

慶嶸建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興安段一小段 187-1 地號等 26 筆(原 21 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 9 月 3 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：市政大樓 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號市政大樓 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：梁育甄

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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、實施者團隊，歡迎大家來參加由慶嶸建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區興安段一小段 187-1 地號等 26 筆(原 21 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，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是蕭麗敏委員(現任臺北市都市更新及爭議處理審議會委員)。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。如果各位所有權人想要發言的話請到發言登記處進行登記，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 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席—臺北市都市更新處事業科 蔡欣沛股長：

1. 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。
2. 如有意見表達須完成登記發言，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方式進行統問統答，發言時間為 5 分鐘。
4. 今日一位所有權人線上登記發言為陳○○女士，已留言說明：「原本有要登記發言，但因今日第一位現場登記發言者內容已經包含陳女士意見，故不再發言」確認取消發言。
5. 今日現場有稅捐單位出席，如果所有權人對於稅捐方面有疑義，請洽稅捐處。

二、所有權人—張○○○(張○○代) (190 地號土地) (現場登記發言)：

1. 臺北市政府辦理都市更新公聽會程序作業要點無規定發言時間，作業要點允許主席設定時間但要酌情依發表者內容，我已整理書面資料如此多，工作人員沒辦法讓我用視訊簡報發表，因此我發表時間應不只三分鐘，事先說明，請主席見諒。
2. 實施者於 2021 年 4 月 10 號跟本地主協談權利變換條件，當時實施者對地主說：「你們地主不要想利用都更變富翁賺大錢」，地主只是以物易物，僅在意合理前後權益，實施者 3 年短投資在意拿回增值的錢，請問實施者這個遊戲主導者是誰？誰才能賺大錢？地主嗎？
3. 去年 9 月 28 日 438 次會議紀錄是誰寫的？為何陳情者言論沒有被登錄出來？反而登錄實施者言論來酸地主？

實施者說他花了多少心思，十幾年沒有變更一直努力的實施，地主想要三要四?但我是以屋易屋，我只是要合理的權利。

4. 190 地號地主張○○○女士已在前 2 週過世，我是她兒子，因尚未登記死亡，委託書是我用我媽媽印章蓋，她在市府宣布要舉辦公聽會時就憂鬱過世，請問我發言有沒有效?主席沒有表達反對，我就繼續發言。
5. 本案刻意調動估價，低估老屋，高估新屋，鑑請市府詳審或是撤回本計畫案，我有證據佐證，權利變換公開展覽版 7-2 頁，表亂七八糟，回去自己查，但不影響後面運算。
6. 請問 190 地號、201 地號、189 地號土地，誰位置最好?實施者估價我最不好，實施者說這是專業估價師估價，我就來告訴你們，我位置在中國科大正對面，除非往海巡署走，不然所有學生都會經過我門口，其他人沒有在門口，結果地價是最高的?我正向是科技大學大道就在我門口，商業三角，面對十米和十二米路，其他人是面四米、六米巷弄，沒人沒車走，結果我地價輸給這些人。
7. 我用實施者數據來互相看，綠色阿嬤(註:陳情人資料)位置往上看就是連邦估價我老屋地價，往上看就是各地號地價，我都比他們多一點，再來看第一太平跟歐亞，你看黃色區域，若把連邦降為基準，其他人都很高，歐亞跟第一太平都比連邦高，實施者選一個不利於地主的。
8. 更新後，中間那條綠色有 OL 小姐(註:陳情人資料)比的是更新後地價，A1~A10 戶號估價，我都比他們高，再往右看，連邦都比別人高，別人都很低，看長條圖就可以看到，所以實施者低估老屋，提高新屋價錢，差異前後都有 4~5%，4~5%乘以 100 多萬，4、5 萬乘以 15 坪，

