

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 272 次會議紀錄暨「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段 520 地號等 21 筆土地」都市更新審議案第一次專案小組會議會議紀錄

106 年 3 月 24 日府都新字第 10630388500 號

壹、時間：民國 106 年 3 月 6 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區)

參、主持人：王副主任委員玉芬^代

紀錄彙整：郭學穎

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、討論提案

一、「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 127-1 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 李惠閔 2781-5696#3066)

討論發言要點：

(一) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 有關本局就105年12月30日聽證版計畫書誤植部分所提意見，經實施者答覆會配合修正，請實施者確實修正辦理。
2. 本案提列特殊工程費用(地質改良工程及制震設備) 26,232,464元，請實施者說明辦理情形，並請審議會議決。
3. 本案土地所有權人數僅2人，權屬極為單純，經實施者回應人事行政管理費及風險管理費酌降，惟銷售管理費仍以上限提列，請實施者檢討調降，並提請審議會審議。
4. 本案提列其他費用信託費用，依附錄4-10委任契約所載契約內容擔任名義實施者及起造人，經實施者說明係為提高居民產權安全性及信任感，似屬信託信質，惟上開費用是否符合「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」得信託管理費之定義，請都市更新處協助釐清。倘符合規定因契約標的仍包含市有土地，仍請實施者於上開費用中扣除市有土地部分。
5. 本次審議會之簡報內自提修正實施方式變更為部分協議合建、部分權利變換(議題五)，本局意見如下：
 - (1)請實施者說明採部分協議合建、部分權利變換後，印花稅及營業稅費用為何增加，並製表補充詳細計算式。
 - (2)至銷售管理費及風險管理費調降部分，請實施者說明並補充詳細計算式。

(3)本案實施方式改為部分協議合建、部分權利變換，本局應分配權利價值、實際選配價值、差額價金是否變動，請實施者說明。

(二) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案前於 105 年 7 月 7 日都審核定在案，後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

(三) 建築管理工程處 胡幹事煌堯

1. 住三金融保險業之使用用途細目是否符合附條件或不允許之項目，請在圖說明確標示並檢討。
2. 未檢附建築面積計算示意圖，並請釐清外牆外裝飾物是否計入建築面積檢討。
3. 報告書內之院落檢討標示與審議會簡報內容不一致。
4. 2樓露臺之裝飾物不得超過當層高度(北向立面)。
5. B1小車位數量筆誤、垃圾處理室之名稱請依建築技術規則建築設計施工編第 162條修正，以及免計容積部分。
6. 補標示檢討步行距離與重複步行距離。
7. 未檢討雨遮降版。
8. 未檢討陽台裝飾遮牆。
9. 地下樓補標示與地界之距離。
10. 屋頂女兒牆高度超過1.5公尺部分應計入建築高度。
11. 屋頂鋼構構架未檢討。

(四) 交通局 洪幹事瑜敏

1. 事業計畫書

- (1)P10-13~10-15，請補充停車場轉彎半徑資料。
- (2)請於停車場內設置反光鏡、警示燈等相關警示設施，俾利場內行車安全。
- (3)會議簡報說明北側公車站將設置公車彎部分，惟事業計畫書 P11-13 圖說並未標示且涉及削減公有人行道部分，建議先洽權管單位(交工處、新工處)確認後，再修正圖說。

(五) 建築管理工程處 莊幹事家維

有關屋頂設置自行車位部分，因本案為集合住宅，屋頂係做屋頂平台而非屋頂避難平台，故不受建築技術規則建築設計施工編第 99 條規定之限制，至於屋頂平台設置自行車位之妥適性，提請審議會討論。

(六) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

1. 規劃於忠誠街1段173巷28弄之救災活動空間與植栽位置部分重疊，請確認各處之緊急進口，其替代窗戶或開口所規劃之雲梯車操作空間範圍內應保持平坦，亦無突出固定設施，其上方均保持淨空，不影響雲梯消防車操作。
2. 規劃於忠誠街1段173巷28弄之救災活動空間範圍內若有排水溝，應避開或補強，並由專業技師簽證確認可承受本市現有最重雲梯消防車之1.5倍總重量 (即75噸)。

(七) 財政局 徐幹事淑麗

1. 計算讓售不動產契據印花稅之更新後實施者實際獲配土地面積，事業計畫頁 15-8 載明為 426.75 平方公尺與權變計畫表 17-2 土地登記清冊 346.75 平方公尺 (1309x2649/10000) 不一致，至實施者及土地所有權人實際獲配房屋產權面積因權變計畫無分別列式無法核對，請釐清後補正。
2. 有關信託管理費之提列，依附錄八委任契約書係私地主與實施者共同委託建經公司擔任本案名義實施者及起造人之費用，似與費用提列表規定將更新單元內土地及實施經費信託所須費用性質有別，請更新處釐清是否符合規定，另公有土地不辦理信託請扣除該部分信託費用，請釐清後修正。
3. 本案提列 2 項特殊工程項目費用：地質改良 15,942,464 元及制震設備 10,290,000 元，請實施者說明依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理情形後提會審議。
4. 本案人事行政管理費下修 0.5% (4.5%)、風險管理費下修 1% (10%)，銷售管理費 (6%) 則以上限提列 (共同負擔比 23.76%)，提請審議。

(八) 新建工程處 陳幹事家邦

請實施者說明本案北側臨德行東路側之公有人行道是否辦理認養，若有請依相關規定申請辦理。

(九) 何委員芳子

本案臨德行東路部分種植雙排植栽且交錯設置，是否影響人行步道之行人動線，請清楚標示確實順平之人行步道淨寬度及人行動線。

(十) 邱委員世仁

1. 本案1樓金融保險業高度6.5公尺部分，若經審議會同意較無意見，惟1樓管委會空間挑高至6.5公尺似無必要，請說明。
2. 屋突造型框架寬達24.8公尺、深8.75公尺，將對周遭景觀造成一定程度之衝擊，建請取消，或於△F5-1獎勵面積部分予以酌減3%。
3. 實施者表示可取消建物後方另一管委會空間，改設置於1樓管委會空間並計入容積檢討部分，應較為合理，但需加裝一樓梯，且室內面積增加多少、夾層面積多少與整體建築面積應再予檢討。

(十一) 劉委員秀玲

有關本案屋頂框架部分，以簡報第 23 頁來看是超過建築物外牆，但以東向立面圖來看卻無此情形，建請勿超過建築物外牆並統一尺寸。

(十二) 簡委員伯殷

1. 若實施者取消建物後方另一管委會空間，改設置於1樓6.5公尺夾層並重新檢討整體建築面積，將涉及改變權利變換之產權面積，需大幅修正，且應釐清是否須重新提送都市設計審議委員會，另建議可思考將公共空間之玄關部分天花板降低，採例如輕型構造天花板，可不計容積、降低樓板高度，並補附剖面圖。
2. 建物後方另一管委會空間高度6公尺之必要性較有疑義，建請降低。
3. 屋頂設置自行車位於法規檢討上並無不可，但不合理，另1樓尚有部分空間應可設置些許自行車位。

(十三) 鄭委員淳元

屋頂設置自行車停車位是否符合建築技術規則建築設計施工編第 99 條之規定，請於圖面補充檢討。

(十四) 黃委員台生

1. 本案臨德行東路有公有人行道，未於圖面顯示無障礙設施與該公有人行道之關聯。
2. 德行東路包含公有人行道之寬度僅15公尺，公車彎若深度太淺仍會影響交通，建請補附圖說。
3. 停車場出口緩衝空間為4.5公尺，但包含人行步道，建議緩衝空間至人行步道間之距離達4公尺。

(十五) 趙委員正義

有關管委會空間是否考量移至夾層下方。

(十六) 遲委員維新

1. 實施者說明未來地下停車位將供旁邊之教會使用，經檢視目前規劃車位數與戶數相當，未來銷售後何以有多餘車位供旁邊之教會使用，且這些均屬公設內之車位，若要對外開放停車，應於管理規約內註明，請說明這些車位未來係保留給自己使用或對外銷售。
2. 本案範圍內計畫道路之東側亦為教會之土地，並已興建一新教堂，未來鄰地若更新完成，其退縮部分恐將被該教堂所遮蔽，因此本案捐贈範圍內之計畫道路，其好處相當大，然本基地開發完成對周遭環境之貢獻不大，同意△F5-1 獎勵面積部分予以酌減3%。

(十七) 游委員適銘

1. 有關特殊因素費用外審部分，請說明最後審查結果。
2. 依提列總表規定，本案名義實施者及起造人信託應不需提列。
3. 相關管理費率依通案平均來看係提列八成至九成，建議銷售管理費仍比照酌降。
4. 請釐清實施方式調整為部分權利變換、部分協議合建後，營業稅為何增加。

(十八) 張委員鈺光

1. 起造人信託刪除是否係指信託費用刪除。
2. 目前一些官股銀行應該基本上不承擔起造人身分，僅承作承攬部分的信託，而起造人信託大多是由建經公司擔任，請再說明。

(十九) 都市更新處

本案自行車位由原設置於屋頂層改至 1 樓時，若涉及人行步道獎勵面積應配合扣除。

決議：

(一) 實施者自提事項之程序討論

實施者擬依所有權人意見，將實施方式由權利變換變更為依都市更新條例第 25 條之 1 規定，採部分權利變換、部分協議合建，並已取得同意書且辦妥說明會，予以同意，本案續行討論。

(二) 建築規劃設計部分

本案無障礙、綠建築基準之檢討、1F 緊急昇降機排煙室等，經實施者說明後，予以同意。本案透空立體框架、院落檢討、外牆及陽台等是否計入建築面積、露臺女兒牆裝飾性構造物之高度等項目，請依委員及建管處意見修正。另 1 樓樓高 6.5 公尺部分，實施者承諾降低至 6 公尺，並請實施者依委員意見降低 1 樓管委會空間之天花板，以及建物後方另一管委會空間高度調降至 3.6 公尺。

(三) 交通規劃部分

本案基地東側計畫道路未全段開闢，是否影響車行動線，經實施者說明後，予以同意。另請實施者取消屋頂層之自行車位改設置部分於 1 樓空間，以及北側公車站設置公車彎、地下停車位管理問題等，請依委員及交通局意見修正。

