

安家卓越股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 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 10 月 24 日（星期三）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市非政府組織（NGO）會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均（馮工程員建穎代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：葉堯

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家卓越股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 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馮工程員建穎，今天邀請專家學者是遲維新委員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—劉O垣（501 地號土地）：

1. 我是 501 地號所有權人，我的發言內容書面已經函送市政府各相關局處，請參閱。

二、所有權人—李 O 滿 (501 地號土地)，賴 O 樟代為發言：

1. 我是 O 巷 O 號三樓住戶，我對權利價值估價有一些問題。依上次的估價資料來看更新前估價結果，(1) 501 與 522、523 地號基地面積相比 501 地號面積較大。(2) 501 地號是忠孝東路門牌號碼，而 522、523 地號是齊東街門牌號碼。(3) 501 地號前面是 6 米道路，而 522、523 地號是 4 米道路。(4) 501 地號是方方正正的形狀，而 522、523 地號較不方正。依上述四點來看，501 地號不應比 522、523 地號價值低，但是我們從景瀚的估價裡面來看第七大項第四小項裡面，上面寫更新前估價的結果 501 地號價值為 115,230,279 元 (比例為 8.429%)，而 522、523 地號價值為 117,530,109 元 (比例為 8.598%)，顯然這部分估價有瑕疵。怎麼前面 501 地號面臨忠孝東路六米巷道，會比 522、523 地號面臨齊東街價值低。請各位注意 522、523 地號面臨為齊東街並不是路，兩者差距怎麼會那麼多，顯然評估上有很大瑕疵，所以這裡面請估價師要稍微注意一下，以上數據是依你們提供資料的數據說明。
2. 第二個部分，上次資料內第三大項第五小項 501 地號更新前土地權利價值為 33,816,664 元，而 522、523 地號為 56,992,589 元，522、523 地號土地面積比 501 地號小，且臨路條件較差，但價值卻高 23,175,925 元，我不曉得估價師是如何估價此數據？可能需要請估價師好好解釋為何差距這麼多？為何價錢差這麼多？有關於這點是你上次拿給我資料，顯示更新前權利

價值步驟裡面，有提到 501 地號部分 8.4299%，522、523 地號部分為 8.591%，另調整率中開發適宜性 501 地號為-4%，495-4 地號為-4%，各位 495-4 地號面積很小且為畸零地有合理性嗎？另 501 地號隔壁 497、500 地號為+1%，我無法接受 501 地號為-4%。地形調整率來看是有給我一點好處，501 地號為+1%。臨路條件調整率來看 495-4 地號畸零地為+1%，501 地號為-1%，有合理性嗎？而 522、523 地號為-2%。另經調整率計算後 501 地號更新前權利價值比例為 8.4299%，522、523 地號為 8.591%，顯然這數據有問題。

3. 樓層價差部分，市場行情低樓層每一層單價差距應比較小，而高樓層單價差距應比較大，但依據你們提供資料來看，高樓層大部分每層樓單價差 4,000 元，2 樓與 3 樓單價差為 0 元，3 樓與 4 樓單價相比 4 樓比較低，可看出合理性，4 樓與 5 樓單價差為 26,000 元，5 樓與 6 樓單價差為 9,000 元，6 樓與 7 樓單價差為 8,000 元，7 樓與 8 樓單價差為 9,000 元，之後樓層單價差為 4,000 元。且一開始實施者先詢問我要選哪些房屋單元，我就表達可能選擇的房屋單元，因此我懷疑是否我們所選房屋單元價位故意不合理，完全不符合市場價位，而本案低樓層價差比高樓層價差高，高樓層價差才 4,000 元，所以我對都更這裡面價值有些質疑。
4. 在地下車位，比準是不是 280 萬 B2 車位？依標準車位 B1 為 300 萬，B2 為 290 萬 31 部車位，B3 為 280 萬 30 部車位，所以顯然應不合理，因為應該依比準為準，B2 標準車位應為 280 萬，B3 應為 270 萬，以上是我質疑的問題。

5. 可否說明 501 地號及 522、523 地號原容積率各是多少？

三、所有權人—趙〇明（501 地號土地），陳〇勝代為發言：

1. 各位午安，我呼應賴先生的說法，並增加一些我的看法，像剛剛提到的估價條件及估價的計算公式，不管是用比較法或土地開發法，剛剛賴先生講的那個-4、+2、-1 等的調整這個部分是不合理。另外補充一點，針對剛剛提到的 501、522、523 地號的容積單價，針對原容積以及其他獎勵容積的部分，根據估價公式是 501 地號+10%，522 及 523 地號+18%，這個也是不成比例，這部分請估價師說明。
2. 另外就是說我們對於估價報告一直看不到全貌，在權利變換光碟內只有估價摘要，我們要求安家請估價公司提供完整的估價報告，安家說叫我們找都更處，然後都更處叫我們找安家，請問一下我們要找誰？這個請大家給個答覆，我希望完整的估價報告在一周內能提供給我們住戶，謝謝。
3. 另外剛剛提到的樓層差價，這個部分我相信大家都在不動產界，大家都很清楚，在 30 年前我們每一層樓的平均單價是差五千塊，現在差兩到三萬就很正常，我們拿大安森林公園附近一棟房子上實價登錄去查，這個 20 樓的房價一坪 80 萬，頂樓的房子一坪 130 萬，這個差 50 萬，所以我想大家多做功課了解一下，這也是不合理的。
4. 另外我提到上次那個權利變換在選配抽籤時，抽籤選配請陳先生回到剛剛抽籤選配的那個權變辦法那一頁，這邊選配原則就是一戶一車位為原則，然後根據這個選配方式有幾個方法，我就不詳細唸，但是你第三個提到以價值的上下 10%為限，但是

他個案有提到受配戶的選配大於實質需求可與實施者協調，但是我們當天在選配時，實施者一直用 10% 來跟我們談這個問題，為什麼我會選擇高樓層？因為低樓層被選走了，我可以選低樓層，8 樓、9 樓、10 樓嗎？所以這個部分 10% 是不合理，而且他上面寫得很清楚，你如果有需要可以講。另外我不指定哪一戶，有一戶他的權利價值比較高，可是他挑的房子比較少，所以他大概拿回 2400 多萬，比例就是 35.8%，跟這個 10% 也不一樣，為什麼一樣選配有兩個不同的標準？這點請實施者說明。

