

凱泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段二小段 881 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 9 月 21 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

（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疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由凱泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段二小段 881 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫公辦公聽會，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股長蔡欣沛，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文彥委員，他是現任的都是更新審議委員，今天無公部門出席。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：

1. 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。
2. 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、所有權人—王■■■■ (881、884-8 地號土地(2492 建號))：

目前建商規劃住宅室內坪數是 20.8 坪、22.17 坪、16.34 坪、15.4 坪、12.35 坪，是否有機會可以更改規劃，室內可以放寬一點，讓住戶多一些選擇，室內 20~22 坪有點小。另外，二樓到十一樓二十坪以上有 20 戶，十二樓到十五樓有 4 戶，加上一樓總共有 25 戶，我們住戶共有 30 戶，如何協調讓住戶可以選得到，如果選不到，那是不是就得選擇 15~16 坪的住宅？請實施者調整室內坪數規劃。

三、所有權人—沈■■■■ (884-8 地號土地(2707 建號))：

1. 本案共同負擔高達 52.21%，台北市共同負擔比高達 52.21% 的我相信不多，請實施者就財務計畫中共同負擔各項的提列費用，確實有必要再檢討其合理性及必要性，降低共同負擔比例，以維護所有權人權益。
2. 現在建商倒閉潮很多，請問實施者會不會拿我們的土地產權以及更新後的房地去做建築融資。
3. 依事業計畫內容，獎勵容積共 4,333.84 平方公尺，請問免計容積是多少？

四、所有權人—陳■■■■ (884-8 地號土地(2708 建號))：

1. 本案完整的資料從收到光碟我們才知道，感覺資訊不夠透明公開，我們之前也有找議員協調過，我們大家不會不想做都更，但不希望用一些特殊的管道，去爭取特別的條件，

希望一切公開透明，讓資訊可以讓大家知道。

2. 分配的部分，希望政府可以監督權利變換是否合理。因為我的土地是比較少的，別人都是 9 坪，我的是 7 坪多，因買房子的時候主要會注意的是建物部分，不知道土地和別人不同，這樣合理嗎。
3. 本案是否有容積移轉？本案後面另外有三十戶，之前有詢問過都更處說那是另一個案子，可是最早他們是希望那 30 戶一起進來，可是那 30 戶並沒有土地權狀，只有房子，我們不要跟他們一起，怕被稀釋權利變換的權利，不曉得我們這個案子有沒有可能併到後面那一案，因為他們是沒有土地持分的且已經全部拆除完畢，是不是有可能到時候又合併了，那算出來的權利變換，大家的土地又會變少了。
4. 剛剛蔡先生有講到，現在爛尾樓那麼多，對於建商這塊，是不是可以讓我們覺得，市政府可以來監督，還是有建經公司可以監督，不希望重蹈三十年前的覆轍，讓大家的土地被併吞。以前政府有講到一坪換一坪，那我們現在建物は三十一坪，後面的建物還比較少，但他們的土地持分比我們還多，這就是不合理的地方，希望有合理的分配機制，由政府或建經公司監督，拒絕爛尾樓。

第二輪發言：

5. 謝謝委員幫住戶講話，其實這個案子不是第一次協調，之前也協商過很多次，包括海砂屋也是未被通知就申請了，都是很多年前的事了，剛剛住戶有提到罰款的部分是我們會擔心的。因為為了保住獎勵要趕送件，我們也樂觀其成，我們不是不同意都更，我們擔心的是分配比例還有剛剛提的土地持分，其實我們少的持分在哪，其實就是在實施者的身上，我們的持分就在他們那，這就是問題所在。另住戶剛剛有講說，20 坪以上只有 25 戶，但我們明明有 30 戶，

我們的主張其實不是貪得無厭，建商就是各個擊破叫大家簽合建契約，那我們 4 戶堅持不要，就是希望政府來監督，不希望再發生三十年前的爛尾樓，導致土地持分減少又發生，而且把我們權值低估，這樣他們就可以拿到最大的利潤，讓一點點利給我們，給我們合理分配，讓現在住在那裏的人可以有個新房子，這樣很困難嗎？有很多資訊是不對等的，像是光碟片也是這一次公辦我才收到，希望各位比較專業的協助，謝謝。

