

璞永開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段一小段 381 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 114 年 2 月 6 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：社團法人台北內湖科技園區發展協會

（臺北市內湖區洲子街 12 號 4 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：李曉萍（戴光平代）

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞永開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區碧湖段一小段 381 地號等 37 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裕榮委員，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。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘的簡報。

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 3 分鐘發言時間。

二、臺北市政府文化局(書面意見，更新處承辦代為宣讀)：

(一)有關本案基地範圍是否涉及文化資產相關事宜，本局業以 113 年 1 月 26 日北市文化文資字第 1133000678 號函復里仁更新股份有限公司在案，請申設單位依前函辦理。

三、所有權人—黃○○(黃○○代)(452 地號土地)(現場書面發言)：

(一)實施者先前對大家陳述其為璞園團隊，但經查璞園建築團隊官方網頁中並無璞永建設一員，但實施者卻用璞園團隊一詞讓土地建築物所有權人誤認其為璞園建築團隊之一，對比兩者在建築事業上，對施工品質與後續建案的價值差異太大。兩者在最基本的防水保固及設備保固上存在明顯差異。璞園建築團隊聲明其為十年防水保固，七年設備保固，而本案的條件卻低了許多，實屬不合理!若說是為了住戶們著想，是否也應將心比心修改條件?

(二)房屋會不會漏水是所有住戶最關心的議題之一，因此防水保固一事就成為一項購屋的重要參考指標，防水保固及結構保固的年限能彰顯出建商的工程品質，參考近十年左右的一些建案都可得知防水保固的年限已是大家頗為注重的要點之一，許多建商為此都將保固期限拉長至十年、十五年甚至二十年，這對住戶們來說是一大福音，但為何本案的防水保固年限無法與其他建案相同或更優呢?

- (三)近來建商倒閉落跑事件頻傳，政府單位好像也束手無策，建案就成為所謂的爛尾樓，這樣倒霉的就是當初簽約的所有權人，且建案的出資若是由實施者拿土地所有權人的資產進行相關借貸、融資，如在實施期間退出或倒閉，請問所有權人的保障在哪裡？本房地產皆是所有權人及其家屬或長輩們努力打拼而來，豈能在沒有充分的保障情況下，輕易拆除重建，萬一建商真的倒閉，不僅現今能夠安身立命的房屋拆了，恐怕還要背負一身債務，更遑論遙遙無期的新居落成！後續衍生的相關問題也會非常多！若是由土地所有權人的資產進行相關借貸、融資來進行重建，那所有權人們直接「自辦都更」將會受益更多，因為無須考量建設公司的利潤，實際拿回可使用坪數較多！亦可請政府單位協助採辦行「公辦都更」，由政府當履約保證人並在合約上簽署。
- (四)都市更新立意良善，但強制拆除合法建物已逾越憲法保障人民居住自由的權利，在土地建物所有權人沒取得充分的權益保障前，政府相關單位不應對所有權人進行裁罰，為保障土地建物所有權人的權益，建議應立即著手修訂相關法律保障屋主權益，畢竟都市更新的最大受益人原本就該是土地建物所有權人而非建商。
- (五)都市更新的相關事項多且繁雜，絕非三言兩語或些許資料就能夠讓所有權人充分了解其內容、流程，政府單位的專家亦要花費一段很長的時間才能夠審查完畢，更遑論一般的平民老百姓！相信在座許多的所有權人其實對於都市更新的相關內容都是一知半解！平心而論，一般家庭在購買諸如新成屋或

車輛時，都需詳細比較成品及條件才能決定是否下單，為何上千萬的資產在沒有看到更詳細的規劃或完整的相關資料前，僅憑一些簡報就必須簽約同意拆除重建呢？網路上一查也知都市更新水很深，不然也不會有大小建商前仆後繼的要投入這個產業，當我們一般老百姓還在為一個月幾萬的工作而努力而沒餘力好好多想多比較時，貿然同意實是不智之舉。望政府單位及建商能夠將心比心，莫忘世上苦人多！