5. 另外根據估價的計算方式，請問主持人跟專家學者還有都更處的長官，你現在挑三家估價公司，景瀚、中華徵信、李林國際，他們的估價可受公評很多，是否可以在這邊提出來再找三家估價公司，譬如說戴德梁行、仲量聯行、第一太平戴維斯，三家國際的公司來作估價？

四、所有權人—劉○垣（501 地號土地），（書面意見）（代為宣讀）：

1. 本人劉○垣，係台北市中正區臨沂段一小段 501 地號土地及其上 905 建號之合法建築物所有權人。茲就實施者安家卓越股份有限公司報核之「擬訂台北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案」公開展覽版，陳述意見如下：
2. 前開都市更新案之 107 年 7 月事業計畫核定版，共同負擔費用總金額為 1,838,628,403 元，但此次實施者報核之 107 年 9 月權變計畫公展版，卻增加為 1,846,701,754 元。且前事業計畫為配合第 329 次審議會決議，將事業計畫聽證會版之共同負擔費用比例由 40.25%，降低為核定版之 37.83%，但此次權變計畫

公展版卻又增加為 40.39%，嚴重影響地主權益。

3. 其中銷售管理費，由事業計畫核定版之 89,549,778 元，暴增為權變計畫公展版之 110,467,973 元，殊不公平。而且更新後全部房地總價值由事業計畫核定版之 4,860,798,068 元，驟降為權變計畫公展版之 4,572,101,360 元，大幅減少 288,696,708 元。全體地主可受分配之更新後房地總價值，由事業計畫核定版之 3,022,169,665 元，降為權變計畫公展版之 2,725,399,606 元，亦大幅減少 296,770,059 元。但實施者之銷售管理費，卻反向增加 20,918,195 元，猶如餅變小、實施者反而分得更多，顯不合理。
4. 尤其「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」有關人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費之費率，都是上限規定，並非以上限提列即屬合理。此見該總表之注意事項規定：「(四)更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予調整。」自明。查本件都市更新之公有土地占 35%，私有土地之地主僅 10 人，扣除實施者與其母公司安家國際企業有限公司，實際參與更新的私有地主僅 8 人，所需進行之土地整合、人事、管理等難度不高，風險亦低。然實施者報核之人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等管理費用，合計高達 365,093,691 元，占全部共同負擔費用比例 20%，甚至所有管理費用均以上限提列，既不合理，也不公平！
5. 有關拆遷安置費，事業計畫核定版第 15-2 頁記載「安置期 43 個月(更新期間 37 個月+6 個月)估算，本案拆遷安置費共

42,881,665 元」但權變計畫公展版之安置期間僅以 36 個月計算，縮水為 35,900,929 元。相較於實施者貸款利息以 42 個月計算，二者不對等，也不公平。另實施者及其母公司既無在都更舊屋營業，也無居住事實，更無搬遷安置需要，該二公司殊無受領拆遷安置費之理，也不符合拆遷安置費之規定，相關金額應予剔除。

6. 有關信託管理費，茲因信託係屬私權約定，不能強迫，本人已表明不願信託。且實施者報核之信託管理費合約，其中預售屋價金信託費，與地主無關，建經公司為實施者提供之服務項目，與信託無涉，費用不應由地主承擔。其報核信託管理費之計價方式，殊非適法合理。
7. 有關估價部分，實施者分配之單元代號 B1，係屬商業用，每坪僅估 40 萬元，價格顯然過低。全棟更新後建物之房地總值，由事業計畫核定版之 4,860,798,068 元，降為權變計畫公展版之 4,572,101,360 元，估價結果落差甚大，而且嚴重影響全體地主權益，當應委外(例如不動產估價師公會等)進行技術性諮商(都市更新條例施行細則第 10 條規定參照)，以昭公信，而非任由實施者所找之估價師為準。
8. 此外，實施者報核之權變計畫公展版，其財務計畫、費用分擔及效益評估，均涉及變更事業計畫核定版之內容，依都市更新條例第 19 條及第 22 條規定，應踐行事業計畫變更之公展、聽證、審議等程序，且應重新取得法定比例之私有及合法建築物所有權人同意。否則，其程序即有重大違法瑕疵。況本人已向法院提起撤銷事業計畫之行政訴訟，若一旦事業計畫撤銷，權

變計畫及失所附麗。因此，在行政訴訟未判決確定前，本件權變計畫應暫緩，以免衍生更大違法問題。

9. 末按本人家中有長輩中風臥病需照顧，另覓他處搬遷實有困難，且屋況良好，環境單純，無改建需要。反觀實施者規劃設計之更新後建築，戶數太多(更新前僅22戶、更新後暴增為159戶)，且多為小宅、微宅，更新單元非完整街廓，三面臨路均為6米或4米巷道，在狹小基地興建高密度之集合住宅，讓人難以認同。其規劃供公眾使用之圖書館，日後人員進出複雜，居住品質讓人憂心。尤其實施者報核之權變計畫，既不公平、也不合理，更非適法允洽。祈請市府本於權責嚴加審查，並傾聽人民心聲，尊重本人之財產自主權，維護市民權益。

五、所有權人一趙O明(501地號土地)，(書面意見)(代為宣讀)：

1. 「依據台北市中正區臨沂段一小段495地號等9筆土地都市更新事業計畫案」(下稱本案)實施者安家卓越公司於107年4月12日召開地主說明會中所提之事業計畫表列載：安家卓越公司107年8月25日選配房屋前並未規劃出適合原地主應分配房屋面積的坪數大小的設計圖，造成原地主(本戶)被迫選配更大坪數房屋，又無法選配到一個停車位造成生活上的不便，而且因所選配房屋本人還要補貼實施者數百萬元。
2. 而且更根據權利變換計畫書的分配原則說明，第一款以一房屋搭配一車位為原則...，及第三款受配人選擇之權值以可分配權值10%為上限，因選配房地多於應分配面積時須繳納差額價金，...可與實施者進行協調，令都更地主們對於政府善意推動的都更容積獎勵，以及保障都更地主室內面積一坪換一坪外加

