

昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 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 7 月 22 日（星期一）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 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：宋姿穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段二小段 33-2 地號等 2 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，目前任職更新處的正工程司陳德禾，今天邀請專家學者是 108 年都市更新爭議審議會委員，蕭麗敏委員。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。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，原則上發言時間是 3 分鐘，如果還有其他額外的需求我們再作討論。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—俞○偉(俞○彌代) (33-2、33-5 地號土地) (現場登記發言)：

1. 各位力霸住戶大家好，我今天代表頂樓住戶請昇陽重視我們頂樓的權益，因為我們以前有提出，地下室的朋友改建後車位還在，據他們所言是因為土地持分還有價值多少會有一點減損，但請

大家考量一下，我們頂樓加蓋並不是違法的，當初我們民國 70 多年購買力霸的時候，都是經過市政府工務局合法申請加蓋的，但是都更以後我們這些頂樓加蓋都沒有了，我是頂樓住戶，我們為了配合都更，自願放棄頂樓加蓋，希望昇陽在補償方面，能夠比照地下室車位住戶們增加補償額度，希望比例是一致的。

2. 我要感謝昇陽建設，本棟改建頂樓有頂樓的問題，地下室有地下室的考量，我們要尊重每一個住戶的權益，這是非常難的，但是歷經這麼多年的溝通、斡旋，雖不能讓每一個住戶都很滿意，我勉勵昇陽能繼續努力，讓都更能盡早完成，也希望市政府能夠把我們的意見帶回去給柯市長，希望能早日完成都更改建，早日搬回，讓我們再齊聚一堂做好鄰居，謝謝大家。

二、所有權人—陳○強（33-2、33-5 地號土地）（現場登記發言）：

各位住戶午安，我是 330 號 7 樓的地主，也是重建委員。當初簽約時跟我們強調合建比都更權變好，委員會也去遊說大家簽約，可是現在有簽約戶的權益會比沒簽約戶的權益還要少，就變成我們良心很不安。當初勸鄰居是我們勸簽約的，但現在比較下來沒簽約的拿得比較多，到時候改建完成，那我們怎麼說明，看到鄰居我們都很難過，有可能他們沒騙我，但當初我們什麼也不懂，因為當初昇陽的口碑非常的好，蓋的房子品質非常好，誠意有加，大家也沒想說簽合約還要補一個落日條款，什麼時間前一定要完成，沒有！因為大家信任昇陽。哪裡知道一拖十多年，看到部分經濟比較差的住戶，我不知道別人怎麼樣，我心裡是好難過。理論上我們就照上次政府的審核走，不要再枝枝節節挖這個洞挖那個洞，昇陽是一個格局很大的公司，政府現在也一直在鼓勵都更，如果昇陽現在可以讓一點，讓我們委員會實現當初跟鄰居承諾的，不要說沒有實現，讓本案成為台灣地區都更的典範，多漂亮，達到雙贏，可以早日搬回來，不要再拖下去。我心裡真的很難過，我們這塊地很好啊，住戶素質也很好，怎麼會弄到今天

大家意見很多，理論上大家團結一致，結果現在東一個案、西一個案，心裡真的很難過，藉著這個機會，誠懇建議昇陽，如果可以的話格局大一點，條件讓一點，當然必要時我們住戶這邊也可以讓一點，讓整個局成好不好，謝謝各位。

三、所有權人—洪○蘭（33-2、33-5 地號土地）（現場登記發言並附書面意見）：

1. 實施者並未遵行民國 105 年 12 月 12 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 266 次審議會決議與 68 戶權變權值差額大於 200 萬可選配一車位之所有權人溝通協調。

因應管委會要求昇陽於 106 年 3 月 23 日晚上假永春市場 4 樓召開 68 戶說明會，卻因不願告知所有權人權值差額的金額而臨時取消說明會，管委會基於此為重大訊息，有責任義務揭露給所有權人知曉，於是在 106 年 3 月 31 日召開說明會轉達給住戶了解，接到實施者寄的函文，要大家無條件簽署【權利變換選配意願拋棄切結書】到底是何意義。

經此所有權人才驚覺實施者的另一面處事態度，及一路走來至此無法自圓其說，之後實施者陸續對所有權人祭出恐嚇威脅手段讓所有權人心生恐懼和害怕【相關文件在都更處已有備案存檔不再此贅述】從此催毀了 10 幾年來的信任基礎。

本社區住戶皆是善良守法的良民，才會相信契約是基於雙方誠信原則所簽立不會有欺騙隱瞞情事、尤其是當初簽約時多數住戶對昇陽公司讚譽有加、但一路走來、我們慢慢發現當初對實施者的信任，漸漸被催毀還沒看到建築品質，倒先領教了實施者的行事作風。

2. 就此次實施者重新估價一事，事前並無說明溝通，權變計畫又如此艱澀難解基於所有權人權益考量，請實施者及估價師就重估價一事召開說明會、詳細說明前、後兩次的估價為何有天壤之別？面永吉路一樓店面重估價後卻要貼補差額給實施者、在第一次

估價時，實施者是要補幾百萬差額給一樓店面的、如此懸殊差距令人無法理解。

請實施者提供詳實數據確實說明，不逃避問題，勇敢面對問題並提出解決問題的方法以利權變計劃的推動。

唯有真心誠意、資訊等、公開透明本案才能得見曙光，霸凌、高壓不講理或態度傲慢，耍小動作都於事無補。

3. 實施者有知法玩法之嫌，就二次重估價一事，放眼目前都更市場尚無有權變計劃只差臨門一腳之際，而實施者卻選擇放棄此大好機會，而選擇延宕重建時程再浪費 3 年時間，不禁讓人質疑實施者真的有誠心要做本案嗎？自簽約送都更計劃至今已 13 年，實施者一直未積極投入人力整合，不但對未簽約戶的整合無成效，現在對同意戶管委會也採非理智態度，兩度拒絕管委會邀請出席說明重建相關會議。

4. 實施者一再強調都更與我們住戶無關，試問如果與我們無關今天為何出席此公聽會？來替實施者背書嗎？實施者透過權變來取的最高容積獎勵達 124.31%，難道不是因為 A、B 兩棟是商三特，容積率 650% 所貢獻的嗎？要拿高獎勵就說是辦公室使用性質，估價時就說是與住宅一般，合理嗎？加上地下室 287 個停車位(扣除原有車位者 41 位)，本案又無搬遷補助，所有獎勵全數由實施者獲取、難怪告訴住戶權變與我們無關，因為他已經整桌端走了。

