

東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 8 月 1 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家藝文活動中心

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

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） 紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段六小段 497 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」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現任本市都更審議會委員，簡裕榮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 10 分鐘（事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人一侯○經（大安區通化段六小段 3 建號），（現場登記發言）：

1. 地主參加都更房地委託信託銀行，不能用來貸款用來做建築

工程款，當然也不能發生利息問題。這個就是提到說有些地主不清楚說妳這樣辦事甚麼回事，又很複雜，現在我們是三角關係，一個是地主管理、一個是建商管理、一個是政府指導管理三角關係，這個權利變換都更這法院一大票，我隨便找一個都這麼厚，一大票，所以這個搞得很複雜，其實就是那個時候東家、地主跟建商合作蓋房子嘛！這不超出一般的契約，一個拿地一個拿錢嘛這不是就這樣嘛，對不對？現在搞的是三角關係，現在基本簡單講，化繁為簡，政府規定這套我們就照辦，另外我們地主這個契約來解決這個法令所不足事實上有困難的問題，用這兩個方式，也就是說權利變換跟協議是一起來的，好現在時間不允許喔，我就閒話少說，不是閒話這應該讓大家都了解，那麼現在我就照我的唸好吧，以後反正還可以補充。

2. 東家建設當初是三七分，文件廢了這個文件我印出來了，看個清楚這個要明白，在這契約裡三七分。
3. 另外估價師，我所了解的估價師是三家估價師，估價師三個人的話，兩個人由地主推薦，我們希望估價師影響多方面的所以我們還是希望要維持地主能推薦兩個估價師。
4. 現有的違建拆遷補償有規定，那麼面臨公園地主三樓的部分有違建，那麼應該要有補償，這個違建有補償就不應該漏繳，是違建就應該補。
5. 合法建物補償以前東家代表林協理曾經領導這個1樓可以做到一樓1500，二樓是1000的這個建物補償。
6. 地震是件大事應該以最少七級為防災標準，甚麼泰的資料要看，地震這個設施在文件裡看不見，我要問這個建築師是甚麼，想請教建築師給我談話還要請東家一起來，所以我也請不動，有時候就算了，這個設備要明示。
7. 實施進度表太慢，你看咱這個表，你這個文件在桌上，看看

要多長時間喔，從這個過去的不說，從這個 107 年 5 月不說 107 年 5 月到這個 115 年妳看看這是幾年啦，這是太長啦！這個當中的時間一動就是半年到一年，這個時間太長，我覺得應該能夠縮短。

8. 第一屆大樓管理委員會，我們建議在拆房子以後兩個月就能夠成立，因為管理委員會這個對牽動很多關係，我曾經參加過大樓的改建，新生報的大樓改建，我是主要的委員之一，審查這建築的鋼管，我就有這麼一點這麼的小經驗，隔壁的這個大樓，這個是力霸蓋的，第一任主任委員是我，發現了很多對屋主搞了很多亂象，所以我們希望這個委員會能夠在拆房子以後的兩個月成立，成立以後可以有很多的好。
9. 東禧創新公司，我想這是東家的子公司這是我看到同一個地方，這個關於這個建築裡材料裡頭，我們有提到，過去東家提出有各種材料，我們也開過多少次會，我們也有提到，我們這個是應該注意列為重要的，我也不清楚，這個鋼筋的房子阿，東禧創新公司她沒有到工地看，沒有到現場看，所以那木造的房子二三樓鋼筋房列為木造房是錯的，你去現場看兩層樓三層樓三樓違建，一、二樓是鋼筋水泥房怎麼能列為木造房，這個是明顯的不對，當然我以後再說。
10. 地主應該有權向建築師請教，譬如說這個建築的問題我們，一樓的設施是不是應該就那樣設施，很多過去的對面就是遠雄的這個大樓，她那個一二樓阿根本就沒有用，大家也不能住也不能夠使用率很少整個面積都浪費了，我就是有些問題要跟建築師請教，建築師都說要請東家來，地主應該有這個權利要來跟建築師直接溝通，這個不能給你拒絕，我們給你好端端的地出來妳拖拖拉拉。
11. 地主有權推出代表，對主要原料對施工的進度有查閱建議權，過去的地主也是主要的產權人嘛，當然對於這個地主，也就

