

財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8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：民國109年7月14日（星期二）上午9時30分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館1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 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段二小段5-4地號等8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邱于真，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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。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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人一般○光(吳○婷代) (22、22-2 地號土地)：(現場發言並提供書面意見)

1. 有關估價報告，經比對三家估價報告的鑑價結果有所差異，但看不出這三家的估價細節。有關估價金額數值的比較報告，已整理成書面建議，因此希望請專家學者、實施者團隊以及審議委員，能再針對估價部分做審查，後續的審議程序上也希望能予以通知我們到場參加。
2. 回應估價師，先前自辦公聽會您給我的書面回應部分，地號、角間門牌號碼有誤以及我們本棟建物一樓從未經營過咖啡廳。另外本案比較特殊的是，這個案子有許多從小到大就居住於此的在地地主，這些在地的地主們絕對是最了解該基地的使用狀況的，建議可詢問地主意見並納入估價基準。
3. 最後，對於最終的審議結論我們都會予以尊重，但在此之前想請審議委員或幹事，在審查前能瞭解目前的現況，讓整個審議的過程與現實狀況相符，若只單憑對於個案的印象就下結論，在估價上對於我們地主來說十分不公平，畢竟差了幾百萬就是一個人一輩子的心血。
4. 提供書面意見，如下：
 - 一、懇請都市更新審議委員會，儘速審議本案，以維地主權益：爰臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地都市更新案（以下簡稱本都市更新案），因相關法令之修正，於更新時程上已有延宕，陳情人背負相當金額之貸款及利息以配合本案之都更程序，懇請都市更新審議委員會，儘速審議本案，以維地主權益，避免因時程冗長，使相關地主支付更龐大之利息支出，尚祈見諒。另陳述意見人知悉本案相關地主、權利人之權值，均需經過都市更新審議委員會之審議會審議，故以下意見，祈請都市更新審議委員會、臺北市都更處及實施者，於審議過程中惠予審酌，並儘

速推動本都市更新案及進行相關審查程序，以保障地主權利，合先敘明。

二、本案都市更新事業計畫公展版及權利變換計畫公展版中，回覆陳述意見人於 109 年 4 月 14 日自辦公聽會所提出之內容，容有部分誤載及未臻妥適，謹回應說明如下。

(一) 經查，陳述意見人於 109 年 4 月 14 日自辦公聽會上，曾對本案採納巨秉不動產聯合估價事務所（以下簡稱巨秉）之鑑價報告，該鑑價報告不合理處已詳為說明，本都更案之事業計畫公展版及權利變換計畫公展版中，就陳述意見人於 109 年 4 月 14 日所提意見，已有意見回覆，就巨秉之回應中所述，陳述意見人說明及回應如下：

1. 「…(2) 另更新前店面使用為考綠線況，目前只有一樓作為店面使用，經營咖啡廳、飲料店等商店…」(詳參事業計畫公展版綜 2 巨秉就估價問題之回覆意見第 2 點)，惟查，陳述意見人居住於該處數十年，系爭都更案所在之建物，從未有咖啡廳，53 號 1 樓長期租給銷售茶葉之業者（詳附件 1 之照片），平日亦無活絡之商業行為，51 號 1 樓頻繁的更換商家，日前為銷售炸雞之店面及分租給他人使用作為類似倉庫堆放物品之處，平日極少活動（詳附件 2 之照片），且因人潮相當少，數月前炸雞店已停業，而 49 號 1 樓則長期未為使用（詳附件 3 之照片）。依據巨秉之回應內容，巨秉對該處之實際狀況或有誤解，導致其估價異常於展基及宏大之估價報告。

另本都更案於二十餘年前，龍聯建設曾提出合建之規劃，但因故延宕久，住戶殷殷期盼都更，也無從規劃房屋更新修繕事宜，因此房屋內外，長期未維修，破舊不堪，亦無活絡之商業活動，建物外觀亦遭龍聯建設於外牆噴有「本戶即將拆除改建」之字眼長達多年（詳參附件 4），導致本建物之利用上遭遇極大困難，商業活動低落，此部分亦未見巨秉估價報告予以說明，其估價內容多為空泛之臆測，恐因其對本案都更所在位置之生活機能及周遭環境並無認識所致，估價過程中亦未見其詢問地主該處之生活機能及現況，其估價報告之準確度，容有疑義，併此敘明。

