

德運建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 92 地號等 11 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 111 年 5 月 18 日（星期三）上午 9 時 30 分

貳、地點：大安區德安區民活動中心

（臺北市四維路 76 巷 12 號 6 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：魏良諭

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由德運建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 92 地號等 11 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，鄭凱文委員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 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人一蕭○○(○地號土地)(書面意見，承辦人代為宣讀)

(一)主旨:提報對光復南路 260 巷 28 號 1 樓及其樓層估價及倍數關係的意見表達，提請實施者參酌辦理。

1. 對主旨所提事項，經參考所列客觀數字分析，並徵詢多位附近不動產行情有了解的業內專業人士，認為目前 28 號 1 樓店面價位若每建坪估 175 萬，上面的住家每建坪估 84 萬，1 樓店面為上面住家的 2.08 倍，其金額及倍數，似不符合附近不動產市場一般客觀情況，有偏差頗大的現象。
2. 連邦不動產鑑價師聯合事務所對本提案店面與住宅的倍數，有明顯偏低的情況，以此偏低的數值為基礎來作權換分配，將嚴重影響本人權益。
3. 故建請實施者予以合理的調整，以求合理，是所至盼，謹致謝忱。

(二)依本案都更實施者德運建設公司於有關權利變換計畫第 48 頁顯示:比準戶 260 巷 30 號 1 樓，建坪單價為每坪 175 萬，其 3 樓住宅為每坪 84 萬，店面為住家的 2.08 倍。(緊鄰的 28 號亦以此為基礎作微調)

(三)但依民國 109 年 6 月 5 日，同屬台北市政府公布合格都更鑑價師中聯不動產估價師聯合事務所，對 260 巷 28 號的估價報告，評估結果:1 樓店面每坪 2656517 元，2 樓住宅每坪 694746 元，3 樓住宅每坪 701693 元，4 樓每坪 701693 元。1 樓店面 2656517 元為住宅均價 694746 元的 3.7984 倍。(詳如估價報告書摘要)

(四)2021 年 11 月 12 日另由永慶房屋，自內政部不動產交易實價查詢結果，自 100 年至 110 年 10 月都更地附近有實際成交的店面，扣除親友交易屬特殊交易者外，其店面均價

為 217 萬/坪，住宅均價為 72.71 萬，店面為住宅的約 3.0 倍(個案詳如附件)。

(五)另依信義房屋在 2021 年 11 月 12 日提供，附近有成交的店面均價為 243.7 萬/坪，為住宅均價 72.71 萬/坪的 3.35 倍(詳如附件)。

(六)依 2022 年元月 5 日，同屬台北市政府公布合格都更鑑價師陳銘光不動產估價師對 260 巷 28 號 1 樓的估價報告，每坪為 218.6 萬。若住宅即使以聯邦鑑價師每坪以 84 萬算，則倍數為 2.6 倍(詳如附件)。

(七)依自由時報 2018 年 9 月 5 日的報導，光復南路 280 巷店面，有每坪實際成交 352.74 萬的案例(34.02 坪成交 1.2 億)，此價位如除以住宅價位 72.71 萬，則倍數為 4.8 倍。

(八)目前 260 巷 28 號 1 樓出租給餐廳每月租金 20.4336 萬(租約有公証在案)，如以年 2%的投報率換算市值每建坪市值為 313 萬，若住宅即使以連邦鑑價師每建坪 84 萬為基準，其店面與住宅的倍數亦有 3.73 倍。

(九)分析:依上述第(三)至(八)點所述店面平均價位 268.5 萬與住宅的平均價位 76 萬，店面為住宅倍的 3.53 倍。

(十)結論:

- 1.綜上參考所列客觀數字分析，並徵詢多位對附近不動產行情有了解的業內專業人士，咸認為目前 1 樓店面價位若每建坪估 175 萬，上面的住家每建坪估 84 萬，1 樓店面僅為上面住家的 2.08 倍，其金額及倍數，似不符合附近不動產市場一般客觀情況，有偏差頗大現象。
- 2.連邦不動產鑑價師聯合事務所對本案店面估值與住宅的倍數，有明顯偏低的情況，以此偏低的數值為基礎來作權換分配，將嚴重影響本人權益。
- 3.故建請實施者予以合理的調整，以求合理，是所至盼，謹致謝忱。

