# 臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地」權利變換計畫案

## 聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國109年4月1日（星期三）14時30分

聽證場所：中正區非政府組織會館(NGO)會館多功能資料室
（臺北市中正區青島東路8號）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 (簽名) 紀錄：倪敬敏

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

**陸、聽證過程：**

一、 發言次序：1

(一)發言人：許曉華科長(林務局)

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見1-1。

發言人簽章：許曉華

(二)受詢人：康乃文規劃師

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)林務局因更新後權利價值未達最小分配單元價值，故未來以領取現金補償，依權變辦法相關規定辦理，囑託登記受配人登載為實施者。

(2)拆遷費用與安置費用已經事業計畫核定，並無重複計列情形。

(3)4樓F戶室內面積未達46平方公尺，因法規規定受配單元不得小於46平方公尺，故本案最小分配單元為4樓H戶。

受詢人簽章：

「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」聽證會

林務局書面意見：

一、查實施者擬具之權利變換計畫，表10-2土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)第10-8頁序號1，記載更新前權利變換關係人為本局，依上開規定，更新後之受配人應為本局，實分配權利價值領取權利金應為6,421,924元，何以更新後之受配人記載為「安家卓越股份有限公司」且有分配單元及繳差額價金？請實施者說明。

二、第5-2頁表5-1「合法建物拆遷補償及安置費用明細表」，列有「合法建物拆遷安置費D」，其計算方式係以「坪」為單位計算36個月的拆遷安置費總額。本權利變換計畫對於合法建物之認定，係以辦理建物保存登記完竣者為原則。經核算部分有其他地上物之合法建物用以計算坪數之建物面積，除了主建物、附屬建物外，尚含有其他地上物面積。而本權利變換計畫於表5-2「其他地上物領回拆遷補償及安置費用明細表」，亦針對其他地上物計算拆遷補償費用，是否有重複計列，使表8-1「成本費用計算表」計列費用產生誤差，造成共同負擔費用有虛增的情形，請實施者再行確認。

三、依附錄三景瀚不動產估價報告書第5頁編號107所載4樓F戶之總權利價值18,736,640元，尚較第10-1頁書明之最小分配單元價值20,510,330為低，請說明原因。

二、 發言次序：2

(一)發言人：周碧雲 律師

1、■案件當事人(委託人 趙○明、蔡○朝)、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)本次更新後建物，戶別除A、H外，其他戶別部分有面積變動、坪數縮減（進而導致更新後之總價下降），是何因素？

(2)詳書面意見2-1。

發言人簽章：周碧雲律師

(二)受詢人：康乃文規劃師

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)經本公司委託之地政士再次檢核調整後，已確認相關數值與事業計畫核定報告書相符。

受詢人簽章：康乃文

(三)受詢人：陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨:

(1)詳書面意見2-2。

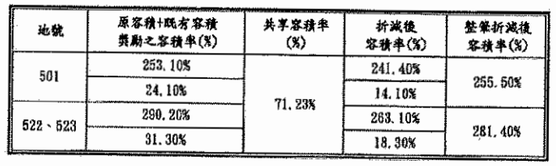
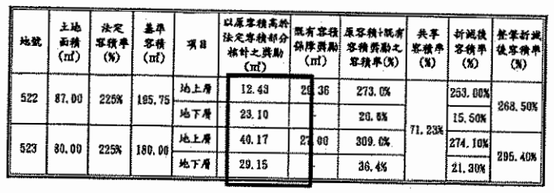
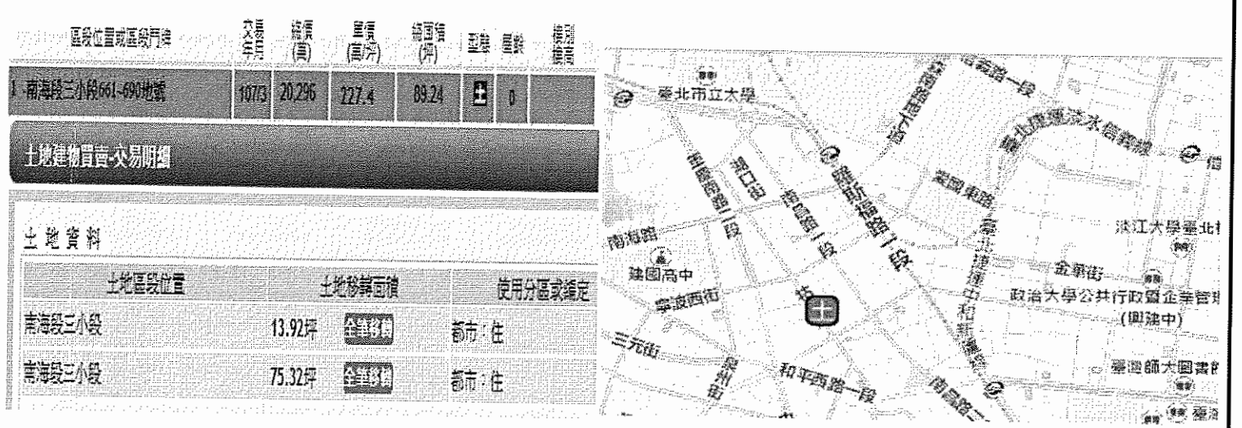
受詢人簽章：陳怡均

| 名稱 | 景瀚估價師 |
|---|---|
| 勘估標的 | 台北市中正區臨沂段一小段495-4等9筆-都更報告 |
| 出件日期 | 2020.3.4 |
| 報告書案號 | 景估字第10705011號-5 |

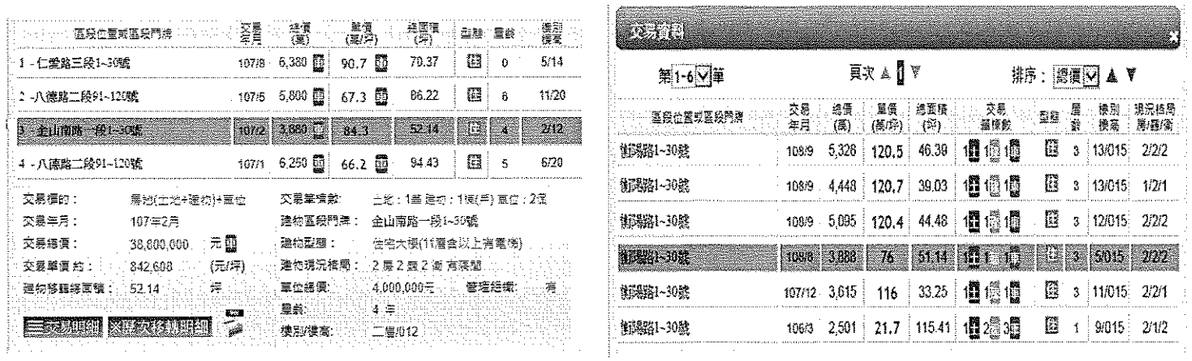
| 序號 | 所有權人提出意見 | 承作估價師回應 |
|---|---|---|
| 1 | P9.<br>本次更新後建物，戶別除A、H外，其他戶別部分有面積變動、坪數縮減（進而導致更新後之總價下降），是何因素？ | 表7：更新前後權利價值分析表<br>（更新前：比準地土地價格(元/坪) 1,976,000；比準地土地總價(元) 263,984,375；整體更新單元土地權利單價(元/坪) 2,160,000；整體更新單元土地權利總價(元) 1,405,979,640<br>更新後：地下層平均建坪單價(元/坪) 490,000；二樓以上平均建坪單價(元/坪) 901.378；車位平均價格(元/個) 2,800,000；更新後總權利價值(元) 4,917,920,000）<br>表7：更新前後權利價值分析表<br>（更新前：比準地土地價格(元/坪) 1,976,000；比準地土地總價(元) 263,984,375；整體更新單元土地權利單價(元/坪) 2,160,000；整體更新單元土地權利總價(元) 1,405,979,640<br>更新後：地下層平均建坪單價(元/坪) 490,000；二樓以上平均建坪單價(元/坪) 901.387；車位平均價格(元/個) 2,800,000；更新後總權利價值(元) 4,916,452,000） |
| 2 | P13.<br>表7：<br>二樓以上平均建坪單價為90.1387元，究竟如何計算？煩請估價師列出計算式。 | 表7：更新前後權利價值分析表<br>（更新前：比準地土地價格(元/坪) 1,976,000；比準地土地總價(元) 263,984,375；整體更新單元土地權利單價(元/坪) 2,160,000；整體更新單元土地權利總價(元) 1,405,978,640<br>更新後：地下層平均建坪單價(元/坪) 490,000；二樓以上平均建坪單價(元/坪) 901.387；車位平均價格(元/個) 2,800,000；更新後總權利價值(元) 4,916,452,000） |
| 3 | P40.<br>B.本案共享容積:<br>本案共享容積率，依估價報告中所列的算式加總後，正確數字應為63.26%，然本估價報告卻明顯誤算為71.23%，導致其後容積率折減之計算都有錯誤，應予修正。過去所有權人都相信估價報告中計算的數字，頂多就標的的調整率或比較標的的選擇有不同意見，現在卻發現估價報告中連「計算結果」都會有誤，要所有權人如何確信估價報告中其他部分的數字或結果完全正確？ | B、本案共享容積<br>本案共享容積率為71.23%，共享容積率計算式如下：<br>共享容積率：6.97%+8.53%+1.23%+7.97%+10.74%+9.00%+18.82%=71.23% |

