

潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「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」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 10 月 28 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區金泰區民活動中心

（臺北市中山區敬業三路 160 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：梁紹芳

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「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」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天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股長蔡欣沛，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葉玉芬，另外有臺北市稅捐稽徵處是透過視訊參與。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，另本次因疫情採現場加視訊進行簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科蔡欣沛股長

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，採統問統答方式，發言時間為3分鐘為原則。

二、所有權人：

(一)林○○、張○○(周○○代)(25、25-1 地號土地)(現場登記發言)：

1. 第一輪發言：

(1)大家好，本人代表地主林○○、張○○發言。

(2)今天主要有三點意見，第一為容積申請分配不當，第二為建方與地主權利分配不平均，最後結果讓地主少分5至10坪的權利。

(3)法令依據部份，依都市更新條例第65條規定，獎勵容積可申請50%，移轉容積可申請40%。今天有提供書面資料，也有提供流程圖傳閱。流程圖下方我有寫，獎勵容積照政府規定，可給予我們50%(地方可核給20%；中央可核給30%)，但潤泰執行完僅申請約30%。不知各位是否記得潤泰當時與各位談合建時，承諾地主分65%，建方分35%。因為少分了獎勵容積，容積分配就少了5~6坪。

因本案僅申請約6成的獎勵容積，可分配坪數不足，為了解決此問題，又去購買了接近上限39.08%的移轉容積，來增加坪數。但潤泰又告訴大家，容積是我花錢買的，我只分配你2成，自己拿8成。

最後各位地主實際上都只能分回53%-55%的權利，依簡報

顯示本案更新後總價值約 100 億，建築成本約 47 億，所以建方分配 47%，地主分配 53%。簽合建的地主權利有較好一點，每戶約多分三、四百萬，但無論如何，各位分到的權利都不是當時建方跟我們說的 65%，差距非常大，其根本原因就是獎勵未申請足額。

- (4)有關地主與建方 65/35 分是否合理，我今天書面資料內有一專家的專書內寫道，土地地點優良，基地規模方正、面臨大馬路，尤其緊鄰捷運站之土地，由於都更後房價較高，建方以較少銷售坪數即可拿回成本及合理利潤，故都更後地主可以分回較高比例坪數，甚至可能達到 70%比 30%的水準；實業界部份，聖德福建設公司目前正在為本件鄰地進行都更規劃(本土地正後方)，該公司開給地主之條件，一樣是住三之二的土地，分配給地主之比例亦為 65%，因此從建築業界的實務操作來看，亦可知與前述專家所述相符。本案建築成本太高、估價過低，造成地主僅能分配 53%~55%。

本基地位於中山區，實價登錄排名全臺北市第二，劍南路捷運站距離本案不到 100 公尺，面臨 40 米的大馬路，本區可以說是蛋黃區中的精華，但不管是簽合建或是走權利變換，最後都僅能分配 53%~55%，所有因素都是獎勵容積問題。

- (5)想請教都更處，本案都更從舊法已走了 10 幾年，走到今天新法出來，政府近幾年大量提高獎勵容積，本案有無辦法依照都市更新條例第 22 條及內政部 98 年 05 月 19 日台內營字第 0980085075 號函釋，新法生效就是要保障人民，應讓我們從新從優原則，讓我們的獎勵申請到滿，本案或許有解套機會。
- (6)再次懇請潤泰公司考量，本件都更案推動於 10 餘年前，當時此區商業及交通均未高度發展，但目前不但緊臨劍南路捷運站 100 公尺，鄰近美麗華、家樂福、ATT 及典華、薇閣等商

家雲集，近年更相繼蓋了豪門宅邸，政商名流爭相進駐，加上近年政府獎勵都更、提高獎勵值，若潤泰方一直要以舊都更計畫及舊合約內容綁死地主，會造成地主權益很大的損害。再次懇請建方以雙贏互利為念，協助爭取二分之一以上地主同意來變更事業計畫，未來爭取到的 20% 獎勵容積，建方一樣可以分配到 35%，並非全歸地主所有。我方相信只要建方願意如此做，其他地主都將樂觀其成，甚至若全體地主同意，可適用 168 專案加速本都更案之推動。

