

# 富樂群建設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 71 地號等 3 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 113 年 4 月 10 日（星期三） 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織（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

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富樂群建設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 71 地號等 3 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吳子瑜，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的謝慧鶯委員，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。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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）原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間。

## 二、所有權人—陳○○(72 地號土地—書面意見承辦代為宣讀)：

台北市都市更新處審查委員們您好，我是湖口街○的地主戶，陳○○；關於台北市中正區南海段四小段 71 地號等 3 筆土地，都市更新事業計畫及權利變換計畫案，本人要提出以下幾點異議，望請委員們審查定奪。

### (一) 實施者強佔本人合法選配、經公聽會及公開展覽之房屋單元

本人已於 111 年 7 月依流程完成選屋，未有因重複選配而造成抽籤，也未損及任何所有權人之權益，選屋結果已於 111 年 11 月 3 日公辦公聽會公展。富樂群建設股份有限公司(實施者)卻於 112 年 11 月 16 日，要求本人與其簽不公平的選屋協議書，若無法達成協議，則要取消本人已按照流程且已公展之房屋單元，本人認為不符合程序，於 112 年 11 月 20 日寄送陳情書至台北市都市更新處請求協助。貴處覆函發文字號：北市都新事字第 1126021715 號，將提請審議會討論。

本人一直以來，皆有配合實施者協商，僅於去年底因住院開刀而無法出席，皆有告知實施者原委，不明白為何實施者在選屋後，還要求本人簽用其第一次公開銷售價之九五折購買超選部分。很遺憾地，第二次公開展覽的申請分配房屋中，本人 15F-A3 及 A4 之選配，A4 已改為實施者所有，本人按照程式合法且經過公展之選屋，實施者卻可以擅自更改，罔顧本人權益，這樣公信力何在?盼請審議會及委員鑒察。

### (二) 未針對 1 樓所有權人公開協調更新後 1 樓的分配

湖口街○自民國 104 年起，「香色」登記營業至今已有 10 年時間，符合所有法令規範，在 112 年為米其林新入選餐廳，店面效益良好，租金收入穩定及持續增長。

本人多次跟實施者表示，本人希望保有 1 樓店面，若實在不夠分，在合理的權值比前提下，才願意選擇樓上，最後實施者卻完全沒有協調，就將 1 樓全數分給教育大學，僅表

示是設計師的規劃。所有都更案中最常有爭議的就是一樓，特別是有店面效益的，實施者卻異常的草率，實屬不公及有是否有利益輸送的疑慮。

本人願意配合公共利益來進行都更，但無法接受不公平對待，懇請審查委員們保障我憲法 15 條所保障的財產權。

### (三) 湖口街○號更新前的估值過低

湖口街○號有以下特點，是一個非常有店面效益的 1 樓：

- 本店已收租 10 年，目前租金為 5 萬元/月，租客獲選為米其林入選餐廳。
- 房客自行翻新管線、處理漏水問題，並獲得台北市政府 2016 年舉辦的「老屋新生大獎」的銀獎，創造出本戶的特色與價值。
- 為本公寓唯一邊間、兩面臨路，且位於捷運出口處醒目的位置，目前因捷運施工中而有所不便，完工後，店面效益更加顯著。
- 使用 10 坪左右的超大庭院。

以下是我認為目前估價不合理的原因：

- 以富樂群建設股份有限公司在民國 106 年的都更簡報資料，估價本戶○號的權值為同方位 2 樓(1-1 號 2 樓之 2) 的 1.47 倍
- 以估價的收益法來看，本店租金約為 2-5 樓的 1.5~1.8 倍
- 估價慣例來看，有店面價值的 1 樓，估值為 2 樓以上價格的 1.5~2.5 倍。

以下為內政部實價登錄，中正區 111 年實際成交價格，有店面價值的 1 樓為 2 樓以上約為 2.35 倍。

地段位置樓層	社區名稱	總價(萬元)	交易日期	單價 (萬元/坪)	樓高樓 (坪)	主建物 佔比(%)	面積	樓層	主要用途	交易標的
陽明區陽明二段132號		6,000	111/07/01	226.9	26.44	79.29	10	一樓/十五樓	商業用	1樓/15樓
陽明區陽明二段132號四樓之1		1,413	110/09/15	99.9	14.59	62.90	15	四樓/十五樓	辦公用	1樓/15樓
陽明區陽明二段132號六樓之3		919	110/10/04	92.7	9.88	62.72	15	六樓/十五樓	辦公用	1樓/15樓

本店面有如此多的商業效益優勢，權值卻僅為同方位 2 樓的 1.3 倍左右。綜合上述，本人在此提出以下嚴正的抗議，請考慮重新協調一樓的規劃：

- 在沒有公開協調下，不公平的直接將一樓全數規劃給教育大學，這也是本人尚未簽署同意書的原因。
- 本人被迫要以約僅 1.3 倍，不公平的權值比選擇樓上，無 1 樓可選配，也因此造成本人選屋的困難，一定會有多選或少選的問題，本人也盡力配合多選到最小範圍，也不與任何有權人重複選配。
- 然而，實施者未因其規劃不公，與本人協調，反而要求本人要以其第一次公開銷售所訂房地價格之九五折，購買超選部分，因本人不同意，逕自將本人合法之選配占為己有，試問有誰會簽約買房子時，還不知道價格的：估價師估的價格正確，何須要有兩種價格？

