

昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 32 地號等 5 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 3 月 4 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區公所大禮堂

（臺北市信義區福德街 86 號 13 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 江中信正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡斐如

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區逸仙段三小段 32 地號等 5 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，我是今天會議主持人，目前任職更新處事業科的江中信正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員，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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報，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每位地主發言以 5 分鐘為原則。

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—曹○○(○號○樓之○)(書面意見-1/現場登記):

(一) 我是○號○樓住戶，相信本次都更是多數住戶樂見的，目前主要的問題是昇陽建設並非所有權人，卻近乎霸凌真正的所有權人，處理過程既不透明，手法又過於粗暴，根本不管所有權人感受，規劃過程也不徵求所權人意見，自辦公聽會走過場，會後一切照舊。

(二)以 1 樓店面為例，所有住戶選屋權利理應相同，且店面僅有 39 間，溝通並非難事，但昇陽不僅規劃戶數不足，還強勢制定角間原位次優先不用抽籤的選屋原則，其他住戶則必須抽籤決定，理由是考慮角間商效，面向等，但其他店面也有各自的原位次，既然採權利變換，已經給了角間相對較高的價值，要再犧牲其他店面權益獨厚角間？極不公平。昇陽公司雖聲稱取得多數所有權人認同云云，卻拒不提出證據，希望審議會退回其事業計畫，以保障多數 1 樓店面權益免受侵害，本人也保留侵權行為的法律追訴權。

(三)再以估價行為例，按都市更新條例第 50 條第 2 項本文估價者應由實施者與土地所有權人共同指定，迨無法共同指定時，才能依同項但書規定抽籤辦理，然昇陽公司並未依法定程序，根本未徵求所有權人意見，就選好 3 個估價師，然後抽籤決定，理由是還有 4 戶無法取得聯繫，但這只是片面之詞，昇陽公司有全部權利關係人名冊，均載有門牌地址，並非不能依法寄送相關文件徵詢所有權人意見，就算被退回，起碼符合法定程序，但昇陽公司自始未就估價師選任事宜徵詢所有權人意見，就自認無法共同指定，以此為由粗暴略過法定程序，直接選好 3 個估價師再抽籤，選任程序既然違法，即屬自始無效，應予重啟。

(四)按都市更新條例第 32 條第 4 項前段規定，昇陽公司依法負有通知之責，所

有權人像被動受通知人，自始無從得知昇陽公司將於何時、透過何人、以何種方式及是否按正確地址投遞或通知所有權人，按衡平原則，昇陽公司自應在其能力可及依常理足以判斷情況下，負有盡力辨明受通知人正確住址之責。

(五)以寄送選屋文件為例，本件更新單元建物共四層，本人建物謄本也有標示正確樓層的門牌地址，昇陽公司權利關係人名冊也有門牌地址，雖然市府人員在謄本建物所有權部漏未登載樓層，昇陽公司並非不能判斷正確寄送地址，況有本人聯繫方式可確認，但昇陽公司還是寄到沒有標示 1 樓樓層的錯誤住址，以致被退件，本人因未收到選屋文件，無法及時參與選屋作業，昇陽公司卻裝作無辜，要本人應自行查詢退件原因，又稱已另寄送陳情人所提供之新店通訊地址，108 年曾拜訪過，也有寄會議通知單，本人簽到時亦未要求修改等等，但事實是本人從未提供過所謂通訊地址，也已未在該址上班多時，本人參與分屋說明會係依昇陽公司張姓職員 LINE 通知，有通聯記錄可查，並非因收獲會議通知單，昇陽公司會議現場也未要求應校正通訊地址，況當時會議已經開始，會後復人潮洶湧，陳情人無此義務亦無暇顧及，昇陽公司以陳情人未要求修改為由逕予認定該址即為通訊地址，倒果為因，推託責任，昇陽公司既未盡法定通知義務，程序自應重啟，以維權益。

(六)昇陽公司強勢作為影響全體所有權人合法權益甚巨，懇請審議單位協助，要求退回重新依法辦理，以維權益為禱！

二、所有權人一曹○○（○號○樓之○）（書面意見-2/現場登記）：

為臺北市信義區逸仙段三小段 32 地號等 5 筆土地都更及權變案昇陽建設企業股份有限公司之回應及陳情事：

一、陳情人前分別收獲 貴府府東新字第 11360034333 及 1146008767 號有關公辦公聽會等事項函，謹陳情說明如后，盼 貴府相關單位體恤民情，並依法辦理，以維權益。

(一)昇陽公司未按原位次優先選屋通則辦理，疑與特定 1 樓住戶私議，自訂更新前 1 樓角間得優先選配更新後 1 樓角間選屋原則，其他 1 樓店面則須抽

籤，有失衡平，損害其他 1 樓住戶權益，規劃戶數亦未尊重 1 樓店面意願，自應重予規劃。

1. 按都市更新選屋分配通，所有一樓住戶均應享有原位次優先之同等選屋權利，惟昇陽公司卻自訂所謂角間住戶優先選屋原則(參事業計劃公展版頁 9-40)，僅 350 之 41 號及 51 號等一樓角間具原位次優先選屋權利，其他 1 樓住戶均須在餘剩 4 戶中抽籤決定，如此差別待遇，有失衡平，已嚴重侵害其他 1 樓住戶合法權益，有侵權之虞，縱其與特定住戶訂有私約，依法應屬無效，應按衡平原則重新規劃。
2. 昇陽公司雖回應稱係因考量其臨路、商效、使用習慣、更新後維持原使用狀態，且已取得多數所有權人認同云云(參事業計畫公展版人民陳情意見回應綜理表 26)，惟查、本件既按權利變換原則辦理，自應已考量上開所稱角間各項因素而給予相應之價值，況上開各種考量於其他 1 樓店面亦屬一體適用，然昇陽公司在提供角間戶相應價值後，又以犧牲其他 1 樓戶原位次選屋權益為代價，另給予角間單獨原位次優先選屋權利，其他 1 樓店面則須抽籤，顯係侵權行為，亦違衡平原則，昇陽公司雖稱已取得多數所有權人認同云云，並未舉證以實，貴府應即退回其事業計畫，以保障多數 1 樓店面權益免受侵害。
3. 按都市更新建案規劃通則，實施者本應尊重並保障 1 樓住戶意願，本件陳情人已多次表達原位選屋意願，且本件僅有 39 間 1 樓店面，溝通並非難事，惟昇陽公司顯未與 1 樓住戶充份溝通，逕自規劃 5 戶面基隆路 1 樓店面，致不敷需求，如此獨斷獨行，使 1 樓店面權益受有損害，自應重予規畫。

(二)昇陽公司未依法定程序辦理估價，本件估價程序應予重啟

按都市更新條例第 50 條第 2 項本文規定，估價者應由實施者與土地所有權人共同指定，迫無法共同指定時，方得依同項但書規定辦理，然昇陽公司並未依法定程序先予確認與所有權人間是否確有無法共同指定情事，即逕按同條但書辦理，程序違法甚明，昇陽公司雖稱尚有 4 戶無法取得聯繫(參事

