

璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區
市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新權利變換計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 1 月 13 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處事業科 張雅婷股長

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，歡迎大家來參加由璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段二小段 83 地號等 20 筆土地都市更新權利變換計畫案」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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員。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，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 10 分鐘權變的簡報。

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：

(一) 財政部國有財產署北區分署 (118、118-3 地號土地) (書面意見)

1. 依貴府 111 年 12 月 27 日府都新字第 11160211413 號函辦理。
2. 茲提供本分署意見如下：
 - (1)本案前經實施者 111 年 5 月 7 日召開公聽會，本分署以 111 年 5 月 2 日台財產北改字第 11100132680 號函提供書面意見，請實施者於計畫書公聽會會議回應綜理表確實登載並予以回應。
 - (2)本案人事行政、廣告銷售及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 49.72%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。
 - (3)依案附權利變換計畫所載，財政部國有財產署(下稱本署)更新後應分配權利價值新臺幣(下同)1 億 9,476 萬 9,576 元，較選配時減少 137 萬 9,857 元，請實施者說明調降原因，並提供三家估價報告書供參。

(二) 所有權人-林○○(林○○○代)(105 地號土地、太原路○巷○號○樓)(現場登記)

1. 關於太原路 115 巷 3、5 號地下室權屬的歸屬問題，它是屬於 3 號、5 號 1~4 樓全部住戶共有的，因為 50 年前找建築商起造的人就是我本人，從起造到完工都是我本人負責，當時 5 號住戶負責地主及建築師、3 號地主負責建築商，建築商同時也是建築太原路 104 號大樓的建築商，我這樣的說明是可以確認地下室的權屬歸屬。

(三) 所有權人-林○○ (91、92 地號土地、太原路○號)(現場登記)

1. 我代表臨接太原路三戶 89-94 地號等 6 筆土地，在去年的 6 月 8 號，已有寫過陳情書給臺北市政府都更處及璞真建設股份有限公司，但現在仍沒有得到確實的回答。關於我的陳情書內容跟大家報告一下：
 - (1) 收到權利變換公聽會之通知，才知道個人財產之估值，在未經地主同意即進行一個月內選屋完成，過於草率且不被尊重，應取消或延後本次權利變換及選屋，待地主權利確認後再重新進行權利變換選屋。
 - (2) 111 年 5 月 7 日自辦公聽會，時間從 10:30~12:00，內容說明即佔了大半時間，反而事關財產甚鉅的地主們沒有充分表達意見的時間。
 - (3) 全區雖為商三用地，但是都更前臨太原路土地容積率為 560%；臨太原路 115 巷和 133 巷之路寬為 6 米，容積率為 300%，立地條件不同，並非全部以 560% 做計算。若以景瀚不動產估價師聯合事務所所估 133 巷土地為 378.67 萬元/坪，臨太原路應為 706 萬/坪或更多，不應為 476.05 萬元/坪或 503.1 萬元/坪，故對於估價的條件提出異議。
 - (4) 臨太原路三戶之立地條件及對本更新單元之貢獻：
 - a. 三戶中任何一戶都符合臺北市建築分區使用規則商三用地最小寬度及深度，容積率 560%，都不是畸零地。
 - b. 三戶合併單獨開發，符合臺北市危老條例之條件，可獲得 1.4 倍之容積獎勵，並且是面臨兩條路的角地易於設計興建。但經過實施者設計，總共獎勵值才 24%，參與都更意願不高。
 - c. 因有三戶參加更新單元才可臨接太原路 16.36 米之路寬，也得以興建 26 層高度之建築。
 - d. 有限的店面寬度被迫退縮二米影響店面價值。
 - e. 臨太原路三戶土地面積佔本更新單元 21.7%，都更土地占超過 20%，如果是多數決，要達到最低門檻是 80%。
 - (5) 更新後總價值 62 億 9 百萬，地主分得 31 億 4 千 3 百萬，比例 50.6%，幾乎是建商與地主五五對分，顯然悖離臺北市中心土地之行情，地主吃大虧，喪失參與都更之意願，

