

# 國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段596地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國114年12月12日（星期五）10時00分

貳、地點：臺北市中山區埤頭區民活動中心

（臺北市中山區市民大道三段209號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳芊穎

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段二小段596地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做15分鐘的簡報。

## 陸、與會單位發言要點：

### 一、主席說明發言原則：

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
- (二)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

### 二、所有權人—陳■■■■ (596 地號土地) (書面意見):

- (一)本案係國都中心擔任實施者之「公辦都更」案件，由政府主導、政府公開評選建商，以公共利益為目標。相對比較於「協議合建」之地主與建商間的私下契約，新大樓建築費用由政府或建商負擔較多，住戶負擔最少，且房地分配較有保障。
- (二)本案於 114 年 1 月份，經安東新城 83 戶全體私有土地及合法建築物所有權人 100%住戶同意完成都更權利變換之選屋選配作業。
- (三)對於 100%同意且無爭議都更案件，理應可符合「都更 8 箭」第 3 箭「審查速通關」之 150 快速通關方案原則與標準，建議本案後續採取「權變小組提前進場」及「都市設計審議 130 快速通關專案」，藉由提前審查及分流審查制度縮短行政時程，讓安東新城住戶市民立即有感。
- (四)最後，感謝市政府都市更新處暨審議委員對簡化便民權益之照顧與都市更新作業效率之用心。

### 三、所有權人—楊■■■■ (596 地號土地) (書面意見):

- (一)我們都更事權計畫於 1140428 申請報核，經查 113 年迄今，台北市中山區申辦都更案合計 33 案。詳參附件，台北市都市更新處網站—更新審議辦理情形。
- (二)比本案早送件計 12 案，有 9 案進度領先，其中 3 案已核定，

本案進度比序 10/13，偏屬落後。比本案晚送件計 20 案，有 6 案領先(其中 3 案已核定，分別為 114 年 5 月、7 月、8 月報核，最快案件於 4 個月內完成核定)，本案目前已經落後 6 案。

(三)本案都更已於 114 年 1 月獲得 100%安東新城住戶完成選屋選配，但時程規劃進度卻反常一再落後，完工入住時間從 120 年 5 月(113 年 2 月 14 日自辦公聽會資料)，再次延遲至 122 年 2 月(114 年 12 月 12 日公辦公聽會資料)，其中，事權計畫的預估送審核定時程，竟然長達 2 年 4 個月之久，完全令人不解，懇請市政府都市更新處能夠主動協助釋疑。

(四)最後，拜託並請求市府都市更新處暨事權計畫審議委員，關注我們整體安東新城住戶善良市民的權益，設法儘速依台北市都更政策「都更 8 章」之第 3 節「審查速通關」，加速完成事權計畫審查核定，落實對市民都市更新權益之照顧與住宅安全保障之達成。切莫讓台北市大都更時代的便民服務德政，最終淪為空談的口號。

#### 四、所有權人一楊■■■■ (596 地號土地) (現場登記):

(一)本都更案多次延宕，住戶雖一直配合，但我們最關切的是：潤泰與國都之間的合約是否能公開，因我們住戶屬利害關係人是否可以至少派我們的都更委員代表參與合約的商談。特別是與「延遲罰則」相關的條款，目前聽到的每日五十萬元違約金，金額可能不足以有效約束開發商，導致工程再度拖延，讓住戶成為被迫無限期等待的拆遷戶。周邊懷生國小旁鐵路局土地閒置八、九年的例子就是我們最擔心的情況。許多住戶已七十多歲，若再拖延多年，恐怕無法入住新屋。

(二)因此，我們正式要求：延遲罰款的約定必須公開，並以白紙黑字提供給住戶；若能提高罰則、更強化約束力，更能保障我們

的權益，謝謝。

#### 五、所有權人—劉■■■■ (596 地號土地) (現場登記):

(一)要代表全體住戶向都市更新處反映：我們已在兩年多來積極配合，快速完成 90%同意、成立重建委員會、且召開 15 次會議並完成無重複情形之選配，各項意見也都協調一致。住戶之間高度互信，對國都與潤泰皆有信心。目前大家最大的焦慮是：已全面同意更新，但仍需等到 122 年甚至更久才能入住。社區內有大量高齡住戶，許多人已超過 80 歲，盼望能在有生之年住進新家。

