

潤鴻建築股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區百齡段一小段 169-2 地號等 33 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 12 月 12 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區文昌區民活動中心

（臺北市士林區文昌路 166-1 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡欣穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由潤鴻建築股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區百齡段一小段 169-2 地號等 33 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員，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。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。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換的簡報。

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、公有土地管理機關—新北市政府財政局：(書面意見-承辦代為宣讀)

(一)事業計畫：

1、第 12-1 頁：更新單元範圍內公有財產處理方式列載適用法令「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」，惟查本案公有土地僅本市有土地，請修正適用法令為「新北市市有不動產參加都市更新處理原則」及相關內容，並請載明「本市有土地以權利變換方式參與更新，分配更新後之土地、建築物或權利金，並以不繳納差額價金為原則。」

2、第 12-1 頁：更新後之分配使用原則請實施者同意並補充事項如下：

(1)本市分回房地自實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(2)本市分回房屋之保固事項，請實施者載明自房屋交付本局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，並請實施者於交屋同時提供保固書，以確保交屋後維修服務。

3、第 15-1 頁：有關容積移轉前後之效益，請補充土地所有權人容積移轉前後應分配價值之差異分析，以利檢核。

(二)權利變換計畫：

1、第 8-6 頁：

(1)估價費用以實際合約金額提列新臺幣 612 萬元，與附錄檢具 3 家估價事務所合約費用合計為 582 萬元不一致，請釐清。

(2)本案共同負擔比率高達 64.83%，較士林區其他都更案為高，請實施者檢討各項提列費用之合理性並評估調降之可行性。

2、權利變換計畫所提修正意見如涉有事業計畫相關內容，請一併釐清修正。

(三)中泰不動產估價報告書：

1、第 108 頁：合併前分宗土地編號 13 為現有巷，於「臨路條件」及「臨路面寬」分別修正 1%與 1.5%似不合理，請釐清。

2、第 148 至 152 頁更新後店面權利價值評估：

(1)本案採黃金級綠建築及智慧建築設計，似未適度反映於更新後價格，請釐清說明。

(2)勘估標的建物條件之室內平均樓高以 5 公尺評估，惟依事業計畫第 9-16 頁面積計算表，本案店面規劃樓高 6 公尺，請釐清說明。

3、第 154 至 158 頁更新後住宅權利價值評估：

(1)比較標的 25 查實價登錄成交總價應為 2,888 萬元，請修正。

(2)本案評價基準日為 114 年 3 月，比較標的 25 (圓山 ART) 價格日期為 112 年 10 月，又查比較標的 25 至比較標的 27 之社區，均有其他買賣成交案例，其價格日期及面積大小與勘估標的較為接近，請檢視案例適切性。

(3)勘估標的建物結構為鋼骨造 34 層第 3 級建材，其與比較標的之結構及總建築樓層不同，營建成本應有差異，依「臺北市都市更新事業 (重建區段) 建築物工程造價要項」，以比較標的 25 為鋼骨鋼筋混凝土造 15 層為例，其成本營建單價差距占比準戶推定比較價格單價 1,050,000 元/坪約 10%以上，惟比較標的 25 至 27 分別調整 1.5%至 3%似有不足，請釐清修正。另本案採黃金級綠建築、智慧建築設計及第 3 級建材，應適度反映於更新後售價，請考量修正。

(4)比較標的 25、26 之雨遮比分別為 5%、7%，調整率 1%、1.5%，調整率似不足以反映個別條件差異，請釐清修正。

三、所有權人—李■■■■(169-11 地號土地):(現場登記及書面意見)

主旨：有關潤鴻建築股份有限公司就「擬訂臺北市士林區百齡段一小段 169-2 地號等 33 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(以下稱本案)提送貴處書件內容涉及本人之實施方式與事實不符詳如說明，敬請惠予更正，請鑒核。

說明：

- 一、本人於民國 113 年 7 月 18 日與該公司簽立本案「合建契約書」(以下稱本約)為協議合建戶，並於民國 114 年 5 月 5 日簽署「33 筆土地都市更新事業計畫同意書」採協議合建方式實施有案(如附件)，原簽署 27 筆土地都市更新事業計畫同意書亦採協議合建方式實施，依本約第三條第一項約定真意，須雙方先合意後本人參與信託，並無違本人為合建契約戶之事實。
- 二、雙方簽署合建契約書並無約定本人參與信託之時點，是本人仍屬協議合建戶之事實明確，該公司通知本人辦理信託及簽署容積移轉申請書件時，本人向該公司回應俟潤鴻建築公司將本案事業計畫書送審都更處確定再行辦理信託還不遲，該公司不理會卻另自主張不將本人已簽署給該公司 33 筆土地都市更新事業計畫同意書合建戶送件都更處審查，並未告知本人，為避免嗣後因權變而產生協議合建與權利變換差額之價金、稅賦、所有衍生之罰責及各種問題，請該公司務必在都更處幹事會前更正版書件應將本人納入協議合建戶，否則均由該公司承擔並賠償所有一切責任。
- 三、本人於民國 114 年 5 月 15 日經與潤鴻建築股份有限公司陳經理透過電語合意於都更處幹事會前應更正版書件將本人納入本案原協議合建戶並完成送件都更處至審議核定本人完全為協議合建戶正確定案，有關本人之權利義務仍依本約約定履行，此為潤鴻建築股份有限公司之承諾，該公司更正版在提送都更處後本人即辦理信託事宜。

