

華固建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 12 月 26 日（星期三）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

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：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由華固建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案」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委員，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 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—陳○霞（600地號土地），馮吉弘代：

1. 公展版中 10-3 中

本人土地為住 3-1 而另黃○賢先生為商 3

依土地計算方式：建蔽率*容積率

本人： $1.5 * 300\% = 4.35$

黃先生： $1.65 * 630\% = 10.395$

倍數： $10.395 / 4.35 = 2.3896$

更新前本人土地價格約莫 5870 萬元，黃先生約 7918 萬

更新後本人土地價格約莫 6325 萬元，黃先生約 36453 萬元

價格倍數差距 $376621159 / 63255096 = 5.95$ 倍

亦屬合理？

2. 本人丈夫在本區亦參加大安區一小段 590 地號等都更一案，更新前價值約 2719 萬更新後價值約 6360 萬，法定容積率為 225%。依本案法定容積率為 300%且基地也較大，但所分配之結果僅增加 450 萬元無法相提並論。實屬難以令人苟同之感。
3. 公展版中 7-1 或公聽會簡報中的 p.11 中選配原則中 1 及 2 中所述其他獲配之受益人僅可就 4 樓以上房屋選配。另 2 樓單坪價格過低，且不開放選配，不合理。故應以 4 樓以上之價格為整體平均價格方為可接受之價格，否則有失公平標準。
4. 在之前選屋時本人告知實施者(安琪小姐)為本人要先選配一戶(不超過實施者總訂之總額)，另一戶抽籤。實施者罔顧本人權益，要求本人兩戶僅參加抽籤。本人透過子女電話多次與市府承辦員或都更處義務律師詢問，皆告知本人所選之第一戶可不需透過抽籤方式選配，與實施者所言相差甚遠。
5. 本人之前委託代理人丈夫及兒子多次與實施者洽談，願意以自行出資方式參與都更。爾後因分配問題實施者不願與本戶後續洽談。僅以公定方式提供總價，以致本人在選屋時因實施者之價金過偏低，否怎本戶皆無超過價金。另本人造成本人皆需多付價金損失。另因實施者皆不願與本戶洽談。另都更處理程序中所謂強制拆除條款。若實施者皆無意與本人協商，將本人列

為釘子戶。房子為私人之資產，若實施者以不合理之內容亦或不願協商處理。若為強拆之處理，亦違反憲法所保障人民財產。

二、所有權人—蔡○鍊（602地號土地）：

1. 爰依臺北市政府民國 107 年 12 月 11 日府都新字第 10760025553 號函之說明二之意旨提出書面陳情說明，合先敘明。
2. 就先前陳情人已有遞陳情書就華固公司未經陳情人之情況下，私自填載「日期」的同意書是否成立有效之問題及是否算入比例的問題，經貴機關亦認為該同意書有所瑕疵，而不列入比例；此外，華固公司原本在雙方簽立契約時，承諾陳情人要給予總面積是 195 坪，當時訂約時，華固公司僅以契約中法定容積與獎勵容積部分中地主可各分得 65%，建商可各可分得 35%；容積移轉部分則地主 30%與建商 70%，但並未告知有所謂容積移轉比例上限之問題，經華固公司計算 195.15 坪。於 107 年 4 月 15 日陳情書中所述，在 107 年 4 月 9 日上午 10 時許，陳情人依華固公司 107 年 3 月 28 日華字第 1070000058 號函聽取說明時，當日陳情人是被告知僅能分得 175.4 坪，其減少之理由係由貴機關都更處減為將都更獎勵容積移轉 27.67% 與 25%，致使當初華固公司承諾的面積已減少 19.75 坪，共計損失已有新台幣(下同)25,593,075 元，華固公司告知須向貴機關請求減少的面積，而非向華固公司請求，經貴機關告知陳情人華固公司理應在簽約時告知並加註可能會核定都更獎勵容積移轉會有減少，同時要如何補足減少之坪數，防止事後有所爭議，因此依誠信而且，華固公司即然刻意不告知亦未加註可能發生比例減少之情況及如何補足的方法，以此方式使地主的陳情人陷於錯誤之嫌，然而如今短少之面積及金額，亦有民法第 227 條之的情勢變更原則之適用，雙方應就契約內容為調整並補足到原來承諾的 195 坪的面積，華固公司依其自身專業能力，又刻意不告知，顯然詐欺之嫌；同時就停車位的價值計算，不能單以停車位數來算，而係要與停車位的價值為計算，因此當初華固公司承諾於陳情人多給予一停車位，即應多一停車位的價值。如依華固公司所提供之 B2 至 B5 各樓層的價格表

