

住源建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段263地號等13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114年11月14日（星期五）下午3時整

貳、地點：臺北市萬華區柳鄉區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路二段102號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：周昱齊

伍、主席致詞：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由住源建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段263地號等13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，目前任職更新處事業科的股長楊祖恩，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。公聽會舉辦的目的是讓各住戶更瞭解計畫內容，住戶所提的意見後續也會請實施者做詳細的回應，後續也會作為本市都市更新及爭議處理審議會審議的參考。說明一下今天公聽會的發言登記規則，今天的會議是採發言登記制，如果各位地主想要發言，請至簽到處旁邊的發言登記處完成發言登記，若沒有完成發言登記，所提的意見就不會列入今天的會議紀錄。稍後會請實施者做15分鐘的簡報，住戶如果有要發言登記的話再麻煩於

簡報時間去做登記。

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、公有土地管理機關－臺北市政府文化局：(書面意見-承辦代為宣讀)

經查，旨案本局114年1月23日北市文化文資字第1143000476號函復申請單位基地與歷史建築「仁濟療養院」隔道路相鄰，符合文化資產保存法第34條及同法施行細則第22條指涉範圍，請檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以前揭歷史建築為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明歷史建築與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料，惟至今未送，為計畫順利推動，請儘速辦理。

三、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署：(書面意見-承辦代為宣讀)

(一)查事業計畫書第附錄十-20頁及權利變換計畫書第附錄三-20頁未見信託管理單位報價單，又本案採事權併送，應檢具合約供參。

(二)查申請選配期間，財政部國有財產署(下稱本署)及臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管國有土地未達最小分配面積單元，不能參與權利變換，爰申請領取現金補償，惟查權利變換計畫書第10-1、10-2頁，不能參與權利變換者及現金補償金額計算表格漏列本署及新工處，且所有權人似有重複表列或合計錯誤情事，應請實施者修正。

(三)權利變換計畫書第10-6頁仍請載明本署及新工處經管國有土

地更新後應分配權利價值。

四、所有權人—鄭○○（267地號土地）：（書面意見-承辦代為宣讀）

（一）契約與權利變換內容不透明：

1. 合建契約未明定「合建分屋、合建分成、合建分售」之比例，卻以權利變換方式辦理，致參與住戶無從確認實際分配權益，請市府督促實施者明確揭示。
2. 基礎容積比例、獎勵容積比例及防災容積比例(如60:40分配)均未明示，實施者請提供完整計算依據與分配公式。
3. 地號0267-0001(該段為住戶所有)緊鄰都更範圍，卻未納入權利變換，疑似實施範圍規劃不全，影響個人權益，請市府查明原因並要求實施者補正納入。

（二）權利價值及補償計算缺乏明確依據：

1. 權利變換現值計算公式未揭露，更新前土地與建物價值評估方式不明，請市府協助公布詳細計算式及評估依據。（各戶權值不同、條件不同、獎勵不同）。
2. 租金補償標準以每坪600元計算，補償基準偏低，與市場行情有明顯落差；搬遷與頂樓加蓋補償方式亦不清楚；請市府督促實施者。

（三）鑑於都市更新案件牽涉居民權益重大，建請市府研擬「實施者無法履約之應變及接手機制」，以符保障公共利益之目的，例如：

1. 要求實施者提供足額履約保證金或信託機制，以確保施工資金專款專用。
2. 建立由市府或指定公家機構(如都市更新處或住宅及都市更新中心)接手續建之制度，以防止建商因財務問題而放棄工程。

3. 訂定明確的「市府介入條件及程序」，例如經查證實施者無力履約、破產、或經主管機關撤銷資格時，由市府主導重新公開選擇新實施者接續施工。

(四) 此舉除可維護更新區內地主與住戶之權益外，亦可強化市府監督責任，確保公共工程與都市更新計畫能持續推進。

(五) 綜上所述，本案涉及居民重大財產與居住權益，合建契約及權利變換內容宜公開透明，並依公平、合理原則辦理。建請市府督促實施者補齊相關資料，明確揭示計算依據及補償機制，並建立後續監督與接手制度，以維護公共利益及參與戶權益。

五、所有權人—地主陳○○（268地號土地）及陳○○○（272地號土地）：（書面意見-承辦代為宣讀）

(一) 最近危老及都更案件倒閉頻傳，讓人憂心不已

2023年大安文樺無預警停工

2024年11月 大安區(大安信義館)瑞興銀行公告無法履約如期興建

2025年北投泊山妍，嘉0建設人去樓空無預警停工 樹林凱旋大苑

(二) 由市府寄來的光碟得知住源建設五年內並無建築實蹟，且資本額只有5000萬?而這個案子總價值高達47億(8-7頁)，如果公司資金吃緊或財務有狀況或是缺工缺料物價上漲，就可能發生延後開工，甚至變成無人接手的爛尾樓事件，地主的風險性大增，我們查了很多資料卻無從得知他五年內有何建案且無法評估其建築品質好壞，及該公司財務狀況是否健全，既然是友座建設主導這個案子要來合作談都更，應請友座建設自己來擔當實施者，地主的權益才有保障。

