

中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」
公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 110 年 10 月 22 日（星期五）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市市政府 N206 會議室

（臺北市信義區市府路段 1 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長（張文銓代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：呂承嶸

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，歡迎大家來參加由中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段三小段 316 地號等 3 筆土地都市更新權利變換計畫案」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。今天的會議由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的聘用正工程司(張文銓代)，今天邀請專家學者為臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員參與現場會議。公聽會是希望地主能提出意見，作為後續審議會之參考，如果各位地主想要發言請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程為實施者作 10 分鐘簡報，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-張文銓聘用正工程司代

1. 發言請務必到登記發言區，或線上問答登記發言。

2. 未登記者，其發言不列入會議紀錄。

3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 3 人為一組方式進行，發言時間 3 分鐘

二、所有權人—蔡○○(王○○代表發言)(316地號土地),(現場登記發言及書面意見):

1. 重陽路 20 號到 30 號現為六間相鄰店面，我的 30 號 1 樓具邊間優勢，但實施者現行規劃 30 號 1 樓變成路沖，停車場入口的車道緊鄰在旁，且轉管皆放在 30 號 1 樓內，犧牲 30 號 1 樓店面的價值。
2. 估價店面每坪單價，20 號是 93 萬 1,000 元，22 號、24 號、26 號、28 號是 92 萬 1,000 元，30 號估價 93 萬，比其他店面的單價高，其估價顯不合理？請調降 30 號 1 樓的每坪單價，並訂定專案給予合理的補償救濟。

三、所有權人—林○○(316地號土地),(現場登記發言及書面意見):

1. 麗業估價的報告，S1 是邊間路沖，S2 是中間戶含四根柱少了近一坪，估價是否有考慮進去？很不合理。
2. 共同負擔 15 億多，權利價值僅 6 億，總銷卻達 33 億，共同負擔已達權利價值 2 倍，店面臨路退縮 6 米，退縮的容積獎勵是如何共享至本案全體住戶？
3. 建築營建成本 9 億 8,320 萬元，為何無選配車位的權利？
4. 地下室產權沒有登記在我的名字下，但我實際有付房屋稅，應屬產權價值一部分，而估價卻沒有地下室權值？
5. 違章建築本來就是住戶跟建商自己的協商，不管他自住還是租金都是他們在享受，為什麼這筆錢是我們大家要一起共同負擔？顯不合理。
6. 現地下室兩車位為公設，後續為原住戶負擔，假設車位一坪 250 萬，兩車位就 1,640 萬，建商應與住戶協商相關內容。
7. 一樓容積在別人的露臺下，一樓前面是露臺而且又重複賣出，請問維修該怎麼辦？

四、所有權人—林○○(316地號土地),(現場登記發言及書面意見):

1. 本案都更獎勵 86.34%，而無車位選配額度，請建商說明。
2. 原核定之事業計畫共同負擔 40.23%，109 年 12 月 6 日權利變換自辦公聽會，建商表示應於 109 年 12 月 11 日起 30 日

內表示選配意願，而選配車位竟需補 100 萬元，且後權利變換報核其共同負擔已調至 45%，自辦公聽會時專家委員表示提列費用仍應以事業計畫為準，應盡量就物價調整率調整，事業計畫未提列部分應不予再提列。

3. 本案原容高於法容、海砂屋獎勵、時程獎勵、綠建築獎勵及臨路退縮獎勵等，惟 316 地號才具有海砂屋獎勵及原容高於法容獎勵，試問另兩筆地號為何能共享獎勵，請說明全案共同負擔如何分配。

五、所有權人-廖○○(316 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案更新前建物於使用執照登載有地下室，登記用途為防空避難室，面積為 426.16 m²，但估價師並未評估列入地下室之權利價值，陳請重新估算後列入所有地主權利價值。
2. 依 109 年 12 月 6 日公聽會不動產估價師估價結果，更新後二樓以上平均單價 62 萬/坪，事業計畫核定版估算為 68 萬 693 元，顯低於行情，陳請重新估算。
3. 依目前核定事業計畫內容，拆遷安置期間共補償 42 個月，住宅租金補貼(2 樓以上):2 萬/戶/月，依權利變換程序，應何時發給地主？上述補償費均已列入共同分擔費用，如實施者未依限發給，救濟程序為何？
4. 以下建議陳請實施者納入建築規劃：
 - (1)因應全球車輛電動化，未來每戶都有購入電動車之需求，陳請實施者為車位(汽車每戶專用、機車共用)預留電動車充電樁及預埋管線等。
 - (2)因應住戶有自行加裝吊隱式冷氣及全熱交換器等新型設備需求，陳請實施者預作規劃，如穿樑套管等配套，避免後續須二次施工。
 - (3)依目前建築物平面設計，10 樓以上每戶總坪數較 3-9 樓每戶總坪數多約 0.5 坪，多出坪數係作為該樓層公共梯廳面積使用，實際室內面積反而減少 0.5 坪，此設計不利高樓層使用者，建請實施者就各戶權益考量。