業計畫公展版人民陳情意見回應綜理表 15)，卻僅係片面之詞而未舉證以實，況昇陽公司並非沒有全部權利關係人名冊，其上均載有門牌地址，亦非不能依法寄送相關估價文件徵詢所有權人意見，縱被退回，亦符法定程序，然昇陽公司自始未就估價師選任事宜徵詢所有權人意見，即逕自推定無法達成與全體所有權人之合意，以此為由逕行逾越法定程序辦理估價師選任，昇陽公司既未依法定程序辦理估價師選任，該選任程序即屬自始無效，應予重啟。

(三)實施者昇陽公司就「公聽會及選屋文件」之重大事項未盡法定通知之責，選屋程序應予重啟：

1. 按本件更新單元建物共有四層，陳情人建物謄本建物標示部明載建物門牌地址為「臺北市信義區基隆路一段○號○樓之○」，昇陽公司權利關係人名冊亦載有門牌地址(參事業計畫公展版合法建築物所有權人名冊 4-40 編號 335)，縱貴府在該謄本建物所有權部登載陳情人住址時漏未登樓層，而誤登載為「臺北市信義區基隆路一段○號之○」，惟昇陽公司經營本件多年，並無不能判斷正確寄送地址之理，亦並非沒有陳情人聯繫方式可供詢查，惟昇陽公司仍按 貴府人員登載漏之錯誤住址投遞通知文件，並未載明樓層，郵務人員因此無從投遞，致該通知文件被退回，使陳情人因未獲選屋文件、無從及時參與選屋作業，權益因此受無法回復之重大損害，此有陳情人於此前陳情書(案件編號:W10-1131018-00107)檢附之通知文件退件簽章，及臺北信義郵局投遞股聲明可稽。
2. 昇陽公司雖稱已按謄本所載地址寄送，陳情人應自行查詢退件原因云云，惟依上開說明，陳情人未獲選屋文件係因昇陽公司未盡辨明之責，未按正確地址寄送所致，昇陽公司雖又稱已另寄送陳情人所提供之新店通訊地址，108 年/6/14 曾去該址拜訪，112/12/4 分屋說明會議通知單寄發及現場簽到簿通訊地址均相同，陳情人簽到時亦未要求修改云云，惟查、陳情人從未告知昇陽公司所謂通訊地址，亦未在該址上班多時，而陳情人參與分屋說明會係依昇陽公司張姓職員 LINE 通知，有通聯記錄可稽，並非因

收獲上開會議通知單，昇陽公司上開說詞純屬臆測，並未舉證以實，又昇陽公司現場並未要求會議參加人應校正通訊地址，況當時會議已經開始，會後復人潮洶湧，陳情人無此義務，亦無暇顧及，昇陽公司以陳情人未要求修改為由逕予認定該址即為通訊地址，倒果為因，推託責任之舉，並非可採。

3. 按都市更新條例第 32 條第 4 項前段規定，昇陽公司既自喻係實施者，所有權人則係被動之受通知人，自始無從得知昇陽公司將於何時、透過何人、以何種方式及是否按正確地址投遞或通知所有權人，按衡平原則，昇陽公司既依法負有通知之責，自應在其能力可及或依常理足以判斷情況下，負有盡力辨明受通知人正確住址之責，昇陽公司既未盡法定通知義務，程序自應重啟，以維權益，特予敘明。

二、綜上所述，本件影響全體所有權人合法權益甚巨，懇請 貴府相關審議單位惠與協助為禱，重新依法辦理程序，以維權益為禱！

三、所有權人—廖○○（○號○樓之○）（書面意見/現場登記）：

- （一）本案共同負擔過高，成本灌水(如特殊工法、逆打等)。
- （二）房價嚴重低估，應每坪 160-200 萬元，致地主分配過低，非危樓卻製作結構評估報告，硬搶奪財產。
- （三）最優地段條件的基地為何分配比 50.23:49.77，較附近基地 65:35、70:30 及任何重建基地差很多，為什麼?有何特殊之處?
- （四）適合防災型都更為何不採用申請，政府把關應採有利於民的防災型都更。
- （五）選屋為何有兩種方式，公平嗎?

簽同意書+協議書者:用可分配權值 56%選屋;沒簽同意書者用可分配權值 50.23%選屋，非常不公平，問題多，又乘以 110%選屋是為何，是否跟稅務有關?

四、所有權人—許○○（○號○樓之○）（現場登記）：

- （一）你們規劃的東西讓我不能參與分配，我只要求我分回我的房子到底合不合法，如果沒有違法就應該換回我的房子，而不是說我不能分配，在公聽

會時說要我與別人合併。陳情以後說是共同負擔的關係，我覺得如果這個最小面積分配是違法就不要分配了，我認了！你只要說明畫這麼小的面積是違法。如果無違法那就必須發給我，這是分配的東西。都更處要求你們來跟我協商，我是拿到光碟才知道你們回我很多我是不能分配的理由，你們也沒有來跟我協商，這個都更處要給我答案。

- (二) 另外請問都更處，實施者核准日期有沒有公文？成立實施者時有沒有公文？這個公文要給我，然後性能評估計畫書公告有沒有通知所有區權人？
- (三) 選配文件未收到相關通知，實施者回應已寄發且由自治會收件，但我並沒有收到，是在公聽會召開當日我才去跟昇陽索取，請問為何通知信會寄送自治會？分配的時候是跟昇陽去要，才要到我的分配說明書，要不然我沒有拿到。我聽到昇陽通知說我要去分配，可是我什麼都沒有收到，到了公聽會現場以後，我才知道有那麼多說明書，我怎麼都沒有，才去找昇陽要隔天才拿到。你們把資料送到自治會去，這樣合法嗎？。
- (四) 昇陽鑑定本案為危樓，有沒有通知所有的區權人，還是只有你們自己知道，還是你們貼了東西然後拍拍照片就拿走了？
- (五) 我要請都更處說明臺北市被鑑定後，申請迅行劃定的案子在臺北市有多少比例？

五、所有權人—余○○（○號○樓之○）（現場登記）：

- (一) 我是中台灣教授協會都更議題的召集人，所以我算是專家學者，根據這一年多來的觀察跟自己的了解，先說結論，我認為目前進行的這個都更違法，它是違法多項的不適當的都更。今天出席的專家學者是簡裕榮先生，他是都更處退休的副處長。所以嚴格來講，他不算是專家學者，但是我作為專家學者，我深切的期盼簡先生今天可以發揮真正獨立的專家學者的角色，把這個都更現在進行的公展，因為違法多項應該要立即暫停，釐清所有問題之後，再來決定要不要繼續公展或者撤銷公展。我先講結論，我作為中台灣教授協會的都更的召集人，我不是隨便可以呼嚨的，前面的鄰居問說

