

常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會（第三次）視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 07 月 01 日（星期五）下午 3 時 0 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：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，歡迎大家來參加由常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，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唐惠群委員（在會議現場參與），公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘（事計或權變）或 15 分鐘（事計及權

變)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-臺北市都市更新處事業科張雅婷股長

- (一) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二) 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。
- (三) 登記發言以二次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

二、所有權人-李○○(○地號土地)：

- (一) 李○○(現場登記發言)
- (二) 佩服且感謝實施者團隊的努力，在短短三、四個月內又從第二次公展 37 層再提高到 39 層，但是看報告書內容電梯數都是 4 部，這樣是否能負擔多增加住戶的居住人數，等待電梯的時間因此延長，有完整的配套措施或是調整方案嗎？
- (三) 近來因建築成本高漲，看到新聞有一些建案蓋到一半變爛尾樓，請問實施者如何向我們地主保證本案興建能如期完工？另外實施者是常德建設，但跟地主接洽時表示為都美建設，未來有法律上的責任時，到底是哪家公司負責，需要一個明確的答案。
- (四) 常德建設的資本額只有 2,500 萬元，要花費承擔 45 億元的都更案，讓我感到憂慮擔心能否完成。
- (五) 第二次公展我有提出從 32 層提高到 37 層，實施者是否要重新辦理選屋？本次公展再增加到 39 層，一樓多出兩間店面該怎麼分配，是已經有確定分給特定人士嗎？要讓大家對都更信服，應該要公開透明這些資訊及內容。
- (六) 最後一個是在我們基地旁的承德路、長安西路口富享建設的新建大樓得到國家建築金獎，期望實施者能朝著更好的品質努力，而不是只考量增加容積蓋高樓賣好價格，在品質與量體取的平衡。

三、所有權人-財政部國有財產署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 1. 請實施者於權利變換計畫書補充登載 111 年 3 月 4 日第

二次公聽會回應綜理表。

- (二)本次變更事業計畫申請容積移轉 937.3 平方公尺(約占法定容積 9.26%)，請於容積獎勵試算表載明，並依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 2 項規定，提供以下資料供參：
- (1)量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異表比較。
 - (2)財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前之差異比較。
 - (3)容積移轉來源及成本說明。
 - (4)容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (三)本案提列特殊工程-制震系統費用新臺幣(下同)8,581 萬 9,230 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，上未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
- (四)信託費用依臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表應以信託費用 50%提列。
- (五)本案營業稅計算按 107 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建議實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列，並依 110 年 1 月 15 日臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理。
- (六)本案人事行政管理及銷售管理費率均以上限提列，共同負擔

比例達 48%以上，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，以維護土地所有權人權益。

(七)依內政部管理規約範本相關費用繳納項目尚無管理維護計畫及住戶管理規約所載之管理周轉基金，且本案實施者業以提列公寓大廈公共基金 492 萬 1,306 元，建請刪除該項費用。

(八)依案附權利變換計畫財政部國有財產署(下稱本署)更新後應領差額價金 3,295 萬 8,005 元，爰增改選配內容如下，調整後申請分配權利價值 5,529 萬 0,010 元，預計領取差額價金 165 萬 0,325 元，實際數額依目的事業主管機關審議程序為之，倘審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，貴公司應配合之，並以不補繳差額價金為原則：

(1)房屋單元：32F-A2 及 32F-A5。

(2)停車位單元：地下四層編號 27 及 29

(九)上開本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

(1)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

(2)實施者自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。

(十)請實施者確認並釐清下列事項，並再自行檢視事業及權利變換計畫內容正確性及一致性：

(1)本次公展之事業及權利變換計畫書封面及所附申請書日期均載 109 年 2 月，請實施者再行確認。

(2)案附事業計畫書章節目錄之附錄頁數於實際對應頁

數不符。

- (3)案附事業計畫及權利變換計畫所載申請容積獎勵及容積移轉額度、合法建築物數量、相關補償及安置費用、共同負擔比例不符。
- (4)案附事業計畫及權利變換計畫所載鄰房鑑定費用不符，且事業計畫書成本明細表所列鄰房鑑定戶數 1288 戶與附錄逐戶所列共 1156 戶不符。
- (5)案附權利變換計畫書第 3-3 頁所載特殊因素項目制震壁安裝樓層與附錄三報價單不符。
- (6)案附事業計畫附錄所載住戶管理規約版面錯置。
- (7)案附權利變換計畫土地及建築物分配清冊部分建築物及車位單元編號載有支號之用。

四、所有權人一盧○○（○地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）旨揭都更案規劃未盡公平公正：

