

綺華建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段 68 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 1 月 16 日（星期二）上午 10 時 00 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 吳子瑜股長(魏良諭副工程司代)

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，歡迎大家來參加由綺華建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段 68 地號等 12 筆土地都市更新權利變換計畫案」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魏良諭副工程司，今天邀請專家學者是蕭麗敏委員(臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)。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 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、所有權人—財政部國有財產署北區分署（94 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 權利變換計畫第 7-3 頁所載財政部國有財產署更新前權利價值

與第 10-3 頁所載不符，請實施者確認。

2. 權利變換計畫第 3-15 頁所示圖 3-11 標示與圖不符，請實施者確認。

3. 請提供 3 家估價報告書供參。

二、所有權人—臺北市政府財政局（73-3、73-7 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）權利變換計畫

1. 不動產估價費用：本案 111 年 7 月 28 日核定之事業計畫係依提列總表之認列標準計算，提列新臺幣（下同）254 萬元，現實施者以實際合約金額提列 410 萬，較認列標準及原核定金額高出 156 萬，請實施者說明合理性。

2. 稅捐（第 8-3 頁表 8-1 共同負擔計算總表）：

（1）印花稅：讓受不動產契據印花稅之計算式漏未列示括弧，請修正。

（2）營業稅：提列說明附錄頁碼有誤，請修正。

3. 信託費用：本案係以報價單金額提列 650 萬 5,000 元，請實施者於權利變換計畫核定前檢具合約並以價格低者為準。

4. 人事行政管理費：第 8-6 頁計算式之重建費用數值誤植，請修正。

5. 其他誤植：

（1）第 9-3 頁更新後可供分配之更新單元表，車位面積合計數（7,351.57）與表 11-4 所載（7,351.37）不符；另表 11-4 大公加計車公之合計數，與共有部分總計數值不一致，請釐清修正。

（2）第 10-2 頁更新後可銷售總面積 6,601.06 坪與 3 家估價報告書所載 5,903.41 坪不一致，請釐清修正。

(二)估價報告書

1. 宏大不動產估價師聯合事務所（領銜）：

- (1)本案更新前土地查估計算過程之條件有稍佳、稍差、較佳、較差、相當，與第 55 頁所載評比標準為超極優、極優、優、稍優、普通、稍劣、劣、極劣、超極劣不一致，請修正。
- (2)第 134 至 139 頁更新後各單元建築物價值調整率表，部分樓層別效用比（如 9、10F）與 P132 修正標準之數值不一致，請全面檢視修正。

2. 巨秉不動產估價師聯合事務所：第 55 頁各宗土地個別條件差異調整率表，臨路條件雙面、單面（71 巷）、單面（77 巷）調整率分別為 0%、-1%、-2%，惟未臨路調整率卻調降至-7%，請實施者檢視合理性。

3. 景瀚不動產估價師聯合事務所：第 132 至 135 頁各戶調整率表，請新增欄位列示樓層別效用比調整率與位置差異效用調整率計算結果，另調整因素未反映轉管情形，請修正。

三、所有權人—林○○（91 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本一樓戶自 93 年購入時即有已劃定之專用停車空間，並已歷數年，亦符合「默示分管契約」之要件。且在台北市中心具備專用停車空間之一樓戶，於其真實不動產市場行情高於不具備停車空間者。本戶參考銀行估價及實價登錄推算本戶之權利價值比例，皆高於估價公司所估算之價值比例，希望估價單位能修正估價方式以貼近真實不動產市場行情。
2. 本都更案依「室內一坪換一坪、四五樓老舊公寓專案」送件申請並核定。惟於權利變換價值估算後，實施者宣稱由於政府給的容積獎勵不夠，故於都更後無法達成室內一坪換一坪。請政府相關單位詳細說明為何依專案申請之都更案，卻無法

核定足夠容積獎勵，以達成室內一坪換一坪。

四、所有權人—黃○○(97地號土地)(現場登記發言)：

1. 本案之監造責任在起造人或建築師?或另外專聘?請明確界定並負責。

(1)根據台北市土木技師公會函，本區土壤屬疏鬆且地下水位高，且本案將深度開挖，為避免發生工安及鄰損事件，請實施者慎選土建工程承包廠商，並嚴格負起監造責任。

(2)本案之監造責任為起造人(綺華建設)或建築師(大峰建築師事務所)?或另聘專責負責人?請明確說明，並負起施工監造之責任。

2. 本計畫實施進度所列之工程施工時間為 48 個月，與事業計畫所核定之 35 個月超出甚多，請詳細說明並避免更新成本增加。

(1)事業計畫核定更新期間為 35 個月，而本計畫實施進度所列之工程施工期間為 48 個月(P12-1)，兩者差距多達 13 個月，其原因為何?

