

日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：109 年 8 月 20 日（星期四）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區昆明區民活動中心

（臺北市萬華區昆明街 284 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：李曜霖

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，今天會議的主持人係目前任職更新處事業科的股長李怡伶，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮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。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 (或 5) 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署 (224、225 地號土地) (書面意見)：

1. 本案共同負擔比例達 45.05%，且較貴府 108 年 3 月 27 日核定旨揭事業計畫案時之 43.12% 上修，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢視其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
3. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書。
4. 請實施者提供 3 家報告書供參。

三、所有權人—施○興 (237、238、239 地號土地) (書面意見)：

1. 有關「臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新權利變換」乙案，此估價結果難認公允，與一般生活經驗法則及市場交易價值有嚴重違背。基於未能正確反映地主之權利變換價值，故拒絕參與本案都更。
2. 本案基地 237、238、239 地號上現實為四層樓建物乙棟，每樓享四分之一土地持分。該建物一至三樓有產權，第四樓無產權。惟空有土地持分而無建物產權者，此次估價結果卻逕以單純的土地持分而享有更佳之權值 (因可毋庸對應至特定樓層)。一樓

因有店面效應，影響較小，但著實已對二、三樓建物所有權人之地主權益侵害甚鉅。此一估價形同公然懲罰合法，實難認同；也無異於鼓勵所有台北市的合法房屋所有權人未來在權變估價前趕快申請拆除建物以提升土地對應權值。故此種估價嚴重危害經濟秩序。

3. 舉例而言：本案所有權人吳○緻女士有前開土地八分之一持分（最新讓受柯○熒、柯○綾），更新後總權值經估價為 26354210 元。所有權人施○興律師有前開土地四分之一持分，正為吳女士之二倍整，並有完整坐落於基地上之 33.01 坪合法建物乙層（建號 281、283），單單以此次估算之比準地更新前均價，所持有的土地現值就有約當 3969 萬（11.34 坪乘以每坪 350 萬，所持為貴陽街第一排物件，均於比準地內）。詎料此次針對施律師之權變更新前總價值，竟僅估價 35351320 元，而更新後價值於已加計建物 1060164 元拆遷及安置補貼費後，僅有 46829673 元，而為吳女士之 1.77 倍，已難信服為公允、合理。遑論進一步信賴相關土地開發或成本估算？
4. 此外，237 地號與 238、239 號在交易上與處分上具有一體性而為完整標的，建物亦完整坐落於上，僅因地政機關的地籍分割作業即強行拆算為 F1、F2 估算，恐屬速斷，亦有將不利益風險歸責於人民之嫌。再加上該棟之一、二樓以連通使用進行評估，最終就是使有四分之一土地持分及三樓建物的所有權人施律師集結所有不利因素，而為該範圍最受不利估價影響之人。
5. 綜上所述，為使私有財產不受此種未具法律位階、法律性質之估價方法所侵害，並因無法認同該份未符交易常規的估價報告。歉難參與此一都更。

四、所有權人一吳○遠(吳○利代表發言) (226、227、228、231

地號土地) (現場登記發言) :

1. 感謝台北市政府都市更新處辦理此次的公聽會，讓我們這些地主可以表達意見。
2. 我們反對此次的權利變換案，因為實施者從未積極和我們溝通，而且偏差低估我們的土地價值。因為時間很趕，我們先行提供部分意見，其他部分等到審議會再行反映，讓台北市政府及審議會委員知道與斟酌。
3. 關於擬訂台北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地都市更新權利變換計畫案，我們持有的漢中段三小段 227、228、226、231 地號土地，明明互相毗鄰，硬生生地被實施者提供給三家估價報告書的估價條件區分成二宗土地，並將 226、231 地號土地視為未臨路而嚴重低估，對於我們地主相關不公平。
4. 經審視有關實施者提供給三家估價報告書中，就更新前估價條件部分，第 2 點：「關於更新前各權利人土地權利價值中，更新單元內各筆土地依價格日期當時毗鄰數筆土地為「同一所有權人視為同一宗土地」或「同一張建造執照或使用執照視為同一宗土地」之原則，將更新單元內土地進行坵塊分宗。」雖符合「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」(103 年 7 月版) 第 19 頁之規定。合先敘明。
5. 惟查，前開劃分結果，將漢中段三小段 227、228、229、230、232、235、236，地號土地以同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地為由劃為同一宗土地，即分宗編號 E；另漢中段三小段 226、231 地號土地單獨劃出另一宗土地，即分宗編號 M。而非將漢中段三小段 226、231 地號土地以「同一張使用執照視為同一宗土地」之前開原則併同 227、228 地號土地，視為同一宗土地，實有失公允，並且違反前開原則及「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」(103年7月版)第19頁「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建造執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地」之規定。理由如下：

