

世豐國際建築開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區溫泉段四小段 273-3 地號等 16 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 112 年 12 月 12 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市北投區奇岩區民活動中心第一教室

（臺北市北投區公館路 198 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：高俊銘

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由世豐國際建築開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區溫泉段四小段 273-3 地號等 16 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的張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會朱萬真委員，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 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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、所有權人一陳○○(281、281-1 地號)(書面意見承辦代為宣讀)

(一)主旨：不同意世豐國際建築開發(股)公司擔任實施者「擬訂臺北市北投區溫泉段四小段 273-3 地號等 16 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

實施方(世豐國際)代表人員，日前多次重申我方之產權所屬為該棟公寓危老都更，僅可獲得 20%容積獎勵?實施方(世豐國際)並於言語中，多次強調我方產權是如何沒有價值，且以威嚇方式聲明實施方(世豐建築)已取得 80%產權同意，已可以直接拆屋重建，不需取得我方同意?

產權人我方年事已高，都更案實施方(世豐國際)並無協調、溝通的意向，僅就實施方(世豐國際)該公司計算方式提供方案，且另外同意戶皆已完成選屋?(未經審合通過卻先讓同意戶選屋，是否已違反都更程序?)我方僅能就剩於少數且與原來居住空間差異極大的屋型更換並補足相當龐大之差額，我方已退休，無力負擔此房款，實施方(世豐國際)代表來訪卻威嚇拆屋，造成我方因該都更案，身心與情緒之巨大壓力。

本為我方安身立命，居住權、產權應屬基本人權，如依都更實施者(世豐國際)所言，我方產權地段價值不高，實施方營建成本極高，實不宜於都更改建。盼市政府都更處、實施方(世豐國際)能重視我方多次陳情重申不願都更之意，望市政府維護市民之居住的人權正義，謝謝。

三、所有權人—姜○○○(委託姜○○代為發言)(290、290-1 地號)
(現場登記發言)

(一)我是○巷○號住戶，因為目前我們大家幾乎都同意，剛剛聽到有一戶是不同意戶，想了解既然他不同意，有什麼解決方案可以處理，儘快促成此建案進行？

四、所有權人—許○○(大興街○號○樓，280 地號)(現場登記發言)

(一)我是屬於權變戶，但我要講緣由，我們家住在這裡非常久，以前我母親是獨居老人，她子女不在她身邊。剛剛那封信，其實我家是有受到威脅，一開始在我家入口處貼大字報說 80%都同意，我們是不同意戶，所以我有受到鄰居們的異樣眼光。我長期不住在這裡，我母親過世後將房子過繼給我，回來後我有在祭拜祖先，在溝通過程中，我不理解建設公司為什麼來威脅我們，而且貼大字報在一樓、四樓門口，說所有人都同意就我們不同意，其實心理傷害非常大。

(二)在溝通過程中，不同意原因是因為我們家有 83 年以前的頂樓加蓋，這個房子已存在非常久，以前買一樓或頂樓約定俗成大部分是頂樓加蓋，只是不能再增建，所以我家有頂樓加蓋有在拜拜。

(三)剛剛那封信披露我心裡有感，因為溝通很不好，所以到現在我都還沒同意。但剛剛講 3 戶不同意其中 2 個已選屋，是因為我有去都更處問建議還是要選屋，但是否代表未來一定要同意這是兩件事，所以我覺得現在大家都很有誠意，是不是可以繼續溝通，每個人對於自己房子感情跟權益要維護，所以才有公聽會，而我不同意的原因是因為我受到不公平待遇。

五、所有權人—洪○○（277、278、291、291-1、291-2、291-3 地號）（現場登記發言）

- （一）我們是大家族產權是共有，這段期間我們談都更少說也十幾年，相信大家也是，這次遇到世豐公司，我們是沒有收到任何威脅，也很謝謝他們。
- （二）因為我們家是屬於住三之一，所以本身容積率一定會比後面（住三）會比較多一點，想問容積 300%是從哪一條線開始劃分？獎勵部分有沒有任何差別？
- （三）因為我們有一些是合建，都更獎勵目前到多少？有申請綠建築等其他獎勵嗎？

