

水美開發實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段三小段124地號等26筆土地都市權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國107年8月24日（星期五）下午2時30分

貳、地點：臺北市中山區行孝區民活動中心

（臺北市中山區民族東路282號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長德禾

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：林鴻鈞

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由水美開發實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段三小段124地號等26筆土地都市權利變換計畫案」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正工程司（陳德禾），今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議會審議委員，蕭麗敏。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分鐘權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人一許○恒（131、131-1地號土地）（現場登記發言）

1. 陳情事項：要求水美公司以正式信函說明告知，合建契約於何年

何月何日過期？

說明：在第二次公展光碟中，對本人於第一次公聽會上發言回應說

“雙方私約業已過期”，是從何年何月何日過期？實施者於事業計畫擬訂期間，告知地主權利變換條件會比較好，事業計畫說明公聽會，公開承諾，未來若權利變換條件如有不同，地主可在合建契約或權利變換，兩者中擇優選定，騙取地主不反對事業計畫，如今告知合建合約過期，以政府核定為主，背信毀約。要求水美公司以正式信函說明告知，合建契約於何年何月何日過期。

2. 陳情事項：請求審議會針對不依事業計畫核定原則辦理選配程序，不與地主溝通，致使權變計畫一再延誤，要求應訂實施者擔任期限，終止條款。

說明：一開始談合建，雙方有約定分配條件，要簽事業計畫同意書時，說走權變方式，條件比較好，事業計畫公聽會時，又說將來可以在合建跟權變兩者中，哪個方式條件好，地主可以擇優選擇，現在到了權變計畫案送審階段，卻又告訴我們，合建合約期限已過，本案經核定以權利變換方式實施，8年過去了，我們終於了解，到權變階段，所有的問題，才一一浮現，權變階段才是真正檢驗實施者誠信的時刻，如果實施者的承諾有期限，為什麼擔任實施者時間沒有期限？請求審議會針對不依事業計畫核定原則辦理選配程序，權變計畫未能於一定期限內完成核定，應訂實施者擔任終止條款。

二、所有權人—劉○豐（140、140-1、140-2 地號土地）（現場登記發言）

陳情事項：要求重新審議費用分擔項目，各戶自行負擔繳納營業稅，

不應計入共同負擔，並重新選屋。

說明：為什麼交營業稅，實施者還可以多賺一筆，營業稅是單一計算繳納事項，且是完工交屋時才發生，不應該影響貸款利息，人事行政費用，銷售費用等項目，難道交稅，實施者還可以增加分回房地比，從中多賺一筆？

要求重新審議費用分擔項目，各戶自行負擔繳納營業稅，重新選屋。

三、所有權人一張○宏（125、146、146-1 地號土地）（現場登記發言）

1. 為什麼都更處及實施者，在公展光碟中，無登載通過都更門檻同意戶之同意書資料及地主名冊，有黑箱作業，違反程序之嫌。
2. 在第二次權變公展光碟中，針對地主在前次公聽會之發言提問，在意見回應處理欄內，因回應內容都偏袒實施者的說法，經去電都更處查證，才知是實施者的回應，故應於欄中明確標明為水美實施者回應，避免地主誤解是都更處回應及背黑鍋。
3. 實施者失信違約，貪得無厭，造成地主們的權益損失甚鉅，我們地主們已成立自救權益群組，幫各位地主保障自身權益，需要之地主，請速與我們聯絡。
4. 剛剛實施者說我聯合其他人阻擋本案進行，我是地主，本就有權利主張我的財產要如何利用，我在此嚴正抗議。
5. 實施者未告知營業稅等稅金之計算，利用公展寄發光碟暗度陳倉將稅捐列入共同負擔內，若我們地主未細看也不會發現，希望政府以公正第三方之立場克盡監督之責。
6. 目前收到的公展版報告書與先前核定之事業計畫書內容不一，實施者解釋為事業計畫核定時未實際計入營業稅，然實施者在

當初簽署協議合建契約時，合約內容已載明於開立發票時，不會與地主收取任何營業稅費用，現在說合約逾期，便利用公家機關要我們負擔這個稅金，實施者應合乎合約條件由實施者負擔稅金部分。

四、所有權人—陳○昌（131、131-1 地號土地）（現場登記發言）

1. 陳情事項：依公展資料，發現瑞普估價異常，並與另兩家估價公司在經驗法則與邏輯法則上有重大差異，且不符市場狀況，有刻意為特定戶安排作價之情況，請求審議會指定公正估價公司鑑評瑞普估價報告。

說明：

- (1) 更新前土地權利價值換算成法定容積單位價格，瑞普對 2、3、4 樓價格估價異常，估定前排面建國北路低於後排面 6 米巷價格，與市場經驗相反，然另外兩家卻都是前排高於後排，與市場經驗相同。

