臺北市政府辦理「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國109年1月16日（星期三）15時00分

聽證場所：永建區民活動中心（臺北市文山區木柵路一段177號3樓之1）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　　紀錄：吳秀娟

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、 聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：楊○萱

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見1-1。

發言人簽章：楊○萱

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)共同負擔比例部分幹事會是 48%，現在降到 47%，後續已審議會核定為準。

(2)營業稅部分依審議原則計算。

(3)營建費用部分，依物價指數調整及審查意見修正計算。

(4)選配原則，以一戶一車位為原則，若公開抽籤時，權值若不足一車位，則以選配房屋為主。

(5)書面第 6 點部分，建築物年限比較老舊，建議還是積極更新保障居住安全。

(6)書面第 10 點部分，權狀面積與建築師計算的樓地板面積不一樣。

受詢人簽章：辜永奇

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨：

(1)估價部分，303 地號原容大於法容部分，於各宗土地估價時已依各筆土地之容積進行調整。另地上建物價值係計算完各宗土地後，地上建物部分於各宗土地立體化計算，相關估價細節於估價報告書中載明。

受詢人簽章：葛華恩

二、發言次序：2

(一)發言人：莊○芬

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見2-1。

發言人簽章：莊○芬

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)第1點，溝通協調部分，本案已超過8成同意，希望住戶給首泰機會，持續溝通。

(2)第3點，自設車位並無獨立產權，所以不會外賣。

(3)工程造價依提列標準計算。

(4)共同負擔依提列標準計算，後續以審議會審決為準。

(5)選配原則未限制所有權人選配樓層。

(6)管理費用，為本案必要性的費用，也請住戶們理解。

(7)第8點，因大多數住戶希望更新，雖然目前屋況良好，但蓋新的大樓對大家的居住安全有正面幫助。

受詢人簽章：辜永奇

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨：

(1)本案是26層樓建物，估價選取本案周遭新成屋案例(多為12~15層樓建物)，且估價報告書中各個案例皆會考量建材及建築設計等因素進行評估，估價結果亦會經過權變小組及審議會程序審查。

受詢人簽章：葛華恩

三、發言次序：3

(一)發言人：宋○民

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)大家都很注意共同負擔比例的問題，共同負擔以前何委員曾說47%太高，有關共同負擔比例多少是合理範圍，能否請委員或更新處來跟我們說明。

(2)住戶與首泰簽署合約也有分配比例，這是受到法律保障，跟權利變換比例不一樣，是否可請更新處或實施者說明。

(3)宏大估價更新前權利價值為何與104年估價不一樣，而其他二家更新前估價沒有變，請估價公司說明。

發言人簽章：宋○民

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨：

(1)共同負擔部分，一個是成本，一個是收入，成本依提列標準計算，收入依估價，最後依審議會審決為準。

(2)合約不一樣的地方，依合約為準保障地主權益。

受詢人簽章：辜永奇

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨：

(1)更新前權利價值有異動，係依權變小組審查意見修正。

受詢人簽章：葛華恩

四、發言次序：4（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：楊○淳

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見4-1。

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)有簽約的，會依合約內容保障地主權益。

(2)共同負擔提列依審議會審議結果為準。

受詢人簽章：辜永奇

五、發言次序：5（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見5-1。

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位 2、答復要旨：

(1)△F5-1 獎勵誤植，後續配合修正。

(2)本案適用 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例規定。

受詢人簽章：辜永奇

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所葛華恩

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、□機關單位

2、答復要旨：

(1)本案更新單元內 298-4 地號，因面積較小且地形屬狹長型，位置係位於後側，僅臨 5M 寬道路，且臨路面寬僅約 2M，因此於面積、臨路、面寬及地形之調整項目皆進行修正，土地更新前現況之利用性甚低，經檢討後 298-4 地號土地權利價值比應無低估情形。

受詢人簽章：葛華恩

六、發言次序：6

(一)發言人：馬○銘

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)請首泰說明營業稅的分配。

(2)提列5%人事管理費用，請問是依照哪個規定計算。

發言人簽章：馬○銘

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位2、答復要旨：

(1)依照106年財政部營業稅計算函釋規定提列，已將營業稅提列至共同負擔費用中，日後地主不須另行再支付營業稅。

(2)人事管理費用依臺北市共同負擔費用提列標準規定得提列上限至5%。

受詢人簽章：辜永奇

七、發言次序：7

(一)發言人：楊○萱

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)有關管理費用的提列應依細項按實計算，而非依提列標準最高計算，然後說依大會審核為準，實施者應有責任幫我們規劃。

