

變更臺北市大同區雙連段二小段517地號等31筆(原30筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案
自辦公聽會會議紀錄

時間：	中華民國 111 年 1 月 25 日星期二 下午 2 時 30 分
地點：	臺北市大同區民權西路 118 巷 9 號
內容：	變更臺北市大同區雙連段二小段 517 地號等 31 筆(原 30 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案自辦公聽會
主持人：	尚志資產開發股份有限公司賴弘遠副處長
記錄：	協和都市更新股份有限公司黃雅慧
出席人員：	一、臺北市都市更新處：臺北市都市更新整合發展協會張世宏(代)專家學者：何芳子委員、莊孟翰教授 臺北市大同區民權里里長：陳玉女里長 實施者 尚志資產開發股份有限公司：賴弘遠副處長 高世銘建築師事務所：高世銘建築師 協和都市更新股份有限公司：陳謙總經理 遠見不動產估價師事務所：張維倫估價專員 中泰不動產估價師聯合事務所：余徐維估價專員 元宏不動產估價師聯合事務所：林南昇估價專員 二、土地、建物所有權人、權利關係人：祝建民先生等人(詳見簽到簿)
會議記錄：	
協和都市更新股份有限公司陳謙總經理	今日邀請到的專家學者為何芳子教授，何教授本身也是現任的審議委員及莊孟翰教授，另更新處代表張世宏先生，三位皆會針對本次公聽會給予指導。 地主若有意見表達，請先表明姓名及地址，以便載入會議紀錄中。
實施者致詞：	各位地主大家好： 今天召開變更臺北市大同區雙連段二小段517地號等31筆(原30筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案自辦公聽會，謝謝各位地主踴躍參加，希望今天公聽會圓滿完成。
變更事業計畫、擬訂權利變換計畫說明：	
協和都更公司	變更事業計畫、擬訂權利變換計畫說明簡報
建築規劃說明：	
高世銘建築師事務所	建築規劃說明簡報
估價說明：	
遠見不動產估價師事務所	更新前後權利價值評估簡報

地主發言：

所有權人：
陳錦富
(民權西路 160
巷 26 弄 88 號)
(代理人：陳偉
誠)

壹、前言：由於自辦公聽會時間有限，所以本席發言以書面資料為主口語為輔，書面資料請委員、專家學者、各位先進及實施者參閱，謝謝！同時本人的發言內容有一部份涉及私約，但這也是實施者在事業計畫變更的內容上應該嚴肅且誠實地面對的問題。

貳、發言內容：

一、誠信是實施者應該遵守的基本原則，因此請實施者確守與本席在 107 年 3 月 15 日於都更處達成的協議。

二、根據實施者提供的 6 拼平面圖，發現同一樓層同一側的三戶大門所圍起的共同使用空間約為 130 公分寬*210 公分長(面積為 0.83 坪)，然而三戶中有一戶的玄關空間卻為 120 公分寬*370 公分長(約 1.34 坪，走道太長寬度又尷尬故難以使用)，另一戶的玄關空間為 180 公分寬*280 公分長(約 1.52 坪)，這種設計不太合乎邏輯，實施者是否應該進行改善？

三、「信託約定」問題：

(一)根據「合作興建契約書」(以下簡稱：契約書)p10,信託約定問題如下：

1. 甲方不知信託內容。
2. 乙方資金沒有交代。
3. 乙方沒有完工保證。

(二)本席建議的方案，如以下 3 點：

1. 請實施者提供信託契約影本以方便甲方審閱。
2. 信託標的應包含甲方土地及乙方資金，並約定專款專用。
3. 信託契約需有未完工程之處理機制。

四、「施工工期」問題：

(一)根據「契約書」p11，全部建築物以建管機關核准之施工期限為完工日期，實際完工日以建管機關核准使用執照之日為準。這不合理，故請實施者重新擬定大家都可以接受的方案。

