

臺北市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188地號等30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115年3月3日（星期二）下午2時00分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館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 宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：許雅婷

伍、主席致詞：

歡迎大家來參加由臺北市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188地號等30筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」的公辦公聽會。今天的會議是由市政府主辦的，我是今天的會議主持人，目前任職都市更新處事業科的宋蕙汝股長，今天邀請到的專家學者是都市更新及爭議處理審議會的蕭麗敏委員。公辦公聽會舉辦的意旨是希望透過公辦公聽會的舉辦，可以讓住戶更了解我們的計畫內容，並廣納住戶的意見，住戶今天所提的意見，實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續將作為本次都市更新及爭議處理審議會的參考。有關發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次的發言登記時間是規劃單位簡報結束前，第二次的發言登記時間是第一次的答詢結束前，發言順序是以有書面意見為優先，現場登記次之，所以如果各位地主有想要發言的話，再麻煩到發言登記處完成登記。

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5分鐘發言時間。

二、所有權人—臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本案前經臺北市政府財政局114年5月8日北市財開字第1143017523號函復選配方案，社會住宅建築圖說則於114年10月17日北市都企字第1143075859號函審查通過在案，倘後續配合都市更新等審查程序致社會住宅規劃設計圖說調整，請實施者應再提送社會住宅規劃設計圖說修正差異說明及相關圖說至本局，俾本局了解調整後之規劃設計內容。

(二)另本案後續銷售資訊內，建議應註明本案公有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅(幸福住宅)使用，於銷售時將相關資料公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

三、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)：

旨揭都市更新案內涉本處管有大安區辛亥段四小段190地號土地(第三種住宅區)，本府財政局依本市市有不動產參與都市更新處理原則第12點第3項規定辦理權利變換相關事宜，故請貴處依本府財政局回復意見辦理。

四、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視本案事業計畫及權利變換計畫(公開展覽版)及領銜之巨秉

不動產估價師聯合事務所出具估價報告書內容，本局意見如下，請實施者修正及說明：

(一)事業計畫：

1、工程費用

- (1)營建費用：第13-4頁地下層標準單價之計算式，其中 A、B棟樓地板面積表9-11及表13-1不一致，請釐清修正。另地下1至3層之樓層高度與表9-11所載不一致，請一併釐清。
- (2)特殊因素費用：本案提列高壓噴射攪拌樁費用2,019萬6,003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，並將合理性及提列費用之內容載明於審查意見書。
- (3)鄰房鑑定費：鑑定範圍之半徑應以基礎底部開挖深度3倍計算，請修正第13-1頁文字說明，並敘明本案開挖深度及鑑定範圍為何，及於鑑定範圍圖標明。
- (4)相關委外審查之相關費用：請於計畫書內敘明本案辦理結構外審及計算費用之依據。

2、權利變換費用

- (1)建築師規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率計算結果提列，請檢附建築師合約影本，並擇低提列。
- (2)都市更新規劃費：請檢附完整合約影本，並一併提供都市更新規劃契約第4條所列之112年6月28日委任契約書。另第13-6頁基準費用計算式漏列P3項目之300萬元，請修正。
- (3)不動產估價費：請檢附完整合約影本；另第13-6頁基準費用計算式，D請以累計方式計算。

(4)其他規劃簽證費：交通影響評估費目前係以報價單金額提列，請以實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證；另第13-1頁交通影響評估費金額與報價單不符，請修正。至綠建築、智慧建築、無障礙、耐震、建築能效設計費等，請檢附完整合約影本，並於計畫書內補充說明是否與建築師規劃設計費有重複提列情形。

(5)土地改良物拆遷補償及安置費用：

甲、第10-4頁表10-2合法建築物拆遷補償殘餘價值之合計數與附錄11之查估資料不一致，請釐清。

乙、表10-3其他土地改良物拆遷補償之殘餘價值皆與附錄11之查估資料不一致，請釐清；另編號33坐落地號漏列202地號，請修正。第10-7頁註1說明，請按本府109年8月6日府財開字第1093026441號函之處理方案辦理。