二、 所有權人—于○○ (○地號土地) (現場登記發言)

感謝估價師的回應，本人的土地是一至四樓的住戶各持分 1/4，但 1 樓的住戶佔用 1 樓空地，且其中 1/3 土地是樓上住戶的土地，第一他屬違建，第二現況作為餐廳營業收租，租金是高估的，他的收益建立在我們的痛苦上，建物屋齡已達 50 年，而且每一家都有漏水的問題，1 樓看不到樓上漏水的問題，用租金來計算價值覺得不合理，請更新處幫忙看，如果他堅持用 1 樓租金來算，那我們也要請他將 1 樓違建拆除，請他參考估價師的說明，本社區推動都更已經超過 20 年，從 20 年前談時 1 樓最高的回饋就是樓上的 2 倍，他想要 3 倍、4 倍，希望可以考慮樓上住戶的想法。

三、 實施者-德運建設股份有限公司 許新德總經理

(一)都更前後之房價及樓上樓下價值的比例，係非常專業的課題，本公司尊重本案三家估價師之專業評估及相關審議大會最後審議核定之結果。

(二)本案都更前後歷經十多家建商 20 多年整合，各家建商對一樓與樓上價值比例，看法均約為 2:1 的比例，也是目前地主的共識，希望蕭先生能珍惜這次都更難得成功的機會。本公司仍會在上開專業估價師評估之基礎上，持續與蕭先生溝通，以期爭取其認同及共識。

四、 估價單位-連邦不動產估價師聯合事務所 連琳育所長

(一)回應蕭先生的意見，本案價格日期為 110 年 10 月 8 日，為疫情爆發的時期，造成臺北區域的店面價格及租金均是向下修正的，並有空置率向上提高的狀況，本案周邊狀況成交案例有高有低，在評估時會選取商效及商業型態類似的案子作為評估，故本案選取忠孝東路巷弄內的店面作為評估基準，評估價格區間為 160~168 萬元/坪，再考量相關因素等，最後評估出 175 萬元/坪，樓上住宅的部分，亦採用

同樣邏輯選取案例，價格區間為 83 萬元/坪~87 萬元/坪區間，經過個別差異調整，樓上價格評估出 84 萬元/坪，應屬合理，無高估亦無低估。

五、學者專家—鄭凱文委員：

本案實施者、建築都更規劃團隊對於都市更新均有豐富的經驗，期許對於後續都市更新的事業推動能順利完成。以下提醒幾點報告書內容要完整的呈現，以利後續審議程序：

- (一)本案尚有未同意戶，相信各位地主都很關心都市更新的程序，建議實施者後續持續溝通協調，若能百分之百所有權人同意即可以 168 專案加速審議流程，對所有權人也是一種保障。
- (二)申請都更容積獎勵上限 50%，大部分爭取中央的容積獎勵項目，包括綠建築、智慧建築耐震設計標章等是有利於建築物本身的更新獎勵，相關設計內容請詳細載明於報告書內以利審查。
- (三)提醒都更案對於環境的公益性還是要顧及，留設開放空間與如何營造寬敞順暢的人行空間也是審議重點。本案南北兩側 8 米計畫道路接退縮 2 公尺以上無遮簷人行道，沿街種植喬木形成良好的都市人行空間，建議基地內喬木應考量提供 5 到 8 公尺的樹距以利喬木生長。
- (四)提醒報告書 P.19-36 消防救災檢討圖說，沿街喬木設置以不影響消防車救災行進為考量。
- (五)目前審議會對無障礙車位有所要求，請考慮無障礙車位列入公設的數量，以供公眾使用並不得選配。
- (六)估價的部分，未來會有幹事會及審議會審議，亦有專業估價背景的委員作審查把關。

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復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、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。

玖、散會（上午 10 時 20 分）