

華璞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區  
通化段一小段113地號等19筆土地都市更新權利變換計畫案」  
公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：110年11月22日（星期一）上午10時0分

貳、地點：本府市政大樓N202會議室

（臺北市信義區市府路1號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長（陳信嘉聘用副工代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張逸民

伍、主席致詞：

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

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由華璞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段一小段113地號等19筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。本次會議是由市府依法主辦，今天會議的主持人係目前任職更新處事業科的陳信嘉（聘用副工程司），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。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做10分鐘權變的簡報，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) 孫○○○、孫○○、孫○○、孫○○、孫○○(黃昱中律師代表發言)  
(113、113-1 地號土地)(現場登記發言)(書面意見)：

1. 本人孫○○○、孫○○、孫○○、孫○○、孫○○為臺北市大安區通化段一小段 113 地號、113-1 地號之土地所有權人(下均稱本人)，特就民國(下同)110 年 11 月 2 日「擬訂臺北市大安區通化段一小段 113 地號等 19 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會提出書面意見，合先敘明。

2. 按都市更新條例第 48 條第 1 項：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，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。」都市更新權利變換實施辦法第 5 條：「實施者為擬具權利變換計畫，應就土地所有權人及權利變換關係人之下列事項進行調查：一、參與分配更新後土地及建築物之意願。二、更新後土地及建築物分配位置之意願。」司法院釋字第 709 號解釋文：「九十二年一月二十九日修正公布之都市更新條例第十九條第三項前段(該條於九十九年五月十二日修正公布將原第三項

分列為第三項、第四項)規定，並未要求主管機關應將該計畫相關資訊，對更新單元內申請人以外之其他土地及合法建築物所有權人分別為送達，且未規定由主管機關以公開方式舉辦聽證，便利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作成核定，連同已核定之都市更新事業計畫，分別送達更新單元內各土地及合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人，亦不符憲法要求之正當行政程序。上開規定均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。」綜合上開規定及司法院解釋意旨，實施者於辦理都市更新權利變換計畫時，應調查土地所有權人是否有參與分配更新後土地及建築物之意願及欲分配之位置，且此等調查或通知事項應分別合法送達土地所有權人後，方得合法進行都市更新事業計畫及權利變換計畫，以保障土地所有權人之財產權及居住自由。

3. 次按臺北市都市更新權利變換選配作業須知第 3 條：「實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。前項通知文件應包含下列事項：(一)選配期間及選配說明。(二)個別權利人更新前、更新後權利價值。(三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。(四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。(五)車位價值清冊。(六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。(七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。」是於臺北市政府管轄範圍內辦理都市更新權利變換計畫，實施者自應依此規定，將選配意願調查表及分配位置申請書等文件，以雙掛號方式合法送

達土地所有權人，以符合正當行政程序之要求。

4. 再按臺北高等行政法院 106 年度訴更二字第 36 號判決：「都市更新權利變換計畫所定分配之建築物位置，對於參與重新分配者之財產權影響甚巨，都市更新實施者所提出之權利變換計畫中有關建築物分配位置之決定，應踐行正當行政程序，不待贅言。以本件而言，參加人更新會係於 92 年 12 月 17 日以(92)晶宮都更字第 1217 號權利變換分配通知書通知所有住戶，請住戶於 92 年 12 月 18 日起至 93 年 1 月 18 日止之 31 天內就權利變換分配單元之位置提出申請(見本院更審卷 1 第 142 頁更一原證 3)，土地所有權人及權利變換關係人不於期限內申請權利變換分配單元，則以抽籤決定其分配單元，實施者必須依正當行政程序，合法通知該土地所有權人及權利變換關係人應於何時、何地、何方式公開抽籤，以充分保障土地所有權人及權利變換關係人之財產權、居住權。經查參加人都更會 93 年 1 月 27 日雖發函欲通知鄭○○公開抽籤之時間、地點、方式，但鄭○○正確之地址為「臺北市 00 路 0 段 00 巷 000 弄 00 號○樓」，而依「中華民國郵政 93 年 1 月 27 日劉大貝交寄大宗掛號函件執據」所載收件人鄭○○部分之寄遠地名(或地址)欄所載樓數，其究係阿拉伯數字 12 樓」或國字「五樓」?扭曲難辨(見本院前審卷 1 第 247 頁)，原告主張該通知函之地址係誤繕為「五樓」等語，為可採信，而依經驗法則，送達人員條據所送達文書上記載之送達地址為送達，上開公開抽籤通知函之送達地址既無法識別是○○樓」還是「五樓」，郵差即有誤送達至「五樓」之可能，參加人都更會復無法舉證或提出調查方法以證明鄭葆珠於抽籤前確已收到前揭 93 年 1 月 27 日函，即難認參加人更新會於抽籤前已履行合法通知程序。雖參加人都更會於 93 年 1 月 31 日進行公開抽籤後，曾先後於 93 年 2 月 6 日、

