

宏柏開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區
通化段四小段 508 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」公
聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 12 月 8 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 4 樓會議室

參、（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 4 樓）

肆、主持人：臺北市都市更新處林正泰正工程司 代

伍、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：鄧伊菱

陸、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由宏柏開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂北市大安區通化段四小段 508 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」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，目前任職更新處的林正泰正工程司，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。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。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘事業計畫的簡報。

柒、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、臺北市政府財政局(書面意見更新處代為宣讀)

經檢視本案事業計畫(公展版)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) 頁 13-7，依 P9-21(誤植為 P9-19)總樓地板面積不含陽台面積為 30,436.12 平方公尺，非 28,807.86 平方公尺，請釐清並順修相關數據。

(2) 頁 13-5，請補附物價總指數調整資料佐證。

(3) 頁 13-1，提列耐震標準特別監督服務酬金、防火避難審查費用、綠建築費用、智慧建築費用及新建築住宅性能評估申請作業費用等皆非屬審查單位之規費，請刪除。

2. 權利變換費用：

(1) 都市更新規劃費：頁 13-2，其他規劃簽證費用
中交通影響評估費用，請檢附實際合約影本。

(2) 合法建築物拆遷安置費：

甲、 頁 10-4，表 10-2，請列明補償費及安置費
計算式及安置月數，拆遷安置補償期間請
依一般審議案例原則以 36 個月提列。

乙、 頁 10-5，序號 78 至 82 之建號其每月租金
僅為 1,000 元，又附錄 13 無說明租金查估
過程及調整基準，請補充說明。

3. 貸款利息：頁 13-3，貸款期間計算有誤及貸款利息
公式 2 應扣除綠建築維護費用計算，請修正後順修
相關數據。

4. 稅捐：

(1) 印花稅：頁 13-15，讓受不動產契據印花稅，請
詳列實施者獲配土地公告現值及房屋現值之各
項計算說明，以利檢核。另房屋現值之計算，
本案 2 棟房屋構造別不同，故單價應隨之調
整，另有街路調整率涉地下層、巷內房屋及 2

層以上者，請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點及街路等級調整評定表規定辦理。

- (2) 營業稅：頁 13-15，本案係採 110 年版提列總表計算財務計畫，營業稅請將財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式 1、2 之計算式及結果一併列明，並採最有利地主之計算方式提列營業稅。另請補充房屋評定標準價格及土地公告現值計算說明，以利檢核。

5. 管理費用：

- (1) 人事行政管理費、銷售管理費皆依上限提列，請調降。
- (2) 風險管理費，計算式中稅捐應扣除營業稅金額，請修正。另其費率(16%)以上限提列，請調降。
- (3) 信託管理費，本案屬事權分送案件，現階段事業計畫請暫以銀行報價單 50% 提列信託管理費，且應扣除市有土地部分，目前附錄係建經公司報價單，請補正。後續權變計畫階段，請以實際合約金額 50% 提列並檢附合約影本佐證。

(二) 其他：

1. 表 9-2，B 棟法定工程造價以 10 層以下(109.12.1 版)SRC 之 15,800m²/元計算，惟又標註該棟係 RC 構造，請實施者釐清說明本案 A、B 兩棟之構造別及為何規劃不同構造別。
2. 若 A、B 兩棟之構造別不同，如何辦理權利變換計畫，請實施者說明，並應避免造成選配較低造價之所有權人需分擔他棟高樓層所增加之共同負擔。至後續更新後之社區管理委員會運作及維護管理等亦請一併預為規劃。
3. 頁 12-1，公有財產更新後之分配原則，本府目前已無警察職務宿舍需求，本府刻正彙整府內需求中，將於彙整後提供。若於後續都市更新審議程序中有調整建築規劃之需求，屆時請實施者依 112 年 4 月 11 日公聽會回應綜理表之回應說明配合調整(第綜-9 頁)。
4. 請實施者承諾或於事業計畫適當章節加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意自完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯

費等相關費用，由實施者支付。」。

三、所有權人-許■■■■(513、513-1 地號，安和路二段 ■■ 號 ■■ 樓)、

梁■■■■(513、513-1 地號，安和路二段 ■■ 號 ■■ 樓之 ■)：(書面
意見更新處代為宣讀)

各位都市更新處的長官們好，本人是日光大樓 12 樓的住戶，
對於我們的都更案希望有些建議：

(一) 本案設計 30 多坪的房屋希望能增加數量，讓大家有更多
選擇的空間，滿足未來的人生規劃需求。

(二) 外觀希望實施者們精益求精在安和路上表現更加強
烈。

以上謝謝辛勞的機關服務長官與宏柏開發團隊

四、所有權人-傅■■■■(513、513-1 地號，安和路二段 ■■ 號 ■■ 樓)：

(一) 本來很開心參與都更，但想想不對，資訊不對等，實
施者不斷來辦公室找我協商，不斷要我簽約，我也簽
約了，後來發現面積減少很多外，也把我店面設計成
沒有後門、沒有窗戶、只有一個前門可以出入，我反
應了卻得到回覆是不行，我想請教長官及專家學者該
如何是好?我現在店面是有前後、後門，基於不管使用
方便或逃生安全考量，我都需要一個後門，但更新後

