

# 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 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 110 年 12 月 03 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓西北區 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：游捷安

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 61 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，目前任職更新處事業科的股長(宋旻駿)，今天邀請專家學者是本市都市更新審議會委員，蕭麗敏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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—高■■■■(高■■■■代為發言)(70、71、71-1 地號土地)，

現場登記發言：

1. 本人目前選配 A3 八樓，考量不管是 A 棟或 B 棟，邊間住宅都有設置窗戶，故要求本戶亦應於側邊設置窗戶。
2. 地下室停車位目前獲配地下 3 樓 75 及 76 號車位，倘 5 年後有安裝電動車的充電樁需求，請問實施者是否有預留線路及電表，抑或需於客變前自行安裝？
3. 考量汽車的充電樁是未來趨勢，更新後是否由建商統一規劃設置充電樁？考量本人目前的油特車已開七、八年，本案更新後車位約有 200 多個車位，我相信至少一定可設置至少 50 台電動車充電樁，倘屆時地下室配電不夠強，之後車主有申請充電樁需求，將來必須透過管委會處理會很麻煩。

三、所有權人—顏■■■■(蕭■■■■代表)(78 地號土地)，現場登記發言：

1. 我目前車位是抽到 B3 層 126 號，我想要改成 B2 層 158 號，我有向都更處反應過，他請我在這邊提出我們的訴求。
2. 另更新後獲配房屋我是抽到 11 樓 A5 戶，11 樓有一個露臺，我希望露臺是不是可以跟我的後陽台做連接，不要有從主臥室進出的狀況，不知道我的訴求實施者能不能調整設計。

四、所有權人—陳■■■■(楊■■■■代表)(65 地號土地)，現場登記發言：

1. 在第一次選配時，我選的房子與別人重複，後來抽籤沒抽中，後我們又在短時間內選其他戶，但事後覺得這戶不太適合需求，不知是否可變更選配戶別，希望建設公司成全。
2. 本案基地四面臨路，最漂亮的一面在樂業街，面對 101 大樓，但就我的認知好像在臨樂業街側，僅有於廁所部分留設小窗戶，其他部分未留設窗戶，我覺得此建築設計頗可惜，不知實施者及建築師團隊是否能於臨樂業街面對 101 大樓部分，

考量景觀留設較多的窗戶。

3. 本人目前是在於民國 58 年持有該屋，持有時間長，未來土地增值稅可能會很高，想了解未來於更新完成後，土地增值稅部分如何計算？且因目前稅制為兩稅合一，未來更新後交屋，會不會也面臨到兩稅合一的問題，兩年後賣房稅賦很高，有關於稅賦減免部分，希望實施者團隊能向我們說明清楚。

五、所有權人一郭■■■■(楊■■■■代表)(72 地號土地)，現場登記發言：

1. 我覺得這都更沒有參與感，是被強迫的，從選屋抽籤開始到今日公聽會全都是被強迫的，我們有意見但卻無法被解決，這不是在浪費時間嗎？為什麼不是實施者應該先行整合所有住戶的意見及需求再做規劃？我們收到的已經是規劃好但卻不一定符合地主需求的規劃，所以才衍生這麼多問題。本案量體龐大戶數也多？但規劃汽車位卻為機車位的 2 倍，誰家的汽車比機車多？建設公司要賺錢當然沒問題，那就該先跟住戶溝通協調，而不是什麼都不問，最漂亮的那面沒有設置窗戶，因為設計的人他不是住這裡的，交差了事，如果實施者團隊能先行了解住戶需求，可以減少很多問題。
2. 我贊同社會回饋，但實施者完全沒跟我們商量就突然冒出來，那為什麼台電那邊不用弄？就只會說台電那邊太小不能弄，整個攤開來看台電那邊有太小嗎？實際上並沒有，台電不是跟我們是一起的嗎？結果卻都是我們在負擔，然後再跟地主們說皆依共同負擔比例負擔，以後幾十年都是我們在回饋，台電隔開來沒他的事，完全沒跟我們商量，最大的問題是沒跟大家溝通，現在就請臺北市長官主持公道。
3. 選屋抽籤叫我們來抽就抽，不抽視同放棄，我們不是不要車位回饋，我們要的其實只是 2 個機車位，但怎麼能強迫別人多少坪以上一定要選 2 個車位。
4. 還有一點，我們有道路用地，平常說市府沒有錢收購道路用地，現在有機會卻不收購，以容積獎勵申請已達上限為藉口，這是在欺負地主嗎？真是覺得沒有參與感。
5. 公設比例太高，為什麼公設比例要這麼高？
6. 還有一點要批評一下，公部門你在跟原住戶搶什麼？抽籤也跟別人搶，你地大當然權利就大，原住戶你應該要先讓原住戶先挑，有什麼好搶的？好的位置被搶走了，然後再去競爭，

