

古亭開發事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段 61-1 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 6 月 5 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由古亭開發事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段 61-1 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案」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董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都更審議會委員何委員芳子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、所有權人—藍陳●來、藍●珠、藍●珠、藍●珠及藍●娟（現

更名為藍●如) ((1●、1●-●地號土地、1● 建號建物)，
由游仕成律師代表發言)：

1. 本案都市更新權利變換共同負擔比例為 36.42%，亦即權利變換土地及合法建築物所有權人與實施者之分配比例為「63.58%：36.42%」，但本人所簽的合建契約，地主與建商的分配比例卻是為「48%：52%」，原因為遭建商詐欺，析述如下：
 - (1) 依據合建基地範圍 (合建契約第一條第二項)，原本沒有北側臨和平東路之土地，因此當時依建商的計算，本人一坪土地可換三坪房屋、僅以法定容積計算分配面積，以此計算本人土地可換得 74 坪房屋。雙方合建契約第二條第一項乃約定甲方 (即本人) 分得權狀坪數為 74 坪 (無分配車位)。
 - (2) 然而其後，建商將北側臨和平東路土地納入後申請都市更新，其可開發之面積，與簽約當時所預設之合建基地範圍可開發面積，顯不可同日耳語。
 - (3) 本案於 106 年 6 月 2 日召開權利變換計畫自辦公聽會，經查閱公聽會簡報，本人權利變換後的應分配價值達新台幣 (下同) 1.18 億元 (公聽會上說明房屋每坪以 100 萬元計算)。反觀本人合約約定分配 74 坪房屋，如同樣以每坪 100 萬元計算，本人合約應分配價值與權利變換應分配價值相差高達 4400 萬元，本人於此時方驚覺有異，經向專業者請教，專業人員告知雙方合建契約雖是在 97 年簽訂，但縱使考量其後房價之上漲幅度，亦不致與權利變換結果有如此鉅額之落差。之所以有如此鉅額之差距，應在於建商將北側臨和平東路土地納入後申請都市更新，與原本無都更計畫之合建規劃自無法等同齊觀，本人至此方驚覺受騙。

(4)本人生平第一次參加房屋改建，完全不明瞭土地開發坪效之換算方法，亦不懂何謂都市更新，建商於簽約前一再告知本人說這已是本案土地開發最優惠的條件，本人信以為真，傻傻簽下契約，直到前開公聽會後詢問專業者，才知悉真正之土地開發坪效計算方式，以及本案以都更開發與單純以原訂合建土地範圍開發之差異。如建商於簽約時據實以告，本人則實無可能有接受此等條件（74坪權狀坪、沒有車位、沒有房租及搬遷費等補貼）之理。基上，本人業已在法定期限內即106年8月24日依據民法第92條第1項及都市更新條例第22條第3項規定撤銷因受詐欺而簽署之合建契約及都市更新事業計畫同意書。

2. 本人簽訂合建契約及信託契約的對象均為國賓大地環保事業股份有限公司，並非古亭開發事業股份有限公司，請實施者將國賓大地環保事業公司依法轉讓契約權利義務予古亭開發事業股份有限公司之證明文件提供予本人，否則即根本不應將本人列為「協議合建戶」。
3. 本人至今未受通知選配房屋，本人實際上還不知道自己分配的房屋是在哪一個樓層？哪一個位置？依台北高等行政法院104年度訴字第439號及最高行政法院106年度判字第379號判決：「在實施者依都市更新條例第25條之1規定辦理都市更新之情形，與實施者達成合建協議之權利人與未達成協議合建之權利人，於選配更新後土地及建築物之權益均應同受保障，以維更新單元內所有權利人間之公平。」；查本案權利變換之權利人現今業已完成選配房屋，然本人迄今卻仍不知受配之房屋何在，顯然不符公平原則，且雙方合建契約並未約定本人必須「以協議合建方式實施」之地主身分參與都市更新，實施者豈能恣

意將本人列為「協議合建分配戶」？再者，雙方合建契約亦未約定本人應在權利變換選配房屋程序完成後始得選屋，豈能因本人被列為「協議合建分配戶」的「黑箱」中，即得令實施者恣意妄為，任意決定本人之選屋時間？

4. 復依臺北市都市更新處於事業計畫幹事會中曾經詢問實施者：「協議合建者先行選屋，或權利變換者先行選屋，請釐清。」，實施者答覆為依本案之選配原則（P20-1）辦理等語（參見本案事業計畫核定版第二次幹事會回應表-7），而自事業計畫核定版第 20-1 頁選配原則觀之，並未區分協議合建者與權利變換者選屋順序之先後，可見兩者應係同時選屋，是以實施者顯然未依事業計畫選配原則辦理，明顯不符最高行政法院 102 年度判字第 764 號判決就都市更新選配程序所揭之基本原則，亦即：「實施者訂定之都市更新後權利變換分配公開抽籤辦法，既係依權變實施辦法第 11 條所訂定，屬執行之細節性規定，自不得與權變實施辦法第 11 條之規定相違背。」、「實施者應確實通知相關之土地所有權人及權利變換關係人，使其有充分之資訊，得知其得於何時，以何方式行使申請分配位置之權利，及未依限申請之處理方式。否則，即不得以其未為申請，而以公開抽籤方式分配。且都市更新實施者以公開抽籤方式決定土地及建築物之分配位置，即應對其以公開抽籤方式辦理為合法之事實負舉證責任。」
5. 權利變換計畫第 8-4 頁表 8-1 及表 8-2 提列本人之合法建築物拆遷補償費及合法建築物拆遷安置費，本人得否領取？
6. 本案位於和平東路與羅斯福路交界，為台北市住宅市場指標之大安區，距捷運新店線及中和線交會之古亭站僅幾步之遙，為捷運旅運量最繁忙的車站之一，周邊交通路網發達，而自本案

