

世喆建設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 138-1 地號等 58 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 1 月 4 日（星期三）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，歡迎大家參加由世喆建設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 138-1 地號等 58 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鐘少佑委員。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）採統問統達方式，登記發言以二輪為原則，每位發言時間 3 分鐘。

二、所有權人一葉○○（書面意見承辦代為宣讀）

緣本人葉○○所有座落於臺北市南港區三重路○巷○號○樓及土地位於台北市南港區都市更新編號 C13-1 公畫定案範圍內。

台北市世喆建設股份有限公司為系爭都市更新案之實施者，本案件編號 13-1 都市更新案，本人陳述之意見：

- 1、落實都更屋內實坪換新屋內實坪的基本要求。
- 2、空中走廊容積率（政府獎勵）持分。
- 3、增加租屋津貼並提供建案使用執照核准。
- 4、提供擔保確認建案順利完成。
- 5、建商不得限制（規範住戶售新屋的方式）。

三、所有權人一陳○○(書面意見承辦代為宣讀)

緣本人陳○○所有座落於臺北市南港區三重路○號○樓房屋及土地位於台北市南港區都市更新編號 C13-1 公劃案範圍內。台北市世喆建設股份有限公司為系爭都市更新案之實施者。本案件編號 13-1 都市更新案，實施者有未經本人授權之人不當簽署了本人對該都市更新案相關程序上之同意都市更新文件（包括事業計畫及權利變換計畫）。本人為慎重起見，特予聲明本件編號 C13-1 都市更新案，任何未經本人授權非經本人委託簽署之文件均屬無效，所未經授權簽署之系爭 C13-1 都市更新案之任何同意書或任何有關本件都市更新案程序之文件，聲明無效，並以茲為憑。

四、鍾○○(現場發言及書面意見)(委託人：陳○○、陳○○、陳○○、陳○○)

壹、具中華民國國籍陳○○君所有台北市南港路○段○號違章建築所有權（司法院釋字第 454 號解釋文）占有他人陳○○所有台北市南港區南港段一小段 168、169 二筆土地有該二筆土地上 1 至 4 層樓，包括 1-3 樓鋼筋水泥房屋及四樓所包括之鋼架水泥小部分房屋共計 313.95 平方公尺之建築物，因台北市 104 年 7 月 22 日有世喆建設都市更新南港區有編號 C13-1 事業計畫案，以偽造文書登載不實於文書上指於事業計畫階段不必協商俟權利變換段再協商，所違背本件爭議處理審議會之裁示於

事業計畫必須有協商後之「拆遷安置協議書」之要件，方有進入權利變換計畫程序之要件，暨實施者未依法依職掌主持函請系爭○號違章建築戶所有人陳○○協商有「拆遷安置協議書」。惟實施者未依法協議迄今未有拆遷安置協議書，亦未有於權利變換之協議程序，足證，上揭世喆建設公司之後續諉權利變換再協商偽造之文書，登載不實事項屬實。陳○○主張依憲法第 10 條「人民有居住及遷徙之自由」及憲法第 23 條自由權利之維護暨司法院大法官第 454 號解釋有「憲法第 10 條規定人民有居住及遷徙之自由設定居所…之權利。」對人民上述自由或權利不得加以限制，必須符合憲法第 23 條所定之程序，並以法律定之，以維護民法第 765 條人民自由、使用、收益處分之積極權能。更不得抵觸大法官會議第 454 號解釋意旨。陳○○因依內政部之公文書所答辯未有可行之安置方案，未能提出可行之處理方案，為不可行之安置。亦因此被占用土地人陳○○之二筆系爭 168、169 土地無法參加系爭 C13-1 都市更新全街廓整併開發事業計畫案。本件 C13-1 案適用 108 年修正公布前之舊法，不適用新修正之新法。依內政部 108 年 6 月 21 日解釋令～(行政院卷內)。依 110 年 10 月 28 日內政部營建署營署更字第 1100080893 號對陳○○函，附卷 108 年 6 月 21 日令對都市更新事業計畫及權利變換計畫新法與舊法之適用。有關擬訂、審核（包括拆遷之核准），或變更應「一體適用」，以維持計畫及法規適用之安定性。即拆遷安置計畫以本件適用修正前舊法，非屬適用新法第 57 條（海砂屋、地震後斜屋、輻射鋼筋條款等之拆遷規定）。陳○○主張依憲法第 10 條及第 23 條依司法院大法官會議 454 號解釋永久居住於自己所有台北市南港路○段○號建築物，不受系爭 C13-1 未一體適用更新案之拘束。

