

○璞慧建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 98 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 11 月 14 日（星期四）下午 16 時 00 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞慧建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 98 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由臺北市政府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的吳子瑜股長，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 10 分鐘事業計畫案的簡報。

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、公有土地管理機關-財政部國有財產署（99 地號土地）（書面意見代為宣讀）

（一）臺北市都市更新審議資料表，請實施者配合都市更新進程更新辦理過程。

（二）事業計畫書第 3-1 頁，公、私有土地及合法建築物權屬狀況之備註欄「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」為財政部 110 年 10 月 8 日訂頒，與臺北市政府無涉，請修正。

（三）事業計畫書第 9-3 頁，本案申請容積移轉 1,611 平方公尺（約佔法定容積 40%），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，請實施者提供以下資料供參：

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。

- (四) 事業計畫書第 11-1 頁，本案選配原則「依原位次優先分回該區位房屋為原則。原臨瑞安街 214 巷一樓門牌戶之所有權人更新後優先選配臨瑞安街 214 巷一樓建物單元；原臨瑞安街 214 巷住宅之所有權人更新後優先選配臨瑞安街 214 巷建物單元；原臨瑞安街 208 巷 14 弄一樓門牌戶之所有權人更新後優先選配臨瑞安街 208 巷 14 弄一樓建物單元；原臨瑞安街 208 巷 14 弄住宅之所有權人更新後優先選配臨瑞安街 208 巷 14 弄建物單元」，限縮土地所有權人選配權益，請實施者修正之。
- (五) 事業計畫書第 13-5 頁，本案提列特殊因素費-結構耐震力提高、地中壁工程、利潤管理費及稅金費用計新台幣(下同)2,297 萬 1,222 元。依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚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，並請確認利潤管理費及稅金是否為得提列項目。
- (六) 事業計畫書第 13-7 頁，本案依實際合約金額提列估價費用 369 萬 7,700 元，惟查事業計畫書第附-40 頁，實施者僅檢附誠石不動產估價師聯合事務所之合約影本，服務總費用為 135 萬元。請實施者補充足資證明提列費用之合約影本或報價單，核實提列相關費用。
- (七) 事業計畫書第 13-7、13-8 頁，本案人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性與必要性，並酌予調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (八) 事業計畫書第 14-1 頁，本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
- (九) 事業計畫書第附-28 頁，本案為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉金。惟本案已規範繳納經常性管理費，且公共設備水電費由各住戶依持有之建物坪數或實際使用量比例分擔，爰本分署不同意繳納管理周轉基金。

三、所有權人一張○○、黃○○(陳○○代)(135 地號土地)(書面意見代為宣讀)：

- (一) 依臺北市自行劃定更新單元重建區段作業須知第 5 點第 3 項規定：「自劃更新單元毗鄰之計畫道路未經本府取得或未開闢者，以納入自劃更新單元為原則」：
1. 財產權之保障：本人持分瑞安段三小段 135 地號及 136 地號共兩筆土地，其中 135 地號已劃入本次更新單元，而 136 地號毗鄰更新單元，屬土地產權私有未經本府取得之公共設施用地，實施者未劃入本次更新單元。該筆土地長期以往無償提供予不特定公眾通行使用，當事人對土地已無從自由使用收益，形成因公共利益而特別犧牲財產上之利益。依憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，其立法精神在於「義務」，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，如因公用或其他公益目的之必要，國家機關雖得依法徵收人民之財產，但應給予相當之補償。
 2. 對周遭環境公益性的貢獻度：依臺北市都市更新自治條例第一條：「政府辦理都市更新，以促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益」，足見都市更新案與一般開發案最大差異在於公益性，確保都市更新之公益性係屬絕對必要。將毗鄰更新單元、土地產權私有之公共設施用地納入自劃更新單元捐贈予市府，對周遭環境公益性有相當的貢獻度，政府所提供之容積獎勵亦在解決公共設施用地之合法取得，同時補償當事人因公共利益而特別犧牲財產上之權能，惟本案捨此不由，「公益之正當性不足」，則難謂與政策推動都市更新之立法精神相符。
 3. 綜上，主管機關於審查都更案之申請內容時，除符合各項規定外，理當優先兼顧「自劃更新單元原則、財產權之保障及彰顯公益性」等立法精神；有必要介入提高對實施者正當程序之管制密度，要求實施者按自行劃定更新單元重建區段作業須知規定將該筆土地納入自劃更新單元辦理，以協助政府合法取得公共設施用地產權，資以確保民辦都更得朝增進公共利益之方向發展，並履行公權力基於憲法保障人民財產權之義務，補償長期因公益而犧牲的當事人。
- (二) 實施者應檢附容積移轉前、後效益分析，含全案、實施者及所有權人。
- (三) 請提供原建築容積檢覈計算(應包含樓地板面積、陽台面積(及回計容積)及直通樓梯等)，並說明是否符合都市更新建築容積獎勵辦法第 5 條規定，此為基地條件符合即可申請之容積獎勵，不需額外增加財務成本，如若符合應予以優先採計。以 135 地號為例概略計算原容積= $【126.54 \times 4 \times 0.95 + (18 - 12.65) \times 4】 / 205 \times 100\% = 245\%$ ，大於法定容積，實際仍請實施者檢覈送主管機關核備為準。
- (四) 引述專家學者簡裕榮委員於 113 年 10 月 7 日審議會發言意見：「使用執照上倘涉及陽台，無論所有權人是否進行補登之情事，均應於計畫書內完整呈現，否則後續申請拆照時恐會衍生相關問題，請實施者重新檢核。」，本案亦有部