(7) 有關本案三家估價師事務所均由潤泰指定，適用的法令依據是舊的規定，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 日修正之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。若無法共同指定，則由主管機關代抽來做鑑定。潤泰片面指定 3 家估價師進行估價，不但違反「程序從新」原則，也導致估價結果不利於地主，造成共負比高達 47%，地主僅分配 53%。本土地估價程序既違反法定程序，應重新實施估價，由地主與建方共同指定新的估價師，來確定權利變換後各位地主可分配的權利。

(8) 最後要提出我們自己這一戶的請求，當時大家有選屋，我們這戶沒有選。我們沒有選的原因是潤泰採水平分配，大家可以選 15 樓以下，但我們沒有跟潤泰簽約，我們認為我們不應受選屋只能選 15 樓以下的規定，因此未選屋。後來潤泰抽籤結果，張○○及林○○一個抽到 25 樓，一個抽到 3 樓，因老人家年事已高，使用不方便，因此潤泰應該要讓我們重新選屋。水平分僅能拘束有簽約的地主，未簽約的地主應該能自由選配樓層，最後再找補。

2. 第二輪發言：

- (1) 謝謝主席及專家的回應，剛剛有說只要地主同意，還是可以變更事業計畫。潤泰是大公司，他們來做我們放心，我不是要讓這件事推不下去，大家不要誤會。我很希望案子儘快完成，若全體地主同意，可以適用 168 專案，當然沒有 100% 就無法適用，沒有關係，我們不是來鬧事的。
- (2) 也謝謝潤泰李建築師，他剛剛也很光明磊落的講實話，108 年以後業界都依新法申請 50% 獎勵；而舊案就是這樣，這是事實，也不會說沒有辦法變更，重點是地主同不同意的問題。也很謝謝潤泰願意讓我們協調更換選配單元。
- (3) 最後要更正朱先生所述，他表示本案若用新法，事業計畫變更只會多 3 坪，但我算起來會多 10 坪，當然還要把潤泰的獎勵容積照 20% 分給我們。我們第一關申請到 50%，就是 92 ~ 93 坪，第二關再把獎勵容積分給我們就可以 96 ~ 98 坪，這是我的算法，不過當然還要請專家學者確認是否如此。
- (4) 最後還是要提醒專家學者及更新處，你們現在審議的東西是我們地主的權益，當然大多數的地主都希望儘快，但有一些地主畢竟到現在都還沒簽約，這些零星的地主他們的意見都是擔心權利變換時，權利是否會受損。這個案子在權利變換時的特質是多數決定少數的命運，百分之八十幾可以決定其他人不要就把你權利變換掉，所以我們必須去關心不同意的人到底為什麼認為潤泰提出來的方案不合理。做權利變換時，走舊計畫這些權利變換的地主不同意，沒有把獎勵容積申請到滿，或是就容移的分配，20%、80% 他就一直不同意，一路 10 幾年都不同意，所以在這個部份是否要考慮建方和地主之間的權益分配是否會被多數決犧牲。我們不知道每個人跟潤泰簽的條件如何，因此希望權利變換時可以幫不同意的地主去做公正的價值鑑定。

- (5)最後一個小問題，有關建方指定估價師與地主和建方共同指定估價師有何差別？若地主與建方共同指定，好處是沒有簽約的地主，因為是自己指定的，不會覺得估價師有偏頗建方的情形，可以讓地主較為釋懷。建議新舊法變更裡面，程序從新應要堅持。新法已規定由地主與建方共同指定估價師，協商不成由主管機關代抽。這時候選出來的估價師，因有地主與主關機關參與，權利變換時地主較能釋懷。
- (6)最後提出一個小問題是，剛剛李建築師說選配時，只有依合約者才有限定選配 15 樓以下，依權變分配者可選 15 樓以上，我今天才知道！因為之前收到的資料內，畫的圖層內就直接寫說地主只能分配 15 樓以下，所以我們是因為資料造成的誤會，這個我也不多說，因為建築師有答應讓我們重選。
- (7)希望大家思考，若大家同意繼續做，潤泰也是不錯的建商，品質大家也相信，我們也沒有要讓都更案無法進行下去，只是希望政府幫我們審核這些沒有簽約、走權利變換的地主，幫我們把關，謝謝。

