

中華建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段510地號1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109年12月14日（星期一）下午2時

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市松山區長春路339巷2號B1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

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，歡迎大家來參加由中華建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段一小段510地號1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股長(邱于真)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議委員，蕭麗敏委員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：

- (一) 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
- (二) 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—馬○○(李○○代)(510 地號土地)(現場登記發言)：

想請教附屬建物不知道是指甚麼地方？是陽台嗎？更新後估價的表裡面建坪有包括附屬建物？

三、所有權人—謝○○(510 地號土地)(現場登記發言)：

1. 為什麼這個案件做出來後我原本的坪數快要十坪，選的一樣是十坪，為何我的權利價值縮水？獎勵值不見？原本是地上七樓地下兩層，更新後地上十八樓地下室五層，量體至少增加兩倍；建築師設計的圖面寬僅有兩米，放個床就沒得走路了，為什麼原來可以做到四米多現在僅規劃兩米八。
2. 地下室所有權人原來是林先生與羅先生，但依中華建經給的資料上所寫目前抵押權登記在華南銀行名下，華南銀行為中華建經母公司，就是球員兼裁判，建築設計偏向實施者需求。
3. 108 年簽約之前我看過 10 坪換 15 坪設計圖，就是我所謂的 A 方案設計圖，為何與中華建經簽約後就變成 10 坪換 10 坪。
4. 本案為管委會委託中華建經代理實施，不僅需自行出資、土地，50%的容積獎勵的權利價值也不見了；另為何管理費用需提列 2.5 億？
5. 後續更新後之餘屋銷售將由管委會主辦，至更新後銷售價格為多少？
6. 地下室的權利變換，B1F 原先是防空避難室改作美容院，這部分權利變換跟樓上住宅有一樣嗎？請都更處協助審查這部分。
7. B2F 一樣是防空避難室，權利變換的時候有算進去

嗎?B1F+B2F 將近 600 坪，佔總面積很大一部分，這會影響到其他人權益，我不清楚原先地下室的用途，現在作權利變換跟樓上層是否一樣，覺得這樣會有一些問題。

8. 剛剛吳先生說社區找不到建築師，我之前看社區就有貼廣告，上面有周嘉源建築師提出合建說明書，屋主可以一坪換一坪還附送一個車位，租金補貼每戶 2 萬元，直到交屋為止，土地信託保證不會作土地融資使用，僅作信託管理。所以我很懷疑怎麼會找不到建築師?不過這個建築師報酬要分一半，表示利潤超過一半，本案目前行情每坪 150 萬-180 萬，如果有 4000 坪就 10 億了，建造成本每坪 15 萬，大家都會算的，沒這麼笨。

四、所有權人—楊○○ (510 地號土地) (現場登記發言)：

1. 基地位置最大問題就是電磁波，把 10 元硬幣放到牆壁去吸吸看，會發現這邊的電磁波非常強，請問建築師有沒有什麼改善電磁波方案?我的建議是公共設施如電梯或樓梯間都要距離變電廠至少 10 到 20 公尺，離越遠越好。如果不避開電磁波的話，住戶就會天天想睡而通風又不良，對於住戶健康不佳，建議建築師重新檢討設計。第一次吃海砂屋的虧，這次電磁波現在科學進步，念過書的人都知道電磁波可以避掉，像 F35 戰鬥機都可以把電磁波折回去。我希望建築師重新再加強考慮，不要把所有住戶的生命當兒戲，安全第一，只要動點腦筋就可以把它避開了，這個要注意一下。
2. 中華建經的都更利益，到網路上去看，至少都要維持 12% 以上，最大獲利者是中華建經，我們房子越換越小他是越賺越多。而為何提列管理費 2.5 億，而且還莫名其妙與管委會寫信給我說我欠 16 萬，我跟本沒有欠錢，如果不還的話每年利率 5%，我建議中華建經不要來辦這種事情了，都完全中華建經與管理委員會自己搞的。中華建經說本案 6 年內會完成，如果 6 年內本案沒有完成，中華建經是不是要把每年 5% 的利潤退還給我們住戶。