#### (四) 更新前的估值過低

實施者回覆四方荷韻距離本案最為接近，附近生活機能極為類似，但其位置距離捷運站較遠、距比準日遠且非新成屋。

新光人壽總統傑仕堡非僅有 5 筆成交，其成交平均價格超過 150 萬，雖其產品定位卓越，但距離捷運站 700 公尺左右是其劣勢。

本人再提供與本案地點更為類似，位於中正區中正紀念堂站附近之非主要幹道之房屋交易：

● 中正美墅-4F--143.6 萬，5F--145 萬

16 年屋齡的華廈，價格竟也比本案高超過 20%

地段位置或門牌	社區名稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	樓面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高	主要用途
中正區寧安東街9巷8號四樓之3	中正美墅	1,668	111/05/22	143.6	11.62	58.66	公寓	16	四層/八層	住家用
中正區寧安東街9巷8號五樓之3	中正美墅	1,685	111/11/26	145	11.62	58.66	公寓	16	五層/八層	住家用

● 新隆國宅-122 萬

本案更新後之平均價格，竟與本案附近之 38 年海砂屋近來之成交價還低，實屬不合理!市場上預估都更後的價格為 160 萬以上，與本案估價師所估差異太大。

驚人天價！38年海砂屋國宅一戶一億元成交 專家分析：划算



2024-02-17 11:08 經濟日報 記者游智文 / 即時報導

北市國宅行情近年一路上漲，其中位於中正紀念堂對面的新隆社區，雖是海砂屋，但因都更重建有望，房價反而飆升，日前就有一間6樓戶以每坪115萬、總價1億元交易，總價創社區新高，也是社區首次出現億級交易。

台灣房屋集團趨勢中心資深經理陳定中表示，扣除特殊交易，新隆社區已連續9筆交易成交單價破百萬，最高達122萬，如此價格令人咋舌，不過該社區未來都更後，單價可望從160萬元起跳，目前以一坪100多萬取得，還是划算。

本案之條件比以上建案更具優勢，但估價卻如此低，完全不符市場行情，請問若是本案建成之後的售價與估價師所估差異過大，估價師是否需要負責，若不用，是否「權」、「責」不符，容易有利益輸送的問題。懇請委員們審查估價是否過低，損害地主戶權益。

(五) 實施總經費成本過高

實施者回覆每售坪 47 萬元並非完全是工程造價，……整體共同負擔費用每建坪約為 38 萬元。

請問：

- 都更案除了權利變換的費用外(約 11,550 萬，扣除建築師規劃設計費用)，其餘所有的費用皆為一般建案的正常費用，而都更案少了土地成本及和利息費用(皆為所有權人負擔)，加上稅捐的減免，理應會低於市面建案許多，但

造價每售坪卻高達 47 萬元，這麼精華的地段，共同負擔比例高達 38.32%，若是合理，全台灣有多少都更案可以推動？

- 所有的管理費用皆以上限提列，高達 3.4 億，光管理費用就為營建費用的 1/3，建商的自有資金僅占 3 成(所有權人還要付其利息)，用全額來提列風險管理費，合理嗎？
- 其中拆遷補償/安置費用及利息費用為固定無風險可由貸款支付之費用，地主戶卻要額外支付建商超過 27% 的管理費用(廣告銷售管理費 6%+人事行政 4.5%+風險管理費 14.49%，彼此間重複加成計算)，超過 4,000 萬，從自己的口袋拿錢出來給自己，還要負擔這麼高的管理費，合理嗎？地主可以自付此費用嗎？

本都更案用過低的更新後建築物估價，及過高的實施總經費成本，嚴重的侵蝕地主戶權益。此外，若建築物工程造價大幅調升，加上本案之建材皆用最高的第 3 級，應合理反映在房價上，沒有理由只調升工程造價，卻不調整更新後建築物估價。懇請委員們替市民做公平、公正的把關。

### 三、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

- (一) 有關選配問題，因為在公聽會及計畫書裡面均有提到選配原則是不可超過所有權人應分配價值的 110% 為原則，因陳小姐選配超過太多，當初實施者也尊重陳小姐選配的內容，所以原來報核時就登載進去，但還是要求必須要與實施者協議，因依據內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 100809224 號函釋，所有權人多選配部分，由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得的房地必須與實施者合意為之，也就是需與實施者協議，取得實施者同意，於 100 年 12 月 17 日另一個函釋也是針對所有權人多選的部分需與實施者合意為之，但是一直到現在陳小姐還是沒有與實施者達成協議，故本次重新公



