

臺北市都市更新及爭議處理審議會第76次專案小組會議紀錄

114年8月11日 府都新字第1146033171號

壹、時間：民國114年7月16日（星期三）下午2時00分

貳、地點：市政大樓北區2樓 N206會議室

參、主持人：唐惠群委員

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「變更臺北市松山區敦化段一小段28地號2筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 高俊銘 02 2781-5696轉3070）

討論發言要點：

（一）財政局 許聖倫幹事（書面意見）

本案為協議合建，既經實施者自行吸收變更案增加之共同負擔費用，維持原核定金額，本局無意見。

（二）地政局地價科 張家銘幹事（書面意見）

估價部分無意見。

（三）地政局測繪科 陳政南幹事（書面意見）

無意見。

（四）交通局 王少韡幹事（李庭維代）（書面意見）

本次提會討論事項未涉及交通議題，本局原則無意見。

（五）消防局 劉豐禎幹事（書面意見）

1. 建議雲梯消防車救災活動空間規劃於主要道路（民生東路3段）上。
2. 請補充標示建物該面各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口均位於救災活動空間水平距離11公尺範圍內，請於圖示中說明。
3. 計畫書P.12-3，規劃之救災活動空間與停車格位置部分重疊，請確認所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車停放及操作，請於圖示中說明。

4. 請補充規劃並標示雲梯消防車自基地外8公尺以上道路順向進入及駛離救災活動空間之動線，現況有停車及植栽，請確認救災動線內均保持4公尺以上之淨寬，及4.5公尺以上之淨高，請於圖示中說明。
5. 建議電動車充電設備等設施設置於地下1層以上為優先。

(六) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

1. P. 10-33、P. 10-37「第17組一般零售業甲組」請依土管組別規定修正為「第19組一般零售業甲組」、「一般事務所」請修正為「第28組 一般事務所」，其他圖面亦請併同修正。
2. P. 10-37二層設有第16組文康設施，於P. 10-31建築面積檢討表用途一欄中未有標示，請修正。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本府107年9月3日府都設字第1076024762號函核定在案，經檢視實施者簡報內容，本次變更尚符「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第八條規定，故無涉都審程序，故無意見。

(八) 建築管理工程處 羅駐諒(張書萃代)(書面意見)

有關本次變更僅建蔽、樓地板面積及用途變更設計容積率不變，其餘配合修正，既經設計建築師簽證負責，本處無意見。

(九) 鄭凱文委員(出席並提供書面意見)

請補充說明本案南側民生東路三段130巷5弄救災活動雲梯車作業空間11公尺範圍內是否設有緊急進口、其替代窗戶或開口。

實施者說明及回應：

- (一) 有關都發局都市規劃科所提使用組別誤植情形，配合修正。
- (二) 本次救災活動空間與原核定及都市設計審議核定內容一致、無涉及變更。本案因劃定時經審議決議，北側退縮8公尺以上無遮簷人行道，南側人行道依規定先退縮2公尺車道與道路順平作為防災通道再退縮無遮簷人行道，以強化南側鄰房防救災機能。因此本案建築物外牆距離北側道路已超過11公尺，且北側無遮簷人行道與公有行道樹共規劃三排喬木綠帶之綠廊，為避免影響都市景觀，故本案於基地南側留設8公尺×20公尺的救災活動空間。
- (三) 本案南側立面設有整排陽台，與位於消防救災活動空間水平距離11公尺範圍以內，後續配合補充標準層之防災計畫圖。

(四) 有關各層緊急進口、替代開口位置、雲梯消防車進入及駛離動線，擬配合於圖面補充標示；另現況機車停車格與救災活動空間重疊部分，本案將依規定辦理塗銷停車格，以利救災活動空間保持平坦、淨空。

(五) 本案無設置電動車充電設備。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

變更建築規劃設計業經114年2月20日第一次建照變更設計核准，變更項目包含實設建蔽率、各樓層樓地板面積(室內隔間、陽台範圍與面積等)、地上一層 A1、A2戶與地上二層 A1戶取消餐飲業、地上二層 A2戶變更為一般事務所等，經實施者說明免辦理都設變更，並經審議會專案小組討論後，予以同意。另一般零售業及一般事務所組別，以及建築面積檢討表，請依都發局都市規劃科幹事意見修正。

(二) 消防救災部分

本案消防救災活動空間11公尺範圍內之各樓層外牆緊急進口、其替代窗戶或開口之書圖標示，請依消防局幹事意見檢討修正，餘仍依原核定計畫。

(三) 財務計畫部分

本案調整建築設計，連動修正財務計畫相關內容，共同負擔費用由原3,693,235,684元增加至3,693,238,150元，惟實施者承諾自行吸收2,466元，經實施者說明財務計畫調整情形，並經審議會專案小組討論後，予以同意。

(四) 建築容積獎勵部分

本次簡易變更無涉容積獎勵項目及額度，皆與原核定一致。

(五) 聽證紀錄

本案係以協議合建方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

(六) 同意本案變更都市更新事業計畫案經審議會專案小組修正後通過。另本案後續請本市都市更新處將審議會專案小組會議紀錄提請本市都市更新及爭議處理審議會確認，再依審議會確認結果辦理後續事宜。

二、「擬訂臺北市中山區北安段一小段25地號等2筆土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 邱士誠 02 2781-5696轉3075)

討論發言要點：

(一) 財政局 黃于珊幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 地政局地價科 許加樺幹事(書面意見)

估價部分無意見。

(三) 地政局測繪科 陳政南幹事(書面意見)

表11-2、11-3土地/建物登記清冊表，所有權人邱唯絮所有土地建物有限制登記，請於更新後「他項權利、限制登記情形」欄內敘明。

(四) 交通局 葉志韋幹事(張紫鈺代)(書面意見)

本次會議無涉交通議題，本局原則無意見。

(五) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

本案涉及都市更新權利變換計畫案，未涉本局權管，無意見。

(六) 都市發展局都市規劃科 楊絜嫻幹事(高甫承代)(書面意見)

本案係都市更新權利變換計畫案，故無意見。

(七) 都市發展局都市設計科(書面意見)

本府108年10月23日府都設字第1083095536號函核定在案，經檢視實施者簡報內容，本次議題為審議陳情及聽證紀錄，無涉都審程序，故無意見。

(八) 蕭麗敏委員

1. 建請實施者就聽證紀錄逐點說明回應所有權人意見，並補充該項意見屬於會上回應或會後書面補充；聽證意見較不明確者，請實施者確認是日會上所述意見為何，並補充回應內容。
2. 本案價格日期調整的內容是否已在估價報告書敘明，請實施者補充說明及對應頁次。
3. 每個區域的市場空置率皆有差異，裝修抵減率會因為商業類型而有不同，但訪價及市場調查結果無法提供相關數據、有窒礙難行之處，亦請說明。
4. 請實施者確認本案價格日期時之非自用住宅稅率，並依當時數值計算，亦請確認最終受益價格。
5. 目前估價報告書業經實施者委託的估價師製作完畢，相關估價數值應不再調整，前次第655次審議會時有陳情人針對本案更新後車位數量提出陳情意見，原估價報告書土地開發分析法以113個停車位面積計算，現欲依陳情人意見修

正為139個停車位面積計算，請估價師釐清計算依據，並請建築師補充本案法定停車位數量。

6. 請估價師針對估價比較案例成交價格不適用情形，補充說明為何不採用及不適用。

(九) 鄭凱文委員

請實施者說明估價部分土開分析法模擬結果是否與事業計畫核定的建築量體有關聯性。

(十) 遲維新委員

有關陳情人聽證意見，實施者回應(略以)：「惟委託者表示無法提供相關資料，請問委託者是不為？還是不能？」，這部分非屬估價單位可回應，應請實施者補充說明。

實施者說明及回應：

- (一) 有關聽證紀錄P.33頁，陳情人第8點有關停車位之陳情意見，前於本案提請第655次審議會時，亦有陳情人提出相同意見，為避免雙方爭議，後續將依更新後之建築圖面做為土地開發分析法中車位數量比例之計算依據；後續本案再次提請審議會討論時，將連同修正相關停車位面積，惟相關價值並不會調整。
- (二) 另有關陳情人針對更新後停車位面積不足部分，原估價報告書係以113個停車位計算，陳情人以更新後樓地板面積除以法定停車位設置規定計算應設置車輛數，故計算出139部停車位，似有誤解；故本次土地開發分析法將重新檢討汽車停車位數量，而土地開發分析法模擬結果計算車輛部分，係估價師參考比準地等相關數據所計算出之數值，與事業計畫內容尚無關聯性；另本次檢討數量亦經實施者委任建築師確認過為法定停車位為106輛，符合建築法相關規定，後續將補充本案法定停車位數量及土地開發分析法估算情形，以及相關數據等回應內容。
- (三) 有關估價案例部分，後續將補充陳情人所提案例不採用及不適用之原因於聽證意見之回應說明。

決議：

本案聽證紀錄：

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
1	林○○(代張○○)(當事人) 公聽會發言內容 有鑑於從110年開始，潤泰跟某些地主抹黑我家要很大、要很兇，甚	實施者受任人：潤泰創新 國際股份有限公司 李安 憲協理	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	至跟都更處說我家很貪心。為表示協商過程可受公評，我們絕無潤泰所稱要很大、要很兇之事，故將109年8月7日起雙方開始協商的過程及內容，開誠布公、逐一羅列如附表所示。 我先提出兩個問題，請潤泰回應。 一、第一個問題，我們已依照110年10月28日公辦公聽會上潤泰同意我方重新選屋之承諾，於111年5月4日將二戶二車之選屋單給潤泰李協理簽收，於111年10月7日我方第二次再至潤泰送出選屋單。請問目前潤泰辦理變更的進度如何？後續的處理程序為何？ 二、第二個問題，111年10月7日送給貴公司的選屋單，本戶超額選配超過10%以上的補充約定，貴公司在協議書內規定超過應分配價值10%以上，依實施者未來第一次公開銷售價格之95折且不低於權利變換核定價格進行找補。但是，潤泰按照未來第一次公開銷售價格之95折實屬不合理。現在有實價登錄可查，如果第一次公開銷售價格之95折，比實價登錄高的話，潤泰如何處理？ 三、另外，有關110年10月28日所舉行之權利變換公辦公聽會會議紀錄第10頁之第4點，實施者回應內容，我有不同意見。 1. 「法定容積與更新獎勵是由住戶的土地加上市府給的容積，是由住戶土地所產生沒有成本」，實施者上述說法真是凸顯都更過程中地主們的無奈，只能被建商予取予求，難道各位地主當初所取得的房產是政府送的，還是抽獎抽到的，當然都不是，都是各位地主辛苦賺錢購買的，當然是有成本的。沒有各位地主辛苦買的房子。	(1)我先回答地主提問111年10月7號呈送的選配單辦理進度，依據市府承辦告訴我們必須在審議會的時候提案，在不影響其他所有權人的選配權益經審議會同意後併同審議意見修改報告書。不過您放心公司已經同意您的選配。 (2)如果第一次公開銷售價格的九五折比實價登錄高的話潤泰如何處理？我認為如果是同時期銷售的話不會有這種情形發生，如果有，儘可向本公司反應。我相信潤泰做一個品牌建商也絕對不會讓地主吃虧。 (3)至於您所公布的協商內容，我想一有時候多一個字，少一個字，意思就差很多。我也不說什麼斷章取義啦以偏概全啦！我相信，住戶的智慧跟雪亮的眼睛，可以分得出其中的真假。我一直認為，我們土地開發部門其實就是地主跟公司之間溝通的橋樑。期間的協商、以及你們的訴求我都很忠實的跟公司反應了！我很遺憾，公司考量了許多可能衍生的後果及不願辜負絕大多數人的期望，無法給予你們更多的彈性，這點，希望你們能	1. 不予採納：有關選配單元異動，業經113年5月13日第622次審議會提請大會討論，予以同意。惟陳情人又於114年3月27日提出換戶部分業經114年6月30日第655次審議會討論，不予同意，故不予採納。 2. 無爭點：所有權人敘及超額選配之協議內容，非本更新審議會審議權責。 3. 無爭點：有關都市更新案容積及成本係由地主共享及負擔，無爭點。另有關於合建契約分配比部分，非本更新審議會審議權責。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	屋，哪來現在的都更及獎勵值。 2. 實施者說「我們只是幫各位蓋房子，各位分65%，我們分35%。35%就是我們蓋房子的錢及利潤，容移是實施者在外面購買土地進來，再加上此部分產生的興建成本，容移購入土地及興建成本都是我們出，照理說應該全部都是建商的，但為何要回饋給住戶…」，同理可證，共同負擔的六大項目（其中第六項為容積移轉費用），請問共同負擔內所有項目哪一項不是實施者所出的費用，為何獨獨第六項容積移轉費用產生的坪數，只分給所有地主們20%？ 3. 想當然爾，潤泰一定會說「當初要容移也是您父親要求的，而容移北市一般大約都是分回地主 20 ~ 30%」。沒錯，上述所說是從「一般」的合建狀況下確實是如此。但此案為都更，都更有所謂的共同負擔費用，我父親並不知道如果需要容移，其費用需列入共同負擔內。再退一萬步說，潤泰要把容積移轉解釋成我父親所要求，那我父親也有要求都更分配比率為70%(地主)、30%(潤泰)，及結構為 SRC，為何潤泰不依照辦理呢？最後再跟各位說明，光是容積移轉，實施者就可以賺多少錢： ① 因容積移轉所產生的銷坪約為2352.67坪。 ② $2352.67坪 - (2352.67 \times 20\% \text{地主分回}) = 1882.136 \text{坪}$（實施者）。 ③ 共同負擔內，建商提列容移費用5.6251億元。 ④ 營造所需費用 $2352.67 \times 24.33 \text{萬} = 5.724 \text{億元}$。 ⑤ ③ + ④ = 11.3491億元。 ⑥ $2 \times 140 \text{萬}$（實施者大部份分回	夠體諒！當然，我很肯定林老先生所做的一切都是站在全體的地主的利益，絕非為個人的私利來考量！只是雙方立場不同，專業認知不同，以致於雙方無法達成共識，但是我仍然希望用更大的誠意來繼續雙方的協商！ (4) 我可以很肯定的告訴你，我們沒有跟任何住戶簽下一個可以分到91坪的合約，目前的合建條件，在林老先生的爭取之下，已經是公司可以給的最好的條件！現在的市場環境丕變、成本高漲，合建條件已經向下修正。至於您所說「家庭成員多，要求更多房租補貼」的那一戶，最終公司也沒有同意，我真的也沒辦法，雖然我個人對那一戶，也表示同情，但也只能是同情。 (5) 至於委建，其實就是建方支出多少成本，地主就要依比例支付。是沒有模糊空間的。委建地主必須對建方絕對的信任，尊重建方每一筆的支出，案子才能順利地進行下去。沒有信任的基礎，談委建是件很危險的事。我們之間的信任基礎還相當薄弱，還難以實現委建這個方案。之前提送的委建預估費用是100年的，您已經覺得太高了，可是現在，營建成本又往上墊高了，這種情形您會相信嗎？但，事實就是如此！委建地主仍然必須承擔成本上漲的風	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	16F~25F 目前可賣均價)=26.3499億元。 ⑦⑥-⑤=15.0008億元(實施者實際至少可賺的)，這還不含將容移費用列入共同負擔內，而造成所有地主少分配坪數。 中華民國 112年 5月 9日 受委任代理人 林一中 (詳聽證紀錄附件1)	險！因此合建的方案，才是對地主最適合而且最有利的。 (6)另外，林先生對於容移的部分及計算，有很多誤解的地方，容移量的多寡影響共擔比的程度相當大，在這裏就不多作討論，公司也願意在日後的協商中詳細說明。 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 (7)估價乃考量價格日期、建築成本及區位，而本案價格日期109年10月31日在本案標的附近價格日期前後三個月成交眾數，大直 WINN 成交價格約78萬元，力麒麗麒成交單價約83~85萬元，開豐吾界成交單價約95萬元，本案2樓以上均價約93.5萬元，最高價104.9萬元，未來定值尚由審議會進行審議。 (8)相關數據未來依審議會審議結果為準。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 (9)更新後住宅產品價格依委員意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪。	
2	周○○(代林○○)(當事人) 一、獎勵容積的上限是法定容積50%，本案只申請30%獎勵容積，倘本案依新規定重新依168專案申請獎勵容積，是否	現場回覆內容： 臺北市都市更新處 梁紹芳股長 有關容積獎勵是否均得申請至50%上限，因更新處為審查單位，容積獎勵依實施者申請內容進	一、無爭點：有關都市更新案容積議題係屬事業計畫範疇，本案擬訂事業計畫

