

高雄市政府辦理「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證紀錄

壹、時間：107 年 10 月 19 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：高雄市前金區公所 5 樓禮堂

（高雄市前金區自強二路 169 號）

參、主持人：總工程司郭進宗請假，正工程司利世堯代理  
記錄：徐瑩峰

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、案件報告：略

柒、受通知人及其他到場人陳述意見要旨：

序號	陳述人及意見	回應
1	<p>王齡嬌（土地所有權人）</p> <p>一、本大樓於 8 月初發生女兒牆磁磚掉落擊中員警之狀況，險未造成人身傷害，經 8 月 20 日召開區分所有權人會議後，已請廠商針對該狀況做必要的處置。然經施工改善廠商提醒，現有處置方式僅暫時性之保全措施，並不保證難保三個月甚或半年後，磁磚不會再次發生脫落而發生公安事件，顯見本大樓之整體改善工作已迫在眉睫，不容延宕。</p>	<p>中國開發資產管理股份有限公司（實施者）代理人林雲鵬</p> <p>相關意見提請審議委員會決議後，配合辦理。</p>

二、 本人多年來因大樓管理維護使用方式及及潛藏治安問題遲遲無法改善，只能被迫就所持有部分先行暫時停止使用，但現惡劣氣候頻傳，恐將對於本大樓造成更嚴重的公安問題，其所承受之壓力，非身為大樓管理人的我所能承擔的，希望各所有權人能有共識，早日推動更新改建，不要再阻撓。

三、 本案所有權人除土地銀行外均100%同意本案更新推動土地銀行也多次於公開會議場合，明確表示支持政府都更政策，絕不會變成「釘子戶」。所謂的「釘子戶」不是有不同意見的人，因為每個人都有權利表達自己的意見。真正的「釘子戶」是堅持己利，少數不願服從多數，利用程序杯葛甚至挑戰政府核定公權力的惡劣行徑。本人在此願意相信公股銀行之誠信。

四、 希望市府及委員能積極協助本方案中佔絕大多數但又十分弱勢的私有地主，盡快以公平公正公開的審議程序，加速本大樓更新改建，以保障住戶及市民之居住與洽公之人身安全，也衷心希望土地銀行能以官股銀行之高度與格局，信守承諾不要變成前述的「釘子戶」，以免多年累積之商譽毀於一旦。

曾華銘（土地所有權人 佳威不動產開發股份有限公司 代理人）

中國開發資產管理股份有限公司（實施者）代理人林雲鵬

都市更新最大的公平公正原則便是尊重更新前現況，原五福大樓一樓+夾層+2樓為土地銀行使用，更新後照樣規劃一樓+夾層+2樓讓土地銀行選配是最公平方案，但看到土地銀行歷次的陳情意見，包括一樓公設比、取消夾層設計等，這些問題是否會影響全體所有權人的權益，在此提出以下問題，請市政府審議委員會審酌。

相關意見提請審議委員會決議後，配合辦理。

2

**一、更新前相關議題之疑義：**

1. 實施者所提估價報告，更新後地下室使用之估價係以停車位價值計算，為非列入大樓公共設施計價，尚屬合理。但更新前地下二樓車位卻計入公共設施計價，更新前後計算標準明顯不一，可能影響地主分配權益，請實施者統一估價標準，以昭公信。
2. 實施者針對樓上閒置狀況，調降其估值，而地下一樓目前使用狀況不佳，多有積漏水之情況，故僅作為儲藏及閒置空間使用，並無商業使用效益。實施者針對更新前地下一樓之估價，實有高估圖利土銀之嫌，應予調整。

