

璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段357地號等16筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年4月10日（星期四）下午2時30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 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

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永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段357地號等16筆土地都市更新事業計畫案」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宋蕙汝股長，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之審議參考。如果各位地主想要發言的話請至發言登記處登記，發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為實施者簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，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10分鐘的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—臺北市政府財政局（363、363-1、363-2、364、364-1、366、366-1等7筆土地所有權人）（書面意見）：

(一)工程費用

1、P.13-4本案採事權分送，營建費用之物價調整請暫以事業計畫報核日（113年5月）列式計算，並加註說明「後續將以權變之評價基準日為準進行物價調整」；另本案適用113年3月1日生效之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定，請修正日期。

2、本案興建A、B棟之樓層高度不同惟地下層連通，地下層之標準單價及智慧建築加價，請以A、B棟所占樓地板面積比例及單價之平均計算。另營建工程標準造價計算表13-1，B棟當層總價之地上層小計、辦公棟合計等數值皆有誤，請修正。

(二)其他必要費用

1、綠建築管理維護費：P.13-1本案提列綠建築管理維護費，提列說明欄位所載法令依據及計算標準有誤，請釐清修正。

2、公寓大廈公共基金：P.13-5公寓大廈之公共基金費明細表13-3，法定工程造價數值與P.9-49建築面積檢討表所載不一致，請釐清修正。

- 3、相關委外審查之相關費用：P.13-1本案於相關委外審查之相關費用項下提列綠建築證書、智慧建築證書及結構安全性能評估費用共計新臺幣（下同）243萬元，查工作項目皆為規劃及顧問性質，非屬可提列項目，請刪除。

（三）權利變換費用

- 1、建築師規劃設計費：P.13-5建築規劃設計費估算表13-4之法定工程造價金額與 P.9-49建築面積檢討表所載不一致，請修正；另請檢附實際合約影本，並擇低提列。
- 2、都市更新規劃費：P.13-5都市更新規劃費係以實際合約金額提列，請補充合約影本及依提列總表認列標準計算之都市更新規劃費，以利檢核。
- 3、估價費用：P.13-5本案暫以提列標準認列，仍請實施者於後續權利變換階段，依實際合約金額提列，並檢附合約影本佐證。
- 4、其他規劃簽證費用：本案提列交通影響評估、捷運設施安全影響評估、防火避難綜合檢討評估、機電空調設計及簽證，以及消防空間設計及簽證共計510萬5,000元，其中交通影響評估檢附合約影本不完整、捷運設施安全影響評估仍請檢附實際合約影本佐證、另3項費用應屬建築師規劃設計相關工作，非屬可提列項目，請刪除。
- 5、土地改良物拆遷補償及安置費用

（1）本案合法建築物之拆遷補償費之殘餘價值及安置費用之租金係委託估價師查估結果提列，請於計畫書附錄中檢附估價師查估之佐證資料；另P.10-2至10-5合法建築物拆遷補償及安置費用明細表P.10-1，請新增欄位列示各建號建物總面積、權利範圍及拆除面積等，

以利檢核。

(2)P. 3-16、P. 10-1拆遷方式及面積表所載本案有其他土地改良物，爰請納入拆遷補償計畫，並依本市都市更新權利變換計畫書範本，於第10章補充文字說明，並新增其他土地改良物之拆遷補償費用明細表。

(四)申請容積移轉所支付之費用：本案提列容積移轉費用2億1,800萬元及委辦費用30萬元，請實施者說明本案容積移轉前、後對全案、地主及實施者之效益分析，及對相關管理費用之影響；容積代金部分，後續仍請以本府核定之金額提列。另P. 13-2說明購入容積之實際支付成本證明文件檢附於附錄11，惟於附錄未見相關證明文件，請補附。

(五)貸款利息：本案貸款年利率計算基準日113年3月請暫以事業計畫報核日（113年5月15日）計算；另貸款利息（1）、（2）之各計算因子及貸款期間，請列示計算式，請修正。

(六)稅捐

1、承攬契據之印花稅計算因子相關委外審查之相關費用，因非屬提列總表規定項目，請刪除。

2、讓受不動產契據之印花稅，請實施者表列各計算因子（土地公告現值、房屋評定現值及房屋面積等）之計算過程，並補充文字說明，其房屋構造單價及街路調整率涉地下層及2層以上者，請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及街路等級調整評定表規定計算。

