

首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 1 月 4 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心 第一教室

（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

大家好，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。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區美仁段一小段 800 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，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臺北市都市更新及爭議處理審議會委員蕭麗敏及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—蔡○○（802地號土地）：

1. 我是同意戶，這個都更案本來是由台北神的教會發起，這個社區都是四層樓的公寓共有 64 戶，教會在這個案子裡有 5 戶，根據建管處的資料顯示通通是集合住宅，其中 2 戶位於 4 樓其他 3 戶位於 1、2 樓，在民政局原始登記資料裡只有 7 弄 1 號 1 樓登記為教會，7 弄 1 號 2 樓為 86 年才購入不符合分區管制規則裡面 74 年 7 月 1 日的規定，其中 1 戶 4 樓是 98 年才購入，所以嚴格來說教會原有合法的建築物應只有 1 戶，都發局於 104 年 7 月 31 日、9 月 15 日及 105 年 5 月 6 日分別有三個函來解釋教會這個部分，但教會還是認為說他們可以把 5 戶的面積通通集中在一起，等於是說把原有的教會使用面積擴大來使用，這並不是所有的都更住戶可以接受的事情，教會原先在這個地方就非常吵鬧，將來擴大更不得了。
2. 既然教會是當時的發起人，現在又利用這次公展的機會把原來出具的同意書撤銷掉，他們跟實施者說的條件是沒有新的聚會場所就不參加，既然是發起人不可以這麼不負責任，大家當時追隨你來參加這個都更，現在說走就走，為了自己的利益你，實在太不應該了。
3. 我要補充剛剛我講的，教會在這 64 戶合法的部份 7 弄 1 號 1 樓是民政局上面有登記，他把 5 弄 2 號 1 樓中間的法定空地還有靠 53 巷那邊的法定空地通通圍起來當作他們的集會講台，後來在 86 年 2 月 14 日又把 7 弄 1 號 2 樓買進來，然後自己打通樓梯通到一樓的集會堂，所以他一直自認為有三戶的合法，但其實 86 年買的那一戶根本不符合 74 年 7 月 1 日的規定，他應該是不能計入，教會跟首泰之間吵吵鬧鬧吵了八年，都是在吵什麼？都是在吵要五戶且要同一個樓層，他本來的集會面積比較小，如果把分到的五戶面積通通集中在同一層的時候，那他是不是就擴大了使用面積，而且他兩戶四層樓本來就跟他的集會沒有連貫在一起，所以這個到底能不能算？剛剛提到的三張都發局的函，他就是認為這個函裡面寫的不夠清楚，函上面寫說他只能有一戶不能分

戶，但是不管分回的面積有多少，他可以做室內樓梯連通，他就抓住這句話認為可把五戶集中在一起，我是希望說是不是透過實施者或者是都更單位把這個文再解釋得更清楚一點，因為我們這些同意戶已經是受害者拖了八年，這個人生當中沒有幾個八年，我們從 95 年 6 月發起到現在已經走了 15 年，我們快要打破永春跟新 Sogo 旁邊那個國宅的紀錄，如果照這個進度走下去，再繼續鬧下去沒完沒了，在其實 104 年 7 月 3 日都發局這張函寫的是要個案認定，個案認定到底是什麼時候認定，是申請建照的時候認定還是現在就可以召集相關單位去現場會勘，我覺得很奇怪的是說為什麼現場的違章可以不用處理，謝謝。(現場登記發言)

二、所有權人—羅○○(羅○○代表發言)(802 地號土地):

1. 已於 109 年 12 月 28 日寄書面陳情函給都市更新處，希望你們可以依據釋字 179 解釋審酌我們利害關係人論述之後，審酌全部的聽證紀錄說明採納及不採納的理由，在此說明一下。
2. 法院第一審及第二審的判決，第一審的判決是請你們嚴格審視這個都更案的程序，要求事業計畫及權利變換計畫要併送，讓我們住戶知情後同意，知道權利變換後是多少分配比例才能知情後同意，但是在這次公展內容完全看不到權利變換計畫的內容，所以你們已經違反一審法官的判決。
3. 二審法官判決說審酌修正後的都市更新條例，已經增列應表明「權利變換之分配及選配原則，其原所有權人分配之比例可確定者，其分配比率」的部分，現在你們還是依據舊法，也並沒有依據二審判決審酌新法之後再辦理，我有行文給更新處，但沒有得到回應。
4. 這個案子共同負擔比例達 37 點多%，查詢內政部營建署都市更新網站在本案附近的都市更新案共同負擔比例只有 23.25%~29.88%，就在小巨蛋附近，跟本案 37 點多%差了 10 幾%。
5. 這個案子建商設定的房價是 73 萬/坪，但是華固名鑄現在已經到 180 幾萬/坪了，在 109 年 9 月是 159.8 萬/坪，回到 103 年的資料在行天宮圖書館附近有個建案敦璽是 103 年 1 月為 140 萬/坪，跟我們的 73 萬/坪是天

