

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 28 筆(原 32 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第 2 次公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 10 月 27 日（星期四）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市中山區新庄區民活動中心

（臺北市中山區新生北路三段特 50 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：梁紹芳

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「擬訂臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 28 筆(原 32 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第 2 次公辦公聽會，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，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，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-財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

1. 查事業及權利變換計畫書內未登載 110 年 9 月 15 日自辦公聽會回應綜理表，請實施者登載以符實際。
2. 事業計畫書第 13-2 頁貳、權利變換費用二、土地改良物拆遷補償及安置費用之提列說明載「詳『拾、拆遷安置計畫』表 10-1、10-2」，查參照表號誤植，請實施者修正。
3. 本案提列特殊費用為扶壁及地中壁，共提列 1,996 萬 8,251 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
4. 國有土地比例 1.83%，本案人事行政管理費 5%、風險管理費 16%及廣告銷售管理費 5.41%均以上限提列，且共同負擔比例達 41.77%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
5. 本案地面層平均單價約 103 萬元/坪，低於本分署查估之價格約 162~199 萬元/坪，2 樓以上住家平均單價約 81 萬元/坪，低於本分署查估之價格約 95~105 萬元/坪，請再審酌本案住宅價格之合理性。
6. 請實施者提供三家估價報告書供參。

二、所有權人-林○○(盧○○代)：

我們家在 2 樓位置很好，本案又鄰近公園學校，地段良好，依去年的行情大概一坪 100 萬，但實施者估價一坪僅 80 幾萬，請實施者說明如何估價。

三、所有權人-楊○○：

本案 107 年送件時依估價結果能分回 32 坪，109 年時變 28 坪，因為這 2 次實施者送的容積有差，那之後實施者既然是

用 109 年的容積率及建蔽率來計算，為甚麼價格不用 109 年的行情計算，我對價格上有疑問，都更處如何審查希望可以說明。

四、所有權人—鄭○○：

1. 依目前計畫書所載實施進度，一般建設公司都會有一個大概半年的銷售期，請問這個銷售期是不是包含在本案 36 個月的施工期間裡？
2. 如果地主要處理房子，是不是交給實施者的代銷公司一併處理？

五、所有權人—李○○、李○○(李○○代)：

1. 李家為 807 地號的地主，目前 2 位李小姐在整個更新案裡面未被適當的參與到，趁這個公聽會有政府的官員在場，請實施者說明 2 位李小姐的權利義務在事業計畫及權利變換書裡面的哪個部分，不要妄想用一點賠償金將我們請離開，並希望會後續實施者可以針對這個部分來跟地主積極溝通協調，不然在審議會我們必定會出席，會跟委員來積極爭取以維護我們的權利。
2. 針對實施者說明法律及相關規定一定有它的安定性及穩定性，任意要求作變動，不容易讓一個法律順利地去進行，無特別意見。不過對於這 2 次公開展覽共同負擔費用的部分，我們地主的權益從 60% 降為 58%，地主的權益少了 2%，這個我不太能理解，目前估價房價單價 80 幾萬，雖然實施者也說明法令依據及當年度的市場行情，仍請實施者補充回應估價是否過低及在共同負擔比例地主分回部分為何如此低，我們也跟實施者呼籲假如實施者有跟其他地主簽訂契約書，也希望實施者可以給我們 2 位李姓地主簽署契約的機會。

六、 所有權人—李○○、李○○第二次發言(李○○代)：

1. 有關地主共同負擔分回部分下修 2%，這一點實施者的回應我不能接受，會在審議會的時候再請實施者詳細的報告說明。
2. 今天藉著公辦公聽會跟實施者呼籲，請求我們要參與分配，請實施者拿出誠意，會後來跟我們李姓地主洽商我們應該有的權益，我不能接受剛才實施者用法律的角度去說，從程序的方面我們還是有權益，之後我們會到審議會來跟委員作陳情。另外我們也要跟實施者報告，假如我們有超過 10% 以上，我們也願意接受大家協商的價格洽購，我們要買，不希望被排除掉，用一點補償金請我們離開，我們也提出相對合理的 10%，也是在計畫書裡面實施者公開說明的事項，並沒有超過，全部都依法來公開跟實施者爭取我們地主合理的權益。

七、 實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗(總經理))：

1. 本案提列扶壁及地中壁特殊費用係基於基地環境安全考量，後續特殊工法費用將送技師公會進行審查，並依審議會審定金額為準。
2. 本案管理費用提列，係因本案於 100 年初即進行整合規劃作業，後續也配合所有權人意願調整更新範圍，至今原物料、工資皆已上漲，故依相關規定提列。
3. 有關估價部分，本案於 107 年報核，係以送件當時的房價及成本來進行估價，估價結果後續依審議會審定結果為準。另都市更新條例設置是依公平原則，現在估價師是依報核的時間點去估房價及營建成本，如果地主希望房價是用新的時間點去估，那實施者的營建是不是也要用新的時間點去估，如果依現在的標準去計算，地主能分到的會更少，所以實施者才用 107 年報核時當一個估價時間點，這也是為甚麼實施者剛剛特別去講到風險管理費，因為從報核至今，爆發的疫情