是說呢，加快正確的工程進度。

12. 面對公園的這個一樓店面的地主，還希望能分到這個一樓的店面，因為是全靠一樓生活的，租金生活，妳們取消了，他這個原來都是在出租，取消了以後他就沒有辦法生活，所以希望個能夠維持，再一個就是過去小地主十坪以下的，這個不夠的，買一點增加一點能夠住，就是說房子改建了以後他們住哪？這個損失很大，這個是整個多放點利益，政府有正義，建商有錢賺，地主不吃虧，也就增加這個三贏的局面，不能讓一部分地主犧牲，尤其是小地主靠那個生活，那到時候拆掉了以後，她那個房子違建也都沒有啦，她那個地方就很小沒辦法生活，在不能出租你在樓上搞個五坪、十坪的那麼一個建築，她住也沒辦法住賣也沒辦法賣，整個大樓破壞，所以對這個小地主，她原來在哪對公園就在哪，就是聲明一下，整個大樓一定要豪華，必須是以建商來講的一樓有個店面有住家，影響整個樓體的價值，大地主希望越豪華越好，因為價值高，小地主希望實用，當然是改變房子會好一點，但是不能讓損失，不能讓小地主的損失來成全大地主或實施者的利潤，這是不公平的，來主持公道，過去林協理答應 25 萬一坪可以增購，10 坪以下也可以增購，希望委員不能因為他去世了說的話都不算了，他同意也是因為老闆同意他才敢說的，老闆不同意他不敢說。
13. 其他地主有一個月的時間都可以表示意見。
14. 這次發的影片很難看，因為是大家一起的，字又很小，所以我就加印了三本，東家給政府往來的文件都給我們發個複本吧，我們內部也好溝通減少問題，這麼多東西總要印一本給大家，我這次一張一張看完看了一天，東家的東西都是公開的沒有什麼祕密，資料為何不送一份給地主大家看看，這不是省很多事嗎？簡單報告，謝謝大家！

15. 本案容積獎勵、建築量體配置圖、財務計畫與更新前後價值等目前僅為擬訂計畫，實際內容以新北市都市更新審議委員會通過並經新北市政府裁定公告，是臺北市政府的權限被剝奪了還是怎麼樣向新北市政府申請通過？
16. 從 109 年開始已經 8 年，從 1 月市府裁定事業計畫後，半年後才開公聽會，為什麼不能縮短時程呢？另一階段是 10 年的 12 月到 11 年的 12 月這麼長的時間是撤出，也要那麼久嗎？土地補償金的發放不是以前就發了嗎，怎麼也要花半年的時間？我覺得這些時間都太長了。從 07 年到 15 年，8 年已經很長了，我覺得都拖得太久了。

二、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 財務計畫

- (1) 頁 9-1，表 9-1 中其他土地改良物誤載台北市樂利路 72 巷 9 號。
- (2) 頁 9-2，有關合法建築物拆遷補償費，請檢附租金水準佐證資料。
- (3) 頁 9-4、9-5，本案合法建築物拆遷補償費、其他土地改良物拆遷補償費依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算，騎樓、陽台及有建物登記之平台是否按實際拆除面積以重建單價 50% 計算，請釐清。
- (4) 頁 9-7，表 9-5 拆遷面積合計有誤，請修正。
- (5) 頁 11-1，依 106 年 10 月 25 日通案重要審議原則，更新範圍內無主屋、廢棄屋及土地改良物始得提列拆除費用，爰本案非屬前開情形，拆除費用請刪除。另本案占有他人土地之舊違章建築戶採現地安置方式處理，不得提列拆除費用，請刪除。
- (6) 頁 11-1，當公共設施用地位於更新單元外，則協助公共

