

德運建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：中華民國 110 年 4 月 16 日（星期五）下午 3 時

貳、地點：臺北市客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張逸民

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由德運建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 665 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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宋旻駿，今天邀請專家學者是遲維新委員（都市更新審議會委員）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 15 分鐘(事計及權變)的簡報，再請各位地主表達意見。

另外補充發言原則：

1. 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
2. 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

陸、與會單位發言要點：

**一、所有權人-林○○(黃○○代)(665 地號等 4 筆土地)(現場登記發言)(有書面意見)**

1. 依據計畫書 13-4 頁編列特殊因素費用之說明，指述本基地開挖範圍內地層多屬粉土質細砂及粉土質黏土，屬較為軟弱地盤；且本案基地位於市中心建物密集之處，開挖階段對鄰房影響較大，對周遭建物之風險性較大。另基地貼近文湖捷運線，本計畫興建時設計開挖地下 6 層，開挖深度約 23-24 公尺，是否會影響捷運結構體之安全？另捷運之通行所生之震動會否影響本案興建之安全？建請審慎考量設計興建地上 37 層地下 6 層之必要性與妥適性。
2. 本都市更新計畫將原使用分區第二類商業區之法定容積由政府所訂占比 84.51%，擬調整商業用途占比縮小為 5.51%，是否符合敦化南北路特定專用區 A 區之土地使用分區管制規定？建請審慎斟酌其適法性。
3. 房屋稅係依據屋齡、區段、使用用途等相關因子予以計

算應繳稅額，以本計畫將原屬商業區容積率所提供興建面積，大部分予以轉為一般性住宅使用，此舉對於未來房屋稅之徵起，是否會發生租稅疑義？甚至造成政府因稅收短徵，從而執行補稅之懲罰作為，建請稅捐機關予以釐清，以免日後滋生紛擾。

4. 計畫「拾參、財務計畫」成本說明中所列相關營建費用，多以「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」最高級標準(含物價指數調整)編列，鑒於本都更案係以豪宅方式辦理，是否必要？其導致成本增加會否助長房價飆漲，弱化都更目的，懇請主管機關慎思。
5. 「物價指數調整」為未來之或有事項，屬準備性質應改專項編列，未來視實際物價指數調整動支，不宜隱含於單價中。
6. 本都更案三家估價事務所所附估價報告摘要中「更新前估價條件 5.」之處理原則，並未一體適用，基於公平性考量，建請重加檢視補列。
7. 本人前於權利變換辦理選配時，因存在未來可能賦稅之疑義，前經協洽實施者釐清，故選配結果俟查明後才能確定，建請實施者賜告後續處理作為。
8. 本案東亞建築經理股份有限公司所扮演的角色為何？陳傳宗建築師事務所是否負監造之責？在簽訂合約中應將權利義務詳予納入，以資周延。
9. 為避免都更過程中遭遇財務等風險，案內辦理「都更信託」之說明過於簡略？建請重加檢視補納入，以健全都更信託風險之內部控制。

10. 另類觀點:本都市更新事業計畫及權利變換計畫案中--  
-參、現況分析 七、房地產市場分析:該分析以本都更區域周邊不動產市場之概況，新成屋與預售屋推案開價水準為主要內容。然自去年 109 年下半年起，掌理全國經濟活動之中央銀行已多次示警台灣房市泡沫風險，相關資料指出寬鬆貨幣政策與低稅負造成目前台灣房價居高不下、價格機能完全失去作用，無法反映大量餘屋的現況。而且，近期不動產貸款成長率正加速上升，佔 GDP 比重頻創歷史新高，央行指出應該嚴肅正視房價持續上漲對於台灣資源配置的扭曲，以及對經濟與生產力的長期損害。又近期相關報導指出南韓政府接連 21 次打房失敗，政權動搖;南韓房地產泡沫怵目驚心等文章;鑑往知來，西元 1637 年史上最早的泡沫經濟是荷蘭的「鬱金香泡沫」;以及日本在 1987 年代因房地產收益大過實體經濟產業，無數熱錢紛紛湧入炒作，不動產的高額利潤甚至讓豐田汽車，日立電機這些日本實體經濟的領頭羊大舉進入不動產業，然而因為泡沫經濟，導致房地產崩跌，而房產泡沫的結局，就是借新還舊，讓許多日本人一生在債務中度過。海市蜃樓終會消失，熱潮終會冷卻。在資本主義經濟的時代，類似的泡沫經濟事件往往反覆發生。參考相關的經驗，我們也可以看出，增強國力、繁榮經濟，得通過實體產業，依靠自身內需市場和國際競爭優勢，才算可靠，不確實的房地產熱像，製造的只是泡沫和虛幻經濟。
11. 展望：低薪、高房價的時代導致年輕一代不婚不生，今

