

## 達永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區祥和段三小段32地號等46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：114年12月3日（星期三）上午10時整

貳、地點：臺北市信義區廣慈社會住宅D區多功能會議室  
（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄭雅文

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由達永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區祥和段三小段32地號等46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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會連琳育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2次為原則，發言登記時間：第1次登記時間為規劃單位簡報結束前，第2次登記時間為第1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) 原則採統問統答方式，發言輪數為2次，每人3分鐘發言時間

二、公有土地管理機關—臺北市政府財政局(82、336-3地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 事業計畫：

1. 工程費用：

(1) 新建工程：事業計畫表13-1騎樓營建面積與表9-6不一致，請釐清後修正。另本案提列「制震壁」及「地中壁」等2項特殊費用，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並將合理性及提列費用之內容載明於審查意見書。

(2) 其他必要費用：

A、鑑界費之基本費請列示以每筆地號面積為單位計算結果。

B、事業計畫第13-1頁鄰房鑑定費，本案鑑定戶數676戶，請於第附41頁提供鑑定門牌明細表，以利檢核。

C、委外審查之相關費用，請以提列總表列舉項目為限，其中深開挖、高樓層建築請說明提列之必要性及合理性，並請檢附相關證明文件或契約書影本。至捷運評估、防火避難及廢水改道之審查費，非屬可提列項目，請刪除。

D、本案提列空調及熱水器等2項費用，非屬可提列項目，請刪除。

(3) 相關申請建築容積獎勵所支付之費用：

A、申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費，請提供證明文件。

B、耐震標章特別監督人費用與事業計畫附-55頁提供之報價單金額不符，請依實際合約金額提列，並請檢具合約影本佐證且補充說明應配置人數及實際配置情形。

2. 權利變換費用：

(1) 建築師規劃設計費：本案目前係以中級費率提列，請提供建築師規劃設計合約並擇低提列。

(2) 都市更新規劃費：都市更新規劃費金額與附錄檢附合約費用不一致，且合約影本頁數缺漏，請檢附完整合約，以利檢核。

(3) 更新前測量費：本案目前以報價單提列更新前測量費，請依提列總表規定以實際合約金額提列，並檢附合約影本佐證。

(4) 其他規劃簽證費用：

A、本案提列綠建築、智慧建築、耐震標章、無障礙住宅、結構性能、交通影響、捷運影響評估之其他規劃簽證費用，請補充說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。至防火避難審查費及廢水改道規劃費非屬可提列項目，請刪除。

B、目前檢附報價單，後續請提供合約依實際金額認列。

另住宅性能評估檢附2個報價單之工作內容一致，惟金額相異且以較高額核計費用，請說明合理性。

(5) 合法建築物拆遷補償費：協議合建戶之拆遷補償費係依協議合建契約內容，請更新處協助確認金額正確性。

(6) 合法建築物拆遷安置費：請列式說明合法建築物安置期間計算過程。

3. 貸款利息：貸款期間請更正為62.9個月。

4. 稅捐：

(1) 請詳列權利變換及協議合建分回之土地及房屋清冊及全案房屋評定現值計算方式（含基地權利範圍、房屋面積、標準單價、路段率及樓層高度等資料），以利檢核。

(2) 承攬契據之印花稅計列項目不包含其他必要費用，請刪除。

(3) 本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，請實施者說明協議合建戶營業稅協議約定之負擔情形。

5. 管理費用：

(1) 信託管理費：

A、信託管理費請於核定前檢具實際合約影本並擇低提列，另公有土地不辦理信託，請刪減市有土地部分。

B、依報價單所載，逾8年之信託管理費另外收取，請說明倘逾上開年限所產生之費用，是否由實施者自行吸收。

C、另倘信託管理費包含預售房屋及停車位價金，因係實

施者與消費者間之履約擔保機制，應不得列入共同負擔費用由地主負擔，請刪除。

(2) 廣告銷售管理費：本案採部分權利變換、部分協議合建方式實施，請依都市更新事業計畫、權利變換計畫書範本所載提列方式，將權利變換及協議合建按比例拆算後分別計算之。

(3) 風險管理費：請詳列風險管理費率計算式。

(4) 本案廣告銷售管理費（4.31%）、人事行政管理費（5%）及風險管理費（16%）之費率均以上限提列，且共同負擔比率高達53.73%，請合理調降。

6. 本案提列申請容積移轉所支付之費用，來源包括辦理費用及容積代金兩部分，惟辦理費非為可提列項目，請刪除。另依提列總表規定，後續依本府核定容積代金額度為準，並請於事業計畫財務計畫章節補充說明容移前後效益分析，且將有否容移的共同負擔比率及對權利人分配權益的差異分析納入事業計畫內容並告知所有權人知悉。

