

怡興開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段四小段 240 地號等 43 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 4 月 18 日（星期四）下午 2 時整

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由怡興開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段四小段 240 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會張興邦委員。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。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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—陳○○ (248-2、248-3 地號土地) (登記發言及書面意見)：

怡興規劃給#40-1 的 A6-1F 店舖面寬只有 1.9 公尺(扣除牆芯到牆芯後剩 1.75 公尺)是不正確、不公平、無法使用、毫無經效益，違背都市更新「促進雙連捷運站馬偕醫院周邊商業活絡、美化市容」的宗旨。

(一)店面寬

1、民國 66 年 11 月 28 日建成地政事務所建築改良物勘測成果表複丈圖，明載民生西路 40 號騎樓面積 15.66 平方公尺、寬 5.4 公尺、深 2.9 公尺(參照附件一)。

2、民國 68 年法院判決建物分割申請書(68)建地二字第 6169 號，將民生西路 40 號店舖分割為#40-1 和#40 二個店面。將原面積 15.66 平方公尺平分為二成為各 7.83 平方公尺，深度各別都是 2.9 公尺維持不變，原騎樓面寬(即店舖寬)則由 5.4 公尺平分為二，各別是 2.7 公尺。(參照附件二、附件三)

3、

A、#32(地號 243-1)根據台北市地籍原圖，原店面寬 5.28 公尺，選配怡興規劃的 A2-1F 店面寬 4.3 公尺(縮小比率為 0.8144)。

B、#40-1(二店

原面寬共 5.4 公尺，比照前#32 更新後店面寬縮小比例 0.8144， $5.4 \text{ 公尺} \times 0.8144 = 4.4 \text{ 公尺}$ ，平分一半應各 2.2 公尺。而怡興規劃給#40-1 的 A6-1F 店舖面寬竟只有 1.9 公尺，少了 0.3 公尺無法接受!

(二)店面面積

#32 原店面 33.57 坪，選配 A2-1F 33.79 坪。依同樣比例，#40-1 原店面 15.4 坪可選配店面應為 15.5 坪 ($15.4 \times 33.79 / 33.57 = 15.5$)，怡興竟只給 11.62 坪，少了 3.88 坪，非常不公平！

為讓每個原民生西路店舖地主都能原位次分配到一個店舖，怡興規劃了 12 個店面。按理#40 的半個店舖 A1-1F 應座落在#40-1 的半個店舖 A6-1F 旁邊。

- 1、請問怡興為何犧牲#40-1 可原位次優先選配 A6-1F 及理應緊鄰的 A1-1F 另一半店面，卻把 A1-1F 移至到最東邊車道旁？竟又私下分配 A1-1F 給#44 呂家？
- 2、又#44 號呂家(地號 250)目前只有一店舖更新後竟然可獲配 A8-1F、A5-1F 及 A1-1F 共三個店舖?! 明顯不公平且犧牲#40-1 權益。

(三)根據權利變換分屋原則

各所有權人實際分配價值，以不超過應分配價值上下差距 10% 內為原則，若欲超選者需經實施者同意並應以不影響其他所有權人應分配部分為優先選配權益為限。

如果地主超選應分配價值，與其他未超配的地主重複選屋，則是未超配的地主有優先權，依公展權利變換計劃資料第 10-4&10-5 頁，#44 呂家除了選配原位次的 A8-1F 外，還實際多分配了 A5-1F&A1-1F

- 1、實多分配的 A5-1F 的所有權人序號#19 呂■■■■ 呂■■■■，前者的實分配權價 436,997,576 比應分配權值 376,929,682 已超額選配 16%
後者的實分配權價 56,184,485 比應分配權值 41,788,169 也已超額選配高達 34%
- 2、實多分配 A1-1F 的所有權人序號#20 呂■■■■的實分配權價 440,698,980 比應分配權值 371,052,871 也超額選配 19%
- 3、我們 40-1 沒有超額選配，除了選配 A6-1F 之外，理應有優先於呂家選配 A5-1&A1-1F 的權利。但實施者卻給#44 額外多分配 A5-1F 和 A1-1F 共 2

