

# 巧洋實業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四小段261地號等68筆(原67筆)土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國113年9月19日（星期四）下午15時30分

貳、地點：松基區民活動中心 第一教室

（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 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由巧洋實業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四小段261地號等68筆(原67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吳子瑜股長，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，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，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。稍後的流程會請實施者做10分鐘事業計畫的簡報。

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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人3分鐘發言時間

二、公有土地管理機關－國防部政治作戰局(書面意見代為宣讀)：

有關臺北市「劉璠等散戶」坐落松山區敦化段四小段323及324-1地號等2筆道路用地撥用案;前因都市更新闢建作為道路使用需求，本局業於110年8月30日國政眷服字第1100191601號函復貴市府同意無償撥用在案。

三、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(書面意見代為宣讀)：

(一)國有土地比例94.18%，共同負擔比例達50.59%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(二)本案營業稅請依財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號函示，說明2方案計算結果並採有利土地所有權人之方式提列。

(三)本案財政部國有財產署更新後權值扣除辦公廳舍及停車位尚得分回一般住宅單元，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並

提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

**四、其他利害關係人-袁■■■■(袁■■■■委任)(違建戶)(現場登記)：**

- (一)想了解東側建築戶數共77戶，但停車位僅57個是否等同有20戶無車位或是實施者有相關處理方式？
- (二)請問我們這些現地安置之住戶後續會如何執行，若有購回意願費用將如何計算？

**五、其他利害關係人-曾■■■■/(曾■■■■代)(違建戶)(現場登記)：**

- (一)想請問報告書中所載表定拆遷日期為115年6月，是否已確認要我們居民在此日期搬遷，或是有下一步行動，會在多久前知會或預告我們？
- (二)另外，若我方選擇安置，在搬遷期間租房子住的這個部分，是否有所謂補助？因為方才有提及但貌似未說明清楚。我想我們住戶今天來的目的也是主要想知道，第一，我們什麼時候必須要搬走，再來我們搬走之後在房子還沒有蓋好之前，這一段時間租房子方面是否市政府方有補助，以上想釐清這兩件事情。
- (三)如果我們不選這個房子，它還會有什麼錢的補償嗎？
- (四)請問估算的這個價值是有含土地還是僅地上物？

**六、其他利害關係人-黃■■■■(違建戶)(現場登記)：**

- (一)因為我剛才看實施者之拆遷計畫，處理方案中提及，目前同意參與現地安置，那安置面積以其他容積審議後剩餘之額度均分，是否現在尚未確定安置面積？
- (二)實施者現在標的單價62萬到64萬，假設我方欲購買一20坪單元，那依照標價計算為1200萬餘元，若我今日分配到之安置面積為10坪，則是否此一單元我方僅需支付620萬即可，沒有其他費用？

(三)如果是原地安置的話，現在新建住宅的部分可選就是只有BC兩棟，那請問原地安置的住戶可以選擇戶型和面積嗎？

**七、實施者—巧洋實業股份有限公司 蕭惠珠：**

- (一)配合檢討國有財產署所提意見並於報告書中加註需辦理事項。
- (二)目前本案還在事業計畫階段，之後還有權利變換計畫，待權利變換計畫核定通過後，會公告30天，屆時會寄通知予各位居民，應是於公告完兩個月左右會請現住戶進行搬遷，再往後一個月再由實施者進行拆遷，目前來看應該是不會那麼快，後續案件進行居民也都會知道進度。
- (三)違章建築之處理方式其實有很多種，如果您選擇不選房子，可與實施者方討論要買賣或是其他處理方式。
- (四)就安置面積方面說明，實施者現在申請之容積獎勵分配予舊違章安置係約783.12平方公尺，總安置戶數26戶，每戶應可分配約9-10坪左右面積，之所以特別說明需以最後申請剩下額度分配，係因本案經過會議審查其他容積獎勵可能會被削減，那違章安置獎勵就變多，每戶分配到之面積也變多，但就目前估算每戶分配面積約於9至10坪之間。
- (五)關於黃先生所言，實施者目前估價二樓以上均價為60多萬，係目前估價基準日99年1月之價格，方才已說明本案尚處事業計畫階段，在事業計畫核定後辦理權利變換計畫階段，到時之估價基準日即會訂於送件權利變換計畫前六個月內，房屋價格依估價基準日變動，會以權利變換計畫登載內容為準。
- (六)補充說明，因各位係違章建築非合法地主跟合法建築，故會從實施者獲配之房屋中選配，本案單元內還是有其他私地主，故合法地主已選配之房屋單元，違章戶即無法選配，會以此原則辦理。有關找補等相關協議，如有簽訂安置協