差地遠。

6. 報告書綜-33 頁蕭幹事所說本案用高級建材跟房價沒有合理對應關係，在事業計畫就不確實，而且你們選的都是小坪數也不是 22 層樓的高樓，這是你們自己都更處審的東西也覺得房價跟建材沒有合理的搭配。
7. 我們有提供書面你們說會代為宣讀，因為東西非常多所以希望你們代為宣讀並說明採納及不採納的理由。
8. 基本上我們不同意本案的都更，我們反對依據舊法來辦，我們要求依據 108 年 1 月 30 日修正公布後的都市更新條例，將權利變換計畫併入事業計畫一併徵詢權利人的同意之後，並依據本區的市場行情以 25% 比 75% 的條件下來辦理都更。
9. 實施者只要跟我們講好就叫做知情後同意嗎，大家去看法院判決，他是說你要把權利變換到底估多少錢，算出來之後一起讓大家知道才同意，這案子如果前面過了，後面權利變換，就算有辦公聽會有辦公開展覽，但是權利人並沒有撤銷同意的機會，以後估價估怎麼樣就必須認定接受這是一審判決說的，所以要在現在這個時候要併同權利變換計畫讓大家一起同意，我覺得這是法院的重點，其他人有他們的解釋我尊重。
10. 另外我並不是不都更但是我覺得要合理的條件，是要知情後同意我們到底可以分到多少，新法已經有明確化獎勵原則，就是說現在多少馬上可以算得出來，而不是說像舊法還要審議，而且這個案子從 98 年第一次報核到 99 年公展、103 年又一次、109 年 9 月 7 日又再一次報核，照理來說重新報核那就要用現在的東西，99 年時用 99 年的東西，103 年時用 103 年的東西，我看就是這樣子，109 年竟然繼續用 103 年的東西，我覺得這樣是不可以的。
11. 所以我再重申一次，我們要依據新法獎勵明確化，我們可以分到多少的狀況之下，權利變換跟事業計畫併送，依照市場行情 25% 比 75% 的條件做都更，以上，謝謝大家。(現場登記發言有提前寄書面意見書)

三、所有權人一周○○(鄧○○代表發言)(802 地號土地):

1. 衷心感謝大家百忙中，能夠撥冗靜心聆聽絕大多數沉默同意戶的見解。在下願鄭重提醒「台北神的教會」，貴會

是公益團體，如前一位本社區蔡先生所言，「台北神的教會」在欠缺相關法規的依據下，對本案有不同意見長達 8 年，貴會是在增進「台北神的教會」權益？還是公共利益？貴會的都更小組及董事會難道已經忘了「取之於社會，用之於社會」的道理嗎？

2. 在下願進一步提醒「台北神的教會」，貴會是本都更案的發起人之一，呼籲貴會莫忘更新本案老舊社區的初衷，能圓滿完成本案，社區住戶會非常感謝貴會的。
3. 本案建物分別為 52 年、46 年，事實上已十分老舊且不適宜居住，教會和不同意戶有看到行動不便跟重病的住戶是怎麼上下樓梯的嗎？年長鄰居上下樓梯的艱辛和風險，「台北神的教會」都更小組、鄭董事長感同身受了嗎？
4. 本案建物窳陋、防火、防水堪慮、房屋老舊、耐震不足，妨礙公共安全的情況嚴重，「台北神的教會」在爭取貴會權益時莫忘這種嚴重影響公安的情況，只會逐年增加而越趨嚴重！決不會減少的！
5. 都市更新的精神就是在防範天然災害於未然，以增進公共利益，在此特別呼籲貴會能回歸重視本社區更新與安全的初心。因此，煩請貴會體恤所有住戶的權益，於公開展覽期間速速重簽同意書，重新回到都市更新和增進公共利益的大道上。
6. 對於不同意戶，在 109/9/12 參加了「台北神的教會」邀請同意戶、不同意戶、教會都更小組三方座談。不同意戶在會上引用 4 面臨街道路且百分百同意、在南京東路育達商職前都更案來類比本社區 3 面臨街道路都更案，這是誤導，也是錯誤類比。
7. 綜觀台北市「文林苑」都更案、「永春」都更案，時光易逝，但記憶猶新，相信大家都能看清不同意戶的用心，是「司馬昭之心，路人皆知」嗎？因此，透過今天由主管機關搭建的平台，在下誠摯提醒不同意戶「鄰居易欺！上天難欺！」不同意戶！回頭吧！大家還是好鄰居！
8. 我們上一次的行政訴訟讓我們的都更案延宕了四年，我想請教大家，有年長的長輩，稍微年紀輕的可能還感受不到，人生當中有多少個四年、八年、十年、二十年，一寸光陰一寸金，寸金難買寸光陰，我們在算說多少錢

多少錢，我們用的所有的錢，我們花了再多的錢，我們賺了再多的錢，都買不回已經逝去的青春，過去就過去，在 9 月 12 日教會有邀請同意戶及不同意戶還有教會都更小組在教會裡座談，不同意戶有提到南京東路育達商職前的都更案，那是四面鄰接道路且 100%同意所以可以用 168 專案，都更程序用 5-8 個月就走完，開始申請建造執照，如果沒有不同意戶的干擾，本社區也一樣可以適用 168 專案，不需要花 15 年的時間還沒有走完都更程序，所以不同意戶的案例是錯誤，錯誤類比也是誤導，我們接受的是真心及依據事實還有天理人情，所有的法律最後在自然規律之下，自然規律是什麼呢？每個人都會老，所有人都會過去，所以請大家珍惜光陰，謝謝大家。(現場登記發言有提供書面意見書)

四、所有權人一陳○○(陳○○代表發言)(1179 建號建物):

1. 14 年過去了，我們的屋齡只有更老舊，住戶只有更高齡，而改建的路原地踏步，期盼、等待、失望、憂慮、安全的狀況下，我們已經度過了五千多個日子，十幾年前的文宣部分住戶針對於教會提出疑慮，內容顯示違法聚會大家隱忍多年，現甚至妄想將分散戶數集中成一層使用就地合法，就本次會議中全程會議紀錄下，希望市府各級主管機關能夠進取督導單位，督導的力量，不要讓昨非變成了今事不要讓他們強行過關。
2. 自從上次抽籤選屋後，只有一戶未參與，由此可反推住戶們意識到房屋的老舊及想要更新的心力，但這期間因少部分的住戶被一個讓這都更走了十多年，而且還在遙遙無期中，任其房屋老舊、敗壞，讓住戶處於不安全的恐懼疑慮中，盼政府重視此問題，現在氛圍好像變成少數不同意戶凌駕成強勢的力量，絲毫不給多數的同意戶有任何改善居住環境的機會，不知其用意為何。
3. 希望政府能立法，因為老舊住宅都更推動不易，惡意阻撓而讓鄰居暴露生活許多風險下可以依公共危險等來論處，萬一真的災害事故來臨了，政府也好究責，免得出事了又是一堆官員下台，或者中央跟地方互推責任，社區目前迫在眉睫的防火與防震的強度完全沒用，所有面對的風險希望主管機關能夠協助本社區盡快走出這風險的困境。