(三)本案風險控管機制為何?報告書裡面只有提到土地及資金信託，可以請教細節如何辦理，何種形式的信託才能確實保障地主的權益並規避風險，請都更處協助說明

六、所有權人—台灣糖業股份有限公司(受託人:林禎堂)(263及271地號土地): (現場登記)

(一)依114年2月25日公開抽籤結果本公司分配更新後房屋單元編號3F-A2、14F-A9、17F-A3、22F-A9及車位編號B2-99、B3-64、B4-61、B5-13，並須繳納差額保證金。

(二)后本公司於114年3月27日函復實施者協議將本公司原所分配之房屋單元及車位，變更為房屋單元編號17F-A1、17F-A8、17F-A9及車位編號B3-89、B3-90、B3-92，並領取差額保證金，經洽實施者亦同意辦理，敬請同意仍依前述意見變更本公司分配內容。

七、所有權人—鄭○○(269地號土地): (現場登記及書面意見)

(一)營業名稱：住源建設股份有限公司 統編:27616866

[HTTPS://YOUDRAW.COM.TW/](https://youdraw.com.tw/)住源建設現正實施

1. 新北市新店區中華段118+2地號等19筆土地
2. 新北市新店區中正段292地號等73筆
3. 臺北市萬華區華江段三小段263地號

本案公聽會簡報 P.17都市更新事業實施總經費成本\$2,784,007,469元(貳拾柒億捌仟肆佰萬柒仟肆佰陸拾玖元)預估共同分攤比例58.78%。

2019年4月	2024年1月
● 新增董監事:	● 實收資本額由:20,000,000(2
● 董事長 陳維臻	千萬)

● 監察人 陳坤地	● 變更為50,000,000(5千萬) ● 登記資本額由:20,000,000(2千萬) ● 變更為50,000,000(五千萬)
-----------	--

(二)實施者住源建設5千萬/27億8千萬=1.8%單單本案(其他2案暫忽略)，住源建設都沒有實績那如何來控管這一案?人員?資金?法律上責任是與友座建築團隊無關。如何信託?明確說明部要含糊未確定

公司名稱	資本額	公司名稱	資本額
富邦建築經理公司	3億元	東亞建築經理公司	2億元
臺億建築經理公司	2億元	僑馥建築經理公司	2億元
台新建築經理公司	2億元	富邦建築經理公司	2億元

(二)更新後地主稅賦會如何計算?惠請稅捐處長官概略介紹。

(三)公辦公聽會簡報 P17全案成本27億中包含提列了廣告銷售管理費\$168,408,77)這一條地主戶也要分擔是否合理?訴求為重新檢討並將廣告銷售管理費拿掉，其經費重新分配給地主戶才合理。

(四)風險控管方案本案以土地及資金信託方式風險管控，公股銀行信託?第三方建經公司?到底找哪家信託及建經公司?應明確白紙黑字說清楚。訴求應以2億資本額以上公股銀行之建經公司承作以保障全體權益。

(五)本案補貼房租:於建物拆除後，補貼房租一樓店面1,390元/坪、一樓住家1,130元/坪，二樓以上以870元/坪計算，本案更新期間為44.9個月。另根據統計:六都範圍的一般住宅及社宅包租代管平均租金。台北市平均租金單價:根據該統計，台北市一般住宅的平均租金單價為1,378元/坪，而社宅包租代管的平均租金單價為1,069元/坪。此

數據源自於住商不動產企研室對內政部實價登錄資料的統計。該統計整合了六都的一般住宅租金及社宅包租代管租金，並將其與租金補貼及包租代管的實際租金資料合併分析。訴求是重新檢討租金補貼是否合理。

(六) 是否應該提供各地戶權利價值的計算方式?各(地)住戶容積獎勵的權值有那些獎勵?

(七) 光碟上2個檔案的差異?

1. 擬訂臺北市萬華區華江段三小段263地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【都市更新事業計畫-公開展覽版】遮個資

2. 擬訂臺北市萬華區華江段三小段263地號等13筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案【都市更新權利變換計畫-公開展覽版】遮個資

(八) 本案臨地下化共構的台鐵及高鐵，鐵路行經時產生共震問題如何克服?預留樑上套管俾以裝配空調設施。

(九) 6棟4層樓地主戶容積獎勵2%等於44.77平方公尺，這2%是分給6棟4層樓地主戶呢?還是分給全案地主戶?

