

昇陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區華興段三小段 25-1 地號等 25 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 1 月 23 日（星期四）下午 1 時 30 分

貳、地點：臺北市忠順區民活動中心

（臺北市文山區忠順街二段 22 號 2 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：蔡斐如

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由昇陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區華興段三小段 25-1 地號等 25 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遲維新委員，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。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、所有權人—中華民國(公有土地管理機關：財政部國有財產署)(25-1、25-2 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)國有土地不參與信託，事業計畫書第 13-10 頁已載明信託範圍不包含公有土地，惟信託合約內容第附 8-16 頁未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍未包含本署經管國有土地，並載明於信託合約。

(二)事業計畫第 14-1 頁維護管理及保固事項，本署分回房地自房屋交付之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時需提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

(三)權利變換計畫第 8-10 頁，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 57.32%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再予檢討及調降。

(四)權利變換計畫第 10-3 頁，本署經管前揭國有土地之更新前權利價值及權利價值比例較選配時增加，惟更新後權利價值卻較選配時減少 7 萬 0,731 元，請實施者說明合理性。

(五)請提供 3 家估價師報告書供參。

三、所有權人—臺北市(公有土地管理機關：臺北市政府財政局)(41
地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本案事業計畫、權利變換計畫及估價報告書，本局意見如下，
請實施者說明及釐清修正：

1. 事業計畫及權利變換計畫

(1)工程費用

A. 營建費用：事業計畫第 13-4 頁營建費用文字說明地下樓層數有誤，請修正。

B. 鄰房鑑定費：事業計畫第 13-1 頁提列說明所載之鑑定費單價有誤，請修正。

(2)權利變換費用

甲、建築師規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請檢附建築師合約並擇低認列。另事業計畫第 13-4 頁表 13-4 建築規劃設計費估算表，300 萬以內之金額計算結果有誤，請修正。

乙、更新前測量費：事業計畫第附 8-12 頁更新前測量費用統計表之數值有誤，請修正。

丙、其他規劃簽證費用：本案提列耐震標章特別監督人費用 1,066 萬 4,050 元及結構安全初步評估 56 萬元，依通案非屬可提列項目，請刪除，並調整相關連動數值。

丁、土地改良物拆遷補償及安置費

i. 本案合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費、合法建築物之安置費用，係以估價師查估之殘餘價值及租金行情提列，請於計畫書內載明協議合建戶是否協議以估價師查估之殘餘價值補償。

ii. 事業計畫表 10-1 合法建築物拆遷補償費用明細表、表 10-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表，拆除單價與提列總表規定不符，請釐清修正。

iii. 事業計畫表 10-3 編號 2 其他土地改良物有部分面積位於區外，請刪除該部分之拆遷補償費。

(3)貸款利息：事業計畫第 13-22 頁貸款利息計算式(1)之拆遷補償費金額有誤，請修正。

(4)稅捐

甲、印花稅：事業計畫表 13-5 計算讓受不動產契據印花。稅之實施者獲配房屋評定現值，2 樓以上街路調整率請依「臺北市房屋街路等級調整率評定表」規定減級。

乙、營業稅：

i. 計算營業稅公式 2 之土地公告現值及房屋評定標準價格，目前僅以地主獲配部分計算，請改以全案之土地及房屋計算。

ii. 協議合建部分之營業稅，請實施者說明協議約定內容，倘由協議合建戶自行負擔，應扣除該部分金額。

(5)管理費用

甲、廣告銷售管理費：本案採部分權利變換、部分協議合建方式實施，請依都市更新事業計畫、權利變換計畫書範本所載提列方式，將權利變換及協議合建按比例拆算後分別計算之。

乙、本案人事行政管理費(5%)、廣告銷售管理費(6%)、風險管理費(16%)皆以上限提列，共負比高達 57.32%，管理費率提列標準明顯偏高，請核實檢討，並合理調降。

