

# 臺億建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「臺北市南港區南港段一小段 645-1 地號等 69 筆(原 61 筆及經貿段 65 地號)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 2 月 19 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區三重區民活動中心

（臺北市南港區興東街 1 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張股長雅婷

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：羅盈盈

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由臺億建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「臺北市南港區南港段一小段 645-1 地號等 69 筆(原 61 筆及經貿段 65 地號)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張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新爭議審議會簡委員裕榮。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、主席說明發言原則：

(一) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

(二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人-黃○○(黃○○代為發言)(686 地號土地)(現場登記發言)：

1. 我是興東街 10 巷這邊的住戶，本案從民國九十幾年就開始談了，本來前面有市政府的土地經貿段 65 地號一起更新，後來又切割開來重新規劃，變成談了好幾次不同的方案，在民國 104 年的時候已定案才把本案送件審核。切割開來的公有土地已經開始在蓋公宅了，那我們這邊到底甚麼時候會通過？等了這麼久其實大家信心都慢慢失去了，到底會不會蓋？地主也不知道問題出在哪邊，是不是要有 100% 的同意才可以通過？這個我們也不是很清楚。
2. 未來市政府公宅蓋好了之後，我們這邊看起來會變得非常不整齊，到時候我們心中就有很多疑慮會跑出來，希望市政府對都更改革這部分能夠有通盤的了解，可能到最後就不了了知？最後想問，本案到底是否能夠成功？到底還要等多久？這是我們最想要知道的，謝謝。

三、所有權人-張○○(669 地號土地)(現場登記發言)：

1. 請問我們還需要再蓋章嗎？同意後是否還要在蓋章？還有未來何時要搬走及拆屋？
2. 蓋好之後我們是否需要繳交增值稅？

四、所有權人-廖○○(653 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 希望本案能加速審議，讓我們早日住到新房子。
2. 建議 A 區房屋能夠多設置 25~30 坪左右的適合我們居住的房屋，避免有過多的找補金額無法負擔。

五、所有權人-李○○里長(647 地號土地)(現場登記發言)：

1. 本案都市更新執行已十餘年，希望未來審議能加速進行。
2. A 區建築設計方案中，希望能多設計符合現有住戶需求之房型，目前設計方案可能致部分住戶無法選取適合之房型，建議增加適合各住戶選配的房型(約 27-33 坪)，以降低找補金

額。

3. 本案設計建築師是非常優秀的建築師，臺北市許多公共工程及公宅都是由他得標設計的，闕建築師的設計思維及建材使用都很優秀。
4. 本案 A 區剩下 3% 鄉親朋友還有不理解的，建議實施者與他們說明；另外 B 區部分有較多還未同意的鄉親好朋友，請實施者也多費一點心力，向他們說清楚，以改變我們南港區的市容。

#### 六、所有權人一劉○○（693 地號土地）（現場登記發言）：

1. 都更程序已經進行 17 年，都更法規也多次修訂改進，程序是否可以快速進行。
2. A 區同意已達 97%，B 區只有約一半，是否可以協助整合統籌進行都更。

#### 七、臺北市政府地政局（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 查旨揭更新範圍中被繼承人闕天欺所遺南港區南港段一小段 655-1 地號土地，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理在案；被繼承人甘舜華所遺本市南港區南港段一小段 664 地號土地，因逾期未辦繼承登記，業已移送財政部國有財產署標售在案，惟本局僅為「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。

#### 八、臺北市政府財政局（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視旨案事業計畫（公開展覽版），本局意見如下，請實施者配合修正及說明：

1. 第 10-8 頁：請確認本案規劃地下樓層數為地下 3 層或是地下 4 層，另建築規劃面積檢討表內總樓地板面積、總數戶均有誤植，請釐清修正。
2. 第 13-1 頁：選配原則(六) 原位置分配限縮所有權人在同分區內的選擇權益，建議檢討調整。
3. 第 14-1 頁：
  - (1). 合法建築物拆遷補償單價請依重建單價基準表下級提列。另騎樓、陽台及有建物登記之平台，請按重建單價 50% 計算。
  - (2). 請實施者說明及檢附拆遷安置費租金補貼之標準。
  - (3). 拆遷安置費用不得包含搬遷費用，請刪除。

