

創頂建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120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6月6日（星期五）下午3時00分

貳、地點：臺北市信義區廣慈社會住宅D區多功能會議室

（臺北市信義區福德街84巷50號1樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：鄭雅文

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由創頂建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，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、公有土地管理機關－財政部國有財產署北區分署(38地號等28筆)：(書面意見承辦代為宣讀)

- (一)事業計畫書第綜-15頁，實施者漏列本分署113年11月20日台財產北改字第11300382020號函(如附件)自辦公聽會書面意見。
- (二)事業計畫書第11-7頁及簡報第31頁，本案地主分回比例為63.36%，實施者承諾地主出具同意書並參與信託者，分回比例為65%。惟查事業計畫書第10-1頁及簡報第27頁，本案實施方式為權利變換，透過公開、公正之方式，處理相關權利人之產權、建物土地分配，以互助合作之方式實施都市更新。又，依「都市更新條例」第51條第2項規定略以，權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。爰請實施者說明本案是否簽訂信託契約及同意書而有不同共同負擔之公平性、合理性及相關法令依據為何。
- (三)本案財政部國有財產署分回房地，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)事業計畫書第附-51、附-52頁住戶管理規約(草約)第六條交屋事項及第七條公共管理載：「...由實施者代管本社區，區分所有權人應支付自代管期間起所有物管、保全、機電、清潔等人事服務費用及公共水電費、瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有支出費用。」等相關內容，因實施者代管期間長短受工程驗收、交屋期程等因素影響，非區分所有權人可掌控，倘成本風險全數移轉予區分所有權人一方負擔並不合理，爰建議實施者刪除上述規約(草約)內容。

(五)事業計畫書第附-1頁，實施者創頂建設股份有限公司之資本總額為新台幣(下同)2億元，事業計畫書第附-2頁，出資人台北遷建基地都市更新股份有限公司之資本總額為3,950萬元，是否能負擔本案67億餘元之共同負擔，且事業計畫書第11-8頁表11-7現金流量表未併同調整，請實施者說明合理性。

三、所有權人—〇〇〇(遮蔽)：(書面意見承辦代為宣讀)

(一)實施者：台北遷建/鄭〇〇女士一直以來跟地主們說：地主分配價值比是65%：

自105年的65.65%至114年3月14日送件的63.36%這中間的異動，實施者：台北遷建皆無公開說明或文字告知地主們原由。

實施者：台北遷建經歷寶佳建設、國揚建設、山圓建設訴

訟解約是否有產生費用，這些費用是否皆轉嫁到其他名目間接地移轉給地主們?!

實施者：台北遷建/鄭○○女士說：創頂建設承接願接收所有費用且按照前分配比例65%予地主；竟然是有但書的，要求地主簽如附件的切結書；不簽、不信託的地主只能63%。這樣公平嗎?

切結書裡的風險管理、銷售費用...都又再次從地主們這邊扣除合理嗎?

(二)都更雖是多數決，但對於同意戶和不同意戶的權利保障都應該是一視同仁；如分配價值比例、拆遷補償、租金補貼... 等等。不應該是有差別對待；有不同聲音時，即被邊緣化訊息得不到、或被抹黑為釘子戶、或要求分配多、拿多... 等等；地主們也不是貪圖非份、也並不是不願意都更；而僅僅是要求走正規、公正、公平、公開、透明的都更程序。不要是假借都更之名來騙多數不懂得地主們。

(三)關於信託、信貸為何一定要求綁定同家銀行?信貸不能地主自選嗎?

先前國揚建商選屋時，實施者：北遷要求地主們要先蓋信託契約書才得以選屋；信託契約書也沒讓地主們過目審讀、且沒有建商及信託銀行3方都在的情況下要地主蓋章後才能選屋。之後也無一份給地主，直到去年10月才讓地主得以拿到這過期的信託契約書。請問這合理嗎?!

懇請都更處能站在中立的立場，協助地主們爭取合理、公平、公正、公開、透明的都更程序。謝謝!

懇請以匿名方式宣讀此陳情書，謝謝!