6、70 萬，漲幅三倍多，200 萬，論一個價錢，新屋再降低，這個對市井小民是非常需要的。

9. 如果我○弄○號地理位置這麼不好，實施者為何要給我最高安置費?比別人都高至少有 4%，那不是認為我 17 弄 11 號是好位置嗎?
10. 實施者估價評定方式，看錯誤的 7-2 頁，上面有寫因為連邦不動產估價所評定所有權人分配價值最高，實施者後面把地價全部虛漲，他當然是最高，我要花更多錢去買，前面把我地價低估，後面說實施者房子很貴，我還要拿錢出來買新的?
11. 連邦在老屋估價裡輸給另外兩家，對於全體利益比，輸給歐亞跟第一太平，表示低估老屋價，新成屋以後一樓占比居然跟其他人一樣，因為價錢提高所以補上來，但是是虛的，我也可以補說我房子一億，對不對?這就是告訴實施者估價我沒辦法清楚。
12. 拆遷費證明我位置最好，實施者給我最好的安置費，結果我老屋地價卻是比其他低，不好意思我舉例一定會牽扯到其他的，沒有惡意。
13. 新成屋真有這價?科大對面不過就是學生人潮，車子紅綠燈 20 秒，代表車很少，請問沒有巴士，連萬芳接駁車都不經過，會有公司來說要設在這?這位置就是做小吃，要有面積，結果我原來有 45 坪，但是實施者給我的成屋只有實坪 27 坪，你要我怎麼接受?
14. 人之初 1 到 3 樓商辦，1 坪 117 萬，興隆路三段上，人之初 1 年屋 6 樓 69 萬，辛亥路 3.5 年店面 109 萬，我已查 1 年，為等這時候，我 POWERPOINT 裡都是信義、永慶等資料，就是想知道未來房子真有這價值?興隆路三段有一個地，就是警察學校，賣 258 萬，木柵路 10 年屋 1 坪 76 萬店面，興隆路一段 10 年屋 1 坪 77

萬，台大四季羅斯福路 5.9 年 149 萬，但我是在 17 弄 11 號 36 巷，不是在羅斯福路，意思是新屋並沒有這個價值。

15. 低估老屋，高估新屋，我們就是以屋換屋，我能賺大錢嗎？請市府、柯 P 團隊，為我們這群徬徨無助，或許我講得比較激動一點，但是我媽媽再兩個禮拜告別式，我要幫他完成。

三、所有權人—林○○（191 地號土地）（現場登記發言）：

1. 我是興隆路三段○巷○弄○號○樓，剛才○號○樓對權利金質疑，我有同感。
2. 東南角是整塊地精華區，當初我們不同意，並不是像實施者所說我們要獲得更大利益，是因為實施者當初合建契約非常不合理，用 11 號 2 樓和 9 號 3 樓來講，地是 15 坪多將近 16 坪，實施者都是以其他狀況很糟的房子來比較，實施者用主建物來當成新成屋的權狀，而不考慮像 11 號土地是多 50% 大的地，實施者故意漠視，造成當初東南角沒有參與合建。
3. 現在權利變換後，給各位看看我下午寫的陳詞，我有一個被沒收的車位，因東南角當初是配合都更處來做合併，可是基本要件是當初建商承諾的合約說一戶一車位，可是我的車位被實施者算來算去，車位沒有了。
4. 我對估價公司專業很質疑，或者實施者私心，造成非常不合理的現象，同樣 11 號 3 樓，多了鐵架殘值就是多 2 樓好幾倍，我這有數字，他 27 萬 2 千，2 樓是 2 萬 3 千，同樣的 9 號 2 樓，他房子我不敢說很糟糕，其實都是 40 年前完成，沒有任何變更就 2 萬 7，而 3 樓經過我整修改建弄的很好，是一個非常適合居住的房子，只有 1 萬 8，這是怎麼估的？估價公司怎麼會有這麼離譜

的數字出來，是實施者的關係還是估價公司的關係?請給我們一個答覆。

四、所有權人-財政部國有財產署北區分署(187-1、203(部分)地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案人事行政管理費、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 43.04%，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
2. 國有土地不參與信託，惟查權利變換計畫書財務計畫章節內文及附錄 4-8 信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
3. 請實施者提供三家估價報告書供參。

五、所有權人-臺北市政府財政局(274、281、281-1、286 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 第拾章拆遷安置計畫：
 - (1) 本案以查估之建物殘餘價值提列合法建築物及其他土地改良物等之拆遷補償費，請說明計算方式並檢附相關證明文件。
 - (2) 事業計畫第 10-3 頁，請說明合法建築物拆遷安置費每坪租金提列標準並檢附佐證資料。
 - (3) 事業計畫第 10-5 頁，編號 33 之拆除面積合計數與表 10-1 面積不一致，請實施者釐清。
2. 第拾參章財務計畫：
 - (1) 事業計畫第 13-1 頁，計算鑽探費用之更新單元面積有誤，請修正。
 - (2) 事業計畫第 13-1 頁，請刪除結構初評費用。
 - (3) 事業計畫第 13-2 頁，土地改良物拆遷補償費及安置費用之提列說明所載附表編號全部誤植，請