說明（一）：

- 一. 依台北市都市更新自治條例第 19 條，陳○○擁合法之都市更新獎勵要件請見公法上相關資料自 102 年迄 104 年，107 年、2022 年已多次掛號函寄符合自治條例第 19 條△F6 符合條件，並登載於報核 104 年 7 月 22 日之事業計畫報核程序書狀。實施者於權利變換計畫自辦公聽會簡報不法登載不實指摘 14 家(含建商自身不法之其他建物報核)屬合法，而意污滅指陳○○所有之台北市南港路○段○號之建築物不合乎要件，並以不法報核以不法 3 戶取代之，致陳○○受損害之情節。
- 二. 陳○○於實施者自辦公聽會後之選屋程序簽署有條件之願意接受權利變換分配調查表之報告必須有陳○○所占用她所有系爭 168、169 二筆之土地上之南港路○段○號 1 至 4 層樓之建築物有拆遷安置協議書送台北市政府，否則陳○○無法土地受法令規定退縮十米予建設 C13-1 之房屋及挖掘地下室並依都市更新事業之法定圖說(經公辦公聽會、經事業計畫核定之圖繪)(本條例 21 條第 9 款之規定)依法拆建。亦抵觸上揭台北市政府都市發展局全街廓整併開發之法令。
- 三. 本件 C13-1 都市更新案未有依內政部營建署發之權利變換實施辦法第 3 條第十九款「依本條例第六十二條規定舊違章建築戶處理方案事項之表明之規定」，及權利變換實施辦法第 23 條「應有舊違章建築戶「處理方案」及都市更新條例第 41 條(舊法)對權利變換範圍內對違章建築戶一併報核之「處理方案」。本件未有法律規定之處理方案」明顯違背法令。
- 四. 本件 C13-1 都市更新案未有依內政部營建署發布權利變換實施辦法第 3 條第十七款更新後土地及建築物分配面積及位置對照表。法說會及權利變換計畫之分配土地及建築物無法對照。蓋本件未有土地所有權人提供都市更新之容積率及獎勵後應有都

市更新後土地及建築物分配土地及建築物應有部分，而以價金分配買都更後之土地及建物。

- 五. 本件實施者有未依舊法本條例第 3 條第五款於事業計劃完成後依更新前權利價值分配土地及建築物應有之部分。而以假設性之額度購買土地及建築物應有之部分。蓋參加都更提供具容積率之土地經獎勵後應分配土地及建築物應有部分，並非將參加都更之土地賣給實施者。是要分配土地及建築物應有之面積而非受給付所賣土地之金錢分配再以該金錢數額購都更後之土地及建築物。蓋本件依「一體適用」修正前之法律規定，而非新法以擬定、審核及變更事項規定。而應依前揭營建署 108 年 6 月發布之「一體適用」適用舊法之規定。實施者所為已有不當適用，未有「一體適用」舊法（本條例）第 3 條第五款致提供土地參加都更未有應分配土地及建築物應有部分而致損害之違背法令。
- 六. 本件依本條例修正前舊法第 6 條已修正 97 年單元面積範圍由 4596 平方公尺優先劃定為 7096.05 平方公尺公告為新單元了。依一體適用舊法本條例第 6 條第四款建築物未能與重大建設配合。因此有 100 年之修正優先劃定公告並致函全國中央及地方各機關予宣示在案，亦符合中央法規標準法第 21 條第四款「同一單元範圍事項已定有新法規並發布施行者」。是 97 年 3 月 10 日公告之平方公尺單元已遭廢止在案，而本件公聽公聽會仍不法適用已遭廢止之單元範圍。且於 100 年公告新優先劃定之公告屬公劃定，市府如何准許仍適用自劃定之 4596 平方公尺單元範圍之不得依本例第 11 條之自劃定辦理而違背台北市政府作業須知「有公劃定之單元不得有自劃定」之作業須知法規。
- 七. 本件以上開第六點所適用廢止之單元範圍有不法適用廢止之單元範圍 4596 平方公尺致參加都更之人權利及法律上利益暨公

