

臺北市住宅及都市更新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 31 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 11 月 10 日（星期一）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區葫蘆堵區民活動中心

（臺北市士林區延平北路五段 136 巷 1 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 江中信副總工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：林欣儀

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市住宅及都市更新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 31 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副總工程司江中信，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員，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。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，會議流程會請實施者做 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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人一陳■■■■、陳■■■■ (155 地號土地) : (書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 臺北市重慶北路 4 段 ■■■■ 巷 ■■■■ 弄 ■■■■ 號，該建物應以 2 層樓計算，而非建商及估價師認定僅為 1 層建築，理由：長年來 1、2 樓均有居住事實，且國稅局亦認定為 2 層樓建築，地價稅、房屋稅均以 2 層建築作為稅基計算。
- (二) 建築物 1 層樓實際使用坪數為約為 40 坪，雖部分為違章增建，但依照前次都更計畫書中，出資者亦將合法建物與增建建物以不同基礎計算，因此儘管都更補償計算慣例，擴建部分應予以合理計算。
- (三) 因計算基準過低，拆遷補償及租金補貼不合理亦不符實際居住需求。
- (四) 盼審議會檢視上述問題，予以合理修正。

三、所有權人一郭■■■■ (鄭■■■■ 代理) (164 地號土地) : (第一輪現場登記發言及書面意見)

- (一) 租屋補助測量人員未幫我測量 1、2、3 樓，僅 4 樓有做測量，因此與我估算出內容與其他人差異很大；另有關共同負擔部分本人認為過高，請專價學者、估價師、審議委員幫忙地主們把關。
- (二) 關於擬訂臺北市士林區福順段一小段 140 地號等 31 筆土地

都市更新事業計畫案及都市更新權利變換計畫案(下稱本案)之補正程式，陳述意見人茲提出以下幾點疑慮，懇請加以審議確認。

1. 依據臺北市政府 114 年 6 月 11 日府都授新字第 1146025481 號函、114 年 8 月 15 日府都授新字第 1146033364 號函，可知本案實施者具有：「公聽會開會通知單未寄送或未送達謄本地址」、「估價師選任通知及抽籤結果通知之部分所有權人通知位址與謄本不符、所有權人姓名有誤」等瑕疵，雖實施者其後表明已補寄前揭通知，然其是否為適法之補正，尚非無疑。

(三) 公聽會開會通知部分：

1. 依前揭揭函文日期以觀，本案公聽會開會通知單未寄送或未送達謄本地址者，應係指本案實施者於 114 年 2 月 22 日所依法召開之「自辦公聽會」部分。
2. 實施者 114 年 4 月 25 日將本案報核，其後始於 114 年 6 月 11 日收到第一次補正意見，並回覆以：「已補寄所有權人謄本地址並檢附大宗單執據」等語。然此時自辦公聽會實已舉辦完畢，縱使實施者於收到補正意見後，重新寄發自辦公聽會之開會通知，實於客觀上無法填補所有權人未收受通知、無法參與自辦公聽會、知悉相關權利義務之程式上權益。
3. 本案為事業計畫與權利變換計畫案併送之案件，故所有權人實則至為依賴第一次之公聽會以獲取有關本案之正確資訊，且本案乃於 114 年 2 月 23 日至同年 3 月 25 日間辦理更新後建物之選配申請作業，故因未收受通知而無法參與公聽會、獲悉相關背景資料之民眾，其後續之

選配權益，自亦受到影響甚明。

4. 受通知並參與公聽會等程式，乃係都市更新中土地及建物所有權人至為重要之程式保障，若實施者未為合法通知，自不得任其於辦畢公聽會後，以補寄開會通知之方法予以補正，而應再次召開自辦公聽會後，始得重新辦理後續流程至明。

(四) 選任專業估價者部分：

1. 按都市更新條例第 50 條第 2 項規定：「前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。」。
2. 次按都市更新權利變換實施辦法第 7 條規定：「實施者依本條例第五十條第二項規定選任專業估價者，應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前，依下列規定辦理：……選任之日期及地點，應於選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人。」。
3. 經查，依據前揭函文以觀，本案中實施者應未將「估價師選任通知」及「估償師選任抽籤結果通知」合法送達部分所有權人，故如前所述之道理，估價師之選任亦為都市更新權利變換中至關緊要之問題，且前揭法規規定應係由實施者與土地所有權人共同指定。
4. 循此，若有所有權人未收受合法通知，則其得以出席選任估價師會議、表達意見之權利即已遭受損害，在此情形下，自不得容任實施者於選任後，再行補寄選任通知書即謂已完成補正，堪可認定。

