

承閱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575地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：115年1月30日（星期五）下午4時00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：周家棣

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由承閱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575地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，目前任職更新處事業科的楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡裕榮委員。公聽會舉辦的意旨是讓住戶瞭解計畫內容並廣納住戶意見，故針對所提意見內容請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參考。如果各位地主想要發言請到簽到處進行登記，發言順序會以書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。稍後流程會先請實施者進行 15 分鐘簡報，說明事業及權利變換計畫內容。

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。

二、臺北市府文化局(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 查本局前以113年10月7日北市文化文資字第1133020147號函復(諒達)：

1. 旨案範圍內建物大同區「長安西路■號」涉文化資產保存法第15條，經本局辦理文化資產價值評估，結論不具文化資產價值潛力，且不予列冊追蹤。
2. 旨案基地鄰近本市直轄市定古蹟「臺北市政府舊廈(原建成小學校)」及「臺北市政府衛生局舊址」涉文化資產保存法第34條，惟目前尚未提送相關計畫過局。

(二) 請依本局前開函辦理，並檢送營建工程之建築規劃設計書圖，及以上開古蹟為景觀視覺軸線之模擬圖說，以面對古蹟正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度150~180公分，上下45度、左右120度範圍方式說明視覺角度與新建工程之關係，及古蹟保護監測計畫等資料一式6份過局審查(實際檢討之文化資產依工程開挖深度5倍範圍內為準)。

三、所有權人—朱■(601地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

陳情人：長安西路■號地主朱■、朱■和朱■(代表7/10絕對多數所有權人)

主旨：依土地法34條之一規定代表長安西路■號全棟決定不參加本都更案，請把本棟劃出都更範圍。本案在技術、法規及程序上均有重大問題，請主管機關詳閱並納入紀錄。

內容：

(一) 基地規劃危害安全，技術與法規難以通過

1. 消防避難風險：

本案基地主要出入口位於不足6米的單行道窄巷，且該處

為觀光熱區，平日人車擁擠。在如此狹窄的巷道興建24層高樓，完全無視消防救災空間需求，技術上難以通過防火避難審查。

2. 拒絕畸零開發：

本案採「菜刀型」基地規劃，投機取巧，不合理也不合法。比較可行且安全的方式是整合周邊基地，由長安西路直接進出，以解決交通與消防安全問題。如果不能整合，依照113年3月28日公告實施的「擬定台北市防災型都市更新細部計畫案」，B棟基地面積1000平方公尺即可自行都更，根本不需要把長安西路■■號劃入都更範圍。

3. 政府應介入：

實施者推諉無力整合長安西路29至35號府前大廈及建成醫院，僅圖菜刀型建案之容積獎勵利益。本案所在區塊是大同區的門面，緊鄰市定古蹟當代藝術館，及精華的捷運心中山南西商圈國際觀光景點，若建商無心整合，建請台北市政府及學者專家展現整體國際化都市規劃的決心推動公辦都更，將本案打造成方方正正，居住安全舒適和城市美化更新的都更典範。

(二) 程序重大瑕疵：紀錄不實與產權隱匿

1. 紀錄與事實不符：

上次公辦公聽會，我們揭露在公展文件中實施者少算了我們兄弟的持份和權利變換的金額，使我們的選屋權益明顯受損，使公務人員登載不實，這次公展文件中，又發生移花接木我在114年3月18日說明會的發言紀錄，說“A棟房屋選配，朱■■■和我和廖家兄弟在1樓是各占50%，朱■■■在2樓是占70%，廖家兄弟是占30%”與事實明顯不符，我要求調閱當時的錄音檔，請實施者立刻更正，並追究實施者登載不實之責。

2. 產權隱匿：

另外實施者的答覆，刻意隱藏土地與建物登記謄本中明確記載朱■■■朱■■■和我本人共同持有長安西路■■■號土地和建物所有權7/10的事實，依土地法34條之一，足以代表行使長安西路■■■號土地和建物絕對代表權的權利，實施者企圖用分管協定混淆視聽，但是無論長安西路■■■號的所有權人或是分管協定都沒有授予實施者將長安西路25號1樓店面一分為二的權力，或是拒絕最大地主朱■■■■■■優先選擇1樓和2樓店面的權利。

(三) 嚴正訴求：剔除範圍，拒絕參加

1. 行使否決權：

長安西路■■■號地主朱家兄弟三人佔有 7/10 產權，依《土地法》第34條之1具絕對代表權。我方已多次表達無意願參加此不公不義、危害社區安全的「菜刀型」都更案。

2. 強烈要求：

依《土地法》第34條之1規定，請主管機關尊重長安西路25號7/10絕對多數的地主代表的意願，將長安西路■■■號整棟劃出(剔除)本次都更範圍。

(四) 嚴加把關，防止建商獲取不當利益

1. 利益分配不公：

實施者霸道設定不合理的店面規劃並中途修改選配規則，明顯有圖利特定人士之嫌。

2. 擴大公民參與：

本案對南京西路18巷居民及商店影響巨大，公聽會應邀請周圍所有受影響之鄰里參加，而非黑箱作業。

總結：

防災都更的目的應是改善居住安全，而非讓建商以防災之名、行圖利之實，甚至危害南京西路18巷居民的生命

財產。此外，防災都更只要土地面積達1000平方公尺就可以適用，既然如此不需要長安西路■■號601地號即可自行都更，有鑑於本案規劃存在公共安全疑慮，請主管機關嚴厲把關，准予長安西路■■號整棟劃出(剔除)本次都更範圍。

