

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段 8 地號等 3 筆土地及南海段三小段 448 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 3 月 27 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織會館演講室

（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）

記錄：馮建穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段 8 地號等 3 筆土地及南海段三小段 448 地號等 29 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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簡裕榮委員。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 15 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—吳○蓉（533、536 地號土地）（現場登記發言）：

1. 請問新建築的年限？
2. 舊建蔽率為 77.1%，新建蔽率為多少？
3. 為何同一建物樓上陽台有登記在所有權狀，一樓陽台沒登記在所有權狀內？
4. 新建物的坪數包含公設，舊建物卻只登記室內坪數，一樓的陽台沒包含。

二、所有權人—林○榮(代林○堂、林○隆、林○宗（541、542 地號土地）)(現場登記發言)：

1. 目前建商所開出的條件為：都更前的土地權利價值與更新後應分配權利價值比例為 1：1.378，一般分配為 1：2，更何況容積獎勵都有 32.89%，所以我們針對 1：1.378 的分配比例覺得不合理。
2. 依事業計畫表 11-2 每平方公尺的法定造價為台幣 59,700 元(平均每坪為台幣 \$197,335 元)，所使用的均為第三級建材，以此建材為類豪宅的規格造價，所以不可能訂出現在的銷售單價，比例不合理。
3. 107/4/19 權利變換共同負擔總額為 \$5,040,157,591 元，但本次公開展覽權利變換共同負擔總額變為 \$5,926,531,028 元，相差近 9 億，建商逐次墊高營造成本，因此嚴重壓縮價值分配，這樣不合理。
4. 其他合法建物(地下一樓及頂樓加蓋)並無計算進去。
5. 合法建物拆遷補償費的各項費用如何計算？在公開展覽的資料上並無確實登載。
6. 合法建物的安置費用金額計算有誤，因此影響到總支出的費用，不合理。
7. 自有店面營業損失補償並無明確說明。

三、所有權人—許○宇（547、548 地號土地）（現場登記發言）：

1. 我是台北市中正區福州街 11 之 8 號 2 樓的區分所有權人許蕙宇，本棟大樓的四樓鄰居長期破壞整棟樓的建築結構，在五樓加蓋了 5 間小房間，還在四樓加蓋 4 間小房間，以上四樓跟五樓的違建，都已經超過 30 年了！本著里仁為美，都沒有舉發樓上套房違建。而同棟三樓鄰居又將公共樓梯的消防通道封鎖，不讓我上去檢修。又去年 5 月（民國 107 年）我發覺我的房子四年來室內公共牆壁一直漏水，居然是同 1 棟鄰居的水管鏽蝕造成的。所以遲至今日我無法與他們協議都更。他們這樣的行為，造成我懷疑別有用意，也造成我今天不相信他們。
2. 我昨天才收到台北市都市更新處寄來的資料，無法在很短的時間之內看完所有細節，基於中華民國國民，願意配合政府政策，然而為了確保我的權益，沒有被這些樓上、樓下的鄰居侵犯，所以我需要更多時間，請更多專家幫我一起研讀全部資料，才能對貴公司所提出的都更計畫做出最明智的決定。
3. 我是從昨天拿到的資料才知道，我已經被分配單位了，甚感驚訝！沒有經過我同意，貴公司居然可以分配我的私人財產。我在此鄭重表達：「不同意這樣的分配方式」。
4. 請聖得福公司以書面回答本人今日提出的問題。

四、所有權人—李○春（鄰地）（現場登記發言）：

1. 本案原劃定範圍為 45 筆土地之完整街廓，而聖得福建設開發股份有限公司擬擔任本案實施者後，擅自於 107 年 8 月將西側臨南昌路等 16 筆原同街廓土地全數劃為鄰地，使成為面積不足 1000 平方公尺且縱深短淺之土地，造成此鄰地將面鄰日後無論居住空間、高樓層防災空間或地下停車位之規劃困難，也影響更新後市容美觀，有違背都市更新精神之虞，迫使本鄰地更新之日更加遙遙無期。

