

國達金建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區文林段一小段 436-1 地號 23 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 113 年 3 月 29 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區建民里辦公處

（臺北市北投區文林北路 36 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 李惠閔聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：高俊銘

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國達金建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區文林段一小段 436-1 地號 23 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李惠閔聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員，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 15 分鐘的簡報。

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 5 分鐘及 3 分鐘發言時間

二、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見):

(一)事業計畫：

1. 工程費用：

(1)本案暫以報價單金額提列「制震壁」新臺幣(下同)3,684萬2,400元、「地質改良」1,721萬5,800元等2項特殊因素費用，其中制震器原則採固定單價提列，惟目前提列金額較臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之參考單價高，請實施者說明合理性。至地質改良部分，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理後提請審議，並將合理性及提列費用之內容於審查意見書內載明。

(2)表13-3營造工程費用估算表，特殊項目費用請單獨列示於營業稅欄後，不得重複計算管理費、稅費；另管理費請按臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定計算。

2. 權利變換費用：

(1)建築師規劃設計費：目前以建築師酬金標準中級費率提列，請依審議原則一併檢附實際合約影本，並擇低提列。

(2)都市更新規劃費用：第13-5頁表13-6都市更新規劃費認列標準表，本案另加計其他因應更新推動需求之必要分析60萬元，並依個案複雜程度及物價調整加計20%，查本案採部分協議合建、部分權利變換方式實施，且參

與權利變換之土地所有權人計 5 人，僅公地主 1 名選配更新後房地，其餘 4 人之更新後權利價值係未達最小分配單元，故請說明加計上開費用合理性，並補充本案辦理必要分析之內容。

(3)地籍整理費用：本案提列每戶 2 萬 9,000 元，請列式說明細項計算內容，倘係加計信託登記及塗銷費用，請扣除公有房地部分。

3. 申請容積移轉所支付之費用：請於計畫書內敘明移入容積來源、類型、費用計算依據，並檢具相關證明文件；另因容積移轉費用占共同負擔費用比例達 12.2%，請說明辦理容積移轉之必要性，及提供對土地所有權人之影響分析。

4. 稅捐：

(1)印花稅：第 13-6 頁計算實施者獲配房屋現值 1 節，誤引信義區基隆路房屋街路等級調整率，請修正為 140%。另表 13-9 實施者獲配土地持分，與權利變換計畫第 11-4 頁所載不一致，請釐清修正。

(2)營業稅：第 13-6 頁營業稅公式 2 之房屋評定標準價格，請詳列計算過程以利檢核；另倘計算之房屋面積含地下層面積，請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，按標準單價 8 成核計。

5. 管理費用：

(1)信託管理費：本案暫以報價單金額 50%提列，請於核定前檢具合約並以價格低者為準；另公有土地不辦理信託，請扣除有關市有土地部分。

(2)風險管理費：第 13-7 頁更新前門牌戶數依附錄 4 建物清冊應為 22 戶，請釐清；另加計更新期間加成率應為 4.275%，請勿直接進位。

(3)廣告銷售管理費 (6%)、人事行政管理費 (5%) 及風險

管理費 (15.53%)：費率均以上限提列，共同負擔比率高達 54.43%，請調降。

6. 重建區段之土地使用計畫：

- (1) 第 9-1 頁建築物結構安全條件獎勵，請於附錄補充經評估未達最低等級之證明文件。另附錄-16、17 頁標題倒置，請修正。
- (2) 第 9-12 頁第(五)段表格基準容積率設計值 729.74%，與第 9-15 頁表 9-3 面積計算表所載實設容積率 728.92%不一致，請釐清修正。另第 9-15 頁表 9-13「基地面積」文字誤繕、未納入第 19 層及屋突第 1 層計算、第 5 層及第 21 層面積重複列載等，請一併修正。
- (3) 第 9-17 頁圖 9-3，請補充人行步道面積計算式。
- (4) 第 9-27 頁圖 9-13，請確認建物第 4 至 18 層間是否有設計轉管，並於圖面載明所在樓層、位置及圖例。
- (5) 第 9-36 及 9-39 頁，無障礙汽機車位至昇降機距離較遠，人行動線跨越車道，請確認能否為更友善之無障礙環境規劃。

7. 其他：

- (1) 請實施者說明本案建物是否有其他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，並確實標註於計畫書及反映於更新後估價過程。
- (2) 第 3-13 頁圖 3-10 房地產市場案例分布圖，部分個案標示闕漏。
- (3) 事業計畫及權利變換計畫書封面之都市更新規劃公司名稱誤繕，請釐清。
- (4) 第 13-1 頁，本案拆遷補償費及安置費之提列說明載明

