

國賓大建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段一小段 279 地號等 32 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 112 年 11 月 6 日（星期一）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街 99 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長（呂承嶸代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國賓大建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段一小段 279 地號等 32 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呂承嶸，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，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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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—林○○（309 地號土地）（書面意見及現場登記）

- （一）實施者所提供的拆遷安置費按共同負擔費用提列總表所列每坪每月 700 元，明顯與現行市場行情差距甚大，提議調高至市場價位。
- （二）拆遷補償及安置費，均為都更財務計畫必要費用之一，故所有權人，主張不領取該款項，盼作為本都更案完成後，換回較多登記坪數或差價找補之用。
- （三）報載近期發生多起「建案爛尾樓」事件(如台北市北投區、大同區皆有)試問實施者啟動本都更案，有無準備配套方案？如何確保地主權益？請勿用「信託續建機制」來虛應所有權人，必須提出實際備案且可行，而非口頭保證。
- （四）近期「北投泊山研」爛尾樓事件眾所矚目，該案建商嘉源建設資本額 7500 萬元承作 13 億元建案，槓桿操作 15 倍。本都更案實施者資本額 2 億元，於南港區啟動都更案數案總承作金額大於 200 億元，槓桿操作已達 100 倍。試問貴都更主管機關如何審議把關以保障地主權益，讓爛尾樓事件不再發生。
- （五）本都更案所有權人提供土地信託予合作金庫銀行，試問實施者申請土建融資的項目金額、擔保物、動支條件等內容要項，以確保本都更案資金動能無虞將順利完成。
- （六）實施者於本都更案鄰地(玉成段一小段 169 地號，本案已奉核定)屬前後時間開發報核審議，屆時前後與建，必有共同管理之事項，所省下之費用應該與本案利益共享。舉其已發生者例如地質鑽探、交通影響評估報告等皆可受用。
- （七）實施者營業項目登記未有營造業資格，所有權人誠請慎選信譽優良之營造業者，並明確告知。
- （八）本都更案建築設計
 1. 經詢問「客臥室隔間」材質，採保麗龍水泥漿之輕隔間，若所有權人另有需求，自行更換其他隔音材質時，請實施者同

意客變，並依工程費用表所列預算計算相關工料費用，併入建案完成所有權人應找補金額所用。

2. 有關「建築工程建材設備等級表」所列門窗設備、陽台門、衛浴設備、廚具設備、地坪磁磚、平頂油漆、電梯設備等，實施者大部份均有列出三家知名廠商或同等級。

因本案非屬小型建案，相關規畫應屬週延。其採購議價等優勢，故請實施者按「建材設備等級表」所列商品採購供本建案所有權人選擇，不得以「同級品」之名義變更建材設備，以避免日後不必要之紛爭。

3. 本案之建材如磁磚、衛浴設備、門、窗、油漆，總體數量均相當可觀。實施者在採購時應可以議價方式取得合理採購價格。試問實施者在工程費用中採購價格之提列範圍。因為在共同負擔以採購品牌牌價提列，而實際採購，卻獲取差價利益，且完工後部份品項究屬正品或次級品實難辨認。本都更案更新後分配，土地所有權人選屋絕大多數均選擇三房房型(與更新前房屋類同)，實施者則承接剩餘之三房房型及多數之二房房型。

(九)本都更案按「南港區都市計畫細部計畫通盤檢討案」修正回饋機制，故實施者建築設計有所變更，建築總坪數縮減，係僅就三房之房型縮減，餘未更動。而實施者所分配較多之二房房型卻未縮減致該變更明顯有失其公平性。而且建築師規劃設計費頗高，鑑請本建築設計都更審議各階段嚴格審查。

(十)實施者在未召開本都更案自辦公聽會前，即辦理土地所有權人預選屋分配，其中同樓層二房房型每坪單價高於三房房型數萬元不等。

可能因是(1)市場對於坪數較小之房型接受度較高，雖然每坪單價較高，但總價較低，比較容易銷售。(2)依估價摘要中麗業不動產估價師，卻將分配單元 A2、A8、B2、B8 之每坪單價以 8000 元~數萬元之價差低於三房房型之每坪單價。然而實施者承接之二房房型較多，在日後銷售可以有較高的利潤空

間，按此估價似乎與市場銷售行情有違，有明顯圖利實施者之嫌更對土地所有權人不公。

(十一)本都更案，估價費用(含估價師簽證費用)含經選定領銜服務費用 75 萬元(註)總計 675 萬元，請實施者提供麗業、信義、元大三家估價師之不動產估價報告書完整版，以利土地所有權人查閱比對。

