

熙鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區德惠段三小段562地號等29筆土地都市更新事業計畫案」  
公聽會發言要點

壹、時間：民國113年11月29日（星期五）上午09時30分

貳、地點：臺北市中山區中原區民活動中心

（臺北市中山區新生北路二段53之3號2樓）

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，歡迎大家來參加由熙鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區德惠段三小段562地號等29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鄭凱文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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做10分鐘事業計畫簡報。

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—吳■■■先生 (605 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀):

(一)熙鼎建設以「所有權人數」來計算同意比恐有瑕疵，假設一戶塞入多個所有權人，可以提高都更同意率，這是極待查核之事。鄰近都更建案：鄉林建設「中山賦」建案，卻能尊重地主決定而捨棄所謂的「基地完整性」執念？熙鼎建設不該忽視現實案例，而執著此說。

熙鼎建設實為營造都更同意比例，的確用盡心思。(於附錄 77-78 頁可以看出一戶或一棟多個所有權人)

(二)對於 113 年 4 月 23 日下午 15 時熙鼎建設舉辦私辦公聽會，會議中的地主提案，熙鼎建設的回答未盡詳細，都以建商角度思維，概以千篇一律說法回答自主都更地主。強行都更無異逼迫原地主遷居他方。一輩子奮鬥得來資產，卻淪為建商可以恣意染指之處，退休後平淡生活，徒增經濟上窘迫。

另有地主詢問為何建蔽率有 45% 卻未善用？在[事業計畫案 P26] 還是堅持 40.64%，聲稱建蔽率做滿密度高，生活品質不好。但是樓層太高，居住太密，何嘗不是對周圍住戶增加複雜度？巷道車輛也變多，對周圍環境也變更吵雜。日後對消防救難徒增難度，且無法滿足地主大坪數需求問題。由此可知建商無心解決地主問題，始終全以自建商自我為主。

(三)以熙鼎建設都更之說要綁定同一期建案，卻在三段 19 巷可以

孤立地號 581 及 582？熙鼎建設前後說法不一致，使人難以信服熙鼎建設說詞。讓人聯想到建商想容易蓋哪就圈哪地。

按照熙鼎建設之說，不是同期建案應不能併入同意率調查，應採同期建案調查以示區隔，然後再劃定各同期建案同意都比大於 80% 者，才列入基地面積。(地號 596 已自行改建過，有新建照，不可併入 25 巷同意調查計算)

假設有一塊都更基地，同意率達 100%，為善於利用多出的 20% 資源，建商就可以向基地周圍再圈地，使基地面積擴大，以增取更多獎勵嗎？政府相關單位應審視那些打著居住安全口號，卻想獲得更多利益行為，假都更美意，卻行利益盤算。

(四)高樓建築並非安全保證，地主留地整建也算都更方式之一，熙鼎建設為何不能接納他人意見？尤其是位在基地範圍的邊陲之隅。憲法保障人民財產權，熙鼎建設應予尊重地主權利。在多次與熙鼎建設表達自用土地規劃利用意向，但熙鼎建設卻充耳不聞。在在公辦公聽會公開資料「都市更新事業計劃案」中依舊按照熙鼎建設有利方向進行。

本人傾向向自地自建，高樓住宅一旦發生災害致使建物受損成危樓，重建之路將會變得更是困難。以台中市在 921 塌樓至今尚未能重建為例。

(五)道路上的土地一般不被視為建地，此都更案卻讓建商行使道路容積移轉申請。其缺失有二：一，按(分配建坪/總建坪)比例分配土地，會稀釋到地主土地。二、被稀釋土地部分，地主要列入土地賣出，多繳交土增稅。應立法規定都更案不能行使容積移轉申請，純建商開發的建案才可以行使容積移轉，以免參與都更地主權益受損。

(六)關於 TOD 獎勵是符合申請條件與代金購得(已增列公共費用支

出中)，熙鼎建設卻將[道路容積移轉+TOD 獎勵]說為是建商私購獎勵，欲以 10%分給地主作為不公平掩飾，實違反合約中地主與建商分配原則。由此窺出，對都更計劃書未詳讀地主，他的利益處處被坑陷。(檔 13-1 頁:列舉 TOD 代金支付金額)

項目	法定容積	都更容積	TOD+增額+容移
預估值	225%	50%	50%
地主	55%	55%	10%
建方	45%	45%	90%
備註	公設係數以 1.55 估算(實際以未來建物登記為準)		

資料來源：合作興建說明會 111 年 12 月 25 日公布，編號第 11 頁 TOD+增額+容移的分配比例，地主:建方=10%:90%)

