

台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 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 10 月 15 日（星期二）下午 2 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 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋姿穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 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，目前任職更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是詹勳敏估價師，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、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）依台北遷建基地都市更新股份有限公司（下稱實施者）108

年6月12日（108）遷建字第10819號函所附選配資料所載，無參與信託者，按權利變換計畫書所載之分配比例計算應分配權利價值，有參與信託者依分配比例65%計算應分配權利價值。經查國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例第51條規定由權利變換範圍內之土地所有權人依按其權利價值比率共同負擔之。故本分署係依實施者提供以65%計算之應分配權利價值申請選配房地。

（二）據權利變換計畫書第8-11頁所載，出資者上揚國際資產管理股份有限公司承諾，若地主參與信託，其分回比例為65%。惟於計算本署共同負擔費用係以36.76%計算。爰請實施者說明，旨案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，是否有違公平性及合理性。另本次公開展覽版提列信託費用965萬元，並未依提列總表所載檢具相關合約佐證，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。

（三）依權利變換計畫書第7-2頁表7-2更新前各土地權利價值表內，本署經管同小段51地號等26筆國有土地更新權權利價值比例，合計應為16.0456%，惟第7-4頁表7-3更新前各土

地所有權人權利價值表所載，本署更新前權利價值僅有10.1546%。據實施者於【附錄九】遠見不動產估價師事務所報告書摘要12所載，本署經管同小段51地號等14筆國有土地為現住遷建戶占用國有土地，屬永久使用權利，其與本署訂有土地租賃契約，依租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換。

(四)承上，該14筆國有土地上建物所有權人與本分署訂有租賃契約，雖租金依相關規定僅能採公告地價之一定比例收取，惟計算該等國有土地收益價值應回歸正常價格之屬性，採取具市場性之正常租金進行估算為妥，否則有違背不動產估價技術規則中關於正常價格及正常租金實質定義。次查該14筆國有土地上之承租戶，皆曾依規定向本分署申請讓售，依國有財產計價方式第2點規定略以，國有財產估價之標準，應參考市價查估。前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。

(五)另參酌國有非公用不動產租賃作業程序（下稱租賃作業程序）及國有非公用不動產租賃作業注意事項與並就國有土地地上建物所有權人與本分署簽訂之租賃契約內容觀之，實有多處相關規定影響土地承租人無法達成「永久使用權利」之限制，其中依租賃作業程序第43點規定略以，承租人對租賃物使用限制如下：

1. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。

2. 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
3. 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：(1)不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。(2)地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。(3)重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。

(六)綜上，本案承租人依前述規定及租約約定並無所謂之「永久使用權利」，因此實施者不得以承租人之永久使用權基礎計算國有地收益價格，以免悖離法規與法理。

(七)依拾肆、其他應表明事項載，自本案完成產權登記且通知交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由出資者支付，請刪除「通知」二字。

(八)另依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案本署經營國有土地比例15.26%，且本案事業計畫業經貴府108年5月28日府都新字第10830095873號函核定建築規劃有案，爰請貴府評估本案

有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請逕洽實施者協調後續選配單元，並循撥用程序於權利變換計畫核定前辦竣國有土地撥用。

二、公有土地管理機關－臺北市政府財政局（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）經檢視權利變換計畫書及本案領銜之遠見不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書內容，本局意見如下，請實施者及規劃單位配合修正與回應：

1. 請於第8-1頁表8-1中加列事業計畫核定金額欄位，俾供參考。
2. 本案共同負擔比例達36.76%，請檢討調降。
3. 請說明本府分配建物是否涉及建物內有影響空間使用之設備，倘有是否已反映於估價。

（二）本案領銜遠見不動產估價師事務所出具不動產估價報告

1. 第132頁，比較標的22、24之權重高低與其總調整率不符，請說明其合理性。
2. 第152頁公共設施之服務性設施項目，比較標的28及29與勘估標的皆為優，惟仍有-1%調整率，而比較標的30為稍優，卻無調整，請釐清修正。
3. 第189頁，比較標的43、45之總調整率不同惟權重皆為35%，請說明其合理性。

4. 第250、256頁，權重高低與其總調整率不符，請說明其合理性。
5. 請補充說明本案價格日期之調整比率依據。
6. 請補充本案推算各比準土地及比準戶決定價格所使用之估價方法（比較法、土開法、收益法）權重決定過程及理由。

三、所有權人—王○建富（松山路○號）：

本人意見如下，請市政府及審議委員會一定要提出合法及合理的書面答覆：

- 一、本案土地更新前的評估價值與房地產市場交易價格不同，「一般市場上交易三角窗要比中間的土地房屋高 10%-20%、兩條相交會的路寬價格越高、越靠近火車站越有價值」，然而本案完全與市場相反，其中更呈現奇怪之處(以上宝都市更新股份有限公司所持有的土地 55-3 號為基準計算)：
 1. 土地上有房屋的估價只有3個三角窗的地較該基準地每坪價值高(松山路與虎林街59巷地號#45<+1.49%>、松山路與永吉路口地號 #55-14<+0.25%>、地號 #55-15<+3.67%>。
 2. 國產署的兩塊地#55-7<+2.04%>、#55-12<+1.99%>目前為道路(松山路184巷、松山路194巷)，其估價只比松山路與永吉路口的三角窗(#55-15)低1.6%，卻比其他所有存在房屋的土地高。

- 二、本案事業計畫核定選屋範圍±5%，上揚國際在自辦權變公聽會表示，若選屋低於 95%要拿現金的話，若該金額高於最低可選之更新後房屋價值則要扣除風險管理費、銷售費用等等，因此拿回現金約為選配金額的 85%，請問貴處這樣合理嗎？
- 三、本人與 47、48 號地主柯○霞自 106 年 12 月已向建管處申請建照，然而一直因本都市更新案使得建管處無法發照：
1. 在事業計畫的審議會本人已經多次向在場的建管處與更新處提問建照是否可以申請，在場長官表示可以。
 2. 即使在本案事業計畫核定前(5月21日)建管處對更新處提出質疑是否有違反本府97年10月31日北市都新字第09731039200號函，更新處未回覆建管處問題僅於5月23日要求實施者依本府都市發展局上述函令辦理，實施者未做任何事而貴處仍於5月28日迅速核定本案。
- 四、本人一再向貴處陳情要求都更後分回透天店面，然而實施者仍舊不願意處理。
- 五、本人在此再次重申不願意參加本都市更新案。
- 六、剛臺北市都發局的長官有提到，分配回去的房子要做公宅，這次審議會或審議委員是否可以告訴同意戶或不同意戶的住戶，政府單位決定將分回的房子做哪些用途？我想這才是大家一起跟政府單位參與更新時的重點，我住家旁有蠻多的公宅，公宅有它的優缺點，單獨的公宅它的好處是提

