

北投區行義段三小段 572 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段 572 地號等 4 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 112 年 2 月 15 日（星期三）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段 115 號 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 曾少宏聘用副工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由北投區行義段三小段 572 地號等 4 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區行義段三小段 572 地號等 4 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曾少宏聘用工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會陳玉霖委員，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，請到後面的發言登記桌完成發言登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—李○○(601 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀):

(一)本案在 2022 年 4 月 10 日前，籌辦單位(規劃單位)一直沒依照權利變換而進行選屋，這期間本人多次要求，加上都更處的發函更新會及自辦公聽會時專家的提醒，終於籌辦單位(規劃單位)於 2022 年 4 月 11 日至 5 月 15 日，依照選屋規定，把相關規定的資料送達給本人，本人依照規劃單位所告知的權值進行選配我所期望的單位，並在規定的時間內，把選配單送達更新會。同時我也發文告知規劃單位，本人的選擇。本人從規劃單位網頁上也得知有兩個單位是有重複的，也從網頁得知，其中一位地主權值是不夠，本以為依規定必需公開抽籤選屋，但在 2022 年 5 月 17 日，更新會發函告知本人，已經協調好了，規劃單位已經幫我決定我的選屋，不需要進行抽籤，在這期間，更新會或規劃單位也沒有和我進行協調，我也 email 給規劃單位我的選屋優先順序，但是都沒得到任何反應及解析，因此我也和都更處承辦反應此事。現在公展的資料裡面還登載已協調好這不實的事實，已是造假本人的選擇，嚴重違反規定及本人的權益。

(二)權利變換書 7-2 頁：四~估價評定方式：應以土地所有人應分配價值為最高而採用，但是現在反而是以最低的高源為

領銜估價？

- (三)權利變換書 7-3 頁：五~以依照本人所認知的房地產價值，一般是大馬路會比巷子裡面的還高，但是高源的報告書裡，地號 604(324 巷)地價比地號 601 及 573 還高？
- (四)權利變換書 8-1 頁：是依據 110 年 1 月 10 日為基準，在給我們的報告卻採用 110 年 12 月 30 日為基準，共同負擔為 43.60%，但是在前一版的報告裡以 110 年 11 月 30 日為基準，共同負擔是 36.23%，請問這共同負擔為什麼在一個月裡，會發生這麼大的差距。在自辦公聽會裏，我的委託人也有提出疑問，但是規劃單位的回答是叫我自己 google，規劃單位的回答是不負責的做法。
- (五)都市計劃書(事業計畫書)裡 3-6 頁。房地產市場分析，第 44 案的價格日期為 111 年 11 月 11 日，估價師報告出件日為 111 年 6 月。
- (六)權利變換書附件~38 所呈現的投票結果與事實不合，我的委託人並沒有進行投票，在此聲明。
- (七)請問實施者，更新會及籌備單位(規劃單位)，在多次的場合及會議中報告，本案同意參與都市更新事業比率除了我本人及陳秋樺小姐，已經達 100%，但是在公展更新事業計畫書裡第 3-1 頁，同意比率為 63.16%。這是否是以不實的事實來誘導各位地主，而造成其他地主對本人的誤解，果然在開會中也曾發生過言語及肢體暴力。這嚴重影響本人對更新會及籌備單位(規劃單位)的信任度。

三、所有權人一陳○○ (573 地號土地) (現場登記發言):

- (一) 本建案各樓層單價相較鄰近(石牌路二段 317 號)實價登錄，

低達 6%~10%(附件一)。

(二)為何臨馬路 573、601 地號土地單價低於巷內土地(604 地號)單價?(附件二)

(三)573、601 地號一樓更新前土地價值相較 2~4 樓差距高達 40%以上，573、601 地號建築物自建成以來，建有外牆於四周，牆內劃定 8 格停車位，供 8 戶住戶使用，一樓沒有以店面使用。(附件三)

(四)權利變換以 110 年 1 月 10 日為本計算，地主戶分別於 111 年 1 月 16 日(36.23%共同分擔比)、111 年 4 月 10 日(43.6%共同分擔比)收到簡報，4 月份簡報，將興建成本提高，銷售價格卻調低，不合常理，據悉石牌路二段 311、313 號，地主與璞園建設合建比例為 61%：39%(附件四)

(五)111 年 6 月 19 日籌劃單位(規劃單位)提供事業計畫及權利變換計畫同意書、共同負擔比要我簽名繳交(短短 2 小時開會期間)(附件五)

(六)歷年來土地仲介談 573、601 地號土地買賣，8 戶 240 坪土地是均一價，無樓層之分，573 地號每戶土地持分是 32.33 坪，601 地號每戶土地持分是 27.27 坪，高估一樓土地價值已侵蝕到其他樓層的土地價值(權值)，經數值計算，地主選配屋後，僅剩 831 坪可銷售，明顯是要虧損。1965 坪(總銷)地主選配 1134 坪=831 坪 111 年 4 月 10 日，富築籌劃本人不能參予分配盈餘，虧損了哪來盈餘？

四、所有權人一臺北市政府財政局(572 地號土地)(書面意見):

