

廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 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 8 月 14 日（星期五）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市內湖區陽光區民活動中心

（臺北市內湖區文德路 66 巷 38 弄 14 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

大家午安，因應嚴重特殊傳染性肺炎（武漢肺炎）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，謝謝。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家參加由廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區文德段二小段 615 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」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邱于真，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會謝慧鶯委員及本市稅捐稽徵處與會。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、主席說明發言原則

1. 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。
2. 原則採統問統答方式，登記發言以二輪為限，每位發言時間 3 分鐘，也請各位地主掌握時間。

二、所有權人-蔡○強（615 地號土地）：

1. 地主要住回原面積要付到六、七百萬，這會造成民眾不想都更，舊換新要付這麼多，對地主負擔太重，政府設計的獎勵值、法令應考慮到地主實際的需求，否則反而降低改建意願。
 - (1) 造價過高，1 坪達 19 萬連其他費用加起來 1 坪造價達 27 萬，以 RC 結構過於高估。
 - (2) 估價師估價有問題，估價應以估價基準日 108 年 10 月 28 日，離建案地點最近新建案為基準，估價師採用距離較遠，建造年數較久半中古大樓售價較低的案件做為評價參考，有失客觀公正，經查附近 71 巷 65 弄明曜 DC 最近半年成交價為 76 萬，連附近 24 年的江南宴成交價都達 78 萬起跳，估價師估 67 萬起跳，這樣會造成，實施者低報事業收入，造成地主共同負擔過高，明曜 DC 每坪造價才 12 萬，江南晴園造價每坪 27 萬，住戶又多出綠建築費用，結果售價卻 1 坪低了 10 萬，又文德路 66 巷 14 弄 21 號樹語人 7 層樓高也都 1 坪 80 萬至 89 萬，內湖路二段 103 巷 8 號璞真水域平均成交價 132.98 萬，內湖路二段璞山水澗一年成交 115.3 萬，地點比估價師選定的文德路 22 巷麗山街距離較近，建案也較新。
 - (3) 都更處的權利變換營造工程價計算方式有問題，隨便找個營造廠來評估都可以看出，此案的營造價過於高估，

由於都更處規定的三級營造價，已經比台北市建築物造價標準表高很多，等於事先已經有加上給實施者相當利潤，結果有又再加上營造價利潤，百分之幾，這樣會造成雙重利潤編列，難怪怎樣權利變換地主調吃虧很多，風險也編列、人事費用、稅捐、銷售佣金都編入，物價指數也按照物價上漲調整，等於只要做到穩賺，都更處應改進，的是既然造價都已加上實施者利潤，不應最後再加乘利潤百分之幾，這樣等於重複編列利潤。

- (4) 由於實施者製作的權利變換估價師過於低估實施者事業收入，而核准的營造價也高於行情太多，委員應參考其他同樣性質 RC 大樓造價做修正，當都更處最後核准的權利變換表，如與實施者製作的權利變換表有差異可以再次選擇是與實施者合建協議，或權利變換再次選擇機會。

三、所有權人—楊○瑄（蘇○佐代為發言）(615 地號土地)：

- (1) 公展光碟 P. 65 表 9-1，標示：8B1 戶，主建物 52.57m^2 +陽台 4.16m^2 +加雨遮 3.92m^2 +共同使用 $30.13\text{m}^2=90.78\text{m}^2=27.46$ 權狀坪；但 P. 123 圖 15-3，標示則縮小為主建物 B1 51.64m^2 +陽台 $4.47\text{m}^2=56.11\text{m}^2$ ；請問為何有 0.62m^2 落差？
- (2) P. 123 圖 15-3，請標示室內各空間（主建物、陽台、雨遮）長、寬尺寸，供住戶比對。
- (3) P. 138 圖 15-20，8B1 戶外雨遮是否有加設欄杆？客廳玻璃門是否可以打開走入雨遮空間？洗衣陽台為何有些樓層有做遮蔽有些沒有遮蔽？
- (4) 附錄五建材選用請以 1：優先、2：次之、3：再次之... 標示所選用品牌及型號，屆時建造若優先品牌停產或有其他因素造成取得困難者，應標註原因告知住戶並取得多數住戶同意方得實施。

- (5)附錄五 P.184：隔間應以 1/2B（含）以上磚牆，不得採輕隔間。浴廁牆磚應以冠軍牌優先、地坪石英磚應以冠軍牌優先。
- (6)附錄五 P.185：浴室馬桶、浴缸，應以 TOTO 優先，HCG 次之...。暖風機應以阿拉斯加或 Panasonic 為優先...。
- (7)附錄五 P.186：燈具請改以 LED 節能燈具，T5 燈具耗電且過時。

