

# 友座紅典建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段243地號等28筆土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：中華民國114年10月14日（星期二）下午3時0分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街47之1號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

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，歡迎大家來參加由友座紅典建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段243地號等28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，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會林光彥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。等一下的流程會請實施者做10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、臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

(一)經查本案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，本局無特殊列管事項。

(二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條相關規定辦理。

## 三、利害關係人一匿名（書面意見承辦代為宣讀）

(一)「友座紅典建設股份有限公司（下稱:友座紅典）」民國109年12月17日才成立，實收資本額僅僅只有「6百萬元」，目前也沒有實績，請問友座紅典是不是一間空殼公司?為什麼在你們公司登記地址裏頭還有另外8家公司?

(二)請問為什麼友座紅典董事長陳坤地公司持股為0?詳細查閱友座機構的其他公司，實收資本額也都非常少。反觀紅典楊董家族，是出了名的大企業，本案實施者是不是應該變更成「永紅」集團或「紅典」楊董兄弟擔任負責人的公司才比較妥當?

(三)本案共同負擔99億多元，實收資本額僅僅只有6百萬元的新公司，實收資本額與本案共同負擔，顯不相當，如何有足夠的資力擔任本案的實施者?能否出具銀行出資意願書?

(四)請問，友座紅典公司目前有投保勞、健保的人員總共有幾人?

友座紅典公司能否向我們住戶公開揭露近3年的財務報表，我們希望知道目前貴公司的淨值並確認負債比率？是否能夠清楚揭露公司的主要股東以及本案未來的出資者是誰？

(五)為什麼友座機構的其他都更案會要求地主把房子「過戶」給你們？地主將房子「過戶」給友座沒多久之後，該案的子公司就立刻辦理增資，請問你們是不是拿住戶過戶給你們的不動產去借錢？

(六)為什麼友座紅典在本案沒有提供保證金？是不是資金能力吃緊？友座紅典沒有提供保證金，對住戶的保障在哪裡呢？在沒有給付任何保證金的情況下，你們是用住戶的土地信託後，再取用資金，實際上相當於從事幾乎無本或低成本的生意，不是嗎？

(七)關於「土地使用授權書」及「印鑑授權」，坊間有許多合建建商拿著住戶簽署的「土地使用授權書」及「印鑑授權」對外融資、借款，新聞不實地都有報導。雖然有的建商跟住戶表明簽約的當事人不會拿住戶土地向銀行申請土地融資，但卻變更實施者轉以出資人擔任，然後新的實施者再用住戶土地對外設定、借款；也有建商表明不會申請土融，可是卻轉而向民間單位或私人金主借款，同樣也是拿住戶土地抵押或設定。請問，本案在交付信託以前，友座紅典是不是能夠「保證」地主的土地謄本不會新增任何抵押、設定等他項權利登記事項？友座紅典是否能「保證」不拿住戶的土地對外借款？地主的土地所有權，是不是在交付信託的當下才會將產權登記從原住戶的名字登記至銀行名下？

(八)請問，本案我們社區住戶有沒有人是擔任建商中人的角色在

裡頭?友座紅典公司是否能「保證」對於住戶一視同仁，不會另外給予合建契約分配條件以外的任何好處?

(九)請問，本案的「土地增值稅」及「營業稅」究竟是多少錢?

這些費用是不是地主要自行負擔?何時需要繳納?

#### 四、所有權人—王○○ (256、257地號土地) (現場登記發言/書面意見承辦代為宣讀)

##### (一)本案的來龍去脈

本都更案的緣起，是依據93年市政府公告：「配合捷運系統松山線工程變更沿線土地為交通用地及聯合開發區(捷)暨劃定都市更新地區計畫案」(詳台北市政府93年8月30日府都規字第09318344200號)，這是大眾運輸系統，松山捷運地下穿越的政府配套政策計畫案，具有重大公共利益與安全考量的都市更新案。亦即後來107年市政府公告之「劃定台北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之大同-9後火車站商圈周邊更新地區(詳台北市政府再以107年12月10日府都新字第10720232311號)。

