

友座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段547-4地號1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 113 年 12 月 9 日（星期一）下午 15 時整

貳、地點：臺北市內湖區內湖區公所 8 樓行政中心大禮堂

（臺北市內湖區民權東路六段 99 號 8 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：宋沛融

伍、主席致詞：

主席、委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由友座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 547-4 地號 1 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的遲維新委員。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，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。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換簡報說明。

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)原則採一問一答方式，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—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

(一)依財政部國有財產署(下稱本署)113年11月25日台財產署改字第11300395650號書函交下貴府113年11月20日府都新字第11360042463號函及附件辦理。

(二)謹提供本分署意見如下：

1、本案實施者前於113年3月23日召開自辦公聽會，本分署以113年3月18日台財產北改字第11300078520號函提供書面意見，請實施者將前開意見登載並回應於計畫書回應綜理表。

2、國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

(三)查事業計畫書第13-6~13-7頁，國有土地比例1.86%，本案人事行政管理費5%、風險管理費16%及廣告銷售管理費4.74%均以上限提列，且共同負擔比例達53.16%，請貴府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(四)事業計畫第9-4頁，本案申請容積移轉4,652.10平方公尺(40%)，請實施者提送下列資料：

1、量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持

分，及申請容積移轉前後之差異比較。

- 2、財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
- 3、容積移轉來源及成本說明。
- 4、容積移轉效益分析；包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新前後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。

(五)請實施者同意並於事業計畫適當章節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。

(六)請實施者提供 3 家估價報告書供參。

三、所有權人—地主牛■■■■ (547-4 地號土地) (現場登記)：

- (一)(第一次發言)(第一項意見)依據都市更新條例第 37 條第四項規定，略以：「...所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。」，這條規定類似退場機制，但是跟友座簽私約裡面的第一條，規約事項第一點，略以：「除另有約定外，皆應以本契約為準。因此，任一方不得因「權利變換計畫」有較為利己情事，即向他方主張變更本契約既定之權利義務約定，提出變更主張者視同違約，不得異議。」假如我的權利價值比當初簽訂的同意書少，我想提出撤銷意見但是友座依私約規定要求地主不得提出異議，都更處是否能審查這個

部分?(第二項意見)本案於 113 年 3 月 12 日開始選配,當時友座建設提出有簽訂私契地主須挑選本案建築樓層第 18 層以下之房型,但經檢視計畫書附錄 3 公有土地管理機關意見,國有財產署於四月八號寄發公文,選配的位置是房屋單元:20F-B1、20F-B2 及 20F-B3,為什麼可以從二十層開始選,另挑選停車位單元是 B1-40、B1-41 及 B1-42,當時地主選屋時發生重複選配狀況,某些地主可能因重複而選擇次要屬意之房型,為什麼國有財產署可以選擇 20 層以上房型,請實施者說明?為什麼國有財產署能選擇二十層房屋單元,對地主感受上有相對剝奪感。(第三項意見)最近台北市政府推動防災型都更,友座建設與地主有說明這項政策並願意評估是否爭取這項獎勵值,這個案子如果都更處核可後,還會不會有這個審查的會議,因為權利有一些變化,還是要回歸私約?若我們不同意,後續能做些什麼?(第四項意見)有關更新後價值找補部分,因為找補金額好像是列為個人所得,想問一下稅捐稽徵處這邊,找補金額是否為一次性發放,因為節稅為一般大眾想法,一次性發放當年這個所得稅稅率是不是非常高,假如法規沒有明定,地主是否能與實施者做協商?是否能分期領取?

