

# 筑丰興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段522地號等45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111年10月21日（星期五）下午3時00分

貳、地點：臺北市南港區三重區民活動中心

（臺北市南港區興東街1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：呂承嶸

伍、主席致詞：

大家好，歡迎大家參加由筑丰興業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段522地號等45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，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的話請到發言登記處進行登記，發言順序以有書面意見者優先，現場登記次之。會議流程會請實施者做10分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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）採統問統答方式，登記發言以二輪為原則，每位發言時間3分鐘。

### 二、所有權人一劉■■■■ 原名劉■■■■（重陽路■■■■巷■■弄■■號■■樓）

依據房屋產權分配，土地提供人：劉■■■■（原名劉■■■■）原建物每整戶可分回1部平面車位，但因受託人年邁不諳第二輪選取車位規則，致使錯失

登記選取意向車位。故今擬向投資興建人協商進行剩餘車位更換，若有差額依「地主戶選屋及價金找補辦法」辦理，懇請貴處同意。

### 三、所有權人—李■■■■（重陽路■■■號■■樓）

- （一）本案於 111 年 5 月 20 日辦理的公開抽籤，通知函中僅提到不克出席由律師代為抽籤，但未說明於第二輪抽籤後，會繼續抽籤直到選中為止。抽籤那天我無法到場，我的車位因此發生嚴重的問題，我以為跟第一次選配一樣還可以重新選擇，結果最後直接被通知我的車位被抽到某一個我不滿意的位置，於情理上，請筑丰建設提供換車位的選項，或是全案重新抽籤。
- （二）另外，我認為 111 年 5 月 20 日辦理的公開抽籤，因通知函語焉不詳，有違法的疑慮，故不成立。
- （三）選配換車位之訴求有跟實施者密切溝通，實施者已明確告知不能更換，於情於理，都讓我非常困擾，若於會後繼續找實施者溝通一樣無解。

### 四、所有權人—陳■■■■（重陽路■■■號）

本案都市更新已經辦了好多年，終於走到現在階段，我住的房子很多地方鋼筋已經裸露，有安全性問題，尤其最近地震頻繁，令人堪憂，請都市更新處長官協助加速本案，期望房子能盡快重建完成。

### 五、所有權人—王■■■■（王■■■■代）（重陽路■■■號■■樓）

#### （一）第一輪發言（書面意見）

1. 在都市更新事業計核定版中租金金額估價應以 101 年為勘查日，10 年後權利變換卻仍維持 101 年時的估價，然 101 年時的建築成本估價卻因現今物價上升而調漲數倍以上；都市更新不應僅是只有建物更新而已，應尚有舊屋拆除後及新建物完成前之原住戶居民之憲法生存及居住權保障，讓原住戶居民在舊屋拆除後及新建物完成前可以繼續維持一定居住生活水準，而非驅離原住戶遠離原本的生活圈而到很遠的地方（如有小孩上學者，因租金補助水準未同步評估，造成無法在附近租屋或相對可接受的範圍內居住而必須搬到外縣市，進而必須讓小孩轉學而離開原熟悉之教育環境），故租金補助應依現有估價基準進行提升才對，而非一成不變，損及原住戶憲法上所給予的生存權及居住

