

基寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 11 月 27 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中山區長春區民活動中心

（臺北市中山區長春路 299 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳穎慧

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寶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」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蔡股長欣沛，今天邀請專家學者是楊估價師長達與會。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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事業的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—王○娟（207-1、208 地號、104 建號）：

1. 感謝臺北市都市更新處公告權利變換計畫書供我們參考，我也非常同意這些公告數據內容。想請教實施者是否同意公告內容？像選屋、補貼等等是否都以公告計畫書內容為依據？
2. 書面意見：對於「臺北市中山區長春段一小段 172-6 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」的找補機制，在認知上差異極大，陳情人想用政府公告之數據為找補數據之依據。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（書面意見）(172-6、177-1、181 地號)：

(一)依貴府 108 年 11 月 12 日府都新字第 10830229853 號函辦理。

(二)謹提供本分署意見如下：

1. 國有土地不參與信託，惟查權利變換書財務計畫章節內文未載明已排除國有土地，且附錄-28 信託合約內容卻將本案國有土地納入信託範圍，請實施者說明，及確認信託範圍未包含本署經營國有土地，並確實載明。
2. 本案共同負擔比例達 35.03%，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，以維護土地所有權人權益。
3. 本案國有土地比例高達 56.25%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
4. 權利變換計畫第 7-2 頁表 7-2、7-3 所載本署經營同小段 181

地號國有土地之更新前權利價值數值不相符，請實施說明並修正。

5. 權利變換計畫書第綜-3 頁漏未登載本分署 108 年 5 月 6 日台財產北改字第 10800119610 號函表示之自辦公聽會意見，請實施者補登載並予以回應說明。

6. 請提供 3 家估價師事務所估價報告書。

(三) 副本抄送貴府都市發展局(查貴局業就本署經管國有土地參與本案都市更新權利變換申請分配有 5F-B 等 30 戶房屋單元及地下三層編號 36 等 14 席車位單元供公共住宅使用，爰請儘速循撥用程序辦理本案國有土地撥用事宜。)

三、學者專家—楊委員長達：

1. 大家好，今天是以這個案子的權利變換為主體的公聽會，先恭喜大家。因為這個案子是一個自劃的，大家覺得這個房子舊了，但是在一個這麼交通方便，這麼精華的一個地區，如果有一個新的房子，我相信是大家的心願。從 102 年自劃，然後到現在也已經 6 年了，剩下最後的一里路了，那希望本案在後面可以更加地順利。依照大家的計畫，實施者規劃於 110 年核定，然後到 114 年，給大家一個非常新環境。
2. 那有關於權利變換的這一塊，他的重點在於各位地主跟實施者這邊的權利去怎麼樣一個分配，還有屬於地主們自己的權利，如何來做一個非常公平且合理的分配。那這當然就是三位估價師的重責大任，那我大概前幾天看了這些簡報之後，當然今天不是審查會，但我個人是權利變換小組的委員，之後，審議會的委員應該會陸續地盡最大的能力幫地主們把關，

讓大家都認為拿到的這個權利相對是合理的。那初步我大概看了現在領銜估價師報告後，雖然還沒有細看，但是希望三位估價師也大概了解一下，因為那些應該都是在審議會的時候會提到的問題，包括估價條件的部分，涉及到土地跟建物是不同所有權人，建物所有權人雖然沒有土地，但相對的會認定是有使用權存在的，那這邊是寫五年，這個五年不該是只有實施者跟估價師之間的討論決定，畢竟今天這案子如果沒有都市更新的前提的話，他這個房子是不是還可以繼續地往下用？因為要都市更新就迫使著原來可以用5年或10年這樣的房子他必須在110年就把它拆掉，就合理補償的角度來講，還可以用5-10年的房子為了都更明後年就要拆了，還是要補償損失的年份才合理，是要從這樣的概念來看。所以應該要補償多久應該要列在估價條件裡，應該是要讓地主們都有一個共識再把納到條件，不該是只有實施者跟估價師討論完就納入條件裡，這在審查中委員也會有此疑慮。

3. 另外1樓價格只有909,000元，1樓價位是否有點差？從一樓平面圖看到有些廊道跟空地，那這些空地最後到我們的規劃上是否為約定專用的形式？還是供大家共同使用？如果有約定專用的效益的話那1樓的價值應該會提高。估價師在審議會上須說服委員為何1樓與2樓只有5萬元這麼小的價差。
4. 土地價格相對性的部分，簡報27頁是各個土地的表，我其實還沒有細看整個報告書裡再調整的細節的部分，那整體在看的話比準地其實就是那些公有土地併起來的部分，評估出來是191萬，另外看到4號土地，一坪也是191萬，此價格

與簡報第 23 頁之 4 號土地一樣，這樣估的一個邏輯要請估價師在好好想一下，這個問題在權利變換小組會議中一定會被提出來，要請估價師對委員做出一個解釋，整體來講，不管是在更新處的權變小組，或者是到大會所有的委員們，都一定會在權利變換的這一塊盡最大的能力把最大的公理性還給地主，那只剩這最後的一年那也希望實施者這邊繼續的努力，我們可以按照你們的計畫，在明年就啟動我們房子更新的計畫，謝謝大家。

四、實施者－基寶建設股份有限公司(游東穎(執行長))：

1. 本案於過去 7 年來已召開大小無數次公聽會、聽證會，王○娟女士是今天第一次到場，先前並未聽完整個流程。
2. 今日權利變換計畫書內容都是依循都市更新相關規定辦理，也委任專業都市更新顧問製作。
3. 在民國 101 年時，您本身也是土地及建物所有權人，也與本公司簽訂相關合作興建契約書，契約書中已載明相關須履行及執行之約定。本都更案之進行也將依法執行及辦理。

五、規劃單位－弘傑城市開發股份有限公司(陳玉璟(協理))：

1. 王○娟小姐係有親自簽署及繳回法定申請選配文件，已有完成房屋及車位之選配。

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復，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 30 分）