個店面，逼我們只能選配 A6-1F 1.9 米店面，還回覆我們無法另外多選配到其它任何店面。

(四)如上，怡興目前的規劃及分配顯然不公平不合理，本地主主張如下，請貴大會審議委員們秉持公平正義原則明查並研商採納。

- 1、目前規劃分配給#44 呂家的 A1-1F，改給#40-1 陳家。
- 2、一層店舖 A1-1F 座落位置回歸原位次在 A6-1F 東側隔壁，並把 A1-1F、A6-1F 二單元合併成一單元為面寬 4.4 分配給我們，以達 1 個完整店面的最窄面寬，才能達到重建後市容整齊、繁榮經濟的效益
- 3、陳家權利價值足夠獲配較寬店面且無超額選配問題。#44 呂家除選配其原位次的 A8-1F 店舖外，享特殊待遇，超額選配又額外獲配 A1-1F 與 A5-1F1 共二單元稀有店舖，實屬不公。
- 4、怡興沒按原位次規劃新店舖座落位置，又限縮我們#40-1 選配權利，明顯歧視霸凌欺壓#40-1 地主，犧牲#40-1 權益，獨厚#44 地主。有違都市更新公平正義、共榮共利的宗旨與原則。特陳請市政府都更處審議委員維護小地主權益。

(五) (以下第 2 次發言)對於剛剛建築師與估價師說關於雨遮不計價之部分，就本案店面有寫雨遮，又雨遮為附屬建物，主建物+附屬建物+共同使用計價，比如我的店面 A6-1F，單坪計價 290 萬就是全部計算，所以共同面積雖然是列 34.4%，但實際上雨遮及附屬建物計算後變成 42.1%，所以對於前面 1 樓地主是被剝了 3 層皮，我們的騎樓是可以自己專用專有的，但卻給人家當了公共用地又可以拿到獎勵，卻給我們坪數多負擔公共設施，這是非常不合理且不正確的。

(六)對於建築師剛剛說的騎樓分為好幾個部分，9-34 頁面積檢討圖根本看不懂怎麼計算，實施者應該要書面檢附給所有權人知悉。

(七)店面寬度是按地籍，但實際上就是不一樣，有的人就是比較寬有的人就是比較窄，有的人就是比較大有的人就是比較小，請說明清楚。

(八)本案超額選配是以 10%為上限，有參與選配的人本來就是可以拿 1 戶店面，但是卻有人多拿 2 戶半店面，等於有 3

戶店面，我們今天是走權利變換，應該以公平、公開、透明方式讓大家參與選屋，只要我應分配權利價值夠就可以參與選配，不能夠自己私下協調，這樣等於說是真協議假權變，對於沒有參與協議的人是不公開且不公平的。

三、所有權人—陳○○（248-2、248-3 地號土地）（登記發言及書面意見）：

（一）111 年度台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例

（二）通案性

1、地面層人行空間規範：

開發基地應考量捷運站或重要大眾運輸場站與基地間之人行動線，以避免設置車道出入口等方式提升公共空間品質及步行舒適度

2、交通及停車空間：

各宗基地車道出入口以設置於次要道路側為原則

3、商業使用：

為落實商業區以商業使用為主，一般商業區及特定商業區之建築申請案，應符合下列規定為原則：

（1）地面層使用應延續周邊商業行為，扣除必要梯廳外，其餘全數樓地板面積應做商業使用，商業空間優先配置於沿街面及主要道路側，倘基地面臨兩條以上道路，住宅門廳建議配置於次要道路側，以活絡都市商業空間。

