

# 達永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 809 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 5 月 16 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：客家文化會館 1 樓會議室

（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：魏良諭

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由達永建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 809 地號等 6 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 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簡文彥委員。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。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 分鐘事業計畫的簡報。

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 (或 5) 分鐘

發言時間

二、所有權人—楊○○(811 地號土地)(書面意見楊○○代為宣讀)：

陳 有關「擬訂臺北市大安區仁愛段一小段 809 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」(後簡稱「本案」)公聽會陳述意見書，請審議會審議、評估之。

本案由實施者送交都更處報核申請，現陳列公開展覽之書圖，後代稱為「報告書」。

(一)本案都更組織運作之合法性與合理性令人質疑！

依照〈都市更新條例〉第 22 條第 1 點，經劃定或變更應實施更新之地區：「自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委都市更新事業機構為實施者實施之。」

本案在辦理都更相關事務的「組織」上，

一來：從未有看到委託文件，找任何都市更新事業機構來實施；

二來：也從未自組過本案 811 地號博愛名門(後代稱「本大樓」)的都市更新委員會。

舉凡與本案所有人相關的都更事宜運作、資訊與資料傳達，都是由本大樓管理委員會(後簡稱「管委會」)在進行決定與處理。

依〈都市更新條例〉第 27 條「自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會」，本案為自行實施都更事業，卻從未成立本大樓之都市更新委員會，已屬侵權。

正常的會議結束後，會議紀應送達各所有權人並公告之，然而，本案「從未」看過有任何「採用哪家公司為實施者之決議」或「聘任蔡○○為本大樓顧問律師」之記錄與公告。

本戶曾請蒲○○管理員向現任主委曾○○轉達，要求提供有關本大樓決議聘任蔡○○為本案顧問律師之會議紀錄。對方文件提供不出來，反倒以「要提出書面申請」、「因為過去沒參加區分所有權人大會」為由，刁難且拒絕提供。

特別是本大樓管委竟「長期為實施者」，進行各種佈達訊息、張貼公告、協助游說等非屬管委會本分的行徑，行事猶如實施者底下安插於本大樓的單位

是故，管委會可否代理本大樓進行都更案推動與運作，其「合法性」與「合理性」令人質疑！

## (二)有關都更流程與辦理方式不合常理

依照都更處所示都更办理流程，應為(1)「事業概要」→(2)「事業計畫」→(3)「權利變換計畫」→(4)「產權登記稅捐減免」等次序進行。除非一切溝通協調皆順利，流程或許可以縮減或併案，但本案情況並非如此單純！

本戶支持都更，而非反對者，但都更畢竟事關財產，必須審慎檢視、思考。

本戶「支持且同意本大樓都更，但「不同意」，由達永作為本案實旅者，故未簽下任何同意書、與合建契約。而本戶「不參與協議合建」，是達永提出的條件過於離譜，且達永不敢將雙方協議的合建契約送法院公證。其所提供的「平面設計圖」與「合建契約」中，諸多令人無法接受的地方，如：

- 1、一樓店面的消防逃生出口只有正前方的大門口，卻無任何第二逃生門窗。  
現狀是四間店面都有後門可通往室外或逃生樓梯口，然參考報告書(第9-89頁)平面圖所示，一樓7間店面，4間的後方是車道，甚至連逃生門都沒有。
- 2、合建契約提出地主只能「水平分配選屋」。  
未來蓋地上32層317戶，地主卻只能就原本建物位置自第1至13層選屋。
- 3、合建契約的「擇優條款」不合理。  
一般而言，依合約所分得之坪數等權利義務，若與權利變換核定之分配坪數等權利義務「不同」時，地主得於「核定後二個月內自由選擇二者」中對自己有利之一種權利義務。然後達永竟只接受地主們在「自辦公聽會之前」才可以自由選擇。
- 4、合建契約要求地主「委託實施者代刻印章並授權」。  
可用印於建築執照、土地變更、信託、產權等「一切有關本項土地房屋建築事宜」，且「不得向工務局、地政事務所等有關主管機關提出任何有關授權書約定使用之異議，否則一概視為無效並以違反合建契約論」。
- 5、合理要求契約加註《建案進度通知》寄送地址應直接寄送地主通訊地遭拒。  
對方回應「一般都是寄到實施者公司地址，地主要自行上網查詢」。  
上開基於「安全性」與「合理性」而提出的疑惑與意見，實施者不是拒絕就是沒下文，根本沒有要好好處理問題。只為了要趕在都更流程送件時間失效前，能趕快拿下本案，保有身為本案實施者的身份，再以多數決的方式忽略「不配合」或「提出異議」的地主，強行送案，任意妄為。

再透過本案各項相關「會議舉辦時間」來看，過程更是詭譎莫名：

- 1、111年11月28日舉辦「信託草約說明會」，準備要地主們進行信託。當日，身為乙方的實施者非但未出席，本戶在會上發言，甚至被本大樓管委會相關人士出言不遜、肢體恐嚇，致使本戶身心懼怕，後在安和派出所報案。
- 2、111年12月2日上午辦「事業計畫自辦公聽會」，當天下午立即繳交報告書送都更處報核掛件。  
當日會議結束後，不但沒有公告與公開會議紀錄，反而是如今要開公聽會才在報告書(附錄-91頁)看到！  
而報告書中9-10頁、9-14頁，建築師檢核表之簽章，簽署日期竟也在同一天？成本約69億以上的案子，在檢核、規劃方面，竟然是為了趕交件，自恃文件符合表面程序就可以急就章？
- 3、111年12月11日另舉辦「事業概要自辦公聽會」。  
既已辦了「事業計畫」卻回頭辦「事業概要」？致電都更處回應：「順序上很奇怪，但因為法規沒有說不可以這樣操作，所以都更處同意可以舉辦。」  
該次會議後，依然沒有會議紀錄，以及在「都更處網站/更新案件進度查詢(案號11112071)」中，也未見有本次會議日期登錄。
- 4、111年12月27日舉辦「信託契約說明會」，開始正式催促本大樓所有權人辦理信託。  
報告書才報核而已，都尚未經過公辦公聽會以及後續的審議、協調，就已經開始催促本大樓所有權人進行信託。  
如此令人匪夷所思、不合常理的案件辦理過程，沒有循序漸進、按部就班，甚至不斷在鑽法規疏漏之處、把本大樓視為囊中物的行事方式，嚴重影響土地及合法建物所有權人之權益！實在令人難以信任並交託都更這樣的大事。  
請審議會務必嚴格審查並謹慎處理！！

(三)實施者擅自主導北側鄰地金陵大廈參與本案都更與否

從報告書中「人民陳情意見回應綜理表」(綜-1頁)得知，北側鄰地金陵大廈(後簡稱「金陵」)曾多次陳情欲納入本案一同都更。

在實施者回應中，可知雙方曾於111年8月12日曾在都更處，以及112年1月13日在現任戴議長辦公室，都召開過協調會！但此協調會本大樓非但不知有此事，報告書中亦未見有任何本大樓派代表參與之相關附件資料！

金陵若欲合作協調都更，也該是與「國防部政治作戰局、本大樓與本案一同都更地號」之地主等，在都更處協助下，三

方共同進行商議。

身為案主，我們才是土地持有者。

況且，就「整建市容景觀」、「維持完整街廓」、「維護土地及合法建物所有人權益」為考量的前提下，金陵與本案共同合作都更，對臺北市政府的都市更新規劃而言，絕對是政府與民間「雙贏」的好事。

但是，本案實施者達永竟擅自向金陵提條件，且要求金陵以「三個月為期限」回覆並滿足實施者提出的所有條件，才答應金陵加入本案都更行列！

達永憑什麼能擅自拿我們的土地、我們的案子與金陵談條件？是誰同意的？

難怪要催促本大樓地主們簽信託，認為本大樓已是囊中之物，就覺得所有地主好拿捏，可以視於無物？這是強盜的行徑嗎？

請審議會務必嚴格審查並審慎處理！！

#### (四) 報告書建築設計一樓店面逃生安全堪憂

依報告書所示之：一樓平面圖(第 9-31 頁)、空調主機放圖(第 9-73 頁)、觀配置圖(第 9-79 頁)、消防救災平面圖(第 9-89 頁)四張圖相互參看：