(二)因此我們最重要的訴求就是在大方向已無爭議、住戶高度共識的前提下，請更新處專案列管、優先排會並加速審查，縮短不必要的延宕，謝謝。

#### 六、所有權人—周■■■■ (596 地號土地) (現場登記依書面意見):

(一)很幸運能夠參加公辦都更，選由潤泰公司投資興建。大眾運輸導向方案修正擴大範圍，得到了 15%容積獎勵，爭取公設比不超過 34%、停車位選購、增加新屋實用面積、降低住戶財務負擔，讓都更能順利推動。感謝國都中心為爭取增加住戶容積工作付出，提高超額選購比例。在過去規劃期間，住戶得到資訊有限。住戶不得與潤泰公司直接接觸，必需經國都中心平轉。雖中心與本新城改建小組定期舉行工作會議，但僅少數人參與。會前無管道蒐集住戶建議、整合住戶意見，會後無管道將會議內容、結論讓所有住戶知悉。包括本次僅三次向全體住戶簡報。謹建議：

1. 擴大參與，與改建小組會議前，將會議日期、討論議題公佈，讓有意願參與住戶，能出席參加發表其討論、或提供書面意見。

2. 建立住戶網頁，將都更相關資料、資訊、會議結論、權益有關事項、住戶詢問上網，以利住戶查詢、知悉動態。
3. 中心代表地主招商，合約規定潤泰公司應提供事項、承諾、金額均屬所有地主共有。請中心提供合約，並說明哪些納入都更權益分配，未納入部分如何處理。其中管理服務費用 2.98 億元、專案營建委託技術服務費用 3000 萬元、金額龐大、偏高，請中心說明如何支用，剩餘如何處理
4. 住戶與國都中心、潤泰公司關係，責任：工程期限；交屋、驗屋、保固；違約處理，均需要明訂條文規範，以保障住戶權益。如住戶與國都、潤泰無契約簽訂，應將相關規定於計劃書中明訂。
5. 更新事業計畫及權利變換計畫書，內容資料龐大、複雜、專業，今天簡短簡報，住戶無法完全知悉。公聽會時間有限。建議國都中心在公展期間舉辦說明會，讓想進一步瞭解住戶參與、將相關規劃、潤泰承諾與執行、權益分配、各項金額計算、如何監督執行、如何保障住戶權益詳細情況說明，住戶有機會詢問、提供需求、交換意見、修正建議。
6. 國都中心禁止住戶與潤泰公司直接接觸，必需經中心平轉，極不方便、費時、易發生誤解情事，建議中心有便利方式。

(二)過去的溝通上確實存在盲點。國都中心與委員會開會，但委員會在意見收集與整合上仍有限，許多住戶的想法無法有效反映。同時，由於缺乏潤泰提供的完整建築資料，住戶只能依招標簡報推測建物配置，導致建議不夠精確。討論結論雖有發文給管委會，但缺乏管道讓全體住戶了解，也造成資訊落差。

1. 希望未來在規劃與執行階段都能有更多交換意見的機會，明確規劃每個時間點的工作，讓房屋除了價值之外，也兼顧實

用性，符合住戶需求。

2. 契約部分應明確規範住戶與開發商的權利、義務，以及未來執行細節，包括糾紛處理與賠償方式，讓住戶安心。希望國都中心能與律師研議，將這些細節納入計畫書與合約，保障住戶權益。

