

大廣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區中南段四小段 307 地號等 9 筆(原 309-1 地號等 8 筆)土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 11 月 6 日（星期四）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市南港區中研區民活動中心

（臺北市南港區研究院路 2 段 70 巷 12 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 楊祖恩股長(許嘉哲代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：黃映

婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由大廣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區中南段四小段 307 地號等 9 筆(原 309-1 地號等 8 筆)土地都市更新事業計畫案」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許嘉哲，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鄭凱文委員。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，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) 原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人-詹○○(書面意見承辦代為宣讀)(309-2、310、311、312、313、314 地號土地)：

- (一) 地主詹北部同意都更，但大廣建設股份有限公司給地主分配權值比例太低，不合理，我們的土地使用分區是商一，容積率 360%，不應該按照住三的行情來進行分配。
- (二) 已多次告知本案實施者大廣建設股份有限公司林經理，我們地主要採取權利變換方式，然林經理說大廣建設股份有限公司只採用協議合建方式，沒有權利變換方式。請問貴公司是採用假權變真協議嗎？因為我們的公展版清楚載明本案是權利變換，是否可以針對這個部份說明清楚？
- (三) 我們多次提出要求請大廣建設股份有限公司提供第三方不動產公正單位估價分坪表，選屋時一樓估價每坪多少價格？如果換到樓上一樓權值有多少？可換樓上幾坪？貴公司到現在還沒有提供一樓權值分坪表給我們地主參考，請問這樣可以嗎？地主對實施者大廣建設股份有限公司做法有疑慮、不信任感，地主不能把辛苦一輩子的房子交給貴公司進行

都更改建。

- (四) 本案合建契約書內大廣建設股份有限公司沒有寫不得以所有權人提供土地為擔保品，來向銀行及非金融機構辦理土地融資貸款、設定抵押，應該也要一併寫在地主跟兆豐銀行信託契約書的內容條款裡面，對地主才有保障，也沒有寫合約終止日期，怕變成萬年合約。
- (五) 我們地主要求實施者大廣建設股份有限公司都市更新事業計畫案容積獎勵、防災型、海砂、容積移轉所有都市更新獎勵各是多少？請貴公司公開透明提供分配比例權值計算明細表給所有權人及權利相關人。
- (六) 對於本案實施者大廣建設股份有限公司所提供權利變換共同負擔比例太高了，地主認為不合理無法接受。
- (七) 結論：綜合以上所提出的疑問是導致地主詹○○無法簽約的主要因素。

三、所有權人-謝○○(現場登記)(309-2、310、311、312、313、314 地號土地)：

- (一) 想請問土地融資及建物融資有寫在我們的合約內了嗎？有註明不可以去做這部分的貸款嗎？
- (二) 大廣目前有提供一個檯面上的價錢，請問每個樓層都是均價嗎？針對找補或給付金額都是這個價錢？
- (三) 剛有提到說，如果大家都選到同一個樓層，會採用抽籤的方式對嗎？
- (四) 以目前大廣提供的估價，如果以後房子蓋好了，我們要售出，價錢大概會落在哪個區間，或是他們的預估值就會是

這樣?

(五) 之前我購買這戶時，有花了一筆裝潢的資金，也不少，因為是老舊公寓，內部有很多東西重新整修及裝潢，請問是否有補償機制?

(六) 房子購買當時是有貸款的，所以房子蓋好後，貸款要如何補償?有沒有退回的機制?

(七) 希望大廣可以重視這一塊，如果可以請給我們透明的資訊。

四、所有權人-何○○(現場登記)(309-2、310、311、312、313、314 地號土地)：

(一) 請出具同意參與都市更新事業計畫之土地所有權人親自簽署蓋章同意書正本(個資部分隱匿)，開放公開展覽供 48 戶地主與第三方利益迴避等公正法人機構... 查核檢驗是否都屬實有效，並詳述說明同意比率結算及數字來源出處於法有據?

