

國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 16 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 111 年 12 月 9 日（星期五）下午 4 時 00 分

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家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 6 地號等 16 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蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會 111 年度第 15 屆委員，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（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—張○○（葉○○代）（293 地號土地），（現場登記發言

及書面意見)

陳情人為 293 地號所有權人張○○，已於 111 年 11 月 28 日寄陳情函。

首先簡報中說明「臺端更新後應分配權利價值未達本案提供其他土地所有權人選配之最小分配面積單元，即代號 D7-4F：產權面積為 27.40 坪(90.59 m²)、價值新臺幣 2,630 萬 4,000 元，即為不能參與分配者。」此為法令之定義或是實施者之定義？

再次公開展覽陳情訴求：

1. 本人對本案「已明確表達參與選屋」，而實施者(國家住宅及都市更新中心)確仍未將本人【選屋意願與選屋單元(D1-13 樓及地下二層 24 號車位)】納入權利變換計畫中，本人深表不滿及請予以更正。
 2. 實施者(為公法人團體)，更應依照【都市更新條例與法令】規定與法令原意，依法讓本人選屋或最終由『台北市都市更新審議委員會』公決，而非在擬定計畫階段就將本人書面選屋予以漠視及剔除。
 3. 懇請台北市政府及都市更新委員會，應依法令規定，尊重及保障本人權利。
 4. 本人第二次強烈要求「願參與權利變換，分配更新後之土地房屋」，請尊重本人參與選屋之意願。業已在選屋期間繳交相關書面選屋，未來亦配合可繳交「差額價金」。
- 依本人 111/9/15 書面選屋單(在法定規定期限內)已有清楚表達參與都更選屋、也願意繳納差額價金。實施者不應漠視本人可以參與之權利及應分配價值。
5. 都更條例 52 條規定，私有土地所有權人在未達最小分配單元時是「得」以現金補償，非強制「應」。主管機關及實施者(公法人，國家住都中心)更應該尊重及保障人民「財產價值」。

【都更條例 52 條第一款】權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

6. 就實施者提出「與其他私人合併選配」，本人自有能力繳納差額價金，為何還要與他人共有及合併選配。

(1) 本案其他私有地主(周姓家族為主)，持有面積本來就小，加上與本人非親非故，如何來合併選配。

(2) 實施者在擬訂計畫階段或前期，應該就對本案產權了解與分析。如此建議實為【刻意排除本人選屋權利】。不管是依規定【權變交屋後繳納差額價金】或是【提前繳納價金】本人都願意配合。

二、臺北市政府社會局(書面意見承辦代為宣讀):

本局不派員出席。

三、臺北市政府地政局(書面意見承辦代為宣讀):

查旨揭更新範圍中被繼承人周○○○、周○○所遺本市信義區雅祥段一小段 6 地號土地，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。

四、臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)

本案本局意見如下，請實施者及規劃單位修正與回應:

1. 第拾章拆遷安置計畫：依事業計畫第 10-1 頁，合法建築物殘餘價值及拆遷安置費之租金水準係不動產估價師提供，惟查估價報告書無相關資料，請補充資料佐證。

2. 第拾參章財務計畫：

- (1)事業計畫第 13-5 頁，本案預計申請黃金級智慧建築，惟智慧建築調整末段說明以智慧建築銀級調整率 3.85%進行計算，請釐清修正。同頁，營建工程物價指數增減率計算式說明之月份誤植，請釐清修正。另計算樓高或地下室加成時，應以未加計智慧建築增量時之標準單價計算。
- (2)事業計畫第 13-9 頁，鄰房鑑定費之開挖深度與第 13-1 頁所載不一致，請釐清修正。
- (3)事業計畫第附錄-83 頁，規劃設計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。
- (4)貸款年期以 43.6 個月提列，請說明合理性及必要性後提請審議。另貸款年利率應以 1.9191%計算。
- (5)承攬契據印花稅之計算，請依提列總表規定以扣除營業稅後之金額計算；讓受不動產契據之印花稅請實施者補充更新後出資者實際獲配土地及房屋之面積明細資料，並列示房屋評定現值計算方式（請載明標準單價、路段率等）。
- (6)營業稅公式一共同負擔金額有誤，請釐清修正。另請補充列式公式二房屋評定標準價格及土地公告現值計算方式。
- (7)廣告銷售管理費依上限提列，請調降。另事業計畫第 13-3、13-10 頁，廣告銷售管理費率不一致，請釐清修正。