7. 其他：

(1) 查本局前以114年10月30日北市財開字第1143028706號函知實施者，為配合本府公務需求，B棟4戶（1F-B1至4F-B1）辦公室將提供本府社會局作為身心障礙者需求評估中心（2樓至4樓，面積計612平方公尺）及本市信義區公所作為三犁區民活動中心（1至2樓，面積計200平方公尺）使用，並請實施者協助納入更新事業計畫及權利變換計畫規劃，至於細部需求設計請逕洽使用機

關。惟查本次公展版計畫書之平面圖，未見上開規劃，爰請實施者釐清修正並洽使用機關確認圖說（含建築物使用類組）。

(2) 案內原本局經管同小段336-3地號已辦理移轉登記，請修正相關資料。

(3) 表9-6建築面積表之總樓地板面積總計有誤，請修正

(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) 請於事業計畫內說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線等）及未來規劃設置位置，並反映於估價。

(二) 上開意見涉權利變換計畫相關內容者，請併同檢視及修正。

(三) 領銜之不動產估價報告書：第61頁，更新前土地價值評估，比較法比準地之比較標的皆非信義區案例，請增加信義區案例或說明目前比較標的選取之合理性。

### 三、其他到場人—黃○○(第一、二輪現場登記)

(一) 簡報P.22~23及事業計畫報告書P.9-38~39的空間使用計畫中，2~3樓、5~16樓應為196戶。於113年12月選屋說明會即已反映，尚未修正，建議一併更正。

(二) 事業計畫P.3-10機車停車供需分析與汽車部分相同，疑似未

更新，建議修正。

(三)權變計畫P.10-1實施者分配金額載為91億5千餘萬元，惟表10-3實施者分配權利價值為91億7千餘萬元，兩者不一致，請協助釐清。

(四)請問三家估價報告書完成時間？113年12月22日選屋說明會時，實施者已提供各樓層建物及車位價值，表示資料來自誠石估價師事務所，但實際上估價師近期才簽約，且估價摘要中的現勘日期為114年2~3月。113年12月提供之價值是否正確？是否於現場勘查後才完成估價報告？若地主於113年已依更新前、後權利價值進行選屋，程序上似有疑義，請估價單位說明。

(五)以其他都更案為例，信託多於事業計畫與權利變換計畫「核定後」、且實施者取得建照後才開始辦理。地主知道信託是對雙方的保障，但不清楚本案現階段事業計畫尚未核定，卻已有少數地主因未辦理信託而被實施者提告。

#### 四、其他到場人—楊○○(第一、二輪現場登記)

(一)未來辦理融資信託時，依據合建契約載明，係以地主提供土地、實施者提供興建資金，但審閱信託契約後發現地主須負連帶保證責任，且若實施者停工或倒閉，信託銀行得處分實施者及地主土地，對地主風險極大。故認為信託融資不應涉及地主(甲方)連帶保證。

(二)實施者表示當結構體完成時，將通知地主辦理土地合併，我認為應於結構體完成並經都更主管機關檢查通過後才辦理土地合併，否則不利地主。

- (三)實施者對未辦信託之協議合建戶提告且求償，但我質疑實施者於程序未依規範辦理。另詢問建照是否已申請？如已申請，應於信託時清楚列示建照面積、選配權利及車位分配，以避免日後與實際面積不符。因信託契書中載明，土地信託後地主便沒有權利再去置喙，若實施者融資或營運出問題，地主也無能為力，以上請實施者回復。另訴訟將於114年12月30日宣判，宣判前將暫不辦理信託，待宣判後再視情況處理。
- (四)感謝實施者團隊說明，相信不用擔心前述融資之疑問，惟針對信託契約第18條第2項：「應負擔之委託人，未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返還期應受分配的信託財產，並得處分該信託財產抵償。」債務包括實施者融資資金沒有償還或中途停工倒閉，信託財產是地主的土地，本人擔心若實施者日後未能如期完成興建，地主信託之土地被銀行處分，而委託人(地主及實施者)不得異議。
- (五)若如顧問單位前述所說，建議實施者將「建築融資信託」與「地主信託」分別辦理；若因程序較複雜無法分開，也請於信託契約中前述條文，註記「受處分之信託財產限於實施者之信託財產，不包含地主的土地」，否則地主真的會很擔心。

