

士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆（原 4 筆）土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 9 月 28 日（星期二）下午 3 時 30 分（第二場）

貳、地點：臺北創新實驗室

（臺北市內湖區洲子街 12 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：李曉萍

伍、主席致詞：

陸、大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎（新型冠狀病毒）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，歡迎大家來參加由士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆（原 4 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（宋旻駿），今天邀請的專家學者是葉玉芬（臺北市都市更新爭議審議會委員）（會議現場）。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘（權利變換計畫）的簡報，再請各位地主表達意見。

柒、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科 宋股長旻駿

（一）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。

- (二)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。
- (三)登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為5分鐘

二、所有權人-張○○（410、410-1地號土地）（現場登記發言）：

- (一) 本案實施者於110年3月31日自辦公聽會簡報檔第51頁所揭示選配原則：「本案未符最小分配面積單元(主建物<46平方公尺)將由實施者選回，不開放予地主選配」。然審視實施者所報核資料，實施者竟擅自開放未符最小分配面積單元予部分地主選配，不僅違反「平等原則」，亦明顯違反臺北市都市更新自治條例第11條相關規定。
- (二) 本案業經核定之事業計畫以及實施者於110年3月31日自辦公聽會所提資料內容，並無禁止選配二十一樓以上樓層等不當限制條款。然本案實施者竟於選配作業程序中，片面鎖定二十一樓以上樓層，不開放予地主選配。實施者無端對地主施以不當限制，損及地主選配房屋權利，經過當面協調仍無效，實施者以拖延方式導致地主超過選屋時間，不僅有違「平等原則」，且於法未合，未簽署同意書住戶，更加沒有選配二十樓以下限制才是。
- (三) 整個選配主建物及車位的過程，實施者以黑箱作業，於選擇階段完全不公布各單位選擇的地主名單，使地主間無法互相溝通協調，比對實施者6月18日抽籤影片後的選配名單，更發現B2/B3多個平面車位未選配，除資訊未公開外，更隱匿車位不給與地主選配，明顯違反地主優先選配的規則。
- (四) 以上3點顯有重大違法瑕疵，已嚴重侵害地主權益，請審議委員進行爭點整理，命實施者提出相關會議記錄及資料進行調查。
- (五) 各樓層估價部份各單元間的差異不符合市場原則，請估價師說明。

三、所有權人-胡○○（410、410-1地號土地）（現場登記發言）：

- (一) 士林開發股份有限公司偕同規劃單位、估價單位組成都

- 更團隊且有商業關係，使地主在於法律及程序面起初就立足於不平等的地位，故請審議委員須嚴格為地主把關。
- (二) 本人已於先前針對此次選配抽籤方式向都更處提出異議，然都更處第一次回應避而不答，第二次則回覆「依選配作業須知第七條，選配作業原則實施者已載明於都市更新事業計畫及權利變換計畫中」，但找遍報告書並未登載選配作業之具體形式。
- (三) 針對實施者以疫情為由在 6 月 18 日單方面以臉書直播方式辦理公開抽籤，未提供地主表達意見之管道；然台北市政府曾於 7 月 23 日舉辦他案公辦公聽會可於市府開放會議室及配合視訊軟體 webex 舉行。惟本案實施者卻堅持以直播方式進行抽籤，地主完全無法進行意見表達，非常不可思議。
- (四) 有關疫情中央並未有統一的指引，但司法院在 6/27 已有防疫指引，除 (1) 具時效性（如已定期宣判或羈押中被告案件）、緊急性（如證據保全事件）或其他認有即時處理必要之案件外，都已經開庭了。我也在抽籤前與群組反應過直播抽籤並不恰當，然本案實施者不顧任何約束執意以臉書方式進行直播抽籤。另依《臺北市都市更新權利變換選配作業須知》規定，提及抽籤時「應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤」，若是要改變此規則，也應先與地主協商後進行。綜上所述，實施者以單方面以臉書直播方式辦理公開抽籤係無相關法律依據，無其正當性與必要性。
- (五) 經檢視直播影片，公開抽籤當天有許多投影片，請提供當天檔案，讓地主能夠檢驗，使地主相信此為公正之公開抽籤。

四、所有權人-劉○○（410、410-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 實施者士林開發股份有限公司於 110 年 6 月 29 日發文「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆（原 4 筆）土地都市更新權利變換計畫案」之公開抽籤紀錄表結果。（附件一）本人及呈請地主表達不接受及抗議不公不義，未依據抽籤原則正負 10%辦理，並在選屋結束後讓部

分地主私下變更選屋內容，嚴重影響其他地主權益。

(二) 依據士開來函：

1. 發文日期：110年4月6日字號(110)士開開字第014號說明二、都更權變參與分配意願申請分配位置調查期間為110年4月6日起至110年5月10日下午五時止。

其附件一：壹、選配原則(一)基本選配原則：2.選配單元後，差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值百分之10為原則，若經實施者確認不影響其他選配人之選配結果，且不影響本案財務計畫之執行者，不在此限。

(附件二)

2. 發文日期：民國110年6月29日字號(110)士開開字第049號公開抽籤紀錄表，抽籤原則一、同一位置有二人以上申請分配者：(一)同一房屋單元、停車位有二人以上提出申請分配時，應先依選配原則如「第(三)款所示」判斷是否有優先次序。若有符合優先順位者，應直接獲配該單元，其餘重複者則依本抽籤作業原則第二條辦理抽籤。

(附件一)

(三) 士開未依據抽籤原則有以下事項影響地主權益：

1. 房屋車位選配期間至民國110年5月10日下午五時截止，而士開在民國110年6月8日士開群組公布選配結果檔案(附件三)，其中本人所選車位B3-162為優先選配，而另一位地主吳建和是不能抽籤。
2. 本人共選了2個平面停車位，其中1個B2-234須與其他人抽籤，另一個B3-162符合優先選配，那為何民國110年6月18日公開抽籤時變成本人必須與吳建和一起抽籤，造成抽籤未中影響權益。且因疫情期間未去現場觀看，未知自己優先選配之車位也需參與抽籤？可見在選屋結束後實施者私下讓其他地主變更選屋及車位影響我的權益。
3. 而士開又未經我意願私自幫我抽籤機械停車位，本人也並未同意選配機械車位。不是應該舉行第二輪剩餘房屋及平面車位的選配後，如有重覆再按規定抽籤嗎？難道房屋如此貴重及一輩子的心血就因都更而泡湯！
4. 而民國110年6月21日士開公佈1100621檔案公抽結果(附件四)，其中尚有4個平面停車位並未有地主選配，車位編號為B2-191、B3-138、B3-142、B3-156。那為何