(五) 關於本案就陳述意見人所有門牌號碼為臺北市士林區重慶

北路四段 ■■■ 巷 ■■ 弄 ■ 號之 ■ 層樓建物所評估之「拆遷安置費」應有瑕疵，而應予以更正，如下所述：

1. 本案權利變換計畫案於 5-1 頁載以：「本案拆遷安費依據……租金補貼部分以 1 樓每月租金 940~1350 元/坪，2 樓以上補助部分則為每月 780~990 元/坪……」等語，合先敘明。
2. 陳述意見人所有更新前建物為門牌號碼為 220 巷 21 弄 6 號之 3 層合法建物，然於本案之拆遷安置費計算上，實施者卻未將陳述意見人之 3 層建物分別以 1 樓、2 樓、3 樓拆分計算其應領取之拆遷安置費，而是逕以每坪 810 元作為計算陳述意見人所有 3 層樓建物之拆遷補償費之計算依據，此觀諸陳述意見人隔壁及周遭鄰近之 8 號、10 號、12 號等建物，分別以其 1 樓建物之面積，以及 2 樓以上建物之面積折算安置補償費【請參權利變換計畫案，第 5-7 頁】，即可知實施者對於陳述意見人之此項做法，已有瑕疵。
3. 實施者若不欲分拆計算拆遷安置費，則其亦應以 1 樓至 3 樓每月每坪租金之平均值，陳述意見人作為總權狀坪數之租金計算依據，則以此觀點為計算，所得出之平均單價，亦不應為每月每坪 810 元。蓋若以陳述意見人之建物權狀所載，可知其第 1 層、第 2 層、第 3 層建物之面積相當，是若比照 10 號建物之計算方式以觀，其 1 樓每月每坪租金應為 950 元、2 樓與 3 樓分別為 800 元及 790 元計算，則陳述意見人平均每坪每月租金至少應為 847 元(而非 810 元)。
4. 是按陳述意見人之權狀坪數，按前揭每月每坪租金 847

元為計算，則陳述意見人應領取之拆遷安置費總額，將與權利變換計畫案上所載陳述意見人之拆遷安置費，差異達將近 20 萬元，對陳述意見人之影響難謂微小。

(六) 關於本案之營建費用高達 34 億 3,812 萬 627 元，且實施者另提列特殊因素費用高達 1 億 7,375 萬 8,755 元，均屬過高，且其提列之計算依據難謂有理，茲說明如下：

1. 依據本案權利變換計畫案所載，本案之更新後建物，其地上 1 樓至 10 樓將以 SRC 結構第三級建材設備等級為建築，而地上地 11 樓至第 34 樓，將以 RC 結構第三級建材設備等級為建築，合先敘明。
2. 而在 1 樓至 10 樓之造價標準單價上，實施者係依工程造價標準單價表中 SRC 造 6~10 層第三級建材設備之「每平方公尺：63,700 元」為提列。
3. 然而在 RC 造之 11 樓至 31 樓部分，實施者卻以：「因建築物工程造價標準表 RC 造第一級級距僅至 21~25 層，因本案為 34 層之建築物，故自行推估 RC 造第一級 31~25 層標準單價為 83,400 元/m²，估算過程如下表……」云云，其自行估算造價標準，此已存有合法性疑慮。
4. 再者，若係以「鋼骨造(SC)第二級」與「鋼骨鋼筋混凝土造(SRC)第二級」之「31~35 層」標準單價以觀，其分別為 83,900 元與 76,400 元，由此亦可見實施者所推估之「RC 造第三級」標準單價要高達 83,400 元，確實有過高之疑慮
5. 況查，本案尚經實施者提列智慧建築調整、超建調整，以及物價調整後，其每平方公尺之均價已高達 82,046 元，若再加上特殊因素費用 1 億 7375 萬 8755 元後，其

每平方公尺樓地板面積之均價更是來到 86,193 元，相當於每坪約 28 萬 4935 元，是以 1 棟多數構造別為 RC 混凝土造之建物以觀，如此高昂之營建費用，確實難認符合經驗法則，其合理必要性，確非無疑。

6. 有關於智慧建築部分，雖臺北市工程造價要項中規定其得加計 1.7% 為調整計算營建單價。然而，在本案之基準單價已極高之情況下，直接以基準單價加計 1.7% 之方式進行調整是否合理、必要？確實並非無斟酌之餘地。蓋同樣以新北市之營建單價基準作為參考，其係規定實施者應提出智慧建築相關設備之證明檔、合約等，並以外加之方式提列為營建費用。而反觀本案究竟實施者使用了哪些智慧建築相關設備，其成本及花費為何等節，以目前所有權人所收受之資料中均無詳細項目或說明，卻在營建成本上額外增加了數千萬元需由土地所有權人負擔，實難認為合理。
7. 依據「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」之規定，實施者於提列如本案所示逆打工法、地質改良等特殊因素費用時，應辦理委外審查，而關於「鋼筋混凝土造 26 層樓以上樓層者」亦同，故實施者迄今尚未辦理並將外審委員之意見附卷供所有權人知悉，在程式上亦有不足之處，應由主管機關予以嚴加把關其合理性與必要性，以維所有權人之權益。
8. 關於實施者就本案更新後 11 樓至 34 樓之工程造價標準單價(尚未為物價調整、智慧建築調整等)定為「83,400 元/m²」部分，陳述意見人難以認同，且實施者迄今尚未提出有關特殊因素費用高達「1 億 7,375 萬 8,755 元」

