

臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元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：民國110年4月19日（星期一）下午2時

貳、地點：臺北市士林區三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路二段53巷7號10樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：王竹君

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，歡迎大家來參加由臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新單元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蔡欣沛，今天邀請專家學者是政大不動產估價師事務所所長蕭麗敏，另外還有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。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- (一) 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
- (二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—陳○○（陳○○代）（118 地號土地）

本案自 921 地震後部分建物被列為黃色警示，限期補強改善。

1. 經結構技師現場勘驗並進行化學氯離子鑑定超過法定容許量 10 倍以上，並進行耐震測試本案經評估建議拆除重建。
2. 而現場地下室及各樓層主要結構已有樑柱扭曲及爆裂至可看穿的情形，過去幾年更有大小水泥塊砸落情形，最大水泥塊達到籃球大小。
3. 社區整體房屋已損壞嚴重，繼續使用可能有潛在風險。
4. 過去 20 年來已有多家開發公司多次接洽本案，皆無法成功重建。
5. 本次透過自主都更已達到 80%更新會會員同意透過此模式進行本案
6. 多數更新會會員更是出錢出力，促成本案達到今天進度。
7. 中華建經協助本案更新會依法推展事業計畫及權利變換進度。
8. 且攸關價值分配新舊房屋估價作業，由三家國內知名估價師事務所協助本案估價完成，估價成果取得多數住戶認可。
9. 選配原則亦由更新會會員大會議決，各會員循此原則順利選配妥適的新屋，本案所有會員已 100%選配完成。靜待主管機關審議。
10. 本案將持續循更新會會員大會決議持續推展更新進度，盼主

管機關盡快核示本案，儘速拆除具潛在公共安全之建物，維護居住安全。以上說明，請各位長官協助本案順利推展。

三、所有權人一陳○○（陳○○代）（118 地號土地）（詳書面意見）

蔡股長以及各位貴賓大家好

融園更新案歷經數十年，非常高興有今天的新局面。

1. 本社區在 107 年被列管為高氯離子混凝土建築物，即俗稱的海砂屋。
2. 回顧社區過去二十幾年的推動，除了登記通訊方式與仲介建商說明會以外，絲毫沒有整合的功能。見微知著睹始知終，加上 921 大地震的影響，基於生命安危的考量，縱使不捨也只能棄守家園。
3. 106 年秋，前面 121 社區因為蔡○○先生成功推動，達成了 100%同意 168 專案的激勵，個人也全力投入推動社區重建團隊。適時 117 地號因基地狹窄與日照法規下的建築規劃受限，經蔡先生分析唯有三區合併才能互惠互利享受都更獎勵的最高效益，因此全力推動三區合併，始有今日。
4. 近年都更單位爰就相關法令已酌做修訂，獎勵更臻明確，並有專業的顧問團隊協助，都更其實不難，然 108 年 8 月融園卻因迅行劃定始得重生！轉眼今年 10 月我們的海砂列管即將屆滿 3 年，依法必須停止使用並且自行拆除，猶記小兒尚於國中之期搬離，若有幸本事業計畫案能順利在 116 年完成，當已屆不惑之年。令人不勝唏噓。
5. 惟本案尚有少數住戶仍徘徊在「要錢」與「要命」的十字路口，且社區前後近期將有兩三建案，即將動工開挖，對於岌岌可危的海砂社區來說，若再面臨大地震，確實令人非常的憂慮，行百里者於半九十，生命有限青春單薄，祈望大家都能多點正向思考，少一些負面算計，公開、公平、透明不悖離都更的精神，天災當前「要錢」與「要命」其實不難做出抉擇！
6. 感謝睿智的何理事長、蔡○○先生帶領，91 巷李主委、Meg○○張以及社區堅定支持出錢出力的住戶們，還有中華建經顧問

公司專業團隊的協助，最後懇請行政單位能體恤融園海砂屋住戶無家可歸無奈又複雜的心情，鼎力協助快速通過審議，早日完成社區重建。謝謝！

四、所有權人—王○○（117地號土地）（詳書面意見）

大家好我是都更戶天母東路 ○巷 ○號○樓王○

○ 以下發言代表 29 戶的發言及存疑

1. 本案實施者為社區全體住戶組成之自主更新會，依照現行臺北市都市更新共同負擔提列標準，營建成本每坪約 19.2 萬元，由於更新會並無建築專業，也缺乏營造發包議價能力，未來若實際發包價格遠高於上述提列單價時，更新會是否得以承受資金不足之風險？有新聞報導已經有四件都更案已經因資金斷線進而停擺，回頭再找建商到時會更耗時耗長。
2. 更新會並無實際資產，若營造費用因各時間點工料上漲大幅增加時，貸款銀行是否會願意全額融資？且全體住戶須以個人名下不動產抵押設定融資或以信用貸款方式融資，惟出現借款人信用或還款能力不足，導致本案更新成本出現資金缺口時，實施者是否能應對？請協助釐清。況且我們社區有的住戶是超額貸款，有的住戶房子並未貸款，承擔風險顯應該是不一樣的，那公平如何解釋，背負的房貸利息該如何公平的計算分擔也與我們解釋一下。
3. 三個社區共 90 戶門牌，因面臨海砂屋限期重建，成立更新會推動執行都更程序，但已有許多住戶公開表達希望以不出資、低險、高品質的方式完成重建，將自主更新轉軌與專業建設公司合建之模式進行，以增加完工交屋效率並維持合理分配價值。事實上也已有建商提出並開出條件很久了，為何我們都避開不給正面回應？
4. 既已有部分住戶明確表達支持自主更新轉軌與專業建設公司合建，亦有建設公司已表達與本社區合作之意願，我們絕對支持多家品牌建商公平透明的進場遴選，請問自主更新會是否後續有對外招商之可能性？又招商期程是否請理事會即早

安排？以利遴選優質廠商進場合作。

5. 本案共同負擔費用中提列拆補償費 1.9 億元，請問 1.9 億元會實際發放嗎？錢要從那裡來？是否增加利息負擔？已有許多住戶公開表達不願冒風險把家產貸款給自主更新會使用，那到時若無法以現金發放時，更新會要如何因應後續問題？是否該併入更新後選配權值？假如是發放，那風險性與公平性如何解釋？假使編列金額如期，那不出資房屋貸款的住戶是否也能領到拆遷補償費？

五、所有權人一劉○○（117 地號土地）（詳書面意見）

1. 疫情過後加上氣候變遷，大家對健康防疫等要求大大提升，如：空調各自獨立避免交叉感染、多開窗戶或加大以利自然通風採光、日照、安全等綠建築設計請強化。
2. 因應快速進化的 AI、5G 時代，應該加強智能設計及預留未來使用之擴充性、維護管理之便利性等。
3. 電動車日漸普及，本社區應超前部署充電需求問題，對建案品質也有加分效果。
4. 政府已研議修法降低公設，車位車道不再計入，各住戶權利價值分配是否變動調整？尤其我們目前的公設比偏較高對於日後銷售時可能會被消費者質疑。
5. 目前原物料上漲又缺工能負擔嗎？若有住戶不願授權貸款或分攤新增成本，是由其他住戶分擔嗎？
6. 資料顯示代銷費用 1.39 億元，更新分回 47 戶（無 B3 戶），平均每戶 297 萬，以待售屋每戶價值約 4,442 萬（平均 45.5 坪 * 均價 91.4 萬 + 車位均價 283 萬）計算為 6.7%，是否合理？
7. 「更新會運作費用」請列出大項及金額，如：營建管理費用是多少？
8. 「實施者風險控管方案」僅見「廠商倒閉」1 項，是否已無其他風險？有無預擬風險對策？

9. 即使有不同意見，所有住戶都有知的權利(包括預算編列、執行事項)，而非定案後才被告知，請務必改善。

六、所有權人—洪○○(蕭○○代)(117 地號土地)(詳書面意見)

1. 估價不合理不專業，117 的條件是最好的但是估價的結果是裡面最差的，在報告書的部分也都沒對此做出說明，116 跟 117 一坪價值差了 38 萬(土地)，117 跟 118 差了二十幾萬這是非常不合理的情況，以垂直面來講，二樓跟五樓更新後價值，二樓比五樓高出 132 萬，這跟外面行情是不一樣的。用的比準不夠客觀，之前說明會所提供的資料數字也一直變來變去前後不一，這些我都有列舉在我的書面資料裡面再請各位同仁參考。
2. 理事會到今天為止對於自主更新所需要的財務負擔雖然剛剛有簡報一下，但是要承擔的風險並沒有進行完整的說明，那我們有提出要求多次但到目前為止都沒消息。就憑著自主更新的主導者就空口說自建會分回來的比例比較多但是從來都沒有人告訴我們分回來的比例有多少，還有一個很重要的，假如送審的案子裡面已經送到市政府裡面審的比例 38 點多，假如再比照各位長官們已經核審過的 121 的那個建案裡面的拆遷安置費加回去的時候是 39.95 耶，兩邊的基準幾乎是一樣的出來的，但是出來的結果是截然不同的，高出了 12.11% 顯然跟前面一再跟我們說的自建可以分回比較多顯然是不同的。
3. 那還有另外一個是，目前的理事會更新會還有很多問題，因為時間因素我不多說，我就用書面留下來，因為存在太多不穩定性，因為我們要成功，我就用書面的方式提供給市政府的長官們。

七、所有權人—鄭○○(劉○○代)(116 地號土地)(詳書面意見) 我叫劉○，我代表我太太來參加今天這場公聽會，有關於我們這裡起造的房屋是以 RC 的方式來建造而且是 24 層，本戶

認為在安全上有顧慮，而且在天母地區也很難銷售完全，所以以後一定會有碰到要償還餘屋賣不出去的貸款問題和利息，本戶已是退休人員無法承擔。

自主更新會在 109 年成立時，每戶可以有 13 票，本戶認為有失每戶一票的公平公正原則，好比說士林區要選市議員，有四五個但是只能每人一票，所以本人認為這樣子不正確不公平的想法設計，本戶認為非常擔心，如果以後有重大的工程發標，是否也以這種心思處理呢，所以本戶非常的擔心，所以本戶希望有知名的廠商來合建，就是這樣子，謝謝。

八、所有權人—周○○(李○○代)(117 地號土地)(詳書面意見)

謝謝大家有這個機會歡迎，前面講的很多我就不多講了。

九、所有權人—羅○○(117 地號土地)(詳書面意見)

1. 都更基地內 3 個地號土地估價成果分別為：116 地號每坪單價 3,283,096 元，117 地號每坪單價 2,908,175 元，118 地號每坪單價 3,100,702 元，展基在如此重要的土地估價報告書，只有結果完全沒有提到這三個基地的優劣勢比較說明。以及說明各地號土地的地下容積提供容積量，及獎勵前後影響土地單價的計算過程及結果。依照基地現況，117 地號正面南向距離天母東路最近，面臨道路有天母東路 91 巷 105 巷雙向口進出，118 的正面是東向，面前為坡度道路，116 正面北向，面臨 6 米無尾巷道，相互比較下，較具優勢的 117 地號；反而被估最低價格。而且差價甚大，光是以座向就知道座北朝南是最好的帝王寶座，懇請再與評估，以維公正。
2. 對展基更新前樓層權值比的估價提出異議。這次的估價結果顯然對 1 樓及 2 樓的權值比過高。
 - (1)購屋者常存在對 2 樓有化糞管污水管、落排水管堵塞致 2 樓淹水問題存有害怕。當初購買的時候建商的賣價，5 樓也都高於 2 樓很多。這次展基把全區 18 幢的 3 樓與 5 樓給予相同的權值比，把 2 樓高估 5 樓甚多。就我那一戶 ○巷○號 ○樓

就少了同幢 2 樓的有 146 萬之多。查鄰近 5 層樓的都更建案，完全是住家性質的 5 樓公寓，都更前的估價權值比大多是 2 樓與 5 樓的權值相同，是否犧牲 5 樓的利益讓利給 2 樓。

- (2)展碁對 1 樓的權值估價過高。展碁的估價報告上估價條件是使用執照圖為基準，我們○○巷○○號 ○~○ 樓在東向有好幾個通風採光的窗戶，展碁說使用執照上沒有記錄，所以不給加分。但，1 樓住戶其前面的庭院地坪記載是法定停車位，也沒有現況的圍牆；況且 117 地號的 30 戶 118 地號的 20 戶的地下室，都是 1~5 樓平均分攤共管共用的，為何 1 樓對 2~5 樓的平均權值比可以達到 1 比 1.3 以上。是否過高。查附近鄰近的都更案中山北路七段 81 巷 39 號也是 109 年幾乎相同時間做的估價，1 樓對樓上的平均權值比為 1 比 1.2 左右，兩宗案件相差甚多，大部分住戶皆存有疑異，是否也是壓縮 2~5 樓的權值而讓利給 1 樓？

