

# 正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區河堤段二小段21地號等38筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：110年5月12日（星期三）上午9時30分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館(多功能室)

（臺北市中正區青島東路8號）

參、主持人：宋旻駿股長

紀錄：戴光平

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

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，歡迎大家來參加由正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區河堤段二小段21地號等38筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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(宋旻駿)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員，蕭麗敏委員(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、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 3 分鐘發言時間。

**二、所有權人-葉○○先生（32 地號土地）**

(一)在下所分配到的選配的是後棟的房屋，主要提出疑問是與原本的價格不同，選配房屋為 5F-A1，但本次估價以臺灣目前習俗是面臨馬路價格較高，我不選前面的原因為坪數比較大的問題，因為分配金額所以是選配到後面的位置，與正隆公司已提出意見，回應是說面臨馬路側有西曬問題，所以估價價格比較低，但我認為估價師不清楚該筆建地的問題，本地處於羅斯福路遠雄大都會國際中心那邊，他所建造的是玻璃帷幕所以反射情況嚴重，所以 A1 估價價格為 95.15 萬，A2 為 92.25 萬，A3 為 92.75 萬，A4 為 92.55 萬相差將近有 4 萬，每坪相差將近 3~4 萬之間，這部分估價師是否不清楚這後面有玻璃帷幕的問題，所以主持人與委員能夠為我們爭取權益。

(二)本次正隆公司因為鑑界問題重新辦理公聽會，延長將近兩年左右閒置，正隆公司是否有相對應的補償措施。

(三)前次 98 年所訂於 5F-A1 為 54.86 坪，因鑑界問題縮減為 51 坪，價位先前估價為 86.55 萬，本次估價為 95.55 萬，如此一來相差將近兩年時間，目前差價為 10 萬元，這樣差距是否有問題。

**三、所有權人-周○○先生（46 地號等土地）**

(一)我是 22F-A1、23F-A1、24F-A1 的地主，我是幫我弟弟一起來報告的，我們選屋前的價錢跟現在的價格差 15%以上整棟大樓漲了 5%左右，差太多了，麻煩主席幫忙一下謝謝。

**四、財政部國有財產署北區分署(書面意見代為宣讀)**

(一)實施者前於 109 年 12 月 30 日舉辦自辦公聽會，本分署以 109 年 12 月 22

日台財產北改字第 10950017580 號函復意見有案，請實施者將上開函文意見登載於計畫書內回應綜理表。

(二)事業計畫第 13-1 頁所載國有土地處理方式請實施者依現行規定修正內容如下：查本案更新單元內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 36 地號等 5 筆國有(持分)土地，面積合計 84.84 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,247 平方公尺比例為 3.78%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業計畫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四分之一者，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，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公有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。

(三)本案本署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

2. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
3. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(四)案涉本署經管同小段 36 地號等 5 筆國有土地，其中 46、50 及 51 地號抵稅地，價款處理方式與非抵稅國有土地有別，請實施者於權利變換計畫書適當章節註明本署經管各筆土地更新後權利價值。

#### **五、臺北市政府工務局新建工程處(書面意見代為宣讀)**

旨案涉及本處業務部分為更新業者協助開闢更新範圍外未開闢之計畫道路及捐贈道路用地事宜，本處後續將依都市更新相關規定辦理。

#### **六、臺北市政府住宅規劃科(書面意見代為宣讀)**

(一)告知參與權利變換之各相關所有權人，本都市更新案含財政局市有土地，將分回納作為社會住宅使用，僅在此告知。

(二)有關此次更新事業計畫涉及圖說變更，請實施者儘速檢送變更前後規劃書圖過局，俾本局評估居住單元坪數格局及類型配比是否符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求」。

#### 七、臺北市政府都市發展局(書面意見代為宣讀)

有關「變更臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」(本局 110 年 4 月 20 日北市都新字第 1106000195 號函)公展期間書面審查一事，本科無意見。

