

雄域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一小段 526 地號等 16 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 6 月 9 日（星期五）上午 10 時整

貳、 地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館(演講廳)

（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，歡迎大家來參加由雄域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一小段 526 地號等 16 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陳玉霖委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，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，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。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(或5)分鐘發言時間

二、財政部國有財產署北區分署(書面意見)：

(一)實施者前於112年1月5日舉辦自辦公聽會，本分署以111年12月29日台財產北改字第11100408440號函提供意見有案，請實施者將詳實登載於計畫書內回應綜理表。

(二)本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段605、605-1地號國有土地，使用分區第三種住宅區(特)、第三種住宅區，面積合計60平方公尺，占更新單元總面積1,027平方公尺比例5.84%，依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者於事業計畫書適當章節完整載明。

(三)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，說明其合理性與必要性，酌降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

- (四)事業計畫第 9-3 頁及權利變換計畫第 3-1 頁，表 9-1 及表 3- 2 所載容積獎勵合計及容積獎勵額度核算占基準容積百分比誤植，另「有助於都市更新事業實施項目」申請容積獎勵面積 53.22 平方公尺與計算內容 138.48 平方公尺不符，請實施者再行檢視。
- (五)事業計畫第 13-3 頁及簡報第 17 頁所載主要結構為鋼骨鋼筋混凝土造，與事業計畫第 9-15 頁所載鋼骨造不符，請實施者確認。另請說明本案規劃興建地上 14 層、地下 5 層建築物，屬中低樓層建築，採鋼筋混凝土造之合理性及必要性。
- (六)事業計畫第 13-6 頁廣告銷售管理費率文字所載與計算式不符，請修正。
- (七)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄-73 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (八)本案本署分回房地，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。
- (九)請提供 3 家估價報告書供參。

三、臺北市政府財政局（書面意見）：

（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，請修正各樓層調整後單價；另事業計畫 P13-3，(1) 地上樓層高度加成及智慧建築增量調整之物價指數計算數值應為 8.23%，請修正誤植。

- (2) 事業計畫 P13-4 鄰房鑑定費之開挖深度與 P9-34 表 9-1 建築面積表所載數值不一致，請釐清修正；另表 13-4 公寓大廈公共基金費明細表，費率級距 10,000 萬至 100,000 萬元之計算結果有誤，請修正。

2. 權利變換費用

- (1) 建築師規劃設計費：事業計畫 P13-5 表 13-5 建築規劃設計費估算表，費率級距 6,000 萬以上之計算結果有誤，請修正。

- (2) 都市更新規劃費用：事業計畫 P13-5 表 13-6 都市更新規劃費用認列標準表，認列標準合計數值有誤，請修正；另總計數依個案複雜程度及物價調整因素上調費用 20%，請實施者說明合理性並於計畫書內載明。

- (3) 估價費用：事業計畫 P13-5 表 13-7 不動產估價費用認列標準表之 3 家服務費用合計數值有誤，請修正。

- (4) 土地改良物拆遷補償及安置費用

甲、本案採部分權利變換、部分協議合建方式實施，爰請修正 P10-1 拆遷安置計畫所載之說明文字；另以協議合建方式實施部分，依提列總表規定拆遷補償費用得由雙方協議之，請實施者說明本案辦理情形。

乙、本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，及合法建築物之安置租金，請於附錄檢附估價師查估資料，以利檢核。

丙、事業計畫 P10-2 表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明

細表之拆遷安置費，請加註（元/月）。

丁、事業計畫 P10-5 表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細表，請補充構造、拆除單價計算依據之文字說明。

(5) 地籍整理費：事業計畫 P13-1，每戶以 29,000 元提列是否加計信託登記及信託塗銷登記，請補充說明；另因公有分回房地不辦理信託，爰請刪除該部分信託相關費用。

3. 貸款利息：事業計畫 P13-2 本案貸款期間含預估取得使用執照後至產權登記完成 6 個月，惟依提列總表規定，實施方式若非權利變換者，本項目以 3 個月計算，因本案採部分權利變換、部分協議合建方式辦理，爰請酌減貸款期間；另貸款年利率請以未直接進位之利率計算。

4. 稅捐

(1) 印花稅

甲、讓受不動產契據之印花稅，更新後實施者實際獲配房地現值，其房屋構造單價及街路調整率涉巷內房屋及 2 層以上者，請依本市街路等級調整評定表規定減級，並詳列計算式，以利檢核；另請刪除 P13-2 提列說明備註文字「※更新後實施者實際獲配土地公告現值及房屋現值暫以全案土地及房屋現值 x 共同負擔比例計算……」。

