

百利興設計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二小段 49-5 地號等 34 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 12 日（星期四）下午 4 時 0 分

貳、地點：本市非政府組織(NGO)會館(演講室)

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由百利興設計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二小段 49-5 地號等 34 筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的宋旻駿股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員透過視訊參與，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 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-臺北市都市更新處事業科宋旻駿股長

- (一) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二) 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。
- (三) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘。

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 本案於 110 年 11 月 15 日舉辦自辦公聽會，本分署 110 年 11 月 10 日台財產北改字第 11050014610 號函提供意見有案，請實施者補充登載於回應綜理表。
- (二) 請提供三家估價報告書供參。

三、臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)

(一) 本權利變換計畫

1、P4-4 土地所有權人清冊，125、126、127、127-4 地號等 4 筆土地之管理人誤植，請修正。

2、P6-2 計算占有他人土地舊違章建築戶應繳納差額價金，註 1 公式內都市更新實施成本及銷售管理費金額與 P8-3 共同負擔費用表不一致，請修正。

3、P7-2 表 7-1 三家估價師事務所估價結果表，土地所有權人應分配權利價值有誤，請修正。

4、P8-1 都市更新規劃費，佐證文件(附 4-10) 缺漏冠霖都更之合約，請補正。

5、P8-1 貸款年利率請以未進位之數值計算。

6、P8-2 稅捐：

(1) 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋評定現值，街路等級調整率，請依臺北市房屋街路等級調整率評定表說明內有關巷內房屋及 2 樓以上房屋有關規定計算，並請詳予列明相關計算說明以利核對。

(2) 承攬契據印花稅之計算，地籍整理費部分請按扣除營業稅後金額計算。

- 7、P8-3 實施者獲配單元及車位總價值請扣除分配予占有他人舊有違章建築之現地安置戶部分。
- 8、P8-3 風險管理費之計算式結果與總價欄位數值不一致，請修正。
- 9、信託管理費請檢具實際合約佐證。

(二) 領銜估價報告：

- 1、P70，案內土地均為貢獻基地容積之可建築用地，依使用現況及建築規劃設計下修土地價值有失公平，請說明調整合理性並檢討刪除該調整項目。
- 2、P70，編號 18 為角地，面寬相較編號 5 土地優，商業效益應較佳，惟調整率相同；又編號 6、17、19 相較其他裏地，應較具商業效益，惟調整率相同，請檢討修正。
- 3、P70，編號 14 地形為方整，惟相較地形為長方之編號 10、11、12、15 並無明顯差異，請檢討地形調整率合理性。
- 4、請說明更新後建物內有無影響空間使用之設備（如中繼水箱、公共汙廢水管線及轉管等）及其規劃設置位置，並請反映於估價。

(三) 本案因更新單元外有本市中正區南昌路 2 段 65、67、69 號建物 3 棟合法建物占用本更新單元內新工處經管之 300-2 地號市有土地情形，依 103 年 12 月 24 日核定之事業計畫係載明將協調拆除占用，惟實施者前表示擬依「臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則」相關規定處理。請實施者說明更新單元外合法建物占建都更基地情形，並洽更新處釐清得否依「臺北市建造執照申請案之建築基地為鄰房占用處理原則」辦理。又如依該方式處理，致生更新後基地所有權人與占建物所有權人權益糾紛，請實施者確實告知本都更案相關權利人及說明對權益之影響；另建請更新處通案研擬類此都更後地主與占建人間問題之處理方式。

四、臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)

(一) 本案涉本處管有位於更新單元內本市中正區南海段二小段 300-2、300-3 地號等 2 筆之市有土地(持分均為 1/1，合計面積 72 平方公尺)，該 2 筆土地使用分區均為第三種

商業區，因本處無公用需求，後續將依國有財產法第 33 條規定辦理變更為非公用財產，並於未完成管理機關變更前，同意委託本府財政局辦理本案都市更新權利變換相關事宜，另本次會議本處不派員。

五、文化局(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 經查旨揭基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (二) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

