

# 熙鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 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 113 年 7 月 30 日（星期二）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市松山區敦化區民活動中心

（臺北市松山區八德路三段 12 巷 52 弄 2-1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由熙鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員，及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施

者做 15 分鐘的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—邱○○ 君(354 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

(餘檢附紙本請詳附件 1)：

(一)熙鼎建設現公設比為 35.5%，是否能夠再調降公設比至 28~30%左右？

(二)因現大多民眾反映認為現在建商推案的公設比過高，內政部不是擬推虛坪改革至 25~30%?希望此案能夠有調降公設比至 28~30%，因公設比過高會導致分回之室內面積過小。

例：12~20 樓的 A5 及 A3 中間 2 戶，銷坪 19.71 坪，扣掉高公設比 35.5%後，實際室內剩下 12.71 坪，就實際面因坪數過小，銀行貸款成數也不高，更不要說要日後要住在過於狹小空間內的住戶。不能說因為市場上現在是小宅當道就讓建商越蓋越小，導致現在市場上滿街都是一個比一個蓋得還要小的建案，而讓公設比高漲視為理所當然。能否請專家們傾聽民意並且正視公設比過高這個問題？

(三)因應現在極端天氣變化(短時間內降下暴雨可能以後短時間內降下暴雨量只會更多更多)，台灣又是多颱風的海島國家，大樓是否有針對短時間內強降暴雨時排水量，是否有加大大樓排水孔口徑及多設置幾個大口徑的排水系統以加速排出雨水，避免來不及宣洩雨水造成積水問題？

- (四) 前後陽台之設計，如何避免颱風來襲時暴雨因強風灌入前後陽台導致因大量雨水宣洩不及變成大型水族箱？
- (五) 1F 車道出入口的擋水閘門設計需要考量極端天氣只會加劇，所以擋水閘門的高度及擋水功能，還有車道前多設置幾個排水系統，不知建商是否有考慮到上述所有問題？
- (六) 請問此建案住戶前後陽台牆面或大樓外牆會有強化玻璃做圍牆或代替欄杆的部分嗎？因為這樣的設計潛藏很多致命又危險的危機，國內外有很多案例因為強化玻璃不耐高溫直射使用沒多久玻璃就自爆、破損、裂痕又或是玻璃栓在牆面的螺絲鬆脫導致跌落致死的案例很多。而建商會因為保固期過保而變成要住戶自行負責，變成是住戶要隨時擔心生命安全及財產損失，希望此大樓牆面都是石材做牆面。

### 三、所有權人-陳○○ 君(陳○○ 君委託) (391 地號土地)：

(一) 書面意見由承辦科代為宣讀(餘檢附紙本請詳附件 2)：

1. 有關行政院 113.07.11 拍板通過《都市更新條例》第 65 條修正草案，放寬原容積認定標準，對本案容積認定是否有受惠呢？實施者應採取作為為何？
2. 有關臺北市 113.02.27 都市計畫委員會審議通過之防災都更獎勵，本案是否符合相關條件？針對前述防災都更獎勵經詢問實施者回覆：本案基地未領有使用執照、耐震評估的值也未達申請標準。然本人見解並非如此，應可符合才是，本案如獲核定原基地面積基準容積 30% 的危險建築獎勵，對本案影響甚鉅，盼市府及相關專家委員詳細解說。
3. 本案計畫案自 113.07.10~113.08.08 公開閱覽，卻於 113.7.30 舉辦公辦公聽會，為何不等到公開閱覽結束後再辦理，讓民眾有充分時間閱覽不好嗎？因為直到這次收到資

料，才看到自辦公聽會的會議紀錄，需要時間消化，本人也打電話到都更處詢問，承辦人員僅告知法令就這樣訂的，程序照走就，不管對錯。這樣真的符合住戶利益還是符合實施者利益？參與都更的住戶們應該都希望能落實符合住戶的設計與規劃，並非急就章地走過程序就好，法令是死的，但人是活的，從實施者自辦公聽會開始每每遇到問題沒辦法給予有效的回覆、各樓層坪數分配及選屋設計不合理、致使原不參與都更住戶被迫選屋…，種種程序是否應予檢討？

4. 有關建築有設計較小坪數卻讓住戶無法選擇，不知法規用意上是要限制實施者，還是要限縮地主權益？一樓住戶如選11樓以上，就只能選一個單元(沒大陽台，大陽台是設計在小於46平方公尺之單元)，因為這樣的設計，限縮住戶選擇權，用意何在？本人認為設計應為全體利益為考量，法規應是為保障居住者權益(居住者是有選擇權的，不喜歡可以不選吧!)，實質上卻限縮居住者之選屋權益(保障實施者，維護實施者利益)，此法於前任政府任內頒布，如是惡法應盡速修正。
5. 112年12月14日公聽會會議紀錄未提供給住戶，且會議上給的書面資料內容也有誤，針對公聽會後疑慮及被迫選屋一事，本人分別於113年1月3日及113年1月14日函文都更處及熙鼎建設(詳附件1-1及1-2)，仍未得到明確之答案或說明(詳附件2-1及2-2)。而程序依舊繼續跑，本人被迫選屋部分，已限縮於110%內，遂選擇小坪數(詳附件3)計畫利用找補之金額找尋環境類似目前一樓之住家，供老伴居住。而熙鼎建設於113年1月17日函文告知所選室內面積未達46平方公尺應公開抽籤(詳附件4)，然此時合建戶已

選屋及抽籤完成，本所有權人權益已確定受損，本人選屋已因設計及法規限縮，如說明三、4. 及自辦公聽會所提，設計一個讓住戶不能選擇的單元所為為何？

6. 承上，本次選屋區分為合建戶與權變戶，分別訂於 113 年 1 月 16 日及 113 年 1 月 22 日，我於熙鼎敦德住戶 LINE 群組提出抗議，表達希望秉持公平對待之原則(詳附件 5)，本人亦於 113 年 1 月 14 日函文表達抗議(詳附件 1)，針對為何區分兩個時間進行抽籤，熙鼎建設沒有給出合理說明，惟狗吠火車，程序依舊繼續跑，此程序本人認為已嚴重侵犯權變戶之權益，且抽籤當日我有提出異議說明只能抽籤合建戶選剩的，是否符合公平原則，實施者還是照他的流程自行幫我抽籤，當場只跟我表達歉意，權變戶選屋權益喪失實在太不公平，懇請市府及專家委員說明此程序是否符合公平正義原則？
7. 針對上述選屋區分為合建戶與權變戶，分別訂於 113 年 1 月 16 日及 113 年 1 月 22 日不同時間進行一事，臺北市都市更新處於 113 年 1 月 24 日北市都新事字第 1136000738 號說明三、(三)(詳附件 6)述明將請實施者函復釐清說明相關緣由，並復知都更處，惟本人迄今並未收到任何說明，程序有其爭議但選屋程序依舊進行。
8. 有關道路用地部分，本人已在自辦公聽會及 113 年 1 月 3 日及 113 年 1 月 14 日函文提出，針對自辦公聽會實施者之回覆為保留或賣給市府及實施者，這答案本人不予接受，應請實施者考量納入都市更新建築容積獎勵辦法，申請協助開闢公共設施用地容積獎勵。
9. 本案地主戶與實施者分配比例約為 50%比 50%，目前案例尚

未見過，能請都更處提供目前松山區分配比例平均為何？本案所處區域價值甚高，且為 4 樓之建築，為何實施者可分配比例如此之高？評估所計成本是否合理？一樓價值是否低估？1 樓與 2~4 樓比例是否合理？假設權利價值真有低估，但本可選房之權益已無法得到挽回(僅可現金找補)；舉一內湖都更實例，地主戶與實施者分配比例為 65%比 35%(詳附件 7)，本案 50%比 50%是本人目前聽過看過最差的條件。經查詢 110 年起至 112 年底之內政部不動產交易實價登錄，本巷同棟樓之 1 樓、2 樓實價登錄比例為 1:1.67，交易日期 112 年 7 月 13 日(詳附件 8)，目前本案估算算比為 1.2 左右(估價時間約為 112 年 11 月)，明顯與市場行情不符。

10. 本案實施者熙鼎建設資本額僅 3,000 萬元(110 年 9 月 15 日核准設立)，何有能力執行並管理本案(本案規模超過 51 億，且尚需保固建材、防水及結構 1~15 年)，不符比例原則，資本額還比我們一間房還少，資金不足是爛之主因，說白了就是捐客，無充分之工程實績，風險高漲，對住戶何來保障？假設未來建築成本飆高，房價崩盤，但房子已拆，如何保障住戶之權益呢？保固期間如發生問題但實施者跑路又要找誰？是否有其保固金呢？所有權人難道沒有說不之權利嗎？而本案建築師亦同，雖無法令規定住戶不可擔任建築師，但是否應該採取利益迴避(為 2 樓住戶)，是否給了實施者利益最大化之設計，私下條件交換我們看不到，僅徒增所有權人疑慮對本案並無助益。且目前由哪家營造廠商施工也未予說明，為免發生類似大直建案地基掏空之情事，營建廠商實為重要，請說明。
11. 無論是合建或權利變換，確實為優惠人數較多之二樓至四樓