3. 本案領銜之麗業不動產估價師聯合事務所估價報告書：

- (1)第 42 頁比較標的價格日期與勘估標的相差約 2~4 年，請說明選取標的合理性。
- (2)第 53 頁屋齡最多有 8%之調整率，其調整幅度似有偏高，請說明合理性。
- (3)依第 66 頁各筆土地修正原則項目含面寬，惟第 67 頁合併

前各筆土地價格未載明面寬修正結果，且部分綜合修正率加總有誤，請釐清修正。

(4)因 844 及 846 建號建物皆分別坐落 2 筆土地，故請說明如何拆算建物坐落地號之各別面積。

4. 其他：

(1)請於 1 樓平面圖示標示事業計畫第 9-25、9-26 頁所載排水溝之位置。

(2)請說明建物內有影響空間使用之設備。

(3)請於事業計畫加註：「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. 實施者於交屋同時請提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(4)事業計畫第 5-2 頁，圖例及說明之重建區段名稱與圖面標示不一致，請修正。

(5)依本案建築規劃，市府棟及住都棟之車道出入口皆位於市府棟後方，且無植栽作為緩衝空間，因市府棟 1 樓有老人日間照顧中心、2 至 5 樓為長照中心，是否影響寧適性，請實施者再予考量。

(6)更新後市府棟房地尚包含實施者捐贈之長照中心（公益設施），該部分房地所有權應為公益設施受贈機關，非為本局，故請實施者修正權利變換計畫內之更新後土地登記清冊及建物登記清冊。

5. 另本案參與更新後分回房地將作為老人日間照顧中心、區民活動中心、里辦公處及社會住宅使用，故後續召開相關會議時建請加邀本府社會局、民政局及都市發展局與會，並檢送相關資

料予上開各機關，俾檢視規劃設計是否符合需求。

五、實施者—國家住宅及都市更新中心(林啟賢副主任)：

陳情人意見於本案自辦公聽會時已有清楚表達，並已詳實紀錄，後續以法令規定進行辦理，都市更新計畫內容後續以台北市都市更新審議會審議為準，實施者將依法令規定進行辦理。

六、學者專家—簡文彥委員：

1. 本案為指標個案，土地權屬 88.19%為國家住宅及都市更新中心所有，11.16%為臺北市所有，本案規劃有別於一般的都市更新案，具有眾多的公共機能；信義區為一個高齡區域，本案提供了高齡長照服務，為具有意義之個案。
2. 本案整體規劃設計完整，地下室已分別規劃，惟地面層之景觀為整體規劃，建議於管理維護計畫載明清楚，透過管理規約釐清管理責任，有利於後續執行。
3. 有關陳情人表達參與分配部分進行說明，「不願、不能」在法令並無明確規定，是依都市更新選配原則進行辦理，若陳情人更新後應分配權利價值，接近本案提供其他土地所有權人選配之最小分配面積單元金額或原居住於此基地…等之特殊情事，可與實施者協商。都市更新計畫皆會訂定選配原則，後續於臺北市都市更新及爭議處理審議會，將對選配原則之合理性及是否符合通案原則進行討論。建議陳情人可提出選配之必要性及合理性補充說明，後續於審議會討論。
4. 本案為公辦都市更新案，時程比照專案加速進行，期許本案能儘早實現。

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）