(四) 消防救災部分

本案消防救災活動空間數量及尺寸，以及東、北側人行步道植栽是否阻礙消防車通行之情形，請依消防局意見修正。

(五) 財務計畫部分

1. 本案提列地質改良費及制震設備費，經實施者說明結構外審結果後，予以同意依外審結果辦理。
2. 本案共同負擔比為 23.76%，人事行政管理費率由 5% 調降為 4.5%、風險管理費率由 11% 調降為 10%、銷售管理費(6%)以上限提列，另因變更實施方式併同修正財務計畫情形，經實施者說明共同負擔比已調降至 21.77%，另請刪除名義實施者及起造人信託費用，並將銷售管理費率以 5.4% 提列。

(六) 權利變換及估價部分

本案國有土地更新前權利價值檢討、宏大不動產估價報告書修正情形、更新後二樓以上均價(958,841 元/坪)，以及因變更實施方式併同修正權利變換及估價情形，經實施者說明，並經地政局表示無意見後，予以同意。

(七) 建築容積獎勵部分

1. $\Delta F3$ (更新時程之獎勵容積) 同意給予 206.17 平方公尺 (法定容積 7%) 之獎勵額度。
2. $\Delta F4-2$ (協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積) 原則同意給予 441.79 平方公尺 (法定容積 15%) 之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。另北側臨德行東路側之公有人行道認養事宜，請依新工處意見辦理。

3. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)同意給予206.17平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
4. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予352.66平方公尺(法定容積11.97%)之獎勵額度，倘自行車位改設置於1樓，涉及獎勵面積部分應予扣除，並依委員意見修正，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
5. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予176.72平方公尺(法定容積6%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。

(八) 聽證紀錄

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>1. 劉訓珮(當事人)(書面意見)</p> <p>因未預期案件時程如此冗長，我們與實施者考量現在情況，雙方協調後，決定改為協議合建。</p>	<p>1-1 實施者受任人：李嘉幼副總</p> <p>(1)配合地主之要求。</p> <p>1-2 都更處：陳股長德禾</p> <p>(1)本案為單一所有權人，同意比達100%，可召開說明會後續行辦理。</p>	<p>有關本案實施方式擬改依都市更新條例第25條之1規定，採部分協議合建、部分權利變換，業經實施者取得同意書並召開說明會，予以同意。</p>
<p>2. 臺北市政府財政局(當事人)(書面意見)</p> <p>(1)本案提列特殊工程費用(地質改良工程及制震設備)26,232,464元，請實施者依本府公告之「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，後續並提請審議會議決。</p> <p>(2)事業計畫 P15-8，讓受不</p>	<p>2-1 實施者受任人：大展資產顧問股份有限公司 潘俊和協理</p> <p>(1)已申請，目前審查中，審議會前會辦理完成。</p> <p>(2)誤植部分會配合修正。</p> <p>(3)本案僅計算實施者之銷售費用，且目前房市景氣低迷，銷售管理費懇請維持6%提列。</p> <p>(4)本案土地所有權屬為教會所有，故土地無信託，安全機制為實施者信託與起造人信託</p>	<p>有關特殊費用、銷售與信託管理費等，請依審議會決議辦理，另計畫書誤植部分，請實施者依規定確實修正。</p>

發言次序	答覆	決議內容及理由
<p>動產契據之印花稅及營業稅實施者實際獲配土地面積、房屋產權面積及所有權人實際選配產權面積有誤，請實施者釐清並製表補充詳細計算式。另該稅地段調整率誤植140應為140%，請修正。</p> <p>(3)本案土地所有權人數僅 2 人，權屬極為單純，經實施者回應人事行政管理費及風險管理費酌降，惟銷售管理費仍以上限提列，請實施者檢討調降。</p> <p>(4)財務計畫其他費用信託費用部分請實施者補充說明附錄 4-10 頁委任契約所載委託丙方擔任名義實施者及起造人之原因，又上開委任契約如似信託性質，仍請於上開費用中扣除市有土地部分。</p> <p>(5)權利變換計畫 P13-2 表 13-2 單元編號 9F/A2 漏列更新後單價及該戶總價請實施者補充。</p>	<p>為原則，應無費用拆分問題。</p> <p>(5)誤植部分會配合修正。</p>	

(九) 同意本案都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議，另建築規劃設計、交通工程及財務計畫等修正內容，請於核定前洽建管處、交工處及財政局等相關單位確認完成。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

二、「擬訂臺北市北投區立農段二小段 254 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 楊祖恩 27815696#3058)

討論發言要點：

(一) 建築管理工程處 莊幹事家維

1. 有關屋頂框架部分由8公尺降為6公尺，已由實施者說明，本處無意見。
2. 有關地下室停車車位已由實施者說明且無涉及建築技術規則，本處無意見。

(二) 都發局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

1. 本案前經105年5月5日第440次委員會審議決議修正後通過。
2. 報告書10-43、10-44、10-45、10-46、10-48、11-13頁之屋頂裝飾牆是否透空，並與報告書10-47、11-2、11-4頁剖面圖及透視圖不相符，請釐清更正。
3. 報告書11-15頁南側發電機排氣孔調整排氣方向由上方排出，避免影響開放空間，惟其後續防雨及防滲請一併考量。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏

本案已經 105 年 5 月 5 日都設審議通過，但有部分誤植及補充標示部分請再修正。

1. 審查書面意見及回覆表部分，請補充歷次審查日期及會議名稱。另有關交工處第一點意見有些文字上誤植，請再檢視。
2. 4-3頁有關衍生交通量，請補充抽樣訪查採樣的數量。
3. 4-7頁請在圖上標示自行車停車空間。
4. 5-16頁及附錄有關地下一層之平面圖說文字模糊，請再修正。

(四) 財政局 徐幹事淑麗

1. 表15-4建築規劃設計費估算表在一千五百萬到六千萬元的級距費率7.5%有誤，正確應為7.25%，請釐清後修正。
2. 頁15-4計算都市更新規劃費用權利人數以69人計算，其中64人為違佔建物人數，惟頁5-5、14-2均載明本案無占有他人土地之舊違章建築戶，倘本案無舊違章建築戶時依提列標準計算之都市更新規劃費用為3,516,704元，依實際合約提列金額四百三十萬元高於依標準提列，請實施者說明必要性及合理性後提請審議。
3. 關於容積移轉辦理費用之提列，應依規定實際金額提列並檢具購入容積之實際支付成本證明文件。
4. 本案係協議合建，依規定無提列風險管理費，人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)均以上限提列，目前共同負擔比為38.96%，以上提請審議。

(五) 趙委員正義

容積移轉費用有關合約金額部分再請釐清說明。

(六) 何委員芳子

原屋頂上 22 株大喬木已改成小喬木，請補充說明小喬木樹種，且請釐清是否會影響綠建築綠化量，並說明小喬木固定方式。

(七) 黃委員志弘

本案南側立農街一段樹種較為瑣碎，建議建築師加強景觀規劃設計，多補充樹種及街道傢俱。

(八) 邱委員世仁

本案鄰里廣場及植栽後續是否由實施者進行維護。

(九) 簡委員裕榮

有關南側基地範圍與指定建築線間之管理，請納入規約中說明。

(十) 劉委員秀玲

本案基地南側為現有巷而非計畫道路，建議不用依現行計畫道路補足八米再退兩米之規定，贊成本案目前之規劃設計。另針對本案△F5-1 部分，除本基地回饋人行步道外，其他鄰里開放空間或開放性人行步道為容移回饋部分，並非額外回饋，故建議△F5-1 給予 8%獎勵。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 本案屋頂框架裝飾高度經建築師說明部分已由 8 米降至 6 米，建管處無意見，予以同意。
2. 部分地下層停車空間及尺寸修正情形經建築師說明，建管處無意見，予以同意。

(二) 交通規劃部分

本案部分誤植及補充標示部分依交通局意見修正後，予以同意。

(三) 財務計畫部分

1. 容移代金數額應於核定前完成代金審議確定，後續若容移代金高於提列預估額度，實施者將以現有額度 201,500,000 元提列，若低於預估額度，則依財審會審竣金額為準，予以同意。
2. 有關本案人事行政管理費(5%)及銷售管理費(6%)，實施者說明予以酌降後，

予以同意。

(四) 消防救災部分

本案消防救災空間數量及尺寸、植栽位置及基地南側現有巷退縮補足寬度是否無礙消防車通行，消防局表示無意見後，予以確認。

(五) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意給予431.83平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △F5-1 (考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積) 考量其他鄰里開放空間或開放性人行步道為容移回饋部分，並非額外回饋，於△F5-1酌減2%，同意給予493.52平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。
3. △F5-3 (供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積) 現有巷道建築線與建築基地之間應予扣除。畸零不連續部分請修正，後續授權更新處覈實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
4. △F5-6 (建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積) 同意給予黃金級獎勵493.52平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於建照申報開工前取得綠建築候選證書及通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

(六) 聽證紀錄

本案無聽證紀錄。

- (七) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議

三、「擬訂臺北市大同區雙連段三小段1地號等33筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科陳建男 2781-5696#3064)

討論發言要點：

(一) 交通局 洪幹事瑜敏(蕭技士潤君代)

1. 交評報告:本案業經104年1月15日都市設計及土地開發許可審議委員會審議通過，惟尚有部分資料誤植，請修正。

- (1)交評封面日期請修正為提交報告日期。
- (2)P2-3，表 2.2-1，承德路往北為 4 車道，請修正。
- (3)P2-6，表 2.2-2 路口號誌時制計畫及路口管制方式彙整表與現況不符，請修正。
- (4)請檢視地下 B2F~B3F 停車格位 52 及 53，B4F 停車格位 51 及 52，B5F 停車格位 53 及 54 車輛進出動線，及 B2F~B5F 車道寬度最窄僅 3.5 公尺不足 5.5 公尺處，建議採單向進出。
- (5)因基地臨學校，施工期間餘土清運之運送路線若行經學校週邊應避開中午時段(12:00~13:00)及下午放學時段(16:00~17:00)。

