

睦昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區敦化段三小段 552 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 02 月 27 日（星期四）上午 09 時 30 分

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 號地下 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由睦昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區敦化段三小段 552 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」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董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭委員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、所有權人—王慕寧律師(代王○○慧女士)(568、570、577、579 地號土地)(現場登記發言)：

(一) 本案分配原則規定：「……本案選配住宅單元加上車位之總價值與應分配價值之價差找補金額以不超過應分配價值總額10%為原則，倘權利人選配超此範圍，應與實施者協商，於達成協議後選配。」(下稱系爭選配原則)，已顯然違反比例原則：

1. 參諸內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函、內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函之內容，可知僅有在所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值(即超出一或數倍)，始有予以限制之必要。
2. 經查，本案更新後規劃單元價值多在 3,000 多萬元之間，而依上開限制計算本人得多選範圍僅有 1,400 萬元左右，實際選配結果很容易超過，但實際上本案權利變換戶只有本人，因此只要本人選配範圍不及於其他已經原位次所有權人選走的單位，即便適用內政部函所揭示的一個單元的價值基準，也不會對選配作業造成影響。
3. 次查，本案實施者為將其因折價抵付而取得之單元變價出售，尚得於共同負擔中提列「廣告銷售管理費」，而「廣告銷售管理費」之提列公式，即為： $(\text{實施者實際獲配之單元} + \text{車位總價值}) \times \text{費率}$ ，亦即本案實施者所獲配之單元越多，所得提列之「廣告銷售管理費」就越高，而在本案中「廣告銷售管理費」即高達 1 億 1,425 萬 7,292 元，而此費用亦需由權利變換戶即本人分擔。
4. 換言之，實施者利用超額選配 10% 以內之上限，致令權利變換戶不得選擇坪數較大之單元，而將大多數之更新後單元保留予實施者，以供實施者未來以高價出售，再讓權利變換戶分擔前揭高額之廣告費用，自非合理甚明。
5. 況查，針對為何訂定系爭選配原則，規定以「10%」為選配上下限，其具體理由以及必要性，以及究竟權利變換戶超過「10%」進行選配，究竟會給本件都市更新事業帶來何弊害或是不利之處，本案實施者迄今咸未於相關會議中予以說明，自應請實施者於本次公辦公聽會中加以說明，以供貴府於審議時加以審酌其限制之合理性與必要性甚明。
6. 末查，本案實施者共分配到 39 個單元，面積合計 4638.01 平

方公尺，價值合計 16 億 8,443 萬 8,195 元，且本案僅有本人一人為權利變換戶，是在此情形之下，殊難想像任權利變換戶選配超過 10% 究竟會對本件都市更新事業之實施者或協議合建戶會有任何影響，足認實施者於進行選配前即透過系爭選配原則之訂定，以限制所有權人之選配權利，自不具備必要性與合理性至明。

7. 承上所述，實施者於本案權利變換計畫書中所載之系爭選配原則，顯非公平合理，實已過度限制所有權人之正當合法權利，並已違反比例原則以及前揭內政部函示意旨。

(二) 本案共同負擔費用高達 25 億 5,309 萬 8,168 元，且其中諸多費用之提列，或費率過高，或無提列之理由，卻需由本案唯一權利變換戶承受，顯非合理甚明：

1. 關於合法建物拆遷補償費以及合法建物拆遷安置費部分：

- (1) 本案係依都市更新條例第 44 條第 1 項規定之方式辦理，除本人所有之臺北市松山區敦化段三小段 568 地號、570 地號、577 地號、579 地號等四筆土地以權利變換方式參與外，其餘土地及建物所有權人皆以協議合建之方式實施本件都市更新事業，合先敘明。
- (2) 經查，本人並無合法建物座落於都市更新單元範圍之內，亦未領取「合法建物拆遷補償費」、「合法建物拆遷安置費」，是衡諸本案已分為「協議合建」與「權利變換」二種方式為實施，則本案於權利變換計畫內有關費用之提列中，是否有必要提列前揭拆遷補償及安置費用，並由權利變換戶依據權利價值比例分擔之，自應予以探討審酌。
- (3) 次查，本案之協議合建戶，皆有與實施者簽訂合建契約，約定合建之條件，包括應如何分配更新後建物、實施者應提供何種補貼等節，實與一般協議合建並無區別。循此，關於協議合建戶如何分別與實施者約定是否領取拆遷補償、安置費用，以及前揭費用之數額為何，自屬實施者與協議合建戶間以私約所約定之事項，且亦屬實施者以協議合建實施本案之範疇，斷無由權利變換戶就前揭費用予以負擔之理由。
- (4) 再查，以本案之「信託費用」以觀，實施者於提列信託費用時，亦註明：「因權利變換戶王張敏慧女士於公聽會中表

