

# 富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 67 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 03 月 08 日（星期三）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區鵬程區民活動中心

（臺北市松山區健康路 399 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董正工程司妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 67 地號 1 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，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的正工程司董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鄭淳元委員及臺北市稅捐稽徵處與會。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。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之。

陸、實施者簡報(略)

柒、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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—會議前陳情函未署名（書面意見承辦李曉萍代為宣讀）：

(一) 詳附件(書面意見)

三、所有權人—林○○（67 地號土地，健康路○巷○弄○號，書面意見承辦李曉萍代為宣讀）：

(一)【建議一】：

台灣地震頻繁，「居住安全」實不容忽視！

我們「海砂屋」檢測結果極為嚴重！平均檢測值高達 1.86，係基準值 0.6 的 3.1 倍！敦請市府儘快出面扮演「協調仲裁者」角色，讓「同意戶&反對戶」皆能心服口服！

(二)【建議二】：

「海砂屋」都更法定門檻是過半？還是 80%？請公開釋疑之！

(三)【建議三】：

「都市更新」到底區分為幾大類？

從這幾天媒體報導，蔣市長似乎不知道有危害性最大的「海砂屋都更」！請設法補救之！

四、所有權人—高○○○（67 地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號○樓，高○○先生發言並提供書面意見）：

(一) 現場發言：

同意比例共四項，分別是土地面積、土地所有權人、建物面積、建物所有權人要超過 50%，土地及建物所有權人皆為 120 人，據我所知，這樣應該是 121 或 122 人，不清楚有沒有查

清楚這件事情，依據臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第 5 條第 6 點，這是屬於不得補正事項，因同意比例已失真，這場公聽會有意義嗎？

(二) 書面意見：

參照 P. 42 富品提供所有權人數與地政資料不符，說明如下：

1. 富品：

(1) 公展資料標示土地所有權人 120 人&建物所有權人 120 人

(2) 土地面積同意比率：51.32%/土地所有權人同意比率：53.33%

(3) 建物面積同意比率：51.54%/建物所有權人同意比率：53.33%

2. 地主：

(1) 公展資料標示土地所有權人 124 人&建物所有權人 124 人

(2) 土地面積同意比率：(需重新試算)%/土地所有權人同意比率：51.61%

(3) 建物面積同意比率：(需重新試算)%/建物所有權人同意比率：51.61%

3. 說明：依據臺北市政府受理都市更新案審查與處理同意書重複出具及撤銷作業要點第五條第 6 點，屬於不得補正事項，條文如下：

五、所有權人依本條例簽署之同意書，有下列情形之一者，屬不得補正事項，其同意書應予扣除，不計入同意比率計算：

(1) 同意書所載案名與報核申請案之案名不一致。但因分割而範圍、面積一致者，不在此限。

(2) 同意書載明申請人(實施者)與報核之申請人(實施者)

不一致。

- (3) 同意書未填具申請人(實施者)欄位。
- (4) 立同意書人未簽名及蓋章。
- (5) 同意書未填具完整日期。
- (6) 同意書所載產權資料與立同意書人報核時權屬資料不一致。
- (7) 都市更新事業計畫之擬訂及變更，適用本條例中華民國一百零八年一月三十日修正公布後規定，其報核日在本要點實施生效日起滿一年者，同意書未填具完整之所有權人權利價值比率或分配比率，或未依內政部營建署中華民國一百零八年六月十二日營署更字第一零八一一零三九三二號函之同意書格式出具。

4. 請示:此事業計畫同意書同意比例已失真，且屬於不得補正事項，此份事業計畫案應立即由都更處撤件，本次公辦公聽會亦屬無效，請都更處長官現場明確回覆。

項目	土地部分				合法建物部分			
	面積(mi)	所有權人數(人)		面積(mi)	所有權人數(人)			
全區總和(A=a+b)	4,669.00	-120-124		15,568.09	-120-124			
公有(a)	-	-		-	-			
其他私有(b=A-a)	4,669.00	-120-124		15,568.09	-120-124			
排除總和(c)	0	0		0	0			
計算總和(B=b-c)	4,669.00	-120-124		15,568.09	-120-124			
同意數(C)	2,396.1308	64		8,022.6402	54			
同意比率(%) (C/B)	-51.32%	-50.99%		-51.54%	53.93%			
法定同意比率(%)	51.01%	51.01%		51.01%	51.01%			
排除同意比率之情事	本區依據都市更新條例第24條規定，排除土地面積、0人及面積超過物0㎡、0人。							
	地號	登記次序	持分面積	建號	登記次序	持分面積	排除原因	備註
	-	-	-	-	-	-	-	-

備註:本案未來以信託方式辦理。

五、所有權人一范○○(67地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號○樓，現場發言並提供書面意見)：