#### 五、所有權人—陳○○(58地號土地)(第一輪現場登記)

- (一)請實施者回應前一位地主的疑問。
- (二)多數地主從中壯年等到長照年紀，若實施者依法辦理，希望更新處審查勿拖延。香港大火事件也提醒大家老屋風險迫切。

#### 六、其他到場人—劉○○(第一輪現場登記)

本案自二、三十年前至今，長期以來歷經多家建商洽談，本案

好不容易邁入此階段，希望各方監督實施者。更新處亦提出意見協助保障地主權益，期盼能加速審查。現況房屋傾斜漏水、鄰里糾紛頻仍，盼早日有好的結果。

#### 七、所有權人一何○○（41、49、50地號土地）（第一輪現場登記）

期待本案能儘快完成，現場建物從松仁路方向看已明顯傾斜，地震風險高，懇請尚未簽約的地主基於安全，再仔細考慮你追求的到底是什麼？並請實施者回應楊先生前述問題。

#### 八、所有權人一詹○○（53地號土地）（第一輪現場登記）

- (一)房屋經鑑定符合防災型都更，結構安全有疑慮且傾斜明顯，急需改善現場居住狀況，故期望政府能儘快加速審議本案。
- (二)近期政府在打房，房價部分已經開始下修，市中心的房價也停滯不前，若有地主尚在考慮，導致案件延宕，對大家都不是一件好事。
- (三)本案目前有約5%的地主尚未簽約，實施者過去也有多次拜訪及溝通，建議政府應以95%多數人同意之立場及房屋現況為優先考量，房屋現況確實存在結構安全的疑慮及傾斜，並且大家都很想搬家，故我認為少數人不應凌駕多數人，建議政府能透過估價機制處理，保障少數人的權益，亦兼顧多數人之期待。

#### 九、所有權人一鄭○○（53地號土地）（第一輪現場登記）

目前屋況頂樓至四樓的樓梯間鋼筋裸露，114年11月24日新北市坪林區發生芮氏規模3.9之淺層地震後更掉落一塊鋼筋。下雨時樓梯間都是積水，四樓漏水從前後陽台移到客廳，在112年時已請人來做止水針止水，但現在只要連日陰雨就造成客廳積水。盼加速都更程序。

## 十、所有權人—潘○○ (53地號土地) (第一輪現場登記)

- (一) 首次由更新處召開公聽會，盼公部門把關，避免地主被實施者牽著走，我30年前的條件是室內30坪及一個車位，歷經多家建商至今才較符合需求。
- (二) 請問本案是否已申請或核准建照?請實施者多加考慮楊先生前述內容，並希望會議記錄寄送給各地主。
- (三) 都更程序地主皆了解，後續仍有多次會議，希望實施者秉持雙贏理念，因房子拆除後地主無屋可住，若實施者未支付租金也求助無門，希望實施者能秉著良心讓本案順利完成。

## 十一、所有權人—羅○○ (53地號土地) (第二輪現場登記)

- (一) 請問更新後房屋為何一定要蓋在水溝上，先前自辦公聽會時反應，都沒有收到實施者回覆，請具體說明水溝遷徙方式及未來改道方案。
- (二) 目前社會走向少子化與高齡化，為何更新後建築須蓋到32樓? 低樓層有利於逃生及救災，高樓雖有電梯，但1樓及停電時仍無法使用，災害風險較高。為何不能興建多棟、較低層建築? 協議合建過程也未充分詢問地主需求。
- (三) 實施者沒有介紹詳細的室內說明，更新前居住都是實際坪數，現在平面圖非實際坪數，選屋時才被告知，公設比亦無法確定。請建築師與水道改道負責單位協助回應。

## 十二、其他到場人—宋○○(第二輪現場登記)

- (一) 本案土地包含部分公有土地，請問政府是選擇「權利變換」或「協議合建」方式參與? 現場聽取說明似以權利變換為主，但實施者告知地主協議合建較有利。請說明政府選擇權利變換而非合建之考量，提供地主參考。

(二)協議合建契約已簽訂，但今日財政部提出修正意見，請問既已簽署之合約，未來是否能依修正內容調整？因合約書是攸關於日後的權利依據，先前所簽之合約書，跟修正後契約若有差異，地主究應以何版本為準？保障機制為何？

