

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 295 地號等 13 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 115 年 3 月 27 日（星期五）下午 3 時整

貳、地點：臺北市中山區行孝區民活動中心

（臺北市中山區民族東路 282 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：邱士誠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段 295 地號等 13 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變

的簡報。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

(一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內

(二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人

(一)福居股份有限公司(296、297、317地號土地)-南京東路一段
■號■樓(書面意見)

1. 關於16%風險管理費之提列，請求審議會要求實施者具體說明其必要性，並審查是否存在重複反映風險之情形。本案風險管理費提列比率高達16%，金額約為新臺幣6.83億元，已屬高檔提列。依《都市更新條例》第51條，共同負擔固得包含管理費用，但該條並未免除實施者就費用必要性、計算基礎及個案合理性負說明義務。另依臺北市《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》風險管理費雖得於一定條件下提列至較高比率，惟仍應建立在明確事實基礎與個案風險說明之上。

本案若已於工程造價中反映物價波動、缺工缺料等市場風險，則相同風險因素是否又重複反映16%風險管理費中，顯有疑義。本人請求審議會要求實施者就風險管理費之構成、計算方式、對應風險項目及與工程費調升之差異提出具體說明；若無法清楚證明其必要性，應依法予以核減。

2. 關於共同負擔總額及分攤結果，請求審議會進行實質審查，不應僅作形式通過

依使用者提供之修正說明頁所示第三次公展版，本案共同負擔總額仍高達 5,368,526,272 元，共同負擔比率達 44.90%；相較第二次公展版之 5,562,985,060 元(46.51%)雖有下降，但整體負擔程度仍屬偏高。依最新版送審資料，福居股份有限公司更新前權利價值約為 2.51 億元，但其應負擔共同負擔卻高達 2.67 億元，形成參與都更後反而需再負擔 1,590 萬元之結果。依《都市更新條例》第 50 條及第 52 條，更新前權利價值評定、共同負擔提列與更新後分配結果，均應建立在合理估價與合法提列之前提上。

當個別地主在權利變換結果下出現明顯不利甚至倒貼之情形時，審議會即有必要對共同負擔提列內容、估價基礎、效用比調整及分配機制進行更嚴格之實質審查，以確認是否存在提列過高、估價失衡或計算結果顯失公平之問題。

3. 關於廣告銷售管理費約 2.43 億元之提列，請求審議會審查其公平性、必要性及計算基礎

本案提列廣告銷售管理費約 2.43 億元。臺北市費用提列總表雖將廣告銷售管理費列為可提列項目之一，但此並不代表任何個案皆得當然將高額行銷成本轉嫁由全體地主共同負擔。廣告與行銷行為，本質上係實施者為銷售其分回房地、實現開發利益所為之商業活動，其與全體地主權益間之對應關係，應受嚴格檢驗。

本人請求審議會要求實施者說明：該項費用之計算母數為何、與實際銷售需求之關聯為何、是否有同類費用重複提列之情形、以及由全體地主共同負擔是否符合公平原

則。若實施者無法提出具體且可受檢驗之說明，請審議會依法審酌核減。

4. 關於貸款利息約 2.04 億元之提列，請情審議會區分正常開發成本與延誤增加之不合理成本

本案提列貸款利息約 2.04 億元。依《都市更新條例》第 51 條，貸款利息原則上得列入共同負擔。然而，若其中部分利息係因實施者後續擴大整合範圍、計畫延誤或整合效率不佳而增加，則該增加部分是否仍應由已承受搬遷與財產不利益之地主共同負擔，顯有進一步審查之必要。

本人請求審議會要求實施者具體提出貸款期間、資金動用時點、利息計算基礎及延誤前後之差異資料，並區分哪些利息屬正常開發所必要，哪些屬延誤所增加。對於延誤增加而欠缺正當理由之成本，應從嚴審查其是否適宜全數轉嫁予地主。