議，協議內容中應有記載詳細內容，因為有些東西非屬都更條例規定，亦不屬於審查內容，主要依照實施者與違建戶商討結果辦理。

#### 八、實施者—巧洋實業股份有限公司 陳德勝：

- (一)本案建築設計中，房屋戶數與車位數並不一定完全一樣，原因有幾點，首先，本案設計單元部分坪數較小，住戶不一定有車位之需求，再者，現在臺北市相當交通方便，故住戶也不見得會購入車位，第三，在座各位住戶大多都是違章戶，各位選配時係以可安置價值做為評估，考量各位選配可能都需多拿錢購買房屋單元，若再選配車位恐造成負擔，依實施者過往經驗，大多違章戶不見得會多選配車位，但本案仍有配置車位，若住戶有需求依舊可以進行購買，只是並沒有到一戶一車位；現在很多臺北市的案子也不見得都是一戶一車位，其因與產品、房子設計有關。
- (二)有關有申請安置之違建戶後續執行，本案較特別是因為違章戶較多，故以平均方式：如有10戶須安置而實施者有申請200坪的違章，則平均分配予10人，而若有20人安置則200坪的違章，每人則是分配到約10坪安置面積，之後還須計算應分配價值，即房屋平均價格扣除違建戶應負擔更新成本再乘以各位分配到的面積，依照以上計算出之應分配金額進行房屋選配並找補。
- (三)補充說明，許多住戶擔心實施者拆遷作業會通知後直接執行，實則如同方才說明，都市更新有預估時程，審議等相關因素也會影響，實施者與各位住戶已認識多時亦持有聯絡方式，有相關進度實施者都會提早向住戶告知，住戶可以先不用擔心需匆忙搬家、搬家時間不夠等問題，實施者一定會給各位充分的時間進行。再來，拆遷至興建完成期間租金補貼部分，因為各位身分皆為違章戶，依照法令規

定，各位並不符合拆遷安置費之提列標準，故無租金補貼，關於違章戶執行方案，係各位申請現地安置，待本案核定後核算各位應分配價值並進行選配，所以就沒有租金的補貼或是搬遷的補貼。

(四)確實過去曾有違章戶因分回不多、沒有能力再購、或並不想現地安置，選擇其他方案，例如：與實施者協調違章安置價值如何處理，或者和其他違章戶談合併選屋的方法，有很多處理方式當然可以與實施者進行協商，在此強調，違章戶最後並不會空手而歸，既然有申請違章安置，安置核定一定有價值在，至於這份價值欲申請選配或以其他方式執行，實施者都可以協助，當然若各位違章戶未申請安置，則恐喪失上述機會，因為沒有申請安置，等同沒有這樣的權益。

(五)實施者之說明係表示本案尚於事業計畫階段，將來還有一權利變換計畫，權利變換計畫執行時估價日期會與現在不同，故各位現住戶現在還不用去癥結二樓以上均價實際是62萬還是幾萬。方才實施者同仁解釋各位大約可均分9-10坪安置面積，而安置面積轉換為安置價值之計算方式在此重新說明，假設將來房價為每坪100萬元，現地安置戶需負擔之更新成本假設為每坪30萬，故扣除應負擔成本後剩70萬，再乘以每戶分配到之面積約10坪，結果等於每戶選配時有700萬之應分配價值；在選配作業中，若選中的房子係20坪，乘以房價為每坪100萬則總價為2000萬元，而2000萬跟700萬之價差，總共1300萬需由違章戶再自行拿錢補上。

