

臺北市政府辦理 忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等3筆土地及莒
光段四小段2-2地號等55筆土地（共計58筆土地）都市更新事
業計畫及權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿

壹、時間：民國113年8月21日（星期三）上午10時00分

貳、地點：富福區民活動中心

（臺北市萬華區艋舺大道101號3樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市政府辦理忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等3筆土地及莒光段四小段2-2地號等55筆土地（共計58筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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的楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15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—財政部國有財產署北區分署(華江段三小段568-8、568-9及568-10地號等3筆土地，以及莒光段四小段2-2、8(部分)、10(部分)、101-1及1144地號等5筆土地)(書面意見)

- (一)查事業計畫書第15-3頁，本案提列特殊費用為扶壁，請於財務計畫章節依審議原則說明合理性及必要性，並提請審議會審議。
- (二)查事業計畫書第15-6頁都市更新規劃費提列新臺幣(下同)9,208,500元核與事業計畫書第附-38頁都市更新合約金額不符，請實施者確認並詳列計算式說明是否符合都市更新規劃費審議認列標準。
- (三)查事業計畫書第15-6頁不動產估價費用提列1,540,000元核與事業計畫書第附-38~40頁估價合約金額不符，請實施者確認並詳列計算式說明。
- (四)國有土地比例4.28%，本案人事行政管理費5%、風險管理費14%及廣告銷售管理費6%均以上限提列，且共同負擔比例達44.67%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
- (五)查事業計畫書第15-2、15-9頁，本案更新事業實施總成本為3,396,843,240元，成本收入分析所涉相關計算內容誤植，請實施者修正之。
- (六)以上涉權利變換計畫書部分請併同修正。

三、所有權人—臺北市政府財政局(莒光段四小段53-4、53-17及53-19地號等3筆土地)(書面意見)

(一) 事業計畫：

- 1、第6-12頁，表6-5土地權屬表中私有土地及基地總面積與第5-57頁表5-4不符，請修正。
- 2、本案A區規劃246戶、B區規劃44戶，合計290戶，第10-7頁所載「…本案以集合住宅288戶計算容納人口…」應係誤植，請修正。
- 3、第10-8、15-4頁，A區法定工程造價內含圍牆，請於平面圖中標明所在位置。
- 4、第拾肆章拆遷安置計畫：
 - (1) 第14-1頁，本案以住宅居住水準每坪500元提列合法建築物拆遷安置費，請補充租金補貼水準之佐證資料。
 - (2) 第14-1頁，合法建築物拆遷補償及拆遷安置費用明細表，建號1594及2412其所有權人為空白，請補充說明該2戶所提列之拆補費處理方式。
 - (3) 第14-2頁，表4-1所載合法建築物估價鑑定殘值，依麗業不動產估價師聯合事務所出具之估價報告書第111-112頁所載合法建築物權利價值表，查無建號39、59、62、375、2075、2412、2443等7筆建物之殘餘價值，又其中建號39、59、62載明經實地測量不存在，爰不評估建物權利價值，惟仍依估價鑑定殘值提列費用，請補充說明提列基準。
 - (4) 第14-8頁，表14-4所載建物之殘餘價值未載入估價報告書內，請補充相關佐證資料。
 - (5) 本案占有他人舊有違章建築戶依第10-5頁所載，部分占有土地地號非屬本更新單元，請釐清占用更新單元內面積據以計算安置面積。
 - (6) 第14-7頁，合法建物增建部分之文字說明誤植(2, 117, 293-265, 605=1, 851, 688)，請修正。
 - (7) 第14-10頁，表14-5、14-6所載建物之殘餘價值亦未載入估價報告書內，請補充相關佐證資料。
- 5、第拾伍章財務計畫：

