

禾霖建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區大安段一小段 557 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：112 年 6 月 13 日（星期二）上午 10 時

貳、地點：台北市客家文化會館 1 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：張逸民

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由禾霖建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區大安段一小段 557 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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葉玉芬委員。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 15 分鐘簡報。

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、臺北市政府工務局新建工程處(書面意見更新處代為宣讀)

經查旨揭更新單元內 16 筆地號土地使用分區皆為第三種住宅區，無涉本處管有土地；惟更新單元外協助開闢道路捐贈本處一案，俟本更新案權利變換計畫書核定後，依實施業者提送申請捐贈等資料辦理。另本次公聽會本處不派員。

三、臺北市政府文化局(書面意見更新處代為宣讀)

請貴處協請實施者補充旨揭範圍內之土地建物所有權屬清冊、建物清冊(含地號、逐棟建物之建號、門牌、權屬、建物年期及權屬及建物之證明文件、各棟建物現況照片)及基地現況照片等資料過局，俾利本局辦理後續。

四、住安里辦公處(書面意見更新處代為宣讀)

- (一)根據更新時程在 113 年該基地週邊有禾霖二個都更工地外，富邦都更及全坤危老拆屋改建，共有 4 個工地，臨 30 巷開腸破肚，未來的路況、交通及環境，政府應協助管控協調各工地。
- (二)目前同意更新比率為 90~93%，請實施者加強與未同意更新戶溝通勿於拆屋時發生糾紛。
- (三)30 巷道路因長期遭大型工程車輾壓陷落，未來施工應加強維護監控，勿造成人車意外。
- (四)禾霖二個施工基地退縮綠帶喬木應慎選，避免落葉與生長方向延生至巷弄路側造成日後環境維護困難。
- (五)請都更審議時注意 30 巷各巷弄開發基地的停車出入口與巷弄動線之完整規劃，以維護臨 30 巷各巷弄日後人車出人行走安全。
- (六)都更審議時請委員建立各工地植規則、樹種以規劃綠帶植栽及景觀之一致性。

五、所有權人

(一) 簡○○先生(簡○○○小姐委任):

1. 在選配房屋時都是黃副總與本人做接洽，當時本人想要選 12 樓層，他告訴本人說公司無開放 12 樓層做選配，結果事後本人車位有抽籤，才發現原來 12 層他們已經有可以給其他住戶去做選擇，本人無法接受，本人有去他們公司反應，跟黃副總當面講，但黃副總否認當時的情況，說是本人自己放棄，絕對不是這樣。本來很支持這個老屋翻新，但覺得不公平公正。
2. 針對剛剛說的當時本人有送了房屋選配資料在 12 樓都已經送資料出去了，是因為黃副總在當時說不能選 12 樓，所以才退而求其次選 10 樓，在後續抽選車位的時候，因我剛好有個位子別人也要抽，也因為有這機會才知道說原來 12 樓是可以供本人這些住戶來做選擇，並不是他所說的公司不能讓本人選擇。

(二) 畢○○先生:

1. 關於土地估價以下是本人查到的新聞內容，民國 103 年 7 月 1 日，合作金庫標售紀錄土地，土地面積 718.44 坪，其中包含 236 坪道路用地，482.5 坪是第三種住宅區用地，以總價 26.07 億成交，換算土地單價大約是 362.8 萬一坪，算是符合市場行情。如果扣除道路用地的話，土地單價大概是 540 萬/坪，本案的土地估價是 271 萬/坪，差不多是差一倍左右。雖然無直接關係，但從民國 103 年到 112 年，土地公告現值從 32 萬 8 千元每平方公尺，已經漲到現在 43 萬 9 千元，本案的土地估價卻跌了這麼多，難以接受土地被低估，讓本人懷疑更新後的估價是不是也有問題，所以