一個車位的美意付出流水，地主們對於政府推動的都更措施反而有圖利實施者之嫌。

3. 尤其是原地主(本戶)的房屋土地權利價值，在都更前、都更後的估價方式一直未能透明化、公開化，這種資訊不對等的方式，使得地主在選配抽籤時，未能挑選到合適的樓層房屋及車位，甚至還要補貼實施者數百萬元，造成都更地主們沉重負擔，實施者反而成為政府推動都更的最大贏家。
4. 本戶住戶原坐落在台北市忠孝東路二段○巷○號2樓，本戶地段遠優於杭州南路一段11巷及齊東街82巷土地，然於更新權利價值評估步驟所列本土地(501地號)單價86.18萬卻遠低於498地號92.32萬元和499地號90.04萬元，顯然有低估本棟基地之價值，造成本人更新前土地價值及土地價值比例偏低，導致本人更新後應分配之房地權利價值亦低估，造成需繳納差額價金數百萬給實施者，極不合理，應請本案實施者及估價公司公開召開說明會詳細說明之，以解本地主的疑惑，在一房屋搭配一車位原則下，並補實選配2個車位。
5. 綜上，本案都市更新獎勵值有未實質分配餘原地主的疑慮，且實施者於107年7月22日地主說明會中未清楚說明權利變換權值計算方式，且估價公司也講不清楚，懇請貴處督促實施者應盡速召開公開說明會以釐清本案土地權利價值之計算及分配方式。
6. 今貴處已通知將於107年10月24日舉辦權利變換計畫案公聽會，然而本人收到的權利變換計畫案內的估價報告只有估價摘要，並非全部內容，請鈞處督促實施者，在107年7月17日

以前提供完整的估價報告書，並且釐清更新前即更新後本人(501地號)權利價值的計算方式，以正視聽。

六、所有權人—財政部國有財產署北區分署(495-4、497、500地號土地)，(書面意見)(代為宣讀)：

1. 依貴府107年9月27日府都新字第10760075673號函辦理。
2. 經審視權利變換計畫書【公開展覽版】，謹提供本分署意見如下：

(1) 第7-1頁：本案地面層平均單價約為40萬餘元/坪、二樓以上平均單價約為87萬餘元/坪，低於本分署查估之價格(店鋪約94~106萬元/坪、住宅約92~108萬元/坪)，請再審酌本案店鋪及住宅價格之合理性。

(2) 本案國有土地比例35.07%，相關管理費用之費率均以提列總表規定上限提列，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

(3) 第8-4頁：國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。

(4) 第8-7頁：本案共同負擔比例40.39%，仍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。

(5) 請實施者提供 3 家完整不動產估價報告書予本分署。

七、所有權人—臺北市政府財政局（495-4 地號土地），（書面意見）（代為宣讀）：

1. 依本府 107 年 9 月 27 日府都新字第 10760075673 號函辦理。
2. 本府舉辦旨揭都市更新案公聽會，本局不克派員出席，本案請實施者配合修正與回應事項如下：

(1) 景瀚不動產估價報告(下稱領銜估價報告)部分

- A. 領銜估價報告P65、P96，勘估標的之建材均為普通，比較標的亦相同，惟比較標的建材評比及調整率不同，請說明。
- B. 領銜估價報告P65、P96，地上層房屋之屋齡項，按比較標的與勘估標的之屋齡差異年數調整相同數值之百分比，惟P90地下層房屋之屋齡項調整方式(屋齡17~20年，調整率4~5%)與上開不同，請說明。
- C. 領銜估價報告P73，編號5及6之寬深度比與比準地相近，調整率為-1%，編號1之寬深比與比準地差異甚多，調整率亦為-1%，其他寬深度稍具差異之土地調整率又為0，請說明寬深度比調整邏輯。
- D. 領銜估價報告P90，比較標的1及3之商業效益均為超

級優，惟調整率差異達7%，請說明。

(2) 權利變換計畫部分：

- A. 權利變換計畫P8-8表8-7本局之更新後房地折價抵付欄位數值，請釐清修正。
- B. 本案依都市更新條例第31條及都市更新權利變換實施辦法第7之1條規定，於權利變換計畫書P9-15選配原則載明應分配房地未達最小分配面積單元無法分配者，以更新前權利價值計算現金補償，查P10-1表10-1所載本局經管市有土地現金補償額度與P7-2表7-3所載本局更新前土地權利價值數值不一致，請實施者釐清本局領取現金補償金額。「臺北市財政局」並請修正為「臺北市政府財政局」。另請實施者於P10-3表10-2土地及建物分配清冊列示本局經管市有土地更新前後權利變換內容。

八、所有權人—台灣土地銀行股份有限公司（498 地號土地），（書面意見）（代為宣讀）：

1. 臺北市政府召開安家卓越股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段1小段495-4地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會，本行陳述意見如下：

- (1) 本行前於事業計畫之公聽會、聽證會皆以書面陳情：
「旨揭計畫中載註本行所有臨沂段一小段498地號土

地座落建物建號 416(林務局管有)、2141(本行所有)，查與現勘事實結果不符，影響共同負擔金額之正確性，為保障後續權利變換分配權益，請釐清更正並明確標示建物棟別及標示建物範圍，或依據都市更新條例第 23 條規定進行土地及建物調查或測量。」。惟迄今未獲處理，爰再次重申，以免影響地主權益。

- (2) 依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 329 次會議紀錄之決議第四項財務計畫部分第 2 款本案特殊因素提列，委員意見刪除相關費用項目，而實施者卻提高未刪除項目費用。

	聽證版	核定版
制震設備	19,152,000 元	24,832,500 元
逆打工法	115,530,789 元	118,272,841 元

- (3) 依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 329 次會議紀錄之決議第九項聽證紀錄有關本行書面意見實施者答覆：營業稅報告書僅以實施者分回部分提列，惟公開閱覽版權利變換計畫書之營業稅係依土地所有權人分配房屋計提。
- (4) 共同負擔比例高達 40.39%，請實施者再檢討共同負擔費用提列項目之必要性、合理性。
- (5) 本案更新前權利價值及權利價值比例低估本行價值，且造成共同負擔比失真。
- (6) 景瀚報告書 P38：
B、本案共享容積，請說明為何△F5-3 供人行走之地面

道路或騎樓並未列入計算？

(7) 景瀚報告書 P57：

H、勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析，比較標的 1 位於市民大道二段 67 巷，比較標的 3 位於廈門街 99 巷，上述比較標的區域因素相較本案較差，卻未進行任何調整，請述明理由。