##### (二)臺鐵公司公共協力價值

首先，我必須向臺灣鐵路股份有限公司致以最誠摯的謝意。臺鐵公司展現了開明與遠見，樂意積極配合，這不僅解決了我們私有土地因捷運地下穿越所面臨的更新困境，更是公部門與民間共同合作，確保公共運輸安全、創造多贏的最佳典範。這份持續公共協力精神，是我們成功推進都更的關鍵基礎。

##### (三)對建設公司專業能力與承諾的肯定

1. 我們的房子已屆六、七十年屋齡，老舊迫切，都市更新已

是必然的道路。過去二十多年來，因基地有捷運地下穿越這一高難度條件，許多開發嘗試都難以堅持。

2. 今天，我們有幸遇到友座紅典建設股份有限公司。我們由衷感謝貴公司始終秉持真、善、美、永續經營的理念。貴公司在規劃設計上展現了縝密周全的思維與精湛確實的建築專業。
3. 更值得一提的是：透過優異的設計規劃，本案不僅成功加入 TOD（大眾運輸導向）精神，爭取到將原法定獎勵值從50%大幅提升到65%，顯著增加了更新效益；同時，為保障居住安全與品質，更將原規劃的 SRC（鋼骨鋼筋混凝土）結構32層，提升至更優異的 SC（純鋼骨）建築36層。
4. 貴公司由三位具備國內外專業建築背景的董事長共同領導，這份對品質的堅持與專業的背景，給予了我們全體地主最大的信心與安全感，相信本案定能順利、高品質地完成。

#### (四)地主的團結、決心與共同協力

1. 能走到公聽會這一步，凝結了許多人的努力與心血。目前，本案已獲得近九成多地主的同意支持，這是我們共同努力的成果，也是對新家園的熱切期盼。
2. 都市更新是一項複雜且漫長的工程，我在此誠摯呼籲所有地主夥伴：讓我們更加珍惜、更共同協力，持續以開放、理性的態度，與實施者充分溝通。「改變」是為了「更好」，唯有團結一心，我們才能成就這個百年大計。

#### (五)對主管機關的高效專業期許

1. 最後，我們對臺北市政府都更處及所有同仁表達最深的敬意，感謝您的專業嚴謹。但同時，我們也懇切期盼主管機關，能在維持審議品質的前提下，高效、加速完成後續作業。讓地主們能早日實現安全、舒適的新家園，這將是全體居民最大的期盼。
2. 這一次的公聽會，是我們邁向成功的一個重要里程碑。
3. 預祝本都更案進程一切順利，早日圓滿成功！謝謝大家！

#### 五、所有權人—陳○○（243地號土地）（現場登記發言）

(一)建商所提出的協議合建合約，把基準容積與獎勵容積分開，各自訂定其分配比例，而獎勵容積的部分，地主的分配比例極不合理。

不合理之處在於：獎勵容積（目前為法定容積的1.65倍）的部分，地主所分配的比例僅為42%，建商取得58%，但獎勵容積當中很多項目，建商其實並不需要付出任何成本，即便有部分項目需要付出額外成本，也都已經反映在重建費用當中，由全體地主共同承擔。地主若在獎勵容積分配比例上，還要再為所謂「建商為了爭取獎勵容積需付出大量的努力與成本」買單，無異是「一條牛扒兩層皮」。

建議：協議合建合約中，僅須訂定單一分配比例，不須把基準容積與獎勵容積分開訂定。

(二)都市更新處網站的都更審議平台，本案資料與此次收到的公展版光碟資料，部分數字謬誤。

1. 都更審議平台資料顯示，本案總樓地板面積：32,071.77m<sup>2</sup>，其為住宅使用容積、商業使用容積、其他使用容積之加總。但公展版光碟資料顯示，本案總樓地板面積：

58,804.03m<sup>2</sup>，與都更審議平台的數字，差距非常巨大。

2. 若加總光碟資料中的住宅使用容積、商業使用容積、其他使用容積，則樓地板面積為32,071.77m<sup>2</sup>，又與都更審議平台資料相符。究竟何者為真，著實令人困惑!?
3. 另外資料中看到地下層樓板面積17,391.59m<sup>2</sup>，若與其他項目加總，則為49,463.36m<sup>2</sup>，也與58,804.03m<sup>2</sup>差距頗大，到底樓地板多大?各種數據兜不攏，顯見建商極不用心!