2. 以上意見，請併同修正事業計畫書。

(二) 消防局 吳幹事尚欣(書面意見)

1. 依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」規定，規劃之各處緊急進口、替代窗戶或開口位置，與救災活動空間之水平距離應於11公尺範圍內，係考量雲梯消防車梯臂升梯及操作之距離，惟規劃於北側(承德路1段)之救災活動空間與建物垂直，恐影響雲梯消防車之操作，建議該處之救災活動空間與建物平行規劃。
2. 規劃於興城街之救災活動空間旁有植栽，雲梯消防車進入該空間之轉角趨近於90度，且該區域空間狹小，請依「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」之圖例，規劃雲梯消防車進入並停放於消防救災空間內之動線。

決議：

本案尚有 21 位所有權人未同意參與更新，且於聽證亦有部分所有權人表示不同意參與本案更新，請實施者妥予溝通協調，並考量是否調整範圍劃出不同意戶，請實施者評估可行性，並檢具協調紀錄，再提會討論。

四、「擬訂臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林可睿 2781-5696#3083)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

1. 有關本署經管國有土地參與都更後分回房地規劃作公共住宅內容確認乙節，前經臺北市政府都市發展局評估有社會住宅需求，請該局於事業計畫核定前洽本署辦理撥用，並逕參與後續都市更新進程，及申請分配更新後之房地，俾利向實施者提出符合該局社會住宅建築規劃設計之需求，如已無需求，應請確定，俾利參與都更進行。

2. 本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達28.14%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
3. 本案共同負擔比例達31.44%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
4. 本案國有土地比例3.78%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

（二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 人事行政、銷售及風險管理費率依前次審議會決議修正，本局無意見，惟事業計畫P15-1銷售管理費率誤植為6%，請修正。
2. 本案涉及本府分回單元規劃公共住宅部分之建築圖說是否符合相關規劃設計規範及使用需求一節，本局尊重都市發展局意見。
3. 查現地安置戶協議書約定現地安置戶可申請分配價值按2樓以上單價計算，惟事業計畫P15-8，實際安置面積價值之計算單價為「更新後平均單價」與前開約定不一致，請實施者釐清。
4. 查案內和平西路一段10巷25弄2號實施者前依依謄本面積42.15m²申請△F6容獎，並經257次審議會議決議同意給予，惟查本次事業計畫書P15-8於計算現地安置戶應繳價金係按實測面積不超過96m²方式計算（即本案共計申請△F6[417.94m²]，惟按471.79m²計算現地安置戶應繳價金），上開不一致計算方式將致土地所有權人應分配價值減少，請實施者檢討修正。

（三）交通局 洪幹事瑜敏

1. 報告書內已述明實施者將協助開闢基地南側（和平東路1段10巷25弄）6公尺計畫道路，並調整植栽位置於基地內另退縮2公尺空間；惟仍請就下列事項再予補充說明。
 - (1) 請說明基地南側計畫道路之短期與長期（即該計畫道路北側 未貫通前後）道路配置建議（含退縮空間、人行與車行空間寬度）及人車進出規劃。
 - (2) 建議調整停車場出入口西側植栽配置，以維進出場車輛行車安全。
 - (3) 請套繪車輛轉彎半徑，確保停車場破口處在維持雙向通行之前提下之進出安全。
 - (4) 停車場出入口之緩衝空間於事業計畫書中標示為4公尺，惟交通影響評

估報告第 5-12 頁標示為 4.5 公尺，請確認後修正之；另倘經確認前開實際設置空間未達 4.5 公尺，則請併同於報告書內補充理由及配套之安全措施。

(5)有關出車警示燈設置部分，事業計畫書(第 10-15 頁)與交通影響評估報告(第 5-12 頁)之標示位置不同，請確認後修正之。

2. 交通影響評估報告部分，請再予就下列事項確認及修正。

(1)一般零售業旅次預估部分，全日進出旅次是否已包含員工，應予說明；另依推估結果顯示(第 4-6 頁)晨峰進入 2 人旅次、0PCU(0 車旅次)，惟表 4-8 推估機車旅次 1 人，請予釐清並請重新檢視表 4-8 數值。

(2)以上意見，請併同修正事業計畫書及交通影響評估報告。

(四) 消防局 吳幹事尚欣 (書面意見)

有關消防車輛救災動線及活動空間部分，本局無意見。

(五) 財政局 黃幹事宏玲

1. 有關第 257 次審議會本局請實施者依審議原則計算共同負擔比 $\left[\frac{(\text{都市更新總成本} - \text{現地安置應繳價金})}{(\text{更新後房地總價值} - \text{現地安置戶實安置面積價值})} \right]$ ，查未修正完竣，請實施者修正。

2. 另本次實施者申請△F6面積417.94平方公尺，惟卻以471.79平方公尺做為計算應負擔費用、實安置面積價值及應安置面積價值之依據，影響土地所有權人應分配權利價值，請實施者說明並提請審議會審議。

3. 本次財務計畫其他因樓地板面積、法定工程造價及戶數之修正調整相關費用及連動數據，本局無補充意見，提請審議會審議。

(六) 地政局 鄭幹事益昌 (書面意見)

本局無意見。

(七) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成 (書面意見)

本案建築高度已超過 80 公尺，樓高相對周鄰已較突兀，惟本案 24 樓或屋突層之屋頂框架之設計仍超過 6 公尺，建議調降屋頂框架高度。

(八) 何芳子委員

1. 本案 2 樓部分規劃為管委會使用，請實施者說明其必要性，倘有需要，規劃請更詳細。

2. 有關計畫書涉及植栽表、綠化量等內容，請檢討修正為一致。
3. 本案綠建築規劃內容請移至前面章節載明。
4. 有關屋頂及露臺景觀規劃內容，請實施者補充說明。

(九) 張鈺光委員

本案為商業區量體大，南側部分道路開闢困難，機車及汽車共用車道，考量對交通及環境上有所衝擊，建議△F5-1 酌降，給予 4%獎勵。

(十) 邱世仁委員

本案基地形狀不規則，沿街做商業使用，對鄰近地區的公益性提供稍嫌不足，開放空間在基地後方，對附近居民提供的都市開放空間使用需加強，建議給予 4%。

(十一) 簡裕榮委員

有關住宅管理規約的部分，本案目前的管理規約內容是一般通案版本，惟因本案涉及公宅，請洽住宅企劃科確認，配合修正；另請補充載明保留現有巷道內容。

決議：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關涉及國有土地參與都市更新分回之房地，納入公共住宅規劃，其建築圖面修正情形，請於核定前向都發局住宅企劃科確認。
2. 本案屋頂框架高度請調降至6公尺，並請依委員意見修正計畫書內植栽表相關內容，補充說明屋頂及露臺景觀規劃內容，將現有巷道內容補充載明於住戶管理規約。

(二) 交通規劃部分

本案車道出入規劃及交通影響評估報告書修正內容，請依交通局意見補充說明。

(三) 財務計畫部分

本案共同負擔比例下修為 31.44%，另因增設公共住宅規劃，併同調整財務計畫，請依財政局意見修正共同負擔比。

(四) 建築容積獎勵部分

1. △F3 (更新時程之獎勵容積) 同意維持105年10月17日第257次決議給予

- 849.37平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度。
2. △F4-2（協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積）原則同意維持105年10月17日第257次決議給予654.77平方公尺（法定容積4.63%）之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
 3. △F5-1（考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積），考量本案對鄰近地區的公益性提供稍嫌不足，同意給予566.24平方公尺（法定容積4%）之獎勵額度。
 4. △F5-3（供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積）原則同意給予362.14平方公尺（法定容積2.56%）之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
 5. △F5-6（建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積）同意維持105年10月17日第257次決議給予849.37平方公尺（法定容積6%）之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公告之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，且不得納入本案共同負擔費用提列；另請實施者於申請建造執照時繳交容積獎勵乘以本案銷售淨利之保證金，並承諾於一樓樓板勘驗前取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「銀級」以上。
 6. △F6（處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積）原則同意配合實施者以實測面積申請給予471.79平方公尺（法定容積3.33%）之獎勵額度；請實施者於核定前檢附違章建築戶的證明文件及拆遷安置協議書，並授權更新處核實計算後給予。

（五）聽證紀錄

發言次序	答覆	建議
<p>1. 財政部國有財產署北區分署(當事人)</p> <p>(1)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達28.01%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。</p> <p>(2)本案共同負擔比例達</p>	<p>1-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1)後續配合委員會意見修正。</p>	<p>1.</p> <p>(1)-(3)有關容積獎勵及共同負擔比與管理費部分，已併討論事項討論，請實施者依決議辦理。</p>

發言次序	答覆	建議
<p>32.58%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。</p> <p>(3) 本案國有土地比例 3.78%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並以增益全民及公產權益。</p> <p>(4) 請實施者依內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，超額選配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益，不宜併同抽籤處理，請將上述函示納入本案選配原則。</p>		<p>(4) 有關國產署所提選配原則超額選配以不影響其他所有權人權益部分應納入選配原則，實施者已納入 19 章選配原則中載明，予以確認。</p>
<p>2. 臺北市政府財政局(當事人)</p> <p>(1) 提列特殊工法費用 56,116,000 元，請提請審議會審議。</p> <p>(2) P15-5 未開闢計畫道路上非屬合法建物之地上物補償請依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定舊違章建築拆遷處理費採折價計算。</p> <p>(3) P15-6 拆遷補償費之貸款利息計算結果[計算式(1)]有誤，請修正。另貸</p>	<p>2-1 實施者受任人：奇模工程有限公司 王佩模總經理</p> <p>(1) 後續配合委員會意見修正。</p>	<p>2.</p> <p>(1)-(2) 有關財政局所提特殊工法及地上物補償費用，經第 257 次都市更新及爭議處理審議會討論，請實施者依決議辦理。</p> <p>(3) 第三點是計畫書拆遷補償費誤植部分，請實施者</p>

