

勝泰豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區
立農段四小段 10 地號 1 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 11 月 14 日（星期一）下午 1 時 30 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) 紀錄：張彤雲

伍、 主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由勝泰豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區立農段四小段 10 地號 1 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股長張雅婷，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，另外還有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，會議流程會請實施者做 10 分鐘的

簡報，再請各位地主表達意見。

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。如未登記者，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-黃○○ (吉利街○號) (書面意見，第一輪現場登記發言)：

臺北市的房子只要被認定海砂屋，就會被列管、強迫都更。

都更可以改善市容是好事情，我也不想當釘子戶。

因為我年紀已大，因都更時間漫長，我老人家沒收入、沒有辦法生活過日子，所以也就沒有辦法參加都更所以想要賣掉房子。

- (一) 希望建商同意用目前合理行情市價買回，以利整體社區都更進度加速。
- (二) 因為原本是1樓店面，現建商規劃之1+2樓，1樓面積嚴重縮水無法接受。
- (三) 建商開出1樓換到樓上，主建物面積×1.2倍條件太差，偏離合理換屋條件太多，無法接受。
- (四) 以後所有的：幹事(及權利變換計畫審查小組)會議&都市更新及爭議處理審議會，必須以書面通知我參加。

三、所有權人-伍○○ (吉利街○號○樓)(書面意見，第一輪現場登記發言)：

- (一) 所屬區域土質探勘，是否已經能夠興建地下五層，如果未來停車位不足，如何因應？同時，因為無法施工(地下5)減少興建成本的部分也需要重新估算扣除。

- (二) 本案除有海砂獎勵外，加計都更部分已有的部分，為何未計入「更新前」所有權人應有主建物坪數，實屬不合理。
- (三) 報告書中更新後價值平均單價 60 萬元/坪，幾乎等於附近中古大樓行情，與新成屋 75 萬元/坪差距甚遠，能否重新由地主指定附近推案(相同區域)案例(至少占 50% 權重)重新推估更新後的價值。
- (四) 都市更新事業中明訂更新後可扣除興建所需必要費用，本地號如有未用完的「容積獎勵」部分，也應以換算容移價值抵減方式作為費用之減項。

四、所有權人-林○○ (吉利街○號○樓)(書面意見，第一輪現場登記發言):

以下意見依臺北市都市更新處 111 年 11 月 1 日府都新字第 11160179433 號函提供資料提出下列疑義，煩請循法令依據給予回覆：

分配坪數是否包含雨遮？

- (一) 本戶所分配坪數 37.1 坪是否包含雨遮？公設比是否在法定的 35% 以下？。
- (二) 本戶分配車位是否剛好一個？如果超過一個車位但不足一個車位則互相找補。
- (三) 權利變換現有房屋及新屋之單價依據，依照公務機關處理方式，應委任三家以上鑑價公司鑑價後加權平均值為之。
- (四) 交屋前所需繳納費用項目為何？
- (五) 查詢北投區 3 房 2 廳租屋的價位均超過 2 萬元/月，租金補貼應為 2 萬元/月，若超過 2 萬元本戶願意自行負擔。
- (六) 樓層分配原則，是否依原址原地分配？本戶依照風俗忌諱不要 4 樓，

其餘樓層均可接受。

(七) 另按分配坪數 37.1 坪是否可以規劃不互找補的坪數？

以上事項經雙方達成共識並納入合建契約條款，本戶願意參與都更！
感覺誠摯配合！謝謝！

五、所有權人-林○○(吉利街○號○樓)(第一輪現場登記發言)：

(一) 我是○號○樓住戶，我們之前有跟建設公司談到樓頂 5.15 坪的建物，這是一個實體空間，是有權狀也是有繳稅的，但是現在建設公司僅以露臺作為補償，個人認為這不符合比例原則，因為當初我們買的這個實體空間一坪也是跟所有住戶的坪數價錢是一樣的，但是現在卻給我們一個露臺，卻又告訴我們交屋後可以二次施工把它打出去，個人認為這行為是不可行的，我希望建設公司可以重新考慮給予我們住戶合理的補償。

