

# 柏鴻土地開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段55地號等4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114年9月24日（星期三）下午2時00分

貳、 地點：臺北市北投區唶哩岸區民活動中心

（臺北市北投區立農街一段366號4樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 李惠閔聘用正工程司

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃婷筠

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由柏鴻土地開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段55地號等4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李惠閔聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓委員，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。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—全○○、包○○○、游○○、華○○、游○○  
(56、56-2地號土地)，代理人游○○(出席並提供書面意見)：

(一)關於擬訂臺北市北投區關渡段二小段55地號等4筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(下稱本案)之更新後規劃設計，陳述意見人茲提出意見如下，謹請實施者及主管機關再為審酌：

1. 本案汽車停車位確實具有數量不敷使用之疑慮：

(1)經查，本案因申請變更細部計畫等因素，而使更新單元內部分土地之法定基準容積率由300%增加為400%，並致更新後總樓地板面積增加2,111.01平方公尺，樓層數由29層增加為31層，更新後建物亦由201單元增加為212單元，合先敘明。

(2)然而，在汽車停車位部分，修正前之規劃設計有217部汽車停車位，惟在已增加樓地板面積、單元戶數後之本次公開展覽版中，汽車停車位卻減少為215部，確實有汽車停車位數量不足之疑慮。

(3)蓋查，本案目前之規劃設計中，光是住宅單元權狀面積接近

50坪者，即有約30戶之多，若將超過40坪之戶數加以計入，則共有約89戶，實則均有一戶居住多人而需要兩個汽車停車位之可能。況且，本案更新後之建物單元規劃中並未設置有小坪數之套房，故自無部分住宅單元可能不需要汽車停車位，進而釋出停車位之情形。相反地，本案更新後單元之最小產權面積均超過30坪，在此情況下，確有汽車停車位不足之可能，故謹請實施者就此一情形予以考慮，以令本案更新可以滿足都市更新條例所追求之改善居住環境、增進公共利益之目的，避免更新後仍有汽車停車位不足之情形發生。

2. 更新後一樓設置為管委會空間，且實際室內面積高達約73坪，是否符合最大效益：

(1) 茲由本案更新後之「一層面積計算檢討圖」可知一樓將設有管委會空間，其室內面積高達243.56平方公尺，約為73坪。況且，此一坪數尚非「產權面積」，若以同一層之一樓 A1 戶型之室內面積與產權面積為推估，則若將管委會空間視為一建物單元進行登記時，其產權登記面積至少應為89坪以上。茲此，若再以一樓均價之80萬元進行推估，則此一空間之價值高達近7,120萬元，對於更新後總銷金額之增加，尚難謂助益不大。

(2) 是以，關於本案之更新後規劃設計上，是否可以再予以調整，如：增加一樓店面之面積和戶數、將管委會空間移至其他樓層或調整其面積大小，以利本案整體之更新後權利價值增加、原地主之應分配權利價值也能提升，達成更好之利用效益，懇請實施者與主管機關再為審酌。

(二)本案之共同負擔費用，仍有過高之疑慮，懇請再為調降：

1. 營建費用：

(1)經查，本次公開展覽版之內容，載以總樓地板面積增加2,111.01平方公尺(約638坪)，而本案於本次公開展覽版之營建費用平均單價為每平方公尺73,966元，是初估在總樓地板面積增加約2,111平方公尺之情況下，其營建費用之增加應在1億5,614萬2,226元左右。

(2)然而，本案本次公開展覽版所載，其營建成本在評價基準日未調整之情況下，較調整前之內容(海砂屋專案複審會議版)，增加營建費用約達2億5,330萬8,770元，則此處之營建費用為何增加幅度如此之高，應由實施者詳細說明其合理性與必要性，並請主管機關予以把關，以維護所有權人之權益。

2. 容積移轉費用：

(1)如前所述，基於本案因申請變更細部計畫等因素，而使得部分土地之法定基準容積率升高，故本次公開展覽版中，將容積移轉之比例予以調降，但仍申請容積移轉為8.02%，容積移轉額度約為786平方公尺，合先敘明。

(2)然而，目前提列之容積移轉費用雖約為5,718萬元，但此僅為估值，未來實際核准之代金及土地購買合約之金額尚屬未定，仍有再攀升之可能性。況且，容積移轉費用為人事行政管理費、風險管理費等之計算基準，若容積移轉費用攀升，則連帶相關費用亦會增加，則此一容積移轉之申請，是否仍

對全體更新單元範圍內之地主有利，尚非無疑。

- (3)更有甚者，本案之更新後建物規劃設計，於前次公開展覽時已達地上29層，而本次即第二次公開展覽版中，更高達地上31層，亦連帶造成營建費用之大幅攀升。是在此一情形下，究竟本案是否仍有申請容積移轉之實益，亦懇請實施者及主管機關予以審酌。

