

# 磐座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 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 114 年 5 月 7 日（星期三）下午 3 時整

貳、地點：臺北市文山區萬福區民活動中心

（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：翁佳瑜

伍、主席致詞：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由磐座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段二小段 318 地號等 13 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的遲維新委員，臺北市稅捐稽徵處今日也有與會。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。本次會議採登記發言，發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登

記。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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、文山區戶政事務所（書面意見承辦代為宣讀）：**

(一)旨揭都市更新計畫案，本所提供意見如下：

1、經本所於 114 年 5 月 2 日電詢實施者磐座建設股份有限公司（29327899 分機 23:陳小姐），本都更案設計並無因廢止道路，而造成周邊住戶需繞道或用路人尋址不便之情事。

2、另日後如有修正計畫，請實施者務必保障周邊住戶通行權(如另闢替代道路)，以免影響民眾權益。

**三、所有權人一譚○○（319-7、319-13 及 349 地號土地）（現場登記）：**

(一)以下有四項提問，第一項問題是上次自辦公聽會，我有針對建設公司資本額提出質疑，因為我們住戶房型單元售價每戶皆超過 2,800 萬，但本案實施者磐座建設股份公司資本額只有 2,700 萬，比任何一戶房型價值低，當時友座建設股份有限公司陳董事長表示提出保證，但計畫書內未提及相關資料；第二項問題是前次自辦公聽會，陳董事長提出車位價格若後續有降低售價，願意退差價給地主，這方面資料也沒有做紀錄在報告書中；第三項問題僅為個人意見，因為本案建物南北側開窗少，是否後續可以設置廣告看板？第四項問題，本案沒有圖書館、游泳池等公設，已經超過 38%，公設比高的狀況可能導致地主須多繳納管理費用。

**四、所有權人—呂○○ (318-5 及 319-10 地號土地) (現場登記)：**

(一)針對簡報第 73 頁更新後比準單元評估部分，當時我們選配為 A5 房型單元，坪數為 33.95 坪，上次自辦公聽會向實施者反映玄關部分不好利用像是虛坪，目前公辦公聽會簡報呈現標註著色部分並未包含玄關部分，是否 A5 房型單元未包含玄關部分之坪數為 33.95 坪？

**五、所有權人—吳○○/受委任人呂○○ (319-7、319-13 及 349 地號土地) (現場登記)：**

(一)我認為租金補貼及搬遷費用太少，請實施者團隊說明。

**六、所有權人—蔡○○/受委任人蔡○○ (319-7、319-13 及 349 地號土地) (現場登記)：**

(一)本案於 113 年 10 月 18 日召開自辦公聽會，當時提出共同負擔比例高達 57.92%，請實施者依相關費用合理性予以調整，這次公辦公聽會共同負擔比例為 57.90%，較上次調降 0.02%，我不清楚實施者調整哪些項目，懇請委員能為住戶權益把關。

(二)有關估價師提供更新後權利價值，我認為估價偏低，如：簡報第 75 頁呈現二樓以上的均價每坪單價約 94 萬，另外，權利變換計畫書 P. 7-4 記載 2 至 10 樓每戶單價約在 84.6 萬到 90 萬區間，剛才提供委員資料，113 年 7 月 31 日同期 2 至 7 年新成屋實價登錄已經是 97 萬至 100 萬、預售屋部份則為 96 萬至 106 萬的行情，同期的新成屋及預售屋的價格，與本案更新後價值顯然落差極大，是否估價師估算價值太趨於保守，請委員協助了解一下。有關廣告銷售管理費部分，本案實施者分回 103 戶及 57 席汽車位，估算約 29 億的銷售金額，在文山區目前新建案很少、鄰接羅斯福路六段、周邊有捷運站及學校等條件下，我認為房屋不難去化，故權利變換