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	應該可以申請到50%獎勵容積？ 二、北安段一小段25地號2筆土地都更聽證會書面意見 提出人：土地共有人林魁舜 對本件都更案之主要意見： 程序部分： ※本件估價程序錯誤適用已失效【舊法令】，違背正當法律程序要求 實體部分： ※ 三、 請求在審議會的監督下，由地主與實施者協議讓地主出資參與都更	行審查。 臺北市都市更新處 梁紹芳 股長 有關估價法令適用部分，依內政部營建署108年6月21日台內營字第1080809577號函(略以)除聽證應適用修正後之規定外，由實施者評估後選擇適用修正前或是修正後之規定，並納入都市更新事業計畫或權利變換計畫載明，後續有關計畫之擬訂、審核或變更均一體適用，以維持計畫及法規適用之安定性，故本案實施者擇修正前法令適用程序部分，尚符合相關規定。 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 邱冠寰先生 本案事業計畫於101年12月21日報核，依都市更新條例第86條規定，權利變換計畫之擬訂，除聽證規定外，得適用修正前之規定。故本案擬訂權利變換計畫由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，符合規定。另臺北市都市更新處於111年9月20日北市都新事字第1116017661號函回復台端，說明本案法令適用符合規定，敬請參閱。 臺北市都市更新處 梁紹芳 股長 有關自行出資部分，屬雙方協議內容，建請雙方溝通協調。 實施者受任人：邑相更新規劃股份有限公司 邱冠寰先生	案業於109年1月14日核定，依核定內容辦理，非屬本次權利變換計畫案審議範疇。 二、無爭點：有關本案法令適用部分，依都市更新條例第86條適用108年修法前之規定，故本案由實施者依108年6月17日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第6條規定，委託三家以上專業估價者查估後評定之，符合相關法令規定。 三、不予採納：有關所有權人提出欲自行出資參與都更部分，業經114年6月30日第655次審議會討論，經實施者現場說明因雙方尚

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	1、程序部分一本件估價程序錯誤適用已失效【舊法令】，不符正當法律程序要求： (1)、本都更案錯誤適用法令，違背程序從新原則： A. 依實施者提供之事業計畫，本案土地估價日期為109年10月31日，依法必須適用108年6月17日修正生效的都市更新權利變換實施辦法第6條規定，由實施者與土地所有權人「共同指定」估價師進行土地鑑價，以求公允。揆諸新法的立法背景，乃鑑於向來都更案的進行，均由實施者單方指定估價師，造成估價結果有偏向實施者的疑慮，導致市民對都更政策產生信任危機，故而修訂舊法規，希望藉由實施者與地主「共同指定」估價師的互信機制，挽回市民對都更政策的信任。 B. 實施者未體察新法的立法意旨，不顧本件估價日期已在新規定生效之後，執意以本都更案是10幾年前推動的舊案為由，援用【已失效的舊規定】，片面指定3家估價師進行估價，然依內政部98年5月19日台內營字第980085075號函釋：「主管機關核定都市更新事業計畫後，完成成果備查前，據以核准之都市更新法規	出資部分，目前為權變計畫階段，地主提出改以委建方式實施，會涉及事業計畫執行的基礎，若無法達成協議無法提會說明，另實施方式及容積獎勵的變動均涉及事業計畫變更，將影響案件執行進度，建議維持目前實施方式。 現場回覆內容： 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 我相信權利變換的機制是相當公平的制度，所謂的公平，不僅是對地主，也同樣對實施者，因此，程序上法令上的適用，行政機關也是相當謹慎的，我們也都是依照相關的規定來辦理。至於林先生所謂的「從新從優」原則，「從優」？是對哪一方優呢？這是有爭議的，所以，明確的法令適用日是絕對必要的。如果，一切從新，等於是重新辦理估價、選屋，重新提送權變計畫。如果這樣的話，勢必嚴重影響本案的進度。而重送，真的對地主比較有利。	無法達成共識，經審議會討論後，不予採納。 三、 1. (1) 無爭點：有關本案法令適用部分，依都市更新條例第86條適用108年修法前之規定，故本案由實施者依108年6月17日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第6條規定，委託三家以上專業估價者查估後評定之，符合相關法令規定。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	有所變更，…其新舊法規之適用，依中央法規標準法第18條規定(從新從優原則)辦理」。 易言之，本件土地估價程序應依從新從優原則，由地主與實施者共同指定3家估價師進行鑑定，故本件實施者片面指定估價師鑑價，不但違反「程序從新」原則，也不符正當法律程序要求。 C. 都市更新條例第86條第2項明定「擇優」適用新法或舊法：實施者雖援引都市更新條例第86條第2項規定：「本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定」，主張本都更案除了聽證程序外，其他事項均得適用舊規定云云。然查，依行政法上的程序從新原則，在行政程序進行中，新的行政法規公布時，尚在進行中的行政程序，即應向將來適用新的法規處理，以求貫徹新法意旨，故「實體從舊、程序從新」乃行政法上之一般性原則；固然在某些行政程序中，也有可能因為程序規定的變更，對人民取得之期待利益或法律地位產生影響，其重要性不亞於實體法律地位的維持，故基於信賴保護原則，才例外有「程序從舊」之可能（溯及既往），而都市更新條例第86條第2項對於舊都更案的計畫擬訂、審核及變更，明文規定「得」適用修正前的「舊規定」，即屬一例，但必須強調的是，所謂「得」適用舊規定，不是硬性適用「舊規定」，而是在「新」或「舊」規定中得「擇其有利」者適用之。		

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	D. 都市更新條例第86條第2項規定應作目的性解釋：司法院大法官釋字第525解釋揭載：「行政法規公布施行後，制定或頒布法規之機關依法定程序修改或廢止時，應兼顧規範對象信賴利益之保護…方符憲法保障人民權利之意旨。亦即法律一旦生變動，除法律有溯及適用之特別規定者外，原則上係自法律公布生效日起向將來發生力…，對於人民依該修正前法律已取得之權益及因此所生之合理信賴，因該法律修正而向將來受不利影響者，立法者即應有調適措施，俾符法治國之法安定性原則及信賴保護原則」，指明只有基於信賴保護原則，法律才有溯及既往適用「舊規定」的基礎，否則原則上都應自法律公布時起，一律適用修正後新規定。關於土地的估價程序，舊都市更新條例原允許實施者指定3位估價師進行土地估價，衍生人民對都更政策的信任危機，故而立法者決意修法，希望藉由實施者與地主「共同指定」估價師，來落實都更正義，顯見都市更新條例第86條第2項是保護地主的規定，只有人民（地主）可以主張適用舊法，但實施者不行！實施者在此情形欠缺值得保護的利益，不能主張溯及適用舊規定。 E. 本件土地估價由實施者片面指定估價師，屬權利濫用都市更新條例修法後，針對同法第86條第2項規定，不論採「目的性解釋」或是立法明定的人民「擇優適用」的看法，本件土地估價程序都不該適用修法前舊規定】，無奈實施者不能體察修法意旨，在109年進行土地估價時，強行適用已失效的「舊規定」，企圖造成		

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	「不利地主」的結果，實施者不當曲解法律，針對新法授權人民得「擇優適用」的選擇性規定，刻意曲解為只能適用「舊規定」，當屬權利濫用之舉，應重新由實施者與地主「共同指定」3位估價師辦理估價，以補足正當法律程序要求。 (2)本件估價結果偏頗且不專業，經委員在幹事會中多所質疑：實施者指定的連邦不動產估價師所出具的本件估價報告，偏頗護航，專業盡失各情，於幹事會中業經多位委員具體指正，茲詳敘如下：	現場回覆內容： 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 本次已依照委員相關意見針對成本與價格的部分進行反映，「建物結構」調整項目已反映鋼骨造建物及鋼筋混凝土造建物之建材設備對房價之增益效果而「建築設計及建材設備」調整項目則酌予反映建物總建築高度、建物外牆、特殊工程等對房價之增益效果另不動產價格形成除了成本與價格之反應，標的鄰近地區成交狀況、價格日期等皆會影響，原使用之比較案例採用鄰近本案之力麒麗麒、大直WINN、以及開壘吾界，但委員希望考量本案基地規模、建材設計、故更換與本案鄰近約200公尺之案例而改採基地規模、屋齡、交通便捷性(內湖捷運站旁)、建物結構(SC制震)皆較相近之雙湖匯社區，進行修正。本次採用雙湖匯案例成交單價為82.6萬元/坪，該社區於價格日期前後3個月，樓層20F以下之成交价格區間為80~85萬元/坪，符合該社區正常成交价格區間。並無陳情人所說之情事，以上說明。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連	三、 1. (2)不予採納： 有關本案估價修正情形，業經幹事及權利變換計畫審查小組審議，及114年6月30日第655次審議會討論後予以同意，故不予採納，並請實施者補充比較標的成交价格。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	A. 111年3月3日幹事會初審時： a. 地政局徐幹事指出：本案挑選比較標的有問題，本案為25層鋼骨造建物，拿去比較15層以下鋼筋混凝土造建物，完全未反應建物結構、建物設計及建材等高造價建物應有的房價水準。 b. 權變小組謝副總經理指出：本案為三級建材，又有制震設備，估價基準日為109年10月31日，當時的房價於大直地區應比估價師查估的數字再樂觀一點，特別是考量其交通便利性無可取代。 c. 權變小組吳估價師指出：本案更新後採 SC 結構，而比較案例均為 RC 結構，但建物結構項目之調整率僅4%；本案更新單元土地982坪，但比較標的僅141坪及191坪，在面積與規劃潛力項目中其調整率僅3%，涉嫌不足。 d. 權變小組林估價師指出：土地開發分析法設計建物造價單價15.7萬元/坪，更新後目前造價為24萬元/坪，成本相差接近8萬元/坪，但售價差僅4萬	琳育估價師 (2) A. a. 經幹事複審及兩次審議會各單位及委員審查意見調整後，更新後住宅比較標的採用18層樓鋼骨造「文心移動光城」社區、29層樓鋼骨造「雙湖匯」社區、14層樓鋼筋混凝土造「開墾吾界」社區案例，與勘估標的進行比較已考量建物結構、建物設計及建材等條件，於第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪。 b. 更新後住宅產品價格經幹事複審及兩次審議會各單位及委員審查意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪。 c. 更新後住宅產品價格經幹事複審及兩次審議會各單位及委員審查意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪。 於幹事會初審時，依權變小組吳估價師基地規模意見已重新考量面積對規劃潛力之影響，故擴大面積調整級距，比較案例一面積141坪，修正後為4%；比較案例三面積191坪，修正後為4%。 d. 於幹事會初審時，依權變小組林估價師意見已回覆如下，已重新考量成本及售價之關係，土地開發分析法之二樓以	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	元/坪，本案共擔比顯然比過往審議結論高過許多。 e. 其他諸如鐘委員、陳委員、葉委員等也紛紛提出本案制震建材、全街廓及交通優勢等重要因素，估價報告並未列入合理考慮。 B. 111年9月13日幹事會複審時： a. 地政局徐幹事：本案更新後為25層鋼骨造建物，建材設備等級業以最高等級提列，且加列制震等特殊工程費用，營建成本每坪提列費用高25.42萬元…，另151比較標的2距本案基地略遠，其成交單價低於該社區平均單價且接近歷史最低單價，以其推估比準戶試算價格僅86.5萬元/坪，低於區域行情。	上平均單價，由87.9萬元/坪調整為87.3萬元/坪，土地開發分析法之之造價，由15.7萬元/坪調整為16萬元/坪。 更新後住宅產品價格經幹事複審及兩次審議會各單位及委員審查意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪。 e. 於幹事會初審時，綜合各委員意見重新檢視案例，已將大直 WINN 社區更換為鋼骨造、29F、基地面積為1,252坪且同樣鄰近捷運站之雙湖匯社區進行調整，保留鄰近案例力麒麗麒及開壘吾界，但已重新檢視本案之建築設計、建材等(綜合考量樓地板厚度、耐震設計、防水設計、公共空間設計、隔音設計及建材選用等等)。 更新後住宅產品價格經幹事複審及兩次審議會各單位及委員審查意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪。 B. a. b. 原採用鄰近勘估標的約200公尺內之大直 WINN 案例進行修正，但因委員提出此案例基地面積規模、建材等與勘估標的差異較大，故更換更新後住宅買賣比較標的二，採用基地規模、屋齡、交通便捷性(內湖捷運站旁)、建物結構(SC 制震)皆較相	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	→疑點：估價師比較標的採用既偏遠，又接近歷史最低交易單價，這難道不是為了對實施者投桃報李，而偏頗護航實施者？ b. 權變小組楊估價師指出：以勘估標的坐落區位的區域環境而言，北安路對側即為大直美麗華商圈，是否可認定為區域商業及生活機能之中心？ →疑點：估價師不依委員意見選擇大直商圈的住宅做比較，也跳過大直或西湖等捷運站的鄰近住宅，竟去選擇5公里遠、相隔4站的雙湖匯社區，並挑選低成交價住宅做比較，試問估價師的專業何在？ c. 權變小組林估價師指出：P87土地開發分析法設計建物造價單價16萬元/坪，2樓以上平均單價為87.3萬元/坪，更新後目前造價為24.2萬元/坪，3樓以上住宅均價為92.7萬元/坪，雖經估價師整調，但目前成本相差接近8萬元/坪，但售價差僅5.4萬元/坪，本案共擔比 45.95 % 仍然過高。 →疑點：實施者以每坪高出8萬元的成本蓋房子，但估價師卻說蓋出來的房屋每坪只能多賣5.4萬元，試問：天底下會有人做賠錢生意嗎？到底是估價師專業有問題，還是實施者腦袋有問題(蓋房子來賠錢)？	近之雙湖匯社區，進行修正。 本次採用雙湖匯案例於第三次審議會版估價報告書已配合審議會第622次會議中各委員及單位意見調整，該案例推估試算價格為94.24萬元/坪。 b. 於權變小組複審時，權變小組楊估價師意見係指店面之產品，已回覆如下，考量比較標的1、3皆位於大彎北段地區(美麗華商圈)，主要規劃為商業及娛樂區使用，雖本案為美麗華商圈對側，但本案所座落之北安路以北商業效益弱，惟考量權變小組楊估價師意見及勘估標的與比較標的1、3位置相近，因此將調整率由-5%修正為-4%。 c. 於權變小組複審時，關於林估價師之意見已回覆如下，於更新後店面及住宅買賣已依部分委員意見修正調整，併同全案檢視相關係數之合理性，更新後住宅均價由每坪92.8萬元增加至每坪93.5萬元、土地開發分析法二層以上房價由每坪87.4萬元增加至每坪88.1萬元，另考量造價水準及房價表現之相關合理性，土地開發分析法造價由原每坪16萬元修正增加至每坪18萬元。 更新後住宅產品價格經兩次審議會各單位及委員審查意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	d. 葉玉芬委員指出：本案更新後樓層價格差異，查捷運文湖線與本案基地接近且臨捷運高架軌道之「開墾吾界」建案，實價登錄查詢108年9月110年9月間...。 →疑點：以葉委員舉例的「開墾吾界」建案為例，該大樓雖只是14層 RC 造建案，等級不如本都更案，但其平均歷史成交價為106.8萬元/坪，遠高於估價師對本案3樓以上住宅之每坪估價92.7萬元，這樣離譜的估價結果，難道沒有對實施者投桃報李的因素存在？ C. 實施者對幹事會委員種種質疑的離譜回應： 實施者對於各委員如上的專業質疑，無法專業回應，竟以敷衍、耍賴及裝可憐方式呼攏帶過，令人啼笑皆非。例如： a. 委員質疑房價從101年推動本都更案時，截至109年估價為止，住宅價格指數上漲16%，但前後兩份事業計劃的住宅估價結果僅上漲3%，變動幅度顯不合理。實施者的回應，不是從估價的合理性來說明，竟從營建成本的角度，宣稱「本案營建成本落差約12%，若加計本案更新後2樓以上房價上漲3%，與本市住宅價格指數上漲16%相當」等語，根本把風馬牛不相及的兩件事拿來比較，人家質疑你低估房價，你卻說營建成本很高？ →疑點：共擔比的概念，本是營建成本由實施者依需求編列，建物估價則由估價師負責，兩者是不同的審核標準。倘依實施者的說明，難不成本案估價師在估價前，有先貼心詢問實施者營建成本是否提列不夠，所以刻意壓低住宅估價來平衡嗎？實施者是在炫耀片面指定估價師的投桃報李效應	1,061,714元/坪。 d. 更新後住宅產品價格依委員意見調整後，第三次審議會版本更新後2樓以上均價已調整為1,061,714元/坪。 於第三次審議會版估價報告書已配合審議會第622次會議中各委員及單位意見，經調整更新後2樓以上平均單價由原1,005,881元/坪調整為1,061,714元/坪。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 a. 有關實施者於幹事複審會議中提及有關營建成本落差12%等說明，係在估價師回應委員意見之後，實施者另補充表達希望委員及幹事能一併考量本案成本上漲之事實，在成本無法反映至共同負擔之情形下，若僅考量提高住宅價格，恐使本案共同負擔無法反映實際情形，令本案後續難以繼續執行，敬請諒察。	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	嗎？ b. 委員另質疑本案調整後的共擔比45.95%，仍然過高，實施者的回應也很可笑，竟說扣除容移後之共擔比約當40%，應屬合理。由此可見，實施者也明知本案共擔比40%才是合理的，但容移費用5億多明明就有列入共擔比，為何計算共擔比時要扣除？難道實施者願意無償奉送容移與地主共享，否則扣除容移費用來計算共擔比有何意義？詎實施者無法合理說明後，竟揚言「若再調低共負比，恐令本案難以繼續執行」云云，意圖使出耍賴牌，但本都更案位於蛋黃區，有非常多建商搶著做，若潤泰不願繼續執行，肯定有其他建商願意接手。更何況，本案根本尚未動工，縱使無人接手，也不致成為爛尾樓，反倒是一旦倉促通過，才會造成無法彌補的損害。 (3) 小結： 本案實施者就估價程序違反法定程序在先，強行將都市更新	b. 有關容積移轉前後差異分析係配合委員意見計算補充，另依照提列總表規定，風險管理費可加計容移費用計算，本案於事業計畫階段已配合審議意見不予加計容移費用。 另辦理容積移轉須先購足公共設施保留地並完成書面審查，始能進行都市設計審議，即實際購買時間為容移書審之前。本案貸款利息之貸款期間於事業計畫階段配合幹事意見以3年計算，惟實務上容積移轉貸款利息時間應再加計容移書審至開工這段時間，就本案來說，容移書審至今已近10年，故實際容積移轉貸款期間已超過13年。因之增加之鉅額利息負擔概由實施者吸收。 承前所述，實施者並未因容積移轉而增加利潤，反而需吸收容移書審至開工這段期間之貸款利息及承擔須先行購買才能進行審查之囤貨風險。另本案於事業計畫階段係因老舊專案計畫獎勵不斷限縮，多位所有權人希望能提高容積移轉額度，故實施者盡力滿足所有權人之需求以盼完成整合。 (3) 本案事業計畫於101年12月21日報核，依都市更新條例第86條規定，	三、 1. (3) 無爭點： 有關本案法令適用部分，依都市更新條例第