(二)(第二次發言)我剛有四個問題聽完實施者好像有答案又沒有回答,我無法完全理解像最後一個問題有關補償金的找補,到底可不可以分期?另外一個有關私約和公展呈現權利變換內容有互相牴觸的部分,市政府這邊說是地主與實施者自行簽訂私約,私約應由雙方協議處理,我不知道這個機制是不是日後還是要與實施者做協商?剛才提供國有財產署分配到 18 層樓以上的部分,我知道在合約上的條文裡面沒有載明,以 18 樓以下權利變換或價值進行假設,那我另外要提出重點,你們當

初同意國有財產署他可以選定 20 樓，但當初住戶選配時，18 樓以下房屋單元有幾個住戶有重複是以猜拳來決定，希望實施者能解釋回應，謝謝。

四、所有權人—地主鄭■■■■ (547-4 地號土地) (現場登記)：

- (一)(第一次發言)有關拆遷補償費、租金補貼與地上改良物補償費用，這部分是由台北市政府發放還是由地主負擔？公辦公聽會寄發光碟，並沒有提及違約金的部分，若友座都更進度稍微延滯，對我們住戶有什麼損害補償嗎？另外，剛才簡報提及固定建材保固只有 1 年，基本上買預售屋的保固建材都有 5 年以上的時間。因為我們現在社區大概 120 戶未來是 306 戶，306 戶未來人口增加近 1 倍左右，康寧路及星雲街是來往內科的主要幹道，平常也在塞車，那我想問台北市政府有沒有針對交通壅塞提出解決的方案？
- (二)(第二次發言)我想問一下，因為剛才聽到國有財產署他的土地是不參與信託，我不知道我是否聽錯？120 個住戶有兩個住戶可以不參與信託？我不太懂，那我們參與土地信託的住戶是有什麼風險嗎？
- (三)(第三次發言)簡單說明我的問題，因為都更案基本上是土地來貸款，本案的改建資金財務計畫上面記載約 2.9 億的利息是如何計算？另外實施進度中的時程內容所載為六年，大概 72 個月，為什麼租金補貼只有算 47.2 個月？

五、所有權人—地主阮■■■■ (547-4 地號土地) (現場登記)：

- (一)(第一次發言)以下建議請都更處代表及市政府做參考，我目前屬於不同意戶，我認為本案不是危樓也不是海砂屋，那都更以及所有的行政處分都必須要符合比例原則，必須在最後手段及別無選擇的情況之下才可以強迫人民都更，這房子不是危樓也

不是老舊建物也無都更強制之必要性。都更有三種形式為重建、整建及維護，為何就要以重建形式處理，是否有違比例原則，因為都更處有一個政策是加裝電梯，如果這個地方能加裝電梯，不一定要把整棟房屋全部拆掉並改建。再者都更的目的是為了維護公益，感覺起來這個案子只有私利沒有公益，本案屋齡大概 33 年，以都更的更新年期 30 年以上頂多勉強超過門檻，我們在都更案件裡面更新年期較新，應以 50 年以上屋齡的房子為優先，目前臺北市有超過 6 成建築物，超過 40 年以上；超過 8 成建築物，超過 30 年以上，其中包含 17 處的整宅，如：興隆整宅案、南機場整宅、信維整宅案等以及八十四處海砂屋 120 處的危險住宅，我覺得應該是從這幾個方面先去處理，再來處理其他要都更的房屋。都更處每一次說明 921 大地震之後要加強防震規格，我想請問一下，如果本案最後成案，最後發生七級以上大地震我們這個新房子倒了然後旁邊同期的住宅沒倒，因為是你們強迫我們進行都更，如果說最後不是百分之百同意是強拆的話，那最後新房子倒了旁邊有同期興建的房子沒倒，是否可以申請國賠？另外，目前同意戶的比例是多少？以及建商分配的比例是多少？本次會議郵件我們上星期才收到，因為我們現在掛號都送至郵局招領，常常收不到所以以後這種重要的會議是否能再加電子郵件寄送，如果維持目前寄送方式那我們就只能去郵局，基隆路有一個建商叫昇陽建設，蓋了十年後沒有蓋好，現在住戶在外面流浪連租金補助都拿不到，那我想請問一下都更處，如果發生這種事情沒辦法請建商做保證，因為當時的建案，所以如果發生這種事情，該如何處理？

