

現代建築經理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二小段 547-4 地號等 38 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 112 年 5 月 18 日（星期四）下午 14 時 00 分

貳、地點：臺北市內湖區港墘區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路一段 552 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 事業科股長 吳子瑜

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由現代建築經理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二小段 547-4 地號等 38 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股長吳子瑜，今天邀請專家學者是麗業不動產估價師聯合事務所所長，陳玉霖委員及臺北市稅捐稽徵處李家榆股長代表與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘（事計及權變）的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人：

1. 財政部國有財產署北區分署-580 地號等 11 筆土地：

(書面意見承辦代為宣讀)

一、依貴府 112 年 5 月 3 日府都新字第 11260014613 號函暨附件辦理。

二、本分署意見如下：

(一)第 12-1 頁公有土地處理方式，同小段 547-12 地號等 11 筆國有土地，請依本分署 111 年 12 月 2 日台財產北改字第 1110375380 號函詳實登載。另臺北市政府財政局管有同小段 584 地號等 11 筆市有土地非屬國有非公用土地，請實施者更正之。

(二)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

(三)國有土地比例 19.78%，本案人事行政管理費 4.5%、風險管理費 11.25%及廣告銷售管理費 6%均以上限提列，且共同負擔比例達 46.42%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(四)請實施者提供 3 家估價報告書供參。

2. 臺北市政府財政局-584 地號等 11 筆土地：(書面意見承辦代為宣讀)

一、依本府 112 年 5 月 3 日府都新字第 11260014613 號函辦理。

二、經檢視事業計畫、權利變換計畫書及本案領銜之巨秉不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者修正與回應：

(一) 第拾章拆遷安置計畫：

- 1、請檢附巨秉不動產估價師聯合事務所查估本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值及合法建築物安置費之租金行情等相關資料佐證。
- 2、事業計畫第 10-2 頁，本案占有他人土地之舊違章建築戶採現金補償方式辦理，請實施者確實於核定前依提列總表規定檢具相關證明文件，並提審議會審議。另表 10-4 占有他人土地之舊違章建築戶之現金補償明細表，經檢視有受補償人與被占用土地之所有權人為同一人，請全面檢視修正並釐清相關面積。
- 3、事業計畫第 13-1 頁表 13—1 其他土地改良物拆遷補償金額與第 10-1 頁不一致，請釐清修正。

(二) 第拾參章財務計畫：

1、事業計畫第 13-1 頁：

- (1) 本案提列特殊因素費用綠建築設施費用，請依提列總表規定出具估價單，並僅得提列綠建築設備與一般非採綠建築設備之差價。
- (2) 請補充列示綠建築基金計算式，以利檢核，並請依提列總表規定於公寓大廈管理規約中說明相關內容。另提列耐震維護基金 738,310 元，因依目前審議原則不予提列，建議刪除。
- (3) 綠建築證書費用所附合約相關內容，非屬委外審查費用範疇，建議刪除。
- (4) 都市更新規劃費、不動產估價費請檢具合約影本佐證，以實際合約金額認列。
- (5) 其他規劃簽證費用提列建築結構規劃設計 3,200,000 元、建築物施工品質檢驗 3,000,000 元及結構安全性能評估 200,000 元，因依目前審議原則不予提列，建議刪除。
- (6) 地籍整理費用提列信託登記及信託塗銷登記相關費用，請檢附合約影本佐證，以利檢核。

2、事業計畫第 13-2 頁：

- (1) 1. 貸款年利率應以 2.0896% 計算，貸款期間應更正為 2.825 年。另計算貸款利息之相關基金及權利變換費用金額有誤，請釐清修正。
- (2) 計算承攬契據印花稅之其他規劃簽證費用金額有誤，請釐清修正；讓受不動產契據印花稅，請補充實施者獲配土地及房屋面積明細資料，另請列示土地平均公告現值及房屋評定現值（請載明標準單價、路段率等）計算方式。
- (3) 請實施者依提列總表規定補充列示以 2 種營業稅公式計算結果，並擇低提列。另計算營業稅之更新後總權利價值金額有誤，請釐清修正。
- (4) 人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費皆依上限提列，請檢討調降。另廣告銷售管理費計算式之實施者實際獲配房車總價值與權利變換計畫第 10-3 頁表 10-2 實施者土地及建築物分配清冊所載數值不一致，請修正。
- (5) 請補充列示信託管理費計算式，以利檢核。

