

臺北市北投區關渡段二小段 48 地號 1 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 48 地號 1 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 115 年 4 月 21 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區關渡區民活動中心

（臺北市北投區大度路三段 301 巷 1 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：蕭鈞毅

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關渡段二小段 48 地號 1 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 48 地號 1 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，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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。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。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 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 3 分鐘發言時間

二、所有權人一許○○(許○○代)(48 地號、知行路○巷○弄○號、知行路○巷○弄○號)(現場登記發言並提供書面意見)(第一輪登記)：

- (一)異議暨抗議人係臺北市北投區關渡段二小段 48 號 1 筆土地更新單元都市更新會(下稱更新會)受害地主之一，於公展法定期間內異議暨抗議臺北市政府縱容更新會都更「灌人頭」，和權利分配不公。

(二)縱容更新會都更「灌人頭」，黑箱操縱都更：

1. 臺北市政府 110 年 12 月 2 日府都新字第 1106017093 號立案函，核准更新會 110 年 10 月 2 日選舉，陳○○等人當選理事和監事。抗議人 111 年 1 月 21 日抗議後，111 年 3 月 10 日在臺北市都市更新處協調會，陳○○坦承是採用超出組織章程規定的「限制連記法」投票，和林○○、盧○○、張○○等 4 人，都是「夫妻贈與」，陳○○也是獲得贈與，5 人取得更新會會員資格，和贈與者都有參與 110 年 10 月 2 日投票。臺北市政府不理抗議人 111 年 3 月 10 日在協調會指控更新會涉「灌人頭」之不法究辦，還於 111 年 12 月 2 日核准立案涉有圖利之嫌！

2. 查：經向都更處申請，影印更新會報核組織章程，理監事選舉，並無規定投票是採用「限制連記法」，故 110 年 10 月 2 日選舉，每人可投 11 票選理事（應選 9 人、候補 2 人）、3 票選監事（應選 2 人、候補 1 人），還規定理事最多勾選 11 人為限。110 年 10 月 2 日投票，違反章程規定選舉無效。
3. 再查：從土地建物謄本知悉陳○○、林○○、盧○○、張○○等 4 人，109 年 9 月 15 日、陳○○則於 110 年 8 月 17 日才獲得贈與。盧○○、陳○○萬分之 1（即 26.21 平方公分）、張○○萬分之 2，林○○和陳○○是萬分之 3。房屋分別是 1 人 93 分之 1（建物 20200 號）、2 人 31 分之 1（建物 20205、20193 號）、1 人 53 分之 1（建物 20238 號），陳○○91 分之 1（建物 20168 號）。陳○○等 5 人為掌控都更大餅，用「假」贈與「灌人頭」取得會員資格當選理事，違反民法 148 條誠信原則和禁止權利濫用，依同法第 87 條規定：「通謀虛偽意思表示無效」，故陳○○等 5 人的「假贈與」無效應被撤銷。

（三）縱容權利分配不公：

1. 更新會遭少數人操縱黑箱作業，故抗議人於 114 年 9 月 30 日向臺北市政府「申請撤銷參與都更同意」至今未見糾正，特在原文重登請慎重處理以免涉圖利等罪嫌。

（四）申請撤銷參與都更同意函：

1. 「臺北市北投區關渡段二小段 48 地號 1 筆土地更新單元都市更新會」（下稱更新會）長期被理事長陳○○等人把持，黑箱作業分配不公，申請撤銷申請人擁有北投區知行路○巷（下同）○弄○號○樓、○弄○號○樓兩戶房

