

璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段664地號等45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114年11月21日（星期五）上午9時30分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路8號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋蕙汝股長

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，歡迎大家來參加由璞永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區河堤段四小段664地號等45筆土地都市更新事業計畫案」之第二次公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職都市更新處事業科的宋蕙汝股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭凱文委員，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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做10分鐘事業計畫案的簡報。

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—財政部國有財產署北區分署（665-1地號等21筆土地）（書面意見）（承辦代為宣讀）：

(一) 事業計畫書第12-1頁，本案687-16及687-27地號土地所有權人已變更為國營臺灣鐵路股份有限公司，請實施者修正相關文字面積及數值。

(二) 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。

三、所有權人—林■■■■（林■■■■代）（687-1地號土地）（現場登記發言並提供書面意見）：

(一) 我是台北市中正區汀州路二段■■■號的地主及屋主。關於這次璞永建設提出來的都市更新案，在我們未與璞永建設達成共識之前，我不同意參與都更。

(二) 就居住空間來說：我們三代在這裡居住，從事建材行營生，一樓是店面，二樓是住家，有充足的生活空間。

(三) 就居住成本來說：基本的水電瓦斯開銷並不大；房屋稅也因為是老房子所以稅金不高；也沒什麼日常修繕費用；更因為

是平房的緣故，所以並不需要管理費等支出。而在我們參與都更之後，這些居住成本都將大幅提高。

- (四) 價錢不等於價值：璞永告訴我們都更之後的價值會提高，但是卻以數學計算的公式告訴我們能取得多少都更之後的坪數，但是看了建案的設計圖之後，我們這塊地所在位置的價值，遠高於數學計算公式的結果，而璞永卻不再與我們持續溝通，仗勢達到法令規定75%門檻欲強迫我們接受條件，這是我們不能認同的。因此，在取得與璞永達成共識之前，我們是不同意參與都更。

四、利害關係人-陳■■■■(陳■■■■代為發言)(687-8、687-13、687-24、687-26、687-29、687-31地號土地)(現場登記發言並提供書面意見)：

(一) 現場登記發言部分：

- 1.首先我要先表示各縣市政府推行都市更新，對於老百姓的我們當然也很認同，但是，要是因為都更計畫而犧牲我們原住戶以及地主的權利的話，那這樣的都更就沒意思了，因為這樣的都更讓我們原住戶變無殼蝸牛沒地方居住，那是不是需要找社會局來收留我們，一般都更的用意是讓危老重生，而非犧牲百姓的權利，如果是犧牲老百姓來成就建商，那就沒必要，雖然目前還有三家未購得土地所有權，但也不可區別待遇，未購得土地之三戶在此案中居住超過一甲子以上，如因都更輪為犧牲者那我們又算什麼呢！
- 2.第一次公辦公聽會後，也沒見建商找我們原住戶、地主戶協商，所以更不了解建商是如何回覆都更處，沒有公平公開讓老百姓知道，同意數件就可以審案件。
- 3.建商給簽的是同意都更？還是簽的是協議合建約？應該不一

樣，聽到的多數是讓我搬走或權變、不然就是先簽協議合建約，身為老百姓的我們什麼也不懂，最直接的感受就是被恐嚇，怕到時候什麼都沒有了。

4. 對於未購土地之三戶，一路走來建商所採取的態度與處理方式，就是當各甩手掌櫃，推給國有財產署，難道國有財產署有簽同意書給建商嗎？況且建商也不是承租戶，應該不具備這樣的權利吧！最重要的一點是法規有一條寫買賣不破租賃！有任何問題應該也是國有財產署或是台灣鐵路局行文通知吧！
5. 對於建商種種問題未能正確協商，就舉辦第二次公辦公聽會，講實在的原住戶跟地主戶都不清不楚整個公聽會的用意在哪裡，如果是照著建商自己所修改的唸一唸，那有意思嗎？那老百姓的我們就合理的懷疑都更處是用什麼角度審核建案呢！有沒有需要政風處了解一下，解一下老百姓的疑惑。
6. 賠償款未談清楚時，我們原住戶也堅決反對都更，雖然我只有屋上權。