A、B、C 三個店面，前方有正門口的逃生位置，後方有陽台出口通往室外；而位於 D、E、F、G 位的四個店面，因正後方是車道，除了前面正門口的逃生出口外，並沒有任何第二對外的逃生出口或窗口，且四間店面的空調室外機還「集中放置」在車道，位於在店面 G 的後方。不論發生何種意外，若正門口被堵住而屋內有人，屆時真的會求助無門。

而「目前」本大樓四間店面(含管理處)的後方，皆有可通往室外或逃生樓梯口的第二對外逃生門。111 年 11 月 16 日本戶與達永代表洽談時，就曾提及有關一樓店面第二逃生出口的問題，但是達永代表陳薪茗卻表示「之前探勘不知道」、「建築圖已畫好，不可能進行修正或改變」為由拒絕處理。

如此的重大生命安全問題，事前的建築物探勘不夠徹底，後續規劃也不用心，甚至提出問題時也不思改進、想辦法解決問題，還繼續將本案持續推進並送件報核！無法重視並解決生命安全的問題，教人如何能交託本案都更事宜？

請審議會務必嚴格審查並審慎處理！！

#### (五) 報告書未見任何實質有效的風險控管方案

報告書中「實施者風險控管方案」(第 13-7 頁)，僅有區區一個方框提到「信託戶專款專用」的資金處理方式，卻並沒有詳細說明有本案，如：不動產開發信託、資金信託、續建機制、同業連帶擔保、商業團體辦理連帶保證協定等，任何一項

風險控管相關事宜。這麼重要的事，在報告書中竟然連任何一項規劃都沒看到！如此不嚴謹、不完備的報告書，居然在報告書附錄-84頁中，還看到在今年6月就要開始進行信託收費？  
※※※綜上所述，請審議會務必嚴格審查並謹慎處理※※※

切勿讓民眾認為都更處是專開漏洞，為圖利建商而服務。

### 三、所有權人一盧○○(811 地號土地)(書面意見楊○○代為宣讀)：

陳案名所示有關公聽會之陳述意見書，請審議會審議、評估之。本案實施者送交都更處報核申請，現陳列公開展覽之書圖，後代稱為「報告書」。

#### (一)「都市更新事業計畫同意書」要地主繳交「空白支票」

111年11月8日，本案實施者達永建設公司(後簡稱「達永/實施者」)曾派代表陳薪茗(建設總監)與葉宥呈(國賓金、國達永建設開發部)向本戶接洽，欲取得本戶簽章之「事業計畫同意書」兩份，告知一份用於「擬定」，另一份用於「變更」。本戶曾詢問過關於同意書中的「權利價值比率或分配比率」，該如何填寫？但實施者代表二人卻說：「不用填寫，空白即可」，並表示我們所有權人只需要簽名蓋章給他們就好，數據他們會幫忙代填。這等於要我們所有權人繳交出簽名蓋章而未填寫數據的「空白支票」

綜上所述，本案在報告書中的同意率為82.93%，數據是真實的嗎？同意書中「權利變換」或「協議合建」的勾選項目與分配比填寫，也是由所有權人親自填寫嗎？「事業計畫同意書」真的需要一次簽兩份？用途對嗎？

如此，同意書「正本」是否需要驗證後再計算核實呢？若無法證實，82.93%的數據真的可以相信嗎？

本戶曾聽聞其他地主表示，後來察覺到實施者所提「合建契約條件」與「案件處理過程」有諸多不妥，欲提出「撤銷同意書」，卻因擔憂被實施者以「撤銷同意即違反合建契約」提民事訴訟，故不敢提出撤銷同意。

以同意書捆綁合建契約，讓所有權人於無形中感到會被提告的脅迫感與恐懼感，從而不敢輕易提出撤銷。此舉形同恐嚇、威脅！

請審議會務必嚴格審查並謹慎處理！！

#### (二)變換比分配不合理

依報告書「實施方式暨有關費用分擔」(第11-1頁)所載：「本案原所有權人更新後分配之權利變換比率約57.02%」，換言之，地主則要負擔42.98%的共同負擔比。

本案位於大安區、商三特(原第二種商業區)，容積率高達630%，大安區的都更案去打聽一下，巷弄內的案件都有約75%

左右，本案在大馬路上，不應該比 75%還要低，這是現職專業人士提供的數據。

57.02%的變換比，大約是淡水區的數值。是看準本大樓所有人不了解都更以及不懂專業術語，再拿多數人已簽合建契約為制肘嗎？是這樣的嗎？

是只要過了公開展覽期，等一切成定局，用如此低的變換比率，就可以把本案所有權人吃到屍骨無存嗎？這是打算將來把本案轉售給他人提前做的鋪墊嗎？

都更處審查過大安區的都更案例不少，至少清楚平均變換比是多少，實施者算出這樣的數值，是在寫笑話嗎？還是當本案所有地主是笑話？抑或另有其他因素？

請審議會務必嚴格審查並謹慎處理！！

### (三)「專業估價者選任作業」不透明、不符合程序

依〈都市更新條例〉第 50 條第 2 項：「…估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名中，以公開、隨機方式選任之。」

報告書中所附案件申請書，以「達事業計畫同意送件比例，且對於不願意參與協議合建之土地及合法建物，以權利變換實施」(第 I 頁)之方式送件報核

如今，本案僅將「都市更新事業計畫案」送件，尚未到達辦理「權利變換計畫案」階段，卻已於 111 年 10 月 29 日舉辦有關「權利變換計畫專業估價者選任作業」會後不但未公告選任作業後之選任結果、會議紀錄，在報告書中也未見任何交待。

報告書附錄-90 頁所附，111 年 11 月 28 日國防部政治作戰局來函有關自辦公聽會意見案，說明第三點提到審查達永提供之公聽會資料「計有 4 項意見，請於都市更新事業計畫載明」。其中，四項書面意見的最後一項提到：「請實施者提供完整 3 家不動產估價師之估價報告書」。如今事業計畫報告書中，沒有一處有看到這份資料。

「估價者選任」、「變換分配比」、「共同負擔比」與「土地增值稅」等事項，對地主而言都至關重要。不論是由「管委會與實施者主導」以及在「公開、公告相關事項」等方面，都有諸多不明確且不透明的狀態。

選任過程都不能正大光明，本案的所有價值估算是否仍具有可信度？令人質疑。

請審議會務必嚴格審查並謹慎處理！！

### (四)財務計畫報告不明確

報告書有關財務計畫部份(第 13-1 頁至第 13-7 頁)，全篇皆未提及其資金如何而來？比如：實施者的資金來源要如何籌

措?有多少比例是自有基金?有多少資金要貸款?實施者有什麼擔保品?是否拿地主的土地來作為自身的抵押品?

成本不低於 69 億的案子，達永沒有在報告書中詳細說明，提供清楚的金額數字與資金來源比例。在表格「實施者風險控管方案」(第 13-7 頁)中，對於「資金來源」，僅有說明會「信託專戶採專款專用」，這是資金處理方式，不叫「資金來源」；「風險控管」，又控管了什麼?是不動產開發信託?資金信託?還是續建機制?

如此不清楚、不明確的財務報告，寫了一堆公式和費用，提高地主的共同負擔比，最重要的資金來源卻是這樣模糊不清?而這樣的報告書竟然還「已經」補正過兩次，還可以通過檢核拿來作為公開展覽的文件?

(五)報告書建築圖資料錯誤、闕漏且逃生路線、平面設計有問題

報告書第 9-32 頁、第 9-36 頁應放「一層」與「三層」之面積計算與法規檢討圖、第 9-33 頁應放「二層平面圖」。建築圖如此重要，卻接連錯置、闕漏，而報告書經過兩次補正，竟然還能犯此低級錯誤?

另外，逃生路線有在大樓的正中間，而不是大樓兩側都有規劃，已經有重大安全上的疑慮，萬一被堵住或截斷，不就只能呼救無門?

