

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 74 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 12 月 28 日(星期四)下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市大同區光能區民活動中心

(臺北市大同區承德路二段 33 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：楊祖恩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段一小段 288-4 地號等 74 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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，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，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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)依本府 112 年 12 月 12 日府都新字第 11260103273 號函副本辦理。

(二)本次函詢範圍如下：

1. 土地：大同區市府段一小段 288-4、350、350-2、351~355、358、359、362~365、365-1、367、367-1、368-1~368-3、422、422-1、423、423-1、424、424-1、425、425-1、426~429、429-1~429-4、433-1、433-2、434、434-1、434-2、435、435-1、435-2、436、436-1、436-2、437、437-1~437-4、438-1~438-4、439-1、439-2、440-2、441-2、453-1、455、455-1、456、456-1、457、457-1、460、460-2、461-1、461-3~461-6 地號等 74 筆。
2. 建物：大同區市府段一小段 24、28、57、103、131、135、155、276~278、285、443~446、477、486、487、604、622~629、634、637、651、671、672、747、768、797~800、816、843~845、1019、1020、1263、1287~1296、1445~1499、1579~1582、1965~1967 建號等 117 筆。

3. 門牌：

- (1)大同區承德路 1 段 41 巷 9、11 號；41 巷 33 弄 2、4、6、8 號；57 巷 2、4、6、10 號；69 巷 2、2-2、4、6、8、10、12、14 號；47、51、53、55、59、61、63、67 號。
- (2)大同區長安西路 53 巷 7、9、10、10-1、10-2、11、12、14、16 號；53 巷 7 弄 1、1-1、1-2、3、3-1~3-3 號。

(三)經查旨案基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

(四)另查，旨案基地位於直轄市定古蹟「臺北市政府舊廈（原建成小學校）」、歷史建築「蔡合源宅第」、「原建成區公所廳舍」隔道路鄰接街廓，依據文化資產保存法第 34 條第 1 項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第 2 項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之，合先敘明。

(五)未來營建工程或其他開發行為進行前，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以直轄市定古蹟「臺北市府舊廈（原建成小學校）」、歷史建築「蔡合源宅第」、「原建成區公所廳舍」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明古蹟、歷史建築與新建工程之關係，及古蹟、歷史建築保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。（實際檢討之文化資產依新建工程開挖深度5倍範圍內為準）

三、所有權人-賴■■■■ 承德路一段■■■ 號)(書面意見承辦代為宣讀):

(一)針關於實施者聖得福建設開發公司於民國112年04月14日所發文(發文號(112)建字第034號)附件三(更新後建築物價值表)所列選屋文件有關單元編號1A5價值估算有疑慮。盼本案估價師能協助檢討並說明，另請本案相關審查委員協助檢視。

(二)由於1A5產權範圍內包含一1.3m x 1.3m之立柱(1.69平方公尺，0.51坪)換算成產權面積為0.7864坪。所以去除柱子後的實際面積應為 $14.1 - 0.7864 = 13.3136$ 坪。如果以當前附件三1A6每坪單價(1,436,000)計算，價格應為19,118,329.6 ($13.3136 \times 1,436,000$)。若以1A5每坪單價(1,421,000)計算，則為18,918,625.6元 ($13.3136 \times 1,421,000$)。而目前價值表上所列1A5總價為20,021,890。此價格明顯比19,118,329.6或者18,918,625.6都高出不少。

(三)煩請估價師說明估價原則，並請提出有關立柱對於本案相關戶別估價的影響予合理的估價方式，以上所示，請查照。

四、所有權人-溫■■■■ (承德路一段■■■ 巷■■■ 號■■樓):

(一)針對團隊剛剛說的選屋不太對，民國111年曾經提供選屋的車位文書，民國112年又提供另一份選屋的文書，第一份及第二份我們都選完了房子和車位，但是第三次是112的4月份，造成當時選屋的房屋及車位都選不到，聖得福公司也沒有提出相對應的應援措施，造成我們在很委屈的情況下選了房子又沒車位，或是選了車位又沒有房子，價格跟市場機制的問題，我們沒有辦法完全找到合適的房子和車位。

