

# 變更(第二次)臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案公聽會會議紀錄

一、時間：112 年 08 月 02 日 (三) 下午 2 時 30 分

二、地點：中華民國工業協進會

(臺北市大安區敦化南路二段 2 號 3 樓之 2)

三、主席：士林開發股份有限公司 郭宗富 資深經理

記錄：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸

四、出席單位及人員：(詳簽到簿)

五、主席、來賓致詞：

**士林開發股份有限公司 郭宗富 經理：**

感謝大家參加今天的公聽會，再請大家遵守會場秩序及發言規則，謝謝。

六、規劃團隊簡報：(略)

七、綜合討論：

(一) 157 地號所有權人 楊兆君先生 (曾祥展先生代為發言)：

Q1. 未來選屋若有重複，但選配會當天我沒有抽到，會在當天選新的房屋嗎？

Q2. 法定車位跟停獎車位在選配有什麼分別？

Q3. 法定車位跟停獎車位是否有權狀的問題？

Q4. 本案建築設計為 24 層，屬超高層建築，是否有中繼層、中繼水箱？

**邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：**

A1. 本案預計 9/15 召開的選配會，會處理的分別為單元重複者以及未提出選配者，當日也會邀請第三公證人見證，如果所有權人選的房屋跟車位單元沒有跟別人有重複也符合選配原則，可以不用出席選配會。第一種情況為假設有三位所有權人重複抽籤，有一位中籤者，剩餘兩位未中籤者則就剩餘的選配單元進行選配。若會議當下無法決定選配單元，可以於會後討論選擇剩餘單元；第二種則是未表達選配者，若所有權人的價值可以選配更新單元，為保障其權益，當日會由第三公證人見證於選配完剩餘之單元代為抽籤，若所有權人應分配價值無法選配一戶單元，則不會代為抽籤分配。

A2. 本案先前為爭取更多容積獎勵，有申請停車獎勵約 10% 多，而依相關規定若申請該項獎勵，未來 B1、B2 層的停獎停車位需供公眾使用。

A3. 兩種車位一樣有產權。

**陳克聚建築師事務所 周昭美 協理：**

A4. 本案後續會有消防性能評估，會以設備解決中繼層的問題，所以不用在中間樓層設置中繼層。

## (二) 欣進有限公司(信託委託人：許浚緯、許瑜容)書面意見：

本案睦昇建設是經由陳東明先生介紹進行，原已核定，但因陳東明先生未能取得各地主合建契約，中投建設公司又有誠意繼續努力完成本案，讓地主們早日可住新家，故此睦昇建設同意配合由中投公司續行都更事宜。後來陳東明先生又介紹士林開發給中投建設，中投建設也同意跟士開合作，此外陳東明先生不止跟中投建設簽了開發協議，也跟士林開發簽了開發協議，士開也同時跟中投建設簽了合作協議，另一邊又跟陳東明簽署合作契約。最後造成阻撓中投公司的情况。睦昇建設原本好意讓中投來繼續完成本案都更，本公司心想可完成都更也是對地主有交代。我重申我們公司(睦昇)及欣進等三筆土地從頭到尾只針對中投建設。請士林開發給一個滿意的回答，為何阻撓中投建設(即跟中投建設簽約為何又去跟陳東明簽了一個一模一樣的合約)。士林開發完全不尊重地主，都沒跟我們連繫，完全不清楚規劃設計內容，就急著要送件，認為相當不妥，也希望能讓地主們得到最好的規劃後再送件。

### 邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：

- A. 依一般程序，為保障所有權人權益，因此法定規定實施者需要召開自辦公聽會做計畫內容的說明。本會議通知在 10 日前寄發開會資料通知所有權人，而選配期間自自辦公聽會隔日起至 9/4 日(至少 30 日)供所有權人做選配，在選配期間若有任何問題，都可以與實施者聯絡。另外提醒大家，若所有權人尚未同意本案，為保障自己的權益，還是建議要提出選配，以免後續僅能選擇剩餘的單元。

