

# 巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬大段一小段571地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國112年11月10日（星期五）下午3時30分

貳、地點：臺北市萬華區民活動中心

（臺北市萬華區東園街19號二樓）

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：王鴻軒

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬大段一小段571地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」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，及臺北市稅捐稽徵處與會。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10分鐘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)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、違建戶－薛■■■■(現場登記)：

(一)想請教實施者，我們數十年前曾經簽署協議，只是無白紙黑字，實施者當時告知，若不選擇安置可以以現金補償，若選擇安置，則須待建築物建造完成再自行選擇買賣，如今時隔多年，原住戶皆年齡漸長，拖了這麼多年只是想要問：第一，我如果要賣，要賣給誰？什麼時候可以拿錢？第二，若選擇安置須待建築完工才能自行選擇買賣，則再請教，審核完成至建造完成還需要經過幾年我們才可以自行買賣，抑或是當下即可買賣。

(二)實施者方才發言表示，違建戶是等房子蓋好在與之協商分配，但個人希望公開透明化，如同住戶林先生表示我們可分配的坪數都很小，等房子蓋好也不知道要好幾年，原住戶年紀皆長，不如公開透明化表示一坪實施者是開多少錢，他要給我們多少錢，什麼時候可以拿錢，也是這麼簡單而已，謝謝。

## 三、違建戶－林■■■■(現場登記)：

(一)幾個小問題請教，雖然本應於事業計畫就該提出，關於本案建築設計之各層樓高，應可以設計為3米6，是否可在本次會議中提出修改，因現在設計為每層樓高3米2稍微偏低了一點，之後若還須裝潢的，房子視覺觀感會看得更低，故在此提出希望是否能做到3米6。

(二)有關財務計畫共負比，相關費用計算是否應該以現在的費用計算成本，而非早期、恐有數十年前之標準計算，方才另一位住戶也已言明，本案歷經多年，很多的費用都是偏高，如果仍以的以前的費用，也就是所謂法令標準之費用來算，其實是不

太公平，且現今房屋建造成本每坪皆達二、三十萬，與過去每坪十幾萬之建造成本不同，所以我們很擔心實施者若仍以早年十幾萬之成本建造，房屋品質會好嗎？畢竟本案為都市更新案，我們是把老舊、破舊的房子拆除蓋新建築，會希望建造品質能好一點，不僅是蓋完而已。我相信建築師在這方面也是很用心，建築造型也都很棒，故希望外觀與建築品質可以兼得。

(三)另外在第 6-5 頁，也就是表 6-2 佔有他人土地舊有違章住戶所需面積這個部分，我戶拆除面積是 45.81m<sup>2</sup>，應安置的面積是 23.01m<sup>2</sup>，但我的隔壁戶，其拆除面積 43.8m<sup>2</sup> 比我少，分配之安置面積卻為 30.18m<sup>2</sup> 比我多，這一點著實有點奇怪，不曉得此數據之計算基礎為何，我是 ■■■ 巷 ■ 弄 ■ 號，經查我們所在的地段地號都是一模一樣，故想了解安置之計算基礎。延續前一位住戶發言，因本案年代已久，當年實施者與我方協調之承諾，所謂的坪數計算基礎是否即是以報告書中表格 6-2 作為安置面積計算，最後結果，無論應安置價值數據，是否以此表做為最後的基礎，這個也是我們要了解的，因為我知道本案有做協議合建。

(四)回應樓高的事情，因為高度跟面積也就是我們講的容積完全沒有關係，所以這部分一般僅增加一點立面，且與造型完全沒有什麼關係，僅樓高加高，總高沒有影響。據我所知這個部分需要報備但不需要重審，情況有點複雜但理論上應不需重新來，因為這個是相對簡單的修改。

(五)另外一件事情即關於報告書中安置面積表，此表之表現應有所謂邏輯，否則他人閱讀恐造成混淆，若數據產生係因特定因素影響，應於表格備註中註明，才會讓人了解整體原因。剛才講過本案已經經過十幾年了，詳細協調經歷包括先前與實施者

商議、協議書內容，我們也只記得百分之十，因為這個案子過太久，故我們希望實施者可以針對違章戶處理之程序更詳細說明；違章戶安置後可分回坪數普遍較小，依本案規劃坪數後續若要選屋，找補金額過大恐造成我們額外的負擔，分配會有爭議，是否可以請實施者說明安置協議書違建戶可以處理方式為何？

