

**擬訂臺北市松山區敦化段五小段 3 地號等 3 筆土地
都市更新事業計畫及權利變換計畫案
公聽會會議紀錄**

開會時間：110 年 10 月 1 日(星期五)上午 10 時 30 分

開會地點：民有區民活動中心-大禮堂

(臺北市松山區民權東路三段 140 巷 15 號 4 樓)

主持人：國美建設股份有限公司 游忠政 特助

出席單位：臺北市都市更新處(社團法人臺北市都市更新整合發展協會
許敏郎代)

國美建設股份有限公司

呂建勳建築師事務所

宏大不動產估價師聯合事務所

信義不動產估價師聯合事務所

陳銘光不動產估價師事務所

政大地政士聯合事務所

丹棠開發股份有限公司

專家學者：內政部營建署 林佑璘 簡任技正

劉明滄建築師事務所 劉明滄 建築師

所有權人/相關權利人：(詳參簽到簿)

記 錄：陳穎錡

一、主持人致詞－國美建設股份有限公司 游忠政 特助

各位住戶大家好，感謝兩位專家學者、建築師、估價師的出席，也感謝各位住戶參與，接下來請規劃單位向大家說明本案簡報，謝謝。

二、簡報說明(略)

三、綜合討論

◎ **敦化北路 222 巷 6 弄 11 號 2 樓－藍毓萍**

請問簡報內提及 11 樓 C1 戶為 2839 萬，如何計算得出？

◎ **宏大不動產估價師聯合事務所－林韋宏 估價師**

本案以 4 樓 A1 戶做為比準戶，再依各戶條件、樓高、視野棟距等做調整，該戶單價乘面積所得出總價，目前評估並非最終結果，後

續會依臺北市政府審查結果通過為準。

◎ **敦化北路 222 巷 6 弄 1 號 2 樓—張西玲**

為何簡報內範例選 3 樓 A1 戶？

◎ **丹棠開發股份有限公司—王敏先 經理**

簡報內僅以 3 樓 A1 戶做為範例向各位說明權利變換選配之方式，並無其他意義。

◎ **敦化北路 222 巷 6 弄 3 號 2 樓—何思樺**

我不贊成都更，這裡是我的家，已經住了四代了，空間寬敞，很舒服。再加上下列三點：

1. 都更後一樓是店面，會降低生活品質。
2. 根據之前的會議內容，估價的平均價格計算只含相對低價的 2 到 13 樓，高價的一樓和高樓層被排除在外，很不合理。面積的計算是根據土地價格，應該用 1-21 樓全部來計算才公平。
3. 協議合建只能選 2-13 樓，不合理。
4. 參與權變不代表同意都更是否正確？
5. P.80 選配不超過價值 1.1 倍只適用於權變還是協議合建呢？
6. 請問本案採用協議合建或權利變換方式，在稅務上的負擔有何不同？
7. 請問 48 頁提到的「提供資金額度」，指的是什麼？
8. 請問 71 頁的費用是不是固定的？因為之前陳經理告知國美很有錢，都不需要貸款，如此怎麼會產生貸款利息費用？關於財務方面，煩請主管機關幫忙監督。
9. 請問估價的具體細節？如之前提過的，之前會議上說的均價基礎是基於 2-13 樓，請問現在還是嗎？也麻煩主管單位能幫忙監督估價的公平合理性。
10. 請問權利變換地主和實施者分回的比例是固定了嗎？未來可能影響比例變化的因素有哪些？

◎ **3-6 地號所有權人—左淑芳(林世吉代)**

去年 108 年有參加建築初步規劃簡報，在簡報內得知有 2 戶小坪數規劃，也向建商表達選配意願，建商表示在規劃上若再增加一戶有困難，也曾表示願意以價金購買土地，我也同意，但到目前為止

尚未提出以什麼價位購買土地或者再規劃一戶小坪數的意願，雙方目前尚未達成共識，請國美建設盡速協商處理。

◎ **國美建設股份有限公司—游忠政 特助**

本案有 80%採協議合建執行，所謂協議合建就是實施者與地主之間合意之條件，此條件目前優於權利變換結果，而這個約定也是社區用委員會的名義與本公司討論，多數地主也同意，所以協議合建戶在地主可分配的樓層範圍內分配，而分配條件就是屬於雙方約定的內容，並不會按照權變方式進行。

第二，丹棠在報告時也非常清楚說明，如果不接受協議合建的條件，想採權利變換也尊重，採權利變換時就沒有約定地主只能選特定樓層，就是依政府規定的權利變換規則執行。

有關稅賦都是按照政府規定的比例計算，非建設公司有無貸款的事情，政府規定的項目本來就屬可提列項目。針對協議合建的地主而言，也是按照彼此之間的協議分配，如果地主認為協議內容不公平，可採權利變換，目前說明的權利變換都是現階段的數字，後續會經過政府層層審查，如剛估價師說的，我們現在提的估價內容，都是依相關要求所提列，後續會經過專家學者審查，最後的數字會經由臺北市政府審查核准為準。

◎ **丹棠開發股份有限公司—王敏先 經理**

在權利變換的程序裡，分為兩個部分，一個是事業計畫同意書，沒有出具同意書，在更新案裡就不屬於同意戶，但是權利變換意願調查表並無限制同意戶才能出具，那是保障所有權人權利的部分。