發言次序	答覆	建議
<p>款利息計算式(1)及計算式(2)之貸款利率不一致，請釐清修正。</p> <p>(4)人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費費率以上限提列，請調降。</p> <p>(5)有關同安街 4 巷 3 號建物，實施者於 104 年 11 月 27 日幹事會複審會議回應綜理表(第 3 頁)表示，上開建物位於未開闢計畫道路上，惟 105 年 4 月 13 日第 2 次公聽會回應綜理表(第 3 頁)又表示坐落於 67、68、69、70 地號，其回應不一致。又 69、70 地號為本局經管之市有土地，其是否影響市有土地之權利價值，請實施者說明。</p> <p>(6)查事業計畫附錄十八占有他人土地舊違章建築戶現地安置協議書，部分協議書約定違占戶可獲得獎勵面積超過本市樓地板面積平均水準 96 平方公尺，且高於申請獎勵面積，似將影響地主權益，請實施者說明。</p> <p>(7)本案涉及本府分回房地做公共住宅使用，相關建築圖說是否確實符合相關規劃設計規範及使用需求，請本府都市發展局協助審視。</p> <p>(8)P14-4 有關租金補貼單</p>		<p>配合修正。</p> <p>(4)-(5)有關共同負擔及第五點權利變換價值部分，經第 257 次都市更新及爭議處理審議會討論及本次討論事項討論，請實施者依決議辦理。</p> <p>(6)有關本案目前計畫書內容獎勵上限為 96 平方公尺，共同負擔計算亦應依 96 平方公尺計算，協議書內容經實施者說明超過 96 平方公尺部分由實施者自行吸收，予以確認。</p> <p>(7)有關公宅圖說部分，已併討論事項討論，後續將再予都發局確認，請實施者依決議辦理。</p> <p>(8)-(9)有關租金補貼及第九點有關權值</p>

發言次序	答覆	建議
<p>價，經換算，沿街面為商業使用者每月每坪補貼 2,500 元，巷弄內住宅則為 1,300 元，是否偏高，請實施者說明。</p> <p>(9)有關本案建築規劃部分，除 13 樓樓高為 3.6 公尺外，其餘 2 樓以上樓高為 3.3 公尺，其差異請實施者說明，並請於後續權利變換估價時，反映其較高樓高之效益。</p> <p>(10)事業計畫誤植處，請實施者修正：</p> <p>A. P10-3 有關△F6 之說明，臺北市每戶平均居住樓地板面積平均水準 96 平方公尺應為 99 年底之統計資料。</p> <p>B. P13-1 有關市有土地之處理原則，「該處經管同小段……」請修正為「該局經管同小段……」。</p>		<p>部分，經第 257 次都市更新及爭議處理審議會討論，請實施者依決議辦理。</p> <p>(10)有關誤植部分，請實施者配合修正。</p>

(六) 同意本案都市更新事業計畫修正後通過，後續請實施者於 3 個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更新成效。

陸、臨時提案

「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段 520 地號等 21 筆土地」都市更新審議案第一次專案小組會議會議紀錄

壹、時間：民國 106 年 3 月 6 日（星期一）上午 12 時 30 分

貳、地點：臺北市政府 8 樓都市計畫委員會會議室(西南區)

參、主持人：林主任委員洲民

紀錄彙整：陳建男

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、發言要點

一、江科長中信

- (一)本案提請臨時提案，此「擬訂臺北市大同區玉泉段一小段 520 地號等 21 筆土地」都市更新審議案第一次專案小組會議」案件位置位於建成圓環西南側華亭街內，鄰近長安西路，故稱其為「長安西路都更案」。
- (二)本案位於更新單元內東北角，拆除位置為長安西路 177 巷 14 號 4 樓及 5 樓加建，基地面積為 1,290 平方公尺，在辦理過程中本案在前年年底核定公告事業及權利變換計畫，實施者依據權利變換計畫於去年 6 月取得拆除執照，於去年 7 月取得建造執照，張姓地主於去年 8 月來函陳情表示，住宅已耗費不少修繕、裝潢費用，建築物管理維護良好，且更新後房屋稅大幅提高，所以對參與都市更新的意願偏低。而欣偉傑拆除樓下 1~3 樓同意戶的房子，造成樓板髒亂、製造髒亂，破壞結構安全，危害生命及財產安全。另外在 9 月 2 號來函陳情希望實施者停止拆除房屋的行為。
- (三)106 年 3 月 3 日早上張姓地主與實施者於都更處協調時，同時間實施者於工地施工造成不同意戶的房屋傾塌，事後市府依建築法 69 條與 89 條開罰，市府對於實施者以及地主拆遷的爭議，基於權責積極進入協調，昨日早上市府基於關心了解的立場，到現場了解張姓地主的困難與訴求。
- (四)權利變換計畫核定的都更總獎勵容積有 26.4%，更新前 26 戶，更新後 119 戶，本案是採部分權利變換，部分協議合建，張先生的部分是採用權利變換來實施，持有土地面積 25 平方公尺(7.66 坪)，更新前張先生的權利價值是 1500 萬，更新後分配價值約 2,400 萬，由於張先生並無在法定期間內進行選配，故以抽籤方式幫張先生抽到 2A8 樓的單元價值是 1,600 餘萬，張先生可再分回近 700 萬的差額價金，本次會議提請討論事項大致可分為以下四點：
1. 請張先生提出訴求，並請實施者做回應。
 2. 建築物 4-5 樓已有崩塌的情況，請實施者就公安的問題做回應。

3. 請實施者提出後續安置計畫。

4. 由於都更案不同意戶市府已於 105 年 3 月 31 號訂定公辦都市更新實施辦法，希望藉由第 18 條程序，能夠更完善的溝通機會。

二、主席

- (一) 今天臨時的專案討論，早上府方也很清楚地回應，基於公共安全，同一時間已請建管處偕同三大技師公會至現場作鑑定，決定是否應該要停工，現勘工作與本次會議是同時進行的。此建物緊臨街道而且部分傾塌，造成公共安全議題，在此之前張先生的私人物品尚在傾塌的 4-5 樓房屋內，尚有私人財產問題須釐清。
- (二) 另外市府去年 1 月 31 號公告的實施辦法的第 18 條，立法的最終用意，是用公權力介入協調糾紛的過程，使得傷害降至最低，就後續第 18 條的程序進行協調。

三、不同意戶張權嶽

- (一) 我是不同意戶，我從頭到尾都沒有同意，這是我的合法權狀，我的房屋是不合法的嗎？我的房屋為什麼要被強拆偷拆？為什麼政府單位可以不經過我的同意，而且我的人還住在裡面，就直接核發拆除執照，讓建商為所欲為，你說要談就是把我約出去然後偷拆我的房子，最可惡的是不過我人還住在裡邊不怕壓死人，你說後面那一棟是同意戶為什麼不拆他，不同意戶要拆成這樣子呢？不同意戶人命不值錢嗎？人命比都更暴利還要不值錢是嘛？我要求在我們的爭議協調好之前，不要再拆我的房子不要搬動我的財物，我已經提起刑事告訴，故意損毀、侵入住宅、殺人未遂，不要再拆我房子、不要搬走我裡面任何東西，我要保存證據、我要給法官看，你怎麼可以知道已經離開了就拆我房子，我裡面可能還有人啊，你是不是侵入我的房子呢？我也請建商不要再傷害我家人跟我的朋友，每天現場都有一些奇奇怪怪的人來，汗蟻我們是釘子戶我們每天都深感恐懼，不要再傷害我們了。
- (二) 建商只要取得拆照，政府就會背書保證一切都是合法，屋主不相信建商也沒關係，就請政府單位例如都更處幫忙約屋主，騙屋主出家門，不管屋子裡邊是不是還有沒有人，人命也沒差先強拆、偷拆就對了。反正也裁罰 9 萬！9 萬就可以買我一輩子還有爸媽贊助我努力的房子，還有我裡面的東西、如果人還在裡面鬧出人命呢？繼續都更賺大錢，然後找個工頭頂罪，這樣就可以了嗎？這標準的 SOP 很棒啊！是不是以後都這樣子做？我有合法的權狀！為什麼政府要默許呢？一切合法誤拆，我赴都更處之約，同時家被偷拆，我走到樓下還被摩托車撞，天底下那麼多巧合的事情，是不是建商只要可以賺取暴利就好了？然後甚麼事都可以做！

四、不同意戶委任律師蔡志揚

- (一)在強拆之前，我們不知道實施者跟張姓屋主協調的過程，我想今天有人或許會覺得他是釘子戶，在合建案談好之前爭取保障自己的財產全是天經地義的事，難道我們就可以容忍建商趁屋主出門就拆房子，或者是說拆隔壁結果誤拆到屋主的房子，現在的都更條例跟以前的合建不一樣，有一個多數決的機制但是都更第 36 條也有規定，如果今天屋主不願意拆遷也有一個申請政府公權力強制拆遷的機制，政府不敢拆不應該放任建商動用私刑，如果市府容許這樣的行為下次一定會鬧出人命，昨天林局長一定也有發現到這個問題，所以召開今天這個會議，這個案子實施者絕對不是執行第 36 條的代拆行為，代拆行為是在講地上物，是這個屋子裡邊已經沒有人使用，可以被視為廢棄物的東西，實施者可以代為拆除或遷移，政府代拆的規劃就很奇怪，政府有移置計畫嗎？有代拆計畫嗎？
- (二)政府執行代拆要先斷水斷電，要確保公共安全，況且本案建築物內上有人居住，政府代拆得一定要動用公權力，確定建築物公安問題，另民法規定說自力救濟，保護權利人受到有關機關協助，不得在該時間行使，否則他的權力就沒有實現的可能，我想這個絕對不會符合民法自力救濟的要件，所以這個案子的拆除行為，姑且不論經過兩次的協調，所以這個案子顯然拆除的過程是違法的，我們也在當天第一時間和建成派出所的警察提起故意毀損，公共危險的告訴，所有現場物品都視為現場犯罪的證物，我們是希望在檢察官尚未到現場勘驗之前，現場的現況一定要保存好，除非是現場經三大公會鑑定有立即危險之虞，但是我們也希望局長告知三大公會，這個立即危險不是說要立即拆除，目前建物前棟看起來還好，如果後棟能夠進行暫時性結構補強，把現場的這些現場的證物能夠進行保存，而不是一下就毀滅這些證物。
- (三)另外我們想要釐清的是當天到底有沒有偷拆？其實這一點很重要，我們當天的新聞報導很重要，有兩種說法，一個是，實施者承認當天他有偷拆，另一個是當天實施者去都更處協調，實施者說沒有當天早上就是要去協商怎麼可能要去偷拆，那如果當天沒有偷拆這個問題才是嚴重，代表這個危險的情況已經存在好幾天了，而我們屋主還一直住在裡邊，屋主跟建管處與都更處陳情了非常多次，但是建管處跟都更處都沒有理會，如果沒有偷拆然後倒塌了，這個從國家賠償法公務員已經消極的不作為怠於行使職務了，另外我們的事證都沒有調查清楚，那裏面的房子還有屋主的家當都尚未搬遷出來，我們也希望這個東西能完整搬遷出來之前，房子能夠繼續保存。