921 至今已滿 20 年整，住戶殷切期盼能早日重建家園，只因所託非人無法有效發揮整合能力，深深期望貴局與各審議委員秉持專業、監督的立場為小老百姓嚴格把關，以維護社會居住正義。

四、所有權人一謝○嫻(王○明代)(33-2、33-5 地號土地)(現場登記發言)：

我記得去年年底修正都更法令，年初好像是內政部花次長有講過一句話，就是希望今年都更案比去年倍增，後來不知道哪一位

學者講了一句話「在上位的官員忽略的一個重點，就是人性的貪婪」剛剛就是赤裸裸的表示。最近有一部韓國的電影在台灣也有上映，叫做寄生上流，我看過就是一句話，比怪物更可怕的是什麼，就是人性。我們拖了這麼多年，希望實施者能夠按照既定的程序，該怎麼做就怎麼做。上次審議價格明顯不公平，聽說當初買 2 樓到 9 樓比其他樓層高，估價的價格不對，本來可以做辦公室就較高，為什麼上次的估價會比較低，不合常理。為了這個，拖了十幾年。原本管委會有要給我費用，從 106 年我沒有拿一毛錢，我完全做義工，就是看到那些貪婪的嘴臉實在看不下去，有些住戶質疑說怎麼都找不到你，抱歉我現在只負責住外面的住戶，如果今天送信的 9:30 來，我就 9:30 來。我希望市政府能夠按照既定的程序辦理，拜託，謝謝。

五、所有權人—謝○梧(謝○慧代)(33-2、33-5 地號土地)(現場登記發言)：

各位鄰居好，我是代表我父親，我們真的等蠻久的，我們家真的很恐慌，恐慌幾件事，比如好像今天講的，我完全聽不懂耶！我爸媽也聽不懂，回家看資料也看不懂，你分給我們資料，我們印出來，也看不懂。我爸媽 80 幾歲了，你覺得他看得懂嗎？是不是要給我們時間，是不是要說明，像剛剛在說估價這些東西，什麼叫比準戶？連名字定義我都不懂，我怎麼去了解這個東西，我很困惑也很害怕，萬一我們做出什麼錯誤的決定，因為我們這一戶做出錯誤的決定影響了全體住戶的權益怎麼辦？

估價的部分，我不清楚為什麼要估價，這一次是估價問題，下一次又發生甚麼事情，是不是又再估價一次，我們的權益是不是隨時在變動？永遠不曉得自己的東西在哪裡？這也是我們很害怕的。

當初說 68 戶權值大於 200 萬的部分，我們家剛好是其中的一戶，我覺得好奇怪，因為我們家是父母共同擁有，然後我們就被屏除

在外，我不曉得他是以戶還是以為人單位？是不是幫我們釐清一下。我只是想說我們真的等很久了，十幾年來我父母從黑頭髮到白頭髮，已經垂垂老矣，可不可以大家好好的把它處理掉，讓我父母有生之年可以回到這裡來住。說真的，我們家是第一批的同意戶，這個過程中，昇陽要求我們退讓的，因為我們家是第一批，全部同意了，同意了十幾年來，沒有看到東西呀！然後開了一些會，我搞不清楚的東西，像收到這個，月底收到，20號開，不到一個月，我又什麼都不知道，來又聽不懂。有時候我都覺得是我太笨了，還是東西其實很簡單，是我程度太差，還是故意要讓我們弄不懂，我真的不知道。就這些很恐慌的事情分享給大家，希望有關單位包括市政府，或是昇陽，能不能定期給一個說明，像這裡面很多專業的東西，不是專業的話能夠了解10%就偷笑了。

六、所有權人—陳○娟（33-2、33-5地號土地）（現場登記發言）：

1. 我們是虎林街24-1號，昇陽設計圖變更以後，E棟連棟以後變成少一面採光，室內也少了三坪，可是這個比例和別棟別戶就不一樣，不是大家室內都少三坪，有的少一坪，最主要一點是採光變，通風也變，之前是跟我們講說有兩面採光，最後一次設計圖就變一面採光，對24-1號一樓就沒有採光，還有電梯也變成靠我們這一棟。
2. 之前有收到公文說請建築師鑑定，可以延展一年，但是台北市政府有一條很不合理的規定，只有跟昇陽簽同意戶的人就可以延展一年，沒有跟昇陽簽同意戶的人就不可以延展一年。沒有跟昇陽簽同意戶的人，請建築師鑑定延展一年的會退件，然後再開罰單，所以就針對這一點規定對住在裡面的住戶是很不公平的。其實住在裡面的住戶也不是不願意都更，都很願意都更，只是昇陽的條件，還有設計圖都會影響到住戶的權利，反正設計圖現在就是這樣，不能變更，只能跟著昇陽走，所以我覺得這對我們24-1號住戶都是不公平的。

七、所有權人一張○哲（33-2、33-5 地號土地）（現場登記發言並附書面意見）：

本人是 105 年 12 月 12 日審議會審議通過，權值超過 200 萬住戶。

一、時間回顧

1. 96 年 10 月 21 日簽訂合建契約。
2. 98 年 10 月 1 日航高放寬簽訂補充協議書。
未訂定終止條款，造昇陽沒時間壓力。

二、實施者(以下簡稱昇陽)只知擁有權利，但未盡義務之責。

1. 96 年簽訂合建契約時管委會交給昇陽約 178 戶(約 80%)同意戶，經 10 年多整合，成果是個位數，因昇陽的不積極整合以致曠日廢時毫無成效可言。
2. 昇陽對同意戶或不同意戶，所提疑義或問題總是以不理會不回覆或答非所問的態度回應、或許是專業的傲慢吧！
3. 昇陽總經理為都更審議委員，對都更程序應是瞭若指掌，此次執意重新估價是否有知法玩法之嫌？故意延宕都更權變時程？

對此住戶於 106 年 12 月 3 日昇陽召開的：永吉路力霸皇家社區都市更新改建案【都更審議內容及改建進度】住戶說明會上有明確表達反對再次重新估價，但因實施者的傲慢，完全不理會住戶心聲任意而為。

