

家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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 114 年 12 月 9 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、地點：五分區民活動中心

（臺北市內湖區五分街 6 號 5 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處宋蕙汝股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：陳孝毓

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 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蕙汝股長，今天邀請的學者專家是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間。

二、所有權人—蔡■■■■ (23-2 地號土地) (書面意見)：

事業計畫書

- (一)III(pdf p11)、附 14-2(pdf p304)，由家騰建設委託舜磐創新股份有限公司，卻由汎利建設簽訂契約委任書，請實施者與都更公司說明。
- (二)14-1(pdf p157)，「六、保固事項」中與私約不同，缺少防水5年之保證，請實施者說明。
- (三)同上，此頁並未載明實施者與合建戶地主各戶設備是否一致。有此疑問是因為過往實施者公司承辦有向地主布達實施者和合建地主的建材不會一致，但私約內容第三條第五項已載明「甲方分得房屋建材設備需與乙方所銷售之建材設備相同。」，請實施者說明。

權變報告書

- (一)4-1~4-21(pdf p67~p87)，左上角實施者有誤。
- (二)III(pdf p11)、附 4-2(pdf p246)，由家騰建設委託舜磐創新股份有限公司，卻由汎利建設簽訂契約委任書，請實施者與都更公司說明。
- (三)8-7(pdf p121)，實施者出資比例0%，出資者出資比例100%，第一時間實施者說是都更公司筆誤，但此份資料應與更新處

承辦來往非常多次，卻仍發生此問題，敬請實施者、都更公司與更新處說明。

(四)10-2~10-5(pdf p144~p147)，分配車位原則與私約不同，請實施者說明。

三、所有權人—王■■■■ (23-3 地號土地) (登記發言)：

想請問實施者，有關本案後續建築房屋時，是與哪家營造公司配合，如該營造公司資本額過低，出現風險(如：破產、倒閉)的情形下，有何種配套措施以保障我們地主？

四、所有權人—鄭■■■■ (23 地號土地) (登記發言)：

想請問實施者，有關與實施者簽訂合建契約，我們分配的是 13F-A2 戶、13F-D4、12F-D4、12F-D5 共 4 戶，請問為何沒有被分配到車位？

五、所有權人—李■■■■(盧■■■■代) (23-3 地號土地) (登記發言)：

(一)第一輪發言：

- 1.請問有關家騰建設股份有限公司與汎利建設股份有限公司自有資金各為多少？並說明資金是否可以順利到位？
- 2.有關家騰建設股份有限公司與汎利建設股份有限公司之自有資金，是否會納入信託？
- 3.請問家騰建設股份有限公司與汎利建設股份有限公司信託總額會是多少，是否會將建造成本、銷售收入...等納入信託管理，以確保資金用途受到信託銀行監督？
- 4.請問信託契約是否會明訂續建機制，保障建案順利完工及交屋？
- 5.請問有關土地產權信託，將本案土地交由金融機構信託管理，是否依雙方合作興建契約第四條第四款約定：「於信託契約明訂，本基地土地不得作為建築融資之抵押品、擔保品，以及甲

方不得擔任融資的抵押人、保證人及債務人」？

(二)第二輪發言：

- 1.請問實施者，房屋後續開工時，是否可以將每月的施工進度表公布在群組？
- 2.有關建經公司，是由信託銀行指定還是實施者指定？

六、所有權人一柳■■■■ (23-3 地號土地) (登記發言)：

- (一)近期有新聞提到市議會有議員提出關於容積率提升的議題，新北市(如：中和、永和、板橋)亦有許多都更案容積率是有提升，請問案件後續有機會從原容積率 225%提升至 300%嗎？對於案件有何種影響？
- (二)本案公設比約為 34.5%，計畫書內容未有相關數字說明公設比之計算方式，雖說本基地面積很大但未有許多公共區域，公設比為什麼會這麼高？
- (三)政府近期鼓吹電動汽車能減能減碳，有關本案是在地下二樓設計電動汽車停車相關措施，但不曉得是設置電動汽車充電樁還是預留充電管線，電動汽車停車位是屬於單一共有還是公共共有？

七、所有權人一謝■■■■ (23 地號土地) (書面意見)：

- (一)本律師依當事人謝■■■■先生(下稱本律師當事人)之委託辦理本事件。
- (二)貴司辦理「臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號等 6 筆土地都市更新事業計畫及權利變化計畫案」(下稱系爭更新案)之選配作業程序時，允許「協議合建」之地主優先於「權利變換」之地主進行選屋，有違平等原則，該選配作業具有嚴重之程序瑕疵，應重新辦理，茲說明如下：
- (三)經查，依據「臺北市都市更新權利變換選配作業須知」第 6

點規定及臺北高等行政法院 104 年度訴字第 439 號判決意旨可知，都市更新案之實施者辦理選配作業時，參與協議合建之地主應與權利變換之地主一併辦理選配作業，以顧及全體所有權人之公平性。從而，如實施者先行為協議合建之地主辦理選屋及抽籤作業，待前開作業完成後，始為權利變換之地主辦理選配作業，等同予以差別對待，且對權利變換地主之選配權利構成不當限制，有違平等原則，依法應重新辦理選配作業，合先敘明。

