

# 財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 12 月 29 日（星期三）下午 6 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區公所行政中心大禮堂

（臺北市大同區昌吉街 57 號 6 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 謝明同主任秘書

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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主任秘書(謝明同)，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，蕭麗敏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 15 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、主席說明發言原則：

1. 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。
2. 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

### 二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(465-5 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案財務計畫部分，實施總成本加總數字不符，請實施者確認。
2. 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，由實施者負擔。
3. 請於事業計畫書適當章節加註，有關財政部國有財產署(下稱本署)分回房地，自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 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。
4. 請實施者提供三家估價報告書供參。
5. 副本抄送臺北市政府都市發展局，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 9 點規定略以，需用機關辦理撥用國有不動產，於完成撥用前，委託該機關參與後續都市更新進程(含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。本案國有非公用土地更新後權利價值配合貴局社會住宅需求選配 12 戶房屋及 4 席停車位，爰按上述規定於案內國有土地完成撥用前，委託

貴局參與後續都市更新進程。

三、所有權人—臺北市政府財政局(447地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視本案事業計畫暨權利變換計畫書及領銜之元宏不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，茲提供本局意見如下，請實施者釐清修正：

1. 事業計畫

- (1) 頁 10-1，有關合法建築物之補償與安置一節，合法建築物拆遷補償及安置費用明細表依計算方式不同分為表 10-2 及 10-3，惟於內容誤植為表 10-1 及 10-2，另頁 13-2 土地改良拆遷補償及安置費用之備註欄相關表格編號亦有誤植，請一併修正。
- (2) 頁 10-2，有關本案合法建築物、其他土地改良物殘餘價值及合法建築物安置租金水準，請檢附估價師不動產事務所查估資料佐證。另安置期間事業計畫頁 10-2 為 4 年(48 個月)與表 10-2 為 42 個月不一致，請釐清及列式計算。
- (3) 頁 10-4，表 10-2 中有關騎樓、陽台及有建物登記之平台是否按實際拆除面積以重建單價 50%計算，請釐清。
- (4) 頁 10-12，表 10-2 序號 242、243 未提列拆遷補償及安置費惟列入表內，且所列合法建物拆遷安置費單價是否有誤，請釐清修正。
- (5) 頁 13-1，樓地板面積記載為 37,557.96 m<sup>2</sup>與表 19-2 總樓地板面積 37,558.06 m<sup>2</sup>不一致，請修正。
- (6) 頁 13-2，都市更新規劃費請檢具合約影本佐證，以實際合約金額認列。

- (7) 頁 13-2，3 家專業估價者不動產估價合約費用加總後為 7,641,400 元，與表 13-1 所載 7,640,200 元不一致，請釐清後修正。
- (8) 頁 13-2 之表 13-1 共同負擔總表，本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費依實施者委託專業估價者查估金額提列 38,362,854、10,135,702 元，另再依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算拆遷補償費，並將差額提列於「其他必要之費用」項目中，請貴處協助釐清。倘為應屬所有權人負擔之特殊情形，後續提請審議會決議。
- (9) 頁 13-2，貸款期間 4 年請列式計算。
- (10) 頁 13-2，本案提列交通影響評估及結構安全性能評估費用合計 354,000 元，請檢附合約影本佐證。
- (11) 頁 13-3，有關承攬契據印花稅之計算，請以扣除營業稅及行政規費後之金額計算。
- (12) 頁 13-3，請實施者依提列總表一併列出公式二試算過程公式試算營業稅，並比較兩者結果採有利於土地所有權人之方案提列。
- (13) 頁 13-3，專業營建管理費用請檢具合約影本佐證。
- (14) 頁 13-6，本案評價基準日為 110 年 5 月 1 日，110 年新版之工程造價要項於 110 年 10 月 1 日生效，本案營建費用依提列總表規定應採 107 年之工程造價要項，請修正；另本案依 110 年新版之工程造價要項計算營建費用之工程造價為 148,400 元/坪，惟實施者表示因考量基地規模、更新戶眾多及近年原物料大幅上漲與缺工影響，參酌市場近年發包單價行情等，改以 168,185 元/坪提

列工程造價，請提請審議會審議。

(15) 頁附-113，建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合第2級（如七、浴室設備、八、廚具設備等），請實施者自行全面檢視釐清。

