

元璞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段四小段420地號1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1月15日（星期四）上午10時30分

貳、 地點：臺北市士林區天母區民活動中心

（臺北市士林區中山北路7段154巷6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、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡斐如

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由元璞建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天母段四小段420地號1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。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、所有權人—陳○○先生(王○○律師代)(420地號土地)(現場登記及書面意見)：

(一)關於擬訂臺北市士林區天母段四小段420地號1筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(以下分別簡稱系爭事業計畫案、系爭權變計畫案)之選配過程中，禁止陳述意見人依分配原則之規定，於其應分配權利價值之超額10%以內為汽車停車位之選配乙節，不但已違反分配原則，更侵害陳述意見人之權益甚鉅：

1. 依據系爭事業計畫案及權變計畫案之分配原則所載：「三、分配原則……(三)差額價金找補1.……2. 實際分配價值為『住宅、停車位』之價值加總，並以個人應分配價值正負10%間為原則，如受配人實際選配價值與應分配價值有差異時，應與實施者就差額價金互為找補。」【請參系爭權變計畫案第9-7頁】等語，可知本件之選配原則為所有權人得於「超額選配不超過 10%」之範圍內，自由選配更新後建物及車位。
2. 然而，實施者於選配期間內之民國(下同)114年7月4日，竟以元璞(都)字第11407001號函通知陳述意見人以：「……二、本實施者同意於114年6月26日至7月28日期間內所提之選配得加價超選，惟加價部分以不超過應分配價值10%為原則。……倘 臺端未於選配期間提出選配，或進入抽籤階段未中籤之改選，將不開放加價超選(意即不得超額選配)，屆時請臺端僅於應分配價值32,581,923元範圍內進行改選或抽選剩餘房車……」云云【附件1】，表示若「未中籤」時之改選，則無前揭選配原則之適用。然此一區別對待方式，不但毫無一絲正當合理性基礎，更已違反都市更新權利變換實施辦法之規定。蓋依據都市更新權利變換實施辦法第17條第1項前段規定：「實施權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理」等語，可知權利變換之選配原則，本

即貫穿於權利變換計畫案中一切關於選配程序之適用，殊無區分「於選配期間提出選配且中籤者」始能適用選配原則，而「於選配期間提出選配但未中籤者」即不能適用選配原則之道理。

3. 經查，陳述意見人於選配期間所提出之選配內容為：「10F-D」建物單元以及「B2-56」車位單元，其權利價值合計為33,921,600元，雖超過陳述意見人之更新後應分配權利價值，但尚未超額選配逾10%。而陳述意見人其後經實施者通知其所選配之建物及車位均與他人重複選配，故需進行公開抽籤。
4. 次查，於公開抽籤日時，陳述意見人在「10F-D」建物部分成功中籤，而在「B2-56」車位部分未中籤。是以，此時若以本件選配原則（即超額選配不得逾10%）以觀，則在扣除前揭已獲配之建物單元後，陳述意見人尚有高達5,118,515元之權值（計算方式：陳述意見人更新後應分配權利價值33,921,600元 \times 110%-已獲配之10F-D建物權值30,721,600元），足夠於剩餘之汽車車位單元中，改選其他車位。
5. 詎料，實施者此時竟以陳述意見人之更新後應分配權利價值僅剩186萬323元，未達最低之車位價值（即250萬元），且實施者於抽籤階段不同意陳述意見人超額選配為由，拒絕提供陳述意見人於未中籤後改選之機會，故陳述意見人迄今未能獲配任何車位，僅得領取差額價金，是此節實已嚴重侵害陳述意見人選配之權利並已嚴重違反實施者自行訂定之選配原則至明。
6. 雖實施者似以內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函為主張：「選配原則非屬公開抽籤之適用範圍」云云【請參系爭權變計畫案，綜（抽籤）-1頁所載】，但此顯屬實施者就前揭函釋之錯誤理解，茲說明如下：
 - (1). 參諸內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函所載內容，其中已載明：「解釋條目：所有權人選配價值遠高於其應分配價值後續執行方式 重點摘要：所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。」等語【附件2】，再參諸前揭函釋中所提

及之「內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函」【附件3】，即可知前揭函釋乃係針對都市更新條例訂定之初期，因未設有「得訂定選配原則（分配方式）」等明文規定，因此發生所有權人超額選配達一個或數個面積單元以上之「所有權人選配價值遠高於其應分配價值」之情形，導致選配程序窒礙難行。