建北一段	住 3-2	住 3	土地持分	法定容積坪	法定容積單價		
					瑞普	中信	葉又銘
76 號 2 樓	10.29	0	10.29	41.16	696927	729130	685848
76 號 3 樓	10.29	0	10.29	41.16	693403	714833	678704
76 號 4 樓	10.29	0	10.29	41.16	700337	721982	691801
長安東路二段 129 巷	住 3-2	住 3			瑞普	中信	葉又銘
15 號 2 樓 (1/3)	2.45	1.18	3.63	12.455	732783	683009	680198
15 號 2 樓 (1/3)	2.45	1.18	3.63	12.455	732783	683009	680198
15 號 2 樓 (1/3)	2.45	1.18	3.63	12.455	732783	683009	680198
15 號 3 樓	7.34	3.55	10.89	37.3475	729305	670314	674419
15 號 4 樓	7.34	3.55	10.89	37.3475	736824	676822	687834

- (2) 瑞普估定，17F 露台價格為室內正常價格 1/4，3、4F 為 1/5，另外兩家卻皆為 1/3，市場一般行情也是 1/3，尤其是 17 樓露台單價低於 3、4 樓露台，另外兩家都是高於，明顯低估價

值。

	建物面積	露台面積	建坪單價	建物總價	含露台總價	露台單價	露台單價比
17F B1							
瑞普	65.42	19.45	869400	56876148	60258244	173887	20%
中信	65.42	19.45	847000	55410740	61486162	312361	36%
葉又銘	65.42	19.45	830000	54298600	59686458	277000	33%
3F B1							
瑞普	53.6	6.6	764750	40990600	42253121	191291	25%
中信	53.6	6.6	733000	39288800	41055073	267617	36%
業又銘	53.6	6.6	790000	42344000	44080740	263142	33%

(3)對 12、13 樓，樓層價差異議，瑞普估定經驗原則異於其他兩家，刻意作價。

	10 樓	11 樓	12 樓	13 樓	樓層價差，
瑞普	784875	788900	792925	805000	4025，但 12 樓與 13 樓層價差跳增 12075
中信	788000	7926000	796000	800000	4000，樓層價差一致
葉又銘	786000	790000	794000	798000	4000，樓層價差一致

2. 陳情事項：要求提供三家估價公司完整估價報告書予地主，並由政府指定其他不動產估價師重新估價。

說明：地主於 106/9/2 權變計畫公聽會要求提供完整估價報告書，實施者以個資保護法拒絕提供(二次公展版，綜-28)，選定過程，未依臺北市政府都市更新作業手冊“p8-6，(四)三家專業估價者估價結果之選擇”辦理，未與地主協商，謊稱以估價最高對地主最有利，自行選定，要求提供完整估價報告書予地主，並由政府指定其他不動產估價師重新估價後再行與地主協商選定。

事證：

(1)更新後房地總價，三家差距不到 1%，未與地主協商。

瑞普估價 5,741,445,046；中信估價 5,718,114,450(0.4%)；葉又銘估價 5,698,500,436(0.7%)

(2)三家公司對地號 132 更新前土地價值估價差距異常巨大，超過 85%。

瑞普估價 73,609,913(100%)；中信估價 144,454,971(196%)；
葉又銘估價 136,187,414(185%)要求提供完整估價報告書予地
主，並由政府指定其他不動產估價師重新估價。

3. 陳情事項：要求 9 樓以上，地主未選取部分，調整房型配置，規
劃為多數權值相近之中小房型，重新選屋。

說明：

選屋過程，了解多數地主需求為符合權值相近之中小房型，要求
實施者調整高樓層房型配置，然實施者以事業已核定，本案僅為
擬訂權變計畫階段，不涉及設計內容變更，拒絕調整。要求依照
台北市都市更新作業手冊(第八章都市更新權利變換計畫第一
節流程與步驟 8-7 頁)分配單位之規劃方式所訂；依參與分配者
之需求調整建築配置，進行分配單元之規劃。要求調整高樓層房
型，規劃為多數權值相近之中小房型，重新選屋。

五、所有權人—邱○興(129 地號土地)(現場登記發言)

陳情事項：要求選屋前應先提出營業稅金額大小參考值，再行選屋。

說明：106.06.08 財政部核釋權利變換都更案依合建分屋方式課徵
營業稅，本案 106.09.08 開始選屋，實施者於選屋前已知新的規
定，所有地主可分配面積，也有估價公司提出之價格資料，應可計
算稅額，但卻未將營業稅額提列並計入共同負擔，提供不完整分配
權值資料給地主選屋，造成地主直至公展公告才得知自己超選，無
法負擔，並曲解提列規定為“待選配結果確認後，以實際選配結果
計算為準”

提列辦法訂的是：“土地所有權人分配房屋之營業稅：更新後土地
所有權人分配房屋現值 x5%；更新後土地所有權人分配房屋現值：

土地所有權人實際分配房屋之產權面積 x 房屋評定現值”沒有規定如實施者在公展報告書裡所說是“待選配結果確認後，以實際選配結果計算為準”要求選屋前應先提出營業稅金額大小參考值，再行選屋。

六、所有權人—林○莉(邵○暘代)(143、143-1 地號土地)(現場登記發言)