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	條例第86條第2項有關人民「擇優」適用的選擇性規定，刻意曲解為只能適用「舊法」，片面指定3家估價師進行估價，已屬權利濫用；繼之，估價師所用估價方法有失專業在後，與實施者沆瀣一氣，刻意護航，造成地主群起質疑，此一情形，正是立法者廢止舊法，決意改採實施者與地主「共同指定」估價師的緣由！在此估價已生弊端的情況下，更應貫徹新法立法意旨，回歸適用對實施者及地主均屬有利的新法，由地主與實施者共同指定3位估價師重新辦理估價，才符合正當法律程序的要求。 2. 實體部分—請求在審議會的監督下，由地主與實施者協議讓地主自行出資參與都更： (1) 都市更新的基本理念：都市更新條例為了改善市容與維護市民安全之目的，立法設計以多數決方式推動都市更新，以避免集體決議之困難，簡言之，都更的特色是以多數人決定少數人的命運，少數地主是被動、被迫的遭到權利變換。因此都市更新條例也設計了補救及緩和措施，其中都市更新條例第3條第7款的地主自行出資參與都更，即是保護少數地主的衡平措施。 (2) 法令依據： A. 都市更新條例第3條第7款規定：「權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額，分配更新後土地、建築物	權利變換計畫之擬訂，除聽證規定外，得適用修正前之規定。故本案擬訂權利變換計畫由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，符合規定。另臺北市都市更新處於111年9月20日北市都新事字第1116017661號函回復台端，說明本案法令適用符合規定，敬請參閱。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 有關要求自行出資參與都更部分，前已經多次協商，因雙方對於成本價格認知差距過大，始終無法達成共識。且本案採權利變換方式實施係絕大多數地主之共識，敬請諒察。本案前經兩次審議會，估價數據及財務計畫現已配合兩次審議會委員、各局處幹事、陳情人等意見修正，目前共同負擔比率為40.82%，惟因本案報告書所載之相關成本提列，係依市府提列總表及工程造價要項等規定提列，本案事業計畫核定後受缺工缺料、全球疫情等影響，加上近期原物料成本、工資不斷上漲，單就營建成本來說，報告書內之營建成本係依市府99年6月版之「建築物工程造價要項」提列，該工程造價實已無法反映後續之實際營建成本。 故，陳情人要求自行出資部分，究依實際成本支付抑或按提列成本，雙方無	86條適用108年修法前之規定，故本案由實施者依108年6月17日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第6條規定，委託三家以上專業估價者查估後評定之，符合相關法令規定。 三、 2. 不予採納：有關所有權人提出欲自行出資參與都更部分，業經114年6月30日第655次審議會討論，經實施者說明因雙方尚無法達成共識，經審議會討論後，不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	或權利金」，由前述規定可知，都市更新條例明文允許地主自行出資參與都更（不限於實施者同意出資之人）。 B. 內政部94年6月13日內授營都字第0940006760號函釋略謂：「…本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配」，此一函釋同樣也指明都市更新得由地主自行出資參與都更。 (3) 地主出資在本案的象徵意義—落實都市更新的公平正義： A. 本件實施者提出的事業計劃，共負比超過47%，經幹事會審核後才降至45.95%，仍明顯偏離市場行情（蛋黃區通常約30-35%），故我方一直未予同意，持續與實施者協商委建及出資參與都更，除口頭商談外，有文字紀錄部分，我方最遲在109年8月14日已開始與實施者洽談委建及出資費用，且實施者早在109年10月23日即就委建費用向我方書面報價（詳附件）。 B. 當時實施者尚處在逐戶協商合建及選屋的階段，故向我方表示不必著急，留在最後一戶再談，可增加成局可能性，我方乃從其建議。其後，實施者數次提出委建費用及可分配權利資料給我方，但雙方爭執： I、實施者提列建築費用是否過高？II、關於委建後地主可分回建物價值，實施者非按全棟3樓至25樓每坪均價計算，而依低樓層3樓至15樓每坪均價計算。基於前述認知上不同，協商持續膠著，迄至110年10月即將進入權利變換公聽會，地主最後陳述意見機會屆至，乃要求實施者具體承諾，否則將出席公聽會爭取權益，不料實施者竟關閉委建協商大門，要求我方只能改以買賣方式向實施者購屋，違背企業誠信至明。	法達成共識。且若新增出資者，將涉及事業計畫執行的基礎且影響公平性，另實施方式的變動涉及事業計畫變更，將影響案件執行進度，故，本案應維持目前實施方式。	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議												
	C. 我方要再次強調的是，地主有資力自己出錢都更，為何一定要給實施者獨占利益？地主竟淪落到只能向實施者買房？實施者採用拖延戰術，拖過公聽會程序之後，態度丕變，竟要求地主在都更後只能改向實施者「買房」，簡直豈有此理！我方仍保留與實施者歷次協 < 99+ 李安嘉建築師 (潤泰) 2020年8月14日 三 李建築師 我到了，您慢來即可！ 已讀 上午 10:27 建築師好 計劃書的資料先用不用給我 您先幫我算一下我們所需出的 費用，再麻煩了！ 已讀 下午 4:14 下午 4:23 2020年10月23日 三  20201022 北安路案委建 費用-林.pdf 下載期限：~10/30 08:45 檔案大小：205.64 KB 上午 9:45 抱歉！讓您久等了 近來因忙於本案協議書之簽 訂，未及時提供，請見諒！ 上午 8:48 與三收回報息 已讀 下午 3:04 出乎我意料之外的高啊 已讀 下午 3:10 我來研究一下 <tr><td>3</td><td> 張○○(當事人) 意見如下： 1. 實施者提報審議會版的估價造成本人在權利變換時其找補金額大幅增加，嚴重損害其權益，在此嚴正抗議！ 表1:本人預計繳納給實施者金額對照表 <table><tr><th>領銜估價公司</th><th>公開展覽版 (即選屋版) (繳交)</th><th>審議會版 (繳交)</th><th>差異金額 (需多繳付 金額)</th><th>差異 %</th></tr><tr><td>連邦</td><td>22,783,685 元</td><td>24,476,652 元</td><td>1,692,967 元</td><td>7.43 %</td></tr></table> 資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第10-3頁。 說明:政府介入估價審查無非是保障全體地主的權益，並藉由專業來發現估價師或實施者估價不合理之處，以期降低地主負擔順利達成都更。但由表1知，此次估價修正造成本人如果進行權利變換找補，比選屋時之估算找補須多支付169萬餘元，嚴重損害本人利益。此為不 </td><td> 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 現場回覆內容： (1)首先鄭重與各位說明，實施者或地主間選配哪一戶，估價並不會有差異，陳情人所提到的18樓 B6、A3更新後價格送件版與審議會版的主要差異為審查委員針對寧適性部分進行修正，原送件版前側4F~25F皆有進行寧適性修正，依委員意見修正後，僅針對前側4~10樓進行寧適性修正。 書面補充回覆內容： </td><td> 1. -3. 不予採納:有關發言人所詢估價調整原因，業經實施者說明係依審查意見就「寧適性」及「有無陽台」進行估價調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 </td></tr>	3	張○○(當事人) 意見如下： 1. 實施者提報審議會版的估價造成本人在權利變換時其找補金額大幅增加，嚴重損害其權益，在此嚴正抗議！ 表1:本人預計繳納給實施者金額對照表 <table><tr><th>領銜估價公司</th><th>公開展覽版 (即選屋版) (繳交)</th><th>審議會版 (繳交)</th><th>差異金額 (需多繳付 金額)</th><th>差異 %</th></tr><tr><td>連邦</td><td>22,783,685 元</td><td>24,476,652 元</td><td>1,692,967 元</td><td>7.43 %</td></tr></table> 資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第10-3頁。 說明:政府介入估價審查無非是保障全體地主的權益，並藉由專業來發現估價師或實施者估價不合理之處，以期降低地主負擔順利達成都更。但由表1知，此次估價修正造成本人如果進行權利變換找補，比選屋時之估算找補須多支付169萬餘元，嚴重損害本人利益。此為不	領銜估價公司	公開展覽版 (即選屋版) (繳交)	審議會版 (繳交)	差異金額 (需多繳付 金額)	差異 %	連邦	22,783,685 元	24,476,652 元	1,692,967 元	7.43 %	實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 現場回覆內容： (1)首先鄭重與各位說明，實施者或地主間選配哪一戶，估價並不會有差異，陳情人所提到的18樓 B6、A3更新後價格送件版與審議會版的主要差異為審查委員針對寧適性部分進行修正，原送件版前側4F~25F皆有進行寧適性修正，依委員意見修正後，僅針對前側4~10樓進行寧適性修正。 書面補充回覆內容：	1. -3. 不予採納:有關發言人所詢估價調整原因，業經實施者說明係依審查意見就「寧適性」及「有無陽台」進行估價調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
3	張○○(當事人) 意見如下： 1. 實施者提報審議會版的估價造成本人在權利變換時其找補金額大幅增加，嚴重損害其權益，在此嚴正抗議！ 表1:本人預計繳納給實施者金額對照表 <table><tr><th>領銜估價公司</th><th>公開展覽版 (即選屋版) (繳交)</th><th>審議會版 (繳交)</th><th>差異金額 (需多繳付 金額)</th><th>差異 %</th></tr><tr><td>連邦</td><td>22,783,685 元</td><td>24,476,652 元</td><td>1,692,967 元</td><td>7.43 %</td></tr></table> 資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第10-3頁。 說明:政府介入估價審查無非是保障全體地主的權益，並藉由專業來發現估價師或實施者估價不合理之處，以期降低地主負擔順利達成都更。但由表1知，此次估價修正造成本人如果進行權利變換找補，比選屋時之估算找補須多支付169萬餘元，嚴重損害本人利益。此為不	領銜估價公司	公開展覽版 (即選屋版) (繳交)	審議會版 (繳交)	差異金額 (需多繳付 金額)	差異 %	連邦	22,783,685 元	24,476,652 元	1,692,967 元	7.43 %	實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 現場回覆內容： (1)首先鄭重與各位說明，實施者或地主間選配哪一戶，估價並不會有差異，陳情人所提到的18樓 B6、A3更新後價格送件版與審議會版的主要差異為審查委員針對寧適性部分進行修正，原送件版前側4F~25F皆有進行寧適性修正，依委員意見修正後，僅針對前側4~10樓進行寧適性修正。 書面補充回覆內容：	1. -3. 不予採納:有關發言人所詢估價調整原因，業經實施者說明係依審查意見就「寧適性」及「有無陽台」進行估價調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。		
領銜估價公司	公開展覽版 (即選屋版) (繳交)	審議會版 (繳交)	差異金額 (需多繳付 金額)	差異 %											
連邦	22,783,685 元	24,476,652 元	1,692,967 元	7.43 %											

序號	發言次序	答覆	專案小組決議																																																								
	正常之現象，故在此拜請審議委員們查實其估價結果及程序上之偏誤及疏失並監督實施者後續補救之措施。 2. 此次估價修正造成本人找補擴大之緣由： 此次估價實施者及領銜估價事務所調高更新後2樓以上建物平均每坪售價約1.74%及降低共同負擔比，但以下的表2至表5的資料，卻呈現出此次估價改變對本人權益出現巨大影響。 表2：本人更新前土地權利價值比例 <table><tr><th></th><th>選屋版</th><th>審議版</th><th>差異</th></tr><tr><td>連邦</td><td>1.4551%</td><td>1.4104%</td><td>-0.0447%</td></tr><tr><td>遠見</td><td>1.4656%</td><td>1.4573%</td><td>-0.0083%</td></tr><tr><td>巨秉</td><td>1.511794%</td><td>1.505733%</td><td>-0.006061%</td></tr></table> 資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第10-3頁； 本案遠見估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要9； 本案巨秉估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要6及第6頁。 表3：本人所選18F-B6之估價（單位：每建坪/萬元） <table><tr><th>18F-B6</th><th>選屋版</th><th>審議版</th><th>差異金 (被多加價)</th><th>差異%</th></tr><tr><td>連邦</td><td>96.5</td><td>99.5</td><td>+3</td><td>+3.11%</td></tr><tr><td>遠見</td><td>93</td><td>93</td><td>0</td><td>0%</td></tr><tr><td>巨秉</td><td>95</td><td>95</td><td>0</td><td>0%</td></tr></table> 資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第9-12頁； 本案遠見估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要14； 本案巨秉估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要9及第9頁。 表4：本人所選18F-A3之估價（單位：每建坪/萬元） <table><tr><th>18F-A3</th><th>選屋版</th><th>審議版</th><th>差異金 (被多加價)</th><th>差異%</th></tr><tr><td>連邦</td><td>96.1</td><td>99</td><td>+2.9</td><td>+3.02%</td></tr><tr><td>遠見</td><td>94.8</td><td>94.6</td><td>-0.2</td><td>-0.21%</td></tr><tr><td>巨秉</td><td>96.9</td><td>96.9</td><td>0</td><td>0%</td></tr></table> 資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第9-12頁； 本案遠見估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要14； 本案巨秉估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要9及第9頁。 表5為連邦估價師聯合事務所審議會版估價 vs. 選屋版估價之各戶別每坪單價之差異，正數代表審議版高於選屋版的差額部分，負數則相反。橘色是本人所選戶別，綠色則		選屋版	審議版	差異	連邦	1.4551%	1.4104%	-0.0447%	遠見	1.4656%	1.4573%	-0.0083%	巨秉	1.511794%	1.505733%	-0.006061%	18F-B6	選屋版	審議版	差異金 (被多加價)	差異%	連邦	96.5	99.5	+3	+3.11%	遠見	93	93	0	0%	巨秉	95	95	0	0%	18F-A3	選屋版	審議版	差異金 (被多加價)	差異%	連邦	96.1	99	+2.9	+3.02%	遠見	94.8	94.6	-0.2	-0.21%	巨秉	96.9	96.9	0	0%	實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 (2)陳情人提及更新前送件版與審議版差異，主要係因複審會議中權變小組林委員意見：「更新前住宅因臨路與面捷運因素調整率均為5%，導致前後側住宅價格相當，但更新後面4樓之捷運寧適修正率為下修9%，令前側建物價格大幅下降，雖估價師說明高總價產品對嫌惡設施忍受度較低所導致，但建議更新前的前後側建物仍應有價格差異。」故本案重新考量更新前前後側捷運對寧適性之影響，更新前公寓寧適性項目「面捷運」條件由原-5%調整為-9%，造成陳情人更新前土地權利價值比例與送件版有差異。 更新後18F-B6及A3戶，送件版與審議會版的主要差異為審查委員針對寧適性部分提出意見，原送件版前側4F~25F皆有進行寧適性修正，依委員意見修正調整後，僅針對前側4~10樓進行寧適性修正，以及更新後住宅產品價格依委員意見調整後均價上升(依第三次審議會版本更新後2樓以上均價調整為1,061,714元/坪)。	
	選屋版	審議版	差異																																																								
連邦	1.4551%	1.4104%	-0.0447%																																																								
遠見	1.4656%	1.4573%	-0.0083%																																																								
巨秉	1.511794%	1.505733%	-0.006061%																																																								
18F-B6	選屋版	審議版	差異金 (被多加價)	差異%																																																							
連邦	96.5	99.5	+3	+3.11%																																																							
遠見	93	93	0	0%																																																							
巨秉	95	95	0	0%																																																							
18F-A3	選屋版	審議版	差異金 (被多加價)	差異%																																																							
連邦	96.1	99	+2.9	+3.02%																																																							
遠見	94.8	94.6	-0.2	-0.21%																																																							
巨秉	96.9	96.9	0	0%																																																							