有沒有違法，當然會講沒有。但都更處都沒回答。台北市都更自治條例第11條整宅是不需要受最小分配單元限制的，所以我們將近100戶的人沒有房子，就是這個都更本身就是違法了，我們整宅我們不是一般住宅，自治條例規定得很清楚，怎麼會有100戶有房子變沒有房子呢？同意書三大違法及迅行劃定二大作假，所以就是違法應該立即退回。那為甚麼要這樣做很簡單，因為整個焦點在同意書的比例，所有的目的就是要拿同意書的比例。你要拿房子就要跟我簽同意書，如果是這樣的同意書都應該作廢不能成立，請問我們有沒有做這件事情？我們地主都不知道。

(二)2019年大部分人都跟我一樣很相信昇陽，我們都很喜歡昇陽，我們都簽同意書給他了不是嗎？當時我們的共識就是地主分配65%，怎麼會2023年12月的時候，才突然知道剩下50%。我們後來才知道，包括上個禮拜昇陽發給我們的公文，2023年3月份的時候，昇陽的事業計畫書草稿已經寫得清楚，我們剩下50%。每一戶你贊成昇陽的，我們原來是65%現在變50%，每一戶相差將近1000萬，想清楚不要隨便支持昇陽，那2023年3月份開始到12月將近9個月時間，我們都被蒙在鼓裡。說什麼是為了換新表格，內政部的公告很清楚，你用舊的表格也是可以，沒有必要換新的同意書，為什麼要換新同意書，就是要藉機會要重新再收同意書。所以請問從2023年3月到12月中間，對所有當時簽回同意書的人，應該都要作廢吧，因為通通有疑問，請問作廢了嗎？

(三)我們2023年12月12號都到現場，我當時講話都還是什麼支持昇陽的不信你去查，後來發現不對，為什麼都市更新條例48條是說你是併送，是指併送審查，不是併送給我們每一個人，我們應該要先知道事業計畫怎麼回事，地主分配多少，這確認完後才進入個別的權利變換，這很清楚的道理，怎麼會當天就一起2樣東西同時給我們，讓我們沒辦法發言。另外，公聽會當天下午立即開始選屋，這個絕對是違法，你當天立即選屋逼著大家什麼話都沒辦法講，這絕對影響同意書比例，光這一點就應該退回去了，不

應該進入到今天。

(四)今天開這個公聽會的前提是因為 110 年迅行劃定，這件事情我們從頭到尾都反對，聽到市政府要進公展的時候，立即發了最新的公文給市政府，說這個迅行劃定有兩大違法、兩大作假，1 個是程序違法，1 個是實質的違法作假，剛剛就講得很清楚，公會不負責任，只做學理審查，請問這個有沒有違法？請問有沒有違反危老條例評估辦法，其中公會不准提供不實的報告，那你公會提供的這個報告，你沒辦法證明是否不實，所以就很清楚違法了，那這種情況之下，只要是送件的東西有違法議題就要退回。

(五)到今天為止，我們一共發了 20 件正式的公文給都更處，加 1 個書面，所以等於是 21 件，請列進到公聽會的紀錄裡面。因為是我們正式發文給市政府的書面資料，很多都更處都沒有回答。我們公展之前就已備註說，這案不能進入公展，因為違法你們卻硬要開始公展，我們 1 月 9 號再發公文請立即停止公展，因為違法，直到今天請問大家，1 月 7 號到現在 2 個月了，都沒有回文給我們，這麼重要的事卻沒有回文。

(六)另外有關實質違法，我們住在這裡的人都知道興隆整宅是什麼地方，大地震來的時候，台北的房子倒光光，我們興隆整宅的房子還不會倒，是不是我們的結構安全是非常好的建築物，結果市政府居然認定說我們是危險建築要立即拆除，我要反映最基本的常識，我作為中台灣教授協會都更議題召集人，我以專家的身分再講 1 次，這個都更涉及違法，是暴力型都更。

(七)都更美意就是要讓每一個人都有房子不是嗎？結果我們不是太小，都是差一點點就變成沒有房子了，他故意協調要拿同意書比例，然後政府放任這種違法行為，這種暴力型都更就該懲罰。

六、所有權人一張○○（○號○樓之○）（現場登記）：

(一)實施者跟地主的比例，現在實施者是 49.82%，地主是 50.18%，這個比例是直到我們選屋的時候才知道，這個比例實施者有跟屋主檢討過嗎？好像都

是昇陽自己在私下作業，360 號也是昇陽建設的案子，分配比例是多少難道大家不知道嗎？我們為什麼就要吃虧，差 1 個 5% 的比例就差了很多，所以實施者跟地主分配的比例，要重新再檢討。

(二) 防災型都更，市政府 113 年 3 月 29 號已經正式公文發布通過了，那麼會有額外 20% 的容積，我們原來可以蓋的房子是 1000 坪，我們就會有 1200 坪，這個所謂防災型的都更的條件，很簡單就是規定在民國 63 年之前取得使用執照的房子，就不需要任何條件就可以做防災型都更，那麼我們整宅是在民國 62 年取得的使用執照，所以說不需要鑑定就可以符合防災型都更條件，能增加 20% 的容積率，數字上可能需要專家再來做確認，防災型都更跟我們現在迅行的都更到底差多少，在去年 3 月 29 號通過以後，希望昇陽建設能夠針對防災型都更送件，因為差了 20% 或是 30%。我跟各位講一下，我這邊的數據是 20% 的數據，我們的坪數有 22231 坪會變成 26677 坪會增加 4446 坪，以每坪 130 萬來計算，金額會多 57 億 8000 萬左右，這是市政府為了獎勵我們整宅用所謂的防災型都更所提出的獎勵，但昇陽建設從 3 月 29 號開始，一直到現在接近 1 年都沒有任何答案，只說我們還要重新規劃，那麼這個檢討重新規劃將近 1 年也太久。這個 57 億 8000 萬，如果分配給我們 500 戶的話，那麼每一戶會增加的價值是 1156 萬，扣掉建築成本每一坪 35 萬左右，我們會得到 845 萬的利益，當然我們之前合約有說這個政府獎勵會要跟昇陽建設對半分，這個我認為是合理，就算對半，也還有每一戶大概 445 萬的財產價值增加，那麼我們為什麼不去做這件事情呢？

(三) 這個公告第六項有寫，分配比例如果不滿意的時候，可以撤銷我們的同意，今天的會議原本應該是在 2 月，經過昇陽建設種種理由，延到 3 月 4 號，但是我們到 3 月 11 號為止不提出異議的話就代表同意了，所以說今天 3 月 4 號，接著就是 3 月 11 號，不到 1 個星期，作業時間不到 5 天，那麼我們要怎麼樣提出說我不滿意昇陽建設提出的分配比例，還有不用這個防災型

