

# 台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 11 月 14 日（星期三）下午 1 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳正工程司德禾

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：宋姿穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」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正工程司陳德禾，今天邀請專家學者是建築師廖彩龍，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 10 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、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地(含公用土地及非公用土地)面積合計達 500 平方公尺，且達該更新單元土地總面積二分之一者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內本署經管同小段 51 地號等 26 筆國有土地面積合計 869 平方公尺，占本案更新單元總面積 5,693 平方公尺之比例為 15.26%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。
- (二) 次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
  2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
  3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
    - (1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
    - (2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
- (三) 查更新單元範圍內涉本署經管同小段 51 地號等 26 筆國有土地，土地使用分區為「第參種商業區」及「第參種商業區(特)」，國有土地面積合計 869 平方公尺，占更新單元總面積 5,693 平方公尺之比例為 15.26%，採權利變換方式實施，查上述

土地皆非屬抵稅土地，爰請實施者按上開規定，先予評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，以憑研處。

- (四) 經審視案附事業計畫書(重新公開展覽版)，本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與原事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。
- (五) 據事業計畫書所載本案係於 94 年報核，惟本次公開展覽版財務計畫所載之各提列項目，係依臺北市政府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(99 年 12 月版)(下稱提列總表)提列，爰請說明本案提列之合理性及法規依據。
- (六) 旨述都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：
1. 查本案更新單元土地權屬清冊、更新單元建築物權屬清冊，未放置事業計畫書參、現況分析一、土地及合法建築物權屬章節僅置於附錄部分，是否符合「臺北市都市更新事業計畫及權利變換計劃書範本製作及注意事項」且計畫書登載 94 年報核之事業計畫內容，卻無說明是否為修正前或相關文字說明區別，請實施者釐清。
  2. 據事業計畫書第 9-4 頁、附-87 頁所載，94 年 8 月送件版本案範圍內合法建築物為 81 筆，有 23 戶未保存登記建築物，惟至 107 年 10 月重新公開展覽版陸續有 12 戶辦理建物所有權第一次登記，爰請貴府說明該 12 戶是否符合臺北市建築管理自治條例相關規定之合法建築物及是否適用都市更新條例合法建築物參與權利變換之相關

規定。

3. 據提列總表說明，合法建築物拆遷補償費之提列對象為合法建築物，惟據事業計畫書第 9-5 頁所載，本案其他土地改良物比照合法建物之標準提列拆遷安置費，爰請實施者說明並檢討修正。
4. 事業計畫書玖、拆遷安置計畫章節內，實施者除登載表 9-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表 9-2 其他地上物領回拆遷補償費及安置費用明細表外，另登載表 9-3 建築物拆遷安置費用明細表，請實施者說明是否有重複提列之情形。又財務計畫一、成本說明部分，拆遷補償費及拆遷安置費提列金額與玖、拆遷安置計畫表 9-1、表 9-2 所列金額不符，請實施者釐清並更正。另原事業計畫內並無提列其他土地改良物拆補費，卻於變更規劃後提列 32,812,290 元，請實施者說明其合理性。
5. 壹、財務計畫一、成本說明部分，實施者於規劃費部分提列建築師規劃設計費（建築設計、監造）高達 77,450,000 元，惟經審視提列總表都市更新規劃費，並無該提列項目，請實施者說明後刪除。
6. 貸款期間依臺北市審議會通案原則為 36 個月，惟本案實施者於貸款年期以高達 52 個月計算（詳 15-12、15-24 頁），請實施者檢討修正並降低。
7. 本案實施者提列廣告銷售管理費，惟提列總表並無該項目，請實施者說明及依規定修正。
8. 查實施者 94 年間申請報核事業計畫書內並無信託費用，惟於本次公開展覽版提列信託費用 10,000,000 元，且未依提列總表所載檢具相關合約佐證，爰請實施者說明是

否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託，並說明增加提列信託費用之合理性及是否符合規定。

9. 本案共同負擔比例達 37.05%，且本案因變更原建築規劃致財務計畫(營建費用、稅捐、利息、管理費等)大幅增加近 17 億元，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
10. 本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 27.06%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
11. 另依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第 7 項公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，並請貴府協助審視其合理性。

## 二、公有土地管理機關—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀):

### (一) 第玖章拆遷安置計畫:

1. 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，其中騎樓、陽台重建單價提列標準請依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 9 條規定折價計算。
2. 合法建築物拆遷安置費每月租金補貼未滿 15,000 元者，補至 15,000 元，其依據為何，請說明。另拆遷安置補償期間請依一般審議案例原則以 36 個月提列。
3. 本案以租金補貼作為住戶安置方式，惟又另補貼每戶 2 萬 4,000 元之搬遷費用，請刪除。
4. 依 107 年公布提列總表所載其他土地改良物並無提列拆

遷安置費，本案其他土地改良物是否可提列拆遷安置費用，請都市更新處釐清。

5. 第 9-4、附-96 頁 87 年 10 月 21 日研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案會議紀錄為附錄 14，請修正。

