

○龍邦國際興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段 57-2 地號等 34 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、 時間：民國 109 年 7 月 2 日（星期四）下午 4 時整

貳、 地點：雙園區民活動中心

（臺北市萬華區西園路二段 9 號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：曾少宏

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，歡迎大家來參加由龍邦國際興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區莒光段四小段 57-2 地號等 34 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-李怡伶，今天邀請專家學者是簡委員裕榮。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 分鐘事計及權變的簡報，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) 原則採一問一答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—黃○_天(所有權人黃○裕、黃○凱)(58 地號土地)

大家好，我是黃○，我是房子在西園路二段○號○樓的產權主人，我現在把這個房子的來龍去脈向各位報告一下。關於這棟房子，以前我父親他在民國 45 年跟地主買下來，付了 1620 元買土地，後來地主給我們蓋這棟房子，到現在已經有五十幾年了，突然接到建設公司說要都更，跟市政府合作要來蓋大樓。關於產權問題，其實我們的房子和土地是我們買的，我們付錢買的，我們跟隔壁的 80、82、84 號四家同時蓋的，當時有向市政府工務局申請建築執照，還有房子建築所有的資料，我都有寄到都更處去，請仔細閱讀看看。我再補充一下，這個房子跟土地是我們買的，如果今天要蓋房子，應該把我們所有的利益，要來補償我們，不能說讓蓋房子的投資者侵佔我們的產權，所以今天我們畢生所有的儲蓄，我父親辛苦的跟我兒子黃○裕、黃○凱，今天他們代表這棟房子的主人，希望承辦單位要顧慮到我們老百姓的產權，房子的所有權人，另外今天你要蓋房子，可以，但要好好補償，把房子跟土地都要補償我們，不能隨便拆我們的房子，謝謝。

三、毗鄰更新單元之占有他人土地之舊違章建築戶—彭○○女

我是 52 巷○弄○號住戶，之前龍邦建設草案的時候，有將我們的地址包含在內，但之後卻排除在外，讓基地缺了一角，希望能夠納入改建！

四、所有權人—連○翔(68 地號土地)

現在的獎勵減少，如果現在說持有土地 56 平方公尺的四分之一，差不多 4 坪，那這樣是可以分多少？我們在那邊有房子，有住那邊，這樣說有補償金，都還沒有補償？可以補償給我們？車位部分也再說明一下？

五、所有權人—臺北市政府財政局（60-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視本次事業計畫、權利變換計畫及宏大不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書內容，本局意見如下，請實施者配合修正或說明：

（一）事業計畫：

1. 營建費用：

(1) 依提列總表注意事項表 2 註 2 規定，營建單價應採評價基準日（106 年 8 月 22 日）當時最近公告之工程造價提列，本案營建單價仍請按照 104 年 1 月「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」標準提列，並依「臺北市營造工程物價指數之總指數」調整至評價基準日。

(2) 表 15-2 所載 A 棟 11、12 層及 B 棟 11 至 14 層樓高與表 10-10 不一致，請釐清修正。

(3) 表 15-3 營建工程費用基準表請依「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」規定載明職業安全衛生費及空氣污染防制費金額。

2. 鑽探費用：依提列總表規定基地面積每 600 平方公尺應設 1 鑽探孔，本案基地面積 1,706 平方公尺應設 3 鑽探孔即可，請說明設置 4 鑽探孔之合理性及必要性。

3. 相關基金、建築相關規費：表 15-1 及表 15-5 所載法定工程造價與表 10-10 不一致，請釐清並修正公寓大廈公共基金、綠建築維護費及建築相關規費提列金額。