依估價師查估提列，與第 10-1 頁拆遷安置計畫所載依協議內容辦理不符，請釐清。

(5) 第 13-8 頁整體報酬率計算式分母之風險管理費誤植，另(三)實施者部分之更新事業實施經費(不含風險管理費)金額有誤，請一併修正。

(6) 請於事業計畫加註，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，以確實保證交屋後維修服務。

(二) 權利變換計畫：

1. 權利變換計畫中與事業計畫有關意見請併同檢視修正。
2. 第 7-1 頁表 7-1 土地所有權人應分配權利價值，與第 10-2 頁分配清冊所載不一致，請確認。
3. 第 9-1 至 9-2 頁表 9-1 更新後土地及建築物分配面積表，備註 2 共有部分合計面積，與第 11-5 頁建物登記清冊所載均不一致。
4. 第 10-1 頁更新後可銷售面積，面積坪之換算有誤差，請釐清；另實施者分配結果 1 節，各項分回數值皆有誤，請檢視修正。
5. 表 11-3、11-4 土地及建物分配清冊，2 表之間本局與實施者(權變、取代不能者)分配基地權利範圍合計數均不一致，且表 11-4 基地及共有部分權利範圍合計數均有誤；另表 11-4 標題列「共有部分(1)」是否同時涵蓋大公及車公，建請分別列式面積以清楚呈現。

(三) 領銜事務所估價報告書(禾仲)：

1. 第 45、63、108 頁價格日期調整，請確認勘估標的價格日期當期之地價指數及住宅價格指數。
2. 第 50 頁表三地下室空間規劃推估表，請確認防空避難室面積是否均符合法定附建防空避難設備條件，及未計入容

積樓地板之面積是否正確。

3. 第 61 及 106 頁建物調整率居家寧適性 1 項，請具體敘明修正原因。
4. 第 74 頁土地條件調整原則，臨路寬度調整率應加計負值，請修正。
5. 第 75 頁土地條件表，宗地編號 4、5、10 之使用分區有誤，請修正。另本案基地所臨之計畫道路僅有文林北路，餘為既成巷道，宗地編號 1、6 應未臨計畫道路，請釐清修正。
6. 第 87 頁比較標的 14 與第 112 頁比較標的 23 同屬筑丰天母社區，但臨路情形所載條件不一致，請確認。
7. 第 104 頁比較標的 20，距勘估標的價格日期時間較久且屋齡已逾 4 年，請確認有無更合適案例。
8. 第 106 頁建物總樓層 1 項，勘估標的條件較優於比較標的 21，但未調整，請修正。
9. 第 110 頁比較標的 22，依實價登錄資料顯示租金總價為 77,000 元且租賃標的未包含車位，請釐清。

三、所有權人—鄧○○（471 地號土地）：（現場登記）

- （一）謝謝財政局剛才提的這些建議，讓我們能夠更完善，我還是強調我們管銷必要費用是不是還可以再斟酌，不是到了 5% 這樣子滿，因為我們其實住戶都很順利，所以管銷費用這一必要費用，是應該再往下調整。
- （二）第二個估價更新後住宅是 103 萬多萬，因為我抽到三樓，算是 103 萬 6 千多元，更新前土地平均價值 365 萬，希望能夠提供估價報告，再回去跟專業人士做個討論，看看合不合理。以目前來講，我問到一些仲介，好像偏低了 1.3 萬，還有實價登錄，我們回去再研究一下，估價報告能夠詳細的給我們

一份回去再評估。

四、所有權人—何○○（461 地號土地）：（現場登記）

我是文林北路○號的地主，當初跟實施者談判的時候，保證是 16 樓為基礎來談判的坪數，但是現在變 24 樓，地下 4 層變成 6 層，好像是膨脹的太大，還有當初談的是沒有容積移轉為基礎談判，現在變有容積移轉，而且有 38.38%，實在很高，對我們地主有所損失，看是用怎麼樣的方式來補救或改善。