六、利害關係人一周○○(○、○、○地號土地違占戶)：

我是羅斯福路二段 ■ 巷 ■ 號違占戶的所有權人，我有個疑惑，違章獎勵部分 93.9m^2 當初是在 $\triangle F6$ 的總和 206.38m^2 中，可是實施者回答 93.9m^2 是含公設面積而非容積獎勵部分，現在全部總樓地板面積是 $12,865\text{m}^2$ 是由原本容積及 $\triangle F1$ 至 $\triangle F6$ 容積獎勵 1545.5m^2 加總而來，可否請實施者幫我們解答 93.9m^2 是在總樓地板面積裡面還是 6473.5m^2 裡面？

七、利害關係人一周○○(○、○、○地號土地違占戶現住人)：

我是羅斯福路二段 ■ 巷 ■ 號代表人，今天我來這裡報告，我們已住在這邊 100 多年，到現在為止十幾年來實施者都來跟我聊天而已都不跟我們談，2 月 27 日市政府發文來，說安置面積 93.9m^2 叫實施者來跟我們溝通，到現在為止都不理我們，請審查委員重視這件事情，否則以後會變第二個文林苑，本案辦都市更新已換三個老闆，第三個老闆有跟我們用電話溝通後就不理我們，希望審查委員仔細審查，請依照 103 年 12 月 24 日核定事業計畫書內容。我兒子說 93.9m^2 不包括公設面積太小，但請實施者來跟我們談，開會講得很好聽，我們住一百多年都不來跟我們講，剛剛報告計畫蓋房子我們不反對，占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式辦理，但現在把我們當作拿現金，我們是依照法令來爭取，請委員替我們主持公道。

八、利害關係人—許○○(○、○、○地號土地違占戶現住人):

我們是同一戶，我們的意思是以第六條拆遷安置及占有他人土地之舊違章建築戶處理辦法，我們希望按照第二條占有他人土地之舊違章建築戶：採現地安置方式辦理，不是以現金。安置面積 93.9 m²沒有梯廳、陽臺公設要如何居住，希望應該給我們的就要給，因為計算式在報告書應該很詳細，希望可以列入大會紀錄計算，我們很委屈。

九、利害關係人—周○○(○、○、○地號土地違占戶現住人):

我是羅斯福路二段 ■ 巷 ■ 號現住戶，我今天有一點訴求，其實這棟房子從我們祖先開始大概 100 多年，我是在這裡出生的，祖先留給我們遮風避雨的地方，說實在因為政府都更政策我也很捨不得，若不改建其實我是最喜歡的，因為我使用面積有將近 40-50 坪，那都更後所得到竟沒辦法依照法規給我們的，那這樣說實在講不過去，其實我們訴求很簡單，就是依照周泰弘先生(哥哥)，他有行文給政府，希望都更處可以幫助、安置我們，給我們適當面積，同時也希望百利興全體成員能夠很誠懇，我們也會好好跟你們協調，謝謝!

十、所有權人—周○○(○地號土地及○、○、○地號土地違占戶):

我是南海段 ■ 地號所有權人，剛剛我父親、姑姑及哥哥都有發言，百利興實施者林先生、許經理確實有來找我聊過，但實際上都是電話談僅見過一次面，但見面沒有很詳細完整說明協商內容，我們必須跟台北市政府陳情，土地是周家祖先所留下所以我們特別重視，希望政府重視周家權利，政府核給我們 93.9 m²，其實沒有明文規定是「使用坪數」還是「權狀坪數」，剛剛發言的經理回覆，我們恐無法接受，我們認知因為只給我 28.4 坪沒有電梯、沒有樓梯我們無法使用，28.4 坪是要給我們使用的坪數，至於前一手百利興公司有出一張協議書給我們，協議書在附件裡面有檢附，是給我們 45.98 坪但我們沒簽協議，45.98 坪變成 28.4 坪我們更沒辦法接受，對你們來說可能僅是一個建案但對於我們周家是一輩子財產，希望政府替我們主持公道，早期協議和現在是有落差的，針對 5m² 部分，我們

願意自己出錢蓋我們的部份，但現在我們只能被提存拿錢走人我們無法接受，希望市政府長官可以主持公道，當然希望可以跟實施者合意協商，當初實施者說我們僅 5m^2 連最小分配單元範圍都沒有資格，我們認為政府核給我們 28.4 坪加上 5m^2 可以蓋將近十來坪，應該至少有三十多坪，我們應該可以合法選屋，政府發給我們的公文有一條寫屬於現地安置方式處理者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍，所以我們認知我們是不需要選屋也不需要公開抽籤，也請實施者給我們答覆，也請長官給我們作一個公親。