丙、信託管理費：

- i. 目前以報價單金額 50%提列，請於權利變換計畫核定前檢附實際合約，並擇低提列；另依報價單所載，逾 9 年之信託管理費另外收取，請說明倘逾上開年限所產生之費用，是否由實施者自行吸收。
- ii. 預售屋價金信託非屬信託管理費可提列項目，且公有土地不辦理信託，請刪除。

(6)其他

- 甲、本案有現地安置戶，營業稅計算、共同負擔、成本收入分析、更新後分配權利價值等內容，請依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定計算（都市更新後之房地總值應減去現地安置戶「實際安置面積之價值」、實施都市更新總成本應減去現地安置戶「應繳之價金」），並全面檢視相關連動數值。
- 乙、請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等）及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註及反映於更新後估價過程。
- 丙、事業計畫涉財務計畫變動部分，請一併檢視修正權利變換計畫相關內容。
- 丁、查地形圖，木柵路 1 段 260 巷 5 號旁有鐵棚架位於本局經管同小段 41 地號市有土地上，因該門牌建物未納入更新範圍，請實施者釐清棚架是否須列入拆遷補償計畫。
- 戊、本案更新範圍地界仍未平整，本局經管同小段 41 地號市有土地未完整納入，且毗鄰之本局經管同小段 25 地號市有土地亦未納入本案更新範圍內，請實施者說明

後續是否將持續整合納入毗鄰市有土地。

2. 領銜估價報告書（天易不動產估價師聯合事務所）

(1) 第 78 頁各宗土地個別條件比較項目調正係數說明表，面積、主要臨路寬度、平均寬深度比應以級距呈現，請修正。

(2) 第 81、83 頁比較項目「鄰路面寬」未納入調整，請檢討修正，另第 83 頁調整率合計數與計算結果不符，請釐清修正。

四、所有權人—蕭○○、蕭○○○、蕭○○、蕭○○、潘○○（78 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

我是住戶蕭○○、蕭○○○、蕭○○、蕭○○、潘○○，地址為：台北市文山區光輝路○巷○號，因有事無法前行參加公聽會，特此表達個人意見，如下：

表 13-7 現金流量表中，「準備期」列項中之公寓大廈管理基金、建築設計費、耐震標章特別監督人費用、…等不可能於此時期全部支付。廣告、銷售管理費，現在行一般建設公司亦會保留部分金額於客戶交屋後始附清尾款，故金流分配及利息之設算攤提、應更合理調整。

五、其他到場人—張○○：

(一) 請教第三級建材方面的問題：

1. 請問地坪是屬於拋光磚還是木地板？
2. 衛浴設備品牌為何？
3. 廚具、電爐、瓦斯、排煙等設備設置，是放在哪裡？
4. 水錶的開關是放在屋頂還是屋內？
5. 玄關門鎖是用什麼款式？是電子盤還是其他？

(二) 本案公設比是多少？又，二十三樓公設項目是什麼？

(三) 電梯是能乘載幾人份？速度又是多少？

六、規劃單位—園皓都市規劃有限公司（林品芳專案經理）：

關於公地主意見後續會配合詳實於計畫書內妥予回應，以下簡要回覆：

1. 關於國產署意見

(1)信託範圍確認本案信託範圍不包含公有土地。後續與信託銀行簽訂信託合約時，會再加註說明信託範圍不包含公有土地，並檢具信託合約佐證。

(2)本案係依預售屋買賣契約書範本，按照市場通案慣例辦理保固。後續將於交屋同時提供保固書，以確實保證交屋後維修服務。另按審議會第418次附帶決議，部分意見非事業計畫或權利變換計畫範疇，無涉契約關係與否，本案配合上開附帶決議辦理。

(3)管理費以上限提列之合理性及必要性，後續將配合於事業計畫內補充說明。關於本案共同負擔後續以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

