

佳磐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區開明段二小段180地號等21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114年7月10日（星期四）下午3時00分

貳、地點：臺北市北投區秀山區民活動中心

（臺北市北投區中和街534號9樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由佳磐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區開明段二小段180地號等21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股長（楊祖恩），今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會唐惠群委員與會。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，請至發言登記處完成登記，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，再請各位地主表達意見。

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3分鐘發言時間

二、所有權人—中華民國/國防部政治作戰局(書面意見)(186地號土地)：

- (一)旨揭都市更新涉本局「溫泉新村」坐落北投區開明段二小段186地號土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。
- (二)本案實施者現階段核算之共同負擔比例58.03%，請貴市府協助就財務計畫中各項共同負擔提列費用，要求實施者檢討調降適當費用，以維護土地所有權人權益。

三、所有權人—中華民國/財政部國有財產署(北區分署書面意見)(198、208地號土地)：

- (一)查事業計畫書第13-2頁，信託管理費載明已排除國有土地，惟事業計畫書第附錄-75頁信託契約範圍未載明排除本署經管國有土地，請查明釐清是否確已排除。
- (二)查事業計畫書第13-11頁至第13-15頁，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達58.03%，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) 請提供3家估價師事務所估價報告書供參。

四、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見)(180及194地號土地)

(一) 事業計畫：

1. 工程費用：表13-3營造工程費用估算表，管理費(含保險、利潤)金額與合計數10%計算結果不符，請修正。
2. 權利變換費用：
 - (1) 建築師規劃設計費：目前係以服務建議書金額提列，P附錄-76請提供建築師規劃設計合約佐證。
 - (2) 都市更新規劃費用：本案提列金額與合約金額不符，請於事業計畫內加註提列金額為含稅金額。
 - (3) 估價費用：3家估價師合約金額皆高於提列總表估價費用計算基準，請實施者說明合理性，並擇低提列。
 - (4) 其他規劃簽證費用：耐震性能評估費用非屬可提列項目，請刪除。
 - (5) 拆遷補償費：合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費係委託估價師查估建物殘餘價值，另合法建築物拆遷安置費係委託估價師查估租金單價，請一併檢附估價資料佐證。又本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，請實施者於事業計畫內敘明協議合建戶之安置費協議內容。
3. 印花稅：表13-9實施者獲配房屋面積及價值表，表頭土地持分分母應為100000，請修正。
4. 營業稅：本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，請實施者說明協議合建戶營業稅協議約定之負擔情形。

5. 管理費用：

- (1)信託管理費：依信託報酬協議書所載，於核發建造執照前之信託管理費為每年60萬元，取得建照後信託管理費另行書面協議定之，惟本案逕以60萬元*更新期間4.95年*50%提列信託管理費，請實施者檢附取得建照後之信託管理費合約（不含預收屋價金信託），並分別計列；另公有土地不辦理信託，請扣除公有土地部分費用。
- (2)本案廣告銷售管理費（依各級距上限提列，4.4%）、人事行政管理費（3.5%）及風險管理費（16%）之費率均以上限提列，且共同負擔比率高達58.03%，請逐一說明各項管理費率之合理性並合理調降。

6. 其他：

- (1)實施者已於事業計畫標明轉管路徑並調整更新後權值，請實施者說明本案建物是否有其他影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線或中繼水箱等），及其規劃設置位置及樓層，並確實標註於計畫書及反映於更新後估價過程。
- (2)表9-6建築面積表之法定工程造价計算，請於平面圖標示挖方及排水溝之尺寸及位置，以利檢核。
- (3)附錄12房屋評定現值表，房屋評定現值合計數與所有權人、實施者/出資者之房屋評定現值加總數不符，請釐清修正。
- (4)請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：1. 本案完成產權登

記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。2. 實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」

(二) 權利變換計畫：

1. 上開意見涉權利變換計畫相關內容者，請併同檢視及修正。
2. 本案智慧建築設計為銀級，請修正 P8-3 相關文字敘述。

(三) 領銜估價報告書：

1. P108，編號4、5（分宗標號4）之地形應為多邊形或不規則形、編號15-21（分宗編號14）之地形應屬長條型，請檢討以矩形調整之合理性。
2. P110，請檢討更新前土地個別條件中，地形、寬深度比，以及臨路面數、臨路寬度、臨路種別等，是否有重複調整情形。

五、臺北市政府都市發展局(書面意見)：

- (一) 本案已完成社會住宅規劃設計圖面審查作業，住宅單元業依本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」辦理，並已完成住宅單元選配事宜。
- (二) 請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案市有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市幸福住宅專案計畫資源使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

六、所有權人—曾○○(書面意見及現場發言)(209地號土地)：

- (一)

