

潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 46-4 地號等 117 筆(原 116 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 2 月 6 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

陸、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 46-4 地號等 117 筆(原 116 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，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董妍均，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會蕭委員麗敏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 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

柒、與會單位發言要點：

一、所有權人及占用戶邱○宇(林○峻代)（78 地號土地）

(一) 有關本人於 104 年 3 月 31 日依實施者所定分配期間申請分配，遭實施者片面以不符合選配原則，排除本人申請分配。特此，提出下列意見：

1. 實施者僅提供產權登記面積不到 15 坪的 8 個單元給現地安置戶選配。15 坪的房子扣除共有部分後，可使用室內面積不到 10 坪，建築規劃不當，不符更新效益，也違反「台北市都市更新自治條例」第十一條規定。
2. 選配原則，現地安置戶須等合法建物所有權人選配後才能選，完全是不公平、嚴重侵害安置戶權益，請實施者依本人 104 年 3 月 31 日選配申請書選配內容載記權利變換計畫書。
3. 查臺北市都市更新通案審議原則，△F6 都市更新容積獎勵編號 5 第 3. 都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值。換言之，權利變換應由安置戶選配後，實施者以更新後總價值扣除安置戶實際選配價值後再扣除共同負擔費用，才是土地所有權人(含權利變換關係人)可分回的總價值。
4. 本更新案實施者權利變換未依前項審議原則辦理，在計算土地所有權人可配回的權利價值，顯然也是錯誤的數值。

(二) 以上意見，提交臺北市政府。

二、所有權人—汪○賢(104 地號土地)

(一) 我是代表我們家兄弟姊妹一起來發聲，這是母親留下約 16 坪的房子要由五個兄弟姊妹繼承，如果要選配房子就要貸款，且現在下一代也表示不希望住在這邊，所以由我代表他們發

聲不參與選配房子。

- (二) 有關選配房子，有每戶單價及地主的權值，但是沒有各項費用明細，如拆遷補償費等明細。
- (三) 有關租金補償費是以土地權狀還是以房屋權狀為補償依據；有些持有透天房子的屋主會覺得吃虧，因為去外面租屋會划不來。

三、所有權人一何○忠（76、76-1、77-1 地號土地）

本案耗時 10 來年，還要多久才能蓋？這段期間也不知道發生什麼事，希望能加速進行，謝謝。

四、公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 謹提供本分署意見如下：

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉獎勵）達 53.83%，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. 本案申請區外容積移轉額度占總法定容積 7.25%（容積移轉費用為新臺幣(下同)8,547 萬 5,217 元），請實施者提送下列資料：
 - (1) 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分，及申請容積移轉前後之差異比較。
 - (2) 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。

- (3) 容積移轉來源及成本說明。
 - (4) 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
3. 本案國有土地比例 28.77%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 45.98%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
 4. 本案提列特殊工程-逆打工程費用及制震工程費用合計達 5,902 萬 2,262 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
 5. 請實施者提供 3 家完整不動產估價報告書予本分署。
 6. 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。
 7. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

五、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)經檢視本次事業計畫及權利變換計畫(第 2 次公展版)，本局意見如下，請實施者配合修正及說明：

1. 本案提列逆打工程費用新臺幣(以下同) 59,022,262 元及制震工程費用 29,036,700 元，提請審議會審議。

2. 事業計畫表 14-2 拆遷補償費用計算，依表 5-5 建物完成日期，增建（土地改良物）應比照本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例按合法建築物重建價格 70%計算補償單價，請釐清修正。
3. 事業計畫第 14-11 頁，實施者與占有他人土地之舊違章建築戶達成協議現金補償者，請依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表規定檢具相關證明文件，後續並提審議會審議。
4. 事業計畫第 14-17 頁，表 14-8 現地安置戶實際安置面積價值明細表中找補金額計算金額有誤，請釐清修正並一併檢視權利變換計畫相關數值。
5. 人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費，均依上限提列，且共同負擔比例達 45.98%，請調降，後續提請審議會審議。
6. 本案辦理容積移轉稀釋土地持分所創造效益是否對土地所有權人較容積移入前有利，請實施者說明辦理容積移轉之必要性，並分析對土地所有權人之影響，後續提請審議會審議。
7. 請說明本府分配建物是否涉及以下情形，倘有是否已反映於估價：
 - (1) 中繼水箱位於本府所分配建物同一樓層或上下樓層，是否影響使用。
 - (2) 建物內有影響空間使用之設備。
8. 下列誤植處請一併修正：
 - (1) 事業計畫幹事複審-3 頁，財政局書面意見內容所載逆打

