

士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 1 月 31 日（星期三）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市客家文化會館

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄧伊菱

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由士林開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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 吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以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—張○○小姐 (○地號土地) (書面意見):

- (一) 我是佔有他人土地之舊違章建築戶，通安街○號的權利人，張○○，也是通安街○號地主。

本人從 1120913 四度陳情，希望實施者儘早將「佔有他人土地之舊違佔戶」納入完整變更中，順利完成都更。

但實施者忽視推諉將近四個月，自我耽誤都更時程。在尚詰律師函後，實施者遵從都更處要求善盡整合協調之責，擬有私約，3 個條件：

1. 於 1130109 在東豐街，由中間人羅董、士林開發人員提出通安街○號房屋更新後權利價值。張○○於 1130112 同意。
2. 中間人羅董為張○○協調與第三人債務。
3. 1130112 由張○○提出，希望購足(舊違章獎勵容積值)。

三方討論選配屋號超額坪數如何計價討論 10%增補等，且於 1130112 簽立「撤回陳情書」等 3 章同意書以示誠意，待黃協理向主管確認可選配屋號後，契約書所載的條件竟被主管否定駁回!!! 至此協商的 3 個條件全部破裂。

士林開發人員自稱此乃內部溝通失誤，使合建契約書未完成簽訂，懇請實施者善盡整合協調之責！

感謝吳股長、葉委員及在座各位聆聽

- (二) 請審議委員敦促實施者(士林開發股份有限公司)依財政部國有財產局民國 98 年 5 月 26 日臺財產局改字第 0980013226 號函釋之意旨，將張○○女士所有臺北市大安區通安街○號舊違章建物租用臺北市大安區通化街四小段○地號國有土地之權益，納入「變更(第二次)臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」(後文以此都更計畫案簡稱之)以中，向臺北市政府都市更新處申請報核。
- (三) 我方多次向實施者陳情，卻得到實施者的消極回覆與處理。近期實施者在都更處的敦促下與我方商討合議內容，我方處處退讓後已接近達成共識，甚至提前簽署「撤回陳情書」、「都市更新事業計畫同意書」以及「都市更新權利變換意願調查表」為表我方願與實施者合議之誠懇態度。實施者卻濫用我方撤回陳情書，並反悔原要約，在合議即將完成之時步步緊逼，導致我方在不斷讓步的處境中迫不得已出面陳情。希望審議委員能督促實施者和我方進行友好協商，改善我方在合議期間的劣勢處境。
- (四) 我方(張○○)向都更處以及實施者(士林開發股份有限公司)的三次陳情以及實施者對於我方陳情的兩次回函之過程陳述：
1. 112 年 9 月 13 日我方第一次申請代為轉知此都更計畫案實施者，請求實施者依都市更新事業計畫報核之實測面積申請「臺北市大安區通安街○號」舊違章獎勵

容積，並以現地安置處理。

2. 112年9月22日實施者送出此都更計畫案完整變更之報核，並且在有機會將我方訴求納入變更計畫案中時，對於我方訴求沒有做出任何處置及回覆。
3. 112年10月17日我方向國有財產署取得公有土地管理機關核發之「臺北市大安區通安街○號實際使用大安區通化段四小段○地號」先佔後租之臺財產北租字第11200357850號函。此函符合當時(70年1月12日修正公布)國有財產法第42條第1項第2款規定(國有非公用不動產，於本法施行前已實際使用，其使用之始為善意繳清歷年使用補償金者，得予出租。)
4. 112年10月24日我方第二次申請代為轉知實施者，略以：「本人張○○是佔有他人土地之舊章建築戶的權利人，現已取得公有土地管理機關核發之『臺北市大安區通安街○號實際使用大安區通化段四小段○地號』先佔後租之臺財產北租字第11200357850號函，符合國有財產法第42條第1項第2款規定。然實施者於此都更計畫案中，未將本人之權益納入無權占有之舊違章建築戶一併報核。請求實施者以都市更新之現地安置方式，提出處理方案。」。
5. 112年11月29日實施者回函並且以「張○○並未於民國82年7月21日前已實際使用」、「我方於法無據」為由表示不承認我方符合核發公有土地先佔後租證明文件之資格之事實。
6. 112年11月30日實施者送出此都更計畫案之申請續審，並且對於我方訴求沒有做出任何處置。

7. 112 年 12 月 22 日我方第三次申請代為轉知實施者，請該公司速依財政部國有財產局民國 98 年 5 月 26 日臺財產局改字第 0980013226 號函釋之意旨，將張○○女士所有臺北市大安區通安街○號舊違章建物租用臺北市大安區通化街四小段○地號國有土地之權益，納入此都更計畫案中，向臺北市政府都市更新處申請報核，以維我方之權益。並對於 112 年 11 月 29 日實施者回函中所提出之異議予以回覆。
8. 113 年 1 月 9 日依都更處北市都新事字第 11260254062 號函：「請貴公司善盡整合協調之責妥善回應並納入計畫之陳情意見綜理回應表…」之敦促下，實施者與我方第一次協商，實施者開出給予我方○○權值補償之條件，並允許我方將此補償加上「通安街○號之權利價值共○○權值一併拿來選配房屋。
9. 113 年 1 月 10 日實施者回函以「先占後租證明文件乃我方單方面陳述」、「拆遷補償費用與請求舊違章獎勵之現地安置不合法規競合關係」、「我方逾越法定之期限向實施者提出要求」、「根據租賃契約不得向出租機關要求任何補償」為由，持續否認我方張○○女士之舊違章建築戶符合國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款所規定「先占後租」之事實，並拒絕提出處理方案。
10. 113 年 1 月 12 日我方請中間人向實施者轉達我方欲增加之合議條件，即希望由均價○○購足○坪(依都市更新事業計畫報核之實測面積申請「臺北市大安區通安街○號」舊違章獎勵容積)，中間人同意轉達，並向我方提議由實施者依照 113 年 1 月 9 日所開條件擬出之

