

國賓金建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 599 地號等 22 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 2 月 14 日（星期二）下午 4 時 00 分整

貳、地點：臺北市信義區四育區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 290 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：梁育甄

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國賓金建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 599 地號等 22 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蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥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、所有權人一詹宗憲(書面意見承辦代為宣讀)(607、607-1、608地號土地)：

(一)(陳述意見書對應都市更新權利變換計畫公展版頁數以 P 表示，如公展版第 2 頁即以 P2 表示)。

(二) 共同負擔費用幾近以臺北市共同負擔提列標準上限提列，請說明合理性及必要性

(三) 本案人事行政管理費 5%(市定標準 5%)、風險管理費 15.64%(市定標準 16%)及廣告銷售管理費 6%(市定標準 5%)逾越或接近提列標準上限。惟下列事項請釋疑：

1. 人事行政管理費項下，查經濟部工商登記，實施者負責人僅董事長、監察人共 2 人，無設經理人。

2. 風險管理費項下，提列貸款期間 54.6 個月，超過一般常情 36 個月，並以該非常態貸款期間作為計算風險管理之計算指數(P8-8(十三))

3. 廣告銷售管理費項下，依實施者實際分配單元及車位總價值累加計算，該累加計算指數究竟與廣告銷售管理費科目有何正當連結(P8-7)，何以編列廣告數額高於營建工程管理費，爰請說明合理性。

4. 管理費用比例，高達 20.87%(P8-1 至 P8-2)，其與細項科目所列比例加總不一致，爰請釋疑。

(四) 房地所有權人價值評估之合理性

1. 更新前房地價值評估(參見不動產估價報告:估價條件)查本次權利變換計畫所採之 3 份不動產估價報告，係以委託者(即

實施者)提供之估價條件下，進行估價。該估價條件下，建物地面層選定「永吉路 29 號」、樓上層選定「永吉路 29 號 4 樓」為比準單元，考量本案使用分區為第 2 種商業區及第 3 種住宅區下，更新前房地權利價值評估僅考量商業、一般住宅 2 單元類型，與更新後權利價值評估細分 3 單元類型(商業單元、一般事務所、住宅單元，P9-1)不符，無從反映本案使用分區優勢，恐導致房地所有權人權利價值被低估或地下室所有權人權利價值被高估。因實施者提供給估價機構之估價條件未反應上情，導致使用價值高之 2 樓與使用價值低之地下室，均適用一般住宅單元比準，對 2 樓可供作一般事務所之所有權人權益受損，而使地下室所有權人受益，爰請細分單元類型，調整委託權利變換估價之估價條件後，再行都更程序。

2. 地下室(有屋無地)設為單獨建號並另取得土地持分恐生訟端實施者委託估價機構估價，其提供之估價條件，以更新單元內 599、599-2 地號所涉地下室(有屋無地)設定為一個單獨建號，土地持分為 12 分之 1，惟系爭地下室得否視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，抑或系爭地下室性質上為共同使用部分(即公寓大廈管理條例第三條第四款所稱之「共用部分」)者，不能單獨成為所有權之客體，而應另編建號，單獨登記為各區分所有權人共有?因地下室得否單獨設定建號並另取得土地持分即是否有法律規定或當事人間合意文件用以支持該估價條件，倘該估價條件未經核實確認，則 3 家估價結果是否以不確定之

事實為推估，而欠缺可信性，爰請釋疑。

二、所有權人—呂正光(書面意見承辦代為宣讀)(599、599-2 地號土地):

(一) 本案之提列共同負擔費用過高及提列之說明，懇請主管機關加以審查，以維護所有權人之權益。【請參都市更新權利變換計畫，P. 8-1~8-9】

1. 經查，本案之共負擔費用總金額高達約 35 億 731 萬 4,527 元，公同負擔比例高達 47.99%(P. 8-8)，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用以維護所有權人權益。
2. 本案於共同負擔中無提列信託管理費(P. 8-2)，但在 111 年 8 月 12 日之都更事業計畫及權變計畫公聽會報告中，共同負擔之管理費中有提列信託項目依「都市更新權利變換實施辦法」第 19 條第 1 項 7 款，請實施者於提列表中補上信託費用之全額，避免工程中斷而造成所有權人權益受損。