然後選爛位置、爛房型，為什麼現住戶就要選低樓層，高樓層就要再額外花錢，就是因為前面都沒有溝通。

7. 其實對實施者非常失望，因為實施者根本沒跟住戶充分溝通，才會衍生出很多問題，從頭到尾就是實施者跟建築師他們說的算，剛剛有位大姐提到我們是一路被強迫往前走，就像我們本來就沒有選配車位，現在為什麼要逼我選？實施者說這是規定，這次抽籤就是規定，就是要抽一個車位。這些全部都是溝通問題，一開始就應該要了解住戶需求，他們可以跟台電談，所以我們這要隔開，社會局回饋部分不會扯到台電，但實施者卻只跟台電溝通不跟住戶溝通，這可以嗎？
8. 大家都是一起做的，不能因為我們持有面積小就不溝通，慢就慢了急什麼！如果現在做的不是地主所需，那要幹嘛？很多地主年紀一大把卻硬塞車位給他，今天舉的都只是小例子，我剛剛講的是完全不溝通強迫你這件事，有意見時有時候會口頭答應，像當時我們表示不要車位，實施者口頭表示同意，我說請你給我白紙黑字，實施者不敢給，當時找我們簽的時候跟老人家講可以一坪換一坪，現在整個縮水，再去跟人家講更新後價值增高，老人家不會接受的。
9. 都市更新本來就應該要讓本來就住在這邊的人有更好的環境，其他的拿去分無所謂，按照原居住樓層更新後選配原樓層，選樓上還要加錢真是令人無法接受。所有人都希望能成案，但你要公平溝通，你可以讓住在這邊的人先抽，我們也不想說佔別人便宜，連地下室垃圾場規劃我們都不滿意，現在講這些都沒用，實際了解一下，上次提到的問題我們也知道實施者沒辦法解決，所以才說來北市府你能收地，不能收地也不能跟人家爭，現在我們自己的地放在那邊也不能被徵收，這不是很奇怪嗎？最後一定罵市府，現在沒有錢能徵收道路用地，選屋也跟地主搶與民爭利，溝通協調占了很大的問題。

#### 六、所有權人一連■■■■ (78 地號土地)，現場登記發言：

1. 本案實施者訂定選配原則，選配房屋 40 坪以上需選 2 個車位，故上次選配會議我們有多加一個，惟因我們住戶本身人口很少，並無 2 個車位的需求，故盼能將另一個多餘的車位做解決。

#### 七、所有權人一顏■■■■ (66 地號土地)，現場登記發言：

1. 剛剛於簡報中才知道實施者預計 116 年交屋，當時我們是沒選車位的，考慮到我老公的年紀也很大了，到 116 年的時候，我老公都已經 80 幾歲了，你叫他怎麼開車？所以覺得我們沒有需要選車位，但是因為當時承辦也是說叫我們先選，然後在公聽會的時候再提出來，那我今天提出來說我們不想要停車位，80 幾歲的老人家你叫他怎麼開車？希望你們能夠接受我的意見。