(二)朱○○ (25、25-1 地號土地及 115 建號) (現場登記發言)

1. 主持人、各位鄰居大家好，我是○號○樓的朱先生，上次與各位見面是在今年 1 月份選屋時。今天主要是權利變換的公聽會，剛剛談的主題有點偏離了公聽會的主體。回顧一下本案已做了 10 幾年，大家勇敢的一路走來，所花的時間成本與代價相當巨大，今天不管是已不在、沒辦法參加的、或是第二代代表參與，內心一定感受相當深刻。
2. 本案與潤泰，從那個年代的 60/40 分配比例開始談起，我們都是用最高標準要求實施者潤泰公司。但經歷時空轉變，鄰居對潤泰提出很多要求，例如容移就是簽約後才提出的條件，公司也願意在面積上讓我們大幅提升，這也是大家的期望。容積獎

勵部分也爭取了 30%，在當時年代已屬頂額。後來法令變更雖有機會爭取更高獎勵，但我們不可能再等下去，或許 10 年後獎勵上限會變成 70%，像東京一樣，我們沒有那樣的時間再等下去。

3. 我們事業計畫好不容易通過走入這個階段，不可能捨棄事業計畫的成果，重新回頭再來過。不是潤泰不申請，是當時法令就沒有那些項目。若要放棄重來，我個人不同意。我們沒有時間，且中間還有很多變數，有無考慮過成本變數、時間變數、政府法令審查過程的變數？就算真的重來，那位不參與的住戶，是否就 OK 了？就會跟所有地主一起合作了？
4. 我也有稍微概算，若以現行法令，重送了不起增加個 3 坪，容積移轉不可能不要，因潤泰已花了 5 億購買，加上利息共 6 億。在這除了感謝之前幫我們爭取的人外，也感謝潤泰在那個時代就敢花錢購買。否則等到今天才購買，成本也不是只有這樣而已。若來討論成本的計算，現在的營建成本，鋼構成本今年度從 1 噸 2 萬多元漲到 1 噸 4 萬多元還在漲，這些也都需納入考慮因素。因此我希望維持成果繼續走下去，不要任意改變。

(三) 蔡○○(蔡○○代) (25、25-1 地號土地) (現場登記發言)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 店面及住宅位置差異調整率是否考慮臨北安路側之退縮空地因素及效用？店面更新前價值評估臨 6 米北安路 821 巷 2 弄之店面，較臨 42 米北安路店面，位置差異調整率為 12%，然跟據 google 街景，自 2009 年迄今，前者店面似乎無實際之商業行為，請審查臨北安路有實際商效店面估價高出後側無商效店面 13.63% 是否合於行情？
2. 更新後店鋪編號 2 格局不規則，嚴重影響價值，請調整。

(四)吳○○(陳○○代)(25、25-1 地號土地)(現場登記發言)

1. 主要想表達選屋公平正義問題，之前選屋過程雖然潤泰也很幫忙，但大家在選屋當下資訊沒有那麼透明化，因此過程中有與潤泰電話溝通，當時潤泰是直接找我洽談。當時我們表達要選配 2 房 2 車位、繳交的分配位置申請書也是選配 2 房 2 車，但潤泰只同意我們選配 2 房 1 車。選配會前一天與潤泰電話溝通時，我雖有表示選配 2 房 1 車，但有說明須先生同意。選配會當天我先生有跟潤泰表示不同意只選 1 車，多的部份也願意找補，但選配會當天潤泰一直不願意把車位加上。電話中的討論不能當作事實，應該以申請當下的選配為準。我們事後也有提出異議申請函至更新處，但也得不到政府或潤泰方的回應。不知道政府的角色為何？是否可協助？選屋過程好像是潤泰說了算，規則也是他們訂的，選屋當下我們覺得很無助。
2. 我們也不是想換建商，大家都已經走了這麼長的時間，但我覺得公平正義誰能幫我們伸張？因為我先生不同意，不能因為我電話中詢問你的意見，你就把我的話當成聖旨，不知道潤泰在這當中的態度是什麼，事後也沒有得到回應。

