

東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年10月1日（星期三）下午3時00分

貳、地點：臺北市北投區唭哩岸區民活動中心

（臺北市北投區立農街一段366號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：張彤雲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段五小段374-1地號等44筆土地都市更新權利變換計畫案」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楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會吳右軍委員，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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

**二、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(441-1、442-1、443-1、444-1、445、446-1、448、466-1地號土地)：(書面意見)**

- (一) 查權利變換計畫書第3-2頁載財政部國有財產署經管同小段441-1、442-1、443-1、444-1、445、446-1、448、466-1地號8筆國有持分抵稅道路用地，按都市更新事業範圍內國有土地處理原則第12點規定領取現金補償，惟權利變換計畫書第拾章第10-1、10-2、10-7頁未詳載前開國有土地實際現金補償分配金額及發放時間，請修正。
- (二) 請提供本案三家估價報告書供參。

**三、所有權人－鄭○○（立農街一段○號，無土地所有權）：(書面意見及現場登記發言)**

- (一) 立農房屋與土地爭議背景

有關我家立農房屋(立農街一段○號○層樓)是源於父母為解決我們子女在台北上班就學居住問題，因而抵押了他們在台東的房屋向台銀借款以及在台北陽信銀行房屋抵押貸款方才購得，爸媽當時請大哥鄭○○幫忙登記為兒子兄弟倆共同共有，但大哥私心先將土地登記為自己獨有後，被父母發現了，爸媽因考慮到身心障礙小兒鄭○的日後生存居住問題，故而將房屋產權登記在小兒鄭○名下，日後即可藉以遷制大哥；民國70年二老都因年邁身旁少有子女陪伴，故而賣掉台東房產帶著智障的小弟鄭○遷居至他倆老所買之立農房屋，直住到他倆老都往生，且還向大哥收回

立農屋的土地權狀;大哥在結婚後即搬離立農房屋，移居於父母賣屋所得款另特為他購買的中本大廈○樓之○的房屋;故而爸媽將立農房屋稅、地價稅及房屋貸款交由我本人來負責繳納;甚至在大哥因病往生後，大嫂孫○○、兒子鄭○○在繼承他的立農土地後，仍舊每年都要我匯款繳納現已在他們名下的立農屋地價稅，但卻在東家都更權利變換選屋時完全將我憑除！

我大哥重病往生前大姊與我去探望他時，他曾答應我們要順從父母遺言將立農屋土地移轉給我們姊、我、妹、弟四人來繼承，但大嫂不肯首肯;她在大哥往生後不久在不告知我們的情形下就立即登記繼承，同時獲得新的土地權狀，繼而積極參與東家建設都更計畫案，期望將來能達成並滿足她不需花錢又有新房居住的養老慾望！

## (二) 本人多年承擔，居住正義皆被忽視

我娘家房屋產權在小弟居住安養院前即轉贈於我，仍舊由我來負責管理，我依照媽媽交代繼續提供被先生棄養後重病的胞妹居住，也提供胞妹的二個身心障礙低收入的兒子居住，方便他們能親自陪伴及照顧生病的母親。

當我在收到東家建設權利變換選屋公文後，發現他們完全按老舊房屋價值來估算我目前二層樓的房屋價值，卻按照其估算的一般市價要我來選配改建後的房屋，二者相差自然特別的大，完全與民間房屋買賣需雙方合意才能成立狀況大大的不同，因此我自然也無法可選擇其任何一間房屋了，直覺只能領到買不了一屋的少數補償金，就將需面對被迫拆屋的命運了，同時我還得面對無情地將我生重病的親人全部驅逐，讓東家建設公司蓋其預期的十八樓層房屋

及地下室停車場來大大圖利。

### （三）都市更新應依法兼顧居住正義

依「都市更新條例」第五條及相關施行細則，主管機關在劃定更新地區與訂定計畫時，應兼顧居民意願、社會關係與公平合理之權利變換。都市更新的目的本應是改善生活環境、時現居住正義，而非使多年居住者與承擔者權益受損。