2. 本案西側鄰地範圍 16 筆土地，鄰近捷運中正紀念堂站、古亭站與新設萬大樹林線，其地上物皆為 4 層樓無電梯公寓，屋齡均已過 45 年，距離房屋最高使用期限 50 年已不遠，如門牌台北市南昌路一段 163 號、161 號、159 號一至四樓之糞管及污水管皆已多處脆化漏水，嚴重影響住戶健康與生活衛生品質，傳統 RC 磚造建築防火防災抗震能力皆嚴重不足，為保障人民生命安全有其必要性與急迫性進行都市更新。
3. 本案實施者，雖多次辦理鄰地協調會，但屢屢降低鄰地更新後分配條件，刻意影響本鄰地之都更意願，並有意將鄰地排除於都更範圍之外，依都市更新條例，實施者應本於促進土地與建築物之合理利用、增進公共利益及改善居住環境，不應只謀求實施者自身最大利益而違背都市更新之精神。
4. 於此，西側鄰地之土地所有權人自主整合，使合法土地、建築物面積、所有權人比例皆已達 4/5 以上(如附件一)，並強烈希冀都更審議會與實施者應本著都市更新精神與更新單元範圍劃定原則，更應善盡社會公益責任，儘速將本鄰地劃入更新單元內以利同街廓完整更新。

五、所有權人一黃○棟(547、548、549、550 地號土地)(現場登記發言)：

這次我們分配的店面是 SA8，坪數過大，希望聖得福公司能幫我們做切割，這樣我們就可以選其中一戶就可以了。

六、謝○峯代(所有權人一郭○楷先生、蕭○容(鄰地))(現場登記發言)：

1. 本件係受當事人郭○楷先生、蕭○容女士(下簡稱「本所當事人」)委任意旨辦理。
2. 郭○楷先生與蕭○容女士為「擬訂臺北市中正區南海段二小段 8 地號等 3 筆土地及南海段三小段 448 地號等 29 筆土地都市更

新事業計畫及權利變換計畫案」(下簡稱「系爭計畫」)之鄰戶所有權人。

3. 就系爭計畫表達意見如下:

- (1)依照臺北市都市更新自治條例第 14 條之規定:「主管機關劃定為應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，除應符合第 12 條之規定外，並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。」就此，與系爭計畫北棟基地位於同一街廓內而相鄰之本所當事人土地以及同一街廓內未能劃入更新單元之台北市中正區南海段三小段 521~530、553~558 共 16 筆土地(面積共計 987 平方公尺，約 298.56 坪，下合稱「鄰地」)，日後恐有無法劃定更新單元之虞，系爭計畫單元之劃定，恐有違法之處。
- (2)系爭計畫在未劃入鄰地之前提下，北棟建築基地完全鄰接鄰地而無任何退縮，開挖地下六層並建構地上 21 層 SRC 結構設計建築物，此項開挖將對於鄰地安全帶來嚴重威脅，建築物應退縮至少 3 公尺才能避免施工對於鄰地現有近 44 年屋齡的老舊公寓造成安全影響。
- (3)系爭計畫在未劃入鄰地之前提下，即使施工期間安全未造成鄰損，北棟建築設計於景觀上亦對鄰地上老舊公寓造成壓迫，視覺上亦不協調，減損都市更新之公益性。
- (4)實際上，鄰地所有權人並非全無意願參與系爭計畫，在都市更新的必要性與公益性之要求下，實施者應勉力與鄰地土地及合法建築物所有權人事先溝通協調，而非僅以圈出合於其最大利益範圍之目的為出發點，亦懇請負審查義務之主管機關核實審查其公益性及必要性。
- (5)謹代函達如上，敬請查照並妥為依法處理，以維權益。

七、 賴○文 (代所有權人一賴○○玉 (545、546 地號土地))(現場

登記發言)：

我是福州街 11 之 7 號、11 之 7 號二樓、三樓、四樓之所有權人賴○○玉。聖得福建設開發公司計算我應分得 352.9 坪房屋，但我選配房屋是 351.57 坪，不足 1.33 坪，理應公司要補足 1.33 坪之款項給我。該公司不但沒補，卻要我補貼 1 億 3 千萬元整，那以 1 億 3 千萬元除以 351.57 坪時，那一坪將近 37 萬元之多，那我就可自地自建，用什麼樣豪華建材都有了，那為何要合建，這種計算方式太離譜了。隨文檢附 1. 福州街都更案賴家都更後分回面積計算式。2. 更新前後權利表。請實施者答覆，為何我可分得 352.9 坪房屋，還要補貼那麼多錢。

