

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興泰段二小段 266 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 8 月 19 日（星期五）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市文山區興業區民活動中心

（臺北市文山區興隆路二段 160 號 10 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）

紀錄：梁育甄

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，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興泰段二小段 266 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」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臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3(或5)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)
(271地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案於110年5月3日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第472次會議、111年4月19日召開自辦公聽會，請實施者更新審議資料表辦理過程。
- (二) 案內原已故榮民尹鼎峰所有同小段266地號及坐落該地號上之87建物，業於110年12月9日由臺北市榮民服務處解繳收歸國有，請實施者釐正計畫書第5-1頁土地權屬清冊及第5-9頁合法建築物權屬清冊。
- (三) 本案更新單元範圍內涉財政部國有財產署經管臺北市文山區興泰段二小段266、271地號2筆國有土地，使用分區為「第三種住宅區」，面積117.97平方公尺，占本案更新單元總面積4,467平方公尺比例2.64%。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。請實施者配合修正事業計畫書第 21-1 頁公有地意見。

- (四) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 49.15%，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。
- (五) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄 4-12 信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (六) 財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於計畫書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。

三、文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 經查旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (二) 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、所有權人—陳○○(266地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本人並不反對都市更新(先予敘明)。
- (二) 請問聯勤建設實業(股)公司(以下簡稱實施者)，地主的土地產權除提供辦理本專案信託外，還會被利用當成跟銀行申辦經建融資的質押擔保嗎？
- (三) 都更的資金雖宣稱是由你們實施者等三家公司籌措出資而且會辦理信託管理，但事業計劃書並未載明信託的額度。請實施者表明本案辦理信託管理的金額是多少？其估算的基礎又是依據什麼？
- (四) 本都更案實施者尚未提列履約保證金，請明確承諾必定如期如質完成更新工程，絕對不會中途放棄(落跑)，讓整個營建中斷(延宕)形成爛尾樓？

五、所有權人—彭○○(266地號土地)(現場登記)：

選配原則設定 $\pm 5\%$ ，是否可增加為 $\pm 10\%$ ？

六、所有權人—黃○○(274地號土地)(現場登記)：

- (一) 本案更新後住宅單價目前為68.4萬，共負比為49.15%，評價基準日是否為報核當時？後續權變階段是否會調整？
- (二) 建蔽率設計為多少？本案對面生態公園已開闢完成，開放空間是否仍需設計這麼多？
- (三) 本案公設比為多少？

七、所有權人—曾○○○(266地號土地)(現場登記)：

- (一) 地下一層設置商場，因本案土地使用分區為第三種住宅區(特)，請說明是否符合規定，另住商動線是否分離？
- (二) 機車數量除以戶數為0.8個機車是否太少？另是否可以增設自行車停車位？
- (三) 本案設計樓上層一層為14戶住宅單元，請說明電梯比例是

否足夠？

八、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理)：

(一)國產署意見回應：

1. 第 1、3、6 點意見：俟幹事會後配合修正。
2. 第 2 點意見：事業計畫第五章係為報核時權屬，產權異動清冊業於附錄五載明。
3. 第 4 點意見：本案自推動整合開始至今已逾 10 年仍在事業計畫審議中，過程有實施者變更及重公展事宜，後續仍有權利變換階段尚待執行，所發生之管理成本不計其數。故仍依現行提列原則辦理，期求加速都更整合與協商，以降低公安災害危機及改善現住戶之居住品質。
4. 第 5 點意見：內政部 107 年 6 月 25 日營署更字第 1070044963 號函說明二略：其應負擔之土地與費用，經主管機關核定後，係由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔之，並無排除國有土地之適用。目前依臺灣土地銀行報價提列(305 萬，提列 50%為 152.5 萬)。

(二)文化局意見回應：敬悉，後續依文資法規定辦理。

(三)所有權人意見綜合回應：

1. 本案僅將原地主土地交付信託產權管理。另土地不設定抵押權作為實施者及出資者予本案專案融資之質押擔保。
2. 本案之融資額度待實施者確認主辦融資銀行後再依該行庫乘相關法令進行授信額度評估。額度尚需視借款人之經營情形及信用狀況而定，後續辦理資金信託專款專用。目前都市更新計畫書載明融資比例、自有資金等為計算「共同負擔」中貸款利息之固定計算式，其目的為計算及

審議實施者所提列共同負擔。信託管理費提列金額依合約金額提列（臺北市都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表說明 21），目前依臺灣土地銀行報價提列（305 萬，提列 50%為 152.5 萬）。

3. 本案採信託機制，無實施者提供地主履約保證金之情況。本案採權利變換實施，共同負擔依主管機關審議後由本案更新後總收益折價抵付予實施者。完工期限同主管機關於建照執照載明內容一致並適用公告之展延。
4. 選配原則訂定將納入所有權人及委員意見再次檢視考量。
5. 依規定本案評價基準日暫定為 104 年報核當時，後續權變階段送件前 6 個月將訂定評價基準日，共同負擔部分有物價指數調整以反映權變計畫當時物價。本案為老舊公寓專案，透過本次建築設計調整並配合增額容積獎勵規定，設計開放空間以爭取最高容積獎勵上限，後續仍依都市設計審議及都市更新審議核定內容為準，另依老舊公寓專案歷年審議通案原則，若於權變階段房價上漲，表示所有權人可分回變多，則可能需變更事業計畫之增額容積獎勵部分。
6. 本案公設比目前為 34%。
7. 本案地下室有原容積，依規定更新後僅能於地下室使用，故設計地下一層之商場，住商動線後續將依住戶意見挑調整。
8. 電梯數量係依建築法規設置，且經綜合考量評估，若超過法令規定數量增設，則會影響室內面積，且將來管理費用會增加。

九、學者專家一簡文彥委員：

- (一) 本案同意比率雖達法定門檻，但仍有 49 位所有權人尚未表達同意，請實施者善盡溝通達成共識，以利本案推動。
- (二) 本案為老舊公寓專案，透過本專案之增額容積獎勵，更新後總容積獎勵上限可達各該建築基地 2 倍法定容積，對於本案發展相當有利。重行公展程序，財務計畫改採 110 年版提列總表，請再考量更新後價格，以降低共同負擔比率。
- (三) 選配原則設定 $\pm 5\%$ ，區間彈性較小，請再考量是否依通案放寬至 $\pm 10\%$ ，另車位選配限制請再補充說明。

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 50 分）