權。

2. 本案一個權利變換規劃的前提，應是建置在每位原住戶享有相同權益及硬體設施下（如公共設施、空間及所屬硬體設施）及未有不公平之選配原規劃下始能成立，然東、西區建築所屬硬體及公共設施設備差異甚大，西區無法去享用東區公共設施（如管委會空間（因西區沒有）及地下臨時停車車位（西區僅規劃一個車位）），再加上實施者規劃了優先選配原則（美其名未有限制原住戶選擇，然西區選東區或東區選西區就必須先受到限制，不是任意選那就可享有公平抽籤之權利，而是在享有公平抽籤權利前，須先受到優先選配的規範及限制，這樣是非常不公平及合理），造就西區原住戶共同分擔費用，卻未有實質及平等的權益及硬體設施享用（實施者雖一直說西區亦有享受其價值，然該價值是整體，而非切割東西兩個獨立個體而各自享用），估價數值中並未將西區應分配的價值還原。
3. 西區容積獎勵未用完的部分移給東區興建為合法，那麼權利變換中，其相關法規或函示亦沒有規定不可在權利變換中返還，故西區因容積獎勵未用完給予東區興建之部分，其價值應返還予西區住戶共享，另請問在估價相關法令中有禁止權利變換中不可估價上揭還原及返還嗎？
4. 本案權利變換之估價基準日為 110 年 12 月 29 日，請問通常經過多久後，其估價價格會有失真或須重新辦理估價呢？因本案開工興建期日，相信尚有數年之久，然基準日恰巧是物價漲上來之波段中，因疫情、烏俄戰爭及美國強壓通膨的情形下，物價的波動可能持續一至二年後才有可能回穩，而到真正開工時，成本有可能不是基準日的高價，故請問權利變換相關法令中有禁止不能用物價調整指數來調整嗎？在權利變換中關於建築成本應可加入「臺北市政府工程採購物價指數調整計算規定」來衡平。
5. 實施者在自辦公聽會及公開抽籤作業所引用之法令，「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」是否可為法源及公開抽籤依據呢？因依臺北市政府 111 年 8 月 2 日府都新字第 1110129150 號函附件說明本案在都市更新事業計畫核定時並無「臺北市都市更新權利變換選配作業

須知」適用，而權利變換送件審查是延續都市更新事業計畫核定之行政處分，既然都市更新事業計畫核定版無「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」適用，那麼實施者公開抽籤依據就有問題，記得當時在抽籤日當日有兩戶選擇同一都更單元，其中一戶因選配價值高於應分配權利者，故無公開抽籤之權利，進而使得另一戶直接中籤。

6. 實施者公開抽籤並未依所屬公開抽籤作業相關規定辦理，如抽籤順序，住宅單元以樓層低及編號小者依序抽籤，但當日在現場並未依該抽籤順序進行抽籤作業。Q5 及 Q6 之依據及程序都有問題，依據及程序問題沒有處理好，後續實質就無庸再討論。
7. 權利變換計畫案中國科企業有限公司阻尼器報價，為 2012 年報價單，亦也是都市更新計畫核定版的估價單，我很好奇建築成本是怎麼增加的呢？若採用該報價單，代表實施者認可該成本，要不然就請真正去訪價，否則怎麼可以跟原住戶說建築成本增加呢？再仔細看文件，發覺實施者並非偷懶，因為郵政儲金利率畫面就是 110 年，住戶們都很認真在看待該都更案，但實施者這樣便宜行事的作法，會讓人思考實施者在興建時會不會有這樣的態度。

## （二）第二輪發言

1. 租金補貼我知道是共同負擔費用之一部分。未來也許 113 年以後才興建房屋，跟 101 年查估的租金水準，相差 12 年一定有所不同。因為其他成本項有調整，租金卻沒有調整，所以我才會提出來討論。
2. 因為選配原則有優先選配權，所以在公開抽籤時，有些重複選配之地主是連對抽的機會都沒有，直接由對方獲配，這樣是不公平的。
3. 請問建築成本是維持事業計畫核定的內容，而沒有進行物價指數調整嗎？我認為成本有增加卻沒有提出新的報價單還是有疑慮。
4. 容積調派估價的問題，舉例說明假設東區出 100 塊，西區出 150 塊，一起買樂透中 1 億，分配應該是東區分配 1 億乘以 100 分之 250，西區分配 1 億乘以 150 分之 250；所以本案西區基地把容積移轉至東區基地，移至東區更新後的價值扣掉東區成本，剩餘的價值應返還給西區地主分配，請問有相關規定或解釋函限制不能返還嗎？