六、所有權人-林○○(316地號土地),(現場登記發言及書面意見):

1. 如何承擔共同負擔 83%? 更新前各筆土地價值比例如何對應共同負擔比例?
2. 316 地號才具有海砂獎勵, 其他地號如何共享及分擔共同負擔?
3. 我們的造價與售價都太低, 投報是負債。
4. 變更車公面積權值會拉高, 設計雨遮權值也會拉高, 但車位估價相對附近低, 請說明。
5. 所有權人承擔超過權值, 本案以 RC 第三級提列, 應以第三級估價。
6. 共同負擔不是只有調整物價指數, 其他的部分也有調整, 僅能物價調漲, 其餘調漲請刪除。
7. 容積跟建築設計不一致, 建築師不願意說明白, 請解釋。
8. 估價的部分, 高樓層外側所估價值比內側低, 請解釋。
9. 本案由實施者墊付資金, 其實不然, 我們提列貸款利息, 實施者辦理資金籌措、信託控管, 更新後房地折價抵付實施者, 產權登記在實施者名下, 實施者必須配合金融機構辦理抵押權設定, 更新後房地、停車位折價抵付返還實施總經費, 沒有營業稅課徵的問題。

七、所有權人-王○○(順便代表重陽路○號、○號○樓發言)
(316地號土地),(視訊登記發言及書面意見):

1. 本案重建成本高達 15 億 2, 612 萬元, 建材等級雖是三級, 但費用偏高, 請委員審查。
2. 更新後房地產總值, 公展版比核定版調降 2 億 4, 484 萬元, 共同負擔金額增 6, 310 萬元, 造成共同負擔比例從 40. 6% 提高到 45%。

項次	A 更新後房地價值總金額	B 共同負擔金額	共同負擔比率 (B/A) %
105/5/24 公辦公聽會	3, 537, 790, 920	1, 436, 499, 894	40. 60%
109/10/21 事業計畫核定	3, 636, 380, 620	1, 463, 014, 412	40. 23%
110/10/22 權利變換計畫公辦公聽會	3, 391, 541, 930	1, 526, 121, 342	45. 00%

3. 我們不同意擴增地下室、停車位由 131 個增設至 144 個，其中平面大車位由 108 個增設為 135 個，地下室容積從 6,811.8 平方公尺提高至 7,231.44 平方公尺，導致地下層樓地板面積增加 420 平方公尺，營建費用增至 847 萬元，實施者提出擴增地下室的原因為柱位置中調整導致地下室停車使用效率降低，為符合停車位需求及必要機電設備空間所調整，本案為住三且一樓為一般零售業，車位超過法定停車位 120 個，其必要性及合理性為何？此次權變公展版從法定價 43,900/ m^2 因應物價調整 1,600/ m^2 ，修正單價 45,500/ m^2 ，B3 超建及 B4 超建調整為 59,100/ m^2 及 63,700/ m^2 ，無開挖及增設停車位之必要，致使營建費用增加。
4. 拆遷補償費之單價，以「裝修分級」之中級估算係有異議，依據公聽會版，主建物重建價格為 19,960/ m^2 ，裝修等級為中級，但裝修分級是計算拆遷補償費的重要依據，依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自助條例施行細則」，中級則為 20,320 元，下級為 18,880 元，19,960 元如何估算怎麼認定中級？
5. 拆遷補償安置費之依據來源無法查看，重陽路 1 樓店面 40,000 元、向陽路 120 巷 1 樓住家 24,000 元、2 樓以上 20,000 元，查內政部網站卻無法顯示相關資料，591 實價登錄其計算方式及證明並不透明，安置費應依「財團法人不動產資訊中心」所公布每季最新「臺北市住宅租屋行情」認列。
6. 本案選配原則，所有權人實際選配總價值與權利變換應分配之差額，以不超過 10% 為原則，限制所有權人的選配權益，倘以不超過 10%，則無法選配 10 至 15 樓，這是變相的限縮。
7. 地質改良費約 2,710 萬元，108/12/9 審議會上委員提到實施者未完整提出必要性說明，審議會後才補遞資料，但地主僅被告知，請委員嚴格把關。
8. 依 106/10/11 聽證紀錄，陳情人林○○發言表示天花板有管線規劃不合理，公展版建築規劃管線是在一樓廁所天花板上，