(二) 第拾壹章財務計畫：

1. 本案得否採用 107 年公布之提列總表及工程造價要項等，請都市更新處協助釐清。
2. 第 11-4 頁法定工程費用採用 103 年造價表，誤植為 104 年，請釐清修正。另調整日當月營造工程物價指數及本市都市更新建築物工程造價標準單價表基準日(107 年 4 月)當月之臺北市營造工程物價指數之總指數有誤，請釐清修正。
3. 依都市更新審議資料表，本案事業計畫重新公開展覽送件日為 107 年 10 月 17 日與第 11-4、14-1 頁所載內容不一致，請釐清修正。
4. 第 11-5 頁建築相關規費（誤植為建築規劃設計費），以法定工程造價千分之一提列，誤植為 1,200,595 元，請釐清修正。
5. 貸款利息、印花稅及營業稅費用僅於第 11-2 頁表內簡略說明，請實施者於財務計畫章節詳予更新文字說明及其計算方式，俾利檢核。另貸款年期請依近期審議案例以 3 年作計算。
6. 承攬契據印花稅之提列，是否以合約總金額扣除營業稅後金額計算，請釐清。
7. 營業稅費用計算結果有誤，請釐清。

8. 人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費依上限提列，請調降。

9. 第附-171 頁所附信託管理費用佐證資料為報價單，請檢附合約影本。

(三) 查本案前於 106 年 11 月 3 日辦理權利變換計畫公聽會，依權利變換計畫報告書(公展版)共同負擔比例為 31.78%，惟本次重新公展共同負擔比例為 37.05%，請實施者說明差異為何並調降。

(四) 附錄 11 住戶管理規約第六、七條約定顯不合理，建請實施者參考內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正或刪除相關內容。

(五) 請於計畫書內加註：

1. 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。
2. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。
3. 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)。

### 三、所有權人—黃○嬌(陳○河代)(松山路 184 巷○號)：

今天我只是表示我這個人對這個案子的看法，這個案子成立到現在，我跟著實施者還有很多好鄰居，這麼一路走來，我看了很多，這案子所遭遇到的困難，其實沒有參與的人是無法想像的，今天我是百分之百的贊成要都更，為何要都更呢？我們這塊地是民國 44 年為了拓寬馬路來的拆遷地，從 44 年到現在的建築物，算一算它有多老了，而且那邊的土地經過專家學者探勘，它是一個土壤液化區域，若再來個大地震，說不定我們的

房子就變成地下室了，非常危險，九二一大地震，我們那邊搖晃的很厲害，幾乎每一戶都產生裂痕，我們家也是外面下大雨，裡面下小雨，逃生出口狹小，萬一發生火災的話，住在巷內的人找不到逃生的地方，我每一天住在那裡，我是擔心呀！擔心哪一天我跑不出去，我就久遠的住在那裡，非常的危險。還有一件事情，這案子走了這麼久，今天走到這裡是非常不容易，我們的容積獎勵可以說是非常的好，我要肯定實施者與團隊，他們非常的努力、用心，若不是他們的用心，這案子無法走到現在，經過我長久的觀察，很多人都說這個案子有黑箱作業，我發覺所有的資料是公開透明，沒有所謂的黑箱，要看什麼資料都可隨時上網查，在這麼優渥的條件、這麼好的情況下，我們再不好好把握的話，請問各位你們還有幾個十年可以等呀！這案子走了十幾年，我今年 68 歲，這案子再不成功，我相信我可能也看不到了，謝謝！

#### 四、所有權人—彭○成(彭○義代)(松山路○號)：

我住在松山路 200 號，這土地本來是遷建基地，學產地的土地是不能買賣，但鄭○蘭幫助我們買到土地，商業區 1 坪 60 幾萬，住宅區 1 坪約 30 多萬，今天土地若沒買到，都是大家吃虧，我們每戶可以說是賺了好幾千萬，現在土地 1 坪要賣 800 萬，她也是有功勞的，但我覺得蓋的少就不要蓋，但若分的多，我們就一起來蓋，她也真的很辛苦、很努力，打拚了 20 多年，土地面積小的地主故意不願意蓋，政府知道土地面積小的地主有幾位嗎？我們贊成的人數較多，不知政府有沒有辦法可以處理這部分的問題。

#### 五、所有權人—林○閔(劉○珍代)(虎林街 59 巷○號)：

大家好，我是虎林街 59 巷 2 號，這個案子走了這麼久，走到



今天這個地步，如果又沒了，我覺得很可惜。我那天在吃飯時，遇到一個不認識的先生，他跟我說，他已 70 好幾了，這案子若蓋好了，他也不一定住的到，我跟他說：「可以啦，你可以住的到的」，你們想想，若我們這個案子重來的話，他鐵定是住不到了，若能順利蓋起來的話，那應該可以住的到。那我們有這麼好的團隊，我覺得很不容易，我們常說有難同當、有福同享，對於都更，我都是用有福同享的心態來看這樣的好事情，我心裡從沒想說我少拿了什麼？別人多拿了什麼？你一直糾結在這個糾結裡面，你永遠都想說誰多拿了什麼？若你用這種心態，你永遠都不會快樂，而且你老是覺得你好像被別人佔了便宜，我覺得我都不用出一毛錢，就能把房子蓋的美美的給我，有車位、有房子，我覺得這是最美好不過的事情，為何大家都要斤斤計較那麼多呢？我們今天走到這裡已經這麼不容易，我覺得大家用有福同享的這樣心態來看待這樣的事情，那是不是大家都很开心，大家都住的到，如果因為我們又少拿了什麼？又被別人佔了多少便宜，若重來，那些住不到的年長者會有遺憾，你要負責嗎？若蓋好了，可以讓年長者享受一下住新房子的喜悅，也算是在做功德，不要一天到晚都執著在自己的理念中，希望大家能用有福同享的這樣心態來看待這樣的事情，謝謝大家。

