

立偕建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國108年1月11日（星期五）下午2時30分

貳、地點：臺北市信義區三張區民活動中心

（臺北市信義區莊敬路423巷7弄2號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳正工程司德禾

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：柯鑑庭

伍、主席致詞：

委員、各位地主大家好，歡迎大家來參加由立偕建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17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，我是今天會議的主持人，都市更新處事業科正工程司陳德禾，今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議會委員遲委員維新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。會議流程會請實施者做10分鐘權變的簡報，再請各位地主表達意見，各位地主想要發言的話，請到發言登記處進行登記，目前共有六位登記發言，另今天林里長也有出席，那先謝謝林里長到場給我們做指導。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—王○秀（提供書面意見），松○路○號○樓：

- （一） 本案事業計畫目前正由臺北高等行政法院審理中，請市政府暫停審議本案權利變換計畫，待行政訴訟判決確定後再行審議。
- （二） 本案事業計畫公開展覽期間部分同意戶撤銷，實施者取得之同意比例已低於規定門檻，業者已不再具備實施者資格。同意比例是決定實施者是否適格的重要規範，應有法律保留之適用。惟市政府在法律無明確規範實施者可以補正情況下，逕以行政命令同意實施者補正，實是違法行為。又未責令實施者就已出具同意書戶在補正當時所有權人已有變動之部分，重新取得新所有權人之同意書，而草率以原所有權人之同意書計算同意比例，完全無視新所有權人的權益，圖利建商到此地步，真是令人憤慨！我們的國家竟然許可一個違反公序良俗，沒有有效期限的同意書存在，甚至將前手的同意書視同後手的意思表示而與以認同，完全無視後手是否同意，這真是民主法治國家的大笑話！
- （三） 在獲取最大利潤的指導原則下，實施者坑殺所有權人的三步驟：
 1. 使盡全力將共同負擔費用最大化，有核列標準的項目以最上限編列，沒有核列標準的項目，極其能力想辦法編列。本案額外核列特殊大地工程及逆打工法費用 2 億 6,497 萬 8,676 元等即是實例。
 2. 規劃較小坪數和極大坪數單元，再限制所有權人選配更新後之

房屋不得超選 20%，以及內政部同意與實施者合議者優先選配重重關卡下，就是讓不同意之所有權人選不到與自己價值相當的單元。

3. 最後，三家估價師由實施者自找並決定採用，就是嚴重低估更新後價值。結果就是實施者以低估的價格買下那些不同意之所有權人選配不足的坪數。假設每坪被嚴重低估 50%，所有被買下來的坪數合計就是一筆暴利，本案實施者所提的權利變換計畫不就是活生生的例子。

(四) 市政府核定之選配原則，規定本案權利變換關係人僅能申請不超過應分配權利價值 20% 以內之單元顯然違法。內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函謂：「有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。」及內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函所述：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」，足見僅有在所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（即超出一或數倍），始有予以限制之必要。本案選配原則限制所有權人超額選配部分，不得超過其應分配價值 20%，殊難認為必要，而與比例原則牴觸甚明。況且所有權人完成選配後，其剩餘未經選配單位，始歸實施者

獲配，此乃我國權利變換實務所遵循。然而，本案選配原則訂定之結果，事實上將造成實施者藉由選配原則，先將絕大多數的高價值、大面積的單位排除在外，保留不讓所有權人選擇，此毋寧形同由實施者優先選配。

- (五) 本案實施者除了將市價較高的高樓層規劃成大坪數讓所有權人無法選配外，且高樓層的樓層價差遠低於市場行情，再透過低估更新後價值，層層剝削所有權人之權益。如此蠶食鯨吞，完全把所有權人當成俎上肉，孰可忍孰不可忍！
- (六) 三家估價單由實施者自找並決定採用，造成嚴重低估更新後價值，我們請市府本於公正公平及實質審查精神選擇估價師對本案進行估價。
- (七) 各位審議委員與承辦都更的官員們，相信各位都知道都更建商追求的是最大利潤目標，與其談論公共利益猶如與虎謀皮。建商的賤招應該也是各位所熟知，我們小老百姓為了維護自己和下一代應有權益，在都更路上走得很辛苦。期盼各位本於良心良知，嚴守專業道德，維護我們這些小百姓應有的權益，不甚感恩！

