

保強建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段一小段 221 地號等 54 筆(原 47 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 5 月 17 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織會館(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 董股長妍均

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由保強建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區福和段一小段 221 地號等 54 筆(原 47 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三股股長(董妍均)，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會委員，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—臺北市政府財政局（268 地號土地）

（一）旨案本局意見如下，請實施者配合說明或修正：

1. 同小段 276 地號及 122 建號之管理機關應為臺北市中正區公所，請實施者修正。
2. 本案特殊因素增加之營建工程費用 97,920,000 元，請實施者說明合理性及必要性，並請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續並提審議會審議。
3. 建築設計費計算有誤，請實施者詳列計算式。
4. 建築相關規費及公寓大廈公共基金所列法定工程造價與表 10-5 不一致，請實施者修正。
5. 都市更新規劃費計算應不含都市計畫變更規劃費，請實施者修正。
6. 更新前測量費請檢具合約影本佐證。
7. 合法建築物拆遷安置費安置期間建議依 36 個月提列。另搬遷補貼非屬提列總表可提列之項目，請實施者刪除。
8. 本案提列都市計畫變更規劃費用 1,000,000 元，請附合約影本佐證。
9. 貸款利息之計算，請依本府都市發展局 106 年 10 月 25 日發布重要審議原則，自有資金應適用郵政儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算，請實施者修正。
10. 人事行政管理費、銷售管理費提列至上限，且共負比達 41.75%，請實施者予以酌降。
11. 本案載明擬辦理信託，是否提列信託管理費請實施者說明。

12. 請實施者於事業計畫加註如下：

- (1) 本案自完成產權登記且驗屋完成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。
- (2) 實施者應配合臺北市政府相關單位辦理驗屋等相關事宜，於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書(建築物裝修或其他之保固 1 年，樑柱結構體 15 年、防水保固 2 年)，確實保證交屋後維修服務。
- (3) 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)。

13. 頁 13-1 房屋單元限制所有權人僅得選配 2 至 18 樓之原因請實施者說明是否限制選配權益。

- (二) 副本抄送本市中正區公所，旨揭案內貴所經營之同小段 276 地號市有土地及其地上 122 建號市有建物，請依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 12 點規定檢討評估有無公務需求，請貴所提供意見；如無公務需求，應依臺北市市有財產管理自治條例相關規定，報府變更為非公用財產並移交本局，俾利本局辦理後續都市更新事宜。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(330 地號土地)

(書面意見承辦代為宣讀)

請實施者將下述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內：

1. 查本案更新單元範圍內涉本署經營同小段 330 地號國有土地面積為 1 平方公尺，占更新單元總面積 4,730 平方公尺之比例為 0.02%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」

(下稱處理原則)規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

2. 依處理原則規定，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，本分署得於事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)規定略以，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。
3. 本署經管國有土地更新後應分配權利價值倘未達更新後建築物最小分配單元價值，爰依都市更新條例規定領取現金補償。倘經權利變換計畫審議或核定結果，國有土地應分配之權利價值已達到最小分配單元價值，將依上述注意事項規定辦理。

三、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 依據本府 108 年 4 月 30 日府都新字第 10830064343 號函辦理。
- (二) 經查旨揭土地都市更新事業計畫所載土地福和段一小段 268、276、330 地號等 3 筆涉及公有土地，依據文化資產保存法第 15 條規定：「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」。本案請開發單位自行檢視，如有涉及前開規定，請提供土地、建物清冊及所有權屬證明文件、建物興建完竣時間證明、相關圖資及基地現

況照片等資訊予本局辦理文化資產價值評估。

四、所有權人—王○正 (272 及 272-2 地號等 2 筆土地):

- (一) 簡報第 4 頁，所提 4、5 層樓建築室內面積一坪換一坪，所代表的是地主與實施者的關係嗎？還是與法令有什麼關係？
- (二) 簡報第 30 頁，工程費用部分有約定約 26.5 億，這數據有什麼依據嗎？是依政府公告的物價編列，還是你們有提供一些列表資料供參？
- (三) 跟之前的都更相比，本案土地是比較大的，想請問一坪換一坪，對我們來說有，持有土地 42 坪左右的，是有什麼比較有利的嗎？如 4 層樓及 5 層樓占有的坪數不同，那大家分得面積都是相同的嗎？或是說我們占的是 4 樓，我們持有的土地比較大，那對我們來說會比較有利嗎？

五、所有權人—林○財(林○清代)(272 及 272-2 地號等 2 筆土地):

