

**臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 2 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」**

**第二次公聽會發言要點**

壹、時間：民國 113 年 07 月 15 日（星期一）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市永明區民活動中心

（臺北市北投區石牌路二段 115 號 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 聘用正工程司 李惠閔代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：黃映婷

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振興段一小段 128 地號等 2 筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 2 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，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的聘用正工程司李惠閔，今天邀請專家學者是本市都市更新審議會的蕭麗敏委員，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的話請到發言登記處進行登記，發言順序會以書面為優先，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，之後若有登記發言者，再請依續作發言。

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(或5)分鐘發言時間

二、所有權人—李■■■■(書面意見)(128、128-4地號土地)

(一)臺北市政府訂於民國(下同)113年7月15日(星期一)上午10時30分假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9樓)舉辦旨揭案第2次公聽會，本人謹以書面表示意見如下，供貴審議會審議參考。

(二)按樺資建設開發股份有限公司(下稱樺資公司)於96年9月20日與本人簽訂備忘錄乙紙(附件一)，備忘事項二、三、四、五分別記載「乙方(即樺資公司)同意原甲方(即本人)1樓建物後側未辦保存登記使用空間於本合作案改建後約定予甲方」、「乙方同意原甲方1樓夾層於本合作案改建後依原使用空間施作分回予甲方」、「乙方同意原甲方頂樓加蓋(含空中花園、花園用材可由甲方優先回收)將補貼本合作案改建後2樓以上之30坪房屋」及「乙方同意甲方於本合作案改建後可優先購買頂樓」等語。

(三)次按慶王建設股份有限公司(下稱慶王公司)及羅墀璜建築師事務所之103年7月25日臺北市北投區振興段一小段128地號等1筆備忘錄乙紙(附件二)，備忘錄第2.1項、第2.3項分別記載「李■■■■先生要求名下■■■■號■■■■樓與■■■■號■■■■樓

房屋參與都市更新，依權變方式辦理後之所分配更新後新建物產權需超過 105.41 坪。該更新後新建產權坪數係依權利變換計畫核可之平均單價計算之」、「李■■■■先生要求名下■■■號■■樓與■■■號■■樓房產參與都市更新分配得優先選配新建物(最高樓層)之房產。並依據權變價值進行找補差額」等語。

(四)是本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，應遵循上開二紙備忘錄所載，「1 樓建物後側未辦保存登記使用空間於本合作案改建後約定予本人」、「1 樓夾層於本合作案改建後依原使用空間施作分回予本人」、「頂樓加蓋(含空中花園、花園用材可由本人優先回收)將補貼本合作案改建後 2 樓以上之 30 坪房屋」、「本合作案改建後本人可優先購買頂樓」、「本人依權變方式辦理後之所分配更新後新建物產權需超過 105.41 坪。」及「本人參與都市更新分配得優先選配新建物(最高樓層)之房產」條件進行分配，以保分配公平及本人權益。

### 三、所有權人—鄭■■■ (128、128-4 地號土地)

本案為海砂屋，先前地震頻繁，建物現況磁磚剝落、柱子龜裂，已屬非常破爛且危險之建物，目前也沒有住戶居住，全數都已搬離更新單元，然而因本案並未 100%所有權人同意，故只能等事業計畫及權利變換計畫核定後，才能進行拆屋，是否能請建管或其他公權力考量建物現況屬危樓且有公共安全之虞，讓我們能先行拆屋？

### 四、所有權人—劉■■■ (128、128-4 地號土地)

我代為轉達■■■號■■樓■■■及明德路■■■號■■樓李■■■意見

(未檢附委託書)，兩位表示均未收到更新會寄發之相關說明會及選配會文件，且也均未同意本案都市更新，似與鄭理事長先前佈達訊息有落差。

而我是■樓的住戶，現在可以使用的空間包含■樓合法建物及頂樓增建(無產權)部分，和其他樓層相比，多了將近1倍的空間可以使用，然而本案採權利變換方式實施，看到估價師查估的更新前權利價值，我們■樓合法建物加上頂樓增建(無產權)部份的價值和8樓差異不大，並未反映出目前使用空間的權利價值，再加上本案係屬海砂屋，比一般的更新案多出了海砂屋的獎勵，理論上我們應該要換成兩戶的坪數才會符合更新前持有頂樓增建(無產權)及■樓合法建物之產權面積，但現在更新之後卻變成只能選一戶，整個頂樓增建(無產權)及■樓合法建物的使用空間都不見；再加上若要把頂樓增建(無產權)部分也一併分回會影響到大家的權益，因此我怎麼可能會同意參與都市更新。

