

# 帝群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段三小段 842-1 地號等 51 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 07 月 29 日（星期五）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區臺北橋區民活動中心

（臺北市大同區迪化街一段 374 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃映婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)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，歡迎大家來參加由帝群建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區橋北段三小段 842-1 地號等 51 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股長張雅婷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員賀士庶。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 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 5 分鐘發言時間

## 二、 財政部國有財產署北區分署(879-2、879-3、879-4 地號土地，書面意見)：

- (一) 「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業於 110 年 10 月 08 日公布修正，請實施者配合修正事業計畫書第 12-1 頁國有土地處理方式如下：「本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 879-2 地號 3 筆國有土地，面積 46.74 平方公尺，占更新單元總面積 1,747.47 平方公尺比例 2.67%，依財政部 110 年 10 月 08 日公布修正之『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓售予實施者。次依『國有非公用土地參與都市更新注意事項』第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。」。
- (二) 本案擬改採協議合建方式實施，惟倘事業計畫核定後實施者未能依規定承購國有土地，仍請實施者續擬權利變換計畫及配合變更事業計畫內容，並於事業計畫書內載明。

(三) 本案共同負擔比例達 56.82%，且廣告銷售、人事行政及風險管理費用均以上限提列，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。

### 三、臺北市政府財政局（901-4、901-6 地號土地，書面意見）：

- (一) 依本府 111 年 6 月 30 日府都新字第 11160106323 號函辦理。
- (二) 查本案除涉本府工務局新建工程處經管同小段 850-2 地號市有土地（面積 21 平方公尺）為道路用地外，尚有該處及本局分別經管之同小段 842-1、843-1、901-4、901-6 地號等 4 筆市有土地，面積合計 18 平方公尺，土地使用分區分別為第 3-2 種住宅區及第 3-1 種住宅區。
- (三) 次查旨揭都市更新案之實施方式為「協議合建」，依 110 年 12 月 2 日修正發布之本市市有不動產參與都市更新處理原則（下稱處理原則）第 8 點第 1 項第 1 款規定，市有不動產依都市更新條例規定以協議合建方式參與都市更新事業者，市有土地面積在 150 平方公尺以下，得依都市更新事業計畫讓售與實施者。爰本案事業計畫第 12-1 頁公有財產之處理方式，請實施者依最新法令規定配合修正。另依同點第 2、3 項規定，實施者應於事業計畫核定後 3 個月內，向土地管理機關申請讓售，案內市有土地如因出售未成而須參與都市更新，仍應以權利變換方式參與都市更新事業，爰請實施者將上開市有土地之處理方式納入事業計畫載明。
- (四) 副本抄送本府工務局新建工程處，貴管 3 筆市有土地疑有遭占用情形請儘速釐清，另徵收取得之 842-1、843-1 地號市有土地都市計畫使用分區均為第 3-2 種住宅區，請一併查明有無依土地法第 219 條或土地徵收條例等相關規定應辦理發還、

撤銷或廢止徵收等情形。於未辦竣管理機關變更登記前，仍應秉權辦理市有土地參與都市更新相關事宜。

**四、臺北市政府工務局新建工程處（842-1、843-1、850-2 地號土地，書面意見）：**

（一）依本府都市發展局 111 年 7 月 20 日北市都測字第 1113056889 號函辦理，兼復貴局 111 年 7 月 13 日北市財開字第 1113003902 號函。

（二）有關貴局前揭號函說明四（略以）：「……貴管 3 筆市有土地疑有遭占用情形請儘速釐清，另徵收取得之 842-1、843-1 地號市有土地都市計畫使用分區均為第 3-2 種住宅區，請一併查明有無依土地法第 219 條或土地徵收條例等相關規定應辦理發還、撤銷或廢止徵收等情形。……」，本處說明如下：

1. 本市大同區橋北段三小段 850-2 地號市有土地（道路用地）疑似占用情形，本處將錄案查處。另同小段 842-1、843-1 地號等 2 筆市有土地（第三之二種住宅區），現況已無地上物占用情形，嗣後將依本市市有財產管理自治條例第 35 條規定，變更為非公用財產，移交貴局接管。
2. 另查本市大同區橋北段三小段 842-1、843-1 地號等 2 筆土地無土地徵收條例第 49 條所述應辦理撤銷或廢止徵收之情事。致前開 2 筆地號土地有無依土地法第 219 條規定應辦理發還情形，係屬本府地政局權管，同函副請該局卓處逕復。

**五、臺北市政府文化局（書面意見）：**

（一）依本府 111 年 6 月 30 日府都新字第 11160106323 號函副本辦理。

（二）邑相更新規劃股份有限公司前於 111 年 4 月 12 日函詢旨

案基地範圍是否涉及文化資產議題，經查基地範圍「大同區環河北路2段7、9、11、13號」涉及文化資產保存法第14條規定，「大同區橋北段三小段842-1、843-1、850-2地號公有土地上建物」涉及文化資產保存法第15條規定。

