

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段二小段 214-3 地號等 2 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 12 月 10 日(星期二)下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市西湖區民活動中心

(臺北市內湖區內湖路一段 285 號 7 樓)

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：蘇 科

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「臺北市內湖區康寧段二小段 214-3 地號等 2 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遲維新委員，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—蕭○○(成功路四段○號○樓)(現場登記發言)：

- (一) 因本案是以居住為主的重建案，所以我個人很關心居住品質的部分，針對建築設計部分，目前看到的配置在 A 棟或 B 棟，比較小坪數的 A3 或 B3，有景觀的都是臥室而非客廳，不符合明廳暗房，B3 面對的是有景觀的方向，但目前都是把有景觀的部分規劃成臥室，客廳被藏在裡面，跟一般的居住原則有所不同，希望後續在審議會上考量居住條件將配置調整。
- (二) 氣候變遷的狀態下，日曬部分對新的建築物來說很重要，請建築師補充房子將來在隔熱、耐熱、遮陽設計上是如何考量。
- (三) 很多新的住宅配置都是當層排水，和過去的狀態不同，當層的排水管就設置在浴室下方，因此不會影響到樓下鄰居，請建築師說明是否有此考量。
- (四) 因面臨大馬路，低樓層的交通噪音會很大，請教建築設計上是否有因應方式。

三、所有權人—蘇○○○(鄭○○○代)(金龍路○號)(書面意見及現場登記發言)：

- (一) 本案尚有同地段號 214-7 地號，面積為 2 平方米，公告現值 314,000/平方米，屬於原建照基地範圍內，應納入都更範圍，所有權為原地主大家持分，面積雖不大，但也是大家的財產，若不納入都更範圍內，是否會成畸零地，難以處理。
- (二) 依受託人的初淺了解，現行台北市都更容積獎勵辦法，(1)都更獎勵容積(2)規模獎勵容積(3)海砂屋獎勵容積(4)容積移轉。請問本都更案目前的容積獎勵僅 86.96%，原因為何？另依送審事業計畫書(P8.8)，總銷額為 12,262,431,145 元，土地所有權人共同負擔額為

5,381,954,608 元，43.89%比率偏高。本案實施者對於更新前權利人的權值估價偏低，對於更新後的總銷及出售金額偏高，如何認定其估價的合理性問題？

- (三) 本案實施者，登記資本額為新台幣 10 億元，實收資本額為新台幣 4.5 億元，實施者在網路上公開訊息顯示，尚有 20 多件開發及都更案進行中(例如：南港一期(2018)，大直北安路(2021)…等)，再承接本案總銷金額 122.62 億元之大案，財務負擔相當沉重，現金流量是否能承受？且本案實施者目前進行中的案件，有多件與其他知名建商合作(例如：長虹建設…等)，本案若完成審查後會再找其他建商共同合作？屆時是否會先通知所有原都更戶，並經大家同意後才進行？
- (四) 陳情人原為珍稀門牌號：內湖區金龍路○號○樓邊間，原提供之圖示，在 113/5/30 公開抽籤日及 113/6/20 實施者逕自發函通知前後，陳情人受分配單元為 1S8，車位編號：260，原設計圖顯示，既成巷道(200 巷)雖要廢巷，但本戶(1S8)仍為邊間，但店面寬度從 9.0 米縮小為 4.95 米，深度從 12 米，增加到 14.7 米，整個店面效益大降。然 113/8/9 送審的設計圖，直接將 1S7 往左移，實施者未事先協調，並事後也沒告知，直接至 113/11/25 收到台北市政府都更處公文才知道，但本戶原來邊間的商業效益就沒了，權益嚴重受損！且室內大柱子多在 1S8，減少了室內實際的使用面積，更新後面寬為 6.88 米，深度為 11.65 米。請問本戶更新後，還會是原來的門牌號碼？
- (五) 陳情人為金龍路○號○樓所有權人，建物登記面積共 37.71 坪，依據實施者所示本戶更新後之權值比率為 1.0682%。112/4/8 及 113/1/8 實施者所提供之更新後

