

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  
北投區關渡段二小段 51 地號等 2 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 2 月 24 日（星期二）10 時 30 分

貳、地點：關渡區民活動中心

（臺北市北投區大度路三段 301 巷 1 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處蘇雅婷聘用正工程師

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蕭鈞毅

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「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 51 地號等 2 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，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。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，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。公聽會流程會先請實施者團隊進行簡報，簡報後住戶發言提問，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。等以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、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

- (一)查事業計畫書第13-5頁，本案提列特殊費用為地中壁及扶壁，共提列新台幣3,986萬1,640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。
- (二)查事業計畫書第13-6頁，本案人事行政、風險管理及銷售管理費率均以上限提列，且共同負擔比例達58.16%，請實施者就財務計畫各項共同負擔提列費用再予檢視及調降。
- (三)查事業計畫書第14-1頁，保固事項內文請刪除「或如有可歸責於實施者之原因時自實施者通知交屋日起」。
- (四)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
  1. 自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年，其他裝修及設備1年，防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書。
  2. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
- (五)請提供本案三家估價報告書供參。

## 三、所有權人(知行路○巷○弄○號)－廖○○(本全律師事務所李○○代)(書面意見)：

- (一)本案海砂屋鑑定程序顯有疑義，業經本人提起訴訟，故本事業計畫中有關海砂屋容積獎勵部分，亦有疑義：
  1. 按本件都市更新事業計畫及權利變換送審前，實施者聖得福公司即有募集部分土地所有權人向台北市政府申請

「高氯離子混凝土建築物鑑定」(以下簡稱海砂屋)事宜，並委託台北市土木技師公會辦理海砂屋鑑定，最終鑑定結果認定本案建物屬須拆除重建。

2. 然而，本人先前已多次向實施者、鑑定單位表明，本建物上開海砂屋鑑定程序，恐已涉及明顯程序瑕疵如下：

- (1) 鑑定人員具利益衝突疑慮：於海砂屋鑑定前之說明會上，實施者係委託林景棋技師到場說明；惟嗣後委託台北市土木技師公會後，辦理本案鑑定之技師亦為同一人。此舉恐有利益衝突或預設特定立場之疑慮，難謂公正。
- (2) 鑽心取樣方式違反隨機原則：於海砂屋鑑定前說明會上，實施者曾宣稱住戶可以找出屋內較有牆面剝落之處「登記取樣」；此舉顯不符合鑽心取樣必須採行「隨機分區抽樣」之基本原則，致鑽心取樣之樣本恐缺乏代表性。
- (3) 剝奪利害關係人陳述意見之機會：本人於鑑定程序中，曾多次要求實施者、台北市土木技師公會、台北市政府提供鑑定單位所提送之鑑定報告供瀏覽，以利於海砂屋審議程序中表示意見。惟上開單位當時均拒絕提供，直至鑑定結論核定後始公布資訊，未實質給予利害關係人陳述意見之機會，程序顯有不當。
- (4) 未依審查意見採用新版分析法：查本件海砂屋鑑定報告於台北市海砂屋爭審會審議時，審議委員即明白要求鑑定單位應已最新版本之「臺灣結構耐震評估與補強技術手冊(TEASPAV4.0)」進行耐震能力詳評，而非鑑定單位所使用之V3.0版本進行鑑定。惟鑑定單位處理之方式，僅單純修改處說明，但後續各項數據均沿

用 3.0 版本鑑定，顯違反鑑定作業手冊所載要求。

3. 針對上開義，本人均已向台北高等行政法院提起爭訟(目前繫屬於該院114年度訴字第445號案件審理中)。據此，倘上開鑑定程序有所疑義，則本案都市更新事業計畫所載有關海砂屋等節(包含：本案所踐行之都市更新程序、容積獎勵數額等)，亦有疑義，合先敘明。

(二)本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，其中共同負擔高達58%，且有關廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等項目，均以上限提列且所述理由均屬空泛，請實施者仍需依實際情形列支，並調降負擔比例：

