

# 北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 26 筆(原 30 筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 2 月 2 日（星期四）下午 5 時 0 分

貳、地點：朱崙區民活動中心

（臺北市中山區龍江路 15 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：廖翊君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由北城建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段 219-5 地號等 26 筆(原 30 筆)土地都市更新事業計畫)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蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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 10 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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—王○○ (262 地號土地) (現場登記發言)：

(一) 第一點向都更處反應，開會日期寫錯，案件那麼多人只有現場的人來開會，日期是 111 年，會造成部分所有權人不清楚，從合建都更到危老，這一趟下來跑了三十幾年，而且危老又被撤銷了，現在又重新跑都更，照理講應該重新辦理開公聽會，怎麼可以插隊進行呢，現在的資料都是舊的；第一次辦公聽會的時間政府這邊知道是幾年嗎，今年是 112 年，第一次是八、九年以前，怎麼可以這樣銜接呢，一個公聽會可以時隔八、九年嗎；一次講完問題沒辦法一次講完，要怎麼樣在三分鐘內溝通陳述呢，也是第一次碰到下午五點開會，通常早上或下午開會怎麼會挑吃飯時間呢。

(二) 最終的目的是我不要再繼續了，我們可不可以撤銷同意，可以那我就不說了。

(三) 我去年跟前年分別在中山堂及花博於花敬群等長官的演講中了解到，都更跟危老不得併行，需要二擇一，我有參加這 2 次的會議，如果走危老都更就要撤掉，怎麼會又可

以回來都更呢，第一次公聽會八、九年前哪有這樣的，這個協議合建跟權利變換哪有說兩個可以一起，也是要二擇一，沒有併行的說法，我也可以調資料給你們，這案件還要延多久，人生有幾個30年，我都70幾歲了，我繼承我媽媽的現在又要傳給我兒子，到底要到幾年？以上發言，我本人不希望案件繼續下去，我退出。

(四)我們跟實施者簽的契約書都已經過期了，同意書也都過期了。

**三、更新單元範圍外協助興闢毗鄰基地計畫道路公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署(227地號)(書面意見承辦代為宣讀)：**

(一)依貴府112年1月11日府都新字第11160204473號函辦理。

(二)依臺北市都市更新自治條例第26條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。查事業計畫書第8-1~8-3頁，本案實施者擬協助開闢毗鄰基地都市計畫道路，範圍內涉財政部國有財產署經管同小段227地號國有持分抵稅土地，爰請貴府工務局新建工程處依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」辦理撥用後再交予實施者開闢。

**四、更新單元範圍外協助興闢毗鄰基地計畫道路公有土地管理機關-臺北市政府工務局新建工程處(227地號)(書面意見承辦代為宣讀)：**

- (一) 依本府 112 年 1 月 11 日府都新字第 11160204473 號函辦理。
- (二) 本案【第二次公展版】第 8-1 頁有關協助興闢遼寧街 209 巷 6 公尺計畫道路部分，該路段範圍內本市中山區長春段一小段 227 地號為財政部國有財產署經管國有土地(權利範圍 2199/20000)，其登記原因為「抵繳稅款」，依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」，應辦理有償撥用。
- (三) 上開國有土地若為有償撥用，有償撥用價金(以核准撥用日當期公告土地現值計算及另須包含規費及千分之四工作費)須由實施者負擔，實施者應於道路開闢前 1 年 3 月前函告本處，並請清除地上物，本處配合列入開闢年度之預算。(納入收支並列)，屆時請實施者將有償撥用價金撥付予本處後，始依程序辦理公有土地有償撥用事宜。
- (四) 另查【第二次公展版】第 8-2 頁「表 8-1 協助興闢毗鄰基地計畫道路私有產權說明表」內所列 230 地號土地之所有權人與地籍資料似有不符，請釐清修正。
- (五) 本次公聽會本處不派員出席，僅提供書面意見。

**五、規劃單位－弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理):**

- (一) 剛有提到危老這件事情，確實都更案的範圍是協議合建，但沒有辦法達到百分百同意，實施者這邊考量以危老爭取地主的百分百同意，看看是否能繼續往下推動，危老確實也送件並核准，危老其實也可稱為協議合建，要送建照前也必須取得所有人的同意才得進行，但可能在洽談過程中

仍有其他意見所以危老即便核准，最後請建照的期限也過期；另本案規劃的範圍是屬恰當方正且符合大家期待的範圍，所以這次也將整個都更的實施方式調整成部分協議合建部分權利變換，意思即是說有跟實施者達成協議的部分，未來分配是採合約協議內容分配，如部分住戶無法以協議的方式達成共識，那就交由權利變換去做一個合理的價值估算，以利案件繼續往下推動，今天我們做的就是讓原案無法百分之百同意的情況下繼續進行，整體團隊也是希望百分之百同意，如無也希望能續行本案之推動，謝謝大家。