(二) 本案提列之合法建物拆遷補償費(建物殘值)並非適法，說明如下:

1. 依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110 年 1 月)之說明十一、(三)注意事項 1. 以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後，採事業計畫及權利變換計畫分送者，於事業計畫階段，仍須就其價值或建築物之殘餘價值估算，敘明計算方式，並檢附相關證明書件。【請參都市更新權利變換計畫，P. 10-1】

2. 經查，參台北市政府地政局之建築物價額試算，計算本案本人建物，目前殘值約為 200 萬，依【地價調查估計規則】之建物現值計算公式如下：

建物現值=建物單價 x 【1-(年折舊率 x 經歷年數)】 x 建物面積

$$=36,750 \times 【1-(1.5\% \times 42.25)】 \times 144.96$$

=1,951,116 元(地政局官網試算，如下圖示)

3. 然而，本案對本建物提列之殘餘價值估算卻僅約 135 萬 (P.10-3)，亦未依法詳細敘明計算方式、計算依據，並檢附相關證明書件，與台北市地政局提供之官方計算殘值數據，之間估價差距高達約 65 萬，懇請主管機關嚴加審議把關，以維護所有權人權益。

(三) 本提列之合法建物拆遷安置費，並非適法，說明如下：(P.8-2)

1. 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」說明十二之規定：安置期間住宅租金補貼=∑居住面積 i x 住宅租金水 x 安置期+其他安置費
2. 關於安置期間，於說明十二、(三)亦明定：「安置期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間+6 個月計。依都更權變計畫書之「實施進度表」12-1(P.12-1)，本案得提列安置期間上限共計 57(113/7: 地上物拆除 ~118/4: 產權登記)+6=63 個月，而實施者卻僅提列 48.6 個月，實已與提列總表之規定方式不符，請實施者依法調整安置期間。

【請參都市更新權利變換計畫:P.5-1、表5-1】

3. 另外，住宅租金水準部分:本案實施者僅於提列表中說明由估價師查估租金行情計算提列，並於補償表5-1中提列租金水準950元/坪/月，並未附上專業估價者查估當地實際租金額度之依據報告。
4. 經查，台北市地政雲租賃實價查詢，查估當地範圍500公尺內屬近一年之租賃案件實際租金價格範圍(信義區)，落在1353元/坪~1996元/坪(未含管理費)，且近一年來僅有3筆(111/2~112/2，如下查詢圖示*)，況且還不見得符合所有權人居住需求，目前本戶人口有五人居住，其中兩位是75歲以上長者，因安全考量及行動不便，目前家中浴廁已有安置扶手、防滑及免治馬桶，長者所有權人欲於更新期間於周邊另覓之適當物件，實屬非常不易，請實施者以專業之查估當地實際租金之上限提列。
5. 從表面看來，實施者稱前揭提列方式是對更新單元之所有權人之優惠補償，然而，實際上，合法建物拆遷補償及安置費皆會提列在共同負擔費用之中，最終還是由所有權人自行承擔，為必免以上調整反而使所有權人之利益不增反減，對此仍懇請主管機關對此嚴加把關，以維護所有權人權益。

(四) 本案之「建物登記清冊表」分配建物面積登記有異，層次(主建物)面積不應包含陽台，登記方式及車位分配並非適法，請實施者調整，詳細說明如下:【請參都市更新權利變換計

