

擬訂臺北市大安區復興段一小段18-4地號等12筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會會議紀錄

一、時間：113年02月28日(三)下午2時

二、地點：中國建築經理股份有限公司(臺北市松山區光復南路35號12樓)

三、主席：臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會

胡進誠 理事長

記錄：中國建築經理股份有限公司

施汶璇

四、出席單位及人員：(詳簽到簿)

五、主席、來賓致詞：

主席 臺北市大安區復興段一小段134地號等12筆土地都市更新會 胡進誠 理事長：

各位住戶及所有協力團隊，大家好。更新會成立於去年一月、去年四月辦理第一次會員大會，不到一年的時間已經走到自辦公聽會階段，正式進入法定程序。為了本案時效性及各位地主權益，預計在今年四月底完成事業計畫及權利變換計畫的報核，希望能爭取10%的時程獎勵(113.5.14後獎勵額度減至5%)。同時也藉由今天的公聽會，廣納各位地主的意見，現場邀請的專家學者也是估價師，若地主有估價的意見，稍後亦可以請專家學者補充說明。

六、規劃團隊簡報：(略)

七、綜合討論：

(一) 大安路一段19巷21號3樓住戶 石月娥小姐(林祐翠小姐代)：

(連署人：石月娥、林淑瑩、林新勝、洪瑛霽、林莆凱、郭丞亨、許嘉凌、林陳淑菁)

案由：

2024/1/28 都更會員大會「泛亞估價師對於4樓享有頂樓使用效益較2和3樓較優，因此+2%」，我詢問泛亞估價師這是根據哪個法條規定，泛亞所長說：無法條依據，是按照『通例』。

說明：

本案為自主都更，一塊餅就這麼大，有人多拿，就會有人少拿，四樓+2%，其他所有地主都更前的權益就會受損，權利變換後的受損影響更大。本案除了20戶地主，還有2個公家機關，影響範圍及於公私部門。

舉例來說，我家住21號三樓27年(19號及21號共用樓梯)，兩邊四樓頂樓加蓋出租變成既成事實的違建，不僅出租成為既得利益者，2+3樓的鄰居都沒有鑰匙可以上去使用、更妨礙逃生，年度洗水塔還要拜託四樓屋主，頂樓房客經常辦Party半夜噪音擾人睡覺，聚會後亂丟大量垃圾，造成一樓出入環境髒亂不堪，換房客搬家時堆滿各種垃圾車無法清運的垃圾，不堪其擾。

依照現行規定，四樓頂加已不能再主張有5樓加蓋的坪數，此外，2+3樓深受其擾才應該是受災戶，4樓應該要補償2+3樓的生活不便，這是多年陋習，我們沒去舉報拆除違建，

忍氣吞聲，並不代表我們同意違建的事實，既然要都更，就更不能再讓違法的既得利益者成為受益者，這是不公平的。

本案總共有 5 個 4 樓(多年來有 4 個 4 樓都有違建)，為維護並主張非 4 樓地主應分回該有之公平正義，並展現自主都更應該成為台北市都更政策的標竿案例，4 樓不應該以『通例』再多加 2%，形成不良示範，讓違法的反而受益，這是台北市政府都更案應該展現匡正是非的時候。

提案：

1. 領銜的「泛亞估價師對於四樓享有頂樓使用效益較 2 和 3 樓較優」的權重，我主張至少應該拿掉此項，以示公平。
2. 希望三家估價師重新估價後，能明確且有量化的詳細計算，逐一說明重估後各項目的價值，讓 4 樓不能再佔便宜。
3. 其他的兩家非領銜估價師，也應該秉持公平正義的原則重新估價，並在會員大會公開所有計算過程，展現公信力，取得地主的信賴，自主都更才能繼續順利前進。
4. 為了在容積獎勵優惠時程前，四月能盡快送件，敬請盡速辦理。

(二) 市民大道四段 68 巷 4 號 3 樓 住戶 洪瑛霏小姐(傅榮傑先生 代)：

案由：

針對泛不動產估價師，將本案都更建物共五棟之每一棟第四樓五戶，以項目為「頂樓使用效益」之名義，作為評比條件為「優」，給予「調整率 2%」之加分。此舉對於其他參與都更的土地、建物所有權人之權益受損。

