

大方建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫案及變更權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、 時間：110 年 11 月 24 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、 地點：臺北市文山區景行區民活動中心

（臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 6 樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛(李惠閔^代)

肆、 出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：林俊學

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大方建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫案及變更臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的代理主持人李惠閔，目前任職更新處事業科，今天邀請到的專家學者是鍾少佑委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會讓住戶瞭解計畫內容並廣納意見，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先做 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、 所有權人—陳○○（152-2、157-1、158-1(部分)、159 地號土地）（由繼承人陳○○等 5 人提供書面意見）：

茲就大方建設股份有限公司(下稱實施者)擬具之「變更(第二次)臺北市文山區萬隆段一小段 53-20 地號等 58 筆(原 62 筆)土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」110 年 11 月公開展覽版(下稱公展版)，陳述意見如下，敬請 貴府(會)審議：

1. 有關更新單元之劃定及相關事宜，陳請 貴府(會)審議釐清，並確保實施者履行承諾：

(1) 實施者前次申請劃出更新單元範圍外，保留給原告之土地，未與道路相連接，無法獨立建築，還被更新單元四周團團圍住，形成袋地：

A. 前 103 年 1 月 13 日第 154 次審議會決議，請財團法人臺北市都市

更新推動中心(下稱都推中心)協調。經實施者於同年 5 月 12 日都推中心協調會上表示,同意將陳○○(即陳述人父親)土地劃出更新單元範圍外,並依法保留最小建築基地面積:寬度 5m× 深度 18m=90 m²,未來可供獨立建築,且將陳○○持有土地面積集中保留於基地之前方(臨羅斯福路五段),會議結論並載明:「(一)雙方當事人皆同意本案以劃出更新單元範圍之方式辦理。(二)為能讓劃出基地未來可獨立建築,雙方皆同意依據土管、建管等相關法令規定辦理分割。」(見附件 1)。

- B. 嗣 106 年 5 月 19 日第 281 次審議會會議、107 年 2 月 23 日第 316 次審議會會議資料,亦載明第 154 次審議會會議決議及都推中心協調會之會議結論。第 316 次審議會會議資料並載明:「實施者來函表示本案經 106 年 7 月 15 日向未同意戶溝通後,仍主張以土地分割方式劃出更新單元範圍,經實施者檢討,除未同意戶之土地外,依土管規定留設最小寬深之保留地,供其日後可單獨申請建築之方式,申請變更更新單元範圍。」(見附件 2)。
- C. 其後,實施者與陳述人於 107 年 10 月 26 日在高院 104 年上易字第 1087 號民事共有物分割訴訟和解,約定藉由共有物分割、互易及買賣,使陳述人取得寬度 5 公尺、深度 18 公尺,面積 90 平方公尺之土地(下稱系爭 90 m²土地),劃出更新單元範圍外(見和解筆錄第一項及第二項),並約定「被上訴人(即實施者)與參加人(即參與和解之相關土地所有權人)同意協助並配合使上訴人(即陳述人)符合土地及建築管理法規而可就取得之系爭土地具備獨立建築之權利」(見事業計畫公展版附錄十和解筆錄第八項)。
- D. 然斯時陳述人並不知實施者劃出更新單元範圍外、保留給陳述人之系爭 90 m²土地,會有不連接道路(103-5 地號土地即羅斯福路 5 段)之問題。直到 109 年 4 月 15 日前次變更事業計畫核定後,陳述人委請代書辦理共有物土地標示分割,孰料辦理過程中,地政人員告知和解筆錄附圖一右側放大略圖所示之分割界址點不在 103-5 地號上(羅斯福路 5 段),而是 158、158-2、158-5、158-1 地號等 4 筆土地,與 103-5 地號之間,有一小塊狹長型土地(面積約 0.84 m²,下稱系爭 0.84 m²土地),不在系爭 90 m²土地範圍內。承辦代書驚覺有異,立即告知陳述人,若取得之 90 m²土地,未與道路(羅斯福路 5 段)相連接,日後將無法獨立建築,故旋即撤回分割申請案。

