

# 臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 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 112 年 5 月 29 日（星期一）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市客家藝文活動中心

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 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：魏良諭

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊好，歡迎大家來參加由臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段 212 地號 1 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股長吳子瑜，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，臺北市稅捐稽徵處亦有與會。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，請至發言登記處完成登記，發言順序以有提供書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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)採統問統答方式，發言輪數以二次為原則，每人 5 分鐘發言時間。

二、臺北市政府文化局(書面意見由承辦代為宣讀)：

- (一)本案範圍內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- (二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

三、所有權人一趙○○(212 地號土地)(書面意見由承辦代為宣讀)：

- (一)本人前於民國 82 年 5 月時購買取得亞洲仁愛大廈○號○樓之○及地下室 1 席車位，其中買賣契約載明為「編號 7」平面車位。
- (二)本案更新權利變換估價中，針對本人之車位價值是以「機械車位」進行評估，於會員大會及自辦公聽會中現場詢問是用「地主所持有的面積來推估」，與本人所承購契約內容有所出入。該部分涉及本人權益，請主管機關協助把關及審查，謝謝。

四、利害關係人-王○○(鄰地 213 地號土地)(周○○代為發言)：

- (一)我是仁愛路四段 71 巷臨接本件都更案 213 地號地主，作為本案唯一車道出入口，在施工期間必然會有大量工程車出入，

並且在施工完畢以前也會埋下相關管線，都需要經過 213 地號地上及地下土地來完成，雖 213 地號屬計畫道路，但仍擁有地上及地下權，所以我們希望本件都更案能夠調整範圍，納入 213 地號共同參加都市更新，對鄰居、市政府都好。

(二) 市政府對於協助開闢計畫道路有容積獎勵，希望本件都更案能善用這個機會，希望實施者可以納入考量。

(三) 本件都更案毗鄰仁愛路四段 71 巷屬私人產權，施工期間工程車進出頻繁、埋管線等都是必須，這種情況下是否能請臺北市都市更新處協助協調。如果實施者認為納入 213 地號而有超過利益分配等事都能商量，我們也願意退讓，希望實施者團隊能夠考量，謝謝。

#### 五、利害關係人-王○○（鄰地 213 地號土地）（書面意見）：

主旨：

為建築基地座落台北市大安區復興段二小段 212 地號、之本件都更計畫案(下稱本都更案)，擬利用周邊「已開闢未徵收都市計畫道路」即仁愛路四段 71 巷之部分、座落同地段的 213 地號(附件一、地籍圖影本)(下稱系爭土地)作為唯一停車場出入通道，並作為通往主要幹道必經路徑。且本都更案倘經審核允准，則興建的施作工程，舉凡拆除原建築物、開挖地下、重機械作業與重型車輛進出、廢水排放、水電瓦斯電信與污水管之埋設等，無一不影響與妨害緊臨接本都更案的私有系爭土地之所有權利(附件二、權狀影本);而法律規定，除原已受地役權供公眾通行限制外，系爭土地的所有權人之權利行使範圍仍得提供其上空或地下、以租賃地上權或不動產役權為標的，排除他人佔有或為其他使用收益。另依都市更新條例辦理都市更新時，倘系爭土地有劃入都更案單元者(本件尚未納入都更單元)則本件系爭土地的所有權人，亦為

權利變換後得為參與分配之人。因而；為此提出陳情事。

說明與理由：

(一)陳情人所有系爭土地的緣由，與坊間收購公保地牟利之業者，其本質原因與過程皆有不同。

(二)計劃道路地下權使用需地主同意：查民法第 773 條「土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內及於土地之上下……」查系爭土地尚未納入本都更案單元、且仍為私有，受有民法規定所有權人行使利益的保障；而與「依台北市未完成公共設施之建築基地申請建照出入通路之處理原則規定，未完成徵收之公共設施於日後申請建照時，若基地鄰接之道路現況已供公眾通行，符合該原則者，得免配合開闢的情形有間」，本都更案就上述處理原則規定不適用於本件情形。且本都更案周邊之系爭土地使用權容有爭議，此節尚請本都更案實施者明察(惟因陳情人不知本都更案的實施者係何人，故而；雙方未就此節協調與溝通)。