1. 以都市更新權利變換機制而言，實施者與土地權利人都是未來權利價值分配關係人。若委託方為實施者，亦是估價業務費之支付者，難免產生偏頗之疑慮，對土地所有權人權益不盡公平。

2. 估價業務費每家簽約金額 200 萬元頗高，且實施者在說明會亦未說明，再者估價師經選定領銜服務費 75 萬元亦屬超出簽約金額 30%之上限，請實施者說明合理性並作刪減。

綜觀上列陳述，建築師、估價師、規畫單位等，皆屬專業人士，理應公正、客觀不失偏頗。誠請都更審議各階段就事權計畫書報核內容實質審查，以維護土地所有權人權益。

(十二)實施者以重陽路香榭帝寶之停車位價位與本案之停車位做比較，實顯不同地段。

(十三)試問都審會本案核准時程以都審會進度或是會配合實施者之時程。

(十四)實施者對本案施工為逆打工法，雖然時間縮短，但困難度較高較不精準。

(十五)拆遷補償費及安置費土地所有權人不領取，以降低必要費用，實施者解說不合法。試問都審會是真的不合法嗎？過往有案例可依循嗎？

三、所有權人—王○○、王○○、王○○(295、296 地號土地)(書面意見及現場登記)

(一)「台北市都市更新審議資料表」內法定建蔽率 45%有誤，若造

成相關影響更正。(事權計劃書各皆有誤)

(二)表 8-1 都市更新權利變換地區範圍實施經濟費表，貸款利息/提列說明欄內/更新期間計算 46 個月有誤。請更正。

(三)本都更案，我們由於資訊及專業知識不充分，因此，不論對於營建成本、共同負擔之提列、估價師估價、更新後權利價值分配比例等議題，我們相信政府的實質審議可以維護所有權人權益，故選擇權利變換。

我們尊重都更規劃單位、建築師、估價師等專業，但是，在都更審議，專業意見必須接受檢驗。

(四)營建工程造價部分

1. 公展資料總樓地板面積 36,835.22 平方公尺，計算式如何計算，地主分回面積是否有關連性？

2. 公展資料，本都更案造價成本總計:4,138,260,000 元，按總地板面積 36,835.22 平方公尺換算下來造價每坪建築成本是 37.14 萬元，與市面上的建築成本有落差請問落差在什麼地方？

3. 有關合法建築物拆遷補償費之計算，是否依據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償費自治條例」第 9 條規定騎樓、陽台及有建物登記之平台，按實際拆除面積以建築物重建單價 50%計算。

4. 營建費用=總樓地板積×工程造價總樓地板面積應減除陽台面積後計算。

(五)土地改良物拆補償及安置費用

1. 拆遷補償費：補償金額委由估價師查估，故表 10-2「合法建築物拆遷補償及安置費用明細表」表 10-3「其他地上物領回拆遷補償費用明細表」之殘餘價值，請檢附估價師查估之證明文件。

2. 拆遷安置費：安置期間以更新期間加 6 個月計算，並請提供估價師查估租金行情之佐證文件。如果，更新期間無法完成，可責實施者之事由，安置期間如何補償。

(六)有關估價部分提列營建成本及建材設備等級，是否反應在估價成果檢核內容，反映在更新後評估價格。

(七)

1. 目前，建築技術規畫正朝向綠建築(本都更案有規劃)及智慧建築方向發展，慢慢加入更多資訊設備於建築規劃中，政府單位近年來積極推動綠建築相關政策，去年(2022)起，各家銀行陸續推出「綠色房貸」。
2. 本都更案的區位條件，可以享有比較高的溢價率嗎？
3. 實施者後續提列「綠建築管理維護費用」金額計 2,129,174 元不得納入本案「共同負擔費用提列」。
4. 請實施者就綠建築標章選定項目、投入成本與效益評估作說明。

(八)

1. 支付建築師、估價師的費用，具有銀錢收據性質，是應由立據人貼用印花稅票。以不動產為信託標的成立信託關係之信託契約書，應否貼用印花稅票？請實施者說明，
2. 承授契據印花稅計算，應以扣除營業稅後之金額計算

(九)

1. 免計容積項目大多都是屬於公共設施，雖然免計容積項目的立意良好，但其中停車場是最常出現爭議的地方。
2. 在不動產交易中，房屋常與停車位分開計，而且個別停車位也可獨立交易，現行「停車位」之交易習慣，均以個數計價(即一車位多少錢)，並未確認車位之產權與面積，無形中形成「車道」可能灌入大公登記，成樓上建物「虛坪」之情事。
3. 請實施者，就本都更案「選配停車位」詳細說明其產權樣態、面積登記(公設負擔)、使用約定等事項。