屋，參與都更同意。

2. 依更新會 114 年 8 月 28 日申請函。
3. 申請人於 114 年 6 月 21 日受制於海砂屋無法展期，簽署事先未能審閱的都更同意書並完成選配，事後發現陳豐盛等理監事和眾多人，分配的房屋價格，跟申請人等差距甚大分配不公，已多次向更新會高層反應都置之不理。
4. 申請人擁有兩戶一樓房屋，依據估價值合計新臺幣(下同)58,347,325 元，分配到含車位價值為 57,871,198 元，不足 476,127 元。理監事們等人分配顯著不公如下：
 - (1)陳○○理事長和配偶共同擁有房屋估價值 21,132,977 元，分配到含車位 27,270,585 元，超出 6,137,608 元。
 - (2)理事曾○○擁有房屋估價值 23,780,585 元，分配到含車位 31,697,106 元，超出 7,917,239 元。兒子楊○○擁有房屋估價值 27,170,000 元，分配到含車位 44,110,000 元，超出 16,940,000 元。
 - (3)理事盧○○和配偶蘇○○共同擁有房屋估價值 48,000,000 元，分配到含車位 74,880,000 元，超出 26,800,000 元。
 - (4)理事張○○和配偶張○○共同擁有房屋估價值 64,680,230 元，分配到含車位 90,880,000 元，超出 26,199,770 元。
 - (5)監事楊○○擁有房屋估價值 19,909,485 元，分配到含車位 41,150,000 元，超出 21,240,515 元。
 - (6)徐○○擁有房屋估價值 20,675,775 元，分配到含車

位 29,290,000 元，超出 8,614,225 元。

(7)陳○○擁有房屋估價值 27,178,228 元，分配到含車位 45,750,000 元，超出 18,571,772 元。

(8)呂○○擁有房屋估價值 23,780,867 元，分配到含車位 36,580,000 元，超出 12,799,133 元。

5. 分配超過價值(A)÷(B)=%(C)

(1)陳○○超過 28.77%

(2)曾○○超過 24.9%，兒子楊○○超過 62.34%

(3)盧○○超過 62.34%

(4)張○○超過 40.5%

(5)楊○○超過 111.66%

(6)陳○○超過 68.33%

(7)呂○○超過 53.82%

6. 監事楊○○分配含車位 41,150,000 元，超出 21,240,515 元，從建物謄本得知 114 年 8 月 25 日，又向莊小姐購買 ○弄○號○樓之 1/2 產權。該 1/2 戶鑑價為 1,189 萬元，分配 1,635 萬元，超出分配 446 萬元。楊○○連同原有超出分配 21,240,515 元，則高達 2,570 萬元。

7. 陳○○理事長等人超出分配虛報之事實，如向銀行貸到工程款項，恐涉銀行法第 125 條之 3 詐欺罪（未遂也會受罰），故抗議人不同意都更，以免日後成為被告要常進出地檢署和法院纏訟。

三、所有權人-陳○○(48 地號土地，知行路○巷○弄○號○樓)(現場登記發言並提供書面資料作為附件)：

(一)今天提供海砂屋鑑定書供參，109 年首次接觸理事長時，已建議他應先逐一拜訪社區住戶並充分協調後，再進行海砂屋

檢測；理事長當時表示無問題，惟不到一個月即送審鑑定報告。另在關渡國中時，協會亦提醒應先協調再申請鑑定，否則一但送審且鑑定成立後果將難以回復。

(二) 鑑定書內地下室圖片均呈現鋼筋外露、鋼骨需補強還有天花板剝落情形，惟後來幾位住戶代表前去地下室勘查確認並無此類情形，114年9月17號土木技師公會專員前來勘察亦未見相關情形。此外，我們將牆體取樣送往其他機構檢測，檢測數據顯示，20弄10號3樓在SGS測出結果為1.2，鄭兆鴻技師測出結果為1.0825、1.3264，惟臺北市土木技師公會測出結果為2.326；另外20弄18號地下室SGS測出結果為0.11，臺北市土木技師公會測出20弄20號地下室結果為2.054。

(三) 相關事項均有數據留證，已送請檢調單位提告。我們的事業計畫及權利變換計畫同意書是在更新會強迫要求下簽署，並且僅能使用他們提供的版本，無法採用協議合建，我們為了避免海砂屋裁罰才會出具事業計畫同意書。現在我們已委請律師提告取回同意書。

四、所有權人-林○○○（48地號，知行路○巷○弄○號）（現場登記發言並提供書面意見）：

(一) 更新會的權力非常大，可以直接選廠商、直接發包廠商、直接驗收廠商蓋的房子，然而在法律層面他們完全不用負責，成屋後任何保固行為，以及對應成屋品質、漏水等情形，更新會卻無對應義務，只能盡量跟廠商爭取。

(二) 另外去年會員大會始針對住戶細分為甲乙丙丁等4種身份。例如不出錢或不參與貸款住戶，將來更新後扣掉共同負擔之盈餘也能參與分回之情況屬於丙類。從本次收到的公聽會資