(2)如施工工期延宕、逾時，導致安置費用及重建經費不足以因應時，將如何辦理?

五、所有權人—高○○(齊○○代)(95地號土地)(現場登記發言)：

1. 本專案開始的時候，建商承諾住戶室內一坪換一坪，並附加一個停車位，之後以地主可分回容積樓地板面積不足為由，改採權利變換的方式。

2. 本案若將無危老專案獎勵資格的地主(包括空地及官舍)，所獲得的容積樓地板面積，假如全部歸屬原有住戶的話，則有 562.79 m²，也就是他不僅足夠，還剩下 343.08 m²，所以一

坪換一坪這專案是可以成功成立的。

3. 本案實施者以建造成本飆升為由，不斷調漲各項成本數據，以致更新後共同負擔成本持續增加，完全轉由全體住戶共同承擔，我們可以看到110年5月事業計畫審議會光碟版的金額，到112年6月(自辦公聽會簡報)的金額，已經增加了五億四千八百多萬元，占更新總成本1.5%，11月6日到113年1月(目前權利變換計畫案公辦公聽會簡報)的金額，在半年內又增加了三千三百多萬，占更新總成本0.4%，也就是說，從110年到113年為止，一共增加了成本1.9%，這是不合理的。萬般皆漲但住戶所擁有的土地價值固定不變，但其他東西都一直在變動，都在往上調升。
4. 112年6月10日的自辦公聽會中，學者陳玉霖委員曾經表示，審議時要請估價師詳列哪塊地號有專屬容積獎勵，並且說明容積折減的情形，我查看了光碟，我個人在上次的發言及委員的提議，似乎沒有回覆，所以我今天在特別提出，謝謝。

六、所有權人—倪○○(楊○○代)(68地號土地)(現場登記發言)：

關於財務成本的部分，上次選配的時候，那時候看的成本金額，也就是我們擁有的價值去選的部分，那比例跟現在有差，上次負擔比例是33.3%，這次又調到35.3%，所以這整個財務成本增加蠻多，當然今天這份報告裡面，財務分析這部分，就是第8頁裡有寫到說最終是依臺北市政府核定公告實施內容為準，所以我不太清楚這個核定內容，還是會再刪這成本還是怎樣，因為看起來是又調高不少。

七、所有權人—施○○(97地號土地)(現場登記發言)：

1. 我們被迫要去選擇比較小的坪數，大的戶別權利變換的價格建商還沒辦法跟我們確定。當初建商已經算了他的成本，我

相信很多跟我一樣的戶別都不得不犧牲一兩坪去選比較小的，但是這樣結果累積起來，建商就會剩下很多。我認為我們已經去選比較大的戶別，也就是支持建商，那他應該就用整體來算，個別戶剩下來的一坪兩坪，這樣累計下來也可能有一兩百坪，應該把它回饋給我們，對建商來講成本也沒有增加，讓他在這樣的成本之下可以照顧個別戶。這是我們這次權利變換遇到比較大的問題。希望這邊可以有一個答案。

2. 因為大家都被迫去選小戶，所以會剩下很多，這個部分應該要回饋給我們這些選大坪數的也算支持建商的。

八、**規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林婁綺協理)：**

1. 針對國產署的意見，釐清後修正。
2. 針對財政局的意見，本案是依據99年12月的提列總表版本，估價師費用依據實際合約金額來提列，其他誤值的部分，我們會修正。有關信託費用，我們目前是以報價單，核定前會檢具合約，因提列總表是規定以合約金額來認列，所以我們不會以價格低者來認定。
3. 針對工期的問題，綺華建設粗估的施工時間需要48個月比較穩妥，但因為在提列成本時，不能夠無上限提列，我們依據標準計算，更新期間可能提列的金額是35個月，所以才會看到有35跟48個月的差距。屆時真實的施工期間，還是以最後發包後的工程進度為準。
4. 有關調漲成本這件事，大家拿到事業計畫核定版、112年6月選屋的資料，以及今天公展的光碟片，發現為甚麼成本一直在漲，因為事業計畫是104年送件，成本是以當時的物價去計算，所以數字本身就比較低，到權利變換階段時，依據法規的規定，有一個評價基準日(112年3月31日)我們的成本跟售價都是以這一天當作基準去計算，如此算下來會是一

個相對公平穩當的數字。至於選屋時跟現在的光碟片數字的差異，是因為選屋的時候，是先試算一個共同負擔的數字供大家去選屋，可是選完以後，銷售管理費及營業稅的計算，是會隨著選屋的結果連動，因為這樣的連動數據才導致了共同負擔數字又不太一樣，我們的成本都是照 99 年 12 月提列總表版本，每個數字都有規定，計算式在計畫書裡面寫得很清楚，這些未來進入權變小組，委員都會審查，我們這個基地有三個公單位，他們絕對嚴格地去審查這些數字的合理性，所以這個部分大家暫時可以先放心。

