

住欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區萬隆段一小段 188 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 188 地號等 12 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 111 年 6 月 24 日（星期五）下午 2 時整
- 貳、地點：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 1 樓）
- 參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛
- 肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：林均郁
- 伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由住欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區萬隆段一小段 188 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是蔡玉芬委員。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。會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處進行登記，兩輪為限，每次以 3 分鐘為限，發言完再由實施者統一回應。

另因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，請自備口罩並全程配戴，如有身體不適者，可先請在會議室外休息，或是儘速就醫，以維護參與會議人員及自身健康安全。

- 陸、與會單位發言要點：

一、公有土地管理機關(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)臺北市政府財政局

經檢視本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書、友宏不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書，本局意見如下，請實施者釐清修正：

1.事業計畫：

- (1)第 10-29 頁建築面積表，法定工程造價與第 15-11 頁之金額不一致，倘法定工程造價未含圍牆，請修正建築面積表相關金額。
- (2)第 15-4 頁表 15-1-1，土地改良物拆遷補償及安置費用提列說明欄與報告書內容無法對應，請修正。
- (3)本案占有他人土地之舊有違章建築戶原核定採現地安置方式辦理，現變更事業計畫改領現金補償，請檢具相關協議證明文件。
- (4)請檢附營建費用單價物價指數調整之佐證資料，俾利檢核。
- (5)第 14-15 頁表 14-6-1、第 15-4 頁表 15-1-1 及第 15-15 頁，占有他人舊違章建築物拆遷補償費用金額不一致，請修正。
- (6)表 15-1-1，都市更新事業實施總經費成本估算表之重建費用、稅捐及管理費用加總計算錯誤，相關數值請一併順修。
- (7)第 15-3 頁，本案提列綠建築管理維護費，請依提列總表規定於公寓大廈管理規約中說明。
- (8)第 15-23 頁，土地所有權人更新後可分配價值計算多列一個錯誤計算式，請刪除。
- (9)本案財務計畫變更採用 110 年版提列總表並以公式一提列本案營業稅，請實施者一併列出公式二試算過程，比較兩者

結果後採有利於土地所有權人之方案提列。

(10)公有土地不辦理信託，請刪除信託管理費中市有土地部分。另附錄之契約查無約定信託費用 40 萬元之記載。

(11)本案共同負擔達 44.16%，且人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，請重新檢視共同負擔及更新後總價值之合理性後調降。

(12)上開事業計畫意見如涉連動數值或權變計畫部分，亦請一併修正。

2.權利變換計畫：

(1)第 8-3 頁表 8-1、第 10-5 頁表 10-2 及事業計畫第 15-5 頁表 15-1-1 共同負擔費用金額皆不一致，請修正。

(2)第 10-2 頁，土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值與第 10-5 頁表 10-2 金額不一致，請修正。

3.估價報告書：

(1)第 37 頁更新前合併前土地價值評估，比較法比較標的 1 及比較標的 3 皆採用中正區案例，請實施者增加文山區案例或說明目前比較標的選取之合理性。

(2)第 41 頁比準地比較價格推定之個別因素調整百分率(%)與第 40 頁個別因素綜合修正率不一致，另第 69 頁與第 68 頁亦同，請修正。

(3)第 90、95 頁接近學校之程度比準單元係與大學之距離比較，惟比較標的卻與小學之距離比較是否合適，請說明。

(二)財政部國有財產署北區分署

茲提供本分署意見如下：

- 1.本案前經實施者 110 年 12 月 20 日召開公聽會，本分署以同年月 17 日台財產北改字第 11000368270 號函提供書面意見，請實施者於計畫書公聽會紀錄回應綜理表確實登載並予以回應。
- 2.案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 236 地號國有持分抵稅道路用地及同小段 943 建號辦畢存記之國有建築物，其更新後價款處理方式異同，爰請實施者於分配清冊分別列計更新前後權利價值。
- 3.本案人事行政、廣告銷售及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 44.16%，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，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。
- 4.本案事業計畫【公開展覽版】第 8-3 頁及權利變換計畫【公開展覽版】第 3-3 頁所載國有土地管理機關業已改制為財政部國有財產署，請實施者修正。
- 5.本案會議簡報第 41 頁所載評價基準日期似為誤植，請實施者確認。
- 6.事業計畫【公開展覽版】第 15-19 頁業載明信託管理費提列以私有土地為限，惟附錄五信託契約第 4 條所列信託標的仍含案內本署管有國有房地，請實施者修正。
- 7.本案本署更新後應分配權利價值較選配時下修新臺幣 51 萬 4,165 元，請實施者說明調整原因，並提供三家估價報告書供參。
- 8.本案事業計畫前經貴府 110 年 9 月 8 日府都新字第 11060150843 號函公告核定實施，惟查本分署未獲函告及相關計畫書件，爰請貴府補充提供。