之合理性與必要性依據，均請主管機關於後續之幹事及權變小組審查會議中，嚴加把關，以維所有權人權益。

(七)關於本案更新後全案平均單坪價格僅為 84 萬 5,801 元，是其於設計規劃上，是否仍有必要選用第三級建材設備，並施作智慧建築、綠建築等，尚應有予以審酌之餘地。又，縱使本案仍有施作前揭項目之合理必要性，則其是否已充分反映至更新後建物之售價上，尚有疑慮：

1. 本案之營建費用極高，雖在結構上主要僅為「RC 即鋼筋混凝土造」建物，然其營建單價調整並加計特殊因素費用後，已高達每坪近 29 萬元。
2. 本案除屬於特別高樓層之建築物外，尚有提列取得「智慧建築」「綠建築」及「耐震標章」等，是有關本案特別高之營建費用，以及前揭智慧建築等設施，依據前揭「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」規定，自應於更新後銷售價格上，予以合理反應。
3. 本案之更新後建物，其全案均價(包含 1 樓店面等)竟然僅為每坪 84 萬 5,801 元，實與周遭之一般高度樓層建物間，相距不遠，實難認已合理反應本案所採取之特殊工法及設備，以及高昂之營建成本至明。
4. 細察前揭臺北市工程造價要項之「五、建材設備等級表」，可以發現在「第二級」與「第三級」設備等級上，實有諸多模糊之空間，其差異間難謂巨大，甚至如公共樓梯間、1 樓店面室內空間、2 樓以上室內空間、浴廁之牆面；陽台之地坪、電梯設備、停車設備等，均未為區分。
5. 本案之更新後建物高達 34 層，且若銷售價格未能合理

調升之前提下，為了安全及效益，與其在 11 樓至 34 樓間採用不具有鋼骨構造之「RC 第三級」為建築(每平方公尺 83,400 元)，毋寧採用具有鋼骨結構之「SRC 第二級」為建築(每平方公尺 76,400 元)，懇請審議會予以考量。

(八)關於本案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、貸款期間均以上限提列，且未提出合理性及必要性之解釋，實已違法：

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式即逕決議通過，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 號判決判決著有明文，合先敘明。
2. 本案之人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(5.31%)、風險管理費(16%)均以提列總表所訂定上限費率提列，分別提列：2 億 2,523 萬 6,518 元、7 億 5,758 萬 6,408 元、2 億 2,523 萬 6,518 元，乃至於本案在已取得獎勵容積高達 106.36%之情況下，其共同負擔比例竟仍高達 59.58%，自難認為符合一般經驗法則，亦未將本案為「公辦都更」之公益性與公共性加以考量，並予以酌降，實難認為合理，且實施者亦未說明其以上限費率提列之合理性與必要性。
3. 本案之貸款期間高達 65.3 個月，其計算方式為：「工期計算：(地上 34 層×1.2 個月+地下層 5 層×2.5 個月=53.3 個月)+核定至開工 6 個月+取得使用執照至產權

登記 6 個月 = 65.3 個月」。然由實施者所提出之前揭計算方式，顯未將本案提列特殊因素費用採取逆打工法，而得將工期縮短之情形予以考慮，自難認為合法。

4. 本案之共同負擔費用過高，且為公辦都更之案件，其管理費用實無以上限提列之必要性，且貸款期間未因逆打工法而縮減其工期，亦有調整之必要。

(九) 關於陳述意見人所有更新前土地之估價，是否有低估之疑慮，亦應予以為審議把關，以維護所有權人之權益：

1. 本案更新前土地之平均單坪價值為 319 萬元整，而陳述意見人所有 164 地號土地之單坪價值僅為約 187 萬元，其間相去甚遠，亦使陳述意見人雖所有土地占全案土地面積之約 2.772%，惟其權利價值僅占 1.7475%，顯有明顯之落差存在。
2. 對於此一情形，陳述意見人將於申請閱覽完整之估價報告書後，再具狀陳述相關意見，惟仍先在此表達疑慮，懇請主管機關後續於幹事及權變小組會議時，對於本案之估價詳予審議，以維護所有權人之權益。