(2)營業稅是依更新後總價值計算，實施者也應分攤，為何都納入共同負擔中。

發言人簽章：楊○萱

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位 2、答復要旨：

(1)管理費用提列屬於預算制，非結算制。

(2)營業稅計算公式，係依臺北市審議原則公式計算。

受詢人簽章：

八、發言次序：8

(一)發言人：莊○芬

1、■案件當事人、□其他利害關係人

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)剛有問二層樓、二十六層樓的設計是否合理，內容為何，跟鄰近區域是否有違和感，安全性又如何。

發言人簽章：莊○芬

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司　辜總經理永奇

1、□實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位 2、答復要旨：

(1)一樓(看起來像二層樓高)是社區公設會館，二十六樓部分是鋼構結構，安全沒有問題。

受詢人簽章：

柒、 受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無。

捌、 主持人結語：

一、依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」，本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、 散會：16 時 15 分。

1.

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：楊○得 （簽名及蓋章） 身分證統一編號：A1000[redacted] 通訊地址：台北市文山區光光軍路○巷○弄○號○樓 聯絡電話：02-2937-○
土地建物權屬座落位置	土地：實踐 段 一 小段 303 地號 建物門牌：台北市文山區光光軍路（街） 段 ○ 巷 ○ 弄 ○ 號 ○ 樓
相關意見	詳如附件。
中華民國 109 年 1 月 16 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日7日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

相關意見：

一、依據臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第 4 條規定：「舉行聽證時，除因案件性質情況急迫，或經當事人及已知之利害關係人同意者外，應於聽證期日十五日前，以書面記載下列事項，通知當事人及已知之利害關係人，必要時並公告之：……（三）聽證之日期及場所。……」

惟查，本人所收到之臺北市政府 108 年 12 月 31 日府都新字第 10830118563 號函（下稱聽證通知函）及附件，僅有聽證通知函說明載以：「……三、謹訂於民國 109 年 1 月 16 日（星期四）下午 3 時 0 分假本市文山區（請區公所代轉）舉辦旨揭案聽證，……」，亦即舉辦本案聽證之確切地點為何，遍查聽證通知函及附件等書面中皆未載明，本人實無法知悉本案聽證將於何處舉辦，足認本案舉辦聽證之程序，並未符合前揭規定，而有違背正當行政程序之瑕疵。

二、本案之共同負擔比例顯有過高之情形，並非合理：

（一）本案之共同負擔比例，依據本案審議會版權利變換計畫書第 10-10 頁所載，高達 47.85%。然而，參考臺北市都市更新及爭議處理審議會第 163 次會議之會議紀錄，可知共同負擔比例超過 33%者即屬偏高，是觀諸本案之共同負擔比例竟高達 47.85%，實已過高而顯不合理甚明。

對於本案之共同負擔比例，於 104 年 1 月 9 日召開之公聽會中，何芳子委員即提出共同負擔比例過高，而請實施者再為檢視修正等意見，台北市政府地政局洪于佩幹事亦於 105 年 6 月 29 日召開本案之幹事會會議時，提出意見略以：「……本案共同負擔比例高達 47.54%，對照鄰近實踐段一小段 461 地號等 7 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案……所提審之共負比 41.13%(價格日期 102 年 8 月 31 日)明顯偏高，請再檢視各項共同負擔費用及更新後房地總價值之合理性。」【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-12 頁】，而張鈺光委員亦於同次會議表示：「本案建造成本偏高。又建築規劃分別為 27 層樓與 2 層樓，在 27 層設計上相對建造成本較高……但選配原

則也無特別限制，且就計畫書所載明分配結果，高樓層確為實施者所選走，因此本案之均價、建造成本及共負比，後續於審議會時會被提出質疑之議題。……另本案相關管理費用皆以上限提列，請實施者酌降。」【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-16 頁】顯見本案因實施者規劃建物高達 27 層樓，而導致營建費用及共同負擔過度膨脹，允有重新檢討建築規劃設計，以及減輕共同負擔之必要性存在。