都更來實施這個更新案？我不希望說變成大家都已經沒有異議了，超過 50% 同意了，防災型都更要怎麼分配就怎麼分配，到時候會變成說昇陽建設搞不好要拿 55%，住戶只有 45%，你們都簽同意了。所以說我認為應該把這個公展截止日要再延期，再開 1 個公聽會，針對我們這些疑慮回答完了以後才能夠重新簽同意書，並不是用我們之前簽的，原本 2 月 4 號要開這個會，到 3 月 11 號還有將近 1 個月的時間，但是現在要在一星期之內，昇陽建設可能沒辦法回答出來他要什麼時候要把這個防災型都更計畫提出，那要怎麼去確認屋主跟建設公司的這個價值變換的比例？

(四)建商跟我們地主的分配比例，剛才等於根本沒有回答，說不能跟 360 號比，又說跟別的公司也不能比，那我不知道這個分配比例是怎麼樣出來的，人事時地物是怎麼樣？是昇陽公司自己找建築師然後開會得到的比例嗎？有沒有所謂市政府這些官員或者其他的建築公司來，因為這比例一看就是很奇怪，台北市哪有五成跟五成的分配比例，一般至少都是六比四。這裡面有很多屬於專業的報價，我們暫時不去質疑，但是這比例實在差得太多了，我希望這個比例，市政府這邊要能夠出來說明，看永春建案和附近的的都更案，他們的分配比例是怎麼樣，難道那些公司實施六成，他會虧本嗎？那我們為什麼只有五成，差一成的話，30 坪就變成 33 坪了，所以市政府這邊一定要去查明當時是誰決定這個比例的，因為住戶沒有人知道，直到在去年 12 月我們去開會的時候，才一份文件出來說比例是這樣子，在這個會議的時候，有住戶提出質疑，結果主持人說，現在不討論這個，所以為什麼這比例決定不是由我們住戶跟建商還有跟相關的官員，大家一起共同來協商所做出的比例？而是由建商閉門造車認為多少就多少，所以說我認為這個比例我們絕對不能同意。公展截止的日期 3 月 11 號一定要延期，等到比例問題得到答案後再繼續。不要跟我講說物價上漲，比例就會變。比例的話跟物價上漲都完全沒有關係，每一坪工資漲到 100 萬，也跟這個比例沒有關係。

七、所有權人—常○（○號○樓之○）（現場登記）：

本案設計圖說上有設置游泳池，本人認為不需要游泳池，是否能改為親子運動公園之類的設施，而不要規劃游泳池。

八、所有權人一許○○（○號○樓之○）（現場登記）：

- （一）本案從 112 年 12 月 12 日到目前為止整個過程都十分倉促，身為住戶我也不同意規劃設置游泳池，我們只希望更新後有個安全宜居的住所，目前規劃設計上外牆用玻璃帷幕我也覺得不那麼適合。
- （二）很多議題我認為應該是在上次公聽會應該要提的，而不是到今天地主感覺都被逼著走，或是只能選擇撤銷同意書，但是這樣原本的權益可能又沒了。直到現在，才有政府的代表公開聽我們小市民的基本需求，目前本案的事業計畫內容，大多數的住戶皆不太認同，當初我們根本沒有任何發言機會，像 12 月 12 日公聽會那天，就有住戶提出疑問，但昇陽卻說現在不能發言，或是沒有具體給予回覆，我們一般小市民，真的心裡非常的忐忑，對於我們基本的居住需求，原本房子有三房，希望都更後也可以住到至少有三房，可是好像在這個轉換選配當中，大家好像變成只能選到比較小的，我不太懂我們在臺北市算蠻市中心的位置，這個都更後價值應該會還不錯，我只希望都更之後，至少我原本一家人還是可以住一起，而不是好像都更後沒有實質的助益。

九、所有權人一李○（○號○樓之○/○樓之○）（現場登記）：

- （一）我是○樓之○的地主，我太太是○樓之○，我也幫她代發言，我太太是不能選房子的，因為說不到 12 坪，可是我請了市政府新建工程處這個建築科的郭科長幫我算，我把權狀通通給他了，他說以普通試算的話，應該是 32.9 坪怎麼會變昇陽算出來連 12 坪都不到，這完全胡說八道，大家的權益就被他算掉了。這是我們的財產，不可以打迷糊仗，市政府主持人、專家學者，不可以說昇陽報什麼就這個樣子通過。還有昇陽現在是實施者嗎？沒有審議通過的話都不是實施者，要由市政府宣布才是實施者。
- （二）我是市政府正工程司退休，光碟裡面報告 1002 頁我全部印出來了，閱讀

完畢後發現一個結論，這裡面的資料全部都是假的，都是昇陽和冠霖編造的，全部是錯的違法的資料，建議市政府把這個案子退回去，以後除權不可以再參加第 2 次，甚至列入市政府工程界的黑名單，未來不能參加投標。

(三) 這個都更裡面總共有 100 戶要被趕走，難道我們沒有資格都更嗎？這是整宅都更再怎麼樣的你要幫他想辦法對不對，這是市政府都更的責任，都更的宗旨一定要符合，而不是趕走 100 戶。

(四) 昇陽還有冠霖通謀舞弊，算出來成本分攤比是 51 比 49，這個在臺北市太離譜了，連濱江路環河大道，都有六四比，我全部都調查過了，我希望回歸正常計算。我再舉例子就是現在正在蓋的是光復南路跟信義路交叉口，這個地方是七比三，品嘉建設我也去訪問過他，他說七比三的話非常願意去做，那反過來問昇陽怎麼會把我們變成 51 比 49 呢？市府要辦公聽會辦公展，這麼基本的東西怎麼連看都不看。

(五) 去年 12 月 12 號，昇陽有自辦說明會，他只辦了 1 次，而且都不讓我們發言非常草率，發言完了以後，連會議紀錄也不給我們。我今天一進來就發現，市政府辦的居然什麼書面資料都沒有給我們，然後就傻傻的坐在那邊聽，今天的公聽會，我希望有會議紀錄給我們每一個住戶。

(六) 比例的問題是數學的概念，用比例的方式是永遠不變的，只跟成本有關係，我到處去拜訪，結果發現昇陽的建築成本是 1 坪 72 萬，那我問到的價錢是 1 坪 30 萬，而且都是敦化南北路沿線的豪宅，豪宅的價錢 30 萬 1 坪，最高的是 35 萬、要看材料，設備到什麼程度，科技建築可以到 35 萬 1 坪，或者特別加強防震會增加成本會到 35 萬，其他的都是 30 萬左右或是 32 萬，土地問題未釐清何來都更。

(七) 從歷史沿革這個地方原來是軍方蓋的，用的都是軍用的鋼筋和水泥，是蓋碉堡知道嗎？我們的房子四周都是槍眼是國防要地，這土地本來是軍方的土地，後來交給市政府辦整宅容納兵工廠的員工和違建戶，當初大家都沒

