

# 北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區河堤段一小段 191 地號等 26 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 1 月 21 日（星期二）下午 2 時 00 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館(多功能資料室)

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳股長子瑜

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，歡迎大家來參加由北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區河堤段一小段 191 地號等 26 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。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、所有權人—財政部國有財產署（193 地號土地），：

1. 依財政部國有財產署(下稱本署)114 年 1 月 10 日台財產

署改字第 11400010180 號書函辦理。

2. 提供本分署意見如下：

- (1) 本署前以 112 年 12 月 5 日台財產北改字第 11200370990 號函提供自辦公聽會意見，請實施者登載於計畫書回應綜理表，並予以回覆。
- (2) 事業計畫書第 15-5 頁，變更後營建工程費用增加騎樓部分(樓地板面積 56.54 平方公尺)，請實施者說明提列原因。
- (3) 事業計畫書第變 15-3、15-8 頁所載營業稅提列金額不同，請實施者修正。
- (4) 請實施者依本分署上開 112 年 12 月 5 日函修正事業計畫第 20-1 頁國有土地處理原則，並就本署更新後分回房地同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
  - A. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費、瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
  - B. 實施者自房屋交付本分署之日起，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，實施者於交屋同時並提供本署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (5) 權利變換計畫書第變 12-1 頁，變更版共同負擔比例達 42.26%，較原核定版比例 27.90% 大幅增加，請實施者檢視財務計畫中各項共同負擔費用再予檢討及調降。

3. 副本抄送國家住宅及都市更新中心，本案本署更新後分回國有房地原依櫃中心 113 年 2 月 17 日住都字 1130004745 號函建議納入社會住宅或其他後續依法認定為政策性使用之住宅，因原選配之地下 1 層編號 3 停車位單元涉重複選配事宜，業經調整為地下 3 層編號 28 單元，並予敘明。  
(書面意見承辦代為宣讀)

二、所有權人—臺北市(管理者:臺北市府財政局)(220-1 地號土地):

1. 依本府 114 年 1 月 7 日府都新字第 11360167783 號函辦理。
2. 經檢視本案變更事業計畫及權利變換計畫、估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

(1)事業計畫

- A. 本案設置 36 組制震器並提列特殊因素費用新臺幣(下同)2,084 萬元，換算每組單價為 57 萬 8,000 元，高於本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定之參考單價(速度型制震器 75 至 100 噸每組 34 萬 6,000 元)，請實施者修正。
- B. P 變 15-2 更新總成本估算表 15-2、P 變 15-5 營造工程費用估算表 15-4，請單獨列示特殊因素費用；另 P 變 15-5 文字說明本案興建地上 22 樓，與 P 變 15-4、附錄-58 所載 21 樓不一致，請修正。
- C. 建築師規劃設計費：目前依本市建築師酬金標準中級提列，請實施者檢具建築師合約並擇低提列。
- D. 都市更新規劃費用
  - (A)P 變 15-6 文字說明合邑都市更新股份有限公司之服務金額為 343 萬 6,000 元，惟附錄-28 檢附之 96 年合約未顯示契約價金，請補附缺漏部分；另本次變更案弘傑不動產事業股份有限公司之服務費 180 萬元，請檢附合約影本佐證。
  - (B)都市更新規劃費認列標準表 15-7，本案依個案複雜程度上調費用 20%，請實施者說明合理性並於計畫書內載明。

D. 估價費用:P 變 15-6 文字誤繕本次委託估價師事務所之一為遠見不動產估價師事務所，請修正。

E. 土地改良物拆遷補償及安置費用

(A)拆遷補償費:本案係委由估價師查估合法建築物拆遷補償費之殘餘價值，請於附錄檢附估價師查估資料，以利檢核。另 P 變 14-1 頁拆除工程費用所載本案違章建築物拆除費用 6 萬 8,952 元，與 P 變 14-5 表 14-5 所載 18 萬 5,870 元不一致請修正。

