

# 耕薪都市更新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四小段274地號等25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3月27日（星期四）下午14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 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳兆揚

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由耕薪都市更新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四小段274地號等25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，今天邀請專家學者是簡文彥委員，另有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、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（274、274-1、274、275-1、276、276-1、277、277-1、278、278-1、279、279-1、280、280-1、281-1、282、283地號）（書面意見，更新處承辦代為宣讀）

- (一) 本案前經本分署 113 年 3 月 15 日台財產北改字第 11300074690 號函提供自辦公聽會意見，請實施者補充登載於計畫書回應綜理表並予以回應。
- (二) 事業計畫第 13-1 頁，本案提列地中壁及扶壁工程、逆打及順打法費用合計達新臺幣(以下同)7,760 萬 4,098 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
- (三) 權利變換計畫第 8-6 頁，本案共同負擔比例 44.35%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。
- (四) 權利變換計畫第 10-1~10-4 頁，查本案本署分回國有房地，本分署前以 113 年 4 月 8 日台財產北改字第 11300100090 號函申請選配並以 113 年 5 月 14 日台財產北改字第 11300146790 號函調整部分停車位選配單元，惟本署

申請分配5F-A 等82戶房屋單元及 B2-22等52席停車位單元，與權利變換計畫書第10-1~10-4頁土地及建築物分配清冊單元所載不符，請實施者修正，倘有因地下室建築規劃變更致停車位編號調整之情形，亦請一併查告並提供對照清冊供參。

(五) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 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分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(六) 請提供3家估價報告書供參。

### 三、所有權人—王■■■小姐（350地號）（書面意見，更新處承辦代為宣讀）

(一) 更新前面寧波西街土地價值被低估：

這個區域若維持現況不進行都更重建，以收益法估計更新前土地價值：

寧波西街上的店面1+2樓照常收租金15~18萬租金且無空店面；南昌路59巷仍持續為住宅宿舍或無人居住或部份店面出租收取4~5萬租金或難以出租。

巨秉不動產估價的五項評估指標之一以商業條件進行評估，本項評估結果效益優/稍優，但由租金收益及空舖率即可看出商業條件優劣，差距應不僅只是優/稍優，其調整率亦不應只有相差4%這麼小。（請見公辦公聽會簡報資料之巨秉不動產估價資料）

寧波西街地主土地及建物持有均為同一人，建物殘值為0，地號274~283的土地為國有財產署，建物為陽明海運及私人持有，估價條件未納入土地與建物不同人分別估算價值，

致使須再另提補償金給建物持有人。

陳情人認為影響寧波西街地主更新前土地價值被低估，請巨秉不動產說明商業效益調整率及土地建物不同人的估價方式？

(二) 更新後住宅價值被低估-估價樣本池篩選邏輯：估價師之樣本池請見事業計劃書第3-11頁

陳情人意見：

1. 估價師未依本基地建案之地緣性篩選估價樣本，台電大樓站距離本建案為2個捷運站，若依此原則，則西門站/中山站/東門站/大安森林公園站的新成屋亦可納入估價樣本池。
2. 本建案戶型為10坪~45坪，最大坪數甚至不到50坪，採取樣本戶型竟挑選正隆天第60-100坪，冠德羅斯福90坪，台大 opus one 為53-75坪。
3. A. 正隆天第在羅斯福路金門街口(古亭站及台電大樓站中間)  
B. 冠德羅斯福及台大 opus one 在羅斯福路辛亥路口(台電大樓站)  
C. 阿學曼曼在汀洲路二段強恕中學旁靠同安街。(距離古亭站約5分鐘)  
D. 僅四方荷韻及閱大安勉強可納入樣本池，但本建案週邊實有更好的樣本可供選擇。

