

# 嘉興發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區奇岩段三小段 1-1 地號等 11 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 3 月 27 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區（臺北市信義區市府路 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：黃映婷<sup>代</sup>

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由嘉興發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區奇岩段三小段 1-1 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，我是今天會議的代理主持人，目前任職更新處事業科，今天邀請專家學者是蕭麗敏委員與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 分鐘事業計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

柒、與會單位發言要點：

一、所有權人—邱○子，蘇○祥<sup>代</sup>（88 地號土地）（現場登記發言）

（一）請教估價師提到基地裡有兩筆國有土地，分別是 89 地號

及 111-9 地號，因為目前這兩筆國有土地估出的價值，地號 89 這筆土地的現況是水溝，臨公館路只有 1 米寬；111-9 地號目前是畸零地，為現有巷道作為通行使用，不知道為什麼更新前估出來的價格會比我們 88 地號的價格還高，請估價師說明。

- (二) 事業計畫中住戶拆遷補償的補貼，補貼單價似乎與事業計畫的單價不符，請確認。
- (三) 事業計畫在送件時的獎勵值是 34%，核定後變成 31%，請說明讓我們了解折減的原因。
- (四) 有關現行臺北市公辦都更房屋結構防水的保固年限，一般能夠設定提高到五年，本案是否能夠比照辦理，將年限從兩年提高到五年。

## 二、所有權人—周○乾（88 地號土地）（現場登記發言）

我看到計劃書中有寫到擔保債權金額 84 萬，然後是台灣銀行，但我目前沒有任何貸款，這筆是什麼意思？請說明。

## 三、所有權人—周○華（96 地號土地）（書面意見，承辦科代為宣讀）

1. 基於 2019 年 1 月 30 日修正公布的「都市更新條例」內容，內政部當日通過「都市更新權利變換實施辦法」修正草案，新增公開、隨機選任估價者的機制，增加地主參與指定估價者，確保都更公信力，並解決補償金無法發放的問題。於 108 年 8 月 19 日下午 2 點權利變換公聽會上，個人建議採用此條例，更有公信力，結果有出席委員答覆，說這樣做是嚴重違法？！採用有利於參與都更者的權利變換方式盡然是嚴

重違法之行為，個人難以認同！請北市都委會說明之。

2. 本宅屬於台北市北投區公館路路邊的透天二樓店面，為虛擬比準地中 96 地號，經評估價格，竟然輸給後棟公寓地號 86 的土地價格，有違業界及市場常規之估價及觀感，敬請北市都委會鑒核，確保地主的權利及利益。
3. 針對大家住戶最關心的建築安全議題，考量並使用系統化之工法，建造更加安全的房子、提供建築安全履歷以讓大眾檢視，讓大家都能住的安全又安心，而住戶勢必也能看見建築團隊的用心，所以於 108 年 8 月 19 日下午 2 點權利變換公聽會上，個人建議都更之建物應採用建築安全履歷，結果得不到回應及討論，呈請北市府應該督促都更業者選擇經由「建築安全履歷協會」認證之“施工過程品質透明化紀錄”的「建築安全履歷」建案，使參與都更的住戶對於建築看不見的地方更加了解與安心。
4. 於 108 年 8 月 19 日下午 2 點權利變換公聽會上，個人提出本都更案的建築物之第十層樓平面圖上 A1 及 A2 面對公館路的陽台及雨遮都是牆壁嗎？圖面之繪圖顯然有錯，當場實施者也承認有錯，結果將於 109 年 3 月 27 日下午 3 點舉辦的權利變換公聽會內之參考資料之第十層樓平面圖，仍然未改正，錯誤依然存在。建築設計圖上的錯誤盡然可以存在這麼久的時間，都沒有被相關人員發現，實在匪夷所思，這樣的建築藍圖設計之品質，如何讓人相信建物的品質，這樣的建築團隊如何讓人放心。懇請北市府採取必要的措施，確保都更建物之品質及住戶住的安心。

5. 於 108 年 8 月 19 日下午 2 點權利變換公聽會上，實施者催促都更案的住戶選屋，可是並沒有提供室內隔間及空間的詳細尺寸圖，更沒有告訴大家公設比？如何讓住戶可以選取適當的房子及規劃房間的擺設，減少建築物完成後，交屋的糾紛，懇請北市都委會要求實施者提供室內隔間及空間的詳細尺寸圖，並公告此建物最高之公設比，讓住戶重新檢視其所需。
6. 基於以上的問題遲遲無法解決，本人被迫決定不參與權利變換分配，領取現金補償，若此補償金是以更新前土地權利價值為準，那更新前土地權利價值評估納入容積率當作評估之要素，是錯誤的做法，它只能被用於更新後土地權利價值評估之用，懇請北市都委會基於保護土地所有權人之權益，給予指導糾正
7. 本人所居住之大樓因社區共同管道間未完全封閉，常見樓層飄來異味揮之不散，香港日前也傳出肺炎病毒疑似透過共同管道，上下樓層傳染，因此建議此都更案應該有當層排放設計、管道間逐層封閉的建築方式。當層排放是替衛浴空間規劃獨立排風管，直接在當層拉到室外排放。管道間逐層封閉的設計，則是將管道間每層均以混凝土阻絕，加上管道間牆確實密封，如此可達到室內防臭、避免病毒亂竄及火災時濃煙的煙囪效應，懇請北市都委會基於保護土地所有權人之居住安全，給予督導。
8. 由於本人所居住之大樓因社區消防系統與給水系統未隔離，以至於屢次發生操作不當或設備故障，造成消防液注入飲用