表 13-1 都更案物業實施總經費成本表

總項目	項目	細項	總價(元)	說明
三、相關申請 建基容積獎勵 費用(元)		(一) 相關附加常有建築費管理費獎勵	0	日本業無
		(二) 公益設施管理維護基金	0	日本業無
		(三) 捐贈臺北市政府都更基金	0	日本業無
		(四) TOD 獎勵支那代金	20,831,979	本案申請 TOD 獎勵 3.16%，繳納比例 1.58% 代金費用；代金費用暫估總額比例為 503,010,000 元，其中 TOD 代金占總代金比率為 8.28%；後續款項以市政府核定之容積獎勵代金額度為準。
申請容積獎勵支那費用(C)合計：			20,831,979	

(七)都更設計原本應是以地主需求而建設，而地主需求與建商公示，由大坪數換來小坪數幾間房，除廁所數增加、廚房數增加，使用空間最少，電表數增加（基本度數費）、水表數增加（基本度數費）、瓦斯表數增加（基本度數費）、公共用電費、公共用水費，加上管理費外，這些無形費用是原本透天厝不需額外支付金錢。樓上住家半夜碰撞聲、天花板管線漏水時鄰居處理態度問題，都不是靠自己規勸或請人維修就可以解決的。住慣透天厝者，大都住不慣高樓。若是考慮安全因素，整建透天屋也是可以解決安全問題。

(八)關於[檔-附錄 73 頁]建築工程材料設備等級表之牆面，公共樓梯間為設置踢腳版，恐日後清潔時容易弄污。

(九)浴室無全設置對外窗，容易有霉味，要靠除濕機保持乾燥，不節能。10. 關於 TOD 獎勵部分，在[附件 P12]敘述為 15%，在[檔 13-1]描述獎勵 3.16%，二者資料不一致，屆時將以何數為基準？係關地主獎勵分配額度，希望都更處審議時能加以釐清。

表 13-1 都市更新事業實施總經費成本表

總項目	項目	細項	總價(元)	異列說明
三、相關申請 建築容積獎勵 給付支付之 費用 (C)	(一) 協助附近原有建築物改建所需相關經費		0	本案無
	(二) 公共設施管理維護基金		0	本案無
	(三) 協助臺北市都市更新基金		0	本案無
	(四) TOD 獎勵更新代金		20,831,878	本案申請 TOD 獎勵 3.16%，投資額的 1.585% 代金費用；代金費用暫依估價時提供為 303,000,000 元，其中 TOD 代金占總代金比率為 8.28%；後續依據臺北市政府核定之容積獎勵代金額度為準。
申請容積獎勵支付費用 (C) 合計：			20,831,878	

(十)檔表 10-1 合法建物拆遷補償及安置費用明細表有勘誤錯誤！

表 10-1 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表

序號	建號	建物門牌	損壞	層數	建物總面積 (㎡) (m)	所有權人 /委託人	權利 範圍	拆除單價 (元/㎡) (b)	合法建物拆遷補償			搬遷補助 費 D (元)	合法建物拆遷安置費 E		最終補償 C+D+E (元)
									殘餘價值 A (元)	拆除費用 B=a×b (元)	拆遷補償費 C=A-B (元)		單價 (元)	總價 (元)	
17	2201	新生北路三段	加強磚造	1F/2F	77.70	張	1/1	800	193,404	124,320	69,084		1,700	1,518,100	1,587,184
18	2205	新生北路三段	加強磚造	2F/2F	77.70	張	1/1	800	193,404	124,320	69,084		1,000	893,600	962,684
19	2206	新生北路三段	加強磚造	1F/2F	77.70	張	1/1	800	386,809	124,320	262,489	15,000	1,000	2,411,100	2,673,589
			加強磚造	2F/2F	77.70			800							
20	2327	新生北路三段	加強磚造	1F/2F	77.70	張	1/2	800	386,809	62,180	131,245	15,000	1,000	798,600	944,245
			加強磚造	2F/2F	77.70			800							
			加強磚造	1F/2F	77.70			800							
			加強磚造	2F/2F	77.70			800							
21	268	新生北路二段	加強磚造	1F/2F	77.70	張	1/2	800	386,809	62,180	131,245	15,000	1,000	1,205,512	1,336,757
			加強磚造	2F/2F	77.70			800							
			加強磚造	1F/2F	77.70			800							
			加強磚造	2F/2F	77.70			800							

序號17-18之一、二樓拆遷費比序號20多一倍？

(十一)表 10-2 其他地上物領回拆遷補償費用明細，忽略未同意戶補助計算，日後必須補償時，無給付依據。

註：資料沿用來源簡稱說明

1. 檔：擬訂臺北市中山區德惠段三小段 562 第號等 29 筆土地都市更新事業計畫案 (遮).PDF
2. 附件：事業計畫案公辦公聽會 113 年 11 月 29 日使用資料