及金融風暴所產生的風險都是實施者要去承擔的。

4. 本案 109 年時因範圍調整排除了 4 筆土地，致容積率從 560% 下修至約 480%，然而本案報核時間點還是 107 年，實施者並沒有撤件重送，故本案建管、消防的法規及估價也都是配合法令適用日做檢討。
5. 更新進度並不包含銷售期，因為案件核定後實施者就會申請拆建照並通知地主搬家，及進行拆屋動工作業，故所謂更新進度並不包含銷售期。
6. 有關所有權人所提由實施者協助銷售部份，因非屬本次公聽會討論範疇，將於會後與所有權人討論及報告。
7. 針對李先生所提意見，會後地主倘要交換或選屋，實施者可以配合來做協議內容。
8. 本案共同負擔上的所有金額都是照政府的規定去核算，李先生的主張實施者都聽到了，實施者也很歡迎每場會議地主的參加，這些都是地主的權益實施者都非常尊重。另本案是有私契的，有跟實施者簽訂契約的地主將依契約內容來執行，沒簽契約的地主會依政府核定的權利變換計畫內容執行，故還是可以依著政府的保障領到補償金，沒有剝奪任何一個地主的權益。

八、規劃單位—建福都更股份有限公司(許介銘(副總經理))：

1. 本案所有權人的權益都能完整被確保，針對李先生所陳部分，經查李家其中 1 位可分配價值已達選屋條件，惟未於選配期間內提出申請，故實施者依相關規定進行代為抽籤，還是有分回房屋，另 1 位因可分配價值未達選配條件，亦未於選配期間內提出申請，故依規定列為領取補償金。
2. 有關共同負擔金額，本案依審議會決議把 4 筆土地排除在更新範圍外，因容積率計算是依面前道路，那現在本案面前道

路最寬的 4 筆土地被排除，致容積率下修到 481%，使得未來能銷售的房屋確實變少，估價師估出來的價格一樣但是可以銷售的量變少，造成總銷降低，因此實施者也在本次第 2 次公開展覽來爭取更多的獎勵值，以便讓地主失去的能補回來，那也因本次申請獎勵值有安置占有他人土地的地主戶，其價值是扣除在總銷裡面，因為這個原因導致看起來共同負擔部分地主分回下修。

九、臺北市都市更新處—事業科梁紹芳副工程司

有關所詢法令適用日部分，查本案係於 108 年 1 月 21 日申請報核，依都市更新條例及相關規定，法令適用日係以報核日為基準，後續將依相關規定進行審查。

十、學者專家—簡委員文彥：

1. 本案係因範圍變更故重行辦理公開展覽及公辦公聽會，期待這個案子可以盡量加速。另本案業經本市都市更新及爭議處理審議會第 430 次會議審議，建請實施者依委員、幹事所提意見覈實檢討修正，俾利後續審議。
2. 有關估價部分，本案係用 107 年的價格日期，所以地主可以去看 107 年的時候有沒有類似的實價登錄案例，來看同樣的結構、同樣的區位、同樣的結構這個價格是不是合理，這樣討論起來才會是同樣的基準。那本案實施者提列的費用也是用 107 年的基準來提列成本，如果不合理可以提出來，這個案子是可以討論跟修正的。
3. 另就李先生所提陳情意見，依本案權利變換計畫書內容，目前 1 位是可以選屋，另 1 位未達最小選配價值，尚可以合併選配，那 2 個人就可以去合併選屋，這個部分建議與實施者作一個討論，並請實施者了解相關的意願並持續溝通協調。
4. 本案權利變換計畫書內不能分配者的部分，實施者一部分用

更新後價值去補償，一部分用更新前價值補償，請實施者補充說明標準不一致的原因，因基本原則是同一種條件下，要以同一種標準補償。

5. 另有關管理費率部分，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費目前皆以上限提列，請實施者分別敘明理由，因不同管理費提列理由及狀況都不一樣。另倘物價的漲幅高於房價的漲幅，實施者成本提高，用上限來提列就相對合理，惟倘房價的漲幅大於物價的漲幅，則無上述的狀況，故要請實施者詳細說明提列理由。
6. 最後希望住戶與實施者雙方進行良好的溝通，住戶倘有相關意見均可以明確的告知都市更新處或到審議會具體說明，避免用模糊的字眼與不清楚的資料，這樣會比較有助於本案快速推動。

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 3 時 30 分）