- E. 其後經檢視 109 年核定版 2-6 頁『圖 2-2-1：都市更新單元地籍圖(變更後)』所標示劃出更新單元外之 90 m²土地，係與 103-5 地號(羅斯福路 5 段)相連接，然核定版 2-2 頁更新單元範圍及 5-12、5-14 頁『表 5-1-1：更新單元土地權屬清冊(變更後)』卻將系爭 0.84 m²土地(含 158、158-2、158-5、158-1 地號)劃入更新單元範圍內，阻隔系爭 90 m²土地與道路(羅斯福路五段)連通。以致陳述人縱取得 90 m²土地，亦將因未與道路連接，日後無法獨立建築，更成為袋地。表面上雖免參與都更，實際上卻是被更新單元團團圍住(見附件 3)！
- (2) 今實施者雖申請第二次變更事業計畫，擬將系爭 0.84 m²土地劃出更新單元範圍外，然仍有下列事項尚未釐清解決：
- A. 本次劃出 0.84 m²土地於更新單元範圍外之各筆地號、面積及相關位置為何？(尤其是 158、158-1 地號，各劃出 0.12 m²於更新單元範圍外之位置，可否繪圖標出？並說明清楚劃出更新單元外之位置是何處？)
- B. 如何確保陳述人可取得系爭 0.84 m²土地？(實施者非系爭 0.84 m²土地之所有權人)
- C. 若陳述人取得系爭 90 m²土地及系爭 0.84 m²土地後，是否符合可獨立建築之相關法規？
- D. 陳述人目前仍是更新單元範圍內之土地與合法建築物所有權人，但實施者卻將陳述人列為不得選配(見權利變換計畫公展版 13-4 頁註 1、13-6 頁、14-16 頁註 3)，不僅與產權登記現況不符，亦於法不合。若其嗣後未履行承諾使陳述人取得系爭 90 m²及 0.84 m²土地者，如何補救？
- (3) 按一般民間建築基地，尚不能使鄰地成為畸零地，何況是政府核定的都市更新，豈可讓不參與都更之鄰地成為袋地？更新單元，係實施事業計畫之地區範圍，並係事業計畫應表明之事項，由主管機關負實質審查責任。歷次審議會議決議、都推中心協調會議結論及高院民事和解筆錄，均係以使陳述人取得符合土管與建管法規可獨立建築之基地為前提，始約定分割土地及變更更新單元範圍。陳述人能否取得可供獨立建築之土地，非僅攸關個人權益甚鉅，亦攸關歷次審議會議決議之落實與更新單元範圍劃定之合理性與必要性。
- (4) 尤其，在土地尚未完成分割、互易及買賣前，陳述人仍是更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人。但實施者卻將陳述人列為不

得選配，所報核之權利變換計畫，不僅於法不合，其未履行承諾使陳述人取得可供獨立建築之土地，更有前車之鑒。事關重大，懇請貴府(會)體察上情，在推動都市更新同時，兼顧陳述人權益，以免衍生再次訴訟。

2. 實施者報核之建築設計、廢巷、車道出入口及消防救災規劃，影響陳述人土地建物之日照、採光、通風、建物與居住安全、人身安危、進出通行、逃生避難、公共安全，並涉及△F5-1 容積獎勵所應審酌之區域環境景觀調和，敬請 貴府(會)審議陳述人所陳意見：
 - (1) 按實施者雖稱本次變更事業計畫，係變更更新單元範圍(減少 0.84 m²土地)、調整 1 層與 2 層地主分回商店配置、財務計畫改用新版費用提列總表，其餘與前次核定版相同。惟查 99 年核定案之處分，經臺北高等行政法院 106 年訴更一字第 68 號判決確認違法。另 109 年核定案之處分，現由同院以 109 年訴字第 676 案審理中。茲因相關問題，尚未獲得釐清解決，故陳請 貴府(會)審議，勿因實施者以一句跟原核定案相同，即漠視陳述人之意見。
 - (2) 有關建築設計與△F5-1 區域環境景觀調和：
 - A. 事業計畫 A、B 棟建物地下層連續壁之工程設計，緊貼(甚至重疊)陳述人所有之合法建物(332 建號)與系爭 90 m²土地之地界線(見事業計畫公展版 10-36、10-48 頁)。若貿然施工，恐致陳述人之建物損毀、甚至坍塌，影響陳述人之居住安全及人身安危。懇請 貴府(會)審議檢討實施者規劃之地下層連續壁工程設計及施工，能否確保、如何確保陳述人的房屋安全無虞？
 - B. A、B 棟建物均為地上 15 層、地下 5 層，包夾、緊逼陳述人土地及 332 建號建物(見事業計畫公展版 10-17 頁)，不僅造成環境景觀的壓迫感，沒讓鄰地鄰房保留良好適足的採光、通風，亦未見其依建築技術規則建築設計施工編第 39 條之 1 規定檢討鄰近基地之有效日照。
 - C. 實施者既申請△F5-1 容積獎勵，依法即應審查其建築設計與整體規劃，是否與鄰近建物與區域環境、景觀相互調和。一般民間建案，建管機關雖係根據申請案被動審查，然都市更新，主管機關則有主動實質審查責任，審議建築規劃與鄰近區域環境景觀之調和，以達都更條例改善居住環境與景觀，增進公共利益之立法目的。何況建築設計並非不能調整，倘實施者能將其建築量體往兩側退縮推移，留給鄰地鄰房良好適足的採光、日照、通風，即可兼顧彼此的居住品質。

