

國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段215地號等25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 1 月 24 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 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：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 215 地號等 25 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蕭委員麗敏及臺北市稅捐稽徵處與會。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 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會人員發言要點：

一、所有權人—台灣中小企業銀行股份有限公司，王士琦代表發言
(215、223、225 地號土地)

(一)本行得以委建方式參與都市更新。

(二)本案違章建築之補償應合理。

(三)本行所持有之土地面積約占基地 43%，且持有之 3 筆土地面積與

臨路條件等均較其餘土地為佳，故認為宏邦估價較能反應本行合理之價格。

二、大安區龍陣里里長—劉長青

- (一)本人當里長已經 20 幾年了，當初這塊基地就有更新計畫，但現今建物仍然老舊，且為地方治安死角，故請本案能加速辦理。
- (二)本案是否有捐贈里辦公處而申請公益設施容積獎勵之計畫。

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見)(218、222、222-3、222-8、222-9、222-10、222-11 地號土地)

- (一)依財政部 106 年 6 月 2 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - 1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
 - 2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
 - 3. 經依前兩款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
 - (1) 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
 - (2) 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。
- (二)查更新單元範圍內涉本署經管同小段 218 地號等 7 筆國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積合計 115 平方公尺，占更新單元總面積 1,143 平方公尺之比例為 10.06%，本案採權利變換方式實施，依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第 27 條第 3 項第 4 款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依

處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

(三)請實施者將上述國有土地處理方式完整登載於適當章節內。

(四)旨述事業計畫及權利變換計畫案，茲提供意見如下：

1. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）為 48.19%，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。
2. 本案國有土地比例 10.06%，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，並用以增益國產全民權益。
3. 本案共同負擔比例達 27.10%，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。
4. 依案附權利變換計畫，本署更新後應分配權利價值 1 億 3,419 萬 9,298 元，較選配時下修 54 萬 6,966 元。因送件版與實施者提供權利人選配之權利價值有異，請實施者說明並檢討。
5. 依事業計畫（公展版）第 5-2 頁所載略以，本署經管同小段 15 建號國有房屋坐落同小段 221 地號私有土地，惟謄本無門牌編定相關資料，經現勘調查目前地上物係違佔戶所有，其構造與建物登記謄本登載不符，故初判原 15 建號應已滅失但未辦竣登記，後續再與本署釐清。查本分署前以 105 年 5 月 10 日台財產北改字第 10500113090 號函請實施者提供建物相關資料。爰請實施者協助，以憑研處。
6. 依權變計畫（公展版）第 12-1 頁，本案現地安置戶應繳或應領價金 32,406,515 元、現地安置戶實際安置面積之價值 160,241,410 元。請實施者詳列該等項目計算方式及依據。
7. 請實施者提供三家估價報告書予本分署。

(五)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 10.06%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循環撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

四、臺北市政府文化局

- (一)經查旨揭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。
- (二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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。

五、規劃單位—丹棠建設股份有限公司：

- (一)有關地主(中小企銀)所提想以委建的方式參與都市更新，因委建並非更新之必要程序，此部分仍應與實施者協議，若後續雙方達成合意，方得載明於計畫書中。
- (二)有關占有他人土地之舊違章建築戶，在保障全體地主及違章戶之權益，讓案件得以和平、順利進行之前提下，本案依法令規定，以現地安置與現金補償的方式辦理。目前現金補償之金額約為銷售淨利一半，補償每坪約 40 萬元，因本基地位於大安區精華地段，此價格應屬合理，惟此補償費用後續亦將經審議委員會確認，請地主放心。
- (三)有關地主(中小企銀)提出，應以宏邦估價師事務所鑑價之結果作為權利變換之基準。因本案目前已委託 4 家估價師事務所，查鑑更新前後之權利價值，當中以巨秉估價師事務所評估之總銷價值最高，故建議以此鑑價結果作為本案權利價值計算之參考，始能

對全體地主最有利，並無法針對個別地主更新前之權值高低選擇鑑價機關，請各位見諒。

(四)首先謝謝里長支持，讓本案可以順利推動更新。因目前規劃已經定案，若申請公益設施容積獎勵，將大幅影響本案建築設計，且後續仍須與地主協議，恐延宕本案更新時程，故目前暫無此規劃。

(五)針對財政部國有財產署意見簡單回覆如下：

1. 因本案位於大安區精華地段，房價較高，故申請之容積獎勵越多，地主更新後分配價值則越高。此外本案建築及量體設計，都經建築師妥善規劃，請各位地主放心。
2. 有關本案共同負擔各項金額係參酌「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定提列，並無刻意增列其他成本。
3. 本案選配當時是以舊版之營業稅額提列共同負擔，與實務上實際課稅金額落差甚大，故改採最新提列標準規定，以依更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值，計算營業稅額，故本案共同負擔略為上升，貴署應分配價值才會較選配時下修。
4. 本案現況皆為違章建築，而實施者目前仍持續與剩餘未表態之違建戶溝通協調，整合上的確花費許多人力與時間並承擔風險，故建請同意維持本案所提各項管理費費率。另銷售管理費為實施者更新後取得之折價抵付房地之銷售費用，本案皆依提列總表規定提列。
5. 本案同小段 15 建號謄本登載與現況事實不符，原 15 建號建物應已滅失，後續將與貴署釐清並提供協助。
6. 本案依文化局函文所示，確實無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物及特殊列管事項。

六、臺北市都市更新處—董股長妍均

(一)因本案皆為私有產權，捐贈公益設施申請獎勵，須經地主同意，

若後續評估仍有需求可以向民政局申請。

(二)市府將依法協助辦理，加速本案都更進度。

七、專家學者—蕭委員麗敏

(一)依土地法規定，登記具有絕對效力。本案同小段 15 建號，在未辦理滅失登記前，仍具有法律效力。故建議實施者在辦理聽證前，應協助國產署辦理建物滅失。因目前本案未對 15 建號進行估價，於法律關係上仍有疑慮，因聽證為都更中之重要程序，若後續釐清結果與目前認定不相符，恐有重辦聽證之疑慮。

(二)本案有較多所有權人土地持分較小，以至於有 10 位地主無法參與分配，基於對既有地主之保障，建議實施者持續與其溝通協調，並確認是否有合併選配之意願。

(三)本案估價後續會經由都市更新權利變換小組審議，並以全案公平性為原則，並不會偏頗單一地主。此外就地主權益保障而言，應選擇更新後總銷價值最高之鑑價機關作為本案權利價值計算之參考。若各位地主於審議後仍有疑慮，也可提出意見。至於委建部分，後續若與實施者達成協議，方得載明於計畫書中。

(四)各位地主若有其他意見，除了在審議過程中提出外，建議可以直接與實施者溝通協調，以利加速本案都市更新辦理程序。

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上網公告，可至本市都市更新處網站

<https://uro.gov.taipei> 查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會(上午 10 時 10 分)