八、所有權人—楊■■■、楊■■■羅■■■代表) (69 地號土地)，現場

登記發言：

1. 本人不需要車位，我小孩也不會開車，車位是實施者代抽獲配。
2. 另有關房租補貼期限，反對補貼期限僅為 34.6 個月，房子不知道什麼時候建好，應該是拆遷開始就該補助房屋津貼直到交屋，補貼期限長短應為實施者交屋截止。
3. 房租津貼的計算方式從 700 多元到 2100 元，不曉得差異為何如此之大，請實施者說明，我認為有關房租津貼應透明化。

九、所有權人—財政部國有財產署北區分署，(書面意見承辦代為宣讀)

(一)經查範圍內本署經管同小段 64、88、88-4 地號 3 筆國有土地面積合計 132 平方公尺，占本案更新單元總面積 5,120 平方公尺比例為 2.58%，依財政部 110 年 10 月 8 日修正公布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 屬抵稅土地者，分配權利金。
2. 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第 12 條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達 2,000 平方公尺且無涉有償撥用者。
3. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。

4. 經依前二款評估不作中央辦公廳舍及社會住宅者：1. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
5. 本案採權利變換方式實施，本署經管同小段 64 地號等 3 筆國有土地，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責成實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

(三)旨述事業計畫及權利變換計畫案(公開展覽版)，茲提供意見如下：

1. 請貴府責成實施者將本分署 110 年 10 月 27 日台財產北改字第 11050013950 號函復意見登載於本案公有土地意見回應綜理表內(計畫書公有土地-1 頁)。
2. 本案國有土地比例 2.58%，本案人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費均以上限提列，請實施者考量公有土地比例酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
3. 本案提列特殊因素費用項目為雙順打、天空之橋及地質改良，共提列 1 億 6,186 萬 2,920 元，據事業計畫書表 9-6 特殊因素項目說明表所載，其中提列雙順打工法之預期效益為維護施工安全並縮短工期。經查本案貸款期間仍以通案地上層 1.2 個月/層、地下層 2.5 個月/層計算，

工期似未縮短，請實施者說明。另天空之橋之設置係於 A、B 棟間搭蓋屋頂空橋，增加滑動支撐墊，擴大屋頂層公共空間使用範圍，惟考量天空之橋之設計是否有增加日後管理維護之費用及困難性，請實施者一併依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。

4. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者說明及確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於事業計畫書及信託合約內容確實載明已排除國有土地。
5. 本案車位選配原則規定，選配 40 坪以上房屋單元者，應搭配 2 個車位一節，有違所有權人選配意願及權益，本分署不同意該選配原則，請貴局審酌其合理性及合理性，並責成實施者刪除此項強制選配規定。
6. 本案法定停車位規劃 199 部，自設停車位 124 部，實設停車位計 323 部，故地下層需開挖至地下四層，致增加地下室（高度加成）開挖之營建工程費用；另實施者並強制本案選配 40 坪以上房屋單元者，應搭配 2 個車位。爰請實施者檢討停車位設置之數量是否有開挖至地下四層之必要性。
7. 本案完成產權登記且驗收完成實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付，並請實施者配合於事業計畫書適當章節載明。
8. 本案更新後二層以上平均建坪單價為新台幣 92 萬 5,480 元，惟經本分署查估基地附近二樓以上住宅平均單價約 108 至 126 萬元/坪，低於本分署查估之市場合理價格，請貴府責成實施者再審酌本案住宅單元價格之合理性。
9. 據案附權利變換計畫書（紙本）第 10-3 及 10-4 頁應有誤

植頁數，請實施者更正。

十、所有權人-臺北市政府文化局，(書面意見承辦代為宣讀)

(一)本次函詢範圍如下：

1. 土地：大安區辛亥段四小段 61、64、65、66、69、69-1、70、71、71-1、72、75、76、76-1、78、78-1、78-2、79、80、80-1、88、88-1、88-2、88-3、88-4、91、92、99、101 地號等 28 筆。
2. 建物：大安區辛亥段四小段 19、156、356 至 375、1009 至 1019、1747、1788、1820 建號等 36 筆。
3. 門牌：大安區嘉興街 415、399、399-1、399-2、399-3、401、401-1、401-2、401-3 號、414 巷 5 弄 1 號，樂業街 94 巷 2、4、6、10、12 號，基隆路 2 段 291 巷 13、15、17、19、21、23、25 號。