(3) 有關車道出入口、廢巷及消防救災規劃：

- A. A、B 棟建物之車道出入口，緊鄰臺北市汀州路 4 段 73、75、77 號 8 層樓建築之『師大麗園大廈』，陳述人是 73 號 1 樓、75 號 1 樓與 2 樓所有權人，目前與家人居住其中。該棟建物設有圍牆，73 號、75 號 1 樓有後門可供進出巷道，往南北二側方向通行，且 73 號 1 樓現有合法立案的兒童課照中心，孩童出入安全應受重視。
- B. 然實施者規劃的 A、B 棟車道出入口，設置在汀州路 4 段上圓弧路段的最凹陷處及最不明顯處，車行方向，自萬盛街右轉汀州路 4 段，幾近迴轉的大轉彎，有視線死角，當地路段車禍事故頻傳，距離 73 號 1 樓兒童課照中心僅約 3 米，更新後建物 2 百多戶、3 百多輛汽機車日夜進出穿梭通行，不僅擾鄰，斜切式的車行路線，與人行動線交叉，車道出入口規劃花台、植栽，擋住行人通行與車行視線，更有人車交錯通行及視線死角之安全疑慮(見事業計畫公展版 10-14 頁)。雖實施者稱與原核定案相同，然通行安全攸關人命安危，既有疑慮即應檢討，實無輕忽之理。況 99 年原核定案車道出入口之車行方向係直行，與 109 年核定案及本次報核之車行方向係斜切式，有所不同。
- C. 臺北市汀州路 4 段 23 巷之既成巷道，原為舊鐵道，嗣鐵道拆除後，供鄰近 1 百多戶居民通行使用，迄今數十年之久，攸關當地居民之進出通行、逃生避難、消防救災及公共安全。多年前曾發生失火，幸賴該巷道供雙向逃生及疏散管道，若予廢巷，將造成本可供人車雙向通行之巷道被阻斷，致鄰近居民進出通行、逃生救災避難及公共安全堪慮。雖 99 年原核定案曾依臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 項規定廢巷，然本次與前次 109 年核定案卻改依同條第 2 項規定廢巷，就廢巷部分，理應再為審議。
- D. 而且 99 年原核定案之處分有記載附款：「請依於事業計畫所載切結該道路仍保持通行，且最小路寬大於 2.5 公尺以上，另北側植栽配合調整，以保持巷道入口通行順暢，並利消防車進出；且於住戶規約中載明不得變更使用」。然 109 核定案之處分，卻漏未附加前開附款。
- E. 又 99 年原核定案之『防災空間及救災路線規劃圖』，在更新單元四週共規劃 4 處 8x20 雲梯車救災範圍(見 109 年核定版 12-7 頁)，並於廢巷計畫記載：「留設廣場預留消防車操作空間，並加強地面鋪面支撐材料，以確保該廣場可承受消防車之荷重」(見 109 年核定版 10-87 頁)。但 109 年核定案及本次報核之『防災空間及救災路線規劃圖(變

更後)』，取消 1 處雲梯車救災範圍，僅規劃 3 處(見事業計畫公展版 12-4 頁)，亦未記載「留設廣場預留消防車操作空間，並加強地面鋪面支撐材料，以確保該廣場可承受消防車之荷重」。

F. 甚且前開取消 1 處之雲梯車救災範圍，旁邊正是陳述人所有臺北市汀州路 4 段 73 號 1 樓、75 號 1 樓與 2 樓建物，廢巷處僅留 1.2 至 1.5 米寬度(見事業計畫公展版 10-14、10-62 頁)，還用花台、植栽擋住，無法供消防雲梯車進出，影響陳述人與同棟居民房屋東側之消防救災、逃生避難及公共安全。