乙、表 13-8 土地平均公告現值表，請修正以評價基準日（111 年）當期土地公告現值計算。

(2) 營業稅：事業計畫 P13-2 本案營業稅以公式 2 計算，土地公告現值部分請修正以評價基準日當期之土地公告現值計算，並詳列房屋評定現值之計算式，以利檢核；併請實施者列示說明公式 1 計算結果，以最有利於土地所有權人者提列；另協議合建

部分營業稅，請實施者說明是否依提列總表規定以協議約定內容辦理並檢附相關證明。

5. 管理費用

(1) 廣告銷售管理費：事業計畫 P13-6 表 13-10 實施者獲配車位價值表之合計數、權利變換之車位價值小計及文字說明費率數值 5% 有誤，請修正；權利變換之車位代號與權利變換計畫 P11-8 表 11-4 建物登記清冊表所載不一致，請修正。

(2) 風險管理費：請以未進位之 12.375% 計算。

(3) 本案廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（5%）及風險管理費（12.375%）費率均以上限提列，請調降。

(4) 信託管理費：

甲、事業計畫 P13-7，因公有土地不辦理信託，請實施者以刪除公有土地持分比例後提列，如已扣除公有土地部份，則請於計畫書內載明。

乙、附錄-73 信託報酬約定書載明（略）本契約存續期間如超過 117 年 6 月 30 日，實施者應另按月支付展期信託報酬（產權管理）2 萬 1,000 元至信託關係結束為止；本案經核准撥貸後，實施者應另按核貸額度 0.2% 支付信託報酬及自第 6 年起另按月按核貸額度之 0.0033% 支付展期信託報酬（資金控管）至信託關係結束為止。爰請實施者說明是否自行吸收展期相關費用，並修正 P13-2 提列說明為依合約金額提列。

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。

- (2) 事業計畫 I 頁、P2-1 及估價報告書之建物面積合計 3,002.21 平方公尺與 P3-1、P10-1、P10-5 所載 3,002.17 平方公尺不一致，請釐清修正。
- (3) 事業計畫 P9-34 表 9-1 建築面積表之樓地板面積含騎樓面積，請洽本市都市更新處（下稱更新處）釐清騎樓面積是否得計入樓地板面積；倘不計入請順修營建費用及法定工程造價相關計算數值。
- (4) 事業計畫 P13-7 成本收入分析，計算整體報酬率之風險管理費數值有誤，並請順修計算結果。
- (5) 事業計畫附錄八、建築工程建材設備等級表，與 110 年版本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定項目內容不符有缺漏，請釐清修正。
- (6) 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，於完成產權登記，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」。另因事業計畫 P14-1 實施者自交屋日起保固本大樓結構 15 年、防水 2 年、固定建材設備 2 年，爰請於事業計畫一併加註「實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務」。
- (7) 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. P7-1 領銜估價師事務所之選定，為維護地主權益，應以更新後總權利價值最高之鑑價機構者為領銜，請實施者修正並順修權利變換計畫。

2. P7-1 表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，昇揚不動產估價師聯合事務所及黃小娟不動產估價師事務所之地面層、2 樓以上平均建坪單價與附錄頁估價報告書所載不一致，請修正；另本案 1、2 樓為店面，3 樓以上始為住宅層，爰請釐清是否應修正為地面層（店面）、3 樓以上住宅平均建坪單價。
3. P7-2 表 7-4 更新後各分配單元價值表之露臺面積，與 P11-9 表 11-4 建物登記清冊表所載不一致，請修正。另表 7-5 更新後停車位價值表之車位權利價值（元/個）、價值合計數，與 P9-1 表 9-2 更新後停車位分配單元及位置、附錄-11 估價報告書表六數值不一致，請修正。
4. P9-1 表 9-1 更新後土地及建築物之分配面積表，建物面積合計數與計算結果不一致，請修正。
5. P10-1 更新成本、實施者分配結果數值、P10-3 表 10-3 土地及建築物分配清冊（實施者）之應分配權利價值，與 P8-2 表 8-1 更新總成本估算表之共同負擔費用不一致，請修正，併連動修正更新後土地所有權人應分配權利價值及 P10-2 表 10-2 土地及建築物分配清冊（土地所有權人及權利變換關係人）之應分配權利價值。另因本案係以部分協議合建、部分權利變換方式實施，請洽更新處釐清 P10-3 表 10-3 實施者之土地及建築物分配清冊是否需呈現協議合建部分。
6. P11-8 表 11-4 建物登記清冊表，共同部分權利範圍分母數值有誤，請修正；另請實施者釐清約定專用之露臺面積，可否登記於專用部分之附屬建物面積。