如今似乎我們住民都必須聽從政府都更官員的指示不得不配合政府已核定的都更計畫案了，我本人因個人及家庭因素下私自曾多次向市長、都更處、東家董事長大人們書寫陳請書，申訴我自家苦衷及難處，其中尚有對東家建設的董事長建議以空間換取空間來進行彼此間的權利變換，可惜完全得不到東家建設公司負責人的體恤及理會，所以我目前只得再度選擇以不改建舊屋及維持現狀來作為親人生存的最適當的安全保障，敬請審議大人們諒察！我在收到東家建設權利變換選屋公文後，發現他們完全按老舊房屋價值來估算我目前二層樓的房屋價值，卻按照其估算的一般市價要我來選配改建後的房屋，二者相差自然特別的大，完全與民間房屋買賣需雙方合意才能成立狀況大大的不同，因此我自然無法可選擇其任何一間房屋，直覺只能領到買不了一屋的少數補償金，就將面對被迫拆屋的命運了，同時我還得面對無情地將我生重病的親人全部驅逐，讓東家建設公司蓋其預期的十八樓層房屋及地下室停車場來大大圖利。

### （四）結論：依法堅守、依情呼籲

本人反對都市更新，並非反對都市更新的公共利益，是基

於雙方利益，也是基於本人實際居住與公平正義未獲保障，因此拒絕參加東家建設的都更案。結論是，我依法堅守我的意願，明確地反對、不同意參加東家建設的都市更新。本案涉及本人家務事，應該由家人來一起協調，建商不宜介入。本人依法享有財產自由的權利，依情承擔多年義務，懇請政府與相關單位依循我的意見，謝謝。

#### 四、所有權人—林○○（442、443、465-1、466、441-1、442-1、444-1地號）：（第一輪書面意見及現場登記（林○○代）、第二輪現場登記發言）

##### （一）第一輪發言：

1. 我有能力、有意願，已準備好參與都更。反之，都更實施者東家建設沒能力、沒意願，完全沒準備好當實施者。權利變換計畫少了實施者實際準備了多少新建資金？權利變換最重要的要素是土地、建物及資金，缺一不可。土地及建物所有權人的土地及建物存在沒有滅失，而權利變換計畫沒有揭露實施者的資金，資金是零。依民法153條契約成立的要件應該是雙方意思要合意，權利變換(是類似互易契約)沒有成立，遑論雙方契約是否有效，依民法398互易契約準用買賣契約，實施者沒有意願及能力及準備好當實施者，原因是實施者出資是零，看不出實施者有能力、有意願及準備好來完成本都更案！地主及建物所有人已有能力及意願參與都更，地主及建物所有人已充分準備好參與都更案。反觀實施者沒有意願及沒有能力來當實施者，實施者的資金是零，完全沒有權利分回都更後的房地，本案的權利變換計畫公辦公聽會，沒有正當性，應待實施者準備足以證明的資金，

再召開本案都市更新權利變換計畫公聽會。

2. 台灣估價泰斗政大林○○教授桃李滿天下，林教授對學生諄諄教誨，都更案在估價時，應與所有地主及建物所有權人充分溝通，以獲得地主及建物所有人的理解與支持，讓都更能以最小阻力順利快速完成。但宏大在本案的估價師公然表明，估價師與實施者、地主、建物所有權人皆不認識。依字面來看，我猜測這位估價師應該完全沒有與地主及建物所有權人溝通，如果真的如此，林英彥教授如地下有知他的學生接受都更估價委託時，竟然公然背叛他的教誨，應該不會承認這估價師是他的學生！
3. 每個估價師在估價時，針對單一個案，皆會在估價報告最後面註明誤差多少%以內皆屬可接受的範圍，本案都更估價有44筆土地，姑不論舊建物，每一筆土地皆有許多相異條件的調整率相乘，三位估價師將估出每筆土地的價格相加後的總額，理應會有非常天差地別的結果，但這三位估價師的三分報告竟然出現讓任何估價專家驚為天人如此接近估價數字結果！

估價師在選取比準地必需經過繁雜且嚴謹的程序選取，而這三位估計師的比準地竟如此有默契的驅於一致數字，真是讓人嘆為觀止！計劃案只揭露估價報告摘要，沒有估價過程，只有結果，無法讓我信服，我是都更當事人，百分之百有權利看三家估價師的完整報告書內容，在此請提供給我三家完整估價報告書。今天我無法針對估價內容提出陳述意見，應可歸責於台北市都市更新處、東禧不動產創新股份有限公司都更規劃及東家建設股份有

