

臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市
中正區永昌段四小段 644 地號等 8 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 112 年 3 月 22 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：本市青年公園視聽教室

（臺北市萬華區水源路 199 號）（萬華故事館旁）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：葉冠

承

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會簡文彥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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 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，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (二) 發言順序以有書面意見者優先，現場登記者次之。
- (三) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、臺北市政府工務局新建工程處（書面意見承辦代為宣讀）

有關都市計畫變更回饋及權利變換計畫選配事宜，已委託財政部國有財產署北區分署辦理選配事宜，本處無意見，本次會議不出席。

三、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 有關國有土地處理方式完整登載，並修正事業計畫第 12-1 頁國有土地產權為中華民國。
- (二) 本案財務計畫無提列特殊因素項目，與共同負擔總表之特殊因素費用項目備註說明不符。
- (三) 事業計畫第 9-17 頁面積計算表所載樓高與第 13-5 頁表 13-2 不符，請實施者確認。
- (四) 本案興建地上 14 層，地上層施工期間計為 16.8 個月，請說明事業計畫第 13-8 頁表 13-10 貸款期間時程表以 17 個月並加計 3 個月之合理性。
- (五) 本案非自組更新會或代理實施者類型之更新案，請說明提列營建工程管理費之合理性。
- (六) 本案銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 48.5%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (七) 國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫書財務計畫章節內文載明信託範圍已排除國有土地。
- (八) 本案財政部國有財產署(下稱本署)分回房地，請實施者同

意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體 15 年、防水保固 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(九) 權利變換計畫書第 10-10 及 11-25 頁之分配及登記清冊所載更新前後國有土地及房屋權屬及管理機關應一致。

(十) 權利變換計畫書第 11-1 頁表 11-1 所載同小段 644 地號等 6 筆土地更新後使用分區應為第三種住宅區(特)，請實施者修正。

(十一) 事業計畫第 6-1 頁表 6-1 更新前權利價值欄位所列計算方式以「查估價值*捐贈面積」有誤。

(十二) 本案合法建築物與審議表所列戶數不符，有關公設面積總和與拆除面積亦不符，請實施者修正。

(十三) 本案合法建築物拆遷安置費以估價師查估之市場租金水準，分別以 1,800 元及 800 元計算，請於事業計畫表 10-2 或第 10-2 頁補充說明 2 種價格受償差異。

(十四) 事業計畫第 11-2 頁所定選配原則超額選配限制為 40%，請實施者說明有無保障其他所有權人應分配部分之優先選配權益。

(十五) 事業計畫第 13-1 頁提列委外審查相關費用項目，其備註說明與第 13-6 頁所載內容不符，交通影響評估費用提列金額與第附 10-32 頁所附契約數額不符；另於其他必要費用提列捷運影響評估，請補充說明計價方式。

(十六) 權利變換計畫第 7-2 頁所載 3 家估價報告結果與附錄二所附報告書摘要不符，並請確認與審議表及事業計畫第

13-10 頁收入說明之一致性。

(十七) 本案範圍內同小段 644-2 及 652-1 地號截角土地權利變換後由實施者分回或道路主管機關取得，請實施者說明並確認權利變換計畫第 11-4 頁表 11-2 土地登記清冊。

(十八) 請提供 3 家估價報告書供參。

(十九) 副本抄送國家住宅及都市更新中心，請貴中心評估分回國有房地有無納作公有住宅儲備需求。

四、所有權人一馬■■■■ (644、644-1、644-2 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

是否可以更改已選配之單元？

五、所有權人一張■■■■ (652、652-1、652-2、652-3 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

因建物老舊，常有水泥塊掉落，可否先提供附近公宅 (包含青年二期、福星) 供住戶承租。

六、所有權人一趙■■■■ (652、652-1、652-2、652-3 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

請問我們是跟捷運站有共構住宅嗎？如果有，停車場要如何計算？

七、所有權人一吳■■■■ (姜■■■■代) (644、644-1、644-2 地號土地) (現場登記第一輪發言)

