

利嘉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653-1地號等28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2月5日（星期三）下午3時00分

貳、 地點：臺北市大同區國慶區民活動中心大場地

（臺北市大同區昌吉街87號4樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張彤雲

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由利嘉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653-1地號等28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於都市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裕榮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。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15分鐘事計及權變的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、所有權人-臺北市(公有土地管理機關：臺北市政府財政局，書面意見由更新處承辦代為宣讀)：

經檢視本案之事業計畫、權利變換計畫及領銜之連邦不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

(一) 事業計畫

1. 拆遷安置計畫：

(1)請檢附不動產估價師查估本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值及合法建築物安置費單價等相關資料佐證。

(2)事業計畫第10-11及13-1頁，其他土地改良物拆遷補償費數值未合，請釐清。

2. 工程費用：

(1)鄰房鑑定費請補充說明開挖深度，以利檢核。另事業計畫第13-1及13-5頁所述檢附鑑定範圍圖說應為附錄九，請釐清。

(2)事業計畫第13-1頁，相關基金之其他費用提列說明請補充綠建築管理維護費計算公式，並請依提列總表規定於公寓大廈管理規定中說明。另倘本案無容積移轉公共基金，請刪除相關文字。

(3)計算公寓大廈管理基金之法定工程造價，與事業計畫第9-16頁面積計算表不一致，請釐正。另請於前開面積計算表補充法定工程造價計算式，以利檢核。

3. 權利變換費用：

(1)建築規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附實際合約影本，並擇低提列。另計算建築規劃設計費之法定工程造價，與事業計畫第9-16頁面積計算表不一致，請釐正。

(2)更新前測量費：係依估價單金額提列，請檢具合約影本，並按實際合約金額提列。

(3)地籍整理費：事業計畫第13-2頁，請列示計算。

(4)貸款利息：事業計畫第13-2頁，貸款利率資料應為附錄九，請釐清。

4. 稅捐：

(1)印花稅：

甲、承攬契據印花稅之計算，請依提列總表規定以扣除營業稅後之金額計算。

乙、請補充實施者獲配土地及房屋面積明細資料，另請列示土地平均公告現值及房屋評定現值（請載明標準單價、路段率等）計算方式。

(2)營業稅：依事業計畫第13-3頁所載，本案營業稅採公式二提列，惟僅列公式一之計算式，請補充公式二計算過程（請載明房屋評定標準價格及土地公告現值計算方式），並擇低提列。

5. 管理費用：

(1)人事行政管理費：事業計畫第13-6頁所載本案範圍

內無公有土地一節，請釐清。

(2)風險管理費：事業計畫第13-6頁，貸款期間及更新期間加成率計算式數值皆有誤植，且依提列總表規定，每超逾1個月始得加計，請釐正。

(3)廣告銷售管理費（5.89%）、人事行政管理費（5%）、風險管理費（15.48%）皆依上限提列，且共負比達53.53%，請檢討調降。

6. 其他：

(1)事業計畫第13-3頁及權利變換計畫第8-3頁，依現況分析章節，本案無占有他人土地之舊違章建築戶，故請說明成本說明表格之最後一列扣減之收入為何。

(2)事業計畫第附3-4頁及權利變換計畫第4-4、11-7頁，請於745地號市有土地之備註欄位或其他登記事項註記「申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記」之文字。

(3)事業計畫第附3-8頁所有權部合計為53人，似有誤植，請釐清。

(二) 權利變換計畫

1. 上開事業計畫相關意見，請於權利變換計畫中併同修正。

2. 第2-1頁，更新單元範圍內之地號明細有誤，請檢視修正。

3. 第7-4頁，3家專業估價者估價結果之土地所有權人應分配權利價值金額有誤，請修正。

4. 第7-8頁，更新前土地權利價值合計數與估價結果不符，請修正。

5. 本案本局係按都市更新後應分配權利價值領取權利金（依公開展覽之權利變換計畫為新臺幣1,747萬8,015元，實際金額仍應以本市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定結果為準），請依本局113年4月9日函於權利變換計畫中載明分配權利金時間點。

（三）領銜估價報告書

1. 第79頁：有關建材、建築設計之項目，未於條件分析中敘明勘估標的及比較標的之建材、建築設計差異情形，又與建物結構之項目相似，故建議移除該調整項目。
2. 第85、87頁：主要臨路寬度之差異調整率高達10%以上，請說明合理性。

三、其他到場人-陳○○(現場登記)

1. 我本人參與權利變換，利嘉建設113年1月29號所提供的資料與113年4月24日提供資料權值差異1,779萬，請說明。
2. 利嘉建設113年1月29日提供之共負比為45%，本案報核後資料顯示共同負擔為53%，差異甚大約1700多萬，另外參考其他案件，大理街都更案同樣的建材共同負擔為49.58%，請說明。
3. 另外本人還有參加長安西路145巷的都更案，且有申請結構安全條件獎勵，為何本案沒有申請，我家的鐵門都打不開，二樓樓板前高後低，應該是符合申請規範，請說明。