(二) 請出具 307 地號之買賣證明及土地登記所有權狀(個資部分隱匿)~第 158 頁參與都市更新意願書登載 307 地號之個資簽章全空白(土地所有權人無意願，無簽章，板信銀行卻有質押權?請說明之)。

(三) 本案實施方式未詳實說明 48 戶全部是協議合建或權利變換?~第 67 頁 12. #16 全體同意採協議合建實施，請出具 48 戶土地所有權人同意書(個資部分隱匿)舉證之。

(四) 實施者從未立下保證切結書承諾提供給 48 戶都更租金補貼及保證金(不得列入共同分擔及轉嫁給 48 戶地主，租金補

貼及保證金不得在都更重建期間隨意中斷停止或短收給)，亦未提及主動協助地主戶找尋合適中繼屋或社宅供都更施工期間搬遷緩衝居住。對所有的地主戶很沒保障。

- (五) 合法建物安置費用~二樓以上均價九百元/坪，請實施者說明依據及計算方式。
- (六) 第 17，39 頁都更建物完成交屋後，2 樓以上均價 665,000 元/坪，實施者僅以樂屋網參考即定價，未參考其他房仲業之鄰近房地產實價登錄，導致都更後建物比南港郊區均價昂貴許多，請說明工程造價過高之原因及重新評估其合理性。
- (七) 於都更單元範圍內，北鄰 307 地號無建物僅規劃遊憩設施及東側舊庄街一段 192 巷要廢巷，故兩地都有消防救災公安疑慮，北鄰 307 地號離本建案有些許間隔距離，東側廢巷之消防通道完全阻塞(東側 B 棟暨本都更建物所有住戶逃生安全堪慮)，南側 315 地號建物無意願參與都更重建形成消防救災逃生阻礙，消防救護車僅西側南深路可駛入，而非本計劃書內說明的三面皆可通行無阻(地下電動停車位及通道，更需嚴加考量消防逃生安全，以保障所有住戶生命財產安全)。
- (八) 實施者如何切結保證於核發使用執照後 2 年內取得(1)綠建築銀級標章(2)智慧建築標章(3)通過無障礙環境設計等級評估(4)取得耐震建築標章...若屆時有任一不符合項目，是否會被取消並倒扣該容積獎勵而隨意變更建物設計。
- (九) 第 127 頁請實施者說明~實際申請之房屋單元及車位總價值

以不超過更新後應分配權利價值之 110% 為原則... 之法規令條依據算式，這並未與 48 戶地主達成共識決議。

- (十) 第 139 頁，交屋保固事項(2)實施者就防水部分保固 5 年... 不明確，其基準範圍難認定，第 225~227 頁，建築工程建材設備等級，預設為建材同等級品，如何兼顧施工品質與保固? 為何不能全部使用同銷售頂規等級品來施工?
- (十一) 如何避免及保證可完全消除 48 戶地主疑慮~於民國 114 年 10 月 29 日新北市汐止山岳建設都更爭議不至於使實施者重蹈覆轍? 台北市都更處的反應是否會與新北市都更處一樣... 這是地主與建商的私權，無從干涉?
- (十二) 此土地都市更新事業計畫案第 163~165 頁，「公聽會通知名單」未遮個資。此土地都市更新事業計畫案第 254~260 頁，「合法建築物及土地改良物殘餘價值」未遮個資。
- (十三) 依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，拆除單價(元/m²)(b)1-3 樓 850，4-5 樓 1，050 此土地都市更新事業計畫案第 122-123 頁的拆除單價(元/m²)(b)全部以 1，050 計算，請實施者說明計算方式。-安置期間以更新期間加計六個月計算，第 122-123 頁本案的安置期間為 40.1 個月，請實施者說明計算方式。並請實施者說明交屋時程若延遲的補償方式。
- (十四) 此土地都市更新事業計畫案第 17 頁的中央容獎項目與臺北市容獎項目，請實施者說明交屋時若未達該等級的補償方式，並補充於此土地都市更新事業計畫案中。
- (十五) 此土地都市更新事業計畫案第 85 頁，更新後之基地後方

已將舊莊街一段 192 巷改為地下停車場出入車道和置放戶外緊急發電機，請實施者說明更新後之基地後方和鄰棟之間是否仍具有消防通道的功能，消防車的救災活動空間於必要時如何協助基地後方住戶逃生。另外有關戶外緊急發電機是否有防雨遮的設計。