有錢的時候，政府用很便宜的價格只賣房子，慢慢再把這土地獨自賣給住戶，結果到最後沒辦法，市政府居然把地下室變成自己的。現在市政府居然借這個機會想佔 1 樓到 4 樓，然後 25 樓以上都是昇陽的，準備跟 360 號一樣蓋大飯店、游泳池，那下面本來 1 樓到 4 樓昇陽也要佔，結果後來變成市政府的，現在就退讓了。在選屋的時候非常荒唐，為什麼說地下 6 層，地下一、地下二都保留，昇陽保留一到四樓留給市政府，25 層以上全部保留，連電梯都是獨立的。我是建議土地問題市政府要拿出辦法解決，假設不釐清的話，就侵害到每一位住戶的土地，我曾經收到地政局的公文，他把我的土地重新計算，土地坪數減少了也不講理由，市政府請查明給我明確答覆。

十、所有權人—沈○○（○號○樓之○）（現場登記）：

- （一）請問都更處，他 113 年 8 月 16 號，財政局的函有公告說，我們臺北市整建住宅通通有相對應的土地 0.5 坪，可以報請行政院核准，請問核准了沒有？從去年的 8 月，就是我們希望能夠買 0.5 坪，今天不管這個價格是多少，重點是核准了沒有，我們可以買了嗎？
- （二）你們在報請的時候說，希望用市價，我對台北市市價沒有概念，但是我想請問當初 360 號也有一些個案的區權人有買公設對應土地，請你們告訴我當初他們用多少錢買的。
- （三）我們興隆整宅，當初都是一些低收入戶、違章建築戶，你們現在讓我們用市價買，是不是政府把我們臺北市民當成豪門大戶？
- （四）我想請問昇陽建設公司對於我們 177 戶沒有買 0.5 坪的地主，如果說我們買下的話，你們的權變措施是什麼？在這一份公告裡面，全部都沒有告訴我們，那以你的說法是以估價基準來算，請問 0.5 坪是不是我們的，只是我們沒有買。今天不管是用市價或用任何價格買，本來那個土地 0.5 坪就是我們的，而且市政府占 21%，所以今天的 60% 的百分比裡面市政府占了那麼多的比例，市政府卻忽視了你們自己的權益，該如何解釋。

(五)本案目前法定同意比例門檻是 50%即可送件，請問在後續階段是要多少比例才可以續行計畫？

(六)請問本案建築每一層樓地板面積是多少？梯廳跟陽台不計容積的有多少？總樓地板面積有多少？地下室總共 7 層，總樓地板面積各為多少？

(七)針對更新後估價，本案 1 樓到 4 樓單價是 120 萬至 127 萬，5 樓開始為何卻是從 130 萬到 157 萬，再請告訴我為什麼。一樓一層 120 萬不合常理！另 360 號改建 10 年，我們 350 號共 2 棟，請問改建時間需要多久？1 樓到 4 樓，你們每一坪不管是 146 萬，或者是 2 樓到 4 樓 120 萬到 127 萬，這是怎麼算出來的，不要告訴我說我們 5 樓以上是因為什麼視野高，所以 132 萬，我不相信台北市任何 1 個區域，2 樓到 4 樓的會比 5 樓以上還便宜。

(八)針對今日的相關回應及記錄白紙黑字請公告給里長或公告至我們可得到答案的地方。

(九)本人不支持游泳池的規劃配置。

十一、所有權人一胡○○（○號○樓之○）（現場登記）：

(一) 有關迅行劃定的申請文件，需要兩張文件，一張是建築工會、一張是結構技師公會，請問我不了解這 2 個文件，目的是表示他們有審查呢？還是只是背書呢？只是過場嗎？就是不負任何責任的背書，沒有任何意義的，我不了解他是有審查的責任，還是說他就是負責過場有這個文件，表示有這張文件這樣可以了？

(二) 請問市政府到底需要這 2 張文件的目的是什麼，為什麼會提這個問題，是因為我們在這 2 張文件都同樣看到 1 個很明顯的、制式的印章，那個橡皮章就表示他經常出文件要蓋這個章。他們 2 邊都不約而同講說我們只看哪幾個文件，看這些文件有沒有，但是不對這個文件的內容做任何審查，所有內容的正確與否，通通由該技師個人負責嗎？這個工會是不負任何責任的？我就很好奇，那這些文件到底代表什麼意義，它有審查的效果？還是簽署效果？還是只是過場？我非常納悶到底簽署這這 2 個文件的意義為何？

- (三) 請教如果內容有虛假，應該由誰負責，推到後來就是結構技師負責嗎？還是說中間蓋章的工會負責呢？還是由最終審查的公部門負責呢？看起來沒有人負責，然後就給他這樣過了，這叫唬弄嗎？希望政府給我們回覆，當我們發覺有瑕疵的時候，檢討跟補救的措施是什麼，正確的途徑是什麼。

十二、所有權人一顏○○（○號○樓之○）（現場登記）：

- (一) 針對共同負擔裡面有一個廣告及銷售管理費，我有問過昇陽建設，這廣告銷售管理費是他們分回去的權利範圍的廣告銷售費，我們在法律上有相關的規定是依照廣銷多少，他們就可以提列多少廣告消費成本。我想問專家學者還有主管單位，這個立法意旨不善，他們已經分回他們的房子，為什麼他們的廣告成本還要由地主來共同負擔？
- (二) 請問公設保留地進度目前為何？我們後續如何收到相關通知？或是請提供詢問的管道。

十三、所有權人一王○○（○號○樓之○）（現場登記）：

- (一) 我不支持游泳池的規劃和設計，首先游泳池未來可能有漏水之虞，造成我們無論任何建商幫忙新建房子住進去之後，都會有維運的困難。就算這個游泳池，它是好的，之後維護的成本上面有救生員、水電，還有日常的保固，所以我非常非常不支持游泳池，所以也呼籲我們所有的鄰居，如果任何1個建商有游泳池的規劃，我們都不應該支持。
- (二) 剛剛團隊有說如果不支持的話是可以修正的，那我們想要知道，如果修正的話，我們要用什麼樣的方式表達，以及這個不支持達到多少比例的時候，叫做總體支不支持。如果我們不支持，要修改規劃和設計的時候能不能有比較友善的方法，例如，請讓我們所有的鄰居來做選舉，對我們居住者來說是比較符合需求，而且是由我們自己投票選出來的。

十四、所有權人一吉○○·吉○（○號○樓之○/里長）（現場登記）：

- (一) 我親愛的里民，謝謝，你們今天很辛苦來到現場，我都一直站在後面，聽到大家的心聲，我希望你們的心聲政府都聽得到，我們是這邊的主人，而這邊

是要幫我們監督的人，不管往後任何的建設公司來幫我們都更，我們都很歡迎。

(二)首先，我一定要澄清，我反對游泳池，同意蓋游泳池的人請舉手，你喜歡游泳嗎？我帶你去山上游泳，帶你到海邊游泳，這些所有的費用都是我們區權人負擔，難道不用維修？今天公聽會沸沸揚揚說里長要爭取這個游泳池，我現在列進去，里長就是不要游泳池。