請問估價的依據為何。

2. 第二個問題為費用問題，本人在都更處網站查到近期審核通過的案件，為大安區通化段五小段的都更案，離本案不遠，比較此案與本案更新總成本金額相近，其中包含的管理費用，本案是 4 億 1 千 3 百萬，他們是 1 億 3 千 8 百萬，這 2 個案子幾乎差了 3 倍，請問管理費用為何差別這麼大。
3. 剛剛有提到民國 103 年到 111 年的時間，公告現值的漲幅，雖說可能跟市價沒有直接的關聯，但相信應該有一定程度關聯，從 103 年的 32 萬 8 千元，到 43 萬 9 千每平方公尺，漲了 30 多%但本人土地跌了一半，估價師提到是依據一年內的成交，但台北市一年內成交的土地非常少，所以我覺得不太合適。實施者說共負比 36.38% 不算高，但我在都更處的網站查很多案例的共同負擔比例，111 年 9 月 8 日核定，大安區瑞安段三小段共同負擔比例是 25.48%，同樣是第三種住宅區土地，另外一筆 110 年 9 月 9 日核定，大安段五小段 242 地號，同樣是住三土地共負比是 29.69%。

(三) 陳○○先生：

1. 現在的變更設計，時間拉長了，房屋津貼是不是也要配合調整。
2. 原核定權利變換，有關合建契約違約罰則第 11 條第 2 項，應由乙方按甲方分得之房屋之未完工部分，依據建築管理機關之工程報價千分之一計算，這個應該是未完工部分，很難計算，第 3 項更新後可分配的，本人房屋層次是一層、二層及三層，搬遷費及租金補貼都是一層計算，請更正。

(四) 張度先生：

有關共負比的部分本人認為太高，依照上次在市議會協調，

本人理解營建成本上漲，同意實施者用 110 年標準提列共同負擔費用，但依 95 年跟 110 年的增加金額比例換算，大概在 50%左右，現在管理費已漲到 82%差異太大。另管理費三個部分費率為何，造價部份願意照上次議會的協調，或依照 95 年的標準提列，本人同意提列，但不要提列太高。

(五) 韓○○先生(陳○○小姐委任):

1. 去年 10 月 23 日的自辦公聽會本人有參加，會議上說明本案是以權利變換方式進行，這部分是本人能配合，也相信禾霖能按照之前的合議內容來進行，本人也配合選配，包含選屋及車位，在會議上提出倘若都更處這邊最後審議的分配比例與合約有差異，希望能按照都更處的審議結果進行。
2. 請大家看 B2 的停車位，紅色是獎勵車位，左側有 4 個車位黃色部分是屬於法定車位，黃色區塊編碼 81、82、83、84 在左下的地方，如果按照編碼的順序應該是從 68、69、70、71 這 4 個區域應設置法定車位，倘不按照編碼順序跟 B3 的車位做連貫，也應是從右下這邊 93、94、95、96 來做為法定車位，請委員幫忙審議有無機會調整，請考量住戶權益，而不是本人僅分配 B3 以下的車位，B2 的車位完全在角落。
3. 在工程的施工期間，有列一個 44 個月，從 113 年 12 月至 118 年 1 月應該是 50 個月，將近 4 年半的時間，這部分是否可提前，或是否為誤植。

(六) 王○○小姐:

1. 本人是一樓地主，事業計畫變更的同意書我沒有簽，不簽的原因是因為部分變更內容不能同意，第一點時間增長太多，其次地主的房屋租金津貼補貼，一個月僅 2 萬多塊，

本人房屋已經出租了，租金不只這樣，原先實施者同意的時間只有 3 年多，希望對一樓的地主的補貼部分要有不同的估算方法。

2. 在估價的部分，參考一年之內的案例作為標準，本人以為土地價值只有越來越高，沒有越來越低，就像以前沒有公告地價，到後來有公告地價，公告地價從來沒有降低過。
3. 有關估價的部分，回應說以一年之內或一年附近的案件來當參考，請問在做估價的時候是採用一個平均值來看呢？還是只是單一的，另外整個建案估價時候，地主不管是土地還有建物，所有的估價標準，不管是一、二、三樓層的，都是以平均值標準來計算嗎？更新後的標準呢？不管是在選配上面，及實施者將來銷售房屋的價值，都是以樓層採光等等的差別而異，如果今天估算值的標準，是以一個全部平均值的話，為什麼估算之後你要用另外一個不同的標準來算，那在更前估算時，是不是也需要用同樣標準來計算。還有租金補貼 1760 元及更新期間，是否能請市政府團隊再幫忙審查。
4. 有筆土地之地上建物(2589 建號)謄本登載為鋼筋混凝土造，但其餘合法建物皆登記為加強磚造，以加強磚造評估請說明。