(五)俞○(25、25-1 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

本案原建物共 16 戶壹樓，屬 16 號 1 樓最鄰近捷運劍南路站 1 號出口(步行 30 秒以內)，交通最為便利，且面臨 821 巷 2 弄房屋相對於面臨北安路房屋，環境更為寧靜適居，權利價值應較高。

本案權利變換估價未將上述因素納入考量，明顯偏離事實，請台北市都市更新審議委員會正視此明顯偏差，應調整更正以維護所有權人之權益。

(六)郭○○ (25、25-1 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

意見(一)配合政府政策的美意，重新塑造房屋更新的意象，我們都很願意有更好的居住環境，但在有①公平②公開③正義之條件之下，願意與實施者公正的共享平等權。實施者以權利變換方式我們請求「都更處」審查土地價值公開透明以保障地權人的權益。

三、文化局-(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 依本府 110 年 10 月 6 日府都新字第 11060224783 號函副本辦理。
2. 本次函詢範圍如下：
 - (1)土地：中山區北安段一小段 25、25-1 地號等 2 筆。
 - (2)建物：中山區北安段一小段 115~123、124~139、213~228、233~236、241~244、249~252、257~260、672~678 建號等 64 筆。
 - (3)門牌：中山區北安路 811、811 之 1、813、813 之 1、817、817 之 1、819、819 之 1 號、北安路 821 巷 2 弄 2、4、6、8、10、12、14、16 號。
3. 經查旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
4. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、實施者—潤泰創新國際股份有限公司(李安憲協理)：

1. 感謝更新處補充說明，也感謝周先生第一次來參與會議，之前

事業計畫階段皆未參與，針對您的相關意見補充回應。

2. 有關選屋問題，若您想更換選配位置，公司都願意讓您更換，您是本案唯一沒有參與選配的住戶，其他人都已選配，代表其他人高度熱衷、希望促成本案，也希望貴住戶能配合。但前提是更換位置不能影響其他所有權人之選配為限。
3. 有關您今天的意見，大約可歸納幾點，您對於協議合建與權利變換的關係可能有點混淆；對於容移的分配原則也有些錯誤認知。所謂協議合建，就是雙方協議好如何分配即可，例如談好獎勵 65/35 分，就是這個比例分配；容移談好怎麼分配，就是照這個比例分配。所謂權利變換，更新後的總價值會由估價師估算、由政府審議；成本的提列會依照市府的共同負擔提列總表計算，上面會詳細記載各項費用如何提列、單價多少、計算公式等，利用總銷與成本等數據計算，就是權利變換，兩者是不相關的。
4. 有關容積移轉，就是從外面購買土地將容積移入本基地。法定容積與更新獎勵，是由因為貴住戶的土地加上市府給的容積，容積是由住戶土地所產生，沒有成本，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，再加上此部份產生的興建成本，容移購入的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？因為容移後會稀釋地主的土地。假設原本 15 坪的土地，合建後剩 10 坪，但容移後可能剩 9 坪或 8 坪土地。因為土地損失了，所以我一定要在建物的坪數上回饋一些條件給地主，但這時候的條件就不是 65/35 分了。以新北市而言，一般業界處理原則，容移大約回饋 5%~15% 不等，臺北市大約是 15%~20% 的比例。但是在權利變換內，就不管上述回饋的內容，容移的成本會計

