

臺北市北投區開明段二小段341地號等7筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區開明段二小段341地號等7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113年09月20日（星期五）上午10時00分

貳、地點：臺北市北投區稻香區民活動中心

（臺北市北投區稻香路81號6樓之2）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長（黃映婷代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市北投區開明段二小段341地號等7筆土地都市更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區開明段二小段341地號等7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，我是今天會議的主持人，目前任職臺北市都市更新處事業科，原定今天邀請專家學者是本市都市更新審議會的莊濰銓委員，但委員有要事不克前來，改由同為本市都市更新審議會的唐惠群委員前來與會。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。會議流程會請實施者做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5分鐘發言時間

二、所有權人—謝○○（雙全街○巷○號○樓）

(一)我要求清查更新會，會計年度辦理資產負債及收支，110年及111年都沒送到更新處報核。根據都更條例第84條，權利變換計畫核定發布實施日前一年，於都市範圍內有居住事實，且符合住宅法第4條第2項之經濟弱勢者或未達最小分配單元者，因其住所遭拆時無屋可住者，在建築物拆除前，主管機關應依社會住宅法提供社會住宅或租金補貼等協助，請問本案市府有依此辦理嗎？

(二)我是未達最小分配單元者，權利變換第十條第二項規定，由實施者於權利變換計畫核定發布實施之日起二個月內，通知受補償人於受通知之30日內領取，逾期依法提存。邑相先前說要等到銀行貸款下來後才發放，懇請都更處審議委員會就本案權利變換計畫核定發布實施之日起，應通知領受人領取現金，不應受銀行未撥款，而影響受補償人之生計。

三、所有權人—蔡○○○（雙全街○巷○號）

本人蔡○○○住北投雙全街○巷○號○樓，我在今年元月2日及3月4日寄存證信函至都更處及邑相公司表明不願意參加此一都更案，今天在此我再重申一次，我和我先生都年近80歲了，他

又中風13年了，生活都需要家人照顧，我兒子媳婦又有年幼子女要上學，而且我房子好好的。

四、所有權人一高○○（雙全街○巷○號、○號○樓、○號○樓）

目前這個案子中有10戶不同意，還執意要蓋，這樣好嗎？現在這房子也住了40幾年，到底是不是海砂屋我也覺得很奇怪，且海砂的行政訴訟也還在進行中，假使這個案子是有財團介入且讓我有收入，我當然贊成，但沒有財團的介入怎麼能讓人有信心，我認為還是要聽聽專家、政府及這10戶不同意戶的想法，審慎審查本案。

五、所有權人一莊○○（雙全街○巷○號○樓、○號○樓）

本人有五點申明：

（一）4號5樓不參加都更。

（二）不配合銀行借款。

（三）何時可以領取現金補償？

（四）現金補償金額多少？是依照權變計畫 P. 7-2頁嗎？

（五）如何確保我能領到？銀行能出保證？

六、其他到場人一張○○（雙全街○巷○號、○號）（第一輪：1-3點；第二輪：第4-6點）：

（一）本次公辦公聽會漏洞百出，簽到沒有我們家12號。

（二）請北市府及專家學者好好確認到底有說少戶不同意，目前不同意的戶數將近10戶，占總戶數25%，這案子還走得下去？先前請議員在市議會辦理協調會時，有邀請更新處及建管處參加，當時都表示說這樣的都更案漏洞百出，只要單元內有兩個人提出申請勘驗是否為海砂屋就會通過。但莊先生去查出當時技師公會的鑑定報告，一份給北市府、

一份給高等法院，而兩份內容不同，目前已經在訴訟當中。當時都更處表示對於本案重視，邀請近10位專家學者審查本案，鑑定報告當中的第一頁建物概況，地下室為停車場，而我們的地下室現況全部都是住宅使用，表示鑑定報告是假的，且根本未到現場勘查，且現在北市府竟要求未同意戶自行去驗海砂屋是合格的。我們家有任何狀況都是馬上維修，而北市府直接說我們要拆除。

(三)未同意戶加起來至少10戶，你們真的確定其他人是同意戶嗎？還是只是看到報告書有幾戶不同意、幾戶未達分配標準就直接認定、直接召開公聽會？如果沒有的話，我相信你們也不希望到最後跟這些官員一樣被抓進去關。

(四)就一個第一次參加公聽會的人，我不會知道我要第二次發言還要登記，現在所有的東西都是給住戶一個夢，到底後面能不能順利拆房、蓋房，試問北投區有多少因未拆完蓋不起來的？我就想問銀行，我們這塊地是共同共有，如果我們不拿出印章、權狀，你們有辦法貸款？