對展碁估價的不具有公信力，可以從天母東路 91 巷前 2 戶 1 樓的估價看出來。從天母東路 91 巷進入的每一部車子，車頭都要對準 91 巷前二戶一樓的大門在 90 度的轉彎。如此大路沖的房子，房仲業者都知道要賣掉是不容易的，低於鄰房房價一成以上都還不見得賣得出去但唯獨展碁看不見。

十、所有權人一包○○(117 地號土地)

本案的開始從剛才有關的住戶機關提出的一些意見有很多，但是你說海砂屋從哪邊開始，我從政大經濟所畢業，進住這裡的時候是民國七十一前進住的，那當時的 105 巷變更規劃，我們當時在考慮的時候，天母東路 ○○ 巷所成立的委員會提供的意見很多，今天時間有限我表達本人從事三四十年的財經資歷從財政部退休之後到我們去年才講說要整個選配還有條件那些就這樣，我除了跟蕭○○先生○號○樓的意見大致相同，那應該有三個大致要講的，不管你是市政府副市長黃珊珊也好都更處

哪個長官來主持也好，這種會議的基本的條件蓋二十層以上，第一個環境影響評估標準條件，怎麼樣，在哪裡，尤其昨天還有地震，全省各地都有，從我以前住在這裡的時候，當時是排水系統都還沒完成的時候，現在是好了，但是問題來了你環境影響評估沒有做二十層以上 RC 並不是 SRC，雙北的 SRC 20 層以上都是相當的安全且經過評估的，所以這個在審議委員會裡面一定會被審議的，但我看半天還是沒有。

1. 這是屬於天母東路 91 巷跟 105 巷這樣的規劃情況，每個住戶他所要承擔的風險和負債的比例差異也很大，更新前後的價值標的評估，審議委員是否會完全同意？還是跟都更苑一樣，有三票到四票，完全沒有辦法接受，也是經過 3 年到 4 年協調後再納入，那這種情況下大家剛才也有提到，因為這個評估的各項金融機構銀行沒有介入，你這樣的評估想要房子出售後再賣出去，我的建議是還是希望有銀行介入，因為他會評估各項，這麼大筆的 29 億資金，這樣處理的方式，對於臺北市政府來講也是一個重大的標案，怎麼處理會比較好，我希望還是多元的方式來處理，這是我所提供的基本要件，畢竟我從事三四十年財稅估價各項，有金融機構近來會多一層保障，那我的意見大概是這樣希望這個案子是能成功的，但是問題是缺少太多審議條件，尤其是估價條件差異過大，一定有委員會提出質疑，不見得是照案通過，例如長春市場(東方文華酒店後面)蓋不成功也沒辦法處理，成功的是敦化北路張老師旁邊的有中信銀行進來，那個蓋了二十幾層一定有環境影響評估，可是從以前到現在都沒有看見，這個部分是我比較關切的，我的意見到此為止謝謝。

十一、所有權人—袁○○(116 地號土地)

大家好我是那個 116 地號我先聲明我不是釘子戶，我也是從

以前開始就贊成，問題是我們這個案子會有甚麼問題，問題在於人，沒人敢說我來說，理事會如何成立，他們一開始就排斥一些人有意見的就排斥掉，背後誰在操控的大家也都知道，甚至建築師、中華建經他們也都知道，大家不要再歌功頌德，我就跟你說，這個東西他給你畫一個大餅說他之後能跟你分錢，我可以跟你說這個機會很少很少，不要給大家蓋到最後尾大不掉逃也逃不掉，我跟你說我做工程土木工程做了30幾年，我看外面公家機關什麼的看多了，你這個私人的個人的你說為大家好我做義務的，你少騙了！我跟你說不要當作肥羊在宰，我的個性有話直說，不要到最後大家逃不掉，這不是在拍戲大家拍拍手，上一齣在我們那個里，大家拍手把你轟下來，這是甚麼心態，我今天提醒的這些不是要分得多分那個沒甚麼，不要最後讓我感覺我認輸了也不行，你這個自主都更拉去旁邊，把你打發去旁邊，你理事會懂什麼啦。我說真的你理事會只是一個名義，現在這個程序是在走一個玩法的程序這是叫多數暴力，現在跟你麼說那麼多是為你們好，那個利益在那裡哪有可能說我不要我要當大善人，跟你說不用怕良名證給我拿出來，是不是這樣，大家不聽傻傻地跟著大家去陪墓，今天不是說我不同意喔，這是人要成功是要人，結果後來一堆自主都更戶都不見，嘴巴都塞住，你叫我傻傻地把我的房子給你隨便你用，有這種事喔，所以前面講的那些東西我都沒有意見，我只是在技術面講說他們之後怎麼處理，你說RC跟SRC都沒有關係那個過程施工就按步走，就沒有那個問題搞到最後要同意多一點錢多一點幫你亂

蓋，綁鐵的技術不是沒有欸如果要亂蓋那就不要都更，真的不要都更，不要到時候地震頗腳壞光光，看太多了，所以今天要跟大家說的意思是，接下來進行下去，要怎麼找包商這不是沒有技術的欸，對不對，你包商拿了一二一完蛋啦，是甚麼道理，要找對人，跟你說他一開始找我的是怎麼跟我說，我說我都沒有意見，但是施工要公平公正品質要保證，我做土木工程很多年，不是做死工，他只噏我一句：你同不同意都沒有關係，我有辦法處理，大家不敢說我說今天算我囉嗦啦，大家聽不聽隨你。

十二、所有權人一張○○(116 地號土地)(詳書面意見)

長官，我是 ○ 巷 ○ 弄 ○ 號 ○ 樓

1. 我的意見是資訊要公開，程序完備，手段正當，是讓住戶願意實施配合重建的必要條件，但本社區卻是只要表達不同意見或提出問題，就會被惡言攻擊甚至扣上反對重建的帽子，毫無對話溝通誠意
2. 為了守護自己的身家財產，我們透過陳情，申明抗議表達意見，理事會要善盡整合溝通協調的義務，我們社區自辦公聽會的學者專家，也是提醒要有公開對話，但一直以來都置之不理。
3. 另外像是理監事有沒有開會，何時開會，討論了什麼，有何結論，從來也不告知全體住戶，頂多只在群組選擇性提供資訊，嚴重違反都市更新資訊公開透明的基本要求。以上

十三、其他到場人一戚○○(118 地號土地)

我是代表 105 巷 ○ 號 ○ 樓，市辦公聽會，市政府已經介入了，我相信上述您說的這些問題，一項一項包含我們的建築團隊，他們都必須要非常清楚地去了解，然後再帶給我們一個說明。人多勢必嘴雜，勢必有各自的意見沒有錯，那如何有一個共

識，我們現在就是來找這個共識。繼續吵下去不會有任何結果的，海砂屋還要繼續住嗎？住的安心嗎？昨天有地震，我只是在說我的立場，現在是我的時間，不好意思。

1. B3 的戶型，因水平價差的部分，跟其他的戶型 B2、 B1，一坪相差 2.4 萬元，那如果要一坪增加 2.4 萬元的话，是不是在朝西的主臥室再多加開窗，我的訴求就只有這麼簡單。以上

十四、其他到場人—王○○(116 地號土地)(詳書面意見)

1. 主導者蒐集委託書，利用多數來驅逐不同意見的少數住戶，造成社區對立，在 108 年 12 月 15 日發起成立大會，進行監事選任，我覺得這個有點問題，一個人可以選 13 位理事，在這不合理的情況下，不同意者都退席抗議，最後主導者宣布廢票後，理事 11 人監事 3 人宣布當選。一人多票沒有問題，但因為沒有事先通知會員討論和在會員大會決議如何選舉，主導者就直接在會場宣布選舉方式，請問誰有權力取消會員的決議權利，直接指定選舉方式，違反更新會的章程草案第 24 條，故我覺得本次理監事的選舉應該無效。
2. 更新會經過權利變換估價後，成本需要 38%，但更新會欺騙住戶，在軟體中虛列成本，把風險管理費編作 0，最後的版本是 30%，告訴住戶若未來有剩餘款可以多選坪數或退款，我覺得這是在欺騙住戶。
3. 主導者利用各種手段堅持自主都更，在自建和合建，RC 建築或 SRC，從來沒有開過大會說明或和會員決議，更新會權利估價 38%，但是還是陽春大樓，RC 24 層樓，外觀石材很少，無綠建築，無智慧大樓，沒有任何公共設施，沒有住戶的拆遷安置會。最近有知名建商要來談合建，但是更新會通通不接觸，更新會理事會編造收支報表及監事查核報表，須送會員大會承認，但那次人數不夠，更新會就直接說不需要議決，草草結束。請問若先例一開，以後每次招標都黑箱作業再草草結束，那住戶還有保障嗎？

我是代表 29 戶的住戶向大家說明，我是王○○，天母東路
○ 巷 ○ 弄 ○ 號 ○ 樓，謝謝

十五、其他到場人一池○○(117 地號土地)(詳書面意見)

大家好，我是 117 ○ 巷 ○ 號 ○ 樓，我對於本更新會完全沒有信心，因為他完全侵犯本權利戶的權利，在成立的時候就是侵權行為，侵權行為不只這個，我們也不多說。有沒有證據，有，叫他們提供全程錄音，但從來不提供，更新會都是不理會，不回應，那我怎麼說呢。

1. 更新會選舉的時候，選舉辦法未予事先公告，也沒有在當場議決，這些東西應該是全體權利戶的權利吧，這是我的權利，我可以訂辦法，我要怎麼選是由我們全體大家決定的，而不是由中華建經在上面一條一條列出來，口頭報告，報告完就決定了，然後一個人幾票，選票都訂好了，這是完全的侵權行為，跟他表示抗議，只被應付。另外在更新會的都更草案裡第 15 條：「本會理事為無給職，任期為一年，連選得連任」，都更會成立於 108 年，現在超過一年了，有沒有開過所謂的定期大會，沒有，全部都是臨時會，全部都是像前面的先進說的虛應故事苟且行事，你覺得這樣可以使人信任嗎？另外 109 年 8 月 2 號的臨時會，本人提出異議，為甚麼主席按照議事規則理當就是理事長，結果又是中華建經上臺報告，用同樣的手法口頭報告，拿著麥克風把事情報告完就決議然後大家就是認同，結束，這樣就可以做一個會議紀錄。一樣，我說為甚麼主席沒有出席，才趕快打電話，經過本人提的異議以後，紀錄書上寫說，由委託書委託陳素蘭，問題是當場並沒有提出委託書，沒有看到，我要求要看到委託書都沒有，事後的紀錄都寫得很好，那我要求提供錄音帶佐證紀錄，也沒有，完全沒有回應。
2. 再提一點，建築設計為甚麼公設比那麼高？我們好像完全沒有看到游泳池、健身房、綠建築、智慧建築，而且樓梯也不過 75 公分應該是最低標準，什麼都沒有。

3. 再提重要一點，更新會的理事寫了草案我們這邊討論，任期是一年，108年12月成立的更新會，任期一年，你們萬年更新會，跟以前116、118一樣，萬年管委會，管委會一年一任，到期就過期，過期不走繼續行使權利，繼續侵權，這個就是本都更案的真相。我請學者專家，都是有智慧，一定能見微知著，幫我們這些卑微的小民，幫我們看清楚他們裡面，不是只有這個，我不耽誤大家時間，我這邊有紙本可以提供。謝謝。

十六、其他到場人一盧○○(116地號土地)

我這邊很簡單的請長官們，我們這個為甚麼臺北市政府的數據95%是合建，只有5%是自建，我一直要求理事會要開個大會讓我們來選擇，結果從來沒有開過大會，請政府官員要理解這個問題。

十七、其他到場人一賴○○(117地號土地)

各位長官各位住戶大家好，午安。

里長都來跟我們關心我們社區的問題，我要說的是我是李○○的太太，是○巷○號○樓，會有這樣一個成就其實要感恩陳太太，我們兩個太太一路一戶一戶按電鈴，邀請住戶來重建，那117地號重建的時候有一半的住戶是不住在這邊的，剛剛出席的住戶，其實也沒有出來開會，也沒有住這邊，可是他們知道的東西好多，是虛有的，所以我很訝異欸，我從103年推動以來，都是一戶一戶要海砂鑑定，要多少錢，我們一個主任委員一個委員，本來一個人是繳兩萬五，可是我們委員都是出五萬塊，我們自掏腰包出來，我們是真的只為自己嗎？我們是擔心我們的下一代，現在的孩子真的很可憐，因為我們這代如果沒去做，下一代怎麼去完成這些海砂建築物，我是○號○樓，我的家不敢租人家，我不住那邊，我現在都提供大家在開會，地下室屋樑都一直裂，現在真的不能住，一半以上的人都搬走了，昨天晚上地震的時候我們都很擔心，我們婆婆媽媽擔心的是這邊的住戶，住在這邊生命財產的安全