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	4. 再次檢視表5，發現諸多有違常理之現象，故請問： (1)為何中高樓層區(11F 至19F)平均每建坪加價最高？ (2)為何坪數最大的戶別(A6及 B6)每坪單價已最高，2樓以上平均每坪單價加價金額是最高的？ (3)為何坪數最小的戶別(A5及 B5)每坪單價已最低，2樓以上平均每坪單價還減價？ (4)為何市場價值最高的高樓層區(20F 至25F)加價幅度比中高樓層區還低？且加價還呈現樓層愈高則加價金額愈低之走勢？ (5)為何低樓層區(4F 至9F)平均每建坪加價皆低於萬元？且10F 平均還減價0.77萬元？	針對有無陽台進行修正，另亦針對附屬建物比與雨遮比進行相關調整。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 4. 送件版與審議會版更新後各戶單價之差異係因權變小組兩次會議後，參酌委員意見進行調整修正，合先敘明。 (1)(4) 「寧適性」條件原送件版「臨捷運(10-19F)」修正-3%、「臨捷運(20-22F)」修正-2.5%、「臨捷運(23-25F)」修正-2%，審議會版經參酌委員意見修正後，「臨捷運(8-10F)」修正-5%、「臨捷運11F~19F」由原-3%調整為0%、「臨捷運20F~22F」由原-2.5%調整為0%、「臨捷運23F~25F」由原-2%調整為0%，以及更新後住宅產品價格依委員意見調整後上升，因此調整後11F~19F 價值上修幅度較20F~25F 高。 (2)(3)(5)參酌權變小組兩次會議委員意見，將「景觀陽台」項目調整以「有無陽台」及「附屬建物比(陽台比)」進行條件差異修正，「有無陽台」條件以「有陽台」修正0%、「無陽台」修正-3%，「附屬建物比(陽台比)」條件以「0%」修正1%、「4%-5%」修正0.5%、「7%-10%」修正0%，「寧適性」條件修正如(1)回覆說明，「景觀視野」	4. 不予採納：有關發言人所詢面積差異及樓層別效用比調整情形，業經實施者說明調整原因係依審查意見就「寧適性」及「有無陽台」進行估價調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議																																																																																																																																																																																																																																						
		項目調整為「前側17F~25F；後側23F~25F」修正1%、「前側10F~16F；後側6F~22F」修正0%、「前側7~9F；後側3F~5F」修正-0.5%、「前側受捷運影響4~6」修正-1.5%，依更新後各戶條件，進行上述調整項目修正後，送件版與審議會版 A6及 B6水平條件上修2.5%、A5及 B5水平條件下降0.5%；於「寧適性」條件「臨捷運4F~9F」仍有受影響，因此上修幅度甚微；10F 於「寧適性」條件由原「臨捷運(10-19F)」修正-3%調整為「臨捷運(8-10F)」修正-5%，因此10樓均價有下降。 第三次審議會版估價報告書，已配合審議會第622次會議委員意見，進行案例分析結果如下表，剔除較高及較低之差異率，面捷運與否，平均差異率約為4%。 <table><tr><th>大廈/樓層</th><th>樓層</th><th>戶數</th><th>面積(㎡)</th><th>樓層高度(%)</th><th>樓層高度修正</th><th>樓層高度修正</th><th>樓層高度修正</th><th>樓層高度修正</th><th>樓層高度修正</th></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>111/3</td><td>A5</td><td>5</td><td>25.99</td><td>101.96</td><td></td><td></td><td></td><td>101.96</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>111/7</td><td>A1</td><td>3</td><td>22.74</td><td>104.07</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>104.07</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/8</td><td>C</td><td>4</td><td>13.61</td><td>75.68</td><td></td><td></td><td></td><td>75.68</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/9</td><td>I</td><td>6</td><td>13.51</td><td>82.90</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>82.90</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/9</td><td>B</td><td>4</td><td>13.56</td><td>81.20</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>81.20</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/9</td><td>I</td><td>6</td><td>13.51</td><td>82.90</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>82.90</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B6</td><td>5</td><td>13.33</td><td>76.16</td><td></td><td></td><td></td><td>76.16</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B2</td><td>8</td><td>25.57</td><td>95.43</td><td>97.0%</td><td>99.0%</td><td>99.0%</td><td>95.43</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B8</td><td>5</td><td>13.33</td><td>76.16</td><td></td><td></td><td></td><td>76.16</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B2</td><td>13</td><td>25.71</td><td>93.00</td><td>99.0%</td><td>99.0%</td><td>99.0%</td><td>93.00</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B6</td><td>5</td><td>13.33</td><td>76.16</td><td></td><td></td><td></td><td>76.16</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B1</td><td>18</td><td>39.95</td><td>89.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>89.0%</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B8</td><td>5</td><td>13.33</td><td>76.16</td><td></td><td></td><td></td><td>76.16</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>A3</td><td>14</td><td>33.17</td><td>88.00</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>88.00</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>B8</td><td>5</td><td>13.33</td><td>76.16</td><td></td><td></td><td></td><td>76.16</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/10</td><td>A3</td><td>17</td><td>33.17</td><td>84.40</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>84.40</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/11</td><td>C</td><td>11</td><td>60.99</td><td>109.99</td><td></td><td></td><td></td><td>109.99</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/11</td><td>D</td><td>11</td><td>56.68</td><td>111.72</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>111.72</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/12</td><td>A2</td><td>4</td><td>63.68</td><td>80.20</td><td></td><td></td><td></td><td>80.20</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/12</td><td>A3</td><td>4</td><td>63.56</td><td>81.00</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>81.00</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/12</td><td>A2</td><td>4</td><td>63.68</td><td>80.20</td><td></td><td></td><td></td><td>80.20</td></tr><tr><td>大樓/樓層</td><td>109/12</td><td>A3</td><td>5</td><td>63.63</td><td>80.90</td><td>99.2%</td><td>100.0%</td><td>100.0%</td><td>80.25</td></tr></table> 剔除樓層平均差異率 4.28%	大廈/樓層	樓層	戶數	面積(㎡)	樓層高度(%)	樓層高度修正	樓層高度修正	樓層高度修正	樓層高度修正	樓層高度修正	大樓/樓層	111/3	A5	5	25.99	101.96				101.96	大樓/樓層	111/7	A1	3	22.74	104.07	100.0%	100.0%	100.0%	104.07	大樓/樓層	109/8	C	4	13.61	75.68				75.68	大樓/樓層	109/9	I	6	13.51	82.90	100.0%	100.0%	100.0%	82.90	大樓/樓層	109/9	B	4	13.56	81.20	100.0%	100.0%	100.0%	81.20	大樓/樓層	109/9	I	6	13.51	82.90	100.0%	100.0%	100.0%	82.90	大樓/樓層	109/10	B6	5	13.33	76.16				76.16	大樓/樓層	109/10	B2	8	25.57	95.43	97.0%	99.0%	99.0%	95.43	大樓/樓層	109/10	B8	5	13.33	76.16				76.16	大樓/樓層	109/10	B2	13	25.71	93.00	99.0%	99.0%	99.0%	93.00	大樓/樓層	109/10	B6	5	13.33	76.16				76.16	大樓/樓層	109/10	B1	18	39.95	89.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	大樓/樓層	109/10	B8	5	13.33	76.16				76.16	大樓/樓層	109/10	A3	14	33.17	88.00	100.0%	100.0%	100.0%	88.00	大樓/樓層	109/10	B8	5	13.33	76.16				76.16	大樓/樓層	109/10	A3	17	33.17	84.40	100.0%	100.0%	100.0%	84.40	大樓/樓層	109/11	C	11	60.99	109.99				109.99	大樓/樓層	109/11	D	11	56.68	111.72	100.0%	100.0%	100.0%	111.72	大樓/樓層	109/12	A2	4	63.68	80.20				80.20	大樓/樓層	109/12	A3	4	63.56	81.00	100.0%	100.0%	100.0%	81.00	大樓/樓層	109/12	A2	4	63.68	80.20				80.20	大樓/樓層	109/12	A3	5	63.63	80.90	99.2%	100.0%	100.0%	80.25	
大廈/樓層	樓層	戶數	面積(㎡)	樓層高度(%)	樓層高度修正	樓層高度修正	樓層高度修正	樓層高度修正	樓層高度修正																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	111/3	A5	5	25.99	101.96				101.96																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	111/7	A1	3	22.74	104.07	100.0%	100.0%	100.0%	104.07																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/8	C	4	13.61	75.68				75.68																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/9	I	6	13.51	82.90	100.0%	100.0%	100.0%	82.90																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/9	B	4	13.56	81.20	100.0%	100.0%	100.0%	81.20																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/9	I	6	13.51	82.90	100.0%	100.0%	100.0%	82.90																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B6	5	13.33	76.16				76.16																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B2	8	25.57	95.43	97.0%	99.0%	99.0%	95.43																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B8	5	13.33	76.16				76.16																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B2	13	25.71	93.00	99.0%	99.0%	99.0%	93.00																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B6	5	13.33	76.16				76.16																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B1	18	39.95	89.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B8	5	13.33	76.16				76.16																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	A3	14	33.17	88.00	100.0%	100.0%	100.0%	88.00																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	B8	5	13.33	76.16				76.16																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/10	A3	17	33.17	84.40	100.0%	100.0%	100.0%	84.40																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/11	C	11	60.99	109.99				109.99																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/11	D	11	56.68	111.72	100.0%	100.0%	100.0%	111.72																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/12	A2	4	63.68	80.20				80.20																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/12	A3	4	63.56	81.00	100.0%	100.0%	100.0%	81.00																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/12	A2	4	63.68	80.20				80.20																																																																																																																																																																																																																																
大樓/樓層	109/12	A3	5	63.63	80.90	99.2%	100.0%	100.0%	80.25																																																																																																																																																																																																																																
		另已配合審議會第622次會議中委員建議因「景觀及寧適性」之調整率較難分開檢討，故本次將更新前及更新後調整項目重新檢討，並使其更新前及更新後邏輯一																																																																																																																																																																																																																																							

序號	發言次序	答覆	專案小組決議																		
		致，公寓調整項目「正面臨路寬度」及「寧適性」、更新後「景觀視野」及「寧適性」綜合考量後，以「視野棟距景觀」進行條件差異調整，更新後「視野棟距景觀」調整項目如下表 <table><tr><th>視野棟距景觀</th><th>調整率</th></tr><tr><td>稍優(鄰近周邊無建築遮蔽)</td><td>0%</td></tr><tr><td>普通(面後側樓房)後側4F含以下</td><td>-1%</td></tr><tr><td>稍劣(面捷運站體)前側7F</td><td>-3%</td></tr><tr><td>較劣(面捷運站體)前側6F</td><td>-4%</td></tr><tr><td>極劣(面捷運站體)前側5F含以下</td><td>-5%</td></tr></table> 另「有無陽台」項目「無陽台」條件由原-3%調整為-1%如下表。 <table><tr><th>有無陽台</th><th>調整率</th></tr><tr><td>有陽台</td><td>0%</td></tr><tr><td>無陽台</td><td>-1%</td></tr></table>	視野棟距景觀	調整率	稍優(鄰近周邊無建築遮蔽)	0%	普通(面後側樓房)後側4F含以下	-1%	稍劣(面捷運站體)前側7F	-3%	較劣(面捷運站體)前側6F	-4%	極劣(面捷運站體)前側5F含以下	-5%	有無陽台	調整率	有陽台	0%	無陽台	-1%	
視野棟距景觀	調整率																				
稍優(鄰近周邊無建築遮蔽)	0%																				
普通(面後側樓房)後側4F含以下	-1%																				
稍劣(面捷運站體)前側7F	-3%																				
較劣(面捷運站體)前側6F	-4%																				
極劣(面捷運站體)前側5F含以下	-5%																				
有無陽台	調整率																				
有陽台	0%																				
無陽台	-1%																				
4	楊○○○(代吳○○)(當事人) 發言重點： 一、蔣市長提【都更五箭 台北無限】政策 (一)公辦降門檻 (二)民辦法放寬 (三)審查速通關 (四)危老排障礙 (五)電梯加碼辦 二、跟本案住戶相關之政策 (一)民辦法放寬(三項利多、彈性更多) (二)都更單元及事業計畫全面開放併送 (三)山坡地危險建物可都更 (四)放寬商業區都更案後院深度比 三、審查速通關(時程縮短、立即有感) (一)都更150專案 (二)權變小組提前進場 (三)都設130專案 四、危老排障礙(放寬檢討、精省程序) (一)免耐震評估複審 (二)免檢討鄰地零地 (三)免檢討防空避難室 (四)免鄰地同意書 ◎台北市政府於111、5、24公告發	實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 本案目前為權利變換計畫階段的聽證會，下一步為審議會，距核定只差一步。若重來申請新法獎勵，除須辦理變更事業計畫、程序重來至少須再增加三到五年外，目前已開挖到地下五層，容積獎勵也無法消化，建議維持原案。	無爭點： 有關容積獎勵部分，本案擬訂事業計畫業於109年1月14日核定，依核定內容辦理；另都更政策非本次更新審議內容，請實施者持續溝通說明。																		

序號	發言次序	答覆	專案小組決議																	
	布實施，府都綜字第11100005681號文，【修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案】。 ◎節錄與本案相關法規： 相關頁次： P. 49 表4-2 可申請開發許可地區之場站表 <table><tr><th>編號</th><th>站名</th><th>場站分級</th><th>備註</th></tr><tr><td>28</td><td>BR15/Y29 劍南路站</td><td>第一級場站</td><td>雙軌以上 交會之場站</td></tr></table> P. 51 一、可申請開發許可地區適用範圍 1. 核心區：以距離捷運站或臺鐵場站出入口150公尺範圍內。 P53 表5-1 容積獎勵額度 <table><tr><th>容積獎勵</th><th>第一級場站</th><th>第一級場站</th></tr><tr><td>核心區</td><td>獎勵容積為基準容積30%</td><td>獎勵容積為基準容積20%</td></tr><tr><td>一般區</td><td>獎勵容積為基準容積15%</td><td>獎勵容積為基準容積10%</td></tr></table> ◎懇請市府及潤泰建設回覆說明住戶所提問題，以利住戶了解自身權益並使本申請案件順行。 壹、本都更申請案是否適用，【府都綜字第11100005681號文】之法令，【修訂臺北市大眾運輸導向可申請開發許可地區細部計畫案】法規。 貳、本案如適用上述之法規，如依上述法規申請補送申請案： 一、預計需再花費之時程，最少及最多時間各為多少個月？ 二、各戶最新可分配面積為何？ 三、各戶新分配之面積需支付相關稅金、規費為何？ 四、懇請潤泰建設依各戶所需上述預算，各需提供多少面積銷售以支付所需金額？ ◎建築相關事務是相當專業及繁瑣的工程，因住戶非建築事務專業人士，權利變換定案後各戶的相關資訊需求，懇請市府輔導各戶相關之諮詢。	編號	站名	場站分級	備註	28	BR15/Y29 劍南路站	第一級場站	雙軌以上 交會之場站	容積獎勵	第一級場站	第一級場站	核心區	獎勵容積為基準容積30%	獎勵容積為基準容積20%	一般區	獎勵容積為基準容積15%	獎勵容積為基準容積10%		
編號	站名	場站分級	備註																	
28	BR15/Y29 劍南路站	第一級場站	雙軌以上 交會之場站																	
容積獎勵	第一級場站	第一級場站																		
核心區	獎勵容積為基準容積30%	獎勵容積為基準容積20%																		
一般區	獎勵容積為基準容積15%	獎勵容積為基準容積10%																		
5	蔡○○(當事人) 聽證陳情意見：	臺北市都市更新處-梁紹芳股長																		