限公司沒揭露三家估價師的完整報告書內容。

三家估價師的評估價值結論比例

	更新前土地權利價值總額
宏大	1,982,020,601 元
天合	1,777,682,259 元
麗業	1,741,410,112 元
三家比例	$1,982,020,601/1,777,682,259/1,741,410,112$ $=1/1.01/0.97$

	更新後建築物及土地應有部分權利價值總額
宏大	5,375,662,593 元
天合	5,153,538,740 元
麗業	5,214,863,650 元
三家比例	$5,375,662,593/5,153,538,740/5,214,863,650$ $=1/0.9920/0.9718$

	更新前比準地土地單價 元/坪
宏大	1,660,000 元/坪
天合	1,677,000 元/坪
麗業	1,610,000 元/坪
三家比例	$1,660,000/1,677,000/1,610,000$ $=1/0.9587/0.9701$

4. 因此我沒有提出權利變換意願調查表，客觀從權利變換計畫內容以觀，是應歸責於實施者及都更規劃公司沒有展現有能力、有意願及充分準備好當一位實施者來完成

本都更案！我的土地隨時準備好參與都更，我張開雙手迎接都更，前提是如上述所述實施者真的準備好了嗎？

(二) 第二輪發言：

1. 因為我對這些不懂，就去請教顧問。他說東家建設圈地，我們幫他養地，你的房子也不敢修，300萬就沒了。等了十幾年，東家有回應嗎？沒有。不管你身體好不好，都要配合他們。重點是：當初建商說一坪換一坪、每戶都有車位，但他拿有爭議的文件去申請公開展覽，結果政府退件。他又用舊資料重送，不問真正的繼承人。後來他自行重大變更，從14樓變18樓、規劃更小、原本有車位變沒車位，所有變動東家建設都沒說明。
2. 我們這些房子是花幾十年才擁有的，他卻要我們一個月內選屋，不選就可能沒房住。我又沒欠政府、沒欠東家建設、更沒欠都更處的錢，為什麼都更處不敢伸張正義？公務體系被有目的的人敗壞了。鄉親們被叫來開會，不來怕被吃虧，來了又聽不懂。建設公司說「你們出地，我出資金來蓋」，那就要講清楚。公司出多少錢、分多少錢，應該要簽保證，否則將來反悔怎麼監督？
3. 十幾年了，我不願意，實施者卻說「沒簽不能發言」。請問有簽的人真的了解嗎？這個都更案沒有公共利益。公共利益應該是蓋醫院、車站那類的。但這是商業都更，卻不能談價格。當初說一坪換一坪是對我們有利，現在變更坪數卻他們說了算。所謂「權利變換」，我們也沒拿錢，做生意就要老實、忠厚，不能欺負老實人。我們要團結，條件不好我就不願做。我出來講是因為大家是鄉親，你們好我也好。我們都住在有問題的房屋裡，也



會怕。希望透過都更，讓大家生活更好，不要一直煩惱。

4. 東家建設做不了，換別家也沒關係。當初沒貨比三家，結果委託書變同意書，這才是阻礙社會進步的根本。
5. 怎麼可以說「你們家吵架、不想住是你們的事」？要讓我們心甘情願，不是說「你不來選就沒房」。東家建設又沒資金、沒能力，請不要阻礙社會進步。讓我們好好過日子，換別家建商也可以，大家只是想有個幸福的家，不是十幾年一直在開會、走過場。

**五、所有權人—潘○○（465地號土地）：（書面意見及現場登記發言）**

- （一） 本案都更的門檻需多少%，實施者取得多少同意書？何時取得？同意書效力是多少年呢？
- （二） 原住戶的權利變換鑑價以何為基準？頂樓加蓋皆有繳納使用費，為何沒有補償費？可否提供其他住戶的鑑價基礎及金額？
- （三） 我不同意都更。

