

樸實美學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一小段 250-3 地號等 34 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 8 月 26 日(星期二)下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

(臺北市萬華區環河南路二段臨 5 之 1 號)

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：陳倩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由樸實美學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一小段 250-3 地號等 34 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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓委員與會。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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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、臺北市政府文化局(書面意見由承辦代為宣讀)：

- (一)旨揭都市更新事業計畫及權利變換計畫案，本局業於113年10月23日以北市文化文資字第1133020674號函復實施者樸實美學股份有限公司在案，旨案基地鄰近本市直轄市定古蹟「學海書院(今高氏宗祠)」，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，請申設單位檢送新建工程之規劃設計書圖及以前揭古蹟為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料，俾利本局辦理審查。
- (二)惟本局迄今尚未收到上開資料過局審查，請申設單位儘速辦理，俾利文化資產保存及旨揭計畫案推動。
- (三)另，樸實美學股份有限公司所送都市更新事業計畫頁附錄-12，漏未收錄本局113年10月23日北市文化文資字第1133020674號函完整內容，建請補充。

三、財政部國有財產署北區分署(書面意見由承辦代為宣讀)：

- (一)查事業計畫書第9-3頁，本案申請容積移轉額度占總法定容積40%，請貴府責成實施者依國有非公用土地參與都市更新注意事項第6點提送下列資料：

1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
3. 容積移轉來源及成本說明。
4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(二)因實施者報核時修正更新單元總面積，爰請貴府責成實施者將事業計畫書第 12-1 頁一、(一) 1. 部分內容順修為「案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 318 地號國有土地，使用分區為「第四種住宅區」，面積 17 平方公尺，占更新單元總面積 1,508 平方公尺比例 1.13%。」，餘不變。

(三)查事業計畫書第 13-9 頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明於計畫書財務計畫章節。

(四)請提供本案三家估價報告書供參。

四、所有權人—吳■■■■(304 地號)第一輪現場登記發言

(一)為何本案共同負擔提列的營建造價與私約內的金額不同?造成共同負擔這麼高。

(二)私契約裡面提到融資要連帶保證人?是不是可以說明一下。

五、所有權人—林■■■■(310 地號)第一輪現場登記發言

- (一)我們到底是屬於危老都更還是自地自建？到底是屬於哪一種？
- (二)政府獎勵我們容積在哪裡，分給我們地主在哪裡，我們都沒看到，有沒有明細有就寫出來，還有就是容積轉移獎勵的部分。
- (三)我們到底要負擔多少費用，與當時簽約時比較它又增加了，會不會明年又增加了，總要有個數字大家才知道能不能承受。

六、所有權人—吳■■■■(304 地號)第一輪現場登記發言

- (一)在實施者私契約裡面的管理費用，為什麼不是以工程款下去算，而是以銷售總額？
- (二)合約裡面有寫到日後有些稅負由甲方自行承擔，土地增值稅還是契稅，到底會有那些稅。
- (三)合約裡有行銷佣金在銷售時要收取，這個應該是規範在執行管理費裡面，還是額外要與我們甲方在收取，房屋蓋好的時候，會突然在冒出很多費用嗎？
- (四)最後我們希望能夠更了解信託機制對我們地主的影響，還有金額支付方式，如果實施者有管理不當的時候，有沒有懲處的方式。

七、所有權人—陳■■■■(254 地號)第一輪及第二輪現場登記發言

- (一)大家好，我是新加入的地主，當初我們購買房子的時候，原本的屋主或仲介沒有通知都更相關事宜，今天談的條件我都不知道，所以從哪些地方可以了解我們該有的權利，另外我們那地區是 61 年建造的房子，容積獎勵的部分我們應該有符合防災型都更獎勵，有額外的 30%，另外還有一個海砂屋是不是也適用，我不確定我們有沒有做海砂屋的檢驗，如果是海砂屋的話還有另外的 35%，總上限能夠到 100%，這些都沒有提到，是不是能夠做個確認？

(二)因為我們是新加入的屋主，之前談的是合建還是權利變換都不知道，我是不是能請問談的是什麼條件，因為我們屋主換了，所以理論上我們應該可以重新針對我們的條件來談。

八、所有權人—楊■■■■(委任人:楊■■■■)(313 地號)第二輪現場登記發言

本案因為從自地自建到合建的過程當中，可能不是那麼清楚，流程的溝通上面不是那麼的透明化，當中還包括拆遷補助的部份，一下子說有，一下又說沒有，是不是可以給我們比較明確的回覆？

九、所有權人—高■■■■(306 地號)第二輪現場登記發言

本案是屬於委建案還是合建案？因為如果委建及合建適用的標準會不太一樣，所以要請大家說明一下。

十、規劃單位—樸實人禾股份有限公司(王韋鈞規劃師)

