

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區文德段一小段192地號等5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113年6月3日(星期一)下午2時30分

貳、地點：臺北市內湖區行善區民活動中心

(臺北市內湖區行善路25巷13號二樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長(陳信嘉副工程司代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 記錄：宋沛融

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區文德段一小段192地號等5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陳信嘉副工程司，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、文化局(書面意見):

(一)依本府 113 年 5 月 16 日府都新字第 11260226223 號函辦理。

(二)經查旨案本局業以 112 年 9 月 1 日北市文化文資字第 1123019166 號函(諒達)函請本案實施者依文化資產保存法相關規定辦理在案，仍請依本局前開函辦理。

三、所有權人-文德路■■■巷■■■弄■■■號■■■樓一黃■■■(書面意見):

人對於都更是支持的，但到現在本人未簽合約，因為對合約有些意見，我有些問題想提問實施者。

(一)有關拆遷補償費，協議合建和權利變換是否有差異?以及何時發放?

(二)海砂屋補助何時發放?

(三)依協議合建契約書上所載拆遷安置補償費，是由全體點交房地完成日起，至甲方點交新建物完成日止。請問

a. 此處所指新建物完成日是否是在完成全體送水送電後的點交?

b. 選擇權利變換的地主是否也是依此同樣條件及方式?

c. 依都市更新事業計畫及權利變換計畫案中之拆遷安置費編列為 43.7 個月，如工程因故延宕，無法在實施進度內完成，交屋點交必然會延後，地主勢必會對外多付一筆租屋租金及損失，應如何處理解決?且處理方式和權利變換地主基準線是否相同?

(四)本建案的耐震係數規劃是多少?由於台灣處於地震帶，又近年來地震強度有變強、頻率增加的趨勢，一個讓人安心的家是最基本的需求，冀請本建案防震設計的耐震係數能在 0.26G(耐 6 級弱震度)以上。

(五)由選屋前所提供的協議合建暨權利變換權值分析表中及計

畫案中了解，建商無償贈與給地主的金額概算大多地主都有拾數萬(約 25%)到數百萬(約 75%)，請問為何不能規劃來提升本建物的強度?如 RC 結構升級到 SRC 結構及防震設計的提升。

- (六) 本案「共同負擔」費用為 73.36 億餘，實施者自籌資金多少(30%~35%)? 又銀行融資多(65%~70%)? 更新後總價值為 157.82 億餘，實施者分成 46.48%→73.36 億餘，所有地主分成 53.52%→84.46 億餘，實施者實際出資(30%~35%→21.9 億~25.6 億)卻分成獲得更新後總價值的(46.48%→73.4 億餘)，是否有違比例原則?
- (七) 本案「共同負擔」內的管理費用，刨除非直接相關支付的貸款利息和稅捐費用，而以其直接相關的重建費用及權利變換費用計算，管理費用占有比例為(29%)，是否有偏高的傾向?(重建費用:45.77 億+權利變換費用:7.50 億=53.27 億，管理費用:15.32 億→約佔相關費用 29%)
- (八) 住在 A 區 B 區的房子如面向湖那邊發生火災，在轉彎處大吊車進得來嗎?

四、所有權人-文德路 ■■■ 巷 ■■ 弄 ■■■ 號一張■■■(書面意見):

- (一) 收到的書面資料竟然與光碟資料不同，市政府如此把關? 聖得福如此辦事?
- (二) 其他地上物拆遷補償費用部分，二層(含地下半層)被認定為一層且係鋼筋混凝土結構磚牆，被認定為鐵皮屋。
- (三) 拾壹之二有關費用負擔部分有疑慮，似與土地合建契約書有違，本案公聽會之說明應不違反合建契約。
- (四) 壹拾參財務計劃，沒有提出聖得福及富品公司之出資金額，既然是合建，應該是我方出土地佔幾%、聖得福出資多少佔幾%、富品出資多少佔幾%，而非僅我方提供土地以信託方式融資出資還要負擔利息，而建商卻無出資金額?以現金流來表示，專案融資佔 70%，而聖得福自有資金僅佔 30%，合建契約中約定為 65~35，回收亦同，而目前變成 70~30，而回收變成 50 餘%，要負擔 65%的費用。財務規劃部分係以本說明為主，還是以合建契約為主?當初合建契

約是與聖得福簽訂，現冒出第三方，且未事先與甲方相關人士公開提出說明及解釋，是否合宜，且出資比例也是否讓利給甲方，譬如自有資金增加，融資金額即可降低，減低融資貸款而不減低回收？

(五) 所有公聽會提出之資料均不應違反合建契約，而且也不應為契約之其他約定事項。

五、所有權人-文德路■■■巷■■■弄■■■號一李■■■(書面意見):

