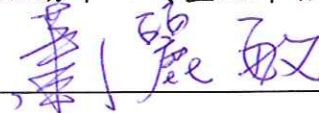


臺北市政府辦理「變更臺北市信義區雅祥段一小段 578 地號等 15
筆土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 111 年 2 月 14 日（星期一）15 時 0 分

聽證場所：正和區民活動中心（臺北市信義區仁愛路四段 452 巷 3 號）

貳、主持人：蕭委員麗敏  (簽名)

紀錄：梁育甄

參、主席說明案由及會場規定：略

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：陳[](由王[]律師代理)

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 1-1。

發言人簽章：王[]

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-黃耀儀經理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)本案僅有臨基隆路側台北市政府財政局及財政部國有財產署管有土地屬第二種商業區，前述公有土地管理機關自原事業計畫核定迄今均無表達分配商業空間之需求，本案基地緊臨基隆路高架橋，該路段商效不佳，店面及辦公均招租不易。

本次變更考量本案確無分回商業空間需求，於建築規劃上以更新前所有權人原位次精神，配合市府政策規劃社會住宅，現台北市政府都市發展局住宅企劃科針對社會住宅審查業已核備在案，後續提請審議會同意本案更新後得規劃住宅及社會住宅使用，以增進市民居住公益。

(2)坪數規劃部分，主要係配合社會住宅規劃，在分配單元坪數規劃上皆採中小坪數為設計原則。

本案除社會住宅外，其餘住宅單元主建物面積大約 14、20 及 22 坪左右，其中 A 棟 2~23 樓之 A1 戶及 A9 戶即屬於約主建物面積 20 坪之 3 房格局單元，權狀坪約為 33 坪，應有符合台端所提主建物面積在 20 坪之適宜居住坪數；本案住宅單元均以市場常見且適宜居住之坪型規劃，應可滿足大家居住需求，所有權人們可自行依照需求選配，最後再依更新後應分配價值與實際分配價值之價差進行差額價金找補。

(3) 本案相關避難措施、消防設備皆依規定檢討。

(4) 有關共同負擔比例及費用部分，目前皆依照提列標準規定，後續需依

審議會審查結果為準。

台端於本案更新後應分配價值約為 3,000 萬，目前台端選配 21F-A5 戶權狀坪約 36 坪之 3 房單元及 2 部車位，建議或可評估分配低樓層較低單價之單元或減少分配車位數量，則可降低差額價金繳交金額。

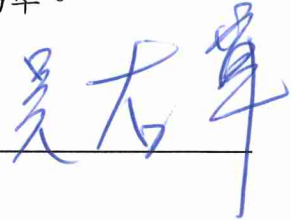
- (5) 本案相關管理費率維持與原核定一致，後續仍依審議結果為準。
- (6) 本案原公展版共同負擔比例為 40.69%(含捐贈社宅衍生之成本，惟社宅價值不計入更新後總價值)，本次共同負擔比例已依照審查意見下修至 39.95%，若社宅價值計價則共同負擔比例為 38.69%。
- (7) 拆遷補償費與租金依審議結果為準。
- (8) 租金補貼時間，本案配合施工期調整安置期間為 52 個月，不影響所有權人權益。

受詢人簽章： 

(三) 受詢人： 景瀚不動產估價師聯合事務所-吳右軍估價師

- 1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位
- 2、答復要旨：

- (1) 有關更新前住宅區比準地比較法過程中，已就比較案例 5、6 之區域因素差異調整率超過 10%。
此外影響土地價格之因素除了區位條件因素外，尚有土地個別條件差異，比較標的 5、6 之土地面積分別為 1211 坪及 1580 坪，比準地之土地面積僅 128 坪，在綜合考量差異後，比準地土地單價仍高於比較標的 5、6，在此補充說明。
- (2) 更新後住宅案例建物面積較大乙事，由於比較案例含 1~3 個車位，故扣除車位面積後，比較案例 1~3 之建物面積從 55~74 坪，此部份已考量面積因素進行修正，此外，更新後建物除面積考量外，還包含樓層、戶別、公設比等個別條件差異，此部份也納入評估項目中。
- (3) 有關更新前後估值未來會依臺北市政府審議結果為準。

