

# 璞元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四小段 176 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 111 年 10 月 31 日（星期一）下午 1 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區石牌區民活動中心

（臺北市北投區自強街 61 巷 6 號 2 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）

紀錄：曾少宏

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞元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四小段 176 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，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唐惠群委員，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。等以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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人一張■■■■先生(179、181 地號土地)(現場登記發言)：

- (一)本人於民國 109 年 3 月 15 日收到璞元建設提供給所有地主之台北市北投區振興段四小段 176 地號等 29 筆土地(以下簡稱本案)簡報、合約審閱資料等，皆包含北側空地 166 地號等土地(於璞元建設提供資料中稱 A 區，下稱 A 區)；本人於 111 年 5 月 25 日收到都市更新公聽會簡報資料後，發現於都市更新範圍已不包含 A 區，本人感到不解，經詢問璞元建設人員後得到的回應為：A 區之所有權人目前尚未同意納入更新範圍，故將之排除。
- (二)然而，經本人一再審慎查詢後，發現 A 區之所有權人與璞元建設往來密切，更於某些公司行號有共同持股情形。本人深感疑惑：若 A 區之所有權人與璞元建設往來密切，實無將之劃出更新範圍外之理由。經詢問本人具建設專業背景友人方才得知，原來本街廓因屬於公劃都市更新地區，空地可自行申請都市更新、拿獎勵。得知此訊息後本人發現，璞元建設乃是刻意將 A 區排除於本次申請範圍之外，目的是未來幫 A 區獨立申請都更。而後經本人於目 111 年 6 月 5 日與璞元建設殷梓航先生之協調會議中，殷先生亦承認此一事實，並告知未來 A 區都更之實施者必然為璞元建設，另外殷先生更當眾威脅本人：目前同意比例已超過 80%，屆時本人如不同意，將以權利變換方式強制將本人土地及建物納入，無須本人同意，此協調會議有本人鄰居孫■■■■小姐可以做證。
- (三)而後璞元建設殷先生竟又於民國 111 年 6 月 12 日公聽會當面再次欺騙所有參與地主及與會人員：A 區空地目前尚未同意都更，故將之排除。本人對於璞元建設如此公然欺騙地主之行為感到齒冷，至此本人對璞元建設之信任感已蕩然無

存，故本人一再提出，本人房屋已另有使用規劃，請璞元建設及市政府將本人土地及建物排除於本都市更新範圍之外。另，本人強調，如璞元建設願意履行原先之承諾，將 A 區納入本次都市更新範圍內，本人仍有意願參與都市更新。否則，請璞元建設勿再叨提本人安寧。

(四) 本人懇請台北市政府都市更新處長官、都市計畫委員會等專業人士，針對本都更案之範圍審查，請多加留意並審慎斟酌本案範圍。一旦經確立後，A 區將確實成為單一地主都更基地之事實，似乎明顯違反都更精神，此情況璞元建設是否有犧牲 AB 區完整街廓重建，而與 A 區地主雙方合宜之情形？

(五) 在此本人欲詢問台北市政府都市更新處官員、都市更新審議委員等專業人士下列問題，煩請各位官員及委員逐一回覆：

1. 本案範圍一旦經各官員、委員確立後，A 區是否將成為單一地主、無任何老舊建物卻可申請都更獎勵？請都更處回答。
2. 若是，如此範圍確立後，是否有圖利 A 區地主與璞元建設之情形？請都更處回答。
3. 若各位官員、委員輕易放任璞元通過程序，造成未來本人被迫參與如此狡詐的都市更新案，本人應如何保障自身權利？請都更處回答。
4. 針對璞元提出之都市更新事業計畫內容，璞元原提供予所有地主之合建契約之地主/實施者分配比例為地主 60%、實施者 40%，事業計畫內之比例竟為地主 41.28%、實施者 58.72%，根據都更處說法，政府不鼓勵簽私契約，今天事業計畫與合建契約南轅北轍，地主能夠分配比例的究竟是多少？請實施者回答。
5. 針對璞元既然可以在沒告知本人的情況下，將 A 區排除重建計畫外，本人也已另有土地使用計畫，請都更處將 179 地號比照 A 區一同劃出都更單元。請問都更處是否同意？