1. 本人在 107 年 5 月 24 日去文都更處及同年 6 月 14 日去文處長，而兩封回文，都新事 10731274600 號及都新事 10760010721 號，貴處回以權變費用提列問題，根本非本人提問，請貴處及處長詳查後依本人提問重點依序回答勿閃躲。第一次公展 4/27 開始後，多數權利人在 5/6 才收到，第二次公展又是如此，7/30 公展開始日，多數權利人收到光碟又是 8/1 之後，而中山區公所在 7/27 經查就收到，根本實施者欺騙權利人，都更處配合演出，乾脆本案就改任意公展幾天都可以。
2. 而本人提問公設比及區劃分配問題，水美在光碟內二次皆以：內政部 80 年 9 月 8 日台營字第 8071337 號函建物停車空間及防空避難設備之產權登記來塘塞閃躲，根本又是沒回應又欺騙，想拿張飛來打岳飛。本人九年來一再要求揭露公設比及計算，如今片面灌水說 35%，大家完成選屋受害，都更處要補償大家嗎？事業計畫不附上專有公有區分圖，選屋前更不揭露，這不是欺騙什麼是欺騙？(附件台內營 8071337 函)

附件：區分所有建物停車空間及防空避難設備之產權登記

- 一、本案前經本部於 80 年 8 月 22 日邀集法務部、經建會、省、市政府之地政、建管等相關單位共同研商，獲致結論如次：

「依建築法第 102 條之 1 規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第 72 條規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：

(一)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。

(二)前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第 72 條規定辦理。

(三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人

二、基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。

3. 房屋租金補貼說只付 36 個月，那就實施者點交房屋，後按進度 36 個月完工送水送電交屋，並承諾絕不預售，先建後售，保證絕無鄰損絕不延誤工期，延誤時一定補貼房租。

4. 以上這些問題實施者不回應不保證？請問那各位權利人要相信實施者？相信都更處？如無心無誠意進行本案，那就放棄本案。人生幾十寒暑，如沒建立誠信如何合作？雙贏？加上行政機關怠疏，如此影響選配基礎又不透明，所有權利人權益都喪失？

5. 公展光碟中，本人 106 年 5 月 10 日會議發言附件圖面未掃描列入，我之前已反映掃描列入，同年本人 5 月 24 日二份行文附件及圖亦未列入，同年 6 月 14 日行文都更處長五大問題亦未列入

公展內容。那本案公展乾脆全部不要相關圖面及附件，按實施者送件內文行禮如儀就過水通過，難怪水美開發一直隱瞞不附專有共有區分圖面，在不對等不透明進行權變及選屋。敬請貴處如有完成公展，請落實公開透明內容揭示，即是貴處行政透明公平，大家心服口服。都更處是行政中立者。

6. 增值稅的問題要等到建物完工後，分成實施者與地主分回的部份去負擔稅的問題。
7. 室內面積不變，但因登記方法的不同，更新後公設比可以是 35%，也可以是 27%，請問委員買房子，室內、陽台及小公面積都一樣，委員要買 35%公設還是 27%公設的房子。

七、所有權人—黃○村（131、131-1 地號土地）（現場登記發言）

1. 陳情事項：營業稅提列方式錯誤，影響分配權值，要求更正並重新選屋。

說明：

營業稅應依土地所有權人實際分配房屋現值，各戶獨立計算繳納，不應將全部地主實際分配房屋現值合併計算後，計入共同負擔，變相由地主以更新前權利價值比例來分擔。多選的地主應繳較多的營業稅，少選少繳，如果依更新前權利價值固定比例，分擔所有營業稅，造成少選的地主去負擔多選人的稅，不公平現象。

要求更正並重新選屋。

2. 陳情事項：要求九樓以上，地主未選取部分調整房型配置，規劃為多數權值相近之中、小型房，重新選屋。

說明：

選屋的過程了解多數地主需求為符合權值相近之中、小型房。要求

實施者調整高樓層房型配置，然而實施者以設計與核定和僅為擬定權變計畫階段不涉及設計內容變更，拒絕調整。並要求依照台北市都市更新作業手冊第八章都市更新權利變換計畫之第一節流程與步驟 8-7 頁分配單位之規劃方式所訂，依參與分配權值需求調整建築配置，進行分配單元之規劃。要求調整高樓層房型，規劃為多數權值相近之中小房型，進行重新選屋。

八、所有權人—潘○琬（131、131-1 地號土地）（現場登記發言）

如果權變計畫核定通過，建商開始興建施工，但有一天因為天災人禍蓋不下去，大家應如何求償，建商不斷說我們有信託，把我們的土地拿去抵押跟銀行借款，到最後蓋不下去，這樣要怎麼辦，請市政府說明清楚。我們有都更法，我要要如何去求償？

九、所有權人—邱○嬌（142、142-1 地號土地）（現場登記發言）

陳情事項：建商虛增公設，製造增加銷售總值的假象，掩蓋房價低估問題，要求專案審議公設比，公設劃分回歸正常，剔除虛增公設。

說明：

1. 公設是公益問題，建商虛灌公設，扭曲房價，賺取暴利，造成百姓購屋負擔沉重，社會貧富差距擴大，人民對政府長期放任建商胡作非為，將公設由 70 年代 20%，到目前 30%~40%，本案為 38% 多左右之公設比，已經感到憤怒與失望，都更精神就是為公益，應該導正公設問題，公設劃分應合理，不應劃入房屋正常持分內計價，而且建商又以虛增公設，製造增加全體銷售總值的假象，掩蓋房價低估問題，要求專案審議公設比。

