

安家國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大同段一小段 404 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 5 月 21 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：國慶區民活動中心-教室 2

（臺北市大同區重慶北路三段 76 號 4F）

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：許嘉哲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家國際企業股份有限公司擔任實施者「擬訂臺北市大同區大同段一小段 404 地號等 9 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，目前任職於都市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的簡裕榮委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫書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。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- （一）本次發言是以登記發言為原則，第一次發言登記時點為實施者簡報結束後，第二次發言登記的時點為第一次質詢答覆。
- （二）發言順序以書面意見為優先，現場登記次之。

二、臺北市政府文化局(書面意見由都市更新處業務科代為宣讀)

有關此案基地範圍內建物是否涉及文化資產相關事宜本局業已於 113 年 2 月 1 日北市文化文資字第 113300776 號函覆在案，請貴處協助通知申請單位，依本局前該函辦理並將該函納入事業計畫。

三、所有權人：陳○○(代理人：吳○○)(404、404-1 地號土地)(書面意見由都市更新處業務科代為宣讀)：

- (一) 第一點本人為臺北市大同區大同段一小段 404、404-1 等 2 筆土地所有權人，近日欣聞由安家國際企業股份有限公司申請「擬訂臺北市大同區大同段一小段 404 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」包含本人所持有之土地，本人是百分之百贊成且已簽屬該案事業計畫同意書給安家國際企業股份有限公司
- (二) 本人所持有之兩筆土地為未建築之空地，並且閒置多年，因受相關建築法令限制無法單獨建築，今日好不容易有更新的機會，使這兩筆土地得以活化而改善市容。惠請貴處聽到本人的聲音，一定要將這兩筆土地納入更新範圍內，不然要等到何年何月這兩筆土地才有改建的機會。

四、所有權人：徐○○(408、408-1 地號)(書面意見及現場登記發言)：

- (一) 本人徐○○408、408-1 地主，我買 408、408-1 已經 14 年了，我這塊土地很奇怪，安家國際可以把我土地割掉三分之一參加都更，我從來沒看過這個法令，政府應該要協助人民、幫助人民的財產而不是造成損失，把我的房子割三分之一去參加你的都更還能繼續實施，哪有這種道理呢？你政府一定要幫助人民，人民比較不懂法令啊怎麼可以幫助實施者呢？這是我第一個陳情。
- (二) 我們第一次公聽會我有透過內政部陳情，內政部也說要權變

後才可以實施，政府也不管內政部的法令硬要說可以。我搞不懂，我的權利買了 14 年的房子還好好的蓋在這邊，我也搞不懂他們為什麼他們的車道也可以從昌吉街進，為什麼要從我承德路三段 90 巷進來呢？408、408-1 地號買了十幾年，404、404-1 土地把承德路三段 90 巷前面切一半，也把我後面給切一半，造成我們這兩塊土地將來都更卻不完整，這樣合理嗎？我想請專家學者跟政府來幫我們主持公道，不要一面倒這樣不好！

(三) 臺北市都市更新自治條例第 12 條第 1 項第 4 款，且無礙建築設計及市容觀瞻並為一次更新完成。法令寫得這麼清楚，他也不管。臺北市都市更新自治條例第 14 條並應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則。無法以第一項辦理時，實施者應徵詢相鄰土地參與更新之意願並協調。當初談都更，安家國際從來沒有打過一次電話給我，等送件才告訴我，你的土地被割掉三分之一要參加都更，我想請問各位鄰居，哪一位同意這種的！我的土地不明不白，本來是之前講各人蓋各人的危老案。他申請危老，我申請危老，到後面，111 年時，他們有來我公司談過了，說各人蓋各人的。但 113 年突然來一個說已劃定更新單元，他們擅自說有來協調過，但從來沒有跟我協調過都市更新的事情，如果跟我協調，我也會跟他講這怎麼可以呢？從來沒有協調，第一次開協調，跟我協調兩三年，沒有！一次都沒有跟我講過都更，危老有，我們談過兩三次，我去過安家公司一次。法令我比較不懂，法令這部分，請都更處學者專家幫我解套一下。