(一)現場發言：

- 1. 公辦公聽會，主要是讓地主有表達的機會，所有權人在自辦公聽會時相當失望，富品建設已於111年6月30日提出『事

業計畫』向都更處報核，原預計於 111 年 11 月 10 日舉辦公辦公聽會，卻在 111 年 11 月 1 日經由市府發文取消公辦公聽會，富品建設並在當天舉辦『事業計畫及權利變換計畫案』自辦公聽會，又經過市政府要求把事業計畫及權利變換計畫撤銷、取消，在隔了將近 9 個月之後現在再舉辦事業計畫公辦公聽會，這過程中也許我無法完整表達，但整個過程就是變來變去，感謝市府這中間有做把關的動作，但這中間我們已看到不同的財務計畫及內容，明知道內容不相同，現在再討論去年 6 月 30 日的計畫內容，流程應該全部重新來過，請問都更處長官，112 年 3 月 8 日公辦公聽會是否符合程序？符合正當合法性？

2. 本案或許有海砂，但我們正在提請行政訴訟中，檢視海砂鑑定過程是否合法及合理，今日仍討論事業計畫內容，是否合法及必要？請市府就合法性、程序性做一個說明。

## (二) 書面意見：

1. 富品建設已於 111 年 6 月 30 日提出『事業計畫』向都更處報核，原預計於 111 年 11 月 10 日舉辦公辦公聽會，卻在 111 年 11 月 1 日經由臺北市政府發文取消公辦公聽會，富品建設並在當天舉辦『事業計畫及權利變換計畫案』自辦公聽會。
2. 從 111 年 6 月 30 日報核至 112 年 3 月 8 日，過程歷經了 9 個月才舉辦公辦公聽會，期間富品建設又私自舉辦『事業計畫及權利變換計畫案』自辦公聽會，基於合法性，111 年 11 月 1 日臺北市政府發文取消 111 年 11 月 10 日公辦公聽會後，流程應全部重新來過，請問都更處長官，112 年 3 月 8 日公聽會是否符合程序？

發文者	發文日期	發文字號	主旨
	111年08月30日		富品建設擬具市更新計畫向經建處申請核稿
富品建設	111年10月17日		公告：「擬訂臺北市松山區實業路一小段67地號1筆土地都市更新事業計畫及權利移轉計畫」公聽會召開時間、地點。 開會時間：民國111年11月01日(星期二)上午9:00
台北市政府	111年10月18日	府都新字第11160118031號	公告：公開發售富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區實業路一小段67地號1筆土地都市更新事業計畫」案，並訂於民國111年11月10日舉辦本案公聽會。
都發處	111年10月27日	北市都新事字第1116030507號	貴公司擬擔任實施者訂於111年11月1日召開「擬訂臺北市松山區實業路一小段67地號1筆土地都市更新事業計畫及權利移轉計畫」公聽會一案，備請查照。
台北市政府	111年11月1日	府都新字第11160048301號	公告：取銷富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區實業路一小段67地號1筆土地都市更新事業計畫」公開招標及公開111年11月10日舉辦之本案公聽會。 依據：依本府111年10月18日府都新字第11160118031號公告續辦
台北市政府	112年2月10日	府都新字第11160053641號	公告：公開發售富品建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區實業路一小段67地號1筆土地都市更新事業計畫」案，並訂於民國112年2月8日舉辦本案公聽會。

六、所有權人—林○○(67地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號，現場發言並提供書面意見)：

(一) 現場發言：

1. 參照 P. 87 地下一層並無規畫 245.27 坪可使用空間，請富品建設解釋為何會有地下室約 8200 萬收入？
2. 容積移轉坪數 247.27 坪應計算在住宅項目，請富品建設解釋為何要以單價 33 萬降低住戶的權利價值？
3. 容積移轉的費用高達 2.9 億。50% 就是 1.45 億是要交給臺北市政府的，這是規定的。可是有另外 50% 是要照臺北市政府的報告方式來計算的，我不曉得你們會不會算，我說這個情況是以公告上，市府公告的土地現值的 15% 來計算，這個容積移轉只有 2000 萬，可是富品浮報的 1.45 億，由地主土融來買單，而且是進入富品的帳戶，大家有空回去看看公展的資料，我們都可以討論。
4. 富品建設容積移轉費用高達 2.9 億，但是可以拿到 290 坪。可是富品實際的成本是多少？1.45 億，加上 0.2 億就是我剛剛講的實際層面的 2000 萬，事實上是 1.65 億，1.65 億以一坪 100 萬來算的，他只能取得 165 坪，多增加了 125 坪，所以多增加 1.25 億，所以他放在 120 坪，富品建設用大家都不懂

