

久舜營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區景美段五小段 664-4 地號等 24 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 112 年 3 月 6 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：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 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司(梁紹芳^代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：林品均(黃于庭^代)

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由久舜營造股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區景美段五小段 664-4 地號等 24 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，目前任職更新處梁紹芳副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬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。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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人-財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一) 本案實施者於 111 年 7 月 20 日召開第三次自辦公聽會，本分署以 111 年 7 月 19 日台財產北改字第 11150008430 號函提供書面意見，請實施者將本分署意見及回應確實登載於回應綜理表；另第三次自辦公聽會日期於審議資料表及回應綜理表所載有誤，請實施者確認。
- (二) 本案人事行政及銷售管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 48.9950%，請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。
- (三) 依領銜專業估價者政大不動產估價師聯合事務所估價結果，本案更新後房地價值，地面層平均建坪單價(元/坪)由幹事會複審版新臺幣(下同)104 萬 6,326 元下修為 89 萬 9,583 元，請實施者說明調整原因，並請提供調整後之估價報告書供參。

三、所有權人-高■■■■ (743 地號土地)

- (一) 今天要表達是 742、743 地號地下室有個防空避難室、109 年時有寫公文給久舜營造公司及政大不動產估價公司，也沒有回應，今天把我的防空避難室竣工圖還有各方面的資料備全，我會交由都更處，之後是否還有需要補正的地方，

今天如果講述不成，我會用公文給爭議委員會。

防空避難室是非常標準正常的建物做防空避難室，依法令上來講，跟主建物做的公共設施兩者單價相同。

(二)防空避難室依照更新處的法令是要算進去的，此次公展沒有加進去，希望 742、743 地號防空避難室要加進去。

(三)公展資料並不是那麼正確，希望建商把資料做正確，都更推動應依法令作為依據，很多沒依照法令有很多的叉詞。

(四)今天權利變換公聽會，沒有依照法令就會產生問題，合建合約有期限為 2 年，經 2 年之後就沒約，最近有發文給實施者久舜營造來簽約，但久舜營造沒回應，表示這合約是不成立的，現在既然不成立，那我們就參加權利變換，參加權利變換有很大的好處，就是在法令裡政府就會參照建築設計法律，有十五項的獎勵如公共設施、雨遮或陽台共十五項市政府會送給我們，如果合建大概就沒有這些權利，所以我決定參加權利變換，不足的地方我會再寫公文給都更處。

四、所有權人-高■■■■ (741 地號土地)

今天的訴求與第一位發言者一樣的問題，原合建合約內容採分坪的合約精神，不只無效，很多事情沒依照時間完成，所以 111 年 8 月 15 日寄存證信函給長泰金建設、長澤建設、實施者久舜營造及副本臺北市都市更新處，都市更新處 8 月 25 日回函敦請新實施者出面處理、也有來電，前面合約無效，這案子就沒有依據，勢必要退出都更，更新處來電是否要退出，目前是不是要新的實施者出面來面對這個問題，當然不面對，置之不理，實施者久舜營造及長澤代表之前來家裡互動，感覺遇到詐騙集團，有存證信函都更處也行文，也收不到任何互動，所以於 112 年 3 月 2 日委請宏景國際法律事務所函文久舜營造，

副本臺北市都市更新處，地主遇到問題不知怎麼辦要找誰，找久舜從第二次公聽會就一直提出，久舜所提出發文權利變換的金額算不算數，久舜一直無法回答，當然第二次公聽會覺得被糊弄，開會時講私約會後再談，所謂的私約就是 104 年原先簽的合建合約，合建契約都沒有去執行，完全失效，我們地主不知怎麼辦，原來合建合約沒人願出面處理，長澤代表說那個合約不是他簽的，跟他沒關係，找久舜說至少你要保障我權利變換的金額，長澤代表直接了當說不可能拿得到那金額，我只是希望政府單位正式立案這資料要做記錄。

五、高 [REDACTED]

我是高 [REDACTED] 先生家屬，用權利變換可以主張地主的權利，我們高家會參加，倘若沒有辦法主張以及維護權利變換權益的時候，實施者跟原先簽約者都不理會時，假設不能主張我就退出，我會直接正式公函更新處長官。

六、所有權人-高 [REDACTED] (741 地號土地) 第二次發言:

104 年合建契約，為什麼會稱為私約，政府單位不管私約，假設私約是無效或是非常無理，那怎麼辦，那我寫了存證信函給各單位，副本也給了都更處，都市更新處也督促由久舜互動，都沒有跟第二次公聽會一樣，會後再說私約的部分，私約沒有經過政府單位地確認，那永遠處理不完，剛第一位發言人有解釋私約有效時間期限，確認無效，更新處只能請新實施者久舜出面處理，久舜有沒有出面處理，有辦法追蹤嗎，到底會不會出面處理，假設私約無效，請問久舜怎麼辦，是依據目前權利變換方式處理，一直要求地主要簽同意不同意做權利變換，既然要求我同意又不保障權利變換的金額，我也覺得很矛盾，舉例目前久舜權利變換的金額約 7500 多萬，長澤代表說不可能說最多 6300 萬，如置之不理，那不可能拿的到。