4. 建築師規劃設計費：表 15-4 所載法定工程造價與表 10-10 不一致，且 300 萬至 1,500 萬、6,000 萬以上計算基準金額有誤植，請實施者

修正。另因本案共同負擔比已高達 48.32%，仍請檢討刪除本項額外提列法定工程造價 2%規劃費。

5. 其他土地改良物拆遷補償費：表 14-2 序號 2 及序號 7 建物補償總價值（欄 C）金額錯置，請修正並順修實際發放金額（欄 F）。
6. 貸款利息：貸款年期計算式內地上層工期請扣除屋突層部分，並順修風險管理費提列金額；另請於本項費用提列說明欄載明貸款利率計算基準日。
7. 承攬契據印花稅：表 15-6 建築師規劃設計費 19,795 元誤植為 19,756 元，請修正。
8. 讓受不動產契據印花稅：表 15-7、15-8 請補充實施者實際獲配停車位土地持分及房屋產權面積計算過程；另表 15-8 核定單價有無誤植，請一併釐清。
9. 廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費：考量本案共同負擔比已高達 48.32%，請檢討酌降管理費率。另廣告銷售管理費請詳列實施者實際分配單元總價值計算過程。
10. 信託管理費：請於第 15-5 頁載明信託範圍不包含市有土地。另信託管理費請於簽訂信託契約後檢附合約並依實際合約金額 50%提列。
11. 第 20-1 頁加註文字第（2）點，請修正為「實施者自房屋交付臺北市政府財政局之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」。
12. 附錄 3（建材設備等級表）：14 項建材設備必要項目中「牆面—公共樓梯間」之自評等級仍未達第三級，請檢討修正。

（二）權利變換計畫：

1. 表 11-1 所載宏大不動產估價師聯合事務所查估更新後 2 樓以上平均建坪單價與附錄估價摘要不一致，請釐清修正。
2. 權利變換計畫表 17-3 所載共用部分 (1) 與 (2) 加總面積與表 13-1 所載共同使用總面積不一致，請釐清修正。

(三) 估價報告書：

1. 請補充價格日期調整率計算依據。
2. 第 52 頁、第 74 頁、第 92 頁：店面交易比較標的採用 1 件大同區成交案例、2 件萬華區擬售案例，請增加萬華區實際成交案例，或說明目前比較標的選取之合理性。另比較標的 6 預估可能成交價格計算有誤，請修正。
3. 第 64 頁、第 86 頁：營造總費用金額計算有誤，請修正。
4. 第 84 頁：5 樓以上樓層效用比與第 62 頁不一致，請說明。
5. 第 124 頁：店面比準戶收益價格與第 105 頁不一致，請修正。
6. 第 125 頁：2 樓及 5 樓以上樓層效用比與第 62 頁不一致，請說明。

(四) 本案市有土地參與更新後分回房地已奉准提供本府都市發展局作社會住宅使用，請實施者依本局 109 年 5 月 25 日北市財開字第 1093021237 號函調整選配內容修正權利變換計畫，並儘速依「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及作業流程」檢討建築規劃並檢送相關圖說予都市發展局審視。

六、所有權人—財政部國有財產署北區分署(61-4 地號等 13 筆土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 謹提供本分署意見如下：

1. 因「都市更新條例」(下稱都更條例)業於 108 年 1 月 30 日公布修正，「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)及「國

有非公用土地參與都市更新注意事項」亦經財政部及財政部國有財產署（下稱本署）108年6月20日、108年7月26日公布修正，爰請實施者於事業計畫書第20-1頁，就國有土地處理方式涉法規引用日期之內文予以修正，並就處理原則第5點規定，得依都更條例讓售實施者之規定，修正為都更條例第46條第3項第3款、第4款。

2. 本案容積獎勵46%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案共同負擔比例達48.32%，較實施者106年9月間召開公聽會之39.48%上修甚鉅，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. 本案國有土地比高達23.97%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比例高達48.32%請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。另按臺北市都市更新及爭議處理審議原則，實施方式採100%協議合建者，財務計畫內所列風險管理費應予刪除。查本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理更新，惟依事業計畫所載，風險管理費以最高限提列，請實施者就除協議合建部分，酌予降低風險管理費費率。
5. 本署經管旨案更新單元範圍內國有土地更新後應分配權利價值，於實施者106年9月辦理本案選配期間，本分署於申請分配4F-A1等12戶房屋單元及編號36號等12席停車席位後，尚可領取差額價金計新台幣(下同)299萬餘元，惟於貴府107年7月6日舉辦旨案公聽會時，預計領取之差額價金已下修至96萬6,254元，本次公聽會，本分署甚再需補繳高達2,846萬0,781元，請實施者應檢討並提高國有土地