- (1) 雖然實施者提供估價條件之劃分結果，以漢中段三小段 227、228、229、230、232、235、236 地號土地劃為同一宗土地，似以台北市工務局 52 營字第 0306 號營造執照為基礎。惟查，該營造執照取得後，並未進一步取得使用執照迄今，似乎可否因此認定為同一宗土地，實有疑義。
- (2) 另查，漢中段三小段 226、231 地號土地與漢中段三小段 227、228 地號土地等，即重測前翠竹段二小段 11-12 地號（重測後漢中段三小段 226 地號）、11-11 地號（重測後漢中段三小段 231 地號）、11-8 地號（重測後漢中段三小段 227 地號）、11-6 地號（重測後漢中段三小段 228 地號）共 4 筆土地，及其上建物貴陽街二段 52 巷 2 號（共 4 層樓）、2 之 2 號（共 4 層樓）、2 之 3 號（共 4 層樓）、2 之 4 號（共 4 層樓）、貴陽街二段 54 號（共 4 層樓）領有同一張台北市（龍山）（昆）字第 008 號建造執照及台北市 67 使字第 1506 號使用執照。另外依 66 台北市（龍山）（昆）字第 008 號建造執照存根載明，原有建藥物之折除已併同本執照辦理。是以，依前開「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建造執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地」之劃分原則，漢中段三小段 226、231、227、228 地號土地應視為及劃分為同一筆土地，始為允當。對於漢中段 226、231 地號土地之價值判斷，方能較為合理的看待。
- (3) 退萬步言，縱使實施者主張，以漢中段三小段 227、228、229、230、232、235、236 地號土地得以台北市工務局 52 營字第 0306 號營造執照為基礎劃為同一宗土地。惟查，前開 52 營字第 0306

號營造執照部分土地即漢中段 227、228 地號土地業已依後核發之建造執照即台北市 66（龍山）（昆）字第 008 號建造執照以及依該建造執照所興建核發之台北市 67 使字第 1506 號使用執照所取代，且依前開使用執照檢討相關建築法規及法定空地檢討等，因此，漢中段三小段 227、228 地號土地即應劃分為與漢中段三小段 226、231 地號土地為同一宗土地，予以評估，始為合理。

6. 但是，實施者的估價條件，明顯未依「更新前數筆土地上有建物，且為同一張建造執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地」之劃分原則，將漢中段 226、231、227、228 地號土地視為同一宗土地，而應將 226、231 地號土地單獨劃出，使得 226、231 地號未能併同臨貴陽街二段，導致這兩宗土地硬被估價師下修臨路調整率而被嚴重低估，影響我們地主的權利價值及權利價值比例，在此抗議與表達我們的心聲。請台北市政府都市更新處長官及審議會委員們，能夠體察我們地主被迫都市更新的可憐，合理對持我們不同意戶。謝謝！！
7. 陳情人拒絕參與日健建設股份有限公司申請之「劃定臺北市萬華區漢中段三小段 218 地號等 31 筆土地更新單元」，請求劃出更新單元，請貴處協助辦理。說明：
 - (1) 日健建設未取得地主同意的情況下，逕自以自行找來之估價單位，以不合理之受配權值，要求陳情人等於 109 年 3 月 2 日辦理選配，且受配權值被限制在已顯不合理條件下 10% 為上限，如不願意參與則以顯不合理之現金補償。此舉讓陳情人等備感恐嚇、威脅，已嚴重違反憲法保障人民居住財產自由之權益，存在嚴重行政程序瑕疵，陳情人拒絕參與此更新單元。
 - (2) 日健建設以其專業僅取得 11.43% 容積獎勵，綠建築、單元規