計畫書 P.8-6 第九項廣告銷售管理費應有調降空間，請委員要求實施者提出合理性的調整。

**七、所有權人—陳○○/受委任人李○○ (319-9 及 319-14 地號土地) (現場登記)：**

(一)有關更新前價值部分，依照權利變換換算數值我們一樓價值約為 1,700 萬，居住房屋為四層樓建物，一樓應該會比其他樓層價值高，我認為一樓及二樓的價值是一樣的，因此我先生沒有遞交選配資料，建設公司原本談協議合建有提到 40 坪左右，但經由公開抽籤程序代抽房型坪數約為 23 坪，與本人認知有很大落差。另外，本案殘餘價值部分，7、8 年前我們要搬遷入住時，不知道有這件都市更新案在整合，已經支付裝潢費約 300 萬，距今僅 8 年時間，殘餘價值竟然與二、三及四樓價值相同，所以我們與建設公司尚未簽署合建契約。最後，我認為我們一樓價值約為 1,700 萬，但更新後可分配價值僅約 2,500 萬很不合理。

**八、所有權人—蒙○○/受委任人蒙○○ (319-7、319-13 及 349 地號土地) (現場登記)：**

(一)我認為本案房型單元售價及地價部分估價師估算偏低？

**九、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(陳兆夫協理)：**

(一)(回應文山區戶政事務所書面意見)本案擬依「臺北市都市更新自治條例第 10 條第 1 項第 1 款」予以廢止羅斯福路六段 26 巷，現有巷皆位於本更新單元範圍內，不影響範圍外周邊住戶進出或繞道。

(二)(回應地主呂小姐提問)剛才估價師說明，這一塊屬於玄關的部分顏色未框選部分也包含在 A5 房型單元戶內，該部分應框選至 A5 戶，故 A5 戶玄關部分皆屬 A5 戶專有部分，造成

地主誤解，請地主見諒。

#### 十、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭建興董事長)：

(一)(回應地主譚先生提問)第一項問題針對實施者(磐座建設股份有限公司)資本額問題，本案實施者先前已與原地主祭祀公業購買本更新單元內其所持有之土地及建物面積約占 50%，故地主對實施者財務相關問題，請地主放心。有關友座建設股份有限公司保證問題，因為都市更新案中實施者僅登載磐座建設股份有限公司，實施者股東方面也包含友座建設董事。第二項問題有關車位價格部分，車位價格補貼僅針對協議合建戶，權利變換戶則依照權利變換的方式執行。第三項問題地主提出未開窗牆面是否能設置廣告看板部分，實施者將納入參考，但須以符合建築設計及建築法規規定為原則。第四項問題本案公設比約為 34%非 38%。

(二)(回應地主蔡小姐兒子蔡先生提問)第一項問題有關本案共同負擔比例偏高部分，成本部分本案皆按照「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算，於簡報第 18 頁提供財務計畫提列項目及寄發光碟內計畫書相關章節供地主參考。第二項問題本案實施者指定友宏不動產估價師聯合事務所，另兩家經估價者選任作業抽選並委任分別為鴻創不動產估價師事務所及寶源不動產估價師事務所；鑑價結果以鴻創不動產估價師事務所對土地所有權人應分配之價值最高，故由鴻創不動產估價師事務所擔任領銜進行估價，若蔡先生針對本案房型單元售價部分尚存疑義，後續會議紀錄將登載計畫書內，供後續委員審查參考。另本案房型單元售價部分，非實施者或估價師可逕行決定，另需經由審議並核定，才能確定房型單元售價，未來實際數值依審議結果為

準。第三項問題地主提出廣告銷售管理費用及房屋去化問題，有關廣告銷售管理費用皆依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規範提列，是否需調整廣告銷售管理費，交由審議委員審酌。

(三)(回應地主陳先生妻子李小姐提問)有關本案景福街 12 巷 2 號一樓更新前價值，後續請紀估價師詳細說明，先回應李小姐殘餘價值提問，更新前房屋殘餘價值與房屋所處樓層無關，但與更新前房屋樓地板面積的大小有關，本案皆由領銜估價師事務所查估計算殘餘價值。