好不好，這樣是很可怕的，我們一直訴求說政府官員是不是趕快來推動自建能夠平安順利，我們自建是 100 人，現在只有 29 人的心聲發出來，那發出來是代表多數服從少數嗎？有這樣的多數服從少數的不要自建嗎？還是少數要來服從多數，在立場上我們大家去思考一下。那最近也一直提出說建設公司要到社區來推動重建，可是都沒有說明會，我從沒有接到一通說明會說我們來開，從來都沒有接收到這種訊息，所以有時候到這邊開會希望能有更多的住戶來了解，從 103 年跟陳太太一路走來，我們挨家挨戶按電鈴，拜託我們現在的房子怎麼樣，我們為了的是社區，我們為了的是下一代，我們這一代不做，我們現在都五六十，都六十幾歲了，還有幾個十年，我們 117 地號已經推動二三十年了，從早期沒有推動成功，這幾年我們兩個太太一直挨家挨戶這樣推動，現在已經很多都是被抹黑了，開會沒出席，剛剛上臺的沒住這裡，開會從來不出席，為甚麼他們有好多資料，我很訝異，這些資料從哪來的。所以我有一點很激動是不對的，可是我要告訴大家的是事實就是要大家多了解這裡的住戶需求是什麼，我們的需求是要有一個安定的家，讓下一代有個可以住的安全更安心，我們不是為了說今天一坪要換多少坪，為了幾樓為了多少錢，這些都是其次的，房子改建能成功才是大家最開心最圓滿的，所以我覺得我的訴求是希望政府官員，房子是海砂屋是不能住的，我們要趕快來推動，有 29 人的心聲可是我們有 100 個所有權人，這樣趴數多少，他不同意，一直要建商合建，可是建商合建沒有出來說明會啊，不是說不要建商合建，是他們連說明會都沒有，我們每次開會都有出席。所以我希望大家住戶要心平氣和好好溝通，有什麼意見大家能提出來，有甚麼意見互相諒解，如果說在結構那些，我甚麼都不懂因為我是家庭主婦，我們只知道說為孩子好，我們趕快把海砂屋重建成功是最好的，所以我希望政府官員還是能注重這個海砂屋的重建問題，謝謝。

十八、其他到場人—黃○○(116 地號土地)(詳書面意見)

首先我要感謝市政府的長官，在百忙之中撥出時間來開這個公聽會，非常謝謝市府長官和學長專家。另外我也要感謝剛才前面講的那一位小姐，講得非常好，我們也非常同意，我們是希望合建而不是自建，因為沒有錢，最大的問題是沒有錢，不曉得為甚麼好多人都好有錢，我們沒有錢，所以我們反對自主，不是反對改建，我們不會反對改建，我們也希望改建。我是天母東路 ○○ 巷 ○ 弄 ○ 號 ○ 樓鄭○○的代表人黃○○。我今天的問題是為甚麼更新會的運作可以不公開透明，還可以便宜行事，透過逃避會員監督，我有兩點說明。

1. 更新會是由全體住戶組成，理事會根本無權自行決策，尤其是與會員權利義務相關的事項，像理監事的選舉方式、合建或自建和經費的運用等等，更不可以先斬後奏。
2. 再看上一次的社區緊急通知，召開 110 年度第一次臨時會員大會，主要議題是要表決預算及會計報表，這個有緊急性嗎？我覺得很奇怪。而真正開會的時候，因為出席的比例不足，沒有經過提案議事變更程序，就直接改為只做說明，其正當性、妥適性、合理性都不足，而且損害到全體會員的權益，所以在這邊要呼籲，請市府的長官們協助督導更新會落實以保障全體會員的權益。謝謝。

十九、建築設計—吳非士建築師事務所(吳非士建築師)：

我想 RC 的部份我們施工部分已經解釋過，我這邊也是建議並不是決議，像是室內隔間設計等都是大家的意願，配合各位的要求。

二十、估價單位—展碁不動產估價師聯合事務所(張志明所長)：

不同土地法定容積的差別在算個別價值會有差異，就算是同樣的格局，權值因為樓層不同單價也當然會不同，有些基本條件上的差異不可能每個都相同。

二十一、規劃單位－中華建築經理股份有限公司(林克全特助)：

1. 這邊統一回復各位問題，首先大原則是更新會並不排斥有意願的建商來做說明，理事會也可以協助通知會員參與。理事會認為有意願的建商應該做一個全體的說明會讓大家知道合建方案，越詳細越好，更新會原則是依照多數會員意願想法來進行。另外按照更新會章程，理監事為兩年一任並非剛剛有住戶說的一年一任。
2. 共同負擔費用中考量造價上漲的可能所以風險管理費提列了12%，有相當的額度可以來承擔這樣的風險，至於更新會借款的部分，目前已經進入到了公展階段，後續會再請銀行做融資評估。依照我們建經的經驗評估，這邊住戶有相當的融資借款額度，當然是否要融資出資是住戶自行決定的，後面更新會應當作調查並請銀行提出融資方案。
3. 共同負擔費用拆遷補償費是由住戶出資來發放，因為是法定，所以不出資的住戶也可以領取，這是確定的。至於公設的部分我們已經盡量節省，但居住品質還是不能差到不能接受，有時候公設還是不可以免的。至於共同負擔費用是政府都有訂提列標準，相信大家都有計畫書光碟可以看到公式計算，而且皆有清楚說明，很難灌水，這都是依照政府規定的提列標準，幾層就多少的工程造價，不是更新會可以自己說怎麼估就怎麼估。
4. 共負比的部分要強調一下，之前也有說明兩個土地的差異很大，是因為案件的規劃條件不同，比較兩者是沒有意義的，因為本案原容積相當的高，獎勵後容積率是420%，是法定容積的3.5倍，這獎勵是非常非常高的，而因為本案法定建蔽率只有35%

比一般住宅區還要低，所以量體只能拉高，才會拉高了基本造價，當然因此共負比也不會低。如果想跟前面案件一樣是 27% 的共負比，就只能降低樓層數，一樣只蓋到 15 層樓，不蓋多出 9 層樓面積，這樣共同負擔比算起來就跟前面案件差不多，但是這樣分配面積也會大幅度縮水對各位反而是得不償失，因此這樣比較是沒有意義的。

5. 建築師和結構技師其實都說明過 RC 與 SRC 結構設計安全性的詳細說明，請大家不要不顧這個事實就說沒有做說明。而更新會怎麼選舉其實都有章程明白規定，每個會員都有選舉和被選舉的權利，而依照本案的會員人數，我們選出 13 名委員，而之後也有會員大會決議此選舉結果的機制，所以沒有違反法令規定的情形，請大家發言還是先考慮一下這個合理性。去年那次大會因為理事長家裡有事沒辦法出席，所以請另外一位理事代理主席，並且當天陳主委也當場打電話給理事長撥放了擴音給各位聽，確認了委託的意思表示已經相當清楚。
6. 估價部分剛剛已經說明過，當然要合建還是自建都是依多數的會員意願來做執行，只不過關於財務報表大家都有誤解，相關財務執行其實都還是依照 109 年會員大會的相關決議，因此有委託專業單位當然會有相關支出，沒有需要重新決議要不要支出，而財務報表其實就是呈現收支結果而已，報表格式像是要提資產負債表的相關財務表也都有規定格式，各位可以到都更處網站的下載專區的更新企劃科的位置去查證，所以不必再質疑格式編制，而對此有疑義的會員上次也並無參加會議。
7. 最後剛剛有會員提到的部分，以後理事會開會的資訊理事會也

會適時公布給大家知道，若還有什麼問題我們之後也會再回復。

二十二、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 大家午安，我自己本身是估價師，這邊幫估價師補充說明，讓各位更清楚瞭解。每個估價師都有自己的專業判斷，而市府都有委員會把關，會再幫大家做一個審核，給出合理判斷。投影片上大家可以清楚看到各個土地差異最大就是原容積，這也不是實施者說的算，需要市府建管處的認定，而估價師基本上就是照客觀資料去調整，但一個價格的形成也不僅考慮單一因素，還會有其他的影響而造成價格的差異，剛剛有住戶提出的樓層問題，在樓上層和地面層的部分，尋找比準戶都有通案原則，以臺灣風俗民情通常四樓都是最低的標準，從基準層去比較每一層，調整後還是會有多多少少的差異，這是必然會產生的，而大家也不用擔心，估價委員不只有一位，審議會一定也會幫住戶把關。另外有住戶提到二樓價格應該要比較低，這邊補充說明，因為管線的複雜性當然會有價格上的不同，但以目前的建築規劃，二樓和一樓是同樣的建築配置，可能沒有太大的轉管問題，而當然個案轉管的情形，一定會造成不同的價格調整，這就不一定出現在單一或特定的樓層，我們還是會針對調整的合理性審查估價內容，各位不用擔心。
2. 雖然審議會不會審查更新會程序，但若有很多資訊透明的問題被會員詢問，我們還是建議更新會跟所有地主再好好溝通說明，希望能讓各位有更大的互信基礎。另外資金部分，建議更新會要規劃若有人不願意出資，那處理原則會怎麼做，而審議會也沒辦法去強制住戶出資或不出資，只能靠大家再更充分討論產生共識。
3. 補充說明，本案目前有人不願意選配，法律上他只能領更新前的價格，因此希望更新會再跟這位所有權人講清楚。
4. 選配原則某些名詞定義說明需要再確認，諸如共同負擔費用

這種法定名詞，以免和法條名稱上會有點不一致。

5. 目前同意比例有 8 成，但海砂屋有安全的疑義，所以當然還是希望百分之百同意，後面程序才可以加速，市府也很希望住戶的意見處理可以不僅限於在會議，如果大家的意見能夠一次到位，審議會才能有效率地通過，不然程序又會再拖長，希望大家能更充分地溝通協調。

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。

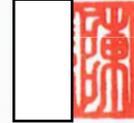
捌、散會（下午 4 時 05 分）

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
公聽會發言單

時間：110 年 4 月 19 日

地點：忠誠路二段 樓

所有權人：陳 (118 地號 天母東路 樓)



蔡股長以及各位來賓 大家好

融園更新案歷經數十年，非常高興有今天的新局面。

- 一、 本社區在 107 年被列管為高氣離子混擬土建築物，即俗稱的海砂屋。
- 二、 回顧社區過去二十幾年的推動，除了登記通訊方式與仲介建商說明會以外，絲毫沒有整合的功能。見微知著 睹始知終，加上 921 大地震的影響，基於生命安危的考量，縱使不捨也只能棄守家園。
- 三、 106 年秋，前面 121 社區因為蔡忠敏先生成功推動，達成 100% 同意 168 專案的激勵，個人也全力投入推動社區重建團隊。適時 117 地號因基地狹窄與日照法規下的建築規劃受限，經蔡先生分析唯有三區合併才能互惠互利享受都更獎勵的最高效益，因此全力推動三區合併，始有今日。
- 四、 近年都更單位爰就相關法令已酌做修訂，獎勵更臻明確，並有專業的顧問團隊協助，都更其實不難，然 108 年 8 月融園卻因迅行劃定始得重生！轉眼今年 10 月我們的海砂列管即將屆滿 3 年，依法必須停止使用並且自行拆除。猶記小兒尚於國中之期搬離，若有幸本事業計畫案能順利在 116 年完成，當已屆不惑之年。令人不勝唏噓！
- 五、 唯本案尚有少數住戶仍徘徊在「要錢」與「要命」的十字路口，且社區前後近期將有兩三個建案，即將動工開挖，對於岌岌可危的海砂社區來說，若再面臨大地震，確實令人非常的憂慮。行百里者於半九十，生命有限青春單薄，祈望大家都能多點正向思考，少一些負面算計，公開、公平、透明不悖離都更的精神，天災當前「要錢」與「要命」其實不難做出抉擇！
- 六、 感謝 睿智的何理事長、蔡 先生帶領，91 巷李主委、Me 張以及社區堅定支持出錢出力的住戶們，還有中華建經顧問公司專業團隊的協助，最後懇請行政單位能體恤融園海砂屋住戶無家可歸無奈又複雜的心情，鼎力協助快速通過審議，早日完成社區重建。謝謝！

擬訂臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會意見

土地所有權人：117地號一王○○

一、本案實施者為社區全體住戶組成之自主更新會，依照現行台北市都市更新共同負擔提列標準，營建成本每坪約19.2萬元，由於更新會並無建築專業，也缺乏營造發包議價能力，未來若實際發包價格遠高於上述提列單價時，更新會是否得以承受資金不足之風險？

二、更新會並無實際資產，若營造費用因各時間點供料上漲、大幅增加時，貸款銀行是否會願意全額融資？且全體住戶須以個人名下不動產抵押設定融資或以信用貸款方式融資，惟出現借款人信用或還款能力不足，導致本案更新成本出現資金缺口時，實施者是否能應對？請協助釐清。

三、本社區共90戶門牌，因面臨海砂屋限期重建，成立更新會推動執行都更程序；但已有許多住戶公開表達希望以不出資、低風險、高品質的方式完成重建，將自主更新轉軌與專業建設公司合建之模式進行，以增加完工交屋效率並維持合理分配價值。