(二)本席建議的方案如下：乙方應於建造執照核准後，於建築法規定時間內向建築主管機關申報開工，並於開工日起○個日曆天內完工，完工日以建築主管機關核准使用執照之日為準。

五、「驗屋及交屋」問題：

(一)在大樓營造過程中難免會產生一些小瑕疵，這些實施者都很容易處理。但是驗屋過程中如果遇到大家都不願意見到的重大瑕疵(例如：漏水、壁癌、結構問題---等)實施者又該如何處理、如何辦理交屋？根據「契約書」p12，其「驗屋及交屋」部分實施者的責任歸屬並不明確，故請實施者重新擬定大家都可以接受的方案。

(二)本席建議的方案如下：甲方驗收如認為有未依建築主管機關核准之建照圖說施工情事或有重大瑕疵(例如：漏水、壁癌、結構問題---等)，得要求乙方限期改善補行驗收，乙方若未能於指定期限完成改善或無法改善者，甲方得就該部分要求乙方照價賠償。

六、「交屋」問題：根據「契約書」p12，建議實施者增列以下內容。

(一)乙方應於領得使用執照六個月內，通知甲方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1.乙方付清因延遲完工所應付之遲延利息於甲方。
- 2.乙方就房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
3. 甲方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
4. 乙方如逾期完工或未於領得使用執照六個月內通知甲方進行交屋，每逾一日應按甲方所分配房地(含車位)總價款依萬分之五單利計算遲延利息予甲方。

(二)乙方應於甲方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、使用維護手冊、規約草約、使用執照(若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會)或使用執照影本及乙方代繳稅費之收據交付甲方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙。

七、「保固期間」問題：根據「契約書」p13，建議文字內容修改如下2點；

(一)本契約房屋自甲方完成交屋日起，或如有可歸責於甲方之原因時自乙方通知交屋日起，除乙方能證明可歸責於甲方或不可抗力因素外，結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、雜項工作物涉及結構部分...等)負責保固十五年，固定建材及設備部分(如：門窗、地磚、衛浴、廚具...等)負責保固一年，乙方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予甲方作為憑證。

(二)前款期限經過後，甲方仍得依民法及其他法律主張權利。

八、本席對比原先事業計畫(核定)版地主權值比 64.93%，事業計畫變更(簡報修正版)地主權值比為 58.82%，兩者落差太大，本席提出質疑。從 110 年 10 月 29 日事業計畫變更說明會起至 111 年 1 月 25 日自辦公聽會前，本席多次要求實施者提供完整的「事業計畫變更書圖」光碟、估價師估價的資料光碟及事業計畫變更的總經費成本明細表，很遺憾實施者總以正在加速作業中或正在修改中為理由一再拖延卻不曾提供。

九、實施者要求在 111 年 2 月 25 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」以雙掛號郵寄或通知本公司派員收取。本席表示異議，因我方提出上述的諸多