- (2). 循此，內政部乃以前揭函釋，針對前揭大幅超額選配者（即選配之權值超出應分配權值達一倍以上之情形者），明文規範其不得影響其餘所有權人於應分配權利價值內之選配，亦不得併同抽籤。亦即，前揭函釋認為大幅超額選配之所有權人，其多選部分，若與其他所有權人於權利價值內為選配者重複時，應由權利價值內為選配者獲配，而不應要求兩者以抽籤之方式為決定。
- (3). 而由本件之情形以觀，一來本件中實施者早已訂定選配原則為：「實際分配價值為『住宅、停車位』之價值加總，並以個人應分配價值正負10%間為原則」；二來陳述意見人縱使改選剩餘車位中價值最高者（320萬元），則陳述意見人之超額選配幅度亦僅為4.1%，根本未超額選配逾10%，更遑論「遠高於」其應分配權利價值。
- (4). 是以，實施者主張「未中籤時之改選程序」不適用前揭選配原則云云，實屬對於前揭函釋之錯誤解讀，而其對陳述意見人為限制，不允許其於未中籤後之改選程序（實則亦為選配程序之一環）中，適用實施者所自訂之選配原則為選配，實屬嚴重之瑕疵，損害陳述意見人之權益甚鉅。
- (5). 況查，陳述意見人係於「未中籤」後，於公開抽籤會之現場欲改選其他剩餘之車位單元。此時除陳述意見人外，其餘所有權人均已選配建物及車位完畢，故陳述意見人在剩餘車位內進行選配之結果，無論如何均不可能「影響其他所有權人應分配部分之優先選配權益」，是陳述意見人殊難理解實施者執意不讓其選配車位有何正當理由。
- (6). 承上所述，實施者拒絕讓陳述意見人選配車位乙節，實屬嚴重之瑕疵，懇請主管機關明察，並就實施者之行為予以糾正，令陳述意見人得行使合法權益，於符合選配原則之範圍內（即超額選配10%以內）選擇車位，以維

護陳述意見人之合法權益。

7. 此外，關於實施者於系爭權變計畫案之「公開抽籤回應綜理表」內所載「意見內容」，因係經陳述意見人代理人當天為口頭陳述後，由實施者整理為文字檔案，故其中：「2. 請協助於抽籤記錄表補充，委託人陳丁松重複車位未中籤後無（法）另外改選，係因『剩餘應分配價值不足』。」部分，其文字容易引發誤解，爰一併於本陳述意見書加以說明釐清。實則前述意見之背景係實施者正在進行「重複選配者處理結果」之紀錄，而在「是否改選」一欄中，原本僅有之選項為：「否 是，改選 是，抽籤」三種預設選項，惟因陳述意見人並非自願不改選其他車位，而是實施者以其「剩餘應分配價值不足」為由，拒絕陳述意見人選車位，故陳述意見人乃請實施者於「否」部分，加上相關之說明【附件4】。換言之，前揭「意見內容」中所文字之意思並非係指陳述意見人因其剩餘應分配價值不足，故而自願不改選其他車位，而係強調於紀錄中應明確記載「陳述意見人未改選車位係因實施者以陳述意見人之剩餘應分配價值不足，而不讓陳述意見人選配車位」之情形。又，於公開抽籤日時，陳述意見人之代理人已當場多次向實施者說明解釋有關違反選配原則、不讓陳述意見人選配車位係嚴重之瑕疵，惟實施者仍執意不讓陳述意見人選配車位，是陳述意見人迫於無奈，僅得為陳述意見以維護權益，併此敘明。
- (二) 系爭權變計畫案第10-2頁所載陳述意見人之「預估繳納差額價金」一欄中，茲有嚴重之誤載，茲說明如下：
1. 經查，系爭權變計畫案第10-2頁之「表10-1」土地及建築物分配清冊中，載以陳述意見人之應分配權利價值為32,581,923元，而所選配之建物單元為30,721,600元，且並未獲配任何車位，故實分配權利價值為30,721,600元。
 2. 然查，在前揭「表10-1」中，「預估繳納差額價金」一欄，卻載以陳述意見人之找補狀態為：「應繳（元）1,860,323元」。此應為明顯之誤載，茲懇請主管機關對實施者之前揭違誤予以糾正，以維護陳述意見人之權利。
- (三) 系爭事業計畫案及系爭權變計畫案中，關於風險管理費之提列費率為「16%」，然觀諸其得出上限費率為「16%」之計算公式，可知顯係出於對提列總表之計算方式有所