## 六、所有權人一嚴■■■（重陽路■■■巷■■■號■■■樓）

- （一）請問本案耐震係數是多少？本案興建樓層高低差很大，之前建築師回應不管幾層樓耐震係數都一樣，那高樓層跟低樓層的做法是否都一樣，各層鋼筋要綁到多少才會耐震係數一樣？此外，以基地形狀來說，AB棟和D棟都像U字型，但西區C棟像一字型的，真的耐震係數都一樣嗎？
- （二）另外，本案耐震工程是否有監督機制？
- （三）聽說50公尺以下建物耐震較差，請問本案建築物高度為多少？
- （四）雖然本案基地土壤液化為輕度，但還是有疑慮。東區地下層到六層，西區地下層到四層，請問本案地下開挖深度有多深？
- （五）本案都市更新已經走了很多年，希望不要再走回頭路，很多房子都是超過38年的老舊建築，已經超過抗震的年限，很多地方都鋼筋裸露，希望本案能夠加速，盡早重建完成。

## 七、所有權人一許■■■（許■■■代）（重陽路■■■巷■■■號）

- （一）各位大家好，這案已經從民國90幾年到現在走好久。這邊好多房子都已經老舊，有結構安全問題，而且最近很多地震，每一次地震就害怕一次，真的希望可以趕快重建。
- （二）對於建築設計我有些意見，關於一樓的採光和通風問題，請問一樓樓高是多少？在樑柱下做一個開天窗使採光跟通風更好，以後若要營業比較好處理，對住宅的生活品質也比較好。我知道建築設計已經定案，但是否能夠調整一下一樓設計加強通風和採光，謝謝。

## 八、臺北市南港區三重里 里長—江輝吉

各位鄉親大家好，很高興今天看到這麼多人來參加公聽會。目前還有五戶還沒簽事業計畫同意書。我們的房子很多地方鋼筋已經裸露，幾乎已經不能住，影響生活品質，後排有些地方的樓梯天花板整排掉下來，我們的生命財產真的很重要，拜託筑丰建設拿出誠意跟五戶尚未同意戶多加溝通協調，加快本案速度，讓我們順利平安搬出去並且平安搬回來，希望未來可以繼續跟大家做好鄰居。

## 九、都市更新規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會

- （一）本案公開抽籤規則於通知函及相關附件皆有清楚揭露，並依相關規定辦

- 理抽籤作業，對於現在分配之結果，在不影響其他所有權人權益之下，若地主有換戶或換車位之需求，請於會後再與實施者協調。
- (二) 公開抽籤依規定會幫每位尚未確定分配位置之已達最小分配單元之權利人，抽出至少一戶單元或一戶一車位的分配位置，才能計算全案的差額價金找補金額，撰寫權利變換計畫書並將計畫書送進市政府審查。未來更新後的產權登記，地政機關會依核定之權利變換計畫書辦理登記。
- (三) 拆遷安置費有提列共同負擔，所以若租金補貼單價調高，拆遷安置費就會變高，而地主分配就會降低。故目前做法是以事業計畫核定版的內容提列費用，維持本案共同負擔的穩定性，後續相關內容會由市政府及都市更新審議委員會進行審查及討論。
- (四) 本案選配原則已在事業計畫階段確定。選配原則沒有規定不能跨區選配，基於原位次精神，有優先選配之保障，只要沒有跟原位次之權利人重複，大家都是可以自由選擇想要的更新後位置。西區地主若認為東區更新後建物公設多比較好，其實也都可以選擇，但也必須考量東區單元之更新後價值比較高。
- (五) 本案西區受限於基地面積較小且較不方整，因建築相關檢討導致興建高度受限，產生西區基地容積獎勵用不完的結果。故本案於事業計畫階段就依相關規定爭取更新後容積調派，辦理都市計畫變更，將部分西區因基地受限而用不完的容積獎勵移至東區基地，使全案容積不要有所損失，因為容積等於價值，若沒有調派價值就會消失，各位地主的分配就會變少。所以容積調派是全案地主一起共享，每位所有權人共同分配是公平一致的。
- (七) 本案阻尼器報價單屬於特殊費用，依事業計畫核定內容為基準，未增加特殊費用之提列。
- (八) 本案評價基準日為 110 年 12 月 28 日，更新前後權利價值係依評價基準日由估價師查估。依規定都市更新案的評價基準日，應定於權利變換計畫報核前六個月內，且該基準日不能變動，評估基準才能一致。
- (九) 本案營建費用之計算係依評價基準日以 110 年 12 月的物價指數進行物價指數調整。

