

# 財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 7 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 109 年 10 月 16 日（星期五）下午 2 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區公所行政中心大禮堂

（臺北市大同區昌吉街 57 號 6 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 謝主任秘書明同

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大同段一小段 391-2 地號等 7 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主任秘書，今天邀請專家學者是簡委員裕榮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 15 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、所有權人—財政部國有財產署北區分署(465-5 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 查本案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 465-5 地號國有土地，使用分區為「第四種住宅區」，納入更新單元面積 219 平方公尺。依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積 1/4 者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款規定讓售實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責成實施者於事業計畫適當章節完整載明。
2. 本案前經實施者於 109 年 6 月 20 日召開公聽會，本分署以 109 年 6 月 19 日台財產北改字第 10950007860 號函提供書面意見，請實施者將本分署意見及回應確實登載於自辦公聽會回應綜理表。
3. 本分署 109 年 7 月 10 日台財產北改字第 10950008900 號函申請分配及 109 年 7 月 25 日公開抽籤結果，本分署受分配 A1-11F、A2-11F、A5-11F、A13-11F、A14-11F、A1-10F 及 A5-10F 等 7 戶房屋單元、地下二層編號 132、133、134、130、213、137 及 214 等 7 席車位單元，預計領取差額價金新臺幣(下同)487 萬 5,406 元。惟依本案權利變換計畫書第 10-3 頁-「土地及建築物分配清冊(土地所有權人及權利變換關係人)」所載，本分署更新後分配僅 A13-11F、A1-10F 等 2 戶房屋單元，預計領取差額價金 1 億 1,425 萬 9,524 元，與上述本分署選配結果不符，請實施者確認並修正。

4. 本案人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 36.55%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降相關費用，以維護土地所有權人權益。
  5. 事業計畫書第附-109 頁，附錄十二、住戶管理規約第五條、五、略以，「為有效管理服務且避免未能如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」一節，請修正為「為有效管理服務及如期繳納公共水電費用等起見，住戶應依管理委員會開立請款單如期繳納管理費」。
  6. 「自本案完成產權登記且驗收完成之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。」請實施者於事業計畫書適當章節載明。
  7. 本案合法建築物拆遷安置費用之安置期間計 42 個月，貸款期間計 48 個月，請實施者依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列。
  8. 請實施者提供三報告書供參。
  9. 副本抄送貴府都市發展局、臺北市都市更新處(本案更新單元範圍內涉本署經管同小段 465-5 地號國有土地，前經貴府都市發展局評估尚符臺北市社會住宅需求，本分署分別以 109 年 9 月 26 日台財產北改字第 10900287800 號函、109 年 10 月 7 日台財產北改字第 10900296550 號函請儘速向本署申請辦理國有土地撥用，並依需求逕洽實施者調整選配單元在案。爰前揭國有土地尚未辦理撥用前，本分署本於土地管理機關權責仍應依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定參與本案都市更新)。
- 二、所有權人—臺北市政府財政局 (447 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視本案事業計畫暨權利變換計畫書及領銜之元宏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，請實施者說明及修正：

1. 事業計畫書：

(一)財務計畫：

- (1) 頁 10-1，有關合法建築物之補償與安置一節，合法建築物拆遷補償及安置費用明細表為表 10-2 及 10-3 誤植為表 10-1 及 10-2，請修正。
- (2) 頁 10-2，其他土地改良物之補償價值表未見於該章節（即表 10-3、10-4），請補上。另查權利變換計畫雖有該表（表 5-3、5-4），惟該 2 表最末一列記載「共 253 戶合法建物」與表之標題不符，請一併修正。
- (3) 頁 10-4，合法建築物拆遷補償費依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算之表 10-2，騎樓、陽台及有建物登記之平台是否按實際拆除面積以重建單價 50%計算，請釐清。
- (4) 頁 10-4，有關合法建築物拆遷安置費，請檢附估價師租金水準佐證資料，並請列式計算以利檢核。
- (5) 頁 13-1，計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者釐清表 13-1 之總樓地板面積是否包含陽台面積（財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清）。
- (6) 頁 13-1，鑽探費用依提列總表規定，因基地之地形、地層複雜性及建築物結構設計而有特殊需求者，以合約或估價單所載金額為準。本案依據合約金額提列鑽探費用，是否符合前開規定，請釐清。
- (7) 頁 13-1，鄰房鑑定費依表 13-1 所示鑑定範圍內之戶數為 520 戶，與頁附-106 所示之 205 戶不符，請釐清後修