3. 現在沒有住房子還要繳地價稅、房屋稅等一大堆稅，而這種狀況還會再拖 10 年也不見得住得進去，如果做不好就不要做，讓別人來做，6 年內做不好的話要不要賠償？沒把握的話就不要騙！我建議大家坐下來好好的寫清楚，什麼時候交屋，超過 6 年市政府不要收我們地價稅，你也要把 5% 的利潤給我們，超過 6 年利潤是不是要回饋給我們？
4. 各位如果到台中中港路看，那邊建築物都是 27 層，如果我們住的房子改成 27 層就會很舒適，沒有什麼糾紛也不用繳前期款，大家去大陸看，那邊也都是 27 層，而松山那個療養院也是 27 層，如果建築師有問題，去拿一張設計圖來看也是 27 層，它是公認最標準、最安全的、最舒適的、最好的，大家都住得比較寬敞舒適，也沒有什麼前期費用，如果今天都更改成 27 層，問題都沒有了大家又住得更舒服，為什麼不蓋高一點，這裡又不是斷層，為什麼要蓋 18 層，蓋越高越沒有問題，27 層是最標準的，我們為什麼要蓋這麼爛，還要聽你的，可以到網路上去看中華建經，它要 10 年才交屋，技術很差。

五、所有權人—姜○○（510 地號土地）（現場登記發言）：

1. 都市更新我相信建築師、實施者有他們辛苦的一面，但我覺得規劃出來的東西是要合理的，不要讓我們地主覺得不合理。大家都知道現在都市更新有海砂屋獎勵及更新獎勵共兩項獎勵，我有諮詢過律師，我們的獎勵最終會拿多少是由市政府來核定，可是建築師大概會知道會在哪個區間，我很不認同都更後的房子為什麼會那麼小，照理來說有兩個獎勵，不可能說更新後的房子會比更新前的面寬還要窄，像我的房子在這邊的話算是最小坪數，可是我的室內面寬都有 313 公分，我看更新後劃出來的房子面寬很多是落在 285 公分到 295 公分，這個面寬其實是算到牆心，把牆心扣掉，室內面寬就只有 270 公分。如果說更新後小坪數的人拿到這樣的房子，我不認為大家會帶著歡喜、喜悅的心去迎接這樣的房子，既然

花那麼多錢蓋房子了，當然要把更新後的房子蓋的好一點，一般民間都不喜歡又瘦又窄而喜歡方正格局的房子，那為什麼我們的房子設計成這樣？

2. 我們的委員會一直傳遞給我們一個訊息，就是市政府給我們的獎勵我們要拿來蓋房子、負擔共同負擔費用，但我覺得這是很不合理的事情，很多都更成功的案例，像內湖合家歡吉祥社區，都是用餘屋銷售的錢，去分擔共同負擔，並不是用獎勵值負擔共同負擔，重建會一直給我們這種觀念是不對的，我想請問一下有哪個都更案是用地主的獎勵值去擔負共同負擔？
3. 這棟建物容積蓋到滿，並不是只有市政府給我們的獎勵值，還包含原容積、法定容積，所以我們才有可能會蓋到 4,462 坪，而我們更新前的樓地板面積是 2,376 坪，等於是更新後比更新前多了 2,000 坪，如過今天只有市政府送給我們的獎勵值的話，我們只能蓋到 3,445 坪，我們能夠蓋到這樣的坪數，表示不是只有市政府送我們的獎勵值而已；獎勵值要回歸地主，重建會沒有理由把我們的獎勵值掐住不放，未來餘屋銷售的錢為未知數，這個還不確定拿不拿得到，今天買到海砂屋是受害者，被迫停用不能再居住了，透過都更是政府對我們有所補償給予獎勵，這個獎勵是要獎勵地主，不是獎勵管委會的，所以今天把拿到的獎勵規劃在餘屋是非常不合理的，餘屋賣掉的錢由重建會掌握在手上，一點都不合理。在 2018 年時，建築師有畫一個寬度 4 米 25 的圖，但這個圖沒有到區權人大會，是因為在委員會的時候，這個圖就胎死腹中被封殺了，這樣面寬 4 米 25 的圖是有把地主的獎勵加回來的，我覺得這樣的圖才是合理。
4. 大家會希望都更趕快進行，但問題是在這個都更的進行過程中是合理的嗎？對地主是有利的嗎？這才是我們要爭執的點，大家要搞清楚，我們是自建案，所有盈虧都要自負，既然盈虧都要自負，但我們是不是應該更用心的多去監督我們