4. 我們的案子在民國 97 年的時候，自行劃定更新單元，那時候是我一個人去劃定的，我看了整個都更法令看來他是很完整的，對於我們來講它也是很親民的，所以我一個人就可以獨力完成自行劃定都市更新單元，在 99 年的時候我們辦理了事業計畫概要，因為事業計畫概要牽扯到圖面，這個圖面是我們蔡大哥來幫我們處理的，這個案子在 102 年的時候開始我們做公展，這個時間點我們在 97 年、99 年、102 年到現在為止我們都是用舊的都更方案，因為我們的獎勵值到了 82.52%，如果說要用新的方案來重審獎勵值上限 50%，我不知道為什麼 82% 及 50% 有這麼大的爭議可以去算，小朋友都知道哪一個比較划算，再來共同負擔比例並不是實施者說了算，所有的數字都審專家還有主管機關都會逐一審查，那個報表上面全部都是要經過審查的，並不是你說多少就多少，價格也不是大家說多少就多少，再來的話，剛剛鄧大哥一直講的，我剛一直不好意思講，什麼叫不倫不類的比喻？育達商職旁的都更案四面臨路、100% 同意，他拿到獎勵值 49.9%，如果我們沒有不同意戶阻撓現在大家都住新房子，謝謝各位。

五、所有權人—羅○○(羅○○代表發言)(802 地號土地):

我等住戶不同意本都更案，反對依據舊法辦理本案都更，我等住戶要求依據 108 年 1 月 30 日修正公布後的都市更新條例重新辦理本案都更，並要求貴府及實施者應將「權利變換計畫」併入「都市更新事業計畫」，一併徵詢權利人的同意，並應依據本區都更市場行情(25%:75%)之條件辦理都更，理由說明如下：

1. 本案自 97 年 7 月 19 日辦理第一次事業概要公聽會，至 106 年 10 月 26 日核定實施以來，實施者多次在未經住戶同意下自行大幅調整相關計畫內容(如:建築設計及財務計畫)，嚴重侵害住戶權益。我等不同意戶多次向貴府極力陳情未果，爰向臺北高等行政法院提起行政訴訟，經臺北高等及最高行政法院判決貴府敗訴定讞，始有本案第二次公開展覽。而我等住戶於在 109 年 9 月 16 日向貴府都市更新處陳情，期能依據新法辦理本案事業計畫報核作業，俾符合司法院釋字第 709 號解釋，保障人民財產權及居住自由權利之意旨，但貴府仍否決我等住戶所請(如附件 1)，

合先敘明。

2. 依據臺北高等行政法院 106 年度訴字第 1788 號判決書中所述【尤其，就民辦都更而言，「權利變換」其實為都市更新事業之實施者與權利人間，以交換關係來互易之「主要給付」的內容。故而，在依照都市更新條例第 22 條第 1 項徵詢權利人同意時，本應將該權利變換計畫，併入都市事業計畫中，一併徵詢權利人同意，始屬合理；否則極易形成權利人徒有是否開啟都更程序(是否締約)之自由，但於主要給付內容尚非明白確定，空有同意形式，沒有可靠的實質保障，乃無締約內容及類型選擇之自由可言。然現行都市更新條例第 29 條規定，以權利變換方式實施都市更新者，直到於都市事業計畫核定發布後，實施者始應擬具權利變換計畫，…易言之，僅於必要時，才與都市事業計畫一併辦理；且實施者並不需要就權利變換計畫之內容徵得權利人之同意，即可擬定、審議、公開展覽並報核，並沒有藉助於公開透明之程序，確保應對全部權利人，平等變換其權利的規範要求。…是於都市更新條例未就此檢討修正前，民辦都更程序中，就該等規範未及之處，國家或自治團體更必須加強監督及審查，以確保權利人乃「知情後同意」】、【揆諸首揭說明，本件因權利變換計畫未併同都市更新計畫提出，權利人無法得知其決定參加或不參加都市更新案權益內容之差異，當然無可能達成藉資訊公開、知情後同意等要素】、【以本事件而論，…本應於計畫中論述並經集體討論凝聚共識之權利事項，將全數遁入實施者「合於形式正義」之分配，真正權利人喪失基於私權本質所得自主決定之可能。…那麼，無論再多形式上之公開展覽及聽證程序，均無助於居民共識之形成，反而強化了實施者挾原本資訊不對稱下權利人所為之同意，扭曲了同意者之真意，並且對不同意者予以霸凌之可能。是本件應有權利變換計畫與都市更新計畫一併提出之必要，再藉公開展覽，將必要之資訊公開透明揭示於權利人及大眾，茲令權利人足以判斷其利弊而基於自由意志決定是否同意…，方能確保本件民辦都更案得以都市更新此等公益之名而干預私權之正當性】、【尤其，系爭民辦都更案之權利變換計畫並未併同都市更新計畫提出，就權利人於都更案中「主給付義務」之核心內容有所欠缺，難認已藉由公開透

明之程序提供必要資訊可供權利人平等決定同意或不同意系爭都市更新計畫之機會，…系爭都更程序之進行顯然未落實該等程序中資訊公開透明、知情後同意，…反而強化實施者與土地及建築物所有權人間有高度之資訊不對稱的情勢】。

故依據上述判決之意旨，我等住戶再次要求貴府及實施者應將「權利變換計畫」併入「都市更新事業計畫」，一併徵詢權利人的同意，始屬合理。

3. 另依據行政院全球資訊網「重要政策」所示：《都市更新條例》修法，全面提升都更能量，解決實務困境，【獎勵明確化】：對於容積獎勵，…此次修法由中央統一訂定建築容積獎勵項目、額度、計算方式及申請條件，…以增加計畫透明度，解決過去容積獎勵審議不確定性等實務問題，提升地主與實施者間的信任，…云云(如附件 2)。

