

財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 8 月 14 日（星期五）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館多功能資料室
（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：邱于真

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由財團法人臺北市都市更新推動中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 363 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」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邱于真，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會唐委員惠群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 10 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：

(一) 如有意見表達須完成發言登記。如未登記者，其發言不列入會議記錄內。

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—陳○耀 (365、365-1 地號土地；724 建號) (賀○文代) (現場登記發言)：

(一) 臨沂街 6 巷 ○ 號 ○ 樓營業補助預估金額過低，陳請調整營業補助金額至現行真實租金每坪 1,570 元。

說明：

1. 臨沂街 6 巷 ○ 號 ○ 樓目前以店面出租使用，公證租約 5 年。租賃期間 105 年 12 月 26 日至 111 年 2 月 28 日，每月租金 47,000 元(換算每坪每月 1,570 元)。
2. 租金資料可於內政部實價登錄(105 年 12 月)查得，實際租金與預估金額每月每坪 1,200 元有 30.8%之差距，影響所有權人權益甚鉅。
3. 有關本案之租金預估金額，估價師並未提出其計算基準，亦從未詢問所有權人相關租金。
4. 所有權人自行根據內政部實價登錄租金紀錄，於 109/07/31 查詢，本都更標的物同一街區之巷弄內公寓一樓五年租金平均值為每坪每月 1,894 元，亦遠高於計畫書預估之金額。

表 1: 內政部時價登錄 101-109 年租金紀錄(109/7/31 查詢)，搜尋範圍:臨沂街 6-27 巷(濟南路以北，忠孝東路以南)，公寓 4 或 5 樓之 1 樓

(二) 臨沂街 6 巷 ○ 號地下室 B1 建物自民國 56 年完工後 53 年來一直為 1 樓專用，陳請將地下室 B1 面積列入臨沂街 6 巷 ○ 號 1 樓拆遷補償及權利變換價值。

說明：

1. 臨沂街 6 巷 ○ 號建物有地下室一間，現況為 1 樓專用，唯一出入口在 1 樓屋內。
2. 現有屋主於民國 99 年購屋時，前屋主因繼承由原始起造屋主取得，表示地下室與所有其他原始屋主口頭約定為 1 樓專用。
3. 購屋時信義房屋銷售資料亦清楚畫出地下室 B1。
4. 地下室 B1 為合法建築，原始約定為 1 樓專用，且自民國 56 年完工以來 53 年一直為 1 樓專用。

(三) 因法令變更，臨沂街 6 巷 ○ 號 1 樓之附屬建物面積無法完全補登。因與 2 至 4 樓附屬建物面積差距達 10.64 平方公尺，影響 1 樓所有權人權益甚鉅，陳請將臨沂街 6 巷 ○ 號 1 樓比照其 2 至 4 樓計算附屬建物面積，以茲救濟。

說明：

1. 臨沂街 6 巷 ○ 號建物為屋齡 53 年 4 層樓公寓建築，各層建物完全相同，2-4 樓層陸續補登陽台雨遮等附屬建物面積 19.04 平方公尺。
2. 5 號 1 樓曾於 105 年 3 月 28 日申請補登陽台雨遮等附屬建物面積，但因內政部 100 年 4 月 15 日台內營字 10008022591 號函規定，僅能部分補行登記 8.40 平方公尺，與同棟其他樓層仍有 10.64 平方公尺差距，總面積比例差異高達 10.8%，顯失公平。

3. 臨沂街 6 巷 ○ 號建物之 1 樓與 2-4 樓層並無差別，對實施都更之貢獻價值，不因是否能夠登記而有差別。
4. 臨沂街 6 巷 ○ 號 1 樓如果提早進行補登就可以完成與 2-4 樓相同之登記坪數，顯見實質上並無差異。卻因行政限制不能完全補登，造成所有權人的財產權損失，顯失公