(三)第二，我已經跟區公所、市長、區長，還有我們更新處已經提過了1樓要蓋區活動中心對不對？有立案通過了，不管以後一到四任何一層樓，任何1個地方，每一個角落，你給我60坪的區活動中心，那他們有在反對區活動中心蓋了之後，整棟大樓的市價就降下來，會嗎？

(四)我今天來不是阻擋任何什麼建商，我今天來要澄清我自己，第1個，我不要游泳池，第2個區活動中心是跟國有的土地爭取來的，而不是跟我們區權人分割而來的，請列入紀錄，我也是區權人，如果這些人聽不清楚我講的話，我就讓你看到我原住民的野蠻，野蠻的驕傲。

十五、所有權人一傳○○（○號○樓之○）（現場登記）：

(一)比例的部分我也相當的反對，我們的結構非常安全，聽說以前是蔣經國監工的，堅固如碉堡，所以為什麼要迅行計畫？50%的人同意就可以進行計畫？

(二)游泳池我也很反對蓋，蓋下去每一個人都要分攤維修費用，這是有錢人去擁有的，我反對。

(三)選屋的問題，我覺得我很委屈，我是住在○樓，面對市政府，結果現在呢？我想我什麼都還沒有搞懂就要簽權變，結果他就不給我選了，把我好的方位的房子封起來給別人，結果抽籤的那一天，我覺得如果所有的球通通倒進去這樣抓，抓到哪一個我心甘情願，結果是律師每次抓幾個抽，我覺得好像有黑箱作業，我相信很多人也覺得不甘心，建商應要讓大家歡歡喜喜的選屋。我哭了2天2夜，我沒有睡覺就為了這個選屋，

我這麼好的風水方位，他現在給我選了什麼面壁思過的房子，15 樓我有懼高症，讓人情何以堪？

十六、所有權人一何○○(○號○樓之○) -(書面意見/承辦代為宣讀)

- (一)門牌號碼為臺北市信義區興隆里 4 鄰基隆路一段○號○樓之○房屋之所有權人已由曾○○變更為本人，此有附件土地謄本可稽，合先敘明。
- (二)查曾○○前以門牌號碼為臺北市信義區興隆里 4 鄰基隆路一段○號○樓之○房屋之所有權人名義，向 貴局申請申購臺北市信義區逸仙段三小段第 32、32-5、44 地號等 3 筆市有土地持分，此有附件臺北市政府財政局 113 年 9 月 26 日北市財管字第 1133004460 號函可稽，故曾○○之原有申購權利應由新所有權人即本人承受。
- (三)查昇陽建設企業股份有限公司所擬定之權利變換計畫案，係以目前現有登記土地面積進行計算，但未就可申購戶未來可依法申購之市有土地持分一併考量，此部分嚴重影響可申購戶參與權利變換及選屋之法定權益，及居住正義，故爰請 貴會應請昇陽建設企業股份有限公司就此部分應承諾可申購戶保有重新選屋之權益，以符合居住正義。

十七、所有權人一洪○○(○號○樓之○) -(書面意見/承辦代為宣讀)

- (一)戴錫欽議長曾於 113 年 9 月 6 日下午 7 時，為信義區興隆整宅區權人申購整建住宅公共設施對應基地持分之申請疑義，邀請區權人與台北市政府財政局、都市更新處、法務局…等相關單位假台北市議會交誼廳召開協調會(詳如附件)。台北市政府財政局已發函區權人申購公設地作業，惟尚須依相關規定完成處分程序後始申購。會中市府官員當場表示，若申購完畢，因產權變更，影響權益甚大，屆時建商必須就計畫內容重新規劃後重新屋。
- (二)爰此，在公設地尚未能申購，昇陽對計畫書內容未重新規劃，區權人未能依申購公設地後之新產權重新完成選屋前，絕不可讓本計畫案審議通過，以確保區權人權益。

十八、財政部國有財產署北區分署-(書面意見/承辦代為宣讀)

- (一)事業計畫書第自辦公聽會回應綜理表-1，查實施者前於 112 年 12 月 12 日召開本案自辦公聽會，本分署以 112 年 12 月 8 日台財產北改字第 11200379300 號函提供書面意見，請實施者確實將本分署意見載明於回應綜理表內並回應之。
- (二)事業計畫書第 11-1 頁，本案選配原則(三)、(四)似有限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正。
- (三)事業計畫書第 12-1 頁，請更正本案國有房地處理下：
- 1、本案更新單元內涉本署經管同小段 32 地號等 3 筆國有持分土地，面積合計 8.12 平方公尺，占本案更新單元總面積 5,662 平方公尺之比例為 0.14%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新之房、地。
 - 2、至更新單元範圍內之國有地上物(同小段 695、1149 建號)，應併同坐落之國有土地處理：其坐落之土地非屬國有者，逕領取現金補償。
- (四)事業計畫書第 13-7 頁，本案提列特殊因素(地中壁+扶壁、基樁+逆打、制震)費用計新台幣(下同)9 億 5,592 萬 5,122 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
- (五)事業計畫書第 13-12、附 9-28、附 9-29 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於信託合約及事業計畫書適當章節載明。

(六)以上內容倘有與權利變換計畫書相同之處，請實施者併同檢討修正。

(七)權利變換計畫書第 7-1 頁，本案估價條件(二)5. 內容有漏，請實施者補充。

另依謄本資料，本署管有之 1149 建號國有房屋坐落於 32、32-5、44 地號土地，本署就上述 3 筆土地均持有應有部分 30/19606 權利範圍，請實施者說明上述 1149 建號國有房屋以「有建無土」估價條件進行評估之原因。

(八)權利變換計畫書第 8-4、8-11 頁，本案人事行政管理費、風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 49.82%，請實施者檢討其合理性與必要性，酌予調降共同負擔，以維護土地所有權人權益。

(九)請實施者提供 3 家估價報告書供參。

十九、臺北市政府文化局-(書面意見/承辦代為宣讀)

(一)旨案基地範圍位於直轄市定古蹟「國父紀念館」隔道路鄰接之街廓，依據文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道，同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。

(二)未來如有營建工程或其他開發行為，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以直轄市定古蹟「紀念館」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。(實際檢討之文化資產依新建工程開挖深度 5 倍範圍內為準)

(三)本局尚未收訖旨案送審資料，請申設單位依上開函辦理。

二十、臺北市政府財政局-(書面意見)