(二)經查旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，請依文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

(三)次查基地範圍內有公有土地(大安區辛亥段四小段 64、76、76-1、79、88、88-4、91、99 地號)，依據文化資產保存法第 15 條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」及文化資產保存法施行細則第 17 條第 2 項：「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」倘本案符合上述規定，請檢送建造物及附屬設施群之建物相關興修改建資料、歷年使用情形說明、室內外現況照片、移



轉等資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

#### 十一、所有權人-臺北市政府財政局，(書面意見承辦代為宣讀)

(一)經檢視本案事業計畫暨權利變換計畫書及領銜之戴德梁行不動產估價事務所出具之不動產估價報告書，茲提供本局意見如下，請實施者釐清修正：

##### 1. 事業計畫：

- (1)表 10-2、表 10-3，本案合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費殘餘價值係由估價師查估後評定，請檢附相關估價佐證資料。
- (2)表 10-2，有關合法建築物拆遷安置費，請檢附租金水準佐證資料。
- (3)10-5，占有他人土地之舊違章建築戶處理方案費用採現金補償者，請檢具相關證明文件(協議書)並以經審議會審議通過為準。
- (4)頁 13-1，有關本案提列綠建築管理維護費，請依提列總表規定於公寓大廈管理規約中說明。
- (5)頁 13-1，本案提列公共設施用地捐贈本市土地成本 60,381,600 元，請檢附各地號土地公告現值佐證資料，俾利檢核。
- (6)頁 13-1，本案提列公共設施工程開闢費用 847,080 元，有關開闢種類、面積須經該公共設施管理單位確認。
- (7)頁 13-1，本案捐贈本市都市更新基金 25,479,870 元，請經主管機關確認同意後，依約定額度提列。
- (8)頁 13-2，更新前測量費係依實際合約金額認列，本案僅檢附報價單，爰請檢具合約影本佐證。
- (9)頁 13-2，有關嘉興街、樂業街口無所有權人及管理之土地公廟得否提列搬遷處理費用 400,000 元，請釐清。

- (10)頁 13-2，本案採雙順打工法應可縮短工期，請合理表達於貸款期間，貸款期間請依審議通例採 3 年計算。
- (11)頁 13-2，計算貸款利息之拆遷補償費部分得否計入占有他人土地之舊違章建築戶現金補償費用，請實施者釐清。另相關基金減項漏計綠建築維護費，請修正。
- (12)頁 13-2，讓受不動產契據印花稅之提列，實施者獲配產權面積及獲配房屋現值請列式計算。另實施者實際獲配土地為表 10-5 誤植為表 10-4，請修正。
- (13)頁 13-2，請實施者依提列總表一併列出公式二試算過程公式試算營業稅，並比較兩者結果採有利於土地所有權人之方案提列。
- (14)頁 13-3，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50%提列。另公有土地不辦理信託，請刪減市有土地部分。
- (15)頁 13-4，本案營建費用單價之物價指數，請檢附佐證資料俾利檢核。
- (16)本案評價基準日為 110 年 4 月 30 日，因 110 年新版之工程造價要項於 110 年 10 月 1 日生效，本案營建費用依提列總表規定應採 107 年之工程造價要項，請修正。
- (17)頁 13-5，本案提列雙順打、天空之橋特殊因素費用 125,338,565 元、地質改良特殊因素費用 36,524,355 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提請審議，並於審查意見書載明合理性及提列費用內容。
- (18) 頁 13-6，請說明本案鄰房鑑定範圍是否依提列總表規定以基礎底部開挖深度之 4 倍作為鑑定範圍之半徑（不含基樁深度，且不得以連續壁體底部計算）。
- (19)依 110 年提列總表規定，本案風險管理費計算因子稅

