

# 興富利建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區光華段一小段589地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國109年8月26日（星期三）下午2時30分

貳、地點：士林區福林區民活動中心A

（臺北市士林區中正路187巷26號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李惠閔

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，歡迎大家來參加由興富利建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區光華段一小段589地號等9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，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蔡欣沛，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分鐘事計畫權變的簡報，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—林○王 (589 地號土地)：

1. 本案建築工程費用約 5 億多，實施者的資本額為 3,000 萬，能否請實施者說明資金來源及資金如何掌控，對地主是否有保障？

2. 網路上有些傳言說有些都市更新案實施者會將案子轉賣給其他建商，請問本案若有此情形，原來建商承諾我們的條件，接手之建商是否照單全收？

三、所有權人—簡○翔 (614 地號土地)：

1. 在此恭喜大家，經過我們不斷的陳情要求無論是爭取 TOD 獎勵、容積移轉獎勵或新制時程獎勵，實施者應規劃最高容積獎勵，現在實施者終於願意將目前申請之都更獎勵 50% 增加至 100% 容積獎勵。

2. 實施者於 109 年 8 月 4 日興富利字第 1090804001 號函表示願意跟我們 5 位已申請撤回都更同意書之地主協調增加 50% 容積移轉獎勵，請問為何沒放在本次公開展覽版本的報告書內？也沒有向全體所有權人說明，請實施者解釋。

3. 有關公展的內容跟我簽署同意書時有很大差異，例如當初沒有說要規劃綠建築，而綠建築編列 94 萬的維護基金，也就是說地主未來的管理費將增加。

4. 若地主不滿意本案計畫內容，依都更法令規定，最後退出時間為公展結束前，若無退出代表完全同意。

#### 四、所有權人—張○元（612 地號土地，由張○堯代為發言）：

1. 個人支持全街廓的都市更新，請問委託三家鑑價公司之選定基準、流程及標準為何，請實施者說明。
2. 市府回應我們的陳情，都是寄到士林文林路，但是撤銷同意書後，信件卻寄到新竹去，我去拿了兩次，原因為何。另跟實施者溝通都是透過簡訊，若我沒有回應實施者也不會打電話來確認我是否收到訊息。
3. 本案更新後將近 20 億的房產，交給資本額 3,000 萬的公司，在行政效率上又如此粗糙，不知道未來的房子會蓋成什麼樣子。
4. 有關更新前土地價值之估價，我的土地為 612 地號，是角地，但價值卻遠低於 614 及 615 地號，我可以理解 615 地號農會之土地因面寬較寬而價值較高，但我不能接受遠低於 614 地號。
5. 我的土地更新前價值與 614 地號土地相比，1 坪少 20 萬，因原容積大於法容之情形導致如此結果不合理。

#### 五、其他到場人—郭○清：

1. 本人是士林區農會上一屆的理事長，非代表士林區農會，在此表示士林區農會所出具的權利變換同意書是非法的同意書，根據農會法及相關規定，士林農會葉理事長沒有經過士林區農會代表大會 2/3 通過，正式審定權利變換內容，這部分在 106 年 12 月 7 日臨時代表大會及 109 年 3 月 13 日代表大會均有會議紀錄可證明。
2. 從公展版計畫書得知本案共有 65 戶，實施者可分得 6 至 13 樓共 40 戶房屋及 47 個停車位，對士林區農會不公平。估價日

期用 106 年 11 月為查估標準，現在都已經 109 年卻還用 106 年的估價，土地價格已經失真，另 40 戶估每坪 68 萬/坪，且原本為完整店面，更新範圍擴大為 9 筆後變成口字型店面，價格卻相同，附近士林圓環小北街的建案都賣到 80~90 萬/坪，希望更新處及委員能審慎評估，後續能有比較吻合事實的估價。

3. 公展期間如果還有意見要談條件，只能在 9/5 之前撤掉同意書，如果沒有撤銷就是只能一直走下去，無法反悔。
4. 用 106 年 11 月的估價拿來 109 年評估不合理，資金的疑慮也可以用信託的方式進行，對地主有保障。共同負擔費用我們認為高估，包括利息費用 1 千 9 百多萬、銷售管理費用 4 千 8 百多萬，離捷運站 50 公尺且賣 68 萬/坪的房屋應該不用銷售管理費用，風險管理費也應該不需要，另營建工程管理費 649 萬，據了解除自辦都更的案子可提列，若是建設公司不應該提列。希望更新處及委員能審慎考量權利變換估價、共同負擔費用之提列及是否辦理信託。