五、同意戶呂憲超

這一片的房子都是沒有電梯的，原有的所有者大部分的住戶都是 7~80 歲的，每一個人大多都要爬到 3-4 樓睡覺生活採購家的體力都受不了，四年前開始談都更大家都很高興接受條件，大家都搬到外面去租有電梯的房子。我們都把這一

些交涉工作都交給建設公司，去跟不同意的住戶去討論，我們開始發現到怎麼會拖這麼久，建設公司有說是誰不同意才拖這麼久，電視上也常看到這位先生，這位先生我以前有在聽證會上看過他，我在建設公司來來回回幾次也看過他，這位先生聽證會上也沒有發表過意見，沒有表示同意或不同意，只是沒想到今天會發生這樣的事情以及抗爭，這個土地總共有 25 個的地主，有 24 個同意 1 個不同意，等於是 1 個人綁架了 24 個地主，所有的土地所有權人都 7-80 歲了，再也等不下去了，可能再也沒辦法回到原來的土地上，所以以同意戶的立場請市府主持公道，讓都更案進行得很順利。

六、主席

張先生這裡是議事場任何的標語只能在玻璃後面的等待室出現，希望您能拿下標語。

七、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

- (一)首先我在這裡為這次拆房子的事情，造成張先生的損失跟市政府同仁的困擾，以及社會大眾的關注，我在這邊代表欣偉傑公司表示最深的歉意，事後我們會按照市政府的要求處理善後，我們也不規避所有的民事跟刑事責任，我們願意承擔一切。交由司法去審判，讓司法來決定應該負擔什麼責任。
- (二)我們會繼續跟張先生做合理合情合法的協商，希望能夠對我們其他的 24 位地主，能夠有好的交代，能夠盡快地讓這個案子完成，我們在過去這幾年裡面，張先生也到現場開會，他從來沒有在任何一次會議裡面提出他不願意參加都更，他都沒有表達意願，只有在等我們所有的案子都核定以後才提出，所以這是我們困擾的地方，我們也懇請市政府都更處能夠協助我們，我們一起願意用最大的誠意跟張先生繼續來協商，按照合情合理合法的方式來解決，謝謝。

八、陳執行秘書信良

這個部分涉及到不同意戶的訴求跟實施者回應這個部分，建議先從建物公共安全先來做處理，財產部分請兩造去協商以後，再提出一個比較具體的結果。

九、不同意戶委任律師蔡志揚

主席，這個議題我是不是提供現場照片，等下請委員參考。

十、主席

- (一)剛才請張先生把看板拿下來，因為是這裡都更及爭議處理審議會，這裡不是法庭，請各位的用語，不可以做直接定性定量的指控，什麼叫做合法？什麼叫做不合法？都更條例 22 條，清楚的界定比例，超過比例之後，建築主管機關得發拆除執照，因為剛才至少聽到超過數次的指控，建管處不應該發拆照，惟其係

依法審查頒發的，而且這個法是根據同意戶的比例，這個同意戶不是百分之百，依照都更條例，它有它的比例且清楚詳載在 22 條。

- (二) 這個拆除執照對於申請人有一個清楚的約束，就是核發的注意事項的第四點：「…如有產權糾紛，由申請人自行負責…」，我個人代表臺北市都發局及都更處，不接受張先生說的：「都更處的同仁在和張先生開會的時候就拆除了，這是陰謀，這是預謀。」，請不要再有這樣子的論點，我再替這些辛勤工作的公務員做一個最清楚的陳述，我剛才一開始就有清楚的說明，市府就是基於要最快、有效率的方式來使這個事情有一個合理的解決方法，才會在 72 小時之內連絡所有的委員們，到現場並整合所有的資訊，所以我們才有今天這個的臨時專案會議，我要請實施者的代表，因為此案是一個民辦都更，尚未依臺北市公辦都市更新實施辦法 18 條申請，我想要知道實施者對於這個議題的態度，謝謝。

十一、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

我們願意全力配合，按這個公辦都更第 18 條的辦法申請程序。

十二、主席

- (一) 接下來就是要當場詢問各位委員們，這個週末有盡量的連繫到大家，我們得到超過法定人數 11 個人以上的同意出席，所以今天是個臨時提案討論。
- (二) 剛才實施者代表也說了他的意願，所以為了爭取時效，今天就是一個依 18 條的正式的專案討論。

十三、方委員定安

- (一) 補充說明，剛剛所談的第 18 條，就是依照「臺北市公辦都市更新實施辦法」第 18 條來辦理協調程序。剛剛主席的意思就是，本案徵求各位委員的同意正式啟動，依照第 18 條規定辦理協調的程序。
- (二) 針對於 18 條的程序內容，例如像安置計畫等等，這個是實施者後續必須要做一個妥善說明。

十四、主席

請委員們發表意見，謝謝。

十五、簡委員裕榮

我的建議是，公共安全的處理這一部分，就依公共安全去處理，財產權的部分應該回到法院，這不是我們審議委員會能做處理，如果你提告了就回到法院依法院的判決。我們都有相關的法令規定，就應該回到我們公辦都更實施辦法規定，因為剛剛那個程序已經有協調過各個單位，我會建議這個部分依 18 條進行

後面的協調的程序。

十六、何委員芳子

我也贊成後續就進行專案小組，來扮演協調的角色，不管是對兩造還是對臺北市都是正面的。

十七、簡委員伯殷

我想實施者對這部分的執行確實有疏失，實施者剛剛也跟大家做一些道歉。我是覺得比較可惜的就是說，你當初就應該按照今天主席所建議的，就是要按照公辦都更辦法的第 18 條來執行，所以我在想我同意用這種方式，盡快依照程序來把事情把它合法化。

十八、主席

(一)剛剛在我右手邊的潘委員跟劉委員也提出同意的看法，是不是有其他委員表示意見？

(二)各位委員，我們接下來就爭取時效進入依 18 條的審議過程來開始討論。

十九、陳執行秘書信良

第一個主要是建物公共安全的問題，如果委員都同意用第 18 條，我想後續我們會做協商，等一下還會有不同意戶安置的處理的事情，但是在建物公共安全的部分，因為剛剛律師或者是張先生這邊都有說明你裡面的財物相關的問題，如果今天會上不同意戶表示僅僅是財物的問題，建議是不是可以讓兩造，有一個短的時間去做協商，之後看這個結果送到委員會這邊來做處理，但無論如何，不管協調有沒有成功，都建議都在委員會的初步討論，以及建管執行相關公共安全的部分，都可以在確認以後，做拆除執行。

二十、主席

(一)這個標的物緊臨街道，市府建管處已經在專案會議進行的同時，會同三大技師公會在現場做鑑定，至於剛才我們承辦同事討論到的個人財物的問題，它的確涉及的是實施者以及張先生目前他們之間要處理的事情，我想那些細節部分，我們先不回到委員會來討論這個事情，因為他們自己必須去協商。

(二)那另外我也回應一下蔡律師剛剛的一個陳述，因為這裡不是法院，所以法院不會說是用補強或者是拆除的方式。

二十一、陳執行秘書信良

住戶的安置，還是建議欣偉傑公司這邊要能夠妥善的處理。如果張先生這邊有需要的話，市府也可以提供相關的協助。

二十二、主席

- (一)因為本案涉及雙方不同的見解，所以不會引述清楚的數字，現在要進入的實質的討論。剛才實施者的代表以及張先生都有提及到一個非常關鍵的重點，到底張先生是有參與還是沒有參與。
- (二)跟各位委員說明一下，去年的八月，市府有收到一個正式的公文，就是正本給都更處，副本給市長室，這個發文人是實施者，我不便把公文給各位看，這個公文清楚的說明數字，也就是張先生對於這個案子他要求的數字的一個陳述，剛才張先生跟實施者都有提到有關雙方在討論過程，包括昨天我在新聞媒體上也有看到說這個討論是相當多次，這些數字以及權利變換的價值等等的，我覺得會是今天討論的一個重要重點之一。

二十三、陳執行秘書信良

是不是請實施者針對權利變換的內容跟歷來協商的過程的部分，跟委員做相關的報告。

二十四、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

- (一)這個案子的權利變換在都市更新前的權利變換價值是 1500 多萬，都市更新以後是 2300 多萬，我們公司願意以高於權利變換 2300 多萬，三千萬來跟他價購，中間也有提到交換房子，那換房子他分配的坪數是 45 坪，但是張先生提出要求要 65 坪，所以說，他提出交換房子也好、價購也好，這個價錢都超出市場行情太多，因為這個地方的行情，以最好的、最新的電梯大樓，一坪也不過大概八、九十萬，我們就算用一百萬，他好幾十年的四樓公寓的房子 27 坪，也大概是 2700 多萬，那我們願意用三千萬跟他購買，他一直不願意，價錢差距非常大，所以一直協商不下來。當然我們剛也提到說，我們願意就權利變換價值為基礎繼續跟他談。
- (二)至於提到安置的問題，因為事情發生以後，第二天當天晚上我們就跟他律師聯絡好了，希望第二天早上我們趕快先處理這件事情，我們願意配合他，到現場幫他把財物搬出來，然後由他來清點，那該賠償的我們會賠償，所以第二天我們早上也派十幾個工人在現場待命，我也在現場和他的律師談很多次，那他提出了一些要求，包括說，不管東西有沒有損害，全部要按新品來賠償，那這個部分，雖然我個人認為不是很合理，但是我們為了要把事情處理好，為了要把工安事情盡快解決，我也答應了。可是後來他提出了另一個要求說，盒子裡面的東西我們都要賠，事情發生以後，張先生曾經進去搬走一些東西，他自己也說了有一些貴重物品他搬走了，所以現場遺留的盒子要我們賠，我當場跟律師說我們不能接受，因為，第一個，他曾經把裡面東西搬走，第二個，也許很多

