

國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國111年7月21日（星期四）下午2時0分

貳、地點：臺北市松山區松基區民活動中心

（臺北市松山區長春路339巷2號地下1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區敦化段五小段3地號等3筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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宋旻駿股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員，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。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。會議流程會請實施者做15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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—左○○(林○○代)(3-6 地號土地)(現場登記發言)：

- (一) 本案都更兩次自行劃定更新單元說明會，皆未通知本人參加，也沒有詢問本人參與都更之意願，尤其在第二次補辦自行劃定更新單元時，明知第一次自行劃定更新單元說明會未通知本人參加，公司也知道本人連絡電話，但是第二次還是沒有通知本人參加說明會也未詢問本人參與更新之意願，這樣的做法讓本人對於都更訊息完全無所知悉也無從因應，已違反臺北市自行劃定更新單元重建區段召開更新單元範圍內說明會及相鄰土地協調會須知的規定，嚴重傷害本人知悉資訊及適時陳述意見之權利，剝奪本人知悉權與參與權。
- (二) 109 年 8 月 29 日本人第一次接獲國美公司通知，參加國美公司舉辦的本案都更土地規劃設計簡報，始得知本案都更。國美公司規劃設計中有規劃二戶小坪數單元房，本人發函要求國美公司提供有關說明會等相關資料及表達本人也有小坪數單元的需求，國美公司卻置之不理，國美公司後續卻願意再為其他地主規劃第三戶小坪數單元，對本人訴求完全不予理會。選配時，本人土地應分配權利價值達選配價值的 70%，應不屬選配價值遠高於其應分配權利價值，況且本人也表達願意改以現金繳納共同負擔部分參與權利變換，國美公司還是拒絕本人參與選配及公開抽籤，完全不考量個案狀況及都

更作業未通知本人參加說明會所犯的嚴重錯誤，也違反臺北市都市更新權利變換選配作業須知第 1、2 點規定，實施者應遵循確保選配過程之公平性，考量各案狀況及權利人負擔能力，保障土地所有權人之權益，辦理權利變換之選配作業。

(三) 國美公司以興建豪宅為訴求，對於小坪數土地持有人承諾要以合理價格購買，並開出購地方案給本人，即土地坪數 X 容積率 X 都更獎勵 X 銷坪係數 X 68% = 地主分回新建物坪數，再加上預估分得 0.52 個車位，國美公司表示這購地計畫方案與本案其他地主協議合建條件相同，經本人查詢，此為業界一般常用的計算方式，只是分回 68% 偏低，但本人表示可以接受。由於國美公司僅為其他地主規劃三戶小坪數單元，拒絕為本人增加規畫小坪數單元，造成選配時無小坪數單元可選，又拒絕本人參加選配及公開抽籤，徹底排除本人選配權利，如今選配作業已完成，為使都更順利進行，本人接受國美公司所提出之購地方案，此方案本人與國美公司委託中間人多次協商並達成共識，國美公司在選配作業完成後邀約本人到國美公司協商，協商時國美公司竟然反悔，以時空背景不同而不願意履行自己所提出的購地方案之承諾，顯然國美一開始即違反規定未通知本人參與說明會，排除本人參與都更權利，後續又不履行自己提出的購地承諾，企圖以不合理的補償金取得本人土地以獲取都更利益，國美公司的處事與誠信已令人產生質疑。以上發言懇請都更處協助處理。

(四) 第一次劃定說明會丹棠並沒有通知本人，第二次劃定說明會亦沒有通知，是之後寄劃定說明會會議紀錄給我時，經詢問中間人方得知丹棠是本案規劃單位，並由本人跟郵局解釋，並當場發存證信函給丹棠公司，告知名字有誤。故我收到的

是第二次劃定說明會的會議紀錄，但我沒參加劃定說明會，無法發言及表達意見。

- (五) 我接受國美委託中間人鄭先生表達之購地方案，但選配過後國美以時間背景不同反悔，對於國美公司的誠信及完善有努力空間，謝謝。

三、所有權人一何○○(敦化北路巷○弄○號○樓)(現場登記發言):

- (一) 3 號 2 樓陽台已登記，目前尚未反映在權利價值比例中。
- (二) 1 樓估值是否含在均價內？如果沒有為何不含在權利變換均價內？
- (三) 權變地主分回比例不到 60%，低於區域行情，麻煩主管機關幫忙監督。
- (四) 反對一樓商業用途，目前一樓租給餐飲業，造成環境髒亂，進出口較雜，影響居家品質，故堅決反對一樓商業行為。
- (五) 有些發言人本身並未住在現址，請都更處依實際住在當地的屋主為主要考量觀點，不要讓都更案變成炒地皮工具，並請都更處協助監督。

四、所有權人一楊○○(敦化北路○巷○弄○號)(現場登記發言):

- (一) 建築物外觀與目前邊間設計不符，所謂邊間周邊應沒有遮蔽物，目前看來為車道遮蔽物，與原本的邊間訴求不一樣，故對於整體大樓設計有意見。
- (二) 一樓分配時有多一點坪數，對於補償金標準有疑慮，已向國美公司反應無法接受，請專家學者協調。

五、所有權人一李○○(敦化北路○巷○弄○號○樓)(現場登記發言):