(四) 內政部也有解釋，權利變換後土地才可以分割，為什麼現在就把我土地分割呢？若實施的話，我的土地面積，他實施的都市計畫我的面積會多多少少？我要割 10 坪、割 11 坪割 12 坪，他們有沒有辦法百分之百告訴我呢？我土地 1 筆地號就幫我割，我 100 年買到現在，幫我割也沒有問過我一聲。各位鄰居你認為合理嗎？裡面也有昌吉街的、也有承德路三段 90 巷

的，更新後他 49 部車通通從承德路三段 90 巷這邊進出，也不太合理吧？他昌吉街不進出，馬路這麼大條，我這邊承德路三段 90 巷只有 8 米而已，還雙向車道及兩邊停車，我本身承德路三段 90 巷的地主也要都更，他就故意把我們這樣切一刀，以後你們這邊一個，承德路一個，那我承德路三段 90 巷這邊就變成機械停車位。

(五) 剛剛安家國際說他們土地買了很多年，我想請問 404 地號的地主，如果說我承德路三段 90 巷要做都更，我們可以讓你的容積率 300% 變 400%，因為我已經到承德路這邊去了，還有機械車位變平面車位，你願意參加都更嗎？他們傾向機械車位跟平面車位，容積他們是全部 300%，他如果說承德路這邊有四個店面，他們無條件變容積率 400%，這是政府的規定，容積率 300% 變 400%，他們願不願意。在這邊再請他們回去問有關容積率 300% 變 400% 的土地，譬如 100 萬變 133 萬，本來 1 坪土地可以蓋 3 坪建地的，現在可以變 1 坪土地蓋 4 坪建地，你們要不要？機械車位變平面車位，我請教他們。這個法令請臺北市政府幫我們協調一下，你這土地形狀劃定這麼奇怪，像北投豐年段四小段 517 地號等 4 筆地號單元的鄰地協調會住戶不願意納入的時候，都更處也依照人民的意願可以不參加他們都更，這也沒造成任何問題啊！但因他們 404、404-1 兩筆土地的關係，加上我們在第一次都更會的時候，謝委員有講說請他們安家國際再去協調，所以今天我好不容易看到昌吉街 9 號、7 號的地主也來了。請問 9 號的地主，安家國際有沒有跟你們談過，請你們 9 號的地主來參加都更？謝委員有建議安家國際去隔壁鄰地談，那安家國際有沒有去談？我不知道，吳委員也講說依照都市更新權利變換辦法第 28 條內政部的解釋也是照這條解釋，要權變後才可以割。

(六) 剛也講過，他們 110 年來跟我談過要一起危老，後面是說各人蓋各人的，我們 110 年以後從來就沒聯絡過，本人已經多次講過不同意參加都更，市政府一直辦下來那我也沒辦法，

我只有今天自己來跟市政府及專家學者大家陳情，謝謝！

- (七) 跟各位報告一下，譬如說 408-1 地號參加前面的案子就變成 400% 容積率，404-1 地號本來是 300% 容積率，參加前面的案子後也會變成 400% 容積率，404 跟 408-1 地號。所以我們權益，我這邊大概 6、70 坪，分割後大概有 40 坪土地，容積率就從 400% 變成 300%。404-1 地號也從原本 300% 容積率變成 400% 容積率，如果參加前面的承德路都更案。
- (八) 上次謝委員，提出洽談昌吉街 7 號跟 9 號那邊，11 號 13 號是同一個地主，他們原則上也同意參加都更。11 號一棟、13 號一棟、15 號的三樓四樓是原 404 跟 404-1 地號地主。謝委員請他們盡量往這邊談，那範圍就可以變成平面車位。我不曉得他為什麼一定要割我的土地，我覺得很奇怪。300% 可以變 400% 容積率，我特別請都更處申明一下，我講的有沒有錯，謝謝！

