

信銓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二小段60地號等22筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國114年1月20日（星期一）下午2時0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9樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長（許嘉哲代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：謝儀仙

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由信銓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二小段60地號等22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，原會議主持人因另有會議，因此由我代理主持，目前任職於更新處事業科的許嘉哲，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員，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、臺北市政府財政局（書面意見，更新處承辦代為宣讀）：

（一）事業計畫：

1、工程費用：

(1)本案採事權分送，營建費用請以事業計畫報核日（113年5月）進行物價調整。另本案B4F、B5F涉地下樓層超建加成，且智慧建築設計為銀級，請修正第13-3頁相關文字敘述。

(2)鄰房鑑定費：計算鑑定範圍之開挖深度應不含基樁深度且不得以連續壁體底部計算，請釐清依第9-20頁圖9-3剖面圖所載之開挖深度（18.9公尺）是否包含基樁及連續壁體底部。

2、權利變換費用：

(1)建築師規劃設計費：第13-4頁表13-5建築規劃設計費估算表，6千萬元以上之法定工程造價金額有誤，請修正。

(2)都市更新規劃費用：第13-4頁表13-6都市更新規劃費認列標準表，因本案為更新地區，請刪除「自劃更新單元」項目誤植之100萬元。

(3)更新前測量費用：附錄-78頁其中1份僅為報價單，請檢附合約或實施者簽章回傳證明。

(4)拆遷補償費：

甲、第10-8頁表10-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，21500建號為未登記建物係為查封所編列之建號，應非屬合法建物，請釐清是否應改列為土地改良物。

乙、本案拆遷補償費及安置費用係以估價師查估之殘餘價值及租金行情提列，請於附錄檢附估價師查估資

料，以利檢核。

- (5)地籍整理費用：請敘明每戶以2萬9,000元提列是否含信託登記及塗銷信託作業代辦費，另公有部分不辦理信託，請於權利變換階段扣除公有房地之信託相關地籍整理費。
- 3、貸款利息：貸款年利率請改以事業計畫報核日（113年5月）之利率計算。
- 4、營業稅：第13-5頁公式一不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔金額有誤，另第13-5頁公式二計算結果有誤，請一併修正。
- 5、管理費用：
 - (1)信託管理費：附錄檢附之報價單以每人4萬元計算土地簽約金及每月5萬元計算土地及工程信託管理費，請列式說明第13-5頁所載報價單金額676萬元之計算過程。另目前以報價單金額50%提列，請於權利變換計畫核定前檢附實際合約，並擇低提列；又公有土地不辦理信託，請扣除市有土地部分。
 - (2)本案廣告銷售管理費（4.79%）、人事行政管理費（5%）及風險管理費（16%）之費率均以上限提列，且共同負擔比率概估高達53.71%，請說明合理性並調降。
- 6、其他：
 - (1)請實施者說明本案建物是否有其他影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線及轉管等），及其規劃設置位置及樓層，並確實標註於計畫書。
 - (2)第V頁，本市都市更新審議資料表內請載明市有土地管理機關。
 - (3)第9-13頁，人車動線規劃說明圖應為圖9-4，請修正誤植。
 - (4)第9-18頁，面積計算表法定工程造價項目中，圍牆之長度單位及工程造價單位誤植，請修正。
 - (5)請實施者於事業計畫內加註「有關臺北市政府財政局分

回房地，實施者同意配合下列事項：

甲、本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。

乙、實施者交屋時提供臺北市政府財政局保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(6)附錄9規約有缺漏（第附錄-59、60頁），請補附。

(7)本局經管市有房地參與都市更新權利變換，除按應分配權利價值選屋分配外，亦可選擇領取更新後權利金，爰請修正第12-1頁相關文字說明。

三、所有權人一張○（81地號土地）（書面意見，陳○○代為宣讀）：

（一）由於今日因事無法參加公聽會，本人特以書面表達意見，內容如下：

1. 本人一向支持都市更新的推動，認為其對於改善市容及提升生活品質有積極意義。
2. 在過去兩年間，信銓建設股份有限公司曾提出要求本人簽署協議合建。然而，其提出的分配方案欠缺透明度，無法確認其是否符合公平公開公正原則，令本人感到疑慮。
3. 於民國113年，本人建議以協議合建與權變方式進行比較，選擇對各方最有利的方案。信銓公司初時對此建議表示不同意，但於113年9月改變態度，表示同意後，卻遲遲未進一步聯絡。近日，本人突然接到通知，召開公聽會，並以劃以權變方式推動都市更新。此舉讓本人感到信銓公司的態度反覆無常，其立場令人難以捉摸，也使本人對後續方向感到困惑。
4. 經查，信銓公司的資本額僅有三億元，但本案預估建造經費高達八十多億元，主要依賴融資。相關資金來源不明，風險極高，亦未能提供充分保障，令基地地主深感不安。