捐項目不含營業稅，請修正。

- (20) 本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，請實施者調降。
- (21) 頁 19-1，計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者釐清面積計算表之樓地板面積是否包含陽台等面積，另財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清。
- (22) 附錄-28，住戶管理規約管理費請修正於管委會成立後依規約收取。
- (23) 有關 A9-1F 之名稱（如事業計畫頁 9-11），建議刪除社會局業務科名稱，至本市更新後分配之社會福利設施空間相關需求，請實施者與需求機關本府社會局確認。
- (24) 請實施者說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價：(1) 本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。(2) 建物內有無影響空間使用之設備。
- (25) 請實施者於事業計畫加註：有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：
  - (1) 本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
  - (2) 實施者自房屋交付臺北市政府之日起，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臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。

## 2. 權利變換計畫：

- (1)頁 10-6，查本案本市更新後係分回社會福利設施供本府社會局使用，本案於 110 年 8 月間辦理選配時本市尚可領取差額價金 5 萬 7,828 元，惟現依權利變換計畫須繳納差額價金 28 萬 2,095 元，經檢視係應分配權利價值下修所致，請說明修正原因。
- (2)頁 10-3 及 10-4 內容有誤（誤植為事業計畫頁 10-3 及 10-4），請修正。

### 3. 估價報告書：

- (1)頁 88：比較標的皆未標明行政區，建議補充說明。
- (2)頁 105：「地形」調整項目，79 地號地形為梯形調整率為-3%，惟其他地號地形為梯形者調整率為皆 0%，請修正調整率為一致。

(二)本案都市更新分回市有房地已奉核供社會福利設施使用，後續審議程序請加邀本府社會局列席。

## 十二、所有權人—張■■■■（王■■■■代為發言）（78 地號土地），現場登記發言：

- (一)剛剛有位先生提出就是意難平的問題，因為政府單位選配在抽籤的時候就已經排定了，我不知道大家的想法是怎麼樣，但如果是實際有居住需求的，但被迫抽籤，這就是讓小老百姓比較不平衡的地方，希望長官仔細考量一下，我們的都更案第一個受矚目的更新案，希望是公平公正公開方式處理，像剛剛一位小姐說的每次開完會都要等很久或是沒有在公開場合白紙黑色讓我們來，每次收到 email 都是來開會或是沒有聯絡到，所以希望過程讓人加清楚明白公平公正公開這樣會比較順利，我比較主張重新抽籤，公單位可以禮讓或是用公平抽籤的方式來處理。
- (二)第二個就是希望就是對於我們這種小老百姓而言，我們年紀越來越大，我們也住不起這種房子，所以就是請求低於市場

利率的貸款利率給原住戶來使用，以上是兩個問題，謝謝。

### 十三、實施者－國家住宅及都市更新中心(洪敬哲(組長))：

- (一) 公有機關的意見大部分都是我們在審議會常見的意見，那容我們這邊用書面回應的方式處理及回覆。
- (二) 有關 40 坪以上選配 2 個車位的部分，我們經與實施者跟投資人討論之後，我們同意 40 坪以上原先有選配 2 個車位的，可以減少一個車位，也就是一戶一車位仍然維持，40 坪以上可以不用選 2 個車位。
- (三) 關於高大哥說的 A3 八樓側邊開窗，住戶所提的側邊開窗，我們再來跟建築師做討論，讓大家有更好的採光、通風，後面還有一位也有提到，那我們會併同來檢討。
- (四) 停車位的部分，電動車是未來的趨勢，現在目前的車位旁邊都會做預留的管線槽，會把未來要接線的槽留下來，併同電動車充電、機電的部分，還有剛剛提到的開窗的部分，做整體的檢討，讓我們的建物更符合未來的體制。
- (五) 有關顏小姐提到車位 B3 的 126 號想要換到 B2 的 158 號，目前還沒有人選，後續再來跟您做調整，因為沒有跟別人重複到才有辦法。
- (六) A5 十一樓露臺連接陽台的部分，可能整個平面的容積率檢討都會不太一樣，我們請建築師說明一下。
- (七) ■■■姐您說抽籤抽輪後選屋的問題，能不能再調整，之後可以再跟您討論。
- (八) 有關稅賦的問題，都市更新之後取得房屋的土地視為原有的，你如果不賣的話，它不會課稅，因為沒有交易，在都市更新的時候，如果交屋給你之後，你要再賣掉的時候，有 40% 的減免，如果沒有賣掉的話，其實就不會課土地增值稅。
- (九) 關於楊先生及郭■■■等幾位的先生的意見，實際要討論的您說的車位回饋，我們這個案子沒有車位回饋，沒有停車獎勵；有關捐贈公益設施的事情，容積獎勵全部都是回到地主