設施開闢用地取得成本使得列入費用共同負擔，爰請檢附地籍及書圖資料佐證捐贈之公共設施用地公告現值及位置。

- (7)頁 11-2，依都市更新事業及權利變化計畫內有關費用提列總表說明十都市更新規劃費審議認列標準各項費用均有 20%之調整彈性，若超過該標準費用 20%，則以實際合約金額認列，爰應補充說明超過 20%之計算內容。
- (8)頁 11-2，不動產估價費、更新前測量費應檢具合約影本佐證，以實際合約金額認列。
- (9)頁 11-2，計算自有資金貸款利率請依郵局儲金一年期定儲利率以大額存款利率計算。另貸款年期之計算，請依近期審議案例以 3 年作計算。
- (10)頁 11-3，本案採事業計畫及權利變換計畫分別報核，有關稅捐費用，請依提列總表說明，於事業計畫暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換計畫費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列。
- (11)頁 11-3，因公有土地不辦理信託，信託管理費請檢具合約依合約費用提列，並就市有土地部分進行刪除。
- (12)頁 11-4、頁 11-5，表 11-4 及表 11-5 所示法定工程造價為 232,179,962 元與頁 17-2 表 17-2 所示 232,474,124 元不一致，請釐清後修正。另計算法定工程造價之樓地板面積應不包括陽台面積，請實施者釐清表 17-2 之樓地板面積是否包含陽台等面積(財務計畫與法定工程造價相關之費用請併同釐清)。
- (13)頁 11-4，建築物地上 1 層單價之超建加計計算，若涉及物價指數調整之情形，應先按標準單價另計加成後，再以加成後單層的標準單價進行物價指數之調整，並請

列式計算以利檢核。

- (14)頁 11-4,表 11-3 工程項目請加入勞工安全衛生費及空氣汙染防制費。
- (15)本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列,且共同負擔比 33.2%,請實施者調降。另有關風險管理費費率請依提列總表規定補充說明。

2. 其他意見

- (1)頁 8-3,自選達第 3 級建材設備不足 4 項、頁附錄-31,建材設備等級表缺漏第十~十五項,部分使用建材及設備是否符合第 3 級(如二、牆面、三、地坪之地下室位置及五、門窗設備等),請實施者自行全面檢視釐清。
- (2)頁 10-2,分配原則(二)土地所有權人依應分配價值申請選配,「申請選配一房屋及一車位…」對可選配 2 戶房屋者並不合理,請修正。
- (3)頁 16-1,其他應加表明之事項之加註文字,請加註「自本案完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用,由實施者支付。房屋防水保固至少 2 年、結構體保固 15 年、裝修或其他 1 年,實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書,確實保證交屋後維修服務。取得使用執照後,不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。」
- (4)頁附錄-31,本案已收取「經常管理費」,卻又須繳納「公共設施管理費」,其內容為於管委會成立時各戶收取 3 個月管理費作為「社區管理基金」,請釐清該費用之性質。另有關經常管理費須自「通知交屋日」起,不論遷入與否一律全額收取,並不合理,請修正。
- (5)請實施者說明本案中繼水箱、公共汙廢水管線位置及建

物內有無影響空間使用之設備。

(6)本案經本府都市發展局 108 年 1 月 7 日北市都企字第 10760676882 號函表示經該局通案檢討後，本案戶數規模不符本市捷運聯開宅及都市更新分回住宅轉作公共住宅出租之選取原則，爰不納作公共住宅興辦標地。

三、臺北市政府都市發展局住宅企劃科(書面意見承辦代為宣讀)：

本案公有土地參與都市更新分回房地已於本局 108 年 1 月 7 日北市都企字第 10760676881 號函函復「不符本府社宅選取原則，爰不納入社宅選取標的」請實施者後續逕循都市更新相關規定辦理作業。

四、實施者—東家建設股份有限公司(林美雲協理)：

1. 針對剛才學者專家及財政局的意見，報告書回去檢視後再配合意見修正，有誤植或缺漏部分補正後，再提送更新處進行後續程序。

2. 針對侯文經先生所提意見：

(1) 有關房地要辦理信託，不能拿去貸款這個問題，我們後續若拿土地做信託，就只是做信託，並非拿地主土地去向銀行辦理抵押貸款，所以不會衍生利息問題，像現在土地有部分所有權人本身土地已向建經機構辦理信託，也沒有利息問題。信託跟銀行抵押設定是沒有關係的，實施者也不會拿地主的土地去辦抵押貸款。

(2) 分配部分，本案是走權利變換，目前只有先進行事業計畫，所以財務計畫計算的比例先為參考用。我們計算分配的共同負擔比例，實際上是權利變換的時候，等建築確認後再請估價師針對更新後房屋價值進行詳細估價。現在事業計畫階段是要先確立財務計畫中的各項標準