（二）因此，本人有以下訴求：

1. 政府應介入並保障分配公平：希望政府出面協調，確保本案的利益分配透明且公平，避免因財務疑慮造成地主權益受

損。

2. 引入具實力的合作夥伴:基於信銓建設股份有限公司的財力及資金來源存有疑慮，本人建議應與上市上櫃之營造廠或建設公司合作，以合資方式推動本案，增強項目的財務穩定性與信任度。
3. 融資核准後再進行拆屋:為保障基地內所有地主的權益，本人強烈建議，在銀行核准融資並確認資金到位後，再申請拆除建物及進行後續工程，以降低潛在風險。

(三)本人所有振興段十分願意參與都市更新，惟盼各方在推動過程中，確保財務安全、程序公正及分配透明，方能保障地主權益並推動本案順利完成。

四、所有權人—阮○○○ (81地號土地) (書面意見，阮○○代為宣讀):

(一)本人於民國113年間曾與信銓建設股份有限公司(下稱信銓建設)私下開會會討論「臺北市北投區振興段二小段60地號等22筆土地都市更新案」，於開會時，信銓建設態度強硬不友善，與地主們溝通方式令本人感覺不舒服，令本人心生畏懼。經查，信銓建設資本只有新台幣三億元，辦理都市更新需數十億資金，在這個物價通膨且原物料上漲時代，擔心建商會因資金周轉不靈，或於施工期間出現狀況，導致工期無限期延宕，甚至變成爛危樓。本人極有意願都更，並希望信銓建設能與上市上櫃建設公司或營造廠一起出資興建本案，以避免屆時資金周轉不靈之問題，並以權利互換方式辦理，確保都更過程能公開、公平、公正，誠摯懇請市府長官從中主持協調，以保本人權益。

五、其他到場人—阮○○ (81地號土地):

信銓建設在民國113年11月6日開會竟然分了兩梯次，第一梯次是有簽約的地主參加，像我們沒簽約的不得而知他們開會內容是什麼，我們是在不透明、不公開、不公正的情況下。

六、所有權人—阮○○ (66地號土地):

- (一)剛有提到建商資本額根本的問題。我想信銓建設也算有誠意，我是建議如興建成本依據本案要花14億5,000萬餘元之資金籌措如何到位，融資多少、自籌多少的模式向各位住戶做詳細說明，讓大家可以放心。
- (二)合建契約的部分，因當初信銓建設提供的條件，完全是以土地的持分多寡來做分配的依據，老實講我也不簽，為什麼？因為我是覺得這個東西沒有一個完全公平的屬性，沒有考慮到比如臨路性，甚至公告現值，就我所查詢石牌路臨路的公告現值是比後面公告現值多1.6倍，甚至我的租金效益也是比後面多，在分配上，甚至租金補貼竟然只有我們目前的租金約一半左右，如果本案有成案，我要求租金補貼要比照目前現況租金情形。
- (三)另外計畫書有提到海砂屋獎勵，海砂屋是82地號，可是我們前面、中間是沒有海砂屋的，那據建商表示，海砂獎勵所增加的容積是只有82地號地主才可以分配，這部分是會影響其他地主權益，增加容積等於多出興建成本，甚至將來這些房子會稀釋其他地主的土地持分，請建商說明。
- (四)防災型都更獎勵，是否已記載到都更計畫書？

七、所有權人—陳○○（80地號土地）：

- (一)信銓公司這兩年緊迫盯人的方式要我們簽協議合建，但就是不公開，我們就一直遲遲不簽，然後我們問建商協議合建和權利變換是否可以擇優？去年年初表示都可以，但9月又聽說不可以，我們就等消息，但遲遲又不跟我們連絡，感覺誠意不夠。上週卻又突然收到公聽會通知，建商說只能權變了，我們的感覺是信銓公司的反覆無常，只為自身利益著想，沒有為地主方利益考量，令人感到不安全，且建商溝通實在不太友善，很難保障地主安全的權益，因此希望能夠在地主這方面組成可表達意見的群組，讓我們能夠跟信銓公司表達，謝謝。