四、既已有部分住戶明確表達支持自主更新轉軌與專業建設公司合建，亦有建設公司已表達與本社區合作之意願，我們絕對支持多家品牌建商公平透明的進場遴選，請問自主更新會是否後續有對外招商之可能性？又招商期程是否請理事會即早安排？以利遴選優質廠商進場合作。

五、本案共同負擔費用中提列拆遷補償費1.9億元，請問1.9億元會實發放嗎？錢要從那裡來？是否增加利息負擔？已有許多住戶公開表達不願冒風險把家產貸款給自主更新會使用，那到時若無法以現金發放時，更新會要如何因應後續問題？是否該併入更新後選配權值？假如是發放，那風險性與公平性如何解釋？

臺北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新案

公辦公聽會意見反應簽名表

公聽會日期：民國110年4月19日

| 序號 | 地號 | 區分所有權人地址 臺北市士林區天母東路 | | | | 簽名 | |
|----|-----|------------------------|---|---|---|----|---|
| 1 | 117 | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 王 | |
| 2 | 117 | | | | | 樓 | 王 |
| 3 | 117 | | | | | 樓 | 周 |
| 4 | 117 | | | | | 樓 | 周 |
| 5 | 116 | | | | | 樓 | 俞 |
| 6 | 116 | | | | | 樓 | 王 |
| 7 | 116 | | | | | 樓 | 張 |
| 8 | 116 | | | | | 樓 | 鄭 |
| 9 | 116 | | | | | 樓 | 鄭 |
| 10 | 116 | | | | | 樓 | 李 |
| 11 | 116 | | | | | 樓 | 李 |
| 12 | 116 | | | | | 樓 | 李 |
| 13 | 116 | | | | | 樓 | 林 |
| 14 | 116 | | | | | 樓 | 林 |
| 15 | 118 | | | | | 樓 | 張 |
| 16 | 118 | | | | | 樓 | 張 |
| 17 | 118 | | | | | 樓 | 張 |

| | | | | | | | |
|----|-----|------------|---|---|---|--------------|--------------|
| 18 | 116 | [Redacted] | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 陳 [Redacted] |
| 19 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 20 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 21 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 22 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 張 [Redacted] |
| 23 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 24 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 25 | 116 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 26 | 116 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 唐 [Redacted] |
| 27 | 116 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 28 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] |
| 29 | 117 | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 包 [Redacted] | |
| 30 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 31 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 32 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 33 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 34 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 35 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |



公展計畫公聽會問題及建議

(天母東路 ○ 巷 ○ 號 ○ 樓劉○)

1. 疫情過後加上氣候變遷，大家對健康防疫等要求大大提升，如：空調各自獨立避免交叉感染、多開窗戶或加大以利自然通風採光、日照、安全等綠建築設計請強化。
2. 因應快速進化的 AI、5G 時代，應該加強智能設計及預留未來使用之擴充性、維護管理之便利性等。
3. 電動車日漸普及，本社區應超前部署充電需求問題，對建案品質也有加分效果。
4. 政府已研議修法降低公設，車位車道不再計入，各住戶權利價值分配是否變動調整？
目前公設比例向高層否被壓題？
5. 目前原物料上漲又缺工能負擔嗎？若有住戶不願授權貸款或分攤新增成本，是由其他住戶分擔嗎？
6. 資料顯示代銷費用 1.397 億元，更新會分回 47 戶(無 B3 戶)，平均每戶 297 萬，以待售屋每戶價值約 4,442 萬(平均 45.5 坪*均價 91.4 萬+車位均價 283 萬)計算為 6.7%，是否合理？
8. 「實施者風險控管方案」僅見「廠商倒閉」1 項，是否已無其他風險？有無預擬風險對策？
11. 「更新會運作費用」請列出大項及金額，如：營建管理費用是多少？
9. 即使有不同意見，所有住戶都有知的權利(包括預算編列、執行事項)，而非定案後才被告知，請務必改善。

擬訂臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會意見

土地所有權人：如附表

一、究何以把 117 的估計最低，展碁並未於估價報告上做任何說明。

1. 116 地號每坪單價參佰貳拾捌萬參仟零玖拾陸元 (3,283,096 元)，117 地號每坪單價貳佰玖拾萬捌仟壹佰柒拾伍元 (2,908,175 元)，118 地號每坪單價參佰壹萬柒佰貳元 (3,100,702 元)。
2. 116 只有貢獻地下容積獎勵但單向從 105 巷上坡後到要 90 度以上迴轉再下坡，而且是無尾巷道，憑什麼每坪土地比 117 高出 38 萬多元。
3. 117 與 118 地下室皆為共管共用（產權亦同）。就出入 117 可以由 91 巷與 105 巷雙口進出，就居住方位正面南向，坐北朝南加分。118 房屋縱深單薄，房屋正面朝東，面臨路坡度吵雜，憑什麼每坪土地比 117 高出 20 萬多元。

二、展碁估價把二樓估價過高，依據 91 巷 9 號五樓鍾○的值比是 0.975612 與三樓陳○完全相同，但二樓游○的權值比卻高達 0.995522。五樓竟然比二樓的值比低。差價竟然高達：
 $6,631,397,420 \text{ 元} \times (0.995522\% - 0.975612\%) = 1,320,311 \text{ 元}$ 。
五樓的售價應該比二樓要高才對（往昔建設公司的五樓公寓定價皆然）。不當估價後五樓竟然比二樓少了 132 萬多。

三、117 地號整體人文地理環境條件、用途，與民國 70 年當初售屋並無顯著差異，且絕大多數住戶都無變化；當時建商即有樓層價差結構，可為垂直估價最客觀公平之估價，但展碁卻未引用。

四、117 地號於最近兩年，已有房屋買賣交易案例客觀事實可資參

考，在其估價並未提及或引用。

五、展碁估價有以下多項疑義，尚未解答：

1. 109.8.2 簡報資料 12F-B1 比準戶建坪單價為 87.8 萬，而 109.8.23 公聽會簡報資料則改為 90.5 萬元，又附件三則又顯示 12F-B1 每坪單價 900,000 元，資料前後不一。
2. 依據展碁 109.8.23 公聽會簡報資料第 108 頁，比較標的 3 顯示，該比準戶條件與本案相近，其交易單價為 96.7 萬/坪，而本案無論是 87.8 萬/坪或 90.5 萬/坪，其價差從 6.1 萬/坪至 8.9 萬元，依據為何並未說明。
3. 依據展碁 109.8.23 公聽會簡報資料第 115 頁，更新後總權利價值為 6,631,397,420 元，係依據前述三個 12F-B1 比準戶建坪單價的哪一個計算而得並未說明。
4. 依據展碁 109.8.2 簡報資料於比準戶建坪單價為 87.8 萬時，更新後總權利價值即為 6,631,397,420 元，如今本更新案比準戶建坪單價業已提高 2.7 萬，何以更新後總權利價值仍維持不變。

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新案
公辦公聽會意見反應連署表

公聽會日期：民國 110 年 4 月 19 日

| 序號 | 地號 | 區分所有權人地址 臺北市士林區天母東路 | | | | 簽名 | |
|----|-----|------------------------|---|-----|---|----|----------------------------------|
| 1 | 117 | [Redacted] | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 張 [Redacted] |
| 2 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] [Red Seal] |
| 3 | 117 | | 巷 | X 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] [Red Seal] [Redacted] |
| 4 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] [Red Seal] |
| 5 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | [Redacted] [Red Seal] |
| 6 | 117 | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | 包 [Redacted] |
| 7 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 8 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 9 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |
| 10 | | | 巷 | 弄 | 號 | 樓 | |

擬訂臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地 都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會意見

土地所有權人：如附表

自主更新推動存在諸多問題，謹將所見反映於下，敬請貴府惠予協助主持公道。

- 一、 主導自主更新者在成立自組更新委員會之前，曾應允住戶提供自建合建客觀分析，但主導者表面答應，但直至今日從無任何具體回應。
- 二、 理事會至今對於自主更新所需財務負擔及承擔風險從未完整正式說明，經住戶提出多次，卻置之不理。僅憑自主更新主導者空口表示自建比合建分得多，但到底能多分回多少，以及為此不知的多分，必須承擔的財務及風險則從未分析說明。例如，本次公辦公聽會提供之都市更新事業計畫中列有資金缺口 1.84 億元（收：可售房屋及車位總金額 23.28 億元，減支：都市更新計畫實施總經費成本 25.12 億元），迄今從未說明。
- 三、 理事會提供之「都市更新事業實施總經費成本明細表」顯示共同負擔比例高達 39.95%（若比照 121 提列拆遷安置費用），比 121 地號經貴府核定之 27.84% 整整高出 12.11%。不僅極不合理，亦與前述「自建可分回更多」的說法顯然不符！
本更新案與 121 地號天東九五比鄰，環境條件類似，且外聘顧問及建築師團隊亦相同。121 提列有拆遷安置費用 2,577.8 萬元，而本更新案則無。綜合而言，兩案不應有以上如此差距。
- 四、 目前理事會及更新會仍存在以下諸多問題，嚴重影響本更新案之穩健進行，使本更新案存在不公平及高度不穩定性：

1. 主導自主更新者有不良紀錄並經高等法院判決在案，另曾於會議場合作勢打人。
2. 理事會選舉選前挑選對象並配票，每位理監事票數完全相同，且刻意排開具備建築專業及經驗住戶，以致所有理監事無一專業，對討論之議案，僅能做形式而無法做實質參與、審查和監督。本案市值高達 66 億多元、營造成本高達 25 億多元、又有房屋銷售委託，若遇有心人士，將任其操控。且若其角色並非為理監事，無須為決策及後續萬一發生之法律責任負責，本案將使住戶陷入無法彌補的風險。
3. 天母地區高樓層均採用 SRC 結構，住戶擔心房屋無法競爭以致難以銷售而影響回收金額及期限，且可因順應市場需求潮流並增加住戶房屋價值，而反覆建議採用 SRC。但主導者卻虛以回應、卻私下修改設計圖多次，強行主導採用 RC 結構，並邀請特定人士於說明會虛誇 SRC 每坪營造成本，誤導住戶投票選擇 RC 結構，詳見更新會 1100205 修正第二次臨時會員大會紀錄。
4. 理事會於選屋階段，私下提供 Excel 試算軟體，內附經調整後之「都市更新事業實施總經費成本明細表」。其營造成本全數保留，獨將風險管理、搬遷補助、房租補貼等費用全數歸零，藉此壓低共同負擔比例，並與送市府審查版本對照，謂此即為「預估盈餘」，所有權人屆時「結案分回、也可拿來選房」。並為住戶代算或供住戶試算選屋找補概況，以致於多數住戶有超選、超額期待分回紅利之情事，詳如附件最後一欄。
5. 每次說明會都由同一位黃先生擔任市府代表，會議中阻擾住

戶理性發言，並於未有任何住戶諮詢其意見時，自行發言偏袒一方。

6. 主導者設立 Line 群組，在群組中有不名人士，以匿名方式攻擊提出質問或不同意見之住戶，攻擊者中亦有多位具理事身份。
7. 理監事成員多位屬於一樓住戶（共 5 戶，接近總人數一半），主導者亦於事前購買一樓、二樓，估價結果亦以一、二樓估價最高。又於第一輪選屋及選車位時，理事長及理事即聯合集資以兩人名義多購車位，而更新會公布之選配原則為「6. 選配更新後一個房屋單元以最多選配一個車位單元為原則，車位無優先順位，僅超選選配之車位為最後選配順位。」
8. 理事會有串改會議紀錄之情事，經舉發才做修正，詳見更新會 1100205 修正第二次臨時會員大會紀錄。