建議：盡速修正錯誤，並告知。

(三)建商所提列的都更重建費用與整體都更費用超高，遠遠超過正常行情。

1. 因本人目前是以權利變換方式參與都更，因此特別關注建商的都更費用與重建費用。

(1)本都更案屬商三，法定建蔽率是65%，但建商僅規劃55%，此舉將導致建案拉高挖深，大幅拉高營建成本，有損以權利變換方式參與都更者（包括國有土地管理者台鐵局）的權益。

(2)建商心態可議，因營造成本明顯高於市場行情，本人曾多次要求提供營造成本資料，均遭已讀不回。

(3) 本案相對於鄰近建案的重建費用與都更整體費用，明顯偏高，如下表：

☆	鄰近個案(塔城/南京西路口)	本案
名稱	玉泉里二小段40地號等29筆土地	玉泉里二小段243地號等28筆土地
公展日期	2013/11/04	2025/09/25
權變核定	2020/11/17	--
基地面積	2531.79m <sup>2</sup> (765.86坪)	3471m <sup>2</sup> (1049.97坪)
基地面積比例	1	1.4
總樓地板面積	32471.4m <sup>2</sup> (9822.55坪)	都更處網站顯示:32071.77m <sup>2</sup> (9701.67坪) 公展版光碟顯示:58804.03m <sup>2</sup> (17788.14坪)
重建費用	20.2億	66.23億
每坪重建費用	20.56萬/坪	68.27萬/坪(根據都更處網站資料) 陶朱隱園約70萬/坪 37.23萬/坪(根據公展版光碟資料)
管理費、權變費、貸款利息、稅...	8.2億	33.17億
都更費用	20.2+8.2=28.4億	66.23+33.17=99.4億
每坪都更費用	28.91萬/坪	102.46萬/坪(根據都更處網站資料) 55.88萬/坪(根據公展版光碟資料)

建議：

1. 建請都更審議會協助審查本案建商所提都更費用之合理性。
2. 請建商自我審查所提出之都更費用，究竟是規劃錯誤?數字謬誤?或是有其他目的?否則每坪造價與每坪都更費用不可能高於鄰近個案2~3倍。
3. 因鐵路局的土地面積約占本案一半，是非常龐大的資產利益，請權利變換參與者鐵路局，指派具營造或建築專長之專家協助審查，為全民的資產把關，避免有圖利之空間。

(四)以權利變換方式參與本案都更，其選屋流程與權利義務，與

協議合建的參與者是否完全一致？

六、其他到場人—賴○○（鄰地262、262-1地號土地）（現場登記發言）

「臺北市大同區玉泉段二小段262、262-1地號等2筆土地（共113m<sup>2</sup>，34.18坪）為緊鄰本案旁，陳情抗議要求加入合併開發事由」

- (一)當時為配合政府政策，基地下方提供臺北市政府大眾捷運系統松山線穿越，造成基地無法深開挖（約只能開挖地下一層），造成現今人民土地價值損失慘重。
- (二)都市更新的目的是改善居住環境與景觀、促進經濟發展、強化公共設施等，並追求整體城市的公共利益，並解決老舊、危險或功能衰退的建築，提升居住安全與生活品質，若本陳情基地被屏除，實有違背都市更新之原意。
- (三)發展歷程：約莫從民國90年起，歷經了約24年，此都更案都以36筆地號進行發展，雖然歷經了多家實施者的更換，但唯一不變的就是勞苦功高的土開林金珠小姐。
- (四)112年3月26日的公聽會簡報我們正式沒被劃入都更範圍，我在未接觸溝通了解的狀態下，我們連同其他鄰居被割棄掉了，範圍少了8筆地號，由原36筆地號變為現今的28筆地號。
- (五)113年4月13日，326號所有權人與友座紅典建設公司代表林金珠小姐會議，要求併入都更範圍，全程錄音錄影，友座紅典建設公司同意與我們合建，但合建契約書內第3頁/第二條第四項：本案基地內之261、262-2、262、262-1、263、263-1、263-3、263-4地號等8筆土地之全體所有權人皆同意參與

