

家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 3 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：民國 113 年 2 月 27 日(星期二)下午 4 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區瑞安區民活動中心小廳

(臺北市大安區瑞安街 73 號 3 樓)

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)

記錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區瑞安段一小段 221-3 地號等 3 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蕭麗敏委員，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 15 分鐘事計及權變的簡報。

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、所有權人—李○○(226地號土地-書面意見)(承辦科代為宣讀)：

- (一)我是權利變換戶，有關112年2月選屋事宜本人是耳聞鄰居訊息才得知實施者進行選屋，經多次電話向實施者及規劃單位反映後，在選屋期限最後七天才收到選屋通知，致本人申請選屋倉促。本次開會通知仍未以本人連絡通訊地址寄發，請實施者會後與本人聯絡，修正通訊地址。
- (二)計畫書實施進度為113年5月申請拆除執照，依目前情況時程顯然會延後，現房屋出租中，租約到期前本人擬再續租約，請問租期可續多長時間？

三、所有權人—陳○○(蘇○○代)(225地號土地-現場登記)：

- (一)不知道甚麼時候會拆屋，我的小朋友會卡到國中就學的問題，現在的學區是金華國中，到時候我要怎麼佐證？可能不是實施者可以協助，想請教公部門長官，我想這個問題陸陸續續都會碰到。
- (二)針對資料部分有存疑，在網頁上有兩份資料可以下載，一份是檔案比較小的，其中公展版7-2頁的表7-3，更新前權利價值表裡面有列了9個單位，前面8個我覺得沒有問題，問題是更新前權利價值表的第九位，他的問題是沒有土地面積，那他為什麼會有價值？他的價值在哪裡？我一路看下來發現很奇怪，其他的人都是有地來換，我講白話就是用地來換錢，換錢再來換房子，那沒有地為什麼可以有權利來分房子呢？如

果我的解讀有錯那就請實施者來指正；如果沒有錯，那這個原因為何也請麻煩指出來。

(三)想請教之前我也針對這件事情發言過，針對建築設計阻尼器的部分，因為現行的規劃是需要阻尼器的，但是現行的規範是13、14層樓的規劃是在一個臨界點，那阻尼器的增設當然正面上來看就是可以減震、可以強化房屋的安全性，但是我想同步其實有其他很多的工法。那這些其他的工法其實在價格上應該是會更有優勢的，這件事情我在更新的資料上並沒有看到相關的更新，那我也知道這東西可能說實話可能不會更新，那我想請教從公部門的角度，這件事情有沒有辦法請他們提出建議方案，還是說就只是維持原樣？那也想請教這有沒有可能有其他的替案出現。

(四)請問一下就目前假設一路順利的話，這個12-16個月還有多久？

四、所有權人—鄭○○（225地號土地-現場登記）：

(一)因為我是地上權的所有權人，我有一個有門牌號碼、有一個原本是沒有門牌號碼後來才申請門牌號碼。但是實施者都沒有跟我討論說那個沒有門牌號碼那戶，因為這裡是個老舊的違章，照正常違章應該也有補償，但是這一點好像實施者都沒有跟我討論過。

(二)有門牌號碼、有所有權狀之合法建物也沒有跟我談討論過拆遷補償事宜。

(三)估價上很多是在111年，為兩、三年前的估值。那現在的物價都上漲，我不知道這個建築成本提高、土地被低估的情況下對分配是不是有影響？

(四)我之前一直有陳情，我是地上物所有權人、我們是權利變換

戶，對於估價師對我們的房屋的估值有點疑慮，然後還有跟土地的分配比例是有疑慮的，所以希望家騰這邊可以重新再估價一次，把我之前的所提出的陳情再來溝通一下。

五、所有權人—魏○（225 地號土地-現場登記）：

- （一）剛剛有報告到所謂的更新後的估價，因為我們當初簽的是合建，所以這個可能跟我們原來的合約沒有什麼太大的關聯，比如說我們中間又經過幾次變化又增加了旁邊的部分進來一起辦，所以後來更改過的坪數比我們預先分的少，我預先分的 52 點幾坪，後來變更後變成 50 坪。那這個當然這些因為旁邊的加入之後這個條件就變更，所以將來勢必有找補的問題，那我想這個找補所謂的最合理的價格那當然我們也會比較擔心說找補的價格怎麼樣才是合理？這是不是代表市價？
- （二）原先我們有選擇這個樓層跟位置，那這裡面包括最後停車位的部分，那當然我們也填了一個申請書填希望配在哪裡。那這個部分是不是我們填了以後，因為建商這邊並沒有正式書面確認，我們想順便指教一下這樣是不是就算確定？
- （三）我們搬走之後要租屋，因為這個案子從 11 年前就開始談了，我們現在已經 11 年了，所以這個部分有些住戶有跟我提出來說希望能反映一下，當初給我們的補助租金一個月是 4 萬塊，但是在我們附近如果要去租那個房子可能也不容易，現在房租漲得非常凶，所以我們希望家騰這邊能跟我們討論一下這個租屋補助，能不能酌以調整一下。