表15-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

| | | 121 | 116-118 | 更新會推估實際 | | |
|-------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|------------|
| 項 目 | | 總價(元) | 總價(元) | 總價(元) | | |
| 壹、 工程費用 | (一)拆除工程(拆除費用) | - | - | - | | |
| | (二)新建工程費用 | 395,448,817 | 1,566,730,212 | 1,566,733,516 | | |
| | (三)其他必要費用 | 1.勘界費 | 20,000 | 16,000 | 16,000 | |
| | | 2.鑽探費用 | 225,000 | 450,000 | 450,000 | |
| | | 3.鄰房鑑定費 | 1,623,800 | 2,460,000 | 2,460,000 | |
| | | 4.外接水、店、瓦斯管線工程費用 | 3,225,000 | 10,425,000 | 10,425,000 | |
| | | 5.相關基金 | (1)公寓大廈公共基金 | 1,696,221 | 3,228,447 | 3,228,447 |
| | | | (2)公共開放空間管理維護基金 | - | - | - |
| | | | (3)其他 | - | - | - |
| | | 6.建築相關規費 | 129,244 | 435,689 | 435,689 | |
| | 7.相關委外審查之相關規費 | - | - | - | | |
| | 8.其他 | - | - | - | | |
| | 重建費用(A)合計 | | 402,368,083 | 1,583,745,348 | 1,583,748,652 | |
| | 二、公共設施費用 | (一)公共設施用地捐贈本事土地成本 | - | - | - | |
| | | (二)公共設施用地地上物拆遷補償費 | - | - | - | |
| | | (三)公共設施工程開關費 | - | - | - | |
| | | 公共設施費用(B)合計 | | - | - | - |
| | 三、相關申請建物容積獎勵所支付之費用 | (一)協助附近市有建築物整建維護事業所需相關經費 | - | - | - | |
| | | (二)公益設施管理維護基金 | - | - | - | |
| (三)捐贈臺北市都市更新基金 | | - | - | - | | |
| 相關申請建物容積獎勵所支付之費用(C)合計 | | - | - | - | | |
| 貳、 權利變更費用 | 一、規劃費 | (一)建築師規劃設計費(建築設計、監造) | 9,249,592 | 30,700,753 | 30,700,753 | |
| | | (二)都市更新規劃費用 | 3,500,000 | 5,470,000 | 5,470,000 | |
| | | (三)估價費用(含估價師簽證費用) | 1,450,000 | 3,000,000 | 3,100,000 | |
| | | (四)更新前測量費用(含技師簽證費用) | 90,000 | 155,800 | 155,800 | |
| | | (五)其他規劃簽證費用 | - | - | - | |
| | 二、土地改良物拆遷補償及安置費 | (一)拆遷補償費 | 1.合法建築物 | 37,010,529 | 180,517,707 | - |
| | | | 2.其他土地改良物 | 2,439,437 | 10,877,575 | 10,877,575 |
| | | (二)拆遷安置費用(合法建築物) | 25,778,326 | - | - | |
| | (三)佔有地人舊有違章建築戶處理方案費用 | - | - | - | | |
| | 三、地籍整理費 | 860,000 | 4,031,000 | - | | |
| | 四、其他必要之費用 | - | - | - | | |
| | 權利變換費用(D)合計 | | 80,377,884 | 234,752,835 | 50,304,128 | |
| | 參、申請容積移轉所支付之費用(E)合計 | | - | - | - | |
| 肆、都市計畫變更負擔費用(F)合計 | | - | - | - | | |
| 伍、貸款利息(G)合計 | | 20,533,691 | 110,386,908 | 110,386,908 | | |
| 陸、 稅 | 一、印花稅 | 521,358 | 1,975,206 | 1,975,206 | | |
| | 二、營業稅 | 23,406,012 | 78,173,789 | 78,173,789 | | |
| | 稅捐(H)合計 | | 23,927,370 | 80,148,996 | 80,148,996 | |
| 柒、 管理費用 | 對外支付管理費 | 一、營建工程管理 | 6,000,000 | - | - | |
| | | 二、廣告銷售管理費 | 33,175,369 | 151,480,682 | 137,339,309 | |
| | | 三、信託管理費 | 1,800,000 | 15,057,722 | 15,057,722 | |
| | 內部支付管理費 | 一、更新會運作費 | 19,174,933 | 96,444,420 | 10,000,000 | |
| | | 二、風險管理費 | 61,465,659 | 252,657,817 | - | |
| | 管理費用(I)合計 | | 121,615,961 | 515,640,641 | 162,397,031 | |
| (A)+(B)+©+(D)+(E)+(F)+(G)+(H) | | 648,822,988 | 2,524,674,727 | 1,986,985,715 | | |
| 成本單價(元/坪) | | 243,290.07 | 309,751.31 | 243,782.46 | | |
| 總銷金額(元) | | 2,330,542,342 | 6,631,397,420 | 6,631,397,421 | | |
| 共同負擔比例 | | 27.84% | 38.07% | 29.96% | | |

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新案
公辦公聽會意見反應連署表

公聽會日期：民國 110 年 4 月 19 日

| 序號 | 地號 | 區分所有權人地址 臺北市士林區天母東路 | | | | 簽名 | | | | | |
|----|-----|------------------------|---|--|---|----|---|--|---|----------------------|---|
| 1 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 張 | <input type="text"/> |
| 2 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 俞 | <input type="text"/> |
| 3 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | <input type="text"/> |  |
| 4 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | <input type="text"/> |  |
| 5 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 王 | <input type="text"/>  |
| 6 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | <input type="text"/> |  |
| 7 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | <input type="text"/> |  |
| 8 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 王 | <input type="text"/> |
| 9 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 10 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |

台北市士林區天小段二小段116號

4筆土地都市更新計畫及權利變換計畫案

(民國110.4.19)

主旨 = 本戶鄭[]不同意自主都更。

同意有知名(股票上市)的建設公司合建都更。

說明: 1. 住戶鄭[]有二戶房屋

A: 台北市天母東路 []

B: 台北市天母東路 []

2. 自主都更的社區起造計畫成本編列太高, 不合常理, 全部住戶只能分回62%, 而且起造期間並無在外租屋租金補貼, 必需自行另外花費在外租屋。

自主都更是以全部住戶的土地向銀行貸款起造, 採用RC(鋼筋混凝土)建造總共24層, 本戶認為實有安全上的顧慮, 在天母地區實難銷售(餘屋), 本戶認為日後必會償付貸款餘額及利息, 本戶乃是已退休人員無法負荷承擔。

3. 有知名建設公司曾于109年在士林, 辦理本區合建都更說明會, 全部住戶可分回62%, 採用SRC的綠建築, 品質有保證而且每月都有在外租屋金的補貼, 住戶也不必負擔餘屋賣不出去的風險以及未來多年建築物的維護費用。

4. 本區自主都更(民國109年)成立的更新會理監事選舉時, 採用每戶可有13票選舉票, 本戶認為有失每戶一票的公平選舉原則, 這種不公平不正確的想法設計, 所為何來, 令本戶非常擔心, 日後所有的一切重大的工程發包等等問題。

5. 綜合上述所列, 本戶鄭[]贊成知名的建設合建都更, 無法同意自主都更。謝謝台北市府審議委員。

見證人: 鄭 [] 

主講人: 劉 []

《針對自建更新會和其實施者的公平性與程序正義提出 嚴正的異議》

主導者在申請成立更新會時，要附呈的章程上就做了手腳，有欺騙住戶之嫌疑。申請組織的章程，事關整個全體會員的權益，有部份住戶要求送審前先討論；但是卻未經會員住戶討論和同意之下，主導者自行修改章程，變成容易迴避被監督的條規，並蓄意擴大委員會理事的權限。還故意違規並延長開會期限，有一度被都更處發回更正。有記錄在會員大會上有案。後來在開大會時主導者收集到 50% 以上的住戶委託書，把未經討論的章程版本就表決通過。



偷渡成功後，就操控理、監事選舉。選出的理事十一人，後補理事兩人，監事三人，候補監事一人，在不被事先告知全體會員的選舉之下，早已印好選票。有部份住戶知道是違背常理和發生嚴重的程序正義，提出抗議未果，而退出會場以示最嚴重的抗議。留下來的與會者每人可以簽選理事 13 名，監事四人。整個更新會就完全落入特定人士的掌控。

後來也有住戶陳情主管單位在案，回覆的是，選舉方式合法；但是已完全不遵守公正、透明公開的原則。結果破壞社區團結，而且排除了社區內很多熱心和有建築專業的住戶參與理事會運作與服務社區的機會。造成既不合理，不合情，更難理解。

由於理事會的組成及其運作有問題，以至於延伸成為後來估價跟選屋的不合理。在特定人士操控下，變成一樓住戶在理事會的成員居多，令人感到震驚、不滿和失望。

例舉本屆更新會理、監事成員如後：

1. 117 地號 [] 號 1 樓蔡 [] 先 (自稱主導者) 的太太徐○理事 (也是 [] 的所有權人)
2. 117 地號 [] 號 [] 樓陳 [] 的先生黃 [] 理事 (也是 [] 樓的有權人)
3. 117 地號 [] 號 [] 樓李 [] 理事。
4. 117 地號 [] 號 [] 樓李 [] 理事。
5. 117 地號 [] 號 [] 樓陳 [] 監事。
6. 116 地號 [] 號 [] 樓李 [] 理事。
7. 116 地號 [] 弄 [] 號 1 樓歐 [] 理事。

對本都更案領銜估價師展基的估價成果表示異議

1. 都更基地內 3 個地號土地估價成果分別為：116 地號每坪單價 32830 96 元，117 地號每坪單價 2908175 元，118 地號每坪單價 3100702 元，展基在如此重要的土地估價報告書，只有結果完全沒有提到這三個基地的優劣比較說明一。以及說明各地號土地的地下容積提供容積量，及獎勵前後影響土地單價的計算過程及結果。依照基地現況，117 地號正面南向 距離天母東路最近，面臨道路有天母東路 91 巷 105 巷雙向口進出，118 的正面是東向，面前為坡度道路，116 正面北向，面臨 6 米無尾巷道。相互比較之下，較具優勢的 117 地號；反而被估最低價格。而且差價甚大。懇請再與評估，以維公正。 PS: 光是以座向就知道坐北朝南是最好的帝王座向。

2. 對展基更新前樓層權值比的估價提出異議。這次的估價結果顯然對 1 樓及 2 樓值比的權估價過高。

a. 購屋者常存在，對 2 樓有化糞管污水管、落排水管，管堵塞致 2 樓淹水問題存有害怕。當初購買的時候建商的賣價，5 樓也都高 2 樓很多。這次展基把全區 18 幢的 3 樓與 5 樓

給予相同的權值比。把 2 樓高估出 5 樓甚多。就我那一戶○巷○號○樓就少了同幢二樓有

146 萬多。查鄰近 5 層樓的都更案件，完全是住家性質的 5 樓公寓，都更前的估價權值，大多是二樓與 5 樓的權值相同（除 2 樓可以做商、辦外，另論）。PS: 是否犧牲 5 樓的利益、讓利給 2 樓？

b. 展基對 1 樓的權值估價過高。展基的估價報告上估價條件是使用執照圖為基準，我們○巷○號○樓在東向有好幾個通風採光的窗戶，展基說使用執照上沒有記錄，所以不給加分。但，1 樓住戶其前面的庭院地坪記載是法定停車位，也沒有現況的圍牆；況且

117 地號的 30 戶 118 地號的 20 戶的地下室，都是 1~5 樓平均分攤共管共用的，為何？1 樓對

2~5 樓的平均權值比可以達到 1 比 1.3 以上。是否過高。查，附近鄰近的都更案中山北路七段 81 巷 39 號 也是 109 年幾乎相同時間做的估價（麗業估價），1 樓對樓上的平均權值比

為 1 比 1.2 左右，兩宗案件相差甚多，大部分住戶皆存有疑異

PS: 這個是否也是壓縮 2~5 樓的權值而讓利給 1 樓？

3. 對展基估價的不具有公信力，可以從天母東路 91 巷 ^{前二戶} 1 樓的估價看出來。從天母東路

台北市士林區天母東路 樓

羅



前二戶

91 巷進入的每一部車子，車頭都要對準九十一巷一樓的大門再 90 度的轉彎。如此大路沖的房子，房仲介業者都知道要賣掉是不容易的，低於鄰房房價 1 成以上都還不見得賣得出去，但唯獨展碁看不見。

台北市士林區天母東路 [] 樓

羅 [] []

發言單

問題：理事會資訊不公開，意見不溝通不回應，
還打壓指責不同意見住戶。

說明：

- 一、「資訊公開、程序完備、手段正當」是讓住戶願意支持配合、安心推動重建的必要條件，但本社區卻是只要表達不同意見或提出問題，就會被惡言攻擊甚至扣上「反對重建」的帽子，毫無對話溝通誠意。
- 二、為了守護自己的身家財產，我們透過陳情、聲明、抗議表達意見，市府都正式函文要求理事會要「善盡整合溝通協調之責」，連上次我們社區自辦公聽會的學者專家也提醒：要有公開對話平台，但一直以來都置之不理。
- 三、另外像是理監事有沒開會、何時開會、討論了甚麼、有何結論從來都不告知全體住

戶，頂多只在「自建群組」選擇性提供資訊，嚴重違反都市更新「資訊公開透明」的基本要求！

發言人：張 (樓)

台北市士林區天山段二小段116地號等4筆土地更新案

公辦公聽會異議書

提案人：王 [] 代理俞 [] 等 29 位
地址：台北市士林區天母東路 [] 樓

1. 主導者收集委託書利用多數驅逐不同意見的少數住戶參與。造成社區嚴重對立。於108年12月15日發起人召開成立大會，其中進行理監事之選任，其選任方式有異議。關於理監事之選任，應預先公告全體會員，內容除應選理監事名額外，也應告知選任理監事所採的選舉制度。但通知單並未提到，直到開會當日才知如何表決，一人可選13位理事3位監事，不合理情況下不同意者全部退席抗議。主導者配票下理事11人監事3人都全部同票當選。 (附件.1.2)