不是由地主第二輪選配而直接留給實施者士開？並且直接抽籤機械車位後給本人，更何況原 6 月 8 日公布的檔案本人有一車位並不需要參與抽籤。還有車位 B3-156 在權變計畫案公開展覽版資料內，居然分配給了（10-14）序號土 208 陳美珠（附件五），實施者怎麼可以如此私下授予？影響我的權益。

5. 1100621 檔案抽籤結果，更公然允許選配房屋＋車位價值超過 10%之地主有 14 人之多，影響其他守法地主選配平面車位及房屋的權益。超過價值 10%的地主有以下名單，影響其他人權益。依序為（應分配權利價值＋正 10%價值－實際選配後價值）

- (1)土 9 毛○○ - 21,537,175 元 - 23,690,893 元 - 26,434,470 元
- (2)土 15 吳○○ - 27,627,101 元 - 30,389,811 元 - 33,643,400 元＋車位 B2-203
- (3)土 21 吳○○ - 25,021,114 元 - 27,523,225 元 - 35,816,620 元
- (4)土 28 李○○ - 27,060,742 元 - 29,766,816 元 - 31,685,200 元
- (5)土 74 傅○○ - 26,334,080 元 - 28,967,488 元 - 34,325,400 元＋車位 B3-157
- (6)土 84 楊○○ - 25,311,583 元 - 27,842,741 元 - 32,193,300 元＋車位 B4-102
- (7)土 98 鄭○○ - 27,026,726 元 - 29,729,399 元 - 33,093,500 元＋車位 B2-188
- (8)土 104 顏○○ - 28,048,245 元 - 30,853,070 元 - 35,211,300 元＋車位 B2-212
- (9)土 112 余○ - 29,464,033 元 - 32,410,436 元 - 40,814,260 元＋車位 B3-137
- (10)土 120 李○○ - 23,582,030 元 - 25,940,233 元 - 32,499,300 元＋車位 B1-30
- (11)土 143 張○○ - 28,022,982 元 - 30,825,280 元 - 34,185,200 元＋車位 B3-158
- (12)土 242 蕭○○ - 25,024,413 元 - 27,526,854 元 - 30,812,880 元＋車位 B3-151

(13)土 247 嚴 ○ - 22,641,417 元 - 24,905,559 元 - 32,105,800 元

(14)土 207 陳 ○ ○ - (46,204,201 - 4,713,902) 元 = 50,918,103 元 - 56,009,913 元 - (48,839,008+21,139,500)=69,978,508+車位 B3-152、B3-143

(15)土 218 黃 ○ ○ - 4,713,902 元 - 21,139,500 元

(四) 110 年 9 月 14 日收到由士開寄來通知本人所選配之房屋 B7-14F 是不開放予所有權人選配。(附件六)

1. 實施者設計房屋坪數時，並未調查地主坪數需求，造成多人無法選到適合坪數的房屋，如 30 坪戶數太少 25 坪、35 坪戶數太多，亂象一堆。
2. 實施者未開放 21 樓層以上供地主選屋，又不開放小坪數給地主選，原明園大樓一樓為 19 戶更新後變成又內縮又 20 戶。選屋後有 4 戶地主放棄一樓選擇三樓以上，排擠樓上地主選屋，這就是實施者未調查地主需求的最好證明。請問這就是都更選屋的原則嗎？找我 1985 萬多。不讓地主選小坪數房屋，將造成本人退費 1985 萬多，請問是否符合都市更新條例第 67 條第 1 項第 6 款規定，免徵土地增值稅？
3. 在事業計畫案核定後，明園共有 10 戶地主賣屋。直接推高了內湖平均房價到 60 萬/坪。
4. 請都更處解釋為何地主無法選小坪數房屋？在不想增加金錢負擔又沒有其他適合房屋價錢供選擇時，只能選擇小坪數也非我所願意，找我錢等於變相強迫我賣屋，實在不合理。

五、所有權人-張○○ (410、410-1 地號土地) (現場登記發言)：

- (一) 實施者以私人隱私為由不公開全部估價內容，僅給予個人估價，有高估或黑箱作業之虞，侵犯其他住戶合法之權益，請公開各地主之分配價值。
- (二) 土地持分不足的住戶及有地無房的估價，請估價公司給予說明。地下室、防空避難室空間估值依據為何，所有權人劉梅霜估值達一億五千萬從何而來？有侵蝕其他所有權人選配權值之疑慮，影響分回權利，住屋變成鴿舍。

- (三) 意願書、契約書等文件綁死選屋權利，恐嚇住戶領取重建前低價補償金。我已同意都更，但對意願書內容仍有疑慮，希望可以採合建或自行出資，但所有意見皆未獲回應。並刪除群組影響住戶收取訊息的權利，霸道欺凌年長者與弱勢青年。
- (四) 都更進度延遲、落後，凌遲住戶使住戶進退兩難。其他海砂的案子比我們晚送，現在進度都已經超過我們，如聯邦合家歡案
- (五) 選配過程過於草率，表達要選配的房子，皆被說已經有人選配希望我們調整，資訊都掌握在實施者手上，非常不公平。
- (六) 我們並未出具道路捐贈之同意書，本案還可以辦理道路捐贈嗎?我的財產不能被隨意捐贈，請說明。
- (七) 第一場會議委員有提到，目前各項內容有成定局，只剩更新前、後估值可以審議，希望委員針對這個部分可以幫忙釐清。為什麼住戶的百分比這麼低，有些估值是否過高導致分母太大，希望委員跟估價公司釐清。
- (八) 本人出具 3 次選配單，皆不被承認。我有意願選配 21 樓以上單元及平面車位，並且願意付錢，但實施者卻不承認選配最後卻以公開抽籤方式私自決定本人之房屋及機械車位。地主更新後土地面積減少，本應多分配車位作為補償，但本案車位卻規劃不足，硬塞個機械車位給我。若是機械車位我寧可不要，改選大一點的房子，直接用抽籤逼我承認結果，非常不合理。
- (九) 估價公司皆未於住戶溝通，且未公布所有人估值供住戶做參考。選配過程也未能得知其他人選配結果，如係與何人重複、我是否擁有優先獲配權利，此有黑箱作業疑慮。
- (十) 大多數房屋有住戶分回，銷售金額為何列於共同負擔，請實施者說明。
- (十一) 若二等親之內的公務員為承辦人的話，是否應利益迴避。
- (十二) 各地主可請領之款項及時間，請實施者向地主說明。
- (十三) 未達最小分配單元應為士開獲配，為何有其餘住戶選配，請實施者說明。
- (十四) 因地下層少了兩層，致使平面車位數量減少，而實施者又持有部分平面車位，致使本人權益受損，請實施者說

