

# 億軒開發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 793 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 4 月 11 日（星期四）下午 4 時 0 分

貳、地點：臺北市大安區光信區民活動中心（臺北市大安區延吉街 236 巷 17 號 2 樓）

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：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由億軒開發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 793 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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本市都市更新及爭議處理審議會林志崧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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、其他到場人—董■■■■（第一輪現場登記發言，書面意見承辦代為宣讀）：

1、本社區是否能加入億軒都更案相關問題提問：

說明：去年第三季本社區向億軒開發表達合併都更意願（本社

區都更事業計畫同意書同意比達 90%，並將有簽名蓋章之資料提供給億軒開發，但億軒開發要求同意比要百分之百，另表示建商與社區地主的都更合約書不得協調修改內容，地主也不得選擇權利變換，億軒開發因此拒絕與本社區合併都更。

- (1) 都更條例並沒有要求要地主同意比例百分之百，百分之八十就可以，請億軒說明為何不照都更條例進行？
- (2) 合建契約應給地主審閱及雙方可協調合約內容，這應該是地主的基本權利，為何不能修改合約內容，地主只能選擇全盤接受？對弱勢的住戶，合約的公平及保障性在哪？
- (3) 政府都更政策中，選擇"權利變換方式"進行都更是地主的基本權利，為何億軒開發說不行？難道億軒開發目前劃定都更範圍的地主都是百分百同意比例？其中都沒有要權利變換的嗎？

2、本社區沒加入實施者億軒開發都更案時，億軒都更案對本社區的影響提問(生活環境/交通/工程危害等)

(1) 生活環境危害：

億軒開發資本額僅有 2500 萬，如此低的資本額如何確保目前劃定都更案能順利進行？有無續建機制？財務如何負擔？若形成"爛尾樓"對本社區生活環境長期影響巨大？請億軒說明。

(2) 工程危害：

億軒開發無建設實績可參考，無法得知其建設品質及工程管理品質，因本社區緊鄰都更基地，若發生類似基泰大直地基坍塌事件，億軒開發一個 2500 萬資本額的新公司如何對本社區負責？沒建設經驗如何確保工程進行不會對本社區造成危害？

(3) 交通危害：

億軒開發劃定的都更範圍，延吉街 253 巷 2 弄是本社區人員車輛進出的主要通道，本社區東側國有地(809 地號，現為停車場)已進行都更案聽證階段(實施者為達永建

設)，億軒開發及達永建設兩案都未將本社區納入都更基地，但兩案都更基地卻都緊鄰本社區，延吉街 253 巷 2 弄又是未開闢計畫道路，是唯一車輛人員通路，而這兩都更案的工程期有高度重疊可能，本社區將進入交通黑暗期，請問億軒開發如何維護本社區交通跟生活品質的基本權利？

## 二、所有權人—黃■■■■(委任人：陳■■■■) (第一輪現場登記發言)

(第一輪現場登記發言)，：

我想請臺北市政府主管機關回答，因為我跟實施者是用協議合建的方式，所以我們已經選定 13 樓，實施者也有提供圖面，原本 13F 是只有一戶(A 戶)，但是現在想要變更成二戶(A 一戶、BC 一戶)，所以有和億軒提出這想法，但是他們說需要請教主管機關的意見，我們想知道什麼時候可以提出這樣的變更申請？

## 三、其他到場人—董■■■■ (第二輪現場登記發言)，：

- 1、我想和大家說明一下，我們是鄰戶，緊鄰實施者億軒都更案，我們社區是五層樓公寓，總共 30 戶。253 巷 2 弄是尚未開闢計畫道路，我們基地只有 255 坪，也就是不到 1000 平方公尺，就基地條件來說要單獨都市更新是很困難的，那我們也希望跟億軒有機會去做都更的合併，在去年 6 月時有向實施者提出，後續億軒也有召開過說明會，也有初步畫過規劃圖，我們從 6 月接觸大概只有 2 個月的時間，實施者億軒要求我們做 2 次都更同意的統計，第 1 次比較粗略很快就過了同意比例，第 2 次的時候要求用都市更新事業計畫同意書正式版，上方有載明億軒開發股份有限公司做實施者，下方為住戶簽名及蓋章，那我們有繳交影印鑑過去，那時統計的比例已經到 90% 了，大家試想，從 6 月開始接觸我們社區都更參與意願這麼高，我們到 8 月多就有 90% 正式版的都市更新事業計畫同意書比率，卡在哪裡？卡在要 100% 同意，100% 同意也要給我們時

間吧？也要來說明合約的內容吧？都沒有說明，只給我們一個結束統計時間點，那我們怎麼做得到？住戶都不懂都更，也很弱勢。

- 2、253 巷 2 弄是一個尚未開闢道路，前方的國有地 809 地號也在都更是達永建設，如果億軒這裡再都更，這唯一的道路剛剛說對交通沒有影響，對交通、生活品質絕對是很大的影響，如果實際有居住過或現勘過，就知道這條是唯一的道路，車輛也只有這一條路可通行，所以旁邊有工程，前面有工程，那這棟住戶怎麼辦？請專家學者及臺北市都市更新處也能協助這案子、關注這案子，以上，謝謝。

