

擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 25-1 地號等 2 筆土地為 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 113 年 12 月 3 日(星期二)上午 10 時 00 分

貳、地點：台北市內湖區五分街 6 號 5 樓 (五分圖書館)

參、主持人：奇模工程有限公司 王佩模總經理

王佩模

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：徐采芃

伍、簡報：(略)

徐采芃

陸、與會單位發言要點：

一、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

接下來我們是不是就開放看地主對我們今天的簡報是不是有相關想要再進一步了解的我們都歡迎提出來，那在提出來之前，可以麻煩你再幫我們說明一下您的座落門牌方便我們做記錄。

二、 所有權人:王日勝(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 144 號 2 樓)

代理人: 羅培欣

里長、委員、各位住戶還有都更處官員大家好。我們是 144 號二樓，關於以上的簡報，昨天我們有很認真看過了，在簡報第 47 頁參加估價師的時間點我想請問一下是不是一致的，然後因為後續除了海砂都更之外還有增加了市政府新增的防災都更，那我們有去查了 4 到 6 月的實際平均，就預售屋的內政部實價登錄，其實每一坪都高於 80 萬，所以其他兩家的時間點我們想要了解一下。包括昨天 Smart 雜誌出來的大樓的實際價格其實都到 87.4 萬，那這個部份我希望是說能夠實際呈現，那在網路上也很多可以讓我們預估一些營建成本還有分配的比例，那這一個本案的分配權利的部分營建成本其實佔

了 67.37%而已，那可是我們可以分配的權利，就是營建成本佔了 32.62%，如果我們以網路上的跟家騰所提供的 2 到 17 樓就是住宅的平均單價來看的話，那本案的分配權利其實應該到 67.37%。可是我們看了給我們提供權利戶選擇的部分，權利分配價值就有 47.9% 這在這也不符合一般的常理。我們就很想知道這些分配的價格還有總獎勵面積，包括我們這次新增的防災都更也有加進來了，除了原有的海砂都更之外，那法定容積就是獎勵的面積其實佔了 98 點多那平均的容積大概 500 多，那以我們來去試算我們室內可以分配的坪數絕對應該不是家騰給我們的，那就這樣子來去看給我們選擇的權值其實少了 500 多萬所以在這種情況之下要我們權利戶去選擇這些我是覺得是不是可以修正或是說告訴我們為什麼我們這樣子試算之後會少了這麼多？那之後再讓我們選屋，因為我們在這種權利價值之下會影響我們選屋的彈性。再來其他的問題我想是先留給別人發問好了，那以上這些問題謝謝。

三、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好謝謝這位小姐的提問，那有關估價部分我等一下請估價師再做進一步的說明，那另外就是我們這個估價日期基本上都是一致的，是三家都會是一致，就是以 113 年 9 月 30 號這天來當這個部分的一個估價日期。那至於說整個獎勵部分我們這個案子剛剛有報告過我們除了都更獎勵以外我們還有防災都更以及海砂屋的這一個部分的獎勵。因為我們原容高於法容，所以我們的這個海砂屋是用原容的部分乘以百分之三十，所以獎勵值其實比一般其他市面上的通案比較是多的，那當然這個量會比較多相對地主是有利的因為大家可以分回去的這個部分就會比較多嘛，但是整個提列標準我們都是依照市政府的提列標準，我們並不是說把這個營造單價用市面上的發

包價去做提列，市政府有標準單價我們是依照那個單價來做這個提列的標準。因為我們是蓋 17 層樓所以不同樓層不同的層級，樓層它有不同的級距這樣一個單價的部分，這個都是依照市政府的不是說我們是隨意灌水。那當然你有你的權利可以去提出這部分的一些疑問，只是說這個後續都會在市政府審查過程中他會嚴格把關，看我們這些數字是不是都符合市政府提列標準。當然估價、單價的部分您可能有查到說都應該超過 80 萬以上那是不是有其他的因素呢？這個委員會裡面有很多估價師包括我們今天請的專家學者他就是委員之一，他也是估價師，他都會在委員會上來幫我們做嚴格的把關，那市政府也有財政局、地政局都有估價的背景，所以這部分也都嚴格來把關，所以這部分我們最後還是會依政府的審決結果來做執行，那有關估價的部分，我請估價師再做進一步的說明。

四、 估價單位:羅一鞏估價師(麗業不動產估價師聯合事務所)

好的謝謝規劃單位也謝謝地主的提問。當然其實剛剛規劃單位也說明的蠻多蠻充份的。那我這邊就再補充一下，包括說價格日期的部分。其實價格日期跟我們估價條件剛剛就是前面有提到更新前跟更新後的估價條件，這些都是我們三家估價師依這個估價條件來去進行的。所以其實在整個條件上以及價格日期上都是一致的這個部分請地主可以不用擔心。另外就是價格的部分當然我們在評估過程之中還會去做一些案例的搜尋。當然我相信各位可以利用實價登錄上面的一些資訊來去做查詢這樣的內容。那我們大概查詢過程中，說明了我們這附近很新的案子不敢說有，當然有一些是預售的那有可能預售屋的價格有可能會開到比較高可能有 80 或是 80 以上這個其實是有的。當然我剛剛前面有提到我們的估價條件更新後的部分我們都是以新成屋的價格來去評估，這是一點。另外一點就是其實