誤解所致，實則系爭事業計畫案所得提列之風險管理費費率上限僅為「12.65%」（又，陳述意見人認為本件並無以上限費率提列之理由，詳如後述）：

1. 依據113年10月30日版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表所載「說明二十六、風險管理費……（二）提列說明……2. 風險管理費費率」部分之「表5各級風險管理費率對照表」，可知依據本件之人數及更新單元面積，其可提列之基準費率上限為「10.75%」。
2. 然而，在前揭表格之「更新期間加成率」部分，係規定以：「貸款期間超過36個月部分，每超過一個月加計風險管理費率基數2%，並以16%為上限。」等語。而關於此部分之計算方式，以文義解釋及過去臺北市都市更新及爭議處理審議會之會議記錄等，可知此部分之「風險管理費率基數2%」，並不是只要超過1個月，風險管理費之費率即調升2%，而是「調升費率基數之2%」。
3. 舉例而言，以本件之情形為例，其提列之風險管理基準費率為「10.75%」，而貸款期間為44.9個月。故以前揭加成率為計算時，正確之計算方法應為： $(44.9\text{個月}-36\text{個月})=8.9\text{個月}$ ， $8.9\text{個月}\times 2\%\times 10.75\%$ （基準費率） $=1.9\%$ 。故在本件貸款期間為44.9個月之情況下，得加計之風險管理費為1.9%，而得提列之風險管理費費率上限為「12.65%」（即 $10.75\%+1.9\%$ ）。
4. 然而，實施者之計算方式乃係直接將8.9個月乘以2%後得出17.8%之加成率，再將17.8%之加成率加上原本的基準費率10.75%，得出本件風險管理費率為28.55%（並載明以16%上限為提列）【請參系爭權變計畫案，第8-5頁】，自己違反前揭提列總表之計算方式。申言之，實施者之計算邏輯顯然有悖常理及規範目的。蓋於本件貸款期間並非特長、且人數及面積均偏低之情況下，若採實施者算法即可輕易觸及費率上限，將導致提列總表針對不同規模設定之級距與調節機制失去實質意義，甚至形同虛設，自己足證實施者所主張之計算方式並非合理。
5. 承上所述，系爭事業計畫案及權變計畫案中，實施者以「16%」之上限費率提列風險管理費共155,877,710元部分，顯已違反前揭提列總表之規定，懇請主管機關予以實質審查，並調降其風險管理費費率，以維護更新單元範圍內所

有權人之權益。

(四) 關於本件共同負擔費用中之人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費等均以上限提列，且未提出合理性及必要性之說明，實非妥適：

1. 按實施者提列之共同負擔費用縱未超過提列總表所定之上限，審議會仍應要求實施者說明其具有必要性之依據及理由，經討論後判斷是否應為調整，苟審議會未依上開程序即逕決議通過，其判斷即難謂無恣意之違法，此迭經最高行政法院106年度判字第379號、107年度判字第591號判決著有明文，合先敘明。
2. 經查，本案之人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費（16%）均以提列總表所訂定之上限費率提列，乃致本案在已取得獎勵容積共高達155.17%，且僅使用鋼筋混凝土（RC）構造之情況下，其共同負擔比例竟仍高達42.03%，自難認為符合一般經驗法則，且本案基地面積較小，人數較少，其風險管理費、人事行政管理費用實無以上限提列之必要性，懇請主管機關於審議時酌予調降，以維所有權人之權益。

三、所有權人—陳○○先生（陳○○代）（420地號土地）（現場登記及書面意見）：

(一) 有關公辦公聽會收到的資料有些疑義，特提出意見陳述如下，請主管機關查明並協助釐清。

1. 公開展覽版_權利變換計畫案第8-7頁，四. 土地所有權人平均費用負擔比率寫的是57.97%，是否誤植，是否應為42.03%。
2. 公開展覽版_權利變換計畫案第8-6頁（十四）稅捐（2）「讓受不動產契據」之印花稅，計算公式中，請問46.28%是什麼？請問怎麼來的？
3. 公開展覽版_權利變換計畫案第11-6頁，表11-4建物登記清冊表，在序號37，10F-D的「他項權利、限制登記情形」寫「最高限額抵押權」，但在權利變換計畫案第4-1頁，表4-1土地所有權人名冊中，序號4原本沒有「最高限額抵押權」，煩請實施者說明？
4. 公開展覽版_事業計畫案第9-28頁中，四. 建築耐震設計，說明3中提到，「應規範檢討弱樑強柱…」等，所以請問本