(二)(第二項意見)我想提問有關共同負擔比例及同意比例？

(三)(第三項意見)如果工程有延宕是否能撤銷？那請問他是如何撤

銷?如果說他因為資金有問題一直就是蓋得很慢、持續未完工或是直接形成爛尾樓，導致無法撤銷那不然就更糟糕。我認為就，如果建商沒有資金蓋下去，各位地主是不是在外面流浪及租金補貼也拿不到?請問一下 AIT 附近有沒有限高的規定，AIT 附近建案好像是 26 層，但是該建案在 AIT 之前就蓋好。另外，如果說我們現在房子出租尚未簽私約的情況之下，屆時如果強迫拆遷，租約期限還沒到會有違約的問題，這筆違約金由誰承擔?是否為屋主與簽約之租客要負擔嗎?簽約期間未到期時，更新程序即進入拆遷過程，這筆金額由誰支付?如果資金真的有問題的話，確實有可能會轉移給其他的建商，我認為也是本案改建風險，未來的風險就是真的有可能蓋不下去，地主有可能在外面流浪十年，如果有可能因資金問題導致延宕，市政府撤銷本案，撤銷反而不能蓋。

六、所有權人—地主許■■■■ (547-4 地號土地) (現場登記):

(一)我想提出的問題給市政府做參考，剛才我們提到的都更可改善生活環境，那麼現在建商也努力在規劃，未來居住戶數從 120 戶然後增加到 306 戶，我們住戶的內心都很擔憂周邊交通問題?

七、其他到場人—丁■■■■及丁■■■■妹妹丁■■■■ (547-4 地號土地) (現場登記):

(一)因為已經知道建築物結構為鋼骨造，我想請問一下樓地板及牆面的厚度?另外，公設比沒出來，我不知道大家各占了多少?逃生梯、電梯及屋頂層庭院的公設比為何?我們這邊建設完總共 306 戶，可是機車位數量僅 270 部，那剩下的 36 戶機車位是地主另外抽籤嗎?

八、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(謝長潤副總經理):

(一)(回應國有財產署書面意見)第一項意見針對國有財產署於113年3月18日函文內容，將依相關意見納入並於計畫書內逐一回應。第二項意見有關信託合約部分，後續檢附信託合約會註記土地信託已排除國有地的持分。第三項意見財務計畫相關管理費的部分，本案依據市政府訂定的共同負擔費用提列標準進行提列，提列皆有必要性及合理性，後續財務計畫提列結果以市政府審查核定為準。第四項意見本案有申請容積移轉獎勵項目，後續針對本案容積移轉量體、財務計畫、容積移轉取得來源及效益分析於計畫書內進行分析說明。第五項意見有關在計畫中註明包含整體產權登記後相關管理維護內容，將加註於報告書內，另外三家估價報告書會提供國有財產署。

(二)(回應地主牛志成第一項提問)有關選配部分，地主提出為何實施者要求簽署私契地主僅能選擇18樓以下樓層之房屋單元，因為當初實施者與各位地主簽署私契為約定分配坪數，價值部分則依照本案18樓以下的價值估算，若要選擇高樓層，相對價值較高，可分回坪數會變少，故私約有約定簽訂之地主僅能選擇18樓以下樓層進行房屋選配。防災型都更獎勵值項目部分，本案目前尚未申請該項獎勵值，「擬定臺北市防災型都市更新細部計畫案」於今年3月28號發佈實施，本案於113年5月10日申請報核，當時因本案建物竣工日期(78年4月28日)距今僅35年且未符合建築規範訂定63年2月15日興建完竣之要件。今地主提出想爭取防災型都市更新獎勵，實施者將請結構技師做耐震力評估，ID值要小於0.35，目前我們的狀況可能必需做詳細評

估，所以有部分的戶數我們必需去做現場鑽心試驗，也會幫各位做一個最大坪數的要求及分配的狀況，若符合申請防災型都市更新的獎勵要件，實施者會評估各位住戶意願，將來會斟酌納入防災型都市更新獎勵值，但申請該項獎勵需申請自提修正並重行公開展覽程序。找補金額部分，若有簽署私契之地主依照私契的方式進行找補，未簽署私契之地主則依權利變換實施方式處理。另稅賦部分，若私契條件比權利變換好將產生所得稅，例如：權利變換可分回權利價值總計兩千萬，但是地主選擇總計價值兩千五百萬的房屋及車位單元，超出五百萬的部分可能會有所得稅。