住戶(該住戶原本沒停車位、需爬樓梯無電梯設備、存在著老舊公寓頂樓漏水…等問題)，但漠視一樓住戶既有之權益。對於一樓價值估算存在很大問題(詳附件 8)，包括一樓原有庭園空間土地或停車位、無須爬樓梯進出方便等，兩相比較下本人感受相對權益受損或限縮。另外屬一樓專有使用空間(非違建，原始既屬約定使用，且專屬約定專用，應符合「默示分管契約」)，在估價時估價師卻刻意漠視或故意不處置(都更前應主要以現有建物為估價)，嚴重損害一樓所有權人利益，此約定專屬部分應納入估價較為公平，請針對此部分給予正面回復。

12. 本人並未有都更意願，主要因為年邁妻子目前獨居於此(太太現已 82 歲，民國 70 幾年即購屋居住在此)，因有懷疑遭偷竊及被害等妄想等身體健康因素無法與他人或子女同居，目前在此獨居已是最佳之狀態，若搬離此地，後續安置、環境適應及不可預期之結果都是相當棘手且難解之問題，目前被迫以權利變換方式參與，違反本人意願。從自辦公聽會、選屋直到今日，不信任感不昇反降，房子是與老伴奮鬥大半生所得，希望市府及相關人員能審慎把關，保障人民身家財產。
13. 目前合建方式採實施者和各所有權人私下約定，本人並非反對老屋改建之國家政策，反對的是現行的都更條例讓實施者主導了都更案，包括房屋估價、都更費用、重建後的新屋分配等有太多不透明操作空間(如簽訂私約及保密協定)，本案是否可納入公辦都更？避免私相授受及不透明之操作。
14. 設計 SC 結構是否為了實施者利益最大化(21-25 樓是一個級距的計算成本標準)。據本人了解 30 層樓辦公大樓較適合採

用 SC 建築，而因為 SC 隔音較差且耐熱較差，遂不適合住家，除非部分豪宅會採用較昂貴之隔音及耐熱建材料裝潢，本案是否建議採 SRC 建造？本案 53 弄為 6 米巷弄且路邊皆有停車，發生火災超高雲梯恐有無法進入及時救援之疑慮，以美國 911 恐攻事件為例，高熱造成大樓瞬間瓦解，針對建築抗震及防火部分是否審慎評估所需設備及材料？

15. 承上，重建費用為 1,483,640,642 元，看不到單價分析等，如何確認是否合理？目前包含營造成本、租金補償、拆遷補償、設計費及管理費等，每坪單價為 535,238 元，本人建議採用 SRC 工法，可降低重建費用，且有較佳之隔音及防火效能，另目前亦有更新之耐震工法產品，如雙核心柱中柱，供參。
16. 本案設計方式讓 1 樓住戶僅能選 11F 以上(較符合原使用面積)，但 11 樓以上有灑水設施，需多花費遮蔽天花板，屋內高度又降低約 20~50cm，而 21 樓實施者保留戶樓高就有加高(樓高 360cm，單戶權值無法選擇)、11 樓~20 樓樓高(340cm)是否一併考量加高？另外 12 樓以下是 5 個單元(戶數)，12 樓~20 樓是 6 個單元(戶數)，不論高度及戶數都影響房屋實際價格，估價是否有充分考量？
17. 本案貸款利息為 99,249,588 元，請問貸款金額為多少？本案實施者出資比例及金額為何？
18. 本案信託專戶資金動用，需經受託單位審核無誤始可動用，請問受託單位為何？是否有實質能有其控管能力及防弊機制？近年市場頻頻出現爛尾樓、實施者跑路及嚴重鄰損事件，不只民眾買屋心驚，許多與實施者都更、合建的屋主相當擔憂，理應由所有權人出土地、實施者出資，但目前看來

合建戶要出土地，土地可能還要抵押給銀行，等同所有權人出土地還要出資，實施者幾乎只要管理，但可分得一半權益，這不就等同空手套白狼嗎？萬一房子蓋一半實施者跑了，住戶真的欲哭無淚，且風險管理費用占共同負擔 14.03%，如土地有申請貸款，請問這費用又給實施者，是否合理？

19. 本案合建戶如與實施者已簽約(包含私契)，是否還可撤銷同意書及解除契約，經查合建契約書僅有一個情況可解除契約，並無其他退場機制，我希望讓所有住戶知道自已的權利在哪。
20. 有關權變戶為何還要支付貸款利息(共同負擔)，請說明。
21. 有關容積移轉費用 242,065,480 元，目前暫以估價師推估，請問如何算出？如為權利變換戶，其容積轉移費用為共同負擔，其產出之坪數是由實施者分回嗎？這樣並不合理。
22. 權變計畫審查重點為本案的財務規劃及估價部分，此部分需市府及相關審查人員把關。
23. 無障礙車位如何納管？是否供公眾使用？請予以說明。
24. 本案機車車位如何分配？請予以說明。
25. 在本案公辦公聽會簡報資料中看不到公設比，故無法推算正確坪效，連帶無法得知土地所有權人及實施者權利配比 50:50 是否合理，請予以說明。

## (二) 地主發言部分：

1. 針對書面資料遺漏部分，再做 14、25、26、27 點的補充。  
第 14 點有談到結構 SC 跟 SRC 部分，我也是提醒大家，我們不是辦公大樓幾乎不動火，我們是住宅多少都會動火，我覺得建築師應該要考量，住戶大家也要去考量是否 SC 真的是最好、最適合我們？

2. 補充第 25 點意見，我手上有一份也是松山區都更聽證意見書，松山區仁美段的部分應該也是在這附近，建商提出的分配比是 40:60，這個住戶反對，理由是因為鄰近四案的共同負擔比僅有 23.25%到 29.88%，這跟我們有點差距。
3. 補充第 26 點意見，參與權變應該分配的土地跟建物折抵金額是多少？這有辦法先知道嗎？
4. 補充第 27 點意見，請實施者提供估價報告以利我們評估估價是否合理，我們做子女要維護捍衛上一輩後半輩子的資產。

#### 四、所有權人-陳○○ 君(陳○○○ 君委託) (392 地號土地):

我們家是不參與都更的，想請問一下市政府及熙鼎建設，對我們家有什麼樣後續的聯繫跟處置作為？

#### 五、所有權人-林○○ 君(朱○○ 君委託) (395 地號土地)

主要是稅務問題，因為簡報說明第 10 頁有編列稅務 5,500 多萬，所以勾起我們當初簽合約的時候，我們要負擔營業稅，如果土地跟房屋互換的時候，產生營業稅以後是由地主負擔，那將來也要列入到當年度的個人綜合所得稅去申報，既然公司有編列那個預算營業稅繳了以後，是否還要列入個人綜合所得，今天有稅捐單位出席，所以我提出這個問題，請問將來列入個人綜合所得是土地互換的結算差額，土地是用公告現值還是用公告地價？這樣因為房屋給我們，那他是用當初造價還是用政府核定的價格來算房屋價值？將來如果要併列個人綜合所得稅，金額蠻大的要先有心理準備，以上是我的疑問。

#### 六、所有權人-陳○○ 君(蔡○○ 君委託) (354 地號土地)

(一) 現在新的都審原則最近公布了，本案後續要送都審，新的都審原則本案要做能效 1PLUS，就會有很多設備進到住戶，

針對設備的部分我希望你們慎選，希望是以後我們可以用，不要讓住戶以後要拆掉，希望你們去做考慮。

(二) 針對臺北市最近有在公展一個叫作新建建築物體感降溫專案，以台中為例，有宜居陽台可以做到 3 米甚至 4 米，我沒有反對做前陽台，但希望前陽台做起來是可以用的，本案後續到都更的幹事會、審議會時間還很長，如果這個專案過的話我希望熙鼎可以考慮把這東西加進去，因為這東西對我們的權狀是沒有增加的，但是前陽台可以增加 2 米，變的非常好使用。

(三) 本案有申請耐震標章，但因為報告書裡面的設計只有 0.24G，以熙鼎的立場這個地方想要賣高價只有 0.24G 應該是不夠的，因為這只有符合法規最低限度，希望你們可以提高至 0.26 甚至 0.28。

(四) 針對構造 SC 跟 SRC 部分，SRC 是一個過渡產品，事實上對本案並不好，尤其現在缺工缺料，SRC 的接合會很複雜，事實上請結構技師在群組上面說明就可以了。

#### 七、所有權人-林○○ 君 (387 地號土地)

(一) 事業計畫書上寫鄰地協調部分是說不需要鄰地協調，想要了解原因。

(二) 消防檢討的話 16 樓以上沒有特別寫，不用特別說明嗎？

#### 八、實施者-熙鼎建設開發股份有限公司(張嘉文協理)：

(一) 營業稅是房屋及土地交換所產生，就之前的經驗應是不會納入所得，類似開發票會產生營業稅，這個營業稅代表是將土地換給建設公司的成本部分，所以未來如果房子要做買賣就可以去抵扣。