正。

- (8) 頁 13-1, 表 13-1 相關基金其他項目提列費用 1, 904, 536 元, 請說明提列之內容並依相關法規規定列式計算以利檢核。
- (9) 頁 13-2, 都市更新規劃費請依提列總表規定列式計算, 並請檢具合約影本佐證。
- (10) 頁 13-2, 3 家專業估價者不動產估價合約費用加總後為 7, 641, 400 元, 與表 13-1 所示 7, 640, 200 元不一致, 請釐清後修正。
- (11) 頁 13-2 之表 13-1 共同負擔總表, 本案合法建築物、其他土地改良物拆遷補償費依實施者委託專業估價者查估金額提列 41, 853, 130、11, 119, 443 元, 另再依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算拆遷補償費, 並將差額提列於「其他必要之費用」項目中, 請更新處協助釐清。倘為應屬所有權人負擔之特殊情形, 後續提請審議會決議。
- (12) 頁 13-2, 本案貸款期間 4 年, 高於一般審議案例之 36 個月及本案安置期間 42 個月, 建請實施者調降貸款期間不超過本案安置期間之 42 個月。
- (13) 頁 13-2, 本案提列交通影響評估及結構安全性能評估費用合計 354, 000 元, 請檢附合約影本佐證。
- (14) 頁 13-3, 有關承攬契據印花稅之計算, 請以扣除營業稅及行政規費後之金額計算。
- (15) 頁 13-3, 讓售不動產契據之印花稅, 請另外將更新後實施者實際獲配土地及房屋之明細面積資料, 及實施者實際獲配之土地平均公告現值、房屋評定現值列表, 以利核對。
- (16) 頁 13-4 及頁 19-2 表 19-2, 有關樓高之敘述不一致,

請釐清。

(17) 頁 13-5，本案建築師規劃設計費之計算公式及表 13-5 似為重複之內容，請釐清。

(18) 本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比達 36.55%，請實施者調降。

(二)其他意見：

(1) 頁 14-1，其他應加表明之事項之加註文字，請加註「有關臺北市政府財政局分回房地完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」。

(2) 頁附-109，「經常管理費」，請修正於「完成」交屋日起收取。

(3) 頁附-112，建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合第 2 級(如七、浴室設備、八、廚具設備等)，另四、平頂、十三、門禁管理及保全監控系統頁面是否有缺漏，請實施者自行全面檢視釐清。

(4) 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。

2. 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

3. 領銜估價師元宏不動產估價報告書：

(1) 頁 127：比較標的二、三分別位於萬華區及中正區，且土地使用分區與勘估標的皆不相同，建議更換比較標的。

(2) 頁 157：案內各筆土地面積最大為 1,300.45 坪，最小為 6.66 坪，「面積」調整率差距僅 4%，建議增加。

### 三、臺北市政府都市發展局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 旨案前經本局 109 年 7 月 20 日府授都企字第 0930708242 號函復貴署(諒達)，案內國有土地建議選配住宅單元共 15 戶，尚符臺北市社會住宅需求，並建議與本市市有土地分回房地集中選配。
2. 經檢視旨案公開展覽圖，國有土地分回房地選配 2 戶(10FA1、11F-A13)，未集中選配且房型不符本市社會住宅需求；考量本案刻正辦理公開展覽，於本局辦竣國有土地撥用前，仍請貴分署本於土地管理機關權責，協助函請實施者評估調整選配之可行性。

### 四、臺北市政府地政局(書面意見承辦代為宣讀)：

查旨揭更新範圍中被繼承人褚塗金所遺本市大同區大同段一小段 447 地號土地及其上 2778 建號建物、被繼承人吳清波所遺同段同小段 447 地號土地及其上 2370 建號建物，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。

### 五、所有權人一陳○○(○○○地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 二房型不夠，是不是可以設計多一點二房型的房子供大家選擇。
2. 租金補貼請能夠提早發放，租屋時，要簽約有押金問題，請市府為我們住戶考慮？謝謝。

