

日璽投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 14 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 9 月 22 日（星期五）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市關渡區民活動中心

（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 林正泰正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張彤雲

主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由日璽投資股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區關渡段二小段 210 地號等 14 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林正泰正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

伍、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、所有權人—臺北市市場處(335-1、335 地號土地)(書面意見):

(一)依本府 112 年 8 月 22 日府都新字第 11260043153 號函辦理。

(二)有關旨案公聽會，本處意見如下:

1. 本處所轄管公有土地北投區關渡段二小段 335-1、335 地號等 2 筆土地(面積共 20 平方公尺)依「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則」第 7 條規定辦理，除應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法參與分配得以現金補償外，應優先按應有之權利價值分配更新後之土地及建築物。
2. 為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，政府訂有「促進民間參與公共建設法」。有關來函附件公聽會簡報第 12 頁「本案依私有市場開發相關法令規定，更新後市場部分須由實施者與臺北市政府簽訂參與公共設施之投資經營行政契約，於更新後由實施者分回市場並予以營運」一節，請說明相關法源及檢附所指行政契約供參。
3. 另查來函附件公聽會簡報第 12 頁，本案市場用地依多目標使用辦法規劃作為住宅使用，本案建築設計部分請依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」逐條檢討。
4. 另本案更新事業計畫案 6-1 頁「區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說」請以圖說補充說明本案之市場公共建設範圍及所佔當樓層之面積比例。

三、所有權人—陳■■■■(266 地號土地):

(一)第一次公辦公聽會的時候本人已經有提出了，實施者五百萬的資金到現在也沒回覆。請轉知金大建築師，先前實施者是元霖建設，也是金大建築師設計的 我知道水美奇岩

也是他的作品，本人都有去參觀過。以前一層 4 戶，現在變 11 戶，戶數越多是不是價值越差？地下室設置那麼多汽、機車位，是要開停車場嗎？金大建築師設計水美奇岩，本人有去參觀過是不錯。但是跟實施者混在一起，我就不客氣啦！至於中華徵信不動產今日未到場，他的問題待會誰要來回答呢？他是在搞徵信社還是在搞不動產。今天簡報內容未載明土地價值，連土地價值他都沒寫出來，叫我來開什麼會。我只是要你們按照程序來走而已，搞不好銀行在催啦！幾年前銀行貸款貸了 24 億，怎麼都沒動靜呢？先是自辦公聽會再來公辦公聽會，程序都有在進行。上次建築事務所代表回答為了降低共同負擔成本所以用 RC 提列。那現在一樓到十六樓是 SRC，上面十七至三十層 RC，上次的總費用七十幾億，這次八十幾億，共同負擔比例 67% 變 63%。仗著你的專業欺負我是嗎？都更本來是願意同意加入都更的，但是不公不平的都更，不要弄。下次審議會最好開到權利變換，有三十五個委員最好，我一個一個來跟他請教專業度在哪？我不是被嚇大，我告訴你，別人會怕，你們政府單位可能不怕 建商我也不怕。以前還有叫過黑道，到我家去恐嚇我老婆，以前有許███去檢舉有黑道介入，警察到我家去訪問有沒有黑道。

(二) 那日健出資 90%、日璽出資 10%，是資本額 10% 還是總營造成本 10%？都更處怎麼審的？怎麼今天要辦公聽會呢？你們有看資料嗎？沒有，叫你們來聽聽你們意見看你們有什麼問題。今天就是為了符合程序，因為他們有貸款、金管會。第一次公聽會 8 戶，現在改 11 戶，那你乾脆一整層通通 20、30 戶，不是會更好賣，通通像鳥籠一樣，不是更好。

(三) 計畫書一百多頁只寄一片這個 CD 給我。一個一百多億的東西，拿個 CD 片，節能減碳是吧。那都把燈都關掉，大家一起來節能減碳。公家機關十萬塊就要招標，這一百多億

的東西，一張紙最重要的土地價值不寫，我都不曉得其他怎麼出來的，還叫我來開會浪費我的時間。

(四) 以前在開會包括金教授、主席，我問他說主席啊，你認為他公不公正合不合理，私底下拿你們的那個東西我今天也有帶啊！我來去跟他請教說這樣合理嗎，是不是這樣有差對啊？我還跟他講我就是擋人財路拉。他以前叫黑道都到我家去恐嚇我。也有某一個大哥到我松興堂去，跟我講說他以前是跟文哥啊，都在他旁邊做事，那我就問他大哥，我都更是要參加啊！不公不義我不願意啦！你知道他告我幾條嗎？我比誰還熟估價師的什麼分析法、比較法，鬼打架一大堆，叫他拿出他的專業度。如果在美國的話，估價師亂寫亂寫，執照是會被撤銷的。你就知道說全世界都在都更，為什麼台灣都更動不了。因為市政府主要要業績而已，今年都更幾件，申請幾件就是要這個而已，專家委員這是參考意願。就像水美建設董事長，也是臺北市政府市政顧問，那裡住戶也還沒點交，都已經幾年了。我告訴你到審議委員會，我會請教 30 位委員，我不是專家，我都看得懂貓膩，你是專家，都不敢講話。

