

巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：中華民國 110 年 8 月 20 日（星期五）下午 2 時 30 分

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

參、主席：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃映婷

伍、主席致詞：

大家好，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。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 137-7 地號等 49 筆土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天的會議是由市府主辦，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及爭議處理審議會委員蕭麗敏在會議現場參與，臺北市稅捐稽徵處代表與會透過視訊參與，公聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 3 分鐘

二、所有權人-潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○、潘○○(144、192、193、194、194-2、196、196-2、198-1、200、202、202-1 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀):

我們地主對本案(府都新字第 1100141103 號)公開展覽權利變換計畫內容強烈不滿，意見如下：

1. 實施者持有之土地更新前土地價值評定最高價與權利價值比例評定最高比例

更新前的土地價值與權利價值比例明顯自肥實施者之土地，惡意壓低、剝削其他公、私有土地價值與權利價值比例，蓋實施者所有的土地僅單側面臨玉成抽水站 6 米巷道，卻高於面臨 18 米南港路之公、私有地權利價值，實施者土地地形細長狹小，在土地價值及開發貢獻度來看，實施者更新前的土地價值與權利價值比例明顯自我膨脹為最高價與最高比例，公允乎？合理乎？懇請審議委員就這兩部分估價詳加審查。

2. 實施者刻意調高共同負擔金額

權利變換的共同負擔估列金額刻意調高，金額增逾 2 億元(如下表)，亦懇請審議委員就各項負擔金額詳細審查，以維護公、私有地地主權益。

項次	A. 更新後房地價值總金額	B. 共同負擔金額	共同分攤比例(B/A)%
107年1月第二次公開展覽版	6,414,060,657	2,274,731,888	35.46%
108年10月(審議會聽證會版)	6,461,895,896	2,270,636,699	35.14%
109年9月15日(核定版)	6,747,705,583	2,259,096,430	33.48%
109年11月9日自辦公聽會(選屋)	6,416,213,940	2,426,914,079	37.82%
110年7月22日(公展版)	6,419,154,558	2,456,621,950	38.27%

3. 實施者刻意壓低更新後房價

依本案更新單元地理位置及區位距捷運松山站與台鐵松山站僅450公尺，市況市容日趨繁盛，當下實施者更新後之房價反而刻意調低，每坪約調低4萬元，如下列表：

項次	歷次更新後房價
107年1月第二次公開展覽版	868,152
108年10月(審議會聽證會版)	868,143
109年9月15日(核定版)	884,933
109年11月9日自辦公聽會(選屋)	845,623
110年7月(公展版)	845,623

結語：

本案實施者土地皆源自潘家廉讓，本誠心鼓勵實施者都更樂意多費心，今卻處處算計，將超額利潤凌駕政府都更宗旨、精神。

綜上，表達我們地主對本權利變換計畫案強烈不滿，懇請都市更新審議委員秉公審理，若依本公聽會巧洋實業(股)有限公司擬具權利變換計畫案內容實施，我們地主決抗爭到底。

三、所有權人-潘○○(144、202、202-1地號土地)，(現場登記發言)：

我是潘家三分之一的地主，不懂權利變換的意義在哪？我們有 12 筆土地，只有 1 筆是多於 265 萬，其他都是低於 265 萬，而且差距蠻大的，權利變換裡地主跟實施者的角色都是在這個地方有爭議，所以請主管單位做一個公正的審理。

四、所有權人-潘○○(144、193、202、202-1 地號土地)，(現場登記發言):

我們潘家三兄弟對這次都更案提供最大的協助，也提供最大的土地，我們希望這個都更案能夠順利完成，但是最後的下場是我們三兄弟損失最大，希望審議委員根據剛剛兩位提供的內容可以秉公處理，謝謝。

五、所有權人-陳○○(198、198-2 地號土地)，(視訊登記發言):

這次公展版跟之前選屋時提供的「應分配權利價值」好像有減少，因為權利價值減少，這樣會讓土地所有權人增加負擔，這樣好像不太合理，是不是要依當初選屋提供的資料為準？謝謝。

六、所有權人-王○○(201、201-2 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀):

