

安家國際企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬芳段三小段563-1地號等9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8月12日（星期五）下午2時30分

貳、地點：臺北市文山區景行區民活動中心

（臺北市文山區羅斯福路六段393號8樓）

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）

記錄：梁育甄

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家國際企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬芳段三小段563-1地號等9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簡文彥，現任的都市更新審議委員會的委員，以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分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署(書面意見；承辦代為宣讀)：

- (一) 旨案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 563-1,594 地號 2 筆國有土地,使用分區為「第三種住宅區」,面積 253 平方公尺、占本案更新單元總面積 1,876 平方公尺比例 13.49%,依財政部 110 年 10 月 8 日公布之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定,按應有權利價值選擇分配更新後房地。又依處理原則第 5 點規定,更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺,且未達該更新單元土地總面積四分之一者,其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後,依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定略以,依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地,於實施者繳價承購前,本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定,並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上揭國有土地處理方式,請實施者於計畫書適當章節完整載明。
- (二) 本案前經實施者 111 年 4 月 18 日召開公聽會,本分署以同年月 13 日台財產北改字第 11100108580 號函提供意見,請實施者於計畫書自辦公聽會回應綜理表確實登載並予以回應。
- (三) 請釐正事業計畫書第 111 頁重建區段實施方式所載「公有土地」標的及管理機關。
- (四) 依事業計畫書附錄十一所列建築工程建材設備等級與權利變換計畫書附錄六不一致。
- (五) 本案私有土地權屬單純且 99.5%為實施者自有,廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列,共同負擔比例達

57.20%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。

(六) 本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫適當章節加註配合辦理下列事項：

- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- 2、自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務

(七) 本署更新後應分配權利價值較選配時下修新臺幣（下同）1,446 萬 9,355 元，請實施者說明調整原因，並提供三家估價報告書供參。

(八) 國有土地參與權利分配以不繳納差額價金為原則，爰調整選配內容如下，預計領取差額價金 518 萬 6,232 元，實際權利價值及差額價金應依都市更新審議程序為準：

- 1、房屋單元 6 戶：11F-B3、12F-B1、12F-B5、12F-B6、13F-B5 及 13F-B6。
- 2、停車位單元 6 席：B 棟地下四層編號 32、50、55、56、57、58。

(九) 事業及權利變換計畫書實施進度欄位 111 年 8 月及 9 月年份有誤。

(十) 權利變換計畫書第 9-1 頁文字所載，更新後可供分配土地總面積及建物總面積與建築基地面積及表 9-1 合計不符。

(十一) 權利變換計畫書表 9-1 頁更新後土地及建築分配面積表，土地應有部分欄位之建物面積項目應屬土地持分面積。

(十二) 權利變換計畫表 11-3 建物登記清冊表，共有部分權利範圍欄位持分比例換算共用面積高於表 9-1 所載；另土地持

分比例與表 9-1 專有部分面積比例不一致。

二、新北市政府財政局(書面意見；承辦代為宣讀)：

(一) 謹提供意見如下：

1. 第 9-8 頁與第 10-5 頁所列之占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表內容有不一致之情形，請釐清修正。
2. 第 9-16 頁敘明本案建材設備等級以符合第 3 級建材為主，第 13-4 頁營建費用亦以第 3 級建材設備之建築工程造價提列，惟附錄 11 建材設備等級表之自評等級僅為第 1 級及第 2 級，請釐清本案建材設備等級。
3. 第 9-19 頁面積計算表列載之法定工程造價，與第 13-1 頁建築相關規費、第 13-6 頁公寓大廈管理基金及建築規劃設計費所載法定工程造價不一致，請釐清修正並重新計算前述費用。
4. 第 10-2 頁記載本案有 1 戶其他土地改良物補償費，屬於占有他人土地之舊違章建物，惟依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(下稱提列總表)規定，其他改良物指非占有他人舊違章建物，爰請釐清該戶究否為其他土地改良物。
5. 第 11-1 頁重建區段實施方式內容敘述 596 地號新北市有土地由國防部政治作戰局管理一節，該市有地已辦理廢止撥用，現管理機關為新北市政府財政局，請修正。
6. 第 13-2 頁貸款利息之貸款年利率請補充計算式，第 13-8 頁風險管理費提及本案貸款期間為 38 個月(即 3.17 年)，惟其與貸款利息提列之貸款期間(3.23 年)不一致，請予釐清。
7. 第 13-2 頁測量費用、第 13-7 頁都市更新規劃及估價費用、第 13-8 頁信託管理費等，請依提列總表規定檢具合約佐證。