#### 七、所有權人一朱■■■■ (596 地號土地) (現場登記):

- (一)住戶從都更開始便積極參與，一直要求資訊與合約內容能透明公開，因為我們同樣是地主，必須清楚掌握自身權益，也支持先前住戶提出的所有知情權訴求。同時，安東新城居民多為高齡與弱勢族群，我們感謝國都規劃的提前安置，但仍希望市府、尤其是社會局能協助弱勢住戶在過渡期間有更完善的安置措施。
- (二)我們建議未來建物能依內政部政策導入陽台綠化，這項設計不計容積、可提升逃生安全與節能效果，也不會影響都更進度。關於虛坪改革與機電空間不計坪數的政策，也盼臺北市能落實，提升住戶實際使用品質。
- (三)我們的期待很一致：資訊透明、保障權益、不延誤都更時程，同時照顧弱勢住戶並提升未來建物安全與品質。希望市府、國都與潤泰都能協助促成。

#### 八、其他到場人一吳■■■■ (現場登記):

- (一)各位好，我想請教兩個問題。未來若由住都中心分配部分住宅給其他民眾入住，想了解其篩選標準是否以社會住宅或弱勢族群為主，以及是否能兼顧原住戶的居住品質。尤其三年一期的租約若導致租戶頻繁更替，是否會造成原住戶需要不斷面對鄰居搬遷帶來的干擾，這部分希望能有明確配套，避免影響社區安定。

(二)都市更新本意應是協助住戶改善居住環境，而非造成漫長等待。現在時程動輒多年，許多住戶已無法負擔再拖延八年的風險。懇請相關單位重視，加快審查與推動進度，真正落實都市更新的初衷。謝謝。

#### 九、所有權人—王■■■■ (596 地號土地) (現場登記):

(一)我是選露台的住戶，想針對安全提出建議。露台雖然封閉，但仍存在墜落風險，我查過新聞，也看到實際意外案例。希望在最初規劃階段，就能將防墜安全機制納入設計，而不是等成立管委會之後再討論。我擔心安全設施的設計與討論是否會延誤審議的進度，因此希望能兼顧審議速度與居住安全，提前規劃好防護措施，讓住戶安心，也避免未來施工或入住時發生意外。

#### 十、其他到場人—王■■■■ (現場登記):

(一)承接剛才楊大哥的說法，我們都迫切希望都更案早日完成，但以目前進度來看，能如期完成已不易。因此，應給潤泰較高強度的壓力，避免工程拖延。我贊同楊大哥關於違約金的建議：每日固定金額與長期延誤金額應依延誤天數區分，而非每一天皆相同，這樣才能有效促使建商加快施工。而違約金的支付方式、分配及使用應在合約中明確規定，以避免日後爭議。

#### 十一、埤頭里里長—黃■■■■里長

(一)安東新城一直是本里重要的都市更新案例之一。除了安東新城之外，我的印象中，本里目前尚有五件都更案正在洽談或推動中，而我常以安東新城作為示範案例進行說明。期盼本案後續進程一切順利，讓大家能夠儘早完成居住環境的更新。同時，也希望市府能協助加快審議作業時程，並請實施者持續用心維護住戶的權益，妥善處理各項後續事宜。最後，祝福各位一切順利，謝謝大家。

## 十二、實施者－國家住宅及都市更新中心(洪雙臨 副主任)：

- (一)今天公聽會及公展期間結束後，本案即進入審議程序，這是一個三方互動的過程，包括市府委員、實施者團隊與住戶，我們會盡量用最短時間回應市府與委員意見，補充資料。整體審議預估約 20 個月，雖然較久，但我們會盡力配合加快行政程序。
- (二)建照部分一般需約半年審核，開工後完全由實施者團隊負責。合約規定 4 年內完工，最多延長一年，若違約，每逾期一天罰 50 萬元，違約金將用於確保案子可持續完成，包括可能交由其他建商接手。
- (三)關於住戶參與，我們已有重建委員會，由熱心住戶定期開會，會議紀錄與資料均提供給委員。未來我們將建立雲端平台，所有會議資料都可隨時下載查看。此外，為提升效率，我們將設置中小型討論機制，由住戶先收集問題再與出資者討論，避免大型會議效率低落，並確保住戶意見能有效反映。
- (四)住戶的權利與義務，都是依市政府核定的事業計畫與權利變換計畫進行分配與登記。因此，報核後需要一定時間審查，確保程序正確。至於跟潤泰簽訂的是施工合約，由潤泰負責建築工程，並約定四年內完工，若未按期完成則有違約責任。也就是說，住戶土地及房屋分配的權益回到權利變換計畫，而施工管理與工期則由合約約束。市政府審慎處理案件的主要原因就是住戶的土地權利與義務，皆依市政府核定的事業計畫與權利變換計畫進行分配，建築圖面也將依此執行，因此本案需經都更審議及都市設計審議。潤泰為施工單位，負責按照計畫書蓋房子，住都中心負責監管與確保工程完成，若房子未完成，住戶可向實施者追責。
- (五)去年底至今年初的選配期間，住戶僅依建築圖面選房；若對圖