B、本案共享容積

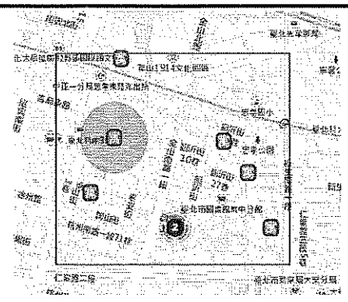
| 項目 | | 獎勵面積(㎡) | 基準容積(%) | 基準容積(%)-提列上限 | 備註 |
|---|---|---|---|---|---|
| F1 | 原容積高於法定容積 | 62.32 | 1.29% | 1.28% | - |
| F3 | 更新時程獎勵 | 338.91 | 7.00% | 6.97% | 共享容積 |
| F4-1 | 捐贈公益設施 | 414.76 | 8.57% | 8.53% | 共享容積 |
| F4-2 | 協助開闢公設 | 60.00 | 1.24% | 1.23% | 共享容積 |
| F5-1 | 建築設計與鄰近地區建築物互相調和 | 387.32 | 8.00% | 7.97% | 共享容積 |
| F5-3 | 供人行走之地面道路或騎樓 | 780.00 | 16.11% | 16.04% | - |
| F5-6 | 建築基地及建築物採綠建築設計 | 387.32 | 8.00% | 7.97% | - |
| 小計 | | 2,430.67 | 50.21% | | |
| 實際提列 | | 2,420.76 | 50.00% | 50.00% | |
| 公共設施補充原則 | | 520.19 | 10.74% | 10.74% | 共享容積 |
| 適當規模住宅誘導原則 | | 435.74 | 9.00% | 9.00% | 共享容積 |
| 環境貢獻度原則 | | 911.19 | 18.82% | 18.82% | 共享容積 |
| 既有容積保障原則 | | 95.29 | 1.97% | 1.97% | - |
| 小計 | | 1,962.41 | 40.53% | | |
| 總計 | | 4,383.17 | 90.53% | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4 | P40.<br>C.折減後容積率:<br>a.501地號地上層折減後容積率與地下層折減後容積率公式為何不同？計算依據為何？<br>本估價報告與估價師公會都更報告範本原容折減求調整率公式不同。或是本報告書先以求出原容積再以土地開發分析法求單位容積邊際調整率計算調整率?若是採估價師公會都更報告範本之公式是否求得之調整率會一致? | | **C、折減後容積率**<br>  <br>調整率=[(A基地原容÷A基地法容)-1]÷(1+不含原容之其他共享獎勵容積率)×單位容積邊際調整率<br>a. 501地號地上層折減後容積率=〔{〔(含原容積率獎勵容積率÷法定容積率)-1〕÷(1+共享容積率)+1〕×225%=[{[(253.10%÷225%)-1]÷(1+71.23%)}+1]×225%≒241.40%<br>b. 501地號地下層折減後容積率=(含原容積率獎勵容積率÷法定容積率)÷(1+共享容積率)=24.10%÷(1+71.23%)≒14.10%<br>c. 522、523地號地上層折減後容積率=〔{〔(含原容積率獎勵容積率÷法定容積率)-1〕÷(1+共享容積率)+1〕×225%=[{[(290.20%÷225%)-1]÷(1+71.23%)}+1]×225%≒263.10%<br>d. 522、523地號地下層折減後容積率=(含原容積率獎勵容積率÷法定容積率)÷(1+共享容積率)=31.30%÷(1+71.23%)≒18.30% |
| 5 | P41.<br>D.拆分522及523地號折減後容積率:<br>以原容高於法容合計之獎勵面積是如何拆分？522、523地號先個別折減後容積率，但P73.與比準地各細項調整率表中，522及523地號還是以合併折減後容積率281.40%作為各宗土地容積調整。那拆算兩筆折減後容積率目的為何？ | | **D、拆算522地號及523地號折減後容積率**<br>522地號與523地號雖屬同一張建築執照，然地籍線已依地上建物坐落位置分割，故為拆算522地號及523地號上區分所有建物之權利價值，在此拆算兩筆土地折減後容積率。<br>拆算過程如下：<br>  |
| 6 | P57.更新前比準地評估:<br>G、比較標的條件分析:<br>經查實價登錄同為中正區、價格日期107/3、同為住三分區的成交案例中：中正區南海段三小段689、690地號，成交單價227.40萬/坪。此成交案例相較比較案例三河提段五小段之價格日期(104/3)、成交單價203.80萬/坪、區域環境、距離與勘估標的比較法之替代原則較合適。依P62.比較價格結論比較標的二(成交單價225.40萬/坪)權重採40%，顯示前述107/3成交單價227.40萬/坪之南海段三小段案例，較本次估價報告所選取104/3成交單價203.80萬/坪之比較標的三更為適當，故本估價報告顯有低估更新前土地價格之疑慮。 | |  |