3、營業稅：P. 13-2請實施者列示公式二之土地公告現值及房屋評定標準價格等計算式，以利檢核。

(七)管理費用

1、廣告銷售管理費：P. 13-3實施者實際獲配之單元及車位

總價值合計數目前以共同負擔*總銷售價值計算，仍請依提列總表規定，採事權分送者，於事業計畫階段暫以公式計算，請修正；另費率以上限（4.62%）提列，請調降。

- 2、信託管理費：目前按實施者暫估金額提列，仍請依提列總表規定先檢附報價單並暫以報價單金額50%提列，並於權利變換計畫核定前檢具實際合約影本且以價格低者為準；另因市有土地不辦理信託，爰請刪除市有土地部分。
- 3、風險管理費：請列示更新期間加成率之計算式，以利檢核。
- 4、本案人事行政管理費（5%）、銷售管理費（4.62%）及風險管理費（16%）皆提列上限，因案內11筆土地原在本府主導辦理更新案內，前經市府自行劃定為更新地區、進行整合等，實施者應已大幅減少行政成本及風險，爰請實施者合理調降管理費。

（八）其他

- 1、目前於 A 棟1、2樓部分空間規劃作區民活動中心使用（面積計347.76平方公尺），請實施者說明建築規劃設計及面積等是否已洽中正區公所及里長確認符合需求。另查 P. 9-68與附-6、34區民活動中心之建築圖說不一致，請修正，併確認露臺面積是否應標記為約定專用部分。
- 2、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，並加註於事業計畫平面圖。
- 3、P. 3-1現況分析（三）公、私有土地及合法建築物權屬狀況文字說明遺漏公有土地366、366-1地號，另公有土地筆數應為7筆，請修正。

- 4、P. 3-8文字說明本案規劃單元（含集合住宅147戶、店鋪7戶、一般事務所73戶及銀行3戶）與審-1頁臺北市都市更新審議資料表所載（住宅單元147戶、商業單9戶及其他單元75戶）總戶數不一致，請釐清修正。
- 5、P. 4-2本案363-1地號市有土地上有受1棵受保護樹木，請補充文字說明後續處理方式。
- 6、附錄9建築工程建材設備等級表，與113年版工程造價要項規定之內容不一致，請重新檢視修正。
- 7、附錄10住戶管理規約，因本案申請綠建築及智慧建築標章，請於管理規約補列綠建築及智慧建築管理維護事項。
- 8、第11章本案分配與選配原則說明中，優先分配原則提及「里民活動中心」，請修正為「區民活動中心」。
- 9、請實施者於事業計畫加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：
 - (1)本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
 - (2)實施者將自房屋交付日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務」。

三、臺北市政府文化局（書面意見）：

- （一）查基地範圍內「臺北市中正區臨沂街6巷3號」建物為公有，依璞永建設股份有限公司113年6月13日璞永發字第1130047號函檢附「臺北市中正區臨沂街6巷3號」建物管理單位本府財政局113年6月7日北市財管字第1133002640號函（略以）：「臨沂段一小段366、366-1地號等2筆市有土地上市有建物，

依接管資料顯示，建築完成日期為75年7月1日。」，興建完竣38年，先予敘明。

- (二) 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。
- (三) 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，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77條等相關規定辦理。

四、所有權人—陳○○（367、367-1地號等2筆土地所有權人）（現場登記）：

本人是地下室建物所有權人，有獨立門牌且有產權，每年都依法繳納房屋稅，但沒有土地持分，請問此建物是否能參與都市更新權利變換計畫？大約可以分回多少坪數？

五、所有權人—何○○（357地號土地所有權人）（現場登記）：

- (一) 目前合建契約中樓層高度規劃為21樓及23樓，但事業計畫中為23樓及26樓，請問為何有這樣的差別？
- (二) 關於忠孝東路二段100號喜萬年大樓，所有權人被告知無參與容移分配，請問我們未來的土地持分會不會因容積移轉而減少？目前移入的容積面積為1,057.22平方公尺，申請容積移轉所支付之費用約2億1,800萬元，且容移的利息也列入成本中，若無參與容移分配，原則上不應減少所有權人土地持分。
- (三) 本案二樓以上住戶的租金貼補是1,500元/坪，但一樓的租金貼補是2,500元/坪，比例明顯不符，報告書提及更新後二樓以上的平均價值是1,500,000元，一樓是3,200,000元，也不符合比例，我的房子出租二、三十年，都有誠實報稅，租金