(二) 針對租金的部分，內政部公布 2021 年臺北平均的租金大約每坪是 1095 元，那我們的租屋補貼只有 15,000 元，根本無法支付更新期間的租金，連鄰近的永平中繼宅三房型，最低租金都要 23,700 元，每個月至少還要自己補貼 1 萬，才能租到目前 3 房 2 廳 30 坪的公寓。所以我覺得租金補貼至少需提高到 25,000 元才合理，而且一次給付 3 年，目前我住的地方是在懷德街，懷德街目前也在談都更，跟振華街建設公司給予住戶的補貼是這樣，一樓每坪 1,000 元，其他樓層每坪 800 元，我們房子是由宏國建設蓋的，大約在民國 60 年就蓋好了，所以他在頂樓及地下室的部分來說，都有給予補償，所以我希望建設公司在這一點能夠再重新考量，謝謝。

六、所有權人-王○○(吉利街○號)(第一輪現場登記發言)：

大家好，我們都是 3、40 年的老鄰居了，在我收到建設公司寄給我們圖面，有一項很重要的事，為什麼現在臺北市還有變電所放在一樓，

我曾經在台電服務多年，所以這個東西我可能第一次看到這圖面，目前臺北市還有大樓的變電室設在一樓，一般都是在地下室，現在很多臺北市變電室放在一樓有很多糾紛，所以我們鄰地附近也是放在自己的騎樓旁邊，後來噪音、安全等問題，很多人都反對，所以目前我們這棟大樓的圖面，變電所竟然設在一樓，我建議這個不行，應該改到地下室去，我想很多住戶沒有注意到這嚴重問題，現在不是變電所放在樓下就沒事，所有鄰居也會抗議，這個東西是最重要的，麻煩勝泰豐建設公司幫忙一下。

七、所有權人-林○○(吳○○代)(吉利街○號○樓)(書面意見，第一輪現場登記發言)：

- (一) 本案為除了原容 225%+海砂獎勵 98%，容積率達到 445%，實設建蔽率 52.82%，以上超高獎勵應該是對地主非常有利的條件，加上基地附近新屋成交價每坪達 75~80 萬以上，照理說至少應可回分更新前主建物坪數(不含公設)。但是此計畫書中共同負擔比高達 47.8%。其中管理費用各項內容均提列到上限，整體高達 21.1%，導致更新後權利分配比率只有 52.2%，若要分回原本的室內空間還要補貼很多錢。應調降共同負擔比到合理範圍。
- (二) 更新後大樓的公設比多少??
- (三) 權利變換中所提列的合法建物拆遷補償費，為 40 戶總金額 28,557,927 元。此項拆遷補償費屬參與權利變換才享有的補償。應扣除目前 33 戶已簽訂合建契約的拆遷補償金額。(報告 P3-1 載明目前同意參與事業更新所有權人數 33 人)。
- (四) 目前報告書中推估更新後價值為 17 億 8 千萬(建物 16 億 5 百萬+停車

位 1 億 7 千 5 百萬)平均每坪單價 66 萬元，低於鄰近新成屋市場行情 75~80 萬。將來選屋時，樓層單價是否也是以 66 萬平均單價下去制定，會不會提高成 75 萬以上的均價。

(五) 計畫書內規劃改建成地上 15 層，地下 5 層大樓，問請問地下室挖到五層的理由是??

(六) 目前鄰近唎哩岸捷運站出口及承德路七段的新成屋或預售屋，地上樓層無論是 15 樓、19 樓、甚至 24 樓，地下最多也只挖到四層。基地旁的大家風範華夏，27 年前新建時就是因為基地塌陷造成鄰損而理賠。我們只有 15 層，為什麼需要冒著這麼高的風險開挖至地下五層?? 計畫書 13-4 中提列開挖 B5 停車場成本高達 4 千 4 百 8 拾萬，而這層只是多了 16 個平面車位，同樣的成本可蓋兩層地上建物， $240 \text{ 萬} \times 16 \text{ 車位} = 3 \text{ 千 } 8 \text{ 百 } 4 \text{ 拾萬}$ 。不符合成本效益，也非必要性。如果只是考量車戶比，是否採用其他更符合成本效益的替代方案，例如平面車位+部分機械車位，高樓層也可考慮規劃較大坪數減少總戶數，這樣就可以少挖一層地下室，降低營建風險與整體營建成本。

(七) 內政部公布 2021 年臺北平均單坪租金約 1095 元，我們的租屋補貼只有 1 萬 5 千元，根本無法支付更新期間的租金，連鄰近要抽籤的永平中繼宅三房型，最低月租金都要 2 萬 3700 元，每個月至少還要自己補貼 1 萬，才能租到目前 3 房 2 廳 30 坪的公寓。所以租金補貼至少需提高到 2 萬 5000 元才合理。

(八) 權利變換可以不簽屬土地信託嗎?如何保障所有權人權益?

