

# 雄域建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段一小段 526 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 112 年 10 月 31 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館(演講廳)

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜 股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由雄域建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段一小段 526 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，目前任職更新處事業科的股長吳子瑜，今天邀請專家學者是簡裕榮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(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、臺北市政府財政局（書面意見）：

（一）事業計畫

- 1、建築師規劃設計費：本案依本市建築師酬金標準表中級標準提列，仍請檢附實際合約影本，並擇低提列。
- 2、土地改良物拆遷補償及安置費用
  - (1)拆遷補償費 (P10-1 至 10-7)
    - 甲、本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值、合法建築物安置費租金等，皆係依估價師查估結果提列，請檢附估價師查估之列表資料或計算式；另請說明協議合建戶雙方協議金額是否亦採上開方式計算，若非以此標準計算，請將表 10-1、10-2 之權利變換戶及協議合建戶分列，以利檢核。
    - 乙、表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表，請於備註補充文字說明磚造構造之拆除單價。
    - 丙、本次（第 2 次公展版）提列之合法建築物拆遷補償費較第 1 次公展版增加 1,462 萬 82 元，請實施者說明費用增加原因及合理性。
  - (2)拆遷安置費用：本案合法建築物之安置租金係估價師調查周邊租金行情而定之，惟查附錄-73 租金水準查估結果與 P10-3 表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表所載不一致，請釐清修正並提供估價師查估佐證資料。
- 3、地籍整理費：請補充文字說明本案每戶以 2 萬 9,000 元提列係包含信託登記及信託塗銷登記費用。
- 4、本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（6%）、風險管理費（12.375%）均以上限提列，因本案係採部分協議合建部分權利變換方式實施，請調降。
- 5、其他
  - (1)第 V 頁本市都市更新審議資料表之辦理過程，第 1 次公開展覽期間有誤，請修正；P14-1 頁數重複，請刪除；另本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理，惟查 P10-1（二）其他土地改良物之補償文字有誤植，請全面檢視修正。
  - (2)P9-34 表 9-5 建築面積表，1 樓樓高 4.6m 與 P13-4 表 13-2 營建工程標準造價計算、P13-6 表 13-9 實施者分回房屋現值計算表所載 4.2m 不一致，請修正。
  - (3)附錄九、管理規約第 2 條（十）公有土地交屋前管理費用

- 等支付之內容，請改列於第 18 章其他應加表明之事項。
- (4) 事業計畫涉財務計畫變動部分，請一併檢視修正權利變換計畫相關內容。

## (二) 權利變換計畫

- 1、P3-38、39 圖 3-35、36 共專用圖說(一)、(二)字體過小且不清晰，請抽換。
- 2、P10-3 表 10-2 土地及建築物分配清冊(實施者)，建築物單元價值合計數值有誤，請修正。
- 3、附錄三估價報告書摘要，領銜昇揚不動產估價師聯合事務所之報告書，請與另 2 家估價報告書一致，新增建物產權分析表。

## (三) 估價報告書

### 1、昇揚不動產估價師聯合事務所

- (1) 本案更新前權利價值之評估內容及格式與另 2 家估價報告書不同，請依「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本」(下稱估價報告書範本)製作及載明相關推算過程(如專屬容積折減、合併前及合併後土地價格、各筆土地價格比例等)。
- (2) P156 表 74 樓層別效用比評估各樓層價格表，請補充文字說明各樓層位置別及樓層別調整率之計算標準，並請將本案轉管及污水管穿越情形反映於估價；另各戶建物之面積及合計等數值與權利變換計畫 P7-2 表 7-4 更新後各分配單元價值表所載數值不一致，請釐清修正。
- (3) P157 表 75 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表，請加計露臺(坪)、露臺總價(元)之合計數值，以利檢核。
- (4) P159 表 78 更新前後權利價值分析表，更新後建坪單價拆分為店面及住宅，與權利變換計畫 P7-1 表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表以地面層及 2 樓以上分列不同，且與另 2 家估價報告書不一致，請修正。

### 2、敏達不動產估價師聯合事務所

- (1) P26 至 P105 各調整分析表，條件評比有稍優-上、下，稍劣-上、下，請參依估價報告書範本調整評比標準為超極

- 優、極優、優、稍優、普通、稍劣、劣、極劣、超極劣等。
- (2) P37 合併前各筆宗地之個別比較項目調整率，宗地 3、7 地形皆為長方形，惟兩者之調整率不同，請修正。