2. 「…(3) 因 51 號為角間，更新前是考量上述所提

及的角間效益，才會使與 53 號價值差異不大…」(詳參事業計畫公展版綜 2 巨秉就估價問題之回覆意見第 3 點)，惟查，系爭都更案 53 號方為角間，51 號是三戶之中間戶，該巨秉是否確實知悉該處之實際狀況及進行足夠之調查始出具鑑價報告，由其回覆之內容，恐有疑義。而其鑑價結果與展碁及宏大之鑑價結果有相當之差距，亦恐因其對本都更案所在基地及建物之使用情況及生活機能，未詳為調查，方出現門牌號碼誤載，以及根本從未出現的商業活動作為回應之內容，祈請鑒察。

3. 「…(4)至於更新前土地 8、9-2 地號之土地權值較 22、22-2 地號較高，乃是考量 4、9-2 地號容積率皆為 630%，且皆臨 40M 之復興南路一段，故於土地權值計算時相較內側土地較高…」(詳參事業計畫公展版綜 2 巨秉就估價問題之回覆意見第 4 點)，查本案都更所在之土地並無 4 地號，且前揭地號容積率 630%面臨復興南路乙事，展碁及宏大之鑑價報告亦有此部分之考量，故在權值上已評估相當之價值，詳如下述：

(1) 8 地號土地，面積僅有 53.8450 坪，更新前之權利價值比例，三家估價結果如下：

A、宏大：11.4431%(詳見宏大估價報告書第 83 頁步驟三)

B、展碁：10.8096%(詳見展碁估價報告書第 58 頁步驟 2)

C、巨秉：12.269343%(詳見巨秉估價報告書摘要 7 頁之內容)

D、承前所述，本案因更新後之價值高達近百億，百分之 1 之差距即為近 1 億，請審查委員審查時惠予考量。

(2) 9-2 地號土地，面積僅有 12.10 坪，更新前之權利價值比例，三家估價結果如下：

A、宏大：2.6372%(詳見宏大估價報告書第 83 頁步驟三)

B、展碁：2.4686%(詳見展碁估價報告書第 58 頁步驟 2)

C、巨秉：2.7980%(詳見巨秉估價報告書摘要 7 頁)

之內容)

D、承上，亦可看出巨秉之估價在僅有 12.10 坪之面積，若與展碁之估價結果相較，差異亦達 0.3294%，以更新後近百億之價值，更新後之差異恐高達 3,000 萬元。

(3)而以 8 及 9-2 地號分別為 53.8450 坪及 12.10 坪，坪數總面積為 65.945 坪，而 22 及 22-2 地號分別為 48.4 坪及 123.42 坪，總面積為 171.82 坪，為 8 及 9-2 地號面積的 2.6055 倍，三家鑑價報告將 8 及 9-2 地號之權值及 22 及 22-2 地號權值相加後，展碁之權值雖為 8 及 9-2 地號加總後權值較低者，然亦已與 22 地號及 22-2 地號權值加總相較不遠，顯見展碁及宏大已考量 8 及 9-2 地號容積率及臨路因素，計算式詳如下述：

A、宏大：8 地號權值為 11.4431%，9 地號權值為 2.6372% 共 14.0803%。

B、展碁：8 地號權值為 10.8096%，9 地號權值為 2.4686%，共 13.2782%。

C、巨秉：8 地號權值為 12.269343%，9 地號權值為 2.7980%，共為 15.067343%。

D、由前述三家估價報告亦可看出，巨秉與展碁就 8 地號及 9-2 地號權值之差異高達 1.789143%，若以本案高達近百億之價值，此部分之價差恐高達 1.7 億元左右，地主除了建商外，均為一般平民百姓，此天價之差異，實難以接受，且巨秉就 109 年 4 月 14 日之回應意見中多有錯誤，其估價之準確度，容有疑義。