人有這種經驗，你買了比較好的東西回家以後，你拿出來用你盒子會繼續留著，因為盒子都很精緻，要我們賠，我覺得不合理，因為盒子裡面，你說裡面有鑽戒有五克拉，那你要我賠，你說你空盒子的手錶勞力士錶幾百萬，你也要我賠，我是沒辦法接受，因為這樣子，所以才會暫時停頓在那裡。我們當然也希望，因為看到張先生每天都在那邊露宿，我們也很不忍，所以其實我今天也帶來一張支票，是屬於安置的費用，那安置就是比照我們其他的安置戶一個月補貼三萬塊的房租，那我們補貼四年，四年的話大概 144 萬，再加上搬遷費是 2 萬，146 萬，其他的住戶我們是按月支付，那我今天有開了一張 146 萬，是即期票，如果張先生願意接受，我們可以馬上處理，他可以趕快去找到一個地方安置。

(三)第二個有關財物的部分，我們還是願意按照原來我講的方式，該有損害的部分，我們全部按新品，或者沒有損害的部分，我們也按新品賠償，這個我們都能接受，但是如果無限制上綱地無理要求說，所有空盒子都要賠，我想在座的人一聽到，也應該能夠理解我們的苦衷。

二十五、陳執行秘書信良

還有報載的那些，還有協調的歷程是不是也跟委員做一個報告，就是協調的權益及價值等等。

二十六、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

這個協調幾年來，我們談了大概八十多次到九十次，有這樣的協商，當然也有透過里辦公室，也透過調解委會，也透過臺北市政府的建管課來協調，一直就是在這個價錢上談不攏，整個價格上跟交換的坪數沒有辦法達成協議，因為雙方的落差太大。

二十七、陳執行秘書信良

你有書面資料說價值差異，是不是也跟委員做一個報告，有沒有書面協調的紀錄。

二十八、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

我們都有協調紀錄跟書面的資料，我們剛剛這一張好像也有送到各位委員的手上，就是整個權利變換跟附近的地價的評估，其實要更詳細一點，我們總共是九十幾次的協調紀錄。

二十九、主席

你們現在的差距是？你可不可以清楚的講？

三十、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

張姓地主的權利變換有 2300 多萬，那我們願意用 3000 萬跟他買。談到後來是 8800 萬。

三十一、王副局長玉芬

因為實施者其實剛剛提到了去年八月的這封函，裡面有提到協調過程，您是不是可以清楚地做說明，供委員們參考。

三十二、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

因為我們之間的協調，最早他開一億兩千萬，那後來降到一億零五百萬，也曾經降到一億，然後又談到九千萬五百萬。後來他說跟爸爸商量，說取一個比較吉利的數字，八千八百萬，所以這是整個過程，有關於價錢的部分，在 103 年 10 月 5 日他開價一億兩千萬，104 年 1 月 22 日他開價一億五百萬，104 年 4 月 14 日他開價一億元，然後 104 年 8 月 21 日他開價九千萬五百萬，105 年 7 月 28 日他開價九千萬五百萬，還是再開九千萬五百萬，105 年 8 月 25 日他開價八千萬八百萬。

三十三、主席

我剛聽到 2300 跟 8800 兩個數字，這個等一下請張先生清楚的回應。

三十四、鄭可熙(實施者欣偉傑建設股份有限公司)

我們公司沒辦法接受。

三十五、陳執行秘書信良

張先生是不是可以針對您訴求的部分，以及權利變換權利價值的部分做說明，表示相關的意見。

三十六、不同意戶委任律師蔡志揚

我先對於私人物品的部分做說明，因為剛才鄭董事長他有提到，其實那天我在現場。

三十七、陳執行秘書信良

因為私人物品他剛剛已經有表示過，因為等一下可以跟公共建物安全後續的處理一併處理，好不好。

三十八、不同意戶委任律師蔡志揚

完全不是像他剛剛所講的那樣，我稍候再澄清。

三十九、主席

要求都更處的同仁先做一件事情，就是事業計畫權利變換計畫核定內容 2300 萬，跟委員們解說這個 2300 萬的意義。

四十、江科長中信

- (一)張先生在核定版的權利變換計畫，他的權利價值。主要有三個數字，一個是更新前的價值，是 1500 餘萬元，這是更新前的價值。在都市更新權利變換過程當中，地主最後可以分到多少，它會是看這個應分配價值，應分配價值的計算方法是更新後的總價值扣掉共同負擔的餘額，這個餘額再乘以所謂的權利價值比例。簡單講就是說，所有權人他在更新後可以分配到價值 2380 餘萬元的房子，當然這時候他可以去選配，這個 2380 餘萬元是已經扣掉共同負擔了，共同負擔其實就是每個地主所要負擔的造價的概念，這個案子的造價是 1500 餘萬元，所以剛才實施者有提到說更新後的價值是 2300 餘萬元，如果以地主不出錢的情況，那就是可以加上這個數字。
- (二)剛剛實施者講說張姓地主沒有在選配期間內來選配，所以現在分配到 2A-8F 這個分配單元是透過抽籤的方法來抽到的，所以這個的確也不是張先生他自己選的，也因為抽到這間價值是只有 1680 餘萬元，跟他可以分到的 2380 有一個差距，所以也就是地主可以再領到將近 700 萬的差額價金。

四十一、不同意戶委任律師蔡志揚

我們在第一時間是很希望趕快把家當都搶救出來。剛才講說照新品賠償，其實這是建商他主動提出的，我們當然是答應，其實很可惜到最後沒有辦法搶救家當的，就是在剛剛講的那個遺失物的這個部分，其實最主要是張先生他女朋友，大概有十幾隻手錶，因為我們有先進去看過，其實後面放手錶的地方，房子都已經壓毀了，根本沒有辦法搶救，所以我們現在就是很怕那些盒子裡的手錶掉出來。說實在的，既然有盒子，當然啦我覺得鄭董他的說法確實不是沒有可能，但是一般人真的不會說手錶已經不在了，還把盒子留下來，我們也沒有收集盒子的習慣，所以我們是覺得為了這盒子的事情，而且我們希望請他承諾的也是說，遺失物如果有盒子包裝但內容物遺失亦按新品價格賠償，不是說只要有盒子就要他賠。像剛剛講的好像都是我們不讓他搬東西，我覺得這個真的是絕對的錯誤，最後就是因為這個盒子的事情，雙方沒有辦法達成共識，然後昨天下了一場大雨，裡面的東西，泡水大概是更嚴重了。

四十二、不同意戶張權嶽

- (一)我要先回應我是被建商偷拆屋才會造成今天這個狀況。賠償物品的部分，也是當天那個工頭說他全部都要賠，全部都賠新的，依新品的價格，這不是我們提出的，為什麼每一次建商講的東西都跟事實不符合，那剛剛建商董事長也有提出我開的價格，那為什麼要在媒體面前講說一億二呢？這個數字早就不是我最

後跟他提到的數字了，這不是汗鱗我嗎？那權利變換的部分，大家不覺得奇怪嗎？建築成本每坪要二十幾萬，卻只能蓋出每坪五十七萬的房子，遠低於市場行情，建築成本就要二十幾萬了，之後只能賣五十七萬，這合理嗎？旁邊一百公尺的興洋大樓實價登錄，政府用實價登錄不是要讓我們參考，就是最好的參考房價的方式啊，一百多公尺、十九層樓，我們這一棟蓋二十一層樓，它的實價登錄有十樓的 97.2 萬、十樓的 95 萬、九樓的 85 萬，但是他是親友員工特殊交易，十一樓的 105 萬、十一樓的 98.9 萬、十六樓的 116.9 萬、十六樓的 117.4 萬，這個跟權利變換差距是一倍以上啊，這怎麼可能合理呢？

(二)剛還有另外一個部分，建商董事長講的價格的部分，曾經建商提出的數字也遠遠超過他說的三千萬，口頭說的都不算，因為我沒有證據，我可能僅有的證據也毀在我的房子裡面，泡水爛了，口頭他有說欸！可能我們老闆高興就六千萬買了、七千萬買了，要我降價，甚至有一次去協調的時候，薛總經理也手寫過 6660 這個數字，為什麼都變了呢？因為我現在房子被毀了拿不出證據，就都變了嗎？而且我們這個都更案，這個期間，我不曉得欣偉傑公司換了幾位董事長？每次的老闆都是不同人，講過的話不算數，只要我現在沒有辦法提出證據來都不算數，是嗎？然後用權利變換用這種超低的權利變換價值來跟我講說以這個為基準，每次的洽談都一變再變，我請問在座各位長官，我們一般人怎麼會…洽談技巧我們會有辦法跟建商比嗎？我們怎麼有辦法跟建商談啊，然後就汗鱗我們是釘子戶，汗鱗我們獅子大開口，欣偉傑建設也對我提出告訴啦，為什麼不等法官裁定呢？為什麼不走正當的管道？完全不走正當的管道就強拆、偷拆掉我的房子，不顧及我的生命安全，這樣對嗎？那武嚇…從去年六月，也是在一次我出國回家之後才發現，我們那一棟公寓除了我那戶以外開始被打洞，也是趁我不在，然後之後不斷的每天拆除，甚至小怪手都開到整個公寓上面了，電鑽、怪手，文攻武赫用這種威脅、恐嚇的方式讓我害怕，到現在我們每天守在現場還是有奇奇怪怪的人盯著我們，我們哪有這麼多資源跟能力可以跟建商談啊？從開始偷拆我們那棟房子的時候，我裝一個監視器在我的頂樓，現在可能也毀了，之前相關的資料也毀了，我匆匆忙忙準備了一些臨時可以用的資料過來，因為我提不出證據嘛，口頭說的都不算嗎？人也不是違信，是講的都一變再變，然後死咬住我們。