畫:P. 11-5 表 11-4】

1. 依《建築技術規則建築設計施工編》(110.10.07)第 162 條 1 之一，每層臺，屋簷突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺或雨遮、花台突出超過一公尺者，應自其外緣分別扣除二公尺或一公尺作為中心線，計算該層樓地板面積。每層陽臺面積未超過該層樓地板面積之百分之十部分，得不計入該層樓地板面積。
2. 經查，本案【事業計畫】圖 9-13、圖 9-14 之量測圖，確認選配建物單元 10F-A1、10F-A2 陽並未突出建築物外牆中心線或柱中心線超過二公尺，故「陽台，得不計入該層樓地板面(容積)，亦即不該計入 10F-A1、10F-A2 之(主)建物面積。【請參都市更新事業計:P. 9-27、9-28】
3. 另依《建築技術規則建築設計施工編》(110.10.07)第 162 條 1 之三，建築物依都市計畫法令或本編第五十九條規定設置之停車空間、獎勵增設停車空間及未設置獎勵增設停車空間之自行增設停車空間，得不計入容積總樓地板面積，第五十九條說明(二)第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設至每一居住單元一輛。
4. 且查，本案友宏估價報告書(P. 附-17.10 表五)及 P. 10-1，更新後供分配(可銷售)之建築物總面積為 24,090.41 平方公尺(7,287.11 坪)，而本案事業計畫書(P-15)中表 9-3 總地板為 27,685.05 平方公尺，經核對「法定車位」面積確實無含入(容積)總樓地板面積，

如圖 3-16，屬共有專用部分。【請參都市更新權利變換計畫:P. 3-19、3-6 共專用圖說一】

5. 況且，「法定車位」之營建成本皆已提列在本案之共同負擔的建築工程項目中，其依法 2 屬共用持份且已分算在每一戶之房價內，而估價之車位權利價值理應是用來做銷售或做差補之參考，不應依此 3 要求權變戶選配之法定車位，另再加計入其權利價值。然而，若分配單位無選配車位(如 10F-A2)，但車位又計入全體共有，則其公設將有被灌水之嫌，沒分配車位卻被提列共同負擔及公設被灌水，形同「一物二賣」而 10F-A1 是「一物三賣」。【請參都市更新權利變換計畫:P. 10-2、P11-5】
6. 承上所述，請實施者調整表 11-4「建物登記清冊表」如下，並請主管機關加以審查。

(1)10F-A1:建物=119.85 平方公尺(36.25 坪)

附屬建物(陽台)=7.05 平方公尺(登記不計入坪)

法定車位編號權利=B2-25(登記選配專用權、不另計權值)

(2)10F-A2:建物=65.05 平方公尺(19.68 坪)(不含車位公設)

附屬建物(陽台)=3.94 平方公尺(登記不計入坪)

法定車位編號權利=無(註)

(註:原車位選配 B3-64,因實施者表示需依估價權值另外計價,雖不認同,但避免最終無力繳納,先行更正取消。)

(五) 依台北市地政局已於 112 年 1 月 1 日公告最新土地現值，本案信義區土地調漲幅度達 3.89%(如下圖示)，併以上之共同負擔及車位分配之檢討，懇請主管機關嚴加審查權利人分配權利價值清冊內容，以保障權利人之權益。【請參都市更新權利變換計畫:P.10-2、表 10-1】

三、所有權人—張義信(現場登記發言)(603 地號土地):

請問停車位獎勵是否有權狀?與建商簽立的合約是否沒包含此比例?

四、所有權人—呂秀玲(現場登記發言)(599、599-1、599-2 地號土地):

(一) 我跟實施者簽約是地上 20 層以上及地下 4 層，那現在設計改為地上 23 層及地下 6 樓，這部分是否有更多機電或公設空間產生?車位數增加是否可以多分配?

(二) 請問現在是不是有容積獎勵，容積獎勵什麼時候確定?

五、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇(總經理)):