在我們基地旁邊我相信各位如果住在當地大概都知道旁邊也有一個案子，叫蒔璞吧大概就是六、七年的案子也是蠻新的。那其實他的價格在實價登錄上面也可以看得到大概其實都七十幾萬沒有到八十。當然我們可能就再去做一些時間上的調整或是其他條件的調整，我們這邊大概八十上下，我們不敢說這個價格是絕對是最正確真實的價格，我們也是依照各個地區就附近的案例來去做一些調整。那後續剛剛規劃單位有提到我們會進到幹事會、審議會當然有很多的估價委員包括現場也有我們的大會委員都會幫我們去做價格的把關動作。所以這個部分都請各位地主不用擔心，以上說明謝謝。

五、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好那不曉得還有沒有其他住戶有要再進一步溝通討論的。那再麻煩幫我們報一下門牌號碼。

六、 所有權人:吳大政(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 140 號 4 樓)

140 號 4 樓，我上一次有跟那個家騰反應過，B4、B5 那個車位有一個靠牆壁的連續四個車位，這個要停車真的有點困難。我不曉得這個可不可以變通一下。

七、 建築設計單位:何雨蓮建築師(蕭家福聯合建築師事務所)

我先說明一下，因為它是連續的所以在法規上它多了 50 公分，它的車位比別人多了 50 公分。別人的車位是 550 它是 600，你會覺得它可能比較難停啦，但問題是我必須要先說明一下因為我們這個基地真的不大啦，然後第二件事情開挖率也有限制，我們又希望大家不要用機械停車，所以我們就是很努力的把這個中間一個圓圈圈就是 5 米的轉彎半徑合乎法規，可以放得下去這個基地，然後四周盡量不要有其他凸出去浪費的空間。你看!我們這個都已經靠到邊了，說實話這個基地的開挖就只能開這麼大了，那你會覺得這四個車位

不好停，可是其實前面後面有沒有，這個車位都是比別人車位還要大的，它多了 50 公分，所以你車子就是橫停進去呀，我覺得這個車位應該還是可以停啦。因為其實車位還是有多的，那大家反正可以先挑選，就是車位應該也都是用大家去選。然後如果有重複的，才會進行抽籤。就是你買這個車位的人你的車位就是一樣的價錢，但你就比別人多買了 50 公分，所以其實這車位沒有比較不好啦。對啊，我是這樣感覺，給大家參考一下。

八、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

那個我也補充說明一下，其實這個橫的部分就有點像我們路邊停車。那路邊停車應該我覺得還好。而且重點是你是獨立的，你不用怕你旁邊的車子開門的時候還敲到你自己的車子，是更安心的。而且我們建築師也有講這台尺寸還比較大。那當然如果說你覺得這個車位對你來講不好停的話，我們其實還有其他直立的一個倒車入庫，你可以選擇這一些，那其實也有很多可以選的。如果說你覺得這個對你來講不好停的話，你就是選別的這樣子，我們都沒有限制說你一定要選哪一個位置哪一個面向，都完全開放的，我們選配原則裡面。那我不曉得您是協建戶還是權變戶啦。

九、 所有權人:吳大政(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 140 號 4 樓)

我們是說家騰跟我們講說同意戶是用抽籤的，那我們比較倒楣去抽到這四個位置。

十、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

沒有沒有沒有!如果你沒有選這個的話，你就不會去抽籤你沒有選這個位置的話。

十一、 建築設計單位:何雨蓮建築師(蕭家福聯合建築師事務所)

選到才要抽籤，我們還沒有選。

十二、 所有權人:吳大政(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 140 號 4 樓)

不是，家騰跟我們解釋的不是。

十三、 實施者團隊:許書銘經理(家騰建設股份有限公司)

協議合建是依照我們原本的協議合建規則去抽，這我們就講了這個基地就是這麼大它受限於那。如果說這個四個車位你們到最後不喜歡，想要協調有別的位置我們再來調整。我們今天是針對權利變換的選屋跟車位的方式做開會。

十四、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好!那不曉得還有其他住戶?再麻煩幫忙我們報一下。

十五、 所有權人: 陳建州(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 146 號 4 樓)

大家好，我是 146 號四樓。那我想因為我是走那個權利變換。那我在之前有聽到說好像是如果走權利變換的話沒有租金補助這樣，請問家騰一下確定這件消息。

十六、 所有權人:陳建州(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 146 號 4 樓)