(十) 關於本案之規劃設計，亦請實施者予以說明是否可申請將貫穿本案更新單元範圍之臺北市士林區重慶北路四段 220 巷 21 弄予以廢巷，以使本案更新單元範圍之建築面積更加完整在規劃設計上亦加更為方正且有效運用空間。

四、所有權人一許■■■■ (150、150-2 地號土地)：(第一輪現場登記發言，書面意見承辦代為宣讀)

本人持有 2 個地下室車位，持分為 26 分之 2；但松柏地下室車位估價目前是依據竣工圖 17 個車位進行估價。為維護車位所有權人權益，建請依前一次 16 筆地號報核的專案複審會議

(111.9.1)紀錄第 8 頁朱委員之建議改以實際使用車位進行估價調整。

五、所有權人—郭[REDACTED] (153-1、153-3 地號土地)：(第一輪現場登記發言)

- (一) 本人為葫東里里長郭[REDACTED]，有關近期在簽屬海砂屋切結書一事，我記得 2 年前就已經跟都更處反映過，是市府派人來鑑定，鑑定後還要地主簽切結書，所有危險成果要自行承擔。我們有些是已經搬離的住戶，不懂為什麼還要簽切結書，並且這個都更案延宕是因為招標不順利，不是住戶不配合。這個房子能拿到海砂屋的獎勵，就表示這房子是有一點問題的，當然不是很嚴重，雖然沒有立即的危險，可是還是有危險的存在性。今天有人是因為只有這個房子，不得已要住在這裡，沒有辦法搬遷，我除了住在這裡，生命受到威脅之外，還要去承擔萬一這個房子有什麼後果。這件事情我已經反映很多次，可是你們說要研議，現在可以認停水停電，可是沒有拆表的就不算，我認為這個條件太苛刻，之前的鑑定結果是安全無虞，難道鑑定是假的嗎？請你們再研議，簽切結書我認為沒有事的時候沒關係，但有事的時候有很大的關係。
- (二) 松柏大樓的停車位應該有 30 幾個，惟目前認定車位只有 16 個，倘今日賣停車位，不可能只能賣 60 萬，別人能賣 200 萬，應該是以實際使用狀況來看，估價部分希望可以再考慮看看。
- (三) 專家學者們審議本案時，共同負擔比有沒有可能再降一點，讓地主分配再多一點，因為隔壁是分 65，我們只分 41，這個比例有一點懸殊，希望可以儘量幫我們地主再爭取一些

權益回來。

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

(第一輪現場登記發言)

- (一) 本案是採權利變換，因此不可能剛好我的價值等於房子價值，如果有人只有持有一點，他要拿錢走人，最後搬遷的時段是什麼時候？
- (二) 原地主選屋之後，我們是有 10+2 年還是 10+3 年房屋稅減半優惠跟地價稅的減半收取，並且原地主都不能變更，若中途走掉，那我的繼承人就沒有享受到那些優惠，但昨天有人跟我講還是可以繼續減免，有關這方面請說明。
- (三) 如果現在要買賣房屋，雙方要負擔的稅額，是不是跟一般一樣買方負責契稅，賣方負責增值稅，如果賣掉之後拿錢，是不是要有綜合所得稅需要申報？
- (四) 合法建物有拿到租屋補貼，但是有部分人僅有一間房，倘拆遷後去租屋還能不能享受到租金補貼。

七、所有權人—許■■■■ (150、150-2、153-1、153-3 地號土地)：

(第一輪現場登記發言及書面意見)

- (一) 有關本案負擔比目前計算為 59%左右，實施者同意 58.5%，而看完計畫書內容後，我去查基地周遭估價情形，給估價師及專價學者做參考。
- (二) 本案估價基準日周邊市場行情顯示，新成屋每坪成交單價約落在 87-90 萬元(例如屋齡 1 年之「日健閣：10 樓成交單價約 87、92 萬元；屋齡 4 年之「萊茵首席」7 樓約 87 萬元)，而屋齡約 45 年之中古屋「百齡大廈」亦已有每坪約 73 萬元之成交紀錄。此外，本案距北士科園區車程僅約 5 分鐘，輝達已確定進駐 T17、T18 後，大幅提升區域價值；且本案

