

# 正硯建築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二小段316地號等4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4月7日（星期五）上午10時30分

貳、地點：臺北市非政府組織（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 張逸民幫工程司 代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

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佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由正硯建築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二小段316地號等4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張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會陳玉霖委員，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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達

意見。等以下的流程會請實施者做 15 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，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、行政院農業委員會林務局(書面意見由更新處承辦代為宣讀)：

謹就旨揭事業計畫及權利變換計畫(公開展覽版)提供意見如下：

- (一)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前，管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
- (二)實施者自房屋交付本局之日起，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，於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (三)請實施者提供三家不動產估價師之估價報告書予本局。
- (四)事業計畫：
  - 1. P9-39 建築規劃內容，A. 規劃地下 2 層、地上「12」層之 RC 建築應係誤植。
  - 2. P10-2 表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表中，本局經管 826 建號之拆遷安置費用 1 個月為 39,081 元(117.36 m<sup>2</sup>\*333 元/m<sup>2</sup>)，36 個月應為 1,406,912 元(117.36 m<sup>2</sup>\*333 元/m<sup>2</sup>\*36)，兩者合計為 2,359,997 元，請實施者再行檢視。

(五)權利變換計畫：

- 1. 依據實施者 111 年 5 月 3 日正字第 1110503 號專業估價者選任結果通知單所載，抽籤結果正取一為宏大不動產-聶湘

明，正取二為信義不動產-紀亮安與報告書 P7-1 二、專業估價者委任說明不一致。另查後附不動產估價報告書中，該二家估價報告書簽證估價師亦非中籤之專業估價者。

2. P11-4 表 11-3 建物登記清冊中，共有部分(1)(2)合計值不為 1，短少 1000/100000 未見實施者分配。

### 三、臺北市政府財政局(書面意見由更新處承辦代為宣讀)：

經檢視本案事業計畫、權利變換計畫及估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

#### (一)事業計畫

##### 1、工程費用

(1)依本市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定，智慧建築加成部分不得計算物價指數調整，請修正。

(2)本案提列動力驅動停車設備倉儲式費用新臺幣 875 萬元，請實施者於計畫書內說明提列合理性及必要性，後續提審議會審議。另 P13-1 成本說明表、表 13-2 營造工程費用估算表，請將倉儲式車位費用列於特殊因素費用下。

(3)鄰房鑑定費：附錄十一鑑定範圍圖請修正以圓半徑範圍計算鑑定戶數；另 P13-1 成本說明表提列說明，鄰房鑑定範圍誤植為 68.8 公尺，請修正。

##### 2、權利變換費用

(1)建築師規劃設計費：除依臺北市建築師酬金標準表中級標準提列外，尚按法定工程造價 2%加計建築規劃費用，後續提審議會審議。

(2)都市更新規劃費：目前係以提列總表之基準費用表計算，請檢附實際合約影本，並以合約金額提列。

(3)估價費用：請檢附完整已用印之合約影本佐證，以利檢

核。

(4)更新前測量費：目前以估價單金額提列，請檢附合約影本佐證。

(5)土地改良物拆遷補償及安置費用

甲、拆遷補償費：P10-1 本案係委由估價師查估合法建築物及其他土地改良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。

乙、拆遷安置費：P10-1 合法建物拆遷安置費之租金單價，請於附錄提供估價師查估資料；另安置期間請於事業計畫內列示計算式，依提列總表規定計算應為 26.6 個月，目前以 36 個月計算安置費，請修正。

3、貸款利息

(1)P13-3 貸款期間請列示計算式，依提列總表規定計算應為 32.6 個月，目前以 36 個月計算貸款利息，請修正。另本案評價基準日 111 年 6 月 15 日之郵政儲金一年期大額定存利率為 0.21%，請修正相關連動數值。

(2)貸款利息計算式 (2)，重建費用金額誤植，請修正。

4、稅捐(印花稅及營業稅)：本案目前為代理實施者，後續將改由更新會擔任實施者，依提列總表規定無提供資金之更新會及代理實施者(不出資)，其性質屬地主自行出資興建分回，故稅捐不提列共同負擔，請刪除。

5、管理費用

(1)廣告銷售管理費：P13-7 表 13-7 廣告銷售管理費計算表，實施者實際獲配之單元及車位總價值合計數有誤，請修正。

(2)風險管理費：P13-7 費率以上限 (10.5%) 提列，因本案為自組更新會或代理實施者辦理，請調降；並請於計畫書

內加註說明是否有清算退費機制。

(3)本案廣告銷售管理費（6%）及人事行政管理費（5%）費率均以上限提列，請調降。

## 6、其他

(1)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，另說明是否反映於估價。

(2)綜-4 頁實施者於本案 111 年 8 月 1 日自辦公聽會說明「財政局已明確表示不選屋，選擇領取更新後的權利金」，查本局當時未明確表示不選屋，所載回應說明與事實不符，且本局已於 111 年 8 月 29 日函復參與權利變換選配房地，爰請修正相關文字，並於公辦公聽會向案內土地所有權人妥予說明。

(3)P1-1 文字說明本案目前先由正硯建築股份有限公司擔任代理實施者，後續擬成立更新會並改由更新會擔任實施，請實施者說明更新會預估成立期程。

(4)P3-2 文字說明（三）其他土地改良物之測量成果報告正本詳附件七，惟附錄未檢附附件，請補附。

(5)P9-12 更新後最小分配單元 1F-A 之主建物面積，與權利變換計畫 P9-1 表 9-1 更新後土地及建築物分配面積表所載數值不一致，請修正。

(6)P9-39 建築規劃內容之地上樓層數誤繕（應為 13 層）、P13-8 成本收入分析，更新事業實施總成本、風險管理費、更新事業實施經費及土地所有權人更新後應分配權利價值等數值均有誤，請全面檢視修正。