(三)(回應地主鄭■■■■第一項提問)有關拆遷補償費用，本案於計畫書裡面皆有記載各位地主合法的建築物跟其他改良物(增、改建部分)之拆遷補償費，上述費用均委任估價師依據目前估價原則估算各位地主的拆遷補償費，以前是採用臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例計算，但是因為都市更新條例修正後，目前皆由估價師進行勘估。另外，租金的部分，亦委任估價師針對本案目前的租金水準進行勘估，故本案在共同負擔提列標準項目會包含這三項費用，但是這三項費用不涉及獎勵的部分。另外私約載明補償部分在私約裡面會另行約定，計畫書裡面不會將其納入，因為私約非屬市政府審查範圍。另外，本案固定建材保固部分，皆依據通案方式保固一年。交通影響評估部分，因為本案汽車停車位數超過150席，已於掛件時提供交通影響評估報告，後續由交通局進行審查，當初召開說明會時，住戶針對交通動線問題提出更改車道出入口之需求，我們原設計方案車道設

置於基地南側，後於 112 年 12 月 16 日召開公聽會時，因地主反映基地南側交通流量大並提出更換至基地北側，故實施者配合住戶需求及紫雲里里長的建議，設計方案將車輛進出口調整至基地北側，減少對本案對周邊交通的影響，本案未來整體對周邊交通影響與改善措施皆會由交通局審查。

費用會由實施者籌措，不會用地主土地去貸款，租金補貼依地下樓及地上樓層的樓層數，地下樓每層 2.5 個月、地上樓每層為 1.5 個月的工期，總工期加 6 個月為發放標準。

(四)(回應地主丁■■■■及丁■■■■妹妹丁■■■■第一項提問)目前本案總公設比約為 34%，是公設比需以審議核定為準，剛才地主提及機車位的部分，本案 270 部機車停車位依後續成立之管委會負責管理運用，如剛才建築師說明，並非每位地主有停車位需求，故本案目前僅設置法定機車位的數量。

(五)(回應地主阮■■■■第二項提問)同意比例的部分，土地及合法建物同意面積比例分別是 85.32%及 85.34%；土地及建物人數同意比例皆為 84.06%，後續實施者會盡力與尚未同意戶進行溝通協調，希望能使本案同意比例更高並透過溝通提升本案地主對都市更新參與意願。共同負擔比例部分，剛才簡報有提及這部分內容，共同負擔比例為 53.16%，地主大概分配 46.84%左右。

(六)(回應地主牛■■■■第二項提問)本案找補金額為一次性發放，因後續要進行產權登記，故這部分採一次性發放。剛才有提及國有財產署選配的部分，特別強調國有財產署選配是依權利價值進行分配，它的價值能選到高樓層，但相對它坪數

會比較少，地主部分原本實施者與各位簽署私約時，有一項條件是希望地主於選配時選擇 18 層以下，主要因實施者與各位地主簽訂契約中有約定坪數，坪數的部分，皆以 18 層以下的住宅單元平均價格估算，因此住戶要分配達契約約定之坪數，必須選擇 18 層以下房屋單元，若地主選擇 18 層以上，分配坪數就會減少。

(七)(回應地主阮■■■■第三項提問)剛才簡報說明提及未來擬採信託方式，將要求本案私有地主必須要採土地信託，同樣實施者未來興建資金也會在信託專用帳戶，阮先生剛提及假設狀況，若建設公司財務發生問題，後續信託銀行會接續管理，本案於信託契約制定包含續建機制，若實施者發生資金問題，銀行將接續管理並負責協助各位地主尋找未來的實施者或是其他營建廠商，協助本案興建完竣。另外限高部分，本案符合松山機場航高限制未超過規範之限建高度。地主與房客出租部分，本案於事業計畫及權利變換計畫核定時，實施者會發文通知各位地主本案預計執行拆遷時程，實際上本案進行至核定階段時，我們也會先行通知各位住戶。後續實施者通知地主時，請地主斟酌若欲與其他住戶簽訂租約的話，需考慮租約時間。預計拆屋時程及興建時程會事先提醒各位地主。