（2）每棟建物住宅門廳之必要進出通道，每處以 10 公尺為限，且不得超過該建築面積寬長度之 20%，以增加沿街店舖留設空間。

（3）商業地面層開放空間與商業使用應有良好互動。

本基地東側鄰近中山北路 2 段大馬路和民生東路大十路口西側鄰近雙連捷運站主出口，北側臨 25 米民生西路、對面是馬偕醫院，南側臨次要道路中山北路 2 段 84 巷，東西北 3 側都是台北市中山區的蛋黃區的主要道路，離峰時段本就車水馬龍人來人往商業活絡，尖峰時段還會大塞車人潮擁擠，本來就該把汽機車道出入

口設在次要道路中山北路 2 段 84 巷，以增加沿街店舖留設空間，以活絡都市商業空間；卻規劃在民生西路 25 米主要道路上臨近中山北路民生東路大十字路口，鄰近捷運站出口，旁邊是公車客運停靠站，對面就是馬偕醫院急診室，地下層設有 268 部汽車和 279 部機車停車位，有這麼多汽機車出入，必定造成交通阻塞，容易發生交通事故，行人窒礙難行；住宅門廳本該配置於次要道路中山北路 2 段 84 巷側，以增加沿街店舖留設空間，以活絡都市商業空間；卻規劃在我們地號 248-2 248-3 門牌民生西路 40-1 上，使得原本因建蔽率縮窄的店舖寬更嚴重的縮窄到 1.9、2.0、4.0、4.035、4.085、4.1、4.15、4.3 米不等寬的窄小面寬長條形小店舖，非但造成市容不雅觀不整齊，達不到重建經濟效益，還造成大幅降低整體店舖商業價值，讓整個商圈商業活動走向蕭條。

為了增加沿街店舖留設空間，提高商業地面層開放空間與商業使用有良好互動，活絡都市商業空間，我們在 112 年 10 月 18 日公聽會提出以下要求：

「將 A6 A7 兩店舖中間四扇門外之兩側牆設計為採光明亮透明門，四扇門內的兩側牆設計為採光明亮的半透明窗，如此才能吸引進出捷運站出口及馬偕醫院的眾多人潮前來且進入大廳，並引導到後進 B1~B12 店舖消費；應把 A6 後面的大樓管理室移到別處，管理室設計在此處不但浪費寶貴商業空間減少商效還合造成快遞包裹堆積髒亂阻礙通路消防，造成 A6-1F 唯一店面深比其他 11 個店面嚴重後縮，不僅不雅還造成在進入小小 2 扇梯廳門前一個很奇怪的凹洞」

誰知實施者的回應竟是：

- A、「A6 A7 屬私有產權，而大廳是公共區域，有 301 戶住戶在此出入，如果這兩道牆是透明或半透明，恐造成相互之間的干擾」，這完全與「台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議參考範例」背道而馳！

此大樓規劃本來就是 1 樓前後共有 24 個店舖一般零售業，2~4 樓有 29 個一般事務所，5~24 樓為住家的商辦住混合大樓，一般零售業和事物所本來就是要增加商品服務的曝光度才有商效，本來就是要吸引 301 戶的住戶及其他眾多過路人潮進來整棟大樓消費並提供服務，不懂這有何相互之間干擾的問題呢？何況四扇門外之側牆外和臨民生西路的店門外原本就是供公眾行走的騎樓。

B、「隔戶牆是 1 小時以上的防火時數」，隔戶牆本來就需 1 小時以上的防火時數，我們當天也告訴建築師市面上早就有 1 小時以上防火實時數的透明門窗，何況 A6 店面這麼窄呈瘦長型，加開門窗更可在緊急災害時快速疏散人員。

C、「各店面深度的規劃係按原地籍深度參酌的建蔽率扣除必要設施分攤後公允的規劃」此都市更新事業計畫是採權利變換計劃案，實施者應本著公開透明公平公正原則開放全部店舖讓原店面地主就估價師估價出來的應分配權利價值和更新後各單元權利價值自由選配，我們屢次詢問實施者〔可能願意換出之店舖戶別〕實施者一直回覆〔已由其他地主更換完成，已無其他地主想換出〕