身上，就按各住戶的比例去分配容積獎勵，不是說都台電分，容積獎勵的部分我再請規劃單位幫我們說明一下，容積獎勵都是回饋到地主身上。

- (十)公家單位、水利會跟住戶搶選配房子的部分，在選配前我們有做很多的協調，至於為什麼他要跟住戶搶，這我沒辦法幫他回答，公家單位他也是地主；至於市政府為什麼不能收購道路用地，這我也沒辦法幫你回答，這可能要詢問市政府。
- (十一)再來是說我們沒有溝通這件事情，今年1月27日晚上7點有到您那邊跟您說明，我有說明大家要做都市更新，要全部的人都有辦法一起討論的話，可能要走更新會的形式，更新會的形式就是大家要一起出錢，可以慢慢討論，討論到大家都同意未來要怎麼分配，但我想更新會成功的案例非常少，而且歷史都很長，所以公辦都更我們大部分才會採取招商，引進來的廠商先幫我們做規劃，有需要調整我們再繼續調整，上次選配原則是多選10%、補貼10%為原則，後來您說要再多選20%，也同意您的想法，再來室內您要怎麼調整，您也還沒跟我說明，。
- (十二)停車位的一戶一車位的原則，是目前臺北市在審議中大多都是同意的，我們還是先請先照目前選配的原則來辦理。
- (十三)有關羅先生車位的問題，車位的部份也有其他住戶提到，一戶一車位的原則我們還是先遵照目前的方案，還是先讓大家依目前的狀況去辦理選配。
- (十四)36.4個月的拆遷安置費用，我們是依照法規提列，我們跟出資者這邊的契約，我們有要求在三年內一定要完工，有特殊狀況的話才可以再多加一年，我想在後續履約管理都會來監督他們，讓工期維持在三年，三年內可以讓大家來交屋。
- (十五)拆遷安置費用有700~2100塊，那是因為有店面跟樓上住宅的差別，這個我請估價師來幫我們補充一下。
- (十六)有關容積獎勵還有權利變換的分配，市政府這次寄給大家

的開會通知單有附一個光碟，大家在裡面看得到，對這個有什麼問題的話，都歡迎跟我們洽詢，這個是申請了哪些容積獎勵，但我必須跟大家說明說，這些容積獎勵是分配給所有人的，沒有人說我沒有分到容積獎勵，那大家怎麼負擔，是土地越多的負擔越多，台電一定是負擔最多的成本，其他就按大家的比例去分配，所以這就是權利變換的精神，整個更新的成本**大家一起負擔**，誰負擔得比較多，股份越多的人，他就負擔得比較多