5. 一坪換一坪的政策方案，是指全案去計算，我們這個案子有一些空地，所以能申請的獎勵有限，這個計算是會連動到共同負擔還有申請的獎勵項目，有一個公式去換算出來的結果，依據這個結果，我們申請的容積就是無法達到更新前所需要的容積。本案是權利變換，各位所擁有的價值，可以做房屋相對應的選擇，例如低樓層的房屋會較便宜，所以在低樓層的部分找補比較少，來讓各位這樣做分配。
6. 有地主提到本案有一些空地，他們也一起加入我們來做這個老舊公寓專案，是不是這樣而稀釋了我們可以分的獎勵？這邊要宣導一個觀念是，更新案是集體共生的結果，本案有房屋的土地面積只有 1,927 平方公尺，是不能申請老舊公寓專案的，是因為旁邊的空地讓我們的基地比較完整漂亮，才能規劃寬敞的人行步道、串連南北的通學巷，這些都是全體基地聯合貢獻的成果。
7. 施先生的問題應該是有超選，但是找補的金額實施者這邊無法跟你確認到底是多少錢。這個部分要回到當時核定的事業計畫的選配原則，超選 10% 以內的話，找補的金額是以估價的結果認定，超過的部分要跟實施者協議，而協議的內容，

市政府這邊沒辦法給一個明確的答案。我簡單重申一下，因為本案是老舊公寓專案，整合起來不容易，有空地、有建物的土地，有公單位還有為數不少的私地主，大家的需求也不一樣，我們當初會設計一些小坪數也是為了爭取合適規模獎勵5%，建築師也很努力讓基地比較方正，地下室的停車排序也很漂亮，所以實施者團隊這邊也真的盡力去設計，但沒有辦法為各位量身打造剛好的坪數，所以只好讓大家去將就，比如說如果選小一點的戶別，就退你錢，如果要多選一點，畢竟實施者也是營利單位，會需要回收管銷這些費用，所以找補金額還是要以跟實施者協議的金額為準。

8. 權變的機制原本是希望相對公平，所以將土地坪數都轉換成價值，你有的價值不會少，你少選的、錢會退給你，所以這個部分，你的權利已經被保障，但實施者同時也有他的權利要被保障，因為他也是代墊了資金、承擔了風險，所以這個部分只能大家互相理解，案子目前準備要進入審查程序，最後還是看市府審查的結果為何。

九、 建築設計—大峰建築師事務所(倪伯聰建築師)：

1. 有關監造跟監工責任，法定上來講，施工單位是營造廠，但是我們現在還沒確定營造廠，我想綺華建設這邊應該會發包一個規模較好的營造廠幫大家施工，畢竟臺北市地質狀況不是太好，我們地下四層樓施工難度是有點高的，所以那時跟結構技師與綺華討論了很久，才會提出地中壁，維護施工安全，避免影響到鄰房安全，讓土壤在開挖時，土壤變形降到最低，地下水不要抽到很低，影響到隔壁鄰房。至於監造監工責任，分兩部分，一個是建築師監造，一個是營造廠監工，營造廠會配置比較多的人員，基本上會配置工地主任，如果大一點的營造廠，會配置工務部經理，那除了工地主任外，

下面會配一般營造工程師、機電工程師、品管工程師等，這就是監工責任，因為他們隨時會監工督促所有的小包協力廠商；建築師就是監造責任，這兩個字有點不同。之後如果營造廠確定，實施者應該會向大家報告或是開個工程說明會。

十、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(陳奕壬估價師)：

1. 國產署的部分有提到權變計畫書有數值對不起來，這數字最終還是要以估價報告書為準，我們估價報告書跟其中一個數字是有對應，所以應該是另一個數字可能是在編排的時候有些誤值，之後會再做確認。
2. 臺北市財政局這邊有提到標示的問題，有提到調整率跟我們表格對不起來，標示是針對我們比較法的部分，細項比較多，我們會在報告書裡再加註說明。每個樓層的價差，係因尾數遮蔽，後續會將其顯示，讓報告書閱讀更明確，針對另外兩家報告書，因為我現在沒有其他兩家的估價報告書，但是我對了一下跟我們這邊的調整率很接近，也差不多是7%左右，到時候由巨秉那邊可能在會議上再跟公部門說明，景瀚這邊再轉管的部分也要做一個詳細的說明，未來我們會配合審議過程再做調整，我們這邊都是標示問題，目前不會變動。
3. 林女士有提到一樓的部分，它是基地範圍，能不能做默示分管契約還是需後續經委員會討論，因為每個案子有通案性，依據都更條例規定，合法建物才能夠做評估，當然通案性還有過去法令的規定，未來我們也會把這問題，詳盡地跟市政府權變小組做報告，再看看過去的經驗作個定奪。
4. 齊先生有提到地價會增加，臺北市的物價指數是每個月發布，但是我們在評估的過程自辦公聽會到現在，我們以市場行情

