

聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區三興段二小段546地號等19筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國111年2月18日（星期五）下午2時00分

貳、地點：臺北市政府市政大樓N206會議室

（臺北市信義區市府路1號北區2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：蘇雅婷

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎新冠肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區三興段二小段546地號等19筆地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議會委員蕭麗敏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。若各位地主想要發言請到發言登記處完成登記，等一下會議流程會請實施者做15

分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、公有土地管理機關-國有財產署北區分署（書面意見）

(一) 依貴府 111 年 1 月 26 日府都新字第 11060187903 號函及附件辦理。

(二) 旨揭事業計畫及權利變換計畫案意見如下：

1. 本案重建費用含提列特殊工程項目-制震設備費用及地質改良費用合計達新臺幣(以下同)6,331 萬 5,411 元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
2. 本案國有土地比例 1.64%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 37.45%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
3. 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。
4. 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。
5. 請實施者提供三家不動產估價師之估價報告書予本分署。

三、所有權人-王○○先生（555 地號土地）：

1. 我有參加去年 9 月實施者舉辦的說明會，本次簡報內拆遷補償之法令依據與說明會時不同，比對後應為前次版本有誤，這樣簡報內相關法規適用與數值是否可能有誤，進而影響到所有權人分配價值。

2. 本案於 104 年 4 月 10 日進行估價，辦理至今約七年，前次提及若改用現在行情估價可能要重新送件，連帶衍生其他問題，所以暫不考慮重新估價，但如果將土地價值上漲部分納入後重新估價，是不是可以讓地主少繳很多錢？與前次版本相比所有地主共要多付兩億四千多萬，我個人原本只要繳一百多萬，現在要繳到三、四百多萬，對我來說負擔很大，本案是否有重新估價的可能性讓地主減輕負擔？
3. 若未來無法興建，信託機制如何啟動？後續會有專責單位或由市府出面處理？

四、所有權人-李○○(賴○○代)(560、561 地號土地)：

1. 本案於 104 年至今已過 7 年時間卻仍原地踏步，都市更新處竟同意實施者辦理重行公展，請說明重行辦理的適法性及法令依據。
2. 估價報告書內容並不能作為 7 年後，甚至 N 年後更新後房價，推估本案可能要 118 年才會交屋，為何還可用 104 年 4 月 10 日為估價基準日？
3. 依都市更新條例施行細則第 20 條規定，實施者報核日起六個月內應完成審核，得延長六個月一次，另含兩次補正時間，應在一年內作出准予核定或不准的處分，為什麼地方政府未依規定執行？
4. 我參加其他臺北市核定的更新案，他案樓層數比本案高，結構是比本案 RC 造價高的 SRC，為什麼本案共負比反而較高？審議委員、都更處、市政府審查的依據為何？為什麼同一時間相同審查標準的更新案共負比會差異這麼大？是否影響人民權益？
5. 一般單元範圍核准後 6 個月內送事業計畫，本案於 104 年 7 月送件，推測本案可能於 104 年 1 月完成單元劃定才能申請，雖然本人沒看到 104 年的單元核准函，但 104 年的單元核准函到現在 111 年還可適用嗎？
6. 本案 104 年辦理至今已 7 年，現實施者調降規劃設計內容，降低 4%容積獎勵的適法性為何？我們地主並不同意。

7. 請說明本案實施方式，是權利變換、委建、合建或其他方式哪一種？是否只有不同意戶被迫採權利變換？而同意戶則採合建、委建等方式，請市政府查明，否則本人將依法訴追。
8. 我們去年曾拜訪實施者，但實施者態度不佳。
9. 依都更條例第 86 條規定應可重新估價。現房價上漲，但本案依 104 年估價結果作為未來完工的房價是否合理？加上共同負擔又很高，讓實施者用 104 年估算價值取得完工後的房屋，未來再以高房價售出，非常不合理且無適法性，請市府予以合理答覆。地主一般不懂都更相關規定，為什麼不告知大家可適用這個法令？
10. 據本人得知內政部目前有針對公寓研擬新的專案，可一坪換一坪，為什麼本案不可以用新的專案？市政府若有相關專案資訊應告訴所有權人，為人民財產把關。

