

國聚開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 579 地號等 42 筆(原 45 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 11 月 6 日（星期三）下午 4 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區景行區民活動中心

（臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 6 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） 記錄：吳秀娟

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國聚開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬慶段二小段 579 地號等 42 筆(原 45 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蔡欣沛，今天邀請專家學者是現任本市都市更新審議會委員簡委員裕榮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 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、所有權人發言要點：

一、所有權人—黃○登（618 地號土地）（現場登記發言）：

1. 本都更案更新後預估的房屋單價為 56 萬元/坪，我認為更新後的房屋估價太低，景美地區 12 年的老大廈，實價

登錄也要每坪 56 萬，希望能調整成景美地區新房屋的市價。實施者的成本包括工程費用、權利變換費用及管理費用等是固定的，如更新後的房屋估價太低，扣掉實施者成本之後，地主所能分回的房屋會變少，對地主很不利。

2. 假設有住戶認為分回房屋太小，想要貼錢給實施者換更大的房屋，實施者必然不願意，因為實施者可以對外賣更好的價錢，對地主也很不利。

二、所有權人—劉○誠（606、607、608 地號土地）（現場登記發言）：

1. 有關 1 樓的陽台或平台，本人有詢問建管處，其最新的法令表示該陽台或平台均不能補登，故本人的拆遷補償費至少減少 50 萬以上，陽台跟平台在建築法令上實施有很多階段，本棟建築物於民國 56 年完成，從陽台不計算建築比例，演變至今只能規劃 10%，最近營建署解釋令說 1 樓陽台若無陽台「構造」行為，不能稱之為陽台，也不能登記，但若用最新的營建署解釋令，來規範本棟 56 年的舊建物的 1 樓平台，因不符構造要旨不能補登，造成無法領取拆遷補償費，這部分是由市政府補償？這就像以清朝的劍去打明朝的官，本人覺得非常不合理，市政府要給我們明確的答案，這是屬於法令制訂的疏失，需要補償給我們。
2. 請問本案臨景福街 1 樓規劃的挑空設計是否有計入容積？此部分做挑空設計，使用效益不大，未來是否能納入公共設施？
3. 本案屋頂層公共設施，目前僅看到簡略的綠化，因參考其他建案，有許多喬木、烤肉設施或晒衣場等規劃內容，是

否請實施者納入考量。

4. 請問本案提列印花稅部分，目前是否可取消或依現行法令做補正處理。

三、所有權人—許○瑩(許○代) (616 地號土地) (現場登記發言)：

1. 本人是才剛買房屋的所有權人，對本案不是非常瞭解，故請教本次公聽會召開完畢，本人是否有資格參與權利變換分配，另外未提出選配申請也是用分配房屋處理，這部分办理流程比較不清楚，再請實施者說明。
2. 目前是否已辦理信託作業？
3. 民國 100 年時已表達同意的都更戶，是否已和實施者達成相關協議與分配內容？

四、所有權人—朱○維 (603、610 地號土地) (現場登記發言)：

本人是現住戶，報告書內提到很多都更對於地區里民及政府的效益，但很多原地主無法在更新後住回原地，因為沒錢貼給建商，希望於權利變換階段，除公平之外，合請合理下建商願意讓利，讓原地主能留在原地居住，為自己而都更，而非為鄰里而都更。

五、所有權人—朱○松(朱○代) (596、614 地號土地) (現場登記發言)：

本人朋友也是從是都更行業，他表示能成就一個都更案是非常困難的，所以本人認為這次都更是一個很難得的機會，很多鄰居的長輩年紀都很大了，電梯設備非常重要，希望審議委員可以幫忙爭取雙方利益兼顧，有新房子住，不要再拖長本案更新時程。

六、所有權人—黃○琳(周○原代)(596、614 地號土地)(現場登記發言)：

1. 本案 1 樓規劃多為硬鋪面設計，若未來做中庭花園設計可能會需要很大的調整，目前沒有細部設計，希望未來有細部設計可以提供討論。
2. 1 樓沒有商業空間規劃，室內規劃整個大門廳設計也是很奇怪的設計，請教實施者的設計意象為何？
3. 請問規劃樓層高度為何？
4. 請問參與權利變換時，應分配價值的遊戲規則為何？