- (六)既然政府之前的相關獎勵條件、措施對都市更新完成後的結果是有利也是可行的，為何不直接修法放寬條件而要限定限期？畢竟時代環境都在變，若法規(如建蔽率、容積率等)能進行滾動式調整，修法放寬條件，這樣不僅有利於臺北市約莫六十幾萬棟的老屋進行都市更新，對於政府、百姓及有良心的建商都能造成三贏的局面！

四、所有權人一廖○○(464、465地號土地)(現場書面發言):

- (一)針對個人提出對團隊的需求，三樓頂樓部分現在有人居住，不像其他住戶的三樓只是一個空間，既然三樓頂樓部分在我這邊是一個居住樓層，為何在拆遷上一定要強迫我跟大家一樣只能認定它只是一個頂樓空間，所以就此議題我提出我的異議部分。
- (二)公設比議題，原先我們居住的場所都是我們的自有地，並沒有公設議題，目前是由我們跟實施者私進行合意改建，並非我們購買你們的建案，在上述的合意改建下，為何要我們向購買戶一樣，將公設部分全部轉嫁到我們改建戶上，另外我並沒有照你所述的讓你們全部吸收公設比，而是希望能等比例的協商出一個雙方都可以接受的公設比，不是讓我們這些改建戶跟購買戶一樣的公設比。

五、(二)所有權人一謝○(黃○○代)(454地號土地)(現場登記發言):

- (一) 之前所提及排除鄰地 482~488 等 7 個地號，該排除土地未來在辦理都更有困難，也會影響本案整體建物價值。
- (二) 建商提供我們很簡單的事業計畫版本，是否能提供完整計畫書。
- (三) 就有關財務計畫，覺得有膨脹，舉例來說，我們買房子需有自備款，要有利息支出，延長房屋使用期限要修繕，這些通通都不算，土地是我們的，算地主的資本支出。而實施者提供的是資金，有七成是與銀行貸款，還按照郵政儲金一年期定存利率計算，列入大家的共同負擔，這是有利於實施者。
- (四) 另外管理費用高達 21.49%，我問在座各位，未來興建完成都是要出售嗎？大部分應該都是自住。惟實施者百分之百是要銷售，花這麼多錢在銷售管理費，讓地主負擔合理嗎？人事管理費部分，實施者什麼都發包出去卻將所有費用加進去共同負擔。風險管理費高達 16%，實施者所謂投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。所謂投入資本，實施者不是有資本嗎？還要算利息，各種規劃費用也是地主負擔，我也不知道實施者的創意在哪，管理技術這不是實施者專業嗎？已經提列行政管理費用也提列營建工程百分之十的管理費與利潤，該項管理費用是否屬重複計算？風險承擔的報酬，原先七成是跟銀行貸款，風險承擔轉嫁給銀行，而且有信託機制、專戶管理、資產集中管理，不曉得承擔什麼風險？那地主承擔的風險在哪？房子沒蓋就沒房子住了，地主不是也承擔很大的風險，我強烈覺得提列這麼高的風險管理費用把地主們的權利價值降低了。

六、規劃單位一里美都市開發股份有限公司(林芊谷總經理)：

(一) 回覆黃○○(黃○○代)

1. 有關實施者團隊，您在網路上搜尋的璞園建築團隊，為現在的璞園建築團隊，以前是同一家，現在是不同家，本案實施者為「璞園團隊」。
2. 防水、結構保固及建材設備，基本上是參考一般通案，詳參事業計畫書第 14 章，本案工程結構保固 15 年、防水保固 5

