

**璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之**  
**「擬訂臺北市內湖區石潭段三小段 646 地號 1 筆土地都市更**  
**新事業計畫及權利變換計畫案」**

**公聽會發言要點**

壹、時間：民國 113 年 6 月 5 日（星期三）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市內湖區內湖區公所 8 樓行政中心大禮堂

（臺北市內湖區民權東路六段 99 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：宋沛融

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞元建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區石潭段三小段 646 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑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 15 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 5 分鐘發言時間

二、所有權人—王■■■■(646 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)緣旨揭都更案貴處訂於 113 年 6 月 5 日 15:30 於台北市內湖區公所 5 樓舉行本案之公辦公聽會，因陳情人是日另有要事不克前往，惟仍有向貴處不平陳情之事項，故以函文會知貴處，尚請貴處併入公聽會之正式會議記錄內，先予敘明。
- (二)本件都更案之所有相關事項陳情人皆委由父親王■■■■先生為代理人全權處理；於本案實施者初洽代理人之際，或因同意率已逾八成送件門檻，於商談時其實施者之負責人林瑞山君竟言「若你們不滿條件，那我們就不要作了，反正我們認為利潤不高也不想作了」，其絲毫無協商之意及身為實施者對原住戶財閥欺壓弱勢、有恃無恐、囂張狂妄之態度不言可喻，或貴處難以置信此景而有疑慮，然此有本案實施者公司之鍾承憲、許祐寧二位與會人員現場見聞，當不致甘負偽證刑責，而圓林瑞山君離經叛道之舉。
- (三)再陳情人持有之成功路二段■■■■號■■■■樓、與成功路二段■■■■巷■■■■號■■■■樓，係為前後緊鄰之兩物件，兩物件之原始隔間牆亦為打通，形成互通供陳情人營業之用，於此情下鑑價時依鑑價原則自應視為同一宗，惟實施者反予以分別鑑價，顯已有違鑑價原則。
- (四)又實施者於本案之初，既私下應允其他一樓住戶，將陳情人

原屋之位置於更新後劃予該住戶，致陳情人認實施者業將陳情人原屋之位置劃予該住戶，而未參與公開選屋之會議；復本案自 111 年洽談都更之始迄至今日，負責人僅與陳情人之代理人洽談兩次，雖期間該公司承辦人有與其聯繫，惟多項事務並非承辦人權限得以決行，於此情下益徵無意溝通致陳情人資訊不對等情，而有嚴重損及陳情人選屋權益，尤為甚者，雖法無明文須將結果予以告知，惟綜觀上情，已非屬尋常之狀，自應將其選屋結果予以告知方符程序正義。

(五)本案原為上市公司寶徠建設公司接洽，並舉行前數次之都更說明會、後應住戶要求認即與璞元建設為相互持股之關係人公司，璞元建設亦應加入共同興建，更可多重保障原住戶之權益，經寶徠與璞元雙方同意後，故與住戶簽立合建契約為璞元與寶徠雙方共同興建，但向貴處送件審核時，僅為出資者而不負責任何興建、監造等事宜，然寶徠係為公開發行上市公司，受政府之嚴格監管，對原參與本案都更之住戶亦較有保障，然現寶徠僅為出資者，明顯與當初之約有違似有詐欺之嫌。

(六)末本案之初實施者於 112 年初間即聲稱已將事業計畫及權利變換書送貴處審核，後陳情人詢問其進度方行改稱乃係送件海砂屋之鑑定程序；甚於 112 年 10 月間本案實施者之承辦人，透過本合建案之游姓理事長請其轉達陳情人之代理人，「本件係屬海砂屋其送件門檻為 90%，須陳情人先行簽約任一戶即可達 90%之送件門檻方可送件審核，而要求陳情人先行簽約」，惟斯時本件同意率縱不計陳情人戶數早已逾 90%，且海砂屋之送件門檻亦非 90%，實施者初以隱瞞欺騙之法誣稱已然送件審查，而一再拖延送件時間；後復以「須陳情人

