

璞元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三小段417-1地號等32筆(原29筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第3次公聽會發言要點

壹、 時間：民國114年4月8日（星期二）上午11時15分

貳、 地點：臺北市士林區三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路二段53巷7號10樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷 聘用正工程司

（李惠閔聘用正工程司代）

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：倪敬敏

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞元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三小段417-1地號等32筆(原29筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第3次公辦公聽會，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聘用正工程司李惠閔，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會簡文彥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、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 事業計畫書第10-21頁(四)建築配置構想載，本案設置「252席機車位」，與事業計畫書第10-31頁表10-10更新單元面積檢討表所載「實設機車數243輛」不一致，請實施者釐清後更正。
- (二) 事業計畫書第17-1頁，經常管理費自「通知」交屋日起，不論遷入與否一律全額收取，請刪除「通知」，以實際交屋日後收取。
- (三) 事業計畫書第17-1頁，為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。惟本案已規範各住戶按月繳納經常性管理費，且公共設備水電費由各住戶依持有建物坪數或實際使用量比例分擔，爰本分署不同意繳納管理周轉基金。
- (四) 權利變換計畫書第10-10、10-11頁，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者檢討其合理性及必要性，酌予調整相關費率。
- (五) 另本案財政部國有財產署更新後分回國有房地業經國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)113年6月11日住都字第1130014574號函納為社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，爰本分署將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第8點之1規定優先提供予住都

中心使用。

三、 所有權人—蔡○○君(南○○律師代)(458地號土地)(出席並提供書面意見)：

113年10月18日第637次審議會決議本案總容積下修，實施者本次公展配合整體總建築面積下修，關於建築設計規劃、財務計畫、營建費用、估價等各項目順修調整，然對本人之前意見及請求仍未明確回復，所以本人在本次公展提出相關意見，懇請審議。

(一) 本事業計畫內容(計)10-19記載，實施者依循臺北市都市更新自治條例第19條「整宅更新單元得依原建蔽率辦理重建」請參考本人以下意見：

1. 本人曾於105年6月23日，本案「臺北市政府第一次公辦鄰地協調會」提出請求不拆除本人房舍加入本案，應可適用「整宅更新單元得依原建蔽率辦理重建」。
2. 如本案有部分基地整宅重建則本人重建權利價值應可比照辦理整建。

(二) 本案更新單元擴大範圍32筆土地，土地使用強度變更為第三種住宅、第三種住宅(特)、第三種商業區(特)共三種使用分區。同宗土地不同的使用分區，將影響更新單元建築容積率、使用權利、產權登記、稅務等問題。本案涉及土地所有權人權益，法令依據應依事業計畫及權利變換計畫評價基準日104年3月31日為基準，懇請取消變更108年申請細部計畫(24處基地)案，維持原住三使用分區。

(三) 請依法提供最接近本人原址一樓位置及面積讓本人選屋，並配合整體總建築面積下修調降樓層高度合理規劃新建

物：

1. 本案實施者檢討建築規劃設計調整涉自提修正過大，業經臺北市都市更新及爭議處理審議會第637次會議議決；應檢具修正後計畫書圖送臺北市政府重行公開展覽及公聽會程序。第三次公展於事業計畫及權利變換內容皆有變更，實施者應可依法令規定讓地主能重新進行選配，且本人主張一樓原址選屋並不會影響本案其他所有權人之權益。
2. 本人曾於111年10月19日二次公展公聽會函文表達與實施者對於更新前權利價值及共同負擔金額結論並無共識，但為使本案都更程序順利，先行於111年4月6日表達選配需求與意願，因低樓層有其他地主優先選配不得已選取高樓層並無實施者所稱選取頂樓層，當時實施者稱頂樓層已由其他地主選取，只能選取其他樓層，以上顯示本人選配非合意。
3. 實施者在113年10月18日爭議處理審議會第637次會議(P.7)回應本案業經110年5月7日納入本案更新單元範圍，惟當時之建築設計規劃已趨成熟……，因此為顧及本案其他所有權人之權益恕無法配合陳情人之要求，但在當時選屋實施者並無提供土地及建物清冊等資料，嚴重影響選屋判斷。
4. 本人主張應重新選屋：
本案建築規劃設計調整涉自提修正過大，建物面積、金額均有變動，按都市更新權利變換實施辦法第5條規定，實施者為擬訂權利變換計畫，應就全部土地所有權人及權利變換關係人調查其分配意願。

5. 調降樓層高度及增加建蔽率應是防震首選：

本案經審議會刪減總容積622.21平方公尺，在地震頻繁的年代，理應將建築物調降樓高，若僅刪除B棟2F作法造成1樓獨有的7.7公尺挑高對建物防震防埋下風險，請考慮降低建物以達到防震效果。