共利益擴大公共開放空間於南港路沿線及阻止增設防災生態滯洪池救災公益設施違背法令。本件事業計畫及權利變換計畫違法連連應廢止，無法維持，昭然若揭。

- 八. 有關上揭第一點，三家不法取代合法之依法令規定申請獎勵者其中有(1)重複使用者，台北市都市更新處有不法核准之情節，應予詳查更正，該不法報核事業計畫中之系爭 159、160 地號土地重複使用有違反都市更新自治條例第 11 條…建築基地另依法令規定申請建築容積獎勵者，應將該等相關計畫納入都市更新事業中，且其申請獎勵之性質不得有重複之規定，致整體利益損害之違背法令。(2)未有編定門牌之證明之系爭 167 號土地地上物違自治條例第 21 條。(3)將三重路○號地號 183-2 合法之地上權建物納入南港路○段○號加計該○號之違章建築占用他人土地僅 34 平方公尺小面積後申請 96 平方公尺加計公設之大面積有損害整體利益之違背法令。

貳、就本件權利變換計畫公辦公聽會簡報之異議聲明及陳述意見作以下說明 (二)：

- 一. 本件因實施者未依法定權責邀陳○○依系爭爭議處理審議會之裁示予協議爰於 110 年 12 月 28 日陳信良處長責呂承嶸更新處公務員電陳○○前代理人鍾○○赴台北市都市更新處作裁示性現地安置協議公法上依經驗法則及論理法則之裁示並朗讀會議紀錄裁示現地安置獎勵值不用 109 年後行政院主計處修正之安置新居住上限(1)31.71 坪加計公設。而裁示適用未修正前之 96 平方公尺必須依實際居住坪數面積計算即應另加計公設後為獎勵後之真正權狀面積。(2)因陳○○之南港路○段○號依都市更新自治條例第 19 條規定實測面積龐大計 313.95 平方公尺，公法上安置面積可適度增加，處長裁示由陳君主張之增加 24 坪實坪減為 10 坪而已 (含陳君祖母植物人之安置)，並裁示獎勵容

積所建築安置建物由實施者負擔。惟更新處並未依法函寄會議紀錄送達陳君爰有陳君訴願之決定。台北市都市更新處並未有依決定作處分。上開會議之與會人員有陳信良前處長、江中信總工程師、事業科長陳品先小姐、張雅婷股長、呂承嶸先生承辦公務員及陳君代理人鍾○○為本件會議為正式之公署邀都市更新事業之會議。

- 二. 本件更新單元範圍 100 年 12 月 6 日修正公告公劃優先劃定為 7096.05 平方公尺，而非屬廢止之 4596 平方公尺。
- 三. 15 戶占用他人土地中陳○○屬符合要件之戶。
- 四. 原地選配位置，實施者未劃繪 168、169 地號座落於 B3 面積 197 平方公尺（已改為 167 平方公尺）之內。
- 五. 法說會實施者分配地號 172、168+169 二宗土地各分配贈送 3 車位共 6 車位，自辦公聽會無分配供應贈與。
- 六. 本件未有分配土地及建築物分配面積應有部分之表明。
- 七. 168、169、172 地號土地更新前價值評估錯誤。
- 八. 自辦公聽會意見處理回覆說明 70 頁有違背法令：
 1. 依本意見書內政部營建署函適用舊法或新法事業計畫或權利變換計畫一體適用之釋令，事業計畫之擬定、核定、變更一體適用，本件適用辦法，權利變換計畫核定之拆遷安置之法令基礎係依舊法第 36 條與所回覆之適用舊法核定之計畫後再併另依新法第 57 條再另外核定一次，而不一體適用有違背內政部令台內營字第 1080809577 號令（行政院卷）之 108 年 6 月 21 日（行政院公報第 025 卷第 115 頁 0190621 號）致人民損害之違背法令。
 2. 上開內政部 1080809577 號釋令一體適用才符合對計畫及法規適用之安定性。蓋二體併用有破壞法規安定性之危機。