五、所有權人：翁○○(代理人：翁○○)(425 地號)(書面意見及現場登記發言)：

- (一) 我是○號○樓的地主，我跟安家國際不熟，是很久之前，突然來我們家找我說，我們要都更。就這樣子，好像我被強迫都更，因為照這個情況，我勢必要被強迫都更，有關土地增值稅的問題，我爸爸 108 年贈與給我兒子，那這土地增值稅以後如何計算？
- (二) 合約書的問題，合約書裡寫說第 7 條第 2 項那個衍生性的營業稅的部分由我們地主負擔，這樣子負擔蠻大的。還要補共同負擔的費用。營業稅到底如何計算？相關稅則稅費跟規費，是不是可以條列給我們知道。到底以後還要付多少稅費跟規費，我們真的不知道。
- (三) 水電瓦斯增裝在第七條第五項第一條他有說瓦斯依各該房屋之申裝與銜接至公用事業外管線費用由收執單據名義人負擔。那這樣是不是我們要負擔，我不曉得，那是不是所有的

水電瓦斯管費都要我們地主負擔。這在合約書上面沒有寫喔！那如果是這樣的負擔，是不是也要條列給我們知道。那我們就不會一直收到費用的明細進來，真的是必須要去考慮的地方。

- (四) 在第 14 條第 6 項乙方保證甲方條件不變之下去增減部分均歸乙方，與甲方無關。如果說這案子容積率都確定下來，那乙方有調整容積率的話都跟目前甲方沒有關係，換句話說，如果乙方再去申請容積獎勵的話。抱歉，各位地主都沒有條件再分配了，這樣可以嗎？各位地主好好地思考一下。
- (五) 再來合約提到防震級數，在附件 3 結構上對昌吉街沒有提到防震級數，最近剛好經歷了 4 月 3 日大地震，他在申請獎勵容積的時候，有寫說六級，但合約上並沒有寫六級。那今天蓋好後說沒有達到六級。那他會跟你講說：抱歉！合約書沒有這樣寫。那大家不就傻眼了，是不是？申請是六級，合約書上卻沒有寫。這邊大家考慮一下，所以合約書上面真的很多細節，大家回去慢慢地看清楚這些條約。
- (六) 房屋銷售裡第 12 條第 2 項他上面寫應委託乙方代銷，也就是說以後各位分配到的房子不能轉售給別人。不能賣給任何人。必須透過乙方才能賣。這合約書並沒有落日條款，也就是說只要他主張各位沒有辦法委託別人來賣，須由安家國際來賣。所以合約書上面應該要訂個落日條款，他只能說停止或者是到建案結束。那是不是另外立個合約書來。這各位地主也要思考一下。
- (七) 停車場規劃沒有充電設施，現在電動車很多。
- (八) 第七條信託約定，不曉得乙方幫甲方去做貸款部分，是我們要幫我們做融資的部分，所以債權人是我們？請安家國際來說明一下。
- (九) 容積獎勵條件，那獎勵分配的時候因為有幾個地方，422、422-1、424、425 這四個地號，在容積獎勵條例的 9-3 頁跟 9-5 頁的地方，是由這四戶才會享用到的如果這些獎勵是跟大家

分享，那對這四個地號地主是不公平。我算過了，大概將近 200 米的容積獎勵空間出來，如果是分享給所有地號的人，那這樣就不公平了。以上大概是這樣子，說實在的，我是不同意合建，為什麼不同意合建？包括市政府跟我們講、安家這也跟我們講說蓋完以後我們的房子比較有價值，這是正確的。我也相信啦！房屋是增值沒有錯，但就我一樓來講，我真的不好用。我車子、摩托車可以停放在一樓，蓋完後改成機械停車位，大家知道差在哪裡吧！