- (4). 請補充拆遷安置費提列 45 個月之計算式。
4. 第 14-2 頁：
- (1). 表 14-1 請補充合法建物之構造及總樓層，以利檢核拆遷補償費。
  - (2). 序號 1 之補償單價及序號 1、11 及 28 拆除費用有誤，請釐清修正。另其他土地改良物第 4 層樓以上拆除面積，請確實依重建單價 50% 提列。
5. 第 14-6 頁：表 14-2 合法建築物拆遷安置費序號 1 之建物應為 3 層以上建物，其租金補貼請比照第 14-8 頁序號 58 至 61 建物依各樓層面積及使用用途計算。
6. 第 14-11 頁：
- (1). 表 14-3A 區之其他土地改良物序號 1 及 12 之建物構造為磚造及 T 棚，請依個別構造面積分算拆除費及補償金。
  - (2). A 區之其他土地改良物序號 7 及 8 建物面積大於 165 平方公尺部分，請依「本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」規定按重建單價 50% 計算拆遷補償費用。
  - (3). 表 14-3 其他土地改良物之補償單價請按重建單價 70% 載明及計算。
7. 第 15-2 頁：
- (1). 報核當月之營造工程物價指數有誤，請實施者釐清修正，並檢附查詢資料佐證。
  - (2). 表 15-3 樓地板面積與第 10-8 頁表 10-3 所載不符，請釐清修正，併同修正連動數值。
8. 第 15-3 頁：
- (1). 鄰房鑑定費，第附錄-31 頁之附錄六鄰房鑑定戶數請區分 A、B 區。
  - (2). 外接水、電、瓦斯管線工程費之更新後戶數與第 10-4-1 頁、第 10-8 頁表 10-3 更新後戶數不一致，請釐清修正。
  - (3). 計算公寓大廈公共基金之法定工程造價與第 10-8 頁表 10-3 之法定工程造價不一致，請釐清修正，併同修正連動數值。
9. 第 15-4 頁：
- (1). 建築相關規費之說明內容所載建物規劃樓層數及構造別與第 15-2、10-4-1 頁不一致，請修正。另表 15-6 之

法定工程造價與第 10-8 頁表 10-3 不一致，請釐清修正。建築師設計費，計算法定工程造價之樓層及單價有誤，請實施者釐清修正。

(2). 建築師規劃設計費，計算法定工程造價之樓層及單價有誤，請實施者釐清修正。

(3). 都市更新規劃費之 P3 項目調整增加 30%及規劃費總金額依調整彈性上限 20%增列，請實施者補充說明合理性及必要性。另請檢附合約影本，以實際合約金額提列。

10. 第 15-5 頁：

(1). 不動產估價費及更新前測量費請檢具合約影本佐證，以實際合約金額認列。

(2). 請說明提列其他規劃簽證費用原因及計算方式，並檢附合約影本佐證。

11. 第 15-6 頁：

(1). 請檢附老公專案都計變更服務費用相關佐證資料。

(2). 貸款利息之計算式中重建費用金額有誤，請釐清修正。另本案報核當時(109 年 3 月 25 日)之郵政儲金一年期定存利率為 0.13%，且依提列總表計算貸款期間應為 3.33 年，請釐清修正。

(3). 承攬契據之印花稅之營建費用有誤，請實施者釐清修正。

(4). 讓受不動產契據之印花稅及營業稅計算式，其共同負擔比與 15-8 頁共同負擔比不一致，請實施者釐清修正。

(5). 讓受不動產契據之印花稅計算，其中房屋構造單價有誤，請釐清修正。

(6). 讓受不動產契據之印花稅計算，新民街街路等級調整率有誤，另表 15-9 A 區房屋評定現值表的街路調整率與說明內容不一致，請釐清修正。

(7). 營業稅部分請依 110 年 1 月 15 日修正之本市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理。

12. 第 15-7 頁：

(1). 人事行政管理費之計算式中重建費用、貸款利息有誤，請修正。另費率以上限提列，請調降。

(2). 廣告銷售管理費、風險管理費之計算式中重建費用、貸款利息、稅捐金額有誤，請修正。另費率以上限提列，請調降。

(3). 本案信託管理費用請依提列總表規定檢附合約影本，並

以合約金額提列。另公有土地不信託，請刪減市有土地部分。

13. 第 15-8 頁：表 15-13 A 區更新事業計畫投資報酬率計算表之土地及更新成本合計數有誤，請實施者釐清修正。另更新總成本與第 15-1 頁表 15-1 所載不一致，請修正。
14. 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如中繼水箱、公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。
15. 本案事業計畫內容多處誤植、前後不一致及章節缺漏(如第 10 章七、老舊公寓容積獎勵說明檢討)之情形，故請全面重新檢視修正。

