

**悅龍建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 356 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」
公聽會發言要點**

壹、會議時間：中華民國 113 年 8 月 2 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：臺北市非政府組織(NGO)會館多功能資訊室
(臺北市中正區青島東路 8 號)

參、主持人：臺北市都市更新處吳子瑜股長（陳信嘉代） 紀錄：葉冠承

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由悅龍建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 356 地號等 44 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聘用正工程司陳信嘉，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員。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。發言順序以書面意見為優先，現場登記次之，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 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，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，發言輪數為二輪，每人 3 到 5 分鐘發言時間。
- (三) 發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，請想要發言的地主請到發言登記處進行登記。

二、地主發表意見

(一) 中華民國/財政部國有財產署（書面意見由承辦代為宣讀）

- 1. 依財政部國有財產署（下稱本署）113 年 7 月 15 日台財產署改字第 11300235320 號書函交下貴府 113 年 7 月 10 日府都新字第 11360030973 號函辦理。

2. 謹提供本分署意見如下：

- (1) 本案前於 111 年 12 月 12 日召開自辦公聽會，本分署以 111 年 12 月 9 日台財產北改字第 11100386380 號函提供意見，請實施者將上開意見登載並回應於事業計畫回應綜理表，並請將國有土地處理方式完整載於事業計畫書適當章節。
- (2) 本案屬事權分送案件，與事業計畫第 11-1 頁三、分配與選配原則所載併送方式不符，請實施者確認。
- (3) 事業計畫書第 13-3 頁，本案規劃興建地下 5 層、地上 15 層建築物，請實施者說明採用鋼骨鋼筋混凝土造之必要性及合理性。
- (4) 承上述，本案提列特殊工程-制震器費用及土地改良費用合計達新臺幣 6,116 萬 7,237 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明，並請修正事業計畫第 9-13 頁特殊因素項目文字內容。
- (5) 本案營業稅請實施者依財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，分別說明 2 方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。
- (6) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

3. 副本抄送國家住宅及都市更新中心，案涉本署經管同小段 366-5 地號等 6 筆國有土地，使用分區第三種住宅區，面積合計 163.5 平方公尺，占本案更新單元總面積 1,850.52 平方公尺之比例為 8.84%，為利確認分回國有房地用途，請惠予評估並查告分回國有房地是否有納作社會住宅使用需求，檢送公辦公聽會簡報 1 份。

(二) 鄰地地號 366-23、366-24 地主—李■■■、李■■■（南海路 ■■ 巷 ■■、■■ 號）（書面意見由承辦代為宣讀）：

1. 想與「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 356 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫案」之基地合併都更。如果加入能讓更新單元範圍更完整，對於土地開發完整性有幫助，而且能夠有效提供都市開放空間，提升都市景觀品質，解決都市防災等問題，政府當然是樂見其成。由於都市更新單元範圍是由實施者整合所有權人的意願決定，但我們鄰地其中的所有

權人非常想要加入都市更新。希望都發局及都市更新審議委員會考量更新單元劃定的範圍、綜合考量處理促進更新單元範圍完整以及市容美觀性有所幫助，謝謝。

(三) 所有權人—陳■■■■(陳■■■■代)(汀州路一段■■■號)(書面意見及現場發言)

1. 各位長官及建設公司主管，我是貪婪的地主（因合建業務相關的大官及部份專家、顧問們都在公開媒體稱呼我們不乖乖配合的地主，至少我清楚的記得新北市一位相關業務主管大官在媒體上這麼公開指責稱呼不配合規則制度的業主，市民是貪婪的）所以我屬於不乖乖配合的貪婪地主，我是現居戶陳■■■。我們的地約 14.81 坪，目前三層樓，登記在我媽媽陳■■■名下。
2. 在我父親主事時，有許多建商來談，曾成功過一次（但後來因建商說的和做的不一致，被推翻）我父親是社區裡最支持及熱心協助建商奔走推動改建的住戶之一。這次悅龍建設來談合建時，我一樣表達支持改建讓市容美觀，甚至委曲讓利，也不願擋人財路，寧願委曲自己成全大家。所以悅龍建設之前的所有必走的程序，說明會等等，我都帶我母親和太太熱心高興參與，也滿懷希望合建速成。尤其在說明會上聽悅龍公司主管說老董是在地起家的企業，為了回饋鄉親，回饋社會而來參與建設美麗的鄉里。我們歡喜在心。
3. 而合建中，我的希望是，改建後希望至少能維持我們目前的生活品質、生活空間。這是我的期望。亦即我們目前的室內生活起居空間的維持即可，不奢求增大增多。舉例，我的生活空間是一樓店面二三樓居住，面積總共大約是 45 坪（大約以 15*3 樓計）。
4. 我問第一任業務，可否委建，她斬丁截鐵數次回答都是說：我們公司不接受委建。如果合建時，公司分配給的面積 36 權狀坪不足你使用，可以找補，另外購買。我只能說 ok，我需要實際坪數 45 坪（店面加樓上住家）換算成合建後坪數約是 68-69 坪（一層樓 14.81*3 層/0.65=68.35 大約這樣算出合建後的權狀坪）所以她擬了一份找補的計價書面給我，我看了一下，我除了提供土地合建外，我另外要支付大概是 3200 萬左右給建商。我的頭殼當場轉一轉，假如我不合建，可用三千多萬在過個橋買到一大戶住宅，又可以保留住土地及目前的 1 樓店面及 2, 3 樓住家房子。所以當場把找補規劃書退返了悅龍公司的第一任業務代表。並有禮貌的告知，業務妳辛苦了，不是你不夠努力。隨後不久，公司說那位業務因私事離職了，就不在公司了。
5. 隨後公司又派了第二任業務代表但我已感到這個號稱老董事長想要回饋故里的說詞，可能只是說個好聽吧，畢竟在商言商吧，不太抱希望了，故也興趣缺缺。有一次，和第二任業務交談中，我說我的建築師朋友說，若能委建對我較有利，能解決我的需求問題，可惜你們公司不接受。第二任業務竟然回答，公司可以接受委建啊，那個業務員說不可以的。重