的重建會與實施者，花出去的每一分錢是不是必要的支出；建築師提到房子畫的那麼小，是考量到地主的負擔，不用叫大家拿錢出來，我駁斥這個說法，因為我們之前看過很多都更成功的案例，像內湖合家歡吉祥社區，他們也跟我們一樣海砂屋，因為拿到 53% 的容積獎勵，它們本來 30 坪，更新後變成 46 坪，不但是新房子，獎勵值沒被吃掉以外，原本他們有 90 戶，更新後變成 141 戶，它多了 51 戶它拿這 51 戶餘屋銷售的錢去負擔共同負擔，所以他們今天海砂屋，都沒有用到這個獎勵值來蓋房子，他們用的是餘屋銷售的錢去擔負共同負擔。

5. 而我們更新前的樓地板面積是 2,376 坪，更新後的總樓地板面積是 4,462 坪，那 4,462 減 2,376 我們還有 2,000 多坪的餘屋，而這之中大約有 1,069 坪是我們地主的獎勵值。我們現在把更新後的樓地板面積 4,462 坪減掉 2,376 坪再減掉 1,069 坪，我們還有 1,017 坪的餘屋，請問我們這 1,017 坪的餘屋難道沒有辦法去擔負我們的共同負擔嗎？所以你們這委員會都是給地主錯誤的觀念，這個問題我有跟律師討論過，他說你們重建會就是要貪地主的獎勵值才用這個話術在欺騙我們地主，他們沒有為了我們的利益作著想，今天這個都更他們完全是為了自己的利益。獎勵值該回歸地主就要回歸地主，因為如過更新後的樓地板面積減原來的樓地板面積，再減市政府送給我們的獎勵值，我們還有 1,000 坪的餘屋，只要我們的共同負擔不被過度膨脹下，我不認為 1,000 坪的餘屋沒辦法去負擔這個共同負擔，還要去賣我們地主的獎勵。還有，因為把獎勵值規劃在餘屋，而規劃的房子壓縮的這麼小，面寬只有 270 公分，各位回家拿尺去量量看，你們家更新後的套房面寬 270 公分是長什麼樣子，我很難想像大家會帶著歡喜心去迎接這樣的房子，你每天進去以後，右邊一面牆擋住你了，你每天面壁思過，那空間很有壓迫感，我想請問今天我們自建案，大家是共同出資的老闆，既然要花錢了，

為什麼要蓋出這樣的房子？我覺得這是件很可惜的事情，所以我很駁斥剛剛建築師的說法，獎勵值如果回到地主身上，都不見得要拿錢出來，除非錢亂花。

6. 我們更新後的樓地板面積是 4,462 坪，那大家會很關心我們的營造費用是多少錢，我之前建築設計圖給市場的甲級營造廠估價，一坪大約 15 萬左右，也只有六億六千九百三十萬，那我們實施者現在說我們的共同負擔是 13 億，請問這個是否有過高的情況，就這個部分我想請市政府的官員幫我們審查一下共同負擔是否過高或過於膨脹。
7. 而剛剛謝先生講「球員兼裁判」，今天參與都更的樓下地主，他與中華建經及華南銀行是債務人跟債權人的關係，今天債務人發起的都更，叫債權人當實施者，這難道沒有疑慮嗎？而今天請中華建經當實施者，我們融資的銀行就一定不能找華南銀行，不然到時我們的利率只會調升不會調降，到時我們也不能拒絕，因為他是實施者我們不能不聽他的，我們只能坐以待斃。