及計算方式，如營建費用的提列標準、利息及營業稅計算方式等，之後權利變換的時候，工程費那些都不會再變，如果有變就要再重新回事業計畫，所以共同負擔的比例目前只是參考值，並不是正確的。

- (3) 估價師推薦的部分，後續兩家由地主共同推薦，一家由實施者推薦，可用票選或公開抽籤的方式，等後續權利變換的時候再決定。
- (4) 拆遷補償費的部分，不論是合法建物或既有違章，計算方式皆依照臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例提列。
- (5) 耐震部分，本案房屋為 SRC 鋼骨鋼筋混凝土造，是可以耐震的構造，各位不需擔心，現在的房屋即便是鋼筋混凝土造的也經得起地震的考驗。
- (6) 進度太慢的部分，之前單元內有位地主一直找不到，那侯伯伯目前尚未簽署同意書，若是希望進度快一點，也希望你能支持我們這個案子，讓同意比例更高。事實上，市政府要快速的話，就是走 168 專案，也就是單元內全體土地及合法建物所有權人皆同意的話，案子於審查上會更快速。到目前為止，土地及房屋所有權人大約有 3 位至 4 位還沒簽同意書，後續也會再跟這幾位地主協調。
- (7) 建築設計部分，因為產品定位跟規劃設計是我們跟建築師負責，好比一樓設計也是經大家開會討論和同意而規劃成純住宅，所以各位對建築若是有任何意見都可以跟我們反映。
- (8) 報告書的部分，若你需要可以再幫你列印一本紙本的

事業計畫。

3. 主管機關臺北市政府寫成新北市政府，這部分筆誤跟各位致歉。
4. 時程部分當然要加速，因為我們是事業計畫跟權利變換計畫分送，審查上就會分成兩個階段，目前事業計畫還沒有核定，現在是公展期間，後續還有幹事會、聽證跟審議會，審議會後整個容積獎勵跟建築才會確認。
5. 剛才提到1月份核准的應該是指之前申請自劃更新單元的核准，所以並不是事業計畫已經核定的意思。

五、臺北市都市更新處一董股長妍均：

1. 實施進度太慢部分，都市更新條例有相關法定程序，我們也會依法定程序協助盡快辦理。
2. 小地主無法分回部分，內政部考量居住品質，所以訂有最小單元面積 46 平方公尺，為避免小地主無法分回之情形，建議實施者產品規劃時，也可以規劃一些符合實際需求的單元供地主選配。另一個選項是合併選配，兩個小地主合併選一個房子也是可以的。
3. 報告書部分：因本次公辦公聽會是政府主辦的，考量個案範圍內所有權人數有多有少，原則上皆採寄光碟片。如果侯先生希望實施者提供書面報告書，等一下請實施者說明。

六、學者專家一簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意見者，及公聽會中所有權人意見，建議實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵部分：
 - (1)△4-2 協助開闢公共設施，事業計畫未說明，宜補充，並說明是否取得同意書。
 - (2)△5-1 用新版提列，請補充各項額度。

3. 建築計畫

- (1) 請釐清安和路二段 217 巷 14 弄現有巷範圍。
 - (2) 一樓配置圖請補標式圍牆的位置。
4. 報告書 17-10、圖 17-2 太陽方位圖有誤，請修正。
 5. 報告書 17-29 植栽投射燈請更換或刪除，一樓植栽覆土深度分別為 1.5 公尺、1.2 公尺、1 公尺，雖有打折檢討綠覆面積，但建議檢討增加覆土深度(尤其 1 公尺部分)。
 6. 建議釐清屋頂是僅 RC 框架外無任何植栽。
 7. 消防救災圖 8-13：檢討植栽是否影響雲梯車操作。
 8. 貸款利息年息 4 年，建議規劃團隊依最新公布核算檢討。營業稅的部分，在 106 年財政部已經公布對外公告，應依新的公式檢討或補充。
 9. 配原則的部分，實際選配值以不超過應分配價值 15% 為限，宜檢討是否比照通案或維持提高至 15%。

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，請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 25 分）