

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 112 年 2 月 7 日（星期二）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區木新區民活動中心

（臺北市文山區木新路三段 310 巷 4 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長（林正泰正工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：林品均

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林正泰正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會賀士庶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。等以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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(581-1、613 地號土地)

(書面意見)：

- (一) 本案人事行政、廣告銷售及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達 48.51%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。
- (二) 國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並於計畫書適當章節載明。
- (三) 依簡報建築設計(全區配置圖)所載，本案預計興建 1 幢 13 棟建築物，地上 23 層、地下 3 層 RC 構造之一般零售業、集合住宅使用，與計畫書建築興建計畫不符，請實施者確認。
- (四) 計畫書圖 4-2 變更細部計畫示意圖，其中變更第一種商業區(特)(原屬第三種住宅區)為道路用地圖例有誤。
- (五) 按計畫書第 11-8 頁收入說明所載，本案透天住家及 3 樓以上住家每坪單價分別為新臺幣(下同)64 萬 3,946 元、63 萬 3,416 元，惟審議資料表 2 樓以上均價為 63 萬 2,516 元，請實施者說明計算公式。

三、所有權人—高○○、高○○(563-1 地號等 13 筆土地)(書面意見)：

陳情人所有土地坐落臺北市實踐段 2 小段 563-1、614-1、614-2、

599、599-1、599-2 地號，原先僅 6M 未開闢計畫道路，相對人要改 12M 更損害陳情人權益，建地變道路，政府開闢道路也要徵收(市府埋管下水道，經過陳情人道路用地都有依法補償陳情人)，然相對人建案使用左右未開闢計畫道路又增 6M，不補償陳情人，相對人比市府還霸道。

四、所有權人一蘇○○○等 23 人(563-1 地號等 23 筆土地)書面意見：

- (一) 本人等所持有木新路邊文山區實踐二小段 585-2 土地經分割分得為高○家族獨立產權(如附件 1 補發臺灣高等法院民事判決書七十二年上字第七○○號及共有物分割確定證明書影本各 1 份)最高法院民事判例 51 年臺上字第 2641 號共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利。(附件 2 影本 1 份)
- (二) 高○○公祖祠座落臺北市文山區實踐段 588 地號門牌文山區木新路三段○巷○之○號大門上有『 堂』匾額之標示人其內，右邊有供先祖牌位 29、30、31 世、左邊有綜合後代進主人公媽龕，該建物每年舉辦春、冬二祭輪值祭祖每次三桌聚餐，已有百年歷史屬高家持有，孫○○於 101 年 7 月 15 日租用高 公祖祠右側兩房，由代表人高○○簽訂租賃契約書變更電力公司繳費人姓名孫○○後 109 年再變更為孫○○呈報都更處僅憑一張電單主張文山區木新路三段○巷○之○號祖厝占有人並享有安置補貼認定依法不合，經本人申請臺北市地籍異動索引登記 104 年 11 月 11 日滅失變舊有違章，祖厝至今尚存(附件 3 租約、異動、照片)。
- (三) 高○家族祖墳座落：臺北市文山區實踐二小段 585-2 地號經

判決為高○家族分得獨立產權建造於清朝嘉慶年間轉載於七十二年上字第七○○號判決第五頁第五點即可認定。

(四) 意見回應及處理情形 人民陳情意見綜理表 3

1. 1255 建號門牌為木新路三段○巷○號陳情人未主張為家族祖厝該地上權建物，陳情函中主張買賣該土地建物共有人優先承購權，且查該建物他項權利聲請書民國十八年地上權設定拾五坪於民國 38 年 10 月 26 日地政資料登載民國十八年建築十五坪再申請新謄本登載變 100.43 平方公尺(30.380 坪)前後相差 15.380 平權利嚴重受損請查明。

2. 回應查看陳情理由第 2 點

- (1) 請實施者洽談協商勿以照片做解讀協商為證協商會談需經雙方同意非單方提出方案為同意。
- (2) 實施者審議會上提方案僅供參考。
- (3) 陳情人 582-2 地號土地依判決分得獨立產權，依最高法院民事判例 51 年台上字第 2641 號處理。

(五) 本家族認同審議會林光彥委員提出建議取自審議會綜理表-4 頁，擬訂臺北市文山區實踐二小段 563-1 地號等 39 筆土地都市更新事業計畫案【第二次公聽會】112 年 2 月 7 日三、現況分析—公私有權屬，建物權屬：均為私有，所有權人數 3 人，其他土地改良物：棟別 1 木新路三段 ■■■■■ 門牌於 88 年 9 月 13 日拆除結案 2-5 也都屬新違章建築市政府拆除大隊早該執行拆除(附件臺北市政府都市發展局函北市府都建字第 1076006912)。