（二）次查，關於人事行政管理費、銷售管理費以及風險管理費之費率，本案實施者皆以 100 年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所列之上限費率乘以「0.9」為提列，亦即本案中前揭三項管理費之費率分別為「4.5%」、「5.4%」、「11.025%」【參本案審議會版權利變換計畫書第 10-8 頁至 10-9 頁】，實則與各項費率之上限（即「5%」、「6%」、「12.25%」）極為相近。

（三）惟按最高行政法院 106 年度判字第 379 號判決、臺北高等行政法院 106 年度訴字第 587 號判決所揭櫫：「風險管理費，性質上既可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，則都市更新審議會應就實施者投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何，及實施者因都市更新之實施承擔風險之大小，予以考量，至依提列公式計算所得之『風險管理費』，僅為提列上限規定，都市更新審議會自應為實質審查，並依實際情形，加以調整」、「參加人編列之工程費用及管理費用，應以其為實施權利變換計畫而確實支出之必要費用為限，而『人事行政管理費』、『銷售管理費』及『風險管理費』既直接影響共同負擔費用之高低，更影響土地所有權人之更新後權利價值計算，故對於管理費用採取上限值之合理性與必要性，參加人本應予詳細說明。……故可知被告作成原處分前，仍應依個案審查並調整費用各項目之計算結果及其費率，尚非依費用提列總表所定之上限提列即等同當然具有必要性與合理性，被告對此應斟酌聽證全部結果，說明採納或不採納之理

由，否則顯難認為已踐行相應之正當程序為實質審查及監督。經查：參加人擬具之系爭權變計畫提列風險管理費，係依『都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』中『說明二十二、風險管理費』規定之提列公式，即風險管理費=(工程費用+權利變換費用+貸款利息+稅捐+人事行政管理費)風險管理費率(12%)……；而系爭都市更新事業計畫對提列風險管理費之說明為：『都市更新權利變換計畫『共同負擔』折價抵付樓地板面積應完全銷售才能償付開發成本，但因市場變動及成本變動可能引發銷售金額不足償付之情況，此即開發風險；其費率額度一般以不超過臺北市國稅局各年度所訂定建築開發同業利潤標準(12%)編列，考量本案所在地區之區位、市場性，本項風險管理費率編列 12%。』等語（見系爭權變計畫案第10-9 頁）。次查：本院觀諸都市更新審議會第 257 次會議中財政部國有財產署代表曾稱：『本署經管國有商業區土地比例達 4.45%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。』等語（見系爭權變計畫案第綜-1 頁）。惟都市更新審議會第 257 次會議決議仍記載：『（一）權利變換及估價部分：1.有關財政部國有財產署經管國有土地權值估價方式修正及調整更新前權利價值比例，經實施者說明後，予以確認。……』等語（見系爭權變計畫案第綜-3 頁）；又都市更新審議會第 248 次會議決議亦記載：『（一）財務計畫部分：1.本案工程造價計算方式及人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)均以上限提列，共同負擔比例 33.02%，經實施者說明後，予以同意。』等語（見系爭權變計畫案第綜-33 頁）。然本院觀諸都市更新審議會第 248 次及第 257 次會議對於『人事行政管理費』、『銷售管理費』及『風險管理費』採取上限值之合理性與必要性，上開 2 次會議記錄中僅有同意之結論，而無同意之理由；且未具體表明及回應前揭歷次審查及審議過程中各委員對於管理費用之質疑。基此，參加人擬具之系爭權變計畫案提列風險管理費，係以『都市

更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表』中『說明二十二、風險管理費』規定之提列公式計算而得之最上限提列，惟上開系爭事業計畫對提列風險管理費之說明，僅就系爭事業計畫實施有較高之風險為說明，未就參加人投入更新事業之資本、所實施重建之設計或規劃是否有創意、管理技術如何等為審酌，即決議同意以最高之 12%提列風險管理費，揆諸最高行政法院判決意旨，仍難謂已為實質審查，而有出於不完全資訊作成判斷之恣意；又原處分係依據都市更新審議會第 257 次會議決議之內容所作成，惟該次會議就系爭權變計畫案有關『人事行政管理費』及『銷售管理費』之判斷，僅有同意之結論，而無同意之理由，揆諸前揭說明，本院根本無從審查審議會該判斷有無恣意違法情事，舉輕以明重，此際自應認其出於恣意濫用而違法。」

