

祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14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1月5日（星期一）下午4時00分

貳、地點：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 鄧伊菱代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：許雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區懷生段一小段44地號等14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，目前任職於更新處事業科，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的簡裕榮委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15分鐘事業計畫及

權利變換計畫的簡報。

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、臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視本案之事業計畫、權利變換計畫及領銜之城大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、工程費用：

(1)本案提列地中壁及倉儲式車位之特殊因素費用，請說明合理性及必要性，並請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。另請說明動力驅動停車設備倉儲式是否依110年臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定之固定單價提列。

(2)相關委外審查費用請依台灣建築中心公布計費標準提列，並檢附資料及列示相關計算內容。

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提列，請檢附實際合約影本，並擇低提列。

(2)其他規劃簽證費用提列捷運影響評估費19萬5,300元，惟附錄未見合約影本，請檢具合約影本佐證，另請實施者說明必要性及合理性後，提請審議。

(3)本案拆遷補償費係以估價師查估之殘餘價值提列，請於附錄檢附估價師查估資料，以利檢核。另協議合建戶部分，

請於計畫書內載明是否協議以估價師查估之殘餘價值補償。

(4)合法建築物拆遷安置費請檢附租金行情資料佐證，並列式說明安置期間計算過程。

(5)第10-1頁占有他人舊違章建築戶現地安置處理協議書未見於附錄，請釐清修正。

3、貸款利息：請詳列貸款期間計算式，以利檢核。

4、計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋評定現值：

(1)請詳列實施者以權利變換及協議合建分回之土地及房屋清冊，及全案房屋評定標準價格計算過程。

(2)附錄第11-28頁，2樓以上街路調整率請依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減級，請修正。

(3)營業稅公式之總權利價值及共同負擔，應分別扣除現地安置戶之實際安置價值及應繳價金。

5、管理費用：

(1)本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，廣告銷售管理費請分列計算。

(2)本案廣告銷售管理費（6%）、人事行政管理費（5%）、風險管理費（13.55%）均以上限提列，請檢討調降。另風險管理費率應為13.545%，請勿進位。

(2)信託管理費請於核定前檢具實際合約影本並擇低提列，另公有土地不辦理信託，請刪減市有土地部分。

6、現地安置：

請依本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，列式說明本案現地安置應負擔費用、應繳（領）價金，以及本案實際共同負擔比率之計算過程。

(二) 其他意見：

1、事業計畫：

(1)第9-49頁法定工程造價與第13-5頁不一致，請釐清修正。

(2)第13-2頁共同負擔費用與第13-7頁不一致，請釐清修正。

2、權利變換計畫：請於第10-5頁載明本局領取權利金之時點。

(三) 領銜估價報告書：

本局經管市有土地合併前土地價值及比例皆低於其他2家估價報告書，市有土地似有低估情形，請實施者說明或修正。

二、所有權人—呂■■■■(45、46、46-1等3筆地號)(書面意見承辦代為宣讀)

為維護地主權益、確保本案資金透明與工程品質，建請實施者將「第三方專業建築經理公司技術監管」及「實質續建機制」納入事業計畫與信託契約，並明確規範相關費用負擔。

(一) 訴求納入僑馥建經或中國建經之技術監管機制

本案位於大安區精華地段，營造規模與金額龐大。現行計劃書雖提及銀行信託，然銀行端僅負責資金保管與憑證撥款，缺乏對工程現場的專業審核能力。

1. 具體訴求：實施者應委託專業建經公司(如:僑馥建築經理股份有限公司或中國建築經理股份有限公司)介入管理，執行「工程進度查核」與「工程款項審核」。

2. 理由：應落實「做多少、撥多少」。由具備建築專業之建經公司進行實地勘驗，確保工程進度與實施者申請之工程款項相符，嚴防虛報款項或挪用本案資金之風險，確保營繕資金專款專用。

(二) 強化信託管理之安全機制與「續建承諾」

1. 具體訴求：信託契約應包含「續建機制」：若實施者發生財務危機或無法履約，受託機構與建經公司應啟動

續建計畫，確保地主能依約如期分回房舍。

2. 費用歸屬：信託管理費用與建經服務費用應由實施者全額負擔，不得轉嫁至權利變換共同負擔(共負)費用支由地主分擔。
3. 理由：專業監管與續建保障係為補強實施者信用之必要機制，相關成本理應由實施者吸收，以維護地主分配面積之公平性。

(三) 明確化工程違約罰則與品質控管

具體訴求：計劃書中應明確規範，若因實施者疏失導致工程延宕，或查核品質與報告計畫不符時，應有具體之補償金計算基準，或載明於更新後之權利義務說明。

(四) 要求將訴求納入會議紀錄並書面回覆

請台北市政此都市更新處督促實施者，針對上述關於「建經介入、信託續建」之訴求，於後續修正計畫書中納入具體文字說明，並以書面回覆本人。

請實施者於公聽會展現誠意，具體承諾納入上述機制。

三、所有權人—白■■■■(47地號)(現場登記)

- (一) 我主要的意見是希望房子趕快拆了然後蓋好，但我在現場發現一個問題，估價師說他是以35巷巷內店面為比準戶，但25號不是店面，可是我的是店面，所以我認為文件內容有問題。
- (二) 我一直認為說我們講好就沒問題，但我發現這資料有問題，所以又開始質疑，好像信心有點崩潰。我們是巷子裡，實施者來估也是文字上估價，但實施者有實際來看過嗎，35巷只有一個店面就是我們，但那時候在談時很難談，我認為我犧牲這麼多，讓大家一樓大廳漂亮、公共設施，但我們都沒有；