計算，雖然形式上多一車位，然而依華固公司所提供之停車位之價額，如同陳情人於 107 年 4 月 15 日陳情書所述，陳情人不但沒有增加一停車位之價值，反而經陳情人之計算相較於原來未增加停車位的總價值少 54.53 萬元之損失，在專業能力及資訊不對等的情況下，華固公司更應主動填補陳情人之損失及再增加一個車位的價格，此皆在陳情人先前給貴機關之 107 年 4 月 15 日陳情書中已有相關說明及舉證，在此僅再一次提醒。

3. 尤有甚者，就華固公司所提出權利變換後契約之價值為 24,052 萬元(附件一)，然而經陳情人之友人再次計算經雙方確認之結果卻為 24,810 萬元(附件二)，因此，建物的價值追補回 716 萬元，而停車位依原來分配追補回 42 萬元，暫不論與上開 54.53 萬元之損失，短少 12.53 萬元，惟仍少一停車位的價值，華固公司係具有都更專業，理應不至於有如此大的短少失誤，對照上開所述華固公司諸多不具誠信之行為，不難推知華固公司刻意少算，以增加自身建商的利益。如不是陳情人之友人有發現再加以計算，則原本地主及陳情人之權利即會無端至少損失 758 萬元。甚者，華固公司就契約書內明文的 1200 萬未為給付，以及華固公司尚有其他陳情人之條件未為履行，其中華固公司就經司法程序中所承認的 460 萬元款項即補充條款事項等，華固公司亦也至今未履行。
4. 另就貴機關所提出「提訂臺北市大安區學府段一小段 593-1 地號等 16 筆土地都市更新權利變換計畫案」第三十頁中關於鑑定價格，係以巨秉不動產估價師綜合事務所之鑑定結果為準，就停車位之價直接用平均價格為 3,279,167 元，惟一般市場行情依地面的遠近會有不同之價格，此估價不但已背離市場行情，同時無法看出停車位的實際價格；此外就更新後不動產價值各戶之單價，以二十樓為例，鑑定價格皆係以每坪 116 萬元，相較於華固公司給予選配的 20 樓之價格相同樓層以最少的 125 萬元(附件三)觀之，則至少每坪已落差 9 萬，如依貴機關的鑑定價格，則是否陳情人依華固公司所給予的契約價格即 24,810 萬元，做為權利變換之基礎？
5. 陳情人有上開之異議與質疑，懇請貴機關具體答復並加以說

明，俾落實公聽會之功能。順頌 商祺。

三、所有權人—呂○ (605 地號土地)，林○強代：

1. 請問租金補貼期間為 36 個月係為固定或是浮動?起訖時間節點如何計算?
2. 目前標註權狀面積是否包含陽台、雨遮?
3. 請問未來是否有設置充電停車位之充電樁?
4. 請問未來建物交屋係以毛胚或是裝修完成?如為裝修完成，每坪裝修費用約為多少?
5. 因未說明機車位是否包含於公設中，這部分是無償讓住戶使用?亦或屬於開發商，未來須付租金使用?