六、實施者—世豐國際建築開發股份有限公司(李秀琴副總)：

- （一）我先澄清公司是不會用威嚇、恐嚇態度與住戶溝通，陳女士其實是對於價值部分之爭議，在溝通過程中因對都更程序不是非常了解，所以她也透過對都更熟悉之親友跟我們洽談過，但除了價值以外其他都聽不進去。因此再次澄清我們絕對沒有以這樣的方式跟住戶溝通，至於實際情形請規劃單位進行補充。
- （二）目前這三位權變戶中，其他兩位是同意依照權變的方式來進行選屋，他們自己選屋亦沒有其他意見，說會配合大家。

七、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林婍綺經理)：

- （一）大家好，因本案實施方式是採部分協議、部分權變之案件，權變戶只有 3 位所有權人，其餘所有權人已與實施者簽訂私契約，所以陳女士屬於權變戶的其中一位。為了保障權變戶的權益，請估價師計算更新前、後價值，並依據估價結果讓她來選屋。只是在選屋期間，陳女士是勾選不願意參與本案分配房地，所以就她更新前價值進行補償。假如未來陳情人想要改選房屋，實施者是持開放態度，只要願意協商表明想選哪一戶都可以再

進行溝通協調。至於陳情人所述「未經審核通過卻先讓同意戶選屋」，這部分是沒有的事情，選屋期間是讓所有協議戶跟權變戶同時選屋，沒有誰先誰後之問題。

- (二)誠如前述，本案剩 3 位權變戶尚未簽署事業計畫同意書，其中 2 位已選屋，剩下 1 位則是書面陳情的陳女士。都更案審查過程有必要程序，即使本案還有少數人尚未同意，並不影響審查過程。在審查過程中，實施者跟尚未同意戶還是有時間繼續協商，不會影響本案流程，未來實施者也希望案件可以加速完成，讓大家趕快有新房子住，還請大家放心，交由實施者持續努力。
- (三)本案目前已經送件，希望大家未來和氣地一起把這個案子儘速完成，誠如許小姐所說，選屋與否跟同意與否是兩回事，我們都尊重，為了維護您的權益，我們找估價師依據市場行情估算價值並提供選屋結果，未來希望這個案子大家可以順利地完成。
- (四)281 地號開始往右、往磺港路方向進深 30 米的部分使用分區為住三之一，往左為住三。本基地住三面積較少，為 144 平方公尺，獎勵值計算為共享。
- (五)全案申請都更獎勵合計為 40.53%，最後要以審議結果為準，若對於獎勵細節部分有問題詢問，於會後再跟您詳細說明。

八、學者專家—朱萬真委員：

- (一)有關陳小姐的陳情意見是跟價值有關，請實施者妥予溝通，有參與跟不參與價值差異很大，至於差額找補就照規定辦理，建議她還是參與對她比較有利，要表達讓她知道，希望她能夠順利加入，對本案有裨益。
- (二)選配部分，因為在選配原則上有區分協議合建跟權利變換，在報告書選配章節請實施者補充當天是通知全體所有權人，沒有區分協議合建戶跟權變戶，並補充選配過程，因為檢附在附件

冊其他人看不到，建議把細節於計畫書中清楚說明，地主較易明白實際上是依規定執行。

- (三)東北側畸零地的部分，自辦公聽會專家學者也有提到是否要併進來的意見。因為未達 500 平方公尺，人行步道檢討圖中可看見人行步道臨計畫道路缺了一角。如果能夠併進來，可以提供區域環境的居民使用，都更公益性更高、對本案及區域環境都更好。且因未達 500 平方公尺，審議過程中會要求實施者要確認如何處理，如果要納入，本案單元範圍變動就要重新公展，且估價要重新估算，建議實施者儘早啟動東北角畸零地協調，確認更新單元範圍，衷心希望它能夠併進來，讓單元更完整。
- (四)在人行步道檢討圖中，有臨 6 公尺計畫道路，依照規定必須要先退縮 2 公尺、補足 8 公尺且跟道路順平。本案看來是符合規定，建議於圖面補充標示出 2 公尺之範圍，確保未來道路順平提供車行。

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（上午 10 時 33 分）