(110)年一月份出生人數跌破萬人再創新低；房市過熱，已成為社會的羈絆與負擔，政府為解決此一現象，已透過信用管制，稅賦政策以及從中央到地方興建各種名目住宅，如合宜住宅、社會住宅、公共住宅等跨部會積極作為，以為因應；且以本都市更新計畫基地所在之台北市，近年已出現人口遷離的趨勢，然本都市更新計畫原有合法建築物合計 79 戶，經都市更新計畫後規劃成為 190 戶，此規劃是否確實與社會需求相符？實值衡酌。

12. 對於以房屋老舊為理由之都市更新除拆除重建外尚有整建及維護等相關處理方式。本(2021)年度普立茲克建築獎(建築界最高獎)得主係由法國建築師雙人組獲獎，建築師以其設計回應氣候變遷、生態環境變化，和諧地彰顯一地地理、文化脈絡，呈顯建築設計在追逐創新之外，更背負對人們、環境的深刻影響力。而其反拆除的建築設計思考，強調高品質的建築不必在保存和捨棄間做抉擇，只要運用設計，就能讓人們改善生活。對照台灣總傾向以清拆的方式處理老舊建築物與城市景觀，值得我們進一步去反思。

## 二、所有權人-謝○○(林○○代)(670地號等3筆土地)(現場登記發言)(有書面意見)

我發現樓梯逃生梯開門的位子，好像離住戶住家門比較遠，離電梯的門又太接近了。到時候逃生時，一大堆人擠在這邊就很危險，建議將樓梯開門位置，離住家的距離靠近一點。

### 三、所有權人-陳○○(675 地號等 2 筆土地)(現場登記發言)

我所質疑的點，是共同負擔的部分，我們這棟樓是屬於黃金地段，估價師估出來平均單價是 127 萬左右，但我們共同負擔是 42.4%，我當然知道市政府到時還會重新檢核合理性，我們如果把它轉換成合建案比率是 58%、42%，你們是否有在臺北市黃金區段聽過合建比率是這樣的呢？到目前為止我沒聽過，我覺得市政府核定出來的數字也要有市場上可接受的範圍。

### 四、所有權人-張○○(673 地號等 2 筆土地)(現場登記發言)

1. 各位地主好，我想這個案子我們從民國 85 開始在接觸，真正緊鑼密鼓是大概從民國 95 年到現在，也幾乎超過了 15 年走到現在階段。
2. 我們經過地主多次開會決議，我們希望蓋一棟 37 樓、地下 6 層樓，剛剛前面發言的先生提到，我們房子附近有捷運通過，我想這個建物是否有涉及安全，應該由建築師陳傳宗他們會多所考量。
3. 目前這個大樓是規劃住宅使用，1~2 樓是做商業使用，應該是足夠了，如果再加上有其他的辦公室設在我們的住宅中，可能會有很多的問題，而且影響我們住戶的安全管理，這點我還是希望能夠維持原意。再者因為我們的房子已經有 87% 的住戶在 109 年 10 月 15 日就已經選屋完成了，選屋的前提是依據原來的決議，來做這樣的規劃選擇。
4. 剛剛提到這些費用的問題，我也讚同，但提醒各位最近缺工、缺料之後，所有的營建成本飆漲，我不是為建商

講話，是因為我自己本身也是做生意的，我們住戶最重要的是怎麼讓建商，能夠順利如期將房子建好，如果這房子建商他也覺得還是有一點獲利之下，他必然才有心將這個房子蓋好，相對的我覺得對地主而言這是最重要的，如果大家斤斤計較在所有的成本上，除非他是暴利但是可能嗎？所以大家公平，我提過這事情已經好多次了，我只是讓住戶大家知道，大家如果今天蓋不成其實只能哀一聲，我們有多少時間等待，我是 30 歲買的房子，今年已經 72 歲，雖然我現在沒有住在這邊，但是我還是要強調有這樣的機會做改建，其實大家要珍惜，我們也希望建商以及大家都能彼此雙贏，也要謝謝建商有這樣的機會來蓋，也希望我們地主共同的合作。

5. 我們 87%地主已同意，如果要 100%的完成，相距還有 13%，終究 13%還是低於多數的 87%，希望尚未同意的地主，大家能夠利人利己的精神來共同完成，同時我代表我自己，我覺得不能因為少數的人意見，把工期延宕。