十一、所有權人—吳○○○ (○ 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 獎勵部份如何提供給住戶請實施者說明。
- (二) 雨遮依據建築法規不列入坪數，亦不計價，而本案卻是計坪數又計價請實施者說明。
- (三) 本案是否提供建物一坪換一坪政策最低權益保障請說明。

十二、所有權人—周○○、周○○、周○○ (○ 地號土地及 ○、○、○ 地號土地違章戶) (書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 我們住羅斯福路 2 段 ○ 巷 ○ 號土地產權 ○，我們有兩種身份參加都更：
 1. 地主：我們的土地地號 ○，面積 5m^2 周○○所有
 2. 違章：應安置面積 $93.9\text{m}^2=28.4$ 坪，屬周○○、周○○、周○○ 3 人所有
- (二) 依市府都更處 111 年 2 月 17 日來文，請依法分配
- (三) 依照更新事業計劃核算表核算(詳細列下)：

臺北市都市更新自治條例規定：

基地允建容積=基地基準容積+都更獎勵容積

如我所附文件影印本：中正區南海段二小段 49-5 地號 34 筆土地更新事業計劃案，附表：10-5 建築面積檢討表，表格中明確羅列出適用的獎勵類型及獎勵面積額度，其中：基地允建容積 $F=\Delta F1+\Delta F2+\Delta F3+\Delta F4+\Delta F5+\Delta F6$
 $F0=4928.00\text{m}^2$ 、 $\Delta F1=0.00\text{m}^2$ 、 $\Delta F2=0.00\text{m}^2$ 、 $\Delta F3=344.96\text{m}^2$ 、 $\Delta F4=0.00\text{m}^2$ 、 $\Delta F5=994.16\text{m}^2$ 、 $\Delta F6=206.38\text{m}^2$

所以可計算出：基地基準容積 $F0=4928\text{m}^2$ ；

都更獎勵容積= $\Delta F1+\Delta F2+\Delta F3+\Delta F4+\Delta F5+\Delta F6=1545.5\text{ m}^2$

即基地允建容積 $F=4928\text{m}^2+1545.5\text{m}^2=6473.5\text{m}^2$

可興建總面積列表如下：

1. 樓地板面積：8241.87 m^2

2. 陽臺面積：547.31 m^2

3. 梯廳面積：665.38 m^2

4. 免計 15%容積機電空間，排煙屋，居委會使用空間共計：
970.49 m^2

5. 地下一層：臺電配電：64.34 m^2 、發電機房：20.59 m^2

6. 地下二層：蓄水池：16.17 m^2 、電信機房：12.8 m^2 、機房：
15.97 m^2

7. 地下三層：機房 A:31.81 m^2 、機房 B:12.8 m^2 、機房
C:15.97 m^2

8. 地下四層：消防機房：48.91 m^2 、雨水貯留：12.28 m^2 、污水
機房：15.97 m^2

9. 屋突：174.46 m^2

合計可興建面積如下：

(8241.87+547.51+665.38+970.49+64.34+20.59+16.17+12.8+15.97+31.81+12.8+15.97+48.9+12.8+15.97+174.46)
 $\text{m}^2=10864.32\text{m}^2$

總上，基地可興建地下四層：

(一)可興建總面積：10864.32 m^2

(二)基地允建容積：6473.5 m^2

(三)興建總面積/基地允建容積=工程係數即：

10864.32 $\text{m}^2/6473.5\text{m}^2=1.67$ 倍

故：依照如上權利變換計劃核算表核算，我們應分配：

1. 違章戶 93.9 $\text{m}^2*1.67$ (係數)=156.8 m^2

2. 地號 49-12 號(原住四)自己土地 5 $\text{m}^2*7=35$ m^2

3. 車位：1.5 個

4. 自籌資金參加都更

(四)我們世代居住於都更地址：

1. 一百多年

2. 土地原本是我們周家所有土地，因管理人員管理疏失導致欠政府稅捐而被政府徵收

3. 我們住民都更前向國有財產署申請土地地號 49-12(5 m^2)，每坪售價 100 萬

4. 因為都更而向市政府財政局申購每坪出售價為 266 萬，價差 4150 萬，導致我們無力購買而損失 4150 萬元
 5. 這些損失是我們周家一輩子的痛苦
- 總上所述，敬請臺北市都市更新及爭議處理審議會詳細審查，給與鼎力協助，保障我們合法的權利，萬分感謝！