四、所有權人—陳○○、范○○、林○○、陳○○、陳○○、陳○○、陳○○、周○○(72、84、93-22、93-41地號)：(書面意見承辦代為宣讀)

(一)有關出資者資格：本次變更實施者及出資者，所有權人對於出資者資格有所質疑。蓋因新出資者實為本案變更前之原實施者，即台北遷建公司。誠如貴處自始以來審議過程中亦知之甚詳。本案自94年報核以來，台北遷建公司負責人鄭美蘭以實施者之姿，招入三家不同建設公司，依序為寶佳建設、國揚建設、山圓建設作為出資者。然其間卻因北遷公司負責人與以上三家建設公司間之契約糾紛，導致實施者與三家出資者合作皆導致破局，此乃有目共睹之事實。

(二)因此所有權人可合理性推論，原實施者台北遷建公司對於多數所有權人而言已然誠信破產。然而，令人不可置信的是，台北遷建公司之誠信瑕疵斑斑可考，竟然能搖身一變為出資者？若搜尋司法院官網亦可得知台北遷建公司或負責人鄭○○個人與他人有多件民事訴訟糾紛或本票強制執行法院裁定。

(三)以上事實在在令人質疑都更機制中還有多少法令漏洞或程序瑕疵？以致容任台北遷建公司負責人得以玩弄本案至此？台北遷建公司為實施者期間就是因其財務能力不足，才有招入其他建設公司參與作為出資者之事實存在。而今本次變更案中，如此誠信破產且缺乏財務實力的台北遷建公司卻能成為本變更案之出資者。更令所有權人質疑新實施者之都更專業能力與判斷能力。如此新的實施者與出資者之

組合結果，是否無視法規甚至污辱其他正常人的智商?都更案如何執行成功之最重大責任即在於實施者與出資者之實務能力與財務能力!因此所有權人於此表達不同意本次變更事業計畫。以上台北遷建公司成為出資者，請貴處提供合法依據並說明之。

(四)本案之權利變換程序應為百分之百權利變換而無部分協議合建及部分權利變換之施行模式。故以新實施者簡報所示，以簽都更同意書為條件作為權利變換分配比例有65%與63.36%之別。如此於同案中，不論地主同意與否都要負擔一樣的費用，但對於「尚未」同意的地主以較少分配比例，似有強迫不同意地主妥協進而簽下同意書。如此分配模式是否鼓勵實施者以主導分配的角色，創設如此不公平且不合理的分配模式執行分配?貴處是否同意?若貴處同意則請貴處說明，此分配模式符合都市更新條例?請貴處提供合法依據並說明之。

五、所有權人—○○○(遮蔽):(書面意見承辦代為宣讀)

(一)陳情事由：

本案自民國89年(西元2000年)由台北遷建基地都市更新股份有限公司鄭○○女士劃定基地(臺北市都市更新處，2025)後至今產生多項爭議且進展緩慢，嚴重拖延地主權益與都市發展，亦牴觸臺北市政府於民國96年為推動遷建戶而提高更新獎勵之條件，已嚴重拖延事業計畫實施進度〈臺北市都市計畫書，2007〉，且可能因無法依照期程獎勵條件執行本案。

(二)陳情內容：

1.實施者與山圓建設爭議

台北遷建基地都市更新股份有限公司(以下簡稱北遷公司)於 2024年指控山圓建設違法向兩位林姓出資者借貸為由，拒絕進行實施者轉換，惟依都更程序，合法出資不影響其參與資格。鄭○○女士本身具地主身份，卻以原實施者代表人身分頻繁對外發言，角色混淆，並疑似透過媒體操作影響輿論及施壓主管機關，詳見附件對話內容中提前預告新聞與連結內之新聞內容(富比士地產王，2025)，640次審議會中亦無法正面回覆審議委員之提問(臺北市都市更新處，2025)。

山圓建設已於2025年2月21 日公告退出本案，並撤回對北遷公司之告訴，惟實施者未就此對地主進行詳細說明，亦拒絕公開退出理由及對地主權益之後續影響、和解內容等。且先前地主於山圓建設加入本案時，多被要求另簽三方私約，實施者鄭女士卻以「未簽署創頂建設同意書即無法取回舊合約」為由設下條件，實屬不當。

請問本次由創頂建設擔任實施者的變更案中是否能確保山圓建設時之相關爭議不再發生？

具體訴求為：

- (1)請都發局說明創頂為唯一實施者是否需先經舊案撤回程序，該避免如先前北遷與山圓之兩案實施者重複情形？
- (2)請問北遷與山圓建設退場條件是否能公開並且確保不影響由創頂擔任實施者一案之地主權益。
- (3)請問創頂是否能承諾都更程序中不需再簽署三方合約