(六) 綜上所述理由，在未釐清事實前請均處暫緩實施下個程序處理以維我等權利。

五、所有權人一蘇○○○ (563-1 地號等 23 筆土地) (現場登記)：

- (一) 585-2 土地大概有 80 幾坪，位在木新路的路邊，呈報給都更處為共有，但在 72 年是判決給高○獨有，如果以這樣的比例去分配會影響到我們的權益，因為馬路邊的土地一定比較有價值。
- (二) 588 地號上面的高家祖厝，據我所知應該有百年的歷史，每年春、冬兩季都有高家子弟在那聚會。101 年孫○○向高家其中一人租用祖厝六年半，然後拿租約去更改電費單據為孫○○，再 109 年又變更為他的孫子孫○○所有，但這並不是他們的，我們都可以舉證祖厝的合約書。另外領出地籍異動索引時，祖厝竟然滅失，這是呈報不實、偽造文書，請都更處主持公道，我們也會提出訴訟。
- (三) 1255 建號在民國 18 年地上權設定為 15 坪，於民國 38 年變成 30 幾坪，權利嚴重受損，請都更處主持公道。
- (四) 我們的墳墓，他們完全沒有來談，來我的里長辦公室照一張照片說是來溝通，然後又說因為我們土地持分太小所以沒有意見，根本在亂編。上次甚至要移走祖宗牌位 29、30、31 世，我們也有去警察局做筆錄。
- (五) 都更是好事，但也不要欺負老百姓，在我們不懂的情況下持續進行，然後也不談，拍照坐一下後，拿到都更處表示已談過，但我們不知道談了什麼。
- (六) 其實也不是說窗口只要對我一個人就行，但希望實施者拿出誠意我可以協助，我認為都更很好，但也不要損害他人利益，這間祖厝已經有幾百年的歷史，且後代子孫都還是會聚集在此，阿公跟別人租房子、兒子來整合、房子還變成孫子的，所有東西都被他們佔據，這非常不合理。以前很多建設公司來講，大家都說祖厝要留下來，或是祖厝來換一間房子都有

人談，那現在祖厝甚至是滅失的情況，但事實上我們的祖厝還在原本的地方，是不是有偽造文書的嫌疑，騙了都更處，地政也不查證，這個我們會提出訴訟，也有在木新派出所備案。

- (七) 我是個里長，也對都更樂觀其成，但強硬執行讓人很不舒服，當然他有來現場坐是事實，但我們對整合者已經失去信心，我想基泰建設是實施者，由上市公司來談會比較好，因為這是公司共有大家都有權利，我也很樂意幫忙。

六、規劃單位—冠霖都市更新事業股份有限公司(林芳宇特別助理)：

(一)回應國有財產署意見

1. 有關本案管理費率，因本案涉及訴訟、公司共有、違章占用、土地改良物及合併開發整合課題，確實衍生相對多的調查人事成本，及承擔不確定風險，目前還是會依照提列標準去提列，後續仍依審議結果為準。
2. 有關國有土地不參與信託的部分，會在報告書十六章其他應加表明之事項去註記說明。
3. 有關誤植內容，待釐清後於下個版本併同修正。
4. 二樓以上均價，係依附錄十一由政大不動產估價師聯合事務所出具之估價摘要。

(二)回應國高○○、高○○意見

1. 陳請人的土地，在範圍內有道路用地也有建地，計畫道路並非無償被實施者開闢為道路使用，本案有申請△F4-2 計畫道路開闢獎勵，而範圍內的計畫道路，會在權利變換階段，由估價師統一估價，納入權利價值選配房屋。
2. 本次公展有新增變更都市計畫移設計畫道路，後續的估價，仍然是依都計變更前的土地使用分區去做估價，原本的建地

不會因為都市計畫變更，將道路移設後就只剩計畫道路的價值。

七、規劃單位－冠霖都市更新事業股份有限公司(林育全總經理)：

- (一) 本案產權狀況相對複雜，有很多訴訟註記、公同共有情形，也還要考慮處理地上物，祖墳的事情，所以本案才選擇事權分送，希望前面的時間能協助將產權狀況再做釐清。
- (二) 本案於 110 年 7 月召開審議會時，委員有建議因非訴訟關係人無法隨時掌握判決進度及結果，請陳情人主動提出相關判決內容予實施者及行政機關，並提醒陳情人盡速按照判決內容辦理登記，使產權狀況名實相符，而本案於公展前重新調謄本，公同共有的人數有減少，但仍維持公同共有的關係，所以我們還是必須按照地政謄本的狀況，來做資料上的整理及製作。
- (三) 本案合法建物、土地改良物及占有他人舊違章，均係依謄本及現況測量後檢附相關文件提送主管機關審核，相關的獎勵值依照都市更新審議委員會審議為準。
- (四) 剛剛有提到說實施者團隊都沒有去找你們聊過，因為目前審議過程都會要求實施者要將溝通紀錄詳實紀載，所以才會拍照記錄，先予說明。到目前為止雙方對於墳墓的遷移的安置費用，或許還沒有達成共識，但是這個溝通的過程是持續進行中，依目前的紀錄是直到去年的 11 月都還有在跟幾位溝通，所以也想趁今天公聽會確認過去的溝通是正確的對象，是否是統一以蘇■女士為窗口。

