

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 314 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 5 月 8 日（星期四）下午 3 時 0 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 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 314 地號等 36 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，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、所有權人-盧○○、盧○（337地號土地）及陳○○、陳○

○、陳○○（329、330地號土地）（李○○律師代）（現場登記發言）

- (一) 實施者目前提出之都市更新事業計畫及權利變換計畫書，未詳實載明本件都更案歷次變更內容及公聽會回應情形：
 1. 本件都更案係於 101 年 11 月 29 日經臺北市政府核准劃定更新單元，並經臺北市政府 109 年 2 月 27 日府都新字第 10830239153 號核定實施在案（下稱核定版）。嗣經臺北高等行政法院 109 年度訴字第 470 號判決撤銷上開核定實施處分後，實施者另於 110 年 11 月 30 日擬具本件都更案之變更案（下稱第一次變更版）報核，並於 111 年 4 月 18 日起公開展覽 30 日。嗣後，實施者又重新修正變更本件都更案事業計畫及權利變換計畫（下稱第二次變更版），訂於 114 年 4 月 21 日起公開展覽 30 日。期間，實施者亦曾於 110 年 7 月 20 日、111 年 5 月 6 日、112 年 8 月 9 日多次舉辦公聽會，另亦舉辦多次說明會。
 2. 惟查，依實施者目前所擬具之第二次公開展覽事業計畫書及權利變換計畫書，其中「計畫緣起與目標」乙節，並未詳述上開辦理及歷次變更歷程，僅泛泛記載配合 108 年 5 月 15 日都市更新建築容積獎勵辦法修正，重新申請容積獎勵等語。另「公聽會回應綜理表」內，亦僅記載 112

年 8 月 9 日之回應情形，漏列本案自辦理初始至今歷次公聽會相關陳情意見；又「修正內容對照表」內，亦未詳細比較「原核定版」、「第一次公開展覽版」、「第二次公開展覽版」各項變更異動之處。

3. 上開記載缺失，恐使未來本件都更案送請主管機關審議時，審議委員無從得知歷次變更過程，以及實施者是否具體回應各項陳情意見，亦使原所有權人難以清楚比對究竟歷次變更之具體差異內容、變更理由及上開變更過程對於自身權益之影響。基此，敬請實施者應將上開變更歷程詳實載明，以利原所有權人知悉完整資訊，合先敘明。

(二) 本件都更案之營建費用、管理費用等多項共同負擔費用均較原核定版大幅提升，甚至各項管理費用之提列費用也都調高，導致地主共同負擔比例飆升，卻完全未具體說明理由，顯有過度侵蝕地主權益之虞：

1. 本案原民國 109 年核定版之營建費用為新臺幣（下同）2,067,547,143 元，惟第二次公展版目前所提列之營建費用為 2,546,557,728 元，相較原核定版大幅提高將近 5 億元。而上開營建費用增加後，亦連帶使各項管銷費用（含人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費）亦大幅調漲，茲比較原核定版及第二次公展版各項管理費用如下表：

項目	核定版	第二次變更版	增加數額
營建費用	2,067,547,143 元	2,546,557,728 元	479,010,585 元
廣告銷售管理費	149,084,957 元	224,572,833 元	75,487,876 元
人事行政管理費	112,801,599 元	151,862,258 元	39,060,659 元
風險管理費	292,716,275 元	403,209,238 元	110,492,963 元

2. 除因營建成本提升而導致管理費用計算基準提高，現行

第二次變更版所提列之各項管理費用之費率，更全數都較原核定版所提列之費率更高，茲比較如下：

項目	核定版	第二次變更版
廣告銷售管理費	5.4%	5.64%
人事行政管理費	4.5%	5%
風險管理費	11.025%	12.25%

3. 由上開說明可見，本案因營建成本提升將近 4.8 億元後，相關管銷費用、人事行政管理費用、風險管理費用不僅計算基礎調升、提列費率亦大幅調高，導致最終三者合計增加總和高達 225,041,498 元，已幾乎相當於營建成本增幅之半數。則上開管理費用之計算，以及第二次變更版各項管銷費用費率均以上限提列之作法，是否合理？又營建費用上漲 4.8 億元，是否必然會導致管理費用一次增加高達 2.25 億元？二者關聯性為何？均未見實施者於本件事業計畫及權變計畫書內容中具體載明理由，敬請實施者應予調降，以免過度侵害所有權人之權益。

4. 此外，經查原核定版之共同負擔比例為 43.32%，而第二次變更版之共同負擔比率竟拉高至 48.39%，對於原所有權人而言，可謂未蒙其利、反受其害。是以，實施者應詳實說明共同負擔比例均較原核定版大幅提升之合理性及必要性。

(三) 實施者迄今尚未確切回應原所有權人對本件都更案下列建築規劃之潛在疑慮，茲分別說明如下：

1. 消防安全相關疑慮：本件都更案原所有權人盧諺、盧正炘、陳王敏子等人，已於前次 112 年 8 月 9 日公聽會上明確表達：依照臺北市政府消防局公告，20 層以上高層建築物屬「火災搶救困難地區」，具有容易擴大延燒、水源缺

