

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 05 月 28 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區長順區民活動中心

（臺北市萬華區長順街 127 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李副工程司怡伶代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：林雯萱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 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代理股長，今天有邀請專家學者是簡裕榮建築師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，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—洪○桂（534 地號土地）（現場登記發言）：

1. 簡報中建築師提到是依住戶的要求將二樓原 A1-1 戶分為 A1-1、A1-2 兩個單元，不好意思我們從來沒有被通知，直到兩個

禮拜前我們才知道我的房子要被都更。為何里長、區公所、公家單位為什麼沒有到場，我是很想跟大家有個很好的溝通，我是希望都更的，我希望你們團隊不要找一些外人來代表我們住戶。

2. 簡報 P.17 建築規劃配置寫 50.43 坪跟下面的圖示寫 52 坪、寫 45 坪下面寫 49 坪、上面寫 42 坪下面卻是 44 坪，你們是不是跟我們講 42 坪然後多蓋 2 坪，請解釋。
3. 簡報 P.61 選屋原則第二條後對「共同共有人間有不同意見，無法自行協調者」，這點我們真的需要一個協調的空間。
4. 說明了很多，但有很多的專業術語，我們實在是都聽不懂，我們需要的是，公家機關或是其他的單位，可用簡易明瞭的方式與我們溝通，讓我們知道自己的權益在哪裡？讓我們知道接下來的程序是什麼？希望大家能夠平順地一起走下去，謝謝大家。

## 二、所有權人—洪○姬（534 地號土地）（現場登記發言）：

1. 請取消 2 樓原有兩小間規劃，恢復原狀。
2. 52 號 2 樓是我們五姊妹共有一戶，是否可合併拿回一戶。
3. 如果我們同意都更，為什麼不是簽了合建，經估價確定後，就全額付款，而且這個全額付款是淨拿的，無須再繳任何稅金規費等，畢竟我們土地已交給你們使用了。
4. 我們是無所適從的，但是幸好今天公聽會有公部門的官員在場，希望能夠協助我們有個圓滿的解決，謝謝。
5. 另外想請問有持分少就不能選屋的規定嗎？

## 三、所有權人—洪○嬌(李○陽代)(534 地號土地)(現場登記發言)：

1. SRC 結構改為 RC 結構，SRC 一般合建的分配條件是地主 60%建商 40%，RC 一般合建的分配條件是地主 70%建商 30%，現在改為 RC 差額有 10%，希望能夠回饋給我們地主，政府跟建商商量一下回饋給地主。

#### 四、所有權人—楊○容(538地號土地)(現場登記發言):

1. 報告書中「其他土地改良物拆遷補償費用明細表」,我家的部分為何金額為零。
2. 之前第一次公聽會有提出希望一樓出入口,以安全疏散的考量能有二個出口為佳,但現在為何又改為一個出口?請能慎重其事,讓住戶有一個安全的住家環境。
3. 此案建築構造由 SRC 改為 RC 第三級之構造,建商本以 SRC 改為 RC 結構,應事前告知才是。
4. 另外改變為 RC 建材成本應該下降,為何更新總成本反而增加 3,300 多萬元?工程費用有下降,但是貸款、稅捐、管理費大增,請相關審查委員能幫我們嚴格審核。
5. 權利變換後的權值可拿現金,但我問過更新處,似乎拿的是更新前土地價值補償金,不是更新後的價值。那想請問如果參與權利變換,是否是待權值出來之後只能換房屋,不能拿錢。
6. 再針對出入口的部分提問,實施者回覆是因為委員(都審)規定,但不能依住戶的疑慮而加以考量我們的安全問題?
7. 之前已簽同意書了現在可以撤銷嗎?