三、專業、法令

本次公聽會收到通知(含文件)至 7 月 22 日未到一個月時間，住戶無法了解其內容含義，因涉及專業用語、專業數字及法令，說明如下：

1. 第 3 項表列下本次"本次修正後共同負擔比例(不含營業稅)由 35.10%下降至 35.05%"，是何意？
2. 第 12 項表列各項是否合理或重複累計：
 - (1)重建費用：說明建材(最高等級)編列，12 年前訂定的建材，多次要求重新檢討，昇陽就是不理會，合理嗎？B5-24F RC 造編列造價有高估 15%之嫌。
 - (2)權利變換費用：是否第一次+本次(如是，為何住戶要分擔)。
 - (3)貸款利息計算式，合理嗎？銀行貸款利息很低。
 - (4)稅捐：計算式，合理嗎？為何營業稅編列共同負擔。
 - (5)管理費：計算式，合理嗎？
3. 第 13 項表列土地所有權人應分配權利價值，合理或合法嗎？
 - (1)前後估價事務所，都是昇陽找獲同意，可第二次推翻第一次，由此類推第三次可推翻第二次……沒完沒了，住戶權利沒保障。
 - (2)第 3 項本次修正下說明：更新前後估價：因本案多位所有權人陳情估價不公……(都是昇陽找，邏輯對嗎?)，經查詢昇陽用抽車位綁都更拋棄書(拋棄 105 年 12 月 12 日審議會審議通過，權值超過 200 萬之住戶)，有違都更法令之嫌。
 - (3)更新後房地價值
 - a. 為何選 2F 以上，不選 10F 以上。
 - b. 房地價值會因區段(容積強度)、臨道路臨中庭、高低樓層、建材、建商商譽等，而影響單價。

c. 第 7 項重建區段之土地使用計畫，用途……A、B 棟 2~9F 標準層規劃為一般事務所……與第 21 項本次估價說明……故本次修正不另設置辦公室比準戶……前後矛盾，是否鑽法令漏洞。

(4) 航高放寬後，增加容積及停車位全部拿走，還要住戶補貼工程款及買公設，又強調不提供安置費，合理嗎？

(5) 住戶室內面積減少(公設增加)及土地減少 1~3 坪，為何不提。

就上述各項應提供前後比較表及差異分析說明表，並對住戶說明清楚，才是負責任的態度。

四、權利變換與誠信、住戶恐慌及矛盾

1. 當年昇陽向住戶表達可省稅(似乎是省到昇陽)房屋稅、增值稅等，建議用權利變換送件申請，並多次向住戶強調合建條件絕對優以權利變換。
2. 105 年 12 月 12 日審議會審議通過權利變換(附帶條件：共 68 戶權值大於 200 萬者，可選配車位+差額，但昇陽反悔不同意，堅持走合建契約。
3. 昇陽更不負責任的說詞【同意戶走合建契約，不同意戶走權變】可說誠信蕩然無存，叫同意戶情何以堪。
4. 就權變或合建配套協商，昇陽關閉協商大門，並與管委會爽約二次。
5. 107 年 12 月 17 日實施者行文通知撤回都更同意連署人，文內第三項……依本契約第 17 項約定……否則以違約論。四……倘台端來函表示欲撤回都更同意書乙事，致使旨案都更申請程序延宕，造成其他已簽約戶或本公司之權益有受影響或損失時……將向台端追究本公司之損害賠償。都

更處函覆，權變計劃尚無撤銷同意書之依據。實施者不思溝通協商整合，以利本案之進度，卻以將向台端追究本公司之損害賠償之文字表達，致使住戶心生恐懼害怕。

6. 請問昇陽 12 年來，為住戶作了什麼，住戶 12 年搬遷與租金及重建進度停滯的精神壓力，可求償嗎？

五、訴求撤換實施者：昇陽可任意推翻第一次估價及想改變 105 年 12 月 12 日審議會審議通過權利變換案，以包贏心態與住戶互動，依此推論昇陽以專業優勢呼嚨住戶，以不理會不回應讓時間沖淡問題，以不溝通不協商強行住戶同意，住戶祈盼實施者是有社會責任的公司，而不是以利益為導向的公司。

八、所有權人—張○玲（33-2、33-5 地號土地）（現場登記發言）：

各位長官鄰居大家好，我很少參加這種會議，希望政府單位能夠把審議程序做加速，讓案子能趕快通過，住戶回新家對我來說才是最具體的方式。我一直再想說能趕快完成改建，但我們費了十幾年的時間領悟，若能由政府單位協助加速這才是最具體的。各位鄰居我想心情都跟我一樣，都希望能讓拆照趕快下來，也不希望繼續住在危樓裡面，因為本大樓為海砂屋對生命安全有礙，所以住戶們都很關心進度，時程方面是不是能夠快一些？提前一些？加上昇陽建設對我們的補助，讓本案能夠盡快落實，因為在台北市這棟危樓也是非常有名氣的，都更也走了一陣子，卻還是沒有一個具體落實的時間，期盼這次會議後政府、更新處等審查單位，能夠協助本案加速進行，讓大家能夠有具體時程安排後續的生活，也拜託大家體諒我們這種住危樓的人的心情，不要讓我們一等再等、一拖再拖，時程延宕會下降鄰居們的改建信心。故麻煩政府單位能夠給我們具體的時程，真心期盼能夠明年完成審議拿到拆照，因為後續新建施工也還需 3~4 年時間，這也是一段很漫長的時間，真心希望政府機關能夠給予最具體的幫忙，謝

謝。

九、所有權人—林○芬(朱○雄代) (33-2、33-5 地號土地) (現場登記發言並附書面意見)：

建商(昇陽建設)96年10月21日簽合建契約，98年10月1日航高放寬簽補充協議書，未訂終止條款，造成昇陽建設沒時間壓力，昇陽只知擁有權利，未盡義務之責。

1. 96 簽約 178 戶(80%)同意，至今 10 多年整合僅個位數，昇陽吃定住戶，不積極溝通，以致曠日廢時，一副你奈我何，吃定住戶。
2. 對住戶所提疑義或問題總以不理會，不回覆，答非所問之態度。或許是財大氣粗，吃定住戶吧。
3. 都更住戶於都更後其碼可分得或購得一個停車位，但昇陽建設並非讓每位都更戶都有停車位，而將車位保留給外售之住戶，任意而為，放眼目前走都更程序的實施者好像還沒有如此手法者。
4. 昇陽總經理為都更審議委員對都更程序瞭若指掌，此次執意重新估價是否有玩法之嫌？故意延宕都更權變時程。住戶於106年12月3日昇陽建設召開永吉路力霸皇家社區都市更新改建案，住戶有明確表達反對再次重新估價，但昇陽建設完全不理會住戶。
5. 請問昇陽 12 年來為住戶作了什麼，住戶 12 年搬遷與租金及重建進度停滯的精神壓力可求償嗎？昇陽以專業優勢呼籠住戶，以不理會不回應，讓時間沖淡問題，以不溝通、不協商強行住戶同意，住戶祈盼實施者是有社會責任的公司，而不是以利益為導向的公司。