- (一) 簡報第 14 頁，容積獎勵值為 72.07%，疑問是萬一市府核准下來獎勵值不到 72.07%，那我們原住戶的室內面積是否將有所縮減？或是僅會減少公設部分？
- (二) 有關選屋的問題，簡報第 19 頁，假設是 3 樓平面圖，之前詢問過總經理，依照原有房屋的價值，請估價師估價，再依新房屋價值做對等價值選屋的動作，疑問是：我們就房子的價值是假設 40 坪，一坪 50 萬價值，那這樣就是 2000 萬，那新房子假設根據簡報第 19 頁的圖說，假設是房屋 A3 單元是 43 坪，那用新房子的價值，一坪變成 80 萬，那這樣總價值將近 3200 萬，那將來用原有房屋價值換算新房屋價值時，是否必須選擇較小坪數？因為在房屋的對等價值換算的話，勢必我

們的坪數一定要縮減，因為新房子一坪價值一定是比較高的。

六、所有權人—蕭○君（236-1 及 236-2 地號等 2 筆土地）：

（一）基地裡面有兩個財團法人，財團法人跟社團法人是完全不一樣的，我是地主，也是文化清真寺的常務董事，我要把這件事先釐清，如果民政局或其他相關單位有意見的話，可能會拖延到整個都更的時程，所以我先把這個問題提出來。

1. 第一個，財團法人不能撤銷，撤銷的話主管機關有權接管；
2. 第二個，使用要與原始登記的宗旨相同，不符的話相關單位也可以接管；
3. 第三，所有變更，包括董監事、財產都必須要申報核准，我想都更也不例外，參加都更也要申報核准，因為他每一年還要按公務機關一樣申報及預、決算，將來如果是蓋到凸的地方(平面圖 C 棟)，把土地、建物現值，及參加都更所衍伸出來的利潤及增值，精算後再去分配土地跟建物的話，我想問題是比較小的，因為他是同一個基地，可是我現在又聽另外一個說法是可以到外面，清真寺有跟建設開發公司有談到這個問題，到外面另外買個地，然後整個轉出去，我想這個問題就會很大了，因為這樣會衍伸一個對價的關係，我們這邊是在市心中正區的地價，跟南港區跟北投區一定是不一樣的，而且他是在臺北市登記的財團法人，不可能移到外縣市去，這個事情還要經過地方法院，因為他證書向來是地方法院核准的，所以這個事情可能必須請相關的單位，包括建築、專家學者、審議委員，清真寺這方面也會注意到這個問題，三方先把事情釐清，然後決定要怎麼做，然後再報主管機關，

看主管機關有什麼意見，這可能需要三方面努力一下。

七、所有權人一杜○美（232 及 232-2 地號等 2 筆土地）：

- （一）現在市政府有說要一坪換一坪，是市政府硬性規定的嗎？全臺北市不論地點、分區都同樣是一坪換一坪嗎？
- （二）新屋的價值評估，是根據公告地價或是市價來計算的嗎？
- （三）將來新屋完成後，地價稅有沒有優惠辦法？

八、規劃單位—黃秀莊建築師事務所(賴俐君規劃師)：

- （一）有關財政部國有財產署之意見，若經檢討後可配合修正之處，將遵照辦理。
- （二）有關文化局之意見，本案臺北市所有之 122 號建物已超過 50 年，將發文詢問，由文化局進行文化資產價值評估。
- （三）有關四、五層樓老舊公寓專案之「一坪換一坪」的立法用意是，四、五層樓建築比較難透過都更一坪換一坪，進而影響所有權人意願，政府即透過老舊公寓專案，提供更多的獎勵值供申請，但因為他的目的是讓四、五層樓的地主能一坪換一坪，故這也成為他的上限，我們目前是申請 72.07%，套入共同負擔比，如果四、五層樓所有權人的總和可以一坪換一坪的話，獎勵值就會折減，故「一坪換一坪」是獎勵值的最高上限。
- （四）財務部分的工程費用係按都更處提供的總表提列，因財政局有提出修正意見，後續會再進行檢討。
- （五）如獎勵值後續有下修，因本案係透過權利變換進行，後續申請到的獎勵值較少，各位地主能分到的部分也會縮水，權利變換的定義是實施者先把共同負擔也就是成本及合理利潤先

拿走後，剩下的部分依所有權人更新前權值價值比例分配，但如與實施者有私約則另當別論，因政府不審查私約部分。

(六) 財團法人部分會再回去研究，尚無法當場回應。

(七) 四、五層樓老舊公寓專案於 104 年 7 月底已截止，只有舊案能繼續適用，也就是說不是每個地方都能適用，一坪換一坪只是獎勵值上限的檢討基礎，不代表每位地主都能夠一坪換一坪。

九、實施者—保強建設開發股份有限公司(許芳榮總經理)：

(一) 補充說明，有關於工程造價目前是概估的，以後進到都更處審議時，就工程造價等共同負擔會由專家學者為我們審查。

(二) 大家很在乎的是一坪換一坪，在前面幾次說明會都有說明，我們的申請是用大家的室內加陽台作為未來的室內，再加公設再加陽台，剛有人問到獎勵值折減的部分，比如說現在申請 72% 獎勵值，我們當然希望現在申請 72%，以後最好就是核定 72%，或是減一點點，不要減太多，對於這個問題是不是待會可以專家學者或都更處幫忙回答，我們的目標是希望可以爭取把餅做到最大。