(一)有關文化局針對學海書院相關文資之意見，實施者將配合辦理；另報告書內將補充所提未收錄函文部分。

(二)財政部國有財產署所提意見回復如下：

1. 本案申請容積移轉部分，針對容積移轉量體、財務計畫、取得來源及效益分析等內容，後續將於計畫書內進行分析說明。
2. 國有土地面積占比部分內容將順修。
3. 本案信託範圍已排除國有土地，後續將於計畫書內載明。
4. 後續將提供三本估價報告書供參。

(三)有關臺北市政府財政局所提共同負擔各項費用意見，本案將再檢視各項費率之合理性，後續於報告書中釐清說明；另內容誤植部分，也將一併修正。

(四)有關地主提問本案案件屬性部分，本案是屬都市更新案件，非危老案，另實施者已將都更容積獎勵爭取至上限 50%，充分保障地主之權益。

十一、實施者—樸實美學股份有限公司(董事長周琪偉、劉蕙嘉總經理)

(一)實施者這邊先行回應剛剛第一輪有 3 位私地主屬於協議合建戶的部分，本案的共同負擔都是依照臺北市政府公告都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表來進行提列，後續也會經過都市更新的各個審議的階段，實施者也會再檢視各個費率的合理性後在報告書中釐清，那剛剛 3 位私地主提問的內容都是有關私契約的部分，包括分配、管理費及融資等相關問題，我們在私契約中有已明確的敘述跟說明，因為私契約不涉及公聽會討論的範疇，會後我們會跟這些私地主再做妥善的說明溝通。另外有一位陳先生，他是後來加入新的所有權人，當時這戶也是屬於協議合建戶，這個我們也會在會後跟這位陳先生針對當時合約書再做說明跟溝通，以上是針對私契約的回覆。

(二)本案是部分協議合建、部分權利變換，有簽合約的地主，就是按照私契約(委託興建新大樓契約書)「協議合建」合約書內容為準，因本案有 1 戶未同意戶、部分土地持分很小的地主以及國有地沒有簽合約，這些人就會按照權利變換的相關規定辦理，所以各位地主看到權利變換的數字就會跟私契約內容有所不同；所以只要有簽私契約的地主，就是按照私約走，沒有簽私約的就是以權利變換方式執行。

- (三)我們這個案子是以都市更新的方式執行，所以我們有爭取都市更新 50%的獎勵，獎勵的種類很多，只要是能爭取的獎勵建設公司都一定會爭取，可是這個基地能不能乘載，在產品合理性的前提下，這也會是需要權衡考量的，另外各項獎勵值都有其認定的標準，包含防災型都更及海砂，會後我們也會來確認釐清。
- (四)本案是屬於地主自行出資委建。
- (五)關於新加入的地主陳先生，您是新的買家，之前廖先生的合約是有效的，因此他的讓與人都必須要來承受這段合約，執行案子的過程當中也有跟廖先生講，過戶之前一定要跟您說明，您可以與廖先生或仲介聯絡，這是法律上的問題，因為這涉及私契約的問題，會後我們會再跟您討論。

十二、學者專家－莊濰銓委員

- (一)都更重建對大家來講是一輩子的大事，每個案子的問題都不太一樣，本案住戶針對重建、自建、委建、合建的區別，以及部分協議合建、部分權利變換的差異，請實施者要再另外找機會與地主做說明。
- (二)本案的處理方式全案屬重建區段，也就是案子裡面全部都要拆除重建，沒有所謂類似古蹟保存的部分。
- (三)本案是採部分協議合建、部分權利變換，其實更精準一點的用語，應該是叫做部分協議興建、部分權利變換，可能有些住戶會對合建的字眼所困惑，其實後續的專案小組和大會，僅會對今天所簡報的共同負擔、財務部分、更新後的估價去做審議，各位地主與實施者協議契約的內容，是屬於私權的範圍，審議委員會和專案小組不會去觸及這個部分，後續如果有地主委建轉自建，或轉委

建等，也都是屬於私權的行為，也不屬於權利變換審議的範疇裡面。

- (四)針對後續審議的部分，還是要提醒一下，本案沒有滿足一戶一車位，針對合理性、必要性以及困難點，建築師這邊也要再做一個補充說明。
- (五)本案同意比例可能是共有的關係，造成本案人數同意比稍微低一點，但是面積的同意比有過9成，所以這個比例目前也是遠高於公劃地區75%的要求，後續大家也可以繼續期待本案。
- (六)後續專案小組及審議會也會針對公益性、必要性及合理性等面相來做審議，如同剛剛所說後續共同負擔費用可能還會調動，特殊因素費用也要去做外部審查，估價師更新後所估價格的合理性；另後續的程序會進入到幹事會，再進到聽證會，在沒有重大爭議的情形下才會進入到審議會，所以這個部份，就市府的角度委員也會為各位地主做把關。

柒、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載明，後續在審議過程中，如各位住戶還有意見要表達，也可採書面的方式向更新處提出，更新處會轉請實施者做回應，作為後續審議的參考，本案公辦公聽會紀錄後續會公告在更新處網站 <https://uro.gov.taipei>，各位可以在網站上做查詢。

捌、散會(下午5時15分)