| 地號 | 土地面積(㎡) | 法定容積率(%) | 基準容積(㎡) | 項目 | 以原容積高於法定容積部分核計之獎勵(㎡) | 既有容積移轉獎勵(㎡) | 原容積+既有容積獎勵之容積率(%) | 共享容積率(%) | 折減後容積率(%) | 整筆折減後容積率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 522 | 87.00 | 225% | 195.75 | 地上層 | 12.43 | 29.36 | 273.0% | 71.23% | 253.00% | 268.50% |
| | | | | 地下層 | 23.10 | | 20.8% | | 15.50% | |
| 523 | 80.00 | 225% | 180.00 | 地上層 | 40.17 | 27.00 | 309.0% | | 274.10% | 295.40% |
| | | | | 地下層 | 29.15 | | 36.4% | | 21.30% | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7 | P64.<br>C、總銷評估:a.<br>與本案基地同為中正區內鄰近、107/2成交之金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」，扣除車位建坪單價約84.26萬/建坪，反觀比較標的一乃位於衡陽路26號5樓之案例，明顯離勘估標的較遠，且衡陽路之該案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期衡陽路案例之同棟其他建物交易單價約120萬元上下，即使為樓層差別，價格亦不可能差距到五成之多）。若以戶數多作為理由，可於「管理複雜度」一項作調整，不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」，反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。縱然要挑選衡陽路之案例做為比較標的，亦不應取其價格明顯低於行情之案例來比較（同棟108/9交易單價為120萬元，107/12交易單價為116萬元，理應選擇此二案例為比較標的才合理）。故本估價報告確實有低估更新後價值之情形。 | |  |
| 8 | P73. 4. 比準地價格決定:<br>因總銷售金額若有低估，則土地開發分析法求得之地價也會低估，從本估價報告P73. 求得之比準地價格僅為186萬/坪，與比較法求得之比準地價格卻為208萬/坪，二者相差22萬元（逾10%），由這點也可看出因更新後價值之低估，導致土開法求得之比準地價格，明顯也有低估之情形。 | | |
| 9 | P74.75.原容積或其他獎勵容積調整率補充說明:<br>Q1.為何p72之比準地土地開發分析法地下室開挖率為70%，P74-75地下室開挖率皆為65%？為何不一致用70%以減少參數對價格之差異影響？<br>Q2.皆為設定機械車位，p72比準地之土地開發分析法機械車位為180萬/位，補充說明機械車位皆為170萬/位？為何不一致為180萬/位減少參數對價格之差異影響？ | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 10 | P73&76.合併前各筆土地價值推估：<br>關於開發適宜性一項，面積143坪、176坪、228坪之條件下，每差距約30~50坪之調整率為各+1%，依此邏輯估算，50坪~52坪之條件下，開發適宜性與143%相較，至多-2%，本估價報告卻將調整率訂為-4%，有何依據？501地號土地之價值因此亦有低估之情形。 | | ■ 各細項調整率表：<br>比較項目 / 條件 / 調整率<br>開發適宜性：0.03坪 -14%；50-52坪 -4%；143坪 0%；176坪 1%；228坪 2%<br>編號 / 地號 / 開發適宜性(%)<br>1 495-4 -14%；2 497-0 2%；3 500-0 2%；4 498-0 0%；5 499-0 1%；6 521-0 1%；7 501-0 -4% |
| 11 | P80.合併後土地價格<br>H、比較案例分析:<br>由於合併後基地面積達650.9165坪，比較標的一~三之基地面積為109.2025坪、129.1675坪、147.62坪，比較標的與勘估標的面積比較是否差異過大？<br>又查實價登錄同位於中正區、價格日期107/3、同為住三分區之成交案例中：中正區臨沂段一小段315、316等地號(地上建物已近耐用年數不計價)，面積約141.57坪，與比較標的三河堤段五小段之案例面積147.62坪相當，換算土地成交單價卻高達333萬/坪。<br>再依面積及位置考量，上開中正區臨沂段一小段315、316等地號案例，亦較比較標的一（面積僅109.20坪、位中山區）更為適當。<br>故本估價報告顯然低估本案更新前之土地價值。 | | 區段位置或區段門牌 / 交易年月 / 總價(萬) / 單價(萬/坪) / 車位價格(萬) / 車位 / 車數 / 建物現況格局<br>1 臨沂街23巷1-30號 107/11 47,100 450.8 車位 42 全14<br>土地建物資料-交易明細<br>價格資料<br>房屋價款含營業稅<br>土地資料<br>土地區段位置 / 土地移轉面積 / 使用分區或編定<br>臨沂段一小段 48.10坪 都市：住<br>臨沂段一小段 46.58坪 都市：住<br>臨沂段一小段 46.89坪 都市：住<br>建物資料<br>型態 / 移轉面積 / 主要用途 / 主要建材 / 建築完成年月 / 總樓層數 / 建物分層 |
| 12 | P84. J、個別因素比較調整:<br>其中面積與規劃潛力關係一項，勘估標的面積650.9162坪，明顯規劃潛力優於比較標的一~三之基地面積，調整百分率皆為0%，是否有明確不調整之理由？ | | J、勘估標的與比較標的個別因素比較調整分析：<br>主要項目 / 次要項目 / 勘估標的 / 比較標的一 / 調整百分率 / 比較標的二 / 調整百分率 / 比較標的三 / 調整百分率<br>土地個別因素：面積(坪)與單價關係 650.9162坪 / 109.2025坪 5% / 129.1675坪 5% / 147.6200坪 5%<br>土地個別因素：髦線座比 普通 / 普通 0% / 普通 2% / 普通 0%<br>土地個別因素：形狀 近矩形 / 近矩形 0% / 近矩形 0% / 近長方形 0%<br>土地個別因素：地勢 平坦 / 平坦 0% / 平坦 0% / 平坦 0%<br>土地個別因素：公共設施 / 普通設施 2% / 普通設施 1% / 普通設施 2%<br>土地個別因素：對街道與對外方便性 平坦 / 普通 0% / 普通 0% / 普通 0%<br>土地個別因素：其他 普通 / 普通 0% / 普通 0% / 普通 0%<br>小計 7% 6% 7% |
| 13 | P88.B、勘估標的總銷售樓地板面積推估:<br>可銷售地下層為25.98坪作為店面，備註未說明計算方式如何求得？且此可銷售地下層之面積是否應與P137.更新單元更新後規劃B1F店面規劃50.58坪相當？<br>又p88.可銷售地下層25.98坪、地面層316.56坪、二層以上2290.95坪、車位面積60個(11坪/個)合計與P87.c表K總銷售面積(坪)為3,267.51坪似乎也不一致？ | | B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：<br>樓層別 / 可銷售面積(坪) / 備註<br>地面層 / 316.56坪 / 基地面積650.9165坪×建蔽率45%÷(((總容積樓地板面積1,509.48坪+機電空間面積226.42坪)×(面積比率3%+陽台及梯廳比率8.3%)+屋突面積109.84坪)/總樓層數14層)×臨外線比例108%<br>二層以上 / 2,290.95坪 / (建築總面積3,098.42坪-停車位面積660坪)×臨外線比例108%-地面層面積316.56坪<br>地下層 / 25.98坪<br>平面車位 / 60.0個<br>C.可建總樓地板面積推估：<br>依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：<br>編號 / 項目 / 說明 / 備註<br>A 實設建蔽率(%) 45%<br>B 實際容積率(%) 231.90%<br>C 興建地上樓層(層) 14<br>D 興建地下樓層(層) 2<br>E 容積樓地板面積(坪) 1,509.48 基地面積×B<br>F 機電空間等免計容積面積(坪) 226.42 基地容積15%<br>G 梯廳及陽台面積(坪) 289.32 (E+F)/0.9x10%+(E+F+G)x5%<br>I 屋突面積(坪) 109.84 基地面積×建蔽率×1/8×屋頂突出物層數<br>J 地下室面積(坪) 911.28 基地面積×開挖率×D<br>K 總銷售面積(坪) 3,267.51<br>L 車位數量(個) 60 11坪/個 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 14 | P95.f、比較條件分析表：<br>問題同報告書P64.，實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近、107/2成交之金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」案例，該案例扣除車位建坪單價約84.26萬/建坪；反而採用比較標的一位衡陽路26號5樓之案例，明顯離勘估標的較遠，且該衡陽路案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期同棟其他建物交易單價約120萬元）。若以戶數多作為理由，可於「管理複雜度」一項作調整，不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」，反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。<br>因合併後總銷售金額若有低估則土地開發分析法求得之合併後地價也會低估，本報告P104.經求得之合併後土地價格僅為204萬/坪略顯微合併後比較法求得之比較價格227萬/坪為低。 | | 交易資料<br>第1~6筆　頁次 1　排序：總價<br>區段位置或區段門牌 / 交易年月 / 總價(萬) / 單價(萬/坪) / 總面積(坪) / 交易筆棟數 / 型態 / 屋齡 / 樓別樓層 / 現況格局房/廳/衛<br>衡陽路1~30號 / 108/9 / 5,328 / 120.5 / 46.39 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 13/015 / 2/2/2<br>衡陽路1~30號 / 108/9 / 4,448 / 120.7 / 39.03 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 13/015 / 1/2/1<br>衡陽路1~30號 / 108/9 / 5,095 / 120.4 / 44.48 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 12/015 / 2/2/2<br>衡陽路1~30號 / 108/8 / 3,888 / 76 / 51.14 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 5/015 / 2/2/2<br>衡陽路1~30號 / 107/12 / 3,615 / 116 / 33.25 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 11/015 / 2/2/1<br>衡陽路1~30號 / 106/3 / 2,501 / 21.7 / 115.41 / 1建2車3增 / 住 / 1 / 9/015 / 2/1/2 |
| 15 | P108.B、更新前住宅推估<br>a、比較條件分析表：<br>經查106/7~107/11有多筆公寓住家成交案例，排除極端值，大多落在近70萬/建坪或甚70萬/建坪以上，報告所採比較標的一~三多落在60~70萬/建坪，應有低估目前更新前住宅之價格（比準戶忠孝東路二段64巷16號三樓最後決定之建坪均價僅62.9萬元）？ | | 區段位置或區段門牌 / 交易年月 / 總價(萬) / 單價(萬/坪) / 總面積(坪) / 型態 / 屋齡 / 樓別樓層<br>1 - 臨沂街19巷1~30號 / 107/11 / 2,220 / 71.9 / 30.89 / 住 / 45 / 3/4<br>2 - 臨沂街32巷1~30號 / 107/10 / 1,438 / 46.4 / 31.02 / 住 / 38 / 5/5<br>3 - 銅山街11巷1~30號 / 107/10 / 3,050 / 63.8 / 47.79 / 住 / 44 / 4/4<br>4 - 忠孝東路二段39巷2弄1~30號 / 107/9 / 3,000 / 80.6 / 37.23 / 住 / 44 / 1/4<br>5 - 銅山街31巷1~30號 / 107/7 / 2,200 / 69.6 / 31.60 / 住 / 43 / 4/4<br>6 - 忠孝東路二段134巷1~30號 / 107/7 / 2,788 / 86.2 / 32.33 / 住 / 46 / 2/4<br>7 - 濱南路二段62巷1~30號 / 106/11 / 2,750 / 89.3 / 30.80 / 住 / 48 / 3/4<br>8 - 銅山街31~60號 / 106/7 / 5,300 / 164.4 / 32.24 / 住 / 40 / 1/5 |  |
| 16 | P143.更新後比較條件分析<br>A、表<br>問題同報告書P64&P95.，實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近、107/2成交之金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」案例，該案例扣除車位建坪單價約84.26萬/建坪；反觀所採用之比較標的一乃位衡陽路26號5樓，明顯離勘估標的較遠，且該衡陽路案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期同棟其他建物交易單價約120萬元）。若以戶數多作為理由，可於「管理複雜度」一項作調整，不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」，反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。 | | 交易資料<br>第1~6筆　頁次 1　排序：總價<br>區段位置或區段門牌 / 交易年月 / 總價(萬) / 單價(萬/坪) / 總面積(坪) / 交易筆棟數 / 型態 / 屋齡 / 樓別樓層 / 現況格局房/廳/衛<br>衡陽路1~30號 / 108/9 / 5,328 / 120.5 / 46.39 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 13/015 / 2/2/2<br>衡陽路1~30號 / 108/9 / 4,448 / 120.7 / 39.03 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 13/015 / 1/2/1<br>衡陽路1~30號 / 108/9 / 5,095 / 120.4 / 44.48 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 12/015 / 2/2/2<br>衡陽路1~30號 / 108/8 / 3,888 / 76 / 51.14 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 5/015 / 2/2/2<br>衡陽路1~30號 / 107/12 / 3,615 / 116 / 33.25 / 1建1車1增 / 住 / 3 / 11/015 / 2/2/1<br>衡陽路1~30號 / 106/3 / 2,501 / 21.7 / 115.41 / 1建2車3增 / 住 / 1 / 9/015 / 2/1/2 |

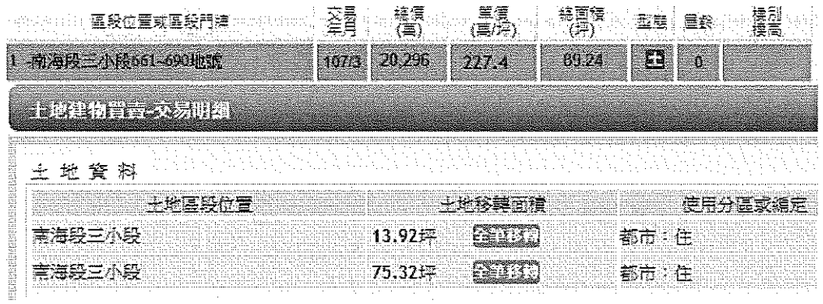
| | | | |
|---|---|---|---|
| 17 | P143.更新後比較條件分析<br>A、表<br>比較標的五之案例，經查實價登錄之平均建坪單價，採四捨五入應為90.2萬元，並非90.1萬元。<br>過去我們一直相信估價報告中所提出或計算出的數字是客觀、正確的，僅對評價有意見，然現卻發現估價報告中諸多應正確之客觀數字卻有錯誤，導致我們必須花更多的時間去確認原本不需要有疑問的客觀數字，顯然影響本估價報告之可信性。 | | |

| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 樓層 | 樓別/樓高 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 -市民大道三段181~210號 | 107/10 | 10,098 | 112 | 104.81 | 住 | 3 | 5/23 |
| 12 -市民大道三段181~210號 | 107/9 | 12,594 | 145 | 97.31 | 住 | 3 | 21/23 |
| 13 -市民大道三段181~210號 | 107/9 | 8,120 | 90.2 | 97.31 | 住 | 3 | 6/23 |
| 14 -市民大道三段181~210號 | 107/8 | 9,760 | 111.5 | 97.31 | 住 | 3 | 12/23 |
| 15 -市民大道三段181~210號 | 107/7 | 10,318 | 96.3 | 120.74 | 住 | 3 | 4/23 |
| 16 -市民大道三段181~210號 | 107/7 | 10,908 | 125 | 97.31 | 住 | 3 | 23/23 |
| 17 -市民大道三段181~210號 | 107/7 | 9,635 | 119.1 | 85.90 | 住 | 3 | 4/23 |
| 18 -市民大道三段181~210號 | 107/5 | 10,880 | 124.4 | 97.31 | 住 | 2 | 7/23 |
| 19 -市民大道三段181~210號 | 107/5 | 10,000 | 118.1 | 89.81 | 住 | 2 | 7/23 |
| 20 -市民大道三段181~210號 | 107/4 | 10,600 | 120.5 | 97.31 | 住 | 2 | 20/23 |