(16) 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線等）及其未來規劃設置位置。

(17) 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：

i. 本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

ii. 實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」

(18) 本案廣告銷售管理費率以上限提列，且共同負擔比達37.77%，請實施者調降。

(19) 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

## 2. 估價報告書：

(1) 頁127：比較標的三位於中山區，且比較標的二、三土地使用分區與勘估標的不同，建議更換比較標的。

(2) 頁156：案內各筆土地面積最大為1,300.45坪，最小為6.66坪，「面積」調整率差距僅3%，建議修正，以合理反映各筆土地差異情形。

(3) 頁80：2355建號市有建物管理機關誤植為本局，請修

正。

#### 四、所有權人—謝○○（447地號土地）：

1. 我在民國 63 年搬來斯文里二期，在這裡居住 47 年，早期這裡是台北市豬隻屠宰場，曾經也是南部人北上聚落，非常興盛。七十年後被媒體冠上臺北市大毒窟，大家在這裡沒有一個好好的住所，所以紛紛離開，也不敢說我是這裡的孩子。長大後長輩們開始投入更新社區，也就是都更的工作。從陳水扁市長四年，馬英九八年，郝龍斌八年，到柯文哲市長期間，到柯文哲市長就走了 20 年，從自治管理委員會到成立社區更新委員會，每次到臨門一腳，就碰上選舉，每到選舉變數就多，郝龍斌市長時有進駐規劃團隊，最後是都更中心進來，也有住戶因為產權不清無法參與都更。我們二期除非公辦都更，沒有其他可行方案，因此柯市長上台以後推行公辦都更，才看到希望的曙光。有些長輩問我說會不會成功，我就說這次不更新以後可能就沒有機會，早期委員與許多住戶也在鼓勵大家要站出來，私下挨家挨戶打電話通知，感謝熱心的大哥大姐們，今天才能用和煦的心參加公聽會，我相信這次一定會成功，臺北市近年來有很多都更案，如果我們再拖延，別的地方可能會跑得比我們快，就像三期也已經蓋好在旁邊給我們看，跟著斯文里都更團隊大家一起賣力向前，祝福大家早日更新美夢成真，謝謝。
2. 二房型不夠，是不是可以設計多點二房型的規劃供大家選擇。

#### 五、所有權人—陳○○（447地號土地）：

剛才謝先生講得很好，我們也都希望都更。可是你知道市政府，沒有給我們保障也不完全負責，那以後要怎麼辦。三期

雖然蓋好，但很多缺點，土木工人及水泥工人一看那個房子可以住嗎？大家看是表面可是不知道裡面怎麼樣，別人傳給我希望我代替他講，他說當初永和大陳都更案很好，一坪換五坪，還有你一坪至少要換兩坪，怎麼現在都沒有，一直說要同意，不同意就不可以選屋，說這種話來強迫一定要簽同意書，我們里民的利益都喪失，房子很舊我們都知道，表面看起來是這樣子實際看起來不是這樣子。到底補償費是多少，白紙黑字寫好，管線要集中，如果東一條、西一條這樣不美觀，難道不重要嗎？

六、所有權人—蔡○○(書面意見承辦代為宣讀)(447地號土地)：  
後續停車位是否可置換。

七、所有權人—陳○○(447地號土地)：

1. 請問各位相信我們二期更新後沒做社會宅嗎，光碟片清楚記載更新後低樓層將提供部分空間作為社會福利設施，及部分公益性設施使用，包括托嬰、托老、青年創業社區及健身等，以滿足社區照護需求。這樣請問有沒有做社會宅？
2. 二房內衣櫃及書桌設置當初駐點承諾這些東西都有連帶設置，現在一句目前沒有規劃我們應有的東西都被剝奪走了，不太高明吧。
3. 駐點說地主不同意做社會宅，所以取消社會宅，現在光碟片清楚記載，並編列房屋銷售廣告費，這樣剝削請大家看清楚。
4. 我們權值縮水，當初駐點有承諾可以選用去年方案，所以我們選用去年方案。
5. 一家龐大的建設公司營造商，沒有營建團隊，時時刻刻用缺工及工資調漲當藉口，向地主提高共負比，這樣的營造商合格嗎，材料漲房子也漲不是嗎，請不要用各種理由要錢。

6. 14 號房把陽臺設在鏤空地方，15 號房請比照處理，因為熱水器管線太長要浪費很多水，熱水才會到浴室。
7. 評估價值同棟舊房子為何只有其中一間最低，坪數和價格為什麼樓上樓下高其中一層樓低。

#### 八、所有權人—蔡○○（447 地號土地）：

1. 為什麼房子拆除費應該算在成本裡，為什麼叫住戶出？
2. 拆遷補償費一百多萬怎麼算，騰本面積乘重建單價，重建單價是多少？
3. 我們希望建完之後住戶環境變好，所以不希望變成社會住宅，不希望有吸毒的，一層樓規劃 18 戶是不是不得安寧？
4. 再來為什麼樓高在 109 年的 3.4 公尺，為什麼今年變 3.2 公尺，樓高對我們很重要，因為住宅很小樓高變少會有壓迫感，衣櫥也不便設置，希望可以遵照 109 年。
5. 109 年整棟外觀很美，裡面很多標示很美觀，為什麼今年 110 年設計跟 109 完全不一樣？為什麼三期有熱水器我們沒有熱水器？今年跟去年房價一間相差五十萬，未來若因成本考量再度上漲，住戶又要多拿錢，那要怎麼辦？

#### 九、所有權人—許○○（447 地號土地）：

今年和去年比較明顯在應分配價值部分減少給住戶 20 萬至 90 萬元，大龍街 75 巷和 85 巷的住戶分別少 20 萬、30 萬、70 萬及 90 萬，金額不一，今年應分配權利價值減少不一樣，估價以何依據核定。今年重新選屋房型每間售價多漲 70 至 120 萬元，使所有權人遭受雙重剝削，權值變小負擔增加，試問公辦都更精神何在？試問政府協助市民換新房，是不是幫市府增加外快。

#### 十、所有權人—郭○○(郭○○代)（447 地號土地）：

經過三期看了下，希望管線規劃部分可以再考量，設在陽台很難看且占據很多空間，救援也會困難。

十一、所有權人—謝○○、周○○(謝○○代) (447 地號土地):

1. 請問確切拆除動工時間?如果不能給確切時間，不確定因素之公權力是否能行使。
2. 公聽會要無止境的辦下去嗎?因為我實在不想在等下去，以上。

十二、所有權人—鄭○○ (447 地號土地):