以上是看完事業計畫案的疑問與建議，希望各位專家和審議委員們，能將實施者利潤調整至合理範圍，將我們地主權益大化，爭取公平、公正的回分價值，感謝!!

八、所有權人-阮○○ (吉利街○號○樓) (第一輪現場登記發言) :

我的意見跟王先生一樣，在地上一層配電室，我認為不應該放在那，請實施者能把它移到地下室，我想這個對附近的人來說非常重要，因為大家對變電所印象很深刻，我覺得這個實施者應該特別考慮一下。

九、所有權人-羅○○(李○○代)(吉利街○號○樓)(第一輪現場登記發言):

大家好，我是○號○樓的住戶，我想問一下，我記得之前海砂確定通過的時候，好像有說明年6月多就要準備搬了，但是因為我這邊看都更實施進度，就可以發現它這邊拆除及搬離的時程是比較後面的，已經到114年了，那想問一下，海砂屋有急迫性，因為有這個需求大家應該都要搬，有沒有可能讓都更的時程可以再加快，讓我們這案子可以更快速，不用讓大家都搬完之後發現案子還在慢慢審，有沒有可能因為我們有急迫性，可以讓我們時間再縮短一點，或者案子可以再往前提前一些些。

十、所有權人-陳○○(吉利街○號)(第一輪現場登記發言):

- (一) 各位住戶大家好，我是○號○樓，因為對於這個都更案，本身對於信託的部分，我比較在意的是，建設公司在做信託時候，他要用多少金額去做信託部分，我想一塊錢也是信託，一億也是信託，你們金額要用多少？至於要領這費用的時候是用什麼方式去領？比如說是拿發票去領？還是要由我們住戶同意之後才能去領這筆費用？現在新聞那麼多，錢放那麼多，地放在那邊，雖然是海砂屋，至少還有殼在那邊，至少還可以住，那拆之後連住都沒有地方，那我要怎麼辦？所以這筆費用要放多少錢？這筆錢要怎麼領出來使用？
- (二) 因為我們現在在一樓，我的坪數假設是22坪，那22坪你現在把我分成1至2層，那我的照理說，1樓可以用22坪，現在把我分到有一半分到樓上去，樓梯佔了多少部分的坪數？那這些東西，我不曉得是建商要補償我們一些些？還是要我們吸收？我為了配合大家，講白了，

我的損失也很大，樓上大家都有賺到，我一樓我敢說，假設圖是現在這樣子，我敢說一樓的八成沒有講說我一定要這樣子做，我可以這樣肯定，那如果說大家要同意，我真的我也沒有辦法，因為這樣的差價，真的落差太大了，我今天不是1、2、3樓，我分那麼多，坪數也沒有給我比較多，我也是一樣，可是你這些坪數要怎麼辦？

- (三) 再來是，你們的建設圖，會不會又改來改去？我所看到的版本至少有3個版本，雖然現在已經送件，這個版本會不會再改？比如變電箱改到樓下可以，可是那些結構會不會再做變動？以前說的只做60戶，現在變成68戶，說實在，多了8戶，這很可怕。

十一、所有權人-黃○○(羅○代)(吉利街○號)(第一輪現場登記發言)：

代表○號黃先生再發表一下意見，他最主要是說，我們這一戶也不是不願意參加都更，主因是年紀大，他擔心都更流程曠日費時，他年邁沒有收入，也沒妻兒子女照顧，那參與都更讓他沒有租金收入，沒有辦法生活，所以是希望賣房來養老，希望市政府都更處等機關單位可以提供一些友善的方式來協助，那針對都更的契約還有一些流程有一些疑點：