(五) 先前實施者是三家估價師有信義、遠見、台灣大華，之後還有一家台新，如出一轍，剛講的很好聽，數字會有變動，本來就是自己心裡有鬼，自己給他亂七八糟灌，之前的土地價值兩億多，審了十幾年，我一直跟他講，因為我們負擔太高，後來土地價值達到八億多。

四、所有權人一許■■■■ (273、275 地號土地)：

(一) 謝謝主席，我是小小地主許■■■■。我先要請問臺北市都市更新處，第一個這個是市場用地，那實施者是否依據政府公布促進民間參與公共建設法跟市政府簽訂投資契約？我們看不到這個投資契約，我們這一塊土地是臺北市政府列管市場用地，市場用地要實施都更的話，不是像一般的都更。到今天為止實施者有沒有跟政府簽訂投資契約，都

更處應該說明。如果都更處都知道到目前為止都沒有簽訂投資契約，那今天公辦公聽會是開假的嗎？如果屆時臺北市市場處沒辦法跟他簽約，那我們一切的都更程序是不是白走？要不要賠償我們的損失？

- (二) 111年3月6號實施者自辦公聽會、111年6月30日第一次公辦公聽會，到今天已經是112年9月22日第二次公辦公聽會。我手上這本是你們公展的，我找不到交通影響評估，麻煩說明有沒有做交通影響評估。
- (三) 從第一次自辦公聽會跟兩次公辦公聽會，日璽投資公司資本額只有五百萬，做這個都更案第一次是說109億，現在說128億。你想想看五百萬要來做這個都更建案，這五百萬的資本那是要怎麼做都更？等於1元做2,650元的生意，超市進口蛋50萬做的生意是6億，這個都更用五百萬來做這個128億的建案。已經跟他講過增資，資本還是五百萬。今天很簡單，我們這個都更的程序是在替實施者的大股東自然人連進財先生的貸款案，來應付金管會金檢。因為現在已經貸款兩年，設定24億9,600萬，如果今天銀行跟他催錢，因為已經兩年了，本案有變更設計、在走都更程序，所以是不是幫他應付金融檢查。
- (四) 一年六個月要改的都沒改、交通影響評估沒做、投資契約沒有簽、資本額沒有增加。所以很簡單，實施者的股票，是政府的股票，是蔣萬安市長的股票。尤其這個資本額，我們北投有個嘉源建設，資本額7,500萬，建案十三億，他落跑了。我們不要第二個爛尾樓市場。我們知行市場唯一變更容積率225%變成360%，因林███議員修法說以前有興建過都更、興建過市場的，容積率就可以360%。這個360%，對我們來說沒有用，無銷售，你如果建不好，資金這麼脆弱你怎麼當扛得住。
- (五) 市場處有回函給我還沒有簽訂投資契約，昨天已經發文給市長。為什麼要給市長，因為基泰建設事件向建管處陳情

6次都無動於衷 沒人處理，所以直接跟市長說。明明還沒有簽訂投資契約，請都發局收回都更程序。要求市場處撤回 20 平方公尺土地參與日璽投資的開發都更案。資本額要投資到建案的至少 1/10，不然不能簽，簽就是圖利，日璽自己說要出資 1/10，日健建設出資 9/10，錢拿出來增資。而且這是要跟市政府簽約，我請教主持人，如果開完，這邊換我來申請跟市政府簽訂投資契約，他要怎樣？陳萬慶先生土地比他小，但他沒借錢，你這個大股東擁有 90% 以上的大股東，連先生在搞空手道將世華銀行設定 24 億 9,600 萬。我今天要請金管會跟市政府說，這還沒有簽，叫他們簽，沒錢他們撤回來。我們一年做冤大頭，你們開、我們就來開，這個契約簽不成，整個都白做。陳萬慶先生也去跟市場處申請簽投資契約。

(六) 有關本案交通影響評估審議請一併通知地主參加會議。

(七) 我們這區整基地招牌都是元霖建設的，已經兩年了，你們都沒有改。

五、所有權人一郭■■■■ (273、275 地號土地)：

(一) 我要講的話，許■■■■先生都講完了。前次公辦公聽會專家學者唐委員也有提到，從來沒有蓋過房子，也沒有一坪土地，未來如果和基泰大直一樣施工導致鄰損，我們這些地主的保障在哪裡？資本額五百萬而已，腳底抹油就走了。不要爛尾樓，基泰建設那麼大間，臺北市政府申請兩次假扣押設定，都沒辦法辦理扣押，人家基泰有四、五十億沒辦法假扣押，但是日璽只有五百萬。