（三）估價報告書

1. 敏達不動產估價師聯合事務所

- (1) P9、84 更新前土地權利價值表-歸地清冊，土地面積合計有誤，請修正。
 - (2) P16 建物個別條件分析表，項次 2 (88 建號) 之構造、建築型態及樓層與事業計畫 P3-7、P10-2 表 10-1 所載不一致，請修正。
 - (3) P26 至 P104 各調整分析表，部分勘估標的與比較標的之項目條件相同、部分比較標的間之項目條件相同，惟調整百分率卻不同，且誤植部分甚多，請實施者重新檢視估價報告書內容並修正。
 - (4) P35、37 合併前各筆宗地之個別比較項目調整率，項次 6 為單面臨路，惟調整率與單面臨路之項次 2、4、7 不同，又項次 6 之臨路寬度與項次 4 均為 6m，惟兩者之調整率不同，請修正。另單面臨路與雙面臨路的調整率分別為-2%、-1%，而無臨路面數之調整率為-5%；又不規則形尚稱方整及長方形之地形調整率，與勘估標的 (不規則形) 調整率僅相差 1%，請檢討上開調整率是否合理，並補充說明寬深度調整率之調整標準。
 - (5) P38、40 勘估標的地形分別為不規則形、長方形，說明不一致，請釐清修正。
 - (6) P108 更新後各戶不動產價值明細表，住宅單元 A、B 面愛國東路且為邊間戶，3 至 11 樓採光角間調整率為 0%，請實施者檢視調整率是否合理；另調整因素未反映轉管情形，請修正。
2. 昇揚不動產估價師聯合事務所：
- (1) P158 表 74、75 更新後建物及車位權利價值合計數，與權利變換計畫 P7-1 表 7-1 估價結果表所載金額不符，請釐清修正。
 - (2) P3 表 2 建物產權分析表，編號 2 (88 建號) 之權利面積 (坪) 數值有誤，請修正。

3. 黃小娟不動產估價事務所

(1) P24 更新範圍內各區塊土地價格評估表，編號 5 與編號 4 之寧適性皆為稍優，惟查編號 5 未臨路，應較單面臨路之編號 4 之寧適性為優，請檢討修正調整率；另比準地及編號 1、6 之容積率與領銜報告書 P35、36 所載比率不一致，請修正。

(2) P81 更新範圍內各區塊土地價格評估表，編號 2、3 之商效條件與比準地相同，調整率應為 0%，併請修正編號 8 容積率調整率錯誤格式。

四、臺北市府文化局（書面意見）：

(一)基地範圍內無本市公告文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟查基地內「臺北市中正區南海段一小段 88 建號」係屬公有建物，倘建物符合文化資產保存法第 15 條規定，請依規定檢送建造物及附屬設施群興修改建資料、歷年使用情形說明、室內外現況照片、移轉等資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

(二)揭基地範圍鄰近國定古蹟「臺灣民主紀念園區」，是否涉文化資產保存法第 34 條規定，請逕洽國定古蹟主管機關文化部。

(三)建請本案申設單位說明上開事項後續辦理情形，旨案公聽會本局不派員。本案副知文化部。

五、所有權人—黃小姐（591 地號土地），：

本人房屋位於財政局房屋隔壁，該房屋構造為木造，本人擔憂倘發生颱風時或火災等容易坍塌影響本人房屋，希望本案能盡速辦理。

六、所有權人—蕭■■■■（526 地號土地）（書面意見）

(一)本人持有本案更新單元內南海段一小段 526 地號十分之三之土地持分產權及地上建物 1909、1910 及 1911 等三筆建號全部產權，先予敘明。

(二)本人並非反對本案都市更新案之進行，相反地本人非常樂意共同加速協助本案之進行，惟本人認為估價單位在評估本人所持有之房地價值過程中，有部分尚未考量周全及不合理之處，故而低估了本人之權利價值，故特此提供相關陳情意見並供估價師、審議機關及審查委員未來審議時能夠重新審慎考量，合理評估並維護本人應有之基本權益。