供了週邊的養老、托嬰中心等，但本更新案並無提供這樣其它附加價值的服務，所以當分配回去的房子編列為公宅時，對大家未來所持有的財產，相對而言，不論是變好還是變壞，都是需要考慮進去的部分。也請政府單位給我們一個明確的答案，是哪一個政府單位所有權土地，他分回去要做為公宅？

七、若要做為公宅的話，因為這案子太多爭議了，乾脆由市政府來辦理公辦都更，它可以規劃為多功能社區，像我住的青年公園附近的公宅，它有托嬰中心、老人集會場所，每天中午有老人營養午餐，提供很多服務，這樣的公宅對我們才會有意義。若分回去只做公宅，那對我們而言是不利的，因為我們將來可能會租不掉，因公宅是用七折、八折的價格在租，那要賣也不好賣，因為公宅出入的份子較複雜，且都更案的售價較一般建案的售價低，請市政府明白的告訴我們，政府單位分配回去的產權將做什麼樣的規劃，好讓我們這些參加都市更新的人，心裡有所準備，謝謝。

示意圖

松山火車站

虎林街59巷

| 公告現值 (坪) | 所有權 | 門牌 | 地號 | 都更前價 值 | 與松山路 176號變 |
|-------------|---------------|--------------------|----------|-----------|---------------|
| 1,778,512 | | 松山路158號 | 45,46 | 7,144,390 | 1.49% |
| 1,778,512 | | 松山路158-1號 | 47,48 | 6,998,371 | -0.58% |
| 1,778,512 | | 松山路160號 | 49 | 6,998,371 | -0.58% |
| 1,778,512 | | 松山路162號 | 50 | 6,920,106 | -1.69% |
| 1,778,512 | | 松山路164號 | 51 | 7,027,575 | -0.17% |
| 1,778,512 | | 松山路166號 | 52 | 7,029,911 | -0.13% |
| 1,778,512 | | 松山路168號 | 53 | 7,032,248 | -0.10% |
| 1,778,512 | | 松山路170號 | 54,55,56 | 7,038,088 | -0.02% |
| 1,778,512 | | 松山路172號 | 55-1,57 | 7,027,575 | -0.17% |
| 1,778,512 | | 松山路174號 | 55-2,58 | 7,032,248 | -0.10% |
| 1,778,512 | 上寶都市 更新(股) | 松山路176號 | 55-3,59 | 7,039,257 | 0.00% |
| 1,778,512 | | 松山路178號 | 55-4,60 | 7,022,903 | -0.23% |
| 1,778,512 | | 松山路180號 | 55-5,61 | 7,025,239 | -0.20% |
| 1,778,512 | | 松山路182號 | 55-6,62 | 6,957,486 | -1.16% |
| 1,778,512 | 國產署 | 松山路184巷 (目前為道路) | 55-7, | 7,182,939 | 2.04% |
| 1,778,512 | | 松山路186號 | 55-8,63 | 6,970,336 | -0.98% |
| 1,778,512 | | 松山路188號 | 55-9,64 | 7,038,088 | -0.02% |
| 1,778,512 | | 松山路190號 | 55-10,65 | 7,038,088 | -0.02% |
| 1,778,512 | | 松山路192號 | 55-11,66 | 6,968,000 | -1.01% |
| 1,778,512 | 國產署 | 松山路194巷 (目前為道路) | 55-12, | 7,179,434 | 1.99% |
| 1,778,512 | | 松山路196號 | 55-13,67 | 6,986,690 | -0.75% |
| 1,778,512 | | 松山路198號 | 55-14 | 7,056,779 | 0.25% |
| 1,778,512 | | 松山路200號 | 55-15 | 7,297,417 | 3.67% |

松山路

永吉路

永吉路

四、所有權人—柯○霞 (薛○鋅代) (松山路○號)：

- 一、本案虎林街 59 巷係未開闢道路，又是停車場車輛進出唯一通道。而本案事業計畫核定版為完整街廓，顯有違四周均為都市計畫道路圍成之都市範圍土地。
- 二、本案有謝委員慧鶯、劉委員秀玲、陳委員建華、方副主任委員...等，皆指出 59 巷未開闢道路之問題有待解決，但始終懸而未解，而核定版却通過了。
- 三、政府既已核定本案，為符合四面臨路、完整街廓之要件，根本解決之道：

1. 政府明令實施者開闢道路。

2. 政府負責開闢道路。

四、我延續虎林街 59 巷的未開闢問題，剛陳總經理說這個還是會開闢的，但這問題已經講了好幾年了，而更新處的公文裡總是要實施者跟我溝通協調，善盡整合之責，但十多年來，都沒下文，都沒解決，剛陳總經理說還是會開闢，我請都發局能夠給我一個文，很明確的告訴我，到底是市政府要開闢？還是實施者要開闢？若告訴我了，大概就沒問題了。我本來預計將這個地過給 60 人，由 60 人一同抗爭，看你解決不解決，但這不是解決之道，所以請市政府能夠給我一個公文，很明確的告訴我，明確會開闢？何時要開闢？是誰負責的？

五、附件：三份

附件 1：

- 一、95 年 6 月 19 日本案審查表，有關 8 米道路(59 巷)，市府要求實施者提供土地所有權人權屬資料，道路開闢單位、開闢日期等相關資料於事業計畫報告中，以供幹事會及委員會審議。實施者回覆：道路開闢單位為實施者，本案核定前將會取得同意書，待本案核定後於營造施工期間一併施作。
- 二、96 年 2 月 16 日王武聰幹事，有關 $\Delta F4$ 容積獎勵項目並未包括公共設施認養及捐贈，請予刪除。實施者回覆：1.依幹事意見刪除。2.本案由於產權移轉，故擬不

申請 ΔF4 部分獎勵。請調查王武聰與實施者是否有失職或勾結？查 ΔF4 問題是該基地北側 59 巷 8 米道路，乃屬未開闢道路，而解決之道，即開闢道路、容積移轉，才能使本案本基地完全四面臨道路的根本要件。

三、台北市政府為都更主管機關，而應作為而不作為，放任財團予取予求、行政怠惰，請立即停止本案，導回正軌再議。

附件 2：

有關「擬訂台北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆 (120 筆) 土地更新事業案」核定版第 365 次審議會回答綜理表：

謝委員慧鶯提議：2. 由規畫圖說顯示虎林街 59 巷為車道出入口，未來如果未開闢未開通，將來要如何處理車輛進出問題(綜-11)。

劉委員秀玲提：1. 原討論虎林街 59 巷要納入本案處理...