#### 五、所有權人-蔡○○(林○○代)(671 地號等 3 筆土地)(現場登記發言)

1. 代蔡女士發言，參加公聽會主要目的是讓大家暢所欲言，讓資訊公開透明，讓大家的誤會及疑慮能被釐清。之前參加過的公聽會第一輪由住戶發言後由建商、市府說明回覆住戶的意見之後，再讓住戶做第二輪的發言，而不是如剛才上來講又被趕下台，甚至不知何時才能回覆到大家所提出的意見；公聽會發言的法規是否

也可以跟大家分享一下。

2. 本案商業區佔了 70%、住宅佔了 30%，本案只有一樓及二樓有做商業，未來會不會像大直一樣有被認為有商業住宅的疑慮被罰錢、拆除，這是所有住戶非常關心的事情，若市府不回覆的話，我們怎知道我們這個疑慮什麼時候可以解決，希望至少等一下可以讓建商針對剛剛住戶的意見做整合回應。
3. 有關於共同負擔的部份佔了 42.42%，這真的是非常高的數字，跟大家分享永春都更案，爭議非常大也告了十幾年，他們的共同負擔都只有 37.81%，結果我們是黃金地段共同負擔竟高達 42.42%，是不是哪裡有些問題？我們也希望建商給我們一個說明，希望在今天的公聽會能夠做了解，這才是來公聽的目的。
4. 這個案件有一個非常大的費用支出叫做特殊因素費用，佔三億四仟多萬，因開挖地下 6 層，做了特殊的工法跟避震器，依照臺北市的法規「特殊費用委託委外審查原則」，像這高達三億四仟多萬的費用是需要委外審查的，好像到現在都沒有這三億四仟多萬，是否需要提列、費用會不會太高或太低，這件事依法要做審查，但到現在還沒有審查，要請問建商會不會做審查及這個審查我們能不能參加。
5. 針對估價的部分，感謝估價師提供，在這邊還是要分享一下和平東路 75 號附近，曾經有一個大概成交價一億左右成交產品，為何沒有把這個單價做為一樓住宅估價檢討。



6. 有關特殊費用的審查，我們住戶能不能參加這個審查，因為我們關心這個 3.4 億合不合理，以及參加的時候能不能夠請報價 3.4 億的公司參加審查，等下希望能夠了解市政府及相關同仁意見。
7. 有關風險管理費 16%，共同費用提列標準，是北市府自己核定，根據我們都市更新單元依人數及地區原則為第三種類，第三種類風險管理費原則是 12.5% 而不是 16% 也不是 19%，之所以風險管理費 12.5% 提高的原因，是實施者主張貸款的期間超過 36 個月，每提高一個月就會提高風險管理費，所以才將原則上的 12.5% 風險管理費，提高到 19%，提高快 7% 的風險管理費，也增加了共同負擔，所以才會看到 42.42% 那麼高的共同負擔費用。所以我們想要請教建商這邊，如果你們的風險管理費提高，是因為貸款的因素，那貸款的月數是否可以少一點。
8. 最後有關公聽會還是希望能夠能跟北市府做討論，既然住戶對於建商、市政府相關的想法，還有相關的意見。能夠讓我們等一下想要表達意見的時候，能讓住戶表達完成。謝謝大家。

#### 六、所有權人—蔡○○(671 地號等 3 筆土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 系爭都更案之風險管理費高達 16%，顯有過高之情形：
  - (1) 據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱「都更提列總表」)中對於風險管理費之定義，風險管理費「可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬」。

- (2) 根據系爭都更案事業及權變計畫報告書第 8-6 頁以下之記載，依照本案之性質，屬於第三級距，原則上風險管理費之費率為 12.5%；之所以系爭都更案之風險管理費會提高到 16%，係因為本案貸款期間超過 36 個月所導致（每超過一個月加計風險管理費率基數 2%，上限為 16%，報告書記載本案貸款期間為 65.4 個月）。
- (3) 由於風險管理費之提高會直接致使本案共同負擔提高，變向會導致全體住戶就本案共同負擔部分，不但要負擔更多的貸款利息，還要額外負擔建商貸款超過 36 個月所增加的風險管理費，對全體住戶而言實為沉重的支出，且申言之，共同負擔之增加顯然會侵蝕各土地所有權人之應分配權利價值，使土地所有權人陷於不利之地位。
- (4) 參都更提列總表之規定要旨，既然係以實施者貸款 36 個月為原則，貸款 36 個月以上為例外，則本案貸款期間高達 65.4 個月，顯不合理，且直接導致風險管理費暴增之情形，就此風險管理費 16% 之提列，應有失當。