且前面 4 戶店面天花皆有排水管線，同樣一樓後面住戶則無，實施者在建物價格調整因素內未提到排水管因素，未兌現在 S4 及 S1 上。且 108/12/9 審議會主委明確表示沒有管線圖不能進審議委員會，實施者在審議會內並無提供，且至今尚未提供相關圖說。

9. 實施者強調 6 間店面加大面寬，從原 6.82 公尺增至 7.45 公尺，惟更新前的地政登記權狀主建物面積已達 7.9 公尺，對 1 樓來講更新後反而變成加長型的店面，加上有柱位，面積是變小並沒有變大。
10. 一樓面積有 5.81m² 面積都在二樓的露臺下方，這幾年一直出現滲水的問題，即使是新屋也一樣，惟實施者現僅防水保固 3 年，請實施者針對屋頂、外牆、地下室等防水工程負責保固五年，尤其 1 樓住戶。
11. 一樓門後請開窗，前面分離式主機位置及預留穿樑套管（包含電源管線佈設）等請問位置在哪？請提供相關資料圖說。
12. 本案各宗土地合併後權利價值如下表所示，各土地權值比例是否合理適當？請說明。

基本資料				麗業估值			
編號	地號	使用分區	面積(坪)	合併後個別土地地價(元)	合併前各筆土地分配合併後土地價值單價(元/坪)	面積比例	權值比例
1	316	住三	514.2500	1,023,257,271	1,989,805	76.85%	83.56%
2	316-2	住三	73.5075	97,162,147	1,321,799	10.99%	7.93%
3	319	住三	81.3725	104,088,481	1,279,160	12.16%	8.50%
總計			669.1300	1,224,507,900	1,830,000	100.00%	100.00%

13. 比準戶等級 S3-1 一樓的比價基準是 92.1 萬，剛剛實施者的報告中估價師寫的是 93 萬，請說明？

八、所有權人-黃○○(316 地號土地)，(現場登記發言)：

我們都希望有安全的住家，因海砂屋牆面脫落，颱風、地震的時候心中恐懼難以形容，希望長久海砂屋的問題能被重視，希望長官能用公權力將海砂屋強制拆除重建。

九、所有權人-黃○○(316地號土地)，(現場登記發言)：

1. 向陽路120巷21-27號1樓其估價價值低估，應考量過去一樓售價均價均為2至5樓的1.5倍以上；本次估價內容與市場行情嚴重悖離，21號至27號1樓估價為2,739萬，僅為本案後排2至5樓均價2,450萬的1.12倍，又僅只有重陽路2至5樓的1.08倍，顯不合理。
2. 這塊社區除店面外，最有市場價值的就是1樓，我們雖面對無尾巷，但評估若是1.12倍、顯與其他都更案一樓所得與市場行情差太大，盼市府介入協調，俾利後續本案都更進程。

十、所有權人-顧○○(316地號土地)，(現場登記發言)：

1. 104年12月市府已核訂為海砂屋需拆除重建，但至今已6年，希望市府能加速海砂屋審查。
2. 110/9/15建管處帶著技師與建築師來勘查，勘查結果認為梁柱暴裂更加嚴重，房子結構也已嚴重受損，最近地震頻繁，希望能趕快都更。少數不同意戶仍持續營業、出租，是否有單位可申訴或法律可管？能否進行申訴？盼市府介入處理。
3. 我們五樓有連署陳情估價部分，請都更處嚴格把關，維護住戶的權益。

十一、所有權人-王○○(王○○代表發言)(316地號土地)，(現場登記發言及書面意見)：

麗業估價事務所針對向陽路120巷21、23、25、27號五樓等四戶，其估價內容明顯偏離市場買賣原則及價格，其5樓價值比2至4樓低，原住戶權益是否受損？懇請貴處重新審核把關。

十二、所有權人-林○○(316地號土地)，(現場登記第二輪發言)：

本案是海砂屋，進度一定要加快，會上亦詢林○○、蔡○○、林○○該三戶，他們也認為都更勢在必行，並非不願參加，請實施者及都更處，仍就陳情問題持續溝通。

十三、所有權人-王○○(316地號土地)(視訊登記第二輪發言)：

1. 剛剛實施者團隊回覆說營業稅部分權利變換類似合建分屋，營業稅應是內含型，應由實施者負擔，請委員專家仔細評估、

審議。

2. 現核定事業計畫規劃其一樓仍為 6 戶，惟因柱位排放致使一樓為狹長型店面，且 24、28 及 30 號 3 戶為符建築規劃內容，造成路沖、柱位排放不合理及排水管位置不合理，又車道緊鄰等問題，且車道調整後設置至使退縮獎勵減少 2%，上述內容仍請審議委員參考公平處理。