明。

(十五) 合約如果要承接禾琚，條件上也應該擇優。

(十六) 頂加是住戶原有居住權利，不容士開隻字未提就遭到沒收。

六、所有權人-吳○○(書面意見承辦代為宣讀)(410、410-1 地號土地):

本人對於 6 月 18 日此次的「住戶選屋網路直播結果」正式提出異議，期盼主管機關本著監督的責任協助保障住戶的重大財產權利，以維都更公平精神。(書面意見)

(一) 選配房屋時，士開第一時間未嚴格管理，竟開放未符最小分配面積單元的部分地主戶選配，也讓部分地主戶選配超過其權值 10%的房屋，並告知這些沒按規定選屋者『先選再說』，嚴重排擠可正常登記選配的住戶的權益。此次網路直播逕行私設第二輪代抽籤，其程序與結果本人無法接受，並提出嚴厲的抗議。

(二) 依市府主管機關所頒佈之『臺北市都市更新權利變換選配作業須知』，第 4 條(三)規定『抽籤時應由本人進行抽籤』，且士開寄給住戶的抽籤辦法沒提到將會替第一輪未抽到的住戶進行第二輪代抽，只有說代沒有去登記的住戶抽。選屋時也問過若第一輪沒抽到的後續處理，士開明確告知會開放第二輪讓沒抽到的住戶就空屋再次挑選登記後，若有重複的擇期再抽。如今卻以疫情為由逕行代抽並硬塞一戶給住民，而這一戶也遠低於我的權值 10%以下，造成我原本是 3 房屋換來小 2 房，有的住戶原本 2 房卻可換 3 房(好幾戶超過其權值 10%)，主管機關與士開自己訂定規則又帶頭違反規則，造成本人極大財物損失，明顯違反選配原則(屋子是由屋主選擇，重複再抽籤)，而不是由士開代抽籤硬塞一戶給住戶。

(三) 期盼實施者士開公司能本著同理心誠意解決本人的問題，以維護憲法保障人民之財產權。目前士開公司雖有回應要處理，但仍未實際解決問題，本人將再看後續處理結果進行嚴正抗議。

(四) 士林開發公司寄給住戶的公開抽籤作業原則明確說明了房屋單元是由住戶登記申請分配有重複再予以公開抽籤，亦

即房屋單位是由選配人申請分配，不是由士開代為決定。

七、所有權人-盧○○（410、410-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）士林開發股份有限公司於 110 年 6 月 18 日辦理選屋抽籤程序顯有重大違法瑕疵情形，茲列舉如下：

1. 依「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」，第 4 條規定略以：「前項抽籤規則應包含以下內容：（一）須辦理公開抽籤對象。（二）公開抽籤應有公正第三人現場見證。（三）抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。（四）未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。」抽籤選配涉及全體地主重大財產權利，本案實施者未事先取得地主授權，逕自剝奪地主親自參與抽籤之權利，全部皆由實施者以視訊方式強行代抽，已明顯違反前揭規定，不符正當法律程序。
2. 實施者辦理抽籤作業當日，現場未有市府主管機關人員及本案地主在場進行監督，現場律師係實施者所聘僱從事業務之人員，顯然不符前揭「公正第三人現場見證」之規定。
3. 更新單元選配作業涉及人民重大財產權益，本來實施者逕自採單向視訊抽籤方式，地主無法即時參與雙向互動，也無法即時表述意見進行監督，實施者以單方面意思凌駕於地主之上，逕自採取單向視訊抽籤不僅於法無據，亦明顯侵害地主程序參與權。
4. 依內政部內授營更字第 1100813249 號函旨揭內容，辦理都市更新相關會議事項應確保民眾參與及陳述意見機會，不得限縮民眾參與之權利；循此，可採實體會議「分場次」辦理，惟本件系爭都更案，中央流行疫情指揮中心自 110 年 7 月 27 日即降低全國疫情警戒至第二級，實施者可於 110 年 7 月 27 日之後再行辦理抽籤選配作業，或採室外「分場次」方式辦理；且評價基準日依法係由實施者所自訂，實施者亦可另行擇定評價基準日，實施者皆捨棄而不為，堪認係以疫情為藉口，逕以強行代抽方式替多位地主強制選配房屋，剝奪地主程序參與權及財

產處分權，明顯違反比例原則。且更新單元選配涉及人民重大財產權益，依層級化法律保留原則，應有法令具體明確授權方能予以剝奪或限制相關權利。綜上所述，本案實施者顯然以疫情為藉口，未事先取得地主授權情況下，強行剝奪地主親自參與抽籤選配之權利，違反法律保留原則及比例原則至臻明確。

5. 依實施者於本案事業計畫核定內容及 110 年 3 月 31 日自辦公聽會所揭示選配原則，選配單元後，差額價金之繳領金額以不得超過更新後應分配價值 10% 為原則。詎料，在未超過 10% 分配價值範圍內，實施者竟未給予第一輪未抽中車位籤之地主選配車位，明顯違反「平等原則」。此外，本案平面車位數量本已不足，多位地主無法獲配平面車位，然依本案報核資料顯示，實施者竟給予部分地主選配超過其更新後應分配價值 10% 之分配單元及平面車位，致使多位符合選配原則地主無法獲配平面車位，明顯影響其他未獲配平面車位選配人之權益，明確違反本案事業計畫所登載之選配原則。
6. 依本案實施者於 110 年 3 月 31 日自辦公聽會簡報檔第 51 頁所揭示選配原則：「本案未符最小分配面積單元（主建物 < 46 平方公尺）將由實施者選回，不開放予地主選配」。然檢視實施者 7 月份所提報核資料，實施者擅自開放未符最小分配面積單元予部分地主選配，不僅違反「平等原則」，亦明顯違反臺北市都市更新自治條例第 11 條相關規定。
7. 實施者所委任辦理本案相關規劃之「財團法人都市更新研究發展基金會」，依其過去辦理選配抽籤作業所揭示之資料顯示，第一輪未中籤之地主，於進入第二輪抽籤作業前，應由見證人先抽「選配順序籤」，接續再依選配順序籤之順位，由地主依順位就剩餘未選配單元進行選取。詎料，本案實施者及其所委託之規劃團隊竟違反其專業認知，逕自省略上述程序，剝奪地主依選配順序進行「自由選擇」之權利，亦違反本案事業計畫核定內容所登載「禮讓地主優先選配車位」之選配原則（參見臺北市都市更新及爭議處理審議會第 425 次會議紀錄第 15 頁）；且第一輪未抽中車位籤之地主，於進行第二輪抽籤