**六、所有權人—王○○（441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、465、466、466-1地號）：（書面意見及現場登記發言）**

- （一） 拆遷前請提供結構耐震7級報告，含(CAD 動態模擬分析檔及動畫檔)建築期間接受認證單位檢測，且要通過耐震標章。
- （二） 所有建築物拆除前，要提供 CAD2D、3D 及細部檔。
- （三） 要有電動車專用電路，向電力公司申請專線與住家用電分開。
- （四） (火警、瓦斯)受信總機、電梯、抽水泵、鼓風機、抽風機、要有 CNS 的國家認證標章。
- （五） 每戶要有光纖網路。

(六) 要公布建築工地信託資料。

(七) 自拆除日起工期兩年為限，超過期限由建商支付地主房租費用，不得列入共同負擔費用。

**七、所有權人-林○○ (441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、465、466、466-1地號土地)：(書面意見及現場登記發言)**

- (一) 補償金與更新後權利價值金相差將近一倍。非常不合理，請問補償金是用什麼基礎算出來？位合差距如此巨大。
- (二) 為何都更的新成屋都是大坪數的三房，不合理。現今少子化都是小家庭，市場主流也是二房，實在不明白，全都規劃三房大坪數，是要讓多數人無法參與選配？強迫我們與他人共選、共同擁有嗎。覺得權利受損。
- (三) 從頭到尾我都沒有簽署任何同意書，這次的都更有效嗎？最後是要強迫我們接受不合理的補償金？

**八、所有權人-林○○ (441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、465、466地號土地)：(第一輪現場登記發言、第二輪現場登記(蔡○○代))**

(一) 第一輪發言：

- 1. 立農街一段○號○樓地下室估價時，沒有估到，請重新估價。
- 2. 立農街一段○號○樓，在室內就可以看到社子大橋橋塔，視線良好，相對其他1樓住戶，只能看到立農國小教室。但估價○號○樓卻比其他住戶低，估價應同其他住戶一樣。

(二) 第二輪發言：

- 1. 我們家有地下室和後面空地，因為我婆婆當初房子比較大，還拿錢補貼起造人。結果他們拿到的錢比較多，現

在剩下幾位年輕人要他們蓋章也不可能。婆婆白白付出那麼多錢，我們家在這裡有空地，為了蓋房還和鄰居鬧翻。對方常把髒水倒到我們這裡，把花園的花草弄死，連馬路邊的草也被他們破壞。

2. 為了這塊地，我婆婆當初付了很多錢。以前房子只有實際坪數沒算公設。我們家有地下室，但老人家不懂也沒去登記，現在都更卻說那是公設。婆婆當年付了快能買房的錢給別人，如今什麼都沒了心裡很不甘。

我們家房子比後面的大，當初還要出錢給他們，現在都更之後，那些空地和地下室都被算成公設。我今天一定要替婆婆說句公道話。老實說，最後我還是願意配合東家建設的都更，畢竟拖了這麼多年，也不想再爭。但我們家付出那麼多，地下室和空地卻變成大家共有的。

**九、所有權人—林○○（441-1、442、442-1、443、443-1、444-1、465、466、466-1地號土地）：（書面意見及現場登記〔林○○代〕）**

- （一）東家建設那時是里長去整合，跟我祖父輩講，我們是○號○樓，跟我爸爸講說：「如果都更的話，我們1樓就是換1樓。」所以我爸爸才簽了一個名而已，然後就一直寄過來。
- （二）選配房屋有不公，東家說住1樓的不可以選1樓，為什麼住樓上可選？因用權利相等、抽籤方式保障房地主權益。
- （三）選配房屋坪數過大。

**十、所有權人—游○○（497-2、469-1、469-2地號土地）：（書面意見及現場登記發言）**

- （一）我這個發言聲明，之前已經掛號送達都更處跟都市爭議審議會，不知道學者專家手上有沒有我們這個文件。
- （二）本案，實施者竟於114年3月4日房地選配時，片面函稱與申

請人之都更契約已於110年7月31日失效，不依契約分配房屋。申請人爰依法申請撤銷並撤回都更同意書，本案都更同意書比例僅於73.53%，未達法定75%，應予撤銷停止辦理。