作為評估，市場行情我們在送件之後不會再變動。容積折減內容這比較不好意思，未來我們會在報告書寫的更詳細。目前可以跟各位做一個說明，因為本案有部分的土地上有坐落建物，有坐落建物會把專屬獎勵歸到有建物的土地上面，去保障所有權人權益，因此目前評估過程有兩個容積，一個是未含專屬獎勵之法定容積，只有法定容積率評估的地號是69、70、73-3、73-7、93，這在報告書都有詳細的內容過程，未來我們也會在權變小組做詳細的說明。

十一、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 在都市更新的機制，從更新前的財產價值到更新後新房的分配，是基於不動產的價值來做一個決定，為了公平起見，在分配更新後的部分，只能就合法建物來做評估，如果不是合法建物，會有拆遷補償費。因此在通案上，如果屬於分管的部分，一定要有書面，基本上是為了保障每一個人的權利。所謂的默示分管契約，在一般的民事訴訟會有，但是各個狀況不同，訴訟和都更的本質跟要件，不必然是相等的。所以在都更裡面，目前是沒有所謂默示分管契約的認定，如果有其他特殊的約定，一定要以書面為準，這樣才沒有爭議。
2. 針對專屬容積獎勵的部分，台北市有都市更新權利變換估價的範本，針對專屬容積的評估還有折減，都有一定的規範，原則上估價師都會依照這個範本裡面的規範來執行。
3. 有關公聽會數字跟本次版本不同，確實如實施者團隊所講，選完屋確認戶別後，會涉及到營業稅還有銷售管理費的變動，這是每個案子都會有的情況，建議實施者團隊在這次公聽會的回應意見裡，把幾個版本數字變動的原因列明。
4. 現在送進來的跟到時候核定的數字是不是會一樣？基本上每個案子都不會一模一樣，因為中間會經過審查，今天財政局

跟國產署都有對成本提一些意見，他們也會發現報告書有些誤植誤繕的部分，所以成本面會去審查有沒有符合相關的規定，在估價的部分，會有地政局跟有估價背景的委員，審視三本估價報告書，尤其是作為計算基礎的宏大(領銜估價師)，他的整個報告書的內容的合理性跟邏輯性，所以這個經過審查後，應該都會有一些數字的修正，所以理論上最後核定的版本，應該是會跟現在報核版的數字會可能有一些差異。

5. 權變計畫跟去年核定的事業計畫的流程是一樣的，今天開完公聽會後，接下來會有權變小組的審查、聽證及審議會，在每個階段，地主都可以有陳述意見的機會，但建議地主，任何問題不要等到開會再提，只要有問題、有疑慮，就去跟實施者問清楚，大家共識越強，在審議會的時候，大家的問題越少，速度就會越快。
6. 第二輪地主有提到選配的問題，在事業計畫有選配原則，譬如說要優先保障一樓的住戶，原來一樓的地主優先選配一樓，這個大概都是通案原則，本案超選的部分，是以不超過應分配價值的 10%，大概也是跟一般通案是一樣的，如果沒有訂上限，我們講一個比較極端誇張的狀況，地主都把所有的房子都選完了，對建商來講，是不是很有可能沒有任何利潤，只有打平成本，其實大家都知道，任何的營利單位，都應該要有合理的利潤，如果讓他沒有合理的利潤，如果我是建商，這個案子一塊錢都沒有賺，可能就不會那麼積極認真，所以我們覺得，對建商來講，保障合理的利潤是必要的，但是地主的權益的保障也是必要的，所以是要在雙方能夠兼顧均衡的前提下來完成這個都更的事業。所以還是建議地主戶超過 10% 的選配，盡量雙方去做協調，在這個部分，不在我們審議會的處理範圍內。因為雙方的協議，這是私約，我們只針對權變報告書的內容做審查。

十二、臺北市都市更新處－魏良諭副工程司：

就剛剛有地主提到老舊公寓專案是否可以一坪換一坪回應說明，也藉這個場合跟大家傳達一些比較重要的觀念，是否可以一坪換一坪，還是要看每個基地的條件、地價地段及個人土地持分，每個個案狀況都有所不同，本案目前看起來，以報告書內容所載，尚無法達到這個條件。

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（上午 10 時 57 分）