1. 根據都市更新條例第三條第七款之規定，合法建築物，就應該納入權利變換的範圍，敘明如下：
 - (1) 附建管處申請的平面圖，跟建物測量成果圖。
 - (2) 建物所有權人從第一次登記開始的移轉謄本(謄本因個資法僅列出姓氏)。
 - (3) 土地登記謄本，從開明段二小段209地號的所有權部登記上面可以看出，該建物完建三年後，於取得土地第一次登記後，即全棟售於沙○○先生，沙○○是雙全街○號○到○樓全棟第二位所有權人，民國63年自起造人鄧○○(民國73年亡)買賣移轉而來，69年出售一樓與地下室給江太太，直到民國77年後2~6樓才陸續出售其他樓層。
 - (4) 留存的雙全街○號○樓從完成建物登記起的買賣資料，到本人從前一位所有權人與本人的買賣合約影本。
2. 根據土地登記規則第四章第二節，以及台北市政府地政局舉辦的「台北地政第66期」提到「建物登記採任意登記制」
 - (1) 雙全街○號地下室為合法建築物，本人承襲歷任所有權人未辦理建築物第一次登記，但無損法律所賦於該地下室為合法建築物之地位。
 - (2) 根據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(103年7月修訂版)之參、價格格形成之主要因素分析之四、個別因素分析。敬請都更處諭估價師重新估價，以核算本人正確的權利變換比例之用。

- (二) 以前的露台是附屬建物，但根據現行法規，新的建築物露台屬於公共設施，在公共設施已經計價過一次，建商再以約定專用賣給一二樓店面戶，有沒有公共設施一物二賣的疑慮？既然已經買賣程序，而所謂約定專用，未來使用上是否還要管委會同意？
- (三) 建商採用最高等級的建材估價，但是在合建合約裡卻又寫到，建商有權更改比較便宜的建材，以113年2月台北市政府都市更新處公布的，鋼骨鋼筋混擬土的高低價差，26～30層的第二級為73300，第三級為88500，價差將近20%，換算整棟大樓的建築成本差價約10億上下之譜，而風險評估的16%也有約10億，不論是合建戶或是權利變換戶，影響都相當大，請主管機關重視該成本提列是否合理，畢竟政府獎勵都更，或許可以讓利建商，以利都更案順利進行，但是對於其他平民百姓的權利變換戶，影響相當大，籲請都更處務必詳於審查。
- (四) 佳磐建設目前沒有營建實績，就是新潤建設的子公司，重建時我希望他不會變成一案建商，就是房子蓋完之後交屋後會不會去註銷登記這種事情？我是希望新潤可以提供法律上的保障，去法院公證。

七、所有權人一俞○○(書面意見及現場發言)(206地號土地)：

- (一) 我是住在北投區雙全街○之○號○樓的屋主俞○○。今天在這裡，我想真實說出我自己的感受。
- (一) 我們這棟大樓叫南陽大廈，已有四十多年歷史。這些年來，經歷過多次颱風和地震，結構依然穩固，沒有任何龜裂或傾斜，也不是海砂屋、也不是危樓。其實早在建商介

入之前，我們社區內部就曾經討論過「外牆拉皮」的建議，當時有不少住戶也表示贊成。拉皮可以改善外觀，也能提升市容，不見得一定要透過都更拆除重建。

(二) 我在這裡生活了多年，經營著自己的小生意，靠自己工作賺錢養家。我是一位單親家長，家裡只有我跟我女兒俞○○。她今年國中剛畢業，正準備升學，需要用錢的時候最多。對我來說，都更不是轉機，而是風險。

(三) 我的房子還是向親朋好友借貸才能裝修完成的，現在生活剛穩定，卻面臨不確定的未來。我了解有些人期待都更後房子會增值，但這對我來說，只是空談，因為我不是投資客，我是長住的屋主。

(四) 而且北投溫泉路就有一個都更案，已經五年了，建商跑了，工地荒廢，住戶求助無門。這樣的例子就在眼前，我們怎能不擔心？

(五) 我想提醒政府，憲法第12條保障人身自由，第15條保障財產權。我們有權選擇要不要改變自己的生活方式與居住空間，都市更新不該變成壓力或一種被迫的選擇。

(六) 最後，我要再次強調，我個人堅定反對參與這次的都更。如果其他住戶有不同選擇，我當然尊重大家的自由，但也請尊重我選擇原地安居、自力生活的權利。

八、所有權人—李○○(書面意見)(其他到場人)：

(一) 首先述明本人是非常支持都市更新改建的人，但本人對於擔任的實施者對象非常重視因此有下列意見表達。

(二) 意見問題點一

1. 因目前都市更新範圍有涵蓋到國防部土地，本案公有土

地是否有超過50%，據了解政府的政策，政府會主導都更案，會以公辦方式進行。

2. 是否國防部有正式公函，同意參與都更，並同意由民間執行擔任實施者。

(三) 意見問題點二

1. 本案是採用全部權利變換還是協議合建方式，還是用「真協議假權變」方式執行，若是「真協議假權變」，未來協議合建條件優於權利變換的條件時，差額的部分政府會要求地主交納非常高額(40%)贈與稅，這部分請說清楚。