(四) 請提高(景觀)修正率：

1. 95巷各戶區域環境臨磺溪、河川，連接綠地延展自然生態，坐擁永久性空地、享有永久性距，貼近磺溪、視野含蓋大屯山系等自然景觀，結合自然、生態、人文，加入本案後對街區形塑優良的都市景觀，令本計畫符合現代化特色的景觀規劃。
2. 從權利變換(權)13-2觀察，低樓層3B3有景觀的單價高於3B4無景觀單價每坪相差64,720元達7.06%；3C2有景觀的訂價高於3C4無景觀的更新單元每坪單價相差68,734元達7.57%，景觀的重要性可見一般。
3. 景觀修正率項目等三次公展版雖由+3%提高到+4%僅提高+1%無法充分凸顯景觀優勢，從上述訂價策略可以證明，懇請審議核予提高。

(五) 本案應停建地下第四層停車位：

1. 本案本次公展資料，總住戶更新後含商用為195戶，法定停車位206輛多餘11車位已足夠讓每戶皆有車位已在基地內滿足自身需求，磺溪河道近在咫尺，實施者多挖地下第四層，恐有違害水土保持之虞，實施停車位297輛，增加近2.82億元共同負擔成本不符經濟效益。
2. 臨天母西路95巷已設有臺北市政府路邊收費停車位超過60餘車位(計5-29)並未計算在內，本案增建B4層與大

樓住戶需求及都更公益關聯性甚少也將影響周邊道路交通。

3. 依臺北市資料大平台資料調查天母商圈對於尖峰小時供需數量「111年度臺北市汽機車停車供需調查20240216天母商圈汽車停車需供比介於0.9-0.99，機車需供比介於0.94-1.04汽機車停車供給大多可滿足需求。(如附件1)

(六) 財務安全連帶擔保：

實施者聽證時未回應本人主張對於財務安全璞園集團負連帶擔保責任一事。實施者相關企業在臺北市擁相當多建案開發經驗，本案也獲高達9成之所有權人同意擔任實施者，但依照公司治理原則，實施者璞元建設(股)公司資本額僅1億元，資本適足率過低，本案已超過實施者所能承作業務的100倍以上，近年臺北市發生多件工程重大施工損鄰地主尋求救濟案件，本案所有申請擬訂的文件中實施者皆以璞園集團身份自居，對於重大財務關鍵問題應由璞園集團負責是無可規避的，本案財務之安全性懇請維持本人主張，應獲得實施者所屬集團聯合保證。

(七) 請考慮修改附錄六，住戶管理規約(草案)：

1. 增加：住戶管理規約應符合內政部公寓大廈管理條例規定。
2. 增加：依照公寓大廈管理條例第58條第2項：公寓大廈之起造人或建築業者不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難室、設備讓售於特定人設為專用使用或為其他有損區分所有權人權益，否則需由實施者負完全賠償責任，追溯期為15年。

3. 增加：住戶管理規約不應抵觸公寓大廈管理條例第7條之規定。

4. 修正第10條第1項公共基金：

本人比照國產署意見，不同意每戶應預繳一定金額為管理週轉基金，因本案已規劃繳納經常性管理費，且公共設備水電費由各住戶持有建物坪數比例分擔。

(八) 共同負擔費用請修改(依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表99年12月計算)：

1. 營建費用：

依99年版提列總表營建費用(含公益設施及特殊因素)第3項提列說明3(如下列)：特殊因素..... 僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價，故依16-3營造工程費用單價估算表本案57,084,300元制震費用並不包含在內，應扣除。營造工程費用總計為2,575,866,189元估算表16-4營造工程費用2,632,950,489元應修改。

2. 營造工程費用估算表16-4計算請順修：

管 理 費 (3)=[建 築 工 程 (1)+ 機 電 工 程 (2)]*10%=205,296,222元。

3. 請重新試算貸款利率及利息：

- (1) 貸款年利率應修正為1.975%：本案財務計畫以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)」郵政儲金一年期定存利率(0.34%)+融資比例「五大銀行平均基準利率」為2.676%。計算貸款年利率 $30\% \times 0.34\% + 70\% \times 2.676\% = 1.975\%$ 。
- (2) 貸款期間以55.6月計，與住宅租金補貼以49.6月不一致。
- (3) 貸款利息提列160,373,164元請調降。

