

凱泰股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段二小段 871-13 地號等 4 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 6 月 15 日(星期一)下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市興雅區民活動中心 A 教室

(臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓)

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：侯鈞鑑代

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，歡迎大家來參加由凱泰股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段二小段 871-13 地號等 4 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遲委員維新。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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—林○言（897 地號土地）：（現場登記發言）

- （一）本案原來是以權利變換方式送件，且同意比例達 100%，然都市更新容積獎勵辦法修正後，為爭取較高的獎勵額度故才想改為協議合建方式送件，然尚有一戶住戶尚未簽署，故僅能採部分合建及部分權變方式送件，故無法爭取協議合建獎勵，希望尚未簽署之住戶能儘快簽署。
- （二）另本案建物屬列管高氣離子建物，住戶均已全部搬離，也希望主管機關能協助加速本案審議速度。

二、所有權人—周○如（897 地號土地），（由方圓法律事務所涂成樞律師代為宣讀）：（現場登記發言）

- （一）本件係依當事人周○如之委任意旨辦理。
- （二）茲據上開當事人來所委稱：「本人參加「擬訂臺北市信義區吳興段二小段 871-13 地號等 4 筆土地都市更新事業計劃及權利變換計劃案」，日前得知臺北市政府以府都新字第 10970075882 號函，公告該案於民國（下同）109 年 6 月 15 日舉辦公聽會。以下謹提出本人就本都更案之意見。
1. 請就公設比率計算書圖提出說明。
 2. 本人曾經質疑，凱泰公司提出之『簡報資料』第 12 頁提及『占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置』伴隨政府之獎勵而來，惟未見於共同負擔費用中提列，『檢核報告』亦未提及。其獎勵具體金額及影響為何，未見凱泰公司進一步說明。應強調者，在於占有他人違章之成本負擔，若無法爭取獎勵，應由實施者自行吸收，不應列入共同負擔之中。
 3. 本人前於民國（下同）109 年 3 月 9 日接獲凱泰建設股份

有限公司（下稱凱泰公司）109年3月6日凱泰1090306號函部分：簡報資料所示更新後總價值與共同負擔費用之金額均與凱泰公司於109年2月6日所提供檢核報告所載金額完全不同，導致本人應受分配權利價值亦隨之變化，就此，凱泰公司應詳細說明之。

- (1)更新後總價值：凱泰公司109年2月10日『擬訂臺北市信義區吳興段二小段871-13地號等4筆土地都市更新事業計劃及權利變換計劃案評估案檢核』（下稱『檢核報告』）第2頁關於此部分之記載，金額為1,981,152,122元。惟『簡報資料』第18頁之記載卻為1,985,446,166元。增加4,294,044元，原因不明。
- (2)共同負擔費用：『檢核報告』第2頁關於此部分之記載，金額為664,785,224元。惟『簡報資料』第18頁之記載卻為687,301,783，暴增22,516,559元。經詳細比對『檢核報告』（附錄二事業計畫4.財務計畫）與「簡報資料（第14頁）之財務計畫（共同負擔費用部分）：
 - A. 重建費用：『檢核報告』原為409,070,653元，『簡報資料』則變為405,981,710，減少3,008,943元。
 - B. 相關申請建築容積獎勵所支付費用『檢核報告』原為8,636,166元，『簡報資料』則變為30,226,581元，增加21,590,415元。
 - C. 貸款利息：『檢核報告』原為17,994,568元，『簡報資料』則變為18,663,748元，增加669,180元。
 - D. 稅捐：『檢核報告』原為5,386,667元，『簡報資料』5,416,924元，增加30,257元。
 - E. 管理費用：『檢核報告』原為159,237,570元，『簡

報資料』則變為 162,553,220，增加 3,315,650 元。

F. 以上調整原因均不明，除造成共同負擔費用暴增 22,516,559 元之外，共同負擔比例亦由『檢核報告』之 33.48% 提高至『簡報資料』之 34.62%，增加 1.14%。

(3) 基於上述，本人應受分配權利價值由『檢核報告』之 26,161,981 元(最後頁)變為『簡報資料』(第 19 頁)之 25,715,933 元，短少 446,048 元。

(4) 另『簡報資料』第 12 頁提及『占有他人土地之舊違章建築戶之補償與安置』伴隨政府之獎勵而來，惟未見於共同負擔費用中提列，『檢核報告』亦未提及。其獎勵具體金額及影響為何，均有待凱泰公司進一步說明。

4. 109 年 3 月 9 日凱泰字第 20200309 號函部分：關於更新後總價值與共同負擔費用均有變動，尤其『簡報資料』之『財務計畫』單單『參、相關申請建築容積獎勵所支付之費用』一項，竟由『檢核報告』之 8,636,166 元，變為 3,0226,581 元，增加 21,590,415 元，恐非『誤植』一語可以涵蓋，究以何者為是，原因如何，均有令實施者再行解釋之必要。