八、所有權人—中華民國合作事業協會 (452、453、454、455 地號土地) (代為宣讀)：

本案協助開闢北側及東側計畫道路，請實施者納入本更新事業計畫基地單元。

九、所有權人—財政部國有財產署北區分署函 (458 地號土地) (代為宣讀)：

1. 權利變換計畫書第 10-3 頁：本署更新後應分配權利價值新臺幣(下同) 1,709 萬 9,351 元，選配 21-A5 住宅單元及地下四層編號 115 停車位單元，預計需補繳差額價金 217 萬 7,342 元，因本署以不補繳差額價金為原則，故退還 21-A5 的住宅單元及地下四層編號 115 停車位單元，又為維護國產權益，請實施者研議以國有土地更新後權利價值領取權利金，又後續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，與實際已申請分配總值不同，本分署需調整分配標的時，實施者應配合之。

2. 權利變換計畫書第 7-1 頁:本案二樓以上平均單價約為 89 萬餘元/坪，低於本分署查估住宅之價格 (105~108 萬元/坪)，請再審的本案住宅價格之合理性。
3. 事業計畫書第 8-1 頁:本案容積獎勵(不合其他容積獎勵)達 32.89%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
4. 本案國有土地比例 0.27%，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的予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。
5. 權利變換計畫書第 8-6 頁:本案共同負擔比例 46.02%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
6. 請實施者提供 3 家完整不動產估價報告書予本分署。

十、所有權人-林○榮(第二輪現場登記發言):

希望今日的發言可以提至審議會，並請實施者以書面答覆本人今日提出的問題。

十一、實施者-聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗(副總)):

1. 新建物的年限，新的法規，此案為 SRC，依法規為 50-60 年，舊建物針對陽台還有地下室，補登還是由權利人才能去進行這一個問題。現在的新建物的有現在的公設比會依設計出之公共設施面積與主建物面積比進行核算，有關舊建物有舊建物的公設比，這只有妳們會知道而已，那新建物的公設比是依新的法令去推算的。有關於舊建物的建蔽率，你算的是 77 點多，那實際上在當時的法令裡面應該是沒有辦法到達這麼多，那現在目前我們新的建物，北棟的

建蔽率為 63.51%，南棟為 61.74%，均是依現有法令進行檢討核算出來的，所以有關於舊建物跟新建物的建蔽率的問題，是有不同的地方。

2. 進行選屋時，所有不同意戶，本來就可以來參加選配，沒有來的就會由委託的公證人律師來進行抽籤，本次是委託南律師來執行的。選屋的資料都有事先寄出，有些資料可能你留的地址有誤，我們聯絡的方式是以謄本上登載的地址，如果您有連絡地址我們才有可能寄到那地方，我們如有疏失，還請見諒。實施者還是有房子，可以做更換。
3. 林先生所提意見，有關分配條件的部份，實施者跟住戶都會簽一個合建的契約，這地方所承諾的條件，我們更新後分配得這些比例，現在目前核算的價值，這地方是由估價師核算來定的價格，而非由實施者自己決定。所以金額無法隨意更動，所以為何會有估價基準日，就是以周邊環境的各案來評估出來的一個售價，關於共同負擔的部份，差了 9 億多的金額可能是因為依更新條例相關法令要求將營業稅列入共同負擔中所產生的，這個地方會再進一步的確認。其他像是地下一樓、頂樓加蓋，地下一樓是不是合法建物，還是要看你的權狀，你的頂加若是違章，他也不是合法建物，這部分的補償事業計畫書裡面都有，金額是由政府定給我們去核算的。拆遷補償費在事業計畫書裡面有記載，請林先生再回去看一下。合法建物的安置的計算有誤，這個地方我們會再去檢核，店面的營業損失依估價師分析。
4. 有關非在實施者劃定範圍內之鄰南昌路地主反應部分，實施者團隊剛進來的時候，就是整街廓，但協調後，那邊的狀態多數表達不願意，後來才將他排除，那現在目前如果說，鄰地這邊有意願進來，現在更新的條例 80%才能送事

