

基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 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 1 月 14 日（星期二）下午 14 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區景行區民活動中心

（臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：翁佳瑜

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區實踐段二小段 563-1 地號等 39 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唐惠群委員，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、臺北市文山區戶政事務所

(一)本案範圍有兩條未開闢計畫道路，且辦理都市計畫變更調整計畫道路位置，想先確認是否這兩條路後續都會開闢以及是否會影響到沒有參與本案的附近居民，例如原本的道路可以讓他直接通往木新路三段，但調整後變成要繞一大圈，而影響他們的權益，造成後續爭議。

三、所有權人—蘇○○○（563-1 地號等 23 筆土地）（現場登記）：

(一)我覺得這個都更案的程序太快，我們一直陳情，但是都更處都沒有採用，都更本來該是一個美意，希望能解決土地的問題，但是也應該顧及到地主的權益。

(二)範圍裡有我們的祖厝，是從先祖來台就蓋的，我們因為不懂，所以沒有去辦保存登記，讓開發商的爸爸去佔有還租了 6 年半，再拿電費單拿去改成是他們的名字，我們一直陳情也沒有結果。而且地政機關還把祖厝辦理滅失，這間房子還好好的在這裡，我們的祖先的牌位也都在裡面，根本是呈報不實。

(三)另外範圍內還有先祖的墳墓，開路的時候有用到我們的土地，

上面的建築從清代就存在，實施者怎麼能跟你們說上面沒有東西，我希望委員專家可以仔細看，那些東西都在要怎麼都更，柯市府的時候門神可以隨便這樣弄，那我們地主的權益在哪裡，現在已經改朝換代了。我希望都更處可以重視我們所提供的資料。

(四)另外都更就我知道是土地上要有一半以上不管是合法或不合法的建物才能劃成都更基地，我們有提供航照圖，範圍內就只有一間房子而已，其他都是空地怎麼能做都更，是不是在土地上放一些模板，就把他當作是合法的房屋認定。

(五)之前有一位委員建議這麼大的土地不要分兩區來蓋，所以又重新規劃，結果又再加蓋停車場，上面的賠償金就更多了，希望都更處能照顧我們這些不懂的人，重視我們今天所提的，看這樣有合理嗎？地上物都沒有處理，就一直走都更程序，我希望都更案可以暫停，最好是廢除，要不然我們就是要去走訴訟的程序，謝謝。

(六)針對剛剛實施者所提的祖厝滅失是戶政事務所幫我們辦的，我覺得很奇怪，沒事去辦滅失做什麼，這沒有人去動手腳嗎，現在明明是好好的，不論是戶政還是地政的關係，請都更處也要幫忙我們查一下，哪有說我的東西在那裡被辦滅失，公務人員是幫兇或登載不實，然後他們這樣可以繼續的走下去，完全漠視我們的權益。

(七)剛才說違章變多不會影響地主權益，那為什麼上面的補償金會拉高給我們看，那根本就不用告訴我們，他的補償在這個都更案多少，不是都要公開透明嗎，我們雖然不懂，但是看起

來就是他的坪數變多，然後價錢也提高了，這個錢和地主無關不用地主來負擔嗎，那這樣就不是很透明了嘛。

(八)我覺得最爭議的是當初為什麼會去准許這個都更的程序，照我所理解的，這塊土地這麼大一塊，至少要有一半以上不管是不是違章的面積在土地上面才有辦法，今天一間房子都沒有，卻把我 10 幾塊的土地都畫在裡面，是根據哪個條件？然後上面的違章其實是板模，我們都有調出來看，你在航照圖上看起來就像是房子，但那個是板模，我們都有調到資料都有提供，還是不被重視，還是要一直走都更程序，雖然可能完成還有好一段時間，但是就讓人家覺得很不舒服，為什麼都更處不重視地主的權利呢？你這個都更到底是怎麼通過的，因為他是門神所以板模可以當作房子認定。我想現在改朝換代希望都更處能重視我們所提出來的這些東西，這是攸關我們祖先的問題，祖厝和墳墓都沒有處理，現在一直走有意義嗎？難道在這個時代還能偷拆嗎？我拜託各位幫幫我們，我們的土地被使用了好幾十年，稅金好幾百萬，爸爸來佔地，兒子當開發者，孫子來講祖厝是他的，這樣對嗎？整天都說有溝通，有溝通是叫誰來，基泰建設是上市的公司，我不是說不要溝通，大家可以創造雙贏，我們也歡迎，但不是用這種爛招，所以我拜託專家學者和都更處，我們的案子多看一下，我們絕對不是無理取鬧，謝謝。