	<p>問題，實施者應該提出解決問題的方案且獲得雙方確認，同時也應在取得相關法定條件後實施者才能進行「權利變換意願調查表」及「更新後分配位置申請書」等事宜。</p> <p>十、綜合以上問題，本席對於今天的自辦公聽會其適法性提出質疑並保留意見。</p> <p>本席發言完畢，敬請委員、專家學者、各位先進及實施者不吝指正，謝謝！</p>
<p>規劃單位： 協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理回應</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更規劃為 6 拼後，有三戶出入口集中在同一空間，此部分將由建築師為各位說明。 2. 有關信託的部分，將由信託銀行與每位地主說明、討論，並非由實施者訂定信託的條件。 3. 有關事業計畫所載之施工工期，簡報第 57 頁實施預定進度中，係依提列總表規定計算本案的施工期間，非建管機關核准之施工期限。 4. 地主的權利價值係由實施者所委託的三家估價師事務所所評估，郵寄予各位的權利價值表中，已載明個人的應分配權值，也就是可以選配的房屋及車位金額有多少。至於共同負擔的內容明細，係依市府所訂的提列總表之規定進行估算，目前表上所列的金額是會變動的，因各位地主的選配金額會影響到稅捐，並連動到各項管理費的計算，因此選配確定後，共同負擔會重新計算、確認，才能載在權變計畫書裡，其中還包括每個人的找補金額，故目前提供給各位的共同負擔金額還不是送件的數字，所有的金額都屬於估算，且審議過程中，會依更新處、幹事及委員意見做修正，可能會調整地主的權利價值比率、也可能會調整共同負擔費用，最終仍以市府所審議核定的權變計畫書所載內容為準。 5. 依規定在選配前就必需舉辦公聽會，但共同負擔需在選配完成後，才能核實計算，因此無法在共同負擔完全確定後，才召開公聽會，故依目前估算的共同負擔金額及更新後價值進行選配作業，每位地主的找補金額也會依重新計算的金額進行調整。
<p>所有權人： 陳錦富 (民權西路 160 巷 26 弄 88 號) (代理人：陳偉誠)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 我要求的是計畫草案，在我完全不了解的情況下，只提供各項費用的總數給我們，裡面有沒有問題，我看不出來，所以才會要求提供，但要求那麼多次，實施者就是不提供，你提供了我要求的很多東西，在說明會時我已提出，還發函予都更處，同時發函予實施者，而實施者都回應「我們會儘速提供」，直到今天開會前一週仍回應我「會儘速提供」，結果是沒有提供，因為我要的是完整的草案。 2. 變更成 6 拼，我知道是實施者希望能夠好賣，我曾在說明會中說過，這樣的設計很沒品質，跟原本設計的 4 拼，品質差距太大，不知在場的各位地主如何？我是沒有決定權，要 4 拼改 6 拼要地主達到一定的同意比例，這個做了沒？沒有！既然沒有，就開公聽會，是要我們吞下這個毒蘋果嗎？還必需在時間內送達意願調查表及選

	配申請書，不然就由律師代抽，這都是毒蘋果理論，如果是顆毒蘋果，你是要地主怎吞的下去？
許美華 (民權西路 160 巷 26 弄 88 號) (代理人：陳榮傑)	他所謂的這些地主，是他一個人，是不是要詢問各位地主的意見，他一個人反對，就把全部地主拖下去，居住正義也是他喊出來的，我想在座的地主都是弱勢的一群，拖了這麼久的建案，希望實施者能趕快完成本案，把房子交給每個地主，這才叫做居住正義，請問這些地主有哪個反對的，我的立場就是這樣。
規劃單位： 協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理回應	每個地主都有其需求，讓居住環境達到最高、最理想是大家的心願。每個人土地大小及權值皆不一樣，因此在選配時，請各位地主找出自己所適合的房子，想要居住品質好一點，可考慮四拼比較理想，目前尚無其他地主提出看法，希望每個地主能尊重其他人的想法，在都更案中，我們無法強迫每個地主出具同意書，因此都更是以多數決，就是同意門檻達到一定的比率後，就能送件，若未達門檻就無法送件。
實施者回應	對於剛剛陳先生發言的項目，今天我們主要是事業計畫變更與權利變換的公聽會，涉及私約的部分不適合在會議上討論，我們會另外再跟地主說明。本案從 108 年核定到現在，也拖了一段時間，今天會從四拼變成六拼，除了市場上的接受度外，我們也遇到一個問題，也就是說部分地主持分比較小，遇到分配時候的找補金額會變得非常大，我們也希望把這個差距縮小，這個部分不見得大家會滿意，我們只能求取最大的共識，怎麼樣能在最快時間把這塊基地發展起來蓋起來，我與各位地主拜訪很多次，大家跟我說對面那棟大樓比我們晚開始，現在已經蓋好了。我們現在希望計畫四月能夠送計畫進市政府，是我們的目標。因此我們一定要在送計畫之前一定要辦理自辦公聽會，跟大家說明現在的設計與權利變換所得到的成果，還有後續該如何做，只有這樣一步一步做下去才有可能讓事情圓滿完成，不然這樣再拖下去，一年過去了還是一事無成。坦白說都更處也在關心我們這個案子要如何走下去，今天我們尚志資產為實施者，既然已經起了頭就要把這件事情走下去，這是我們的責任，我們要把它完成。我們要求取絕大部分地主的共識，也是我們今天扮演的角色與目的。
所有權人： 張美珍 (民權西路 160 巷 26 弄 84 號) (代理人：祝建華)	我的要求很簡單，你們剛剛說有三戶是有所有權狀，以尚志來說沒有多少錢，就是補助的問題而已。再來代為拆除的費用太高了，假設我們不自己拆除的話你們有一個代拆除的費用，我請一台怪手來拆除也沒有多少錢，這個房子我請怪手一拉就剷平了非常快，而且裡面有尚志的建物在裡面，不是每一家都有建物的，所以這一點我們大家可以商量一下為什麼一定要有這個代拆的費用，講不好聽的你們還是要怪手進來挖地基，是不是可以把它載走？ 現在載走最大的問題是說廢料的問題，建築廢棄物分很多很多的材質，木材水泥都完全不一樣的廢棄物，這部分你們尚志實施者能不能以這方面為出發點考量，每一戶弄得很平均，就是以它們的坪數去補