我是大同街 ○ 巷 ○ 號住戶，105 年 11 月原意願調查表後轉同意書，所有權人不知道，原本是臺北市政府擔任實施者，後轉都更中心，我們希望市府簽切結書，能負起完全責

十三、所有權人—吳○○(許○○代) (447 地號土地):

大家都希望都更，為什麼要都更是希望變更好讓後代能住更優質的環境，但現在設計有社會住宅，我覺得可以分棟，不要聚集在一起，房型設計目前一層樓 16 戶，房型設計品質不好會龍蛇混雜，以前說過執政者不能傲慢，市府說過不要一意孤行，居住者有選擇居住房型品質的權利，請都更中心不要強迫我們居住這種混雜房型，之前都發局林洲民承諾的市府拿多少資金多少錢還給市府，其餘給原住戶，請臺北市政府都更換新屋不要與民爭利，以上我們表達不合理，市府可做到，我們都同意都更。

十四、所有權人—孫○○(鄭○○代) (447 地號土地):

我是昌吉街 1 樓住戶，當時有討論過因為一樓有地下室的住戶不多，我們就是其中有地下室的，因為地下室只有建築產權，沒有土地產權，我們也有提問過如要申請土地產權該怎麼做，當時回覆是說通過所有居民同意通過後就可以申請，

但是我們沒有這麼多時間做這件事，我們有去查過，因為地下室只有一樓住戶能通，所以算是私人產權的部分，確切來說是可以設定法定產權，但當時就是沒有做到全體居民同意，所以損失了這一塊，我們想了解有沒有其他土地補償方式可以提供給我們，謝謝！

#### 十五、所有權人-吳蔡○○（447地號土地）：

大家的意見前面都講得差不多了，希望能趕快動工，謝謝。

#### 十六、所有權人-周○○（447地號土地）：

1. 斯文里整宅，因為我們足夠的土地持份，才能讓大家換到更新後將近1比1的室內面積，這是很大的優勢。
2. 感謝臺北市政府給我們1.5倍容積獎勵，才有辦法在這邊談。
3. 我們也謝謝中心在這邊投入這麼多的人力，用這麼多的時間駐點跟我們進行溝通，我相信這成本絕對超過幾百萬。
4. 那我們的弱點，我們每個人擁有這麼大的土地，我們可以找到什麼開始開發，我們總共有295位所有權人，要大家取得共識是非常困難的，大家要知道，對都更完後有什麼利益，我們沒有辦法預知未來，有些事情現在不做，錯過了之後再做就來不及了，我們花再多時間努力都不一定會有幫助，我這邊有幾點提供給有意見的住戶參考，如果說你希望搬回來這邊原址居住，讓我們住回比現在更安全更舒適的房屋，而且有相同的室內使用空間，這就是一個很大的優勢。如果現在是經營店鋪或是商店的房東，更新後我們的街道環境都會有很大的改善，改善現有的髒亂環境，也會有居民願意搬進來，我們也希望有更多優秀店家能在斯文里開設，也能帶動這邊的繁榮；如果是追求資產投資的角色，後續轉賣也不會受到房地合一和房屋綜合稅的影響，這些稅賦也會有所減免，

在資產方面也會更方便，只要我們取得共識，這些問題都是有解決方法的，謝謝大家。

#### 十七、所有權人-許○○（447地號土地）：

首先這邊有 70 人簽署的陳情文件，再來我想反映建築成本，從 12 萬到 16.8 萬，到現在民族西路、重慶北路至少都是在 25 萬左右，從 109 年算一坪 12 萬到今年 16 萬 8，建築成本已經加諸在我們原住戶上，那萬一明後年建築成本一定要到 25 萬，這些成本是不是要再反映回住戶身上，這低品質高售價的成本估算，再請住戶深思熟慮一下。

#### 十八、所有權人-陳○○（447地號土地）：

我想最大的變數就是 112 年的拆屋，如果有成功的話，我所擔心的就是再來的市長選舉，市長一改，這案子恐怕就會作廢，我是希望政治方面大家能夠支持，希望大家能延續柯市長的政策，希望大家注意這一點，謝謝。

#### 十九、所有權人-吳○○（447地號土地）：

世局疫情動盪不安，缺乏工人、缺乏物資、通貨膨脹，以致造價成本提高；都更中心將新屋價格提高，權利價值金額縮減，所有權人(地主)負擔增加。請市長苦民所苦，體恤市民：

1. 所有權人(地主)70%為年長者，之前開會都更中心都提到讓行程先走完，因房屋老舊，住戶配合度高，住戶又年長者居多，看不懂也不了解內容，第一次的模擬選配房子，就把同意書交出去，設計圖也看不懂，才會造成今日種種問題。
2. 109年(光碟)事業計畫書，造成今日住戶產生這麼多的疑慮，請用淺顯易懂文字，讓所有權人看懂，不要用官方的方式告知，玩文字遊戲。
3. 110年7月27日斯文里二期自辦公聽會第一場:所有權人對政

府及都更中心提問針對餘屋問題？

(1) 市政府和都更中心回應：日後將以滾動式視日後狀況而定，市府和都更中心回答：根本沒有準則，而是以模擬兩可方式。所有權人無法接受，請市政府和都更中心明確具體向所有權人說清楚答案，是全數賣出？還是只租不賣？(做中繼戶、社會住宅)。