提案：

1. 估價師以「頂樓使用效益」為第四樓戶加 2%調整率。何謂「頂樓使用效益」？一般頂樓開放正常使用，而無受到違法加蓋違章建物影響使用權益時，二、三樓住戶都跟四樓同樣享有「頂樓使用效益」，可以上屋頂曬棉被、衣服、活動筋骨、瞭望屋頂空中美景，緊急時當逃生避難平台。若要加計 2%的調整率，二、三、四樓都有「頂樓共同使用效益」。
2. 本案都更建物，部分四樓權利人在頂樓加蓋建物，已讓二、三樓住戶長期無法享有前項使用好處。今都更重建時若可獲得加 2%的調整率，其他二、三樓住戶也應加計。
3. 目前坊間四層樓舊公寓買賣，三樓多半比四樓房價高(以頂樓不加蓋違建的情況為例)，然而此次估價出來房價加計此 2%的調整率後，卻是四樓比三樓高。就算退一步，三樓也應該與四樓相同價錢才合理。如坊間也有案例，即社團法人臺北市都市更新整合發展協會，以更新前區分所有建物立體化地價列表，將 3 樓、4 樓房地價估比估價為相同(如附件二，2 頁)。
4. 本案估價師說明會表示，建物估價不計入各戶新舊裝潢、陽台是否登記產權、頂樓否加蓋建物。然而四樓增列「頂樓使用效益」加 2%的調整率，顯然仍要多方討論。

泛亞不動產估價師聯合事務所 所長 楊閔安估價師：

1. 「頂樓使用效益」一詞準確來說，是依照專業判斷及經驗法則，依據頂樓可及性來評估四樓的「頂樓使用效益」加計，因此建議不宜用表決的方式刪除此加計項目。

2. 本案的估價是依據「不動產估價技術規則」中的百分率法進行評估，符合法規。

規劃單位 中國建築經理股份有限公司 陳昱如 經理：

1. 因本案時程緊迫的壓力，若重行估價程序，則自去年年中至今天的自辦公聽會，所有程序皆要重來，如此將無法於今年五月前完成報核。後續報核時亦會將三家估價報告書併同事業計畫及權利變換計畫報告書送審市府，屆時將由臺北市都市更新處及審議委員針對本案的計畫內容(財務、估價等)進行公平合理的審查，倘審議過程中針對本案計畫內容認為有不合理之情況，我們也會遵照審查意見修正。
2. 今天自辦公聽會的書面意見或現場發言的住戶，皆會製作會議紀錄並納入計畫書中的回應綜理表，作為審查依據。

學者專家 陳志豪 估價師：

1. 估價主要是評估市場價值，而非考量補償的問題，故無法解決過往的歷史共業。而住戶提及三樓市場價值應比四樓的價值高，建議估價師可提出案例佐證，進而向地主說明。
2. 估價本身是依據「不動產估價技術規則」進行估算，估價師無法依照自己想法執行。未來將透過市府的審議程序檢核計畫內容的合理與公平，無法用多數決方式調整估價的內容。

臺北市大安區復興段一小段 134 地號等 12 筆土地都市更新會 胡進誠 理事長：

1. 頂樓加蓋屬歷史共業，相信估價師進行評估時並無考慮建物。本案屬自主更新，若採與建商合建方式，則一樓與四樓皆不易協商，故我們才會走向自主更新。
2. 各位地主們可能忽略先前會議資料中，有說明估價地上層有五個評比項目，其中「頂樓使用效益」並非只看違建跟使用，是指四樓到達頂樓最近。反之，項目中還有一項是「樓層使用效益」，則是指該層到達一樓的可及性，大家若仔細閱讀資料，會發現二、三樓較優。再來評比項目還有棟距、採光及寧適性，綜合五個項目評比後，其實二樓與四樓差異不多。
3. 三家估價的更新前後結果都是交由規劃單位(中國建經)處理，我與各位地主都是同時間收到資料，依公平公正公開的方式進程序，後續計畫書報核後也將透過市府審議的機制審核我們的案子。

(三) 市民大道四段 68 巷 6 號 1 樓 住戶 林陳淑菁 小姐：

我們希望更改選配的位置。

臺北市大安區復興段一小段 134 地號等 12 筆土地都市更新會 胡進誠 理事長：

因為我手邊已經有一份您們家人透過律師給的公證書，說明您們的選配內容，若有需要調整，請地主與家人達成共識後，於選配期間提出選配。

規劃單位 中國建築經理股份有限公司 陳昱如 經理：

1. 去年 12/25 至今年 1 月中，本案進行模擬選配，目的為了瞭解建築規劃的房型是否符合各位地主的需求，也經過協調及抽籤過程後順利完成模擬選配。而這次公聽會的選配資料中，也已先將各位地主模擬選配的單元及車位填入您們手上的選配文件。在今天公聽

