

# 正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會會議發言要點

壹、時間：民國 108 年 12 月 10 日（星期二）上午 09 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：戴光平

### 伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新權利變換計畫案」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股長董妍均，今天邀請專家學者是審議委員詹委員勳敏估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 10 分鐘權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

## 一、所有權人-周○善（○地號土地）（現場登記發言）：

大家好，我的意見是我們現在的雨遮在最後到底是不是要計入我們的銷售坪跟各位的權狀，以目前最新的法規應該是從去年 1 月開始，新領的建照就不再計入雨遮這邊登記的部分，因為現在還有分什麼有登記不計價之類的，所以後來我最後其實就跟去年 1 月開始就改新領的建照就是完全不計雨遮，連登記都不登記就沒有計不計價的問題。那我現在看計畫書 11-33 頁這邊開始的，就是他有登記大家分配的樓層都有註明雨遮的面積，150 頁若是按照 11-33 頁開始，就是從 2 樓的地方開始都有註記雨遮，那所以我現在是想要再確定一下說，因為我們這個案子目前的進程離拿到建照還有一段時間，那照理講是不是應該適用新法，以後雨遮都不計，我想要再確定一下這件事情，謝謝。

## 二、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署（書面意見）

（一）依實施者 108 年 5 月 31 日隆總字第 19140 號函辦理選配所附資料，本署更新後權利價值為新臺幣(下同)2 億 2,731 萬 5,509 元，惟事業計畫書【公開展覽版】載，本署更新後應分配權利價值為 2 億 1,520 萬 8,761 元，較選配時下修 1,210 萬 6,748 元，請實施者說明權利價值大幅度下修原因。又本署目前選配單元尚需繳納差額價金 248 萬 5,105 元，惟本署選配時係領取差額價金 937 萬 4,638 元且本分署選配以不補繳差額價金為原則，請實施者修正或調整選配單元。

（二）本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 26.33%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環

境造成衝擊。

(三) 本案提列特殊工法費用達 5,611 萬 6,000 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，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，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。

(四) 本案國有土地比例 3.78%，本案總務及人事管理費、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 35.91%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(五) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(六) 防水保固至少 2 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於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

(七) 請實施者提供 3 家估價報告書供參。

### 三、臺北市政府工務局新建工程處(書面意見)

1. 有關旨案更新單元南側協助開闢 6 米計畫道路範圍內本市中正區河堤段二小段 38、39、60、66、68、77 地號等 6 筆道路用地土地，係屬本處經管「市有」土地，無需再辦理「撥用」，爰請修正「擬訂臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新權利變換計畫案」(公開展覽版) 第 3-2 頁表 3-3 所列上開 6 筆土地取得方式、第 8-6 頁表 8-7 所列土地成本亦請一併修正。

#### 四、公有土地管理機關-臺北市政府財政局(書面意見)

(一)本案請實施者配合修正事項如下:

1. P8-1 有關本案適用之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，查本案前於 108 年 2 月 19 日核定事業計畫，並依事業計畫報核當時適用之提列總表規定計算實施經費，現擬具權利變換計畫，是否得改依權利變換計畫報核時之提列總表(107 年 7 月 23 日版)計算實施經費，請本市都市更新處釐清。
2. P8-3 營建費用，查本案前於 108 年 2 月 19 日核定事業計畫，現擬具權利變換計畫，其營建費用是否應依核定事業計畫內之建築物工程造價基準，再按評價基準日物價指數調整，或係得適用評價基準日之建築物工程造價基準，再依評價基準日物價指數調整，請本市都市更新處釐清。
3. P8-7 表 8-9，都市更新規劃費審議認列標準請依本案核定事業計畫適用之費用提列總表規定計算，並請檢附都市更新規劃費合約。
4. P8-7，查本案於核定事業計畫依實際委託合約提列不動產估價費 180 萬，請依事業計畫核定金額提列不動產估價費。
5. P8-9，讓售不動產契據之印花稅所涉房屋現值計算(P10-2 表 10-4、P10-13 表 10-5)，依提列總表規定房屋評定標準價格應依評價基準日 108 年 3 月 6 日為準，爰請按評價基準日適用之房屋構造標準單價(緩漲期間)計算房屋現值，相關數值並請修正。
6. P8-9，依核定事業計畫，銷售管理費費基 30 億以下部分費率 5%，請依該費率計算。另費基 30 億以上部分費率依上限提列，請調降。
7. P6-1、P8-10，現地安置戶實際安置面積價值請依安置戶實際分配單元價值計算，現地安置戶應繳價金、扣除現地安置戶應繳價金後之共同負擔、權利變換關