### 六、所有權人一許○○(許○○代)(○○○地號土地)：

在座哪些是市府官員？如果房子最後發生問題漏水找誰負責？是都更處、中心還是市府？案子主要負責是市府還是中心負責之後像大龍國宅互踢皮球怎麼辦？公函誤植內容誰能接受？

那公函內容發出後無法反駁怎麼辦該找誰討?意願書可否拿回?現在甚麼年代還在發光碟片怎麼閱讀?我們是住在這邊的人，你們不是，對你們來說無所謂。為什麼大家要那麼小間的房子，更新後房型太小都一房型，我們都是一家人該怎麼住?我們要求改格局。

七、所有權人—梁○○(詹○○代)(○○○地號土地):

店舖有原址原分配嗎?依據選配原則一樓店舖應有更新後原位次的選擇權，為何要用抽籤的?更新後一樓店舖無騎樓，就算更新完成也無法做生意，也無雨遮留住客人，店舖單元設計細長也無法做生意而且坪數也縮小，坪數也誤植搞不清楚你們在做甚麼事?我原來的位置是在邊間被別人抽去，還有辦法這樣子嗎?這樣太過分了，請市府官員給我合理的解釋?謝謝。

八、所有權人—陳○○(○○○地號土地):

1. 我們的共同負擔裡的風管費是蓋房子不是公共工程為何會有風險管理費?
2. 三期的共同負擔比為 32.57%，我們二期地點位置好共同負擔比盡然高達 36.55%，這籌畫款項明顯浮編。我們的租金補貼是我們的籌畫款要一次發放為什麼按季發放?建築貸款為 2.63%，一般建築貸款行情是 1.65 至 1.9%，浮編的太誇張，將來我們的各項結餘款最後如何歸還住戶?我們的共同負擔比請標示明細項目，還有請標示結構圖例如柱子牆壁及樓地板的鋼筋數量及直徑，謝謝。

九、所有權人—許○○(○○○地號土地):

1. 如果不同意參加都更就只能拿現金?是不是拿回意願書的人只能拿回現金?



2. 大龍國宅跟三期全都是瑞助營造建築，我們還要承接概括讓他們來建築嗎？**希望不要瑞助營造。**
3. 二房型設計有拉門，甚至有打開門就對到廁所？這種房子能住嗎？我在這裡建議是不是重新更換建築圖？
4. 光碟片裡臺北市政府跟都更中心都已經簽了切結書，最後**為何實施者變為推動中心**，把我們的權利推出去，我們的權利那麼重要，剛剛有人講到我們的土地拿去給人貸款 2.63%，一般應為 1.6%到 1.9%。

#### 十、所有權人—楊○○（○○○地號土地）：

1. 當初簽署意願書，實施者為市府而不是中心。
2. 切結書，內容誤植已構成登載不實我們可以要求市府撤案並重新規劃。
3. 我想各位婆婆媽媽不會使用光碟。
4. 斯二工程造價成本每坪為 12 萬 3 千 6 元，周邊建案工程造價成本每坪至少 14 萬，是否太低，安全有疑慮。
5. 另外貸款利息不是 2.63%，其實在光碟片第 99 頁零零總總為 4.35%。
6. 餘屋銷售又要賺一筆廣告銷售費。
7. 房屋主體結構保固 15 年、防水保固 2 年保固，一旦地震裂了自己想辦法嗎，**保固期過後是誰負責？**
8. 大龍街 75 號那棟應為二期社區的而不是都更處，市府要是持有那棟樓，是會稀釋我們土地持分的，可否調查清楚？
9. **撤銷同意書程序為何？**