五、其他到場人—吳○○（明德敦品管理委員會）（現場登記）

（一）本社區受邀參加 3/29 下午公聽會，委員會推派代表出席。

（二）本社區意見如下：

A. 請新建案提供大地技師簽證及地質鑽探報告。

B. 請新建案顧及本社區現有住戶之光照權。

C. 請市府委託公正第三方監測公司觀察測量，並請於開工前 6 個月開始監測。

D. 土木結構技師房舍檢測，以利判斷後續鄰損。

（三）鑒於日前數起因施工導致現有房屋受損，懇請市府單位加強事前審核，防範於未然

六、所有權人—林○○（436-2 地號土地）：（現場登記）

（一）我們是鄰地的地主，從一開始在談這個案子的時候，我們就一直表達我們家不加入這建案，可是建設公司給我們的訊息是說，都更處強制要求我們要併入，所以我想再請教一下政府單位，真的需要用這麼強硬的方式幫我們併入嗎？我們可以要求不要加入這個建案嗎？

（二）我們的地並不是像建築師說的一定要歸列在這塊土地上，因為在我們的地鄰邊也有建築地是我們家的，我們希望能夠全部現有的那個大區塊，我們一起整建，為什麼要強迫我們一定要撥到這邊來，我很納悶，然後你們的建築案，我希望能夠撤掉我們 436-1 及 436-2 地號，不要拿我們家來做全部的那個提案的標的，這樣子我們心裡很不好受，因為我們從一開始我們就表達，我們要整個區塊，我們不要併到這邊來。

（三）因為你們一直跟我們講都更處的要求，我們一定要併入嗎？

法令要求也有讓百姓有反對的機會不是嗎？我們不可以要求我們不加入嗎？

七、所有權人—李○○(471 地號土地)：(現場登記)

- (一) 請教一下權利變換報告書 P.10-3，繳納差額金額 7 千多萬，為什麼要補 7 千多萬，要分攤 7 千多萬。
- (二) 我們的土地絕對不能給建商拿去做銀行抵押或貸款保證，然後新建委託時，強烈建議，一定要注意記住達永建設，要為我們做保人，因為這個建商我們無法信任。

八、估價單位—禾仲不動產估價師事務所(陸筱晶估價師)：

估價部分，因為評定估價基準是 112 年 3 月為基礎，所有的價格都是依據估價技術規則進行評定，後續其實會進去審議，會有委員幫你們把關，估價所採用的案例跟我們估值，報告書我們提供給實施者，且本案採部分協議合建部分權利變換，協議合建部份我們就沒有做立體地價的歸戶。

九、規劃單位—弘傑永續股份有限公司(辜永奇總經理)：

- (一) 有關於剛剛第二位何地主所提樓高的問題，本來地主跟實施者就有協議合建的合約，現在我們提的方案是還沒有經過都市設計審議審查，包括樓高包括地下室，因為有容移的關係，所以是不是等到都審及設計量審定了，看看這個結果的變化之後，雙方就依照原來的合約下去辦理，雙方再去協商。
- (二) 第三位鄰地部分，現在大家都很重視施工過程當中的安全性，因為還沒到那個階段，目前確實還沒有鑽探，以後我們一樣在施工的過程當中，也會依照政府相關法定的規定申請，不然政府也不會讓我們施工，跟隔壁報告一下，當然我們在施工過程，大家都不想要有發生意外，所以我們會特別注意，尤其最近意外頻傳。
- (三) 第四位的地主，不是範圍外是範圍內，就是這兩筆的地號，跟您報告一下，因為在劃定更新單元的時候，不能造成鄰地無法建築，鄰地算是未建築完成的土地，所以在劃更新單元的時候，必須鄰地沒有未建築完成的土地，不能夠在範圍外，所以在這次的申請是有包在範圍內，才會符合我們整個劃定的一個指標，這是劃定單元法令的規定，所以我們就只好把鄰地，納到更新範圍內。
- (四) 所謂未建築完成就是鄰地必須是 3R 以上或者是 3R 以下

要領有使用執照的一個建築物，才是屬於建築完成的一個土地，剛好我們隔壁這邊連的這一塊，它並不是屬於我剛剛所提的這個樣態，所以在劃定更新單元的時候，就必須要把這塊包進來，不然這個更新單元就沒有辦法依法成立，也跟住戶做一個報告，我們更新單元劃定，因為本案只有鄰一條計畫道路，面積的一個檢討必須要超過 2,000 平方公尺以上，如果沒有 2,000 平方公尺以上呢，範圍大於 500 以上鄰地不能有未建築完成的土地，因為這個更新單元的鄰地就只有您剛剛所提到這一塊，是屬於未建築完成的土地，所以在劃定更新單元，勢必要把這一塊包到我的範圍裡面來。