資料裡有請法律事務所提出都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 22 條第 3 項規定撤銷同意。

七、實施者-久舜營造股份有限公司(鄭維良協理)：

- (一) 今天估價師有針對高小姐初步說明，高小姐也提出一些法令，後續會在更新審議過程說明，估價再做確認，高小姐及高先生提到私約的部分，今天是事業計畫及權利變換公辦公聽會走的是公流程，私約協調後續會請許副理來溝通，之前也到高家府上互動，那時候的決議是因為提到要在公辦公聽會提出，所以我們尊重，如有必須後續再做配合溝通。
- (二) 那時候最後協議是因為提到要在公辦公聽會提出，後續沒有再互動的事實，是依決議來執行，並不是對你不理不睬，那沒關係，私下的約定一樣跟你再協調溝通。

六、規劃單位-當代都更事業股份有限公司(黃朝威經理)

- (一) 111年7月19日提供書面意見配合修正於回應綜理表回復。
- (二) 111/7/7 久舜(111)字第 A1720220624002 號函(原定開會時間為 111/7/20)，後因故公聽會延期重新登報三天 111/7/13 至 111/7/15 及公告里辦公室公告欄，再於民國 111 年 7 月 15 日 久舜(111)字第 A1720220712001 號及久舜(111)字第 A1720220712002 號函寄通知開會時間改為 111/7/29，地點不變。
- (三) 有關共負比的問題，在第二次公開展覽時是 50.41%，我們要說明一下相關費率都已經調低。本案採鋼骨鋼筋混凝土第三級建材，經幹事會複審後修正平均 3 樓以上均價約為 73.2 萬元/坪。
 1. 建築規劃設計採鋼骨鋼筋混凝土構造地上 30 層地下 6 層，為加強建築構造之耐震穩定度增加特殊工法及停車充電設備需求，顧及所有人重建需求容積移轉 14.65%。

2. 依據 107 年 7 月 23 日發布都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表提列。並檢討自行酌降說明如下：

- (1) 本案安置期間：施工期約 51 個月以更新期間+6 個月計算，依據提列總表提列計算為 57 個月，自行酌減提列 48 個月。
- (2) 貸款利息期間為 63 個月，自行酌減提列 48 個月。
- (3) 廣告銷售管理費可提列 5.81%(實際分配總價值 30 億以下為 6%調降為 4.5%)，自行酌降為 4.5%。
- (4) 風險管理費提列 16%，自行酌降為 12%。
- (5) 依財政局意見改採用 104 年 1 月公告之工程造價提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日，並依據財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算採有利於所有權人方案提列。
- (6) 本案共同負擔比例原 50.41%、自行下修為 48.9950%。
(選配後)
- (7) 本案所有權人共 199 人所提相關費用均依現行法令及費用提列總表規定提列，銷售管理費係實施者更新後取得之折價抵付房地之銷售費用(變現成本);人事行政管理費包含實施者於更新啟動至完成期間，進行土地整合、人事、庶務等行政作業之必要花費係實施者投入資本、管理技術及風險承擔所對應之報酬。
- (8) 本案採鋼骨鋼筋混凝土結構及第三級建材，經幹事會複審後修正平均 3 樓以上均價約為 73.2 萬元/坪，建築規劃設計採鋼骨鋼筋混凝土構造地上 30 層地下 6 層;共同負擔比例達 48.9950%，相對而言如位處地段佳、高房價區域，其共負比會相對會有所不同，本案共同負

擔為 3,571,912,232 元/11259.92 銷售坪，每坪造價約 317,224 元供參。

(四) 本案店面規劃為 1+2F 產品，幹事會複審版報告書所載為地面層(即 1F 部分)單價，與簡報中 1+2F 項目單價不同，經檢視後本次版本地面層單價為 1,064,031 元/坪，較前次幹事會複審版為高。另依來函意見業於 112/3/1 提供估價報告書電子檔供參。

(五) 另外有關高小姐的意見，你所提的資料在報告書均有提到，也有在光碟片裡，這是無庸置疑的；獎勵的部分，你所提的是新的獎勵辦法，有涉及到綠建築或智慧建築等等，那些都是要花錢的，而且要重新做的話會重新來過，也有法令適用的問題。

(六) 高先生的部分則由實施者做回應。

七、估價單位—政大不動產估價師聯合事務所(楊峻瑋估價師)：

有關高小姐提及 109 年發函本所部分，經查本所並未收到該封函文，因當時事務所住址有變更，不確定是否寄到舊址，建議後續有關意見可循都更程序提供予更新處或實施者，本所將配合程序說明回應。