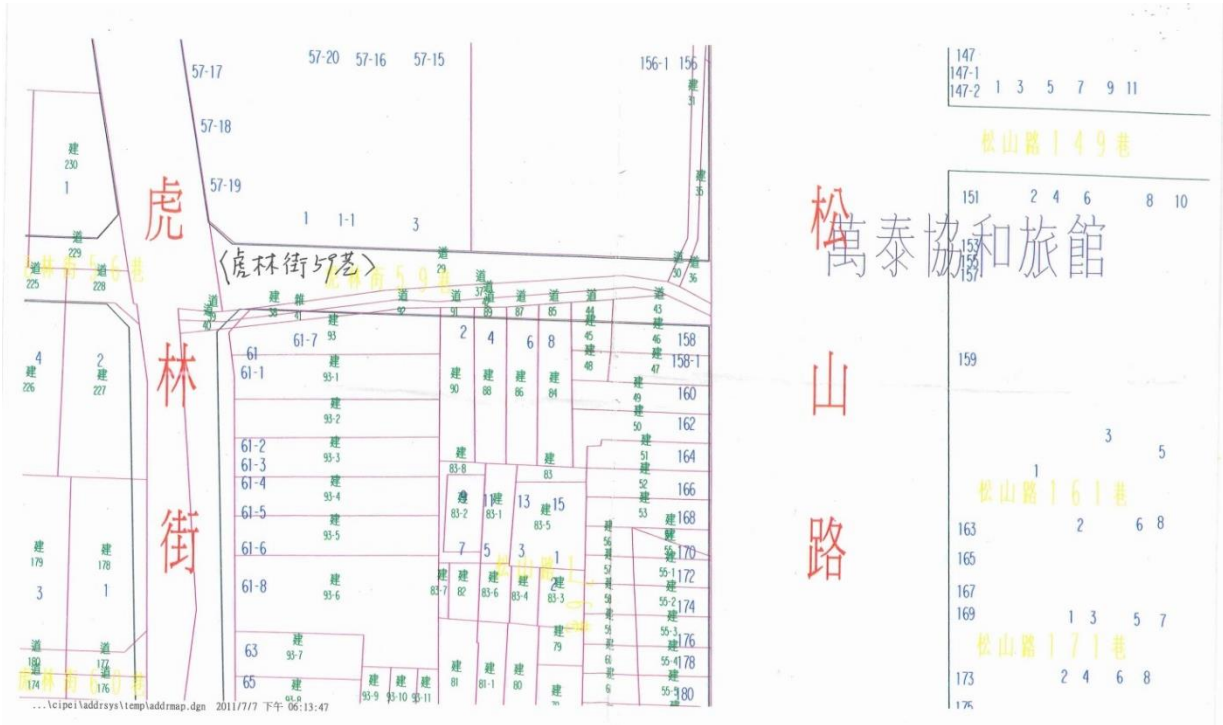
陳委員建華提：請建築師說明車道出入口在虎林街 59 巷，請照時所臨計畫道路是否都要負責開闢？

方副主任委員：請實施者依 ΔF4 規定，協助開闢虎林街 59 巷計畫道路，可增加本案事業計畫之公益性，兼顧陳情人希望鄰近計畫道路得以開闢，以保障其權益(以上綜-13)

26-1 實施者受任人：協和都市更新股份有限公司陳總

經理謹，目前實施者申請範圍並未含道路用地，若地主仍有其他想法，仍可提出陳情。

附件 3：



五、所有權人一連○堂(松山路○號)：

(一)現在最重要的就是信託跟續建機制，信託與續建讓很多地主因為不了解信託與續建內容，心中都存著害怕而不敢簽信託。我們要求信託條款跟續建要由第一銀行跟出資者上揚建設投資公司約地主，逐條解釋清楚，每一條信託條款跟續建是什麼內容？有什麼利害關係？讓地主清楚明白信託跟續建內容，地主才能放心信託，不要由實施者鄭美蘭私自舉辦。

(二)實施者做這個都更案，從一開始灌人頭到找建商，從以前的寶佳建設到現在的國揚建設，都沒有跟住戶事前討論，就自己決定才通知地主。請問市政府這是對的嗎？如果是對的請

市政府提出保證。如果是錯的，市政府核定本案有沒有違法呢？今天在公聽會提出來，請市政府及審議委員會，一定要提出合法及合理的書面答覆。

(三)依照權變計畫書第 9 頁到 21 頁中規定，地主選配不能多選超過 5% 及少選超過 5%，非常不合理。法律上並沒有這種限制，為何實施者有這個權利？請市政府及審議委員會一定要提出合法及合理的書面答覆。

(四)這個 5% 的限制，等於是強迫地主只能選小房子，如果地主選超過 5% 還要跟實施者簽切結書，還要按照實施者定的價格分配。這根本就是「不公平交易」，請問市政府在都更中可以違反公平交易法嗎？請市政府及審議委員會一定要提出合法及合理的書面答覆。

(五)我們地主提供土地參與政府規定的都更，政府定的共同分擔費用竟然可以高達一坪 32 萬。這樣的成本比一般建案的成成本高出 2-3 倍之多。都更的成本可以這樣灌水嗎？請市政府及審議委員會提出合法及合理的書面答覆！

六、所有權人—陳○富、陳○榮、陳○網、陳○玲、郭○東、郭○常、郭○如、顏○昌、范○海（李○玫代）（永吉路○號等）：

(一)實施者進行本案，最不合理的是於 94 年灌人頭，市政府在 108 年事業計畫審議過程，還是讓實施者以 94 年的同意比例通過本案。經過 14 年整個案子的所有權人變動巨大，一般常理應該要重新計算同意比例才對。市政府從一直對於本

案的不合理情節視若無睹，甚至漠視地主的意見。請今天市政府代表說明！

- (二)關於審議委員會通過實施者，限制地主不能超過上下限 5% 的選配原則，這種分配原則，是讓實施者為所欲為在估價、分配上操作讓實施者與出資者，得到最大利益的最大空間。請今天的主市政府代表具體說明，這樣的選配結果對於全體所有權人，一定是公平的嗎？合理的嗎？請市政府代表說明！
- (三)從實施者規定的不能超過 5% 上下限的選配原則，可想而知，實施者先保留他自己要留的房子，也就是比較好的部分，剩下的才讓地主選配或抽籤。這完全是不公平的分配。為什麼我們要接受呢？台灣是民主國家，但是我們在都更看到的卻都是反民主的程序。請市政府代表說明。
- (四)我們被迫選配房子還要依照實施者的不合理規定，整個案子的費用灌水再加上分配的估價及房價都是實施者決定的，因為三家估價師是實施者一個人決定的。這樣逼迫我們地主要照單全收，這是合法的嗎？合理的嗎？公平的嗎？如附件的比較分析表就可以了解，實施者極大化共同負擔費用，這個費用也是我們所有地主要負擔的成本。重點是我們地主為什麼必須負擔這種比市場行情高出 2-3 倍的成本？請問現場的地主們，願意負擔這麼高的成本讓鄭美蘭蓋房子的人請舉手！
- (五)雖然今天是權變計畫公聽會，但是我們要強調的是，事業計畫中所列的共同負擔費用中的建築成本與相關管理費非常