二、所有權人—黃○松，松○路○巷○號○樓：

- (一) 從估價師資料裡面看到 4-1 到 4-7 跟 5-1 到 5-7 之間，他把估價部分時間都算得很剛好，當時宏大計算時價格是比較高的，但是後面八月九月算的是比較低的，當然我想地主是想用高的利潤來算。
- (二) 剛才有住戶提到一個問題，行政跟司法還在訴訟不能審嗎？行政歸行政，司法歸司法，這是兩件事情，不要把這兩件事

情況在一起，我希望該行政機關走的行政流程照走。這計畫已經過這麼多官員、委員審議，為什麼不能繼續往下走，我相信我們每個人都在等，不是一兩個人在那邊嘩爽的！甚至我聽到一個，我是小坪數的只要五千，你只要五千幫我買走就OK，這種人要不得！我相信我們這裡面應該沒有，我們大家都是正常的，不是要去跟人家偷更多的。

- (三) 上次我們另一場公聽會之後講到，一些學者專家也講到外，于秘書長也講到，我們這個案子獎勵已經到達最高了，將來也不可能再高了，也只有維持這樣的上限，我不知道其他那些人在等什麼。我呼籲政府機關，既然案子已經走到這階段，已經在事業計畫審議過的東西，仔細再看過，該審的還是要審。剛才這學者專家是估價專家，希望這裡面該幫我們省的幫我們省，該幫我們爭取的幫我們爭取，以上謝謝。

三、所有權人—高○蓮，松○路○巷○號○樓：

- (一) 我贊成都更，但不喜歡被綁架。我是四樓頂樓住戶，目前還沒簽建商的合建協議書，是因建商給的都是口頭承諾，事實上並沒有收到確切答覆，他們講法隨時可以變。我沒有簽合建協議書，他就跟我講現在不簽，之後未必會願意跟你簽，你頂樓85年以前加蓋的就沒有一坪的補助了。我覺得這樣是威脅我一定要簽，才有頂樓補助。
- (二) 我在看拆遷費用有房租列算，還有拆遷補助金列算，有2億6仟多萬，平均168戶的話，等於說每戶拆的費用是158萬多。我之前在附近有間違建房屋，曾找四家拆遷來估價，差不多28坪是磚牆，但屋頂是鐵皮，總估價是50幾萬到78萬。然

後我是 28 坪，這邊每戶要 158 萬，那這費用到底怎麼出來的。我找過的四間他們講給我聽為什麼 78 萬，載車的費用、還有手工拆，因我旁邊沒有一起拆，他說單獨拆而且手工拆比較貴，78 萬 28 坪磚牆的，而且說我路比較小。可是我們這邊是整批拆，路又大又可用機器怪手，又不用人工，照理講應該比較低，那費用從哪裡來的？它是不是有把原先估的頂樓住戶的拆費算進去呢？我希望都更，房子的確老舊，但是你給我合理的方案。

四、所有權人—張○○珠（發言人：張○文），松○路○巷○號○樓：

- （一）我家父母年邁，也不反對都更，可是希望能夠謹慎，不是造成以後變成爛危樓，所以希望以有效機制事先預防，而不是事後再跳腳。雖現有銀行信託機制，可如果真走到那步的話，我們相信這案子凶多吉少，所以主張也懇請市政府能夠同意並執行，除了現應有的信託之外，還請建商能夠再提供案子應要建造一定比例的金額，譬如七成，有一定比例金額壓在市政府，讓這案子徹底執行完成，再把這筆錢還給建商。
- （二）市政府告訴我們說可以一坪換一坪，又說這案子有多少優惠獎勵容積補助，可對我家來說只是想要將來房子不要小於目前現有坪數而已，我們要求不多，至少不要小於。翻開整個建案所有設計，沒有一戶符合標準。曾在之前選屋時候跟建商溝通，逼不得已只好選剛說那樓上大坪數，建商在我們簽的時候刁難要我們馬上付差額，我們才能選，我們只是不想住進比現在更小的房子而已，要求並不過分，所以是不是可請再提供一份比較能夠符合我們要求的屋型設計。

(三) 我家並沒有反對都更，也曾想跟建商簽定合建契約，所以我們請教這方面專業律師，那位律師提供了幾項，說這契約裡有幾項對地主的不利要小心，我想利用這機會告訴各位地主，請仔細參考一下。第一個，這份合約只有建商可以解約，可以退場機制，對地主來說並沒有解約退場機制，除非你要願意賠錢，否則對地主並沒有解約退場的機制。第二點，建商可以幫我們地主代刻印章，而且還說不限於申辦本建案有關，所以代表說可以用在別的地方。第三點，建商可以將此案轉讓給關係企業，地主不能有任何的疑義。因為律師的建議，我們也就停止，我們並沒有反對都更，只是希望能要夠慎重。