六、所有權人—柯○○（510 地號土地）（現場登記發言）：

1. 其實我們這個案子在臺北市為很罕見的小坪數海砂屋，所以在最初大家都討論過，經過區權人大會，且是以懸殊的比例決定，並沒有要成立更新會，而是尋找建經公司擔任實施者，管委會跟區權人大會有 2 次以上的討論，而評審過程也歷時 2 年，而且這個區權人大會都有紀錄。請住戶尊重大家的決定，不能因為少數人，一個月大家的房租損失大約 2500 萬，那因為卡住了一些事情，案子本來很樂觀，但現在不知道什麼時候可以走完，剛剛說 6 年，如果繼續這樣，10 年、20 年可能都還是這樣，為什麼會這樣，大家捫心自問。
2. 當初中華建經的評選過程其實都是公平公開的，我們 105 年時還到國內三家作比較多都市更新的建經公司去拜訪，都請他們做簡報，包括中華建經、中國還有東亞，而這後面都是由區權人大會授權管委會來作正式的評選與議價。不能說在

那當時未參與就說這些都是黑箱作業，請尊重大部分人的決定，管委會也會保留法律追溯權力，因為過程都是公開透明的，最後在這個整體的建築規劃設計方面，其實建築師當初設計的版本是兩間合為一間，剛剛建築師有講，所以坪數會大幅縮小，可是我們現在是要一人一戶且不要走違規的路線，在兩位市議員的幫助下，協助把臺北市都市更新自治條例重新修正，剛剛解釋的東西，是我們希望把這棟大樓共同更新的更好、做的更好，這樣才是大家的福氣。

七、所有權人一喻○○(吳○○代)(510 地號土地)(現場登記發言):

1. 我們這案子因為沒有錢，當初在實施時沒有建設公司願意幫忙，大家可以算一下，原來 2,376 坪，更新後我們要分回 31 億，建築師幫我們規劃依當時自治條例，不到 46 平方米也要規劃到 46 平方米，而當時想法為兩戶合併成一戶來選配，而在此之下，我們也拜託議員請市政府討論原法規的條件限制，可以按照每戶既有面積來做規劃，剛剛講 4,462 坪，換算一下，估價師給我們的價值是 43.36 億，我們 43.36 億要分給 2,376 坪的 31 億還有共同負擔。
2. 中華建經是依據法律的設計去填報共同負擔，事業計畫每一個條文要填什麼幾乎都是固定的，幾乎是一個填充題而已，你沒有任何發揮空間，未來審議委員會還會再審，所以那個幾乎是固定的，現在固定的共同負擔 12.6 億，各位加加看，31 億我們要拿回來，12.6 億是共同負擔，加起來 43.6 億，估價師估 43.36 億，果真是我們大家在啟動都市更新自己試算的時候的狀況，沒有一間建設公司願意投入。哪有建設公司願意出來幫你蓋房子還虧錢還要拿錢給你，43.6 億大於 43.36 億，他還虧 2,400 多萬，哪有建設公司那麼慈悲，為了我們這個案子慈悲濟世，我現在目前擔任宗教團體的承辦經理，雙重管控成本預算，所以我很清楚這個建造的東西需要什麼樣的成本，而沒有建設公司願意踏入也是這個原因，以更新前多少面積，更新後要分到多少面積的邏輯，都是虛

幻，都更的遊戲規則，就是要看更新後的總量與權值，其實權值都在 4,462 坪裡面，管理費用也是按照規定計算，而我們給中華建經的費用只是其中一項，有些人會擔心我們的錢會不見了，其實都會信託管理。

3. 另外在 109 年時，已經達到當時約定的門檻 80% 的住戶同意，而啟動先行繳納前期作業費用，而已經繳錢的人沒事，沒有繳錢的人似乎也沒事，所以委員會決定還是要催繳這筆錢，讓所有來參加的廠商知道我們有錢。中華建經知道我們沒錢，但他知道我們啟動信託就放心了，建築師也知道我們沒錢，但他知道我們有一筆先期作業費，而且存在受管控的信託專戶所以願意幫我們設計，今天的案子是把這個都更作業順利的完成下去為前提。

