大熊開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段64地號等3筆土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、 時間：民國114年12月18日（星期四）下午2時30分

貳、 地點：內湖區公所行政中心大禮堂

（臺北市內湖區民權東路六段99號8樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　紀錄：宋沛融

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大熊開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段64地號等3筆土地都市更新事業計畫案」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宋蕙汝副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間:第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會先請實施者做公聽會的簡報。

陸、 與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：（現場登記）

(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、所有權人－張○○(312地號)(書面意見)：

(一)大熊寫109/9/25、109/10/12、109/11/16、109/11/17有跟我們協調，但是109年一整年大熊並無跟我們協調，這點我在111/04/12及112/03/15公聽會已經提出過這個疑問，此次再度提出。

(二)計劃書中有機車位168個，住宅單元有169個，一戶一車位的原則少了一個機車位，請問這個部分會如何處理？

(三)針對雨遮的部分，我查了 GOOGLE，2011年5月~2017年12月是可登記不計價，但在計畫書中的收入說明卻將雨遮列入開發收入，造成計劃書中的相關金額產生變動，這部分是否可請大熊更正相關數字？

(四)P.IV 臺北市都市更新審議表中總樓地板面積為25920.42平方公尺，約為7840坪，但銷售面積表產權面積為8736.21坪，二者相差896坪，請問差異是在哪些部分？各佔多少坪？

三、所有權人－邱○○(312地號) 承辦科代為宣讀（書面意見)：

(一)第二次公聽會紀錄回應表第一頁，實施者回復無法申請綠建築，那又為何在第二次幹事會回應綜理表第七頁提出漏列綠建築維護費用，又補列152萬元？

(二)幹事回應綜理表第九頁提到人事行政管理費5%、銷售管理費6%都是政府上限的標準，風險管理費也是接近高標， 委員會請實施者自行酌降共負比40.21%，委員都要求逐一說明合理性及必要性，而實施者卻又提高到41.59%，令人難以認同。

(三)公辦公聽會記錄回應綜理表第七頁，專家學者簡委員提出資本額不高一般都會用續建承諾方式，畢竟發生太多都更建商倒閉，地主求助無門的惡性事件，地主當然希望能夠順利完成都更，期望實施者能讓更多地主放心。

(四)第二次幹事回應綜理表第一頁，地政局張幹事提出估價報告書比較標的物6門牌及價格日期與實價登錄資料不符，實施者回覆文德路102年至104年周遭新成屋市場行情，實施者一直強調隔鄰的安縵莊園是他們蓋的，那為何不直接當售價標的物？畢竟建築成本是依政府110年7月公告之標準認列的，一個合理售價是否也應順便調漲而不是把均價從74.9377一坪下修為74.9167一坪？

(五)實施者一開始上門洽談都更事宜時由其公司人員顏○○小姐手書試算表是以都更前室內加陽台，一句有關送公設之內容係為前實施者與地主洽談之內容，實施者亦無相關權利人簽署任何之協議，事實是趕老公專案末班車讓大家先簽同意書，說相關條件等通過審核後在權利變換才會載明，相信其他地主手上應該也有這份試算表，請問有無法源可以保障地主的權益？

四、所有權人－蘇○○(312地號)(書面意見):

(一)當初簽同意書是以協議合建，一坪換一坪，公設外再加送一車位，但完全是一張空白支票，裡面沒有寫任何分配比，只有地址跟所有權狀就送審了，這樣當然無法獲得100%同意，因此轉成權利變換案，但轉換過程中大熊開發完全沒有和我們地主協商，請問這樣我們是不是要再簽屬一張權利變換的都更同意書？請問初始同意書有效嗎？

(二)資訊不對等：實施者要求地主支持事業計畫，卻連最基本的權利價值比例或預估及分回坪數都付之闕如，一直拖延不送

權利變換計畫書。屆時地主房屋價值剩多少都不知道，拖越久價值越低，無法明確知道將來權益細節，建議在事業計畫書內載明預估分回坪數。

(三)估價標準：請問本案開發者選定之估價師和估價內容能否公開透明？甚至能讓我們知道目前預估的更新前和更新後單價為何？我們地主大概可以分到百分之多少比例？

(四)當初協議合建時公設是外加，那麼請問現在公設是外加還是內含？這對我們所有權人非常重要，如果是內含的話所分回下來的土地會比初始少非常多。

(五)最後，我要求實施者在會後一段時間內，提供本案初步分配試算表給所有權人參考，否則本人對本案的合法性及公平性持保留態度。

五、其他到場人-謝○○:

(一)設計圖上三個方向似乎有做內縮，拓寬馬路，但車輛的進出到60巷之後是銜接到舊的道路，靠近安縵莊園左側小巷子，這樣道路就不夠寬，讓整個的設計就只有上面的道路是比較好看，但是在15樓的右邊跟60巷的15戶靠得非常近，道路變得非常窄，以致60巷包含我的15戶有80%以上希望納入這次更新，以免陷入畸零情況。

(二)本案車庫進出規劃為何？目前基地附近行車方向皆單向進出，從12弄進，60巷出，本案增設近200個車位，車輛進出時是否會影響附近居家安寧？

(三)施工期間不免產生大量噪音，是否有噪音減降措施？

六、所有權人－卓○○(64地號）承辦科代為宣讀（書面意見):

(一)實施者大熊只在當初為取得同意數跟地主們互動後，達8成以上門檻就沒有再跟地主們定期雙向溝通，所以我們地主也只

能被動地等待階段性的公聽會，再將不瞭解與擔憂之處提出，又因為每次公聽會有地主提出擔憂「爛尾樓」之風險……雖然實施者有在事業計畫修改內容以信託轉嫁風險，但期間因為建商都沒有定期與地主們協調或開會，以致擔憂之處還一直存在，影響事業計畫內容，很多的成本太高造成地主權益不對等，我們地主對都更事業計畫還有諸多問題還需請實施者大熊更有耐心地說明與改進，也希望都更處委員及幹事能協助地主做最安全、合理及公平監督審查。

(二)建築設計以法定總工程造價計算分級，估算級距參考是否需細分級距費率增加花費，且又將已故建築師設計費用加總進去，不是增加重複費用造成地主負擔費用高升？雖為共同負擔也有灌水之嫌，再加上更新規劃費用高達1304.62萬元，確實造成地主負擔攀升而心生恐懼及對實施者信任降低。

(三)權變階段三家不動產估價師，可否保障我們地主有推舉資格嗎？另外在先前階段也有「估價支出」、「更新測量費」以及「交通影響評估費」，是否一定須編列到共同負擔之成本？希望都更處可協助說明釐清。

(四)拆遷補償費用及拆遷安置費用等，每平方公尺才補助192元，對於地主權益保障很不友善，就上述在事業計畫工程造價成本因通貨膨脹物資上漲而提升負擔成本，但反觀給地主安身立命的保障反而違反市場行情，實施者大熊每次延後下修事業計畫內容對地主的權益保障真的客觀周全嗎？

(五)地主土地交託融資要繳利息共同負擔，為何其他拆遷補助和信託等費用支出還要編列利息造成地主的共同負擔增加呢？

(六)交屋前人事行政管理費有8千5百萬以上，很多支出都重疊實屬太高，反觀交屋後預留公共基金提案法規最低預留304萬多

及綠建築維護管理費152萬多，相形之下是否不太合理呢？

(七)銷售管理費高達近1億500萬是否太高？若銷售管理費及人事行政管理費都那麼高的話，可否在事業計畫書將打工資格預留給地主增加收入來負擔不合理的共同支出成本呢？

(八)信託提撥金額來源比例為何？能否請信託銀行協助地主更了解，展現建商誠信。

(九)實施者初期告知地主們以合建方式，但期間因大熊未能積極、 公開、公平合理的與地主協商彼此處境及擔憂和需求，以致案子反覆修改延後，雖不用重簽同意書，但也不能對地主們置之不理，還讓同意戶誤會未簽同意書影響進度，殊不知未簽同意書之地主在保護每位地主的血汗錢及捍衛大家辛苦建立的家園，因為近期北投建商倒閉及大同區建案皆讓地主心生恐懼，反觀成功的都更案大多是實施者與建商積極主動聯繫地主們討論溝通達成共識才得以完成，若大熊能效法成功實施者風範，即使我們目前是非合意的權利變換，也不無可能取得100%地主之信任與託付。