修正。

- (4) 事業計畫第 13-2 頁，地籍整理費用之地政機關行政規費及信託登記、塗銷信託作業代辦費應核實估算，請說明並提供估算依據。
 - (5) 本案提列貸款利息期間 40 個月，高於一般審議案例 36 個月及拆遷安置期間 34 個月，請合理調降。
 - (6) 事業計畫第 13-3 頁，承攬契據印花稅提列項目，屬政府規費者不應提列，請扣除。
 - (7) 有關都市更新權利變換營業稅計算，財政部 109 年 9 月 14 日已有最新令釋，請依 110 年 1 月 15 日修正之「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」辦理，採有利於土地所有權人之方案提列。
 - (8) 事業計畫第 13-4 頁，公有土地不辦理信託，請提供信託費用及範圍相關證明文件，並刪除市有土地部分。
 - (9) 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費率皆依上限提列，請調降。
3. 第拾玖章建築設計圖說：
- (1) 事業計畫第 19-2 頁，請說明樓地板面積是否包含陽台面積。
 - (2) 本案建築規劃包含排水溝，請於平面圖上標明位置。
4. 本案領銜估價連邦不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書，土地開發地面層店鋪買賣比較標的 6 及更新前店面買賣比較標的 12，皆使用擬售價格，請改用成交價格評估或說明議價空間之合理性。
5. 本案共負比達 43.04%，請重新檢視共同負擔及更新後

總價值之合理性後調降共負比。

六、規劃單位－冠霖不動產顧問股份有限公司（林育全總經理）：

就兩位現場登記發言所有權人先綜合性回應，本案原以危老做整合，整合階段 190、191 地號所有權人一直沒辦法進入，後來排除於範圍外。都更報核後於前次審議會再次確認所有權人意願，也經審議會確認納入含今日兩位現場登記發言所有權人的東南側範圍，全案以權利變換作為實施方式，故剛才所提合建契約，都是過去危老整合階段文件，目前本案是不存在那些內容。實施者也解釋過本案是採權變，容積獎勵申請和總價值分配上優於過去危老整合的數值。

七、規劃單位－冠霖不動產顧問股份有限公司（陳宏璋主任）：

1. 有關所有權人林瑩惠意見回應：

(1) 有關一戶一車位，陳情人皆已選配一戶一車位，且過程中實施者盡力協調讓陳情人選配，無與其他所有權人重複。

(2) 有關因東南角併案損及相關地主權益，陳情人所提陳情函附件原案預估值和權利變換公開展覽版選配結果比較，林女士部分原案產權面積 32.96 坪、權變產權面積 36.53 坪，原案主建物面積 19.78 坪、權變主建物面積 21.67 坪，權利變換較優，差額價金”繳”約 2 百萬，實施者已讓林女士選一戶一車位，車位並無消失。洪先生部分同樣權利變換較優，差額價金”領”約 3 百萬。兩位陳情人綜合來看，同樣權利變換為優，差額價金可”領”約 1 百萬。

(3) 有關資訊不透明，實施者多次與陳情人會面溝通，

亦包括協調陳情人選屋過程，且都市更新程序公開透明，市政府今辦理公開展覽及公辦公聽會並以送達方式提供計畫書光碟片等資料給陳情人，且後續聽證及審議會，陳情人亦有知悉計畫內容與表達意見之機會。

- (4) 有關續建完工，信託銀行報價單中註2已說明”...執行續建機制相關事務費用”，有關契約將配合後續幹事會及權變小組審查意見一併提供。
- (5) 有關營業稅，依107年7月23日財務計畫相關規定提列，方式依據都市更新條例稅捐得提列共同負擔，共同負擔費用由實施者先行墊付，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者，無轉嫁情事。
- (6) 有關殘值計算，依據專業估價者評估為建物面積 x 重置成本 x 成本價格率(殘餘價格率)，建物面積如今日簡報所述，重置成本單價加強磚造65,000元/坪、磚造50,000元/坪、棚架35,000元/坪，成本價格率依據相關公式計算，加強磚造、磚造約17.15%、棚架約25.44%，相關公式與前述內容實施者後續會補充於計畫書。