九. 本件異議暨陳述意見之聲明：

1. 實施者於事業計畫報核有陳○○符合自治條例第 19 條之獎勵要件，迄今仍符合獎勵之規定，惟實施者未盡職責，以欺瞞、偽造之文書致陳○○函示於事業計畫階段不必協議，致陳○○之損害，實施者應依法補正與陳○○協議補正本件 C13-1 案「拆遷安置協議書」。
2. 台北市政府不得對違法報核申請獎勵現地安置所違自治條例 19 條之謔符合獎勵之違章建築戶，以「重複報核」，「未編定門牌」及「合法建築物」(有地上權者)併入違章建築之實測面積謔增加實測面積，騙取獎勵，予以核定並不該扣取整體 C13-1 整體 96.5 %部分之利益。而對合法之符合自治條例所規定者，予補正「拆遷安置協議書」依本條例第 41 條一併報核「處理方案」，依法行政。
3. 本件核定之事業計畫「行政處分」以「非全街廓整併開發」，已違背全街廓整併開發之法令。
4. 本件門檻報核合法建築物之所有權人數為 71 名，事實上為 180 人。已有違背報核程序門檻之規定致當事人損害之違背法令。
5. 本件違背內政部法規命令有台北市政府函請內政部釋義有關係爭 C13-1 之法令適用。內政部釋義決定必須依都市計畫法母法第 63 條及 66 條「公劃定」都市更新區段範圍依法行使正當之程序(709 釋議)而不得適用都市更新條例第 11 條「自劃定」之基礎，以符合台北市「自行劃定」都市更新重建區段作業須知法規。「已有公劃定」之區段範圍(公告)不得另行以自劃定為之之法令規定。
6. 本件 97 年 3 月 10 日台北市政府 09700375000 法令公告「公劃定」4596 平方公尺已於 100 年 12 月 6 日修正，公告通過優先劃

定(迅行劃定)擴大為 7096.05 平方公尺了。該 97 年之公劃定已依中央法規標準法第 21 條廢止，並函報全國各行政機關在案，請見證物。

7. 實施者對事業計畫分配「權變後」之建築物與土地應有部分與法說會里長發布之表列不一致，估價錯誤，獎勵額度欠缺給予當事人，應檢討改正。

五、張○○(書面意見承辦代為宣讀)

民張○○居住在台北市南港區三重路○巷○號○樓，至今已數十載，如今得能獲有都更的機會，倍感慶幸！但因為建商所提供的條件不合情理，影響民居住的權益甚鉅，很難令人信服，故就 138-1 地號都市更新案，提出如下幾點意見，懇請鈞處給予支持核准，以維社會正義！

- 一. 當初世座建設的都更條件是蓋 17 層，室內一坪換一坪，不含公設，不知何故，世座建設換成世喆建設由 17 層改建為 23 層，地主土地持分變少了，建商獲利增加了，合理嗎？有人告知是政府獎勵空中走廊容積率，而建商沒回饋地主？
- 二. 民本居住面向公園綠地，然選屋結果，建商分配給民之樓層，非原居住方位，有關風水問題，怒難接受。
- 三. 建商蓋 23 層樓，限定地主只能選 4 樓至 8 樓，車位蓋地下 B1 至 B5，也限定 B3 給地主，實不合理。
- 四. 租屋補貼一坪僅新臺幣陸佰元，不符合租屋行情。
- 五. 銷售約定地主若欲出售合建分得房地須經建商同意或委託建商依已公開銷售之相同條件出售，須註明期限。

六、陳○○(現場發言)

- (一)原五層樓公寓有地下室部分並領有使用執照，建商是否基於此部分給予適當的補償？前陣子已函文都更處提出此項問題，在

參加此都更案以來，一直帶給我不明確且不知該如何走下去的感受。

(二)關於地下室部分前次會議已有發言，紀錄中也稍微答覆，但就後續的溝通上，此部分仍無法得到明確的處理方式；另在與實施者溝通過程中，亦有提出坪數的計算方式，為何樓上樓下不一樣，我們也始終在等一個答覆。因此在這些溝通上及不清楚的狀況中，導致雖然我們有想參加都更案與大家共融合，但最終卻累積了我們對此都更案有很多的疑問。所以，請都更處或實施者能給予確定的回覆。