**二、更新後相關議題之疑義：**

1. 更新後價值估算過程，比準戶 10F-A2 單元之通風採光調整，於估價報告第 142 頁為 2 面，第 159~161 頁中為三面，前後不一，請實施者釐清，避免造成地主分配不公。
2. 相較本公司相關企業日近所執行之類似工程，實施者所提之營建成本預估僅為每坪 11.82 萬元，實低於目前市場現況。因本案除土銀外其餘地主均為自行出資興建，需承擔工程發包風險，請實施者務必參酌市場現況核實提列相關成本。
3. 本案除除土銀外其餘地主均為自行向銀行辦理融資興建，更新後需自行銷售部分房地以償還銀行融資，所有衍生相關銷售費用，均為必要之成本。為忠實反映本案現況，實施者應將銷售費用納入共同負擔，以保障所有地主之權利。

三、 本案是否設計夾層就本人所知，自始均配合土地銀行使用現況及需求，但土地銀行就夾層之設計意見反覆，造成本案其他地主之困擾，請土地銀行務必於今日確認，以後不得再更改。也請實施者務必就確認後之方案重新估算店面價值，以確保所有權人權益。

	<p>如土地銀行主張更新後取消夾層設計，相關公設比例、樓層高度、各樓層商業使用效益、建築造價等項目之調整，請實施者務必一一釐清後重新估算相關更新後價值，絕不可犧牲其他所有權人權益。</p> <p>例如依實施者所提估價報告第 22 頁及 78 頁，更新前後公設比各一單元均略為一致，夾層不攤公設面積，應持分公設面積均計入一樓面積，更新前後價值均依此計算方式一致，尚合理公平，本公司勉為接受。但如更新後取消夾層設計，基於更新前後一致之原則，更新前夾層應攤之公設應與一樓分別計算，方為合理。</p>	
3	<p><b>張桂貞</b> (土地所有權人 蘇佳誼 代理人)</p> <p>本人於本案範圍中原持有兩棟透天房厝，更新後實有選配一樓房地之權益，但為促進本案之更新，經實施者協調願放棄其選配權，將一樓店面均由土銀分配，其他地主不得選配一樓。但更新後一樓之店面估價明顯低於市價行情，有圖利土銀之嫌，造成其他地主權利受損，請實施者務必忠實反映市價，不然本人即保留主張選配一樓之權利。</p>	<p><b>中國開發資產管理股份有限公司</b> (實施者) 代理人林雲鵬</p> <p>相關意見提請審議委員會決議後，配合辦理。</p>

涂成樞（土地銀行代理人）

一、本案都更案之都市更新事業計劃及權利變換計劃有重大變更，於退回舉辦公開展覽、公聽會之前，不應進行審議：

（一）按「都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：十一、實施方式及有關費用分擔。」「都市更新事業計畫擬定或變更後，送各級主管機關審議前，應於該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公开展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公开展覽期間得縮短為十五日。」都市更新條例第 21 條第 11 款、第 19 條第 3 項定有明文。

（二）而「都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：一、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依前條規定舉辦公开展覽、公聽會及審議：（二）第二十一條第十一款所定事項之變更，經全體土地及

高雄市政府都市發展局周祐琛課長

臺灣土地銀行股份有限公司提出實施者所擬之事業計畫書公开展覽版本與聽證會版共同負擔有所差異，請本府退回重新辦理公开展覽，經查本案依都市更新條例等相關規定，歷經自辦公聽會、公开展覽、公辦公聽會、幹事會等行政程序，實施者依歷次所有權人或幹事會委員提出之意見辦理修正，且該提列之費用應由本市都市更新及爭議處理審議會審議確認；非土地銀行所稱之確有重大變更，不應舉辦聽證，應退回公开展覽程序等情事。

中國開發資產管理股份有限公司  
（實施者）代理人林雲鵬

差異部分係配合相關審查意見修正，且並無都市更新條例第十九條之適用疑義，且本案全體所有權人僅四位，並均已知曉相關內容配合，於法於理均無辦理之必要。

合法建築物所有權人同意。」「權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：二、有下列情形之一而辦理變更者，得逕由各級主管機關核定發布實施之，免依第十九條規定舉辦公開展覽及公聽會：(二)第二十一條第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。」都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 1 款第 2 目、第 29 條之 1 第 1 項第 2 款第 2 目亦規定甚詳。