#### 四、實施者—億軒開發股份有限公司(許世杰 經理)：

董先生，您好，與董先生的社區協調過程中，事實上他們是有 2 戶沒有同意，這 2 戶的地主之間有土地占有糾紛，不同意的地主有打電話來反應，他絕對不同意參加等，那為了考量本案範圍內所有權人權益，我們也不能等鄰地全部同意之後再送件，對範圍內所有權人也有說好報核期限，再請董先生見諒。

#### 五、規劃單位—園皓都市規劃有限公司(莊育傑總經理)：

- 1、目前本案坐落之街廓是都市更新地區，南側想要透過都市更新辦理改建，除了可與本案共同開發外，亦可與該基地西側建物共同更新改建。本案實施者之前有試圖整合是否有機會一起辦理都市更新，亦請建築師繪製共同開發之圖面，董先生有提到，有少數鄰地所有權人是沒有意願的，而且雖然大家有改建意願，但後續私約部分也和大家無共識；因本案已達同意比例，本案所有權人對實施者有送件時程上的要求，南側鄰地是較完整的基地，如未來真的想要辦理都市更新改建，也可以南側鄰地整合形成一個都市更新案。所以本案的開發並不會造成南側鄰地無法辦理都市更新，先予以敘明。
- 2、有關本案特殊性，本案範圍內之北側為占有他人土地之舊違章建築戶，南側為 2 棟合法建築物，對於實施者來說是希望未來不要有建築物所有權人包含舊違章建築戶是不同意的，

然後還要走到強制代拆的程序，所以本案的實施方式是以協議合建為主；另外因為本案原所有權人數非常多，已經盡量收斂成 40 幾人，但裡面還是有被列冊管理、查封、假扣押、公有地及占有他人土地之舊違章建築戶等，實施者盡量已經把舊違章建築戶處理好，合法建築物也都取得同意，所以本案是採土地及合法建築物面積取得 90% 以上同意，而且是採協議合建的方式為主，所以只有針對產權有特殊性的狀態或持分過小的狀態用權利變換，鄰地所有權人提到私約的部分，能否協議合建與權利變換擇優，那真的沒辦法，因為我們必須要本案範圍內所有權人合約一致性，如果當私約有不一致性出現，可能這案子很難走下去，最後也因為送件時程已到沒有辦法，所以就以現在的範圍送件。

- 3、交通的問題，東側尚未開闢計畫道路就目前現況來說，中段有舊違章建築物，南段又有些建物的占用狀況，所以這條目前不是順通的狀態；本案未來都市更新後，車道會從東側進出，占用道路之舊違章建築物會配合本案拆除，另因為主要幹道在北側，在交通進出原則上不會影響太多，而且交通動線主要都往北，所以交通上應該不會造成衝擊。
- 4、關於實施者資本額，資本額與公司到底有無資本，這是二回事，因為在公司法登記來說，登記資本額可以自行決定，不需要到一定金額才能證明該公司是否有能力，另本案有採不動產信託方式來確保這案子安全性。
- 5、後續施工的部分，是會由實施者委託給營造廠，一切都依照建築法令相關規範去做執行。
- 6、本案在報核前，就如黃太太提到是依他們的需求規劃，讓整層是一戶所有，其他樓下層原本都是三戶(ABC 單元)，所以實施者就規劃一戶的設計。所有權人在報核後有向實施者提出希望變成二戶的想法，會變成 A 一戶、BC 一戶，衍生出本案多出一戶，對建築設計影響來說，因為跟樓下相同只是多了分戶牆，對於其他的連動影響，如：戶數改變、估價改變、財務計

畫也會連動調整，不確定是否被視為自提修正幅度過大，要重行公展等事宜；因為這部分影響其他所有權人在都市更新時程上的期待，所以後續提到幹事及權利變換計畫審查小組時，以不屬於自提修正幅度過大，而決議調整，才不會影響到其他所有權人；如果屬於自提修正幅度過大，需重行公展造成時程上的延宕，實施者就無法單方面同意，必須與其他所有權人討論。

#### 六、學者專家－林志崧委員：

謝謝主席、實施者團隊及與會所有權人，就事業計畫提供相關意見：

- 1、本案申請容積獎勵上限檢討，請確認。
- 2、地下三層機械停車位，請補充車行軌跡線。
- 3、地下室無障礙樓梯轉折處，請釐清是否符合無障礙建築物相關規定。
- 4、屋頂綠化部分臨女兒牆、部分未臨女兒牆，請檢視屋頂綠化剖面圖是否符合臺北市新建建築物綠化實施規則規定。

#### 七、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- 1、有關協議換戶部分，倘不影響他人選配權益及共同負擔比維持不變之情況下，得由實施者檢具相關資料予更新處，後續提至更新審議會確認。
- 2、今所有權人提出希一戶變更為兩戶，仍請實施者檢討是否影響共同負擔、每戶更新後單價及其他所有權人權益，並依本市自提修正幅度過大處理方式檢討辦理。
- 3、有關鄰地所有權人陳情希納入本案之意見，俟公開展覽屆滿後將，請實施者將鄰地協調過程載明於計畫書，俾供後續本市都市更新及爭議處理審議會審議之參考。

#### 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 10 分）