(十) 建材選用廠牌列了「、、三家或同等品」、實施者選定的已是三家知名的大廠牌是否應將同等品取消。同等品的定義是甚麼?同等品的功能、效益、價格都要優於所列三家廠牌。

(十一) 簡報 P54權利變換評價基準日:113年11月30日，其日期限於權利變換計畫報核日前6個月內。那權利變換計畫報核日是主管機關核定日?還是實施者送件日?權利變換計畫報核日是哪一日?主管機關核定日是哪一日?光碟內審議資料揭示114/3/28。

八、所有權人—劉○○（267地號土地）：（現場登記）

剛才提及信託部分，如果發生狀況地主如何求償？雖然實施者剛才說明公司從未發生問題，但未來事情也難以預料。另外，關於殘餘價值部分，以前建設公司會派人看屋內的狀況，現在都沒有來看就說要做權利變換，另外請教估價師如何估算殘餘價值？

九、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司（郭建興董事長）：

（一）有關文化局及財政局提出書面意見部分，會配合遵照辦理。

另外先回應台糖公司意見。公司後續會正式行文至台糖，將剛剛台糖所提內容會另再發文，再請你們確認，其中涉及協議書及改換，也會檢具相關資料給台糖。

（二）關於私契的內容及權利變換的部分，本案採權利變換方式實施有關，地主的契約書部分，實施者及地主雙方應互相信守契約內容，分配方式採權利變換進行分配，契約書裡面也有註明採信託的方式辦理。風險控管機制部分，簡報說明將以土地信託及資金控管方式來處理，基本上按照通案的方式進行。另外本案北側鄰地同小段267-1地號屬於道路用地，故未將其納入本案更新單元範圍內。搬遷補償費用，因各位地主所持有的建物面積不同，報告書檔案皆有詳述，若不清楚，報告書有帶來現場，會後也可以個別向您確認。

另外提及住源建設的資本額問題，本案住源建設代表人陳董事長今天也有蒞臨現場。住源建設的監察人陳坤地為友座建築團隊的負責人。友座建築團隊因財務相關的規劃故以住源建設做為本案實施者，各位地主透過網站可瀏覽友

座建築團隊相關建案實績，友座建築團隊更新案並非皆由友座建設實施，另有榮座建設、住源建設、源座建設、喆友建設等建設公司。但住源建設公司也屬於友座建築團隊集團的子公司，各公司間都有相互持股，所以各位地主鄉親不用擔心。目前興建中的案件，永和中山路樂華段的建案，基地房屋已經拆除完畢，另外新店也有友座建築的案名稱為友座明明德，現在正在興建中，另外延平北路友樂町也在施工中，所以請各位地主鄉親放心。

另外本案後續會辦理信託並透過信託的機制進行風險控管，有一定保障的機制。剛剛地主提及稅務部分，因本案採權利變換，故稅賦部分不論房屋稅及地價稅皆有減免，於房屋的興建期間之地價稅及房屋稅免徵。各位地主取得產權後也有減徵的方式。另外地主較關心的土地增值稅，因採權利變換方式，故建設公司分回產權部分的土地增值稅部分，地主不用負擔。未來地主分回房屋，若地主要出售，也可再減徵40%的稅賦，如果地主需要進一步了解內容，也歡迎地主可以向規劃單位或建設公司諮詢相關內容。另外廣告銷售管理費用，實施者因為與各位地主一同參與權利變換，實施者分回來的房地面積需要去化，因賣掉會產生銷售成本，是放我們分回去的這個樓地板面積，要銷售的這個費用，廣告銷售管理費用則是依照113年10月30日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，以實施者分回房屋及車位價值進行提列；倘若本案由地主採自組更新會方式實施，也需要出售房屋償還銀行貸款，也會有銷售管理費用成本，故此項費用依規定提列。房租

補貼的部分實施者委由估價師進行估算，租金水準、拆遷費用等估價的內容後續須經過審議委員會進行審查，若不合理部分實施者會配合修正。另外權利變換計算方式內容非常複雜，若各位地主有興趣進一步了解，可以向估價師及規劃團隊提出問題。因每位地主條件皆不同，估價報告書有列計算式並說明計算過程，如果地主需要參閱可與實施者聯繫。剛剛有提到建材設備需列舉三家的同等品部分，因為通案會採此種形式列舉，主要使用會以這三家為主，但本案要經過審查且後續施工要購買建材，時間一久當初提出的廠牌可能已經結束營售，為避免發生上述情形，皆會註明同等品。另外有關6棟4層樓，地主的容積獎勵部分，剛才估價師有做了相關包括每一戶的估價，那獎勵值的貢獻，建築設計是依照整體獎勵值進行設計，設計之後會針對各房型及車位估算整體價格，估算後會再算共同負擔比，剩下就按各地主的權值做相關的分配，原理是這樣。