(十)有關建築物耐震設計獎勵，如何取得耐震設計標章及於使用執照核發後兩年內取得耐震標章，請實施者詳細說明。

(十一)依目前景氣情況，本都更案建築工料及人力成本，已經估計

在漲升段範圍，加上本案有申請耐震、綠建築等標章，皆達一定水準，或可預期居住環境品質或不動產價值等皆有實質提升。

更新後價格是否合理反映本案建築設計規制等優勢，後續實施者及估價單位加強說明其合理性以利後續實質審查。

(十二)有關管理費率部分，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費等皆上限提列。因各管理費類別提列理由不同，仍請實施者酌予調降。

(十三)本案為高層建築，依「建築技術規則」第55條規定應設置緊急昇降機以通達避難層，請實施者說明。

(十四)

1. 本案事權計畫書尚未報核但是土地所有權人採協議合建者，於111年9月24日實施者舉辦預選屋說明會後，就已經預先選屋，於111年10月並完成抽籤。

2. 隔年3月實施者舉自辦公聽會後，未再重新選屋。

3. 實施者所舉辦「協議合建地主預先選配說明會」非都市更新法定程序。

4. 都市更新屬公眾權益事務，應按法定程序公、公正、公開進行，本所有權人懇請都更主管機關，針對實施者執意進行本非屬都市更新法定程序，是重大瑕疵，展現態度。

(十五)本案更新後，公寓大廈管理委員會成立，實施者預先選定物業管理公司，或是公寓大廈公共基金遭盜領，皆時有所聞，對社區健全管理，埋下禍因，請實施者就相關事項作說明。

(十六)至於里長所說有關電線桿問題，實施者於去年就曾經有一張希望我們同意電線桿地下化的同意書，假如實施者有切實積極去做，應該會有些效果。

(十七)信託的部分有沒有協審，能夠有協審會比較理想，至於建經公司的監督，是在工程的進行，實施者非公開發行的公司，根本不需要公告他的財務報表，所以我們對實施者的財務狀況無從了解，所以槓桿操作的情況如何，我們都是用推估

的。像是大直基泰案坍塌後，目前進行中的工地全部都要停工，假如進行中的都更案有狀況的話就是要全部停工，這是會有影響的。

四、所有權人—林○○（309 地號土地）（書面意見）

想了解本都更案目前雖已進行到公展及公聽會階段，但建商與權變戶似乎還有些未達成共識，想請問在這樣的狀況下，本案是否還有可能不成案？或有有限期？若本案已確定成案，可否說明後續的處理流程，謝謝。

五、所有權人—陳○○（304 地號土地）（書面意見）

- （一）請問本案何時拆屋、搬遷？
- （二）預計什麼時候會核定？

六、所有權人—林○○（311 地號土地）（現場登記）

- （一）互益稅（營業稅）權變者與協議合建者差異為何？如何負擔、如何計算出應繳金額？權變者營業稅是否已列入（共同負擔內）？
- （二）如所有權人（協議合建、權變者）想要解除合約、撤銷信託，程序上要如何處理，在何時最後期限要提出。
- （三）權利變換所有權人，在未來房產興建要客變，要在什麼時候提出申請（本項有詢問都更處法務諮詢律師是否可以和實施者協商客變）
- （四）請就協議合建戶與權變戶，其應負繳納各項稅額的最大差異不同說明，及未來兩者間各應繳納哪些項目稅款才能取得房屋使用權狀。

七、所有權人—涂○○（281 地號土地）（現場登記）

- （一）簡報 P.26 圖面退縮 6 公尺人行道，其他部分都是 4 公尺，請釐清是 4 公尺還是 6 公尺？
- （二）有關簡報 P.24 風險控管，依現有的信託契約，無法確保實施

者未能續建的風險，希望提供更明確可行的續建方案於信託契約中，另目前政府是否有信託定型化契約的可參考？

(三)未來是否會提供經會計師查帳簽證過的財務報表，可確保甲方的權益

八、所有權人一陳○ (293 地號土地) (現場登記)