約4,000至5,000元/坪/月，所以租金補貼部分，一樓的住戶其實有很多委屈，更新後使用面積因合建關係變少，亦受到規劃上退縮的影響，使用上不如更新前方便，請實施者酌情處理。

(四) 本案地下一層法定裝卸車位規劃位置靠近忠孝東路及金山南路口，裝卸車位應考量貨梯出入口及兩棟中間為宜，不應只靠在某一邊，後續裝修時沿路的垃圾將會是一個問題。

(五) 目前尚未有信託契約，若未來信託契約內容不符、保障不足及受到限制，應如何處理？因都更日程很長，倘住戶有財務需求，因信託關係不得處分房地，實施者應協助有財務困難的住戶後，再解決大家的問題。

(六) 本案實施者未提供保證金，僅提供保證票。更新案順利進行時都沒有問題，也能理解建設公司在交屋時，擔心住戶會挑剔，所以提供保證票。但考慮工程安全，世事難料，通膨也尚未結束，但風險來臨時，倘遇到營造廠沒辦法持續施工、建設公司資金無法周轉，住戶該怎麼辦？所以續建完工機制跟信託契約是息息相關的，也關係著整個案子未來的安全性。如果最糟的狀況發生，要續建產生的費用是很高的，需要大家一起負擔，不然會變成爛尾樓。

六、所有權人一沈○○（358地號土地所有權人）（現場登記）：

本案是高樓層都更，所以大家多以建物的補助為重點，但實施者並未告訴我們提供土地持分者的分配計畫，依目前計畫來看，原1樓住戶所有之停車位具土地及建物持分，更新後僅說明原有多少停車位，更新後即分回多少停車位，這部分實施者仍未就產權差異做說明。都更是要讓大家變得更好，不應讓有些人的權益被別人拿走。

七、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(詹宛庭主任規劃師)：

(一) 有關文化局書面意見，目前本案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，後續將檢附相關函文於報告書中。

(二) 有關財政局書面意見後續將詳實回應於報告書中，現場初步回應如下：

1、誤植部分將重新檢視報告書並修正。

2、有關財務計畫部分：

(1) 將再重新檢視提列項目適宜性，綠建築及智慧建築顧問費等費用如需調整提列項目後續將配合修正。

(2) 有關P.13-4配合加註「後續將以權變之評價基準日為準進行物價調整」。

(3) 有關容積移轉、效益分析等，後續檢附相關證明文件於附錄。

(4) 稅捐及貸款利息等，後續配合標示相關計算因子及計算式。

(5) 管理費用部分，目前皆依提列標準計算，後續審議時也會針對合理性進行說明。

3、有關區民活動中心部分：

(1) 本案今年業已向里長、財政局及區公所等單位報告並取得共識，且相關會議記錄已檢附於報告書中。

(2) 露臺面積配合標記為約定專用。

4、有關公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等及其規劃設置位置及樓層，配合加註於事業計畫平面圖。進行估價時，亦會納入考量合理反映在更新後價值上。

5、受保護樹木部分將依文化局公告之相關規定辦理，並補充文字說明處理方式於報告書中。

6、有關附錄10住戶管理規約，因本案申請綠建築及智慧建築標章，配合於管理規約補列綠建築及智慧建築管理維護事項。

7、有關臺北市政府分回房地，配合於事業計畫加註實施者同意配合事項。

(三) 住戶持有之地下室為合法產權，依都市更新相關規定，進行估價時會先評估整筆土地的素地價值，若地上有區分建物，再依各樓層情形將素地價值分配至區分建物上，其中也包含地下室產權。因本案目前為事業計畫階段，尚未進行權利變換估價，恕無法詳細回覆地下室更新前權利價值，合法產權部分後續估價時皆會納入評估。

(四) 有關合建契約跟大家說明，今天是都市更新處主辦的公聽會場合，所以合建契約部分會後實施者會再作說明。

(五) 本案都市更新依權利變換方式實施，會將容移費用列入共同負擔，而容積移轉所產生的相關效益在扣除共同負擔費用後，將依各位地主更新前的權利價值比例分回。

(六) 有關租金部分，本案目前屬事業計畫階段，雖然尚未進行更新前價值評估，但相關的殘餘價值及租金，皆是依都市更新相關法規請估價師估算區域內行情，不會依各戶情形分別估算租金收益。更新前每位住戶的屋況不同，若為出租使用，其產生的租金收益也不一樣，導致部分住戶可能覺得補貼金額與現在實際出租金額相比有點不如人意，這部分還請住戶包涵。

