

億擎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段474地號等13筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國109年12月24日（星期四）上午10時30分

貳、地點：舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路五段773之1號）

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）

紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由億擎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段三小段474地號等13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，目前任職都市更新處的蔡股長欣沛，今天邀請專家學者是林估價師韋宏。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原則是3分鐘，會議流程會請實施者做10分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—吳○○ (508、508-1 地號土地)：

- (一) 旨揭權利變換計畫案，簡報第 15 頁及第 16 頁有關共同負擔費用及更新後應分配價值部份，與 109 年 6 月 19 日由實施者舉辦之自辦公聽會簡報內容之第 15 頁及第 16 頁，顯有很大差異(詳附件 1 及 2)。說明如表：

共同負擔費用比較表

單位：新台幣元

109 年 6 月 19 日 簡報資料(實施者自辦公聽會)		109 年 12 月 24 日 簡報資料(臺北市政府公辦公聽會)	
稅捐	44,450,683	44,757,543	增加 306,860
管理費用	226,087,388	239,361,217	增加 13,273,829
共同負擔費用合計	1,293,856,027 (實際合計數字應為 1,293,856,028)	共同負擔費用合計	1,280,275,339 (原金額 1,280,333,730 疑為加總錯誤)
共同負擔費用共增加提列為 306,860+13,273,829=13,580,689 元整。			

實施者並未於本(12月24日)次會議檢送之相關資料說明經費增加提列之必要性，查本次所提之權利變換計畫書中之「捌、都市更新權利變換有關費用及共同負擔」項下一、成本及有關費用計畫「表 8-1 共同負擔表內之重建費用、權利變換費用」合計數與簡報部份資料所標示費用均不同，計畫書中稅捐部份合計數字與提列說明數字也不相吻合，整個共同負擔費用之編列呈現凌亂狀況，況此增加提列經費將影響更新後應分配價值，請詳查。

- (二) 有關車位部分的疑義，位於地下 2 樓，編號 14 號，其圖說標示為 250*550 公分之大車位，惟於兩次公聽簡報資料

中，文字資料均標示為 230*550 公分之小車位。且本年於權利變換程序進行前之選屋分配時，實施者之窗口亦口頭告知，編號 14 號車位係屬大車位，請協助釐清是否為文字之誤繕，並修正計畫書中之相關標示。

- (三)經過多方考量後且確認後之選配單位，實施者於現階段提出換屋需求，地主戶有需要同意嗎？抑或有相關規定可以保障地主戶於選配後的權益維護。
- (四)計畫內需勘誤部分，說明如下：壹、計畫緣起與目標之聯絡地址--務段應為五段；參、土地使用計畫（一）表 3-1 都市計畫土地使用強度表中，商一特（住 3-2）法定容積比例 225%、商一特（住 3）法定容積比例 400%，應為商一特（住 3-2）法定容積比例 400%、商一特（住 3）法定容積比例 225%；玖、更新後分配及公開抽籤過程，表 9-1 更新後供分配之更新單元表，項次第 48 之共有 1 面積 48.52，應為 48.25；拾壹、地籍整理計畫之表 11-1 地籍整理計畫表，分區 A 與 B 的內容應更正為 A 屬第一種商業區（原屬第三之二種住宅區）、B 屬第一種商業區（原屬第三種住宅區）。
- (五)有關所屬不動產面積若有合計數字誤差值 0.01 平方公尺，是否需調整計算各加總項目。
- (六)有關都更相關優惠課稅部份，請與會稅捐單位詳加說明？另若有更新後要移轉（出售），所需課稅部份有哪些？
- (七)廣告銷售管理費提列費率為 5.5%，這只針對建商分配到的權益部份，或許是政府法令規定，但不太公平，如果住戶分配之房屋想要賣的話，我是不是也需要廣告銷售管理費，然後全體住戶一起分攤這筆費用，可能需要都更處解釋為何需要提列。
- (八)貸款利息目前建商編列 1.88%，這部分應該要用浮動的方式處理，因為貸款融資部份，銀行給建商的優惠應該不只

1.88%，如有降低時是否會同步修正。

(九)有關拆遷補償費，目前工期為 36 個月，萬一超過會再提列出來嗎？還是最多只能拿 36 個月？若是建商的因素延宕工期導致超過 36 個月，是不是應該由建商支付負擔，或有其他因應措施。

(十)都市更新在整個法令規定、作業及流程上雖有公部門介入，協助保障相關權利人之權利，惟對實施者（建設公司）資格條件至今並未設限，無相當資本額、財務健全、營建造專業知能、優良建案實績及經驗之實施者（建商），可能導致後續委託建案無法順利完成，參與都更戶幾乎將身家財產全數託付，若所託非適切之實施者，浪費各種資源及時間外，甚或衍生相關爭訟事件，建議宜針對實施者之公司資本額、建築相關實績、法人或董監事人員之誠信，財務報表簽證等相關部分做嚴格資格之規定。