- (三) 申請人(我本人)與本都更案東家建設實施者，在民國98年6月2日簽訂都更契約，約定這個房屋分配的原則，同時他要我出具這個都更的同意書給他，我出具同意書給東家建設，在113年12月，114年1月通知選配房屋的時候，他說：「你的契約書，在110年7月31號已經失效了。」如果我的契約失效，這個同意書是依契約附有條件的同意書！契約分配條件的同意書失效，此同意書也要隨同失效！實施者既然主張失效，我們撤回，是雙方已經合意了，因為你不辦我不辦，你認為我的契約無效，雙方已經互無瓜葛了。所以應該要把這個同意書還給本人。
- (四) 依據貴處這審議會公聽會的函來辦理第二點，修正公布前都市更新條例第22條第三項規定，公開展覽期滿後之同意比例，除有民法88、89、92條規定，或雙方合意撤銷外，不得變動。本案東家建設涉及92條欺騙詐欺，既然他表示不要，那雙方就合意撤銷，所以我依據都更法22條第三項規定申請撤銷。
- (五) 實施者主張失效，從來沒有實施者自己說契約無效要作廢，這個很少見。你要騙人也要...人家說過河拆橋，河都還沒有過，就要拆橋。這是都更實施者在114年3月4號發文給我們，他說契約已經在110年7月31日已經失效了，原契約的權利義務要停止。但是原契約第4條所出具的同意書是依據房屋分配條件出具的，是附條件的同意書，不是無條件的

同意書。哪有你拿了申請書，就可以無所不利、胡作非為、無所作為，我們任你宰割！不是這樣的，這是有條件的同意書，你要用就要依條件辦理。你契約無效，同意書當然隨同撤銷。

(六) 我在113年12月左右去選配房屋，東家建設不依契約規定的這個條件！抽籤，抽籤就騙人，睜一隻眼閉一隻眼。他先跟我們講說：「你這個契約的約定，先按權利變換的部分來抽，抽完的剩下其他的等一下再來分配。」抽完，他說無效不承認，這是要欺騙過關的。我說不可以這樣，有契約明文規定的怎麼可以這樣呢？

(七) 乙方東家建設辯稱說：「你的同意書是拿給都更處，那是公法行為，跟他沒有私法關係。」這個是違背法理。我的同意書是按契約交給你，你拿去都更處申請的，我沒有跟都更處直接去送文！怎麼會跟我沒有私法關係？這是強詞奪理，你同意書拿到，就什麼都不管了，我們的約定不算，隨便你分配！你要分配有多少就分配多少？

(八) 東家建設講話反覆無常。如果你認定說這個契約在110年7月31日自動失效，文件在你手上，你就要停止辦理，因為契約無效，同意書也無效。你要跟我講說無效了，不辦了。你隱瞞，就怕失效，你是想辦到好的時候，「無效了，不給你了。」不給你就是屬於詐欺！不是詐欺，也是合意撤銷。所以本案我已依法提起訴訟，並申請法院通知都更處為參加訴訟第三人。不可以這樣違言背信，你契約有效，同意書跟契約書綁在一起；契約無效，同意書這個條件是隨同作廢。你要使用什麼，就要用同意書的條件去履行，這是我表達的意見。

(九) 108年修正前的事業計劃同意比例是多少？

**十一、所有權人—潘○○ (465地號土地)：(現場登記發言)**

- (一) 本案有44筆土地，卻有這麼多人不同意還有辦法進行？臺北市政府是在幹嘛。
- (二) 都更應該是為了提升民生品質，但現在卻變成實施者在炒房。我們在這裡住了三、四十年，為什麼都更後反而住不起？我們是二等公民嗎？這樣還能叫都更嗎？如果都更變成這樣，拜託都更處乾脆裁掉算了。請問各位專家，我這樣說有錯嗎？
- (三) 東家建設整合到現在已經十六年了。我本身也是做營造的，對這一行很熟，許多案子我都參與過。這裡住的都是我的長輩，從小我就在這裡長大。我的母親今年八十歲，如果被迫離開這裡，身體變差，對我們家就是一種負擔。你想想，她一輩子的生活都在這裡，若因為都更住不起而被迫搬走，身體會不會變差？我相信會。
- (四) 所以我要問，都更處怎麼能放任建商這樣做？這樣的都更，真的不應該。我的問題很簡單，相信很多人也有同樣的想法。我不想跟你們談什麼「選房」，這麼多人都不同意都更，實施者為何能繼續走下去？