八、所有權人—孫○○(黃○○代)(510 地號土地)(現場登記發言):

1. 剛剛聽大家的發言，感覺又要回到原點，已經都走到這裡，怎麼又提到一開始的問題，這些都是經過大家同意來執行，雖然有人不同意，但大多數人都贊成，另外前期款的問題，大家都繳錢了，卻有人沒繳，憑什麼呢？還有，我們都申請 168 專案來執行了，還講什麼華南銀行貸款，這些當初不是都說好了，廠商都是公開招標，大家也都同意了，現在又說這些回到原點的話，真的很令人生氣，為什麼大家都要講重複的問題，我不專業，但我是站在公平的立場。
2. 我們地如果很大，要蓋多少層也不是問題，建商都會來找我們談了，但我們地就這樣而已，建築師已經盡量按規定設計。
3. 陽台未來會放置洗衣機跟晾衣使用，是否有遮蔽的設施？希望有遮陽、遮雨的作用。
4. 另外是想確認一下公設比，麻煩建築師解釋。

九、實施者—中華建築經理股份有限公司(林克全特助):

1. 關於債權銀行的部分，我們的母公司華南銀行只有占我們的股權 30%，依照銀行法的規定，在業務運作上都是獨立的，

所以不會有母公司來做這案子的問題。且原先的抵押權是在我們接這個案子之前設定的，這個案子以後的融資核貸我們也還沒有決定是哪家銀行，所以沒有所謂關係人這方面的問題。

2. 關於為什麼不成立更新會的這個部分，其實這個案子在 104 年被列管為海砂屋，當時區權人大會就有積極的在討論案子重建方向，在 105 年決定以自地自建的方式來實施都市更新，當時也討論過自地自建不成立更新會，是因為都市更新的專業性非常複雜，且各個區權人的互信都是非常不足，要經手這麼龐大的財務金額，是每個區權人都會擔心的事情，而且成立的更新會也都是義務性質，沒有一個所有權人有那麼多的時間來去做更新會會務的運作，所以當時才決議不成立更新會，而是委託第三方作為代理實施者的角色，而代理實施者不參與出資也不分配獲利，完全依照區權人大會的決議來做都更的執行，這是當初不成立更新會而委託實施者的原因。而後來也邀請多家的建經公司來做徵選，最後也是由區權人大會來決定由中華建經作為代理實施者。所以並不是說真的逃避成立更新會這種方式，實在這個案子成立更新會有困難，以代理實施的方式對大家來說是有公正性又比較有效率推行的一種方式。
3. 提到管理費用的部分，所提列的管理費其實包含好幾個項目，如人事行政管理費、營建管理費、廣告銷售費用及風險管理費等，其中風險管理費，都是預備金的概念，因為我們是自建案，所以整個的支出是由地主來負擔，而銷售結餘的或省下來的部分，也全部是由地主來分回，中華建經公司只收取固定的服務費用，並不會爭取額外的利潤，所以剛剛說中華建經有什麼額外獲利完全不是事實，而中華建經與所有的主、管委會都有簽定三方委任契約，179 人中有 177 人已經簽定這個三方委任契約，就是由所有權人、管委會及中華建經三方來簽約，然後同意委任中華建經擔任實施者，並同意

所有的事務都依區權人大會的議決來進行。所以這個法律上契約的授權是非常充分的，且契約中也明訂中華建經不參與出資，完全由所有權人來融資，在分配的部分，中華建經也不能獲得銷售的獲利，獲利都要回歸到所有權人身上，且所有的財務金流都是以成立信託的方式做專款專用的管理，費用並不會流到中華建經來，所以在財務上是非常獨立的，請各位放心。

