瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區玉成段三小段363地號等18筆(原17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115年6月16日（星期二）下午3時30分

貳、 地點：臺北市南港區東新區民活動中心

（臺北市南港區東明街99號2樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長

肆、 出列席單位及人員：(詳簽到簿)　　記錄：陳信嘉

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區玉成段三小段363地號等18筆(原17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楊祖恩股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間:第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會請實施者做15分鐘事業計畫及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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間

二、所有權人－中華民國財政部國有財產署（377地號等3筆土地；書面意見由承辦代為宣讀）：

(一)變更事業計畫書第國-1~2頁，案涉財政部國有財產署（下稱本署）經管同小段377、377-4、388（持分）地號3筆國有土地，使用分區為策略型工業區，持分面積合計186.42平方公尺，占更新單元總面積5,304平方公尺比例3.51%，使用分區為策略型工業區，案附更新後分配單元僅規劃餐飲業及策略性產業（資訊服務業）單元使用，本分署109年2月17日台財產北改字第10900036480號函請實施者依國有土地面積及更新後價值，設計符合可供本署選配之建築規劃及產品，倘未能選配，本署經管國有土地按應有之權利價值申請分配更新後之權利金，並載明事業計畫第20-1頁國有土地處理方式。嗣貴府112年6月8日府都新字第11260030583號函核定本案建築設計維持規劃餐飲業及策略性產業（資訊服務業）單元使用，因無適宜產品，本分署於114年6月23日台財產北改字第11450009230號函於選配期間回復業達最小分配單元價值領取更新後權利金參與分配，實施者亦納入權利變換計畫書第附2-8頁，又本分署以114年7月3日台財產北改字第11400219370號函重申上情（本函未經實施者納入變更事業計畫書），而實施者逕以「已達最小分配單元價值未於申請分配期間內提出申請」，擅自用抽籤方式強制本分署選配更新後房地，此與事實不符，本分署維持以領取更新後權利金方式參與分配，請實施者修正。

(二)變更事業計畫書第綜-4頁，本分署114年6月12日台財產北改字第11400185670號函提供自辦公聽會意見，惟回應綜理表未將本分署意見納入及回應，請實施者修正。

(三)變更事業計畫書第15-1-1頁，新增制震設備、地質改良、

逆打工法提列特殊因素費用合計達新臺幣(下同)2億9,838萬6,307元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。又施工工法以採逆打工法執行，其增加特殊費用成本是否有反應於減少施工工期及相關成本支出，請實施者補充說明。

(四)變更事業計畫書第15-8-1頁，國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫，未載明已排除國有土地，請實施者確認信託範圍未包含本署經管國有土地，並載明於信託合約。

(五)變更事業計畫書第20-1-1頁，本分署109年2月20日台財產北改字第10900036480號函、107年8月24日台財產北改字第10700234020號函提供國有土地處理意見，請依貴府112年6月8日核定載明於事業計畫書。

(六)本案共同負擔比例51.53%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再予檢視及調降。

(七)請提供3家估價報告書。

(八)另變更事業計畫書第附錄5-10頁及權利變換計畫書第附2-10頁後兩頁附件與本案無涉，請刪除。

三、**所有權人-張○○（388地號等4筆土地）：**

(一) 書面陳情意見如下：

受文者:臺北市都市更新處

發文日期:中華民國115年6月16日

發文字號:都公陳字第115061601號

主旨:有關「變更台北市南港區玉成段三小段363地號等18筆(原17筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」(下稱本案)因變更建築規劃設計，涉及容積移轉之容積獎勵項目，實施者未經地主同意擅自申請容積移轉，提出反對意見如說明，請查照惠復。

說明:

一、本案前於112年事業計畫核定時，已通過都市更新獎勵36.15%合計5751.93㎡，惟本案中實施者因與多數土地所有權人簽訂更新合建契約，為避免後續爭議，故本案變更實施方式，改採協議合建為主，尚未同意部分採權利變換方式實施，本案除變更實施方式外，實施者因申請容積移轉6364.80㎡，計新增40%容積獎勵，故一併辦理建築規劃設計變更。本案經調整後，

因容積移轉銷售面積新增3227.95坪、停車位新增62車，此新增之容積獎勵遠大於原「112年核定版」之容積獎勵總計，合先敘明。

二、查實施者於本次公展之計畫書中，規劃申請容積移轉，然此項攸關整體基地開發效益與地主權益之重大變更，實施者事前從未與陳述人等進行說明，亦未取得陳述人等之同意，按都市計畫容積移轉實施辦法第16條第3項及內政部100年9月1日內授營更字第1000172392號函釋：「接受基地···採多數決協議合建方式實施之都市更新事業···，應由更新單元範圍內達成合建協議部分之全部土地所有權人提出申請」實施者在未取得全部所有權人同意下，即逕自規劃申請容積移轉作為容積獎勵之項目。