## 二、臺北市政府財政局（書面意見）：

- (一) 實施者前於 112 年 1 月 5 日舉辦自辦公聽會，本分署 111 年 12 月 29 日台財產北改字第 11100408440 號函提供意見有案，請實施者將詳實登載於計畫書內回應綜理表。
- (二) 本案更新單元內涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段 605、605-1 地號國有土地，使用分區第三種住宅區（特）、第三種住宅區，面積合計 60 平方公尺，占更新單元總面積 1,027 平方公尺比例 5.84%，依財政部 110 年 10 月 8 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責成實施者於事業計畫書適當章節完整載明。
- (三) 建請實施者於建築平面圖加註轉管位置。
- (四) 本案本署更新後分回編號 4F-C、5F-C 計 2 戶房屋單元及 B4-18、4-19 計 2 席停車位單元，惟權利變換計畫第 11-5 頁建物登記清冊漏載 4F-C 單元，請實施者修正。
- (五) 請提供 3 家估價報告書供參。

## 三、臺北市政府文化局（書面意見）：

- (一) 基地範圍內無本市公告文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟查基地內「中正區南海段一小段 88 建號」係屬公有建物，倘建物符合文化資產保存法第 15 條規定，請依規定檢送建造物及附屬設施群興修改建資料、歷年使用情形說明、室內外現況照片、移轉等資料，俾利本局進行文

化資產價值評估。

- (二) 旨揭基地範圍鄰近國定古蹟「臺灣民主紀念園區」，是否涉文化資產保存法第 34 條規定，請逕洽國定古蹟主管機關文化部。

#### 四、蕭■■■ (書面意見)：

- (一) 本人持有本案更新單元內南海段一小段 526 地號十分之三之土地持分產權地上建物 1909、1910 及 1911 等三筆建號全部產權，先予敘明。
- (二) 本人並非反對本案都市更新案之進行，相反地本人非常樂意共同加速協助本案之進行，惟本人認為估價單位在評估本人所持有之房地價值過程中，有部分尚未考量周全及不台理之處，故而低估了本人之權利價值，故特此提供相關陳情意見並提供估價師、審議機關及審查委員未來審議時能夠重新審慎考量，合理評估並維護本人應有之基本權益。
- (三) 本人在上一次的公聽會有提出估價的異議。然而都沒有收到任何的回覆。直到 10/20 才收到新的報告者。而新的報告書已經改由新的估價公司。本人只有 10 天的時間去查閱估報告。實認有未盡合理及考量有欠周延之處，同時也沒有感受到私地主應有之尊重。
- (四) 而新的估價公司所得出的權值，昇陽針對本人之權值比例估的最低。昇陽只有 4.0618%，之前的敏達是 4.1499%，黃小娟是 4.4465%。目前只有兩位私地主是走權利變換。相對於另一位私地主，本人之土地及建物比都比另一位私地主要高。本人之地在現有地估比有 30%。建物面積占現有建物的 60%。然而實施者卻選擇在三家估價公司中針對本人的權利價值估的最低的作為領銜的估價公司。如此之決定實對本人之權有非常不公平之處。
- (五) 因公聽會簡報資料較為簡陋，本人針對作為權利分配結果之估價報告書內容提出相開意見，以供各方審慎參考：
- 1、 本人所有之土地 526 地號，不可與 527 地號以及其他宗地視為屬於同一坵塊評估，應針對坵塊內宗地之個別條件不同進行次分宗以便合理反映其內價差，526 地號同時位於主要幹道愛國東路及次要幹道寧波東街，而 527 地號以及其他宗地並非同時位主要幹道及次要幹道，P121 頁卻視

526 及 527 為相同的土地單價，實為不合理，理應反映該 526 宗最終之土地單價差異方為合理。(頁碼 4, 49, 121)