前，實施者並未偕同地主公開驗證尚未被地主選配之分配單元，導致部分平面車位單元籤疑遭隱匿未置入籤筒中。經地主核對抽籤結果名單，有地下 B2 層及地下 B3 層若干平面車位單元未被選配，再經檢視比對實施者 6 月 18 日抽籤影片後，發現有多個平面車位單元未如實提供地主選配，本次抽籤選配作業程序明顯違反「公正原則」及「平等原則」。

8. 遍查本案業經核定之事業計畫以及實施者於 110 年 3 月 31 日自辦公聽會所提資料內容，並無禁止選配二十一樓以上樓層等不當限制條款，然本案實施者竟於選配作業程序中，片面鎖定二十一樓以上樓層不開放予地主選配。實施者無端對地主施以不當限制，損及地主選配房屋權利，不僅有違「平等原則」，且於法未合。

9. 實施者進行房屋選配作業違反「資訊公開」原則。實施者於選屋階段扭曲個資法立法意旨，以私人個資為由，拒絕地主於抽籤前查閱、抄錄知悉各選配單元係由何人所圈選。選屋作業本應公開透明，且選配結果亦會登載於權利變換計畫內，各選配單元最終係由何人所獲配為公眾所周知，何來不能於抽籤之前讓地主查閱、抄錄知悉各選配單元之圈選情形？況選屋作業公開透明係維護公眾利益所必要，核屬個資合理使用範圍。實施者以「個資」藉口，顯有片面封鎖資訊且逃避公眾監督。

(二) 本案實施者未與土地所有權人共同指定估價機構，且選任估價機構之日期及地點亦未於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人，本案選定估價機構過程具有重大瑕疵。

1. 都市更新條例第 50 條規定略以：「前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。」；都市更新權利變換實施辦法第 7 條規定略以：「選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：一、選任地點應選擇更新單元範圍所在村（里）或鄰近地域之適當場所辦理選任。二、選任之日期及地點，應於選任十

日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。三、選任時應有公正第三人在場見證。四、依各該主管機關之建議名單抽籤，選任正取二家，備取數家。」

2. 上開規定係在確保選任估價機構公開透明，避免球員兼裁判之流弊。又都市更新條例並未強行規定「應」適用事業計畫報核日之舊法規，況查都更條例立法意旨係在強化程序正義及保障人民權益，本案評價基準日為 110 年 2 月 28 日，適用行為時（評價基準日）有利全體地主權益保障之新法規，核屬當然。
 3. 退步言之，縱依內政部台內營字第 1080809577 號釋示，實施者得適用修正前之都市更新條例規定，然該號函釋係基於維持計畫及法規之安定性。惟本案選任估價機構適用有利於公眾權益保障之新法規，不僅符合都市更新條例強化程序正義及保障人民權益之立法意旨，且並未妨礙計畫及法規之安定性。又新法規所規範之法律關係，跨越新、舊法規施行時期，而構成要件事實於新法規生效後始完全實現者，除法規別有規定外，應適用新法規。是以，本案評價基準日為 110 年 2 月 28 日，即應適用最新且對公眾權益保障較完整之新法規。
 4. 承上所述，本案實施者未與土地所有權人共同指定估價機構，其選任估價者不符 108 年 6 月 17 日修正之都市更新權利變換實施辦法第 7 條規定，已嚴重侵害地主權益，有違反正當法律程序之重大違法瑕疵。
- (三) 再經檢視比對實施者 110 年 6 月 18 日抽籤影片，於進行第二輪選配車位抽籤時，未見抽籤作業人員將 B2 層編號 191 及 B3 層編號 138 等多個平面車位籤置入籤筒且實施者以單方視訊方式強行剝奪地主親自參與抽籤選配作業，致使地主無法即時監督提出異議，嚴重違反公平公正原則，本件抽籤選配作業應予撤銷重行辦理。
- (四) 都市更新條例並未強行規定「應」適用事業計畫報核日之舊法規，是以，選任估價機構程序應可適用修正後之新法規。惟實施者函復辯稱其綜合考量本案更新前建物現況、時程安排與所有權人權益，選擇適用「修正前」之規定續行審議。循此，旨揭都市更新事業計畫係於 104

年 7 月 24 日申請報核，即應比照適用 104 年公告之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定提列工程造價，並辦理物價指數調整至評價基準日。然而，本件實施者卻採 107 年版價格較高之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」提列，其間自具有嚴重之矛盾。換言之，凡有利益皆歸實施者，不利益皆由地主所承受，如此輕重失衡，地主權益無端遭受犧牲。

（五）實施者函復指稱本人剩餘價值已不足抽一車位 1 節，皆屬卸責推託之詞，茲說明如下：

1. 依本件事業計畫核定內容及 110 年 3 月 31 日自辦公聽會所揭示選配原則，選配單元後，差額價金之繳領金額以不得超過更新後應分配價值 10% 為原則。茲此，本人於選配車位後並未超過 10% 分配範圍，完全符合選配原則規定，依相關規定即應給予本人選配車位。
2. 依本件報核資料顯示，實施者違反選配原則規定，無端給予部分地主超額選配 20% 以上之選配單元，從而妨害多位未超過 10% 分配價值地主之選配權益。本人選配車位後並未超過 10% 分配價值，完全符合選配原則規定，實施者卻逕將本人排除不給予選配車位，實施者無故施以差別待遇，明顯違反「平等原則」。
3. 查本件更新案之實施方式為權利變換，並非協議合建之私法關係。權利變換係屬公法上之行政處分，實施者應在公權力監督之下完成選配作業，而非以私下協商方式逕為處理。實施者函復本人與其另行協商，係以逸脫公權力監督之方式而另行開啟民事私法關係，如此將治絲益棼徒增糾紛，亦架空權利變換之功能。
4. 綜上所述，本件實施者對多位地主施以差別待遇，無端給予部分地主超額選配 20% 以上之選配單元，致使多位地主無法選配平面車位及適合房型，明顯妨害其他未超過 10% 分配價值地主之選配權益，不僅違反「平等原則」，亦違反內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨。