(一) 我並不是反對戶，但是我買的房子是五層樓 RC 建築，現在要改建成 21 層樓 RC 建築，其建物韌性讓人堪慮建議應以 SRC 鋼骨鋼筋結構為主建構，保障住戶安全，請建商毋再以「造價太貴錢不夠」為由回復。

(二) 新建物之耐震係數只為五級，強震來襲實是堪慮，建議應提升為 6 級(0.33G)耐震係數，以防強震來襲建物受損，請建商更毋以「五級沒事、六級不倒」為由回覆住戶。

(三) 合約請載明「信託專戶」於四大公股銀行，且由中國建築經理公司監督。

(四) 明確約定，未完工程處理機制是為續建承諾機制，並承擔已完成結構之瑕疵擔保責任，且訂工程進度延宕之罰則。

(五) 建商如違約或停工 3 個月，須明訂罰則，交待信託專戶之信託金與房屋預售金之處理方式，亦須付予地主違約金。

(六) 合約採用「合建保證金」以保障地主權益。

(七) 重建工程造價要項，除了稅捐、利息外，費用總額佔更新後可分配總價值 157 億之 43.47%，其中管理費用亦佔分配總價值達 9.71%，土地所有權人只分配到 53.52%，此比例有違土地所有權人的權益甚多。

(八) 請明確標示租金補貼之起訖日期。

(九) 建商承諾，於 111 年 7 月 31 日前簽約者，開工後招待日本東京五日旅遊，贈 50 吋彩色電視一台，另兩輛賓士汽車供簽約者抽獎，此利益分享是否因建案未委託建築經理公司監督本信託專戶？此費用是否概括於共同負擔項目內？

(十) 建商 115 年 1 月拆除地上物，此日期與都發局限定使用日

期，竟是如此巧妙相近，住戶面臨都發局罰款壓力，與建商的拆屋日期雙重壓力下，我們將受迫參予都更，試問這都更案是否等同強制徵收土地？

- a. 如被迫都更為時數年，無人願長期租屋給七旬老人。
- b. 餘命不長，僥倖都更交屋，已近八十高齡，如何能再承受搬家的勞累。
- c. 如不願參予都更，不但無法賣出海砂屋，亦無法向銀行借貸，實難再購一容身之屋，七旬老人唯一公寓，因都市更新建商改建，成為一生夢魘，安享晚年如此難行，是否讓七旬老人在此自行終結晚年？

(十一) 盼市政府積極推動都更政策之餘，也能同時有相關配套措施，幫助有難處的市民解決當務之急。

六、所有權人-文德路■■■■巷■■弄■■■號■■樓一陳■■■(書面意見)：

- (一) 我的發言請求列入此次會議紀錄，謝謝！
- (二) 到今天，住戶都配合公司分好了房子，但是公司只給了大家每戶房子的大尺寸，沒有房間、廁所等尺寸，這個讓我們住戶無法理解想像室內的大小、格局。
- (三) 今天市政府舉辦公聽會，之後就進行審議、申請執照，設計都一定完成了，圖面也應該都完整了，所以我請求公司一周內給我們有詳細尺寸的建築平面圖和結構梁柱平面圖。
- (四) 非常謝謝聖得福建設開發股份有限公司，貴公司這兩年高水準的表現大家都看的見。

七、所有權人-文德路■■■■號■■樓一張■■■(現場登記)：

- (一) 我們目前房子都是自用住宅，房地 2.0 制度上我們應該是用舊制？合建方式的相關稅額，請稅捐機關協助補充說明。
- (二) 交屋後的稅務減免延續十年的法令，待建物完成後是否還適用？
- (三) 方才的大姊超過 65 歲可以申請社會住宅，想請問目前都市更新拆遷過程中，我們在申請社會住宅上，是要以擁有自用住宅計算嗎？如果還有其他繼承的住宅是否也有資格申請？

八、所有權人-文德路 ■ 巷 ■ 弄 ■ 號 ■ 樓-劉 ■ (現場登記)：

(一) 這次非常謝謝長官們及聖得福建設為我們未來的居住花了很多心血，我想請教專家，C區二樓以上平均價格 86 萬，A區 B區二樓以上平均價格 98 萬，我認為 C區的估價偏低，我看附近建案 16 年房子，2 樓成交價 83.9 萬，文德路 275 號 4 樓之 5 屋齡 18 年成交價 85.1 萬，小小建議估價應調高。