1. 參與都更土地鑑價不公正、不透明，不論鄰南港路段地或裡地價格完全一致，但市價，公告現值差異很大。另南港路三段與東新街交叉口大空地，即本基地斜對角去年富邦人壽以 376 萬/坪標得，本都更案土地裡外全部一致是 265 萬/坪，極為不合理，然這些不合理不容土地所有權人置喙。
2. 基地之基準容積固定，然各種都市更新獎勵容積，如時程獎勵、捐贈公益設施、建築設計、人行步道、綠建築獎勵。專案變更計畫獎勵、鄰負面公共設施容積獎勵(旁邊面臨抽水站)，這些獎勵容積共有多少全部未揭露，闡明。
3. 機電設備空間、地上梯廳面積、陽台、屋頂突出物面積，此

部分不計在基準容積，然會計入各戶分配之公共設施，此部分共有多少容積實施者皆未揭露，闡明。

4. 地下室之開挖建築不計入容積限制，工程費計入營建成本，停車位作價賣給都更參與者，不合理，參與者應依其持有土地多少合理分配車位。
5. 整體建案之允建容積沒有揭露，參與者依其持有土地坪數可分配到多少建物坪數未闡明，參與者無法選屋。本人持有土地是南港區玉成段三小段 201 地號及 201-2 地號。

七、所有權人-廖○○(190、191 地號土地)，(書面意見承辦代為宣讀):

1. 表 10-2 中的權利價值比例和其他表的數值不一樣，請問是如何計算?要以哪個表為準?亦有其他土地所有人的數值不一樣。
2. 這次的成本費用較去年公文上寫的為高，會使所有人分配的總額變低，若成本計算會隨時間變動，請問：
 - (1) 要以何時期的成本費用為基準?
 - (2) 若為浮動是否應有上下限額度的基準，才不會無限上綱導致所有人的權力損失。
 - (3) 若因為成本浮動導致找補的金額在預算金額之外，需要考量增減單位，要在何時告知廠商?
3. 若建造施工工程延宕，無法在計劃時間內交屋，請問延後交屋的賠償和安置費用補償的部分為何?
4. 公告拆遷日 30 日內要清屋點交，拆遷補償和安置費用是否也在此時交付?另，考量於 30 日內找尋適合租屋處不易，是否可提前通知或延長期限?

八、所有權人-財政部國有財產署北區分署，(書面意見承辦代為宣讀):

1. 本案提列逆打工法、地質改良特殊工法扶壁工法及制震器等特殊因素項目，請實施者說明有無反應於本案施工期程及更新後房地價格。
2. 本案營業稅計算按 107 年總表計算公式提列，嗣財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
3. 本案合併前各筆土地價值推估編號 3 至 8 號宗地實際未臨接道路，惟臨路調整項目視為臨 18 米道路之合理性，另開發適宜性項目調整幅度達 7%，請實施者說明調整邏輯。
4. 本案更新後建築物估價轉管層及中繼設施(大樓嫌惡設施)樓層因素有無納入更新後樓層別效用比考量，請實施者說明。

九、所有權人-新北市政府財政局，(書面意見承辦代為宣讀):

1. 依核定之事業計畫共同負擔比例為 33.48%，本次權利變換計畫共同負擔比例提高至 38.27%，請說明上修之原因及其合理性。
2. 第 10-2、14-1 頁：依都市更新條例第 64 條規定，經權利變換之土地及建築物，實施者應依權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更等登記，本局領取更新後權利金後，實施者可逕依上開法令規定辦理，毋庸本局配合辦理所有權移轉登記，請修正計畫書內容。
3. 本案後續請提供 3 家專業估價者之估價報告書，俾憑檢視鑑價結果之合理性。

十、所有權人-潘○○(192、194、194-2、196、196-2、202、202-1 地號土地)，(現場登記第二輪發言):

1. 針對剛剛估價師講的還是無法接受，你說這個有主觀性的，

那公平、合理嗎?你說高於現有基地任何一塊土地價值，我們可以攤開來計算?可以詳細把那個數字拿出來?這個部分我們還是沒辦法接受，要繼續抗爭到底。

2. 為甚麼那個細細長長的他也沒有土地開發價值，以貢獻度來看，為甚麼地主更新前的土地價值還是最高?可以從光碟7-1看到他的金額最高，權利價值比例評定也是最高，這樣壓縮了所有地主的權益包括國有地、公有地等等，以上。