下列陳情事項係接續本人 114 年 6 月 25 日陳情書(如附件)，請列入公聽會紀錄：

- 四、依合建契約書(以下簡稱本約)，第六條第四項約定，事業計畫核定後，甲方應依乙方書面通知期限內依本約第三條備齊證件辦理信託登記，合先敘明。

- 五、依都市更新審查作業流程，請潤鴻建築(股)公司於公開展覽「幹事會前」按本約約定將本人實施方式修正為協議合建，併同修正事業計畫書及權利變換計畫書正確完整，提送都更處幹事會、審議會審定本人為協議合建戶，為顧及事件圓滿，該公司更正版於提送貴處幹事會審核，本人將與該公司協議簽訂信託合約後辦理信託登記。
- 六、合建契約書之密封應予解除，自今日起各自自行拆封無違約問題，以應信託之須。
- 七、本人係協議合建戶，退萬步言，權利變換共同負擔比太高，不合理、不合法，權利關人保有擇優之才權利。

四、士林區後港里紀里長

- (一)今日公聽會出席的住戶很少，可能建商先前溝通的很清楚，身為里長我是蠻關心住戶對本案是否明瞭清楚？因為最近都更的議題很多，我覺得案件要公開透明讓住戶非常清楚且沒有疑慮。
- (二)本案規劃樓上 34 層、地下 6 層，這是一棟超高層大樓，目前在後港地區是沒有這樣高度的建案，由於容積率高、戶數多，未來容納這麼多人情況下，消防車能否有效救災、電梯數量有沒有逃生疑慮？未來興建動線及程序，是否會確實依照都更處或建管處的規範執行？
- (三)另外舉辦這樣的活動，不應只是把資料送到里辦公處我們就必須知道內容，資料一大本，也許我里長沒有很清楚也看不懂，但是住戶本身就是所有權人必須要了解，避免事後產生問題，這個部分仍須改進。

五、實施者—潤鴻建築股份有限公司(陳詠智經理)：

- (一)有關更新後之分配使用原則，將依新北市政府財政局意見辦理，並於後續計畫書內補充說明。
- (二)有關貴地主所陳問題，因已與貴地主達成協議合建，後續將於都更幹事會前，檢附貴地主事業計畫同意書予都市更新處，並

於事業計畫書及權利變換計畫書修正貴地主之實施方式為協議合建，並納入同意比率，提送都市更新處審議。

- (三)施工部分將責成營造廠確保依法規來辦理，並於本案後側的現有巷在施工時考量既有巷道及道路使用，避免造成交通堵塞。
- (四)本案屬高層建築，防災及救災相關檢討，後續會請建築師及相關防災顧問單位，針對規劃圖說、樓層、消防管線等細節來做檢討。
- (五)本案多數地主採協議合建方式實施，已簽訂合建契約及信託契約，並完成信託登記，雙方已有充分共識，且本案於信託中增加續建機制，以保障地主的權益。

六、規劃單位－舜磐創新股份有限公司(劉芷好協理)：

- (一)本案推估之容積移轉前允建樓地板面積、銷售面積及收入僅為估值，其原因為容積移轉前屬假設性質，實施者並未實際建築規劃及投入成本計算，故容積移轉前後比較，著重在容積量體差異上，並非單就在各所有權人權值。
- (二)本案三家估價合約費用合計為新臺幣 612 萬元，後續會修正計畫書附錄檢附之估價合約。
- (三)本案財務計畫提列費用依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」做提列，會在計畫書明列相關計算式及檢附合約影本，並補充費用之合理性及必要性，各項目之費用仍以臺北市都市更新及爭議處理審議委員會結果為準。

七、估價單位－中泰不動產估價師聯合事務所(鄭惟元估價師)：

- (一)土地編號 13 現有巷的認定比較從寬，目前的通行條件認定為單面臨路，面寬則是路幅的寬度。
- (二)本案無論是店面或是住宅在價值評估，不同產品皆有考量黃金級綠建築跟智慧建築，並在建材設備有上修 2%。
- (三)本案因夾層設計的關係，室內平均樓高在計算上跟面積表的標示有差異，後續會再釐清確認。

- (四)比較標的 25 成交總價金額誤植，後續將於審議中一併做調整。另有關此案例的選取，不僅單看面積大小跟價格，亦會考量面向或個別條件的差異，後續會再做補充說明以確認此案例的適用性。
- (五)本案營建單價差距占比準戶約 10%、售價差異不到 3%的部分，因市場上成本跟售價的變動並非完全線性的調整，故無論是造價或是黃金級綠建築等，在投入成本及反映在售價上的表現，亦有其他案例可做支撐。
- (六)關於雨遮比調整幅度是否足夠，後續經審議會討論後，將於報告書內做補充說明。

八、學者專家－遲維新委員：

- (一)關於地主所陳意見，後續實施者會採自提修正方式修正為協議合建戶，計畫書內並不會載明協議合建戶跟實施者協議的分配內容，後續審查亦不會審理合建契約的內容，請雙方協議好即可。
- (二)本案有申請容積移轉，共負比相當高，計畫書內雖已有容移前後分析，但並無成本及共負比的變動，日後在審議時可能會有疑義，請實施者補充容移前後之總銷、成本及共負比的變動，以證明對地主有利及其合理性。
- (三)本案的容積獎勵申請較高，戶型多為小戶型，戶別跟車位數差了 100 多部，在日後審議上可能會有問題，請實施者後續依照相關規定檢討說明，並分析停車需求內化。
- (四)有關特殊因素的部分提列兩項，壁樁及逆打鋼柱，其實壁樁就是連續壁，本案為深開挖的建案，本來就有連續壁，另外目前報價單的內容並不能證明順打逆打的價差，外審單位可能也沒辦法審查，建議實施者請相關單位重新報價順打每一項工法的價格、逆打每一個工程項目的價格，並計算其差價，後續送外審才能確認費用是合理必要的。

九、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

有關所有權人所提意見，實施者後續如有需要自提修正，請依照臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式檢討辦理。

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 15 分）