

世座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等 10 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 01 月 26 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎參與由世座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等 10 筆土地都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會，本次會議由臺北市政府依法主辦，我是今日會議主持人，目前任職更新處事業科的梁紹芳股長。今日有專家學者臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦意旨是使地主瞭解計畫內容並廣納地主意見，地主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參考。若各位地主想要發言，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，等一下的流程會請實施者做 10 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，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之。

(二)原則採統問統答方式，發言輪數二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—張○○(受託人張○○先生)(628、628-1 地號土地)

(現場登記發言)：

- (一) 112年6月版本與今年版本的相關成本說明有差異，希望實施者及主管機關說明。
- (二) 去年與今年的價值持分比例相差0.66%，請說明。
- (三) 請問目前採私約或權利變換？希望有明確答覆。
- (四) 成本說明裡的工程費用於112年與113年版本有降低15%，理論上物價上漲工程費用應会上漲，怎會下降？
- (五) 權利變換差異部分之前版本為6,643萬目前版本為7,056萬增加413萬，為何？成本說明於事業計畫與權利變換的差異與112年6月版本相反，資料有落差應事先書面聲明予土地所有權人。
- (六) 戶別C房型較內縮且不方正，但單價較A，B型高，請問原因？
- (七) 羅斯福路五段95之3號及95之4號有地下公共設施不納入價格計算，買房時都會計算公設，請說明為何本案地下室公共設施不納入計算。
- (八) 過去簽的私約與現今相比已有差異，如房屋設計等等，已過時的合約還能成立嗎？
- (九) 採私約或權利變換都應以書面公開，目前發放資料呈報市政府都是寫權利變換。
- (十) 請實施者及估價師提出明確估價數據。
- (十一) 羅斯福路五段95之4號有發函文至臺北市都市更新處，請問什麼時候會收到回覆？

三、所有權人—蔡○○(628、628-1 地號土地)(現場登記發言)：

- (一) 表 8-1 成本說明表第一項拆除工程費用總價並無列入，是否影響計算？
- (二) 請說明點交原則，如原家具遺留是否會額外計算移除費用？
- (三) 實施進度中提到土地補償金發放作業的時程，但無明列安置費發放時程，是否可加註？
- (四) 房屋拆遷前會移交所有權，假如實施者蓋到一半不建，房子又已拆除，罰則是什麼？如何維護地主的權益？

四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(黃健峯 專案經理)：

- (一) 成本說明已於 112 年 6 月自辦公聽會上更正，事業計畫是較低的金額，權利變換為較高金額，而會有金額差異，主因為事業計畫係依 102 年度的評定基準，權利變換計畫評定基準為 112 年 5 月 1 日，因此會有共同負擔之差距。
另自辦公聽會與公辦公聽會，營建費用差異係因臺北市營建工程銜接表做物價調整，自辦公聽會係暫依 4 月係數(109.87)做計算，因本案評定基準日為 5 月 1 日，因此修正為 5 月指數(109.17)，因此計算營建工程費用較低。後續審議階段金額還是會有所變動，期間皆有權利變換小組及都市更新處進行財務計畫內容審查，請所有權人無需擔心。
- (二) 有與實施者簽私約者，即依私約履行；否則即依照權利變換方式履行。
- (三) 搬遷時會執行點交作業，如有不需保留家具，將與實施者簽切結書確認是否允許實施者直接清運，不會有額外費用。
- (四) 如實施者已申請拆遷及建築執照，就沒有停建的理由，除非還有所有權人未整合完畢，但有此情形實施者亦不會貿然申請拆遷與建築執照。都市更新機制之下有主管機關監督，且

應會要求實施者辦理信託或信託含續建機制，權利人後續可再與實施者確認安全機制。

- (五) 關於與實施者簽訂之私約，請各住戶與實施者溝通確認，私約受限於民法約束，約定之相關數值並不會載明於權利變換計畫中，政府不會干涉私約。

五、估價單位—麗業不動產估價師聯合事務所（羅一鵬估價師）：

- (一) A、B 戶權狀內皆有登記前面的騎樓，唯獨 C 戶沒有，故 C 戶幾乎全部皆是可使用的室內面積，A、B 戶有部分面積是騎樓，主要供大眾通行用，故在使用效益上有所差異。
- (二) 本案基地後側的地下室登記用途為防空避難室，沒有產權，為避免估價過程過於複雜，故沒有做價格評估，不代表其沒有價值，只是若將其價值分配至各戶，價格將無太大差異，不影響各戶價值比例，故無特別評估。
- (三) 報核之權利變換報告書中皆有載明如何評估權值及更新後每一戶價值等等，後續報告書也會經公部門審議，經過層層把關審核，讓各位地主了解。

六、學者專家—鐘少佑委員：

- (一) 都市更新處代表及各位地主下午好，今日地主提出之疑問，幾乎皆曾於自辦公聽會上提出，本人就審議原則與地主補充說明。有關數字變動及誤植，再請實施者留意，而事業計畫跟權利變換時間點差異大，成本的確會有所變動，相信地主都能理解。
- (二) 私約部分如同規劃單位所回覆，請地主與實施者做討論，目前報核階段只討論權利變換的部分。
- (三) 關於地下室之評估，自辦公聽會上亦有提出相同問題，我看實施者當時回應是清楚肯定的，即地下室大致分為前後兩部

分，北側有登記，南側沒有登記，有登記的就會歸屬於登記之所有權人，沒有登記即屬於大公。大公不評估是因屬於沒登記的狀況，而估價師也有回應，若平分至每位地主的主建物比例，對於分配的比例是沒有影響的，故目前估價師的判斷與評估是沒有問題的。

- (四) 有關更新後三戶店面，地主在前次會議也有提出，當時自辦公聽會中回覆之文字比較清楚，提到 A、B 戶的騎樓占比分別達到 24%、25%，故依實際使用面積之單價試算時，A、B 戶的單價一定是較低的，因為要扣掉騎樓的部分，騎樓必須提供不特定的公眾通行，不論是本案住戶或大眾皆須開放其通行，故估價師考量騎樓面積之影響做價格評估。地主從自辦公聽會至今仍對此有疑問，建議估價師與實施者團隊再明確地與地主說明並以詳細文字補充，讓地主能夠了解。
- (五) 接下來會有實質的審查，包括各個委員、專家學者、地政局、建築管理工程處長官、幹事，都會依計畫書內容進行實質審查，審查有無不合理或違反法規之處，實施者要配合委員意見說明是否須做調整，故數字可能有所變動，最後大會核定後才是最終方案。不過地主不用擔心，公展期間皆可提書面意見，後續聽證會上也有發言機會，所有發言內容實施者皆須逐一回應，審議會將依據這些發問與回應內容討論。再次強調請實施者與陳情之地主完善溝通。祝本案能順利進行，謝謝。

柒、會議結論：

- (一) 本次會議與會人員以及學者專家所提意見，請實施者納入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，仍可以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。

(二) 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 3 時 55 分）