都更處的答覆為採會員可圈選多人之方式應無不合，訴願人應另循民事救濟程序辦理，及公辦公聽會提出異議處理。回函避重就輕，大家抗議此特殊的選舉方式，是因沒有通知會員事先討論和在會員大會決議如何選舉，主導者就直接在會場公佈選舉方式，請問誰有權力取消會員的決議權利，直接指定選舉方式，違反更新會章程草案中第廿四條會員大會之決議第2和6項，本次理監事選舉應屬無效。如審議會無法協助指正，會員們只好另尋法律救濟。 (附件.3.4)

2. 投資客主導都更，阻擋建商接洽，說服住戶建商不來我們只好自建，而且自主都更可以分得更多。但最後更新會權利變換估價出來，隔壁121地號91巷自主都更成本約28%，而我們同巷的116等4筆自主都更成本卻要約38%，更新會欺騙住戶，更在選屋軟體中，虛列成本表實際版約30%，告知住戶們以後有剩餘款可多選坪數和退款，經詳細查看根本是欺騙，數值亂寫讓住戶陷入錯誤的判斷。此項關係重大，如無事先指正，等到交屋結算時必會產生糾紛，財產爭議再上法庭已悔之晚矣。現在理事長電話都不敢公開，以後的90戶交屋紛爭，更新會也無人敢負責了。 (附件.5.6)

3. 主導者為了都更工程，用各種手段堅持自主都更，自建或合建，RC建築或SRC，也從未開大會說明和會員決議。更新會權利變換估價之都更成本要38%，還是陽春大樓，RC24層。外觀石材很少。無綠建築。無智慧大樓。沒有任何的公共設施，沒有住戶拆遷安置費。最近有知名建商和半數住戶接洽合建，權利變換估價師估價分配不變，並將RC改為SRC。綠建築智慧大樓。外觀增加石材提升質感。還加付住戶拆遷租屋安置費。但更新會避不接洽合建，在這建材工資高漲和政府積極打房下，為私利不為住戶選一更佳更少風險的都更方案。

4. 迅行都更門檻低，更新會依都更程序順利進行，但更新會從未和住戶保持聯繫，也從未與異議者協調討論。定期會員大會至少半年一次，也從未召開過，故意召開臨時大會取代。更新會黑箱作業，採購發包都是便宜行事，有圖利廠商之嫌。 (附件 4. 第25條)

5. 更新會章程草案第36條，理事會編造預算收支報表及監事查核報表，需送請會員大承認，依據116的章程草案第五章第24條會員大會之權責第9項決議：其他與會員權利義務之事項。更新會來函110年1月24日召開臨時會員大會，議決事項：109年度更新會資產負債表收支明細表議決投票。當日開會人數不足，竟然反而不用議決直接承認。此次先例一開以後遵行，工程招標黑箱作業，事後草率說明會當作住戶承認接受。都更有保障嗎？住戶只求順利完成都更，但誰能為全體住戶主持公道。 (附件 4. 7. 8.)

我們是一群退休者，為了住戶的都更風險，多次提出協助被逼退，不得已堅持反自主都更保護家園財產。我們不為私利只作對的事。請台北市都市更新及爭議處理審議會明查。為全體住戶公正公平主持公道。

中華民國 110年 4月 19日.

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新案

公辦公聽會意見反應簽名表

公聽會日期：民國 110 年 4 月 19 日

| 序號 | 地號 | 區分所有權人地址 臺北市士林區天母東路 | | | | 簽名 | | | | |
|----|-----|------------------------|---|------------|---|------------|---|------------|---|------------|
| 1 | 116 | [Redacted] | 巷 | [Redacted] | 弄 | [Redacted] | 號 | [Redacted] | 樓 | 俞 |
| 2 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 王 |
| 3 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 張 |
| 4 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 李 |
| 5 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 李 |
| 6 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 李 |
| 7 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 林 |
| 8 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 林 |
| 9 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 鄭 |
| 10 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 鄭 |
| 11 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | [Redacted] |
| 12 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | [Redacted] |
| 13 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | [Redacted] |
| 14 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 王 |
| 15 | 118 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 張 |
| 16 | 118 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | [Redacted] |
| 17 | 118 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | [Redacted] |

| | | | | | | | | | | | |
|----|-----|--|---|--|---|--|---|--|---|---|--|
| 18 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 陳 | |
| 19 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 20 | " | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 21 | " | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 22 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 張 | |
| 23 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 24 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 25 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 26 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 盧 | |
| 27 | 116 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 鄭 | |
| 28 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 包 | |
| 29 | 117 | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | 包 | |
| 30 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 31 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 32 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 33 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 34 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |
| 35 | | | 巷 | | 弄 | | 號 | | 樓 | | |

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會成立大會 會議紀錄

已付件. 1.

- 一、會議時間：民國 108 年 12 月 15 日(星期日) 下午 2 時
- 二、會議地點：臺北市士林區中山北路 7 段 154 巷 6 號 4 樓(天母區民活動中心)
- 三、主席：都市更新會籌備小組發起人代表 林  
- 四、記錄：江 
- 五、會員出席比例：(詳如簽到簿)

| 項目 | 更新會會員(人) | 所有權面積(m ²) | |
|------|----------|------------------------|-----------|
| | | 土地 | 合法建築物 |
| 全區總和 | 100 | 3,151.36 | 11,958.89 |
| 出席計數 | 67 | 1,908.43 | 7,414.20 |
| 出席比例 | 67.00% | 60.56% | 62.00% |

六、報告事項：

都更時程：詳如簡報。本案更新單元內 4 筆土地 116、117、118、139-1 地號已於 108.8.21 公告劃入「臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區」，於同年 9.24 申請籌組更新會，並於 11.12 經臺北市政府核准籌組，預計於 108.12.30 申請更新會立案掛件，109.3 月中旬更新會立案核准，同年 9 月中旬事業計畫及權利變換計畫報核。

七、議決事項：

事項一：提請大會議決本更新會章程草案。

說明：本會章程草案條文(詳如簡報)，與更新處核准籌組內容相同，提請議決。

發表意見：

1. 會員親友-袁太太：

有關章程第 34 條，請教各項費用是多少？必須要很清楚，日後如何出資？每人需要負擔多少錢？這都沒提到要怎麼辦？

回應：

本案更新會未收取會費；都市更新事業費部分，因目前建築仍在規劃設計中，詳細費用的金額無法現在呈現給大家，後續設計定案後，全案費用、執行方式都會詳列在計畫書中讓大家知道，後續經過主管機關審議後，才能確認。

2. 袁 先生：

理事選上了，是否以後就都是理事在決定？你不要跟我玩這個，你們只是要過一個程序，我跟你說，以後更新裡面要是搞有的沒的，我要看你賺得到，是否也能吃得下，如果要玩這樣，等於把住戶當呆子，我要公平公正，我跟你說這一句，否則你看我怎麼處理！你玩好幾年了，到底是在玩甚麼？甚麼尊重！硬要吃人！

回應：

會員大會及理事會各有權責，都規範在章程內，更新會將依法執行事務。

3. 會員親友-王 先生：

(1)章程第 24 條第 9 款與《都市更新會設立管理及解散辦法》相比是多出來的，另外，

後面第 1 款至第 8 款事項決議沒有出席比例的規定。

- (2)在《都市更新會設立管理及解散辦法》第 22 條第二項「前項會議理事長不為或不能召開會議超過二個會次者，得由直轄市、縣(市)主管機關指定理事一人召集之」這個監督辦法在我們章程草案裡沒有，到時候理事長都不開會，那我們不就都卡住了嗎？同條第三項「第一項之召集，應載明事由通知各理事及監事，監事得列席之。」在我們章程草案中沒有。

回應：

- (1)每次召開會員大會皆須符合法定出席比例二分之一以上，這是每次開會前都必須確認的，若無法達到法定出席比率，當次的會員大會就無法定議決效力，只能算是說明會。
- (2)關於監督理事的條例在章程第十七條皆有載明，理事長也是理事，當然受第十七條所規範。另每次召開理事會前，皆會發正式會議通知通知理事及監事。
- (3)《都市更新會設立管理及解散辦法》為更新會執行事務的母法，章程為規範各更新會的實行細則，與母法抵觸部分無效，但也不會鉅細靡遺地把母法全部文字都寫進去，將依營建署的範本為基礎訂定。
- (4)章程日後若需修正，將先提理事會討論，再提會員大會議決，讓章程趨近完善。

4.會員親友-池[]先生：

更新會章程第 24 條第一項第 9 款之決議比例是會員人數超過二分之一出席並其所有土地面積及合法建築物總樓地板面積超過二分之一出席，並出席者之土地總面積及合法建築總樓地板面積二分之一通過即可議決通過，也就是說只要 50%以上的人出席，出席的 50%以上同意就可以替所有的人來決定，就是四分之一，營建署的章程範本可以抵觸母法嗎？營建署的我們可以參考不一定要用。

回應：

- (1)章程是依營建署的範本為基礎訂定，並不得違背母法《都市更新會設立管理及解散辦法》。範本的規範還蠻嚴格的，若章程超出變動太多，都更處審查也會有意見並要求修正。
- (2)第 9 款事項是所謂的一般議決，大家可以理解為「非重大事項，比較偏向事務性的事情」，和改建分配的切身權益比較沒有關係，所以依範本規範得以較低的同意比率議決通過。
- (3)章程就是要規範所有的執行細節，法令皆需要有一個但書，若無但書，就會變成沒有寫到的部分會沒有一個執行依據，以後在執行上會窒礙難行，為了往後執行有依據，所以需要擬定一個但書，這部分請各位理解。

5.王[]先生：

- (1)關於 108.5.16 的《都市更新會設立管理及解散辦法》第 6 條明文規定都市更新會之會員為章程所定實施地區範圍內之全體土地及合法建築物所有權人，後半部「但更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員。」在更新會章程草案沒有，難道這些人不是會員嗎？
- (2)章程第 9 條第 4、5、6、7 項針對會員依法應負的義務應是有違反憲法、民法的規定。

回應：

- (1)王先生所指的「更新後建築物辦理所有權第一次登記公告期滿後，以公告期滿之日土地及建築物登記簿所載之所有權人為會員」，乃是指未來更新會銷售餘屋的買方也會

是本會會員，因本會目前還沒有銷售房屋，所以這部分對目前所有會員的權利義務是沒有影響的，也謝謝王先生的意見，未來理事會會考量是否將本段文字放入章程內。

(2)營建署的章程範本應有考量到適法性問題，若後續有這方面的疑慮，理事會會考量是否要修改章程。

(3)未來修訂章程皆會經過理事會討論，再提會員大會並依法定同意比例來議決通過。

6.會員親友-蕭[]先生：

大家都期待能在互信的基礎上一起往前走，一個組織的運作一定要個大原則，絕不能是家族事業，也就是說草案第四章有提到要聘請工作人員，工作人員一定要將配偶、直系血親排除在外，不能讓理事會或監事的運作底下卻又是他們家的人，必須要將這些可能的問題先排除。要把將來組織的運作做到大家無話可說，這點一定要做到，以杜絕問題的發生。許多住戶都已經退休經不起有任何風險，請不要將推動自主更新的利益建立在其他住戶的痛苦上。

回應：

(1)謝謝蕭先生的意見，本項意見將再提理事會討論。

決議：本更新會章程同意比例超過都市更新會設立管理及解散辦法第 10 條規定，議決通過。

| 項目 | 更新會會員(人) | 所有權面積(m ²) | |
|------|----------|------------------------|-----------|
| | | 土地 | 合法建築物 |
| 全區總和 | 100 | 3,151.36 | 11,958.89 |
| 同意計數 | 66 | 1,876.43 | 7,297.90 |
| 同意比例 | 66.00% | 59.54% | 61.02% |

事項二：選舉第一屆理、監事。

說明：依本會章程第 10 條、第 18 條規定，選舉理事 11 人、候補理事 2 人；監事 3 人、候補監事 1 人，採書面投票方式選舉。

發表意見：

1.王[]先生：

選舉的辦法如何擬定?怎麼會一人投 13 票，而非一人一票?