若一開始即知這種比例就不會參加本都更案。

(6)臨太原路之 6 米路，為了獎勵值退縮 2 米，剩下面寬僅 14.75 米，卻設計四根柱子影響店面價值及利用相對減少，應修改設計為宜。

2. 土地巷子部分 278 萬元與大馬路的部分 476 萬元，比例值為多少？我們前面是後面的 1.25 倍。這次通知書內容，有寫到這次的租金補貼，前面的部分是 1 坪 1500 元，巷子是一坪 900 元，估租金時前面為後面的 1.6 倍，估土地時前面為後面的 1.25 倍。立地條件，都更前估 300 萬，把它寫 600 萬，認為實屬不公平。

(四) 所有權人-魏○○(魏○○代)(105 地號土地、太原路○巷○號)(現場登記)

1. 代表太原路○巷○號○樓，根據自己蒐集更新後的房價，應該還有提升的空間。我們收到的房價只有每坪 83 萬元，但搜尋到的資料成交價格落在每坪 86 萬元到 124 萬元之間，系統顯示新成屋的平均單價落在 106 萬元至 107 萬元，建商提供數字遠低於市場行情，甚至比最低成交價還低，低估未來房子價值。
2. 更新後的總成本，根據實施者提供的報告，工程費用提升 3 億多，管理費用提高至 1 億多，看起來為共同負擔部分，地主分回比例從 54% 降至 50%，呼應前位地主，最後房子變成五五分，理由不明，由地主犧牲顯然為不合理之狀況。
3. 臨太原路的房子價值比我們後側的房子高 31%，剛剛地主有提到，如果在這個建案我們後面地主提供的土地面積蠻高，提升整體土地的價值，所以這個價值可以重新評估。
4. 一樓單價在這次建案評估的價值，目前提供的價值是 1.25 倍，這個數字根據在市場評估的效果偏低，針對價格被低估做反應。

(五) 所有權人-林○○(91、92 地號土地、太原路○號)(現場登記)

1. 收到臺北市政府 111 年 12 月 27 日發文，有關都市更新權利變換計畫案的公開展覽期限為 30 天，不過從 111 年 12 月 28 日到 112 年 1 月 26 日，但 1 月有很多年假，照理說應予以扣除，30 天要往後順延，請市政府參考。

(六) 所有權人-林○○(91、92 地號土地、太原路○號)(現場登記)

1. 我不能接受剛剛估價師說法，容積率的比例決定土地的價格；後面太原路巷弄土地佔將近80%，但僅臨6米路容積是300%，因為是由前面臨太原路佔20%的土地帶動全部的土地達到560%的容積，這樣前、後側的立地條件容積是560%，我沒辦法接受。且都更前的價值，若沒有臨太原路的土地，巷弄內的土地還能有560%的容積嗎？太原路的土地不是畸零地，若是畸零地必須跟旁邊土地一起，但旁邊玉山銀行都已經蓋好，所以是不是估價的時候要考慮這些問題。所以都更前560%的容積，土地的價值容積是佔最重要的，原本巷弄300%容積，是因為跟前面太原路一起變成容積560%，不可以把太原路的價值低估。

(七) 所有權人-李○○(107 地號土地、太原○巷○號)(現場登記)

1. 估價基準日是111年3月31日，從收到光碟片，本案更新成本在另一版是24億17萬元，但到了現在權利變換計畫的公展版，成本變成31億8700萬元，多了6億多元，雖然剛剛估價師也有說明，現在估價條件是111年，我希望後續的學者專家及審議會，能夠針對實施者的建造成本，幫我們把關，因為我覺得增加的部分沒有道理，我們在蛋黃區，我們的土地價格真的只有那樣嗎？

三、規劃單位—冠霖不動產顧問股份公司(林育全總經理)：

- (一) 有關國產署陳述之意見，於後續提送幹事會版時，會將公聽會所陳意見補充納入計畫書中；相關管理費率，均依照事業計畫核定的費率提列計算，且共同負擔的提列仍依107年提列總表提列，並未再依最新110年發布之提列總表或工程造價修正，故共同負比例之合理性及內容，後續依幹事及權利變換小組及審議會決議辦理；有關差額找補費用之差異，主要因財務計畫依據地主最後選屋結果，調整營業稅等相關比例，造成實質上的漸少，最後仍以審議會審決結果辦理。
- (二) 關於地主非估價部分之意見，因目前所有權人的地下室並未登記產權，且現場會勘時是有內梯，所以估價還是以現況評估。