3. 實施者報核之權利變換計畫，顯不合法：

- (1) 按陳述人目前仍是更新單元範圍內之土地及合法建築物所有權人，實施者竟排除陳述人之選配權利，明顯違法。雖實施者以高院民事和解筆錄為由，認將來與陳述人辦理土地分割、互易及買賣後，更新單元內即無陳述人之土地及建物。然而法院和解筆錄，僅有協議分割效力，不具裁判分割之形成效力。在實施者履行承諾，使陳述人取得符合土管與建管法規具備可獨立建築之土地前，陳述人仍是更新單元範圍內之土地與合法建築物所有權人。實施者以未來尚未履行之事項，排除、剝奪陳述人現時依法享有之選配權利，於法不合，其報核之權利變換計畫，顯然違法。
 - (2) 何況實施者迄今不僅未使陳述人取得系爭 90 m²土地權利，亦未使陳述人取得系爭 0.84 m²土地權利，以具備獨立建築權利，並不符合和解筆錄約定，也違反歷次審議會決議，變更更新單元範圍之目的，係為留設可供獨立建築之最小建築基地予陳述人，使實施者既能都更，陳述人被劃出更新單元範圍外之土地，也能獨立建築，兼顧雙方權益。
 - (3) 今實施者尚未履行承諾，即報核權利變換計畫，無視產權登記現況，剝奪陳述人依法享有之選配權利，不僅違法，若其權利變換計畫核定，仍未使陳述人取得可獨立建築之土地者，將來權利變換結果，陳述人原有土地被消失，權益豈不受到莫大鉅額損傷？懇請 貴府(會)暫緩審議權利變換計畫，以促使實施者確實履行承諾。畢竟歷經多年協商始達成協議，孰料事後發現原來分割圖有問題，不臨路、無法獨立建築、還被剝奪選配權利，讓人信任盡失。
4. 未按高院和解筆錄第七項及第八項約定，必須俟陳述人取得可供獨立建築之土地及其上建物全部所有權後，始有拆除問題，並非如實施者所言

只要權利變換計畫核定後三個月即拆除，且實施者與相關土地所有人應協助並配合使陳述人符合土管及建管法規而可就取得之土地具備獨立建築權利(見事業計畫附十-3頁)。亦即，除系爭 90 m²土地外，實施者並應使陳述人取得系爭 0.84 m²土地，能就交換分割之土地具備獨立建築權利，始屬符合和解筆錄之真意與目的。此非實施者施予之恩惠，而是和解筆錄所載其應履行之承諾。希望實施者勿利用分割圖之測量誤差、套色誤差或其他原因所生誤差，趁機藉詞背棄承諾，使人善意和解卻換來袋地、無法獨立建築之不公不義結果。敬請 貴府(會)明鑒。

二、所有權人—陳○○(152-2、157-1、158-1(部分)、159 地號土地)，陳○○代表發言：

- (一) 針對 0.84 平方公尺的土地，要是我們沒有去申請辦理土地分割，怎麼會知道雙方講好的 90 平方公尺竟然會有狹長的土地夾在門口，把我們圍成袋地，是發現這個問題所以才踩煞車，踩了煞車後，實施者竟然不告知在今年 2 月自己去辦理土地分割，回過頭來說我們不配合。我們一直都有誠意，是實施者一而再的背信，造成今天的結果，我們都希望你們發大財，把社區改善的宜人居住。請把 0.84 平方公尺的 4 筆土地標示清楚，實施者只說會配合，保留地保留在哪裡，如果保留在旁邊我還是袋地，這樣怎麼獨立建築。103 年是實施者要把我們割出，割出就在外面放話要讓我們蓋不了，現在事實就是這樣，請問誠信在哪裡。
- (二) 廢巷的部分，實施者把原本能通行的巷子圍起來，這樣就少了一個雲梯的消防救災空間，不是把人家置於危險之地嗎？這裡也有一排瓦斯管線，這個問題我們提過，但實施者只是靠一張嘴回應說跟上次一樣，幾年下來的結果就是這個樣子，如果發生火災但又把巷道阻斷，明明是連通的但硬要把社區賴以逃生的安全空間破壞，希望實施者跟專家學者能夠考量當地的安全。