- (一) 對規劃方面，依平面圖顯示，將來一樓一樣規劃8間，建蔽率來說想了解，面寬會不會有縮減？再來是一樓室內平面面積，將來的規劃大部分會被分到二樓，與現況使用價值以及習慣不符，那是不是有其他的方式設計，或者分配的方式可以來解決？
- (二) 也是針對租金補貼的部分，參考附近的行情，以及所有權人將來都更期間的生活起居還有開銷，無法正常的維持，所以希望租金的補貼可以接近現況的行情。
- (三) 有關合作興建書的第一款第三項，有關分配找補、補貼、費用負擔的

依據，可不可以稍微解釋一下，對這一條不是很瞭解。

十二、所有權人-姜○○ (吉利街○號○樓) (第一輪現場登記發言)：

我是○號○樓，其實我的問題較簡單，如果是真的搬遷出去的話，搬遷的補助確實在我們這區太少，其實我在去年就有去問過，包括我自己朋友想要來這邊租房子，我探聽到的都是要到 23,000 元以上，而且房屋的狀況都不是很好，我的部分應該就是這一點，希望建設公司能夠再提高一點，讓我們搬遷出去的時候比較無憂，不然的話可能我們會搬到外縣市去，那外縣市的話，對我們在這邊上班跟小孩子在這邊上課，完全是一個壓力，謝謝。

十三、所有權人-許○○ (吉利街○號○樓) (第一輪現場登記發言)：

大家好，我是○號○樓，我的意見跟剛剛前一位姜先生講的，有點像，其他的部分，不管是地下五樓，我覺得那也是 ok 的，當然大家喜歡是有平面車位的，而不是有機械式的，如果機械式的，我們也不希望會選，因為安全性問題，那如果是房租部分，當然是以就合宜現在的實價為主。

十四、所有權人-張○○ (吉利街○號○樓) (第一輪現場登記發言)：

我是○號○樓住戶，那因為我們的房子是海砂屋，其實現在很多住戶或非住戶都有把機車停車一樓大門騎樓的下面，但是我們陽台其實會有一些水泥磚塊掉落的情形，請大家暫時先不要這樣放，或是行走的時候注意一下頭頂，以免被掉落的東西砸中。

十五、所有權人-林○○(鄒○○代)(吉利街○號○樓)(第一輪現場登記發言):

我是○號○樓，我們是前年底買房子，去年年初交屋，我們從結婚懷孕生小孩，到現在小孩已經1歲多了，這房子當初買的時候，交完屋時其實那時候房東就說，這房子快都更了，可是我們現在等好久，小孩都1歲了，他可能到時候都要念小學了，不知道房子那時候好了沒，那我們期望就是有一個安全的房子，我不曉得大家能不能想像，你今天跟小孩子在房間玩，突然浴室掉了東西的聲音，什麼東西掉下來？我們一打開，天啊，一堆水泥塊掉下來，地上全部都是水泥塊，你們能想像那是多恐怖的一件事嗎？你們小孩都大了，可是你們如果想像當初照顧小孩的時候，你的旁邊都是水泥塊，如果被打中了，今天大家的生命安全都會受到威脅，我的訴求很簡單，就是加快，能不能加速一點，讓大家都有一個安全的家，大家的生命健康是最重要的，其他的東西，大家可以整合沒有問題，大家有任何想法都可以反應，可是如果今天因為這些想法讓這些速度變慢了，大家的生命就這樣子一直受到威脅，這些都不是大家想看到的，我們只希望能不能請審查的速度加快，讓大家都有一個安全的房子，這是最重要的。

十六、所有權人-張○○(吉利街○號○樓)(第一輪現場登記發言):

我有一個意見，我希望大家進度快一點，因為我是一個老人家，75歲以上了，住得到住不到還不知道，而且我們那個房子主臥室都漏水，地上都是水不能住了，我兒子已經搬出去住了，房租是27,500元，5年以上的房子5樓，現在只剩下我一個老人家，又沒有人照顧，又每

天爬樓梯，我希望現在這個進度可以加緊腳步，謝謝。

十七、所有權人-伍〇〇(王〇〇代)(吉利街〇號〇樓)(第二輪現場登記發言):

