

# 常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會（第二次）發言要點

壹、時間：民國 111 年 03 月 04 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心

（臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(吳心筠承辦代理)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：江柏緯

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配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是吳心筠任職於更新處事業科，由於今天會議原訂的主持人更新處事業科的張雅婷股長有會議衝突，因此改由我代理；今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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 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，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人：

(一)沈○○ (842 地號土地)：

1. 公設比增加到 34%、樓層增加虛坪增加但室內坪數沒有增加，還要跟實施者共同負擔費用，原 33 億增加到 42 億，多 8 億。
2. 基地條件、承受力是否可以蓋到 37 層樓?附近都是 32 層樓。
3. 制震系統從 3 千多萬元增加到 6 千多萬元 最高提升到 6 級、超過 6 及該如何?鑒於 921 地震是 7.3 級。
4. 不同意本次公聽會的報告。

(二)所有權人—林○○ (810 地號土地)：

1. 地下五層改挖地下六層部分做討論，建商並未提及地下六層成本費用說明，多挖一層之行為效益上是否有利?若屬無益行為屆時請主管機關要求實施者修正。
2. 根據內政部最新含令解釋道說停車位屆時是沒有土地持分的，故價值因該會有所下修，然最新停車位價值還是一樣沒有變更，這部分是否請估價師重新評估?少了持分照理說價值會若差很大。

(三)所有權人—李○○ (845 地號土地)

1. 大家好，本次修正前原是 32 樓地下 5 樓，選屋時也是案此來選屋，但種種因數改變成 37 層樓地下 6 樓，因此改變是

否打算重新分配選屋？

2. 希望實施者與地主要公平公開，實施者可否公開利潤部分給地主看？

**(四)所有權人一莊○○(815地號土地)**

1. 公設比調整到 34%，要求實施者將公設比壓到 30%以內。
2. 整合時間實在是太久，希望公布一個整合期限，時間到若還沒整合完成，大家就解散。

**(五)財政部國有財產署(書面意見承辦代為宣讀)**

1. 事業計畫書審議資料表請實施者更新辦理進度。
2. 依案附事業計畫書第 15-2 頁所載，重建、鄰房鑑定、稅捐、管理費用及總費用負擔數額與權利變換計畫書第 8-1 至 8-3 頁所載不符，請實施者確認。
3. 事業計畫所載實施進度預定表與權利變換計畫所列進程不符，請實施者確認。
4. 本案前經貴府 109 年 6 月 30 日召開第一次公聽會，本分署以 109 年 6 月 23 日台財產北改字第 10950008030 號函提供書面意見，請實施者確實登載並予以回應。
5. 本案財政部國有財產署(下稱本署)分回房地，請實施者於事業計畫加註配合辦理下列事項：
  - (1)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，由實施者負擔。
  - (2)實施者自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。
6. 本案提列特殊工程—制震系統新臺幣(下同)6,765 萬 4,860 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

審查意見中載明。另事業計畫書所附報價單(附-74、92 頁)業主名稱不符，請實施者確認。

7. 本案營業稅計算依 107 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
8. 本案建築結構事業與權利變換計畫所載不符，請實施者確認，並說明地下開挖至 6 層之合理性及必要性。
9. 本案本署更新前權利價值下修 190 萬 7,372 元，請實施者說明調整原因。
10. 本署更新後應分配權利價值調整後尚足選配一房一車位，爰增選 32F-A8 房屋及地下三層編號 32 車位單元，實際申請分配權利價值 4,895 萬 1,520 元，預計領取差額價金 41 萬 6,401 元，惟上述權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準，倘審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合辦理，並以不補繳差額價金為原則。
11. 依事業計畫書第 10-34 頁所載，本案擬申請容積獎勵由第一次公開展覽所列 6,649.60 平方公尺增加為 8,187.37 平方公尺，比例由 65.71%增加至 80.90%，更新後建築物地上層由 32 層增加至 37 層、地下層由 5 層增加至 6 層，涉建築規劃設計大幅變動，是否需重新辦理權利變換選配作業。
12. 請提供三家估價報告書供參。

(六)沈○○(842 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 所有權人沈秀英位於台北市大同區市府段一小段 842 地號，不同意公開展覽之都市更新事業計畫，請撤銷同意書。
2. 實施者來談選屋 32 層公設比 29.8 百分比，現在公設比增加超過 34%，第二次公聽會提案 32 層增加至 37 層，樓層高