(地主、鄭○○、創頂)，不涉及任何需地主回捐土開之不合理條件。

2.選屋不公與傭金爭議

本案自106年以來選屋程序爭議不斷(公民行動，2017)，108年完成之選配作業中，多位地主私下被要求須簽署同意提供鄭女士10% 權利分配價值「傭金」才可進行選屋，造成選屋無法選滿權值，無法選滿權值之情況下又被迫簽署三方合約若選屋價值未選滿87% 權值，差額部分無法領足額，逼迫簽署私約且不給予副本，程序黑箱，造成極大不公。

原實施者並未公告選配條件與依照分配原則進行，過去許多地主又誤信此傭金為都更程序中必須給予且急於選屋而被強迫簽署，造成嚴重誤解與權益受損。現今新實施者創頂建設亦未重新檢討此不當分配版本，持續沿用前案作法，不同時空、不同實施者進行之選屋程序，不應便宜行事沿用舊案選配結果送件，此舉突顯實施者拒絕依照權利變換送件日期委託三家以上不動產估價師估價，拒絕再次調查選屋意願，於情、於理、於法不符。

有違都市更新中程序正義，本次亦以若未簽署同意書僅能分配63.58%權值，簽署者可取得65%權值，違反程序正義之方式取得同意書(詳附件對話內容)。

具體訴求為：

(1)本案之實施者重新公平選屋。

(2)選屋不應被迫簽署任何不合理私約回捐土開。

3.地主參與權受阻

實施者應作為地主與市府之溝通橋梁，與所有權人協議、溝通、整合意見，惟鄭女士於本案中操控資訊流通、打壓異議聲音，對於意見不合之地主，多以封鎖、移出 LINE 社群等方式排除，隻手遮天，甚至進入山圓建設創立之 LINE 社群進行翻群行為、批鬥地主(詳見附件截圖)，造成地主無法取得都更進度與資訊，會議通知也常常在會議前一兩天才收到掛號信件乃至無法參與，嚴重影響地主參與權利。

依據司法院釋字第709號解釋，鄭女士此舉嚴重妨害應利害關係人知悉相關資訊可能性，致本都市更新案陷入訴訟且敗訴的可能。

群組內公告訊息內容亦常夾雜錯誤解讀或虛假時程，如「年底即將拆除」、「需重新簽同意書」、「都發局要求三月底前要簽同意書，否則15%就沒了」等反覆不實訊息，誤導居民並操弄輿論。尤有甚者，實施者支持者甚至曾利用個資來電騷擾(其表態為公展時取得之個資，但公展個資於法上應為隱蔽資訊)、社群公開資訊批鬥、訕笑地主持有土地小、或親赴地主工作地點要求簽署同意書，嚴重侵害個人隱私與人身安全。

鄭美蘭女士與其支持者常對外自稱地主代表發言(對更新處或是媒體)，但未經地主群體正式推選或授權，該代表性亦不具正當性，更有混淆視聽之虞。

具體訴求為：

請創頂作為實施者請明確掌握實施者應負之責，建立住戶討論溝通橋梁，拒絕換湯不換藥依然由鄭○○女士掌

握資訊分流。

4.財力不明，更新無以為繼

本案原實施者長年無法證明具備之財力，反覆以15%獎勵之權利挾持基地，兜兜轉轉於變更出資者於多間建商之間而屢屢破局，卻從未實際推動計畫前進。最新由創頂建設擔任實施者之版本，鄭美蘭之北遷公司變更為出資者，卻未說明於本案中之實質角色，未說明其財務能力，資訊模糊，難以建立地主信任，對其出資比例與契約內容亦未有公開透明之說明，使本案資訊更加隱晦不明，更新程序持續停滯。