(三) 分配的問題，都更的做法是用估價的方式，因每個單位的樓層、方位通通不一樣，估價師會做一個合理的估價，例如前面的 4 樓跟後面的 4 樓及中間的 4 樓，可能價值都會不一樣。基本上是希望滿足你在相同位置點的一坪換一坪，但不可能所有 4 樓的原住戶都有辦法選到 4 樓，可能必須往 8 樓、10 樓去選，那就要看你原本的價值，例如：原本 4 樓去選 8 樓可能不需要找補，但 4 樓要去選 20 樓，那就要去看 20 樓單

層的價值，做相當的補貼。相反的，原本是 8 樓、10 樓的去選 2 樓的，那可能就可以再拿一些錢回來，我想這是很公平的機制。

- (四) 對於清真寺蕭先生提到的問題，我們最近也收到這訊息了，當時張董事長還在的時候，他有跟我們回答說願意再另外找地方作清真寺或財團法人，但這個案子確實是還沒有詳細研究這種作法到底行不行，不管是現在的團隊還是未來接續的團隊後續會就這個問題再重新檢視，看未來怎麼解決。

十、臺北市稅捐稽徵處中正分處-陳股長玫滢：

- (一) 在更新期間，有土地而沒辦法使用的話，地價稅免徵，那如果還可以使用的話，減半徵收。
- (二) 更新完成後房子蓋好後，地價稅以及房屋稅可以減半兩年。因為最近都更條例有修正，針對更新完成如果說原來更新前合法建物所有權人在取得更新後的房屋之後，減半兩年期間內都沒有移轉的話，修正之後，減半時間可以再延長 10 年。因為原則上更新完成之後土地的持分都會比較小，所以地價稅的稅賦沒有比較多，比較多的是房屋稅。因為更新完之後房子的價值都會增加，房屋的單價變高，所以房屋稅減半期間可以再延長 10 年。更新期間地主取得更新後的房屋、土地，更新後再移轉的話，可以減徵增值稅與契稅的 40%。所以說透過權變，更新在稅捐上都有給予很大的優惠。

十一、臺北市都市更新處-董股長妍均：

- (一) 補充說明工程費用的部分，工程費用是共同負擔的其中一部分，這項費用是以市府訂的提列標準提列，後續再用權利變

換折價抵付。

- (二) 有關杜小姐問到市政府有無硬性規定一坪換一坪，目前法規沒有這個規定，這是市府過去推動的四、五層樓老舊公寓專案，是透過增加容積樓地板面積，鼓勵四、五層樓老舊公寓參與都市更新，並沒有規定一定要一坪換一坪，地主分配就是用更新前價值比例換算更新後的價值。

十二、學者專家一簡委員裕榮：

- (一) 本案尚有未表達意見者；且老舊中低樓層專案計畫已截止，建議實施者、規畫團隊及所有權人加強溝通協調，讓計畫案順利，協助改善環境。

(二) 容積獎勵部分：

1. △F5-1 仍請實施者加強補充說明。
2. △F5-3 需補充計算式與圖示；因為是算人行道的獎勵，故圖要補充標示。

(三) 建築計畫：

1. 現有巷道辛亥路一段 17 巷建議釐清範圍(P6-2 與 P10-1 不一致)，並檢討廢除或改道引用法令依據。
2. 一樓零售業請標示空調主機位置。
3. 請釐清本案是否有設置圍牆，並請補充標示。
4. 本案依法規定雖不用留設裝卸車位，但仍建議將 B1F 一個自設車位改為裝卸車位；另裝卸車位涉及到地下一樓淨高，提供實施者參考。
5. 補充冬至日照陰影圖與 3.6:1 高度陰影圖，並依建築技術規則檢討。

6. 如屋頂植栽為大喬木建議修正為小喬木，因涉及後續排風問題。
7. 交通影響評估依規定要送審，待都委會通過後，送交通局審查。

(四) 選配原則部分：

1. P13-1 「二、(二)1.(1)所有權人(地主由下往上選屋)…」限制所有權人選屋，不符規定
2. P13-1 「二、(二) 1. (5)」有關超選的部分應有上限。

(五) 財務計畫部分：

1. 本案提列特別因素營建工程費，依規定須經委外審查。
2. P15-6 最下面一行管理費用裡面有參照外縣市的規定，請修正。
3. 現金流量表的部分融資(貸款) 第一個月即有收入，建請釐清融資貸款收入時間。

(六) 本案尚未經都市計畫審議程序，須先經都更、都設幹事會提出建議容積上限後，再進行都市計畫變更的程序。

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，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。

捌、散會（下午 3 時 27 分）