乏、避難逃生困難等因素。本件更新後最高達 24 層樓，且基地北側之巷弄狹窄、東北側又貼近市定古蹟，則實施者應具體說明將採取哪些措施確保消防安全。惟實施者於本次變更案之回應綜理表內，完全未具體回應上開疑義事項，且遍查本件事業計畫書內，亦未見何章節敘明具體防災、避難、逃生規劃，敬請實施者應妥為改善，並確實回應地主疑慮。

2. 汽機車進出動線相關疑慮：經查，本件都更案因容積獎勵提升，因此變更版相較原核定版而言，不僅增加諸多高樓層戶數，地下層停車位數量亦大幅增加。惟因本都更案車道進出口在保安街，該街道路幅有限（其他四週巷道亦屬狹窄），在居住人數、車輛均遽增的情況下，恐導致未來基地周邊居住、車行及步行品質均受有嚴重衝擊。惟實施者對上開汽機車進出動線、尖峰流量及路口是否會產生壅塞現象，均完全未進行確切之交通影響評估，且亦未就人車動線及分流進行妥適之規劃。整體而言，目前事業計畫書就上開攸關更新後居住生活品質之重要事項規劃，所記載內容可謂相當簡略，完全無法消除地主之疑慮，敬請實施者應妥為修正並回應地主意見。

（四）本件變更版相較原核定版容積獎勵大幅提升，然個別原地主卻未因此獲得較多之更新後權利價值，而反倒使權利價值下跌，相關共同負擔及相關費用計算恐非合理，敬請實施者應予檢討修正：

1. 查原核定版所有權人盧○、盧○○分別均應分配之更新後權利價值為 32,523,516 元（請見原核定版權利變換計畫書第 16-6 頁），惟本次第二次變更版卻遭修正為 32,327,827 元（請見第二次公開展覽版權利變換計畫書第 10-5 頁），上開二人均分別減少 195,689 元之更新後

應分配權利價值。

2. 惟查，實施者宣稱本次變更案係因適用新法而可獲得更多之容積獎勵，故理論上地主所提供之房地於更新後，可供分配之總權利價值將因此提升，使地主同樣受有較多之改建利益。豈料，上開二名所有權人經變更事業計畫及權利變換計畫後，最終重新計算之結果卻反而導致權利價值縮減，則相關估價及費用提列是否合理，應有必要重新審視釐清。敬請實施者應具體敘明造成上開結果之原因，以免地主權益受損。

3. 另所有權人陳○○○已於近日去世，現由陳○○、陳○○、陳○○等人繼承，敬請實施者後續依實際所有權人修正計畫書內容。

(五) 針對實施者剛剛所提交通計畫部分，應該是說本案並沒有做清楚的交通流量評估，仍請實施者再釐清。

三、所有權人-陳○○ (317、318地號土地) (現場登記發言)

本人在選配期間涉及重複選配房屋單元，故在公開抽籤當時實施者團隊陳經理推薦10A9單元無人選配，故本人改選該單元，但後來回去看圖面時發現該戶41坪卻僅有一間衛浴，後來詢問實施者團隊郭總經理和陳經理，經表示係原選配之地主有更改過，我認為應該恢復原規劃之二間衛浴，實施者請我在公聽會上提出並同意將遵照辦理，後續實施者若有更正，請提供書面文件給我作為保障，以免口說無憑。

四、所有權人-郭○○ (319地號土地) (現場登記發言)

(一) 我剛來時看到對面有兩棟都已經在蓋，本案已歷經13年，藉此機會想請臺北市都市更新處長官協助作情境分析，本次是第二次公聽會，接下來還有什麼程序需要進行？走完程序還需要多少時間？之前還有一些所有權人有意見所以進

度延遲，倘若還有意見，都市更新處如何藉由公權力排除這些意見？想知道何時才可以拆房子？因為已經等很久了。

- (二) 之前已經開了幾次會議，已根據分配的權值選房屋，如果未來房價、建築材料成本異動，目前選定的分配權值是否還會有異動？

五、其他到場人-程○○（現場登記發言）

- (一) 今日主要問題是選屋時有規範不超過 10% 上限，第一次選屋時超過 10% 被退件，後來遵守選屋後，現在看了公開展覽版計畫書，很多地主都超過 10% 甚至超過 20%，請實施者解釋目前情況。
- (二) 實施者剛才提到權利變換戶及協議合建戶的差別，但本案目前就是採權利變換方式，請不要拿明朝的劍斬清朝的官。

六、實施者-聖得福建設開發股份有限公司（郭宇宗總經理）

- (一) 有關於盧○等陳情人委託律師所做之發表，本案消防問題，在計畫書第九章有寫到關於無障礙及消防等部分，再請律師參酌。另本案是 24 層建築物，且屬於住商混合大樓，未來本棟大樓將每層樓設置消防設施，每層樓都會有消防灑水系統，圖面上也有很明確的消防救災配置。
- (二) 有關於車道出入口，車子配置輛是依總樓地板面積來核算，也要盡量滿足總戶數量，設置位置就基地條件來說，目前配置在保安街是最適當的地方，不確定律師所提此位置不合適的原因為何？此乃經過建築師、交通技師研討過後所設置的合適地點。
- (三) 財務計畫提列部分，本案是 101 年送件，依據法規標準是採 100 年版，也參照 104 年營建工程物價指數做調整，所以這些都是有依據來做計算的，當然這些數字都還是要經過審查，最後大會通過才是最明確的數字，當時所提費用