的欺瞞的手段來騙，然後列入地主負擔的費用，然後他這樣算進去他的收入他的獲利？

5. 希望富品不要提供錯誤的訊息給地主，因為地主對於都更的知識並不是那麼的充分。他們上次說一次就簽約了，我不相信你們有多少知識，坪數都是地主花錢買的？照道理容移應該分配給地主。可是我不要土融的，這個容積移轉？
6. 我要求富品建設，提供共同負擔的差異比較表。富品在計算容移的時候，為什麼沒有檢附估價程序的報告？估價師是不是應該經過臺北市政府的允許？如果有，可不可以請他提供一份估價程序報告書給地主，好讓我們知道整個更新案是不是需要花到 2.9 億，不是地主花冤枉錢，用土融的方式，可是納入富品的收益。這個方式這個問題會產生什麼，我們大家的共同負擔，全部的都要提高了，意思說地主你出錢，然後富品拿很多坪，可是他才拿 2000 萬啦，他等於賺 1.25 億，有些人可能知道啦，但大部分的人都不知道，請都更處把關。其實公展資料早在去年就是這個版本，但我們反映無效，他們無視我們的反應，如果我們建築倒了請問我們可以申請國賠嗎？請都更處代為回答。

## (二) 書面意見：

1. 參照 P. 87 地下一層無規劃 245.27 坪可使用空間，請富品建設解釋為何有地下室約 8200 萬收入？

2. 容積移轉坪數 247.27 坪應計算在住宅項目，請富品解釋為何要以單價 33 萬降低住戶的權利價值？

二、收入說明

項目	數量(坪)	單價(元/坪)	複價(元)	備註
1 住宅	10169.08	1,000,000	10,169,080,000	
2 地下室	247.27	333,333	82,423,251	
3 商場				
4 辦公				
5 停車位	316位	3,000,000	948,000,000	
銷售總收入小計(元)			11,199,503,251	
1 公共設施管理機關提供之經費補助				
2 政府單位更新事業相關費用補助				
3				
其他收入小計(元)				
整體更新事業開發收入合計(元)			11,199,503,251	

注意事項：事業計畫與權利變換計畫分送者，應加註「實際更新後總價值以權利變換計畫為準。」

七、所有權人—王○○(67地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號，由陳○○生代為現場發言並提供書面意見)：

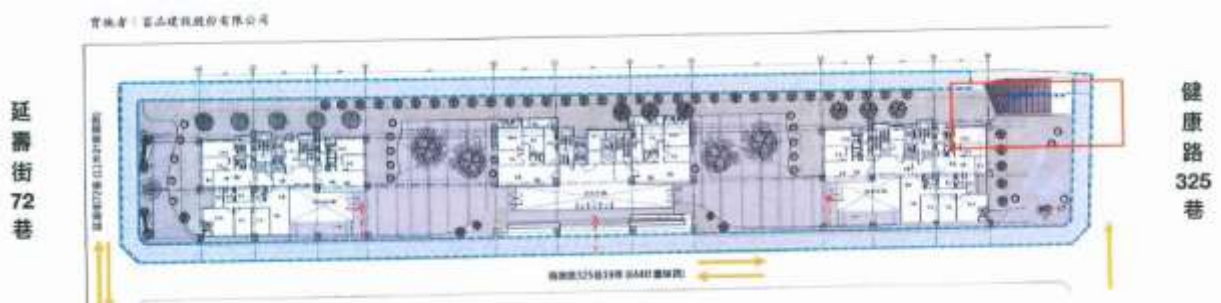
(一)現場發言：

1. 事業計畫同意書是否可以更改?請問計畫同意書，是否可以用書寫去塗改?還是應該依照內政部營建署的規定，這些東西都不可以塗改，必須由電腦去更改。我們知道這些內容是因為以前我們有辦自辦都更時，都是按照這個規定辦理，這是北市府明確要求的規定，如果皆是不能更改，請市府好好審查事業計畫同意書，從去年6月報核至今，權利變換比例都已變更，實施者完全沒有去更改同意書內容及附件。
2. 本基地三面臨路，最大的路就是松山高中的這一條路325巷，也就是我家，按市府及111年5月8日公聽會已有學者專家說明，主要道路上不得設置車道，我們家跟隔壁23號是面對最大的道路，是兩個店面，你能夠幫我規劃成車道?你們蓋過那麼多的建案，有把人家主要道路的店面蓋成車道的嗎?有這樣子的規定、通則嗎?