四、所有權人-黃○○先生（748、752地號土地）（第一輪：1-10點；第二輪：第11點）

（一）書面意見

1. 都更事業計劃(不公、不義、違法投訴狀)，

2. 坐落地：台北市太原路○巷○號(2層樓獨房屋建築)我是太原路○巷○號○樓屋主擁有1/2產權人。
3. 被告郭○○(工程承包商)擁有1/2產權人及利嘉建設(李董事長夫人)擁有1/8產權人。
4. 控告(共同侵占、圖利罪)、(妨害自由)、(強制罪)。
5. 案由起源：69年前原屬1~2樓共同屋主所有，層次：一層69.87平方公尺；二層69.87平方公尺；騎樓8.26平方公尺，層數002層，總面積148.00平方公尺。
6. 69年前屋主定價(1樓)9萬，(2樓)是6萬，原因(1樓有騎樓與天井)，使用權比2樓坪數多。
7. 2樓3名屋主乃因(法拍)、(借貸)之因取得，係屬投機行為，一日都未曾進住，故前所錄登(法院公證過)，毫不知情。
8. 70年前至今地政法規演進，雖稍有不同之處，但家父當時顧忌事後產權登錄生變，請名代書(林○○)立下買賣契約書，兼送法院公證(有證書為憑)，敬請查核。
9. 基於69年前售價(1樓9萬元、2樓6萬元)，套一句(物質不變定律)在同一建築，同一土地上實無灰色地帶可爭議，現今本人要求1-2樓持分比為60:40。
10. 敬請各主辦單位維護保障人民財產權。
11. 我想臺灣的法律總是講情理法，為甚麼情會擺第一，法會擺第三，請不要用現今的法規來推翻之前法院公證過的文件，那豈不時是天下大亂了嗎，我再三地強調，你說持分都是一樣的，請問有道理嗎，將來利嘉建設蓋好房子，一樓本來也就比較貴，為甚麼利嘉你們可以，我這邊的老房子就不行，我還是有法院公證書正本，我也不是空口說白話，再請估價師斟酌。

五、實施者-利嘉建設股份有限公司(李輝煌董事長)

陳先生所提權值差異1700多萬計算錯誤，差異應為100多萬。

六、規劃單位-大誠都市更新股份有限公司(林榮祥)：

1. 有關陳先生所述可能係實施者針對私約進行洽談之數值文字，本案實際上權利變換之數值依自辦公聽會所函發之數字為準，且本案共同負擔比率後續會依實際審議通過為準。
2. 大理街案報核日係111年與本案報核日113年造價，因時間上之差異有所不同，故本案共負自然不同。
3. 有關申請結構安全條件獎勵部分，會與實施者研商後續要不要調整。
4. 本案係都市更新案之公辦公聽會，有關民事、刑事之相關問題無法進行答覆，俟法院有所判決方能依判決執行，另因該戶係非屬分別共有之建物，爰土地權值無法產生樓層價差，因都市更新需依法規執行，所以僅能依此進行估價。

七、估價單位-連邦不動產估價師聯合事務所(連琳育估價師)

黃○○先生有提供書面意見，看起來認為太原路76巷6號1樓是屬於黃○○先生的產權，就估價部分簡單回應一下，現在太原路○巷○號所座落的土地是748、752地號，那按照謄本上面的登記建號只有一個376建號，376建號裡面就是1、2樓是一起的，所以按照估價原則，他並不是區分所有建物，他類似透天的概念，土地所有權人與建物所有權人是一樣的，持份也是一樣的，我們按造這個原則，748.752地號的權值，按造黃○○、簡○○等9位所有權人謄本上的持份比例去進行價值的歸戶。

八、學者專家-簡裕榮委員

1. 回應第一位林先生的意見，建議規劃團隊與實施者應與所有

權人釐清權值問題。

2. 回應第二位黃先生的意見，所提意見須回到法院民事審議，非屬都更審議權責。倘認為產權登記有疑義，建請向法院確認。
3. 本案尚有土地及合法建物所有權人未表達意願及公聽會現場所有權人表達意見，建議實施者加強溝通協調。
4. 臺北市容積獎勵部分，建築規則設計(四)宜列表說明審議原則符合部分。
5. 建築規劃設計部分：
 - (1)本案使用分區為第三種商業區，請依規定補充檢討非供住宅使用面積(含計算式)。
 - (2)P. 9-28一層平面圖，宜補充規劃自行車停車空間，或說明週邊 YOUBIKE 位置與距離。
 - (3)一層平面圖車道入口宜補充寬度，另入口大廳東側設有出入口緊鄰車道，請檢討其規劃合理性或補充警告標識。
 - (4)本案部分規劃店鋪，宜補充規劃裝卸車位。
 - (5)P. 9-57單元周邊規劃圍牆，宜補充圍牆剖面圖。
 - (6)地上一層商業單元空間宜補充規劃空調主機位置。
6. 財務計畫部分：
 - (1)人事行政管理費及風險管理費以上限提列，宜補充說明合理性及必要性。
 - (2)P. 13-6收入說明之停車位數宜扣除供公眾使用之車位。
7. 實施進度:依辦理進度主動預估檢討修正。
8. 附錄八住戶管理規約，宜將無障礙車位及裝卸車位標示編號供公眾使用，由管委會管理維護。
9. 權變計畫 P. 7-11停車位價值表與權變計畫 P. 13-6收入說明之停車位檢討未同。

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00分）