八、所有權人—吳○○（80地號土地）（書面意見，阮○○代為宣讀）：

- (一)實施者曾表示「其它容積獎勵:高氣離子混凝土獎勵」屬本案基地上有驗出海砂屋的7樓建築地主獨享;請問本案容積獎勵之「促進都市更新(二)獎勵:屋齡30年以上,無電梯、無停車位之4樓建築」之容積獎勵是否也屬本案基地4樓建築的地主獨享。
- (二)依本案財務計畫,本案工程費用約57億元,更新事業總成本則達84億餘元;而本案實施者信銓建設股份有限公司資本額僅3億元,希望實施者能找上市上櫃的建設公司或營造廠來一起出資興建本案。
- (三)希望實施者有銀行核准融資後,再申請拆屋。
- (四)本人所有振興段土地願意參加都更,但對信銓建設股份有限公司的財力有疑慮,希望信銓建設股份有限公司能有上市上櫃營造廠或建設公司台資興建本案,本案基地的所有地主才有保障。

九、其他到場人一邱○○(75地號土地):

- (一)財源的部分,目前顯示資料信銓建設資本額3億,目前規劃工程費用約84億多,貴單位雖然剛有提到會採融資或有兩家上市上櫃公司等,但這攸關人民生命財產安全,非常重大,我們今天不是來反對都更,是幫忙玉成其事,即便未來公文送審,審查通過後,還是會留下很多問題,後面執行才是大工程,剛財源問題,不能穿著衣服縫衣服說如果資金不夠到時候會怎樣怎樣,3億跟84億差距甚大,假設剛說三重更新案完售後收股會擴張您們資本額度,但有可能一下子這麼多嗎?要取信於民眾不是畫個大餅,這攸關大家的生命財產安全,大家買一個房子這麼辛苦,遇到都更很歡迎,將來會遇到什麼狀況我們先提出來檢視,財務、財報要非常清楚篤定,不是光有口號。
- (二)海砂屋獎勵,我們政府對於都更推廣不遺餘力,承辦單位有義務幫忙做更多權益加給,比如海砂屋的住戶與其他老舊公寓,能有哪些相關政策下放利多的政策可以提供給我們,而不是海砂屋是後面7樓專屬,相關補助措施都是該地段的住

戶，這邊老舊公寓辦理都更的建物是否才更要有相關加給。

- (三) 公開透明是必須的，或許剛都有重複講，但不要嫌棄我們重複講，這代表大家想法一致，都是主要重點，我們非常重視這些，而不是講過了不要再講，今天的會議紀錄要逐條逐字列入，我期待事情完成，台灣的爛尾樓已經夠多了，不期待在榮總附近正出入往返的地方興建一個爛尾樓，這不樂見。公開透明度的部分，剛聽到還分已簽合約、未簽約參加，這樣很分裂住戶，大家都是所有權人，這手段不妥，是法條哪邊有規定這麼做嗎？我不懂，如有請賜告。
- (四) 剛簡報上講主要入口說幾巷幾號，可以回答我嗎？剛錄音錄影要不要回放一下，剛講30巷，130巷跟30巷差100號，這麼不嚴謹，雖然人數不多，不像幾百人的公聽會，剛講30巷，要不要道歉一下，是130巷入口，這部分不用再爭執，所以您們要幫我們都更，我們歡迎，但請重視每個環節，包括把我們所有權人姓名寫錯，拿身分證要去郵局領件因為名字不對無法領，這裡有沒有信銓的高層，請團隊要加油，才120戶名字都寫錯，寫中文又不是英文，造成住戶困擾，為了你們好，把事情完成，執行過程請尊重，不要聲東擊西的方式，當時剛起動1、2個月，承辦人員跟我說已經簽到50%~60%，我印象當中，但很久沒聯絡，因為這家公司我還在觀察，但聽到才1.2個月就簽到50%~60%比樸真還厲害，當時想說為什麼在這1、2個月時間簽到，今天很多住戶沒有來，同意戶可能沒來，有來的是對你們還在觀望的，可能忙著過年的東西，他們說你們是不是用這個推銷手法說很多人同意，哪幾戶已經都同意了逼你不得不怎樣的方式，鄰居是有告訴我建商有這種促進的方式，這樣的手法不是很好，我不知道這種方式對案子是否有影響，我們不會來阻擋，我是來玉成其事的，希望剛提的東西雖然不多，但承辦方可協助處理，我們也願意協助完成，再次強調財源很重要，請承辦及主辦單位協助審視，這攸關財產安全，針對尚未簽約的所有權人也應享有公開透明來參與都更。