(8) 景瀚報告書 P69：

H、推估土地開發分析價格，表列 12 層樓之新成屋均價為 82.2 萬/坪，已偏離本區區域行情，請重新檢視。

(9) 景瀚報告書 P70：

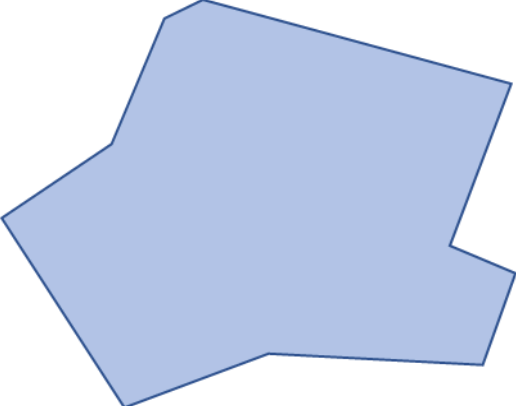
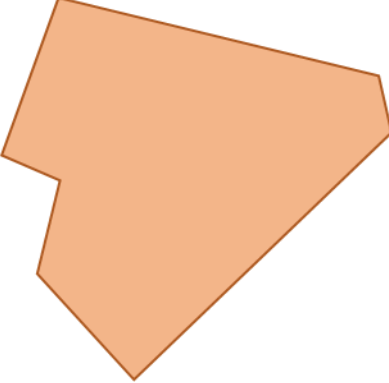
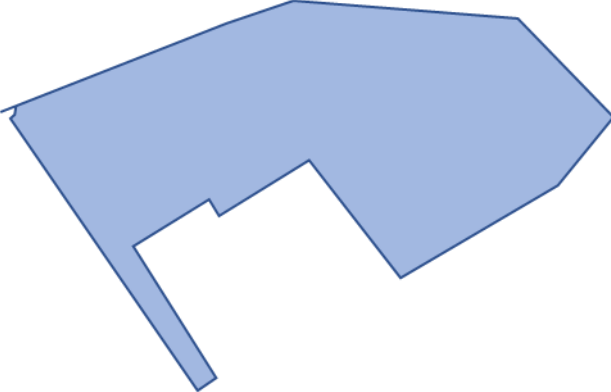
比準地價格決定理由，比準地比較價格為 207 萬坪，土地開發分析價格為 173 萬坪，比較價格與土地開發分析價格差異已將近 20%，似乎因更新後價格低估造成土地開發分析價格低估，與市場住三土地價格已偏離，請重新檢視。

(10) 景瀚報告書 P70：

各項調整率表，地形一項，

地形	三角形	-1%
	不規則形	0%
	近長方形	1%

就景瀚報告書 P73 所示，地號 497 與 500、498、499 與 521、522 與 523，同歸為不規則形，但其不規則仍有差異，卻以相同級距計算，已失公平。

地號	形狀
497 與 500	
498	
499 與 521	
522 與 523	

(11) 景瀚報告書 P70：

各項調整率表，臨路條件一項，本行土地為角地，臨路為 6 公尺與 4 公尺，但卻與非角地只有 1% 差異，已將本行價值低估。

(12) 景瀚報告書 P73：

各宗土地調整後結果，本行所屬地號 498 為臨路 6 公尺與 4 公尺雙面臨路調整後合計為 100%，而實施者所屬土地為地號 499 與 521，為臨路 4 公尺單面臨路，且地形相較本行土地地形較差(如上圖顯示)，且較無商業較益，但景瀚估價報告書調整後卻高達為 97.5%，估價明顯偏頗將本行價值低估。

	景瀚(領銜)	中徵	李林
498 地號(土銀)	100%	100%	100%
499 與 521 地號(安家)	97.5%	93%	98%

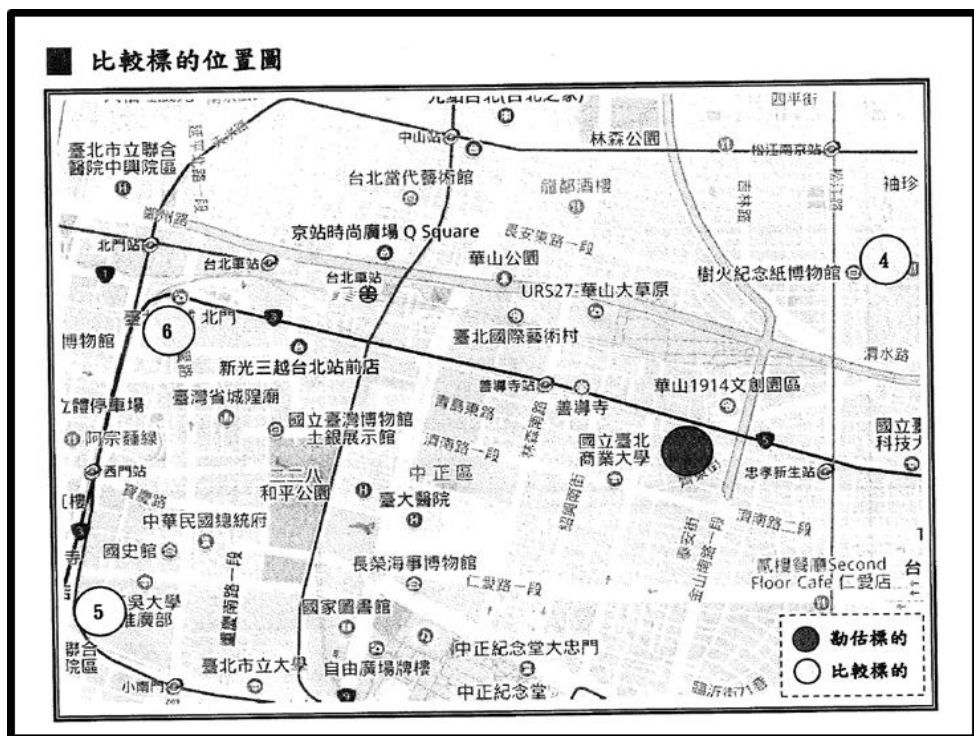
(13) 景瀚報告書 P100：

H、推估合併後土地之土地開發分析價格，規劃鋼筋混凝土造(RC)地上 14F，地下 2 層樓，但評估之樓上層平均銷售單價為 84.8 萬/坪，而本案更新後規劃鋼骨鋼筋混凝土造 SRC(實際為鋼骨造)地上 21 層，地下 4 層，但評估之樓上層平均銷售單價卻為 87.3 萬/坪，規劃樓層相差 7 層樓，且本案更新後規劃為鋼骨鋼筋混凝土造 SRC(實際為鋼骨造)但平均銷售單價卻只差異 2.9%，完全低估更新後總銷價值，造成國有土地及本行土地更新後選配價值嚴重低估，請務必重新檢視修正以保障實施者以外之地主權益。

