

中國建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段125地號1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108年7月18日（星期四）上午10時30分

貳、地點：臺北市中山區民活動中心A教室

（臺北市中山區中山北路二段59巷21號2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）

記錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由中國建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段二小段125地號1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，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長（蔡欣沛），今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理會委員簡裕榮委員。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。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分鐘事計及權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

- 一、所有權人—林○悌（民權西路79號3樓）（現場登記發言，有書面資料，由齊○代為發言）

1. 針對我方於 106 年 11 月、108 年 4 月與 7 月提出之異議，皆一再強調：「實施者(中國建築經理股份有限公司)採行之鑑價依據之一，係採行「管理委員會各戶交之管理費面積」，但如同本人提出之異議函中曾多次說明，該管理委員會已嚴重違反「公寓大廈管理條例」，且近年來我方曾請律師多次行文要求提供相關管理費帳冊等，卻皆無法獲得相關帳冊文件以昭公信。若然依實施者位提供之「估價報告書」摘要顯示，無論是宏大、景瀚等鑑價公司，皆能取得管委會手中之管理費收取帳冊，並藉此進行相關價值之估算。由此可見，實施者與本大樓之管委會有相當密切之關係，是否能請貴審議會督促實施者代為協助取得相關帳冊，證明「鑑價報告」之公平性無虞。
2. 根據實施者提出之計畫強調:僅一樓住戶擁有優先分配權(且以現行市價估算價值)，並強調地下防空避難室要尊重現行使用狀況，依繳交管理費之權益優先分配 12 個地下二樓車位。惟我方疑問是：
該規劃始終未提到現有大樓合法所有權人及其該有之居住權，甚至有住戶在都更後將失去現有合法房產，試問這樣的都市更新規劃是否符合政府所提之居住正義？
又，我方再次強調，該防空避難室產權應屬全體大樓共有，怎可變成私人財產且優先分配，且依據的還是未見過停車費管理費收支帳冊，是否有強行佔用轉為合法之私有等情事？
3. 依實施者於今年 4 月提出之計畫變更說明，我方針對其所採行之市價計算，與比準戶挑選之價值是否合理提出質疑。為能深入了解該比準戶之價值估算是否合理，我方亦委託永慶房屋經紀人，依據相同區域查詢最近一年之實價登錄紀錄，查得三棟

房舍價格如下（相關實價登錄價格如附件 1）：

- (1)承德路三段 91-120 號店面，於 107 年 11 月之實價登錄價格為每坪 82 萬 8000 元。
- (2)民權東路二段 121-150 號透天厝，於 107 年 7 月之實價登錄價格為每坪 108 萬 5000 元。
- (3)承德路二段 91-120 號透天厝，於 107 年 11 月之實價登錄價格為每坪 126 萬元。

以上皆為臨大馬路之店面，且後 2 案例皆為含獨立土地之透天厝，惟其售價最高皆未超過 130 萬元，但依實施者根據我方提出之異議回覆（列於 108 年 6 月提出之最新都市更新事業計畫案第二次公展版第綜-4 頁，如附件 2）：民權西路商效之店面產品價格為每坪 220 萬至 320 萬，而本案評估之比準戶單價為 240 萬元，對比我方自行查詢之價格皆未超過 130 萬元，顯見有嚴重高估之情事，是否是為偏袒特定少數人。

4. 關於現行房屋價值之估算，我方曾提異議表示，我方已花費四百餘萬進行室內所有管線更新及裝璜，依現行採行之房屋銷售或出租之價格計算，皆會考量室內裝璜進行價值估算。然依實施者提出之答覆表示價值估算採「素地價格」計算，試問此一計算方式是否違背常理？並導致現行所有權人之權益受損？
5. 更新後估價分別以採光、臨路狀況、樓層等不同條件估算各戶價值，但更新前估價卻沒有？更新前後估價基準應一致。
6. 本案營建成本 5.8 億，成本總額提列 9 億多，是否有財務灌水？其中拆遷安置費及銷售管理費等項目提列額度過高且是否必要？
7. 本案更新前後增加之容積約 19%，且增加容積全用於地下室，又選配原則規定地下車位之優先分配權，是否恰當？

二、所有權人—謝○東（民權西路 79 號 6 樓之 6、6 樓之 7）（現場登記發言）

1. 更新前有房屋的人更新後卻無法分回，違反公平正義。
2. 本人更新前產權尚有約 2 坪面積未登記，但估價未納入考量；另本人持有約 11 坪之露臺，於更新前估算價格亦偏低。