### 三、所有權人—陳■■■■先生(606地號土地)：

(一)我是同意戶地主，位置在不同意戶後面，因地震頻繁、屋況老舊經過多次修繕，所以很擔心被排除於都更範圍。先前也有跟未同意戶討論過，他們說可以幫我們蓋，但我們還是希望透過更新處、建設公司來做都更，整體基地規模比較大，結構也較為安全，不同意戶有他們的意見，同意戶的我們也很擔心被排除，目前同意比有符合法規要求，希望各位地主、更新處、建設公司可以聽聽我們的心聲。

(二)不同意戶主張強勢，我們很害怕被排除，房屋出租主要是家中樓梯長輩行走不便，希望更新處官員可以協助協調，成全我們參與都更。

### 四、其他到場人—劉■■■■先生：

(一)我們家在地居住超過50年，因家中長輩年事已高，不宜遷居，未來即便有租金補貼也遠不足貼補在外租屋成本，目前無參與意願，希望市府單位及建商能尊重在地居住多年的不同意戶之權益，而非偏重新購戶之權益，46號這幾年才遷入，根本沒有居住在這裡的經驗，整棟都租給別人做生意，不理解提及家中長輩擔心，但他根本不住這裡，希望可以注重在地地主的權益，採取彈性的作法，保留特定區域不進行都更。

### 五、所有權人—高■■■■先生(602地號土地)(書面意見)：

(一)本戶不願意參與請排除更新規劃範圍外。並於112/11/06及113/05/30已發存證信函表明此屋為長輩留下的透天起家厝，本人及家人多在此屋出生及成長。並考量依現況無力負擔都更相關產生及未來昂貴管理費用，經與家人討論過此為透天獨立產權，請勿將我們規劃入此案內。

(二)此計畫案：不同意所有權人應為7人非6人，同意比例請再確

認

(三)建商不同的私約補助讓利成本是否全置於共同負擔費用內,對於權利變換用戶及不同合建用戶是否有透明及公平規則。

(四)規劃範圍內均為透天獨立產權,應透過設計規劃切開不願都更者,而非賤踏我們的權益

(五)另參考熙鼎 113/07/30 延吉段三小段 350 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫及土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會記錄。看大多地主反應使本人更無意願參加此次都更。

六、所有權人一鄭[REDACTED]小姐(604 地號土地)鄭[REDACTED]先生代(書面意見及現場發言)：

(一)本人不參予任何熙鼎建設之建案。

(二)本人及家人對目前住家居住狀況滿意。

(三)屋主定期修繕及維護住家下一階段翻修會強化建物。

(四)此案非公辦都更所以無意願參與。

(五)台灣非共產統治之國家不該由別人來決定應該住何種房子。

(六)任何違反本人意願之事項本人一概提起法律訟。

存證號碼 000053 存證號號碼 000261(113 年 1 月 23 日/113 年 05 月 30 日)

(七)任何非經本人同意申請本人地籍謄本及銀行債權清單,視情節將以偽造文書及防礙祕密罪提起告訴。

台北這 10 年來狂都更得下場是人口加速外移!!2022 年 12 月總人口數 248 萬 681 人,相較 2001 年 264 萬 7,076 人整整少了超過 16 萬人。台北市光 2022 就逃離 3.7 萬人為何都更建了更多新房子?多了那麼多高樓豪宅!!人變得更少了??因為台北並不缺房子缺的可以買的房子跟可住的房子(低居住開銷)!!

當住台北需要付出這樣大的成本最後是被迫失去原地生活意義。

最後為繳交額外費用,最後搬遷他處或是變賣不動產來滿足建商利益。

屋齡高的房子不代表是危樓!!不是老人就該生病就該死!!

房子我們都有定期修繕.新舊房子沒修繕當然會有問題!!

我們有我們的居住權跟生活權這是憲法保障我們的!!

土地是我們的房子是我們的請將我排除在規劃範圍外

臺北市一直在推行都更,都更是美意,但都更後成本高,目前家中有六位成員但收入有限,未來更是無力分擔更新後支出,也不想造成下一代負債之情形,這是我們一輩子的房子,都更沒有不好,我們有權利不都更也不阻止他們都更,他們也沒有權利逼迫我們都更,本案同意比計算方式奇怪,假設一戶有6個所有權人就說6人同意,我們這戶獨立產權就說1人反對,建商說詞不一,先前跟46號地主協調過,因為房型是一樣的,也願意持續溝通,但他們現在毫無溝通意願,另外他提及的家中長輩也沒看過,他是這三年過戶屋主、投資客,原地主是因為這幾年被騷擾,故賣房走人,這種事件在都更上一直發生,我知道很多人有意願參與都更,但我們無意願參與,請將我們的權利範圍排除。

七、所有權人—梁■■■先生(600地號土地):

請問本案是否符合防災型都更門檻?若符合獎勵增加了多少?