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	一、權利變換聽證通知遲到，程序違法，本聽證無效，應重開聽證：本案聽證期日112年5月22日上午10點，然根據郵局掛號紀錄，通知函112/5/5(五)15：42交寄，112/5/8(一)14：10才送達當事人。通知送達至聽證期日短於臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第四點之規定應於聽證期日十五日前通知當事人，重大損害當事人權利。已依依行政程序法第56條，敘明理由，向市政府申請變更聽證期日。然承辦單位都發局函覆大致以該函以交寄日及公告日112/5/5(五)起算符合臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項，未同意變更。然該函為臺北市政府依行政程序法第一章第十節聽證所為之通知，行政機關之通知應准用同法第一章第十一節送達之規定。行政機關付郵對人民之通知應採「送達主義」，人民付郵對行政機關之通知才能採「發信主義」。否則聽證通知若得採發信主義，自通知公告日起算十五日，則聽證舉行單位即得利用漏洞，故意縮減相對人對聽證之準備期間，根據112年政府行機關紀念日及節日連續假期一覽表，112年最長連假達10天，則聽證通知送達相對人後可能僅距聽證期日6天，重大損害當事人權利。因此本權利變換聽證通知遲到，程序違法，本聽證無效，應重開聽證。 二、審議會應令實施者更正店舖分戶牆偏離柱位之錯誤規劃，以維護都市更新戶之基本權益、伸張公理正義。 本案基地面積達3,248平方公尺，僅規劃十五戶店舖，理應不存在難以克服之設計限制。然更新後店舖分戶實施者因在事業計畫之柱位及空間規劃失當，卻基於均分坪數之假像公平，便宜行事違反經驗法則，將11戶店舖分戶牆規劃成偏離柱位，其影響以店舖2,7為最，事業計畫聽證圖面約已偏移30公分。	有關聽證程序部分，依本府所屬各機關舉行聽證應行注意事項第4點內容：「…應於聽證期日15日前，以書面記載下列事項，通知當事人及已知之利害關係人…」，本案聽證會議通知是於112年5月4日發函5月5日起公告15日，程序尚符合規定。 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 建築師設計時，必須根據地主需求、實施者需求及法規限制來進行。本案一樓地主又要求每戶店舖面積應大約相同，故也增加設計的困難度。因此，柱位與隔戶牆不一致的情形難免發生。且本案圖說於辦理事業計畫時已多次揭露，109年亦已核定，故請地主見諒。	一、無爭點：本案聽證期日通知依本府所屬各機關舉行聽證應行注意事項第4點規定應於聽證期日15日前通知，本案於112年5月4日發函通知，5月5日起公告15日並於5月22日舉行聽證，符合規定。 二、無爭點：建築規劃設計部分，係屬事業計畫審議範疇，本案擬訂事業計畫案業經107年5月14日本市都市更新及爭議處理審議會第328次會議及108年5月6日審議會第373次會議決議修正後通過，於109年1月14日核定，依核定內容辦理，

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	因原相對人年事已高，實無能力及時透過光碟資料判斷分戶偏離柱位之程度重大不利益，故未能在事業計畫階段聽證提出異議。然實施者竟在事業計畫聽證後，於審議過程還再度變更圖面調整柱位及牆面位置，且該變動從未對受影響之當事人揭露，實於法不合。此事業計畫聽證後的變更，使得兩側牆面再度增加29.5公分之橫向位移，擴大空間錯位，也相對縮減店面寬度，再度增加店舖2,7之損害。原相對人在權利變換階段察覺該侵權行為，已兩次在109/11權利變換自辦公聽會及110/10公辦公聽會具文反應，然截至目前為止，仍未得到具體回應。本案店舖偏離柱位之分戶，顯然違背經驗法則及論理法則，為實施者所需負責任，原規劃確有重大瑕疵，損害更新後店舖之使用及價值。且此損害尤以店舖2,7為最，隔戶牆總偏移量高達60公分，顯失公允。 實施者在事業計畫聽證會後變更圖面，但技巧性維持坪數不變，利用能力及資源之不對等，隱匿變更，使受損害之相對人無從察覺，剝奪當事人及時提出救濟之權利，已有觸法之虞，如實施者不願積極改善彌補，臺北市政府實不應坐視不管，應考慮依法廢止或變更109/01核可本事業計畫之行政處分。 建築規劃雖非權利變換程序聽證之法定聽證範圍，然審議會為都市更新事業計畫及權利變換之核定組織，有責任在能力範圍內，在不違背事業計畫核定之建築量體下，要求實施者即時更正權利變換計畫之前行計畫中顯然違背建築常理且將重大損害更新戶之錯誤規劃，在尚能調整階段儘速改善，以維公理正義。否則如同默許都市更新案之實施者得以暗度陳倉，透過不需全部同意的事業計畫，利用資源及能力不對等，惡意損害相對人之權益。敬請審議會撥亂反正，保障更新戶之基本權益。	書面補充回覆內容： 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 本案後續已就隔戶牆及柱位調整之可行性、對各戶面積、價值等影響綜合分析檢討，調整後之一樓圖面已取得所有權人蔡先生之共識，且不影響樓地板面積及容積，不造成其他住戶重大影響。惟調整之圖面未來須辦理變更事業計畫，並依未來變更時之審議結果為準。目前調整後之圖面補充於第622次會議會議紀錄回應綜理表末頁供參。	非屬本權利變換計畫案審議範疇，請實施者持續溝通協調。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	(另詳聽證紀錄附件2) 除前述本人已提出關於聽證通知遲到，本權利變換計畫及權利變換聽證，均基於估價報告合法合規且真實正確，若估價報告非真實公允而不利實施者之相對人，則本權利變換計畫及權利變換聽證，即失所附麗。審議會應直接退回實施者，更正後再重行審查程序(幹事會審查、聽證)，並強制對實施者之相對人揭露更正調整及調整後之其效果，以確保當事人被告知並及時反應之權益，不應允許實施者在審議會補正估價報告。 三、本案估價報告恐非真實確信：本案權利變換共同負擔比例原為47%，經幹事會審議仍高達45.59%，降幅一半以上來自營業稅減少提撥，可見實施者並未因幹事審議意見做出大幅調整，45.59%的共負比應可創下中山區都更案之最高紀錄。雖實施者將其歸咎為容積移轉，也曾提供試算結果，但實施者沒講清楚的，那本案到底合理的共負比應該落在哪裡？然從樸真建設112/04/25剛核定之擬訂臺北市中山區中山段三小段111地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案，該案與本案極度類似，建築類似、樓層類似、也作容移，經檢視其提列所有費用，與本案相較均無過人之處，每坪重建成本也約為26萬，其核定之共同負擔比例僅為40.83%。主要其二樓以上平均單價每坪達114.4萬，本案二樓以上平均單價每坪僅為93.5萬。共負比回歸本質，就是售價與成本的匹配，考量本案在現有土地位置，以規劃案提列之各費用成本（本更新案採最高標準興建並提列費用）所重建的建物，其二樓以上平均單價每坪均價能定價多少？實施者選用的估價報告比較法及收益法的估價過程，得到本案更新前價值：比準戶一樓店面97萬、樓上住	實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 (1)首先先針對關於陳情人就估價報告書提出51點意見，因為現場提供，就這51點意見本所會再做詳細書面回覆。 (2)針對拆遷補償費之經濟耐用年數，並未違反相關估價作業規範，因本案將都市更新拆除重建，故不適用五號作業通則相關作業規範。另建物使用權部分，則依照五號通則進行相關屋齡延長，並無違反相關估價作業規範。 有關共同負擔比例依個案基地條件及位置、面積大小、人數多寡、建築設計規劃、建材設備、特殊工法有無、申請獎勵項目及額度等內容，均會有所差異。有關陳情人所提案例，經檢視其基地位於臺北市近市中心；面積為1,237m²、屬第四種商業區(原屬第三種商業區)，產品型態地上1至4層為金融保險業、一般零售業及餐飲業；原戶數僅16戶；更新獎勵	三、不予採納：有關本案估價報告書、2樓以上均價及共負比修正情形業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	宅68萬。更新後價值：一樓店面比準戶134萬、樓上13樓住宅92萬。根據本案資料，本案每一坪的更新費用（建築工程費）是26.23萬，每一坪的都市更新總成本是40.8萬，從數據可推論得知，舊房子拆掉後蓋出的新房子，跟舊房子相較幾乎沒有增值，樓上層可能還貶值。更新後13F-B2估價為每坪92萬。但實價登錄卻揭露，隔壁300公尺外的內湖區鄰居樓高十四層的開墾吾界13樓，108年賣118萬。109年12樓賣111萬。我們還沒蓋，估價師就讓我們知道在在 109/10/31本案若蓋好，本案十三樓將比鄰居開墾吾界每坪少賣20萬上。若估價報告為真，則本案是否應該硬著頭皮走下去？還是儘速停損？先找出價值不高的問題在哪？中山區賣翰隔壁內湖區，新屋賣翰兩年成屋？誰能服氣？都更還要繼續走下去嗎？以本案的素地面積及地點，並無比開墾吾界基地差的道理，那既然不是地點問題，就是產品規劃或成本匹配的問題，這可正是實施者的專業，規劃若不好，反正還沒蓋，再重新規劃好產品。若是成本問題，也在實施者專業領域，找出與市場期待相符的建築工法，若是外觀格局規劃也可以調整後再送件，而且無論是地主還是實施者，都應該要慶幸，還好還沒蓋，不然就賠大了。但照估本案45.59%的實施者，卻似乎並無暫停檢視的意思，還繼續推動，那不顯示當中必有隱情？ 所以，若問題不是出在成本，不是出在產品過時（考量本都更案之時程，其實這點無法完全排除），那就應該出在估價，代表估價之其真實性確有存疑。 估價報告失真將影響 1. 土地價值：土地價值低估，損害地主。 2. 更新後價值：店面、住宅、車位均被低估，虛增共負比，圖利實施者，損害地主。	額度21.73%、容積移轉額度30.90%；價格日期為108年8月30日，故與本案上有一定程度的差異，直接比較恐較不精確，敬請諒察。 估價乃考量價格日期、建築成本及區位，而本案價格日期109年10月31日在本案標的附近價格日期前後三個月成交眾數，大直 WINN 成交價格約78萬元，力麒麗麒成交單價約83~85萬元，開墾吾界成交單價約95萬元，本案2樓以上均價約93.5萬元，最高價104.9萬元，未來定值尚由審議會進行審議。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 第三次審議會版估價報告書已配合審議會第622次會議中各委員及單位意見，重新檢視、調整修正本案估價內容如下： 1. 更新前土地權利價值修正為3,507,596,400元。 2. 更新後權利價值修正為11,531,823,976元。	

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	3. 更新前價值：低估臨北安路八戶店面之更新前價值，低估地下室價值、在地主分回的部分，如選擇權利變換，因係根據更新前權利價值比率分配，致使損害臨北安路店面戶，其損害則由其他住戶獲益，間接圖利非店面住戶，反之亦然。 四、本權利變換計畫或估價報告可能違反法規或顯著錯誤(本案之估價基準日為109年10月31日) 1. 本案計畫案附錄43，拆遷補償費使用之建物經濟耐用年數，違反108年11月1日發佈之台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計。 2. 本案估價報告之建物經濟耐用年數，除更新前地下室延長至80年外，其餘更新前或更新後所有建物經濟耐用年數，均違反108年11月1日發佈之台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計。 3. 估價報告 P61，勘估標的比準地與比較標地的條件分析，違反台北市都市更新權利變換不動產估	3. 更新前北安路店面價格評估結果為97~103.8萬元，乃參考商效與我們相近甚至比我們更好如德明科技大學商圈之店面案例、內湖路一段巷弄內有內科人潮商效之店面案例及實踐大學商圈之店面案例，成交價格約89~104萬元區間，評估結果尚屬合理；地下室價值係依估價條件第5點(地下室由於未持有土地持分，故本案以有建物無土地之建物價值評估其合法建築物所有權之權利價值)進行評估。 四、 1. 針對拆遷補償費之經濟耐用年數，並未違反相關估價作業規範，因本案將實施都市更新拆除重建，故不適用五號作業通則相關作業規範。 2. 建物使用權部分，則依照五號通則進行相關屋齡延長，並無違反相關估價作業規範。 3. 並無違反範本相關規定，比較標的臨路面寬及平均深度已於形狀調	四、 1. 不予採納：有關發言人所述拆遷補償費使用之建物經濟耐用年數，經實施者檢討本案不適用台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 2. 不予採納：本案估價報告之建物經濟耐用年數，經實施者檢討並無違反範本相關規定；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 3. 不予採納：勘估標的比準地與比較標地的條件分析，經實

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：臨路面寬(M)、平均深度(M)、形狀、交通條件、公共設施、整體條件之比較。	整項目中反映，交通條件、公共設施、整體條件已於區域因素及個別因素中進行相關調整。	施者檢討已就比較標的臨路面寬及平均深度於形狀調整項目中反映，且交通條件、公共設施、整體條件已於區域因素及個別因素中進行相關調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	4. 估價報告P61，勘估標的比準地與比較標地的條件分析，比準地一：吉林段二小段0898-0000地號，根據台北地政雲備註事項為向政府機關承購之案件。違反不動產估價技術規則第23條：比較標的有下列情況，應先作適當之調整：該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：八、公有土地標售、讓售。	4. 估價技術規則第23條規定…該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用，但此案例乃經由公開標售之成交案例，並無影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整之情形，故予以採用，並無違反估價技術規則之規定。	4. 不予採納： 有關本案勘估標的比準地與比較標地的條件分析一比準地一，經實施者檢討該案例係屬公開標售之成交案例，無影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整之情形，故仍予以採用，並無違反估價技術規則之規定；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	5. 估價報告 P65違反台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，在土地個別因素比較調整分析，宗地個別條件漏列：寬深度比、臨地使用。	5. 並無違反範本相關規定，比較標的臨路面寬及平均深度已於形狀調整項目中反映，勘估標的與比較標的皆位於台北市發展成熟之區域，故臨地使用條件皆相當，故不另列修正。	5. 不予採納： 本案比較標的經實施者檢討臨路面寬及平均深度已於形狀調整項目中反映，另勘估標的與比較標的臨地使用條件皆相當，故不另作修正；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	6. 估價報告 P65土開店面比準單元比較標的分析，土開店面買賣標的一，台北市中山區明水路590	6. 本案例為明水富御社區之店舖1F 及夾層區分所有建物產品，本所依1F	6. 不予採納： 有關土開店面買賣標的一，經實施者

