

士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖
區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆（原 4 筆）土地
都市更新權利變換計畫案」公辦公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 9 月 28 日（星期二）下午 1 時 30 分（第一場）

貳、地點：臺北創新實驗室

（臺北市內湖區洲子街 12 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋股長旻駿

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段四小段 410 地號等 8 筆（原 4 筆）土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天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(宋旻駿)，今天邀請的專家學者是葉玉芬(台北市都市更新爭議審議會委員)(會議現場)。公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘(權利變換計畫)的簡報，再請各位地主表達意見。

與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科 宋股長旻駿

- (一)發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二)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。
- (三)登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為5分鐘

二、所有權人-張○○ (410、410-1 地號土地)：

針對民國 110 年 6 月 18 日抽籤選配方式及結果提出嚴正抗議及異議，並希望實施者（士開）提出公平公正、合理之善後及解決方案來調整並承諾我能選配到依原選配原則，也就是新權值 10%上下差不多的新屋（含車位），而非偏離太多的不合理單位。選配過程不合理、不合法的之事實舉例如下：

- (一)我選屋原則當然以民國 110 年 4 月 6 日士開來函，發文字號(110)士開開字第 014 號函有關權變計畫案之附件一，選配原則之（一）提及「選配單元後，差額價金之繳領金額不得超過更新後應分配價值百分之 10 為原則，若經實施者確認不影響其他選配人之選配結果，且不影響本案財務計畫之執行者，不在此限。」因而我是原明園大廈 10F 最高樓層住戶，故回函士開選了價值相當之 16F-A1 單位，並去電士開來函公文上之事業聯絡人做確認，若加上平面最大車位後會超過 10%之選配原則是可以的呀？因為這種車位大家都想要，也不一定抽得到。我得到的答案是肯定的，故我便將選配意願表安心寄出，因為先選最大最貴平面車位，故房加車位是超過新權值 10%，實施者這邊的解釋也是說無妨，因為車位不一定能抽得到，故房屋加車位總價也不一定超過 10%之選配原則。
- (二)在選配過程中 4 月 6 日後，因原先士開之前對我的唯一承辦窗口，是一位 Kate 小姐，怎知她在選配前 3 月底突然離職，我便自此改跟本都更案實施者公文上之聯絡人頻繁用電話聯絡，並密切關注選配之事，自始至終，我從未參加

明園某些地主與實施者之間的群組，因為這非明訂所有地主均應加入之群組，是自由加入，且實施者並無告知非加入者，會有損及自身權益之可能。

- (三)實施者在6月18日公開抽籤前之最後來函，民國110年6月11日(110)士開函開字第041號，仍未對選配原則作任何更改。唯獨在文末多了得適當調整抽籤順位，並無表示或告知選配房子，不確定能抽到哪個車位而選10%者，會直接喪失抽籤資格，直接籤會被拿起來。
- (四)在此同時，6月15日，也就是抽籤前3天我仍與士開聯絡人通電話，我仍未被告知抽籤之遊戲規則改了，我需要更改原選配單位或車位，不能超過10%，以免喪失抽籤資格，若我知道我只需要將平面大車位改成機械車位，就算是最大的，我的房屋加車位仍不會超過10%，我仍能參與抽籤。
- (五)一直到6月18日我看線上抽籤過程才知道，我居然因為選屋加不確定車位超過10%，直接喪失抽籤資格，當場籤直接拿掉，簡直晴天霹靂、莫名其妙。當下不知到底發生甚麼事，因為事後實施者才告知，他們逕自更改抽籤方式，而未公文白紙黑字正式來函通知我，只在我從未參加且也不是每個地主均有參加之群組布達，突然更改抽籤方式，導致損害我的抽籤權益被不法剝奪。
- (六)更甚之，6月18日第二輪線上直接又將我與其他選配與他人重複而未中籤者，粗糙且倉促的直接攪和一起逕行抽籤，完全未考量地主新權值與住屋各自之金額落差作順位調整來選配抽籤，導致像我原是10樓最高層卻抽到14F且小單位，我的新權值與抽籤結果差了14%，這是不符合公平公正原則，不符都更權變選配原則，整個抽籤過程不合法不合理的。
- (七)固實施者未依法白紙黑字來函者告知與原先我所認知之正式掛號信來函之選配原則有所更動，導致我在不知情狀況下未能將選配單位作調整，而被剝奪抽籤之應有權益。
- (八)另，實施者逕自未考量地主應分配之新權值及未抽到及未被選到之住屋各自價值作適當順位選配，而是急就章粗糙完事。導致我應分配到新權值與抽籤結果落差太大，超過10%太多，是14%，完全違反選配原則與公平正義原則、都更精神。故實施者應對自身明顯疏失造成我權益受損提出