公設比上升，虛坪增加，會影響我的權益。所以我不同意。

3. 副請台北市都更處撤銷同意書。

(七) 呂○○ (799 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

1. 變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫案【第二次公展版】文件 P10-39 基地法定容積檢討圖載明北側(B區)容積率 425 %，【權利變換計畫公開展覽版(109 年 2 月版)】三家不動產估價師聯合事務所估價報告書中(中華不動產估價摘要報告第 21 頁、元宏不動產估價報告書第 11 頁、友宏不動產估價報告書第 13 頁)估價條件均說明更新前各宗土地權利價值係以都市計畫變更後各筆土地之允建容積評估更新前各宗土地權利價值，因此北側街廓 28 筆土地都市計畫變更後允建容積係以 425 % 計算。但【權力變換計畫第二次公開展覽版】文件三家不動產估價師聯合事務所估價報告書中所載更新前估價條件說明已將北側街廓 28 筆土地都市計畫變更後允建容積改以 300 % 計算。換句話說長安西路 138 巷 5 弄與 138 巷 3 弄間近百戶權利價值比例均下調 12 % 以上，在更新前土地總權利價值 3,142,722,071 元不變的情況下，形成北側街廓 28 筆土地調降權值由南側街廓 34 筆土地吸收的不合理情形。
2. 另有關【權利變換計畫公開展覽版(109 年 2 月版)】實施者常德建設股份有限公司選定以三家不動產估價師聯合事務所所估算結果最低者作為本人所有 799 地號持分土地與 452 建號房屋更新前土地權利價值計算之依據有欠公允乙節，109 年 6 月 19 日已陳請都市更新及審議委員會主持公道在案。
3. 鑒於常德建設股份有限公司前述兩項不友善舉措請都市更新處惠准同意撤回本人 108 年 11 月 27 日簽署的變更臺北

市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫同意書。

(八)林○○ (810 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

1. 住宅門廳從東側改為北側，即從原本人車共道改為人車分離，可見就住戶進出安全與門廳觀感上有所提升。
2. 原 6F 公益設施改設於 3F 可使非住戶集中於低樓層進出，且 6F 改為公共設施也使住戶使用空間增加，可使閒雜人等與住戶分離，使保安管控便利，而交誼廳與管委會之空間，亦可使品質提升。
3. 2F 由一般事務所改為一般零售業，使未來一樓店面有將人潮帶動到二樓之機會，可讓一二樓達最高最有效使用。
4. 地上由 32F 改為 37F，該增加之 32F~37F，其權益價值必然最高，對全體之都更權益皆屬有益。但就地下 5F 改為地下 6F 的部分，建商並未對地下多挖一層所需要之建築成本進行說明，故該增建至 B6 所使全體地主而獲得之價值，其地主負擔費用與增加權益，懇請實施者說明，若該效益為負值，則屬無益行為，請主管機關要求實施者修正。
5. B4, B5 由機械車道改為坡道平面車位雖然車位數減少，且本區在京站轉運周圍，然因交通便利實際需求車位數量並非那麼多，因此車位數量因個案有所調整是可以接受的，惟機械車位之費用必然大於平面車位之費用，此為眾所皆知之事實，故此地下層車位之共同負擔費用，是否有所調降，懇請實施者說明。另依最新內政部 台內地字第 1090260938 號函解釋令，停車位系專用之使用權，並無法分配土地持分，故於本區域都市更新完畢，進行建物第一次登記時，停車位無法分配土地，而於估價時係依據舊法令進行估價，現因重大情勢變更，顯然使停車位價值有所下降，而此點建請估價師就此部分重新估價，方為符合法令與事實。

6. 綜上所述，整體而言這次的變更，對於整體都市更新權益有所提升，並兼具公益性，然而就以上 5 點所述，實施者應就 1. 增加地下室開挖，說明是否對地主為無益行為？2. 且機械車位變更為平面車位，共同負擔項目是否有減少？3. 停車位未來不具有土地持分，此部分權值是否需調整？4. 變更後，全體都市更新價值發生巨大變化，此部分是否應重新進行估價？以上，懇請相關主管機關給予解說，並予實施者適當之建議。