(三) 依照上開規定，都市更新計畫之變更於全體土地及合法建物所有權人同意實施方式及有關費用負擔，或是權利變換計畫之變更經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫之前提下，方得按簡化作業程序辦理，免依同法第 19 條之規定舉辦公開展覽、公聽會及審議。否則即應同法第 19 條之規定，舉辦公開展覽、公聽會，自不待言。

(四) 本行參加「高雄市前金區文

東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新」，原本召開聽證會在即。亦於日前接獲實施者提出《聽證會版》報告書，惟經本行比對之後，發現其內容與《幹事會版》迥異，實有重大之變更，詳如下表（附件 1）：

- （五）前開情形，實已構成權利變換計畫之重大變更，非僅單純之微幅調整；且本案亦僅係以高於 75% 之門檻，並非全體同意之方式通過，並不符合前述都市更新條例第 19 條之 1 第 1 項第 1 款第 2 目、第 29 條之 1 第 1 項第 2 款第 2 目之例外規定至明。從而本案之都市更新計畫及權利變換計畫，實應依照都市更新條例第 19 條之規定，就該等變更，重新舉辦公開展覽、公聽會，在此之前，則不應召開聽證會，使符法制。否則，若於前揭程序完備前即貿然舉辦聽證會，甚至予以核定，均係顯然違反都市更新條例第 19 條所定「……送各級主管機關審議前，應……公開展覽三十日，並舉辦公聽會」之強制規定，而屬違



反行政程序法第 4 條「依法行政」原則之行為，至為明灼。

二、本件都更案之權利變換計畫實有諸多違法之處，縱加審議，甚至任令其准許，該決定亦恐遭認係違法而遭廢棄：

(一) 按都市更新條例第 29 條第 1 項規定：「以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項；變更時，亦同。」同法第 19 條第 1 項前段復規定：「都市更新事業計畫由實施者擬定，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施」，準此，本件「擬定高雄市前金區文東段 1060 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（下稱「本都更案」）將由實施者送由主管機關審議，並由主管機關為否准之決定，合先敘明。

(二) 而審議的決定固然為主管機關之裁量權限，惟並不代

表即能恣意為之。考其否准決定之性質，仍不失為一行政處分，除相關之行政法規之規定應予以遵守之外，更應受行政行為之基本法，即行政程序法之規範。

- (三) 按「行政行為應受法律及一般法律原則之拘束。」「行政行為，非有正當理由，不得為差別待遇。」「行政行為，應依下列原則為之：
- 一、採取之方法應有助於目的之達成。
  - 二、有多種同樣能達成目的之方法時，應選擇對人民權益損害最少者。
  - 三、採取之方法所造成之損害不得與欲達成目的之利益顯失均衡。」
- 「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」「行政機關行使裁量權，不得逾越法定之裁量範圍，並應符合法規授權之目的。」行政程序法第 4 條依法行政原則、第 6 條平等原則、第 7 條比例原則、第 8 條誠信原則及信賴保護原則、第 9 條客觀性義務原

	<p>則、第 10 條合目的性原則分別定有明文。詳言之，行政行為之作成，除應依照法定程序之外，其內容亦應受「法律及一般法律原則之拘束」，以期實質上亦符合法律之精神。惟本件都更案之權利變換計畫實有諸多違法之處，如任令其准許，該決定亦恐遭認係違法而遭廢棄，不能不慎。</p>	
5	<p><b>鄭博文（土地銀行代理人）</b></p> <p>一、 本案於對於系爭建築物洗孔取樣檢驗之前，無法證明本棟有耐震不足之情形。實施者僅憑建物登記簿謄本所載建築完成日期來判斷系爭建築物有耐震上之疑慮，足以妨害公共安全，顯然違反相關函釋之意旨，亦不符合都市新條例第 6 條第 2 款之規範意旨。</p> <p>（一） 計畫書中指出本案自行劃定更新單元劃定評估標準符合「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共通行或公共安全者」。惟計畫書內所述顯然與事實不符，更已違法，下分述之：</p> <p>1. 本行建物現為本行營業處所</p>	<p><b>中國開發資產管理股份有限公司（實施者）代理人林雲鵬</b></p> <p>一、 關於更新單元劃定疑義之回復：</p> <p>本項意見土銀業於 107 年 5 月 1 日本案幹事會審議過程中以書面方式已然陳述，實施者亦於會後與本次聽證會版之意見綜理表充分回應，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明。現摘要說明如後：</p> <p><b><u>本案更新單元符合「高雄市都市更新自治條例」劃定指標規定。</u></b></p> <p><b><u>本案於 102 年 5 月 21 日取得都市更新事業概要核准</u></b>，顯示基地條件符合更新單元劃定條件。<b><u>今考量基地完整性納入</u></b></p>