(一) 我們那天沒有去抽籤，也沒有簽署相關意願書，為什麼會被代抽到社會住宅？

(二) 我希望幫我取消選配，等以後實施者有找到建商我們再來重選。實施者抽完籤後沒有告知所有權人，也沒有如選配作業所說的與住戶溝通。

八、所有權人一王■■■■ (652、652-1、652-2、652-3 地號土地) (現場登記第一輪發言)

(一) 實施者未詳細說明改建期間有關中繼住宅之相關配套措

施。如果未來市場行情再上漲，租金補貼金額又不夠，找不到適合的房子可以租該如何解決？

- (二) 先前選配抽籤，但因為我們是未抽到戶，被迫選到金額較高的戶型，在未來是否可以順利貸款的部分，不知道可提供什麼協助或說明？

九、所有權人一樊■■■■ (現場登記第一輪發言)

我是■■■■巷■■號■■樓及■■■■巷■■號■■樓未登記建物的所有權人，我要特別說明並非我們沒有申請登記，是古亭地政事務所不准。我已經請律師協助處理產權登記事宜，我會採取法律行動來保護我的合法權益。

十、實施者—臺北市住宅及都市更新中心(楊訓嘉組長)

- (一) 國產署意見後續於計畫書以書面回應。
- (二) 本案沒有與捷運聯合開發，也沒有捷運連通道設計，與捷運有關的部分，只有申請 TOD 的容積獎勵。停車位是依現行法規進行規劃。因無捷運共構，故停車位產權，屬社區住戶共有。
- (三) 本中心與都更處，在辦理都更的程序中，一直有在做相關未來安置作業評估，後續會預留一定數量的社宅提供住戶在未來拆遷過程中作為中繼安置使用。但目前還是無法讓住戶們提早入住中繼住宅，由於本案屬公辦都更，有關中繼安置的規劃必需在確定出資者及都更推動期程明確之後才能開始進行。若目前的屋況已經影響到住戶的日常居住品質與安全性，也可以到本中心的駐點工作站尋求協助，都更處現正在推行公共檢修方案處理。
- (四) 本中心是依都更條例第 12 條辦理公辦都更，考慮到本案尚有部分選配期間未選配及未表達意願者，依規定符合最小單元分配者，為保障住戶權利及使都更程序推動順利，依相關規定由公正第三方的律師進行代抽。這些選配的結

果都是經過法定程序，以公平公開的抽籤程序進行，姜先生提到代抽到社會住宅應是誤會，代抽您的部分不是作為社會住宅使用，您不用擔心。

- (五) 目前配合審查程序之公開展覽階段，暫不受理改選作業，本案預計於後續辦理招商作業，並徵得出資者後，再另行通知改選等相關事宜。
- (六) 在選配過程中，住戶可能沒有選到屬意的房子，加上最近利率的調整，住戶如在貸款部分財務負擔過大，可針對您的權值且綜合評估您的貸款能力去選一個比較適合的房型，並於剩下的房型內作調整。
- (七) 未來中繼安置的空間不會只有社宅，也會有一些相關單位如崔媽媽，協助住戶尋找周邊合宜居住的單位，保障都更拆遷的過程中住戶的居住權。租金補貼的額度，後續交由審議會進行審議，但額度是以補貼為基本原則，並非全額負擔住戶未來的租金。
- (八) 有關產疑戶確定取得產權之後，可以對選屋的結果進行調整，但需在不影響其他住戶權益的原則下進行。如有需要申請取得產權的協助，亦可向駐點諮詢。

十一、 所有權人—游■■■■ (644、644-1、644-2 地號土地) (現場登記第二輪發言)

簡報中有提到，我們的共同負擔比例是 48%。共同負擔的比例越多，表示我們分回的越少。國有財產局的書面意見亦提到共同負擔比例過高之問題，可否請中心做個回覆？

十二、 所有權人—吳■■■■ (姜■■■■代) (644、644-1、644-2 地號土地) (現場登記第二輪發言)

- (一) 我們多位所有權人尚在協商中，還未有共識，你們可以先幫我把將 3F-B7 改到五樓到十四樓這樣可以嗎？或是到時候再分配可以嗎？還是會強迫我們分到社會住宅，我很擔