5. 以上問題，經本人委任貴大律師去函後，凱泰公司僅以凱泰字第 20200313 號函回覆後續相關數據以審議會審查通過之數字為準云云。惟若凱泰公司不能就相關數據確定以供地主檢視，又如何能夠於審議會前正確聚焦討論其合理性？凱泰公司此等態度，令人難以信任，自應進一步提出說明，方為正辦。

6. 綜上，委請 貴大律師將上情去函臺北市政府都市更新處，並請於 109 年 6 月 15 日公聽會上明確表明以上意見

為荷系爭都更案實施者凱泰公司，表明上開問題，請凱泰公司逐一說明為荷。」等語前來。

(三)爰代為函達如上，請 貴公司查照。

三、所有權人-財政部國有財產署北區分署(書面意見)(主持人代為宣讀)

(一)依貴府 109 年 5 月 28 日府都新字第 10970075883 號函辦理。

(二)財政部 106 年 6 月 2 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)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：1. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(三)更新單元範圍內涉本署經管同小段 871-13、871-14 地號國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積 29 平方公尺，占更新單元總面積 1,364 平方公尺之比例為 2.13%，本案國有土地採權利變換方式實施，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 46 條第 3 項第 3、4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都

市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請實施者將前述規定及國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

(四) 旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫案，茲提供本分署意見如下：

1. 本案容積獎勵(不合容積移轉及其他容積獎勵)達49.99%，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。
2. 本案共同負擔比例 34.62%，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。
3. 本案國有土地比例 2.13%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
5. 本案更新單元土地使用分區屬「第三種住宅區」，容積率為 225%，依權利變換計畫書第 10-3 頁所載，本署經管國有土地更新前土地權利價值比例為 1.54%，不及該筆國有土地占更新單元法定容積比例 2.13%，事涉都市更新估價，請實施者說明及提高國有土地更新前權利價值，以維國產及全民權益。

6. 另本案範圍內本署經管同小段 871-13 地號等 2 筆國有土地之持分皆為全部，惟事業計畫書圖 3-1 更新單元公私有土地分布圖標示為國私共有土地，爰請實施者釐正，以符實際。

四、所有權人—臺北市政府文化局(書面意見)(主持人代為宣讀)

- (一) 依據本府 109 年 5 月 28 日府都新字第 10970075883 號函辦理。
- (二) 本次函詢範圍如下：
 1. 土地：信義區吳興段二小段 871-13、871-14、884-5、884-6 地號等 4 筆土地。
 2. 門牌：信義區吳興街 600 巷 76 弄 129、131、133、135、137、139 號。
 3. 建號：無建號登記。
- (三) 查旨揭範圍內建物非本局公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (四) 另未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見其文化資價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

五、規劃單位—一心不動產管理顧問有限公司 洪先生○○

- (一) 本案目前設計公設比率約為 31.9%，詳細計算圖面可參閱事業計畫書圖 19-26 共專有圖說。
- (二) 本案地上建築物，屬程序違章建築物，本案第一次送件時將其列為舊違章建築物並提列安置成本，但在是否屬舊違章的認定上，經相關主管機關函覆確認，本案建築物確屬「合法建物」，故本次亦無提列違章安置成本，仍有提列合法建物拆遷安置成本，惟其安置費用標準不同於違章建物。再者，若本案建物屬違章建物，恐無法爭取海砂屋獎勵，對於現住戶而言不見得有

利。

(三) 當初跟周小姐相關說明，是以本案 100%協議合建方式實施都市更新，可額外爭取 5%之協議合建獎勵，原先提供之權利變換相關數據係以協議合建方式進行估算；因尚有一戶不同意，故僅能以部分協議合建及部分權利變換方式實施，然為補足原先協議合建之 5%獎勵，本案改採捐贈更新基金方式補足該短少獎勵，捐贈更新基金數額約為兩千多萬元左右，主要是獎勵項目的差別才會延伸出這些費用出來，本案共同負擔費用之提列都是以臺北市相關的標準提列來作舉列，未來審議會審查若有不合理會依審議會意見作修正。

六、學者專家—遲委員維新：

本案地上建物屬於海砂屋，有關海砂屋之重建一直是大家很關心的議題，可惜本案尚無法取得 100%同意。且雖然本案採部分合建及部分權利變換方式實施，但還是必需走完整的權利變換程序，所以相關費用之提列還是會有專家學者以及主管機關來把關，建議尚未簽署之土地所有權人還是可以先簽署同意，且後續仍有公聽會、聽證會等發表意見的程序，如有相關意見仍可於該程序中表達，該意見會列入紀錄做為審查的參考，且本案已完成房屋選配，有利於技術上的審查，請大家放寬心，並且預祝本案順利。

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 10 分）