使用狀況良好，每年皆投入經費維護，且通過公共及消防安全檢查。

2. 依「高雄市地價查估用建築改良物標準單價、耐用年數及折舊率表」顯示，加強磚造之建物耐用年數為 50 年，鋼筋混凝土造之建物耐用年數為 60 年。本更新單元內合法建築物為鋼筋混凝土造及磚造建築物，屋齡為 33 年，本建築物於符合上開耐用年數範圍內，無立即傾頹或朽壞之虞。
3. 建築物之耐震能力因期施工品質、建築年限、維護管理使用等因素有所不同，應待建築師、結構技師等鑑定並簽證，始能認定是否符合現行耐震標準，有內政部營建署 100 年 8 月 11 日營署更字第 10029130903 號函明揭斯旨。本案實施者僅憑建物登記簿謄本所載建築完成日期，率爾認定係爭建築物有耐震上之疑慮，足以妨害公共安全，顯已然違反前揭意旨，而與都市更新條例第 6 條第 2 款之規範意旨不符。
4. 過往案例中，主管機關未經

鄰地後，亦符合更新單元劃定指標規定，相關檢討說明如下：

指標(一)：委託專業技針對建築物防火材料構造進行鑑定，其結果顯示範圍內建築物屬非防火構造建物比例為 2/3。

指標(三)：依建物謄本上登載之結構及興建年期推算，其建物年期皆已逾 30 年以上，建物面積比例亦達 1/2 以上。

指標(七)：範圍內建物有部分樑柱處穿孔及梁柱不當打鑿致鋼筋外露鏽蝕，整體結構及耐震安全應有疑慮，經結構安全鑑定後，其不符耐震規定標準之建物比例為 100%。

另本次土銀陳情意見中所稱鑽孔取樣並非結構安全鑑定之要件，全案之結構安全鑑定應以專業單位出具結構安全鑑定報告為準。本案單元檢討所提相關文件，除依建物謄本外，另檢附相關專業鑑定報告並於申請報核時提送予市府審查，實施者與市政府亦無土銀所稱之逕以年期認定之結構安全疑義。冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯

實質審究「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞…」，亦未赴現場查估之情形下，逕予認定，將遭糾正，亦有監察院 101 年 10 月 4 日 101 內正 0029 糾正案可稽。

5. 由上可知，本件於對於系爭建築物結構洗孔取樣檢驗之前，無法證明本棟有耐震不足之情形，主管機關若率爾准許，已然違反行政程序法第 4 條依法行政原則，自不待言。
6. 實則就本案建物現使用與都市計畫內容相符，且依實施者提供估價報告書中指出本案建物每坪以不到 8,000 元修繕價格應即可達到一般正常使用狀況之角度觀之，本案實無重建之急迫性。另考量建築物現況使用情形良好，為改善市容提高建築物使用價值，應採整建維護之更新方式，方屬正辦。

## 二、建築物設計規劃不符合本行營業使用空間需求：

- (一) 目前於本案建物面臨寬 30 米五福三路上，營業之分行為本行一等分行，本行行舍實際店舖面寬約為 29.90 公尺，一樓

誤資訊。

## 二、關於土銀營業空間規劃之回復

本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，且多次於與土銀溝通會議中詳細說明並居中協調與其他地主之需求。現摘要說明如後：