受詢人簽章： 

1-1

案名	「變更臺北市信義區雅祥段一小段578地號等15筆土地都市更新事業計畫案及擬訂都市更新權利變換計畫案」			
陳述意見人	姓名	[REDACTED] (簽名及蓋章) (由王慕寧律師代理)		
	身分證統一編號	[REDACTED] 20333 [REDACTED]		
	通訊地址	臺北市中正路 [REDACTED] 7		
	聯絡電話	(02) 2768- [REDACTED]		
土地座落位置	土地：	段	小段	地號
	建物門牌：		路(街)	段
		巷	號	樓
相關意見				
中華民國 年 月 日				

相關意見：

一、本案整體建築規劃設計大幅改動，且未規劃商用建物單元，此應由實施者說明變更設計之原因、合理性，以及影響評估，並懇請主管機關嚴加審議，以維更新單元範圍內土地所有權人之整體權益：

- (一) 按臺北市都市計畫施行自治條例第 10 條之 1 第 2 款規定：「商業區：以建築商場（店）及供商業使用之建築物為主，不得為有礙商業之便利、發展或妨礙公共安全、衛生之使用。」足認商業區仍應以商業使用為主。
- (二) 經查，本案之更新單元範圍內，包含使用分區為第二種商業區之部分，而在原核定版都市更新事業計畫中，亦有規劃為一般零售業、一般事務所等用途之商業建物單元，另規劃有住宅單元共 153 戶【請參變更都市更新事業計畫書，第 10-10 頁】。
- (三) 詎料，本案經變更後，將一般零售業、一般事務所等作為店面及辦公室使用之商業建物單元全數取消，亦即全部建物單元均作為住宅使用，而住宅單元亦因此增加為 428 戶【請參變更都市更新事業計畫書，第 10-11 頁】，若如計畫書內所載，以每戶為四人進行計算，則本案更新單元範圍內之居住人數，將由 612 人暴增為 1,712 人，併此敘明。
- (四) 循此，本次變更案之前揭規劃設計，使更新單元範圍內之所有建物均作為住宅使用，完全未設計規劃任何商業使用單元，實已違反臺北市都市計畫施行自治條例之前揭規定，且亦不符合本區之商業使用需求。
- (五) 對此，在幹事及權利變換計畫審查小組會議中，亦已有都市發展局都市規劃科顏邦睿幹事提出意見，略以：「本案屬於第二種商業區及第三種商業區，依本市商業區都市設計及都市更新案件之商業使用比例規劃原則：『商業區建築物至少一樓及二樓須作商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之 70% 乘以 2 倍。』，本次變更建築物使用用途均為住宅使用，未符合前開商業區作商業使用比例原則，請實施者依前開原

則規劃，於建築物座落商業區部分，於一二樓規劃商業使用空間，以符幹道線性商業區規劃精神。」等語；而鄭凱文委員亦提出質疑，略以：「本案位於商業區，對於商業區主要用途商業比例之檢討，目前整棟都規劃為住宅是否符合都市計畫規定？」等語；且更新處承辦科亦表示：「……本案土地使用分區為第二種商業區及第三種住宅區，惟無規劃商業單元，依前述原則之『更新案設計應依循都市計畫土地使用分區』檢討商業使用比例。……本案全棟皆作住宅使用，且 1 樓留設管理維護空間 529.74 平方公尺之合理性，請就商業區比例檢討商業使用之面積，或說明周遭商業使用情形及實際使用需求，後續提會討論。」等語，在在顯示本案未設計規劃商業單元，實已違反臺北市都市計畫施行自治條例以及都市更新案設計應依循都市計畫土地使用分區之原則。

- (六) 而對前揭幹事及權利變換計畫審查小組會議中委員及幹事所提意見，實施者僅回覆略以：「……本案基地緊臨基隆路高架橋，該路段商效不佳，店面及辦公室均招租不易。」云云，然而，關於實施者前揭回應，並未檢附任何有力數據或研究分析之資料以資參考、佐證，已非可採。
- 再者，實施者對此提出之唯一證據僅有「圖 5-7 周邊商業使用現況圖」，並已文字說明略以：「……基隆路一段僅有零星商業行為設置於一樓，且因商效不佳、招租不易，多數鐵捲門拉下未營運，長期以來商業活動均不熱絡」云云，惟參諸圖 5-7 之照片，其均係屋齡高達 30 年以上之二層樓、四樓層老舊建物，與本案更新後大樓若設置商業單元，其招租之對象、客群完全不同，實無任何可比性及參考價值，實施者逕以前揭寥寥數張照片，即稱本案更新後大樓設置商業單元，將有商效不佳、招租不易之情事發生，實屬無稽。