#### 六、所有權人—邱○凱(邱○成代)(虎林街○號 2 樓)：

我們這房子最少有超過 60 幾年了，又老又舊又爛，房子都相連在一起，連水溝都沒辦法清理，蚊子、蟑螂又多，所以我是贊成都更，不想都更的人，如果好的，可以拿出你們的版本出來，分配比例有 3、7 分的，我現在一間可以換 160 坪，如果可以換 200 坪的，我當然贊成他，因此請大家再思考看看。

### 七、所有權人—陳○潔(沈○賢代)(永吉路○號)：

大家好，我很贊成、很支持這個都更案，因為我覺得能換新的房子真的是很好的事情，大陸工程及國揚建設真的是很有名的，若大家都怕建商賺太多，我們分太少，計較每個人都想分的更多，那我覺得這個案子是絕對不會成的，這很透明公開，大家應該分多少就分多少，我現在是 38 歲，在座沒幾位比我年輕，我覺得我看的到啦~但有反對的人再反對下去，我想，你們一定看不到，我是可以等，但我想很多人是不可以等，所以我覺得這案子一定要過，為了大家、也為了以後的子子孫孫，有新的房子住，921 過了，結果房子全倒了，那還要去跟政府抗議嗎?因為是我們自己都更，有反對的、有贊成的，那這次就過了，不要像永春案走到那樣的地步，我覺得這樣會更好。

### 八、所有權人—陳○富、陳○綱、陳○玲、陳○榮、范○海、顏○昌、莊王○某、陳○(李○玫代)(永吉路○號)：

首先聲明，以下費用數據皆取自於實施者的核定版事業計畫、權變計畫及本次公展版事業計畫!(光碟資料頁碼 15-1 至 15-7 與 11-1 至 11-7。

表 1

項目	100 年核定版	106 年權變版	107 公展版
工程費用	3, 723, 591, 389	3, 886, 2925, 055	4, 460, 180, 101
工程費灌水	1	1.5 倍	1.2 倍
權利變換費用	288, 547, 339	311, 265, 267	503, 554, 996
權利變換費用	1	1.08 倍	1.75 倍
貸款利息	102, 267, 522	104, 880, 105	213, 803, 665
貸款利息灌水	1	1.03 倍	2.09 倍
稅捐	3, 643, 572	57, 775, 172	225, 221, 295
稅捐灌水	1	15.86 倍	61.81 倍
1. 銷售管理費	226, 292, 344	330, 108, 787	282, 082, 802

項目	100 年核定版	106 年權變版	107 公展版
1. 銷售管理費 灌水	1	1.46 倍	1.25 倍
2. 信託管理費	0	10,000,000	10,000,000
3. 人事行政管理費	185,148,281	193,609,684	258,876,938
3. 人事行政管理費 灌水	1	1.05 倍	1.4 倍
4. 風險管理費	515,946,544	546,458,751	876,245,549
4. 風險管理費 灌水	1	1.06 倍	1.65 倍
管理費小計	927,387,169	1,080,177,223	1,400,205,289
管理費小計 灌水	1	1.16 倍	1.51 倍
費用總計	5,045,436,991	5,440,389,744	6,802,965,346
費用總計 灌水	1	1.08 倍	1.35 倍

表 2

項目	106 年 10 月權變版	107 年 11 月公展版	增加數額
都更收入	17,011,119,920	18,360,640,311	1,349,520,391
土地價值	8,094,022,750	8,266,236,000	172,213,250
都更總費用	5,440,389,744	6,802,965,346	1,362,575,602

表 3

項目	100 年核定版	107 年公展版	增加數額
總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	68,210	68,742	532
換算坪數	20,633	20,794	161
容積獎勵面積(m <sup>2</sup> )	10,641	10,731	90
換算坪數	3,219	3,246	27
車位個數	526	539	13
機車位個數	526	562	36
戶數	328	490	162

1. 從[表 1]可看出實施者的共同分擔費用，毫無理由灌水嚴重，已非常人所能接受！

2. 為何在[表 2]中『增加的費用』會比『增加的都更收入』還要高?
3. 以上數字非常不合邏輯!唯一可以解釋的，就是『高估』費用，『低估』都更收入(=都更後價值)
4. 從[表 2]、[表 3]可以看出，總樓地板面積『只增加 161 坪』，總費用卻『增加 13 億 6257 萬元』，完全不符合比例原則!請實施者提出解釋說明!
5. 從[表 3]中車位增加、戶數增加只是『讓地主在權利變換過程中，損失的權利更嚴重!』
6. 以上是利用費用灌水，來『鯨吞蠶食全體地主的土地權利，最後達到實施者與出資者獲得都更暴利的目的』。
7. 本案公展版的事業計畫中，每坪總成本 327,153 元[等於 6,802,965,346 元除以 20,794 坪]，此數字與號稱小豪宅等級的『北投奇岩公宅的成本 12.6 萬元』，相比之下，本案成本將近 3 倍之多，實在太離譜了!
8. 由上可證，本案所有地主的財產，不論同意戶或不同意戶都被當做都更提款機在用，而且是市政府、實施者、出資者聯手操作的結果。

我們的結論如下：

我們地主絕對拒絕以上不正當、不合理、不公平的都更『共同分擔費用的結構』，並在此強烈表達『不同意』，並『劃出本案都更單元範圍』，唯有如此才能保障我們的財產!政府與實施者絕對沒有權利強迫我們參加本案都更事業計畫及權利變換計畫!因為不符合憲法第 15 條「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」規定。