七、所有權人—臺北市政府財政局書面意見(579-1、590 地號土地，書面意見承辦代為宣讀)：

經檢視事業計畫書內容，本局意見如下，請實施者配合修正與說明：

1. 第拾肆章拆遷安置計畫：
 - (1)依事業計畫第 5-14 頁建築物使用現況，案內包含一棟 2 層加強磚造樓房，惟事業計畫第 14-7 頁，表 14-3 合法建築物拆遷補償費用計算均為 4 層樓建築物，請釐清。另騎樓、陽台及有建物登記之平台是否按實際拆除面積以重建單價 50%計算，亦請一併釐清。
 - (2)事業計畫第 14-6 頁，請補充拆遷安置費用租金標準佐證資料(如網站截圖)。
 - (3)房屋之拆遷補償費依據修法前都市更新條例第 36 條第 2 項規定，係因權利變換而拆除或遷移者。表 14-5 國防部所有之建物 18 戶房屋現況已拆除作為停車場使用，故其拆除原因非因權利變換，該拆遷補償費 19,230,218 元請予刪除，以該費用為計算因子之相關

費用請一併修正。

2. 第拾伍章財務計畫：

- (1) 事業計畫第 15-3 頁，表 15-3 與表 15-2 工程總價金額不一致，另表 15-3 欄位三管理費用計算金額非合計(1)+(2)之 10%，請釐清修正。
- (2) 事業計畫第 15-3 頁，表 15-4 建築設計費 6000 萬以上計算金額誤植，請修正。
- (3) 事業計畫第 15-4 頁，表 15-5 公寓大廈管理基金估算表，總樓地板面積及法定工程造价誤植，請修正。
- (4) 事業計畫第 15-4 頁，鄰房鑑定費用計算有誤，請釐清修正並順修相關費用。
- (5) 事業計畫第 15-5 頁，計算自有資金貸款利率請依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日發布重要審議原則，以郵政儲金一年期定存利率以大額存款利率計算，另貸款利率年期請依近期審議案例以 3 年計算。
- (6) 事業計畫第 15-6 頁，本案公有土地比例高達 35.20%，人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費率皆依上限提列，共同負擔比達 44.5%，請調降。
- (7) 事業計畫第 15-6 頁及附錄-27 頁，公有土地不辦理信託，惟信託管理報價單之私有土地面積與事業計畫第 15-12 頁表 5-3 公私有土地狀況統計表之面積不符，請重新釐清刪減並提供費用提列相關證明文件。

3. 其他：

- (1) 事業計畫第 5-1 頁，同小段 581-1 地號國有土地誤植為市有土地，請釐清修正，另第 5-12 頁表 5-3 公私土地狀況統計圖請一併修正。

(2)事業計畫第 10-9 頁，表 10-4 計算法定工程造價之總樓地板面積不包含陽台面積，請釐清。

(3)事業計畫第 15-8 頁，表 15-7 現金流量表，部分稅後息後淨現金累計為負值不合理，請釐清修正。

(4)請實施者於計畫書內加註：

- a. 自本案完成產權登記且驗收完成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。
- b. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。
- c. 取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

八、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處（581-1、584 地號土地，書面意見承辦代為宣讀）：

1. 依本都市更新事業計畫書第 5-1 頁顯示，本處經管文山區萬慶段二小段 581-1、584 地號等 2 筆土地，其中 581-1 地號所有權應為「中華民國」，非「臺北市」，請予以修正。
2. 另有關同段 579-1 地號土地業已管變予財政局，爰擬請於計畫書第 5-16 頁，土地標示部分(色塊)一併修正。
3. 本次公聽會僅提供書面意見，本處不派員出席。

九、臺北市政府文化局(承辦代為宣讀)：

經查旨揭都更範圍有公有土地且其上有建物存在，依據文化資產保存法第 15 條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化

資產價值評估。」規定，請本案實施者查察基地內建物是否符合該條規定，倘涉及前揭規定，請檢附土地、建物清冊（含地號、建號、門牌、權屬、建物年期及其證明文件）、建物彩色照片（含各棟建物門牌、完整外觀四向）、相關歷史資料送本局，以利本局辦理後續。

十、景慶里里長—黃里長逢廣：

1. 本案基地未來更新後是景慶里的新指標，除了希望都更可以加速推動外，也希望各位住戶的權利價值能被估高一點、分配也能多一點，並期待能藉由本案帶動周邊環境的發展。
2. 為了提供里民更好的居住環境，請問本案國防部所持有的國有土地於更新後是否可提供里民活動中心？