還有，從一樓到二十七樓小坪數層的室內平面設計很糟糕，面臨光復南路的每間房子陽台都是小型工作陽台，而且室內空間擁擠無比，日後衣物晾曬等情形是會直接影響到大樓正面景觀;但二十八樓以上的大坪數空間，露台、陽台空間大且往後退縮又寬敞。

綜上所述，這些都是實施者為了日後在精華地區賣房子，可以提高售價，未來賺取土地與不動產巨幅增值的利潤，卻完全罔顧地主所貢獻出的土地和容積，最後分配回來的房子不但空間不足、設計不良且有安全上的隱憂，還被限制可選擇居住的樓層，再加上高比例的土地增值稅、共同負擔比。這是把地主當肥羊在宰殺嗎?

※※※綜上所述，請審議會務必嚴格審查並謹慎處理※※※

切勿讓民眾認為都更處是專開漏洞，為圖利建商而服務。



#### 四、公有土地管理機關－國防部政治作戰局(承辦代為宣讀)

- (一)都市更新事業計畫範圍涉有本局「馬文忠等散戶」坐落大安區仁愛段一小段 809、809-1 地號等 2 筆國有土地，於「國軍老舊眷村改建計畫」為處分標的，後續依「國軍老舊眷村改建條例」暨相關規定辦理處分，涉及更新範圍依「都市更新條例」被動配合參與。
- (二)公有土地不辦理信託，故本案信託土地不得包含本局管有「馬文忠等散戶」坐落大安區仁愛段一小段 809、809-1 地號等 2 筆國有土地。
- (三)本案選配原則請增列：本局更新後應分配之權利價值，將依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」相關規定辦理。
- (四)本案總營建費用 45 億 9,012 萬 4,368 元，請說明特殊工法之必要性。
- (五)本局依「都市更新事業範圍內國軍老舊眷村改建總冊土地處理原則」第七條規定，眷改土地面積占都市更新單元土地總面積百分之三十以上，將向實施者推薦至少 2 家專業估價者；後續亦請實施者提供 3 家專業估價者之估價報告書予本局審酌。

#### 五、所有權人－蔡○○(811 地號土地)(書面意見本人宣讀)

##### 甲項關於本案程序問題

- (一)要件有瑕疵，實施者未依都更條例施行細則第八條寄送信函(附件一二三四)有住戶未收到，按理應該通訊處，實施計畫改建地址兩處都該寄送。博愛名門簽收簿僅 29 戶簽收。

其次會展期計算日，發函日 2023 年 4 月 27 日開始起算三十天展期 2023 年 5 月 16 日開公聽會，2023 年 5 月 27 日公展到期日，住戶領取都更計畫相關資料，但實際遲至 2023 年 5 月 2 日下午收到都更通知資料，未符合程序正義原則。起算日應更正住戶收到資料收日為憑。不知道是都更處還是事業計畫實施者問題？

- (二)大樓管委會不可取代都更新會，怎能以管委會形式包裝，替建商運作都更案進行？

完全沒有任何都更委員會委員遴選過程？也未立召集都更委員會，事業計畫實施者無權使用大廈管理委員會相關人事物。

其次事業計畫的實體進行，準備要付本大樓管委會代建商實施者執行改建事務，要付多少費用才合理？

按實施計畫內所述(綜一)實施者回應，112 年 1 月 13 日代表博愛名門住戶決定都更案進行？

這根本是無權代理！因為在收到此次事業計畫公聽會前對事業計畫住戶完全不知道，其次拒絕理由與事實不符，博愛

名門住戶 80%餘戶願意都更，並非 80%餘戶同意合建，實施者拒絕金陵大廈的理由：(三)項 2. 點理由敘述：

為保障雙方所有權人之權益，實施者同意若金陵大廈於三個月內(112年4月17日前)，就其坐落範圍(即台北市大安仁愛段一小段 799 地土地及其上 129 筆建號建物)之私有房地，向實施者繳交已簽署且同意比例達 90%?

以上之事業計畫同意書正本，且其中參與協議合建意比例應至少達 80%以上，並應同時與實施者完成合建契約書之簽訂(協議合建分配比例應與原範圍內博愛名門大樓相同)，以符合「部分協議合建、部分權利變換」之實施方式，實施者同意提出擴大範圍之申請。

以上敘述與博愛名門同意都更戶跟合建同意戶不相同，與現況不符合。

還有本大樓主委曾俊才並非房產所有權人?也無權代表博愛名門拒絕金陵大廈協議合建，協調時建商達永也不是已經取得審查事業計畫的實施者，沒有任何法人地位，有什麼依據?什麼法規?什麼會議決議?替博愛名門全體住戶決定金陵大廈改建的去留?【附件五】

(三)實施者央請本社區管委會代刻土地及建物所有權人印章，完成簽名用印行使事業計畫同意書之權利：

據本人了解很多住戶贊成都更案，並非同意合建契約簽訂，更不知道都更案實施計畫內容，隨便代刻印章，並代為用印，與住戶真意不符合，請問實施者是否涉及偽造文書?

因為按實施計畫內容所載，博愛名門住戶合建契約同意達 80%以上?

與事實完全不符！

這部份請出示在市府審查文件及住戶同意都更蓋章文件全文！要住戶確認自己在同意都更文件勾選項目是否吻合?以昭公信！

(四)2022 年全年度數次辦理的民營自辦公聽會應撤銷！2022 年 12 月 2 日公聽會參與人數和決議內容皆代表性不足。

首先部分住戶並未被告知 12/2 是事業計畫公聽會議。

其次就是在 2022 年 11 月 28 日公聽會住戶重要都更事宜發言被制止，並且有流氓行為壓迫住戶發言自由意志，嚴重到住戶必須到轄區派出所備案，心生畏懼，怎麼可能再次出席 2022 年 12 月 2 日民間業者民辦公聽會?

另外 2022 年 10 月估價師提前選任(事業計畫未載明但事業計畫實施者數次以此為數據，要住戶簽私人合建契約)，

2022/10 無效估價師選任應明確撤銷及 2022/11/28 公聽會也應該撤銷，影響 2022/12/2 公聽會決議，事業計畫中所載

2022/12/2 公聽會決議內容，應無效重新辦公聽會還住戶公道。  
還原當時經過如下：

- 1、因為有吵架有暴力有派出所備案記錄！
- 2、有多位鄰居完全不知道開會時間，不符都更條例施行細則第八條規定。
- 3、因為身為住戶唯一一次到場開會，被制止發言，我說：「為什麼要在事業計畫前，很多不確定性，完成銀行信託登記，不會太早了？這是跟改建有關係內容，為什麼要被制止發言？要住戶交出所有權？非常不合理？難道住戶到場開會只是被拍照錄影的道具？住戶是建商的禁臠？」
- 4、因為被制止發言，及暴力事件，所以身為住戶再也沒有參加公聽會。

基於以上理由應該要撤銷 2022 年的民營自辦公聽會效力。重新選任估價師，重新計算權變分配。不能再以假數據騙住戶簽約！事業計畫尚未提出估價師，但是實施計畫者都以 2022 年 10 月出估價假議題假數據騙住戶簽合建契約。要明確撤銷還給住戶清楚有效資訊。

按照法律公辦民營公聽會進行都更案進行！讓住戶公平表達真正住戶意見還有 2022 年的房價跟 2023 年完全不同。

權變程序進行？為什麼要用 2022 年的數據？非常不合邏輯！

#### 乙項關於本案事業計畫實施實務

- (一) 按照綜-3 頁所載：2022 年 12/2 公聽會回應處理情形，貳書面意見內容，四、案辦理階段為逕送事業計畫事業報請核定，尚未進行估價。

所以 57% 分屋原則按照什麼數據？

按 13-1 頁內容，土地改良物遷補償費及安置費用並非無償補償，屬於改建費用一部分，不能重複計算。

實施者廣告費計入事業計畫經費計算不合理！因為與都更案完全無關，是實施者自己販售建案獲利支出，不該列入實施計畫案。

按照 16-1 頁進度表，115 年 6 月拆遷，121 年 4 月建築完成！

為什麼要急在 112 年 6 月 30 日前完成銀行信託登記？等於住戶銀行信託登記達十年以上？為什麼？置住戶權益於無物？

- (二) 實施者自辦公聽會簡報內容過於粗糙、乏善可陳、避重就輕：都更處網站都有宣導簡介說明會、自辦公聽會的簡報寫作的內容綱要都需要有建築規劃設計、建材設備、都更法規、容積獎勵等基本說明本案實施者委託都更規劃單位，都已進入事業計畫自辦公聽會才作簡單幾頁，根本無法得知都更細節。直到這

