

# 楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段 23 地號等 9 筆（原 8 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 12 月 08 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段 115 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳心筠聘用副工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區振興段四小段 23 地號等 9 筆（原 8 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吳心筠聘用副工程司，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。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。等以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 5 分鐘發言時間

### 二、財政部國有財產署北區分署（書面意見）

- (一) 查本案信託費用於事業計畫階段未檢具報價單且未提列，擬俟權利變換計畫階段檢附信託合約核實提列一節，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認本案信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (二) 本案國有土地比例 2.39%，本案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 55.35%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
- (三) 請實施者於事業計畫維護管理及保固事項加註下列事項：
1. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
  2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年，其他裝修及設備 1 年，防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書。
- (四) 事業計畫書第 16-1~16-2 頁及附錄三、住戶管理規約所載「為有效管理服務以及如期繳納公共水電費等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金」，惟查本案已規範經常管理費，且實施者應提列公寓大廈公共基金，又公共設備水電費由各住戶依持有建物坪數比例分擔，爰本分署不同意預繳管理周轉基金。
- (五) 查事案本署更新後分回國有房地經國家住宅及都市更新中心 112 年 6 月 19 日住都字第 1120012030 號函納作中央公有住宅儲備使用，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 8 點之 1 規定優先提供中央住宅主管機關使用。

**三、所有權人一張○○(24 地號土地，許○○代)(第一輪：1-2 點；第二輪：第 3-4 點)：**

- (一) 周邊房價標準為 64.7 萬/坪，顯然與事實有很大的差距，這會讓共同負擔比嚴重失真。
- (二) 今日實施者簡報內容係因增加 23 地號，面積增加 17 平方公

尺，但總建築面積卻沒有增加，為何增加 23 地號，希望實施者可以給我們明確回應，照這樣的實施進度，時程會拖很久，本案自民國 99 年開始公告至今已經過了 13 年，希望都更案不要再延宕。

- (三) 第二次公展最主要的原因係把 23 地號納入，但 23 地號所有權人亦有表達不願意加入，實施者卻說 23 地號係與我們同一張使用執照，我的土地怎麼可能會是別人使用執照的一部份，建議實施者應檢附相關證明文件、公告給我們，本案同意比例已達法定門檻，早就可以蓋了，拖了好幾年被都更處要求這件事，然後就一直拖下去，希望能夠如實來討論，我們也都能配合。
- (四) 另外實施者說還在討論，所以比例還不確定，但資料中已經做好了，但總面積卻沒有動，也不知道做一半是在做甚麼，我們現在的房價與事實不符合，那為什麼建築成本可以一直增加，我們的房價卻沒有增加，64.7 萬根本不可能。

#### 四、所有權人一鄭○○ (26 地號土地)：

- (一) 我沒有簽事業計畫同意書，我沒簽是因為不同意計畫內容，不是不同意都更。
- (二) 本案於民國 99 年就已經送件了，當時送件時就應該有鄰地協調，怎麼會 13 年後又要鄰地協調納入 23 地號，即便納入也沒有增加容積跟坪數，所以無助於住戶的利益，只會拖延本案的進度，如果現在又進來又再拖 13 年，大家應該都不會太開心。
- (三) 第一次公聽會的共同負擔比是 53.49%，當時就已經背離行情了，現在 55.35%，令人匪夷所思，建物的成本是別人的兩三倍，售價卻不到別人的一半，提高建物成本售價卻降低，也令人匪夷所思，這邊有國產局的地，只能權利變換，所以本人也希望能夠隨著國產局的相關規定得到應有的部分。

#### 五、所有權人一邵○○ (24 地號土地，黃○○代) (第一輪：1-3 點；

## 第二輪：第 1-3 點）：

- (一) 共同負擔比達 55.35%還是太高了，三年前在審議會其他都更案（璞風情）共同負擔比為 34.5%，跟我當時試算的共同負擔比 33.10%相去不遠，近年的物價與人力上升，但每次都採高標準計算，相對費用也會提高，基地周邊他案的實價登錄一樓約為 120 萬、二樓以上約為 85 萬、車位是 260 萬，相較於實施者所提出的財務計畫，差距太大，以現階段的情況可得出共同負擔比約為 37%左右，與現在的 55.35%差太多。
- (二) 選配原則只能從低樓層往上選，但前次審議會中亦多位委員提出選配原則中有關限縮相關權利人選配權益等文字，請實施者刪除，除了不公平外，是否也有違法，希望實施者可以逐項向大家說明。
- (三) 這十幾年來一直都在這個問題中，剛剛實施者提到房價不會修正，使用的建材造價會增加，但房價卻不會增加，一開始的比例是 45%左右，然後一直越來越高，接下來是選配的部分，原則要訂出來，現在的原則如果我想選高樓層，這樣就不能選了，所以還是希望大家要坦誠相見，到大家都滿意的狀態。