3、事業計畫第 13-3 頁營建費用，地下 3 層物價調整後單價金額有誤，請釐清修正。

4、事業計畫第附錄-34 頁，更新前測量費係依報價單金額提列，請檢具合約影本，並按實際合約金額提列。

(三) 請說明本局分配建物是否涉及以下情形，倘有，是否已反映於估價：

- 1、中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
 - 2、本府所分配建物與所對應之樓上層用途不同，是否造成公共汙廢水管線通過所分配建物專屬空間。
 - 3、建物內有影帶空間使用之設備。
- (四) 請於事業計畫附錄九建材設備等級表增加自評等級欄位，以利檢核。
- (五) 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
- 1、本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
 - 2、實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」
- (六) 依事業計畫第 9-15 頁之法定工程造價計算式，本案有施作排水溝，故請於適當圖面標示施作位置及長度。
- (七) 不動產估價報告書：
- 1、第 28 頁之圖表非本更新單元範圍，請釐清修正。
 - 2、第 44 頁勘估標的位於 4F，比較標的一至三分別位於 9 至 12 樓，惟其景觀狀況並未調整，請說明其合理性。

3. 現代開發股份有限公司-579 地號等 9 筆土地：(書面意見承辦代為宣讀)

本案已整合多年，當地居民對都市更新意願已達 90%以上，希望以都市更新提升本區居住安全、強化消防救災環境，敬請貴處加速本案都市更新審議程序。

4. 王○○-違章戶：(書面意見承辦代為宣讀)

- (1) 本人是「台北市內湖區文德段二小段 547-4 地號等 38 筆土地都更案」(以下簡稱本案) 占有他人土地之舊違建戶 (以下簡稱舊違建戶) 的房屋所有人，主張以現地安置選屋之方式參加都更，我的應安置面積原本就小，台北市政府的都更…審議原則使我的可安置面積更小，今實施者的價值權變後的唯一選屋準則又變得更小，請准予選屋時能選取家人住得下的大房，我願意繳交單元更新之費用。
- (2) 本案在 108 年 6 月就有百辰創新(股)公司來說明都更計畫，簡報中詳列”舊違建戶所有權人名冊”為 5 佔用人，今實施者的簡報中列出 6 人，茲事體大，請 貴處查察疑點，有錯誤請訂正，沒錯誤也可釋懷爭議。

5. 高○○-579 地號：(書面意見承辦代為宣讀)

- (1)請問公部門作業所需時間需多久？
- (2)基地約多久可以開工？
- (3)變更後地價稅有那些變更？
- (4)已達 90%同意比例、審議過程是否能加速？

6. 涂○○(單○○)-577 地號：(現場登記發言)

- (1)住戶尚未簽訂合約參與都市更新，政府是否可以照比率原則讓案件儘速執行都市更新。
- (2)為了都市更新市容進化，可否有加快速完成，建議不規劃社會住宅。
- (3)本案基地已經很小，不希望再有社會住宅配置。

7. 陳○○-違章戶：(書面意見承辦代為宣讀)

- (1)本人是「台北市內湖區文德段二小段 547-4 地號等 38 筆土地都更案」(以下簡稱本案)占有他人土地之舊違建戶(以下簡稱舊違建戶)的房屋所有人，主張以現地安置選屋之方式參加都更，我的應安置面積原本就小，台北市政府的都更…審議原則使我的可安置面積更小，今實施者的價值權變後的唯一選屋準則又變得更小，請准予選屋時能選取家人住得下的大房，我願意繳交單元更新之費用。
- (2)本案在 108 年 6 月就有百辰創新(股)公司來說明都更計畫，簡報中詳列”舊違建戶所有權人名冊”為 5 佔用人，今實施者的簡報中列出 6 人，茲事體大，請 貴處查察疑點，有錯誤請訂正，沒錯誤也可釋懷爭議。

8. 邱○○-違章戶：(書面意見承辦代為宣讀)

實施者只准許我申請分配傷害我權益的樓房，本人於 1/12 發出存證信函，實施者置之不理，根本就不願與我協議，所以錯失了 1 月底前申請分配樓房的權益。

- (1)樓房配置圖模糊、簡陋、看不到房間尺寸，窗戶設置及床、櫃、沙發、餐桌、冰箱、洗衣機之配置圖。
- (2)工程建材第三級：是屬於優、中、劣那一級。
- (3)房子在 4 年前(108 年)我花了一大筆錢做裝修，拆除後實施者是不是多少給我補償一點？

9. 張○○○-575 地號：(現場登記發言)

一、建物結構安全性：

- (一)目前這塊基地旁邊綠化的公園，以前其實是一條不小的溝渠，對於這一個部份，是否未來施工會有需要進行地盤改良，再請麻煩各位專家學者及實施者於後續各項的審查會議中，一併協助審議評估。

(二)本案對於建物的耐震有拿到耐震標章，是很棒的事，想請教與 Alfa Safe 耐震系統工法施作，比較耐震安全性如何？

(三)照圖施工的審查機制，是否可以幫我們說明一下？

二、政府身份的地主使用規劃：

因為這塊基地，國產署及財政局也是其中的地主之一，所以想請問國產署和財政局，對於新建完成後的房舍有什麼樣的規劃使用？另外我想表達的是，我們不希望未來做成社宅，因為距離我們基地非常近的地方，已經有瑞光社宅了，也已經在營運了，所以希望政府能考慮到社會資源必須均衡分布這個因素，不需要在這麼近的地方，再重複規劃做社宅的使用。