就是說如果我們走權利變換的話，那一般合建的話是有租金補助嗎？那權力變換戶有沒有?我想要確認這件事情，因為我聽到是說沒有。

十七、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

這個租金補貼，我們權變戶一定是有的。因為我們是會提列在共同負擔裡面，所以我們這個租金補貼都是依照估價師查估鄰近地區的租金水準來做這部分的補貼，然後依照你現在住的面積來做這樣一個單價然後乘以你的面積來做補貼。那當然可能不會完全滿足你以後改建期間在外面租房子的租金可以 cover 掉，這可能是有一些困難啦，不能說落差很大但是可能會有一點點落差。但這個是通案都幾乎是這樣子。那租金補貼權變戶也是有，我們之後是有查估的，那這部分跟您報告。不曉得還有沒有其他住戶有其他意見，再麻煩

幫我們報一下門牌。

十八、所有權人: 陳黎玲(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 138 號 4 樓)

各位大家好我是 138 號 4 樓，目前我們是權變戶的部分。有以下幾點問題想要提問家騰建設，第一個是目前我們這個案子所謂的同意度跟比例是多少，那第二個部分是我們建商到現在之前大概跟合建戶這邊溝通了非常多次，那我們這邊只收到了一份相關的簡報，那在同意權利變換的相對於選屋的分配條件我們今天是第一次看到，所以我們針對這個部分其實是蠻有質疑的，其中包含說整個的程序希望我們在 30 天 1 月 3 號之前就要提交所謂的更新後分配位置，我們現在條件都還沒有談好那我們怎麼選？那我們沒交就等於喪失了資格跟權利。我相信在座的很多委員也有相關的這樣的經驗，時程對我們權變戶來講是不是有很多在權利的部分並沒有經過充分討論就要經過我們這樣子的程序，這對我們權利變換戶來講我認為是有滿大的損失，說難聽一點就是蠻不公平。那第三點，針對我們簡報中我看不出來所謂的權利變換之後那地主相對分配的比例是多少？怎麼算？那我們在這些權利變換數字當中都是經過確認的嗎？是不是合理？第四個，我們台北市地段在目前的分配比例來講，我們現在所分配到的比例不到百分之五十，那以現在我們在剛剛也有相關的住戶有提到現在的營建成本，本案並不是所謂的鋼骨結構，我們是用 RC 結構的部分，甚至回算起來我們也沒有辦法達到之前在同意這個合建的條件，是以一坪換一坪這樣一個條件之下。相形之下權利變換戶的部分，甚至都還比他們還要來的低。那最後一點，我們要再次跟所有的住戶來說，我們認為都更很好，我並沒有反對都更。權變也很好合建也很好，但是針對合建的內容，建商到目前為止，其實都沒有針對我們這邊有做過很充分的溝通，那我們甚至

收到這一份文件的時間審核的時間也非常非常的短，甚至不到一個禮拜。那這個部分，我們也要再次強調給委員這邊來做指導，以上謝謝。

十九、規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好，謝謝提供意見，那第一個就是有提到同意比的部分，那目前我們統計下來，幾乎是還是走權利變換，等於是說還沒有繳交同意書。所以換算下來的話，我們大概同意比是介於 83 到 85 之間，那當然這個部分家騰還在繼續努力，這是第一個同意比例的部分。那再來就是說有關這一個時間選配的時間 30 日，這跟您報告一下選配時間 30 日，這個都是法定規定的，我們是依照法定規定至少 30 天，那其實我們都有超過，我們從明天開始。很多案例呢是由寄送的隔天開始算，所以在這前面已經有收到的時間就已經開始來算了，但是我們不是喔，我們是從今天開始，等於是今天開始講完遊戲規則之後明天才開始算 30 天，所以基本上這個都是符合法定的規定。那當然你可能會覺得這個說這個 30 天可能對你來講時間不夠的，但是很抱歉我必須跟你講法定規定就是 30 天，那我們就是依照這樣的一個程序來辦理，這個是時間分配的部分。那至於地主分配的比例後續我們有一個程序，我們在正式報核之後會有一個程序叫公開展覽，公開展覽的期間各位就會收到光碟片，那就是正式整個報告書的部分。那你收到光碟片的時候你就會看到實際整個計算財務，計劃計算的內容以及估價的內容，包括整個共同負擔的比例是怎麼樣的。那如果說您對這整個計劃內容有疑慮的話我們也歡迎您可以去找其他專業的顧問公司來幫你檢核這個裡面有沒有說不合理、不合法的內容，這部分就是地主分配比例。我們今天簡報之後都是有先把這個數字先跟大家來做報告，那但是後面會有一些實際的整個