(九)何○○、何○○(813、814 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

緣由有關貴公司，常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之變更台北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案於民國 111 年 2 月 17 日變更，更新計畫內容申請之容積獎勵 65.71%提高至 80.90%，且由原來 32 層增蓋到 37 層，但未通知本所有權人做出協商及合理補償方案下，特以此函撤銷其同意權利變更此換計畫，及原與貴公司所簽認都市更新合建契約書，自收到函後，三個月內未另建立新合約，則舊合約自動解除。

(十)林○○等五人(林○○、林○○、林○○、林○○、吳○○(807、807-1 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

1. 緣 貴司擬具之「變更台北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」，於民國 111 年 2 月 17 日做了第二次更新計畫並公開展示，此次更新計畫的申請獎勵值由上次計畫的 65.71%提升至 80.90%，增建了 33 層至 37 層，共計 5 層；本戶於民國 110 年 9 月 14 日出具之都更合建同意書及合建契約書係使用舊資料分配此，如今因捐贈公益設施獲得政府多增獎勵，理應由實施者與地主共享，故在此向實施者與台北市都市更

新處要求撤回本戶都更合建同意書，伺本戶重新與實施者商妥合理分配後再行出具同意書。

2. 另盼實施者與本戶在60天內簽訂新的合建契約書取代舊的合建契約，若實施者逾其不與本戶簽訂新合約，舊合約視為自動解除。

### 三、實施主-常德建設股份有限公司（曹俊傑總經理）

1. 依國產屬書面意見回應，筆誤部分例如國產署所提制震費用報價單與實施者名稱不符等之處，於下次報告書進行修正。
2. 國產屬要求第一次公聽會書面意見登載回應，幹事會版報告書會登載並回應。
3. 完成產權登記驗收實際交屋日前瓦斯費、水費、管理費由實施者負擔，這點依照相關規定辦理，該誰負擔就誰負擔。
4. 實施者至交屋日期保固建築結構體15年、防水2年等等這些部分提供保固書，這點於民法中有相關規定，會配合辦理。
5. 制震費用部分，所提列制震費用後續會於後續之幹事會、審議會中，經專家學者等協助評估是否真的有其必要性。
6. 更新後權利價值有多可否再選房屋這部分，可與實施者協商。
7. 這次變動幅度過大是否重新選配，本案並不會重新選配，但若地主有重選之需求，可與實施者溝通協商。
8. 針對林大哥、何大哥所提出之問題，本次提列都更獎勵值提高，這部分只是這次的提案，像公益設施提列之獎勵值15%，最後許與否，也是要後續經過審議才知道，未來變數還很大。
9. 呂大哥所提估價問題，北側街廓地主法容就是300%，全區平均容積率才是422%，基地分南北側，北側街廓300%、南側560%平均422%，這些是估價師依照相關規定做的評估，這部分會在與地主做說明。

### 規劃單位-翊安都市更新股份有限公司（蔡之豪副理）

1. 公設比增加部分因原本設於六樓公益設施改至 3 樓，原本 6 樓之公益設施空間均改為公共使用空間，另開挖到地下六層，經代書依法計算所以公設比略有調整，且公設比增加地主權值也會依比例增加到各地主，不會是只有在實施者才有。
2. 共同負擔的增加依照共同負擔提列標準提列在報告書中有詳細載明，主要因多開挖到地下六層工程造價成本提高所至，且本次本案已主動將風險管理費由上次的提列 12%，降至 10.1%，但共同負擔金額還是大幅增加。
3. 開挖地下六層係因多數地主都選平面車位，機械車位選的人數不到 5%，B2、B3 實施者一個車位也沒有，剩下車位相當有限，為滿足本案開發需求，因此增加開挖地下六樓以增設停車位。
4. 有關 32 樓提升至 37 樓選屋部分，若地主要重選需求，可與實施者溝通協商。
5. 有關李榮楠先生公開本案預估利潤部分，目前本案財務計畫皆按「提列標準」提列，至於實際利潤，因本案實際開工還有一段時間，現在物價都在飛漲，實在無法預估屆時物價為何，真實利潤因是都更公司無法估算，還請體諒。
6. 公設比壓到 30%實在有其難度，現在消防法規跟以前比修正甚多，這還須與建築師溝通協調看有無機會調整。
7. 本案實施期限問題，目前本案已取得 9 成地主同意參與，若順利預估明年底或後年應可取得市府同意核定，還請地主耐心等待，實施者一定會盡力加速推動。
- 8 有關制震部分，目前也僅僅是提案，還須待台北市政府審核過後才有結論，最終需以台北市政府核定公告之版本為準。
- 9 所提之內容及書面意見皆會放在報告書中，並給審議會審查時之參考，這也是法定程序，地主可以放心。