四、所有權人—曾■■■ (578、579地號土地)：

(一) 本次公展收到計畫書光碟，才知道本人持有南京西路■■巷■■弄■■號■■樓及■■號■■樓2戶係合為同一戶，但2戶均為最低的分配比率。雖然先前請教實施者表示因不同樓層會有影響，但因本棟頂樓是屬於各樓層共同使用，且若分配比率差距0.01%就有約37萬的差額，影響很大。

承上，實施者亦告知房屋越靠近巷子口價值越高，但本人2戶仍是最低分配比率。因此希望可以公開權利變換估價方式，以了解本戶與其他戶別之差異原因，也希望將所提意見納入計畫書，請市府審查時可仔細確認把關。

五、所有權人—朱■■■ (601地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

針對「臺北市大同區市府段一小段575地號等22筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，本地主決定不參加本都更案，並請求市府依法回復土地接管權益。

說明：

(一) 實施者擅改選配規則，涉嫌圖利特定對象，程序嚴重違法

1. 程序不公：本人曾於114年3月22日及6月12日(朱字第114061201 號)多次情在案。實施者(承閱建設)竟於114年4月21日選屋收件截止後，擅自變更選配原則，此舉嚴重違反「程序正義」與「信賴保護原則」。
2. 侵害選屋權：實施者透過針對性且不公正之選配程序，刻意剝奪本人(市府段一小段601地號最大地主)優先選擇

「1F+2F-A2」單元之合法權利，顯屬裁量逾越，並有圖利特定地主之嫌。

3. 監督失職：臺北市政府都市更新處面對實施者綜上之不法行為，未能立即糾正且任由程序繼續進行，已嚴重侵害憲法保障之財產權。本人要求鈞處究明原委立即勒令實施者廢止違法之選配原則，及所有不合法之選屋抽籤程序。

(二) 依法請求回復接管「市府段一小段601-1、602-2(應更正為601-3)、602-3地號」土地

1. 法律依據：依據本案都市更新事業計畫第二次公展版第拾貳章節，以及臺北市政府捷運局114年6月17日北市捷財字第1143011905 號函示，明確指出若三筆土地(市府段一小段601-1、602-2(應更正為601-3)、602-3地號)無繼續使用需求，應洽詢原土地所有權人意願回復接管。(詳附件一)
2. 所有權主張：經查地籍謄本，前開三筆土地皆係由本人所有之「市府段一小段601地號」土地中分割而出。本人身為原所有權人，在此正式表達回復接管之強烈意願。
3. 訴求：請臺北市政府捷運局依法辦理土地回復事宜。在本人權益未獲得保障前，該三筆土地不得由實施者納入都更計畫進行分配，以維護本人合法產權。

結語：

本人身為市府段一小段601地號最大之合法地主，實施者以「不同意戶」為由，進行違法行政壓迫與權利剝奪。針對實施者涉嫌「登載不實」、「程序違法」、及「圖利」之行為，本人將保留法律追訴權。因此本地主堅決不參與實施者所推動之都更計畫！請鈞處局針對上述訴求，於法定期限內正式書面回覆，以彰公義法治。

六、 所有權人—朱■■■■ (601地號土地)：

- (一) 本次取消申請人行道獎勵，前次公聽會實施者承諾會重新檢討，但規劃上卻未有任何變更，仍然堅持退縮設計影響本案店面價值，完全忽視地主權益不尊重地主，此為本人不願意加入都更最主要之原因。
- (二) 根據公司登記查詢，承閱建設成立至今，資本額約為1000萬，試問怎麼能夠承接70億的都更案？主管機關難道沒有經過相關的稽核條件把關？讓地主承擔如此高風險。

七、 所有權人—朱■■■■ (601地號土地) (第二輪發言)：

- (一) 實施者所訂選配原則涉嫌圖利特定對象，嚴重違法且程序不公，本人曾於114年2月、5月及6月多次陳情在案，實施者竟於114年4月21日選配截止後，更改選配原則，此舉違反程序正義及信賴保護原則，實施者通過針對性且不公平的選配程序剝奪本人優先取得1F+2F-A2單元之權利。而臺北市政府對於綜上不法行為，未能立即糾舉已嚴重侵害憲法保障之財產權。本人要求更新處立即勒令實施者廢止違法的選配原則及所有不合法之選配。
- (二) 另查本案第二次公開展覽事業計畫書所載臺北市政府捷運局114年6月17日北市捷財字第1143011905號函，明確指出市府段一小段601-1、601-2及602-3地號等3筆土地，倘無繼續使用的需求，應洽原土地所有權人意願恢復接管。