五、所有權人-陳○○(葉○○代) (564 地號土地)：

本人這一戶從未同意過都市更新改建，也沒有委託任何人或任何建設公司代表本戶都更改建。

六、所有權人-黃○○ (547 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

本人戶籍設於臺北市信義區吳興街○巷○弄○號○樓，現在房子要都更，已選擇了 1F-S6，因現在電視新聞及社會時常聽到無故縱火事件，萬一前門被放火，1F-S6 要如何逃生？沒有後門又沒有窗戶可逃，樓上還有窗戶可逃，為了以防萬一事件發生，希望在 1F-S6 左後方有個出口可逃生，有備無患。

七、所有權人-蔡○○ (557 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

本人為臺北市信義區吳興街○巷○弄○號○樓地主，去年參加實施者聯勤建設實業股份有限公司重新舉辦的申請分配作業後，選擇 1F-S2 單元(約 31 坪)。這次選配的位置和之前分配的位置接近，但差額價金由原本領錢變成要繳錢，因本人現況室內面積約 20 坪左右，請實施者調整 1F-S2 接近我原本的室內面積，以符合現況使用情形也可降低本人負擔。

八、所有權人-何○○○ (550 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)

本人為現況一樓地主，參加聯勤公司辦理的第二次選戶分配作業後，選了一樓 1F-S3，但是有三個問題，請聯勤建設協助：

1. 店面面積只有 19 坪，不好使用，希望聯勤建設可以調整設計，改大一點。
2. 後面就是大樓機房，未來機電設備的噪音加上空間小，等於整間房子都會被影響，希望機房可以移位，不要影響住戶。
3. 三間店面 1F-S3 在中間，但單價確比兩邊邊間單價還高，價格非常不合理，損及本人權益，請市府為本人分配價值把關，以保障本人權益。

九、所有權人-解○○(蕭○○代)(563 地號土地)：

本人參加實施者聯勤建設實業股份有限公司 110 年重新舉辦的權利變換作業後，選擇住宅單元 1F-B7。1 樓住宅出入口緊鄰社區公共空間，沒有隱私及安全感，請實施者站在使用者的角度考量，將 1 樓住宅進出通道設為 1 樓住宅約定專用並增設圍牆，以增加住宅之居家安全及隱私。

十、實施者-聯勤建設實業股份有限公司(陳少雍協理)

1. 有關本次提出欲調整 1F-S2、S3 及 B7 等單元規劃，後續會與所有權人溝通確認後，於法規允許範圍下適度調整。
2. 1F-S3 單元後側不是機房，為銜接樓上層之垂直管道間，未來此處也不會設置發電機。

十一、規劃單位-財團法人都市更新研究發展基金會(董政彰主任)

1. 有關所提引用法令不同，請以本次簡報內容為主。
2. 本案於 104 年 7 月申請報核時爭取老舊公寓專案獎勵，該專案已於 104 年 8 月截止受理，現本案申請建築容積獎勵總計為 73.01%，若後續選擇撤案重送，無法申請老舊公寓專案獎勵之餘，可能僅得申請最多基準容積 50% 的容積獎勵，所有權人分回之價值與面積反而可能降低。
3. 本案都市更新實施方式採「權利變換」，相關分配等也皆以權利變換方式辦理，詳簡報第 97 頁內容。

4. 本案更新單元於民國 99 年 8 月 12 日經市府公告劃定，並經本市都市計畫委員會審議後公告，並無效期問題，故本案於 104 年 7 月 27 日申請事權計畫報核，並無違法情事。
5. 依規定評價基準日須於權利變換計畫報核日前 6 個月內，目前本案評價基準日為 104 年 4 月，並於 104 年 7 月送件。地主們若希望以現在時點重新估價後送件，有兩點必須考量：一、現本案申請之老舊公寓專案的獎勵可能受影響；二、現雖房屋售價變高，但營建成本也大幅上漲，綜合前述考量後，維持目前規劃應對地主們相對有利。
6. 依都市更新條例第 86 條規定，本案可選擇適用都市更新條例修正前或修正後之規定，為維持計畫安定性，相關法規應一體適用，若本案欲依現市場行情進行估價，可能也須承擔成本上漲及獎勵值變動的風險，故整體評估後以目前規劃方案續行辦理。