序號	發言次序	答覆	專案小組決議																												
	號，明水富御，估價報告中面積為1樓建物30.6坪夾層建物10.68坪。與台北地政雲及內政部不動產交易實價查詢服務網所揭露資訊有所差異，主建物29.03坪＝主建物21.52＋主建物7.51坪。且台北地政雲建物型態標示為透天厝，比較標的之數據應予釐清，夾層之樓層別效用比為80%是否合理？高於本案更新後勘估標的二樓為一樓75%。 <table><tr><th>屋齡</th><th></th><th>建物移轉面積</th><th>持分</th><th>主要用途</th><th>主要建材</th><th>建築完成年日</th></tr><tr><td>10</td><td>29.03坪</td><td>主建物7.51坪 主建物21.52坪</td><td>全筆移轉</td><td>商業用</td><td>鋼筋混凝土造</td><td>098/07</td></tr><tr><td>10</td><td>12.25坪</td><td></td><td></td><td>共同使用部份</td><td>鋼筋混凝土造</td><td>098/07</td></tr><tr><td>10</td><td>14.25坪</td><td></td><td></td><td>共同使用部份</td><td>鋼筋混凝土造</td><td>098/07</td></tr></table> 7. P68土地開發分析法評估過程推估興建樓層為地上15層地下3層，卻直接沿用勘估標的加計容積移轉興建25層地下5層之規劃及更新後平均售價。未考量停車位數量僅113個是否足以容納地上十五層之住戶需求？且因樓層縮減戶數減少將釋出相對釋出地下室機車位空間，顯然低估可銷售之坡道平面停車位數量。 8. P66土地可建容積率調整推估，直接引用勘估標的加計容積移轉興建25層地下5層之規劃及平均售價。首先比準地二樓以上銷售面積5727.8坪，與P68推估5738.25坪不符，短少10.45坪，且2F以上平均售價每坪87.4萬，與P82土開樓上層均價推估每坪88.1萬不符。容積率400%之土地比較標的三，地上2～15層能否容納銷售坪數6013.69坪？容積率382.04%、225%及400%之地下層車位數分別為113個、68個及113個，比照P68，顯然低估可銷售之坡道平面停車位數量。 9. P73土開店面比準單元與比較標的個別因素比較調整分析與	屋齡		建物移轉面積	持分	主要用途	主要建材	建築完成年日	10	29.03坪	主建物7.51坪 主建物21.52坪	全筆移轉	商業用	鋼筋混凝土造	098/07	10	12.25坪			共同使用部份	鋼筋混凝土造	098/07	10	14.25坪			共同使用部份	鋼筋混凝土造	098/07	及夾層面積拆分持有公設面積，如報告書標示，因此並無與台北地政雲及內政部不動產交易實價查詢服務網所揭露資訊不同。夾層之樓層別效用比為80%，尚屬合理。 7. 比準地土地開發分析法（容積率382.04%），乃依據上述容積率進行地上15層地下3層之售價及符合相關法定汽車停車數量之規劃設計，並無陳情人所說之情事。 8. 可建容積率調整乃在其他條件不變下，以勘估標的個別條件為基礎，模擬不同容積條件下，地價差異，並無陳情人所述直接引用勘估標的加計容積移轉興建25層地下5層之規畫及更新後平均售價之情形。比準地土地開發分析法2樓以上面積本次皆以5727.8坪進行總銷推估，5738.25坪為誤植，將進行誤植修正。經檢視工作底稿相關數值並無錯誤，比較標的一、二調整率為57%、比較標的三調整率為-4%。 9. 陳情人所述土開店面比準單元與比較標的個別	檢討該產品為1F及夾層區分所有建物產品，夾層之樓層別效用比為80%並依其1F及夾層面積拆分公設面積，並無與台北地政雲及內政部不動產交易實價查詢服務網所揭露資訊有所差異情形；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 7. -8. (1)不予採納:有關土地開發分析法部分業經實施者檢討說明並無發言人所述直接引用勘估標的加計容積移轉興建25層地下5層之規劃及更新後平均售價之情形。另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 (2) 予以採納:另有關估價報告書誤植部分，經實施者說明配合修正；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意。 9. -10. 不予採納: 有關土開店面比準單元與比較標的
屋齡		建物移轉面積	持分	主要用途	主要建材	建築完成年日																									
10	29.03坪	主建物7.51坪 主建物21.52坪	全筆移轉	商業用	鋼筋混凝土造	098/07																									
10	12.25坪			共同使用部份	鋼筋混凝土造	098/07																									
10	14.25坪			共同使用部份	鋼筋混凝土造	098/07																									

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	P146頁為同表，使用相同比較標的，但調整結果不相同。P73比較標的一、二、三之調整百分率結果分別為5%、13%、12.5%，P146之調整百分率結果是6%、14%、13.5%。	因素比較調整分析與更新後店面為同表，使用相同比較標的，但調整結果不相同並無誤，乃為建材建築設計調整之差異結果。	個別因素比較調整分析部分，業經實施者檢討調整結果差異為建材建築設計調整之差異結果；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	10. P74土開店面比準單元比較價格推定為133萬，但使用相同比較標的 P147比準單元比較價格之推定卻是135萬。	10. 同上。	
	11. P79土開住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析與 P152頁為同表，使用相同比較標的，但調整結果卻不相同。P79比較標的一、二、三之調整百分率結果分別為5.2%、-2.3%、5.4%，P152之調整百分率結果卻是9.2%、0.7%、9.4%。	11. 陳情人所述土開住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析與更新後住宅為同表，使用相同比較標的，但調整結果不相同並無誤，乃為建材建築設計調整之差異結果。	11.-12. 不予採納： 有關土開住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析部分，業經實施者檢討調整結果差異為建材建築設計調整之差異結果；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	12. P80土開住宅比準單元比較價格推定為89萬，但使用相同比較標的 P153比準單元比較價格之推定卻是92萬。	12. 同上。	
	13. P81土開地面層均價推估，如正確之比準單元單價是 P147之每坪135萬，非 P74土開店面比準單元比較價格推定為133萬，則土開法地面層均價即非127.6萬，此錯誤將影響 P66可建容積率調整之結果。同理，P81土開樓上層均價推估，如正確之比準單元單價是 P153之每坪92萬，非 P80土開住宅比準單元比較價格推定為89萬，則土開法樓上層均價即非88.1萬，此錯誤將影響 P66可建容積率調整之結果。	13. 比準地土地開發分析法模擬之店面及住宅單價及均價並無誤，詳前述回應之意見。	13. 不予採納： 有關土地開發分析法修正部分，承前述(11)(12)業經實施者檢討並無誤植；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	14. P82土開車位均價推估為270萬，係根據加計容積移轉後興建25層地下5層之地下室車位規劃。與土開設定興建15層地下3層之規劃不符，顯然短估地下一層停車位數量，導致車位均	14. 比準地土地開發分析法(容積率382.04%)，乃依據上述容積率進行地上15層地下3層之售價及符合相關法定汽車停車數量之規劃設計，並無陳情人所說之情事。	14. 不予採納： 有關土地開發分析法修正部分，業經實施者說明本案係依據(382.04%)容積率進行地上15層地下3層之售價及符合相關

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	價單價偏低，此錯誤將影響P66可建容積率調整之結果。		法定汽車停車數量之規劃設計，並無發言人所說之情事；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	15. P83營造施工單價僅敘述為依本事務所調查並參考全聯會第四號公報，即給定區域內近期興建15層樓之鋼骨造建物營造施工單價為每坪180,000元。未敘明憑藉何版本之第四號公報、未敘明加價根據及列出每坪180,000之計算過程，不備理由，土地開發年期2.13年及建築年期1.63年又如何決定？	15. 於估價報告書中第30頁已敘明土地開發分析法中之營造施工費、廣告費、銷售費、管理費、稅捐費率等決定，依參考民國107年11月14日實施的中華民國不動產估價師公會全國聯合會發佈之不動產估價技術公報第四號公報為依據，並無陳情人所述未敘明憑藉何版本。	15. 不予採納： 有關營造工程單價部分業經實施者說明載於估價報告書中；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	16. P86更新前合法建物成本價格每坪75,000，如何從107年發佈之第四號公報及台北市地價調查用建築改良物標準單價表推估而來，無從檢核，疑似低估。延長耐用年限為10年，亦違反108年11月1日發佈之台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計。致使低估建物成本價格率。	16. 更新前合法建物成本價格係參酌107年發布之第四號公報及台北市地價調查用建築改良物標準單價表推估而得；另經濟耐用年數，並未違反相關估價作業規範，因本案將實施都市更新拆除重建，故不適用五號作業通則相關作業規範。	16.-17. 不予採納： 有關更新前合法建築物成本價格業經實施者說明係參酌107年發布之第四號公報，另經濟耐用年數經過實施者檢討本案不適用五號作業通則；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	17. P89因低估建物成本價格，致使高估基地之土地價值比例。	17. 承上，並依計算公式計算基地價值比例，並無高估或低估之情事。	
	18. P94更新前店面比準單元與比較標的條件分析，違反台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：使用分區、臨路面寬(M)、平均深度(M)、交通條件、公共設施、整體條件之比較。	18. 並無違反範本相關規定，勘估標的與比較標的之交通條件、公共設施、整體條件已於區域因素及個別因素中進行相關調整，臨路面寬等已於商業效益中進行考量。	18. 不予採納： 有關更新前店面比準單元與比較標的條件分析經實施者經檢討業納入相關調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	19. P94更新前店面買賣標的二，內湖區內湖路一段323巷26號，標示建物31.97坪。與台北市地政	19. 更新前店面買賣標的二建物產權面積為31.97	19. 不予採納： 有關更新前店面買賣標的二建物產權面積經

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	雲資料不相符，建物移轉面積僅有30.07坪，差額1.9坪是內湖路一段285巷65弄15號地下室，致使店面買賣標的二之建物價格失真。	坪與地政雲所載資料31.97坪相符。	實施者說明資料相符；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
20.	P94更新前店面買賣比準單元為北安路817-1號，根據台北地政雲，自107年至本案價格日期，與勘估標的個別條件相近，有四筆門牌號為北安路之公寓一樓交易資料，其中北安路648號成交日期109/01/19，距勘估標的直線距離約750公尺，步行距離約900尺。北安路541號（不臨北安路，臨6米巷）成交日期107/06/19，直線距離約1000公尺，步行距離約1300公尺。北安路827之1號，距勘估標的70公尺，為持分交易且為關係人交易，成交日期107/04/20及107/03/30。及北安路621巷31號、北安路630巷9弄15號、北安路595巷5號及北安路621巷36號等四筆北安路巷弄交易資料，據勘估標的直線距離均在1000公尺以內，步行距離在1100公尺以內。大直街亦有多筆成交案例，距離均未遠於比較標的。然估價報告卻捨近求遠，捨路就巷，跨區選擇離勘估標的步行距離1300公尺之內湖區環山路一段90號、離勘估標的1400公尺的內湖區內湖路一段323巷26號及步行距離1100公尺之中山區北安路595巷5號作為買賣比較標的，實難令人理解。且估價備註：近年來由於與勘估標的個別條件相似之成交案例稀少，故於案例選取時，將案例之區域範圍及成交日期擴大延長，特此說明。此估價備註顯非事實。	20. 更新前店面買賣比準單元，乃參考商效與我們相近甚至比我們更好如德明科技大學商圈之店面案例、內湖路一段巷弄內有內科人潮商效之店面案例及實踐大學商圈之店面案例，上述案例成交價格約89~104萬元區間，評估結果尚屬合理。	20. 不予採納：有關比較案例之選取業經實施者說明；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
21.	P97更新前店面買賣比準單元與比較標的區域因素比較調整分析，中山區與相距1300公尺之	21. 本標的位處中山區及內湖區之交界處，區域因素調整屬合理。	21. 不予採納：有關估價區域因素調整，業經實施者說明調

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	內湖區，區域因素調整百分率僅4%。		整應屬合理；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	22. P98更新前店面買賣比準單元與比較標的個別因素比較調整分析，違反台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：採光通風、景觀、使用管制、建築設計。且完全未根據P96更新前店面比較標的建物量測成果圖，在建物個別條件項目依勘估標的與比較標的之店面臨路面寬(M)、平均深度(M)之格局差異予以調整。	22. 並無違反範本相關規定，勘估標的與比較標的之採光通風已於邊間效益中進行考量，臨路面寬等已於商業效益中進行考量。	22. 不予採納： 有關勘估標的與比較標採光通風、臨路及面寬條件業經實施者檢討納入考量；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	23. P99更新前店面買賣標的之價格日期調整百分率，僅以文字備註：價格日期調整係參考信義商辦季指數及區域店鋪行情表現調整之，無從檢核。	23. 價格日期調整係參考信義商辦季指數及區域店鋪行情表現調整之。	23. 不予採納： 有關價格日期調整，業經實施者說明依指數及區域店鋪行情表現調整，並已於報告書P.100備註二載明；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	24. P100更新前住宅比準單元與比較條件分析，違反台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：使用分區、臨路面寬(M)、平均深度(M)、交通條件、公共設施、整體條件之比較。	24. 並無違反範本相關規定，勘估標的與比較標的之交通條件、公共設施、整體條件已於區域因素及個別因素中進行相關調整。	24. 不予採納： 有關更新前住宅比準單元與比較條件分析，經實施者檢討已納入交通條件、公共設施、整體條件於區域因素及個別因素中進行相關調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	25. P100，備註比較標的一北安路621巷6弄22號4樓因鄰近勘估標的，故於案例選取時將比較標的一之成交日期擴大延長，特	25. 本案附近之公寓住宅買賣成交案例，排除特殊交易情形，大多地勢較陡，或鄰近劍潭古寺與	25. 不予採納： 有關比較標的選取情形，業經實施者說明；另本案估價部分業

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	此說明。然根據台北地政雲，成交日期在距價格日期一年內且距離近於比較標的一（距離勘估標步行距離1100公尺）有北安路837號二樓、北安路633號四樓之成交案例，稍遠距勘估標的步行距離1200公尺者有北安路573巷8弄6號二樓。估價者應說明為何排除上述三案例住宅比較標的之適用。同理，既然更新前住宅選用兩個北安路621巷成交案例作為比較標的，甚至其一還擴大延長成交日期。但更新前店面比較標的為何排除距離較近、成交日期108/03/27北安路621巷31號之選用，反而選擇距離更遠、成交日期更久108/02/27之內湖區內湖路一段323巷26號作為比較標的？	勘估標的相似度較低，因此採用鄰近明水路附近之案例進行調整。	經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納，惟請實施者補充比較標的成交價格。
	26. P104更新前住宅買賣比準單元與比較標的個別因素比較調整分析，違反台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：使用管制、建築設計。且未根據P102更新前住宅比較標的建物量測成果圖，在建物個別條件項目依勘估標的與比較標的之寬度及深度以格局差異予以調整。	26. 並無違反範本相關規定，勘估標的與比較標的之格局上稱方整，故無另列調整。	26. 不予採納：有關更新前住宅買賣比準單元與比較標的個別因素比較調整分析，經實施者檢討考量格局尚屬方整故不另作調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	27. P106估價者敘明已向委託者要求提供勘估標的最近三年間之租賃契約、交易買賣契約、地價稅單、房屋稅單、保險費收據等推估總收入、總費用與收益資本化率資料，惟委託者表示無法提供相關資料。請問委託者是不為？還是不能？	27. 委託者並無提供相關資料，故本次勘估標的總收入係依據同一供需圈內之比較標的推估試算，總費用則依據各費用項目推估試算，收益資本化率則訪查當地類似產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，並考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。	27. 不予採納：有關發言人索取勘估標的近3年相關資料，經實施者說明無法取得故無法提供，另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	28. P107更新前店面比準單元租賃比較標的條件分析，違反台北	28. 並無違反範本相關規定，勘估標的與比較標	28. 不予採納：有關更新前店面比準單元租

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：使用分區、臨路面寬(M)、平均深度(M)、交通條件、公共設施、整體條件之比較。	的之交通條件、公共設施、整體條件已於區域因素及個別因素中進行相關調整，臨路面寬等已於商業效益中進行考量。	賃比較標的條件分析，業經實施者檢討勘估標的與比較標的之交通條件、公共設施、整體條件於區域因素及個別因素中進行相關調整，臨路面寬等已於商業效益中進行考量；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	29. P107更新前店面租賃比較標的一北安路769號，根據 google 街景，該標的臨北安路側有圍牆對外隔絕，僅留一小門可通北安路，並非一般正常店舖，估價報告選定作為比較標的是否合理？更新前店面租賃比較標的排除交易日期10907/19之北安路573巷2弄8號之理由為何？比較標的二臨4米巷道之北安路458巷27號拿來作為鄰42米北安路之北安路817-1號相比，是否合理？	29. 更新前店面租賃比較標的一同為店舖使用，且商效及出入方式與本案前側面北安路部分1F條件相當，比較標的二位於大直市場商圈，且商效與本案相當，作為比較標的並無不適。	29. 不予採納 ：有關更新前店面租賃比較標的一，業經實施者說明選取情形；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	30. P111更新前店面租賃比準單元與比較標的個別因素調整，比較標的一北安路769號顯非合宜之比較標的，然在經 P111根據各條件項目調整後，其個別因素調整百分率竟僅為3%，致使原本確實反應其店面價值的偏低租金每坪1412，無法透過合理的個別因素調整為正常的勘估標的租金，甚至還獲得比較標的三家中最高的40%之加權數，拉低更新前店面租金之推定比較價格。	30. 由於比較標的一之價格日期、區域及個別因素調整率絕對值較小，替代性較佳，因此給予比較標的一較高權重。	30. 不予採納 ：有關更新前店面租賃比準單元與比較標的個別因素調整，比較標的一選取情形業經實施者說明；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	31. P113更新前店面有效年總收入、年總費用及淨收益之推估中，市場空置率8%、裝修抵減損失率0.6%，僅以文字敘述，估價者應提供相關市場調查、訪價結果及推估證據，以利檢核。	31. 市場空置率(%)係依市場調查及訪價結果判斷。裝修抵減損失率(%)=3年1租 × 20%換租率 × 1個月抵減期。	31. 不予採納 ：有關市場空置率及裝修折減損失率業經實施者說明計算依據，符合經驗通則，惟無法提供市場調查及訪價結果，請實施