2. 更新後各分配單元(含建築物及土地應有部分)之權利價值合理性

(1) 景瀚報告書 P137：

A、比準單元與比較標的條件分析，選擇住宅比較標的為比較標的 4：伊通街 1~30 號(RC，12F/13F，85.3 萬/坪)、比較標的 5：中華路一段 95 巷(SC，12F/25F，89.1 萬/坪)、比較標的 6：中華路一段 1~30 號(RC，12F/15F，82.4 萬/坪，且本比較標的為面中華路一段 9 巷)，作為本案比較標的，但上述案例不論伊通街、中華路一段 95 巷、中華路一段等與本案標的替代性並不強烈，且經估價師將上述案例修正後本案 9F-D 戶比較價格為 87.8 萬/坪，與上述比較標的成交價格差異不大，明顯低估本案比準戶。



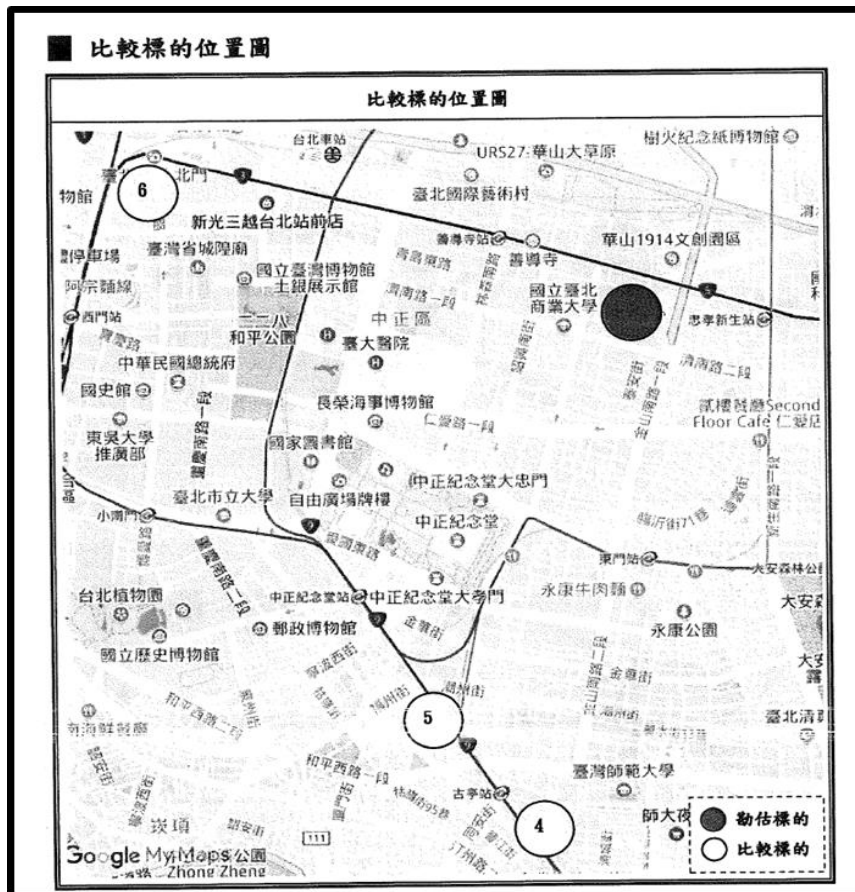
(2) 景瀚報告書 P141：

C、比準單元與比較標的個別因素比較調整分析表，本案更新後估價條件第 2 點，本次以不含雨遮建物面積之各戶價格作為更新後權利價值，但本案規畫設計圖顯示仍有設計雨遮功能，且 3 個比較標的成交單價皆為有設計雨遮且計價之價格，請估價師著實反應本案

住宅單價。

(3) 景瀚報告書 P159：

C、住宅比準單元收益價格推估過程，本案租金成交比較標的 4、5、6 位於羅斯福路二段、羅斯福路二段、中華路一段，其周邊環境及住宅人文結構都與本案差異較大，參考性低，敬請修正。



(4) 景瀚報告書 P169：

住宅樓層別效用比，本案住宅樓層別效用比每層平均只調整 0.6%，每層每坪調整 5,300 元，與目前代銷銷售之每層每坪 10,000 元，差異甚大，請估價師調整，以免地主權益受損。

■ 住宅樓層別效用比：

項目	條件	調整率	備註
樓層別 效用比	2F	95.0%	
	3F	95.0%	
	4F	94.0%	
	5F	96.0%	
	6F	97.0%	
	7F	98.0%	
	8F	99.0%	
	9F	100.0%	
	10F	100.5%	
	11F	101.0%	
	12F	101.5%	
	13F	102.0%	
	14F	102.5%	
	15F	103.0%	
	16F	103.5%	
	17F	104.0%	
	18F	104.5%	
	19F	105.0%	
	20F	105.5%	
	21F	106.5%	

(5) 景瀚報告書 P182：

臨本案基地 200 公尺內之 4 年屋齡之臨沂馥玉建案(RC 造)於 107/02/11----2 樓(面新生高架橋之引道旁,視野景觀受高架橋影響很大),成交價格每坪確為 85.5 萬;且位於本基地正後方之十方禾祥建案(RC 造)於 106/08----2 樓,成交價格每坪約 85 萬;且同為巷弄內之臺北官邸建案(RC 造)於 107/01,成交價格每坪約 100 萬。

本案為 21 樓之 SRC(實際為鋼骨造),而二樓以上住宅平均單價卻只有 87.3 萬,已明顯捨棄鄰近可參考案例,而遠就中華路一段、伊通街等案例作為比較標的,已明顯低估本案總銷售金額,造成本行及其他地主權益受損。

	案例 1	案例 2	案例 3
案名	臨沂馥玉 金山南路一段 18 號 2 樓	十方禾祥 齊東街 26 號 2 樓	臺北官邸 杭州南路一段 21 巷 1 號
構造/屋齡	RC 造/ 4 年	RC 造/ 5 年	RC 造/ 6 年
樓層	2F/12F	2F/7F	5~7F/7F
成交日期	107/02/11	106/08	107/01
成交價格 (萬/坪)	85.5 萬/坪	約 85 萬/坪	約 100 萬