料可知多數住戶名下房屋仍有貸款；若假設 100 位住戶中有 80 戶願意出資，20 戶不願意，且假設該 80 位住戶均有貸款。這種情形下更新會是否已洽詢銀行團體評估是否仍可取得 28 億貸款用於建造成本？不曉得更新會在財務方面是否做過調查，倘後續無法順利貸款應如何對應。

(三) 其餘問題詳書面意見：

1. 請說明保固事項，依更新會章程第 29 條，由更新會理事負責驗收，請問所有權人如何參與驗收，如驗收瑕疵沒有改善如何拒絕交屋。

2. 依現金流量表，第 1-6 個月(準備期)預計融資 151 百萬元，是否向銀行取得 151 百萬元之融資就會開始拆除？

3. 依現金流量表，為何沒有估列拆除費用？

4. 預計實施成本為 2,831 百萬元預計融資金額為 2,278 百萬元。假設以下情境：

(1) 土地貸款成數為土地估值 60%。

(2) 銀行對土地估值最理想值=開發收入為 5,228 百萬元。

(3) 土地所有權人同意設質比例為(100%，90%，80%，70%，60%)。

(4) 銀行對土地估值最理想值為(100%，90%，80%，70%)

土地估值期望值	100%	90%	80%	70%
所有權人同意設質 100%	3,137	2,823	2,509	2,196
所有權人同意設質 90%	2,823	2,541	2,258	1,976
所有權人同意設質 80%	2,509	2,509	2,008	1,757
所有權人同意設質 70%	2,196	1,976	1,757	1,537
所有權人同意設	1,882	1,694	1,506	1,317

質 60%				
-------	--	--	--	--

由表格可以看出，如果所有權人願意設定抵押比例低於全體住戶 70%，則即便銀行對土地估值達到開發收入 100%，則仍可能產生資金缺口。請問目前協商中銀行對土地的估值為多少？願意放款的成數為多少？請問目前有意設定擔保的住戶比例有多少？

5. 依現金流量表，最後一次營建費用在第 37-39 個月支付（施工期），但交屋期在第 40 個月後，為何沒有留抵 10% 驗收款在交屋後再支付（約 179 百萬元）？
6. 依現金流量表，每月拆遷安置費如何撥付到住戶戶頭？
7. 依現金流量表，為何要到 19-21 個月才開始銷售餘戶而不是一開始就預售？
8. 營造、代銷、貸款銀行及建經目前選定是哪間公司？

五、所有權人-吳○○（48 地號，知行路○巷○弄○號○樓）（現場登記發言並提供書面意見）：

- （一）我們是屬於不參與融資且未有增購，僅分回基礎權利價值。繳交事業計畫同意書時實施者說是拿清的，我們理解為不參與賺錢或虧損的部分，但本次報告書有關費用分攤部分，如貸款利息、銷售費用及廣告費用都需要我們支付，與當初跟理事達成的協議有出入。
- （二）之前已提供事業計畫同意書給實施者，但原來三房的建築物都更後只剩兩房，如果再加上前述的貸款利息、銷售費用，可能只剩下一房，計畫書內是否可區分融資戶及不融資戶。
- （三）另有 8 位住戶無法到場，書面意見提供如下：
 1. 針對案號 11409044 計畫案中之「財務費用分擔」之公平性提出異議，建請臺北市都市更新及爭議處理審議會要

求實施者修正計畫，落實風險隔離，保障不參與融資地主之合法權益。

2. 本人已正式表達不多選(增購)「不參與融資」，也與更新會達成協議盈虧無涉之意願，僅領回基本應分配價值(B值)，拒絕行使150%之超額增購權利。
3. 然查本案計畫將案銀行利息與財務管理費，售屋成本與風險，全數列入「共同負擔」由全體地主同比例分擔，此舉無異於強迫不參與擴張之住戶補貼他人之投資成本，嚴重違反《都市更新條例》之公平原則。
4. 「多數暴力」不應侵害憲法保障之財產權。更新會雖經多數決通過150%增購上限，但此決議實質上增加了全案的財務槓桿與營建風險。本人身為少數異議戶，主張「風險應與權利對等」。既然本人放棄50%的增購權利，則對應之財務利息支出與營建波動及銷售房屋成本及風險應由「行使該權利之住戶」自行吸收。
5. 共同負擔核算應透明化並實施專帳隔離。本案財務計畫中之「共同負擔」估算應區分為融資戶與不融資戶，並能白紙黑字寫下，確保不參與融資之住戶之權益，請求審議會輔導檢視及修正財務計畫
6. 陳情人於民國115年4月21日公聽會所提之陳情意見，請貴處及實施者依法於審議程序前，針對陳情人之各項疑義，逐一進行事實說明並提出具體修正方案，以正式公文函復陳情人。以維地主合法財產權益，請查照。