## 六、所有權人—王○○（26 地號土地）：

- (一) 我覺得很幸運房子可以改建，實施者是很好的建商，有帶我們去看建材，大家可能只想到要分多一點，但雙方也要符合原則，該給人家就要給人家。
- (二) 關於共同負擔比，也說過會接受政府審核的權利變換，我是有看到建商都有來溝通，但大家要是有什麼想法，就是要溝通直接講，因為是實施者在蓋房子，才能幫我們解決，不能只說實施者不積極，我們自己的態度需要思考一下，這次是因為 23 地號有請實施者鄰地協調，當初在畫圖時根本沒有 23 地號，也不知道都更處為什麼要求要納入，但也應該要尊重 23 地號所有權人的權利，實施者也是依照都更處的要求去溝通。

七、所有權人—李○○（23 地號土地，蔡■■■■代）：

- （一）一開始實施者就有跟我們聯絡，我們就是不同意，那塊地是平的，沒有突出來會危害市容，都更處可以去看看，那是我們要做車道出入口，那這樣我們要怎麼做，如果我們沒有來開會，土地就要被拿走，法律是這樣規定的嗎？

八、實施者—楊昇建設股份有限公司（許瑜容總監）：

- （一）先釐清為甚麼會有這次的公辦公聽會，因為早期送件的時候是有檢討過的，也接受我們的送件是沒有 23 地號的，因為 23 地號的所有權人都不是屬於原範圍內所有權人，後來在審議會上委員發現 23 地號與我們的範圍是同一個使用執照，為了這件事，我們也與 23 地號的地主溝通，也嘗試了很多方法，所以才拖那麼久，他們也出具了不同意都更同意書，但都更處與建管處的認定是在同一個使用執照上，所以必須納入，我們也嘗試過整合 23 地號的地主，我們也不希望將 23 地號納入，但真的是迫於無奈。
- （二）至於圖面為甚麼加了 23 地號卻沒有修正總面積，因為如果現在去修並增加，但因為還沒有確認獎勵容積的額度，萬一我們修多了，核定又變少了，就又要再修一次，所以我們是會在最後一併修正。
- （三）23 地號的地主也請放心，你們也會有你們的權值，應有的權利也不會消失，也是會經過估價師來計算，最後歸還你們應有的權利，大家都是平等的。
- （四）關於財政部國有財產署的相關意見，我們也都會盡力配合。
- （五）目前是事業計畫的階段，是審核建築圖面及獎勵值，共同負擔目前會依照送件時的金額來做估算去提列，目前是不會修正的，後續還會有權利變換的階段，那時候才會依據最新版的估價去做修正，所以今天談房價或是共同負擔的高低，都沒有用，到時候會有新的比例，估價也只有 6 個月內有效，現在去調整也沒有用。
- （六）選配樓層的部分，這邊很多地主都是有私契的，那就會依照

私契，因為本案的削線比較嚴重，都有退縮，樓上的坪數不一定比較好選配，但如果有特別的需求都是可以討論的。

- (七) 共同負擔的部分不管是造價或是房價都不是在這個部分去討論，所以請大家把共同負擔和房價放在權利變換的階段討論，就算現在調整了也是不對的。

#### 九、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 大家今天的問題都差不多，都市更新就是要敦親睦鄰，大家的想法要一致，楊昇建設也要做溝通協調，不只是分配上的溝通協調，專業上的溝通協調也是要做，要跟居民講整個更新案的流程，今天我們是送事業計畫沒有併權利變換，事業計畫的重點是審建築設計和法規，至於多少錢有權利變換階段討論，事業計畫經由審議會確認建築設計能蓋多高、能不能這樣設計，現在算多少錢真的沒有意義，法令上事業計畫報告書上的這些數字都是報核日的價格，這都是法令的規定，真正的數字是在權利變換掛件前六個月的評價基準日，那時候會有三家估價師來幫大家估價，那審議會的估價委員也會幫大家把關。
- (二) 從建築資訊 e 點通的套繪圖來看，23 地號確實就是在同一張建築執照上，有可能是在當時送件時沒有套準，但就現在來看就是在同一張建築執照上，因此委員發現，所以理當要納入，接下來會有聽證會、審議會可以就您的訴求說明，你們土地的價值也不會憑空消失，也是要經過權利變換的方式分回你應有的價值。
- (三) 最近的都更案工料上漲非常嚴重，所以共同負擔的比例確實會上漲很多，包括人力的相關費用也是不斷上漲。
- (四) 先前的現有巷討論已經確定是法定空地了，請修正，不然到時候進審議會又回到法定空地的討論中，報告書中也要確實呈現鄰地占用的問題，說明如何做檢討，我們是都市更新案，所以應該要有公益性，在公益性的說明要更清楚，商業區的商業比例也要足，目前看起來只有一樓，二樓應該也要有，

不然可能會被扣獎勵容積。

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 12 時 10 分）