- (十七)少挖一層的話對於更新後價值及共同負擔都會影響很大。
- (十八)謝謝張媽媽，公家單位的事情剛剛已經有做過說明，另外提到市場利率的事情，未來廠商在銷售的時候都會有配合的銀行，到時候你們再來詢問看看他們提供的利率有沒有比較好，而利率這件事情跟住戶本身授信的條件比較相關，實施者沒有辦法說提供多少利率給你。
- (十九)楊先生您提到的沒有溝通這件事情，9月那時候後跟您碰面就提到，公聽會就是跟您說白紙黑字的**地方**，您說的每個字都會記錄下來也會有回應，至於說您到底哪邊不滿意您再跟我們說明，因為都市更新不是合建，沒辦法讓每個人都公平舒暢，但是您不滿意的地方可以跟我們講，我們這幾次見面的都是比較帶有情緒性，那我們找個時間坐下來說明，說您現在選到的房子要什麼調整，我們後續來好好溝通，我不敢說我們辦這案子要大家的什麼感謝，這個就是我的工作，我不敢說要大家感謝我，我的希望就是這個案子未來成功讓大家住得回去，這個案子已經推動十幾年了，您剛剛提到說有跟郭小姐談還是郭小姐的媽媽談，那個不是我去談的，那是之前的單位可能基泰，還是其他，這不是我們去談的，您說1比1這件事我也不可能承諾**大家這種事情**，大家街坊鄰居都知道我們絕對沒辦法承諾大家分配比這件事情，一定都是全部依照權利變換，我先跟您回復到這邊。

(二十)公設比的問題我們在上次選配的公聽會上我們有把他整個公設的位置秀出來給大家知道，我們公設部份已經很小，可能連區分所有權人會議都要借外面的場地了，公設比大概是34%上下，沒有超過太多，您可以去比較一下附近的房子公設比，您提到公設太多那我們會再要求公設繼續校正調整，目前算起來大概是34%左右。

#### 十四、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(楊閔妃(襄理))：

1. 我們現在新版的獎勵有分中央跟地方的獎勵，我們更新單元內有原容積的部分，我們計算為2.55%，這有經過建管的認定；捐贈公益設施的部分，樓地板面積是捐贈194.35 m<sup>2</sup>，換算成獎勵是1.55%；關於開闢公共設施，我們有協助開闢道路用地93跟102地號，成本換算下來可以爭取3.39%的獎勵；時程獎勵的部分，因為我們已經送件了，只要在113年5月15日以前報核事業計畫就可以取得，這個10%獎勵是一定拿得到；基地規模的部分為完整街廓，所以就有5%，再來單元3000 m<sup>2</sup>以上以5%計，這部分我們爭取滿多的，且每增加100 m<sup>2</sup>給予0.3%，計算下來為16.3%；舊違章的部分我們有處理2戶，以實際面積換算獎勵為1.49%，中央獎勵的部分已經有達到35.28%。

2. 再來地方獎勵的部分，有人行步道獎勵14%，因為我們是四面臨路；審議原則的部分我們有符合更新的審議原則，設計都有符合，所以我們可以爭取3%；有關都市更新基金的部分，當初住都中心在爭取案子的實施者的時候，臺北市有發文說這個案子一定要捐贈1%的都市更新基金，所以有拿1%獎勵；再來是單元內有四、五層樓的部分，五層樓是4%，四層樓是2%，換算下來我們獎勵可以達到0.56%，這個比較少，整個臺北市獎勵是18.56%，全部加起來是53.84%，但更新獎勵上限是50%，所以我們是用上限50%來申請，已上提供所有權人參考。

#### 十五、建築設計—蕭力仁建築師事務所(蕭力仁(建築師))：

1. 因為他其實是樓上坪數變小有後退，所以我們才做那個露



台，因為樓上樓下廁所是一連貫的，有一個方法是從露台進廁所，從廁所到陽台，還是可以通，另外再幫您多加這樣的規劃，可能比較理想，要不然廁所要調動的話，樓上樓下的管線要移動是比較難一點，我們會努力試試看。