- (十) 另外原本租金部分，也縮減將近三分之一了。還有稅賦這邊也增加了，所以我認為還沒享受到新家的福利，卻已經產生許多費用。謝謝各位！

六、利害關係人：黃○○、徐○○(代理人：吳○○)(鄰地 409、410 地號)(現場登記發言)：

- (一) 各位可以看到剛剛的簡報裡面我們基地的形狀，這樣的畸零地，那我們這兩戶的屋主是不同意這樣的基地形狀因為它直接把我們承德路三段 90 巷的土地切一刀分成兩塊，他破壞了我這街廓的完整性。那我這邊假設我們以後有新的開發計畫或是其他的使用計畫，他們阻礙了我未來的發展。
- (二) 剛剛中間凸出來的那一塊我有去看了計畫書，中間現在的使用是做為車道使用，其實我想要了解說，這樣子的車道剛剛提到說 49 部車會進出。在昌吉街那邊有一個很漂亮的大廳門戶，承德路三段 90 巷大部分沒有參與這個都更案件的住戶，卻有這麼多車流量，以後的噪音、空污、還有這些擁擠的項目，為什麼是承德路三段 90 巷住戶來承擔？這個部分是我們不同意的原因。尤其是這個基地形狀這麼地畸零，我覺得，而且你看今年一月十七日是市府會議上有專業的委員提出來，因為我們這個基地面積是小於一千平方公尺的，在都更上面是個特例的基地面積，委員也有建議說，為什麼不往東西向發展，而是往北側基地面去做發展。如果我可以從東西

向去擴展發展的話，這個建物未來的形狀一定是更完整，而且也可以有平面車位。這個部分，其實也是有專家提出這樣的建議，想說實施者是不是可以考量這樣的作法。

- (三) 都更其實要經過政府及專家的審議，並不只是單純的改建、重建，他是考量整個公益性。其他鄰地住戶的權益也要考量進去，我覺得說，那個凸出來形狀的基地，會影響我 90 巷住戶未來的生活品質，那都更不是要共好嗎？讓大家的環境是變好的，我不太知道為什麼我們承德路三段 90 巷未來要承受這樣子的空氣汙染、噪音汙染、擁擠全部通通放在我這裡，而且這樣子的案例，我相信，這個基地的圖案，我不知道各位有沒有看過，就是一個凸字型的圖案，我自己做了一下功課，我真的是覺得很少，幾乎沒有這樣的形狀。所以我們這兩戶的意見是要重申，希望市府還有實施者應該要再重新考慮這個基地的劃定，那把我們 408-1、408、404、404-1(承德路三段 90 巷)這邊土地去做排除。以上鄰地的意見謝謝。

七、利害關係人：陳○○(代理人：林○○)(402、403 地號)(現場登記發言)：

大家好！我這邊代表陳先生委任我要說的話：因為我們是承德路三段○巷○號、○號的屋主，現在目前劃定的範圍延伸到 90 巷這邊，他目前規劃為車道，我們會很擔心說未來在做地下室開挖時，會影響到我們這民國 63 年以前的房子的安全結構。這個對於我們很怕造成像大直基泰那個案子的狀況，很怕我們房屋傾斜，因為加上他是一個比較老舊的建築物，是我們比較堪慮的情形。跟大家做一個說明，謝謝！

八、利害關係人：邱○○(鄰地)(現場登記發言)：

大家好！我是承德路三段 90 巷那邊的住戶，我這邊的陳情跟吳小姐是蠻接近的。因為如果那個車位的方向是以承德路三段 90 巷這邊進來的話，也是會讓我們堪慮的，後續的問題我覺得會是蠻多的。這樣子，我簡單說明就好。謝謝！

九、利害關係人：陳○○(400、401 地號)(現場登記發言)：

- (一) 實施團隊、學者專家你好！今天很高興參加這個公聽會，可不可以把剛剛簡報土地使用分區圖放出來。這個是現在的規劃，然後這有兩個建案，一個是屬於安家的建案，另外的建案是品陽的建案，妨礙了我們承德路三段 90 巷居民以及安全的問題，這個房子很舊了啦！你在這邊開挖下去，我們這房子的安全，你能保證嗎？這是很明顯的一個問題。
- (二) 都更的目的是什麼？我念給你們聽，都市更新的目的是促進都市土地有計畫的再開發利用，還有整體改善都市的空間環境、都市機能。像這樣車子進來，妨礙到我們這邊所有我們的居民生活品質，這樣有合乎社會公義嗎？你們有沒有爭取我們住戶的同意？學者專家們，這個都市計畫不是為了一個建設公司或某地方的居民，是為了所有的居民，你們有考慮到所有居民的觀感嗎？我講完了，謝謝！