平。

(四) 事業計劃書中估價師對房地產市場分析之估價取樣樣本非常分散，估值偏頗，能否如實反映本都更標的物之市場價值，頗有疑義。建請估價師重新取樣計算。

說明：

1. 房地產價值之最大影響因素是 location, location, location。編號 3-15 頁之房地產市場案例分布圖之取樣點相當分散，有些案例跨行政區，距離最遠甚至達 2 公里。
2. 本案預估住宅價格每坪 106 萬元，停車位 260 萬元，明顯偏離市場行情。(請參考圖 3，相似鄰近之十年大樓案例 A 均價 114 萬元，如新大樓價格多 10%，就應有每坪 125 萬元的行情。)
3. 本案距離忠孝新生雙捷運站僅 250 公尺，交通便捷、新成屋、SRC 建築、綠建築、智慧建築、耐震、離主幹道近，但無噪音問題等等，頗具優勢。計畫書之案例並非皆有相同條件。
4. 應以臨沂街鄰近且類似案例為重要參考基準。例如圖 3 及圖 4，兩案屋齡十年，但其他如位置、總樓層、基地面積、總戶數、格局等等皆類似，應極具參考價值。

(五) 事業計畫書中有關「四、實施者風險管理方案」之說明內容與都市更新條例第 36 條所列之信託、續建、擔保等等機制

未盡相符。僅是「若投資人無法依約完成，實施者將評選其他投資人直至完成約定事項。」並非有效之風險控管方案。為保護所有權人權益，建請都更中心訂定周詳之風險管理機制。

說明：

1. 第 36 條規定都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施者風險控管方案依下列方式之一辦理：

- (1) 不動產開發信託。
- (2) 資金信託。
- (3) 續建機制。
- (4) 同業連帶擔保。
- (5) 商業團體辦理連帶保證協定。
- (6) 其他經主管機關同意或審議通過之方式。

2. 請都更中心依法說明具體方案。

(六) 事業計劃書列有信託管理費用 350 萬元，該項費用是否與風險管理方案有關，請詳予說明。(例如，土地、工程款及預收款皆會交付信託嗎?)

(七) 建請同意私地主全程參與或列席各項會議，包括：事業計畫核定階段及權利變換階段之幹事會、聽證會及審議會等重要會議。

說明：

1. 本案私地主戶數非常少(僅 9 戶)，參與各項會議並無參與人數過多之疑慮。

2. 都更程序應秉持公平、公正、公開精神，並廣納各方意見，

同意私地主參與各項會議有助於達成良性的互動。

- (八) 事業計劃書中有關「公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則，第二點:更新後之分配使用原則」之敘述簡略不明，建請都更中心補充資料詳細說明之。

說明:

1. 根據 108 年 01 月 30 日修正之都更條例第 36 條規定，都市更新事業計畫應視其情形，表明下列事項：…十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
2. 請都更中心補充資料詳細說明之。

- (九) 建請以對私地主權利價值評估最有利者，做為領銜估價師之決定原則；並公佈三家估價師之估價報告及評選領銜估價師之選取理由。

說明:

1. 希望市府及都更中心能夠以人民利益為優先考慮；也避免實施者藉由拉低總銷金額，提高共同負擔之百分比。

- (十) 擬申請之容積獎勵項目及額度經過審議後可能有所調整，若有增加或減少的情形，建請計畫書應載明處理方式。

說明:

1. 都更中心多次表示目前建築設計是以容積獎勵 29%為基準。但計畫書申請容積獎勵達 33.16%。
2. 如果都更審議通過 33.16%之容積獎勵，建築設計、總銷坪數及共同負擔是否會修正？