(6)地籍整理費：提列金額超過提列總表規定之原則以更新後建物每戶20,000元計列，請實施者說明提列必要性，後續提請審議。

3、貸款利息：算式(1)、(2)之拆遷補償費與第13-2頁財務計畫所列金額不一致；另算式(2)未扣除綠建築維護費，且權利變換費用金額有誤，請一併釐清修正。

4、稅捐：

(1)計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之土地公告現值及房屋評定現值，請列示計算過程，並列表呈現土地所有權人及實施者獲配土地及房屋清冊(含基地權利範圍、房屋面積、標準單價、路段率等明細資料)，以利檢核。又房

屋評定現值涉及2層以上者，請依街路等級調整評定表規定辦理減級，倘含車公部分，並請以標準單價8成、路段率100%估算。

(2)營業稅公式一，不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔金額有誤；營業稅公式一、二之共同負擔金額亦有誤，請一併修正。

5、管理費用：

(1)廣告銷售管理費：第13-2頁所列算式超過30億部分費率誤植，請修正。

(2)人事行政管理費：第13-3頁計算式之管理費用金額有誤，請修正。

(3)風險管理費：第13-3頁計算式之風險管理費金額有誤，請修正。

(4)信託管理費：目前暫以私有土地公告現值、營建費用及特殊因素費用之1%提列，請於核定前檢具實際合約影本並擇低提列，並應扣除公有土地部分計算。

(5)本案人事行政管理費(3.5%)、廣告銷售管理費(平均5.63%)、風險管理費(16%)之費率皆以上限提列，考量本案為本府主導都市更新案且公有土地占比逾55%，可大幅減少全案開發風險，請於計畫書內逐一詳予敘明提列合理性，並檢討調降。

6、其他

(1)第3-8頁：建物編號40應為其他土地改良物，請釐清。

(2)第9-21頁：法定工程造價請詳列計算式，以利檢核。

- (3)第9-30至9-33頁：幼兒園單元1樓戶外約定專用空間、2樓露臺等面積，圖面數值與表格面積皆不一致，請釐清修正。
- (4)請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，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，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，並請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」。
- (5)請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備(如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等)及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註，另說明是否反映於估價。

(二)權利變換計畫：

- 1、上開意見涉及權利變換計畫內容部分，請併同順修。
- 2、第10-2頁計算土地所有權人應分配權利價值之共同負擔費用數值有誤，請釐清修正。
- 3、有關本府分回社會住宅單元應搭配之停車位編號，請實施者洽本府都市發展局確認。

(三)領銜估價報告書：

- 1、第47頁：更新前土地價值評估，比較法比準地之比較標的皆非大安區案例，請增加大安區案例或說明目前比較標的選取之合理性。
- 2、第51頁：勘估標的與比較標的3之主要臨路路寬不同，惟比較標的3該項目未調整，請說明其合理性。
- 3、第55頁：比較標的僅1個大安區標的，請增加大安區之比較

標的或說明目前比較標的選取之合理性。

4、第68頁：各宗土地個別條件差異調整率表，臨路情形11M 臥龍街及12.5M 臥龍街151巷之調整率未有差別，請檢討合理性。

5、第70頁：宗地C 應為2面臨路，請修正。又本案土地形狀僅區別矩形、長條型、不規則形，無法反映土地形狀差異性，建議增加寬深度比調整率。另請說明商效調整之判斷基準，及是否與臨路面數條件重複調整。

五、所有權人—農業部農田水利署(書面意見及現場登記發言)：

(一)查「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」有關更新前權利價值評估，更新單元內各宗土地劃定方式規定「毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地」。本處轄管同小段188地號土地毗鄰國防部政治作戰局經管同小段189地號土地，所有權人皆為中華民國，於估價報告書中視為二宗基地，請調整視為一宗基地，並請重新檢討各宗土地調整率之合理性。