六、實施者一日璽投資股份有限公司(連威霽總經理)：

(一) 因為本案為市場用地，才有促參的部分。本公司也是希望專業分工，所以才有日璽擔任實施者出資 10%，日健出資 90%。未來市場部分將由日璽分回，專門負責市場運營的部分。

(二) 如同都更處長官所述，本案為事權分送，在事業計畫程序

裡並未有土地估價部分。

- (三) 目前委託交通技師製作交通影響評估報告，之後會一起併入審查，相關內容亦須交通局核定，待有審查結果也會向大家說明。
- (四) 事業計畫階段只有總基地整體價值，我想大家所關心的是自己的土地價值。其實在事業階段是審我們所有成本項，今日所載數字也不會是最終數字，後須都會因為審議再進行調整。未來也將有三家估價師進行估價，也是因為目前尚有些不確定性，所以本案選擇事權分送。
- (五) 陳醫師您當初的房價可能跟現在有落差很大，其實元霖已經完全離開這個案子，由我們完全承接，我還是跟大家報告，我們絕對不是人頭，這點可以對您發誓。如果將元霖建設噴漆噴掉，大家可以相信，我待會就去買油漆，我馬上噴掉。因為不需要動，所以我們才一直沒有去動。

七、規劃單位－弘傑城市開發股份有限公司(張晴雯副理)：

- (一) 有關市場處所提意見，後續將配合修正及補充相關資料。
- (二) 第一次公展版容積移轉費用係以全代金方式提列，第二次公展版改採一半代金與一半公共設施保留地市價提列，容移費用總計減少約 3 億元。
- (三) 有關投資契約部分，於都更送審後將有多目標審查，待本案都更核定後，即與臺北市市場處簽訂投資契約。
- (四) 本案已請交通技師辦理交通影響評估報告，有關基地開發交通影響分析請參閱事業計畫 P3-12 至 P3-15。

八、學者專家－簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有土地與合法建物所有權人尚未表達意願，及公聽會發言知所有權人意見，建請實施者加強溝通協調。
- (二) 本案公共設施用地多目標使用，宜依該辦法第四條及市府相關規定辦理。
- (三) P. 9-1 現有巷道「知行路 293 巷」位在南側部分，宜補充說明標示廢止或改道之範圍及法令檢討。

(四) 建築計畫:

1. 地下 1 層、地下 2 層標示裝卸車位，並檢討 B2F 樓層淨高是否符合規定。
2. 地上 1 層平面配置圖宜檢討規劃自行車停車空間。

(五) 財務計畫

1. 人事、銷管及風管皆以上限提列，宜補充說明。
2. P. 13-6 收入說明車位數與 P. 9-28 面積計算表不一致。

(六) 附錄七管理規約宜補充無障礙車位及裝卸車位管理宜標示車位編號，供公眾使用並由管理委員會管理維護。

九、臺北市都市更新處—林正泰正工程司：

- (一) 因為本案係以權利變換方式實施，目前的事權分送，依程序來說，於事業計畫核定後即表示基本設計圖面都已確定。因市場處不管是評估還是簽約，皆有相關辦理程序及介入時間點，並非要求即可隨時配合辦理。建議實施者可先行向市場處接洽，盡早釐清相關建築設計意見，降低未來圖面修正機會。
- (二) 關於交通影響評估的部分，本案處於事業計畫公展階段，交通技師已有提出交通影響評估報告，後續會由交通局協助來審視，如需調整建築規劃設計，交通局亦會要求實施者配合修正。交通影響評估部分內容已摘錄於事業計畫裡，建請實施者於會後供交通影響評估報告予陳情者。
- (三) 因本案為事權分送，事業計畫主要確認容積獎勵及建築物量體、色彩。有關土地價值部分，將在後續權利變換階段由估價師計算完整估價內容，包含各位地主權利價值比率、土地價格、更新後房地總值等，於權利變換階段將有完整揭露，這個部分是必須按照法令規定來執行。
- (四) 非常感謝各位地主今日撥空參加會議，每個階段所進行的程序不太相同，本案目前為事業計畫公展公聽會階段，主要目的為收集各位意見，後續會進行相關會議審查。目前只是一個初步揭露，讓大家知悉建築規劃設計內容。對於更

新處來講重點在於各項費用比例是否合理，在更新過程當中，需花費哪些筆費用，市政府也有明訂相關提列標準，如有不合理項目亦將於審查過程中刪除。那今天與會地主、專家學者意見，請實施者納入事業計畫中，並於意見回應綜理表回應，如審查過程中，各位地主仍有其他意見，仍可採用書面方式向都更處表達，感謝各位地主熱情參與公聽會，謝謝各位的參加。

陸、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。

柒、散會（上午 11 時 40 分）