	<p>償，不要說有三戶大家都歧視那三戶，那三戶變成人家的公敵，你認為這樣合不合理，大家可以考慮看看，可以商量看看，也不要為了那三戶的錢，我相信尚志任何一個都更，像吉美建設蔡竹雄我很熟、吳寶田我也很熟，這些人的利潤獎金說難聽一點，大小老婆都娶了好幾個，還繼續在賺錢，趙藤雄我也很熟、美河市的我也很熟，他們如果沒有政府的幫忙講句不好聽的，趙藤雄早就跳票好幾次了，私底下不要去扯人家怎麼樣，這是做人的基本道理嘛!但是我相信尚志應該得到的就是一視同仁，我是替大家在地這麼久的爭取一些，人不親土也親啊!這在尚志來講根本是牛毛一件，謝謝。</p>
<p>規劃單位： 協和都市更新股份有限公司 陳謙總經理回應</p>	<p>所謂共同負擔提列是依照政府標準提列，沒有的項目我們也不能提，另外您提到一個重點，怪手來拆房子當然是很快，也不用花多少錢，真正的錢花在棄土費用。各位地主提供土地由尚志來蓋房子，當然理論上我們要提供一塊已經拆乾淨的土地，上面有房子，實施者補貼拆遷補償費用，但是房子必由您自己拆，但自己拆會有問題啊!每個人去找怪手每個人去清運這麼一小棟房子成本划不來，所以才由尚志統一來代拆，既然是代拆，這個費用還是要地主來付，各位提的意見還是交由尚志來回復，但是在法規上，確實是這樣處理跟各位說明。</p>
<p>所有權人： 陳錦富 (民權西路 160 巷 26 弄 88 號) (代理人：陳偉誠)</p>	<p>我是當事人私自主張沒有跟其他地主好好溝通，這是因為起初在跟尚志接觸的時候，我說這部分是否可以不要列，原因是說這個部分是列為共同負擔，變成共同負擔以後還是我們出的錢，只是它會產生利息還有其他費用，等於說我們今天 100 萬裡面我們要付出大約 30% 幾的費用給實施者，所以說這部分還是我們自己的錢，只是說它們從銀行發給我們，可以在私約上去要求他不列為共同負擔。</p>
<p>所有權人： 張美珍 (民權西路 160 巷 26 弄 84 號) (代理人：祝建華)</p>	<p>我只是要求尚志回去商量一下，這個錢不管是誰付都是要有人付，這筆錢跑不掉，可是要個別去拆更嚴重，我希望尚志統一拆、統一處理，這樣比較好處理，我這個房子我自己去拆可能要花十萬元，尚志統一去拆不要兩萬元，而且倒廢土要有土方證明，不是你想倒就可以倒，所以這個方面尚志應該可以為了地主去考慮到。</p>
<p>實施者回應</p>	<p>拆遷補償係依權利變換的提列總表所提列，只是一個數字，拆的部分整體規劃由實施者來進行所有的工程，這個數字只是先讓您知道有這筆帳，這個在你們權利變換列為共同負擔，有這筆拆遷補償金、拆遷安置這筆帳在，實際工程當然是有實施者去進行，當然不會讓地主自己去拆房子，至於共同負擔等於是實施者先拿一筆錢給地主，這筆錢再從房子分配回來的意思，一來一往是對等的帳是記錄在權利變換上，不是誰佔了誰的便宜。</p>