十四、臺北市政府文化局，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 臺北市政府函詢有關涉及文化資產事宜，本次函詢範圍：
 - (1)土地：南港區南港段三小段 316、316-2、319 地號等 3 筆。
 - (2)建物：南港區南港段三小段 544~603 建號等 60 筆。
 - (3)門牌：南港區重陽路 20、22、24、26、28、30 號；向陽路 120 巷 19、21、23、25、27、29 號、132 巷 20 號。
2. 查旨揭範圍內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，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。
3. 次查南港段三小段 319 地號土地為公有地，依文化資產保存法第 15 條，公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。請實施者自行檢視如有上開情形，請檢送建物謄本、坐落土地地籍資料、建物興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照，俾利本局進行文化資產價值評估。

十五、公有土地管理機關- 財政部國有財產署北區分署，(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案營業稅係以 107 年總表計算公式提列，建請實施者依 100 年版計算公式及財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公式說明各方案計算結果，並採有利於土地所有權人之方式提列。

2. 請提供 3 家估價報告書供參。
3. 請實施者說明信託管理費用提列之計算方式。

十六、實施者—中華工程股份有限公司(余志隆副理)、

規劃單位—亞伯土地開發股份有限公司(林麗雪副總經理)：

1. 住戶意見回覆如下：

(1)建築規劃部分：

- A. 本案建築規劃已在事業計畫審議期間配合審查意見修正，係以全案整體建築規劃及室內配置做最佳考量，目前都市更新事業計畫已核定在案，合先敘明。
- B. 有關本案路沖、柱位、配管、車道位置已於事業計畫審查期間經審查委員說明，目前建築規劃內容已調整至本案最佳規劃，轉管特此說明是因前棟，上下樓房型調整所產生轉管，另 S1 戶別柱位問題，實施者已就各陳情意見及合理之建築規劃做出全案最佳方案。且車道設置使獎勵值少 2%，是因本都更案未留設開放空間等公益性設施，審查委員業核定上述內容。
- C. 現都更案審議都以停車位內化為原則，故事業計畫報核增加的地下室空間為必要規劃，且增加的停車位也讓更新後價值提升，故對所有權人並無損失。
- D. 有關地質改良審查報告，已於事業計畫審議版檢附地質改良審查報告於附錄，惟委員要求加註「必要性」，特此說明。
- E. 本案防水保固比照市場一般建案保固三年。
- F. 電動車位、吊隱式冷氣以及高樓層配置，本案於 104 年報核事業計畫，更新後的新建物依報核時建築法規檢討，未來也會依照建築技術規則留設充電相關設備，並依行動不便者需求做設置。吊隱式冷氣於核定版的事業計畫建材設備表其通風工程及空調設備部分，後續以整體分離式冷氣機預留及穿樑套管位置(包含電源管線佈設)，並就新建後各戶設備需求調整及配合安裝。

(2)共同負擔部分：

- A. 本案權利變換自辦公聽會，遲委員所提共同負擔應與核定之事業計畫為依據，本次僅調整營建物價指數及貸款利息，營建物價指數以 103 年 4 月至 109 年 10 月，上調了 6.07%，換算為費用、與事業計畫報核版相較調高 2,500 元，貸款利息則從 2.07%調降至 1.75%，其餘皆無調整。上述內容皆會由後續審查委員審議。
- B. 本案更新後價值 33 億 9 千餘萬，扣除實施成本 15 億 2 千餘萬，仍有 18 億 6 千餘萬，再比較更新前價值 12 億 2 千萬，所有權人權利價值超過 50%，並無負債一說。
- C. 事業計畫核定版已載明是 RC 第三級，故成本、估價皆以第三級提列。
- D. 營業稅課徵部分，都市更新權利變換是比照合建分屋的方式，所有權人分得的部分需課徵營業稅。
- E. 本案拆遷安置費用為參考當地租賃行情編列，並取得大多數所有權人認同。參考網站已載明於事業計畫核定版。拆遷安置費發放期程部分，實施者已載明於本案核定之都市更新事業計畫。
- F. 本案選配原則不得超過 10%部分，是為考量原所有權人能就既有價值選擇合理分屋，後續也能不用額外負擔，且也需考量其他所有權人選屋權利，是故目前通案辦理之都市更新案皆以此為準則。