「都市更新契約書」給予我方審閱，且由我方簽署「撤回陳情書」、「都市更新事業計畫同意書」以及「都市更新權利變換意願調查表」以示有意達成合議之誠意，並表示因為上述三份文件為我方重要談判條件，因此中間人允諾在雙方達成協議之前可以將上述三份文件返還我方。

11. 113年1月16日實施者在我方和實施者雙方未達成協議亦未達成諒解時，便將該文件遞交至臺北市都市更新處，並表示雙方根據我方陳情之內容已達成諒解。
12. 113年1月18日實施者不同意我方以均價○○購足○坪(依都市更新事業計畫報核之實測面積申請「臺北市大安區通安街○號」(舊違章獎勵容積)之提議。
13. 113年1月22日實施者在與我方協商時，我方抱持積極促成合議之誠意，撤回我方於113年1月12日欲增加之合議條件，然而實施者在當日後續協商過程中，中途反悔，推翻113年1月12日給予我方審閱之「都市更新契約書」之條件，因此雙方未達成合議。
14. 113年1月24日我方向臺北市都市更新處陳請求撤回我方所簽署並由實施者向臺北市都市更新處遞交之「撤回陳情書」。
15. 113年1月24日實施者以(113)士林開發函法字第00801號函稱我方撤回陳情書未附帶任何條件，並依民法160條，拒絕遵從113年1月12日所提供之原契約條件。

(五) 由上面的陳述中可以了解，我方前三次陳情訴求始終一致，即請實施者(士林開發股份有限公司)依財政部國有財產

局民國 98 年 5 月 26 日臺財產局改字第 0980013226 號函釋之意旨，將張○○女士所有臺北市大安區通安街○號舊違章建物租用臺北市大安區通化街四小段○地號國有土地之權益，納入此都更計畫案中，向臺北市政府都市更新處申請報核。而實施者對於我方訴求之回覆實乃消極，在加上不論是在 112 年 9 月 22 日送出此都更計畫案之報核前亦或是後續於 112 年 11 月 30 日的補件，都以忽視或是否認我方張○○女士之舊違章建築戶符合國有財產法第 42 條第 1 項第 2 款所規定「先占後租」之要件之事實的手段拒絕提出合理的處理方案。更甚在我方有意協商達成合議的時候，在雙方未達成協議時就在違背我方意願的情況下，遞交我方所簽署之撤回陳情書，並對自己所提出之契約書條件做出反悔舉動。我方之訴求合理不過份，之前亦展現高度誠意願意合議，非反對戶，也同意都市更新，然實施者對於我方的消極處置以及合議時的舉動屬實過分，請求審議委員協助督促實施者積極善盡整合協調之責。

(六) 對於實施者於 113 年 1 月 10 日(113)士林開發函法字第 00302 號函回覆所言內容，我方有幾點要說明：

1. 據回覆中的說明二之(二)所送：「... 同一筆違章建築戶「通安街○號」，既已編列「其他土地改良物拆遷補償費用」，基於法規競合關係，應已無再以現地安置計畫重複申請獎勵值之餘地。」然而我方的訴求一直是請求實施者將我方比照無權占有之舊違章建築戶，以都市更新之現地安置方式，提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，僅此而已。而非同時要求實施者多給予我方「其他土地改良物拆

遷補償」的重複補償。另外該點中所引用之法定依據「臺北市都市更新自治條例」第 19 條第 6 項已在修訂後不存在於該條例中，不知實施者所云為何。

2. 據回覆中的說明二之(三)所述：「...『通安街○號』違章建築戶之安置計畫已經事業計畫核定公告、本件違章建築戶當時之權利人吳○○未於 104 年 3 月 5 日事業計畫核定後之法定公告期限 104 年 4 月 4 日前提出異議，該事業計畫之建築容積獎勵核定內容即屬確定，本公司於 109 年報核變更實施者，於 110 年 2 月 2 日經臺北市政府核定同意變更為本都更案之新實施者，早已逾越法規規定得以提出本項建築容積獎勵項目之期限..」然而本次都更計畫之報核乃完整變更，實施者完全有能力將我方之訴求納入計畫案之完整變更中一併報核。但在實施者送出此都更計畫案完整變更之報核的 112 年 9 月 22 日前，我方已於 112 年 9 月 13 日提出第一次陳情，就是希望不拖延實施者報核之都更流程儘早納入完整變更，而實施在有機會將我方比照無權占有之舊違章建築戶，以都市更新之現地安置方式，提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核的時候，亦或是在後續於 112 年 11 月 30 日的補件中有機會針對我方之訴求做出修訂時，實施者都沒有做出任何處置，並以各種理由拒絕我方之訴求。
3. 據回覆中的說明二之(四)所述：「...本案地上物如因辦理都市更新需拆遷，承租人不得向出租機關請求任何補償...」我方所提出訴求的對象乃「變更(第二次)