四、所有權人—胡○雲 (597、597-1 地號土地)，黃○元律師代：

1. 書面資料部分：
 - (1)評價基準日為 107 年 1 月 31 日，但「巨秉估價師事務所」報告書上卻寫「106 年 1 月 31 日」(摘要 3)，相差一年?
 - (2)更新前房地價值(7-1 頁)，二樓房地大約是一樓房地 61.6%，此一計算依據，未見估價報告有說明?而三樓房地又是二樓地 99%，也未見估價報告書對此說明?
 - (3)593-1 屬於袋地(2-3 頁)，土地單價(666 萬)高於分區相同、卻臨路的 597 地號(334 萬)土地(7-1 頁)，顯不合理。
 - (4)第 10-2 頁，編號 22 胡謝秋雲的土地權利價值，與編號 23 的權利價值互為顛倒，應屬誤載。
 - (5)特殊因素項目提列費用總表(附錄 12)與 105 年 1 月幹事複審版廠商的報價(東和鋼鐵、長榮鋼鐵)差距約 2 千萬元上下，原因為何?且報價單位，由鋼鐵廠變成「營造廠」，費用反而降低?原因為何?
2. 更新前價值，為何與之前產生差距：

因為先前只估每坪 415 萬元，沒有分別估算商業區、住宅區的差距。

五、所有權人—彭○黎 (603 地號土地)，蔡○揚律師代：

1. 本人合約分配與權利變換相差竟然高達近 3000 萬元，莫非本人受到詐騙?
 - (1)查依同樣的本人選屋分配單元 (1F-G、8F-B1、B3-47)，

據華固告知，依合約分配，本人應繳 1759.5 萬元差額價金給華固。然而，參照權利變換計畫書光碟，依權利變換計畫分配，則是華固要給 1048.5 萬元給本人，為何差異會如此大？華固應給本人一個合理說明，為何合約分配會與權利變換相差近 3000 萬，難道本人是受詐騙了嗎？這要本人如何能繼續支持本都更案？

(2) 承上，由於華固公司在合約中加入許多複雜難懂的合約條文（例如就一樓建物分配，一下要乘以 0.067，一下要扣除騎樓面積，還要再扣柱位，又要再扣騎樓，反覆加減乘除，搞得人丈二金剛摸不著頭腦），本人根本不明白依合約要如何分配、分配結果為何？就連華固自己，第一次提供給本人的算式與結果，與第二次給的也不一致，並自承第一次給的有所誤解。華固在本人選屋後，告知本人還要繳 1700 多萬，本人實在完全傻眼、差點昏倒，本人乃不得已，才要在今天提出異議。按本人 1 樓店面目前穩定收租中，未來更新後本人若還要再繳 1700 多萬給華固，結果 1 樓店面使用面積卻是大幅縮水，只為了多圖一間僅 43 坪小小間的 8 樓房屋，本人難道是傻了嗎？本人為何要同意都更呢？相信任何人都都不願意！

2. 權利變換選配程序中竟有兩套版本之價格表，究竟以何者為準？

(1) 實施者在權利變換選配程序中，竟然提供兩套價格表，讓人無所適從、莫名其妙。縱使依雙方合約條文「雙方約定於本更新單元都市更新權利變換計畫申請報核前，乙方應完成本更新單元更新後大樓房地價值（含各層各戶單價及總價）及車位價值之訂定，作為本條房地價值、車位計算及差額找補之依據；另經乙方通知後十五日內依本條約定選定其應分配之房屋及車位，並於完成本更新單元都市更新審議會審查後三十日內依本條約定之分配原則確認雙方應分配之房地車位及找補價金。」等語，就本人的認知，也是本人選屋時所拿到的房屋車位價格表，與實施者依法應提供本人選配、由估價師查估的房屋車位價格表，兩者是相一致的。如果不是以估價師查估並經華固提出送請審