陳情人自行篩選與本建案1. 地理位置、2. 樓層、3 權狀坪數均極為接近的新成屋，並對比估價師對本建案每坪估價及樣本距離本基地及中正紀念堂各出口的步行時間，篩選出富豐檀廂/中正首賦/四芳荷韻/將作城心/花齊匯當作樣本池，同時為搜集10坪戶型交易價格，也納入屋齡約15年的璞趣江南/中正御品交易價格當作參考，估價基準日：113/3/1，篩選交易期間為：112/1/1~113/2/28，資料來源為內政部實價登錄網站。其結果為：

本建案基地鄰近步行5分鐘可到達之住宅大樓同類型產品市場行情：

新建房屋成交價位每坪在160萬(巨秉估110~140萬)

屋齡10年內成交價位每坪在120~140萬(巨秉估100~120萬)

屋齡10年以上成交價位區間148~168萬(巨秉估90~110萬)

故巨秉預估本建案住宅每坪單價從4樓110萬~25樓132萬採樣中之璞趣江南及中正御品屋齡達14年以上，其目的為搜集10~15坪戶型交易價格參考。

估價師對於區域內這三個字的定義若是中正區，則可以認同估價師所估的數字，中正區範圍包含中正橋下至博愛特區至公館商圈，故應以本建案基金周遭的新成屋進行採樣實為妥當。

若台電大樓站(羅斯福路三段辛亥路口)及汀洲路強恕中學旁的建案都能納入評比，超大坪數戶型亦能當作樣本池，請估價師將松濤苑/新光總統傑仕堡/元大天滙等距離本基地更近的新成屋一同納入樣本池

若仍覺得估價樣本數太少，亦可將捷運局中正紀念堂站聯合開發招商案之估價結果納入參考，此招商案位在南昌路31巷，距離本案僅300步距離，且估價時間與本案相近不遠，估價結果具其代表意義。

戴德梁行預估共構宅數字：

1樓店面平均160萬/坪(本建案一樓10間平均為158.76萬/坪)

2樓事務所平均128萬/坪(本建案三樓4間均價為97.5萬/坪含露台)

住宅部份：平均139萬/坪(本建案為119.9萬)

陳情人認為住宅部份估價太低，致使共同負擔比上升，請巨秉不動產估價師說明樣本池篩選原則及估價邏輯，尤其著重不同戶型/不同生活圈如何比較？

### (三) 一般事務所及露台估價一致性原則：

1. 111年12月自辦公聽會時提及面59巷設計為公宅，面寧波西街為管委會使用空間，露台是為全體住戶共享
2. 113年1月召開地主說明會時告知，三樓變更設計為一般事務所，管委會使用空間移至四樓，從圖面看出住戶無大露台可享用，且為A戶事務所約定專用。
3. 從選房表每坪價格可看出巨秉對同一樓層面寧波街估價較高，面59巷估價較低，一二樓店舖及住宅皆有此一致性，惟對於三樓一般事務所估價結果全層各類戶型每坪價格差異極小。A:94.1萬 / B:95萬 / C:92.2萬 /

D:93.1萬，且二樓店舖亦可當成事務所出租，但三樓事務所估價與二樓店舖及四樓以上住宅戶價格相比為全棟最低價，其定價如何得出？

4. 113年1月召開建物變更設計及選房說明會時告知地主若要挑選露台戶，露台為約定專用，有使用權但無產權，每坪單價約為建物單價1/3，請地主選房時留意。
  5. 權利變換報告書中的巨秉不動產估價報告中附錄13~附錄16列示露台價格，陳情人另行製作同層水平比及不同樓層垂直比的露台價格比例差異供參。請見完整版資料)
  6. A 事務所露台為該戶約定專用，其露台面積大到實際坪數達66坪，甚至比本建案最大戶型45坪(含公設)更大，雖無產權，但有66坪使用權，每坪使用權僅需15.6萬，佔該戶每坪單價16.67%，與其他同樓層有露台的戶型或不同樓層的露台差異太大。
- 請巨秉不動產說明一般事務所每坪估價及露台估價原則。