四、土地所有權人—周○琴（由鄔○輝代為發言）（615 地號土地）：

請問房子高度是多少？房子高度聽說是 3.64 公尺，實際是多少請標示出來。

五、內湖區港墘里 魏里長景城

各位鄉親午安，感謝都更處、都更審議會委員到場提供建議及答覆，我也非常希望各位鄉親可以得到最圓滿、理想的房子。也麻煩都更處提供一個平台或電話，讓各位鄉親可以諮詢。另外我房子也在本案旁邊，剛委員也提到，本案面積較小、地質是比較脆弱的，希望廣宇建設可以多加強這部分，以避免像長虹建設在 518 巷臨 8 公尺巷蓋房子，因其施工導致內湖高工操場下陷將近 50 公分，長虹建設賠了將近 4 千萬；因本案旁邊緊鄰舊建築且部分現況已有龜裂現象，希望廣宇建設施工時需注意不要產生鄰損的情形，影響旁邊住戶的居住安全。

六、實施者—廣宇建設實業股份有限公司 李毓超董事長

1. 實施者就地主提問問題綜合回應，首先，樓層高度於計畫書上均有標示，倘地主若對本案計畫內容有任何疑問，都歡迎各位地主可至本公司洽詢，我們均會請專人提供詳細的解說。

2. 本案採事業計畫及權利變換計畫分送的目的，是為了可以先確認容積獎勵，本案的建築量體設計才能定案，作為地主權利變換更新後分配的基礎，目前實施者也正與建築師因應建照申請，刻正就室內、建材等細部內容進行討論；而建材部分，也感謝地主方才的建議，因本案事業計畫送件迄今近5年時間，實施者目前也已持續針對建材設備內容進行細部調整，廠牌部分還是需視未來施工時再作統合考量，也歡迎各位地主對本案有任何建議和想法，均可提出以指導本公司對本案後續都更的進行，若對本案計畫內容與相關資訊有疑問，也可至本公司洽詢，必將派專人提供解說。

七、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會 徐培奕 副主任

1. 針對地主蔡先生提問分回過少的問題，由於每宗都更案之土地都有其土地使用分區及可爭取容積獎勵等規定，實施者均已依照政府制定的法令將可興建的量體創造出來，再依照相關法令計算地主權利變換分配，若地主對分回面積有縮小的考量，後續可向實施者溝通，若雙方同意下可換取較小坪數的房屋單元，也可降低未來繳納之差額價金，而本案權利變換計畫之估價結果、都市更新權利價值比例等均是已依政府制定的都市更新相關規定，及不動產估價技術規則之規定辦理。
2. 有關營建工程費用部分，於方才簡報中已有說明，係依照都市更新權利變換實施辦法及臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準的規定，因本案是屬於事業計畫及權利變換計畫分送案件，必需依照權利變換計畫所定的評價基準日當日物價指數調整後計算，其結果誠如今日簡報中呈現之內容，也請各位地主

參酌。

3. 感謝蘇先生給予報告書中細部的建議，有關表 9-1 與圖 15-3 面積的差異，會再確認是否有誤植情形；另第 15 章中建築平面配置圖均已有標示柱與柱間的尺寸，也請各位地主參考。另有關計畫書附錄五建材設備表的三級建材表列內容，都是依照臺北市政府所頒布的臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定辦理，依目前表上所列品牌順序做為未來施工時建材使用品牌的參考依據。
4. 有關各層樓高部分，計畫書 P.15-19、P.15-20 中已有標示各層樓高，2~10F 是樓高 3.6 公尺，11F 以上是樓高 3.2 公尺，以上，供各位地主參考。

八、建築設計—大壯聯合建築師事務所 陳建州建築師

1. 有關雨遮部分，因其僅為於窗上設計作遮雨的用途，所以是無法開窗走出去的，而有開窗的部分，另依照建築技術規則設計施工篇規定，依樓層數愈高，窗檯高度(窗下的高度)需要設計 1.1 公尺或 1.2 公尺，以避免孩童攀爬有跌落的風險，因此，雨遮是無法從室內走出去，亦不會設置欄杆。
2. 陽台隔柵設置部分，因有部分戶別的陽台設計是內嵌於建築物內，僅正面對外開窗，故不需設置格柵，而另部分戶別則是因陽台三面均設置於建築物本體外，故有設置格柵，主要可供作遮蔽空調室外機之用。