2. 系爭都更案之風險管理費高達 42.42%，顯有過高之情形：

- (1) 根據新北市都市更新處官網之說明「共同負擔是個專有名詞，簡單來說，就是辦理都市更新所需的成本花費：包括委託建築師費用、拆除建物及興建建物所需施工費用，以及委託代書辦理產權登記費用... 等等資金的總和稱之為共同負擔。共同負擔費用是先由建商先行支付，於都市更新完成後再從各位地主分配領回的「價值」中扣除。簡單舉例，假設某個都更案是拆除老建物之後再新建大樓，那麼完工後地主可以分回的「價值」是已經扣除建商先行支付的資金（共同負擔）的，而更新後的總價值（或是總戶數）是固定的。所

以共同負擔越多，表示地主領回去的價值(總戶數)就愈少。」

是此，共同負擔的多寡直接影響土地所有權人之應分配權利價值，甚至常常攸關都更推動之成敗，於相關細節審議時實不可不慎。

(2)查，本案之共同負擔比例竟高達 42.42%，根據經驗，此實為相當高之比率。坦白講，連爭議許久的永春都更案於 2015 年核定時共同負擔都只有 37.81%，系爭更新案之地段、區位更好，實在很難想像共同負擔竟然高達 4 成以上。

(3)究竟係因為什麼樣特殊的原因，致使本案之共同負擔高達 42.42%，與市場行情不符，實應由德運建設股份有限公司陳明原因，否則應可認系爭都更案確有共同負擔偏高之問題。

3. 系爭都更案就原 1F 店面，顯有更新前權利價值低估之情形：

(1)查，本人為更新範圍內 514 建號(安和路 ○ 段 ○ 巷 ○ 號 ○F，下稱「系爭 514 建號住宅」)、629 建號(和平東路三段 ○ 號，下稱「系爭 629 建號店面」)之所有權人，兩筆不動產之更新前估價如下：

說明	建物面積(坪)	建號	地號	土地權利價值 A(報告書 7-3 頁)	建物殘餘價值 B(報告書頁 5-3)	估價(C=A+B)	建物單價(元/坪)(C/建物坪數)
4F 住家	32.74	514	671 671-1	50,832,376	1,392,449	52,224,825	1,595,138.21
1F 店面	30.82	629	680	105,615,970	1,174,949	106,790,919	3,464,987.64

(2)惟查，本人與子女名下所有之系爭 629 建號建物乃係一 1F 之店面，於出租後擁有店租之高效使用收益，1F 店面之更新前單價竟僅較一般住宅之單價高 2.17 倍，實有悖於市場行情，顯見此一估價程序實有瑕疵。

(3)另查，於民國(下同)109 年 10 月 15 日德運建設股份有限公司(下稱「德運公司」)召開「公聽會」時，當

時德運公司根本就尚不具有政府核定的「實施者」身分，結果德運公司竟然便擅自以「實施者」的名義召開公聽會、提供方案簡報，此一公聽會的法律效果恐有瑕疵。而且該 109 年 10 月 15 日公聽會前後，德運公司竟擅自以實施者的名義開始和所有權人收取事業計畫、權利變換計畫同意書，甚至很多土地所有權人「連事業計畫及權利變換計畫報告書都還沒有看到」就簽同意書了，其程序之倉促、草率，顯見這些收取之同意書效力恐有瑕疵。

#### 七、所有權人—蔡○○(671 地號等 3 筆土地)(書面意見承辦代為宣讀)

##### 1. 有關本案特殊因素費用的部分：

- (1)按「實施者依臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項提列特殊因素費用時，應將下列特殊因素之施作合理性及提列費用委託機關、團體審查，供臺北市都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱審議會)審議之參考：(一)特殊大地或基礎工程(含地質改良，不含一般基樁)。(二)特殊裝備(含制震、減震設備)及工法(含逆打工法)或行政單位要求…(三)其他經審議會、幹事會、權利變換計畫審查小組、專案小組或專案會議認為有必要者。」臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查」原則第 2 條(105 年 4 月 21 日台北市政府(105)府都新字第 10530014800 號令)訂有明文。
- (2)查，系爭都更案 110 年 3 月「事業計畫公開展覽版」之頁 13-1 記載「一、重建費用(二)新建工程 2. 特殊費用」為新台幣(下同)3 億 4158 萬元，其中包含制震費用約 2 億、地質改良費用約 1.4 億；此高達 3 億 4158 萬元之成本，顯然大幅提高系爭都更案之工程造價。