新燃起了我的希望，於是繼續積極接觸商談。最後請她提出委建的規劃書，看看我該支付多少錢？最後答案不是 3200 萬元而是 3680 萬，比第一任業務找補（每坪約以 110 萬計）的規畫的更多，我就把委建規劃書收下參考，並有禮貌的告知，業務妳辛苦了，不是你們的錯，可能是政府法規制訂者的問題吧。我只好等待何時我們的法規制定者及相關主管清醒過來，訂出「增進人民福利」的法規來回饋鄉里時再談吧。隨後，又聽說第二任業務因某某事辭職了。

6. 隨後公司又派了第三任業務，但我實在是沒那個美國時間跟她們這樣繼續玩下去，所以都是我母親跟她談博感情。母親說，這業務人真的很好，好到母親想為她介紹婚姻。接下來就是突然接到通知，要開公聽會了，聽說，這程序就是請政府出面，好像是可以走合法合規定的途徑，結果就是可以依法強拆貪婪的地主的民宅，依法強徵貪婪地主的土地供大家蓋大樓，大家發財並改變市容。
7. 叔本華說：制定規矩的，最不守規矩，規矩只不過是弱者的腳鏈，強者的工具而已。這不曉得是什麼意思，制定規矩和制定法規，不知一不一樣的意思。看來在這民主法治台灣，想要保留自己的土地及房屋，另拿 3680 萬元自己去買間豪宅的貪婪願望是必被消滅的。是不被允許的。
8. 談個「家破•人散」的實例，目前 4-5 層公寓建物，如果合建，只能虛坪：權狀坪，一坪換一坪，於是就會發生「家破•人散」的狀況。我的小孩目前住對面 7F 建物中，建商一二十多年前曾經來談合建，條件當然是完完全全依照制定的規矩，依照看得見的法規分配，一坪換一坪。於是樓下有些住戶卻遇到了問題而不同意進行合建，因為大約實際室內 25 坪空間，他們現在隔成三房（老父老母一房，少年夫妻一房，小兒女一房）各房不大，一間廁所，但合建後，一坪換一坪，實際面積大約從 25 坪降至 20 坪左右，意思是少了一間房。那麼是趕走老父母好呢或是丟棄小兒女在外好呢？如果是你，你怎麼選擇？如果同意合建，他們想要維持原本的居住空間，維持原本的居家團圓樂，他們要再拿出至少五六百萬元（未含未來裝潢及管理費），才能維持住原本的生活空間及親子關係。
9. 然後建商賺了他該賺的合理的，辛苦的微乎其微的利潤，…。然後大有為的萬能政府的大官們，得到了改善市容後的政績及讚美及…。然後配合法規、配合規矩的提供土地供蓋大樓的住戶們，若沒有存款閒錢五六百萬的住戶，則必須去貸款，往後的餘生日子要另找工作且不可以失業，要省吃儉用，要省腸虐肚過日子。（怎麼會讓配合法規的人民卻成了唯一陷入更苦難的生活中。）不貸款，不供獻積蓄出來，只能合法的配合選擇「家破•人散」。是老父老母在慶祝大廈落成後，因擠不進去新房，哀聲嘆氣，不然就是小朋友，青少年朋友要在大廈外搭帳篷或另租房子，嗷嗷待哺。三房一廁所，變成二房一廁所，這不叫「家破」叫什麼。老