公平合理之解決方案，必要時應出具承諾文件以保障並作為補償我是無辜受害者之事實，因都更過程曠日廢時，必須白紙黑字釐清爭議，我一貫的初衷便是，只是要求符合選配公平合理原則，在新權值 10%左右上下的選配結果而已。而接下來由實施者選配調整或補償方案時，應將新權值與抽籤結果落差越大的順位優先放在前，比如差 14%應較 13%前以此類推，方合理公平。

- (九)稅務方面，想請教都更後的房屋是否能免納增值稅，若買賣房屋，是否可減免 40%之增值稅。
- (十)估價方面，三家估價師針對各單元間的估價方式是否以同基準，以及政府單位是否會檢視報告書中估價其合理、公平性，以上謝謝。
- (十一)想確認重複抽籤之所有權人是否只要超過 10%就算超過 1 元皆不得參與公開抽籤，請明確說明。
- (十二)本人並未收到士開通知「超過 10%不得參與抽籤」之規定，直接影響本人之選配權益，且公開抽籤之結果與本人原選配差異甚大，請士開說明針對有明顯過失致直接喪失抽籤權利的地主是否有相關補償方式，以維護地主之權益。
- (十三)第一輪都更基金會所回覆之內容，本人不甚認同。
- (十四)請問市府未來審議階段是否會監督士開針對喪失抽籤權利之地主提供維護權益之方式。
- (十五)選配抽籤時，逾 10%分配價值之所有權人是否皆喪失資格，抑或個案處理，請實施者說明。

三、所有權人-林○○(王○○先生代為發言)(410、410-1 地號土地)：

- (一)三十層平面圖上之建築物用途為何，之前方案調整過很多次，應該已調整成草皮才對，請實施者說明。
- (二)簡報第 47 頁，地主應分配價值與事業計畫核定之數字不同，實施者分配價值亦變高，請說明。
- (三)本案每一階段之時程過於冗長，預計何時才能開工，請說明。
- (四)請於各階段會議結束後提供會議紀錄予地主，以確認地主

提出之意見及實施者回應內容。

- (五)共同負擔提列項目之管理費用是地主和實施者共同負擔，還是由實施者自己負擔，請實施者說明相關法令依據。
- (六)簡報第 49 頁實施者分配 39.17 億、地主分配 55.22 億，這個數字是如何計算的？是否有明確規定相關比例？

四、所有權人-林○○(視訊登記發言承辦代為宣讀)(410、410-1 地號土地)：

- (一) 本案目前安排之實施及審議進度違反 168 專案之精神。

五、所有權人-吳○○(書面意見承辦代為宣讀)(410、410-1 地號土地)：

本人對於 6 月 18 日此次的「住戶選屋網路直播結果」正式提出異議，期盼主管機關本著監督的責任協助保障住戶的重大財產權利，以維都更公平精神。

- (一) 選配房屋時，士開第一時間未嚴格管理，竟開放未符最小分配面積單元的一部分地主戶選配，也讓部分地主戶選配超過其權值 10% 的房屋，並告知這些沒按規定選屋者『先選再說』，嚴重排擠可正常登記選配的住戶的權益。此次網路直播逕行私設第二輪代抽籤，其程序與結果本人無法接受，並提出嚴厲的抗議。
- (二) 依市府主管機關所頒佈之『臺北市都市更新權利變換選配作業須知』，第 4 條(三)規定『抽籤時應由本人進行抽籤』，且士開寄給住戶的抽籤辦法沒提到將會替第一輪未抽到的住戶進行第二輪代抽，只有說代沒有去登記的住戶抽。選屋時也問過若第一輪沒抽到的後續處理，士開明確告知會開放第二輪讓沒抽到的住戶就空屋再次挑選登記後，若有重複的擇期再抽。如今卻以疫情為由逕行代抽並硬塞一戶給住民，而這一戶也遠低於我的權值 10% 以下，造成我原本是 3 房屋換來小 2 房，有的住戶原本 2 房卻可換 3 房(好幾戶超過其權值 10%)，主管機關與士開自己訂定規則又帶頭違反規則，造成本人極大財物損失，明顯違反選配原則(屋子是由屋主選擇，重複再抽籤)，而不是由士開代抽籤硬塞一戶給住戶。