(三)關於都更單元「內」之公設保留地之取得、得否申請容積獎勵：查台營字第 0980100402 號函、有就此說明：二、按都市更新建築容積獎勵辦法第五條明定，協助開闢或管理維護更新單元周邊公共設施，且產權登記為公有者，得給予容積獎勵。可知：系爭土地即是本都更案的周邊土地，對本都更案座落土地之權利關係人言，是有符合上開獎勵辦法第五條規定，得受有容積獎勵的規定之適用。

綜上；政府辦理都市更新在於促進都市土地有計劃之再開發利用、復甦都市機能增進公共利益(台北市更新自治條例第一條)，且政府所提供之容積獎勵、也在同時解決公共設施用地之合法取得(尤其是促使實施者能提供「開闢周邊土地且供獎勵」的規定，

其立法精神即在於「義務」。而：本都更案實施者捨此獎勵不由，則難謂與政策推動都市更新之立法精神相符。

因此、陳情人呈請 貴都更處於審查都更案的各項獎勵之申請內容時，除審查各該項規定外；其是否亦能「兼顧公益與義務」等事項？為此；倘能調解實施者、能與陳情人對話，就本都更案協助開關周邊系爭土地，讓台北市可依法取得本都更案周邊計畫道路，並使財產權長期因公益而犧牲的陳情人，獲得合理的補償。共創多贏。

#### 六、所有權人—陳○○（212 地號土地）（卓○○代為發言）：

（一）請教估價師，更新前以 77 號 8 樓之 1 作為比準單元，評估大樓前、後側的價格，但實際上本大樓各戶大小並非全棟一致，比如說 77 號 8 樓前側是 36 坪，後側是父子相連打通，我是○號○樓 36.8 坪，我的前半段只有 30 多坪，一刀砍下去前、後價格有落差，前面價格高、後面價格低，我知道所有制度多少都會有不公，並沒有要求多分配，希望有人能夠解釋但沒人理，我損失這些也沒異議，但因為目前的更新前評估方式，造成我的總價未達購買車位的標準，也沒有溝通對口讓我非常氣餒，我認為很多事情都要公開，分配後沒有讓我有申訴的機會，與理事長反應也沒得到回應。

（二）現況大樓本來就沒有停車位，住戶都是公平的，也沒有前、後側的問題，但選配時更新前 35 坪的可以選車位，我 36.8 坪沒有資格選車位，我只是要求買一個車位的權利，錢的損失並沒有追究。想請教估價師，當初以 77 號 8 樓之 1 作為比準單元，但你知道本大樓每一戶的坪數是不一樣的吗？因目前的前、後側區分方式，導致我只差一點權利價值就能買到車位，謝謝。