只有一個前門，左右兩邊沒有窗戶，萬一日後發生什麼意外，我只能等待大家救援，因為資訊不對等，實施者知道該怎麼計算、該怎麼做、該怎麼說服住戶，我們只能被動等待實施者說明要我簽約。

- (二) 有關實施者所提供的圖面，我有到市府很多機關去徵詢，如果只有前門沒有後門，很多行業是無法進駐使用的，現在我們沒有後門，是會大大減損我們一樓店面的價值。請問這樣是否可撤回我的契約簽署嗎？

五、所有權人-劉■■■■(513、513-1 地號，安和路二段 ■■ 號 ■ 樓)：

- (一) 今年 112/4/21 會議已有都發局長官指示本案提列拆遷安置費(P21)，未簽署協議者比照協議合約辦理，是否不合理，請實施者重新考量，並以合理方式計算。
- (二) 本案拆遷補償費明顯過高，依據報告書內容(97 戶×5 萬元=485 萬)，但卻提列 2 億多元，是否有其他細節是我們看不到的?請實施者提出明確資訊。
- (三) 很多費用請政府把關，因為都沒有明細，我們如何知道是公開透明，讓住戶放心?
- (四) 實施者資本額，早期簽約只有 100 萬，讓我們擔心，

後來有變更為3億元，但實收資本額也只有5000萬，很怕未來實施者有都更上資金疑慮，讓我們成為都更爛尾樓。

- (五) 實施者提供的光碟有故障讀不出全部，只能看到1/3不到的後面的內容，取得資訊上不完整，是否有管道可了解？

六、所有權人-張■■■■(508地號，通安街■■號■■樓)：沈■■■代

- (一) 想了解真正的實施者是誰？當時簽約時有說明是宏國建設，經網路查證資本額與前位陳情住戶所述資本額為5000萬，董事、監查可能為後代，持股皆為0，那實質的股東背景為何？我們都不曉得。
- (二) 宏柏公司沒有都更實蹟，是新公司，若假設是宏柏開發，後續更新後還要再多增加一筆工程管理費嗎？
- (三) 信託是要在公展30日內辦理，沒有簽同意書者，是否也要在30日內信託？權利分配是如何計算？請實施者說明清楚，報告書上載明信託單位是臺億建築經理公司，信託是按照估價單上面的年限五年，五年後是每個月要再繳一萬元嗎？

七、所有權人-王■■■■(513、513-1地號，安和路二段■■號■■樓)：

(書面意見更新處代為宣讀)

本人是臺北市大安區通化段四小段 508 地號等 12 筆土地之所有權人，依據實施者 111 年 9 月 7 日都更說明會所修正通過的方案二 A 棟 6-15 樓 B 戶 32.37 坪平面圖(請見附件 1)，而同意此平面圖所規劃的坪數及格局，才會於 111 年 10 月 28 日簽署「合建契約書」及「都市更新事業計畫同意書」。

但實施者於 112 年 4 月 11 日公聽會所給的簡報資料，卻將事業計畫內 A 棟 8~15 樓 B 戶平面圖(請見附件 2)，做 11 項大幅變動(請見附件 3 簽署前後變動項目對照表)，嚴重損害所有權人權益，且並未先徵詢欲選擇 B 戶的全部所有權人是否同意這 11 項變動，就逕將事業計畫報送至「臺北市都市更新處」。

如果實施者不願意將所提事業計畫 A 棟 8~15 樓 B 戶平面圖修改回簽署前附件 1 所規劃的 32.37 坪數與格局，本人將撤回所簽署的「都市更新事業計畫同意書」。

八、規劃單位—巧洋實業股份有限公司(蔡元豪副理)：

- (一) 有關財政局之意見，實施者後續會再釐清，其相關內容如有誤植、漏植或計算錯誤之處，後續會併同幹事會之意見一併予以修正，相關內容亦會予以順修，其餘部分則會在相關會議綜理表中予以說明、回應。

- (二) 有關拆遷安置費與拆遷補償費部分，實施者依上次會議專家學者意見，並依提列總表之規定委託專業估價者查估相關價格後評定之。
- (三) 有關同意書撤回之規定，依都市更新條例及相關法令規定，有關同意比例之審核，除有民法 88、89、92 條之情形(也就是意思表示錯誤、詐欺、脅迫之情形)經「司法機關判決確定」，或雙方合意撤銷外，因非出具所有權人之真意，故主管機關可直接將同意書不計入同意比例計算。另一種情形為公開展覽之計畫所載之更新後權利價值分配比率或分配比率低於出具同意書時之比率，所有權人得於公開展覽期滿前撤銷其同意。有關同意比例部分，實施者希望本案能得到案內相關權利人最大之支持，故會後實施者仍會繼續與住戶溝通協調，希望能取得共識，不要有撤銷同意書之情形發生。