同年月 8 日發函公開抽籤作業記錄檢送鄭○○，且鄭○○及原告事後一再對公開抽籤結果表示異議，可知鄭○○已知公開抽籤結果，但此均不足以證明參加人更新會已將抽籤通知函送達鄭○○。簡言之，即便鄭○○及原告事前知悉若不申請分配單元之位置，將公開抽籤作為分配方式，並事後知悉公開抽籤之結果獲配 10 樓 C 戶位次，均難作為參加人更新會免除踐行將抽籤通知書送達辦理土地所有權人及權利變換關係人之正當程序。茲本件公開抽籤之 93 年 1 月 27 日函，既未於事前合法送達予鄭葆珠，則於 93 年 1 月 31 日所舉行之系爭都更案公開抽籤作業程序即已違反行為時都更權變辦法第 11 條第 1 項之規定，其基於此一公開抽籤作業所得之分配位置結果即難認合法，其據以製作之土地及建物分配清冊及權利變換計畫亦非合法，從而第 2、3、4 處分予以核定或維持核定之權利變換計畫內容，即有達誤，應予撤銷。」認為都市更新實施者所提出之權利變換計畫中有關建築物分配位置之決定，應踐行正當行政程序，縱使土地所有權人及權利變換關係人不於期限內申請權利變換分配單元，實施者仍必須依正當行政程序，合法通知該土地所有權人及權利變換關係人應於何時、何地、何方式公開抽籤，以充分保障土地所有權人及權利變換關係人之財產權、居住權。若實施者有關選配及公開抽籤之通知未合法送達土地所有權人，縱使舉行公開抽籤，其抽籤所得之分配結果、土地及建物分配清冊等均非合法。

5. 查本件實施者於 109 年 9 月 9 日向本案範圍內之土地及建物所有權人寄發權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書，並於 109 年 10 月 29 日辦理公開抽籤，以其為本人計算之權利價值代抽更新後建物分配單元 10F-B5、11F-B5、1F-B7、2F-B7、22F-B7、25F-B8 等單位。然而，本人迄今未收到上開實施者寄發之權利變

- 換意願調查表及更新後分配位置申請書，且此等辦理權利變換計畫程序必要之意願調查表及更新後分配位置申請書，不適用寄存送達、公示送達及囑託送達等送達方式，意即實施者迄今未合法送達上開權利變換意願調查表及更新後分配位置申請書于本人。
6. 本人於 110 年 2 月 1 日發函告知實施者上情，惟實施者除未正面回應本人質疑，更於權利變換計畫書(下稱計畫書)頁 9-22 中記載本人孫英祐「未到場，達最小分配權值，但剩餘房屋皆已超過權利人可分配權利價值，故不予代為抽選配」後，又於計畫書頁 10-1 逕將本人記載為「不願權利變換分配，而領取現金補償者」，嚴重損害本人身為土地所有權人之財產權及參與分配之選配權益。
  7. 是以，參考前述都市更新條例第 48 條第 1 項、都市更新權利變換實施辦法第 5 條、司法院釋字第 709 號解釋及臺北高等行政法院 106 年度訴更二字第 36 號判決之意旨，因本人未受合法送達，實施者於 109 年 10 月 29 日辦理公開抽籤之選配結果自屬非法，對本人不生效力，且其向貴府報核提供之土地及建物分配清冊及權利變換計畫亦非合法，懇請貴府明鑒，依法駁回其申請。
  8. 其次，按「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定」民法第 799 條第 4 項定有明文。而「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有」亦經內政部 80 年 9 月 18 日(80)台內營字第 8071337 號、內政部營建署 81 年 6 月 4 日營署建字第 6619 號等函釋敘明，並有內政部 83 年 12 月 21 日台內地字第 8315101 號函釋「關於區分所有建物共同使用部分之

項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之」可資參照。揆諸上開說明，區分所有建築物內法定防空避難設備或其他共有部分，原則上為起造人或全體區分所有權人所共有，惟共同使用部分得合意由部分區分所有人共有或使用。

9. 次按最高行政法院 106 年度判字第 205 號判決：「又都市更新為都市計畫之一環，為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境為其目的，辦理都市更新，固有其公益性，然人民財產權為憲法所保障之重要權利。因此，辦理都市更新而限制參與都市更新事業計畫之土地所有權人財產權，仍應合比例原則。又以重建方式為都市更新，像將更新地區內原有建築物拆除，重新建築；換言之，係以取得更新地區內原有建築物坐落基地，為重新建築之用。從而，區分所有建物以重建方式為都市更新者，如區分所有之建築物所有權人之土地持分，顯然較其他區分所有權人為高者，對都更之實施有較高之貢獻，應為一般人所認知之社會通念。再者，區分所有人就區分所有建築物基地之應有比例，於本案評價基準日，民法雖無明文，惟民法於 98 年 1 月 23 日修正增訂第 799 條第 4 項，明定「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」，修正之立法理由為「關於區分所有建築物之共有部分及基地，各區分所有人應有部分比例究為若干，應有原則性之規範，爰於第 4 項予以明定，俾供遵循。」即承認區分所有人得為區分所有建築物基地應有比例之約定。此外，「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」為民法第 758 條