入共同負擔內，再依所有權人的權利價值比例計算應分配價值。

5. 有關容積獎勵的申請，108 年 12 月前申請的案子，申請的更新容積獎勵大約都落在 30% 左右，視個案基地條件等情形而定；108 年 12 月後，只要建方肯花錢，一般都能爭取 50%。本案送件時間為 101 年，適用舊法，我們目前申請約 30% 是受限於當時法令因素，並非我們不做。若各位希望用 108 年的法令，就是要重新申請、程序重來。各位是否願意再多花 2~3 年的時間重新辦理？（與會多數所有權人齊聲表示：不願意！）
6. 另外有關周先生所述，當初談好 65/35 分配等內容，要特別再澄清說明，98 年簽約時，地主是分配 60%，當時答應的坪數是 72.45 坪，但現在各位拿到的坪數大約是 87.18 坪，原因是 102 年時未簽戶有組成 3 人小組來洽談，最後達成的協議是法定容積與更新獎勵各位分 65%，容積移轉也是因應各位地主要求增加容移，後來談到回饋 20%。但當時就有跟未簽戶說明，這些條件不是只有未簽戶有，已簽戶也會通通比照。之前公聽會也是這樣跟各位說明，現在都已分給各位、去年 109 年也都簽屬協議書，試問有哪家建商可以放棄原先談好的比例，把利潤又再給地主？應該只有潤泰能做到。
7. 本案合建與權變讓地主擇優，若各位用合建的價值選屋，依協議內容各位只能分配 15 樓以下的單元；若各位是用權利變換的價值選屋，則選配不受限制，任何樓層都可以選。但不能以合建的價值來選樓上層的房子。
8. 另有關周先生提及的聖德福公司，可很明確的跟各位說明，聖德福公司沒有做容移；在他們的說明內也提到，就算真的做容移，再來談回饋條件，希望各位不要有所誤解。

9. 有關吳昌國代表人吳太太的選配問題，主要是選配金額依照選配原則，若超過應分配價值 10% 以上，應與實施者協議。之所以當場無法協議成功，主要是車位的選配位置公司無法同意。若您能再調整選配位置，公司也願意讓您選，後續會再跟您持續溝通。

五、規劃單位-邑相更新規劃股份有限公司(廖家政副總)：

1. 有關估價師遴選機制部份，雖然本案在遴選估價時已修法，但修法時有給舊案一些緩衝。依都市更新條例第 86 條規定，修法前已報核或已核定之都市更新事業計畫，權利變換計畫有 5 年的緩衝期，可以適用舊法。因此本案適用修正前的都市更新條例及權利變換實施辦法選出三家估價師事務所。此三家估價師事務所也是在估價師公會評選優良的估價師事務所，本案選擇的也是更新後估價最高的估價師，讓所有權人可以達到最高的分配。
2. 本案市府受理的是權利變換計畫的審查，所有都市更新條例及權利變換實施辦法的規定我們都要遵守。剛剛葉委員也有提示，三本估價報告書都會有眾多專家學者協助檢視，包含每個人更新前權利價值比例等數據都會審核。
3. 周先生代表的這戶所有權人當時沒有提出選配，按照權利變換規定，因他有達到最小分配單元價值，故用公開抽籤方式決定單元以保障住戶權利。剛剛潤泰李建築師也有表示，若對抽籤結果位置不滿意，可再協調更換。但有一原則，更換時不能影響其他選配已安定的地主，互相尊重。
4. 有關新法共同指定估價師，有一前提是需要全體地主 100% 同意，其實比送事業計畫的門檻 80% 還高。若無法達到 100% 同意共同指定，第 2 個處理原則是由實施者指定一家，其他兩家由主管機關公布的臺北市專業估價者建議名單中來公開抽籤