十、所有權人—趙○齡(董○堯代) (33-2、33-5 地號土地)：

我臨時動議一下，我剛剛聽了那麼多人講的話，很多都是廢話，你不懂可以問你的朋友、相關專家甚至是審議會，到這邊講幹什麼？你很辛苦，我承認你很辛苦，你搞了 10 多年搞了一肚子氣，來了個昇陽這個不好那個不好，你讓他換掉啊，既然不能換，到了今天，你只好摸摸鼻子啊，你講這不好那不好，他是有些許不好，但你選半天是今天這結果，你也氣我們也氣他也氣，你今天講了那麼多話，到底要怎麼解決？不能說提一大堆問題出來都不能解決，昇陽是我們找的，市政府是協助要把事情來完成，你講了半天都沒有結果，大家都很辛苦，講抱怨的話都沒有用。

十一、所有權人—陳○吟 (33-2、33-5 地號土地) (書面意見)：

要求：

1. 建商(昇陽建設)提出目前根據市場價格及公定價格的合建開銷及支出表。
2. 建商(昇陽建設)提出合建開銷及支出表中，各項目的解釋及數字取得的來源及方法。
3. 建商(昇陽建設)提出統一的權變計劃適用於全體住戶。
4. 建商(昇陽建設)提出對未同意戶溝通的過程及結果，須提出確實證據而非只是口頭報告。

要求原因及理由：

1. 原合建契約簽署的日期已超過十二年(96 年 10 月 21 日)，補充協議書已近十二年(98 年 10 月 1 日)。十二年社會，經濟，物價及市場均有重大改變。此一改建計畫依十二年前的合約執行，對住戶及建商(昇陽建設)均不合理。而且合建開銷及支出表從 96 年後並未更新。
2. 由於不合理，建商(昇陽建設)對住戶的質疑義或問題都以不

理會不回覆或答非所問的態度回應。請看“權利變換-000-封面與申請書審查意見回應等文件.pdf”陳 1-1 到 1-3 頁。

3. 陳 1-1 頁，陳情一項提出日期為 107 年 12 月 24 日，建商(昇陽建設)的意見回應及處理情形是“於 107 年 9 月 17 日函知全體所有權人…”。此回覆完全沒有對住戶所提事項給予正面的答覆，僅以官樣文字及一陳不變的舊決議來打發住戶。且在 107 年 9 月 17 日信函並未提供最新的合建開銷及支出表與統一的權變計劃。信函只是重覆建商(昇陽建設)的既定立場。
4. 建商(昇陽建設)用同樣回應的文字及一陳不變的舊決議來打發住戶 107 年 10 月 29 日及 107 年 10 月 18 日的陳情。
5. 陳 1-2 頁，陳情二項 107 年 3 月 28 日有關要求“68 住戶無條件簽署「權利變換選配意願切結書」放棄權變權值權利”，在建商(昇陽建設)的意見回應及處理情形中完全無對此回覆。
6. 陳 1-3 頁，陳情一項 106 年 4 月 27 日有關「權利變換選配意願切結書」及「更新後分配位置申請書」，在建商(昇陽建設)的意見回應及處理情形中完全沒有解釋建商(昇陽建設)如何處理及提出處理的證據，如會議記錄等。

十二、所有權人—曾○正 (33-2、33-5 地號土地) (書面意見)：

要求：

1. 建商(昇陽建設)提出目前根據市場價格及公定價格的合建開銷及支出表。
2. 建商(昇陽建設)提出合建開銷及支出表中，各項目的解釋及數字取得的來源及方法。
3. 建商(昇陽建設)提出統一的權變計劃適用於全體住戶。

4. 建商(昇陽建設)提出對未同意戶溝通的過程及結果，須提出確實證據而非只是口頭報告。

要求原因及理由：

1. 原合建契約簽署的日期已超過十二年(96年10月21日)，補充協議書已近十二年(98年10月1日)。十二年社會，經濟，物價及市場均有重大改變。此一改建計畫依十二年前的合約執行，對住戶及建商(昇陽建設)均不合理。而且合建開銷及支出表從96年後並未更新。
2. 由於不合理，建商(昇陽建設)對住戶的質疑或問題都以不理會不回覆或答非所問的態度回應。請看“權利變換-000-封面與申請書審查意見回應等文件.pdf”陳1-1到1-3頁。
3. 陳1-1頁，陳情一項提出日期為107年12月24日，建商(昇陽建設)的意見回應及處理情形是“於107年9月17日函知全體所有權人…”。此回覆完全沒有對住戶所提事項給予正面的答覆，僅以官樣文字及一陳不變的舊決議來打發住戶。且在107年9月17日信函並未提供最新的合建開銷及支出表與統一的權變計劃。信函只是重覆建商(昇陽建設)的既定立場。
4. 建商(昇陽建設)用同樣回應的文字及一陳不變的舊決議來打發住戶107年10月29日及107年10月18日的陳情。
5. 陳1-2頁，陳情二項107年3月28日有關要求“68住戶無條件簽署「權利變換選配意願切結書」放棄權變權值權利“，在建商(昇陽建設)的意見回應及處理情形中完全無對此回覆。
6. 陳1-3頁，陳情一項106年4月27日有關「權利變換選配意願切結書」及「更新後分配位置申請書」，在建商(昇陽建

設)的意見回應及處理情形中完全沒有解釋建商(昇陽建設)如何處理及提出處理的証據，如會議記錄等。

十三、所有權人一江○錚 (33-2、33-5 地號土地) (書面意見)：

本人是 105 年 12 月 12 日審議會審議通過，權值超過 200 萬住戶。

一、時間回顧

1. 96 年 10 月 21 日簽訂合建契約。
2. 98 年 10 月 1 日航高放寬簽訂補充協議書。

未訂定終止條款，造昇陽沒時間壓力。

二、實施者(以下簡稱昇陽)只知擁有權利，但未盡義務之責。

1. 96 年簽訂合建契約時管委會交給昇陽約 178 戶(約 80%)同意戶，經 10 年多整合，成果是個位數，因昇陽的不積極整合以致曠日廢時毫無成效可言。
2. 昇陽對同意戶或不同意戶，所提疑義或問題總是以不理會不回覆或答非所問的態度回應、或許是專業的傲慢吧！將業主視若無物。
3. 昇陽總經理為都更審議委員，對都更程序應是瞭若指掌，此次執意重新估價是否有知法玩法之嫌？故意延宕都更權變時程？