（六）查本件系爭更新案，獎勵值已高達法定容積近 2.5 倍，

依實施者報核權變計畫資料顯示，地主仍無法分回原本主建物使用面積。本案人事行政管理費、風險管理費、銷售管理費等相關管理費用應再進行大幅調降，以總共同負擔 33%為目標，以保障原地主權益。此外，更新後建物保固條款實施者並未清楚敘明，僅有與部分地主簽訂私約提供防水保固一年，惟本案已核定之事業計畫（貳拾、其他應表明事項），實施者承諾臺北市政府財政局所提以下三項訴求，應依行政程序法第 6 條規定於本案全體地主一體適用：（一）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。（二）防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。（三）於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。

- （七）承上所述，本件系爭更新案獎勵值已高達法定容積將近 2.5 倍，營建費用亦高達 24 億，惟實施者於事業計畫階段及原處分聽證紀錄均未清楚敘明空調設備室外機以及衛浴、廚具、停車設備之廠牌，均以「知名品牌」、「進口品牌」等含糊不清方式說明，實施者應懇切清楚的承諾，空調室外機以不低於三菱電機 GR 系列或大金橫網系列等級之市價施作。衛浴設備以不低於 TOTO 廠牌之市價等級施作；廚具以不低於櫻花廠牌之市價等級施作。衛浴廚具及空調設備「客變」，對地主相當不利，實務上「客變」，通常僅退材料費不退工資，且實施者大量採購價格甚低，地主客變退料通常僅能退還市價 3~4 折費用。
- （八）配合民法物權篇第 799 條修正，車位將計入共用部分（俗稱公設），多位學者專家認為應將私人車位計入「小公」較為公允，若將私人車位計入「大公」，對未選配車位地主將造成虛灌坪數，本案應將私人車位計入「小公」，以示公允。
- （九）合上所陳，本案實施者於房屋選配作業以及選任估價機構等程序，顯有重大違法瑕疵，不符正當法律程序。請貴處暨審議委員會予以撤銷，責令實施者重行辦理前開

相關程序。另，本案爭議繁多，產權複雜，爰依行政程序法第 58 條，請貴處招開「預備聽證」，俾利審議委員會就本案進行爭點整理，命實施者提出相關會議記錄及資料進行調查，待本案爭點整理及相關資料提出完竣，再行招開正式聽證，避免聽證程序空洞化而違反實質審議及真實發現原則，俾保障本案全體地主重大財產權利。

八、所有權人-張○○(黃○○代為發言)(410、410-1 地號土地):

- (一) 根據 110/9/6 公文附上光碟片的內容詳述，士開回答到美蘭住戶問題時，回覆內容提及估價報告書與權利轉換計畫內容會以公開展覽方式公開，然事實沒有公開展覽而是個別通知住戶，其公平性經不起檢驗，程序有瑕疵。
- (二) 實施者於 110/6/11 發出公文以疫情為由，收到公文時已經是 110/6/13，便於 110/6/18 代抽籤選屋，未經由住戶同意，蓄意以疫情關係讓住戶措手不及，明顯草率行事。
- (三) 我居住的 2 樓因配合士開規劃往 3 樓層以上選，在估價方面失去公平性了，為了促成都更完成，本人亦配合選配，原權狀 25 坪的房子四人住，因公設低還可以住得下，因都更後公設提高加上個人預算的問題，我只能選價格較低的低樓層 30 坪的房，然而第一輪抽籤沒中，第二輪竟然未徵求我們的授權直接代抽到 24.64 坪扣掉高公設，室內剩下 16 坪，試問一家四口成年人如何住 16 坪的房子？
- (四) 在協調時，士開讓高權值的所有權者爭選中小坪數住戶可選的房，並以已經有人選為藉口，造成我無法選到我們住得下的房子，士開有藐視弱小族群的嫌疑。
- (五) 都更的意義本身就是房屋更新，保護原本住戶在住方面的權利，不是在為投資客套利，促成原始住戶換得和原本權狀比例相仿的屋型，方能彰顯都更原來的意義。

實施方，沒有考慮到明園大廈原有房型大小比例下，竟用估價總值的方式允許投資客與權值大的住戶同時換到數間權狀中低的房型，依其權狀總值換小間並套現，該方式擠壓到原本明園權狀較小的住戶選擇的權利，而導致無法選擇相仿坪數的房型而被迫向下屈居小權狀房型，完全不符合比例原則，造成原本中小坪數的住戶很難去選依都更後

的的高估值坪數大的房子。

- (六) 本人於都市更新程序階段，無論到外租屋或選配過程都相當配合，如今卻被實施者因選配單寄信延遲為由拒絕承認選配之單元，最後卻以單方面直播之方式決定本人之選配結果。我的要求只要能選回住得進去的房子就好，即便沒有車位也沒有關係。

九、所有權人-林○○(黃○○代為發言)(410、410-1 地號土地):