### 3. 信託管理費：

- (1)依照都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表所載信託管理費之定義，乃係將更新單元內之不動產、實施經費信託予信託機構所需之費用，合先敘明。
- (2)經查，本案提列信託管理費用共450萬元，而其計算之方式乃為本案第二次公開展覽版事業計畫案之附錄所示第一商業銀行不動產信託契約書所載費用之二分之一。
- (3)然而，觀諸前揭信託契約中第12條第1項約定所載：「一、丙方處理本專案信託事務及預售屋價金信託之報酬計新台幣(以下同)900萬元整，其收取方式分述如下：……」等語，可知關於信託管理費用900萬元之服務項目，除了本案之產權信託、實施者自有資金信託外，尚包含所謂之「預收屋價金信託」，則此部分之信託管理費用，是否仍應由本案更新前全體所有權人共同負擔，仍有疑慮，而應考慮予以調整。
- (4)此外，前揭信託契約已開宗明義載明：「緣甲方為推動台北市北投區……，與乙方簽訂委託重建暨全案管理服務契約書

(下稱服務契約書)，甲方成立重建委員會，並由個別甲方授權乙方為本案專業代理實施者(依本專案權利變換計畫，以部分權利變換、部分代理實施方式推動)即授權乙方為本案借款人，由甲方提供本專案持有之不動產產權為擔保，共同洽戊方申請本專案重建費用融資。」等語，是本案既已確定非屬於前揭所謂「部分權利變換、部分代理實施」之都市更新事業，而細查契約內容亦已有諸多事項與本案狀況不符，則前揭信託契約是否仍為有效，亦應由實施者加以說明。

- (5)又，縱使前揭信託契約仍為有效，則衡諸其內容實已超出產權信託、價金信託之範疇，且除「預售屋價金信託外」，更已包含「全案管理服務」等項目(如由土地所有權人將土地設定擔保等)，則其費用是否適合全數列為權利變換中信託管理費之計算基準，容有疑慮。

#### 4. 人事行政管理費：

- (1)經查，本案之第二次公開展覽版所載人事行政管理費用，係以「5%」之上限費率提列，共提列1億5,277萬7,287元。
- (2)惟查，本案之同意比例甚高，在修正前之版本中，甚至係載以「其餘所有權人均屬代理實施方式」等語，再加上本案實已提列都市更新規劃費用高達2,026萬5,000元，且參諸實施者與第三人即弘傑城市開發股份有限公司所簽訂之「辦理都市更新委託服務合約書」中所載第三人應提供之服務內容，實則已幾乎包含所有都市更新審議及實施中之各項行政程序，甚至連寄發權利變換結果之通知、發放補償金等行政作業，均已包含於其中。

(3)循此，本案之人事行政管理費用，實有再為考慮予以酌為調降之必要性，懇請主管機關審酌。

(三)有關於本案財務計畫部分所載之「實施者風險控管方案」，陳述意見人實有以下疑慮，懇請主管機關再為審酌：

1. 經查，本案之「實施者風險控管方案」部分，乃載以：「四、實施者風險控管方案 本案未來將會辦理資金信託，其風險控管方式說明如下：資金來源及控管 來源：本案實施者將與所有權人以共同借款人方式向信託銀行取得本案專案融資，並於受託單位業務部門開立資金信託專戶，確保融資款項專款專用，本案融資貸款撥款時依約存入本案信託專戶，信託專戶之資金及其利息由受託銀行信託部門管理，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準。」等語。
2. 換言之，本案之實施費用，並非全部均由實施者所先行墊付，而係由所有權人以「共同借款人」之方式，將其土地建物作為擔保，向信託銀行取得本案專案融資，則此一實施方式是否符合都市更新條例第51條第1項規定之權利變換實施方法？又，若所有權人有所出資，則為何在都市更新事業計畫案或權利變換計畫案中，並未載明其出資者之身分及提供之資金額度？是以，關於本案之實施資金來源，是否符合都市更新條例相關規定（亦即實施者先行墊付都市更新實施之相關成本，並由所有權人以更新後房地折價抵付等等），自應審慎檢視，以確保本案之合法性。
3. 再者，若所有權人參加本案之實施，並希望藉由信託契約來達成風險控管者，則如前所述，是否即意味所有權人有義務

