

世豐國際建築開發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二小段 378 地號等 27 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 110 年 3 月 26 日（星期五）下午 3 時 00 分

地點：臺北市南港區三重區民活動中心

（臺北市南港區興東街 1 號 2 樓）

貳、主持人：臺北市都市更新處 張股長雅婷

參、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：羅盈盈

肆、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由世豐國際建築開發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二小段 378 地號等 27 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張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議委員，蕭麗敏委員。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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

伍、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。如未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人-花○○(380 地號土地)(童○○律師代為發言)

(一) 實施者所訂「選配原則」混亂，既有「原相對『位置』優先選配」原則，亦有「原相對『位次』優先選配」原則。且何謂「原相對『位置』」或「原相對『位次』」，其意義及判斷基準為何，實施者全未說明，導致店面選配程式淪為實施者的黑箱作業。

1. 本案實施者於公展版權利變換計畫書中，針對更新後一般零售業單元的選配原則，表明「由更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對『位置』優先選配」，採「原『位置』優先原則」；然而，針對花○○所選配的一樓 S11 店面單元為何由李○○、李○○先生獲配？實施者在權利變換計畫書中又表示 S11 單元由「更新前原『位次』符合相對位置之所有權人李○○、李○○優先獲配」(計畫書「報核-1」頁、第 9-12 頁表格序號 7 之抽籤結果說明參照)，並表示「選配原則係保障原『位次』店面優先選配權益」(計畫書「報核前-4」頁參照)。
2. 由此可知，針對一樓店面的「選配原則」，既有「原『位置』優先選配」原則，亦有「原『位次』優先選配」原則，兩者同時並存，然而，此兩種選配原則在解釋適用上實有不同，在許多都市更新案件，為了避免「原相對『位置』」認定困難以及可能產生認定爭議，所以多半採取所謂「原『位次』優先原則」。本案實施者將兩種選配原則並列，顯然彼此間

有所矛盾，但實施者卻完全沒有向土地及合法建築物所有權人說明其選配原則的意義及判斷基準，導致在店面單元的選配上產生了選配爭議，應由實施者清楚說明並設法協調解決目前產生的選配爭議。

3. 如果實施者認為選配原則是「原相對『位置』優先選配」，那麼也請實施者針對一樓原有的店面戶，清楚說明每一戶的相對位置所對應的更新後選配單元是什麼，而不是由實施者在選配原則說不清楚的狀況下，逕自黑箱認定。

(二) 實施者違反選配及抽籤原則，先告知花○○就其選配之 S11 店面單元另有李姓地主選配，故須辦理公開抽籤；待公開抽籤當日，又告知該店面單元已由李姓地主優先獲配，花○○連參與抽籤的資格都沒有；花○○為求與鄰居和諧及事情圓滿，曾考慮退而求其次改為選配 S12 店面單元，卻又遭實施者以日後將「變更設計」為由，禁止花○○選配該單元。實施者所為顯然違反都市更新正當法律程序，嚴重影響花○○之選配權益。

1. 姑且不論實施者採取的選配原則有前述爭議，依據實施者於 109 年 5 月 25 日自辦公聽會所提出之選配原則，「更新後一般零售業單元：由更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對位置優先選配」、「所有權人與權利變換關係人選配以不超過應分配價值±10%為原則」、「同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理」。而花○○為更新前中南街○號之原一樓店面所有權人，依據實施者提供的「土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表」，花○○應分配之權利價值為 96,753,345 元(註：花○○對此金額計算有爭議)；又，更新後 S11 店面單元為一二樓連通的店面(計書書第 15-12、15-14 頁參照)，連通的範圍幾乎橫跨了原有的整個臨中南街店面，因此花○○原有中

南街店面應可按原相對位置選配 S11 店面。何況，S11 店面的權利價值為 89,125,860 元(計畫書第 7-4 頁)，在花○○的應分配權利價值範圍內，因此，花○○本可優先選配 S11 單元，花○○也確實在實施者所定申請分配期限(109 年 6 月 10 日至 109 年 7 月 10 日)內提交權利變換意願調查表及分配申請書，明確表明選配 S11 單元。