35巷■號是住宅，土地也是住宅區，但按照實施者估價是用店面來估算，然後說離主幹道比較近，但靠近主幹道的是復興南路一段，我離主幹道還更近，所以我質疑這個估價內容。

四、 規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)

(一) 回覆臺北市政府財政局

- (1)本案特殊因素費有兩種，一個是地中壁、一個是倉儲式車位的費用，倉儲式車位的費用是依據113年2月公告的臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定每部395,000元的價錢提列。
- (2)地中壁的部分未來會依台北市規定，提送相關公會審查其必要性和費用合理性。
- (3)相關委外審查費，包括綠建築、智慧建築等，會以台灣建築中心公布計費標準提列。
- (4)建築規劃費用目前以建築師酬金標準提列，未來會檢附建築師合約，並擇低提列。
- (5)其他規劃簽證費的部分，因為本案位於捷運禁限建的範圍，所以有提列捷運影響評估的費用，未來會檢附合約或報價單於附錄。
- (6)拆遷補償費以及租金補貼會檢附於附錄補充計算過程，包括佔有他人土地以及貸款利息的部分。
- (7)印花稅及營業稅的部分會依財政局的意見進行修正。
- (8)相關管理費目前是以提列標準計算，未來會依審查結果為準。
- (9)信託管理費的部分，目前有檢附報價單，依規定將於核定前檢附合約。
- (10)現地安置的部分將依規定補充費用的計算方式。

(11)其他意見將配合修正。

(12)領銜估價報告書有關市有地的估值為誤植，將請領銜估價師修正。

- (二) 目前計畫書內有信託銀行的報價單，是華泰銀行，但是還未附整個信託的合約，依都更處規定核定前一定要檢附合約；信託契約的部分，未來都會有實質的信託，未來各位在合約內也會看到續建機制的信託。
- (三) 建經公司不一定是僑馥建經或中國建經，因為華泰銀行有配合的建經公司，未來華泰銀行會找其他配合的建經公司來協助。
- (四) 今天的書面意見都會納入報告書內，更新案在審查時，委員也會要求把實質信託的內容也放入報告書內。
- (五) 估價師有回應目前使用執照上是標記商業使用，所以以商業使用估算，各位大部分都是協議合建，協議合建就是依契約內容辦理，不會依權利變換計畫內容辦理；如果對估價內容有問題，可以將書面意見提供更新處或審議會時表達意見，委員如果認為意見合理，就會要求估價修改。

五、估價單位—城大不動產估價師事務所(黃俞瑄估價師)

(一) 回覆臺北市政府財政局

(1)市有地的地價評估以比準地為基準做修正的話，大概是市價的六成，其中容積率與比準地差異較大，修正的部分大概是17.5%，扣除容積率的修正，整個地價個別反映下修約23%。

(2)修正部分分為幾個區塊，本案為長方形的地形，市府的用地為狹長型，甚至接近三角形的土地，所以在地形以及寬深利用度都有進行考量；另外在面積規模效益上，

本案基地面積是百坪以上土地，市府地為大約5.7坪的土地，在面積規模及利用程度有一定的差異性，原則上面積越大越好；再來，離主幹道及巷弄的差異，因本案連接40公尺復興南路一段，市府地則位於巷弄內，採光及棟距都有差距，這部分有進行調整。

- (3) 本案係是依法定用途做產品別認定，25號本身騰本的用途是商業用，地主可能認為這邊商效差或本身不是商業用的話，是不是還要用店鋪的原則做認定，原則上在產品別認定是以法定用途為準。
- (4) 另外地主提到地價在店鋪產品別的認定上，價值是否會高估的疑慮，在更新前土地價值的評估上，即便是巷弄內的住家，一樓住家還是比上層的住家較好，若以樓效比單純以一樓住家來看，樓效比都會比樓上層四樓較高，這部分修正大約在15%到25%，甚至到30%，都是有可能會發生。可以看到巷弄內之比準地在案例搜尋，也是找巷弄內，或和本案狀況相似，可能目前為住家，但法定用途是商業用，實施者是以同樣產品別進行比擬，店鋪比準戶的樓效比換算大約為公寓比準戶之20%至30%不等，這部分狀況近似和巷弄內的住家。

六、學者專家—簡裕榮委員：

1. 本次是舉辦公辦公聽會，後續於審議期間，倘所有權人仍有其他爭議，仍得以書面方式向更新處作表達，本案屬部分協議合建、部分權變，所有權人所提及之私約部分，係屬私權範疇，倘仍有其他爭議，建循司法途徑辦理。
2. 本案還有土地及建物所有權人未表達意願，以及今日所

有權人所陳意見部分，請實施者加強溝通協調。

3. 本案係於113年向市府申請報核，請補充110年大安區通盤檢討情形（事業計畫 P. 4-1 相關都市計畫）。
4. 建築規劃設計(三)，請補充說明車道口人行道檢討及延續性說明，另未達2公尺部分，請扣除。
5. 依都更審議原則規定，車道出入口應以一處為原則、裝卸貨需求應於基地內自行滿足，本案設有2處車道出入口，建請實施者加強說明基地條件特殊性並洽交通局確認。
6. P. 9-61，有關三樓公共設施空間之建築平面設計圖，請依土地使用分區管制規定組別標示檢討。
7. P. 11-1的分配與選配原則，一樓單元由原一樓合法建築物暨土地所有權人依原位次優先選配，這部分的原位次是否屬於商業，需說明清楚，否則要刪掉。
8. 財務計畫之風管、銷管需補充說明，後續依審議會審查結果辦理。
9. 住戶管理規約內需補充裝卸車位編號，以及約定為公共使用，未來由管理委員會管理。

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5時00分）