五、所有權人—蔡■■■■ (881、884-8 地號土地(2703 建號))：

1. 我是不同意戶，我室內有 28 坪，扣掉公設至少 26~27 坪，建商給的只有 17 坪，從 27 變 17 坪，少了這麼多，本來三房可能變成連二房都不夠，為什麼會少這麼多呢，是不是政府給的獎勵太少呢，結果看資料，其實不然，容積獎勵大概是 121%，本來一坪的可以蓋 2.2 倍，既然獎勵那麼多，為什麼 28 坪剩 18 坪而已，少了這麼多，建商圖利太多，看資料我們是 30 戶，蓋了 71 戶，剩下的 41 戶都給建商分走，這種分配太離譜，建商分配的共同負擔比例是 52.21%，我們是分配 47.79%，我們這個地方是信義區，不是南投、不是山區，何況我們還有 30% 的高氣離子獎勵，這樣的分配比例簡直吃人夠夠，如果市政府照案通過這個案子，本人一定抗議，分配比例太低，建商是 53%，我們 47%，這麼多獎勵，應該足夠一坪換一坪，但實際分配卻少這麼多，請委員評估。

第二輪發言：

2. 稍微補充，實施者說的分配偏低可能是因為土地持份少的原因，但其實像我的土地持份和大家一樣是 8.5 坪，其他人也只有兩三戶少約一坪，我們 28 坪的室內現在只有 17

坪左右，顯然偏離我們的理想太多。我們海砂屋也是希望快點做，但希望實施者拿出誠意，給我們合理的分配，差那麼多叫我們要怎麼配合，像我們土地正常也只有分配十幾坪。另外，凱泰公司之前有沒有建案，好像沒有建案可以參考，怪不得我們住戶會有疑義。合理的情況我們樂見其成，但原住戶 31 戶，蓋成 71 戶只給我們三十戶，給我們的坪數還減少到 18 坪，顯然不合理。

六、所有權人—吳■■■ (884-8 地號土地(2725 建號))：

各位好，我剛剛聽到不同意戶，可以理解他們的狀況，很重要的是為什麼都更後的坪數會剩下那麼小。另一個是本案被申報了氯離子，如果一直沒有辦法都更成功，政府什麼時候會斷水斷電，什麼時候會要求我們搬走，到時候住戶要怎麼辦，這是很大的重點。剛剛不同意戶有意見可以想像他們的狀況，我們隔壁那個建案，他們連土地都沒有，他們還可以換一間，我們是有土地的，一切合法，當初大家買房子不容易，現在說是氯離子危樓，我們都想都更，誰都想都更，房子是新的好，但是基本上，如果現在有這麼多住戶坪數縮的這麼多，他們怎麼會同意，如果不同意案子如何進行下去？我們這棟樓已經被鑑定為氯離子建物，我們當初是合法買的，政府有給我們什麼措拖，我們還是想住在這，現在台北市一屋難求，現在說要都更大家願意，但是要怎麼解決這些問題，謝謝。

七、實施者—凱泰建設股份有限公司(黃豪強經理)：

1. 實施者說明，有關王■■■小姐提到的坪數能不能修正，我們目前這個坪數的設定，主要是考慮大家可以分配的室內坪數，最大公約數大概就是這個坪數，我們也考慮到後面還有一些合建的稅金要付，所以規劃上會做小一點，讓大

家可以找一點現金，如果大家要調整，可能要所有的住戶去決定，如要調整的話，會涉及到自提修正的問題，可能程序要重來。因為本案當初要爭取海砂屋時程獎勵，必需在時限到之前把案子送進去。現在如果要變更的話，建議還是要經過多數住戶的同意，再來考慮是不是要做設計上的調整。