三、所有權人—臺北市政府財政局(171、181 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 第拾章建築設計圖說：
 1. 請實施者說明 A 棟 A1、A6 及 B 棟 B1、B2、B3、B5 住宅單元內是否有暗房，倘有暗房，請評估開窗可行性。
- (二) 第拾伍章財務計畫：
 1. 事業計畫第 15 章計算費用文字內容，項目分類及順序與表 15-2-2

不一致，其中建築設計監造費及交通影響評估費用係屬權利變換費用，請依照 110 年版提列總表規定修正。

2. 本案評價基準日為 110 年 4 月 30 日，110 年版工程造價要項則於 110 年 10 月 1 日生效，爰本案營建費用依提列總表規定應採 107 年版之工程造價要項，請修正。
3. 事業計畫第 15-10 頁，計算營建費用文字「表 15-4-2」編號誤植，請修正。
4. 事業計畫第 15-4 頁，表 15-2-2 計算建築相關規費公式誤植，請修正。
5. 事業計畫第 15-6 頁，建築師規劃設計費、都市更新規劃設計費、其他規劃簽證費用、信託管理費提列說明附錄編號誤植，請修正。
6. 本案提列貸款期間 43 個月，高於一般審議案例 36 個月，請調降。
7. 本案財務計畫變更採用 110 年版提列總表並以公式一提列本案營業稅，請實施者一併列出公式二試算過程，比較兩者結果後採有利於土地所有權人之方案提列。
8. 依 110 年版提列總表規定，風險管理費計算因子稅捐不包含營業稅，請修正。
9. 本案共同負擔達 46.80%，且人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，請重新檢視共同負擔及更新後總價值之合理性後調降。

(三) 領銜估價中華徵信不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書：

1. 第 76 頁更新前合併前土地價值評估，比較法比較標的(原屬第 3-2 住宅區)分別採用萬華、中正、中山區案例，請實施者增加文山區案例或說明目前比較標的選取之合理性。
2. 第 85 頁更新前合併前土地價值評估，比較法比較標的 5(店面)使用擬售價格，請實施者改用成交價格評估或說明議價空間之合理性。

(四) 請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)及未來規劃設置位置。

四、 規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭建興(總經理))：

- (一) 第一、針對割出 0.84 平方公尺，是本案事業計畫第二次變更其中一個要項。陳情人可能有些誤解，當時是本人跟大方建設實施者一起去推動中心協調，原來我們有提出分割方案，陳情人也有提出方案，陳

情人是用土地開發總隊的資料，後來在法院調解時，實施者同意用陳情人提出的資料作為後續辦理的依據。這部分要說明的是除了實施者展現誠意，針對分割結果多出 0.84 平方公尺辦理事業計畫變更外，實施者也遵照法院調解的原意跟 109 年 4 月 15 日變更事業計畫核定內容，一定會讓 90 平方公尺未來有臨建築線。這是因為在土地分割過程當中會有一些偏差，但這些偏差不違反法院調解的原意跟 109 年 4 月 15 日變更事業計畫核定內容。這部分在寄發權利變換選配公文時已有向陳情人說明，0.84 平方公尺也是排除在更新單元範圍外，未來還要併同保留地要去做土地交換買賣。陳情人有提到誠信，其實實施者從頭到尾都有遵照法院分割原意去做，但 109 年 4 月 15 日變更事業計畫核定後，照理說要做土地交換，但是陳情人遲未配合辦理，實施者已有做到應盡的義務，麻煩陳情人本於誠信盡快跟實施者辦理土地交換分合，實施者還是承諾 0.84 平方公尺會賣給陳情人。第二、有關廢巷、消防及出入口的問題，在民國 99 年核定發布實施之前及 109 年 4 月 15 日變更事業計畫核定之前的歷次審議會議中，陳情人都有提出意見，也在歷次審議會上經過充分討論做成決議，考量到審議穩定性，本次變更(第二次)事業計畫內容，無涉廢巷、消防及出入口之變更。