直到公展時才知道實施者竟私下獨厚其他有簽協議合建店面地主們，真協議合建假權變，不僅讓#32 號獲配比我們高的面積比例的新店舖，還讓#44 原只有一店舖的地主竟然都超額選配還獲配到 3 個新店舖，欺壓我們，這樣的選屋是不公開不公正不公平不透明的，實施者必須宣布這樣的選屋是無效的。

我們原店面實坪 12.41 坪+騎樓 3.025 坪共 15.435 坪是完全專有可自行使用，店面寬 2.7 米，是一個完整有經濟效益的店面。

更新後換來的店面 A6-1F 卻只剩 1.9 米寬含牆寬，11.6 米深，主建物只有 22.1m²(6.685 坪)是原來店

面大小的四成而已，非常窄小且工作人員很難轉身，根本無法做生意，無法生存，毫無經濟效益，原專有專用的騎樓更新後卻只能供公眾行走的騎樓，店面地主竟然一頭牛要被連續剝3次皮?!

根據選屋資料更新後房屋單元(A棟)權利價值表附件5

A6-1F

主建物 22.24 m² - 佔總面積 57.9%

附屬建物 3.01 m² - 佔總面積 7.84%

這是甚麼?在哪裡?長寬各多少?怎麼算出這 3.01 面積?若照權利變換 第196頁 11-16 表 11-3 建物登記註冊表，這附屬面積是雨遮，但雨遮不可登記，不可計價，實施者違法竟又登記又計價，不但虛報面積 8.5%，更新後單元建築權利價值又多收 2,646,89(8.5%)上下其手，兩頭賺，壓榨地主。共用部分 13.16 m² - 佔總面積 34.26%，這是分攤那些公設?請提供明細

合計 38.41 m² - 雨遮不能算，應該只有 35.40m²

(附屬建物雨遮 3.01 m² - 佔總面積 7.84%)+(共用部分 13.16 m² - 佔總面積 34.26%)

=佔總面積 42.1%，公設比高達 42.1%，實在高到不合理無法接受!

敬請都更處及審議委員們體察我們小地主的委屈及無奈，為我們伸張正義。

(三)事業計劃書 A1~A12 一樓店面的騎樓資料看不懂，不知為何光是騎樓就要分成3種。

9-34 頁建築平面圖一層面積檢討圖

樓地板面積內的 1~13 共 25.89 m² 「自設騎樓」請問這是什麼?怎麼建造?

9-34 頁「騎樓面積」A 到 N 共 78.98m² 這是什麼?是雨遮嗎?和自設騎樓有何不同?

6、18、B、G、I、J、M

請說明每個計算式中的建築構造和每個數值依據。

14~37 是一般零售業面積，加上以上 2 個面積再外加公設才是每個店面權狀面積嗎？

9-35 頁，S1~S14 騎樓（計入法定空地）面積，S7： $1.9 \times 1.935 = 3.68\text{m}^2$

這是在那裡？怎麼算？建築構造？為什麼是計入法定空地？

11-16 頁 A6-1F 附屬建物面積是（雨遮） 3.01m^2 ，但 2018 年以後，雨遮是不可登記不可計價的，這是違法的，估價師竟然還計入權值中，請全部一一剔除並說明清楚重新給正確的權值及面積。

事業計劃 9-12 頁

都更留設人行步道獎勵範圍：騎樓(1) 95.95m^2 、騎樓(2) 75.16m^2 合計 171.11m^2

獎勵容積 $\times 1.8$ 倍共 308m^2

請問這 171.11m^2 是 9-34 頁樓地板面積中的自設騎樓 1~13 減公設 $7 = 9.37\text{m}^2 +$ 騎樓面積 A 到 N 共 $78.98\text{m}^2 + 9-35$ 頁 S2~S7&S9~S14 騎樓（計入法定空地）面積 89.27 ，總共是 177.62m^2 嗎？可是還是跟 171.11m^2 有 6.52m^2 的差距，另外騎樓面積若是雨遮是不可登記不可計價的，請詳加說明！