### 三、所有權人一趙先生(196 地號土地)(現場登記發言):

- (一) 我目前尚未與璞元建設簽立契約，關於共同負擔的比例是建商 6 成、地主 4 成，能否請建商以 10 坪的土地舉例，現場試算出我們能分回多少？

#### 四、所有權人—孫■■■小姐(180 地號土地) (書面意見)：

(一) 本人是裕民四路 ■ 巷 ■ 號 ■ 樓屋主-孫小姐■■■。今天的公聽會能讓我把我心想說的說話，說給現今我僅能信任的政府官員聽，請您們用專案的角度來幫我評估這事業計畫合法嗎？

1. 開始接觸是由 A 區+B 區重建案開始的，地主 6 成建商 4 成 (於 6/12 璞元公聽會說過，不再贅述)
2. 當初吸引我重建興趣是 B 區能與 A 區一起開發(有璞元合約為證)，直到收到璞元要開公聽會，我才知道 A 區被排除，都更單元變成 B、C、D、E 區。

A 區為什麼被排除。我不知道

C 區 D 區 E 區甚麼時候進來的。我也不知道

B、C、D、E 區有合開過說明會嗎？

說明會內容有嗎？

有事業概要或事業計畫嗎？

有開會紀錄嗎？

我有簽名嗎？

有通知過我嗎？

以上我都不知道，這也叫都更嗎？

#### 3. 權利變換

- A. 看到璞元公聽會事業計畫書有關權利變換內容，共同負擔跟分配內容我的低血壓都變高血壓了，這不是強盜是什麼，這種事業計畫竟然會通過，讓我對政府非常失望。
- B. 遇到沒誠信的實施者，我不敢與他簽協議合建，只能盼望政府能為弱勢的我做到最起碼的尊嚴，而看到實施者事業計畫書權利變換相關內容，嚇死我了！
- C. 這裡是商三使用分區，銷售單價 100 應該有吧？分配比例比住三之二還少，我想問都更處的專家們，這數字合理嗎？
- D. 您要排除 A 也沒告知我，您要加入 C、D、E 區我也不知道，有無說明會也沒通知我，更沒尊重過我。
- E. 我也不阻擋實施者發大財，把我畫出都更單元吧？

#### 五、所有權人—沈■■■先生(179、181 地號土地) (現場登記發言)：

(一) 我延續張先生的問題，針對璞元可以將 A 區劃出更新範圍的情況下，我也是 179 地號的所有權人，我們是單獨地號、建

號且獨棟，可否比照 A 區一樣把我們劃出更新範圍？

#### 六、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(賴伊珊經理)：

以下由實施者團隊做說明。

- (一) 有關範圍疑義的解釋，本案位於東華街一段以東、裕民二路以北、石牌路二段所圍之街廓，皆屬於公劃更新地區。我們的範圍若沒有送件，A 區也是可以單獨辦理都市更新、興建大樓，並非如陳情人所說，我們送件之後，A 區才能獨立辦理都市更新。
- (二) 有關權利變換比例分配的部分，本案採事業計畫及權利變換計畫分送方式實施，目前是在事業計畫的階段：分配比例是依照「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」計算之；更新後總銷則是先參考周邊市場行情暫時估算價格，待權利變換階段時，會由三家估價師進行鑑價。而財務計算的內容，後續將透過市政府，經幹事會及都市更新及爭議處理審議會審議，確認其合理性，並依照審議結果為準。因此，本案真正的權利變換分配比率會於權利變換計畫階段確定。
- (三) 試算 10 坪土地可以分回多少的部分，由於本案目前在事業計畫階段，估價師尚未進行估算。在估算每位地主的更新前價值時，會依照不同估價條件(例如：臨路狀況)，進行估算。因此，現階段無法立即試算出 10 坪土地能分回多少，需到權利變換計畫階段，由估價師進行詳細的鑑價。
- (四) 回覆沈先生的問題。您持有建物的門牌是 ■、■ 號的位置，屬於在現有巷內的底端，若要單獨排除您們的建物，未來您們就沒有其餘通路可供通行，即便您們在 C 區(181 地號，現有巷)持有部分產權，也無法就您的產權保留土地供您通行，因此為了通行之須，勢必 B、C 區(176、177、178、179、180 及 181 地號)皆要排除。