四十三、主席

剛才請更新處江中信江科長說明 2300 萬，其實有一個很重要的原因，本案事業計畫權利變換核定內容是經過委員多次討論決定的，張先生您剛剛說，曾經實施者有承諾過 6600 萬，鄭董事長他有說 8800 萬，用 2300 萬做一個概算的話，6600 是 2300 萬的將近三倍，8800 是 2300 萬的將近四倍，所以我剛才聽到鄭董說他沒辦法接受，那接下來就要回到權利變換的價值的討論，請委員發言。

四十四、張委員鈺光

我想要先確認一件事情，就比較程序部分來講的話，今天這個法定會議是根據這個公辦都更的實施辦法第 18 條，它最主要就是要評估有關於第 36 條的執行，其實基本上都是針對有關權利變換的價值，所以我會認為說我們是不是還是要徵求各位委員意見，其實性質上是更接近 39 條的第 3 項，對於土地所有權人、合法建物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，對前項實施者估定合法建物所有權人的價值，及地上權人或耕地三七五，除了價值有異議準用 32 條規定去做有關於權利變換一個價值的審議核復，今天討論重點就是在這邊後面這個審議核復，因為目前看起來都已經不是在 36 條的代拆的部分，都是在價值的部分。

四十五、主席

我先做一個簡短的回應，今天這個委員會完全不預期它的結果，我覺得價值只是議題其中的一部分。

四十六、蕭委員麗敏

依照目前的規定的話，那如果說要以 39 條來進行，那因為在它的時效的部分是比照 32 條，是必須在權利變換計畫書核定發布實施後兩個月內，在時效而言，似乎已經有超過的情況。

四十七、張委員鈺光

因為它是 39 條第 3 項是準用第 32 條，所以看起來它會跟程序的時間是同一個問題，因為針對這個部分就是會如同剛剛委員所說的，我自己個人的意見，它是屬於比較私權的糾紛，所以認為說這個部分其實在委員會來處理這件事情，要徵求兩造同意，同意讓我們以一個公正第三者的角度來處理它，因為兩造同意就可以填補了法律所規定這個兩個月的意義，因為 39 條的第 3 項是說要依照準用辦理，但它其實針對時間的部分，其實它並沒有說要完全去準用它，所以我會認為說它可以藉由兩造他們合意、願意藉由我們來幫他們做一個公正第三者的協調角色，來授權給我們來處理這件事情，但是因為看起來會比較跟實施辦法第 18 條，因為到目前為止討論性質上，除非我們也要去討論到那個部分。

四十八、趙委員正義

(一)如果說以建商提供資料，那蔡律師我想您也明理，以我們委員看起來，它這個 27 坪的房子，如果說我們要跟建商要 8800 萬的話，相當於這個舊房子一坪是 319 萬，張先生才同意，都更委員是希望任何事情它都是一個公平合理的，就建商提供的資料，關於舊公寓這邊看起來，就算我們最貴的一坪用 90 萬來算的話，您目前的現在的價值大概也差不多是 2000 萬左右，所以我想聽聽看張先生

為什麼您一定要到這個價格，您才願意來做處理，未來我們都更是不是也是要比照這樣辦理？因為我很擔心現在很多都更的情況就是，如果我一定要百分之百同意，政府沒有辦法執行代拆的時候，最後一戶都要這樣子要求的話，我們都更會不會遙遙無期，我以一個國際的公司的角度來看，台灣確實很多的都更實在延宕的太久，是不是說最好大家能夠有一個很好的協調結果，讓整個都更案能夠往前去推動，這個是我們希望的一個目標。

- (二)當然這個不叫代拆，這個部分我覺得建商也是要很警惕，不應該這樣子，沒有協調好之前去動到人民的財產，其實在香港這個部分它也是會先走完法律的程序之後，一切都是合法的。我很高興今天這些價格能夠公開透明的、能夠訴諸公民，讓大家能夠有一個討論，我們也不要造成社會的誤解。

四十九、方委員定安

我們這個案子重點在於兩造之間的協調、溝通還沒有完成，臺北市公辦都更實施辦法提供了一個途徑，我們可以依照公辦都更實施辦法，同時對於兩造之爭議的部分，一起來協調，但至於其他一些如果涉及私權的部分、法律的部分，可以尋其他途徑來處理。

五十、何委員彥陞

- (一)主席、各位委員大家好，關於今天爭執的部分，先分成兩個層面，第一個層面是關於程序的討論，確實張委員所提到的，公辦都更第 18 條規定最主要是處理 36 條的程序問題，但是剛才我們的處長有提到一部分，關於私權爭執的部分，它其實可以透過爭議審議委員會的方式來處理，建議我們這個會議紀錄的方式可能把爭議處理委員會暨所謂的專案小組，做成一個會議紀錄，這樣的話同時開兩個會，然後做一個會議紀錄就可以解決剛剛張委員跟處長討論的議題。
- (二)第二個，不管爭執是在私權上或者是程序上，我們先回歸來 36 條的部分，我今天提兩個方向。關於拆除執照的部分，這一次在 79 條申請過程當中，實施者就應該針對建物部分剩餘部分的結構安全無虞的部分提出證明，在核准他拆除執照之前，就應該確保這個建築物在拆除過程當中，是不會有任何的問題，那今天實施者在拆除過程當中，反倒造成一些公共安全的問題，所以市府用 84 條方式去做一個處分，在核發拆除執照的時候，實施者就要在這個拆除的過程當中就要符合這樣子的程序，除此之外，它在誠信原則跟權利變換裡面確實也有疑慮，所以這個地方，實施者我們這邊也應該要予以譴責，這是第二個部分。
- (三)關於張姓地主的部分，當然我們沒有會議資料，剛剛聽到張姓地主在我們審議會跟聽證當中並沒有提出任何意見，在大法官釋憲後，聽證對於市府來說是非常重要的，在聽證過程當中如果有提出異議的話，我們可以斟酌採納跟不採納之理由，來做出我們正確的判斷，但是地主並沒有在這個時候當中提出任何的

意見，所以我們委員會沒有辦法做明確的界定，除了聽證程序跟委員會的程序期間之外，在這個時候再提出一些金錢的價格爭執的時候，委員會的受理是有限的，因為我們沒有任何的憑證，那當然如張姓地主所說的，他沒有任何的資料，我們也沒有任何資料，所以在這種情況之下我們處理私權的爭議可能也會有一些爭執。

五十一、不同意戶委任律師蔡志揚

我想這邊委員審核核定價值的意義，我也非常的清楚，其實在實務上也談過很多的案件，我們當然也會參考委員的核定價值，當然也是用一定的倍數來做一個處理。張先生太晚才來找我，其實他找我的時候是拆除前的前一天，因為他被建商告，希望能夠委任律師，如果這個案子能夠早一點處理，張先生他本身協商的技巧可能真的也不是很好，那開價一下子開這麼高，造成大家對他的誤解，所以如同剛才幾位委員講的，我想這個案子今天也不是審議核復的程序，不是針對權利價值，如果就各位委員發表，我想他們一定也不會說自己當初審核過的權利價值是有什麼問題，所以我在想是否依剛剛幾個委員建議，說明現在已經進入公辦都更實施辦法的協調程序，用公審的方式來處理私權的問題，其實並不是那麼的適當，那是不是可以用專案小組的方式，那或者甚至提供一個場地讓我們先跟建商做一些協調。我這邊也會說服我們的地主，不要那麼的堅持他這樣的價格，甚至我們也找估價師來幫他評估，看看什麼樣的價格是比較合理的，看看雙方能不能夠在這樣的一個基礎之上來談，那這樣也許真的藉由這樣的協調程序，最後去達到一個雙贏的結果。

五十二、不同意戶張權嶽

各位長官我要澄清一點，就是這樣說我是剩下的最後一戶，我從何得知我是最後一戶？我要怎麼知道？建商一開始、幾年前來談，就說剩下幾戶，到最後他跟每個人講都是最後一戶，我們整個基地剛大家也看到照片了，後面還有一整棟完整的說是同意戶沒有拆，我怎麼能確定我是最後一戶呢？是不是最後一戶，我想真正知道答案的人只有建設公司，沒有人可以知道。我之前到都更處，科員也不知道我是最後一戶啊！誰知道我是最後一戶？我根本…從何得知我是最後一戶呢？然後用來開價格？那我也曾經說過我不想參與都更啊！因為我被恐嚇威脅我害怕，你可以劃開我的房子嘛，我怎麼可能可以威脅恐嚇我要賣多少錢呢？我們臺灣不是民主法治的國家嗎？人民的私有財產不是應該得到保障嗎？私有財產不願意轉讓的時候，國家可以用公權力、公共利益的名義，奪走我們人民私有的財產嗎？美河市案、大埔案每一個案子都有問題啊！不是都違憲了嗎？一定要真的哪一天出了人命，然後才會獲得重視、才會改變嗎？是不是這次的情況也是跟苗栗大埔案一樣，劉政鴻先生就說是天賜良機，強拆了大埔張藥房，這次也是天賜良機嗎？

五十三、主席

張先生有關「天賜良機」這四個字我剛剛一開始已經說了，這不是法院、這不是一個案件，今天是個審議協調過程。我很謝謝剛剛蔡律師的發言，因為就委員會來講，這就是展開爭議協調的一個好方向，您剛說的非常的直平，包含說價格的高低、跟協商的可能性，因為在過去的過程當中價格的高低、不應該進行拆除、以及張先生在四樓的財產沒有受到保障，我想這些觀點都有被大家接受，所以我建議把時間給實施者，請實施者直接就蔡律師跟剛才說的。要實施者與張先生還要再有一個協商會！在各位協商之後，這個依 18 條成立的專案委員會，馬上跟著開。