2. 然而，在選配期間屆滿後，實施者卻告知花○○，S11 單元另有李○○、李○○選配，實施者並表示其有意變更一樓 S11、S12 的建築規劃設計，請花○○與李姓地主協調選配單元。經檢視李○○、李○○之應分配權利價值為 70,249,060 元(46,832,707+23,416,353；計畫書第 10-3 頁參照)，而 S11 單元之權利價值則為 89,125,860 元，顯然已超過李志立、李陽鐘之應分配權利價值 70,249,060 元的+10%(77,273,966 元)，已與「所有權人與權利變換關係人選配以不超過應分配價值±10%為原則」之選配原則不符，所以李○○、李○○應不得選配 S11 單元。
3. 其後，花○○接獲實施者於 109 年 9 月 8 日所發公開抽籤通知，內容表示花○○所選配之 S11 店面單元有與他人重複選配情形，故請花○○於 109 年 9 月 16 日至南港三重區民活動中心進行公開抽籤，花○○雖感無奈，但基於尊重實施者於自辦公聽會揭示之選配原則(同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，將以公開抽籤方式辦理)，花○○仍委託他人於 109 年 9 月 16 日到場進行抽籤。
4. 不料，花○○的受託人在 109 年 9 月 16 日到場欲抽籤時，卻遭實施者委任律師告知依照原相對位置優先選配原則，已將 S11 單元分配給李姓地主，就 S11 店面單元花○○連抽籤的資格都沒有，讓花○○及受託人甚感錯愕，為抗議此種黑箱作業的選配程序，所以當下花○○的受託人決定離開現場，

結果就由實施者為花○○代抽其他選配單元。

5. 而後，實施者又私下邀請花○○在 109 年 10 月 23 日到實施者辦公室進行協商，過程中花○○曾表示可考慮改為選配 S12 店面單元以為折衷方案，但實施者竟表示因 S11 店面單元獲配之李姓地主可分配權利價值不足，實施者有意為李姓地主變更 S11、S12 店面單元之規劃設計，故亦不讓花○○選配 S12 店面單元。

6. 參諸上開事實經過，花○○實有諸多疑問：

(1) 中南街原有○○號至○○號等多戶店面，而 S11 店面單元為一二樓連通之大店面，連通範圍橫跨前述諸多店面，若依「原相對『位置』優先」原則，應該有許多中南街的原有店面都可選配 S11 店面單元，在實施者根本未向地主說明「原『位置』優先原則」應該如何適用於本案的情況下，為何實施者可以自行認定由李姓地主優先獲配？又，請問若按原相對位置分配，原有中南街各戶店面的相對位置分別對應到更新後哪一戶店面？請實施者清楚說明。

(2) 如果實施者已經自行認定應該由李姓地主優先獲配 S11 店面單元，為何在 109 年 9 月 16 日公開抽籤前從未將此事告知花○○，進而請求花○○選配其他單元？為何實施者是通知花○○要到場抽籤，花○○也配合辦理後，才當場透過律師告知 S11 店面單元已分配給李姓地主，花○○連抽籤資格都沒有？請問這有合乎都市更新的正當法律程序嗎？

(3) 花○○也不願因選屋問題與鄰居發生不愉快，原本考慮退而求其次選配 S12 店面單元，但實施者竟然以將來要「變更設計」為由，禁止花○○選配 S12 單元，但本件都

更案的事業計畫業經臺北市政府核定，早已確定建築設計的內容，根本無從再任意變更建築規劃、設計，實施者竟以日後還要「變更設計」為由，阻止土地所有權人選屋，已嚴重影響花○○的選屋權益。

7. 有鑑於此，敬請實施者正視店面戶地主的選屋權益，儘速出面協調解決本件爭議，以免日後審議過程繼續為此爭執不休，甚至將來權利變換計畫核定後又衍生撤銷訴訟的紛爭，這都不是地主及實施者所樂見。