次公展才看到我們都更案的建築規劃、共同負擔及財務方面報告書，且目前已進入事業計畫報核公展，才看到這些內容。詳報告書第壹拾壹章 實施方式及有關費用分擔【詳報告書 11-1】

- (三) 為什麼要把百億建案交給只有資本額三億的公司，且負責人 71 年次，109 年當董事長的新公司，過去建案有限？如何昭信住戶保障改建完成？特別是指定達永建設為實施計畫者？為什麼不多選幾家建設公司？我反對實施者是達永建設公司！
- (四) 分配與選配原則：本案採事業計畫與權利變換計畫分送方式辦理，本案原所有權人更新後分配之利變換比率約 57.02% 也就是說地主分 57.02%、實施者分 42.98%。地主若知可分得之比率只有 57.02%，應該不會簽同意書，很多住戶可證實是簽空白同意書，因為本區位於大安區且為第二種商業區，容積率 630%。
- (五) 報告書第壹拾參章-財務計畫【詳報告書 13-1 至 1-】實施者共同負擔總額(更新事業實施總成本)為 69 億 38 佰萬元(詳 13-6)，未取得建築中心核發之各項候選證書，卻直接引用建築標章，恐有誤導本案已取得各項黃金級或鑽石級標章。
- (六) 實施者提高建築成本、低估住宅銷售價，僅為提高共同負擔：更甚之為實施者提高建築成本達每坪 37 萬造及低估住宅每坪為 147 萬之售價，此舉即是為提高共同負擔比率。讓實施者多分，地主少拿。

實施者已到事業計畫報核，卻未提出不動產估價師估價報告？所提出中國信託銀行？完全沒有住戶置喙餘地？由建商指定，是不是建商貸款銀行之便？

實施者自有資金如何籌措 28 億？

融資 41 億銀行擔保抵押品？

信託專戶地主保證金如何計算、何時發放？

上列各項皆有報告書可列舉，臺北市都更處是否更應為市民把關，好好審查實施者的事業計畫報告書，讓市民權益不致受損。

所估計 57% 分屋原則，原位次平行分屋 12 樓以上大坪數不能參與分配，非常違反公平合理，近 1/3 土地的貢獻博愛名門社區？應該是貢獻土地 1/3，由住戶任選樓層及位置才對！

為什麼不是 1 到 32 層樓面圖去平均選屋？依據什麼？要放高價值的樓層委屈辜負博愛名門住戶土地貢獻？

竟然只分地主 57.02%，這只有可能在淡水的都更才會拿到比例！這是普通常識。

我們在大安區商二容積率 630%，怎麼算也不可能這麼低？

- (七) 我們地主真正想要的都更案，不是急就章、也不是囫圇吞棗式要地主接受一個不成熟的都更規劃案，在一團混亂中完成我們

的財產分配。

希望各公部門長官協助我們找回自己的權利，而不是被實施者綁架，想撤回事業計畫同意書又怕被告（因為合建契約，建約用了2022年10月估價師選任不實數據，簽了合建契約住戶被迫必需在權利變換前交出所有權？非常不合理！）

(八) 本案都更計畫書，分成兩個階段進行，最重要權利變換在後階段，在確認都更計畫實施者審查通過後將無法汰換，對有土地持份地主不公不義，因為大多數的地主忍受簽合建契約稅賦減免無法實施，簽了仰賴毫無保障的一紙合建契約，對於實施計畫者毫無反制無法保障地主權益。

不同意分兩階段實施，因為大多書簽合建契約戶信賴合建契約擇優條款，所以對於實施計畫內容未表真意！

(九) 根據【附錄-84 信託業務報酬說明書】

從112年六月支付，換句話說112年六月住戶30名完成銀行信託登記，所以離改建工程進度超過十年銀行信託期間，會不會太誇張了？

(十) 根據【附錄-91】的第七點內容

(二)(三) 都市更新案如果同本案分送的話，會於事業計畫查核定後，再進行權利變換計畫，那事業計畫剛剛我們主持人已經講了，最主要就是在談建築設計退有容積獎勵，造個過程結束後。下一階段就是自進入到權利變換，就是選屋估價，先由估價然後會有選屋這個階段。這個過程當然因為都更涉及到市民權利義務、財產的問題，所以過程是會比較繁複，就是說時間也比較長，所以也請各位市民要耐心地等待，即使時間很長，但是也因為過程裡面有市府及府外委員專家學者在看著這個案，所以我們也希望本案能夠圓滿地來完成。屆時到權變的時候就很重要，選屋將看你有什麼價值，該選什麼房子要去選，不管你有没有簽同意書或者你有没有簽協議合建，因為本案是走部分權變、部分協議，你們走權變的可能退有一部份沒有跟建商簽合約的，你還是一樣可以去選屋、只要你的價值有達到那個最小分配單元的價值，你就一定可以選屋，不管你有没有簽約都可以。

都市更新事業計畫，跟權變計畫分送，將使事業計畫實施者因事業計畫審查通過，不能更換實施者，非常不利全體住戶。本案採部份協議合建，部份權利變換，所以達永建設公司把都更案事業計畫，跟權利變換，分成兩階段完成！因為這樣等到權變不合理，合建契約內容擇優條款不確定沒有公證沒有保障，等事業計畫審查通過實施者要撤換實施者？已乏天無力！

我不同意實施計畫者將權利變換分為第二階段。此項目要全體住戶真正意見決行！

(十一)最重要的是台北市都市更新計畫審議資料錯誤，在更新前基本資料，更新單元使用分區，第三種商業區(原屬第四種住宅區)面積正確 251.00m(誤植 2108.00 第三種商區(原屬第二種商業區)面積正確 2108.00m(誤植 251.00)

以上錯誤資料影響容積率極大，要被更正。

【表 9-4 面積計算表】

在 2. 項欄位，騰本面積第二種商業區正 2,108.00，第四種商業區 251.00，應該是第四種住宅區，寫錯使用分區。

按照更新條例 65 條：

原容積大於基準容積，最高可達 170%!

目前博愛名門原容積主建築物 5242.42 方公尺，但是本案卻無中央都市更新積獎勵項目，申請原 1.2 倍  $5240 \times 1.2 = 6288$  的申請，也無綠建築標章之建築標章之建築設計獎勵。也沒有智慧建築標章之建築設計獎勵。

標準層平面設計圖我不同意！廁所衛浴無窗，正面大廈竟是住戶曬衣後陽台。

非常差的格局，像似早期鄉下人的格局，與未改建前優質品字型房宅室內格局相差太遠了！

尤其是把車道置於原四個店面後方，所有對博愛名住戶最差的位置以分配博愛名門住戶會不會太離譜？

其他內容本人與住戶胡同益先生住戶意見書完全相同。

(十二)不同意由實施者指定弘傑開發事業股份有限公司，而且費用不應該列入事業計畫，應該由實施者自己負責三門建設公司設計鄉下販厝的格局，設計圖太差，應該要更換三門建築師。為什麼會如此這般？因為住戶始終不知道真正定稿的事業計畫的內容！未作多次建築細節討論到住戶滿意圖並由住戶在建築圖蓋章確認。

## 六、所有權人—楊○○(811 地號土地)(現場發言)：

本人為都更案的地主，在這次博愛名門的都更，我們沒有簽署協議合建的同意書，

理由一：乙方在去年 11 月 18 號與本戶接洽時，無法取得本人之同意，事實證明是如此

根據公聽會的這份報告書，第 11 頁指出分配比例是 57.02%，當初協議合建第 25 頁是甲方 70% 乙方 30%，因此協議合建與報告書的前後相比，足足少了 12.98%，博愛名門在大馬路上，又是商三特容積率為 630%，57.02% 的分配比，是絕對不同意也絕對不接受的。