五十四、薛港平(實施者欣偉傑建設股份有限公司)-

我是欣偉傑建設總經理，我叫薛港平，我想針對我所聽到的一些事情部分作陳述，首先我先回應剛剛有關蔡律師所提的部分，我很明確的跟各位報告，我們一直有去協商，如果我們沒去協商，怎麼會有上個禮拜那個討論會的事情？如果說我們不協商的話，我們幹嘛還要走程序、去法院提告呢？我們提告就是希望借由法院的機制，大家可以公平，把話說清楚，我想往後的協商，不管在哪裡，法院也是一個協商平台，也是一個蠻好的方式。接下來我要說明一下，有關我們這位地主，張權欽張先生，他本身是目前我們國內知名的房地產公司作了十幾年的知名的冠軍銷售員，他對房地產這個行業非常非常熟悉，也就是因為這樣，他一開始跟我們講說，他願意都更但是他沒空來參與這個事情，然後如果我們陸陸續續跟他討論好的話，他願意。我想這是我們的緣由，所以說一直抱著很大的一個期待，因為他是同業，我們認為大家是講的清楚的。結果沒想到，因為他知道他是最後一戶，所以他給我們製造了這麼多的困擾，這點我們很遺憾，畢竟他是我們這個案的地主，我們還是很樂意跟他繼續協商下去，把事情處理好，這是基本精神，因為這麼多年來的協商我都有參與到協助，我很了解這個協商過程的情況。我想我們把都更權利變換的這個架構，稍微作個說明，在這個案子裡面，張權欽先生的權利價值的比例，我們全案總共是 26.5 億左右的權值，他占的比例 1.492201%，他的總價值是 3957 萬左右的金額，我們分配給他的是 2382 萬的數字，也就是說按我們審議會所作的決定，土地所有權人權利變換共同負擔的部分給我們核定的是 39.8%，換言給地主的 60.2%，我們用通俗的來講，建商大約是 40% 的概念，地主分 60% 的概念分回去的，剩下來也就是說，3957 萬扣掉 2382 萬，剩下 1575 萬，剛剛我們鄭董也鄭重的說明過了，這部分因為是權利變換，該補貼他的費用都已經涵蓋在裡面了，我們公司願意再拿出來 4 年的租金補貼，一個月 3 萬，照我們大家的程序去走，然後給他包括搬家費 2 萬元，總共是 146 萬，再扣下來我們剩下 1429 價格，我們要負責把房子蓋起來，一坪造價在我們協商過程中，張先生也說過一坪造價只要 8 萬元，我相信這不是同業應該有的態度，及負責任的講法，我想隨便問一問 RC 三級的

造價，應該要多少錢？一坪 14 萬~17 萬之間不等，然後 SRC 的話，15~18 萬，甚至到 20 萬不等，絕對不是個位數的造價，當然這個話我們當作笑一笑，因為這個東西畢竟只是過程，並不是最終的結論。但是我們要說明的，我們要負責房子的建造，我們要負責建築師的設計費，我們要負責鑽探的費用，我們要負責都更規劃的費用，及後續所有所有的費用，我們拿這個 40% 來作這所有的事情，這樣子各位認為我們多了嗎？我不能講說我們不夠，但事實上是真不夠，這麼講沒有意義，但是我必須要陳述出來，建商沒有那麼好賺，如果說真的認為建商那麼好賺，我在這邊可以鄭重的來宣達一下，我們這個華亭街個案，我們公司願意以開誠態度，我們公司提出 50% 個案投資的股份，來招大家參與投資，尤其是張先生或者其他有興趣的非同業、同業的都可以，大家一起來投資，就可以參與到我們從頭到尾，到底有沒有那麼好賺？有沒有這麼多錢可以來賺？大家都在講建商暴利，我們來參與看看，我們歡迎，我今天再陳述一遍，50% 的個案股份開放出來，歡迎有興趣、想要了解的、願意、想從這裡面多得到錢的人，我們來試試看，這是一個正常的管道，我們願意這樣來開放，這是我們的開誠態度，我想這邊作一個說明。至於張先生說明他選的房子他並不是很滿意，我想如果我們達成了協議以後，最後我們雙方是和平處理，其他已分配的我想我沒有辦法去調整，我們公司在我們剩餘的房子裡面，我們手上的房屋，我們願意開放給張先生來挑選在他的權值 2382 萬，不低於這個的基礎之下來做處理，剛剛講的 2382 萬是他一個保障的數字，但是我們願意開放在 3957 萬的大框架之下，因為都更賦予我們他的 7.56 坪土地所創造出來的總價值，在這個案子裡面是 3957 萬，那扣掉 2382 萬他要分回去的，其他 1575 萬我們分回來的部分，我們願意在這個框架裡面來做一個探討，來找一個答案，但是漫天開價，8800 也好、9000 也好、1 億 2 也好，那個都是不公道的，那個也不是一個正確的做法，我們也不助長這樣的處理方式。

(二) 剛剛張先生有提到說 6660 萬的數字，因為有談到 8800 萬，我那時候有建議說 6660 萬數字更低一點的話，我們更接近我們不是更好談嗎？這個是我們談判的過程的一個說法，並沒有是承諾的部分，因為 8800 確實高了一點。

(三) 我們也很高興聽到蔡律師願意出面幫我們協調這個事情，我們還是重申一開始跟委員會以及跟主席報告的，在合情合理合法的機制之下，我們公司願意全力配合，願意好好的、有誠意的跟張先生把這個案子趕快處理好，讓我們對其他所有的 24 位地主有盡快的交代。

五十五、主席

剛剛蔡律師的發言是今天會議一個很重要的轉機，就是以作為張先生的代表，以作為法律人，以作為了解都更的專業人員，蔡律師剛才清楚的說對於權利變換價值看法，對於最後成交價格的看法。欣偉傑的鄭董也發表他的意見，也是

願意開啟一個討論的機制。建議這個案子開一次專案會議無法協調好委員的時間，請同仁們跟各位委員密集協調，原則上，這十天就請張先生跟欣偉傑兩位能夠在專業人員的協助之下，讓整個事情有一個好的結果。

五十六、趙委員正義

數字部分，比較重要的是蔡律師剛剛提到非常好的一個建言，我覺得比較重要的是，還是你們私下去談，私下能夠達成一個共識。委員會這邊會提供我們一些意見，剛剛張先生提到附近的房價的這個部分，確實如果說當時審的部分有當時的時空背景，這個我們可以協助你們來做一些檢視，不過價格可能不見得會差這麼多，但是建商也有建商的誠意，我覺得你們可以去跟他做一個討論。希望事情能夠有一個好的進展，剛剛又聽到張先生您也是同業，如果說大家能夠一起把這個事情往前去推動，我覺得是一個很好的方向，大概是這樣子。

五十七、不同意戶委任律師蔡志揚

主席，我剛剛有阻止他不用就這部分澄清，但他真的要就同業這件事情說一些話

五十八、不同意戶張權嶽

其實我本來剛才那天到都更處談，我一直以為薛總經理是個溫文儒雅的人，才約下禮拜二，就偷拆了，那今天說我是同業，我對都更非常清楚，都更的細節這麼的多，我怎麼會清楚，如果我誠如他剛所講的，我這麼聰明、我這麼清楚，我今天不會落到這個下場，會到被偷拆的下場嗎？我如果這麼厲害，之前的過程，就像蔡律師剛講的，我早就找到蔡律師還是用其他的方法阻止了，怎麼會落到今天的下場呢？如果我們那麼懂的話，如果那麼聰明的話，那只要是在仲介公司上班，做過仲介，就不能爭取自己的權益嗎？就要被汗蠟說，你很專業，然後你要求的特別多，我如果這麼專業這麼聰明怎麼還會落到今天這個下場，我們小小一個住戶，我們溝通洽談的技巧怎麼贏的了建設公司這麼多人，有這麼龐大的資源，我們有辦法嗎？那建設公司所謂的誠意，只要一直說我很誠意跟你溝通、我很誠意跟你溝通，就可以了嗎？這就是所謂的誠意嗎？

五十九、不同意戶委任律師蔡志揚

我想就是說同業其實也有分很多種，很多樣的人，很多同業不是像他，他曾經待過好像那家仲介公司是蠻有名的，但不見得他真的是很厲害或很懂，不過我是覺得現在不需要再去放話爭執這些，大家都已經願意去協調了，所以這個主要還是針對剛才薛總的一個回應，那接下來是不是就不要講這些枝微末節的事，大家還是最後看雙方怎麼樣就這個賠償、房價的部分能夠達成共識，我想這才是最重要的。

六十、主席

很好，我想這個案子已經進到協商階段，就麻煩各位在十天之內盡快協商，接著請同仁協商每位委員的時間。

六十一、方委員定安

本案子已經進入公辦都更實施辦法第 18 條的程序，也就是實質的協商的平台來做爭議的處理，蔡律師所談的，希望陳情人對於他的所有的相關權益的一些保障，蔡律師很清楚，除此之外，更新處是本於要協助陳情人要做這個溝通，從法律上從其他方面來協助達成共識，未來張先生有任何針對法律有疑慮，不管你是誰，即便你是我們同行的，都一樣，從法律上全力的來告知來協助你，所以有任何的需求，我想更新處就法律上一定全力的來協助你、來了解整個運作的過程，甚至有關於剛剛所談的權利分配的過程，我們都可以很詳實的來跟張先生做說明，我們希望透過整個從法令的程序，公辦都更實施辦法第 18 條，我們能夠找到我們彼此的共識。

陸、會議結論

1. 因本案涉及公共安全，市府秉持公平、公正、公開、客觀之立場以公權力介入協調，於今日啟動臺北市公辦都市更新實施辦法第 18 條協調機制，由臺北市都市更新及爭議處理審議會成立專案小組進行第一次專案會議討論，並取得雙方共識，後續於十天內召開第二次專案小組會議進行協調。實施者並應補充安置計畫。
2. 不同意戶與實施者雙方同意由不同意戶委託之律師協助針對權利價值疑義先行協調。
3. 市府將持續給予地主相關協助，同時責請實施者應與不同意戶持續進行溝通協調。
4. 本案涉及公共安全議題，請都更處據此檢討相關通案 SOP 作業流程。