六、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇總經理)

- (一)回應第一位簡先生所提到選配的部分，經了解選配期間，公司沒有去限制每個人可選配的位置，剛剛有請教過黃副總本人，你看到頂樓的部分確實在公開抽籤的那天頂樓還是空的，那因為有一個重複選配的人，他沒有抽到，他去選頂樓的位置。

- (二)回應畢先生所提到管理費的部份，因你們提到個案本人沒有資料，不清楚個案狀況，就本案跟您說明，本案管理費有3項管理費，包括人事行政管理費、銷售管理費跟風險管理費，這三項的費率在原核定事業計畫都已經確定，這次變更是依照110年1月15日公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，及現在的估價基準，包括目前房價重新核算管理費用為4億多，目前共同負擔比例是36.38%，以目前審議的氛圍上看起來，應該也不是屬於太高的共同負擔費用。
- (三)有關陳先生所提租金問題，經詢問實施者您還沒簽署合建契約，所以您看到合建契約應該是合建契約草案內容，您是屬於權利變換戶，故租金補貼的部分是依照權利變換裡面所編列的工期，及月租金來做一個支付，有簽署協議合建的住戶才會依照協議合建的內容來執行。
- (四)有關於張先生所提共負比問題，目前共負比是36.38%，因近年原物料供料都大漲，其實都更案地主與實施者雙方都要能夠順利地走下去，案子才能夠成功。本案依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」的工程經費，SRC結構一坪只能編列25萬1左右，與現在真正要發包的市場行情有很大差距，換言之這是不夠的，但因為本案為權利變換方式實施之都更案，故只能依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」金額提列成本項目，當然站在地主的角度希望共負比越低越好，但案件執行上共負比如果太低，我想也沒有任何一個實施者可以把他順利完工，還是希望本案能順利完工，未來共負比會經過市政府的審查委員來審議。

(五)更新期間的部份，本案目前編列的施工的期間是 44 個月，房租補貼是 44 個月再加 6 個月，所以是 50 個月的時間，因完工後到交屋還有一段時間，當然站在實施者的立場，為來如果施工能夠加速，當然是希望能加速進行。

七、估價師—鴻創不動產估價師事務所(紀國鴻估價師)

(一)住戶提到合作金庫在 103 年 7 月 1 日有一塊 7 百多坪的土地標售，先跟地主說明本案評估的作業方式，依照都市更新權利變換的估價範本，案例應盡量選取價格日期一年以內的案例，本案價格日期是 111 年 6 月 30 日，應選擇價格日期相近的大安區或者是鄰近地區的土地的成交案例，故 103 年的案例基本上無法選用。另合作金庫是標售，所以價格飆高可能有其他原因或者是容積獎勵等因素影響，目前無法得知。至於地主對於本案估價金額有疑慮，其實估價報告書跟事業計畫及權利變換計畫書都會送到市政府審查，委員會審視本案所選用的案例跟價格是否合理，不會讓各位權益受損。

(二)住戶提到合作金庫標售那塊土地的案例，要說明估價方式是依照不動產估價技術規則跟臺北市都市更新處網站上公布的估價範本，大家可以下載作參考，依照範本規定案例要盡量選擇一年內的案例，超過一年內的案例也不是說不能選，但還是要選擇與本案價格日期及型態相近的案例。

