

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 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 9 月 1 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段 33 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 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臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員，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。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 分鐘發言時間。

二、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 本局前以 107 年 4 月 23 日北市文化文資字第 10730792300 號函復(略以)：旨案基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項；惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文資產法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理，合先敘明。
- (二) 惟本次查詢基地範圍內「大同區延平段一小段 448 地號」公有土地上建物「甘州街 16 巷 2 號」完竣年期至今已逾 50 年。依據文化資產保存法第 15 條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」及文化資產保存法施行細則第 17 條第 2 項：「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」，請貴公司補充建造物及附屬設施群之建物相關興修改建資料、建築物對應土地地號清冊、歷年使用情形說明、室內

外現況照片等資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

(三) 另查旨案基地鄰近本市直轄市定古蹟「台灣基督長老教會大稻埕教會」、歷史建築「延平北路 2 段 171 號店屋（廬山軒）」、「保安街 84 號順天外科醫院」、「延平北路二段 199 號店屋」（本局 111 年 6 月 23 日公告登錄）。依據文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。

(四) 未來如有營建工程或其他開發行為，請申請單位檢送營建工程之建築規劃設計書圖，及以上開古蹟、歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，以面對古蹟、歷史建築正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度 150~180 公分，上下 45 度、左右 120 度範圍方式說明視覺角度與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料一式 6 份過局審查（實際檢討之文化資產依工程開挖深度 5 倍範圍內為準）。

### 三、所有權人-中華民國（公有土地管理機關：財政部國有財產署北區分署）（書面意見承辦代為宣讀）

(一) 事業計畫書第 12-1 頁，公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則，查本分署 113 年 6 月 18 日台財產北改字第 11300186720 號函提供國有土地處理方式，請實施者納入事業計畫書。另請將「臺北市政府財政局」修正為「財政部國有財產署北區分署」。

- (二) 事業計畫書第 13-4 頁及第附錄十一-1 頁，本案提列特殊費用為逆打工法(地中壁、扶壁、壁樁及逆打鋼柱)，共計新台幣 9,876 萬 6,881 元，其增加特殊費用成本是否有反應於減少施工工期及相關成本支出，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
- (三) 事業計畫書第 13-6 頁，本案未來擬辦理不動產信託，因國有土地不參與信託，請確認信託範圍未包含財政部國有財產署經管國有土地，並於計畫書適當章節載明。
- (四) 事業計畫書第 14-1 頁保固事項請載明，財政部國有財產署分回房地自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時需提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成實際交屋日前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
- (五) 權利變換計畫書第 8-6 頁，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 57.45%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再予檢討及調降。
- (六) 本案更新後分回國有房地，依國家住宅及都市更新中心 113 年 6 月 21 日住都字第 1130017565 號函告，將納作中央社會住宅或後續依法認定為政策性使用之住宅。
- (七) 請提供三家估價師報告書供參。

#### 四、其他到場人一涂○○(現場登記發言)

- (一) 有說之前計畫已終止撤銷，那先前協議計畫書是否也需要重新協商？

- (二) 契約書中未載明終止時間，針對契約書部份之前有說會再說明，但至今未收到任何訊息。
- (三) 此外，若工程進行中資金斷裂甚至倒閉，地主權益如何保障？履約保證金金額及開立銀行為何？能否提供書面證明？
- (四) 若工程延誤超過一年時，地主能不能獲得違約金？計算標準與具體金額數字為何？而非口頭保證。
- (五) 租金補貼金額是否足以在本案附近租到同等條件的房屋，請提供實際租金行情佐證。

#### 五、所有權人—楊○○（448地號土地）（現場登記發言）

- (一) 自己尚未簽署協議合建，本次發言旨在維護未簽約地主的權益。目前計畫缺乏對分配結果的公開透明，地主無法事先得知分回的坪數、樓層與戶型資訊，若未簽約地主最終被強制納入計畫，卻無法掌握回饋價值與位置，極為不合理。我們要求市府與建商公開完整的分配試算表與報告，保障地主知情權。
- (二) 計畫缺乏現金補償方案，依《都市更新條例》第44條及臺北市實務，地主應可選擇市價現金補償退出，且市價應包含容積獎勵價值，而非僅依現況市價。現金補償已納入容積獎勵價值了嗎？是用多少比例估算？
- (三) 目前土地估價僅每坪400萬元，低於周邊行情，而總事業費高達35億元以上，其中工程費用比例過高，建議聘請第三方專業重新估價，要求建商公開造價明細，以確保地主權益不被成本分攤侵蝕。
- (四) 程序資訊公開訴求，審查資訊不足，我們要求市府強化程序透明度，公開補正對照內容及審議結果，讓地主可以完

整掌握程序。

- (五) 聲明我的立場是目前不願意簽署協議，並保留不同意權利，要求市政府與實施者回應並改善計畫內容後，再決定是否參與本都市更新案件。
- (六) 我的戶數有兩個所有權人，惟建商要求只能選擇一戶，即使兩人各自擁有權利，仍無法各選一戶，且車位選擇也受到限制，導致當時決定不參與房屋分配。由於整個計畫後續重新啟動，過去的抽籤結果是否仍然有效？且「協議合建」與「權利變換」的規則說明含糊不清，造成權益受損。
- (七) 詢問權利價值正負 10% 上限的依據為何，是否市政府有法令規定，還是由建商自行訂定就好，有取得大家的共識嗎？未取得全體所有權人共識便設定此比例，缺乏透明度。