2. 文化局意見回覆如下：

319 地號目前為空地，並無建物，若將來興建過程有發現疑似考古遺址或具古物價值者，會依相關規定辦理。

3. 國產署意見回覆如下：

- (1)本案最後依 107 年提列營業稅係因於 107/11/15 專案小組會議中，由所有權人的委任律師提出，且此費用已經過事業計畫審議會核定。未來會依審議會審議結果辦理。

- (2)三家報告書將於會後提供給國產署。

(3)信託管理費計算方式已載明於事業計畫核定版。信託管理費計算是依 62 位地主的產權信託管理費，約 400 餘萬，加上後三年 62 位地主每人每年 1 萬共計 186 萬，兩者相加依規定提列 50%。本案信託管理費不包含國有土地，報價單詳載於附錄中，請參閱。

十七、估價單位－麗業不動產估價師聯合事務所(羅一鞏估價師)：

1. 一樓因為有 S1 到 S6，主要 S1 跟 S6 都是邊間，邊間的部分會給予比較好的效益。有關路沖部分，已於調整率修正，修正後 S6 並無因路沖價格較高，先是 S1、S2、S3、S4、S5 戶。
2. S2 柱子部分，實施者已針對柱位做相當多調整，考量全案規劃各戶多少會受影響，特此說明。
3. 地下室已於先前估價條件有敘明，地下室因為未登記，產權不明，先以共有做為評估條件，故未屬特定所有權人權值，故估價條件未針對地下室說明。
4. 原容高於法容是 316 地號所專有的，316-2 及 319 都是用法容，即住三 225%做評估。公聽會簡報已載明原容跟海砂折減的計算過程供參考，316 地號有考量專屬容積做評估，並依照範本規範折減，316-2 及 319 則是用法容做評估。
5. 已核定在案事業計畫價格日期為 104 年 10 月，2 樓以上均價 62 萬，以為當年度高點，當然與現階段房價是有落差，惟仍應尊重已核定內容。
6. 稍早的簡報有說明合併前的土地價值，316 地號有加計原容高於法容及海砂的專屬容積獎勵，針對專屬部分，有對 316 地號再做評估。地號 316-2 及 319 則以原容做評估，簡報中面積比例及權值比例是為表示，倘以同樣的法容進行評估，評估後出來的價值可能會跟面積比例接近，當然也參考其他條件，又原容高於法容及海砂的專屬獎勵加於 316 地號上，權值變成比面積多了將近 7%，僅就 316 地號專屬。
7. 現以 109 年 10 月為評價基準日，至於本次與會所有權人表示車位價格是否偏低等，後續審議會期間仍有相關專家學

者、估價師及市政府把關，本次提送內容皆依照相關範本評估。

8. 有關簡報內容 1 樓比準戶 93 萬部分為誤植，會後修正。

9. 針對向陽路 1 樓及 5 樓意見回覆如下：

(1) 1 樓行情價差，考量不同估價條件，經評估尚屬合理。

(2) 有關 2 至 4 樓更新前為陽台，5 樓為露臺，故價格確有落差，前述內容皆依相關圖說評估。

十八、臺北市稅捐稽徵處

都市更新營業稅需詢洽國稅局，本處僅受理房屋稅、地價稅及土地增值稅。

十九、學者專家—葉玉芬委員：

本案業於權利變換計畫審查階段，故應尊重事業計畫核定之內容，後續將持續就權利變換的分配結果、估價及相關財務提列做審議，上述審查內容皆會經相關領域的專家委員詳實審查，今日為公辦公聽會，現報核計畫書內容仍需以核定計畫為主。

事業計畫報核為 104 年、價格日期為 109 年，事業計畫核定時，係以當時價格日期、相關費用與更新後總銷計算，此次價格日期有變動，對共同負擔的影響可能包含物價指數的調整，一定會有影響，數字是否適切，會是日後審議的重點。

二十、臺北市都市更新處—張文銓聘用正工程司(代)：

1. 陳情人提到希望能加速審議，本處是依法由實施者送件申請後，並循法定時間審理。針對海砂屋及危險建築，市府也會積極給予協助。

2. 多數所有權人提出：估價、造價成本、容積設計、面寬、轉管或相關估價原則等，所有權人可能對於原本事業計畫內容較不熟悉，所以提出問題，仍請實施者持續溝通、說明。

柒、會議結論：

本次會議與會所有權人以及專家學者所提意見，請實施者納入權利變換計畫，作為後續審查之參考。另於都市更新審查過程中，

若各位民眾還有其他意見，仍可採書面方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，納入後續審議會參考，今天公聽會謝謝各位的參與。

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 5 時 40 分）