(B)拆遷安置費:本案合法建築物之安置租金係依估價師查估結果提列，請於附錄檢附估價師查估租金行情之佐證資料，以利檢核。

F. 貸款利息:請檢附五大銀行基準利率及郵政儲金一年期定存利率之查詢結果。

G. 印花稅

(A)讓受不動產契據印花稅之實施者獲配房屋評定現值，2 樓以上街路調整率請依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減級，請修正並列表呈現。

(B)請刪除 P. 變 15-3 更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值暫以全案土地及房屋現值  $\times$  共同負擔比例計算之文字內容。

H. 營業稅:P 變 15-8 公式二房屋評定現值，2 樓以上街路調整率，依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減級，請修正。另協議合建部分之營業稅，請實施者說明協議約定內容，倘由協議合建戶自行負擔，應扣除該部分金額。

I. 管理費

(A)廣告銷售管理費:本案採部分權利變換、部分協議合建方式實施，請依都市更新事業計畫、權利變換計畫

書範本所載提列方式，將權利變換及協議合建按比例拆算後分別計算之；另並請扣除現地安置戶實際安置價值，請一併修正。

- (B)信託管理費：變 15-3 說明本案不提列信託管理費用，爰請刪除附錄 P55 信託管理費報價單。
- (C)人事行政管理費：P 變 15-8 公有土地比例 24.23%與 P 變 5-10 所載 19.5%不一致，請修正。
- (D)本案人事行政管理費(5%，原核定 4.25%)、廣告銷售管理費(6%，原核定 5.1%)及風險管理費(14.85%，原核定 11.25%)均以上限提列，較原核定費率皆增加，且共負比由原核定之 27.9%大幅調升至 42.26%。按本案為部分協議合建、部分權利變換，本次變更既已改採 110 年版提列總表及 110 年版工程造價要項(評價基準日為 112 年 9 月)，營建費用標準單價、物價指數及貸款利率等皆已獲反應，又安置期間及貸款期間由原核定之 36 個月再予調升至 46.2 個月、52.2 個月而致相關費用提列增加，且更新規劃費用、估價費用亦因本次變更而增加合約金額及提列金額，在在降低實施者後續承擔之風險，然本次變更後管理費率反而較原核定提高，且共負比大幅攀升，影響權變戶權益甚多，請確實檢討調降。

#### J. 其他

- (A)請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備(如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等)及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註及反映於更新後估價過程。
- (B)P 變 10-9 更新後面積計算表 10-3 所載排水溝之法定工程造價單價，與本案事業計畫報核日(102 年 6 月

28 日)適用之工程造價表數值不一致，請修正，並順修財務計畫內與法定工程造價連動之相關數值；另請於事業計畫圖面標示排水溝之尺寸及範圍。

(C)P 變 15-9 成本收入分析，更新事業開發收入，請扣除現地安置戶實際安置價值。

(D)附錄一公寓大廈住戶管理規約(草案)，因本案申請綠建築標章，請於管理規約補列綠建築管理維護事項。

(E)請補附本案採用之建築工程建材設備等級表。

(F)案附公聽會簡報 P10 所載共同負擔比例 41.75%與 P 變 15-10 所載 42.26%不一致，請修正。

## (2)權利變換計畫

A. 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。

B. 變 11-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表 11-1，天易不動產估價師聯合事務所之 2 樓以上平均建坪單價、車位平均價格、更新後總權利價值及元宏不動產估價師聯合事務所之地面層平均建坪單價、更新後總權利價值，皆與估價報告書所載不一致，請修正。

C. P 變 16-1 請列表呈現現地安置戶實際分配土地及建築物之分配情形，並依此計算 P 變 9-1、事業計畫 P 變 15-9 之現地安置戶應繳價金及調整相關連動數值。

D. P 變 17-3 建物登記清冊表 17-3，建物坐落之總面積未加計車位部分之土地面積；共同使用面積未加計車公之面積，請修正。

E. 附錄不動產估價報告書摘要，請補附元宏不動產估價聯合事務所估價報告書之表四更新前土地權利價值表，以利檢視。

## 3. 領銜估價報告書(信彩不動產估價師事務所)

(1)P74 宗地 N 之地形，應為不規則形(差)，請檢討修正。

(2)本次變更權利變換計畫本局更新前權利價值比例較原核定數值減少，由 5.128%減少為 5.0407%，請實施者說明較核定版減少原因。(書面意見承辦代為宣讀)