本更新開發案，否則雙方同意無條件解除契約，並不得對乙方提出損害賠償。本條文間接就是要排除我們已經100%同意參與都更的緊鄰鄰地。

(六)113年6月26日送陳情書至臺北市都市更新處，臺北市玉泉段二小段262、262-1地號等2筆土地，全體所有權人100%比例全部同意加入都更開發。

(七)我們的現在：

1. 基地下方捷運松山線穿過了，土地沒價值了。
2. 屋齡近60年了，不堪一次大地震，非常危險，加強磚造法定耐用年數52年。
3. 若鄰房改建了，我們舊屋連續端的樑結構就破壞了。
4. 騎樓柱年久保護層部分剝落，有鋼筋露出。
5. 地板已產生不均勻沉陷，彈珠放地上自己會滾，不知是不是捷運開挖因素?將來隔壁動工，一定更慘。
6. 汙廢水無法直接接到臺北市汙廢水幹管，還在使用化糞池。
7. 首都臺北市大馬路邊的房子，居然還在用瓦斯桶，沒有天然瓦斯。

(八)陳情抗議訴求：

1. 我們位於公劃更新地區，我們所有權人100%同意併入都更範圍，同意比例大於本都更案之同意比例83.4%（面積）。我們就是100%同意要參與更新，另其他6筆沒納入都更範圍的所有權人意願，不是我們能力所及的事情，不能因為他們不願意，就可以剝奪我們100%同意參與都市更新的權利。

2. 友座紅典建設股份有限公司，與我們簽立合建契約書時：  
內文第3頁/第二條第四項：本案基地內之261、262-2、262、262-1、263、263-1、263-3、263-4地號等8筆土地之全體所有權人皆同意參與本更新開發案，否則雙方同意無條件解除契約，並不得對乙方提出損害賠償。本條文必須刪除拿掉。

懇請各位長官、委員、專家學者及友座紅典建設陳坤地董事長，幫幫我們，讓我們326號所有權人併入都更範圍，讓我們的房子更安全，市容更新、更美，我們的未來及生命就要麻煩各位有權力的社會能人，幫忙我們小老百姓，謝謝各位!感激不盡!

#### 七、規劃單位—新意群工程顧問有限公司（林信陽總經理）

(一)本府文化局意見後續配合辦理。

(二)有關房屋過戶問題，本案未來將辦理信託，將地主土地信託給銀行保管，並不會將所有權人之土地辦理過戶給實施者，且未來僅會辦理建築融資，不會辦理土地融資。

(三)保證金問題，本案採權利變換方式，政府單位皆有明確的審議機制及相關規定，請各位地主放心。另協議合建部分，本次與地主簽訂契約部分可選擇協議合建或權利變換方式辦理，有利於地主選擇。

(四)土地使用授權書及印鑑授權問題，如雙方建立合建契約，後續將辦理信託，以保障雙方權益，並不會將所有權人之土地辦理貸款。

(五)有關本案是否有建商中人角色，本案目前有簽署合建契約之地主其給予之比例皆相同，並不會有區別。

(六)土地增值稅及營業稅部分，本案採權利變換方式辦理，並不

會有土地增值稅之問題；營業稅可於財務章節營業稅總額自行計算，因每人持有部分皆不相同，可由地主自行計算概估或洽公司專人協助計算。

(七)公司實績部分，本案建設公司友座紅典建設，主要由友座建設及紅典建設兩個集團合作，且兩家公司分別在營建業都成立逾30年。本案友座紅典建設公司創辦目的主要為辦理本案都市更新，故不會有其他案件參雜在裡面，故其財務才會相對清楚，且因目前還在開發階段，故資本額相對不會放很多，若未來進入到建築融資部分會再進行增資挹注，故請地主放心。

(八)容積樓地板面積與樓地板面積不符部分，本案容積樓地板面積 $32,071.77\text{m}^2$ 與樓地板面積 $58,804.03\text{m}^2$ 包含項目不同，如陽台、梯廳、機電空間等皆不計入容積，另地下室（ $14,620.62\text{m}^2$ ）亦不計入容積樓地板面積，故兩者數字是有所差別的。