實施者會後補充回應內容：

- A. 上開權利人所提事項，非屬權利變換計畫審查內容，如權利人認有權利侵害，尚請另外與實施者溝通。

## (三) 文昌街 130 號 住戶 曾玉卿小姐、楊秋滿小姐(書面意見)：

- Q1. 本次的事業計畫變更版，對比 110.2 月的核定版，共同負擔比例由 30.79%暴增為 37.89%，而地主分配比例則從 69.21%減為 62.11%，少了 7.1%，全體地主權益遭受嚴重損失，因此我們反對本次的事業計畫變更！
- (1) 本次的變更版，與 110.2 月的核定版相比，地主的分配比例從 69.21%減為 62.11%，少了 7.1%，以我家土地 17.85 坪(住三之一)為例，分配坪數減少近 10 坪，對照附近信義路四段新成屋-首泰信義大樓，實價登錄的成交均價為 198.6 萬/坪，我家就損失將近 2000 萬元，這次實施者提出的變更，使得全體地主的權益都受到巨大的損害，我們堅決反對此變更計畫！
- (2) 我有問開發人員為何地主分配比例減少這麼多？他的回覆是營造成本增加，我查詢上次計畫提出的營建費用約 23 萬/坪，他說變更後約 33 萬/坪，雖然造價一坪增加 10 萬，但是更新後的房屋價值，根據實施者的估價 1 樓店面從核定版的 150 萬/坪到 202.8 萬/坪，3 樓以上住家從 100 萬/坪漲到 145 萬/坪，更新後的房價每坪至少有 45-72.8 萬的漲幅，照理說房價大漲，地主分回的比例應該增加，怎麼反而大幅減少？
- Q2. 本次事業計畫變更版的實施總經費大幅暴增，從 110.2 月核定版的 15.8 億增加到 26.4 億，成長 66.79%，五大成本項目中竟有四項費用，增幅超過 100%，而更新後的總價值從 51.4 增加到 69.6 億，卻只成長 35.52%，表示此次的變更中，實施總經費的提列太高，造成地主們的權益受損，因此我們持反對立場。(詳見列表)
- Q3. 更新後的房屋價值估價太低，與目前的市價相差太多，導致更新後總價值被低估，使得

實施者受益、地主受損。

本次更新後的房屋估價，店面均價為 220 萬，三樓以上為 145 萬，二十樓估價約 150 萬，對照附近首泰信義的 20 樓成交價 194.76 萬/坪，中間有將近 45 萬的差！

本基地位於大安區的精華地段，鄰近世貿 101 大樓，交通便利，學區良好，商業繁榮，以目前附近新成屋首泰信義近 200/坪的成交價，以及預期未來通貨膨脹造成的房價上漲，全體地主的分配比例不應大幅減少，反而應該比核定版增加才合理。

敬請台北市都市更新處，各位專家學者，審查委員等，針對本事業計畫案能夠嚴格把關，守護全體地主的權益，萬分感謝！

本都市更新事業計畫案—兩版本財務計畫對照表					
		110.02 核定版	112.08公聽會版		
項目		金額	金額	增加金額	成長比例
收入分析					
	1+2F店鋪	344,100,000	592,266,580		
	住宅	4,372,759,267	5,916,982,810		
	地下車位	425,700,000	459,950,000		
	*更新後總價值	5,142,559,267	6,969,199,390	1,826,640,123	35.52%
成本分析（實施經費）					
A	重建費用	1,229,927,219	1,756,843,922	526,916,703	42.84%
B	公共設施費用	0	0		
C	申請容獎支付費用	0	0		
D	權利變換費用	60,067,460	127,902,052	67,834,592	112.93%
E	申請容移支付費用	0	0		
F	都計變更負擔費用	0	0		
G	貸款利息	35,995,868	96,494,193	60,498,325	168.07%
H	稅捐	1,171,253	82,049,625	80,878,372	6905.29%
I	管理費用	256,103,576	577,425,445	321,321,869	125.47%
	*實施總經費	1,583,265,376	2,640,715,237	1,057,449,861	66.79%
成本收入分析					
A	土地成本	1,290,888,500	2,418,717,400		
B	共同負擔費用（實施經費）	1,583,265,376	2,640,715,237	1,057,449,861	
C	總成本	2,874,153,876	5,059,432,637	2,185,278,761	
D	更新後總價值	5,142,559,267	6,969,199,390	1,826,640,123	
E	淨收益	2,268,405,391	1,909,766,753	-358,638,638	
	共同負擔比例	30.79%	37.89%		7.10%
	地主分配比例	69.21%	62.11%		-7.10%

邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：

A1. 有關這次的財務成本跟總銷都大幅拉高，因為是以權利變換方式進行，財務成本的提列也是依照臺北市公告的提列標準，若真有浮報的部分，未來在審議階段也會被刪除，所以基本上財務成本不會有這個問題。而會影響全案的共同負擔比例包含成本及總銷，總銷是由三家專業估價師事務所估出來的值，未來估價也會由專業的估價委員審議。

依照這次估價師所估出來的值，雖然所有權人分配的比例下降，但實際上所有權人的應分配價值是提高的。

(四) 安和路二段 23 巷 11 號 2 樓 住戶 郭東隆先生：

Q1. 停車位的坪數及大小是否有包含車道公設，還是僅針對車位坪數？

邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：

A1. 車位產權的登記一般包含停車格及車公，但車位銷售通常依樓層位置及大小車位買賣，坪數的部分影響車位價值比較不大。

**(五) 文昌街 142 號 2 樓 住戶 張春祥先生：**

Q1. 更新前權利價值是如何計算？

**信義不動產估價師聯合事務所 王士鳴 估價師：**

A1. 以 121 地號為例，假設土地估價後為 1 億，地上為 7 層樓建築物，再將估出來的 1 億分回給 1 至 7 樓所有人，再看個人土地價值佔全案土地價值的比例計算出來。