九、實施者-聖得福建設開發股份有限公司(陳淑宜副總經理)：

- (一) 首先針對拆遷補償費及拆遷安置費，協議合建地主分回 65%，建商分回 35%，而非 53.5%分給大家，只要有簽合建契約，所有條件即按照合約走。
- (二) 拆遷補償費部分，協議合建地主拆遷補償費只有給五樓，如混凝土建物一坪 2 萬，如沒有簽合建契約，則按照估價報告領取。本案給各位「協、權擇優」，將來會有三個時間點列出兩種權值給各位做選擇，第一個是選屋時會計算金額、第二個是審核後會有核定價格、最後為確認建築完成時間點，協議合建的租金補貼時間從點交房子給我司開始，到驗屋通過後才停止，若權變則依審查核定之時間而定。
- (三) 海砂屋補貼，將來拆屋完畢後，須附上相關拆屋後照片向建管處申請，該時間點大家已辦完信託，建管處會撥款到信託專戶，撥款時間點則須視建管處預算情形而定。
- (四) 本案 A區 B區容積率為 225%，方才住戶提到的我司其他建案容積為 400%，在同樣的分配比例下，不同的容積率分回的坪數就會有很大的不同。本案開案時，地主最大的訴求為室內一坪換一坪，所以當初簽約時分配條件設為地主分回 65% 或室內坪一坪換一坪讓地主擇優，因我司僅分回 35%的建物，因此考量實際成本採用 RC 結構，但本案有特別採用 Alfa Safe 工法。
- (五) 共同負擔費用待審議完畢會有結論。
- (六) 有簽合建契約，公司就會按照合約上約定履行相關義務，頂樓加蓋補貼款乃依技師測量成果圖計算之頂樓面積來

補貼，待本案審完並辦完信託後，拆屋後第一個月就會將協議合建頂樓加蓋的拆遷補償費匯給所有權人，權變地主則依法規辦理。

- (七) 將來的資金需求會有建築融資及住戶的租金補貼，會在拆屋前和銀行談定，並與住戶們辦理信託說明會，住戶之土地不會用來做任何抵押和融資，融資全部由建商負責。
- (八) 所有房子規劃將來只有水區、廁所不能更動，待連續壁完工後地主會拿到光碟片資料，CAD 檔當中有所有房間之尺寸及電路圖，會有兩到三個月時間做客變調整。假設三房要改成兩房，我們就退你一個牆、一個門的錢，將來也會有兩組地板給各位選材，這些客變將來會再詳細執行。當初給地主選屋時也有放家具配置圖就是很清楚的尺寸參考。
- (九) 105 年之前就持有房子的屋主，房地合一稅土地部分免稅，假設將來房子 5000 萬，房地比若 60%:40%，5000 萬的 60% 是土地部分，2000 萬是房子部分，因將來會有房地互易稅要繳交，公司會開一張發票給各位，所以 105 年之前持有，將來房子蓋好要賣時，要繳的房地合一稅就不多，但如果 105 之後持有的，土地部分也要繳稅 20%。協議合建和權變價差的所得稅，很多地主都選協議合建，差別在將來過給建商土地的增值稅要怎麼算，假設增值稅 100 萬，過給建商約 35 萬金額，若以「一般」計算有機會打 6 折，若自用可能沒有機會打折，但都要等待釐清，相關稅賦要等時間到才會比較清楚。
- (十) 關於社會住宅，都發局有社宅可以出租給都更中繼需求的人，要實施者去申請，但申請後必須要有人釋出才能遷入。將來確認搬遷時間後我會和各位做流程說明。
- (十一) 建經公司部分，關係到融資問題，例如當年公司的「圓山 ART」是跟合庫融資，就採用合庫自己的建經公司「合眾建經」，因此一些不確定的事情無法一開始就在合約當中寫明，另外若地主年紀較大，可以在審核完成後將您的房子土地賣給公司，或是由聖得福做擔保做三方合約，透過代銷將分回的建物車位做預售，由買方將錢繳到地主名

下。最大直案子就有好幾個地主都賣掉預售屋，光是收到的頭款就可以拿去買其他地方的房子。

十、建築設計—徐國書建築師事務所(徐國書建築師)：

- (一) 消防問題，最近還有一個審議原則中有做修正，經過多年來討論，消防車要經過只需要 4 公尺寬度，而消防車停放救災要 8x20 空間，我們的道路是 6 公尺，大家可以看我們基地退兩公尺，可以做人行步道，但我們要再退 2 米來讓消防車足夠停放。
- (二) 大家都認為 SC 優於 SRC 優於 RC，其實是迷思，所謂 RC 結構使用已久，當中包含鋼筋和混凝土，這兩個材料特性，混凝土是抗壓力，鋼筋是抗拉力，SRC 是在 RC 的柱把中心換成鋼柱，使用原理一樣只是把鋼筋的幾根變成鋼柱，SRC 是把鋼柱變更大，並把外圍包覆變成防火批土，因此在超高層通常會考慮用韌性足夠的，結構形式的確和材料有關係，價格上也有差異，鋼材是最貴的，加上施工技術費用，因此 SC 是造價最貴的，但我們要的結果是耐震，以耐震係數來說無論哪一個結構，耐震係數要求的計算都是一樣的，且目前世界最高樓哈里發塔也是使用 RC 結構。本案使用的 Alfa 工法在施工的程序上已經做了很大的一層保障，以臺北市來說，達到最標準 0.24G 這樣工法的要求，其出現的結構結果，要做到「小震不壞、中震可修、大震不倒」，因此使用最貴的 SC 不代表耐震效果會最好，應該是用專業結構做計算加上良好的施工，會是更好的保障。