六、規劃單位—奇模工程有限公司(王佩模技師)：

- （一）通知的部分，跟大家報告，當初寄送通知是以登載在謄本上的地址為主，後來有反映另外的通訊地址，會再聯繫實施者增加通訊地址，除了寄謄本地址外也會再寄送通訊地址，後

續會再補充。

- (二)有關租期，目前房屋有在對外出租，後續還有審議階段，我們會再跟實施者討論預定核定前三個月到前半年來通知拆屋準備，會再討論合適的時間點再與各位進行回應。
- (三)蘇先生的部分，您問到的第九位鄭先生，其實他雖然沒有土地，但是他有合法房屋，所以才會去要估他的價值，這個是符合估價之基準。
- (四)有關鄭先生的部分，第一、二題主要針對拆遷補償費的部分，一個是合法建築物、一個是有違章的部分。因為拆遷補償費在事業計畫就已經確認補償的面積與價值，那這次會變更事業計畫主要是因為建築圖面的一些修正，所以理論上拆遷補償費不是在權利變換才會去做這一部分的擬訂，是在事業計畫裡面。所以當初事業計畫就是有針對合法建築物當然是依照騰本面積來估算，那違章的部分就是依照這個測量面積去做估算。您這邊如果覺得的違章的部分好像漏掉沒有估算到的話，後續會請實施者這邊再來跟您聯討論一下這部分該怎麼樣補償。

那再來就是有提到 111 年的一個估值，因為我們過程裡面是有訂定一個估價日期，那我們原來我們是在 112 年 4 月 8 號送件，在這個時間點往前推六個月就是會我們的估價時間，所以當初才會落在 111 年的年底的時候來做這個估價日期，當然所有估價的市場是以當天為準，同樣的我們的營造費用也是以當天物調後的營造價格為準。所以我們的營造費用不是現在已經上漲後的營造成本進行估算、那房屋還是用以往的價值，是這兩個時間點都是一致的，所以這個部分因為市場整個狀況其實沒辦法掌控，現在當然是一直在上漲，也有

可能會持平或下跌，沒有人會知道。所以估價才會定一個所謂估價日期。

(五)我們這個案子是部分協議合建、部分權利變換，像剛剛魏先生有講他是屬於協議合建戶，那我這邊可能也要跟大家協議合建戶報告一下，因為你們是採協議合建，所以你們的分配的部分往後在審議過程中，都不是委員會會幫你們來做審查的。這部份可能要先跟你們報告一下，所以如果你們有跟家騰這邊已經有簽合約了，那你們覺得說合約內容是不是有要再調整的話，可能到時候家騰這邊會跟您們來聯絡，或者您們直接跟家騰聯絡。看當初訂的跟現在的市場整個環境狀況，要怎麼樣因應雙方再來做協調。

剛剛有提到整個估價的部分都是針對權利變換戶去做這部分的一個估價，包括找補也都是。那至於協建戶的部分，你們的找補或者分配方式都是回歸到合建契約裡面。所以包括第一點估價跟這個協議合建的關聯性，基本上剛也報告過估價是針對權變戶，然後分配坪數的部分跟找補的價格就是回歸到合建契約，那自己分配單元已經填的這部分，可能再請家騰這邊再跟您確認，是不是就是依照你們目前填的這一個單元跟車位的編號來做以後登記，就是以這個為主。然後租金的補助的部分因為也回歸到合建契約裡面當初訂的，所以這部分一樣可能要請家騰到時候再跟你們來進行討論。

(六)這邊也跟蘇先生報告一下正如剛更新處長官有提到的，我們當初包括工法還有所有的費用，其實都在當初原核定的事業計畫裡就已經確認了。這個阻尼器是屬於特殊功法，依照規定是必須在核定前就要去做外審。所以這部分當初也都取得這個工法在我們這建築物裡面的合理性，跟它整個費用的合

理性還有整個施工的必要性都已經有經過外審來做這個確認了。所以要去變換這一個部分，恐怕茲事體大，可能還要再去走一次外審，那甚至整個這個事業計畫的程序上，因為我們現在是走簡易變更，如果是這邊的一個異動的話恐怕就要走完整變更、要重新取得同意書。我想這個部分可能整個時程就會拉得更長了，所以這部分可能還是以原來核定的這一個部分為主要執行的依據。

七、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所(陳信豪估價師)：

(一)鄭先生您好，針對您的問題這邊進行簡單的說明。那本案的話合法建物是 148.12 平方公尺，大概是 44.81 坪。那產權的狀態的話土地所有權是國防部軍備局，那房屋是鄭合成先生所持有，那產權狀態的話是屬於有房屋沒有土地所有權的狀態，這是所謂有屋無地的狀態。那在這個狀態之下評估方式係依照「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」第 48 頁、都市更新條例第 39 條第二項規定辦理，計算方式是：因為鄭合成先生的房子是透天的房子，我們先蒐集市場上區域的租金行情，作為租金收益的一個參考。那費用的部分的話我們要參照中華民國不動產估價師公會第 5 號公報相關規定來辦理、計算各項費用。那我們會據以計算它的使用權，把使用權計算出來之後，我們再扣掉建物的殘餘的價值，然後再根據鄭先生的建物坐落的土地的合併前跟合併後的一個比率，去把使用權做放大。就是說合併後的價值其實是會比較高，因為我們是更新前是以合併的價值來看待，然後計算出來鄭先生的價值大概是 1,500 多萬餘元。對我們所計算的方式 都是依照都市更新相關法規規定來做辦理，以上說明。