(三)一樓租金的部分，是考附近成交的案例去做評估，目前評估的租金是 1760 元/坪，本案以市場比較法、有成交的租金收益做評估，將來亦會經過市府審查。

(四)有 2 位地主都提到土地標售的價格，再次跟住戶說明估價作業的流程跟內容，本案更新前依估價條件劃定各宗土地，

因為本案各宗土地面積過小無法單獨開發，故以整宗土地當成一個比準價格來評估，比準地的價格會採用 2 種方法做估算，其中一種方法就是地主提及的比較法，選擇實價登錄登載的 3 個案例來做比較，考慮跟本案的鄰近性、完整性，或是與本案相近的程度，且使用分區一定要第三種住宅區作比較。除了比較法之外還會採用土地開發分析法，舉例來說，建設公司在評估土地要購買多少錢時，會考慮將來這塊土地上的建坪可售多少，先估算將來蓋出來的房子的樓地板面積可以銷售多少金額，以本案在土地容積率是 225% 的情況下，可蓋出多少樓地板面積，銷售之後扣掉成本，土地的價值為何，故實際估土地的時候不只用市場的比較，還會以開發的角度估算。另外更新前建物的部分，本案每筆土地均有 3 層建築物坐落，從簡報 45 頁可見估算出的每筆土地合併前及合併後地價，接著建物選擇 30 巷 36 弄 2 號 1 樓做地面比準戶，評估出建坪單價 106 萬元/坪乘上建物面積後估出房地總價。更新前建物選取一個建物做基準，其他戶別再與基準戶做比較，所以土地採用比較法與土地開發分析法，建物則是採比較法與收益法，皆以兩種方法估算。

(五)本案僅有一戶登載為謄本登載為鋼筋混凝土造，但其餘樓上合法建物皆登記為加強磚造，通常整棟建物構造應為相同，常理判斷應為謄本登載錯誤，所以查詢使用執照上實際登記為加強磚造，故以加強磚造評估。

八、禾霖建設股份有限公司(黃明哲副總經理)

(一)回應簡先生問題，本公司有收到 12 樓 B2 選配單，上面有簽名及蓋章，並無限制不能選 12 樓 B2。選配當天除了您、您的表姐及表姊夫均在場，本人有將選配單帶回公司，後來

收到改為 10 樓 B2 選配單，這之間可能有誤會。

(二)回應簡先生問題，再次說明本人沒有對您的選配再跟您或是您母親(簡○○○小姐)連繫過，包括曾先生及曾太太剛剛也說過，沒有跟他們提起你們選配的問題。後來選配改為 10 樓，本人是被動告知。當天你們選配完畢，本人把資料帶回公司，之後因曾先生傳訊說:我阿姨(簡○○○)希望改為 9 樓 B2 或 10 樓 B2，最好 10 樓 B2，均有紀錄。

九、建築設計—三門聯合建築師事務所(楊育伍建築師):

有關車位的問題，基本上獎勵車位及法定車位以集中設置為原則，地下一層至地下二層主要為獎勵車位，地下二層法定車位設置於左下側較不影響集中車位規劃，且依規定獎勵車位跟法定車位必須要做區隔，所以在往地下三層的車道以及左下柱邊的法定車位，皆有設置柵欄機做為區隔。

十、學者專家—葉玉芬委員:

(一)有關選配上程序問題，後續於幹事會階段，委員也會針對此部分做審查，依目前選配原則無限制樓層部分，地主針對在進行選配過程當中之問題，可能有所爭議。

(二)本案為事業計畫變更及擬訂權利變換，有關共同負擔比例之合理性，主要影響因素為成本及更新後價值，此部分於後續審查階段也會有不同專業領域之委員來審查，包含剛剛所提及估價案例是否合適，價格是否合理等均會做檢視，另有關租金部分，是在重建期間無法居住，必須搬遷至其他地方，是屬於補貼性質，故無法依據地主更新前簽訂租約參考，估價師是依據各地區租金水準來做評估，而租金補貼是提列於共同負擔費用也是地主要來共同負擔，至於補貼期間也建議地主與實施者有良好互動，比較可以了解實際租金

補貼時程。

- (三)有關地主提及查詢近期核定大安區案例之共同負擔比例，主要影響因素須瞭解個案價格日期，每個個案價格日期與共同負擔比例都有不同的影響因素，後續於實質審查時委員亦會為各位把關來做審查。
- (四)在估價部分，除土地及建物價格希望能達到地主期待，另外地主與地主之間比例關係是主要影響分回因素。

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（上午 11 時 30 分）