回應：

(1)選舉辦法是考量各個更新會的做法而擬訂出來的，為了符合公平，後續有一個包裹投票，議決本次理監事選舉結果，若不同意本次選舉結果，則可以投下反對票，這是相對公平的辦法了。

(2)因為我們需要選出 11 位正選理事及 2 位候補理事，若一人一票，又集中投給某幾位住戶，可能會無法產生足額理事，故以本方式進行。

2.會員親友-袁太太：

我要爭取我們 116 地號要有三個理事。

回應：

選舉辦法並無特別規範理事名額，以得票高低為準。若要修正，可於更新會立案後先提理事會，再提會員大會討論。

開票結果：



誰有權力指定選舉辦法
柯文哲嗎?
為何不乾脆分藍綠
打贏全色當選理事

(一)理事選舉依得票數高低排列，得票數前 11 名的候選人當選理事，得票數第 12 名為第一順位候補理事、第 13 名為第二順位後補理事。投票結果得票數第 12 名者有李□、李□ 2 人，經當場協議，由李□擔任第一順位候補理事，李□擔任第二順位候補理事。選舉結果當選名單如下：

| 第一屆理事當選名單 | | | | | | | | | | | |
|-----------|----|-----|-----|----|----|-----|-----|----|----|-----|-----|
| 順位 | 姓名 | 地號 | 得票數 | 順位 | 姓名 | 地號 | 得票數 | 順位 | 姓名 | 地號 | 得票數 |
| 1 | 何 | 116 | 66 | 5 | 李 | 117 | 66 | 9 | 林 | 116 | 65 |
| 2 | 歐 | 116 | 66 | 6 | 陳 | 118 | 66 | 10 | 翁 | 117 | 65 |
| 3 | 黃 | 117 | 66 | 7 | 陳 | 118 | 66 | 11 | 曹 | 118 | 65 |
| 4 | 徐 | 117 | 66 | 8 | 李 | 116 | 65 | — | | | |

| 第一屆候補理事當選名單 | | | |
|-------------|----|-----|-----|
| 順位 | 姓名 | 地號 | 得票數 |
| 1 | 李 | 117 | 58 |
| 2 | 李 | 118 | 58 |

全數通過. 出席人數 67 位.
66 票當選. 肥水不落外人田.

(二)監事選舉依得票數高低排列，得票數前 3 名者當選監事、得票數第 4 名者當選後補監事。選舉結果當選名單如下：

| 第一屆監事當選名單 | | | 第一屆候補監事當選名單 | | |
|-----------|---------|-----|-------------|-----|-----|
| 姓名 | 地號 | 得票數 | 姓名 | 地號 | 得票數 |
| 吳 | 116、117 | 64 | 李 | 116 | 54 |
| 陳 | 117 | 64 | — | | |
| 李 | 118 | 64 | — | | |

(三)上述第一屆理、監事選舉結果當選名單，提請議決。

決 議：

(一)同意比例超過都市更新會設立管理及解散辦法第 10 條規定，議決通過。

| 項 目 | 更新會會員(人) | 所有權面積(m ²) | |
|------|----------|------------------------|-----------|
| | | 土地 | 合法建築物 |
| 全區總和 | 100 | 3,151.36 | 11,958.89 |
| 同意計數 | 66 | 1,876.43 | 7,297.90 |
| 同意比例 | 66.00% | 59.54% | 61.02% |

(二)成立大會結束後，將立即召開第一屆第 1 次理事會，由當選理事互選理事長。

八、臺北市都市更新處(社團法人臺北市都市更新整合發展協會黃健峯先生代)：

大家非常有耐心的經過這次的大會，所以代表大家都是非常有決心的要來執行這個案子，一開始大家有提出不同的聲音，一個更新案溝通是非常的重要，這也是更新一個很重要的課題，預祝各位早日完成更新，謝謝。

九、臨時動議：無。

十、散會：下午 5 時 30 分

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會 章 程 草 案

第一章 總則

第一條：本章程依都市更新條例第二十七條第一項及都市更新會設立管理及解散辦法規定訂定之。

第二條：本都市更新會（以下簡稱本會）定名為「臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會」。

第三條：本會會址設於臺北市士林區天母東路 105 巷 9 弄 3 號 1 樓。

第四條：本更新單元為臺北市士林區天山段二小段 116、117、118、139-1 地號等 4 筆土地，其範圍東臨天母東路 105 巷，南臨天母東路 91 巷，北臨天母東路 105 巷 9 弄。

第五條：本會成立之宗旨，為增進本更新單元內之公共利益，改善環境品質及居住安全，並促進土地之合理再開發利用。

第二章 會員

第六條：本會以第四條所列都市更新單元內全體土地或合法建築物所有權人為當然會員。

第七條：更新期間內土地所有權有移轉、贈與或繼承等情事時，新所有權人為本會當然會員；所有權人因土地移轉、贈與或死亡等情事以致喪失全部所有權時，其會員資格喪失；所有權人不願或不能參與分配者，於領取補償金或其應領補償金依法提存後，同時喪失其會員資格。

第八條：本會會員應享有下列權利：

- 1、出席會議，發言及表決權。
- 2、選舉權、被選舉權及罷免權。
- 3、其他參加都市更新依法得享受之權利。

第九條：本會會員應負擔下列義務：

- 1、出席會議。
- 2、繳納本會各項費用。
- 3、遵守本會章程，會員大會及理事會決議事項。
- 4、配合都市更新事業計畫。
- 5、配合權利變換計畫。
- 6、交付土地或建築物辦理都市更新。
- 7、其他參加都市更新依法應負之義務。

第三章 理事及監事

第十條：本會設理事十一人，候補理事二人，並成立理事會，理事由本會會員互選；依得票數高低順序當選之，並依得票數高低順序明定其候補順序，得票數相同時，以抽籤定之。未來依需要須增減理事人數時，須經會員大會同意。

第十一條：本會設理事長一人，由理事互選之。

第十二條：有都市更新會設立管理及解散辦法第十四條規定之情事者，不得擔任本會之理事或候補理事。

被選定為理事或候補理事，而於任職期間有前項所列情事發生者，喪失理事或候補理事之資格。

第十三條：理事之權責如下：

- 1、出席理事會，發言及表決權。
- 2、理事長之選舉及被選舉權。
- 3、配合理事會執行會員大會決議事項。

第十四條：理事長之權責如下：

- 1、召集會員大會並擔任會員大會主席。
- 2、召集理事會並擔任理事會主席。
- 3、對外代表本會。
- 4、理事長因故不能行使職權時，應指定理事一人代理之；理事長未指定代理人時，由理事互推一人代理之。

第十五條：本會理事為無給職，任期為兩年，連選得連任之。

本會理事任期以召開第一次理事會之日起計算。任期屆滿不及改選時，延長其職務至改選理事就任時為止。

第十六條：本會理事有缺額時，由候補理事依序遞補，候補理事人數不足遞補時；理事長應立即召開會員大會補選之。理事長缺位時，由理事會補選之。

第十七條：本會理事有下列情事發生者，得經會員大會決議解任之，並應報請主管機關備查：

- 1、都市更新會設立管理及解散辦法第十九條所列情事者。
- 2、無正常理由阻撓會務進行者。
- 3、無故不出席理事會議達三次以上者。
- 4、嚴重損及本會信譽者。
- 5、喪失本更新單元土地或建築物所有權者。

第十八條：本會設監事三人、候補監事一人。監事及候補監事由本會會員互選之，依得票數高低順序當選之。

第十九條：監事之權責如下：

- 1、監察理事會執行會員大會之決議案。
- 2、監察理事會研擬及執行都市更新事業計畫。
- 3、監察理事會研擬及執行權利變換計畫。
- 4、監察理事會執行權利價值之查估。
- 5、查核會計簿籍及會計報表。
- 6、監察財務及財產。
- 7、其他依權責應監察事項。

第二十條：本會監事之資格、任期、補選、報酬及解任，準用本章程理事之相關規定。

第四章 工作人員

第廿一條：本會設總幹事一人、幹事二人及其他工作人員辦理會務及業務。

第廿二條：本會總幹事、幹事及工作人員由理事會聘任之，其委任、解任及報酬，須經理事會二分之一以上同意。

第五章 會議

第廿三條：本會會議分為會員大會及理事會兩種，並以會員大會為最高權力機關。

第廿四條：會員大會之權責如下：

- 1、訂定及變更章程。
- 2、會員之權利及義務。
- 3、選任或解任統籌處理都市更新業務之機構及其方式。
- 4、議決都市更新事業計畫擬訂或變更之草案。
- 5、議決權利變換估價條件及評定方式。
- 6、理事及監事之選任、改選或解任。
- 7、都市更新會之解散。
- 8、清算之決議及清算人之選派。
- 9、其他與會員權利義務相關之事項。

前項第 1 款至第 8 款事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一同意行之。

第一項第 9 款事項之決議，以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。

第廿五條：會員大會分為下列兩種，由理事長召集之：

- 1、定期會議：每六個月至少召開一次，其召開日期由理事會決議之。
- 2、臨時會議：經理事會認為必要，或會員五分之一以上之請求，或監事函請時，得隨時召集之。

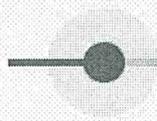
會員大會之召集，應於會議召開二十日前以書面載明事由通知全體會員，但因緊急事故召集臨時會議時，至少應於會議召開二日前以書面通知全體會員，並將開會通知公告於本會網站。

第廿六條：會員大會開會時，會員應親自出席。不能親自出席時，得以書面委託他人代理。會員為法人時，由其代表人指派代表出席，或以書面委託他人代理。

第廿七條：會員大會召開時，理事會應函請主管機關派員列席；會議紀錄並應送請備查。

第廿八條：理事會應將會員大會之議決事項作成會議紀錄，由會員大會主席簽名並用印後，於會後十五日內以紙本或電子郵件分發全體會員。

前項會議紀錄應記載會議之日期、開會地點、主席姓名、決議方法、議事經過及結果，並與出席會員之簽名簿及代理出席之委託書一併保存。



附件 5

(二) 將您的編號填入下方紅色3方格

| | | |
|-------------|--------|------------------------|
| 請輸入①所有權人編號→ | 16 | 所有權人 |
| 請輸入②選配單元編號→ | 9F-B3 | 俞 <input type="text"/> |
| 請輸入③選配車位編號→ | 136 | |
| 權值 | 1.415% | |

(三) 自動計算結果，如下：

* 依您的輸入選擇，按目前數據，自動算出您找補的結果 !!

| 項目 | 計畫版 | 分配價值 | 以實際費用 | 推估 |
|---------------|--------|------|--------|----|
| | | | 分配價值 | |
| 應分配 | 5,811萬 | | 6,572萬 | |
| 車位價格 | 290萬 | | 290萬 | |
| 選屋金額(扣除車位價值後) | 5,521萬 | | 6,282萬 | |
| 選屋單元坪數 | 57.59坪 | | 57.59坪 | |
| 每坪單價 | 90萬 | | 90萬 | |
| 單元總價 | 5,155萬 | | 5,155萬 | |
| 選房車總價(含車位) | 5,445萬 | | 5,445萬 | |
| 應分配總額 | 5,811萬 | | 6,572萬 | |
| 未超選範圍120% | 6,973萬 | | 6,973萬 | |
| 找補金額 | 367萬 | | 1,127萬 | |
| 是否超選 | 沒超選 | | | |
| 超選金額 | 無 | | | |
| 您的順位 | 第一順位 | | | |

* 目前乃依計畫書階段數據，實際結果以政府審議核為準 !!