2. 坪數規劃，剛剛王■■■■小姐有提到，超過 20 坪的部分可能不夠分的問題，我們大概口頭上有問過住戶，不是每個住戶都要分這麼大坪數，應該不會到有不夠分的狀況，因此，設計上的調整建議由住戶去表決，再來決定要不要調整。
3. 共同負擔比例的部分，目前在事業計畫階段只是一個初估，我們還沒進入權變階段，目前提列的也是依照市府的提列標準逐項去提列，並無灌水，共同負擔比例的成本是固定的，要灌水的空間也很低，主要差異點是房價，如果房價估得高，因共同負擔是固定的，共同負擔比例自然就會往下降，但是房價到底是多少，在權變階段時會請三家估價公司來估價，那時再來看共同負擔比例到底會到多少，才會比較精確。
4. 再來有住戶提到是否會變成爛尾樓的問題，之前在簽合建約的時候也有承諾大家，絕對不會拿大家的土地去借錢，而且本案也有找信託銀行來做信託履約，我相信有簽合建約的住戶，合建約裡面都有註明，不會拿你們的土地去借錢，所以不會有剛剛提到的問題發生。
5. 有住戶反映這次才拿到資料，其實自辦公聽會的時候，我們都把資訊以雙掛號通知大家，每一戶都有通知到，前次說明會是陳小姐未出席而已，上次的資料跟這次是一樣的，自辦公聽會的時候都有提供。
6. 有關住戶提到一坪換一坪的部分，說實在的，住三土地要

一坪換一坪，現在營建成本這麼高，房價又沒有上來，要做到一坪換一坪我想是很有難度。

7. 住戶提到本案何時會斷水斷電，我想這個部分應該是建管單位的權責，應該非屬都市更新處權責，以上說明。
8. 在場還沒同意的住戶都是土地持分較少的問題，但土地持分少並非實施者所造成的，也因土地持分少，在這個區位就算獎勵拿到 150%，都很難做到室內分回，我們可提供兩種方式住戶選擇，不管權變或協議合建都可，如果是協議合建，條件就跟其他住戶一樣，以免成不公平的問題，後面如果權變條件比較好，你們也可以互相做比較，謝謝。
9. 剛剛有住戶提到，本案跟後面 30 戶的案子到底會不會合併。上面那 30 戶的案子在去年底就核定了，房子也都已經拆除完畢了，基本上不會有合不合併的問題，再來上面 30 戶，每戶都有土地，並非沒有土地，這個住戶的資訊上可能有一些落差。以上說明。

(第二輪發言回應):

10. 實施者說明一下，分配合不合理不是用戶數來看，今天不是說我蓋 71 戶，住戶就只拿 30 戶，應該要用面積看，今天假設共同負擔是 50%，不管我蓋幾戶，建方就是拿面積的 50% 回去，因為各戶面積有大有小，不能用戶數來看，這樣會誤導其他人，特此說明。

八、建築設計—陳維翔建築師事務所(陳維翔建築師):

有住戶提到免計容積的問題，剛剛簡報的表格及各位住戶手上都有，報告書也有載明，可以申請免計容積的部分有兩大項，第一個是機電設備空間，包含逃生梯、緊急昇降機這些，大約是 650 平方公尺左右，另一個是梯廳，梯廳總計大約是 476 平方公尺，所以兩個這個數字大概就是本案免計容積的部分，給

大家參考，謝謝。

九、文化局-(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經查基地範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

十、學者專家—簡文彥委員：

1. 各位住戶大家好，大家都很關心都更議題，剛有提到土地持分小，應該是有土地持分不均的狀況。本案是海砂屋，市政府政策對於海砂屋是加速來推動。我雖然是委員，但今天不是審議會，大家不必擔心，今天不會提審議的意見，但會提一些住戶可以了解的意見以及實施者進審議會的注意事項。第一件事情，土地持分不均的問題，如果發生這個狀況會比較棘手，因為都更會依大家的價值分配，如果是合建，則審議會不干涉雙方協議的問題，如果是權變審議，不管是共同負擔是不是 52.1%，實施者如果依法提列，會在審議上會討論是否符合標準，如果有明確的理由，審議會就會同意，但如果提列的不符行情，審議會就會請實施者酌減。
2. 估價審議部分，住戶的權利會有估價師估價，照大家的土地及房屋價值有多少貢獻。就估價來說，房屋是以殘餘價值為主，都更案的主要貢獻會是土地，所以土地持分的大小，後續在估價時價值會差很多。曾經有案例，社區有的人土地持分較多，有的人很少，在這個情況裡，社區之間的分配可以有共同協議的部分，請估價師在估價上考量，儘量是以房屋的狀況做調整，這並非建議，是為了雙贏，住戶之間可以協議的項目，過去有

一些案子，確實有土地持分較多的住戶為了成就案子，大家分一點價值給比較少的住戶，稍微讓不均等的狀況平衡一點，但需要住戶之間協商，實施者也可幫忙，這點是本案較大的難點。高氣離子建物，最近地震很多，大家都會期待可以改建成新的，只是在分配上面，實施者可以協助模擬看看，依照房子的狀況，如果共同負擔有彈性調整的空間，多一點或少一點都估得出來，可以開個會跟大家討論看看。