#### 六、所有權人一楊○○（448地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 本人為上述都市更新計畫範圍內之地主(地號 448)，對本案計畫內容、估價及補償方式有重大疑慮。本人目前不願簽署協議合建，並保留不同意加入本都市更新計畫之權利，待計畫內容、估價與補償方案合理後，再行決定是否參與。
- (二) 意見重點：
  1. 分配與資訊公開之疑慮：文件未完整公開每位地主分回坪數、樓層位置與戶型試算，補正紀錄缺乏前後對照。建議：(1) 要求全面公開分配試算明細。(2) 公開補正前後文件對照與審查報告。
  2. 估價與財務計畫公平性：土地估價約每坪 4,000,000 元，低於行情；總事業費高達 35 億，工程費 22 億比例過高。建議：(1) 聘請第三方鑑價。(2) 公開工程造價及財務試算

明細。

3. 現金補償方案的必要性：計畫未明訂現金補償選項，地主可能被迫接受不理想分配。

建議：(1)提供市價現金補償退出選擇權。(2)現金補償應納入容積獎勵價值。

4. 程序透明與監督：審查過程簡單帶過，資訊不足。

建議：(1)公開審查細節及補正紀錄。(2)引入獨立專家監督審查過程。

- (三)聲明：本人立場為「目前不願簽署協議」，並保留不同意權利，要求市府與實施者先回應並改善計畫內容後，再決定是否參與本都市更新案。

## 七、實施者—聖得福建設開發股份有限公司（郭宇宗總經理、黃仲志執行副總）

- (一)有關本府文化局意見配合辦理；財政部國有財產署北區分署第1點計畫書修正意見配合辦理，第2點特殊工法審查依審查原則配合辦理，第3點信託範圍會剷除公有土地，第4點保固事項配合辦理，第5點各項管理費費用依規定進行提列。
- (二)合約的部分仍持續有效，但地主若不願延續，建商會予以尊重。
- (三)關於工程逾期與違約金，若選擇協議合建，契約中已載明相關裁罰，若選擇權利變換就沒有契約上的約定。
- (四)針對分配資訊，本案是採部分協議合建及部分權利變換，協議合建地主的分配坪數會在契約中明定，權利變換地主則依權值選配房屋與車位，相關資訊都在計畫書有完整提供。至於現金補償，權利變換機制中會同時提供更新前價

值與更新後價值，地主可依需求選擇方案。

- (五) 所有補正內容及對照表已納入報告書中，並已透過光碟與里辦公處都皆已有公告公開，地主可自行查閱完整資料。
- (六) 報告書中 P.10-3 估價師有估出權利價值，如走協議合建就依協議內容辦理。
- (七) 當初有提供協議合建合約，並依協議內容訂定選屋與分配的原則，設定最高可加價 10% 的上限。如果所有權人想要選兩戶，必須有足夠權利價值，否則將依規定拒絕選配。若當時未參與選配，則由律師見證進行抽籤。目前若住戶取得共識需要重新調整房屋位置，依不影響其他原選配住戶的權益為原則，可與實施者協商交換。

#### 八、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所（李方正估價師）

- (一) 更新前的估價是以大塊 500 多坪土地合併計算，而非單獨估每戶，更新前只能用「法定容積」560% 進行估價，另外加些專屬獎勵，大約到 580% 左右，如四樓與五樓 2% 至 4%，危險建築 8%，但非所有戶別皆適用。若直接將可申請到的容積獎勵 38% 全數納入，估值會過高，反而不利推動都更，因此更新前估價僅能採用「法定容積＋專屬獎勵」。

#### 九、學者專家—簡文彥委員

- (一) 這場公聽會提供了寶貴的溝通平台，始得同意參與更新及保留意見的地主都能提出訴求。呼籲實施者應耐心地回應未同意戶的疑慮，避免產生不必要的對立。
- (二) 公聽會的目的在於收集多元意見並由實施者清楚解釋計畫內容，所有陳情應列入會議紀錄，並供後續臺北市都市更新及爭議處理審議會進行審查與討論。若計畫實施方式採「部分協議合建、部分權利變換」，協議合建依照契約

內容執行，若對契約條款有疑慮，應尋求律師協助釐清；審議會並不處理契約糾紛。權利變換則屬審議會核心議題，地主若質疑權值分配，應具體提出，讓審議機制有效運作。

- (三) 「更新前價值」與「更新後價值」的功能不同。更新前價值主要用做計算土地市值、決定分配比例，並作為選擇現金補償的依據，因此必須合理。審議會設有專業估價委員，會審查估價是否符合市場行情。若地主對估價內容感到疑惑，不應籠統陳述，而應明確舉出問題所在，方便釐清與修正。
- (四) 至於更新後價值，與選配原則緊密相關。臺北市通案採用正負 10% 為原則，地主可在自身權值上下 10% 範圍內自由選擇房型，維持彈性與公平。若欲突破此幅度，需由實施者提出明確說明並經審議會審查；超過此部分也須與實施者協議調整，並避免影響他人權益。
- (五) 地主可以查閱所有戶型的更新後價格，以便選擇合適房型，但基於個人資料保護，不能查閱他人個別權值或分配情況。若對估價或分配機制仍有疑問，可向估價師詢問，或在審議會中具體說明，促進精準討論，防止程序誤解。
- (六) 共同負擔比例不僅受建造成本影響，亦與更新後價值密切相關，未來審議會將深入解析其合理性。此外，由於本案涉及國有土地，後續將由市府與財政部國有財產署共同檢視；若涉及古蹟或文化資產，實施者必須依照文資程序申請審查，否則可能延誤工程或需更動設計。
- (七) 有關廢巷改道部分，請實施者釐清應適用臺北市都市更新自治條例第 10 條抑或其他法令規定程序，以免引發後續程序爭議。

#### 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 3 時 40 分）