

財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福順段一小段 140 地號等 16 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 111 年 02 月 25 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區葫東區民活動中心

（臺北市士林區中正路 589 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 江中信 正工程司

肆、出席單位及人員：

紀錄：王竹君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福順段一小段 140 地號等 16 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，目前任職更新處的正工程司江中信，今天邀請專家學者是臺北市不動產估價師公會理事長鐘少佑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 分鐘事計及權變的簡報，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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—郭■■■■ (150、150-2、153-1 及 153-3 地號土地)

1. 租金補貼期間 52 個月是否依工期情況調整?
2. 預定搬遷日為何時?
3. 參與本都更案最後所有權移轉期限為何?
4. 比準戶是什麼?
5. 請說明超額選屋貸款細節。
6. 請說明保留戶開放細節。

三、所有權人—魏■■■■ (150、150-2 地號土地)

1. 搬遷後租屋期間本人、配偶或直系親屬可入住公宅嗎?
2. 土地產權分析表有些登記建號是空白的，請說明。
3. 請說明租金補貼各樓層單價不同之理由。

四、所有權人—李■■■■ (150、150-2 地號土地)

1. 請說明有關車位登記面積 10.86 坪之內容組成，車位實際 4.16 坪，其餘 5.84 坪是屬於公設嗎?
2. 請說明將來住戶超選金額之貸款規劃，是實施者會協助找銀行辦理或是住戶自行接洽?
3. 租金補貼與拆遷補償發放日期?
4. 租金補貼是一次或是按月發放，需要出具單據核銷嗎?
5. 若租金補貼超過 52 個月之部分是由風險管理費提撥或是廠商另付違約金?
6. 請說明招商流程細節，本案將採最有利標或最低價格標?
7. 請說明大公小公之定義，若當層同時有社區公設與住宅單元，其面積及價格如何計算?分擔公設是否增加?

五、所有權人—許■■■■ (150、150-2 地號土地)

1. 事業計畫附 11-1 建材設備等級表項目 3 至項目 8 遺漏，請補齊；建材設備等級建議勿使用「或同等級」等字樣，避免拿國外

- 不知名的品牌次等貨來搪塞。
2. 事業計畫 P.10-14 其他地上物補償金額與事業計畫 P.13-2 金額不一樣，金額分別是 24XX 萬元與 19XX 萬元，實際金額正確應為多少？請修正。
 3. 事業計畫 P.13-1 鄰房鑑定費共 482 戶 221.7 萬元(每戶 4,600 元)，是否直接提列 500 戶 X4000 元 =200 萬元呢？
 4. 事業計畫 P.14-2 保固事項防水保固未註明，請比照新建案防水保固 2 年以上，並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
 5. 事業計畫 P.13-2 營業稅提列有二個公式計算公式，請分別試算結果揭露，並依最有利所有權人之方式提列。
 6. 事業計畫 P.13-3 營建工程管理費估 1.03 億元太高，目前估了 6.5%，一般 PCM 費用介於 2%-4%較合理，請調整。
 7. 事業計畫 P.13-1 財務計畫的成本說明，那些是必須檢附合約或是實報實銷？請說明。
 8. 拆除時間每次看到的資訊都不太一樣，到底是 112 年 7 月必須搬離還是 113 年 2 月必須搬離？
 9. 請建築師協助確認冷氣擺放位置。
 10. 請在適當章節加註，實際交屋日前的管理費、水電費、瓦斯費由實施者負擔。
 11. 本案目前預計何時招商，可否盡速招商讓不確定因素下降呢？
 12. 格局 B3-1 格局上一次自辦公聽會表示應該會修改，目前圖面依舊是原格局。另上次選配 B5 小 3 房重複選配情況多，提供實施者參考。
 13. 租金補貼 52 個月若延期建議在招商時訂定罰款。
 14. 風險管理費 16%及銷售費用 6%過高，請適度調整。
 15. 松柏更新前的車位鑑價每個車位 190 萬元過低，松柏近 90 戶才 26 個車位，物以稀為貴，且最近 3 次的車位成交價格皆大於 200 萬元，請適度向上調整。
 16. 若三家估價有不同見解，是否採用三家價格平均數值做為住戶分配依據？
 17. 可否再加選房車單元？
 18. 若投資人進場後是否會更動圖面造成重新選屋？

六、所有權人一彭■■■■ (150、150-2 地號土地)

1. 感謝公部門提供機會協助大樓都市更新，但期望能换位思考多站在住戶立場為我們著想。有關經費部分，本案多以提列總表為依據提列成本，當中是否有許多無須以上限提列的項目，並