並且又是水平分配，只能從 1 至 13 層選屋，是不合理的。

據了解，在大安區新生南路 100 號巷弄附近的都更案，地

主可分配的到比例不低於 75%。

理由二：在 11 月 18 號當天，曾經向乙方提出本戶的店面沒有防火逃生後門，如遇火警如何逃生，到時叫天不應、叫地不靈，只能等死。生命寶貴、生命無價，都更後的房子比都更前的舊房子會更危險及不安全，將心比心，協議合建契約又如何能簽呢，這樣的建築是漠視住戶生命、漠視大樓安全，在此呼籲地主們本大樓任何一戶發生災難，絕對影響房價，也影響大樓的名聲，更呼籲都更處以同理心從嚴審查安全問題。

#### 七、所有權人一盧○○(811 地號土地)(現場發言)：

博愛名門的改建本來是件好事，但建商跟大樓的管委會藉以話術，連哄帶拐的手段，誘導地主簽署同意書及契約書，所以在有看沒懂得合約內容和不瞭解分配比例計算的情況下，地主就簽了合建契約及同意書，甚至於簽銀行信託是附在契約內的一條鐵規，不簽信託的後果就是會被告上法院，本案的大多數地主都是心地善良的一般百姓，又如何經得起這般的驚嚇恫嚇，也沒想到社會會變得如此險惡奸詐，真是哀哉。

試想容積 630%的商三特，地主分配不應該低於 75%以下，建商卻給 57.02%，這完全不能被同意，不能被接受。分明是欺壓不懂法規，還又善良的百姓，建商設計的圖表，更是問題一堆，外行又非常不專業，基本知識要維護生命的逃生口都沒有，真是有辱專業，呼籲都更處還有相關單位，請重視人民所請託及審查的案子，這是老百姓一生心血所建立的房子，再次質疑管委會為何不成立都更委員會，竟然是主委替建商發佈信件，催促簽契信託契約等事，更質疑曾某某主委是否為所有權人的身分。

#### 八、所有權人一賴○○(811 地號土地)(現場發言)：

第一點，請求實施者返還地下商場，並且不參與權利變換

第二點，本人所擁有之地下商場非防空避難室也非倉儲，目前的租金租給餐廳使用是一坪 1500 元，不比樓上住戶差，為什麼本人的租金補貼卻只有樓上住戶的一半。

#### 九、所有權人一胡○○(811 地號土地)(現場發言)：

據我所了解，附近的行情，在巷子裡面開價都大概兩百萬以上，到時候改建好之後應該不只如此，所以我們的分配比例應該要有 75~80%左右，後來因為住戶說我們的房子已經危險老舊，也有相關的結構初評出來。對於危險老舊的房屋，政府有危老都更跟海砂屋等方式，對於都更本人也配合，像大安區 6 米內的巷弄內都談到 72~75%，在巷子中的建築成本多高，本案是 30 米的道路，希望在合理的情況下，大家都可以來參加，不要用權利變換的方式，但目前的分配比例實在太少。

#### 十、所有權人—蔡○○(梁○○代)(811 地號土地)(現場發言)：

建築師剛有提到，建築法規中沒有規定本案店面一定要設置後門，想請問建築法規中是否有說明若發生火災前門又被堵住，要如何逃生？

大樓的公安及消防問題都是我們最關心的，例如樓上浴室無窗戶等都會影響消防公安的問題。

在去年達永辦的公聽會達永都承諾改善，卻沒想到過了半年，已送到都更處報核，本案的圖面卻跟當初的建築圖面相同，沒想到達永是用這樣敷衍的態度來回應住戶的訴求。

這棟大樓將是各位住戶未來要使用的，每一戶的住戶安全我們都要非常的關心，因此我們決定去都更處撤回同意書，但卻沒想到都更處對於我們撤回同意書的權利，是一再地拖延阻撓跟刁難，完全忽略我們在都更條例第 37 條的權益，難道只要加入過都更就不能退出了嗎？

並且我們在都更處的往返過程，在裡面卻要求我們跟達永協商，達永對於我們撤銷同意書也心知肚明，卻從來沒有想來找我們了解這個問題以及解決，現在我們也有寄了住戶的連署陳情及撤回同意書的書面，如果都更處依然扭曲都更條例第 37 條，侵害地主撤銷的權益，我們只好去地檢署按鈴申告，因為這以不是行政疏失的問題，而是刑法上公務員圖利及瀆職的問題，我們想知道都更處是圖誰的利，為何要護航達永到這個地步。

#### 十一、所有權人—張○○(811 地號土地)(現場發言)：

- (一)建議六部大電梯全部由 32F 至 B7，理由：依目前設計圖共有 317 戶，地下停車場共有 276 汽車停車位及 253 機車停車位才足
- (二)因應住戶太多丟、收垃圾不便，建議每層樓在電梯旁設一小房間內有孔管，住戶得以將已包裝好的垃圾袋扔入直接進入垃圾集中地，垃圾可以藉由迴旋梯式的管道滑落至地下室冷藏，書報則置於小垃圾間中，專人於地下室分類處理並由垃圾車載走，既方便住戶，且衛生又好管理。
- (三)560 巷為 6 米巷道，西沿街入向東光復南路出。目前右轉光復南路常常由於有人行專用道其距離 560 巷出口不足 5 公尺，離光復南路信義路口不足 50 公尺易生阻塞現象，將來本新建物會內縮 4 米即 10 米，但由延吉街轉入 560 巷還是 6 米寬而已，而新建物的停車數量暴增，加上隔壁世華大樓的地下停車場的車輛保守估計至少 300 輛以上，尚未含機車，因此雖然法規要地下停車場的出入量採用次要道路但還是有因地制宜條款。可否考慮停車場出入口由光復南路入，由 50 巷出，但 50 巷的單行道由目前的西向東改為東向西，以利本新大樓的車輛



由延吉街出避開光復南路的壅塞，如此也可避免他車由於 10 米巷道不瞭解而闖入造成不必要的堵塞

(四)由於此公聽會資料內容只有提到權利變換 57.02%，合建契約書是否考慮法院公證

## 十二、所有權人—容○○(811 地號土地)(現場發言)：

(一)實施者說明重建費用約有 46 億 3046 萬，實際工程造價大概是多少，及每坪工程造價的約略金額，另外有關本案綠建築等相關標章保證金的繳納，是否有列入重建費用的計算？是否需要全體住戶共同負擔？

(二)可否說明於管理費用中風險管理費達到 16%是否過高？

(三)是否可說明由土地所有權人共同負擔的實際項目有哪些內容？

## 十三、所有權人—楊○○(楊○○代)(811 地號土地)(現場發言)：

在您剛剛說本案實施者是符合都市更新條例規定的，但我們卻沒有看到任何的會議紀錄或是公告，來告訴我們要找誰來擔任實施者，由誰來處理都更案。

第二點剛剛說是事權分送，一開始是事權併送，後來改成是事權分送，為何沒有任何的公告或是跟住戶來說明這件事情，就直接以分送進行。

剛有與主持人確認過，在事業計畫的分配比，不代表未來權利變換的比例，但當初在同意書簽署時，你們有勾選以及填寫嗎？

或許有的人有寫，有人沒寫，或很多人不知道這件事情，當初達永派代表來的時候，我們詢問要如何填寫，卻回覆不用填寫，意思是上方的勾選以及比例是由他們決定，但是卻沒有告訴我們這份同意書我們應盡的權益及義務，同意書為法定文件，但契約書卻不是，正如同主持人所述，契約書是私契，都更處不會管，關於信託部分，於都更處的網站上，有告訴大家在都更的事業計畫尚未核定時，且分配比尚未確定下，都不可以簽署信託合約書，信託非現階段須做的事，這案件目前還在開公聽會為何要現在處理這件事。

另外本案大樓經檢視原容積大於基準容積，在都更獎勵中，我們也會有相對應的獎勵，但卻沒有作申請，我們的獎勵容積算起來會有高達 200 億，市值高達 4 億 5 千萬，而且重點是很多人的契約有人簽到 70%有人簽到 67.02%，在大安區很多巷弄內都起碼 75%，本案在大馬路上你們填 70%或 60 幾%就這麼滿足嗎？並且我們還有原容大於法容這件事，難道就要這麼輕易放過嗎？