(3)惟查，即便德運建設股份有限公司(下稱「德運公司」)已於頁 13-4 提供制震器及逆打工法之說明，並於【附錄-69】提供工程費報價單。

(4)然而，此一 3.4 億之特殊因素費用實有過高，而且至今竟然漏未依《臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則》依法委託專業機關審查此特殊費用；考量都市更新實務上時常耳聞其他建商透過高報地下層開挖費用以提高都更案工程造價之前例，復考量有法律文明訂定要求委外審查在先；是此，德運公司實應檢附委外審查通過資料、陳明費用合理性資料、並陳明此工法之必要性，以維住戶權益；否則此財務計畫之合理性、合法性恐有違失。

2. 有關本案估價報告書部分:次查，細參系爭都更案 110 年 3 月「權利變換計畫公開展覽版」報告書之「附錄三、三家估價報告書摘要」，系爭都更案之估價程序應有違誤，爰說明如下:

(1)根據第一太平戴維斯不動產估價師事務所 110.1 補正版估價報告書頁 11 以下記載:「(五)估價條件:依委託者提供民國 110 年 01 月 14 日德運都更字第 1100114001 號函載明估價條件如下:1、價格日期民國 109 年 7 月 31 日。2、更新前估價條件:(1)更新前各權利人之權利價值，原則係以土地素地價格為基礎…」等語。

(2)根據宏大不動產估價師聯合事務所估價報告書摘要頁 1 記載「說明:本案依委託者提供之新的估價條件，於民國 110 年 1 月 15 日根據舊案 109 宏估務字第 10908018 號不動產估價報告書進行修正…」頁 5 以下記載「(五)估價條件:依委託人提供民國 110 年 01 月 14 日德運都更字第 1100114001 號函載明估價條件如下:更新前估價條件:1、更新前各權利人之權利價

值，原則係以土地素地價格…」等語。

- (3) 參考上述內容，復參以德運公司業已於民國(下同)109年10月15日公聽會公布三家估價師事務所估價報告結果之事實，甚至已經於當日公布以「更新後權利價值最高者，所有權人應分配權利價值將最高，故選擇更新後權利總價值最高考之估值為權利變換計算依據」為理由，依此評定方式選用「連邦不動產估價師聯合事務所」之鑑價結果作為權利變換計算之依據(更新前土地總價約 48.06 億元，更新後權利價值約 127.46 億元)
- (4) 於此，系爭三家估價報告書至晚應業已於 109 年 10 月以前完成了，本更新單元之所有權人亦據此估價結果作為簽署同意書、選配更新後單元之依據。詎料，德運公司竟然遲至 110 年 1 月 14 日都還在發公文給估價師事務所以「提供新的估價條件」修改估價報告之內容。試問，系爭都更案之申請書都已經在 109 年 12 月 3 日送件了(下稱「送件日」)，如果系爭都更案之估價報告乃遲至 110 年 1 月都還在修改估價條件、修改估價報告書內容，那到底是要 109 年 12 月 3 日前繳交同意書之所有權人信賴送件日前之估價報告書內容?還是信賴送件日後才修正之估價報告書內容?
- (5) 如果真的有這麼重要的因素，導致「估價條件」要到 110 年 1 月 14 日都還在做新的調整，那基於此新的估價條件所致生之更新前或更新後權利價值異動，德運公司是否也應向系爭都更單元內所有權人盡充分告知之義務，反之，如果估價報告書內容完全沒有任何一絲異動，那實在不了解德運公司特地大費周章提供新的估價條件之目的何在。
- (6) 進一步言，都市更新之估價報告書內容往往牽涉更新單元所有權人繳交都市更新同意書之意願甚鉅，就估

價報告書之內容異動、報告書內容異動時建商對住戶所應盡之告知義務，皆不可謂不重要。

- (7)綜上，「估價條件之確立」乃為「不動產估價」之基礎，相關參數修正影響估價報告之結果甚鉅，估價條件進行有關修正時實宜謹慎；細參德運公司「先向往戶說明估價結果，嗣後再修改估價條件、修改估價報告書」之作為，對於更新範圍內住戶之合法權益保障恐有侵害。德運公司實應就此 110 年 1 月 14 日系爭函文內所稱之「新的估價條件」具體說明細節，否則系爭估價報告，乃嚴重至系爭都更案事業計畫，恐有程序違規違法之瑕疵。

#### 八、所有權人-財政部國有財產署(675、675-1 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含國有土地，並確實載明。
2. 本案共同負擔比例達 42.42%，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。
3. 依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地分配權利金。旨案範圍內本署經管同小段 675、675-1 地號 2 筆國有（持分）土地皆為抵稅土地，爰本分署依前述規定以領取更新後權利金方式參與分配。爰請責成實施者就旨案權利變換計畫書表 10-3(詳第 10-9 頁)土地及建築物分配清冊備註欄所載本署「經協議領取權利金」相關文字刪除，以符實際。

