

# 鄉林建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 12 月 6 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：萬華區萬華區民活動中心

（臺北市萬華區東園街 19 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由鄉林建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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 張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘(事計及權變)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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3(或5)分鐘發言時間

二、所有權人一楊○○(242地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)

(一)主旨：

來源：本案實施者將於受託單位業務部門開立價金信託專戶，依信託契約之約定存入信託專戶之資金及其利息，信託專戶中存款之利率則以受託單位業務部門之牌告利率為準，且存款受存款保險保障。

控管：

1. 本案之價金信託專戶採專款專用，除支付與本案開發相關費用，包括但不限於興建、設計、銷售、稅費等，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
2. 實施者依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經受託單位審核無誤後始得動用；實施者另應檢附相關契約及請款資料並由建築經理公司查核及出具查核報告書交由受託單位後，再由受託單位自信託專戶撥付。
3. 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付各項應負擔之費用，或有不足之虞時，實施者應於收到受託單位通知後十個銀行營業日內將不足款項依受託銀行指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由實施者

自行負責。

(二)說明：以上是公部門寄來一份文件，辦理公聽會內容實施者  
是都要依照公部門文件內容條款優先使用辦理信託嗎？

### 三、所有權人—楊○○(240地號土地)(現場登記)

(一)首先感謝鄉林建設公司多年來的辛勞跟整合。祝福我們這個  
案子，盡快要大功告成。我們幾百個地主也都是在靜靜地等  
待，希望能夠很順利的動工。

(二)建築師有提到的，因為台灣地區地震頻繁，我們防震設計為  
何？

(三)地價稅繳了幾十年，如果說大概都更以後我們還要不要繳？  
我們要繳到什麼時候？

(四)將來新屋垃圾處理，是不是採用冷藏室的，是不是 24 小時  
管理？

(五)我們很期待就是新房子，以實用為原則，比如說我的衛浴，  
比如說能不能增加半套，然後會由給我自己自行負擔，可  
行性如何？如果說我是一套能不能改成 1.5 套。

### 四、相關權利人—楊○○(江○○代)(240地號土地)(現場登記)

(一)我們為什麼要做個權利變更，而且是第二次，會不會有第三  
次第四次，這個權利變更，是把我們變更大還是變小？

(二)說更新後的面積，我剛剛聽你們在講說都每次都增加，那是  
不是我們也是增加，那各位有感受到我們權益增加嗎？剛才  
談的更新前的土地價值增加，那是不是我們的錢也要增加？

(三)我記得信託契約裡面有一個條款，我們可以另訂協議或者特  
定條款，為什麼我們跟鄉林的時候他認為說不行，為什麼土  
地銀行說不行，鄉林也說不行，那是不是違背公契約精神。  
謝謝。我想我這樣表達不知道大家有沒有同感。

- (四)到底我們這個案子何時可以進入一個拆屋程序，當時跟鄉林簽已經十幾年了，我每次接到權利變換心裡都膽顫心驚的，到底我的車位沒有了，說如果車位不登記的話，那我當時的合約算什麼？語言是用威脅的語言，我需要列入會議記錄裡面，各位如果有什麼話也可以談一談。
- (五)鄉林很辛苦我們知道，但我們需要這樣一個公正公平立場。
- (六)權利變更以後我們重新選屋，以前選擇的就不算數了嗎？以前跟鄉林簽的契約，我們是越選越小或者說我們可以越選越大，我想了解這很重要，就是我的權利是增加的，我現在面積減少了我就認了，因為這是一個問題。但是是增加還是減少的？假設說他的總值是增加了 95%，我是不是也要增加 95%？這種東西我沒有看到，每次的變更我們就感覺到說好像每次都在減少，又要重新選上次寫都不算數，都更處允許這樣嗎？

#### 五、實施者－鄉林建設事業股份有限公司(吳聖中經理)：

- (一)關於都更風險控管的話，我們未來會委託信託銀行，等於是把我們所有施工過程中這些費用經費信託在銀行這邊，地主土地交給信託銀行，等於有一個第三方來負責，從施工階段一直到交屋，不是放在鄉林這邊，也不是交給什麼公司這樣子，交給土地銀行做信託管理，所以請大家放心，在我們銀行信託合約裡面都有寫到。
- (二)今年的 4 月 7 號舉辦自辦公聽會，所以你們現在看到的內容跟我們 4 月 7 號的內容其實是一樣的，各位不用緊張，在 4 月 8 號到 5 月 11 號來辦理所謂的權利變換的選屋分配，是依據估價師估出來的每一個人的土地，或者他的價值