三、實施者—中國建築經理開發股份有限公司（林雲鵬 資深協理）

1. 因現況大樓部分建號未登記公共使用面積，公共使用權利範圍加總非為百分之百，在更新前價值估價上為合理估算各戶應持分之公共使用面積，故參考管委會提供各戶「應繳」管理費面積攤算持分，倘後續更新審議時有更好建議時可配合審議意見調整。
2. 實施者作為第三公正單位，協助地主自主更新重建，現況大樓地下車位由特定住戶固定繳稅及管理費並約定使用，為尊重現有車位使用情形及其權益，規劃原有車位使用地主具有更新後地下二層車位選配之「優先分配權」，但並非直接分配或免費提供，全部地主都依照其應分配價值之合理範圍內進行選配及找補差額價金。
3. 本案管理費繳納與否部分與都市更新並無直接關聯，實施者依法申請事業計畫及權利變換計畫，僅是參考管委會計算之「應繳」管理費金攤算公共使用之持分。
4. 更新後地下車位皆屬法定車位，依相關法規及建築設計內容得免計容積，本案並無「將更新後容積全數使用於地下室」之情形，容積皆規劃於地上使用。
5. 本案為地主發起自力更新進行改建，但並非所有地主都出資。為於相同標準下計算每人應負擔金額，本案依市府規定內容提列共同負擔，財務細項與計算內容皆公開供各位檢視，後續由

市府協助把關審查內容合理性，最後依更新前權利價值比例計算每人應負擔金額，未出資者依法以權利變換折價抵付方式負擔。

四、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(賴晉緯 估價師)

1. 店鋪單元價格推估係考量交通條件、商效等條件。本案位置臨民權西路且為兩條捷運線匯集，更新後為地上 17 層大樓，依此條件及評價基準日去蒐集周邊案例進行估算評定，有關所有權人所提案例之交通條件與建築型態皆不同，故與本案估算價格差異較大，後續依更新審議結果為準。
2. 更新前權利價值估算依規定係以「素地價格」為基準，再依現況樓層及建築物使用情形估算後分配予各所有權人，依通案審查原則及規定無考慮內部裝修情形。
3. 有關更新前後約定專用露台之價值評定，係依該戶建築單價及實際坪數進行差異化調整，並無低估之情形。
4. 本案估算更新前後辦公室單元價值時，皆考量其採光、樓層別、面向等因素進行調整，並以此計算各戶合理市場價值。

五、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰 主任)

1. 本案財務計畫提列內容皆依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列，包含營建費用、建築設計規劃費、拆遷補償與安置費、稅捐及管理費等，皆為更新辦理過程中相關支出費用項目。
2. 本案更新前為大樓使用，量體較一般公寓更新案大，故在拆遷補償與安置費額度較高，佔共同負擔比例相對較大。

六、學者專家—簡委員裕榮

1. 本案尚有未表達意願者，請實施者加強溝通協調，協助地主釐清建築規劃、財務、估價等計畫內容及法令，避免造成誤解讓

地主間產生不信任及猜忌，進而影響更新推動。

2. △F5-1 容積獎勵部分，考量本案位於商業區且緊鄰捷運站，後續應加強說明限制條件與整體規劃，以利獎勵爭取。
3. 建築計畫部分：
 - (1)請補充管線轉管標示，並納入估價報告檢討，另一樓零售業應補充標示空調位置。
 - (2)更新後地下一層之汽車升降機緊鄰車道，若受限基地形狀不易調整，建議於車道進出口加強警示設施。
 - (3)請補充喬木植栽覆土深度，補繪相關圖式並註明深度。
 - (4)事業計畫 P.11-9 之造型投燈建議刪除。
 - (5)本案於高層緩衝空間進出口規劃兩顆樟樹，喬木間距是否影響車道進出，請再釐清。
4. 財務計畫部分：
 - (1)本案提列特殊工程費用，特殊費用之委外審查應於提請審議會前完成。另應說明機械倉儲車位規劃之必要性及合理性，也提醒住戶需考量機械倉儲車位未來之維管費用。
 - (2)本案為自力更新案，未來地主自行買賣時將以更新後分配房地權利價值之計算基礎課徵營業稅，建議依 106 年財政部令之核釋內容再核算釐清。
 - (3)本案提列信託費用，請補充續建機制等相關說明。
5. 本案選配原則說明以所有權人應分配價值上下 5%合理範圍進行選配，然通案以「上限」10%為合理範圍，建議檢討釐清。
6. 請實施者再行協調不能參與分配者合併選配之可能，另不能參與分配之所有權人之現金補償請依都更條例及內政部函釋辦理。
7. 本案緊鄰捷運淡水線與中和新蘆線交會之民權西路站，後續應

提捷運局審查，但財務計畫未提列此審查費用，建議可再釐清。

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（上午 11 時 30 分）