**(六) 156 地號所有權人 陳姿君小姐 (劉思妤代為發言)：**

Q1. 目前法定車位為 91 輛，獎勵車位 40 輛，更新後共計 115 戶，目前法定車位數量少於全部戶數導致有部分住戶要選擇獎勵車位，未來要如何決定哪些獎勵車位要開放？由管委會決定嗎？還是有強制性？

**邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：**

A1. 獎勵車位給予容積獎勵，原則上都要供公眾使用。

**(七) 156-1、161 地號所有權人 劉孟弦小姐：**

Q1. 當時中投說獎勵車位已經不對外開放了。

**邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：**

A1. 市政府審查階段是會要求供公眾使用，但未來如何營運會依管委會討論決定。若對於停獎車位要開放有疑慮，建議選法定車位；另外停獎的人行出入口與住戶出入口是分開的。

**(八) 124 地號所有權人 周木春先生：**

Q1. B2 除了獎勵車位，簡報圖面上黃色的車位是法定車位嗎？

Q2. B2 法定車位跟獎勵車位的車道怎麼區分？

**邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：**

A1. 獎勵停車主要是設置在 B1 及部分 B2，B2 車位有法定車位及停獎車位(依圖標示)。

**陳克聚建築師事務所 周昭美 協理：**

A2. 獎勵車位跟法定車位日後由管委會做統一管理。人行動線原則是會區分社區住戶跟非住戶不同出入口。

**(九) 文昌街 140 之 2 號 住戶 黃明鏡先生：**

Q1. 獎勵車位未來若住戶真的選到，管委會是否有權決定哪個停車位僅提供該住戶做使用？是否可以再說明清楚，避免讓現階段想選獎勵車位的所有權人有疑慮。

**邑相更新規劃股份有限公司 張大任 副總：**

A1. 停獎依規定應對外開放，早期其他有申請停獎的建案政府亦有要求車位需開放供公眾使用，至於本案如何選配，若對於停獎車位要供公眾使用有疑慮，建議選法定車位。因本案管委會尚未成立，未來還是待管委會成立召開住戶大會決議後，依相關規定及住戶管理規約執行。但目前現階段選擇停獎車位的住戶，還是需切結供公眾使用。

**(十) 專家學者代表 陳志豪 估價師：**

1. 本案為較早期的案子，許多法規適用舊法，像是還保有停獎及雨遮登記，若各位對於

相關的內容有疑慮，會後建議需要再找實施者多了解。

2. 有關成本及銷售的問題，近幾年不管是房價或是成本都大幅成長，未來不管是成本的提列及總銷的計算，都會經由審議委員審議，這也是權利變換與協議合建最大的差異，未來審議會住戶也可以去旁聽。目前的數字僅為暫估，會以未來審議結果為準。
3. 無論住戶是否同意更新，一定要選配以保障自己的權益。

### (三) 臺北市都市更新處代表 社團法人臺北市都市更新整合發展協會 蕭嫻瑛 小姐：

1. 公聽會的目的主要是聽取各位住戶的意見及揭露計畫的資訊，今天聽到各位所提問題，都有助於本案的正向推動；後續市政府亦會辦理公辦公聽會及聽證，各位住戶可以撥空出席會議。
2. 本案是變更事業計畫及擬訂權變，代表要準備選屋，所以再次提醒，倘未出具事業計畫同意書者，仍可以參與房屋選屋，請各位權利變換關係人在期限內出具選屋資料，以維護自身參與權益。
3. 依據今天的簡報內容提供以下意見參考：
  - (1) 有關停獎車位的選配問題，請實施者團隊如剛剛允諾的一週內回覆給所有權人；如果各位住戶可以儘早繳回選配書件，或有任何問題儘快向實施者提出，或許可以免辦抽籤程序，這樣可加速團隊提送案件，儘早進入審議階段。
  - (2) 請實施者團隊參照更新處最新公告的審議原則和計畫書範本製作書圖，以加速本案的審議與推動。

### (四) 實施者會後補充回應獎勵車位內容：

1. 依據本案先前 104 年的都更核定函內容：申請停車獎勵部分，要依本府交通局及都發局審查結果辦理，營運管理方式須納入銷售及住戶規約並約定供公眾使用。
2. 依都市更新審議原則，有關停車獎勵車位銷售管理、營運管理及使用管理內容須詳載於管理維護計畫及規約中，並約定供公眾使用，且於後續房屋買賣契約書中亦須清楚載明。
3. 依都市更新審議原則，選配停車獎勵車位之所有權人，應切結供不特定公眾使用。
4. 惟本案原在 99.5.28 報核(法令適用日)，依內政部 84 年 10 月 3 日台內營字第 8480450 號解釋令「所有權人亦不應排除於公眾之外」，故本案公眾使用是包含所有權人；於 100.7.2 以後的案子依內政部 100 年 6 月 30 日台內營字第 1000805167 號函，公眾使用是不包含所有權人。但本案之獎勵車位使用最終仍以審議結果為準。

## 八、散會 (下午 3 時 30 分)