議的房屋車位價格表，難道價格是任由華固自行訂價，華固說的就算？豈不是「人為刀俎，我為魚肉」？

- (2)承上，結果華固訂的價格，以本人選的 8F-B1 房屋分配單元為例，依巨秉估價師所估，每坪單價僅 104 萬元，但華固卻估每坪 113 萬元，並要求本人以此價格找補；另以本人選的 B3-47 車位分配單元為例，依巨秉估價師所估，其價格僅 340 萬元，但華固卻估其價格為 420 萬元，並要求本人以此價格找補；以致本人找補價格高達 1700 多萬元。經本人提出質疑，華固回應本人的理由卻是：「估價師的估價通常與市場行情並不相符，應以公司所估為準」云云，試問：如果真是這樣，那為什麼我們權利變換法規要求要由三家估價師查估？那政府又在審什麼呢？乾脆都由實施者自行訂定，不就可以了？

3. 權利變換問題

- (1)土地及合法建築物所有權人共同負擔比例，較事業計畫核定增加 4.7%，原因為何？
- (2)權利變換計畫共同負擔「稅捐」乙項，較事業計畫核定之金額增加高達 5110 萬 5282 元，請向地主詳加說明原委。
- (3)權利變換計畫共同負擔「銷售管理費」乙項，較事業計畫核定之金額增加高達 2393 萬 9942 元。查權利變換計畫中更新後住宅分配單元，依實施者之規劃，較事業計畫核定少 160.57 坪，銷售管理費卻不減反增？（備註：本案 1、2 樓皆非實施者分配）
- (4)權利變換計畫共同負擔「風險管理費」乙項，較事業計畫核定之金額增加 411 萬 5154 元，原因為何？

六、所有權人—彭○黎（603 地號土地）：

華固建設應對每一位土地所有權人透明公開公平合理溝通，目前實際狀況溝通是不透明、不公開的，所以才導致不公平的結果。據了解很多地主權益都是受到不平等或是相當大的損失，也就是說不同時間點所簽合建契約及目前尚未簽約尚在洽談中的地主，就已產生不公平的待遇，也就是說每位地主都受到相當大的權益損失，請問在座地主受損的權益要如何找回？華固建設可否有明確方案調解地主損失？

七、臺北市政府文化局(書面意見)

1. 旨案基地範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。惟本案基地鄰近市定古蹟「舊總督府第二師範學校大禮堂」及歷史建築「舊總督府第二師範學校小使室及便所」，涉及文化資產保存法第34條規定，請實施者提送新建工程之建築規劃設計書圖、以古蹟及歷史建築為視覺點之模擬圖說(說明古蹟、歷史建築與新建工程之關係)，及古蹟、歷史建築監測與保護計畫予本局辦理審查。
2. 另查基地內「學府段一小段593-1、593-2、593-3地號」等3筆土地為公有土地，依據文化資產保存法第15條「公有建造物及附屬設施群自建造成物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造成物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」請實施者自行檢視是否符合上開條文規定，倘有涉及，請提供建物謄本、載明建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局申請辦理文化資產價值評估。

八、規劃單位—弘傑開發股份有限公司(陳玉璟(協理)):

1. 有關今日地主所發表意見皆將列入計畫書回應綜理表中。
2. 原事業計畫申請時與核定時獎勵容積確實減少，因申請報核時係以可申請容積獎勵最大值申請，但須經臺北市政府核定結果為準。變動第一部份為人行步道獎勵依審議意見扣減，第二部份為容積移轉，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議後，獎勵由原40%降為25%，並非為自行減少獎勵容積，係經過政府審議後而降低。
3. 有關每戶房屋及每部車位價格於當時寄發申請分配文件中皆以載明各價格，每戶房屋及每部車位皆為分開計價，並無影響各位選配。
4. 因本案申請綠建築獎勵，該獎勵須以二樓以上均價計算綠建築保證金，故才將二樓以上價格加總進行二樓以上均價之估算，不會影響各位選配。
5. 租金補貼係依權利變換計畫中審議原則以36個月計算，如有簽署合建契約者，即依合約為準。