臺北市大安區通化段四小段 121 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案」之實施者士林開發股份有限公司，而非向臺北市大安區通安街○號之土地出租機關士林開發股份有限公司要求拆遷補償。

(七) 對於實施者於 113 年 1 月 24 日(113)士林開發函法字第 00801 號函回覆所言內容，我方有幾點要說明：

1. 函中第一點稱：「『未附帶條件』之撤回陳情書」，然而我方簽署撤回陳情書之前提為雙方達成合議，並且本意是在中間人允諾可以收回撤回陳情書的狀況下，為了表示願意促成合議之誠意，完全沒有允許實施者在合議完成前遞交至都更處的意圖。
2. 函中第二點稱：「本公司於 113 年 1 月 12 日向台端提出之合建契約書草案，已因台端於 113 年 1 月 18 日增加條件而是為拒絕原要約，本公司自不受 113 年 1 月 12 日原提出合建契約書內容之拘束，縱使台端於 113 年 1 月 22 日又表示原接受 113 年 1 月 12 日合建契約之內容，然本公司聲明拒絕原約定合建條件及台端新增之合建條件。」然而於 113 年 1 月 22 日談判過程中，我方表示願意退讓並撤回於 113 年 1 月 12 日做增加之條件，士林開發人員有口頭聲明同意以契約書之○■權值進行選配，並在此雙方皆同意之基礎上進行屋號選配之討論。然在士林開發人員向士林開發高層確認可供選配之屋號時，原契約書所提之條件：以○■權值進行房屋選配才被士林開發高層否定駁回，並且士林開發人員所述之駁回原因乃：「士林開發內部

溝通失誤」，而非函中所稱理由。依民法第 153 條(當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立)我方於 113 年 1 月 22 日談判過程中提議繼續以原合建契約書所開條件：以○■權值進行房屋選配，已由士林開發人員口頭聲明同意，即符合「互相表示意思一致」之事實，口頭契約應當成立，有其拘束力，無從反悔、然當日後續士林開發人員竟以「士林開發內部溝通失誤」為由做出反悔，因此雙方未達成合議乃實施者之過失。

- (八) 本陳述意見書於陳述內容後附上陳述中所提及文件以及相關證明文件，包括但不限於：我方陳情書、實施者回函、證明我方所有「臺北市大安區通安街○號」為佔有他人土地之舊違章之國有財產署回函、國有基地租賃契約書、稅籍資料、門牌證明、自來水裝置記錄表，以及和中間人對協商時允諾內容之聲明文件、原合建契約書、口頭陳述之講稿。

三、其他到場人-中投建設股份有限公司 林○○先生(書面意見)：

- (一) 士林開發以詐術騙取實施者過程

1. 前言：

就台北市大安區通化段四小段 121 地等 39 土地都市更新案(以下簡稱本都更案)，現任實施者(士林開發股份有限公司、簡稱士林開發公司)施以詐術，暨非公發公司應有的執行方式，違來自中投建設股份有限公司(以下稱中投公司)與睦昇建設股份有限公司取得變更實施者同意書為現任實施者，甚至勾結不良協力廠商玩法違法執行現況，實非一公發公司應盡的善良管理投資人責任，按事件發生

時間為據，陳述過程如下：

- (1) 按本基地於 104.03.05 由睦昇公司以合法實施者送件本都更案事業計劃核准在案。
- (2) 本都更案關係人陳○■(中投公司函告背信等偵辦中)，謊稱為本都更案內地主，進而遊說中投公司承買本都更案，中投公司被誤導而與關係人陳○明予 105.10.06. 簽定共同整合開發契約書，而中投公司邀麗寶集團共同興建本都更案。
- (3) 幾經三年協商中投公司始於 108.12.09. 與睦昇公司承買本都更案並簽立『開發案轉讓暨不動產買賣契約書』、『協議書』，同時公證在案，並在協議書內同意將本都更案實施者由中投公司繼任，中投公司正式取得資施者權利。
- (4) 109 年初本都更案部分地主向中投公司提議，希望中投公司可以再覓尋一具豪宅興建的建商品牌，中投公司本著本都更案全體權益考量、共創房回饋地主心態，始同意退讓並覓尋具興建名宅品牌的公司。
- (5) 在為本都更案地主最大權益考量下始於 109.05.12 與士林開發公司合作，並簽立『合作開發整合契約書』且公證在案，中投公司負責整合工作、且擁有投資本都更案的權利；另契約書內尚有載明中投公司的開發包底內容可稽。中投公司予同意中投公司在變更實施者前轉讓實施者身分給士林開發公司並協助士林開發公司取得實施者身份。
- (6) 睦昇公司除是原施者，亦為本都更案基地內地主之二(許○○、許○○)，中投公司既已與士林開發公司簽