父老母要外出租屋，自立自強，這不叫「人散」，那要叫什麼。不是各位的事，只是貪婪想維持「家圓，人繼續團圓」不知滿足的國民，市民，住戶的他家的事。為民服務，「增進人民福利」。

10. 過程「偷搶·拐騙」不知是真的嗎？我問過金門同鄉會李總會長（他們是建設公司）他說，他們公司對於合建實坪一坪換一坪是正常的啊。這令我很生懷疑。但前些日子從象山下來，由慈惠堂走回象山站途中，在信義路六段或福德街上，一家建設公司辦公室大門玻璃上貼著一張海報，「實坪一坪換一坪，歡迎入內洽談」。疑，怪了，我就訝異了，怎麼我們就不行。我們的房子，離植物園一、二百公尺，離青年公園二、三百公尺，大馬路-南海路汀州路口，二年後捷運植物園站開通，這地點怎麼一坪就無法換一實坪呢？怪了。難道和傳說中的「偷搶·拐騙」有關？怎麼說偷搶：社區中間的巷子被之前整合的建設公司整條買走，後因誠信不足，被推翻，卻把整條公有巷子地轉手賣錢。公有巷子路出售，事前無人知曉，這事不知要不要先公告？要不要先由臨地的住戶優先承購？怎麼說拐騙：本案對面七樓住戶很認真在爭取危老重建，我們才知道，原來政府有一條獎勵，近捷運站六百公尺或幾百公尺內，有容積增加的獎勵。另外還有零零種種的其他各種名目可增加容積獎勵...。這些只有內行的知道，建商等不會公開透明讓住戶全知道有多少獎勵多少面積可分配，全拿在手中，施不施予，給與不給全由建商施捨。建商「依法」分配容積（此明確的法定容積曾依法被修降低，且此依法明訂的容積不含市民大眾搞不清楚的諸多名目的容積申請獎勵.....）
11. 近日，我們斜對面新東南旁，南海路三元街口的一大塊地也合建了，公寓拆了，我一位叔叔家也在這區巷子內，和我家這塊地一樣，住三，平房，它在巷內，我們家在馬路邊。但他說建商給的是一坪地換 5 坪多的房子（他說他沒吵沒鬧，建商就 AR SA LI 主動給一坪地換 5 坪多的房子。疑，怪了，我就訝異了，怎麼我們就不行。起初說 14.81 坪地「依法」分給 36 坪(一坪地換 2 .43 坪房子)(約 10 坪店， 26 坪樓上住)，住不了。後來，總經理「很大方」「很給恩惠」就說最多再給 8 坪，共 44 坪(一坪地換 2.97 坪房。換不到 3 坪房子)就這樣， 14.81 坪地換 44 坪房(實際室內使用面積 28.6 坪) 若要維持現有的，原本就存在的生活空間，則要另外拿出 3680 萬元。我們大馬路旁，十字路口，近植物園捷運站不到 200 公尺，一坪地卻換不到 3 坪的權狀坪房子。鄰居巷子內一坪地換 5 坪多，我是貪婪的地主，我一坪地不要換 5.6 坪，更不必像京華城購物中心由 392%增加到 560%再增加到 840%，我們不敢想，也不希望這麼厲害，只小小的貪圖能維持原本的生活空間，能維持「家圓，人繼續團圓」而已。要給，專家學者，民代大官們絕對想得出千百個給過的理由；不給過，專家學者，民代大官們絕對想得出千百個不給過的理由，就這麼簡單。
12. 市民只貪婪的想要維持本來就有，本來就存在的現有生活空間，沒有無

中生有，沒有增加。只貪婪的想要繼續維持「家圓，親人繼續團圓」而已。真的貪婪的太厲害嗎？所謂的回饋鄉里，所謂的為民服務，所謂的「增進人民福利」真的很困難？我們不敢想，也不希望那麼厲害，能由 392% 增加到 560% 再增加到 840%，絕對不敢想這樣厲害。聽過一句話「制度殺人」這是什麼意思？「制度殺人」我不太懂，殺人不是用刀，用槍，用暴力嗎？大官，立委，市民代表制定的文字法規制度，怎麼會殺人了？另外，怎麼會讓配合法規的人民卻陷入更苦難的生活中。「家破·親人散」應該嗎？怎麼會讓配合法規的人民卻陷入更苦難的生活中。「增進人民福利」不是本該如此嗎？以上，請教諸位大德解惑。台灣加油。提供土地合建只想維持本來就有，本來就存在的現有生活空間，沒有無中生有，沒有增加。只想繼續維持「家圓，親人繼續團圓」而已。真的貪婪的太厲害了嗎？位高權重，大權在握，為民服務「增進人民福利」真的很困難？