- (三) 本局於111年6月14日依文化資產保存法第14、15條規定辦理現場勘查，會勘結果請申請者提供建物相關歷史資料，本局將擇期辦理第二次會勘。

#### 六、所有權人—邵■■■■(848、849地號土地)：

- (一) 本人與帝群建設所簽訂的合建契約，係以最初設計方案中面向民權西路的房屋分配為準，現在之建築設計並無面向民權西路的房屋可供分配；帝群建設自始自終未事先與我方溝通，及至109年3月我方參與都更審查會議後方才得知，之後本人曾向帝群建設高先生反應此事，至今一直未有正面回應。
- (二) 帝群建設財務長於111年6月24號的台北地方法院調解庭聲稱目前向銀行貸款申請困難，才對本人提起妨害名譽之訴。如果資金籌措困難為真，請問帝群建設就整個投資計畫案的自有資金準備為何？占總投資金額比例何為？以確保投資計畫案能如期完成。
- (三) 111年4月25日與帝群建設負責人許利昌先生通電話，其表示後續都更不做了，今日卻召開公開說明會???請問帝群建設主事者究竟為何人?誰說的話算數?是否真心推動本都更案成案呢?
- (四) 本人以位於台北市大同區橋北段三小段848和849地號土地與帝群建設於100年2月簽訂合建契約，即遭帝群建設以即將興建為由，以圍籬將土地和房子圍起來，未料103年

本人支持帝群建設和週邊鄰居一起都更更好，造成今日我方和帝群建設的糾紛。事實非如帝群建設所言，週邊鄰居已整合差不多，應該很快就可成案。直至 106 年起，本人多次向其提及遲遲未開發，應給予我方租金。至今仍無下文，耍賴不是辦法，誠實面對才有辦法。占有本人土地之舊違章建物至今仍未有任何協議，請查照！

- (五) 關於今日帝群建設的代表不知在帝群任職多久？如果你不清楚先前的事怎麼在這代表發言？先前與我接觸的蔡先生及潘先生不要因為換了負責人、股東就跟我們這些地主隨便回應。
- (六) 上次與今日實施者代表人在臺北地方法院見面時，他說銀行借貸困難，所以才對我提出妨礙名譽告訴。那我請問貴公司事業計畫自有資金來源有多少？憑什麼做這麼大的建築案！

#### 七、黃■■■(民權西路■■■號、■■■號)

- (一) 建築設計的修正實施者尚未溝通，請實施者妥善說明。
- (二) 邵■■■提到拆除的房屋是我的法院也有紀錄，相關法院訴訟內容與本案沒有關係，不應扯在一起。

#### 八、實施者—帝群建設股份有限公司(饒瑞峰財務長)：

- (一) 有關實施者的聯繫窗口會後將提供名片，若有相關問題可直接與我聯繫。
- (二) 建築設計變更主要是本案基地有捷運地下穿越，建築法令、設計一併重新檢討修正。
- (三) 涉及後續若有修正計畫的時候，會再跟地主們溝通協調。
- (四) 有關跟邵小姐的房屋爭議，經法院判決，本公司皆勝訴，這些皆與今日公聽會無關，後續的爭議都交由司法判決。

(五) 黃先生所提之案件非屬本案且已進入司法程序故交由司法判決。邵小姐所說關於銀行貸款，因為政府鼓勵都更及危老，所以一般公股行庫對於都更及危老案事非常支持的，目前我們也有跟土銀、合庫及兆豐聯繫過，因此關於資金的問題不用多慮；至於公司與邵小姐的毀謗官司跟此次公聽會無關，就不宜在這次會上說明。

#### 九、 規劃單位— 邑相更新規劃 股份有限公司 田嘉芸經理

(一) 因本案此次變更實施方式為協議合建，故國產署及臺北市之土地核定後將依相關規定辦理承購，相關書面意見也將配合載明於計畫書內容。

(二) 有關新工處意見將配合產權移交情形修正計畫書。

(三) 有關文化局後續會勘實施者將配合辦理。

#### 十、 學者專家—賀士庶委員：

(一) 這次計畫內容與報核時幾乎是全部變更，從 2 位陳情人的意見看起來實施者未有充分的告知，建議實施者在後續協調過程中務必要清楚告知內容，建立雙方互信。

(二) 這次的設計變更當然要經過土地所有權人的同意，後續也要經過都市更新審議委員的同意。今日針對修正後的設計提出一些參考建議：

1. 在民權西路側原方案退縮的深度比較深且現在設計方案的植栽也比較少，建議實施者在這部分是否可以檢討再多退縮一些空間讓人行空間及視覺景觀上更寬廣。

2. 本次修正後變為一棟住宅、一棟機械式停車空間，這部分再請實施者思考如何讓機械停車的空間設計上有更好的視覺景觀，因為這裡鄰接重要的民權西路。

(三) 機械車位的停等空間在再請實施者在後續的進出管理上加

強說明，避免未來在交通上有所影響。

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 15 時 40 分）