**十二、所有權人—林○○ (465-1地號土地)：(書面意見更新處承辦代為宣讀)**

- (一) 東家建設沒有跟我簽約，如有違約也是建商要賠給我們。當初室內坪數一坪換一坪附車位，保證金在哪裡？至今都不談。
- (二) 選屋調查變成同意書，未經授權溝通，自行找律師代抽，已經構成侵權行為。我不信任一個不誠實建商，更不會

和東家建設合作開發。

**十三、所有權人—林○○（442、443、465-1、466、441-1、442-1、444-1地號地號土地）：（書面意見及現場登記發言）**

- （一）我很聰明，也懂得去問人家，我從頭開始就不參加都更。里長、東家建設都沒有來拜訪我，但我不是投資人，也不是想要更多利益，也不是暗樁。但我的權益受損，我的房子土地價值將近在四千萬，為什麼參加一個公開抽籤，我要擔心住處還要花錢買房的問題。我今年65歲，到127年之前，我目前工作不穩定、負債、沒有存款，叫我怎麼辦？我這個意見要吞下去，我不甘心、不甘願。
- （二）拿我現在的資產，交給實施者操作，我不安心。實施者沒給足夠的保證金給我，我不是股東，每月需繳政府應繳稅的錢、每日生活開銷的錢及每月需繳的社區管理費，我不是億萬富翁，不是有錢人，我不會自討苦吃，不會坐以待斃，我不參加都更。

**十四、所有權人—蘇○○（831地號土地）：（現場登記發言）**

- （一）本來我今天不打算發言，但看到大家意見這麼多，我還是想說幾句。這個案子從98、99年開始到現在，開過那麼多次會，我大概只有兩、三次沒參加，情形我都很清楚，就簡單說一下。
- （二）房子已經四十多年了。你說都更好不好？當然好，政府還有容積獎勵，原本是件好事。問題是建設公司是里長介紹他親戚來的。但後來發生同意書爭議後，里長不再出席相關會議。
- （三）簽同意書時我沒蓋章，後來才知道他是採用權利變換方

式實施，流程係事業概要、事業計畫，權利變換計畫。後來才知道原來當初東家是提供同意自行劃定更新單元同意書、第二張是事業概要同意書、第三張事業計畫同意書。

- (四) 後來大家發現說：「奇怪，我怎麼會有一個同意書呢？」同意書不是第二階段的時候才要75%還是80%蓋章的嗎？怎麼第二天就要蓋同意書了？後來去找當初的那個經理，經理說：「你們自己不看清楚，要蓋給里長。」然後那些人跑去里長辦公室，我們里長說：「你們不要來找我，我不要管，你們自己去跟東家建設抗議。」
- (五) 其實這個都更出發點是很好，但是為什麼會到民國125年才能交屋。當初跟我們說都更後變成地上15層地下3層，突然變成地上18層地下4層，原本說兩年半到三年可以蓋完，現在變成至少四年半。當時每月補助住戶兩萬元租金，現在多出的一年半是東家建設自己吸收，還是要全體住戶一起負擔？
- (六) 昨天有住戶提醒我，今天專家學者和都更處都會來，可以藉這機會發問。那位住戶還說，他發現地下室的停車位結構很重，但柱子似乎較細，他擔心這樣能不能耐七級地震？萬一房子蓋好沒幾年就出現裂縫，我們子孫還要在這裡住幾十年，怎麼放心？
- (七) 為什麼這麼多住戶不同意？我想，如果當初是里長介紹的建商，正常程序走完，七、八年應該就能蓋好。結果拖了十幾年，還要再等四年施工，再等一年多交屋。從98年到125年，總共27年，我們真的等不起。
- (八) 我想請教稅捐處的代表，房子蓋好後，聽說前兩年房屋