三、所有權人—財團法人中華基督教行道會（510、510-1、510-3、510-4 地號土地）：

(一)更新前權利價值 P. 7-1、7-2 與市價不符應重新調整說明：設定更新前各宗土地價值時，本次估價僅以所有土地合併價值估算，並未將本會所擁有之土地對其他土地造就之容積貢獻度做出價值估算併計入共同比值內。

此份權變報告目前估算幸福街 5 巷 23、25 號五樓公寓 2~5 樓各戶更新前估價為 90~95 萬/坪，與市價 50~60 萬/坪，顯然差異過大應重新設定估價條件。

(二)拆遷補償費不合理

說明：本案依「台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」拆遷合法建築物之拆遷補償費及處理費計算，統計後併入共同負擔。本會認為，都更案已有容積獎勵，並非拆遷舉辦公共

工程，共同負擔中不應再提列補償費。

(三)拆遷安置費應增加空地租金補貼

租金補貼，本權變計畫目前僅估列房屋部分之租金。由於本會原有土地使用方式，除了教堂房屋外，尚需使用較其他所有權人為多之空地，因此，請將土地租金亦估算入拆遷安置費以顯公平。

四、所有權人一黃○○ (474、474-3 地號土地)：

(一)當初談都更時我是第一個跳出來贊成的，想要都更的原意是因為大家會老而房子也會老，每天是不是還要爬樓梯，有無電梯可坐，所有住戶中我應是最年輕也最有時間成本慢慢來都更改建。本都更案應該歷經了 10 年，我從單身漢到現在有二個孩子了，雖然很早就搬出來，但房子的消耗及整修，相信很多人家裡也有些漏水、油漆剝落等危害的情形產生，所以為何要都市更新，政府要推展危老，是因為要大家住的安全，我是以這方向做考量。每個人都希望一間房子變二間房子，一坪 30 幾萬可變 300 萬，但如果沒有居住安全的話那些都是多談的。

(二)據我瞭解現在都更處好像有 168 專案，本案是否適用，如果適用的話更可以加速本案，我只希望大家住的安心也安全。

五、 規劃單位—宏盛創新規畫股份有限公司(陳銘修總經理)

(一)本案財務計畫內容均依據臺北市所訂「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。

(二)本案計畫書及簡報若有內容誤植部分，規劃單位配合修正，一切內容均會經由審查通過後為準。

(三)有關拆遷補償費及租金補貼均依據合法建築物面積計算，財務計畫是依據一個整體個案所提列，無法分別計算不同的補償費做個人的共同負擔，如營業稅亦是一個案件的概念，無

法因為個人負擔不同而分別提列，住戶應全體共同負擔成本。

- (四) 本次財務計畫內容與前次自辦公聽會內容之差異，因自辦公聽會階段，住戶尚未完成選屋作業，本案僅依據法令作初步評估，如銷售管理費計算基準為工程費用+公共設施費用+權利變換費用+利息為計算基準，當時合計約為 10 億，但經由選屋完成後，計算基準應修正為實施者實際獲配之單元及車位總價值，待權利人選屋完成後剩餘實施者房屋超過 12 億元，因銷售管理費率 5.5% 計算下，銷售管理費即產生 1200 多萬以上的差異。
- (五) 本案於事業計畫審查階段中，實施者已調降相關管理費率，並經市府核定事業計畫，權利變換內容後續將由市政府審查通過為準。
- (六) 本案租金補貼 36 個月已於事業計畫審查通過，若後續施工因歸責於實施者所致工程延宕，實施者應有負責之義務。
- (七) 選配原則已於事業計畫階段審議通過，作為權利變換階段之選屋規則，雖有訂定±15%分配價值進行選屋，目的在於不讓超額選配者侵害其他住戶權益，但因本案無重複選配之情形，故實施者尊重全體住戶之選屋結果，若有住戶想改選，實施者可配合辦理。
- (八) 權利變換計畫內之建築圖面及車位，因已於事業計畫核定通過，住戶實際選屋及車位均以圖面為依據，若有文字筆誤部分將修正，並無侵害住戶應有權益。

六、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(洪啟祥估價師)：

- (一) 一般估價師如何評估更新前的權利價值，第一，估價師估更新前的地價時，要先確認這 10 筆地號是否同 1 張建照或同 1 個所有權人，坵塊 1、2、3 分別各為一張建築執照，因此

這幾筆地號包含 474、474-3 視為一宗，507、507-1 跟 507-3 視為一宗，坵塊 4 是行道會的，故將這 3 筆地號視為一宗，因此估價師就要估這 4 筆土地的地價誰高誰低，估的比率多少，也就是更新前權利價值比例的基礎。接下來土地上有公寓，假如地價估出來是 1 億，公寓所有權人則依照房價來分配該筆土地的地價，其實當土地價格決定了，樓上的高低跟其他土地就沒有關聯性了。因此，首先要評估一個比準地及各筆土地合併前的價格，來求得各筆土地合併前價格比例，因本案所選的比準地就是整宗的土地，然後推出每塊地的地價，算出來之後評估一個合併的總地價，拿合併前的價格比例來拆算合併後的總地價，才會得到最後結果，亦即每塊地的價值比例關係。