- (五) 劃定不是都更處要求，是劃定更新單元裡面的法令規定，所以讓我們必須要把這一塊土地劃進來，不是都更處要求我們把你劃進來，是依照法定規定，勢必要把你包進來，因為你是屬於未建築完成的土地。
- (六) 剛剛有提到這個管理費率的部分，雖然我們很多都達成協議合建，事實上其實大家也知道，目前整個建築環境包括整個管理費跟營造費用部分，都有很大的變化，所以在提列管理費用的時候，也要讓實施者在實施的過程當中有足夠的一個經費，讓這更新單元能夠順利完成，所以我想我們還是希望能夠依照目前提列的標準下去做提列，當然這也沒有超過政府法令的標準，這邊也想跟各位地主跟請求，能不能都共同互相幫忙協助一下。
- (七) 財政局的部分，因為相當多的意見，是不是容我們可以用書面的方式來做回應，一些細節的部分，包括我們要修正要補附的部分，會做一個修正跟補附，提醒的部分，比如說我們第一項制震壁的特殊工程費用，未來會經過第三公正單位的外審確認特殊工費金額，在估價的部分除了第七點，請估價師回去再研究一下勘估標的部分，其他誤植誤繕會進行修正。
- (八) 剛剛你所提的 7,000 多萬，那是權變的部分，協議合建是沒有這件事情的，那個數字是權變的，要繳差額價金這個事情是權變戶的事情。第二個，建設公司不會拿你的土地，去做融資貸款。第三個，達永能不能做擔保，這個在這邊沒辦法回答，因為那是你們私契的行為，你可以之後再跟實施者協商。

十、臺北市都市更新處－李惠閔聘用正工程司：

- (一) 有關林○○女士所提意見，之後還有都更相關問題，建議以書面函請實施者說明，請實施者針對本案當初劃定更新單元的符合原則、指標及規定向林女士妥予說明溝通。
- (二) 本次公聽會召開的目的，是提供本案土地及建築物所有權人發表意見供都更審議參考，後續審議過程中，如有問題仍可提出。
- (三) 本案為申請自行劃定單元，已依照政府劃定的符合相關原則或指標規定，至於建築規劃設計部分亦應符合相關建築法令規範檢討，請實施者團隊針對當初自行劃定更新單元、更新後建築規劃設計總樓高的改變緣由及是否符合相關建築法令規範，應向本案土地及建築物所有權人詳細的說明溝通。

十一、臺北市都市更新處－高俊銘：

有關林女士之前已陳情過不同意納入本更新案，本處已另函請實施者團隊妥予說明，今日再次表達因本案基地北側鄰地屬林女士及家人所有，未來將併同都更改建一事，再請您函文陳情，本處將函轉實施者評估並說明。

十二、學者專家－朱萬真委員：

- (一) 大家午安，有關林女士持有北投區文林段一小段 436-1 及 436-2 地號之土地，表示不同意參與本案都更，於自劃更新單元應有相關須符合之規定，如自劃更新單元不能造成周邊鄰地無法興建或產生畸零地。
- (二) 今天林女士已充分表達意見，將列入公聽會發言要點紀錄，後續請實施者檢討評估，不納入文林段一小段 436-1 及 436-2 地號之土地是否能符自劃更新單元規定。另有關本案選配一事，為保障林女士及家人的權益，建議採合併選配，盡量達到至少可選到一戶，都更後可獲配新房，後續你們可再自行處分資產，惟目前文林段一小段 436-1 及 436-2 地號之土地屬巷弄路底之土地，北側鄰地何時進行都更，尚不明確，為了保障你們權益，建議先合併選配，以免日後僅獲得更新前的補償金。
- (三) 本案申請建築規劃獎勵部分，本案一樓平面圖，規劃設置管理委員會空間，惟涉及商業面積檢討，管委會空間應設置於商業樓層之上，請實施者團隊確認是否符合規定。

- (四) 有關本案申請充電汽車位及機車位獎勵，依報核時間應滿足法定車位數之外，再增設充電車位，才可申請獎勵，經檢視有關機車位僅達法定車位數量，無再自設車位，請實施者團隊再釐清。
- (五) 都更案因為涉及建築設計、財務費用及權利變換估價等專業，皆須經過相關單位審查與都更審議會審議，本案大部分都是協議合建，另少部分權利變換及估價部分就由估價師及委員審查，各位土地及建築物所有權人若有意見，再跟實施者反映，才能順利推進都更盡速重建。

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 3 時 30 分）