且還有降價空間？其中廣告代銷及借貸利息，住戶是否有參與議價的機會？

2. 希望各住戶將心比心，不要把熱心協助的住戶當成建商。
3. 許多住戶家中電腦沒有光碟機，請有關部門多多注意這些細節，公部門要與時俱進。
4. 代表不願具名地主發言，期望開放實施者保留戶，如 B3-2 及 18~23 樓提供所有權人選屋。
5. 請協助與捷運局建設重慶北路側的捷運出口。

七、所有權人一陳■■■■ (155 地號土地) (另提供書面意見)

1. 感謝更新案發起人彭先生、許先生邀請我們後巷一齊都更，謝謝更新處及都更中心協助本案的推動，也期望當中所有住戶和諧的推動下去。
2. 後巷住戶土地價值被低估，以 155 地號土地為例，三家估價比較下信彩對 155 地號土地估值最低，想了解對地主最好的估價公司選定依據為何？想請審議委員幫忙把關目前估價是否對後巷特別不利？
3. 想了解拆遷補償之計算依據，松柏大樓殘值 14,000 多元/平米，而後巷 19 號在裝潢拉皮整修後每平米只有 1,100 元；同為磚造建物後巷 11 號殘值亦高於 19 號，縱有結構屋齡等差異，這當中差距是否過大？
4. 想了解租金補貼之計算依據，都更中心回覆我，估價師認為租金行情為 830 元/坪，然報告書內兩層樓房屋每月僅一萬三千多塊，期望公部門能將心比心，以公平合理方式計算。。

八、所有權人—潘■■■■ (150、150-2 地號土地)

若選屋結果與自己提出之選屋書件不符，請提供聯絡窗口。

九、所有權人—郭■■■■ (153-1、153-3 地號) (另提供書面意見)

1. 都更中心、都發局、都更處及審議委員皆為市府相關人員，是否需要利益迴避請多加注意。
2. 依目前鑑價結果雖對整體地主最有利，但卻對後巷地主最不利。強烈質疑後巷鑑定價格過低。
3. 後巷地主沒有建物無法領租金補貼等補償，卻要依權利變換負擔其他人之補貼，是否有可能依土地條件，走部分合建，部分權利變換來實施？請不要犧牲後巷地主來成就全案。
4. 若權值因估價調整而異動，需要重新選屋嗎？

十、所有權人—江■■■■ (150、150-2 地號土地)

1. 本人於選配期間提出選屋要求，中心拒不受理。
2. 重慶北路四段 236 號 1 樓是否在都更範圍內？

十一、其他到場人：王■■■■

未於選配期間選配單元之住戶是否能再次參與抽籤程序，是否有開放實施者保留戶，是否重新辦理抽籤較為公平公正？

十二、其他到場人—羅■■■■(書面意見代為宣讀)

1. 自來水是否使用上配管？
2. 隔間是否使用輕隔間？

十三、葫東里里長 郭淑玲

針對過去幾場說明會的估價內容，住戶不斷有提出質疑，當中包含前後巷、車位及松柏各單元間的估價疑義，請問這些問題何時能夠處理？分回是否能再提高？也請未來能公平的修正估價內容。

十四、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心（劉筱薈財務組組長）：

1. 本案租金補貼依臺北市都市更新共同負擔提列標準表計算補貼時間，此公式計算之租金補貼結果為 52 個月；搬遷時間也就是地上物騰空時間預訂為 113 年 7 月，後續將依投資人進場時程微幅調整；其租金補貼與拆遷補償費面積計算基礎以合法建物面積做為依據。在發放時程方面，將依據投資人進場後變更之事權計畫報告書登載內容來辦理。
2. 若要參與本都市更新案，土地建物最後移轉時間建議為拆屋前。
3. 有關公宅入住部分，將於拆遷前請示都發局可入住之中繼住宅清單，並向各位住戶通知。
4. 有關土地產權分析表部分建號欄位為空白及補償費前後不一致之部分，若是報告書文字上的誤植我們將做修正。
5. 有關超選款項貸款，實施者將協助各位地主辦理，但其利率及額度等條件將依地主自身條件而有所不同，後續細節辦理將於交屋前和各位地主詳細說明。
6. 有關招商程序，未來將成立招商工作小組及評選委員會，共同決定其細節內容，目前尚未啟動招商程序，待確認後將向地主報告。預期廠商可能違約導致在外租屋期間延長之罰則及費用，將列入招商契約內容評估，在此感謝住戶提出此需求，並盡快