(十)煩請都更處代表釐清審核進度是否會被同意數所影響或被同意數更高之都更案插隊？

(十一)若進入權利變換選配的機制，因實施者的規劃坪數未必符合地主上下10%範圍，又因為老舊公寓之公設和新大樓公設比的落差太大，可否更明確載明每一地主在不衝突的狀況下能換置符合自身需求的坪數，且能釐清可選配的相對應室內使用坪數及車位，保留地主優先購買等權利？

七、利害關係人－王○○(陳○○代理人)(312地號)(現場登記)：

(一)貸款承受人是誰？房屋現有所有權會在何時發生移轉？若是建商、是否要過戶給建商？然後承攬建築又換人，最後合法

轉移產權？那我們就要承擔沒房又背貸款的下場。

(二)信託專戶，建商還不是邊領邊蓋？如果倒了跑了，還是我們所有權人倒楣。

(三)目前內湖市價單價80~120萬，依照標準概算成本最少也有4~6成，事業計畫書裡表示單憑造價拉高至15萬出，我認為不太合理，那表示利潤高達七成，所以為什麼交換坪數那麼低？

(四)曾在之前的與會提出建議，今天看也沒有改變什麼，大熊實施者也並不和我們溝通協商，打給建商也沒有回應，我認為沒有溝通那這個案子也沒必要做下去。

八、所有權人－洪○○(312-1、312-2地號)（現場登記）

(一)312-1、312-2地號，上午去查轉為道路用地，這兩塊的用途麻煩實施者解釋。

九、其他到場人-孫○○（現場登記）

(一)此版更新成本增加了，收入卻沒有更新？一坪約是75萬收入。

(二)30年的老大樓一坪約是80~85萬一坪，我們新大樓相信起碼價值在一坪85萬以上，我推算以此前提我們所有權人原本土地一坪應該可以換到新大樓0.97坪？現今用不同版本計算成本是增加的，但收入也應該同等計算，這樣才是公平的。

(三)簡報有相關抽籤的某頁講太快，希望實施者說明一下。

十、里長

(一)居民有意見不能及時發言，我認為這個方法效益很低，應該就近和居民接觸溝通，希望大熊檢討。

(二)大熊開會太少也不和住戶溝通，導致住戶有很多地方很不清楚，或者有疑問想提問都無處可說，希望大熊多開會和居民溝通商量。

(三)希望有紙本詳細內容，並讓居民有足夠閱讀時間後，請大熊開發召開說明會協調，里辦公室可以提供空間。

十一、規劃單位蕭惠珠經理：

(一)更新規劃：

1.雨遮部分本案是104年報核的案件，107年以前的都市更新案雨遮確實是可以登記的。

2.總樓地板面積是建築物各樓層實質主建物面積，而產權面積是包含主建物、附屬建物及共有部分面積總和，故產權面積會較總樓地板面積大。

3.建築設計費、更新規劃費及相關管理費等，有關費用提列之合理性，實施者都是依都市更新處所訂之提列總表標準提列，費用合理性部分之後進入實質審議，都市更新處及審議會會替大家把關，若不合理會被要求刪減。

4.本案有申請綠建築獎勵，續建承諾，這次我們依所有權人需求新增了信託機制，未來會專款專用，請不用擔心。

5.估價部分係依估價基準日評估，目前的估價基準日是事業計畫報核日104年，估價師在提採案例時會找那個時間點的相關案例，未來是以權利變換計畫報核前六個月內為估價基準日，目前的估價僅是概估，係為預估一個整體更新事業開發的總值，作為計算共負比等相關參考數值使用。

(二)抽籤部分：

權利變換階段選配時所有權人可以自由選擇權值上下10%範圍內的房子和車位，若有和實施者簽協議書，實施者會再與你們完成協議內容，會進到抽籤程序一般有兩種情況：1是你的權值有到最小分配單元，但你沒有來選配，我們會舉辦抽籤請公正第三者代為抽籤，或者所有權人本人到場親自抽籤。2是有兩位以