決定。不管是用哪種遴選方式，都不會影響對本案的判斷。估價師就是依估價技術規則、選取案例合理性，給予本案最合理的鑑定，市府也會依法審議。

六、估價單位-連邦不動產估價師聯合事務所(王志瑛估價師)：

1. 有關一樓店面價值評估問題，目前三家估價師事務所的估價結果差異不大。
2. 有關所有權人俞允對於後側 16 號 1 樓的店面，認為靠近捷運站出口價值應比北安路側的價值要高。我們有找靠後側沒有鄰北安路的案例來說明，靠近實踐商圈有一個靠後側的案例(北安路 595 巷 2 弄 16 號)，成交價約 82.8 萬/坪左右，價格日期在 109 年 2 月；另外在本基地正後方有一個案例(北安路 821 巷 4 弄 6 號)，距離捷運站也很近，在 107 年 3 月時成交價大約 82.7 萬/坪左右。本戶評估單價約 84.6 萬/坪左右，應屬合理行情區間內。
3. 有關本案前側一樓店面價格，目前估算在 95 萬/坪至 100 萬/坪之間。郭小姐所提案例中，其中一個尚未成交且有考量都更高效益。我們在評估更新前的房子，都是以合理正常、沒有更新獎勵的前提下評估，以一般正常合理的市場買賣價格評估。另外有關北安路 569 之 1 號成交價有到 200 萬，因為那邊屬實踐商圈，確實有 150 萬至 200 萬的行情，但本基地鄰北安路部份仍做住家使用、部份為店面或辦公室，這邊的商效沒有那麼好。另外有關北安路 608 巷 5 弄 20 之 1 號，是屬 27 年的華夏，與勘估標的型態不符，且位於大直商圈，價格也有落差。
4. 本案採用的店面案例，一個是位於環山路一段，附近有學校；一個是位於內湖路一段 323 巷、一個位於北安路 595 巷，這些案例與本案的商效、區位差不多，成交行情大約在 89 萬/坪至 104 萬/坪之間。本案估算北安路店面在 95 萬/坪至 100 萬/坪

之間應尚屬合理。

七、臺北市都市更新處-事業科蔡欣沛股長：

(一)有關容獎部份，本案事業計畫是早期報核，是舊法時代，因此容積獎勵項目及額度在之前事業計畫階段就已核定。法律有一致性，用舊法就是全部都用舊法來看待此案。本案雖然是修法後才提送權利變換計畫，但還是沿用原來核定的事業計畫。有些案子是事權併送；有些案子是事權分送。事業計畫重點是建築量體、容積獎勵，要蓋多大、容積建蔽等法令是否符合等。

能夠給予多少容積獎勵，不是說實施者希望申請到滿，市政府就一定要給。容積獎勵必須透過審議會，讓委員依據相關法令規定，逐一檢視其申請項目是否符合，實施者依相關規定檢討後，可能無法申請滿額的獎勵，請各位地主能理解。實施者一定會想盡辦法申請容積獎勵，因為他們想要讓案子成案，要蓋到多少樓地板面積才能滿足地主需求並兼顧公司的利益。平心而論，今天若沒有可以賺的地方，沒有一家建設公司會願意進來。至於賺多賺少，就端看雙方協議為主。

實施者可能認為獎勵不夠，因此又申請容移。容積移轉也不是實施者買的都算數，也是需先經其他單位審查，最後更新審議會併同審查後才能核定。

新法容積獎勵雖然有更多項目，但上限是固定的，不會因此讓容積無限上綱。全臺北市的容積是要做管控的，不是說這塊基地要蓋到30層樓、40層樓一律都給，這樣會造成此區域環境的負荷。戶數一多，車子就會多，道路系統的使用、公園等公共設施、學校、醫療…等相關因素都要有所配套。

當一個區域要發展，不是只有給容積獎勵讓大家開心就好，市政府必須考量公共設施服務等因素，另外除了更新處，其

他局處也需要配合辦理，更新案是綜合各領域、各機關，就各層面來審查、決定如何執行此案。

- (二)若地主與實施者大家都談妥、都同意要用新法申請，更新處也沒有問題，這是地主與實施者雙方要討論的，更新處沒有權利決定本案是否要改用新法。更新處就是一個行政單位，受理每個案子的申請。
- (三)有關更換實施者部分，更新處也沒有意見，過往也有更換實施者的案例。但是必須要現在的實施者同意，畢竟各位有簽同意書給實施者，雙方間可能有私約或承諾。這些事情不是更新處說你一定要換或你不能換，這需要地主與實施者雙方協議。任何更新案，都是地主與實施者，同意比例要達到某個法定程度，才能送到更新處，更新處就是依據相關法令來審查。
- (四)剛剛發言地主也是好意，認為法令已放寬為何不爭取，但法令也有其侷限。早期也許估的較便宜、成本也較便宜，計算方式與現在也有所差異。但目前物價成本真的上漲很多，是否由實施者吸收，細節我們不知道，有賴地主與實施者雙方多加溝通。但若各位有任何法令疑問，更新處也有專業的法令諮詢櫃台可供諮詢，我也不是幫實施者講話，我們僅就法令制度面做解釋。
- (五)選配是在權變計畫送件前辦理，所有權人當時的陳情，更新處也沒有計畫書可檢視相關狀況，因此只能轉請實施者回應。未來實施者對於住戶的相關問題都要妥善處理及回應、載明於計畫書內並提供審議會參考。
- (六)今天有這麼多地主共同參與會議很好，大家能夠關心自己的財產、價值，真的是一件好事。看到左右鄰居很融洽的聊天，