九、所有權人一莊王○某(莊○美代)(虎林街 59 巷○號 2 樓)：

雖然我們是不同意戶，但我一直在重申我們是同意都更，因為老房子換新房子，房子老舊了，我重新搬回來 59 巷這邊住，我就花了 50 萬基本費用在加強它的結構，房子裂開這些都是你們所指的老屋、危險，其實危不危險可以請人家來做鑑定，那我是覺得一定要都更，這是必要的，但所謂的不同意戶，不是釘子戶，他們不是為了個人的權益、分多少，我們重頭到尾都沒有講說要分多少的問題，而是我們講的是實施者的問題，包括她的財務、她的經驗，及李昭玫小姐所講的內容，我們私下接觸過太多的案子，我們的案子所有人聽到，包括專家聽到，都覺得是個非常離譜的案子，我再次強調我們是不同意戶，但我們同意都更，剛剛有漏列 8 戶的，講的比我們這些持有土地的人還大聲，每個人都有發聲的權利，但你們講的比我們還大聲，你們土地都不是你們的，你們都可以自己做主，土地是我們個人的土地，為什麼我們不可以發聲呢？如果我們不同意就把我們視為釘子戶，死盯著我們，公幹我們，這就不對了，每個人都有自己的權益問題，每個人都有自己的思考角度，都不一樣的。剛有地主強調，我們沒有出一毛錢就可以分到房子，什麼叫做沒有分一毛錢，你的土地有沒有價值？今天如果你的土地沒價值的話，實施者不會來找你蓋房子了，今天我們的價值在土地上面，所有的支出、所有的費用都是拿我們的土地去信託的，這些錢撥到實施者那邊，實施者再撥給工程款，若中間出了問題的話，假設實施者不見的話，那我們的土地都押在銀行，誰有錢可以去贖回來，這是我的觀點，我再次強調，不要把我們釘死為釘子戶，我們是同意都更的同意戶，只是不同意這個實施者的做法而已。

#### 十、所有權人—王○添(虎林街○號)：

1. 大家好，我是虎林街○號，我想請問長官這個計畫地區的範圍，我們這個有商二、有住三、有住四，以後變成了商三(特)，我要問的就是說，是先劃為商三(特)呢?還是商三(特)是在後面?在都更法來講的話，這塊地變成商三(特)，是因為聯合起來變成商三(特)，還是政府就把這塊地本來就劃為商三(特)，我要先瞭解這一點。
2. 選配方式的第四條，這叫做先射劍後掛靶，我特別在此申明，我不同意這條，因為它違法，沒有公開透明。
3. 財務計畫裡共同負擔是 68 億，各位長官，68 億是多少錢呀!我們的地總坪數才 1,722 坪，一坪我就要變成給他 400 萬，請問，我向政府買地有那麼多錢嗎?為何變成我要都更時，我要付出 400 萬給實施者。
4. 危老條例有 3 年的落日條款，我希望住三、住四要趕快蓋，因為危老條例沒什麼限制，只要同意戶就可以蓋了。

#### 十一、 所有權人一張○幸(松山路○號):

1. 我想確認在私辦公聽會上說的比例分配地主 65%，實施者 35%，我們地主真的可以拿回 65%的分配嗎?為什麼事業計畫書上只有寫地主 62.95%、實施者 37.05%呢?
2. 事業計畫書上有寫廣告銷售管理費，銷售管理費、人事管理費，為什麼地主須分擔這些建商賣房子的費用呢?建商銷售房子費用，為何要地主負擔?
3. 共同負擔費用去年 31%，今年變 37%，為什麼增加這麼多?
4. 我看了事業計畫書之後，看到很多費用被浮報、灌水，最後被刪減，如何公開透明了解所有費用?
5. 實施者說大陸工程會幫我們蓋很堅固、很棒的房子，讓我們居住很安心，我們如何知道確定是大陸工程來蓋我們的房

子？

6. 店面真的都更之後變很小間，將來無法做生意，希望可以挑高 5 米以上，店面空間會比較好應用。
7. 希望都更處幫我們大家把關、費用不要被浮報，保護所有的地主居民。
8. 原本舊的事業計畫書裡，沒有限制都更選配房子的多少，現在新的事業計畫書上，選配找補限制 5%，此項我不贊成，我希望都更後可以選擇自己家人需求的房子，不要限制找補的戶數，選擇自己需求的房子，其餘未選擇部分希望以估價價格找補回來。

十二、所有權人—王○發、王○達、王○珍、王○興、王○蘭、郭○壽、郭○欣、郭○欣(蔡○揚律師代)(虎林街○號)：

(一) 都更規劃問題

1. 本次重新公展的事業計畫取消原核定事業計畫的停車獎勵申請(本案依法可申請停車獎勵)，以綠建築容積獎勵取代，為何?是否因此增加共同負擔費用?且綠建築設計亦會增加日後管理維護的費用。
2. 本案規劃店鋪+事務所+住宅共 562 戶，但車位僅 539 個，少了 23 個車位，未來選配時是否會有選不到車位的情形?
3. 本次公聽會建築配置簡報 P-8「二層平面圍」所登載之 P 值，是指 2 樓登記坪數，為何與前次報核權利變換計畫所載的坪數不一致?