2. 有關財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局意見，實施者後續於公辦公聽會會議紀錄回應綜理表正式回應。

八、估價單位—連邦不動產估價師聯合事務所（賴昇鋒估價師）：

有關190地號土地所有權人所提問題較多，今日歸納幾項，後續以書面詳細回覆：

1. 有關地價，土地評估考量部分主要是臨路狀況，因本次評估調整項目，會考量地形、臨路條件、臨路面寬、開發適宜性、商效、現有巷道及容積率，主要是因為本案有部分土地情況較類似裏地，以 190 地號土地來說，前側為公有地(公私共有)，右側土地為土銀所有，基地條件就現況來看是做店面使用，但地籍線是未臨路的情形，故評估上會針對此情況調整跟考量。
2. 有關房價，更新前與更新後的房價，地主提出案例的部分，所謂店面價格，無論是更新前後價格案例，都是個別條件所展現的最後結果，本所在進行評估的時候都會收集案例。關於本案店面，主要是因本案靠近萬芳醫院，整個商效延伸過來並經本案東側，一直到中國科技大學正對面 36 巷 17 弄，屬帶狀商效延伸的狀況，更新前後考量最後結果，本次為公辦公聽會，未來若審議委員審查認為估價價格無法顯現本案價值，或價格過低或過高，我們都會依據委員意見進行考量修正。
3. 有關拆遷補償費比其他人高，估價計算是依據 4 號公報和估價技術規則，考量面積、結構、屋齡，若 190 地號所座落的建物面積較大，故拆遷補償費較高。拆遷補償費是成本法殘餘價值的估算，不會考量各建物立體條件差異。

九、學者專家—蕭麗敏委員：

1. 公聽會目的是收集各位地主意見，不會有審議結論，但今日所提意見，會納入日後幹事會及權變小組以及審議會審查依據，故今日重點為意見是否有充分做表達。
2. 權利變換估價較為複雜，更新前可能就有更新前合併前土地價值、更新前各區分建物價值，評估出來後還會有更新後合併價值，再去做合併價值推估，也就是把土

地合併效益讓土地所有權人共享，可能看資料時也許所有權人沒辦法馬上理解估價在都市更新裡面的意義。

3. 今天是公辦公聽會，權利變換計畫書和估價報告書等都未經過市政府審查，故下一階段就是審查報告書，會有各方面專家學者和府內委員，依據他們的專業針對報告書各部分提出建議，故各位所有權人可稍等政府部門初步審查，有幹事會及權變小組初審及複審，若案件完全沒有爭議就進入審議會，若所有權人有意見表達，就會有聽證程序，故正常情況下各位所有權人於聽證或相關程序中都會看到審查意見和實施者修正結果，進入審議會前所有權人可再看到修正版本。若該版本經過市府審查初步意見，所有權人覺得有解決到您的問題，案子就順利往下走，但所有權人覺得雖市府審查或委員意見，可能實施者回應所有權人覺得不滿意，後面程序都可以再提意見，但建議所有權人若這部分覺得不 OK，建議找實施者問清楚。
4. 建議實施者團隊，因今日意見、課題較大，後續程序中要妥善和地主說明
5. 和今日第一位現場登記發言者說明，做更新前後比較時，因每一筆土地條件都不太一樣，每位所有權人權利價值主要來自於土地，不同筆土地間單價會不同，導致同樣一樓店面最後更新價值和不同筆土地一樓更新價值不一樣，若可理解，今天所提到一樓店面價值可能就不會是您的計算方式，您現在計算方式是全區更新前土地為同一宗基地，也就是大家若都是同一社區，土地沒價差時，才可用此比較方式，但實際上這案子各筆土地是有價差，您的比較方式可能就會失真，可能也因此會有數字解讀上的落差，建議實施者團隊要和所有權人再做估價課題的解釋和說明。

6. 兩位現場登記發言者對於估價課題不用擔心，後面程序會有估價委員對於報告書做審查，所提問題委員都會清楚做確認是否符合一般通案原則及是否合理，故請兩位所有權人稍等審查程序後狀況，對此案後續進行有較正向幫助，請安心接受市府專業估價委員所審查出來的建議。

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/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 50 分）