

安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆(原 18 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 114 年 1 月 14 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市萬華區青山區民活動中心

（臺北市萬華區環河南路二段 5 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長（吳心筠代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳倩

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆(原 18 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，原會議主持人因另有會議，因此由我代理主持，目前任職於更新處事業科的吳心筠，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的莊濰銓委員。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的話請到發言登記處進行登記，發言順序會以書面為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的會議流程會請實施者做 10 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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

二、所有權人-臺北市（公有土地管理機關：臺北市政府工務局新建工程處(書面意見承辦代為宣讀)

本更新案涉本處管有本市萬華區直興段二小段 461-1 地號土地（面積：1 平方公尺），土地使用分區為第肆種商業區，本處已無公用需要，後續將辦理管理機關變更予本府財政局，惟於管理機關變更完成前仍由本處參與都更相關事宜。

三、臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)

經檢視本案計畫書，本案係部分協議合建、部分權利變換，查權利變換計畫表 10-2 未記載領取現金補償者、表 11-2 未記載全部之更新前地號及表 11-3 未記載全部之更新後建物，故請實施者依本市都市更新權利變換計畫書範本修正並於備註欄加註說明。若實施者對於範本格式或協議合建戶之記載方式有疑義，則請實施者洽本市都市更新處協助釐清。

四、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

本更新計畫鄰近直轄市定古蹟「艋舺青山宮」，本局前於 110 年 2 月 23 日北市文化文資字第 1103002086 號函（諒達）函知貴公司所送「萬華區直興段二小段 441 地號等 24 筆土地新建工程鄰直轄市定古蹟『艋舺青山宮』涉及文化資產保存法第 34 條報告書暨古蹟監測保護計畫」審查通過，並經 110 年 3 月 29 日第 135 次本府古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群考古遺址史蹟及文化景觀審議會備查在案，請貴公司確實依前開計畫進行古蹟監測事宜。

五、所有權人-陳○○、陳○○、陳○○（李○○律師代）（448地號土地）（現場登記）

（一）本件土地所有權人陳○○、陳○○、陳○○，不同意參與本件都市更新計畫，敬請實施者將陳○○、陳○○、陳○○排除於都市更新單元：

1. 本件都市更新案於民國106年劃定更新單元時，原僅規劃利用441地號等18筆土地（不包含土地所有權人陳○○、陳○○、陳○○所有之448地號土地）辦理都市更新，然實施者為牟其利，竟不顧陳○○、陳○○、陳○○等3人早已於鄰地協調階段表明「不同意列入都市更新單元範圍」之反對意見，仍不當將原更新單元擴充至東南側之448地號土地，已有都更程序之明顯瑕疵。
2. 嗣本案於事業計畫擬定及審議階段，實施者對於為何納入448地號土地乙節，仍不斷向主管機關謊稱448地號土地之深度、寬度不足，而將於改建後成為畸零地云云。然經審議會第607次會議審議委員賀士庶委員所指明：「448地號土地為3層磚造建物，並無畸零地疑義，倘不納入本案範圍，將來亦可單獨建築。」、蕭麗敏委員指明：「就448地號情形，實施者之前一直表示其土地為畸零地，故審議會不會去考量是否應排除，關鍵在於實施者所提供資訊有疑慮，應就目前以正確資訊討論，請實施者說明448地號是否一開始就不願意納入更新單元範圍。」等語，可見實施者將448地號土地納入都市更新範圍，應顯有謬誤。
3. 基此，由於本案自更新單元劃定、鄰地協調乃至事業計畫之擬定即已有上開違誤，則基於上開錯誤基礎所擬定之權利變換計畫，亦併同失所附麗。請實施者應變更權

利變換計畫，將448地號土地排除於本案更新單元、事業計畫及權利變換計畫以外，以尊重土地所有權人之意見。

(二)本件土地所有權人陳國崇、陳國興、陳國慶先前表明欲參與權利變換選配，乃是迫於事業計畫核定結果及都市更新條例不合理之規定所為，並非真正願意參與本件都市更新：

1. 查本案實施者於113年3月21日徵詢參與權利變換意願及更新後位置選配意願時，並未提供陳○○等3人更新後應分配之權利價值，僅載明「更新前權利價值」，致使陳○○等3人根本無從知悉估價是否合理，亦無從判斷如何選配，顯然有違「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」第3條規定：「實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。前項通知文件應包含下列事項：……（二）個別權利人更新前、更新後權利價值。」，似有意誤導陳國崇等3人領取更新前補償金。嗣經陳○○等3人發現後，遂委託律師於113年7月18日公開抽籤會議時指明上開違法事由，此時實施者才於隔日重新寄發包含「更新後權利價值」之完整資訊供陳國崇等3人參酌。
2. 嗣後，為避免遭實施者誤會陳○○等三人願意參與本件都市更新，陳○○等三人於113年7月30日第2次抽籤會議上，遂於向實施者遞交之「更新後分配位置申請書」上，另行載明不同意參與都市更新，但仍向實施者申請分配更新後單元，是基於為了確保被劃入都更單元後難以脫身之權益等語。然實施者認為上開申請書所註記之文字不符主管機關所要求之格式，遂於蓋收文章後又退回該文件，並要求陳○○等三人應簽署實施者提供之指

