

# 常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 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：民國 109 年 06 月 30 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 股長李怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：江柏緯

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，歡迎大家來參加由常德建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段 764-6 地號等 77 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李怡伶，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員簡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、主席說明發言原則：

1. 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。
2. 原則採一問一達方式，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

### 二、所有權人一何○翰（800地號土地所有權人委託）：

1. 現在報告書裡面寫的租金補貼還有搬遷補償費，臨長安西路1樓補貼房屋租金每坪每月1,200元，2樓（含）以上每坪每月500元。臨華陰街巷內之建物，1樓補貼房屋租金每坪每月1,000元，2樓（含）以上每坪每月500元，然後搬遷費用每戶只有20,000元，似乎跟現在市場行情有點落差，能否調高租金跟搬遷補貼？
2. 另外請問，所有權人如有多買房子的需求，請問實施者這邊會有購屋優惠給所有權人嗎？優惠又是怎樣算法？
3. 根據報告書所載內容，目前本案的同意比不到七成，也就是還有三成的人沒有簽立同意書，請問實施者針對目前有尚未同意地主，未來會如何處理？
4. 另外，現在電動汽車越來越流行，有些地主也會有這方面的需求，因此請問地下停車位是否能考慮加裝充電設備？

### 三、所有權人一鑫鑫投資股份有限公司（831地號土地）：

1. 常德公司前自辦之權變計畫說明會上，本公司已多次表明本公司產業土地之權變價值嚴重低估，影響本公司權益，希望實施者能提供完整權利變換計算書供查核，皆未能實現。在權值未合理明確呈現前，本公司實無法同意參與都更或權利變換選配，且當日權利變換選配，未能依選配人權值大小安排選配抽籤順序，亦嚴重影響選配人的完整選配權利。
2. 現有權變計畫引用南側街廓比準地失當，高估長安西路138巷

土地權值，亦嚴重低估面華陰街土地之權值，試問：

若有面華陰街土地平均值：1,372,533/m<sup>2</sup>

與長安西路138巷○號平均值：1,323,899/m<sup>2</sup>

請問你會買哪塊地？

3. 本案因訴願人鑫鑫公司及羅○珍/林○右所有華陰街7○/7○號臨華陰街面寬，得以引用華陰街道路建築線，創造樓層高度及容積面積提昇的權變貢獻度亦未適當反應，影響訴願人權益頗大。
4. 依本案興建計畫，訴願人所有華陰街7○/7○號將產生原址滅失，闢建為通道，致使訴願人原有臨華陰街高價值店面及樓層價值滅失，在現有權變計畫亦未能合理補償？影響訴願人權益！
5. 共同負擔多項增加不合理，理論上數量增加了，單價應該會降低，但例如鄰房鑑定、水電瓦斯費用等等，數量增加了，單價卻也大幅增加，營建費用也是，數量便多了，營建面積增加一千多平方公尺，每坪造價卻也提高，所以導致整體共同負擔金額也大幅增加。
6. 本案因為變更為313戶，也就是未來住戶最多可達一千人以上，電梯規模是否符合逃生相關規定？希望實施者考慮增加每台電梯可搭載人數，並提高電梯運行速度，以提高電梯服務水準及逃生速度。
7. 應與建經公司簽屬履約保證，也就是實施者未來如果有財務問題玩不下去了，但是我們房子也被拆了，就由建經公司接手下去繼續興建，以保障地主權益。

#### 四、所有權人—張○棟（805地號土地）

1. 首先有個問題要釐清，本案去年12月30日掛件，然後被退件，退件原因是贊成人數不足，今年2月27日重新掛件，同意人

數是否達到門檻？

2. 本案至今仍有很多人沒簽同意，為何？因為本案的共同負擔，目前共同負擔比是 45%，這含意亦即本案未來蓋好後，地主不用出任何錢分得 55%，建商分得 45%，各位覺得如何？除了有做過功課或瞭解都更的人以外，多數是不了解這數字的含意。我的論調很簡單，就是未來地主分 60%，建商分 40%，不用看那些細節，看這大比例就好。這數字相對公平，建商有利潤，地主也能分得較為合理，目前建商給的較為偏低，這比例不到我心中合理的數字我不願意簽。我原本以為這次公聽會會看到跟上次公聽會不一樣的數字，結果還是一樣，有點失望。
3. 本案有無落日條款，也就是說時間到了，若沒開發成功，就換別的實施者進場。
4. 影響共同負擔的眾多因素，其他都是九牛之一毛，其實影響最多的是工程造價，目前這版本是每坪 23.5 萬，多數人沒甚麼概念，這到底好不好，根據我統計台北市所有都更案，一樣規模，一樣 SRC 工法，工程造價每坪是 17~19 萬，如果實施者想蓋好一點，每坪 20 萬已經很多，目前 23.5 萬個人認為偏高，如果降至每坪 19~20 萬，共同負擔就可以降低到 40%了，給大家參考。