(二) 本次重新公展計畫的共同負擔費用較原核定事業計畫大幅增加，所有權人這些年來房價上漲的利益，幾乎被實施者虛灌的共同負擔費用侵蝕殆盡：

1. 重建費用：37 億→44 億
2. 都市更新規劃費：210 萬→950 萬
3. 不動產估價費：138 萬→350 萬
4. 建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬
5. 拆遷補償費：1 億 9999 萬→2 億 2563 萬
6. 拆遷安置費：7976 萬→1 億 7623 萬
7. 地籍整理費：480 萬→1124 萬
8. 貸款利息：1 億 226 萬→2 億 1380 萬
9. 稅捐：364 萬→2 億 2522 萬
10. 管理費：9 億 2738 萬→14 億
11. 人事行政管理費率：4.5%→5%
12. 風險管理費率：12%→15%
13. 貸款利息期間：2 年半→4.33 年

### (三) 選配原則及選配程序問題

1. 本案原核定計畫並無設定選配限制，現重新公展之計畫限制所有權人以應分配價值上下「5%」差距內進行選配，顯然過度限制所有權人之選配權益。前次權利變換實際選配時，就因此限制，致陳述人不斷調整選配單元，且選配後尚得領取 26 萬餘元之差額價金，無法足額選配應分配權利價值之房屋。況且在所有權人權利價值尚未經政府審核前(審議後可能提高權值)，就在選屋時先受此不合理之限額制約，實違反正當程序。
2. 內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋明文：「所有權人選配價值『遠高於』其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100



年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。」，至於何謂「遠高於」，參考函中所提及之內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函釋：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張『超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元』乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」可知所謂「遠高於」，應係指「超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元」。實施者未將內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋全文揭露，僅片面擷取部分文字，並不足作為限制選配5%之依據。

3. 前次權利變換選屋時，陳述人以存證信函將「權利變換意願調查表」、「更新後分配位置申請書」及「更新後合併分配協議書」正本寄予實施者，實施者竟拒絕收受該份書函，經郵局一再投遞，均遭退回，本案日後選配，是否亦會再發生此事？
4. 次查前次權利變換選屋公開抽籤程序當天，陳述人被實施者告知選屋與他人重覆，但現場只能看到已被他人選配而不能再選的分配單元，並不知是何人選配，因此並不能確定該分配單元是不是真的有人選配，如此「黑箱」作業之方式，實施者實可操控全部的選配結果，並不合理正當。
5. 再者，陳述人配合實施者的選配程序進行選配重複分配單元之抽籤；然查當時未抽中的權利人，現場是用「搶快」的方式爭搶剩餘之分配單元，而非全體未抽中之權利人以公平的方式進行「第二輪」之選配及抽籤程序(第

二輪選配重複者再進行第二次之抽籤)，以致陳述人被迫選取其他未抽中權利人選剩之分配單元；尤其，因陳述人第一輪之抽籤順位在其他選配重複者後面許多，對陳述人尤為不利。

6. 以上，主管機關允宜明確指導實施者選配程序應當如何公平、公開及公正地進行，以免不正當的程序未來再度發生。

#### (四) 實施者本次公展前寄給住戶公開信內容之疑問

1. 實施者說本案未來營造單位是大陸工程，可否列入計畫書承諾事項？
2. 實施者公開信中說「國揚保證分配比例給 65%」，何意？目前公展版分配比例為 62.95%，實施者又說本案沒有私約，全案採權利變換分配，則何以能保證分配比例為 65%？
3. 公展時計畫書上出資者是「上揚」不是「國揚」兩家公司關係為何？「上揚」的財力與實績有等同「國揚」嗎？「國揚」願與「上揚」負連帶的法律責任嗎？
4. 本案實施者與出資者之關係為何？如果「實施者」如鄭○蘭所說僅分配整合成本，本案既然要重新公展，為何不加以「正名」將出資者變更為實施者？
5. 信中言及拆遷補償費提高是極大的優勢云云，然而拆遷補償費是用地主更新後的房地折價抵付，因此拆遷補償費增加對地主而言，反而是降低地主可選配(應分配)的面積，並非優勢。

(五) 綜上，由於本案事業計畫與陳述人出具同意書時存有顯著差異，又大幅虛增共同負擔費用，且陳述人對實施者之行事作風已完全失去信心，故陳述人 8 人爰依法於公展期間撤銷前

曾簽署之都市更新事業計畫同意書，並謹請都更處協助將陳述人房地劃出更新單元範圍之外。

十三、所有權人—林黃○華(游○成律師代)(松山路 194 巷○號、永吉路○號)：

- (一) 本人已於 107 年 4 月 19 日及 107 年 7 月 2 日委託律師撤銷本人曾簽署之都市更新事業計畫同意書，今再次表明本人欲撤銷曾已簽署之都市更新事業計畫同意書之意思。
- (二) 本次公展之事業計畫書內容與本人出具事業計畫同意書時之內容有顯著不同，此不同並經臺北高等行政法院 103 年度訴更一字第 132 號判決及最高行政法院 106 年度判字第 753 號判決認證明確。
- (三) 本案權利變換計畫已於日前報核，並已經公開展覽及舉行公辦公聽會，現都市更新事業計畫重新公展，原報核之權利變換計畫效力為何？是否須俟本次事業計畫重新核定後，再重新報核權利變換計畫？原權利變換選屋結果是否已不算數？
- (四) 本次重新公展事業計畫的共同負擔費用，較原核定事業計畫的共同負擔費用大幅增加，所有權人這些年來房價雖然大幅上漲，共同負擔比例卻因如此虛灌的共同負擔費用而未大幅下降！析述如下：重建費用：37 億→44 億；都市更新規劃費：210 萬→950 萬；不動產估價費：138 萬→350 萬；建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬；拆遷補償費：1 億 9999 萬→2 億 2563 萬；拆遷安置費：7976 萬→1 億 7623 萬；地籍整理費：480 萬→1124 萬；貸款利息：1 億 226 萬→2 億 1380 萬；稅捐：364 萬→2 億 2522 萬；管理費：9 億 2738 萬→14 億。
- (五) 106 年 10 月公展的權利變換計畫，所有權人共同負擔比例為 31.78%，何以短短數月，反而一下子增加至 37.05%？