十一、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理)：

- (一) 拆遷補償費的部分，核定後兩個月內寄發通知後一個月內會發放。這部分是針對權變戶。本案是部分協議合建、部分權利變換，協議合建是依契約執行，權變的合法建物拆遷補償費和其他改良物拆遷補償費是等同在協議合建中是拆遷費和租金，其權變結果會依審查後核定的月份來支付，合建則依照契約約定來支付。
- (二) 結構上，營建成本直接反映在大家的共同負擔，希望大家

都能理解。

十二、臺北市稅捐稽徵處

- (一) 針對房地合一稅舊制和新制的部分，此部分涉及國稅局，應依個案和國稅局洽談，稅捐處針對房屋稅和地價稅，更新期間由實施者向主管機關申請更新期間地價稅全免，待完成開工後由起造人申請，土地增值稅部分，如果是屬於合法使照之後，協議合建依合約所載比例，例如用土地換更新後房屋佔 65%，代表這是和建商換房子，屬於交換部分，依法規可減徵 40%，如果是屬於更新前價值和更新後價值不一樣要再找補這部分就沒有減徵，但這部分也只能大致說明，還是要等到使照核發後拿到房屋稅籍才能依價值估算。
- (二) 都更十年部分，使照核發後會有兩年的地價稅減半及房屋稅減半，這是看房子不看人，即使有移轉，兩年內這房屋都可以減徵，都更十年部分涉及到主管機關的認定，目前法規確實只有到 107 年實施這部分，後續是否有要再延期要依主管機關認定，若為權利變換合法建物可以延續十年的房屋稅減半，若非合法建物部分，比如說以合建來說 35% 部分沒有辦法減徵，因此後續可能會發現部分有減徵、部分沒有減徵，是因為協議合建只有一開始擁有的部分可以減徵。

十三、學者專家－蕭麗敏委員：

- (一) 因為我們的都更程序和相關法令規定確實比較繁雜，對於地主來說會比較辛苦因為涉及許多法令，建議大家有任何問題隨時來和實施者做請教，例如有稅務的問題不一定要在公開的會議才提出，建議可以隨時和實施者作互動，本案部分協議合建部分權變，合建部分私約依照民法契約自由原則，只要符合法令規定雙方合意為之，法令程序上不會審理私約，因此各自需檢視好合約，審議會審查部分為光碟和兩本計畫書，更新處長官提到不一定要光碟，會議通知函上有計畫書網址連到更新處網站可以下載，會和光碟上的資料一模一樣，因此後續許多檔案資

料也請實施者多多協助地主，讓大家對會議資料更清楚，後續作審議時，原則上審議會針對此兩本計畫書內容來審閱是否符合相關規定，也會針對方才地主提到的建築設計、財務計畫共同負擔也會檢視提列是否符合相關標準，以及大家也很在意的估價部分，我們會審視三本估價報告書，各委員會提供審查意見，審查後實施者將配合修正或說明，經過審議後這兩本報告書才會定案，下一個階段會進行幹事會和權變小組審查，因本案地主人數多很難做到百分之百沒有意見，如地主有意見就會舉辦聽證，為公開場合，聽證結束後進入審議會大會審查，後續進度會加速辦理，剛剛有提到出資人的問題，出資人等同實施者團隊之一，因此實施者分配的房地，由實施者和出資人自行協議比例，和地主沒有直接的關聯性，出資人部分在報告書當中有載明。

(二)最後和實施者這邊建議，權變戶對於法令規定可能沒有那麼清楚，請實施者盡量做協調溝通。

十四、臺北市都市更新處—陳信嘉副工程司：

(二)海砂屋部分，的確有安全問題，建管規定針對海砂屋有限期使用的規定，都更這邊針對海砂屋也有額外的專案獎勵，因此本案是都更獎勵以外再加上海砂屋獎勵，並不是徵收土地，是由住戶提供土地、建商提供資金來完成都更。

(三)有住戶提到內容不一致的部分，資料函文有寫清楚包含簡報以及計畫光碟，總共三份資料，要看詳細內容都可以看光碟中事業計畫及權利變換，另考量光碟不是那麼適合使用，簡報我們有提供 QR CODE、函文上也有網址可以上網下載參考。

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 45 分）