

品嘉建設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184-6地號等8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：115年1月20日（星期二）上午10時30分

貳、地點：臺北市內湖區碧山區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路3段60巷6號B1）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：唐煥鈞

伍、主席致詞：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由品嘉建設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184-6地號等8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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員。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。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簡報說明。

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（或 5）分鐘發言時間

二、臺北市政府文化局(書面意見)

(一)本次函詢範圍如下：

- 1、土地：內湖區康寧段二小段 184-6、189、191、191-1、192、232、237-1、237-14 地號等 8 筆。
- 2、建物：內湖區康寧段二小段 37~121 建號等 85 筆。
- 3、門牌：
 - (1)內湖區金龍路 47 巷 13 弄 2、4、6、8、10、12、14 號。
 - (2)內湖區金龍路 47 巷 17、19、21、23、25、27、29、31、33、35 號。

(二)經查旨揭基地範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。

(三)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

三、其他到場人一陳○○(曹○○代)(191 地號土地)(書面意見及現場登記發言)：

本人是本案更新單元內的所有權人，我們對於本案即將審議完成，邁向重建，感到振奮與感激。在詳盡研讀計畫書後，為求

本案核定後權責分明、更臻圓滿，我在此提出幾項攸關全體所有權人共同權益的議題，懇請大會就以下四大核心議題，作出明確的裁示：

- (一)關於「財務計畫」:建請大會就「可管理風險」之費用提列，做出最終裁決。本案提列逾 5 億元之風險管理費，其對應的應是實施者處理整合、市場、營運等「可管理風險」之利潤與對價。我認為基於本案整合風險已極低之事實，此費用提列過高，懇請大會依此「可管理風險」之範疇，重新審視並裁決一公允費率。(詳細分析請參閱附件一)
- (二)關於「實施進度」:建請就「不可抗力風險」建立應對機制，並附加延遲完工罰則。為應對如「土方之亂」等超出實施者控制範圍之「不可抗力風險」，避免本案因外部災難而無限期停擺，我請求建立明確的應對機制。同時，針對可歸責於實施者之一般性延遲，亦應訂立明確罰則。此二者性質不同，應分別訂立，具體訴求如下:
 - 1、建立常規罰則:建請大會於核定本案的公文中，附加條件明訂實施者應與所有權人簽訂補充協議，確立可歸責於實施者事由之延遲完工罰則，其標準應不低於內政部相關定型化契約或同等保障效力之標準。
 - 2、建立不可抗力應對機制:針對不可歸責於實施者之重大外部因素(如政府法令變更導致之全國性停工、天災等)而導致工期延宕時，我請求附加條件明訂。
 - 3、啟動條件:實施者主張適用不可抗力條款時，應以書面詳盡舉證，並經監造單位及所有權人監督小組委任之專業技師共同認可。
 - 4、成本分攤:因此產生之額外費用，應秉持公平原則，由實

施者與全體所有權人共同協商合理之分攤比例，而非逕行列入共同負擔。

5、展延上限與退場機制：工期展延應有合理之上限（例如累計不得超過 24 個月）。若超過上限仍無法復工，應啟動退場或由第三方接管之協商機制，以保障地主權益，避免無限期停擺。

(三)關於「工程品質」：建請大會支持成立「具專業性與公信力之所有權人工程品質監督小組」，並建立權責分明之查驗機制。為確保本案工程品質，避免未來因建材或施工品質引發爭議，我建議未來所有權人應自組監督小組。為確保該小組之專業性與公正性，避免私相授受之弊端，我具體訴求：

1、請求大會支持未來所有權人成立監督小組之權利，並建議該小組能參考專業社團的運作模式，建立一個公平、透明的議事規則，以確保其決策能公正地代表多數所有權人之權益。

2、請求大會要求實施者，應與此一未來正式成立、具備章程之監督小組建立溝通管道，並允許小組「共同集資委任」之第三方專業技師或建築師代表，在不影響工進前提下，參與關鍵施工節點之查驗，並給予必要之圖說資訊。

(四)關於「後續管理」：建請大會要求實施者將「提供長期持有成本評估報告」列為交屋前之應辦事項。為避免地主面臨「換得起卻住不起」的困境，我具體訴求：建請大會於核定本案時，附加條件要求實施者於交屋前，提供詳盡之「更新後不動產長期持有成本試算報告」予全體所