七、臺北市南港區三重里 里長—江輝吉

感謝各位芳鄰的支持，讓我能繼續為大家服務。本案時至今日，一般都更案獎勵值上限 50%，本案因郝龍斌市長舊換新一坪換一坪政策而受惠，實施者以合建方式朝一坪換一坪為目標，而選擇權變方式則有權變的機制，各地主皆能自行考量作出選擇。另因土地持有年份已久，都更權利變換後亦能節省增值稅，此為三贏局面，希望大家團結一致，讓都更能儘速完成。

八、都市更新規劃單位—新意群工程顧問有限公司 林信陽總經理

(一)回覆葉○○

1. 落實都更屋內實坪換新屋內實坪此部分若與建商採合建機制，會努力達成此一坪換一坪目標；若採權變機制，將依據權利變換計畫書登載內容為準。
2. 空中走廊容積獎勵已依規定列入都市更新容積獎勵，再次聲明都更有其審查機制，此容積為所有地主共享。
3. 有關租金津貼部分，因受現今物調通膨影響，相對造價也會提高，此部分以權變計畫及合建契約規定辦理並以信託（專款專用）方式辦理。

4. 依據權變規定則可自行處理但若依合建契約，則依據其權利義務規定辦理。

(二)回覆陳○○

有關陳○○小姐聲明非經本人簽署相關文件均屬無效，經查證可能為先生個人未經其本人同意委託後簽署之文件將依都更規定辦理並與其本人進一步作詳細溝通辦理後續相關文件簽署。

(三)回覆鍾○○

鍾先生書面意見已有詳細明列其所有意見，將依規定於計畫書中作處理回覆。

(四)回覆張○○

1. 有關實施者由世座建設更換為世喆建設，這兩家皆為同一建設公司，在此解釋在都市更新中若達到事業計畫門檻報核者為準實施者，而世座建設當初為概要期間，而本案是以世喆建設為實施者報核。
2. 有關一坪換一坪一直以來為本案持續努力希望能達到的目標；在於實施者簽署合建契約，皆朝此條件執行；但若採權變機制，依據權利變換計算方式，距一坪換一坪仍有差距，公司也願意共融並以合建方式朝一坪換一坪條件為目標。
3. 有關容積獎勵部分，已多次聲明此容積為地主全部共享，並非屬於建商。
4. 本案以合建及權變方式執行，若與實施者無簽署合建契約，則依權變方式執行。權變計畫中已詳細登載選屋過程與結果，所有條件亦依權利變換執行；若與實施者簽署合建契約，則依合建契約執行。所以有關選屋、租金補貼、銷售方式等意見皆依張先生選擇之執行方式處理。

(五)回覆陳○○

1. 有關地下室部分經查明確實無產權登記，不屬合法建築而為其他改良物，此部分將依據都更審議增列為其他改良物之拆遷補償費。此處理方式非依地下室面積幾坪就給予多少而是依都更規定屬於其他改良物產生之拆遷補償費，屆時會修訂於計畫書中。
2. 有關各地主分配坪數皆有統一標準並依據各地主選擇之合建或權變方式執行。

九、學者專家—鐘少佑委員

今天的公辦公聽會為正式審議前的最後一個程序，此次公辦公聽會之後，此權力變換計畫報告書、估價報告及實施者所說的内容皆會進入幹事會權變小組進行實質審查。

1. 有關 1F 樓上及夾層的價格及地上權年期有無折減之問題，於自辦公聽會中亦有地主提出意見，估價師也作出相關回覆，後續亦請估價師於估價報告書中詳實登載。
2. 本案係以權變方式實施，已有其他地主與實施者為協議合建方式，但本案的程序是以權利變換方式進行，就實施者提出希望今年能審查完畢，接下來的各個審查會議我們會為積極把關與各位相關的權益問題。
3. 本案比較特別的是老公專案，現今的都市更新案已無法再申請老公專案，所以希望地主們把握這樣難得的條件，因為老公專案的獎勵值係比一般都更獎勵值高。
4. 有關地主們各權益的問題，後續我們都會嚴格地為大家把關。包括鍾慶年先生對於居住權及對於實施者違規違法的疑慮，更新處亦有收到意見書的部分，後續再請實施者作溝通。

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 00 分）