距離興建中的北環線 Y24 捷運站僅步行約 3 分鐘，交通與發展利多明顯。綜上，敬請都更處幹事會及審議會長官協助審視本案估價是否合理並充分顧及地主權益。

- (三) 都更處 113 年 9 月 23 日新聞稿「北市都更案提列總表修正審議通過將於 12 月公告實施」，稿中指出將要求實施者就成本所提升之效益納入估價考量，以反映房市價格並保障地主權益。
- (四) 請參考附件，以 SRC 結構 31 至 35 樓層造價為例，臺北市目前標準造價約為每坪 30.7 萬元，而新北市若樓地板面積達 7,500 坪以上，造價則約為每坪 22.7 萬元，兩者差距約 35%。暫時撇開雙北的物價差異，另外造成差異的原因在於新北市採行規模經濟計價，將總樓地板面積分為不同級距，使大規模開發案可反映較佳的成本效率；例如 SRC31-35 樓層部分，未達 2,500 坪者每坪造價約 24.5 萬元，7,500 坪以上則降至約 22.7 萬元，差異約 7.6%。相較之下，臺北市現行造價標準僅按樓層高度分級，未將大面積開發可能帶來的成本效率納入考量。本案樓地板面積達 12,676 坪，已具明顯規模經濟特性，惟因權利變換制度下營建造價須依標準表提列，無法直接調降。因此建議可於風險管理費用中適度反映規模效益。本案營建費用估算為 36.12 億元，若依 7.6% 的規模經濟效益試算，可減少提列約 2.75 億元，較能貼近實際營建成本水準。
- (五) 本人及家人所選的 B3 及 A7 房型把陽台切成兩個工作陽台與景觀陽台，且景觀陽台放在主臥室而不是在客廳；建議可優化陽台設計(例如：整合成一個工作陽台可用性大一點，或景觀陽台位置由主臥移到客廳去)。

(六) 垂直管線間的位置會影響客變的設計，建議盡量調整垂直管線間到各房型的分戶牆，以增加客變設計的彈性。

八、所有權人—彭■■■■ (150、150-2地號土地) : (第一輪現場登記發言)

- (一) 本案是4年前捷運工程局來這邊開1個說明會說有Y24站，可是重慶北路沒有出入口，我們大樓鄰居問要怎樣才能有出入口？工程局回說因為沒有公有地，你們私地自己去都更然後把地奉獻出來做出入口，因此，當月我們就召開大會說我們大樓實在很老舊有很多問題，是不是來做都更，那個時候剛好市政府提出了公辦都更2.0，因此我們才搭上這班車，直到現在4年、5年過去了。
- (二) 第1個問題是要跟市政府這邊來講時程太慢，當然這中間有一些不可抗力的因素，但還是希望市政府能夠加速。
- (三) 第2點是基地周邊條件已然改變，除一開始的Y24捷運站是很大的利多，現在還有北市科與輝達加入，風險管理費用和銷售管理方面的費用是不是可以調降，因為本案是公辦都更，市政府是不是應該要站出來負責，希望這2點不要推給中心跟建商，中心是第1線人員非常辛苦，跟著我們一路走到現在，建商也是根據標案進來的，市政府應該要擔起公辦都更應該要有的公家肩膀。
- (四) 本案將來成立之後，應該跟捷運站之間要有連通道規劃，這點請市府審慎評估，當初工程局跟我一來一回3次回函都跟我講不同理由，最後就不理我了，要請市府橫向溝通，包括剛剛提到建管處對於海砂屋的使用切結方面，也是有諸多擾民的部分，希望市府這邊能幫我們溝通一下。
- (五) 大樓的停車位目前是用當初的圖面17個車位認定，當初我

去建管調圖的時候，他是跟我講沒有，圖是去 2、3 次建管處才給，若今天都沒有圖，是不是要用現況 24、25 個車位計算？我跟我太太買這個房子時，信義房屋是算 1 個車位 200 萬，因此公家機關是不是應該要幫我們把關，這不是我們的錯，今天變成這樣的結局，要怎麼樣彌補。

九、所有權人一郭■■■■ (153-1、153-3 地號土地)：(第二輪現場登記發言及書面意見)

- (一) 本人所持有土地比較特別為素地，而素地本身在都更就比較吃虧，本身因公辦都更關係，一定要將本塊素地納入，但素地本身無專屬容積可取得，是地素的命運沒錯，而在權利變換成本負擔中，因素地中無建物，故無拆遷補償及相關安置費用等；然素地本身並不會產生此類費用，卻仍要共同分擔相關費用，本人認為非常不合理。
- (二) 公辦都更僅適用權利變換之依據為何？為何就「素地」(沒有建物之土地)不能協議合建？
- (三) 相同事務為相同處理，不同事務應為不同對待，本件都更範圍內有素地被強行列入都更範圍，惟都更案例中僅見容積獎勵部分，素地既然無法獲得建物土地之「專屬容積」，但卻要分擔建物土地之「專屬成本」，本案為例，權利變換費用中，土地改良物拆遷補及安置費用達 3 億 6462 萬元，若加計拆屋成本，恐破 4 億元，以上均為建物土地之「專屬成本」，以本人權值占比 0.760503%計算，至少應多分擔 304 萬元「素地」不會衍生的成本，實屬不公。
- (四) 鑑價部分，各宗地取得容積的多寡因為評斷都更前土地價值之因素之一，但各宗地各別開發之專屬成本，卻沒有被一一評價，導致「素地」因為拿不到容積，相對被低估，