我想請問都更處，判定海砂屋是不是都更處有參與，是屬於有公權力介入對不對？那政府有沒有辦法幫我們這些海砂屋住戶作一個保障，因為你們把我們判定為海砂屋之後，不蓋的人也不能賣，那像我們我6、70歲了，我跟你講，等這個房子蓋好，我相信10年都蓋不好，即使大家都同意了，我不騙你，因為我參與太多的都更最起碼2、3件，2、30年都還蓋不起來，建設公司比這間還大，10幾年還是建不起來，不是想說5年就要蓋起來，不可能的事情，只要一戶不同意，房子就不能拆，要拆房子要100%的同意，所以說我要請問一下政府，因為其實我們不是不同意，剛才陳先生不住在這裡，他說他家是海砂屋，結果他不住，那海砂屋是我們在住，有生命危險的是我們，不是他，因為他太有錢房子很多，我們只有一戶，我們只能住這裡。所以想問一下政府能不能幫我們作個主，因為我們想蓋、想安全，我講一句不客氣的話，今天大家實話實說，勝泰豐在三重那個建案，停了5個月，我想請問一下為什麼要停5個月？如果說因為請不到工人，請不到什麼我們可以同意，那為什麼要停工5、6個月？到現在還沒有在動工，我是覺得很奇怪，大家買菜為了1、200元都很計較，這是關於我們的財產，我們也是為了大家好，盡量給大家安全，結果大家卻都攻擊我們，說我們不同意戶，變成被攻擊的對象，這樣對嗎？我們也只是

想安全而已啊，如果政府可以給我們一個保障，公權力介入，把我們判定成海砂屋了，我們要賣也賣不掉了，也賣不到好價錢，但是很麻煩，所以我是想問一下政府有沒有辦法扮演一下什麼角色？讓這個房子安全給他蓋完。

十八、規劃團隊—力冠丰都市規劃有限公司(段玉屏協理)

- (一) 各位住戶大家好，本案有 80% 以上的住戶是採協議合建，是依私約來辦理，剛剛的問題有一些是提到私約的內容，私約的內容屬於雙方的約定，這個部分後續實施者會再持續溝通協調。
- (二) 針對陳情意見提到後續選屋、找補、估價等部分，因為本案是事權分送，目前是事業計畫階段，所以這些主要是在權利變換階段執行及確認的，所以剛有提到 3 家估價師這些的問題是屬於後端權利變換階段才會遇到，現在我們也沒有委託到 3 家估價師，須待事業計畫核定再進行估價師抽籤選任，所以估價部分也非現階段可討論的議題。
- (三) 針對進度加速部分，目前事業計畫同意比例已經達到 80% 採協議合建方式，如果剩下的住戶能夠也能同意並達到 100% 協議合建的話，後端權利變換程序就可以省掉不用執行，權利變換階段大概還要再多一年多的時間；另若本案同意比能夠達到 90% 以上，更新處這邊有一個 0.968 加速審查的程序，以上也是我們期望能夠達到的目標，能夠讓海砂屋改建加快速度。
- (四) 有關信託部分，陳情住戶提到會擔心後續沒有保障，這部分可能大家對信託的機制還不是很瞭解，本案未來在事業計畫核定前，會辦理全案信託，包含土地信託跟建商資金信託，那到時候應該請信託銀行會來跟大家詳細說明信託的精神跟方式是什麼，簡單來說，大家擔心建商會不會領走全部的融資資金後就跑了？其實信託的機制是這樣，這個資金會在信託專戶專款專用，未來工程的進度會有建經公司去查核，