- (七) 更有甚者，參諸本案於 102 年核定版本之都市更新事業計畫書之「計畫目標」，乃載以：「……三、本更新單元面臨基隆路一段，鄰近街廓之沿街面已陸續進行重建成商業及住宅大樓，商業活動日漸興盛，惟本案仍維持低

度利用，日後將無法呼應都市發展的趨勢。未來本更新事業將興闢集合住宅，沿基隆路一段配置一般零售業、金融保險業，延續地區商業活動……」等語；而在「房地產市場調查」部分亦載以：「本勘估標的位於信義區西方並鄰近信義計畫區，為台北市中高級住宅區，依都市計畫顯示附近多為住宅區且商業活動繁盛。……由於地段條件位處台北市中心、商業活動繁盛、公共設施完善……未來待捷運松山線完工，可進一步提升本區之市場接受性。」等語，均顯示實施者及審議會均認為本都市更新單元周邊之商業活動繁盛，具有配置一般零售業、金融保險業等商業單元之必要性。

- (八) 茲此，足認實施者於本次變更中，所稱該區段商效不佳、招租不易云云，並非事實，且已前後自相矛盾，是為維護更新單元範圍內所有權人之權益，以及符合臺北市都市計畫施行自治條例以及都市更新案設計應依循都市計畫土地使用分區之原則，自不應任由實施者僅為自身利益，而任意變更設計規劃甚明。
- (九) 何況，如前所述，本案更新單元範圍內之居民，將由原核定版之 612 人暴增為 1,712 人，在此大幅增加居住人數之情況下，本案就避難設施、消防設備、上下班時段之停車及進出動線上，有何因應調整？而本案於更新前僅有 16 戶居住，是在居住人數驟然暴增為 1,712 人之情況下，基地周邊之公共設施及環境機能是否能容納 1,712 人，亦應由實施者加以說明，並懇請主管機關本於專業加以審議評估，給予專業意見及修正。
- (十) 此外，依據臺北市建築管理自治條例第 14 條規定：「都市計畫之商業區內建築物，其依法申請可供住宅或集合住宅使用部分之主要構造強度、防火避難設施、消防設備及附設之停車空間、防空避難室等除應符合住宅或集合住宅之規定外，並應依商業使用類別之最低標準規定設計及施工。」是本案更新後建物是否符合前揭規定，亦應由實施者說明，並由主管機關審議確認。

二、關於本案更新後建物單元之細部規劃設計上，並未考量更新前土地及建物所有權人之權益及需求，如下所述：

- (一) 經查，本案變更後之建物單元雖全為住宅單元，但其在規劃設計上實有不當之處。蓋以一般經驗法則以觀，主建物面積為 25 坪左右（約 82 平方公尺）之建物，較適合為一般三人以上之家庭居住生活。
- (二) 然而，在變更後本案之規劃設計上，絕大多數戶別之主建物面積均在 22.6 坪（約 75 平方公尺）以下，而另有少數戶別之主建物面積雖在 31.7 坪（約 105 平方公尺）以上，但該等建物之總權狀面積約為 51.9 坪，且均位於高樓層，是該等建物之價值已使原土地及建物所有權人難以高攀。
- (三) 且查，在主建物面積於 75 平方公尺以下之建物單元，以及主建物面積於 105 平方公尺以上之建物單元之間，除「1F-C1」、「1F-C2」以外，再無其他住宅單元可供選配，是可認本案變更後之建築規劃設計，對於一般家庭成員為三人以上之原土地及建物所有權人，實難於本案變更後建物中，覓得適宜居住之住宅單元。
- (四) 承上所述，都市更新之目的，本即包含改善更新單元範圍內原住戶之居住環境及品質，若實施更新後，反而使得原住戶難以繼續居住，而產生排擠效應，自與居住權之保障以及都市更新之宗旨相悖，是懇請主管機關對於本案變更後之設計規劃加以把關調整，以維更新單元範圍內受影響之所有權人權益。