(四)次查，本律師當事人為臺北市內湖區東湖段一小段 23 地號土地與建物門牌號碼臺北市內湖區康樂街 ■ 巷 ■ 號 ■ 樓（以下合稱系爭房地）之所有權人，位於系爭更新案之範圍內。因本律師當事人迄今未與貴司簽署「合作興建契約書」，後續即依權利變換方式參與系爭更新案。復又，貴司於民國（下同）113 年 11 月 14 日寄發選配文件時，關於系爭更新案之選屋分配期間為 113 年 11 月 26 日至同年 12 月 25 日止；實則，貴司早於同年 7 月 14 日前即與協議合建之地主完成選屋及抽籤程序，此亦可由 113 年 5 月 5 日舉行之選屋說明會報告事項第 1 項第 3 點（附件一）可證。顯見本律師當事人乃是待協議合建之地主完成選屋及抽籤作業，並間隔長達四個月後，始開始進行選配作業。

(五)綜上，貴司辦理選配作業所採行之方案，刻意區分權利變換之地主與協議合建之地主，違背主管機關對於權利變換選配作業須知之規範，與現行實務見解不符，更顯著侵害本律師當事人之選配權利。豈料，貴司於 114 年 12 月 9 日公辦公聽會簡報中對此竟未置一詞，意圖蒙混過關，實有不該。

(六)貴司錯誤適用臺北市都市更新自治條例第 11 條之規定，並

不當限縮本律師當事人選配更新後建築物之範圍，茲說明如下：

1. 經查，臺北市都市更新自治條例(下稱都更自治條例)第 11 條係都市更新條例第 51 條第 4 項授權地方自治團體就同條第 1 項之「最小分配面積單元基準」，制定符合地方需求之規定。是以，解釋並適用都更自治條例第 11 條時，自應參酌都市更新條例第 51 條之規範意旨，以符合子法不得牴觸授權母法之法理。準此，都市更新條例第 51 條第 1 項之規定，係指如權利變換範圍內之土地所有權人，以其應分配之土地及建築物價值抵付按比例應共同負擔之費用後，造成其剩餘價值未達最小分配面積單元時(於臺北市，依都更自治條例第 11 條係指 46 平方公尺)，得改以現金繳納之方式支付前開費用，並仍得選配更新後之建築物。從而，都更自治條例第 11 條並非禁止權利人選配面積小於 46 平方公尺之更新後建築物。
2. 次查，貴司於 113 年 11 月 14 日寄送予本律師當事人之函文附件 5 房屋及車位單元權利價值及位置對照表(下稱系爭對照表)，依據系爭對照表第 1 頁最下方備註 1 載明：「依據都更自治條例第 11 條規定之面積，2F-A3、3F-A3、4F-A3…等 13 戶未達最小分配面積單元規定，故不供地主選配」云云；然而，貴司前開之載明顯然違反都市更新條例第 51 條第 1 項、同條第 4 項之授權規定。前開規定係基於保障權利人之選配權利所訂定，並非使實施者得將建築物面積小於 46 平方公尺之更新後房屋排除於選屋分配之範圍外。
3. 據上所述，貴司錯誤解釋都更自治條例第 11 條，逾越都市更新條例第 51 條母法之授權；從而，不當限縮本律師當事

人選配更新後建築物之範圍，顯有違法。

(七)綜上，貴司漠視權利變換所有權人之選配權利，應於函到後 30 日內重新辦理系爭更新案之選配作業，且不應區別協議合建與權利變換之地主之選配順序，更不應限制得選配之範圍。復又，公辦公聽會簡報第 13 頁陳稱系爭更新案由汎利建設股份有限公司(下稱汎利公司)百分之百出資；貴司又於 114 年 12 月 2 日，於 Line 群組中發文告知改由貴司與汎利公司分別出資 55%及 45%。然而，貴司應以郵寄方式雙掛號書面通知本律師當事人，而非一再便宜行事，併予敘明。

八、所有權人一盧■■■(23 地號土地)(登記發言)：

- (一)請問本案共同負擔費用估算合理性？
- (二)有關本案建材設備，權利變換戶跟協議合建戶會有所差別嗎？
- (三)有關拆遷補償費用，計畫書上更新期間預計為 36.50 個月，如後續建築時工期有所延宕，會如何處理？

九、所有權人一顏■■■(顏■■■代)(23-2 地號土地)(登記發言)：

本案風險管理費用費率提列過高，希望臺北市政府於後續會議審議時，可以嚴格把關。

十、所有權人一郭○○(權利人未提供)(書面意見)：

- (一)上開 2 計畫中說明優先取景瀚不動產估價師聯合事務所，係因其估計之更新前後價值最高，對所有權人最為有利；惟依都市更新條例及施行細則，最有利之條件應為 3 家估價師事務所所出具之估價報告，共同負擔占比最低者，始對所有權人最為有利，而非更新前後價值最高者。請提供宏大、哲宇估價師事務所等 2 方估價師對於本案共同負擔之估計額及比例等 2 項。