對此住戶於 106 年 12 月 3 日昇陽建社召開的：永吉路力霸皇家社區都市更新改建案【都更審議內容及改建進度】住戶說明會上有明確表達反對再次重新估價，但因實施者的傲慢，完全不理會住戶心聲任意而為。放眼目前走都更程序的實施者好像還沒有如此手法者。真是嘆為觀止！

三、專業、法令

本次公聽會收到通知(含文件)至7月22日未到一個月時間，住戶無法了解其內容含義，因涉及專業用語、專業數字及法令，說明如下：

1. 第3項表列下本次"本次修正後共同負擔比例(不含營業稅)由35.10%下降至35.05%"，是何意？

2. 第12項表列各項是否合理或重複累計：

(1)重建費用：說明建材(最高等級)編列，12年前訂定的建材，多次要求重新檢討，昇陽就是不理會，合理嗎？B5-24F RC造編列造價有高估15%之嫌。

(2)權利變換費用：是否第一次+本次(如是，為何住戶要分擔)。

(3)貸款利息計算式，合理嗎？銀行貸款利息很低。

(4)稅捐：計算式，合理嗎？為何營業稅編列共同負擔。

(5)管理費：計算式，合理嗎？

3. 第13項表列土地所有權人應分配權利價值，合理或合法嗎？

(1)前後估價事務所，都是昇陽找獲同意，可第二次推翻第一次，由此類推第三次可推翻第二次……沒完沒了，住戶權利沒保障。

(2)第3項本次修正下說明：更新前後估價：因本案多位所有權人陳情估價不公……(都是昇陽找，邏輯對嗎?)，經查詢昇陽用抽車位綁都更拋棄書(拋棄105年12月12日審議會審議通過，權值超過200萬之住戶)，有違都更法令之嫌。

(3)更新後房地價值

a. 為何選2F以上，不選10F以上。

b. 房地價值會因區段(容積強度)、臨道路臨中庭、高低樓層、建材、建商商譽等，而影響單價。

c. 第 7 項重建區段之土地使用計畫，用途……A、B 棟 2~9F 標準層規劃為一般事務所……與第 21 項本次估價說明……故本次修正不另設置辦公室比準戶……前後矛盾，是否鑽法令漏洞。

(4) 航高放寬後，增加容積及停車位全部拿走，還要住戶補貼工程款及買公設，又強調不提供安置費，合理嗎？

(5) 住戶室內面積減少(公設增加)及土地減少 1~3 坪，為何不提。

就上述各項應提供前後比較表及差異分析說明表，並對住戶說明清楚，才是負責任的態度。

四、權利變換誠信、住戶恐慌及矛盾

1. 當年昇陽向住戶表達可省稅(似乎是省到昇陽)房屋稅、增值稅等，建議用權利變換送件申請，並多次向住戶強調合建條件絕對優以權利變換。
2. 105 年 12 月 12 日審議會審議通過權利變換(附帶條件：共 68 戶權值大於 200 萬者，可選配車位+差額，但昇陽反悔不同意，堅持走合建契約。
3. 昇陽更不負責任的說詞【同意戶走合建契約，不同意戶走權變】可說誠信蕩然無存，叫同意戶情何以堪。
4. 就權變或合建配套協商，昇陽關閉協商大門，並與管委會爽約二次。
5. 107 年 12 月 17 日實施者行文通知撤回都更同意連署人，文內第三項……依本契約第 17 項約定……否則以違約論。

四.....倘台端來函表示欲撤回都更同意書乙事，致使旨案都更申請程序延宕，造成其他已簽約戶或本公司之權益有受影響或損失時……將向台端追究本公司之損害賠償。此意思表示已經都更處回函，權變計劃尚無撤銷同意書之依據。然實施者不思溝通協商整合，以利本案之進度，卻不遺餘力恐嚇威脅，致使住戶心生恐懼害怕。

6. 請問昇陽 12 年來，為住戶作了什麼，住戶 12 年搬遷與租金及重建進度停滯的精神壓力，可求償嗎？

五、訴求撤換實施者：昇陽可任意推翻第一次估價及想改變 105 年 12 月 12 日審議會審議通過權利變換案，以包贏心態與住戶互動，依此推論昇陽以專業優勢呼嚨住戶，以不理會不回應讓時間沖淡問題，以不溝通不協商強行住戶同意，住戶祈盼實施者是有社會責任的公司，而不是以利益為導向的公司。

十四、所有權人一譚○廣（33-2、33-5 地號土地）（書面意見）：

本人是 105 年 12 月 12 日審議會審議通過，權值超過 200 萬住戶。

一、時間回顧

1. 96 年 10 月 21 日簽訂合建契約。
2. 98 年 10 月 1 日航高放寬簽訂補充協議書。

未訂定終止條款，造昇陽沒時間壓力。

二、實施者(以下簡稱昇陽)只知擁有權利，但未盡義務之責。

1. 96 年簽訂合建契約時管委會交給昇陽約 178 戶(約 80%)同意戶，經 10 年多整合，成果是個位數，因昇陽的不積極整合以致曠日廢時毫無成效可言。

2. 昇陽對同意戶或不同意戶，所提疑義或問題總是以不理會不回覆或答非所問的態度回應、或許是專業的傲慢吧！將業主視若無物。
3. 昇陽總經理為都更審議委員，對都更程序應是瞭若指掌，此次執意重新估價是否有知法玩法之嫌？故意延宕都更權變時程？

對此住戶於 106 年 12 月 3 日昇陽建社召開的：永吉路力霸皇家社區都市更新改建案【都更審議內容及改建進度】住戶說明會有明確表達反對再次重新估價，但因實施者的傲慢，完全不理會住戶心聲任意而為。放眼目前走都更程序的實施者好像還沒有如此手法者。真是嘆為觀止！