- (六) 與 106 年 10 月公展的權利變換計畫相較，短短數月之間，本案共同負擔費用竟大幅增加?! 析述如下：重建費用：38 億→44 億；都市更新規劃費：600 萬→950 萬；不動產估價費：216 萬→350 萬；建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬；拆遷補償費：2 億 1474 萬→2 億 2563 萬；拆遷安置費：8035 萬→1 億 7623 萬；地籍整理費：800 萬→1124 萬；貸款利息：1 億 488 萬→2 億 1380 萬；稅捐：5777 萬→2 億 2522 萬；管理費：10 億 8017 萬→14 億。
- (七) 本案選配原則限制所有權人以應分配價值上下「5%」差距內進行選配，顯然過度限制所有權人之選配權益，不符內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋所揭：「所有權人選配價值『遠高於』其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。」以及內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函釋所揭：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張『超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元』乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」
- (八) 末查，前次權利變換選屋，實施者不公開選屋結果，本人被實施者告知選屋與他人重疊，本人再選，實施者仍說是與他人重複而不能選，造成本人不斷地一再選配；然而，公開抽籤當天現場，只能看到已被他人選配而不能再選的分配單元，但不知該單元是何人選配，因此並不能確定該分配單元是不是真的有人選配，如此「黑箱」作業之方式，實施者實際上

可操控全部的選配結果，請問這樣的選屋作業方式是正常的嗎？

#### 十四、所有權人—王○富(○、○地號)：

大家好，剛剛已有陳述人陳述過他的意見，重複的部分，包括費用的部分，我就不贅述。我很感謝建築師，他可能有看過我行文給市府或其他的文件，因為鄰居們原本都住的比較小的單位，上次權利變換時，都給我們很恐怖的，例如 40 坪呀，這些的坪數對我們來說並不一定適用，這部分建築師有做出更改，我在此感謝，但對於有店面的人，我看過坪數，權狀大概只有 15~16 坪左右，室內面積約 8~9 坪，最後會出現我們這一棟的一樓大概都要賣清心福全，因為 7~8 坪的室內真的不勘使用，那我之前有跟實施者溝通，但是有溝沒有通，因為她說一樓的部分，不能有內梯通到二樓，我不知怎麼回事，我有請教過其他的建築師，是否能請建築師在規劃時，能給一樓店面的地主有原來使用的空間，因為都市更新是要還給地主原本的使用空間外，再提昇大家的生活品質，而費用的部分，就請實施者及市政府給我們一些解釋。另外，權利變換在評估地價的部分，對於臨馬路及沒臨馬路的部分，其實它的價錢都差不多，此部分請估價幫我們多注意一下，包括政府在課徵地價稅時，有臨馬路及沒臨馬路是有差別的，尤其雙臨馬路的部分，以上。

#### 十五、所有權人—柯○霞(薛○鉉代)(松山路○號)：

大家好，大家都知道鄭○蘭開始要蓋這房子時，我每間都帶去蓋章，在別的地區我也代表去幫她說好話，我也已經好幾年沒參加會議，她說的話都不能聽，我剛講的話有比較不客氣，有人說官商勾結，我覺得是有可能的，學者真的有為我

們把關嗎?你們剛講的，哪個人多了多少錢又多少錢，最高行政法院的公文在此，想看的人可以來看，很多人去印報告書，哪個人多幾倍，哪個人多幾倍，這樣對我們是非常的不公平，一筆畫下就 40 億了，報告又是以後的事，過去鄭○蘭發了這張單子，說寶佳是唯一的繼承人(出資者)，然後一天到晚就說換誰又換誰了，現在又不知換誰了。另外一點，今天的開會公文並未邀請政風室或法務局，問題重重，拜託下回請這兩個單位列席，另我這裡有份公文，就是有關審議委員及相關人員要自行迴避，每回那位陳先生都代表出來主持，我是看公文有寫著他是審議委員，不知是或不是，我覺得權益上有很多的衝突。再一點，我上回有接到權變的 CD，律師函裡的和 CD 裡的完全不一樣，在律師函裡說我分到什麼單位，但是 CD 裡是寫著寶佳所有，而這次寄的 CD 我還沒看。另有關這大樓的四週道路要打通，第一次是有打通，但後來將道路用地切掉，第一次有提誰要打通?何時打通?是實施者要負責打通，在開工的同時一併打通，但這也是 貴單位審查出來的原案，事後却劃掉，圖上停車場旁那塊地，那塊地就是道路，目前地上是有房子，應該要處理，但事後却劃掉，當時核定是他核定的，然後他一句話就切掉了，這案子若非三審定讞，我一定會通通提告的。

#### 十六、所有權人一許○旺(松山路○號)：

大家好，大家為了財產在此拚搏，辛苦了，謝謝大家，從以前我們跟著里長在里裡面，尤其這四年，大家都有目共睹，不論是在防火巷的更新、美化，水溝也都挖的很乾淨，其實里長都一直在關心里的建設，我也是第 7 鄰的鄰長，我跟里長也相隔幾間房子而已，我們也都是地主，從一開始我們大