(2) 房型設計圖所有權人，無法接受大雜院設計圖型，強烈表達不滿意見，柯市長 8/4 防疫記者會上，曾說過執政者不能傲慢（不要一意孤行），請重視所有權人(地主)有選擇居住房型環境品質權利。

4. 都更後餘屋若做社會住宅中繼戶？

(1) 市府和都更中心，若造成房價崩盤，願以原價買回嗎？

(2) 建議：若做社宅中繼戶有所規劃，不與原住戶混居，能分開管理。

5. 因疫情建材漲價關係，建價原本 1 坪估 12 萬多，今年建價提高到 1 坪 16 萬 8 仟元，每坪建價提高 4 萬元，也足夠反應在建材上。

(1) 110 年重新選配房型，又將 3 樓至 12 樓共 348 戶住戶(每戶樓房高度降低 20 公分，天氣越來越熱，再降 20 公分，造成室內空氣對流更差，空間壓迫感增加)，總樓高度又減少 200 公分，請問市府和都更中心，這是公開「偷工減料」？

(2) 建議：請回歸 109 年規劃房型的高度，不要更動。

6. 更新前後權值變小、負擔增加

(1) 109 年 2 月都更中心公文與 110 年 6 月都更中心公文，明顯住戶(應分配權利價值)，平均每戶短少了接近 20

萬元。以大龍街 79 巷 11 號 2 樓與大龍街 79 巷 9 號 3 樓為例，足足少了 194057 元。110 年 6 月都更中心公布附件四(更新前後權值表)大多數所有權人(地主)應分配權利價值短少不一，非常不滿意。

(2) 110 年更新後應分配權利價值，比 109 年所估價每戶金額，減少給 20 萬元~90 萬元等金額。估價是以何依據而定？

(3) 110 年重新選的房型又和 109 年選相同房型，每間售價卻多漲 70 萬元~120 萬元金額。建材每坪都增加金額，新屋售價增高，更新後應分配權利價值金額，應是增多反而減少，使所有權人(地主)遭受雙重剝削，權值變小，負擔增加。一年之內(都更中心)就把所有權人(地主)的【權值變小，負擔增加】住戶必須拿高出市價的資金出來買公共空間。柯市長你知道嗎？公辦都更的精神何在？是市府協助市民換新屋，現在的都更中心是自肥？還是在炒地皮？還是在幫市政府增加外快？

(4) 市府和都更中心把所有權人(地主)新屋售價提高，應分配權利價值縮減，總樓高度少 200 公分，總總剝削，好比一頭牛剝削三、四層皮，真不知道市府和都更中心要牟取二期地主多少利益，這樣合理嗎？

7. 國宅都更整合讓所有權人土地減少，該有的權益卻受損，地下室之停車位權益成都更中心拿來買賣的利器。

(1) 地下停車場本屬所有權人共有土地，都更後地下停車場部份，為何不是所有權人共有？

(2) 這是全體所有權人(地主)的一部份，為何沒補償也並非共有權利？又因現車位沒有土地所有權狀，只有使用權。

(3) 建議:地下停車位只租不賣,歸還給住戶所得收入作為全部住戶之福利;懇請市府和都更中心,歸還所有權人(地主)應有的權利價值,不要與民爭利。

8. 110年7月28日斯文里二期在辦公聽會第二場

(1) 所有權人(地主)提出拆遷補償費用正確,每戶多少錢?

(2) 租屋津貼確定一次發,還是季發?都更中心當時回應的模稜兩可。

9. 市府或都更中心如果和所有權人保證什麼或是說什麼是否可以來函告知,這樣雙方才能有保障,因自前都更局長林洲民事件後,市府所說的話,非常沒有公信力,未免雙方爭議,請發函告知,你我雙方才能有保障。

10. 以目前來看,營造成本高是否延後改建為何急於一時?這是不顧所有權人權利與金錢嗎?請問市府和都更中心,房蓋好後是否補償所有權人的損失呢?

11. 110年新的設計圖,A2、A14及B2、B14,及後增加相同類似的房型,前後陽台沒有加裝安全圍欄措施(詢問都更中心工作人員回應:可以加設鐵欄杆不用加費用,這樣的設計圖太草率,看不出專業可言),若有小孩子窗戶都別開,沒有圍欄很危險。二樓以上住戶(迎風面以及西曬窗戶)是否有加遮雨棚?在設計圖上完全看不出來。

12. 斯文里二期都更案有違反前任都發局長林洲民:「所承諾市府拿多少資金,拿回同等值繳回市府,所剩結餘款歸屬原住戶。」現在市府卻是與民爭利,而現在都更中心已經走樣,市府切割都更中心日後出包與市府無關,都更中心是負完全責任嗎?實施者必須回歸市政府,對我們所有權人(地主)才有保障。請問市政府你們未經所有權人(地主)同意,片面把實施者改