辦理招商。若住戶對更新案中各項發包內容有建議，也請於會後提出廠商選擇建議。

7. 有關建材設備要求寫明廠牌之提議，因各項建材設備同等品牌通常不只三家，為免漏列、市場不可抗力等因素改變或綁標之嫌，將以未來投資人提出送審資料，並由實施者審查把關作為寫明廠牌之替代。
8. 有關鄰房鑑定費之提列，必須依照臺北市公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定，以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍半徑，並檢附鑑定範圍圖與戶數說明，故無法直接提列固定戶數及費用。
9. 有關營業稅提列及 PCM 計算，將於後續審議時配合做修正。
10. 有關地主提出詢問，需檢附合約之項目為何，包含估價、測量、交通影響評估、信託及營建 PCM 費用，其餘皆依提列標準表辦理。
11. 有關格局修正、換屋(包含實施者保留戶)及未選屋所有權人欲加選之需求，請有需要的住戶遞交公辦公聽會住戶意見表填具申請，後續依住戶意見向幹事會委員爭取同意，通知住戶全面開放辦理。若已選配之住戶有加選需求，請於投資人進場後和其商議。
12. 有關營建成本 16 億已含利潤要求砍價之部分，目前市場行情成本飆升，敬請住戶見諒無法再下修。
13. 有關選屋造成住戶間糾紛不愉快之情事，敬請住戶見諒，本中心會多注意有關住戶溝通之問題。
14. 有關住戶提問「對地主最好的鑑價結果」之依據，為更新後總銷售金額最高之估價結果作為選定理由。
15. 有關地主提出不同土地以不同實施方式執行之提案，依據目前公辦都更 2.0 的規定，可能難有空間執行，若後續法規有所放寬將配合辦理。
16. 針對江先生提出本中心拒絕認可其選屋單元一事，依據本次選屋原則原位次優先選配原位次之規定，江先生之選屋已造成其他地主條件受損，為使每位一樓店主皆有店面可以換回，恕難接受江先生之超額選屋申請。有關選屋結果與自己提出之選屋書件不符，請與聯絡窗口劉先生聯絡。
17. 針對其他到場人王■■■■提出之意見，經查該名郭■■■■並未在選屋期間提出選配，若對於目前抽籤安排結果不滿意，可於會後提出意見單進行更改。

18. 後續圖面修正於投資人進場後若有更好的版本，也請住戶諒解。
19. 有關後續估價修正影響選屋權值一事，處理方式為現金差額找補。

十五、 建築設計—大序建築師事務所(李逸仁所長)：

1. 回應車位登記面積計算方式，車位登記面積除格線範圍內，還有車道等部分，格線外之面積屬於車公。
2. 有關公設面積登記之計算方式依本案地政士計算為準，大公是指由全體大樓內的所有住戶共同使用、共同持有之坪數共同分攤；小公是指由特定住戶使用、持有之坪數共同分攤，如各樓層的通道、樓梯間。
3. 本案自來水皆採上配管方式配置；本案為高層建築，將採用輕質隔間牆降低重量，相關條件將載明於招商條件及規則中，感謝住戶提醒。

十六、 估價單位—信彩不動產估價師事務所(邱纓喬所長)：

1. 在此說明比準戶之定義，比準戶是指一棟建物因樓層及單元所提供的效用不同，導致各單元的價格有所區別，為計算各戶價格差異，挑選建物當中一戶作為依據比較，也就是由此戶作為基準比較樓層採光面向等差異進行修正，而該比較基準戶別即為比準戶。
2. 有關有公設樓層之價格計算，本所依據代書計算之權狀面積計算總價。其大公小公攤算方式請洽代書。
3. 有關地主提出車位及後巷價格之估價，各家有些許差異及價格不甚滿意之情事，每位估價師皆有其專業判斷，後續將依據幹事會審查意見併同修正。
4. 有關拆遷補償、租金補貼等價格估價，租金補貼及全案更新前後建坪單價係依據所在樓層、面向及面積等差異而有所不同。本案依據估價師公會各號公報，以正常情況辦理作業。導致各建物殘餘價格差異甚大之主因為剩餘耐用年數之差異，若將來審議委員對此及估價條件有不同建議，本所將配合進行修正。也在此提醒各位住戶，本案為權利變換，若提高租金補貼及拆遷補償費將降低住戶分回。
5. 有關後巷提出價格過低之情事，因松柏與後巷容積率不同，並有專屬容積獎勵等加分項，其各項修正項目及幅度後續幹事會將依據委員意見進行併同調整。並建議中心於招商後與廠商就後巷地主協議處理。

