

睦昇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五小段 62-5 地號等 12 筆(原 11 筆)土地都市更新事業計畫」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 11 月 4 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 1 樓會議室

（台北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

參、主持人：蘇雅婷聘用正工程司（倪敬敏聘用副工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳倩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由睦昇建設股份有限公司擔任實施者所擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 62-5 地號等 12 筆（原 11 筆）土地都市更新事業計畫案」之第 2 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，今天邀請專家學者是我們本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-蘇■■■■ (110地號土地) (由承辦科代為宣讀)：

(一)合建地主意見，本案土地產生的建物登記面積算法是否如下：

土地面積 x 容積率 x (1+都市更新獎勵%) x 1.58

18.4525 坪 x 300% x (1+50%) x 1.58=131.1972 坪

甲方分得 69.64 坪/131.1972 坪=53.08%

地主 53/47 建方，在此地區的分配比例是否合理？

(二)找補價值=甲方分得建物登記面積 x 二樓以上面市民大道均

價。請問均價是？成交價？開價？銷售底價？估價師估價？

原合建契約未載明，對原地主在找補過程中無保障。

(三)原合建契約未限制甲方選配之樓層(契約第四條、一、(一)、

3，甲方自一樓往上、乙方由頂樓往下……)

簽約前開放各樓層給甲方選，選屋調查時卻要求甲方僅能選擇六樓以下的房型，前後說法不一致，造成甲方無法完成選屋意願調查。

(四)原合建契約未限制甲方選配之面積(契約第四條、二、(三)，

僅地主間的優先順序)，若甲方選擇多戶且總面積大於可分配登記面積時，建方應無條件同意且給予加購優惠。

(五)原地價稅適用自用住宅優惠稅率，今年辦理土地信託時，所

有權移轉而代辦自用稅率申請，但是114年地價稅額自先前的一萬多上升至六萬五千多，請問貴公司到底如何辦理的？

(六)本案實施者以100%同意方式辦理，地主始終配合實施者順

延或展延合約，惟實施者堅持以協議合建方式非權利變換執行，對於地主將來在土地增值稅方面影響甚鉅(免徵、減徵40%)，請委員給予指導或修正之機會。

三、所有權人-陳[REDACTED]117 地號土地) (書面意見) (由承辦科代為宣讀):

- (一) 本案於 112 年 9 月 27 日第一次公聽會當時土地 11 筆，面積約 375 坪規劃興建地上 15 層、地下 5 層，戶數共 73 戶。並經送件審查，案號 11206021。
- (二) 現在第二次公聽會土地增加一筆(51m²約 15 坪多)面積共 389 坪樓層變更為地上 14 層、地下 6 層，戶數共 100 戶。
- (三) 1. 土地增加約 15 坪，總建坪增加約 115 坪，戶數卻暴增了 27 戶，極不合理。
2. 每個樓層的戶數變多，造成車輛及居住人口亦隨增多，增加了社區的複雜性。
3. 導致居住條件變差，未來房價也可能受到影響。
4. 此重大變更使地主戶本人的居住品質和權益嚴重受損，於是表示異議。
- (四) 請實施者將戶數恢復回第一次公聽會的模式辦理。

四、所有權人-蔡[REDACTED] (施[REDACTED]代) (119 地號土地) (由承辦科代為宣讀):

有關睦昇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五小段 62-5 地號等 12 筆 (原 11 筆) 土地都市更新事業計畫案」，本人受仁愛段五小段 (地號 119) 所有權人蔡[REDACTED]之委託，陳情如下：

- (一) 【原同意案】貴公司許總裁承諾 (有鄰居住戶多人參加) 購入旁邊私有巷道納入都市更新，住戶可分回部分獎勵，以補償綠建築及智慧建築獎勵分配不合理。因此有第 1 次公聽會平面圖 7、8 樓以下面積：41.87 坪、42.97 坪、45.4 坪、48.51 坪等房屋，住戶可依「擬訂臺北市大安區仁愛段五小段 62-5

地號等 11 筆土地都市更新事業計畫案」，內容所載明選配 2% 原則誤差範圍內，選配以上房屋。

(二) 惟嗣後由許總監接辦，加入原不同意住戶 107 地號，第二次公聽會所更改之平面圖面積，5 樓以下面積縮小為 38.62 坪、40.2 坪、40.38 坪、41.41 坪等房屋，與【原同意案】相較，已不承認之前承諾，又住戶之選配 2% 原則誤差範圍內已被刪除，致住戶選配權益受損。該公司已顯著違背當初【原同意案】事業計畫書所載內容。背離合約訂定之誠信原則，似有民法第九十二條規定情事，另更新後分配之權利價值比例，已明顯低於第一次公聽會同意內容。