(五)再者，一開始這邊是東亞建經在做，後來換成邑相，試問，邑相剛說還要再找建經，為什麼要先花一次錢給別人再回頭呢？當初東亞建經說，沒有超過80%這個案子不用走下去了。基本上這邊10戶就是不參加，要就給我們錢我們走，你們自己更新，反正你們跟市府申請的補助款、跟銀行貸款隨便你們。之前103年東亞建經跟我們要鑑定報告2萬多，我寄存證信函過去就沒再要錢了，結果你們現在白癡又把錢送給他們，我再次表明我們10戶不同意。

(六)剛才主持人提到行政訴訟在走，可是刑事訴訟也在走，我剛提到偽造文書、意圖使公務人員登載不實，還有公務人員是不是有貪腐或舞弊，檢察官都還再查。憲法保障人民生命財產安全，我在保障大家的生命財產，你們只想到要蓋房子了，中間銀行會不會貸款、有沒有任何問題你們也不管，那我也沒辦法。

七、其他到場人—張○○（雙全街○巷○號、○號）

地主們房屋有問題都不維修，我自己維修花了300多萬，去年也花了10多萬，你們一個水管破了也不維修。再來，你們要蓋房子就好好重建，跑去報海砂屋，哪裡有海砂屋？如果是海砂屋，10多年為什麼都不搬出去，如果會塌下來，跑都來不及了，然後說參與重建要交30萬，比詐騙集團還可怕。

八、所有權人—陳○○（雙全街○巷○號○樓）

更新前的權值會影響到我們的分配，就目前更前的價值，越往巷口價值越低，越往巷內價值越高，再請市府審查時多多確認。

九、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司（張大任 副總經理）
（第一輪：1-5點；第二輪：第6點）

(一)會計報表的部分已經有委任會計師，相關資料會再提供謝先生。

(二)謝先生不參與選配，而領取更新前價值，因本案為更新會，未來會遴選建經公司及銀行，所有費用會由住戶向銀行土地融資信託貸款借出，會等到銀行撥款之後發放。謝先生希望是在核定後依法令規定時間發放，這部分之後會再跟遴選的銀行說明配合。另外莊先生提到不參與都更，領取現金補償，因當時未表達參與意願及選配，為保障莊先生

權益，當時是由公正第三方代為抽籤，會再提供選配參與意願書，供您表達不參與並領取更新前補償之意見填寫。

更新前費用如報告書 P. 7-2頁(未來依審議會審查結果為準)。

(三)簽到簿為誤植，會再偕同更新處做調整。

(四)海砂鑑定為主管機關鑑定，現在還在訴訟當中，未來依照訴訟結果為主。

(五)同意比的部分是依照所有權人數統計，若依戶數計算，則是10戶不參加。(其中8戶為選配會代為抽籤；1戶於選配期間表達不參與選配，領取更新前補償；1戶為未達最小分配單元領取更新前補償。)

(六)先前前期整合規劃是由東亞建經協助社區進行，後來更新會遴選邑相，實務上作業並不重疊，邑相協助更新規劃、建築設計及更新會運作，未來找建經是協助遴選銀行辦理信託貸款及營建管理，業務上不衝突也無重複。以上補充說明。

十、學者專家—唐委員惠群：

(一)本案十年前曾經參與過，過了十年各位還在努力，姑且不論海砂屋與否，依照現階段市府所判定之結果，仍需依照現行法令將本案往下走。

(二)都更共識是採多數決，目前本案大概是70%-80%，且是依據報告書中有簽署同意書者所計算出來的，市府會針對程序、內容做審查保障住戶權利，居民也需要共同努力。領取補償金的部分銀行不會出具保證卡，屆時領取的金額會更新會貸款完後直接發放。扣除同意戶、願意領取補償金

者，剩餘的就是更新會需要再努力的。

(三)選配原則提到需要搭配抵押及信託，目前法令是沒有規定，建議修正選配原則，不一定要參與抵押、信託，但一樣可以參與改建。

(四)超額選配的部分，更新會確實可以做部分約定，超額部分再由雙方協調即可。

(五)一樓店鋪有兩套衛浴設備，未來在更新處或審議會的審查都會受到挑戰。選一樓店鋪的住戶，未來一定要做商業使用，不得違規做住宅使用。

(六)如果有信託銀行報價，風險控管機制的寫法再依照信託銀行調整內容調整。

十一、 臺北市都市更新處事業科－黃映婷

(一)有關住戶提到都市更新條例84條，都更案興建中有需要中繼住宅、社會住宅等，後續如有需要可以請實施者檢具相關文件向都發局申請，資料在網站上也都可以閱覽。

(二)本案送件至更新處審查，也確實有建管處所發之本案屬於海砂屋的公文，至於行政訴訟的部分，會依照相關規定及判決結果辦理。

(三)本案為迅行劃定更新地區，依照法令規定是50%以上同意門檻即可送進更新處審核，本案的同意比率有達70%近80%。

柒、 會議結論：

本次會議與會學者專家所提意見，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）