(二)請提供更新前權利價值估價相關資料，俾利本處進行本案審查相關作業。

六、所有權人—周■■■(206、206-1地號)(書面意見及現場登記發言)：

(一)基本事實

1、本人自民國57年起即居住於臺北市大安區臥龍街■■■巷■■■弄■■■號，至今已逾50年。

2、本人居住事實具有完整證明，包括戶籍登記、房屋稅籍及

水電使用紀錄。

3、本人居住事實發生於都市更新相關法規與補登制度之前。

(二)門牌辨識錯置影響標的認定

- 1、權利變換計畫書及相關評估文件所載門牌地址，與本人實際建物(■弄■號)不一致。
- 2、因初始資料未包含■弄■號門牌，本人建物未被正確認定，並於相關作業過程中被建商視為空地處理。
- 3、計畫書中出現「■弄■號」門牌，惟該門牌已不存在。
- 4、本人於114年間補齊戶籍謄本、房屋稅籍及水電證明後，仍未見針對■弄■號單獨辦理現況調查與估價。
- 5、上開情形涉及更新前標的辨識及估價基礎是否正確，程序上尚有行政程序瑕疵之疑義。

(三)估價程序未辦理實地現況調查之疑義

- 1、113年12月估價日，估價師未進入本人實際居住之6弄12號建物進行室內現況勘查。
- 2、在未辦理實地現況調查之情形下，即完成建物性質與價值認定。
- 3、本人建物於相關清冊中被列為「建物增建」方式評定，惟在未經現況查核及實地測量之前提下，其建物性質如何認定為增建，評定依據為何，尚待說明。
- 4、114年本人已補齊戶籍謄本、房屋稅籍及水電使用證明。惟迄今未重新辦理實地會勘與估價。
- 5、估價程序是否完整及建物性質認定依據是否充分，尚有行政程序瑕疵之疑義。

(四)補償差異涉及公平性疑義

- 1、住都中心代管空屋之補償金額顯著高於本人建物。
- 2、本人為實際居住逾50年之住戶，卻僅獲拆遷補償。
- 3、上開差異與門牌辨識錯置及未實地現勘程序有關，影響補償公平性。

(五)未列入安置費資格之異議

本人為本案更新單元內土地所有權人(權利範圍1/1)，並已列入權利變換共同負擔費用對象。

本人亦為本單元實際居住之住戶，因都市更新須配合搬遷。

惟本案安置費僅發給合法建物所有權人，並以完成補登程序為前提，未將本人列入安置費資格。

本人並非拒絕補登，而係依臺北市相關規定，違章建築須為民國45年以前始得補登。本人居住事實雖自民國57年起，惟依法無法完成補登程序。倘僅因無法補登即排除安置費資格，等同以客觀上無法達成之條件，作為否認實際居住者安置保障之依據，尚有比例原則與平等原則之疑義。

本人既負擔更新費用，亦實際居住並因更新而搬遷，請主管機關就實際居住事實與補登條件之關聯性，依法審慎檢討本人安置費資格。

(六)請求事項

- 1、釐清■弄■號是否曾單獨辦理實地現況調查與估價。
- 2、依法重新辦理實地會勘並評定建物價值。
- 3、說明建物被認定為「建物增建」之依據。
- 4、檢討補登條件與安置費資格之關聯性。

5、依法保障本人應有之補償及安置費權益。

七、所有權人—王■■■■(209地號)(現場登記發言)：

(一)依據臺北市都市更新自治條例第3條：「…(略)每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。」為什麼沒有調查清楚之下就都更？

(二)298建號的李■■■■阿嬤已去世，為何可以參與都更？298建號坐落209地號上，騰本門牌是基隆路二段■■■■巷■■■■號，請問基隆路可以跟臥龍街都更嗎？

(三)出資者將捷股份有限公司於2024年末，曾問我認不認識李■■■■，我說我不知道，後來又問第二次同樣的問題，但我沒有理他，因為我的門牌是臥龍街■■■■巷■■■■號，原本門牌是臥龍街■■■■號，是我媽媽王■■■■跟李■■■■阿嬤買的房子，後來門牌改為臥龍街■■■■巷■■■■號，現在已改為臥龍街■■■■巷■■■■號，接著就舉辦公聽會了，我以為是基隆路要都更所以就沒有參加，接著就進入都更程序了。