公展時候就會有的這個正式的報告書光碟片。那再來就是分配比例不到 50，我可能跟各位報告一下我們做的案子其實還蠻多的，我們經驗上以目前這樣的一個成本跟價格其實 50 上下已經幾乎是通案了。那麼當然有一些更高價地區，你拿大安區、信義區這種非常非常非常高的房價來談的話，他們大概也是 40 幾%啦，就共同負擔是 40 幾%，等於地主該分回去 50 上下，但是這個是相對高房價地區。那我們這地區呢？東湖我想可能房價還是沒辦法跟信義區、大安區這邊來比，這部分可能還是跟您說明一下。那再來就是有關營建成本的部分。雖然我們是 RC 的，但是我剛有報告過我們的提列標準，市政府有依照你的結構是 RC、SRC 還是 SC 不同的結構有不同單價。那我們就是依照 RC 的單價來做這個提列的計算標準，所以這部分我們都是經得起考驗的。那再來就是說合建內容是不是權變戶應該也可以參考一下？那這部分我想後續因為合建戶基本上就是他不走權利變換的，所以他們就是已經跟家騰這邊來做簽約了。那權利變換戶我們就是依照實際上政府審下來多少就是多少。其實老實講，就算是走公辦都更一樣都是政府審下來多少就是多少，我們權變戶就是跟公辦都更的走的性質是一模一樣的，所以這部分跟您來做一個補充說明。好，那您剛剛是不是有其他的？

**二十、 所有權人: 王日勝(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 144 號 2 樓)
代理人: 羅培欣**

其實我們也有看過別人的都更案，在地主就是跟建商的分配比例絕對不是，這時候不可能你們沒有資料，那為什麼不公開？當然你如果覺得說都是公平合理的這些數據其實都可以讓我們知道，那我們知道大安區他那種我們也不是比那種的，我們是比跟我們同價位至少地主分配比例到 55%，以台北市。你不要說蛋白區，我們就是蛋白

區的價位，那我們只是希望能夠公開、公平，我們絕對不是釘子戶，那為什麼這些數據在今天不能讓我們知道？我們只是希望公平合理，因為這一次我們可以看到你們連防災都更都申請了獎勵，可是我們得到的，我們這次看到的權值還有分配的比例完全不合！我們看到其他人的案子，因為我們有參考別人的案子，我們只希望這些數據能夠明白呈現在官員還有我們的委員上是合理的，如果是合理的話那我們今天可以就你們給我們的資料來選屋，如果是不合理的這會影響到我們選屋的判斷，我們只是希望這些數據是真的合理公正的話可以讓我們知道，我們也可以很放心的來選。可是依我們看到別人的案子，其實你不用拿蛋黃區來跟我們講我們不可能，我們都是理性的人，我們不是釘子戶我們也不會去比那個比我們好很多的案子，我們就是比跟我們一般的案子。

二十一、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好，那您的訴求我有聽到。我們其實我們這整個的計算式及財務共同負擔的部分我們都已經有詳列了，那這部分我們會提供給家騰。如果您這邊想要針對每一個數字怎麼來的，他計算是不是精準，我們都可以跟家騰聯絡，他可以提供給您，這部分都沒有問題。

二十二、 所有權人:王日勝 (門牌:康樂街 72 巷 17 弄 144 號 2 樓)

我是 144 號二樓的。那我想請教一下剛剛提到那個公開展覽，就是公開閱覽的時候我們才看得到你的事業計畫書還有權利變換計畫書這兩樣東西。我想請教一下一般工程建設的時候你在公開展覽之前一定都會有那種初稿，至少你讓我們知道你初稿的內容是什麼樣子，我們才有辦法去評估自己所分配的東西是不是合理。那我也不知道說你公開閱覽是什麼時候，阿因為你給我們 30 天的時間叫我們去選屋，那我們資料不齊全然後我們在這種狀況之下去選，選完

之後也許你才公開閱覽、展覽，這樣子對我們權利變換戶來說我覺得好像不是一個很好的方式。那第二點就是說我們剛剛在簡報裡面有看到家騰有一個時程，那想請教你因為我們現在也看不到你家騰的事業計畫還有權利變換計畫這兩樣東西，那想請教一下如果說以後在真正施工之後，整個家騰的時程不是像我們今天簡報上看到的那個時程在民國 118 年的時候就可以完工，我們住戶可以遷進去的這種時程的話，那是不是在沒有合理的理由之下，我們要如何去確保我們住戶的權益？就是說你家騰是這樣承諾我們，結果你沒有辦法做到，那我們住戶的權益要如何受到保障？想請教。

