

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 689 地號(原 726 地號)等 40 筆(原 35 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 7 月 3 日（星期五）下午 3 時 0 分

貳、地點：大同區雙連區民活動中心

（臺北市大同區萬全街 42 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段 689 地號(原 726 地號)等 40 筆(原 35 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李怡伶，今天邀請專家學者是都市更新爭議審議會委員，遲委員維新。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、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—黃○寮 (731 地號土地，現場登記發言)：

1. 長官，還有我們的主辦單位還有我們的貴賓，大家午安，大家好。我們這個房子從之前整合大概整合五~六年，本案於民國 101 年送件到現在，也將近十年了。很感謝市政府，還有我們專家學者鼎力的幫助我們，讓這個案子可以走到今天。
2. 也因為時間過了這麼久，好不容易程序走到了最後一哩路，又因為我們有一個住戶繼承出了問題，因此沒有辦法達 100%同意申請轉 168 專案來加速程序，目前那位所有權人已經經地政局列冊管理，因此本案是否得以以視同 168 專案呢？在這個計畫書審查的最後一哩路，希望臺北市政府及更新處長官能夠協助我們，讓我們能夠盡速地來完成這個案子，謝謝。

三、臺北市政府文化局 (書面意見承辦代為宣讀)：

1. 旨案基地毗鄰直轄市定古蹟「歸綏街文萌樓」(地址：臺北市大同區歸綏街 139 號)，後續涉及「古蹟監測暨保護計畫」等審查事項，請旨案都市更新實施者依據本局 107 年 5 月 15 日北市文化文資字第 1076011351 號函所提事項，於申請拆除執照前，另案擬定施工期間之「古蹟監測暨保護計畫」送本局審查。
2. 未來開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚

落建築群價值之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、財政部國有財產署北區分署（733、736 地號，書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本案提列特殊工程（逆打開挖工法、地質改良特殊工法、制震壁、歸綏街側立面維護整建及古蹟保護措施工程）新臺幣（下同）2 億 8,496 萬 1,832 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中載明。
2. 本案共同負擔比例達 39.99%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
3. 依案附權利變換計畫【公開展覽版】第 10-1 頁所載，不能及不願參與權利變換者，以領更新前補償金方式辦理，與下表所列之現金補償額度（更新後）不符，請實施者確認。
4. 本案更新範圍內涉本署經管同小段 733、736 地號 2 筆國有（持分）土地，均為抵稅土地，土地使用分區為「第三種商業區」，面積合計 4.35 平方公尺，占更新單元總面積 3,703.76 平方公尺比例 0.12%，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 5 點（下稱處理原則）規定，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。次依處理原則得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。又處理原則第 8 點規定略以，更新單

元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地採分配更新後權利金。
爰本署經管同小段 733、736 地號 2 筆國有（持分）土地，
依上開處理原則規定領取更新後權利金。上述國有土地處理
方式，請實施者於計畫書適當章節載明。

5. 請實施者提供三家報告書供參。

五、臺北市政府財政局（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 權利變換計畫書：

- (1) 頁 7-2，表 7-3 「更新前土地權利價值合計」欄與「更新前土地權利價值比率-歸人」欄內容誤植，請修正。
- (2) 頁 8-1、頁 8-4、頁 8-5，表 8-1 平均營建單價為 58,688 元/平方公尺，與頁 8-4 平均營建單價為 64,394 元/平方公尺不一致，爰請釐清後於頁 8-1 提列說明修正一致。
- (3) 頁 8-1，合法建築物拆遷補償費、拆遷安置費、其他土地改良物拆遷補償費係第 5 章誤植為第 14 章，請修正。
- (4) 頁 8-2，請載明利率計算基準日期、貸款年利率之計算公式及利率查詢佐證資料，以利檢核。
- (5) 頁 8-2，承攬契據印花稅之提列，依財政部 85 年 8 月 23 日台財稅第 851915494 號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算，請修正。
- (6) 頁 8-2，讓受不動產契據印花稅之提列，各項目請列式計算以利檢核。
- (7) 頁 8-2，本案人事行政管理費率係以 4.5% 提列，爰請刪除有關「公有土地未滿 25% 以 5% 提列」之提列說明。
- (8) 頁 8-2，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50% 提列。
- (9) 頁 8-3，本案營建費用單價之物價指數調整請檢附佐證資料，俾利檢核。
- (10) 頁 8-7，本案費用負擔總額為 4,607,947,812 元，頁 8-7 誤植為 44,607,947,812 元，請修正。
- (11) 頁 10-6、10-7，本案本市市有地權值係合併辦理選配（含本局及本府警察局權值），爰表 10-1 有關本局預計繳納差額價金請加計本府警察局預計領取差額價金後計算。