九、實施者—安家卓越股份有限公司(何宗晏 建築師)：

1. 有關賴O樟先生意見回覆：

(1) 有關更新前後估價意見，請估價師說明。

(2) 501地號及522、523地號原容積率於事業計畫核定本

內有轉載，臺北市政府都市發展局於106年04月18日

北市都建字第10636757800號，60使字第1025號使用執照：地上層為398.97平方公尺，地下層為41.76平方公尺；67使字第861號使用執照：地上層為428.35平方公尺，地下層為52.25平方公尺。另有關原容積率計算，尚有臺北市政府老公專案既有容積保障原則，依法規定四層樓獎勵值為10%，五層樓獎勵值為15%。

2. 陳○勝先生部分意見與賴○樟先生類似，請估價師說明。

3. 另選配限制±10%問題，實施者說明如下：

(1) 訂定不超過應分配價值之10%，除了避免所有權人超額選配而影響其餘所有權人選配權益外，亦避免未來所有權人無法給付超額選配金額時，嚴重影響本案後續執行。

(2) 訂定不低於應分配價值之10%，則為避免地主個人權益受損，另實施者已告知所有權人盡量選擇至自己價值10%以內，若所有權人不配合，且未損及其他所有權人權益下，實施者無法強迫所有權人再選配。

4. 有關財政部國有財產署北區分署意見回覆：

(1) 地面層單價與店鋪單價問題，請估價師說明。

(2) 相關管理費用之費率均依臺北市都市更新處之「都市

更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，且未來相關管理費用之費率依審議會審議為準。

(3) 本案信託費用之估價表內，信託土地面積未包含國有土地面積，並依臺北市都市更新處「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，依合約金額×50%提列。

(4) 本案共同負擔費用均依臺北市都市更新處之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。

5. 有關臺北市府財政局意見回覆：

(1) 第一部分與估價報告書有關，請估價師說明。

(2) 第二部分有關計畫書釐清修正，遵照辦理。

6. 有關趙O明小姐意見回覆：

(1) 有關地主選配後補貼實施者數百萬元問題，公開抽籤時地主希望選配為GH兩個單元，但因為8、9、10樓GH單元已被其餘所有權人選配，故實施者建議可選擇剩餘未選配低樓層之GH單元。而地主表示不願意選低樓層，希望選12樓，才有補貼數百萬元之問題。另因加選車位超過10%上限，故實施者與地主於當場

協調後，地主未選擇車位，後續地主有問題可以跟實施者協調。

- (2) 有關估價問題，請估價師說明。
- (3) 有關權值問題，都市更新獎勵皆核實計算。另估價師已於自辦公聽會暨選配說明會及本會簡報說明計算方式，若地主有不理解地方，會後可請實施者及估價師討論。
- (4) 依權利變換計畫書範本，計畫書內僅放估價摘要，若地主想了解估價報告相關內容，會後可與實施者及估價師討論。

7. 有關劉O垣先生意見回覆：

- (1) 共同負擔金額及比例調整問題，因本案為事業計畫及權利變換分送，事業計畫報核日及事業計畫估價基準日皆為104年，且房價比今年（權利變換計畫報核日及估價基準日）高，故經這幾年房價下修的因素，共同負擔比例才會提高。
- (2) 有關銷售管理費提高問題，因銷售管理費為實施者實際獲配之單元及車位總價值作計算，且此數值未來應經審議會審議為準。
- (3) 有關人事行政管理費部分，未來以審議會審議為準。

- (4) 拆遷安置費部分，本案依臺北市都市更新處之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，安置期間及利息期間計算兩者依前開總表提列規定即為6個月之差距。
- (5) 有關信託管理費部分，依臺北市都市更新處「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，依合約金額×50%提列。
- (6) 估價部分，請估價師說明。
- (7) 第七點部分，敬悉。
- (8) 有關家中有長輩中風臥病需照顧訴求，實施者會與地主再溝通協調，並協助安置或遷移安養機構等服務。

8. 有關台灣土地銀行股份有限公司意見回覆：

- (1) 提到416建號及2141建號與現勘結果不符，我們已於估價報告書內說明本案依416建號現勘結果為不存在情況下作估算，以保障地主權益。但建物拆遷補償費部分，因416建物謄本還存在，故本案依法提列。且於事業計畫審議會上已向委員說明416建號謄本與現況不符問題，但委員並未作任何決議。另國產署也曾書面表示416建號拆遷補償費未來由林務局領回。
- (2) 財務計畫內特殊工法費用提列問題，依臺北市土木技

師公會審查意見書提列。

(3) 營業稅之提列，依臺北市都市更新處「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列。

(4) 本案共同負擔費用均依臺北市都市更新處之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，且未來共同負擔費用依審議會審議為準。

(5) 估價部分，請估價師說明。

十、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(陳怡均 估價師)：

1. 我今天針對地主們提出的問題先做回覆，其他土銀或是國有機關的事後我在作書面回覆，那關於地主問題部分：

(1) 像其實幾位地主都提到501地號評估結果為什麼會比522、523地號來的低?我們來看一下，因為我們基地的容積情況比較複雜，所以就501、522、523地號來比較的話，其實容積率522是比較高的，因為同樣都是住三的土地，但是522、523地號現況是蓋五層樓，501地號是蓋四層樓，在容積率的檢討部分建築師有核定函文，522、523地號的確是容積率比較高的，所以地價會比較高，但是如果假設大家都是同一個基礎，去除以每一個的單價，就是以每單位容積多少錢的話，大家可以看的出來501地號是高於522、523地