不合理。實施者自己分配到的房子是實施者自己對外銷售的「廣告銷售管理費」應該實施者自己負擔才對。為什麼全部讓我們所有地主負擔？重點是這些管理費的明目只出現在都更中，而且是市政府自己定的標準，請市政府代表說明。

(六)還有，關於風險管理費全部讓地主負擔也是非常不合理的。再加上實施者還要地主的土地拿去信託，等於用地主的土地用信託做保證，實施者哪裡有風險？看起來地主的風險才是最大的。而市政府跟審議委員會通過這些廣告銷售管理費及風險管理費，請市政府及審議委員會以書面答覆合法與合理的依據是什麼？

(七)本案事業計畫中的共同分擔費用有 69 億 1,041 萬 3,448 元。與 100 年核定的費用是 50 億 4,543 萬 6,991 元。兩者之間相差的金額高達 18 億 7,397 多萬元。意思是說，我們所有地主要增加負擔這 18 億 7,397 多萬元，顯然非常違背常理。請市政府及審議委員會提出書面答覆。

(八)再來，針對實施者要求地主簽的切結書中的找補金額要依照實施者及出資者，其中出資者沒有名稱，到底是不是國揚都不知道。不論少選超過 5% 或多選超過 5% 的地主都要簽切結書，找補金額竟然不依照這次權變的估價，而是依照實施者預先估算的金額。這個很明顯證明整個案子的估價都可能是假的！難道實施者比房產市場的專家還厲害，她可以預測將來房價的金額而且是確定的數字。真是不可思議！關於這

部分，請市政府代表說明地主是否一定要簽這個切結書嗎？

- (九)另外，實施者用「有」、「無」辦理信託為條件，讓地主分配比例有 63.47%(無信託)及 65%(有信託)。這樣的方式有什麼法律依據嗎？如果這個信託條件沒有合法依據的話，是否已經是違法了？如果是違法的話，請市政府駁回這個權變計畫。
- (十)已經有很多地主都想要以自主都更的方式進行，因為自主都更可以讓所有地主共同決定建築師、營造廠及估價師等等，這樣的話，地主才能真正建立共識一起做有效的溝通。將來的分配也能走向透明、公平、公正的程序，对大家才有更好的保障。而不是讓實施者一個人決定所有人的命運。
- (十一) 本案基地完整、地段良好，未來發展性也很好。我們不希望讓這麼好的都更案毀在一個毫無專業能力與財務能力的「小代書」實施者手上，甚至最後還可能變成爛尾樓。請市政府及審議委員會務必駁回這個權變計畫。
- (十二) 以上幾點可證明這個權變計畫可能是假的，而且本案的實施者完全不夠格當實施者，連出資者都不尊重，她更不可能尊重我們地主。我們要拜託市政府與審議委員會，不要浪費行政資源了。絕對不能讓這個權變計畫通過，否則我們也會誓死不從，抗爭到底。

針對以上問題，請市政府及審議委員會提出書面答覆。

- (十三) 今天主事者實施者本人都沒到場，在本公聽會上實施者

到底尊重我們到什麼程度？我要請問所有的地主，你們認為今天的公聽會是有效的嗎？連出資者也不來，實施者本人也沒來，剛估價師說我們提的一些細部意見，不是他的權利範圍，固然沒有錯，可是實施者為何沒有辦法到現場來回答我們的問題呢？所以我覺得今天的公聽會就是一場戲，一直演下去。而剛估價師回應費用的部分，說什麼成本提高、什麼營造指數，我查過營造指數，以台北市營造工程指數銜接表，從 70 年到 108 年，每年都是上下浮動，民國 79 年有到 12.13，101 年是 1.13、102 年是跌 0.27、103 年增加 0.11、104 年跌 0.41、105 年跌最多跌了 3.87、106 年漲了 1.86、107 年漲了 2.11、108 年漲了 3.73，今天把所有數字四捨五入，都算 5% 好了，已經都比這個數字都大，那 5%，那我們來算一下，最主要的是管理費用灌水，就算 10% 好不好，算 15% 好不好，民國 94 年的共同負擔費用是 50 億，108 年是 69 億，相差了 38%，大家聽懂了嗎？若費用沒有灌水，除非這個人是活在另一個世界，要不然他一定無法認同這個數字。

(十四) 剛估價師說實施者本身也是地主，因這意見是我說的，我先澄清一下，我說實施者會先選，可是問題她是實施者，那她是不是球員兼裁判，她自己也是地主之一，然後她也是當實施者，那不就每個人都可以當實施者，我們大家都可以當實施者，大家說對不對。

(十五) 今天公聽會的紀錄一定要務實的記載，我們要檢驗這會

議紀錄有沒有出現，我想請問在位的地主，我們沒有任何人參加過幹事會，我今天在此公開表達，我們要求地主可以參加幹事會，我們可以讓幾位地主代表參加，但我們必須參加幹事會，因幹事會是屬於細部的審議，審議權變的過程當中有哪些，因幹事會不僅是都更處，還有很多各局處會參與，各局處以該局處的法規去審這個案子，我覺得那是個最客觀中立的場域，也是我們地主可以聽到這個案子的真相是什麼，它的過程是有哪些藏污納垢的部分，所以我主動要求市政府發幹事會的開會通知給我們，其他地主也可以要求，我們一定會去參加，謝謝。