另有關地下室是否列入估價評估事宜，本所曾於 109 年公聽會回應，估價條件以登記面積為準進行評估，而該地下室雖使用執照有登載，惟未辦理登記事宜，故未納入評估。後續將配合檢視使照竣工圖內容，判斷該地下室屬公共使用空間或一樓專用性質，再行研討是否有修正估價條件之必要，並於後續審議過程說明。

八、學者專家—葉玉芬委員：

各位好，分兩部份說明，第一部份針對程序的部分有些意見先

說明，第二部份針對發言部分內容大概分享我的看法：

- (一) 本案為第三次公辦公聽會，程序為經過審議或設計的需求程序是如此，如果實施者經委員審議意見得設計調整或改變，戶數有改變不一樣了有增加一些一般事務所，理論有這樣的算是蠻大的變動，依規定需要重新公開展覽要大家知道變動的情況，所以會有第三次的公辦公聽會，剛剛也有對整個變動情形說明，之前的規劃為事業計畫及權利變換計畫併送，其實已經過幹事會的一輪審議及都市設計的審議，也有爭取到容積移轉部分，其實已經做很多實質上的審議，也給了很多的意見，才会有這一次修改的狀況，但是這一次修改是否定案，之後針對修改的案子還有很重要的財務計畫及權利變換計畫還是之後幹事會及審議會審議，最後流程還是會做一次實質上的審查，包含剛剛國有財產署有給一些意見，如更新前後的價值或是財務計畫的提列，當然實施者也會提出說明，本人為審議會內 25 位委員其中一位委員，之後也會經過我們實質上的審查，所以公務部門的流程部分不用大家不用擔心，這個是程序的部分。
- (二) 都市更新有很多方法，權利變換也是一種針對大方向說明，當然有提到私約的部分，所謂私約就是雙方簽訂某個合約的部分，這是憲法保障我們的權利，可以去訂約我們是買賣交易制，但是萬一合約出了問題或是有了爭議，要如何解決，當然最好的解決方式就是雙方協調說好就沒事了，私約不管是不是都市更新的合建契約或是一般土地買賣合建契約都是一樣狀況，當協調不成不得已的時候，孰是孰非就是進法院，雙方委請律師去做裁奪，那都市更新處或是臺北市政府是一個行政機關，無法當法官大人判斷合約

內容雙方議定的條件，所以大家一直覺得無法在這方面去做解決，但是都市更新有很多實施方法包含權利變換也是一種，這裡強調只要在都市更新前，我是有權利的、有登記、有產權在更新單元範圍內，不會有分不到東西的事，但是一個重點在權利變換時實施者有寄的可以分配的多少價值，為什麼第一時間不能叫實施者保證這事，因為權利變換的價值要進幹事會及審議會審議，假設有委員覺得財務計畫需要調整，一旦調整之後，權利變換價值會變動的，如更新後得房子價值，估價書也要經過很多委員審議，如果有意見也要做調整，有沒有符合興建應有的價值，一旦調整之後，權利變換價值也會變動的，假設如果實施者不依私約，依權利變換方式，保證一樣有價值存在，但是你看到的5000萬不一定是原來的價值，不敢保障實施者是如何回覆，還是可以針對這事再去溝通，之後的審議如果要很有效益的話，還是要靠雙方去溝通協調，因為是要進幹事會及審議會審議，審議會還是要希望雙方去溝通協調，很抱歉所以提到合約是否有效，無法回答，但是權利變換絕對會經過審議會會保障應有的權益，只要你參與權利變換都會有得到應有的權益，且不會因為當初或現在你還沒有勾選同意這件事，就不會沒有東西，這兩件事分開來看，針對合約雙方可以去做個了解，合約這部分到底是不是有效這部分我無法裁決，但是只要你是依權利變換，不會你有沒有勾選，而沒有價值，因為你是在範圍內記載有名，該有價值還是會存在，但是是不是你現在所看到的不一定，因為還要經過審議，這就是參與權利變換及簽合建契約不一樣的地方，是那個好，那個不好不知道，但是目前這程序至少

權利變換這方面是可以保障到所有人應有的權利，簡單說明，希望之後審議過程盡量順利，另有同意比例空間還要做努力，我覺得蓋好房子還是要是溝通協調，大家坐下來合約有沒有效要釐清，但是真的不行，權利變換審議會及幹事會委員，會盡我們能力維護大家的權利。

九、臺北市都市更新處－梁紹芳副工程司：

本案採事業計畫及權利變換計畫併送，後續依規定作內容審查，本案涉及合建契約的部分請雙方自行協調處理，高先生今天倘若要提出撤銷事業計畫同意書更新處會依法辦理，以上是更新處的說明。

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/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 3 時 30 分）