第 1 項及第 759 條之 1 第 1 項所規定。依此，區分所有建築物基地之應有比例登記，為受法律保障之財產權，權利變換前區分所有建物之基地持有比例，與一般持分比例明顯為高時，實施者於分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值時，即應對此為合理且相當之調整；否則，與憲法保障財產權之意旨有違。又 102 年 12 月 20 日修正之估價規則第 125 條第 2 項規定：「區分所有建物情況特殊致依第 1 項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第 126 條之 2 計算之基地權利價值予以調整。」此一原則，與評價基準日時估價規則第 114 條規定意旨，並不衝突。基上，土地應有部分比例顯然之高低，應為實施者估定權利變換前各宗土地所有權權利價值之重要考量，主管機關對於實施者所擬權利變換計畫，有審議核定權，於區分所有建物為都更，而有土地應有部分比例顯然較高時，即應審酌 實施者提出之權利變換計畫是否已為適當之考量，予以實質審查，以為是否核定之判斷。」本判決亦承認區分所有人得為區分所有建築物共有部分及基地應有比例之約定，且此等有關共有部分及基地之約定，為本於法律行為所取得而受法律保障之財產權，實施者於計算權利價值時自應對此為合理且相當之調整，否則即有違憲法財產權保障之意旨。

10. 查本案基地範圍之信義路 400 號地下室攤位(下稱地下室攤位)，依臺北市政府工務局 64 使字 0311 號建物使用執照係一合法建築物(原證 7)，地下室攤位並經登記為商場及防空避難室，顯見其屬於區分所有建築物之共有部分，依法應為起造人或全體區分所有人所共有。然而本案實施者卻在未釐清建物共有部分之所有權人究為何者，在產權不清的情況下，僅僅以「信義路四段 400 號地下室攤位像當時起造者考量作為市場使用，故於民國 64 年完成地下室攤位工程，並領有使用證明文件，而現在持有攤位

所有人均為當時向起造者已購買方式取得攤位，故均有當時完成買賣後取得之讓渡文件、使用證明文件等。…」云云，即自行以有鐵門一戶 70 萬、無鐵門一戶 50 萬計列補償費用，並將此費用轉由土地所有權人負擔。是本件實施者像以產權不明之攤位「讓渡文件」及「使用證明文件」取代原始起造人依法原始取得之建物共用部分之所有權，而未釐清地下室攤位共用部分之權屬，參考上開民法、都市更新條例第 39 條、內政部函釋及最高行政法院判決 106 年度判字第 205 號判決意旨，實施者未就地下室攤位起造人或全體區分所有人之利益為合理相當之補償及調整，亦未以符合法定要式之證明文件認定土地所有權人之權利範圍，顯已減損起造人或全體區分所有人之財產權。

11. 況且，實施者所謂攤位「讓渡文件」及「使用證明文件」僅有「建發高級大商場辦事處」製發之「建發商場攤位使用證」乙紙，然此一辦事處之法律定位為何？是否為合法登記之法人團體？其取得、管理地下層商場之依據及法律效力為何？其與原始起造人或現區分所有建物所有人間權利關係為何？諸多疑點均未見實施者釐清說明，但實施者仍一意孤行，逕將合法建物地下室部分，記載為未登記建物，並編列拆遷補償費用新台幣(下同)36,798,296 元，於計畫書頁 8-1 列入本案權利變換費用，成為總更新成本之一部分，由實施者及土地所有權人共同負擔，顯違事理之平。
12. 再者，本案更新總成本自事業計畫書核定之 6,657,542,513 元提高至計畫書現在記載之 6,942,627,231 元，前於公開抽籤說明會已有地主反應價額增加不合理，實施者卻僅以「評價基準日」不同來回應，然而，參考計畫書頁 8-2 本案管理費用也自 1,336,082,826 增加至 1,408,395,072，此等關於實施者人事、

銷售、風險管理費用之增加理由為何?此等實施者自己營運費用與不動產估價顯無關聯，卻佔了更新總成本將近五分之一，為何實施者能在未告知土地所有權人之情形即自行決定提高項目單價?況且，計畫書關於土地所有權人之共同費用負擔比率也從事業計畫的 30.1%提高到 32.46%，亦證明本計畫書實質上增加了土地所有權人的負擔，但這諸多疑點也未見實施者於計畫書中說明。

13. 又參考計畫書頁 15-2 的建築面積計算表及頁 15-3 以下的建築設計圖說，實施者對於更新後建物的地上層及屋突層設計及面積均有變動，與核定的事業計畫書顯有不同，實施者逕自變更設計，對於參與分配之土地所有權人影響不可謂不重大，難道實施者不用針對變更設計對土地所有權人做說明?不用向台北市政府提出變更事業計畫的申請?
14. 綜上所述，還請實施者再對本人及土地所有權人做進一步說明，並請實施者能切實依據其在計畫書內所稱的「本於誠信、誠意精神之溝通說明」以早日釐清本人及土地所有權人相關法律權益上之疑慮。