2. 更新後店面縮減，未來出租困難生意也不好，例如文林苑、水美

新建的大興街案，目前店面出租率都很低，實施者在我隔壁買了一間店面，我說隔壁那間若與我的部分合併，讓我更新後可以租的出去，原來的面積大小，但實施者說股東不同意，那更新後店面縮減我也不同意。本案我已沒有信心，我不同意。

十、所有權人—高○地（125地號土地）（現場登記發言）

1. 陳情事項：要求實施者如未於核定工期完工，應自行全額支付資金補貼予地主至交屋，並應訂工程延誤賠償條款。

說明：

實施者稱租金補貼核定 36 個月，無法延長，然租金補貼應是根據核定工期為基礎審定，如實施者因自身因素，如預售期過長，管理效率，鄰損等問題，延宕工程，超出工期部分，應自行全額支付租金補貼予地主至交屋，並賠償地主損失。

另外要求同意比例清冊名單，在事業計畫及光碟內都已列名，連住址他項權利內容都列出，何有個資保護問題？請勿以個資法來隱瞞。

2. 陳情事項：實施者作業疏失，提供錯誤選配權值資料，造成公展才得知超額無法負擔，要求重新選屋。

說明：

營業稅金額龐大，影響地主選屋權值及選擇房型大小考量，實施者未於選屋前告知，作業疏失，辯稱依法待選屋完成後才需編列，至權變公展才揭露，造成地主依自我負擔能力選完屋後，突然暴增應付支出，平均每戶負擔增加近 120 萬，若依實施者自行訂立超選處理原則，只要超過，就要用預售屋價格購買，讓地主無法負擔，要求重新選屋。

十一、 所有權人一龐○義（127 地號土地）（現場登記發言）

1. 要求對實施者的擔任訂定終止條款，整個都更過程到了權變計畫，我們才突然感覺到所有問題在這時候發生，很多住戶因為相信水美跟我們講的，可能連事業計畫書都沒看過就簽了事業計畫同意書，這一簽下去代表我們地主的自主權就放棄了，完全交由實施者任意處置，造成我們今天面臨這些狀況，從公聽會回應裡，可以看到我們所有提的問題，水美回的方式很制式：「一切符合規定、政府會為我們把關」，利用公權力侵害我們的權益，舉例說明，事業計畫內沒有訂的超額選配原則，等我們選完房屋後才跟我們說，有沒有發現只要選配超過 10%，你就要用預購屋的價格與水美購買，如果不同意便以公開抽籤方式代你決定，我們反應了很多次，終於在這次公聽會回應內得到答案：「超出 10% 部分屬雙方權利義務歸屬之合意，非屬都市更新條例規範與審議項目」，原來都市更新權利變換內有政府管不到、不能管、地主權益由水美決定的事情，直到今天才了解。
2. 營業稅要等到大家都選完屋以後，才知道營業稅有多少，現在總共有 24 位地主超過 110%，如果照水美公司自己訂的規則，是不是應該發通知給這 24 位地主重新議價，不要以預售價購買，是不是應該要有第三次的公開抽籤，結果沒有，原來選配原則是由實施者自己決定，什麼時候要用、什麼時候不用、對誰可以用、對誰不用，利用公權力侵害我們的權益。
3. 我想很多人都有簽了合約，在公聽會資料內有看到一條回應：「私約已逾期，本案以權利變換進行為主」，過去在合約所承諾的事情都不算數，現在以權利變換政府決定的為主，請問這件事

情有白紙黑字通知信函給簽約地主嗎，還是由水美自己就可以決定。

4. 我相信各位地主都是希望趕快把房屋改建完成，但希望在過程中能夠受到公平的待遇，對於實施者目前的作為，我們都已看到，往後還有聽證會、審議會，如果各位地主對我剛才的發言認同的話，請加入我們的聯署，於後續程序中監督政府是否有確實為各位地主把關，還是僅聽信實施者片面之言，把地主打造成釘子戶，替富建商把關。
5. 費用提列辦法第 18 條規定，營業稅依實際選屋核計，但現在看到實施者將所有人的稅捐統一系列入共同負擔內，由地主依更新前權利價值比例分擔，但實務上應是選配多少的房屋繳納多少的稅額，與規定的核實計列不符，且稅捐還可列入風險管理費計算，實施者分回比例又再提高，若實施者提供書件內容有不實、錯誤，應依報告書內切結書辦理撤案。
6. 有關領銜估價師的選定方式，依臺北市政府規定作業辦法有規定，三家估價公司估值差距在 20% 以內怎麼做、差距在 20% 以上怎麼做，非由實施者自行決定領銜估價師選任。