十一、實施者-巧洋實業股份有限公司-陳佳慧規劃師

1. 有關陳情人意見回復如下:

- (1) 本案是事業計畫及權利變換計畫分送，於權利變換計畫中營建費用有依照權利變換計畫的評價基準日去做物價指數調整；不動產估價費用改以實際合約認列；貸款利息的利率也是依照評價基準日的基準利率去做計算，還有稅捐及管理費等有相關連動調整。
- (2) 陳先生有提到選屋的時候為甚麼跟送件時會有不同，主要是因為選屋的時候不知道所有權人選的房產，那在各所有權人將單元、車位選出來之後，會按照實際的內容再去調整稅捐項目及銷售管理費的計算，最後加上連動部分的調整，才導致上次選屋版本與這次送件版會略有不同，事實上公展之後也會進入幹事會、幹事複審及審議會等實質審查仍會依據審查意見修正，所以最終還是要以核定版的權利變換計畫書為準。

2. 有關王○○的書面意見回復如下:

- (1) 有關第二點，本案是事業計畫及權利變換計畫分送，所以容積獎勵於事業計畫核定時已經確定；於權利變換計畫的第三章-土地使用及建築計畫，上面有揭露基準容積及各項容積獎勵。

- (2) 有關第四點，本案實施方式為權利變換，和傳統的合建方式以土地來計算分配不太一樣，權利變換是用未來更新後的建物，無論是建物、停車位均有估價，估價後總銷金額扣除違章實際安置及抵付共同負擔後，再依照都更前權利價值比例分配給所有權人，如果所有權人欲選取的建物及停車位高於選配原則，事實上還是能跟實施者協商來選取。
- (3) 有關第五點，同上所述，實施方式是權利變換，所以是依照應分配的權利價值來選取，且因為王先生在申請選配期間並未提出書面選配，所以實施者依法辦理公開抽籤。

3. 有關廖文傑的書面意見回復如下：

- (1) 有關第一點，更新前權利價值是由估價師估價，以估價師估價結果為準，表 10-2 中的權利價值比例係依據估價師估價內容製作部分數值誤植，後續於幹事會審議後會併同幹事意見一併釐清修正。
- (2) 有關第二點：
 - a. 因為去年核定的是事業計畫，權利變換計畫是按照事業計畫核定的基準，再依照評價基準日等變動做調整，我們最終是已臺北市政府核定公告實施之權利變換計畫內容為準。
 - b. 共同負擔是依照更新處之都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表，送件後經由主管機關及臺北市都市更新及爭議處理審議會審議，修正內容係主管機關審查權限，無上下限限制，但主管機關也係為所有權人之權益審議把關，所以不會造成所有權人權利受損。
 - c. 在審議期間均可與實施者協商在實施者獲配的單元中調整，本案公展結束後也將進入幹事會、幹事複審等

實質審查程序，於聽證會版報告相關內容也相對明確，希望能於審議會審議前確認，以利告知委員併同審議結果修正。

(3) 有關第三點，都市更新條例中有監督及管理之條文，主管機關於核定後可以隨時及定期監督管理計畫執行狀況，必要時得監管、代管或為其他必要處理，所以不會發生所有權人擔心的問題。

(4) 有關第四點，權利變換計畫核定發布十天內實施者會發函通知拆遷補償費領取時間，並於通知函中會告知預定拆遷日，但預定拆遷日須為權利變換計畫公告期滿後且不得少於公告期滿後兩個月，因此，尋找租屋時間至少有兩個半月，待所有權人尋覓適合租屋處後，可再與實施者協商安置費領取方式。

4. 有關新北市政府財政局的書面意見回復如下：

(1) 第一點的部分，權利變換計畫是依照事業計畫核定基準，但是評價基準日會依照權利變換計畫送件前六個月，營建成本會依權利變換計畫之評價基準日做物價指數調整，不動產估價費用依實際合約認列，最主要是稅捐以實際選配的內容計算，管理費也是連動調整，具有合理性。