為都更中心，房子完工後有任何問題時，市政府會完全負責任嗎?對斯文里二期所有權人(地主)一點保障也沒有。

13. 九月中旬某些住戶知道有陳情這件事，就提出大龍街與昌吉街一樓地下室，因年代久遠無法追究確切地下室更蓋時的原因，但地下室出入口只有一樓一個住戶可通往，應屬私人土地空間，確切來說是可以申請土地產權資格的，但申請方式須透過所有居民住戶同意才能申請資格。但發現某些不持有土地產權者因住在這久遠能擁有相對的土地價值補償，那相對來說地下室也是屬於私人土地，應該有相對的土地價值補償，請市府單位有所重視不應戶數極少而漠視。
14. 現住戶陳○○及陳林○○於臺北市大同區大龍街 ○ 巷○號○樓及○樓(澤安宮)，居住 40 年以上，當時買下一樓及二樓共二戶，茲因書唸得少，僅小學二年級，經歷多次的買賣，均未辦理產權過戶，如今市府辦理都更，市民願意配合都更，卻百般受阻刁難無法辦理過戶，請臺北市政府協助辦理產權過戶完成，並比照行天府及朝安宮的拆遷補償費用。
15. 7 月底第二場公聽會，住戶有提問拆遷補償費是多少?當時都更中心回答，跟去年差不多，10 月份時，住戶再打電話詢問都更中心拆遷補償費到底多少，都更中心回覆已修法，可否確實告知每戶拆遷補償費到底多少費用。
16. 事業計畫內市府及國有財產署分回之房產已有公文說明要做社會住宅，二期基地公有土地部分只占 0.68%，請尊重二期所有住戶不應將社會住宅納入斯文里二期社區內。
17. 都更中心分回之房產，都更中心在之前說明會跟二期住戶說要對外銷售，請都更中心向二期住戶提出書面保證無論銷售情況如何不得移交市府作為社會住宅之使用以免影響二期的

住宅房價。

18. 本案審議期間請都更中心能讓住戶參與審議。

19. 綜合上述，所有權人(地主)經歷 108 年模擬選配房型、109 年第一次選配房型、110 年重新選配房型，都更中心換湯不換藥，一個版本套在我們所有權人(地主)身上，急著完成績效，卻不知問題癥結，再三懇請柯市長明察秋毫，目前累積近多戶左右反應陳請，尚有住戶對更新計畫書不了解，7 月 27、28、29 日三場公聽會沒有聽，都更中心在 YouTube 已經下架了。

#### 二十、所有權人-蔡○○ (447 地號土地)：

大龍街 79、85 巷權利價值變低，權值變這麼低，到底怎麼估的，更新後又是怎麼估的。

#### 二十一、所有權人-楊○○ (447 地號土地)：

1. 本人房屋選配選擇 A 樓 1 樓店鋪編號 12、13、14 號於申請三戶店鋪合併為一戶，此三戶合併在兩根柱子之間，並不會影響到建築結構之安全性。
2. 本建案並未規劃騎樓之設置，請規劃單位能夠增設雨遮，深度為 2.5 公尺，以提供給往來之行人遮風避雨的地方。
3. 一樓天花板請避免配置過多管線，以免影響天花板與地板間之高度。

#### 二十二、所有權人-李○○(書面意見承辦代為宣讀)，(447 地號土地)：

1. 2 廁所只要 1 廁所，兩房型。

#### 二十三、所有權人-陳○○(書面意見承辦代為宣讀)，(447 地號土地)：

希望可以趕快都更，目前的居住環境非常的老舊及骯髒。鋼筋外露、水泥剝落，充滿著各種危安問題，迫在眉睫，懇求

拜託趕快都更，辛苦都更團隊以及各位長官。

#### 二十四、所有權人-吳○○（447 地號土地）：

想跟大家表達的是現在的住宅不適合繼續住，救護車就算來也非常不便，我不希望將來哪天因為延誤就醫以致家人發生憾事。再來是每個人都需要一個家，大家滿意現在住的這個家嗎？說實在話，我父親從小在這邊長大，很希望搬回來這懷念的地方，但是有一個好的環境很重要，不能說之前市長負心漢，但這地方經過了 20 年有甚麼改變嗎？今天新蓋好的地方我們有好好守護嗎？但是我們不值得更好的地方嗎？我的家可能價值才 400 多萬，但更新後價值 1600 多萬，我知道大家都希望有更多及更好的品質，但是魚與熊掌難以兼得，成本就在這，建築造價就在這裡，營造商為甚麼會跑，因為成本提高，經營環境困難，現在如果有市政府，以好的廠商來當我們的靠山，大家何不趁著這機會，讓柯市長幫我們做，如果有做不好的地方，請議員在議會幫我們大力監督都更中心，讓他把事情做好，給我們一個交代，希望大家 4-5 年後能在新房子裡過年，我們沒有幾個 20 年了。

#### 二十五、所有權人-陳○○（447 地號土地）：

現在不能再等了，剛才吳先生的意見都說得很清楚了，不然還要再等 20 年，大家也不要再要求更多，剛才吳先生都說得很清楚，用平常心做自己該做的事，拜託絕對不要貪心，拜託市府跟議員好好監督，讓我們能蓋一棟好房子，謝謝。

#### 二十六、所有權人-王○○（447 地號土地）：

1. 我說明一些老舊房屋更新的優缺點，老舊房子的缺點就是管線老化、水管老舊、耐震級數不足、居住環境差、壁癌、滲水、天花板鋼筋外露、土地產權不齊全、停車位占用、梯間