(一)目前部分地主已與信託銀行進行簽約，計畫書內卻只檢附不動產信託報價單。

(二)目前公展版的電梯規劃為 12 人使用，但原先規劃的資料為 15 人 2 部、17 人 1 部，和以前的資料完全不一樣。

(三)電氣設備內的總開關僅寫 110 伏特、220 伏特等，但總開關究竟是 50A？75A？還是 100A？

九、所有權人一張○○○委託張○○ (293 地號土地) (現場登記)

前已向實施者提出，因本案土地面積較大，建地的判斷是否落實，若更新過程發生問題，是否有因應機制？

十、西新里里長—胡家瑒 (現場登記)

(一)提醒有關電線桿的問題，因現在利百代及成功路遠雄的建築即將完成，但因當年未考量預留台電設施的問題，會發現大樓蓋好之後周圍被電線桿圍繞，本案應注意於退縮 4 公尺或 6 公尺人行道預留台電設施，將 106 巷周圍電線桿下地，避免影響房價。

(二)提醒各位踴躍出席都市更新審議會。

(三)目前公展版計畫書內只有估價報告書的摘要，請提供完整版估價報告書。

(四)租金補貼應隨物價波動而有所調整。

(五)防水保固期應為兩年，請協助釐清。

(六)建築設計上請考慮預留空拍機送餐空間。

十一、規劃單位—育辰工程顧問股份有限公司 (簡文彥總經理)

- (一)今天舉行公辦公聽會收集各位意見後，後續將由更新處依照程序辦理審議，本案為事業計畫與權利變換計畫併送，如經審議會通過且核定之後，即可申請建照，目前預估時程約一年半後申請建照。
- (二)相關補償費用依規定應於核定之後 1 個月內通知領取並發給予所有權人，不論是採協議合建或權利變換的所有權人有多選屋需求，本案選配原則皆允許於正負 10%的範圍做加選，依照規定無法於事業計畫及權變計畫將補償費用計入權值中，相關補償費用及更新後權值須分算。
- (三)有關拆遷補償費之計算，本案皆已查估周邊市場價格，若後續審議過程需調降，會再做檢討修正。
- (四)有關續建機制皆依照信託相關法令規定辦理，不論是建商資金信託或所有權人土地信託，後續較不會產生爛尾樓的情況。
- (五)建商之資本額與其推動之案件金額無直接關係，歡迎住戶多了解實施者相關實績，實施者有能力完成本案更新事業。
- (六)本案與鄰地分別屬於兩件都更案，為兩宗開發基地，本案還在審議階段，鄰地事業計畫已核定，準備進入施工階段，兩基地開發時程有落差，工程施作為兩張建照分別開發。
- (七)考量實際設備廠商之供應情形，建材設備等級建議以「同等級」之寫法保留後續設備採購之彈性，如後續認為有疑慮或不符該等級情形，仍可提出意見，若將「同等級」刪除，案件可能窒礙難行。
- (八)計畫書內相關誤植部分將予以修正，包含本案法定建蔽率為 55%等。
- (九)有關拆遷補償費用更新期間的預估，依規定以地下室開挖及地上層樓層數作計算，前後加計相關作業時間，作為允許在本案提列的時間為 46 個月。後續如有實施者相關因素產生工期的延宕，合建契約則依契約處理，權變部分亦可提出，在制度上皆有一定規範。
- (十)權利變換的估價時間與核定的時間確實有落差，但不影響價

值的估算，成本與價值以估價基準日為準，依照 110 年版本計算作物調，營建造價依同樣基準計算及提列費用。

- (十一)有關本案稅金提列，就財政部的規定不論是都更的地主提供土地和實施者提供資金皆屬互易，營業稅依規定採用兩種方式核算，並以稅額較低者提列納入共同負擔。
- (十二)在合法及不影響建築物結構及相關消防安全下，地主可以跟實施者討論客變內容。
- (十三)有關公展期間撤銷同意書之要件，指公展期間分配比率與簽署同意書當下相比較低的情況下，分配變少影響到所有權人權益，可以撤銷同意書，目前未收到撤銷同意書的情況。本案為部分協議合建部分權利變換，協議合建部分依照雙方合建契約書，倘分配低於當初簽約條件，亦可向實施者反映。
- (十四)有關信託部份，本案信託銀行為合作金庫銀行，因信託契約非審議項目，故未放入詳細契約內容於計畫書內，本案核定前應與合作金庫簽訂信託合約，依合約金額的一半提列共同負擔，未來依照案件進度後續由建築經理公司辦理查核，確保資金專款專用，未來工期在一定程度的延誤情形下，實施者無力繼續興建，才會啟動續建機制，邀集融資銀行、建築師與相關單位、土地所有權人參與決定續建廠商。
- (十五)本案細部計畫規定南港路三段 106 巷應退縮留設 4 公尺人行步道及開放空間，本案設計退縮留設至 6 公尺。
- (十六)本案採逆打工法，成本相對較高，但對於營建品質相對較好。
- (十七)台電地下化後續會請建築師考量設計；租金補貼後續將與實施者討論，檢視估價上是否能爭取調整；另實施者前有承諾防水保固由一年改為兩年，後續配合修正。至於空拍機送餐設計上不確定是否能達成，會納入後續考量建議。
- (十八)有關安置期間先前於協議合建契約中提到後續若尚未交屋則以登記為準，權變戶部分是否要比照相關條件，後續會協助各位爭取租金補貼期間，會建議實施者提供較好的保障。