#### 五、所有權人—陳○興(紀○宏代)(536地號土地)(現場登記發言):

1. 這些建築設計及面積調整都是政府所說的算?
2. 我們可以等到有正式的建築設計圖出來以後再來談,不然到時又因圖面調整或面積增減導致我們的權益損失。

#### 六、所有權人—洪○梅(李○騰代)(534地號土地)(現場登記發言):

1. 同意公同共有其權利價值合計後可選配更新單元,得以合併選配之原則。
2. 將 SRC 改為 RC 結構後施工以及後續維護較為方便,但還請建築師加強結構安全並用心設計。

#### 七、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭副總經理宇宗):

1. 針對二樓原 A1-1 戶分為 A1-1、A1-2 兩個單元之設計，地主若認為不合適我們會配合修正。
2. 有關簡報中建築設計 P. 17，上面的表是說明變更後的表，下面的圖是說明變更前的圖，可能地主沒有對照到一致的位置導致對於坪數上有所誤會，這部分應該沒有太大問題，請詳閱。
3. 另外補充說明，所有的會議出席都要簽到，如果你沒有簽名，實施者不會找別人代簽，也可以調閱相關紀錄，我們所召開的會議，都是在公開性場合所召開的會議，實施者也不可能去找外人來參與，而且大家都是周邊的住戶，不會找些無關的人。
4. 共同共有是所有權人產權問題，如果所有權人的權值拆開來，有可能無法達最小分配單元時，建議你們幾位兄弟姐妹可共同合併選配房屋單元，未來選配時，可就選配權值相近的單元進行選配。
5. 依選屋原則，持分小，沒有說不能選，但一般是權值相近，本案於選屋原則中有載明其差額價金之繳納金額不得超過更新後應分配價值之 1.1 倍為原則，若超過應予實施者協商。
6. 另外，合建契約的用意是讓大家知道未來能分回多少，在實施權利變換的過程中，會經過估價師估算所有權人可分配之權值，實施者可承諾地主係採擇優分配，意思是說，合建條件與權利變換兩種條件，地主可以擇優選擇。
7. 合建以及權利變換的重建成本都是由實施者負擔。所有權人以權變方式參與更新者，租金補貼與拆遷補償費都是實施者負擔，有些部分稅賦可以減免，如交屋時會有契稅，地主有減免，以及土地及建物折價抵付給實施者的部分，可免繳土地增值稅，未來處分土地時，還可以減免土地增值稅的部分。如果地主選擇合建方式參與更新者，有些可減免的就得不到

減免，有些部分的稅賦地主也須要負擔。

8. 相關稅賦減免以及地主權益，計畫書都會載明得很清楚。如果未來不選屋，所有權人依照權利變換計畫核定後，估價師所提供其權利價值，領取相關權利金或補償金。
9. 有關建築物工程造價要項之單價及共同負擔提列標準，無論是 SRC 或 RC 結構都是由臺北市政府所訂定，實施者亦是依相關標準所提列計算。更新後價值，將於權利變換階段時，經由三家估價師估價選出對地主最有利之估價結果作為後續估價之依據。
10. 其他土地改良物係指頂樓加蓋的違章部分，如果所有權人這邊有沒測量到的部分，我們會再請廠商再行補測量。
11. 有關一樓出入口設計，於都市設計審議時，已考量本案基地範圍太小，如開兩處出入口會影響周邊車流，希望各位地主能了解。都市設計審議是需將周邊環境需求及影響，一併納入審查內容，為了讓本案程序上能更加順利，實施者已認列維護項目(含基地南側的公園)，所以出入口的部分是在都市設計審議當中被要求修正並確認的，在此說明。
12. 因應審查後，設計上有許多修正，結構由 SRC 改為 RC，實施者業於 107 年 12 月 21 號召開地主說明會說明，包含圖面變動及修正前後內容，已於說明會與地主進行說明。
13. 一樓出入口部分，經都市設計審查且考量本案相關建築設計與周邊環境之影響檢討後，結論是以一個出入口作為審查核定之結果，另今地主所提及建議部分，後續我們會再與建築師做討論，希望能將逃生的疑慮更加改善。
14. 如果無不符合權利義務之情形，建議不要撤銷同意書，俾利更新案推動之穩定性。
15. 有關於建築設計調整之部分，政府已訂定相關設計規範給