3. 若為協議合建屬私權，審議會無法決定，審議會只能依照現在的標準審議，實施者提列的項目有無符合標準，但這是很殘酷的，有的人土地只有三坪，他要怎麼分得回去，這就要靠住戶間溝通協商，也要請住戶可以在溝通上朝這個方向努力。
4. 看了實施者的簡報，簡報資料有誤，計畫書是對的。另外，獎勵項目部分要小心，例如獎勵的充電車位，後續需列為大公，住戶如要分配充電車位就要另外設置，獎勵項目的車位不能分配，需標示清楚，無障礙車位也一樣，法令規定的部分不能選配，住戶如有需要就要另外設置，提醒實施者。
5. 這個地方我比較熟，聯外道路部分，比較擔心的是消防救災，消防救災是消防局的權責，所以擔心消防局會有意見的話，可先行請消防局提供意見。另外涉及巷道及聯外交通的部分也要注意，可以多採公共運具，降低聯外交通的負擔，有助於後續審議。
6. 選配原則建議小心，目前的規劃不符合權變選配作業須知，例如選屋應以權值的正負 10% 進行選屋，但不允許先抽順序再選屋，應該是以權值選配，遇到重複再採抽籤，請參考選配作業須知修正。
7. 住戶的需求，如果實施者有照權值估算，儘量讓住戶可以選，建議可進行模擬，大家並不是不贊成，只是如何才能對大家最有利。現在如果自提修正可能要重公展，但住戶如果有提意見，

到後面審議會時還是希望實施者可以做說明，建議大家如果先把需求反應出來，實施者也能夠照這個方向去努力，理論上都先溝通好，程序不會很慢，會慢是因為沒有共識，沒共識的話審議會是不會有答案，還是一定要有協商的過程，真的沒辦法審議會才會做出不得已但合於法令的決議。

8. 建議陳情人，下次如果有機會，可以把訴求講的更明確具體一點，有助於後面的溝通。希望實施者和住戶多溝通說明。共同負擔一半應該是價值的一半，例如低樓層面積會比較大，高樓層會比較小，後續權變估價時會顯現，但實施者是要跟住戶很誠實的報告，現在送件的是事業計畫，所以現在實施者都沒有辦法告訴住戶可以分多少，因為事業計畫內容主要是容積獎勵跟建築設計不符合未來申請建照的標準，但是分配是在權利變換計畫內容，由實施者選擇一家估價，另外抽籤二家，由三家估價師來針對更新前後的價值估價，所以沒有進到估價階段沒辦法跟住戶說什麼是對的，後續權變計畫階段，審議會有估價專業的委員檢視實施者提出的估價報告。期待實施者跟住戶多做正面的溝通跟對話，用更口語的方式說明溝通，有意見也可以書面方式寫信到更新處。

十一、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 簡單就一坪換一坪這個議題做說明。早期市政府有一個專案，是為了鼓勵本市老舊四、五層樓公寓社區不易辦理更新者，協助推動都市更新，被簡稱為一坪換一坪。但實際上不盡然就是一坪換一坪，一坪換一坪只是一個口號，而且每一個區位、基地、條件、估價、個案狀況都不同，非均可達成，所以這個部分可能大家會被口號誤導，以為每一個案子都能一坪換一坪。
2. 實施者該提供給住戶的資料請一定要提供，如果住戶有提出要再麻煩實施者補送。今天的會議是公辦公聽會，目的是在蒐

集大家意見，並且會請實施者做回應，後續也會放在更新處的網站和計畫書裡面，未來供做委員審議參考。

3. 對於住戶想要表達意見的形式不拘，如果住戶能夠找實施者溝通，盡可能在第一時間得到回應。如果還是有不清楚的地方，也可以寫信到更新處，更新處會就法令的相關規定說明回復，也會請實施者再對於問題溝通說明，因為更新案是要大家一起走下去的，不只有實施者，也要大家一同參與。接下來還會有一個法定的聽證程序，也會邀請大家出席表達意見。如果大家想要發言，建議用條列式表達訴求，也會請實施者當場做回應，聽證發言和回應後續也會提到審議會做審議參考。

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 3 時 50 分）