稅可以減半，請問是兩年還是五年？另外，未來若要轉售，房屋稅或土地增值稅要怎麼算？

#### 十五、實施者－東家建設股份有限公司(林美雲協理)：

- (一) 我是東家建設開發部的協理林美雲。今天代表公司出席公辦公聽會，並出具公司委託書給公辦公聽會的主辦單位。
- (二) 回應第一位所有權人鄭○○，提到產權屋、地不同人，實施者擬具計畫書依據地政機關地籍資料做產權，並依都市更新條例(修法前第39條規定)委由估價單位查估合法建物所有權之權利價值。
- (三) 有關所有權人林○○未於選配期間提出申請，抽籤當日現場我們有委任第三公證人律師在場代為抽籤並見證，林○○由家屬陪同出席，現場提出不抽籤，自行選配，實施者予以同意，故當日並未以抽籤分配。
- (四) 單元內有多筆土地產權細碎共有人眾多，有關應分配權利價值沒有達到最小分配單元面積價值者，我們建議可優先找共有人做合併選配。另所有權人提到實施者沒有跟地主簽約，本案是走權利變換，不是協議合建，故沒有合建契約，也沒有合建保證金。
- (五) 在本案事業計畫尚未核定時，關於同意書的疑義部分實施者也開了很多次的說明會與地主說明，包括建築從15樓調整為18樓，說明會上面都有跟大家解釋說明，稅捐優惠部分在初期整合時也說明過。因為本案整個進行的時間比較長，有些都更相關說明住戶已忘記了。後續所有權人有新的問題，我們也願意再去做溝通說明。

- (六) 再補充說事業計畫原規劃是15樓，因為我們的獎勵容積項目及額度有變動，第一個是增設停車獎勵容積20%，因基地距離捷運站400公尺範圍內，在都更審議會時被刪除掉，在同時有所有權人反映本案規劃面積都偏向大坪數，所以調整部分7樓以上房型，規劃較小坪數，約三十幾坪產權坪以符所有權人需求，本案非都是大坪數規劃。因為都更獎勵項目額度及建築設計變動，經審議會決議重新辦理第二次公開展覽及公辦公聽會。這些變動當時公司也有開說明會，如果說大家有不瞭解、誤解部分，我們也願意會後約時間拜訪說明。過往在說明會上，因為部分住戶帶情緒性的發言擾亂會場都不是我們所樂見的，也失去開說明會的目的。都更容積獎勵的額度項目，建築設計，在事業計畫階段，已經審議會審議通過，政府公告核定。林先生說東家建設都沒有拜訪，事實上，我們都有同仁或電話或親到住處拜訪，林先生都是拒絕我們同仁。我們也一直秉持以和諧的方式共同推動都更，走了將近20年，東家建設絕對是有意要成就這個更新案。
- (七) 有關工期的部分，計畫書預估到127年全案完成，還是要看實際的整合及審查情形。有地主講到，我們是走權利變換，不是協議合建。有關租金的部分，租金也是屬於共同負擔的項目之一，在事業計畫階段租金的補償金額已經審議，若租金有增加的話，地主的成本負擔會提高，那分回的面積價值就會減少。本案事業計畫核定共同負擔是47.26%，那目前我們權利變換的共同負擔是37.95%，比事業計畫核定的比例是降低的，估價報告尚未審議，後續仍需經審議會審議。

- (八) 本案事業計畫在民國98年10月報核，沒有耐震標章獎勵項目，也沒有設置電動車位，建材設備會符合國家認定標準。有關信託的部分，本案地主產權沒有辦理信託，僅就東家建設實施者的建築資金做信託。有關建構結構部分，前期結構技師會初步評估建築設計圖，後期到申請建造執照階段，結構技師會做詳細評估，主管機關也會審核。

#### 十六、臺北市稅捐稽徵處—北投分處(許美純股長)：

- (一) 稅捐處在都更這個範圍的稅捐減免的部分，你在興建期間，土地如果都不能使用，原則上地價稅是全免的。等到蓋好使用執照核發下來以後，開始減半徵收地價稅。房屋稅是使用執照核發以後就開始課稅，地價稅、房屋稅都會減半兩年。
- (二) 原來是合法建物的這些地主、房屋所有權人，你都更以後取得了房屋，過了這兩年減半以後，你都沒有移轉，一直住在這裡，他還可以延長十年，目前還有這樣的規定。這個視市政府的財務狀況去做規劃的，十年後會不會是這個答案，我們現在不能預測到那麼遠。
- (三) 更新後移轉，如果因為權利變換取得的人，依權利變換價值分配的，就是原本你的價值，視同你自己原有的。你在房屋作移轉時，會當作你是第一次移轉，可以減徵土地增值稅40%，契稅也是減徵40%。另外，如果說這個移轉會有涉及到房地合一稅的部分，因為是屬於國稅局的業務範圍，我們稅捐處不負責，如果你們有要移轉的時候，房地合一的部分可能要先去國稅局去做詢問。