分樓層完成補登，部分樓層未完成補登之情事，請實施者重新檢核，於計畫書內完整呈現。

(五) 本案單位樓地板面積之都市更新費用為 171262 元/m²、開發收入為 403870 元/m²(實施都市更新費用:25 億 7710 萬餘元，總樓地板面積:15047.73 平方公尺，開發收入:60 億 7732 萬餘元)，查相距 50 公尺同樣位於新龍公園旁，由國美建設擔任實施者之都更案(瑞安段三小段 215 地號等 25 筆土地)單位樓地板面積之都市更新費用為 76118 元/m²、開發收入為 298753 元/m²。對比兩案單位樓地板面積之更新費用成本價差達 2.25 倍，單位樓地板面積之開發收入僅高出 35%，換言之，本案開發績效不彰，投入之成本與創造之價值不成比例，未能充分反映成本提升之效益或亦提列之成本洵有疑慮。都更法系雖採多數決，但仍應保障少數者之權益，盼市府克盡良善管理機關之責，客觀中立續行後續審議，以保障地主之權益。

(六) 特殊因素費用(地質改良，以計畫書附錄十二:營造廠報價單內容為依據):以地下連續壁作為擋土牆兼作地下室永久結構牆之施工方式，已發展多年工法成熟，在台北市緊臨鄰房施工亦屬常態，以鄰近本案之大型都更案(如下)，地質條件相近前提下，大基地、深開挖之地下室施工，風險更高、更具備編列地質改良特殊因素費用之必要性及合理性，然而前述案例卻皆未編列相關費用，應該沒有人會解讀為富邦建設或國家住都中心不重視施工安全、不怕損鄰所以未編列相關費用!只能藉此說明地質改良樁，實非屬必要性之工項，本案未改良前擋土牆壁體最大側向變位量已符合設計規範(小於 1/240)，安全無虞前提下，如何確保施工品質才是關鍵(擋土牆深度及厚度按圖施工、開挖支撐間距、預壓大小、施工工序、地下水位控制及安全監測等)。工程設計本應兼顧安全性及經濟性，追求結構之合理化，並非一味放大安全係數而未兼顧經濟性，而施工品質係屬人為因素，為可控之範疇，不應將可控之施工品質視同不確定之風險因子，以超出設計規範之過量設計，降低施工品質可能未如預期之風險，實施者理當承擔確保施工品質之責任，不應額外增加費用將施工品質之風險轉嫁予地主承擔。

1. 大安段一小段 267 地號等 22 筆土地都更案:距本案 500 公尺，實施者:富邦建設，基地面積:3384 平方公尺，開挖率:64%，開挖深度 4 倍半徑影響戶數:1149 戶。

2. 學府段一小段 201 地號等 31 筆土地都更案:距本案 800 公尺，實施者:國家住都中心，基地面積:5746 平方公尺，開挖率:70%，開挖深度 4 倍半徑影響戶數:803 戶。