有權人。

(五)總結:上述四大訴求,均是基於計畫書內容、為增進全體地主公共利益所提出之建議,懇請主席與各位委員採納,將其納入會議決議。我已將詳盡的書面意見及附件呈遞給大會,懇請主席裁示,將本意見書及附件全文納入本次會議的最終紀錄。謝謝。

(六)附件一:關於「風險管理費用」提列之詳細分析與說明

1、提列法定最高費率 16%,與本案已大幅降低的整合風險,顯不對等。根據計畫書內容,本案風險管理費率係依「基地規模」、「所有權人數」及「開發期程」計算後,取用《臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項》規定之 16%最高上限。我理解風險管理費用是實施者承擔風險之合理對價。然而,都市更新最大的風險在於「整合過程之不確定性」。本案歷經多年整合,已取得以下兩項關鍵成果,大幅降低了此核心風險:

(1)極高的所有權人同意比例:計畫書所載,無論人數或面積,同意比例均已超過 95%。這代表最艱鉅、最耗時的溝通整合階段已基本完成,後續因整合失敗導致案件停滯的風險已微乎其微。

(2)公有土地機關的明確支持:內政部警政署不僅同意參與,更已完成選配作業。公有地主這道常見的關卡已經順利通過,排除了另一項重大變數。

(3)相較於許多仍在八成同意比例掙扎、或與公有地主意見相左的案件,本案的風險顯著較低,狀況相對單純明朗。在此情況下,仍提列法定「天花板」

等級的 16% 風險費率，我認為有高估風險、低估整合成果之嫌，與本案的實際風險狀況顯不相當。

2、開發期程估算過於保守，直接導致費率加碼至上限，加重地主負擔。本案風險費率之所以能觸及 16% 上限，其關鍵在於預估了長達 50.8 個月的開發期程，超過了 36 個月的加碼門檻。此漫長的時程估算，我認為有檢討空間：

(1) 施工技術的進步：本案規劃採用 SC(鋼骨)結構，相較於傳統 RC 結構，具有工期較短的優勢。預估地上 24 層樓需時 28.8 個月(1.2 個月/層)，地下 4 層需時 10 個月(2.5 個月/層)，合計施工期 38.8 個月，此估算是否已充分考量新式工法的效率？

(2) 行政流程的預判：在市府大力推動海砂屋及危老都更的政策背景下，且本案已被部分劃定為「迅行劃定更新地區」，我們期待相關行政審查與執照核發流程能更具效率。計畫中對於拆照、使照申請及各項行政作業預留的時間，是否過於寬鬆？

(3) 我懇請實施者就其工期估算提出更詳細的依據，並請委員協助審查其合理性。若開發期程能被更精準地評估，哪怕僅是些微縮短，都可能讓風險費率顯著下降，直接減輕全體地主的共同負擔。

3、具體訴求與建議，基於上述理由，我在此向大會提出以下兩點具體訴求：

(1) 建請審議委員會重新審視本案風險管理費率之合理性。考量本案同意比例極高、公地主支持、海砂屋迅行劃定等降低風險之有利因素，不應直接適

用 16% 之最高費率應依個案實質精神，酌予核定一個更為公允的費率。

(2) 要求實施者就其 50.8 個月之開發期程估算，提出詳盡的工序與時程分析佐證。若估算確有過於保守之處，應予以修正，並據此重新計算包含貸款利息與風險管理費在內之相關共同負擔成本。

(七) 感謝主席及實施者的回應。補充兩點問題。所有權人關心的工程細節問題，希望實施者能夠給予明確的承諾。我們現在看到的車位都是全平面。但是有一些建案，最後變更會把平面車位變成機械車位，所以我很擔心是否未來會發生這種事情，希望實施者能夠承諾未來全案停車位絕對不會變成機械式。

(八) 實施者是否願意在後續提供更詳細的水電及建材的品牌規格清單，對於我們未來居住品質至關重要，因為翻閱所有的資料沒有看到水管要用哪些廠牌或相關建材用什麼廠牌，其實有些新建成大樓住進去沒多久開始發生漏水，後來發現水管相關的一些材料選用非第一等級，所以希望實施者能夠提供更詳細關於建材的品質規格，符合國家 CAS 水準第一等級的建材。能夠有更好的居住品質。