(九)本案興建費用，皆以臺北市政府都市更新提列標準進行提列，並根據興建樓層數、結構、地下開挖深度等做計算，且後續將會由市府及委員審議，請各位地主放心。另剛剛地主提供之案例，需考量其時間、個案規模、建築結構、樓層等是否皆與本案相似，若皆不相同，其造價會有所差異。

(十)有關造價差異部分，本案為興建39層之鋼骨造（SC）之建築物，並依照臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造价第三級進行提列，其中36-40層鋼骨造第三級工程造价為 $94,600\text{元}/\text{m}^2$ （31.27萬元/坪），另加成地下層加價與物價指數調整，平均營建費用為 $111,328\text{元}/\text{m}^2$ （368,026元/坪）。

另都市更新實施共同負擔費用，不僅只有建築營建費用還包含權利變換及稅務等費用皆須要進行提列，依各項費用加總後（共同負擔費用）真正實施平均費用為55.88萬元/坪。

(十一)有關鄰地表示納入更新單元部分，本案於112年5月10日報核，當時鄰地的界定是261、262-2、262、262-1、263、263-1、263-3、263-4地號等8筆地號土地，並於自辦公聽會時皆有邀請參加，惟當時調查完後同意比例偏低，僅29.32%，故當時並未納入都市更新範圍，後續進入都市更新流程。

1. 目前要先確認國營臺灣鐵路股份有限公司確定是否要加入本次都更範圍。
2. 需考量其他私有地主權益與整體個案期程，若納入後其範圍及建築設計皆會進行修改，期程方面會再增加，若後續確定要加入，本案鄰地需再重新簽署新的同意書，並重新跑相關流程。後續會再與相關單位進行討論，是否要將262及262-1地號等兩筆土地納入本次都市更新範圍。

## 八、學者專家—林光彥委員

(一)感謝各位實施者、土地所有權人及鄰地所有權人參與本次會議，公聽會目的主要以收集各位地主之意見，看是否需要進行修改，並了解本案都市更新的內容。

(二)本案目前以書面資料來看國營臺灣鐵路股份有限公司（以下簡稱臺鐵公司）並無明確拒絕加入本次都市更新案，惟該臺鐵公司需要考量因素眾多無法馬上做抉擇，且因臺鐵公司由公部門轉為私人企業，不得適用都市更新條例方式強制要求他們加入，可由公司內部自行抉擇。本次實施者及建築師團

隊也依臺鐵公司之需求提出相應之解決方案及具體財務數據供臺鐵公司參考，希望實施者能再與臺鐵公司進行協商，使其加入本案都市更新。

- (三)合建契約部分，因私人契約部分非屬審議會審議之權責，公部門是無法進行介入，若各位地主認為不合理之部分可與實施者進行協調，或不要簽署此契約，則會依權利變換方式實施處理。
- (四)估價部分，因本案目前處於事業計畫階段，後續於權利變換計畫才會進行房屋估價等作業。本次針對共同負擔之建築成本估算方式，是由臺北市都市更新提列總表進行提列，該表為了都市更新審議之快速及穩定性，市府經過多年的努力及經驗列出了提列總表及工程造價，且該項會定期進行調整，故目前都市更新事業計畫所提之工程造價後續會與實際興建之建築成本仍會有所落差。而在都市更新案所提列之金額是以報核日為準，故會有所落差，若要進行比較的話，可能需要找最近報核之案件且建築規模相符之案件才可進行參考。
- (五)有關鄰地部分，本案位處於公劃更新地區，該街廓內有一棟民國94年使照13樓之建築物阻隔且非位於公劃更新地區，故請實施者需考量是否要將毗鄰土地納入，若無納入是否會造成鄰地無法進行都市更新。

## 九、臺北市都市更新處—楊祖恩股長

- (一)剛剛地主提及權利變換及協議合建部分，本案採權利變換方式辦理，如有跟實施者簽訂契約者屬於私人民事契約，將依簽署契約內容辦理，並不會進入本次審議程序內。
- (二)有關都市更新處網站與本次公辦公聽會所提供之總樓地板之

差異，將請實施者補充說明總樓地板面積與樓地板面積之差異。另會再確認網站上的數值是否有誤植。

#### 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（下午4時30分）