簽約以達 90%送件門檻」之詐術，而欲誘得與其簽約：其整體行徑確為可議，併請貴處參酌。

### 三、實施者—璞元建設股份有限公司（鍾承憲副理）：

- (一)首先關於王小姐所謂先邀請寶徠這件事，在 110 年 10 月東方大廈有透過更新會請各所有權人找建設公司來參加選商，公司也在 110 年 11 月受邀到東方大廈發出建商說明會的通知。當時在社區的提案就是用璞園建築團隊與寶徠建設，同時期還有另外兩家建設公司一起參與招商，分別是友座建設跟岳泰建設，後來更新會通知璞園建築團隊跟寶徠建設為第一優先議約建商，所以我們就進到社區溝通。期間陸續與地主召開多次會議，從 110 年 12 月說明分配方式，110 年 2 月舉辦地主說明會，另因都市更新條例相關規定及內政部 95 年的函文有提及應以單一都市更新的事業機構擔任實施者為宜，所以在 110 年 2 月說明會跟住戶說明及確認本案由璞園建築團隊-璞元建設股份有限公司擔任實施者，並為後續都市更新案的申請人，這些社區都有記錄下來，亦有將璞元建設股份有限公司明確載明在事業計畫同意書上，並取得 67 戶住戶同意，總戶數是 70 戶，目前尚未同意的 3 戶是同一組人，也就是陳情代理人王先生的子女，總共 2 個人。另本案除了舉辦說明會之外，公司也有成立一個東方大廈改建的社區 LINE 群組，陳情人的代理人王先生也在群組裡，相關本案的訊息或市府辦理都更進度公司都會與社區住戶報告，說明會的檔案也都有提供到社區群組讓住戶參考。
- (二)公司與王先生溝通陸陸續續超過二十幾次，目前王先生仍表達想要買賣，而他在 112 年有請我們提供銀行鑑價做為買賣參考，公司也找了幾家銀行提供鑑價結果給王先生，並跟王

先生分析：以現況買賣和參加都市更新改建分配來說，其實一同參與都市更新分配是對地主是最有利的，後來王先生還是想要出售，公司也尊重，但因王先生想要出售的價格遠高於銀行鑑價以及都市更新後分配價值，故雙方沒有達到買賣價格共識，這部分公司還在努力。陸續溝通到選屋的時候，公司亦建議王先生就算暫時沒有同意本案，亦可先選屋保障自己選配的權利，倘若選配期間內沒有選屋，後續會依照都市更新相關規定辦理公開抽籤的程序。後來王先生還是沒有表達選屋的意願，所以我們按照都更程序辦理公開抽籤。

(三)關於王先生說的九成同意比率，我們有定期在說明會中向東方大廈住戶做進度報告簡報，並以書面跟電子檔的方式提供給社區 LINE 群組，其中簡報內容有提及我們在 113 年初申請海砂屋列管事宜，當時也有說如果海砂屋列管完成，本案就可以走市府的 0.968 方案，也就是要同意比例要達到 90%。

(四)目前東方大廈海砂屋的現況十分嚴重，還有住戶住在裡面，而陳情人的房屋現況是作為出租使用，希望陳情人能多體諒其他住戶，因為多數地主還是住在社區裡面，又尤其最近地震頻繁，狀況嚴峻，衷心期盼王先生還是能夠與住戶一起參加都更改建。

#### **四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司（徐培芬副理）：**

本案是以權利變換的方式實施，故在 112 年 10 月 11 日寄發函文通知所有地主進行權利變換的申請分配，選屋期間是 112 年 10 月 23 日到 11 月 22 日，其他的一樓住戶都有在選配期間內申請選屋，但陳情人王小姐並沒有於選配期間內繳回都市更新權利變換的意願調查表及分配位置申請書，所以我們在 112 年 12 月 4 日寄發通知陳情人參加公開抽籤會議，當天王小姐沒有

出席，所以由見證律師代為抽籤，我們也在會後於 112 年 12 月 21 日寄發公開抽籤結果給陳情人，以上皆符合法定程序。

#### **五、估價單位—宇豐不動產估價師聯合事務所（張博宇估價師）：**

針對陳情人提到兩戶打通使用應視為一戶之陳情意見，更新前建物的評估是基於本案評價基準日，也就是價格日期當時合法使用的狀態為前提進行評估，評估基準以地政機關登記面積以及建物測量成果圖作為依據，而因為在建物測量成果圖上，這兩戶是各自獨立的兩戶建物，所以我們不會把它視為一戶去進行評估。

#### **六、學者專家—鐘少佑委員：**

- (一)大家午安，這個案子目前已進入公辦公聽會跟公展期間，後續委員們將會針對這案提出相關的意見，再請實施者依照相關審議通則及一般法規應注意事項來辦理。
- (二)地主提到前後兩戶需要合為一宗來做評估，這個部分在都市更新作業範本裡面有提到，如果相鄰土地是同一所有權人的話，是可以合為一宗，但是建物並沒有這個規定，不過地主在陳情書上有說原始竣工的時候就有相連使用，這個部分請實施者團隊確認原始竣工圖面的樣態，如果是分開兩戶使用的話，那麼估價單位將它分為兩戶來做評估是沒有問題的。
- (三)因為這個案子是海砂屋，故之後審議過程會以專案來處理，且本案客觀上看起來也是有急迫更新的必要，所以我們在後續審議過程中都會特別注意時程以及相關需要處理的部分。

#### **七、臺北市都市更新處—吳子瑜股長：**

這個案子目前是已經有達到九成以上同意比率，所以現在都市更新處這邊是以 0.968 專案進行列管，後續我們都會以專案列管的相關期程來加速本案相關的審議，請各位地主放心，也希

望這個案子可以順利地加速推動。

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及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 4 時 10 分）