約共同開發並投資本都更案，所以便直接與睦昇溝通，希望睦昇公司可以同意將實施者繼讓程序直接讓予士林開發公司。

所以為了成就讓士林開發公司直接可以跳過中投公司繼受本都更案實施者位階，中投公司承諾睦昇公司：

- A. 中投公司允諾讓將其投資本都更案投資權部分讓予睦昇投資，投資比例屆時再以補充契約約定。
- B. 倘中投公司不履行私約中的買賣標的，則中投公司允諾許○○、許○○(欣進有限公司)分得新建大樓第 15 層建物登記面積 130 坪與平面停車位共 5 位。

鑑於此、睦昇公司始同意將實施者轉讓跳過中投公司直接轉讓予士林開發公司；並予 109.06.02 與士林開發公司簽訂『協議書』暨『同意書』同時公證在案。

(7)於 110.02 時士林開發公司因中投公司協助取得達法定變更門檻都更同意書後順利變更實施者為士林開發公司，而中投公司亦虜力並執行整合約進度，惟士林開發公司始終閃躲並不正面回應中投公司投資本都更案比例，僅以再後續開會討論搪塞。

按合約約定自變更實施者後理當確認中投公司投資比例，因士林開發公司仍拒不回覆，中投公司始於 110.10.26 正式函文士林開發公司就投資比例回覆，惡劣的是士林開發公司延宕了二個月始於 110.12.06. 回文不同意中投公司投資本都更案。

再者，予 111.05 月多數地主向中投公司反應並質疑，中投公司是本都更案的原實施者也是與士林開發公司

簽約的唯一開發廠商，為什麼會有關係人陳東明在本都更案基地內，堂而皇之的聲稱伊是代表士林開發公司來向地主送禮並擾亂本案基地地主，更尤而甚之的告訴地主：『唆使地主不要再跟中投談或簽約等動作，士林開發公司已授權伊，在 111.06. 後伊帶著未簽戶等直接去跟士林開發公司談合建與委建的合作條件，更向部分地主洩露中投公司與士林開發公司的合作包底條件，讓本都更案內地主多頭馬車而向中投公司反應，而士林開發公司與陳○○等更造成中投公司商譽暨權益上的損害...』

在本基地地主向中投公司反應後，中投公司始於例行會議上向士林開發公司提出質疑，而士林開發公司竟可以睜眼說瞎話回覆並否認...，後才於 111.06. 承認有與被告關係人陳○○存有一開發合約，此舉讓中投公司的權益遭受極大的損害！經多次蒐集並查證後始驚覺：『原來士林開發公司於 109 年 05 月中投公司簽具的『合作開發整合契約書』並公證後的次月即 109 年 06 月逕自私下與陳○○簽立一高達 5000 萬的整合契約！這顯然違法如一屋二賣或私下圖利之舉，實無法相信公發公司竟可如此違法圖利第三人。

註 1：上揭動作士林開發公司已顯然違約，一公發公司竟可如此枉顧誠信，也因此導致中投公司無法向睦昇公司履約。

- (8) 後士林開發公司持續指示陳○○破壞本都更案地主對中投的信任，士林開發公司更逕自予 111.07. 發文本都更案地主與中投公司，違法終止中投公司的契約；更於 112.08.02 以強渡關山之姿邀地主舉辦自辦公會，睦昇公司派代理人與會了解睦昇公司提出本都更

案的質疑而士林開發公司完全不正面回應所提本都更案相關位階及與從未與士林開發正面接觸都是中投公司等問題...

再於 112.08.29 士林開發公司便派法務經理、以及具黑歷史遭起訴的新委任的開發商欣偉傑建設羅律煌等，親赴睦昇公司表示士林開發公司僅欲以更新前價值 6500 萬向欣進公司(許○○、許○○)的土地，不會與之合建或委建，除了以極強硬態度試圖要求睦昇公司同意外，更無視中投公司原承買睦昇公司已簽具的購買條件，是故本次士林開發公司親訪之，根本係虛應並形式上交代都更處於前揭 112.08.02. 與會的協調動作而已，實則係排除中投公司搭配不良開發商施以高壓欲使地主同意的不當目的罷了。

睦昇公司始於 112.10.27 以存證函至士林開發公司要求撤回遭士林開發公司以詐術取得的 109.12.11. 經由中投公司允諾的條件(第六條第 2 點所述)而簽具的變更實施者同意書

註 2：於 112.08.02. 士林開發公司逕自舉辦公會時竟無視原中投公司承諾之內容，強迫睦昇公司僅能以近 9676 萬權值選配新屋(估價平均 150 萬即分配 2 樓以上僅 64.5 坪)與原上揭 130 坪(權值 1.95 億、尚不含車位價值);相較近 1.0 億的落差!

- (9) 另一地主陳○○，中投公司亦因為成就士林開發公司變更實施者之故，在中投公司按與士林開發公司合約包底精神下，在 109.11.12 允諾地主 2 樓以上 167.8 坪、平面車位 3 位等條件，該戶陳○○始同意簽具變更實施者士林開發公司的同意書順利讓士林開發公司成就實施者的法定位階。

惟、士林開發公司仍重施故技，同樣派出同前所述欣

偉傑建設羅律煌以士林開發公司代表之姿，更欺瞞該戶陳○○非建設專業，以三年前中投公司允諾的坪數167.8坪/房價估120萬的估值折算的價值約2.0億，以強迫並否則中投公司當時允諾的條件，再施以手腕威嚇地主無租金補貼等荒誕的說法，讓地主無奈地簽署同意權利變換分配，給予1.97億的價值來選屋。殊不知中投公司當時四年前允諾的坪數以120萬價值計算，按現在基礎，陳○○該戶應分回2.52億的價值(167.8坪*150=2.52億)來選屋才是，但士林開發公司變相以詐術與不當手法讓該戶減損了5500萬的價值，也等於少分配了一間36.5坪的新屋房地。此舉手法實非一公發公司聘任一不良開發商充打手，變相損害地主權益，而應有的良善誠信的作法！令人不可置信！