可見政府為了解決都更實務問題，提升彼此信任，而修正《都市更新條例》且重點在於將容積獎勵明確化，讓住戶與實施者在整合階段就可算出獎勵後的總容積，以及自家可分回多大的坪數，大幅降低獎勵額度的不確定性，提高民眾對都更機制的信任(如附件 3)。

可是本案的容積獎勵及共同負擔比例至今仍然是處於高度不確定的狀態，而且地主與實施者間至今仍然是處於極度不信任及深具剝奪感的狀況。

依據都市更新條例第 86 條規定雖「得」適用舊法，但卻非「應」適用舊法。而且依據第 48 條規定「必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理」。而本案容積獎勵存在著這麼多的不確定性，本案地主與實施者間也存在著這麼深的不信任感，請問貴府為何不願積極解決實務問題，正本清源，依據新法辦理本案並要求實施者於此「必要時」將權利變換計畫併入都市更新事業計畫，一併徵詢住戶的同意，以解決多年來的爭端。而貴府又是基於什麼樣的理由非得適用舊法不可？而非依據法律「從新從優原則」，站在人民的立場，以新法辦理本案都更呢？

4. 復依據最高法院 109 年度判字第 364 號判決書中所述【因司法院釋字第 709 號解釋宣告行為時 (99 年) 都市更新條例部分條文違憲失效，內政部…於 108 年 1 月 30 日修正公佈之都市更新條例，…衡酌修正後之都市更新條例

第 36 條第 1 項第 181 款，已增訂都市更新事業計畫內容，應表明「權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比例可確定者，其分配比率」，…足保障人民權利分配之權益，故仍維持事業計畫與權利變換計畫分別送核原則】(同附件 1)。

故依上開判決所述，最高行政法院雖認維持事業計畫與權利變換計畫分別送核原則，但其前提為本案已然適用新法，已增訂都市更新事業計畫內容，應表明「權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比例可確定者，其分配比率」，已足保障人民權利分配之權益的情況下為之，而並非像本案第二次公開展覽內容一樣，既不依照最高行政法院判決之意旨適用新法，按新修正的「都市更新事業計畫同意書」格式，讓「所有權人同意權利價值比率或分配比率」(如附件 4)。且就算適用舊法，也不依照臺北高等行政法院判決的意旨，將權利變換計畫併入都市更新事業計畫，一併徵詢住戶的同意，貴府如此作為已完全違背臺北高等及最高行政法院判決之意旨，且讓實施者迄今仍然完全可以挾著高度資訊不對稱的情勢來要求住戶同意，故請貴府依據行政法院判決之意旨，以新法辦理本案都更並將權利變換計畫併入都市更新事業計畫，一併徵詢住戶的同意，方為正道。

5. 另就實質面而言，本案事業計畫於 99 年 6 月 17 日第一次公開展覽時，其共同負擔比例是依據 98 年 12 月的房地產行情核算(如附件 5)，本案於 104 年 3 月、106 年 10 月核定的事業計畫，以及 109 年 12 月第二次公開展覽的事業計畫，其中建築成本是以 103 年 9 月的時點編列(如附件 6-本案【附錄 16】台灣隔震科技有限公司報價單)，但其共同負擔比例卻是以 101 年 10 月的房地產行情核算(同附件 6-本案【5-13】房地產市場調查)，且比較標的嚴重偏誤，相關建案係屬小坪數、屋齡逾 7 年、均無 20 層以上大樓、所在地離本區(台北小巨蛋 1 號出口)距離甚遠，實施者嚴重低估本案房價僅為 73.7 萬/坪及車位以 250 萬/個計，致本案共同負擔比例高達 37.91%。

且相較實施者於 102 年 6 月 16 日自行辦理選屋說明會，要求所有住戶都必須接受的住宅均價 101.45 萬/坪，及車位均價 364.58 萬/個(如附件 7)，根本直接打了 7 折(30%

off)。

另查內政部實價登錄網站資料，本區(台北小巨蛋)附近房價103年1月為140萬/坪(敦墾)，109年9月為159.8萬/坪(華固名鑄)(如附件8-實價登錄資料)，與之相較，實施者所報核的房價根本是市價的4-5折(60%-50%off)，再查內政部營建署都市更新入口網站資料，在本區(台北小巨蛋)附近或與本案相同條件(距離捷運站約5分鐘)的都市更新計畫案(如附件9-鄰近4案都更計畫)，其共同負擔比例皆僅有23.25%-29.88%，與本案公開展覽內容差距非常之大，可見實施者根本完全沒有覈實依據市場行情提報本案事業計畫，並已嚴重侵害我等住戶的權益。

6. 另依據貴府地政局蕭幹事佑嘉於本案【綜33】審查意見所述【本案...營建費用以第三級(高級等級)提列，由於高級建材設備與房價應有合理對應關係，方能使成本(共同負擔費用)與收入(更新後房價)達到公平合理，本案整體更新事業收入為3,328,702,960元，惟本案之共同負擔費用為1,587,171,778元，致共同負擔比例達47.68%，請說明。】、於【綜27】審查意見所述【本案...營建費用以第三級(高級等級)提列，...由於建材設備等級及建物構造之優劣等成本的提高，將會反映於房價上，故未來權利變換估價時...應作合理調整，方能使建物構造、建材設計設備與房價有合理對應關係。】、於【綜33】審查意見所述【本案係規劃為22層樓高之RC建物，惟...僅附兩個案例為4樓與13樓高之案例，不同產品類型有價格之落差，...】、於【綜28華信不動產估價報告書】審查意見所述【比較標的一為10.33坪之小坪數產品，就面積事宜性部分相對勘估標的應較差，價格往上調整較為合理】、【本案規劃為22樓層高之大樓，...效用比為115%，低於一般合理市場行情】、於【綜33華信不動產估價報告書】審查意見所述【比較標的一之土地使用區分為聯合開發區(捷)，比較標的二、三為商三特，與勘估標的住三不同，建請更換比較標的案例】。