所有權人可分配權值表顯示，分別為 42.03 坪及 42.83 坪，權值係數分別為 1.58 及 1.61，且原為邊間黃金店面及門牌號，113/8/9 更新後之圖示已非邊間，價值陡降，且更新分配後之係數降為 1.068%，建物坪數降為 37.49 坪(S8)，且公設比也大幅提高。原來的主建物面積 28.81 坪，更新後事業計畫書初步估算主建物僅為 24.24 坪，面寬及使用面積均縮小，且原戶的建物騰本及建物測量成果圖顯示，1 樓主建物便有 1 停車位，另**附屬建物用途為停車場，尚有持分面積 20.38 平方公尺(約 6.16 坪)亦有 1 停車位**，合計應有 2 個車位，但實施者僅給 1 個車位(260 號)。樓上層與 1 樓價值不同，住家 1 樓與店面 1 樓，價值更是不一樣，怎能是齊頭式的平等。依事業計畫書(P.8-8)費用共同負擔表顯示，有 1 戶權值比達 1.1713%，基於實施者在業界號稱是以公開、透明、**公正**、公平為原則，來處理所有都更案，才能好評如潮!盼貴公司能公開所有 1 樓所有權人的權變值比，以避免不必要的猜忌與質疑，增加雙方的互信，期能讓本都更案盡早圓滿順利的完成。

(六) 我已經準備書面意見給都更處和實施者了。

四、所有權人—**吳○○(成功路四段○巷○號)(現場登記發言)**：

- (一) 請教每個權利人政府核定的應分得價值金額，會在哪個階段或哪個文件中可以查的到?實施者與地主的協議有承諾，到交屋前地主可擇優(協議或權變)，也牽涉到相關的租金補貼和稅金，**請問**哪個時間點可以讓地主知道權變核定的價值。
- (二) 有關拆除搬遷，實施者與地主會議中有承諾過，不需要的用品留於原處即可，我想拆除搬遷是建設相關事項，實施者應有相關預算，權利人也已分攤相關費用，

實施者提到無需搬離物品的條款，原來的地主是否會衍伸更多的時間、金額成本，甚至須提早租屋，與原來會議協議的條件不符合。

- (三) 有關瓦斯表裝設，有聽過其他案件是由實施者負擔，本案有特別列出由地主負擔，如果是建設必要的成本已提列，是否地主有重複支出的問題？

五、所有權人—黃○○(成功路四段○巷○號○樓)(現場登記發言)：

之前與建商討論都有提到搬遷補助及租屋補助部分，起訖時間點模糊，因我們申請了海砂屋補助，市政府要求我們明年底要全部搬離，但與建設公司承諾開始補助時間點為115年8月有落差，中間這段時間的租房是否有補助？因為也是筆費用，希望可以把租房補助的時間點釐清楚。

六、所有權人—鄭○○(成功路四段○巷○弄○號○樓)(現場登記發言)：

- (一) 估價條件是由聖得福建設開發股份有限公司所提供，試問是否符合都市更新相關法令規定？
- (二) 關於214-3地號的問題，已提供我個人的所有權狀及他項權利證明文件加註共同使用參照1145建號，皆有提供都更處參考。78年之前的地下停車位因為共同使用的規定，而使得該車位與實施者是4:6比例分配土地，可能因為這個原因實施者要去做分割土地，這只是我的猜測。想跟大家表達的是，本人的土地他項權利證明文件上是寫共同使用部分參照1145建號。
- (三) 不動產估價事務所提供的清冊是採用節錄版，是否符合權利變換的原則？估價契約裡面第14條第4款：「乙方為調查評估勘估標的所需之相關文件正本，如

土地、建物登記謄本、地籍圖、土地使用分區證明書、相片等，應作為鑑價報告之附件。」曾經詢問估價師，我的部分備註裡面應該要加註 1145，結果也未見，想查閱資料屬本人所持有 1050 建號，以及共同使用的 1145 建號，另地號則為 214-3、214-8 以及 214-7，亦可解釋原先車位是如何而來。

- (四) 本人共同使用車位 1145 建號，尚有佐證資料可提出，惟權利變換清冊內卻被忽略，是否屬於不合法？
- (五) 依照 1050 及 1145 建號及 214-3、214-8 及 214-7 地號，都市更新應有 TOD(捷運周邊發展計畫)，若領取補償金者，是否應包含在估價條件內。
- (六) 原本的簡報有 Alfa safe 但取消，後續防水萬一漏水了，如大直房子傾倒，是管委會負責還是實施者的責任。