步行約 100 公尺，即至台灣師範大學，復鄰近師大、公館及永康商圈，交通、休閒及生活機能極為良好，斜對面之「和平大苑」建案，房價業已每坪達 170 萬元起跳，但本案權利變換計畫所提列之共同負擔，卻仍高達 36.42%，實屬過高。

7. 本案經臺北市政府核定之事業計畫第 13-1 頁載明本案有關費用係依臺北市都市更新處 99 年 12 月公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」內提列項目編列，為何於權利變換計畫公展版第 10-1 頁卻又說是「依臺北市都市更新處 100 年 1 月公布之『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準』內提列項目編列」？兩者顯有矛盾！

二、台灣電力公司股份有限公司((70、70-1 地號土地)，由許燕女士代表發言)：

1. 合併前土地價值評估不合理：本公司土地位於本案基地之入口樞紐，且為雙面臨路(分別為 40 米寬之和平東路一段主要道路及 4 米寬之和平東路一段 50 巷)，屬於角地，容積率 630%，與後側僅面臨一條 4 米寬巷弄之 69-1、69-7 及 69-8 地號土地，更新前容積率僅有 300%，無論在容積貢獻、面臨道路種類、鄰街關係及商業效益上皆明顯不同，而資料顯示僅有 9% 差距，顯不合理。本點意見本公司已於前次公聽會提出，惟實施者仍未修改，請實施者依土地條件再予修改。
2. 比準地與比較標的選擇不適當：依據估價師全聯會第六號公報《都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項》第 23 頁須知第 2 點「比較標的面積、容積等因素，應儘相近」在本案估價報告書中比準地與比較標的在面積及容積上皆明顯存在有差異(除法定容積率不同外，尤其是本案商業區比準地為 236 坪，而與選擇的三個比較標的面積分別是 27、

90、50 坪差異甚大)，爰請再評估比準地選擇之適宜性。另外，依據《不動產估價技術說明規則》第 25 條略以：個別因素調整大於 15%，應排除該比較標的之適用。惟在商業區比準地推估中「比較標的 1」個別因素調整百分率為 21.2%；市場用地比準地推估中「比較標的 10」「比較標的 12」個別因素調整百分率分別為-26%、-25%，顯然與估價技術規則不符，請實施者評估修正。

3. 停車場收益安置費分配依據，應以實際停車場使用面積計算：本案權利變換計畫書第 10-7 頁有關停車場收益安置費一節，係以土地面積比例做為分攤每月營收之依據，惟 133 地號東北一角約有 80m²經現勘瞭解並非作為停車場使用，若提列共同負擔，將影響地主權益，故不應納入停車場面積計算。

三、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 查旨案基地範圍內無本市公告文化資產及本市列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開發行為過程中，如發現具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

四、實施者—古亭開發事業股份有限公司(辜永奇顧問)：

1. 藍●●來為土地所有權人，其他屬地上物所有權人，所有權人當時簽署合建契約係為個人意願表達，並無詐欺之虞，雙方係合意簽署合約，且以協議合建方式處理，若目前對於協議內容與權利變換計畫之差異有異議，應由雙方協議、洽商，包括後續選屋、找補及相關補償金部份，都依協議內容為準，目前對於原協議內容之疑義，後續雙方將持續洽商。
2. 另有關所提選屋意願部分，於選屋期間實施者代表已與相關權利人充分表達選屋之請求，惟至選屋截止前仍未獲得回應，

因係屬協議合建戶，未來將由實施者獲配之部分進行選配協商。

3. 有關財務計畫版本，權利變換計畫係延續原核定之事業計畫無誤，僅係誤植公告時間，後續將修正之。
4. 有關文化局所提意見，遵照辦理。

五、估價單位—敏達不動產估價師聯合事務所(紀國鴻估價師)：

1. 針對合併前價值評估不合理部分，因都市更新土地價值係以土地合併為一宗之前提來進行價值評估，無論面臨什麼條件之道路，均係以合併後各筆土地可興建之容積率為基準來作價值計算，再就面積、形狀、臨路條件等因素差異與比準地做調整。至於調整率多寡，未來將以審議結果為準。
2. 案例選擇部分，因臺北市商業區案例較少，目前係就區位及容積率較為相近之案例作調整，案例妥適性未來仍依審議結果為準。
3. 個別因素調整率超過 15%部分，例如商業區土地容積率為 630%，所選案例容積率可能為 560%或 800%，會依土地開發分析法作調整，調整率會超過估價技術規則 15%的規定。

六、學者專家—何委員芳子：

1. 權利人對估價所提意見，後續進入幹事、權變小組審查，均會詳加檢視。
2. 在 p13-3 更新後建築物分配單元及位置對照表中，區分「協議合建戶」及「實施者(協議合建)」建請補充說明其區別。
3. 在土地及建築物分配清冊內除參與權利變換者 8 人及實施者參予權變者外，建請補附前述 2 項以外之清冊，以求完整。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入權利變換內參考。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。

捌、散會（上午 10 時 00 分）