6. 本案目前僅留設充電車位之裝設管線，並未規劃充電車位，未來大樓住戶可依需求申裝。
7. 機車位是列於大公，屬全棟所有權人共同擁有，未來將依管理委員會自行決定使用方式。
8. 有關權利變換結果與簽訂合建契約找補金額不同部份，權利變換就依據權利變換結果為準，簽訂契約者即依契約內容為準。而合建契約之計算，則不在權利變換公聽會討論的範圍內。
9. 另有關共同負擔的調整，是因為財務計畫須依各位實際選配結果計算稅金，於事業計畫階段時係以公式初步估算，故有所差異。另外營建費用須依照物價指數重新調整，故也有所變動。風險管理費係依前述費用乘以費率進行計算。管理費率係為變動，僅因各項費用加總變動，以致風險管理費變動。因應以上變動而調整本案財務計畫內容。

九、估價單位—巨乘不動產估價師聯合事務所(陳志豪(估價師))：

1. 596 及 597-1 地號容積率為 630%，597、598、599、600、601、602 及 603 地號容積率為 300%，但因於興建時為同一張建築執照，視為同一筆土地，故劃分為 B 宗地。對於 B 宗地所有權人是為優勢，因合併後土地面積變大，與其他宗地比較後地價就會比較高。但如於 B 宗地要分給各所有權人時，就按照每一土地容積貢獻度進行分配。
2. 有關袋地的部分，593-1、593-2 及 593-3 地號土地所有權人為中華民國(管理者:國立台北教育大學)，依照臺北市都市更新處發布之「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」規定，毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地，故本案劃分為 A 宗地，因此 593-1 地號也並非為袋地。
3. 有關更新後各戶單價面臨復興南路側主要考量臨路寬度，而後側部分係面臨國立台北教育大學，也係屬於永久棟距，所以在前側及後側有效用比的抵銷，故才使得各戶單價都相同。
4. 評估車位價格部分有針對每一樓層、每一車位大小進行價格評估，僅於摘要表中列出每部車位平均價格顯示。

5. 在更新前針對一樓店面及二樓、三樓部分，於評估一樓、二樓、三樓時皆有選定比準戶，這樣評估係有符合估價原則。因地面層價格通常遠高於二樓跟三樓，一樓係屬於商業使用，估算出來價格約為 130 萬元/坪、二樓約為 80 萬元/坪、二樓與三樓使用性質相近，故以效用比差異調整。
6. 其餘報告書內容有誤植部分，將再一併修正。

十、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案係屬於事業計畫及權利變換計畫分送之情況，所以於事業計畫階段也有辦理過公聽會、聽證會等階段程序。有關容積獎勵變動，實施者也已說明變動原因，是不太有爭議的。甚至於△F5-1 於審議時將考量案件規劃之公益性進行審議，並視個案情況給予酌減。並非地主與實施者申請多少獎勵都會全部給予，容積獎勵都必須要經過審議。而容積移轉部份係由臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，也是考量個案狀況給予獎勵。獎勵部份即於事業計畫時確定，權利變換階段僅就更新後房屋及車位選配以及找補合理性進行審議。
2. 今天地主意見主要係針對估價部分，日後將有幹事會、幹事複審會、審議會，在過程將有估價背景委員對於本案三家估價內容進行檢視及審議。且也有各專業委員對於權利變換計畫書內容進行審議。在都市更新過程中，皆有各專業領域委員對各位地主把關。而今日會議發言也將列入計畫書中，未參與會議之委員也可了解地主之意見。
3. 有關地主所提合建契約內容問題，再麻煩實施者加以溝通協調。並再次與各位強調審議會僅針對權利變換計畫內容審議，並無審議合建契約問題。
4. 本案有三位所有權人未於期限內提出書面申請參與分配，其中一位經計算後差額價金為八百多萬元，通知的情形是有收件沒有回覆，請實施者再與確認是否可負擔差額價金，請多與溝通協調，並請在核定前確認調整。

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復，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 56 分）