(二) 另陳述意見人對於巨秉之估價報告中與展碁及宏大之報告中顯然異常之部分，已詳如 109 年 4 月 14 日之陳述意見書之內容所述，詳如附件 5，茲不贅述，懇請審查委員審酌。

三、綜上所陳，祈請都市更新審議委員會、臺北市都市更新處、臺北市都市更新推動中心惠予詳閱審酌，並儘速推動本案都更時程，儘速審議，以維權益，陳情人亦將尊重審議結果。

附件表列：

附件 1：臺北市大安區仁愛路三段 143 巷 53 號 1 樓照片乙張

- 附件 2：臺北市大安區仁愛路三段 143 巷 51 號 1 樓照片乙張
附件 3：臺北市大安區仁愛路三段 143 巷 49 號 1 樓照片乙張
附件 4：本都更案上建物之外牆照片二張。
附件 5：109 年 4 月 14 日陳述意見人之陳述意見書乙份。

三、所有權人—龍聯建設股份有限公司(胡○華代表)(22、22-2 地號土地)：(現場發言並提供書面意見)

1. 大家好我是龍聯建設的代表，這個基地與我們公司簽約的有 6 戶，我們的建物坐落於 22、22-2 地號，這兩筆地號上有 12 戶所有權人。而有關估價金額部分，相較於 106、107 年說明會所提到的金額與目前收到的估價金額，這次收到的估價金額偏低非常多，在此也代表這些地主請專家學者、都更處協助維護我們這些地主的權益，謝謝。
2. 提供書面意見，如下：

臺北市大安區懷生段二小段 5-4 地號等 8 筆土地公辦都更案所有權人功誠建設股份有限公司及龍聯建設股份有限公司(受託人)代表胡○華等共 14 人(委託人)，陳述意見如下：

一、請以合理估價內容保障 22、22-2 地號所有權人權益

1. 本案 22 地號本屬於商二用地，22-2 地號屬住三，均為第三種商業區，法定容積比例為總計 18.89%，更新後土地價值下修為 16.82%明顯落差太大，有損 22、22-2 兩地號 12 戶所有權人之權益。
2. 2、本案 22 及 22-2 地號上有 12 戶所有權人，目前 3 戶一樓為出租店面，樓上 9 戶居住及辦公使用，本案其他地號均為空地及停車場，長期荒廢未有任何積極之商業行為，22 及 22-2 地號更新前使用價值均優於其他地號，然估價公司並未考量本基地實際使用情形而下修 22、22-2 地號更新前價值，對 22 及 22-2 地號 12 戶所有權人明顯不公。

二、107 年 6 月 27 日都更中心於說明會時提供本案各宗土地所有權人權利價值比例(如附件一)，與 109 年 4 月 1 日提供之權利價值比例(如附件二)，同樣的環境與估價條件，第二次估價 22 與 22-2 地號價值明顯落差太大，造成 12 戶所有權人心理不平與憤怒，期各審查委員公平審查本案，以維護 22、22-2 兩地號 12 戶所有權人權益。

四、所有權人—聶○萍(22、22-2 地號土地)：

1. 我的問題也是有關估價方面，歷經四次的評估都說地主的權益提升了，可是為什麼權利價值的金額是降低的？差了一千多萬。我們可以全力配合後續的審閱程序，但能否給我們這些差額較大的地主們一個合理的解釋？謝謝。

五、所有權人—翔發建設有限公司（8、9-2 地號土地）（書面意見）

1. 建議於頂層露台上設置露天游泳池；垃圾場請設置冷凍設備。
2. 住宅一樓請作意象設計，如迎賓車道、入口退縮等，以增加大樓的尊貴感。

六、所有權人—財政部國有財產署北區分署（書面意見）

1. 經查範圍內本署經管同小段 22、22-2 地號 2 筆國有（持分）土地面積合計 43 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,120 平方公尺比例為 2.03%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - (1) 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板（含主建物及附屬建物，下同）面積達 2,000 平方公尺。
 - (2) 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
 - (3) 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - A. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - B. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
2. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 22 地號等 2 筆國有（持分）土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者將前述規定及國有土地處理方式，完整登載於事業計畫書適當章節內。
3. 旨述事業計畫及權利變換計畫案（公展版），茲提供意見如下