(二) 書面意見：

1. 參照 P.83，111 年 5 月 8 日公聽會已有學者專家說車道出入口不得設置在主要道路，圖面不合法規，經過 10 個月規劃圖仍未修正，且後面中工耘翠的車道出入口也是設置在延壽街 72 巷，請富品解釋為何不理專家學者建議，仍一意孤行將車道出入口設置在健康路 325 巷。
2. 此車道出入口於原御林園 2 間店面位置，富品建設完全沒有跟一樓地主協商，使得一樓地主權益受損，且降低全案價值。



3. 富品建設從 111 年 6 月 30 日報核至 112 年 3 月 8 日，歷經了 9 個月才舉辦公辦公聽會，期間富品建設以『事業計畫案』及『事權併送』2 個流程混淆地主，假借行政手段來拉高事業計畫書同意比例。
  4. 因 2 個方案的『事業計畫同意書』的共同負擔比例是不一樣的，如果事業計畫同意書裡共同負擔比例數字是以手寫塗改修正+蓋章，而非以電腦打字列印讓地主簽名蓋章，請都更處長官明確回覆以手寫塗改修正+蓋章之事業計畫書是否無效???
  5. 因富品建設『事業計畫書』有眾多版本，請都更處長官要求富品建設公開已簽署『事業計畫書』提供給地主檢視審核，避免富品建設黑箱作業，欺騙都更處長官及地主。
- 八、所有權人一陳○○（67 地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號○樓，現場發言並提供書面意見）：

(一) 現場發言：

1. 簡報部分財務計畫估住宅單價一坪是 100 萬，但其實是偏低的，我們估一坪 100 萬跟隔壁碧硯閣 139 萬，有很大的一個差距。這一部分的話我想應該是建議實施者應該要貼近市價的計算，然後來做調整。
2. 住宅大約 1 萬坪左右，可是我去對照 30 頁的一個面積計算表，總樓板面積有 12000 多坪，所以差了 2000 多坪。請說明一下是我這邊的認知有錯還是他的資料前後差了兩千多坪，應該說差 2000 多坪的話，一坪 100 萬，有 25 億，這部分可能要查一下。
3. 計畫書寫出來的共同負擔的比例是 45.77%，比照我們的鄰居「中工」I 區共同負擔比例才 37.24%、J 區是 38.22%，我們這邊的共同負擔比例偏高蠻多的，結構中工是 SRC，我們是 RC，中工結構比本案強，但共同負擔比例卻比本案低。
4. 之前的自辦公聽會我們也是有提一些意見，幾乎都回答如果不同意就採用權利變換，剛才我提這個是不是跟權利變換有關？如果說要我們採權利變換，還是請市府好好把關。
5. 光碟表 10-1 測量面積清冊，增建部分我看有一些遺漏的，我家就沒有列在上面，會不會影響到我以後的補償，因為我們沒有列進去，會遺漏掉，是不是請實施者再來測量？

(二) 書面意見：

112.3.8 富品『事業計畫案』公辦公聽會資料 提問

825/F

頁碼	資料	疑慮
簡報 25 30	<p>財務計畫(4)</p> <p>1.住宅單價估 100 萬元/坪</p> <p>2.住宅共 10169.08 坪 面積計算表</p> <p>3.共同負擔比率 45.77% 總收入 112 億，總成本 51 億 地主與建商分配比率： 地主 54.23% / 建商 45.77%</p>	<p>1.住宅單價估 100 萬偏低，與鄰居中工碧硯閣近期實價登錄 139 萬/坪，有一大差距，請以較貼近市價計算及調適，並請委員嚴格把關。</p> <p>2.住宅總坪數是否正確？與 P.30 面積計算表對應關係？ P.30 面積計算表：總樓地板面積 42120.13m<sup>2</sup>(12741.34 坪)，此處少了 2572 坪？請說明。</p> <p>3.共同負擔比率偏高，地主與實施者分配比率不合理，地主(54.23%)偏低，實施者(45.77%)偏高，請依市場機制(參考底下)調適。 *鄰居中工共同負擔比率：i 區碧硯閣 37.24%、j 區 38.22%。 而且中工在樓層及結構均比本案強(中工：24 樓、採 SRC 結構，本案：21 樓、採 RC 結構)。</p>
光碟 114~ 125	<p>表 10-1 測量面積清冊 【增建】建物有遺漏登入</p>	<p>請針對表 10-1 內【增建】有遺漏之戶，請富品派人來測量及補登入，以便列入殘餘價值補償。</p>

九、所有權人一吳○○（67 地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號  
○樓，現場發言並提供書面意見）：

（一）現場發言：

1. 富品最讓我們不安的就是他的資金，它本身只有 1 億左右的資本額，可是我們改建有 51 億多，資金的不足是爛尾樓的主因，即使我們不同意戶要做權利變換，實施者資金還是要夠才能夠進行改建，想請市政府來幫我們協助把關。

