

震大建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9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111年09月07日（星期三）上午10時00分

貳、地點：臺北市非政府組織（NGO）會館演講廳

（臺北市中正區青島東路8號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張逸民

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，歡迎大家來參加由震大建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段108地號等9筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，目前任職臺北市都市更新處事業科的股長（宋旻駿），今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的葉玉芬委員。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15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 5 分鐘發言時間。

二、所有權人—蔡○○(109 地號)：

(一)本案廣告銷售管理費以上限 6%提列，惟在都更契約書中，關於選配不足與超選之找補，皆以 95%計算差額價金，係以 5%為廣告銷售管理費率，懇請調降以維護土地所有權人權益。

(二)在都更契約書(P8 第三項第三、四款)中約定，有關於少選與多選的金額找補是以差額的 95%而非以 94%計算，是為了顧及因少選與多選時，以 5%為廣告銷售管理費支付的公平性，所以希望所提列廣告銷售管理費率能和簽訂契約時一致。

三、所有權人—汪○(113、113-1、113-2 地號)：

都更程序當中關於地主配合信託及轉貸的相關作業，希望實施者能盡力協助，不要造成地主權益受損，這樣大家配合都更案所做的努力才能圓滿、順利完成。

四、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(廖家政副總)：

銷售管理費在幹事會、審議會階段，會進行充分討論及審議。針對地主所提意見，我們會盡量說明，幫助雙方在達成共識的前提下，早日將案件完成。

五、實施者—震大建設股份有限公司(郭信誼經理)

(一)汪先生所提意見，實施者會盡力協助地主和信託銀行，針對個人購屋貸款做妥善協調及處置。

(二)蔡先生的第二點意見，未來會依據所簽訂之契約辦理。

六、學者專家-葉玉芬委員：

各位好，今日是公辦公聽會之程序，在公聽會結束後，本案將進入實質上的審議：

- (一)雖然本案目前狀況為 100%同意，未來幹事會及審議會時，在財務計畫建築成本、廣告銷售管理費等等之提列，皆會如實審議。以上限提列部分會請實施者提出本案之特殊性，充分說明為何要以上限提列。
- (二)建築成本是依標準表之公式計算，但部分比例是實施者先予以提列，在審議程序中會請實施者做回應及說明，也許會有調整空間，之後皆會做嚴格的審查。
- (三)本案屬 100%同意，地主對更新重建都有期待及共識，合約部分若有疑慮，建議還是與實施者溝通，因在審議過程中是審查權利變換及建築設計為主，不會審查地主與實施者簽署的合約內容，但在權利變換計畫內出現之數字，皆會經過嚴格審議。
- (四)希望程序能順利進行，讓各位地主遷入新的家園。

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 25 分）