十、所有權人：翁○○(代理人翁○○)(425 地號)(現場登記發言)：

- (一) 我是○號○F 的地主，為了這次都更，說真的，都更其實不是壞事，是好事。我爸爸在這裡，在座應該也沒比他年紀更大了，為了這次都更我跟我弟弟兩個是拼命地跟他說，他就是打死也不答應。到今年他才跟我開出一個條件，我再跟建商說，就跟剛剛承德路三段 90 巷的發言一樣，都沒充分溝通，說做就做。
- (二) 上次自辦公聽會我沒來，吳小姐說沒來不行，這是政府辦的。大家沒有充分溝通，我弟弟提出來，要怎麼做怎麼處理，我弟弟都沒說，你很努力為這都更很拼命，我知道，我也很拼命跟我爸爸講，我跟他吵過好幾次，我很頭痛，我弟弟很認真工作，像剛剛他說的他看很多資料，我跟安家還有政府拜託，我們都更這條件，說句難聽的，這次大家都有看到，根本很不合理。大家想說在合理的，我們可以接受，結果連談都沒談，就要公辦公聽會。我今天站在這裡，我要說

我感受真的很不好。我也是做生意的，你也是做生意的，我沒時間管這麼多事情，我弟弟跟我爸爸，我們兩個講好，我弟弟去處理，結果你們置之不理。我要發不平的聲音就好像承德路三段 90 巷他們，你們要爭取承德路三段 90 巷的權利。

- (三) 如果可以就全部把剛剛那些街廓都劃起來吧！全部劃起來就最棒了！我爸爸也這樣講，全部弄起來最好啦！地也漂亮，幹嘛用這一小塊，難看死了！又沒價值性，政府也好做，就不用被大家在那邊罵。如果我今天站在承德路三段 90 巷這邊，我也不舒服。大家好好講，不是用很粗魯的手段做都更。我跟大家報告，希望都更是好事，好好地處理，絕對不是壞事情。不然地震這麼多，什麼時候要倒都不知道。房子換新留給後代用也很方便。你說房子有沒有價值，我算一算差不多啦！沒到多有價值，價值多多少，就換新而已，換新坪數就少了，有錢大家賺！我報告到這裡，謝謝！

十一、利害關係人：黃○○、徐○○(代理人：吳○○)(鄰地 409、410 地號)(現場登記發言)：

- (一) 再來是比較牽涉法令的問題想要請教，就是我們現在公展的計畫書裡面針對我們實施範圍的部分，像是 408 地號他寫的是 408 (部分)，所以我們現在公展都更範圍的面積其實他是寫暫計不確定，要等實際分割的時候才會確定，因為誠如剛剛前面其他陳情人所提的這個面積，現在還沒有辦理分割，依法不能辦理分割，所以面積不能確定，在計畫書裡面也都寫暫計，那我想要了解一個問題是說，那我們在都更審議的過程，我的面積不能真的確定，那我們同意比例還有我們建築圖，還有容積獎勵，我們專家或是市府單位要怎麼審議這個東西。
- (二) 我覺得都更之所以大家會覺得是好事，我們也很認同都更就是一個公正的第三方來幫我們民眾把關，就是我很想了解說這是於法有據的嗎？因為這個我不是很懂，我不是專家。所

以，這是我想了解的地方，就是報告書我剛剛講的那些審議過程，就是超級多的，非常繁複。我想可能最基本的同意比例，圖面、容積獎勵這些東西在現在不能確定，在後面審議過程要怎麼辦理這些事情，還是說哪邊法令有？我可以自己去查，謝謝！