八、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一)各位地主、實施者團隊大家好，針對剛剛地主所提到的，還是讓大家知道我們在都市更新的估價上面，像剛有提到的價格日期，實施者團隊剛有說明是依照法令規定來辦理，所以這個價格日期確認之後，在整個審議過程都會維持在那一天。因為價格日期一旦變動，整個內容都要重來，那這樣可能都更永遠審不完，所以法定的設計它是有它的一個考量點；所以在估價的價格日期跟我們計算建造成本的物調日期，原則上都是同一個月份，所以這樣子等於是估價跟成本的部分就會在同一個基礎上。那剛剛股長也有提到就是說在整個審議過程當中都會有估價相關的委員會來審視我們三份的估價報告書，所以在這個部分來講，我目前剛剛初步看的估價條件，其實這個估價條件的設定是符合通案的審議原則跟相關的規定。那當然內容的參數等各方面的就是等到後面的程序實施審查的時候，會有一些如果有需要估價再檢視說明或修正的部分，就會依照委員的討論來做後續的一個決定。
- (二)接下來給實施者團隊幾個建議，首先是我們這個案子有申請容積移轉，依照這個時間點看起來在容移可能會是新制，所以在整個容移量體的確認，還有我們容移代金至少要有 1/2 的部分，可能會建議實施者團隊要儘快跟都發局申請容移的一個相關的程序。如果是屬於新制有要繳納容移代金的部分，依照目前通案的處理上會希望在聽證之前，相關代金的金額是可以確認的，所以可能就是相關的時程請實施者掌握。
- (三)那另外就是我們這一次有涉及到我們建築設計的微幅調整，建議在下一次幹事會審查的時候，請將變更的對照文字跟圖說註明清楚，這樣子在審議的過程會比較沒有其他的議題，

那可能會建議估價師，估價條件裡面有涉及到陽臺未登的部分，因為我們這個案子比較特別，因為各戶的面積跟陽臺不盡相同，請估價師再檢附附件的部分包含竣工圖說還有建築師計算的陽臺面積，把它當做估價簡報的附件，進行釐清。

(四)針對財務計畫的部分，建議實施者團隊，因為在事業計畫有一些項目是到權利變換計畫才會做確認，所以可能這一些有經過物調等等的項目，要麻煩在幹事會審查簡報的時候對照進行說明，因為有一些是已經確定是要在權變計畫去確認的，那把這個東西分列、交代清楚，可能也有助於後續審查的進度。那以上的這個建議再給實施者團隊做一個參考，謝謝。

九、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

(一)蘇先生您所提的是如果在都市更新計畫執行期間，因為遷出這個學區的規定。教育局有訂一個特別針對國小新生分發的規定：「倘事業計畫核定發佈後，學童二親等內的直系親屬或監護人如果還沒有取得重建後新建物的所有權，就是說他可能房子已經拆了、已經搬出去了，但還沒有取得這個重建後的建物所有權，而且這個原設籍的學童戶籍也已經遷出了，那可以在這個要入學當年度的這個 4 月 30 號之前提供核定的事業計畫的公文還有事業計畫書，去跟教育局申請以原戶籍的學區來做分發。」，這是國小的規定，那國中是不是可以比照，這可能還是要請您去跟教育局確認一下。

(二)蘇先生您今天提的意見我們都會納進這個計畫書內，供後續審議會委員來做審議參考。但至於這個結構安全是否需要去做到阻尼器或者是有其他工法可以替代，這個其實只有這個案子進到審議會之後；但是因為這個案子在事業計畫階段已經核定了，其實那時候事業計畫階段針對這個建築設計可能

包含這個結構安全的設計，在當初都已經定案完畢，阻尼器現在是否有設置請實施者團隊說明。

(三)這邊也跟鄭先生說明那在今天這個公聽會還有這個公開展覽期間過後，那這個案子不管是更新前、更新後，這個估價內容後續都會經過我們更新幹事會跟審議會包括估價委員跟估價專業幹事在內去做共同審查、去依照相關的一些審原則，還有一些去判定他的估價內容是否合理。所以後續都會經過很嚴謹的審議，請鄭先生可以放心。

(四)審議的時程還是要看審議的情形，比如說是否有一些修正的意見以及實施者團隊修正的情形而定，這個時間也不是說這麼確定，各個案子其實這個差距很大，比如說如果是爭議很大的案子，案內地主有很多不同意的意見或是爭議很大導致意見都一直沒有把收斂的話，其實審議會審很多次也有，所以這個其實都要看各個案子的案情而定，很難說有一個確切的審議時程。

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 30 分）