(二) 綜上結論：

1. 士林開發公司係一公發公司，本就應較一般企業更嚴謹且更具社會責任來運用並管理大眾投資人的托付，但在本都更案卻心懷圖謀，為求取得本都更案實施者位階，完全藐視法紀違約，同時知法違法，進而玩法而自得：
 - (1) 士林開發公司為讓中投公司順利取得同意書變更實施者，按上述說明已顯然係使用詐術，詐取得已核定事業計畫之原實施者睦昇建設的同意書。
 - (2) 士林開發公司違約違法逕自終止與中投公司的公證契約，更不履行中投代表士林開發承諾地主的合建條件，更進而換一具黑歷史且仍被起訴在案的開發商，代表士林開發發言整合，迫使地主無奈同意配合，間接造

成中投公司失信地主。

(3)故其顯而易見，士林開發公司係早已圖謀本都更案龐大利潤，故使用詐術詐騙中投公司取得本案實施者，更詐得原實施者同意書如取得本都更案。現況甚至勾結不良協廠商執行違法拆除之舉，以此深具黑歷史廠商當一斷點讓士林開發公司全身而退，中投公司除深感無奈更無法與之一公發公司抗衡，心想公發公司應要能更受公評與主管機關檢核才是，卻可以堂而皇之的玩法違法更在資本市場詐取投資人信任而進而投資，祈主管機關公斷！

2. 針對士林開發法務所回答內容回應皆為本末倒置，雙方間的契約皆已在司法審判的程序中，士林開發用惡意行為終止當時中投跟地主承諾的條件。在 109 年-110 年 2 月，實施者變更是由士林開發透過中投跟地主取得變更同意書，所以當時中投有承諾地主一些條件，到底我們答應地主的條件有沒合法性，現在士林開發單方面說中投跟你們談的都不算數！請問士林開發你們跟中投是不是有完整的委託契約由中投代表跟地主談所有條件及取得同意書，士林開發在取得同意書、國有地、建築線後就完全不理中投，所以士林開發並沒有針對問題做回應。
3. 剛才簡先生在 111 年 6 月充分表示願意簽約，但士林開發不提供平面圖及設計圖，一直到 8 月刻意終止與中投合約後，就立即與簡先生聯絡，後續接到簡先生說士林開發提供圖面所以他會簽約，而士林開發竟在法院上說中投建設從未與簡先生談過合約。回到剛才士林開發的協理與各位並未有感情，他們是後來才加入的，對本案完全不了解，

既然當時中投答應地主的條件，士林開發是否應一一成就？

四、其他到場人-中投建設股份有限公司 陳○○先生：

我是中投開發負責這個案子整合直接面對地主的專案，中投在跟士林開發的合約架構上為什麼會承諾地主一些條件，因為我們是屬於包底的行為，也就是說我們跟士林開發是一個比例拉下來後直接面對地主，換言之我們跟地主是同一個角色，今天如果士林開發片面終止雙方合約，這就間接侵蝕到地主的權益，後士林開發再以我們簽署完成的高比例基礎來迫使地主同意士林開發開出的條件，所以我們主張除了中投的權益外地主的也要兼顧。

五、其他到場人-羅○○律師：

(一) 都市更新是個具有公益性的社會行為，依據大法官會議解釋 709 號賦予所有利害關係人都有話語權來參與都市更新保護大家的權益，包括剛剛中投所說他們本來是實施者兼顧地主的權益之後，中投、睦昇及士林開發三方簽訂了很多契約保證地主的權益，但是保證了地主卻犧牲了中投的權益。故請都更審議會特別注意本案都更實施者的適法性，雖然實施者經過一些程序，但是程序是否有受到意思表示的撤銷而產生比例性的不足，將會影響到所有地主的權益及整個案子的進行。

(二) 中投是本案唯一的開發商，我想各位地主在 111.6.30 之前都不知道也不會跟士林開發的任何人接觸，在與中投接觸的地主中，中投都有承諾一些條件，但是這個意思表示已經送達地主的時候就應該屬於這個更新程序的一個確認，也請委員要特別注意，當中投是全面有效代表士林開發跟地主接洽的條件，就應該是本件更新程序的條件，不

會因為士林開發是合法或違法終止當初中投開發與地主接觸的行為而有改變。

(三) 目前中投與士林開發有 4 個訴訟案件，我要反應的是地主要有誠信、實施者也要有誠信。實施者的誠信我跟各位報告，第一：訴訟中有一個士林開發跟中投簽惟一開發商的契約書，不到一個月士林開發就跟另外一個非地主簽了相同內容的合作開發契約，請問這個誠信如何認定？目前由士林地檢署積極偵辦中。第二：中投依據跟士林開發的契約書，解決了各位地主這個都更案最重要的三個問題，1. 原實施者信託登記的塗銷 2. 協助士林開發買下本案的國有地 3. 建築線的釐清。但是在這三個重要行為完成後，士林開發於 111.6.30 片面說中投違約，請問這種種的行為符合誠信及程序的正義嗎？

