

元興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區西松段一小段17地號等43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114年01月16日（星期四）下午2時30分

貳、地點：臺北市中山區龍田區民活動中心

（臺北市松山區光復北路230巷21號地下1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）

紀錄：葉冠承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由元興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區西松段一小段17地號等43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，會議流程會請實施者做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、公有土地管理機關－國防部政治作戰局(23 地號土地)(書面意見由都市更新處事業科代為宣讀)：

- (一) 旨揭都市更新涉本局「藍天二村」坐落松山區西松段一小段 23 地號土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」係列為處分標的，前依「都市更新條例」被動參與自辦都市更新，並按「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」等相關規定完成選配，合先敘明。
- (二) 本案實施者現階段核算之共同負擔比例 48.48%，請貴市府協助就財務計畫中各項共同負擔提列費用，要求實施者檢討調降適當費用，以維護土地所有權人權益。

三、所有權人－王■■■■ (20、20-1 地號土地)(現場登記)：

租金補貼是否因應目前物價的變動進行相關調整？

四、所有權人－劉■■■ (黃■■■代)(28、32 地號土地)(現場登記並提供書面意見)：

- (一) 陳情人再次鑒請都市更新處能將陳情人之意見納入會議紀錄予以追蹤與協調，冀望都市更新處能為實施者與陳情人執行公權、公證、公開之橋梁，化解雙方爭議，以便追蹤實施者之執行與處理爭議問題之誠意與實際進度。
- (二) 此次 113 年 3 月 15 日元興建設之自辦公聽會之變更事業計畫同意書之相關事宜，變更的地方實在已超乎想像，超出原有

都市更新計畫書的架構與原則，如同新的都更計畫之提出，從樓層的增加（地上兩棟 22 樓、地下 3 層變更為地上兩棟 24 樓、地下 4 層），戶數的變更（原 180 戶變更為 330 戶），車位的增加（原 290 個車位變更為 336 個車位）財務規劃共同負擔不合理倍增與分配比例的不合理調整，而元興建設未盡其告知的義務，似乎要無條件強渡關山，鑒請都更處與委員能為我們小老百姓保有這最後的尊嚴與權利，細述如下：

1. 其實建商的合理利潤沒有人說不對，但一直說公平、公證、公開是合建與都更的前提，大家也因為擁有這塊土地才有這項都市更新計畫，建商與地主所有權人，本都該有合理的合作條件，經歷這麼大的變更計畫與成本修正，本就該誠懇的說明與分配，而不是無條件要所有權人全盤接受，這不是合建與都更計畫該有的態度，建商對於共同負擔的部分，原都市計畫架構下提列出 37.33 億元，已包含了公司利潤，而變更事業計畫書則憑空增列到了 68.30 億元，各項財務計畫內容包含太多不合理與不合常規比例，說明如下：

原都市計畫：

- (1) 重建費用：2,404,140,758
- (2) 權利變換費用：439,142,590
- (3) 貸款利息費用：100,094,223
- (4) 稅捐費用：28,432,833
- (5) 管理費用：762,134,603

變更後計畫：

- (1) 重建費用：4,509,425,697

(2) 權利變換費用：425, 054, 952

(3) 貸款利息費用：257, 121, 691

(4) 稅捐費用：176, 434, 941

(5) 管理費用：1, 427, 558, 355

經計畫變更前後數字比較我們可以看到費用都是 2 倍以上的變更，已改變原計畫原則與精神，更沒有提出合理的說明解釋，建設公司將費用提列到共同負擔之金額，要求地主所有權人無條件接受這不合理的成本提列，增加了建商分配比例，也稀釋了地主所有權人的權益，這樣的變更事業同意書，尚待釐清的地方甚多，有太多需要建商提出合理的說明與權利如何合理分配，應回到正常程序不是強渡關山。

2. 如前述建商如此大的變更已脫離原本事業計畫架構與精神且原計劃總樓地板面積 4, 0211. 65m(等於 12, 164. 024 坪)增加至 44, 630. 05m(等於 13, 500. 590 坪)增加的坪數是 1, 336. 56 坪及 1 層車位，卻要大家共同負擔，利益則全歸元興建設，這不是各所有權人該讓的利，也不合理，建商更需要給大家一個說明，這可是各個地主所有權人的共同利益，怎麼可以無條件讓利，所以建商更需要給大家一個說明與解釋。

3. 變更計畫前後，若所有權人無條件接受，建商在看不到的地方，已增加了無數的房地產與數十億的利潤，再因沒有理由的提高投入成本，稀釋地主所有權人的分配比例，這樣又可無形獲得多大的利益，在此鑒請都更處與委員督促建商，正視彼此合理的合作條件與誠意，真心感謝協助，