(三) 第二次公聽會規劃戶數由原 73 戶增加為 100 戶，暴增 27 戶，影響居住品質，房價可能受影響，表示異議。

(四) 上述重大變更影帶所有權人權益甚大，本人之受託人數次對實施者反應，皆被漠視，因此依都市更新條例第 37 條第 4 項規定，聲請撤銷都市更新事業計畫同意書。

五、所有權人-蔡■■■■施■■■■代)(119 地號土地)(現場登記發言)：

按照實施者提供之公式，若所有權人可分配 42 坪，實施者應優先設計 42 坪的房型，更新後的室內面積都會變小，第二次公展版圖面幾乎都沒有陽台，42 坪換算室內面積或許只有 26 坪以下，沒有陽台會導致很多家庭不便，因此需維持基本的坪數，若應分配 42 坪就實際設計 42 坪，找補對於所有權人來說不是好的選項。

六、實施者-睦昇建設股份有限公司(許瑜容總監)：

(一)所有權人-蘇先生意見回應：

1. 分配比例問題部分，本案為 100% 協議合建，故無合理或不合理問題，已白紙黑字於合約內敘明。

2. 選屋部分，蘇先生所持有之房屋面市民大道，之前有舉辦模擬選屋，了解面市民大道所有權人的選配意願，但並未確定全體所有權人選配之位置。
3. 加購部分屬私契範圍，若要多選配可選配範圍之外坪數，則為私契範疇，需與本公司協議。
4. 稅務部分，因本案實施方式為協議合建，在所有權人將土地信託於信託銀行後，如國稅局誤認房子使用種類非自用而提列較高稅率，本公司將會協助所有權人與國稅局釐清，將稅率更改為正確稅率。

(二)所有權人-陳先生意見回應：

增加一筆土地，所有柱位都要重新規劃，電梯亦不一致，有些地主想要選兩戶，本公司也盡量配合住戶需求去規劃，另戶數及規劃內容在合建契約內由實施者決定。

(三)所有權人-蔡小姐(施先生代)意見回應：

1. 有關蔡小姐提出許董事長之前在購入現有巷土地承諾分配增加一事，本人並不知情。另本案原預計申請獎勵為 40%，如今獎勵申請 50%，獎勵多申請部分也有分配予所有權人，依合約進行分配。
2. 第二次公展比第一次公展分配少之說法是不對的，目前尚未確認所有權人分配部分，尚未進行找補，本公司並沒有限制只能選固定坪數的房子，所有權人皆可選配心儀的戶型，所以並不是規劃幾坪就只能分幾坪，而是計算分配後進行找補。部分住戶傾向於選配較小坪數的戶型，找補後的金額可用於繳稅和裝修，各地主的分配皆依契約內容分配。蔡小姐的更新前建物是面向光復南路 72 巷，有關面向光復南路 72 巷更新後房型也有 38~65 坪的戶型可供選配。

3. 有關申請撤銷同意書問題，由於本案為百分之百協議合建，實施者是贊成的，僅是後果係由您自行承擔，撤銷同意書會造成 168 專案身份被取消，請將合約罰則閱讀清楚，再請所有權人考慮是否要撤銷同意書。

4. 因本公司尚需綜合考量每一個地主的需求及意見，且因每個地主土地持分不同，也有部分住戶表達希望坪數小一點，不想要補錢又需要籌錢繳稅金。圖面尚未審議完畢還沒定案，坪數也有可能再調整，所以沒辦法規劃剛剛好的坪數給每個地主，只能規劃合理的戶型，本案有規劃 38-65 坪的戶型可供選配可滿足地主需求。

七、建築規劃-劉啓芃建築師事務所(劉啓芃建築師)：

本案地下室開挖範圍較深，無規劃花台。

八、臺北市都市更新處-倪敬敏聘用副工程司

(一) 所有權人發言意見涉及協議合建契約部分，請實施者持續與所有權人溝通協調說明。另未登記部分無法列入公聽會發言要點。

(二) 有關提及撤銷同意書部分，若所有權人申請撤銷同意書，請依「臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點」，於期限內向應以書面通知實施者，並副知本府。

(三) 另本案為都市更新 168 專案，該專案須「所有權人全體同意」且「無爭議」，建議所有權人於審議過程若有任何問題，隨時與實施者溝通協調。

九、專家學者-簡文彥委員：

(一) 本案為「都市更新 168 專案」，目前所有權人對本次公開展覽之建築規劃設計坪數及撤銷同意書有提供相關意見，請實施者妥為溝通。另本案實施方式為「協議合建」，因該同意書應勾選「協議合建方式」實施，所有權人與實施者簽訂之合約係依民法規定所簽署，非屬主管機關審議範疇，故所有權人要檢視契約內

容，若有疑慮，需與實施者在契約架構進行協商。另提醒實施者要善盡協商責任，有歧見之處請先溝通好，倘有負面意見，審議委員難以判斷該陳情中雙方之正確性。

(二) 另本案建築規劃大喬木覆土深度為 1.5 公尺，本案開挖範圍較深，請避免設置大範圍花台或避開地下室範圍，另無花台規劃亦請補充於計畫書。

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。

本案第 2 次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 3 時 40 分）