#### 五、所有權人—林○宗（807、807-1 地號土地）

1. 同意前幾位發言人的發言。
2. 我們有經過一個選屋的過程，地主分得坪數，我們用土地面積算，乘以容積率 422%，再乘以公設 1.6，然後再乘以我們得到都更獎勵以及巷道獎勵還有老公專案的獎勵，加起來 1.67，相乘後就是你這土地都更後可以得到的坪數，然後再跟建商分，以一般行情來說都是 60%-40%以上分，甚至於有案例到 65%-35%，這坪數再乘以均價 87 萬，這金額跟目前實施者給我們的權值，

差異甚大。

#### 六、所有權人一盧○玉（846地號土地）

1. 我們很高興本都更案走到公辦公聽會，我們長久下來也一直很支持這個案子，因我們權值被嚴重低估，還有共同負擔比等的相關問題，所以我們希望實施者能在合理的營造費用、管理費用下，由我們出資，也就是委建的方式，不知道實施者是否同意，另如同意的話，委建的費用要怎樣計算？讓我們選擇適合的方式進行都更。
2. 去年我們填寫的選配單元，實施者有漏填部分，還請補正。
3. 1樓店面坪數分配不公，請實施者研議補救。
4. 土地改良補償費問題，如同前幾位發言意見，請實施者研議補救。

#### 七、他項權利人一鐘○文（810、810-1地號土地他項所有權人劉○海委託發言）

1. 請問這次的事業計畫變更，是更新處要求變更的嗎？
2. 請問原本規劃戶數131戶，現在變更為313戶，是否跟多數所有權人的需求有關連性。
3. 隔壁京站的車位很多都租不掉，現在是否仍有增設車位的必要性，因為地下室開挖面積增加，就是增加共同負擔金額，請實施者說明增設車位之原因及必要性。
4. 現在車位登記依法無法分配土地持分，這樣車位價值的估價是否也應該依據新法令而調低？
5. 若我沒有選配車位的需求，是否可以不要選配停車位？

#### 八、財政部國有財產署（書面意見承辦代為宣讀）

1. 本案權利變換計畫書第2-1頁所載財政部國有財產署經管同小段796-2地號國有土地為原有公有土地，經本分署查詢貴府都市發展局（下稱都發局）土地使用分區查詢系統所示現行都市

計畫使用分區為「第三種商業區」不符，請實施者確認並配合修正該筆土地取得方式。

2. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達 30.07%，請以適量且設計以地主為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
3. 本案共同負擔比例達 45.72%，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。
4. 本案提列特殊工程-制震系統新台幣(下同)3,012萬6,600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。另事業計畫書所附報價單（附-106頁）業主名稱不符，請實施者確認。
5. 本案合法建物拆遷安置費用提列 50 個月，建請依審議通案以 36 個月提列。
6. 有關本案工程拆除費用，請實施者依都發局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函公布實行之「臺北市都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準提列。
7. 權利變換計畫書第 3-7 頁所載「更新後最小分配單元為 7F-A，A8，……」應為誤繕，請實施者確認。
8. 請提供三家估價報告書供參。

#### 九、規劃單位回應

1. 租金補貼部分，係依照核定版之事業計畫數字延續提列，且提列如果增加的話，會增加共同負擔的金額，也許增加得不多，但就地主權益而言其實是差不多的，不過如果地主確有這方面需求，則需經委員會同意依照委員意見修正之。

2. 地主如果有多選購房屋之意願及是否有購屋優惠，須待本案正式通過後，實施者根據實際狀況與有需求之所有權人溝通，現階段實無法回應。
3. 汽車位充電裝置設備及電梯搭載人數等問題，實施者會請建築師研議可行性。
4. 尚未簽署變更事業計畫同意書之所有權人，實施者其實一直持續溝通中，也跟這些所有權人保持良好溝通管道。
5. 選配原則實施者係依法訂定，請選配原則係一般常見都更案之相同內容，且本案因所有權人眾多，實無法依照權值比例大小訂定選配順序，還請地主見諒。
6. 本案包括營建費用在內等等所提列之各項共同負擔費用，均係依實施者依目前圖面，並依照 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函公布實行之「臺北市都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準提列，最終數字仍須待臺北市政府審議通過為準，目前公聽會所提數字並非最終版。此處實施者附帶說明，本案因樓層數達地上 32 層（已為大同區目前最高樓層建築）、地下五層，且未於台北車站周邊，在建材等等選用上為凸顯本案之各項設計，以期能型塑為台北車站周邊地標建築，勢必採用高品質之建材設備，營建成本增加不少，因此營建費用以 SRC 第三級的標準提列，實非一般 RC 建築所能比擬。
7. 本案核定後，有關建經公司這部分之意見，實施者會採信託方式處理，信託相關費用也已提列到共同負擔內，請所有權人放心。
8. 本案去年 12 月 30 日的確曾經報核過，但因某位地主的建物門牌資料，因為經過門牌整編，實施者這邊疏忽沒發現去更正，導致該同意書失效所以被臺北市政府駁回。經更正並請該所有權人重新簽署同意書後，本案於今年 2 月 27 日重新報核，同