- (三) 有關臨太原路地主的意見，本案若沒有前面、沒有後面住戶整合同意，這個案子是不會成就的；依 106 年發布的危老條例，雖然容積獎勵可達到 1.4 倍，但本案臨太原路基地面積約 150 坪，以長安西路類似的建築基地條件下，光承受商三的容積，即使容積使用完，但地下室車位數是無法負荷，且需做升降循環式，若太原路的基地要單獨興建，將造成容積使用不完，且扣除騎樓後要留設 35% 的空地，再規劃一個樓電梯間，一樓改建後的店面使用坪效將較目前減少許多，且地下室開發亦受限。確實太原路的屬性中，過去認為臨大馬路優於後面的 6 米巷，為了彌補這樣的情形，實施者也向所有巷弄的地主說明，請求所有地主，不要讓店面縮水。另外提到退縮的 2 公尺，依臺北市都市更新通案審議原則，臨未達 6 公尺計畫道路，必須補足 8 公尺米再退縮 2 公尺人行步道，本案若退 4 公尺人行步道，店面寬度將大幅減少而影響本案重建的推動，但因為本案臨太原路 133 巷有文化局列冊具文化資產價值潛力之建物，需要將其立面保存，故事業計畫經審議後，考量立面保存同意退縮 2 公尺，本案十年下來還是很辛苦，因為前、後地主的互利及支持才可以成就。
- (四) 本案從 99 年申請劃定，到事業計畫核定花了將近 10 年，因此實施者整合時提供地主兩個選項，一是有簽署私約的地主，以協議合建跟權利變換擇優，一是沒有簽私約的地主以權利變換，故協議部分還是有受到保障，未來主管機關權利變換審查結果優於協議時，依權利變換結果辦理。關於選屋的問題，本案選屋期有 34 天(5/8~6/10)，當時確實受到疫情影響，且有些人在國外，所以選屋較慢，因此公聽會聽到住戶的意見後，將原本選屋結束，預定 6 月 24 日的公開抽籤日期，延後到 7 月 22 日，實際選屋和協調期間拉長 2 個月以上，最後所有地主圓滿的協商達成共識，僅最後一個地主因為沒有參加選屋才抽籤。
- (五) 因每個人都選屋，未來審議有落差時戶別不會改變，但找補金額未來會依照審議結果作差額價金找補。至於估價部分，因售價跟成本的高低，確實會影響地主跟實施者的分配，本案後續實施者也會依照權利變換審議結果辦理，所以地主的權利還是沒有受到損失。

(六) 權利變換是針對權利價值審議，過程中也跟所有權人說明估價師係根據相關的估價規範評估、提供，沒有辦法跟地主談到底估價合不合理，有沒有損及權利，住戶在程序中提出的意見，將納入計畫書中供審議委員參酌、審議。

四、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(吳右軍估價師)：

(一) 地主提到地下室歸屬，目前的做法是把地下室歸屬在一樓的部分，因查看建物測量成果圖及竣工圖，地下室是由一樓的內梯進出，雖然地下室沒有產權登記的，在評估過程中，還是將其評估至一樓的價值部分。但地主這邊提出的陳情意見，後續進入幹事會及審議大會，就地主所提的意見，向幹事及委員說明溝通，後續經過審議討論後，確認地下室部分歸屬於整棟還是一樓處理。