(八)(回應地主鄭■■■■第三項提問)本案權利變換實施所有負擔成本費用皆由自有資金及融資資金組成，不會以地主土地抵押借貸。另租金補貼部分，本案工期係依據建物地上樓層數及地下樓層數，地上每一樓層為 1.2 個月、地下每一樓層為 2.5 個月，總整體工期為 41.2 個月，租金部分為總整體

工期加計 6 個月，故租金補貼依提列標準為本案工期加計 6 個月，合計為 47.20 個月。

九、建築設計—張玉樹建築師事務所(張玉樹建築師)：

(一)(回應地主丁俊棋及丁義書妹妹丁麗云第一項提問)第一項問題，有關樓地板面積、地板及牆面部分，本案樓地板厚度為 15 公分、外牆與隔戶牆皆為 15 公分灌漿鋼筋混凝土牆，另外柱子的結構為鋼骨造。本案公設部分，目前約為 34%，公設包含本案建物樓梯間、電梯間、地下室扣除車位坪數之公共空間及一樓管委會空間的部分，但管委會空間並不計入公設比，因 15%之免計容積為管委會空間加計機電空間集中留設出來的面積。停車位數量部分，因本案法定停車位僅 225 輛，另考慮有一些小坪數房型住戶需求傾向不留車位，因為住戶認為持有車位會增加負擔，所以本案目前規劃 306 部停車位單元。另外，機車停車位皆列入大公由社區管委會維護管理，本案皆依法規規範設置機車停車位且依樓地板面積換算留設車位數。

(二)(回應地主阮■■■■第一項提問)全台灣經過 921 大地震後，於建築結構要求方面有增訂相關規範，以目前的法規要求，要求耐震係數達地表加速度為 0.23G，依現行法規本案住宅耐震設計能設計抗 6 級地震已超過法規基本要求，且本案擬申請新建住宅性能評估之結構安全性能第三級，故後續本案設計可符合耐震基本要求。另一部分，您提及地震震度 7 級以上地震狀況，因為這種狀況為假設性的事件，我們目前遵照法規規範進行設計。

十、學者專家—遲維新委員：

(一)(回應地主鄭■■■■第二項提問)針對地主對國有財產署疑義進行回應，因國有財產署持有土地為國有財產屬於公產。至於一般私有土地要信託之原因，因本都市更新案從開始到結束約三至五年興建時間，這段時間地主無法居住，若這段期間有部分所有權人發生產權異動，如：可能發生繼承或某人他可能申請貸款然後被假扣押等等的狀況，倘若出現這個狀況之後，這類案件會被中斷，因為都更案與一般建案不同，財產皆屬於每一個所有權人，非僅一位所有權人。故為避免私有財產發生會阻礙案子執行狀況，應採信託的方式來處理。另外公產為什麼不用信託，因政府國有的土地可能會被法院假扣押或是有可能會發生上述那些狀況會阻礙案子進行嗎？除非國有財產署表示，不要參與都市更新，但是不會發生這種狀況，因為他已經發文同意參與。國有財產署為何持有土地，但參與都市更新時皆不參與信託，因為它想要節省費用，公產產生的費用等於是全民的費用。

(二)本案為事業計畫及權利變換計畫併送，故能節省更新時程。在此提醒各位地主，本案採權利變換實施方式，有不少住戶與實施者簽署私約，為何剛才更新處回應有關私約部分皆無法協助審查，因地主如何與實施者簽定私約，私約內容及條件更新處無法獲取相關資訊，也無法取得每個地主與實施者簽訂私約內容。例如租金補貼部分，它有制定提列標準，計算式為整體工期加計 6 個月方式，故權利變換之財務計畫，實施者提列任何費用皆須依提列標準由委員進行審查，這種即為積累多年都市更新案件，由各類專家學者還有不同業界實務經驗，依執行都市更新案興建之建築及整體流