- (1) 第15-3頁，營建費用提列扶壁工料費請依附錄第附35頁審查金額提列，並請於報告書敘明審查結果後提請審議會審議。
 - (2) 第15-5頁，本案鄰房鑑定範圍內共有434戶，依提列總表規定應以每戶4,600元計算鄰房鑑定費，文字內容誤植，請修正。
 - (3) 第15-6頁，公共設施開闢面積請依提列總表洽公共設施主管機關確認，如涉相關數值調整，請一併順修。
 - (4) 讓受不動產契據印花稅之計算，請補充實施者獲配單元清冊(含基地持分、建物面積)，以利檢核。
 - (5) 請補充說明營業稅計算中土地所有權人實際分配房屋之產權面積計算基準。
 - (6) 第15-9頁，本案自實施總成本應為3,398,217,827，計算扣除現地安置戶應繳價金之相關數值誤植，請修正。
 - (7) 第15-10頁，本案共同負擔費用平均負擔比率計算過程，請重新檢視共同負擔費用金額及負擔比率。
 - (8) 人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費用皆以上限提列，且共負比達44.67%，請酌予調降。
- (二) 權利變換計畫：
- 1、第16-12頁之表16-1分配清冊，其中實施者繼受本案不能或不願參與權變分配44人之應分配權利價值達318,501,632元，惟表16-1所列實施者繼受後實際分配單元權利價值僅118,982,160元，爰請實施者確實依提列總表規定，扣除繼受不願或不能參與分配之價值並下修本案銷售管理費用之計算因子。
 - 2、上開事業計畫意見有關內容亦請一併修正。
- (三) 不動產估價報告書：
- 1、第62頁、163頁，更新前土地價值評估，比準地之比較標的1及比較標的3，更新後店面租賃比較標的2皆採用中正區案例，請增加萬華區案例或說明目前比較標的選取之合理性。

2、151頁、163頁，更新後住宅租賃比較標的1及比較標的3、更新後店面租賃比較標的3皆採待租租金，請增加成交租金案例。

3、第158頁，更新後店面買賣比較標的1及比較標的2，皆使用擬售價格，請改用成交价格評估或說明議價空間之合理性。

(四)請於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備，如：中繼水箱、公共污廢水管線等及未來規劃位置設置。

四、所有權人一陳■■■(大理街■■■巷■■■號)(莒光段四小段3、35、35-1、35-2、35-3、35-5、35-6、35-7及38地號等9筆土地(以上皆為部分))(書面意見)：

(一) 上次的公聽會發言至今也過了不少年，想請問都更處是準備如何處理我上次陳情忠泰建設說沒簽同意書不能讓我選屋的事。

1. 是否沒繳出事業計畫同意書地主就不能選屋？請貴處說明。
2. 如果不是，為何選屋前一天在西園路上忠泰建設蕭臣佐經理大發雷霆於米卡咖啡當眾告訴我今日：今日我若不把事業計畫同意書交出來今日的預選你就不要給我選屋(有錄音為證)請當事人實施者蕭先生回應有無此事。
3. 上次於公聽會遞案陳情後，貴處請弘傑的回覆我很不滿意，忠泰不讓我選屋是事實，這怎麼算是我跟忠泰的私契？請弘傑說明？隔天弘傑(林妙娟小姐)還打來跟我說我可以選，但預選已結束，選屋當天我只能選擇和其他人抽籤不然就是實施者請律師代抽。這種預選強逼我交出事業計畫同意書不然不讓我選屋的做法，難道沒有嚴重損害到我地主端權益，跟私契約有何關係？實施者可以這樣做？請問都更處承辦都更條例哪一條寫實施者可以這樣操作？程序上是否違法？
4. 上次都更處雙掛號來文請我去市政府協調，當時打去問實施者當天協調什麼事，蕭先生說是這次跟都計有關跟我的案件無關，我不用去，個人覺得有疑惑想查證，打給都更處承辦詢問，也是說這次跟我無關我不用去，那貴處與實施者都叫

我不要去卻又寄雙掛號給我叫我去的用意是？當天到底是在談論何事？還請貴處說明，我選屋的權益是否被犧牲掉了？

5. 如果多次陳情仍得不到善意的回應，無奈之下或許只能選擇帶以上所述的錄音檔去監察院或法院找公道了。
6. 再請問貴處公聽會一開再開的原因？地主權利變換的總值何時可以準確得知？何時能拿到房子？請給我們一個明確的時間點。