具體訴求為：

- (1)請都發局說明依據2007年臺北市都市計畫書提到15%獎勵於本案中是否依然有效，若變更實施者獎勵的合法性是否依然存續？
- (2)請本案實施者創頂建設說明由北遷公司擔任出資者之理由，說明其於本案中之角色定位？
- (3)請本案實施者創頂建設說明，究以何種方式在與山圓作法如出一轍的情況下取得法令定位？增加全案信託後共同負擔是否會增加？北遷撤回實施者後之法令適用日能否維持，能否依法完成變更實施者？
- (4)請本案列出資者之北遷公司出具辦理完成項目之憑證作為共同負擔提列之證據說明。

(三)陳情訴求：

綜觀本案歷時二十餘年毫無實質進展，實施者爭議不斷，地主參與權益長期受損，更新目標迄今無法達成，已明

顯違背都市更新之公共利益與原設立目的。原實施者顯不具適格性與程序正當性，並造成本案執行過程中各項爭議，罔顧地主基本權益。

本次變更案中目前因原案未撤回，法定實施者依然為北遷公司，且同意比例在多次簽署同意書中再創新低，顯見有多項爭議未解無法說服地主，請創頂建設與更新處協助就前述之具體訴求項目做回覆。

基於前述困境，為確保更新案能順利推進，並保障住戶居住安全與公平分配之權利，若本次變更依然無法解決上述多項爭議，同時建請臺北市政府依《都市更新條例》第七十五條、第七十六條、七十七條之規定，研議改由公辦都市更新方式辦理，由市府擔任更新主體，主導更新計畫之規劃與執行，並公開遴選具實績與財力之實施團隊，重建地主信任、落實資訊公開，真正推動本案邁向具體實質的都市發展。

謹此陳情，敬請查照惠處，並惠予回復。

感謝都發局、更新處與審議委員對市民權益之維護與都市治理之用心。

六、所有權人一張○○受託人吳○○（55-11、66地號土地）：（第一輪現場登記及書面意見承辦代為宣讀）

公展期間有以下幾點陳情

- 1.又重新回以前舊案，土地估價經過快10年，現在土地漲價很多應該重新估算。
- 2.房子被劃進都更也經過20年，現在人生已經要進入不同階段規劃了，我要申請更改選配位置，以適合未來人生階段。

3.現在又重回以前大樓設計，還存在著中繼水箱，現代新大樓都是直接強力馬達用水直接到樓頂，不會有水壓問題，建議需要更新舊設備，去除中繼水箱。

4.之前實施者答應雨遮不計價。

5.每部電梯都要到達地下 B5，住戶大家才不會因為等電梯耽誤時間。

6.不贊成找補限制在5%內，希望提升到10%。

七、所有權人一許○○（52地號土地）：(第一輪現場登記及書面意見)

(一)連署書：

- 1.台北遷建公司為部分出資者係因23年來投資的行政費用轉為出資金額(寶佳建設、上揚建設及山圓建設都記載在報告書內，現今創頂建設比照辦理)，台北遷建公司以部分出資者在報告書內的分配對地主分配權益並無影響，與創頂建設簽立協議書並公證完成。
- 2.先前山圓建設在實施者取得過程中，竟去招攬並非本案地主為出資者，私下向林姓金主借貸十億，造成地主恐慌並已退場。本案已送件，新實施者如要增加新出資者，要本案地主同意並重新收同意書，吾等地主絕不允許新實施者增加出資者，且地主不會再出具同意書。
- 3.許榮旺代表佰位地主請創頂建設允諾本案除了台北遷建公司為部分出資者，不能再招募其他出資人，為了此案能順利讓地主安心，地主們要求創頂建設、台北遷建公司及地主三方須簽立「三方協議書」，維護地主權益，趕快走完都更程序，盡速蓋房子。

(二)聲明書：反對，不簽同意書都用匿名，建議更新處不列入記錄，並要讓實施者及出資者可以溝通，因與事實不符，多次議員公開更新處有列席參加的會議都不出席，不但不關心自己權益，匿名地主很多說法都是法令與事實不符，故建議不列入記錄，更新處能做為橋樑一定要讓實施者及出資者正面溝通，了解匿名所提之問題，讓此案順利走完政府行政程序，早日完成都更改建成功。

八、利害關係人-(出資者)台北遷建基地都市更新股份有限公司（**受託人：許○○律師**）：(第一輪現場登記及書面資料)