- (三) 期盼實施者士開公司能本著同理心誠意解決本人的問題，以維護憲法保障人民之財產權。目前士開公司雖有回應要處理，但仍未實際解決問題，本人將再看後續處理結果進行嚴正抗議。
- (四) 士林開發公司寄給住戶的公開抽籤作業原則明確說明了房屋單元是由住戶登記申請分配有重複再予以公開抽籤，亦即房屋單位是由選配人申請分配，不是由士開代為決定。

六、臺北市政府財政局:(書面意見承辦代為宣讀)

經檢視權利變換計畫書及本案領銜之宏大不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者修正與回應：

- (一) 請於權利變換計畫第 8-1 頁表 8-1 中加列事業計畫核定金額欄位，俾供參考。
- (二) 權利變換計畫第 8-4 頁表 8-2，B3F 之地下室加成應為 0；B4F 之地下室加成應為 30%，請修正。
- (三) 權利變換計畫第 5-1 頁，有關店面之安置租金單價自每坪 1,000 元(事業計畫核定內容)調整至每坪 1,200 元，請實施者補充說明當地租金行情或商業效益變動情形。
- (四) 讓受不動產契據之印花稅僅列示計算式，請製表說明實施者實際獲配土地及其公告現值、房屋面積及其房屋現值等相關資料以利檢視。
- (五) 營業稅計算公式與事業計畫核定內容不一致，故請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令及本府都市發展局 110 年 1 月 15 日修正之通案重要審議原則檢視提列計算公式及金額。
- (六) 不動產估價報告書第 121 頁，勘估標的面臨主要道路寬度為 30 公尺，比較標的 1、2、3 分別為 6、12、8 公尺，惟調整率分別為 2%、1%、2%，其調整幅度是否偏低，請補充說明。

七、財政部國有財產署北區分署：(書面意見承辦代為宣讀)

本案更新範圍涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段416-1及423地號國有持分抵稅土地，依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第8點規定應予分配權利金，惟查權利變換計畫第10-1頁將本署列入不能參與權利變換領取現金補償清冊，另於計畫書第10-17頁、表10-1土地及建築物分配清冊與第11-23頁、表11-2土地登記清冊備註欄位註記領取權利金，請實施者確認上開本署經管國有土地受償方式。

八、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(詹資深規劃師宛庭)

(一)本次公開展覽已提供計畫書光碟予所有權人之光碟，內容已載明自辦公聽會之會議意見及實施者答覆，而本次公辦公聽會之會議紀錄，後續除由都更處網路公告外，亦會載明於計畫書內並於聽證會議通知時寄發光碟予各位地主。

● 針對財政局書面意見回覆：

(二)估價部分後續配合補充說明。

(三)有關事業計畫核定金額，後續配合補充於表8-1。

(四)經重新釐清，表8-2 B3F及B4F之地下室加成為表格誤植，數字金額正確。後續配合修正表8-2為B3F之地下室加成0%；B4F之地下室加成30%。

(五)有關不動產契據印花稅相關資料，後續配合補充於計畫書第八章。

(六)營業稅本案依107年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」公式及109年9月14日台財稅字第10900611910號令之公式試算後，以109年9月14日台財稅字第10900611910號令之計算公式一金額最低，考量共擔負擔成本，本案依該算式提列營業稅，符合「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定。

● 針對國有財產署北區分署書面意見回覆：

(七)感謝提醒，本案後續配合修正報告書，第十章不參與分配名冊不納入領取更新後權利金之所有權人。

● 針對所有權人-吳○○書面意見回覆：

- (八)未符最小分配面積單元皆不開放所有權人選配，實施者並已於 110 年 9 月 9 日通知相關當事人，並副知主管機關。公展版本報告書已無所有權人選配未達最小分配面積單元之戶別。
- (九)經於公開抽籤階段檢視，本案超選 10%之所有權人，未影響其他所有權人權利。公開抽籤作業原則已清楚敘明應先依選配原則判斷是否有優先次序。
- (十)本案公開抽籤作業原則已載明「其餘重複者」、「未中籤者」依本抽籤作業原則第二條辦理抽籤。
- (十一)本案於選配期間及公開抽籤前皆已通知貴住戶目前重複選配情形，並提醒貴住戶可考慮調整單元，避免後續將辦理公開抽籤。實施者希望讓所有地主都能選配到心儀的單元，但畢竟人數眾多，抽籤後難免會有地主不能選到最想要的單元。實施者願意釋出最大善意，目前由實施者獲配的房屋與車位，除 21-30F 單元，其餘部分皆願意與所有權人協商。

九、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(張主任志湧)