(二) 114年11月18日提供之書面意見部分：

1. 113年3月12日都市更新第一次公辦公聽會後，璞永建設公司也沒有真心想找我們這些住戶、地主戶的來討論，也不清楚建商是如何告知公家單位如何協商，曾說三年內要我們搬走、不然就是告知地主戶兩邊若堅持，不利的會是地主戶，因為這一場二年左右就要拆屋，權變那時會執行、不然就先簽合建約、再著預計明年初應該會發公文給不同意或尚未談合建地主們以權變流程執行，等等等.....，請問這樣的璞永建設公司有像是在協商嗎？第一次公辦公

聽會所提之賠償金與第二次公辦公聽會的資料上的金額怎麼前後相差甚大，面對只有屋上權的我們，現在也才採完全不協議談論。不申請獎勵是你璞永建設公司的事，難道還要我這受災屋來承擔嗎？就不用賠償給我們嗎？賠償到底是多少，況且我們擁有合法屋上權是，有房屋稅也有門牌，甚至國有財產署的租金也不沒少繳，不管如何最後通知我們的也應該是台灣鐵路局或國有財產署，屋上權也算私人財產難道不受法律的保障嗎？

2. 113年3月12日第一次公辦公聽會我陳淑惠有提出的書面意見，也是到收到台北市都市更新處的信封才知道，一路走來，璞永建設公司對於我們，未購買到土地的三家原住戶，所採取的態度與處理方式，想當甩手掌櫃誰不會呢！把我們推給國有財產署，當初用的字眼“違章建築”，那為啥，在第二次公辦公聽會的資料中，我們不違章建築了嗎？照建商所說的話要有證明文件、協議書、或訴訟案件，那些我們又不懂，話都是建商在說的，騙我們這些死老百姓。難道國有財產署直接答應璞永建設公司簽了都更同意書嗎？不用顧及承租者屋上權的權利嗎？屋上權的不算私人財產嗎？
3. 地上物拆遷計費，第一次公辦公聽會是以違章建築戶面積，但到第二次公辦公聽會卻以其他土地改良物的面積，璞永建設公司也不找我們談。
4. 國有財產署於113年3月11日公文有提及到，本案占用他人土地之舊違章建築採現金補償，但璞永建設公司從未跟我們三家未購土之原住戶談論賠償問題。
5. 113年4月8日有請台北市議員應曉薇議員，協助召開協調

會，會上出席有應曉薇議員、助理、台北市都更局、璞永建設公司、陳情人三戶人員，提及賠償應該有分住宅跟營業吧！這些還需看璞永建設公司如何處理。

6. 請問687-16、687-27地號原為交通部台灣鐵路管理局，為啥！113年5月6日登記為國營台灣鐵路股份有限公司，登記原因為買賣，財政部國有財產署，經管21筆土地，除665-1、683、683-1、684、687-10地號5筆國有土地外，其餘16筆土地隸屬交通部台灣鐵路管理局，那麼是不是台鐵也可以釋出土地給我們來購買呢！一樣隸屬台鐵管理，不能區別待遇，以上2筆可以以買賣來變更，要做到公民平等，況且目前來說台北市中正區汀州路2段■號跟■號是居住最久的住戶，懇請不要讓我們成為都市更新下的犧牲。

五、所有權人—劉■、劉■、劉■等3人（686、686-1地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

（一）本人為本案都市更新範圍內之土地/建物所有權人，就璞永建設擬定之「台北市中正區河堤段四小段664地號等四十五筆土地都市更新事業計畫案」，基於交易合理性與程序正當性等重大考量，特此正式表達不同意，理由如下：

1. 收購價格顯失合理且違反基本誠信原則（我方意願為出售，非合建）

（1）本人於第一次公聽會前即已明確表達「以出售方式處理土地」之意願，並與建商就「以完工後市值為基準之合理價格收購」進行初步溝通。然而，其後協商期間建商多次大幅下修收購金額，所提價格明顯低於同區實際成交行情，亦未依市場變動合理調整，與前期協商內容顯不一致，難以反映土地合理價值。

