

# 興富發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段一小段720地號等105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114年10月28日（星期二）上午10時00分

貳、地點：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 楊祖恩股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由興富發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段一小段720地號等105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簡文彥委員。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。等以下的流程會請實施者做

15分鐘事計及權變的簡報。

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、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

本案財政部國有財產署(下稱本署)更新後分回國有辦公廳舍經財政部臺北國稅局納作所屬南港稽徵所(下稱南港稽徵所)規劃進駐辦公廳舍，本分署業以108年12月20日台財產北改字第10800369260號函委託該所參與後續都市更新進程(含提供辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等)。另本分署113年12月31日台財產北改字第11300440100號函同意加選 S60店面作為南港稽徵所作辦公廳舍使用，因後續將作辦公廳使用，請實施者評估本案能否配合變更建築使用項目為第13組公務機關並修改建築設計。權利變換計畫書第10-3頁本案分配結果清冊漏刪除19F-C10單元及新增改選後之 S60單元，請實施者配合修正。

三、所有權人—潘○○（717地號土地）（現場登記，並提供書面意見）：

(一)根據114年2月12號台北市政府府都新字第1136021856號函，說明第四項：經重新核算事業計畫報核時同意比例未達前開條例規定之法定門檻……。但此次府都新字第11460015533號函光碟片資料如下：台北市都市更新審議資料表：土地所有權人同意比例76.17%；土地面積同意比例88.11%。兩文函資料並不相符。

- (二)分配比例不合理。南港的土地增值比建築成本高。
- (三)共同負擔、風險管理、銷售管理由65億多增加到93億多，不合理。
- (四)都更獎勵、老舊公寓獎勵、其他獎勵，未落實到住戶。
- (五)營業稅、土地增值稅、其他稅務不透明。建物完成後、住戶實際該繳多少費用興富發未詳盡說明。
- (六)717號地主不參加都更，請實施者切割分開不參加本案都更。
- (七)憲法保障人民財產權、居住自由，都更不得採取剝奪土地所有權、提供金錢補償之方式。

#### 四、所有權人—王○○（38建號）（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 本人於2024年7月3日經與興富發公司溝通，本人了解到：

1. 權利計算係依現有權狀及謄本登記為準；
2. 本人所持有之二樓建物，係於臺北市建築管理實施前（約57年前）合法興建之房屋，屬於合法既存建物；惟因當年未申請更換權狀，導致該部分建物未被納入權利計算範圍。

因此，本人立即前往臺北市松山地政事務所辦理權狀補發事宜。惟因行政流程繁瑣，歷時數月，最終於2025年2月4日正式取得補發之建物權狀及謄本，並於2025年2月6日提交給興富發建設公司。

(二) 本次公聽會意見與建議如下：

1. 本人依法持有之二樓合法建物，僅一樓建物有建物謄本，雖屬早期合法建築，惟因未更換權狀而暫未計入，應屬權利變換計算之遺漏部分。<sup>[1]</sup>
2. 本人已於2025年2月4日取得合法建物權狀及謄本，並

備齊相關證明文件，應請主管機關及實施者重新檢視本案權利計算結果，予以補正與更正，以維護住戶之合法權益。

3. 建請臺北市政府於審議過程中，確認該部分合法建物之存在與產權，並要求實施者（興富發公司）據此修正「權利變換計畫書」內容。<sup>[SEP]</sup>

## 五、所有權人—涂○○（746、746-1地號土地）（現場登記，並提供書面意見）：

大家好，我是這邊的住戶。很多事情我覺得不公平：

### （一）資訊揭露不足，權益不明確：

1. 本案計畫書公開前，未充分揭露完整「權利變換分配比例」及估價依據，影響判斷與決策。
2. 實施者應充分提供資訊，保障居民知情權。

### （二）同意書取得過程疑有誘導：

1. 收同意書人員以「大家都簽了、只剩你沒簽」等語施壓，造成心理誘導。
2. 居民在簽署同意書時，受到建商誘導或未充分說明計畫細節情況下簽署，程序明顯瑕疵。
3. 依《都市更新條例》，應經充分說明後始得簽署，本案顯未遵守。