- (一) 陳情人林○○為臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫之原住戶，擁有兩戶。此次都更於民國 110 年 5 月底的住戶更新後分配位置獲配之單元編號為 16F-A1、16F-A2 兩單位，車位編號為 B2-201、B2-202 兩車位，且單元選配原則檢視後建議皆為優先獲配，可不用再參與後續單元重複選配公抽。豈知本都更計畫承發單位士林開發股份有限公司於民國 110 年 6 月 21 日公布單元重複選配公抽結果，陳情人林敏珠原擁有獲配的單位編號 16F-A1、16F-A2 竟擅動成單元編號 3F-A3、3F-A5，且車位擅動為車位編號 B4-23 單一車位，其公抽結果之單位編號異動士林開發股份有限公司完全沒有告知也未表達任何合情合理說法，反之極度推託消極處理，造成陳情人林敏珠住戶權益嚴重受損，整個重新選配公抽過程與結果完全沒有公平性與公正性，簡直可以說是「不公不義」，重新選配公抽過程也違反權利變換計畫案之優先選配可不用參加公抽原則，由此可知士林開發股份有限公司完全沒有顧及此次都更計畫權利變換單位住戶之權利。
- (二) 被陳情單位士林開發股份有限公司違反臺北市內湖區碧湖四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫案住戶更新後獲配位置原則，且任意竄改優先獲配住戶原獲得之單位編號及車位編號，極為嚴重違反本次臺北市內湖區碧湖四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫案原分配及公開抽籤作業之原則。
- (三) 為維持臺北市內湖區碧湖四小段 410 地號等 8 筆(原 4 筆)土地都市更新權利變換計畫案整體的公平與公正性及推動本都更順利完成，陳情人林敏珠要求士林開發於本次住戶更新後分配位置獲配之單位編號為原先選配結果的 16F-A1、

16F-A2 兩單元，車位編號為 B2-201、B2-202 兩車位，且單元選配原則檢視後建議的優先獲配權益。

- (四) 檢附附件為本次臺北市內湖區碧湖四小段 410 地號等 8 筆（原 4 筆）土地都市更新權利變換計畫重新選配清冊、公開抽籤作業原則及公開抽籤作業結果作為陳情佐證。

十、所有權人-黃○○(陳○○代為發言)(410、410-1 地號土地):

- (一) 因本案歷時長久，希望各位地主針對部分細節能夠體諒，且本案有將近 190 位所有權人，如要滿足每一戶之需求，我認為較有困難，本人也希望案子盡速成案，也放棄許多需求，也望各位地主不要因此對我有埋怨，本人僅希望案子能順利且快速進行，因本案也已跨越多重阻礙，最終希望本案能順利推動。
- (二) 望市府能檢視因法規問題而產生之公設比例過大問題，公設比過大影響到地主分回之房屋之室內空間，較難符合原使用品質，建議未來都市更新案能夠降低公設比例之要求，以維護地主權益。
- (三) 針對小坪數及 21 層樓以上不能選，我認為是因為實施者對於獲利之要求，若開放地主全部優先選配，會影響士開分回面積，導致無法滿足利潤。且目前依實施者嘿配單元皆配置機械車位，對於未來銷售 21 樓以上之單元亦有所影響。
- (四) 公開抽籤時最大的問題就屬未讓地主先行同意即辦理公開抽籤。
- (五) 建議實施者或許可以讓利給地主，以化解現在之爭議。如共同負擔調降至 37%，抑或超選之部分價值打 95 折提供予地主，讓利益重分配，提升各位地主之意願，以利本案進行。

十一、所有權人-盧○○(410、410-1 地號土地):

本次公聽會本人以書面及言詞並陳方式陳述意見，礙於時間關係，本案相關細節及法律事實載於書面文件，言詞部分僅就部位重要事項做陳述，請主管機關確實敦促實施者如實登載言詞及書面陳述內容，勿有隱匿或竄改情形，謝謝

- (一) 實施者於選屋階段向多位地主表示，21 樓以上樓層不開放

地主選配。惟遍查本案業經核定之事業計畫以及實施者於110年3月31日自辦公聽會所提資料內容並無禁止選配21樓以上樓層等不當限制條款。經地主於110年7月23日向主管機關提出異議後，實施者於110年9月10日以土開地字第081號函復地主及主管機關表示，本案選配原則並未限制地主不得選配21樓以上之戶別。不知實施者為何會有此種前後矛盾的說法？縱然實施者曾經與部分地主約定分配方式，但本件更新案之實施方式為權利變換，並非協議合建之私法民事關係。權利變換係屬公法上之行政處分，應不受民事相關合約拘束。實施者顯然以不正方式誤導多位地主，致使多位地主心生錯誤，進而喪失正確選配樓層之機會。本件更新案抽籤選配作業有多位地主因上述事由遭受誤導而具有嚴重瑕疵，應予以撤銷，責令其重行辦理。

- (二) 依內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋旨意，超額分配之中申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為現。本件實施者對多位地主施以差別待遇，無端給予部分地主超額選配20%以上之選配單元及平面車位，導致多位地主無法選配平面車位及適合房型，明顯妨害其他未超過10%分配價值地主之選配權益。實施者明顯為反平等原則，應予以撤銷，責令其重行辦理。
- (三) 依本件事業計畫核定內容及110年3月31日自辦公聽會所揭示選配原則，選配單元後，差額價金之繳領金額以不得超過更新後應分配價值10%為原則。茲此，本人於選配車位後，並未超過10%分配價值範圍，依相關規定即應給予本人選配車位，查本件報核資料顯示，實施者違反選配原則規定，無端給予部分地主超額選配20%以上選配單元，從而妨害多位未超過20%以上分配價值地主之選配權益；本人選配車位後未超過10%分配價值，完全符合選配原則規定，實施者卻逕將本人排除不給予選配車位，實施者無故施以無差別待遇，明顯違反「平等原則」，應於予以撤銷，責令其重行辦理。本件更新案之實施方式為權利變換，非協議合建之私法關係。權利變換係屬公法上之行政處分，實施者應在公權力監督之下完成選配作業，而非私下協商方式逕為處理。依本件權利變換報核資料陳情意見綜理回應表所登載內容，已有部分地主陳情因其與實施者私下簽

訂契約，導致店面坪數縮減遭受損害等情事。循此，實施者復要求本人與其另行協商，係以逸脫公權力監督之方式而另行開啟民事私法關係，如此將致絲益莽徒增糾紛，亦架空權利變換之功能。