<p>所有權人： 祝建民 (民權西路 160 巷 26 弄 84 號)</p>	<p>我們是協議合建還是權利變換?</p>
<p>實施者回應</p>	<p>今天事業計畫書上登載的實施方式為權利變換，原則上今天是權利變換的公聽會，實際上的分配的相關的東西，如果另外有協議按照另外的協議，但是送給市政府的部分所有數字原則上是以公聽會的資料作基礎送出去，到了市政府審議會還會再去審議及修正，之後還有聽證會，這些程序預計要到明年，整個權利變換才會走完，至於我們還有在推動的一些相關工作還是會繼續推動，數字就牽扯到找補的問題而已。</p>
<p>所有權人： 張美珍 (民權西路 160 巷 26 弄 84 號) (代理人：祝建華)</p>	<p>我們希望尚志能夠考慮到現有的這些住戶和土地持有人，能夠幫他們創造一點點利潤，提供地主一個充裕的環境讓大家環境都能改善，盡快把這個事情處理好，讓這些地主不要說因這土地而富，最起碼提升生活品質，這樣就可以了，希望尚志資產盡量滿足大家。</p>
<p>規劃單位： 協和都市更新 股份有限公司 陳謙總經理回 應</p>	<p>如果各位現在沒有想到問題，回去之後想到其他問題，或想進一步了解，或有希望實施者或規劃單位協助的事情，務必用書面交給尚志公司，我們會以書面回復各位的問題。今天的發問與答覆我們會做成記錄並且附在計畫書裡面一起送交市政府，將來審議的時候，市政府對你們所提出的意見也會一一審視，至於私約的部分，只能用私約的方式跟尚志進一步的協商，今天談的純粹用法令面的方式談權利變換的機制，在座若沒有簽約的就是按照權利變換的標準處理，我現在簡單將後需的程序再說明一下。</p> <p>我們接下來有一個月的選配時間，我們今天有概略的說明選配的文件要如何填寫，假如各位在填寫的過程有不了解的地方，可以電話與尚志或是我們聯絡，我們會協助回答您怎麼填寫，請務必注意到將來權變就是根據您們填寫的資料來處理的，登記也是根據您們填寫的內容來做登記，所以在填寫時請務必要正確。選配完成也就是一個月以後，您們會將資料送到尚志這邊，我們會將資料彙總統計，如果有兩個以上的人同時選了同一戶房子，尚志會先與這些人協商，是否有人願意改選，若有人願意讓，則這個人再去選其他的房子，若大家都不讓，就啟動抽籤的程序，根據抽籤的結果，抽到的人就獲配，沒有抽中的人就再去選其他沒有被選配的房子，這是流程的問題，整個選配完成我們會重新再去計算共同負擔，計算完的結果為確定送件的標準，以上資料完成我們便做成計畫。剛剛有一位地主提到您想看到草案，您說的草案是否是權利變換的草案?</p>