附件：

108/10/15公辦公聽會

| | 108年5月 | 108年9月 | 增/減 | 說明 |
|-------------------------|---------------|-------------------------|------------|----|
| | 事業計畫核定版 | 權利變換計畫 | | |
| | 十一、財務計畫 | 八、權利變換 有關費用及共 同分擔 | | |
| 基地面積(m ²) | 5,693 | 5,693 | | |
| 基地面積(坪) | 1,722 | 1,722 | | |
| 建築設計SRC | 地上23層 | 地上23層 | | |
| | 地下5層 | 地下5層 | | |
| | 4棟 | 4棟 | | |
| 總樓地板面積(m ²) | 68,578 | 68,578 | -- | |
| 總樓地板面積(坪) | 20,745 | 20,745 | -- | |
| 工程重建費用 | 4,450,284,847 | 4,505,147,495 | 54,862,648 | 增加 |

| | 108年5月 | 108年9月 | 增/減 | 說明 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|---------------------|
| | | | | 5,486萬 (約) |
| 單價/m ² | 64,894 | 65,694 | 800 | |
| 重建單價/每坪 | 214,525 | 217,169 | 2,645 | 每坪增加 2,645元 |
| 權利變換費用 | 496,594,310 | 496,594,310 | -- | |
| 權變成本/坪 | 23,938 | 23,938 | -- | |
| 貸款利息 | 213,241,580 | 215,509,199 | 2,267,619 | 增加227 萬(約) |
| 利息成本/坪 | 10,279 | 10,389 | 109 | 每坪增加 109元 |
| 印花稅 | 11,073,403 | 5,859,422 | -5,213,981 | 減少 5,214萬 (約) |
| 印花稅成本/坪 | 534 | 282 | -251 | 每坪減少 251元 |
| 營業稅 | 214,862,035 | 218,781,505 | 3,919,470 | 增加392 萬(約) |
| 營業稅成本/坪 | 10,357 | 10,546 | 189 | 每坪增加 189元 |
| 人事行政管理 費 | 258,006,037 | 260,862,550 | 2,856,513 | 增加285 萬(約) |
| 人事行政成本/ 坪 | 12,437 | 12,575 | 138 | 每坪增加 138元 |
| 銷售管理費 | 281,152,132 | 351,595,795 | 70,443,663 | 增加 7,044萬 (約) |
| 銷售管理成本/ 坪 | 13,553 | 16,949 | 3,396 | 每坪增加 |

| | 108年5月 | 108年9月 | 增/減 | 說明 |
|----------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 坪 | | | | 3,396萬 |
| 風險管理費 | 846,609,332 | 855,413,172 | 8,803,840 | 增加880萬(約) |
| 風險管理成本/坪 | 40,811 | 41,235 | 424 | 每坪增加424元 |
| 信託管理費用 | 10,000,000 | 9,650,000 | -350,000 | 減少35萬 |
| 共同分擔總費用 | 6,781,823,676 | 6,919,413,448 | 137,589,772 | 總額增加1億3,759萬元 |
| 總成本/坪 | 326,916 | 333,549 | 6,632 | 總成本每坪增加6,632元 |

比較分析後，問題如下：

1. 今年5月事業計畫核定，9月權利變換計畫只經過4個月，共同分擔總費用可以增加1億3,759萬，其理由何在？
2. 實施者從94年、98年、107年、108至今，一路費用灌水，請問市政府，這樣合法嗎？合理嗎？
3. 地主的土地所有權如何在這樣不合常理的費用灌水的過程當中，請市政府及審議委員會，提出書面說明，如何以有效措施保障地主的基本權利？才不會受到實施者不合理的剝削！

七、所有權人—周○雄（虎林段四小段○地號）：

- （一）我是松山路188號地主，對實施者已於106年12月28日被高等行政法院判決撤銷此都更案在案，去年實施者又再提出申請，而台北市都市更新處又再度准其做此都

更，實令人很無奈，因實施者以不法手段灌人頭方式而取得都更門檻，而主政者仍續與其合作，實無法讓人心服。

- (二) 今年實施者已進行到 108 年 6 月 18 日起至 108 年 7 月 17 日止”權利變換意願調查”及”更新後分配位置申請書”需於此期間提出，本人業於 108 年 6 月 19 日以雙掛號將上述兩表一同寄予實施者在案。
- (三) 在無奈下參與權利變換，分配更新後之土地房屋以及在更新後分配位置申請書申請 1 個更新單元及 1 個停車位，以無參與信託方式告知實施者，而實施者要地主在無參與信託及有參與信託自選，並表明可取得之權利金額，前者地主分配比例為 63.47%，而後者為 65%。
- (四) 據實施者告知有參與信託者因人數不足及建商自籌建築費用不足以承建此都更案，擬於此公聽會後，要全部未參與信託者辦理信託?著實讓人不解，此仍吃定地主拿土地所有權狀讓其向銀行貸款，以此要脅地主，都更法內也無此規定讓其做無本生意，天下哪有那麼好的事，你要做都更必需要有足夠雄厚財力，怎可動腦筋到地主，讓其享受都更後肥滋滋利潤。
- (五) 最為讓人垢病的是都更惡法保障實施者取得豐厚利益，主管機關未確實審核實施者之建築成本是否適當?有否灌水皆能影響地主權益；而此案所有建築費用及雜支確實高的離譜，為一般台北市高樓建築成本數倍之多，其利

潤著實嚇人，難怪實施者緊咬此都更不放，此乃為小地主自始至終反對此實施者做此都更之最大原因缺乏誠信；而所有地主人人皆為受災戶，而實施者及建商享受其都更後榮華貴幾代不愁吃穿，您說這公平嗎？正應驗都更是吃人之惡獸，主管機關應嚴加把關，請勿同流合污，此為小地主之心聲。

八、所有權人—王○發、王○達、王○珍、王○興、王○蘭、郭○壽、郭○欣、郭○欣(代理人:蔡○揚律師、王○櫻律師)(虎林街○號)：

- (一) 本人在自辦公聽會有提出陳述意見書，但權利變換計畫書並未完整收錄全文。
- (二) 本次公展的權利變換計畫，共同負擔費用較 106 年公展的權變計畫大幅增加近 14 億 7900 萬元，即使房價有所調升，共同負擔比例卻自 31.78% 暴增至 36.76%。再者，本次「108 年 9 月」公展之權利變換計畫所載共同負擔費用，又較「108 年 5 月」核定之事業計畫所載費用增加 1 億 3793 萬元，更新處豈能讓實施者一再灌水？！
- (三) 為何 106 年與 108 年三家估價剛好都是「遠見」評估最高，有這麼湊巧？再者，共同負擔費用較 3 個月前增加高達 1 億 3793 萬元，共負比卻能精準地抓在前後不超過 0.15% 以內(事計核定版是 36.63%、權變公展版是 36.76%)！又更新處既然讓實施者得適用最新公布之費用提列總表，

為何不要求實施者應適用最新公布之都市更新條例規定：另二家由實施者自主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之，以符公平？