(四) 最後，士林開發明知在與中投進行標語看板的訴訟時，逕行申請了拆除執照，把爭訟的標的拆除殆盡，這也產生了地檢署的關心，一個合法使用的中投公司，被一個我們主張違法的實施者去拆除，也請審議委員注意這個案子正在偵辦過程中，最後司法機關的判定絕對可以供都更案進行審酌。也希望本案地主能在都更的過程中順利成功。

六、所有權人一許○○小姐(○地號土地)(書面意見):

(一) 本案「台北市大安區通化段四小段121地號等39筆土地」，原實施者睦昇建設原意轉讓實施者身份於中投建設，因地主期望由知名**建商**進行整合興建，睦昇建設基於協助地主完成改建之善意，讓本案能盡速完成更新改建，但因士林開發取得實施者手段過程爭議不斷，為維護地主之權利，期望士林開發善盡溝通協調之責。

(二) 本案法定建蔽率 45%

3 樓以上樓地板面積約 460m² 建蔽率僅 20%左右→樓層過高→共同負擔比過高，3 樓露臺未計價地主們公聽會時也表示，不會有人去 3 樓單獨使用露台且會造成緊鄰露臺之住戶隱私堪憂，3 樓露臺應約定緊鄰住戶使用，計入各戶單價降低共同負擔比例增加地主可分得利益。

(三) 選配價值減損分配原則不公

1. 士林開發與中投建設合作期間，中投建設同意我方可選配店鋪及 3 樓以上建物，並店面寬度按原比例設計，基於上述條件本人同意變更實施者給士林開發，士林開發突然終止與中投建設合作關係，並推卸一切責任大大減損我方分配價值。而變更實施者前委由中投建設與本人承諾之權利，若士林開發仍拒絕變更，本人在此陳情不同意由士林開發擔任本案實施者之地位，並要求撤回變更實施者同意書。
2. 新大樓店鋪面寬未按原比例設計→原面寬約 6.64 米，新大樓店面面寬僅 3 米多顯然店鋪設計與現況差異過大且對本人不公平。
3. 於 112 年 8 月 3 日至 9 月 4 日止選配期間，本人向士林開發表達因本人與家人合併選配單元又以小坪數為考量，故此應分配價值會大於 110%，士開回覆歉難同意拒絕我方，堅持仍依選屋原則辦理，導致我方只能多選車位湊數，又於選屋過程中拒絕讓本人選取士林開發自選房屋及車位。今權利變換報告書顯示，許多地主找補遠大於 110%，顯然選屋及分配原則不公，強烈要求士林開發比照其他地主超選比例執行及重新

選屋。

- (四) 真合建假權變，有逃漏稅之疑慮。公開發行上櫃公司不應做違法之事。另合建契約分配大於權利變換分配時，請問士林開發地主多分配部分理應列入地主未來所得，所得稅的部分是地主負擔還是士林開發會負擔，請士林開發說明。
- (五) 財務計畫，營建費用提列過高。本案協議合建約 90%，僅極少數地主為權利變換，財務計畫風險管理費是否提列過高，建議財務計畫刪除此項提列或依真實比例減少。
- (六) 估價原則不公開透明，本案基地周邊建案平均成交約 180 萬/坪，本案三樓以上住宅估價僅 149 萬/坪，更新後新大樓店鋪及住宅估值均價偏低。
- (七) 請貴公司於公聽會後三日內提供三家估價報告書及建築圖 CAD 檔以利本人於公展期間提出相關陳情內容。

七、所有權人一張○○小姐（○地號女兒吳○○小姐代為發言）：

- (一) 先前說明因本人非為原建築物所有權人，所以不符合先占後租資格，我方於 112 年 10 月 17 日發文國有財產署取得公有土地管理機關核發之「臺北市大安區通安街○號實際使用大安區通化段四小段○地號」先占後租之臺財產北租字第 11200357850 號函。請問實施者是依哪一條法令認定非原地主則不符合先占後租的資格？
- (二) 通安街○號更新後權利價值會依照後面的審議來變更，請問具體更新後權利價值具體依據為何？是比照舊違章的獎勵值還是什麼依據？
- (三) 實施者所言我方陳述內容為契約內容，應由司法程序去申訴，我方在實施者送完完整變更的 112 年 9 月 22 日之前於 112 年 9 月 13 日提出第一次陳情將我方權益納入計畫

書內，實施者在有機會及有能力將我方權利納入計畫書內時及 112 年 10 月 30 日補件申請續審的時候，都沒有將我方權利納入並以各種理由推諉拒絕，我方希望委員督促實施者積極回覆。

八、所有權人一簡○○先生（○地號土地）：

- （一）於先前公聽會上有住戶提到共同負擔比例從 30.79%變成 37.89%，這次公展版雖然有減少為 37.56%，但是估價我們也不懂，只知道大家說 7、3 分很公正，但是共同負擔比例增加後，我們協議合建要繳所得稅將近七、八百萬，我怎麼有能力可以負擔，想來想去真的很不合理。請估價配合行情估價。
- （二）原先簽署的合建契約，是因為覺得士林開發公司的形象很好而簽定了，但突然在上次公聽會變更了權利變換，也知道這是政府為了加速都更流程而定的制度，但很遺憾的是士林開發並沒有和地主們交代清楚，包含稅的問題，當然賺錢要繳納稅務是國民義務，但現在是繳的不合理，合建來說繳增值稅、契稅是沒問題，但是現在因為權利變換，士林開發答應的條件會給我，但法律上是贈與要繳納所得稅，所以說士林開發應該要先和我們地主講清楚稅制上的差異。請都更處跟專家學者這個一定要反應，我一定抗議稅亂課。