號的，這是第一個要跟地主說明的地方，就是他們之所以比較高，是因為他們的容積率較高，而不是有其他特殊情形；另外是針對更新後的部分。

- (2) 有地主提到為什麼低樓層的價差比較大、高樓層的價差比較小?原因是因為考量本案在巷內，其實低樓層被低矮的建築物擋到，所以每跳一個樓層可以看到的開闊性是比較高的，那高樓層可以看到的風景其實差異上各樓層沒有低樓層來的大，所以才會有地樓層價差大，高樓層價差比較小的情況。
- (3) 另外針對車位部分，我們比準是B2，因為這個案子的車位有大小的分別，有尺寸的大小差別，250x550跟230x550，我們的比準是250x550，估價是290萬，其中大小價差是各差10萬，樓層別價差是各差10萬，所以以B3同樣大小來看，250x550是280萬，因為樓層跟大小的不同，在車位價格的部分其實是會有差異的。
- (4) 針對更新後均價部分，因為本案基地雖然三面臨路，但是都是臨小條單向道路6公尺、6公尺、4公尺，那再加上我們的規劃設計都是以小坪數為主，那以那時搜尋鄰近新成屋的案例來看，以台北官邸為例，它其實是樓中樓的設計，它面積比較大且產品類別跟本案

其實是有不太一樣的地方，所以當時在考量價格時，其實還是考量主要的設計規劃，跟我們的臨路情況來進行評估；針對更新後的部分，如果經審議有需要調整的地方，一樣會再做調整，以上是針對私有地主的意見回應，如果還有沒回答到的部分，可以再提出來討論

2. 就我所拿到的書面意見，在財政部國有財產署的部分，它說本案地面層平均均價為 40 餘萬，二樓以上是 87 萬，其實以本案來說，40 萬是地下室的部分，而不是地面層的部分是估計 40 萬，那二樓以上均價的部分剛剛有說明了；另外針對臺北市財政局書面意見，第一點針對比準地跟核定後建材的調整率為何不同？那是因為我們比準地跟核定後在估價報告書中規劃樓層別不同，它的造價不同，所以調整率自然就會不同；第二點的部分是針對地上層房屋的屋齡調整率跟地下層房屋的屋齡調整率為什麼會不同是因為它的產品別不同，且屋齡對影響價差會比較嚴重，那屋齡對地下層的影響比較沒有住宅這麼明顯，所以考量調整率的時候會有這樣的差異；針對第三點更新前各別土地的話，編號 5 跟 6 就是 499 跟 501 地號的寬深度比，與比準地 498 地號就是相近，那為什麼卻是下修？因為 499、501 地號其實有一部分是躲在後面，以靠近路來說沒有這麼好，所以它是下修的，另外編號 1 就是 495-4 地號角地部分，它明顯就是比較差，其他土地都還算滿方正的，所以寬、深度比不會相差這麼大，針對調整率

作以上說明；第四點部分是針對商業的商效為什麼會調整達7%?為什麼超極優，基本上這邊還是會有商效的差異，那比較標的三的部分，應該是極優，那時候報告書應該是有誤植，商效的差異其實是有明顯差異的，是文字的部分有誤植，以上是針對兩個公有管理機關的書面意見；那土銀的部分之後再作回覆。

3. 有關會後書面意見如下：

(1) 有關賴O樟先生意見回覆：

A. 依據「同一張使用執照執照得視為同一宗土地」之估價條件，522地號與523地號同屬同一張使用執照(67使字861號)，故視為同一宗土地。另本次評估更新前各筆土地權利價值，考量開發適宜性、單價與總價關係、地形、臨路條件、寬深度比、原容積率或其他獎勵容積率等調整項目，合先敘明。

依據委託單位提供資料，民國106年4月18日臺北市政府都市發展局原容積認定函文(北市都建字第10636757800號)認定，501地號地上容積樓地板面積為398.97平方公尺，地下容積樓地板面積為41.76平方公尺；522地號及523地號地上容積樓地板面積為428.35平方公尺，地下容積樓地板面積為52.25平方公尺。經核算後，522地號及523地號容

積率高於 501 地號容積率。

考量上述調整項目後，522 地號及 523 地號地價高於 501 地號。惟若以容積單價檢視地價高低，則 501 地號容積單價高於 522 地號及 523 地號之容積單價，已反映除了容積率差異外之其他條件之優劣。

B. 本次以 498 地號作為比準地，498 地號面積約為 144 坪，兩面臨路(6 公尺寬道路/4 公尺寬道路)。與比準地相較之下，501 地號與 495-4 地號面積較小，故開發適宜性因素皆下調 4%。臨路條件中，495-4 地號為兩面臨路(6 公尺寬道路/6 公尺寬道路)，501 地號為一面臨路(6 公尺寬道路)，故 495-4 地號上調 1%，501 地號下調 1%。

C. 本案基地位於 6 公尺寬、6 公尺寬及 4 公尺寬巷內，周遭為建築物，並無特殊景觀。考量更新後規劃設計，低樓層每上升一個樓層可見度差異較大，高樓層可見度差異較小，故更新後低樓層價差較大，高樓層價差較小。

D. 本次車位比準單元為 B2F(250*550)車位為 290 萬元/個，其他車位依照樓層別及車位大小差異而有價

差，評估 B1F 到 B4F 各車位單價後，車位均價為 280 萬元/個。

E. 依據委託單位提供資料，民國 106 年 4 月 18 日臺北市政府都市發展局原容積認定函文(北市都建字第 10636757800 號)認定，501 地號地上容積樓地板面積為 398.97 平方公尺，地下容積樓地板面積為 41.76 平方公尺；522 地號及 523 地號地上容積樓地板面積為 428.35 平方公尺，地下容積樓地板面積為 52.25 平方公尺。

(2) 有關陳○勝先生與賴銘樟先生意見相似，詳賴○樟先生意見回覆。

(3) 有關劉○垣先生意見回覆：

更新單元鄰近地區巷內地面層以住家為主，商業效益差，考量比較案例與本案更新後地下層商業效益差異而決定地下層價格為 40 萬元/坪。

(4) 有關趙○明小姐意見回覆：

本次評估更新前土地權利價值時，考量開發適宜性、單價與總價關係、地形、臨路條件、寬深度比及原容積率或其他獎勵容積率等因素。綜合考量上述因素後，決定各筆土地之更新前土地權利價值。