六、所有權人-黃○○(黃○○代)(48地號，知行路○巷○弄○號○樓)(現場登記發言)：

(一)自從推動都市更新開始後，實施者的一系列的操作令人無言

以對，會員大會之簽到人數竟然作為同意數計算。此外更新會所有提供簽署的文件有隱瞞行為，讓我們簽的是 A，送上去的是 A、B 兩份一起送出去。我們這些反對戶一開始並不是反對都更，而是反對自建。實施者提供一系列文件，大家都是捏着鼻子簽署，包含剛剛其他人提及的選配身份議題，實施者在選項欄位竟然已先預設答案並要我們配合簽署，我們在簽署後才發現仍有許多事情是我們未能理解的。我們不反對都更而是反對自己的權益受損。我們請教過專家，自主都更到現在成功率不到兩成。市長要做業績給大家看，把都更成案的案件數量排出來，但完成率是多少？市府也不理會後續發生的爭議。

- (二) 我也要請教規劃團隊，當初昇陽說不需要用我們的權狀貸款，他們自己拿錢出來興建，然後收我們 6 坪的建設費用。我家 25 坪扣掉 6 坪剩下 19 坪，但是現在的更新會只能分回 17 坪不到。我們家不願意貸款，把都更當成是跟實施者合建，你們要自建沒關係，我們不會妨礙你們，房子跟土地給你們，我們不付錢也不拿賺到的錢，但現在都更後的條件一件比一件爛，未貸款的住戶甚至只能挑剩下的單元。然而往後發生任何事情，究竟是你們這些有去貸款的要負責，還是我們這些沒有貸款的也跟著倒楣。
- (三) 既然自建成功率不到兩成，為什麼更新會不去尋求建商協助辦理都更，而是埋着頭硬幹到底。陳先生你們到底是為我們好，還是為了誰好，明明可以用更新會的名義向建設公司洽談，為何還要所有權人辦理貸款，以後出事你又不負責，我想請問理監事們，到底是替我們著想還是替誰著想。這幾年建築材料一定跌不會漲，原本跟建設公司合建，更新會自

建可以去找更好的團隊，而不是在這邊瞎搞。

七、所有權人-黃○○(白○○代)(48地號，知行路○巷○弄○號○樓)(現場登記發言)：

- (一) 請問林景棋土木技師是否為本案的全案管理負責人？早前監察院請建管處調查，林景棋先生否認為本案全案管理負責人。大家要有心理準備並注意以後的發展，因為他向建管處表示自己並非本案的全案管理人，而是自稱為規劃單位。
- (二) 我請教林景棋先生，土木技師未進入我家鑽孔檢查，鑑定報告數據是從何而來。沒有在我們家鑽孔，辦理鑑定沒有通知我們亦未經過我們同意，我要求重新辦理海屋鑑定檢測。

八、所有權人-李○○(48地號，知行路○巷○弄○號)(現場登記發言)：

- (一) 更新會及規劃單位當初表示權狀加公設、車位不要錢。
- (二) 請教規劃單位的蘇先生是以什麼身份出席會議，並代表哪個單位，我已經提出訴訟，將來法院見。

九、所有權人-陳○○(48地號，知行路○巷○弄○號○樓)、(其他連署人：陳○○、黃○○、黃○○、吳○○、許○○、李○○)(第二輪登記發言並提供書面意見)：

- (一) 陳情人陳○○等人就「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 48地號 1 筆土地更新單元都市更新事業計畫及權利變換計畫案」(下稱本案)，陳情不同意更新案之推動，並請求臺北市都市更新及爭議處理審議會(下稱審議會)就相關鑑定報告之真實性及程序合法性進行全面審查，並駁回本案申請。爰此，請求貴會：1. 立即審查本案選配制度之合法性與公平性。2. 要求更新會說明差別待遇之法律依據。3. 命更新會修正選配制度，保障全體住戶平等權益。4. 於制度未改善前，停止