### 十三、其他到場人—李○○(第二輪現場登記)

地主最擔心資金斷鏈問題，20多年前日盛銀行信託案中，營建公司倒閉後由銀行接手完工，請問本案是否具相同保障？如未來資金出現問題，信託銀行是否有義務接續興建？現行是否已有相關規範？請實施者說明。不然信託沒有實質意義，都是表面上在監督，按照書審進度撥款，並非按照實際興建階段付款。

### 十四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(詹宛庭主任規劃師)：

(一)有關財政局書面意見後續將詳實回應於報告書中，現場回應如下：

#### 1.有關財務計畫部分：

- (1) 金額須依合約或提列標準再行檢視部分，後續配合辦理。
- (2) 提列標準僅舉例說明部分項目，無法逐一詳列之項目則以文字其他概括替代，其意旨並非未列舉之其他簽證規劃費等費用不可提列。屬本案實施所需各項費用，均將依規定提列並檢附相關合約文件，故不涉及費用刪除之問題。
- (3) 有關財政局請更新處協助確認協議合建契約中拆遷補償費金額及協議合建戶營業稅負擔方式，其說明如下：

A、本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，仍須

依都市更新條例之規定提列拆遷補償費；本案提列金額係由實施者委託專業估價者查估後評定，於公法審查範疇內，都市更新共同負擔採預算制概念，並已具備合理監督機制及相關法令規範，審查原則均依循臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及相關審議原則辦理。

B、其中，協議合建部分屬實施者與地主間之私法契約，拆遷補償費及營業稅負擔方式由契約當事人自行約定。更新處僅審查權利變換部分，故無須檢附私法契約予更新處。後續實施者將再向財政局說明，以利釐清。

- (4) 信託費用部分，會依提列標準逐項檢視，不會包含公有土地。
- (5) 有關交屋或其他希望增列於報告書之內容，將再配合辦理。
- (6) 有關容積移轉費用提及「辦理費非為可提列項目」，依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十九、申請容積移轉所支付之費用之定義，依《都市更新權利變換實施辦法》第19條第1項第10款，指為申請容積移轉所支付之容積購入費用及委辦費，後續將再向財政局說明。

## 2.有關建築設計部分：

公部門提出希望實施者配合調整建築設計，因已先行釐清需求並初步確認並不影響戶數及面積，故將配合辦理，後續亦

會與臺北市政府財政局、臺北市政府社會局、臺北市信義區公所及里長等使用機關確認。

3.其他誤植內容將再檢視報告書並修正。

- (二)針對簡報、事業及權變計畫書中，戶數、機車位誤植及實施者分配價值前後不一致問題，會後將檢視修正後再提交至臺北市都市更新處審查，感謝地主提醒。
- (三)有關地主關心信託契約風險，若本案實施者資金周轉不靈，會不會導致地主的土地被處分，其實先前自辦公聽會或實施者私下召開的地主說明會，都有再三與地主說明，包括合建契約、信託契約及都市更新計畫書皆清楚載明，資金是由實施者提供，不會以地主土地設定負擔，實施者若有財務問題不會使地主成為債務人，債務人就是實施者，所以再次與地主強調真的不用擔心。
- (四)有地主提到擔心實施者跟地主目標不同，無法共贏，其實都市更新案地主跟實施者大家共同目標是完成更新案，實施者須將產品做好售出後才有獲益，另外相對一般合建案，本案透過都市更新方式辦理，更有公部門的監督，這部分請地主放心。
- (五)簽訂信託契約對地主亦為一種保障，因為本案同時有辦理資金信託，興建資金會置於信託專戶並依興建進度請款。另都市更新案亦有政府代管、監管機制，可避免實施者怠工，即便真的遇到執行不下去的情況也有相應的機制可以啟動。
- (六)有關建照申請，需待事業及權利變換計畫經政府審議通過取得核定公告後，才能依核定函去建管處申請建照。相關計畫需經過政府部門審議才能執行，對地主而言權益更受保障。