交易標的：房地(土地+建物)+車位　交易筆棟數：土地：2筆 建物：1棟(戶) 車位：2席
交易年月：107年9月　建物區段門牌：市民大道三段181~210號
交易總價：81,200,000 元　建物型態：住宅大樓(11層含以上有電梯)
交易單價 約：901,534 (元/坪)　建物現況格局：4房 2廳 3衛 有隔間
建物移轉總面積：97.31 坪　車位總價：7,000,000元　管理組織：有
交易明細　交易移轉明細　層數：3 車
樓別/樓高：六層/23

| 名稱 | 景瀚估價師 |
|---|---|
| 勘估標的 | 台北市中正區臨沂段一小段495-4等9筆-都更報告 |
| 出件日期 | 2020.3.4 |
| 報告書案號 | 景估字第10705011號-5 |

| 序號 | 提出意見 | 承作估價師回應 |
|---|---|---|
| 1 | P57.更新前比準地評估:<br>G、比較標的條件分析:<br>經查實價登錄同中正區價格日期107/3同為住三分區成交案例為中正區南海段三小段689、690地號，成交單價227.40萬/坪。此成交案例相較比較案例三河提段五小段之價格日期(104/3)、成交單價203.80萬/坪、區域環境、距離與勘估標的比較法之替代原則較合適。依P62.比較價格結論比較標的二(成交單價225.40萬/坪)權重採40%，顯示前述107/3成交單價227.40萬/坪之案例較本次估價報告所選取104/3成交單價203.80萬/坪之案例較為適當，顯有低估更新前土地價 | |
| 2 | P64.<br>C、總銷評估:a.<br>經實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近有107/2成交金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」扣除車位建坪單價約84.26萬/建坪、比較標的一位衡陽路26號5樓之案例明顯離勘估標的較遠，成交單價也明顯偏低。<br>P73.4.比準地價格決定:<br>因總銷售金額若有低估則土地開發分析法求得之地價也會低估，本報告P73.經求得之比準地價格僅為186萬/坪略顯微比較法求得之比準地比較價 | |

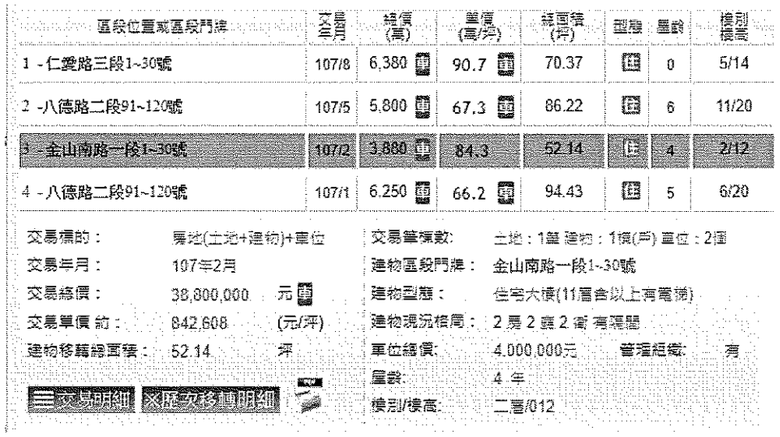


| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 屋齡 | 樓別/樓高 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 -南海段三小段661-690地號 | 107/3 | 20,296 | 227.4 | 89.24 | 土 | 0 | |

土地建物買賣-交易明細

土地資料

| 土地區段位置 | 土地移轉面積 | 使用分區或編定 |
|---|---|---|
| 南海段三小段 | 13.92坪 全部移轉 | 都市：住 |
| 南海段三小段 | 75.32坪 全部移轉 | 都市：住 |



| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 屋齡 | 樓別/樓高 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 -仁愛路三段1~30號 | 107/8 | 6,380 | 90.7 | 70.37 | 住 | 0 | 5/14 |
| 2 -八德路二段91~120號 | 107/5 | 5,800 | 67.3 | 86.22 | 住 | 6 | 11/20 |
| 3 -金山南路一段1~30號 | 107/2 | 3,880 | 84.3 | 52.14 | 住 | 4 | 2/12 |
| 4 -八德路二段91~120號 | 107/1 | 6,250 | 66.2 | 94.43 | 住 | 5 | 6/20 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 交易標的： | 房地(土地+建物)+車位 | 交易筆棟數： | 土地：1筆 建物：1棟(戶) 車位：2個 |
| 交易年月： | 107年2月 | 建物區段門牌： | 金山南路一段1~30號 |
| 交易總價： | 38,800,000 元 | 建物型態： | 住宅大樓(11層含以上有電梯) |
| 交易單價 約： | 842,608 (元/坪) | 建物現況格局： | 2 房 2 廳 2 衛 有隔間 |
| 建物移轉總面積： | 52.14 坪 | 車位總價： | 4,000,000元 管理組織： 有 |
| | | 屋齡： | 4 年 |
| | | 樓別/樓高： | 二層/012 |

交易明細 歷次移轉明細

| | | |
|---|---|---|
| 3 | P74.75.原容積或其他獎勵容積調整率補充說明:<br>Q1.為何前Q2.比準地之土地開發分析法地下室開挖率為70%，補充說明地下室開挖率皆為65%?為何不一致70%減少參數對價格之差異影響?<br>Q2.皆為設定機械車位，比準地之土地開發分析法機械車位為180萬/位，補充說明機械車位皆為170萬/位?為何不一致為180萬/位減少參數對價格之差異影響? | |

| 名稱 | 景瀚估價師 |
|---|---|
| 勘估標的 | 台北市中正區臨沂段一小段495-4等9筆-都更報告 |
| 出件日期 | 2020.3.4 |
| 報告書案號 | 景估字第10705011號-5 |

| 序號 | 提出意見 | 承作估價師回應 |
|---|---|---|
| 1 | P80.合併後土地價格<br>H、比較案例分析:<br>由於合併後基地面積達650.9165坪，比較標的一~三之基地面積為109.2025坪、129.1675坪、147.62坪，比較標的與勘估標的面積比較是否差異較大?<br>經查實價登錄同中正區價格日期107/3同為住三分區成交案例為中正區臨沂段一小段315、316等地號(地上建物已近耐用年數不計價)，且面積約141.57坪與比較案例三147.62坪相當，換算土地成交單價約為333萬/坪。若依面積及位置考量是否此案例較比較標的一位中山區較為適當? | |
| 2 | P84.J、個別因素比較調整:<br>其中面積與規劃潛力關係項，勘估標的面積650.9162坪明顯估畫潛力優於比較標的一~三之基地面積，調整百分率皆為0%，是否有明確不調整之理由? | |
| 3 | P88.B、勘估標的總銷售樓地板面積推估:<br>可銷售地下層為25.98坪作為店面，備註未說明計算方式如何求得?與地面層、二樓以上車位面積、平面車位面積(未說明坪數?)合計與P87.c表K總銷售面積(坪)為3,267.51坪不一致?此可銷售地下層為25.98坪是否應與P137.更新單元更新後規劃B1F店面規劃50.58坪要相當為適? | |
| 3 | P89.C、a、地下層商用比較條件分析表:<br>勘估標的建築樓層規劃為14F，與P93.個別因素調整表之勘估標的總樓層數21F?不一致? | |

48.10 47100
46.58
46.89
141.57 333

| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 屋齡 | 樓別/樓層 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 臨沂街25巷1-30號 | 107/11 | 47,100 | | 450.8 | | 42 | 全/4 |

土地建物買賣-交易明細

備註資料

房屋價款含營業稅

土地資料

| 土地區段位置 | 土地移轉面積 | 使用分區或編定 |
|---|---|---|
| 臨沂段一小段 | 48.10坪 | 都市：住 |
| 臨沂段一小段 | 46.58坪 | 都市：住 |
| 臨沂段一小段 | 46.89坪 | 都市：住 |

建物資料

| 屋齡 | 建物移轉面積 | 主要用途 | 主要建材 | 建築完成年月 | 總樓層數 | 建物分層 |
|---|---|---|---|---|---|---|