(二) 有關更新前地價的部分，因本案事業計畫已經臺北市政府核定，以事業計畫來看，每一塊土地都是貢獻560%的容積，如果在事業計畫僅前側或某一塊土地只有560%，其他土地不是貢獻560%，在估價時就會依照實際的價值去作評估。但在事業計畫核定中，每一塊都是貢獻560%，所以要先定義每塊土地容積為多少，每塊土地在單元內都是貢獻560%的容積，故在更新前的價值每塊土地皆以560%作評估，這也是目前臺北市政府都市更新權利變換不動產估價報告書範本所明定。但在價值分配時，不可否認整區臨太原路，前側土地臨路、商效的貢獻不可抹滅，但是後側土地它也提供基地範圍，讓我們更新單元能夠在興建過程中，不管是在停車位設置，或是樓上層的配置，都有比較好的規劃。所以在更新前價值皆會考量雙方前側地主及後側地主的價格，儘管每塊土地皆貢獻560%的容積，但是還會有價差，例如：簡報P32(編號15)的土地單價為什麼這麼低，因為它的地形、貢獻程度相對比較低，前側土地貢獻程度相對來說比較高，所以單價較高。但是剛剛發言中，有些前側地主認為價差不夠，有些地主認為價差過高，因為三家估價師所評估出來的結果差異很小，表示另二家估價師看法跟我們所提供的估值差異不大，後續經過審議會，審議會會依照相關規範及審議原則以及參酌各位地主的意見，討論評估更新前前、後地主的價差合不合理，是否認為前後價差太大，需要調整，估價師是以第三人的角度去評估更新前後地主的價差來作說明。

(三) 剛剛地主提到，不管是公寓一樓的價格是不是有偏低，或是更新後的房價 83 萬的價格是不是有偏低的情形作回覆，價格是參照周邊實價登錄相關的案例來進行評估，當然這個價格在審議的過程中，若審議會認為價格是有偏低的情形也會作調整，目前以蒐集到的資訊及規劃，來做更新價值前、後的評估。

五、學者專家—鐘少佑委員：

(一) 各位地主大家好，今天是權利變換計畫公聽會，看了本案計畫內容，5 月份公聽會上住戶也有提出類似的問題，當時實施者也有作相對的回應。剛剛實施者也提到，這個時候他們不適合去作調整，他們只能將所作的部分說明如何處理，所以說大家今天提出的意見，後續作實質審查時，幹事會及權利變換小組將針對剛剛地主所提到相關權利分配的問題討論及溝通。後面還有聽證及審議會，住戶都還有發表言論的權利，也提醒地主審議委員會注意各位地主的權利。

(二) 地下室產權的問題，之前也有提到地下室是沒有產權登記的，所以權屬的問題也請實施者檢具相關的證明文件，在幹事會上確認，是屬於全部人或者是一樓的部分，才不會損及權利。

(三) 臺北市更新案非常多，都市更新審議會也召開了 500 多次，針對容積率的部分，就是依整宗基地所能申請到的最高容積來去做各宗土地的分配，各宗土地的要件，貢獻度這個一定要考慮，離主要道路跟離巷道貢獻，估價師也有做考量，後續在審議會上也會再次確認差異是否合理，是否符合市場上目前的狀況及條件，也請地主放心，前後側會秉持公正的態度去看待大家的權利價值。

(四) 剛提到本案有文資，太原路 133 巷有需要保留立面的建物，如果有影響價格的部分，在估價部分也要做考量。在更新後的價格跟共同負擔提列的金額，也是後續審議的重點，更新後的價格日期是否符合 111 年 3 月份的價格，以及檢視估價師選擇的案例是否合適，選擇案例的差異我們也會一一去確認調整幅度是否足夠，針對建築設計及基地條件之差異是否十足反映價格行情，會去做確認。

(五) 造價的部分，剛剛也說明依共同負擔提列標準提列，相關各局處的幹事及審議委員，也會針對這個部分檢視，請地

主放心。

- (六) 最後恭喜各位地主，本案已進行到權利變換計畫階段，距離後續拆屋及興建也到最後一個關卡，希望本案後續可以順利進行。

六、臺北市都市更新處—張雅婷股長：

- (一) 針對剛才陳情人所陳情的，有關於選配期間還不清楚價值的部分，因本案是 108 年都市更新條例修法前申請事業計畫案件，依規定按 108 年 6 月 17 日修正發布前都市更新權利變換實施辦法第 11 條規定，必須要給予所有權人選配的期間，權利變換計畫報核後，於幹事及權利變換小組會議及審議會進行實質審查，估價內容也會依照審議決議為準。
- (二) 剛剛提到公展期間，過年是否要扣除，依照行政程序法第 48 條第 4 項規定：「期間之末日為星期日、國定假日或其他休息日者，以該日之次日為期間之末日」，故除期間之末日為星期日、國定假日等期間可以順延至次日，除此之外並沒有扣除其他假日的規定，因此過年期間是不會扣除的。

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 58 分）