十七、學者專家—鐘少佑委員：

1. 感謝各位地主針對本案踴躍發言，將來也會有很多機會供各位發表意見。
2. 針對所有權人提出哪家估價結果對地主最有利之定義，在此做出回應：三家估價之領銜估價師事務所選定，為保障全案土地所有權人權益，以更新後評估價值最高者做為各地主權利變換依據。三家估價依其各自專業判斷，做出稍有不同之分配結果，其分配予各所有權人之比例是否公平及合理，將交由幹事會及審議會委員檢視所有住戶提出之意見，進行實質審查並於必要時修正。統整本案住戶針對估價提出之意見，當中包含前後側土地價差、拆遷補償費疑義、不同土地間專屬容積率修正及車位估價等，後續將做成紀錄提交委員檢視。
3. 在權利變換之遊戲規則中，空地地主雖須負擔租金補貼及拆遷補償等共同負擔，但也享有都市更新之容積獎勵，這是空地在獨立建築情況下不能享有的。
4. 按照過去審查公辦都更案件經驗，通常相較民辦都更有利，和各位住戶分享。
5. 依據公辦都更 2.0 規定，全案土地面積須達到 2,000 m² 以上才能協助推動，意即本案所有地主同等重要且缺一不可，在此感謝所有地主之參與及協助。

十八、臺北市都市更新處—江中信 正工程司：

1. 回應地主提出若出現工期延宕，租金補貼是否會加發款項之提問，在此和各位地主說明，由於本案採權利變換方式實施，若有加發需要，可透過變更更新計畫內容，並將其增加之租金補貼計入財務計畫共同負擔成本。
2. 若住戶對於實施者保留戶及房型有意見，請在此或會後書面表達，提出如何開放及修改之建議，於幹事會前進行評估。
3. 有關提供光碟不便民之部分，也請住戶上更新處網站下載電子檔作為替代。
4. 針對利益迴避部分，本府將依行政程序法相關規定辦理。
5. 都更審議包含估價報告書及事權計畫報告書之審查，在結束本場公聽會後，將進行幹事會審查，並針對居民意見對本案進行檢視及調整，於幹事會審查完畢後，會向居民舉辦聽證會，向各位說明修正內容及結果。審議會將於聽證會後舉行，並再一次詳細的檢視事業及權利變換計畫報告書及三本估價報告書，程

序算是相當嚴謹仔細，請各位住戶不用擔心。

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）

巷弄號住戶意見書

陳情人 陳、陳

一 後巷住戶土地價值被低估：

以 155 地號為例，更新前土地價值比例，三家估價中，戴德梁行與中信估價更新後權值均遠高於信彩：

戴德梁行	1.758% (二分之一 0.8790)
中信	1.744 % (二分之一 0.8720)
信彩	1.651 % (二分之一 0.8255)

不同估價結果相差 0.107%，換算更新後權值，相差 200 萬。

此應為後巷普遍情形，若當時宣稱原則是採對住戶最有利之估價公司，何以與事實完全相反？

二 拆遷補償與租金補貼過低

不同樓層高度與建築結構，自有不同計算費率。然而落差之大令人無法理解

1. 前棟建築殘值為 1 萬 4152 元/m²，後巷 19 號為 1136 元/m²，兩者落差 12.5 倍。
2. 同為磚造且屋齡相近，後巷 11 號為 2240 元/m²，為 19 號建築 2 倍殘值。
3. 如同先前本住戶聲明書意見與照片，19 號建築無論外牆、屋頂與房屋結構均於一年前斥資重建，殘值估價應考量建築物實況，採取對住戶較合理有利之評估基準。
4. 都更中心於公展版事業計畫書中，回復住戶租金意見表明，估價師認定該住戶市場租金行情為 830/坪。乘上室內面積 190 平方公尺(57.5 坪)，月租金應為 4 萬 7700 元，而住戶也提供去年公證契約，證實租金為 26000 元。然最後僅提供 1.3 萬租金補貼。

後巷土地權值、個別建築殘值、租金補貼計算，懇請審議委員改採對住戶較合理有利之計算方式。

臺北市都市更新案 公辦公聽會意見表

案名	財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福順段一小段 140 地號等 16 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」		
填表人	姓名	郭 [REDACTED]	
	聯絡地址	北市中正路 [REDACTED] F	
	聯絡電話	09201 [REDACTED]	
	土地、建物權屬等座落位置	土地：福順段 一小段 153、153 地號 建物門牌： 路(街) 段 弄 巷 號 樓	
相關意見、建議理由及辦法	如 陳述意見書		
中 華 民 國 1 1 1 年 2 月 2 5 日			
備註：			
<p>一、請以清晰字體條列說明具體意見，或提出相關建議理由及辦法，您寶貴的意見，將供後續「臺北市都市更新及審議處理審議會」審議時之參考。</p> <p>二、本意見表填寫完畢，請於公聽會當日交予臺北市政府現場工作人員，或於會後郵寄至：「100 臺北市中正區羅斯福路一段 8 號 9 樓」，「臺北市都市更新及審議處理審議會」收。謝謝。</p>			