#### 八、法務局董編審孟好(書面意見代為宣讀)

##### (一)事業計畫

1. P. 1：報核程序所敘「依據『都市更新條例』第 34 條、第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19-1 條」一節，查「都市更新條例」第 34 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條之 1 均係規定都市更新事業計畫之變更得採簡化作業程序辦理，究本案適用之法規係 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例?抑或 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例?建請釐清。
2. P. 1-1-1：所敘「故本變更事業計畫符合 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19-1 條第三款之規定……」一節，查 08 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條之 1 並無第 3 款，仍請確認正確規定為何。
3. 法令依據所敘「依據『都市更新條例』第 34 條、第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19-1 條」一節，查「都市更新條例」第 34 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條之 1 均係規定都市更新事業計畫之變更得採簡化作業程序辦理，究本案適用之法規係 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例?抑或 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例?建請釐清。
4. P. 2-1：所援引之「台北市畸零地使用規則」，正確名稱應為「臺北市畸零地使用規則」，建請修正。
5. P. 3-1-1：所敘「本案實施者符合『都市更新條例』第 26 條之規定：都

市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。……」一節，查所援引之都市更新條例第 26 條係 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例第 26 條，究本案適用之法規係 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例?抑或 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例?建請釐清。

6. P.10-3-1：有關綠建築保證金部分，請於適當處加註「保證於使用執照核發後二年內，取得綠建築標章」之文字，以符合 108 年 5 月 15 日修正發布前之都市更新建築容積獎勵辦法第 8 條規定。
7. P.11-72-1：所援引之「台北市土地使用分區管制規則」，正確名稱應為「臺北市土地使用分區管制規則」，建請修正。
8. P.13-1-1 及 P.15-2-1：所援引之「臺北市都市更新審議案(重建區段)建築物工程造價基準」，是否應修正為「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」?建請確認。
9. P.13-2：所援引之「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點第 10 條」，正確應為「臺北市綜合設計公共開放空間設置及管理維護要點第 10 點」，建請修正。
10. P.14-1：所敘「……依據臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，……，其拆遷補償不得低於『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』之標準」一節，查臺北市都市更新自治條例第 4 條係規定拆遷補償費之金額得比照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定辦理，未規定不得低於拆遷補償自治條例之標準，仍請修正相關說明。
11. P.15-4-1：所援引之「建築技術規則建築構造篇」，正確名稱應為「建築技術規則建築構造編」，建請修正。

## (二)權利變換計畫

1. P.1：報核程序及報核要件敘明係依 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 32 條及第 48 條，然 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 32 條及第 48 條非在規定報核程序及要件，係 108 年 1 月 30 日修正公布後都市更新條例第 32 條及第 48 條才是在規定報核程序及要件，究本案適用之法規係 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例?抑或 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例?建請釐清。
2. P.1-1：法令依據所敘「依據『都市更新條例』第 34 條、第 86 條及 108

年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19-1 條」一節，查本案係擬定權利變換計畫，然「都市更新條例」第 34 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條之 1 係規定都市更新事業計畫之變更得採簡化作業程序辦理，有關本案權利變換計畫之法令依據為何？建請釐清。

3. P. 1-2：所敘「本案實施者符合『都市更新條例』第 26 條之規定：都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。……」一節，查所援引之都市更新條例第 26 條係 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例第 26 條，究本案適用之法規係 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例？抑或 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例？建請釐清。
4. P. 3-1：法規正確名稱應為「臺北市……」，而非「台北市……」，建請通盤檢視修正。
5. P. 5-1：法令依據所援引之「都市更新條例第 57 條」係 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例第 57 條，究本案適用之法規係 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例？抑或 108 年 1 月 30 日修正公布後之都市更新條例？建請釐清。
6. 所敘「另依據臺北市都市更新自治條例第 4 條規定，都市更新建設事業准由私人團體辦理時，其拆遷補償不得低於『臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例』之標準」一節，查臺北市都市更新自治條例第 4 條係規定：「權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第三十六條第二項規定查定。但其金額得比照臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理。」與都市更新建設事業由何者辦理無涉，仍請修正相關說明。
7. P. 8-1：有關公寓大廈管理基金，應敘明其核計之依據，故建議修正為「依公寓大廈管理條例第 18 條及其施行細則第 5 條規定核計」。
8. P. 8-3：所援引之「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價基準」，是否應修正為「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」？建請確認。
9. P. 8-5：所援引之「建築技術規則建築構造篇」，正確名稱應為「建築技術規則建築構造編」，建請修正。