示拒絕信託，將扣除王○女士之產權，不納入信託。上項金額由全部協議合建戶分擔。」是依據同理，既然與權利變換戶無關之「信託費用」，實施者同意由全部協議合建戶自行分擔，則前揭拆遷補償及安置費用，亦不應由權利變換戶分擔。

- (5) 更有甚者，對於前揭拆遷補償與安置費用，於本案都市更新事業計畫之第二次公辦公聽會時，實施者亦曾有回應，略以：「……至於無建物者該不該負擔拆遷補償費，這原本就是一個有不同看法的議題」等語，益證本案實施者對於是否應將前揭拆遷補償及安置費用列入權利變換之共同負擔費用中，並要求權利變換戶予以負擔，亦無明確之依據與認定。況查，本人不僅係實施者口中之「無建物者」，更係本案唯一之權利變換戶，是在本案已明確分為「協議合建」與「權利變換」二方式為實施，且權利變換戶並無建物之情況下，自不應在權利變換有關費用中將前揭拆遷補償與安置費用列入。
- (6) 退萬步言，縱認（假設語）應將前揭拆遷補償費及安置費用列入權利變換計畫中之共同負擔，並由權利變換戶按比例負擔之，則亦應由實施者出具其與協議合建戶間之私約，證明本案確實有支出前揭拆遷補償及安置費用，且數額不低於實施者依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之公式所提列之拆遷補償費 8,086 萬 9,210 元，以及拆遷安置費 5,812 萬 7,663 元。
- (7) 蓋查，一般合建契約中，多數會約定由實施者給予所有權人一定之租金補貼（相當於權利變換計畫內有關費用之「拆遷安置費」），至於「拆遷補償費」，則較少見諸於合建契約內。茲此，因本案乃屬「協議合建」與「權利變換」併行之案件，則本案實施者於事實上是否真的有支出高達 1 億 3,899 萬 6,873 元之拆遷補償費與拆遷安置費予協議合建戶，尚非無疑，若實施者並未支出前揭二項費用，或數額低於 1 億 3,899 萬 6,873 元，則在此情形之下，要求本案唯一並無建物之權利變換戶按比例支付前揭 1 億 3,899 萬 6,873 元之費用，自不合理甚明。
- (8) 是以，因本人為本案唯一權利變換戶，而實施者在協議合建部分，究竟是否有支出「拆遷補償費」與「拆遷安置費」，