4. 關於利率 5%滯納金的部分，依據三方所簽的契約，簽約人要繳納一筆前期的作業費用，因為有些人不依契約繳納這筆前期作業費用，管委會才討論要收取滯納金，而滯納金的收取也是依區權人會議決定，不是管委會跟中華建經單方面的要求，而這個 5%的滯納金我們有跟管委會討論要降低，會在下次的區權人大會提出來。
5. 關於 15 坪的原方案，因原先的臺北市都市更新自治條例第 11 條規定，最小分配單元的面積，主建物面積不得小於 46 平方公尺，雖然我們原先規劃的坪數都比較大，但我們現況的產權面積都約 30 平方公尺左右，而這個會違背當時臺北市都市更新自治條例最小分配單元的規定，所以當時的規劃設計方案，都是比較大的情況，但是各位並沒有考慮到，在這種情況下我們試分配後所剩餘可以銷售的戶數大概只有 10%，而這 10%的戶數不夠支付所需要的更新重建成本，這樣勢必使所有權人的負擔變很大，因此當時有去跟市政府陳情爭取修法，在 108 年時臺北市都市更新自治條例第 11 條規定的最小分配面積單元改成不小於原先面積。這樣可以使大家的負擔減少，這個負擔減少可以分成兩件事情來講。一是共同負擔費用重建成本的部分，因為這個案子是自建，不管你的房子是蓋 10 樓、20 樓，所有的重建成本，都是大家按權利價值比例來分攤，這個絕對不會變，所以差別是在於差額價金找補這一部分，如果你要分配比較大的坪數，就要繳納較多差額價金，而並不是管委會硬性規定要小坪數，而是

考慮到大家不要去負擔差額價金找捕的情況下，以現在這個報核方案來說的話，目前分配坪數大部份是 9 坪多，而所有權人可以領回一些差額價金，如果以所有權人願意去負擔差額價金的情況下，規劃到 15 坪的大小，當然也沒問題，但是各位就要多負擔那五坪的差額價金，會多出好幾百萬，那是不是大家都願意？那我想大部分人是都不會願意，所以這是個關鍵點，而剛剛的陳情人都沒有講到這一點。因此並沒有說獎勵值消失這種事情，所有大家的支出跟收入都是回饋到所有權人身上，若想要分大一點，當然會繳納比較多的差額價金，而且我們現在剩下的空戶，也有大一點的坪數，若所有權人有較大坪數需求且願意繳納差額價金的話，我們也會容許更換選配。

6. 有關共同負擔費用的部分，皆是按市府的提列標準來提列，後續會由市政府嚴格審議，請大家放心，由於本案為自建案，目前提列的共同負擔費用都是預算性質，未來會以實際執行費用為準；其中有一項費用大家可能有所誤解，有關風險管理費提列 12% 的原因，其實只是預備金的概念，例如目前工程費用不斷漲價，如實際執行時超過原先該項目的預算設定，便會拿風險管理費來支應，所以本項風險管理費絕對不是給中華建經，請大家釐清本項費用的用途。
7. 中華建經絕無 12% 報酬的要求，網站上也絕無這樣的標示，剛剛住戶所提意見絕對不是事實。
8. 有關部分住戶債務人為華南銀行，剛剛已經說明過在銀行法規定下，我們業務是獨立的，也絕無關係人問題，未來如要遴選融資銀行，也不會指定華南銀行，主要由住戶自行依需要來做選擇，這部分特別向住戶說明。
9. 獎勵值的部分，若沒有獎勵值，也不會產生餘屋可作銷售，未來餘屋銷售如有利潤，一樣回到住戶身上，本案是自建案就是由住戶來自負盈虧。
10. 特別強調的一點，有關剛剛謝先生提到周建築師的部分，因

先前有收到幾次您的陳情函，按周建築師的廣告，其實是針對不特定的社區，所以裡面提到的方案都不一定符合本社區的條件，這部分管委會在 8、9 月份都有發函邀請謝先生找周建築師出席委員會來做方案說明，社區也想了解是否真的有這樣優惠的條件，但謝先生這邊兩次都沒有出席，如果謝先生有意願的話，管委會可以再發函邀請您來委員會溝通說明。