本案審議程序。並解散此理監事與其干部成立之更新會及進行中項目、如未改善，駁回本案都市更新事業計畫。

(二) 緣陳情人等均為坐落於臺北市北投區關渡段二小段 48 地號，及其上門牌號碼臺北市北投區知行路○巷○弄及○弄建物（下稱系爭建物）之所有權人，從民國七十幾年間就居住在此迄今已達四十年之久，安居樂業、與世無爭，其中還有許多老弱烽孺，年老無依，本就打算在此老房終老一生，無復何求。

(三) 未料，109 年間同社區住戶陳○○、陳○○、曾○○、陳○○、盧○○、張○○、林○○(原名為林○○)、江○○、侯○○等人打算經由成立自主更新會之方式循都更市新程序將陳情人等所居住社區之連棟全部大樓打掉進行重建，乃由召集人林○○於 110 年 10 月 2 日召開臺北市北投區關渡段二小段 48 地號 1 筆土地更新單元都市更新會(下稱更新會)成立大會，而且還委託林景棋所經營之立景工程顧問股份有限公司作為都更顧問，並為了證明余等所居住之大樓是危樓必須進行重建，乃事先由林○○於 109 年 7 月 28 日自稱為壹北市北投區知行路 316 巷 18 弄 1 號至 19 號(單數號)及 20 弄 2 號至 20 號(雙數號)等 100 戶區分所有權人之代表人，向台北市土木技師公會申請進行高氣離子混凝土建築物結構安全鑑定。然而，連同陳情人等在內之數十戶住戶都極力反對，堅持系爭建物安全無虞，根本無須立刻進行都更重建，尤其住戶中有許多老弱多病年事已高之區分所有權人，不僅已沒有資力負擔高額的重建費用，而且一心只求在余生可以安穩生活、安享天年，不願意有較大的變動，更擔心因重建必須進行搬導致遷年邁身軀承受不起，可能見不到搬新

家之日。可是，關渡段更新會只想一己私利，完全聽不進陳情人等之心聲，一意孤行，仍堅持進行上開鑑定，並由台北市土木技師公會委託林景棋土木技師作成 109 年 10 月 22 日北土技字第 1092003500 號鑑定報告書，認定陳情人等所居住之上述房屋為海砂屋危樓，以致於臺北市政府都市發展局受其蒙蔽而命令陳情人等及家人必須限期遷出，使陳情人等因而處於隨時可能被迫遷移而流落街頭之窘境，被迫簽下採權利變換方式制度的事業計劃同意書，否則將遭政府罰款。後來發現鑑定報告內容與後續多份第三方檢測數據差異甚大，部分數據甚至顯有異常，合理懷疑存在登載不實或重大錯誤情形，致鑑定結論不足採信。

- (四) 再者，上開台北市土木技師公會之鑑定報告書不但是由利害關係人林景棋土木技師所作成，其立場偏頗，已難祈公正客觀，故其所作成之鑑定結果本不足以服人；尤其鑑定內容多所不實，存在重大瑕疵，恐涉嫌不法，目前已由臺灣臺北地方檢察署積極進行偵查之中，可見陳情人等所居住之大樓是否確實為海砂屋危樓或有立刻都更之必要？恐有重大疑問，故陳情人堅決反對此理監事與幹部自主更新會所提之本件更新案。
- (五) 最後要強調的是，陳情人等都像明白政府都更用心良苦之住戶，對於系爭建物究竟安不安全，也最為關心，畢竟攸關陳情人一家人之身家性命安危，因此如果真的有妥善且符合住戶利益之都更案，早就全力配合並進入程序，可是，事實上陳情人等為何始終拒絕更新重建，就是因為陳情人等發現此自主更新會所提之建案及鑑定危樓過程，存在諸多瑕疵與對其他住戶極為不合理的選配條款，尤其許多住戶都是已經退