#### 十一、所有權人—吳○○（○○○地號土地）：

1. 當初說是公辦都更，市府說會拿錢出來，只回收成本剩下都是住戶的？結果呢？是否有結餘款及後續？
2. 市府會拿出多少錢？是否有議員監督？我們簽了意願都被市府

拿去貸款怎麼辦？

3. 我們應該團結將都更會重啟。

## 十二、所有權人—楊○○(黃○○代)(○○○地號土地):

1. 我這邊除了我們這一戶意見外，還包含東側大概 12 戶意見，東側屋況與國宅明顯不同，不管是土地現值還是租金行情或房屋買賣，我們希望在估房屋殘值或後續的搬遷租金補償可以考慮到現在的生活條件，一方面我們無迫切都更二方面我們行情應該是要比較高的而不是用一樣的租金補貼。
2. 我們並沒有一定要都更，屋況還行且無漏水或結構毀損，若我們東側參與可使範圍更加完整，我們原則願意配合都更，但是長期的感受以來估價與權利轉換上卻跟國宅差不多或更差，那以我們現在實際居住空間是 24 坪，更新後剩下 17 坪就少了一個房間坪數，我們也知道建蔽率或容積率的問題，想說可否用委託建造的方式，讓我們現在的生活不會受到太大的改變。另外土地持分以我們這戶來說更新後土地面積會減少還需另花 260 萬購車位，對我們來說不太能夠接受，且 40 年前我們取得價格也比國宅高，更新後卻合併從同一個建案，希望審議會這邊可注意一下東側的差異。

## 十三、所有權人—吳○○(吳○○代)(○○○地號土地):

更新後房型分配不均一房型是 208 間、二房 128 間、三房是 88 間，所以一房佔太多導致 2 房不夠，居住此區的居民都是小家庭跟大家庭居多，不可能一房只有媽媽住小孩搬出住，希望可否重新規劃二房多一點，不是反對都更，等了 24 年，有些人已經等到往生了，希望更新後有好的房屋，光碟內容太多太細，無法看懂，建築可否站在我們角度立場規劃。讓我們住起來有保障可以住更久。

## 十四、所有權人—孫○○(○○○地號土地):

1. 更新前 1 樓邊間，更新後 1 樓原位置，應可選回去邊間。
2. 抽籤我未同意律師代抽，我本來是邊間有地下室，抽完後變旁邊我不同意。

#### 十五、 所有權人—黃○○(吳○○代) (○○○地號土地):

1. 大家好，因為其實這個計畫案也已經走很久了，大家原先都認為是公辦都更，可是看完光碟後，心裡有很多擔心，不希望因為光碟的事情就無法進行下去，所以希望市府跟中心合理解釋，那今天為何有那麼多人想撤回，因為如果不是像先前內容而有所變動，就如同前面人說的不是市府主導而是由中心主導，這樣會損失很多人權益。
2. 拆遷補償及安置有二個規定，一個是用都更條例作補償，一個用台北市公共工程拆遷補償自治條例規定來做為補償，哪個規定才對?補償是二個加總?還是只取其一?因為二個價格落差太大，請解釋清楚，謝謝。

#### 十六、 所有權人—陳○○ (○○○地號土地):

剛才聽大家的意見也是我的意見，樓房高度多少?會不會很低?大家也希望蓋好房子。設計師應該造我們生活需求設計房子，不要像大龍國宅蓋了會漏水的房子。誤用文字設計住戶，因住戶不識字，另外老人家也不會看光碟要怎麼看。

#### 十七、 大同區斯文里里長—江雪卿

各位大家好，感謝大家把心中的意見都講出來，讓中心知道都更內容要改進什麼，希望大家能好好的談，因為都更就是要改善生活水準，還有大龍國宅漏水部分，副市長黃珊珊都有在監督，保固部分都會監督到好，所以大家不用擔心。斯文里二期後續會有幹事會及審議會幫大家把關。

#### 十八、 實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心:

1. 聽了剛剛各位的意見，我相信我們一路走過來，目的是希望案

子能順利進行，如果說作業過程或書面解說，有些民眾還是不了解，或是數字上理解上有不一樣意見，這些我們都可以再加強說明，因為都更的規則是很複雜，要讓每一個人都能接受並瞭解是很不容易的，前提是我們沒有要騙大家，計劃書內容都是公開透明的，所以才有光碟給大家。

另外數字上問題讓大家懷疑擔心，而否定大家先前的努力，應該就各自的問題，有沒有解釋說明了解，大家才能往下走。那如果說是這樣子的方案和估價條件例如覺得共同負擔金額太高？編列利息是否太高？你可以質疑說是不是錯的，但我們絕對不是騙你們的，我們是要來解決問題的，所以有誤解的地方先不要預設立場，如果接下細節上的問題，讓我們澄清。至於撤意願書部分，還是希望意願維持九成，這樣能有信心往後推動。另外施工品質在工程裡面本來就不可能百分百完美沒有問題，也因為有前例，後面才能預防。後續我們來回應各位剛剛的問題。