- (2)協商期間，建商多以口頭及文字方式溝通，其言詞內容屢次使我方感受明顯壓力，影響協商程序之自主性及公平性。尤有甚者，建商會表示倘若我方不同意目前之價格方案，日後建商得以以「權變方式」提出更低價格取得本筆土地。此種以可能採取不利於所有權人之措施作為施壓之說法，已造成我方顯著心理負擔，並恐對所有權人之自由意思形成不當影響。
 - (3)為維護都市更新程序之正當性、公平性及自願性，懇請主管機關審酌建商之相關陳述與協商方式是否已偏離善意協商原則，並予以適度注意，以避免所有權人因資訊不對等或壓力性言行而遭受不當影響。
 - (4)基於以上情形，建商反覆變動條件與施壓式溝通方式，已侵蝕我方對其誠信與履約意願之信賴，足以影響本案後續程序之正當性。
2. 都市更新程序具高度專業性，首次公聽會難以即時完整表意
- (1)第一次公聽會雖提供簡要說明，惟都市更新涉及高度專業之法律程序、財產權變動及技術性資訊，一般利害關係人難於會中即時充分理解並作成具法律效果之表意。本人因欠缺相關專業知識，於首次公聽會未能即時提出不同意意見或完成簽名，致真實立場未能當場反映。
 - (2)事後本人進一步查詢相關法令並理解程序重要性，為保障本人之表意權及程序參與權益，特於第二次公聽會召開前正式提出本書面意見，請貴處於後續審議階段予以記錄參採。
3. 本人意願需以書面為準，未經書面同意不得冒名代辦
- (1)本人聲明，未經本人以書面方式明確同意，任何第三人

(包括建商或代辦單位)均不得以本人名義從事都市更新相關程序、簽署文件或表示意願。若有未經授權之行為，本人將保留提出刑事及民事救濟之權利，以確保本人財產權及意思表示不受侵害。

(2)都市更新攸關權利變動甚鉅，主管機關於審議時亦應審慎查核意願表及相關文件之真實性，以避免產生偽造、冒名或強迫取得意見之情形。

4. 結語，綜上，本人認為本案在價格合理性及程序正當性上均存有重大疑義，特此正式表達不同意，並請貴處於審議時予以審慎考量。

六、所有權人一黃■■■■(687-9、687-14地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)本人是汀州路二段■■■號的地主及房屋的持有人，對於此次的開發案，並未與璞永建設達成任何協議，在未於璞永建設有深度的了解探討前，目前不願意配合璞永建設公司的開發方案。

(二)本人在此經營小生意，生活尚且舒適，在地經營小有名氣，根本無需大費周章改變現況。

(三)此次的開發流程本人不曾簽屬任何相關文件，本人並不是默許同意，而是反對且參與璞永建設開發方案。

(四)所以此次的璞永開發案，如果沒有得到雙方一致共識，我方是有權不參加都更。

七、其他到場人一陳■■■■(鄰地建物使用人)(現場登記發言)：

我是鄰地的住戶，建築物緊鄰本都更案，礙於本案現況國有地產權切割複雜，建議實施者釐清地籍線，避免後續爭議。

八、所有權人一馬■■■■(679、682、682-1、684-1地號土地)(現

場登記發言)：

- (一) 都更是政府的美意，讓大家可以住新房子。
- (二) 這次建築設計2-3層設計樓高為3.5公尺，和實施者協議內容不同，是否有違反誠信原則？

九、利害關係人-劉■■■■ (687-4、687-18地號土地) (現場登記發言)：

- (一) 現地居住多是年長者，聽不懂這些，建議實施者直接找後輩洽談都更案內容。
- (二) 前陣子有土方業者找來，請問進場原因？
- (三) 我們雖然沒有土地權利，但使用權都是透過合法的租賃程序取得，實施者不能越過公地主要求原租戶搬遷。
- (四) 有屋無地者，後代子孫根本負擔不了那麼高的購地費用，但臺鐵公司卻可以向國產署申購，若後來實施者再向臺鐵公司購買，置我們這些原住戶於何地？