(一)台北遷建公司為部分出資者係因23年來投資的行政費用轉為出資金額，也與創頂建設簽立協議書，其中台北遷建公司的分配與地主分配權益並無影響。

(二)台北遷建基地都市更新股份有限公司深耕努力此案達23年，本都更案94年送都市更新計畫案至今長達20年。

1.長期投入，付出了極大的時間與成本，支付相關之行政管理費用。

2.過程中排除萬難並進行現行法令的推動，重要過程如下：

(1)進行基地建物第一次所有權登記，時期長達4年，歷經陳水扁、馬英九市長。

(2)推動變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案，爭取15%的開發期程獎勵，住三地主容積225%提高至250%，推動期間長達3年(郝龍斌市長任內)

(3)本案學產地之地主因實施者的努力，得以當年期公告現值購地，分7年無息買到參與都更的土地(突破

當時行政院之法令，花費很多心力及成本費用，前後5年)

(4)爭取漏列八戶以永久使用權向臺北市政府爭取八戶的權益(109年3月20日臺北市政府財政局公告「市有遷建基地土地處理方式」及109年5月1日行政院召開研商會議之備忘錄)

(三)山圓建設股份有限公司已於民國114年2月21日發函告知臺北市政府都更處山圓建設已退出本更新案，二棟新案已不存在。

(四)創頂建設股份有限公司為實施者，元宏建築師事務所設計規劃四棟舊案，預計今年年底走完都更程序，準備申請建照、拆屋，請地主儘快加入都更行列，讓此案儘速都更成功。

九、利害關係人-(出資者)台北遷建基地都市更新股份有限公司（**受託人：郭○○律師**）：(第一輪現場登記)

(一)首先先謝謝團隊，在場的各位大家好，我代表台北遷建公司做一個簡單的發言，我今天陳述要報告一件事情，在座大家都知道，在本次(第二次變更)之前跟山圓建設有一些疑心、糾紛與不愉快，當時我有協助處理這個過程，今天就來跟大家總結一下與山圓建設之間的這個爭議到目前的情形。

(二)有關本案的一切的投資合作協議，台北遷建跟山圓建設已經雙方合意解除，兩間公司也共同向都更處撤回先前曾經出具變更實施者的同意書，也確認了山圓建設對本更新案已經沒有任何出資者的權利，山圓建設也不會再

去主張他對本案是有新的實施者或者是有其他權利。

(三) 跟地主權益相關的是，山圓建設與地主之間的合建契約書或者是都更同意書，山圓建設已經同意全數都解除了，亦承諾不會對地主採取任何的訴訟、法律行為，這個這些作廢的同意書跟合建契約，當時台北遷建在公證人面前已逐一唱名作廢，紙本文件由臺北遷建公司保管，也有請各位地主把這些作廢的文件取回。

(四) 山圓建設跟台北遷建曾提起相關訴訟，山圓建設已經把這些相關訴訟撤回，整個流程報告到現在，確認山圓建設已經完全脫離了我們這個都更案，接下來就是會由創頂建設來接續申請變更為實施者，以延續舊案書圖的方式來進行，本案以原本核定的內容為主，變更部分就只是實施者跟出資者，對地主的權益應該是沒有什麼影響，希望這個都更案可以順利進行，謝謝。

十、所有權人—徐○○（93-25、93-28地號土地）：（第一輪現場登記及書面意見）

(一) 反對，不簽同意書都用匿名，建議更新處不列入記錄，並要讓實施者及出資者可以溝通，因與事實不符，多次議員公開更新處有列席參加的會議都不出席，不但不關心自己權益，匿名地主很多說法都是法令與事實不符，故建議不列入記錄，更新處能做為橋樑一定要讓實施者及出資者正面溝通，了解匿名所提之問題，讓此案順利走完政府行政程序，早日完成都更改建成功。

(二) 山圓建設卡此案6年現在有實力有資金有經驗的創頂建設（與國賓大建設董事長同為陳明雄），世國營造已有40年

歷更現在以四棟 SRC 第三級建材是大家的福氣，大家應該要珍惜，趕快出面了解選配及權益，不要一直講負面的攻擊台北遷建，沒有台北遷建就沒有這個案子，建物、土地、容積(15%)、住三225%提高到250%、漏列八戶永久使用權都是鄭代書替大家努力現在大家才有機會走到都更快完成，希望大家趕快一起加入都更。