以及前揭實際費用為何，自應由實施者舉證證明，並由主管機關加以審查，以避免權利變換戶之權益遭犧牲，而須支付並非實施者實際支出之費用。

2. 關於人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費部分：

- (1) 本案中所提列之人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費之費率，分別為 5%、6%、11.5%，均係以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中所訂上限費率為提列，合先敘明。
- (2) 惟查，關於前揭費用之說明，於都市更新權利變換計畫中，僅載以：「本更新單元依更新處最新公布之『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準』提列……」等語，而未有實質說明本案究竟有何特殊情形或是需求，而須以前揭提列總表所訂「上限」費率提列之，再加上本人為本案唯一之權利變換戶，核實施者此一作法，恐有虛灌費用，以稀釋權利變換戶可分配到之更新後權利價值之嫌，主管機關自應予以嚴加把關。
- (3) 此外，於本案都市更新事業計畫階段之幹事複審會中，亦曾有財政局提出審查意見，認為本案前揭三項管理費用皆以上限費率提列，實已偏高，而請實施者調降之。對此，實施者之意見回覆，略以：「又，值此房屋市場急凍，政治環境動盪不安之際，日後完工銷售之前景未明，銷售成本編列將是實施者取回代墊共同負擔之重要憑藉。……而且，如前所述，房屋市場前景未明，日後實施者分得房屋能否順利完銷，仍存有不可測之風險」云云。
- (4) 然而，實施者並未舉出任何證據或資料，以證明目前本案確實將面臨「房屋市場急凍」之現象，亦未解釋何謂「政治環境動盪不安」，更未舉出未來恐有「銷售前景未明」之例證，前揭說法實難作為本案應以上限費率提列前揭三項管理費用之理由甚明。況且，若以「房屋市場急凍」、「政治環境動盪不安」為由，而主張應以上限費率提列前揭三項管理費用，則全台各地所有都市更新事業無一不可比照辦理，更顯見實施者所提前揭理由，難認對於本案以上限費率提列前揭三項管理費用之必要性，已盡實質說明之義務甚明。
- (5) 更有甚者，實施者若確實認為本案具有「難以完銷」之風

險，則為何又不肯放寬選配限制，讓權利變換戶得自由超額選配？若權利變換戶得以超額選配，豈非可解決實施者「難以完銷」之問題，並降低實施者之風險？是以，實施者一面以「具有難以完銷之風險」為由，提高前揭三項管理費之費率，一面又不讓權利變換戶多選，最初甚至限制權利變換戶僅得於更新後權利價值之3%上限內為選配，其間自具有嚴重之矛盾，益證本案事實上並無實施者所謂「難以完銷之風險」至明。

(三) 本案對於權利變換戶之更新前權利價值之估價，實已具有嚴重低估之情形，懇請主管機關對此嚴加審議，務必使本案能夠合理、公平之實施，以維護唯一權利變換戶之權益：

1. 本案權利變換戶所有臺北市松山區敦化段三小段 568 地號、570 地號、577 地號、579 地號等四筆土地，面積合計為 62 平方公尺，占更新單元範圍內所有土地總面積之 3.843796%，合先敘明。
2. 惟查，本案權利變換戶之更新前權利價值比例，依據本案權利變換計畫內所載，僅為 2.838729%，與前揭以土地面積為切入點以觀之數據，其相差高達約 1% 之多，其間之差距實已過大，自令權利變換戶認為此一估價結果，實已有失公平。
3. 而細究此一差距，似出於對權利變換戶所有土地即前揭 568 地號、570 地號、577 地號、579 地號等四筆土地之估價，明顯低估所導致。查本案實施者所採用之「宏大不動產估價師聯合事務所」之估價結果，關於更新前土地價值部分，土地之平均單價為每坪 715 萬元整。然而，權利變換戶所有前揭四筆土地，每坪之單價僅被估價為 528 萬餘元，其間每坪整整相差近 200 萬元，如此之估價結果，導致權利變換戶所有土地價值被嚴重低估甚明。蓋若以前揭更新前土地平均單價而論，權利變換戶之更新前權利價值應達 1 億 3,409 萬餘元，而經低估之結果，卻僅為 9,903 萬餘元，其間相差 3,000 萬餘元，實已嚴重侵害權利變換戶之權益，而非合理公平。
4. 對此，應由實施者與估價師，就估價方法及理由詳為說明，並請主管機關對於此部分為嚴格之實質審議，以維護權利變換戶之權益。