十二、所有權人—謝○吉（140、140-1、140-2 地號土地）（現場登記發言）（含書面意見）

1. 這次的估價很奇怪，實施者未事先詢問我們所需要規劃的坪數、格局、大小，結果實施者規劃了大坪數的單元，讓我們三分之二以上的人都沒辦法選，所以這些剩下的都是實施者要的。然後價格也是由他們估，我們能選的價位明顯也都偏高，在低樓層的部分在本次 105 年還是 106 年的估價價格，比上一次 100 年當時

之估價要高。高樓層的他們自己拿走的每坪都不到一百萬，他們現在估的價值低，以後將價格賣高他們也不會虧本。還要我們負擔 12%的風險管理費，這樣合理嗎？我們對這估價很失望，建議說重新由政府、所有權人、實施者三方各自找估價單位來重新估價。

2. 有關於營業稅的問題，之前有收到由實施者寄的一張承諾書，內容提到合建交易的營業稅百分之五由實施者自行負擔。現在都更辦法裡在事業計畫中以偏低的方式只提一千六百多萬，現在進入權利變換階段變成了七千多萬，這個要所有權人承擔結果讓我們變成超額選配，這應該在選配之前就將營業稅提列清楚。我先提這兩點，剩下的我有書面意見。

本戶對於實施者於權利變換計畫意見書(第 2 次公展版)之回應謹再提出下列疑問：

1. 拆遷補償處理方式不公(綜-9 頁)：實施者 105 年 11 月 23 日水美(105)字第 0014 號函，就拆遷補償費由依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」計算之 119,928,270 元，修正為以「估價師查估之殘餘價值」20,548,486 元提到，要求所有權人表示意見，未於同(105)年 12 月 4 日前表示意見者，則視為同意本項費用之調整(本戶曾提出因資訊不足無法勾選之意見。經詳查此一重大變動，多數地主根本來不及在不到一週的時間內(收到實施者 105 年 11 月 23 日函都已經是 11 月底)表示意見，即被實施者以未以同(105)年 12 月 4 日前表示意見者，則視為同意本項費用之調整，而向都更處陳報多數地主「同意」此項變動，實有欺瞞之嫌，更何況有很多地主旅居國外，根本無法收到 105 年

11月23日函(或來不及在12月4日收到函)，他們根本無從表示意見，請實施者出示多數地主表示同意的意見書，否則此意見調查實在有失程序之公平正義，請都更審議會務必詳查此一意見調查過程，即使退一萬步來說，擬採殘餘價值的方案，也應將所節省成本的利益平均分回所有地主，而非權值比例較高者(約23戶)獲益較多、權值比例較低者(約45戶)則權益受損(按：本戶損失不只實施者所計算的104,704元，實際損失金額至少436,511元(=1.57123%-1.20891%)*120,476,776/100，其中1.57123%=112.36 m²/7151.08 m²)，尚不包含權值遭低估、選屋空間操壓縮之損失。

2. 容積獎勵分配不公(綜-9頁)：本戶一再強調，所有容積獎勵依照權值比例分配並非公平，例如容積獎勵「△F5-3 供人行走之地面道路或騎樓」827.57 m²、「△F3 更新時程獎勵」659.27 m²及「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」941.81 m²並非來自基準容積，應以各地主持分土地比例(本戶應為36.25 m²/2,323 m²=1.56048%)分配方為公平合理，否則會造成權利價值高者(約23戶)獲益較多、權利價值低者(約45戶)權益受損之不公平現象(本戶即少分配(1.56048%-1.20891%)*(827.57+659.27+941.81 m²)=8.5384 m²)，更何況目前權利價值的估算仍有多位地主表達不贊同的意見。懇請都更審議會將容積獎勵37.96%內各個細項究應如何分配為公平合理做一仔細討論，否則剝奪權利價值低之地主權益，將使紛爭不斷。
3. 頂樓合法增建未獲補償(綜-9~10頁)：依「臺北市都市更新自治條例」第四條，權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之

拆遷補償費應由實施者依「都市更新條例」第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照「臺北市據辦公共工程對合法建築物及農作改良物拆遷補償暨違章建築物處理有關規定」之標準辦理。另依「都市更新條例」第三十六條、「都市更新權利變換實施辦法」第十三條第一項第四款，針對合法建築物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等)、非占有他人舊違章建物(多屬未辦理保存登記者)，或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物，得依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，再一次請實施者提列給予本戶頂樓加蓋(本戶合法申請證明文件業於歷次陳情書中附陳)之拆遷補償金，尤其本戶多次向實施者反映此項，周水美董事長亦表示「市府如何審定，我就照辦」懇請都更審議會考量該頂樓加蓋均有成本支出(包含多年來相關公共設施維護及清洗費用均多分擔一戶成本)，且經合法申請，給予本戶合理補償。