- (四) 請市府權變小組未來能嚴謹地為地主之權益把關，仔細檢核三家估價報告之合理性，並請確認他們是否真有重新估價？還是只是將 106 年版本剪貼一番，拼湊出新的一份報告書？
- (五) 原本之出資者為「寶佳」，現在的出資者換成「上揚」，然而近日據聞上揚公司委託張雨新律師發函給實施者，函文中表示台北遷建公司「挾實施者姿態橫斷獨行、恣意妄為」、「未經本公司同意，竟以片面擬定之信託契約擅與地主簽約」、「無故不出席 108 年 7 月 16 日於第一銀行召開信託契約討論會議，亦顯貴公司欠缺合作誠意」、「本公司將暫停旨揭更新案之所有作業」、「應迅予停止系爭都更案權利變換作業之進行」等語(副本並有給都更處)。如此，為何都更處在收到這些函文後，仍然讓本案得繼續進行並予公開展覽？倘若上揚公司能夠說退就退、說停就停，那麼權變計畫書中第 8-11 頁的「65%承諾」，又如何算數？話說回來，市府既然讓實施者在計畫書中為如此登載，真的有確認过上揚公司的承諾嗎？上揚若未履行承諾，又該如何？目前上揚與實施者的合作關係究竟如何？

九、所有權人—顏○昌（顏○文代）（松山路○巷○號）：

各位鄰居大家好，我原本沒什麼參與，是最近才參與、瞭解，我是為大家好，依我的經驗，我覺得這樣下去絕對蓋不成，如果要蓋的成的話，就要用危樓的方式，我們自己來蓋，大家推派一個代表出來，請市政府幫忙。

十、所有權人一張○幸（吳○哲代）（松山路○號）：

- （一）為什麼這次權變計畫地主可分回金額，又變更少了？原本可分回 63.47% 在變成 63.27% 不是說金額已經審過了，不能變了，原本共同負擔已經天價的高，現在地主的權益又被減少了，地主們都在期待審議委員可以幫忙地主分回 70%。
- （二）我們不同意少選房屋超過 5% 時欲退現金，還要被打折，共同負擔成本已經天價的高，全部共同負擔也都是最高成本提列裡扣了，地主只是找回都更後土地扣完共同負擔的價值，堅決不同意少選房屋找回現金再被打折扣。
- （三）現在最重要是信託與續建機制，地主心中都對信託存著害怕信託，我們不要由實施者私自舉辦來跟住戶解釋信託，我們要求建設公司跟都更處來舉辦，向地主說明逐條解釋信託利害關係，讓地主仔細了解信託跟續建，才能放心信託。
- （四）在估價中土地估價根本不公平，上寶公司是實施者的土地，為什麼他的估價可以不變，而我的土地價值被減少 1% 多，請書面表明告知。

(五) 上宝的土地價值為何沒有變，但其他地主的土地價值都減少了。

十一、所有權人—林黃○華（代理人：蔡○揚律師、王○櫻律師）
（松山路○巷○號、永吉路○號）：

- (一) 為何權利變換計畫【公開展覽版】沒有完整登載本人於自辦公聽會提出之書面意見？本次本人所提出之書面意見難道也不會完整載入計畫書中？
- (二) 本案共同負擔比例達 36.76%，顯屬偏高。另本案更新後房地二樓以上平均單價僅評估 949,983 元，顯然偏低。為何 106 年間三家估價是「遠見」評估最高，於今 108 年又剛好是「遠見」領銜？又遠見估價更新後車位平均價格是三家中最低者，應酌予調高始較合理。
- (三) 權利變換計畫書第 8-11 頁中記載：「註：出資者上揚國際資產管理股份有限公司(國揚機構)承諾，若地主參與信託，其分回比例為 65%」等語，請問應如何運作？何時以前要簽訂信託契約？以本人目前權利變換計畫所載權值，權利變換後應領 3,473,707 元，如以 65% 計，則得增加之應領金額為何？又依目前所載地主分配比例為 63.24%，未來若經審議調高比例(即調降共同負擔比例)，該承諾比例值是否亦等比例調升？
- (四) 承上，未來上揚國際資產管理股份有限公司是否真的會履踐承諾？更新處是否確實有看到上揚公司的承諾書？

據悉上揚公司近日委請張雨新律師連發兩封律師函予實施者，稱實施者「橫斷獨行、恣意妄為」、「未經同意片面擬定信託契約擅與地主簽約」、「要求暫停都更案之所有作業」等語，如此本人豈敢簽訂信託契約?究竟誰說的算?如果上揚日後又像寶佳一樣退出，那信託可以解除嗎?實施者與一銀願意讓地主解除信託嗎?

十二、所有權人一許○旺（松山路○號）：

敬愛的鄰居長輩、兄弟姐妹們大家好!里民在此權利變換之時，地主和實施者(建商)的共同負擔部分有問題，因時間關係，本人為基地內之鄰長許榮旺，請列入記錄會議記錄，里民意見於都市審議委員會再行提出異議與討論。希望實施者、建商秉持取之於民、用之於民之良善立意，更期盼都更處與都市審議委員會能嚴格把關！

十三、都市發展局住宅企劃科一鄭智遠：

- (一) 經評估本案國有土地參與都市更新分回房地規模，符合本市社會住宅選取原則，故納作本市社會住宅選取標的。
- (二) 另副請本案實施者，依本市社會住宅規劃設計基準需求及房型配比 1 房型：2 房型為 7：3 為原則，調整本案建築規劃，並檢送修正後圖面過本局審查，俾利辦理後續作業。

十四、所有權人一戴○堯（松山路○巷○號）：

- (一) 我看到張雨新代上揚公司於 108 年 7 月 17 日、7 月 30 日發函予實施者的信，我看了很傷心，從 7 月 17 日到現在已經三個月了，現在不曉得是什麼結果，住戶都被蒙在鼓裡，是不是被黑箱做掉了，希望市政府能保護我們的權利，文裡提到信託要五個單位簽，但現在只有住戶簽，而上揚及其他單位都沒有出來，我很擔心這信託契約是不是會約束了我們住戶。
- (二) 單元內有汽車位及機車位，汽車位是由住戶買，大汽車位一個約 290 萬，小車位一個約 260~270 萬，而機車位法定有 438 個、自設有 126 個，合計 564 個，機車位權屬是誰的？是給住戶還是給實施者？我們都不知道這是如何分配，是不是也有黑箱作業？地是我們的，規劃的機車位應該分配給住戶，但計畫書裡都沒交待，請市政府幫我們把關，謝謝。

十五、規劃單位—協和都市更新股份有限公司（陳謙總經理）：

- (一) 有關共同負擔提列費用或估價價值高低...等，將來幹事會及審議會都會進行審查，因此就不再答覆這類的問題。
- (二) 有關上下 5% 的選配，按營建署解釋，這是要與實施者合意，超過一定限度的選配是要合意，所謂的合意當然是選配的人跟實施者，兩方面都同意接受的條件，才稱為合意，並不是由單方面決定價格，對於現有地主而言，當你的權值有多少，法律上就會保障你的權