(七) 有關住戶提到一樓退縮，以前建物較無規範建蔽率或相關退

縮規定，因此蓋得相對較滿，但依現行最新的法規，重建上難免需要配合留設車道及開放空間，故更新後一樓的建築面積勢必會減少。但未來在估價時會先評估土地的素地價值，再依區分建物各樓層的條件分配價值，像一樓與樓上層相比，一樓使用的彈性較大，可以做店面或其他使用，後續權利變換階段，估價師會一併納入考量。通常來說，一樓住戶相對其他樓層可以明顯感覺到價值差異。後續權利變換階段進行分配時，若住戶選完店面之後尚有剩餘價值，也歡迎往樓上層進行選配。

(八) 本案因性質相較複雜，且為爭取時程獎勵選擇事、權分送方式辦理，故尚未辦理更新前、後估價，住戶現在難免有些疑慮，實施者會盡量說明。惟事業計畫階段主要審核內容為都更容積獎勵及確認建築圖面，望各位住戶周知，待事業計畫核定後進入權利變換階段，將再提供每戶更新前後權利價值給各位住戶。

(九) 信託契約部分實施者會加速辦理，請大家放心。

(十) 有關續建機制，依都市更新條例第36條規定，以重建方式辦理都市更新之案件，實施者需於報告書中載明風險控管方案。本案後續擬採資金信託方案，即設立資金信託帳戶專款專用於本案；另本案實施者為璞永建設，資金與都更實績各位有目共睹，各位住戶這部份真的可以相對放心。退一萬步說，倘若真的不幸發生，資金也已經存於信託銀行，屆時信託銀行會協助辦理續建相關問題。

八、實施者—璞永建設股份有限公司(許詠威 副主任)：

(一) 有關各位地主的產權，後續於都市更新權利變換階段將直接反映於權利價值上，各位分回都將比更新前多，望各位住戶

周知。

- (二) 本案與他案不同之處在於銀行及公部門皆為本案土地所有權人，將有更多人進行監管及監控，並請各位地主相信公司的品牌，本案一定會更安全。

九、建築設計—吳明杰建築師事務所(吳明杰 建築師)：

針對裝卸車位說明，依臺北市土地使用分區管制自治條例規定，商辦使用面積部分須檢討裝卸車位數量，亦對於裝卸車位有高度、車道及車位的要求。有關裝卸車位之使用，倘實施者有規劃其他公共車位，未來使用上皆可一併考慮，後續在使用上再做調整。

十、臺北市政府都市更新處(宋蕙汝 股長)：

本案目前屬事業計畫階段，此階段主要是審核建築規劃設計及建築容積獎勵部分，待進入實質審查程序，將邀集相關單位共同為住戶把關；有關權利變換計畫就更新前、後權利價值評估，後續實施者將擬具權利變換計畫送審，依都市更新條例規定屆時實施者應辦理估價師選任及更新前、後價值查估。

十一、學者專家—簡文彥委員：

- (一) 首先提醒實施者，今天住戶多詢問關於合建契約與權利變換的差別，請實施者向住戶詳予說明，並建立良好溝通管道，讓大家在都更過程中，對於制度的操作能更信任。

- (二) 針對本案有幾點建議：

- 1、本案公有地占約21.09%，今公地主有提出許多建議，請實施者納入考量並妥予回應，俾利後續都市更新審議進度進程順利。
- 2、提醒各位地主，合建契約屬雙方民事行為，非屬都更審

議權責，倘有爭議需另透過私法法律途徑處理；另權利變換分配，係將更新後價值扣除成本後進行分配。不論採協議合建或權利變換，都會尊重住戶及實施者雙方之間的選擇，仍請所有權人跟實施者好好協商，並建立良好的溝通管道，另針對資訊揭露的部分，請實施者善盡整合溝通協調之責。

- 3、有關實施者應了解住戶的需求，避免後續分配產生爭議而再變更設計。開放空間、人行道規劃及喬木覆土深度規劃情形，請依都市設計審議原則及都市更新審議原則規劃設計。

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3時30分）