

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更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」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 6 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

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更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(張雅婷)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員鄭凱文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。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、所有權人一詹○○律師(盧○○、盧○委託之律師)(書面意見)
(○地號土地)

(一)本件「變更都更計畫及權變計畫-公開展覽版」(111 年 4)並未說明何以需要變更之緣由，而且核定版節錄部分與變更版間排序雜亂，對於相對上較欠缺都市更新法令知識的都更單元範圍內之原所有權人而言，實難以進行清楚的比對，以瞭解更前後的具體差異何在?對原所有權人權益之影響為何?因此，請 貴市府令實施者說明本次申請變更計畫之原因，同時製作並提出具體之變更內容對照表，以供原所有權人比對前後差異，掌握對原所有權人權益之影響。

(二)實施者應再針對以下整體計畫內容進行詳盡說明釋疑：

1. 營建費用大幅增加：

營建費用由新臺幣(下同)2,067,547,143 元變更為 2,928,867,449 元，大幅增加了近 9 億元，然於變 8-1 之「提列說明」僅以一行字記載「SRC、第三級、地上 24 層/地下 6 層，依 107 年 7 月『臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項』計算」。(查工程價要項 107 年之版本係於當年度 10 月公告。)

經查，本件都更權變計畫案於 101 年 11 月 29 日核準公告劃定，直至 109 年 2 月始經核定，其經過臺北市都市更新及爭議處理審議會分別於 107 年 10 月 22 日、108 年 5 月 6 日及 108 年 8 月 26 日召開三次會議，其中 108 年之兩次會議均確定係於上述 107 年之工程要項公告後始召開，是以，於會議召開當時，實施者已得依照上述 107 年之工程要項進營建費用之重新計算與調整，為何實施者未立即調整，俟核定版通過且經多戶原所有權人選配後，方提出依照上述 107 年之工程要項調整並增加鉅額營建費用之變更版？實施者提出之變更版，不僅未說明何以需要變更之緣由，其營建費用較諸核定版，更增加了近 9 億元，實已接近原核定版總營建費用之半數，其增加之幅度相驚人，此舉對於本即屬相對欠缺都市更新法令相關知識及經驗、又較無談判能力之原所有權人而言，影響甚鉅，無疑嚴重侵蝕了原所有權人之權益，理應有更詳細的說明釋疑。

2. 其他多項費用亦因而大幅增加(各項目實際增加數額如附表一所示)：如前所述，營建費用巨幅增加後，以營建費用作為計算基準之人事行政管理費用、風險管理費用、貸款利息、稅捐等，亦大幅調增，且風險管理費可視為實施者所獲取之報酬，其增加了六千餘萬元。而工程造價的增加，也連動了公寓大廈公共基金併同增加。除此之外，比對核定版及變更版之差異，會發現核定版並無綠建築維護之費用，變更版增列之；另變更版增列相關委外審查之相關費用，而變更版卻未說明增列此筆費用之必要性及計算方式為何。

3. 地下室的樓層數由五樓增為六樓：樓層增加後，地下六樓比核定版多了 49 個車位數，而實施者實際獲配之單元及車位總價值增加後，廣告銷售管理費會進而增加，故可知，地下室樓層的增加，不僅強烈影響原所有權人之價值分配，其於權利變換實施之經費成本，亦顯有相當程度的影響。且不僅地下室樓層增加，而且地面各樓層之房屋設計亦有變更，其面積大小及位置之局部調整，可能與已選配之原所有權人之期待不符(是否需要重新選配方符合公平，不無疑問)，為何有如此大之變更?應有更完整的說明。
4. 共同負擔比亦由 43.32%飆升至 51.01%：由於以上費用的巨額增加，導致共同負擔比亦由 43.32%飆升至 51.01%，而實施者於公聽會表示此次變更係因原先之規劃不符原所有權人需求，且為申請更高的容積獎勵，故依據最新公布的辦法進行變更，然實施者卻避而不談因變更而增加的高額費用負擔。查此次變更之共同負擔比例高達 51.01%，竟比核定版的 43.32%多了 7.69 個百分比，而所謂的容積獎勵事實上甚少，卻換來原所有權人極高的費用負擔，如附表一所示，扣除外接水、電瓦斯管線與地籍整理費用等因更新後戶數增加而調整的費用外，變更後增加的費用竟高達 1,149,417,805 元，金額相當龐大，對於原所有權人而言，根本未蒙其利，反受其害。是以，實施者應詳實說明此部分之合理性。