模、開放式廣場等，憑藉建商專業能力之項目皆無計畫，與陳情人等自行改建幾乎沒有差異，呈請儘快畫出都更範圍以自行改建或另尋更為專業之實施者辦理。

- (3) 336 次審議會決議第三項財務計畫部分載明共同負擔比例為 43.12%才予以同意其財務計畫但 109 年 1 月 31 日權利變換計畫案公聽會給地主之簡報檔案共同負擔比例為 45.17%，並要地主依此選配，損害地主權益，且實施者未依審議會決議執行，依法不符，程序有瑕疵，請貴處將此案予以駁回。
- (4) 陳情人等皆持有臨貴陽街與昆明街第一排土地，權利變換計畫書未反應臨路第一排之價值，地主權益受損，拒絕參與此更新單元。
- (5) 請貴處轉知該案實施者日健建設，將陳情人等之土地畫出更新單元，並請貴處函覆陳情人相關處理進度。

五、所有權人—黃○吾(黃○書代表發言)(237、238、239 地號土地)(現場登記發言)：

1. 關於實施者的誠信問題，今年 3 月 2 日黃先生所提出的更新位置分配申請書上已載明保留加購 13F-A2 房屋及 B3-88 車位，上面也有李協理的簽名認可，但是在權利變換計畫書的第 9-5 頁，13F-A2 是中華民國分配取得，而不是實施者團隊，那黃先生要怎麼去加購，這個情況黃先生之前根本不知道，如果承諾的事情都可以這樣片面的違約，那信任基礎又何在，所以想請問實施者能否提出其他的補救方案。
2. 我們認為更新後的價值被估得過高，以 A1 地面層為例，像這樣一二樓綁在一起的設計通常他二樓每坪的單價可能是一樓的一半或者是六成，但是宏大估價師事務所估出來二樓的價值卻是一樓的 79%已經將近八成了，是不是有灌水的嫌疑，二樓的權

利價值為什麼可以達到一樓的將近八成，以宏大他們自己在新板特區，遠百的斜對面某一個勘估標的，他二樓也是這樣子一二樓綁在一起的設計，二樓的每坪價格卻只有一樓的一半，這部分請實施者能否提供三家估價師事務所出具的估價報告書電子檔，讓各位地主來參考，就更新後各樓層單價的合理性，也請他們一併說明。

3. 想提出的就是都市更新效益過低的問題，報告書第 7-3 頁更新前土地所有權人土地的總價是 21 億多，都市更新後所有權人可以分配回來的價值卻只有 27 億多，在這更新的期間至少要蓋個四~六年，這中間的風險可能因社會政經變動或者是房價價格會是怎樣不知道，卻只有這樣不到 30%的獲利，這中間大家需要吸收這樣的風險，這樣合理嗎？容積率剛剛前面一個發言人他就有講到，綠建築、智慧建築這些容積獎勵實施者有去爭取嗎？所以這個部分想請實施者說明為什麼不去爭取其他更高的容積獎勵，還有如果實施者的回覆是說因為有高度的限制，那可不可以檢討說有沒有其他能夠提高都市更新效益的方法。
4. 最後一點就是在這個權利變換計畫書裡有看到，停車位是有計入土地持分的，但是在法務部 107/8/30 的函令裡有說，如果是法定停車位的話是不可以去分擔土地持分，這部分請實施者說明有沒有違反這個法務部的函令，以上。

六、規劃單位-弘傑不動產事業股份有限公司(陳玉璟協理):

有關黃先生的第一個問題，黃先生於報告書上登載的選配結果是依據他出具的選屋書件上面所選的房屋及車位，剛剛律師所提到要加購保留的房屋及車位是私約，當時建設公司跟您談私約跟說明的時候，您要求他在上面簽個名表示這個東西是他有跟您解釋過；所以目前依據選屋書件上您提出來的

房屋及車位進行登載，那個加購的房屋及車位您並沒有於書件上提出。

再來是爭取獎勵值的部分，本案確實在一開始爭取的獎勵值是比較高，這過程已經很久可能很多地主忘記了，我們當時設計的是26樓，那時的獎勵值確實高、樓層數也比較多，但是因為頒布了一個總統府後方視角的相關管制規定，也就是剛剛黃先生所提到的限高的問題，超過總統府視角管制規定的所有建築物，通通要把樓層數降下來，那降下來之後，我們本來瘦瘦高高的，現在變成矮矮胖胖的，如果再增加獎勵也胖不了，因為我們已經用最胖的方式在設計，所以現在既不能長高也不能長胖了，我們也希望為各位地主爭取更多的獎勵值，因為爭取來的獎勵值是大家一起享有的，沒有爭取到實施者也是損失的，但因為受到總統府的限制規定，整個案子設計變動樓層降下來，所以這個案子於事業計畫的審議時間有慢了一點，黃先生因為您還沒跟實施者達成私約的協議，所以一切選屋的過程、通知及程序，我們規劃單位都有依照都市更新的規定辦理相關的通知，所以這中間所有的選屋程序都是依法辦理的，是沒有行政瑕疵的。