(1) 請問富品，只有 1 億左右的資金，這個量體 51 億多，富品資金缺口這麼大，卻皆說資金一次到位，請問資金如何一次到位法？

(2) 如果沒有辦法到位，那你如何提供不動產的擔保。

(3) 請問富品估算出來可以信託的資金是多少？

(4) 開始興建後遇到資金不足，如何應變？如何籌措資金？，如果可以給我更透明的資訊、市府幫我們把關，有助於本案重建。

(5) 有鑑於此，建請市府將本項資金不足納入機制考量，並做為是否同意核准下階段拆除或施工之依據，確保住戶

財產不會損害。這個案子我們可以都更再往下走，我們不排除改建，但是我們需要有一個安全的建商。

2. 本案有土融非常不合理，且同意戶僅有 52.5%(P. 14)與 3 月 8 號公聽會簡報資料不同(53.33%)。同意戶只有占大概有 50 過半多一點，我們社區現在又被海砂列管，所以在這種情況下，如果同意戶一直沒有進展，同意比例維持在 52 點多的話，但本案又有海砂限制，建請市府研擬建商退場期限，進而取消實施者資格，確保住戶生命安全，不能遙遙無期一直等，建請市府將這點特別納入。
3. 土地面積增加至 4,669 平方公尺，他是寫 1,142.37 坪對嗎？我算出來不是這個數字，所以請市府把關。
4. P. 28 實施進度 111 年 11 月 1 日是 37.2 個月，本次延長至 54 個月，將近 6 年，理由為何？
5. P. 24 風險管理費 6.1 億多，是怎麼估算的？這經費已經佔了總經費 51 億的 1/8 多，我們想了解是否合理。
6. 建築外觀過於複雜、有壓迫感。

(二) 書面意見：

台北市松山区健康路 [redacted] 巷 [redacted] 弄 [redacted] 号 [redacted] 下保 [redacted]

1. 资金不足是烟屋主因, 即使把全世界约的慈善才能, 进行改建。

目前仅有1亿左右资金, 本社区改建需52亿, 如何?

- ① 清付资金如何一次到位? ② 可信凭资金多少?
- ③ 如何提供子阶段担保? ④ 进资金不足如何补足?

有鑑于此, 建请市府将专项资金不足纳入特别考量, 並作水灾等下阶段拆除或拖工之依据, 确保住戶財產不受损失。

容积率 52.83% / 容积率 52.5%

2. 合建有土函非常不合理, 且同意戶僅有52.5% → P14  
在本社区已被留砂到管情况下, 如同意戶數毫無進展, 建请市府研拟建商退出期限, 予行建商通而取消建商由買施者資格, 確保住戶生命財產。

3. 外規舊報, 有私圖威。  
4. P14. 土地面積 4669m<sup>2</sup> (1142.37坪). 对吗? → 1412坪

5. P28 吳施進度 111.11.1 是37.2个月, 本欠延遲至54个月, 将近6年, 理由为何?

6. P24 風險管理費 6.1 億元, 如何估算? 已發生管理費 5 億的 1/8。  
[redacted] F. 吳 [redacted] 112.3.8 (7)

所有權人—徐○○(67地號土地, 臺北市健康路○巷○弄○號):

(一)海砂屋的同意比例門檻比較低, 應該是 50%還是 60%, 平常的都更都是 80%, 50%其實不高, 所以在大家有不一致意見的時候, 這門檻太低了我們就會緊張, 我們的權益要怎麼樣被保護。

(二)富品送件應該今天應該是第三次。可能我對送件的程序不太理解，可是我聽到消息是他們撤了兩次了，第一次可能是什麼小數點沒勾對，然後第二次是什麼明目不對，所以延誤，所以在我看來是三次，可能這個是我有錯誤，所以在我看來他們實施者謹慎度是不是比較不準確一點。

(三)希望政府幫我們地主把關，實施者的能力是有沒有在納入考量，像比如說資金要多少，他如果單純是文件就符合的話，就可以過了嗎？

(四)想要跟富品溝通的一個事情，我是一樓住戶，卻沒有找過我任何一次，只有蔡經理在的時候，上次會議後有跟我留電話，目前同意比例 50%對 50%，我沒有感覺到富品想整合的誠意。群組大家意見是比較激動，但富品處理意見方式就是撤退，沒有要管其餘 50%住戶，實施者目標應該是要取得更多住戶同意，不是僅僅達門檻就好，我對這做法非常不能理解。

(五)富品說土地融資不同意就採權利變換，但即便權利變換還是有風險，我們想選比較保險的方案，且據我了解富品沒有完工的實績。

(七)想與住戶說明，我從小在健康路長大只有中間離開，我們目標一致要都更，只是選的路不一樣，想請住戶大家一同開個會溝通一下，一起選一個適合我們的建商。

#### 十、所有權人—林○○(67地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號)：

(一)富品辦的各種會議我都參加了，我們沒有反對都更，我們就是要安全，可是現在我們被富品擋住了，他並沒有能力就是個問題，我們是一個大社區，我們現在是希望一個大的建設公司來幫我們蓋，才能夠加快，只要實施者案子送了兩次沒有達到時間點掛件，案子是自動取消的，我還有一個民生社

區都更案有收到臺北市政府函寫得很清楚，只要是兩次就是自動取消，不是再延，所以剛剛市府沒有給正確答案，他延期是害了我們住戶，我們反對是有意見的，不是亂反對。如果建設公司財力不大，我相信百分之百蓋不起來，這家建商就是這樣。