三、次查，實施者在民國114年6月13日之自辦公聽會中，未充分揭露並說明，容積移入除將導致建築量體與共同負擔成本大幅變動外，且因容積移轉大幅增加之銷售面積、停車位，陳述人等因參與合建，非但無法分配，反而需要提供土地興建，而致土地遭受不合理稀釋，嚴重損害陳述人等之財產權益。

四、綜上所述，因本案採協議合建為主，規劃容積移轉雖為開發手段，但本案地主土地原有的容積價值，才是支撐整個開發案的根本基礎，且容積移轉屬於公權力賦予的政策性利益，非實施者單方可據為己有的商業利益，因此，懇請貴處本於主管機關職責，審慎把關，正視實施者未經地主共識即擅自規劃容移之投機行為，並在本案未取得陳述人等實質同意前，建請都市更新及爭議處理審議會對其容移申請不予核准。

(二)現場發言如下：

大家好，我是這個案子的地主，那這一次這個案子提出了變更計畫，我想主要是因為說我們這個案子大部分的地主，都是跟實施者簽訂合建契約，原本的計畫方案是以權利變換的方式，那所以在這一次的變更案中，我有看到改以合建為主，那剩下少部分不同意的就用權利變換，這個部分我想是沒有問題的。

但是這個計畫書裡面，有另外一個部分是增加容積移轉的獎勵項目。那容積移轉的獎勵項目，增加了有40%，這個比例

呢，比原本我們自己都更的獎勵還要高。那在前一次實施者自辦的公聽會，其實對於容移的部分，沒有作太多的說明，那其實對於我本身而言。這個方案到底後續有什麼損失，也沒有詳細的說明，這部分也不是那麼清楚。

第二個，有關容移的部分，申請容移應依照都市容積移轉實施辦法第16條第3項規定，就是說必須要取得我們合建地主的同意書，要由我們合建地主去申請。那在這一次的公聽會之前，其實我們對於變更案裡面要增加容移項目，其實是不清楚的，直到上一次的自辦公聽會看到這個計畫的內容才發現說多了3,000多坪的容移的銷售面積，車位有增加了60幾個，更重要的是這一些增加的面積，增加的這個車位，其實我們是沒有辦法去分配，那這個是一個不合理的地方，因為這一些的容移、這一些的車位，都是用地主提供的土地下去蓋的。那簡單地說，就是我們這一次變更的計畫，增加了容積移轉去申請獎勵，那這個獎勵，雖然是一種開發的手段，但是它是建構在我們原本地主的土地上面，他不是單方面給實施者的一個商業利益。所以，我這邊是希望說都更處是不是可以正式地來看一下，實施者在未經溝通之前，就擅自替我們這些沒有同意的地主去申請容積移轉。

我們既然還沒有同意，後續這個案子進入到審議會的時候，我們也希望說這個爭議審議委員會這邊去研究一下，是不是實施者他已經具備了這個申請容移的資格，那不然對我們這些參與合建的地主來說，是非常的不公平，因為我們提供了土地，我們的土地被稀釋了，去創造這3,000多坪新增的銷售面積，去創造了新增的62個車位，但是我們土地提供出去了，一坪都都分不回來，一個車位也拿不回來，以上，謝謝。

四、**所有權人-張○○（388地號等5筆土地；書面意見由承辦代為宣讀）：**

書面陳情意見如下：

案名:變更臺北市南港區玉成段三小段363地號等18筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

受文者:臺北市都市更新處

地址:104105 臺北市中山區南京東路三段168號17樓

副本:臺北市都市更新及爭議處理審議會、瓏山林建設股份有限公司

發文日期:中華民國115年6月8日

主旨:有關「變更臺北市南港區玉成段三小段363地號等18筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，本人就本次公開展覽及公辦公聽會提出書面異議，請納入審議紀錄，並請實施者瓏山林建設股份有限公司逐項書面回覆。

說明:

一、本人並非反對都市更新，惟本案本次公開展覽版本新增容積移轉，並使總銷金額、共同負擔及地主分配比例均有重大變動，已影響所有權人權益。另依內政部98年11月6日內授營更字第0980810829號函釋及臺北市政府99年11月19日府授都綜字第09937782800號函意旨，容積移轉應由接受基地「全部」所有權人申請許可或表示同意。實施者至今尚未取得本人對本次容積移轉版本之同意，故不得逕以原案或其他版本之同意書，作為本人已同意本次容積移轉及本次公開展覽版本之依據，合先敘明。

二、依公開展覽資料，原核定版本更新後總銷金額約55.95億元，地主應分配價值約28.36億元，地主分配比例約為:

28.36億元÷55.95億元 = 50.69%

本次變更後，更新後總銷金額提高為約127.65億元，地主應分配價值約61.87億元，地主分配比例約為:61.87億元÷127.65億元 = 48.47%

三、綜上可知，本次變更後地主分配金額雖然增加，但地主分配比例反而由約50.69%下降至48.47%，減少約2.22個百分點。相對地，共同負擔比率則由49.32%提高至51.53%,增加約2.21個百分點。

四、本次容積移轉係以本案土地作為接受基地，新增容積及其開發利益像建立於全體地主土地權利之上，應由全體地主公平共享。若容積移轉後反使地主分配比例下降，請實施者具體說明其合理性，並檢討調整地主分配比例。

五、請實施者補充說明下列事項:

(一)本次新增容積移轉之必要性及合理性。

(二)本次新增容積移轉是否已取得接受基地全部所有權人之申請許可或同意。

(三)為何容積移轉後，地主分配比例由約50.69%下降至48.47%以及共同負擔比率由49.32%提高至51.53%。

(四)本次變更前後，地主全體與實施者各自取得之分配價值、分配比例、房地面積及車位數。

六、綜上，在實施者未說明上述事項前，請主管機關暫緩本案逕行審議通過。

此致 臺北市都市更新處

五、所有權人－張○○（385地號等6筆土地、3788建號）

(一)第一輪發言：

各位先進好，我想今天的話，開這個公聽會有一點模糊焦點，因為最重要的容移未確認，容移都要大家要同意，目前沒有大家都同意，那開什麼會?後續不是卡在那邊嗎？我們曾經接到都發局書面的公函，一定要大家都同意，內政部也是一樣。是不是?今天報告這些有什麼用？真正有爭議的，你全不報告，沒有爭議的報告一大堆，沒人聽得進去，對不對？

問題就是在這邊，那大家要不要協調？今天都沒有協調好就開這個公聽會，所以我希望說，你們一定要站在最公平的立場，而不是把這個的話講得難聽一點，把最有爭議的藏起來。我問你們，都發局發那個公文是假的嗎?內政部函釋，是假的嗎？謝謝。

(二)第二輪發言：

我希望說大家的話，要非常的公平的來處理這些事情，才能圓融圓滿完成，對不對？

因為容積移轉的方案，若沒有土地哪裡能有辦法去支撐?否則，今天政府再多給你1萬坪也沒有用，對不對?一樣的道理，所以我希望說每一個人的權益都要兼顧，這樣才比較合理，謝謝。

六、實施者－瓏山林企業股份有限公司(陳怡芳經理)：

(一)有關國產署分配的問題，函文提到因沒有符合需要的產品規劃，首先，本地區都市計畫屬工業區，本公司已盡力為地主創造最好的價值，目前以策略型產業規劃設計，

而非傳統工業工廠使用，也是盡可以提升土地的價值。第二，國產署事實上已經有達到最小分配單元價值，所以仍依規定辦理保障其更新後應有權利。

(二)今天登記發言人都是協議合建的地主，有關陳述的議題主要是容移的部分，對於相關的內容有疑慮的部分，我們會持續跟陳情人繼續溝通跟協商。

七、規劃單位－力冠丰都市規劃有限公司(吳可瓏副理)：

(一)有關報告書上面的一些修正意見包含第2點、第4點、第5點、第8點的部分，後續配合審查意見併同修正。

(二)有關於財務上面的費用提列的部分，因為本案後續仍需辦理權變小組審查，相關包含逆打工法、共同負擔依審查意見為準。

(三)有關於估價報告書的部分，報核後已提供三家報告書，後續再聯繫承辦是否有缺件需補充。

八、學者專家－蕭麗敏委員：

(一)各位地主、實施者團隊午安，首先要跟大家說明，在都市更新的流程，都有完整的法令做一個規範，所有的都更案的流程都一樣，都是由我們的實施者把計畫撰寫好之後，依法來跟市政府做申請。那進來申請的時候，其實市府這邊會先做簡單的基本資料的一個查核，就是該附的文件是不是有齊全?這個時間點還不會做實質的審查。那依照法律規定，我們會先辦一個所謂的公辦公聽會，就是剛剛更新處長官提到的，我們就這個實施者送進來的資料，要讓所有地主知道說送進來的資料是不是在他自辦公聽會所提到的內容，跟現在送進來的資料是不是一致的？有沒有哪里不同？今天公聽會的目的是要收集地主的意見，所以剛剛大家所提到的問題，就會在接下來的幹事會跟權變小組的會議做討論，涉及到不同法律規定的部分，譬如說建築設計，那就會有市府建管處的同仁，會依照建築法規來做解釋，所以所有的實質審查的內容，會在公聽會結束之後，才會開始進行，所以大家擔心的這個容移的課題，原則上如果它不符合法律規定也是會在審查的時候提出來。那請實施者來做補充也好，或者是把這個法律規定做一個完備。所以剛剛地主特別都有提到容移的部分，它確實依照我們的容積移轉