做選屋。

(三)在6月20號我們就把所有大家選的結果，大家選出來的結果，我們把它寫成權利變換報告書送給市政府。剛才他提到的不是所謂的叫做權利變更，有變更的叫做事業計畫，就是建築圖面的部分變更，為什麼變更是因為有文資的問題，有人提出來說這裡是不是有老樹或者是有歷史建物有需要保存的東西，所以我們在文化局那邊花了很長的時間，因為我們這案子原本事業計畫已經通過了，原本就可以走權利變換，但是在通過之後因為有文化局歷史的這些問題，所以我們就重新在文化局那邊審完，也配合文化局的意見是台北市政府意見，修正了我們的平面，所以變更第二次事業計畫，原本核准第一次，因為有老樹有歷史建物的問題，所以我們的平面有做調整，所以是變更建築的圖面，所以叫做變更事業計畫及擬訂權利變換計畫。權利變換計畫是什麼？大家選屋及各位的價值是什麼？選擇的結果是什麼？是這份計畫書會寫的東西，所以沒有所謂的權利變換變更這件事情。

(四)跟大家報告一下，這位地主是有跟我們簽合建的地主，我們第一次事業計畫通過以後，其實就是要選屋這個階段，擬訂權利變換這個階段，這個階段要通知大家依照核定的計畫圖說來選房子，我們在選了之後才發生文資的問題，所以我們又在文化局回頭去變更我們這個圖面修正，配合文資的審查去修正方面的制度，所以等於你就選了兩次沒錯，所以他其實你們這次是選擇兩次，這次就是依照這次的圖面來做選擇來做選配。

(五)更新後的價值，我們是依照估價評價基準日的規定，我們

是訂在今年的 2 月 1 號當做基準日，用這個日期來做所有的估價基準。

(六)信託契約的部分，這部分屬於實施者跟合建地主另外簽署的信託，會後再跟我們地主請教及說明討論。

(七)拆屋跟建照這個時間，剛剛有針對整個時程上面做一個預估並報告，因為我們現在已經送到市政府了，後續就拜託能夠加速我們的審查。

#### **六、規劃單位－弘傑城市開發股份有限公司(辜永奇總經理)：**

(一)地價稅的部分，大家很關心，跟大家報告一下，我們現在還是要繳地價稅，等到這個案子核定，建照取得申報開工開始等於是在動工這個期間申報開工到我們完工，這中間我們地價稅就可以去申請不用繳地價稅，這是公司也幫大家統一申請，完工兩年內地價稅再減半徵收，跟大家報告一下。

(二)垃圾處理，一定就是我們是 24 小時的管理，所以垃圾處理一定會有冷凍的設施，這是基本的大家放心。

(三)另外剛提到衛浴要增加半套這個部分，就說你們客戶選回去的部分，室內隔間去做調整，尊重每個所有權人的做法，但是我們有些公共地方不能改，比如說我們共用的水區，就是管道間不能去亂改，但你的管道沒有問題，你的廁所一套改成一套半，或者是廁所取消，這個都是看每個人自己的室內裝修來做處理，公司會統一的客變時間通知大家。

#### **七、建築設計－黃翔龍建築師事務所(黃翔龍建築師)：**

(一)其實建築的防震從 921 之後，民國 88、89 年的時候一直到現在，其實我們事務所設計的建築針對防震的部分都有做一些著墨，其實建築結構主要的防震來自於第一個先天的

部分，建築結構的一個完整度了，也就是我們剛剛講的這個方正的可以看得到我們 A 區的 A 棟，B 區也是都很方正，它是一個九宮格。這兩側有做了一些懸高，基本上它都還是含在一個所謂的方正格局的架構之下，另外我們的樓高沒有特別高，就 15 層樓，不像一般的超高層，所以基本上我們耐震當經過結構技師計算均符合我們剛才講的結構基本安全的要求。當然因為這是新建的建築物，另外我們講後天的也就是施工的部分，其實房子會倒有很多原因，當然你超過極限當然房子會倒，因為任何房子都會倒，信義計畫區那邊坦白講也有地層斷層經過，可是一樣，還是蓋了我們剛才講的 101 對不對？有沒有辦法解決？當然有辦法解決，其實各位可以看到我們的地下 4 層，地上 15 層樓，按照這樣子的一個設計的比例，地下四層已經達到 10 幾公尺深，再加上地上有 50 幾公尺高，再加上整個的比例一般來講，如果你是地下三層或者地下二層，基本上我們的腳其實已經是插在土裡面是蠻深的，而且我們是做連續壁，所以基本上這個樣子的一個房子，耐震我們都考量過了，所以基本上並沒有太大的防震上或抗震上的問題，我大概可以這樣講，就是說真的當然有地震來你的先天的結構上面的一個設計是否安全，這是很重要的。