八、所有權人—陳■■■先生(598地號土地):

請問外觀設計定案了嗎?

#### 九、其他到場人—葛■■■小姐：

- (一) 設計不知道有沒有聽進我們的心聲，不希望有太小的坪數，包括對面最小也是 25 坪，扣掉公設，一般小家庭住也是相當擁擠，若是針對小家庭的住戶不要有十幾坪的跟公司建議。
- (二) 提議實施者不同意戶就尊重他們，因 25 巷坪數都是一樣的，建議一個想法：他們是不是可以交換房子？這部分就由實施者協調或補助他們讓案子能順利走下去。

#### 十、規劃單位—邑相國際工程顧問有限公司(田嘉芸協理)：

- (一) 本案更新範圍內有一 54 年使照包含了同意戶與未同意戶，基於同張使照範圍及同一建築基地，故考量基地完整性及安全故一起申請更新重建。另本案範圍與 581、582 地號中間隔了一棟 6 層樓的建築物，故未將 2 筆地號納入本案範圍，未來西側仍可一併申請更新重建。實施者會與未同意戶持續溝通，若未同意戶有任何問題也可以聯繫實施者熙鼎建設。
- (二) 針對同意比例跟各位地主說明，除了人數納入計算外，土地面積及建物面積也需納入計算，報核時人數同意比例已達八成外，面積同意部分皆已近八成五，且同意比例需經過市府審查，產權則依報核時檢核，故本案同意比率應無疑慮。
- (三) TOD 獎勵及容積移轉涉及代金，本案實施方式採部分協議合建部分權利變換，協議合建戶依與實施者協議契約內容為準，因不屬於市府審查範圍，故不會於計畫書載明；權利變換戶依照共同負擔計算，實施者負擔成本，剩下的房地價值屬於全部住戶。  
本案 TOD 獎勵申請 15%，其中 3.16% 為代金，3.16% 的二分之一代金提列到共同負擔，本案提列的共同負擔內容後續會於計畫書內載明清楚。
- (四) 拆遷補償費及拆遷安置費目前皆依估價師所提供補貼單價所計算，未來會依權利變換時為準，誤植部分謝謝提醒，後續會修正計畫書內容。

(五) 其他土地改良物補償為針對合法建物外有增建情形之補償，若有住戶增建而未提列者，可與實施者提出，由實施者協助針對增建部分測量，其拆遷補償費列入共同負擔，未來依規定發放。

(六) 防災型都更規定必須事業計畫及權利變換併送報核，因本案當時事業計畫與權利變換分送，故不符合要件規定，雖然目前細部計畫修訂可採分送的，但因本案已送件故將涉及程序上的問題。

本案有申請 TOD 獎勵及容積移轉，獎勵已接近兩倍的上限，防災型都更獎勵上限也是兩倍，在獎勵申請項目會再做考量。

#### 十一、建築設計—周夢龍、簡志聰、柯智明(PGA)建築師事務所(柯智明建築師)：

(一) 小坪數戶別因把採光留給房間及客廳，故浴室無開窗設計，若有兩套浴室的戶別至少有一套浴室有開窗設計甚至兩套浴室皆有開窗。

(二) 目前樓梯已無設置踢腳板，為了防止汙染都是使用油漆。

(三) 外觀上送件是這個版本，但未來還是要經過審議會審議。

(四) 坪數的部分會再跟實施者討論。

#### 十二、學者專家—鄭凱文委員：

(一) 公辦公聽會主要是聽取大家的意見，都市更新就是促進都市機能讓居住環境更好，不同意戶有自己的想法，在審議會也會予以尊重，前提是必須要提出並將書面意見帶到會上討論，未來都是有可能調整地形的，但或許就整體建築規劃或環境而言都不是最好的解答，本案範圍仍請實施者團隊跟地主能妥善溝通。

(二) 本案設計有很多的開放空間，這對公共環境是好的以外，也多爭取了很多獎勵。請建築師注意在 TOD 獎勵上不要跟都更獎勵重複認列，建議在報告書上做明確的載明計算。

(三) 再請確認 TOD 代金是否符合 110 年提列總表的提列項目。

(四) 同意比率有土地、建物的人數與面積標準，都要符合規定，不用擔心灌人頭的問題。

(五) 最後仍請實施者加強未同意戶的溝通。也預祝這個案子未來能夠順利、圓滿。

### 十三、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

- (一) 同意比率按照都市更新條例第 37 條，依照私有土地及私有合法建物面積的所有權人數及面積算計算，除了人數以外面積也是要件之一。
- (二) 本案屬申請自行劃定更新單元，有關範圍調整之陳情意見請實施者評估，並與地主溝通協調。

### 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（上午 10 時 50 分）