九、所有權人一陳○○小姐（○地號土地兒子屈○○先生代為發言）：

該都更案進行很久了從父母一直到我，父母的主張很簡單，就是希望都更趕緊進行完成，不然沒有蓋好有沒有所謂的利益分配。聽剛剛討論，之前有簽了一份協議，後面又說不算數，但因為後面要進行了所以後面家人還是同意了，我的疑問是為什

麼前面協議會有不算數的情形？

十、實施者—士林開發股份有限公司(郭宗富經理)：

- (一) 有關中投建設相關的發言是屬於我們公司與開發整合商的委任契約關係，非屬都市更新審議之範疇，後續會交由司法機關作審酌。目前有多個訴訟案件在進行，有一件3月會宣判但不是針對整合契約，所提相關問題還是要透過訴訟解決。貴公司的主張，本公司有正式發函回覆說明在此不綴述，至於是否能夠接受公司的說法則是屬各自認定，最後還是要透過司法偵辦解決。
- (二) 變更實施者是依照都市更新條例規定由前實施者及現在的實施者簽訂實施者轉讓協議書，在協議書裡是沒有附帶條件的，貴公司的主張都有發文給都更處及本公司，本公司也有正式發函回覆說明，若對實施者身分仍有疑慮建議以前實施者的身份走司法的程序。
- (三) 權利變換是公法的措施，在權利變換外也不排斥實施者與地主間私人的協議，基本上實施者與地主間就權利變換外還有另行的契約國稅局都會承認，只是在超過權利變換的部份在國稅局會怎麼認定，是國稅局的權責也不是我們能夠主張，所以簡先生會有點震驚。
- (四) 回應許小姐有關中投與各位地主所簽約的部份，實施者後續是自己逐一跟各位地主拜訪取得各位地主的同意書及簽署合建契約，相信各位地主在與本公司洽談時也是有提出與中投公司差不多的條件，地主在簽約前也都會提出需求，在公司雙方都能夠接受的條件之下完成契約書簽署，所以只要是公司與地主簽的約公司都會基於誠信原則如實履約。至於之前中投公司與各位地主談的我們也不是那

麼清楚，因為之前我們公司沒有介入。

- (五) 這個案子我們是依照原核定採權利變換計畫續辦，按照都市更新條例是採權利變換為原則，若有例外情形則採其他的實施方式。權利變換確實在稅法上有不同的處置方式，這只是其中一個或有的問題，等到房子取得後國稅局會怎麼去課稅、怎麼去看公法及私法契約關係產生的稅務問題，現在也無法確定。

十一、實施者—士林開發股份有限公司(黃心愉協理)：

- (一) 有關簡先生提出的問題，因為我們有簽合建契約故依照合建契約做分配，我相信大家的合建條件都比權變好很多。
- (二) 屈先生提出協議書的部分不清楚您說的是哪一份，但只要是我們公司跟您簽的協議書，就會依該契約為主。若大家還有什麼問題都可以再跟我們聯繫溝通。
- (三) 三樓露臺一部份是計入各戶、大部分是計入公設，為什麼大部分要做公設呢？因為那麼大的一片露臺只讓某一戶使用若亂違章是否就破壞了大樓的外觀，第二露臺是要計入權值，這麼大片計入權值住戶會想願意選嗎？所以將露臺計入公設讓這棟大樓價值更高更有利於大家。若把這三樓蓋滿，大家有考慮跟旁邊大樓的棟距嗎？對您家裡的影響是什麼？把這露臺分給旁邊2戶使用是不是都會影響未來的房屋的價值，這應該是長遠的考量。

十二、規劃單位—邑相更新規劃股份有限公司(田嘉芸協理)：

- (一) 有關張菁智小姐所提占用戶獎勵原核定未申請，然此次變更事業計畫時提出自行符合占用戶資格並請實施者申請獎勵事宜，因該違章建築物坐落之土地原先屬國有土地，故為確認是否符合申請資格，實施者發函國有財產署，國

產署的回覆是針對「建築物」表示符合先占後租，原先先占後租者則經過幾次轉手後由張姓所有權人取得。另原先的國有土地現已由士林開發取得，且現階段仍存有租約，故先占後租者的身分是否符合仍有些疑慮故未爭取獎勵。實施者亦有協調是否有另外的補償方式，且仍持續協調中，該費用達成共識則不計入共同負擔，亦不影響其他所有權人的權益。另有關土地權利變換的權值後續會依照審議結果為準。

- (二) 國產署回函先占後租的內容是針對「地上建築物」回覆，但在都更審議原則上針對原占用者取得租約後再做買賣是否身份上可以沿用並未載明，所以先占後租的資格及獎勵的申請精神上是有些疑慮及不確定性。我們也有向更新處詢問過，該部分後續是要提審議會做討論，若提會後要申請該項獎勵將涉及程序的問題，所以實施者綜合考量在不影響程序下，先與所有權人協調也願意另外補償且費用不提列共同負擔也不申請獎勵。