(五) 補充說明：

1. 違章應安置面積 $93.9\text{m}^2=28.4$ 坪是不包括公設(大公、小公)
2. 都市更新事業計畫核准建築面積檢討表詳細說明(10-8)
3. 依建築師申報設計原則：合法土地與容積獎勵分配計算原則是同等
4. 如果以安置面積 $93.9\text{m}^2=28.4$ 坪：我們是不夠使用，況且政府所述違章安置面積是不含公設(大公、小公)，建築計算表很詳細特此提出
5. 我們願意自負工程款參加都更
6. 百利興都市更新公司前負責人與法律顧問有開出協議書給違章占用人 45.98 坪，但我們未接受(協議書)
7. 希望新百利興現公司負責人應誠意來與我們地主 49-12 及違建使用人詳細溝通應可以解決
8. 以上請都市更新及爭議委員會協助解決依法處理。

十三、規劃單位—冠霖都市更新事業股份有限公司(林育全總經理)：

- (一) 有關 2 個公地主財政局及國產署意見，相關內容會於公聽會會後納入回應綜理表逐一回應，因後續報告書暫時不能改，會配合於第一次幹事會修正以後，根據誤植、誤繕、需釐清部分進行回復，包含建築、估價、更新規劃部分，另有關新工處意見是無公用需求，後續委託財政局辦理，實施者遵照辦理。
- (二) 吳小姐書面意見，獎勵部分如何給所有權人，其實問題如同違章占用戶一併回復，因本案為權利變換，意思即是實施者向政府申請到 31.6% 的容積獎勵，此量體就會變成總銷售金額，總銷售金額扣除成本後，即分配給地主部分，容積獎勵如何分配給地主理論上全部都歸到有土地及合法建物之地主，實施者僅是拿回共同負擔代墊的費用。本案是有計入雨遮，因本案在民國 100 年 9 月 2 日事業報核，依照都更相關法令規定，是以 100 年 9 月的法令基準日為準，因此本案可登記雨遮，並無違反地政登記的法規，目

前估價師雨遮是有估價，未來產權登記亦會有雨遮。

- (三) 原則是無提供一坪換一坪政策最低權益保障，因本案是依照權利變換之實際金額來換算，本案為 15 樓若分配價值選建物較低樓層實際上金額是足夠的，更新後室內面積亦大於原室內面積，那因為選了高樓層才會產生補價差情形，那因為本案選配原則選配不得超過 1.2 倍總權值，經實施者同意加選了 B3-3 車位，經過加減找補後，她的坪數是比現在室內坪數大但是要找補價金，最後找補金額還是以審議通過後為原則，並無一坪換一坪保障，是因為選屋的狀況才造成需補錢的因素。
- (四) 回復周家書面意見及現場發言，就法令規定違章建築僅為 93.9 m²，這是當時台北市法令規定，93.9 m²(約 28.4 坪)是權狀坪，即含陽臺、雨遮、公設等，書面意見上有很多計算式，這些容積獎勵產生的總價值還是回歸至合法土地及建物所有權人所有，回到政府為了解決占用他人土地之違占戶問題，最大安置面積 28.4 坪要拿錢來補造價，房子未來有土地，土地是從本案地主過戶該有的土地持分給你，也就是說政府給 28.4 坪權狀坪，本案地主是給土地持分，違章戶需支付工程費用，因此再次澄清本案是依照法令規定進行。
- (五) 對照事業計畫清冊及剛剛登記發言之許小姐、周先生，看不到違占戶所有人的名字，周○○是土地所有權人有 5 m²土地，透過估價三百多萬是不能選一個房子，本案事業計畫 103 年核定，政府保障違占戶有 28.4 坪權狀坪，因之前實施者有拜訪過周秀融先生但溝通未果，現在也才知道除了周秀融先生，還有周先生及許女士，也許實施者僅找到其中一人且接觸尚不圓滿，因實施者尚未與違章戶協議選屋進行確認，建議藉由公聽會後約時間進行磋商。
- (六) 周先生剛剛有提到實施者有去溝通但還沒跟全部家族有商談的機會，再次重申在會後再約一個時間來協商說明讓大家更清楚，第二點重點是陳情人他們有兩個身份，第一個身份是合法土地所有權人有權值，第二個是占用戶有 28.4 坪，因為面積很小不能夠選屋，按現行法令規定本來就可以和實施者協商是否進行合併選戶或補價差，這些是協議的範圍而非權利變換範圍，建議在法令基礎之下雙方可再進行磋商。