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	32. P114更新前店面收益資本化率推估，決定勘估標的扣除建物未來每年折舊提存率後之合理收益資本化率推估過程所需數據，除三個店面租賃比較標的之每坪每月租金、屋齡、殘餘價格率、經濟耐用年數為可查證，其餘空置率及裝修抵減損失佔總收入比率、總費用佔總收入比例，及最重要的每坪店面合理房價，均為估價者所主觀給予。雖然估價者在備註註明為推估結果，如未能提出具體之工作底稿佐證，實難排除人為操縱結果之可能。況且估價者提供三個比較標的數據，每月租金1412,1554及1639元，該月租金為推估勘估標的收益資本化率唯一有確實之根據。然在本表之合理租金水準卻非根據比較標的，而是主觀給定一個範圍每坪每月1400~1800元，空置率及裝修抵減損失佔總收入比率也是主觀給定一個範圍7%~10%，合理房價水準更是主觀給定一個範圍每坪87萬~104萬，致使推估出之類似不動產合理折舊前收資本化率幾乎完全依據主觀給予數據計算而得，實難聲稱具有當性。類似不動產屋齡亦主觀給定範圍37~47年，與三個比較標的屋齡34~55年不同，經濟耐用年數均未加計延長年數，致使折舊提存率、建物價值比率及建物未來每年折舊提存率均係根據主觀給定資料推定而得。因此勘估標的扣除建物未來每年折舊提存率後之合理收益資本化率，其真實性實有存疑。所推	32. 更新前店面收益資本化率推估過程符合相關作業規定推估而成。	者於估價報告書中補充說明，另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 32. 不予採納：有關更新前店面收益資本化率推估業經實施者說明推估過程符合相關作業規定；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	估出之合理每坪收益價格單價也失所附麗。 33. P115更新前住宅收益價格推估比準單元與比較標的條件分析，比較標的一北安路841巷12號3樓之價格日期為110/03/12，違反本權利變換價格日期109/10/31規定。 34. P121更新前住宅有效年總收入、年總費用及淨收益之推估中，市場空置率4%，僅以文字敘述為依市場調查及訪價結果判斷，估價者應提供市場調查、訪價結果及推估證據，以利檢核。非自用房屋稅應為1.5%。	33. 並無違反範本相關規定，符合注意須知，比較案例應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年。 34. 市場空置率(%)係依市場調查及訪價結果判斷。房屋稅改採非自用住宅稅率2.4%進行修正試算後，收益價格為680,000萬元/坪。	33. 不予採納：有關更新前住宅收益價格推估比準單元與比較標的條件分析，比較標的之選取經實施者檢討「應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年」，並無違反範本相關規定。另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 34. (1) 不予採納：有關本案市場空置率，經實施者檢討係依市場調查及訪價結果判斷，符合經驗通則惟無法提供市場調查及訪價結果，請實施者於估價報告書中補充說明，另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 (2) 不予採納：另就非自用房屋稅部分，經實施者說明本案權利變換於109年報核，報核時之費自用住宅稅率為2.4%(2戶以內)及3.6%(3戶以上)，本案自用住宅稅率修正說明以2.4%計算估價數值；另本案估價部分業經114年

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	35. P122更新前住宅收益資本化率推估，如同 P114更新前店面收益資本化率推估之相同缺失及疑慮，不再贅述。	35. 更新前住宅收益資本化率推估過程符合相關作業規定推估而成。	6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	36. P123比準單元價格決定及理由，店面比準單元與住宅比準單元之比較價格及收益價格權重不同，店面為40：60，住宅為50：50，該權重調整僅憑估價者認定店面為收益型不動產，即推論收益價格解釋能力較佳，給予較高權重，而無視收益價格之推估過程所引用數據」早已充斥人為主觀給定，已缺乏實據，與比較價格相較，已存在更多人為誤差之可能，即可信度已低。再者，評估價格因最小單位設定為萬元，四捨五入後原本每坪5000之價差驟升為每坪10000，一來一往誤差高達百分之一，更偏離真實價值。因此無論店面或住宅之比較價格及收益價格均不宜再人為調整權重。	36. 因店面比準單元為收益性不動產，因此給予收益價格較高權重，本案推估建坪單價全案統一皆以四捨五入至萬元/坪。	35. 不予採納 ：有關更新前店面收益資本化率推估業經實施者說明推估過程符合相關作業規定；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 36. 不予採納 ：有關本案估價店面比準單元調整情形業經實施者說明及檢討本案推估建坪單價方式全案統一；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	37. P135推估合法建物所有權佔其座落土地價值比率，累積折舊額之耐用年數仍為50年，違反108年11月1日發佈之台北市不動產估價師公會第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計。建物成本價格每坪75,000元，需列明提列依據。	37. 針對累積折舊額及拆遷補償費之經濟耐用年數，並未違反相關估價作業規範，因本案將實施都市更新拆除重建，故不適用五號作業通則相關作業規範。建物使用權部分，則依照五號通則進行相關屋齡延長，並無違反相關估價作業規範。更新前合法建物成本價格係參酌107年發布之第四號公	37. 不予採納 ：有關本案推估合法建物所有權佔其座落土地價值比率部分，業經實施者檢討說明本案不適用五號作業通則相關作業規範，更新前合法建物成本價格係參酌107年發布之第四號公報及台北市地價調查用建築改良物標準單價表推估而

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
		報及台北市地價調查用建築改良物標準單價表推估而得。	得；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	38. P135合法建物使用土地收益資本化率2.91%由加權平均資金成本法計算而成，30%自有資金，70%借貸資金，自有資金投資報酬率為4%，借貸資金利率為2.44%。 $2.91\% = 30\% \times 4\% + 70\% \times 2.44\%$ 。其中自有資金應為利率，非報酬率，自有資金利率應為0.77%。	38. 依第七號估價作業通則加權平均資金成本法= $\text{自有資金比} \times \text{自有資金要求報酬率} + \text{借貸資金比} \times \text{貸款比率}$ ，計算結果符合規定。	38. 不予採納： 有關合法建物使用土地收益資本化率之計算方式實施者已說明；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	39. P142更新後店面比準單元與比較標的條件分析，與估價報告P65相同，在此不再贅述。	39. 敬悉。	39. 同第5點意見。
	40. P145更新後店面區域因素調整分析，距離比準地3.6公里內湖區內湖路二段338-號之區域因素調整率僅4%，同為中山區直線距離約700公尺，步行距離約1000公尺之明水路590號及更近之樂群三路60號，反而區域因素調整率為-9%、-9%，實難令人確信。	40. 考量比較標的1、3皆位於大彎北段地區(美麗華商圈)，主要規劃為商業及娛樂區使用，雖本案為美麗華商圈對側，但本案所座落之北安路以北商業效益弱，因此區域因素有進行未來發展趨勢及商業聚集效益修正，尚屬合理。	40. 不予採納： 有關本案區域因素調整分析情形，業經實施者說明調整情形尚屬合理；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	41. P146更新後店面買賣比準單元與比較標的個別因素比較調整分析，違反台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，比較標的項目漏列：採光通風、景觀、使用管制。且未根據P144更新後店面比較標的建物量測成果圖，在建物個別條件項目依勘估標的與比較標的之店面臨路面寬(M)、平均深度(M)之格局差異予以調整。且比較標的一明水路590號，根據google街景疑似有騎樓設計，是否需調整？且因更新後店舖或住宅均需負擔公設比例，公設比例之調整百分率，應根據公設與主建物之價值比率，進行科學計	41. 並無違反範本相關規定，勘估標的與比較標的之採光通風已於邊間效益中進行考量，臨路面寬等已於商業效益中進行考量。比較標的一並無騎樓登記，勘估標的與比較標的關於公設比及屋齡已進行相關考量修正。	41. 不予採納： 有關本案勘估標的與比較標的之採光通風經實施者檢討已於邊間效益中進行考量，臨路面寬等已於商業效益中進行考量。另實施者檢討比較標的一並無騎樓登記，勘估標的與比較標的關於公設比及屋齡已進行相關考量修正；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	算後調整。屋齡之調整亦有供檢核之調整邏輯。		
	42. P148更新後住宅買賣比準單元與比較標的條件分析，住宅比較標的三選定內湖區內湖路一段9號5樓，在該社區開墾吾界，為何不選比準單元13F-B2樓層相近之成交個案，反而選擇低樓層再透過樓層位置調整率還原？實難令人理解，同時也違反估價技術規則。比較標的二為距離比準單元達4.2公里外之雙湖匯，內湖區成功路四段180號。難道半徑4.2公里內都沒有其他任何新建案得以比對？	42. 原使用之比較案例採用鄰近本案之力麒麗麒、大直 WINN、以及開墾吾界，但委員希望考量本案基地規模、建材設計、故更換與本案鄰近約200公尺之案例而改採基地規模、屋齡、交通便捷性(內湖捷運站旁)、建物結構(SC 制震)皆較相近之雙湖匯社區，進行修正。	42. 不予採納： 有關本案估價比較案例調整情形，業經實施者說明係依審查意見修正在案；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	43. P151，本案區域因素部分，比較標的二為距離比準單元達4.2公里外之內湖區成功路四段180號，區域調整率僅調整4%，是否合理。	43. 本標的位處中山區及內湖區之交界處，且比較標的二位於內湖區最精華之地段，區域因素調整應屬合理。	43. 不予採納： 有關本案估價區域因素調整情形，業經實施者說明調整尚屬合理；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	44. P152，與 P79相同，但調整結果不同，在此不再贅述。	44. 陳情人所述土開住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析與更新後住宅為同表，使用相同比較標的，但調整結果不相同並無誤，乃為建材建築設計調整之差異結果。	44.-45. 不予採納： 有關土開住宅比準單元與比較標的個別因素比較調整分析，業經實施者說明調整結果不相同係建材建築設計調整之差異結果；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	45. P153，與 P80相同，但結果不同，在此不再贅述。	45. 同上。	
	46. P154，車位比準單元與比較標得的條件分析，車位比較標的一選擇離比準單元達2.7公里之內湖區麗山街105巷23號11樓、比較標的二選離比準單元達4.2公里之內湖區成功路四段178號6樓之1其正當性與必要性為何？且區域因素完全不需調整？	46. 本案位於中山區與內湖區交界，與內湖區為近鄰地區，選用比較標的一~三皆為屋齡2年內新大樓產品之車位案例，因近鄰區域對於車位價值影響甚微，故不另列調整。	46. 不予採納： 有關車位比較標的調整部分，業經實施者檢討區域因素影響較小，故不另作調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	47. P160更新後店面收益價格推估所選用的比較標的屋齡分別為11、17、12年，且僅每月租金金額為確定，然在P167收益資本化率之推估表，其合理租金水準非根據比較標的、空置率也為給定一個範圍，總費用佔總收入比率等等均僅註明係為調查之結果，合理房價水準亦為主觀給予，且經濟耐用年數亦為低估，致使勘估標的之收益化率推估，實為依據多數為主觀給定之數據算出。其可信度即受影響。	47. 本次勘估標的總收入係依據同一供需圈內之比較標的推估試算，總費用則依據各費用項目推估試算，收益資本化率則訪查當地類似產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，並考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。	47. 不予採納： 有關本案勘估標的總收入、總費用及收益資本化率計算方式業經實施者已說明；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	48. P168更新後住宅比準單元收益價格推估之更新後住宅比較標的一，內湖路一段7-1號5樓，價格日期為110/07/09，違反本案價格日期，應予剔除。租賃標的選擇距比準單元距離達2.1公里之內湖路一段659號9樓其正當性為何？	48. 並無違反範本相關規定，符合注意須知，比較案例應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年。本案位於中山區及內湖區交界處，採用具有替代性同位於捷運站旁，建材建築設計相當之比較標的三，並無不適。	48. 不予採納： 有關比較標的之選取業經實施者檢討「應至少有一成交案例，且成交日期應至少距價格日期一年內，但若無距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年」規定；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	49. P174更新後住宅比準單元收益價格推估之年總收入、年總費用及淨收益的推估表，其勘估標的應為13F-B2，面積應為45.15坪，但計算表誤以35.15坪計算，致使後續所有計算結果及引用結果均為錯誤。	49. 收益價格推估面積修正為45.15坪計算結果，收益價格為920,000萬元/坪。	49. 予以採納： 有關估價報告書誤植情形請實施者配合修正，另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意。
	50. P175更新後住宅收益資本化率推估之意見同P167。	50. 本次勘估標的總收入係依據同一供需圈內之比較標的推估試算，總費用則依據各費用項目推估試算，收益資本化率則訪查當地類似產品之合理租金水準、空置率、總費用率與價格水準，並考慮流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定。	50. 不予採納： 有關本案勘估標的總收入、總費用及收益資本化率計算方式業經實施者已說明；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	51. P176收益價格推論過程中充滿太多人為主觀給定數據、充斥人為干預，因其結果之效度已低。論是更新前或更新後之店面估價，均不宜再給於收益價格較高權重。	51. 因店面比準單元為收益性不動產，因此給予收益價格較高權重。	51. 不予採納 ：有關本案店面比準單元收益價格部分，業經實施者說明修正情形；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納，惟請實施者補充說明收益價格推估合理性。
6	李○○(當事人) 希望住戶團結，加速更新進度，不能光聽年輕人的意見，我是住在屋子裡面的住戶，是我們在受苦。	實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 如果住戶有任何意見，歡迎住戶直接找實施者，我們希望可以朝向100%的同意前進。	無爭點 ：陳情人表達希望加速都更。
7	朱○○(當事人) (1) 本案屋況相當老舊，都市更新程序已辦理10多年了，住戶希望可以加速審查通過，讓我們可以儘快重建，搬進新的房子。 (2) 會議中，前面也有聽到一些相左意見，如果每次有新的意見，程序都要將重來，我想，大多住戶是不會同意的，本人也不會同意的。	實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 謝謝住戶的支持，剩下最後一哩路，我們會繼續努力。	(1) - (2) 無爭點 ：陳情人表達希望加速都更
8	陳○○(代吳○○)(當事人) (1) 合約是15年前所簽訂的，當時簽訂內容為協議合建，但在公聽會上是有說協議合建跟權利變換擇優，請問，我現在選擇權利變換，合約跟權利變換有差異時，是否也可以擇優，或者以權利變換為主。 (2) 當時我們選配時是2房2車位，最後把車位編號168號被取消。	實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 (1) 合約終止須雙方協議，合約包含很多部分，分配只佔其中一部分，其中分配可擇優選擇，其餘部分仍須依合約內容辦理。 (2) 有關選配第2輛車位部分，因尚未與公司達成協議，且有超選情形，後續會再與住戶協商。	(1) 無爭點 ：有關所有權人敘及合建契約內容，非本更新審議會審議權責。 (2) 無爭點 ：有關發言人欲調整選配(加選車位)之情形，業經113年5月13日第622次審議會討論，予以同意，業由實施者納入計畫

序號	發言次序	答覆	專案小組決議			
			書載明，並請實施者補充說明協調選配車位結果。			
9	李○○(代郭○○)(當事人) (1)對容移的分配有意見 (2)店面的補貼(有合約書可供參考) (3)估價的價值有意見	實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 (1)容移分配部分，所有權人觀念上仍有誤解，容移分配是合建條件，合建包含法定容積和容移之分配；權利變換容積移轉費用提列共同負擔，獲利地主分配，實施者分回成本。 (2)店舖租金補貼依權變由估價師查估，並依周圍行情估算。 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 (3)更新前北安路店面價格評估結果為97~103.8萬元，乃參考商效與我們相近甚至比我們更好如德明科技大學商圈之店面案例、內湖路一段巷弄內有內科人潮商效之店面案例及實踐大學商圈之店面案例，成交價格約89~104萬元區間，評估結果尚屬合理。	(1) 無爭點:有關都市更新案容積係由地主共享，權利變換分費結果應依權利變換計畫審議結果辦理；另涉及合建契約部分，非本更新審議會權責。 (2) 無爭點:有關拆遷安置費部分，係由估價師查估；另涉及合建契約部分，非本更新審議會權責。 (3) 不予採納:本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。另請實施者釐清並補充發言人當時所陳述意見。			
10	張○○(當事人) 註：第二輪發言為接續第一輪發言內容，詳序號3 5. 為何連邦的估價方向會跟遠見及巨秉這兩家聲譽頗高的事務所相反？ 表7：3家估價師事務所對大小坪數每坪單價之比較 <table><tr><td></td><td>小坪數 每坪單價 (A5 與 B5 戶)</td><td>大坪數 每坪單價 (A6 與 B6 戶)</td></tr></table>		小坪數 每坪單價 (A5 與 B5 戶)	大坪數 每坪單價 (A6 與 B6 戶)	實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 5. 小坪數產品已於面積條件修正+3%，地主所提的相關問題，本次審議會版本已依照前二次審查會議意見進行修正。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：連邦不動	5. 不予採納:有關「面積」條件差異部分，業經實施者說明調整情形及各戶單價非就面積單一項目決定；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。
	小坪數 每坪單價 (A5 與 B5 戶)	大坪數 每坪單價 (A6 與 B6 戶)				