**(二)潘○○(黃○○代表發言)(113、113-1 地號土地)(現場登記發言):**

1. 每一次都說發言三分鐘聽過太多次了，限制發言這種狀況從當初劃定到現在多少年了都是一樣，本人要表示嚴重抗議，請求主席讓我做第二次發言，因為我的發言一次講不完，同時今天發言的人不多，應該不要限制兩次每次三分鐘，這是老問題了，過往多少年來的所有會議，公聽會、聽證會或是任何意見發表的會議，都沒有錄音錄影，希望今天的影片要留下來以後永久存檔作為參考，以往沒有錄音錄影我就抗議這是不合公平公開的會議，

實在讓人懷疑，有關這個案子多少年來我累積了很多資料，曾經將相關資料在事業計畫審查的時候向監察院陳情提出陳情，以存證信函向相關主管機關及監察院陳情我保有法律追溯權，事業計畫審核的時候，我提的意見當初的事業計畫的審查委員不曉得跟今天的權利變換計畫是不是同一批人，但我當初事業計畫已經保有法律上的追溯權，至少我還可以找到為什麼當初我提的問題，很多都沒有回答我。

2. 我用光碟印的資料約三百多張，從以前到現在都是在很短的時間內叫你表達意見，可是這一次的資料跟上一次所謂自辦公聽會的資料又有相當的落差，我要比對這些資料給我，我是11月大概6、7號拿到的，我要求再給我一個月的時間，將所有的資料都消化，會除了今天的發言還會補充其他意見。
3. 本次資料一個重大的項目就是實施者將共同負擔比例又提高了大約3.2%，這點一定要給我們詳細計算說明，我認為估價有含糊其詞未清楚表達的地方。
4. 依照臺北市忠孝東路跟松山路那個永春都更案，法院判決的結果以建築為專業的建設公司擔任實施者的時候，管理費用不可以列的太高，請審查的時候注意前面那個判例。
5. 本案共同負擔另外一個重大的項目就是營建工程，營建工程在本案送審的圖說並沒有相關如材料數量以及工資等等詳細的資料計算，那所謂的建築工程營建費用是最大的費用是怎麼算出來的，我覺得很懷疑，反正就是共同負擔包括管理費用不能太高有行政法院的判例在，還有營建工程費。
6. 有關估價基準日的問題，估價基準日是109年7月31日，今天已經是110年11月22日，基準日去年這一年多來，從股票市場到房地產市場的波動有多大，就像剛剛有人講的總價值降低，房

地產都更後價值降低，當初舊的都市更新條例建商選三個估價師，這在新的法令已經被修正了，今天你們用舊的都更法令，建商有專家，用舊法令當時有效，可是我要告訴市政府、都發局、都市更新處，你們後面還要審查，他們民間的估價師不需要承擔太多的法律責任，可是你們審查的人不管是市政府的官員還是外面找的估價師，如果審查權利變換核定後的公文書，裡面有一句話一個文字都會留存做法律文件，是你們有法律責任，不是估價師有法律責任，我請求審查的時候估價總值降低等等這些部分都要嚴格審查，至少要照都市更新新法令的精神去審，絕對不能由建商找的三家估價師隨便說說隨便寫寫。

7. 目前為止三家估價師所提的劃分區塊方式我認為不合理，比如說水利會、文昌街被劃為商業區的地方與沿著信義路跟光復南路這種主要道路的土地當然要比較高，哪有說 113、113-1 合併為一個大區塊，這要列有詳細計算式，如果將來都市更新權利變換審查不出來交代不清楚的，我一定追究到底。
8. 水利會只有部分劃為 630%，為什麼他權值那麼高，當初我簽的契約，建商有提到信託會交給銀行，我認為銀行有保障所以才跟他簽約，結果跑出一個華固建設跟璞真建設的子公司華璞建設，一個新成立的公司，資本額只有一千萬，這樣要出來信託我們怎麼可以相信，而且信託早在 5、6 年前就要信託了，他們為了趕送件，根本違背契約裡面信託人數及比例達事業計畫門檻的時候就要召開信託的說明會，現在已經明顯違約，我為什麼對建商那麼有意見，是因為他們對合約中重大事件已經違約了，信託這件事情請市政府要留意審查。