- (1) 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (2) 本案國有土地比例 2.03%，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，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
- (3) 另本署經管同小段 22、22-2 地號 2 筆國有（持分）土地，部分持分面積已讓售予私人，爰請修正事業計畫書內臺北市都市更新審議資料表、附錄三、更新單元土地建物權屬清冊等相關登載及估價內容。

七、臺北市府文化局(書面意見)

1. 旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。
2. 另依文化資產保存法第 15 條「公有建造物及附屬設施群自建建造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建造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。」文化資產保存法施行細則第 17 條第 2 項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內含公有土地(懷生段二小段 5-4、5-13、8、23、23-1、22、22-2 地號)，請自行檢視倘有上開條文之適用，建物處分前請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

八、實施者一財團法人臺北市都市更新推動中心(胡良誠副組長)：首先，感謝各位私地主對本案的支持與配合，先前溝通過程各位地主給的意見我們都非常感謝，而今日的問題主要聚焦在 22、22-2 地號的估價部分，然而因為這兩筆地號均未面臨大馬路，且法定基準容積較低。我們會把各位地主所表達的意見彙整至後續的審議會上，謝謝。

九、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

回應所有權人提到關於 22、22-2 地號的估價權值問題，因為三家估價師在估價上的看法不同，因此在選擇上很難做到面面俱到，我們公司做過許多的案子，因此清楚前中後排建物價值差異之認定，後續在幹事會上經委員審議討論若認為有修正必要，都將配合委員的意見做修正。

十、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案屬公開招標之都市更新案，因此針對投資人承諾事項，後續請以檢核方式詳細說明投資人承諾事項。
2. 有關權利變換報告書 P9-11 頁，有關兩位權利人重複選配同一戶之情形，目前於報告書當中僅說明兩位權利人於選配會議上達成協調共識，後續請補充實際協調分配後之選配結果。
3. 有關捷運連通設施部分，建議後續應對住戶說明有關 1、2 樓作為捷運連通設施之產權範圍，包括產權登記、日後的維護管理以及規約等。
4. 有關所有權人所提有關權值比例部份的問題，估價師會針對每一位地主更新前以及更新後之權利價值去做評估，然而三家的估價報告的權利價值比是無法做直接比較的，因為我們判斷選用哪一家的估價報告是以通案性原則，以全案更新後總價值最高、對全體地主最有利以及相對公平性為主，以保障地主更新後的分配價值，所以無法做到針對個案或某一戶地主最有利、價值最高的情況。針對此部分問題，建議後續實施者避免以通案方式回應，應針對個案提問部分做說明回應。
5. 估價部分後續仍需經過幹事、權變小組會議及審議會審議，會議中皆有相關的估價委員、幹事會提出意見，請估價師說明或修正，並非現階段估價即定案，倘本案後續需經過聽證程序，各位地主也會收到會議通知及修正後的內容，也可以看到估價部分皆會有相關的意見提出，也代表者專家學者、委員皆會認真的審議這些內容。
6. 另有關權利價值問題，目前本基地的使用分區為商三(特)，原屬商二及住三，建物部分原屬住三，容積率有所不同，故會反應於估價上，因此估值上也会有所差異。
7. 有關各位地主如果有任何意見，並非僅能於公聽會表達，也能透過書面意見提供給更新處，個人建議，實施者與規劃團隊都有相當豐富的經驗，建議地主們如果有任何問題可先洽實施者及規劃單位諮詢，如果仍有法令上並非各案之疑問，更新處設有法令諮詢櫃台，民眾可洽諮詢櫃台了解。

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，謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 23 分）