二十三、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好，謝謝這位先生。第一個部分就是有關提到這個整個資料，目前您手上可能不是完整的，那我們應該說幾乎所有通案的案子都是這樣，簡報的資料就是以計畫書的重點部分來做一個說明，那我剛剛有講過我們有細部的部分，如果你有想要更進一步了解可以跟家騰這邊來聯絡，他們都可以來提供給您，這部分我們都會提供給這個家騰，讓你來做進一步的一個了解。那再來就是有關時程預估，那時程預估就預估兩個字，當然不會是一定都是準確的，我們這個案子大概預計在 1 月 3 號就截止了，之後會進行如果說沒有選的話會抽籤，那我們預計大概在 1 月底的時候會送件會向市政府來報核，因為我們這個案子會走防災都更，所以防災都更市政府這邊就會比照 168 的這個時間來進行。168 可能大家有聽過，168 就是要百分之百，然後如果你是走事業計畫就是 6 個月工作天，如果是事權併送就是 8 個月工作天，那我們是事權併送，所以他會用 168 就是 8 個月的工作天來做這樣的一個審查。當然這是工作天啦，但是很多案子夾雜在一起的時候可能更新處他們自己本身的人員也不是那

麼的充足，所以每個人可能身上都背了二、三十個案子以上，那可能還是要排隊。因為不是我今天送進去他們明天就開始審，他可能前面還有許多案子堆積著，所以這 168 基本上是他們的政策，那理論上如果一工作天在經驗上啦，168 的話如果 8 個月工作天大概可以在一年兩個月左右時間完成，那核定之後就有要求的這個時間，法定就一年內一定要請照要動工，所以這部分就是大概的一個時間表，那動工以後施工期也都建管處會監督，他有一定的這個施工期，所以這部分都是有法定規定的一個期程，這部分我們就是依照法定來做這個進行，我簡單的一個說明。那是不是還有其他住戶？

二十四、 實施者團隊:許書銘經理(家騰建設股份有限公司)

不好意思，我這邊補充一下，我們今天是做公聽會，那手上這份資料叫做簡報資料，它不是報告書。報告書是很厚很大一本，那裡面會記載所有的細節，你們剛剛所提到的這些問題都會記載在裡面，那都更的程序跟協議合建的程序是完全分開，因為協議合建，我們在事前溝通好了，我們簽了協議合建。那權利變換部分來講的話，我們就是依照報告書，我們用估價師然後用報告書這邊價值去做分配，這裡面所有的資訊在報告書裡面都會呈現，那都更的程序是我們先做公聽會完了以後，報告書這邊在選屋完以後做一個完整的統合，報告書送進去審核才會有公開展覽，不是說看完確定沒問題這個版本再給大家看，這是相反的，是做出來給大家看看哪裡有問題，我們再經過大會委員這邊去做修改，是委員提出來住戶提出來意見，我們才去做修改，所以這程序是反過來的，這個大家要了解一下這個是不一樣的程序。OK，那有問題的話這邊會後也可以跟我聯絡，然後我們這邊有相關的資訊。

二十五、 所有權人:王日勝(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 144 號 2 樓)

代理人: 羅培欣

謝謝許經理，今天是我看到你最客氣的一次。那也謝謝你願意跟我們權變戶溝通，那以後是我們權變戶都可以直接跟您溝通嗎？相關的資料也可以跟您要就是了？好謝謝。

二十六、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好，那還有其他住戶有想要再進一步了解的嗎？那沒有的話，是不是先請我們專家學者連估價師跟我們做指導。

二十七、 專家學者:連琳育委員

好，各位地主還有這個實施者的整個規劃團隊還有我們更新處的代表大家好。其實這個案子是海砂屋，海砂屋我們要走到目前可以舉辦自辦公聽會，其實我想所有地主一路走來應該都還蠻辛苦的，到現在聽到目前有 7 戶，就是要走權利變換的這個住戶，那今天其實我參加這個會議發現所有地主的這個問題都是非常針對重點，而且其實相對其他的這個社區是非常理性的，我想這個部分實施者應該是可以感受到這個權變戶的問題。那目前其實剛剛規劃公司或者是估價師或者是建築師的回覆確實有針對大家的問題說明，可是大家一直會覺得說怎麼辦，你現在可能在這個階段就是今天或者是前幾天權變戶 7 戶才收到選配的資料，那這個資料相對對於非專業的人士來看這個確實是蠻辛苦的，而且其實在這麼短的時間地主有提到幾個問題就是這個共同負擔的比例是不是合理的，那我想跟各位說明一下就是你們現在所有地主的問題，他一定會登載，你們現在發言的問題實施者這邊一定會把你的問題一個一個的登載在我們的事業計畫或權利變換計畫報告書內。那我剛剛有提到，因為你們的問題都非常正中核心而且也非常重要，所以不只是有來到現場的委員有聽到這個意見，那未來這個書面的部分就是所有的專家學者或