要配合實施者辦理信託，並擔任「共同借款人」？若否，則依據實施者檢附之附錄所示第一商業銀行不動產信託契約書所載內容，其第1條關於信託契約當事人及關係人之約定內容，即已載明甲乙雙方均為共同借款人。是以，在本案更新單元範圍內，但不希望擔任共同借款人之所有權人，其究竟如何適用前揭信託契約、受信託保障，自非無疑。

4. 承上所述，本案風險控管方案為「信託管理」，然而如前所述本案之信託契約並非單純之產權信託與實施資金信託，甚至包含了要求所有權人以其更新前土地作為擔保並擔任共同借款人等約定。則以此點觀之，對於所有權人而言，簽署前揭信託契約，不但沒有降低風險，反而致使風險攀升，確非合理，懇請主管機關就信託事項及風險控管方案詳加審查，以維護所有權人權益。

(四)關於實施者所提財務計畫所檢附之現金流量表，陳述意見人亦有諸多疑問，應由實施者說明並經主管機關審查：

1. 參諸臺北高等行政法院106年度訴字第575號判決見解，可知關於現金流量表中顯示之資金適足性與財務計畫可行性，均應由主管機關為實質審議，合先敘明。
2. 經查，本案之現金流量表載以「自有資金」為14億7,200萬元整，「專案融資」為17億5,791萬4,558元(此部分似與本案所提列之貸款利息計算基準有所差異，亦請主管機關一併審酌)。然而，本案實施者之資本額僅為2億元整，是其是否可以如現金流量表所示，在「準備期間」即提出2億5,000萬元之資金，用以支付準備期間「現金流出」之費用支付，已非



無疑。

3. 次查，依照本案現金流量表所載，在「交屋期」開始時，需出售折價抵付共同負擔之房地收入「17億6,894萬6,114元」，始足以稅後息後淨現金累積為正數，第60-66個月情況亦同(需出售18億4,114萬7,996元之折價抵付房地)。則以此現金流量表以觀，實令陳述意見人擔心以目前之預售屋買賣市況而論，實難確定未來本案之更新後房地在出售時，亦得在前揭期限內順利銷售完畢，並取得前揭價金。
4. 換言之，若一但銷售狀況不如預期，則本案之財務狀況是否有可能出現無法返還融資利息或給付稅捐等情形，自應由實施者加以說明，並由主管機關實質審議確認本案之財務計畫具有可行性、資金具有適足性。

### 三、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(辜永奇總經理)：

- (一)有關車位數量，本案總戶數為212戶，規劃汽車位215部、機車位225部，已滿足一戶一汽車及一戶一機車配置。
- (二)有關所有權人表達希望一樓管委會空間改為室內，因該空間屬於免計容積，依法令規定無法登記為一個建物單元。
- (三)營建費用的部分，前次公展版規劃29層、本次公展版規劃31層，樓地板面積及營建單價皆不同，目前係依規定核實計算營建費用，本次營建費用增加約2.5億元。
- (四)有關容積移轉費用，未來仍須經容積代金審查程序，市府會以公正客觀方式辦理，並以審查結果為準。本案容積移轉前後效益亦會於計畫書內載明。

(五)本案信託管理費用為900萬元，依規定提列50%為450萬元，有關該費用是否得計入預售屋價金信託項目，未來將依審議通案原則辦理。有關信託合約內容，屬實施者與所有權人間之私約範疇，若所有權人對於信託合約有疑慮，則尊重所有權人的選擇，如目前所有權人未簽署信託契約，不受信託契約所載以共同借款人方式向銀行取得專案融資之約定範疇，係採以權利變換後應分配之土地及建物折價抵付辦理。

(六)有關人事行政管理費，每個案子皆會有必要的人事支出，後續亦會依審議結果提列。

(七)有關現金流量表之陳情意見，因涉及相關數值須釐清，故將於計畫書內補充回應內容供陳情人參考。

#### 四、學者專家－莊澯銓委員：

(一)本案都市更新審議程序曾召開海砂屋專案複審會議，本次因容積率調整，故申請辦理變更細部計畫並重行公展程序，有關建築規劃設計、財務計畫及估價異動之處，後續都會再經幹事會等會議審議。

(二)目前臺北市內許多地區有汽、機車停車位不足的問題，依主管機關立場，會建議實施者在基地無特殊限制情況下，至少能規劃一戶一車位，若所有權人有二個以上的車位需求，也須視個案的基地規模及成本綜合考量，故依目前審議機制特別要求確實有其難度。

(三)本案為海砂屋，更新有其急迫性及必要性，雖然目前同意比率已逾9成同意，惟尚有部分所有權人未同意更新，後續請實

施者繼續努力溝通，依市府角度也希望大家都能願意參與都市更新重建案，後續審議委員也會為各位的權益進行把關，並盡快加速審查。

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00分）