(四)權利變換計畫書表10-2，李■■■■的受配人為何是出資者將捷股份有限公司，我這裡有李■■■■跟我媽媽的買賣契約。

八、所有權人—王■■■■(委託王■■■■代為發言)(現場登記發言)：

(一)我們家的房子是昭和10年民國24年就存在，屋齡已經破百卻跟我說屋子不存在，出資者將捷股份有限公司買的210地號已申請建物滅失，為什麼還有建物登記？

(二)用已過世李■■■■阿嬤的名字進行選配，這樣合理嗎？權利應該是誰的？應該要把所有的土地、房屋都先釐清楚楚，而不是直接就要進行都更。

九、所有權人—蔡■■■■(192地號、391建號)(現場登記發言)：

- (一)臺北市住宅及都市更新中心代管的違章建築拆遷補償費較其它私地主高，請說明原因。
- (二)選配後土地登記清冊，以192地號為例，一樓至四樓的土地面積都一樣，可是在權利價值比率的百分比卻不一樣，二樓、三樓相同，可是一樓、四樓就不一樣，這個部分也請說明原因。
- (三)本案事權計畫書前後數字有個位數的差異。
- (四)如財政局所提意見，估價在評估時不夠客觀，未把各種條件明列出來，建議權變的估價是否能拿出資者將捷股份有限公司或是市政府的社會住宅舉例計算給地主看。

十、所有權人—李■■■■(219地號及1698、1709建號)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)跟鄰居比較，本人房屋價值被低估。
- (二)道路用地沒放在房屋估價總價值中。
- (三)一樓為店面，但評估住宅價值並無店鋪價值。
- (四)估價所值與物價指數不成正比。
- (五)目前估價不合理，本人有異議要求重新估價。

十一、所有權人—鄭■■■■(205、208地號及377、378建號)(書面意見承辦代為宣讀)：

建物為一二樓合法建物，三樓為頂加未有建照建築物，存在已超過40多年，且長期有人居住，請併考量給予拆遷補助津貼。

十二、規劃公司—振皓工程顧問股份有限公司(邱奕達總經理、張哲銘經理)：

- (一)有關公有土地管理機關之意見，後續將詳實地針對各機關意見逐項再做回應，一切都按照市政府的相關規定。
- (二)安置費依規定只能以合法建築物提列，周先生的意見後續會如實載明於事權報告書內讓審議委員了解。
- (三)事權報告書皆依謄本登載內容為依據，依謄本登載內容298建號坐落於209地號。
- (四)相關意見皆會列入事權報告書供委員審議參考。

十三、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正估價師)：

- (一)有關地主書面所提估價問題於釐清後回應說明。
- (二)農業部農田水利署之土地權屬雖同為中華民國，但是基本上會考慮管理機關的不同予以分宗，後續依估價通案原則及委員審查意見修正。
- (三)房屋補償的計算方式係依面積、構造及屋齡計算，屋齡越長殘餘價值就越低；面積部分則是依照測量技師依實測結果計算，都市更新因係以結構評估不考慮裝潢，所以不會進入室內做勘查。
- (四)蔡小姐若想要詳細的估價計算公式，可於會後直接向您說明。
- (五)本案未來須經更新處及都更委員審查，各位可以放心，後續會配合審查意見修正。

十四、學者專家—蕭委員麗敏：

- (一)通案性部分，請實施者跟投資人就整個更新計畫範圍之產權登記的問題予以釐清，包含目前尚未登記者是否屬於合法建物、是否領有使用執照，以及能否辦理登記等，請通案性的去做確認，也讓地主可以放心。另有關能否登記涉及許多法

令規定，也請地主能幫忙提供資料，是否能保存登記或認定合法建物等，請實施者依循相關法令規定辦理。倘仍有登記相關疑義，建請洽地政局釐清。

(二)本次公展報告書為報核版，目的係為收集各所有權人或其他到場人之意見，後續本案將進入實質審議程序，倘實施者擬具之計畫內容未符規定或未盡合理部分，將由各專業背景的市府同仁或專家學者等，針對各權責部分依法審查及審議，並保障地主的權利。

(四)最後，提醒各地主若還有任何的意見，建議都要跟臺北市住宅及都市更新中心及出資者將捷股份有限公司做意見的交流跟溝通，因為只有你們聽懂了、安心了，案子才能順利的繼續往下走。先預祝各位，圓滿順利。

柒、會議結論：

本次與會及學者專家所提意見，請實施者載明於事業計畫及權利變換計畫書內並妥予回應。另於都市更新審查過程中，如所有權人還有其他意見，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復，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15分）