- (十一) 建請都更中心說明共同負擔費用中編列廣告銷售管理費 6% (30,188,189 元)之目的為何？未來將提供何種服務？

- (十二) 煩請稅捐稽徵單位說明私地主於都更後，持有房地產或出售房地產(包括:立即出售或二年以後出售)之租稅負擔，並請提供案例及諮詢窗口。
- (十三) 提請詢問本都更案私地主需簽訂幾份法定文件及簽定時間?(例如:事業計畫同意書，權利變換意願調查及分配位置申請書等)目前事業計畫書並未記載簽訂時間，請補充說明以釋疑。
- (十四) 提請詢問本案是否歸屬台北市政府都市更新 168 專案?都更中心曾對私地主表示，公辦都更案皆屬 168 專案，建請明確說明。
- (十五) 建請都更中心說明既有房屋貸款處理原則。請都更中心說明本案各私地主既有之房屋貸款應如何處理?是否會由本案未來之信託銀行一併轉貸?
- (十六) 建請都更中心說明未來投資人徵求辦法。都更中心多次表示本案未來將徵求投資人。請具體說明可能之投資人資格(例如:資產管理公司、建商、營造商、壽險公司或其他)及參與之方式(僅出資還是包含建造在內)。
- (十七) 請都更中心說明都市更新契約違約處理方式。(參考新北市提供之都市更新契約注意事項參考版)。
- (十八) 根據「臺北市政府所屬各機關辦理公聽會應行注意事項」，公聽會後做成會議紀錄放在網站上及公開陳列，另外執行機關於會後三十日內作成報告書，納入參與人員陳述意見內容及機關處理情形，並說明意見採納情形及未採納之原因。我要求會議紀錄，是因為實施者在 109 年 6 月召開自辦公聽會後未收到會議紀錄，希公聽會應請處理事項規定的政府單位都能做到。。

三、所有權人—陳○君(367、367-1 地號土地；1862、2235 建號)
(現場登記發言)：

- (一) 我是臨沂街 6 巷 ○ 號，目前是一個 3 角的店面。現在新蓋的大樓店面會往內縮，寬度會變窄，更新後又規劃為 2 個店面，我有寫一份不會接受的申請書。
- (二) 賀小姐講的很有道理，也是住戶的心聲。
- (三) 我的是 1 個店面，更新後內縮變窄是可以認同的，是無法接受更新後規劃為 2 個店面。

四、公有土地管理機關—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 本案請實施者配合修正事項如下：
 1. P13-5 營建費用請補充營建工程費用估算表。
 2. P13-1 鑽探費用超出提列標準，請檢附合約影本佐證。另附 46 附 47 頁碼錯置，請修正。
 3. P13-2 都市更新規劃費請補充計算表。
 4. P13-2 估價費用請補充計算表。
 5. P13-2 合法建物及其他土地改良物拆遷補償金額後續請依權利變換實施辦法第 25 條規定評定，其補償額度準用都市更新條例第 50 條規定，委任 3 家以上專業估價者查估後評定之。
 6. P13-2 地籍整理費請補附合約影本。
 7. P13-2 樹保費用請檢附合約影本佐證。
 8. P13-4 承攬契據之印花稅請以扣除營業稅後金額計算。

9. P13-4 讓售不動產契據印花稅，請實施者補充因折價抵付實際獲配土地面積及房屋面積如何計算，另房屋評定現值計算單價有誤，請修正。
10. P13-3、P13-4 人事行政、風險及銷售管理費以上限提列，請酌降，後續並提請審議會審議。
11. P13-3 營建工程管理費請補充計算說明及合約影本，並請釐清與人事行政管理費合計後是否逾其費率提列上限。
12. P13-3，公有土地不辦理信託，信託管理費請扣除公有土地部分並依提列總表規定折半計算，後續並請檢附合約佐證。
13. P11-1 選配原則車位規定選配機械車位以上下車位同時選配為原則不符一般使用需求，請實施者說明機械車位停放方式，並檢討修正車位規劃。
14. 案內本府分回低樓層空間奉准規劃區民活動中心，另刻研議簽辦其他公務用途，後續請實施者配合本府需求調整建築規劃。
15. 請考量使用性檢討部分住宅格局規劃。
16. 表 13-4 現金流量表，其中「稅後現金流量累計」金額不得為負數，請檢視修正。

五、幸市里里長-林禎吉里長：

- (一) 主持人、專家學者、都更中心、各位同仁及鄉親，大家早安，大家好！都更是好事，郝市長有一個閒置空地再利用計畫，羽毛球場是當時提出認養的，我擔心臺北市土地有限，里民沒有活動空間，本次由市政府公辦都更，是一個好事。

(二) 市長有核准更新後 2 樓作為活動中心，活動中心會由區公所管理，需要登記、管理、繳費；地下室停車位會由管委會管理，安全問題請大家放心，會管理的很好，謝謝各位。