十四、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 自辦公聽會我亦有出席今日作更完整說明，都更裡面法條寫得清楚，權利變換的關係人，第一為土地所有權人、第二合法建物所有權人、第三可能為地上權人（他項權利）人，參與權利變換能選配更新後房地，會收到選配通知單要去選屋，就是這些合法權利人。本次討論議題違占戶部分，相關權利人理解建物上沒有合法建物證明又占有其他人所有之土地，才有占有他人違章建築戶的處理機制及獎勵辦法，希望所有地主理解，在整個都更裡面先保障的就是合法權利，針對已經居住很久住戶會有違占戶的處理機制是另外一種機制，跟剛剛說的權利變換會不太一樣，所以目前相關法令都有一些規範，像是現地安置及領取價金補償，違占戶不是本案特有，很多都更案涉及違占戶部分，所以相關規定是蠻完整的，建議實施者把相關規範整理出來，包含相關法令規定、審議通則等，有些法令資訊是屬於公開資訊請檢附網址，讓大家可以自行查閱，在法令規定的基礎下，雙方可以進行協議，機制上違占戶不會出現在權利變換計畫的選配者名單裡面，因為在整個定義上非建物合法權人，是屬於跟實施者去協議合建的部分，未來產權登記的時候，是先登記給實施者，實施者再依照雙方的協議把產權登記給你們，中間視協商如何做找補及選配，雙方要達成共識，所以才建議實施者把完整資訊法令規定提供給相關權利人，最後發言的周先生，比較能理解相關法令，於實施者提供資訊後，建議再請跟家裡長輩說明相關規範及制度，把誤解降到最低，雙方做協商溝通才能有進一步共識。

(二) 另外三個建議給實施者：

1. 第一個就是分配原則，權利變換報告書的 9-19 頁第 2 點的部分，有寫原有店面的地主優先依照原位置選更新後的店面單元，那我們目前通案上處理建議用原位「次」，因為大家在建築設計的現有法令限制下，可能都沒辦法是原位「置」，但是維持原位次的關係應該是目前通案處理原則。
2. 第二個一樣是分配原則，有提到選配不超過 1.2 倍的上限，有一個地主陳情意見是楊小姐，她的選配車位沒有被同意最後是用抽籤，實施者已經在報告書書面回應，建議再跟楊小姐說明清楚，因為光是建物就超過 1.2 倍，看起來符

合通案處理原則但要再跟地主溝通，如果地主對於抽籤停車位不滿意，建議實施者就你們所分配車位裡面再跟楊小姐做協商，可以更換為她比較喜歡的車位。

3. 有地主提到雨遮部分，確實雨遮在本案是可以登記沒問題，在估價通案原則上，有登記的面積都要計價，像陽台也是附屬建物有登記，在算總價就會將其計入，這部分建議實施者把相關法令補充清楚，釐清本案屬可登記雨遮的建案，讓地主更清楚。

(三) 在今天公辦公聽會之後，後續會有幹事會審議及聽證，還有最後大會審議，估價部分都有相關估價背景專家學者幫大家審查，有不同建議會請估價師說明，或綜合檢視修正，達到估價邏輯的一致性及合理性，估價議題部分建議各位地主在幹事會已經審查修正後的報告書，在聽證版本裡可以看到經過委員初步審查後建議的方案，最後還是回到大會審查通過做決定，估價部分請各位地主等到幹事會審完後再來看數字，會比較符合接近最後審定的結果。

十五、臺北市都市更新處—宋旻駿股長：

(一) 謝謝周先生發言，一樣都是針對有關法令和違章戶的一些問題，其實法令部分所有權人不是很熟悉這是一定的，還是請實施者一定要積極溝通，相關法令請明確跟陳情人說明這樣他們才可理解，相關協議的部分再促請實施者再積極溝通。

(二) 地主意見主要仍是協調問題，現在已走到權利變換階段是最後一步，請實施者妥予向地主積極說明協調。

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 5 時 0 分）