共同負擔比是什麼意思，早就是地主給建商的錢，為何說是建商負擔的，建商並沒有完全負擔共同負擔比，地主也是要付的

另外事業計畫同意書，很多人都沒有勾選比例，只有簽章，都沒有任何的比例，想請問這同意書的可信度到底有多高，有多少人跟前面中藥店的所有權人一樣，剛剛規劃公司的副總一直說，我們是權利變換戶，就想把我們置之事外，但在事業計畫階段並不只包括協議合建戶，為何要將我們一直定位在權利變換戶，要等到後續權變再處理。

#### 十四、其他到場人一張○○(範圍外北側鄰地)(書面意見)

針對 2023 年 5 月 16 日上午在本市大安區客家文化會館舉行的「擬定臺北市大安區仁愛段一小段 809 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫案」(以下簡稱「名門大廈都更案」，或本件都更案)公聽會，以下為鄰地所有權人(金陵大廈)意見，請主管機關在審議本件都市更新計畫時，以主管機關的高度、專業及職權審慎考量，以免有意且有成功機會的都市更新案無法被通盤考慮，捨棄較佳規劃而不為，反而碎片化，被把持成為開發商與少數人間的利益輸送，犧牲名門大廈、鄰地所有權人、街廓居民、與台北市民的權益：

##### (一)都市更新的規劃應該以大街廓優先

- 1、本於都市更新的精神，如果有都市更新的機會，應該是大街廓優先，考慮市容更新、社區設計、居住安全等因素，應依各案件擬都市更新的範圍與地段、當地狀況與鄰地狀況等個案審查，不宜碎片化處理，也不應機械性操作，純然由都市更新申請案送件時間先後決定如何處理。
- 2、特別是，本件名門大廈都更案的特殊之處，在於這個都更案所送的都市更新申請規劃，除了名門大廈自己座落的土地外，還包括名門大廈與金陵大廈中間夾著的軍方空地。名門吃公家豆腐，將國有地納為私人規劃，意圖矇混過關。這中間有無暗盤？名門與軍方有過什麼討論、承諾、或協議？何人有權決定名門可獨佔該軍方空地的規劃權？軍方基於如何的評估、經過什麼程序？這些全是黑箱作業。
- 3、實際上，如果國有地能依都市更新所需，妥善通盤規劃，未必不是美事。與本案軍方空地相鄰的兩棟建物，除了名門大廈，就是金陵大廈。本間都更案街廓的另一特殊之處，就是其實金陵大廈也有送件申請都市更新，金陵大廈的都市更新規劃，同樣有將軍方空地納為考慮。
- 4、身為主管機關，在本案土地鄰近兩棟大樓都送件，顯然均有都更意願的情形下，沒有從都市更新最基本的精神通盤考量，就把金陵大廈的申請案駁回。都市計畫專業的主管機關、公職人員，完全未考慮台北市跟居民的最佳利益，不思協調妥善規劃，導致本件都更案說穿了，在台北市大安區最精華的

路段上，演變成名門大廈與金陵大廈兩方爭奪中間軍方土地，導致各方皆輸（名門大廈為搶時間先送件，實際上許多地主根本不知道還有更好、更安全的規劃方式，如下「二」、「三」所述），只有開發商（以及軍方？）含笑。

- 5、因此，強烈呼籲主管機關考慮本件具體個案的特殊性，包括本件的基地位置、範圍、各方（名門大廈、軍方、金陵大廈）均有都更意願的特殊性，以大街廓都更優先的精神，指導並促成大街廓的都市更新規劃，切勿淪為私人私相授受的標的。

(二)名門大廈地主的同意是真同意？本案的規劃有沒有更佳解？主管機關應予調查，勿放水，更勿佯為不知：

- 1、今天聽起來，其實名門大廈內部對本件都更案也沒有共識。台北市政府都更處不應該只從形式上認定，漠視現實。今天很多名門大廈的地主甚至表示不知道他們當初在簽的東西是什麼，不只一位地主當場表示要撤回同意書。請教都更處，這樣的同意是真的有效的同意嗎？不知道自己在同意什麼的同意，這樣的意思表示有效力嗎？
- 2、其實，本件都更案的規劃，如果將名門大廈、中間軍方空地、金陵大廈都納入考量，因為是較大的街廓，本件都更案可以有更好的規劃，包括防火巷、行人車流動線、建物、及地主權利分配等，都可以有更好的規劃。名門大廈都更案的規劃者為了搶時間，講白一點就是為了搶在金陵大廈之前搶到軍方空地表面上的規劃權，不將其他規劃可能性告知名門大廈地主，連分配比例都沒有清楚的表達跟描述，就取得形式上的所謂地主的同意，而已經有地主表示要撤回同意。
- 3、上述的情形，都更處身為主管機關，不應該蒙著眼睛當作不知道。不應放任未來實施者用各個擊破的方式，半騙半哄，犧牲地主的權益，也犧牲整個街廓及台北市民的權益。其結果是地主（名門大廈）沒有了解到有更好的都更方案可以考慮、鄰地（金陵大廈）參與大街廓都更的機會被切斷。

(三)只許可名門大廈都更案而不考慮鄰地金陵大廈，影響公共安全、金陵大廈居住權，也影響市容：

- 1、本件名門大廈都更案的規劃，因為只考慮名門大廈座落的土地，勉強為之，勉強規劃停車場出入口的位置，導致名門大廈一樓店面出入口從現有的前門、後門，都更後將只剩下前門。也就是說，名門大廈一樓店面的緊急逃生、疏散動線受到嚴重影響，如有緊急事件發生，不堪設想。台灣公共安全事件已經夠多，不應該總是以僥倖的心態，認為緊急事件不會發生。
- 2、並且，只許可名門大廈都更案而不考慮鄰地金陵大廈的結果，除影響公共安全外，也將影響金陵大廈居民的居住權、日照

權。金陵大廈目前為 14 樓的建物，本件都更案預計要蓋 27 樓的建物，顯將對金陵大廈的日照、出入、鄰近動線、鄰近街廓居民及台北市民更好的利用造成妨礙。

都市更新條例第一條的規定，開宗明義指出都市更新的宗旨是「為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益」。任何都市更新案件，都不應淪為私器，而應在兼顧公共利益與私人產權的前提下為之。以本件的特殊性，絕對有機會促成大街廓的都市更新規劃，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進私人與公共的利益。反過來說，也正因為本件都更案的特殊性（利用到軍方空地），如果主管機關不把關、消極不作為，對都市更新案只採先來後到，其餘一概不管，現實上將使國有地成為特定人謀取私利的手段。若形勢至此，本件都更案不是美事，反是弊案，不但是眾人皆可監督，甚至是檢調單位應予追查的對象，務請主事者、相關人員不可不慎。

台北市長蔣萬安的政見之一，即是要促進都市更新。本件都更案，鄰地金陵大廈有意願參與，請主管機關積極介入指導，以使本件都市更新案的規劃能調整至符合各方利益。懇請主管機關玉成。

金陵大廈住戶家屬  
陳情人：張○○

2023 年 5 月 18 日

#### 十五、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(陳玉璟(副總))：

- (一)根據「都市更新條例」第 22 條第一項和第二項規定，都市更新有兩種實施方式，分別為自行組織都市更新會進行或委託都市更新事業機構作為實施者進行。在本案中，超過 80% 以上的所有權人已經簽署事業計畫同意書，授權實施者進行都市更新，非屬「都市更新條例」第 27 條所規定「自組都市更新會」之情形，故實施者是依法逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- (二)有關本案大樓管委會事務因非屬本案都市更新事業計畫範疇內，故不予回復有關大樓管委會之意見。
- (三)本案都更流程皆依照「都市更新條例」第 22 條第二項規定，同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。因本案事業計畫同意比例已逾 80%，實施者依法逕行擬訂