四、其他到場人—歐○○(邱○○代) (191 地號土地) (現場登記發言)：

想向本案的陳建築師請教一下，本案一樓的建築平面圖，從大門一進來有一個防災中心，請問防災中心有辦法把它遷移到地下一層嗎？讓一樓空間能有更多元彈性的使用。

五、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理)：

(一)曹先生您提出的意見有四個部分，第一部分「風險管理費」問題，目前我們是依據臺北市政府 113 年 10 月 30 日頒布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」的提列標準核算風險管理費的費率，以上限 16% 進行提列，未來實際會經過審議委員會審查本案的風險管理費是否合理。第二部分「時程保障及「延遲完工罰則」的部分，我想實施者與各位地主簽訂契約，契約可能會訂定相關條款。另外有關「停工應對與退場機制」的部分，本案會辦理信託，信託的部分未來信託銀行訂定信託契約會有「續建機制」，各位未來若已辦理信託，可以檢視契約裡面的信託機制，信託機制是確保未來實施者若有風險或財務問題，銀行將接續管理並負責協助各位地主尋找未來的實施者或是其他營建廠商，協助本案興建完竣。第三個「品質監督」的部分，實施者樂見地主願意自行成立品質監督的委員會，委員會部分未來需要與實施者進行對接，市政府可能無法裁示要如何處理，這個部分可能要與實施者洽談如何進行品質監督和管理。另外「永續持有」的部分，所謂的長期持有的房屋評估報告，後續請實施者進一步了解詳細內容，你們大概需要什麼內容，目前這個名詞比較難確認需要提供哪些資料。

(二)有關曹先生再次提出，「風管費」的部分，剛才有回應說明目前本案依照政府頒布之提列標準進行提列，後續將依照委員審查意見調整提列金額。另外有關機械車位的部分，目前本案設置車位皆為坡道平面車位，未來實施者應該不

會變更車位部分；若後續要變動，因本案為更新案，變更必須重新公展，各位住戶都可以知道變更內容，如果各位住戶不同意變更，公展期間都可以撤同意書。另外建材的部分，本案事業計畫有附建物建材表，但是您提及的部分不會列入建材表內；其實未來興建房屋，實施者也會要賣房屋，因此，實施者不會採用比較差之建材。

六、建築設計—陳維翔建築師事務所(陳維翔建築師)：

一樓配置防災中心本來是基於管理方便，屬於整棟建物裡面依法令規定須設置之空間，未來需確認是否能將其移置地下一層，但要先確認地下室空間是否足夠，後續才能討論調整問題，調整位置後原空間可為變成一樓大廳，因兩棟住戶人數較多，未來可提供更大公共空間使用，地主意見會納入參考。

七、學者專家—朱萬真委員：

- (一)有關風險管理費是否提列過高應該酌予調降，通案上實施者可依提列標準進行提列，後續於海砂屋專案小組及審議會程序會進行審議，並要求實施者說明依上限提列之合理性及必要性，併同考量本案共同負擔比例，提出相關意見，讓實施者進行調整修正，調整方向及審議過程會對所有權人最有利的方​​式，譬如共同負擔比例調降，讓所有權人應分配價值提升。上述是審議委員在審議個案會去作考量。
- (二)本案容積獎勵申請達 126%，因本案所申請之獎勵已超出規定上限，方才簡報說明需提及需提審議會審議。審議會上並非是實施者想要爭取就能直接核准，會要求實施者說明公益性及回饋。舉例若有一塊法定空地，是否可綠化開放

作為鄰里公園或要求提供設置 YouBike 樁位等，後續如有相關要求事項，可能將調整建築設計。

(三)有關本案容積獎勵項目，請實施者針對事業計畫內容，例如無障礙部分是否屬於智慧建築標章「銀級」的部分，請實施者釐清章節內容。

(四)權利變換計畫第 10-1 頁，有不能參與分配的部分，表 10-1 編號 6 之所有權人，應分配已達到最小單分配價值，應屬不願參與。因表格所有權人有勾選不願與不能，提醒實施者釐清修正。

八、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程司：

更新處補充說明，今天是公辦公聽會，開場時提及公聽會舉辦係為廣納住戶的意見，故住戶可針對有疑義部分於會議上提供意見，但本次公聽會不會下任何裁示或決議，針對本案相關計畫內容，將於公展期間結束後才會進入實質審查階段。會上住戶提及包含風險管理費、風險控管方案或續建機制等相關計畫內容，後續會有專家學者、幹事及委員針對這個部分進行審議。另外若地主提及私約部分，非屬於市府審查範疇。

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（上午 11 時 05 分）