者是市府裡面的所有各個不同層面的人，不管是建築、估價相關的專業人士都會看到你們的問題。那當然你們有提出這些問題的時候，未來的委員就會針對你們這些問題再去更加細的檢核，看這份報告書到底有沒有一些部分是需要做調整的，譬如說像地主有提到這個估價合不合理，說實在的這個部分不是當然，不是地主所想的也不可能是估價師今天簡報的，之後都還會有專家的意見會去進行修正。所以這個部分我想也跟各位做一個說明，就是未來還是要等到核定後的那個數字才會是最終的一個數字，那當然我覺得這個實施者這邊可能趁這個機會今天非常難得所有權變戶的住戶應該都有到場，那建築師及估價師還有規劃公司也都在這邊。另外 30 天是法定的選配時間，這個部分其實是符合規定的，但是說實在的住戶在做這個選配的時候，我想等一下其實實施者可以留下來或如果權變戶還有針對選配的問題可能還是要給他們一個回應，也就是說目前按照你們現在應分配的價值還有估價師估出來的權值你們可能可以分配的房型是怎麼樣。那還有一個選配的，剛剛有選配原則你們可以多選的那個 10%，這個到底你的房型會是落在哪一個區段？我想實施者這邊都要給權變戶也要大致上了解這個狀況，但是我這邊要呼籲一下，權變戶可能因為你就是按照政府的這個權利變換機制，所以這個案子勢必看起來同意比其實已經很高了，這個案子應該沒有意外的話他是會送到台北市政府，也就是會正式的立案。所以今天的權變戶你們一定也要進行選配、選屋，就算你現在同意書還不同意沒有關係，你一定要去選擇你自己喜歡的方位跟戶型還有樓層，因為如果你不選的話就這個流程到後面一個階段是什麼？就會有律師相關的會把你的用抽籤的方式去抽到，那一般來講抽籤的方式就不會是你可能喜歡的戶別、樓層跟方位。那你選配這個房子不代表

你同意這個都更案，這是兩回事喔！不是說你選配就代表你同意，你還是可以繼續將你這些意見甚至他公展了你看到了這些東西你有任何的意見，可能你更細微了，你看到是說你的權值估價師估的你覺得不合理，那請您也是要把你的意見怎樣？寄給更新處。那更新處才會在他這個過程去轉達給所有看報告書的委員，他就會針對說那為什麼你覺得你的權值是是不對的，那我們就會來檢視估價師估的合不合理。那也不能說就是現在所有都是估價師是不是有錯，我想我們先不要站在這個前提之下，未來你們還是可以針對你自己的權益去進行把關。但是一定要怎樣？一定要選屋啊！因為不選屋你就真的就會進行抽籤，我想這是每個人的權益，那尤其是這個案子，因為又是海砂，其實他都已經達到法定的門檻是可以送件到更新處了。這個案子我想我這樣的說明不知道如果等一下有意見有問題的話，我想我們大家應該都可以跟你做回應。那就這個部分我想只有二點的提醒，一個是剛剛建築師有提到我們這個基地是 1170 平方米，但是有一個道路截角的部分，那估價師可能要針對這個部分，因為我看起來估價師在針對這個案子是還是用 1170 平方米去做。這個截角是屬於道路用地，那未來到底會不會在我們更新單元內可能再請建築師再跟估價團隊這邊再去做一個確認。那另外其實剛剛有地主提到一個非常好的問題，就是停車位。那這個四個停車位可能相對來講有一些覺得 OK，因為他就像路邊停車，那有些人覺得不 OK，那我想未來這個案子其實估價師就這四個車位到底他的價值就是好停不好停或者是有沒有一些部分他是否有反映在價值上面，是不是價值還要再更低還是怎麼樣，我想未來這個意見因為也在這個未來的回應意見表裡面，那委員也會針對三家的估價師及這四個車位是不是有確實的反映這個價格會去進行一些相關的建議。

那我想這個海砂屋的部分在東湖其實就像里長提到蠻多的，我們這個社區能夠走到自辦公廳會而且協議合建同意比的部分也到八成，相對是非常成熟。而且其實里長也為我們附近的這個環境做了一個非常大的改善，我想這個部分是所有住戶都可以享用到的。但是權益的部分確實是很重要的，那這個部分我想陸續你們還有任何的問題都可以書面提供給更新處，那更新處也都會轉達給所有的委員讓他去進行審議的過程中能夠幫所有地主來把關，我想最後這個案子大家應該還是要用歡喜心情來做選屋，尤其是要選到自己喜歡的，然後之後的權益我們之後還是可以再進行溝通，但是最好的狀況應該是等一下會後實施者能夠確實的跟地主誠意的說明，然後你的價值、權益我想這才是最重要的，以上謝謝。

二十八、 都更處:代理人:陳奕壬

各位芳鄰大家好，我想這個案子因為還是有部分的權變戶，那我想每個案子說真的在權變的法定程序它有一個特性，那就是公開而且公正。為什麼這樣子說？因為說真的權利變換的案子，它未來會把相關的資料送到市政府，包含送到市政府以後會有相關的委員進行審查之外，其實剛剛講的公展程序會把所有的資料都集結成一個光碟讓各位去過目，過目完以後你們有任何的意見其實都可以提出來。那接著送件以後會有一個公辦公聽會，因為這個是權變，也有一個權變小組進行審查，審查完到某種程度，會有一個聽證會，一樣是開這種會議。那大家就是看有什麼意見的一個互相討論，那最後才會進到大會，所以其實我說真的權利變換的這個機制呢，它相對起來是非常公開而且公平。為什麼？因為有一個市政府在幫你把關，那包含像是說現在選配過程之中，其實講坦白的，因為都市更新所以實施者也必須把每一個樓層它很細節的圖面都提供給大家，也可