為尊重更新前狀態之選配原則，本案更新前除土地銀行擁有大樓 1、2 樓持分選配權外，另有後側透天地主同樣持有部分 1 樓產選配權，然為考量更新後銀行使用效益，故方案研擬過程已協調其他地主改選其他單元，然但受限基地條件及車道規劃、動線規劃及商業活動需求，以抬高地面層並調整住宅門廳規劃方式，已盡力讓更新後之銀行面寬在法規限制下規劃最大，且也較土地銀行其他新的分行面寬大，期為保有未來更新後分行營業面效，同時維持銀行空間完整及使用彈性。

至於原規畫夾層方案為兼顧原本土銀意見與使用現況之

大廳現有內部空間 202.8 坪，空間皆在有效運用之狀態。

(二) 惟依實施者都更建築物規劃圖顯示，更新後分行行舍臨五福三路店舖面寬將縮為 19.40 公尺，店舖營業面寬將縮小了 10.5 公尺，依銀行營業特質考量，分行營業面效與之前比較將大幅縮減，忽略本行店效，損及本行店舖營業面效之最大利益。另規劃更新後店面公設比高達 35%，經訪查目前大樓店面公設佔比約介於 20-25% 為合理範圍，顯見規劃後店面公設比過高非常不合理，且本行室內營業廳使用空間呈現凹凸不規則狀況，動線不良，更嚴重影響本行業務使用需求，爰實施者規劃之空間顯然無法滿足本行未來業務拓展所需。

(三) 從而本行決定取消夾層設計而選配 3 樓為一般事務所使用，請實施者尊重權利變換關係人的需求與選擇。雖然「同意」與「選屋」分屬二事，但增加／變更選配需在聽證會上書面補充表達，且與已選 3 樓之權利變換關係人有關，實

結果，今土銀如欲取消夾層規劃，實施者亦已就該可能性與其他地主與土地銀行共同協商，目前已有初步方案，後續向土銀及其他住戶說明後一併提交審議會審議。懇請土銀尊重本案之改建應兼顧所有地主之共同使用需求及意願，而非滿足特定人之堅持。

### 三、土銀更新後價值意見之回復

本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，現摘要說明如後：

本案土地銀行更新前價值約 219,834 仟元，權利價值比例約 43.7259%，更新後應分配價值為 271,777 仟元，資產增值約 51,943 仟元，另可領取拆遷補償及安置費約 45,906 仟元，投報率 =  $(51,943 \text{ 仟元} + 45,906 \text{ 仟元}) / 219,834 \text{ 仟元} \approx 44.51\%$ 。以上數據均已多次向土銀說明，冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。

### 四、共同負擔工程造價之回復

施者實有出面居間協商之義務。

### 三、本行於更新後價值嚴重受損：

(一) 參與本案實施者規劃之都更案致本行權利價值受損，依計畫書內容，本行更新前土地價值 219,834 仟元權利價值比例 43.7259%，更新後分回房地價值 271,777 仟元，價差 51,943 仟元，但須減損帳面價值 45,000 仟元，尚需負擔遷出及遷回裝修費用約 25,000 仟元，本行投資報酬為負值，另興建時期客戶流失造成本行盈餘損失無法估計，就目前本行行舍使用狀況良好尚可使用多年，本行參與都更已無實益。

(二) 本案房地係本行中山分行營業廳舍，更新後原址自用營運，與其他地主投資操作之資本增值及賺取利益迥異。

### 四、共同負擔金額中，工程造價之提列並未考量當地之房價，導致工程造價顯然過高而不合理，恐有違反平等及客觀性義務原則之虞：

(一) 高雄市房屋之銷售價格，普遍比北部地區為低，乃一不爭之

本案共同負擔工程造價係依實際規劃內容參酌法定提列標準核實提列。若依土銀陳情意見中所稱第一級建材標準，外牆建材及公共梯廳等僅得以國產磁磚施作，將大幅影響本案商品價值與居住舒適性。同時本案門窗設備將不具一小時防火時效、無安全門禁等亦危及住戶居住安全。為尊重大多數地主需求與反應市場狀況，故比照高雄市政府業已核定之都市更新之個案，以二級建材提列。