(七) 建築物主體結構地面層以上為 SC，地面層以下為 RC，分屬不同構造別，應依其不同標準單價為基準計算營建費用。

- (八) 外接瓦斯工程費用是否包含瓦斯裝置工程費用及瓦斯緊急遮斷設備費用，或者其他需所有權人應自行負擔項目。
- (九) 都市更新規劃費應檢附實際合約，擇低認列。
- (十) 容積移轉委辦費：由家騰建設擔任實施者之都更案(大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 3 筆)提列積移轉委辦費僅 13 萬元，與本案提列 400 萬元相去甚遠，請逕洽該委辦業者辦理。
- (十一) 建物、土地改良物拆遷補償費及建物拆遷安置費：本案採部分協議合建及部分權利變換實施，依"都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，若採協議合建，則有關建物、土地改良物拆遷補償費及建物拆遷安置費依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。請實施者依規定辦理檢附相關證明文件，以保障權利變換戶之權益。
- (十二) 營業稅：
1. 本案採部分協議合建及部分權利變換實施，依"都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定，若採協議合建，則有關營業稅依其協議約定內容辦理，並應檢附相關證明文件。請實施者依規定辦理檢附相關證明文件，以利證明由實施者負擔，而非由協議合建戶自行負擔。
 2. 依財政部令釋詳列公式一及公式二之試算過程，採對所有權人有利之方案提列。
- (十三) 廣告銷售管理費：實施者係建商與代銷兼具之建設企業(璞慧建設與璞信(成)廣告公司代表人及公司登記所在地皆同，皆隸屬於璞永團隊)，建案如璞松高、璞園至仁愛之廣告銷售業務皆交由璞信(成)廣告執行，廣告銷售管理費與費用提列總表所稱對外支付管理費用之"包銷方式"不同，應視為建商自售之"內部支付管理費用"。廣告銷售管理費包含一般管理行政費用及廣告銷售費用兩部分，其中一般管理行政費用(如人事、行政庶務、會計法務、開發銷售等)與費用總表內部支付管理費用"人事行政管理費"性質重疊，不應再重複提列。既屬建商自售而非包銷方式，其廣告銷售管理費理應審酌實情予以調整，以 2% 提列廣告銷售費用，尚屬合理。
- (十四) 協議合建部分之內部支付管理費：引述專家學者簡裕榮委員於 112 年 12 月 8 日辦理通化段四小段 508 地號等 12 筆土地都更案公聽會發言意見：「人事及風險管理費宜依本案實施方式"部分協議合建、部分權利變換"比例分計，並宜刪除協議合建部分費用」。
- (十五) 權利變換部分之內部支付管理費：
1. 人事行政管理費：都市更新案困難處在於前期土地整合階段，本案產權單純無違佔建築戶，自啟動整合至事業計畫報核僅歷時半年，相較其他個案整合動輒整合十年八載費力耗時不同，不宜概括性從寬認定均以上限提列，應審

酌實情予以調降。

2. 風險管理費：

- (1) 更新期間加成率：依都市更新條例施行細則第31條所訂之更新期間定義為開工至取得使照之"實際施工期間"，更新期間加成率之立意係考量高樓層建築施工期間較長，所承擔之可能技術風險較高，故視更新期間予以加計風險管理費。更新期間加成率顧名思義應"符合更新期間定義"才予以計算，其餘自當不適用，故本案經計算更新期間為30.6個月($1.2 \times 17 + 2.5 \times 4 = 30.6$)，未達36個月，不應加計更新期間加成率。
- (2) 實施者常藉興建成本飆漲及缺工缺料嚴重等因素影響，侵蝕利潤及承擔"未來可能發生的風險"等語云云為由，說明風險管理費依以上限提列之必要性。以"實際已發生的事實案例"說明如後，璞慧建設辦理之中正區臨沂段四小段21地號等14筆土地都更案(建案名：璞園至仁愛，112年完工取得使照)，計畫書104年9月評定更新後住宅樓層平均單價為142萬/坪，108年3月起實價登錄資料銷售均價為170萬/坪，單價較評定基準日增加28萬/坪，相較計畫書編列營建費用22萬/坪，增幅達127%，對比同時(104.9~108.3)營造工程物價指數由82.74到89.64，增幅僅8%。事後驗證，所謂承擔"未來可能發生的風險"，未如預期發生，反道是獲取超額利潤。此為實施者眾多都更案中之一，如有反證，實施者亦可提出說明。
- (3) 理論上，風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬；實務上，實施者利潤報酬非僅是來自於風險管理費，將攸關公司營運成敗之風險，完全寄託在主管機關審查機制下，不確定的基礎上，換言之，實施者提出協議合建之契約條件或者權利變換之財務成本(開發收入)，皆已隱含實施者確定之利潤報酬，由第(2)點之實例亦可看出端倪，相對於評價價格與實價登錄每坪28萬差值而言，風險管理費僅能算是額外的紅利，至於紅利可領多少，由主管機關本於職權審查之。此為實務上之現況，建議主管機關可自行調閱其他相關資料比對，如若案案皆是如此無一例外，則不能以個案視之，有導正之必要。

四、所有權人一張○○(賴○○代)(98地號土地)(現場登記發言)