- (三)創頂建設進來承做此案之初，我曾經對於那些尚未簽同意書的地主進行電話溝通，但都被拒接電話，他們拒絕溝通，讓我們覺得他們一直不願意溝通，是否是想要更多呢？還是有其他不了解的地方呢？我們都更案的狀況他們有清楚嗎？有真正了解自己的權益嗎？如大家都是為了案子好，為什麼要用匿名呢？為什麼不能公開姓名，反而要匿名阻礙溝通管道呢？

十一、所有權人一周○○○受託人徐○○（81、81-2地號土地）：(第一輪現場登記及書面意見)

- (一)反對，簽同意書都用匿名，建議更新處不列入記錄，並要讓實施者及出資者可以溝通，因與事實不符，多次議員公開更新處有列席參加的會議都不出席，不但不關心自己權益，匿名地主很多說法都是法令與事實不符，故建議不列入記錄，更新處能做為橋樑一定要讓實施者及出資者正面溝通，了解匿名所提之問題，讓此案順利走完政府行政程序，早日完成都更改建成功。
- (二)台北遷建基地都市更新股份有限公司深耕努力此案有形投資及無形突破現行法令，對於此案的深耕長達23年，本都更案94年送都市更新計畫案至今長達20年。

(三)(三)台北遷建公司長期投入很多管理費用，過程中排除萬難的種種作業費，更突破造就本案至今現行法令的推動，包含建物第一次所有權登記、推動變更臺北市遷建住宅基地都市計畫暨劃定都市更新地區計畫案，爭取15%的開發期程獎勵、住三地主容積225%提高至250%、學產地之地主因實施者的努力，才得以當年期公告現值購地、爭取漏列八戶以永久使用權分7年無息購地，各位地主莫忘初衷，台北遷建公司的努力，連政府都不敢否認，遷建基地的地主及本案地主都已受惠，為何還要如此的漫罵，大家良心何在，更不可思議的是，有些地主為分得更多，故意醜化台北遷建公司鄭代書，大家要更新就要同心，蔣萬安市長積極推動更新，我們應該要搭上政府這班都更列車，希望今年年底完成程序，申請建照、拆照。

十二、所有權人一周○○（64地號土地）：(第一輪現場登記及書面意見承辦代為宣讀)

為臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案，函請貴處囑實施者創頂建設公司重新辦理選屋，以符公平人、時、地三維空間正義。

- 1.按貴處公佈114年6月6日公聽會辦理。
- 2.旨接上述實施者創頂建設股份有限公司提出申請之土地都市更新案，係以6年前實施者國揚建設股份有限公司選屋之案，原封不動移轉續辦。
- 3.本人係小地主，前已選屋及車位，係6年前之事，今改由創頂接辦，時空環境早已改變，臺北市稅捐稽徵處每2年即調

高地價稅，由此可見6年來每坪公告地價即調高3次了。

4.故此重新換創頂建設股份有限公司為實施者，不可便宜行事，按照6年前選屋選車位時之更新後價值轉移，應再重新核實現在實際之都市土地更新後價值，重新再為選配，以符公平人時地三維空間之土地正義，也避免貴處落人口實，官商勾結之譏。

十三、所有權人一張○○（93-29地號土地）：(第二輪現場登記)

我雖然沒有讀很多書，而我要表達的說，包括我和我老婆跟我講的，這個老房子，我從五、六歲時，住到現在，已七十幾歲了，房子已經又破又舊，地震隨時都會垮掉了，而現在有人要幫我們蓋新的大樓、新的房子，我們為什麼還要放棄這個機會呢？為什麼有人會反對呢？很多程序我是不懂，我本人及我老婆的心聲，就是希望在有生之年還可以住到新的房子，非常感謝。

十四、規劃單位一協和都市更新股份有限公司(黃雅慧協理)：

- (一)有關國產署北區分署所提之加註配合事項，創頂建設配合辦理。
- (二)實施者承諾給予出具同意書並參與信託之地主較高的分配比例，目的在於增加參與信託的比例，提高所有參與更新者之保障，此部分為實施者私下讓利之行為，非法所不允許，所有權如未出具同意書及參與信託，則按權變計畫所載之分配比例計算應分配權利價值。
- (三)本案建築規劃無設計中繼水箱。
- (四)有關電梯的部分，本案共規劃四棟，那每一棟都有兩部電梯下到地下層，那其中有一部只下到 B2，另外一部可以