- (四) (以下第 2 次發言)我對於實施者林先生關於店面分配的回答，我相對感到不滿意，因為本案實施方式為權利變換，在法律上規定精神為公平、公開、公正，機制應對於同意戶、不同意戶之權利保障，在選屋分配或者是租金補貼等，應該一視同仁，我拜託未來的審議小組，應秉持公權力及公正原理去重視問題，實施者與地主間所有的分配資訊應該公開透明，不能如剛實施者所說的私地主因私下情誼同意，讓不同意戶的權力被剝奪，希望市政府主持公道。

四、所有權人—謝○○（248-2、248-3 地號土地）（登記發言及書面意見）：

(一)事業計劃

9-2 頁

中泰估價報告所列出的公告土地現值

248-2 & 248-3 是 $793,098/\text{m}^2$

248-1 & 248-4 是 633, 218// m²

前者的現值是後者的 1.1252 倍(793098/633218=1.1252)

而 248-2&248-3 的土地公告現值是所有地號最高最有價值的

(二)112 年 8 月 9 日查過台北市政府地政局地價科分機 7425 陳小姐

248-2 & 248-3 土地

共 47 m²位於路線價區段(現值\$820, 000/平方米)

共 4 m²位於裡地區段(現值\$77, 000/平方米)

248-1 & 248-4 土地

共 46 m²位於路線價區段(現值\$820, 000/平方米)

共 55 m²位於裡地區段(現值\$77, 000/平方米)

又,路線價係以臨街 18 米劃設。路線價是裡地價的 1.72 倍。

248-2 & 248-3 土地有 92%位於高價值的路線價區段,而 248-1 & 248-4 土地只有 46%位於高路線價區段,所以前者的現值是後者的 1.1252 倍。

(三)公辦公聽會簡報第 58 頁中泰估價師所估算的 248-2 等 & 248-1 等 2 者的折減後容積率都一樣是 560%,再依 2 者條件稍調整後,合併前土地價值:248-2 是 5,147,000/坪比 248-1 的 5,036,000 坪只略高 2.2%。

中泰估價師估計都更前土地價值主要以容積率是不夠的,因為同為商 3 土地同屬 560%容積率,但應該再加上各宗土地鄰 25 米民生西路大馬路 18 米的路線價比例的高低來進一步調整。此塊都更地段是在雙連捷運站出口,延著民生西路到馬偕醫院的繁榮商業區段,臨街 18 米面積比例越高商效越高且土地價值越高,而我們 69 年來已繳給市政府的地價稅累積下來也是比其他所有臨民生西路 11 個店面多很多的,公告現值是最高且公告地價也是最高的。

恭請中泰估價師重新評估調整之,本地主主張合併前土地價值總額應該從原本 79,405,343 加上 12.52%成為 89,346,892,合併前土地值比例應高於目前的 2.1381%,合併後土地價值總額(元)和單價(元/坪)應高於目前的 88,493,504 元和 5,736,088 元/坪,並調高應分配權利價值。

謝謝!

五、所有權人—陳〇〇 (248-2、248-3 地號土地) (登記發言及書面意見)：

(一)權利變換

捌、權利變換有關費用及共同負擔

8-7 頁

費用負擔總額由去年自辦公聽會 73,9396 萬提高到 7,423,411,173

平均費用負擔比例由去年選屋通知時已經很高的 51.55%又提高到 51.76%

1、如同本地主於 113 年 3 月 8 日陳情書所述，以上造成 248-2 & 248-3 9 個地主更新後應分配權利價值比從 48.45% 減少為 48.24%，合併應分配權利價值總額從 148,558,120 減少為 147,924,085，選配後原可找回 533,010 卻變成要補繳納差額 100,864。實施者 113 年 3 月 4 日的回覆是因為地主們實分配權利價值少於應分配權利價值，可是 113 年 4 月 1 日收到的去年送核的實分配權利價值高達 8,043,909,636 比應分配權利價值 6,918,627,021 已超額了 16%，請澄清。