更新前權利價值、比例及更新後應分配權利價值，以維國產權益。

6. 自本案完成產權登記且驗收完的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

7. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書。

(二) 本分署就本案領銜估價師（宏大不動產估價師聯合事務所）估價報告書內容表示意見如下：

1. P3、(二)2. 更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積：…(略)，各單元面積詳見表五，應為詳見表四。

2. P43、比準地之分析顯示土地為雙面臨路，與 P48 臨路情形項目中單面臨路敘述不符，請重新檢視。

3. P45、比較標的 2 為持分買賣，是否應於情況因素條件調整，請重新檢視。P68 亦同。

4. P49、法定建蔽率與法定容積率與實際建蔽率與實際容積率皆為 45%、225%，似與一般實際現況不同，請再檢視。P64、86 亦同。

5. P50、比較標的 1-3，價格日期相距不超過 1 年(104.11-105.9)，價格日期調整分別為 7%、5%、2%，建議說明價格日期修正依據；P72 亦同。

6. P52、比較標的 5、6 係屬待售案例，同一供需圈內應有其他成交案例，建議更換案例。P74、92 亦同。

7. P55、勘估標的面積 101.64 坪，應屬誤植，請檢視後一併修正相關調整率。P77 亦同。

8. P61、價格日期修正皆為 100%，建議說明價格日期修正依據。P83、110 亦同。

9. P65、一般而言，土地開發分析價格通常會略高於比較價格，顯示土地有開發之可能性，本案土地開發分析價格略低於比較價格，請檢視

參數設定是否過於保守導致該情形發生。

10. P71、容積率修正 30%係以 P49，土地面積 105.5725 坪為基本設定值推估，建議比照 P49 以 516.07 坪之設定值，推估容積率對價格之影響。
 11. P98、更新後店面產品租金比較標的 11、12 係屬待租案例，同一供需圈內應有其他租金成交案例，建議更換案例。
 12. P101、比較標的 10 面積適宜性坪數有誤，請併同修正調整率。
 13. P103、依一般市場交易習慣，店面押金通常為三個月，請再斟酌押金月數。
 14. P109、樓層位置(樓層別)調整率與 P125 樓層別調整率邏輯不一致，請再檢視。
 15. P115、屋齡對於租金價格之調整率是否與交易價格之調整率一致，請再斟酌。
 16. P124、店面收益價格為 109.6 萬/坪與 P105 之 109.7 萬不一致，請再檢視。
 17. 通案各比較標的請更正為正確地號。
- (三) 有關貴府都市發展局前以 109 年 5 月 15 日北市都企字第 10930490042 號、109 年 6 月 3 日北市都企字第 1093055477 號函就本署申請分配前述 4F-A1 等 12 戶房屋單元及編號 36 號等 12 席停車位，因本分署仍需補差額價金，故剔除原選配 11F-A2 及 3 停車位，僅餘 11 戶房屋單元及 9 個停車位作為社會住宅興辦標的一情，查本分署申請分配係依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 14 點，實際申請分配之權利價值，以不超過應分配權利價值、並以申請分配足額停車位(一戶搭配一車位為原則)之規定辦理，是本分署後續將於本案權利變換

計畫案核定前，依貴府審議通過之本署更新後權利價值，按上述規定調整選配。

七、萬華區和平里里長

大家好，照理說這種場合我通常是不發言的，但今天會議內容我聽下來，因為通常會來找里長協助的，都是說地主的權利有受損或談不攏，所以才會想說要請里長協助。對一個地方上的發展，其實我們身為里長是很樂見，老舊社區確實真的需要都更，這個是好事不是壞事，通常往往都是說，在權利變換的時候，可能條件上的談不攏，但是我今天發現一個問題是說，應該是有人願意，但好像沒有納入，因為如果是國有地的話，我想應該可以請都市更新處這邊是不是可以協調國有地的部分，因為它們都有可能說把很多小塊的國有地，把它納為很大的一塊，有沒有可能說，切割一部分，然後也變成說讓另一塊建地，還是可以符合都更的條件，是不是請都更處去協調一下，是不是有這個可能，以不影響本案的設計為前提，去做個協調。像我在跟市長座談會的時候，其實很多都是講到這個，通常都是因為釘子戶他不願意參與，才有這個問題，那現在地主願意參與卻也遇到這個問題，我覺得是有點可惜，當然以一個完整性來講，實施者一定也樂見說，整個基地的完整性提高，這是我個人的想法，想說在以不會影響本案太大的範圍，實施者是不是可以納入考量？更新處這邊是不是可以協調國有財產署，讓基地更完整，現在是願意參與都更者沒有辦法可以參與，確實是有些可惜。我也很看好龍邦這個案子可以趕快先成案，成案後在我們和平里內會有一個大的指標，其實在我們里內有好幾塊地在談都更，我個人是蠻看好我們案子，我希望是說能讓基地更完整，也讓案子進展加快，盡快完成，以上個人淺見，謝謝。