心這一點。因為我們都還沒協商好，你們就強迫我們，這樣未來會有訴訟。

(二) 實施者沒有取得意願書跟同意書，就幫我們代抽，你們公權力有這麼大嗎？我們沒有來抽籤也沒有簽意願書，你們書面通知我們就一定要來嗎？一定要逼老百姓走到訴訟才甘願。

(三) 我們沒簽意願書，權利價值算一算將近 1,700 萬？有那麼好，那我賣給你們就好。

十三、 實施者—臺北市住宅及都市更新中心（楊訓嘉組長）

(一) 本案 48% 共同負擔比，本中心依提列標準進行提列，後續還會再進行相關審查。出資者進場時，會有另外的承諾共同負擔比例，屆時有可能願意降低共同負擔比例。另外，如若共同負擔比提列過低，導致財務不可行，對後續都更的推動及建物興建都會有所阻礙，相信是大家所不樂見，所以目前才會有比較保守提列的共同負擔比例。

(二) 剛剛提到意願書的部分，本案 90% 的住戶，都有填權利變換的意願書，我們才能針對住戶的意願去作選屋，有些住戶我們知道，有繼承的情況，所以會產生繼承後多人持分的部分，需要一個有合併選配的意願文件證明，依規定無法幫住戶直接認定有合併意願，像姜先生您的狀況，可能有多位所有權人，然後房子跟土地持有狀況又是分開的，所以我們會依所有權人的權值，並以不造成住戶的負擔為前提，如您剛剛提到，像您都更後的權值有 1,700 萬，依照規定代抽一個在更新後權值內的，例如可代抽 1,700 萬內，還可以退錢的；在整個過程中，我們都有通知，可能您家裡的因素或您有其他考量所以沒有來參加，但依規定選屋的期間皆有公布，也為了公平，公告的時候說明有律師代抽的程序。在這個過程中您沒有參與選配，目前因辦

理程序階段無法直接幫您進行修改，但還是可以先與家人討論，確認合併選配的意願，在後續的程序裡，未來出資者進來，報告書修訂，以不影響別人的權益，及不要讓您有財務負擔為前提，就餘屋協調換屋。

十四、 學者專家—簡文彥委員：

- (一) 本案要走到這階段確實不容易，因整宅確實有其複雜性。從協調到事業計畫及權變計畫報核，也是花了相當多心力。因為本案是公辦案，後續會以專案小組方式審議，市府也會積極協助。也提醒各位，本案還有都市計畫變更審議程序，都更程序要等都市計畫變更完成後才會續審。
- (二) 都市更新若以權利變換方式進行，選配期間有其法定期間，每位所有權人也皆會拿到選配意願書，係為維持權利的一致性和公平性。在該期間未提出意願書，但有符合最小分配門檻之所有權人，未表達是否分配房屋，依法規定實施者不得改以發放現金，因現金只能領取更新前之價值。所以實施者會依照規定幫你抽選權值相近的房屋，但過程中仍可與實施者協議更換，惟不能影響其他所有權人的權益。這是為了維持選配的公平性，可與實施者協議換屋事宜，但實施者也沒有義務一定要配合換屋。
- (三) 共同負擔目前為 48.5%，更新後價值如越高，更新的效益就越大，但仍要扣掉成本。都更就是更新後房屋或車位銷售的金額扣掉執行的成本，剩下由所有權人分配。實施者目前依法提列費用包含管理費用、銷售費用、風控費用等項目，確切定額未來會提審議會檢討、調整，並請實施者修正。本案未來還要徵選出資人，屆時出資者會承諾另外一個共同負擔比例，到時候住戶的找補金額可能還會有差異，有可能到時候住戶能選的權值能放大。

(四) 本案在公展完成後才會啟動審議，會對相關的獎勵值或都市計畫變更內容，討論相關費用及價值是否符合規定，屆時才會確認可分配的價值。過程中如有任何問題皆可洽都更中心。本案為公辦都市更新案，且具有高度公益性，市府也會積極配合，期待早日完成。

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（下午 3 時 30 分）