(三)張○○ (113、113-1 地號土地) (現場登記發言)：

1. 請問法律在都更案裡有沒有規定地主要跟實施者簽約多少比例

以後才可以繼續實施都更，還是說符合權利變換同意 80%以上或是其他，以後就可以繼續推動這個案子，完全不考慮到地主跟建商的簽約比例。

2. 地主跟實施者推動這個都更，地主提供土地、建商回饋坪數，如果說當初送意向的時候百分之 80、90 大家都同意，可是在談判過程實施者不願意給地主合理的回饋比例，但是其他的門檻又好像符合，這樣是不是還是會繼續推動，如果還是會繼續推動，這樣就是在坑殺地主。
3. 我本身是金融業估價退休人員，估價方式我大概都會估算，網站上面也有地主合理的回饋比例，我們跟實施者溝通那麼久了，十年差不多了或是更久，說穿了就是實施者不願意回饋我們合理的比例，所以我們才沒有簽約，政府機關是不是要重視地主跟實施者簽約比例的問題，如果說光就書面上意向書或是權利變換的門檻就推動的話，對地主是很不公平的，因為說穿了估價公司的鑑價也是實施者找來的，雖然說看起來是很合理，但事實上比如說一坪 80~85 萬，建設公司給的是 80 萬，相差的 5 萬就已經侵蝕到地主的權益，相對也會影響到地主的回饋比例。
4. 在選屋那天我就發現嚴重瑕疵，我們收到不用抽籤，但是後來發現實施者事後又說我們跟別人有重複，前後有矛盾的地方，整個選屋程序有瑕疵。
5. 地主有因為地理位置的不同，價值也不同，畢竟位置比較好的比較少，今天要多數決來通過，然後來推動這個都更案，犧牲位置比較好的地主權益，這是很不公平的，這不能用多數決來表決，畢竟位置比較好的是少數，如果說位置比較不好的佔 90%或是 95%，那你會用這 90~95%的同意然後犧牲 5%的權益，這一定要嚴正抗議，不好意思我就是這少數位置比較好的地主，所以說我不

得不提出來。

6. 我們與實施者溝通那麼久了，實施者一直都不肯讓步，依據網站及估價背景算出來的，我們應該合理回饋的部分與實施者溝通，實施者一樣不理我們，擺明要坑殺我們地主。

#### (四)池○○ (113、113-1 地號土地) (現場登記發言):

1. 我要控訴實施者在車位抽籤程序上不公平不公正，B1 及 B2 所有車位共 101 個，B1 及 B2 重複的有 14 個，我們家族四個人就佔 7 個，表示 B1 及 B2 重複我們佔了 50%，為什麼我們講整個程序沒有公平正義，如果 B1 及 B2 總共 100 個車位，每個人去選只有 1% 的機會，兩個人去選到是 1% 乘以 1%，今天我們家 7 個車位全部重複，就是 1% 的 7 次方，100 是 2 個零，7 次方就是 14 個零，是百兆分之一。
2. 今天我們不在乎重複的問題跟抽籤的問題，我要的是一個正義，7 個車位有 6 個車位都有兩位孫姓家族的人共同選擇，孫姓家族選擇也無所謂，有 6 個車位都有兩位孫姓家族的人去選擇，剛剛講的兩個人去選到是百分之 1，三個人重複選是萬分之一，一萬是 4 個零，我家有六個車位重複就是 24 個零，這比剛剛那個機會還更低，我想請問一下今天球員兼裁判，實施者可以把我的資料給孫姓家族的人嗎，否則只有 10 幾個人可以完全精準命中我家 7 個車位。
3. 某一個家族抽籤抽中，另外一個家族就會放棄，擺明就不是來選車位的，擺明實施者就不願意讓地主去選擇 B1、B2 的車位。
4. 我去選車位或選屋的時候實施者會說這已經有人選了，好像在保障某些人的權益讓我們不要去選，相對的這些地主選到 B1、B2 的人，並不是我們所喜歡選的位置，結果還有兩位孫姓家族的人來選，我不是黃金地點還有人來選，這擺明了實施者跟孫姓家族

是什麼關係，他有權利把我們的資料透漏給孫姓家族來抽籤嗎，所有的重覆資料只有實施者知道，實施者整個車位程序不公平、不公開、不透明都是不對的，我本人以前在公司是負責招標，呼籲車位應該要重選，如果大家要這樣也不用實施者來引導，全部車位用招標方式，大家到都更處或是實施者那邊，我自願來做監督，全程公開錄音錄影，否則這整個程序都是不對的。實施者可以上下其手，誰被重覆也是實施者說的，公開展覽只有寫抽籤結果並沒有寫程序，我有資料大家可以來看，用夾殺的方式影響到我們地主的權益，都更處是督導長官，希望你們可以去督導一下，我曾經寫過市長陳情，請處理一下，不處理我不排除提告，這不是都更處或是實施者說了算，是法官檢調單位說了算，我本身是支持都更，可是不贊成這種不正義不誠信不公平的事情發生，希望長官及委員思考一下，幫我們這些地主爭取我們的權益。

**(五)吳○○(123地號土地)(現場登記發言)(書面意見):**

1. 本案權利變換的價值應重新估價，不然嚴重損害地主應分配權益，斷無地主能接受。與本案最相似(且是附近唯一三十多層樓，最新完工開賣的大樓)，最具有參考價值的房價指標”首泰信義”(開賣聯絡電話 02-2784-9666)，每坪開價在 200~250 萬，而本基地比他大許多，又是臨 2 條大馬路的大角地，竟然每坪估價不到 130 萬，沒有任何一位地主可以接受這種估值。
2. 實施者在選配時阻撓，說地主至多只能選到 1.1 倍(無法源依據且與以往都更案不符)，事後證明其所言所行不一，嚴重影響地主可得權益，此種沒有誠信上下其手的作為，令人難以苟同，斷無可能繼續與之合作，請將本人所有基地劃出都更範圍，以維本人權益。