8. 第 13-5 頁表 13-1 營建工程標準造價計算表之合計數額計算有誤，又該表之當層營建面積及修正後單價部分數值有誤繕情形，請修正並釐清本案營建費用。
9. 本案採事業及權利變換計畫併送申請，第 13-7 頁讓受不動產契據之印花稅，請以實施者實際獲配之土地公告現值及房屋現值試算提列。
10. 第 13-7 頁營業稅公式 1 之不含營業稅費用之共同負擔數額，請扣除營業稅後重新試算。
11. 第 13-8 頁廣告銷售管理費，依提列總表規定，所提列之實施者實際獲配單元及車位總價值應扣除不願或不能參與分配之價值，請釐清修正。
12. 第 13-8 頁信託管理費請加註本市有土地不參與信託。
13. 本案更新範圍包含國有土地及本市有土地，惟第 13-8 頁人事行政管理費用卻敘明本案無公有土地，請予修正。
14. 第 13-8 頁風險管理費率所列之計算式內容及其計算結果有誤，請修正並重新試算本案風險管理費。
15. 第 13-10 頁表 13-5 現金流量表所列各項工作進度之工期，請配合第 16-1 頁表 16-1 實施進度表之期程，重新調整工期並檢視各項費用編列之合理性。
16. 第 4-2 頁載明無其他權利變換關係人，惟第 10-1 頁卻敘明本案計有 3 位權利變換關係人，請予釐清。
17. 第 6-2 頁表 6-1 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表所列載安置戶應繳之價金數額，與第 10-6 頁表 10-3 土地及建築物分配清冊記載之預計繳納差額價金不一致，請釐清修正。
18. 本市有土地於辦理選配作業時應分配權利價值為 3,724 萬

6,780 元，惟第 10-2 頁列載之應分配權利價值大幅降至 3,317 萬 1,037 元，請說明下修之原因及其合理性。

19. 第 11-3 頁表 11-3 建物登記清冊表，請補充車位編號。

20. 本案後續請提供 3 家專業估價者之估價報告書，俾憑檢視鑑價結果之合理性。

三、實施者—安家國際股份有限公司(謝俊亮協理)：

(一) 針對財政部國有財產署意見，遵照辦理。

(二) 針對新北市政府財政局，遵照辦理。

四、規劃單位—玉山創意行銷股份有限公司(林芯漪小姐)：

(一) 針對財政部國有財產署意見，答覆如下：

1. 遵照辦理。

2. 針對共擔費用合理性及必要性，考量本案規劃符合通用設計之住宅、更新後提供公有托嬰中心等，且目前受新冠肺炎疫情衝擊，全國營建缺工、缺料問題嚴峻等狀況，使得營造成本提升，因而此共同負擔比例已為本案審慎評估之數據。

3. 建材設備表將一併順修。

五、學者專家—簡文彥委員：

1. 周邊步道系統及公益系統請加強說明。

2. 共同負擔適度請調降，妥善因應及說明公地主意見；人事管理費及風險管理費都以上限提列，請敘明原因。

3. 本案擬捐贈托嬰中心，請受贈單位妥善溝通，避免審議會上對於空間意見需再額外修正。

4. 申請充電車位的部分需列於大公，不能列於選配車位。

5. 獎勵人行道面積需扣除主要出入口及公設。

6. 有關廢巷改道，請再檢討法令適用性及因應方式。

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 3 時 10 分）