(三) 有關實施者怠於提供資料問題

1. 依據司法院大法官釋字第 709 號解釋文，提到基於憲法要求之正當行政程序，都市更新審議程序應「確保利害關係人知悉相關資訊及適時陳述意見之機會」；另外，參照最高行政法院 109 年度判字第 364 號等諸多行政法院判決，也提到「主管機關於核定都市更新事業計畫時，應確實符合重要公益、比例原則及相關法律規定之要求，除應設置公平、專業及多元之適當組織以行審議外，並應依規定踐行正當行政程序，建立公開資訊機制，確保利害關係人得知悉相關資訊之可能性，及許其得適時主張或維護其權利。」因此，在都市更新案件審議過程中，建立公開資訊機制，確保利害關係人得以及時獲悉相關資訊，並保障利害關係人得以適時主張權利，應該是最基本的正當行政程序要求。
2. 本案所有權人花○○已於 109 年 7 月間提出陳情意見，表示其對土地所有權人及權利變換關係人應分配權利價值之金額尚有疑慮，請實施者盡速提供三家估價師的估價報告，以利所有權人進一步評估及確認權利價值的估算是否合理、自身相關權利是否已受到保障；財政部國有財產署也曾在 109 年 5 月 20 日發函，請求實施者提供三家估價報告書供參，實

施者表示會「遵照辦理」(計畫書「函詢-1」頁)。然而，時至今日所有權人仍無法取得三家估價師的完整估價報告，此顯然剝奪所有權人取得資訊之基本權利，亦違反都市更新資訊公開之基本程序要求。試問住戶在未能取得充分、對等資訊的情況下，如何就權利變換計畫充分表達意見？

(四) 有關共同負擔比例過高問題：

權利變換計畫公展版表 8-1 都市更新事業實施經費成本明細表所記載本案之人事行政管理費用、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例高達 45.88%，此比例仍屬過高，與通案差距仍大(例如：南港段三小段實施者為中華工程之都市更新案，共同負擔比為 40.23%)，嚴重影響所有權人的分配權益，因此財政部國有財產署在 109 年 5 月 20 日函文中，也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。

(五) 綜上，所有權人花○○認為實施者未踐行都市更新之正當法律程序，逕自將李姓地主列為 S11 單元之優先獲配者，顯然違反本案之選配原則，且實施者以日後將辦理「變更設計」為由，阻止土地所有權人選屋，此舉已嚴重侵害及影響花○○之選配權益，應由實施者儘速出面協調解決爭議。此外，實施者在編列共同負擔費用上，共同負擔比例過高，更新後約將近一半的房地、車位竟然是歸實施者而非地主所有，使建商從中賺取鉅額利益，在這樣的情況下，對於本案全體住戶的選配權益顯然是有嚴重的影響。因此，我們懇請審議委員能重視此事，為所有地主權益把關，避免實施者日後與地主間衍生更多糾紛。

三、 公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(408及475地

號土地) (書面意見承辦代為宣讀) :

- (一) 案涉本署經管同小段 408 地號國有抵稅土地，依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地分配權利金，爰請實施者依上述規定辦理。
- (二) 本案共同負擔比例達 45.88%，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。
- (三) 請提供三家估價報告書供參。

四、 公有土地管理機關—臺北市政府財政局(390 及 390-3 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀) :

(一) 權利變換計畫

1. 第 5-2 至 5-4 頁：表 5-1 更新單元內合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，其補償面積（坪）及拆遷補償費有誤，請釐清修正。
2. 第 8-1 頁
 - (1) 更新前測量費係檢附報價單，請提供實際合約影本佐證並以其金額提列。
 - (2) 貸款利息計算式有誤，請釐清修正。另自有資金之 5 大銀行平均基準利率有誤，併請釐清修正。
 - (3) 印花稅：請詳列實施者更新後實際分配土地公告現值及房屋現值計算式，以利核算讓受不動產契據之印花稅金額。
 - (4) 營業稅：查本案事業計畫報核日為 104 年 5 月 5 日，財

務計畫適用 100 年版提列總表，惟僅營業稅依 107 年版提列總表以更新後權利價值提列，為維護地主權益，請實施者依 110 年 1 月 15 日修正「本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則」之「因應財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則」，改採 100 年版以房屋現值為計算基準，並向所有權人妥予說明。

3. 第 8-2 頁：

(1) 銷售管理費係以公式計算，請依提列總表以實施者實際獲配之單元及車位總價為計算基準。

(2) 有關信託管理費，附錄四請檢附實際合約影本佐證。

4. 第 8-3 頁：本案評價基準日當月及物價基準日之營造工程物價指數有誤，請實施者釐清修正。

5. 第 10-5 頁：本局與本府工務局新建工程處合併選配房地，受配人請修正為本局。

6. 第 10-9 頁：請實施者列出舊違章建築現地安置戶應負擔成本之計算式。另表 10-3 另實際分配權利價值合算有誤，且第 10-9 頁實際分配權利價值及占用戶預計繳納差額價金與第 8-4 及 10-2 頁所載金額不符，請釐清修正。