1. 第 13-3、13-6、13-7 頁有關廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等節，依目前計畫書內容所載，像分別提列 6%、5%、15.03%，經核實施者目前所填載之數值，全數均僅依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(113 年 10 月版)」之上限提列。
2. 惟其中關於「人事行政管理費」部分，實施者僅泛以公有地比例未滿 25%為由，即依該表上限提列 5%之管理費用，惟並未實質舉證敘明實施者從更新案啟動至更新完成期間，實際上預估需用人力辦理相關土地整合、行政、法律事務之人數為何?投入之薪資或各項勞務支出為何?該等人員除辦理本案外，是否尚有辦理其他都市更新或實施者業務?所占比例為何?等等攸關人事管理費用提列之詳細資訊，致有關人事管理費用之預估恐未符實際，自難僅憑公有土地較少即謂須以上限提列。
3. 又其中關於「廣告銷售管理費」部分，實施者雖以其實際獲配之單元總價值未達 30 億元為由，依該提列總表所載上限 6%費率提列，並稱該提列符合市場行情，且未來銷售房地去化具有時程上之壓力，故可議價之彈性很小

云云。惟廣告銷售管理費，係指實施者為銷售相關房地所需支出之代銷、廣告、宣傳等支出，參酌實施者過往有豐富從事都市更新後之銷售管理事務經驗，應可由建築規模大小、銷售總數等方式加以敘明所謂市場行情及合理推估，惟目前均未見實施者就此部分有何說明，即逕以上限提列，亦有未洽。

4. 最後，有關「風險管理費」部分，實施者雖宣稱依本案面積及人數對應至「提列總表」之費率為 12.5%，但因本案貸款期間為 46.1 個月，超過 36 個月，每超過一個月加計風險管理率基準數 2%， $12.50\% \times (1 + (46.1 - 36) \times 2\%) = 15.03\%$ ，故風險管理費率以上限 16% 提列。惟實施者既然自行計算之風險管理費費率既為 15.03%，卻又於說明中稱得以 16% 上限提列風險管理費，前後說明顯有不一致，實施者自應確認究係依何費率提列。此外，實施者雖於計畫書中稱考量管理費之項目規模、風險評估、法律風險、財務風險、其他不確定因素等事項而以上限提列，但其說明均只是泛稱風險管理費之風險來源，並未實質涵攝本案之具體風險事項為何，亦難謂已詳實說明提列之理由。
5. 綜上所述，本案實施者仍應實質說明理由，並依實際狀況酌降相關管理費用比率，以提升地主更新後可分配之權利價值，始屬適法。又本案最終計算所得結果之共同負擔比例，竟高達 58.03%（請見系爭權利變換計畫書第 8-7 頁），實已遠超過多數都市更新案件之常態，請實施者主管機關應予以嚴審，敘明本案究竟係基於何種原因而偏離都市更新案件常態，避免過度膨脹相關共同負擔而損及地主權益。

（三）此外，本案有關都市更新前、後之權利價值評估，目前於事業計畫及權利變換計畫書中僅有相關摘要，亦請實施者提供

三家估價報告結果供土地所有權人檢視，以利確認相關估價過程及估價條件是否適當，以維本人權益。

**四、其他到場人員－王○○：**

請問後續幹事會、聽證及審議會階段大概會耗時多久？

**五、其他到場人員－謝○○：**

針對容獎部分，臺北市防災型都更獎勵相關規定提及，若是都更加海砂容積獎勵未超過 2 倍基準容積上限，還可以再申請防災型都更獎勵。實施者送件時應已有此項獎勵，為何未將防災型都更容積獎勵納入規劃？