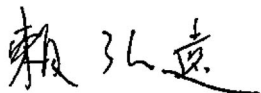
<p>所有權人： 陳錦富 (民權西路 160 巷 26 弄 88 號) (代理人：陳偉 誠)</p>	<p>是事業計畫變換的整個說明。</p>
<p>規劃單位： 協和都市更新 股份有限公司 陳謙總經理回 應</p>	<p>是要報核的整個計畫書的草案嗎?我先跟各位說明，這個資料必須等大家選配完整個資料都確認了，這個計畫才算完整，這以後才会有送到市政府報核的程序。我們會將所有確認的資料放在網站上，各位可以上網去看，若覺得上網麻煩也可以和尚志聯繫。至於紙本，我們會到選配完成資料都確認後我們才會開始列印紙本的報告書，到目前為止資料還不完備因此也沒有列印。</p>
<p>所有權人： 陳錦富 (民權西路 160 巷 26 弄 88 號) (代理人：陳偉 誠)</p>	<p>我最主要的是要看經費明細表。在以後要走權變的時候我們必須對裡面的內容有所了解，這裡面到底和原核定版的內容到底有沒有差距，和當時事業計畫裡的承諾有沒有差距，這些我都看不到，所以我沒有辦法了解。</p>
<p>規劃單位： 協和都市更新 股份有限公司 陳謙總經理回 應</p>	<p>今天我們提出的是變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，也就是說原先核定的事業計畫有所更動，變動的主要項目是建物設計格局與共同負擔的費用，現在造價漲的很兇，若按照原核定的，建商可能虧本做不下去只好擺在那邊，計畫核完了不去執行對大家也沒有好處，所以，主要的變更是這兩個大項目。</p> <p>權利變換計畫談到分配的問題，各位手上已拿到選配的資料，每個房屋面積、單價、總價都已列出，回去有一個月的時間可以選擇，報核以後更新處會對有關計畫的完備性做初步審閱，審閱完以後在市政府更新處、區公所與里長辦公室有一個月的公開展覽，您們可以去閱覽，那時就是完整紙本與我們送去是政府的一樣，這一個月的時間裡面，市政府更新處會召開公辦公聽會，各位可於公辦公聽會時提出您的意見，市政府會做成會議記錄並責成實施者與規劃單位，對於您的發言提出答覆，公展期滿後進入初步審查，會有一個幹事會，就是市政府各局處對於計畫內容，根據其所職掌有關的部分進行審查，審查過程可能會要求修正或變動，屆時必須根據市政府各局處的要求修改計畫內容，幹事會通過後進入聽證會，聽證會由市政府召開，各位一樣可以發言，聽證會時，實施者與規劃單位必須當場對各位的任何意見提出答覆，做成聽證記錄後才進入大會審議，審議通過後才有可能申請建照，整個程序大概要一年多。倘若地主能 100%同意，我們就可以申請以都市更新 168 專案的方式加速審議縮短時間，這部分要看地主的需求。</p>