都更實施者於 108 年 10 月提出計畫案 1 樓平面圖(詳附件：原圖)予地主，依「原址原位優先選配」原則辦理選屋抽籤作業。本人房屋單元之基地面積非屬地主中最小者，都更重劃後卻配得面寬最小之單元，如此規劃方式明顯非基於公平公正原則為之，故本人當下即以存證信函通知實施者與陳情都更處，陳明將本人之房屋單元排除本案之外(詳附件：存 1、存 2)。

（二）實施者未能依約規劃都更案：

實施者於本案第 2 次公聽會前多次向本人承諾更改都更計畫案，並出具圖面說服本人參與，本人本於誠信信任錡將依雙方約定進行規劃，惟其於第 2 次公聽會後突改稱無法依約規劃，單方面要求本人接受顯失公平之方案，本人僅得依法向審議委員提出意見，由審議委員監督實施者確有疏失。

（三）排廢氣口預設位置將產生嚴重空汙：

實施者將本案之大樓排廢氣口預設於基地南側，本處已有相鄰二大樓之廢氣排氣口排放大量廢氣，粉塵、空氣品質已然惡劣，實不宜再於本處增設增設本案之廢氣排氣口，本人亦於今年 3 月 18 日陳情移除，本案將進行第 3 次公聽會，實施者仍未將之全部遷移。

(四)綜上所述，旨揭都更計畫之規劃不僅使居住環境惡化，更以犧牲本人權益而優厚其他地主之方式，取得獲利地主之同意，意圖迫使本人參與欠缺公平正義的都更案。然本人房屋單元既位處基地邊間，實得排除於本都更計畫之外，不僅無礙本案之推動，亦無損實施者與同意地主間之權益或公共利益，請准予將本人所有之臺北市大同區市府段一小段○地號排除適用本案。

五、所有權人—林○○(○、○-1 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本案基礎事實：本人為都更計畫範圍內(臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 筆土地)之所有權人林○○，今收到變更事業計畫及擬定權利變換計畫案之公聽會通知函，得之本都市更新案，變更內容有以下幾點：

- (1)一樓門廳變更使一樓店面面積與數量增加。
- (2)地上從 37 樓增高至 39 樓。
- (3)捐贈公益設施面積下降導致容積獎勵下調。
- (4)此次新增了容積移轉 7.26%。
- (5)共負比從 47.04%調整為 48.78%。

就以上狀況，陳述意見如下。

(二)陳述意見：

身為所有權人，本人認為對於全體有利益的部分，實施者不應降低；對於可以使全體變得更好的部分，實施者應維持或增加。

(1)門廳店面增加、面積調整，以及將總樓層數從 37 樓增高

至 39 樓這兩項對此都市更新案總價值有所提升，本人接受之，然因價值將有所變動因此請求估價師重新估價。

- (2) 捐贈公益設施面積下降，導致容積獎勵下調，此調整對於全體參與者不利，且不符都市更新之公益性，因此予以拒絕，希望使用以前的版本。
- (3) 此次新增了容積移轉 7.26% 導致共負比上升，然而實施者並沒有說明容積移轉增加的詳細費用為多少；此外容積移轉進來後，地主的土地會被新的容積移轉稀釋，就此部分也未看到實施者計算與描述。
- (4) 共負比從 47.04% 調整為 48.78% 依據這次變更作法，雖然新增容積移轉及其他項目使共同負擔費用有所上升，但是一樓店面之經濟效益及總樓層數上升對於總權變價值與也會提升，因此一定共負比也會有所影響，但報告書上之共負比仍依原來的權變價值來計算，顯然不合理，因此就此部分請求就整棟修正後之最新權變價值重新估價，實施者之共負比方能正確計算。

綜上所述，這次的變更對於整體都市更新權益有巨大的影響，且對於此次變更到底為正效益或負效益難以評估，希望實施者應就

- (1) 新增之容積移轉所花費能予以說明。
- (2) 捐贈公益設施面積下降的理由，以及是否其公益性？
- (3) 變更後，全體都市更新價值發生巨大變化，此部分建請審議會就最新都市更新現況，重新進行權利變換進行估價。

以上，懇請相關主管機關對上開意見給予認同，並予實施者適當之監督與指導。

(三) 撰狀人同具狀人 林○○

六、所有權人—呂○○ (○地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)所有權人呂○○位於台北市大同區市府段一小段○地號，不同意公開展覽之都市更新事業計畫，請撤銷同意書。副請都更處撤銷同意書。

七、所有權人—何○○（○地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)預計九月通知，年底拆遷，這時程是可以如期的嗎？現階段還有約 20%不同意，該如何解決？
- (二)主建物蓋到 39 樓，以現階段的地貌面積與建築工法來說是安全的嗎？
- (三)地上多兩樓，地下六樓全改平面車位，總銷售由 72 億增加到 93 億，共同負擔 41 億增加到 45 億(投影資料第 35/36 頁)請說明共同負擔增加四億的原因以及中間 20 億的利差應該再重新分配給住戶。
- (四)以我們單位一層 18 坪為例，預計搬遷補貼 71 個月，花 5.9 年建造完成，只有補助\$1,255,436 元，\$1,255,436 元 /71=" 17,682.19" 換算每個月只有\$17,000 的租金補貼，這遠低於台北市的行情吧，請再研議幫住戶爭取更合乎市場行情的補貼制度。