值，這是沒有問題的，可是設計出來的房屋價值是很難剛好跟你的權值一致，於是就會有多或少的問題，而後面牽涉的問題是蠻複雜的，例如，地主要少選，在稅捐處的認定是地主把自己該選的部分賣給實施者，既然賣給實施者，而實施者願意用什麼價格來買，而實施者買到這個房子以後會拿到市場上賣，當實施者拿到市場去賣時，就會有費用、稅金等問題，所以實施者願不願意買你的房子，這就要雙方合意；而多選的就是要跟實施者買，實施者要用什麼價格賣給你，這也是要雙方合意。因此這強調的是一定要雙方合意，而不是任何一方面強制用什麼價格來買或賣，而營建署也有解釋過，這本來就無法強制規定比例，所以營建署只表示，訂出來的選配原則，需要經過多數人能接受，也要經過審議通過為原則，所以選配原則已明訂於事業計畫裡。

(三) 有關薛先生所提的虎林街59巷為未開闢道路的問題，這在更新後事實上是有開闢的必要，現在有一部分是既有道路、一部分可能是還沒有開闢，這將來是要開闢的。

(四) 有很多人提到信託合約，而信託合約在目前為止還沒正式簽完，剛也有人提到上揚公司與台北遷建對於信託的內容似乎有些意見不一致，這他們後續會繼續協商，這不是規劃單位能涉入的，信託合約是實施者、

出資者、信託銀行及地主等幾方面要簽信託合約的人自行協議。剛才里長有提到，信託合約要上揚公司跟地主要逐條討論，當然信託內容要各方面都能接受才有用，對於信託合約的部分，後續實施者或上揚公司會跟地主繼續進行。至於續建機制的部分，將來在討論信託合約時，將會一起討論，希望信託合約能在權變計畫核定前能簽訂完成。

- (五) 有關同意比例是按照 94 年基礎來計算的部分，因本案報核日為 94 年，故依 94 年法規來計算，在法規上是沒有問題的。
- (六) 有人提到選配為何是實施者先選，剩下才是地主來選，這部分一定是誤會，因實施者自己也是本案地主之一，她參與選配是以地主的身份去選配，而不是以實施者的身份去選配，而所有地主選完後，剩餘才是歸實施者與出資者，因為她兼了地主身份，以地主身份去選配的這部分，她跟所有的地主是站在同樣水準上，若有重複選配，她一樣要參與抽籤，沒有實施者選完後，才讓地主選的情事。
- (七) 有關共同負擔費用的部分，本案從 94 年到現在，中間有過好幾次問題，變化很大，這期間有費用提列標準的變動、房屋營造指數的變動..等，而所有的共同負擔費用的計算，法令規定都非常的清楚，也都是依據法

令規定來提列，只要市場的造價指數變動，送件時也須依變動的指數做調整，有人問，才幾個月的時間，為何共同負擔又變了，事實上是因為造價指數變動的關係，要配合修正，而這部分送進市政府時，不論是幹事會或審議會，都會針對費用內容逐項審議，這些費用提列都是必須符合法令的。

(八) 至於簽署信託合約的人用 65% 分配比率來選配，沒有簽署信託合約的人是按照將來權變計畫核定的比率來分配，此部分就法律而言，我們是依據權變計畫核定的分配比率為標準，權變計畫所有人都是按照這個比率做分配，信託是對大家的保障，不是對某人的有利、對某人不利，實施者鼓勵大家來簽信託合約，讓大家都獲得保障，所以實施者與出資者討論過，私下同意額外補貼用 65% 的分配比率，讓有簽信託合約的地主來做選配，這部分就不是法律所規定的，而是實施者與出資者私下的承諾，不在法律的規範內，將來更新處也不會管這部分，實施者要給多少，是實施者的私下承諾，是實施者私下補貼，所以國產署說他們分回的部分，為什麼不能用 65% 計算？因國產署不參與信託，故國產署的分配比率就不能以 65% 計，只能請國產署去跟實施者私下協議，因負擔信託費用與信託是兩回事。現在權變計畫所載的數字還不是最後的數字，須以市府公告核定的數字為準。

- (九) 財政局所提的估價意見，須補充說明的，估價會補充說明，誤植的部分會配合修改，致於估價的價值部分，將尊重審議結果，若審議時認為有不合理之處，須配合修改，估價就會配合修改。
- (十) 有地主提到上揚公司表示實施者與地主所簽訂的信託合約，我必須說，信託合約是多方合約，絕對不是任何兩個人簽完就叫做信託合約，而大家對信託合約的條文還有些爭議，而信託合約也一定要在權變計畫核定前解決，這部分實施者與出資者會繼續努力。
- (十一) 至於都發局所提的社會住宅的部分，因設計圖面在事業計畫階段都已核定，我不清楚當初設計的圖面符不符合社會住宅，不過到了權變階段再來評估有沒有社會住宅的需要，這時間點恐怕是太晚了，這部分再請更新處或專家學者來做說明。
- (十二) 國產署提到永久使用權的問題，因永久使用權並不是規劃單位或估價師自己決定有或沒有，有永久使用權是地主的訴求，而國產署的訴求是沒永久使用權，這是兩方面的爭議問題，而估價是根據實施者所出的估價條件函來估，在座很多地主都有牽涉到利益關係，也很長一段時間在跟國產署溝通，也到立法院開協調會，在 106 年 7 月 7 日在立法院由蘇震清委員召開的協調會裡，國有財產署也承諾將

會依都市更新審議的結果，尊重都市更新審議的結果，而今年的7月24日國產署的署長也親自回文，承諾後續依臺北市都市更新及爭議審議會審議結果辦理。

- (十三) 機車位是屬於公共設施，是所有住戶的，將來機車位怎麼使用，會交由管委會處理。既然是共同持有，所以應該是每個人都可以停，怎麼分配位置是由管委會確定。
- (十四) 有關營造指數的部分，並不是從94年開始算，現在所適用的提列標準，它的基準是107年4月，107年4月台北市營造工程物價指數是103.95%，而權變計畫的價格日期是108年5月，108年5月的物價指數是107.97%，而所謂指數的調整是根據這兩個指數的差異來做調整。
- (十五) 公宅的部分我剛才已概略回覆，因為事業計畫的圖面都已經核定了，而本案應不是根據公宅的需求做規劃，所以我不清楚都發局所提出的公宅意見，不知道主管機關的想法是什麼，僅能請主管機關再確認清楚。
- (十六) 有關上寶公司與其他地主的土地價值變動問題，會請估價確認，現在尚無法明確回應，屆時會回應在綜理表裡。