(2) 第二點的部分，遵照辦理，將於幹事會後併同幹事意見修正，倘後續若有相關需協助事宜，再懇請 貴局協助。

5. 有關財政部國有財產署北區分署的書面意見回復如下：

第二點的部分，遵照辦理，依照 109 年 9 月 14 日發布最新法令計算營業稅額，後續於幹事會後將併同幹事意見修正，試算各方案後，採有利於所有權人方案提列。

十二、實施者團隊-簡俊卿建築師事務所-盧永泰建築師：

1. 有關財政部國有財產署北區分署的書面意見回復如下：

第一點的部分，有關逆打工法、地質改良特殊工法扶壁工法及制震器等特殊因素項目，已反應在本案施工期程內。

2. 有關王明義的書面意見回復如下：

第三點的部分，有關機電設備空間、梯廳、陽台，是依照建築技術規則的免計容積部分，這是依照建築技術規則的設計。

十三、實施者團隊-宏大不動產估價師事務所-林韋宏經理：

1. 這邊回應剛剛陳情人所說估價的部分，有關實施者的地價最高與房價偏低的狀況，先回答地價的部分，實施者的地是紅色長長的這塊，現在最高的其實是正面松河街這塊 180 跟 181 地號，分別是第 1 名跟第 2 名，實施者這塊地是第 3 名，那我先講，為甚麼最高的不是前側的部分，剛剛簡報有提到這塊地比較特別後側有面河景，陳情人會覺得奇怪說實施者的地沒有直接面河，但是土地的評估方式是取決於你更新後房價蓋起來的影響，所以他的地蓋起來後所提供的面寬完全是可以面河，當然它前面也是有抽水站，所以估價這邊會針對嫌惡功能的部分，以及面河的好處互相抵減，但是河景的部分還是佔比較大，所以他是第 3 名，那再講一下這裡最低價是右下角裡地的部分，就是不鄰接道路的土地，我們整宗地是 100%，也就是比準地，價格最高目前是 95%，價格最低的部分就是裡地的部分(小三角形)81%，基地內最高跟最低的地價只有差 14%，並沒有差異很大，以上這是土地地價部分。
2. 第二個房價的部分，剛剛陳情人所說的案例均接近松山火車站，而本案旁邊有一個新建案淞之匯，成交金額在七十幾萬，另外基地旁邊有一個八百多坪的建案松河麗景，雖然屋齡十年但最高單價也才 76 餘萬而已，大部分也是落在六十

幾至七十幾萬，目前評估出來最低樓層沒有面河的視野景觀被受礙大概是 77 萬，一直到頂樓有面河景的可以到 94 萬，所以價格其實是符合當地行情，目前估價出來的結果也不是最終數據，之後還會有幹事及權變計畫審查小組的審查，審查結果才是最終數據，以上說明。

3. 第二輪的發言有講到說實施者土地的總價值比例是最高這件事，主要原因是因為圖上面紅色土地面積其實最大，他面積是 227.78 坪，面積第二大是 85.61 坪，面積比例差了 2.66 倍，而本案土地單價最高與最低的差異，前面有提到僅 14%，所以永遠都會是紅色這塊地土地總值最高，原因就是因為它面積最大，但該土地單價不是最高，最高是面松河街的 180 跟 181 地號，再次澄清，這個地價還會經過審議，一切都以審議結果為主。

4. 有關王○○的書面意見回復如下：

(1) 有關第一點的部分，剛剛簡報有提到價格其實並不一致，價格最高到最低有 14% 的價差，所以並無地價一致之情況。另有談到富邦人壽成交單價極高，為甚麼我們價格沒有他們高？因為本案的地形極度不規則，面積約 800 坪，而斜對角的富邦人壽面積約 7500 坪，面積大又方正。

(2) 都市更新更新前的估價，依照範本的規定必須評估法定容積的土地價格，也就是說不含更新獎勵值，他只能估法定容積下的地價，所以他一定會比市價標售價還低。如果有人去買標售土地的話，他一定會把所有可以加進去的獎勵容積加進去計算標售的金額，所以標售價格一定會比較高。