十、其他到場人—盧○○○及盧○○（鄰地57地號土地）（書面意見，周○○代為宣讀）：

- （一）本人擁有位於北投區振興段二小段57地號（石牌路二段○號○F、○F）的土地及建物，該建物因年代久遠，現已十分窳陋老舊，加上近年地震頻繁，存在一定的安全隱憂。
- （二）目前，本土地相鄰土地正在辦理都市更新改建計畫，促進都市土地有計劃的再開發利用，整體改善都市的空間環境與復甦都市機能，完善居民的公共利益，本人已向實施者信詮建設(股)表達對參與都市更新改建表達高度意願，無奈建方無法說服其他共有人。
- （三）本街廓為貴處劃設的公劃都市更新地區之一，倘若無法加入鄰地都市更新改建範圍，鄰地規劃地下5層，地上31層，如此巨大量體，本人非常憂心施工過程損及原本就窳陋且耐震力不足之建物，前陣子三重也因鄰屋重建導致房屋傾倒最後拆除。因此，強烈希望能將本土地一併納入都市更新計畫範圍，促成更完整且具整體性的更新效益。
- （四）懇請貴處能審慎考量市容整體規畫，並協助居民提升安全生活品質。懇請貴處協助完成本人心願。如有任何後續相關說明或資料需要提供，本人將全力配合。

十一、實施者—信銓建設股份有限公司(邱見鴻經理)：

- （一）資本額的部分之前地主說明會已說明，信銓後面的法人有兩個上市櫃的公司當靠山、上櫃的花王企業及興櫃的華洋精機。本案俟需動用資金時資本額就會到位，故本案到拆屋至興建時的資本額才會訂定，當然銀行的支持也是這案子走下去的關鍵，像本公司三重案總銷40億，目前已完銷，故三重案快完工時，本案差不多準備動工，三重案銷售收入也已是本公司資本額倍數以上，假如向你所提本公司資本額不夠，公司本身做營造有配合的上市建設公司，也會試圖找他們合作，不可能本案已成案卻因為資本額不足也不尋求其他建設公司合資，故以上說明請各位放心。另外分次開會情形，規劃單位已有說明。

- (二)分配內容是否有擇優的可能，在此我想應該是溝通上資訊誤會，過程中有位住戶提出別家建商有擇優方案，我們負責去開發的經理表示會帶回與公司討論，後續公司討論結果並無同意擇優，地主與本公司之間應該有資訊落差，非本公司原本答應後續又反悔。
- (三)針對郵寄姓名有誤，在此致歉，後續公司會多加注意。
- (四)銀行融資必須查看公司有多少資金實力，並非只看資本額，像之前公司案子是所有股東要提出資金證明，能夠動用的現金、股票等，這是銀行固定sop，需檢視公司資金實力才願意融資給建設公司，對於本案公司是有信心，且目前超過3/4住戶與公司簽署事業計畫同意書，今日也才能召開公辦公聽會，合建戶也已把土地信託給富邦銀行，信託的機制裡也有續建機制，假設後續真有無力償還，則會啟動續建機制，權利變換戶因尚未簽約故未有與銀行信託簽約這段流程。
- (五)有關鄰地57地號麥當勞旁邊的住戶，我很抱歉，因為明陽與麥當勞(57、58地號)一定要店面，假設納入不要店面換到樓上層容積，如果做得到我一定這樣規劃，但是明陽與麥當勞堅持要店面，雖然後續麥當勞有說不一定要店面，但明陽的店面我仍是無法規劃，最理想是3筆鄰地納入一起規劃，但首先很明顯毗鄰59地號是無意願納入的。

十二、規劃單位—弘傑城市開發股份有限公司(辜永奇總經理):

- (一)財政局意見係採書面意見，後續實施者於報告書內做逐條回應。
- (二)各位地主主要問題在於分配及資本額，都市更新有協議合建或權利變換執行方式，沒有簽約的住戶自然採用權利變換方式做分配，權利變換由市政府進行監督，未來會找三家估價師進行地主跟建設公司分配的計算依據，這個完全在政府的監督底下做權利價值的計算及分配。當然協議合建的內容及分配條件，每位住戶的想法都不一樣，我們也尊重每位住戶的想法，是否有同意實施者提出協議合建內容，或者不同意則參與市府權利變換分配的計算。