三、專業、法令

本次公聽會收到通知(含文件)至 7 月 22 日未到一個月時間，住戶無法了解其內容含義，因涉及專業用語、專業數字及法令，說明如下：

1. 第 3 項表列下本次"本次修正後共同負擔比例(不含營業稅)由 35.10%下降至 35.05%"，是何意？
2. 第 12 項表列各項是否合理或重複累計：
 - (1)重建費用：說明建材(最高等級)編列，12 年前訂定的建材，多次要求重新檢討，昇陽就是不理會，合理嗎？B5-24F RC 造編列造價有高估 15%之嫌。
 - (2)權利變換費用：是否第一次+本次(如是，為何住戶要分擔)。
 - (3)貸款利息計算式，合理嗎？銀行貸款利息很低。
 - (4)稅捐：計算式，合理嗎？為何營業稅編列共同負擔。
 - (5)管理費：計算式，合理嗎？

3. 第 13 項表列土地所有權人應分配權利價值，合理或合法嗎？

(1) 前後估價事務所，都是昇陽找獲同意，可第二次推翻第一次，由此類推第三次可推翻第二次……沒完沒了，住戶權利沒保障。

(2) 第 3 項本次修正下說明：更新前後估價：因本案多位所有權人陳情估價不公……(都是昇陽找，邏輯對嗎?)，經查詢昇陽用抽車位綁都更拋棄書(拋棄 105 年 12 月 12 日審議會審議通過，權值超過 200 萬之住戶)，有違都更法令之嫌。

(3) 更新後房地價值

a. 為何選 2F 以上，不選 10F 以上。

b. 房地價值會因區段(容積強度)、臨道路臨中庭、高低樓層、建材、建商商譽等，而影響單價。

c. 第 7 項重建區段之土地使用計畫，用途……A、B 棟 2~9F 標準層規劃為一般事務所……與第 21 項本次估價說明……故本次修正不另設置辦公室比準戶……前後矛盾，是否鑽法令漏洞。

(4) 航高放寬後，增加容積及停車位全部拿走，還要住戶補貼工程款及買公設，又強調不提供安置費，合理嗎？

(5) 住戶室內面積減少(公設增加)及土地減少 1~3 坪，為何不提。

就上述各項應提供前後比較表及差異分析說明表，並對住戶說明清楚，才是負責任的態度。

四、權利變換誠信、住戶恐慌及矛盾

1. 當年昇陽向住戶表達可省稅(似乎是省到昇陽)房屋稅、增

值稅等，建議用權利變換送件申請，並多次向住戶強調合建條件絕對優以權利變換。

2. 105 年 12 月 12 日審議會審議通過權利變換(附帶條件：共 68 戶權值大於 200 萬者，可選配車位+差額，但昇陽反悔不同意，堅持走合建契約。
3. 昇陽更不負責任的說詞【同意戶走合建契約，不同意戶走權變】可說誠信蕩然無存，叫同意戶情何以堪。
4. 就權變或合建配套協商，昇陽關閉協商大門，並與管委會爽約二次。
5. 107 年 12 月 17 日實施者行文通知撤回都更同意連署人，文內第三項……依本契約第 17 項約定……否則以違約論。四……倘台端來函表示欲撤回都更同意書乙事，致使旨案都更申請程序延宕，造成其他已簽約戶或本公司之權益有受影響或損失時……將向台端追究本公司之損害賠償。此意思表示已經都更處回函，權變計劃尚無撤銷同意書之依據。然實施者不思溝通協商整合，以利本案之進度，卻不遺餘力恐嚇威脅，致使住戶心生恐懼害怕。
6. 請問昇陽 12 年來，為住戶作了什麼，住戶 12 年搬遷與租金及重建進度停滯的精神壓力，可求償嗎？

五、訴求撤換實施者：昇陽可任意推翻第一次估價及想改變 105 年 12 月 12 日審議會審議通過權利變換案，以包贏心態與住戶互動，依此推論昇陽以專業優勢呼嚨住戶，以不理會不回應讓時間沖淡問題，以不溝通不協商強行住戶同意，住戶祈盼實施者是有社會責任的公司，而不是以利益為導向的公司。

十五、所有權人一陳○超 (33-2、33-5 地號土地) (書面意見)：

有關本案大樓都更案實施者昇陽建設公司擬重新辦理修正本案「權利變換計畫案」，並進行公展及公聽會等事宜，基於維護本人及本大樓住戶之基本權益，嚴正表達意見如下：

1. 本案大樓為民國 88 年 921 大地震之震災戶，為大樓改建與實施者昇陽建設於民國 96 年簽立都更委任契約迄今已歷 12 年，殷殷期盼下實施者終於在民國 105 年 12 月 12 日第 266 次都更權變會議有條件通過本案權變計畫案。
2. 本案共規劃 287 個停車位，惟除原屬住戶所有 41 個車位外，共 246 個車位全部歸屬實施者所有，因此基於專業及職權第 266 次審議會明確要求實施者必須開放住戶增購及提供尚有權利價值可分配一車位之地主辦理選配停車位。令人不解的是實施者居然於 107 年 3 月 28 日發文要求尚有權利價值可分配一車位之住戶(共 68 戶)無條件簽署「權利變換選配意願拋棄切結書」放棄權變之權值，基於都更之法定權益大部分住戶當然不願意配合簽署，實施者也無法符合第 266 次審議會的核備條件，全案又耽擱了。
3. 耗費近三年的時間，實施者擬重新提出本案之估價條件辦理權利變換計畫之修正案，這是實施者的選擇，若是真正能夠解決問題，個人也表示尊重，但諸多疑點仍擬提出請審議會委員們重新審議時慎思及明察：
 - (1)本都更案之估價基準日為民國 101 年 10 月 17 日，既然定了估價基準日，那麼當時估價跟此時重新估價，可以因為更換不同估價公司及估價比準戶就有天差地遠的差別嗎？
 - (2)辦公比準戶重新估價之理由為「室內格局與同棟社區住家完全相同，且住宅使用仍符合土管之規定，故房價水準與周邊住宅類型產品並無顯著差異」，試問建築執照上該

等樓層之辦公用途登記及日後稅負差異之結果有改變嗎？
第 266 次審議會審議委員們之見解及審議結論有謬誤嗎？

(3)實施者辦理重新估價的理由之一為「因本案多位所有權人陳情估價不公」，這可能是實施者被誤導了，據瞭解應該不是陳情估價不公，而是質疑簽約戶與非簽約戶在分配上的差別待遇吧！