可見本案實施者根本沒有覈實編列財務計畫內容，在報核事業計畫時就已經刻意拿錯誤的比較標的，藉此低估(5成)本案應有的房價，並採用最高等級的建材成本，外加頂級豪宅(陶朱隱園)才有的「隔震設計」，但卻完全沒有將這

些高額的成本反映在「都市更新事業計畫」的房價上，致本案雖採用超高級的建材，卻與房價沒有公平合理的對應關係，且故意不將「權利變換計畫」併送。實施者在大幅提高其「共同負擔比例」利潤的同時，還刻意剝奪我們住戶應可在「權利變換計畫」併送的程序中，表達同意或不同意的機會，嚴重侵害我們住戶的權益。據此情事，想請問貴府為何仍不要求實施者應將權利變換計畫併入都市更新事業計畫，一併徵詢住戶的同意，以保障住戶的權益呢？

7. 復依據貴府地政局蕭幹事佑嘉於本案【綜 23】審查意見所述【有關共同負擔比例，會因估價日期之不同而有變動，進而影響專案獎勵值之計算，本案…共同負擔比例亦尚未能確定，故應於後續權利變換中請實施者一併檢討共同負擔比例與分配，並…重予檢討降低專案容積獎勵部分，必要時應變更事業計畫。】及於【綜 28】審查意見所述【目前共同負擔比並不是最後的結果，…未來房地產市場有所變化，權變計畫估價日期的房價可能會不同於事業計畫，則共同負擔比亦會有所變化，並改變公式的計算結果，故建議本案於權變計畫報送時應再重予檢討專案容積獎勵部分，必要時應變更事業計畫。】、【故在尚未有權變計畫進行合理估價前，尚難判斷有無符合專業獎勵所稱 1 坪換 1 坪之情事，…事業計畫與權變計畫應採併送方式，較為妥適。】

以上總總，均表明本案的容積獎勵及共同負擔比例仍然是處於高度不確定的狀態，因此我們住戶根本無法「知情後同意」，而且實施者在都市更新事業計畫階段根本沒有覈實編列財務計畫內容，而是以低於市場行情 50% 的房價報核事業計畫，且本案第二次公展日期是 109 年 12 月 18 日至 110 年 1 月 16 日，而貴府居然要我們住戶必須同意計畫書中 101 年(距今 9 年前)的房價，亦不要求實施者應將權利變換計畫併入都市更新事業計畫，一併徵詢住戶的同意，以保障住戶的權益，這難道沒有嚴重侵害我們住戶的權益嗎？這難道沒有違背行政法院判決的意旨嗎？

8. 另查貴府於 97 年 12 月 4 日核准本案事業概要之共同負擔比例僅為 28.71%(如附件 10)，而本案後續所辦理之事業計畫其共同負擔比例居然一路爆漲至 37.91%，最高甚至來

到 47.68%。又本案的汽機車停車位相較於 99 年 6 月 23 日第一次公開展覽之內容已遭大幅刪減，且實施者在未告知本區住戶是否同意的情形下，業已取消申請增設公用停車位空間容積獎勵(如本案【綜 42】修正說明)。另按貴府都更處 99 年 4 月 9 日北市都新事字第 09831890220 號函所示【本事業計畫案經第一次補正後，貴公司除配合補正意見修正外，另自行大幅調整相關計畫內容(如:建築設計及財務計畫)，與 98 年 12 月 30 日報核及 98 年 12 月 29 日召開公聽會說明之事業計畫內容差異甚大，請檢討說明原因，並應再次召開說明公聽會向土地及合法建築物所有權人及相關權利人說明計畫變動內容，俾維護相關權利人之權益】(如附件 11)，及本案【綜 49】審查意見所示【查本次補正之建築計畫內容與 98 年 12 月 30 日報核之事業計畫內容差異甚大，非屬配合補正意見而自行修正之內容。且本次送件之建築計畫內容，與 98 年 12 月 30 日召開公聽會說明之計畫內容亦不相符，…】、【本次提列之財務計畫內容與 98 年 12 月 30 日報核之事業計畫亦不相符，非屬配合補正意見而自行修正之內容，且提列之更新總成本由 1,231,781,345 元增加為 1,345,587,620 元，相關項目亦有調整增加，與 98 年 12 月 30 日召開公聽會說明之計畫內容亦不相符】，以上在在顯示實施者處處侵害本區住戶的事實，致本區住戶與實施者之間實已毫無任何信任可言，而難道貴府不應依據新法重新辦理本案，以解決此實務困境嗎？

9. 此外，內政部為維護消費者權益，減少建物虛坪買賣及交易計價爭議，在 106 年 1 月 9 日修正公布「地籍測量實施規則」第 273 條，針對 107 年 1 月 1 日後申請建造執照的建物，僅有「陽臺」得以附屬建物辦理測繪及登記，「屋簷」及「雨遮」則被刪除，無法以附屬建物辦理測繪及登記，但在 107 年 1 月 1 日前已申請建造執照，或是已將都更送件者，仍適用舊規定(如附件 12)臺灣房地產市場走向實坪制是所有消費者深切的期望，如今相關法令已經修正，但貴府卻似乎深怕實施者的利益受損，罔顧住戶權益，不肯適用新法，亦不要求實施者併送權利變換計畫，使得住戶無法在新修正的都更同意書中有表明「權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比例可確定者，其分配

比率」等保障人民權利之機會，卻讓實施者得以繼續將屋簷、兩遮等無法供人居住使用的「公共設施」計入容積及建築面積，同時也就浪費了本可供我等住戶得以居住使用的容積及建築面積，完全剝奪了全體住戶本應享有的權益，正因此點影響人民權益如此之巨大。故請問貴府又是基於什麼樣的理由非得適用舊法不可？而非依據法律「從新從優原則」，站在人民的立場，以新法辦理本案都更呢？