(一)事業計畫

工程費用：

1. 新建工程：

甲、第 13-6 頁營建費用，第一段說明之建築構造別、物價指數調整計算過程、及表 13-1 表頭「物價調整金額」等皆有誤植，請修正。

乙、第 13-7 頁特殊費用，請實施者依本市都市更新案提列特殊費用委託審查原則辦理，並將合理性及提列費用內容載明於審查意見書且檢附佐證資料。另請補充制震設備噸數，並依本市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項規定單價提列。至一般基樁費用依上開規定不得提列，請扣除。

丙、第 13-7 頁表 13-2 營造工程費用估算表之管理費及營業稅金額有誤，請依本市都市更新事業重建區段建築物工程造價要項規定計算填列。

2. 其他必要費用：

甲、第 13-7 頁及附 9-22 頁鄰房鑑定費計算，不應包含車行地下道現況鑑定，請扣除。另請於附 9-25 頁圖面標示基礎深度及鑑定範圍距離，以利檢核。

乙、第 13-1 頁公寓大廈管理基金計算公式維詳表 13-3，請修正。

丙、第 13-8 頁公共開放空間管理維護基金計算公式，其中開放空間獎勵面積與第 9-3 頁之 3,627.83 平方公尺不合，請修正。

丁、第 13-1 頁迴車道費用，請說明提列必要性及合理性。

ii. 權利變換費用：

1. 其他規劃簽證費用：建物結構安全性能評估費用非屬可提列項目，請刪除。

2. 拆遷補償費：第 13-2 頁合法建築物拆遷補償費數字小數點誤植，請修正。

3. 拆遷安置費用：第 10-1 頁，請檢附其他地上物拆除面積測量結果佐證。

3、貸款利息：第 13-2 頁貸款利息年利率請以 2.4061%計算，勿直接進位。安置及貸款期間計算均高於提列總表基準，且未扣除逆打工法縮短工期部分，請修正，以符本案採行逆打工法增加特殊因素工程費用之效益。

4、稅捐：第 13-3 頁讓受不動產契據印花稅，有關實施者獲配房屋現值，請依樓層、單價及路段調整率等差異，逐項列式計算，且地下層停車場之路段調整率為 100% 請修正。另單元內土地平均公告現值表之 44 地號面積誤植，請修正。

5、管理費用：

- (1)信託管理費：第 13-4 頁及附 9-28 頁，依 110 年版提列總表規定，信託管理費不含第三方查核費用請扣除建經查核費，另公有土地不辦理信託，請刪除市有土地部分，並請於核定前檢附合約並擇低提列。
- (2)廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費，分別以上限 3.68%、5%及 16%提列，共同負擔比高達 49.82%，請檢討調降。另請詳列廣告銷售管理費計算式。

6、其他：

- (1)第 3-13 頁門牌座落位置圖不清楚，請抽換更清晰之圖面。
- (2)第 9-16 頁建築面積檢討表，請於平面圖標示排水溝之位置長度等相關資訊，俾利檢核。
- (3)第 13-12 頁整體更新事業財務分析之投資時程，與土地所有權人年投資報酬率計算式不一致，請修正。
- (4)第 14-1 頁保固事項，請提供至少 2 年之防水相關保固。
- (5)有關臺北市政府分回房地，請實施者承諾或於事業計畫適當處加註：「自完成產權登記，經臺北府完成驗屋至交屋前之管理費、水電費及瓦斯相關費用，由實施者負擔。」

(二)權利變換計畫：

- 1、權利變換計畫中與事業計畫相關意見請併同檢視修正。
- 2、第 7-2 頁 3 家估價事務所估價結果比較表，共同負擔及土地所有權人應分配權利價值數值有誤，請修正。
- 3、第 8-11 頁表 8-8 費用共同負擔表及第 10-4 頁表 10-2 土地建築物分配清冊，本局及本市都市更新處權利價值比率有誤，請修正。
- 4、第 9-1 頁建物總面積加總有誤，且與第 9-18 頁及第 11-82 頁合計數皆不一致，請釐正。

(三)領銜估價報告書(宏大)：

- 1、本案含建築物結構安全條件及整建住宅等 2 項專屬容積獎勵，請說明專屬容積折減計算過程。
- 2、第 417、431、432、437 及 445 等頁，有關捷運、學校及市場等相關公共設施條件，請勿於區域因素及個別因素中重複修正。
- 3、第 421 頁比較標的 30(店面)所在樓層為 1 至 2 層:勘估標的全部位於 1 樓之條件較差，請修正。
- 4、第 443 頁比較標的 8 之門牌誤繕，請修正。
- 5、第 446 頁，勘估標的與比標的均位於樓上層，爰請檢視騎樓狀況項目調整之合理性。

二十一、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司：

- (一) 本案適用 108 年都更條例修法後的規定，相關的會議通知皆依法令規定執行，郵寄的地址依法係按謄本上所登載的地址辦理，實施者亦已額外補寄通訊地址。建議所有權人若謄本地址或通訊地址有修正，請務必告知實施者，以利後續相關會議通知送達。
- (二) 本案位屬住宅區及商業區，須配置一定比例的商業空間，惟本案安置戶多達 400 戶，故亦設置許多戶住宅單元。綜上，為達住商分離，考量住宅區的動線規劃與管理，在 1 樓也配置相關的公共空間，故在選配上若原一樓店面地主要全數分回店面，在建築規劃上確實有難度，先予敘明。
- (三) 本案係按照台北市 110 年版的財務計畫提列總表作為共同負擔之提列基準，並按目前建築規劃設計及建材設備等，依法提列及檢討相關成本費用;估價部分則係按本案估價基準日，由估價師進行專業查估後提列，惟相關成本提列後續仍須經審議會審議核定公告為準。
- (四) 本案為整宅社區，有部分地主屬土地產權持分不足，後續若完成公設地的申購事宜，產權異動後，經估價師查估，確實產權價值可能增加，選配價值也將併同調整。惟目前申購事宜尚未完成，本案係依報核日當天謄本登載之產權狀況進行選配。

- (五) 估價選任部分，本案地主多達近 500 人，尚有部分無法聯繫及公部門地主，實務上難以共同指定估價師，實施者依法先行指定一家，後續辦理估價師抽籤選任，自市府公告的估價師選任名單中，隨機抽出，並與正取兩家估價師的完成委任。
- (六) 針對防災型都更，以全案而言總容積確實更好，但除了有相關的適用條件仍須評估外，本案基地地下室已開挖七層，地下室還能否再挖更深是需要再謹慎評估的部分。市府目前針對防災型都更計畫有在著手進行相關內容之修訂，待發布公告後，實施者團隊會再予以評估。
- (七) 目前本案最小設計單元為 19.8 坪，主建物面積為 12.22 坪，已小於自治條例規定的 46 平方公尺，本案於規劃上係考量適宜居住面積來做設計。另針對 25 樓以上的選配或地下室車位等，本案並無縮選配。
- (八) 昇陽建設於整合期間已請地主簽了一版同意書，惟經 108 年相關條例修法，本案報核時須以修法後之同意書格式才予以認列，基於法令適用，實施者依法辦理相關作業，請地主重新簽署出具同意書，以符合時下法令規範。
- (九) 有關樓地板面積與各層面積配置，再請參閱事業計畫第 9-16 頁。
- (十) 本案是位於迅行劃定更新地區範圍內，故事業計畫同意比例法定門檻為 50%，報核後如果後續階段仍能繼續維持 50% 以上的同意比例，即可續行審議。
- (十一) 本案自辦公聽會實施者並無禁止各位地主發言，當天總計共有 14 位地主登記發言，當日也有更新處長官列席與會，相關紀錄請參照事業計畫書之會議紀錄及回應綜理表。而在選屋之前，昇陽建設已分層召開幾場小型說明會，目的即提供各位地主表達意見，溝通過程應屬暢通。
- (十二) 有關公地主的書面意見，統一回復如下：
1. 國有地的部分，那針對國有地的需求，不論是在報告書載明，或希望再加註的部分，後續配合辦理。
 2. 本案選配原則的擬定，主要考慮到本案更新前的建物和更新後戶數及車位比例的部分，故在選配原則上，針對店面部分以及部分角間內容有做