五、所有權人—李○融（發言人：曾○吉），松○路○號○樓：

- (一) 這房子從開始溝通到現在拖了十幾年，我就想到我住在南京東路那邊一二層樓的，他說我家有八個人，我起碼要分八戶以上，我說你門都沒有，我絕對不同意。這個都是什麼，私心！為私人的利益在著想，所以我剛聽了幾位住戶的，有些心有同感，假如為了私利一拖再拖，那臺北市的景觀，我敢講永遠是破爛，號稱國際的大都市，連國外的人來看的話，那臺北是破爛的都市，我們也沒有辦法享受一流的高級住戶的環境景觀，也看不到享受不到，這是大家要深切考慮的。
- (二) 假如今天我去告這公司，這間公司你市政府都不能通過都不能審，那我永遠告，那永遠這住戶都不要，我們都不要都更，所以民主國家最大可貴的地方，少數要服從多數，當然多數要尊重，你可以發表你的意見。假如說十個有六個以上贊成

都更，強迫執行，政府要展現魄力，沒有這魄力的話，我想政府都看不起，國家永遠沒有辦法，像現在這麼亂，政黨營私，私利！國家才會搞得這麼亂，所以我還是建議我們長官既然我們從頭被搞成這樣子，就照步驟審，只要合法就一無反顧做下去，絕大多數大家支持！少數假如為難，你們想自己蓋，門都沒有，我們大部分的住戶不可能讓你們得逞，只要有私心收受的話，我絕對不會同意的。

(三) 我那地方是兩棟已在 921 大地震靠在一起，非常的危險，臺灣在這歐亞板塊跟島鏈板塊裡面，假若再一個大地震，臺灣可能嚴重傷亡，幾乎沒有一家不漏水，你去看破破爛爛的。所以我建議政府當局，只要合法我們大家都支持，也認為這些少數反對再反對，我們會集體抗爭，會向政府抗爭，已經等十幾年！這住屋破到不行，還有人為反對而反對，這點讓我非常的痛心！立偕一直不厭其煩跟住戶溝通再溝通，就是因為政府說，一兩個你要跟他溝通，溝通到他們同意，我們才同意，那這樣政府不要政府了。那為什麼選舉多一票就是當選，是不是！假如十票裡面有六票通過，強制執行！這全世界都有先例可循呀！說明了政府現在再拿不出魄力的話，我們會完蛋，臺灣會完蛋，都市景觀沒影辦法看到，未來的美景看不到，我一想到就會吐血。十幾年耶！這已經談了十幾年，一告再告，一告再告，政府就怕。好！設個停損，假如我們現在長官都在，假如再停損，我們就抗爭，只要合法做下去，我們都會全力贊成，謝謝大家！

六、所有權人—楊○榮，松○路○巷○號○樓：

我們都知道這個房子談很久了，希望政府趕快做審核，我們都希望有新房子，其實這邊都有危樓，所以我們還是希望儘快！

七、所有權人—財政部國有財產署（臺北市都市更新處代為宣讀）：

- （一）本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- （二）依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。
- （三）本案國有土地比例 0.53%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
- （四）本案共同負擔比例達 45.95%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- （五）請實施者提供三家估價報告書予本分署。

八、泰和里里長-林里長正義：

都更處的長官、實施者，還有各位住戶各位午安，大家好！我講個比較公道的話，這本公展書我有翻了一下，後來才知道實施者

真的很用心，為什麼！這次的停車獎勵，現在本來就沒有了，再做的停車獎勵是零，但我們有 10 幾%，第二個是爭取容積不得到上限，我想後來用以完整街廓、綠建築回來，大概還可增加 300 坪左右建築容積，那我想說是不是建商拿走的，後來我看一下，不是！因為政府有明訂，最高的標準就是一坪換一坪，再高再爭取多少的容積都不算數，所以我是覺得，不是我聽人家說，是我真的覺得他們蠻用心在這部分，就這樣！恭喜大家，到最後這個階段了，也祝福大家拜個早年，大家新年快樂！