**九、所有權人-余家等 5 人(630、3080 建號) (書面意見承辦代為宣讀)**

1. 本件都更案非有急迫性之必要、因非危老之建物，異議人所有之建物狀況仍保持良好安居無憂。
2. 非有地震而產生屋況不可居住之現象。
3. 非有影響都市觀瞻之感受。
4. 有維生經營商店創造就業機會之必要。
5. 不可因建商之利益(據知其公司已有囤房於本件都更區約有 20 戶房子)，又誘使原住戶參與都更後蓋大樓，有利益而致使尚可居住之建物提早都更拆除，浪費國家社會仍可使用之資源，絕非正確良性，合乎國家政策的都更案。
6. 至後祈請貴處如公聽會之通知文所載，應廣納聽取民眾之意見並妥予回應，真是溫暖的辦事官員，沒有給臺北市政府製造民怨，故請體諒察民之五大因素而作為，是為民公正以維權益。

**十、規劃單位-東亞建築經理股份有限公司(唐惠群副總)**

1. 有關結構外審部分，本案興建地下 6 層、地上 37 層結構安全部分，現在的工法精進大家都清楚，本案除了結構技師設計之外，還有一個結構外審的機制，也就是還會委外第三公證單位做外審的審查。另外本案也有捷運影響評估計畫，所以捷運局在我們施工前一定會詳加審查相關的監測作業，至於整體結構安全設計的妥適性，本案配置上格局方整，各位可以放心，也會有相關單位共同進行審查作業。



2. 在使用分區的部分，我們基地大多數是商業區，舉大直地區來說可能使用用途上是一般事務所或辦公室使用，結果拿來做為住宅使用就是違法，本案於執照上就是住宅、商業，尚無用途違規使用事宜。另黃先生也有提到臺北市針對商業區的都更案，希望增加商業區的使用量，這是有點兩難，住宅大樓裡面太多商業的用途會造成更多混亂，臺北市又需要商業區提供商業使用，我們也會盡力跟臺北市都更處審查委員會爭取，如果接受一、二樓做為商業使用，那以後設置都是合法，沒有違法的問題，如果因為設計的規範要求增加，實施者將與建築師、設計師適度調整以符合規範的方式執行。
3. 估價補登部份，估價師說得很清楚，只有修改陽台產權補登數字，其餘沒有異動。
4. 有關逃生梯的設計，後續建築師也會考量逃生安全去調整及修正圖面配置。
5. 有關共同負擔部分，實施者在第一步提列時，都會依據臺北市所提列的共同負擔的標準去提列，後面也有權變小組審查、聽證及審議等程序，一步步的將數字確實的審定下來，42%共同負擔係按提列標準計算的。另外財務計畫中的特殊審查費用部分，並不是在這階段進行審查，後續我們也會把相關數據由第三人公證單位去做審查，針對費用的合理性及必要性，並依審定結果作為提列的依據，不是不做，只是依程序是現在準備開始要進行。
6. 整體的共同負擔較高，還有一個原因多數居民都知道

的特殊性，其實德運建設本來希望做兩棟把樓層壓低，大家應該都知道，我看到大家都點頭。在整個過程中德運公司希望把造價壓低，大家在討論過程中希望塑造成比較特殊的建築、兩棟採光等問題，後來不斷的跟居民溝通，才變成各位看到的一個很特別的地標性建築物，也增加大家的造價，是有這樣一個過程，才導致看起來是共同負擔過高。

7. 商業區做住宅違規使用的部分，剛剛已提說明過，共同負擔的部分林先生特別舉永春都更案來說，其永春案的規模、樓層高度，跟我們有一點差距，他是兩棟，一棟才 15 樓、一棟才 20 幾樓而已，而我們是 37 樓。
8. 有關結構設計安全的部分，商業使用用途的部分，剛剛也初步回答過張小姐，至於您也提到一個很重點是缺工缺料，如果現在這個案子要進行發包，我想大家應該都不願意做，現在的漲幅真的非常驚人，甚至臺北市都更處近期也開始在研擬調整所謂造價的基準，近期的漲幅及缺工缺料的問題真的是非常嚴重，大家都應該清楚知道，甚至很多營造廠都不敢去承包工程，物料一漲上來就虧錢了，所以近期的狀況都是很嚴重的，那所提列的風險管理費的就是因應這樣的差別。
9. 至於現在同意比率達 87%，德運公司向來以耐心著稱，我想他一定會陸陸續續跟尚未同意的住戶持續不斷的溝通及說明，近期德運公司也做了好幾個都更案，案子到最後達 100%同意，他們會用更大的耐心持續跟大家溝通，但是還沒有同意的，不會影響目前整體的進度，

