，都是整個事業計畫跟權利變換計畫，其中估價部分是放在權利變換計畫裡面，只有放摘要報告，所以如果想要三家估價師的完整報告，可以再跟實施者聯絡，實施者方會把三家估價師的完整報告電子檔案提供給您。

(十二) 另，吳先生有提到說 10 樓的部分，如果說您現在分配到 10 樓以下不滿意，想要改選到 10 樓以上，後續可以選擇其他住戶沒有選的部分，您可以跟實施者做協商交換，但前提是您不能再跟其他住戶重複要求要抽籤，本案選配時間已過，所以您只能選家騰取得的部分跟實施者做交換，這邊補充說明。

#### 十、建築設計-蕭家福建築師事務所(何建築師)

目前的平面圖說跟我們上一次的說明會是完全一樣的，所以我不能夠理解有坪數減少，但是回去會再檢查，如果有坪數減少或是

各位對分配坪數有意見的，其實都可以調，所有權人只要在選配價值裡十分之一想要多或少，就再跟實施者聯絡來做協助，另外有關於地下室部分，建築師會努力想辦法讓它更加的好停，謝謝大家。

#### 十一、估價單位-麗業不動產估價師聯合事務所(羅估價師)

(一) 一樓店面的部分，因為本案土地使用分區是住三，並且位於六戶跟八米巷的巷弄內，原則上依照法律規定、謄本及使照的一些規範，以及目前現況一樓大概都是住宅使用，我們依照這樣的原則，包括登記與現況使用的部分評估，原則上是沒有違反什麼樣的原則。剛剛有提到，本案在審議的過程之中，有任何問題或是估價有任何不合理，抑或是需要調整的地方，在審議過程中相關委員也都會提供意見，本案也會依照委員的意見來去做修正。

(二) 立體地價有關於五樓的部分，除了一般樓層會給不同的樓層項目比之外，還有考量到其他的條件，比方說高樓層，沒有電梯都要爬樓梯，這部分可及性上面會稍微吃虧一點，但是畢竟它也靠頂樓，其實頂樓的增建原則上我們不會去特別評估它，但是還是會考量它距離頂樓或是平臺使用的便利跟效益性。再來五樓跟一二樓比起來，噪音或者是整潔性以及景觀可能相對都會比低樓層來的舒適一點，目前是評估這樣的狀況，剛剛前面有提到，這些內容都會在日後的審議過程之中會被委員做檢視，如果有不合理或者需要調整的地方，也會去做調整。

(三) 另外本基地是否評估商業用，因為住三當然不管是登記的現況或者登記用途，目前還是以住宅去評估，這部分我們都會依照相關的規範，因為這些我們都有相關的範本以及作業準

則要去做遵循，未來審議過程中有任何的意見，所有權人都可以提出，那我們也會依照審議最後結果調整跟評估。

(四) 針對 15-2 地號以及 25-1 這兩塊地的條件，估價師評估完比準地之後，再用比準地看其他條件，其實面積或者是臨路條件與容積率的情況都有不同，25-2 地號因為是角地，他的臨路條件原則上就會跟 25-1 有差異，這點估價師其實都有考量。另外容積率的部分，這兩塊地其實申請的容積獎勵大致差不多，唯一不同的是一些計算的過程還有計算容積的情況，25-2 目前還是會比 25-1 高一點，估價師也沒有低估 25-2 地號的價值，面積大小也沒有差異太大，所以或許地價差異可能沒有那麼明顯，但是 25-2 地號還是比較好的，這些內容目前評估出來的結果也會在進到審議過程之中再由其他估價委員來做檢視，到底這部分差異有沒有不同或者是需要再調整的地方，後續會再交由審議過程來去做檢視。

## 十二、實施者-家騰建設股份有限公司(許經理)

實施者每一次開會都是全部邀請，所有的邀請函是寄到每一個住戶的家裡邀請住戶共同來討論意見，如果住戶自己拒絕參加，不能說家騰建設不善盡溝通責任，我已經多次的邀請住戶一起參加，本案所有的資訊都是公開透明的。實施者沒有私底下溝通也不私底下談，實施者沒有到住戶的家裡個別拜訪，實施者是公開資料請住戶一起來討論的。

## 十三、臺北市都市更新處-宋蕙汝股長

都更案的順利與否關鍵在於雙方是否達成高度共識，希冀後續所有權人與實施者皆能平和地解決爭議，建立良善的溝通及取得高度共識。

## 十四、學者專家-朱萬真委員

- (一) 有關共同負擔費用提列部分，實施者應依提列總表以及工程造价要項規定提列，目前尚於公開展覽階段，後續進入實質審查時，有關建築規劃、財務計畫及估價等議題，本處將依都市更新條例等相關規定辦理，並邀集相關主管單位共同審查，後續經本市都市更新及爭議處理審議會審議後，以本府核定公告計畫內容為主。
- (二) 另有關其餘所有權人所提意見，請實施者確實妥予處理及回應，以利後續案件順利圓滿。

## 柒、會議結論

- (一) 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。
- (二) 本案公辦公聽會紀錄將於 2 週會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。