年、建材保固 1 年，未來依照市府審議結果為準。

3. 有關續建機制，報告書 P. 13-9 內容提及相關風險控管，實施者有做專管信託。如同黃先生提到，假設未來建商因故未能完工時，由管理人與建案之當事人透過包括信託契約等約定之方式，將興建案工程續建至完工。都市更新案有很多相關案例，地主可以放心，實施者會辦理信託作專戶專款專用的控管。
4. 臺北市政府公布 強拆辦法，(詳臺北市政府辦理都市更新實施者申請代為拆除或遷移土地改良物實施辦法)非計畫核定馬上就強拆，會經過公調、私調等充分的溝通，最後也會進市政府討論。
5. 本案目前為事業計畫階段，主要審查內容為建築設計、容積獎勵、選配原則及財務計畫等，核定後進入權利變換階段，該階段才是地主選屋程序，尚需時間推進。

(二)回覆廖○○

1. 有關補助的部分，本案於報告書第 10 章拆遷安置計畫提列相關的拆遷補償費及拆遷安置費，拆遷補償費提列，以權利變換方式實施時，由實施者依都市更新條例規定查定殘餘價值，但其金額得比照《臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例》規定之標準，未來也會提經市府審議，以審議結果為準。若實施者與地主有私約，則不在今天討論範圍內。
2. 有關公設比，就更新前為各棟獨立房屋，更新後的建築設計如中庭、樓梯廳，是公共設施在土地法中的「共同使用部分」，依照法令檢討必須有公共設施，建築師也需將設計符合建管相關檢討。

(二)回覆謝○(黃○○代)

1. 報核前已有與 7 筆地號的地主溝通協調，參與意願較低，才會最後沒有納入本次更新範圍。
2. 有關報告書，本次公展期間有向各位所有權人寄發相關資料，光碟內含報告書完整資訊。
3. 有關成本部分提列，詳如報告書第 13 章，依照「都市更新

事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」概估，預估可能產生費用項目與分擔方式，目前僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告計畫內容為準。都市更新地主出土地，實施者出成本，大家一起來都市更新，並非提列管理費不合理，對實施者來說，需委託都更團隊、建築師團隊、相關技師讓都更案從報核到核定，實屬付出相關心力。市府這樣訂定提列標準也是有一定原因。

七、學者專家—簡裕榮委員：

(一)本案尚有土地及合法建物所有權人未表達同意，及今日 3 位發言幾乎都是過程中的溝通協調，更新案法令很多，建議實施者團隊向地主說明及溝通協調。

(二)建築設計

1. P. 9-29 一層平面圖宜補充規劃自行車停車空間，或說明周邊 You-Bike 位置與距離。
2. 地下停車空間宜補充標示裝卸車位及垃圾車位。
3. B 棟平面圖宜補充說明無障礙設計規劃。
4. P. 9-58 空調主機配置計畫，請補充 B 棟之空調規劃圖。
5. 請補充 B 棟廣告招牌規劃圖說。

(三)P. 11-11 分配與選配原則

1. (一)地上層建物單元選配及(二)地下層車位單元選配，請補充說明並釐清是否有限制選配之慮。
2. 無障礙車位 B1F 規劃 4 部，惟僅 2 部納入大公，請釐清 2 部無障礙車位選配部分之社會福利相關法令並載明，及裝卸車位規劃部分似未載明，與財務計畫部分如有出入恐影響後續權利變換計畫。

(四)財務計畫：

1. 人事、風險管理費均以上限提列，請依提列總表規定補充說明合理性及必要性。
2. P. 13-9 收入說明表 13-19 車位，請依 P. 9-24 面積計算表，

檢視修正。

(五)附錄十一住戶管理規約，請補充無障礙車位、垃圾車位及裝卸車位編號，並提供公眾使用，納入管委會維護與管理。

八、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

(一)向各位地主說明，本案目前為事業計畫公開展覽階段，也尚未展開實質審查，後續財務相關編列也會提到都市更新及爭議處理審議會由各位專家學者與幹事共同審查來檢視實施者編列成本的合理性，後續也還有權利變換計畫階段，財務編列後續以權利變換計畫核定內容為準。

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內作後續審議參考。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。

捌、本案公辦公聽會紀錄將於會後(約2週)上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。散會(下午15時40分)