二、實施者團隊—安邦工程顧問股份有限公司 謝長潤協理：

1. 財政部國有財產署北區分署書面意見部份：

- (1)有關於財政部國有財產署北區分署第 1 點意見，將依據當時公聽會所提供書面意見補登載於計畫書公聽會紀錄回應綜理表並確實並予以回應。
- (2)關於貴署經管本案範圍內之 236 地號國有持分抵稅道路用地及已辦理存記之國有建築物 943 建號，表示須於分配清冊分別列計更新前後權利價值之意見，實施者將配合辦理。
- (3)本案之相關管理費率均依照市府公告之提列標準之規定來提列，惟實際費率及金額以未來市府核定公告為準。
- (4)有關貴署稱謂部份，計畫書將統一修正為改制之後之名稱。
- (5)簡報第 41 頁所載評價基準日期為誤植，已於今日簡報中做修正。
- (6)本案信託合約不包含公有土地，將於信託合約中加註說明。
- (7)有關貴署應分配權利價值較選配時下修之主要原因，是因為原佔有他人土地舊違章戶由現地安置改為現金補償，另外是因為選配後管理費用有增加，故相關所有權人之分配權利價值皆有順修調整。

2. 臺北市政府財政局書面意見部份：

- (1)事業計畫書第 10-29 頁建築面積表中之法定工程造價有多列圍牆之計算，將修正計畫書。
- (2)事業計畫書表 15-1-1 之土地改良物拆遷補償及安置費用提列說明欄誤植部分將依範本予以修正。
- (3)表 15-1-1 之土地改良物拆遷補償及安置費用提列說明欄誤植部分將依範本予以修正。

- (4)有關本案占有他人土地之舊有違章建築戶原核定採現地安置方式辦理，現變更事業計畫改領現金補償之協議書，已檢附於附件冊中。
- (5)關於營建費用單價物價指數調整之佐證資料，將會補充於計畫書之附錄以供佐證參考。
- (6)計畫書有相關誤植或加總錯誤部份將併同修正。
- (7)綠建築管理維護費將依提列總表規定，於公寓大廈管理規約中補充說明。
- (8)有關營業稅部分，將於計算書中一併列出兩種計算公式並說明本案採何種方式提列。
- (9)信託管理費用部份，會在信託合約中敘明不含公有土地。
- (10)本案之相關管理費率均依照市府公告之提列標準之規定來提列相關管理費率，惟實際費率及金額以未來市府核定公告為準。
- (11)上述事業計畫意見如涉連動數值或權變計畫部分，將一併修正。

估價部份：

- (12)將於未來的審查中加強說明比較標的選取之合理性。
- (13)有關部份個別因素調整百分率顯示位數不一致部份，將配合修正。
- (14)關於接近學校之程度，比準單元係與大學之距離做比較，但比較標的卻與小學之距離比較部份，本案相關估價調整原則上，仍符合一般估價邏輯。

三、學者專家—葉委員玉芬：

1. 有關本案多數私有地主因所持分之土地較為細碎，更新後無法單獨選 1 戶也沒有合併選配，這部份請實施者確實跟地主說明其相關權利義務。
2. 本案變更後之共同負擔較原核定有增加，實施者說明主要原因是因為建材原物料及物價格日期之調整因素，這一些調整內容未來於審查中也需請實施者加強說明。
3. 本案更新前有道路用地參與更新的情況，但是在估價報告書的估價條件中卻沒有清楚說明，僅有說明是以道路用地的公告土地現值來做評估的價值，有關這部分是否符合估價範本的規範，後續也請估價師於審查中妥適的說明。

柒、會議結論：

- 一、本次會議與會學者專家所提意見，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。
- 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 2 時 45 分）