會結束之後，自明天 2/29 起至 4/1 止，是正式選配期間，先前於會員大會有一再提醒會員，若不依模擬選配時的結果選配，則會出現與其他地主重複的情況，若無法協調者，到時會於 4/3 選配會進行公開抽籤決定，屆時未中籤的住戶只能選擇剩餘的位置。

(四) 大安路一段 19 巷 21 號 4 樓 住戶 方婉阡 小姐(林岳民先生 代)：

1. 同意比率若無法達到 100%，是否會影響本案的執行？
2. 報核之後會有市府的審議委員對於估價內容做公正合理的審核，其審議的結果是否大家就只能接受？

規劃單位 中國建築經理股份有限公司 陳昱如 經理：

1. 本案位於臺北市政府公告的更新地區，同意比率須達 75%以上才可以送件。本案目前統計同意比率達 90%以上，故符合都更的送件資格，不會因為同意比率未達 100%，就無法執行下去。
2. 本案相對於其他案來說，除了公有地之外，皆為四層樓的公寓，並無其他特殊情形(有公寓、高樓或華廈等)，是屬於條件皆相當的情況下，即便估價委員對於估價做修正，也是微幅的調整，並不會出現某戶權值增加或減少很多。
3. 後續依照委員的意見調整後，可能與現在送件的數據不一樣時，相信各位住戶不會因為調整百分之零點幾，就選擇放棄都更。畢竟各位都希望透過都更能夠改善現在的居住環境，並不希望這一路走來的努力前功盡棄。

臺北市大安區復興段一小段 134 地號等 12 筆土地都市更新會 胡進誠 理事長：

1. 補充說明，四樓的頂加建物是不考慮估價，後續會如規劃單位(中國建經)所說，由估價師依據實測面積計算拆遷補償費。另，現在市府通案上說過，都更基本上無法 1 坪換 1 坪，而我們選擇以最大公約數的概念採自主更新的方式，目前算下來約可達到 1 坪換 1.44 坪。若現在改採與建商合作，就不會是這樣的結果。
2. 都更案若同意比率未達 75%，就無法都更，倘達 100%同意，好處是可以加速都更的審議程序，惟本案涉及公有地無法出示同意書，故無法達 100%加速案件的審議。

(五) 中華民國(管理者:農業部農田水利署) 瑠公管理處 陳泓東 先生 代：

希望選配原則除以一戶一車位為原則外，應秉持公平合理的方式，不應再限制特定人的選配範圍。

規劃單位 中國建築經理股份有限公司 陳昱如經理：

1. 由於本案戶數共 61 戶，而車位只有 47 席可供選配，因此本案無法達到一戶一車位的情況下，我們為了保障全體地主(20 戶私地主及公有地主)的選配權益，才會訂立選配原則第三項的規則，使得大家都能選配到車位。
2. 那第一階段地主選配後的剩餘車位數，即開放給第二階段出資者選配，之後若還有剩餘車位時，再給更新會作為後續銷售折抵本案實施的成本。

(六) 學者專家 陳志豪估價師：

1. 首先恭喜各位地主，凝聚共識取得都更的門票，得以繼續往下走。
2. 對於地主們提到權值相關問題，我以數據換算供參考：本案更新前一戶公寓的價值約 2300 萬，而各位地主分回的權值約為 7700 萬，以均價 130 萬來計算，幾乎可以選到 50 坪左右(扣除公設比，約為 35 坪左右)的房型，相較於更新前的 26 坪，幾乎是一坪換到 1.4 坪左右。請各位地主試想，不論最後地主之間有 1、2%的差異，7700 萬的 1%=77 萬，若本案成功了，可以從 2300 萬換得 7700 萬的價值，將近翻了 3.3 倍，倘各位地主為了 1、2%的差異而選擇停止更新重建，則損失會更大。
3. 最後不論地主是否同意參與都市更新，請地主務必於選配期間內填寫選配單元並寄回相關文件予實施者，以保障自身權益。

(七) 臺北市都市更新處(臺北市都市更新整合發展協會 郭姿廷小姐 代)：

1. 自辦公聽會的地主意見，皆會納入計畫書一併送審臺北市都市更新處審議，後續也會由權變小組針對權利變換的內容審查，請各位地主放心。
2. 即便地主未繳交事業計畫同意書，也記得於選配期間(2/29-4/1，共 33 日)繳交選配意願給實施者，以保障各位地主的權益。

八、散會(下午 16 時 00 分)