(十七) 有關信託合約，是希望在權變計畫核定實施前能簽妥，信託合約內容是部分條文內容有爭議，而信託合約涉及多方人的權利、義務，里長也表示希望上揚公司能逐條跟地主溝通說明，我想這部分不止是上揚公司與地主溝通，上揚公司與實施者或銀行之間也要溝通，很多方面都要溝通，對於條文有爭議的部分還沒解決，是需要多溝通。剛才也有人提到信託合約是拿地主的土地去信託、貸款，我必須跟各位強調，信託與融資是完全兩回事，不可能把不動產信託給銀行，銀行敢拿它去借錢，那是不可能的，除非在簽信託合約的同時，就簽了抵押權設定契約書，才有可能併案處理，如果沒有簽抵押權設定契約書，那信託後不可能拿去借錢，信託銀行不是只做台北遷建這個案子，外面有那麼多案子在信託過程裡，會有這個問題，早就鬧翻了，而金管會也不可能縱容銀行這樣處理事情，故這應是以訛傳訛，提出這個問題的人，可能有誤傳或聽信了不正確的消息，在此僅向各位再次說明。

(十八) 有關虎林街 59 巷道路地的部分，在都市計畫道路上面還有建築物佔用的部分，在更新後，這應該都是要開闢的。這是到後面執行時才會處理的。

十六、學者專家—詹委員勳敏：

(一) 大家午安，今天在這邊聽到很多公聽會意見，公聽會最

重要就是要聽取民眾意見，才能把這些意見呈給幹事會或是權變小組，將來到審議會時，看看地主是有哪些意見，因為這個案件我們事先從 94 年到現在經過 14 年，前面的基礎，因為地主跟實施者之間並沒有弄得很好的信任關係，所以大家產生很多的疑慮，對都更造成很多的誤解，所以變成一種負面的誤解。以市政府來講，市政府是把都更實施者跟地主就是綜合去合議，市政府是站在監督的立場，其實審議會並沒有審判權，他只是去審這個過程裡，是不是合理？是不是正當性？就像說剛剛提到最多的選配的問題，選配的話，過去很多案件是正負 10%。在事業計畫審議時，我們有看到選配問題，我們當時跟他提到就是回復到正負 10%，這在審議會裡對實施者也是一種建議權，最後實施者他決定要正負 5%，這個 10%、5%也是說在這個範圍之內你要多增加或減少，實施者他同意以後就按照將來核定過的估價報告書，這戶是多少錢？這戶是多少錢應該的價格，沒有其他條件，超過以後要雙方合意了，就說把這個條件訂好，所以這個案件在事業計畫已經訂好 5%，這也是通過了，這個部分請大家諒解這個通過的過程，因為他的時間經過的是比較長。

- (二) 我看到大家的問題主要是信託，因為長期以來這些不信任，加上最近出資者又發律師函給實施者，那本來的信任度就不夠，這又更增加大家的疑慮，那剛剛有提到

有爭議，雙方必須出來向你們說明清楚，包括對於第一銀行的信託條款，最主要你們把信託條款了解，信託的本意是好，不管今天是不是實施者處理這件都更過程，如果實施者有財務上困難，包括財務上的問題造成被查封，因為有信託就不能把他查封，那對於 130 多個地主，可能也有債務的問題或是有去做保的問題，財產會不會被查封的狀況，那有信託以後就可以排除這些狀況，大家的產權都可以安全的做到都更結束，所以信託的本意是這樣一個保護作用，當然你們還有疑慮時，就把信託契約裡的條款解釋清楚，讓所有地主都很清楚信託內容。

- (三) 有關估價的部分，大家有很多疑慮，覺得自己這個地方會比那個地方好，那剛剛提到上寶的估價是最高，別人會下跌，他不不會下跌，我本身是審議委員是負責估價這方面，我到現在還沒有看到報告書，在後面的幹事會或是權變小組時，會看到報告書，這也會特別注意這些問題，至於估價師這區塊是怎麼劃分、更新前的條件、坵塊的劃分、角地的地方是不是劃成同一個坵塊，這些都會使估價的不同狀況產生，看這些合不合理，至於共同負擔費用部分，共負比比較高、比較低，經過一年左右，怎又比較高了，包括營造費用、利息負擔是不是合理？財政局也會很詳細的審查，政府站在監督的單位，幹事會是市政府裡的各局處也會一起審查此案的合理性、

必要性，沒有必要的費用也會剔除，或是風險管理費提列太高..等，審議後，費用可能會跟現在的不一樣，而不是實施者說多少錢就多少錢的狀況。到核定通過後，才是最後的結果，必須經過這些審議、考核後，才會變成一個比較符合公平性、合理性的案件。這案件所有權人這麼多，地主的意見很多，每個人的看法也不一樣，要整合也不容易，剛有地主提到做危老比較快，但 100 多個地主，只有一個不同意，就不會過，還是要用都更才可以。我祝福本案，大家要彼此體諒，儘量把本案快速達成。剛有位王先生說他不參加，我說你可以不參加，但如果現在進入選配，你一定要參加選配，因你選配並不代表你同意，但因選配可以自己選，若你不去選，就由抽籤幫你選，這是你的權利，所以選配跟你同意是沒有關係，根據估價金額跟你的權利價值比率進行選配，其選配金額及權利價值比率是不是跟現在一樣，這是不一定，若不一樣就會用找補方式來分配金額，絕對不要讓自己的權利喪失，必須要參加選配。審議委員裡有 21 個委員，只有 8 個是市府各局處，有 13 個是市政府以外的專家學者選進來的，他們都是站在公平的立場，為了大家的利益做考量。祝福此案能早日順利完成，謝謝大家。

十七、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

(一) 先說明有關於公宅部份，是因為今年辦權變的自辦公

聽會時，國有地地主國產署接到公聽會通知之後就來函更新處提出這樣的意見，如果他們自己沒有使用用途時，就會來函問有沒有要做為公宅之類的問題，所以我們會把這樣問題交給都發局，由都發局評估有沒有要收，所以剛剛都發局的代表表示，因為他之前沒有看到報告書，也沒有整套設計規劃，所以有關這部分，請實施者提供相關規劃設計圖，讓他們去評估未來是否要做公宅使用。

(二) 在公聽會部分，很少有實施者不出席的，即便實施者不出席，但有關住戶的意見也請實施者或規劃單位儘量做說明，讓大家帶著疑慮，這樣對案件的進展不是件好事。

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 45 分）