(四)(回應地主吳先生提問)剛才發言吳先生屬協議合建戶，採協議合建方式者，依實施者與土地及合法建築物所有權人雙方協議內容辦理。

(五)(回應地主蒙小姐哥哥蒙先生提問)本案估價擇取對地主最有利之估價師事務所，並以該估價師事務所估價結果計算各地主可分配之權利價值，這三家估價師事務所皆擁有其估價專業，後續審議階段委員會針對地主提供意見及本案估價師提供資料進行審查，估價師會依據委員意見進行修正及說明，實施者會遵照審議結果執行。

#### 十一、估價單位—鴻創不動產估價師事務所(紀國鴻估價師)：

(一)(回應地主陳先生妻子李小姐提問)有關本案景福街 12 巷 2 號一樓更新前價值，因本案各宗土地各自專屬獎勵皆不相同，折減後容積率皆不同，若沒有專屬獎勵則維持原法定容積。李小姐土地持分位置為 319-9、319-14，故法定容積是 225% 再加上專屬獎勵之後折減容積率為 300.26%，另外，您提及建物持分位於一樓，該宗土地合併後土地價值為 63,242,113 元，更新前價值約為 1,700 萬元，其餘二至四樓地主約為

1,500萬元，非剛才提及一樓與其他樓層無樓層價差部分。

## 十二、學者專家—遲維新委員：

- (一)先與各位地主宣導，因為本案為部分協議部分權變實施方式，若為協議合建戶，與建設公司簽署合建契約，契約內提及分配坪數或拆遷補償費用等項目，皆為地主與實施者私下協議，市府無法協助審查合建契約內容，如協議合建戶對合約內容有疑義，應直接向實施者反應，會上提出問題僅能製成會議紀錄提供委員參考，權利變換戶分回之權利價值則依照後續審查核定結果為準。
- (二)補充剛才發言地主提及問題，首先，關於實施者資本額，目前法令未規範實施者有資本額限制，故本案實施者身份沒有問題。本案公設比達 34%左右為正常範圍，尤其本案低樓層辦公室設有獨立梯廳，避免住宅住戶分擔商業使用梯廳部分公設。建物外牆是否設置廣告看板部分，需由區分所有權人會議(以下簡稱區權會)決議，應以多數決決定，這部份問題須等交屋後召開第一次區權會處理。有關共同負擔比偏高目前尚未經審議，後續將由委員審查再請實施者團隊配合審查意見修正，另外，譚先生提供市場行情資料有部分為 13、14 坪屬小坪數房型，成交單價較高，後續委員也會查詢相關資料並於審議階段進行實質審查，請地主不用擔心。
- (三)另外針對本案計畫書提出建議，事業計畫書的 P.9-87 植栽的 B-B' 剖面圖為臨景福街為臨近馬路之植栽樹穴，靠近建物的內側部分(A-A' 剖面圖)也有喬木，此部分覆土深度可能未達 1.5 公尺，若需採以抬高的花臺處理，需要補附靠近建物的內側部分(A-A' 剖面圖)植栽並補充說明是否達到覆土深度。

(四)本案申請容積移轉獎勵值，請後續審議補充有容積移轉及無容積移轉對地主分配條件的影響，另外，請提供有容積移轉及無容積移轉狀況下，各自共同負擔比例，因本案共同負擔比例偏高，部分原因為容積移轉費用。有關選配原則內容，略以：「…以不超過應分配權利價值之110%為原則。」，超過應分配價值110%代表可以多選110%，應為超過10%，這部份文字敘述請予以修正。另外補充剛才李小姐提及因認為估價結果落差太大故不參與選配，再次強調希望各位地主應先繳交選配位置，保障自身權益，若當時因各種原因導致實施者需代抽選配位置，後續地主僅能與實施者協調選取其他地主未選配位置，若地主有任何疑問請直接找實施者詢問，有關權變戶部分，也請實施者妥適與權變戶進行說明並進行充分溝通。

#### 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約兩週上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

#### 捌、散會（下午4時10分）