**六、所有權人—永聖資產管理股份有限公司（630 地號土地，由余○杰代為發言）：**

1. 本人代表永聖資產管理股份有限公司，之前在權利變換選屋過程中，因公司的內部程序較慢，選屋文件在公開抽籤那天交給實施者，但實施者表示因選屋單元跟其他所有權人重複，會再協調其他單元及車位，但本次公展版報告書未看見我們的房屋及車位，請實施者說明。
2. 剛剛有聽到實施者願意另外申請 40%的容積移轉及 10%大稻埕容積移入，但我們沒有收到通知，請問這項獎勵是每個人都有嗎？本次報告書沒有看到，若真的多了 50%的容積獎勵，是否

要重新選屋？

**七、所有權人—楊○宗（590 地號土地）：**

剛剛實施者所提願意另外再申請 40%的容積移轉及 10%大稻埕容積移入獎勵，請問是在9月5日前會處理或什麼時間點處理？

**八、所有權人—財政部國有財產署北區分署（591 地號土地）：（書面意見，承辦代為宣讀）**

副本抄送法務部調查局：請逕依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定參與旨案都市更新進程。

**九、所有權人—臺北市政府財政局（629 地號土地）：（書面意見，承辦代為宣讀）**

1. 本案訂於 109 年 8 月 26 日舉辦公聽會，本局不克派員出席，領銜謙正不動產估價師事務所出具之估價報告書，本局意見如下，請實施者說明：

(1) 第 54 頁及第 55 頁，勘估標的之公車便利性、學校、觀光遊憩設施、服務性設施、區域利用成熟度、接近學校之程度以及接近鄰近商圈之程度等皆顯優於比較標的 2 及比較標的 3，惟各項均未比較調整，請實施者檢視修正。

(2) 第 68 頁比較標的 1 之調整率絕對值總數有誤，其連動影響數值請併同修正。

**十、規劃單位—康丞開發股份有限公司（周慶康總經理）：**

1. 有關住戶提到資金問題，實施者資本額雖為 3,000 萬，但都市更新實施者之自有資金皆已準備充足。
2. 住戶所提都市更新案的轉讓疑慮，本案為事權併送案件，後續核定後若賣案子要變更實施者，需要重新向地主徵求同意書，若沒有地主出具同意書即無法變更實施者，故現在實施者是誰，未來還是一樣。

3. 住戶所提公展內容為何沒有看到另外申請的 50%容積移轉獎勵，有關都市更新程序向大家說明：
- (1) 本案 106 年報核為 2 筆土地，因簡先生與其他鄰居提出參與本都更案之訴求，經召開 2 次審議會，以及召開說明會向住戶說明事業計畫及權利變換內容，經住戶簽署同意書後，審議會決議擴大範圍為完整街廓。
  - (2) 本案 106 年報核時，事業計畫僅申請都市更新獎勵，後續各階段包括實施者所召開的鄰地說明會、審議會決議納入鄰地擴大範圍後，於 109 年 3 月修正後之事業計畫提送市政府公開展覽的版本，獎勵項目都是僅申請都市更新獎勵的內容沒有改變。
  - (3) 起初焦點是申請 TOD 容積獎勵，據了解須有一定比例之地主同意才能向市政府提出申請，以實施者立場是樂觀其成，但不同地主有不同觀點，故未能一致表達爭取意願，希望爭取及反對爭取 TOD 獎勵之地主皆有發函給更新處，實施者實不便代表任何一方。
  - (4) 109 年 6 月 14 日部分地主提出撤銷同意書，惟所提申請 TOD 獎勵尚存在地主彼此認知的爭議，實施者審慎考量其他方式，願意以申請容積移轉 40%以及大稻埕容積移入 10%，而增加該項容積獎勵將大幅變動事業計畫內容，當然必須讓其他地主也都知道，並徵求大多數地主的同意才能向市政府提出申請。
4. 有關張先生所提寄信地址，實施者在此表示致歉，108 年 8 月欲針對撤銷同意書之地主召開之說明會通知係寄到謄本地址，而說明會因部分地主事忙無法出席說明會，故實施者以電話或簡訊方式聯繫地主是否改約其他時間，但時間難以確定，因此