(4)權利變換內容非常專業且繁複，一般住戶難窺其堂奧，相信的唯有誠信相待的實施者及專業盡責的審議委員們幫忙把關，我們都希望大樓改建可以早日順利完成，但實施者提出重新估價及審議的理由需確實合理、合法且具說服力，否則只有把爭議再度延伸擴大而已，對大樓改建進程並無實質意義。

4. 本案大樓改建歷經近 20 年的波折與努力，迄今仍看不到曙光，實施者或許要通權達變的好好面對及解決很多不同面向的問題，期盼大樓改建可以早日完成。

十六、所有權人—黃○翰（33-2、33-5 地號土地）（書面意見）：

有關本案大樓都更案實施者昇陽建設公司擬重新辦理修正本案「權利變換計畫案」，並進行公展及公聽會等事宜，基於維護本人及本大樓住戶之基本權益，嚴正表達意見如下：

1. 本案大樓為民國 88 年 921 大地震之震災戶，為大樓改建與實施者昇陽建設於民國 96 年簽立都更委任契約迄今已歷 12 年，殷殷期盼下實施者終於在民國 105 年 12 月 12 日第 266 次都更權變會議有條件通過本案權變計畫案。

當初一直強調合建優於都更權便好，使委會遊說住戶屬責任，因單純合約內容未落日，部分住戶流落在外。

2. 本案共規劃 287 個停車位，為除原屬住戶所有 41 個車位外，共 246 個車位全部歸屬實施者所有，因此基於專業及

職權第 266 次審議會明確要求實施者必須開放住戶增購及提供尚有權利價值可分配一車位之地主辦理選配停車位。令人不解的是實施者居然於 107 年 3 月 28 日發文要求尚有權利價值可分配一車位之住戶(共 68 戶)無條件簽署「權利變換選配意願拋棄切結書」放棄權變之權值，基於都更之法定權益大部分住戶當然不願意配合簽署，實施者也無法符合第 266 次審議會的核備條件，全案又耽擱了。

市府裁決為何無效(60F)？

3. 耗費近三年的時間，實施者擬重新提出本案之鑑價條件辦理權利變換計畫之修正案，這是實施者的選擇，若是真正能夠解決問題，個人也表示尊重，但諸多疑點仍擬提出請審議會委員們重新審議時慎思及明察：

- (1) 本都更案之估價基準日為民國 101 年 10 月 17 日，既然定了估價基準日，那麼當時估價跟此時重新估價，可以因為更換不同估價公司及估價比準戶就有天差地遠的差別嗎？
- (2) 辦公比準戶重新估價之理由為「室內格局與同棟社區住家完全相同，且住宅使用仍符合土管之規定，故房價水準與周邊住宅類型產品並無顯著差異」，試問建築執照上該等樓層之辦公用途登記及日後稅負差異之結果有改變嗎？第 266 次審議會審議委員們之見解及審議結論有謬誤嗎？
- (3) 實施者辦理重新估價的理由之一為「因本案多位所有權人陳情估價不公」，這可能是實施者被誤導了，據瞭解應該不是陳情估價不公，而是質疑簽約戶與非簽約戶在分配上的差別待遇吧！
- (4) 權利變換內容非常專業且繁複，一般住戶難窺其堂奧，相信的唯有誠信相待的實施者及專業盡責的審議委員們幫

忙把關，我們都希望大樓改建可以早日順利完成，但實施者提出重新鑑價及審議的理由需確實合理、合法且具說服力，否則只有把爭議再度延伸擴大而已，對大樓改建進程並無實質意義。

4. 本案大樓改建歷經近 20 年的波折與努力，迄今仍看不到曙光，實施者或許要通權達變的好好面對及解決很多不同面向的問題，期盼大樓改建可以早日完成。
希望建立公平、雙方均獲利的運作模式成為台灣的都更標竿。

十七、實施者－昇陽建設企業股份有限公司(余建廷主任)：

各位住戶大家好，謹代表昇陽說明如下：

1. 在此重申，105~106 年間都有召開說明會向住戶說明，許多住戶也有來參加，過程中也有跟住戶代表說明，並持續協商。
2. 本案係都更案，故相關會議資料及電子檔係由更新處寄發給每一位地主，資料內容以更新處提供為準，後續召開聽證會會寄送光碟，亦於本公司網站上公告，如果住戶對資料還有不瞭解的部分，我們會再作說明。
3. 本次修正內容，前已發文給全體住戶說明修正的部分，若住戶沒這麼了解而來詢問，我們也都有親自拜訪或電話聯繫。去年年底也召開說明會，說明本次修正理由及內容。
4. 有關私約協議包含租金補貼、建材等問題，本公司都有履行，亦有考量住戶所提意見，並在多次說明會上公開承諾；本案全棟建材均依事業計畫附錄之建材表規定辦理，這點也已跟住戶說明。
5. 本案從 90 年執行到現在，同意比例從早期不到 50%、到後

來達到 80%，過程中大家是一起努力的，很感謝大家。目前同意比例已經超過 87%，之前柯市長提出海砂屋同意比例只要到達 90%，比照 168 專案，也就是 6 個月內事業計畫核定，包含權變計畫 8 個月內核定，所以公司一直很努力整合使同意比例達 90%，讓案子儘速完成。後續還有拆屋、興建等時程，我們同樣往這個目標持續前進。

6. 依市政府規定，計畫內容若是涉及自提修正幅度過大，其程序就須重新公展及召開公聽會，後續還有幹事會、聽證、審議會等審議程序，若各位地主不瞭解，會再去跟大家作說明。
7. 市政府去年針對全市列管的 3 千多戶海砂屋訂定相關罰鍰規定，並非僅針對本案。因海砂屋有居住安全疑慮，為鼓勵海砂屋儘快以都更或危老改建，故同意參與戶暫緩罰鍰。市府為加速都更改建，針對尚未同意戶進行罰鍰，在此重申，此為市府的規定。
8. 本公司和住戶間秉持公平合理為原則，畢竟實施者面對的是所有的住戶。過程中已經多次說明本次修正原因，也已跟大家說明協商過很多次。
9. 回應住戶提到一戶一車位的問題，實施者承諾有開放讓地主以優惠價格增購車位，去年已開會辦理，有參加申購車位會議的住戶都知道，價格十分優惠。
10. 還是重申本案本公司出發點—公平合理原則。希望大家繼續支持，儘快完成權變程序申請建照。以上，謝謝。