### （三）頂加未列入權利，造成實質損失：

1. 購屋時坪數含頂樓加蓋，契約與稅籍資料均有載明。
2. 本案卻排除頂加面積，不符實際使用與交易價值，造成權益減損。

### （四）租金補貼及安置條件不合理：

1. 補貼金額僅1樓1，700元/坪、2樓以上1，100元/坪，

遠低於本區實際租金行情，且同塊土地，都有繳交地價稅，為何有所差異？

2. 安置期僅42.4個月，未考量工程延誤風險，也未說明補貼申請程序。
3. 回遷權、樓層與價格保障皆未明定，尤其停車位，僅能選地下二樓以下，地下一樓沒有我們的份，我也覺得不公平，實施者當初沒有告訴我們如何挑選，每次來都是趕快簽同意書，我覺得這不公平，謝謝。

(五) 建商選擇與實際操作不符：

1. 名義實施者為興富發建設股份有限公司，但實際與居民接洽者為他家小型建設公司人員。  
對方未出示興富發授權文件，居民無法確認其身分與權限。
2. 興富發調閱謄本並交給小建商收同意書，請市府查明資料來源、使用目的與授權範圍，保障居民個資權益。
3. 若屬「掛名大建商、實際小建商操作」，恐屬誤導行為，請市府查明雙方關係與責任。

(六) 建商選擇合理性不足：

1. 據公開媒體報導，興富發建設股份有限公司曾有施工品質不佳等問題，居民對其專業能力存疑。
2. 周邊其他都更案建商條件亦佳(如：施工品質、交屋紀錄、安置方案)，本案卻未明確提供更優回饋或保障內容，居民權益是否獲得提升，值得市府在審查時充分評估。

六、財政部臺北國稅局(公有土地進駐機關)(現場登記)：

- (一) 去年與實施者研討過對於辦公廳舍一些想法，以下幾點

報告：

1. 專屬電梯由兩座變更為一座，並將電梯更改位置靠近大門，方便洽公民眾使用。
2. 公務機關樓梯位置，建請修改將動線集中於大門這一側。
3. 公務機關一樓區有分靜態的辦公區和動態的民眾洽公區，電梯和樓梯就盡量設置在民眾洽公區這邊。
4. 公務機關二樓的陽台，方便請貴公司規劃集中設置在北側，和民眾洽公區域整合。
5. 二樓的部分，有涉及庫房載重的問題，盡量將載重的部分往側邊做規劃。

(二) 我們原則上辦公廳舍只要留設一部電梯跟一支樓梯。然後我們有加選 S60，跟我們原來的面積有隔一面牆，是否屆時考量那面牆，方便我們公務上使用。

(三) 另外，我們在 S60，希望能夠開另一個門，方便同仁假日加班時，就不用從大門進出。

#### 七、實施者—興富發建設股份有限公司(陳俊廷副理)：

(一) 先就剛剛國稅局的意見回覆，我們之前有協商過，若屬於「都市更新事業計畫內容核定後申請變更得免會都市更新處項目一覽表」範圍內，不影響本案其他所有權人的權利，以及不影響程序情況之下，關於國稅局所提的意見，後續會盡量照公單位的需求做修正。在之後審議的過程中，會向委員報告，在免會的範圍內且不影響他人權益的情況下，我們會配合修正，這部分是不用擔心。

(二) 王小姐書面提及二樓補登的部分，會依現在補登的權狀轉知估價師，於後續審議階段修正。

- (三) 另外，針對幾位地主所表達的意見，可能各位平時都相當忙碌，有些問題先前未能詳細說明，今天藉由這場會議再做補充說明，本案採「權利變換」，就權利變換分配比例部分，本案共同負擔在南港地區的情形，可參考近年審議核定的結果。依實施者條件而言，絕無刻意壓低地主分配權益的情形，臺北市都市更新處及審議會委員們也會替各位嚴格把關。
- (四) 針對租金補貼部分，我相信大部分的地主應該都有這個認知，一樓的租金跟二樓以上住宅的租金不一樣，目前南港路或是新民街一樓都是商業使用，本來就有價差是否會造成樓上低估或一樓高估等情事，會再與估價師討論，後續將依臺北市政府審議本案的租金水準合理性。
- (五) 關於租金補貼42.4個月，都市更新對租金補貼期間已有相關規定，公司保證租金補貼將持續至交屋為止，至於「脅迫」一事，本公司這18年以來，絕不可能強迫或欺騙地主。若有此事本案也不可能超過九成的同意比例。因此，我相信大多數地都是出於自願。至於剛才表達訴求的幾位地主，我理解各位平時相當忙碌，會後也希望公司能有機會拜訪，藉此更充分地說明與溝通。
- (六) 至於潘先生提及717地號劃出本案範圍外。我先說明在過去已有討論將717地號劃出範圍外重行辦理都更，但717地號其他所有權人仍同意參與都更，所以本案才重行納入717地號。現在潘先生所提意見，不曉得係僅代表個人意見，還是代表另外八成所有權人之意見？若此為潘先生等未同意戶之意見，也希望能有機會拜訪並進一步說明。