(一) 共同負擔費用的檢討目前都是依政府公告核可的計算標準去做提列及計算，那後續程序上有任何問題或疑義在審議上市政府及學者委員們會做很嚴謹的審查。

(二) 本案確實有辦理信託，那信託費用目前尚未放進計畫書做提列，那後續會將相關的合約找一個適當的時間登載入計畫書中做補充提列。

(三) 殘餘價值計算的部分在估價師的估價報告書中都有載入計算的過程跟公式，後續會在回應於計畫書中載入相關內容供各位參閱。

(四) 拆遷安置期間是用本案的預定工程進度表去做試算，在市

政府公告的提列標準也有針對工程期間的提列依照樓高及地下室開挖層數做規範，計算的部分沒有太大的問題，後續審查若有誤或需要調整的話會再配合做修正。

- (五) 估價的部分在估價師的估價報告中已有做相關的說明。
- (六) 有關拆遷安置及補償費用的部分，屬實施者必要之支出故會納入共同負擔費用計算，後續也會依照所有權人實際有的拆遷安置及補償費用進行發放跟提列。
- (七) 有關登記的部分地主可能有點誤解，針對陽台要計入坪數不計價及法定車位要算車位但不計價的觀念有誤，那本案都是依合法的方式來計算處理。
- (八) 本案共同負擔管理費用皆是依相關規定做提列跟申請；陳情人提到的營建工程管理費是自主更新才能提列之費用，與廣告銷售管理費並無太大關連。
- (九) 那針對管理費率加總佔全案共同負擔 20.87%，這部分也是依照相關規定做計算跟提列。
- (十) 本案政府所給的建築的最大量是固定的，所以建築量體不管變高變矮都是一樣的設計容積，那合建簽約是以比例做分配，容積總量不變的情形下對各位的分配結果跟價值是一樣的，所以協議合建戶的住宅及車位分配都是依照大家與建設公司簽約的內容去做計算跟分配，以上說明。
- (十一) 本案目前向市政府申請 50%的容積獎勵，那目前還在公展階段，要等程序到最後政府審查完成核定後才是確定核准的容積獎勵，後續更新案核定時還會給大家計畫書檔案，到時計畫書所載之容積獎勵數值就是確定的值。

(十二) 臺北市現在已經沒有停車位獎勵可以申請；另停車位現在依照規定不能夠計算土地持分，現在都是會在權狀上載明停車位的使用權。

六、估價單位—友宏估價師聯合事務所(李慶建(經理))：

- (一) 有關拆補費之殘餘價值，臺北市都市更新案都是依照中華民國估價師公會第四號公報內容來計算，與地政局試算適用的法規是不一樣的。
- (二) 有關 1 樓租金補貼目前評估出來是 1,600 元/坪左右，是落於市場行情之合理範圍內。
- (三) 更新前估價依現場勘查的情形，1 樓是以商業估算，2 樓以上雖然是寫商業用，實際是做住宅為主，故為顧及所有權人最大利益，樓上層是以住宅單元做估算。
- (四) 有提到土地持分不一的部分，現況是五樓雙拼，但地下是有做產權登記，實際調出來的謄本是 10 戶但 1 樓擁有多 1/12 的土地持分，故考慮到謄本及建物的產權狀態去推定評估做計算，後續若審議過程中幹事或委員提出調整意見，都會依委員意見去做調整。

七、學者專家—簡文彥委員：

- (一) 大家今天提的很多意見都要看做是正面的，因為都更要走到這個階段也是不容易，所有權人這麼多，實施者也整合到同意例比達 90%以上非常高，本案為部分協議合建及部分權變，協議合建是依照合建契約內雙方所做的條款去做分配跟選屋，現在公聽會的版本實施者團隊都是依法計算及提列相關內容，那今天有 2 位住戶提出來的意見依規定

都會載入計畫書並由實施者逐條的回應，後續相關內容都會納入審議會做審議，到審議會時若各位覺得還是有意見也可以出席審議會對本案做更進一步的陳述跟說明。

- (二) 地主對法令有疑義及誤解的部分都建議大家隨時找實施者去溝通及詢問，當然現在更新案的案例也有非成多，更新處裡面也有一定的相關人員幫大家做說明，那若溝通後還是覺得自己權益受損，最終也都可以到審議會來報告，只要大家很理性地來爭取自己的權益，我相信是政府都會很正視各位的需求。
- (三) 提醒實施者這邊之後建議於計畫書中補充管理費提列上限的必要性及合理性，後續審議會都會去做考量。
- (四) 有關估價部分，比準地的選擇應該是不影響比準的結果，建議估價師用比較好懂的说法跟地主做說明，大家會比較好理解。
- (五) 本案計畫書載明綠建築申請黃金級，簡報文字為銀級，請實施者釐清。
- (六) 本案目前是公辦公聽會階段，後續就會進到審議程序，各位住戶之後若有問題可於聽證會階段來做表達，那期望各位早日可以完成本案，早日可以搬到更舒適及安全的住宅環境，謝謝

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 5 時 00 分）