(二) 建築法規日新月異，不管是消防、淹水、地震等事情，都

是因為氣象變化太急遽了，但本案目前設計都會先符合法規要求，但剛剛提到不論是設備、制震或是結構，熙鼎建設也會再跟建築師、結構技師團隊討論，持續努力提升這些設備。

#### 九、規劃單位—弘傑永續股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

- (一) 有關防災型都更部分是臺北市政府最新的法令，前提要件就是要經過結構鑑定 ID 值小於 0.35 才可以申請，這部分本案實施者與結構技師初步判定並未符合標準，故無申請這項獎勵。
- (二) 有關公辦公聽會召開時間點部分，係依據都更條例第 32 條還有都更條例施行細則第 8 項、以及臺北市舉辦公辦公聽會的相關程序要點來辦理，須在公開展覽 30 天以內擇選一日辦理公辦公聽會，所以是依法辦理本次公聽會。
- (三) 關於自辦公聽會陳先生的所有意見都有逐一回覆，並放進事業計畫及權利變換報告書的陳情意見回應表，上網查詢或到里辦或是更新處翻閱計畫書，都可以看到。
- (四) 有關較小的坪數(小於 46 平方公尺)讓所有權人無法選配一事，原因是依據臺北市都市更新自治條例第 11 條的規定來辦理，但這是要保障住戶而非保障實施者，因政府認為設計太小的房子讓住戶居住，是沒辦法保有住戶好的生活品質，所以才會有這項規定，如果要設計很小的房型，必須由實施者自行選回去，給所有權人選的必須要在主建物面積 46 平方公尺以上，才可以讓住戶生活品質比較好。且這不能選配的部分，在自辦公聽會時及寄出的選配原則也載明的非常清楚，提醒地主不要選。
- (五) 有關抽籤部分有一個誤解，陳情人提到合建的人都先選

屋、先抽籤，事實並非如此。本案在辦理權利變換時，未限縮權利變換戶。而合建戶先選，是實施者爭取作業時間先行處理合建戶的重複問題，但是選完後，實施者也在自辦公聽會上一再強調，參與權利變換的人是可以任意選的，所以並沒有限縮權利變換戶。

通知陳先生要重選一事，是因為公開選配 1/15 時間截止時，發現陳先生選到小於 46 平方公尺的房型，才會在 1/17 函文通知是否改選？而公開抽籤的時間是在 1/22。抽籤當日陳先生亦無改選，故請第三公證人幫他代為抽籤，這部分與各位說明清楚。因此並非分成兩個時間抽籤，在權利變換程序裡只有 1/22 這天辦理公開抽籤。

- (六) 有關道路用地的部分，因為現況道路已經可供通行，所以我們劃定單元時就未將道路部分納入範圍，因此道路用地未參與本次權利變換，亦無申請容積獎勵。
- (七) 有關熙鼎建設資本額部分，資本額是在商業登記時設立的，非為評判建商實力的唯一依據。但為了讓各位所有權人安心，這案子未來會去辦理信託，實施者也承諾不會拿各位所有權人的土地去抵押借款。陳先生有問到那資金從何而來？所有資金的 30% 是由實施者熙鼎建設自有資金、70% 是向銀行做融資貸款，我們信託的單位是合作金庫，未來以不動產信託方式將大家的產權會信託給合作金庫保障各位地主的權益。再次申明不會拿各位的土地去抵押借錢。
- (八) 有關權利變換，所有權人有不同的參與方式：可以參與選屋；也可以參與權利變換，領取更新後的權利價值；或是房屋不符合需求，也不想等待權變過程，亦可以不參與權

變，權變核定後直接領取更新前的權利價值。這部分希望陳先生可以再做詳實的考慮，因為小於 46 平方公尺是法令規定地主不能選配，實施者也不希望地主要補太多的差額去選屋，造成您的壓力，所以有各種不同參與方式。

(九) 公辦都更需符合公家機關的遴選條件才可以公辦都更，且公辦都更與民辦都更是用同一套市政府公布共同負擔計算標準，並非實施者自己列的，所以本案所有的報告書的數字及算式都能計算得出來，絕對沒有隱匿也沒有造假或虛報，若有計算錯誤或虛報造假，審查委員都會要求要將它修正。所以都市更新是一個公開透明而且公正的程序。如果是一般的合建，跟建商簽了條件就訂了，不會有第三個人幫忙把關內容，但是都市更新需要經過臺北市政府都市更新處還有都市更新審議委員會的審查才可以過關。

(十) 有關消防雲梯車部份，現在所有的都更案，規定基地內周邊道路要退足 8 公尺，用意為雲梯消防車操作的空間大概就是 8\*20 公尺，留設消防雲梯車的救災活動空間，讓未來雲梯車可以進來進行救災，亦是法令規定。

(十一) 有關每坪營建單價部分，陳先生計算為 53 萬 5,238 元，這個部分係為誤會，本案營建單價亦是臺北市政府公告的內容加計物價指數還有智慧建築調整率，目前初估約為 30 萬元/坪，53 萬應該是用總成本去除面積，但總成本並非營建單價，其中還包含了管理費、利息、稅捐等。

(十二) 貸款金額依共同負擔提列標準計算，包含重建費用、權利變換費用等，並依公式加計計算。

(十三) 本案信託專戶之受託單位為合作金庫，由合作金庫來

把關本案的資金撥用，還有資金要配合得相關的程序，會由合作金庫來做，而且我們還有續建機制，所以請各位地主放心

(十四) 有關合建戶和實施者簽約部分，因為屬於私契約的內容，在權利變換還有公辦公聽會是不討論私契約的內容。

(十五) 權利變換的概念為權變戶不用支付任何的費用，而是由實施者代墊，再將代墊的費用透過未來權利變換戶用土地去折價抵付還給實施者。所以包含營建費用、建築師費用、估價師費用、拆遷補償費用、銷售管理費、人事行政管理費包含貸款利息等，未來權利變換戶都要將這些代墊金額依比例在還給實施者，因此權利變換戶還是要付貸款利息。

(十六) 有關容積移轉部分，本案目前是照臺北市規定，購買1/2的公共設施容積並檢附合約核實計算，另外1/2是用折繳容積代金方式並由估價師做計算，未來市政府會有容積代金委員計算本案估值是否合理。因此需看本案未來實際買的容積為多少費用及市政府估算代金之金額，再去變動本項數字。且容移產出來之容積是所有權人與實施者共享，並非實施者獨拿。

(十七) 權利變換審查的重點是財務跟估價，臺北市政府有權利變換審查小組，專門在審查整個權利變換的計算內容，及估價師是否有依據作業準則來估算各位的權利價值，所以請權利變換戶放心。

(十八) 本案無障礙車位是屬於大公，供公眾使用。

(十九) 機車位部分屬於大公，供公眾使用。且如何使用機車位部分，由住戶未來的管委會自行決定，例如是輪流用還是

抽籤，本案都計入大公，所以沒有誰獨拿或是要如何分配的問題。

(二十) 都更案通常不會寫出案子公設比，但計畫書會標示更新後每戶面積，包含主建物、附屬建物、陽台等，各位將這個數據反算回去就知道公設比，甚至比全案公設比還要準，因為每戶可能會有些微差異。

(二十一) 分配比例差異，受基地位置、建築設計、樓層高度等不同因素影響，因此成本及未來售價亦不相同，故並非均位在松山區每案的分配比例就會相同，會視個案特性做計算。大家應該要注意的是本案有沒有依政府頒布的法令去計算，並非別人是多少分配比例而本案就應該相同。

(二十二) 陳先生應分配權利價值有 6,331 萬，就是您參與權變但是如果不選房子，您參與權變領更新後的金額為 6,331 萬元，因為公抽那一天您有來但沒有改選，因此抽選了一間 18F-A7，這一間為 5,418 萬元，還有一個是您自己挑的車位 B2-98 是 316 萬，因此選了一間房子一個車位後還可以退 596 萬元。

接下來陳先生有兩個選擇：一個是都不要選房子，那就是等本案都完成之後，參與權變領更新後 6,331 萬元；另個選擇是您要再跟實施者交換其他房子，可挑更大坪數的房型，並用 6,331 萬做基準進行找補。

(二十三) 有關第一位現場登記之陳情人說明若不參與都更，您有兩個方式你可以做選擇：一個是參與權變，現在替您代為抽選了房屋 5F-A3(約 28.75 坪)跟車位 B4-18，如果您沒有申請換戶，日後就依此囑託登記給您；或是參與權變但不選房子，可以等到我們房子都興建完成之後，領取

更新後的權值約 6,371 萬元。第二個方式為不願意參與權變，那請您填寫書面「不參與權利變換」意願調查表，待本案核定後，您可以領取更新前的權利價值約 3,462 萬元。其實權利變換有給予各位所有權人很多方式，所以權變是一個很公平、公開的過程，我們有責任跟義務告訴您，讓您可以有的所有選擇，再做決定。

(二十四) 依現行法規規定倘鄰地面積大於 500 平方公尺，則無須辦理鄰地協調，本案符合規定。

#### 十、建築設計—洪詩弼建築師事務所(洪詩弼建築師)：

(一) 進行建築規劃時受限法令的規定，必須規劃很多必要的公共設施，像 2 座樓梯、3 個電梯還有管委會空間等，因此就會產生這些公設比，如果我們擅自拿掉樓梯的話審查也不會通過，我們也是很盡量降低公設比所以就控制在 33~35% 區間。