十二、實施者—安家國際企業股份有限公司(郭荃倫總經理)：

- (一) 我想跟這位昌吉街○號翁先生說抱歉，可能跟你接洽的人沒有講清楚。有關合建私約部分，應該由雙方自行協商，跟都更處沒有關係，你有一些疑慮的地方，我在這裡跟你解釋，那詳細情形，可能由我們經辦人跟你深入說明。有關你講的第一項稅賦問題，這個在法律上本來就規定任何一個稅都會講得清清楚楚，當然你說可不可以條列式，我想應該是可以用。
 - (二) 水電瓦斯的申裝，按照規定上應該是由建商來負擔，沒關係！我也請經辦幫你條列說明大概從哪一部分是你要負擔的。
 - (三) 有關合約容積獎勵增減的部分，我想這個部分是雙方的條件說，保證你能拿到這個坪數，減的部分也是一樣。所以這個是雙方大家的條件說，至於坪數上能增減多少？你可以跟我們經辦的人再做詳細的討論。
 - (四) 針對防震等級，現在建築法規我們在申請的時候，結構技師上面他就會評定以目前的建築法規，是要耐到五級以上。所以這個部分有五級以上，包括五級也包括六弱五強那一些，因為現在耐震級數分很多種，要耐到五級以上。這是建築法規規定的。我們建築師可以跟你解釋，這個本來就是要符合，不然申請不了建照。他們幫你寫在上面也可以，當然不是耐到六級以上，是耐到五級以上，這個一定有。
- (一) 有關房屋銷售有沒有落日條款，有，上面寫得很清楚，房屋交給你以後，就是你自由裁定。那個時候不用透過我們來代

銷，我們所謂的不能銷售，實際上是指在我們預售的期間。但是合約上有寫，房屋交給你以後，你就可以自由銷售因為尚未交屋以前是安家國際，房屋交給你之後就是過到你的名下了。這邊區分是在交屋前跟交屋後，也就是交給你之前跟交給你之後。我想這個部分，可能你對這方面不懂，跟你接洽的人也該打屁股。因為他沒跟你解釋清楚，但是合約條款上是有寫上。交屋後才能銷售，所以是交給你以後就可以銷售。

- (二) 至於停車場有沒有規劃充電設施？剛剛我們簡報上已經有說明了，就是我們有規劃充電設備，但不是每一個車位都有充電設備。所以本身這個案子是有設充電設施的，因為那個部分關係到裡面的獎勵實體計算。
- (三) 至於獎勵分配只侷限四個地號，那是老屋本身的一個結構安全上的獎勵，這當然專屬於他自己。別人沒有結構安全上的獎勵當然就沒有分享到這個獎勵值。但不是指全部的獎勵值你們都沒有，不是的。是專屬於他這個基地的就專屬於他。若是專屬於結構上的獎勵值，在報告書裡面都會寫得很清楚沒關係，我會請經辦再告訴你，每個地號屬於哪一項目獎勵會寫得很清楚，報告書也會寄給各位更新單元地主，光碟片也會給你，讓你知道在哪個頁面，沒關係，等一下我們人員再跟你做一個解釋，光碟片是一定要寄給各位的，這是法律上規定。
- (四) 有關信託部分，在這裡跟各位報告，不管實施者有任何的貸款都跟我們地主沒有關係。而且地主將來要分給實施者的土地在你還沒過戶或沒有辦理產權登記之前，我們是不會把你的土地拿來做抵押。另外，我在這提醒各位，任何一間建設公司在跟你合建或都更需要貸款時，一定都會要你親自簽字，當你沒有簽字的時候，請你注意是不是有幫你的土地作貸款。我們是沒有這種案例，所以我們不會有。今天我們現場有銀行的專家在後面聆聽。當銀行要拿你的土地去貸款的

時候一定要你本人簽字，假設沒有要你本人去簽字辦理任何貸款時，那都跟你們沒有關係。這一點我想必須要特別申明。安家國際從來沒有拿過地主的土地去辦貸款。這一點你可以放心。我們會一直到房子交給你之後你的土地過給我們為止。這部分還會再去追加設定，你的土地我沒辦法辦理貸款，另外我還要追加設定給銀行這邊是銀行針對建商的嚴格把關，所以這一點你可以放心我們不會拿你的不動產去做貸款。假設要拿你的不動產去貸款我記得提醒各位，一定是會要你簽字。所以請注意，當銀行要你簽字的時候，你就要想是不是要拿你的土地去貸款。