## 七、所有權人—金○○（212 地號土地）：

想請教專家學者今天的工作主要是擔任什麼角色？能否和住戶解釋一下？

## 八、所有權人—京城商業銀行股份有限公司受任人楊光迪（212 地號土地）：

- （一）本案相關都更會議皆借用京城銀行會議室舉行，這段期間我也擔任京城銀行台北分行的經理，亦是更新會的法人代表理事之一。本案鄰地協調會在兩年多前假京城銀行會議室舉行並全程錄影，辦理後相關文件已送主管機關審查，當時鄰地兩位地主都表達沒有參與都市更新的意願，也在 109 年完成更新單元自行劃定的程序。
- （二）本案目前容積幾乎已達上限，若購買其他道路容積來換取本案容積是沒有實益的，但這些費用需要所有地主共同負擔，各位會需要買多餘用不到的東西嗎？
- （三）針對鄰地仁愛路四段 71 巷，就我業務所知，臺北市會不定期召開容積代金基金採購私有公共設施保留地標構作業，私有道路用地於公用時可以參與標購，地主只要持有 5 年以上就能以公告現值 20%~30% 來標售，如果是單一地主，可以用更高的價格賣出，詳細資訊建議可以上網查詢。
- （四）本案已進行 10 年以上，好不容易走到這個階段，京城銀行也尊重各位地主的意見，如果大家願意重新來、重新花錢都可以，也希望鄰地皆能與本案共榮共好，但時間是成本，購買道路用地也是成本。

## 九、所有權人—滕○○（212 地號土地）：

- （一）本案已歷經 10 餘年，我從第一次開會就參與，走到今天這

個地步非常不簡單，每一位鄰居都花了相當大的力氣促成，歷經各種大、小會議，這一拖就走了 10 年至今。

- (二) 本案同意比例已經高達 98%，剩下的 2% 是因地主聯絡不便，可以說本案幾乎是 100% 同意，希望主持人、專家學者、相關團隊盡速推動本案，謝謝各位。

#### 十、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會(徐培奕主任)：

- (一) 本案在更新單元劃定時已進行鄰地意願調查，因 213 地號為已開闢之道路土地，故無需辦理鄰地協調。根據調查結果加上本案建物特性，本案劃定更新單元內僅亞洲仁愛一棟建物，並於 109 年自行劃定作業核准。
- (二) 另周先生所提容積獎勵，都更容積獎勵有很多種申請方式，惟因本案屬耐震能力不足而有危害公共安全之建物，故以原容積 1.3 倍申請獎勵，無法再申請其他容積獎勵疊加。

#### 十一、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(吳右軍估價師)：

- (一) 回覆趙女士有關本案車位問題，一般狀況下車位部分應在評估時由車位所有權人指認停放位置，因為從謄本很難判斷實際停放情形，本案當初評估時也希望能夠召集 9 位地下室所有權人來指認，但因同時召集 9 位所有權人有其困難度，本案後以使照圖、建物謄本及實價登錄的方式判斷每個車位所擁有的面積及屬性。
- (二) 趙女士在自辦公聽會時有提出意見，當時處理方式還是希望 9 位車位所有權人能共同出面指認停車位並召開會議討論。
- (三) 本案後續會進入都市更新權利變換小組審查，屆時也會聽取權利變換小組委員意見，檢視評估方式及趙女士所提之合約，是否能在不影響其他所有權人情況下合理分配車位價值。
- (四) 回覆卓小姐問題，各位地主應該有印象，在去年四月時多次

到大樓現勘，甚至入內勘查，也把更新前各戶使照圖調出，逐戶勘查，主要就是確認各戶的個別條件，例如：面前側、面後側、採光等等，現勘時三家估價師亦都有到現場。

(五)其次，本案估價面積是依謄本產權面積計算，不會把面積變多或變少。至於前、後側價差也都有找相關案例，在會員大會、自辦公聽會時亦有進行詳細說明。

(六)本大樓經過現勘後，依照謄本所載面積及地主房屋座落位置估出合理價格，並經三家估價師交叉比對檢示合理性，本案經過三家估價師比較後都在合理範圍。

(七)您的意見後續進入市府權利變換小組審查後，若委員認為有不合理處，會配合審議結果調整，謝謝。

## 十二、學者專家—簡文彥委員：

(一)都市更新辦理過程中有不同的程序，各位地主之前有參加過自辦公聽會，今天是進入實質審議前由市府舉行的公辦公聽會，今天所有地主的發言都會請實施者紀錄並納入計畫書內，公聽會會議紀錄也會上網公告，地主能上網查閱是否與您發言原意吻合，地主只要確認發言有被確實記錄及表達，日後更新處書審或進入審議程序，委員會針對陳情意見實施者處理及回應說明作為審議的參考基礎。若現場認為實施者有沒答覆到部分，可再申請一輪發言說明。