(二) 關於因應極端天氣變化，有關排水系統、防水閘門等，本案都是依法規設置，以前臺北市在淹大水就已經意識到這個問題，所以政府在法規上就有相關要求，因此本案在車道出口、大門及相關進出口都必須設置防水閘門。

(三) 陽台部分有設置溢水口，即便是排水口阻塞，積水也會從側邊流出，不會積在那邊變成水族箱，這些設施我們都會經過中央的安全要求，各位地主不用太擔心。

(四) 有關玻璃陽台部分，這是很多住宅大樓也在做的設計，玻璃欄杆是一個很標準的設計，安全性也都會有一定的要求，各位地主不用太擔心。

(五) SC 結構常用於辦公大樓，但鋼構並非只有鋼骨而已，外面還是會有混凝土，防火及隔熱是沒有問題的，SRC 也是一

種選擇，但是它的工法確實比較繁瑣一點，SC 相對起來是更容易施工且耐震各方面是更好的。

(六) 因雲梯車能到的高度有限，所以沒有辦法到達的地方就會用灑水系統來做一個消防措施，且消防灑水系統是每一層樓都有。

#### 十一、估價單位一元宏不動產估價師聯合事務所(鄭義嚴估價師)：

(一) 有關更新前一樓價格評估，所選取的案例都與本案標的較為相似，亦是找一樓外推及一樓可以停車的案例來做計算。且在估價上面必須要先用合法建物來做價格評估，並依謄本登記的面積來做計算，所以增建物的部分，我們就不會在納入評估。剛剛陳情人提到一些約定專用的部分，方便的話請再提供給我社區管理規約的協議文件，這樣後續我們才有辦法納入相關評估的範圍。

(二) 陳情人提供實價登錄的案例，其實我們在市場調查時也有看他們的案例，但因那個住宅案例是屬親友交易，所以就不在本案可以選擇的交易案例的資料內。

(三) 有關較高樓層，其單價亦也會較高。另外單層五拼或是單層六拼的因素，因為條件差不多，因此並沒有針對這部分去作價格差異分析。

#### 十二、臺北市稅捐稽徵處

稅捐處屬於地方機關，營業稅屬於國稅，是不同的稅制，所以國稅局是怎麼去核訂，我們稅捐處不清楚。我只對土增稅跟契稅這部分說明，大家都是地主戶，地主戶將來依都更條例以後要移轉的時候，土增稅跟契稅都有減徵 40% 的優惠，之後房屋稅跟地價稅也是有減徵的部分，都更完成實施者去向建管申報開工，當年度開始減免地價稅，直到使照核發日的次年開始，減半徵收地價

稅。房屋蓋好後房屋稅也可以減半徵收 2 年，2 年之後如果你還是原地主房屋沒有移轉的話，目前法規還是可以繼續再延長房屋稅 10 年的減半徵收。以上我針對地方稅的部分作說明，營業稅的部分就沒辦法在這邊說明。

### 十三、學者專家—遲維新委員：

- (一) 本案應是因時程獎勵趕著送件，可能有很多建築意見還沒有充分溝通，不過因要先確保獎勵值比較重要，請實施者與地主後續針對規劃設計、建材方面等細項妥予溝通，因為都更還是以服務地主，讓地主滿意為主。
- (二) 地主有提及公設比、陽台過小問題，本案陽台真的較特殊，可能建築師有自己的規劃構想，本案各層梯廳規劃十分大器，但陽台較通案小，約占單層樓地板 5% 多，且有部分陽台還是計容積的，可能也間接造成公設比較高之原因，但規劃設計本各有優缺點，梯廳如果寬敞以後使用也具便利性。但一般以銷售為主導之建案，都希望主建物加陽台面積越大越好，相對公設比會較低，故請實施者與地主再妥予溝通。
- (三) 結構 SC 跟 SRC 不一定哪個比較好，但本案係 SC 結構且係屬高樓層卻無作制震，在地震時中高樓以上搖晃程度可能較其他建築大，這部分也請實施者再跟各位溝通協調。
- (四) 估價部分，更新前不管是一樓或是頂樓，有增建部分其實不會估其價值，除非能拿出社區約定有專用之文件，證明可使用法定空地，不然一般通案原則，其實所有更新案都是沒有計入的。
- (五) 提醒實施者本案都審及容積代金皆尚未送審，後面時程可能較長，請趁現在溝通協調。另本案有容積移轉，目前共

同負擔比例約 50%應該也是受其影響，但目前因無分析有無容積移轉之共同負擔比例差異，後續審查請實施者再提出說明，並請各位地主放心，都市更新審議委員會都會實質審議共同負擔比例是否合理。

- (六) 容積移轉代金的部分是請估價師估價，因都更的審議委員有部分容積移轉代金審議委員，先開始審查容積移轉代金在審議時亦可供都更審議參考，另外容積移轉購買道路的容積，請再補充合約。
- (七) 提醒估價師判定陽台是否可登記，應要以竣工圖所載，請補充竣工圖於計畫書內，並且以文字敘明計算內容。
- (八) 計畫書各層檢討陽台、梯廳部分，平面圖一般會把它全部含陽台，再標示估容積部分跟免計容積陽台部分，建議在計畫書做相關說明。
- (九) 因本案為事權併送，公辦公聽會接下來就會進入實質審查程序，恭喜本案順利能夠拿到時程獎勵，若後續都更審查順利完成，就恭喜大家有新房子可以住，預祝案子順利成功，謝謝各位。

#### 十四、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 有關虛坪改革是由內政部啟動檢討一些法定停車之空間改列為專用或免計容積項目的調整，涉及公寓大廈管理條例等內容修正，中央尚在研議中，目前還沒有定案。
- (二) 行政院今年針對都更條例第 65 條進行修正，主要是申請原建築容積大於法定容積的這項獎勵，原先目前的規範是要在實施容積管制前「已興建完成的建築物」，目前內政部擬修正為「已經掛號申請建照」。惟本案是因無申請原容大於法容這項獎勵，且本案建築物屬民國 53 年的營建執照，

若要申請本項獎勵，是否為合法建築物也需經過建管處認定，所以本次修法的內容與本案無關。

- (三) 有關防災都更獎勵專案，有兩項申請要件，第一個是必須要是合法建築物，合法建築物的認定標準是必須要領有使照，或經過建管處進行合法建築物認定；第二個條件是耐震能力鑑定 ID 值必須要小於 0.35 才符合耐震能力不足規定，剛剛實施者回覆本案目前是未符 ID 值小於 0.35 標準，因此本案未符合防災都更的申請條件。
- (四) 公辦公聽會舉辦時間通案是在公開展覽的期間 30 天內擇一天進行，主要目的在於更新案同意比例的檢核時點原則於公開展覽結束時截止，依照都市更新條例的規定，公開展覽期滿後原則上就不能再撤銷同意書，所以本處公辦公聽會訂於公開展覽期間內舉辦，亦是希望在公辦公聽會之後，地主再有一段考慮時間。
- (五) 有關公辦都更條件，本府有公布 7599 的公辦都更專案，其申請條件之一為所有權人未與實施者簽訂同意書，市府才會介入幫忙去做相關評估，因本案已有更新案報核，所有權人也有簽訂同意書，故本府不會介入本案之公辦都更評估。
- (六) 第一位陳先生提到不同意參與都更的地主的處理方式，其實在都市更新條例規範有一個權利變換的機制，即使您不同意參與都更，都還是會透過這個機制，依據您更新前佔全體所有權人的權利價值比例，扣除本案的共同負擔(所謂成本)後，再去分回更新後應分回的房地或權利金。所以即使您不參與都更案還是可以透過這個權利變換機制保障您跟其他原住戶一樣的權利，並將透過都更審議審查公

平公正的程序確保所有地主權益。

(七) 有關更新單元劃定基準之一為鄰地是否屬於建築完成，目前看到實測圖應屬已建築完成。

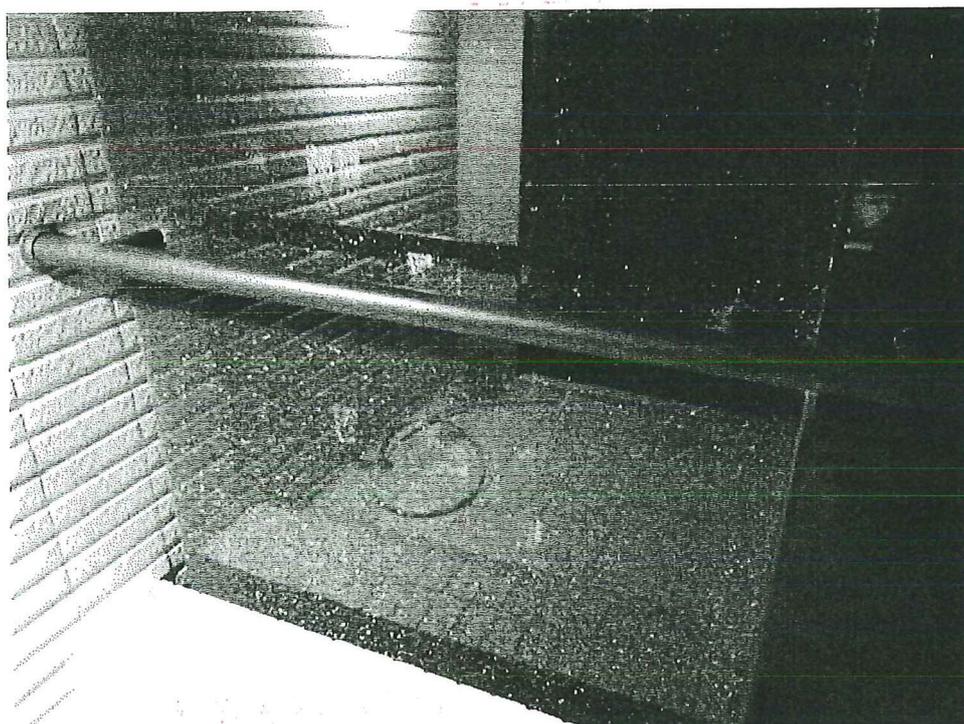
柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