水，讓大樓住戶的身體健康亮起紅燈，期望此都更之建築物完成後，無此問題。

四、財政部國有財產署北區分署(89、111-9 地號土地)(書面意見，承辦科代為宣讀)

- (一) 本案費用負擔提列地質改良工程費用新臺幣 979 萬 0,853 元，請實施者補充說明其內容並檢附相關審議會決議文件。
- (二) 本案費用負擔提列營業稅請實施者確依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號令釋編列。
- (三) 本案合法建築物補償安置費用於權利變換計畫書第 5-2 頁載明刪除實施者所有之建物，惟表 5-1 仍提列其所有之「公館路 255 巷 ○ 弄 ○ 號(○ 樓)」建物拆遷安置費，請實施者確認其合理性及必要性。
- (四) 本案共同負擔比例達 43.34%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

五、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(洪啟祥(估價師))

針對國有地問題，89 地號及 119-1 地號。89 地號的部分，以參考地形面寬面積做調整，現況雖是水溝，更新後水溝已廢除；119-1 地號，亦考慮其面寬面積做調整，現況巷道，更新後廢巷，依照相關都市更新相關的審議原則，更新之後不考慮既有巷道之因素。在本案地主提出的意見我們也做相關考量。也許地主有其他不同的想法，可以提請審議會或幹事會做審議審查。

關於公館路與公館路後側土地，公館路這塊雖是 133 萬/坪，公館路後側這塊是 148 萬/坪，是因為容積率 263%，高於法定容積 225%，若容積率回到 225%，價格大概 127 萬/坪左右，仍低於公館路 133 萬/坪地價，這位地主在上次公聽會已提出相關意見，我們這次再予以說明。

#### 六、 規劃單位—築璟都市更新有限公司(范植祥(負責人))

- (一) 有關拆遷補償費，我們都是按照原本事業計畫核定的數值提列，國產署所提該戶，為原住戶已經過戶賣給實施者，後續會依照權變審議最終結果而定。
- (二) 有關拆遷補償費單價的不同，經過查核，事業計畫核定報告書跟權變報告書所列金額總額一樣，單價不同係因事業計畫是每坪每月多少元，權變是每坪多少元，因單位計算不同之差異，在此說明。
- (三) 關於周先生他項權利的部分經查為周德興，由於送件時間是去年 12 月謄本狀況與現在可能不一樣，我們會去確認他項權利的部分是否有不同。
- (四) 有關建築安全履歷，會在請實施者與周先生說明；10 樓平面圖，有關陽台已做修正；選估的部分有關室內隔間、詳細尺寸、公設比也會請實施者再與周先生說明

#### 七、 建築設計—三大聯合建築師事務所(王裕程(建築師))

關於管道間是否可以作為排氣孔，會依相關建管相關規定設計。

#### 八、 學者專家—蕭委員麗敏：

針對地主提及之問題說明。本案是事業計畫及權利變換計畫分送的案子，事業計畫著重在建築設計，因事業計畫已核定，目

前是定案的狀態；而權利計畫階段，著重在權利價值。目前已委託三家估價師，後續由權變小組、審議會估價相關專家學者來審議三本估價報告書。地主所提到的問題，先前估價師已逐一說明土地地價差異之主要原因，目前容積與現有巷道有估價作業範本，原則上會依循估價作業範本做處理。估價相關委員會確認相關其估價作業是否符合規定，未來會由都更審議委員的意見做討論，並檢視報告書內容之合理性。

另外針對地主書面說明意見，已確認過當天出席的委員是我，我應該不可能說目前這個做法是違法的。我再說明一次，基本上在法令訂定後即適用新的案件，程序進行中的案件，法令會規定那些狀況下適用舊法。

以本案而言，在都更條例中規範的很清楚，108年2月1日以後的案子，事業計畫報核後就適用新的都更條例，新法公布前事業計畫已報核的案件就適用舊法規定，只要符合這個條件就適用舊法，法令規定非常明確，沒有模糊的空間，以本案而言是符合這個條件的，因此適用舊法，三家估價師依照舊法由實施者委任。

針對實施者的部分有幾個建議：

- (一) 簡報 28 頁，法令規定有實施者與出資者提供資金，但本案並無出資者，應為文字誤植，建議刪去出資者。
- (二) 有個住戶無表達意願也沒有繳回申請書，我們幫他抽籤完的結果經計算後剩餘 265 萬多元。根據本案的選配原則，每一分配單元以分配一車位為原則，搭配選配原則及該地主的剩餘價值，可能需要幫這位地主抽車位，以符合整體實際的狀況。建議實施者與該地主溝通協調，對於戶別、選配的車位是否有其他意見，使程序會更加完備。若仍不願意選擇，這個議題留到幹事會後討論。另外建議實施者說明 10 個無法參與分配的地主目前的

狀況，與他們確認過是否有合併選配的意願，將選配問題釐清，後續審議會更加順利地進行。

#### 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/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 37 分）