程產生費用，將其規範已有統一標準執行，實施者僅能依照這些規定進行提列，無法依據主觀意識進行提列，所以剛才各位提及，如：地主能分回多少，若採權利變換方式，目前依共同負擔比例計算建商能拿多少，其餘則為地主分回比例。地主部分依據更新前權利價值比例進行分配，目前已有一套計算過程可供檢視，若地主已簽訂私約，市政府無法協助各位進行審查，故地主為採行權利變換之住戶，因目前計畫書尚未審查，所以上面記載數據尚未確定。剛才提及共同負擔比並非為最終的共同負擔比率，後續應依台北市政府審議結果為準。若地主為簽訂私約之住戶，建商提出條件會與權利變換某些項目或金額不同，所以各位需釐清自己是採私契或採權利變換。另外有關選配問題，各位可以檢視本次會議簡報之選配原則，選配原則若採權利變換並沒有限制各位選擇之樓層，如果你已與建商簽訂私約，實施者可以與你約定它希望你選擇之樓層數。國有財產署必定採權利變換方式處理，故可採權利價值選擇屬意之樓層。你們如果是走權利變換理論上也是可以，因為選配原則就是這麼寫，你可以用你權利價的金額去選更後的戶別再做找補，只是有一個正負 10% 的限制，目前實施者遵照權利變換計畫執行，與各位地主有些認知落差，合建契約與權利變換有某些不同之處，請大家先瞭解這一點，再者因為本案尚未達成全體住戶同意參與，今天也有不同意戶表達意見，我僅能與各位住戶報告，都市更新採多數決，因為本案劃定符合標準及符合送件門檻，故市政府會依法受理，因此這部分請不同意戶需理解，也要請實施者再與不同意戶溝通協調。針對不同意戶一些疑慮，如地主憂慮後續興建期間是否會因發生狀

況導致無法興建完竣之情形，其實每一個建築案或更新案皆存在風險，都市更新皆由市政府的審查介入亦會針對實施者的各項程序進行控管，建商他並非全為自有資金，他一定另與銀行融資，但是絕對不會拿各位土地進行借貸，所以實施者剛剛講信託部分是使用信託把各位地主綁在一起，他沒有拿地主的土地與銀行借錢。借貸部分為本案興建費用，申請信託後，銀行會依興建進度分次撥款，若建築蓋到一半，但是資金尚留存銀行手上，銀行即可找尋另外建商運用剩餘資金接續執行，總言之，都市更新要求建立信託之續建機制，為確保各位的房子能夠順利於都更流程中執行完成，大家才能順利分回更新後的房子，在此預祝各位的案子能夠順利成功。

十一、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：

(一)(回應地主牛■■■■第一項提問)針對撤銷同意書的部分，因為本案已申請報核，依照都市更新條例第 37 條規定，若地主於本案公開展覽期滿(12 月 19 日)前，對於公開展覽計畫書所載更新後的權利分配價值比率或者分配比率低於你出具同意書時，可於公開展覽期滿前撤銷同意書。撤銷部分，需要佐證當初同意書分配比率低於公開展覽版計畫書。如果地主與實施者另外簽署其他私約，因私契不在都市更新審議的範疇內無法介入處理。另外關於選配原則公有土地管理機關是否有相關特別規定、防災型都市更新獎勵項目相關說明及找補金額部分，請實施者回應說明。

(二)(回應地主鄭■■■■第一項提問)有關拆遷安置費及補償費用部分由實施者說明本案財務計畫相關項目之成本，另有關

私契約違約金的相關規定及保固問題，再請實施者團隊回應說明。有關鄭小姐對本案交通影響評估疑義部分代表更新處補充回應，本案停車數量超過 150 部依規定須提送交通影響評估報告。交通影響評估報告部分，後續須經過都市更新審議程序會在審議會議中併同審查，會議組成皆包含市府交通局的幹事委員，就本案對於周邊交通環境的影響、汽車出入口位置及相關車流量是否已研擬相關的配套措施會進行嚴格審查，請各位住戶安心。