10. 我等不同意戶早在 99 年及 101 年間，即已反映本案相關實務困境並要求貴府依據新法辦理，如本案【綜 37】林德勳發表意見所示【臺北市府應該在修法以前不要擅自同意都更，都更法應該修正的過程更透明，更重視人民的財產權】、【綜 45-46】呂雪珠發表意見所示【建設公司尚未有都更後原住戶實際可取得室內坪數最可能的估算值（因都更優惠項目一直在變更），讓未參加都更者不安，且變更資訊也未充分反應，及時讓原住戶了解，未實際郵寄到原住戶】、【權值轉換應該事先評估，估算確定而不是要先跟建商簽約後，才來計算，影響到多數人權益，影響想參與都更的意願。建商與住戶分配值為 4:6 是如何計算，這分配值是否有經過全體住戶明確精算，表決確定，如果只由少數人決定應不算數】、【都更部分，建商對土地估價與市價差距太大，嚴重影響分配值；參考 99 年 7 月 14 日公聽會資料內 P17 財務計畫，在費用部分只有總數，未列各項詳細明細數字很不清楚及 P18 土地所有權人更新前土地價值 160 萬/坪價格偏低，與市價差好幾倍】。

而本案現今(109 年 12 月)辦理第二次公展之事業計畫，卻要我等住戶回到 98 年(11 年前)的法律狀態，且以 101 年(8 年前)的房地產行情核算共同負擔比例，實不合情亦不合理，相關時空條件差距甚遠，故請貴府依據新法重新辦理本案都更，並應將「權利變換計畫」併入「都市更新事業計畫」，一併徵詢住戶同意，並應按本區都更市場行情(25%:75%)之條件辦理都更。

最後請貴府依據司法院釋字第 709 號解釋所明示「使利害關係人得到場以言詞為意見之陳述及論辯後，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由」，給予我等住戶正面且明確的回應。另因本次召開公聽會之日期(110 年 1 月 4 日)受武漢肺炎疫情影響，部分住戶不克出席，且我等住戶反

映內容較多，為避免再次發生 104 年 4 月 1 日貴府辦理聽證會時，我等住戶因發言內容較多，遭貴府會議主席強力制止發言之情事重演，故改以書面方式陳情，請貴府作業單位於是日會上代為宣讀供委員據以審議並說明採納及不採納之理由，謝謝。(書面意見承辦代為宣讀)

六、所有權人—廖○○(806 地號土地):

我是 53 巷 5 弄 3 號發言，我有三個聲明，第一個就是更正，第二個是歷程敘明，第三個是期待盼望，第一個更正是在我們所收到的報告書綜-7 頁不同意戶羅先生發言後面實施者受任人規劃單位回答是委員會選商選定首泰，我要提出說明事實上從 95 年 6 月開始教會發起，我們部分的同意戶一起發起，到 96 年 8 月的時候我們部份的住戶打算自組更新會，也由個人提出劃定申請，到 97 年 7 月 29 日我們完成事業概要計畫申請報核，在這之前我們同意戶共 48 戶有花錢聘請中國建經當顧問，打算做自組更新的動作，可是後來發覺後面冗長的過程會因為不同意戶造成我們社區很大的風險，所以同意戶們商量的結果以 49.1%選定了首泰，首泰之前也是教會提起的，除了首泰以外我們還找了華固、長虹、興富發、國泰、富邦及其他建設公司，都是由住戶們去商討研議希望能夠介入我們的案子，所以在公開透明之下，在這一兩年內我們都有紀錄可循，所以在這個過程當中就是期盼大家不要用對立的方式，贏得了法律官司可是事實上其實讓我們都更破局這件事情，我想就是重新呼籲住戶們、專家學者們或是官員們，我們最主要是要改善這個住宅的安全。(現場登記發言)

七、所有權人—陳○○(謝○○代表發言)(1179 建號建物):

我代表我媽媽發言，她為什麼今天不能來大家都知道這個都更案真的持續很久了，從她壯年 50 歲的時候一直到她現在已經

65 歲了，我們現在不能住在這個地方只能搬到別的有電梯的大樓去，我想呼籲大家應該要回歸初衷，大家的初衷都是希望可以讓我們的老家變得更好，我不曉得為什麼會變成現在這個樣子，以前我也參與過跟台北神的教會溝通，以前不是這樣子他們曾說可以放棄一些自己的權益來成就這個案子，我不曉得現在到底為什麼會變成這個樣子，他們現在到底是利益團體還是宗教團體？我有點弄不懂，因為我中間並沒有一直參與這個案子，希望不同意戶如果有自己的意見大家來溝通，不要都是書面往返然後法院告來告去，我們大家都是希望自己的家變得更好，為什麼要一天到晚用這種方式感覺上就是沒有在溝通，希望大家可以回歸我們的初衷多溝通，如果利益上覺得現在建設公司給我們的規格、條件有什麼不妥的地方可以好好講，不希望我們一家人一直都回不去老家，因為這個地方一直變得老舊、衰敗下去，這是大家所不樂見的，希望說可以很快的在全新且安全讓我們生活得很快樂的地方。(現場登記發言)

八、其他到場人-黃○○(南京東路四段○巷○弄○號○樓)，鄰地：

我是住在南京東路四段○巷○弄○號○樓，我剛才得知我們是屬於畸零地不在都更範圍內，我很納悶住在這邊 30 年了為什麼都更沒有把我們劃在裡面？我問了游里長，因為這們這一排是有人反對，反對是有要簽名嗎？為什麼要排外？是我們面積太小嗎？大家都想要都都更，我是最外面最靠近一號捷運站出口的位置，大家其實也都很希望來都更，為什麼被排外？還是沒有弄清楚甚至剛才報到都沒有我的名字。

九、所有權人-臺北市文化局：

1. 查旨揭範圍內建物非本局公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

2. 另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者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。(書面意見承辦代為宣讀)