- 2、本人持有之寧波東街 ■ 號 ■ 樓，參照本基地之使照竣工圖(參 112.6.9 陳情意見函之附件 2)可知，二樓以上空間皆有「獨立合法」之內梯相通，另地面層現亦由承租人施作內梯與二樓連通併同商業使用中(參 112.6.9 陳情意見函之附件 1)，因此商業效益可以延伸與連貫地面合併使用，且目前全棟亦一併出租給便利商店商業使用，均足可認定樓上層之商業效益，故不應以住家使用之情況進行評估：本人現況 2-4 樓現況收益租金為 132 萬元/年(11 萬元/月)(112.6.9 陳情意見函之附件 1)，依據估價報告 P113 頁之收益價格估算表推估寧波東街 2-4 樓的權利價值，其權利值約為 7600 萬元(參下表)而估報告 P120 中寧波東街 ■ 樓於本人蕭 ■ 之權利價值合計只有 4850 萬元。此估價實短少了約 2750 萬元。似已然低估中寧波東街 17 號 2-4 樓之建物權利價值，建請貴機關及委員協助審視合理性，並估價單位適度調整為宜。(頁碼 113)
- 3、目前此區之 1 樓店面不易出租，中正首賦店面已空置兩年且大多數地主都不想要 1 樓店面。依據往的實價登錄，包括愛國東路 32 號以及寧波東街 9 巷 9 號，2 至 4 樓的權值和 1 樓值的比例分別為 2.51 以及 2.87。然而在估價報告 P117，2 至 4 樓的值相對於 1 樓的值比例卻只有  $(17\% + 17\% / 33\%) = .55$  倍，此估中 1 樓的權值估得比例相對太高了實屬不合理。如果愛國東路 32 號的實價登錄的比例估算各個樓層的百分比 1 樓應是 23%，2 樓應是 20%，3 樓應是 19%，4 樓應是 19%，5 樓應是 19%。因此本人寧波東街 ■ 號 ■ 至 ■ 樓的權值是嚴重的被低估了。本人經依據當地情形設算地 2-4 樓之各個樓層的百分比及應有價格，初估至少有 1300 萬左右之價值短少(參下表)。建請貴機關及委員協助審視合理性，並請估價單位適度調整為宜。(頁碼 117)
- 4、依據異議 2 的估算調整後，P120 頁也應有所調整。初估同樣地至少有 1300 萬左右之價值短少(參下表)。建請貴機關及委員協助審視合理性，並請估價單位適度調整為宜。(頁碼 120)

- 5、本人持有之寧波東街 ■ 號 ■ 樓，以收益法推估本人之權利價值有短少約 2750 萬元，如果按照比較法來推估本人之權利價值有短少約 1300 萬元，無論收益法或比較法，本人之權利值都有嚴重短缺(參下表)，對於本人影響權益甚鉅，建請估價師、審議機關及審查委員未來審議時能夠審慎重新考量本人持有建物之使用價值。如果估師或委托者需要相關的合法證明文件，我方會提供。
  - 6、根據實施者提供之資料，拆遷安置只有 \$295.6 萬元。然本人目前實收 11 萬元的月租金，以 35.3 個月來估這拆遷安置應該是 388.3 萬元租金補貼的金額。
  - 7、另外有關與大樓的規劃設計，希望施者可以考慮規劃整為純住宅，因為大部分的地主也都對於 1 樓店面沒有興趣，再加上隔壁中正首賦的店面都租不出去，同時規劃為純住宅也會使整大樓更有尊榮感，而且一般純住宅的單價通常會比有店面的住宅單價高出 10%。另外針對停車位及庭院的部分，希望能做到更多的隱密性以防止外人闖入。以上這些意見煩請實施者可以納入考量。
- (六)有關於現在臺北市政府蔣市長有提出一個 5+2 的容積獎勵，那這個容積獎勵對本案會不會有造成些影響。因為這是針對有地震及海砂屋的部分，會有更高的容積獎勵。

#### 五、陳 ■ (書面意見)：

- (一)依據甲、乙雙方所簽之「合建契約書」第 2 頁；第壹條之第二(二)項規定略以，「乙方應以本基地委託建築師依台北市都市更新相關法規及建築法規進行規劃設計，本契約書約定之建築標準，如因法令規章變更而致原核定之設計必須修正更時，在不損及甲方分配面積、房屋及車位之權益下，乙方得依法令許可之規劃建築，甲方應配合辦理。……」
- (二)甲方依乙方原先提供之「甲方可分配之面積、房屋(含房間大小及佈置)及車位」，選擇符合意願之「房屋(含房間大小及佈置)及車位」後，才將財產(土地所有權)信託予財產信託銀行(土地銀行)。
- (三)本次公聽會乙方重新送審圖面，乙方調整甲方財產信託之前乙方所提供甲方之房間面積大小，並非因上開「法令規章變更而致原有設計、必須修正變更，且本次修正變更已

損及甲方原有權益，有違誠信原則。

- (四)請乙方將重新送審圖面中，乙方調整甲方各房間的面積坪數及實際改變情形告知甲方。
- (五)據學者 108 年預言：「109 年恐有規模 8 地震」、「台灣將進入地活躍期」而今年學者擔心這幾年釋放的能量不足，「台灣進入超級地震」之風險甚高；請台北市政府告知：台北市規定之耐震係數(g 值)比內政部規定之耐震係數(g 值)高多少？
- (六)台北市政府規定探「業主自主檢驗」的項目有那些項目？
- (七)保固證明-北市財政局要求驗收以應提供保證書(保固)各地主可否比照取得。
- (八)原本愛國東路一樓騎樓是挑高的，他的房屋是平面的，現在變成階梯式的，變成二樓有一半突出來這不好看。愛國東路這地方每一棟大樓原來一樓都是挑高的，沒有像這樣階梯式的，你走到這裡騎樓是這麼高。這次修改圖面二樓擴大面積，所以樓上層面積縮小希望一樓騎樓恢復原設計。

