

# 皇鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23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7月13日（星期四）下午3時00分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心(教室二)

（臺北市大同區昌吉街87號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 林正泰正工程司(江柏緯代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由皇鼎建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23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，原主持人林正泰正工程司因另有會議，因此由我代理主持，目前任職更新處事業科的江柏緯，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

## 二、所有權人—翁○○ (52 地號土地) (書面意見由本全律師事務所 林○○律師代為宣讀):

- (一) 實施者未規劃設計住宅供更新單元範圍內土地及建物所有權人選配，更新後全棟建築均為一般事所，且屋內格局也沒有隔間及廚房，嚴重影響甚至剝奪了翁○○女士及原住此處的家人之居住權，請實施者考量住戶需求，變更設計：

1. 按都市發展係一有機的成長過程，當其發展至一定程度，必然會產生實質環境老化，都市機能衰頹的現象，而都市更新之目的，即為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益(參都市更新條例第 1 條之立法目的)，是更新單元範圍內之建物所有權人，之所以參與都市更新，其均係期待更新後之居住環境有所改善，並將享有更完善的居住空間。
2. 查翁○○女士所有之臺北市大同區大龍段三小段 52 地號(下逕以地號稱之)，及其餘更新單元範圍土地之使用分區，為商三特(原住三)及商三特(原住四之一)，經比對本區都市計畫主要計畫及細部計畫，並無不得作為住宅使用之限制。申言之，在所有權人有實際居住需求的現況下，實施者理應將住宅納入規劃，蓋前述都市更新條例第 1 條即已明揭「改善居住環境」為都市更新的制度目的，絕不能為了實施者的利益考量，於都更後反將土地上之原住戶

趕走。

3. 據悉，本件都更案曾為另一建設公司擔任實施者，當時該建設公司提出的設計圖，為住商混合大樓，亦即有部分分配單元是規劃作為住宅使用，坪數有 20 幾坪至 40 坪左右的設計，足見此處並無不得設計住宅的限制，然而本次實施者提出公開展覽的都更及權變計畫版本之設計圖，竟改為更新後全棟為一般事務所，且屋內格局也沒有隔間及廚房，完全無視已近九十歲高齡的所有權人翁○○女士及其他原住此處的家人於更新後之居住權益，令人費解，請實施者針對此一重大疑慮詳加說明。
4. 尤有甚者，因 52 地號其上建物目前有 7 人居住，更新後較為適合居住使用之分配單元，均須大額找補才能獲配，以目前分配位置為 08A1 及編號 111、112 車位計算，所有權人竟須繳納差額價金高達 36,422,996 元，實為莫大負擔。
5. 因此，請實施者考量所有權人翁謝趙女士及家人之居住使用需求，變更設計，將住宅納入規劃，以落實都市更新的制度目的及所有權人受憲法保障的居住權，讓高齡所有權人得以在此處安心終老。

(二) 另請實施者說明：權變計畫書第 3-6 頁表 3-5「更新單元周圍房地產市場行情一覽表」中，所選擇之大樓坐落地段與本件更新單元相距甚遠，甚至遠至華亭街、延平北路一段等，這些建案與比準地選定的關聯性為何？其中編號 3 中山金澤近年多筆交易中，成交單價有高達每坪 97.8 萬者，為何實施者僅挑選列出最低成交單價每坪 80.2 萬元乙筆？又更新單元範圍附近應有距離更近的建案可作為市場行情之參

考，例如敦美苑、皇翔玉璽等，為何不予選取？

- (三) 就比準地而言，請實施者說明選定 60、60-1、61、65 及 65-1 地號等 5 筆土地作為合併前比準地(請參權變計畫書附錄十一，天易不動產估價師聯合事務所，估價報告書摘要第 6 頁，版本：第一次補正版)之理由為何？復請實施者依本全律師事務所 112 年 4 月 27 日(2023)本全律字第 009 號函及 112 年 7 月 7 日(2023)本全律字第 017 號函(副本寄送臺北市都市更新處)，儘速提供完整估價報告書，俾利翁謝趙女士及律師審閱，以維權益。
- (四) 又，觀諸事業計畫書第 8-1 頁表 8-1「都市更新權利換地區範圍實施經費明細表」，無論是廣告銷售管理費、人事行政管理費用，乃至風險管理費(即實施者可獲取之法定利潤)，均未附理由逕以最高上限提列，請實施者詳予說明理由。
- (五) 綜上，請實施者提出詳細說明，亦請臺北市都市更新處敦促實施者。

### 三、所有權人-翁○○(翁○○代)(52 地號土地)(現場登記)

- (一) 實施者表示有與我們溝通，是在自辦公聽會後，只有來一通電話並傳強拆民宅的資訊給我，讓我們感覺到已被威脅。
- (二) 提供行情資料的部分，資料內顯示皆為住宅大樓，前面有兩棟是辦公用，並非實際上的辦公大樓，其他則都是住宅大樓，所以我覺得實施者的回覆內容都不是我要表達的意思。
- (三) 權利變換的部分，在自辦公聽會時，都更處代表表示，若我們沒有填寫分配單元位置，則日後會沒有地方住，我們只好填寫這份分配位置申請書，並非我們同意。
- (四) 我的年紀大了有些事情會忘記，今日我高齡九十幾歲的母親表示他要住透天厝、不要住大樓，我的母親因都更的事情都