2. 目前法停及一戶一車位會需要地下四層，會回去再檢討減少一層可行性。

#### 十六、估價單位—戴德不動產估價師事務所(楊長達(估價師))：

原則上臨樂業街的店面，租金是 2100 元/1 坪，下面一樓是 990 元/1 坪，二樓以上的公寓是 740 元/1 坪，所以會有這樣的差異。

#### 十七、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 針對公設比這個部分先跟大家說明，就是公設比是一體兩面的事情，當你要取得這個不動產的時候你可能會覺得公設比越低越好，但是大家有沒有想過公設比低代表的意思就是我們的產權登記面積是下降的，那也就是大家如果未來要賣房子的時候你的產權面積也是低的，而公設比低當然有可能對房子的單價有可能會有一點幫助，但是對於銷售上來講到底哪一個比較好？我覺得地主自己可以回去思考看看，如果你有這個出售的打算的時候，這個部分可能跟現在假設我需要做找補的想法時候會有一點出入，這個提供不同的角度給住戶做一個思考，但在公設比的部分來講，基本上以目前的地政登記來講，有一些一定的原則，原則上會依照民法 799 之 1 條的規定，不管是土地持分或是公共設施的攤算，都是用我們專有面積的比例來做一個計算的基礎，所以我想這個部分目前的法規是越來越好的，所以這個部分應該正常的情況下來地政士會以他的專業來把可以計入公設的部分計算進來之後做一個合理的各戶的分配。
2. 那另外補充一下剛剛有提到的關於公地主抽籤的事情，請地主也要能夠去理解公單位原則上都需要依法行政，也就是說今天法令規定就要依照相關的規範去處理，其實整個選配機制在法令的規定是沒有區分公私地主的，所以全體的地主都適用相同的都市更新條例相關的規定，因此如果說今天要求公單位要做所謂的禮讓情況下，我想大家應該就能理解，若你自己本身為公務人員可能也會比較困難，因為沒有相關的法令依據可以這樣子來執行，這個部分也是跟地主報告一下

盡可能的體諒公務人員依法行政的重要精神。

3. 另外地主對於選配可能有一點誤解，選配好像只能留在原來的樓層，如果要往上選就要加價，其實嚴格來講權利變換的機制是全部換算成錢，也就是說假設更新後可以選一間 3 仟萬的房子，那我再跟選配的時候就只有 3 仟萬的價值範圍內來選配，所以假設十樓有 2 仟 9 百萬可以讓你選，那你自然你就可以選那個房子是沒有問題的，所以加價不加價跟你的選幾層樓沒有直接的關係，應該是回到整個權利價值的一個部分，大概稍微回應一下的主的意見
4. 接下來也有兩個建議給實施者團隊，先說簡報 23 頁的選配原則大前提裡面有提到說應分配價值第一款的最後一句話為惟其「應分配權利價值之 110% 仍不足選配一住宅單元時，應直接領取更新前補償金」可能建議把這句話刪掉，實際上住戶還是可以合併選配，或者經實施者溝通討論，本案最後選配結果還是有人是用合併選配的方式，如果這個選配原則留下來的話，剛剛講的這些結果依選配原則理論上是不會成立，因為我們這邊是寫「應直接領取」沒有彈性空間，所以建議回到規範可以合併分配的精神，建議這句話可以刪除。
5. 實施者團隊其實有一個蠻善意的回應，針對 40 坪以上可以不用選 2 車位這件事情有做具體的回應，因為這是在公聽會上的承諾，建議後續執行方式上用一個全案統一辦理的方式，針對地主的通知及地主意見表達不要選第二個車位的時間建議有一個稍微長一點的時間點，讓地主在這個時間點在約定的時間內表達，甚至剛剛有地主提到要換戶換車位的需求建議一併辦理，個人建議通知方式上用嚴謹用掛號通知方式，比較不會有爭議，以上建議。

#### 十八、臺北市都市更新處—宋股長旻駿：

1. 有關國有財政部國有財產署北區分署詢問爰請實施者檢討停車位設置之數量是否有開挖至地下四層之必要性。
2. 提醒如果少挖一層有可能性的話，整個結構會有些變動，程序上會再延後，後續實施者有承諾回去在研議看看，結果如何會再跟大家說明。
3. 就市府立場澄清一些問題，關於道路用地開闢徵收為台北市政府新工處的事情，每年都會編列預算去開闢道路，他們有自己的一套順序針對需要開闢的位置去編列預算去開闢，至於跟地主搶的這件事情，供地主也是所有權人不能說他們

是公單位就比較後面，大家都平等的去做抽籤排序，以上這邊做簡單的回應，兩位所有權人發言也會請實施者方面再做一次回應。

#### 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 6 分）