無人管理及環境對於年長者不便等等都是老舊房子顯而易見的缺點。

2. 再來就是都更的優點，住宅改善、房屋品質提高、價值提升，舉個例子，都更前可能 300 多萬，都更後價值 2000 多萬，大家算一算這個價值有多高，還有容積獎勵市政府推動的，還有都更獎勵及建蔽獎勵等等很多的獎勵，再來就是稅捐減免，我們可以參考光碟片裡面的稅捐說明，產權變換、公共安全、貸款成數也比較高，有電梯年長者也喜歡居住，種種好處請住戶好好思維，我們要相信專業，還有都更中心做的優質考慮，給住戶回應，也答應負起責任，既然大家都想都更，一定要做出聰明決定，加把勁，使這次的斯文二期都更順順利利，住戶大家一起努力，希望圓滿，謝謝！

#### 二十七、所有權人-廖○○ (447 地號土地)：

如果大家想要大坪數，只能一直往上蓋，蓋的那麼高，老了你敢住嗎，管線放外面是為了好修理。

#### 二十八、利害關係人—臺北市政府都市發展局：

1. 因本案為臺北市都市更新處辦理(財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者)之公辦都更案，配合臺北市政府社會住宅政策，為提供社會住宅資源，本案財政部國有財產署及本府財政局之公有土地將分回約 20 戶作社會住宅使用。
2. 另有關權變計畫書表 10-2 土地及建築物分配清冊請實施者依最新分配情形調整。

#### 二十九、其他到場人—梁文傑議員：

1. 我知道對於這次都更案有些人有一些意見，所以我來了解一下，剛剛特別到斯文里三期看了一下，確實跟以前不一樣，雖然我跟柯市長不合，但是前任都發局長林洲民，他很用心，

我很感謝他讓我們大同區有所改善，如果三期在明年四月順利竣工，希望二期和一期也能順順利利，越快越好。

2. 畢竟兩年前沒有疫情時，大家都不知道現在會缺工缺料，以後情況會怎麼變化也不知道，我希望大家能珍惜這次機會。
3. 當然也有一些朋友的意見，我們會再跟都更處商量，關於市府分回住宅是要做社會住宅還是賣掉，或是社會住宅跟原住戶是否區分開來，這些都能在討論。另外還有人提出，地下停車位的部分，建議能做出租，收取的費用供社區使用，這些都是有可以討論的空間。看著準備完工的三期，我希望二期和一期也能加快速度，讓大家好好的有一個安樂窩，希望市府整個事業計畫順利，有問題我們都能做協調，謝謝。

### 三十、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(羅皓群專案規劃人員):

1. 中心作為實施者，按照法令有該負擔的責任，從拆屋建造到後續保固，都有我們應負的責任，並無棄之不顧，有我們該負責的事，我們就會負責。
2. 關於停車位開放做局部更換。
3. 社會住宅部分，清楚說明由都更中心分回部分，沒有要做社會住宅，共同負擔裡的銷售管理費，意思就是都更中心拿到的部分拿去銷售，社會住宅部分是財政部國有財產署與臺北市政府財政局是由公有機關分回，大家可與公有機關反映。
4. 拆遷補償費部分，事業計畫第五章有公式，重建價格一平方公尺有一萬八補償。拆除費部分涵蓋在工程中。公文內容更新計畫部分都更有需要提供公益性設施，為指導計畫沒有一定要符合，本案並無公益設施與社宅長照等。
5. 營造成本上升，上半年已特別召開說明會說明缺工缺料問題，

一坪 16.8 萬發包營建廠商對照市場已不具優勢，進行難度高，也已積極詢問營造廠商。缺工缺料情形一年調整十幾次，若大家質疑，那麼要怎麼樣才合理。本案顧問是中興工程為台灣老牌公司，任務為監造及招商的品質條件建立，若以 16.8 萬到甲級營造廠商不足以它們價值的話，未來是否能如期如實完成。

6. 建築配置部分 14、15 號房屋問題，14 陽臺設置在建築單戶那戶與廚房做搭配，前面就是廁所，熱水器效率都在周圍，主要考量是安全。15 號陽臺放前面考量管線最佳路徑以安全為第一優先。
7. 去年色系版本經都市設計審議規範後，希望呈現中高明度中低彩度狀態，都設審議委員認為色系太重希望能做修改。
8. 樓高部分因有法規問題，建築物越高地界要跟著退縮，建築若太高會對街道造壓迫感，新法規保障兩棟建築通風採光及安全問題，後續徵詢建管處後必須降低樓高符合建築限制，這部分亦有參照周邊建築高度，樓高 3.2 公尺符合市場現況。補充樓層越高棟距要越寬，故會減少樓地板面積，也是減少權狀面積是大家需斟酌。3.2 公尺為合理高度，且目前有航高限制，越往北樓高需被壓縮，吉美和風也是 3.2 公尺。單純講消防通風，假設我們現在不減縮，單純把樓拉高，底下通風採光都會危險，都設審議委員就法令檢討後實務面檢討不同意我們這麼做，爭取機會也不大。
9. 陽臺部分以明管方式設計，考量安全及維修性為主，管線埋在看不到的地方比較危險，例如水管破裂看不到，結構就會危險如產生壁癌，陽台設置管線維修性及易達性較高，可及時找到問題來源，瓦斯等較危險放戶外避免放室內，美化部