三、本案變更後之共同負擔仍然過高，而顯有不合理之處，懇請主管機關加以審議調整：

- (一) 經查，本案之共同負擔費用總額高達 38 億 6,393 萬 5,988 元，共同負擔比例高達 39.95%，實已較一般都市更新事業之共同負擔比例約在 35% 左右為高，在本案之獎勵容積已申請高達 49.45% 之情況下，共同負擔比例仍高達將近 40% 左右，實已難認合理。

- (二) 況查，本案之更新後建物並非採用 SC 鋼骨構造，是在營建成本並非以最高標準提列之情況下，營建成本仍高達 28 億 2,325 萬 7,622 元，若以總樓地板面積 43150.7 平方公尺（即 13,053 坪）換算，相當於營建每坪仍高達 21 萬 6,290 元，實已對原土地及建物所有權人而言，造成過於沉重之負擔。
- (三) 再者，若以本人為例，本人於更新前之權利價值占本案之 0.532317%，是在共同負擔費用之分擔上，等同於本人需分擔 2,056 萬 8,373 元之更新成本。而如此高額之共同負擔費用，亦致使本人於更新後，不但僅能分得主建物面積約為 22 坪之建物，而且加上車位後，本人尚須給付實施者 781 萬 9,862 元之差額價金。
- (四) 承上所述，本案於變更後，已因部分建物單元將作為社會住宅使用，而取得額外之容積獎勵，惟在此一情形之下，更新單元內之原土地及建物所有權人之分配結果卻如前所述，尚須額外給付實施者高額金錢，始得分得面積尚難謂足夠一家人居住生活之住宅單元，實可見本案實施者之規劃設計及共同負擔費用之提列，未盡合理公平之處至為灼然，是懇請主管機關對於共同負擔費用之提列部分嚴加審議，以維原土地及建物所有權人之權益。

四、本案提列之合法建物拆遷補償費，並非適法，說明如下：

- (一) 參諸提列總表關於合法建物拆遷補償費之規定，雖載明：「……其金額得比照台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定之標準。」，惟參諸系爭變更都市更新事業計畫案及權利變換計畫案報核時所適用之 109 年 9 月 23 日修正之台北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則，就加強磚造二層樓房之重建單價，因建築物裝修分級之不同，分為上級、中級、下級，其重建單價每平方公尺分別為：18,880 元、17,480 元、16,760 元。
- (二) 而查本案所提重建補償單價，雖載明係台北市舉辦公共工程拆遷補償自

治條例查定，但所載每平方公尺均為 16,460 元，與前揭規定仍不相符，亦未說明理由及詳細計算方式，是仍懇請主管機關嚴加審議把關，以維所有權人權益。

五、本案提列之合法建物拆遷安置費，並非適法，說明如下：

- (一) 參諸提列總表關於「合法建物拆遷安置費」之提列說明，其安置期間住宅租金補貼之計算方式，為居住面積乘以住宅租金水準乘以安置期間之總和。

在住宅租金水準部分，提列總表明定：「住宅租金水準：參考『財團法人不動產資訊中心』所公布每季最新『臺北市住宅租賃行情』認列。但情形特殊者，得由實施者委託鑑價機構查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。」；而安置期間部分，提列總表亦明定：「安置期間：由於原條例所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法搬入，故以更新期間+6 個月（更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日）計。」等語。

- (二) 經查，本案事業計畫關於合法建物拆遷補償費之提列，乃載以：「本案之拆遷安置標準，採發放租金補貼方式辦理。依不動產租金行情調查(來源：591 租屋網)，住宅租金約為 960 元／坪／月，本案實施者考量更新單元周邊住宅租賃市場供給較少，所有權人於更新期間欲於周邊另覓居所恐較不易，故提高每月租金標準為 1200 元／坪／月，按各戶登記面積、安置期間 4.34 年計算……」。

- (三) 然而，依據前揭提列總表所載內容，可知關於住宅租金水準，應依據財團法人不動產資訊中心所公布每季最新臺北市住宅租賃行情認列或由實施者委託鑑價機構查估，而本案由實施者逕行搜尋 591 租屋網為提列，已違反提列總表之規定。