2. 若是採權利變優於於協議合建條件，是否會擇優分配。

3. 本案實施者是否顧及所有地主的權益，將都市更新獎勵申請到50%，防災獎勵增取30%，若是因屋齡未達50年，但須做結構審查，實施者是否協助處理。

(四) 意見問題點三

1. 目前實施者是佳磐建設，這家是在開發本案時才突然申請登記的公司(民國112年3月10日辦理公司登記)，民國114年5月29日公司又變更登記，請問是甚麼原因變更登記。

2. 公司登記資本額才2000萬。實收也是2000萬。本案全街廓範圍土地約1200多坪，這是商三560%高容積的土地，未來興建後樓地板面積將超過2萬坪，以高樓成建築成本估算，每坪約35萬計算，本案單營造費用就達70-80億元以上。雖然蓋房子可以跟銀行貸款，除了要準備自有資金約30%(約20-24億元)且還要支付利息。請問佳磐建設

只有2000萬元能做什麼事?連整地的費用都不只2000萬元。

3. 佳磐建設本案得財務計畫是甚麼，要說明清楚。不是只說未來會有某某公司加入進來。新莊有一個大案子至善元，是一家開發公司做的，因為案子太大所以都用銀行資金蓋房子，後來發生百億聯貸的弊案，最後倒楣的是地主戶。且現在很多都更危老案核定後，建材大漲，因為建設公司實力不夠，幾乎全面停擺，我希望未來本案不要也變成一樣的爛尾樓，雖然政府有信託續建機制，但走到這一步，還是會有很多的問題產生，可能再拖個5年10年都不一定蓋的完。
4. 佳磐建設是否只是在作整合開發得工作，未來準備要把案子盤給別人嗎?，若是這樣為什麼不直接找一家具有規模的公司進場。這個案子的案量非常大，如果不是由有實力上市公司，或是一些有財力有建築經驗的公司來做，本人不同意，堅持反對。記得本案之前還是有達星建設及新美齊集團做過，至少都是有品牌的大公司。

(五) 意見問題點四

1. 本案的同意比例一直以來都很高，因為我們的土地面積夠大，地點好靠近公園捷運站，如果有品牌的建設公司來興建，未來房價一定很高。是否我們地主採對外公開遴選實施者方式找進行，由全體住戶投票，找出對大家最有利的實施者，包含公司的財力興建房屋經驗及實績，還有公平且有較好的分配條件。
2. 多數地主因急於改建，所有對於實施者的要求及背景調

查都未能詳細了解，若不審慎要求，未來興建的問題將會很多。

九、規劃單位－弘傑永續股份有限公司(辜永奇總經理)：

(一)有關國防部書面意見回復如下：

1. 共同負擔部分，有關各項費率的合理性，實施者將再重新檢視，並於報告書中進行釐清說明。

(二)有關都發局書面意見回復如下：

1. 遵照辦理，未來在預售或是相關契約中皆將載明相關的使用項目。

(三)有關國產署書面意見回復如下：

1. 本案信託範圍已排除國有土地。
2. 有關各項管理費用及共同負擔部分，將重新檢視，並於報告書中進行補充提列費用之合理性。
3. 三家估價報告書將再提供給國產署。

(四)有關發言人意見回復如下：

1. 曾○○

(1)有關地下室的部分，地下室確實在使用執照裡面有地下室，但是在產權登記上面是沒有產權登記，估價師的估價係依照有產權登記的進行估價，不過您剛剛提到現在地下室的歸屬權是誰在使用，也需要請所有權人提供證明，讓我們這邊來確定，因為這個地下室一大片，到底是誰在使用這個地下室，或者這個地下室的歸屬權是誰也麻煩提供給我們，如果我們有更詳細的資料，該有的權利我們都會照顧到。

(2)更新後的露台是不能有面積登記的，所以他並沒有在公共設施面積登記裡面，其中露台戶的部分因為有露台的約定專用的使用價值，所以在估價會去估使用價值，但不會是雙重放在公共設施裡面，它並不能登記產權面積，所以沒有公共設施的計價。