(十六) 此土地都市更新事業計畫案第 52 和 63 頁，中南段四小段 307 地號為無建物空地，請實施者說明確認拆遷安置費用是否有規劃用於 307 地號。

(十七) 此土地都市更新事業計畫案第 37 頁，有關同意參與都市更新事業比率，請實施者說明同意協議合建之戶數、同意權利變換之戶數、已同意參與信託的戶數，若同意參與信託的戶數低於最低同意比率門檻實施者如何確保都更的進行。並請實施者說明於都市更新計畫核定後多久的時間內無法進行都更即應撤案並取消信託。

(十八) 此土地都市更新事業計畫案第 171~183 頁，16 戶有抵押不動產情形，請實施者說明是否有向他項權利人取得同意協議合建或同意權利變換？有關同意參與都市更新事業比率是否有影響？

(十九) 此土地都市更新事業計畫案第 29 頁，有關建造成本共負比偏高，實施者以地段價格和賣價來說明，然而建造成本共負比超過 50% 確實超出行情，而賣價意指要等新建物賣完了才能計算建造成本共負比嗎？請實施者說明如何降低建造成本共負比到 30~40%？

(二十) 請實施者說明在資本額為一億五千萬元，加上現在缺工

建材漲價以及銀行縮緊資金的現況，如何來保障 48 戶合法建物與土地共約六億元以上價值的權益。實施者曾向地主住戶說明會用土融來籌措都更資金而於交屋前不會動用到地主參與都更信託給銀行的合法建物與土地，請實施者說明確認財務資金情形。

(二十一) 請實施者說明財務資金吃緊的續建方案。

(二十二) 請實施者說明參與都更信託給銀行的合法建物與土地的第一優先權益順位是否仍是地主所有權人而不是建商或實施者借貸土融的銀行？

(二十三) 經查目前以實施者為起造人的建案只有一案，中研苑士集合住宅，地下 2 層地上 5 層 RC 構造，已蓋了超過 4 年多還未交屋，還遇到營造廠倒閉更換營造廠，實施者於 112 年 12 月才更新資本額為一億五千萬，有一案建商的疑慮，請實施者說明若此土地都市更新事業計畫案有類似情形時的處理方式。

(二十四) 實施者曾於 114 年 8 月 16 日週六上午 10 點請承攬信託的兆豐國際商業銀行說明全案設計規劃及不動產開發信託協議合建簡報說明會議，但只允許同意戶參與該會議，此會議應有續建機制的資訊卻不公開透明，請實施者提供詳細的續建機制資訊以減少疑慮。

五、其他到場人-陳○○(現場登記)：

因為有很多聽不懂的地方，想請問可以打去哪個局處或哪個電話分機，讓我在正常上班時間可以打去詢問？

六、學者專家-鄭委員凱文：

- (一) 目前為公辦公聽會的程序，目的就是為了瞭解各位的意見，剛剛有雙向溝通是很好的表達，但好像還是有些居民有些疑問，之後還是可以向更新處提出，或是也可以向實施者提出，我相信他們也會和各位做說明。
- (二) 目前是申請事業計畫階段，這個階段最重要的是確認獎勵值及建築設計規劃，這兩件事是都市更新事業計畫的審查重點。
- (三) 剛有地主提到本案是否有其他獎勵，例如防災或海砂屋等，這些都需要透過技師鑑定，確認是否符合海砂屋的條件，或是耐震能力不足，ID 值小於 0.35 的條件，確定後才可以做申請。
- (四) 有關建築設計的部分，依照相關規定看起來是陸陸續續有符合，只是本案位於商業區，商業區的審查最主要是要看商業比例是否有符合相關規定；另外是居民有提到，本案涉及現有巷廢巷，如果都在本案都市更新範圍內的話，就可以依照都市更新條例的相關規定辦理廢巷。
- (五) 因為本案有申請中央及地方的獎勵，目前本案有申請充電車位，現行的規定是只能放在地下一樓，所以請建築師檢討相關規劃。

七、規劃單位-安邦工程顧問股份有限公司(陳兆夫協理)：

- (一) 回應所有權人-詹○○
 1. 剛剛這位陳情的地主是尚未同意戶，和各位說明目前的事業計畫階段，下一階段是權變計畫，本案大部分地主是簽署協議合建協議，如果有簽約的話，實施者會信守契約內容，其餘未同意的地主則是採取權利變換方式進行，所以這位地主尚未同意，是採取權利變換方式辦理。
 2. 本案目前只有申請都更的獎勵值，如同簡報說明，只是目