甚且，實施者於搜尋整理租屋網上資料後，又未檢附任何資料，即以「周

邊住宅租賃市場供給較少」之理由，將住宅租金水準提高至 1,200 元，此一作法更已溢脫提列總表之規範，顯已與提列總表之規定有違。

- (四) 而在安置期間部分，依據本案都市更新事業計畫書所載之「實施進度表」，自工程開工(即地上建築物騰空後)至申請使用執照之期間約為 42 個月，是以提列總表之規定，本案得提列之安置期間上限應為 48 個月。

然如前述，實施者卻提列安置期間為 4.34 年(相當於 52 個月)，而就 4.34 年之計算方式，由本案都市更新事業計畫書之記載，實施者係以「權利變換計畫核定至完成產權登記」之期間為計算，實已與提列總表規定之提列方式不符。

- (五) 從表面上以觀，實施者稱前揭提列方式是對於更新單元範圍內之所有權人予以優惠，給予更好的補助。

然而，實際上在共同負擔費用之「人事行政管理費用」、「風險管理費用」以及「貸款利息」等項目上，都會因為拆遷安置費用之增加，而使基數變大，所計算出之共同負擔費用金額也會因此而大幅攀高，而此一結果，最後還是要由所有權人承擔，由所有權人以更新後房地來折價抵付予實施者。

換言之，實施者前揭提列方式，在實際上對於所有權人之實質利益而言，乃係不增反減，對此仍懇請主管機關對此嚴加把關，以維所有權人之權益。

六、關於本案就更新前後房地之估價(以下皆以景瀚不動產估價師聯合事務所之公展版不動產估價報告書所載內容為例，下稱估價報告書)，仍有不合理之處，如下所述：

- (一) 更新前土地之價值評估(後側比準地部分)：

1. 在後側比準地(第三種住宅區)比較標的條件分析上，估價報告書所選比較標的分別為：(比較標的四)信義區吳興街二小段 691 至 720 地號土地、(比較標的五)南港區南港段三小段 211 至 240 地號土地、

(比較標的六) 南港區南港段三小段 60 至 90 地號土地等土地【參估價報告書第 58 頁所載】。

2. 然而，在勘估標的與比較標的區域因素比較調整分析部分，估價報告竟認為位於信義區之本案基地，與位於南港區之比較標的五、比較標的六，在其他部分（如治安、地方聲望）均為「普通」，而毋庸為任何調整，而在未來發展趨勢上，估價報告書認為比較標的五、比較標的六甚至更優於本案基地，如此認定實已有違一般經驗法則【參估價報告書第 61 頁所載】。
3. 而在勘估標的與比較標的之個別因素比較調整分析部分，本案更新單元之後側比準地，臨捷運市政府站僅為約 580 公尺，臨信義計畫區僅 640 公尺，位置相當優良。相較之下，比較標的四距離最近之捷運象山站相隔 1260 公尺、臨信義計畫區約 1300 公尺；比較標的五及比較標的六距離最近之捷運南港站分別為 850 公尺、860 公尺，臨最近之南港站商圈分別為 670 公尺、700 公尺。
4. 然而，就前揭接近條件之比較上，估價報告對於比較標的四、五、六之調整結果小計部分，竟僅分別給予 5%、0.5%、1%之微幅調整，此部分之認定，亦顯有違一般經驗法則甚明。
5. 甚且，由前揭接近條件所載內容以觀，比較標的五、比較標的六應僅相隔 10 至 30 公尺左右，而估價報告就此部分之比較評估，又係以素地之條件進行。換言之，比較標的五、比較標的六在此情形下觀之，根本相當於同一個比較標的，亦顯然違反以比較法進行估價時，應選取至少三個比較標的進行調整分析，以評估出勘估標的價值之理論基礎。
6. 而估價報告書中在勘估標的比較價格之推定結論，認為更新前後側比準地之土地單價應為每坪 166 萬 9,000 元【參估價報告書第 63 頁】，換言之，此一評估結果認為本案更新前後側土地在 109 年 5 月 31 日

之價值，甚至比距離信義計畫區及捷運站較遠之比較標的四即吳興街二小段土地在 107 年 7 月 19 日成交之價格即每坪 173 萬餘元更低，亦僅些微高出比較標的六之南港區土地在 105 年 8 月 17 日之成交價格即每坪 156 萬餘元，如此結論實令所有權人無法信服，懇請主管機關對於前揭比較調整分析，再為嚴加審議把關。