十八、規劃團隊—信義不動產估價師聯合事務所(紀亮安估價師)：

1. 有關價差部分，舉例說明，永吉路 328 號 9 樓跟 10 樓，更新前的建坪單價如分別假設為 55 萬/坪和 56 萬/坪（價差

為 1.8%)，則更新後的建坪單價，兩者的價差比例應該和更新前的 1.8% 是相近的；第 266 次審議會版的更新前價格價差不多接近 2%，而更新後的建坪單價，9 樓辦公室約 70 萬/坪，10 樓住宅則約 76 萬/坪，兩者價差接近 9%，造成更新後部分住戶的找補金額跑出來，產生不公平的情況。

2. 有關住戶說臨永吉路 A 棟、B 棟為商業區，容積率較高的意見，跟大家說明的是，這個社區是座落 2 筆土地，分別是第三種商業區和第三種住宅區，依實施者提供地政機關的土地和建物謄本，不論是 A 棟、B 棟、D 棟或 E 棟的住戶，每戶建物都有持分商業區和住宅區的土地，所以每個人的土地權利價值差異是在於土地持分和建物面積的不同，並沒有住戶說的這樣狀況。

十九、學者專家—蕭委員麗敏：

大家午安，本案審議過程已經過很長一段時間，我相信各位住戶都相當期待。在此補充一下，有住戶說他不夠聰明看不懂，其實不用太灰心，因為都更真的非常複雜。我也常說就算今天住戶聽懂了，過一段時間再接觸，也一定會再產生諸多疑問，因為這不是住戶的專長。

我也肯定過程中實施者的辛苦，因為本社區有 200 多戶，正因都更案內容艱難且審議時間較長，對於住戶的問題，實施者更應妥善處理及回應。

以下就幾個住戶比較在意的問題予以回應及說明：

1. 請參閱簡報 P2 辦理歷程，本案於 96 年劃定為更新單元，98 年事業計畫報核，101 年核定事業計畫，再進行權變計畫報核。先說明過往審議進度，主要是要跟大家說明事業計畫及權利變換計畫分別代表的意義。事業計畫審議重點為獎勵值額度、建築規劃等內容。事業計畫 101 年 10 月

12日經市府核定，就是確認本案建築設計。從101年起執行之權利變換計畫，重點就是價值該如何分配、選屋、找補的方式，大家所在意的問題都在權變計畫的程序當中。

2. 建築設計不是不能改；要改的話，程序必須重來。因為都市更新有一定的程序，若變更建築設計，則必須重啟事業計畫變更的程序，這部分決定權在地主。因為已經花了10多年的時間，若要變更必須重走程序，如同剛有地主表達，還不如把施工品質及安全顧好更為重要，這也是一種考量。這方面尊重每位地主的發言權利及考量，在此僅就法令規定程序說明。
3. 針對目前程序，若涉及自提修正幅度過大，按市府目前執行程序，就需要辦理公展及公聽會；最主要目的是讓住戶知道計畫有調整，我想住戶應該也能感覺透過公聽會，更能瞭解修正內容，進而保障地主權益。公聽會後必須繼續進行後續的審查程序，包含幹事會及權變小組、聽證、審議會等；大家聽不懂的估價就是權變計畫審查的重點，幹事及委員會就報告書的合理性、必要性做審查，針對報告書不合理的部分，一定會嚴格把關。
4. 有關估價問題以下簡要說明，建議實施者會後也向地主妥予說明。
 - (1) 本案包括2個地號，33-2為商業區、33-5為住宅區，經初步查閱估價報告書，每位地主都有2筆地號的持分，亦即每位地主土地權利都包含商業區及住宅區。而土地價值要如何評估？按建築坐落位置、辦公用或住家用，可能會有些微價差，這部分由估價專業評估；非因建物坐落在33-2地號，就將土地以商業區價值來評估，因為大家都擁有這2筆地號的持分。更新前的權利價差來自於建物坐

落的位置，與前排後排、樓層等相關，這部分有估價師專業評估，審議委員就是審查其合理性，請各位放心。

- (2)以台灣市場而論，辦公室市價通常比住宅低，辦公室與住宅確實存在一個合理價差。剛估價師有提到一個重點，二者價差應是公平的，亦即更新前辦公室與住宅的價差，在更新後的價差幅度應相當，才不致大幅影響更新後地主的權利。例如更新前住宅與辦公室價差 10%，更新後也希望維持 10%，而不是差距 20%，否則辦公室的地主就相對得利，住宅的地主好像就稍微吃虧。在這樣的原則邏輯下，估價師在作權利變換分配，可能會稍微斟酌一下分配的合理性，故商用的部分會注意更新前後的比例合理性。
5. 都更是一個互信的程序，若住戶對實施者提出的內容有疑慮，更新處設有法令諮詢服務專線。除此之外若能夠互相去體諒彼此的需求，這才是都更案能夠成功的重點。
6. 很多住戶與實施者簽立私約，這部分並非都更審議權利變換的內容，審議會不是法院，委員也不是法官，無法就地主及實施者雙方的協議內容作評論。
7. 有關雨遮登記，自 107 年 1 月 1 日起不予登記，但有 2 種排除情形：第 1 種是 107 年以前申請建照的案件，第 2 種在 107 年以前申請事業計畫的都更案。故依據規定本案雨遮是可以登記的。雨遮有其實質上的效益，且若雨遮有登記產權，未來再轉賣時，其實雨遮在市場還是有計價。依照目前經驗，雨遮計價不計價都有各自的優缺點，不必然零雨遮才是 100 分，也讓大家了解。
8. 住戶的意見與建議可以先與實施者溝通，還有疑慮也隨時得以書面方式表達給更新處，並非開會地主才能提出意見。更新處也會再轉知地主意見請實施者妥善處理。這些意見

未來審議會亦將逐一討論，審議會委員非常重視地主意見，以上說明，謝謝。

二十、 臺北市都市更新處－陳正工程司德禾：

1. 尚有 2 份未到場地主的書面意見，再請工作同仁交給實施者。請實施者一併於陳情意見綜理回應表內載明，後續仍責成實施者與所有權人妥予溝通協調。更新案要成功，一定是各位地主跟實施者共同努力，如果大家目標不一致，更新案很難走下去，在此勉勵各位還需要再努力一下。
2. 今天公聽會包含蕭委員的意見、地主的意見都會紀錄下來。問題也不可能一提出來就立刻解決，相關意見會在各個審查階段逐漸處理與收斂；若為合理的陳情意見，更新處也會要求實施者修正。

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 4 時 0 分）