B、勘估標的總銷售樓地板面積推估：

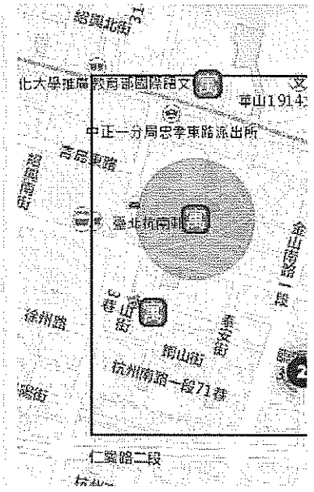
| 樓層別 | 可銷售面積(坪) | 備註 |
|---|---|---|
| 地面層 | 316.56坪 | 基地面積650.9165坪×建蔽率45%+(((總容積樓地板面積1,509.48坪+機電空間面積226.42坪)×(兩遮比率3%+陽台及梯廳比率8.3%)+屋突面積109.84坪)/總樓層數14層)×牆外線比例108% |
| 二層以上 | 2,290.95坪 | (建築總面積3,098.42坪-停車位面積660坪)×牆外線比例108%-地面層面積316.56坪 |
| 地下層 | 25.98坪 | |
| 平面車位 | 60.0個 | |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | P95.f、比較條件分析表:<br>問題同報告書P64.經實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近有107/2成交金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」扣除車位建坪單價約84.26萬/建坪、比較標的一位衡陽路26號5樓之案例明顯離勘估標的較遠，成交單價也明顯偏低。<br>因合併後總銷售金額若有低估則土地開發分析法求得之合併後地價也會低估，本報告P104.經求得之合併後土地價格僅為204萬/坪略顯微合併後比較法求得之比較價格227萬/坪為低。 | |

| 名稱 | 景瀚估價師 |
|---|---|
| 勘估標的 | 台北市中正區臨沂段一小段495-4等9筆-都更報告 |
| 出件日期 | 2020.3.4 |
| 報告書案號 | 景估字第10705011號-5 |

| 序號 | 提出意見 | 承作估價師回應 |
|---|---|---|
| 1 | P108.B、更新前住宅推估<br>a、比較條件分析表:<br>經查106/7~107/11有多筆公寓住家成交案例，排除極端值，大多落在近70萬/建坪或甚70萬/建坪以上，報告所採比較標的一~三大多落在60~70萬/建坪，是否有低估目前更新前住宅之價格? | |
| 2 | P143.更新後比較條件分析<br>A、表<br>問題同報告書P64&P95.經實價登錄未採臨本案基地同中正區內附近有107/2成交金山南路一段18號2樓「臨沂馥玉」扣除車位建坪單價約84.26萬/建坪、比較標的一位衡陽路26號5樓之案例明顯離勘估標的較遠，且該案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較，明顯偏低（依實價登錄所得資料，同一時期同棟其他建物交易單價約120萬元）。 | |

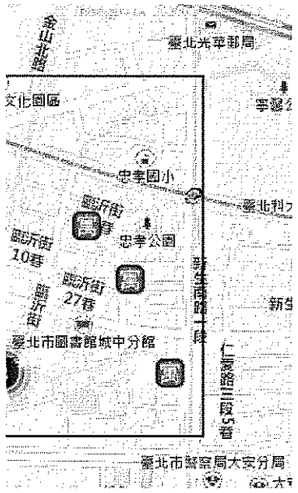
| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 型態 | 屋齡 | 樓別樓高 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 -臨沂街19巷1~30號 | 107/11 | 2,220 | 71.9 | 30.89 | 住 | 45 | 3/4 |
| 2 -臨沂街32巷1~30號 | 107/10 | 1,438 | 46.4 | 31.02 | 住 | 38 | 5/5 |
| 3 -銅山街11巷1~30號 | 107/10 | 3,050 | 63.8 | 47.79 | 住 | 44 | 4/4 |
| 4 -忠孝東路二段39巷2弄1~30號 | 107/9 | 3,000 | 80.6 | 37.23 | 住 | 44 | 1/4 |
| 5 -齊東街82巷1~30號 | 107/7 | 2,200 | 69.6 | 31.60 | 住 | 43 | 4/4 |
| 6 -忠孝東路二段134巷1~30號 | 107/7 | 2,788 | 86.2 | 32.33 | 住 | 46 | 2/4 |
| 7 -濟南路二段62巷1~30號 | 106/11 | 2,750 | 89.3 | 30.80 | 住 | 48 | 3/4 |
| 8 -銅山街31~60號 | 106/7 | 5,300 | 164.4 | 32.24 | 住 | 40 | 1/5 |




交易資料

第 1~6 筆　　頁次 1　　排序：總價

| 區段位置或區段門牌 | 交易年月 | 總價(萬) | 單價(萬/坪) | 總面積(坪) | 交易筆棟數 | 型態 | 屋齡 | 樓別樓高 | 現況格局房/廳/衛 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 衡陽路1~30號 | 108/9 | 5,328 | 120.5 | 46.39 | 1土 1建 1車 | 住 | 3 | 13/015 | 2/2/2 |
| 衡陽路1~30號 | 108/9 | 4,448 | 120.7 | 39.03 | 1土 1建 1車 | 住 | 3 | 13/015 | 1/2/1 |
| 衡陽路1~30號 | 108/9 | 5,095 | 120.4 | 44.48 | 1土 1建 1車 | 住 | 3 | 12/015 | 2/2/2 |
| 衡陽路1~30號 | 108/8 | 3,888 | 76 | 51.14 | 1土 1建 1車 | 住 | 3 | 5/015 | 2/2/2 |
| 衡陽路1~30號 | 107/12 | 3,615 | 116 | 33.25 | 1土 1建 1車 | 住 | 3 | 11/015 | 2/2/1 |
| 衡陽路1~30號 | 106/3 | 2,501 | 21.7 | 115.41 | 1土 2建 3車 | 住 | 1 | 9/015 | 2/1/2 |


臺北光華郵局
文化園區
忠孝國小
忠孝公園
臺北市圖書館城中分館
臺北市警察局大安分局

| 項目 | 提問 | 回答 |
|---|---|---|
| 1 | P9.<br>本次更新後建物，戶別除A、H外，其他戶別部分有面積變動、坪數縮減（進而導致更新後之總價下降），是何因素？ | 各戶單價均維持不動，本次依據委託單位提供各戶面積進行評估。本次總面積為5,232.36坪，幹事會複審版為5,233.70坪，本次面積較前次面積少1.34坪，故總價減少。 |
| 2 | P13.<br>表7：<br>二樓以上平均建坪單價為90.1387元，究竟如何計算？煩請估價師列出計算式。 | 二樓以上總銷售金額為4,540,620,030元除以二樓以上總銷售面積5,037.37坪，可得二樓以上均價901,387元/坪。 |
| 3 | P40.<br>B.本案共享容積:<br>本案共享容積率，依估價報告中所列的算式加總後，正確數字應為63.26%，然本估價報告卻明顯誤算為71.23%，導致其後容積率折減之計算都有錯誤，應予修正。過去所有權人都相信估價報告中計算的數字，頂多就標的的調整率或比較標的的選擇有不同意見，現在卻發現估價報告中連「計算結果」都會有誤，要所有權人如何確信估價報告中其他部分的數字或結果完全正確？ | P40表中F5-6備註中漏加“共享容積”文字，未來將加註文字，計算過程無誤。 |
| 4 | P40.<br>C.折減後容積率:<br>a.501地號地上層折減後容積率與地下層折減後容積率公式為何不同？計算依據為何？<br>本估價報告與估價師公會都更報告範本原容折減求調整率公 | 地上層容積率係含法定容積與原容積，地下層容積率僅為原容積，故折減方式不同，但均與都更報告書範本折減原則相同。土地開發分析法中均已考量單位容積邊際調整率。 |

| 項目 | 提問 | 回答 |
| --- | --- | --- |
| | 式不同。或是本報告書先以求出原容積再以土地開發分析法求單位容積邊際調整率計算調整率?若是採估價師公會都更報告範本之公式是否求得之調整率會一致? | |
| 5 | P41.<br>D.拆分 522 及 523 地號折減後容積率:<br>以原容高於法容合計之獎勵面積是如何拆分？522、523 地號先個別折減後容積率，但 P73.與比準地各細項調整率表中，522 及 523 地號還是以合併折減後容積 281.40%作為各宗土地容積調整。那拆算兩筆折減後容積率目的為何？ | 依據使照面積計算表區分 522、523 地號原容積率，以利拆算分別坐落於兩筆土地上之兩棟公寓立體地價。 |
| 6 | P57.更新前比準地評估:<br>G、比較標的條件分析:<br>經查實價登錄同為中正區、價格日期 107/3、同為住三分區的成交案例中：中正區南海段三小段 689、690 地號，成交單價 227.40 萬/坪。此成交案例相較比較案例三河堤段五小段之價格日期(104/3)、成交單價 203.80 萬/坪、區域環境、距離與勘估標的比較法之替代原則較合適。依 P62.比較價格結論比較標的二(成交單價 225.40 萬/坪)權重採 40%，顯示前述 107/3 成交單價 227.40 萬/坪之南海段三小段案例,較本次估價報告所選取 104/3 成交單價 203.80 萬/坪之比較標的三更為適當，故本估價報告顯有低估更新前土地價格之疑慮。 | 更新前土地權利價值高低與否，並不損及地主權益，因地主係以更新前土地權利價值比例參與分配。該地主提供土地案例，經檢視若屬適合，審議會也同意更換案例，即可參考該案例。 |
| 7、14、 | P64. | |

| 項目 | 提問 | 回答 |
| --- | --- | --- |
| 16 | C、總銷評估:a.<br>與本案基地同為中正區內鄰近、107/2 成交之金山南路一段 18 號 2 樓「臨沂馥玉」,扣除車位建坪單價約 84.26 萬/建坪,反觀比較標的一乃位於衡陽路 26 號 5 樓之案例,明顯離勘估標的較遠,且衡陽路之該案例與同一時期之同棟其他建物成交單價相較,明顯偏低(依實價登錄所得資料,同一時期衡陽路案例之同棟其他建物交易單價約 120 萬元上下,即使為樓層差別,價格亦不可能差距到五成之多)。若以戶數多作為理由,可於「管理複雜度」一項作調整,不應捨棄影響價格最重要之「區段位置」,反而遷就戶數而挑選地理位置明顯較遠之比較案例。縱然要挑選衡陽路之案例做為比較標的,亦不應取其價格明顯低於行情之案例來比較(同棟 108/9 交易單價為 120 萬元,107/12 交易單價為 116 萬元,理應選擇此二案例為比較標的才合理)。故本估價報告確實有低估更新後價值之情形。 | 衡陽路案例目前四樓市面開價約 91 萬元/坪左右,預估成交價約 70~80 萬元/坪左右,與高樓層確有價差,推測因鄰棟建物均較低矮,高樓層視野景觀較佳,推測為此而所有價差。若因此案例社區價差過大,產生地主疑慮,經審議會同意後,即可更換案例。<br>「臨沂馥玉」全棟為大理石石材,低樓層為一層兩戶、高樓層為一層一戶設計,總戶數為十五戶,每戶可分配兩至三個車位。<br>勘估標的第二層至第十九層皆為住宅,標準層一層九戶設計,住宅共 156 戶,車位為 127 個。兩者車戶比與社區戶數均有所差異,且因地下一層及地面層均作為社教設施使用,將有社區外人員進出,社區管理較為不易,故二樓以上均價調整為 90.14 萬元/坪。 |
| 8 | P73.4.比準地價格決定:<br>因總銷售金額若有低估,則土地開發分析法求得之地價也會低估,從本估價報告 P73.求得之比準地價格僅為 186 萬/坪,與比較法求得之比準地價格卻為 208 萬/坪,二者相差 22 萬元(逾 10%),由這點也可看出因更新後價值之低估,導致土開法求得之比準地價格,明顯也有低估之情形。 | 比較法為市場上土地買賣價格;土地開發分析法考量勘估標的最高最有效利用之情況下,創造利益扣除相關成本後,推算土地價格。兩者反映土地在不同角度之價格,兩法價格本就有差異,故以兩法價格加權平均後始可決定土地價格。尊重地主意見。 |