#### 九、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經檢視旨案範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

#### 十、規劃單位—李欣都市更新股份有限公司(李克定總顧問)

1. 本案從開始到現在已經經過 17 年的時間，感謝各位前輩的支持，本次送件續審案一定會成功。當然還是未達到 100% 的同意比率在整合上還有些困難，但事業計畫目前分為 A、B 兩區，目前 A 區同意比 97%，B 區比較低大概接近 80%，事業計畫通過之後權利變換 A 區已經有同意比 97%，日後會分兩個建照，能夠先進行的先進行，計畫通過，B 區會慢慢改善，但希望 A、B 兩區能夠一起搬家一起拆屋。
2. 計畫通過後，取得拆照及建照後才會拆屋，A 區會較快，希望 B 區在這未來 2 年慢慢趕上來後一起搬家一起拆。增值稅的部分，經過權利變換方式，折價抵付內進行權利變換應分價值之內抵付的土地是免稅，但日後你再去賣掉還是要繳交增值稅。
3. 有關坪數的部分，也有好幾位地主反應意見給我們，我們蒐集意見後會盡量往減少找補價差的坪數去修正設計。
4. 里長反應有關坪數的問題，也是為了減少各位里民的負擔，這部分經過檢討後未來可能會在圖面上做一些調整，待方案出來後再向大家做一個具體的報告。

5. 劉先生所提到的部分，確實目前 A、B 區在同意比率上有一些差距，同時我也在這邊呼籲 B 區的各位前輩，若心裡仍有所疑慮，請確實的反應給我們知道，實施者一定會誠懇地盡最大的力量替各位解決。這次實施者提供給各位的方案有權利變換分配的方案，另外也同意所有地主如果覺得寶貴土地出資者並擔任出資者的角色，讓各位能夠自己出資蓋房子，取回你所有的土地。這樣處理可以讓您對自己財產的處理更有彈性且自主，大家能接收到誠意。
6. 謝謝財政局及文化局的意見，我們會依照建議檢討及修正。
7. 簡委員的意見我們也會依照建議檢討及修正。

#### 十一、學者專家－簡裕榮委員（臺北市都市更新爭議審議會）

1. 都市更新審議資料表內報核日為 104 年 7 月 30 日與 109 年 3 月 25 日，報核日涉及法規適用問題，請實施者盡快釐清。
2. 本案尚有未表達意願者，及現場所有權人表達意見，建議實施者加強溝通協調。
3. 報告書第六章的部份當初照劃定更新地區有一些重要內容及摘要，這個部份沒有，請實施者確認是用舊版的劃定更新地區還是 107 年新版的公告更新地區，如果是新版的更新地區，請補充說明相關內容及摘要。
4. 容積獎勵請補充檢討老舊公寓計畫內容，是否有超過規定，目前報告書內沒有看到相關的檢討內容。
5. 建築設計部份：
  - (1). 屋頂框架不得超過 6 公尺，目前設計是 9 公尺，請調降。
  - (2). 請補繪轉管位置圖，並納入後續權利變換計畫估價檢討。
  - (3). 屋頂植栽請補覆土深度。
  - (4). 交通影響評估送交通局審查。
  - (5). 申請老舊公寓專案的專案計畫，相關容獎圖說不全請補充。
  - (6). P10-3 「獎勵值檢討相關內容詳事業計畫第十章第八節…」，但計畫書第十章並沒有第八節，計畫書第十章只有第七節，請規劃單位跟事務所弄清楚報告書內容。
6. 選配原則第 3 點及第 6 點，店舖選配原則是有衝突的，請實施者釐清並修正。
7. 第十二章防災計畫有關劃設消防車輛救災活動空間指導，原則目前是用 93 年版的規定，請依內政部 102 年版修正。

8. 財務計畫人事費用、銷售管理費、風險管理費等費用均以上限提列，請實施者補充說明。
9. 住戶管理規約因本案有 A、B 兩區，請實施者於住戶管理規約中釐清兩區的費用要說明，另外財務計畫是分開的，但住戶管理規約中並無說明。

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 3 時 15 分）