另一方面「素地」也沒有土地改良物拆遷補及安置費用及拆除成本負擔等加分因素，完全被漠視，造成鑑價之盲點。

- (五) 本件鑑價對素地地主而已屬不公，既無法分得專屬容積，又要分擔的「其他地主」的專屬成本，基於公平原則，素地應各別檢討，或採協議合建，不應以齊頭式平等之權利變換方式處理，否則與強徵「素地」參與公辦都更無異。

十、所有權人—李■■■■ (150、150-2 地號土地)：(第二輪現場登記發言)

- (一) 我們是公辦都更的第一件真的太久，未來審議還要 1 年，既然是海砂屋為什麼還要這麼久，會覺得跟臺北市政府講的幾箭好像差蠻遠，比一般民間都更還要慢，我覺得建商進場之後可以感覺到速度加快，但政府又有行政流程單位元要審多久，我覺得是蠻遺憾的，因為看不到臺北市府效率，會覺得各自為各自的事情在一定時間內完成一定的事情，可是加起來就是很冗長的時間，這我是無法理解的，那在跨部會上面的協調是不是可以再加速。
- (二) 現在以正常程式，沒有什麼意外，應該是在 116 年 6 月份要拆，剛剛闡述是預定時間，會讓我覺得又要往後延的感覺，有可能有其他的變數又要往後延，我覺得海砂的房子真的要協助加快。
- (三) 公辦一定是依法行政，我相信不管是建商或住都中心也好，中心也真的花很大心血為我們也折損好幾位大將。但是依法可以提列哪些去提列，除剛剛提到風險管理費的部分，是不是有誤提，因為我們級距在 3,300 平方公尺應該是屬於 13%的級距，這部分提到 16%是不是誤提。而其他部分哪些東西是可以提列，但我相信有些是可以為住戶多留一些

空間，不是說都把風險值拉到最大，最後提列費用會到哪裡去，提列項目這麼多，是不是都會用在本案裡面？

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

(第二輪現場登記發言)

雖合法建物建物享有租屋補貼，但部分人僅有這麼一間，拆遷後是否還享有租屋補助條件？

十二、實施者—臺北市住宅及都市更新中心(劉筱蕾副主任)：

(一)首先是大家最關心的拆遷補償費還有租金補貼部分來做說明，如果建物有外推或是增建的部分，拆遷補償費都係依據合法建物以及增建的部分進行補償，如果認為報告書上面的數字有誤植，可以提供書面意見，會再請規劃團隊重新檢視。

(二)有住戶提到現況使用是 2 樓，使用面積比產權登記面積還要大，應該以使用面積計算相關補貼。在都更條例中，有關拆遷補償費會僅補償合法建物之騰本面積補償，但若為增建物或是外推建物也就是其他土地改良物，我們也會提列部分拆遷補償費。但租金補貼在提列標準裡，只會補貼合法建物，並以騰本面積提列，針對增建物或是外推建物的部分不予認列。

(三)有關海砂屋鑑定，起因是中心考量松柏大樓的屋況有一點問題且又是 12 層樓的大樓，若沒有幫各位住戶爭取多一點的獎勵，在更新後的分配上面會比較吃虧，所以才會辦理鑑定，希望能申請海砂屋獎勵增加更新後的分配，所以才導致後來要麻煩各位每年都要簽海砂屋切結書，我知道大家感到很困擾，但也跟大家報告，切結書內容其實是建管處規定，也拜託大家如果認同本案就協助簽署，我們也是

全力以赴希望能加速推動本案。

- (四) 有關權利變換的部分，若更新後部分為不願不能所有權人，依照都更條例規定，在權利變換核定後會在 30 天內通知合法建物領取拆遷補償費，若為土地所有權人則無。因此可以自行評估多久要搬遷。
- (五) 有關稅的部分，在權利變換核定前進行買賣，則視同一般的買賣，就是買方付契稅，賣方付增值稅，所得稅則依照每個人適用房地合一新舊制的規定進行申報。
- (六) 有關房屋稅減免，原則上取得房屋 2 年內房屋稅減半徵收，但因為臺北市的財政狀況比較好，若所有權在沒有變動的情形，得延長減半徵收，合計為 2+10 年，共 12 年。
- (七) 有關素地估價的部分，目前就是依法辦理，而今天召開公聽會，就是希望把住戶心裡所想的表達出來，讓審議會能夠考量住戶的想法或是建議，是不是可以在審議通則以外考量案件的狀況，透過審議會的權限來對個案做一些調整。
- (八) 時程加速部份，也很感謝出資者這段時間跟中心的努力合作，去除掉審議程式，不管怎麼樣後續在執行過程，中心跟品佳會更積極想辦法來加速本案，我們是可以跟住戶來保證和承諾。
- (九) 有關共同負擔提列的部分，本案目前正在公展中，公展結束後本案會進入到幹事會審查，相關的提列費用則依後續審議結果配合修正。