(二) 在更新後建物之價值評估部分：

1. 在更新後建物之比較部分，估價報告書所選取之比較標的一、二、三均為總建坪面積分別達 61.87 坪、77.23 坪、113.68 坪之建物單元，而勘估標的為 36.77 坪之建物單元，顯見其條件差異甚大。
2. 而以一般經驗法則以觀，較大坪數之建物，其每坪單價會較相同條件，但總坪數較小之建物來得低，是在勘估標的與比較標的之總坪數落差極大之情況下，估價報告書以大坪數之比較標的所呈現之每坪單價，作為勘估標的每坪單價之推估依據，自非妥適。
3. 甚且，估價報告書並未針對前揭情形作出合理之調整，或另尋合適之比較標的進行分析，足認關於住宅比準單元比較價格之結論即建坪單價為 87 萬 3,000 元（參估價報告書第 69 頁），顯已難認合理甚明。
4. 此外，由前揭住宅比準單元之每坪單價為 87 萬 3,000 元以觀，其與位於饒河街商圈附近之比較標的一、三，以及位於五分埔商圈附近之比較標的二相較，每坪單價竟僅相差不到 5 萬元左右。遑論比較標的二、三不僅是較大坪數之建物，且其價格日期更是在 108 年間之成交價格，更顯見估價報告對於更新後建物單元之單價，顯已有刻意低估之狀況至明。

二、發言次序：2

(一)發言人：謝

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☐臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☐已檢附、☒未檢附)

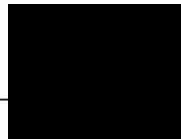
3、陳述或發問要旨：

(1)是否能讓我們重新選屋。

(2)更新前我們是麵店，希望實施者是否能多給予一些補償。

發言人簽章：





(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-黃耀儀經理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)權利變換階段皆依法定程序給予所有權人作選配，維持計畫穩定性，建議仍維持目前選配結果。

(2)租金補貼每坪每月補貼 1200 元，皆載明於計畫書中，後續仍經審議結果為準。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 3-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-黃耀儀經理

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1) 本案公有土地比例高之因素已反映於人事行政管理費中並未變更，維持與核定版一致為 3%，建請同意維持與原核定之處分。

(2) 有關驗收及保固等相關事宜本次未變更，維持原核定計畫內容。

有關管理費等相關費用，因一般實務上作法係以產權登記且驗收完成後，實施者通知所有權人於收受通知後 15 日內完成交屋並負擔管理費，考量本案更新後戶數眾多，倘有所有權人驗收完成卻遲遲不配合交屋，對實施者亦失公平。

建議第拾陸章及住戶管理規約修正為：

本案完成產權登記且驗收完成後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應，惟所有權人自實施者通知交屋日起 30 日內仍逾期未配合交屋者，則由所有權人負擔前述依法應繳納之相關費用。

後續仍依審議結果為準。

受詢人簽章：黃耀儀

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓

聯絡方式：曲敏珠 (02)27814750分機
1513

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年2月11日

發文字號：台財產北改字第11150001620號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府為辦理國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段一小段578地號等15筆土地都市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」訂於111年2月14日舉辦聽證一案，請查照。

說明：

一、依貴府111年1月13日府都新字第11060173283號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案國有土地比例達75.58%，人事行政管理費仍以3%上限提列，請實施者說明其費率提列之合理性及必要性後提請審議。

(二)據事業計畫書附錄二、住戶管理規約第五條第2項有關經常管理費所載略以，自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取一節，與事業計畫書第拾陸章、管理維護計畫有關經常管理費登載，自本案完成產權登記且驗收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應未符，請實施者依前揭計畫書相關內容據以修正住戶管理規約，以符實際。

臺北市府 1110214



ΔΔΔΔ111010524Δ

正本：臺北市政府

副本：電 28822/922114 文章
交 88-48-11 換 章



裝



訂

線

四、發言次序：4

(一)發言人：臺北市政府財政局

1、☒案件當事人☐利害關係人☐其他到場人☒臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 4-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司-黃耀儀經理、景瀚不動產估價師聯合事務所-吳右軍估價師

1、☒實施者負責人(☒受任人，☒已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(一) 第拾肆章拆遷安置計畫：