- (七)信託目的在於保障全體地主權益，而信託登記至信託單位皆會在地政機關信託專簿中詳載，並不會損及地主權益，更不會有信託後地主就失去權利的狀況。
- (八)實施者團隊會努力執行本案，後續會依政府部門的審查盡速修正讓本案順利完成，各位地主也能免於擔心受怕。
- (九)公辦公聽會會議記錄，後續會公告於都更處網站，各位都可以查看。
- (十)地主對估價程序之疑義，本案三家估價師之估價作業皆於報告書出件前即已完成；依規定評價基準日須落於報核前6個月內，故估價需於報核前完成。且在實施者團隊寄予地主申請分配資料時，即已採用完成後之估價結果，並與報核時估價報告內容一致。
- (十一)基地現況確有水道，實施者團隊與建築師評估後，發現水道若不改道將影響整體興建範圍，建築配置也會沒有效率。因此本案將原水道廢止改道，以最短路徑導排至松仁路的地下排水系統，使本案基地更為完整。相關內容已與水利局初步溝通。公辦公聽會結束後，本案將辦理都市更新幹事會以及都市設計審議之程序，並將同步向水利處申請水道廢止改道計畫，並於本案核定前確認以上程序。
- (十二)有關樓層高度，本案申請多項獎勵（如綠建築、開放空間）須提供退縮空間及綠覆面積。另不論是否申請獎勵，有足夠的開放空間有助於提升行走品質與行人安全，非但可以避免人車爭道，對未來生活品質也比較好。基於上述考慮，本案建築設計採興建一棟高樓層建築方式規劃，以利留出足夠之開放空間。
- (十三)至於地主關切之高樓消防救災議題，高層建築須符合專章規

定及逃生避難檢討，皆已於報告書中完成檢討。相較於現況建物沒有搭配相關的逃生避難空間甚至有傾斜問題等，更新後之建築將更符合法令及各位的居住安全需求。

(十四)有地主提到實施者對於坪數無法準確回答，這部分係屬溝通誤解。實施者之原意是地主選配的戶別，正確的坪數應該以完工後產權登記結果為準，就像是購買預售屋一樣，也都會註明以產登面積找補，施工階段難免還是會有誤差。權利變換計畫書第九章已載明各戶主建物、附屬建物及共用部分面積，地主如仍有疑問，團隊可另行說明。

(十五)本案財政局係以權利變換方式參與，一般公部門多採權利變換或讓售方式，不會如私地主與實施者簽訂協議合建契約。

(十六)財政局本次意見係針對權利變換部分的財務計畫提列標準進行修正；協議合建部分之分配比例已由實施者與地主自行約定，後續公部門審議之修正不涉及私法契約調整。

## 十五、實施者－達永建設股份有限公司(陳信嘉協理)：

(一)關於楊先生提及意見說明如下：

- 1.信託契約第18條第2項，該條文全文為【「應負擔」之委託人未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，丙方得拒絕返回「其應受分配」之信託財產，並得處分「該信託財產」抵償之，委託人不得異議】，該條文文意已清楚載明是「應負擔」之委託人要負責清償，而如未依約清償時銀行得處分的信託財產也是該「應負擔」之委託人的信託財產。
- 2.再次跟大家重申，實施者建築融資與地主個人融資借貸是分開的兩回事，前者已多次說明，實施者未來辦理建築融資時，擔保品均為公司自有資產，與地主土地無涉，該債務屬實施

者自行負擔，皆與地主無關(信託契約第23條其他約定事項中第十項亦有明文規定)，而後者可能情況則是部分地主於辦理信託過程中所涉及的個人貸款（如房貸轉貸至信託銀行等），自屬該借款人自行負擔。該條文所指「債務未清償」責任係回歸到「應負擔」之委託人身上，絕非實施者的建築融資需要地主去承擔債務責任，因此也絕對不會發生因實施者的貸款尚未償還，而信託銀行卻以地主的土地抵債之情事。

3.若有部分地主有向信託銀行借款或應納稅費未如期繳納等個人行為，係屬於地主個人應負擔之貸款及稅務部分，若未來該地主如債務尚未還清，債權人銀行當然有資格去處分，因個別地主與信託銀行是債務及債權人之關係，但絕非指實施者之建築融資需要地主擔保及承擔。

4.若楊先生後續對信託契約內容及文字解讀仍有疑問，實施者與信託銀行窗口都能直接為您進行說明，希望能更快釐清地主不清楚部分。

## (二)有關信託時程部分：

1.信託辦理時程係依合建契約約定，亦是合建地主應履行之義務，信託契約還是回歸到辦理信託主要目的，即對全體地主的保障。

2.考量本案所有權人高達196位且審議程序至少需2年，為避免在審議過程中發生像是繼承辦理不下來或是有部分地主個人債信問題，而造成地主與實施者合建標的被查封等情形，都會影響全案進度，因此在此時點辦理信託是最充分保障所有人的權益，因為196位地主及實施者都是站在同一條船上，