實際都更後可分錢



選屋試算(推算... ▼



附件 6

表13-1 都市更新事業實施總經費成本明細表

| 總項目 | 項目 | 細項 | 數量 | 單位 | 單價或費率 | 計畫總價(元) | vs | 預估實際總價(元) | | |
|--|-----------------------------|--|------------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|---------------|------------|---------------|
| 壹、工程費用 63% | 一、重建費用(A) | (一)拆除工程(拆除費用) | - | m ² | - | 0 | | 0 | | |
| | | (二)新建工程 | 26,944.30 | m ² | 58,147 | 1,566,733,516 | | 1,566,733,516 | | |
| | | (三)其他必要費用 | 1. 鑑界費 | 4 | 筆 | 4,000 | 16,000 | | 16,000 | |
| | | | 2. 鑽探費用 | 6 | 孔 | 75,000 | 450,000 | | 450,000 | |
| | | | 3. 鄰房鑑定費 | 615 | 戶 | 4,000 | 2,460,000 | | 2,460,000 | |
| | | | 4. 外接水、電、瓦斯管線工程費用 | 139 | 戶 | 75,000 | 10,425,000 | | 10,425,000 | |
| | | | 5. 相關基金 | 1. 公寓大廈公共基金 | 435,689,331 | 元 | 2-0.5 | 3,228,447 | | 3,228,447 |
| | | | | 2. 公共開放空間管理維護基金 | - | - | - | 0 | | 0 |
| | | | | 3. 其他 | - | - | - | 0 | | 0 |
| | | | 6. 建築相關規費 | 435,689,331 | 元 | 0.1 | 435,689 | | 435,689 | |
| | | 7. 相關委外審查之相關費用 | - | - | - | 0 | | 0 | | |
| | | 8. 其他 | - | - | - | 0 | | 0 | | |
| | | 重建費用(A)合計 | | | | | | 1,583,748,652 | | 1,583,748,652 |
| | | 二、公共設施費用(B) | (一)公共設施用地捐贈本市土地成本 | - | - | - | 0 | | 0 | |
| | | | (二)公共設施用地地上物拆遷補償費用 | - | - | - | 0 | | 0 | |
| | | | (三)公共設施工程開闢費用 | - | - | - | 0 | | 0 | |
| | | | (四)公共設施管理維護經費 | - | - | - | 0 | | 0 | |
| | | 公共設施費用(B)合計 | | | | | | 0 | | 0 |
| | | 三、相關申請建築容積獎勵所支付之費用(C) | (一)協助附近市有建築物整建維護所需相關經費 | - | - | - | 0 | | 0 | |
| | | | (二)公益設施管理維護基金 | - | - | - | 0 | | 0 | |
| (三)捐贈臺北市都市更新基金 | - | | - | - | 0 | | 0 | | | |
| 申請容積獎勵支付費用(C)合計 | | | | | | 0 | | 0 | | |
| 貳、權利變換費用(D) 9% | 一、規劃費 | (一)建築師規劃設計費用 | 435,689,331 | 元 | 7-8 | 30,700,753 | | 30,700,753 | | |
| | | (二)都市更新規劃費用 | 1 | 式 | 5,470,000 | 5,470,000 | | 5,470,000 | | |
| | | (三)估價費用(含估價師簽證費用) | 1 | 式 | 3,000,000 | 3,000,000 | | 3,100,000 | | |
| | | (四)更新前測量費用(含技師簽證費用) | 1 | 式 | 155,800 | 155,800 | | 155,800 | | |
| | | (五)其他規劃簽證費用(如:技師及相關專業部分、都市計畫變更、環境影響評估、捷運影響評估或其他) | - | 式 | - | 0 | | 0 | | |
| | 二、土地改良物拆遷補償及安置費用 | (一)拆遷補償費 | 1. 合法建築物 | 1 | 式 | 180,517,707 | 180,517,707 | | 0 | |
| | | | 2. 其他土地改良物 | 1 | 式 | 10,877,575 | 10,877,575 | | 10,877,575 | |
| | | (二)拆遷安置費用(合法建築物) | - | 式 | - | 0 | | 0 | | |
| | (三)占有他人土地之管建章建築物處理方案費用 | - | 式 | - | 0 | | 0 | | | |
| | 三、地籍整理費(含信託登記及信託塗銷登記地政士委辦費) | 139 | 戶 | 29,000 | 4,031,000 | | 0 | | | |
| | 四、其他必要之費用 | - | 式 | - | 0 | | 0 | | | |
| | 權利變換費用(D)合計 | | | | | | 234,752,835 | | 50,304,128 | |
| | 參、申請容積轉移所支付之費用 | 一、容積購入費用 | - | m ² | - | 0 | | 0 | | |
| 二、委辦費 | | - | 式 | - | 0 | | 0 | | | |
| 容積轉移費用小計(E) | | | | | | 0 | | 0 | | |
| 肆、都市計畫變更負擔費用(F) | | | | | | 0% | | 0 | | |
| 伍、貸款利息(G) | | | | | | 4% | | 110,386,908 | | |
| 陸、稅捐(H) 3% | 一、印花稅 | 1 | 式 | 1,975,206 | 1,975,206 | | 1,975,206 | | | |
| | 二、營業稅 | 1 | 式 | 78,173,789 | 78,173,789 | | 78,173,789 | | | |
| | 稅捐(H)合計 | | | | | | 80,148,995 | | 80,148,995 | |
| 柒、管理費用(I) 20% | 對外支付 | 一、營建工程管理費 | 1 | 式 | 0 | 0 | | 0 | | |
| | | 二、廣告銷售管理費 | 2,524,678,031 | 元 | 6 | 151,480,682 | | 137,339,309 | | |
| | | 三、信託管理費 | 1 | 式 | 15,057,722 | 15,057,722 | | 15,057,722 | | |
| | 付內管理費 | 一、更新會運作費用(執行管理費) | 1,928,888,395 | 元 | 5.00 | 96,444,420 | | 10,000,000 | | |
| | | 二、風險管理費(建商/實施者的利潤) | 2,105,481,810 | 元 | 12.00 | 252,657,817 | | 0 | | |
| 管理費用(I)合計 | | | | | | 515,640,641 | | 162,397,031 | | |
| (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)+(I) 總計 | | | | | | 2,524,678,031 | | 1,986,985,714 | | |
| (A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)-收入 總計 | | | | | | 2,524,678,031 | | 1,986,985,714 | | |
| 成本單價(元/坪) | | | | | | 293,581 | | 324,316 | | |
| 總銷金額(元) | | | | | | 6,631,397,420 | | 6,631,397,420 | | |
| 共同負擔比例 | | | | | | 38.07% | | 29.96% | | |

要騙人. 如果是減少營建費用. 不到蓋完. 也無法拆穿. 但用以下那几樣. 太離譜了吧!

本來拆屋後就要給了. 留到建屋後才給. 領回部分可拿來選房 180,517,707 1F/5F領回也可拿來選房 10,877,575 印章補助.

實際版沒列入(要費嗎).

121區營建管理新編 600萬. 3區厚來三.

結果分回也可先拿來選房 14,141,373 有可能嗎. 結果分回也可先拿來選房 86,444,420 結果分回也可先拿來選房 252,657,817 > 468031 - 198698714 = 537,692,317

備註:
1. 因尚未實際選配, 實施者實際獲配之土地及房屋暫依共同負擔比例去估算, 故印花稅、營業稅、廣告銷售管理費及風險管理費皆為暫估數字。
2. 銷售價格暫以展基估價(109.7.3)版本計算。
3. 合法建物拆遷補償依據展基估價提供之建物殘餘價值計算。
4. 本案不提拆遷安置費用, 且不發放。
5. 以上相關數額, 應以臺北市政府審議核定之事業計畫及權利變換計畫為準。

預估實際費用

附件.7.

臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會 函

聯絡人：

- 1. 都市更新會 陳 [] 先生
地址：11153 臺北市士林區天母東路 []
電話：0988-29 []
- 2. 中華建築經理股份有限公司 林克全 余東彥
地址：11051 臺北市信義區基隆路一段 396 號 15 樓
電話：(02)2758-8688 分機 237 229

受文者：王 []

發文日期：中華民國 110 年 1 月 14 日

發文字號：110(融)字第 026 號

附件：109 年度資產負債表及收支明細表、110 年度預算規劃表、出席委託書

主旨：召開「臺北市士林區天山段二小段 116 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會」110 年度第 1 次臨時會員大會。

說明：

- 一、開會時間：中華民國 110 年 1 月 24 日(星期日)下午 2 時。
- 二、開會地點：臺北市士林區天母東路 91 巷 7 號 1 樓。
- 三、會議議程：

| 時間 | 議程 |
|-------------|--|
| 13:30~14:00 | 簽到 |
| 14:00~14:05 | 主席致詞 |
| 14:05~14:50 | 報告事項- 1.都市更新辦理進度 2.109 年度更新會資產負債表及收支明細表 3.110 年度更新會預算規劃表 |
| 14:50~15:20 | 議決事項：109 年度更新會資產負債表及收支明細表 議決投票及開票計票 |
| 15:20~15:30 | 臨時動議 |
| 15:30 | 散會 |

- 四、本次會議有議決事項，事關會員(即更新單元所有權人)權益，請務必撥冗出席，當日無法親自出席者，請出具委託書委託他人代表出席行使會員權益，受委託人惠請攜帶身份證件出席。

正本：本會全體會員

副本：臺北市都市更新處、中華建築經理股份有限公司(均不含附件)

(土地)
討不起. 因当日 1/4 出席人數只有 45%. 流會
不用決議. 直接承認.





臺北市士林區天山段二小段116地號都市更新單元都市更新會
110年度第1次臨時會員大會會議紀錄

- 一、會議時間：民國 110 年 1 月 24 日(星期日) 下午 2 時
- 二、會議地點：臺北市士林區天母東路 91 巷 7 號 1 樓。
- 三、主席：更新會 何 理事長
- 四、記錄：余
- 五、會員出席比例：

| 會員大會出席比例 | | | |
|----------|---------|-------------------------|--------------------------|
| | 會員人數(人) | 土地面積(m ²) | 合法建物面積(m ²) |
| 全案 | 100人 | 3,151.36 m ² | 11,978.60 m ² |
| 出席數 | 50人 | 1,405.30 m ² | 5,598.79 m ² |
| 出席比例 | 50% | 45% | 46.74% |

本次會議因無須議決事項故無出席比例限制。

六、主席何理事長致詞：

本次委屈各位住戶在比較小的地方辦理會員大會，其實我們在 109.12.09 時就有聯絡里民辦公室，因活動中心是由天山里在負責整個租借，里長那邊有已經先把 110 年整年度的活動都訂滿了，再請士林區公所民政科林先生查證後，被告知需與天山里里長協調，而如果要星期假日去使用的話，就必須支付人員的加班費用，因此民政科建議我們另選地點。在考量距離上的方便性，最後選在這裡辦理會議，請大家多見諒。

七、中華建經說明本次會議程序：

都市更新執行狀況必須每六個月向都更處呈報，而都更處也會做確實的督導考核。因此每六個月都必須向主關機關都更處申報事業計畫、權變計畫的執行狀況，所以在會員大會以外都要做申報。另外，每年度編列預算，在會計年度終了時，有資產負債表、收支明細表，這部分經過監事查核通過，報請會員大會承認後送請主管機關備查。我們也跟都更處確認過不須議決，只要提報會員大會做完整說明即可，因此，本日不進行議決的程序，而今日所報告的財務報表，包含三個報表，分別為 109 年度之資產負債表、收支明細表及 110 年度的預算規劃表，以上報表，都是依照都更處所規定的格式製作，大家可以上都更處網站的下載專區查詢。

八、報告事項：

1. 都市更新辦理進度（中華建經簡報說明）：

本都市更新案於 109.11.20 就已掛件，這段期間都更處都在做相關審查，因為最近都更處還有一些補正作業，因下個月中為過年，因此預估約二月底左右將可辦理公展作業。公展依規定為 30 天，期間會由都更處辦理公聽會。待公展完畢，會將公展期間的意見及會議紀錄事項作彙整簽報幹事會。幹事會一般會審查兩次，開一次幹事會大概需要三個月得時間。因此預計幹事會召開完畢為今年九月。而在開完幹事會送審議會的時間點間，也會有都更處舉辦聽證會，預計是今年 10 月舉辦，審議會則預計於今年 11 月做審議。審議期間目前還不能確定，需參照公展及幹事會開完後的情形來預估審議的期間。

中華民國110年4月19日

意見書：有關台北市士林區天山段二小段116地號等鄰里更新

一. 116, 117, 118 三區土地以正座北朝南，使整個土地基地價值提高，然而估價結果卻為三區土地最低價格且未提供任何佐証說明，無法令人心服。

二. 117一樓估價高於鄰近地區，二樓亦過高甚至高於五樓百餘萬元，令人詫異。估價據信以本棟當年竣工圖記載為準，然一樓之庭院車庫皆應為公設且一樓皆非商用，不應有如此高價，於理不合，宜重新估價。

三. 經要求選屋權，本人發覺本更新會理事，後備理事多有可選兩戶為何？當初告知可超選，否則本人亦可超選一戶，一邊在估價壓低住戶價值自肥，一邊自己多位便宜，每戶屬不支。

四. 本案建築設計為何公設比這麼高達34.9%。我住沒有任何視聽娛樂設施，亦無游泳池健身房，甚至係建築智慧建築亦付之闕如，樓梯是低標，十分分，無法理解！

五. 109年8月2日第二次臨時會，經本人提出異議後之會議記錄依然不正確，當時主席未出席，亦無書面委託，經本人提異議後，由手機擴音予中華建經主持，並且無法當場出具書面委託書，皆為事後補充之請提供錄音佐證，然而向本更新會要求之各項提議皆無回應，不溝通，不提供，不理會。

六. 本都更成立大會，完全侵犯本人權利，例選舉辦法未於事前公告，未於當場議決，皆由中華建經之主持人口頭陳述通過，令人髮指，且理事任期一年，現已超過一年，完全沒有^{逾期}全體會員大會皆為臨時會，其苟且行事可見，無法使人信任，其餘斑斑血漬，不勝枚舉。

117
下住戶：池
代理人：池
06060
09103
美

公辦公聽會提問單

問題：為甚麼更新會會務運作可以不公開透明，還便宜行

事、逃避會員監督？(提問人：天母東路 [] 樓
會

員鄭 [] 之代表人黃 [] 說明：

一、更新會是由全體住戶組成，理事會根本無權自行決策，

尤其「與會員權利義務相關之事項」像理監事選舉方式，合
建或自建和經費運用等，更不可以先斬後奏。

二、再看上次社區緊急通知召開的 110 年度第 1 次臨時會員大
會，主要議題是要表決預算及會計報表，有緊急性嗎？

而真正開會時因為出席比例不足，沒有經過提案議事變

更程序，就直接改為只做說明，其正當性、妥適性和合理

性都不足，而損害全體會員權益。請市府協助督導更新會落
實，以保障全體會員權益。