

日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 11 地號等 3 筆(原 1 筆)土地都市更新事業計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 9 月 26 日（星期一）下午 3 時 00 分

貳、地點：三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路 2 段 53 巷 7 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李惠閔

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，歡迎大家來參加由日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 11 地號等 3 筆(原 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蔡欣沛股長，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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—陳○○、陳○○：

- (一)我看光碟隨附的簡報內容，2樓及3~6樓應是7拼的房型而非8拼，再請實施者確認一下內容是否正確。
- (二)事業計畫書內2樓及7樓面積計算圖有誤，應是放到舊版的，再麻煩實施者提供正確的紙本給我們確認。
- (三)事業計畫9-4頁所載最小分配單元編號及面積應有誤植，再請實施者確認釐清。

另提供書面意見如下：

- (一)據預計興建共81戶住宅及平面圖所示，簡報上所標2層及3-6層標示(8拼)是否應為(7拼)(見簡報頁標43及44)?
- (二)計畫書圖19-6地上二層(見第128頁)及19-10地上七層(見第132頁)面積計算圖明顯有誤，該數據資料非為現在7拼及4拼的計算圖，而是去年第一次公展計畫書內11拼及5拼的舊資料，是否請實施者補正並將2層及7層正確的紙本面積計算圖函寄我們供參考?
- (三)9-4第三條(四)款更新後最小分配單元(見第82頁)：
 1. 第一段謂本案2至6層A3戶主建物面積為 34.33m^2 未來將分配予實施者，但依據3-6樓面積計算圖A3戶為 68.04m^2 ，是否有誤需更正?
 2. 第二段謂「本案更新後最小分配單元為18及19層A1戶，

主建物面積 73.69m²」，但見 19-26 及 19-28 相關面積圖(見第 148 頁及 150 頁)，應為 42.93m²，是否有誤需更正？

以上，是否請實施者補正並函覆我們正確的數據、資料？

三、所有權人—洪○(蘇○○代)：

因為本人對稅法不理解，我們與實施者有簽合建契約，想了解我們身為土地的提供者，為何也要幫忙分擔這些營業稅？

四、所有權人—黃○○(劉○○代)：

本案地主與建商幾乎都有簽私約，共同負擔比例我們理論上不需要理會，但會不會未來都更計畫核定後，實施者覺得不賺錢就把此案換給其他建商接續，會不會接手的建商認為契約並非雙方簽署而作廢，而要我們依都市更新權利變換計畫內的共同負擔百分之五十幾的比例去分回房地，造成我們的權益受損？

五、所有權人—邱○○(王○○代)(第二輪登記發言)：

(一) 我是住在○巷○號○樓的住戶，我們已經搬走 10 多年了，近期回去拿東西時發現可能有流浪漢進去居住；另 16 號 5 樓對面的 1 樓，好像聞到毒品的味道，請附近住戶注意安全。

(二) 住戶不願意搬當然是因為經濟能力的問題，所以我希望更新處盡速辦理本案讓大家能快點有一個安全的居住環境。

六、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(陳玉璟副總)：

(一) 有關計畫書圖誤植部分會再釐清後修正內容。

(二) 有關營業稅部分，地主提供土地給實施者辦理都市更新本身就是一個互易的行為，互易行為本身需要雙方負擔稅金，所以權變的共同負擔表內是有列計營業稅的；至於有跟實施者簽私約的部分，就是依私約的內容進行分配，不涉及今日報告的財務計畫內容。

- (三) 有關實施者未來若將案件移轉給其他建商，新舊實施者雙方若為合意轉讓，新實施者就要繼受合約規範，大家不用擔心財產會被案件綁住權益受影響，若原建商無視合約內容，則該建商須負違約責任，而新建商若要接手也需要重新跟各位地主簽署事業計畫同意書，若該新建商開的條件大家不滿意，可以不要簽署同意，土地也都還在各位名下，這樣對各位地主就不會有權益受損的情形，以上跟大家說明。

七、臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：

- (一) 如果核定後實施者欲變更實施者，須由新實施者取得所有權人同意書等要件後，向更新處辦理都市更新案之變更。
- (二) 本案為海砂屋，將會優先加速辦理相關程序。
- (三) 有關部分住戶提及房屋疑似被流浪漢闖入之情形，因房屋目前仍屬個人財產，宜由住戶自行確認門鎖是否損壞及是否已關閉門窗，至於毒品及社區安全問題，建議實施者與地主討論處理方式或向警察單位聯繫。

八、聖山里里長－吳三勇里長：

現在住戶幾乎都簽都更同意書了，就等更新處將都更的流程走完，流程走完建商才可拆屋，但現在收到都發局通知我們住戶要斷水斷電，非常不合理，這部分希望更新處幫忙回去反應一下。

九、學者專家－唐惠群委員：

- (一) 本案為海砂屋，考量生命安全優先，提醒大家在經濟能力許可的情形下可先搬遷。
- (二) 本案經實施者說明已經達到了非常高的同意比例，待事業計畫核定後還要辦理權利變換計畫的程序，若同意比例超過9成又是海砂屋，臺北市有一個0.968方案，幫大家加速完成

都更案件審查並搬離。

- (三) 本案更新後地上層戶數為 80 幾戶，法定汽車位僅 80 部，建議實施者補充說明地下室開挖至地下 5 層之必要性，實設 128 部汽車位，這麼多自設車位之原因。
- (四) 一樓陽台雖然計入建築面積，但建管單位會提醒要設置欄杆，建議建築師考量該陽台設置欄杆之合理性。
- (五) 請補充標示地下室機車車道之寬度。
- (六) 財務計畫部分，本案法定工程造價以鋼骨造價計算，但財務計算卻是用鋼骨鋼筋混凝土，請釐清確認。
- (七) 建議特殊因素費用需提送外審部分儘早辦理。
- (八) 選配原則提及以不超過應分配價值 $\pm 10\%$ 為原則，建議可補充「若超過 10%以上需與實施者協商」，較具彈性。
- (九) 目前沒看到實施者處理無障礙車位的模式，依目前審議原則至少需一部無障礙車位做公共設施使用，請實施者再予考量。
- (十) 請再釐清約定專用部分，並於共專有圖說及住戶管理規約中補充標示及說明。

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 40 分）