- (三)如果一個這麼小的建商，一個小公司都要有什麼認證，要合法性。其實要建設這麼大的房子，怎麼可能給你這麼小的公司，擬要有經驗，要有成功案例再來蓋我們的房子，富品給我們一個計算表，我都查過了，有一件是真的，內容一直換來換去，哪有人這樣做事沒有誠信。
- (四)專家學者和都更處講話要實在一點，要保障我們的權利，大家的財產是很重要的，有些人簽同意書後在怕，說要退件也不能退，實施者說要退就要告他，這樣對嗎？
- (五)市政府辦公聽會，要給市民一個保障，不是說我要蓋就可以蓋，我法律程序都看過，合約內容也都看過了，我們一半所有權人上法院提告，市民上法院告都沒有效，都被法院駁回是什麼原因呢？

**十一、所有權人一郭○○（67 地號土地，臺北市健康路○巷○弄○號，由趙○○先生代為發言）：**

- (一)今天我們花了很多時間來開這個會議救那些簽約戶，可憐的簽約戶，有些人希望解約，建商用恐嚇的方式威脅，只要你敢簽其他建商的同意書的話，我把你告到死，所以簽約戶都不敢動，應該是市府便宜行事，從建商的簡報看出一塌糊塗、亂七八糟及同意比例錯亂，我不曉得同意的人數到底是多少。所以我建議市政府用雙掛號寄給那些同意戶去確認一下，因為在他們的私契裡面，它可以代刻印章。

- (二)我建議你們最好查他的財務報告，因為到目前為止我們要了很久，三年來要他財務報表，他都用這是營業機密，從來沒有公開，這句話表示他的財務報告是有問題的，你會相信這種小建商嗎？
- (三)第二點我要提到的問題是在公展資料裡面的第 87 頁，地下一層我並沒有劃出 247.27 坪可使用空間，但是在他的收入說明裡面，他卻把地下室有 247.27 坪劃入進去，請問實施者這 247.27 坪是怎麼算出來的？
- (四)另外一項問題是 247.27 坪，它是來自於容移嗎？如果來自容移不應該用 1/3 價格計算，應比照地上坪數計算。
- (五)中華工程用低密度的開發，它的基地面積是我們兩倍大，它原來的住戶是 207 戶，更新後是 300 戶，就用健康公宅來講的話，健康公宅的基地也是我們的 3、4 倍大，卻只蓋了 570 戶而已。那是公宅，不是一般人可住，是給低收入來住的，難道富品是把我們規劃成低收入的住宅嗎？這種貧民窟大家想要嗎？

## 十二、鵬程里 許顏建里長

- (一)都更處長官、親愛的里民大家好，本來都更是一個很高興的事情，因為我們這邊有好幾個都更案都完成了，但我目前不曉得我們這個地方都更是什麼情況，里民受到委屈來到里辦抗議，實施者富品建設是不是沒有跟里民講清楚及溝通。
- (二)本來都更是跟里辦沒有關係的。我跟里民報告，都更就是有土地的配合實施者，把房屋建造好，大家高高興興改建，但有人來跟我講說在生命、財產都發生問題，如果實施者有強烈不好的手段的話，你來找里長，這個里長絕對不會饒過，另外，我們從頭到尾都有盡到監督政府的責任。



- (三)另外如果在蓋房子有受到鄰損問題來找里辦，里辦會去協調，我們這邊有好幾個辦好的都更，為什麼只有這個都更搞成這樣子，我跟實施者報告，站在里辦的立場，里民永遠都是對的，我希望要怎麼協調要再去協調，我跟各位鄉親報告，會做到監督的原則，希望本案公平公正。
- (四)最後，里辦希望大家能夠實實在在的實施都更，把都更做好，不要有其他的手段，站在公平的立場上，里長就是這樣而已，最後跟里民報告，里辦有一個公官方群組，有問題及事情可以跟里辦公室聯絡，群組是一對一的，有興趣可以加一下。我原本在群組裡面，但有人覺得不好所以才退出來，不是我不為里民著想，該做的我會站在你們這一邊。拜託市府一定要遵守監督的原則，謝謝各位。