## 十、都市更新設計單位—元宏聯合建築師事務所

- (一) 依據 921 大地震後新修的規定，本案耐震係數符合 0.24G (可耐 5 級強震) 標準且優於標準，耐震不會有問題。本案有請專業技師辦理結構外審，各樓層的鋼筋配置都有個別做調整，每層都符合標準。
- (二) 本案開挖深度，東區開挖深度為 22.9 米，有連續壁施作會更深；西區開挖深度為 15.7 米。
- (三) 本案更新後建物高度，東區建物高度為 78.7 米；西區建物高度為 46.6 米。
- (四) 本案更新後建物 A、B 及 C 棟為 4.6 米，D 棟一樓樓高為 4.5 米。有關一樓通風採光問題，未來檢討調整之可行性。

## 十一、都市更新估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所

容積調派反映於更新後建築設計及估價，尤其是建築設計，而更新前權利價值並不受容積調派之影響，不會造成地主更新前價值的損失。更新前土地價值依其法定容積及其貢獻容積獎勵等因素評估，並不會產生西區更新前價值跑去東區的情況。容積調派後因東區更新後建物樓層較高、量體較大，故東區二樓以上住宅平均單價較西區高。

## 十二、學者專家—葉玉芬委員

- (一) 本案後續將進入權變階段之幹事會及審議會實質審查。
- (二) 都市更新案的評價基準日依規定，於權利變換計畫報核日前六個月內訂定，不能任意調整。更新前權利價值及更新後價值均依評價基準日為基準由專業估價師估價；而成本項例如營建費用，也是依評價基準日年期進行物價指數調整。評價基準日必須固定，否則權利分配無法平衡。
- (三) 租金補貼的精神是要滿足更新期間暫時棲身的基本需求。實施者團隊的回應確實租金補貼是共同負擔提列項目，影響分配比例；而地主提出的意見也沒錯，以 101 年的租金水準，現在能租到的房子的確可能會住得比較不舒服。所以租金補貼單價及金額的確有討論空間，後續相關數值都會進市政府及都市更新審議委員會實質審查，請各位放心。
- (四) 本案基地面積大，地主人數眾多，通案大基地的選配原則都會有原位次選配的設計。經過申請分配或公開抽籤後，可能會有部分地主對於結果

不滿意，的確很難做到分配結果完全圓滿，像有兩位地主提到希望換車位，建議實施者再多做溝通，因為地主後續還是有機會再提出訴求。而今天地主的發言及訴求都會做成會議紀錄，後續審查階段市政府及都市更新審議委員會都會為各位把關，也會竭盡能力為各位地主爭取權益，再請實施者跟各位溝通，做更好的安排。

- (五) 公開抽籤的程序是否有問題，後續要請實施者向市政府及都市更新審議委員會說明。
- (六) 本案事業計畫已核定，容積獎勵及建築設計已確定。權利變換階段，後續將由市政府及都市更新審議委員會審查，審議委員會有 20 幾位各個領域的專家，其中估價委員有 10 位，帮大家實質審查更新前後權利價值估價及財務計畫包括租金補貼等項目，若對相關內容有疑慮或需要討論之處，都會再請實施者說明。
- (七) 若後續還有問題或意見，於都市更新審議會前，市府還會辦理聽證，屆時各位還可以在聽證上公開發表意見，一樣會做成會議紀錄，並請實施者向大家說明。而在審查期間若大家仍有其他問題或意見，也可以書面的方式向都市更新處表達，都市更新處都會協助處理。

### 十三、臺北市都市更新處—張雅婷股長

- (一) 依 108 年 6 月 17 日修正發布前之都市更新權利變換實施辦法第八條規定，評價基準日由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內，所以評價基準日不能變動。
- (二) 依 108 年 6 月 17 日修正發布前之都市更新權利變換實施辦法第十一條規定，若有同一位置有二人以上申請分配時或有未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之，方能確認本案分配位置，進行計畫書送件報核。另外並無限制權利人於報核後與實施者協議換戶，只要雙方合意且不影響其他權利人的情況下，可以進行協議換戶，再請實施者多與地主溝通協調。

### 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，並載明於計畫書內做後續審議會審查的參考，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 30 分）