- (二) 目前劃出的範圍包括後面的保留地，都不違反審議核定內容及法院相關調解結果，為什麼會有 0.84 平方公尺有可能是地籍誤差等相關因素，實施者已經在自辦公聽會時、計畫書裡及今天公聽會重申，只要地主依法院調解結果配合跟實施者辦理土地交換，實施者會協調其他地主做出承諾，並落在公聽會會議紀錄中，希望陳情人盡快辦理相關買賣交換分合。我們會本於互相誠信盡快處理，讓你們的土地符合建管最小建築基地等相關規定，之後送建照是沒有問題，讓基地範圍盡快穩定下來。關於消防救災部分，本案已經經過消防單位審查，不會有消防救災的疑慮，在歷次審議會上經過充分討論做成決議，再重申一次，本次變更(第二次)事業計畫內容，無涉廢巷、消防及出入口之變更，實施者尊重核定發佈實施的內容辦理權利變換計畫變更。
- (三) 有關財政局的意見，其中涉及到誤植內容、估價補充及檢討合理性的部分，會在回應表做說明。另外要回應的主要有三項，第一、針對暗房部分，除了有幾間廁所沒辦法有對外開窗，其它都有開窗；第二、有關工程造價部分，按照規定 3 月 1 日至 10 月 1 日是緩衝期，本案

是 10 月 5 日掛件，是符合採用 110 年的規定；第三、貸款期間的 43 個月是工期 31 個月加上前後各 6 個月，是符合提列總表的規定。另外，誤植的部分費用計算數字都是正確的，是文字填寫上的誤植。

- (四) 本案只有 15 樓所以沒有設置中繼水箱，公共汙水管線會做補充標示，委員提到的轉管問題會再做檢視，並請估價師一併確認。

五、估價單位—中華徵信不動產估價師聯合事務所(張致嘉(估價師))：

- (一) 更新前土地權利價值的部分，除了分宗以外主要有三個區塊，分別是面臨羅斯福路五段、萬隆街及汀州路四段，針對開發適宜性考量很多土地都沒辦法單獨開發利用，所以在單獨開發的選項裡直接用開發適宜性來去判斷修正率，其它細項修正會在估價報告書做補充。
- (二) 針對財政局的意見，報告書 76 頁的案例選取主要評估依據是設定可以開發的比準地，因為有價格日期的設定，臺北市現在比較少 100 坪面積以上的交易案例，所以選取上會有跨區的問題，跨區在報告書中裡有提到區域條件不同有因區域因素做修正，能去符合文山區的區域條件。
- (三) 報告書 85 頁案例是用擬售價格不是用成交價格，首先要符合價格日期，針對擬售價格跟成交價格之間的差距有做適當議價空間的調整，議價空間採用市場房價、商仲、研究報告等針對沿街店面受到疫情及網路電商的影響，議價空間有微幅提升，所以議價空間有做調整。

六、學者專家—鍾委員少佑：

- (一) 剛才大部分時間除了實施者簡報外，陳情人這邊對案子有些建議跟想法，不管是消防救災、廢巷等問題都有關注。本身是都市更新委員，主要負責估價。其實廢巷除都更條例相關規定以外，也有廢巷改道的相關規定，假設它可以廢巷都要符合消防救災等規定，以及經消防局、交通局等相關專業人士進行評估，當然陳情人也有提醒，法令的規範也是越來越嚴格，列入紀錄後續進入幹事會、委員會都會由相關專家學者再次進行檢視。
- (二) 就估價而言，這個案子缺少中間一塊有點可惜，從估價師計算效益來看，對劃出的那塊及對實施者是雙輸的局面。劃出的那塊未來還是可以重建，就要有實施者 0.84 平方公尺的承諾。現況來說少了劃出的那塊狀況也不是那麼好，都市更新的原意就有點失去了，且地下室開挖、建築設計都有一些困難，建議多多溝通，如果照現況走下去，要請實施者履行承諾。

(三) 簡報第 69 頁，更新前各宗土地權利價值估價師有做分宗的動作，看起來開發適宜性的修正率都是 15%，面積大小各有不同，比準地是 100 多坪，其中臨路的修正有單面臨路、沒有臨路等，修正率沒有特別寫出來，請估價師補充說明一下修正的邏輯。

(四) 財政局有特別提到中繼水箱及汙水管線，剛實施者回應說會加註，如果有的話，請估價師這邊考慮一下是否影響各戶價格。

七、 臺北市都市更新處－蔡股長欣沛(李惠閔^代):

(一) 今天所有的發言內容都會列入到公聽會發言要點裡，民眾提到的相關內容務必請實施者及規劃單位再做詳盡的說明。交通、消防都要符合相關法令規定，後續還有相關審議程序，這些內容都會在審議當中由各幹事及委員們做審查。後續民眾若還有意見需要提出，形式不拘可以書面方式提供給更新處或實施者。

柒、 會議結論：

本次會議與會者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 15 時 40 分）