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

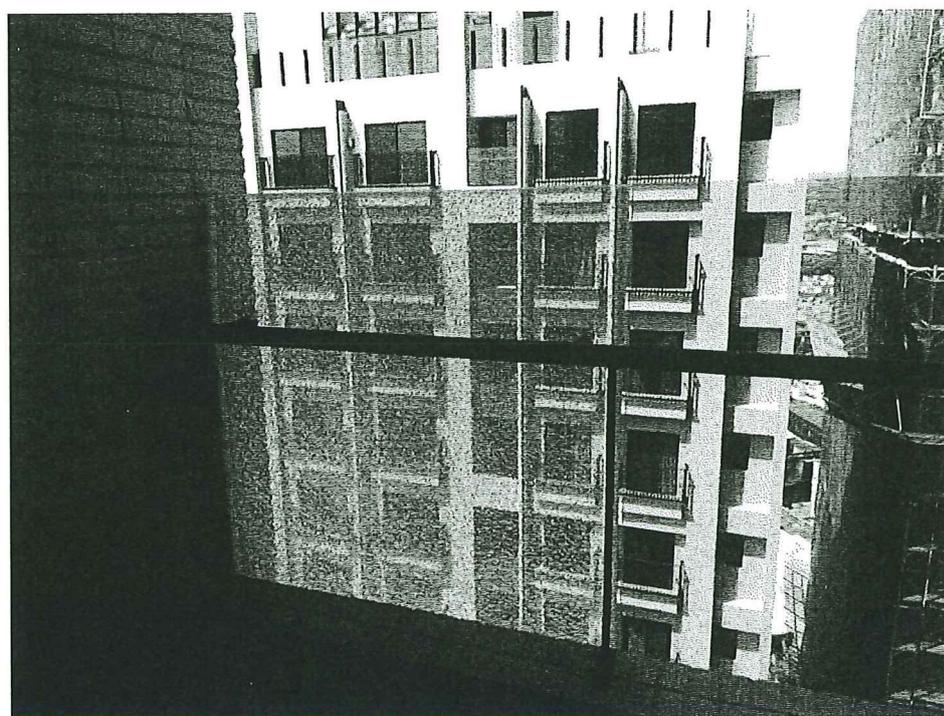
捌、散會（上午 11 時 50 分）

### 竹北住戶血淚史 陽台玻璃「自爆墜樓」 建商稱過保不賠



一名住在竹北大樓的住戶遇上陽台玻璃「自爆墜樓」的恐怖經歷，建商卻回應「保固過期」。(照片

來源：《mobile01》)



陽台玻璃先是「自爆」，之後就「墜樓」了。(照片來源：《mobile01》)

大樓陽台用大片玻璃代替欄杆，看起來高檔又美觀，不過這樣的設計，卻可能潛藏致命危機！一名住在竹北某社區大樓的住戶，在網路分享自己遇上陽台玻璃「自爆墜樓」的恐怖經歷，雖然幸運沒有人受傷，但中庭雨遮被打壞，建商回應「保固逾期」，這名倒楣住戶被管委會追討 9.1 萬修繕費。這名竹北大樓住戶在《mobile01》分享自家陽台玻璃自爆故事，他表示居住 3 年多，某天晚上走出房門以為外頭下雨了，仔細一看，赫然發現陽台玻璃出現裂痕，第一時間於住戶群組發出通知，以避免意外發生。

隔天早上玻璃還在，但最後還是整片掉下樓，不幸中的萬幸，當時沒有人員傷亡。原 PO 表示，看著空盪盪的陽台，只剩下一根鐵杆，真的很可怕，這或許是老天給他的警示：「此地不宜久留」。受害者不只原 PO，另一個住戶的陽台玻璃也出現裂痕，在 3 天後也掉下去了。過了快 8 個月，也有住戶在住戶群組通知說他的陽台也自爆了。

事發後原 PO 聯絡建商，得到的回覆是玻璃過保固期限（保固只有 1 年）；後來管委會跟建商溝通後，建商無償地協助住戶們更換玻璃。

但玻璃修復過了兩個星期後，因建商不願負起連帶責任修繕中庭雨遮，所以原 PO 收到管委會發函通知，要求負責賠償修繕雨遮，費用是 9 萬 1000 元，讓他嚇到。後來經過竹北市公所調解會，但雙方沒有達成共識，管委會準備對原 PO 提告。而建商仍以過保固為由，認為這是住戶跟管委會之間的糾紛，與他們無關。

原 PO 質疑，如果玻璃沒有問題，為何會一再發生住戶陽台玻璃掉落事件，建商就可以推卸不用負起責任嗎？

原 PO 說，後來才發現在 Mobile01 也有不少前輩和他一樣，遇到同樣的建商，只怪買房前沒有作好功課，認真地 google 建商的評價以及相關的新聞，「買到這個建商的房子，受盡煎熬，人在油鍋裡煎，煎完再丟進水裡熬煮，心力交瘁」。

其他網友紛紛回應：「前陽台用強化玻璃好看是好看，但是問題真的很多，霧化碎裂時有所聞，真的該選純欄杆的」、「可以試試主張下半段玻璃是屬於外牆裝飾材，外牆維護管理責在管委會」、「這種陽台玻璃若小塊一點架設在陽台圍牆上方還過的去，這樣一大片裝設在牆外真的是奇葩設計！將來一定問題不斷，如果要繼續住真的要考慮全部拆掉。」

### 三峽住宅大樓 4 年連九爆 住戶怒：「玻璃雨」不是第一次

好房網 News 記者黃靖惠 / 綜合報導

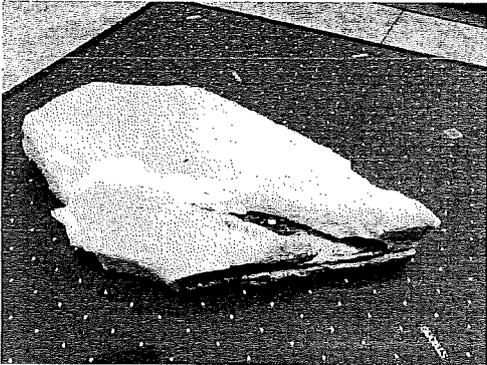
最近全台中午高溫 30 度起跳，昨天位於新北市三峽北大特區一棟住宅大樓，八樓戶外強化玻璃疑似不耐高溫直射，忽然應聲爆裂，嚇傻不少行經路人，事後網友怒批「不是第一次」，最近 4 年連爆 9 起，對此新北市工務局使用管理科承辦員林先生說明，前後多次發文請管委會改善，同時也請結構技師到場評估，預計等七月底鑑定報告出爐，就能釐清究竟是建商 還是住戶維護責任。

### 玻璃外牆釀 5 起墜落事件 捷運共構宅住戶怒嗆建商卸責、北市府失職

台北捷運共構宅「新東京宅」的住戶召開記者會，控訴其大樓外牆結晶化玻璃材質已發生 5 起墜落事件。（新東京宅管委會提供）

興富發建案釀台中捷運 1 死悲劇，而今（16 日）上午，興富發建設位於台北捷運松江南京站的共構宅「新東京宅」的住戶也站出來召開記者會，控訴其大樓外牆結晶化玻璃材質已發生 5 起墜落事件，損傷擋牆、車道等處，令住戶膽戰心驚。住戶質疑，該大樓位於人潮眾多的捷運站出入口附近，嚴重影響公共安全！建商推諉不更換外牆材質，撐過明年將可以逃脫過去工程設計責任，更讓人失望的，是台北市捷運局的工程監督品質。

新東京宅公寓大廈管理委員會表示，該大樓屋齡 15 年，亟需外牆安全診斷檢查，依據北市建築管理自治條例、北市建築外牆安全診斷檢查及申報辦法，屋齡達 15 年後，每 6 年申報 1 次安檢；換言之，之後責任將由管委會承擔，建商將可逃脫過去設計及施工不良之責任。