(三)因公聽會簡報資料較為簡陋，本人針對作為權利分配結果之估價報告書內容提出相關意見，以供各方審慎參考：

編號	頁碼	意見
1	6, 35, 37	本人所有之土地 526 地號，雖與 527 地號屬於同一建照而合併為同一坵塊評估，但分宗後仍應針對坵塊內宗地之個別條件不同進行次分宗以便合理反映其坵塊內價差，526 地號同時位於主要幹道愛國東路及次要幹道寧波東街，而 527 地號僅位於寧波東街之次要幹道，理應反映該兩宗最終之土地單價差異方為合理。
2	51	比較案例 15 面積及總價與勘估標的相差接近一倍，但總價與單價關係因素僅有微幅修正，應無法反應差異，且修正完之試算價格明顯偏高，應該不適合當作比較案例，請貴機關及委員審視合理性。
3	57	比較案例 16-18 之商業效益有比本案標的優？ 本案樓上層應可直視中正紀念堂之永久開放性視野景觀，但卻無考量其優點，相對不合理。
4	66	公寓地面層比準單元之合理收益資本化率(含建物折舊提存率)為 1.44%，似乎偏低偏離市場行情，應該再行調整。
5	79	更新前各區分所有建物建坪價格表中，各戶單價只有顯示調整因素調整率，並無調整因素調整理由，如以本人持有之寧波東街 17 號 2-4 樓來說，為何採光商效還需要下修 1%，寧波東街 17 號 2-4 樓應屬雙面採光，下修應屬不合理；但相對地寧波東街 17 號採光商效卻上修 4%，邏輯有誤，建請修正。
6	83	使用期間合法建物之收益價值計算過程為何？可否說明？ 使用前站合併前土地價格之比率僅有 2.2% 左右，顯然低估本人之擁有建物之權利價值。 <u>本人現況 2-4 樓現況收益租金為 132 萬元/年(11 萬元/月) (參附件 1)，但合法建物之權利價值目前計算出僅有 1182 萬左右，等於合法建物之權利價值僅有約當 9 年左右之年租金，似已顯然低估寧波東街 17 號 2-4 樓之建物權利價值，建請貴機關及委員協助審視合理性，並請估價單位適度調整為宜。</u>

(四)另外，本人持有之寧波東街 ■ 號 ■ 樓，參照本基地之使照竣工圖(參附件 2)可知，二樓以上空間皆有「獨立合法」之內梯相通，另地面層現亦由承租人施作內梯與二樓連通併同商業使用中(參附件 1)，因此商業效益可延伸與連貫地面層合併使用，且目前全棟亦一併出租給便利商店商業使用，均足可認定樓上層之商業效益，故不應以住

家使用之情況進行評估；本人經依據當地商業情形設算地上 2-4 樓之應有價格，初估至少有 1300 萬左右之價值短少(參下表)，對於本人影響權益甚鉅，建請估價師、審議機關及審查委員未來審議時能夠審慎重新考量本人持有建物之使用價值。

樓層	面積	估價報告書之數據 (P. 79) (一般住宅使用)		考量有內梯連通合併使用之 應有價格 (具有商業空間效益)			差異金額
		建坪單價	建坪總價	效用比	建坪單價	建坪總價	
1F	30.35285	1,442,000	43,768,810	100%	1,442,000	43,768,810	
2F	30.35285	750,000	22,764,638	70%	1,009,400	30,638,167	-7,873,529
3F	30.35285	743,000	22,552,168	60%	865,200	26,261,286	-3,709,118
4F	30.35285	735,000	22,309,345	55%	793,100	24,072,845	-1,763,501
小計							-13,346,148

七、規劃單位－弘傑城市開發股份有限公司(辜永奇總經理)：

- (一)有關財政部國有財產署北區分署及臺北市政府財政局所提意見將於會後補充說明及修正，另有關臺北市政府文化局意見，將依相關規定辦理。
- (二)黃小姐所提財政局國有地之建物安全部分，須請都更處協助轉文請財政局注意建物安全。
- (三)委員所提之海砂屋部分應為誤繕，後續會修正完畢，目前本案不同意戶僅為 2 人，實施者也會持續努力溝通，期望均可以協議方式完成取得同意。

八、估價單位－敏達不動產估價師聯合事務所(詹勳敏所長)：

- (一)有關陳情人意見業已收到，原報告書對於相關內容均依範本規定或市場行情進行評估說明與表示，本所將於幹事會綜理各委員審查意見回應修正時，將相關意見併同納入考量。

九、學者專家－陳委員玉霖：

- (一)本案不同意戶目前剩一戶兩人，請實施者加強與不同意戶溝通。
- (二)估價條件之專屬容積提及海砂屋，文字部分請確認後修正。

(三)另估價條件之處理方式(技術規則第 126-2)，適用合法建物使用期間及有屋無地可否對應得到相對應樓層，本案有屋地不同人狀況，此為使用權相關價值之評估，請補充說明清楚狀況，讓相關權利人可以清楚了解。

十、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

有關黃小姐所提因財政局持有之房屋恐公共安全之疑慮問題，會後將請相關單位回應。

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 40 分）