十、 規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(陳玉環協理)：

1. 首先非常感謝各位同意戶給予這個案子大力的支持，我們會配合實施者在接下來的程序中盡量加快我們整個審議的速度，完成各位回老家的一個夢想，有關未同意戶的陳述有幾個重點，我先歸納回覆未同意戶主要兩個訴求，第一個是要事權併送，第二個他認為我們所有的數值及內容都應該用最新的規定來辦理。
2. 首先在這邊跟各位說明，都市更新報核跟都市更新程序都是適用日是以事業計畫報核日為準，今天所有報告書的內容都是依據事業計畫報核當時的規定及情況記載，包含剛剛羅先生提到的房價不管是華固名鑄或是 109 年、108 年的房價如何漲跌都不會影響我們現在事業計畫的內容跟基準，大家要明白事業計畫階段政府主要審議的內容是都市更新的獎勵值，本案獎勵值分為兩大部分，第一部份是老舊公寓專案獎勵，就是大家之前聽到的一坪換一坪，現在也沒有了，第二個是都市更新本身的獎勵值，這兩個獎勵值本案已經審定了，意思是市政府已經幫我們審好了，這個已經確定，也就是說目前事業計畫的這個階段任務已經達成了。
3. 第二階段叫作權利變換計畫會開始進行估價，房價會以現在的市場行情及物價的指數做調整，計算之後才會得知最後的共同負擔比例是多少，未同意戶因為一直認為這麼多

年來數字一直在變動，為什麼數字一直在變動是因為我們在審議的過程獎勵值還沒有經過確定，當審定之後我們事業計畫的共同負擔比例是會確定的，但是到了權利變換計畫的時候，會依據當時的估價，如果我們今年順利讓這個事業計畫通過，開始估價的始點就是 110 年，法令有規定估價基準日要是權利變換報核前六個月內，所以估價的基準最快是明年，如果本案一直有其他的意見就會一直拖下去，所以第一個房價他一定會調上來，不會如同陳情書上所說我們惡意以 50% 的房價，不管是更新處或是委員會都不會同意的，我們當時事業計畫的房價是當年報核時點的房價，所以我覺得把事實說清楚是我們這場公聽會很重要凝聚各位意見的一個很重要的主題，未同意戶可能是尚未完全明瞭我們整個都市更新程序，每個階段的要旨，所以我在這邊聲明本案完全都是合乎法令在申請。

4. 本案現在是事業跟權利變換分送，不可能變成併送，如果要現在這個時候變成併送，就要大家重新撤件重來，都市更新的程序是這樣的要併送要在一開始就這麼做，現在如果你要這麼做，那就是把這個案子全部歸零，就可以引用 108 年最新的都市更新條例、也可以事權併送、也可以引用現在的房價，但是案子必須要歸零，這是法令上的規定，本案沒有撤件重來的前提下法令不允許把房價改為現在，一切要以事業計畫報核日為準。
5. 對於房價各位不用太擔心，房價要等到我們準備開始進行權利變換計畫時，於報核前六個月內訂定估價基準日，就不會離現實太遠，所以如果覺得我們現在的房價離現實很遠，事實上進行到下一個階段的時候也不會離現實太遠，也

要經過物價指數調整，調整到現在這個法令也有規定，當然這個行政訴訟是希望讓大家知情後同意，我們今天這個公辦公聽會也是同樣的精神，希望大家明白我們今天在開什麼，也明白接下來要做什麼，最後把這件事情做成功，我覺得這個是大家最希望的一個目的，針對未同意戶的陳情內容我先用統答的方式來回覆，至於這整本陳情書的內容如同股長所述，我們會全數納入報告書逐條的回覆，請未同意戶不用擔心，以上說明，謝謝。

6. 未同意戶強加說明，本案要全部撤件重送，之後才能適用新法，那剛剛蔡先生有強調一點，我們申請都市更新最重要的就是替各位爭取最大的獎勵值，因為餅越大大家分回去的才會越多，才能讓大家符合一坪換一坪才要申請老舊公寓專案，這是我們這個案子一開始的初衷，因為都更獎勵的上限是 50%，如果適用 108 年的新法上限就是 50%，如果你們要用新法的話，就是少了 32%多，現在本案獎勵總計為 82.52%，這個影響大家太大，假設你本來土地 100 坪用我們現在事業計畫的獎勵值可以再多出 82 坪，但如果改用新法只能再多出 50 坪，所以大家會分的更少，因此為什麼這個案子去申請老舊公寓專案的原因也是這樣，就是為了突破 50% 的上限，爭取多一點讓大家分。
7. 有關共同負擔比例的部分，剛剛羅先生有提到希望用 25% 比 75% 的方式來做分配，這個共同負擔比例目前事業計畫核定的並不是最後的結果，今天請來的專家學者也是估價的委員等一下可以請他來補充說明，房價的估價和我們未來物價指數調整後的成本未必會是現在事業計畫上面所呈現的數字，而且每一個案子都有其特性及條件，如果都

市更新可以用一個比例告訴大家通通都用 25%比 75%來分，我們就不需要都審了，政府直接發布一個命令每區固定比例就好，但大家認為這樣合理嗎？每一塊土地都有它的特殊性，每一塊土地都有它的不可取代性，所以才要一個案子一個案子的審。

8. 羅先生剛剛講到一個很重要的他支持都更，既然支持都更也請您相信市政府跟我們更新委員會規定出來的遊戲規則，未來權利變換裡面所有的數字都要經過審定，不是實施者跟估價師算完就算了，必需是由市府官員及外聘專家學者委員審定，請您相信市府的規則，但您未同意沒有關係，權利變換計畫仍會將您的權益如實的計算出來，如實的讓您知情，您也可以參與分配也可以來選屋選車位，您的權益完全不會受到損失也會得到國家的保障，我希望各位同意的住戶剛剛大家都有聽到了他們其實也願意都更，只是他們相信的是政府計算出來的結果，我們下一個階段要進行權利變換了，所有的數字都會經過市政府認證。
9. 有關於黃小姐的意見，本案於 97 年的時候已經自行劃定為更新單元，當時劃定的就是現在的都更範圍，劃定更新單元是由申請人向政府申請然後經得政府的同意，雖然您的房子沒有在本案範圍內但是也沒有限縮您未來做都更的權益，如果想要做都更只要符合都更的法令規定也可以自己去劃一個範圍做都市更新，只要有人發起像我們的住戶一樣去走都市更新的程序即可。