4. 拆遷安置費貸款期間以55.6月計，與住宅租金補貼49.6月不一致。

5. 營建工程管理費與人事行政管理費之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限5%。

6. 風險管理費以最高14%提列，應調降：

(1) 依100年1月20日北市都新字第10030047000號函提列風險管理費費率(97基準利率12%)提列。

(2) 工程造價已增加原提列標準沒有的鋼骨造價，業已大幅降低日後風險，應降低風險管理費及人事行政管理費用。

(九) 本人建物殘值應為14,144,873元、差額惠請調整：

1. 計算公式：本人建物32902建號為單獨出入口的透天厝，內附電梯，應依照臺北市政府提供的「臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表(有設置電梯加計30%部分)」計算。

2. 本建物91年整建，依建築改良物耐用年數及每年折舊率表(鋼筋混凝土造年折舊率為1.5%)計算，本人建物殘值應為155,952元/坪。

依9933411100號函修正計算公式：建物現值=建物單價×[1-(年折舊率×經歷年數)]×建物面積。

本人建物現值=(45,501×1.3)=59,151×[1-(1.5%×13.5)]×299.85平方公尺(90.7坪)=14,144,873元。

(十) 本人房租補貼應比照83巷2弄同是透天住宅屋主調整：

1. 本人曾提出458地號另一地主依照實價登錄每月8萬元現金計算加上出租10年毛胚屋予承租人之事證，十年租期含裝潢成本應計算為租金，實價登錄加上毛胚屋出租可計算出合理出租價格介於1800元/坪-2200元/坪，也與

實價登錄2000/坪是相類似的。

2. 依照都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人之間的權利變換價值公平性，實施者舉83巷2弄透天無電梯住宅，稱因擁有泳池以2,000元/坪/月作為房租補貼，依法泳池因素不適宜列入權利變換前權利價值，亦不能當成房租補貼。
3. 實施者應比照83巷2弄透天住宅調整每月房租2,000元/坪計算本人房租補貼。

(十一) 其他土地改良物拆遷補償費：

1. 針對合法建築物增建部分(如頂樓加蓋、違法增建等無法歸類於合法建築物之其他土地改良物之既存未登記的拆遷補償，原計畫由實施者自行負擔，本次將併入共同負擔費用中。
2. 第三次公展資料(摘-7)麗業估價之【1.更新前估價條件】：對31215建號陽台面積未補登，考量公平性原則讓其未登錄之部分補足，懇請審議主管對天母西路95巷各建物地下室等未登記權狀部分以相同模式比照辦理讓本案公平性原則更加完備。

四、所有權人一孫○○君(461地號土地)：

前位發言人為別墅地主，而我們大部分都為公寓地主，因更新單元範圍已經被延宕10年，試問還要等多久？蔡女士訴求有諸多不合理之處，除了要減少地下層停車位數量，還要求重新辦理選配，希望能站在彼此立場上互相給予理解，不要再拖累本案進度，謝謝。

五、實施者—璞元建設股份有限公司(邵泰磐襄理)：

- (一) 每一位地主意見我們都很重視，但若該意見會影響多數

地主權益，則無法直接依該意見修正辦理，而本次重行公展主要是依第637次審議會決議修正相關獎勵值而致總容積下修，並已盡力做到修正前後差異最小化，且皆符合地主原先需求坪數、房數、格局等為目的進行本次建築設計調整，另外並優先調整實施者所獲配之單元，地主部分則平均微調，謹慎規劃不影響地主權益，如此也能避免重行選屋程序致使進度延宕。而實施者也將釋出善意，在不影響其餘地主之選配結果之原則條件下，實施者可配合與蔡女士協商，改選其餘實施者所獲配之單元。

- (二) 近幾年成本上漲幅度大，實務執行已遠超過報告書所提列之成本費用，而這段成本差額皆由實施者自行吸收，並未損及地主權益，因此相關管理費率提列具其合理及必要性。天母西路○巷○弄透天租金補貼金額，當初主要是向蔡女士完整說明該標的土地位於商三特範圍，並非僅因蔡女士所提泳池差異，雖現為住宅使用，但其實可合法為商業使用之建物，而蔡女士所持有之土地屬未鄰計畫道路之裡地住宅區，故以1,000元/坪為其租金補貼。
- (三) 本案建物殘值評估時，實施者因有先行了解蔡女士的住宅條件，因此有主動告知估價師蔡女士的屋況如含自用電梯等，而估價師在撰擬本案估價條件時已併同考量，也希望蔡女士能感受到實施者所傳達之善意。
- (四) 實施者跟各位地主一樣，始終期盼本案能儘速完成相關審議程序，使各位地主能早日遷回新居。惟於本案推動期間，部分住戶不幸離世，亦有住戶因原建物屋況嚴重