四、所有權人一高○○（563-1 地號等 23 筆土地）（現場登記）：

(一)都更是不是要超過 30 年的違建才可以認定，現在第二次重新設計，但裡面一直蓋的這些違章都列進去了，我們總共持分

23 筆土地，如果可以一直加蓋的話，我們也可以來蓋到時候可以領補助。我們的陳情到現在都更處都沒有給我們回覆，都是聽實施者的。

(二)另外只憑繳費的電費單，這樣就認定祖厝是誰的，我覺得太草率了，我們的神龕都還在裡面也都有提供照片，都更處也都沒看讓實施者隨便講一講就是他們的。

(三)剛剛建築師在講容積率是多少，最好能 840%最好，不然也要 560%。

(四)剛剛也有提到我們的墳墓也還在，還有之前他們的認定說 80 幾年那時候沒有空照圖，那個根本是騙人的，空照圖每一年都有，為什麼他會寫都沒有空照圖，而且這個都更案裡面只有一間地上權的合法建物，就說房屋的同意比率有百分之百，我認為這個認定好像太違反比例原則了。上面只有一間地上權設定的房屋，這樣全部都可以都更嗎？我們一再陳情，但都更處好像都沒有看到我們的資料，甚至也有請立法委員高嘉瑜協調過提出六點意見。

(五)以上是我們的爭議點，我認為這樣子好像違反比例原則，全部土地上只有一棟地上權的房屋，而且這個地上權也沒有付租金給我們，我們連一毛錢都沒有拿到每年都繳稅金。我希望說都更處或專家學者幫我們主持公道，用模板放下去檢附空照圖就說那個是建物，這應該都可以查清楚，以上是我的一些意見，謝謝。

五、所有權人一高○○（563-1 地號等 23 筆土地）（現場登記）：

- (一)今天關於這個都市更新案，我有以下幾點報告，第一點就是以前柯市府的團隊，我想行政應該不中立，聘請開發商擔任市府的顧問，長期漠視我們地主的陳情，如下幾點說明。
- (二)第一點就是違章建築占用的坪數沒有確實查估，差距很大影響我們地主的權益，放一些模板空照圖模糊，就謊報說這個是房屋，你們也不詳查，我們有去調空照圖給你們陳情，你們也沒有答覆，我希望現在是蔣市府比較清廉，希望你們要站在地主立場查清楚，還我們一個公道。
- (三)第2點就是開發商利用租我們的祖厝，經過幾年兒子變更水電用戶的名字，說這個祖厝是他的，有這種道理嗎？我們陳情你們也不查，我們也有附租約和每年都有祭祖的聚會證明，實際是我們的，然後謊報祖厝是他們的，這我希望要查明，我們有證據提供市府在案，並且這個住址還在，但房子被辦理滅失，地政事務所也不查清楚就准，說這個房子沒有住人，有道理嗎，你可以看這個房子現在還安好如初。
- (四)還有一點就是我們的大陸遷基第一代的祖墳，到現在也沒有跟我們溝通協調取得共識，這樣如何都更，我希望說可以撤銷還是重新再研議，不然你說這個問題都沒有解決，強拆我們的祖墳和祖厝合理嗎？最後我希望這個委員還有蔣市府的官員，你們要有正義感，要為我們地主提出公平、正義的這個立場。以上報告完畢，謝謝

六、規劃單位－冠霖都市更新事業股份有限公司(林芳宇副理)：

- (一)本案範圍為兩個完整街廓，透過都市計畫變更移設計畫道路後，

會變成一個完整的大街廓，調整的計畫道路現況並未開闢，對於周邊居民應無影響。另本案後續會開闢範圍內之兩條計畫道路，計畫道路開闢後對於南北向的動線串聯應更順暢。

(二)過去辦理的程序中也都有陸續收到地主類似的問題，實施者都已經整理成書面回應並載入報告書內，各位可以再參閱，還是針對以上意見做簡單的回覆。

(三)第一是祖厝被辦理滅失的問題，實施者於106年左右開始辦理自行劃定相關程序，當時所調閱的資料，範圍內就如剛地主所說只有1筆合法建物，門牌查詢對照的結果亦非屬祖厝，後續有協助與地政事務所釐清被滅失的原因，是因為當時登記的建築物構造已與現況的建物構造不同，所以由地政機關辦理滅失，並非實施者所辦理。

(四)第二是舊違章增建的問題，還是要先說明，本案所提列的拆遷補償費從報核迄今，均僅提列合法建築物該一戶之騰本面積，舊違章之建物面積，係由實施者委託測量技師辦理測量並簽證出具報告書，確認後續拆除標的及面積，相關拆補費用由實施者自行吸收，不列入共同負擔，所以增建面積增加並沒有影響各位地主的權益。