有關估價的部分，剛剛前一位所有權人也有提到，估價的結果是認定的問題，不是瑕疵不是違反規定，這個認定的問題就會交由剛剛主持人所說的，由市政府相關單位以及都市更新審議會的委員來裁奪並不是由我們雙方來拉鋸，因為不是私約，你只要走權利變換就是由政府要下來管這件事情，所以就算是估價師現在估的東西，各位認為不恰當，估的條件不適合，也會有未來的估價委員來做詳細的說明，他也會來幫忙協助檢視這樣估價可不可以，因為這個是屬於估價專業

機制，我們規劃單位也無法去進行片面解釋，更新處也沒辦法，是要交給委員審議，以上說明。

七、估價單位－宏大不動產估價師聯合事務所(鄭容宇先生):

我們土地的分宗情形是根據台北市政府建管單位目前查詢建物套繪圖的結果，建物的現況是這樣的套繪資料，使用執照資料也是這樣的情形，所以我們依據這樣的使用執照資料去進行分宗，才會有這樣分宗之後的結果，相對地在評估的過程中，假設土地及建物的使用執照以及實際情況與建管單位登載的有落差的時候，在估價條件就會有所更動，以上是針對根據估價條件的說明，有關價格評估這部分於後續審議時會跟幹事及委員做一個充分的說明及討論。

八、學者專家－簡委員裕榮：

各位地主大家午安，先向各位大家說明一下今天是權利變換計畫案的公聽會，有些地主所提包括發函給市府的內容是涉及事業計畫內容，今天不是事業計畫的變更案，事業計畫已經核定了，除非實施者有提出變更，剛剛規劃團隊有說明這個地方有限高的問題，其實台北市有很多地方是有限高，因為總統府周邊有很多的特別規定，涉及國家安全或其他的特別規定，各位如果你們記得像是北一女中，或是對面國家經濟發展委員會，所有對總統府的窗戶都只能開固定窗連活動窗都不行，因為在總統府周邊難免都有一些限制，各位也可以上台北市政府的網站去查詢，很多規定是由總統府國家安全局公文直接下達，那個是審議會及都市計畫委員會都沒有權限調整，先把法令架構提供給大家參考，不是專業的人或沒有經驗的人不清楚，這難免會有一些誤解，也建議實施者或規劃團隊要將部分跟大家說明清楚，對於今天這個權變計

畫案提供幾個意見參考。

1. 釐清 p. 4-2 及 p. 4-6 所有權人是否有不一致，若有繼承情形，應補充註記說明。
2. p. 9-1 所有權人未於限期內提出書面申請分配，由見證人代為抽籤，建議實施者再溝通說明。
3. 第一太平戴維斯估價報告書摘要 p. 6，請針對價格日期(108/9/30)與勘查日期(109/3/23)請再檢討補充說明。因勘查日期正好是在疫情期間，有一些勘查情況在修正係數裡面有沒有涉及這部分請補充說明，因為另外兩家的勘查日期是在基準日附近，所以請第一太平補充說明。

九、臺北市都市更新處：—李股長怡伶：

謝謝吳小姐，在這邊說明，今天開的叫做公辦公聽會，所以今天不會有任何的決議或結論，開會的目的是跟各位地主講說，日健建設已經送權利變換書進來都市更新處了，我們會開這個會徵求地主意見之後，將各位地主反應的這些意見帶進後續的審議程序，後續的審議過程會有幹事會，就是市政府裡面的相關單位會出幹事，對於計畫書有沒有符合規定去進行審視，都市更新爭議委員除了會對於報告書去看有沒有符合規定外也會去看有沒有具備合理性，那各位的陳情訴求也會在各次的審議會中被看到，然後委員跟幹事也會詢問實施者這邊有沒有充分去做處理。

另外補充，有關於今天會上的估價數值，只是目前的版本，他不是後續確定的版本，後續確定的版本是要等到審議完了，進到都更審議會通過之後，數值才會定案，如果對於估價報告有相關問題或疑義的話，是用書面的方式寄到更新處，更新處也會進行函覆。

柒、會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入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，並做審議會審議的參考，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 4 時 40 分)