而被迫遷離，亦有住戶因各種因素仍居住於現地，生活頗有不便。目前本案範圍內大多數建物為列管之海砂屋，實施者每年均協助住戶向市府辦理安全切結，但隨著時間推移，屋況持續惡化，已影響居住安全。未來實施者團隊將配合市府，於符合法定程序之前提下，盡力加快各項審議流程。針對長期支持本案、持續出席會議的住戶表達誠摯感謝，後續若有任何疑問，歡迎住戶隨時向實施者團隊詢問，實施者亦將秉持誠意，詳實說明並積極協助處理相關事宜。

六、規劃單位—財團法人都市更新研究發展金會(羅雅璐主任規劃師)：

- (一) 實設機車數量誤植處，後續將修正計畫書。
- (二) 住戶管理規約為初步撰擬，未來仍依區分所有權人會議決議之內容為準。
- (三) 誠如方才地主所言，本案至103年開始辦理，目前仍在計畫審議階段，且範圍內有別墅、四五層樓公寓等多元之更新課題，甚至本案所有權人人數亦多達一百餘位，相關管理費率之提列應屬合理。
- (四) 財政部國有財產署北區分署未來更新後分回之房地優先提供予國家住宅及都市更新中心使用，未來本案會配合辦理。
- (五) 本案全區為重建區段，並非屬於整建住宅範圍內，計畫書所載之臺北市都市更新自治條例第19條適用法規日期為民國103年2月6日修正公布之規定，非適用現行條例。
- (六) 考量其餘29筆土地所有權人之權益，恕無法取消本案範圍內已都市計畫公告之「臺北市老舊中低層建築社區辦

理都市更新擴大協助專案計畫」。

- (七) 本案當時送件範圍並不包含蔡女士所持有之土地，後來因蔡女士主張要求納入，期間召開多次協調會，並於審議會確認納入本案更新單元範圍。加入後，實施者依規定重新辦理選屋，也提供了本案估價、建築設計圖面及計畫書內容供蔡女士選配參考，目前選配結果也是蔡女士親自簽回選配位置申請書，其中蔡女士選配逾其應分配價值之10%，考量不影響他人且實施者基於信任也同意蔡女士選配。因此考量其他所有權人之權益及本案程序進度，恕無法配合所有權人重新選配之要求。
- (八) 現今營建成本高漲，若能節省地下開挖成本，實施者也會盡力達成，惟本案法定停車位依規定須開挖至地下四層才能滿足，因此本案開挖至地下四層有其合理及必要性。
- (九) 本案共同負擔費用皆依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算，後續會經相關審議程序，並以審議核定結果為準。
- (十) 其他土地改良物面積及費用認列是為利後續相關建築相關執照之申請，並已於第637次審議會上報告，配合本次調整載明於計畫書內容。

七、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所（羅一鵬估價師）：

- (一) 景觀調整率現已依第637次審議會委員意見修正，後續仍依審議結果為準。
- (二) 建築物殘值之評定並不會考量其裝修情形，建築物殘值部分皆依通案原則辦理。

- (三) 參考使照竣工圖，其同棟建物皆有陽台，該戶陽台亦可申請補登，故更新前估價條件以補登後面積做為拆算區分所有建物立體地價之計算基礎。但蔡女士持有建物使用執照未登載有地下室，因此無法計入該地下室面積。

八、學者專家一簡文彥委員：

- (一) 本案歷時已久，住戶皆深感焦急，對此感同身受。建議實施者若欲加速後續審議進度，應詳加檢視並妥予回應歷次審查會議所提意見。若能針對相關議題提出具體修正或說明，將有助於審議會議題之收斂，進而促使本案早日核定。
- (二) 鑑於多數住戶並不具備相關專業背景，若對本案內容有任何疑義，建議實施者應盡力加以說明，並對住戶所提意見予以尊重，若有誤解或錯誤之處，也請實施者予以指正與協助澄清，比如所有權人提及本案應適用整宅相關規定，但經初判本案應無涉整宅，實施者便須明確告知所有權人適用之相關規定，避免產生誤解。
- (三) 關於選配部分，若重新舉辦將會延宕本案進度，恐影響全案穩定性。倘若原有選配條件與程序仍符合相關規定，則可無須重新舉辦，惟最終仍應依後續審議程序予以確認與認定。
- (四) 本案實施者已展現相當誠意，若蔡女士對於原有選配結果有更換需求，亦可就實施者獲配單元進行協調討論。其他所有權人所提訴求，後續審議程序亦將持續協助把關，期盼整體審議流程能早日完成並順利核定。

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。

本案第3次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12時15分）