(二)目前我們的狀況是很勉強的選了一個房子，但是車位選不到，

我有反映給聖得福的團隊，他們基本上就是不理，都更到最後我需要用現金買車位，心理面會覺得不舒服，團隊是否有對應的措施，可以提出來供我們來選擇，以上。

五、所有權人-王■■■■、王■■■■、王■■■■（承德路一段■■巷■■號■■樓）（王■■■■代）：

- （一）目前還沒有簽到同意書，因為我們接收到行政訴訟單子，可能沒簽到的人都有收到類似的，或者是要跟更新處私底下問一下問題，因為我也不知道為什麼我會收到。
- （二）我看了一下這一份評定的價值，我相信下面的每一位住戶都有自己的想法，所以才會有 97% 的人簽署同意書，而且你們已經確定要都更了，我相信這個案子是很平常合建的都更，應該是沒有錯的。
- （三）我們在這一塊 69 巷的面積，估價評定的方法我認為有一點奇怪的，一樓的價值因為是店面，所以價值比較高，通常五樓或是上面的頂樓加蓋，價值應該也會比較高，無論是在社區或是公寓裡面，應該會有這樣的分配方式。
- （四）停車位就如同上一位先生說的，我也有發現這樣的問題。
- （五）坦白說如果用 109 年的估算方法，現在有沒有都更，跟現在的價值是一樣的，大家可以去看一下實價登錄，是差不到 10%，那何必都更？
- （六）這是我目前想要提出的問題，因為我還不了解，第一次來，想要問一下上面的問題，謝謝。

六、所有權人-溫■■■■（承德路一段■■巷■■號■■樓）：

- （一）很抱歉耽誤大家的時間，我想要表達的是第一次及第二次的選屋，不管是房屋或車位，聖得福給我們的態度都是這個車位已經有人選了，你不要再選，換一個車位，基本上也會同意聖得福的做法，所以就換了一個車位，同意了之後我們就把合約書蓋給他，也就是這個合約已經成為了一個定案，我有這個房子跟這個車位。
- （二）第三次的選屋就沒有這樣了，他們放任我們去選房屋跟車位，變成我們必須要抽籤，在我們不想抽籤的狀況下，又沒有辦法選到我們想要的車位，退而求其次拿到第二順位或第三順位，都沒有辦法的狀況下，只能硬著頭皮跟人家抽籤，當然

我是運氣不好沒有抽到，今天我抽到的話，就不會在這邊發表意見。

- (三) 我想說的是身為一個建設公司，應該會有配套措施，而不是讓住戶這樣，「我管你的」、「反正合約就是這樣」、「都更的法令就是這樣，你要你就來，你不要就不要」，這樣的態度讓我覺得都更有什麼用處，當然我們是都更戶，將來的土地價值也會長高，這是沒有錯的，但是我覺得在選屋的過程中不公開、不透明還有選屋跟車位的模式並沒有一個合理的科學推算，造成我們選屋要跟人家抽籤，根本沒有道理。
- (四) 在 111 年跟 112 年這兩次，我都有車位，並不是 112 年第三次要跟人家抽籤，這不是我願意的，是沒有辦法的選擇，我是第一個登記的，後面有兩個人登記，我不懂為什麼我要跟人家抽籤，那在我第一次登記的時候就跟我說不可以，你換一個車位，那我可以換呀，可是事實上不是這樣，只有打電話來說要抽籤你要不要跟他們抽，當我打開剩下的停車位時候，沒有一個我喜歡的，都是地下五層或是六層，然後很偏的地方。這是都更以後要做養老宅的，如果在地下五層和地下六層，要叫我買的地下五層還是六層嗎？這是我覺得很不合理的狀態，希望聖得福可以提出一個比較好的配套措施，我只是提出來，可以做個參考，我想其他住戶應該也有其他的狀況。

七、所有權人-王■■■■、王■■■■、王■■■■（承德路一段■■巷■■號■■樓）（王■■■■代）：

- (一) 我們這兩戶都沒有參加抽籤，聖得福公司也幫我們抽好了，我也是覺得莫名其妙，這是我想要簡短的發言。

八、實施者—聖得福建設開發股份有限公司：

- (一) 郭予宗總經理：

1. 針對文化局的意見，會依照文資的相關規定辦理，內容會再跟文化局確認。
2. 行政訴訟的單子，你還沒有正式去領件，所以先不要認為是與這個案子有關的，也許是其他案件；若是確認完的話，我們目前階段是公開展覽（公辦公聽會），依程序上是以雙掛號寄發，並不會行政訴訟的通知單，若有疑問的話可以

在跟更新處確認。

3. 目前先生為未同意戶，參與更新的過程中，不管您有沒有出席，或是選屋的時候，您有沒有親自填寫選屋單，甚至抽籤時您也沒有親自出席抽籤，依程序上都是以公證人代為抽籤，因為您未表達意願也保留您的權益，依法令規範第一為您親自出席抽籤，第二則為公證人代為抽籤，公司一定是依法令上的規範進行抽籤的。