#### 四、估價單位—中華不動產估價師聯合事務所(謝典璟估價師)

剛規劃團隊有回復地下室部分，本案停車位很搶手，好的平面都留給地主，剩下才是實施者保留，回復地下室車位於估價時是有估的，新法規沒有土地持分沒錯，但車位在市場上也還有其價位這會影響其估價結果，估價屆時進審議會會有專業估價委員評估可以請各位地主放心。

## 五、學者專家—鄭凱文建築師

1. 先向實施者說明本案為事業變更及權利變換併送之案件，所以才剛開始起跑(事業計畫變更)，接下來還有很多關卡例如幹事會、審議會等，目前針對審議委員必須注意事項做一些提醒，也讓案子後續能順利加快進行，第1點此案為變更案、變更之理由一定要清楚記載，包括報告書及簡報部分都要有清楚前後對照，相信各位地主手上都有拿到光碟及書面資料，再來就是本案最大變化為容積獎勵項目增加，容積獎勵%數也增加不少從65%增加到80.9%，在審議會上必須清楚地做說明，影響到規劃設計的調整還有大家最關心的共同負擔比例增加到47.07%，這些都需請實施者清楚的向地主說明，並在審議會上一一做答覆，
2. 第2點其實都市更新案大家是希望住到新房子，但對於都市環境很重要的是公益性，公益性在本案就是於三樓部分裡面有些公益設施由市政府分回；提醒實施者分回之單位也要向地主溝通清楚需求，分回之空間為何?設計為何?需做個溝通，不要畫完也不是地主們要的，到時候在審議會上也可能是個問題。
3. 第3點目前更新之基地雖然面積看起來很大，但面臨的計畫道路都很小條，剛剛講的公益性於面臨道路很小時，在都市更新審議時會要求退縮，比如說東、西、北側面臨計畫道路都小於8公尺，依照我們的通案處理原則應該要退縮補足8公尺之外還要再退縮2公尺供行人行走，不是說依計畫道路貼著退縮就

可以的，這樣是不行的，為何要退縮？向大家解釋一下，這是消防需求、消防車要能通過、人也要能行走，不要有人車共道的維安疑慮，這部分也需要實施者這邊再來重新解釋上面的圖說，另外這個案子拉高到建築量體有超過 90 公尺，因還有 1-3 樓非住宅部分，未來消防安全等需求應該也要送防火避難綜合評定一併檢討，建築師這邊也要依防火避難綜合評定檢討有關升降梯等相關設備也要在做出解釋。

4. 最後提醒實施者，同意書還未簽之地主，請妥善溝通因為市政府有所謂 168 專案；剛有位地主提出到底何時程序會結束？市政府這邊有所謂百分之百可以加速，利用 168 專案可以快速通關，對地主來說也是有保障，請實施者再與地主妥善溝通。已簽屬同意書之地主若有相關問題盡快與實施者做詢問及溝通，相信實施者會針對個人問題做出協助，也讓案子順利進行，剛有地主提及有關制震設備在此做個說明，這些需列入共同負擔提列的工程相關設備，以後會有專業外審單位來審；審甚麼呢？審工程必要性、價格合理性等，地主無須擔心這些會有專業來評估，以上就此案建議，謝謝大家！預祝案子能順利成功！

#### 六、臺北市都市更新處一張雅婷股長(吳心筠承辦代理)：

規劃團隊有回復地下室部分，本案停車位很搶手，好的平面都留給地主，剩下才是實施者保留，回復地下室車位於估價時是有估的，新法規沒有土地持分沒錯，但車位在市場上也還有其價位這會影響其估價結果，估價屆時進審議會會有專業估價委員評估可以請各位地主放心。

#### 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（下午 4 時 15 分）