(二) 估價報告書

1. 第 14 頁：表 4 更新前土地權利價值表項目 19 之土地所有權人持有土地與第 2 頁表 1 土地產權分析表編號 13 所載內容不一致，請釐清修正。

2. 有關更新前及更新後權利價值評估，查本案位置附近住宅行情約 75 萬/坪，且本案鄰近捷運站，區位良好，惟經查估 2

樓以上平均單價僅 69 萬/坪，請重新檢視標的選取適宜性及調高更新後房屋價值。

3. 本案位於南港經貿園區附近，惟更新後辦公室權利價值評估選取內湖區之辦公室作為比較標的，請實施者增加南港區實際成交案例或說明目前比較標的選取之合理性。
4. 第 196 頁：比較標的七~九接近車站之程度分別為 410m、510m 及 1150m，與勘估標的之接近程度 210m 尚有差距，惟比較標的接近捷運站程度調整率分別為 0%、0%及 2%，請按接近捷運站程度修正調整率。

五、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(詹資深規劃師宛庭)

- (一) 選配原則載明原相對位置優先選配，所有權人所提之 1F+2F-S11 戶別為角間，故選配時以相對位於角間位置之地主優先選配。
- (二) 有關通知公開抽籤現場卻未進行抽籤一事，本案寄發之公開抽籤原則載明「同一分配單元、停車位有兩人以上提出申請分配時，應先依選配原則判斷優先次序」、「一般零售業單元由符合更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對位置者優先選配」，故公開抽籤當天由見證人見證是否符合上述情形，若符合上開之情形即不進行公開抽籤。另通知地主到現場是為了讓地主有現場表達選擇其他戶別之權益。
- (三) 所有權人若有閱覽估價報告書之需求，歡迎所有權人與實施者聯繫。
- (四) 共同負擔提列之項目與各項管理費率皆與事業計畫相同，僅依照評價基準日(109 年 4 月)進行調整，因現階段估價尚未進行審議，目前共同負擔之比例僅供地主參考，後續共同

負擔比例仍以審議會決議為準。

六、學者專家—蕭委員麗敏

- (一) 簡報第 54 頁，有關共同負擔比例圖示呈現，建議實施者呈現方式應與權利變換計畫報告書一致，避免造成所有權人誤解。
- (二) 權變報告書第 9-11 頁，載明「一般零售業單元由更新前臨中南街原一樓店面所有權人依原相對位置者優先選配。」本案選配原則載明「原相對位置」優先選配與「原位次」意思是相同。由於都更審查過程中，考量公益性、建蔽率及容積率管制，確實有都更案一樓店面戶數及面積會較更新前少狀況，這部分確實無法避免。依「原相對位置」之意，邊間之判斷相較中間店面位置較無爭議，因陳情地主原位置在中間，惟本案一樓店面戶數不足造成此爭議，這部分仍請實施者團隊與所有權人詳加溝通，雙方須再協調，以利更新案順利進行。
- (三) 共同負擔之概念，係指實施者代墊地主重建房屋所需負擔之相關費用，如營建費用、建築規劃設計費、貸款利息等，地主透過房、地及車位還予實施者代墊之費用，故實施者選配之房屋不代表全是實施者之利潤，而是依據共同負擔之金額領取其代墊之費用。
- (四) 因本案為事權分送，建議實施者在幹事會及審議會審議時，應將事業計畫已經確定的項目、權利變換階段配合物價指數調整的項目分別表達清楚。
- (五) 三家估價報告書未來在審議程序上，皆有專家學者及幹事協助審閱。建議地主若有閱覽估價報告書之需求，可待本案幹事會程序結束後再行提出，此時估價師已依委員及幹事意見修正報告書，相關數值也比較具參考性。地主若有任何疑問都鼓勵與實施者溝通討論，若仍有不清楚的地方，也可向臺

北市都市更新處提出。

陸、會議結論：

本次會議與會以及專家學者所提意見，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。

柒、散會（下午 4 時 00 分）