都市更新事業計畫，採事權分送方式辦理都更。

- (四)合建契約屬地主與實施者私契，須雙方皆同意方可成立，相關內容可於會後向實施者洽談。
- (五)本案事業計畫報核掛件皆是符合相關的法規以及要件。
- (六)本案實施者因時程上的考量，於112年12月2日辦理「事業計畫公聽會」，並於112年12月11日辦理「事業概要公聽會」，而後本案實施者取得逕送都市更新「事業計畫」同意門檻，並向更新處報核事業計畫，故原先「事業概要公聽會」已作廢，因此無相關會議記錄。
- (七)簽署信託契約係為穩定本更新案順利推動的重要做法，屬保障甲乙雙方權利義務的一個過程，可預防因乙方繼承、假扣押等相關法律問題，而導致都更案後續無法順利進行，所以才會希望都市更新案皆可以信託方式辦理，來保障雙方權益。
- (八)本案更新單元範圍目前未包含鄰地金陵大廈，召開兩次的協調會皆是因鄰地多次陳情納入本案，實施者被動參與協調，非本案實施者主導北側金陵大廈參與本案都更與否。  
鑑於兩次協調金陵大廈皆表示希望納入本案的更新單元範圍內，實施者也說明若鄰地希望納入更新單元內，需有實質性的同意書件，以保障本案更新單元範圍內的所有權人權益，故在協調之下，才設定了三個月的協議期限，確保後續都更案的進行避免延宕。綜上所述，實施者並未擅自利用本案地主的土地向鄰地提出條件，而是為了確保本案的順利進行，以保障地主的權益。
- (九)本案為依照「都市更新條例」第36條第三項所規定實施風險控管方案中的資金信託辦理，以保障各位所有權人的權益，相關信託內容，可於信託契約中確認相關說明。
- (十)本案都市更新事業實施方式採部分協議合建、部份權利變換方式實施，於「都市更新事業計畫同意書」填寫時，若為協議合建戶，則可勾選「依所有權人與實施者之合建契約或其雙方合意。」選項，實際分配比例將依照合建契約為主，而非權利變換分配比率，故無填寫分配比率之數值欄位。  
所有權人若欲以權利變換方式實施，則可依照公聽會版本計算之權利變換分配比率填寫同意書。
- (十一)本案「都市更新事業計畫同意書」於事業計畫報核時，皆已經都市更新處審核確認，已達到82.93%的同意比率。
- (十二)依照「都市更新條例」第37條第4項：各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之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者，得於公

開展覽期滿前，撤銷其同意。

本案並無地主敘明具體理由說明其符合都市更新條例第 37 條第 4 項撤銷同意書之要件，且經實施者自我檢核後，並無發現有出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務不同之不符情事。

- (十三) 本案權利變換共同負擔比率皆依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，後續於權利變換時也將依照當時的物價基準日以及報核前六個月的評價基準日進行估算及調整，未來也會依照都市更新審議結果修正才會定案。
- (十四) 本案原預計以事權併送的方式進行實施，以加快整體都市更新的進程。因此，進行了公開抽籤來選任三家估價師。然而，基於個案時程的考量，遂改為事權分送的方式進行。由於原先選定的三家估價師是針對事權併送方式而發出的通知，如今業已失效，故未被納入都市更新事業計畫書中。未來將在事業計畫核定之後、權利變換計畫報核之前，重新進行估價師的選任程序，以符合相關法規。
- (十五) 本案資金來源方面，實施者將自行籌措 30% 的自有資金，並向銀行融資 70% 的資金，皆使用實施者的擔保品作為擔保。
- (十六) 本案財務報告及相關報告書皆依照「臺北市事業概要、都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」製作及「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，後續也將依照審議結果調整修正。
- (十七) 本案報告書中內容或圖面倘有誤植及錯誤部份，皆將依後續審查過程中補正。
- (十八) 都市更新本意為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，絕非罔顧地主所貢獻之土地，實施者不只於都更時扮演協調整合的角色，更在更新範圍內所有權人、政府機關及都市更新委員會間肩負起溝通協調之功能。因此如地主有更新上之疑問，皆可先與實施者溝通釐清，也可向市府尋求幫助。
- (十九) 國有土地部分將於幹事會後於事業計畫報告書中補充載明信託部分不包括 809、809-1 地號等 2 筆國有土地。
- (二十) 本案特殊工法之必要性說明如下：
  - 1、地質改良：本案地理位置位於台北盆地中心，經查參考經濟部中央地質調查所—工程地質探勘資料庫之地質資料，於深度 30 米範圍內皆為軟弱黏土層，對於整體營建過程是具有一定的工安風險，且本案開挖範圍鄰近其他舊有建物，為避免於深開挖的過程產生不均勻沉陷，實有進行地質改良工程之必要。
  - 2、綠建築差額：環保節能訴求屬現代建築之追求目標，綠建築

亦是各級政府推廣的政策，而為達綠建築標章要求，勢必會有新增的工/料/設計等費用產生，實施者係依法提列相關造價差額，以反映成本。

- 3、制震壁：本案為 32F/B7 SC 大樓，因 SC 相較傳統 RC 結構是屬於韌性結構，SC 結構除建物本體自重降低，對於地震力的抵抗更具優勢，但韌性結構對於風力與輕度地震會產生微晃影響，對於居住的體感是較為不舒適的，故本案合理配置制震相關元件除提升抗震能力之外，也一併降低微晃動感，提升居住品質。

後續實施者也將依照相關規定辦理公會外審，審查有關特殊工法之費用合理性，後續金額依照最終審議結果為準。

- (二十一)公聽會相關通知寄發，皆依照都更條例施行細則辦理，都更處也會進行相關的審核，會議的通知地址原則上以各位所有權人之謄本地址為主，若所有權人有需要寄發至通訊地址，可向實施者說明並登記，後續若有相關會議資訊將可多寄發一份相同的書件至通訊地址。
- (二十二)有關公展的相關通知，發函日期與簽收日期之差異，為郵件寄送所需之時間，相關公展公告已於 2023 年 4 月 27 日張貼於市府佈告欄。
- (二十三)本案於 2022 年 12 月 2 日舉辦的事業計畫公聽會，相關會議通知已於 2022 年 11 月 21 日寄發，符合相關法令規定。
- (二十四)根據了解，2022 年 11 月 28 日舉行的信託草約說明會並非由本案的實施者主辦，而是由管委會舉辦，並聘請專業律師對信託契約向各住戶進行解釋和說明。
- (二十五)如果住戶受到暴力脅迫的行為，建議向所在轄區的派出所報案處理。
- (二十六)本案自辦公聽會簡報皆是依照都更處所規範之標準製作，於 2022 年 12 月 2 日辦理之事業計畫公聽會簡報中 P.1~P.13 頁為都更章節之說明，P.15~P.54 頁為建築規劃設計之說明，非已進入事業計畫自辦公聽會才作簡單幾頁。
- (二十七)本案實施者過去之建案可參考達永建設集團之官方網站，另於都市更新事業計畫中皆有敘明本案風險控管方案，若有相關疑慮可於會後向實施者詢問。
- (二十八)於都市更新事業計畫報告書中所述之都更獎勵項目，為實施者後續承諾將申請及納入建築規畫設計之項目，皆會依照相關規定申請及繳納保證金，非有誤導本案所有權人之情形。
- (二十九)不動產估價師將於權利變換計畫階段，依照相關選任規定辦理公開抽籤選任，故於此階段無估價報告提供。
- (三十)若貴所有權人非協議合建戶，則依照事業計畫報告書中選配原則進行選配，除一樓店面以「原位次原分配」外，以原應分