以讓大家去思考就是說你需要的戶數、戶別還有房型還有面積的大小，那當然可能大家對於這個東西都有一些想法，那既然說有資料可以公開，你們就可以跟實施者進行相對更透明的一些溝通，那這些溝通說真的不會在審議會，或者是說權變小組的過程之中，其實實施者他也必須要盡到一些義務。那就是說未同意戶的部分確實在都市更新的程序上面，如果說今天已經查到一定的同意比例，他達到送件的門檻以後，假如說有住戶他也可以分配房子，但是沒有進行選配的話，照程序來講實施者或者這邊會有一個那個抽籤的方式去做執行，那我想抽籤這件事情對大家來講，這個選擇權其實是一個很大的權利。今天假如說你其實有某個戶別你相對喜歡，但是抽籤了抽到別的戶別，你如果又不滿意的話，你只能跟其他住戶選剩下的戶別再跟實施者進行協調，我想這個對大家來講是一個比較不好的感受啦。所以我們還是建議大家，在選配的時間上面還是要出來選配，起碼你把你相對滿意的戶別選起來，這是你們的權利，我想這是非常重要的。那再來就是說，我們也建議在 30 天之內儘早跟實施者去做一些討論，為什麼要討論呢？因為各個戶別你們要去了解是說哪一個戶別的狀況，你們心中的想法要跟實施者講，那儘早提交出來後也避免說假如有重複的話，我想抽籤大家都不會很喜歡的，大家重複的話趕快去做協調，看是要別人去做一個退讓還是你們有第二志願怎麼樣，到時候要儘早去做一些討論。那我想程序之中其實我剛講有自辦公聽會、公辦公聽會，這些程序有任何的意見我們都建議趕快跟實施者做討論，剛剛實施者也有承諾就是說要跟各位做一些討論溝通嘛，所以說我是覺得儘早去做一些討論，那如果說沒有辦法解決的話呢，我們也建議你們也可以執行你們必要的權利，把相關的意見向市政府去做一些陳情，那這些陳情呢，

我自己建議，最好是用書面，用書面說真的是比較辛苦實施者的，回應是要可能在那個報告書裡面去做呈現，但這樣子可以確保你們所提出來的意見可以真的讓市政府收到相關資訊。而且因為有的時候口頭去講，講一講過一陣子又忘記，你有寫起來未來可能又一樣的問題呀，可以回過頭再去做一個確認這也不是壞事，我們是建議以書面為主。那剛剛有提到就是說這個估價的東西，我說真的市場上現在實價都非常透明，估價師這邊估了我看是均價是 79 萬接近 80 萬，這個代表的意思是說有一半的樓層是高於這個，一半的樓層它的房價是相對於這個居高，有一半樓層是相對的低，那他說是依據剛剛也有講附近的市場行情。那當然，因為地主站在保障自己的權益都會去蒐集相關的一些資訊，我建議你們蒐集的這些資訊，你們有疑問的話也可以把它提供出來。提供出來讓估價師、實施者去跟你們說明說他到底有什麼樣的狀況、特性。剛剛也有講說可能有時候遇到其他案例，都更案的案例，我想這都是好事，因為大家站在往一個重建的方向努力的話，這些資料大家越收斂我想是越好的。當然每個案子它有每個案子的價格時間點，每個案子的成本售價它堆疊出來的一個財務計畫也都不盡相同，所以資料盡量提供出來，大家去做一些討論。我是覺得這樣子對這個案子是順利的。那最後當然還是預祝這個案子可以順利推動，那也建議實施者要跟地主這邊詳加說明過，確保這個案子地主他心中的疑慮可以去做一個比較好的解決，那以上謝謝。

二十九、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好，我們謝謝市府代表跟我們共同做這樣的一個精闢的指導，那最後是不是還有住戶想要再提問的？

三十、 所有權人: 陳薇存(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 146 號)

代理人: 賴怡潔

你好，我是那個 146 號 1 樓的住戶，然後我問的問題可能不是很專業，就是剛剛連委員有說選屋跟同意權利變換是兩回事，但是我們有收到兩份，是意願調查跟申請書，那這兩個也都是要 30 天內回覆嗎？那還有剛剛說的租金補助，之前也有拆遷補助款，那是之後的報告書才看得到的嗎？然後你們的這個格局應該是不會再變了吧？應該就是這個定版了。那假設說我剛好跟人家一樣，然後我們抽籤，他贏了我輸了，那我是重新選嗎？還是假設到最後我真的都沒有我要的房型的話，我就只能簽不同意嗎？這是一個。然後再來是假設現在估我的價位是這樣，然後我去挑房、挑車位，那在之後的建案內假設你們成本變高了，我們有沒有需要交屋的時候額外再多付什麼錢？先這樣。