◎ **敦化北路 222 巷 6 弄 7 號—林宜萱**

1. 想選配一樓，實施者告知一樓不夠，是否可增建一樓讓原來一樓的住戶可選？
2. 劃定程序有延後，合建選屋的程序會重新嗎？
3. 商業空間零售業項目，要經過管委會同意嗎？管委會只要一人不同意就不能是出自哪條規定？
4. 陳經理的話是否代表國美？

◎ **國美建設股份有限公司—游忠政 特助**

合建選屋會按照之前的選屋結果，不受劃定程序影響。林小姐您的部分因為屬於協議合建，想選一樓是對一樓價錢有異議，這部份尊重，只是現階段更改設計對原選到一樓的地主不公平，都更只能盡量滿足大家的需求。

本案位於敦化南北路特定專用區，有商業規劃的要求，各位地主的意見我們只能盡量配合，關於一樓是否設置店面，之前開會有地主提出反對店面使用，希望用管委會規定，也有地主提出依照政府規定辦理，管委會並無權決定法規規定的使用，今天再次重新澄清，本範圍是敦化南北路特定專用區 A 區，建蔽率可以放寬，也是因為在專用區內，政府法令就是要做為商業區，後續還是依照相關法規辦理。

◎ **敦化北路 222 巷 6 弄 11 號 2 樓—藍毓萍**

1. 只以 2 到 14 樓價值做為選屋之計算不公平
2. 地主所有的稅是由實施者負擔嗎？請問協議合建選屋時簽屬的稅是另外加的嗎？

◎ **丹棠開發股份有限公司—王敏先 經理**

和實施者有關協議合建內容的部分，後續會請實施者再跟您說明，今天是權利變換的法定程序，我們就相關問題討論，謝謝。

◎ **內政部營建署—林佑璘簡任技正**

以下幾點意見提供給實施者參考：

1. 本案申請容積獎勵，中央及地方合計 50% 上限，其中有關綠建築、智慧建築、無障礙、耐震設計都有申請，這些都不是申請完獎勵，拿到標章就永遠不維管，相關的維護管理請納入計畫書以及住戶規約。
2. 選配原則的部分，因為我們的案子有部分協議合建、部分權利變換，在選配原則內只有針對權利變換戶的選配，建議協議合建也列入，參與協議合建者，依實施者及地主雙方契約約定辦理選配，詳細內容就無需在報告書內載明。
3. 還有部分地主尚未參加協議合建，因為權利變換的表格比較多，建議實施者跟規劃單位可以盡量協助地主填寫表格。
4. 這個地段很好，做為住宅或者一樓作店鋪，是全棟作住宅，或

者一樓依照法規必須有商業使用，這不是未來管委會的權責，是依法辦理的部分，也請實施者、規劃單位釐清一下。

◎ **劉明滄建築師事務所—劉明滄建築師**

臺北市有許多都市計畫，如住宅區、商業區、信義計畫區等，都有各自的法令規定，規劃單位在規劃時也都必須遵守。

本案在敦化南北路特定專用區，後續須經過都市設計審議，也有相關的審查規定及程序，政府也會定期調整內容，以下內容提醒規劃團隊：

1. 本案位於敦化南北路特定專用區，須注意相關審查及規定。
2. 都市設計有關消防救災空間指導原則須配合檢討。
3. 平面設計挑空部分、造型框架，注意高度比、深度比、容積是否有檢討。
4. 近年法令諸多修正，請適用合適之法規版本。

◎ **社團法人臺北市都市更新整合發展協會—許敏郎先生（臺北市都市更新處代表）**

以下幾點跟各位補充說明：

1. 本案有協議合建及權利變換，若送件前可達 100%同意，就不須走權利變換的程序，能加快本案速度。
2. 事業計畫及權利變換併送，事業計畫主要在建築、容積的定案，這部分定案後，權利變換的估價及選屋才有依據，今天各位地主對建築師的圖面若有意見，可以和實施者、規劃單位盡早反映、溝通。
3. 權利變換的估價未來會經過臺北市政府由相關單位、專家審查、把關，今天公聽會的內容，未來都會因為審議而有所變動。
4. 另外提醒，若沒有簽屬事業計畫同意書，只要達到最小分配單元，一樣可以參與權利變換做選屋。
5. 關於本案將來須配合土地管制規則使用，非管委會可以決定。

◎ **財團法人都市更新研究發展基金會—王敏先主任規劃師**

感謝以上專家學者的建議，上述提醒部分，後續在設計上都會納入考量，並納入報告書內，今天是送件前的法定程序，目前簡報的內容並非最終版本，只是目前估算、提列的內容，日後須經臺北市政府審查結果為準。

◎ 敦化北路 222 巷 6 弄 11 號 4 樓—李君實

1. 今天住戶跟實施者不是對立面，否則無法成事。
2. 法令的規定無法改變，但也因為法令的規劃才能拉高我們的獎勵值。
3. 我個人也希望一樓不要有店面，但礙於法令無法如此，最大的受害者是國美建設，因為如果全棟住宅，國美分回日後的價位也更高，所以請各位住戶一起理性思考，謝謝。

四、主持人結論

今天會議到此結束，再次感謝大家參與，各地主若有問題，後續都歡迎與我聯絡，感謝各位今天的出席，謝謝。

五、散會(時間：上午 11 時 55 分)

會議主持人簽名：

何忠政

會議記錄簽名：

陳穎筠