由前揭行政法院實務見解，可知實施者不得僅以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之上限費率逕行提列，而應說明以該費率為提列之實質理由，以及必要性，否則即有違法瑕疵甚明。

（四）然而，本案中實施者於審議會版權利變換計畫書中，仍未就前揭三項管理費之費率，為何需以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定之上限費率之 9 成作為本案之適用費率加以說明、相關說明仍付之闕如，實難認本案中前揭三項管理費用，有以接近上限費率為提列之必要性存在。

實則，以風險管理費為例，本案更新單元範圍內，扣除國有土地後，僅有四筆私人土地，且前揭土地上亦無占有他人土地之舊違章建物存在，或有其他使本案開發風險升高之情事，是可見實施者就本案為整合開發，所投入之成本應無特別高之情事存在，實難認有提列高額風險管理費之必要性至明。

（五）承上所述，本案之共同負擔比例高達 47.85%，與其他都市更新事業相比，顯有特別高而不合理之情事存在，實施者自應就多項費用皆以逼近「都市

更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所訂上限費率提列之必要性及合理性加以說明，並懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會於審議時詳加審查，以維本案所有權人之權益。

三、本案實施者代本人抽籤分配更新後房地之結果，有違實施者所表明之選配原則，且亦非合理：

（一）經查，本案實施者所提出之選配原則，略以：「1、受配人選擇之房屋及車位權值建議以更新後應分配權利價值 20%為上限……2、更新前一樓得優先選取更新後一樓，房屋及車位之選配，以『一房屋搭配一車位』為原則。」【參本案審議會版都市更新事業計畫書第 13-3 頁至 13-4 頁】

（二）次查，關於本案之申請分配與公開抽籤作業方式乙節，亦載以：「（三）抽籤結果 ……楊勳得、董郭尼妹、董富華及蔡碧根等 11 位均未到場，其更新後應分配權利價值達最小分配單元價值，由律師就剩餘車位代為抽出，依其應分配權利價值扣除代抽車位價格後代選權值相近之房屋，詳表 14-2。」【參本案審議會版都市更新權利變換計畫書第 14-1 頁】

（三）茲此，可知辦理公開抽籤作業時，就未提出申請分配且更新後應分配權利價值達最小分配單元價值之所有權人，應由實施者所委任之律師，先在剩餘車位中先抽出一個車位，再就扣掉該車位價值後之所有權人更新後權利價值，選出權值相近之建物單元以為分配。

（四）然而，本人經實施者辦理公開抽籤作業，並為代抽之抽籤結果，卻僅分配到更新後編號「3F-B」之建物單元，而未分配到任何之車位，顯已違反實施者所表明於都市更新事業計畫書之選配原則甚明。

（五）況查，本案之原土地所有權人及權利變換關係人，於實施者辦理公開抽籤作業時，僅 65 位（共為 52 戶），而本案新建大樓之總戶數為 104 戶，汽車停車位達 125 個，是應無不能分配車位予本人之情事存在。

甚且，本案辦理公開抽籤作業時，所依據之「公開展覽版」都市更新權利變換計畫書，其上載以本人應分配之更新後權利價值為 3,042 萬 9,128 元，

而經抽籤所分配之更新後單元為 2,919 萬 6,640 元，而汽車停車位之總價介於 200 萬元至 260 萬元之間。循此，縱使本人經律師代為抽籤之結果分配到最高價值之汽車車位，再加上本人所分配到之更新後建物單元，其總價值亦未超過本人更新後權利價值加計 20%之上限，是實施者於辦理公開抽籤作業時，未依據選配原則為本人抽籤分配汽車車位，自非合理甚明。

四、本案就所有權人更新前權利價值之估價，似僅以更新前土地價值作為更新單元範圍內土地及建物所有權人更新前權利價值之計算基礎，實非合理妥適：

（一）依據本案審議會版都市更新權利變換計畫書附錄之「宏大不動產估價師聯合事務所」之「都市更新權利變換不動產估價報告書摘要」所載內容，似僅以各所有權人之土地價值計算其更新前權利價值，亦即採土地貢獻原則作為本案之估價方式。