我們還是會繼續朝向審議及興建的階段。

10. 有關風險管理費 16%提列部分，目前是依提列標準計算，原計算要到 19%，因規定上限為 16%提列，相關費用後續會經過審議委員審查後調整。
11. 有關實施者尚未確認實施者身份，本案都更送件前自辦公聽會為更新案擬訂的過程，於過程中只要取得達同意門檻比例，就具有實施者的身份，所以在擬訂的過程中，德運公司也接受到多數地主的認同，所以送件時也超過法定的門檻比例，目前比例也達到 87%。
12. 有關特殊因素費用過高，目前由廠商初步報價尚未經過審查，後續也會由第三公證單位進行審查，審議出來的數值才會做為最後提列的依據。
13. 估價的部份為什麼取最高的，本案也委託三家估價師事務所進行評估，如果共同負擔費用固定是 54 億，更新後總權利價值是 130 億、還是 120 億是對地主有利的，我想這答案應該很明確，越高對各位是最有利的，故選擇連邦估價師事務所之估值，做為權利變換計算依據。
14. 有關東亞及陳傳宗的角色，目前東亞為德運服務是做都更程序的部分，協助更新單元劃定、事業計畫及權利變換審議的過程，另外陳傳宗建築師是負責建築設計及法定監造的責任。
15. 都更信託的部分，在風險管理機制也特別提到，我們是會用開發型的都市更新信託去執行後續的狀況，所以您剛提到的資金，銀行借貸 10 億、20 億、30 億，不

會一次撥給建商，而是根據工程進度逐步去撥付，甚至如果用預售的模式去處理這件事情，以後預售款就會存到銀行的信託專戶，再根據進度逐期去動撥，建商不會拿了錢就跑，現在跟以前的機制是不一樣的，所以本案以後也會有開發型的不動產的信託來管制整個資金的運用。

16. 有關貸款期間超過 36 個月部分，我想這棟大樓不是 36 個月就可以興建完成，目前係依費用提列總表之規定計算工期，16%的風險管理費跟目前物價上漲來說，會有一段差距，不是說 36 個月就一定興建完成，如果今天興建的是地下 3 樓、地上 10 樓的房子，也許就是 36 個月可興建完成。所以我想要請您了解，有關費用的提列是根據實際的經驗、實際的工期及提列計算標準去計算所需花費的工期，那相對的如果工期我們算長了，補貼一樣拉長，如果你要 36 個月就結束了，那結構體蓋完了就沒錢了，類似這樣的狀況是整體性的，以上說明。

#### 十一、實施者-德運建設股份有限公司(林財于董事長)

我是實施者的負責人，各位大家好，我從事建築業幾十年，我們其他案子正在發包，這一年光工料就調漲 30%，這案子早知道是這樣，我就不敢做了。第一、風險管理費費率 16%、七億多，現在造價的三成大概十億多，我分了三千多坪，一坪我要多賣二、三十萬，才有七億多，大家自己想有沒有可能嗎？

蔡女士一戶四樓，都更前一坪差不多 78 萬(約二千多萬

元)，現在分起來七千多萬，等於 256%，地主的利益穩賺，實施者看不到有利潤，各位質疑共擔 42%是不是比較高，都更的好處是地主在得利，公司實在是無利可圖。

## 十二、估價單位-連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育估價師)

1. 針對剛剛蔡久惠女士所提一樓低估的部分跟地主做個說明，我們在簡報上提到店面的部分，我們選取和平東路三段 73 號作為比準戶，估價師在評估的時候會找附近的案例，目前找的案例是復興南路二段、四維路跟基隆路二段，作為更新前的店面的行情，那目前那邊行情是 127 萬，那目前那邊成交的價格是 127 萬~135.8 萬，目前就我們評估的結果，和平東路至安和路二段評估價格有 137 萬、140 萬、156 萬，所以我們目前評估一樓的價值，質實都高於我剛提到三個地段的案例，並沒有低估的狀況，未來還會權變小組進行審查，審議委員將針對估價部分進行合理性評估。
2. 關於一億多元的案例，林先生有說在附近，目前我們是沒有看到這樣一個案例，根據我們初步的判斷，因為現在我們的住戶在和平東路三段的一樓大概三十坪，如果是一億一千萬，一坪建坪是 367 萬，經驗判斷不合理，如果你可以提出一些實價登錄的資料，我們會針對這部分進行檢視，若這個成交的案例，在我們更新單元範圍內，一般我們是不會採用的，因為可能有更新的效益，他是一個特殊的交易，含有更新效益存在，不能運用，不過我想請蔡女士提供我們相關的案例，未來我們會在審視之後，於審議會時與委員進行說明，謝謝。