本案經過將近 13 年整合，且歷經多家建商努力，才有今天的成果，我們是範圍內的房屋所有權人一起都更，日後希望

能維持居住品質，不希望人口太過雜亂，故經過多次開會討論，並將結果交給國美執行，基本上沒有違背管委會的決議，跟大家報告一下。

六、所有權人—林○○(蔡○○代)(敦化北路○巷○弄○號)(現場登記發言)：

本案 40 年老房不堪使用，當初委託國美時，也表達地點好，希望能蓋一個品質好、大坪數的大樓。現住戶 24 戶每戶土地有 21 坪，因當初買賣土地未過戶完全，導致有 4 位僅有 3-6 地號之所有權人，未來分回的面積還需扣掉公設，除了面積小不夠住，且會影響整棟大樓價值，所以不希望小坪數過多，建議希望小坪數的地主可以合併選配。

七、所有權人—盧○○(敦化北路○巷○弄○號○樓)(現場登記發言)：

我是現住戶，目前房子遇地震及下雨都讓人害怕，地震時怕房子倒塌，下雨時外牆滲水，雖處黃金地段，但居住品質糟糕，希望都更能加速，也希望每個人能務實、靜心思考，如果標準都要符合自身想法，那到頭來有可能什麼都沒有，並請都更處考量多數同意戶意見。

八、實施者—國美建設股份有限公司(游忠政特助)：

(一) 回復左淑芳代理人林先生的發言

- 1、左小姐有關訴求都有發函至臺北市都市更新處，本公司亦皆有正式函復該地主，並副本給臺北市都市更新處，先予說明。
- 2、有關劃定更新單元說明會，當初因為顧問單位疏失，確實有誤植名字情形，於知悉後於第二次說明會已更正，且劃定更新單元是經多數同意。
- 3、有關選配部分，左小姐是未達最小分配單元地主，本案當初

跟管委會談合作時，依據管委會多數意見來進行規劃設計，包含坪數、規劃的設定皆盡量符合地主需求，惟無法滿足林先生的期待；後續選配時，有透過中間人溝通，但溝通內容雙方認知有出入，針對這些問題，林先生皆有發函提出，本公司亦都有正式回函，並副知臺北市都市更新處。若林先生尚有疑義，可以再來函，本公司都願意再次說明。

4、左小姐為未達最小分配單元的地主，有關林先生所提之購地方案，因為都更的風險高、歷時長，現階段就以未來價格購買土地，公司的確有困難，當初溝通時林先生表示回去思考折減的價格，惟雙方尚未有共識。

(二) 回復何先生的發言

- 1、陽台部分當初未登記，後續可以辦理補登。
- 2、權利變換二樓以上均價確實不包含一樓商業部分。
- 3、本案目前共同負擔依相關規定提列，後續尚有幹事及權變小組審查等，最終依審議結果為準。
- 4、有關商業用途，因本案位於敦化南北路商業特定區，法令規定須有商業空間，住戶需求本公司已知悉，但後續仍須依審議結果為準。

(三) 回復楊小姐的發言，本案設計方案為多數人同意之方案，建築師已努力規劃，難以達到每位地主都滿意之圖面，這部分請見諒。

(四) 回復李先生的發言，我們都希望能透過都更改善環境及居住品質，這也是本公司努力的目標。

(五) 回復蔡先生的發言，本案規劃設計為符合管委會需求為方向，也以該設計方案檢送都市更新審查。

(六) 回復盧小姐的發言，都更過程實屬不易，仍請各住戶以共同

努力完成為目標。

九、規劃單位—丹棠開發股份有限公司(蘇秀玲經理)：

針對誤植地主姓名導致地主未收到通知乙事，本案於第二次劃定時經地主告知誤植後(左君110年5月24日存證信函)，已於110年5月26日回函說明並勘誤。本案單元劃定時取得近八成地主參與意願，並於110年8月31日經臺北市政府核准，旋即展開事業計畫及權利變換之擬訂作業，後續左小姐出席自辦公聽會，並表達選屋意願，此部分與實施者持續討論中。

十、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏估價師)：

本案有一戶(敦化北路222巷6弄11號2樓)有陽台補登，經查公寓部分，原合法建物竣工圖皆屬同一標準層，因補登日期為評價基準日之前，因此可納入估價條件內，該棟各層面積皆以相同陽台面積評估。

十一、學者專家—葉玉芬委員：

- (一) 先各位住戶說明都更疑義，今日開會也代表目前已成案，刻正辦理公展及今日的公聽會，後續將進行都市更新實質審議，未來審議內容主要為建築規劃、財務合理性、權利變換相關權益及估價部分等，未來於大會前依照規定還會有聽證的程序讓大家發表意見。
- (二) 有關住戶提到不希望有商業單元，因本案土地使用分區為敦化南北路特定專用區，為商業區土地，依審議通則，商業地區內開發須規劃配置商業單元，住戶擔心的安全性，未來可考量透過管委會管理，降低影響。
- (三) 有關住戶提到現況有陽台，只要原始竣工圖有陽台，之後都可辦理補登，也會納入估價再配合修改。

(四) 有關住戶提到更新前權值比較少的情形，通案可以透過合併選配單元，但倘若權值真的太少，於設計上也無法規畫過小的單元，則可能採領取現金補償的方式，或與實施者溝通協議，也希望雙方繼續努力溝通達成共識。

(五) 計畫內容也將由都市更新審議會核實為各位所有權人的相關權益把關。

十二、臺北市都市更新處—宋旻駿股長：

提醒實施者，回覆陳情意見主要並非係函知更新處，而應是針對民眾陳情意見回應並溝通協調以達成共識。

柒、會議結論：

有關都市更新計畫內容會由都更審議委員會為各權益把關，有關爭議部分，請實施者於本案程序中務必向地主溝通協調。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 3 時 0 分）