二、所有權人—黃○月女士(代林○○蘭女士)(552、553 地號土地)
(現場登記發言)：

我覺得這個案子對我來講是 8 年，沒有到 10 年；本案實施者跟王先生之間無法達成協議合建，只有一個是權利變換，這個時候再度把責任推到王先生身上是很不恰當的，建商不能一直推卸責任，因為目前已經知道王先生一直在跟市府打官司，就是在阻擋這個案子，我希望是不要因為他們兩個，他跟市府之間在爭什麼？在爭他分的太少，然後來阻擋我們進度，許董事長答應我們的事情就快去做，而不是王先生一直在爭，這個案子就一直拖，讓大家都等待這麼久，我必須說，實施者有能力有財力、有魄力可以處理這個事情，但是總拿不出一個辦法，那他是為什麼，因為他賺很多，我們都知道他賺很多，我們也同意他賺很多，因為他不是慈善事業，他是營利事業，我們 57 位都讓他賺，但只有這一位王姓地主不讓他賺，他就不同意，你們都認為我們大家四比六是正常的好像是公平的，四比六是協議合建是我們答應人家，你情我願高高興興去蓋的章，權利變換是估出來的，他當然在這上面去用腦筋說你是不是提列太高了，所以變四比六；事實上我們地是商三特的地，是四比六，我們商三特的地是比南港工業地貴一倍，結果南港工業地去年評估出來的，國賓建設、興富發建設都是四比六在談都更，那我們也是四比六，當然在王姓地主的立場上，他是不同意的，他花了很多心思去估價，去做建商的計算費用，才去打官司，所以我怕他一直耽誤我們的建案，今天不能因為一直我們四比六他就要四比六，事實上我們四比六是七、八年前的地價，就估出來我們同意許董這樣；現在的地價漲一倍，你們地價稅單都收到了，貴的要死，所以為什麼他現在是以去年七月的地價讓兩個商人在

談生意，說實話他四比六、三比七、二比八關我們什麼事，你情我願的各自本事嘛，他們兩個是商人他們談生意，有本事誰賺錢，我們在乎他多分少分嗎？不在乎。我們只要許董趕快把房子蓋給我們，所以今天我強調講的就是，不要因為他們兩個的事情，當藉口或當推拖之詞延宕我們的案子，他解了我們就解了，他不解你一直說他沒價值，說他偷來的地；人家 50 年來乖乖的繳地稅都沒講一句話，那是他修來的福為什麼我們要阻止人家，法定他的就是他的，你一直說人家沒價值，我覺得這個觀念要改，既然你承認是他的，你高高興興給人家啊，為什麼一直說人家是不好的是釘子戶之類的，當然沒有人這樣說，但是一直把責任推給王先生我覺得不對，我們今天是相信許董，我們才蓋的章，希望你蓋給我；所有問題要去解決，遇到不能賺，你不要賺這個錢會怎樣？賺 57 個、90% 的地主都給他賺，為什麼這個不賺到就不行，難到 7、8 年前的地價跟現在會是一樣？跟去年的地價是一樣的嗎？不一樣，不一樣的狀況下他爭取更多是對的，我們不要去一直責難別人，而不去看事實是什麼，事實是我們地很值錢，而我們早簽的人少拿到那個利益，晚簽的人他現在去爭取他的利益是生意人的手法，所以我在這裡提出來，希望我們不要因為他們打官司而影響，事實上他不是跟建設公司打官司，他是跟市府打官司，市府是用委員的專業去回答，而不要影響本案的進度，出來的行程該什麼時候後蓋就什麼時候後蓋，這是我期望的。

三、實施者一睦昇建設股份有限公司(許典雅董事)：

- (一) 在此再次重複說明，本人已經盡力了。在座的住戶也忍耐了將近 20 年，今日本人必須要讓主持人及專家學者了解。本案基地為一張建築執照，中間是法定空地沒有房子，法定空地

照理當初應該過戶給其他有建物的地主，留下來的人是建商，沒有過給別人，也超過法定的追訴期，照法律來講是屬於他的，這是對的。這些買房子的人也是無辜的，沒有辦法追究了，若有錯誤，可以當場指正。