優先選配，此部分後續仍以審議結果為準。

3. 本案有涉及特工部分，後續將依相關規定辦理特工審查；共同負擔比率部分，我們係依法定提列標準進行試算檢討，待公展完畢後，本案將進入實質審議的過程，後續財務計畫部分仍依審議結果為準。

4. 文資審議部分，後續配合相關規定辦理。

5. 公設保留地購買問題，後續如申購完成，我們將依照謄本登載內容，由估價師重新查估權值。

(十三) 本案成本共同負擔費用總計/總樓地板面積目前試算為 63 萬/坪左右，提列營建費用及特殊因素費目前試算為 43 萬/坪左右，因位於商業區(特)，有高容積，且採用 SC 構造，樓層蓋的高、地下室挖的深，相對費用也會較高。

(十四) 針對一樓配置區民活動中心之建議，本案仍須檢討評估是否會影響一樓地主的戶數配置。

二十二、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所：

(一) 所謂比準戶就好比 1 個基準點，比他好的戶別就往上加分，條件較差的戶別往下扣分，所以並不會特意去選擇相對極端的戶別作為基準。因本案更新前一樓部分內外有不同的使用類別及戶型，我們有價差上的調整，後續相關數值皆須經市府審議會審議為準。

(二) 針對更新後的房價，因本案屬住商混合型態，又本案為整宅，更新前戶別相對較多，為了滿足各位店家及地主的分配需求，更新後每一樓層的戶別在規劃上也配置較多，綜合以上因素，並參考基地附近新型化商業區的產品規劃後進行本案估價查估，最終估價結果仍須依核定版為準。

(三) 更新後新成屋為何每個樓層有價差，因本案一樓是作店面使用、5 樓以下為辦公室使用，因辦公室配置坪數相對大，且使用上也有相對限制，而在樓上層的部分全屬住宅，戶型較小，銷售上也是市場主要的產品。目前本案報核版本，樓上層均價為 146 萬、辦公室為 129 萬、一樓店面均價為 190 萬，

故更新後一樓與樓上層是存有一定的價差。

二十三、建築單位—黃模春 張矩墉 陳浩雲 吳鴻昇建築師事務所：

- (一) 有關本案游泳池配置，是參考基地旁同為昇陽的更新案去做格局規劃，如果各位地主對於取消游泳池有共識的話，我們可依各位意見來做調整。

二十四、昇陽建設企業股份有限公司：

- (一) 有關本案公設對應地相關進度，目前每兩周會與財政局聯繫更新一次進度，目前財政局回復已同意讓售公設對應地，並請估價師進行估價，待估價報告書內容確認後，才會提財審會針對土地買賣價格進行審查，故目前實施者尚無法確認土地價格。待程序完成，後續財政局會通知有意願申購者，可開始進行購買，並告知價格。
- (二) 實施者在基地內 1 樓之 16 有設一個在地辦公室，皆歡迎地主如有問題可現場洽詢，提供地主即時諮詢及溝通意見的管道。另外，針對店面選配需求與意願，在選配前我們皆有針對一樓住戶進行調查，並請地主表達需求，並依各位意見回饋劃設現行 12 間店面。

二十五、臺北市都市更新處

- (一) 有關本案迅行劃定為更新地區後是否有公告予所有權人，相關公告是依照都市更新條例第 9 條規定辦理，比照都市計畫細部計畫的程序，張貼相關公告於市府及區公所公告欄，並不會逐一發函告知範圍內所有權人。
- (二) 目前臺北市因結構安全鑑定未達最低等級，經提議而迅行劃定更新地區之案件數大致 8 件。
- (三) 有關同意書撤銷規範，請各位可參考都市更新條例第 37 條，其中有規定在案件公開展覽期滿前，須提出申請，並且是有條件的撤回，也就是說，所有權人必須佐證公開展覽的計畫書所載的更新後分配的權利價值比率或分配比率，低於當時出具事業計畫同意書時的比率，才可以有條件撤銷同意書。相關規定可參閱北市政府同意書出具與撤銷作業要點。

二十六、臺北市建築管理工程處：

有關鑑定報告相關簽證的問題，規定文字如下：「公會僅對評估學理部分進行查核，如則其他如計算過程、現場檢測及相關評估內容，均由本報告書簽證專業技師自行負責」也就是說這一本報告書的現場檢測及計算過程是由專業技師負責，公會則是針對於學理評估的部分審查。

二十七、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 目前本案仍有多戶尚未同意戶，建議針對法令以及個案戶別的溝通協調予以加強，如後續有辦理相關溝通協調請將時間點對外公布，以利住戶參與。
- (二) 本案尚未進入審議會，至審議會前，各位地主皆可發言，包括至審議會當天各位皆可登記發言表達意見，目前本案尚未定案，建議多加溝通協調。
- (三) 游泳池的規劃設計以及相關限制，再請實施者檢討評估。
- (四) 有關人行道面積以及開放面積的圖說，今日簡報上是將兩張圖合而為一，有些標示及尺寸後續請標示清楚。
- (五) 本案是否有自行車規劃空間，如果沒有，請補充說明基地與周遭 Ubike 站點的距離，因距離達 500 公尺交通局將會要求補增設自行車空間。
- (六) 選配原則第三點及車位選配第一點，這兩項有限制選配疑慮，建議實施者再行檢討。
- (七) 財務計畫內容有關人事費及風管費的費用提列，請實施者補充說明。
- (八) 釐清本案計畫書中車位說明是否有誤植，若有誤請併同修正權變計畫。本案是設置 6 個無障礙車位及 2 個裝卸車位，請將裝卸車位相關說明與管理方式納入住戶管理規約。
- (九) 因本案為整宅且不能參與選配多達 100 位，提醒本案後續進入審議會將難以通關，請再另行檢討說明清楚。

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 17 時 45 分）