4. 各樓層房屋及車位價值估列不合理(綜-10 頁):本戶及其他地主均強烈質疑，以 106 年 5 月「事業計畫書(核定版)」附件十七「不動產價報告書摘要」表二所載更新後各戶房屋價格表中之 5F-A3 每坪單價 710,000 元為例，為何到了實施者 106 年 7 月 19 日水美 106 字第 004 號函所附表一卻已調升至 740,600 元，每坪調升 30,600 元，然而 19F-B1 每坪單價卻由 935,000 元調整降至 877,450 元，反而每坪調降幅度高達 57,550 元，如此巨幅調升低樓層每坪單價，同時又巨幅調降高樓層每坪單價(況且高樓層多為大坪數，估價多高達 5,450~5,740 萬元、三分之二以上的地主根本無法選配，此可從高樓層多遭實施者拿走可稽(16-4

頁))，是否真正符合近期房屋市場價格變動趨勢，抑或有人為刻意操縱更新後各樓層房屋價格，建議主管機關都更審議會務必審慎審議更新後各樓層每坪單價之合理性，為最公平妥適之裁決。

5. 共同負擔費用大幅調高待商權(綜-10~11 頁)：本次 107 年 4 月公展版權利變換計畫書大幅調高共同負擔費用 1 億 331 萬元(調高幅度達 5.27%)，實施主雖一再強調物價指數或相關費用有所應加，但是經查實施者於 98 年間曾出具承諾書一份(如附件)給所有地主，表明「房地互易之 5%營業稅，由水美負責，故出具承諾書一份」，故此 1 億 331 萬元應由實施者自行負擔，不得再列共同負擔費用。再倘若本次權利變換要依最新狀況重新檢視成本，那麼其他數據是否均要重新檢視，而非僅檢視對實施者有利的部分，卻對實施者不利的部分均略而不提，尤其本戶對於風險管理提列如此之高實有疑慮，選配後所有地主選屋超額 7%，那是否此部分的管銷成本應該剔除？又此 7%已由地主買走，則實施者根本已無風險，風險管理費是否列 7%或是相當數額？而且時迄今日，其他許多事業計畫階段認為有所風險是項，已經過一段時日，是否已可確認不具風險或風險降低，而應將風險管理費刪減？諸如此類的細項，懇請都更審議會再予審慎衡酌。
6. 超額選配如何與實施者協調一直未獲得解釋與說明(綜-11)：依事業計畫書 20-1 業所示「…受配人選擇之房屋權值建議以可分配權值±10%為上下限…」，係屬「建議」而非「必須」，本戶多次在公聽會、發函及當面詢問實施者(詳綜-11、21、25、29 頁)，受配人超額選頗，請問如何與實施者協議？每坪須補差額價金

如何決定、如果實施者故意不達成協議，該如何處理？有無第三方公正單位協調機制？均未獲實施者選配前說明清楚，導致選配後實施者逕以 106 年 12 月 8 日水美 106 字第 011 號函發函強制要求受配人於 12 月 15 日應以「預售單價」購買超額選配部分，本戶甚至多次詢問預售單價數字為何？實施者一再表示「將來會訂，現在無法提供」，但是現在各樓層的房價不是均已以都更後價值估列，地主超額選配部分用估價去買不又是已經用都更後的價錢買了嗎？為何實施者不願以估價賣？除非實施者也認為現在的估價遭到低估，否則為何實施者不願意？那本戶建議就乾脆就重新估價好了！此點務必請都更審議會明察。

7. 請將 3F 管委會面積 145.97 m^2 再予規劃調減 12.77 m^2 (詳 6-7 頁)：本戶建議這 12.77 m^2 可改規劃併入管委會旁的房屋，以使機電設備面積(內含管委會)不要超過 1948.94 m^2 ，目前作法已使所有地主總共少分 12.77 m^2 ，懇請都更審議會責令實施者調整修改。
8. 其他地主所提出的問題，例如：車道 456 坪遭列入大公，導致公設比由 29% 提高至 35%，進而衍生所有地主將來需要多繳稅賦及管理費；倘若將來因實施者或其協力廠商責任而致損鄰、延誤工期，應由實施者負擔延遲責任及支付地主租金補償，而不應列入共同負擔費用(綜-4~5 頁)；營業稅或其他稅費為何還可以列風險管理費、高樓層為何不能設小坪數的房屋……的問題，本戶均附議其他地主所提，應請逐一詳實回覆，而非目前綜理表中之制式、避重就輕的回覆。
9. 最後再一次強調，規劃單位之回應(綜-5~6 頁)完全忽略都更之

根本精神在於公平合理，而非「……這會對這個案子推動產生阻力」云云，本案阻力在於，實施者一開始就未與地主好好溝通協商，了解地主所需(例如房屋格局大小…)，一意孤行，以至於地主藉各種場合多方反映問題，規劃者及實施者卻一直不願誠實面對及回答，終於等到權利變換時一次大幅重新調高共同負擔費用、一次在綜理表裡把所有問題列出來(但還是沒有真正回應問題)，一再錯失立即處理、溝通及消弭歧見的契機，打算把所有問題都丟給都更審議會去處理，如此做法如何達成共識？留下的只是一堆的誤解與歧見，致有如文林苑、苗栗大埔案…等不幸事件發生。而本案中又以犧牲權值小的地主(約 45 戶)權益為甚，所有地主之中，三分之二以上的地主權值都在 4,000~4,500 萬左右，選配空間原本就相當有限，再藉由公設的調控、各樓層各房屋的面積與估價的大幅修正、獎勵容積的不合理分配、拆遷補償減省利益未公平分配、選配原則刻意模糊不清…等方式壓迫，最後再調高共同負擔費用 5.72%，所有地主在依據自身條件選配完畢後，均已無能力再額外負擔此一新增費用(本戶至少需另外多付 125 萬元以上)，因此，我們訴求共同負擔費用不得予以增加，否則本案無從繼續，也期盼政府及都更審議會最後務必大力的協助我們這群弱勢的地主，幫助我們公正的把關監督。