定格式文件而不能註記其他文字，否則若不聽從，就要視為未於期限內選配，並當場將該三人逕行以抽籤方式選配房屋。

3. 在迫於實施者威逼且為避免遭強行抽籤的情境下，陳○○等三人只好勉為其難簽署實施者所提供之指定格式文件。但因該權利變換意願調查表上僅有「願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋」及「不願意參與都市更新權利變換分配，領取補償金」等兩個選項，且礙於倘勾選「不願意參與權利變換」的結果僅能領取相當於「更新前權利價值」之補償金而有損自身權益，故陳○○等三人只好勾選「願意參與都市更新權利變換，分配更新後之土地房屋」之選項，但其等之本意，仍非同意劃入本件都市更新單元，更非同意參與本件都市更新。
4. 綜上所述，土地所有權人陳○○、陳○○、陳○○先前表明欲參與權利變換選配，其背景僅是因現實上被劃入都更單元而無從脫身，故在此前提下只好勉為其難參與分配更新後土地及房屋，但真正本意仍是希望主管機關及實施者同意將其等排除於都市更新單元外，即不願列入本案事業計畫及權利變換內。謹此說明，以免未來再遭實施者誤導視聽。

(三) 倘若陳○○等 3 人未來無從由本件都市更新單元內脫身，陳○○等 3 人仍將主張本件權利變換，具有下列違誤，致原地主受有過高之共同負擔：

1. 本件人事行政管理費大幅劇增，卻未說明理由：
 - (1) 查本都市更新之事業計畫預估費用為 100,021,097 元，然至權利變換階段則調整至 122,695,298 元，二者相差

高達約 2200 萬元左右。詳查其中差異之主因，應為其中「重建費用 (A)」大幅增加之故。

(2) 然而，所謂人事行政管理費，係指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用，其中內容完全無涉營建成本。則何以重建成本調漲後，所進行土地整合、人事、庶務等各項支出就會增加高達 2200 萬元？又營建成本提升是否必然與人事行政管理費有關？現況是否還有必要以上限費率提列人事成本管理費？均非無疑。然就上開大幅修正之部分，完全未見實施者於權利變換計畫書內有何說明。

2. 本件風險管理費逕以上限提列，且未說明其與營建成本增加之關聯性：如前所述，本於都市更新事業計畫預估之風險管理費為 320,754,141 元，然至權利變換階段則再度調高至 390,416,067 元，二者相距更高達約 7000 萬元。然所謂風險管理費，係指實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，然營建成本提升為何予實施者上開投入有必然之關聯？又自事業計畫乃至權利變換階段，實施者僅稱「6%銷售管理費」符合市場行情，並未實質說明何以本案有必要提列之上限，顯令地主負擔過鉅。

3. 本件銷售管理費逕以 6% 上限提列，又未就實施者分配單元價值超過 30 億元的部分降低費率，顯有違誤：

(1) 本件都市更新事業計畫預估之銷售管理費原為 123,126,810 元，然至權利變換階段則調高為 200,846,765 元，又見實施者大幅提升共同負擔數額，察其主因乃是實施者分配總價值上漲之故。然而，銷

售管理費乃係實施者所分配取得房屋如何銷售之問題，本質上即不應由地主負擔該等支出；況房屋售價既隨房價上漲而調升，實施者潛在獲利機會已較整合初期增加，則是否仍有必要因為售價提升而再度調高銷售管理費用？顯見實施者並未考量上列實際需求即逕以上限費率計算費用，未善盡說明義務。

(2) 又依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，倘銷售管理費超過 30 億元~50 億元的部分，其提列費率上限僅可提列 4.5%。依權利變換計畫所載，實施者應分配之單元及車位總價值已高達 33.47 億元，則超過部分何以仍延用 6% 之費率提列？顯見其費率提列方式亦顯有違誤，不當增加地主之負擔。

(四) 綜上所陳，謹請貴府妥善查明上列缺失，要求實施者改善並重新擬定權利變換計畫，以維權益。

六、所有權人-陳○○ (陳○○代) (447 地號土地) (現場登記)

4~8 樓之間有一個消防緩降梯，布置非常奇怪，每層四個，百分之 80 以上都落在 K 跟 L，小小的空間就有四個緩降梯，全部集中在這兩戶，緩降梯空間對於住戶的權益會損失非常大，希望實施者把 4~8 樓的緩降梯能重新配置。