#### (四) 拆遷安置費：權利變換書 P.5-1~5-3

1. 目前介於羅斯福路與南昌路中間寧波西街上的店面，幾乎每間一樓店面租金在10萬元以上，二樓約4~5萬，若依實施者委託之查估當地租金水準，一樓每坪以2300元計，二樓每坪以600元計，按權利變換書 P.5-2~5-3所列示之租金補貼每戶(1+2樓)約落在6.3萬~8.5萬間，與實際租金價格差距太大，請說明其查估之採納樣本為何？  
一、二樓均為出租，所有權人無居住事實，則不發放安置費嗎？
2. 若重建期間超過38.3個月，其後續拆遷安置費應如何處理？

#### (五) 容積獎勵項目引用調整：

陳情人認為本建案不適用佔有他人舊違章建築物獎勵，應改採智慧建築申請容積獎勵，以維護地主權益(本項獎勵值約232.32坪)

陽明海運前身為國有招商局，隸屬交通部  
1927年中華民國成立後隸屬於交通部管轄  
1933年決議將招商局收歸國營

1972由招商局輪船轉投資成立陽明海運，成立時資本額為新臺幣1億元

1995/03，招商局輪船併入陽明海運，招商局正式走入歷史  
(資料來源:維基百科)

南昌路一段59巷274~281地號，當年係為招商局蓋給自家員工當作宿舍，

招商局在當年當時當下為政府單位或國營企業，找土地蓋員工宿舍理應是中央或地方單位協調完成後才進行建設，不可能由政府帶頭無權占地，故應是：

1. 原招商局以自有土地合法建造員工宿舍，或；
2. 先向國有財產署合法承租土地後始再開始建造
3. 陳情人認為274~281地號當年應是依政府機構或國營企業蓋房舍流程進行，不可能蓋違章建築而應是合法建物

故認為無「先占後租」及「舊違章」之事實。

「都市更新建築容積獎勵辦法」第11條占有他人舊違章建築戶獎勵：本項是提供給無權占有或先占後租的違章戶鼓勵參與都市更新所提供的獎勵值。陽明海運當年係為政府機關或國營事業，理應先合法承租再申請合法建造，不符合占用他人違章建築獎勵。

若當年政府招商局轉成立國營企業都能符合無權占有或先占後租的違章戶的資格，逕而拿到本項獎勵值，看似取得獎勵 90,170,112 (載於權利變換計劃書第6-1頁)，實際共同負擔應支付給陽明海運安置費用為275,880,465(載於權利變換計劃書第10-16頁)，其安置金額佔共同負擔6.88%，對於原地主的權益受極大損害。

建議引用房地不同人之處理方式，由陽明海運與國有財產署相互協商一定分配比例處理之，本項獎勵值改以智慧建築代替，以歸還寧波西街地主應有權益。

(六) 店舖陽台請統一規劃在二樓：

1. 陳情人選配面南昌路一段59巷編號7、9及10三戶店面，其戶內有規劃陽台。
2. 為求整棟大樓一致性，後側店舖應比照前側面寧波街店舖，將陽台設置在二樓。

(七) 不贊成開挖地下第六層：

1. 去年8月實施者召開設計變更說明會當日在會議中已陳述表達之意見不再贅述，請參考當日會議記錄。
  2. 再補充說明不贊成原因：
    - A. 本基地離中正紀念堂2號南門市場出口步行約30秒即可到達，並有多線公車行駛，交通極為便利，非戶戶需要停車位。
    - B. 實施者分回之101戶分析結果如下：
      - 10坪戶型：14戶
      - 18坪戶型：7戶
      - 24-28坪戶型：37戶
      - 34-39坪戶型：41戶
      - 45坪戶型：1戶
      - 58坪事務所戶型：1戶
- 實施者分回43個車位數量應可滿足34坪以上之買房客群
3. 當初實施者自願讓地主多選車位，實施者亦已藉由找補方式取得補償，取得補償後又向地主要求開挖一層2.19億的停車場以補實施者之不足，對於依規定未多選車位的地主而言，實難投下贊成票。