三十一、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

好，那第一個問題就是這個選屋跟同意書，這本來就是兩回事。你出具同意書，你選這個選屋，剛我們這個委員其實有講得很清楚，你選屋是你的權利，而且是保障你應有的權利，所以你選屋跟你出具同意書是兩回事，你選屋不代表你同意這個更新案，這是兩回事。所以這個不會計入同意比例，你既然沒有出同意書就不會把你的同意比例列進去，那裡面剛剛有提到說有一張選配的意願調查表，這個意願調查表連同你選配的這個申請單兩張，如果說你是合併分配的話，你就填合併分配的那一張，就兩張一併在 30 天內繳交給我們這個實施者這邊，這兩張都一併來繳交，這是第一個問題。再來就是說剛剛有提到有租金補貼、拆遷補償費也有，我們有提列，那拆遷補償費一樣就是估價師有查估您的房屋目前的殘值在現在的殘值是多少，這個都有提列，報告書上面會詳細。然後再來就是說

格局會不會變，那其實在都更案都是要審查的，審查過程中可能包括委員，以及包括建管可能對於這些建築設計都會有一些意見，但是大的方向不會變，基本上大的方向格局不太會變，只有依應委員的意見去做一些調整，所以這部分是這樣子。那你會說如果你可能跟其他的住戶看中同樣的一間，雙方都不願意退讓，那就抽籤。那一定會有一個人沒抽中，沒抽中的人你只能做其他的房屋的選配，但是你在選配的時候就不能再選其他人。我們有法定選配時間是30天，30天之後這些都已經確定了，所以你抽籤是在30天之後進行的事情，如果說你抽籤抽輸了，你只能選剩下的，就是歸實施者這邊的，你不能再選跟其他住戶重複，然後你還要跟他抽籤就不行了，你就只能選大家選剩下的。如果說剩下你都不喜歡，那沒有什麼同意書不同意的這個部分，你沒有出具就表示你不同意嘛，所以就是你可以選取價金去領取這個補償金，你就是另外找別的地方去買房子或者是說你可以選更新後的權利金這兩種方式。如果說你想要在這邊繼續的話，那可能就是你要在剩下的房子看看能不能有一些不能說非常喜歡，但是至少可以接受的這樣的一個房型或這個方位來做這個選屋的部分。最後就是說往後如果成本提高了，那整個營銷成本都提高了，那你們還要再墊付嗎？不用。既然是權利變換就是依照報告書上面的數字，那找補的部分可能會有一些微調，但是這是因為後續實際蓋好之後地政單位去丈量，丈量這個實際的這個面積，因為我們可能現在代書會算一個每戶的面積，但是可能後續在蓋好了之後實際丈量可能會多了零點幾或者少零點幾坪，那這部分的微小面積呢就會影響到整個總銷，成本是一樣的，但是你的那一戶的總價會有一些微調，可能多個10萬或者少個10萬，那就是找補來做解決，那不會因為成本墊高了還要另外來叫你們做支付，

這跟一般合建案是不一樣的，權變案就是依照報告書上面的數字來做執行。那我簡單這樣的一個回應，那還有沒有其他住戶有其他的問題？

三十二、 所有權人:陳建州(門牌:康樂街 72 巷 17 弄 146 號 4 樓)

我是 146 號 4 樓。如果說按照剛剛我依照的條件來選屋，那經過政府估算完之後可能價值會變動嗎？如果說我選擇這個房子剛好是合乎現在我的權利，那如果經過政府算完之後可能他又高了，那我還要再拿錢來付我目前選擇的房子，是這樣子嗎？

三十三、 規劃單位:王佩模技師(奇模工程有限公司)

這個部分政府幫我們審查了以後數字上可能都會做依照委員的意見來做滾動式修正。審下來的結果可能在找補的部分會是變多或者變少，那這個數字基本上跟現在不會落差的非常大，不會差個幾百萬的，不可能，了不起就是幾萬塊或幾十萬這樣子。那這個部分都是依照委員的意見來做一個數字上的滾動式調整，那這邊跟您回報。那還有其他住戶要做溝通討論嗎？如果沒有的話我們今天的會議是不是先到這邊來告一段落？謝謝大家的參與，那後面還有公辦公聽會，這部分大家都可以有實際更完整的資料都可以拿來討論，那當然如果說住戶們今天還有想要再進一步了解的，都可以留下來我們先來做一個一對一的討論，那今天謝謝各位，謝謝。

柒、 結論

今天公聽會謝謝各位的參加。本案自辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至網站家騰建設股份有限公司之 <https://www.jiateng-group.com/%E9%83%BD%E6%9B%B4> 查詢。

捌、 散會 (上午 11 時 30 分)