八、規劃單位—園皓都市規劃有限公司(林品芳副理)：

1. 查黃姓陳情人係持有範圍內 58 地號土地(面積為 2 m²)，至於所陳持有建物以及補償部分，實施者後續會再釐清、查證，另外，因為陳情人之更新後應分配權利價值未達本案最小分配單元，故依《都市更新條例》第 52 條規定領取更新前權利價值之現金補償或建請陳情人與其他權利人合併分配方式參與分配。
2. 第二位鄰地陳情人係於本案申請報核後，才提出擬納入本案一併辦理都市更新，先予敘明。次查陳情人所持有之地上物為占有他人土地之舊違章建築物(門牌為萬華區西園路二段 52 巷○弄○號，以下簡稱陳情建物)，其占用土地分別為同小段 61、61-5 地號等二筆國有土地，以及 57、60-11、60-20 地號等三筆私有土地。其中 61 地號國有地面積達 263 m²且將近 90%土地面積為其他舊違章戶占用(依臺北市民政局門牌整合檢索系統查詢統計至少 10 戶)，涉及安置舊違章戶處理，整合不易。此外，若將陳情人建物及其座落土地納入，經檢討後，東北側鄰地 53-5 地號等 9 筆土地面積僅 873 平方公尺，未達 1000 平方公尺，則依自治條例第 14 條規定則須協調確認其共同參與之意願，本案之複雜性及整合困難度大大提高。本案土地及地上物歷經多年整合，實施者已與多數地主達成合建協議(目前同意比例為 89%)，並致力整合安置本案占有他人土地之舊違章建築戶共計 14 戶，爭取△F6 容積獎勵 20.30%已超過△F6 上限，為避免影響範圍內舊違章戶之權益及本案時程，故本案更新單元範圍未能納入陳情建物及其所占用之土地。
3. 有關第三位陳情意見，這次公展有附計畫書光碟，裡面有每位地主的權值，如果是我們範圍內地主的話，相關資料可以分配多少都有載明在計畫書裡，實施者會後再與陳情人妥予說明。另房屋補償也有一併

載明在報告書內。

九、學者專家—簡委員裕榮：

以下為針對本計畫相關建議：

1. 本案尚有土地所有權人未表意願及公聽會發言者，建議實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵
 - (1)△F5-1 上限申請，請補充說明。
 - (2)容獎額度合計超過都市計畫說明書上限，宜先檢討說明。
3. 建築計畫
 - (1)請補充圍牆位置及剖面圖，剖面圖標示高度與透空率檢討。
 - (2)屋頂大喬木宜改為小喬木。
 - (3)P11-13 投樹燈宜更換或刪除。
4. 財務計畫
 - (1)A、B 棟不同樓層數，請釐清說明營建費用單價是否有不同，若有不同應分開檢討。
 - (2)人事、銷售及風險管理費以上限提列，請補充說明。另本案採部分權變、部分協議合建，風險管理費部分宜依規定列式，依比例分算清楚。
5. 權變後不參與分配達 14 人，其中「陳○憲」更新前權值為 10,260,550 元，釐清說明更新後之權值與最小單元價值 13,802,850 元差距？是否符合差距 10%內。
6. P20-1 加註文字宜釐清，是都更條例或民法規定，並以都更條例規定為之。

十、臺北市都市更新處—李股長怡伶：

因為這個案子是民辦都更，申請更新單元範圍是由實施者去評估這個範圍能不能達到相關的同意比例，以及他可以投資多少相關的成本，去決定這個範圍，有關里長所提的意見可能要請實施者這邊要再去評估可行性，對於鄰地納入的可能性這部分，就公開展覽的記錄，一樣請在報告書裡回應。

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復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、 散會（下午 5 時 05 分）