十一、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 我先就鄰地的部分先做一個補充說明，您住家的那一大塊其實它是一張建照，所以您們家不會是畸零地，只是因為

你現在跟我們都更範圍隔了一個計畫道路，未來在申請建照一定是兩張照，也沒有辦法併在一起，所以您想要納入這個都更單元內原則上應該是不可行，您有實際上位置的差異點，跟我們這個單元是沒有相鄰的。

2. 今天這個溝通算是很棒的過程，我一直鼓勵地主的意見都要勇敢的講出來，每個人都想要為自己爭取最大的權益，這件事情絕對沒有錯，所以希望大家盡量來溝通，有溝通才能夠凝聚大家的共識，剛剛大家有講到一個很重要的168專案，它就是要100%同意同時沒有爭議，這樣代表大家的共識度最高，相關的程序就會縮減。
3. 就法律的部分剛剛實施者團隊有說的很清楚，我再補充幾個比較重要的概念給大家了解，第一個都市更新它不是只有一個單一的條例，包含中央、台北市其實都有很多自治法規，所以我們所有東西都是要全盤來看，不是只看單一的法條，這樣就很容易做出錯誤的解讀，基本上大家都認同獎勵值要最大這件事情，所以我們在整個更新程序很重要的就是依法行政，大家會好奇有些地主就會說依法行政為什麼我們更新處在訴訟的時候會敗訴，老實說就我個人的經驗，法官對法令的解讀還有對都更實務不必然真的完全100%能夠掌握，法官所提出來的一定是有不足的地方，既然有不足我們就是去把它加強讓它更完美，如果這個概念大家有的話，我們來看現在這個案子，申請老舊公寓專案大部分的案子都是事業計畫跟權利計畫分送，因為當年郝市長提出這樣政策的時候，大家都不知道要怎麼實行，如果你們大家都很認真有參與這個案子就會知道老舊公寓專案是要去變更都市計畫的，跟一般都更案是完全不同的程序，所以原則上為什麼可以拿到80幾%的獎勵值不是都更條例規定的，是因為我們有做了都市計畫變更這件事，所以如果現在要改用新的法令就沒有這個專案，因為都更條例很明確的告訴我們事業計畫的報核日就是法令適用日，包含建築法令也是用事業計畫的報核日，而報核日只有一次，一個案子不會有很多次，依照本案的報告書所寫，事業計畫的報核日是98年12月30日那天就是所有法令的適用日。剛剛規劃單位有提到事業計畫在審的是獎勵值跟建築量體，這些東西對地主都有權益上的影響，所以我們針對事業計畫的重點就是獎勵值爭取到最大，建築規劃

去把它做到最好，大家很在意的分配在權利變換計畫，在權變實施辦法裡面有規定估價基準日是以權利變換計畫報核日往前推六個月內的任何一天，指定基準日後整個計畫在審查就用那一天當作價格的基準，這個規定大家有概念之後你們討論就會比較有共識。大家爭議到底要用什麼樣的程序來進行，我只能講應該用對大家最適合的方式去進行，我們有老公專案，大家心裡可以去做一個思考跟判斷，一般的都更案也許原來報核 30%的獎勵值，現在如果重新來報核有 50%獎勵值，他們的決定可能就會跟我們是不一樣的，所以我強調最適合因為每個案子的狀況是不同的。

4. 大家最在意的權變部分，我們市府在權變這一塊非常的重視，未來審查會有兩個階段，第一個階段是幹事會的審查，幹事會還會有權變小組，在權變小組裡面有非常多估價背景的專家學者有老師也有估價師，為什麼要找不同背景的人來就是要幫大家把關，第二階段是審議會，審議會上也有估價委員還有地政局的幹事，都會很認真去幫大家看估價報告書，所以如果大家之後走到權變計畫，有時候一個估價委員可能就 10 幾點意見，4、5 個估價委員下來可能上百點意見都有可能，這代表大家都很認真的去做報告書的審閱一般估價程序當中一定會有案例的比較，案例比較是找最適合的不是最近的，像信義區的信義之星隔壁就是國宅，兩個案子社區屬性完全不同，雖然距離最接近但是不可以拿來做比較，是不行的，同質性是非常重要的，這些東西對地主真的太複雜，估價報告書厚厚一本地主們會不知道從哪裡看，我建議大家不用太緊張會有估價專家學者來幫大家看，我通常都會建議爭對分配可以等到權利變換計畫幹事會及權變小組審完後大家再來看會比較準。現在看到的房價因為事業計畫報核日為 98 年，所以是 98 年的房價，現在看根本沒有意義，到權變計畫有可能是明年度的時間，到時候會用明年年度實際的市場行情進行合理的評估，那時候大家再來判斷說到底合不合理。剛剛有地主提到說權利變換計畫那時候就不能撤同意書，權利變換計畫撤不撤同意書不是大家關心的重點，大家關心的是分配價值有沒有符合你的期待，如果沒有符合你的期待不需要撤同意書，你只要像今天一樣公開的站出來表達你的意見，

這些意見都會納入審議的參考，審議的時候專家學者跟委員一定就會依照相關法令的規定、經驗值及通案審議原則做合理的判斷，看到底是誰說的有道理，還是很建議大家持續的做溝通，因為這個案子一定要往下走對大家才會是最好的。

十二、臺北市都市更新處—宋股長旻駿：

鄧先生所提書面意見，納入本次發言要點。

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 3 時 43 分）