- (四) 依內政部內授營更字第 1100813249 號函旨揭內容，辦理都市更新相關會議事項應確保民眾參與及陳述意見機會，不得限縮民眾參與之權利；循此，可採實體會議「分場次」辦理。惟本件系爭都更案，中央流行疫情指揮中心自 110 年 7 月 27 日及降低全國疫情警戒致第二級，實施者可於 110 年 7 月 27 日之後再行辦理抽籤選配作業，或採室外「分場次」方式辦理；且評價基準日依法係由實施者所自訂，實施者亦可另行擇定評價基準日，實施者皆捨棄而不為，堪認係以疫情為藉口，逕以強行代抽方式替地主強制選配房屋，剝奪地主程序參與權及財產處分權，明顯違反比例原則。且更新單元選配涉及人民重大財產權益，依層級化法律保留原則，應有法令具體明確授權方式能予以剝奪或限制相關權利。綜上所述，本案實施者顯然以疫情為藉口，未事先取得地主授權情況下，強行剝奪地主親自參與抽籤選配之權利，違反法律保留原則及比例原則至臻明確。
- (五) 經比對實施者 110 年 6 月 18 日抽籤影片，於進行第二輪選配車位抽籤時，抽籤作業人員未將多個未經選配的平面車位籤置入籤筒中，且實施者以單方視訊方式強行剝奪地主親自參與抽籤選配作業，導致地主無法即時監督提出異議，嚴重違反公平公正原則，本件抽籤選配作業應予撤銷重行辦理。上開情形，經地主提出異議後，業經主管機關於 110 年 9 月 1 日北市都新事字第 1106015416 號函及 110 年 9 月 8 日北市都新事字 11060155611 號函多次催告實施者具體說明，實施者皆迴避問題，未予正面回復。
- (六) 110 年 3 月 31 日實施者自辦公聽會時，地主公開要求比照南機場都更案先行辦理模擬選配，避免事後紛爭。惟實施者置之不理，未予辦理，實施者嗣後於選屋階段又扭曲個資法立法意旨，於抽籤前刻意封鎖資訊，拒絕公布各個選配單元是由何人所選配，也拒絕公布各選配人之權值。各個選配單元之選配人皆以 00XX 記號標示，導致多位地主無

法正確判斷各個選配單元是由何人所選配以及該位選配人是否有超額選配情形。選屋作業本應公開透明，且選配結果及各個選配人之權值最終亦會登載於權利變換計畫書內，各選配單元最終是由何人所獲配均為公眾所周知，何來不能於抽籤之前讓地主查閱、抄錄知悉各個選配單元之圈選情形？何況選屋作業公開透明係維護公眾利益所必要，核屬個資合理使用範圍。實施者顯然以「個資」為藉口，刻意片面封鎖資訊且逃避公眾監督。

- (七) 本件系爭都更案，實施者抽籤選配過程多項作業程序違反台北市都市更新權利變換選配作業須知以及內政部多項函釋意旨，也明顯違反法律保留原則、平等原則、資訊公開原則等重要法律原則，侵害地主權益甚鉅。有鑑於本案爭議繁多，聽證會僅有短暫 2~3 個小時無法有效澄清事實及解決爭議，爰依行政程序法第 58 條，請主管機關必須召開「預備聽證」，俾利審議委員會就本案進行爭點整理，命實施者提出相關會議紀錄及資料進行調查，待本案爭點整理及相關資料提出完竣，再行召開正式聽證，避免聽證程序空洞化而違反實質審議及真實發現原則，俾保障本案全體地主重大財產權利。

十二、財政部國有財產署北區分署：(書面意見承辦代為宣讀)

本案更新範圍涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 416-1 及 423 地號國有持分抵稅土地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第 8 點規定應予分配權利金，惟查權利變換計畫第 10-1 頁將本署列入不能參與權利變換領取現金補償清冊，另於計畫書第 10-17 頁、表 10-1 土地及建築物分配清冊與第 11-23 頁、表 11-2 土地登記清冊備註欄位註記領取權利金，請實施者確認上開本署經管國有土地受償方式。

十三、臺北市政府財政局：(書面意見承辦代為宣讀)

經檢視權利變換計畫書及本案領銜之宏大不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者修正與回應：

- (一) 請於權利變換計畫第 8-1 頁表 8-1 中加列事業計畫核定金額欄位，俾供參考。

- (二) 權利變換計畫第 8-4 頁表 8-2, B3F 之地下室加成應為 0; B4F 之地下室加成應為 30%, 請修正。
- (三) 權利變換計畫第 5-1 頁, 有關店面之安置租金單價自每坪 1,000 元 (事業計畫核定內容) 調整至每坪 1,200 元, 請實施者補充說明當地租金行情或商業效益變動情形。
- (四) 讓受不動產契據之印花稅僅列示計算式, 請製表說明實施者實際獲配土地及其公告現值、房屋面積及其房屋現值等相關資料以利檢視。
- (五) 營業稅計算公式與事業計畫核定內容不一致, 故請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及本府都市發展局 110 年 1 月 15 日修正之通案重要審議原則檢視提列計算公式及金額。
- (六) 不動產估價報告書第 121 頁, 勘估標的面臨主要道路寬度為 30 公尺, 比較標的 1、2、3 分別為 6、12、8 公尺, 惟調整率分別為 2%、1%、2%, 其調整幅度是否偏低, 請補充說明。

十四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(詹資深規劃師宛庭)

● 針對財政局書面意見回覆：

- (一) 估價部分後續配合補充說明。
- (二) 有關事業計畫核定金額, 後續配合補充於表 8-1。
- (三) 經重新釐清, 表 8-2 B3F 及 B4F 之地下室加成為表格誤植, 數字金額正確。後續配合修正表 8-2 為 B3F 之地下室加成 0%; B4F 之地下室加成 30%。
- (四) 有關不動產契據印花稅相關資料, 後續配合補充於計畫書第八章。
- (五) 營業稅本案依 107 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」公式及 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令之公式試算後, 以 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令之計算公式一金額最低, 考量共擔負擔成本, 本案依該算式提列營業稅, 符合「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定。

● 針對國有財產署北區分署書面意見回覆：

(六)感謝提醒，本案後續配合修正報告書，第十章不參與分配名冊不納入領取更新後權利金之所有權人。

十五、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(張主任志湧)

(一)關於規劃單位、估價單位公正性之部分，首先本案報核須取得所有權人之同意達一定門檻，後續亦須受政府單位的審議及監督。各委託單位亦須依其專業及法律規範，確保其可行性，給予實施者專業建議。

(二)選配原則及公開抽籤之回應：

1. 疫情期間辦理公開抽籤之原因如下：

(1)本案為海砂屋有其辦理重建之急迫性，事業計畫核定後，持續有住戶打電話關心本案之進度，一直到本案估價結果定案為止。本案在執行上，確有強大之進度壓力。

(2)今年 5 月的時候國內疫情爆發，若當時尚未召開公聽會，本案是無法舉辦公聽會的。但當時選屋已經進行了一陣子，只差抽籤就可以完成選配作業。依當時三級警戒的規定，室內僅能容納 5 人，且無法判斷疫情何時會告一段落，故本案綜合評估後，決定採線上抽籤之方式辦理。