然而，此一估價方式，顯然忽略建物所有權人為取得建物所投入之成本、預期可使用建物之利益，以及現今進行不動產買賣交易時，交易市場上比起土地持分面積大小，更加在乎建物之「建坪」面積大小，作為評估買賣價金高低之狀況，而使本案更新單元內建物所有權人付出之成本及預期可使用之利益、交易價值，無法反應於更新前權利價值之計算上，實可認本案之估價方式誠有可議之處，而非合理公平甚明。

（二）況且，按都市更新條例第 3 條第 7 款規定：「權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。」足認建物之價值亦為更新前權利價值之一部分，自不應捨棄不論，而應予合理評估，是本案僅採土地貢獻原則為估價，自與前揭規定不符。

（三）經查，本人所有之更新前建物為臺北市文山區實踐段一小段 2561 號建物，

建物權利面積為 133.06 平方公尺，而本案更新單元範圍內，另有一所有權人杜○中，其所有之建物為臺北市文山區實踐段一小段 112 號建物，建物權利面積為 100.25 平方公尺。是兩相比較下，本人所有建物之面積較大，且建物之建築完成日期亦晚於杜○中之建物約十年餘，而兩者皆屬於公寓型態之建物，是以一般市場交易行情而言，本人所有之建物交易價格顯然較高。

然而，本案實施者評估更新前權利價值之結果，竟認為杜○中之更新前權利價值為 2,606 萬 5,178 元，而本人之更新前權利價值僅為 1,601 萬 7,886 元，亦即本人之更新前權利價值，竟低於杜○中達一千萬餘元，顯見本案之估價方式自非合理。

（四）甚且，臺北市都市更新及爭議處理審議會第 375 次會議之會議決議中，亦曾做出決議，認為：「……依本市不動產估價師公會 108 年 04 月 15 日諮商意見書之文獻內容及實證結果分析佐證，顯示本案於價格日期『土地持分面積對房地交易單價影響並不顯著』之論點。」益證本人所主張，不應僅以更新前土地之價值評估各所有權人之更新前權利價值，而應將各所有權人之建物價值納入考量，方能合理反應各所有權人於更新前之實際房地價值等，應屬可採甚明。

（五）承上所述，本人要求實施者重新進行更新前權利價值之估價，將更新前之建物價值納入考量，以為更新前權利價值之合理評估，並懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會為本案之審議時，就此部分嚴加把關，以避免實施者在進行權利價值評估時，對於未出具本案都市更新事業計畫同意書之不同意戶，就其更新前權利價值予以低估之情形發生。

五、因本案之估價方式顯有問題，且共同負擔比例過高，不但無法達到實施者所承諾之「室內面積一坪換一坪」，甚至使本人能使用之主建物面積大幅縮水，且需另行繳納差額價金 124 萬餘元，益證本案之實施結果反而對所有權人不利，更使得所有權人之居住環境更加惡化：

（一）經查，本案於 104 年 10 月 23 日召開之都市計畫變更可行性會議之會議紀錄中，更新處發言人特別指出：「請確實檢核本案更新後是否已經達到室內面積一坪換一坪之標準，並製表說明。」而實施者則回應：「經檢討後，本案申請都市更新獎勵及老舊專案獎勵即可達到室內面積一坪換一坪之標準……」

而實施者於本案審議會版都市更新事業計畫書中，亦重申：「為符合『更新前後室內面積達一坪換一坪』之政策目標……，更新後是否達室內一坪換一坪檢討如下：……，原則更新後地主可分回原更新前室內面積達一坪換一坪。」【請參本案審議會版都市更新事業計畫書第 10-13 頁】

足認本案實施者既有此承諾，且亦認為可以達成，是自應重新檢核相關規劃，確保本案實施結果，符合「室內面積一坪換一坪之標準」。

（二）次查，本人所有前揭建物，乃係五層樓之公寓，原建物面積達 40.25 坪，於本人與家人居住生活上十分便利，空間運用亦無不足之處。

然而，於更新後本人所分配到之編號「3F-B」建物，其主建物面積僅為 98.63 平方公尺，約為 29 坪左右，且本人尚需繳納 124 萬餘元之差額價金。

此一更新後之結果，對於本人與同住之家人而言，不但可使用之室內面積大幅縮水約 10 坪，致使生活空間不敷使用，更無分配到車位可供停車，無疑使得本人之居住環境品質不增反減，實與實施者所承諾之「室內面積一坪換一坪」有極大之出入。