當一人有事時，大家的權益都會受到阻礙，為此，都是為了保障每一位地主的權益。

(三)本案建築融資款項皆為「專款專用」，會由中國建經負責相關現場查核與撥款審查，銀行將依實際施工進度撥付，未來撥款時建經公司會到現場勘查，例如建築物興建至2樓時，銀行只會撥興建至2樓的費用，許多費用都是實施者先行支付，信託銀行後續再依實際進度進行撥款，不存在實施者可任意挪用資金之情事。另外，本案信託契約內具「續建機制」，未來若實施者無法續建，信託銀行與建經公司將依機制主導續建，也請地主不用擔心。

(四)因此這也是為何實施者一直跟大家強調，本案好不容易已取得高同意比例，希望在未來2-3年的審查期間，直到建築完工交屋給各位地主，我們將透過信託機制將所有風險降到最低來保障所有人的權益，這是實施者與大家共同的期待。

#### 十六、估價單位－誠石不動產估價師聯合事務所(王志瑛所長)：

估價報告書出件日期為114年5月，與事業及權利變換計畫書同步報核。現勘日期雖在選屋說明會後，主要是補拍現場照片檢附至估價報告書，不影響估價結果，後續將再補充說明此為拍攝日期。

#### 十七、學者專家－連琳育委員：

(一)更新處團隊、各位地主及實施者團隊大家好，本案參與地主人數眾多，實施方式是採「部分權利變換、部分協議合建」，雖部分地主是協議合建戶，但仍有提出相關問題，表示大家都很注意自身權益。有地主問題非常詳細，確實有看報告書，並提醒規劃團隊對於地主指出的錯漏應於會後確實

修正。

(二)有關估價委託時間之疑義，地主指出三家估價師委託時間是113年10月，當時就有估算出價值，請實施者再與地主說明，以免讓大家對於制度有質疑。因為三家估價師都應該是公正、客觀的角色，不希望因誤解導致地主對於權利變換數值的不信任，針對地主意見，請規劃團隊確實回復，並載明報告書中。

(三)針對權利變換計畫書及公聽會簡報有幾點意見再請參酌：

- 1.財政局針對本案權利變換負擔費用，須擇低提列的，請規劃團隊再進行確認。
- 2.財政局並非要求更新處審查協議合建內容，而是關注權利變換計畫書中提列協議合建戶拆遷補償費約1億9千餘萬元是否與估價師評估一致，亦或協議合建戶是否確實領取該費用，再請規劃團隊進行確認。
- 3.有關更新處補正意見，請實施者於報告書中補充三家估價師的遴選過程，規劃團隊雖回應中稱已檢附，但報告書內仍未見相關內容，請規劃團隊補充。
- 4.本案有三家估價師，都更處未來會就報告書內容進行審查，現階段無法針對估價報告書中的細節提供相關意見，但公聽會簡報內容，須請估價師進行補充，說明如下：
  - A.簡報P.69估價條件第1點涉及分宗土地是否為同一所有權人或同一張建照，目前僅提供圖說，請估價師補充各宗土地劃分表格說明。
  - B.簡報P.71估價條件第5點涉及部分權利變換戶土建持分不

一致，請列表說明並檢附於報告書或估價條件，以利權利變換戶理解。

C. 本案4樓有規劃消防中繼機房，請估價師確認中繼機房是否影響A11、A13或其他樓層戶別。

D. 簡報P.73估價條件第9點，初步檢視58地號上有權利變換戶，土地上坐落4層樓的雙拼公寓，305弄2號1至4樓陽臺跟主建物面積均為一致，惟簡報中針對305弄4號4樓有補登陽臺面積為11.67平方公尺，305弄4號1樓陽臺僅有15.25平方公尺，樓上層陽臺皆載為16.21平方公尺，有關同一張執照號碼所載面積不一致部分，請估價師釐清確認是否未進行陽臺補登面積或登載差異調整，請補充說明及修正。

#### 十八、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

(一) 有民眾詢問建照申請程序，都市更新案件須於事業計畫及權利變換計畫「核定後」，實施者始得依核定內容向都發局申請拆除執照及建築執照，故建照申請屬都更案「核定後」之程序。

(二) 公聽會發言要點將於會後彙整，並公告於更新處網站，預計約兩週後可供民眾參閱。

#### 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30分）