- (一)實施者為避免選配之房屋及車位與所有權人選配有所重疊，故於選配階段實施者係扮演第三人之角色協助各住戶選配抽籤。
- (二)選配原則已於事業計畫階段確立，當時考量應予各位地主依自由意志選任心儀之單元，故選配原則之限制較少，確保各住戶選配之自由度。
- (三)因本案所有權人眾多，且選配原則限制較少，難免會有所有權人之間重複選配之情形，故需由實施者、規劃單位及第三方見證人以公開抽籤之方式解決所有權人選配重複之情形。同時本案之相關資料皆須由第三方見證人見證，方能辦理公開抽籤，以確保公開抽籤之客觀及公正。
- (四)公開抽籤仍須依照選配原則辦理公開抽籤，實施者與規劃單位皆不得違反選配原則，亦即此原則係適用於每一位所有權人。公開抽籤時，若有重複之情形，其中有所有權人選配單元價值逾 10%，因恐有影響其餘所有權人選配權益之疑慮，故優先確保選配單元價值符合 10%規定之所有權

人，請各位地主見諒。

- (五)公開抽籤係實施者依選配原則及公開抽籤做原則協助處理地主之間重複或未表達選配之情事，應無提供補償方案之說法。但實施者希望能讓各位地主皆能選配到適當之房屋及車位，若所有權人對於所分配之房屋、車位不滿意，實施者將在不影響其他所有權人權益之前提下，盡最大的善意及努力與各位溝通協調。
- (六)相關計畫書及估價報告書皆須經由臺北市政府審議，以確保各位地主之權益，請各位地主放心。
- (七)依現行《都市更新條例第 67 條》之規定針對土地增值稅、房屋稅皆有減徵之相關規定。
- (八)三十層原規劃游泳池，惟經與住戶溝通後，因考量其維護管理不便及後續支出等問題，故調整為草皮等景觀設計，並經審議會通過，而三十層平面圖上之建物為管委會使用空間，這部分設計並未變動。
- (九)本案共同負擔之項目係依臺北市《都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表》提列，且事業計畫階段皆已確立相關算式。權利變換計畫階段僅配合評價基準日當月之物價調整率調整，惟實施者為保障地主分回之權利，維持以事業計畫核定之比例 60.51%計算地主分回價值，而共同負擔增加之部分實施者願意吸收，不影響地主之分配權利，且共同負擔費用係採折價抵付之方式辦理，故實際上地主不會有出資之情形，請地主放心。
- (十)目前權利變換階段與去年預估時程相近，且臺北市政府也積極協助本案，今天已舉辦公辦公聽會，接下來即將進入實質審查。
- (十一)本次會議紀錄將會由都市更新處於都市更新處網站公告。

十、專家學者—葉委員玉芬

- (一)本案目前屬權利變換階段，相關建築量體及設計皆已確定，後續權利變換計畫階段的審查有以下兩個重點：
 1. 更新前後的估價數值，在接下來的幹事會與審議會都會有非常高比例的估價委員進行審查。估價委員會先獨立審查，再於各會議中提出意見並進行討論，以保

障各位地主之權益。

2. 另外有關分配的部分，由於疫情期間，抽籤會議以視訊方式進行，地主不能到場參與或許會讓地主較無法安心。但其實疫情期間臺北市政府也因疫情關係改採視訊方式開會，市府也準備配套措施以利讓會議能順利進行。本案進行抽籤時，選配原則是否被確實執行才是最重要的，有部分所有權人認為經抽籤之結果無法滿足原生活之品質，實施者亦表示仍會盡最大的努力持續與地主協商與討論，建議地主與實施者應繼續保持協商，以利本案之推動。

- (二)各位地主於歷次會議及經正式程序提出之陳情意見和實施者答覆皆會載明於計畫書，後續審議過程也皆會納入考量，以維護地主之權益，若地主有任何疑問歡迎提出，同時預祝本案順利進行，以上說明，謝謝。

十一、臺北市都市更新處—宋股長旻駿

- (一)公辦公聽會及聽證之會議紀錄會公告於都市更新處網站，**審議會及幹事會等會議等紀錄及實施者回應內容，皆會載明於計畫書內。**
- (二)三家估價報告書及權利變換計畫書未來在審議程序上，皆有專家學者及幹事協助審閱，會以通案之角度審議，請各位地主放心。
- (三)若地主對於抽籤仍有覺得權益受損，實施者已承諾願意以實施者已獲配之單元，除 21-30F 外，與地主協商。
- (四)由於本案僅有近 9 成之同意比率，然 168 專案須達百分之百同意，才能適用，惟因本案為海砂屋，市府單位仍會加速進行審議。
- (五)請實施者團隊於後續階段仍積極與地主協商，以利本案推動。

陸、會議結論：

本次會議與會者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。

柒、散會（下午 2 時 50 分）