| 項目 | 提問 | 回答 |
| --- | --- | --- |
| 9 | P74.75.原容積或其他獎勵容積調整率補充說明:<br>Q1.為何p72之比準地土地開發分析法地下室開挖率為70%，P74-75地下室開挖率皆為65%？為何不一致用70%以減少參數對價格之差異影響？<br>Q2.皆為設定機械車位，p72比準地之土地開發分析法機械車位為180萬/位，補充說明機械車位皆為170萬/位？為何不一致為180萬/位減少參數對價格之差異影響？ | (1)因比準地無地下層原容積之使用，P74~75中土地加挖地下層作為地下原容積使用及停車位使用，故兩者地下室開挖率略有不同。<br>(2)因比準地地下開挖一層，P74~75的土地均開挖地下三層，故地下層車位均價因樓層數而有差異。 |
| 10 | P73&76.合併前各筆土地價值推估：<br>關於開發適宜性一項，面積143坪、176坪、228坪之條件下，每差距約30~50坪之調整率為各+1%，依此邏輯估算，50坪~52坪之條件下，開發適宜性與143坪相較，至多-2%，本估價報告卻將調整率訂為-4%，有何依據？501地號土地之價值因此亦有低估之情形。 | 開發適宜性非用土地等距差異進行評估，仍需視土地面積差異對土地開發之影響進行調整。面積143坪、176坪、228坪土地較利於開發，土地面積為50幾坪土地，因面積較小不利於開發。故調整率有所不同。 |
| 11 | P80.合併後土地價格<br>H、比較案例分析:<br>由於合併後基地面積達650.9165坪，比較標的一~三之基地面積為109.2025坪、129.1675坪、147.62坪，比較標的與勘估標的面積比較是否差異過大？<br>又查實價登錄同位於中正區、價格日期107/3、同為住三分區之成交案例中：中正區臨沂段一小段315、316等地號(地上建物已近耐用年數不計價)，面積約141.57坪，與比較標的 | 經查該案例已申請建照(109建字第0006號)，根據建照內容該基地已申請危老獎勵40%及容積移轉，故該土地案例價格可能將該獎勵與容移加計進去，與更新單元土地僅計算法定容積之基礎有所不同。 |

| 項目 | 提問 | 回答 |
| --- | --- | --- |
| | 三河堤段五小段之案例面積147.62坪相當，換算土地成交單價卻高達333萬/坪。<br>再依面積及位置考量，上開中正區臨沂段一小段315、316等地號案例，亦較比較標的一（面積僅109.20坪、位中山區）更為適當。<br>故本估價報告顯然低估本案更新前之土地價值 | |
| 12 | P84.J、個別因素比較調整:<br>其中面積與規劃潛力關係一項，勘估標的面積650.9162坪，明顯規劃潛力優於比較標的一~三之基地面積，調整百分率皆為0%，是否有明確不調整之理由？ | 該項因素已於總價與單價一項進行調整，即面積越大之土地條件越佳。 |
| 13 | P88.B、勘估標的總銷售樓地板面積推估:<br>可銷售地下層為25.98坪作為店面，備註未說明計算方式如何求得？且此可銷售地下層之面積是否應與P137.更新單元更新後規劃B1F店面規劃50.58坪相當？<br>又p88.可銷售地下層25.98坪、地面層316.56坪、二層以上2290.95坪、車位面積60個(11坪/個)合計與P87.c表K總銷售面積(坪)為3,267.51坪似乎也不一致？ | 地下層店面計算方式未來將補充說明。<br>合併後土地地下層原容積依範本進行容積折減，與更新後規劃設計地下層原容積所有不同，故面積有所差異。<br>總銷售面積為可銷售地下層25.98坪、地面層316.56坪、二層以上2,290.95坪、車位面積60個(11坪/個)合計，報告書中漏加地下層面積，未來將對報告書進行修正。 |
| 15 | P108.B、更新前住宅推估<br>a、比較條件分析表:<br>經查106/7~107/11有多筆公寓住家成交案例，排除極端值，大多落在近70萬/建坪或甚70萬/建坪以上，報告所採比較 | 更新前公寓比準戶價格高低，不影響地主間權益分配比例，合先敘明。經檢視地主提供公寓案例，多在報告書送件後發生，未來若經審議會同意，也將該案例納入評估參考。 |

| 項目 | 提問 | 回答 |
| --- | --- | --- |
| | 標的一~三多落在 60~70 萬/建坪，應有低估目前更新前住宅之價格（比準戶忠孝東路二段 64 巷 16 號三樓最後決定之建坪均價僅 62.9 萬元）？ | |
| 17 | P143.更新後比較條件分析<br>A、表<br>比較標的五之案例，經查實價登錄之平均建坪單價，採四捨五入應為 90.2 萬元，並非 90.1 萬元。<br>過去我們一直相信估價報告中所提出或計算出的數字是客觀、正確的，僅對評價有意見，然現卻發現估價報告中諸多應正確之客觀數字卻有錯誤，導致我們必須花更多的時間去確認原本不需要有疑問的客觀數字，顯然影響本估價報告之可信性。 | 本案總價為 8,120 萬元，總面積為 97.31 坪(含 2 個 B4F 坡道平面車位 15 坪)，車位價以 350 萬元/個計。<br>(8,120 萬元-350 萬元*2)÷(97.31 坪-15 坪)=90.1470 萬元/坪≒90.10 萬元/坪 |
| 18 | P89.C、a、地下層商用比較條件分析表:<br>勘估標的建築樓層規劃為 14F，與 P93.個別因素調整表之勘估標的總樓層數 21F?不一致? | P93 總樓層數應為 14F，未來報告書將進行修正。 |
| | | |

三、 發言次序：3(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：劉○垣

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見3-1。

(二)受詢人：康乃文規劃師

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見3-2。

受詢人簽章：康乃文

(三)受詢人：陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨:

(1)詳書面意見3-2。

受詢人簽章：陳怡均

(四)受詢人：陳品先 正工程司

1、□實施者負責人(□受任人，□已檢附委託書)、■機關單位

2、答復要旨:

(1)依行政訴訟法第116條原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提請行政訴訟而停止，本案原則上仍依程序續行。

(2)完整估價報告書請依程序申請。

(3)依法規定由實施者找尋3家估價師進行估價，本案業經召開幹事及權變小組會議進行審查，聽證後會提請審議會審議，審議會若認本案有委外進行技術性諮商之必要，將依規定辦理。

(4)權利變換計畫程序與事業計畫程序一致，惟都更條例僅規定事業計畫應取得法定同意比例，故本案無程序違法問題。

受詢人簽章：陳品先

# 陳 述 意 見（二）書

受文者：臺北市政府（臺北市信義區市府路1號）

臺北市都市更新及爭議處理審議會(臺北市中山區南京東路3段168號17樓)

臺北市都市更新處（臺北市中山區南京東路3段168號17樓）

副本：臺北市政府都市發展局（臺北市信義區市府路1號9樓南區）

臺北市政府研究發展考核委員會（臺北市信義區市府路1號11樓東南區）

發文日期：民國109年3月27日

本人劉○垣，係臺北市中正區臨沂段一小段501地號土地及其上905建號合法建物之所有權人。茲就安家卓越股份有限公司（下稱實施者）於109年3月報核「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」審議會版所涉之違法瑕疵，並就　貴府訂於**109年4月1日**舉辦**聽證會**，陳述意見如下。

一、有關**聽證會**日期，因時值新冠病毒疫情方興未艾，敬請　貴府考慮**延期**，以免群聚感染。

二、本案都市更新之事業計畫，因有違法瑕疵，經本人提起行政訴訟，目前法院審理中。參照最高行政法院見解，倘事業計畫遭撤銷，則權利變換計畫即失所附麗，縱使核定，亦應撤銷。敬請　貴府（會）**在法院判決前**，**暫停審議權利變換計畫**，以免徒生勞費。

三、估價涉及更新單元內所有土地及合法建物所有人之權益，然本人迄今未看到完整估價報告。實施者報核的權利變換計畫審議會版，只附估價報告摘要，無法讓人瞭解其估價結果所憑之依據及理由為何？敬請　貴府諭令實施者應提供**完整估價報告**給本人，以維本人權益。

四、本案公有地比例甚高，扣除公有地、實施者及其母公司、公股銀行土銀後，只有7位私有土地所有權人。然實施者報核人事行政管理

費、銷售管理費及風險管理費等各項**管理費用**，卻**均以上限提列**，殊**非適法合理**。另有關**信託管理費**，因信託係屬私權約定，不能強迫，本人已表明不願信託，公有地及土銀亦無信託必要。且實施者報核的信託管理費合約，其中**預售屋價金信託費**，與地主無關，**建經公司**為實施者提供的服務項目，**與信託無涉**，費用不應由地主承擔。信託管理費，應予檢討**刪減**。