十三、建築設計-劉大偉建築師事務所(劉大偉建築師)：

- (一) 本案設計結構安全幾乎皆是柱樑外露，B3 戶是設有挑板設計，挑板設計優點係無柱樑遮擋景觀視野，客廳這面會換大面景觀窗，如果再擴陽台，結構上其實愈不安全。惟 B3

戶是各樓層內單元格局空間最大，才有條件做到 2 個陽台（工作及景觀陽台），其整體格局既爭取室外景觀視野及結構安全。

（二）有關希望廁所能盡量開窗，所以先天條件廁所一定要靠牆，不要在房間的正中間擺廁所，未來會很難改隔間，所以目前設計上管道間已經以不能撞到樑並且盡量靠邊為原則。

十四、估價單位—信彩不動產估價師事務所(邱纓喬估價師)：

（一）地下室車位問題，一般都市更新係謄本登載的產權來做評估，本案即將進入幹事會審議會有 4 到 5 位的估價師委員，後續也會看到各位住戶今天所提的建議，故地下室車位是維持原案來去做處理，或是委員有新的見解，後續會再配合調整。

（二）剛剛住戶有提到周邊鄰近新成屋或者是中古屋的案件，今天也有審議委員到場，也有聽到住戶的意見，一般更新後的評估也是用 5 年內的新成屋來去做評估的，再根據相關內容的條件，比如區域因素、個別因素跟價格日期的調整，到價格日期那一天的個別條件來去做比較，到時候委員有建議更好的案例需要做更換，或是估價上沒有考慮到或是調整率不足的地方，之後委員也會對估價師有建議修改的部分，到時候會配合委員的意見修改報告書，目前是依據實價的調查來去做評估的內容。

（三）有關素地在本案裡面的確是屬於比較弱勢，因為我們這個土地又有二種使用分區，住三、住三之二，所以在容積率上面已經卡了一關，那再加上我們松柏的獎勵又從 8%拉到 10%，那靠內側的部分也有專屬的獎勵，變成素地完全沒有專屬獎勵，只能動用法定的平均容積率來去做評估。因為

估價在評估的指導原則，係依更新報告書範本的內容條件來去評估，未來在審議上超脫法源性的部分，除非都更審議的範本有變更，或者是副主任提到的案子是公辦都更，是否有個案處理才可能有些許突破。因為基地條件剛好是夾在中間，目前各項條件都是依照基地的基本條件去做評估，未來審議時委員是否會針對下修的項目是需要做減少，這部分也一定會為地主來做最大最有效益的考量，估價執行在法源範圍內能夠做到的部分會儘量處理，超脫法源性的部分需要配合審議機制來做處理。

十五、臺北市稅捐稽徵處：

房屋稅若房屋所有權人沒有移轉是減半徵收 12 年，但地價稅只有減半徵收 2 年，提醒地價稅有更優惠的，房子蓋好之後要記得到稅捐處申請地價稅自用住宅，這樣會省更多。

十六、出資者一品佳資產管理顧問股份有限公司(蘇惠秋副總)：

- (一) 之前地主說明會就有和大家說明未來可以客變，原則就是廁所和廚房不要動，因為有消防考量，廁所有管道間的關係，所以客變都建議廁所都不要動才不會影響上下樓層。
- (二) 剛剛提到風險管理費提列 16%，本案要做連續壁複壁，惟地下室複壁高度約 2.4 公尺，且考量連續複壁工程風險，倘深挖至地下 6 層，恐將額外增加費用成本支出亦為風險管理一部分，再換算成風險管理費比例大概是 1.5% 左右，這些金額並沒有列入相關成本提列，也沒有增加相關共負比，但都屬於風險管理費的部分。

十七、學者專家—葉玉芬委員：

- (一) 有關拆除補償費及租金補貼，中心已於會中說明相關內容。原則上，合法建築物之拆除補償費均已納入計算，若屬增

建部分亦同。上述補償費最終由地主取得現金，並於權利變換帳內列為實施者共同負擔項目，因此拆補費金額增加，將相對提高共同負擔金額。有關租金補貼部分，住戶普遍反映補貼金額不足，主要原因在於個別住戶於施工期間所選擇之租賃地點、租金標準不一。惟租金補貼係以區域一般平均租金水準為基準提供補助，並非全額負擔實際租金，因此租金一般可能會更高，但就是補貼的概念。