面有疑問或建議，可提出給委員會，我們將依規範與法規討論修改。建築設計如陽台規劃等需符合法規限制，如有需要，建築師可提供說明。

### 十三、實施者－國家住宅及都市更新中心(高偉傑 副組長)：

- (一)關於陽台綠化與虛坪改革，都市更新案採用的法規適用日是報核當日。陽台綠化規定將於明年1月1日開始實施，而虛坪改革目前內容尚未公佈。為了加快本案進度，我們依報核當日法規進行審議，避免新的法規延誤程序。
- (二)關於合約問題，所有實施作業皆依事業計畫與權利變換計畫執行，住都中心與潤泰簽訂的是出資契約，用於管控工程進度與避免延宕，並非地主之合建契約。住戶關心的工程細節或專管費問題，將在公聽會後舉辦小型說明會，由實施者團隊說明，有興趣住戶都可以參與了解。

### 十四、學者專家－蕭麗敏委員：

- (一)依都市更新條例第3條實施者的定義，本案為國家住宅及都市更新中心擔任實施者，實施者就是負責整個都更案的規劃、設計、施工與住戶溝通等等的工作，也是唯一可以與地主直接互動並負有更新案完整的責任，所以住戶只針對實施者做所有權利義務的溝通。公辦都更是透過公開評選來找出資者，而出資者僅負責資金與施工營造，無義務與權利承做實施者的工作，出資者視為實施者的團隊，而地主之權利義務則是依市府核定的事業計畫與權利變換計畫分配也是最公平的機制。大家建物產權、選屋、車位及補差額等內容都清楚記載於計畫書，登記時亦由更新處囑託地政機關依計畫書內容辦理。
- (二)關於加速審議和溝通的部分，住戶平常即可提出意見，透過委員會收集整合，再由實施者回應，避免在公聽會、聽證或審議

大會臨時提出新意見而影響審議結論。所有程序依法定流程進行，包括公展完成後才能啟動都市設計審議、都市設計審議完備後依其審議結果修正計畫書申請都更幹事會審議，審議是一關扣一關完成，以確保圖面與報告書一致，避免有爭議需重頭來過。

(三)關於陽台綠化法規部分於 115 年 1 月 1 日實施，若日後採用將涉及約定專用，並影響權利變換總價，也可能影響選配，大家可以想想這是不是會影響到程序。而虛坪制的部分目前仍未有相關之法條公佈。

(四)案子要快速一定是地主實施者能夠有好的互動跟溝通，定期跟實施者溝通回饋意見，避免走到後面程序有出現新的意見而影響的程序。

#### 十五、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

(一)針對朱先生提到的社會住宅部分，都市更新條例第 84 條已有相關機制：核定後的都更計畫，如涉及社會或經濟弱勢住戶，可申請市政府社宅或其他協助。請實施團隊協助彙整相關需求與住戶名單，再向都發局提出申請。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫載明，作為本案後續都市更新審議的參考。今天是公辦公聽會後續這個案件，還會進到都市更新幹事會的審查階段，並且舉行聽證再經審議會大會審議通過之後，案件才會核定發布實施，在這一整個審議的過程期間，如果各位地主還有相關的意見，也都可以再用書面的方式，來向實施者或是更新處來提出，那今天公辦公聽會的發言要點，約莫兩週後於更新處的網站上網公告可以下載參閱，今天的公聽會就到此結束，謝謝大家的參加。本案公辦公聽會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。

捌、散會（上午 11 時 30 分）