十、 建築設計—大序建築師事務所(李逸仁建築師)：

1. 附屬建物是陽台。
2. 更新前 10 坪，更新後分回 10 坪的情況，如剛剛中華建經所說，是希望所有權人可以在不出錢的狀況下重建。那剛剛的意思是說，其實在不出錢的情況下，有些人還是可以分回一點價金，所以在這個狀況下，我們就設計成 10 坪，那如果說要設計到 12 至 15 坪，你可以選擇比較大的，但是就變成要出錢的狀況。所以 10 坪換 10 坪，是考量住戶的共同負擔以不出錢的情況下，盡量分回原來的面積，目前方案才有達到這個要求。
3. 地下室的部分，有些面積，一些基準容積的計算，其實以本案來講，已經優於很多一般的都更案，一般的都更案很多都是 1.5 倍，我們這個案子幾乎是 2.8 倍，已經比別人好非常多。也因為這個案子是海砂屋的關係，大家也是不得已，這個基地有機會重建，重建之後的價值提升是大家的，分回原來面積也是大家的，在不出錢的狀況下，可以選擇能夠選擇的坪數，對這個基地來講是一個比較好的規劃。
4. 在面寬的部分，有兩位所有權人提到面寬怎麼從 4 米多變 2 米多，還是一樣考慮大家的財務。如果說都做出面寬很深的案子的話，因為之前法規規定適用什麼樣的條件，我們那時候有提出幾個方案，一個方案就是不然我們就做大一點，兩戶去選一戶，可是這樣來講其實很複雜，也經過修法，讓這個規定得以適用原來的面積。所以坪數的部分從面寬 4 米多

變更到 2 米多。那 2 米多能不能用其實我們一直在規劃這個平面圖，並在每次的委員會都有改圖，在不影響大家的權利價值的情況下，我們去微調一些，讓這個更新後的房子不管日後要自住、外賣還是出租，都可以得到比較好的利用，所以坪數的面寬其實是來自於你們的整個容積。

5. 在變電所電磁波的部分，台電本身有作防護，我們在設計上也有經過好幾次的修改，最後是以退縮的方式。那大家都知道電磁波的退縮會與能量成反比，也就是說距離越遠，能量衰退就越快，所以我們在設計上就沒有靠近變電所，幾乎都退縮 3 米多，那隔壁台電的變電廠是 6 層樓高，我們建築物的高度有比較高一點，所以在傷害的部分已經盡量降到最低，並不會說不保護大家，建築物在設計上都有考量。另外在材料上能不能多設計一些去防範跟變電所的關係之部分，其實我們都有些琢磨。
6. 關於獎勵值回饋的部分，一定是全部回歸到地主，因為我們全部都是顧問，是你們委託我們幫你們作，所以不參與大家的分配，獎勵值 100% 會分回給地主。
7. 依照目前法規檢討，本案是沒辦法蓋到 27 層，畢竟面前道路只有 8 公尺寬。
8. 陽台遮雨的部分有納入設計考量，會再提出相關優化圖面。
9. 公設比的部分，本案大約 36.8%-38.8%，這些比例的部分會隨著審議結果作不停的變動，包括圖面的部份，所以等計畫核定後，再來計算這個部分會比較精準。
10. 防空避難室的部分，地下一樓是依據使用執照的登記，我們原容積的申請就是依照使照上用途來作申請，目前建管處也通過了。我們地下室有容積，不會占用到地上所有權人的容積，地上跟地下室皆是獨立計算容積，不互相影響。
11. 提到其他建築師方案的部分，建築師都是針對個案基地作評估，每個方案不太可能同樣適用所有個案。