台北捷運共構宅「新東京宅」的住戶召開記者會，控訴其大樓外牆結晶化玻璃材質已發生 5 起墜落事件。（新東京宅管委會提供）

管委會說，大樓落成 2 年後便發生 4 次外牆材墜落。2014 年結構技師鑑定報告、專家學者已述明，住戶或管委會使用不當可能性不高，興建單位規劃施工不良造成可能性高、責任較大。當時以寬鬆係數檢討，仍發現部分安全係數不足。報告說，大樓結晶化玻璃板材部分的分割尺寸過大，造成大尺板片固定點抗拉拔安全係數不足，明顯低於一般設計需求甚多，板面強度安全性不足。

結構技師研判，台灣中小型地震不斷，地震時可能會發生外牆板片間互相擠壓情形，由於結晶化玻璃為脆性材質，累積一定損傷後，板面斷裂或支撐點破壞，均可能造成另一次墜地事件。

函

附件 2

聯絡地址：248 新北市五股區登林路■■■■巷■■■■號  
聯絡人：陳■■■■(代理人)  
連絡電話：0911-4■■■■，傳真：02-2909-■■■■  
電子信箱：■■■■@gmail.com

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 113 年 1 月 3 日

發文字號：1130102001 號

速 別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附 件：如文

主旨：有關「臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關事宜，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據熙鼎建設開發股份有限公司 112 年 12 月 1 日洪續(更)字第 11212011901 號公聽會開會通知單及 112 年 12 月 1 日洪續(更)字第 11212011902 號函及辦理。
- 二、本人陳■■■■，房屋座落位置：台北市松山區敦化里■■■■鄰八德路三段■■■■巷■■■■弄■■■■號■■■■樓(391 地號)。
- 三、本人並未有都更意願，主要原因為年邁妻子目前獨居於此(太太現已 81 歲，民國 70 幾年即購屋居住在此)，因有懷疑遭偷竊及被害等妄想等身體健康因素無法與他人或子女同居，目前在此獨居已是最佳之狀態，若搬離此地，後續安置、環境適應及不可預期之結果都是相當棘手且難解之問題。
- 四、尤其是在本案分配不公之情況下，失去對於 貴司信任感，無論是合建或權利變換，確實極為優惠人數較多之二樓至四樓住戶(該住戶原本沒停車位、需爬樓梯無電梯設備、存在著老舊

公寓頂樓漏水等問題），但漠視一樓住戶既有之權益。對於一樓價值估算存在很大問題，包括一樓原庭園空間土地等，屬一樓專有使用空間（非違建，屬約定使用，且屬約定專用），但估價師及貴司漠視或故意不處置，嚴重損害一樓所有權人利益。

五、有關選屋這部份（依據實施者熙鼎建設開發股份有限公司 112 年 12 月 1 日洪續(更)字第 11212011902 號函），通知需於一個月內完成選屋，期間為 112.12.04~113.01.03，並於 113.01.10 進行選屋抽籤），另於 112.12.14 公聽會（所有權人並未取得會議記錄，所有權人為主要參與人員，卻未能收到該次公聽會之會議記錄），所有權人當場提出有關建築設計之問題，建築設計仍存在諸多問題，例如陽台設計過小（寬度 60 公分，根本難以使用）、排水問題、公設過高及設計無法選擇之坪數物件等等問題，遂房屋設計仍有重大變更之可能性，急就章辦理選屋，恐影響住戶之權益（選屋程序雖符合法令，但是否仍有需修正或可調整，以符合實際狀態並保障所有權人利益之方式）。另本案建築師為所有權人之一，是否可能產生不公或私相授受等弊端？本人認為此建築師應須利益迴避，不可擔任本案建築師（可以為所有權人身份對本案提出建議）此部份會讓人產生疑慮，尤其是經過公聽會之後。不正確或不合理的建築設計（前提），就會有不正確或不合理的選屋（結果）。今日選屋是被迫且違反個人意願的，也危害大家的權益，本人提出嚴正抗議。

六、依據合建選屋價值表，與權利變更之房屋及車位權值圖冊（兩者比較），同樣樓層位置之樓房，兩者價值都不一樣，請貴公司說明未何不一樣？另目前多數所有權人與建商採合建方式簽約（以合建及權變二者為題，看來是相對較好之條件，不討論最終審定估價等），未來是否壓縮以權利變更方式所有權人之權益呢？

七、於 112.12.14 公聽會當天，所有權人提問有關持有之道路用地

處理問題，都更處回覆應由實施者處置，但依目前所知，實施者未有處理之意願（要住戶自行處置，僅建議賣給北市府），本人認為都更處既然有協助都更之美意，為何不一併協助處置呢？難道要永久供大眾無償使用嗎？這不符合公平正義之原則吧！也未增進全體或公共利益。

- 八、有關本案都市更新事業計畫及權利變換計畫案自辦公聽會，僅由所有權人提問，並為針對書面資料內容給予說明，所有權人並非相關專業人員，能提出問題有限，且無論是更新前後估價成果或計畫內有關費用提列總表，並無法了解是否合理（無細目情況下），這亦影響本案所有權人相關判斷與決定。

綜上所述，本人再次強調，本次提出選屋單(詳附件)乃迫於不健全法令規定因素(建築設計規劃及權利變換價值不合理及審定前，就迫於選屋)，另本人主張目前選屋不代表本人同意都更及參與或不參與權利變更，建議停止選屋等一切行為，建請建設公司充分與所有權人溝通協調，以保障全體所有權人之權益。

正本：熙鼎建設開發股份有限公司、臺北市都市更新處  
副本：

## 函

聯絡地址：248 新北市五股區登林路■■■■巷■■■■號  
聯絡人：陳■■■■(代理人)  
連絡電話：0911-41■■■■，傳真：02-2909-■■■■  
電子信箱：■■■■n@gmail.com

### 受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國 113 年 1 月 14 日

發文字號：1130114001 號

速 別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附 件：如文

主旨：有關「臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」相關事宜，詳如說明，請查照並予回復。

#### 說明：

- 一、本人陳■■■■，房屋座落位置：台北市松山區敦化里■■■■鄰八德路三段■■■■巷■■■■弄■■■■號■■■■樓(391 地號)。
- 二、本人已於 113 年 1 月 3 日發文字號 1130102001 號函(詳附件一)述明本人對本案相關意見，內容表達依目前建築設計仍存在部分問題，急就章辦理選屋，恐影響住戶之權益(選屋程序雖符合法令，但是否仍有需修正或可調整，以符合實際狀態並保障所有權人利益之方式)，另本案建築師為所有權人之一，是否可能產生不公或私相授受等弊端？本人認為此建築師應須利益迴避，不可擔任本案建築師(可以為所有權人身份對本案提出建議)此部份會讓人產生疑慮，尤其是經過公聽會之後(煩請都更處說明建築師是否應利益迴避)。不正確或不合理的建築設計(前提)，就會有不正確或不合理的選屋(結果)。今日選屋是被迫且違反個人意願的，也危害大家的權益，本人提

出嚴正抗議，亦請熙鼎建設及都更處給予相關說明。遊戲規則全由建商制定，選屋還被限縮在 110%(無法源依據)，以當前的建築設計，選擇被就此限縮。原本居住在一樓，有約 49 坪的使用空間，可停車，且不須高昂管理費，而都更後卻只能換來不足 30 坪的使用空間，試問都更處的長官，你們願意嗎？亦因建築設計之原因，身為 1 樓住戶卻難以選屋(被 110%限縮及本案設計無法選配之空間(詳附件二，房屋及車位權值圖表)，如 12FA3~20FA3 及 12FA5~20FA5、21 樓，而大坪數亦因權值金額不足亦無法選配)本人已在公聽會提出此問題，根本沒有明確解決方式，請問辦理公聽會目的何在？還是走流程而已？住戶權益如何保障？且迄今尚未收到公聽會會議紀錄(請熙鼎建設公司提供)(亦請都更處及熙鼎建設說明，小坪數為何無法選配或不能提供選配？)。

三、近日本人收到熙鼎建設開發股份有限公司 113 年 1 月 3 日，發文字號：熙建字第 1130103001 號函(詳附件三)，說明更改選屋期間及更改抽籤日期為 113 年 1 月 22 日下午 14:00，惟於 LINE 所有住戶群組，告知合建戶抽籤時間為 113 年 1 月 16 日 15:00，代理人於群組發問，未何要區分 2 個時間？並告知可能損及權變戶之權益(詳附件四，LINE 通知)，惟目前仍將依此辦理，本人在此提出抗議，請問區分兩天用意為何？是否符合公平正義原則？(煩請都更處回覆上述是否符合公平之原則)，另本通知亦未提出抽籤之規則，這不符程序，會造成程序不合法，亦請正視此問題。

四、本案地主戶與實施者分配比例約為 50%比 50%，依據實際案例應屬相當罕見(雖為 SRC 建築)，本案所處區域加值甚高，為何建商分配比例如此之高？評估所計成本是否合理？一樓價值是否低估？假設權利價值真有低估，但本可選房之權益亦無法得到挽回(僅可現金找補)，這就是本人一再提出之問題。(煩請都更處回覆，如何保障所有權人之選屋權利？)本案實施者，熙鼎建設開發股份有限公司資本額為 3,000 萬元(詳附件

五),何有能力執行並管理本案(本案規模 51 億)?太不符合比例原則!這對住戶何來保障,假設未來建築成本飆高,相關利潤銳減,但房子已拆,如何保障住戶之權益呢?(煩請都更處回覆,是否有其法條可保障住戶之權益?或市府會予擔保?)