實施者決定改為登門拜訪之方式，但仍未能獲得地主們提供明確之時間。另公展及公聽會之通知為市政府所寄發，依規定應是謄本地址及聯絡地址皆有寄送，也請您諒解。

5. 有關估價事宜，實施者在本案 106 年報核時業已遴選估價單位，並已與 3 家估價單位簽約進行權利變換之估價及報核，更新案報核後，鄰地地主方主張納入都更單元，並非因鄰地地主納入後才重新聘請估價師，依規定本案評價基準日為報核日前六個月。
6. 有關本案樓上單價每坪 68 萬等權利變換估價內容，將經由都市更新審議程序中，權利變換審查小組內之估價委員審查，最後提請審議會審議，為公平公正之機制。
7. 有關農會出具之同意書是否合法有效，士林區農會於 106 年 12 月 27 日檢送都市更新事業計畫同意書予實施者時，亦有接獲臺北市政府產業發展局同意農會出具同意書之公文，相關文件由實施者檢具後申請報核並經更新處審查，同意書是否合法之認定非實施者所能回答，請諒解。
8. 倘住戶認為更新後估價過低，亦可以自付共同負擔金額的方式參與都市更新，分回您土地可創造的全部效益及坪數。
9. 有關 614 地號土地之更新前價值估價較 612 地號為高，係因 614 地號土地上之建物有原容大於法容之情形，故依估價相關規定反應在更新前之土地價值上。
10. 有關永聖資產管理股份有限公司之選屋問題，因貴公司未在選屋期間交付選屋申請文件，公開抽籤那天交付之選屋單跟其他所有權人重複，實施者亦於當天表示可與貴公司協調選擇實施者分配到的單元，故請貴公司依選屋原則就實施者分配到的單元中，提出所要選的房屋單元編號及車位。

11. 倘增加 50%容積移轉獎勵後是否重新選屋，後續實施者提出方案並估算各所有權人權利價值後再予辦理。
12. 本案公展期滿後，將召開審議會對林先生等 5 人所提之撤銷同意書進行討論，實施者也將在審議會上表達願意申請額外容積移轉之意願，倘審議會決議同意撤銷，本案將遭駁回也沒有申請容積移轉的議題，故應會在審議會後才會處理有關申請容積移轉的事宜。

#### 十一、估價單位—謙正不動產估價師事務所(黃進源估價師)：

1. 本案土地使用分區為住 3，容積率 225%，針對更新案內個別土地條件進行評估，其中 615 地號因臨路及面寬故估價較 612 地號高，而 614 地號因為有原容大於法容之情形，其原容積經計算為 264%，較其他土地為 225%之容積來得高，故依估價相關規定反應在更新前之土地價值上，因此 614 地號土地所評估之價值相對較高。
2. 614 地號土地上原為 5 樓房屋，在估價上必須考量原容積跟法容之差距來做更新前價值之評估，並未低估您的土地價值。

#### 十二、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 辦理都市更新係依據都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等規定，在變更實施者的行政程序上，需對全部地主重新徵求事業計畫同意書，因都市更新權利變換無同意書，另新、舊實施者雙方須辦理公證，各位地主擔心實施者承諾事項是否異動一節，在徵求新的同意書時即可向新的實施者做確認。
2. 都更案於公展期滿後，正常程序將召開幹事會審查，若本案確認要申請容積移轉獎勵 50%，因屬修正幅度過大，恐需重新辦理公展、公聽會及選屋，另申請容移尚需經本府都市發展局之都市設計審議程序，因涉及不同局處之權責，審查時間將拉



長。

3. 申請容積移轉亦須配合相關審議之要求，不必然會百分百取得核准，本案已申請 54%更新容積獎勵超過上限，若再申請容積移轉獎勵，一般通案審議原則可能會檢視本案是否具有公益性及基地開放空間之規劃設計等，若無法達到審議原則，部分容積獎勵如△F5-1 申請 10%，將會在審議會上討論。
4. 在估價方面，因不動產價格會隨時間而波動，都市更新條例已明訂估價之評價基準日為權利變換計畫報核日前 6 個月內之任一天，本案於 106 年 12 月 29 日報核，雖歷經範圍擴大但非撤案重送，故評價基準日依法令規定無法調整，煩請地主諒解。
5. 估價師估價時會尋找合適之比較案例，依照至少兩種估價方法進行評估，通案土地估價為比較法及土地開發分析法，若有區分建物則包含更新前及更新後，其估價方法為比較法及收益法。後續都更審查程序中，包含權利變換審查小組及審議會，將有許多估價背景之專家學者協助大家檢視估價報告書內容，各位可於聽證階段進一步來看估價的內容。
6. 有關選屋分配原則，「更新後 1 樓位置由更新前原方位之 1 樓優先選擇」，建議修正為「更新後 1 樓位次由更新前原位次之 1 樓優先選擇」。

### 十三、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 請實施者將事業計畫及權利變換計畫內容，向地主多加溝通說明，後續若另申請 50%容積移轉獎勵，需依相關規定重行程序辦理。
2. 本次公辦公聽會後，原則將召開幹事會、聽證及審議會等程序，並經審議會通過後方辦理核定。

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 3 時 47 分）