之前建商時期，建商因為有利潤，故能承諾給我頂樓增建(無產權)及■樓合法建物加計面積之使用空間，惟現因實施者是更新會，故僅能依照權狀坪數選配一戶，並依權利變換方式執行，若我不選屋，就依照相關規定，由第三方公正人代抽我應分配價值內的剩餘房屋。

對我而言，我當初買這戶價格就比你們多3成至4成，但更新後的權益卻縮水，故希望估價師針對我們■樓合法建物及頂樓增建(無產權)的部份，更新前權利價值能夠反映出未來使用權的損失部份。

**五、臺北市北投區振興段一小段128地號等2筆土地都市更新會(鄭**

美聆 理事長)

- (一)有關住戶李■■■■書面意見所陳內容，為本案初期由建設公司擔任實施者所簽訂之相關契約及承諾事項，惟後續因建設公司有財務問題，本案才改由全體住戶自組都市更新會並擔任實施者，故李■■■■訴求比照建設公司給予之條件及承諾事項，因與更新會無關，故本案分配選屋事宜均依都市更新相關規定及流程辦理，建請李先生見諒。
- (二)有關住戶周■■■■簽署事業計畫同意書一事，於原核定事業計畫確實有繳交事業計畫同意書，惟本次辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案時，周■■■■並未繳交事業計畫同意書；另外，住戶李■■■■也未簽署事業計畫同意書，故兩位目前尚屬未同意戶，再加上住戶康■■■■及明德路■■■■號■■■■樓蔡■■■■、劉■■■■、蔡■■■■等4人，本案未同意人數共計5人，故本次辦理變更事業計畫及擬訂權利變換計畫案報核時，亦未計算五位之同意比率。
- (三)有關住戶李■■■■及周■■■■表示未收到更新會寄發之相關文件一事，本案法定會議之寄件均以雙掛號方式寄發，故有回執或退信之證明文件並檢附至更新處查核。
- (四)先前貴住戶也有針對■■■■樓估價問題向更新處陳情，對於更新前權利價值有低估的問題，同估價師簡報中說明，係以土地及建物權狀(合法建築物)面積查估更新前權利價值，而增建部分是不列入估價考量，惟考量到增建部分還是有殘餘價值，故本案仍請估價師依增建的實測面積估算殘餘價值，並提列至共同負擔。

## 六、學者專家－蕭麗敏委員：

- (一)有關建物先行拆除一事，全國適用法令都是必須先有拆除執照才能進行拆屋，目前依臺北市相關法令規定申請拆照主要有兩個部分，一為透過都市更新程序，在事業計畫及權利變換計畫核定後，並依核定函申請拆照後辦理拆除，二為依建管法規規定，需建物所有權人100%繳交建物拆除同意書後辦理拆除。
- (二)有關資料寄收事宜，原則上需寄發謄本地址，但因本案所有權人已全數搬離更新單元，故請實施者團隊再確認所有權人第二通訊地址，並建議後續於審查會議上揭露相關雙掛號寄發情形說明。另外，若劉先生能與周先生連繫，再麻煩協助請周先生提供更新會通訊地址，以利相關文件寄收。
- (三)本案本次為變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，針對建築設計、容積獎勵、財務計畫及共同負擔項目等變更幅度較大，建議實施者團隊後續於審查會議上載明變更內容對照說明。另外，針對本案選任估價者程序較為特別，也會以通案來檢核，請實施者團隊後續於審查會議上載明相關歷程，以利後續審議。
- (四)建議更新會製作本案計畫變更後地主權利義務異動項目說明，如找補金額等對照說明表以利審議程序進行。另有關住戶與前實施者間之權利義務關係，都更審議程序不會針對私約部分進行審議，故若有個別住戶對前建商權利義務之相關問題，建議循民事程序處理。

## 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 11 時 40 分）