下到 B5，本案更新後共564戶，但只有540個停車位，雖未達一戶一車位，但能於基地內自行滿足，如兩部電梯都要能下到 B5的話，勢必車位數一定會減少，恐怕有一部分的地主需停到基地外了，這就不符合都更效益，所以電梯的部分會維持原本的設計。

(五) 因超額選配恐影響其他所有權人選配權益，故找補比率依事業計畫原核定比率為準。

(六) 本案共同負擔提列版本係依107年版的提列基準來計算營造成本等費用，而估價的評價基準日是108年5月29日，如要重新估價的話，則營造成本等費用就得依照最新版的提列基準來做提列，重新計算之後，地主的分配比例是否會比現在的高，需經過詳細計算才會知道，而權變計畫已歷經10次審議，也走到最後階段，為加速重建腳步，本案不會曠日廢時重新辦理估價。

(七) 本次變更事業計畫，主要係變更實施者與出資者，其餘因產權異動、建物補登、增加變更程序...等因素，而順修土地、建物權屬清冊、實施進度表..等內容。事業計畫階段主要是針對容積獎勵、建築設計及共同負擔提列項目...等主要項目進行審議。而權利變換階段主要是針對更新後估價、地主分配及共同負擔比率、地主分配比率進行審議。且事業計畫第11章亦已載明「本章財務計畫成本說明僅為估算階段，各項目之計算結果及其費率，應以臺北市政府核定公告權利變換計畫內容為準。」，本次公聽會簡報所載之共同負擔比率36.64%、地主分配比率63.36%係原事業計畫階段所審決之比率，而本次未辦理變更，係因本案為

事、權分送，地主的分配比率係以權利變換計畫內容為準。

(八) 本次係針對已核定之事業計畫，辦理變更實施者及出資者，北遷公司、創頂建設已依更新條例規定，於113年11月25日已完成公證，亦重新徵求同意書，並於114年3月14日申請變更(第2次)事業計畫報核，經更新處確認無誤後，才辦理公展及召開本次公聽會，本次變更事業計畫，主要係變更實施者與出資者，其餘因產權異動、建物補登、增加變更程序...等因素，而順修土地、建物權屬清冊、實施進度表..等內容，故無需撤案再重送。

(九) 實施者承諾有出具同意書、簽訂信託..等，實施者願讓利讓地主以65%分配比率參與分配，未來所簽訂之協議書或承諾書等係實施者對地主的承諾，對地主而言亦是保障。

(十) 本案權變計畫於108年8月21日申請報核、價格日期為108年5月29日，依法委託遠見、信義、台住三家估價事務所進行更新前、後價值評估，目前權變計畫估價、共同負擔等議題皆已審決，僅剩實施者與出資者之分配尚未決議，而本案係依核定的事業計畫所載的分配原則辦理選配，一切程序合於法令，故本案權變計畫無需因變更實施者或出資者而辦理重新選屋作業。

(十一) 創頂建設已於松山路176號成立辦事處，星期一至五白天亦派員駐點，如地主有任何疑慮，皆可前往詢問。

(十二) 創頂建設為本案實施者亦是主要出資者，而出資者北遷公司為部分出資，雙方之分配依其協議辦理，不影響地主分配。

(十三) 依98年10月20日公告修訂臺北市遷建住宅基地都市計畫

暨劃定都市更新地區開發期程獎勵規定計畫案，申請開發時程獎勵15%的時點是以都市更新事業計畫送件時間為準。本案事業計畫報核日為94年8月3日，已於108年5月28日核定公告，確定本案已取得15%期程獎勵，不會因變更實施者而失去該15%的期程獎勵。

(十四)本案共同負擔已提列信託費用，不會因為完成信託作業而增加共同負擔金額。

(十五)本案共同負擔係依107年版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表進行提列，各項費用除按標準公式計算外，如應檢附合約者，該合約皆以檢附於事業計畫及權變計畫附錄。

(十六)依臺北市公辦都市更新7599專案計畫之申請條件「如已與辦理更新開發整合之民間建設公司、建築經理公司、開發公司等潛在實施者簽訂同意書或協議書者，應不得再簽署本計畫意願書，所簽署意願書不納入意願比率計算。」，故本案已不符合公辦都更的要件。