家都喜歡蓋新房子，新房子大家都是很同意要蓋的，但從以前的 51:49、到 55:45、到 47:53、到 65:35，到去年 30:70 左右(市政府核下來的權利變換)，其實里長都一直跟著我們在爭取，里長也是要蓋房子，他沒有說不要，但他也沒說不同意戶或怎麼的，他像個大家長，他需要大家來支持他，我們支持他的時候，就像剛剛幾位住戶所講的，一起去立法院呀!因為當時的都更法令不是很完善，也一起去內政部、營建署、市議會，折騰下來也是很久，才爭取到那麼多福利，我希望大家再一起支持里長，讓我們再回到三七，分越多越好，對不對?但是為什麼別人可以做，她不能做，如果她營建成本增加了，這 OK 啦~因為她用綠建築，大家也知道錢不好賺，現在成本也真的是增加了，可是相對我們的土地價值也是增加了，在原事業計畫核定，從 120 幾億到現在有 180 幾億的產值，兩遮本來有計價，現在沒有計價，坪數、容積是有增加的，房子變小了、走道變少了，本來房間比較大間的話，走道是會增加的，我用這幾個方式來告訴大家，如果容積是增加的，我們當然是希望呀!喜歡呀!當然要蓋呀!但相對的，我不希望我們分回的比例是減少的，在共同負擔裡，我舉個例子，例如風險管理費，從 12%變成 15%，這樣就差了好幾億，我們的房子給她們蓋也是有風險的，不是只有她有風險，里長都是站在照顧大家財產的心情上，如何去增加我們的財產，我們希望廠商真的來蓋的話，也能符合我們的期待，不論是在安全、設計上，也希望能給我們最好的比例，在此我們要繼續支持里長，為我們爭取更高、更多的容積，謝謝大家。

#### 十七、所有權人一連○堂(松山路○號、松山路 184 巷○號):

大家好，我有 3 件問題要報告：

1. 為了公平起見，今天每位住戶所提的問題，能在書面公平、公開的回答。
2. 上次事業計畫的說明會，分配比例到 62 點多，那現在國揚建設承諾要到 65%，我們希望這要有很明確的書面資料，白紙黑字，大家才會相信。
3. 社會上有很多人都不願都更，就是因為稅務的問題，我們希望都更後的房屋稅、地價稅未來要如何繳交，還有其比例是如何？希望都發局或相關單位能夠跟我們所有住戶解釋清楚，不然房子蓋了以後，未來的負擔會更加的沈重，這一點是很多住戶在反應的，所以在此方面，希望實施者或更新處能跟我們住戶說清楚、講明白，讓我們心裡有個底案。

#### 十八、所有權人—莊王○某(莊○美代)(虎林街 59 巷○號 2 樓)：

1. 上次在宴會廳，國揚有開個說明會，她說樓地板增加了 161 坪，聽清楚！總樓地板面積增加了 161 坪，但她所有的建設費用却增加了 13 億 6 千 2 百 57 萬元，等於說增加的 1 坪是花了 800 多萬在蓋，多的 161 坪，我們都要多付 13 億多，那你們覺得合理嗎？划算嗎？那她說是建材及人事費用的增加，那現在房地產景氣非常的低靡，空屋率也非常的高，買氣是非常的高，買賣房子都降了，現在蓋，對我們都非常的不好，非常的不佳的時機，對我們而言，我們又要賠了。
2. 政府機關有提到貸款期限太長了，她拖的越長的話，財務會拖垮，因為我們查出來上揚國際公司是國揚的子公司，母公司與子公司的財務是分開的，是獨立的，但是上揚的財務在今年第 1 季是虧損的，等於它的財務基本



架構是不良的，我們的實施者財務都不良了，再找一個出資者財務也不良的，拿我們的土地去做，最後我們的信用也都不良了，最後讓大家知道，她增加的樓地板面積不是回饋給我們的，而是我們要多掏出來的，最近鬧的很大的長庚案子，出來抗議的是柯代書，他本業是代書，他是個小地主，因為長庚說他增加了多少樓地板面積給他，但是他結算出來，他一坪要增加 500 多萬，他覺得非常的不合理，所以他把事情吵的很大，他都覺得不合理了，而我們這邊一坪要增加 800 多萬，那你們覺得合理嗎？請各位回去想想看，謝謝！

#### 十九、 規劃單位—協和都市更新股份有限公司(陳謹所長)：

今天地主提了很多意見，今日無法在此一一回覆，但事後我們會把今日地主所提的問題，做成書面並載於計畫書綜理表。在此先就幾個主要問題做回應：

1. 有關共同負擔費用變動的部分，以前所送的計畫，因在 94 年報核，所以共同負擔是按 94 年那時的費用基準做提列的，案件一直拖到 107 年，其實我們的費用是有很大的差距，雖然有做些調整，但落差很大，裡面有些提列項目是當初製作單給漏掉了，這次是因更新處在今年 7 月 23 日修訂公告了所有費用的計算方式，包括以前沒有規範的，例如：工期、貸款期間要怎麼算，過去都沒有明訂，但今年新的公告標準裡，這些標準都有了，目前的提列是按 100 年 7 月 23 日所公告的都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表來提列，共同負擔費用部分一樣要經過審議會審議做成最後的決定。目前我們送的是事業計畫，將來還有權利變換計畫，最終的共