九、實施者—立偕建設股份有限公司(楊經理慶吾)：

- (一) 關於王小姐所給予相關建議，這邊有關於第一點第二點的部分，我們可能不太方便做相關的，因為這涉及有關事業計畫行政訴訟這個部分，還有公展同意書比例補正部分，可能要麻煩都更處給予我們一些指導。
- (二) 有關共同負擔的部分，共同負擔部分其實一直在講我們是依據 96 年，因為我們是 98 年 5 月 20 日報核案件，所以我們必須依據 96 年當時提報提列標準，去做相關的提列，同時在審議會裡面也有這樣子的要求，我們必須遵照這樣的方式去做相關的辦理。
- (三) 有關於特殊工法的部分，在審議會的過程當中，事業計畫要通過之前的審議會，委員跟主席已經下了一個決議，就是要求我們在權利變換計畫送件時，要同時辦理完成有關於第三公正單位的審查跟核准。那這個部分我們剛剛跟各位報告，我們是提送臺北市建築師公會，進行相關合理性跟必要性的審查。各位或許會懷疑有關於這所謂特殊工法到底是怎麼

樣，其實在這特殊工法裡面，我們大概提列幾個項次，一個是所謂的逆打、地質改良。那逆打跟地質改良，其實基本上來講，因為我們開挖深度到達五樓層，所以是開挖深度比較深，那開挖的過程當中，連續壁的部分可能會考慮到有相關的變形，所以我們必須透過這樣的工法，來維護開挖過程當中，包含我們的鄰地，以及我們旁邊，各位都知道 281 巷那邊有個什麼，有個西大排。那我們必須維護這個還有公共道路的部分，要維護本身以及整個週遭公共設施的安全性。我們必須要有充分預避險的工作，我想這是我們一定要做的。

(四) 在之前幹事會當中，有位長官因在附近有辦理過國宅的工程，過程當中他發覺這邊的地質非常不好，所以特別提醒我們必須注意這一點。我們也經過相關鑽探的過程，發覺我們這邊地質，確實有高地落差變化，堅硬土層跟軟弱土層之間落差非常巨大。另外還有松仁路上面，所有相關的建設案件，幾乎都造成鄰損問題，所以我們必須有這樣子多方面的考量。而且各位把房子交到我們手上，我們必須有這樣子的責任，讓大家在安全無虞的環境底下，我們大家快快樂樂高高興興的，回到我們原來居住的空間裡面，繼續居住。我想這是我們首要必須要做的事情。

(五) 關於估價的部分，在都更條例裡面有相關規定，估價由實施者找三家估價師，大家都有看到三家估價的結果，宏大的估價更新後的價格是最高的，當然我們是要選擇對各位最有利的做法來做相關估價的部分。有人說有用低的估價買下所有權人的權益，這個部分真的跟各位報告，沒有這樣！我們沒

有買跟各位任何相關的房子，而且我們在這個基地裡面，我們沒有任何房地產在這塊基地裡面，所以估價的結果其實是各位跟各位地主之間選配的結果，那實施者在這裡面只是我們付出了多少共同負擔，我們拿回相對的價值。

- (六) 有關於 20%上限的選配是違法？其實選配原則在都市更新權利變換計畫辦法第十一條說，選配原則在事業計畫時候應表明，那選配原則我們已經表明在事業計畫報告書裡面，同時也不是隨隨便便我們說什麼就算什麼，它還是必須經過審議委員會相關審查，所以所謂選屋原則，是經過更新審議會審查結果。那為什麼訂 20%，各位如果有參加我們相關的審議會，各位應該知道我們第一次都市更新事業計畫核定前，其實當時送進去選配上限是 10%，後來有委員認為 10%部分可能不夠，他認為應該要再往上調整，所以最後調整到 20%作為權利分配價值，以再增加的 20%作為選配原則規定。那這個部分跟王女士報告一下，這個部分都是經過依法規定，同時經過審議委員會審查的結果。
- (七) 說我們故意設計大坪數在樓上，不讓各位選配，其實您如果問豪華工程的話，豪華工程是選到 23 樓。我們並沒有限制各位不能夠選配高樓層，但是這前提是大家要在選屋原則遊戲規則底下，大家去選配。豪華工程它就選到 23 樓，我們並沒有限制各位選配高樓層或低樓層的限制。
- (八) 有關高小姐提拆除費用，這其實是依據整體的。因我們是 98 年報核，當時所依據都市更新審議原則，都市更新每年都會整理審議原則，裡面有規定關於一些提列費用，在這當時我