休無業、無收入之老人家，竟在臨老時被迫再次背上高額房貸，都更後更面臨無家可歸、一生積蓄賺來之房產坪數變小、車位、坪數等額外想購回也無法之結果，心中之苦楚、恐懼及憤怒，實不言可喻，甚至有人因此心中積鬱難過又無處申冤而必須看心理醫師，許多住戶自從更新會提出都更那日，郁結至今整整五年之住戶將面臨搬遷困難、經濟負擔沉重及居住不安等重大衝擊，甚至影響其基本生存權益。此等情況，顯與都市更新應促進公共利益及改善居住品質之立法目的不符。

(六) 綜上所述，本案於 1. 鑑定報告公正性存疑 2. 鑑定數據顯有重大落差 3. 相關事項已進入刑事偵查程序 4. 住戶權益受重大影響。在上述重大爭議尚未釐清前，實不宜貿然核准都市更新計畫。爰此，懇請貴會：一、全面審查本案鑑定報告之合法性與真實性。二、釐清相關責任歸屬及是否涉及不法情事。三、於爭議未明前，停止本案審議程序。四、駁回本案都市更新事業計畫及權利變換計畫。以維護陳情人等之居住權益及程序正義。以上，陳情人等綜述，懇請徹查。

十、所有權人-許○○(許○○代) (48 地號、知行路○巷○弄○號、知行路○巷○弄○號) (第二輪登記發言)：

(一) 剛才陳○○先生說他不想當理事長，那為何要做出假贈與相關行為。他說這個告不成且刑事不罰，但不代表行政可以脫法，這個判決書寫得很清楚。

(二) 為什麼大家這麼激動是因為過去這段期間的黑箱作業，開會不給人家參加、連列席也未取得同意，亦無會議紀錄。向理事長反映均未獲得正面回應。

(三) 請教會員大會通過的選配原則，能夠逾越法律超額分配嗎？

會員大會決定後銀行一定願意出貨嗎，誰敢出來保證，並且不用再提供擔保品。為什麼超額分配經過會員大會通過即可，住戶大會比憲法還要大嗎，不要害大家陷入司法程序徒增麻煩。

- (四) 我還是要跟主席說明，刑事不罰不代表行政可以脫法，負責執行行政的部門不是檢察官和法官，陳○○他不起訴，但最高行政法院 106 年判字 753 號說明灌人頭、衝人數的方式即是脫法的行為。

十一、所有權人-吳○○ (48 地號土地，知行路○巷○弄○號○樓)

(第二輪登記發言)：

- (一) 主持人、學者、團隊還有各位好鄰居，因為前幾位發言的前輩都非常的激動，但是我覺得還是要站出來，理事長真的是委屈了，他真的不想當，我很清楚，也好幾次特別鼓勵他，你既然做了，就要盡量做下去，要不然像我們這樣的人根本不可能起來帶頭，因為這中間需要遭受到很多的誤解，而且內心要遭受到很大的委屈。像剛剛看到的情形，大家都是鄰居有話好好說不要這樣兇。我非常感謝這些理、監事們，他們願意出來推動，海砂屋鑑定當初有到我家鑽孔，有些鄰居不願意也可以採以樓梯間採樣的方式，至於細節及鑑定報告書部分，我們都不是專業的人士不太可能看得懂的。
- (二) 今天會站出來是因為同意戶都不敢講話，大家都很保守認為委屈一點沒關係，可是你看整個同意戶有多少戶，我本身是當老師退休的，在學校裡面一向是主持正義，退休以後想說在家好好休息，不要再理這些事情。所以願意出來帶頭的人，我是全力支持、非常的感激他們。他們壓力很大，我覺得今天如果不站出來良心會不安，同意戶你們要繼續支持理事長。