五、有關**拆遷安置費**，事業計畫核定版 15-2 頁記載安置期 **43 個月**，但權利變換計畫所列安置期間卻以 **36 個月**計算（見權變計畫審議會版 5-2 頁），相較實施者**貸款利息**以 **42 個月**計算（見權變計畫審議會版 8-2 頁），既不公平，也不合理。另**實施者及其母公司**安家國際企業股份有限公司未在都更舊屋營業，也無居住事實，更無搬遷安置需要，殊**無受領拆遷安置費之理**，亦不符合拆遷安置費規定，該二公司之拆遷安置費**應予刪除**。

六、實施者分配的單元**代號 B1**，係屬**商業用**，每坪僅估 **40 萬元**，**顯然過低**。又**事業計畫**估算二樓以上均價每坪 **942,158** 元（見事業計畫核定版 10-2 頁），**權變計畫**估價二樓以上均價卻是每坪 **90.14 萬**元，差距甚大。據土銀表示，實施者提報的估價報告所選之**估價案例捨近取遠**，涉及低估，未能真實反映更新後建物之總體價值。為確保估價之真實性、正確性與公平性，敬請　貴府（會）依照都市更新條例施行細則規定，**委外**（例如不動產估價師公會等）**進行技術性諮商**，以昭公信，而非任由實施者所找的估價師為準。

七、實施者報核的**共同負擔費用比例**（37.18%）**過高**，土銀也認為與鄰近共同負擔費用比例 30%～35%，有相當差距，另國產署北區分署亦認為共同負擔費用比例過高。又第 329 次審議會議決議刪減特殊因素費用，但事業計畫核定版與權變計畫卻反而提高制震設備及逆打工法之費用。實施者提列高額造價，並未反映至更新後建物之總體價值。共

同負擔費用，應有再檢討刪減之必要。

八、實施者報核的權變計畫，與**事業計畫**核定之財務計畫、拆遷安置計畫、費用分擔及效益評估，均有差異，依照行為時都市更新條例第 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**之私有土地及合法建物所有權人**同意**。否則，其程序即有重大違法瑕疵。

九、本人屋況良好，環境單純，無改建需要，希望可免都更，且目前家中有長輩中風臥床需照顧，另覓他處搬遷亦有困難。本案實施者規劃設計的更新後建築，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集合住宅，讓人難以認同。其規劃供公眾使用的圖書館，日後人員進出複雜，居住品質讓人憂心。尤其實施者報核的權利變換計畫，既不公平、也不合理，更非適法允洽。敬請貴府（會）嚴加審查，並檢討更新單元及建築設計的合理性與必要性，尊重本人財產自主權，維護市民權益。

劉○垣 劉○垣

住址：臺北市中正區忠孝東路 2 段○巷○號○樓

台北市中山區南京東路3段89號17樓

104-88

請寫收件人郵遞區號

收

新北市政府勞工局勞資爭議處調解委員會

新北市板橋區中山路一段161號

220-01

請寫收件人郵遞區號

姓名 ○○○ 先生
地址 新北市板橋區中山路一段161號

中華民國郵資 REPUBLIC OF CHINA POSTAGE 100084-003
27.03.20-17 甲2 C.
TAIWAN, R.O.C.
$43.00
SN864492 86415100
915006100084101048 80

普通掛號函件
台北杭南郵局

【附普通回執】

第 915006 號

# 其他-聽證會Q&A

| 所有權人 | 問題 | 回應 |
| --- | --- | --- |
| 劉○垣 | 四、本案公有地比例甚高，扣除公有地、實施者及其母公司、公股銀行土銀後，只有7位私有土地所有權人。然實施者報核人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等各項管理費用，卻均以上限提列，殊非適法合理。另有關信託管理費，因信託係屬私權約定，不能強迫，本人已表明不願信託，公有地及土銀亦無信託必要。且實施者報核的信託管理費合約，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的服務項目，與信託無涉，費用不應由地主承擔。信託管理費，應予檢討刪減。 | 四、<br>1.本案各項管理費提列基準實施者已敘明理由，於329次審議會審議通過，業經台北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案。<br>2.本案信託管理費信託範圍未包括公有地及土地銀行之土地，且預售屋價金信託及建經公司費用均為確保更新案可依計畫進行之必要實施經費，惟未來仍依權利變換審議會審議後之核定結果為準。 |
| | 五、有關拆遷安置費，事業計畫核定版15-2頁記載安置期43個月，但權利變換計畫所列安置期間卻以36個月計算（見權變計畫審議會版5-2頁），相較實施者貸款利息以42個月計算（見權變計畫審議會版8-2頁），既不公平，也不合理。另實施者及其母公司安家國際企業股份有限公司未在都更舊屋營業，也無居住事實，更無搬遷安置需要，殊無受領拆遷安置費之理，亦不符合拆遷安置費規定，該二公司之拆遷安置費應予刪除。 | 五-1、實施者貸款利息係經本案事業計畫審議會審議結果以42個月提列，並依臺北市都市更新處99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，順修安置期間以36個月計算。<br>五-2、本案拆遷安置費係依據臺北市都市更新處99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定提列，於329次審議會審議通過，業經台北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案。 |

# 其他-聽證會Q&A

| 所有權人 | 問題 | 回應 |
| --- | --- | --- |
| 劉○垣 | 六、實施者分配的單元代號 B1，係屬商業用，每坪僅估 40 萬元，顯然過低。又事業計畫估算二樓以上均價每坪 942,158 元（見事業計畫核定版 10-2 頁），權變計畫估價二樓以上均價卻是每坪 90.14 萬元，差距甚大。據土銀表示，實施者提報的估價報告所選之估價案例捨近取遠，涉及低估，未能真實反映更新後建物之總體價值。為確保估價之真實性、正確性與公平性，敬請 貴府（會）依照都市更新條例施行細則規定，委外（例如不動產估價師公會等）進行技術性諮商，以昭公信，而非任由實施者所找的估價師為準。 | A1:本案地下層店舖係由杭州南路一段11巷外梯進出，該巷內商業效益差，搜尋地下室案例價格約為34~50萬元/坪左右，價格因商業效益、臨路情況、出入口情況等因素而有所不同，故考量比較案例與勘估標的商效差異，以比較法與收益法決定勘估標的地下層店面約為40萬元/坪。<br>A2:事業計畫與權利變換計畫價格日期不同，故二樓以上均價略有差異，合先敘明。本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難;樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶;且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。 |
| | 七、實施者報核的共同負擔費用比例（37.18%）過高，土銀也認為與鄰近共同負擔費用比例 30%~35%，有相當差距，另國產署北區分署亦認為共同負擔費用比例過高。又第 329 次審議會議決議刪減特殊因素費用，但事業計畫核定版與權變計畫卻反而提高制震設備及逆打工法之費用。實施者提列高額造價，並未反映至更新後建物之總體價值。共 | 本案二樓以上均價已由87.3萬/坪調高至90.14萬/坪共同負擔比例已由40.39%調降為37.18%，惟共同負擔費用仍依權利變換核定結果為準。<br>另依329次審議會決議同意特殊因素工程提列制震及逆打，實施者並依外審結果提列前開工程費用。 |

# 其他-聽證會Q&A

| 所有權人 | 問題 | 回應 |
| --- | --- | --- |
| 劉○垣 | 八、實施者報核的權變計畫，與**事業計畫**核定之財務計畫、拆遷安置計畫、費用分擔及效益評估，均有差異，依照行為時都市更新條例第 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**之私有土地及合法建物所有權人**同意**。否則，其程序即有重大違法瑕疵。<br><br>九、本人屋況良好，環境單純，無改建需要，希望可免都更，且目前家中有長輩中風臥床需照顧，另覓他處搬遷亦有困難。本案實施者規劃設計的更新後建築，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，在狹小基地與建高密度集合住宅，讓人難以認同。其規劃供公眾使用的圖書館，日後人員進出複雜，居住品質讓人憂心。尤其實施者報核的權利變換計畫，既不公平、也不合理，更非適法允洽。敬請貴府（會）嚴加審查，並檢討更新單元及建築設計的合理性與必要性，尊重本人財產自主權，維護市民權益。 | 八、本案權利變換計畫之報核係依據臺北市都市更新處99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及104年1月「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規範之規定本案提列基準依107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定之實施事業計畫案為基礎，共同負擔費用經歷次權利變換小組及幹事會皆審議過，惟最後仍須依權利變換核定結果為準。<br><br>九、未同意戶係因考量長輩中風臥病且長期安養照護於現場，本案實施者將持續與其溝通協調，實施者一定遵照最後審議結果辦理，並希望盡可能協助解決其可能之相關問題。 |

# 其他-聽證會Q&A

| 所有權人 | 問題 | 回應 |
| --- | --- | --- |
| 501地號 | P9.<br>本次更新後建物，戶別除A、H外，其他戶別部分有面積變動、坪數縮減（進而導致更新後之總價下降），是何因素？ | 經本公司委託之地政士再次檢核調整後，已確認相關數值與事業計畫核定報告書相符。 |

# 聽證會意見回應

| 編號 | 項目 |
| --- | --- |
| Q1 | P9.<br>本次更新後建物，戶別除A、H外，其他戶別部分有面積變動、坪數縮減（進而導致更新後之總價下降），是何因素？ |
| A1 | 各戶單價均維持不動，本次依據委託單位提供各戶面積進行評估。本次總面積為5,232.36坪，幹事會複審版為5,233.70坪，本次面積較前次面積少1.34坪，故總價減少。 |
| Q2 | P13.<br>表7：<br>二樓以上平均建坪單價為90.1387元，究竟如何計算？煩請估價師列出計算式。 |
| A2 | 二樓以上總銷售金額為4,540,620,030元除以二樓以上總銷售面積5,037.37坪，可得二樓以上均價901,387元/坪。 |