(一)事業計畫頁 12-1，公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則，案內本局經管同小段 572 地號市有土地並未同意撥用，請修正為參與都市更新；另更新後分配使用原則請修

改為因未達最小分配面積單元價值，故按更新前權利價值領取現金補償。

- (二)依本案領銜估價師事務所之不動產估價報告書頁 97,572 地號土地地形為似三角形、臨路路寬為 6M，惟查地籍圖該筆土地地形應亦似梯形，又位於街角應屬雙面臨路，故相關比較項目之調整率請再予檢視釐清是否合宜。

五、規劃單位—富築開發股份有限公司(林榮祥(顧問))：

- (一)有關共同負擔的部分，所有案件皆是以送件後版本為最後版本，且進到法定程序後，更新處幹事及審查委員皆會針對共同負擔之數字進行實質審查，並加以增減，所有共同負擔之金額將以最終審議會的為主。
- (二)有關投票的部分，請公司人員回去查驗投票文件，有缺漏錯誤就加以補正。
- (三)另就選配的內容，因當時有人退讓，自然而然就沒有抽籤的部分，實際上仍須進行協商作業，本案實施者為自主更新會，後續協調換戶或是還有相關的意見，後續可以跟更新會部分作協商，跟主委預作討論，畢竟更新會還是本案的實施者。

六、估價單位—高源不動產估價師事務所(陳碧源(估價師))：

- (一)臨石牌路二段之行義段三小段 573、601 地號土地單價略低於巷內土地 604 地號單價。其主因在於歸屬 573、601 地號土地法定容積率之樓地板面積及海砂獎勵樓地板面積核算容積率為 279.58%，歸屬 604 地號土地法定容積率之樓地板面積及海砂獎勵樓地板面積核算容積率為 301.11%，兩者差距較大。因此雖有臨路、面積等修正項目，惟綜合考量上地價仍會有所差異。
- (二)針對地主認為 573、601 地號一樓更新前土地價值應和二、

三、四樓土地價值無樓層之分。首先，市場行情仍對更新前一樓建物與樓上層建物有所價差，此會反映對土地權利價值上。其次，估價作業分就地面層及樓上層依估價方法及相關比較標的操作，應業已反映當時市場行情。因此，地主認為一樓更新前土地權利價值與二、三、四樓土地權利價值無價差，似非市場行情呈現之情形。

(三)本案都更後價格係採距價格日期一定期間內之新成屋成行情之交易案例，並會針對勘估標的本身與比較標的予以比較調整分析求得的。另本案送件和公展版數值仍須經幹事會審查及審議委員會審議，並以審議會最終審議結果為準，特此說明。

七、學者專家—陳玉霖委員：

(一)實施者、規劃團隊、大家好，今天很高興參加這場公辦公聽會，本案係屬海砂屋有一定的危險性，以臺北市政府及都市更新處的角度，會積極輔導、協助處理本案辦理。

(二)經檢視計畫書內所呈現的同意比例較低，因部分同意書被扣除無法計入同意比例，後續階段倘將扣除之同意書補進來，則同意比例將提高。

(三)本案係屬更新會主導，沒有實施者主導而係由所有權人自行實施並委任專業機構，因此規劃團隊應將相關財務計劃之數字、建築規劃設計等資訊，公開透明並說明清楚提供所有權人理解，今天會上有所有權人登記發言並提供意見，像是共同負擔比倘有異動，應要說明清楚變動原因，讓所有權人充分理解，後續也會由本市都市更新及爭議處理審議會委員及幹事進行實質審查，並依審議會決議內容為準。

(四)有關不同意部分，實施者應妥與溝通、充分協調，倘後續同

意比達 9 成，可轉軌海砂屋 0.968 加速審議程序。

(五)依都市更新審議原則規定，本案無障礙車位及電動車位所申請之容積獎勵，須列入大公不得做為選配。

(六)權利變換及財務部分：

1. 更新會之財務涉及自有資金的籌措須予以交代，相關管理費用之提列須詳加說明及論述，作為後續委員審查的參考。
2. 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，都市更新規劃費提列實際合約額度提列並應檢具合約影本佐證。
3. 三大管理費率係依依「都市更新條例」第 51 條及「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項第 7 款提列。
4. 權利變換收入預估，有關地上一層及地上二層均價與高源估價報告書金額不一致。
5. 住戶管理規約簡報與計畫書 P.11-2 內容不一致，另有關超選、地上一層之選配規定及法令規定，請實施者一併修正

(七)相關文字之誤植，及文字意義之表達不夠精確請加強補述。

另有關選配原則

(八)請規劃單位加強溝通，充分揭露相關資訊予所有權人。

八、臺北市都市更新處-張雅婷股長(曾少宏聘用副工程司代)：

有關同意比例的問題，本案報核時，更新處係依「本府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」檢核實施者所檢送之計畫書內容、同意書及相關文件，爰事業計畫同意書有部分未依前項作業要點規定辦理，屬不得補正事項，有登載錯誤的文字文件皆會予以扣除，故公展版之同意比例係屬

扣除後之同意比例，以上補充說明。

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 30 分）