1. (1) 遵照辦理，合法建築物拆遷安置費後續將修正為一致。

(2) 事業計畫因對照核定版格式問題，591 租屋網之查詢頁面截圖佐證於權變計畫 P.5-3。

(3) 有關拆遷安置期間，本案未來擬興建地上 23 層地下 5 層建物，本都市更新事業時程自都市更新權利變換計畫核定至完成產權登記共計 52 個月(約 4.34 年)，其中主要可分為三階段，分別是準備期 6 個月、施工期 40 個月及取得使照到完成產權登記 6 個月，因此本案配合施工期調整安置期間為 52 個月。。

2. (1) 遵照辦理，後續補充列示合法建築物拆遷安置費之租金補貼計算式。

(2) 409 建號合法建物現況業已辦理滅失，其拆遷補償費亦由實施者發放予該合法建物所有權人，領據影本業已檢附於附件冊中，且發放金額高於原核定事業計畫報告書所載，考量該筆拆遷補償費實為本案實際已支出成本，故建請審議會同意得依原核定事業計畫載列金額提列。

(二) 第拾伍章財務計畫：

1. 遵照辦理，誤植部分後續配合修正。

2. 遵照辦理，誤植部分後續配合修正。

3. 遵照辦理，本案不動產估價費用後續依實際合約金額提列。

4. (1)有關貸款年期，其中主要可分為三階段，分別是準備期 6 個月、施工期 40 個月及取得使照到完成產權登記 6 個月，因此本案配合施工期調整安置期間為 52 個月。

(2)P15-3 表 15-1 貸款期間加總誤植部分後續修正。

5. 遵照辦理，後續補充說明實施者實際獲配土地面積及公告現值、房屋面積及房屋現值等資料。

6. 遵照辦理，有關營業稅後續將採對土地所有權人最有利的方案提列。

7. (1)事業計畫第 15-4 頁，廣告銷售管理費誤植後續配合修正。

(2)風險管理費計算式之貸款利息金額誤植後續配合修正。

8. (1)本案公有土地比例高之因素已反映於人事行政管理費中並未變更，維持與核定版一致為 3%，建請同意維持與原核定之處分。

(2)銷售管理費為實施者為銷售折價抵付共同負擔成本房地需委託代銷業者之實際委託費用，本次變更亦維持與原核定版一致為 4.5%，應屬合理。

(3)本案原公展版共同負擔比例為 40.69%(含捐贈社宅衍生之成本，惟社宅價值不計入更新後總價值)，本次共同負擔比例已依照審查意見下修至 39.95%，若社宅價值計價則共同負擔比例為 38.69%。

(三)本案領銜景瀚不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書：

1. 文字誤植，比較標的 1 之面積與規劃潛力關係更正為劣。

2. 原本已在報告書第 51 頁說明價格日期調整係參酌民國 109 年 7 月 15 日發布內政部都市地區地價指數第 54 期進行修正。

3. 遵照意見辦理。

4. 文字誤植，比較標的 3 之公園、廣場、徒步區條件應為稍劣。

5. 文字誤植，比較標的 1、2 之面積與規劃潛力關係更正為劣。

(四)其他：

1. 經查貴府分回住宅單元並無公共汙廢水管線通過之情形。

2. 遵照辦理，後續配合修正誤植。

3. 有關驗收及保固等相關事宜本次未變更，維持原核定計畫內容。

有關管理費等相關費用，因一般實務上作法係以產權登記且驗收完成後，實施者通知所有權人於收受通知後 15 日內完成交屋並負擔管

理費，考量本案更新後戶數眾多，倘有所有權人驗收完成卻遲遲不配合交屋，對實施者亦失公平。

建議第拾陸章及住戶管理規約修正為：

本案完成產權登記且驗收完成後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應，惟所有權人自實施者通知交屋日起 30 日內仍逾期未配合交屋者，則由所有權人負擔前述依法應繳納之相關費用。

受詢人簽章：

吳石華

檔 號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央
區7樓

承辦人：陳映竹

電話：02-27208889/1999轉1171

傳真：02-27595666

電子信箱：a975072@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國111年2月10日

發文字號：北市財開字第1113000491號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「變更臺北市信義區雅祥段一小段578地號等15筆土地都
市更新事業計畫及擬訂都市更新權利變換計畫案」聽證一
案，本局意見如說明二，請查照。