(六)如同建築師方才標示，其中有一棟屬公家使用，其他兩棟則皆為住宅，選配時各位住戶可以任意選擇，並沒有所謂現住東側則僅能選配東側住宅或住在一樓僅能選配一樓單

元這番規則，之後會整理一表格將所有房屋售價都標示出來，各位住戶再按照各自價值及可選配範圍選擇。

- (七)本案私地主較少，另外一部分是國公有地，違章建築戶可選配的房子係將來從實施者持有的房屋中選配，不過各位住戶也不必擔心，實施者這邊可以分到的房子也是有一些數量，基本上私有地主選配完畢後，剩餘單元皆會由實施者分回，應不會有不夠選之疑慮；因為各位的面積也都比較小，所以關於如何選屋等事項，實施者皆可與各位進行討論。

#### 九、學者專家—簡文彥委員：

- (一)我想這案子非常久了，自97年報核其實已經20年的時間了，許多住戶等待已久，在此幾個建議可供大家參考，或許後續期程可以加快一點，第一，本案過去多次範圍變動不見得是實施者的責任，因範圍穩定性實為都更之基礎，故範圍一旦調整就要重行程序，不過既然本案已經到第三次公展，這裡建議實施者後續可依照目前通案相關審議原則來辦理，不論建築設計或與住戶協調等相關內容，都應相對明確化，以加速後面一些期程。
- (二)第二，本案產權雖然是百分之百同意，但今日到場許多民眾為實施者申請 $\Delta F6$ 違占戶容積獎勵之拆遷安置戶，本人和到場許多住戶都蠻擔心，各位雖屬違章戶，依都更就違占戶有現地安置或是異地安置跟現金補償等方式，目前看到事業計畫上實施者申請 $\Delta F6$ 以安置各位居民，當然此項容積獎勵申請必須符合「與實施者完成協議」之住戶才可申請，故不能完全怪實施者，另一方面，申請面積係以不小於現今居住水準96平方公尺，或是以住戶之違建測量面積作為現地安置面積的申請，後續各位住戶也可多注意。個人認為跟實施者之間的良好溝通很重要，不然最後待權

利變換分配階段，各位會發現可能要補很多錢，或者是說實施者申請獎勵不夠等等，需要再辦理變更事業計畫，本案已經20年，住戶恐要再繼續等下去，個人都建議現階段實施者讓住戶更明確未來現地安置執行方向並與之協調溝通完成，不管是安置面積、安置方式、還是補償部分、選配找補，都可以先在現階段來討論清楚，之後執行會更快，否則之後送審議會其實我們也很擔心，住戶看到的跟實際上實施者規劃的不同，可能會再讓程序更延宕，我們都希望本案盡快完成，這部分有勞實施者與地主方。

(三)第三，我們產權是100%同意之情況，但公地主亦占了94.18%，故在此建議實施者公地主意見相對重要，確實它占有土地比例很大，後續如公地主在審議過程中有提出相關意見，審議會也非常尊重畢竟算是非常大的地主，包括後續有共同負擔或相關規劃設計之需求，就請實施者納入一併辦理。

(四)我們這邊目前是用100年提列基準，房價、市價方面也建議是應該要參考100年之實價行情，對於計算相關成本和價格會相對準確；在此也要提醒各位注意，本案採事權分送，辦理事業計畫主要考量並非價值分配而是申請之獎勵項目及建築設計是否合理，那實際上的分配在權利變換計畫，以真正之估價結果辦理分配基礎，故目前共同負擔數值僅供參考。後續有關住戶方才關心的拆遷時程或是有沒有租金補貼等等，這些住戶提出之意見都請實施者盡快向住戶說明，本人也期待本案如能夠真的於115年可以完成，我們都非常的開心。

#### 十、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

關於後續拆遷期程，實施者目前已於報告書中實施進度表預估，但未來還需視更新處審查進度而定，包括審查順利與否，後續



內容修正情形皆影響期程變動。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入權利變換計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位地主及住戶還有其他意見，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16時16分）