八、所有權人—蘇○○（○、○、○地號土地）：

- (一)蘇○○(視訊登記發言)
- (二)請問未來有沒有機車停車位。

九、所有權人—陳○○（○、○、○-1 地號土地）：

- (一)陳○○(視訊登記發言)
- (二)寄送的光碟所看第一頁登載內容與另一個檔案是否正確？
- (三)光碟片檔案其中提到權利變換計畫地 168、169 頁跟事業計畫的 295 頁圖面說明的 20-32 樓平面規劃內容不同，請問哪個版本正確？
- (四)是否有屋頂太陽能板？
- (五)本案屬高樓層建築，請問可承受幾級風速？

十、所有權人—呂○○（○地號土地）：

- (一)呂○○(視訊登記發言)

- (二)想請教實施者我們之前看到的計畫書內容跟公告計畫書內容與合約看到的有不同，不知道所有權人何時能看到最新、更正的內容。關於實施者已經有安排拆遷，能否公開時程表讓全部所有權人知道，目前看到計畫書上同意比例 80%，聽實施者的開發人員告知的比例不是這個數，不曉得何者為對？
- (三)另外，剛才有聽到有所有權人反應本案電梯數量，目前自身住的社區大樓有遇過電梯全部故障，兩天時間整個社區四部電梯無法使用，希望實施者在安排電梯規劃時要特別注意，緊急電源部分或電梯需要分區電源，不要斷電或故障時就全部不能使用。

十一、實施者—常德建設股份有限公司(蔡之豪副理)：

- (一)有關電梯的部分從早期 104 年核定時 32 樓 4+1 部電梯，4 部住戶 1 部商辦用；現在增加為 5+2 部電梯，5 部住戶 2 部商辦用，住戶電梯是 7-39 樓專用。電梯人數從當初 12 人或 15 人現變更為 15 人或 17 人座的電梯，運轉速度也增加到 120 m/分的速率，未來電梯的營運，也有考慮看是不是可以分層管制，來增加高樓層住家的使用便利性，不過這個最終決定權會在未來的管理委員會上。
- (二)在都更續建機制，目前公司正與 3 家銀行商談信託，分別是國泰世華、合作金庫及土銀，都是國內的大型金融機構，未來公司與地主在本案合作基礎上，皆會簽署信託合約。所謂信託，未來信託機制建立後，公司有關本案之相關費用，包括自有資金、銀行貸款金額與預售款項等皆會存在信託銀行本案信託專戶，而後信託銀行依信託契約內容按工程進度進度撥款，未達施工進度之款信均不得動用，所以在興建資金面是不會有問題的，另外信託銀行也會考量承接續建機制。

- (三) 常德建設目前已是都美機構所屬建設公司之一，兩家公司的負責人皆為曹來春董事長主持營運，然因本都更案實施者一直都是常德建設向市府報核經審議通過至公告實施，後續由都美建設接手，若為更名又是一段曠日廢時的程序，所以本案繼續沿用常德建設擔任實施者。
- (四) 有所有權人提到因一樓多增加店面及樓層增加部分是否需重新選配，都市更新權利變換按報告書內容分配，各位所有權人權利價值皆有因為量體增加而提昇。此外，除原所有權人有提出更換房屋單元並與實施者達成協議外，目前新增的房屋單元皆為實施者所有。
- (五) 本案建築平面請到林材碩建築師規劃，在台灣也是知名的建築師，在規劃設計上很有經驗，立面為了形塑地標概念，公司更請到日本的丹下憲孝建築師作立面規劃，師從其父世界知名建築師丹下健三，在日本有許多知名建築物包括日本新宿東京都廳舍，本次報核外觀白色中國結意象就是請他設計。結構部分請到張盈智結構技師，在結構設計方面也是台灣數一數二，營造部分公司有在跟承接本案旁京王的華熊營造接洽，此外未來也可能配合日系營造商作營造，因為日系做事較為細心，工程造價會高一點但全案價值會上昇，各位住戶也住得安心。
- (六) 有關國產署所提書面意見，報告書內容有缺漏或誤植，會再確認後修正，建議新增文字加註部分遵照辦理，共同負擔費用依臺北市 107 年 7 月 23 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，後續按審議內容檢討配合修正。另國產署所提增加選屋及車位部分，因有與其他地主選配重疊，會後實施者會與國產署協調更換。另制震費用部分，實施者會依相關規定辦理。
- (七) 有所有權人提到公司口頭告知預計今年 9 月通知年底點交