六、所有權人—陳○耀（365、365-1 地號土地；724 建號）（現場登記發言）：

(一) 我想確認一件事，如果對於都更中心回覆不滿意，該如何處理？能否再要求都更中心回覆一次？

七、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心（呂佳音專案規劃師）：

(一) 財政局所提意見中所需要補充的費用計算式、表格及合約影本，將於之後補充於報告書內。

(二) 有關於估價的部份，本案目前事業計畫階段僅有一家估價師，將來會依規定再抽選二家估價師，所以權變計畫時會以三家估價師，抽選時會邀請地主到場，並依照總銷金額最高者遴選為領銜估價師，於權變計畫時會以領銜估價師的數值為主。

(三) 有關承攬印花稅，本案於計算印花稅時已扣除營業稅金額。

(四) 有關營建工程管理費，本案採提列總表規定提列，人事費用合計後沒有超過提列上限。

(五) 有關公有土地的信託費用將依照提列標準進行調整，現金流量表中的金額也會進行修正。

(六) 有關公有財產處理方式，在辦公室的部份正在詢問相關進駐單位需求，至於其他的部份目前正在討論中。

(七) 有關廣告銷售管理費 6% 為實施者分回房地後將房屋進行銷售時的成本，因此是列為成本內的。

- (八) 本案事業計畫沒有跟私地主簽定法定文件。
- (九) 公辦都更的速度會比一般的速度更快。
- (十) 本案目前為事業計畫審議階段，於階議期間會做投資人的遴選作業，所徵求的投資人將會是建商或是營造廠的投資人來進行興建。

八、實施者—財團法人臺北市都市更新推動中心(胡良誠(副組長))：

- (一) 都更中心為市政府 100%出資成立的財團法人，與其他一般的私人建商擔任實施者最大的差別是，如果後續在資金的部份有問題，一般建商民間的可能會沒有資金可後續續建，所以為了保障私地主而有後續續建的機制。中心擔任實施者是徵求投資人，若所徵求的投資人資金有狀況，中心仍可持續運作去尋找下一個投資人來做興建，所以不用擔心都更中心倒閉或是興建到一半資金發生危機無法續建，這也是公辦都更與一般民間公司最大的差別，以上做簡單的回覆。

九、學者專家—唐委員惠群：

- (一) 剛地主提及貸款問題，信託不牽涉貸款移轉，不一定要移轉銀行，貸款可以繼續保留。
- (二) 地下室 1 樓的使用面積，倘有約定專用證明，建議提供書面證明給都更中心。
- (三) 本案目前是在事業計畫階段，進行建築規劃設計審議；有關估價部分會在權利變換計畫階段，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- (四) 有關 1 樓店面的部分，改建後受限於建築法令，如建蔽率、公設、車道等，是老舊公寓沒有的，相信在建築師專業合法

之下，能盡量滿足地主需求。

- (五) 提醒都更中心，修法後的都更條例應載明風險控管機制，因本案已提撥不動產信託開發費用，以順勢解決風險控管機制問題。
- (六) 有關財政局提及車位選配問題，倘車位為上下獨立分開，建議一戶一車位；倘車位為連動性，建議於選配原則載明，以免誤會。
- (七) 本案左邊辦公室獨立進出口約定為共用部分、逃生梯區隔，建議實施者再行檢討。
- (八) 本案土地使用分區為商業區，建議建築師於計畫書補充說明未作商業需求之用途。

十、臺北市都市更新處一邱股長于真：

(一) 就賀小姐提出的疑問做回應：

1. 本案於公展結束後會進入實質審議的階段，實質審議(包含幹事會、幹事複審會議及審議會等)是收斂關於建築設計、財務計畫、估價等內容，原則上不會主動發文給地主，若您有參加意願，後續會發文給土地所有權人陳教授列席參加。
2. 公辦都更與 168 專案同為市府優先審議、排會之優先案件。
3. 有關事業計畫財務計畫中提列費用，請參考「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」。
4. 廣告銷售管理費的說明及定義為：「實施者(或共同投資人)為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用(變現成本)，採「包銷方式」，即包括廣告、企劃、及銷售等成本費用。」，

實施者依費用提列總表規定提列，並經審議會審議通過為準。

5. 有關公聽會會議紀錄會將於更新處網站公開，您的意見會要求實施者納入計畫書回應綜理表內。

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（上午 10 時 22 分）