工程費用誤植，請修正。

- (2) 事業計畫第 14-11 頁，都市更新實施成本（不含銷售管理費及風險管理費）計算式中銷售管理費金額有誤，另第 14-12 頁占有他人土地之舊違章建築戶現金補償單價計算式數值與表 14-5 所載補償單價數值不符，請一併釐正。
- (3) 事業計畫第 15-9 頁，風險管理費各計算因子之總額有誤，請修正。
- (4) 事業計畫第 15-11 頁，土地所有權人更新後應分配權利價值計算因子中，現地安置戶實際安置面積價值數值誤植，請修正。
- (5) 權利變換計畫第 12-1 頁，土地所有權人平均共同負擔比例計算式之平均費用負擔比例誤植，請修正。

六、公有土地管理機關—臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)：

旨揭更新案單元內涉及本處經管之本市中正區永昌段四小段85-17地號國有「道路用地」土地，業已於104年6月24日北市工新配字第10465532100號函原則同意依都市更新條例等相關規定辦理，有關本府訂於109年2月6日上午9時30分舉辦第二次公聽會本處不派員與會。

七、實施者—潤泰創新國際股份有限公司(李安憲協理)

- (一) 有關代表邱先生提的問題先做回應：邱先生持有之單元內土地面積相當小故應分配價值較低（不到 40 萬），本案選配原則雖訂有正負 10%的找補但並不是沒有空間，若超選的部分不要太多只要與實施者達成協議，我們也是同意其選配，另占用戶部分的應分配價值不到 2000 萬，其選配之單元價值

卻高達 5500 多萬，故實在超額選配太多；不過也請代表之發言人留下聯絡方式我們還是會持續協調。

- (二) 有關汪先生之提問：租金補貼部分是以建物的權狀面積計算，這也是符合一般市場上的計算方式；另拆遷補償費部分原先是讓各位地主合併至更新後找補，所以原先看到的找補金額都是含拆遷補償費，但現依法令之規定及審查，拆遷補償費將額外發放，也就是現在看到的找補金額將額外再領取拆遷補償費。

這次變更對各位住戶是好的，另外像營業稅也依審議原則計算共同負擔，未來住戶也可以免除對開發票營業稅之費用。

- (三) 有關何先生提問之進度，本案 104 年 5 月 25 日報核，因為都更是個很繁雜的程序，只要有需要配合市府的進度我們都會全力配合，我們也有案子經歷 7 年才核定，希望本案後續在市府協助下可以盡快完成。

八、**規劃單位-邑相更新規劃股份有限公司(田嘉芸襄理)**

有關公有機關意見本案誤植之處將作修正，另國產署之意見先前多已提過，報告書回應表皆有載明，這次同樣會再做補充說明。

九、**臺北市都市更新處—董股長妍均：**

更新處回應有關程序部分，都市更新條例有訂定相關法定程序，市府皆依法定程序辦理。剛實施者提及某一個更新案長達 7 年的審議程序，應視個案的難易程度及案情做比較，在此澄清，避免造成民眾不正確資訊。另外審議時程部分，剛實施者簡報提及本次申請 107 年 12 月 10 日公劃更新地區時程獎勵，故重行公開展覽程序。因此除市府審議時程外，也包含實施者變更計畫內容及補正計畫書之時程，故審議程序長非僅屬市府之責任，在此說明，關於後續加速審議時程市府

會依法協助。

十、學者專家—蕭委員麗敏：

(一) 計畫書中實施者提及本案先前有其他的整合者，承諾要給地主一定的面積，為了保障地主的權利及補足面積，故申請容積移轉，會較一般更新案多一個容積移轉審查程序，整個案子時程也較長。如實施者所言持續與地主保持良好的互動，關於進度的部分，也能和地主持續做最新進度的報告。

(二) 以下是給規劃團隊的建議：此案為重行公展的案子，並非新案，故建議有一些內容可以寫得更清楚，在審查部分問題越少，讓委員越了解案情，加速審查進度。

1. 有關同意比例問題，本案有產權細碎的問題，建議規劃團隊增加關於產權人數和面積比例的說明，降低後續審查的疑慮。
2. 本案適用舊制△F5-1，故需著重公益性說明。另在容積移轉部分建議補償面積和供人行步道留設面積要有清楚圖示及公益性說明，有助於爭取較高的容積獎勵。
3. 有關程序部分，此案為重行公展的案子，因審查程序中會有相關局處、幹事給予的意見，建議規劃團隊核實完成修正，會加快後續的審議進度。
4. 有關共負比部分，本案重行公展時共負比增加，但是地主實質分配也是增加。建議對地主說明時，用文字清楚說明對於地主增加的權益；另外因本案有申請容積移轉建議再依審議通案原則補充其效益。
5. 最後建議地主與實施者保持聯繫，若有相關的問題即刻提出，

不必等到有法定會議時才提出意見。

捌、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，另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。今天公聽會謝謝各位的參加。

玖、散會（上午10時21分）