實施辦法第16條的第3項，有特別一個但書，就是說剛剛地主講的都對，就是原則上容積移轉需要土地所權人的同意，那唯一例外的部分，是如果說我們是以都市更新來進行的，但是他在法條上是明文規定，以都市更新權利變換實施重建者得由實施者提出申請。所以也就是說，我們如果他按照原來是權變的方式，也是不需要徵求地主同意，他是可以依法律規定依實施者的身份來做申請，但是這一次的變更是變成以協議合建，那沒有完成協議合建的部分，才會採權利變換。所以如果照這個法定的規定來看，以目前我們的實施方式就沒有符合剛剛講的那個規定。所以可能在實施者這邊要特別留意，就是說明文規定只有權變才能用實施者名義來做容移的申請。這個部分當然就是會後實施者有這個責任，來跟各位地主做一個取得你們的同意書才能夠去送容移的這件事情。

(二)但是審查的程序還是會繼續進行，因為剛剛講都市更新後續實質審查有很多的面向，不是只有容積移轉，所以該做審查的部分會續行，但是沒有符合法律規定的部分，當然會要求實施者來符合法律規定之後，才會有後面可能是聽證跟審議會大會的程序。如果我們這邊現在就暫停來等這個事情的話，那因為所有的都更案，我們都知道地主對於時程的一個需求，都希望審議的時間可以加速進行，所以我們為了讓案子的審議可以在時程上有一個合理的控管的部分，那原則上審查的部分還是會先進行。那因為在幹事跟權變小組審查的時候，原則上也不會只審一次。所以第一次審查，會把所有的委員的意見提出來之後，實施者回去做了修正，還會有第二次的一個複審來確認是不是齊備這一些要件。那當然就是在時程上也會對實施者有一些要求，不會說是就放著等實施者全部完成了，還是會有一定的時程的部分需要考量，地主後續的話，就是可以等待這一個審查的結果。原則地主是可以放心的，法律規定的部分一定是依法行政。

(三)提醒實施者團隊，在同意文件取得之後，通案有辦理容移的案件，會要求要做這個容移前後的效益分析，請依照通案原則來做這個部分說明。

(四)剛剛有地主提到做了容移之後共負比會提高，老實說通

案做了容移，因為容移在整個的成本面上，它相對是一個需要投入成本才能得到的一個容積移轉的部分，所以通案在共同負擔比率確實是會提高，但是因為容積移轉增加的樓地板面積，原則上是跟地主有一定程度的共享的部分，所以通常我們針對容移效益的部分，會去確認如果容移後對地主的可分配金額是提高的，那原則上我們還是會認定它是有效益的情況，所以可能不會是單獨只看共同負擔的這一個項目，也讓各位地主理解。

（五）在整個的容移的辦理程序上，請實施者團隊也要把握時間，因為通案上，我們針對容移的成本的部分，會希望在聽證前是完成這個容積移轉代金的審查，如果我們進度沒有掌握，就會變成後面又要等待這個代金審查的部分，所以可能把握讓整個案子的相關流程進度可以就是比較完整的、在最短的時間內，來做一個完成。

（六）最後，也提醒團隊，因為這個案子的事業計畫比較早報核，目前在共同負擔的適用的版本也有改成是最新的版本，這個部分可能在未來權變小組審查的時候，要麻煩團隊的資料裡面，通案還是要跟這個核定版的事業計畫做一個比較，差異值的部分麻煩團隊把它列清楚，因為是採用不同版本的共同負擔，那當然它的一些基礎和基準的一個部分會有差異，那就是把差異說明清楚，來加速後面審查的一個部分。以上的建議，謝謝。

九、臺北市都市更新處－楊祖恩股長：

（一）統一回覆一下，今天的公辦公聽會，是針對實施者新送件的變更事業計畫及擬訂權利變換計畫的內容，做第一次的公開的說明會。那所以就實施者所提送的內容，無論他的建築設計或獎勵申請，都是沒有經過審查的，是第一次就是以公聽會的方式，讓住戶了解這一次送件的內容。

（二）那剛剛張先生有提到，容移申請合建的部分是要全體同意沒錯，合建的部分是要全體同意去申請容積移轉，權利變換的部分才是以實施者的名義。那這個部分，都更是跟容移的程序是併審，但在進都更的大會前，他必須完成容移的相關審查程序，所以今天的公聽會是讓住戶了解這一次實施者送件的內容是有哪一些?那住戶也可以提相關的意見。所以，您剛剛提到的要取得地主同意這

件事情無誤，那跟今天的會議的程序是沒有先後順序的。

柒、 會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及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12分）