十三、所有權人—陳○雯(125 地號土地)(現場登記發言)

陳情事項：要求釐清營業稅提列所依據法規，計算方式，確認正確應分配權值後，重新選屋。

說明：

1. 目前市場上合建分屋都是建商付房屋部分的營業稅，地主付土

地增值稅跟印花稅，為什麼現在變成地主要付營業稅？

2. 本案事業計畫核定時間在 106 年 5 月，應該適用當時的法規，以房屋評定現值計算，為什麼現公展報告書裡不是用評定現值計算？
3. 為什麼少選房子的人要多繳稅，多選的人可以少繳？
4. 稅不是應該依照自己所選實際大小計算，自行繳納嗎？列入共同負擔，是要讓實施者還可以多賺一筆嗎？

要求釐清營業稅提列所依據法規，計算方式，確認正確應分配權值後，重新選屋。

十四、所有權人—陳○恩(陳○章代)(132 地號土地)(現場登記發言)

1. 去年我們收到市政府以掛號信函寄發的事業計畫核定版報告書對於這樣的審定我們認為是合理的，大部分的人都可以接受，所以我們進行選屋。依市政府正式公文寄發的事業計畫核定版內容所載地主分得比例為 65.35%，今年 4 月，我們再次收到市政府正式寄發的權利變換計畫公展版報告書，因我本人很相信政府寄過來的資料是對的，所以也沒有特別去看，直至上次來開會的時候，才知道大家選完屋後地主分配比例降為 64.07%，較事業計畫核定減少 1.28%，對於地主個人損失很大。

2. 而到前幾天才知道原來公展時水美不知道是有意或無意漏掉幾頁報告書內容，漏掉的部分為重要的估價摘要內容，我便針對估價部分研究，發現有一家估價權值與水美最後決定領銜的估價權值相差 4.88%，即我的權值被低估了 4.88%，希望更新處可以給我們清楚的交代，但致電更新處僅表示請我們再與實施者協調，但實

施者卻未與我們協調。

3. 我建議若實施者欲進行下去，應信守承諾，維持事業計畫核定版內容所載分配比例 65.35%，稅金大約 6,800 萬部分，以實施者風險管理費 2 億 1,000 多萬元折抵，絕對足夠。如果水美是剛開始提出來所漏掉的，那水美應自行負責，如果水美在剛開始的時候故意不提，在大家選完屋之後再提，我想這是不誠信，而且某種程度上，都更處也是，就像剛剛潘小姐所說，我們到底有什麼保障？

十五、所有權人—黃○官（146、146-1 地號土地）（現場登記發言）

陳情事項：請求審議會針對本案事業計畫核定之選配原則，與實施者所稱之超額選配原則與處理方式，公正評判，是否合理辦理選屋程序，如實施者未依核定原則，並違反台北市都市更新權利變換作業須知(107.1.5)規定，要求終止水美開發實業繼續擔任本案實施者

說明：

1. 實施者將包括僅選一個房屋單位，願意以估定價格，現金支付部分共同負擔，沒有高額超選地主，以公開抽籤方式，脅迫簽訂同意以預售屋售價購買契約。
2. 辯稱超過應分配權值 10%部分，非屬都更條例規範與審議事項。請求審議會針對本案事業計畫核定之選配原則，與實施者所稱之超額選配原則與處理方式，公正評判，是否合理辦理選屋程序，如實施者未依核定原則，並違反台北市都市更新權利變換選配作業須知(107.1.5)，要求終止水美開發實業繼續擔任本案實施者。

十六、周○玉(黃○齊代)（129 地號土地）（現場登記發言）

1. 請問今天是否為公辦公聽會？是否具有法律效力？請市府提供今日會議錄音檔。
2. 我們在選屋階段有提列風險管理費 12%，本案目前更新後房價依估價師估算約 7、80 萬，我選的房子是 6、70 萬，現在旁邊賣的是 130 幾萬，公聽會簡報內有個備註：「實際財務計畫及收益分析結果須依審議會審議為準」，請問未來若房價上漲或下跌時該如何算帳，實施者的風險管理費又該如何計算，未來漲跌應由全體地主共同承擔。
3. 我原為簽署合建契約的地主，現在變為權變，希望可以公平公開原則辦理。

十七、實施者—水美開發實業股份有限公司(陳副總○輝)