(二)都市更新案之審議一開始是幹事及權利變換小組的審查，在進入審議會前會辦理聽證，主要是針對幹事及權利變換小組審議後實施者修正結果，讓地主再次表達看法與意見，聽證是一個更嚴謹的程序，實施者必須針對所有權人所提意見逐條回應，地主若認為意見被忽視，可在聽證時再次提出，在聽證會上就會要求有關單位回應並做成紀錄，審議會時也會

就聽證紀錄，決議應採納地主或實施者的意見。

- (三) 今日召開公辦公聽會目的是審議前初步了解各所有權人的意見，實施者針對所有權人發言也會初步回應，然回應有沒有得到地主認同或跟地主意願相符非討論重點，雙方有歧見部分會到審議會討論、決議。
- (四) 我是依照臺北市都市更新及爭議處理審議會設置要點由市長聘任，本身是執業的都市計畫技師，在審議會中代表此專業。在都更的程序內會面臨各種不同專業領域及程序，因此審議會由 20 多位各種專業領域的委員組成，並依照各自專業參考相關法令後提出見解，做成委員會的決議。
- (五) 本案是 109 年自行劃定的範圍且同意比例也相當高，很恭喜各位有這樣的共識。同時本案也有耐震力不足的問題，表示結構上有相對的危險性，市府這邊也會加速審議及相關行政作業。都更雖然是多數決，但剛剛陳情人所提意見，提醒實施者妥善協商、說明，大家對都更都不見得很熟悉，實施者有義務說明法令規定或措施上的考量，爭議越少對全案推動越順利。
- (六) 有關卓小姐所提車位問題，建議後續陳情時可以將問題陳述清楚，聽起來您問題應該是兩個，第一是針對估價條件的問題，第二是選配車位屬選配原則的問題，選配原則也是審議重點，若認為選配原則造成權利受損，要陳述清楚是什麼樣的條件限制您不能選，清楚表達問題並向更新處提出陳情後委員才能在審議會上審議。
- (七) 更新單元的穩定性很重要，鄰地陳情人想納入部分還是請實施者考量，但也誠如實施者報告，本案已於 109 年劃定單元核准，除非實施者願意變更範圍，然本案屬更新會的案子，

變更範圍可能會影響既有地主的權利及相關程序，這也會是審議會討論的重點。各位針對自身意願及自身所在位置表達相關意見，雙方若能事先協商，審議會會針對各位意見與協商結果進行討論與決議。

(八)仁愛路四段 71 巷屬已開闢未徵收取得之道路，不屬鄰地協調範疇，除非仁愛路四段 71 巷有未開闢或以其指定建築線等要項，方有必要納入，但本案如股長所說，非屬強制協調對象，不需由更新處進行公調。

### 十三、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

- (一)簡文彥委員是依照審議會設置辦法聘請的專家學者，非都市更新處職員。
- (二)有關鄰地 213 地號欲納入本件都更案請市府協助召開協調會，但因鄰地協調會的舉辦有相關法定規定，例如：更新單元之劃定造成鄰地無法劃定，市府就會介入協調，目前本案未達召開法定協調會之規定。但周先生陳情希望納入更新範圍一事會到審議會上討論，屆時您也可至大會上提出相關意見，審議會委員會就公益性及對周遭環境影響進行評估。
- (三)目前公聽會實施者提出的估價及權利價值都只是初步結果，後續數字及價值都須經由審議會由專家學者、委員一同審定，如地主對目前價值有異議都能到審議會提出陳情，委員會判定您的權值是否合理。
- (四)若地主認為實施者團隊沒有完善答覆問題，可於會後以書面意見表達陳情，寄至臺北市都市更新處，我們會函轉給實施者團隊請更新會回應，並需納入計畫書內。

### 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 19 分）