四、所有權人-張■■■■(2400建號建築物)(委託人沈■■■■律師 代為發言)：

主要是針對這次報核版及公展版，建築規劃從地下五層變成地下六層我們有相當大的意見，依實施者提出修正前後的内容可看出修正後本案預估的總價值約為90億，修正前預估的總價值約為89億，相差只有7,000萬，但共同負擔卻從42.81%變成44.35%，這其中光是營建費用就多了快2億，還包含人事行政管理費等等，以這樣增加的總價值及必須要付出的成本費用來看，顯然是不符合比例原則，這點住戶無法接受。

第二點是實施者做出這樣修正的原因，那這個原因剛才的陳情人也有提出，主要是因地主選配後，實施者分回的部分車位比例不足，對後續銷售上會產生很大的抗性以及對於附近交通的影響等，但其實這些事情當時送件時實施者就已經預見到了，而不是事後才預見到這個結果，但實施者在基於自

己個人的利益考量，不惜增加其他住戶要分擔的費用比例，也不管因此產生的總價值幅度有限，所以就這個部份我們認為應該還是要回歸到最初的地下五層，再由實施者與大家進行說明、解釋、磋商，而不是基於實施者個人因素而變更，我們認為這是不符合誠信的，針對地下六層的變更我們慎重且嚴正的表示無法同意。

## 五、所有權人—張■■■■ (2400建號)

針對開挖地下六層這件事情，從開始說明會到目前為止已經開過很多不同的會議了，每一次的會議當中，本案的地點、面向及方位都沒有改變過，但是在地主都簽完同意書後，實施者提出了變更的原因，首先是因為基地面向總統府，所以採光及開窗的部分要改變，第二點是原來總公的部分改變成我們現在要增加的樓地板面積，第三點是停車位的部分，實施者分配回的不夠，所以要改成地下六層。我們認為一個從頭到尾地段地號、地理方位都沒有改變的地方，建築師在設計時，就應將需求納入考量，至於開挖第六層後所產生的費用，我們必須要了解臺北市是一個土壤非常容易液化的地方，目前連臺北101也不過開挖五層地下層，現在你們要開挖第六層？像基泰建設才開挖地下三層就已經液化成爛尾，未來十年可能也解決不了這個問題，所以在這種情況下，我們要怎麼處理？成本增加了兩億，但就算一個車位假設300萬，多了30個車位，增加9千萬收入，也無法負擔增加的這些成本。

若按照合約原始的精神來看，實施者現在送出的建築物與當初的開窗面向不同、樓地板面積不同、車位的部分設計也不同，這跟我們原來同意去做都更建築的案件是完全不同的建築物，這是一棟新的，他不是修正而已，對我們來說，實施者要做這些變更時不應該是通知地主，應該是要跟地主協商且取得同意，才能繼續進行，我認為這已經違反當初實施者讓大家簽同意書的原則，以上，謝謝。