(七) 最後提及「本案係用興富發名義，卻找小建商來辦理」一事。請各位地主不用擔心本案實施者為「興富發」，後續執行也是由「興富發」，至於書面意見提及「品質問題」部分，公司針對防水等保固項目，均已延長保障期限。我們一直以完成本案為目標，若非真心投入，也不可能持續推動這個案子長達 18 年。我們真誠期盼本次能順利完成都市更新計畫。

(八) 我再重申一次，本案採「權利變換」方式，後續將由審議會審決嚴格把關各位地主權益，過去也有地主質疑本公司與市府私相授受，但若真如此，本案不可能歷經 18 年仍在推動中。許多地主年紀漸長，現已由子女接手參與，我們真心希望本案能順利完成。

#### 八、學者專家—簡文彥委員：

(一) 實施者團隊及在場的各位地主，今天下雨大家還踴躍來參與公聽會，可見大家非常關心本案能否早日推動。目前臺北市超過18年的都更案已屬少數，本案好不容易申請到老公專案。經都市計畫變更後，各戶可分配的坪數其實有所增加。

(二) 過去推動「老公專案」，是為了增加四、五樓老舊公寓參與都更的機會。本案在都市計畫變更及事業計畫報核階段，已經投入相當多時間。時間拖得越久，且所有權人產權異動，易導致本案推動難度增加。本案所有權人超過300位，若各自重建，由於土地分布零碎，幾乎不可能取得全體所有權人同意，一般合建方式也難以推動，透過都市更新的機制，才能有較完整的操作策略與分配的公平性，這個部分要請各位住戶審慎思考。

- (三) 各位住戶可能有一個想法：「我對實施者有什麼建議，等到公辦公聽會、審議會來發言，更新處就會留下紀錄。」，建議地主，事前的溝通非常重要，今天實施者團隊的建築師與開發人員都在場，若地主有任何想法或想了解的內容，都可以與實施者充分交流、釐清。今天地主所提意見，若能在建築師設計初稿或是剛定案時，就提供給實施者團隊，在本案報核前，相關內容就能及時修正與調整。
- (四) 若等到今天公聽會後才發現現況設計與原先需求不同，變動幅度過大時，需依「臺北市都市更新案自提修正幅度過大處理方式」重新檢討。建請大家事前妥善溝通表達。若地主認為自身權益受損，否則可先與實施者協調；若屬無法協商的事項，再於公聽會或審議會上提出。若屬可討論範圍內的問題，則應隨時向實施者反映。
- (五) 針對國稅局所提意見，若可於後續階段配合調整，則請實施者與公地主充分溝通。
- (六) 國產署部分，部分領取權利金，部分參與分配，建議實施者團隊應明確區分兩者，並在審議過程中釐清哪些屬於依「權利變換實施辦法」第12條處理的權利金登記，以免產生混淆。
- (七) 有關後續審議部分，無論是租金行情或補貼期程，實施者均需依都更相關規定提列，後續於幹事會及審議會皆有專業委員、幹事及權變小組審查。若所有權人對估價仍有疑義，應確實提出後續將納入討論並提供實施者參考。另本案為 108 年修法前舊案，實施者應說明營業稅提列情形，確保資訊透明以維所有權人之權益。

(八) 本案採事權併送，任何建築設計調整會連動影響財務及選配結果等。若所有權人所提需求不明或多次變更，導致原選配與分配結果受影響，需重行檢討並辦理第二次公展。

(九) 期待今天公聽會後，住戶應充分將自身需求反映給實施者，否則程序進行後，可能會覺得權益未被照顧。建議地主先以書面方式提交給實施者，如未獲回應，再送至更新處，而非等到公聽會才提出意見。否則只會讓程序更加緩慢。

(十) 最後提醒兩點：

1. 本案申請電動車位獎勵，依消防安全考量，電動車位需設於地下一樓以上並列為大公。
2. 關於無障礙車位，依身心障礙相關法規，須確保便利性。請實施者注意設置位置及車道寬度符合規定，如有不足，審議過程中將提出審查意見。

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載明。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（上午11時00分）