- (二) 王女士一直重複找律師在本案糾結。都更法令應該檢討，竟然可以因為一個人導致整個案件延宕。今日其委任律師也在場，上次辦理公開抽籤時，所有權人王女士是如何答覆？本人知道王女士今日所提為估價之問題，但沒有建物的所有權人權利價值要比照有建物的所有權人權利價值，是否合理？且王女士所持有之土地為法定空地，請政府單位於本次會議記錄中務必載明。
- (三) 另本人也建議估價師，在符合估價原則及規定之下，就合理範圍內盡可能提高王女士之權利價值。甚至為了他與協議合建戶重複選配而需辦理公開抽籤，承諾如果協議合建戶已經確定選配位置，但與權利變換戶重複選配而需換選其他樓層單元時，樓層價差之單價不需加計，其單價差額由本人承擔。上次辦理抽籤時，王女士委託三位律師到場，本人還針對抽籤結果特別再問一次，在座各位還有沒有問題，大家都無意見。如今卻還重複在此糾結。請高抬貴手，不需要如此，因為大家已等待了 1、20 年，若要再如此繼續糾結下去，難道要讓其他所有權人繼續受苦嗎？請自憑良心，該筆法定空地當初本應該過戶給其他所有權人，是早期的登記沒有去約束，法令隨意登記。本人自己是從事建設行業，因此相當清楚，但是本人所興建之建物絕對會依法過戶給所有權人。
- (四) 政府也應該檢討單一所有權人的問題是否可以影響整個都更案的進行，本案已延宕多時，且王女士僅有土地沒有建物，無拆除之憂。
- (五) 黃女士跟本人通過電話，你是否曾說要本人以兩億向所有權

人王女士購買？一個空地 18 坪，土地的價值若是完整可興建的，1000 萬的價格，本人會願意購買，沒關係這件事過這麼久，每個人都心裡有數，有建物的所有權人均已同意，若是堅持要訴訟，那市政府他們會定奪裁決，本人不可以接受這種條件，以後養成所有的地主都最後簽，都更不是如此。已完成選屋，選四樓 142.63 坪及 b3 四個車位要賣本人兩億，周邊行情價格 1000 多萬，是可以單獨興建的土地，而王女士所持有的土地是不能單獨興建的道路使用中之法定空地，本人付出了將近 20 年的時間的代價，且於本基地亦持有五戶，並購買 10 餘坪之土地，目前尚未興建完成，也不敢說本人所持有的土地多有價值。這是長時間整合累積的結果，如果王女士都要拿盡，那本案只會繼續無限期延宕。

(六) 本人再次重申，當初應該過戶給其他人的法定空地而未過戶，如今又過分要求，是否合理？

四、 規劃單位—永旭都市更新股份有限公司(王偉達經理)：

(一) 選配超選額度 10%是屬於事業計畫核定內容，且亦符合歷年審議通案原則。

(二) 廣告銷售費率 6%係依照都市更新提列標準提列，且經過審議核定。

(三) 共同負擔金額，包括特殊工法均係依照提列標準，且經過審議核定之金額及共同負擔比例。

(四) 拆遷補償費亦依照提列標準提列，王女士提到僅有土地沒有建物，無須負擔拆遷補償費之情事，在此說明，都更案係為全體地主而非單一所有權人可以成就之事，舉例而言，本公司其他案件也有同時坐落於不同使用分區，A 所有權人主張該土地坐落商業區更新後應分配更多，而坐落於後排住宅區之 B 所有權人則主張，前排若沒有後排，基地面積不足，無

法辦理更新。各自都有各自的立場，但為了成就一個都更案，本來就是大家各退一步，才能成就一個案子，如果大家都堅持自己該拿的或是多拿的，那這個都更案也只是空談，還是繼續住在老房子，以上說明。

(五) 最後強調，本案共同負擔金額均依照政府規定提列，且經審查通過之內容。

五、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏估價師)：

在此我把法定空地估價再說詳細一點，更新前的估價是估土地價值，所以估價師會把每筆土地的價值評估出來，但是我們是同一張建照比較特殊的是有獨立分割出來的法定空地，法定空地上是沒有建築物，符合不動產技術規則，有土地但沒有建物的狀況，本案因是同一張建照，所以容積已被建築物使用，有些人是有土地有建物，有些是有土地沒建物，評估方式就要分開來看，目前依照技術規則及範本規定，有土地沒建物的情況，在估出每一筆土地價格及估出整宗土地價格後，再考量地上建物收益價值，簡單的想法是說，地上建築物每年可以產生多少收益，它還可以使用多少年，剛估價條件有講延長 15 年的事情，它還可以再用多少年，估價師會把它計算出來總共還可以收益多少錢使用多久，它跟所有的現值折現到今天，然後每一戶都有做這樣的動作，估出所有土地的價值後，再將所謂建物的收益價值扣除掉，剩下的土地價值才是法定空地的單價，另外還要考慮範本有講到，我們要考慮法定空地坐落的位置，像有些法定空地是坐落面向前面復興南路部分，它價格就會比較高點，面向後側部分不鄰復興南路，法定空地價格就會低點，所以基本上法定空地估價目前就是依照技術規則及範本就是這樣估的，當然現在估出來的結果並不是最終結果，3 家估價師估出來的價值，還