而沈先生希望與 A 區合作，我們也明白，但目前與 A 區是無法達成協議一起參與更新；此外，若將沈先生排除，我們也無法向 B、C 區的其他地主們交代，因為他們的更新意願相當高，故我們仍希望以現在送件的範圍，全體一起完成都市更新。

#### 七、實施者—璞元建設股份有限公司(殷梓航襄理)：

- (一) 就陳情人所述的 179 地號是否得排除，除排除 179 地號涉及現有巷須保留的問題外，由於 176 至 180 地號皆屬同一張建

照範圍(65 建字北投 0206 號)，樓上及地下室是連通的，若要分別拆除，在結構安全上會有疑慮，因此我們不建議將此地號排除於更新範圍。

- (二) 再補充解釋，本案送件時已不包含 A 區。而先前整合方向的確希望納入 A 區，若 B 區的所有權人皆有意願時，我們就能以此條件與 A 區所有權人協商溝通，相信 A 區會非常有意願。但當時開發情形則是 B 區無法全體同意，同意比率不到七成的情況下，A 區顧慮會影響審議的期程，因此無納入的意願。上述情形，在民國 109 年幾次會議中，陳情人都有提問，我們也有向陳情人說明。而後續開發過程，D、E 區(182~198 地號)的地主們也都非常支持，全案的同意比率達九成，因此本更新案的範圍應是不會再變動。

#### 八、臺北市都市更新處—張雅婷股長：

- (一) 有關範圍疑義，更新處再協助解釋：因本案是屬於公劃更新地區，更新範圍的劃定也非實施者可以任意決定，需要符合臺北市都市更新的相關法定門檻，且依照都市更新條例第 37 條規定，都市更新事業須通過一定的同意比率門檻，實施者就能送件。而未來在審議會，也會考量到更新範圍的完整性及檢討各基地涉及的相關問題，提出一定的建議。
- (二) 有關合建契約的部分，由於合建契約非屬更新處審議的範疇，因此希望民眾在簽訂契約時，需要審慎考量。
- (三) 有關財務計畫的補充，由於本案是採事權分送方式，有關現在所訂的財務計畫的共同負擔比率，最後仍會於權利變換計畫階段，採用估價師的估價且財務計畫的內容都會依照審議會審議的結果為準。

#### 九、學者專家—唐惠群委員：

- (四) 透過這次的公聽會，收到各位陳情人的意見。我想大家都希望都更範圍越大越好，但在都更的執行過程中，確實會有一些意願表達而有範圍的調整，針對範圍疑義仍請實施者向所有權人清楚說明，且多加溝通。而更新範圍的疑義也非現階段就能確定，未來會於審議會上討論更新範圍的合理性、排除部分地號是否會造成更新案窒礙難行等等議題，會議上由實施者提出具體說明排除的困難點，再由委員們審慎考量決議。
- (五) 再來是針對報告書內容的部分，有幾點說明提醒：

1. 請釐清基地內現有巷是否與北側鄰地的現有巷相通？加以說明此基地內現有巷的連貫性及位置。
2. 有關財務計畫的提列項目中包含制震相關的特殊工法，須請實施者盡快進行委外審查的程序，有利於下一階段的審查。另外有關智慧建築加成也請釐清是否符合提列標準。
3. 容積獎勵人行步道留設不連續的部分，可能會被刪除。
4. 風險控管方案，請再作補充說明。
5. 選配原則當中，有關一樓預先選配及車位立體分配這兩點，不論實施者與地主如何簽訂契約，於實務選配上我們不會允許，建議不要將此納入選配原則。
6. 商業使用比率請檢討確認。

#### 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 14 時 10 分）