111.2.25 公聽會陳述意見書

壹、本件市府都市更新及爭議處理審議會應利益迴避：

- 一、審議會召集人都市發展局局長，副召集人二人為都市發展局副局長及都市更新處處長，其餘委員由都市更新處報請市長聘任。
- 二、事業計畫及權變計畫實施者即都更中心為 100% 市府捐助成立，都更中心董事長為市府副市長，執行長為市府都發局長
- 三、如此一來，實施者提出的權變及事業計畫等同交由同一人審議「左手審查右手」，審議會豈會打臉由副市長擔任董事長的都更中心意見、都發局長豈不是自己審查自己，審議會恐流於形式，大家只是按劇本配合演出，難期公允。

貳、不同的土地條件，應適用不同實施方式：(部分合建，部分權利變換)

- 一、以 153 及 153-1 為例，係因本件松柏都更面積不足才被強迫納內，都更中心說，我們是素地拿不到海砂屋容獎，一般都更容獎也分配不多，但相對地，該地既然沒有海砂屋拆屋的營建成本，也沒有拆遷補償費、拆遷安置費問題，但適用同一實施方式結果，卻是該地沒有拿到容獎，還要共同分擔松柏的拆遷補償及安置成本約 3 億 316 萬元，造成權值分配不均的怪象。

參、153-1、153-3 土地鑑價過低，導致地主更新後分因權利價值偏低。

- 一、按土地開發分析法：

以現今台北市一般建商提出條件 6：4(地主：建商)的合建方式：

153-1 使用分區住三之二 法定容積 400% 40.5864 坪 (占 61.83%)

153-3 使用分區住三 法定容積 225% 25.056 坪 (占 38.17%)

所以 153-1 及 153-3 土地的法定容積平均為 333.2%

$217 \text{ m}^2 * 3.33 = 772.6 \text{ m}^2$ (基準容積)

$772.6 \text{ m}^2 * 150%$ (中心提供獎勵值) = 1083.9 m^2 (四捨五入, 獎勵容積坪數)

$1084 \text{ m}^2 * 1.55$ (中心提供未計容積坪效係數) = 1680 m^2 (可售面積)

$1680 \text{ m}^2 * 0.3025$ ($\text{m}^2/\text{坪}$) = 508 坪

508 坪 * 68.69 萬/坪 (中心提供都更後均價) = 3 億 4908 萬元

3 億 4908 萬 * 60% = 2 億 0944 萬元

另車位 1:1 以按土地比例, 如果 168 個車位, 該地主預計分得 5.5 車位 * 186

萬元 = 1028 萬元

以上開土地開發分析法地主可得 2 億 1972 元,

然本件 153-1 及 153-3 鑑價權值僅 1 億 2022 萬元

減少近 1 億元。本人占系爭土地 20%, 權值少了 2000 萬元。

以上, 本人認為實施方式及鑑價均不公平, 簡直以削減後巷地主土地應分配權益, 要成就市府交辦的松柏大樓都更案

陳述意見人：郭 [REDACTED] (153、153-1 地主)

郭 [REDACTED]

臺北市都市更新案 公辦公聽會意見表

案名	財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福順段一小段 140 地號等 16 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」				
填表人	姓名	[Redacted]			
	聯絡地址	台北市重慶北路三段 [Redacted]			
	聯絡電話	093386 [Redacted]			
	土地、建物權屬等座落位置	土地：	段	小段	地號
	建物門牌：		路(街)	段	弄
			巷	號	樓
相關意見、建議理由及辦法	<p>1. 自來水是否使用上配管</p> <p>2. 隔內部隔間是用輕隔間還是磚牆</p>				
中華民國 1 1 1 年 2 月 2 5 日					
備註：					
<p>一、請以清晰字體條列說明具體意見，或提出相關建議理由及辦法，您寶貴的意見，將供後續「臺北市都市更新及審議處理審議會」審議時之參考。</p> <p>二、本意見表填寫完畢，請於公聽會當日交予臺北市政府現場工作人員，或於會後郵寄至：「100 臺北市中正區羅斯福路一段 8 號 9 樓」，「臺北市都市更新及審議處理審議會」收。謝謝。</p>					