且目前市場之實際營建成本實非法定標準所能支應，皆增加實施者成本負擔，如土銀就其分回部分主張降低建材標準，實施者願意再行溝通後配合調整。

### 五、工期意見之回復

本項意見土銀業於 107 年 5 月 17 日總產自用字第 1070010710 號已然陳述，實施者亦於聽證會版之意見綜理表充分回應，現摘要說明如後：

本案核算工期約 45 月，

本案更新後建築物為地上 29

事實。然於新北市都更案中，不乏以建材設備等級第二級提列工程造价。此做法並不影響建築結構，只是建材等級降低。

(二) 查本都更案若採用建材設備等級第一級提列建築費用，則營造單價將可由每坪新臺幣(下同)118,710元降低至每坪104,660元。共同負擔將可每坪減少14,050元，共同負擔金額總共可以減少高達81,094,213元，計算式如下： $14050 \times 19080.43 \times 0.3025 = 81,094,213$ 。

(三) 雖然此舉尚需檢討銷售單價是否因此降低及其幅度，然一般狀況皆可增加地主之更新後價值金額。實施者未考慮及此，主管機關卻負有參考前例而為平等之處理，以及於當事人有利及不利之情形，一律注意之客觀性義務。

五、共同負擔金額中，施工期間之安排過於浮濫，導致提列利息支出及拆遷安置費用不合理地膨脹，恐有違反平等及客觀性義務原則之虞：

(一) 查本都更案坐落地點面寬敞的五福三路，屬施工自主無礙

層地下6層，依一般工程經驗核實計算後，自開工到取得使用執照約需45個月。相關財務計畫參照實際發生狀況與高雄市政府提列標準規定編列如下：

(1) 貸款期間：以57個月計

都市更新計畫核定至開工(約6個月)+更新期間(本案工期45個月)+取得使照至產權登記完成(約6個月)。

(2) 安置期間：以51個月計

以更新期間(工期約45個月)+取得使照至產權登記完成(約6個月)計算。若拆遷安置費減少編列，可能影響其他所有權人權益。

上數據均已多次向土銀說明，冀望土銀釐清，並懇請勿再重複片面引用錯誤資訊。

六、風險管理費提列之回復

風險管理費係實施者負擔共同負擔資金後之法定合理利潤，同時尚需吸收工程成本上漲及市場銷售之風險，實與地主整合風險無關。依法全案以



區，本區亦少雨，如此優異的  
施工環境優異卻安排 57 個月  
(4.75 年)交屋(在臺北市之  
案例皆以不超過 36 個月為標  
準)。實則縱然無此條件之一  
般建案都不須如此長時方能  
交屋。

(二) 此施工期間過長，直接影響提  
列利息及拆遷安置費支出。即  
以 36 個月為標準，拆遷安置  
費項目將為 4,707 萬，減少  
1,961 萬(不含管理費加  
成)；利息項目將為 2,796  
萬，減少 1,630 萬(不含管理  
費加成)。總計差額竟高達  
3,591 萬元。計算式如  
下： $1,961 \text{ 萬元} + 1,630 \text{ 萬元}$   
 $= 3,591 \text{ 萬元}$ 。

(三) 如此施工環境，實施者卻就施  
工期間為如此之安排，未見說  
明，卻能造成權利變換所有權  
人鉅額之損失。

六、 共同負擔金額中，風險管理費竟  
以上限 12%提列，顯然過於浮濫，  
違反行政程序法第 7 條比例原則  
之規定至明：

(一) 按本都更案權利變換所有權  
人/關係人僅 4 人，內含本行  
及土地銀行，實施者又非以  
「代理實施」方式執行，只是

12%提列應屬合理。

#### 七、 高雄厝之回饋金辦理之回復

陳情意見所提回饋金 579 萬  
元，為高雄市政府收取之繳納  
代金，並非申請單位之作業費  
用，二者不可混為一談。另申  
請單位配合辦理高雄厝之作  
業費用已含於相關規畫作業  
費用中，並無額外收取。