## 六、估價師—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正副所長)：

- (一)首先先回答王小姐對於寧波西街上的土地與後側的土地在做商業效益的部分只有修正4%的問題，我先說明一下，商業效益其實並不是用現況去做推論，而是用新建大樓有無店面的差別去做討論，簡單來說，假設在前側寧波西街蓋一棟大樓，第一種是沒有店面，全棟住宅，均價假設一坪120萬，接著模擬又蓋一棟新的，但一樓有店面納進來，這樣均價變動會是多少？可能均價原本純住宅120萬，和店面進來後均價變動值可能只有125萬，在此情境下去推估商業效益幅度。
- (二)第二點是更新後的住宅樣本選擇，現在共同負擔成本可提列造價，其實已經跟不上實際上發包的價錢了，但我們在案例選擇上會考慮提列造價高低，會做較合理性的推論，並在估價的時候會取一個當地比較合理的個案，經過判斷後評估結果，將經過審議會討論並審決(包括估價案例選擇適不適當或調整率等估價條件)。
- (三)第三個是有關一般事務所的問題，一般事務所的估價方式跟一般住宅單元不一樣，因為辦公室主要是用收益型，但本案比較特別，辦公室只有四間，前面那間高達約200坪，後面三間大約40~60坪，所以在市場訂價上以出租面積而言，大面積的辦公室不好租也不好賣，也就是說前側寧波西街辦公室面積大，雖採光較好，但在出租總價高，租金的效益上不一定會比後面三間貴，所以訂價上價格會是差不多的。
- (四)另有關露臺比例的問題，既往在做估價的時候露臺基本上是3分之1估值，而現在新房子的露臺不能登記且不能違規使用，致現今含露臺比較難賣，所以現在在審議上，通案露臺越大，越要考慮到總價的合理性，適度調整比例。
- (五)租金安置的部分，實施者當初在訂租金安置的部份時應該有調查附近租金的行情來做認列，但是這邊也跟各位說明，租金安置的部分是一種補貼性質，並不是真的必須讓你完整的去租房子的概念。而很多地主在租店面時都會連同違建的面積一起計算租金，所以有些人會很疑惑為什麼

這個店面明明可以租十幾萬，租金估價出來卻只有六七萬？因為依規定是用合法建物面積來計算。

#### 七、實施者－耕薪都市更新股份有限公司(吳佳玲協理)：

- (一)首先補充說明拆遷安置費的部分，我們是依估價師估定的行情來提列，後續會經過審議，若審議要求調整，實施者都會配合調整。
- (二)有關佔有他人容積獎勵之陽明海運部分，因他們有提供先估後租的證明，所以有申請舊違章占用的獎勵。
- (三)開挖地下六層的問題，本案總規劃戶數共251戶，擬增開挖至地下六層設置汽車位187席，平均約0.75席/戶。如扣除42戶12坪以下較無車位需求之1房型，以209戶、187席檢討，平均約0.9席/戶，仍未達一戶一車位之比例。考量基地產品定位與住戶特性，雖可利用周邊大眾運輸系統，但仍多具持有車輛之需求，因基地應於內部滿足自需性停車需求，避免外溢形成周邊交通問題。另實施者分配係經地主選配後剩餘共101戶，但在地下五層方案只分配到43個車位，平均約0.4席/戶，32坪以上房型才能配車，會造成停車需求外溢影響交通。故本次調整為地下六層可分配76個車位，則25坪2房產品皆可分配，僅有4戶2房及21戶1房無法配車，應屬合理。

#### 八、臺北市都市更新處－宋蕙汝股長：

有關估價議題、建築規劃設計及共同負擔的部分，後續本案於都市更新事業計畫及權利變換計畫審議階段，本處將依都市更新條例相關規定辦理，並邀集相關主管單位共同審查。

#### 九、學者專家－簡文彥委員：

各位住戶大家午安，首先恭喜各位能夠走到都更的這部分，都更其實是相當不容易的，實施者也非常辛苦，今天主要有兩個重點提示各位，第一個是王小姐提出的七項具體意見，其中占有他人舊違章獎勵的部分，處內將依通案

原則作審查，其餘部分再請實施者團隊向所有權人詳細說明，並請雙方做好溝通。至於估價條件是否有被低估的情況或是估價邏輯及選擇上的合理性，這些後續也是審議的重點，審議會上將有估價師協助檢視其合理性。

第二點要提醒實施者注意，目前設計修正雖有辦過說明會，但是開挖地下六層將影響共同負擔比從42.81%變成44.35%，請實施者一定要跟住戶妥善溝通，若有地主對於分配比例或是共同負擔增加導致撤銷同意書的狀況，將影響本案之穩定性。最後，本案因有不少公地主，後續審議階段公地主是否針對變更內容有其他意見，提醒實施者多留意。

#### 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，並納入計畫書內載明，後續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20分）