十二、 建築設計-台北國際聯合建築師事務所（羅開元經理）

本次所提建築設計調整部分，會再評估調整方案。

十三、 臺北市都市更新處:蔡欣沛股長

1. 本次公聽會主要為收納所有權人意見，現場陳述意見皆會納入會議紀錄，並由實施者團隊回應後一併納入計畫書作為審議參考。後續本案經幹事審議後會舉辦聽證，聽證意見會請所有權人現場確認發言內容並簽名。
2. 市府目前並未獲悉由內政部研擬之專案資訊，倘未來所有權人與實施者討論後欲申請其他專案獎勵，市府予以尊重，但調整方案一樣須重行公展程序及進行相關審查。另提醒若其他專案獎勵與都市更新獎勵重複也無法給予。
3. 本案報核至今因規劃內容變動，為利所有權人知悉變動情形，故辦理本次重行公展，後續將由市府進行審查，過程中倘因審查要求調整得免重行公展，但若非配合審查而屬實施者自行修正之情形仍須重行辦理公展程序。
4. 本案於老舊公寓專案截止前申請該專案獎勵，除了都更審查程序，亦須辦理都市計畫變更與都市設計審議。審議過程中

會就更新案之合理性與適法性進行審查，以保障所有權人權益。然為維持案情穩定性，避免因突發性的市場波動、疫情影響或成本變化等而有大幅度波動，加上各局處單位審查皆有其適用法令，故須確立法令適用日，作為建築設計、財務、估價等辦理依據。

5. 都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正公告後，為使修法前報核之更新案續行辦理，於都市更新條例第 86 條敘明其可選擇修法前或修法後之規定辦理，但相關法規須「一體適用」，後續請實施者團隊以地主能理解的方式，向其妥為溝通說明，以利全案順利推動。
6. 針對所有權人所提意見，後續如需配合調整建築設計，請實施者團隊確認符合建築相關規定後再予以調整。

十四、學者專家－蕭麗敏委員

1. 都市更新執行涉及不同專業與法令，非僅依單一法令即可辦理，為維持計畫穩定性，故訂定法令適用日。而都市更新條例第 86 條非指可變更評價基準日，而是因應都市更新條例修法，說明修正公告前審議報核的案件可選擇是否適用修正後之規定，但相關法令應一體適用，市府審查也一定是依法行政，以維護地主們權益。
2. 本案報核時同步申請老舊公寓專案，故得申請容積獎勵達 70% 以上，已較一般更新案獎勵額度高。現老舊公寓專案已截止，若經所有權人評估後決定繼續爭取或放棄，並要求實施者變動方案等，委員會皆予以尊重。
3. 本案都市更新程序除公開展覽及幹事審查，因搭配老舊公寓專案申請，已辦理都市設計審議及都市計畫變更等審查程序，故本案並無原地踏步，議題多有收斂，案情應相對穩定。現計畫內容變動幅度過大，為顧及所有權人權益，於 110 年辦理重新選配，並申請本次重行公展，以確保所有權人知的權利。
4. 臺北市每個更新案雖依循相同提列基準計算，但每案的區位、土地使用、面積大小等基地條件差異，加上獎勵容積、

樓層數及更新前後價值等皆不同，故共同負擔比並無單一標準。後續本案將續行都市更新及都市設計等審查程序，委員將就各自專業範疇予以審查，市府也會為各位權益把關，最終以市府核定公告內容為主。另提醒實施者與規劃團隊後續審議時，應說明清楚變動原因、項目及變動情形，以利審議進行。

5. 都市更新的本意是希望改建後地主們能遷回原址，並有更好的生活環境品質，本案於 104 年送件時尚有部分地主無法參與分屋，然經方案調整且於 110 年重新選配後，現全數地主皆可參與更新後房地分配，這樣的變動對所有權人們應該是更好的方向，也更符合都市更新辦理之原意。

柒、會議結論：

本次會議與會者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回覆，並做審議會審查參考，今天公聽會謝謝各位參與。

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 3 時 30 分）