（三）承上所述，本案實施更新之結果，以本人之狀況為例，實不符合實施者所承諾「室內面積一坪換一坪」之標準，自應請實施者重新檢核相關建築規劃設計，以及共同負擔提列比例等，以達成其前揭承諾。

六、本人所有更新前建物為鋼筋混凝土結構，不但結構完整而無朽壞毀損或耐震度不足之疑慮，更與其他臨棟建物具備相當之安全距離，防火巷寬敞且無雜物堆積，並無任何妨害公共安全之疑慮，且本棟建物各戶建物之面積均達 40 餘坪，居住環境舒適良好，經評估之使用年限更至少仍有十餘年之

久，實際上欠缺立即經由重建予以更新之必要性。

七、參諸本案審議會版權利變換計畫書，本案於幹事會修正後，在「建築興建計畫」部分，實施者所列之修正內容載以：「總樓地板面積」減少 741.95 平方公尺，「工程造價」減少 1,674 萬 5,811 元【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-8 頁】。然而，在「財務計畫部分」，實施者所列之修正內容關於「營建費用」部分，竟增加 5,168 萬 4,643 元【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-9 頁】。茲此，經幹事會修正後，在工程造價及樓地板面積皆減少之情況下，為何營建費用會不減反增，本人實難以理解，而應由實施者加以說明。

就營建費用增加之原因，本案權利變換計畫書中「修正原因」一欄僅載以：「配合容積獎勵減少調整圖面重新計算樓地板面積、工程造價依都更幹事會意見及 104 年 1 月公告提列標準修正」【參本案審議會版權利變換計畫書第綜-9 頁】，惟據本案權利變換計畫書中所載，本案新建工程之營建費用，高達每平方公尺 6 萬 3,503 元【參本案審議會版權利變換計畫書第 10-3 頁】，相當於每坪造價 20 萬 9,927 元，以一般不包含特殊大地或特殊基礎工程之新建工程以觀，本案之營建費用確實過高，顯非合理甚明。

八、關於本案獎勵容積，由本案都市更新事業計畫書中所載，可知關於「△F：以原容積高於法定容積」之取得，乃係因「71 使字第 0560 號」建物（座落於臺北市文山區實踐段一小段 303 地號土地）之原容積高於法定容積，因而取得獎勵容積面積共 331.55 平方公尺【請參本案審議會版都市更新事業計畫書第 10-3 頁】。

循此，前揭獎勵容積，係因座落於前揭 303 地號土地上之建物所取得，自應反應於前揭 303 地號土地之所有權人之更新前、後權利價值上。然而，本人為前揭 303 地號土地所有權人，但更新前權利價值竟被實施者嚴重低估已如前述，可認本案之估價方法自有欠公允甚明。

九、本人所有之更新前建物，如前所述建物面積共為 133.06 平方公尺【請參本

案審議會版都市更新權利變換計畫書第 5-4 頁】，然而實施者於都市更新事業計畫書上所載，本人所有之更新前建物面積僅為「125.51」平方公尺【請參審議會版都市更新事業計畫書第 5-4 頁，編號 46】，似將本人所有更新前建物之面積予以少計算 7.55 平方公尺，而致使本人之權益受損，請實施者重新估算本人之更新前權利價值。

十、關於本人所分配到之更新後單元編號為「3F-B」之建物，由實施者所擬具之建物登記清冊表，<u>其主建物面積為「98.63」平方公尺</u>【請參審議會版都市更新權利變換計畫書第 17-5 頁】。然而，由實施者所檢附之平面圖，該單元編號為「3F-B」之建物，<u>主建物面積僅有「96.35」平方公尺</u>【請參審議會版都市更新權利變換計畫書第 6-5 頁】，其中為何會有相差 2.28 平方公尺？又兩者中何者為正確之版本？應由實施者加以釐清確認，以維本人之權益。