七、所有權人—李○○(金龍路○巷○號○樓)(現場登記發言)：

- (一) 權利變換計畫內的拆遷補償，本人是住在○巷○號○樓，權利變換計畫書內第 5-10 頁，是補償到 1 號五樓，鐵皮是當初的屋主，因為漏水未處理，所以我就自行加蓋鐵皮防水，防水的面積是 4 米*4.85 米，這個我都有廠商的數據，希望聖得福公司可以修正面積跟補助對象。
- (二) 權利變換計畫表 7-3，協議合建的權值，希望可以比照權變戶全部列出，畢竟建商有說協議合建及權利變換擇優，所以希望可以看到相關的資訊。
- (三) 今年四月實施者提供的分配權值表，二至十七樓的每坪均價是 92 萬 7 千多，經過個人的核算，有一點偏差，本人核算是 93 萬多，有偏差的部分應該是三樓的露台，聖得福提供的數值與我自己核算的值差

異為何?希望公司可以提供查閱姓名的 PDF 檔以及計算個人權值的相關表格，excel 或是 word 檔，以便核對。

- (四) 事業計畫附錄七建築工程建材設備等級表，裡面列出的建材等級跟合建契約書的建材設備，若有不符或是更差，能不能把合建契約的建材說明列進去，避免抵觸。
- (五) 合建契約書裡面有承諾防水保固 15 年的部分，是否可以列進去**事業計畫**。
- (六) 附錄八-12 三樓約定專用的露台，顏色標註的範圍包括花台，是否要修正。

八、實施者-聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理)：

- (一) **範圍外**地號 214-7 應是地籍重測時被逕劃為道路用地，這是**屬於**地政局的業務。依目前相關土地及建物資料並無 214-7 地號，本案更新範圍並未包含 214-7 地號。
- (二) 有關小坪數，有些人認為要明廳暗房，現階段考慮的居住是臥室比較有通風行為，沒有對錯的問題，倘地主希望客廳可以在外面，未來在施工期間，可以與實施者溝通變更。
- (三) 耐熱及隔熱部分，本案有申請綠建築，**後續**會進行相關的作業，故未來大樓不會像現在公寓這麼熱。
- (四) 工程排水的部分，會以通案方式設計，藉由管道來做排水，維修的部分就會涉及下方樓層。
- (五) 窗戶的隔音目前**規劃**很強，遮音率都可以達 30dB 分貝以上。
- (六) 都更獎勵值的上限為 50%，規模獎勵已納入在容積獎勵內。

- (七) 選配部分，會後實施者再與**所有權人蘇○○○(鄭○○○代)**溝通說明。
- (八) 資本額部分與有沒有蓋好是兩件事，這是公司的信譽問題，**本公司**一定會把事情做好。
- (九) 本案實施方式為部分協議，部分權變，關於找補價金，實施者於合建契約中提供協議合建條件或權利變換方案給住戶方案式擇優，即使未與實施者簽署合建契約也有權利變換**計畫**的保障，不會有任何一個人喪失自己的權利。
- (十) 交屋時間，無論是協議合建戶或是權變戶，實施者都會統一通知住戶搬遷，搬遷後實施者會發放租金補貼。
- (十一) 協議合建戶所簽的合約是搬遷費、租金補貼，金額依雙方協議約定為主。權變戶則是合法建築物及土地改良物拆遷補償，會計入共同負擔內，金額依都市更新相關**規定**及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過為**準**。
- (十二) 計畫書內的建材設備等級表為公版，**合建**契約內的建材表相較計畫書詳細，並**無**違反契約的原則，契約的建材設備等級高於計畫書。
- (十三) 海砂屋的列管時間為 115 年 1 月 2 日，屬營業行為者，不能再使用。屬住宅行為者，實施者會委託技師簽證**申請**展延。實施者未通知住戶搬遷，而住戶已經搬遷了，實施者是沒有支付租金補貼的。因涉及都更程序，非實施者可以承擔的費用。共同負擔內的租金補貼或協議合建的租金補貼各依權變計畫書或協議合建契約辦理。共同負擔內的租金補貼為交屋後開始支付至審定之期數為止。

