

# 敦美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區木柵段四小段 65 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 5 月 10 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區樟腳區民活動中心

（臺北市文山區恆光街 45 號 8 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長（蘇雅婷聘用副工程司代）

肆、出席單位及人員：（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，歡迎大家來參加由敦美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區木柵段四小段 65 地號等 37 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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蘇雅婷聘用副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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。等以下的流程會請實施者做 10 分鐘（事計

或權變)或 15 分鐘(事計及權變)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 (或 5) 分鐘發言時間

二、所有權人

(一) 高○○(兒子陳○○ 代) (70 地號等 6 筆土地)：

我是地主高○○兒子，代表家母公開陳情發言，主要針對變更都更事業及擬訂權變事業計畫書內容補正及提問。

1. 變更都更事業計畫書之第二次補正意見回應綜理表實施者回應都更處查核同意書審查意見登載處理紀錄內容大意为有探求地主其真意为不要協議合建要權變，於權變意願調查表有勾選願意參與權變。

上述紀錄內容並不正確。實施者自 112 年 2 月 10 日自辦公聽會後並未以任何形式探求過地主真意確認並非以協議合建方式參加而是以權變方式參加都更外，還以書函通知地主所選配的內容應依更新後權值分配及已超過地主所分配權值甚多再重新選配，以及地主也並未提供都更權變意願調查表讓實施者把自己權變。

2. 擬訂權變計畫書之 p.10-4 表 10-2 土地及建物分配清冊(土地所有權人)原土地所有權人/權變關係人地主高○○分配更新後之土地房屋資料被加註「權利人未與實施者達成超額選配協議」

上述被加註的文字陳述不正確。地主確實是已與實施

者有新建物選配協議。

3. 擬訂權變計畫書之 p.10-9 表 10-4 土地及建物分配清冊(現地安置戶)註記高○○未與其他權利人進行合併選配。

受高明輝委託代替他就未與其他權利人合併選配口頭聲明實施者同意高○○號舊違建獎勵坪數合併地主高土地坪數憶起作為實施者與地主高金枝新建物選配計算協商基礎。故未提供都更權變意願調查表

4. 擬訂權變計畫書之 112 年 2 月 10 日自辦公聽會回應綜理表紀錄地主當日公開陳情發言內容與想表達的意思有出入，地主願意提供當日陳情稿做書面變更依據及避免混淆視聽日後有爭議

請實施者針對上述 1, 2, 4 點作變更都更事業及擬訂權變事業計畫書之書面補正及就現場口頭回應地主對實施者的 4 個提問：

(1)請說明是以何種形式確認出地主是要權變不要協議合建及提供地主的權變意願調查表做書面佐證

(2)與地主高○○有新建物選配協議嗎

(3)有同意高○○號舊違章獎勵坪數合併地主高土地坪數一起作為與實施者與地主高新建物選配計算協商基礎嗎

(4)是依據哪條法規可把地主高○○做權變

(二) 高○○(女兒陳○○ 代) (70 地號等 6 筆土地)：

1. 希望實施者今天可以跟我們現場溝通，如不溝通則會追究法律責任。

2. 請問實施者是依據哪項法律把我們做權變？25-1 實施者已申請部分權利變換部分協議合建，那是針對不同意戶或協議失敗的，而我們有跟實施者協議合建，且合建契約書已經在法院提起確認之訴了，為何實施者說除了我們以外的地主都有簽超額選配協議？
3. 請教實施者：書面上寫說權利人未與實施者達成超額選配協議，是否有要做修正？請現在回答。涉及是否後續要告發實施者

(三) 高○○ (68-1 地號等 9 筆土地)：

1. 在去年 2, 3 月選了房子和車位，今年再開這個公聽會，請問這一年中發生什麼事情，政府和建商做了些什麼？
2. 想知道確切開工時間。

(四) 高○○ (70 地號等 10 筆土地)：

1. 希望以下全程錄影音，主張實施者團隊傲慢，不好溝通，電話都不回，跟地主簽約後就不履約，然後就要求參加權利變換，怎麼可以這樣？
2. 實施者硬要把地主作權利變換，實施者在記錄中都寫已經與地主溝通，但其實並沒有
3. 請公部門審核實施者送的資料，審核實施者

(五) 高○○ (70 地號等 10 筆土地)：

今天有兩個意見

1. 請問都更處協議合建的人可以參加都更嗎?
2. 協議合建跟權利變換兩者可以互通並行嗎?我是協議需要抽籤嗎?之前建設公司是說要，因為協議與權變是並行的。

**(六) 陳○○(兒子 陳○○ 代)(135 地號土地)**

1. 建設公司委託收購公司打電話給自己並威脅恐嚇，給大家參考
2. 如果變更要拿房子有什麼樣的條件與門檻?我們坪數小的就不能拿房子嗎?
3. 鑑價時為 111 年，現在是 113 年，資料是否太舊，最近幾年物價地價房價各種東西都在上漲，權利變換時費用是否需要調整?
4. 請公部門對建商進行監督