附表一

項目	核定版(元)	變更版(元)
營建費用	2,067,547,143	2,928,867,449
公寓大廈管理基金	3,968,311	5,274,793
綠建築維護	無	2,637,397
建築相關規費	583,662	844,959

相關委外審查之相關費用	無	558,000
建築師規劃設計費用	41,058,859	59,349,604
都市更新規劃費用	7,861,000	11,364,800
不動產估價費用	1,350,000	4,500,000
貸款利息	79,555,795	131,586,646
稅捐	35,519,109	104,948,599
廣告銷售管理費用	149,084,957	230,962,307
人事行政管理費用	112,801,599	167,853,686
風險管理費	292,716,275	352,887,969
共計增加(元)	-	1,149,417,805

(三)實施者應回應所有權人對於建築規劃設計之疑慮：

1. 梯戶比過低：本件都更案，實施者規劃 A 棟為一層 8 戶之設計，卻僅有 2 部電梯，恐造成住戶上下班尖峰時段的等候時間延長而耽誤行程。且除了梯戶比的考量以外，亦應衡量本件更新後樓層為地上 24 樓、下 6 層之高樓，故實際上的電梯之需求量更高。
2. 消防安全相關疑慮：依照臺北市政府消防局之公告，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，一旦發生緊急事故，消防人員若無法立即趕到現場搶救，極可能造成重大人員傷亡及財產損失，本件更新後最高樓層為 24 樓，已屬前述之火災搶救困難地區，再加上基地北側之巷弄狹窄，實施者應說明實際採取哪些方式以確保消防安全。另，更新前基地樓高最高 5 樓，更新後卻要建設地上 24 層樓，惟四周道路狀況並不理想，此種情形是否會因樓層高度大幅增加而影響安全？如會影響，則實施者針對基地四道路狀況的改善方案應提出具體說明。
3. 汽機車動線相關疑慮：規劃設計圖顯示停車出入口位於保安街，然保安街僅 12.73 米，且其餘面向之道路亦相當狹小，惟本件變更都更計畫及權變計畫案於增加地下 6 層以後，停車場共劃設 254 個汽車停車位(含裝卸位 1 輛)及 251 個機車停車位，是以，實施者應針對汽機車動線及對周邊道路交通之影響進行評估並提出詳細說明。
4. 道路寬度之量測是否正確：規劃設計圖顯示之基地四周道路寬度，似非以「最窄」之處進行測量及標示，實際上四

周道路皆狹隘難行，若道路之測量及設計圖之標示無法反應現實情形，恐導致興建完成之後附近交通益發紊亂，實施者應提供相關說明釋疑。

(四)對個別當事人的影響:查核定版中之「更新前後權利價值鑑價」(頁 11-1)與更新版之「表 10-1 土地建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)」(變 10-2 至 10-5)及歷次之「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」，當事人之權利值前後變化相當大，造成原所有權人之權益受到劇烈影響，實施者應提出(或公開)不動產估價報告予原所有權人，並詳盡說明為何有如此巨大之差異。

1. 序號 29 林○:

(1)查 104 年 8 月 6 日之權利價值表，顯示其應分配權利價值為 101,397,094 元；而 110 年 6 月 29 日之權利價值表上，應分配權利價值則為 107,529,638 元，除價值浮動非常大以外、本次變更版顯示之應分配權利價值為 102,899,982 元，較去年(110 年)減少 4,629,656，足足少了四百餘萬元，實施者應詳盡說明釋疑。

(2)復查，比對地○(原所有權人為序號 29 林○)及地號○，兩筆土地均位於一樓店面，土地面積同為 20 平方公尺，面積為 6.05 坪，然地號○位置在邊間，地點較佳，而此次變更版顯示之估價結果卻與地號○完全相同，皆為 23,746,119 元(變 7-3)

2. 序號 44 陳○○○:

按照核定版，原應分配權利價值為 56,913,574 元(權利價值比例 \times 應分配權利價值=1.3999% \times 4,065,545,666)惟本次之應分配權利價值顯示為 54,630,817 元，減少了 2,282,757 元，實施者應提供完整詳細之說明。

3. 序號 68 盧○○:

按照核定版，原應分配權利價值為 32,524,365 元(權利價值比例 x 應分配權利價值 = 0.8000% x 4,065,545,666)，然本次應分配權利值顯示為 30,731,736 元，減少了 1,792,629 元，實施者應提供完整詳細之說明。

4. 序號 69 盧○:

按照核定版，原應分配權利價值為 32,524,365 元(權利價值比例 x 應分配權利價值 = 0.8000% x 4,065,545,666); 又 104 年 8 月 6 日之權利價值表，顯示其應分配權利價值為 32,378,683 元; 而 110 年 6 月 29 日之權利價值表上，應分配權利價值則為 32,114,412 元，惟本次之應分配權利價值卻減為 30,731,736 元。核定版與變更版減少了 1,792,629 元，影響原所有權人權益，實施者應詳盡說明之。

三、其他到場人—林○○:

- (一)主持人在場的各位貴賓大家好，以下提供幾個建議供大家參考。第一個就是如果可能盡量在該基地附近辦理公聽會。
- (二)如果附近有歷史建物或是還沒到達歷史建物的部分，能否像把那些星巴克的部分在設計上保留立面，或者是像文萌樓，如果保留整棟搞不好更有價值，如果真的不行要拆除的話，如果真的有歷史意義的東西有沒有可能請市政府、文化局或者是建商把它保留之後在落成的時候把它展示在某個地方，這是建議。那如果大家都同意拆除的話我是建議說，如果原地還有真正的弱勢或者團體因為拆遷更新而生計出現問題的話，懇請社會局或相關單位能夠介入給予

協助，因為我知道有些理頭髮的他們是真的蠻弱勢他並不同意要都更。再來是新的建築外觀我看起來蠻高大的，他可能造成陽光的被遮擋等等，我建議如果真的要蓋那樣子請再做評估，有一陣子大家都流行玻璃帷幕，結果那個太陽照下去家裡整天亮晶晶，這部分相關單位可以評估一下，可以減少比較多的負面影響，最後祝福大家，希望這個都更案可以圓滿順利，謝謝大家的努力。

四、 規劃單位—建福都更股份有限公司(吳文鍾規劃師)：

- (一)財務部分有關於這案子因為是變更，所以我們原先核定的當時財務提列是用 100 年來做一個提列，但現在臺北市政府在 110 年有一個新的提列標準，所以我們是採用新的規定做提列。
- (二)因為這次申請的獎勵有增加，所以新建總樓地板也有增加，所以在新建費用上也有做一個增加調整，再來就是物調的部分，物價調整部分針對新的物價波動有調整，所以我們是依照臺北市目前的規定來做計算。那當然這些計算也是要經過審議會的審議來決定。

五、 實施者—聖得福建設開發股份有限公司(黃仲志執行副總)：

- (一)在開會有跟大家報告原本的獎勵容積辦法是用舊的法令，爭取的容積當然核定的時候比較少，現在拿的新的法令依照中央的法令的話我們現在預估爭取的部分大概在 35% 多，但實際還是要經過臺北市政府去審查核定後容積的量體才能去分配給大家，所以之前有跟大家報告說容積量體有增加，所以我們拿這個新的法令，還有有一些的部分是一樓住戶有調整到一樓的面積，堅持說廁所或者是電梯口的梯扣這些問題，我們要動的這些大的圖面，還有樓上的

住戶有的有分家的有在提出這些疑慮，所以我們這個都要做全部大動作的調整，選屋的時候都要依照新的法令，估價師都要依據新的法令施作估價的程序，但實際的剛律師問到的一些的變更這些事宜，內容的圖面或者是估價最後還是要經過臺北市都市更新審議委員會做最後核定內容為主，審查確定的數字為主，那細節的部份因為律師有委託的所有權人假設有針對估價不了解的我們可以會後再舉行一個說明再跟他做詳細的報告來討論這些內容，但也不是說我們現在三家的估價師事務所決定的數字就可以定稿，還是要經過專案小組最後確認為主，我們都是依照現有法令去執行這整個的作業程序，以上報告。