- (十九)依「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」內規定「綠建築管理維護費用」得納入本案共同負擔費用提列，後續實施者會提撥給公寓大廈管理基金。
- (二十)若各位對信託合約有不妥或不清楚的地方，會建議實施者做調整加強。
- (二十一)有關停車位的使用，目前管理規約的草案有對停車位使用作基本的管理，若住戶認為規約或停車位使用上可以檢討調整的部分歡迎提出。
- (二十二)有關產權登記的部分，會將本次意見帶回請代書回復補充說明。

十二、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所（羅一翬估價師）

- (一)有關停車位價格，皆會參照目前南港區的行情，有些案例較高有些較低，我們會透過一些參數及項目做調整，比方屋齡較久則價格較低，後續這些估價內容皆會進入幹事會及審議會的審議程序，都會有估價委員就這部分做參考及調整，如果對價格有意見，我們都會配合調整。
- (二)另外在評估三房及二房的價格部分，或是其他房型面積不同的單元價格，參考依據不單就只看房型或是面積，像是目前本案二房產品的規劃大致規劃在建築的中間，三房等較大房型則是邊間，除了參考面積及格局之外，還有他的採光面及視野景觀、棟距、陽台大小等等，這部分都會考量到單元的價格裡，價格是綜合各項目而得。
- (三)估價報告書內容因涉及個資保護，僅提供遮個資版本由所有權人於都市更新處申請調閱，以保障所有權人權益。

十三、設計單位—潘正華建築師事務所（劉劭桓總監）

- (一)本案基地臨河邊水壓較高，逆打工法的好處是現在如果要想人工施作連續壁等，時間、成本及人力的耗損會不斷增加，逆打工法是邊挖邊蓋，挖一段蓋一段，除了暴露的時間較短之外，

很多東西可以用工廠廠鑄的效果較好，成本雖高但能維持一定品質，碰到像水壓較高等特殊地形，逆打工法反而較安全。

- (二)有關電梯由 15 人份變為 12 人份，因一般在設計上會希望幫居民規劃較好品質，但這些是免計面積有上限，加總超過上限後會計入容積，多出來的面積會由各位住戶吸收，在電梯數量及人數沒有減損太多的情況下，一般來說速度相對重要，若班次夠快數量夠多，則差異不大。

十四、實施者—國賓大建設股份有限公司（李國輝先生）

本案於修正回饋機制後一併修正全案建築平面，並於選配期間已將全棟規劃設計平面圖提供予地主進行參考及選屋，且選配原則為所有權人優先選取，剩餘房型才由實施者獲配，並無保留二房房型，無任何不公平之舉動。

十五、學者專家—簡裕榮委員

- (一)本案尚有未表意願的土地及合法建築物所有權人 16 位，及今日公聽會上發表之意見，建請實施者加強溝通協調。
- (二)建築計畫部分：
1. 計畫書 P. 9-28、P. 9-39 停車空間規劃裝卸車位，宜檢討地下一層淨高。
 2. P. 9-29 一層平面圖宜規劃自行車停車空間。
 3. P. 9-1 現有巷道 106 巷 11 弄、106 巷 9 弄、106 巷 7 弄、106 巷 5 弄，建議先洽建管處釐清。
- (三)財務計畫：人事、風管及銷管以上限提列，除補充說明外，宜針對部分協議合建、部分權變檢討相關費用。
- (四)附錄六住戶管理規約宜將裝卸車位、無障礙車位註明編號供公眾使用，由管委會維管。
- (五)估價報告書內有關更新前估價條件(4)在比較法之修正因素之檢討，建請估價師提公會先討論。

十六、臺北市都市更新處—張雅婷股長(呂承嶸代)

有關信託契約部分，本府非信託主管機關，故目前無定型化契約。

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 40 分）