(5) 有關財政部國有財產署北區分署意見回覆：

本案考量案例與更新單元比準戶個別條件差異，評估地下層平均單價為 40 萬元/坪，二樓以上均價為 87 萬元/坪左右。

(6) 有關臺北市政府財政局意見回覆：

A. 比準地土地開發分析法假設建築樓層為地上十二

層、地下一層，造價約為 16 萬元/坪；合併後土地

開發分析法假設建築樓層為地上十四層、地下二

層，造價約為 17 萬元/坪，故比較標的調整率因造價差異而有所不同。

B. 考量影響地下層價格主要原因為商業效益，屋齡影

響較小，故地下層屋齡調整率與樓上層住家不同。

C. 編號 5 及 6(499 地號及 521 地號)有部分土地後縮並

未臨路，編號 1(495-4 地號)地形為三角形，寬深度

較比準地為差，其餘土地寬深度比較為正常，因

此，編號 5 及 6、編號 1 寬深度比下修 1%，其餘土地調整率為 0%。

D. 比較標的 3 商業效益等級誤植，應為極優。

(7) 有關台灣土地銀行股份有限公司意見回覆：

A. 容積折減是針對原容積土地在不影響其他法定容積

- 土地對本案獎勵分享原則下，進行容積折減。F5-3 為實設道路或騎樓之獎勵面積，非法定容積之貢獻，故不納入共享容積內。
- B. 本次在區域因素及個別因素綜合考量情況下，進行勘估標的與比較標的價格之調整。
- C. 考量比準地基地面積及臨路情況等個別條件，以實價登錄新成屋案例進行區域及個別因素調整後，以 82.2 萬元/坪評估之。
- D. 市場上土地買賣價格均隱含容積移入可能性或其他開發利益，與都市更新權利變換估算更新前土地原容積或法定容積權利價值不同，因此比較法中土地價格較高，而土地開發分析法較能真實反映更新前權利價值。
- E. 497 地號與 500 地號、498 地號、499 地號與 521 地號、522 地號與 523 地號，地形較不規則，卻都可集中開發，對土地價格影響差異不大，故以同等級視之。
- F. 考量 498 地號與其他土地同位於巷道內，與其他土地個別條件差異較小，故角地與非角地差異以 1% 評估之。

- G. 考量 498 地號、499 地號與 521 地號個別條件差異，綜合考量開發適宜性、單價與總價關係、地形、臨路條件、寬深度比、原容積率或其他獎勵容積率等調整項目，評估 498 地號優於 499 與 521 地號。
- H. 本次評估合併後土地開發分析法新成屋價格，與更新後規劃設計產品，已考量比較案例與勘估標的區域因素與個別因素之差異進行評估。
- I. 本次評估更新後規劃設計產品，已考量比較案例與勘估標的區域因素與個別因素之差異進行評估。
- J. 本次評估依據估價條件，不含雨遮建物面積之各戶價格作為更新後權利價值。雖未評估雨遮面積，然在勘估標的與比較案例比較時，已於個別因素中「附屬建物狀況(雨遮比)」此項目中反映雨遮之效益。
- K. 本次評估更新後規劃設計產品，已考量比較案例與勘估標的區域因素與個別因素之差異進行評估。
- L. 本案基地位於 6 公尺寬、6 公尺寬及 4 公尺寬巷內，周遭皆為建築物，並無特殊景觀。考量更新後規劃設計，低樓層每上升一個樓層可見度差異較大，高樓層可見度差異較小，故更新後低樓層價差

較大，高樓層價差較小。

M. 本案更新後規劃地下一層日常用品零售業一戶；地面層社教設施一戶；第二層至第十五層為一層九戶、第十六層至第二十一層為五戶之住宅單位，主要坪數為 21~44 坪，公設比為 36%，本次以第九層 D 戶(42.85 坪)作為比準戶，合先敘明。

臨沂馥玉成交案例為低樓層；十方禾祥為地上七層華廈產品；台北官邸為錯層式樓中樓設計，每戶坪數均為百坪左右，考量此三個社區案例與比準戶個別條件有所差異，在本次評估時未做為比較案例。

十一、 學者專家—遲委員維新：

1. 各位地主大家午安，本案各位地主很仔細看資料，很維護自己權益，另地主有提到要看估價報告書，是可以向實施者索取，雖然委託人是實施者，但等實施者跟估價師索取後再轉給各位地主，如果地主有要求實施者可以提供，所謂的權變就是公開透明。
2. 地主所提出的問題是因事業計畫送的時間點跟權變的時間點不太一樣，所以費用負擔是有一些物價調整所以會跟著調整，一般來講營造費用會一直上漲 那價格日期不一樣，對於更新後的價值會有影響，但我個人覺得目前均價是有討論空間，另本案南側一點點的仁愛新城的老房子就有 82-85 萬，本案地點比它差一些，但本案是全新的房子，此部

分剛剛許多地主及公務部門都有提出，這些皆會於幹事權變小組看到此資料，且都會幫忙看一下報告書是否合理，不見得每個人都有能力可以看此估價報告書，所以這些問題可以相信審議結果的數字，再來看合不合理會比較好，目前這些數字都還沒有審過，都可以先提出意見出來。

3. 今天發言的第一位先生，他領的差額價金還可以再選一戶，請實施者確認一下，他是否真的不想再選了。
4. 計畫書的 7-1 頁你們寫錯成地面層均價 40 萬，所以國產署才會說你們是地面層，估價報告書是沒有錯的，但是權變計畫 7-1 頁寫地面層均價，所以這個地方是誤植所以要更正，今天的簡報沒有看到更新後的估價條件，簡報也沒有估價報告也沒有，估價師再去確認一下，剛有提到說估價是不是不含雨遮，不含雨遮我覺得有列在估價條件就好。
5. 基本上此案子的地點來講，它的地點並不差，雖然是在巷弄內，在忠孝金山杭州濟南圍著這個區域，雖然在台北市中心但它是比較不繁榮，比較是個純住宅的環境，以某種條件來講因為他蓋的是住宅大樓，目前尚未審查，各位表達的意見在幹事權變小組的時候會幫各位地主檢視。
6. 建議實施者跟住戶保持良好的互動，今天這樣聽起來似乎有些信任度的問題，如果有些不清楚的東西都有機會可以說明，但是如果信任感喪失，對於以後的進展就會比較不利，希望實施者可以跟住戶好好的溝通。因為住戶對於權利變換有很多的問題，估價師也不可能在短時間講清楚，所以針對住戶有估價的問題，實施者跟估價師一起跟住戶說明。其

實剛剛估價師回答那些 501 地號跟那些誰高誰低的問題，我一開始就想應該是原容積的問題，地主不了解這個部分應該跟地主充分的說明，原本建物的原始容積是多少，會影響更新前的權利價值，這樣就很明白了，我覺得持續地去溝通，這個更新案就會很圓滿地完成。

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。

捌、散會（下午 4 時 33 分）