剛才主持人代為宣讀公地主意見提到防水保固期限兩年，和先前參與說明會所聽到的保固年限有差異，請說明釐清。

五、規劃單位一里仁更新股份有限公司(陳毅修副總經理)：

- (一) 感謝地主對於計畫內容看得非常詳細提出非常多的問題，今日地主及公部門所提書面意見，後續皆會列入回應表如實回應。
- (二) 住戶所提道路用地位於瑞安街214巷，現況為已經鋪設柏油水溝提供公眾通

行之道路。

- (三) 有關容移前後分析，後續補充計畫書內，另外容移成本將依規定檢具合約及未來代金審定金額提列共同負擔。
- (四) 原建築容積為一張執照檢討，惟本案都更單元內有部分使用執照之建物位於範圍外，未來在原容審查上恐有疑義，另外實施者為了幫地主在 113 年 5 月時程獎勵遞減前送件，故選擇數據較穩定之獎勵項目，為本案爭取最大時效。
- (五) 有關部分戶別未登記陽台面積，後續將釐清使照圖與測量成果圖登載狀況，必要時請測量技師進行建物測量，並於計畫書內登載合法建物與其他改良物面積，以符合實際狀況。
- (六) 本案於 113 年 5 月 7 日都更事業計畫報核，提列成本應以事業計畫報核日當時已公布最新法令作依據；另本案採事業與權變計畫分送，收入部分未來尚需權利變換計畫報核前 6 個月內評價基準日之估價為準。以上法令適用時點，與住戶所提 105 年 4 月 14 日報核個案(評價基準日 104 年 11 月 20 日)，與本案開發量體、構造別不同，其計算標準皆不同。本案財務計畫尚須經過都市更新各階段審議，未來仍以臺北市政府審議核定結果為準。
- (七) 本案特殊工法及特殊因素費用，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定，就特殊工法項目送外審單位審查其合理性、必要性及成本，並依據審查結果認列。
- (八) 有關公有土地管理機關提到防水保固期限兩年，將納入本案計畫內容載明，本案協議合建部分另依與實施者協議內容辦理並列入計畫書內說明。

六、臺北市大安區新龍里 李淑梅 里長

首先恭喜各位即將有新房子可以住，也肯定實施者團隊的努力！與此同時也要和各位叮嚀，近期黴漿菌肺炎盛行，在公共場所或參與公開會議時，提醒配戴口罩保障自身健康。

七、學者專家一簡裕榮 委員：

- (一) 有關地主陳先生書面意見所提道路用地，請實施者團隊再行檢討，道路已開闢完成但未徵收一樣得以處理，雖提列獎勵容積已達 50%，然該地主所提意見於法令面並無疑義，此前回應有不合理之處。本案尚有土地及合法建物未表達意願，及今日公聽會表達意見，建議實施者加強溝通協調。
- (二) P.3-7 更新單元建築套繪圖，建議洽建管處釐清同小段 109 地號與 103 地號交界之保留地。
- (三) 容積獎勵臺北市建築規則設計(三)P.9-11 計算圖，宜補充說明車道進出口西側人行空間之連續性；建築規則設計(四)，宜補充列表檢討，併標示建築物車道出入口與道路距離。

(四) 建築計畫：

1. P. 9-50 地下停車空間宜補充標示「垃圾車位」，並確認是否列入公眾使用無列入使用抽籤。
2. P. 9-51 一層平面圖宜補充規劃自行停車空間或說明周邊YouBike位置距離。
3. P. 9-80 消防救災圖宜補充規劃雲梯車救災操作空間平面位置圖。

(五) P. 11-1 分配與選配原則(一)，因同意比例未達百分之百，恐有違反法規之虞，宜檢討是否限制選配不公之規定。

(六) 財務計畫：

1. 特殊因素費用第三行『…「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會」…』誤植部分請修正。
2. 特殊因素費用除送外審外，請釐清「利潤管理費及稅金」是否重複提列。
3. 人事、風管上限提列，請補充說明並依協議合建及權變比例檢討修正。
4. P. 13-8 收入說明車位數宜併「垃圾車位」檢討。

(七) 本案申請容積移轉，請補充分析容移後，對土地所有權人分配權值是否稀釋或有增加？

柒、會議結論：

一、有關國產署所提事業計畫修正相關意見請實施者團隊後續配合辦理，有關繳納管理周轉基金相關意見請實施者後續做溝通與說明。

一、今日為事業計畫階段公聽會，因估價相關為權利變換計畫的範疇，本次公聽會不特別做說明及回應。

二、有關今日會議發言意見，請實施者團隊後續納入計畫書並逐條回應，另有關陳情人所提相關證明文件，也請實施者依據提列總表規定，於後續審議過程中檢附完畢列入綜理表中。

三、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。

四、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 16 時 50 分）