- (二)本案經估價後金額達 105 億，出資者分別為家騰及汎利建設，各資本額為 1.43 億及 2 億，債務槓桿操作是否過重；而於事業計畫 13-7 頁：四、實施者風險控管方案僅說明將採不動產開發信託，且文字篇幅過少及數字未能敘明，是否過於不足？次查估價金額及各項權變前後價值已知，是否應就本項目填寫各項數據及預計之信託比例？
- (三)本案實施者家騰與出資者汎利之比例究竟為何？請釐正後一併更新事業計畫及權變計畫中。
- (四)本案相關糾紛是否由「臺北市都市更新及爭議處理審議會」處理？是自事業計畫核定後始得提出？
- (五)實施者依法規得否將自行取得容積獎勵放入本案中(不論權利變換或是協議合建)？住戶是否也能自行購置道路用地並捐贈，將容積加入到本事業中？
- (六)本案是否有實施者之員工或其親屬，因本案之實施而提前持有案內土地或建物？

十一、實施者一家騰建設股份有限公司(許書銘經理)：

- (一)目前計畫書載明家騰建設股份有限公司出資比例 0%、出資人汎利股份有限公司出資 100%，後續將修正出資比例為家騰建設股份有限公司 55%、汎利建設股份有限公司 45%。
- (二)有關計畫書中建材設備表會與後續銷售房屋時之建材設備相同，絕對不會有不一致之情形，這邊再次跟所有權人保證。
- (三)有關提及車位分配情形與當初簽訂契約有所不同，因目前簽訂契約車位部分還未經過抽籤方式分配給相關所有權人，故目前先歸實施者方式分回，後續再依私約內容之條件進行相關分配。
- (四)有關本案營造的部分，因汎利建設股份有公司作為本案出資

者的情況下，預計會以其公司底下之暘昌營造股份有限公司擔任營造廠商。

- (五)有關自有資金的部分，確認信託銀行後，由信託銀行管理興建資金，信託合約亦會明確載明續建機制；協議合建契約書中及信託合約中，皆會載明土地無抵押借款，住戶毋須擔心。後續本案啟動信託時，會由信託銀行與各位地主解說。
- (六)以一般建案來說，建築規劃公設比會設計 33%~36%，但與協議合建戶簽訂之契約是主建物+附屬建物，公設是外加的，故公設比之高低不影響協議合建戶之分配面積。
- (七)有關電動車位，因本案無申請新技術應用獎勵，故先預留電動車電源線槽，後續將由管委會統一管理。
- (八)實施者會於每月至公司的網站更新工程案的進度，施工中案件每月也會更新施工照片，每季也會將預計施工進度及照片發給住戶代表，再由住戶代表發訊息告知各住戶。
- (九)通案來說，建經公司是由信託銀行指定，非由實施者指定。

十二、規劃單位—舜磐創新股份有限公司(劉國華副總經理)：

- (一)有關訂定權利變換最小分配面積單元基準，係依「臺北市都市更新自治條例」第 11 條規定辦理，主建物面積小於 46 平方公尺之房屋單元依規定無法讓地主選配，並由實施者分回，請地主諒解。
- (二)有關本案選配原則並未因權利變換戶或協議合建戶而有所差異，當天公開抽籤程序亦有第三方公正律師見證，對於權利變換關係人是有所保障，未有偏袒任何一方。
- (三)依照目前通案審議是採估價結果對所有權人最有利的進行認定，故景瀚估價是對地主分回權值最優，因此擇定為領銜。

十三、學者專家—遲維新委員：

- (一)有關所有權人所提之本案公設比設置情形、信託及續建機制之部分，請實施者務必妥與地主清楚說明。
- (二)本案規劃採逆打工程施作，其拆遷安置期間及施工貸款期間減省之工期，建請實施者一併納入評估。
- (三)本案有 4 位地主權值過小而無法參與選配，倘該 4 位屬親屬關係，請實施者提醒相關權利人可以合併選配。
- (四)目前計畫書所寫出資者汎利建設股份有限公司出資比例為 100%，與今日實施者所表示之出資比例不一致，請實施者依自提修正幅度過大辦理方式檢討。

十四、臺北市都市更新處—宋蕙汝股長：

- (一)有關所有權人提及本案基準容積適用部分，依都市更新條例等相關規定，擬訂都市更新事業計畫報核日係本案建築法令適用日，其中包含土管及其基準容積率檢討之適用，倘後續基準容積經臺北市政府都市發展局修訂且提高，本案仍應依報核日當時之基準容積規定檢討。倘經評估後仍有適用修正後基準容積之需求，應由實施者向本府申請撤案並重新檢具書件報核後，方得適用。
- (二)有關共同負擔費用及拆遷補償費用等提列規定，實施者應依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」、「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」等相關規定提列。待後續本案進入實質審查時，將依相關規定嚴格審查及檢視實施者提列之合理性。

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（上午 11 時 30 分）