- (五) 當然除了信託契約以外，因為簽的就是信託契約，你的稅不會增加，在參加了都市更新後，未來你的新房子第一次移轉還會有稅務上一些享受優惠。包括土地增值稅，那些都可以享受到優惠。第一次過戶的時候，這個在稅法上都有明文規定我們能享有多少，我想您的這些問題都有回答到了。
- (六) 針對 408、408-1 地號的徐○○先生，因為他講的那個是行政程序上的問題，我想這個部分，我們已經提出到公辦公聽會的階段，這個部分，我想都市更新處這邊會有正常的審議過程，我想這部分我沒有辦法給你任何答案，因為這是審議過程必要的程序。
- (七) 首先謝謝各位鄰地地主的意見！都會納入做為參考。但因為你的基地都是在劃定更新單元的基地範圍外，那我不知道我能回答您什麼？假設各位有更新的意願，我們都歡迎您！加入我們都更範圍內，你不在我都更範圍內，你剛剛反應了一堆問題，都不是我可以回答的。因為最後的審議權都是在都市更新審議委員會，審議委員會有包括各方面的專業人士不是你說車子不能從那裡進出，就不能。
- (八) 我要講的是不管我的基地再大再小，所有的施工安全上都是我們的責任，我們不會有你們所考慮的問題發生，我們也絕對不會讓它發生。我安家 30 幾年的建設公司我不是今天才成

立的。我們目前有四個都市更新案正在執行中，而我也不是今天才出來開建設公司。大家都知道，全台灣最大的土地開發是誰？就是台灣土地銀行，我們在臺北市忠孝東路二段的案子就是與台灣土地銀行共同做都更，並由我們來當實施者，所以我可以跟各位保證，我們不是亂七八糟的建設公司我們也不會亂搞。因為我三十幾年的聲譽也不是今天才出來的，公司民國七十七年就成立，在臺北市各行政區域幾乎都有我們的案子，我們也不是今天才在興建房子，而且我們現在在興建中的，各位有機會可以去看一下。臺北市忠孝東路二段 64 巷，現在已經蓋到結構體，鋼骨結構外觀已經完成了我們是跟土地銀行共同興建的。我是實施者，台灣土地銀行相信大家知道，全台灣土地開發，沒有人比台灣土地銀行還內行，包括我在內。我敢講，台灣土地銀行願意跟我們合作，就是知道我公司絕對不會亂搞。安全上所有的動作。我們絕對都會思考，請各位放心，我的責任就是幫各位蓋出好的房子，幫各位創造另一層級的價值，我安家國際歷年這麼多的建案，除了臺北市忠孝東路二段、還有環河南路三段現在開始在挖地下室了。還有臺北市萬華區德昌街已經完工的都更案，已經都完全交給住戶。管理委員會也都輔導他們成立了，他們都已經住進去了。所以，請各位放心，安家不是那種帶著自己私利去進行任何的都更案，都更要成案跟各位報告，真的不容易。臺北市最久的正義國宅，光都更過程走了二十幾年，甚至還鬧出人命，現在終於已經蓋好了。這種事情絕對不是我們想要的，那些跟我們基地緊鄰的地主們，你們有意願，站在安家的立場，絕對歡迎你們參與我們都更案，對於你們的權益只會增加不會減少。

- (九) 至於剛剛承德路三段的地主，對不起！你去享受你的 400% 容積率，因為後面住四土地使用分區是享受不到 400% 的容積。因為住四-1 土地使用分區的 400% 容積率並不會分給你，你承德路三段 90 巷土地使用分區全部都是 300% 甚至更低的。你

放心，他承德路三段上的 400%容積率是歸他的。那你這邊承德路三段 90 巷的 300%容積率是歸你的，所以他 400%容積率並不會分享給你，我們就不要在彼此破壞，因為我們兩家都是建設公司，站在立場上我們都是為住戶創造更好的環境跟舒適的地方。跟我相鄰的地主們，你願意參與我的都更案我舉雙手贊成。因為有你的加入，我們願意重新跟都更處討論該走的行政程序，這都是為了大家的利益，謝謝。