七、所有權人-王○○ (450 地號土地) (現場登記)

(一) 依據協議合建契約，以王○○與王○○○女士(下稱王家)所提供土地價值，依據旨案權利變換後之價值，參考地號 448 陳家之分配金額，陳家提供土地價值及分配後金額，王家所提供土地價值可分配與原契約價值差異 17,498,841 元，相差之利益卻歸實施者(下稱安家道生)所有，安家道生從地主短收之部分獲取鉅額利益。

(二) 有關建物拆遷補助費及其他地上物拆遷補助費分別為

1,875,552 元、1,759,885 元及 652,700 元，合計 4,288,137 元，王家無法領取，皆為安家道生領取，此部分安家道生未曾與王家說明協議合建與權利變換該部份之差異，於資訊不對等之情況下，安家道生幾乎占盡好處及優勢，未顧王家之權益，安家道生又增一筆收益。

(三) 有關租金補貼，安家道生亦提及，依據民國 106 年租屋網站(好房網)資料，萬華區住宅 700 元/坪，店面 900 元/坪。王家多次向實施者提出，原租金協議係民國 101 年簽定，僅給予王家整棟租金補貼每月 18,000 元，以王家所擁有合法建物面積 1 樓店面 31 坪，2 樓住家 31 坪，合計 62 坪，每坪補助大約 290 元，遠低於民國 106 年萬華區市場行情，王家得知鄰里間之租金補貼接近市場行情，多次爭取調整，惟實施者總以該契約是接上一手之契約而不予調整。以旨案工程規劃租金補助約 42 個月，每月租金補貼應為 $(900+700)\text{元} \times 31\text{坪} = 49,600\text{元}$ ，每月租金補貼短少 31,600 元，合計短少 1,372,000 元。

(四) 綜上，安家道生顯然以其專業知識占地主便宜，未在雙方互利情形下，誠實地共同進行本案。王家主張權益受損，依說明所述金額計算如下，17,498,841 元+4,288,137 元+1,372,000 元，合計 23,158,978 元。擬主張與實施者重新協議或依據權利變換計畫實施，取得王家應得之部分，以弭平過巨之差異。

八、實施者—安家道生股份有限公司(郭荃倫總經理)

本案係採協議合建與權利變換兩種執行方式，簽訂合約也是依照當時的行情來做簽約，針對王先生所述差異部分，權利價值那是針對權利變換戶，若是對於權利價值有疑慮，可以請估價師跟您解釋，但您是協議合建戶，所以就權利價值的

部分與合約並無關係。

九、規劃單位—玉山創意行銷股份有限公司(譚聿甯副處長)

- (一) 本府財政局意見：表 10-2 未列現金補償者後續將補上更正，表 11-2 與表 11-3 後續會與都市更新處釐清後修正。
- (二) 本府文化局意見：後續施工會依照相關規定辦理監測。
- (三) 本府工務局新建工程處的部分，依照相關規定辦理。
- (四) 本案目前為權利變換階段，事業計畫為前一個階段且業經核定；另這三年新冠肺炎、俄烏戰爭，導致營建成本上升三成以上，包含將來的碳稅管理，這些成本皆是實施者需吸收的，上述三項管理費，不會無上限的提列，皆是以更新處的規定來提列，後續更新處也會把關審核實施者所提列之費用。另律師有說選配的部分有瑕疵，實施者後續也再給三位地主 7 天的時間及更新後價值來做選配，三位地主也已選配完成，後續實施者這邊會再檢附相關資料提供予更新處，提供委員審議。
- (五) 針對陳先生所提意見，將會再請建築師檢討相關消防法規。

十、專家學者-莊濰銓委員

- (一) 各位好，我是本屆臺北市都市更新及爭議處理審議會的委員之一，專長是估價部分，本案實施方式為部分協議合建，部分權利變換，今天是權利變換計畫案的公辦公聽會，其重點就是權利變換計畫內的選配原則及權利變換估價，原則上應該是不涉及同意書撤回或是建築設計圖面。
- (二) 因本案係採部分協議合建、部分權利變換，其同意比例須達 80% 以上採協議合建方式執行，顧名思義有大部分的地主是走協議合建，那協議合建部分皆是規範在地主與實施者簽約的合約內，倘非與實施者簽署協議合建的地主，就是所謂的權利變換戶，並回歸至今日簡報所提的選配原則

及權利價值，都是透過權利變換估價評估出來。提醒各位地主，協議合建條件內容與權利變換數值兩者是分開的，若是地主對於權利變換估價有疑問，實施者剛剛也提到會後可與實施者團隊約時間討論說明。另本案權利變換計畫後續將會進入到幹事會、聽證、審議會等相關程序，委員及幹事均會對本案進行把關，請各位地主放心。

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 3 時 50 分）