們 96 年版裡沒特別規範的部分，在審議原則裡有做相關案例上的規定。所謂拆除的部分，是依各戶建築謄本登記面積加總，這指合法部分。另關於所謂代拆工程費用，這我不太清楚你在哪裡看到有 100 多萬，其實我們這編列每平方公尺是 620 元拆除工程費，各位您可去看報告書和光碟中都有，如果換算成一坪應該是 2,000 塊出頭，依您的 28 坪來看編列拆除費只有 5 萬多，沒有你講的 100 多萬這部分。

- (九) 張小姐給的建議，其實我們一直都在講這邊有 100 多戶數，每一戶大小除了大家住的樓梯，左邊右邊可能都不一樣，這麼多戶大家分居在不同地方，有很多不同坪型，最少 20 多種坪型。我們已經在設計過程當中，麻煩建築師在整個更新過程當中，把所有各位坪型做了調整跟濃縮之後，我們的坪型大概有 10 多種坪型，10 多種的坪數在這個規劃設計裡面，盡量讓這是符合各位選配上的狀況，所以理論上應該是沒有所謂你選擇到的部分，好像沒有辦法滿足您相關條件。但是，我跟你報告權利變換是用價值，它是用價值來計算可分配到的數量，各位再用這價值去選配一個房屋，但是各位知道 1、2、3、4、5 樓…各個樓層的價值不會相同，所謂一坪換一坪的機制上，如果各位在選配所謂同樓層同位置的情況下，它是被保障的，因為是可以被計算出來的。但是如果說各位今天住 3 樓，你說不好意思要選 18 樓，那 18 樓已經是四拼的房子，坪數一定大過於你原來所有權的室內坪數很多。這部分除非您是一樓住戶，如果您不是，您用 3 樓去選 18 樓，一定會超過我們選屋原則應分配價值 20% 以上，其實已經不符合

選屋原則了。

(十) 有關於國產署意見：

1. 有關於容積獎勵的部分，它很貼心為了避免環境的衝擊。這案子參加四五樓專案是必須經過都市設計審議，這是經過都市設計審議的案子，都市設計審議委員最要求的是什麼，就是對於環境的衝擊性的考量，所以在這裡面我們把所有退縮到中間的方式設計，所有公共空間都留在外部，因為我們綠建築黃金級內容，做很多友善環境的工作，包含雨水儲留、節流的工程、減少熱島效應在這裏面。
2. 主要是講到營業稅，我們是 98 年 5 月 20 號報核案件，所以它沒有辦法適用新法。所謂營業稅提列的部分，其實是在新法令當中才規範的，我們適用 96 年相關提列標準，同時這部分在審議會當中也曾經討論過這問題，因為就是跟各位報告的適用法令時點問題，所以不允納入共同負擔。
3. 國有土地希望能夠降低費用，這部分權利變換計畫是不管你的土地大或是小，大家都是對這塊土地有相關貢獻，當然也會有相對付出，那就是依據各位土地所佔據大小做相關共同負擔。都市更新最重要是公平原則，所以大家都一樣的，沒有誰是特別的。
4. 共同負擔比例問題，其實共同負擔裡項目跟主要內容，我們都沒有做變動，因它是都市更新事業計畫審議的結果。在權利變換當中，工程費用受限物價指數調整問題，工程費用、營建費用有做相關的調整。另外，過程中有所有權人去補登相關陽台的動作，這牽涉拆除費跟補償金的相關問題，連帶影響到共同