十、中正區螢圃里 陳■■■■里長：

- (一) 大家好，我是螢圃里的里長，已經在這邊住80幾年了和大家是老鄰居，今天會來公聽會是為了地方上的安寧，實施者應該多體諒這些原住戶們，並妥善安置。
- (二) 若涉及廢巷或改道，應該和鄰地地主妥善溝通，若涉及土地買賣也應該先詢問鄰地意願，若地主表示不同意都更，就不該一直要求見面談都更條件。

十一、實施者-璞永建設股份有限公司(張少齊先生)

- (一) 實施者並無委託土方業主進場，必須先在此澄清。
- (二) 臺鐵局產權變更是民營化的過程，實施者也需依財政部國有財產署北區分署意見更正產權。
- (三) 租賃契約由地上物與土地所有人租約協議為準，現階段

實施者並無出面要求原住戶搬遷。

- (四) 實施者持續與範圍內地主、住戶溝通，我們有拜訪並留下名片請長輩代為轉交，若先前因故未能聯繫者，可於會後稍作留步，我們可以先當面溝通，並留下通訊方式。

十二、規劃單位—里仁更新股份有限公司(陳毅修副總經理)：

- (一) 有關財政部國有財產署書面意見(1)臺鐵局產權異動部分將配合修正並於報告書內詳細載明、(2)有關事業計畫加註配合事項以及保固內容，將詳細載明並配合辦理。
- (二) 本案目前在事業計畫階段，審議重點在都更獎勵項目和建築設計，待下一階段進到權利變換，將由專業估價者查估權利價值，屆時將有更明確的數值提供各位參考。
- (三) 關於屋上權申購土地的部分，需要洽國有財產署看能不能申購國有土地，再請所有權人去做申購後再參與都更。
- (四) 本案第一次公展版有申請違章獎勵，依程序需檢附證明文件及協議書且不能存在拆屋還地的訴訟，若無法檢附相關證明文件，依規定該違章獎勵無法申請，故此次違章獎勵值刪除，將依規定辦理拆遷補償地上物，其價值需要估價師查估。有關未登記建物所有人申購國有地程序，還是需要住戶和國有土地管理機關討論，並以財政部國有財產署的回覆為準。
- (五) 本案位於更新地區，有關更新範圍檢討均符合(1)臺北市都市更新自治條例第12條規定、(2)無涉及畸零地情形、(3)不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則，並經臺北市都市更新處檢視符合規定才得以辦理公開展覽。另有關建物部分係依據測量公司辦理，與西側鄰地相鄰之687-16、687-27地號前於台鐵局時期同意納入更新範

圍，並無疑義。

十三、建築設計一元創建築師事務所(王若麟建築師)：

- (一)本次圖面係配合臺北市都市設計審議及建築技術規則調整，沿計畫道路因退縮設計增加，併同削線問題調整樓高。

十四、學者專家—鄭凱文委員：

- (一) 公聽會主要目的是讓地主知悉實施者擬具之計畫內容，並讓地主充分表達意見，倘後續有任何問題都可以向實施者提出。另為利案件圓滿順利，建請實施者團隊持續與未同意戶溝通協調。另誠如方才里長提醒，本案涉及廈門街48巷廢巷或改道事宜，建請實施者團隊補充檢討改道後寬度之規定。
- (二) 本案屬事業計畫與權利變換分別報核之都市更新案件。目前事業計畫階段，建築規劃設計及容積獎勵申請及檢討情形為本階段審查重點，另有關權利變換及估價部分，則需到權利變換階段方有相關數據，再請實施者將相關審議情形。
- (三) 針對本案建築規劃設計部分，以下提醒：
1. 本案位屬商業區，請實施者依審議原則補充檢討商業樓地板設計面積。
 2. 有關地主所提樓層高度部分，依現行建築技術規則檢討，住宅最高設計3.6公尺，本案是否因建築法規限制影響設計等情形，請實施者團隊會後和地主加強溝通。

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（上午10時35分）