#### 八、 土銀內部電梯費用之回復

本案共同負擔係依法定工程  
項目及金額核實提列，如土銀  
主張就土銀使用部分需額外  
設施設備之費用，應分項加  
計，實施者同意彙整項目及預  
算後，一併納入共同負擔內容  
提交審議委員會審議。

#### 九、 申請綠建築意見之回復

本案實施者於規劃過程中，已  
徵詢綠建築專業顧問，就本案  
申請綠建築相關獎勵之成本  
及效益進行評估，結果顯示並  
不符成本效益，為保障地主權  
益故未申請綠建築相關獎  
勵。但規劃過程中仍盡最大努  
力，達成節能省碳之效果。

#### 十、 鄭代表人發言意見回覆

造價工期及風險管理費部分  
已充分說明。

<p>與權利變換所有權人/關係人「合意」另行出資，系爭權利變換計畫卻提列 12% 之風險管理費，已是上限，不知較本都更案更為複雜之情形，又該如何？</p> <p>(二) 實則本都更案理應考量人數、面積計算風險管理費用，復參酌實施者已與權利變換所有權人/關係人「合意」另行出資購買本案房屋及車位，其風險均應依比例降低，計算如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本都更案符合面積規模大於 1000m<sup>2</sup> 小於 2000 m<sup>2</sup>，人數小於 5 人，應以 5% 為上限提請審議；</li> <li>2. 又實施者已取得另行出資額 602,114,212 元(權 16-5 頁)，占共同負擔 1,070,044,806 元之 56.27%。</li> <li>3. 原風險管理費計算 950,222,363 元(權 10-6 頁) x 5% x (1-56.27%) = 20,776,612 元。</li> <li>4. 基於上述，本都更案風險管理費之提列卻有極為失衡之</li> </ol>	<p>以上回覆意見提請審議委員會決議後，配合辦理。</p>
---	-------------------------------

處，而有違反比例原則之虞，已極明確。

- 七、共同負擔金額中，高雄厝回饋金辦理費用相較於本都更案之規劃費及估價費用，已屬過高，實施者應進一步說明：

本都更案僅提列規劃費 500 萬及三家估價師共 160 萬，總計 660 萬；但高雄厝回饋金辦理費用卻需 579 萬，兩相比較，後者顯然有過高之嫌，就此，於實施者有進一步之說明釐清之前，若逕予核准系爭權利變換計畫，誠有率斷之虞。

- 八、共同負擔金額中，建材設備之部分應將更新內部電梯之費用納入：

由於更新本行內部電梯，應屬建照審查事項，其設備費用應納入建築工程內，共同負擔金額中，未見提列此項建材設備費用，已有疏漏。

- 九、本都更案之總允建容積使用容積增加有限，導致犧牲所有權人：

本都更案所在之五福三路 87 號 1 棟，共地上 11 層，地下兩層，土地面積：1014.00 m<sup>2</sup>，依照使用執照之記載，初估使用容積樓地板面積為 8185.22 m<sup>2</sup>，此面積小於

	<p>法定容積之 8534.00 m<sup>2</sup>，本案申請獎勵容積比例僅有 6.81%，依照上開獎勵容積比例計算，預計總允建容積約為 9115.17 m<sup>2</sup> (8534.00+8534.00x6.81%)，相較於原建築的樓地板面積，實質僅增加 11.36% ((9115.17-8185.22)/8185.22)，獎勵增加比例小於共同負擔比例，而本案共同負擔比例 63.16%，兩者相去甚遠！嚴重犧牲所有權人之權利，爰實施者實可再積極申請如黃金級綠建築獎勵等等來創造共同利益。</p>	
6	<p><b>黃世和（土地銀行代理人）</b></p> <p>一、針對一些爭執點先釐清，幹事會版跟聽證會版的數字為何會變動？</p> <p>二、公開程序裡，角色問題，實施者與代理實施者，而在計畫書裡寫協助者角色，令人不知所措，在都更裡扮演的角色究竟為何？</p> <p>三、聽證會版營造工程費數字變動甚鉅，參酌權利變換書的 10-3 頁。</p>	