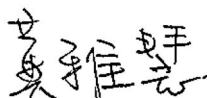
<p>所有權人： 張美珍 (民權西路 160 巷 26 弄 84 號) (代理人：祝建 華)</p>	<p>規劃公司原營建費用計算錯誤，實在不應該，雖後來有緊急發函更正，會議一開始也有道歉，但是這個有關於金錢上問題，在座地主又要跟尚志資產多分擔，因為你們的計算錯誤，這可能要賣公司來賠哦！協和是要打屁股的啦!只是大家都要和和氣氣的來講這件事。</p>
<p>規劃單位： 協和都市更新股 份有限公司 陳謹總經理回應</p>	<p>因為計算公式的錯誤，本公司在發現時，立即通知實施者以函文向各位地主更正，在此再度向各位地主及實施者慎重道歉。</p>
<p>來賓致詞：</p>	
<p>大同區民權 里 陳玉女里長</p>	<p>很高興有這個機會來參與本次公聽會，我們都是在地人，在 103 年第一次在大橋區民活動中心一起參與至今時間已經拖很久了，民國 80 幾年時，我就很期盼 R7、R8 能一起重建，本案基地 300 多坪，那時候在於大橋活動中心開會我也很訝異怎麼會切這樣子，現在我已經慢慢瞭解，原來是卡在台灣銀行土地的買賣問題，就是超過 500 坪不賣的問題，所以我也慢慢的釋懷，因為大面積會比較漂亮，就跟現在的城市莊園一樣，R8 約 700 多坪，已經再走程序，那邊都已經簽了、選屋也都選好了，我們就卡在台銀土地還沒有釋放出來，所以我們兩邊是相反的，你們這邊是買好土地，我們那邊是在等買好土地，所以我希望我們這二塊可以同時動工，這樣不會吵到鄰居，也同時有新屋可住，並改善那邊的環境，所以希望這次能成功、圓滿。R7、R8 同時興建，雖然不是滿意中的大坪數、大房子，但最起碼能改善環境，我常常說：我嫁來這裡 50 年，住在木造房屋中，房屋嚴重漏水，希望未來能有好的居住環境，預祝本次公聽會能圓滿成功，R7、R8 同時興建，謝謝。</p>
<p>專家學者： 何芳子 財團法人都市 更新研究發展 基金會顧問</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案目前同意比例，請補充。 2. 事業計畫已於 108 年 5 月核定，本次變更主要為戶數 43 戶增為 64 戶，建築立面、外觀、開窗、陽台等配合各層平面配置調整，但 2~11F 從 4 拼變更為 6 拼，會有臥室沒開窗情況，請檢視調整。 3. 本案權變估價基準日為 110 年 12 月 15 日，以 110 年 1 月修訂之提列總表，共負比例為 41.18%，請補充財務計畫與核定事業計畫之差異。 4. 簡報 P45~P50 選配原則(一)~(四)是否與事業計畫相同?另實際較應分配價值不超過 5%是否合宜，並請說明。 5. 本案規劃戶數為 64 戶、汽車位數為 48 部，建請於選配原則內，增列「選配一住宅單元以搭配一車位為原則」為宜。 6. 本案選配期限為 111 年 1 月 26 日至 2 月 25 日，請未表同意之權利人務必參與選配。