2、113 年 4 月 1 日公辦公聽會簡報第 14 頁財務計劃共同負擔費用竟然還是列去年自辦公聽會的 739,376 萬，感覺被矇騙誤導。

3、看到所有提列的共同費用都是以上限提列而且非常的高，敬請都更處及審議委員們仔細一一查核所提列的各項費用是否必要、合法、合理，並煩請書面回覆以保障小地主的權益

(二)權利變換-成本及有關費用計算

壹、工程費用(二)新建工程

1、8-4 頁表 8-1 營業工程標準造價計算表

騎樓 20cm 高度，78.98 m² 這是不可登記不可計算的雨遮嗎？才 20cm 高，竟然以一般樓高造價提列

2、特殊因素費用逆打工法 8-1&8-4 頁提列高達 76455980，稱可縮短施工工期，但 8-2 頁提列的貸款利息之貸款期

間還是原來的 4.65 年(55.8 月)並沒有縮短。

- 3、鄰房鑑定費，鑑定範圍內之戶數有需要且實際會鑑定高達 1398 戶共\$5,592,000 嗎?
- 4、申請容積移轉所支付之費用高達 665,656,555 占 8.97%，移入容積量 3978.37 m²，平均每平方米費用高達\$167,319，而且沒看到有關移轉前後對相關權利人分配權值之差異分析。
- 5、貸款利息高達 3408141014 占 4.59%
- 6、稅捐 8-2~8-3 頁

(1)、印花稅

A、承攬契據之印花稅

B、讓售不動產契據之印花稅

2 者的提列的計算公式與計算權值有誤植或不符

請提列出更新後實施者所獲分配現值、實施者因折價抵付所實際獲配之土地和房屋面積及房屋評定現值之計算依據明細清單。

(2)、營業稅

請提列出房屋評定標準價格計算依據及明細清單，而且要提列出公式一和公式二兩種計算方式，並以最低的提列。

- (3)、管理費用高達 1,561,056,561，112 年 10 月 18 日公聽會簡報是 19.93%，但 112 年 11 月 30 日送核時卻自行提高到佔 21.03%。廣告銷售管理費在 112 年 10 月 18 日是 4.62%，而在 112 年 11 月 30 日送核日就提高到 4.91%，人事行政管理費用及風險管理費用都以上限提列。

(4)、總計 8-4 頁最下面：

A+B+C+D+E+F+G+H+I 總計:7,423,411,173

而下一行

A+B+C+D+E+F+G+H-收入之總計也是 7,423,411,173，實在看不懂，請說明。

(三)管委會使用空間-

免計容積有以下限制

機電設備空間、安全梯之梯間、緊急升降機之機道、特別安

全梯、緊急升降機支排煙室、管理委員會使用面積等，合計免計面積不能超過該樓層樓地板面積的 15%。

照事業計劃書 9-42 頁 五層面積檢討圖

5. 特別安全梯+緊急升降機非+排煙室+管道間+管委會使用空間 559.95 m²

A 棟=B 棟: $2*(44.07+7.84+18.63+9.68)+559.95=720.39$ 大於樓地板面積 $1312.92*15%=196.94$ m² 已超過上限，請說明。

實施者規劃在五層整排橫跨整棟大樓由東外牆到西外牆做管委會使用空間，高達 559.95 m²，佔總大公設達 4.4%，超過法規限制，也造成公設比例達 34.3% 以上，使店面&住家實際可使用空間大為縮減，而這 559.95 m² 完全是空屋一間，沒有任何格間、廁所、洗手檯或使用規劃，卻提列同其他住家樓層一樣高的營建工程造價，日後很難讓買家接受，也容易造成往後被有心人佔用營業牟利。務必要減少到足夠管委會使用空間即可。