可感覺社區感情很好，推動一個案子會更容易。

- (七) 剛剛雖然沒有講，但是還是想要糾正一下實施者團隊，並不是 108 年以後的案子，容獎就一定拿到 50% 滿，沒有這件事。每個案子的個案條件不同，申請多少項目給予的獎勵值雖然是固定的，但是沒有 108 年以後的案子就是給到 50% 滿，這說法容易造成地主誤解，公家機關就是依照相關規定來審查。
- (八) 今天是公聽會，接下來我們會有幹事會、權變小組會議，我們會邀請市府相關局處，來審視本案的各項內容是否符合法令規定。接下來還會有聽證程序，若本案為 100% 同意，我們可以省略此程序，用 168 專案計畫加速審議。若本案的不同意戶都願意簽給實施者，當然我們就可以依規定加速辦理。因本案非 100% 同意，未來還是會有聽證程序，接下來就會進入審議會。過程中若各位地主還想表達意見，不管是書面意見或電話都沒問題，但有書面意見更好，我們會轉請實施者在計畫書內載明並回應，未來提供審議會參考。我們每個案子的處理方式都是一視同仁，以公平、公正、公開的方式辦理。

八、專家學者-葉委員玉芬：

- (一) 各位好，剛剛實施者有做了完整的簡報，地主也有些想法，我先針對未來會進行的權利變換程序跟各位聊一聊。本案事業計畫已通過，代表建築量體、獎勵值已確定，若依這個計畫走下去，未來蓋的房子、各位期待的家就是長這樣。什麼事情還沒有確定？共同負擔比例還沒確定！這是今天公聽會後，正式要面臨的審議程序。
- (二) 權利變換要審查的項目，第一個是大家關心的更新前權利價值。大家都是好鄰居，但是每個人的位置不同、樓層不同、店面效用不同，我們要檢視估價師估算內容是否合理，這會跟大家的分配有關；第二個要檢視共同負擔是否合理，不是實

施者要提列多少就是多少。審議會有相關的提列標準可採用，我們也會如實審議；第三個跟共負比更相關的是更新後價值，本案的環境很好、位置很好、就位於捷運旁邊。估價師是否有把本基地未來的價值合理反映，都會進行審議。

(三)我本身是估價師，剛剛有住戶提到估價師的選任制度好像有所改變，跟各位地主報告，我們拿到的三本估價報告書，上面不會跟我說，這三本是實施者選的，這三本是地主選的，不管哪一種機制產生出來的估價師，所做出來的估價報告書，都要經過我認為蠻多方、蠻嚴格的審視。目前在審議會及幹事會內，專門審查估價的委員有3、4位以上，這點各位可以放心，我們會站在合理的角度來檢視。例如剛剛有地主關心更新後店面的格局好像不太好，格局不好就會影響價格。也許格局無法改變，實施者也想要把房子規劃得很好，難免1、2戶的格局會有點差異，估價師就應合理反映其價值。是否合理反映價格，是我們未來檢視的重點。

(四)剛剛可能還有些選配問題要溝通協調，今天是公辦公聽會，之後進入審議會前，還有一個聽證會，會通知地主參與。之後過程有任何狀況還是有機會可以發聲，審議會都會看到，大家可以放心。實施者剛剛說的我們也都有聽到，後續再請雙方溝通協調。

(五)各位即便選配已結束，還是要跟實施者保持良好溝通，一路支持下去，我們審議程序都是希望儘快集合很多人的力量，幫各位檢視、儘快讓案子能順利通過。期待在公平的審議機制下，讓各位儘早搬回新的家園，謝謝。

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 16 時 00 分）