十一、實施者所提列之共同負擔中，關於「肆、稅捐（E）」部分，公展時所提列之金額為：「印花稅 1,656,204 元」、「營業稅 4,838,692 元」，合計共「6,494,896 元」【請參本案公展版都市更新權利變換計畫書第 10-2 頁】。惟查，於審議會版之計畫書中，營業稅之部分竟編列以：「營業稅<u>50,663,992 元</u>」【請參本案審議會版都市更新權利變換計畫書第 10-2 頁】，兩相對照下可知<u>營業稅部分足足增列 4,582 萬 5,300 元</u>，此亦為本案共同負擔比例較公開展覽時更為提高之因素，自應由實施者加以說明，為何營業稅部分與公開展覽時相較，有如此大之差異變化，並懇請臺北市都市更新及爭議處理審議會於審議時詳加審查，以維護本案所有權人之權益。

中　華　民　國　1　0　9　年　1　月　1　6　日

土地所有權人 楊○得

即陳述意見人：楊○得

2.

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：莊○芬 ○ 莊芬 （簽名及蓋章） 身分證統一編號：F222224○ 通訊地址：台北市文山區光輝路○巷○弄○號○F 聯絡電話：02-2937○
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：　　路（街）　　段　　巷 弄　　號　　樓
相關意見	詳附件
中華民國 109 年 1 月 16 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日7日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

台北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名:「擬定臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

陳述意見人:姓名:莊○芬

身分證統一編號:F222244666

通訊地址: 台北市文山區光輝路○巷○弄○號○樓

聯絡電話: 02-2937○

陳述意見:

一.雖審查委員建議實施者(首泰公司)應與未同意住戶妥善溝通協調,但其未積極進行,也未曾以書面告知住戶本案執行進度及此案之相關內容,即驟然進行此聽證會,並限定若無法出席聽證者,得於聽證期日7日前以書面向台北市都市更新處陳述意見. 但此案內容繁複,內頁即高達約四百八十多頁,住戶們很難於短時間內消化此等事項,遑論提供意見.其未能充分溝通協調於前,罔顧住戶權利於後,顯見其未能展現誠意,重視住戶意見且一意孤行的作為.

二.有關都更案審議小組複審會議意見第七項(一)第6點,小組委員陳估價師玉霖提到更新後建物為26樓,木柵地區不易找到相對物件,多為13樓,15樓,12樓.請其說明如何調整樓層差異. 但未見實施者有詳細說明,且因其樓層高達26樓,建造成本較高,其設計是否合理? 而此區地質如何,高樓結構堅固性如何,耐震度等等是否經過合格建築師的詳細評估.另(2樓+26樓)的設計與當地鄰近區域相較是否具協調感,是否會太突兀且不美觀? 此等意見住戶以前曾提出但一直未得實施者適當回覆. 煩請實施者詳細說明設計原由及其實施之必要性.

三.有關都更案審議小組複審會議意見第五項(二)②張助理教授杏端提及首泰建設公司54個車位絕大部分或全部是法定停車位,將來非本棟大樓之外人也可到本棟大樓購置法定停車位,核與規定不符,且外人進出頻繁管理不易,也會造成本棟

大樓住戶購置法車須與外人競爭或遭價格操控之不當現象，而影響本棟大樓住戶權益.而原住戶因分配權利價值估價過低且車位估價過高，無法分配到本棟停車位，卻讓外人或其他外來住戶得以買到車位，實非合理．應採取較合理措施，使原住戶均有應得之車位，且公司應書面保證將來不得出售於區份所有權人以外特定人，並列明未履行之罰則，以保障區份所有權人之權益.

四.有關都更案審議小組複審會議意見第六項(一)劉建築師明滄提及樓地板面積減少，樓層降低，工程費用卻增加．雖首泰公司依據104年1月公告建築物工程造價要項標準認列，但其工程費用與其他一般建案相較顯然較高，實不合理，煩請委員詳加審查，並請首泰公司詳予說明.

五.有關都更案審議小組複審會議意見第六項(二)劉建築師明滄提及共同負擔增加1.29%是否合理?且本案共負比高達47-48%，較之一般建案實屬過高，顯不合理.亦煩請委員詳加審查，並請首泰公司詳予說明.