十一、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

補充說明地下室一、二層的問題，地下一層是用美容院來作估價，地下二層則是用防空避難室估價，都是計算更新前價值，另外我們都有計算過地下一、二層都有土地持份。

十二、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案發言住戶較多，就我專業範圍內希望能提供給住戶有正確的知識，網路上查詢的結果有時不完整，且可能不適合用於本案。
2. 有關實施者的部分，住戶可能不確定實施者、合建及代理實施的關係。目前臺北市有許多都更案是採代理實施，建議中華建經可在計畫書中實施者章節，將彼此的權利義務關係載明清楚，例如：在產權登記上，餘屋會先登記予代理實施者，是一個過渡的時點，代理實施的意涵在於協助地主把整個程序完成，但所有金流都會是地主要負擔。
3. 有關住戶反應更新前有3米以上的面寬，而更新後面寬卻縮小了，補充建築師的部分(詳簡報 P.4)，原始建物的面寬是將基地全部蓋滿的，完全沒有空地，對照到一樓平面圖，左右兩邊都有退縮，左邊是為了拉開與變電所的距離，而右邊退縮人行步道，可以申請容積獎勵。大家試想原始建物は蓋滿的，現在左右退縮，勢必會擠壓到面寬，除非大家願意放棄這部分的容積獎勵。
4. 簡報第5頁，更新前面積是8717.24 m²，應該是包含地下室，換算約為2,636.97坪，相關的數據也要請各位地主釐清，也請中華建經要在更新相關數據資料；另有關原容積的部分，法令規定地下室原容積更新後也只能用在地下室
5. 地上層的部分請詳簡報 P.14，可看到總費用是12.6億，更新後總面積是3,788.08坪，二樓以上3,340.33坪；在預估總銷43億中至少要賣掉12.6億，地主才無須再多付錢，若我們依二樓以上來看，均價當110萬，假設12.6億以2樓以上來作分配，至少要賣1,100坪，才夠付這樣的造價，接著3,340坪-1,100坪=2,240坪，其實跟更新前面積是很接

近的，所以大家可能很疑惑為什麼更新前後面積沒什麼改變，但其更新有利之處不是只看面積而已，還包含結構安全、資產價值等，依現況條件本案更新前的建物市場價值應無法達110萬元，但更新後的資產價值是能提高的。

6. 地主們要有一個自覺，都更不是穩賺不賠的方式，我們本案是自建案，所有盈虧都是地主要負擔，所以大家應該想辦法增加產品的市場性及增加總價值，利潤才會回到地主身上。
7. 審議會上針對權利變換報告書審議，地主與中華建經的私約及後續發包，都是自行要處理的問題，後續需要地主來參與，並了解正確觀念，會有助於後續案件的推動。
8. 有兩個地方建議實施者，一是關於拆遷補償費，本案採編列不發放，但依法令規定本項補償費是應發放，所以未來要請中華建經想辦法讓本補償費能符合法令依據，且也符合地主需求。二是地下室的部分，有作一個小單元事務所的設計，目的是想讓未來沒分配完的車位，可以有產權登記的基礎，故在估價條件的部分，要請估價師敘明這個一般事務所有沒有作估價，另外在權利變換裡的產權登記中這部分需要寫清楚，未來如有賣車位情形，所有權人除了車位的產權，另外也會含地下室這個一般事務所一定比例持份，所以建議未來在規約上，針對本戶的投票表決權利，需要敘明清楚避免爭議。

十三、臺北市都市更新處－邱股長于真：

1. 先針對地主很關心的共同負擔費用作說明，依照都市更新條例第51條：「…工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用…等等所支付之費用由實施者先行墊付，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率…計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者…」也就是說我們實施者在更新案裡面，執行事業計畫所付出的費用，一般來說是由地主來折價抵付給實施者，由實施者分回共同負擔的房地。有關共

同負擔內含哪些費用，大家可以參考都市更新權利變換實施辦法第 19 條，裡面除了營建費用，權利變換費用也包括建築師的設計費、測量費、規劃費、估價師費用、貸款利息、管理費用中也含人事、行政、銷售、風險、信託等其他管理費用，臺北市政府這邊針對權利變換費用有訂定一個計畫內有關費用提列總表，實施者必須依照這個規定作各項費用的提列，那這些費用都會經過市政府審查，最後是依核定版的計畫書為準。

2. 本案剛剛實施者中華建經已經有作說明，我們是一個代理實施的案例，最後的實施精神其實回到實支實付的概念，所以大家需要再詳閱與中華建經簽訂的契約，另有提到有關共同負擔費用的部分市政府會作審查，那更新後的總銷、及各位地主的權利價值比率、相關估價條件，都會由審議會、市政府相關局處、幹事們來審議及把關，最後還是請實施者就剛剛住戶們第二輪發言作簡要回應。

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 4 時 05 分）