#### 十七、宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏估價師)：

- (一) 有關■■■號■樓的部分，■■■號是左下角這一戶，那有提到說他也可以看橋，那其他在前面都是學校部分，所以基本上這兩戶應該都是一樣的視角才對。但其實我們剛才查之後，它這一戶一樓應該是這個社區裡面價值應該第二高的才對，可能是所有權人有看錯。
- (二) 另提到地下室部分沒有進行估，的確我們從竣工圖裡面看到這個地下室，它的樓梯間是從公共梯間下去的。上次自辦公聽會有提過，估價師在估價的時候，必須要依謄本資料進行估價，很顯然這戶的地下室沒有登記。如果沒有登記，估價師一定沒辦法去估價，所以我會建議，如果能夠去把地下室補登出來，也是■■■號■樓的所有權的話，應該是說一定要依地政事務所核發的謄本，才有辦法納入估價。

#### 十八、臺北市都市更新處一楊祖恩股長：

- (一) 公聽會舉辦即是為廣納各住戶意見，地主會有不同的立場，為避免造成地主間對立，請表明各自的意見就可以。
- (二) 除了實施者身份的這個部分的不明確，地主們有提到說東家建設這邊回應的不明確，我們先就規劃的層面，地主提出的建築規劃疑義，請實施者做回覆。
- (三) 剛剛有地主提到說同意比例的問題，同意比例75%是108年修法後公劃更新地區的同意比例門檻，本案是用108年修正公布前的都市更新條例22條規定，以當時送事業計畫報核當時的同意比比例，私有土地及合法建築物的所有權人的同意比例是3/5，面積的同意比例是2/3。
- (四) 剛剛有地主提到有合意撤銷，因為目前沒有收到相關資料，故尚無法得知。另外同意書撤銷的相關規定，依都

更條例規定是有一定的期間才得以撤銷，並不是隨時在審議期間提撤銷都可以撤銷。另外如有經審查符合撤銷要件後，會再去檢討是否符合同意門檻規定，如果經檢討或限期補正後仍未符合，都更處即會駁回本案。

- (五) 有地主有提到，更新處可不可以給予相關耐震報告、建築 CAD 檔及相關的資料。因為這案子是東家建設申請的，如果有相關的建築編輯檔案需要申請，仍應向實施者索取，市府是就送審圖面是否符合建築法令的相關規定進行審查。
- (六) 今天的公聽會，會議開場的時候有說明，是為廣納意見，且本案還沒有到實質的權利變換計畫的審查。故再次說明，今天的公聽會是實施者東家建設檢送權利變換計畫後，在還沒有進行實質審查前先廣納意見，爰今天所表達的意見後續都會進到審議的階段，所以今天不會做任何的決議。包含剛剛有地主提到選配是不是不合法，這些後續進到審議的階段會做查核。
- (七) 有些地主對於實施者的回應，覺得不妥適，或是認為沒有這麼完善，我們尊重雙方意見陳述，就像各位地主也會有不同的立場，實施者有他的回應方式。後續會有審議會去做最終的審決。

## 十九、學者專家－吳右軍委員：

各位地主大家好，很高興來參加本次公聽會，本次有幾點建議

- (一) 公聽會的目的係聽取各位地主的意見，並記錄在案，作為未來審議會審查時之參考依據。且本次公聽會已有錄影存證，地主不用擔心自己的意見無法受到重視。

(二) 本次公聽會地主發表很多意見，也許實施者現場無法一一說明清楚，但未來實施者會將以書面的方式將各位地主的意見一一回覆清楚。

(三) 本案從民國98年申請事業計畫報核至今已有16年，但目前還是有許多地主有陳情意見，實施者與地主並非對立角色，應是合作夥伴關係，再請實施者持續與地主溝通協調以達雙贏局面。

#### 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（下午5時30分）