睡不著覺。我認為實施者有些事情並沒有說實話，他們所謂的溝通也僅有那一次，我們要求的資料實施者也沒有提供。

- (五) 剛有提到實施者提供給我們個人部份的權值相關資料，但我們只有收到一份權利價值的確認表，我們無法在這裡面確認詳細的內容，有點疑惑上述實施者表示有提供個人權值的資料。
- (六) 剛有提到需要向都更處提出書面申請才能閱讀完整的估價報告書，最主要是這個都更案件不但沒有將原住戶考量在裡面，竟然設計一整棟大坪數的商業大樓；提到土地使用分區或都市計畫，儘管本案的土地使用分區規劃為商三(特)，但並無限制是不能蓋住宅，原本的實施者也是設計為住商混合大樓。我們認為實施者的意圖非常明顯是想將原住戶趕走，我們的土地及房子又剛好位於本案中間，是無法被排除出去，就是被迫參與都更，被迫參與就算了，中間還要經歷拆遷安置的時間，當事人高齡將近九十歲，她也只是想住在這幾十年的地方可以安享晚年，希望可以考量原住戶而非將我們趕走，都更不單純只是為了市容或是商業發展，且都更條例第1條明明白白是寫為了改善居住，希望實施者可以將所有權人完整的利益考量在裡面。
- (七) 這塊土地全部都已經被買走，我們是唯一剩下的住戶，住在這裡四十幾年了，若可以將我們排除這是最好的，因為本案都更會影響到我們的生活。

#### **四、實施者—皇鼎建設開發股份有限公司(黃紋祝副總)：**

- (一) 過去有和翁女士做多次溝通，翁女士表示拒絕溝通。於選配階段時，我們已寄發選配相關資料於各所有權人，翁女士當時也寄回選配單元位置。

- (二) 日後翁女士欲表達內容則皆由律師代為發言，我們多次拜訪翁女士，想進行溝通及說明都市更新相關程序內容，但翁女士皆將我們拒於門外。
- (三) 於自辦公聽會後，我們有聯繫翁女士的兒子，並有和他們介紹及說明都更的過程，翁女士的弟弟表示要等他的姐姐出國回來才能決定，我們也拜託翁女士的弟弟幫我們約時間，但每次的電話結果都是約不成功，翁女士皆不接受我們的拜訪。而我們也是透過電話取得與他們聯繫溝通的管道，之前的書面資料，我們都有把權值告訴他們並把附近的土地行情稍作說明。當然翁女士的弟弟不是所有權人本人，是所有權人的兒子，他這邊每次都有開價表示金額，我也不方便在這邊說明金額內容，詳細的部分我們再用書面的方式回覆，也會把拜訪的過程以書面的方式表達更清楚。

#### 五、規劃單位—台北再開發規劃股份有限公司(田喬治經理)：

- (一) 若實施者的認知與土地所有權人有落差，實施者將繼續與翁女士溝通。
- (二) 建築規劃的部分，因為本案是在市府的主要商業區變更通盤檢討範圍內，因此將其列為商三(特)，而原本的使用分區為住三、住四之一，原主要計畫應該也是希望鼓勵商業區的有效利用並能夠復甦商圈，甚至有增加容積及變更回饋的一些辦法。
- (三) 各位可以看到在我們目前的分配申請結果，實施者僅分配到五戶，其他皆為原地主及地主自行出資分配到，所以實施者也是尊重大部分地主的規劃，協助地主興建完成；實施者能夠分回的單元位置及主導產品規劃的部分其實有限，我們也尊重翁女士有住宅使用需求，但目前其他九成的地主希望是

以商業大樓規劃，這部分也是我們需要取得的平衡。

(四) 估價報告書的部分也會有更新前估價，因涉及其他地主所有權個資部份，則希望請臺北市都市更新處提供。另外，於選配寄發申請分配單元階段時，已各別提供給每位所有權人的權值說明內容，由於翁女士的律師要求是提供完整的估價報告書，因此實施者回覆翁女士需依規定自行至臺北市都市更新處提出申請。

(五) 相關管理費目前是以臺北市政府都市發展局之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所提列原則作說明，本案實施者分配也相對比較少，目前僅分配到五戶，像是風險管理費及銷售管理費，本案人數不多也考量現今的市場行情，我們認為還是有提列到標準的需要，是否同意後續將由審議會再做確認。

#### **六、估價單位一天易不動產估價師聯合事務所(莊濰詮估價師)：**

關於估價案例選取比較遠這件事，其實主要問題是周邊新成屋案例比較多是以住宅產品為主，我們目前規劃的產品是全棟辦公室，辦公室主要新成屋的位置比較靠近捷運北門站或是中山站的商圈範圍，所以我們才會去選取市場合理的分析來去做討論，以上為針對案件選取標的範圍較遠的緣由做說明。

#### **七、專家學者—簡裕榮委員：**

(一) 公聽會與會所有權人發言意見及本案尚有 1 位土地及合法建築物所有人未表達意願，建議實施者加強溝通協調。

(二) 容積獎勵部分，事業計畫書 P. 9-1 容積獎勵合計值再檢視修正。

(三) 建築設計部分(事業計畫書)：

1. P. 9-92 消防救災活動空間規劃，建議先洽詢消防局。
2. P. 9-48 一樓平面圖車道進出由 6 公尺承德路三段 191 巷，建議考量進出流量與使用時間，檢討在該 6 公尺巷道側退縮 2 公尺提供車道進出使用。
3. 裝卸車位規劃在一樓與消防救災活動空間部分重疊，建議檢討補充管理方式。
4. P. 9-87 請補充一樓空調主機配置位置。

(四) 附錄九住戶管理規約草案宜將無障礙車位 2 席註明編號納入規約內；另補充一樓裝卸車位管理方式。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及專家學者所提意見，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 50 分）