要經臺北市政府去接受幹事會權變小組及審議會審議，那審議過程如果有委員、幹是有意見，要求修改或經審議覺得合理就不做修改，最後核定才是最終結果，那以上說明，謝謝。

六、臺北市都市更新處—董股長妍均：

都更處審查案件一切依照法定程序辦理，不會因為有陳情人陳情而影響審議程序，這部分要跟大家說明，以免造成誤解。

七、學者專家—蕭委員麗敏：

- (一) 在此給予實施者及規劃單位一些建議，以利後續審查順利。本案採事業計畫及權利變換計畫分送，原核定事業計畫之共同負擔，有些項目屬於物價調整，係於權利變換階段做調整，應提供對照表，以利審議委員了解整個調整狀況。
- (二) 針對本案二樓新增廁所，於事業計畫階段審議過程有討論，了解主要是考量空間規劃及使用性，此次配合地主需求作變更，於後續簡報內容亦須說明清楚，並針對原核定部分與本次變更部分做對照圖，讓委員清楚本次變更部分係屬室內部分，不會影響到其他權利人之權益。另本次二樓變更，並未標示管道部分說明樓上、樓下之關聯性，請建築師做適當檢討；一樓部分亦請補充相關圖示。
- (三) 又本案採事業計畫及權利變換計畫分送，而本次事業計畫內容變更幅度很小，因此審議重點會落在權利變換計畫，雖本案僅有一位權利變換所有權人，其餘均為協議合建所有權人，但只要涉及權利變換，整個程序都是完整的，因此接下來也會經過幹事會及權利變換小組審查會議，而會議中將由估價專家學者針對三家估價報告內容作審查，因此針對估價的部分，請所有權人不用擔心，目前都市更新已相當成熟，亦有都市更新估價報告範本，針對法定空地如何估價及其他類型土地如何估價，都有相關規範及審議通則審議。

- (四) 不論事業計畫或權利變換計畫，都是依照都市更新相關規定賦予審議會做審查，因此針對地主之私約，審議會沒有權責做私約的審查，審議會僅就實施者提供之計畫書內容作審查。各位地主也會收到光碟片，內容包括事業計畫及權利變換計畫書。關於共同負擔亦有其提列標準及審議原則作為提列之依據。
- (五) 另外與在座各位地主報告一個正確的觀念，無論提列費用及獎勵容積，均為全體地主所共同負擔、共同享有。舉例而言，獎勵容積項目中有一項退縮留設無遮簷人行步道或騎樓之獎勵亦是全體共享，並非僅有鄰接計畫道路之地主才享有，而共同負擔之成本亦是大家共同分擔，無法因每個人的需求而去劃分，哪些成本由哪些人負擔、哪些獎勵由哪些人享有。因此建議大家還是要互相協助、和睦共處。
- (六) 而有些地主會擔心有部分地主未與實施者達成協議，這個案子是否會暫停審查，在此告知各位地主原則上都市更新行政程序，不會因為有訴訟而暫停審查，請各位地主放心，後續的程序還是會續行。
- (七) 最後強調，估價的部分，權利價值與土地面積沒有絕對的關聯性，舉例而言，更新前一樓價值是高於四樓的，但更新前一樓所有權人與四樓所有權人土地持份可能是一樣的，因此估價原則上是權利價值比例的概念，與土地之面積大小沒有絕對關聯性，反而是不動產個別的條件，例如：土地座落位置、鄰路條件、使用分區，房屋的部分則包括通風、採光…等，以上均是估價考量的因素，在此補充讓實施者與地主作參考，以上。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 18 分）