**(六)詹○○(113、113-1地號土地)(書面意見承辦代為宣讀):**

1. 請實施者確實辦理各項信託，以保障所有權人的房地資產安全。同時必須辦理的信託項目有；土地信託、資金信託及起造人信託，以確保新建屋能夠順利完工，所有權人均能取得新屋的房地權狀。
2. 請示主辦單位及法規主管長管，說明都市更新條例第 19 條內容之精神及用意?為何公展期限 30 日之期限未滿前就可提前開公聽會?且限制民眾及所有權人意見之提出時間，必須在公聽會 3 日之前!這是否已剝奪了所有權人及民眾的權益，也違背了必須完成公展 30 天且廣納並聽取民眾意見的本意，並讓相關人等有充分時間閱覽並提出疑議的實質意義!
3. 這次實施者所提出的"權利變換計畫書"，其中之更新後的房地價值已經被調降了，比對 108 年 12 月核定的事業計畫核定版本的總銷售額由 224 億元下降為 213 億元，再加上實施者自行調整了更新事業總成本由 63 億元多，增加到 69 億元多，導致與 108 年 12 月所核定的事業計畫版不相同!其地主分配比例原為 70.34%及共同負擔比例原為 29.66%現在卻變成的 67.5%、32.5%，其共同負擔的比例多了將近 3%。此問題已於 109 年 9 月由實施者所辦理的公聽會中提出了，但並未有實質的答覆!請給予實質的答覆說明?
4. 請問實施者的房地價值之估價參考從何而來?因為於這次的"都市更新權利變換計畫案不動產估價報告書"中，都沒有列入"房地市價調查表"，不知總價值以什麼為參考基準來估價計算?而估計出來的總銷售額為 213 億元，比對核定版已下降了約 11 億元，請詳細說明原因為何?
5. 請問實施者於估算本案更新前之每坪土地價錢之估價參考從何而來? 因為於這次的"都市更新權利變換計畫案不動產估價報告

書"中，都沒有列入"土地市價調查表"，不知總價值以什麼為參考基準來估價計算？，請詳細說明？

6. 本來大家以為5月疫情嚴重發生之後，房地產的市場會一片慘淡！結果反而逆勢上揚！房地市場一片好景，銷售單價頻創高點，不知為何實施者會將房地價值低估且調降了約11億元？請說明？
7. 此次實施者所提報的"權利變換計畫書"中其建材的等級，有依照"事業計畫書"中所提列的最高級(三級)營建建材的檔次嗎？有符合最高級的品質水準嗎？請說明？列舉如下：
  - a. 第二、三、四項區域內之公共空間內及第四項室內空間、浴廁、陽台、地下室應設置的照明燈具均未載明廠牌(應同第十二項飛利浦、歐司朗)。
  - b. 第四項的門廳、梯廳、公共樓梯間、1樓店面室內空間之使用建材及塗裝僅採用二級，未達到事業計劃報核的三級。
  - c. 第八項的廚具設備：沒有配置洗碗機。三口瓦斯爐的豪山牌非高級品。淨水器未載明廠商品牌。
  - d. 第十項：電氣設備：電線電纜的大亞非與太平洋同級。無熔絲開關請採用歐美日進口品(ABB, GE, M/G, 三菱)。士林, 東元非公共工程或高級住宅的水準等級。
  - e. 第11項通風工程及空調設備：一樓大廳及B1~B5電梯廳間及車廂等等空間未載明設置空調冷氣設備及廠商品牌。地下室停車場進排氣設備未載明廠商品牌。
  - f. 第14項消防設備：未載明消防設備廠商品牌(台灣能美、元大、承安)其廠牌品質水準差距甚大。族繁不及備載~以上請實施者要以高級住宅的建材設備水準等級施做，並依據核定的事業計劃中提報的估價級別來確實採購施工，請求市政府相關審核人員及評審委員們確實的把關！
8. 請實施者掌握房地產市場的動態，加快辦理都更案的推動進度，因自去年109年9月選配新屋之後至今幾乎未見實質的進展！
9. 請問稅捐處，實施者已於更新事業總成本中列入各項稅捐，請問

實施者於交屋時應該開立多少金額的發票給予所有權人?所有權人應如何計算實施者所開出的發票額度是否正確?

10. 請問稅捐處，所有權人有房屋選配之超選的部分，於房屋交屋時有哪些相關的稅捐是要繳納的?稅額如何計算?又日後有要轉賣時，有哪些相關的稅捐是要繳納的?稅額如何計算?有哪些項目是可以列入為成本項目可抵扣的?
11. 此次公聽會的家母林○○及兄妹詹○○、詹○○之 3 人的公文投送郵寄地址錯誤，又寄送到"光復南路 ○○○ 之○號○樓，此處已無人可收件!所以已於 108 年承辦人:鄧伊菱小姐在任期間，已提出公文投送郵寄地址的變更改。請更正!參照 108 年 12 月 17 號,發文字號:府都新字第 10830179863 號之投送地址。
12. 請求市政府相關審核人員及評審委員們對於此都更案多加關注，確實的把關!以保障所有權人的利益，並維護公眾正義，感激不盡!