- (7)附錄十住戶管理規約，因本案申請耐震設計、綠建築及智慧建築標準，請於管理規約補列耐震設計、綠建築及智慧建築管理維護事項。
- (8)請實施者於事業計畫加註「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
- 甲、本案完成產權登記，經臺北市政府財政局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。
- 乙、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，故有關臺北市政府財政局分回房屋部分，於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。」
- (9)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、P9-4 本案分配原則(三)「實分配價值(即房地價值+車位價值)，不超過權利變換計畫所載應分配權利價值再加百分之十內，避免……過度超額影響其他所有權人權益」、(九)「……超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理」。惟查 P10-2 表 10-1 土地及建築物分配清冊，多數土地所有權人皆有超額選配之情形，且本局原選配 11F-A、B 等 2 戶住宅，因與超額選配之其他所有權人重複故參與公開抽籤，又因未中籤而改選 3FB、4F-A 等 2 戶，請實施者說明本案選配情形是否違反本案分配原則。
- 2、P5-1 文字說明合法建築物之補償金額及拆除工程費用數值

有誤、P8-8 平均費用負擔比率說明內之拆遷補償及安置費用合計數值有誤，請修正。

3、P11-4 表 11-3 建物登記清冊表，共有部分分子權利範圍合計不等於分母數值，請修正。

### (三)領銜估價報告書

1、P14 依本案估價條件第 4 點所載，本更新單元 316、317、318、319 地號等 4 筆土地為同一張使用執照（55 使字第 0483 號），且 316 地號為本建築基地之法定空地，因該使用執照所載舊地號無法對應到 316 地號土地，又依建物套繪圖 316 地號土地上所繪圖層顏色並非為空地，故請說明認定 316 地號為法定空地之理由或證明文件。

2、P61 合併前各筆土地價值評估表，各筆土地之比較項目調整率有錯置情形，請修正。又 316 地號面積 22 坪，其他 3 筆土地面積 43 至 49 坪，惟面積調整率相較比準地卻分別為-5%及-2%，兩者調整率差異過大；另商效部分面金山南路 1 段及泰安街 3 巷之商效差異僅 2%，且單面臨路及雙面臨路差異僅 1%，均不甚合理，請檢討更新前土地調整率合理性。

3、P138 更新後不動產各戶建坪單價評估過程表，視野條件僅 2F-B 為稍差，3 樓至 13 樓皆為普通，無法區別不同樓層間視野條件差異，請重新檢視調整率是否合理並修正。又景觀部分請說明面古蹟及部分面古蹟差異 2%之調整原因。

### 四、規劃單位—奇模工程有限公司(王佩模技師)：

有關公有地管理機關書面意見，後續會在報告書修正及回應，如果是誤植亦會一併的修正，並連動修正相關數值。

### 五、實施者—正硯建築股份有限公司(葉雍開)

依照公有地管理機關所提出的問題將與規劃團隊詳細研究，相關的問題也會跟將來的實施者(更新會)說明，並且修正。

#### 六、規劃單位—連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育估價師)：

公有地管理機關的問題我們會在回應表裡詳細說明，關於法定空地的問題，這是實施者之前提供我們的資料，這塊地號(316地號)確實是法定空地，我們也會請實施者再提供相關的文件，提供給財政局及未來審議的參考。

#### 七、主席：

請問實施者有要回應代理實施者跟更新會的部分嗎？

#### 八、實施者—正硯建築股份有限公司：

目前更新會已成立，只剩下統編碼跟簡約的部分要修正去做變更，所以應該是在這一次的修正後會連同辦變更。

#### 九、學者專家—陳玉霖委員：

(一)目前這個案子是代理實施者，後續會改成更新會，所以實施者要對權利人做整個流程的說明。

(二)因為本案後續會改成更新會，更新會大家比較在意的就是資金的來源，變成更新會要出資這件事情，所以整個資金的籌措部分都要去說明，包括報告書都要載明，因為更新會等於是權利人要去負擔權利跟義務，尤其是市場的風險，這些都要妥善地做說明。

(三)容積獎勵的部分，安全結構跟四樓建物的獎勵部分，這裡面獎勵的基礎計算的部分是用三筆土地，就是建物坐落的土地去申請，那如果現在講的是同一張使照，那是用只有建物所在的土地面積還是用同一張使照的土地面積去作申請？這個部分再麻煩做確認，因為這個容積獎勵的部分也是權利人的權利，如果是用整張土地的部分，相對申請的獎勵也會比較多，跟後續估價也會有一些關係，建議這部分再去釐清。

(四)估價的條件設定，因為是更新會關係，所以估價的部分是真權變，就是實際上估出來的權值去做權利的分配，所以有幾件事情要做比較清楚的釐清。

1. 評估的基礎只有加法容，沒有加計專屬的容積獎勵，因為這裡面會去影響到大家的權利的基礎，一般是會加計專屬的部分，所以目前這樣做的基礎理由要做說明。

2. 法定空地的認定要做比較清楚的釐清及檢討，因為會影響

到權利價值的部分，所以要有一個清楚的依據，建物使用權的計算，假設 316 地號是法定空地，整個價值計算的過程都要說明的比較清楚，包括估價條件跟報告書的部分要說明清楚。

(五) 以上是一些初步的建議，這個案子可以走到公辦公聽會的階段代表這個案子相對是成熟的，各位權利人假設有什麼意見盡量提出，尤其這個案子將來是改成更新會，就變成是我們自己出資來蓋，要負擔成本跟面對市場的變動，所以有問題盡量提出，有助於這個案子的順利進行。

#### 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 05 分）