十一、實施者—國聚開發股份有限公司（范軒副理）：

1 樓的使用空間，目前規劃作為大樓的管委會使用，如果住戶有其他使用構想，也歡迎再與我們討論，後續階段都可配合調整。

十二、規劃單位—丹棠開發股份有限公司（王敏先經理）：

1. 有關提供活動中心部分，國防部現階段是表達願參與分配，但更新後分回房地的用途尚未表態，後續於權利變換階段才會討論確定。
2. 財政局及新工處所提計畫誤植部分，後續會配合書面意見進行修正。另外租金補貼的依據，也會併同檢附於報告書中。
3. 文化局所提公有地及其上的建物是否有涉及文資法，經查範圍北側為國防部及少部分市政府持有之公有地，原地上物是屬於國防部眷舍，現況已拆除作為停車場使用，無公

有建築物。此部分會在報告書中回應說明。

4. 更新後平均單價偏低部分，因本案是以事業計畫報核日民國 100 年當時的市場行情進行概估，未來權利變換計畫階段會再依照評價基準日，重新由 3 家估價機構進行估價作業，屆時會更符合當時的市場行情。
5. 補充關於權利變換的流程說明內容，只要是本案更新單元範圍內的土地或建築物所有權人均可參加權利變換；另簡報所提未提出選配者是指所有權人的應分配價值大於最小分配單元價值，但未提出選配申請者，才會以公開抽籤的方式決定分配位置，這非屬不願或不能參與權變的範疇，在此向各位住戶更正。另多選部分，因權變會評估所有權人的應分配價值，再視所有權人的需求選擇分配之房地，而實施者也會規劃不同戶型，盡量符合所有權人的需求，但是若有多選坪數的情形，則依規定是以補繳差額價金為原則。
6. 1 樓陽台補登的議題，實施者會協助地主向主管機關釐清，而目前計畫的殘餘價值補償是依建物謄本上登載的面積計算。
7. 印花稅部分，本案財務計畫均依市政府公布之提列總表計算，未來如有相關規定會再配合調整計畫內容。
8. 應分配價值計算部分，係以更新後的總銷售價值扣除共同負擔費用所得之金額，再依照估價師評估更新前各所有權人的價值比例計算，可得出各所有權人的應分配價值。
9. 本案樓高部分，依目前建築規劃內容所載，1 樓高度為 4.2M、2 至 15 樓高度為 3.2M。

十三、 建築設計-呂建勳建築師事務所(呂建勳建築師)：

1. 本案屋頂綠化，依照現行審議的經驗，不建議設置喬木，後續階段會再提供更詳細的設計。
2. 1樓挑空部分，原先規劃也是希望不要回計到容積，至於是否設計半戶外空間，因考量周遭均退縮，故以挑高設計規劃中庭花園創造綠意，後續會盡量用機電空間去檢討，若多數住戶尚有其他意見，亦可再與實施者共同討論。
3. 本案1樓挑空設計是規劃到地下室，此設計對地下室採光較佳。另今日簡報呈現的綠化內容有限，1樓的設計，並非全屬硬鋪面，雖此區原是希望規劃為半戶外空間，但若住戶希望規劃作室內空間，後續可再與實施者討論，規劃單位會配合調整。

十四、 學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意願者及公聽會所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。
2. P. 6-2 頁建議增列 161 次、166 次、232 次都更審議會「調整範圍」審議情形。
3. 容獎部分
 - (1)△F1 涉及原容積高於法定容積，建議儘速辦理。
 - (2)△F5-1 建請補充說明。併釐清 1 樓圍牆位置與高度。
 - (3)增設停車空間容獎額度，建請於幹事會前與交通局確認。
4. 建築計劃部分
 - (1)P. 10-12 頁北向日照陰影圖，建議檢討修正。
 - (2)1 樓全部規劃為管委會使用，建議補充說明其必要性與合理性。
 - (3)1 樓植栽喬木部分，建議補覆土深度。

5. 財務計畫部分

(1)P. 15-4 頁水電費用參照「台灣自來水公司、大台北瓦斯公司」皆非本區供應事業機構，建請修正。

(2)稅捐建議依財政部 106 年規定核算。印花稅若財政部公告，審議會會做通案決定。

十五、 臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

有關更新後分回使用須尊重國防部意見，臺北市政府無法代為決定分回後的用途，故請實施者將里長意見納入報告書內容，後續視國防部決定辦理。

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（下午 5 時 8 分）