上所有權人選到相同房屋或車位，無法協調時亦舉辦抽籤決定。

(三)估價基準日及銷售價格部分：

我們的事業計畫是104年報核，所有成本及收入都是以104年當時所訂為估價基準日，故營建費用及銷售單價才都會比現在低，未來是以權利變換計畫報核前六個月內為估價基準日，目前的估價僅是概估，係為預估一個整體更新事業開發的總值，作為計算共負比等相關參考數值使用。

(四)312-1及312-2地號：

312地號依據臺北市政府地政局土地開發總隊105年3月24日北市地發控字第10531214301號函已辦峻逕為分割，分割後312地號為住宅區，分割出312-1、312-2地號為道路用地，這是使用分區的逕為分割，我們更新範圍是黑色實線以內的部分，道路用地不在我們的更新單元範圍內，後續再討論如何處理。

十二、建築設計－蔡松志建築師事務所(蔡松志)：

(一)機車位部分，我們有機會在地下一樓再安排一個機車位以符合一戶一機車位的部分。

(二)有關開放空間我們有「都更獎勵」及「中低公寓」的兩項獎勵，面積應該要分開計算，報告書中10-31頁有列出。

(三)鄰房部份我們會再和實施者及更新處討論一下，但現有巷是私人也並不在我們都更案範圍內，我們沒有權利更動它。當然規劃部分後續我們會再討論如何處理。

(四)總樓地板面積為地下室面積加地上樓層、屋頂凸出物面積，銷售面積則車位會另外算，精確數字要由代書做計算。

十三、實施者－大熊開發股份有限公司(吳祐豪)：

(一)各位的土地是信託給信託銀行，並不是信託到大熊，銀行是受託人，我們沒辦法拿你們的土地去貸款，信託專戶的錢一

定是拿來蓋房子或者預售的收入。就算我們倒閉，信託專戶凍結，土地也不會是我們大熊的，我們無法拿走您的土地。

(二)會於一個月後召開說明會說明。

十四、學者專家-鄭凱文委員

(一)本案屬於自劃更新單元，除申請都市更新獎勵外，還申請老公專案獎勵，總計申請84.25%的獎勵，這兩個獎勵在一樓的開放空間不得重複認列，後續再請實施者於專章檢討。

(二)基地內現有巷部分，依臺北市都市更新自治條例第10條，基地內現有巷可因建築設計需要辦理廢止或改道，但東南側有一條現有巷沒有廢止，在做建築設計與規劃的同時，建請實施者一併考量東南側現有巷與本案目前開放空間規劃的關係，並補充說明相關空間之串連。

(三)本案規劃15層建築物並設置戶外安全梯，其開口必須達兩平方公尺以上，且戶外安全梯的直線距離的開口不得有其他開口，請實施者妥予檢討相關內容。

(四)有關本次調整建築工程造價要項部分，經實施者說明因工程營造費用有日益提升的狀況，故此次有調整建築工程造價要項的年份。後續請實施者將相關的法令內容檢討，妥予記載於報告書上。

以上就是針對報告書上未來進入審議內容的幾點提醒，請實施者妥向所有權人說明，倘後續仍有其他陳情，請實施者務必妥予溝通協調，也預祝這個案子順利的完成。

十五、臺北市都市更新處－宋蕙汝股長：

(一)本案有申請老舊公寓專案獎勵，倘後續經實施者評估後擬納入鄰地土地，則該範圍不適用老舊公寓專案獎勵，請實施者依相關規定做檢討。

(二)費用提列合理性部分，今經實施者自提修正改為113年版本，後續將依都市更新條例等相關規定審查，倘若費用不合理或提列過高部分，則將依規定請實施者降修或刪減。

(三)有關都市更新案的審議速度，取決於實施者和所有權人的共識，倘實施者已取得全體所有權人同意，則可向本府申請168專案和150專案等快軌專案。

柒、 會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫書載明。另於都市更新審查過程中，如各位所有權人還有其他疑義，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，並納入審議會審議參考，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06分）