九、估價單位—宏大不動產估價師事務所 林韋宏估價師

針對估價案例挑選部分，本案估價均依審議兩項主要原則辦理，第一個原則是針對新成屋案例挑選，屋齡需在 5 年內，本案所選擇案例均是屋齡 3 年內之新成屋，另

一原則是成交案例均需價格日期的一年內，本案所選案例成交日期均是在評價基準日 108 年 10 月 31 日的一年內，故本案的估價所擇案例均符合審議規定；而審議部分，目前本案為公展階段，尚未進入實質審查，後續會由都更處召開幹事會及權變小組、複審，完成後再召開聽證、審議會，由審議會委員確認計畫內容均無問題後，權利變換估價結果才會由審議會審決通過，所以，本案的權利變換估價結果是必須以審議會審議通過內容，和市府核定之計畫內容為準。

十、臺北市政府文化局（書面意見主持人代為宣讀）

1. 本次函詢範圍如下：
 - (1)土地：內湖區文德段二小段 615 地號。
 - (2)建號：內湖區文德段二小段 2620～2665 建號等 46 筆。
 - (3)門牌：本市內湖區江南路 71 巷 16 弄 5、5-1、5-2、5-3、7、7-1、7-2、7-3、7-4 號。
2. 經查旨案範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
3. 未來進行營建工程或其他開發行為時，如發現具古蹟、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，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

十一、學者專家—謝委員慧鶯

1. 都市更新程序中，地主會有很多對市場的訊息、審議的過程等認知不會完全一樣，從地主剛的發言內容，表示地主對本案有高度的參與，相當了解狀況，對自己資產也非常重視，這是件好事，地主可有效將自己的意見與實施者做適當反應，我們都希望後續在審議會審議通過

的案子，可以同時兼顧地主與實施者雙方的權益；但也由於地主與實施者立場是相對的，實施者在都更案中需投入資金成本、承擔成本物價波動的風險，以成就大家舊屋改建的機會，所以，不一定每個案子都可以讓每位地主分回原來的室內坪數、且不用找補；與基地本身條件也有關係，因本案基地面積並沒有非常大，小基地在施工、造價或實施成本上相對較高，原因是沒有太大的經濟規模，不過在都市更新審議會中，各位地主所關心的更新後房屋的估價、造價，都會提出來做合理的討論。剛也有地主提到，是都更處制定的營建造價標準不對，其實更新處所制定的營建造價標準，是委託營建中心針對歷年案件統計調查出來的結果而制定，是經由營建專業單位評估出的結果，而本案是以 RC3 級的營建單價來提列，將來都市更新審議會的委員也會於審議時考慮更新後房價是否合理反應本案使用 3 級建材設備水準，所以，後續各位地主也可在審議會開會的過程中，去了解審議的內容，不會如地主剛發言所擔心的實施者現在提列內容就是最後的結果。

2. 這邊也提醒實施者計畫書需修正部分：

- (1) 計畫書表 9-1 不願參與分配表，表內該所有權人應非屬不願參與分配地主，誤植部分請實施者更正。
 - (2) 在計畫書表 11-3 更新後標示部的車位僅標示車位號，但未標示車位面積，後續也再請實施者修正，避免後續無法產登。
3. 地主權益部分，建議可透過良好的溝通機制與實施者互動反應，因不動產市場瞬息萬變，大家共同參與都市更新希望成就本案得以重建，讓各位地主分回健康適居的房子。且目前房屋現況是 5 層樓海砂屋公寓，除了安全

性，居住起來也相當不便，例如需要爬樓梯上下樓、沒有停車位等，居住起來相對辛苦，但更新後的新房子都可以改善這些生活居住不便的問題，雖因權利變換結果導致居住面積減少，或要支付找補價金，但換個角度思考，好的居住環境應比執著換大坪數房子來得重要，最後，因都市更新案是眾人的事，都更審議會的委員、幹事一定會秉公審議，謝謝大家。

十二、臺北市都市更新處一邱股長于真

有關審查部分，都更案的審議程序是非常嚴謹，現階段僅依都市更新條例規定，辦理公開展覽及公聽會，目的是讓各位地主可以表達對計畫內容的意見，公展結束後才會進入實質審查階段，接著將由幹事會與權變小組、複審，以及審議會有委員、幹事協助審查計畫內容，地主擔心的估價結果、共同負擔比等內容，進入實質審查階段，會由本府各局處幹事、專家學者委員替各位地主審查把關，最後還是要依照都市更新審議會審議通過，且以臺北市政府核定的計畫內容為準。

柒、會議結論

本次會議與會者，及學者專家所提意見，請實施者納入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，並載明於計畫書內做後續審議會審查的參考，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 5 時 00 分）