分會努力，細節設計上會有更多補充，這部分也會進到都市更新審議，審議時例如冷氣管線外露都會極力避免。

10. 實施者部份因為臺北市公辦都更經驗成熟，相關分工經驗也更精進，所以由都更中心來作為專責機構，資金來源是政府機構，該負責任在計畫書中，實施者在法規法令中本來就要負責。若有實際需求可以提意見進審議會，配合審議修正寫進計畫書裡，就是有法律效益之文件，我們就該配合。該負的責任保固、規劃設計及中繼安置都要負起這個責任我們逃不走。切結書都比不上這兩本計畫書，這是蓋上市府大印，有法律效益的文件。
11. 中心作為實施者分回沒有社會住宅，只有財政局和國產署分回的部分要做社會住宅。這是他們作為公地主擁有的權力。就像大家分回的單元後續要做出租或買賣，也是大家的權力，如果大家還是覺得不應該，現在就提意見，我們會轉述給兩個機關，讓公有機關去做處理。
12. 當時局長所提市府投入多少就是拿回多少，本案估價 79.96 億現在是由政府拿出，剩下 49.76 億就是大家，我們拿回 30.2 億投入部份，沒有多拿少拿。臺北市更新案戶數都是上升的，因要財務成本上平衡，本來基地戶數就多為 252 戶還包含了昌吉街，到大安區或其他地方戶數本來少，更新後確實可以戶數少很多，而且我們還有航高限制，當然可以祈禱松山機場搬走，政府解除飛航管制，大家還願意等？倘沒有飛航管制 406 戶就可以往上繼續蓋，但大家真的可以等到那一年嗎？在更新戶數多基地大、航高低的狀態下，要創造每層戶數少的方法，我們窮盡所有設計努力想不到處理方法。
13. 針對昌吉街一樓地下室，目前查到確實是沒有任何的地政登

記，不太確定當年是如何挖深，因為地下室也不是規矩的分布，是零散持有，相關地政法規對於產權登記確實很混亂，尤其我們現在已經平均分配回每位所有權人之下，很難說大家撥一點持份給地下室，但是建築物確實是一個建物，除了建物合法部分，沒有合法建物產權的地下室，我們是能作為土地改良物給予拆遷補償，幾乎家家戶戶都有增建，都屬於增建的性質，我們會給予拆遷補償，但不會向合法一樣那麼多，這是我們在都更範圍裡面，能做的最大努力，地下室的部分只能靠往後地政相關措施去解決，我們在跟地政事務所和地政局了解相關法規，能不能有其他辦法，如果沒有只能回歸原始用土地改良物的方式去給補償。

14. 建築成本的部分，109 年的建築成本還是寫 12 萬沒錯，那時依照法規公式導出來是一坪 12 萬，模擬選配公共工程造價是一坪 17 萬多，那時就被大家問為什麼，因此才決定在 109 年用純粹的公式導出一坪 12 萬多，我們確實知道這樣絕對不夠，依照當時情況，一坪 14 萬才正常，所以在 109 年編列了風險管理費，就是為了之後甲級的營造廠商進廠，我們怎麼可能用一坪 12 萬發包，所以才要用預備金的方式，萬一發不出去，用風險管理費預備金去發包，發到好的廠商進廠，編列完之後還是有很多住戶反彈。到今年為止，都還有住戶認為蓋房子怎麼會有風險？這就讓我嚇一跳，所以我們今年採取保險的方法提列，大家比較一下，我們今年的風險管理費從去年的 16% 降到 4%，就是說我們因應風險能力沒有像去年這麼強，我們把營造費用提高到一坪 16 萬，是為了在上半年疫情還不嚴峻的情況下有所指引，假如 16.8 萬發不出去，我們就動支本案能動用的所有費用，直到可以發包為止。假設我們動用所

有的費用都不能合理發包，如果都沒有甲級廠商進廠，這計畫真的跟不上時間，這時候我們也絕對不會跟大家收錢，如果到拆屋前，期待的甲級廠商都沒有進來，我們不會通知準備搬遷，停下來調整整個財務計畫，相對建築圖面可能就會有所調整，時間越久，物價調整越高，我們由中興工程顧問中心的協助找到好的廠商進廠，是我們現在最重要的事。

15. 營造廠招商部分，前面3月到10月我們總共拜訪了7間營造廠，也舉辦了招商說明會，也有幾家有名的廠商參與，包括大陸、建國、榮工等，我們也不會去邀請品質不好的營造商，我們會朝優質廠商去充分溝通，我們也希望在未來3-6個月能找到優質營造廠，同時在中興工程顧問公司的監督下，將來的品質一定不會差，我自己本身從事過很多建商的監業，也當過10年甲級營造廠的老闆，所以對營造施工的細節都非常清楚，不可能讓廠商去偷工減料，品質是檢查出來，不是看出來的，有做事領薪水就要盡這份心力，把房子視同自己的家園，從中興工程就能看出我們對品質的把關，希望各位里民對我們要有信心，將來得標後，會盡快分享消息給各住戶，這三家都是股票公司，資金雄厚員工數也多，後續也會找更多優質廠商為案子努力，希望各位對我們有信心。
16. 剛剛有提到79巷、85巷的房價部分，85巷這邊有一部份是面公園的戶別，有多去考量景觀的條件比較好，85巷面公園的房價比較高，是有考量的。其他79巷、85巷面公園的其他戶別，用地籍套繪看，建物間距離的條件是相當的，沒有到一模一樣，但是初步來看是差不多的，這是我們目前送件的第一個版本，未來這個估價報告會送進審議會，會由審議委員和審議會去評估，這估價報告會由後續審議會審議結果進