### 十三、臺北市都市更新處—董妍均正工程司：

- (一)送件的同意比例計算，係依謄本為準，本案謄本確實有 124 份，惟有 4 人是重複的，所以人數以 120 人計算，就比如一個更新範圍，有很多筆土地，但土地都是國泰建設的，我們在計算人數上，就只有算一人，這是通案上的計算方式，沒有因為個案而有不同差別的計算。
- (二)另外本案送事業計畫，為什麼中間程序過了九個月？因本案送事業計畫的時候，同意比例是有到達法定門檻，是符合規定的，我們當初原依法要召開公聽會，因為公展期間實施者又辦了事加權的自辦公聽會，我們就請實施者確認他到底要送哪一個案子，所以才會延宕到今天，以上說明請大家諒解，我們沒有配合，我們只是釐清。
- (三)對於程序部分可能有點誤解，都更條例是規定在實施者報核之後，我們就依規定辦理公展及公辦公聽會，剛剛也有說明，今天的公聽會主要用意是讓實施者說明本案計畫內容，並且收集大家的意見。之後程序會召開幹事會，剛剛林小姐說的，我們為什麼沒有審查，是我們會在幹事會階段來做審查，這個案子是事權分送，目前還沒有估價報告，要至權變計畫階段才会有估價報告。剛剛林小姐提及容積

移轉的部分，是向都發局綜合企劃科辦理，他們也會有估價委員審查報告書，如果要這份估價報告書的話，要向綜合企劃科來索取、我們代為索取，或是請實施者提供，有三條路可以達到目的。

- (四)關於同意書的部分，受理都市更新審查以及處理同意書撤銷作業要點的第五點，有七項是要扣除不能夠補正的，如果不在這七項裡面，補正經過所有權人蓋小章確認是可以做修正的。另外針對主要道路設置車道部分，原則上我們規定是以次要道路設置之，如果因有困難在主要道路設置，在審議會上也會有交通局及相關單位來做審查，大家沒意見的話，是曾經有通過的案子。
- (五)有關實施者退場機制，在發給你們的函上面也有說明都更條例第 37 條，在公展期間撤銷同意書的話，如果扣掉之後未達同意比例，這個案子就會被市府駁回，這是第一個方式。第二個得依民法第 88、89 條，還有第 92 條因被詐欺、被脅迫，並經法院判勝訴情形，我們也會依規定來做撤銷，第三種是雙方合議撤銷，這三種方式未達同意比例的話，我們會依規定駁回。不然原則上，我們都是依法續審，要不然就是實施者自行撤回案件，以上狀況模擬說明。
- (六)關於同意比例定於 50%的部分，原則上應該是中央考量海砂屋有急迫改建的需要，所以把同意門檻降低，讓有急迫性的建築物，能夠藉由都更進行重建，後續會請實施者加強溝通協調，也會在幹事會階段請市府各單位依法審查。
- (七)剛剛說的兩次補正規定，依都更條例施行細則第 13 條，主要是規定審查期限經市府退補 30 天，實施者 30 天內要來送審，如果沒有於期限內送審，就會依規定駁回，這個案子市府在 111 年 11 月 25 日，我們有發文請實施者在 111 年 12 月 27 日以前要確認好到底要採分送還是要併送，實施者也在期限內回復我們。所以我們依法召開了今天的公聽會，所

以期限上面我們是有把關的，以上說明。

#### 十四、規劃單位—昶欣顧問股份有限公司(陳昶吉總經理)：

主席各位地主大家好，我是規劃單位先回答我報告書或是一些相關資訊的部分。

- (一)程序的部分，本案在6月30日報核，因為地主要求，希望能夠加速我們的案子進行，因此我們配合地主的要求，所以來召開事加權公聽會及選屋的分配。
- (二)事加權公聽會辦理之前有詢問過內政部營建署以及都更處的法令諮詢，事業計畫報核後是否可提前辦理事加權公聽會及選配作業，回復為在房屋選配都沒有問題的情況之下，可將已報核事業計畫撤件重新提送事業計畫及權利變換計畫。
- (三)後來函文給市府先送事業計畫，等到事業計畫確定之後，獎勵明確沒有問題的情況之下，我們再做選屋的分配，再請三家估價師提供相關的諮詢。
- (四)測量的部分，我們再與測量公司來做確認跟檢核。合法房屋及增建部分會依照估價師估價內容提列計算。
- (五)土地清冊或者建物清冊合計124位所有權人，其中有幾戶是一個人有兩戶，其中有幾戶是一戶有兩個人，因此所有權合併計算仍為120位。
- (六)容積移轉是有請容積移轉公司來做相關的一個內容，容積移轉計算有一半是捐贈的土地，另外一半是用代金的方式繳交並經過台北市政府審查之後才會有正確的結果。
- (七)我們現在公展完之後還會經過幹事會的審查，之後還會有聽證，還會有讓大家表達的機會。有人質疑說我們為什麼自辦公聽會跟我們今天送的公展的內容是一樣，然後我們沒有聽各位的要求都不修改，其實並不是，是因為我們自辦公聽會的資料，要跟公展的資料是一樣的，讓大家把所有的意見表達好之後，我們一次來做修正，配合公聽會的意見來做修改，之後修正成正確的一個內容，提出來審查，這樣子才會快，如果說大家是一個，然後一次慢慢的修正這樣子的時間會這樣冗長。
- (八)因為本案建物是海砂屋，因為各位還是居住在這邊，會有立即性的危險，所以說在這個情況之下拖很久會比較麻煩，