六.有關都更案審議小組審查會議意見第十三項(一)張委員鈺光提及，本案建造成本偏高，又建築規劃分別為27層及2層樓，因高樓層建造成本較高，且有所有權人反映此設計之合理性，雖實施者考量景觀視野條件，但選配原則無特別限制，且就計畫書所載明分配結果，高樓層確為實施者所選走，本案均價，建造成本及共負比，是否合理？實施者雖未限縮所有權人可選配位置，其為所有權人申請選配完後之剩餘房屋，但因價位相對較高，非所有權人所能負擔，以結果論來說，所有權人犧牲土地，房屋但卻換得非理想樓層，甚且有些無法選配車位(因所分配到之權利價值偏低)，種種情形是否合理且符合公平正義?

七.有關都更案審議小組審查會議意見第十三項(三)張委員鈺光提及，本案相關管理費用皆以上限提列，請實施者酌降，實施者回覆本案自民國100年整合迄今已7年，預估未來產權登記

完成預計尚需 5 年, 總計約 12 年, 耗費成本高昂, 故總務及人事管理費以 5%提列. 但陳述人覺得本案會延宕至今乃是實施者行政管理不彰及疏於與所有權人溝通所致, 而實施者也不願放棄本案讓其他有興趣的建設公司進入, 此等費用應自行吸收, 不應計入成本而由全體所有人負擔. 其行政人事管理成本, 銷售成本, 風險管理費用雖降為上限之 9 成, 與鄰近一般建案相比仍嫌過高, 是否合理? 請詳予說明並提出依據.

八. 本棟建物結構安全堅固, 防火巷寬敞, 並無妨害公共安全之虞, 且與鄰近建物棟距寬闊, 居住環境舒適良好. 另本棟建物進出人員單純(一層樓僅 2 戶, 整棟僅 10 戶住戶), 鄰居大都熟識且治安無虞. 而本建物各戶建物面積達 40 餘坪, 公設比極低, 且並未鄰近大馬路, 極適宜家居, 並不適宜改建為高達二十幾層之大樓, 不僅突兀且有礙觀瞻(因鄰近建物大都為 4, 5 層樓高, 較高之建物亦僅有 12-15 層樓). 綜上種種, 本建物實無立即更新重建之急需性及必要性.

編號4，未附代個意書面意見

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：林○淳（簽名及蓋章） 身分證統一編號：F10291[redacted] 通訊地址：台北市文山區光輝路○巷○號○F 聯絡電話：2936[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：光輝　路（街）　　段○巷 弄○號○樓
相關意見	1.原先簽訂的同意書內容除了保證金內面積及公設比車位外，還可以拿回一筆款項，而這次聽證會的資料內容顯示沒有錢拿回，還要再支付400多萬，差異太大非我能力所能負擔，故本人同意都更但不同意本次都市更新計畫設定之相關條件。 2.在前次聽證會已經提出共同負擔比例達高(47.85%)，而建商未曾對我們住戶的意見表示降低百分比，如何能如期完成都市更新？
中　華　民　國　108　年　1　月　日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日7日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：廖竹鈞 (02)27814750#1512

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年1月8日
發文字號：台財產北改字第10900000430號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區實踐段一小段298-4地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於109年1月16日召開本案聽證，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、復貴府108年12月31日府都新字第10830118563號函。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)都市更新事業計畫第10-3頁三、(二)、(5)更新地區規劃設計獎勵所載「估計可爭取獎勵法定基準容積之6%」，與後列容積獎勵面積以10%計算不符，請實施者確認。

(二)「都市更新條例」及「都市更新權利變換實施辦法」業分別於108年1月30日及同年6月17日修正在案，權利變更計畫書【審議會版】不參與分配名冊第15-1頁所載適用條號應更正為都市更新條例第52條及都市更新權利變換實施辦法第9條，請實施者重新審視修正。

(三)旨案涉本署經管同段298-4地號國有土地，經本分署查估更新前土地產價為每平方公尺新臺幣(下同)44萬2,610元，惟案附權利變換計畫【審議會版】第11-1頁所載，

臺北市政府 1090108
AAAA1090101291

實施者鑑價該筆土地更新前每平方公尺約33萬6,921元，國有土地價值嚴重低估，請實施者修正並提高國有土地權利價值。

正本：臺北市政府
副本：臺北市文山區公所 2020/01/08 10:50:58 收文