王齡嬌(土地所有權人)

剛剛聽過眾多發言後，補充如下：

7 針對姚志明委員說需多溝通，其實我們已經溝通五年多，大樓區分所有權人開過很多會議，都認為需要重建或都更，今日所有權人中如果沒有土地銀行，我們會走合建方式，感謝中央政府積極鼓勵都更，本大樓 75% 地主都找土銀總行或分行溝通，但被拒於門外，直到前些日子磁磚砸到人，有公安之虞，土銀才願意跟我們溝通，故在溝通方面，過去土銀一直不願展開大門。

而我們 75% 地主也有意見，為何土銀可拿到近 44% 權變，蘇佳誼也放棄一樓分配，土銀目前地下室及一二樓能賣多少錢？而經都更土銀不需拿出任何費用參與都更，其他地主須付出成本，未來還有銷售風險，而土銀並不需要承擔任何風險。

我們一切依法辦理，皆合法辦理，都更公司及實施者也都很有經驗，我們相信他們的專業。

8	<p><b>涂成樞（土地銀行代理人）</b></p> <p>關於剛剛提出兩版本數字不同，因為所有權人僅 4 人，就這麼帶過，我個人覺得並不是這樣，數字仍須實施者逐一說明並且程序上應退回公展。這個案子奇怪點是這個地主受了很多委屈還堅持都更，而只有土銀不肯，為什麼會是這樣？我認為這些數字若是沒有合理解釋，這建都更是很有商討的必要，再者犧牲一二樓權益，如果對方真的覺得有此效果，為什麼不依現況繼續利用，這樣皆大歡喜。</p>	
<p><b>出席專家學者建議事項</b></p>		
1	<p><b>施邦興</b></p> <p>一、 需加強說明本案啟動都市更新程序的必要性、公益性。</p> <p>二、 本案為何僅申請 8% 容積獎勵？</p> <p>三、 需加強說明夾層挑空在空間與結構上的合理性。</p> <p>四、 實施者要讓被實施者放心，不然計畫會很難啟動。實施者做了很多努力，但應該可以再努力。</p>	
2	<p><b>姚志明</b></p> <p>我們面對都更申請案，都採積極輔導態度。但地主要能互相溝通、出具同意，不然會產生很多疑慮。實施者要多跟地主溝通、了解需求，降低歧異。</p>	

捌、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異議之處理：無

玖、結論：

- 一、本次聽證紀錄將提交高雄市都市更新及爭議處理審議會作為審酌依據。
- 二、本次聽證紀錄將於會後公告上網，請至本市都市更新網網站查詢。

拾、散會：下午 5 時 00 分。

附件一

土地銀行製作報告書之比對表

	幹事會版	聽證會版	說明
財務計畫-新增 壹. 四. 7. 防火避難審查費	0 元	300,000 元	
財務計畫-新增 貳. 六. 防火避難綜合檢討費	0 元	1,575,000 元	
財務計畫-修正 壹. 二. 營建費用	685,178,238 元	685,190,462 元	建築坪數變動（但建物權狀面積並無變動）
肆. 稅捐	16,457,878 元	20,955,802 元	增加 4,498,015 元
共同負擔總計	1,062,720,951 元	1,070,044,806 元	增加 7,323,855 元
實施者應繳納差額價金	36,603,381 元	33,400,960 元	減少 3,202,421 元
建築面積計算表-一層 容積樓地板面積	378.28m <sup>2</sup>	377.72 m <sup>2</sup>	權狀面積坪數並未隨之變化。
建築面積計算表-夾層 容積樓地板面積	107.90 m <sup>2</sup>	107.93 m <sup>2</sup>	權狀面積坪數並未隨之變化。