與目前所提比例看起來有落差，光這段時間內營建物價漲幅甚至有超過五成以上，所以這個調整都還是有依據去計算出來的。

- (四) 針對所提選配房屋單元內只有一間衛浴未做更動恢復的問題，後續會去做更動，只是當時選屋完圖面版本已送件故無法做修正，會在幹事會階段再向委員報告後實施者再配合辦理修正。
- (五) 都市更新案件經重新公開展覽階段完將會進入幹事會、幹事會複審、聽證後再進到大會，這是標準作業流程，流程上會涉及到審查時間，也會因為陳情意見而有影響，實施者也會希望加速流程。
- (六) 本案有提供給地主協議合建的選配權值，屬於權利變換戶則需在約定的範圍內做選擇，屬於協議合建戶則可依協議合建方式進行，特此說明。
- (七) 針對權利價值部分，都更案有規定，選屋前會有估價師訂定評價基準日，選定該時點做房屋估價行為，估算更新前價值及更新後價值，工程造價實施者係依 104 年版本提列，搭配營建工程物價指數波動做調整核算，這些是會產生變動的，因審查過程中估價師仍需參酌委員所提意見調整，故目前數字並非定案版本，是到大會審查後才會是定案版數字。
- (八) 本案辦理歷程為 101 年送件，於 109 年當時其實已審查通過並核定，惟因所有權人打行政訴訟，因此被退回重新送案，另因 108 年之後有新的獎勵辦法，所以現在獎勵值拉高，看起來大家的權值會增加，但營建工程物價指數都有提升，因此還是會受到連動影響，如果地主有與實施者簽署協議合建，仍依照約定內容進行分配，如果是權利變換則依照估價師所估算權值進行分配。

- (九) 估價分配行為分成權利變換和協議合建，送件審查方式分為三種，分別為百分之百協議合建、權利變換、部分協議合建部分權利變換，目前本案多數地主與公司有簽署協議合建，無論送件方式為何，公司必須要履行合建約定，因本案尚有地主為權利變換，所以本案送件時仍採權利變換方式送件，事實上並無違反分配分式及送件方式。
- (十) 有關權值部分，估價師有說明作業模式，依據更新前的權值分配更新後建物價值，舉例更新後總建物價值 100 億，我花了 50 億蓋房子，代表我們要先扣掉這 50 億，剩餘的再依照比例分配給大家，這份估價報告未來還是要經過委員審查，更前、更後權值都還需要通過審查，未來才會是定案的數字。
- (十一) 針對交通部分，計畫書內僅就交通影響評估報告摘要納入，另交通技師所提出的交通影響評估報告書，仍需經過交通局及相關委員審查，針對所提分析資料都已詳載於交通影響評估報告書。

七、學者專家—簡文彥委員

- (一) 今天重新辦理公開展覽主要原因是審議會後實施者變更獎勵項目及獎勵額度，因涉及修正幅度過大故要重新辦理公開展覽程序，重點是要讓大家知道變更的內容。
- (二) 第一次與第二次公開展覽相較之下同意比例有增加，期待實施者可以取得更高同意比例，以利加快流程速度，但前提是大家取得共識，今日尚有地主對於估價內容、分配條件有疑慮，期待實施者能個別與所提意見地主說明，因大部分住戶並非專業人士，因此要釐清內容是相當困難，期待實施者可以再替住戶們建立共識。
- (三) 接下來程序會進入審議，至於審議期間要多久是未知，像

今天公聽會有陳情意見，後續審議會同樣會邀請陳情人來做意見表達，我們會一併審核且權利變換計畫審查小組中也有很多專業估價師會來審查本案估價及分配合理性，所提意見實施者就要花時間修正。本次公聽會結束後實施者可先傾聽地主訴求並重新檢討計畫書內容做適當修正，讓爭議收斂，都有助於審議。

- (四) 剛才地主代表也有表示過去辦理歷程應該要在計畫書中完整呈現，過去審議過程中除非有法律上的變動必須重新解釋，委員均會參酌歷次審查意見，讓議題更加收斂，絕非以更發散的方向，各位住戶不用擔心，審議過程中均會充分討論，倘實施者一直無法取得共識或變動，時間就會越緩慢，因此才希望能持續收斂並減少爭議的情況下越能加速審議，倘還是需要協調討論，審議會還是會給予時間來把案子順利完成。
- (五) 建議依公開抽籤結果獲配之住戶能與實施者達成換戶及找補，仍請實施者協調。
- (六) 本案位屬商業區，通案上交通局請實施者注意裝卸車位需求，避免停車需求外溢，倘本案內部留設空間可以滿足裝卸需求，可以更順利解決。

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55分）