十二、實施者—臺北市北投區關渡段二小段 48 地號 1 筆土地更新單元都市更新會 陳○○理事長：

有很多的誤會是因為大家都沒有都更的經驗，大家有疑慮都可以自由發言但不要以訛傳訛，召開會員大會各位如果不踴躍參加，很多的誤會及資訊都是這樣傳開的。

十三、規劃單位—大誠都市更新事業股份有限公司 蘇詣展專案經理：

- (一) 有關選配原則的訂定，原則上依據會員大會的決議辦理，至於定義選配身份的議題，我們已多次於會員大會及服務處說明，參加貸款者可超過應分配權利價值 150% 上限內辦理選配，未參與者僅能就權利價值範圍內的權利價值選配。另有關超額選配的部分，依據內政部 100 年 12 月 7 日解釋函，選配價值遠高於其應分配價值，宜由實施者與所有權人合意為之，本案實施者係以選屋切結書做一個合意表示及承諾，原則上我們所有的選配結果已在去年 12 月份的第 9 次會員大會議決通過。
- (二) 有關所提海砂屋鑑定均未造假，係經相關單位辦理鑑定，並經建管處審認，係屬建管處權責。
- (三) 事業計畫同意書部分，本案實施方式為權利變換，事業計畫同意書只有權利變換選項，故同意書部分係由更新會繕打完整、填寫權利變換，並依規定填入更新前權利價值比例後，再交由所有權人依照自由意志簽署。
- (四) 有關後續營造、代銷、貸款銀行及建經廠商選任，將依照章程規定經過理監事討論後，送交會員大會議決通過辦理。
- (五) 部分所有權人所提不參與融資部分，共同負擔即包含利息負擔等部分，報告書呈現之更新後應分配權利價值已經扣掉相關費用，後面無需再拿錢出來，未來拆遷補助費及房租補貼

仍會依照法規發放予所有權人。

- (六) 另外有關提出會員大會同意比例計算部分，簽到僅是作為統計出席比例是否達到開會的標準，至於議決事項係以投票方式作為議決依據。

十四、臺北市都市更新處－蘇雅婷聘用正工程司：

- (一) 本次公辦公聽會目的為廣納住戶意見，今日的發言內容無涉及任何決議或裁示，更新處亦會請實施者將各位所提意見納入計畫書內回應說明，並促請實施者妥予溝通說明，後續供審議之參考。
- (二) 本案經 110 年 6 月 30 號臺北市建築管理工程處公告列管為高氯離子混凝土建築物，有關所有權人提及海砂鑑定疑義的部分涉及建管處權責，建議採書面的方式向建管處提出意見。
- (三) 有關更新會運作部分，依都市更新會設立管理及解散辦法的規定，會員大會之決議應以會員人數超過二分之一並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之出席，並出席人數超過二分之一，出席者之土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意行之。但屬重大事項之決議，應經會員人數超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。
- (四) 另有關所提更新會人數異常增加的狀況，如涉有都市更新條例第 40 條人數異常增加之情形，請檢具相關資料向更新處以書面方式提出。
- (五) 另有關所提選配原則、估價權值以及財務計畫等陳情意見，均將於海砂屋專案審查會議進行實質審查，計畫內容皆需經本市都市更新及爭議處理審議會專家學者、更新審議委員及府內相關權責單位充分討論、嚴格把關並依法審議，並以本

市都市更新及爭議處理審議會審定為準。

十五、學者專家—遲維新委員：

- (一) 請各位心平氣和，稍早檢視前次自辦公聽會會議紀錄，貌似本案具有高度共識，但今日現場發言情形好像並非如此。請大家思考今日公聽會是否對於都更案有正面協助，在會議上不斷指責別人或有所爭執對於都市更新的推動是沒有幫助的。對於案件有疑義的所有權人，建議後續踴躍參與會員大會討論，參與討論的過程、形成共識並做成決議對於都市更新案的推動才有幫助。亦請實施者團隊針對目前所有權人所提陳情意見，逐項釐清並向住戶說明。
- (二) 另外請大家思考本更新案是否有繼續執行的必要，以及是否還要採以自主更新的方式辦理。如以自主更新會模式辦理，相關過程應經過充分討論並取得共識。
- (三) 有關容積獎勵部分，本案申請高氣離子混凝土建築物重建獎勵，以及防災型都更等容積獎勵項目，較有利於所有權人分回較多坪數。惟權利變換相關數值仍應經市府審議，並應以審議會審定為準。
- (四) 另本案選配原則就超出應選配價值處理方式，與通案超選限制於應分配權利價值 10% 區間不同，但自主更新會之選配原則係屬於更新會內部自治事項，並以會員大會決議為準。另有關本案超選部分，貸款取得資金亦屬於更新前權利價值之投入，倘未辦理貸款者，即依照會員大會通過之選配原則辦理選配。
- (五) 另有關部分所有權人提出未貸款者於後續發包費用增加時，是否仍需依照比例分攤，因為大部分民眾對於這方面並沒有很理解，故執行層面之細節亦請實施者向地主妥予說明釐清。

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（下午 12 時 10 分）