實施者在申購國有地前，國有地有優先詢問地上承租戶是否要做優先承購，因所有權人放棄故由實施者申購完成，故以現在來說與士林開發土地是有租約的存在，故綜上對於是否符合「占用」這樣的事實提審議會討論有許多不確定性。

- (三) 除了占用，貴住戶亦持有單元內土地，該部分則是依照權利變換的應分配價值為依據，現階段我們是依照提列標準及估價師所估的更新前後數據做報核，這些數據公展結束後會進入幹事會，會有幹事及估價的委員做的審查，進入審議會也會有審議委員審查，所以在審查過程中都可能會

有調整，最後依照審議會審查結果作為各位住戶執行權利變換找補的依據。

- (四) 有關選配原則訂定應分配價值 110%的部份是屬「原則」，實施者後續仍會進行協調，若有超選並與實施者達成協議，實施者可以配合做選配單元的調整。
- (五) 本次建築物樓層的部分，前次原核定為 22 樓、本次變更為 24 樓，依提列標準的造價單價都是屬於同一個級距，本次建築變更是重新檢討後的調整，並非是為了提高成本而做樓層的增加。

十三、學者專家—葉玉芬委員：

今天聽下來有許多都是跟「身分」有關的議題，針對今天所聽到的內容及其「身分」跟大家說明：

- (一) 這次第二次變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，實施者為士林開發這是他目前的身分，但若在身分的取得上有問題或是過程有瑕疵，導致他實施者的身分有問題，這是他要負擔的風險。身分是否有問題分為兩個部份決定，一為臺北市政府都更處辦理程序上的問題；另一為剛才所述司法上的問題。至於若是身分取得有疑慮，為何還需要進行審查？臺北市政府為行政機關，當實施者備妥相關文件進行都更計畫報核後，仍須進行行政程序的續審，但不代表同意以上爭端就不處理，都更的行政程序後續仍有聽證會發言的機會，或是待司法判決依照判決作執行。
- (二) 另外是事業計畫及權利變換有出現名字的人的權利，或是沒出現的違章的權利，這些可分為兩個部分，一為違章身分是否存在？若存在，但事業計畫未申請獎勵，導致身分確定卻未申請獎勵，實施者是否可以針對此部分進行協議，

並於後續會議上做補充；二為有租約存在是否牽涉有權利變換關係人的權益？但是否確實存在也需要實施者再做確認。另各位的身分並非審議會可以決定最終身分及之間的爭議，各位所提的書面意見未來都會落入審議內容作參考，但審議會不是法官，沒辦法做判決。

- (三) 有關稅的問題，權利變換跟目前所簽訂的協議合建，日後有差額要課稅，我無法回應為什麼要徵稅。但權變結果還未確認，會影響的部份像是建築計畫，即便現在估價師所估的數值也未必是未來審議核定的數字及未來市場的價格。
- (四) 案子中每個部分都應該要有合理性，這是委員需要去替各位把關的，並非實施者所提的就算數，我們委員會有各方面的專業人員所組成，建築有專業的建築委員、估價部分也專業估價委員(審議會有配置4位，未進入審議會前的幹事會有8位估價委員)，最終的結果也會依照審議的內容做調整，並非報核時就是定案。剛有提到樓層由第一次送審到這次變更增加二個樓層，但這個成本區間的價格是一樣的，如果成本要再下降則還要再降更多的樓層。
- (五) 審議的結果會讓各位權利變換的價值有所調整，若更新後價值是上升共同負擔比例下降，跟各位協議內容差價是不是就不同於現在各位的試算。所以所有的過程都仰賴委員會的把關，也請大家放心。
- (六) 另外有關三樓露臺的部分有一些建議，目前露臺的設計會有部分歸E戶約定專用，但不知道A戶有沒有？假設露臺歸大家使用，是否考量A戶及E戶價值的影響？以及未來露臺如何落入管理規約中規範。

- (七) 各位的意見會做成紀錄供之後審議委員參考，今天幾個議題建議實施者未來於幹事會做一個說明，若有需要與住戶協商的部分也請實施者要繼續的進行，讓地主更安心。

十四、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 公辦公聽會主要是收集地主的意見後續提到更新審議會審議。今天所提的共負比上升、估價、建築設計或是權利價值的問題都會到後續的更新審議階段，由市府相關單位、專家學者及委員共同審查確保地主的權益，請各位地主可以放心。
- (二) 本次會議上提到有關實施者、中投及睦昇公司之間的關係及實施者適法性的爭議，但是這件事情牽涉到私契的爭議，非審議會審議的範疇，所以目前我們還是依 110 年變更實施者的結果繼續審議，後續如果司法訴訟有相關的判決，審議會會依結果做相關內容的處理。
- (三) 地主提的稅賦問題，依稅法相關課稅，非都更的審議範疇。
- (四) 無論所有權人是否出具事業計畫同意書在房屋選配上都是可以提出的。撤銷同意依照撤銷作業要點有相關規定，公開展覽之都市更新事業計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時且提出證明可於公開展覽期間提出申請撤銷同意書。

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（上午 11 時 50 分）