行調整，跟大家報告一下，謝謝。

17. 停車場的部分，依地政法規，停車位是沒有單獨權狀的，停車位之後是登載在建築物權狀上面，假設您這戶擁有停車位，建物權狀上面就會顯示停車位。意思是停車位只能買賣於上面有產權的住戶之間，至於都更中心配回的停車位，為了降低成本，勢必是要賣的，只能賣給持有產權的人，這是我們基本的原則。
18. 工程的問題，確實大家現在看三期的確有些不滿意的地方，我們也簡單澄清，目前都還沒有確實的完工，相當於作業還未完成，提到的那些工程方面問題確實是我們需要注意，前面建案發生過的問題我們也會好好記錄，在這次工程時進行改善，像永和大陳案子，它的造價非常非常高，經濟效益也非常好，所以有非常多廠商進駐，但他們監造管理的單位，就是我們目前聘用的中興工程，所以中興工程顧問公司一定是依照我們目前給出來的條件去做最好的打算，做好品質管理，還是希望大家給我們信任，這是我們給大家的保證。
19. 全案在順利狀態預計在後年夏天通過，如果有衍伸程序可能會到後年秋天冬天。本場為公辦公聽會，是審查第一站，接下來還有聽證、審議會也不是大家全部參加，有意見的人參加就可以了。後續不會再召開公聽會，主管審查部門可能請大家參加聽證、審議會，有意見的人去就可以。

### 三十一、估價單位-元宏不動產估價師聯合事務所（鄭義嚴估價師）

1. 估價部分有關是不是中間樓層價格低，實際上估價參酌市場價，公寓低樓層進出便利，低樓層價格好一點。去年 109 年 6 月 1 日今年 110 年 5 月 1 日價差差不多一年，依照報告書要求蒐集新市場案例，評估後店面住宅均有上漲，更新後房價

都有反映市場機制調高。

2. 這次應分配價值減少差異在價格日期調整，大概差一年，案件有重新收集，在更新前有微調，大龍街 79、85 巷更新前權值因為附近案例有些微調整，更新後總銷增加更新前造價也增加，整體共負增加變成大家選配權值金額減少。

### 三十二、大同區斯文里里長-江雪卿里長：

感謝各位好鄰居、局處的幫忙，畢竟也是希望案子圓滿才需要大家的意見，希望大家也能回去好好想想，不是說現在發表意見就是有意見，什麼才是我們現在環境需要及改善的，另外也祝大家新年快樂，身體健康。

### 三十三、學者專家-蕭委員麗敏：

1. 估價部分：首先日期為關鍵，不動產隨時間不同價值也不同，所以目前以訂定價格日期作為審視基準。再來為相互比較，即基礎條件的不同，如：一面採光、兩面採光之價格即不同。
2. 程序的部分：在整個都更的程序裡面，現在為公辦公聽會，之後的程序為幹事會及權變小組的審查。其中財政局及國產署皆對於此案意見較多，未來兩部門也會參與相關審查。幹事即為政府之各局處，如：交通局會針對交通部分提出相關意見；財政局會針對共同負擔部分的提列標準有沒有針對通案標準提列；建管處根據建築設計確認有無符合相關法令規定；估價部分則以地政局及相關背景委員審查後提出意見。
3. 共同負擔：因大家針對造價皆有不同的解讀，大家都希望造價可低一點，但品質能好一點。在審議過程中有提列標準，大家可以上更新處的網站自行下載。在通案上審查會依照提列標準當基礎，並加上審議過程中累積之通案原則檢視。目前的報告書中，人事管理費並未提列，按提列標準可提列 5%

之費用，風險管理費部分依照提列標準可提列 16%，而本案僅提列 4%。以都更之通案來說，實施者如建商、都更中心及住都中心等，分回的為共同負擔提列的金額及分回後等值的房地與車位總價值。以本案簡報 35 頁有提列共同負擔 30.2 億，更新後估價師估出 79.96 億，含一樓店面及樓上之住宅單元、地下室停車位，車位單獨計價，建物則以權狀面積計價。共同負擔愈低、更新後價值愈高對地主愈有利。

4. 地政產權部分：地主有提到有地下室的部分，都更案會以更新前的合法建物來計算，要請實施者再確認一下竣工圖，以及確認建照及使照。原則上可分配更新後價值的皆以合法建物為主。實施者有提出若非為合法建物也有拆遷補償費可領取。
5. 車位及選配部分：民法 799-1 條規定車位不可再持有土地，因車位在產權登記部分屬於共同使用。而本案的有買車位的地主未來在產權的部分除了可以看到自己建物的面積，也會有車位的面積，即產權可看到住宅單元也有車位編號。因此更新後總價值 79.96 億也包含車位。選配是以價值考量而非面積，大家請依照自己的權值價錢，以及自身經濟狀況選屋。
6. 建築設計：建築法令修改很多，欲拿到建照基本上需符合現有的相關法規，且現在有建蔽率及棟距之管制，因此建築設計上無法分為多棟，目前來看分為兩棟已為極致。而樓高的部分則因航高的管制。更新前後的坪數皆不高，因此加上現行相關法規限制的考量，每層樓才會有這麼多戶。
7. 對於此案若還有相關問題，可盡快與實施者反應，問題解決才可安心，且共識才會更高，後續的進度依這幾年的審查前例，審查中陳情意見愈多，委員會較為怯步。因此我會建議

大家有問題就盡快去駐點詢問，謝謝大家。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及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 9 時 0 分）