十五、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 針對程序的部分補充說明，本案事業計畫和權利變換計畫分送，目前的程序是事業計畫已經核定了，而權利變換計畫正在審議當中。本案在權利變換計畫審議中申請變更實施者，依照法令的規定，權變計畫的審議就需暫時暫停，待事業計畫的變更程序走完後，現在程序中的權利變換計畫就會再續行審議，為什麼要跟大家講程序分開的部分，因為今天蠻多地主的意見是涉及到我們權利變換計畫，這邊要跟大家報告一下，事業計畫本身主

要是針對容積獎勵，還有建築設計的部分，當然剛剛提到的出資者也是一個重要的項目，所以這一場公聽會主要是針對已核定的事業計畫當中的實施者變更，而召開的公聽會程序，所以剛剛提到的不管是選屋也好，或者是分配的結果，在這個事業計畫是沒有辦法去解決大家的疑問，這必須回到目前還在審議中的權利變換計畫，這個部分先讓大家理解。

(二) 另一部分，也是一個法治的問題，像剛剛提到有沒有信託，可能有不同的分配比例這件事情，在實務上會比較視為是協議的內容，也要跟各位報告，在權變計畫當中，原則上針對私約，審議會是沒有審議的權責，那個部分等於是你們跟實施者之間私下的協議部分，可能要另尋合法程序來做處理，不會在權變計畫中去載明這部分，那才能符合權利變換計畫的規定。

(三) 最後要跟各位地主報告，所有的都更案任何一個地主，都是缺一不可，針對每一個地主的意見，應該都要尊重，不管同意或不同意，所以要請創頂建設針對這些尚有不同意見，不一定他有沒有簽約，因為可能簽了約也還有一些疑問，只要針對任何地主的建議及請教，希望實施者要善盡整合協調溝通的責任，盡量讓每位地主的問題都能夠獲得解決，我也希望這個案子可以順利圓滿的走下去。接下來的權利變換計畫也可以順利，待事業計畫、權利變換計畫核定後，就可以進行拆屋、申請建照，所以希望這個案子後續可以順利進行，以上，謝謝。

十六、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

(一) 針對會前書面意見部分說明如下：

- 1.民眾提到是否將舊案程序撤回，才不會有案件重複之疑慮部分，在今日辦理變更（第二次）事業計畫案之前，是有一件擬訂權利變換計畫案在程序中，及依110年核定之變更事業計畫案。本次變更（第二次）事業計畫案係由新實施者創頂建設係依循已核定之事業計畫案的基礎之上來做一個變更（第二次）事業計畫案，故無重複之情事。
- 2.有關民眾所提及共同負擔比率出現63.36%及65%之數值部分，本處須特此澄清說明，目前權利變換計畫審議過程中之共同負擔比率係為63.36%，且權利變換計畫尚在審議中，相關數值仍以審議會審定通過內容為準。另至於提及65%之數值，為實施者與地主之間雙方合意契約內容屬私權事項部分，非屬都市更新審議範疇。
- 3.另有提到本案是否仍還有遷建更新地區之15%時程獎勵部分，原先108年核定之擬訂事業計畫案已有取得15%之時程獎勵，本次變更（第二次）事業計畫並未變更該項目，仍依循原核定之獎勵辦理。
- 4.有關民眾研議是否得改以公辦都更方式辦理部分，前有實施者團隊會上說明，本府雖有7599公辦都更專案，其申請條件係應無實施者狀況下，才得申請專案適用，目前本案已有實施者在辦理都市更新案件，故不適用公辦都更專案。

(二) 有關民眾今日所提意見，倘有2輪登記發言以外的內容，

請實施者團隊於公聽會會後，留下來跟相關群眾就有疑問的部分，好好做溝通；另陳情人亦可於會後提供書面意見，更新處將函請實施者回復並將相關內容將載於本案計畫書供後續審議參考。

(三) 剛剛有民眾提到關於匿名陳情這件事情，依照行政程序法，如果是匿名陳情行政機關得不受理，但是本案陳情人是具名來陳情，但表達希望在公聽會由本處代表宣讀但不要宣讀到他的名字，所以更新處依法受理，且尊重民眾選擇的一個表達方式，這部分向大家做一個說明。

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4時10分）