九、實施者-宏柏開發股份有限公司(陳旭揚經理)：

- (一) 有關傅先生所提店面之位置，這個位置與原本所提供的圖面，設計上都是一樣的。
- (二) 面積是沒有縮水的，因為目前建築圖面是不含公設

的，所標示的尺寸是室內的面積，設計上後續會在跟傅先生拜訪溝通。

(三) 本案是事權分送之案件，後續進行權利變換計畫有關提列的內容會依相關規定進行提列與審議。

(四) 公司設立部分，之前已跟各位報告過宏柏開發與宏國建設之間的關係，負責人為林柏源之外，公司目前設立實收資本額為3億，都市更新條例36條針對都市更新案之執行到完成至成果備查明定監管把關規定。

(五) 有關光碟部分，因為有些個資是需要隱匿的，如果光碟有問題的話，會後我們可以再提供新的光碟。

(六) 另外有關監察人部分，本來就是沒有持股的。

(七) 信託部分我們會斟酌時間，原則上就是公展結束後進行，當然希望尚未同意參與都市更新之相關權利人能夠一併來參與。

(八) 更前新後數值，於權利變換計畫送件前都會告訴大家。

(九) 本案目前尚未執行信託，後續再辦理信託前會邀請相關信託單位向各位住戶進行說明，相關合約內容亦會提供給住戶進行參考，一般而言，信託是會延續時間的。

(十) 本案目前尚未辦理遷屋，有關調整的部分亦未有其他住戶反應，建築師剛也有說明於上次會議配合住戶要求修正立面，另有關格局與傢俱部分亦可依個人喜好進行調整，後續我們還是會持續與住戶來溝通協調。

(十一) 另有關店面格局部分，目前我們係依照原地原位置規劃分配，後面就規劃一些比較大的店面，如果實務上要再開後門的話，可能比較不容易。

十、估價單位-景瀚不動產估價師聯合事務所(吳右軍估價師)：

(一) 有關拆補費用我們可以分為2個部分，一個是拆遷補償費，一個是租金部分，租金部分會依照時價登錄，參考周遭租金行情，進行評估，當然也會考量勘估標的的內容，例如標的臨前側、後側位置、華廈或平房，依據標的位置及使用現況分別擬訂其租金行情，作為我們租金補貼的依據。

(二) 有關拆遷補償費部分就是建物的殘值，通常建物的殘值會依照建物的樓層計算其營建成本、建物的屋齡計算折舊來計算拆遷的結果，這部分後續在審查時會提供相關數據，包括推估的過程與依據，會在報告書中載明清楚。

十一、臺北市都市更新處林正泰正工程司：

- (一) 同意書撤回有其要件與程序，相關權利人如欲撤回同意書，須於公開展覽期滿前申請，後續我們即會依相關規定來處理，但我們還是要強調，同意書不是一定能撤回，仍需依相關規定及程序辦理。
- (二) 都市更新為政府推動的政策，在法令允許的範圍內我們會盡量協助實施者與地主，讓都更程序得以順遂進行。
- (三) 在此特別說明公聽會發言採登記制，故針對未登記發言僅舉手者，不列入會議紀錄，建議實施者針對今日所有陳情意見，請加強溝通協調說明，同意比例的提升對於都更案的推動非常重要。

十二、專家學者-簡裕榮委員：

- (一) 人民陳情意見
 - 1. 請實施者針對一樓店面住戶陳情意見，檢討防火計畫，了解目前若再變更圖面影響甚大，故建議實施者可針對陳情人意見，檢討修正圖面可能性，並於幹事會時提出，併同其他意見修正，也再妥善與所有權人溝通，後續審查程序也能較順利。

2. 所有權人非專業人士，對於法令並不熟悉也不易解讀，實施者應以口語化、容易理解之內容向所有權人說明。
3. 針對今天會議上發言或提供書面之意見，請實施者加強溝通協調，並妥善回應。

(二) 建築計畫

1. P9-23 地面層平面圖，因應政府節能減碳政策，請適當檢討規劃自行車停車空間。
2. 因本案有規劃店鋪，地下室停車空間宜檢討規劃裝卸車位停車空間。

(三) 財務計畫

1. P13-11 相關委外審查之相關費用之「耐震標章特別監督費用及防火避難服務費」非審查費建議刪除。另部份費用報價單含 5% 營業稅，建議提列共同負擔時刪除。
2. 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。
3. P13-17 收入說明：停車位宜依檢討之裝卸車位數量

減列。

(四) 附錄十住宅管理規約：

1. 「第七條停車位之管理，停車數量汽車數誤植；無障礙車位及裝卸車位宜列入供公眾使用，並註明編號由管委會委管。
2. 第九條特別約定「五」，故相關價格條件宜納入後續權變計畫之估價條件。

捌、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。