展版先將價值較低的那戶房屋單元先剔除掉，後續實施者還是會與陳小姐做密切的溝通跟協調， 希望可達成共識。

- (二) 有關店面規劃部分，主要考慮基地條件限制，因未來有學校與住宅大樓需要獨立出入口規劃，另外還需要規劃車道，實際上已經沒有其他空間可以規劃店面，這部分已經有與一樓地主進行溝通，希望可以往上去選配。
- (三) 有關造價部分，本案主要是依據臺北市政府 110 年 1 月 15 日公告之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表及 110 年 7 月公告臺北市都市更新事業計畫重建區段建築工程造價要項的相關提列標準來提列各項共同負擔及成本，本案目前造價一坪沒有到 47 萬元，大概約 38 萬元，相關提列的佐證資料均有放入計畫書中，未來市政府及權利變換小組都會進行審核，也會參考陳情人意見，有不合理的部分會要求實施者調降，最後結果依市政府審查核定內容為準。

#### 四、規劃單位—宏大不動產估價師聯合事務所(陳奕壬估價師)

- (一) 謝謝陳小姐提供的寶貴意見，上次陳小姐也有特別提供一些市場上的案例，包含剛剛書面意見提到的，新光人壽總統傑仕堡或是四方荷韻，估價師這邊之前都有很詳細的去做一個分析及回應，這次又有特別提到中正美墅及新隆國宅，這部分估價師會再回去檢視這些案例的狀況，剛剛大致上在手機上面查詢，中正美墅基本上都是相對比較小的坪數，約 15 坪、11 坪，而新隆國宅在新聞上面可以看到其實是有都更效應存在，現況是有在整合，當然這些案例還是會納入做考量，未來在幹事會時也會並同將這些意見與委員做報告。
- (二) 更新前一樓的部分，是有廣納市場案例，可以看到最顯著的一個案例，在本案附近重慶南路二段 19 巷 23 號，大概在 109 年有成交案例，它坐落位置是在賣錢幣的店面，它其實應該陸續有在出租，成交價格約在 80 萬元，應該是屬於 11 層的一樓，除此案例以外也有廣納市場案例，最後評估出來本案

一樓單價接近 98 萬元，也比外面案例高了許多，因此最後送會到幹事會與委員做討論。

## 五、學者專家—謝慧鶯委員：

- (一) 實施者團隊、各位地主、還有在場工作人員，大家早安，這個案子當然稍微辛苦一點，走到第二次公展，本案基地的形狀，其實在臺北市這樣形狀的基地，面對臺北市很多法規確實不是很好規劃，實施者也很努力整合住宅需求及學校需求，而且也在一樓很明確的區分開來出入口，避免雙方互相影響，當然比較可惜一點就是剛剛陳小姐提到的一樓店面，因為車道、門廳及原來教育大學需求一樓之外，剩下空間確實是比較零碎，所以也不容易規劃成一個合理好用的一樓。
- (二) 在此情況下，期許實施者團隊可以與一樓持續溝通，我可以理解一樓地主對於自己的權值跟自己的使用效益跟樓上區別的這一塊會有一些想法，不過都市更新畢竟是一個共同開發才能完成才能成就的好事，很多估價的原則必須跟隨在權利變換估價作業規範，剛剛陳小姐提到的事情，包括估價師的回應，將來在小組審查或是大會審查都會再做一個充分的討論，這麼舊的房子能夠都更應該是一件好事，本案雖然沒有百分之百同意，但是同意比例也已經超過八成五，相對上來講也是一個比較成熟的案子，希望說有爭議部分能夠趕快達成共識，讓案子繼續往前走，這一陣子的地震，大家也看到市長的宣示，希望臺北市比較危險老舊的房子能夠趕快進入都更程序，讓大家有比較安全而且品質良好的房子，在座的所有地主也會做這樣的期待，希望有爭議部分能夠順利的解決。
- (三) 可以看到這幾年來造價的飛漲，可能只看到營建物價指數的數字，其實還不足以反映真正在都更案裡面對的困境，特別是這樣小的一個基地，樓地板面積並沒有很高，地下室開發的深度蠻深，所以其實以目前所知道臺北市這樣基地形狀及樓地板面積，它所需要付出造價的代價，應該會超過提列總



表上看到的數值，那當然也必須承認在不同時間點，房地的價格都會有差別，估價師今天估出來的數字是以估價基準日的房價為基準，等到賣房子時，賣的貴或賣的便宜，到時候房價是漲或是跌，已經不是估價師可以控制的範圍，所以有一些風險承擔的機制也要合理的給實施者，也就是實施者出資去新建房屋換回來的這些房子，將來蓋房子的造價漲上去，地主是不會再去承擔，所以他需要承擔這些造價多出來的部分，就只能用他分到的房子去足夠支付這個部分的成本，所以在權利變換提列標準及估價，其實都是用同一個時間給人看，而且造價是用營建物價指數邏輯來看數字，其實並沒有考慮到基地本身個別差異的環境，本案共同負擔比率約38%，其實在臺北市算是一個合理的數字，雖然還沒有進入實質細節的審查，但它的位置也確實在一個房價不錯的地點，將來跟教育大學在一起的居住環境，相信大家都會共享整個更新後的成果，希望雙方能夠本於真誠的協商，能夠盡量讓本案能夠順利進行，以上建議謝謝大家。

#### 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10時15分）