由實施者回應

| 項目 | 提問 | 回答 |
| --- | --- | --- |
| 19 | 劉◯垣意見(六) | (1)本案地下層店舖係由杭州南路一段11巷外梯進出，該巷內商業效益差，搜尋地下室案例價格約為34~50萬元/坪左右，價格因商業效益、臨路情況、出入口情況等因素而有所不同，故考量比較案例與勘估標的商效差異，以比較法與收益法決定勘估標的地下層店面約為40萬元/坪。<br>(2)事業計畫與權利變換計畫價格日期不同，故二樓以上均價略有差異，合先敘明。本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難;樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶;且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。<br>綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。 |

四、 發言次序：4(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：臺灣土地銀行

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見4-1。

(二)受詢人：陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)尊重土銀意見。

本案產品規劃確實與鄰近案例有別，故評估更新後價格時較著重規劃設計、社區管理難易度、基地條件等，未來也將尊重審議會意見進行調整。

受詢人簽章：陳怡均

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|---|---|
| 名　案 | 「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」 |
| 陳述意見人 | 姓名：　臺灣土地銀行　　（簽名及蓋章）<br>身分證統一編號：03700301<br>通訊地址：　臺北市中正區館前路 46 號　　聯絡電話：(02)2348-3456 |
| 土地建物權屬座落位置 | 土地：　臨沂段一小段 498　　地號<br>建物門牌：臺北市杭州南路 1 段 11 巷 16 號 |
| 相關意見 | 本案權利變換計畫案，公有土地及本行土地占全案比例 57.15%，共同負擔比例卻高達 37.18%，探究原因仍應為領銜估價師事務所(景瀚不動產估價師事務所) 無視權變小組委員以及審議委員之意見進行修正造成**更新後權利價值低估**，損及全體地主之權益，敬請審議會審議以保障地主權益。<br>1. 審議委員遲委員意見：…參考本更新單元周邊交易資料，5~10 年的臨沂帝國及國泰賦格，成交價都在 100 萬元/坪以上，臨沂馥玉二樓面對高架戶，成交約 84 萬元/坪，小基地的仁愛樸樂新成屋，二樓面鄰一棟二層鐵皮店面，無面台大校園戶別，成交約 83 萬元/坪，而本案造價逾 22 萬元/坪，基地規模大，總樓高二十一層等條件均大幅超越上述市場交易個案，請估價師再予以合理考量。<br>2. 權變小組委員楊委員意見：…要如何去說明在齊東街人文薈萃的地方，土地有 650 坪，採用 SRC 三級興建地上 21 層的大樓房價只有 8 字頭，最主要就是取樣上的問題。<br>3. 權變小組委員林委員意見：…目前全案共同負擔比超過 40%，尚請估價師以基地面積、建物樓層、建材等級及成本提列等影響因素，重新檢視本案比較案例挑選適宜性與更新後各戶價格。<br>綜合上述　，本案為 21 樓之 SRC(實際為鋼骨造)，設計採綠建築-「黃金級」，造價超過 22 萬元/坪，而二樓以上住宅平均單價卻只有 90.1 萬，雖然景瀚估價師事務所提到有更換案例，但估價師顯然無視所有權變小組委員及地主意見仍然選擇不適宜之案例作為比較標的，並且回應因為本案設計為一層多戶、道路寬度進出較不便利，甚至考量本案部分地主為不同管理機關，無法統一其房地運用政策等理由，就可以不找本案鄰近之成交案例作為比較標的，已明顯低估本案總銷售金額，損及全體地主之權益，建請審議會委員為地主把關。 |

| 中　華　民　國　1　0　9　年　4　月　1　日 |
| --- |
| 備註：<br>一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。<br>二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日 7 日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。 |

五、 發言次序：5（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見5-1。

(二)受詢人：康乃文規劃師

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)詳書面意見5-2。

受詢人簽章：康乃文

(三)受詢人： 陳怡均估價師(景瀚不動產估價師聯合事務所)

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨:

(1)本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難;樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶;且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。

綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。

受詢人簽章：陳怡均

# 財政部國有財產署北區分署　函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
黃小姐 (02)27814750#1513

受文者：如正本

發文日期：中華民國109年3月31日
發文字號：台財產北改字第10950003700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為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」訂於109年4月1日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年3月13日府都新字第10970044423號函辦理。

二、謹提供意見如下:

(一)本案國有土地處理方式意見如下，請實施者修正權利變換計畫書第14-1頁拾肆、二、本分署都市更新參與意願所載內容:

1、查更新單元內本署經管同小段495-4、497、500地號3筆國有土地，面積約為754.67平方公尺，占更新單元面積2,151.79平方公尺比例約35.07%，爰請修正本署經管國有土地面積、比例。

2、查臺北市政府都市發展局(下稱都發局)105年3月23日北市都規字第10532371000號函，本案位址不符臺北市土地使用分區管制自治條例「第三種住宅區」得附條件允許作「第13組:公務機關」使用規定。次查都發局105年7月15日北市都企字第10535653900號函表示，本案不納入臺北市政府社會住宅標的，爰依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定選擇分配更新後房、地。

(二)查本分署以109年3月5日台財產北改字第10900047820號函復實施者選配意見，退選6F-G房屋單元並改選12F-G房屋單元。惟

權利變換計畫書【審議會版】第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，未依本分署109年3月5日上開函修正本署選配內容，爰請實施者確認釐整。

(三)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）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。

(四)本案國有土地比例35.07%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達37.18%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(五)本案二樓以上平均單價約為90萬餘元/坪，低於本分署查估之價格(住宅約92~108萬元/坪)，請再審酌本案住宅價格之合理性。

(六)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(七)防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

正本：臺北市政府
副本：

# 其他-聽證會Q&A

| 所有權人 | 問題 | 回應 |
| --- | --- | --- |
| 國產署 | (一)本案國有土地處理方式意見如下，請實施者修正權利變換計畫書第14-1頁拾肆、二、本分署都市更新參與意願所載內容:<br>1、查更新單元內本署經管同小段495-4、497、500地號3筆國有土地，面積約為754.67平方公尺，占更新單元面積2,151.79平方公尺比例約35.07%，爰請修正本署經管國有土地面積、比例。<br>2、查臺北市政府都市發展局(下稱都發局)105年3月23日北市都規字第10532371000號函，本案位址不符臺北市土地使用分區管制自治條例「第三種住宅區」得附條件允許作「第13組:公務機關」使用規定。次查都發局105年7月15日北市都企字第10535653900號函表示，本案不納入臺北市政府社會住宅標的，爰依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定選擇分配更新後房、地。 | 遵照辦理，有關國有土地處理方式，實施者將併同審議會會議記錄一併補充於計畫書內。 |
| | (二)查本分署以109年3月5日台財產北改字第10900047820號函復實施者選配意見，退選6F-G房屋單元並改選12F-G房屋單元。惟權利變換計畫書【審議會版】第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，未依本分署109年3月5日上開函修正本署選配內容，爰請實施者確認釐整。 | 有關國產署選配調整部分，實施者將提請審議會確認後，併同審議會會議記錄一併修正計畫書內容。 |
| | (三)本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)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。 | 本案容積獎勵業經臺北市政府於107年7月4日審議通過核定在案。 |

# 其他-聽證會Q&A

| 所有權人 | 問題 | 回應 |
| --- | --- | --- |
| 國產署 | (四)本案國有土地比例35.07%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達37.18%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。 | 本案各項管理費提列基準實施者已敘明理由，於329次審議會審議通過，業經台北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案<br>本案二樓以上均價已由87.3萬/坪調高至90.14萬/坪，共同負擔比例已由40.39%調降為37.18%，惟共同負擔費用仍依權利變換核定結果為準。<br>本案地面層及地下一層作為社教設施，社區外人員出入管制困難;樓上層規劃戶別較多，標準樓層均一層九戶;且更新單元內地主分屬不同管理機關，管理機關對於分回房地運用政策不一，上述因素均對於本案社區管理增加難度。另，基地臨單行道，道路寬度僅4公尺、6公尺與6公尺寬，進出較不便利。綜合考量基地條件及更新後規劃設計，本案二樓以上平均單價調整為90.14萬元/坪。 |
| | (五)本案二樓以上平均單價約為90萬餘元/坪，低於本分署查估之價格(住宅約92~108萬元/坪)，請再審酌本案住宅價格之合理性。 | |
| | (六)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。 | 本案產權登記完成時，相關管理費用、水電費及瓦斯費等相關費用應由所有權人負擔，且臺北市都市更新處99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」並無前述相關費用可提列之項目。 |
| | (七)防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。 | 有關防水保固及其他問題，本案依照預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十七條、保固期限及範圍規定，及公寓大廈管理條例相關規定辦理。 |

六、 發言次序：2-1

(一)發言人：許曉華科長(林務局)

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)剛有提到權利變換部分，更新前為原土地所有權人，更新後受配為實施者，希望於表格上備註更新後分配權利金金額為原土地所有權人領取及相關找補金額由受配人繳納。

(2)合法建物拆遷安置費部分，林務局面積比土銀多了 40 幾平方公尺，但領取合法建物拆遷安置金額卻較少，其他戶數也有類似情形，希望實施者說明或重新計算。

發言人簽章：許曉華

(二)受詢人：康乃文規劃師

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)權變計畫書第 10-1 頁有載明補償金發放時間與金額。另能否於表 10-2 備註欄上加註事項須經由審議會裁定。

(2)關於合法建物拆遷安置費計算，實施者於會後再與林務局說明。

受詢人簽章：康乃文

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、 主持人結語：

一、 依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、散會：16 時 00 分。