明年初拆屋是公司預定時程，公司預計明年年中爭取都更核定，核定後還有很多事情要做包括五大管線遷移、現場拆除作業，這些都需要一定時間，如果等核定以後再開始通知，會多耗費大約一年的時間，因此公司提早通知各位地主配合舊屋點交，也是希望本案能早點完工。點交後依照權利變換計畫所載租金、拆遷費發放，希望各位地主能配合，加快整個案件進行大家可以早點住新房子。

- (八) 這邊地質地貌及現在的建築工法絕對是安全，鄰近雙子星大樓規劃 50 幾層、新光三越 50 樓，顯示這邊地質是安全，且本次總價值提昇(除了容移的以外)，相對地各位所有權人權利價值皆有所增加，並不是增加的價值都歸於實施者。
- (九) 有關呂○○小姐撤銷同意書，她個人並未出具已簽名蓋章之同意書給實施者(其僅有簽名)，因此目前同意比例也從未將其計算在已同意戶比例內。
- (十) 有所有權人提到地下室排氣出風口在未來新建大樓所選房屋單元旁，影響住戶身心健康，會有這樣的配置也是基地形狀與相關建築法令有一定的規範，這部分會再與所有權人溝通，請林建築師就法規面、實務面在圖面上說明，且出風口與該店面出入口、窗戶皆有一定距離，且該店面於兩年前選屋階段即已有相關排風設備設於此處。
- (十一) 關於陳情人要求將其所屬土地排除於本案之外，實施者會盡力與其溝通，改建是眾人之事，必要時會請臺北市政府相關單位協助協調。
- (十二) 本案設置機車停車位皆集中於 B1 層，屬於社區公共設施面積，是沒有私人產權，未來由管委會統一統籌管理。
- (十三) 租金補貼部分，租金也是共同負擔費用之一，最終租金補貼金額會依審核核定之金額為準。
- (十四) 有關事業計畫與權利變換計畫 21-32 層平面規劃不同，應

該是圖面誤植，實施者會詳查後更正。

- (十五)配合本都更案申請黃金級綠建築，本次報核內容在屋頂有設置太陽能板，未來供社區部分公設用電用。
- (十六)本案高樓層建築依現行結構設計規範作規劃，目前設計可承受 15 級陣風，且也已規定進行風洞試驗，符合相關法規之規定。
- (十七)本次共同負擔營建費用提列的是 SRC 第三級，第三級的建材在都更處都有一定的規範及廠牌，目前電梯規劃是使用三菱，三菱電梯在使用可靠性跟國產電梯相比要好很多，本案為高層建物電梯規劃上不斷電系統皆有納入考量，報告書數字誤植有發現再請通知實施者這邊確認更正，接下來會進入幹事會階段，需更正內容一併修正。
- (十八)針對林○○所提共負比增加，共負比仍用原價值計算，這說法並不正確，本次更新後價值實施者也依規定委請估價師重新估算後之價值計算，還請所有權人詳查。
- (十九)本案捐贈公益設施面積大致維持與前一次公聽會面積，並無大幅縮小之情事（權狀面積均約為 270 坪）。
- (二十)本次新增容積移轉 9.26%，其相關費用均有依規定提列，請詳閱本案事業計畫報告書第 15 章。

十二、學者專家－唐惠群委員：

- (一)有關規劃設計部分在人行步道與道路介面，請建築師在補充幾個剖面，讓它能夠順平還有人行淨寬部分注意。
- (二)請實施者團隊檢核獎勵值，本案申請容積獎勵是多元化，有都更獎勵、老舊公寓專案、容積移轉，在檢核一坪換一坪老舊公寓專案狀態下雖有公式計算，但是檢核過程中有計算含容移的共負比但未考量獎勵值是否含容移，這樣可能會有不一致性的問題，需要再檢視。
- (三)關於本案申請捐贈公益設施獎勵，不知道實施者已找尋確定受贈單位，避免申請捐贈卻沒有單位願意去接收管理。
- (四)會中有所有權人提到安全機制的部分，因為本案算是舊案，

實施者也有善意提出他們的想法，建議實施者將此落實在報告書內容，讓本案所有權人放心。另外，也建議實施者已經有在跟銀行洽談，有關風險管控機制等信託項目在報告書載明，更新信託報價。

(五) 最後，提醒實施者注意一下，似乎有兩位所有權人更新前權值超過 3,600 萬卻未選配，個人建議還是再跟該所有權人溝通了解其意願。

(六) 對於公益性的身心障礙車位是不是未來作大公使用，避免全部出售以後沒有身心障礙車位可用。

(七) 另外，建議實施者再補充說明含容移與未含容移的共負比差異與共同負擔費用項目之比較分析。

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 09 分）