六、 建築設計—陳福助建築師事務所(陳福助建築師)：

- (一)第一個電梯的部分，本案是採用高速的電梯，目前的設置都符合我們的需求，如果再增加一部電梯恐怕會提高我們的公設，大家的這個也會使用到容積，所以這有這個評估考慮過之後能夠符合基本需求。
- (二)第二點消防的部分，我們會依照相關的消防法規來做這個設計，另外還有會依照建築技術規則相關法規來針對高樓的部分也都是符合相關法規的來做設計，能夠符合防火避難的安全規範。
- (三)有關汽機車動線出口停車處的問題，也會依照相關的法規來提出交通影響評估，最後還是會請市府這邊來做一個核准。
- (四)有關道路寬度的部份我們目前基地周圍的道路都是已開闢完成，所以並沒有寬度標示錯誤的問題。
- (五)那本案在建築的時候也都有做相關臨基地都有做退縮的設

計，所以在整個建築物的量體部分也有考慮到這周邊環境的部分。

(六)有關周邊臨長老教會這個古蹟，我們也會依照這個法規來做文資審查，以上謝謝。

七、估價單位—信彩不動產估價師事務所(邱纓喬估價師)：

(一)律師好，各位住戶好，剛剛律師有提到就是說我們有關於這次跟核定版的部分所有權人價值減少，主要是因為之前核定版的共同負擔比跟現在就是有差，所以這個部分就會造成其中一個部分的因素，那至於有關於就是說所有權人是不是角地或者是面積是不是一樣的部分，那麼為什麼會比別人差為什麼會比別人好，那這就有關到我們剛剛說的在估價條件裡面的分宗原則，那分宗原則因為分宗下去了，那這一宗就是依據同一所有權人或同一張照，來去先做宗地的一次水平價格的評估，那大家在這個立基點上面這宗土地上面長了房子，在根據上面的房價、市場的行情來去分這宗土地的價值，所以如果要細看，所有權的價值跟隔壁的差異性，就要先全盤的從地價分宗的部分來看，那有不理解的地方因為律師在上面有提到希望能詳盡的解釋，有關於疑義的部分，到時候會跟實施者溝通看是怎樣讓地主或是律師代表去理解，那以上針對估價的部分做回應跟說明謝謝。

八、學者專家—鄭凱文委員：

(一)幾項提醒，今天公聽會還是有相關權益人針對變更的內容還是有所疑慮，剛剛實施者也有說明這一次變更內容，包括因為產品的變更，因為所有權人需求的變更，但剛剛陳情人有說不能只是就法規標準說明，譬如要說明適用建築

技術規則或相關消防法規等，所以還請實施者能夠善盡溝通協調的責任，把這次變更內容清楚交代，那當然如果要案子在審議會上比較快速且順暢，報告書的內容對照要清楚說明交代，原則上因為依照 108 年修正通過的都市更新建築容獎辦法，因調整申請獎勵值才有本次的變更，當然因本案樓層與原核定維持 24 樓，但地下室多挖了一層樓，還有相關營建費用也增加，其實都要跟地主清楚交代。

(二)另外提醒在審議會上大家會比較在乎的事，本案位於商業區，本來商業檢討原來是可以到 A 棟，基本上商業使用的面積比較多，那這次商業使用好像到 4 樓就沒有了，所以還是要去做商業比例檢討。

(三)因為產品的改變提醒高層建築的燃氣設備去做區劃，現在有一些小坪數的部分好像都沒有做區劃，這個還要麻煩再做解釋。

(四)再來就是因為是變更所以量體看起來是沒有增加，但是你這個案子最後還是要進到建築使照申請，所以臺北市的商業區依照都市更新條例的第 18 條還是要檢討後院兩倍的範圍的後院深度比，這都要補充來做檢討。那大概是這幾個提醒，原則上還是希望實施者可以善盡溝通協調，把這個變更的內容跟大家清楚多交代，最後預祝這個案子順利圓滿成功，謝謝。

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 50 分）