謝謝。

4. 在建商設計有變、樓層有變、持分改變且在大家都還沒有通過的情況下，選屋這項過程是否合於制度與法規呢？

五、規劃單位一邑相更新規劃股份有限公司（楊閔妃經理）：

- （一）本案財務計畫是依提列標準計算，後續於審議過程將說明各項提列依據供委員及幹事審查，後續依審查結果為準。
- （二）本案的舊案是於 103 年報核，當時的估價基準跟現在的估價基準已相隔超過 10 年，且舊案設計的建築構造是 SRC，現在是鋼骨造，故就法定工程造價而言，本就有較大差異。且近年不僅房價上漲，物價上漲幅度也很大，故提列金額才會有較大差異。
- （三）本案現申請之容積獎勵樓地板面積其實增加不多。土地容積是固定的，再加上容積獎勵，舊案申請的容積獎勵約 46%，現在則是上限 50%，真的沒有增加很多，僅是改用新的容積獎勵檢討。本案現申請綠建築等容積獎勵，在環境規劃及建築設計方面都會比較舒適，這些皆為實施者的成本，依現行規定是可以提列的。
- （四）本案變更事業計畫之估價價格日期落在 113 年，舊案的估價價格日期落在 103 年。舊案當時的法定工程造價並沒有那麼高，現在的法定工程造價相對非常高，故僅用提列標準計算就已這麼多。
- （五）戶數是依市場需求及所有權人需求調整，舊案主要是 70 坪的大坪數，時至今日，可能在買賣等方面也不易適應大坪數，故本案變更時才會調整坪數規劃。
- （六）利息、稅捐等相關費用，其稅基皆來自營建費用及其他費用

等，故相應之下皆有漲價情形。雖從數據來看漲得較多，但本案皆依提列標準計算。後續的審查過程中，實施者團隊亦會向審議委員說明提列的合理性、必要性。

- (七) 方才估價單位亦已說明，拆遷安置費與拆遷補償費係依現在的估價空間進行估價，若有太低或太高，屆時將依審議委員的意見調整。財務計畫提列的費用是預算性質，後續將由審議委員們審查，實施者團隊會向審議委員說明提列合理性，並依審議結果修正。以上說明，謝謝。

六、估價單位一字豐不動產估價師聯合事務所（胡毓忠估價師）：

本案租金補貼係依 113 年 1 月價格日期估價，後續物價上漲情形並不會反應在這個估價金額。您所提意見，後續於審議會中，委員將依您的意見審查本案租金估價是否偏低。

七、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 代表都市更新處向黃先生說明，本案是變更事業計畫與擬訂權利變換計畫，目前是公開展覽階段，故本案尚未進入實質審議階段。
- (二) 後續審議過程中，本處及本市都市更新及爭議處理審議會皆會依照相關規定，就本案提列總表、工程造價要項等相關提列成本、費率及共同負擔比例進行審查。

八、學者專家－蕭麗敏委員：

- (一) 各位地主、實施者團隊大家午安，先向大家說明相關法令規定：本案本次除了變更事業計畫，並同時辦理權利變換計畫，故法令適用及地主很在乎的成本提列，皆會依相關法令規定辦理。
- (二) 依會議資料所載估價價格日期為 113 年 1 月 31 日，意即本案

所有的成本及所有權人選配房屋的估價依據，包含成本費用、房價，還有地主關心的租金補貼、拆遷補償費，全部都是用這一天（113 年 1 月 31 日）作為基準。

- （三）方才股長已說明本案後續仍有審查機制，包含幹事會、聽證會及本市都市更新及爭議處理審議會審議，地主皆可於法定審查程序中表達意見。
- （四）因本案時程非常長，從會議資料可知本案原事業計畫在 108 年核定。故建議地主若有任何問題，隨時都可以跟實施者團隊討論；若是法令面問題，亦可向本市都市更新處諮詢。也請實施者團隊善盡溝通、整合責任，跟審議委員說明當然是必要程序，但針對地主問題一定要確實地向地主說明清楚。
- （五）建議實施者在後續的審查程序中，尤其是幹事會階段，務必就前次核定的內容跟本次變更的事業計畫內容進行對照、分析。通案而言，包含建築設計、財務計畫等皆要明確地對照、說明。地主們也不用太擔心，因本案現階段是由建設公司所提出的更新計畫，後續在審議過程中，我們會依相關審議原則及法令來審查提列的費用及估價報告是否符合規定。以上說明與建議，謝謝。

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 3 時 15 分）