(二) 關於住戶關注本案某大樓地下室車位數量與竣工圖存在差異。舉例而言，新北市曾有個案於建築完工後進行二次施工，致車位超賣，後續亦以都市更新方式處理。依規定，估價師應依合法登記現況進行估價，樓層面積及車位數量均需以竣工圖為準，無得自行增列。會中有住戶反映，是否可依現況車位數量評估。惟所有的住戶都要參與都更，估價條件是由實施者提出且所有住戶都知悉且同意。由於有委員曾提出相關意見，屬於代書登記部分的委員，可能有不同的意見交流，本案後續於幹事會將就會議記錄意見進行討論。但仍須提醒，進行權利變換分配時，估價第一原是依合法登記資料辦理。

(三) 依現行規定，都市更新案件中可能同時包含建物與素地。素地若位於關鍵位置，通常仍須參與更新。素地地主可獲得二類獎勵，第一是基本容積獎勵，不論土地上是否具有建物，只要參與都市更新，即可取得基本獎勵；若自行素地開發，除非基地條件優異可申請都市設計獎勵，否則通常無法取得此項獎勵；第二是專屬獎勵，估價範本已有明確之計算方式。估價師需以公式扣除素地本身即可享有之基本獎勵，方能計算實際屬於建物之專屬獎勵。會中說明，

素地地主雖無建物相關獎勵，但仍可享有本案之基本獎勵，其效益不同於素地自行開發。

(四) 針對目前計畫給以下幾點建議：

1. 權變計畫 P.10-1 頁，因為更新前有部分所有權人權值比較低一點，可能是不能參加分配，其中兩位姓名相同之所有權人於同一宗地，是勾選不願且不能，另兩個人權值分開，看起來是沒有辦法分配，這部分可能實施者已經在前期有處理過這議題，對此有沒有讓所有權人理解，不曉得他們是不是親戚，有沒有可能可以共同分配，或者其實已經溝通過，就這部分提醒，另外他們權值相加有沒有機會選屋，或是他們都已經知悉，這個再注意就好。
2. 事業計畫 P.13-7 頁內提到土地成本，跟估價報告書的更新前土地價值金額好像有落差，建議做檢視。
3. 關於更新前估價條件，第 5 點與第 9 點均提及估價範本。第 5 點所引用之審議範本未標示臺北市，第 9 點係引用全聯會範本。建議估價師因為臺北市都市更新處有發布自己的都市更新估價報告的範本，建議文字上面稍微調整。第 9 點、第 10 點提到本案有涉及有屋無地，有地無屋，在更新前必須要做這樣子的評估，以至於更新前建物耐用年數有做認定，這個估價師是依觀察法延長等，建議估價師是依臺北市相關的作業通則，針對合法建築物怎麼樣去延長耐用年數的認定，這部分建議估價師做參考。
4. 更新後估價條件第 3 點，提到案子更新後「如有露臺就

要做約定專用評估」，這個「如」好像是會沒有，請估價師做修改，本案到底有沒有約定專用，要不要去做評估。

(五) 地主反映周邊新建案市場價格已掌握。未來是否適用於本案、估價師是否採用、是否具參考價值，之後也會列入估價委員審議的重點。估價委員也會儘量就報告書內容審酌是否有補充或調整。

(六) 最終審議的部分以往經驗，公辦都市更新案件審議流程將盡力加速，若住戶對實施者仍有疑問或意見，建議持續溝通，以降低審議時需額外處理之爭點。提升雙方互信的程度，審議的過程也會更快，倘不清楚實施者說明內容，可以將意見寫下來，我們會針對各位意見去做處理，期望加速審議速度，使興建作業儘早展開。

十八、臺北市都市更新處—江中信副總工程司：

(一) 有關地主提到工程造價及共同負擔額度，應有下修空間，同時更新後價值希望能夠可以更高，後續幹事會與審議會討論。

(二) 房屋稅減半徵收期間，房屋稅雖有 2+10 年減半徵收，但僅限於原所有權人，若有辦理繼承相關減半徵收優惠就會中斷。

(三) 至於審議進度，本案目前是公辦公聽會，後續仍有幹事會、聽證、審議會，惟更新處目前正在待審案子數也相當多，大概有四、五百件案子，本府持續在消化當中，並盡力加速。

(四) 關於租金補貼額度，租金補貼有公定標準演算法，額度並非足以完全負擔個別住戶欲租屋之市場租金為目的，故住

戶普遍認為補貼金額不足。惟補貼費用列入共同負擔後，亦將增加總體負擔金額，請各位理解。

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 40 分）