業計畫案件，那就請那邊的人努力一下，把同意書簽到80%，我們就歡迎你們跟我們一起更新。

5. 我們是依相關法令作設計，絕對沒有違背相關性規定。
6. 有關於坪數不足，1.33坪這個地方都會有找補的機制，如果說你選配的權值，大過於我們給予的價值，你會有補貼，權變計畫書會有寫，詳細部分會後再與您解說。
7. 關於SA8是他分配的，希望一分為二，我們會配合協調。

十二、 估價單位一元宏不動產估價師聯合事務所(鄭益嚴估價師)：

依估價技術規則以及台北市政府更新處這邊所發佈的更新作業範本以及審查作業要點的原則來辦理，我們都有一個估價的基準，這邊跟大家報告，另外在更新後的更新案裡面，有規劃店面，那有一部份辦公室，那有一部份住宅的部份，那我們都針對店面還有辦公室跟住宅的部份，各別去尋找適合的案例來做比較跟收益法的分析，過去有些案子有屬於住的大樓，價格高了一點，考慮本案是住商混合的形式，去作價格合理的反應，估價報告書內都有詳細的內容，以上。

十三、 都市更新處-董股長妍均：

有關林先生的發言在此作回應，今日的發言後續會提至審議會討論，本次林先生公聽會意見函文，本處後續以陳情信方式請實施者書面回復。

十四、 學者專家-簡委員裕榮：

1. 尚未表意見者建議實施者加強溝通協調作成紀錄。
2. P4-5 圖 4-2 臨福州街(原國語日報社)劃定「退縮 2.14 公尺無遮簷人行道」與「臺北市土地使用分區管制條例」規定及 106 年 10 月 06 日審議會決議，建議釐清(含圖 17-4

北棟二層退縮)。

3. 容獎建議如下：

(1)△F5-1 補充說明或依新規定檢討說明(含商業空間比例檢討)。

(2)P8-2~8-3 △F3、△F5-3、△F5-5、△F5-6(請擇一說明)，如確認申請項目，宜刪除該文字。

(3)P5-7 圖 8-1 宜區分退縮 2 公尺人行道、騎樓或 3.64 公尺以上無遮簷人行道。

(4)P8-23 圖 8-17 雲梯消防車宜標尺寸，並檢討臨街植栽是否影響雲梯車操作。圖 8-18 應標註尺寸。

(5)交通影響預估宜儘速送本府交通局審查。

4. 財務計畫建議如下：

(1)特殊因素費用送審議會前宜委由外審單位審定。

(2)信託管理費宜在計畫書說明納入「續建機制」。

(3)規劃費未提交交通影響評估費用。

(4)貸款利息宜併特殊因素費用「逆打工法」檢討下修。

5. 建築計畫建議如下：

(1)南北棟一層平面圖檢討圖臨福州街宜標註尺寸，並宜依「2」建議辦理。

(2)南北棟各層平面圖空間宜註明使用性質，1F 平面作零售業宜註明組別，並檢討說明空調設備位置。

(3)管線轉管未標註。

(4)南北棟車道進出分別 6 公尺與 4 公尺巷道進出口，緩衝空間較不足，建議留 1 個車位供進出巷道緩衝停等使用。

(5)南北棟屋頂框架宜調降至 6 公尺以下。

(6)8-11、8-13 屋頂大喬木-台灣欒樹宜修改為小喬木。

(7)結構系統退縮部分挑出?樑上柱建議檢討。

6. 選屋原則

(1)權變 9-24(一)1.(1)「1F 優先選配更新後相對區位」改為「位次」。

(2)權變 P10-1，「不能及不願意參與權變」所有權人宜依內政部函釋辦理。

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及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，另本案公辦公聽會紀錄將於會後於本處網站上網公告，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 3 時 33 分）