**六、所有權人(知行路○巷○弄○號○樓)－高○○：**

倘房屋建設完畢要移轉時發現有地主過世之情形，是否會影響產權移轉？後續該如何點交？

**七、實施者回應－聖得福建設開發股份有限公司 郭宇宗總經理：**

- (一)有關提列特殊因素費用 3,986 萬元部分，後續將依規定提送相關審查機構審查，並依審查結果提列。
- (二)有關國產署北區分署所提保固事項之意見，實施者將配合刪除並於計畫書內補充建築物結構、裝修設備及防水保固等內容，另將於提供分署之保固書中載明；至於交屋前相關費用事項，亦將依分署所提意見辦理。
- (三)針對海砂屋的抽樣程序疑義部分，由於本案係委託臺北市政府認可之高氯離子混凝土建築物鑑定機關辦理，相關採樣技術及檢測細節，後續將由專業技師於計畫書之回應表內說明。
- (四)另有關隨機取樣程序，依法規要求每 200 平方公尺需設置一組取樣點，技術人員雖不可集中取樣，但若住戶室內確實出現疑似劣化情形，於同樓層規定範圍內選定該處取樣，仍屬

符合隨機取樣之程序規範。

- (五)至有關海砂屋鑑定過程中參與審閱之相關爭議，鑑定報告之審查係依既定程序辦理，並非由實施者決定專家學者名單。相關審查程序亦由公會先行審閱並提出意見，後續再由臺北市建築管理工程處辦理審核、列管及公告作業。
- (六)目前公展版事業計畫中所提列各項費用(如三項管理費率等)均依市府所定提列標準上限辦理。考量都更期程較長，且未來可能面臨行政訴訟、土方疑義及利率變動等不確定因素，相關管理費率以上限提列，係為因應未來市場變化之風險管理措施。
- (七)有關防災型都更雖有 30%原建築基地基準容積獎勵，但其適用前提係以獎勵總額尚未超過 2 倍基準容積上限為前提。本案因同時具備原容大於法容以及海砂屋等條件，目前各項獎勵總和已經超過基準容積 2 倍之門檻，依規定已無法再適用防災型容積獎勵。
- (八)針對繼承登記部分，倘若尚未辦竣繼承登記，實施者將於產登時登記在原所有權人之下，採以共同共有的方式辦理；若已完成繼承登記，則依繼承人約定之持分比例辦理。

#### 八、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程司：

- (一)有關所有權人針對海砂屋鑑定疑義，本案係屬 113 年 12 月 6 號公告列管須拆除重建之海砂屋，惟相關鑑定事項涉及本市建築管理工程處權責，倘對鑑定結果尚有疑義請逕洽建管處詢問，或以書面方式提出意見，由更新處函請建管處協助說明。另有關各項管理費及共同負比例偏高等意見，後續將於海砂屋專案審查會議及審議會，由府內相關權責單位及委員針對計畫內容進行實質審查，仍以審議會審定結果為準。

(二)另有關所有權人詢問後續審議程序及期程部分，本案於公開展覽結束後，將由實施者檢送計畫書圖申請續審，並由更新處召開海砂屋專案審查會議，以及後續聽證及審議會流程。至於實際審查時間仍視實施者整合地主情形及計畫書修正品質而定，後續亦請實施者持續與地主妥為溝通協調。

## 九、學者專家－莊濰銓委員：

- (一)本案同時具備原建築容積大於法定容積與海砂屋之身份，在申請防災型都更容積獎勵前，整體獎勵值已超過2倍基準容積上限。相較一般都市更新案件及防災型都市更新案，本案申請獎勵額度相對較高，於實務案例中屬較為少見。
- (二)都市更新審議涉及交通、財務、建築管理及不動產估價等多項專業領域。有關所有權人所提財務計畫，後續海砂屋專案審查會議及審議會將進行審查把關。即使實施者目前係依相關規定之上限提列各項費用，後續審查時仍會要求實施者說明其提列之合理性與必要性，以確保共同負擔比例之公平性，並維護地主權益。
- (三)政府給予高額獎勵的同時，也會同步要求案件對周遭地區環境改善之貢獻及公益性。雖然地主多關注於分配坪數及建築規劃內容，惟整體計畫仍須通過建築、交通及估價等多方領域審查。審議機關目前亦在專業把關之前提下，持續精進審查效率，以縮短行政流程。
- (四)依簡報資料，目前尚有八位地主未同意參與都市更新，亦請實施者持續加強溝通協調、提升同意比例，朝全體同意之目標努力，以利案件順利推動並提升後續審查效率。

## 柒、會議結論

本次會議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（上午 11 時 30 分）**