1. 先代表公司感謝各位地主長久以來的支持與鼓勵，本案才能一路走到現在，如同先前董事長所說，未來拆屋時如有一戶不同意我們就不拆，等到 100%同意才會動工。
2. 剛才多位地主提到本案共同負擔比例增加的問題，主要原因為地主選完屋後，按實際選屋結果計算，共同負擔費用增加。
3. 各位地主的心聲及需求，我們都了解，針對這些問題，本公司會在一個月內辦理一場溝通會議，逐條溝通說明，若地主真的沒有意願參與都更，可以排除，請直接表示，我可以代表公司承諾，地主所提意見，我們都會虛心接受，但請不要懷疑公司誠信。

十八、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(辜○奇總經理):

1. 有關營業稅部分，因本案為事業計畫跟權利變換計畫分送，所以在事業計畫階段主要審議重點是在建築設計及獎勵部分，剛剛大家提到的共同負擔比例及成本費用等，必須在權利變換計畫

階段執行才能夠計算，所以各位地主看到事業計畫核定所載的營業稅為預估的金額，因為當時尚未進行選配，在我們通知大家選屋時也還不知道大家選屋面積有多少，所以在寄發通知的時候，也是以當時事業計畫規定預估營業稅金額的計算公式先做一個估算，等大家選定後才能依照規定按大家實際選配的結果計算應繳納的營業稅。

2. 關於租金補貼部分，基本上也是共同負擔費用之一，本案依照都市更新審議通案原則編列租金補貼為 36 個月。
3. 有關地主提到如果蓋不下去怎麼辦，本案有委託辦理信託及續建機制，將本案未來興建風險控管到最低。倘本案建機制要做到百分之百保證續建，大家要共同負擔的費用就會更高。

十九、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 對於實施者有誠意與各位地主再開一場溝通會議，我們樂見其成，因為在都更的過程中是需要很多的溝通協調才能促成。
2. 剛才許多地主聽起來應該是有與實施者簽署契約，這部分要跟各位地主說明，都更主要是依據都更條例及相關規定審議，有關各位私契約的部分，我們不是法院，沒有能力及權利為各位裁決，這部分需讓大家理解公部門都有他的權責範圍在，主要還是需要各位與實施者協調溝通，而在後續溝通會議上，有關權變與私約擇優，一定要談清楚，依私約或依權變的差異，全案依私約跟全案依權變的差異到底在哪裡，你們可以去做釐清。
3. 大家都很重視自己的權利，也建議大家可以上更新處網站查詢週一審議會的時間，到旁聽席旁聽，聽完後應該會稍微放心一些，因為在審議會上不是實施者提出什麼內容，審議會就照單全收，

我們還有各局處就各個領域做檢視，以及估價委員包含估價師及專家學者針對估價報告書內容審議，本案相關權值在公展後還需經過幹事及權變小組會議、複審會議及審議會各階段審查。

4. 有關租金補貼 36 個月，這部分其實是依照審議慣例 36 個月提列，因為租金補貼屬共同負擔費用其中一項，若提列過多的租金，共同負擔比例會再提高，地主分配便會減少，故此項費用會以通案作考量。
5. 關於估價部分，本案目前是公展程序，尚未進入審議階段，所以後續在審議過程中，共同負擔比例會一直有變動，如同當時事業計畫送件與最後核定結果也是不一樣。
6. 公設部分主要是由地政士計算，在後續溝通會議上也可以請地政士與各位地主說明計算依據，而對於剛才地主的提問，我個人看法是購買房屋不會只考慮公設比一個因素，但它確實是會影響房價的原因之一。
7. 有個觀念一定要與各位地主說明，依都更法令規定，都更案的估價會訂定一個價格日期，這個價格日期就是我們權利變換計畫報核前 6 個月內的一個時間點，估價師就這個時間點來評估更新前、後價值，而非以現在去預估未來興建完成可能三年後的價格。

二十、臺北市都市更新處—陳正工程司德禾：

1. 有關地主提到請我們公布同意人清冊的部分，市政府所有資訊是否公開，皆需依照政府資訊公開法的規定辦理，而公布同意人清冊已涉及個人隱私，未經過當事人同意無法公開；各位地主可以透過正式管道申請調閱，只要調閱內容符合政府資訊公開法

規定，我們原則都會同意。

2. 營業稅的部分，依現行都市更新權利變換提列共同負擔的相關規定，營業稅確實可以提列共同負擔，但有地主提到實施者在私約部分有其他承諾，這是屬於民法的規範，基於私約自由精神，市政府是沒有介入的權利，如果各位對於私約有爭議的話，建議大家還是要走民法途徑來協商解決。
3. 今天召開這個會議主要目的是蒐集各位地主的意見，後續還有很長的審議過程，目前的權變計畫內容在後續審議過程中仍會在變動的可能性，未來必須是以經過都更審議會審議核定後為準。
4. 公聽會及聽證均會通知各位地主出席，期間的相關審查會議如有地主有意願參與可來函表示，我們也會一併通知。
5. 依現行法令規定，三家估價師之選任是由實施者擇定。

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。

捌、散會(下午 4 時 08 分)