- (二)為何都市更新案件，估價師會以整宗合併開發之前提進行估價，就是要去估這塊土地的最大使用效益，像建築規劃、土地使用管制如容積率等。本案臨中山北路 42 公尺、面寬大於 16 公尺，整宗都可以用到 400%的容積，例如坵塊 3 平均容積為 400%，坵塊 1 雖面鄰幸福街 5 巷，正常來說無法使用到這麼多的容積率，但都市更新行之有年以來都用整大塊作最有效之利用，估價師須以法定容積之上限值進行評估。另面寬、鄰路情形、地形、商業效益都會考量後評估出價格，本案後續尚有都市更新審議程序，亦可提出意見或看法。
- (三)有關行道會提及後面的公寓有評估一個房價 52 萬，地價 90 幾萬之情形，這就是都市更新最重要的道理，因建物老舊，房地結合起來的經濟效益比空地還低，進行立體化分配後，後側的地價當然與房價相去甚遠。

七、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛

- (一)有關拆遷補償費部分，都市更新條例已明訂因權利變換而拆

除之房屋應補償其建物殘餘價值，這部分是要提列的。

- (二) 本案為自辦更新案，由所有權人出具同意書給你們選定的建商，再由建商擬具計畫書提送更新處審查，因此建商資格非更新處審核。另同意比例若達 100%且無爭議，可以 168 專案加速審議，縮短行政程序，加速推動都更。
- (三) 部分住戶對法令不甚理解，希望實施者及規劃單位向住戶說明清楚，尤其是報告書之內容。另外因本案是事業計畫及權利變換分送，事業計畫階段主要確認都更範圍、建築設計內容、共同負擔費用之提列項目及計算依據，而權利變換計畫階段將確認共同負擔費用。

八、學者專家—林估價師韋宏：

- (一) 本案為事權分送案件，第一階段事業計畫已確認都更範圍及建築設計內容，第二階段權利變換計畫主要討論財產分配、估價及更新後房屋選配，第三階段是權利變換計畫核定後進行拆除重建。
- (二) 事業計畫中載明以應分配權利價值 15%作為選配原則，目前有二位所有權人選配價值已超過 15%，實施者是否已跟所有權人確認該選配結果，另所有權人行道會尚有 9 千萬沒有選，他們是否要再選配或已確認其選配結果。
- (三) 本案分住宅區、商業區(原屬住宅區)、道路用地二種使用分區，分回估價方式不一樣。建築用地及道路用地共同共享容積獎勵值，依臺北市權利變換估價報告書範本尚有 $\Delta F3$ 時程獎勵，而本案時程獎勵申請 5.88%，這部份有無計算進去或只是簡報誤植，請估價師再確認。
- (四) 另外有關行道會占最大權利價值部分，十樓比準戶的公設比 57.89%其實很高，住宅合理的公設比是 30~35%，辦公室合理的公設比最高是 40~45%，依圖面檢視可能是因為設計了

一整棟給教會使用，因此很多走道及廁所皆為公設，建議實施者及估價師在報告書中針對公設比過高之相關調整情形補充說明。

- (五)選配原則是地主與建商之間的協議結果，例如你有 1 千萬，你可以在 15%以內去選配，大家都不會有意見，那當你選超過 15%，也就是多選到實施者的，選少則是實施者要跟你買，因此請實施者說明超過 15%部份是否已協議完成。
- (六)權利變換是法制化的分配規則也行之有年，可能行道會的林先生接觸的大多是市場上的協議合建，因無法制化運作起來比較自由。補充說明審議原則約十年前已確定，有關後側土地因前側所貢獻的鄰路而獲得相關條件，讓容積率可回到原本正常的法定容積時，多出來的容積是否是前側的人該分享的？經過審議會決議後目前並非如此，如果後側法定容積原本是 400%，在整宗土地貢獻容積是 400%，則用 400%容積進行評估，4 筆土地是一起合併興建，也就是一宗基地，審議原則是用一宗基地進行估價，因此以審議原則為主。

九、臺北市稅捐稽徵處

有關都市更新相關稅賦減免部分，說明如下：

- (一)地價稅：更新期間土地無法使用者，免徵地價稅，更新後減半徵收 2 年。
- (二)房屋稅：更新後減半徵收 2 年，減半徵收二年期間內未移轉，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。
- (三)契稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵。依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵 40%。
- (四)土地徵值稅：實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換

負擔者，免徵。依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵 40%。

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。

捌、散會（上午 11 時 30 分）