十三、規劃單位—玉山創意行銷股份有限公司(楊慶吾處長)：

- (一) 這塊基地有一部分是 408 地號，因為他是一個未建築的空地，從套繪圖上看起來這些土地都是未建築的空地。所以在整個劃定的基準裡面，未建築的這個空地部分，我們必須在劃定更新單元的時候要把他納入進來。為什麼剛剛有地主說這個地方好像阻礙了他們的都市更新。跟各位報告，這張套繪圖從這條界線過來，到承德路這一段，依據法令只要基地達一千平方公尺，我們這是公劃區，在臺北市都市更新自治條例第 12 條裡面有提到不可以造成鄰地不能單獨劃定都市更新單元，右側這一塊基地已經超過一千平方公尺，而且這邊包含這塊未建築基地的左側，這一整塊全部都是已建築完成，都是領有使照及建照。靠近承德路三段這邊也都是領有使照建照，是已建築完成。那未建築的基地當我們在辦理都市更新的時候我們就必須把他納入進來做單元劃定與開發，我想在這邊已跟各位說明。
- (二) 另外呢，針對這個部分，其實在第 48 次專案小組會議的時候有討論過，那在會議當中委員也作出這樣的決議，這個都市更新單元，在那個時間點也做了相關的確認，如果沒有確認，我們也沒有辦法在今天舉辦公辦公聽會。土地使用分區圖會有一條線從這邊切過來，所以各位不管今天是不是一整塊的都市更新單元，這塊基地回到我們的估價條件裡面來看，各位所在位置的範圍是什麼樣的情況，在估價的時候，估價師就會依據各自土地的情況去做不同的估價，不會因為這一整塊基地是

400%容積率，那這邊本來 300%容積率也都變成 400%容積率，不是的！各位，這全部要回歸到土地使用分區管制規定中針對使用內容來相關的規範。那您說所謂未來在這個估價的狀況上，估價師會不會不按照這樣的方式去做相關的估價，跟各位報告，不可能的。估價師一定要在公平的程度上進行估算，不然各位的價值跟公平性就會喪失。在這邊補充相關地說明謝謝！

- (三) 跟各位報告，從這一張圖裡面可以明確地看得出來。這一塊是 408 地號的土地，在整個 408 地號使用執照裡面，408 地號當時使用執照登記的面積是 133.047 m^2 換算面積是 133.05 m^2 ，但是 408 地號在他的登記謄本裡面是 177 m^2 扣除了 133.05 m^2 這個部分使用執照面積。也就是說，目前我們作為 408 部分土地 $177 \text{ m}^2 - 133.05 \text{ m}^2 (=43.95 \text{ m}^2)$ 這個面積作為納入整個都市更新範圍裏面部份土地的一個依據。以上說明，謝謝！

十四、學者專家—簡裕榮委員：

- (一) 本案尚有未表達意願及公聽會表達意願者，建議實施者加強溝通協調。
- (二) P.9-4 容積獎勵#12 無障礙環境設計獎勵相關敘述之圖文，宜與報告書一致（P. 4-40，圖 9-24）。
- (三) 建築設計
1. 單元範圍部分為商三特，宜依規定檢討供非住宅使用之面積。
 2. 臺北市容積獎勵新技術應用之 2 部充電車位及 2 部充電機車位宜標示。
 3. 無障礙車位宜規定檢討。
 4. 1F 開放空間宜規劃自行車停車空間或檢討 U-BIKE 距離基地之距離。
- (四) 財務計畫
1. P. 10-1、10-2 合法建物拆遷及安置單價宜依條例規定由估價師估定（條例 57 條）

2. 特殊因素依規定委外審查。
 3. P. 13-8 人事、風管費宜依部份協議合建比例計算提列。
 4. P. 13-8 收入說明車位數設計 49 部，宜扣除獎勵充電車位及無障礙車位。
- (五) 附錄七—住戶管理規約，宜將充電車位及無障礙車位編號標示，並提供供公眾使用，由管理委員會管理維護。

柒、會議結論：

本次會議學者專家所提的意見，請實施者納入事業計畫的參考。後續的審議過程中，如果地主還有相關的意見，一樣可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將另函請實施者做說明。本案公辦公聽會紀錄將於會後公告上網，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 16 時 18 分）