確認已經完成，再撥這部分的款項給建商，所以大家不用擔心，信託就是有第3人去監督這筆錢，如果住戶需要瞭解更詳細，可以私下再跟住戶說明。

- (五) 有關租金部分，是依合約來提列，這是符合政府共同負擔提列的標準，若大家希望再提高租金的話，相對的共同負擔成本就會提高，大家分回的價值相對會減少。
- (六) 一樓住戶反應更新後面積縮水，我想一樓分配是多數都更案大多會遇到的問題，因為改建後須符合現行較低的建蔽率，以及改建為大樓後，須新增留設之車道、大廳、退縮步道等空間，相對的一樓專有的面積都更案多數都是縮水，目前的做法如同本案多是以分配1+2樓為一樓分配使用，以盡量貼近原來的商業使用面積，因為改建為大樓及法規上的需求，所以必須要做這樣的設計。
- (七) 本案依規定，雨遮並沒有計入登記的坪數。
- (八) 關於容積獎勵部分，目前爭取的98%容積獎勵，一定會在我們基地內用完，不會有用不完賣掉的情形；另本案沒有申請容移，就只爭取都更獎勵及海砂屋獎勵。
- (九) 有關地下開挖五層部分，因為實施者接收到地主要分配平面車位的需求，所以規劃上是讓大家能夠滿足一戶一個平面車位，目前此非大多數人的意見，且未來在權變階段選屋時，會不會造成機械車位沒有人選配的問題，所以這部分會後會再作一些商議。
- (十) 有關樓頂5.15坪的建物分配，目前尚未到權變階段所以分配條件應是屬於私約約定，分配條件是取決於此面積是否可以計入原容積，即對本案獎勵之其貢獻度決定。目前本案原容積還在建管處審查中，核准後會才會確定。
- (十一) 有關合法建物拆遷補償費部分，本案雖然採部分協議合建部分權利變換，但共同負擔提列標準就是以全區權利變換方式來計算，如果後

續走權利變換程序的話，假設住戶更新前權值佔 1%，那成本也只會負擔這 1% 的費用。

十九、 規劃團隊－蕭家福聯合建築師事務所(周秀鈴副總經理)

- (一) 配電室規定需設置在一樓或是地下一樓，因為本案停車需求比較大，又要規劃雙車道，地下室已沒有多餘空間，設在一樓住戶應無需擔心可能輻射或其他問題，本案規劃走道區隔，其實是雙層牆的概念。那如果要把配電室移到地下室，相對是犧牲汽車位，另外還有一個問題是，我們地下室容積需以用汽車去換算的，若移到地下室可能會影響到本案樓上的容積，即大家的分配面積會受影響。
- (二) 針對陳先生所提意見，一樓到二樓中間的樓梯因為在室內，所以有計入產權面積。

二十、 實施者－勝泰豐建設股份有限公司(塗義澤負責人)

謝謝主持人、專家學者及更新處代表還有各位地主，首先我跟大家說明一下，剛剛王先生說到停工 5 個月這件事情是錯誤的，而且是非常不確實的，而且說到現在都沒有蓋，是完全不對的，目前鋼骨已經到地上 3 樓了，那停工 5 個月是因為之前剛做完連續壁之後要養護，所以不是說蓋完連續壁之後停工，而是在養護，所以我想說要以正視聽，有人可以不同意，但話不可以亂說，謝謝大家。

二十一、 臺北市都市更新處-張雅婷股長

- (一) 這邊說明一下法令的部分，我們的合法建築物是要以建物登記謄本為主，那假設有建物謄本，依照權利變換由政府機關作審查，要該走權利變換就走權利變換，如果是協議合建的部分，因為這涉及到私約，那市政府是不會去進行私約的審查，就我們是審權利變換，所以相關的財務計畫內容都必須依我們的提列總表，估價也是依相關規定選任

估價師去作更新前及更新後價值的換算，這部分如果地주는採權利變換就依照程序進行，私約的部分就回歸到司法自由的部分。

(二) 有關海砂屋判定的部分是建管處的權責。

(三) 針對程序的部分說明一下，政府為了要鼓勵海砂屋的加速都更，所以在容積獎勵的部分有額外給了一些海砂屋的容積獎勵，那這部分是可以疊加在都更容積獎勵上，那如果是海砂屋超過 90%以上同意的話，政府這裡也會比照 168 的程序加快審查，這部分有做時程控管，另外核定之後，如果還有未同意戶不願意搬遷的話，也可以藉由政府代拆的協調程序，進行 2 私調及 2 次公辦協調會之後進入審議會，然後由政府去判斷是否由政府代為拆除，以上補充。

二十二、學者專家—簡文彥委員

(一) 實施者團隊、住戶各位午安，我想今天希望大家可以多溝通，剛剛更新處股長有說明，市政府對海砂屋是非常重視的，所以海砂屋的審議同意比例超過 90%以上，我們是比照 168 專案小組來處理，什麼叫做比照 168 專案小組，就是如果是採協議合建是 6 個月，如果是協議合建加權利變換併送的案子大概是 8 個月，那當然有個前提在，除了同意比例要 90%，不是說大家都一定要同意，這部分是大家要先取得共識，這件事情是比較重要的，那今天下午聽起來大家都非常期待都更可以早日完成也非常努力的取得可以符合大家的需要，所以並沒有說所謂不同意戶，應該說尚未同意戶，我們也在期待說大家可以多溝通跟協調，包括實施者在設計上的需要跟住戶在使用上的需要，我想這些都是需要取得平衡，我舉個例子，剛剛陳情人有說明，為什麼要挖到地下五層，地下四層可不可以，這就是取決的方案，沒有說哪一個方案一定比較好，因為地下五層確實在成本上會貴很多，那符不符合經濟效益跟使用性，大家可以一起討論取得更高的共識，簡單來說，今天大家都非常善意的，其實我聽起來都非常好，期待未來改建之後