專家學者：
莊孟翰
淡江大學產經
系副教授

1. 剛剛聽里長在講 103 年到現在，再往後發展最少還要 5~6 年，一個更新案超過 10 年是正常的。都市更新條例實施時，我幾乎全程參與，我跟何老師談一個重點，房子蓋好一點，本案未來若獲得「國家卓越建設獎」，就可以提升房價。不論是都市更新或危老，它的重點在於售價、造價、共同負擔比例、地主分配比例，我曾繪出這四者的循環圖。都市更新的條件是變變變，不是一成不變，100 個都更物件，最少有 1,000 個以上的疑難雜症，剛剛陳先生提的問題，其實我寫了很多文章都是站在消費者的立場，陳先生說契約沒有審閱、公設比例多少、保固、驗屋...等等，我相信你已經看過內政部的預售屋買賣定型化契約範本，還有應記載及不得記載共同事項，還包括去年的最新版本，因為有提到結構安全，我們對房仲業授課時，都會提到這些，我們要誠實呈現，才不會發生糾紛，今天大家談的都是善意，不可能每一位都了解細節，說實在話，台北市政府統包蓋的房子也會有漏水問題，今天我們是量身訂做，這難度很高，因為 4 拼變 6 拼，所有管線會變動，那是一個很大的難度，本案基地 400 多坪，外觀設計相當不錯，我們比較擔心的是，如果基地太小，要把房價拉高是很難的，因為它可能是設計機械停車位，而本案設計平面車位，這有助於房價提升。
2. 就信託而言，銀行的信託合約都已制式化，所以你不用擔心，實施者的資金，尤其是建築融資是按照工程進度核撥。再來流程當中，市政府把關比大家還嚴格，都更處有些官員退休後還在走法院，因為大家對於法令的認知不同，但現在的法令規範越來越完善，大家應該不用再擔心，唯一要求的是把房子蓋好，我們看到很多建案有漏水問題，連市政府蓋的房子也會有漏水問題，我想這問題就出在統包的價格低。因此將來蓋的房子要結構安全、舒適、價值高，未來要分財產給兒女時，價值提高，我們也比較有面子，本案目前市價一坪 70 幾萬，是個很有價值的建案。都市更新走到現在已經法令制度化，也有政府機關各位把關，本案團隊都有豐富的實務經驗，都更雖有拆遷補償，但最主要還是在於如何提高房價，若能比同區域的房價一坪提高 2~3 萬元，那價值就不一樣了，房屋的造價成本很重要，尤其是中南部的房子賣的很好，造價至少提高三成以上，所以為什麼變變變，不是一成不變，因為售價在變、造價也在變，分屋條件也會變。
3. 何老師提到一個重點，就是私約，剛剛陳先生也提到。我做一張表格每個條件都寫得很清楚，後面就不可能了，因分屋比例後面這個細節問題不可能，我想提醒大家要凝聚共識，若能 100% 同意，以 168 程序進行審議就可以縮短時程，市政府公布都更及危老的量暴增，暴增以後，若區域的量太大，將來的房價可能不會太高，將來面臨這樣的問題，不知道會怎麼處理，因為尚志蓋的房子都非常

	好，我們要儘快完成興建，因未來建案量提高後，假設大家都是同一時段，5年、10年全部蓋好，台北市的房子會是餘屋過多，今天討論的重點應在於如何提升售價，在價值提高前題之下，將房屋蓋的好，其他問題都是小細節，預祝大家順利成功，年後如期完工，謝謝大家。
更新處代表： 台北市都市更新整合發展協會張世宏先生	更新處代表： 各位鄉親午安，與剛剛里長說的一樣，我請大家支持都更讓環境變得更好。公聽會的目的就是聽大家的意見，因此您給我的資料我會帶回去，審議的時候會請委員針對您的資料來做審議，並請實施者做合理的回覆。選配的期間正好遇到過年，實施者剛剛說會請專人回覆，請問過年期間如何請專人回覆，請實施者說明。請問今天是否三位估價師都到場？各位若有任何問題，除了實施者給予答覆外，也可以打27815696分機3093，更新處可以答覆您的問題。
結論	
實施者	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各位專家學者首長與地主，今天很高興有這個機會往前踏一步，權利變換與事業計畫變更的公聽會，這一步開始後續我們會趕快加緊腳步，不管房屋造價或是市場景氣變動很快的情況下，我們希望趕快搶時間把它完成，因為若不這樣做的話，後續總總的問題又遇上疫情的問題，變化很大我希望能趕快凝聚大家的共識來推動。也希望各位專家學者及陳總這裡協助處理，後續選配的問題我們也會到每一戶去拜訪並說明，即使發生重複選配的問題我們也會做協調，希望盡可能把這部分的時間縮短，把時間花在後續的審議過程，能讓都更順利。 2. 今天三家估價師事務所皆有出席。 3. 有關張先生所問的「過年期間如何請專人回覆」的問題，因過年期間希望讓大家放假一下，其實我們之前已經跟各個地主拜訪過，我們希望各位地主能在過年期間好好思考一下要選哪一間，包括財務規劃與找補的需求，與家人討論會比較好。
散會時間:中華民國 111 年 1 月 25 日星期二下午 4 時 20 分	

主席：  (簽名)

紀錄：  (簽名)

自辦公聽會現場相片



自辦公聽會現場相片