2. 關於各公有機關之意見，後續納入計畫書修正。
3. 另國產署之意見，原本國產署產權僅有土地無住房單元，為保障原住戶權益，若有重複選配之情況須以原住戶優先，後續會請國產署調整其選配結果。
4. 另計畫書誤植部分，對各位感到抱歉，讓大家造成誤會，先跟大家道歉。當初在選配期間看到的平面圖數字都是正確的，且計畫書目前仍在審查，尚無行政處分之效力，也是因為大家的監督，勘誤部分一定會修正，接下來程序當中一定會更仔細，希望這次誤植不要引起大家誤會，真的沒有欺騙大家的意思。
5. 另外當初說明由市府主導這次公辦都更，很抱歉那麼久沒讓家了解本中心為市府百分之百出資的財團法人，相關實質領導皆為市府監督，所以大家不用擔心。那為何市府要指定由都更中心擔任實施者，原因是因為由市府擔任實施者民眾須負擔 42%

- 之共同負擔，若由中心擔任能降低至 36%，民眾就能多分配了。
6. 另外興建過程及興建完成後中心跟市府都會在大家也不用擔心市府跟中心也會監督控管好品質
  7. 至於為何一房型最後剩比較多部份，因去年上半年建築工作坊時，大家對建築設計都無意見，而在下半年舉行模擬選配，一房型及二房型，選配結果也差不多，但也因去年共同負擔比與今年正式選配時共同負擔的調整，各位可負擔二房型比例變多，大家這次提出調整二房型的意見，我們會將相關意見提供委員確認看如何調整規劃，以供大家選擇。
  8. 至於管理費部分內風險管理費為應付風險用，也例如營造費用過低無廠商投標，就可由風險管理費支應，來完成興建。
  9. 另貸款利息過高部分，係限制於提列總表規定，也因中心下無財產，若與銀行借錢無百分之百自有資金，需依列總表規定提列，後續委員若有建議下修，會配合下修。
  10. 另大龍街 75 號部分為公有產權，但僅建物持有，並無土地持分。
  11. 至於更新後一樓可否設置騎樓，若無法設計騎樓，看有無其他方案調整，讓一樓商效能繼續維持。
  12. 更新後一樓高度為 3 米 4。
  13. 拆遷補償費部分，因都更條例的變動，原拆遷補償費用，都更條例調整為由估價師查估後價格補償，但因調整後價格變低，因過去跟各位說明皆用台北市舉辦公共工程費用做補償，考量過去承諾應用原先補償給各位。
  14. 選配原則部分，若重複登記必須抽籤，若無到場須由律師代抽。
  15. 另租金補貼為何不能一次發放，因為本中心無自有資金，這樣的狀態下，僅能向機關、機構逐年借貸，若一次借貸全部，將無法負擔相關利息，因此僅能按季發放，也因斯三一次發放經驗，有住戶無法控管費用，導致後續無法租屋。

## 十九、學者專家一簡委員裕榮：

1. 公聽會所有權人意見建議實施者加強協調。
2. 計畫書附件涉及個資部分，建議依個人資料保護法規定處理。
3. 建築計畫：
  - (1) 本案報核因涉及建築技術規則 39-1 條修正，宜依法檢討。
  - (2) 補繪轉管位置圖，並納入估價檢討。
  - (3) 消防救災部分宜改用 102 年規定檢討。
4. P11-1 選配原則 (三)(四) 與規定不符，宜加以檢討說明。
5. 財務計畫：P13-8 現金流量表未顯現拆遷補償費用發放，宜依條例 57 條規定檢討修正。
6. 權變計畫 P10-1 不願參與 2 位宜補充相關證明文件；另表 10-1 序號 7、8、9、10 及 22、23、24 其是否有合併選配意願宜補充說明。
7. 估價報告書針對東側私地部分宜再檢視 (含估價條件)。

## 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 (下午 4 時 30 分)