三、所有權人一順昇建設股份有限公司(吳榮庭律師代發言)(215、216 地號土地)：

1. 本公司與貴公司前於民國(下同)103 年 4 月 11 日簽署委建契約(附件一)，約定本公司就所分配房屋及車位，自行出資、給予興建費用而為由貴公司興建，貴公司爰依約向臺北市都市更新處(下稱都更處)提出臺北市中正區河堤段一小段 191 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書，載明本公司係以協議合建方式實施都市更新事業之所有權人，並於 107 年 9 月 6 日經都更處核定在案。
2. 此外，本公司亦以台北敦南郵局在 113 年 1 月 9 日存證號碼第 000032 號存證信函，表明本公司反對貴公司片面將本公司參與本都更案之實施方式，由協議合建變更為權利變換(附件二)。
3. 貴公司提出變更都市更新事業計畫及權利變換計畫案前，依法應提供變更都市更新事業計畫同意書予本案所有權人並詢問意願，然本公司從未收到貴公司提供之同意書。準此，僅檢附本公司之變更都市更新事業計畫同意書(附件三)，再次聲明本公司係以協議合建方式參與本都更案，請貴公司依法處理，俾利都更處審核變更都市更新事業計畫及權利變換之適法性、妥當性及必要性，以上。(書面意見承辦代為宣讀)
4. 我是博聖法律事務所的吳榮庭律師，今天代表順昇建設股份有限公司發言，今天發言有提供書面供主持人、專家委員還有臺北市政府都更處審閱，首先本次變更案大約有 30 位所有權人，但實施者北城建設特別針對我們順昇建設公司，將參與都更的

實施方式由協議合建變更為權利變換，在這裡我們提出嚴正的抗議。

5. 本件係依順昇建設股份有限公司(即旨揭都市更新案之土地及合法建築物所有權人，下稱順昇建設)委任之意旨辦理。
6. 旨揭變更都市更新案有諸多缺失之處，爰依都市更新條例第 32 條第 4 項約定，提出意見如下：

A. 順昇建設與實施者北城建設開發股份有限公司(下稱實施者)簽訂委建簽約，並以協議合建方式參與本案：

(A)查順昇建設與實施者前於民國(下同)103 年 4 月 11 日簽署委建契約(參順昇建設前寄送貴處之台本敦南郵局 114 年 1 月 17 日存證號碼 000067 號存證信函)，約定順昇建設就所分配房屋及車位，自行出資、給付興建費用而委由實施者來興建，實施者爰依約向貴處提出臺北市中正區河堤段一小段 191 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫申請出，載明順昇建設係以協議合建方式實施都市更新事業之所有權人，並於 107 年 9 月 6 日經貴處核定在案(下稱前核定案)。

(B)詎料，實施者竟未經順昇建設之同意，先係多次要脅順昇建設應變更協議合建條件才願意辦理後續信託等事項，嗣更提出旨揭變更都市更新案，片面、強行將順昇建設實施方式由協議合建調整為權利變換，損害順昇建設之權益，且於召開 112 年 12 月 5 日自辦公聽會時，未提早告知順昇建設遭實施者變更參與本案之實施方式，壓縮順昇建設參與旨揭變更都市更新案之時間。尤有甚者，就此次變更事業計畫暨權利變換計畫案，實施者從未提供事業計畫同意書予順昇建設並徵詢順昇建設之意願，實施者提出之變更程序予法令規定即有未和。順昇建設不得已，以台北敦南郵局 114 年 1 月 17 日存證號碼第 000067 號存證信函檢送



「以協議合建方式實施」之同意書予實施者，並再次表明不同意實施方式變更為權利變換！

(C)順昇建設在此提出嚴正抗議，蓋順昇建設向來係依協議合建方式參與本案，並業於107年9月6日經貴處核定在案，實施者企圖變更已核定之都市更新事業計畫暨權利變換計畫而將順昇建設由協議合建變更為權利變換乙案並無法律依據，亦未經正當法律程序，不得由實施者及不受影響之本案其餘所有權人片面決定順昇建設參與本都更案之方式。