所以因此有地主希望我們稍微才會有事加權併送的情況出現，這個是必須要先跟各位說清楚的。

- (九)估價的部分未來會在權利變換的時候，因為我們現在是事業計畫及權利變換計畫分送。在估價最後的房地產的價值，去年跟今年的其實價格會有差異，估價師原則上先以實價登錄新成屋來做提報，未來權利變換計畫的時候估價的內容會依照權利變換的資料，然後送估價報告書給各位以及跟市府這邊來做審查。
- (十)信託、土地融資的部分，實施者認為說這個部分應該涉及到財務的部分，所以說未來信託的部分跟融資的部分我們會寫進會議記錄，後續用確認的文字內容來提供給各位。

#### 十五、實施者－富品建設股份有限公司(洪勝龍經理)：

- (一)有關土地融資、資金等意見，我們會議之後再做書面回覆。

#### 十六、學者專家－鄭淳元委員：

今天我沒有想到說大家這麼熱烈，我這樣各方面聽起來，有必要先把整個部分的一些程序稍微跟各位說明一下，因為有些剛剛講的都是問題，但是有些在這個階段程序上沒有到，然後我先把整個程序跟各位稍微說一下，事實上你如果說了解的話，那也許會更了解現在是做什麼？

- (一)第一個我要講的就是稍微會花點時間解釋程序上有所導致的誤會，造成各位的心理上緊張，實施者他必須符合同意比例，然後跟都更處來申請報核，更新處就是會做一些初步的檢核。
- (二)初步的檢核符合要求之後，開始辦理公辦的公聽會，更新處為了審議案件進行與收集意見，接著下來就是幹事會審查。臺北市是比較嚴謹，是幹事會提更新審議會之前，有各單位的一些幹事來審查，幹事會審完之後，實施者有一定的時間來做一個修正。這些送審內容更新處會做把關。
- (三)價格在大會上就照政府聘用的是公會推薦的估價師審查，把關現在的價格、現在的權值是多少？那麼未來更新完以後權值是多少？是否合理？所以剛剛各位有先問的問題，是提早問的。他現在沒辦法答，因為還沒有審議核定。
- (四)整個程序，每一個階段市府在各個部門裡面也有這些專家在審，市府沒有的估價專業，也會聘任外聘專業估價師，

按照更新條例事業計畫階段在過程中不需要一定要有估價師，但如果權利變換計畫階段，他就有設定估價師，計畫書送進去審之前的半年內，要決定一個時間來做一個基準的估價的依據，要有一定的日期，以這個為基準，去衡量各更新戶你現有的價值是多少，那麼未來的總價值是多少？按照這個去做一些選配，去做一些處理，整個程序大概就是這樣子。

(五)今天這個是海砂屋，海砂屋現在期限獎勵標準還算是最高的，但是如果再拖進去的話是會往下遞減，這是獎勵值是不會等你們。因為海砂屋政府會比較急，就是說這個時間趕快處理，所以剛剛我也聽到了，你說怎麼不趕快改這門檻的問題或者是什麼剛剛我們主持人提到的某些程序上都是某些法律上為什麼不改，我可以跟各位講，改法律也是不那麼容易。

(六)那麼下面我就今天提出一些意見：

- (1) 土地及合法建築物之所有面積其所有權人數之同意比例偏低，請實施者加強整合溝通爭取提高同意比例，以利後續審議之順利進行。
- (2) 都市更新事業計畫書核定後，後續係擬訂權利變換計畫書報核，本次公聽會簡報未說明。
- (3) 退縮人行步道獎勵面積，依審議會通案審議原則，三棟建築物主要出入口，需予扣除淨寬 2 公尺供住戶出入用，不能計入獎勵面積。
- (4) 容積移轉之應經權責主管機關核定，另需予規則回饋開放空間(不得與供人行步道獎勵面積及臺北市都市更新建築獎勵辦法建築規畫設計(一)之五開放公共面積空間重疊)，並納入住戶管理規約及「維護管理及保固事項」之章節規範管理。
- (5) 汽機車出入車道出入口，請規劃設置於次要道路。
- (6) 法定之無障礙停車位，申請獎勵之充電車位，請規劃為大樓公共設施(不供選配及對外銷售)，並納入維護管理及保固事項之章節其住戶管理規約規範管理。
- (7) 空調主機設置位置規畫，請納入住戶管理規約內規範管理。
- (8) 附錄 9-6 之住戶管理規約，停車位數量與建築規劃數量不一致，請釐清修正。

(9) 耐震標章特別監督費 10,500,000 元，依審議會通案審議原則不應予提列。

捌、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，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。今天公聽會謝謝各位的參加。

玖、散會（下午 16 時 35 分）