#### 六、林 [REDACTED]：

- (一)原本騎樓為挑高，現在寧波東街是階梯式的嗎？
- (二)我是寧波東街一樓店面的地主，看不懂是之前看到是鋼構鋼筋混凝土，有的是寫 SRC，可是裡面的資料又有寫的是鋼筋混凝土，現在不解到底是什麼。

#### 七、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(辜永奇總經理)：

- (一)有關財政部國有財產署北區分署及臺北市政府財政局所提意見將於會後補充說明及修正，另有關臺北市政府文化局意見，將依相關規定辦理。
- (二)有關蕭先生所提整棟建築改住宅部分，由於本案尚有其他地主有店面需求，除非大家百分之百同意均改為住宅，這部分還是要看地主的需求。
- (三)本案變更主因有二點，第一原領銜估價師所估更新後的權值不是最高，所以依前次公聽會意見更改領銜估價師，第二原本店面設計 1 加 2 層店面，發現很少有地主選配，所以也是地主，針對沒有地主選配的部分，原本 1 加 2 層店面部分取消，將二樓改為住宅，另有店面 D、E 戶(1 加 2 層)部分二層改為一層並合併為一戶。



- (四) 有關保固內容全案均為一致。
- (五) 本案建材為鋼骨鋼筋混凝土(SRC)，寧波東街無設計騎樓，只有愛國東路有設計騎樓。
- (六) 本案原設計一樓高度是 4 米 2，含挑高的部分，目前修正後整個一樓高度是 4 米 6，比原來高，二樓部分有把騎樓上方延伸出去，如果不延伸出去會造成採光問題，採光的問題估價師在估價的時候二樓的價錢就會變低，全案總銷就會變低，地主權變分配的部分也跟著變低，建築師在整體規劃調整時有做一個合理的調整。當然二樓的面積會縮小，每一戶都有縮小，縮小的部份會以權利價值做找補，會後會請實施者跟開發團隊再跟你做報告跟協商。

#### 八、 建築設計—杜力新建築師：

有關簡委員所提建築設計問題後續會依相關規定檢討。

#### 九、 估價單位—昇揚不動產估價師聯合事務所：

- (一) 針對蕭先生所提，目前本所所估更新後價值為最高，以整體結果來看，對所有權人是有利的，雖然權值比例較少，但最後結果應是最高的，個人找補會增加。
- (二) 有關地主所提邊間與連動的價差，若有疏忽會有更正，有關有內梯的部分，請提供相關資料會後會做調整。
- (三) 有關租金部分，以地主所提租金部分不會以勘物標地作為比較標的，是以鄰近案例作參考，另外拆遷補償費地主以目前收租金額做試算，也是不符合標準，另其他估價較細的議題會後會一併回應。

#### 十、 學者專家—簡委員裕榮：

- (一) 本案尚有土地及合法建築物所有權人 2 位尚未表意願，及今日公聽會上所有權人所提意見，建議實施者加強溝通協調，都更審議會只能依都更條例跟相關的建築法令去審，超過法令範圍及地主與實施者簽的契約，也無權則審查，私契部分要回到民法回到法院，這個先跟大家說明一下，提醒實施者跟規劃團隊有一些在溝通包括法令的東西，專業的東西可能地主不是很了解，要有耐心去溝通。

#### (二) 建築部分：

- 1、P9-37 1F 平面配置圖臨愛國東路 74 巷側退縮 2M，與 P4-

2、4-5 劃定單元整體規劃構想「2 更新單元之範圍內」請補充與目前規劃退縮之差異說明。

- (2) 1F 平面圖宜檢討規劃自行車停車空間。
  - (3) 本案規劃「裝卸車位 B2F」(權變計畫書 P7-3)，惟 B1F、B2F，宜檢討淨高。
  - (4) B2F「裝卸車位」，請補充標示。
  - (5) P9-74 植稅計畫說明宜補充覆土深度。
- (三) 財務計畫人事、風險管理及銷售管理等項費用上限提列，協議合建，本案為部分合建，宜依提列準備補充說明及檢討。
- (四) 附錄九管理規約，宜將無障礙車位，部分裝卸車位、部分公眾使用，宜納入住戶管理規約，由管委會維管。

#### 十一、臺北市都市更新處—吳股長子瑜：

- (一) 針對蕭先生所提五加二箭是針對耐震能力不足及海砂屋建物，可以申請相關獎勵，須經過相關鑑定及符合耐震相關規定，如 ID 值小於 0.35 等，始能申請，另有關王小姐所提有關建築設計部分先說明本案後續會進行審議，目前圖面均尚未審定，有關設計是否合理等均會有委員審查。

#### 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 30 分）