### 三、規劃單位-弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理):

1. 第一位黃律師代表孫先生等人所提意見以下說明：
  - (1) 送達部分我們是依規定寄發至謄本地址，所有權人已經委託黃律師，爾後資料可以直接與您做對口。
  - (2) 本案管理費率都是依照事業計畫當時核准的費率計算提列。
  - (3) 共同負擔計算部分，本案估價基準日為 109 年 7 月 30 日，所以全案估價的基礎皆以這個日期為準，包括營造費用是用舊制的營造費用做計算。
  - (4) 您提到面積有變動，我們對過面積與事業計畫核定當時是一樣的，會後是否有機會看看您那邊的資料我們做個核對。
  - (5) 您提到有溝通的意願我們非常感謝，會後實施者會再與您密切溝通，讓這案子能夠更順利。

2. 第二位黃先生有提到共同負擔費用的部分也是類似，我們目前所提的共同負擔費用，依照我們計畫書所載都是依提列標準計算。
3. 第三位張先生所提比例的問題，本案現在是權利變換階段，同意書是事業計畫階段需提供的，政府並沒有規定實施者與地主簽約多少比例才能送件，但有規定事業計畫同意書的比例，這個案子屬於舊制時代，只要 75%以上地主出具同意書，就可以讓整個案子往下進行，在權利變換這個階段是沒有同意書的，未來估價師所估算出來的結果，目前送到市政府還沒有進入實質審查，未來市政府還會有其他的估價師及專家學長來幫大家審議這個案子，最後估價與權變的結果會依照最後審議的結果進行修正調整。

建商與地主間的合理回饋是不是屬於坑殺地主，基本上就條件的部分如果你們願意協商，你們與實施者之間的條件互相認為合不合理是沒有完全的一個標準，如果雙方無法滿意條件議定不成，還是可以以權利變換的方式來保障您的權益。

4. 第三位張先生與第四位池先生所提車位重覆選配的狀況，因為您選的車位位置都蠻好的，我們也常常遇到相同的情況，大家選的位置都相同，重覆的情況下進行公開抽籤，住戶與住戶之間房屋及車位重覆選配是很常見的情況，但是最後還是以公開抽籤的方式決定誰獲配。
5. 第五位吳小姐所提意見，估價基準日不同所以估價的結果會不一樣，最近工料也上漲了但營建費用我們還是依照當時的法定造價做計算，這個都是相對的，未來如果房價大幅增加，大家獲配的房子價值也會大幅的提升，對您或對實施者也都是好事。另外您提到選配 1.1 倍部分，您可以選配的金額與房屋的金額不會剛好相同，所以留了 10%的彈性當作可以選配的上限，這個 10%是參

酌了台北市很多的案例，如果要超選 10%以上還需要再跟實施者做個協商。

6. 第六位詹先生的意見信託已經有在辦理中了，其餘估價的意見請估價師說明。
7. 有關第二輪黃先生的發言，估價基準日 109 年 7 月 31 日在權利變換有規定估價基準日要在權變報核前半年內，當時沒有人知道房價會漲還是會跌，現在也沒人知道三年後房價會漲還是會跌，所以整個遊戲規則都是依照規定辦理。本案會辦理信託，這是保障都更案往下推動的重要的步驟，您跟實施者也簽了約，大家在信託的機制上遵守合約的規定，保障本案能順利完成，其他您陳述的意見予以尊重。

#### 四、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長):

1. 吳小姐所提的首泰信義，是一個 6 百多坪的基地分給 60 幾個人，等級跟我們案子不一樣，估價的時候會找市場上比較平衡的價格進行估價。
2. 詹先生所提這次總銷的金額比事業計畫的總銷金額下降是因為時間點不同，事業計畫的估價時間點更早在 105 年~106 年之間，那時候的行情比較好，比 109 年好一點，今年的情況有點不一樣，110 年一整年暴漲，這部分我們就是依照市場行情進行估價，未來交給審議會進行審議。

#### 五、稅捐稽徵處：

詹先生所提稅捐的部分以下說明：

1. 營業稅是屬於國稅局的業務並非稅捐處這邊地方稅的權責。
2. 取得房子以後移轉繳稅金的問題，如果本身是原地主，權變完後第一次移轉是可以減徵 40%，其他的稅率可以選擇自用或一般，自用是 10%單一稅率，一般稅率可能是 20%、30%、40%，如果移

轉的時候會有印花稅問題，印花稅買方繳，如果土地非原有，是後來買的或是實施者取得就沒有減徵 40%。

## 六、都市更新處：

詹先生所提到公開展覽及公聽會辦理時間，係依都市更新條例規定辦理公開展覽 30 天並舉辦公聽會，而公聽會選定時間是希望民眾收到通知後，於公開展覽開始可先行閱覽本案內容，並在其間辦理公聽會由實施者簡報讓所有權人更了解案子內容並表達意見，倘民眾仍有問題，也可以在展覽期間及審議程序透過陳情的方式向更新處及實施者表達。