八、估價單位－政大不動產估價師聯合事務所(蕭麗敏估價師)：

- (一) 本案為事業計畫跟權利變換計畫分送，事業計劃階段並不會去評估更新前後價值。而在一般的通案中，只要是涉及都市

計畫變更，估價原則裡面更新前各個地主的價值都是用都市計畫變更前的分區跟條件來做評估，所以在整個權變過程中價值原則上是不會有影響的。而有關更新後的房價，因為都市計畫已經變更，是依照變更後的土地來做興建，所以在更新後房地價值的部分就是用變更後的情況來做完整的評估。而本案更新前後的價值，都還是要到下階段，就是權利變換階段，才會有完整的估價報告書上做補充。

- (二) 估價一定會依照個別土地的條件來做評估，同一個所有權人所有的土地，而且相鄰接就會合併起來視為一宗。那所有權人的認定，一定要是地政事務所核發的謄本，所以剛剛陳情人有提到說，之前有訴訟或判決，但謄本才有絕對效力，不管買賣或繼承，一定要到地政事務所辦完產權的異動登記後，才能夠對第三人產生效力，所以如果謄本沒有改變，在估價上沒有辦法去判斷。所有的都更案都一樣，在評估的時候，產權的面積、所有權人依據，全部都是依照地政事務所核發的謄本為主，而且是價格日期內的時間點的狀態，以上跟所有地主做補充說明。

九、學者專家－賀士庶委員：

- (一) 請實施針對祖厝的部分再釐清，包括現況是否存在，以及在地政單位的減失資料，在後續審議能更詳盡的說明。
- (二) 針對建築設計的部分，其實滿肯定兩個街廓合併，但也因此花了蠻多時間，所以也非常感謝地主跟實施者願意配合等待變更都市計畫，基地合併後規模更大，在設計上就更有彈性，外部的開放空間也更好，這對於環境上絕對是比較好的。
- (三) 針對這個配置幾點意見給實施者參考：

1. 臨木新路退縮的範圍大概 4.6 公尺，臨路的一樓幾乎都做一

- 般零售業，如果有更寬敞的空間，對商業的行為會更好，除了商業上使用的完整性外，臺北市一直在提倡節能減碳，所以 YouBike 的使用率都會提高，也許將來在木新路這邊騎腳踏車的機會也比較多，如果有一個比較寬的空間，自行車跟人行能夠分開。目前基地中間的退縮空間其實蠻多的，看有沒有機會臨木新路側再做退縮。
2. 地下室有排氣孔的位置，在一樓的地方大概是面人行道的，請實施者留意排氣的方向盡量不要臨人行道，人行使用比較不會受到限制。
 3. 車道目前設計在 8 公尺的計畫道路，臨木新路三段 243 巷 4 弄的距離看起來沒有很深，車道臨道路交叉口的距離太近，對交通衝擊的影響較大，因為這個出路口將來車輛數據非常多，包括汽車、機車，建議實施者要先評估，將來這個交通影響上會不會有問題。
 4. 地下室部分，建議建築師可以加設警示設施，像是地下一層坡道下來後，右邊有兩輛停車位，剛好跟車道呈垂直，當車輛倒退出來時可能很容易跟下來的車輛有衝突，在車道警示設施需要加強。
 5. 這個基地其實非常完整，建築師在立面上做得很美觀對整個環境有加分的效果，在內部設計，可能要請建築師想想怎麼樣在通風或者是採光可以再加強。
 - (1) P.7-24 頁平面圖規劃，從平面圖來看靠內部的戶別，採光比較好的大概只有一面，其他面向天井或是挑空，這個對空氣的對流不太好，看建築師有沒有機會做調整。
 - (2) 平面規劃單層 10 戶但只有 2 部電梯，第一個逃生的動線要更清楚，因為中間會經過陽臺，是共有的還是專用的，

逃生動線上在圖面要表示得更清楚。另外，樓梯的位置在檢討逃生動線的時候，重複距離會不會超過，這邊沒有尺寸看不出來，請再釐清。

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 0 分）