10. P. 8-6：所援引之「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」業於 100 年 9 月 6 日修正名稱為「臺北市建築物增設室內公用停車空間供公眾使用鼓勵要點」，建請修正。另所敘「第 12 條」應修正為「第 12 點」，併請修正。

11. P. 10-1：所援引之「台北市都市更新自治條例」，正確名稱應為「臺北市都市更新自治條例」，建請修正。

#### 九、規劃單位－奇模工程有限公司王佩模技師

(一)我這邊針對地主的部分作簡易說明，有地主反應價格落差的問題，本案在鑑界前有先送過一次擬訂權利變換計畫，大概是在兩年前的事情，因為本次鑑界有異動所以只能把原本的權利變換計畫先撤銷再做本次變更事計及擬訂權變計畫，所以估價日期是完全不一樣，也導致價格是有落差，但整體價格總銷是往上升對所有權人更加有利，所有權人有相關疑問可能是因私契部分所以另外在購買部分才會影響到他們。

(二)其他相關單位意見將於後續報告書中的回應表統一做回應及補充，謝謝。

(三)本案不使用徵收方式做處理，另外關於租金補貼也將依照法規規定整個計畫完成後做發放。

#### 十、規劃單位－遠見不動產估價事務所

(一)有關估價價值提高問題是因第一次估價日期為 108 年 3 月，上次撤回再送後是變成 109 年 11 月，這中間因為時間差了 1 年 8 個月，是因為市場變動所以調整價格。

(二)面臨南昌路一樓西曬的問題我們有做價格折減，另後棟因大都市國際中心玻璃帷幕反射的問題，因後續完工後將是兩棟高樓，我們 24 層的大樓將會擋住他的反射面，沒被擋住的部分才會反射，所以地主現在感受很強但是完工後影響不會像現在這樣劇烈。

#### 十一、所有權人－葉○○先生

(一)剛才估價師說得很有道理，建物蓋起來會擋住光線沒有錯，以台灣習俗來說面臨馬路部分價格較高本次估價是顛倒。

(二)因為正隆公司把鑑界搞錯，所以延誤了兩年以上，這個應該是不是把責任

歸屬在正隆公司上，讓地主白白浪費兩年時間，麻煩請正隆公司考慮。

## 十二、規劃單位—奇模工程有限公司王技師佩模

葉先生的意思應該是因為正隆公司這邊延誤所以造成房屋閒置導致地主損失的這個問題，這邊要再說明一次是鑑界其實是實施者為了確保請照的時候不會因為地界線的問題，因為是建築師使用地籍圖去進行量測，因早期的圖與建築範圍線無法完全吻合，現在有了數值圖才會去進行密合的動作，這個時間點是確保整個建築圖面在後續推動申請建照時能更加順利。

## 十三、蕭麗敏委員

- (一)各位地主早安，先與各位地主說明估價部分說明，因為今天是公辦公聽會是實施者把相關計畫書圖送進更新處依法令去審查，地主最關心的估價部分在後續的幹事會及審議會將會由專業委員進行審查，各位地主可以等幹事會的委員提出專業意見之後再做說明及修正，經過委員的建議後是否能解決各位地主的疑慮，之後再請實施者與地主做說明，若是專家學者認同估價師的價格條件勢必會有他相對應的理由歡迎大家來共同討論
- (二)現在建議地主是有問題的部分一定要跟實施者做討論，因本案為 168 專案關係，所以請實施者與地主做溝通，希望不因為溝通的問題涉及到有爭議的情形產生，若實施者的回應無法讓你認同或是有疑慮都可以持續的表達意見。
- (三)幹事會簡報中，事業計畫變更最主要的原因是地界調整的狀況，這個要補上去原事業計畫核定與變更後做對照。
- (四)總樓地板增加原因請補充說明。
- (五)圖說部分請建築師請針對有修正部分做泡泡圖。
- (六)簡報 P. 43 中華徵信所辦公室的平均單價過低請檢視是否有誤植情形。
- (七)估價條件中有分宗原則，請將分宗結果顯示出來，請補充說明。

## 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（上午 10 時 30 分）