5. 關於評價基準日過舊之問題，請求審議會要求補充說明估價合理性，必要時重新查估

本案評價基準日為 111 年 11 月 30 日，距今已逾三年。依《都市更新條例》第 50 條，更新前後權利價值應由專業估價者查估評定，其結果自應具備合理性與現實關聯。若估價基準日距實際審議、分配與搬遷時點已有長期落差，而又未說明如何反映近年市場價格、租金變動及區域行情之變化，即可能影響地主權益之正確評估。

本人請求審議會要求實施者就評價基準日之選定理由、與現行市場差異之調整方式、效用比與比較標的之適切性提出具體說明；如現有估價不足以反映實際市場狀況，

請審議會要求補充查估、重新檢討，或於審議意見中明確要求後續補正，以避免地主權益遭低估。

6. 結語

本人今日所提出者，係針對權利變換計畫中的共同負擔、估價、費用提列與審議程序所為之正式意見，屬本次公聽會及後續審議程序應予重視之事項。敬請審議會就上開五點，要求實施者逐一說明，並將本人意見完整列入本次公聽會官方會議紀錄。

請將本人以上五點書面意見，逐一列入本次公聽會官方會議紀錄。

(二) 賴■■■■(318、318-1 地號土地)-中山北路一段■■■巷■■■號

(書面意見)

建商於前次公聽會已承諾，本案將由日本營造廠統包承攬。

針對日本營造廠部分，我補充如下：

1. 建商是否再次確認，本案將由「日本營造廠」以「統包方式」統包承攬？自前次公聽會至今，請說明目前與日本營造廠之接洽進度，以及具體接洽對象為何？上述「日本營造廠統包承攬」之承諾，是否納入都更計畫或相關核定文件中，作為後續執行依據？以上內容及建商的回覆再請主管機關列入會議記錄，謝謝。
2. 另外再請問，本案是否規劃設置電動車充電設備或充電站？

三、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理)：

- (一) 風險管理費用、廣告銷售費用及貸款利息都是依相關性提列標準來做的。
- (二) 銷售廣告費用部分，今天大家是拿土地來換房子回去，之

後委任代銷團隊，就會產生這筆費用，沒賣掉房子也沒辦法蓋，這是一個平衡的作業。

- (三) 貸款利息部分，是依營建及工程期限相關的費用，去核算，利率在政府提列標準，也有規定利率計算方式。
- (四) 共同負擔係依據各種標準提列，未來相關審查也有各委員協審各項數字。
- (五) 評價基準日部分，在於避免波動行為影響後續評估，委員才得以進行審查。
- (六) 聖得福及日喜承諾之日商營造部分，現階段因尚未審定，故暫無法提供相關費用，但已承諾事項會完成。
- (七) 電動車部分，依現行法令規定，都會配留相關出口，但樁位因涉及車型款式，故無法配留相關樁位，請各地主可日後自行與車商協商安裝。

四、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

- (一) 有關評價基準日部分，依照《都市更新權利變換實施辦法》第 13 條規定，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內來選擇一天作為都市更新估價上的評價基準日。
- (二) 今天所有發言內容包含實施者回應，後續都會列為今天公辦公聽會的發言要點，作為都市更新審議的參考。

五、學者專家—簡文彥委員：

- (一) 有關廣告費編列部分，實施者所提列的廣告費只有拿到分回的部分，才允許是廣告費提列範圍，依照案件規模也有一定比例，都已有制式規定且接近市場行情，非由實施者自行訂定。
- (二) 相關管理費用部分，目前規定是上限提列需說明理由，但未達上限還是建議實施者可以提出說明，後續仍會於審議中討論，請住戶放心。
- (三) 估價合理性部分，於審議會中會有許多估價相關背景的委員會進行檢討，若審議中發現相關問題，皆會請實施者說明。
- (四) 營造廠、電動車相關需求都可以再和實施者做討論，但這些非屬審議會審議的內容，惟需符合現行建築管理標準、營造廠規定及建材等級要求，先向各位說明。

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覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

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。

捌、散會（下午 4 時整）