六、另代理人於 112.12.14 公聽會當天及本代理人 113 年 1 月 3 日發文字號 1130102001 號函第六點提出,所有權人提問有關持有之道路用地處理問題,都更處回覆應由實施者處置,但依目前所知,實施者未有處理之意願(要住戶自行處置,僅建議賣給北市府),本人認為都更處既然有協助都更之美意,為何不一併協助處置呢?難道要永久供大眾無償使用嗎?這不符合公平正義之原則吧!也未增進全體或公共利益。(此部分亦請都更處及熙鼎建設公司回覆)。

七、回覆熙鼎建設開發股份有限公司 113 年 1 月 10 日熙建字第 11301100001 號函(詳附件六)第三點,本人已於 113 年 1 月 3 日發文字號 1130102001 號函說明對於本案疑慮,並述明未有都更意願之原因,因上述原因本人確實並未參與貴司地主說明會,但本人之代理人有參加 112 年 12 月 14 日 貴司辦理之公聽會, 貴司於自辦公聽會並未針對本案書面資料內容給予說明,僅接受提問(在場亦有市府都更處人員),但所提問的亦無明確處理或改變方式,本人僅希望所提書面資料,熙鼎建設亦由書面提出說明,以保障彼此權益。

八、檢送更新後分配位置申請書一份(正本),如附件七。(註:本申請書取得時,於說明欄之時間為不正確)

正本:熙鼎建設開發股份有限公司(僅提供附件七)、臺北市都市更新處

副本:

檔 號：

保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

248011

新北市五股區登林路■■■■巷■■■■號

受文者：陳■■■■君

發文日期：中華民國113年1月12日

發文字號：北市都新事字第1136000134號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

地址：104105臺北市中山區南京東  
路3段168號17樓

承辦人：李曉萍

電話：02-27815696轉3080

電子信箱：ur00807@gov.taipei

主旨：有關臺端對熙鼎建設開發股份有限公司擬擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段三小段350地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所陳相關事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端113年1月3日1130102001號函。
- 二、查臺端所陳更新案係位於本府107年12月10日公告劃定「松山-2市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區」範圍內；次查該更新單元目前尚無申請人或實施者依都市更新條例相關規定擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫向本府申請實施都市更新事業，先予敘明。
- 三、有關臺端來函提及合建契約事宜，依內政部營建署100年8月24日營署更字第1000053438號函(略以)：「有關...都更合建合約書...，因該合約書係私人間權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理。」，建議民眾在簽定前，請審慎衡酌。
- 四、有關臺端所陳旨案建築設計及選屋分配等相關議題，後續俟實施者擬具事業計畫或權利變換計畫報核後，須提經本市都市更新及爭議處理審議會審議，由更新審議委員及府內相關單位就本案規劃設計、選配及估價等嚴格

審查把關，並以核定內容為準。

五、有關臺端來函表示之意見，本處業已收悉，隨函副請擬擔任本案實施者，針對旨揭陳情內容應詳予溝通說明；倘後續有關於本案之說明會或公聽會，建請臺端積極參與並表示意見，以維自身權益。

六、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來之各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；法令諮詢專線：02-27815696轉3093），必竭誠為您服務。

正本：陳■■君

副本：熙鼎建設開發股份有限公司

處長 陳建華

本案依分層負責規定授權人員決行

## 熙鼎建設開發股份有限公司 函

地址：臺北市中正區新生南路一段 138-5 號 2 樓  
電話：2515-6099 #206 (劉承翰)  
傳真：2515-5596

受文者：陳

發文日期：中華民國 113 年 1 月 10 日  
發文字號：熙建字第 1130110001 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：附件三、更新後分配位置申請書

主旨：有關「擬訂臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（以下簡稱本案）之相關事宜函覆，請查照。

說明：

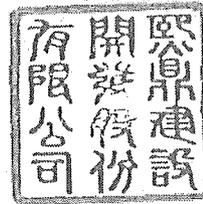
- 一、依民國 113 年 1 月 3 日 1130102001 號來函辦理回覆。
- 二、民國 112 年 12 月 1 日弘續(更)第 11212011902 號函，係依都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 17 條等相關規定辦理之，其權利變換申請分配期間 31 日，已符合前述相關辦法至少 30 日之期限進行選屋，惟配合主管機關之建議，已於 113 年 1 月 3 日熙建字第 1130103001 號函說明，將原訂 113 年 1 月 3 日之截止日，延長至 113 年 1 月 15 日(小計 12 日)，全案選屋期間共計 43 日，以避免爭議。
- 三、本公司自 112 年 6 月起迄今約 8 個月，已於 112 年 6 月 11 日、112 年 7 月 23 日、112 年 9 月 3 日、112 年 9 月 10 日、112 年 12 月 14 日等時間辦理多場地主說明會，包含公司介紹、本案建築圖面設計說明、合建契約討論與修正、都市更新相關法令與實務作業程序說明、各住戶持有未徵收之已開闢計畫道路之道路用地處理方式與建議討論、未來辦理信託之銀行解說、住戶問題討論與回覆等個內相關執行內容，各場說明會皆通知本案範圍內之全體所有權人參與，故所有權人若對於本案資訊仍有疑義，尚希 台端不吝來電洽詢或於本公司辦公室討論之。

四、本案權利變換之權利價值，係依都市更新條例之規定，由三家專業估價者查估後評定之，其台端暫估價值為6,327萬餘元。惟說明一隨函檢附之選配文件，目前實際選配之價值已超出本案選配原則第3點所訂之「選配房屋及車位之總價值以不得超過應分配價值110%為原則」，屬超額選配之情形，為維護雙方權益，故冀希台端於本次選屋期限內，重新選配符合應分配價值110%內之更新後分配位置申請書。

正本：陳

副本：陳、臺北市都市更新處

備註：本公文通知以掛號附回執(雙掛號)寄出



「擬訂臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 更新後分配位置申請書

填寫人：

本人願意參與分配，茲就實施者所提供更新後各分配單元面積位置對照表及更新後配置圖、各樓層平面圖，申請分配下列單元及車位位置。

### 一、分配單元部份：

本人申請分配單元之「單元編號」為：(舉例：如選取 1 樓 A 戶，則單元編號請填寫「1F-A」)

18F 等，共 1 個單元。

### 二、汽車停車位部份：

本人共申請分配車位 位，其「車位位置代碼」為：(舉例：如選取地下二樓編號 1 之車位，則車位編號請填寫「B2-1」)

B2 等，共 1 部。

#### 說明：

- 都市更新權利變換調查與申請分配
  - 若有區分所有權人同時申請同一分配單元，則以公開抽籤決定之。
  - 實際分配價值為分配單元與停車位加總，若較應分配價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較應分配價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。
- 本表請於民國 113 年 1 月 3 日下午五時前以雙掛號郵寄或親自送達熙鼎建設開發股份有限公司(臺北市中正區新生南路 1 段 138 之 5 號 2 樓)，未於規定期限內表達意願者，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，並減少實施都市更新事業時之阻力，視同願意參與權利變換分配，實施者將依都市更新權利變換實施辦法第 17 條規定，以公開抽籤方式分配之。預定公開抽籤日之時間訂為民國 113 年 1 月 10 日(星期三)上午 9 時 30 分，地點為松山區敦化區民活動中心(臺北市松山區八德路三段 12 巷 52 弄 2-1 號)。
- 以上分配單元及停車位之面積及位置，以都市更新審議委員會通過版本為準。

所有權人： (簽名及蓋章)

身分證字號(或統一編號)： A10164

聯絡地址(營業所在地)：台北市中山區吉林路 巷 號 樓

聯絡電話： 091141

中華民國 113 年 1 月 14 日

## 熙鼎建設開發股份有限公司 函

地址：臺北市中正區新生南路一段 138-5 號 2 樓  
電話：2515-6099 #206 (劉承翰)  
傳真：2515-5596

受文者：陳

發文日期：中華民國 113 年 1 月 17 日  
發文字號：熙建字第 1130117001 號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：

主旨：有關臺端參與「擬訂臺北市松山區延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（以下簡稱本案）需出席公開抽籤事宜，請查照。

說明：

- 一、依 112 年 12 月 1 日弘續(更)字第 11212011902 號、113 年 1 月 3 日熙建字第 1130103001 號函辦理。
- 二、臺端原於選屋期間內繳交權利變換書件，惟選屋權值已超過 110%，未符合本案選屋原則，經實施者於民國 113 年 1 月 10 日熙建字第 1130110001 號函說明四(略以)：「...隨函檢附之選配文件，目前實際選配價值以超出本案選配原則第 3 點...，屬超額選配...於本次選屋期限內，重新選配符合應分配價值 110% 內之更新後分配位置申請書。」，先予敘明。
- 三、臺端再於民國 113 年 1 月 14 日繳回權利變換書件，惟臺端修正後選配單元(18F-A3 戶)屬選配原則所列之室內面積未達 46 平方公尺之單元，依 110 年 12 月 30 日臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，權利變換戶不得選配。因臺端選配結果未符合選配原則之規定，故需出席公開抽籤程序。
- 四、本案公開抽籤時間訂定於民國 113 年 1 月 22 日(星期一)下午 2 時整，地點為松山區復盛區民活動中心第 3 教室(臺北市松山區復盛里市民大道