是有更好的居住環境，大家有具體的方案做一個收斂，當然要取得所有人的滿意我想應該是很難，但這是都更的程序。

(二) 剛剛大家提到租金補貼認為太低，租金補貼有一個合理的依據，如果是以權利變換來說，是以當地的單位租金水準作為換算基準，就是單價乘面積，會是租金補償的基礎，每個人面積不一樣會有差，至少會符合當地的租金水準，部分協議合建如果要更多當然可以，但會牽扯到未來的分配，因為羊毛還是出在羊身上，一直要建商付很多錢，走權變的精神就是要折價抵付，如果在更新前需要更多的協助，那同樣的也要能夠體諒實施者，在未來的折價抵付上有沒有辦法去執行這個案子，特別是臺北市都更核定完成好幾百件以上，所以經驗上相對成熟，這些大家都可以有很具體的資料參考。

(三) 今天公聽會完成後，接著會進入審議，審議過程中，大家如果可以取得共識，那審議時，委員會可以很快的依照實施者及各位期待的都更設計及結果做核定，那萬一大家沒有辦法取得共識情況下，可能後續在審議會的過程裡，就需要經過更多的討論，到底是實施者這樣的規劃是比較符合大多數人的需求，跟市政府的期待，還是說住戶提的這些要件包括開挖問題、車位問題、或者是每單位坪數的問題，是符合大多數地主的需求，我們就會做一個決議，所以審議過程中就是希望能夠取得更好的結果，讓這個案子可以繼續的推動，臺北市一旦收到海砂屋的案子，其實就有責任加速這地方的推動，所以各位住戶也不用擔心。

(四) 過去 10 年、20 年沒辦法都更，是有其他因素，並不是因為住戶跟實施者都沒有取得共識，除非是同意比例有很大的問題，如果同意比率已經達成目前的規範，而所有的設計條件跟法令都符合規定，臺北市會把這程序快速走完，希望各位可以在這過程中做溝通，當然我們期望實施者確實在這部分負起責任可以妥予溝通協調，我想這個案子一

定可以很快速的達到改建好的目的。

- (五) 我看現在的事業計畫，大致上內容是完整的，但是有小部分要注意，在後續審議的部分，我們有些還是依照審議規則，可能要表達清楚的部分，比如這案子有臨吉利街 106 巷現在是 6 公尺的巷道，現在都更有一個原則，要補足 8 公尺，那要不要再退 2 公尺其實這是有放寬，如果真的沒有辦法再退，實施者可以說明為什麼只能補足 8 公尺，這部分就要先說明清楚，以免審議會 1 次可以過的要審 2 次，這樣時間就會拖延。
- (六) 另外以目前的設計，連續壁上面跟行道樹是重疊的位置，那這樣有沒有辦法做到樹穴，在設計上也要考量，不然審議完又要回去再改一次設計，就相對延宕許久，所以最終的期待是，下次進到審議過程的時候，大家可以提出更具體的方案，我想審議上可以很快的收斂好，我們都期待這案子可以符合 168，明年就有機會完成都更案，希望大家可以多溝通。
- (七) 大家都協議好的條件其實不是審議的規範，但是如果真的覺得這條件有疑慮，只好進到權利變換程序了，在權變的時候依照估價結果，依照臺北市可以提列的成本，再做統一個考量，這個是不得已的時候該走就是要走，也期待大家在溝通上可以共同把程序盡量加快，因為單靠審議會及行政單位協商，程序絕對不會快速，我們還是希望尊重大家能夠期待最收斂最有共識的結果，以上說明，謝謝。

柒、 會議結論：

本次會議意見以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫書內載明。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 00 分）