案會採用「無樑板」建築工法嗎？若是，有報導指出，此工法適用於地震不多的國家，請問考量台灣的地震活躍性，此工法適合嗎？

5. 公開展覽版_權利變換計畫案第10-2頁及10-3頁，「更新後預估繳納差額價金」之應繳和應領資料似乎有誤，請問會影響實施者實際獲配金額，進而影響其它數值嗎？
6. 公辦公聽會的簡報資料第24頁（4, 6, 8, 10, 12F）梯廳陽台面積合計52.79平方公尺和之前自辦公聽會的簡報資料（4, 6, 8, 10, 12F）梯廳陽台面積合計為62.79平方公尺，少了10平方公尺，請問是否資料誤植。

(二) 結語

陳述意見人支持都市更新之推動，亦願配合相關程序，惟更新作業應確保權利人之分配價值得以合理實現，以達保障，爰特提出本意見陳述，懇請並感謝主管機關重視並協助處理。

四、所有權人一孫○○先生（420地號土地）：

- (一) 方才建築師已就無樑板結構之設計原理及相關技術內容進行說明，是否仍能提供明確之安全性保證或相關保障機制，以確保結構使用安全。
- (二) 未來如進行興建，是否將涉及向金融機構申請貸款，以及該等貸款是否會以地主土地作為抵押設定？

五、規劃單位—里仁更新股份有限公司(陳楓襄理)：

- (一) 有關選配期間得超選10%，抽籤期間不得超選部分，皆屬實施者權益。超選部分屬實施者折價抵付部分進行讓利，並不影響其他地主權益，惟讓利空間仍須取得實施者同意。為維護鄰居間相互協商的美意及公平性，實施者仍僅同意於選配期間超選10%，敬請見諒並尊重實施者意願。
- (二) 計畫書及選配綜覽結果表中部分數值及「應領／應繳」項目確有誤植，後續將配合審議意見一併修正，並不影響地主實質權益。
- (三) 更新後之他項權利登記原則上依更新前登載內容轉載，相關疑義將再行釐清，如有誤植將修正。
- (四) 本案建築設計原則與自辦公聽會圖面一致，經確認梯廳陽台面積合計皆為62.79平方公尺並無差異，紙本印製如有模糊敬請見諒，請以光碟電子檔案清晰度為準。

- (五) 無樑板檢討設計內容，後續將補充納入事業計畫之建築設計章節，作為核定及公告之依據。
- (六) 另就資金及貸款部分說明，依法不得以地主土地辦理貸款，本案亦不會以地主土地作為融資標的。新建工程資金依市府規定，建設公司須至少自備三成資金，其餘部分辦理建築融資，以興建計畫做為融資依據，並由銀行及信託機制進行管理，資金來源穩定且安全，且不會以土地進行貸款，請各位地主安心。

六、建築設計—李文勝聯合建築師事務所(黃為堯先生)：

- (一) 有關無樑板結構設計，已委任專業結構技師進行結構評估與設計，後續將於建照階段提出結構計算書及結構平面圖，以檢核結構合理性及承載能力。無論採用何種結構形式，均將依相關法規及耐震設計規定辦理。

七、學者專家—莊濰銓委員：

- (一) 本案屬海砂屋案件，依臺北市相關規定享有額外容積誘因，地主權益係依權利變換制度相關規定辦理。權利變換中部分事項須由實施者與地主協議，後續實質審查將就建築、估價、財務之合法性與合理性進行把關。
- (二) 針對選配正負10%規定，倘涉及更改選配情形，實施者與地主應保留適度彈性進行溝通，並清楚說明相關限制與困難，以避免爭議延續影響審議進度。
- (三) 另計畫書如有誤植或內容不一致情形，建議於後續審議階段配合修正。至於無樑板結構設計，將在下一階段的審議程序，由建築及相關專業委員進一步審視。

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（上午11時15分）