五段 99 之 4 號【八德路 4 段 106 巷內】)，惠請 臺端撥冗出席本次公開抽籤會議，以維護雙方權益。

正本：陳 [REDACTED]  
副本：陳 [REDACTED]、臺北市都市更新處  
備註：本公文通知以掛號附回執(雙掛號)寄出



裝

訂

線

熙鼎敦德住戶群組  
(官方版) (79)

下午 5:57

熙鼎敦德住戶群組  
(官方版) (79)

上午 11:23

billin 群組 撤回訊息

若有選配有重複部分者，將辦理抽籤作業，詳下內容

**合建戶：**

訂於113.1/16(二)下午3:00辦理，地點為熙鼎建設總部大樓(臺北市中正區新生南路一段138-5號4樓)，

**權變戶：**

訂於113.1/22(一)下午14:00辦理，地點為復盛區民活動中心-第3教室(臺北市松山區復盛里市民大道五段99之4號【八德路4段106巷內】)。

請有重複單元或車位之住戶，務必協助參與會議，在此與各住戶說明，謝謝!!  
熙鼎建設 謹啟

下午 6:19

您好午安，以下兩點說明：

- 1.依都市更新權利變換來說，正式程序中僅一場公開抽籤，合建部分抽籤主因合建戶協調不成，且有涉及相關權變資料調整，因此需先行辦理抽籤，才能將權變相關文件確定，以方便後續權變戶抽籤，以上說明。
- 2.若是合建戶重複者，將於16日抽籤。

備註說明：

目前顯示的都是合建戶重複，沒有合建權變重複的狀況。

以上說明，謝謝!!

上午 11:23

您好午安，以下兩點說明：  
1.依都市更新權利變換來...

仍不了解上述說明，既然沒有合建與權變重複狀況，又為何要區分兩天抽籤，這是否有可能損及權變戶權益？  
不管合建與權變，大家都是所有權人，僅希望秉持公平對待之原則。

已讀 60  
上午 11:58

檔 號：

保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

248011

新北市五股區登林路███巷███號

受文者：陳███君(請代理人陳███君  
轉交)

地址：104105臺北市中山區南京東  
路3段168號17樓

承辦人：李曉萍

電話：02-27815696轉3080

電子信箱：ur00807@gov.taipei

發文日期：中華民國113年1月24日

發文字號：北市都新事字第1136000738號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關臺端對熙鼎建設開發股份有限公司擬擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區延吉段三小段350地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所陳相關事宜，復請查照。

說明：

- 一、復臺端113年1月14日1130114001號函。
- 二、查臺端所陳更新案係位於本府107年12月10日公告劃定「松山-2市民大道沿線軸帶(小巨蛋以南)更新地區」範圍內；次查熙鼎建設開發股份有限公司擬擔任實施者於112年12月14日辦理旨案自辦公聽會，目前尚無申請人或實施者依都市更新條例相關規定擬具都市更新事業概要或都市更新事業計畫向本府申請實施都市更新事業，先予敘明。
- 三、有關臺端來函陳情事宜，本處說明如下：
  - (一)有關都市更新案設計建築師為案內所有權人，是否應利益迴避一節，查都市更新條例及相關規定尚無限制。
  - (二)依都市更新條例第52條規定，權利變換後之土地及建築物扣除折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。
  - (三)有關臺端所陳協議合建戶與權利變換戶之重複選配公開抽籤日不同一事，副請擬擔任旨案實施者函復釐清說明相關緣由，並副知本處。
  - (四)另有關都市更新案協助開闢都市計畫道路，應由實施者提出，並自行評估是否依都市更新建築容積獎勵辦法申請協助開闢公共設施用地容積獎勵。
  - (五)綜上，有關臺端所陳旨案建築設計、選配結果、風險管

理機制及權利價值與共同負擔比例等議題，後續俟實施者擬具事業計畫或權利變換計畫報核後，仍須提經本市都市更新及爭議處理審議會審議，由更新審議委員及府內相關單位公平、公正把關審查，並以核定內容為準。

- 四、有關臺端來函表示之意見，本處業已收悉，隨函副請擬擔任旨案實施者針對旨揭陳情內容詳予溝通說明，俾達案件圓滿順利，後續倘本案辦理說明會與公聽會時，建請臺端出席會議表達意見，以維自身權益。
- 五、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都市停看聽」，其電子檔已至於本處網站/便捷服務，歡迎下載參考；或洽本處(本處地址：臺北市中山區南京東路3段168號17樓；法令諮詢專線：02-27815696轉3 093)，必竭誠為您服務。

正本：陳■■■■君(請代理人陳■■■■君轉交)  
副本：熙鼎建設開發股份有限公司



# 處長 陳建華

本案依分層負責規定授權人員決行

# 土地合建契約書

立合建契約人 地主： [ ] (以下簡稱甲方)

投資興建： [ ]建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲為雙方合作興建房屋事宜，由甲方提供建築用地，乙方提供興建資金，在可建範圍內以都市更新方式做最有效之利用為原則，甲方同意參與都市更新並指定由乙方擔任實施者及起造人，甲乙雙方達成下列協議，以資共同遵守：

## 第一條、土地標示

- 一、本合建土地共包括：台北市內湖區 [ ] 面積計 3,039.00 平方公尺，約 919.3 坪，以地政機關謄本登記為準）、台北市內湖區文德段 [ ] 面積計 955.00 平方公尺，約 288.89 坪，以地政機關謄本登記為準）、台北市內湖區文德段 [ ] 地號(面積計 1,799.00 平方公尺，約 544.2 坪，以地政機關謄本登記為準) 以上三塊基地得單獨或合併開發，並以都市更新方式拆除重建，甲方所有之土地上物同意配合本案開發進度無條件全數拆除。
- 二、合作興建土地標示(以下簡稱「合建土地」)：甲方提供基地範圍內之所有土地全部予乙方，合作興建本住商大樓，連同舊建物予乙方拆除。

## 第二條、合作方式

- 一、本案由乙方委託包含專業建築師等相關技師及業者，執行本案所需都市更新相關專業流程及作業成果，並由乙方全權負責本案管轄與鄰地整併協調，並以乙方名義向台北市政府申請相關建築執照(實際興建樓層應以建管處核准之建照為準)，其有關房屋興建之費用(包括海砂屋檢測費用、申請建築執照、使用執照、建築設計費、都市更新申辦費、拆除費用、工程費用、信託費用、施工管理費、裝設水電、衛生設施及以上有關之事務費用)由乙方負擔。
- 二、甲方提供之土地應配合本案進度，依乙方通知時程辦理與本案其他地號土地合併事宜。

## 第三條、房地車位分配原則

- 一、雙方採合建分屋方式，乙方須以相關建築法令規定之最高容積進行規劃設計及申請建造執照，停車位尺寸依當時法令規定設計，房屋及停車位以主管機關核准之建造執照設計圖及地政機關可登記建物面積及車位數為依據，包括主建物、附屬建物及共同使用部分，房屋及停車位之選配採價值分配。

### 二、房屋分配原則：

雙方同意本大樓房屋(包括主建物、附屬建物及共同使用部分面積在內，以建物登記簿登載面積為準；包含基準容積及都市更新獎勵與海砂屋容積獎勵總計興建之樓地板面積)分配原則依下列兩種方案甲方可擇優選擇：

方案一：甲方全體分得 65%、乙方分得 35%。

內政部不動產交易實價查詢服務網 首頁 資料下載及申請 舊版網站 相關連結 支援服務 線上客服

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建築查詢

臺北市 松山區 房地 房地(車) 單位 八德路三段12巷53 交易期間: 110 年 1 至 112 年 12 止

單價 萬元 元 最小值 最大值 面積 M<sup>2</sup> 坪 最小值 最大值 屋齡 不拘 搜尋

地圖 清單(0) 列印 首頁 < > 電筆 至 1 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	標價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
松山區八德路三段12巷53弄36號四樓		2,070	112/12/23	90.1	22.98	89.63	樓	56	四層/四層
松山區八德路三段12巷53弄27號二樓		1,247	112/07/13	57.8	21.56	83.18	樓	39	二層/五層
松山區八德路三段12巷53弄27號		2,050	112/07/13	96.9	21.15	84.78	樓	39	一層/五層
松山區八德路三段12巷53弄19號五樓		2,650	112/04/17	74	36.83	73.20	樓	43	五層/六層
八德路二段12巷53弄8號		3,180	110/05/06	106.1	29.98	100.00	樓		一層/四層
八德路三段12巷53弄21號六樓		3,400	110/02/18	71.5	47.55	77.29	樓	41	六層/六層

顯示 1 至 6 筆 (資料總量: 6 筆)

每坪單價 96.9(萬)/57.8(萬)=1.67

同一條巷子並同一棟樓，1樓與2樓實價登錄比例為 1.67

目前建商換算比例約為 1.2