

# 四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段449地號等5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

- 一、時間：民國114年12月8日（星期一）下午3時0分
- 二、地點：臺北市大安區錦安(二)區民活動中心-舞台區  
（臺北市大安區和平東路一段119巷16號）
- 三、主持人：臺北市都市更新處 蘇雅婷聘用正工程司(倪敬敏聘用副工程司代)
- 四、出列席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：鍾子靚
- 五、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段449地號等5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，今天邀請的學者專家是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。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15分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

## 六、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5分鐘發言時間。

### 二、臺北市政府文化局（書面意見）：

- (一)經檢視旨揭範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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時，仍請依文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。
- (二)本案基地範圍鄰近直轄市定古蹟「霧裡薛圳第二支線明渠」，屬文化資產保存法第34條暨同法施行細則第22條指涉範圍，後續倘有營建工程，請申設單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖及以前揭文化資產為景觀視覺軸線之模擬圖說（以面對古蹟正立面中軸線為視覺點做視覺模擬，以人的高度150~180公分，上下45度、左右120度；實際檢討之文化資產依工程開挖深度5倍範圍內為準），說明文化資產與新建工程之關係，及文化資產監測保護計畫等資料過局。
- (三)另依文化資產保存法第15條：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價

值評估。」，同法施行細則第17條第2項：「本法第15條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」；經查旨揭範圍內龍泉段一小段472-3地號為公有土地，請貴公司自行檢視，倘涉及上開條文之適用，請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

(四) 請申請單位依文資法第34條規定檢送前述報告書暨古蹟監測保護計畫過局審查；另，請再次檢視函詢基地範圍內是否有文資法第15條之適用。

### 三、所有權人—曾■■■■ (456地號土地)

(一) (書面意見由都市更新處代為宣讀)：

本人曾■■■■ 為本案之地主戶，對於實施者四方開發建設公司擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段449地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」其中車位的分配內容有意見：

1.最初規劃時實施者四方開發建設公司在明確表示：B2 車位將保留給台大，故私約載明住戶僅能選擇 B3、B4。今年住戶預選 B3、B4 車位時，我基於不想與其他住戶重複選位而需抽籤，遂選擇了 B4 21及22相鄰的兩個車位。

2.然而，令人訝異的是，在選位當天實施者才突然告知我們台大也要選 B4 車位，並要求我與台大共同抽籤！我當場即表達，此作法不符合私約內容，也違反權利變換應有的程序與原則，並要求實施者協調。但實施者始終未予以處理。

3.在未經協調情況下，我拒絕參與該次抽籤。但實施者竟然未經我同意，逕自由律師代我抽籤，並僅分配給我一個車位。目前於公展資料中，我僅有一個 B4 車位，但與我擁有相同權利的鄰

戶卻仍擁有兩個車位，顯示分配顯然不公。

4.原本依私約約定住戶應可選擇兩層車位；當初實施者稱將 B2 保留給台大，但如今台大希望選 B4，則住戶理應可改選 B2 與 B3。然而實施者仍限制我們只能選 B3、B4，已明顯減損住戶權益。

5.更進一步得知，台大早已告知實施者其將選擇較低樓層車位（如 B4）。為何實施者在預選時不告知，卻要到正式選位當天才宣布？此舉令人懷疑，實施者是否擔心住戶將據理要求選擇 B2 車位？目前 B1 與 B2 車位皆完整保留給實施者手中，難道是考慮未來更容易以高價出售？

6.本人主張如下：

(1)依原有私約：住戶應享有兩層車位的自由選擇權，不應與台大的車位併入同一池抽選。實施者現行作法明顯縮減住戶原有權益。

(2)依權利變換原則：若適用此原則，則所有權利人都應能自由選擇 B1、B2、B3、B4等各樓層車位。

本人支持有利本案之都市更新，但支持並不表示我們的權利就可以被漠視，本人於此強烈表示不滿個人之選擇權受到侵害，因此向審議會提出陳情，希望不合理的境遇能得到伸張與支持。

**(二) (現場登記發言)：**

1. 現一樓規劃店鋪，台大並未選配一樓，是否可請實施者考量取消一樓店鋪規劃，因近日香港住商混合而失火事件，難以控制一樓是否為需要火源的餐飲類型進駐，多數住戶希望本案為純住宅使用。

2. 有關最終差額價金是以私約協議或以權利變換估價進行找

補？

**四、所有權人—吳■■■■ (452地號土地) (書面意見由都市更新處代為宣讀)：**

本人吳■■■■為四方開發建設公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段449地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之一地主，因114年5月16日公開抽籤當日，本人不克到場，雖曾授權孫■■■■先生到場代為處理抽籤事宜，惟當日係由律師代為抽出15F-A9，且未徵求孫先生同意，即紀錄於公開抽籤紀錄表。

15F-A9 面積規劃僅為24.77坪，小於該公司估算本人持有所衍生房屋產權面積約32.27坪，於公開抽籤當天19點11分四方開發建設公司邱先生以 LINE 上傳該抽籤紀錄表後，本人多次向該公司表達不予接受該結果，但該公司皆未處理，僅表示114年12月初再通知選配單元交換通知。

本人在此表達支持有利本案大眾之都市更新案，但支持並表示我個人住的權利就可以被漠視，本人於此強烈表示不滿個人之適足住居權受侵害，因此向審議會提出陳情，希望不合理的境遇能得到伸張與支持。

**五、規劃單位—舜磐創新股份有限公司 (劉國華副總經理)：**

(一) 有關文化局所提意見，本案基地東北側鄰地有一處今年7月公告的市定古蹟「霧裡薛圳第二支線明渠」，實施者已於11月28日依文資法第34條規定提送報告書暨古蹟監測保護計畫至文化局申請審查。

(二) 有關曾小姐及吳小姐所提房屋抽籤及車位選配意見，皆依都市更新條例相關規定辦理，因所有權人另與實施者簽署協議，實施者後續將與所有權人確認是否需調整目前選配

房屋及車位單元。

(三) 另有關一樓店鋪規劃之意見，目前實施者尚與台大協商中，實施者將評估是否減少或取消店鋪規劃。

#### 六、學者專家－遲維新委員：

(一) 本案為百分百同意都更案，依所有權人所提選配房車或權利價值意見，如涉及與實施者簽訂契約，皆需以合建契約內容作基準。目前政府審查僅針對權利變換內容，現行並未限制地主選屋樓層，地主所提及實施者限制樓層之情形，請地主與實施者協商。

(二) 本案因有申請容積移轉致共同負擔比率較高，請實施者進行容積移轉效益分析，包含容移前後之共同負擔比率等，讓審議過程較為順利。另財務計畫所提列容積移轉費用與附錄所檢附之合約證明文件金額不一致，請實施者再確認，避免影響審議進度。

(三) 一樓是否規劃店鋪，請實施者再與地主持續協商並達成共識，住商混用是指2樓以上也有商業使用，住戶如對店鋪仍有意見，也可以住戶管理規約或是土地使用分區管制來限制。

(四) 本案目前戶數規劃大於車位數，屬小坪數部分後續審議時請實施者補充說明如何將停車需求內部化。

#### 七、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。

八、散會（下午3時30分整）