前也有請結構技師做結構鑑定，最後還是會依照鑑定結果評估可申請的獎勵值，例如防災型、海砂等，但這部分尚未確定，所以本案目前未申請。

3. 剛簡報內有提及，本案目前共負比為 59.13%，為本案總成本除以更新後總價，因為本案區位為南港區靠近汐止區，目前請估價師估算這區的房價大約為六十幾至七十幾萬左右，相對於市中心蛋黃區的房價較低，如果分母較低的話，共負比結果就會較高；但這個數值不是確定的數值，之後會再經過審查，後續也會經由委員討論並調整相關數值，下一階段的權變計畫也會有估價小組進行審查，目前的數值只是初估。

(二) 回應所有權人-謝○○

1. 本案的資金是由實施者出，實施者會再去找銀行融資或借貸，不會用到各位地主的土地做融資。
2. 本案目前階段是事業計畫，主要是審查獎勵值及建築設計，下一階段叫權利變換，那時才會有估價師依照掛件前六個月內的時間點做估算，才會有每戶及每個停車位的價格；只是審查的過程會審一、兩年，之後再拆除房子並重建，可能房子蓋好也過了五、六年，那時候的市場價格沒有人知道，到時候大廣以成屋賣房子時，可能會再請代銷計算價值，才會是那時的市價。
3. 如果到權利變換的選屋階段，有多位地主都認為某戶不錯，要選擇同一戶的話，實施者會先協調，看有沒有地主要更換，但如果還是堅持沒有要換的話，就會以公開抽籤的方式，抽到誰就是誰的，沒抽到的地主就需要選別的單元。
4. 估價師在權利變換內有估算拆遷補償費，但只是依範本估算，不會考慮裝潢的部分。
5. 如果你現在的房子有貸款，等走完權利變換階段，實施者會協助進行轉貸。

(三) 回應所有權人-何○○

1. 同意書涉及到個資，每位地主當時提供同意書上面都有寫身分證字號、地址及電話等資料，所以不適合提供給其他地主，另外同意書是由更新處審查。
2. 307 地號，因為是由實施者買的，可能要請你自己去查實價登入的資料。
3. 抵押權的部分，可能是地主後續有向銀行作借貸，所以報告書內的資料就會更新這些資訊。
4. 協議的部分，我剛有提到本案還是會走權利變換，只是部分地主希望和實施者確定實際分配的坪數，所以有簽協議合建契約，也有定好要拿多少的坪數回來，以及拆遷補償和租金補貼的部分都有在協議合建契約內載明；因為更新處審查時，不會介入私約的部分，只會就權利變換部分審查。
5. 因為本案階段是事業計畫，真正估價師會進場做詳細的估算是 在權利變換階段，而為什麼目前寫的收入是以二樓以上均價，是因為目前是以整案的價值做初步的總額估算；未來權利變換階段，會依照每層樓每戶的單價估算，就可以了解每戶的總價是多少，加總後才會是全案總銷售的價錢。
6. 建築師都會依照消防的法規進行規劃，簡報內也有消防救災圖，顯示本案的消防救災有符合法規要求的 11 米內，以及消防救災空間設計，另外還有逃生路線，都有符合法定規定。

八、 臺北市都市更新處—許嘉哲

- (一) 剛剛有所有權人詢問電話諮詢的部分，各位收到的簡報最後一頁有寫到電話諮詢的部分，主要可以聯絡大廣建設或安邦工程，另外倘針對法令有相關的疑義，更新處有設法令諮詢

櫃檯之專線分機 3093，如果是案件個別問題，可洽案件承辦人。

- (二) 有關閱卷部分，因涉及個資所以不會另外公開事業計畫同意書，倘所有權人有閱卷需求，可洽本案承辦人確認想閱卷的內容並向更新處提出閱卷申請。針對個案計畫書有要看的話，要到更新處做閱卷的申請，而這部分也會有額外費用，先跟各位所有權人說明。
- (三) 建築設計的問題，後續審查階段會由各局處幫忙把關，之後也會納入報告書。

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 5 時 00 分）