(四) 事業計劃書

11-16 頁~11-34 頁，表 11-3 建物登記清冊表，

A、11-16 頁&11-17 頁

附屬建物面積，A6-1F 列雨遮面積 3.01 m²，A1-1F~A12-1F 在 11-34 頁總共提列雨遮面積 70.03 m²，這是不合法的，2018 年後，雨遮是不可登記不可計價的。

請把所有 A 棟 1F 店面的附屬建築面積全部去掉並說明清楚正確做法該如何一一更正。

B、分配基地權利範圍合計應為 100,000 而不是 1,000,000

C、共有部分(1)權利範圍應為(1/100,000)而不是(1/1,000,000)合計應為 100,000 而不是 1,000,000

D、共有部分面積(m²)

(1)大公:12776.44(2)車公:9061.23

請詳列計算清單說明每一層每一個共有部分是什麼、在哪裡、個別及總計的面積。

(五)(第 2 次發言)個人是個小市民、小地主，可是本都更案是權利變換而不是協議合建，如果是權利變換大家權利應該一樣，要不要公正、公平，為什麼實施者可以私相授受？讓某

些地主可多選 2 戶半店面，這點公不公平？在此請審議委員會及都更處，請為小市民主持公道。如果本案採權利變換，不能假借權利變換實施協議合建。實施者絕對是不公、不義，所有的會議都是私相授受，而沒有一起開會且資訊公開透明化，我們完全是被蒙在鼓裡，所以本案不公不義，都更處審議委員會應要為未參加協議合建的小市民主持公道，否則會惹出很大的風波，搞不好會跟文林苑一樣，我是有辦法搞得跟文林苑一樣這麼大的風波。

六、實施者—怡興開發建設股份有限公司(林副理宇晨)：

- (一)本案 1 樓規劃前、後各 12 戶店鋪，因部分建築物涉及柱位導致相對位置有偏差，但我們公司秉持分配相對公平，故店面面寬扣除車道及必要公共設施後，並參酌原地籍深度重新規劃面積，若地主對這部分有相關疑問，歡迎至本公司領取相關資料做參閱。
- (二)就本案超額選配問題，因本案 1 樓店鋪採保障選配原則，意即更新前原屬 1 樓店鋪所有權人，對更新後之 1 樓店鋪原次位具有優先選配原則，如所有權人與鄰居協議後共同選配 1 樓店鋪進而達到共識，我們公司會協助相關所有權人登記選配之問題。
- (三)建築技術規則跟地政法是不同的法規，以後登記也是依照法規進行，我相信估價的部分也是會計入，請各位放心。
- (四)本案共同負擔金額還是會以日後臺北市都市更新及爭議處理審議委員及臺北市都市更新處決議結果為準，金額都進行微調且政府會把關。
- (五)本案選配前後各 12 戶店鋪之所有權人皆為原屬 1 樓店鋪所有權人，並不會更換他人店鋪位置。

七、規劃單位—舜磐創新有限公司(劉副總經理國華)：

- (一)有關簡報 P.14 所載之財務計畫應與公開展覽版報告書一致，故本次簡報數值為誤植，在此與各位地主致歉，因召開公聽會時共同負擔費用是先以估算方式進行，待日後各地主實際選配房屋、車位單元及實施者獲配單元時，共同負擔費用會連帶影響，導致費用會有不一致之情形，實際結

果仍以臺北市都市更新及爭議處理審議委員及臺北市都市更新處決議結果為準，請各位地主放心。

- (二)有關本案容積移轉費用將會於報告書補充更新前後之差異，及容積移轉前後對相關權利人分配權值之差異分析。
- (三)營業稅計算係依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋規定，應依 2 個公式計算後，擇其相對低值做提列。
- (四)依照代書提供資料 1 樓應為騎樓，報告書所載之雨遮字樣為誤植，會併同修正報告書的文字。