- (3) 風險管理費的部分，因為本案案子其實人數相當多，要執行後續時間很長，近期受到政府政策、銀行授信、原物料價格、人力與人工成本等多重因素影響，風險因素實際存在。當然我們是依照市政府的共同負擔費用提列最高16%來做提列，不過後續委員會也會針對最後結果、合理性部分提供一些指教，最後我們會依照政府審查的結論而定。
- (4) 本案獎勵申請達上限，您為權利變換戶別，依照估價結果來計算權利價值，惟本案採部分協議合建、部分權利變換，您可再慎重考量比較實施者提供兩者方案，可考量與實施者重新洽商。
- (5) 建商的部分，因為實施者就是佳磐建設，雖然你也知道其關係企業，不過能不能公證這不是在都更裡面可以去處理的事情，但是本案很重要，整個規劃團隊、實施者者團隊一定會盡全力進行。

2. 俞○○

- (1) 整合過程中，本案係以一個完整街廓進行溝通協調並確實詢問各戶地主意願，包含六樓的住戶這邊也有進一步了解過。我知道您對現在的房子感覺還不錯，但事實上這棟大樓是民國60年的使用執照，到現在也有40多年，屋齡其實不算年輕了。目前整棟大樓只剩下兩、三戶還沒有表達同意。在大多數鄰居都期待能夠早日從老舊房屋搬進新房子的情況下，我們才會將您這棟一起納入都市更新範圍。您自己未來可能會碰到的困難跟問題，其實我們都可以感同身受都可以理解，後續是不是有機會我們實施者團隊再跟您洽商一下，包括營業問題、就學問題，看看有沒有什麼樣的折衷方式，也能夠讓我們期待改建的住戶能夠改建完成，而且對您自己會碰到的問題也能夠得到比較多的協助跟處理。

3. 李宣賦

- (1)國防部的部分，國防部的公文有提及，對於本案是參與選配，至於您說要不要公辦都更等等，其實在申請過程當中，都有依法詢問政府是否公辦都更或者是參與本案，所以目前整個程序國防部確實他是同意參與本案也出具了選配書件。
- (2)本案實施方式採用部分協議合建、部分權利變換，有簽約的人採協議合建，沒有簽約的人採權利變換，所以我們這個案子不會有真協議假權變這樣的事情發生，也不會有擇優的事情發生，我們就是非常單純，簽約就是協議合建，沒有簽約就是權利變換。
- (3)本案申請的獎勵已經達到都市更新獎勵上限50%的容積獎勵。若再申請防災都更的獎勵，本案的建築物高度也上不去，也用不到了，所以這個案子基本上實施者可以做的可以申請的獎勵，皆已幫大家爭取到最高極限，充分地去保障地主的權利。
- (4)實施者本身財力部分，確實這個非常重要，我們後續會針對您的疑慮看用什麼方式來做補充說明或是怎麼樣的加強讓大家能夠更放心。
- (5)有沒有機會大家再重新遴選建商，如果這個議題在3年前大家就共同討論，來處理這個事情或許還有機會，但事實上現在已經有94%以上的住戶們都同意由佳磐建設目前來擔任我們這個案子的實施者，而且也大部分都已經簽約往下進行了，所以我想這樣再回去的可能性應該是沒有的，也跟您報告一下，當然大家都希望找很好的建商、很厲害的建商來幫我們蓋，可是人家要不要幫我們蓋不一定，而且也不一定願意花時間幫我們大家整合，我們在目前已經同意比這麼高的情況下，我相信大家共同努力攜手往下前進，對於你們的疑慮我們一定有義務要幫你們來排除，大家才

會放心再往下走，我想我們後續再共同來努力。

十、學者專家—唐惠群 委員：

- (一) 這個案子確實不容易，能在北投這麼精華的地段、完整的街廓裡推動都市更新，而且已經達成這麼高同意比例，實屬難得，是大家共同努力的成果，也很值得肯定，有幾點提醒與建議。
- (二) 雖然目前同意比例已經很高，但還是要請實施者針對目前尚未同意的住戶，能夠清楚列出他們的位置、目前的溝通狀況，以及他們主要的訴求點。
- (三) 住戶很關心實施者的資金能力，以本案規模來看，未來可能需要到七、八十億元的共同負擔，而實施者目前的資本額只有兩千萬元，相對來說會讓地主不安全感很高。因此，也請實施者後續能在審議過程中更清楚說明財務規劃，讓大家放心，推動才會更順遂。
- (四) 剛剛提到地下室估價的問題若成立，那要提醒估價師估價條件要進行部分修正，因為估價條件沒寫到未登記建物部分，若有需要請補充、修正。
- (五) 最後有關共同負擔比率，目前整體共同負擔比率達到58%，這部分可以分成兩個部分來看：
 1. 協議合建戶：已經和實施者已經簽訂協議，那就會按照合建契約進行分配，不用擔心這塊。
 2. 國有財產或權利變戶別：共同負擔比率會影響他們的權利。因此也請實施者補充說明58%的負擔比是否還有調整空間？若無法調整，也請清楚說明原因和背後的依據。

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43分）