序號	發言次序			答覆	專案小組決議																																		
	連邦	相對較低許多	相對較高許多	產估價師聯合事務所 連琳育估價師 委員意見修正更新後住宅產容，以陳情人提及之A5與A6異及結果如下表 <table><tr><th>戶別</th><th>A5</th><th>調整率</th><th>A6</th><th>調整率</th></tr><tr><td>通風採光面</td><td>單面</td><td>-2.0%</td><td>三面(稍優)</td><td>2%</td></tr><tr><td>有無陽台</td><td>無陽台</td><td>-1.0%</td><td>有陽台</td><td>0%</td></tr><tr><td>陽台比</td><td>0%</td><td>1.0%</td><td>4%-5%</td><td>1%</td></tr><tr><td>面積</td><td>30-35坪</td><td>3.0%</td><td>50-55坪</td><td>-1%</td></tr><tr><td>雨遮比</td><td>6%-7%</td><td>-0.75%</td><td>4.5%-5.5%以下</td><td>0%</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>100.25%</td><td></td><td>101.00%</td></tr></table> 各戶最終價格考量因素非僅就面積單一項目決定，合先敘明。目前A5、A6於「面積」條件差異為4%，評估各戶價值亦須考量其條件差異(如通風採光面、有無陽台、陽台比、雨遮比…等項目)進行比較調整，決定更新後各戶價值。	戶別	A5	調整率	A6	調整率	通風採光面	單面	-2.0%	三面(稍優)	2%	有無陽台	無陽台	-1.0%	有陽台	0%	陽台比	0%	1.0%	4%-5%	1%	面積	30-35坪	3.0%	50-55坪	-1%	雨遮比	6%-7%	-0.75%	4.5%-5.5%以下	0%	合計		100.25%		101.00%
戶別	A5	調整率	A6		調整率																																		
通風採光面	單面	-2.0%	三面(稍優)		2%																																		
有無陽台	無陽台	-1.0%	有陽台		0%																																		
陽台比	0%	1.0%	4%-5%	1%																																			
面積	30-35坪	3.0%	50-55坪	-1%																																			
雨遮比	6%-7%	-0.75%	4.5%-5.5%以下	0%																																			
合計		100.25%		101.00%																																			
	遠見	相對較高許多	相對較低許多																																				
	巨秉	相對較高許多	相對較低許多																																				
	資料來源：本案權利變換計畫案〈公開展覽版〉與〈審議會版〉第 9-14 頁； 本案遠見估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要11至摘要 16； 本案巨秉估價報告書〈送件版〉與〈審議會版〉之摘要7至摘要10及第7頁至第10頁。																																						
6.	為何實施者膽敢對委員在會議中所提出的問題行實問虛答？舉例：請見本案權利變換計畫案〈審議會版〉複審-5 葉玉芬委員提出「另外本案…，如果修正條件係指景觀部分，則該戶雖無陽台，但仍具備景觀，反而附屬建物比例較小，另無陽台之規劃多為小坪數部分(應為 A5戶及 B5戶)，其修正率是否妥當，建議考量。」 →實施者回應：「無陽台設計之產品市場接受度較低，對其交易價格影響較大。惟考量附屬建物比例較小對於小坪數戶別有正面效益，因此調整項目增加附屬建物比，詳下表：			6. 而原送件版有針對景觀陽台進行修正，但審議過程中委員希望針對陽台部分進行檢視修正，因此我們針對有無陽台進行修正，另亦針對附屬建物比(陽台比)與雨遮比進行相關調整。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 6. 於複審會議中權變小組葉委員係針對「工作陽台及景觀陽台」項目提出「如果修正條件係指景觀部分，則該戶雖無陽台，但仍具備景觀，反而附屬建物比例較小，另無陽台之規劃多為小坪數部分(應為 A5 戶及 B5 戶)，其修正率是否妥適，建議考量。」意見，因此該次修正將陽台調整為僅針對「有無陽台」進行修正，並增加「附屬建物	6.-7. 不予採納： 有關發人言所提陽台及面積條件估價調整情形，業經實施者說明本案業依審查意見就陽台調整為「有無陽台」進行修正，並增加「附屬建物比」(陽台比)及「雨遮比」調整項目；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。																																		

序號	發言次序	答覆	專案小組決議																
	7. <table><tr><th>附屬建物比</th><th>調整率</th></tr><tr><td>0%</td><td>1.0%</td></tr><tr><td>4%-5%</td><td>0.5%</td></tr><tr><td>7%-10%</td><td>0.0%</td></tr></table> 針對實施者的回應, 本人提出下列疑問： (1)疑問1：小坪數在現今市場接受度真的較低嗎？ (2)疑問2：每戶皆有雨遮，附屬建物比不可能為零。 (3)疑問3：A5戶及 B5戶每坪單價已被低估，調整個0.5%有助於整體戶別每坪單價差距之合理性嗎？ 8. 為何連邦的估價或修正從頭到尾毫無展現出專業性？本案權變計劃審查小組會議及複審會議其中圍繞在一個重點，亦即捷運「寧適性」之議題。 舉例1：徐子偉幹事提出「P.194本	附屬建物比	調整率	0%	1.0%	4%-5%	0.5%	7%-10%	0.0%	比」（陽台比）調整項目，無實問虛答之情形。 7. (1)更新後各戶價格決定並非僅就「面積」（大坪數或小坪數）單一項目決定，合先敘明。各戶價值亦須考量其條件差異(如通風採光面、有無陽台、陽台比、雨遮比、車道影響、視野棟距景觀、面積…等項目)進行比較調整，決定更新後各戶價值。 (2)關於附屬建物(陽台及雨遮)條件差異情形，已參酌委員意見將條件差異分別以「有無陽台」、「陽台比」及「雨遮比」依各戶別單元條件差異進行調整。 (3)目前於「面積」條件差異「30-35坪」與「50-55坪」調整率差異為4%，詳下表。 <table><tr><th>面積</th><th>調整率</th></tr><tr><td>50-55坪</td><td>-1%</td></tr><tr><td>39-45坪</td><td>0%</td></tr><tr><td>30-35坪</td><td>3%</td></tr></table> 各戶最終價格考量因素非僅就面積單一項目決定，合先敘明。評估各戶價值亦須考量其條件差異(如通風採光面、有無陽台、陽台比、雨遮比…等項目)進行比較調整，決定更新後各戶價值。 8. 本次已配合審議會第622次會議委員意見，進行案例分析結果如下表，剔除較高及較低之差異率，面捷運與否，平均差異率約為4%。	面積	調整率	50-55坪	-1%	39-45坪	0%	30-35坪	3%	8. 不予採納：有關發言人所提估價寧適性調整部分，業經實施者說明依622次審議會意見修正以「視野棟距景觀」進行條件差異調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議
附屬建物比	調整率																		
0%	1.0%																		
4%-5%	0.5%																		
7%-10%	0.0%																		
面積	調整率																		
50-55坪	-1%																		
39-45坪	0%																		
30-35坪	3%																		

序號

發言次序

報告書更新後各區分所有建物有關捷運對寧適性調整率為三家估價報告書中最大、最廣，請再檢視寧適性調整率合理性及高樓層有無捷運噪音問題。」(請見本案權利變換計畫案<審議會版>小組-4)

舉例2：葉玉芬委員提出「本案更新後樓層價格差異，…(面捷運但應未受顯著影響之6~10樓部分)建議估價師仍再行檢視。」(請見本案權利變換計畫案<審議會版>複審-5)

→實施者回應：「本次進行捷運文湖線沿線社區，捷運文湖線沿線社區，包括大直 WINN、力麒麗麒、開墾吾界、雙湖匯及文心移動光城等社區成交案例，進行有無受捷運影響樓層及互別進行分析，低樓層差異率約為6%~22%，高樓層至11F 亦有2%之差異性，本案目前針對捷運寧適性之調整應相對合理。」

●針對實施者的回應，本人提出下列疑問：

(1)疑問1：本案恰位於捷運劍南路站2號出口處，正對捷運車站，加上又有隔音牆保護，其造成的影響應遠比捷運列車行經過所造成的噪音還來的輕微許多，將「大直 WINN」、「力麒麗麒」、「開墾吾界」這些捷運列車行駛經過的社區以及將「文心移動光城」此捷運共構宅納入「寧適性」之比較案例，像是內行人做外行事。唯一可值得參考的案例或許只剩其基地面積與本案相似及面臨捷運站口的「雙湖匯」。由民國110年2月實價登錄顯示「雙湖匯」社區即為內湖區成功路四段180號4樓(面內湖捷運站)成交81.1萬/坪；同年2月實價登錄成功路四段180號5樓(面內湖捷運站)成交82.2萬/坪；同年4月實價登錄成功路四段180號6樓(面內湖捷運站)成交82.5

答覆

大直WINN	樓層區隔	戶數	樓層	約當住宅面積(㎡)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	調整後售價(元)	調整率	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率	調整後售價(元)	售價	樓價後調整率
--------	------	----	----	-----------	----	--------	----------	----------	-----	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------	----------	----	--------

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	萬/坪；同年2月實價登錄成功路四段180號7樓(面內湖捷運站)成交83.1萬/坪；亦是同年4月實價登錄成功路四段180號16樓(面內湖捷運站)成交僅85.4萬/坪，此案例顯示面捷運站的不同樓層其成交價，似乎沒有將「寧適性」這因素考慮在不同樓層的每坪價格上。 (2)疑問2：真正要修噪音與樓層高低之估價，估價師應該要認真做功課找尋學術文章或使用「科學數據」來評判兩者之關聯性，而非只找一些看似相關而非相關的案例來唬弄、搪塞審議委員及住戶。在此提供噪音與樓層高低關聯性之媒體報導： 標題：「究竟住在哪幾層最安靜？哪幾層最髒？真相絕對讓你大跌眼鏡！」 https://www.chinatimes.com/hot-topic/20151111003849-260804?chdtv 該報導引用科學數據並指出，低樓層並非受噪音影響最大區域，5F~24F 噪音最大，11F~22F 噪音上升最多，如要安靜請住30F 以上。按此邏輯，「寧適性」的調整應著重在前後排調整，而非樓層高低！ 綜上，敬請審議會委員重新檢視實施者所提出的估價報告，讓每一層樓及戶別之間的每坪加減價在整體上有其邏輯性及一致性！ 9. 總結 (1)政府在建議估價師更正估價時，除了有少數住戶權益分配價值或新建物價格有被嚴正扭曲的案例外，應要求更新案2樓以上每一層樓調價比例上應一致。本案由於選屋版與審議版之間的估價差異過大，導致各至各住戶找補金額的變異擴大，此舉實有違背信賴保護原則。	現場回覆內容： 9. 更新後價值評估考量垂直效用比為0.8%之外，位置差異亦考量面積、通風採光、陽台、臨路、寧適性、景觀視野、雨遮比例及附屬建物比例，進行更新後各戶價值評估，關於陳情人所提到的18樓 B6、A3 更新後價格送件版與審議會版的主要差異為審	9. 不予採納：有關估價調整部分，經實施者說明除垂直效用比外尚須考量面積、通風採光、陽台、臨路、寧適性、景觀視野、雨遮比例及附屬建物比例等，進行更新後各戶價值評估，並依審查意見修正；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	(2)不同估價技術的選用、比較案例是否具代表性及參數之調整皆具「主觀性」，只要微小的變動，估價的結果或許會生巨大的變異，故建議就算當初在選屋時其「戶別」或樓層之間的相對價格之估價並不合適，但地主選屋之當下是根據此資訊提供各「戶別」及樓層之間的相對價格，來評判 CP 值，進而做出選屋決策。一旦事後各「戶別」及樓層之間的相對價格改變，勢必也會嚴重影響地主之權益與扭曲當初的選屋決策，請審議會委員們正視此事，並要求實施者對本人進行實質的補救措施。 (另詳聽證紀錄附件3)	查委員針對寧適性部分進行修正，原送件版前側4F~25F 皆有進行寧適性修正，依委員意見修正後，僅針對前側4~10樓進行寧適性修正。 書面補充回覆內容： 實施者受任人：潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 9. 本案選配原則內已載明「分配單元及停車位之面積、位置與價值以臺北市都市更新及爭議處理審議會通過版本為主，並以釐正圖冊後之數據為準。」，因此目前估價數據仍非定案，未來依審議會修正通過之版本為主，敬請諒察。後續實施者將再加強溝通協調。	會討論予以同意，故不予採納。
11	周○○(代林○○)(當事人) 估價程序中，有關估價師的選任，都更處梁承辦人回覆依108年內政部函釋由實施者選擇統一依舊法 or 新法申請。我對於這個主管機關函釋很有疑問，為何是由實施者自由選擇？而不是主管機關依法來把關地主的權利？(張律師)→程序不合法我們是可以提行政訴訟的？因為新法修正指定估價師程序的原因，就是舊法由實施者單方指定三家，造成估價結果向實施者傾斜，市民不信任都更，都更無法推動，所以才要立新法改成共同指定，現在主管機關又說可以由實施者自由選擇，這不是閹割新法用意？尤其本件估價結果，在兩次幹事會中被幹事炮火猛批，顯然估價大有問題，為何都更處不把關？不維護市民權利？	臺北市都市更新處 梁紹芳股長 有關本案估價師選任法令適用，本案事業計畫報核日為修法前，另依現行都市更新條例第86條第2項內容，得由實施者決定是否一體適用修正前或修正後之法令，並非主管機關可代為決定。 潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 依照法令規定辦理，實施者不敢違法、很謹慎，依行政機關規定辦理。若改依新法就是程序全部重來，除須再花費三至五年外，相關提列標準也須採用新版，對地主不一定有利，請地主深思。	無爭點：有關本案法令適用部分，本案事業計畫於101年12月21日報核，於109年1月14日核定，經實施者說明依都市更新條例第86條一體適用108年修法前之規定，尚符合相關規定，請實施者妥予溝通協調。

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
12	蔡○○(當事人) 註：第二輪發言為接續第一輪發言內容，詳序號5 (1)審議會應令實施者更正店鋪分戶牆偏離住位之錯誤規劃，以維護都市更新戶之基本權益、伸張公理正義。 (2)建築規劃之詢問：更新後店面空調主機擺放何處？ (3)要求納入估價調整： A. 更新前建物並非滿佈建築基地，臨北安路側留有約三米之退縮空間，請考量其對前排建物之用途及效益，納入更新前估價調整。 B. 更新後店面在格局未調整前，請針對面寬、格局給予必要調整。	潤泰創新國際股份有限公司 李安憲協理 (1)目前因尚未收到圖面，收到後會再參考地主意見詳細評估，若能以不影響目前程序的狀況下、不影響樓上住家及樓下車位、及其他地主權益情況下，再評估是否修正。 (2)空調主機目前尚未進入詳細設計階段，一般置於二樓陽台或與招牌並列並以隔柵遮擋，詳細會再請建築師研究。 連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育估價師 現場回覆內容： (3) A. 針對更新前1F 退縮價值已於商效及價格及樓層別效用比中考量。 B. 針對估價部分，更新後店面評估，本次位置差異調整考量臨路、邊間、用途、商效、轉管及車道影響。 書面補充回覆內容： B. 更新後1F 產品面寬條件皆為相當，且格局屋型條件皆屬略呈矩形，因此無進行相關調整。	(1) 無爭點:建築規劃設計部分，係屬事業計畫審議範疇，本案擬訂事業計畫業於109年1月14日核定，依核定內容辦理，非屬本權利變換計畫案審議範疇，請實施者補充溝通協調情形。 (2) 無爭點:有關更新後店面空調擺放位置業經實施者說明已向陳情人溝通說明，請實施者補充相關內容及溝通協調情形。 (3) A. 不予採納:有關臨北安路側退縮空間納入更新前估價調整部分，經實施者說明業納入商效及價格及樓層別效用比中考量。另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。 B. 不予採納:有關發言人建議更新後店面應針對面寬、格局調整部分，經實施者說明1F 產品面寬及格局條件皆相當，故未進行調整；本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，另建築規劃設計部分，係

序號	發言次序	答覆	專案小組決議
	C. 更新後陽台是否應根據陽台上空有無上層陽台遮蓋之差異給予調整。	書面補充回覆內容： C. 更新後附屬建物係按委託人提供資料可登記項目為陽台進行評估，於更新後針對「有無陽台」、「陽台比」項目依各戶條件差異進行修正。	屬事業計畫審議範疇，本案擬訂事業計畫業於109年1月14日核定，依核定內容辦理。 C. 不予採納：有關陽台上空有無上層陽台遮蓋給予估價調整部分，經實施者說明本案僅針對更新後「有無陽台」、「陽台比」項目進行調整；另本案估價部分業經114年6月30日第655次審議會討論予以同意，故不予採納。

請實施者依審議會專案小組決議，於收受會議紀錄起2周內補充聽證紀錄回應相關說明，後續提請審議會審議。