八、建築設計—張維哲建築師事務所(張建築師維哲)：

- (一)本案車道規劃設計從主要道路民生西路側進出，因本基地鄰接中山北路二段 84 巷 4 米巷道，又巷道後端無法使車輛通行進出，車流量龐大之緣故會間接造成交通堵塞，故以主要道路民生西路側為車輛主要進出動線。
- (二)有關店面寬度的規劃，係按原地籍深度參酌建蔽率扣除必要設施分攤後，經詳細計算後之公允規劃。
- (三)有關雨遮計價部分，依相關法規規定不可計入面積，圖面上僅標示做為雨遮使用，但面積計算及計算造價上並未計入，僅為建築名稱使用。
- (四)本案騎樓分別為上面有建築物及陽台，故騎樓名稱標示有區分。
- (五)本案機械空間總容積 15%若未使用完畢，依照相關法規可做為管委會使用空間使用，爾後管委會空間怡興將積極規劃，會再讓住戶知曉管委會使用空間。
- (六)本案法定退縮騎樓 3.64 米，本案退縮騎樓為 4 米，相差 36 公分為自設騎樓，所以會有法定騎樓跟自設騎樓。
- (七)雨遮是無法計入附屬建物，如現在計入附屬建物面積，依現行法規以後走登記也無法通過，所以請各位放心。

九、估價單位—中泰不動產估價師聯合事務所(謝估價師坤龍)：

- (一)剛前面建築師有補充有關 107 年 1 月 1 日後申請建造執照之建物，其屋簷、雨遮即無法再測繪及登記，故在計算新成屋市值時，未估算雨遮價值，搭配本案事業計畫圖說，房屋

估算面積係依代書提供之分坪表面積做計算，與建築規劃圖面登載之雨遮面積是沒有關係的，請各位地主放心。

- (二)本案更新單元範圍內部份基地涉及專屬容積獎勵，導致地價估算較高；土地公告現值評定係依地政單位按其公式計算，估價師估算價格時會依照估價師通案審議原則，按照基地條件及專屬容積獎勵等相關條件做價格差異的推估，若未來審議過程中，有專家學者或是委員對估價有疑慮及調整時，將會遵照委員相關意見順修。

十、學者專家—張興邦委員：

- (一)本案有關雨遮及騎樓相關爭議，因本案有申請騎樓相關的容積獎勵，其登記是否納為 1 樓店面專有部分且供公眾使用，還是為大廈之共有部分，請實施者於會後釐清，再跟地主做說明。
- (二)有關財務計畫中容積移轉費用，請實施者於計畫書補充說明實施容積移轉前後之差異分析，包含所有權人權益分配、共負比分擔等，這也是日後審議會進行的要求。
- (三)有關財務計畫中特殊因素費用，請實施者委託第三方專業機構做必要性及合理性之審查，並提供給審議會做參考及決議，未來都將會進行把關，請各位住戶放心。
- (四)畢竟本案是權利變換更新案，其估價、選屋分配都是依相關法規進行，都是合法且公平，今日住戶所提意見都將會由審議委員進行審議。
- (五)有關事業計畫書附錄六建材設備等級表，請補充等級自評表於計畫書供查核使用。
- (六)本案為公劃更新地區，可以申請投資抵減，建議實施者依照投資抵減辦法，可以投資抵減支出項目、金額與時間，於事業計畫書中載明，有利於本都市更新案申請。
- (七)我想先恭喜各位地主，能走到今日會議代表也選完房屋，後續僅是細節做處理，如果實施者能獲取 100%同意，本案後續可以轉軌 168 專案，加速進行審查作業，使本都市更新事業加快核定。

柒、會議結論：

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

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

捌、散會（下午 3 時 10 分）