(二) 洪崧晏特助：

1. 本案歷經範圍的調整，因為範圍調整了，建築規劃配置也會不一樣，所以一定要重新選屋，這是一定要執行的程序，在當時的選屋，溫先生也有選到自己想要的房屋及車位，車位的部分有跟其他所有權人重複，所以要進行公開抽籤，抽籤的結果是沒有抽到的。
2. 本案是部分協議部分權變，所有權人若有是有簽署合約的，會依照合約的規範進行，沒有簽署的，則是依權利變換的機制進行，公司在這部分是都可以配合的。
3. 公開抽籤完後，有詢問溫先生是否有想要哪一個車位，但溫先生對於剩下的車位並不是太滿意，後續在看溫先生想要調整成哪一個車位，要跟大家一樣的標準來執行。
4. 在 109 年有陸續跟王家聯繫，一直也都沒有聯繫到，也開了至少 20 場以上的會議，也都沒有參與過，後續我們也會在溝通協調，今天是第一次看到王先生。
5. 針對溫先生的問題，選屋期間是 30 天，沒有說先選先贏，都是在最後才會確定，最後在統計時，發現有重複的情況，會詢問住戶有沒有想要換，那溫先生這邊也沒有想要換，想要當天抽籤看看，當天抽籤很多人，也不是像溫先生說的，後續我們也會再跟溫先生溝通協調。

九、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所(李方正估價師)：

- (一) 更新後對柱位是有修正的，面積也是有計算到，這部分會提到幹事會討論，再配合幹事意見修正。
- (二) 更新過程中若是頂加，在市場上頂加確實比較貴，因為頂加多一層，但是在都市更新的頂加不能算，且是屬於違章建築，法令的規範上是補貼殘餘價值。

(三) 補充說明，本案是 109 年申請報核的，當時的成本提列是依 107 年的規定，最近物料漲幅很大，在 110 年有新的造價，但是本案是要依照 107 年的提列標準提列。

十、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 各位地主、實施者團隊大家午安，今天公聽會的目的就是要徵詢各位地主的意見，今天地主有提到幾個重點，實施者這邊都有回應。

(二) 估價部分確實在臺北市都市更新的範本只有針對合法建築物估算更新前權利價值，大家就可以依照權利價值的比率去計算更新後可以分配房地總銷的部分，也是要按比例扣除共同負擔。

(三) 針對非合法建物，增建也好、占有他人違章戶，只要是非法建物，如同估價師所說，會領到殘餘價值補貼，也算是有照顧到權利人，但是因為不是合法建物，所以無法納入都市更新的權值內。

(四) 抽籤的部分，也確實依照法令，都市更新條例的想法是保障地主的權益，當權值達到可以選配房地的時候，可能不想意願表達，那這時候若沒有代為選房子的話，會造成更新前房地有所有權人，在更新後居然沒有分配房地，這對地主是權利上的影響，所以在法條才會規定說已經達到更新後可分配的最小單元，但是沒有填具選配單的地主，會依照法令規定的應分配權值的範圍內，來幫地主抽籤，但也不是抽籤完就結束了，在審議通案內，如果地主針對抽籤抽到的房子沒有很滿意，其實通案上都可以再跟實施者溝通換戶協調，但是換戶有一點很重點，鄰居都選完的房屋跟車位，不能再去選，所以確實我們只能針對實施者獲配的單元跟地主溝通協調換戶，換戶的部分就依通案的方式處理。

(五) 選配原則文字上可以再斟酌一下，簡報 P11 第一大項「更新後規劃店面由更新前原位置店面所有權人優先選配，其餘住戶自由選配。」通案上都會寫「原位次」，因原位置確實有點難達成。

(六) 車位分配應該是針對更新後的選配結果來搭配車位，若是更新前有點奇怪，如果是領權利金就會有點矛盾。

(七)本案是擴大範圍的重新調整，再請建築師檢視一下除承德路跟北側有退縮到 8 米，右側跟南側的部分，原來的道路寬度只有 4 米，因為建築師這邊沒有標示尺寸，所以可能再檢討一下有沒有符合通案的原則，並把尺寸標上，目前範圍比較大應該是可以達到通案的原則。

(八)估價條件的部分，因為本案有涉及都市計畫變更，請估價師再把涉及都計變更更新前的都計的估價原則補充上去，但這不影響估值，所以請各位地主不用擔心；權值部分會依照相關的審查機制審議，各位地主可以放心，是由市府的委員來帮大家審查。

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復，並做為審議會審議的參考，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 4 時 0 分）