(二) 訴求：請貴處秉公處理，有冤屈難伸請替小市民伸張正義，請協調實施者於限期內提供合理補償方案，感激不盡。

五、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

- (一) 所有權人陳先生為與實施者簽有私約之地主，陳先生於選屋期間業已繳交選屋書件，選配房屋A區16樓A3戶及地下一層編號15號車位，無未簽署同意書不得選屋之情事；有關陳先生所述為實施者依私約辦理之預為選配協調會議，非屬權利變換規定之法定程序。
- (二) 有關陳先生所述寄發雙掛號開會通知均依法定程序辦理，本案因涉及建築設計等變更召開第二次的公辦公聽會，故有關都更審查程序僅此二次公展及公辦公聽會之通知，無其他開會通知。
- (三) 有關本案審查進度，待目前公展程序結束後，將進入實質審查階段，臺北市都市更新處會邀集市府各局處及專家學者召開幹事會及權變小組會議，針對計畫內容進行審查及把關，對於內容認為不合宜或說明不清楚的地方，會請我們再做調整或補充，待審查完成後將召開聽證會，各位地主會再收到一次雙掛號通知，也會與今日一樣有政府機關及專家學者代表出席，邀請各位地主表達意見，聽證會後將進入都更審議會做最終審查程序，經審議會同意後將辦理計畫核定，核定後即可申請拆除執照跟建造執照，辦理建物拆除及興建。
- (四) 有關國產署與財政局意見，後續將遵照辦理於報告書內補充說明或修正。

六、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一) 針對剛剛發言的陳情地主，麻煩實施者團隊在下一次小組會議裡面針對整個時序再作完整的說明。依照相關法令規定，市府與委員是針對事業計畫及權利變換計畫報告書內容進行審查，所以各位地主跟實施者簽署之私約，確實非屬主管機關可以審酌的範圍，原則上我們對於私約內容是沒有裁判的權利，裁判的權利是在法院身上。
- (二) 誠如實施者說明，接下來會針對這兩本報告書進行審查會議，所以包含今天的簡報資料相關數字都還不會是定案，須經過相關局處及委員審查，並經都更審議會審議通過後，核定版的報告書才會是最後定案的數字。
- (三) 接下來是給團隊的意見，本案自104年至今已有滿久的時間，為加速審議效率，後續請實施者團隊將報告書再做檢視，避免誤植誤繕部分，建議後續審查將本次版本與前次做修正對照說明，對於本次戶別之增減是否涉及地主選配位置及不能不願之地主再作說明。
- (四) 最後給各位地主小小建議，因為都更案程序真的很冗長，程序長委員審得仔細，某個層面也是對地主的保障，所以程序的部分希望地主可以理解。另外我們已經在最後階段，如果地主有問題請隨時與實施者團隊溝通協調，問題若能由雙方處理完成，就不需經由審議，審議速度也會相對加快。如有法令上的疑問也可以洽詢都市更新處法令諮詢櫃台。
- (五) 有關陳先生之意見，希望陳先生可以理解兩個不同的內容，第一個有沒有簽私約是你們雙方之間的事情，審議會不會針對私約去做審酌，也不是審議會的權利。第二個針對選配的部分，分兩個層面來說明，先就都市更新條例本身的規定，法令規定選配期間至少為期一個月，選配期間原則上地主只要符合權值，並依照選配原則的規定就可以自由的選配，我們審查看的是這個程序。至於您提到的預選，預選不是在法令的規範裡，聽起來比較像是各地主選屋的默契或是合約的

規定，如果有預選可能是你們合建契約權利義務的規定，雙方就回到合約本身的規範，這也不是市政府可以審查的範圍，我們在審查一定都是回到法令規定的程序，所以我們看的是你有無在選配期間繳交選配意願單及選配的戶別。聽起來你覺得你被影響是因為你被迫只能選其他地主選剩下的，老實說這還是回到你們私約，當然你覺得委屈我也可以理解，因為你依照地主間的想法所以你認為要去遵守大家的默契，導致你想選的房子沒選到，這部分我個人建議實施者針對選配戶別盡量協調，看陳先生想選的戶別還有沒有調整的機會。我想大家能把這事情解決，全案繼續往下走會是全體地主的共同目標。陳先生也講得很清楚，是想要參與都更，只是覺得權利被犧牲了，所以這部分請實施者會後再與陳先生針對想選的戶別再作協商，換戶也會涉及找補金額的增減，也請你們一併談清楚。本案已經走這麼久的時間，希望可以讓它順利的完成。

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。

柒、散會（上午10時47分）