說明：

- 一、依本府111年1月13日府都新字第11060173283號函辦理。
- 二、本府訂於111年2月14日舉辦旨揭都市更新案聽證，本局意
見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)第拾肆章拆遷安置計畫：

- 1、事業計畫第14-5頁，合法建築物拆遷安置費請與權利
變換計畫一致，補充591租屋網之查詢頁面截圖佐證。
另拆遷安置期間仍建議以一般審議案例原則3年提
列。
- 2、事業計畫第14-8頁表14-2，請補充列示合法建築物拆
遷安置費之租金補貼計算式，以利檢核。另409建號合
法建築物現況已滅失，經實施者說明因已發放拆遷補



臺北市都市更新處 1110210



HOAA1116006047

償費予建物所有權人，實為本案實際支出成本，建議依事業計畫原核定載列金額提列一節，建請提請審議會審議。

(二)第拾伍章財務計畫：

- 1、事業計畫第15-3頁表15-1，鑽探費用之鑽探孔數應為7孔，誤植為27孔；合法建築物拆遷補償及安置費用明細表應為表14-2，誤植為表5-1；其他土地改良物拆遷補償及安置費用明細表應為表14-3，誤植為表5-2，請實施者釐清修正。
- 2、事業計畫第15-10頁營建費用說明，更新單元建築面積檢討表應為表10-5，誤植為表15-2，請實施者釐清修正。
- 3、不動產估價費用請依實際合約金額認列，並應檢具合約影本佐證。
- 4、貸款年期請依近期審議案例以3年計算，且第15-3頁表15-1所載貸款期間加總有誤，請實施者釐清修正。
- 5、讓受不動產契據之印花稅僅列示計算式，請製表說明實施者實際獲配土地面積及公告現值、房屋面積及房屋現值等資料，以利檢核。
- 6、本次變更財務計畫改依107年版提列總表概估，惟查110年1月15日修正之通案審議原則，本案營業稅提列得依財政部109年9月14日令公告公式計算，爰請補充試算結果，並採最有利土地所有權人之方案提列。
- 7、事業計畫第15-4頁，廣告銷售管理費項下之實施者實際獲配單元及車位總價值與權利變換第10-11頁分配清

冊內容不符，請實施者釐清修正。另同頁風險管理費計算式之貸款利息金額有誤，併請釐清修正。

- 8、廣告銷售管理費率（4.5%）、人事行政管理費率（3%）皆按上限提列，且共同負擔比例達39.95%，仍請實施者酌予調降，並提請審議會審議。

（三）本案領銜景瀚不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書：

- 1、第56頁，比較標的1之面積與規劃潛力關係為稍劣，其調整率4%已超出調整率範圍（稍劣1%~3%），請釐清修正。
- 2、第58、64頁請補充說明價格日期調整比率之依據。
- 3、第76頁請檢附五大公營行庫一般放款利率查詢資料以利檢核。
- 4、第99頁，比較標的2、3與勘估標的之公園、廣場、徒步區條件皆為普通，惟調整率不同，請說明其合理性。
- 5、第100頁比較標的1、2之面積與規劃潛力關係皆為稍劣，其調整率分別為5%、4%已超出調整率範圍（稍劣1%~3%），請釐清修正。

（四）其他：

- 1、事業計畫第幹-2頁，實施者回應14樓C2、C5、C6、C8戶客廳中天花板有轉管情形並業經估價師調整下修更新後單價1節，查前揭4戶住宅屬國有財產署分回部分，故請再就本府分回之住宅單元，釐清是否有公共汙廢水管線通過，倘有此情形，請補充說明是否已反

映估價及未來是否有影響空間使用之虞（如後續汙廢水管線需維修管理時將造成不便等）。

2、事業計畫第附錄-6頁，本案結構擬採用鋼骨鋼筋混凝土（SRC），誤植為鋼筋混凝土，請實施者釐清修正。

3、事業計畫第20-3頁，有關本局分回房地辦理驗收及保固等事宜，請修正文字如下：

（1）本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

（2）實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。

正本：臺北市都市更新處

副本：電 2022/02/10 文
交 11:18:52 章

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無

捌、主持人結語：

一、依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、本案聽證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。

玖、散會： 16 時 03 分。