(4)共同負擔之貸款利息、稅捐及管理費需於權利變換申請分配後才能確認，故所有權人之應分配權利價值（更新後不動產權值扣除共同負擔）於權利變換申請分配前後會有不同。後續依以臺北市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

2. 關於財政局意見，因大部分係與本案提列費用相關，後續會再依相關規定檢討或配合補充說明。

3. 有關地主意見，金流攤提部分會再檢視，表格調整不會影響共同負擔。

七、估價單位一天易不動產估價師聯合事務所(劉智偉估價師)：

(一)各宗土地個別條件比較項目調正係數說明表中，除面積係採每300坪差異調整1%外，其餘項目會再配合以級距方式調整。

(二)本次更新前各宗土地個別條件分析中已考量宗地「平均寬深

度比」，為避免重複修正故未針對「臨路面寬」進行調整，後續會依此原則刪除各宗土地比較項目中有關「臨路面寬」之說明。另有關「平均寬深度比」係計算至小數點以下第一位，因報告書僅顯示至個位數，導致閱讀上產生誤解，這部分後續將予以修正。

八、實施者－昇陽建設企業股份有限公司(余建廷副理)：

有關建材部分，是係依照臺北市政府頒布的造價要項規定所列的RC 三級建材及設備等級表去表列，若住戶想要了解的話，公司這邊會後可以提供本案事業計畫的的建材表，以利住戶了解。

另外住戶詢問的水錶或相關表類的設置位置，則會由公司工程部門於後續施工階段再依法令檢討設置位置。

九、學者專家－遲維新委員：

各位地主午安，關於住戶詢問比較細部的建材的話，若住戶是看計畫書所載，計畫書是依照規定列舉項目，是屬比較大項目的，並沒有逐項明細都列出來。但因本案是採部分協議合建、部分權利變換方式實施，若住戶是協議合建戶，協議合建內容應包含建材，若是屬於權利變換戶，就請實施者再詳細妥予回應說明。若住戶有疑問，隨時都可以去跟實施者做溝通。

本案絕大部分的地主都是採協議合建，依計畫內容檢視前次有地主提出 34 及 37 地號的權值問題，但回應內容似無回應此部分，考量陳情地主今天未再重提相關意見，不曉得是否因為實施者已妥予溝通完畢。提醒實施者團隊，不管地主是在公聽會或者聽證會上提出相關意見，應就地主的意見回覆。

未詳細閱讀報告書內容，不確定 34、37 地號是否有涉及地上權的關係，但是目前看回應內容是沒有說明的，此外 34 和 37 地號並未相連，回應的部分是說合併再拆分会不同，這樣的說明可

能無法讓地主了解。

再來提醒實施者團隊，檢視今日簡報內容說明車道出入口是規劃在木柵路上，這是一個很大的挑戰，不確定本案是否有委託交通技師做詳細的評估，這部分日後在審議上會比較艱辛，因為木柵路平常都很雍塞，如果每個社區的車道出入口都設在上面，很多破口導致會有很多車輛要進進出出，整條路的交通就會變得更擁擠。此外，本案旁邊又有次要道路，且次要道路達 9 公尺，以本案為例，未在 9 公尺次要道路留設車道出入口，而是改設在木柵路上，這可能需要比較完整的評估分析來說服交通局，否則日後在審議上，會面臨一些挑戰。

因為本案為事權併送的案件，之前也有一些鄰地地主提出要合併進來，今天鄰地地主似乎也沒有出席會議來現場，但是因為他們的意見已經在計畫書裡面，實施者還是要妥予回應說明。本案報核是 113 年，但地主陳情說他們 112 年就已經有表達想要進來，又本案位於公劃地區，這部分實施者還是要做一些妥適的說明。無論如何，本案事權併送已到公辦公聽會，接下來就是審議階段，看起來本案目前住戶都沒有什麼意見，以後可能會比較快速且順利，在此先預祝各位此都更案能夠順利、成功。

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 2 時 05 分）