- (三) 剛提到分梯次召開說明會，協議合建的分配本就跟權利變換分配不一樣，實施者在開地主說明會當然會針對有簽約的地主就合建契約內容做說明，未簽約的地主則依權利變換法定程序往下進行，未來如果未簽約的住戶想參加已簽約的地主說明會也都歡迎，如同像今天的會議都是公開法定程序，各位住戶可以看到整個案件進行的內容。
- (四) 推動都市更新各位都很辛苦，不管是實施者團隊或是地主端，都是為了弄好這個都更案，前面幾位發言地主都是支持都更，只是在財務層面上有些疑慮，不管在怎麼樣，我再補充一下都更分配方式有兩種，分別為協議合建、權利變換，不是故意去分化，協議方式就是你情我願，地主同意就簽約，不同意或對實施者不信任當然可以不簽約，這是你情我願沒有一定公式，因為本案已有7至8成認同與實施者簽署的合約，有些地主還沒認同或還未簽約的都沒有關係，這沒有誰對誰錯，但是未簽屬何建合約，不可能到時候房子就不見，不分配給你，所以未簽約戶才是採市政府所定權利變換方式計算及分配，依照第三方公正單位計算信銓與地主之間的分配，前段已做說明，這段在做詳細的補充。
- (五) 實施者的立場能夠申請的容積獎勵依定要幫各未申請，因為後棟確實是海砂實施者依定要幫他申請海砂屋應有的獎勵，前面的地主四樓能夠申請的獎勵也都有做申請，全案也已經申請到法定容積獎勵的上限，如果是協議合建的住戶依協議合約書做分配，未簽約的依權利變換，估價師會依每位住戶是否有專屬獎勵，去估算各位權利價值多寡，這都是公平、透明的，重點要跟各位說明，實施者能申請的獎勵都已幫各位申請，實際仍需依市政府審查結果為準。
- (六) 租金補貼的部分，於權利變換計畫也會由估價師依規定調查周邊租金行情，建設公司也有提出租金方案，可以同意或不同意，但下一階段權利變換程序，採權利變換戶依估價師估價結果為準。
- (七) 過程當中簡報有口誤或寄信有寫錯也請各位海涵，有發現問

題立刻糾正，在此也跟各位致歉。

十三、學者專家—簡文彥委員：

(一) 今日辦理公辦的公聽會，表示本案已合法送件，且達同意比率門檻75%以上，程序上在公開展覽期間由臺北市都市更新處辦理所謂公辦公聽會，屬法定程序，公開展覽結束後，就今天公私有地主之發言意見，都會請實施者做紀錄並也回應說明於報告書中，同如今天各位發言資料及實施者回應，後續審議委員會的委員們都會看到各位訴求，所以各位不用擔心。

(二) 針對各位比較關心的幾件事情向大家說明

1. 鄰地的部分，確實目前以資料來看，同意比率比本案範圍同意比率低，所以也要請鄰地地主加油，也就是說，因同意比率過低，畢竟實施者倘將鄰地納入，必須達法定事業計畫同意比率75%門檻，地主倘有都更意願，後續都可以向市政府及都市更新審議會上表達，但也得請實施者好好努力，是否可協調整合，對於範圍完整性能更好。
2. 合建或權變能否擇優？在法律上不能要求實施者要擇優給予，在於地主選擇協議合建或選擇權利變換方式，是否擇優應由實施者跟你來協議決定的，不是法律可以強迫必須，是需經大家協議的結果。如果你沒有簽署協議合建契約，當然後續依規定將依照權利變換的相關規定辦理，包括估價、都更相關等成本費用計列出實施者與地主的分配比例，也就是共同負擔比率，所以各位地主因土地條件不同，再扣掉共同負擔後，剩下就是所有地主可分配價值。而海砂屋或四、五樓合法建築物獎勵等，在權利變換估價上也有所謂專屬獎勵，也請實施者再與住戶說明清楚，如果今天實施者的回應各位還有其他的意見，也歡迎提出來，非常期待這個案子可在大家共同協調努力下能盡快完成都更，倘各位認為有權益受損，除與實施者協調外，也歡迎至更新處表達意見做為審議會上參考。

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（下午3時0分）