同負擔費用還是要以權利變換計畫所核定之內容為準，至於每項費用是怎麼算出來的，計畫書裡都有逐一載明。

2. 另面積的計算部分，多出的 100 多坪，把所有多出來的造價都歸在那 100 多坪裡，這是不對的，不是這樣算的，因造價是整體在算的，包括戶數增加，戶數增加則水電瓦斯管線..等費用都會跟著增加，所以並不是提增加的費用都灌到那 100 坪裡，這基礎都完全混淆掉了。
3. 有地主提到計畫範圍內有商業區、有住宅區，但新的都市計畫寫的是商三(特)，其商三(特)是整個使用用途規範上，准予比照商三(特)，但都市計畫的容積管制還是回到原來的容積管制，住宅區的部分還是按原住宅區的容積管制，商業區的就按照商業區的容積管制，並不會因為整個劃為商三(特)，所有的容積就改變了，所以基本上，都市計畫還是維持在原來的都市計畫，所以是先有更新單元劃定跟都市計畫，後來才去規範商三(特)，不會去影響到目前都市計畫使用管制的部分。
4. 成本隨著時間一直在變，但各位在這案件裡，也經歷了這麼長的時間，那你們也很清楚不是只有成本在變，售價也跟著一直在提升，這市場也是有好有壞，100 年原事業計畫核定時，那時市價還在往上漲，但反過來，現在市價是較持平，但市場價值必然是短暫的，因市場行情是起起伏伏的，未來還是會漲起來的，起碼我們現在蓋了，我們可以預期未來的售價是會提升的，但牽涉到大家利益的計算方面，每個人的相法都不太一樣，這我們就不便於用什麼角度來研判。

5. 另外，在原有的事業計畫報核裡的報核日期比較早，在以前也沒有要求事業計畫要載明選配原則，因此在 106 年權利變換計畫選配時，就有住戶表示選配的規範不夠詳細，所以我們這次的重新公展版裡，我們也把選配原則重新整理過，並載於計畫書裡，剛也有地主反應選配原則是否有限制到地主的權益之部分，因有部分住戶的權值非常大，可以分上億的都有，若以 5% 來計算，其金額就非常高，所以規範不得超過 5%，這並不是說不可以選配超過 5%，而是超過的 5% 的金額，就不一定是按照將來權變計畫書裡所載的金額，因市場行情一直在變動，那金額必須跟實施者協商，不是你們只能在 5% 以內選配，是選配超過 5% 的價格，你們要跟實施者再議。而選配原則將來還是要經過審議，看選配原則有無抵觸到相關規範，若審議通過了，則將來權變計畫，就會按審議通過的選配原則來執行，若各位對選配的內容有任何意見，建議各位回去可以再仔細看一下，包括剛蔡律師所提的，原選配計畫已報核了，在審查過程裡，因事業計畫核定被撤銷，將來權利變換計畫一定要等這次事業計畫核定後，才會重新擬訂報核，所以已與 106 的權利變換計畫沒有關係了，所以不管原來的執行方式有什麼問題，未來我們新的權利變換執行時，包括選屋、抽籤程序，在新的計畫裡，都寫的很詳細，請各位回去再仔細的閱讀一下。各位若還有意見，在日後的聽證會上，各位還是可以提出你們的意見。
6. 有人有提到危老重建部分，而危老跟都更較大不一樣的部分，是危老沒有增值稅的優惠，如果在座的持有土地

時間很長，將來在更新裡，土地增值稅是有優惠的，而危老是沒有優惠的，另外，危老是必須百分之百同意，百分之百協議合建，目前本案有同意戶亦有不同意戶，也有同意但沒有簽同意書的，其實大家的意見還是蠻分歧的，若要改以危老方式，這也是種考驗。

7. 因公部門沒出席，公部門的意見，以書面回應。

## 二十、學者專家—廖建築師彩龍：

大家辛苦了，這案件從 94 年到現在 107 年，歷經了 10 多年，因被最高行政法院判決，又回到原點從公展開始，後續程序還有很多，住戶也提供了許多意見，有同意的、有不同意的，及其他意見，而今天公聽會主要是把大家的意見收集起來，將來會載明於報告書中，每一項實施者都會回應。剛大家也提到了成本計算，因今天是公聽會，而這本報告才送到更新處，經要件審查符合辦理公辦公聽會規定，未來尚需經專業審查、幹事會、幹事複審、聽證會、審議會完，最後才會核定事業計畫，因事業計畫跟權變計畫是分開來的，所以權變計畫將來會再走一遍，所以後續還有蠻長的一段路，大家要表達的意見還很多，還有很多的機會可以表達，最後呼籲實施者，這案子的人數非常多，範圍也非常大，要整合真的非常的不容易，這部分要請實施者善盡實施者的責任，多加溝通協調，範圍內的地主有什麼不明白的，也可以向實施者溝通、說明，若再有不清楚的，也可以跟更新處請教、說明，為何程序會這麼多，就是要讓這個案子在審議的過程裡，能達到公平、公正、公開，所以大家的意見都會反應出來，將來幹事、委員都會看到你們的意見，他們也會依照法規的規定去審查，將來也要委託三家估價師去估價，才能製作權變計畫，所以

這程序還有一段時間，要成就一個都更案實在不容易，要大家互信，不論是同意戶或不同意戶彼此要建立一個信任的關係，這都更案才能成就，希望大家能做好溝通的橋樑，謝謝大家！

## 二十一、臺北市都市更新處－陳正工程司德禾：

請實施者將地主及公有土地管理機關意見詳載在計畫書中，若其他地主還有意見，非常歡迎以書面提出，待收到後將轉給實施者，更新處也會針對所提之意見予以回應，後續也將登載於計畫書中，提到審議會提會確認，今日公辦公聽會會議紀錄除了會載於計畫書中，會後也會上到市政府的網站，若各位地主有需要看會議紀錄的話，會後也可以上更新處的網站查詢。

## 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 3 時 15 分）