(四) 規劃團隊答覆—新意群工程顧問有限公司：

1. 有關財政部國有財產署 111 年 12 月 9 日台財產北改字第 11100386380 號函相關自辦公聽會意見公函已登載於事業計畫報核版附錄，上開意見後續會補登載於回應綜理表。
2. 本案為事權分送案件，相關分配與選配原則所載併送方式為誤植，後續會修正。
3. 本案採鋼骨鋼筋混凝土造係基於近年地震頻繁發生且基地範圍區域屬土地液化中潛勢區，考量基地土層地質條件不佳、建築安全性能及結構技師相關建議，最終決策為採用耐震係數較高之鋼筋混凝土造 (SRC)，詳細內容後續補充說明於回應綜理表。
4. 本案提列特殊工程—制震器費用及土地改良費，將依據通案重要審議原則，由專業單位審查，相關審查結果後續會載明於事業計畫中。
5. 都市更新營業稅額計算有 2 種計算公式，依據 2 種公式計算之結果可擇一提列，後續將依據國產署意見分別說明 2 方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列，以供參酌。
6. 國有土地不參與信託，實施者會釐清信託範圍是否包含國有土地，並確實載明於事業計畫中。
7. 本案國產署經管土地面積為 163.50m²，為利確認分回國有房地用途，請臺北市政府評估分回國有房地是否有納作社會住宅使用需求。目前社會住宅使用有最小規模 30 戶之規定，則本案國有土地分配面積產權過小，恐不適用。
8. 有關鄰地地主意見，本案於進行鄰地意願調查時，兩位李小姐已多次表

達有意願參與本案更新，惟其所有之土地仍有多位共同持有人不願意參與本案都更，基於鄰地參與意願比例偏低及本案穩定性考量無納入鄰地參與本案都更。

9. 都市更新係依據土地所有權人持有之土地作相關權利價值變換估算及合建條件洽談依據。有關陳先生目前持有三層樓建物經技師測量結果為一、二樓為加強磚造，三樓為鐵皮屋且均無合法產權登記，相關測量結果已登載於事業計畫中。都市更新係以土地為基準，郝龍斌市長時期之一坪換一坪係屬於 4-5 層老舊公寓合法室內面積以舊換新一坪換一坪為原則（本案非老舊公寓專案），陳先生持有建物屬其他改良物確實難以比照。地主合理的分配應依據市府規定由權利變換或協議合建擇優。相關委建或各種方式，實施者已努力試行，確實難以達成協議，後續會持續溝通努力尋求相關解決方案達成共識。

（五）專家學者—鄭凱文委員

1. 公辦公聽會是都市更新法定流程，目的係為聽取民眾意見，今日地主所提內容都會妥於詳載事業計畫報告書中，請實施者團隊給予實質回覆。
2. 針對地主有關換坪比之意見，都市更新之意義係讓大家的居住環境更安全、更舒適，惟無法保障可以換回原持有坪數。因現今的建築法規比過去的法規更嚴謹，既有的舊違章建築是沒有經過任何建築規範審查，無居住安全性。例如現今的建築技術規則會要求走廊寬度、安全梯之梯間寬度、消防設備空間等規定符合避難逃生時之需求，因留設必要的公共施空間，則無法保障地主於更新後分配回原持有坪數及原既有違章建築空間。
3. 本案於 111 年召開自辦公聽會，期間有撤案重送。若本案同意比例能達 100%，市府訂有加速審議之「168 專案」。
4. 提醒實施者幾點相關審議注意事項：
 - （1）公聽會簡報 P.12 現有巷道部分，依據現行「都市更新條例」第 10 條規定現有巷可廢巷或改道，本案建築設計非常好，將現有巷改道處理後讓建築物能集中留設。提醒建築師注意新設現有巷道寬度必須大於原現有巷道寬度，後續請實施者團隊將新設現有巷道寬度清楚載明於事業計畫中。
 - （2）公聽會簡報 P.25 地面層開放空間部分，113 年都市更新通案重要審議原則已進行部分修正。都市更新係希望可以把地面層留給公眾以提供開闊的人行步道空間，因此會針對建築設計是否留出足夠的開放空間提供人行為審議，本案西側僅有 6 米計畫道路，惟只退縮 2 公尺並有種植喬木，審議上希望至少留設 2.5 公尺淨寬，本案針對店面或車道設計應再往內側移以留出足夠的開放空間。

5. 本案申請都市更新容積獎勵達上限 50%，惟本案合法建築物占比較少，為爭取 12 戶舊違章建築獎勵，請實施者取得該 12 戶舊違章戶之協議書，使能核給容積獎勵。
6. 今日鄰地地主陳情意見希望能納入本案更新單元範圍，需視鄰地參與意願比例高於更新單元比例時，才有機會納入更新單元。若鄰地參與意願比例偏低，考量個案穩定性，本案將續行審議。也請實施者後續妥予溝通協調。

柒、會議結論

本次會議與會者包括學者專家所提意見，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 <http://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午 3 時 30 分）