本人主張依地籍謄本前開3筆土地係由本人所持有之市府段一小段601地號土地中分割而出，本人為原土地所有權人，故在此正式表達恢復接管之強烈意願，請捷運局依法辦理土地恢復事宜；且在本人權益未獲保障前，前開3

筆土地不得由實施者納入本案都市更新計劃內，以維護本人的財產權益。

- (三) 依土地法第34條之一，共有土地或建築物需持有過半數同意行之，且於處分、變更或設定負擔時，應事先書面通知其他共有人，惟目前本人跟兩個兄弟共佔70%，對於廖家願意做劃定申請人、邀請實施者團隊係從來沒有與我們知會過，因此本人作為601地號之最大地主，堅決表達不參與本案都市更新事業計畫，請都更處對於上述需求，於法定期限內正式以書面回覆，以彰顯公益法治。
- (四) 簡報 P.89依選配結果辦理公開抽籤情形，事實上是如果不參與抽籤就會代為抽籤，實有損地主權益。
- (五) 建築規劃方面，本人尊重建築師的專業，可是平面圖多為橫向呈現，實際上基地形狀並不完整，造成前棟為低矮的15層樓、後棟為24樓，建築量體不均衡，為何不能再多花時間整合完整開發？

八、所有權人—朱■■■■ (601地號土地) (第二輪發言)：

- (一) 廖家兄弟持分算是少數，不能代表我們這一棟。而且廖家兄弟可以直接得到一個店面，相對我們而言就損失了。我哥哥是二樓最大的地主，但不讓我哥哥選店面，這非常不合理。
- (二) 防災都更的目的是要保障居住安全，請大家再想一想，在如此狹窄的巷子裡，是不是真的需要蓋一個24樓高的房子及規劃約200輛的汽機車流量，周邊的交通可能都會被本案影響，未來實施者完成都更就離開了，而我們將持續居住在這，請各位鄉親仔細思考。

九、實施者—承閱建設開發股份有限公司(陳信珽 總經理)：

- (一) 本案文資審查程序業於114年9月11日取得文化局同意備

查完竣，相關函文已檢附於計畫書供參。

- (二) 因長安西路■■號透天建物於更新前為2戶不同家族共同持有，為使2戶家族於更新後均能回歸使用，故本案於原位次規劃2戶商業單元以供選配，且依地主申請選配單元涉及重複選配情形，故依規定辦理公開抽籤確認選配結果，其公開程序亦邀請律師見證。
- (三) 有關捷運局持有之3筆土地涉及徵收或有償撥用取得，尚待捷運局須釐清是否有繼續使用需求事宜，故本案後續擬依相關規定及捷運局釐清結果配合辦理。
- (四) 考量南京西路18巷路寬僅6公尺，現況交通人車共道，未有安全的步行空間，且依都更審議原則辦理，於基地臨道路側皆應再退縮2公尺以上人行道，故於審議上亦礙難完全不退縮設計；另對於周邊交通流量之衝擊，本案亦依規定辦理交通影響評估，後續擬配合交通局及委員審查通過結果辦理。
- (五) 有關各戶價值評估，估價師會考量土地面積大小、各戶座落位置及上下樓層…等差異原因，稍後由估價師補充說明。
- (六) 本案目前已取得銀行表達願意承做融資信託，後續於計畫核定階段也會辦理股東增資，未來仍依審議通過計畫內容辦理，請各位地主不必擔心。
- (七) 本案自99年起多次嘗試整合周邊大樓，但可惜意願不高，後經本案長安西路■■號廖姓地主提出劃定單元申請，本案再依規定辦理鄰地協調等法定程序，並再度調查其參與意願，惟地主所提府前大廈意願仍較低，且未高於範圍內意願比率，故依規定不予納入本更新單元範圍經主管機關核准，爰續行辦理事業及權利變換計畫相關程序。

十、估價單位—中泰不動產估價師聯合事務所(鄭惟元 估價師)：

- (一) 估價上同一棟上下樓層的土地價值不盡相同，地面層在市場上較高一點，且各樓層都有其調整率詳細載明於估價報告書中。通案上因為五樓距離頂樓較近，使用上更有便利性，因此價值會差距約1~2%，多數通案也都是類似邏輯。惟估價相關調整因素之合理性，後續仍須提經權變小組及審議會再做討論確認，且未來將依審議通過內容為準。

十一、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 今日會議仍有地主提出相關陳情意見，請實施者會後需再行加強溝通與協調。
- (二) 即使土管檢討無須設置裝卸車位，但考量南京西路18巷車流量較大，且本案後續尚需辦理交通影響評估，故建議將裝卸需求內部化設置裝卸車位。
- (三) 目前消防救災空間可能因車道出入口影響動線，請建築師再釐清檢討以確保雲梯消防車操作空間。
- (四) 建築面積表所載地下樓層數有誤植，請修正。
- (五) 因本案非100%同意案件，選配原則訂定 A 棟優先 A 棟、B 棟優先 B 棟，與權利變換以權值選配精神較不相同，後續請以審議通過內容為準。
- (六) 本案管理費費率均以上限提列，後續請補充說明提列之合理性。
- (七) 以上意見涉及權利變換計畫部分請一併修正。

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5時15分）