**三、臺北市都市更新處—梁紹芳股長(蘇雅婷聘用副工程司代)：**都市更新的方式主要分為 100%同意的協議合建與權利變換兩種方式來實施,而這個案子是依據 108 年 1 月 30 日修正前的都更條例第 25 條之 1 的規定，超過 80%以上的部分可以用協議合建的方式實施,剩下未同意的部分可以用權利變換的方式實施，所以這個案子是用部分權利變換部分協議合建的方式處理，協議合建私約的部分，依照都更條例規定非屬於公部門能介入處理的，但是還是要請實施者針對協議合建戶的部分持續溝通協調。

**五、實施者—敦美建設股份有限公司(施宏基 副總)：**

(一) 回覆陳○○先生與陳○○小姐：

- (1)你們之前所簽的契約已經在法院協調了。
- (2)告發的問題我們就走法律途徑。

- (二) 回覆高○○先生：之前我們在公司有協商，合建契約書有寫說要解約還是展延，目前在協調，還在看公司股東會議要如何處理，而您出國那天是因為還沒開會處理，但之後有打給高○○先生的哥哥，所以目前還在協商中。
- (三) 高○○先生的問題麻煩建築師回答
- (四) 回覆學者專家：當初高○○小姐有簽都更同意書，但後續還有打電話到都更處說要抽回同意書所以暫列為不同意
- (五) 回覆國產屬意見：原國有財產署選配之 4F-B5 單元因有重複選配之情事，於 112 年 3 月 22 日本案辦理之公開抽籤日在律師之見證下進行公開抽籤，抽籤結果國有財產署並未獲配此單元，由律師進行代抽後改選為 4F-B2 單元。當時已將此結果通知國有財產署，並且由國有財產署轉知國家住宅及都市更新中心，惟其中溝通可能有落差以致住都中心仍於函文中保留 4F-B5 單元，而非國有財產署確實獲配之 4F-B2 單元。如國有財產署仍需調整選配內容，在不影響其他所有權人權益之前提下實施者將配合辦理，其餘審查意見皆會配合辦理修正。

#### 六、學者專家—蕭麗敏委員（葉玉芬委員代）：

- (一) 都市更新有權利變換與協議合建的實施方式，如果實施者提出的書面為部分協議合建部分權利變換，權利變換這件事不是弱勢，並非是說你不配合、不想要、拿到東西較少，兩種是不一樣的方式。協議合建是跟實施者簽好協議合建契約並約定好蓋好後可以分回多少坪。如果沒有簽約或有還在協議中，但案子已經在進行，則可能會先作為權利變換的身分。選配時，若權利變換者與協議合建者有重複選配且無法讓步，則有可能會抽籤，若因某些原因還沒去選

房子，則會先依程序代抽籤。

- (二) 如果對協議內容有問題，歡迎以文字等方式提出來，我們會請實施者說明協議內容，或將相關附件寄到更新處，交由委員審查。協議為私約通常公部門不會去審議，若有爭議則會由法院去處理。協議的內容仍然請實施者一定要與有簽約的人針對合約的內容做檢視，因為協議的內容無法在審議會上解決。
- (三) 請實施者回答高○○小姐在這本權利變換計畫裡面，她的身分是屬於同意分配權變得關係人還是尚未同意？因為有訴訟在進行，但因為案件會繼續審查，如果身分因法院情況確定後有變化，可能會要求實施者做修改。
- (四) 審議會會由不同領域的專家組成來審核。
- (五) 地價和房價雖然上漲，但建築成本也會隨著時間漲跌，調整價格日期可能影響分配，所以一定要統一一個價格日期，且必須要訂在此計畫報核的前 6 個月內。

#### 七、規劃與建築設計單位－黃秀莊建築師事務所(黃秀莊 建築師)：

- (一) 回覆高○○先生：請各位看簡報 40 頁，現在是 113 年 5 月 10 日公辦公聽會，審查時間預估 20 個月，依情況可以爭取縮短時間，核定公告實施 3.5 個月，申請建照 4 個月施工期間 41 個月，會盡量爭取按照時程走。
- (二) 回覆高○○先生：事務所沒有接到您的電話過，之後有來電一定會回覆

#### 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/權利變換計畫內參考。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 5 時 00 分）