意門檻符合法令規定。

9. 地主選配之房屋與報告書登載不同，係因地主所選權值已超過所有權應選配價值之 10%，不合選配原則之規定，故暫不予登載，後續則需待與實施者取得協商共識後，依照共識登載
10. 實施者是否同意委建，則需視與實施者有無共識決定。
11. 本次所提事業計畫變更，係乃實施者為顧及多數地主選屋需求，將原本大坪數規劃修正為中小坪數，修正圖說後所提之變更。
12. 本案目前規劃為 313 戶，車位則僅有 224 位，已經低於一戶一車位甚多，車位數無法再做刪減。且車位減少亦會影響所有權人應得權值與權益。
13. 若無車位需求，當然可以不選擇車位。
14. 國產署所提 796-2 地號土地使用分區係乃此處誤植，估價作業上仍以第三種商業區作為評估依據，因此未損及國有土地之權益。
15. 本案申請之容積獎勵已於 104 年經臺北市政府核定在案，本次變更事業計畫僅微幅調動獎勵值，因此獎勵值額度部分應屬適當，
16. 有關制震費用提列部分，因本案係於民國 99 年報核，依照當時法規規定並不需依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，另報價單實施者名稱則係誤植。
17. 本案合法建物拆遷安置費用提列 50 個月，係依都發局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函公布實行之「臺北市都市更新及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準計算提列。
18. 權利變換計畫書第 3-7 頁所載「更新後最小分配單元為 7F-A，A8，……」係為誤繕。

## 十、估價師回應

1. 有關兩位地主所提該筆土地地價低估，以及容積貢獻度等，問題本所係依目前之估價相關規範查估，亦依相關規定計算，地主所提意見，未來端視審議過程依照審議過程委員意見進行調整。
2. 另所提有關原址滅失之估價補償問題，目前之估價相關規範並無此規定，本所礙難辦理。
3. 有關部分地主反映針對它們土地估價不公之處，我們會納入意見並向地主及委員會說明估價原則及方式，最終實際估價報告，仍須依台北市政府審議核定公告版本為準。

## 十一、臺北市都市更新處—李股長怡伶：

1. 第一次送件駁回原因係因為核對地主同意書後，發現部分地主所載產權內容與謄本登載不同，依照本府法規認定為無效之同意書，扣除後未達報核同意門檻，因此本府依規定駁回該次申請。
2. 目前都市更新相關法令，針對實施者部分，並無落日條款。

## 十二、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案涉及都市計畫變更，也就是都市計畫道路的調整，涉及回饋金（此為臺北市土地使用分區管制自治條例之規定），計畫道路由6米變更為8.5米寬，這部分的權值及更新前的估價員則應交代清楚。中間計畫道路權屬為國產署，不能以變更後商業區計算權值，請各位地主注意自己的權值是否有被低估的情形。
2. 本案尚有所有權人未表達意願，請依據本次公聽會意見與所有權人溝通說明。
3. 本次事業計畫變更的部分，請列表回應說明，尤其是財務計畫部分。一切須待未來審議會核定，最後核定版報告書才是確定

的。

4. 建築師應針對轉管位置部分標示清楚，估價師亦應列入估價考慮，包括折損問題等等，應做說明。
5. 財務計畫中之空氣汙染防制費，應併入營建費用，請刪除。
6. 估價報告書中，更新前及更新後之估價條件，應詳細說明，特別是針對變更計畫道路及回饋金部分。
7. 權變計畫 10-1 頁，請補充說明最小分配權值。序號 3-7 及 14-18 合併之可能性，這兩組看起來是同一家族，合併起來可以達到最小分配價值，請確認其選配意願，並補充說明。
8. 序號 19 可選配價值已經很接近最小分配價值，亦請檢討說明。

#### 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（下午 4 時 20 分）