配價值 90%至 110%區間內皆可進行自由選擇，非有限制地主相關權利之情形。

- (三十一)若所有權人對於合建契約內容有不清楚或是疑問的部分都可以於會後向實施者諮詢洽談，在事業計畫報告書中及簡報中皆有實施者之聯絡資訊。
- (三十二)簽署信託契約屬保障甲乙雙方權利義務的一個過程，可避免甲方未來發生運營的問題，也可預防因乙方繼承、假扣押等相關法律問題，而導致都更案後續無法順利進行，所以才會希望都市更新案皆可以信託方式辦理，來保障雙方權益。
- (三十三)本案經檢討未符合「都市更新建築容積獎勵辦法」第五條原容大於法容的適用條件，該條例規定在實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積者，得依原建築容積建築，或依原建築基地基準容積百分之十給予獎勵容積。然而，本案中的地號 811 上的建築物(78 使字 0694 號)並非在實施容積管制之前已經完工的合法建築物。該地在建造之前已受到相關的土地管制規定限制，詳情可參考民國 72 年 12 月 17 日生效的「修訂仁愛路、基隆路、和平東路、敦化南路所圍地區細部計畫(第二次通盤檢討)案」計畫範圍。
- 另外，在本案中進行容積上限的檢討時，採三種方式分別計算，包括「原容積的 1.2 倍」、「原容積加上法定容積的 0.3 倍」和「法定容積的 1.5 倍」。經檢討確認各個地號的最高容積上限皆以「法定容積的 1.5 倍」為準。因此，採地主最有利之建築上限檢討結果。
- 本案獎勵申請項目包括綠建築鑽石級及智慧建築黃金級等，詳參 P. 9-1 頁。
- (三十四)建築規劃設計部分，實施者將與建築師審慎評估各項建議之可行性，並以全體住戶之最大利益為原則進行規劃設計。
- (三十五)工程造價及每坪工程造價皆可參照報告書中財務計畫章節 P. 13-1~P. 13-8，依目前計算結果大約為每坪 37.9 萬元，另有關綠建築等相關標章保證金地繳納皆無納入重建費用地計算，無須全體住戶共同負擔。
- (三十六)風險管理費之提列皆是依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，後續將依照審議會審議結果為準。
- (三十七)共同負擔的實際項目皆可參照報告書中財務計畫章節 P. 13-1~P. 13-8。
- (三十八)在本案中，超過 80% 以上的所有權人已經簽署事業計畫同意書，授權實施者進行都市更新，故實施者是依法逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。
- (三十九)共同負擔費用係指重建過程中所需之支出總費用，共同負擔比是只供共同負擔費用占更新後全案總價值之比值關係，共同負擔



費用係由實施者先行墊付，後續以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。

- (四十) 本案都市更新單元從劃定至擬訂事業計畫階段皆依法辦理相關作業，並歷經市府鄰地協調後以核定之更新單元範圍送件。
- (四十一) 本案於劃定更新單元階段，皆依相關規定辦理，並由都更處函詢國有土地管理機關(國防部政治作戰局)，依 111 年 4 月 28 日國政眷服字第 1110100712 號函，國有土地將依「都市更新條例」第 46 條被動參與本案都市更新，後續依都市更新節點適時表達相關意見。
- (四十二) 若能整體通盤規劃對於市容等皆是有助益的，故鄰地若能提供已簽署達 80% 以上事業計畫同意書，並符合本案「部分協議合建、部分權利變換」之實施方式，實施者將審慎評估考量將鄰地納入本案更新單元範圍內。
- (四十三) 能達成較大街廓開發，當然對於環境會更好，但是站在法定規定下，仍需取得通過事業計畫門檻同意範圍之更新單元方能依法申請，亦不能遙遙無期等待鄰地同意以擴大更新單元，反而對於原更新單元之改建造成阻礙，對於原更新單元同意之所有權人更無法交代。
- (四十四) 本案實施者皆以真誠溝通方式取得更新單元內所有權人同意，絕無陳情人所謂半騙半哄之情事。

#### 十六、建築師—三門聯合建築師事務所(林偉展(協理))：

- (一) 依照建築法規的規範，本案的店面戶皆符合相關檢討規定，有關店面戶的需求將與實施者審慎評估增設後門於店面戶之可行性。
- (二) 另本案後續也會經防火避難綜合檢討的審議，將由消防局等等相關的委員去作審核，以確保大樓內的防火避難設施設計符合安全要求。
- (三) 關逃生路線的說明，從標準層至高層的逃生步距為 40 米，而低樓層之逃生步距為 50 米，重複步距為一半 20 米，故已進行檢討確認各個單元到逃生梯的步距皆符合相關規定。
- (四) 另因本案樓層超過 26 層，後續也將經防火避難綜合檢討的審議，皆有消防局等等委員去審核，以確保大樓內的防火避難設施設計符合安全要求。
- (五) 本案目前依據戶數進行評估設置 5 部電梯，是以符合居住設備均衡的概念定義其數量，如增設電梯除了增加各戶分擔的公設面積，對於日後電梯的運轉電費、維養成本等皆是回歸各區分所有權人負擔，故以目前電梯的發展，是已有相當的智能控制與設定，社區可用樓層管控設定、尖峰離峰運轉機制設定、待機停等樓層設定等相關配套提升電梯運轉的效率，除可降低公

共電費的支出，對於大樓建置的減碳有所助益，而貴 所有權人之建議實施者與建築師將會再審慎評估其可行性。

- (六) 針對生活垃圾利用垂直豎道丟棄之議題，因台灣居住居家生活之型態與國外是相當不同，台灣生活廢棄物除一般垃圾外，尚有廚餘、回收物等分類，如進行混合空間丟棄，將造成地下層垃圾暫存室無法容受自動分類，再派遣人力進行垃圾分類則相較不經濟，另因混合丟棄也將會造成豎道的交叉汙染，其不良氣味與污物病菌等，將有可能擴散至各層公共空間，對於整體社區的居住品質可能有相當的影響，但貴 所有權人之建議實施者與建築師將會再審慎評估其可行性。
- (七) 將車道設置於次要道路為依照「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」中交通規劃類編號 2 之規定辦理，本案後續也將辦理交通影響評估，實施者及建築師將審慎評估貴 所有權人之建議，後續交通規劃將依交通影響評估審查結果為準。
- (八) 依照建築法規規範，本案建築設計及日照檢討等皆符合相關檢討規定。

#### **十七、實施者—達永建設股份有限公司(陳信嘉(協理))：**

- (一) 信託草約說明會非本案實施者所主辦之法定程序之公聽會，據了解為管委會所主辦並聘請專業律師對於信託契約向各住戶作講解及說明。
- (二) 依照「都市更新條例」第 50 條，本公司將審慎評估國防部所推薦之 2 家專業估價者，作為實施者依法指定之估價師，其餘二家將由實施者自臺北市專業估價者建議名單，以公開、隨機方式選任之。
- (三) 地下商場部分，實施者將於公聽會後積極與貴所有權人作溝通跟討論。
- (四) 地下室的租金補貼，目前依估價師估算當地行情作提列，後續也會就此部分跟貴所有權人作充分的討論，不會去犧牲所有權人的權益。

#### **十八、學者專家—簡文彥委員：**

- (一) 今天實施者以及各位的發言皆會做成完整的會議紀錄，包括今日實施者的回應，如果各位對於發言覺得不夠清楚，或者對於實施者的回應不清楚，也可以再提書面的陳情，委員都會依照各位的意見去考量。
- (二) 對於隔壁的金陵大廈，因為現在都市更新事業計畫的同意比例門檻，是土地及建物的人數跟面積比例都要達到 80% 以上，若要合併都更，這是最基本的需求，再者實施者對於一個都更案，所付出的時間跟對於已送件的都更單元也都有相當的承諾，故

建議若鄰地能提供實質的同意比，在後續審議會時委員或是實施者都會有更大的機會將鄰地納入。

- (三)因為回歸到都更案的精神，今天實施者提出事業計畫向都更處報核，都會被要求及檢核是否有達到 80%同意比例，達到後即可依法來進行審議。
  - (四)但尚未同意的 20%，我們也會懇請實施者進行協調跟說明，另外都更中的事業計畫同意書，可以分為兩種方式簽署：協議合建或是權利變換，若為協議合建則是依照雙方契約為主。
  - (五)各位地主若對於建築圖面有任何的建議，都可跟建築師或實施者做討論，看是否可進行調整，建築設計上難免會被一些條件給限制，也希望大家能夠理解。
  - (六)本案目前為事業計畫階段，今日有談到一些對於分配的議題，在後續權利變換的階段，各位所有權人應分配的價值與比例都會更清楚。
- 以上謝謝大家。

#### 十九、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一)撤銷同意書，依照都市更新條例的規定在公展期間確實是可以撤同意書的，需要舉證權利義務不相符才得符合撤同意書之要件，地主如有撤銷同意書的需求，後續仍須告知上開的不符之處。
- (二)若各位民眾於都市更新過程中有遭受到任何暴力或是脅迫等的情形，都可以檢具相關證據來向都更處這邊進行檢舉，都更處將函轉給地檢署或警察局去做調查。

#### 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 12 時 20 分）