- 係人應分配權利價值及其他相關數值併請修正。
8. 請實施者說明本案是否規劃中繼水箱及是否位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，倘有是否已反映於更新後建物估價。
  9. 本府所分配住宅單元樓下層為事務所用途不同，請說明公共汙廢水管線規劃情形。
  10. 領銜估價報告相關意見：
    - (1)P48 比較標的 2 個別因素調整率總計有誤，請修正。
    - (2)P66 合併前各宗土地價值推估：
      - 甲、編號 13 土地深度調整率與 P67 說明不一致，請修正。
      - 乙、編號 13 土地部分尚臨 30 米道路，路寬調整率請檢討修正。
      - 丙、查臨 6 米計畫道路之編號 22(75 地號)土地，按 23 米計算面寬，修正率 0.3%，惟編號 13 含括 40、69、70 地號等臨 6 米計畫道路土地，僅計算 3 米面寬，下修-1.7%，請檢討修正。
      - 丁、編號 12(37 地號)相較其他同為臨南昌路二段之土地，商業效益上修 1.5%，請實施者說明。
      - 戊、編號 16、20 土地記載臨路情形(單面)與其他估價報告(無臨路)不一致，另編號 11 土地似僅二面臨路，請釐清修正。
  11. P10-2 表 10-4 分配清冊、P11-31 表 11-3 建物登記清冊，查本案因實施者修正本案共同負擔，本局經管市有土地應分配權利價值下修，致本局依原 108 年 7 月 23 日北市財開字第 1083028185 號函復選配內容分配後，需繳納差額價金。本局業以 108 年 10 月 17 日北市財開字第 1083033506 號函復實施者調整選配方案，請實施者依該函修正本府分配單元。

## 五、臺北市政府文化局(書面意見)

(一) 本次函詢範圍如下：

1. 地號：中正區河堤段二小段 21~25、25-1、25-2、25-3、25-4、26~37、40、46~48、48-1、48-2、49~51、57、57-3、69~70、72~75 地號等 38 筆土地。建號：中正區河堤段二小段 22、25、29~32、35、42、54、55、57、67、68、73、95、166~169、176、180、181、301、1020、1062、1063 建號等 26 筆建物。
2. 建號：中正區河堤段二小段 22、25、29~32、35、42、54、55、57、67、68、73、95、166~169、176、180、181、301、1020、1062、1063 建號等 26 筆建物。查旨揭建物非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。
3. 門牌：中正區和平西路一段 10 巷 3~23 號(單號)、和平西路一段 10 巷 25 弄 2 號、南昌路二段 107、109、111、111-1、113、115、117、119、121、121-1、123、125、127、129、131 號、同安街 4 巷 6 號。

(二) 查旨揭建物非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。

(三) 未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

六、規劃單位—王佩模(奇模工程有限公司)：

(一) 針對周先生的問題依法從 107 年 1 月 1 日開始申請的建築執照，雨遮是不能再做產權登記，但是這是針對一般的合建案或者其他的新案子，如果是採都市更新案的話，是依照事業計畫報核當時的日期為法規適用日，本案報核當時法令雨遮仍是可登記，因此未來在申請建照登記之後，雨遮仍是可登記於權狀裡，地政單位亦已針對此項規定解釋過了。

(二) 有關國產署的部分：

1. 選配價值的部分有差異，最主要是因為當初寄送的階段還不知道實際地主選配的結果，所以經過實際選配結果之後，換算回來，最主要是營業稅的部份會有異動，因此會造成價值上的一個落差，實際結論仍依後續委員會審決的內容，作為未來選配找補的一個依據。另外有關容積獎勵及特殊工法以及管理費率等，因於事業計畫階段已確認並公告實施，本權變階段即依事計核定之內容據以提列。
2. 有關交屋前的一些管理費用，以及保固證明，後續將由實施者與國產署協調。估價報告後續會再補上去。

(三)新工處的意見，將配合檢視修正。

(四)文化局目前範圍內尚無文化資產，後續動工階段若有發現，將作相關的配合。

(五)有關財政局的部分，

本案係依提列標準提列，針對營建費用以及稅捐的部分，都是在權利變換的階段，依照實際的報核費用作提列，本案基本上還是依照提列標準作提列。後續進行審議議會過程中，如果委員會或是相關機關有意見的話，將作配合的一個修正。

(六)那其他的相關意見，將整體在報告書作檢視跟修正。

## 七、專家學者-詹委員勳敏

- (一) 這個都更案已經走到最後的一個階段，看現在同意數好像有 100%，100%的話可以申請 168 專案，本案已經過事業計畫的審核，獎勵值也都確定。這邊要提醒建築師，如果有轉管的部分要把它標示出來，估價師要從這個部份去作一個修正，在後面審議計畫書報告的時候，亦會去檢視此狀況。
- (二) 所有權人若有未達最小分配，建議仍應讓其知悉他們更新後的權利價值額度，可以給他們自己選擇是否採

合併選配的方式。

(三) 另外，還有不願的部分，現在同意比例 100%應該沒有不願的情形，五位不願參加的價值都很高，如果有，計畫書裡面也要修正，顯示正確的一個方式。

(四) 雨遮的部分，那剛剛已經有作一個很明確的說明，是以報核的時間為法規適用，未來仍是可登記。後續程序也會繼續審估價報告書，還有財務方面的是不是合理的狀況。這些部分經過權變小組、幹事會、審議會，如果順利的話，我們的案子就準備拆屋，建照下來的話，就可以拆屋了，可以期待您們在時間內能換一個新的房子，住在一個更好的環境，謝謝。

#### 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。

#### 柒、散會（上午 10 時 00 分）