2. 本案在士林開發進場前曾有其他實施者整合過，士開進場時社區有要求士開要承接原有合約條件。但本案在去年事業計畫審議時，分配原則本案的限制僅有店鋪優先、一戶不超過一平面車位、不得選配未符最小面積單元等規定外，其餘皆開放住戶自由選配。此外本案實施者皆禮讓住戶優先獲配，士開是不介入住戶之間選配的。當住戶產生重複選配的情形時，士開才介入協助處理，相關處理都須有第三方見證人進行見證，抽籤當天的簡報資料也都能提供給各位參考。本次公展的報告書資料也都能查閱到選配與抽籤的結果。

3. 抽籤本身是客觀中性的，並未涉及意願表達，意願表達應是在選配期間，及抽籤作業完成後的協商。對各位住戶來說，最重要的是確保士開當天有依照選配及抽籤的規則辦理，而士開本身並非抽籤當事人。有幾位住戶發言時表達一開始優先選配最後又被抽籤的疑慮，主要是

因為選配期間住戶的選配時可能隨時變動的，所以在截止前結果都是有可能變動的。

4. 抽籤並非幫大家決定選配結果，實施者只是依規定踐行程序。自由選擇之後產生重複，重複之後辦理抽籤就會有人未能獲配，所以會有些住戶未能選配的合適的單元，各位住戶對於選配有疑義的部分實施者團隊都收到了，我們會再仔細了解各位的情形，針對不足之處會盡最大之努力，盡力與各位協調、溝通。
 5. 針對以戶外分場次處理之部分，難以確保每一場次抽籤之公平性，因此採以一次性抽籤較能達成公平原則。
- (三) 有關估價師選任，我們是修法前送件的案子，故係由實施者選任三家估價師。但社區在士開進場前對估價單位已有共識，故士開尊重社區的意願，繼續委任住戶選擇的鑑價機構。
- (四) 有關共同負擔比例，事業計畫核定的共同負擔比例約 39.5%，雖依評價基準日估價後，整體更新後價值是增加的，但近期成本上障幅度非常大，所以整體共同負擔比是增加的。但本案依事業計畫審議決議。超過 39.49% 部分由實施者吸收，故對住戶的影響不大。
- (五) 針對投資客與原住戶之問題，法令上兩者皆為所有權人，皆須保障其選配之權益，方能達到其公平性。
- (六) 有關公設比例及地下室車位不足之問題，建築設計部分已經於事業計畫審定，過程中有過非常多的討論，我們可以在提供當時的紀錄資料供地主參考。另有關公設之合理性已於事業計畫皆有充分討論，公設增加與否對於參與選配之住戶影響不大，與買屋之情形不同，因此當時是以合理之銷售面積規劃，以公設符合市場一般大樓合理範圍即可。
- (七) 關於合作契約，係士開於交接案件時與住戶及社區委任律師討論共同訂定。契約之訂定每位法律人之見解皆不相同，未來仍將以計畫內容為準，包括選配、抽籤之方式皆以各住戶收到的通知公文內容作辦理。
- (八) 依內政部營建署 100 年 12 月 13 日台內營字第 1000076907 號函，土地所有權人超額選配不能影響他人選配之權益，雖較不建議超選，但如不會影響他人之選

配及影響本案財務計畫，且與實施者達成共識之前提下，實施者儘量不限制住戶之選擇，但仍會優先保護未逾 10% 之住戶。另因實施者選配期間並不參與選配，故辦理公開抽籤時兩方皆為住戶，故實施者會以第三方之角度盡可能達到公平性。

十六、估價單位—宏大不動產聯合估價師事務所(陳估價師奕壬)

更新後各戶價值之價差係因受到水平調整率、垂直調整率之影響。垂直價差部分，每增加一個樓層即增加 0.5%，換算後約增加 4000 元。但除了垂直調整率之外，還要考慮水平調整率，如視野通透性、房屋採光面、邊間等。以 B2 戶別為例，因對側有 14 層樓的建築物，14 樓以下僅調整垂直調整率 0.5%，但 15 樓以上因為往外看的通透性增加許多，故會額外調整 1%。

十七、專家學者—葉委員玉芬

- (一) 本案針對方才所提之事業計畫已核定是指建築量體、相關獎勵值已確立，並非全案已成定局之意。
- (二) 部分地主針對公開抽籤之形式有疑問，在當時的情境下，沒人能預期疫情未來之發展，為了不影響計畫案之推對故持續進行。但相信若能預測疫情減緩之日，我認為並不會堅持採用線上公開抽籤。其實疫情期間臺北市政府也針對視訊會議做了很多嘗試，每周一次的審議會也不能無限期暫停，所以後來也採視訊會議方式進行。因此會議形式是否一定會導致不好之結果，我認為這兩件事是可以分開討論。然誠如實施者說明，如各位地主對過程有疑慮可由實施者提供會議資料以供調閱。
- (三) 公開抽籤進行後，多少會有不符合地主期待之情形，給予以下建議：
 1. 望實施者在符合地主選配價值之情況下，盡可能保障地主更新後之居住品質。
 2. 部分地主有不符合選配原則之情形，請重新檢視過往程序是否有符合程序、有無違背選配原則。
 3. 地主爭取自身權益之行為是正確的，實施者也提及會積極與諸位所有權人進行協商、討論，請地主與實施者之間仍繼續保持溝通，未來審議亦會將協商過程納入考量，

以保障雙方之權益。

- (四) 另各位地主提出之意見及實施者內容，後續會議將會寄予各委員檢視，每次審議過程皆會有文字紀錄，請地主放心。
- (五) 估價部分之公平性，後續審議皆會有高比例之專業估價委員為各位地主進行嚴格之督導，包含估價估值及調整率等，以維護地主之權益。
- (六) 最終希望本案順利，各位地主能獲得良好居住環境，以上建議，謝謝。

十八、臺北市都市更新處—宋股長旻駿

- (一) 因估價其專業性高，若地主針對估價有疑問，請實施者及估價單位仔細向地主說明。
- (二) 請實施者依陳情意見逐戶檢視，並與所有權人妥善溝通協調。

捌、會議結論

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。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。

玖、散會（下午 5 時 55 分）