(三)(回應地主阮[REDACTED]第一項提問)有關阮先生所提都更的必要性，本案非屬公劃地區應自行劃定更新單元，本案經檢視符合「臺北市自行劃定更新單元內重建區段之建築物及地區環境狀況評估標準」內訂定規範。另外，本案也符合都市更新條例第 37 條規定同意比例達 80%以上門檻，採重建方式實施都市更新，故更新處依照法規受理本案報核。目前更新程序階段為公開展覽，後續會再辦理相關的審議，目前皆依法來進行都市更新程序，故請阮先生理解。另外寄送地址的問題，若您有其餘寄送地址的需求，是否方便請您提供通訊地址，會後由本案承辦與您溝通並留下通訊資訊，後續相關通知及送達也會另外寄發您提供的通訊地址。另外，有關建築防震規格的部分，請實施者回應。有關國賠相關規定，非屬更新處能回應的內容，故請您能理解。若經核定後或興建過程發生延宕之情事應如何處理？以上都市更新條例有規定，主管機關或市政府於事業計畫核定後，皆須定期執行稽考，檢視案件是否依照事業計畫擬定進度執行，若實施者於相關後續有請領建照或興建進度比事業計畫所載預定進度

落後之情形，將依稽考部分請實施者進行改善，另於核定之後若發生業務廢弛之情事，本處將依據都更條例進行處理，故請各位地主放心。

(四)(回應地主鄭■■■■第二項提問)有關國有財產署的意見，原則上他們對於國有土地處分之原則皆不參與土地信託。

(五)(回應地主許■■■■第一項提問)謝謝許先生的意見，許先生您今天的意見後續皆會納入本案計畫書，供審議委員作後續審查參考，更新程序審議會議上除了剛才提到交通局的幹事依提供的交通影響評估報告進行審查，不只是針對本案周邊區域，對周邊道路影響也會去審查，另外本案內部停車供給、停車位數量規劃是否足夠供應及是否滿足更新後留設的 306 戶住戶之停車需求，地下停車場規劃不論是基地內與基地外影響於交通影響評估內皆有記載，交通局幹事將依報告內容進行審查。另外本案除了交通影響評估外其實本案於開發之後會增加更多戶數，委員將針對周邊的公共設施與路邊停車等等公共設施，是否能足夠容納本案住戶數量及開發量體皆為後續審查重點。另外本案申請容積移轉，基地條件、周邊公共設施或周邊道路是否能容納申請之開發量體皆為後續在我們審議會上由各位專家委員進行審查，請各位住戶可以放心。

(六)(回應地主牛■■■■第二項提問)有關共同負擔比例的部分，因為本案實施方式採權利變換，可以分配之權利價值、財務計畫等相關費用編列及可分回比例皆會進入審議會由委員做共同審查並以核定內容為準。若各位地主與實施者另簽訂私約，私約所談的條件非更新審議範疇無法干涉，因私約

屬各位地主與實施者私下訂定權利義務歸屬，不屬於審議範圍，本處可審議的內容，以權利變換所載權利價值的內容及分配比例部分為主，但是私約非本案審查範疇。另外有關找補金額部分，是否為一次性發放的問題，請實施者說明。

(七)(回應地主阮■■■■第三項提問)有關阮先生剛提及若後續於事業計畫核定後有因業務廢弛情形，依照都市更新條例規定撤銷處分為主管機關可以裁定的處分，但是不代表若建設公司發生延宕情事，即採行撤銷處分，首先是否執行撤銷處分，由更新處先發文請示主管機關，請實施者團隊限期改善，並提醒實施者限期改善需符合一些標準，若限期改善後實施者未妥適處理，更新處會提請召開更新審議會，由審議會共同決議本案應如何處置？撤銷案件僅為處理手段，審議會會議上會請實施者現場出席並說明狀況，與委員說明本案發生延宕狀況、案件發生困境為何、預計如何改善、後續實施者會承諾如何改善，逐一向委員進行說明。並非發生一有延宕即立刻進行撤銷案件，會透過審議會程序決議。您剛才提及若實施者發生資金困難，於事業計畫報核階段，實施者團隊皆須提出風險控管機制，目前本案擬具風險控管機制，請實施者進行回應說明。上述問題與會地主應該知悉實施者回應，後續請實施者將您的意見納入事業計畫書內，審議委員審查時會將您的意見納入考量。

(八)(回應地主鄭■■■■第三項提問)有關租金補貼的計算方式，請實施者說明。

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回應。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 16 時 20 分）