(五)第三是提到占有他人舊違章的認定，因為涉及相關容積獎勵的申請，都更處有公布應檢附的相關證明文件，實施者也是依規定如實檢附相關資料予更新處，後續獎勵的申請還是依照審議的決議為準。

(六)最後則是祖墳和祖厝的處理，當然是各位地主很關心的問題，

這部分我們在第 1 次審議會的時候，就有將相關的處理方案列進議題討論，並非有隱瞞相關事實的情形，那過去也有跟部分地主進行溝通，但也許還沒有辦法讓雙方達到共識，本案目前還在公展公聽會階段，後續還要進行相關聽證、審議，甚至還有權變的階段，實施者後續也會持續努力，希望能與大家達成共識。

(七)第二輪大部分的意見都與第一輪差不多，那多提到拆補費的部分，我們一直都只有提列合法建物的部分，不知道誤會的是不是成本的調整部分。主要這次有修正建築面積，所以成本部分也有一起修正，剛剛簡報也有說明，因為修正面積，所以總銷有上升，共同負擔部分其實是下降對地主有利的，但當然還是要以後續的權利變換計畫為準。

七、學者專家—唐惠群委員：

(一)剛剛聽了大家的意見，聽起來很多是在溝通上面需要加強，我想我們具體一點，譬如說剛剛聽到說劃定的合法性，空地怎麼可以做都更，這需要經過劃定的法定程序係依據甚麼內容和資料，所以如果有需要的話，請實施者提供相關資料，雖然地主可能看不懂，但是可以藉由一些判讀或是誰來協助，你就會越了解。舉個例子，如果他們提報的內容是假的，你可以告訴主管機關，那實施者必須負相關的法律責任，但如果測量確實都有，可能只是你誤會了，我覺得這個要花一點時間去了解，有的時候用猜測的或是別人跟我說的，可能都會產生差異性，所以麻煩實施者團隊儘量協助和揭露相關資訊。

(二)另外違章認定的部分，剛剛一直提到要主管機關專家學者幫忙，但這些恩怨情仇和私權，真的不是我們在這幾天或是幾個小時就能夠了解的，剛剛好幾位都說祖厝是我們的，怎麼會是他的呢？我們真的沒有辦法來幫你們判斷祖厝是誰的，如果你們有明確的證據，認為祖厝應該是你們所有的話，那對我們來說就是一個爭議，可能就要去走相關的法律程序去確認到底是誰的，我們國家是以登記為準，沒有登記那就必須有資料來判定。如果是像剛才所說的被偷偷拿去更改，如果可以提出證明也許就可以經過一些行政程序，回復成是你們的家，一定要去走這些程序才能釐清爭議，我們真的不是法官可以來判定。

(三)再來提到地政機關滅失的事情，我覺得辛苦一點請實施者團隊跟你們走一趟地政事務所，一起去問公家機關人員，為什麼被滅失了，這樣才是具體解決的方式，去確認為什麼可以這樣辦，說不定他辦的是錯的就是可以回復的。

(四)具體來說要有實際的作為，事情才有辦法解決，所以建議你們有疑慮的部分，一方面請實施者團隊能夠提供更多的資料給你們參考，一方面一起去問清楚，麻煩實施者跟地主這邊就要一起努力，我們才能夠有辦法去判讀解決你們所提的問題。

(五)最後在整體計畫上面，已經第三次公展都已經調整的都差不多了，我想都市計畫變更對整體的狀況當然是好的，那還是提醒，選配原則似有指定選配，我想在審議中這個是蠻忌諱的，所以為什麼要指定選配給這幾戶搭配，要說明清楚。再來是無障礙車位納不納入選配，因為現在我們很注重這些空間，

請再說明清楚。

八、臺北市都市更新處—梁紹芳股長：

- (一)有關占有他人舊違章獎勵，是有相關法令規定的認定標準，要以民國 77 年 8 月 1 日前興建完成，然後面積是要以測量的方式認定，並且要由申請單位檢附相關的房屋稅籍、門牌編訂證明、自來水費收據或電費等相關的證明文件，會由實施者提出之後，更新處依法來審查這些相關文件，所以如果地主有不同的想法，那也建議要依法令規定去提出相關的證明文件，主管機關才能來做後續的處理，以上向地主說明是有相關法令要依循辦理。
- (二)規劃單位答覆的意思是說，雖然其他土地改良物有重新測量面積的變動，但這部分的拆遷補償費並沒有提列進共同負擔，所以這部分並不會影響其他地主的負擔金額。
- (三)有關於陳情人所提建物滅失的情形，涉及地政機關權責，若地主有相關的疑問，還是要請實施者團隊儘量協助陳情人來釐清過程，不然如果有存在誤會，對於後續更新案的推動也是比較不利的。

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 14 時 55 分）