(二)所有事情皆有法律規定，依法行政，剛剛提到本案件採部分協議合建部分權利變換，這個依法是可行的，在都更條例裡是有相關規定的，沒有疑義。

(三)如果大家都同意，都更繼續往下走，都更很快就完成了，台北市現行審查速度很快，如果都同意我們就可加速進行。

## 六、學者專家—簡文彥委員：

(一)這個案件實施者及地主們都很努力想讓案件進行，這案件在106年即召開了聽證，如照原定的程序，且百分之百同意聽證完之後進大會即接續核定的作業，都市更新除了協議合建這個方式之外，還有權利變換，特別針對協議合建的條件疑義，剛剛有提到如何合建契約已過期，可以不遵守原本的契約精神，當然是可以表達不遵守，都更案有一特性，都更單元裡是否取得同意比例百分之百會有不一樣

的處理方式，譬如本案在 106 年以前是百分之百同意，那在之後實施者的契約有過期無法履行契約的情形，地主當然可以主張以權利變換的標準作認列執行，且相關權利義務會有專業估價者估算，陳情人提到的為甚麼可以針對少數人做權利變換，如協議合建比例大於 80%，我們的法令是可以針對協議合建的部分續行協議合建，未同意或不願意協議合建者，則以權利變換程序進行，不是不能併行是需要達到相關的同意比例，法令的規定提供參照。

- (二) 今天的公聽會是將地主、實施者及都更處等回應作紀錄，之後在審議階段，委員都會將過去的討論內容再拿出來做審閱，是否符合相關法令規定。
- (三) 部分協議合建部分權利變換是無爭議的。
- (四) 撤銷同意書的部分，甚麼時候可以撤銷，甚麼時候不可以須符合相關法令規定，本案第一個公展已完成，同意書如要撤銷需滿足相對條件，舉證權利義務的不符，則可以主張撤銷同意書，如果案件撤銷同意書的比例影響到全案的同意門檻，這個案件即會上審議會決議是否可以續行，那如果仍是符合同意門檻，那案件還是可以續行程序，提醒一點，不是撤銷同意書就是畫出都更的範圍，這是兩件事情，更新單元的範圍調整都是需要審議會再去作決定，都會有相對的程序，避免程序一直變動。
- (五) 提醒變更之後，因實施方式的調整，部分成本上的調動建議規劃單位列對照表說明清楚即可，如是協議合建，理應會尊重雙方的協議精神，如是權利變換則需依相關法令進

行提列檢討，越清楚越有利於案件推動。

- (六) 建築設計如同原設計，建議未來審議時可說明同原設計，以免混淆，以上提供參考。

## 七、臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：

- (一) 我們的公文確實有小疏失，再開會通知的主旨上面確實說明於 112 年 2 月 2 日召開第二次的公辦公聽會，那再說明二的部分係誤植為 111 年，在檢核公文上確實疏漏，向各位民眾說聲抱歉。
- (二) 今天我代表台北市政府辦理本次公辦公聽會，這次是第二次的公聽會，案子的確在之前送進來報核到聽證的程序，因為這案件是協議合建，對於市政府執行相關的法定程序，中央訂了相關法令規定，協議合建就是要所有權人 100% 同意，再聽證時因實施者無法取得 100% 同意，所以實施者無法繼續以協議合建方式施行，案件也因此暫停辦理，因本府調查案件為何無進展時才知道實施者轉以危老施行，也請實施者團隊說明清楚，現實施者提出以都更方式續行，故本案依相關法令辦理召開本次公聽會。
- (三) 撤銷同意書，依照都市更新條例的規定在公展期間確實是可以撤同意書的，需要舉證權利義務不相符才得符合撤同意書之要件，地主如有撤銷同意書的需求，後續仍須告知上開的不符之處。
- (四) 召開公聽會，更新處這邊需要辦理很多程序，場地的租借等，皆需考量當地里民活動，目前能借到的時段即是今日的五點，這一點也是很抱歉，並且感謝今天各位民眾撥空

出席。

(五) 補充說明，如果今天要撤同意書，在今天會上也只是表達意見，後續請提出書面意見予本府。

(六) 台北市都市更新處是台北市政府的單位，所有執行程序都是符合相關規定的，所以當時協議合建礙於法令規定須達百分之百同意，而無法繼續進行，這部分皆是依法行事，必須向各位說明，確實台北市都市更新的案件非常多，但也不會貿然的將案件撤銷，原則上不會隨便撤銷一個案子，每一個案件要整合是非常不容易的，如果危老這邊建照核發後要來撤建我們也是支持的，更新處及建管處都是在都發局之下，我們都會盡量滿足各位重建的想法，難免會有部分人有不一樣的想法，我們都可以接受。

(七) 部分協議合建部分權利變換，都是符合相關規定的，我們一定都是依法行事。

(八) 同意書在報核時都是掛件至更新處，所有權人手上的應是私底下和實施者簽署的合建契約。

#### 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內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

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（下午17時47分）