實施者作為計畫之擬定，計畫書也須經過相關審議程序進行審查修正，主管單位亦協助地主對於程序上及法令上之監督，並不會因此而造成地主價值上的損失。

16. 共有部分，可依照個人權值部分進行選配，若個人權值接近可選配一戶，即可就更新單元之價值進行單獨選配，反之亦可與他共有人合併選配，亦或可選擇領取更新前之補償金或更新後之權利金。

17. 結構安全的部分須經過結構技師簽證。

#### 八、 規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(莊專案經理凱雯)：

1. 只要是土地及建物登記簿謄本中所登載之所有權人，於寄發通知時都會一併寄發，地址寄發依據是以登記簿謄本所載之戶籍地址為主，另所有權人另有其通訊地址，亦可提供予實施者或規劃單位，本案日後召開會議通知寄發之依據，為登記簿謄本上所載之戶籍地及所有權人提供之通訊地址。

#### 九、 建築設計—十方建築師事務所(劉建築師栩杰)：

1. 本案為高層建築，另設置排煙室，從一樓排煙室及特別安全梯連接逃生路徑有北向及西側兩向出口，並依據技術規則檢討，皆符合重複步行之規定，且一樓出入口已做順平處理。

#### 十、 學者專家—簡建築師裕榮：

1. 本案尚有未表意見者，以及部分地主對於結構、逃生安全有些疑義，建議實施者與建築師加強溝通協調。

2. △F5-1 申請至上限，請補充說明。

3. △F5-3，報告書 P.10-7 計算式之編號 7 請補充說明。

4. 1F 零售業空調主機位置補充標示

5. B3F 編號 40 車位及 B4F 編號 18 車位緊鄰車道，建議放置標示以利安全。

6. B4F 編號 1 車位，建議補充汽車軌跡說明。

7. B2F 無障礙車位建議調整至 B1F。
8. 請檢討 B1F 之淨高及裝卸車位是否可進出。
9. 1F 植栽建議補充剖面圖並與地面順平，以及屋頂植栽請補充標示、樹種及覆土深度。
10. 報告書 P12-4 消防救災，雲梯車救災規劃圖緊臨植栽，請檢討消防救災之車輛救災是否影響雲梯車操作。
11. 結構系統建議先與結構技師討論。
12. 報告書 P. 13-1(三)選屋原則第 2 點「...分配單元從二樓開始往上優先選配」建議刪除。
13. 信託費用建請補充說明是否有續建機制。
14. 報告書 P15-1 資金流量分析表，第一個月起專案融資收入請修正。
15. 建議貸款利息併同特殊工程費用之逆打工法縮短工期 165 天，檢討調降貸款期限。

#### 十一、臺北市都市更新處—李副工程司怡伶代：

1. 有關公辦公聽會依目前規定都會寄發開會通知給里長、區公所及稅捐稽徵處，相關單位都有收到開會通知單。
2. 財務計畫內所提列是依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，實施者依據此表中的規定來做提列，本案目前階段為第二次公辦公聽會階段，後續還有幹事會、幹事會複審、聽證及審議會，這些階段我們都會請市府的相關單位去協助審查計畫書的相關內容，像是財務計畫會由財政局幹事協助審查財務內容提列是否符合規定及通案原則，後續也會提至審議會，供審議委員審查，審查通過後才會定案。
3. 依都市更新條例第 31 條規定，如果不願參與權利變換或所分配之土地跟建築物之權值未達最小分配面積無法分配的時候，是以現金去補償，這個現金是以更新前的土地價值去做計算，如有參與權變要將所分配之房地讓售給實施者，這部分計算

的金額將以更新後的權值做計算。

4. 有關同意書撤回的部分，在公開展覽期滿前也就是民國 108 年 6 月 11 前敘明理由可以申請撤回同意書，並將申請撤回相關文件寄送給更新處及實施者。
5. 有關提列標準的部分是由政府制定一套財務計畫可提列的計算標準，實施者再依規劃之需求來做相關項目提列計算。

#### 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（上午 11 時 26 分）