## 七、學者專家—蕭麗敏委員：

1. 以下先就大方向的說明讓地主可以了解都更執行的狀況，所有行政處理都是依法行政，法令規範都是照規定執行，很多地主有提到估價的部分，權利變換實施辦法裡面有規定權利變換計畫送件前六個月內其中一天訂為估價基準日，之後都更程序裡價格日期是不會變的，所以這個權利變換計畫在 109 年 12 月 25 日報核，本案價格日期包含共同負擔所有費用的調整日期都是以 109 年 7 月 31 日為依據，所有估價會維持在 109 年 7 月 31 日那一天，地主如果對估價有意見，想要蒐集相關資料的話，請務必要留意這個時間，就算拿的是現在實價登錄的資料，還是要回溯到 109 年 7 月 31 日的價格，地主們要研究了解這個案子很好，但是務必要去參考法令的規定，如果您的意見很好但是不符合法令規定，審議會沒辦法做出違法的決定，都更案都是依法行政。
2. 表達意見這個部分，都更程序本來就沒有限制地主做意見表達，任何時候都可以用書面的意見提供給更新處，更新處收到意見後會轉給實施者，讓實施者有提前跟您溝通的機會，像法令的問題就是固定的，實施者可以向您說明作溝通，這個表達意見在每個

會議的規定都不同，聽證就是讓所有權人完整的表達，因為每個會議依循的法令規定都不同，要依照每個會議法令的規定，今天是公辦的公聽會，重點是要蒐集大家的意見，不是只有今天這個時間點，也不是只有聽證的時間點，剛剛黃先生說要一個月的時間，兩個月也沒關係，把意見整理好一次發文給更新處，更新處就會轉給實施者，您所提供的書面意見，最後審議會的時候都會討論，基本上報告書內回應綜理表都會有地主的意見在上面，實施者是需要去作回應的，通常委員在開大會前都會看相關陳情內容有沒有處理完，聽證紀錄也是逐一檢視，所以您可以放心針對您表達意見的部分完全沒有限縮您的權益，任何時間只要有疑問都可以表達，也建議不要只發文給更新處，也要跟實施者溝通，有些東西涉及你們的私約，審查的時候私約是你們私下的協議，審議會不是法院，所以沒辦法去裁判你們私約有什麼爭議及誰對誰錯，對於私約沒辦法給任何建議，審議會是針對權利變換計畫所載內容進行審查。

3. 信託分為兩大類，一個是地主的產權信託、一個是實施者的資金信託，這兩件事情的風險控管跟標的是完全不同的，如果黃先生您提的是實施者的資金信託，因為現在還在審議當中，連建照都還沒申請到，不會有跟銀行借款及資金信託的部分，一般都更案在前期只有產權信託，建議實施者團隊有關信託的部分盡量在核定前完成。
4. 後續程序的部分，今天是公展期間的公聽會，接下來就是進入幹事會及權變小組的審查，本案為事業計畫及權利變換計畫分送，所以事業計畫已經確定了也沒有辦變更，建築設計及容積獎勵都確定了不會再審查，原則上只會針對權利變換報告書進行審查，重點會是大家剛剛都有提到的估價部分，三家估價報告書都會作

審查，第二部分就是審查權變計畫裡分配的部分，有些住戶對於選配的程序有些意見，這部分未來也會要求實施者說明清楚，通案處理會不影響其他已經選好地主的權益，也就是說現在已經選好房子的人不應該再被改變，如果是抽籤或是自己選的現在還是想改變，請與實施者協調就實施者獲配的房子進行協調，原則上只要雙方合意，審議會不會有什麼意見。

5. 地主很在意共同負擔及估價價值的改變，這也是接下來審查的重點，估價師的估價條件及土地劃分分宗的方式，大家可以上網去查詢估價作業有範本，範本裡針對土地如何合併都是有規範的，舉例來說兩塊地都是我的名下，是不是應該合併在一起才是公平的，原則上會有一些依據，或者是同一張使照的五筆土地當然是一起評估不會分開，都會有一些原則性的估價條件，後續會列入審查的重點，就是有沒有按範本，這非常重要，範本裡規範的分宗方式有沒有遵循，沒有遵循是什麼原因，這在審議上都會特別去幫大家留意，大家可能都只有看到估價的摘要，但實際上估價報告書是厚厚的一本，每個價格怎麼來的都是有依據的，除了剛剛講的估價範本還有估價技術規則的規定，接下來的審查會針對實質估價內容有沒有按照規定作一個核實的審閱，估價師有專業的判斷，我們會請估價師作說明，如果說明是合理的我們就會尊重估價師的判斷，如果是有討論的空間就會在多次的會議裡跟估價師討論，也許估價師就會作適當的修正，把程序跟大家說明，大家可以比較放心，審議會也有通案的審查原則，在更新處的網站也有公告，所以除了法令規定之外也會有一般的作業原則規範。
6. 最後提醒實施者團隊，剛剛地主有提到郵寄地址的部分，除了謄本登載的地址之外如地主有確實提供其他地址，建議兩個地址都

通知。

柒、會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入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，並做審議會審議的參考，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(上午 11 時 30 分)