(二)如果你的房子很高，坦白講那時候已經不是地震力控制的，都是風力控制，為什麼 101 上面有一顆大球，其實它是抵抗風力，當風力來的時候吹動整個 101 的外牆的受風面積，他一定要有一個很重的質量來做對抗。

(三)其實我們這個案子為鋼筋混凝土，它的剛性很強，以住宅

來講，依據我們的經驗，鋼筋混凝土做到 25 層都沒有問題，因為我們曾經設計過很多 20 幾層的，他在住宅舒適度以及剛性都很強，所以基本上沒有太大的一個結構上的一些問題，跟住宅居住的品質上的問題，所以基本上我覺得這部分的話當然這個地主很關心，後續還要經過結構外審，比如說這個案子我們送台大地震土木工程系去做所謂的結構審查，這些教授學術界的一個名聲跟名譽，經過他們審查的基本上都是非常嚴謹的一個設計。那到後續監造的部分，我們會有這樣子的一個建造的動作，包括它的材料，它的品質，它的強度，我想現在沒有人敢偷工減料了，因為在之前發生那麼多事情，先天的及後天的施工面基本上這兩者能夠合為一，我相信結構的部分應該是都沒有問題的。

#### 八、學者專家—葉玉芬委員：

(一) 各位好，地主未來很多關心的事情，我大概針對一個大的方向跟各位稍微做一個說明，我們這個案子目前就是進行的是變更事業計畫跟進入權利變換計畫的階段，好消息是說因為我們之前有經過事業計畫的送審，大概以後蓋起來介入的量體和大概都是確認了。

一點點小小的可能因為審議會會有變動，也許會，但獎勵值幾乎是已經確定了，所以整個建築的量體都是已經確定了，這個是很好的。

(二) 接下來審議的重點會是在權利變換計畫的部分，權利變化計畫部分它影響到什麼？

(1) 就是我們剛剛有提到的財務計畫，可能有提一些包含建築成本等等一些費用的部分。

(2)是跟各位相關的就是更新前後權利價值，每個人權利價值比例，更新後的建物金額，更新後的銷售的價值，我們都是委託專業估價師做評估，不過我們剛看到的這些簡報上面的數字是不是之後就是這樣？不一定，因為還沒有經過公部門，我們之後會進幹事會及審議會去做審議，所以審議之後也許數字會有一些變動的部分，我有注意到有的地主也很細心，好像簡報跟之前寄給大家的書面有一點點的誤植部分有發現，這個也很好，我們維持案子的注意度。

但是之後我們審議會的委員還有幹事們也都會針對我們每個人專精的部分，比方說像我是看不動產評價報告書的，我是估價委員，我可能就會針對這個部分去做一個實質上的審閱。

(三)未來各位地主的一個相對應的權利，在權利變化計畫裡面都可以得到一個很好的保障，這個在程序上還是跟各位做一個說明，這個案子我看到比較特別的部分，是因為我們的未達最小分配的單元有 62 位，大部分都是因為我們去更新前的權利價值，跟我們更新後可以分配的最小分配單元的價值有一點差距，那是領取權利金的一個部分，當然之後進行審議，也許對更新前的權利價值可能會有一些變動，多少這個數字如果有調整的部分的話，可能實施者也是跟地主保持良好的溝通，也注意相關的地主應有權益的一個維護。

(四)大家很關心時程，之後經過了一個幹事會到審議會之間，會有一次聽證會階段，像現在一個大家集合在一起，跟大家宣布說要進行審議會審議，當然如果還有意見及想法也可以在

聽證會提出，在這中間有一些剛剛聽到有對我們以後分配回來，有比較小的問題，可以跟實施者做很好的溝通，包含剛剛也說了，可能有些客變的時間可以針對我們自己的需求做一些些的調整，只要不影響我們整個大的規劃的方向，還是會有時間可以跟實施者這邊做一個很好的溝通，那也祝我們未來的審議的階段都可以順利，大家可以趕快因為案子也走了十幾年，可以趕快新建好住進我們自己的家，好謝謝。

#### 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入變更事業計畫及擬訂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 3 時 50 分）