- (12) 頁 12-1，表 12-1 權利變換核定公告日期為 109 年 2 月，請修正實施進度。
- (13) 頁 15-3，面積計算表「實設總樓地板面積」為 49,939.10 平方公尺與「總樓地板面積總計」44,949.93 平方公尺不一致，請釐清後修正。

2. 宏大不動產估價報告書：

- (1) 頁 92、頁 115：本案勘估標的位於大同區，使用分區為第三種商業區，惟比較標的二、三位於中正區、萬華區，且使用分區為第四種商業區，經查實價登錄網站資料，尚有其他位於大同區之土地成交案例，建議更換比較標的。
- (2) 頁 113：「面積」項目：本案最小面積約 0.91 坪土地與最大面積約 440 坪土地面積規模，調整率差距僅 6% 非常不合理，且面積 147.92 坪之 R 分宗土地，與面積 440.74 坪具獨立開發價值之 Q 分宗土地調整率相同顯不合理，爰請適度增加級距（例如 100-200 坪、200-300 坪、300 坪以上），以反映各地號土地開發適宜性及合理價值。
- (3) 頁 113：「商效」項目：Q 分宗地號與 B-D 分宗地號毗鄰且皆臨 6 米寧夏路 104 巷，惟 B-D 分宗地號商效為 -7%，Q 分宗商效與僅臨 2 米巷道之 E-G 分宗地號相同為 -10%，請釐清後修正。
- (4) 頁 113：「臨路條件」項目：本案已於「商效」項目調整 10%，又於臨路條件再調整 10%，上開調整率具一定關聯性，總調整率達 20% 過大，且臨 16 米寧夏路與臨 6 米寧夏路 104 巷「臨路條件」項目調整 8% 亦過大，爰「臨路條件」項目調整率建議再予適度調整。
- (5) 頁 113：「地形」項目：Q 分宗地號地形相較本案其他土地應可屬「方正」，部分地號地形應屬長方（B、C 分宗地號），請釐清後修正。
- (6) 頁 113：「面寬」、「地形」項目調整率與其他調整項目相比（0%-10%）調整率過小（0%-2%、0%-3%），建議再予適度調整。
- (7) 頁 113：請於地籍圖明確標示各分宗地號位置俾利檢核。
- (8) 頁 213：本案更新後不動產住家比準戶比較標的八、九屋齡已達 2-5 年，且比較標的建坪單價皆介於 66-73 萬元偏低，經查周邊實價登錄案件建坪單價多介於 70-80 萬之間，

更新後價值顯有低估情形，請予合理調高，以維地主權益。
(9)附件勘估標的位置圖及使用分區示意圖請標示勘估標的範圍位置。

六、學者專家—遲委員維新：

1. 各位里民大家午安，本案會歷時已久是由於事權分送，那如果是併送會比較快，那分送的話，本案事業計畫已核定，容積獎勵及各項費用皆已確認，目前是權利變換階段如大家對於權利變換分配結果，是無爭議且後續無人至審議會場進行申訴，對於審議會審議將會較為順利，所以剩下的作業僅是審議流程，可能於今年或明年即可核定公告，再煩請各位稍待。
2. 經過上次舉辦之自辦公聽會，似乎有些地主提出意見，那麼今日並無人再提出，若各位對選配結果有不明白之處，請向實施者提出或詢問估價師。估價師依循其專業能力進行判斷，再經由政府及相關學者與各局處進行審查，目的在於避免單一估價師或估價師不同之專業判斷影響，因此也請各位民眾信賴政府部門之機制。

七、臺北市都市更新處—李股長怡伶：

有關剛剛黃先生提的部分，實施者之前也有向我們請教類似問題，惟目前還在列冊管理程序仍在進行中，目前謄本之所有者姓名仍為舊持有者，因此尚待後續完成繼承或列冊管理程序後，本處將依據謄本登載情形及同意書取得情況判斷，方能確認是否能依 168 專案進行。

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（下午 3 時 25 分）