### 十三、學者專家-遲委員維新

1. 我特別強調說明一下，公聽會當然是讓大家盡量發言，但因為公聽會是大家一起開的，不可能讓一個人無限的去發言，如果有任何的問題，你可以跟實施者去溝通，但如果今天會開完了，你還有其他的問題，你也可以留下來繼續跟實施者討論，甚至你可以再提出書面意見，更新處一樣可以幫你要求實施者針對問題逐一回覆，原則是尊重大家的時間，所以發言是兩輪。
2. 今天的重點，大部分都在共同負擔 42% 的合理性，如果跟之前的案子比起，是有偏高，但本案的量體高度較高，聽簡報得知是大家共同討論出來的結果，那個就是大家要共同承受。大部分在臺北市的更新案，樓層數都在 30 樓以下，少部分超過一點，興建到 37 樓案例不多，所以蓋愈高加上地下挖到六層，當然費用就高。這些問題進入到幹事會、審議會審查時，會有委員非常嚴謹的檢核相關資料是否符合標準，若實施者有超過提列範圍，一定會被提出來討論，加上本案還有國產署的土地，國產署會更加嚴謹檢核共同負擔之合理性，市政府也會針對所提出的意見進行審查，所以實施者提列的相關費用，到底合不合都更的標準，審查委員都會幫各位檢核，請各位相信市政府及專家的審查。
3. 有關特殊費用是委外審查，因為市政府有核定幾個公會審查，會針對實施者提出的項目進行審查並檢視費用提列之合理性及施作必要性；之前也有別的案例係即使公會審查完竣，還是有地主會覺得不合理，但還是

要跟各位地主說明，審查的單位是專業公會，會針對案件請相關的技師審視，倘地主們還是不信任，當然我們還是予以尊重，只是案件經專業公會審查，費用合理且有其必要性，那未來在審議會階段，市政府仍會尊重專業審查結果，如果地主有別的管道表示根本不用花這麼多錢，那只能提行政訴訟維護自身權益，跟各位分享一下這個概念。

4. 接下來提醒計畫書裡面的問題或是有一些權變的注意事項，本案有部分所有權人係不能選配房屋的，倘是有親屬關係，其實可以合併選配，在這提醒各位如果係夫妻或親屬二個合起來可以選一戶的，請實施者提醒他們是不是要合併選配。再來是選配的結果，部分看到有很多是找補金額至少還可以多選一戶的，這部分也請實施者再次確認選配的意願，然後權變 10-5 頁編號 28 的權利人，他的選配結果還可以領八千一百九十六萬，應該是誤植，請釐清後修正。
5. 另事業計畫 9-7 頁的人行步道的獎勵面積，運算式很多是數字誤植，例如編號 2、編號 7 及圖面編號 7 沒有標示尺寸等，請實施者釐清後修正。
6. 消防救災圖建議補充南側捷運軌道。
7. 有關估價條件因面積不一致情形，若是因陽台補登，請寫陽台補登並請估價師確認。
8. 另估價條件中 596、635 建號為同一個標的，這部分請估價師補充說明原因並與地政機關進行確認。
9. 有關物價指數部分，都更有一個價格基準日，有關房子

的市場價格及建商提列的造價標準依據，這跟一般的公共工程發包是不一樣的，發包時還不知什麼時候興建，所以會預留時間等真的在興建時，有一個物價調整的空間，所以在廠商投標的時候，當然物價指數是不會放進去考量，但都更是假設已經確定在這個價格基準日開始興建的時候，提列的營建成本各項費用是多少，因為提列標準裡面造價的日期與目前的價格其實是有差異的，所以才會把物價調整放進去考量，這是沒有問題的。

10. 另外我們這個房子蓋出來絕對不是違法的房子，因為都審有規定商業區要做一定比例的商業使用，如果審查委員同意二樓以上都是住宅，以後登記就是集合住宅，這是沒有疑義的，若每一項疑慮都一一解除後，大家對這個更新案會更有信心。
11. 有關逃生梯開門的問題，若建築法規限制是合法狀況下，實施者可配合住戶的需求修正，以上意見到這邊，祝福各位更新能夠順利成功。

#### 十四、臺北市都市更新處－宋旻駿股長

1. 有關大直案的問題係因為土地重劃區禁止做住宅使用，所以才會有商業住宅使用的問題。另外特殊審查的部分，會請實施者依規定辦理審查作業。
2. 請實施者針對財務、建築、選配…等等問題，進行意見回應，尚未發言到的人，建請以書面的方式，更新處會幫地主們轉達給實施者。



## 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，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 30 分)