另這次標售到的是人壽產業，未來是要以辦公大樓收租金為主，因為金管會有投報率 2.095% 的限制，所以只要高過限制就可以投標，因為他們資金相對是較多。

十四、專家學者-蕭委員麗敏：

1. 地主跟實施者團隊大家好，先針對實施者團隊給一些建議，在幹事會審查的部分，共同負擔有針對物價指數調整的部分請於簡報中列表說明，讓幹事及委員知道這次跟核定版主要的調整是不是有符合相關的法令規定，讓地主也可以更知道目前是有一些項目是可依照物價指數調整，這樣兩邊的資料是公開一致，也方便讓大家去做檢視，尤其是針對營業稅的部分，因為現在是依照財政部相關的函釋去處理，跟原來事業計畫核定的計價基礎是不一樣的，所以簡報可能要去做不同營業稅的試算跟共同負擔比例的差異，委員才會知道共同負擔調整的情況。
2. 剛剛有提到報核前、後都有產權異動的情況，這個部分麻煩實施者檢附謄本，讓委員在開會的時候就知道異動的狀況，尤其涉及到選屋上會調整的部分，會建議實施者跟產權異動的住戶有一定程度的溝通，後續修改書的依據也會更明確。
3. 再來針對地主今天主要的意見，簡單說明一下因為這個案子是事業計畫及權利變換計畫分送，所以建築設計獎勵值在事業計畫都已經確定了，接下來進行的階段是權利變換計畫，權利變換計畫最重要的就是估價，估價也會影響到後續地主選配的部分，所以這部分還是跟地主做說明就是估價的部分在權變小組跟審議會都有估價背景的專家學者幫大家看估價報告書，包含估價條件設定、案例選取、比較方法各項邏輯，原則上估價背景的委員都會來逐一看報告書內容的合理性，如果有需要估價師來做說明的，會在會議中請估價師提出說明，或者是針對整個報告書的邏輯性，做一致性的檢視跟調整，所以這部分地主可以放心，剛剛估價師

也有講不是以現在評估的結果當結論，而是後續政府審查的階段，像是剛剛所說的面河景，他評估的價格比較高，這是一般通案上大家會接受的，所以原則上如果有估價師需要說明的議題會在審議時提出來，我會建議各位地主可以等到聽證的階段，那時候你們也會收到計畫書光碟，這個時候估價師已經依照相關委員意見修正，裡面也看的到委員針對估價的意見及估價師的回應，所以會建議那時已經接近審議數字結果的時候，再來看是不是跟大家的理解是不是接近的，如果覺得不行，當然還是能持續表達意見，但我還是建議要找實施者討論溝通，像剛剛講的權值比例，權值比例是總價的比例，而不是單價的比例，所以面積越大他的權值就越大，但是如果是公寓形式可能大家面積是一樣的，那一樓的單價最高，所以一樓的總價最高，他的權值比例也會比樓上高，所以權值比例是總價的比例，總價就是單價乘面積，面積固定不動就是去看他價格層次的合理性，這部分都會有相關委員做審查所以這部分地主可以稍微放心，那針對權利變換其他內容也會有其他領域的專家學者來確認，包含共同負擔提列他要怎麼提，都有法令的規定，並不是實施者要怎麼動，審議會都會接受，還是會有相關的法令跟通案的審議原則。

4. 這邊老實說，本案剛好有國有財產署又有新北市政府財政局，所以大家相對可以更安心，因為他們也會保障自己的權益，今天大家也看到國有財產署跟新北市都有提出意見，所以這些都會納入後續審視的內容，所以這部分地主可以放心。
5. 這些相關調整的機制是依法有據的，這邊也建議實施者說明清楚，讓地主更清楚所有的數字都是有依據，那我覺得這

樣大家的差異就會越來越小，因為都更確實是要大家齊心協力合作，所以如果大家能夠有更大的共識，後面的程序就會更順利，所以最後還是建議地主，後續的審議過程中，都會有一些依照法令或專家意見來做修正的部分，也請地主去理解，修正是有一定的基礎，也請實施者務必去跟地主檢視並說明清楚，讓後續進審議會時能夠把大家的爭議都降到最低，這樣審查通過的機率才會更高，假設地主的意見都沒有解決，在審議會上也有可能因此沒辦法通過，所以我想大家共同的目標都是希望能順利的、公平的完成這個都更案。

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 4 時 00 分)