三、都更進度及容積獎勵：

(一)因為我們這塊基鄰近港墘捷運站，是否符合 TOD 都市更新容積獎勵？「大眾運輸導向的開發」(Transit-Oriented Development)

(二)我們這件都更案，目前已經有百分之八十以上同意，所以，是不是可以加快腳步，走類 168 的都更模式。

二、區公所、里長：無出席

三、實施者—現代建築經理股份有限公司(鄭淳仁 協理)：

1. 理解舊違章戶之問題，目前以選屋或現金補償方式持續協商。
2. 依現況而言占有他人土地之舊違章戶為 6 戶，會檢具相關資料提供都更處審查。
3. 希望儘快與未同意戶及地上物所有權人達成協議。
4. 實施者會儘量將文件備齊，並將相關意見予以妥適修正，希望能在明年完成事權計畫核定，儘快取得建築執照。
5. 舊違章戶之土地所有權屬於國產署及財政局，與財政局確認後得知舊違章戶與財政局皆有租約(每三年一約)。
6. 舊違章戶現金補償計算皆依臺北市都市更新審議原則計算認列，若與舊違章戶所認知價值上有差異，將請審議會協助認列。
7. 舊違章戶裝修費補償問題，依目前提列標準並無此補償項目。
8. 本案選配結果，國有財產署將其選配之房地設置社宅使用，而財政局已函文說明本案戶數未達設置社宅標準。
9. 申請 TOD 需有回饋項目(公益設施：社宅等)，且本案因基地面積僅 1,057 m²，經評估後不適合規劃 TOD。

四、規劃單位—康禾地產開發股份有限公司(陳錦麟 總經理、鄭宇勝 專員)：

1. 有關國產署及財政局指出事權報告書內有誤植、需提列合約、共同負擔計算方式及其他須加註事項，規劃單位均會配合修正。
2. 有關共同負擔提列原因說明如下：

- (1)人事管理費原上限為5%，因範圍內公有土地比例達38.98%，故依提列標準下修至4.5%提列。
 - (2)近年因疫情導致工料上漲、工期增加、營造業缺工缺料情形加劇，故風險管理費依提列標準提列11.25%。
 - (3)廣告銷售管理費因房地合一稅施行、不動產相關政策利空及貸款利率不斷提升，造成當前市場以自住客為主，觀望猶豫期拉長，造成銷售成本提升，且實施者於本案實際分配之單元及車位總價值僅約7億元，故依提列表準6%提列。
 - (4)以上提列金額均依臺北市都市更新審議會核定結果為準。
3. 地價稅部分，更新實施期間免徵、更新完成後減半徵收；房屋稅更新期間免徵，更新完成後最多有12年減半徵收之優惠。

五、 建築設計—吳伯昌建築師事務所(吳伯昌 建築師)：

1. 中繼水箱未來將配置於屋突空間，減少其噪音對住戶影響，會再與機電技師作討論。
2. 臺北市政府對於建築執照審核十分嚴格，本案建築設計時地下室已避開該溝渠，未來針對溝渠問題將會同水利技師進行討論，並由水利局進行審核。
3. 本案除耐震標章及結構外審雙重機制監督外，透過建築師事務所及建設公司工務部監造機制，共同為建築結構安全把關。

六、 估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(賴晉緯 估價師)：

1. 有關財政局所提估價拆遷補償和租金補貼問題，會在後續報告書內加註，有關圖說部分將與實施者確認後再做修正。
2. 案例選取方面，在高樓層因素已有價差差異調整。
3. 案例一景觀視野開闊，無太大影響故無需調整。

七、 臺北市稅捐稽徵處：無發言

八、 學者專家—陳委員玉霖：

1. 請實施者持續與不同意戶溝通，將本案轉軌168專案，加速審議進程。
2. 請實施者加強報告書書表製作及審議委員意見回應。
3. 爭議越少、完整性越高、審議速度越快。
4. 實施者需確認違章建築戶權利種類：地上權或租賃權。
5. 違章戶之補償金如何補償？是否納入共同負擔？未來會由審議會審議。
6. 臺北市政府社宅規模應在15戶以上，數量太少會造成管理上困擾，請實施者盡速與相關單位確認是否有社宅需求。
7. 本案整合性高，也提出違章戶安置計畫，若完成更新後對本地區環境有很大貢獻，預祝本案順利成功。

九、臺北市都市更新處—事業科股長吳子瑜：

1. 審議速度快慢與否與實施者提供書件圖說完整性、審議會及幹事會委員意見修正有關，更重要的是內部所有權人的共識，若能達成 100% 同意比率，可轉軌 168 專案加速審議機制。
2. 都更處非公有地管理機關，無法決定社宅規劃與否。
3. TOD 為大眾運輸開發導向之獎勵方式，非都市更新獎勵，能否申請或申請是否較有利需請實施者試算評估後再向所有權人說明。

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 15 時 30 分）