(D)申言之，前核定案屬授予人民利益之合法行政處分，實施者提出旨揭變更都市更新案，無非係請求貴處廢止前核定案並改核定旨揭變更都市更新案。然查，前核定案係一合法、有效之行政處分，順昇建設並未同意廢止或變更原核定案，且變更順昇建設參與本案之實施方式亦與防止或除去對公益之重大危害無涉(事實上，實施者係為個人私利而強行將順昇建設實施方式由協議合建調整為權利變換)，參酌行政程序法第123條規定，依法不得廢止前核定案關於順昇建設係依協議合建方式參與本案之部分。

就此，順昇建設已向實施者提出民事訴訟，訴請實施者應將順昇建設已協議合建方式參與本案，目前繫屬於臺灣臺北地方法院113年度訴字第1183號，貴處自不得同意旨揭變更都市更新案關於變更順昇建設參與本案之實施方式部分，以免與法院判決生歧異。

B. 另查，前核定案土地所有權人平均共同負擔比例為27.9%，旨揭變更都市更新案且大幅增加至42.26%，此顯不合理。蓋旨揭變更都市更新案主要僅係做細部建築設計變更，本案自107年9月6日經貴處核定後，實施者拖延至近日使實質動工興建，就此期間內增加之建築成本，應由實施者自行吸收方屬合理，其等並不因變更權利變換計畫而受有影響，然就實施者拖

延本案所增之成本，卻要由權利變換之所有權人負擔，此顯然有違公平之理。

C. 另就本案估價報告書有低估更新後建物價值等不合理之處，謹提出意見書如附。

7. 旨揭都市更新案有諸多缺失之處，爰代提出意見如上，請查照。
8. 針對實施者的回應，還是沒有聽到為什麼在本都更案，大約有30位所有權人要特別針對順昇，將我們的實施方式來做變更？聽起來好像就只是因為費用的關係，因為實施者不想負擔這麼多的費用，所以才進行這個變更，我們認為這是為了實施者的私利。這個跟都更要求的公益是完全不符合的。
9. 另外，針對實施者講到委建契約無效的部分，如果實施者認為委建契約無效，為什麼後續也要求我們順昇建設拆除房屋？給付履約保證金？這些其實都是依照委建契約的約定履行，如果是無效的，為什麼當初還要做這些事情？
10. 另外，實施者有提到委建契約第10條第3項，在簽訂委建契約後，如果說5年之內沒有跟地主簽同意書等，其實還有一點在5年之內都市更新沒有核定，剛剛實施者沒有講，事實上，在我們103年簽訂這個委建契約後，在107年前案就已經核定了，所以剛剛實施者提出的條款是片面的字義解釋去擷取對他們有利的部分，卻忽略整體的事實，我們認為這個主張是不合理、不合法的。我們在訴訟中會再表示意見，我覺得好像跟今天要審議的內容比較沒有直接的關係，但只是想再跟主持人還有學者，還有簡委員再強調一下，到現在我們還是沒有聽到正當的理由，為什麼要特別針對順昇建設來將我們的實施方式來做變更？以上謝謝。

#### 四、實施者—北城建設開發股份有限公司

1. 針對順昇建設律師所述契約部分回應，雖然有寄存證信函提到

有簽訂委建契約的部份，可是委建契約我們認為是無效的，因為對方律師也有提到目前正在訴訟中，本公司還是堅持這個契約是無效的，所以才會將協議合建協調整為權利變換；另外關於權利變換的部份，本公司一直以來都是依據權利變換相關法令去作公平分配。