#### 四、實施者—巧洋實業股份有限公司 葉文德 (副總)：

(一)首先回應薛小姐之疑問，據我所知您應是違章安置戶並與實施者有簽安置協議書，安置協議書基本上是等建築建造完成後，再依協議內容辦理；有關買賣方面，係於本案開發初期，開發人員在尚未簽訂安置協議書時提出不同合作方式與違建戶商談在當時就將房屋賣與實施者，惟後續本案採取簽訂安置協議書方式處理，亦即申請政府容積獎勵，讓違章建築戶更新後可分回合法建築物。故在此回應此安置協議簽訂屬於更新後分回房屋的部分。

(二)關於樓高，本案設計為每層 3 米 2，而方才住戶表達希望可以做到 3 米 6，由於本案事業計畫已經核定，除非大家同意變更事業計畫，再提出變更樓高並再申請重新公開展覽，當然若各位對變更設計共識一致，實施者尊重大家的意見。另外有關拆除面積較大，安置面積卻較小的原因，還需查看事業計畫之測量報告資料，個人猜想，因安置面積係計算牆內面積，而拆除面積則以屋簷投影面積計算，原建築形狀不規則造成兩者差異，確切答案需重新查看當初測量面積資料才可得知。

(三)住戶表示樓高 3 米 2 變成 3 米 6 不需辦理變更，此涉及更新程序問題有一定標準須請主管機關回應，個人記得還是需要辦變更事業計畫。關於本案更新後建築規劃坪數，其實算是一般

坪數，只是違章安置坪數太小，以致於難以選屋，並非規劃坪數太大問題。

(四)另外薛小姐提到應公開透明化，而所謂的公開透明化係指報告書明確登載違建戶安置面積是多少，至於實施者與之協商買賣屬於私約，就不一定是公開；住戶欲將房屋賣與實施者在案件核定前與完工後之價格也不一樣，如果是現在賣與實施者則實施者須考量後續風險承擔，與完工後房屋買賣考量要點不同，故買賣金額是用談的，並非所謂公開。

#### 五、學者專家—葉玉芬委員：

(一)本案辦理時長確實較長，且事業計畫已核定，而權利變換計畫事實上已有經過審議，只是因部分原因重行第二次公開展覽；都更處剛剛針對程序問題也已有回應，我這邊說明關於建築設計陳情人提及樓高從3米2到3米6，容積當然是沒有影響，但建物蓋得比較高，建築成本有所成長，在本案財務計畫之重建成本是否就有可能調整，而調整之後其餘連動數據便有所變動，若本案僅為一般興建安，些許變動於請建照送件申請變更即可，惟本案為更新案，除了建物之外還有財務計畫等等程序，只要影響到數字都會影響到各位的權利，那勢必要再公展 可能有相關的程序需依規定進行。

(二)另外有提到違章安置的問題，因為測量結果確實每位住戶坪數皆不相同，希望實施者在協議的內容方面，針對每個人的個案再與相關權利人多做妥善溝通協調。

(三)另一比較特別的地方，係因本案有估價師異動，本案實施方式採部分協議這部分權利變換，那估價師這邊也已針對估價部分做說明，只是我不知道部分選擇權利變換之關係人或所有權人，是否有因為更換估價師的關係，可能導致其權值有所更動

等等，若有變動則請實施者針對這部分多加注意並與相關權利人說明，畢竟可能導致一些相關權利義務變動。

(四)在此說明，後續還是會進行審議，有相關問題可以透過寫信給更新處的方式以文字表達，委員都會看得到各位的意見，覺得有需要請實施者說明的，我們就會請實施者說明，以上。

#### 六、臺北市都市更新處—張雅婷股長：

(一)針對兩位陳情人意見說明，如果是要動到事業計畫建築規劃設計部分，要請實施者檢討是否會動到財務計畫及共同負擔，若財務計畫有所更動：有上調，或共同負擔也是上調的情況之下，則需要以完整變更的方式去做辦理

(二)另第二位陳情人提及涉及到私約部分，因主管機關僅審理權利變換計畫估價的部分，如有涉及私約情況，那還是請實施者與所有權人妥於溝通協調。

#### 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 4 時 16 分）