(三)實施者成立公司距今約50年左右，興建完成並銷售的建案眾多，之前自辦公聽會或說明會，也有說明友座建設過往相關建案實績，另外子公司部分實施者有相關的財務規劃考量。目前這幾十年來所有建案尚未發生任何問題，未來公司也會慎重且按照政府相關的規定依據期程如期完工交屋。

(四)信託部分於本案報告書風險控管機制有按照都更條例相關的規定記載，這個部分是採土地信託及資金信託的方式來處理，未來若有相關的問題，這裡面還有搭配剛剛主席有提到接管措施，在信託風險控管機制裡面有寫到協助續建

機制。這部分是風險控管，真的發生事情才會去啟動機制，友座建設團隊目前到現在從未碰到這方面的問題。

十、建築設計—李立夫建築師事務所(周錦鴻建築師)：

(一)有關台鐵及高鐵行經本基地有共振的問題，事實上它的聲音是屬於振動造成。事實上本案基地地下室都已經充分的運用。若真的要完全杜決，地下室必須要做兩層或三層壁，以基地的狀況無法達成。即便施作隔震系統也無效，因為隔震系統僅能將地震力吸收，無法將振動完全吸收，故本案目前處理方式會在連續壁的內側，即為地下室的內側增加隔音材質，去吸收掉部分的振動力。另外有關於梁上套管的部分，我們大部分管道需要穿越樓板部分，這部分會採穿樑處理，穿樑處理都會做套管，這部分大多數目前的房屋都是以這種方式處理。

十一、估價師代表—友宏不動產估價師聯合事務所(李慶建先生)：

(一)有關本案的現場勘估標的現場，我們都有依序拍照做存證，要評估每位地主更新前的價值我們都有去拍照。至於提及的殘餘價值，我們會依照實施者提供的資料，包含使用年期、謄本資料，還有一些未登記建物測量報告書，會提供作為佐證，並依照市政府規定不動產估價師公會四號公報來評估建物的殘餘價值。皆依照法規計算，至於你提的內部使用狀況，依照規定，是以正常合理使用為前提，不考慮其他裝潢設備的情況下評估殘餘價值，本事務所皆以正常狀態評估，並依照四號公報、各戶構造別及樓層數計算。

十二、學者專家—簡裕榮委員：

大家午安，有幾點意見供實施者及規劃團隊參考：

- (1)本案尚有土地及合法建物所有權人未表達意願及公聽會所有權人有表達意見，建議實施者與之加強溝通協調。
- (2)P. 3-9更新單元建築物套繪圖，大理街130巷那段套繪圖是空白的，建議釐清北側353-2地號是否涉及畸零地檢討。
- (3)容積獎勵部分，臺北市建築規劃設計(二)獎勵，建議補充計算式。
- (4)建築計畫：
 1. 地下停車空間須標示裝卸車位。
 2. P. 9-103請補繪1~3F 空調主機位置。
- (5)P. 11-1分配與選配原則：1. 一樓單元以原一樓合法建築物暨土地所有權人依原區位及原位次優先選配，宜釐清是否限制選配。
- (6)P. 13-6財務計畫：人事、銷售管理及風險管理費用皆以上限提列，宜補充說明。
- (7)權利變換計畫：P. 10-1不願參與權利變換分配計14人，建議實施者釐清未達最小分配價值，以及不能及不願參與權利變換者，並加強與不願分配者之溝通協調。

十三、臺北市都市更新處—楊祖恩股長：

- (一)地主收到公聽會光碟片中有兩個檔案是因為本案為事業計畫及權利變換計畫案併送，所以會有一份檔案為事業計畫，另一份則為權利變換計畫。事業計畫內容主要是有關財務計畫以及建築規劃設計，權利變換計畫則說明各住戶的選配房屋情形，所以這兩份的計畫內容是不一樣的。另外有關權利變換計畫報核日，實施者送件日亦為報核日，實施者於114年3月28日向更新處申請報核，故評價基準日會在

114年3月28日前六個月的其中一日由實施者擇定。

(二)提及信託管理以及風險控管的部分，實施者有針對更新條例規定風險控管機制部分做羅列。更新處另補充說明，根據更新條例第75條及76條，針對事業計畫核定後，實施者沒有辦法繼續依核定的內容執行，市府得要求限期改善。

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4時10分）