(十四) 聖得福所承諾的事項都會做到，Alfa Safe 為優化結構之工法，為都市更新計畫審定後，於申請執照時同時進行審查。

(十五) 漏水是指大直的工安事件，這是施工的問題。施工期間發生問題，一定是聖得福要負責任，非所有權人負責，實施者於契約已有載明。

(十六) 有提出意見之所有權人，會後我們與所有權人作詳細說明。

九、建築設計—大林聯合建築師事務所(張國松建築師)：

(一) 臥室明廳暗房或是暗廳明房，依照目前市場機制，大部分的住戶都會選擇臥室靠窗通風，選擇明廳暗房或暗廳明房後續也都可以依客變處理。

(二) 西曬隔熱部分，依臺北市屋頂綠化的相關條例，屋頂綠化有隔熱的效果，外牆 RC 10 公分再貼磚 8 公分，粉刷厚度跟貼磚 18 公分，目前應該是有很好的隔熱；平面配置皆為外露樑柱，本案的外牆都是內縮的，可以防止西曬的情形，在整個綠建築裡面，都可以達到相關的標準。

(三) 同層排水有施工的問題，就是 Double Deck，施工要兩層，必須先降版，管線配置當樓層，是不是在浴室上方要一層樓版？也較容易產生漏水之情形，目前很多營造、專家學者都在克服這個問題。

十、估價單位—信彩不動產估價師事務所(邱纓喬估價師)：

(一) 主建物建號 1050，1145 部分是屬公設，依建坪單價評估，是有評估進去的。

(二) 估價條件一般是由實施者發函，三家估價所會確認這個估價條件，在一樣的基礎之下，評估估價結果，所以不會在不一致之下評估。

(三) 1050 是主建號的部分，1145 也有在謄本登記上，我們都有評估在內，不會憑空消失。

(四) 另 214-7 地號為道路截角地，不在本都更案範圍內。

十一、學者專家－遲維新委員

- (一) 本案的同意比很高，大部分應為協議合建戶，少數為權利變換戶，提醒有跟建商簽擇優條款之所有權人，擇優條款須整體評估、權變及協議合建之條件是不一樣的，不能只單看權狀面積或其中一項內容。
- (二) 本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，若所有權人欲檢視確認之權利價值等數值，仍應依核定版的估價報告書為準，建議實施者可私下提供相關文件供所有權人參閱。若是協議合建戶，可與權利變換方式比較何種較為有利。
- (三) 有關鄭○○君對於自己的產權登載有疑問，事業計畫係以報核當日之地政機關登記謄本所載面積為準，載列於計畫書內，倘實施者有漏計，後續審議時，尚有地政相關之專家學者及委員協助進行審查。
- (四) 估價條件係是由實施者提供，且有估價範本可以參考，其中清冊、產權及現況等等都是實施者最為清楚，實務上估價師會協助實施者訂出估價條件後，再由實施者發函，過程中亦須經審議，包含估價條件是否合理，倘估價條件不合理，權值上則可能會有比較大的變動，初步判斷，估價條件並無特別特殊狀況，原則上依照範本並由三家進行估價作業。若所有權人仍有意見，可向更新處提出。
- (五) 有關住戶所提建築、估價部分等相關意見，後續仍請實施者妥予溝通及說明，所有權人也可私下可找實施者提問，避免時間上的落差。

- (六) 另住戶提及明廳暗房或是暗廳明房之一件，格局上可修正，惟部分戶型門一開配置為客廳，倘對調後，門一開為臥室，動線上不太合理，請實施者針對所有權人的需求規劃設計，最後預祝各位案子成功，謝謝。

十二、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程司

- (一) 若是以權利變換的方式參與都更，更新後的相關權值或是比率皆會在計畫書內載明，其餘涉及容積獎勵或是估價部分，後續審議時有各領域相關專業的委員、專家學者把關，相關內容以本市都市更新及爭議處理審議會審定為準。
- (二) 租金補貼期間部分，依照都市更新施行細則及提列總表規定，為更新期間(開工期間至領取使照)+6個月提列。
- (三) 有關協議合建契約內容部分，非屬都市審議範疇，相關內容以雙方協議內容為準。

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15分）