負擔的相關內容跟數字。

5. 估價報告這部分基本上在公開展覽期間，所有權人是可到都市更新處申請相關閱覽。

十、學者專家—遲委員維新：

- (一) 今天聽起來出席的蠻踴躍，大部分的人都希望這個案子能夠繼續走下去，當然有部分的人對於目前的分配結果、估價結果認為對於自己有一點不公平，這都是合理的疑問，公聽會或是都更公開透明的機制，就是希望各位把自己的疑問在公開場所有所表達出來，然後實施者或政府單位可以比較適宜回應。如果有問題會在審議會的時候加強審議，這樣子我覺得這是一件好事，但因為一般人都不懂這些東西，不管是建築或權利變換這些估價，那不懂就有可能會有誤解，這誤解如果不澄清的話，這個誤解會越來越深，所以把自己的疑問講出來，如果能夠得到比較合理的答覆，澄清自己誤解可能會比較好一點，當然也有可能實施者的問題這都有可能。
- (二) 權益人問拆遷費用很高這問題，其實這就是我剛講各位可能有誤解的意思，這個拆遷費用是在工程費裡面。剛剛實施者回答是很便宜的，跟你自己去拆你家的頂加比起來，其實它費用非常低，它是整片全部推倒拆掉，大概主要的費用是清垃圾跟租挖土機。為什麼權利變換會有另外一個拆遷補償費用，那是現在公寓土地有價值，建物也有它的價值，但是因建物老，價值比較低，那因要拆各位房子，在當時立法就是相對要給各位比較好的保障，所以市政府規定用公共工程的拆遷補償，這費用列的比較高。如果是估價師估的話，就會

是建物的殘餘價值，殘餘價值可能房子二、三十年才1、2萬不等，所以這部分費用比較高，是為保障各位產權來用的，權利變換就是納入共同負擔由大家去分，大家領這個錢也是納入共同負擔大家去分攤，所以這是一件很公平的事情，它跟拆除費用是不一樣的。這東西可能我覺得不止這一項會讓人有誤解，其實有很多東西大家真的不了解，我覺得如果權利人不了解提出這些問題，可能實施者真的要做比較詳細的答覆，不要讓誤解繼續加深，這樣子以後一、兩個小誤解累積到以後對實施者的全盤不信任，那到最後就會出現比較強烈的反對意見出來，對整個案件的進行就不太有利了。

- (三) 這是權利變換計畫，上一次公聽會似乎還有人提建築設計問題，這個問題應該在權利變換原則上是不討論它的，因為事業計畫都已經定了，可能實施者再去跟那些有意見的人說明建築設計的問題。
- (四) 這個案子已經沒有甚麼東西可以給了，已經爭取到最多了，一坪換一坪是平均值，像各位土地持分不均，土地比較少或只有建物..等，這一類的就不可能換回一坪換一坪，所以這是一個平均值的概念，大家要能夠了解，事實上這已經是最大值了，不可能有其他多餘獎勵可以給，大家可以不用去擔心這個問題，這已經是最大值了。
- (五) 權利變換共同負擔比例的問題，因剛實施者有講它的特殊工法由建築師公會委外去審查，但我剛翻一下，有分析必要性的問題，但看不到費用合理性的說明，如果這沒有的話要趕快補一下，不然上審議會只有合理性，但費用沒有表達意見

這樣子就缺一角。如果是這狀況我建議估價師考慮一下它的特殊工法，尤其是減制震。因在事業計畫共負比才 42%多，權利變換計畫變成 45.95%增加比例還算蠻大，即便剛實施者說有人去補登陽台補登，那些錢也九牛一毛很少，這事實大致上應該是更新後價值的問題，這部分日後在審議應該是審查一個重點，雖然目前房價有下跌，但 100 年應該到現在至少是持平。

- (六) 請各位放心！到後面的程序會有幹事會跟大會的審查，所有的委員、幹事都會針對權利變換計畫跟估價報告書裡面內容去做實質審查，所以目前各位看到的結果並不是最後的結果，所有權利變換的數字都要等到大會核定之後那個數字才會是最後的數字。不論如何這個案子獎勵值爭取很多，這案子地點也算是 OK 的，其實只要能執行完畢，對大家都是一件非常好的事情，不管是對自己還是對周邊環境，在此就先預祝各位的更新案能夠順利圓滿，謝謝各位！

十一、 臺北市都市更新處－陳正工程司德禾：

- (一) 有關於王小姐提到訴訟的問題，本案事業計畫目前於臺北高等行政法院正在審理中，依照現行規定司法歸司法，行政歸行政，於行政訴訟程序中在沒有到終局判決之前，行政機關沒有任何資格或權利不受理人民的申請案或是不繼續做審查，一但法院判決而且是最終判決，行政機關自然必須依照最後判決結果辦理。
- (二) 同意書撤銷及補正係依都市更新條例及其相關規定辦理。
- (三) 至於有關信託事宜，必須依照信託法相關規定辦理，依該法

規定信託業是屬於特許行業，市府是不被允許受理的，且行政機關之收入或支出，都採預算制度，必須要有科目才能編列收入或支出。

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 50 分）