2. 第 1 個，本公司跟順昇建設的訴訟是從去年開始，本公司一再主張，雖然本公司跟順昇建設在 103 年有簽訂委建契約，但違建契約裡有 1 條是 5 年內如果沒有跟全部的地主簽訂合建契約則本契約失效，當時 5 年的時間內本公司並沒有與所有地主全部簽約完成，這部分本公司亦在法院主張過；另外就委建契約內容，順昇建設的律師代表有提到權利變換分回部份與現在版本的差異，這邊做一個說明，順昇建設是用委建契約的方式去分回 7 戶跟 6 車，這部分其實需要出到委建的費用，現在依照權利變換分回 4 戶及 4 車這部份不用再出費用，這是不同的，並非如順昇建設的律師所陳述的差異。
3. 和順昇建設簽至今已經 18 年，為什麼調整為權利變換？因為當時依照合約要信託，但順昇建設不信託一直拖延本案，但是為了本公司實施者的責任，要給地主和買房子的人安心，所以忍辱吞聲到今天，既然合約上已經無效，但負這個責任就是身為實施者的信譽，所以為利案件進行調整為權利變換才合理，當時造價 19 萬，要讓對方辦理信託一直不信託拖了差不多 5 年，造價從 19 萬到 32 萬，講話要有理、要公道，今天已經走到這，我一生中從來沒有跟別人訴訟過，大家坐下來說沒關係，但是請讓本案權利變換通過，我才能向所有的地主和買屋的人交代清楚沒有瑕疵，走法律途徑也尊重但都更程序的權利變換應該繼續走下去才公平合理。

五、 規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理)：

1. 有關財政部國有財產署及臺北市政府財政局書面意見部分，本案配合說明並補充。
2. 本次共同負擔費用提高，主要在於本案用新版的財務計畫再重新的檢討，共同負擔皆依後續審議結果辦理。

#### 六、學者專家一簡委員裕榮：

1. 今天有很多其實是協議合建戶，權利變換的財務對你們來講不是很重要，其實通常更新審議事不審協議合建合約內容的，跟各位說明因為那是私約。更新審議會沒有權利去審私約，私約有爭議，回到地方法院，
2. 那至於剛剛順昇的問題，今天建議實施者到審議會之前好好溝通協調，我特別講在先。
3. 第2個部分是建築計畫P. 變10-32，垃圾及裝卸車位要標示，圖說沒有標示。
4. 第3個選配原則裡要補充無障礙車位，因為本案兩部無障礙座位，有一部歸大公，有一部供選配，選配部分要把相關無障礙車位的規範寫進去，如果沒有寫，將來選配的人換了，會碰到違反法令的問題。
5. 財務計畫的人事風管上限要補充說明，本案這一次財務計畫變更的費用不少，所有的估價報告一定要去補充說明這一次財務的修正，因為不管公地主也好，還有另外一個順昇建設的問題，一定要再估價報告裡面說明清楚，這一次變動的三家估價師事務所都要再檢視一次，進審議會之前，建議好好補充。
6. 本案進度變更那一段要說明，因為本案在107年核定這一次主要是因執照變更，在推動期程裡面這一段空白要說明清楚，107年9月6號核定公告實施以後，原來期程跟這一次的變更期程差異不少，一定要補充說明。
7. 附錄住戶管理規約裡要補充裝卸車位還有一部無障礙車位

的管理方式是回到管委會管理維護的，計畫書裡表 11-3 車位價值表、表 13-4 更新後分配對照表也有涉及 B5F 跟 B6F 的無障礙車位，哪一個是大公、哪一個是回到分配需表示清楚，以上提供參考。

## 七、臺北市都市更新處－吳股長子瑜：

1. 這邊也代表更新處就順昇建設公司剛剛所提出的疑義作回應說明，本案目前是申請變更事業計畫跟權變計畫的公開展覽階段，尚未進到審議程序，本案原核定之事業計畫及權變計畫的行政處分都還是有效的，不會因為本次變更案送審核定之前就無效的，所以無法對原核定的事業計畫做廢止或撤銷的動作，後續本變更案也要進到審議會去做相關的審查待核定之後行政處分才會生效
2. 至於協議合建契約內容，雙的契約是否還有效就不屬於更新審議會審查的範疇，請雙方回歸司法程序來做一個判定，如果後續司法程序有相關的判決，待判決出來之後實施者團隊就需因應判決來做辦理，審議會也會依照判決去做相關的處理。
3. 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。

柒、散會（下午 2 時 30 分）