

巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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 8 月 21 日（星期三）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市內湖區湖濱區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路二段 346 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳正工程司品先代理

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳韻仔

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 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，目前任職更新處正工程司陳品先，今天邀請專家學者是現任本市都更審議會委員蕭委員麗敏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 分鐘權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人一諸○後（○地號土地，書面意見郭○斌代為宣讀）：

1. 本都更案實施者應貴府都更處要求與本人等不同意戶協商虛

應故事、不具誠意，派來的人只問要開價多少錢，完全不考慮我們 50 年以上住戶的需求，至今毫無進展。

2. 本人不同意戶重申一貫立場(見歷次公聽會陳述意見書如 104 年 10 月 01 日及民國 105 年 3 月 21 日陳貴處函及民國 105 年 6 月 13 日聽證會意見書等)，為維護合法權益、居住正義，不同意本件都更案。
3. 本都更案損害我等不同意戶權益甚鉅，巧洋公司與部分合法建物所有權人郭○智等強逼拆屋還地，迫使不同意戶就範，本案已成為巧洋公司鯨吞饞食利用國有土地強制參加都市更新，自身獲利極大化卻罔顧現住戶的需求與權益。
4. 前次市府審議會中委員發言要求巧洋公司應具備誠意解除不同意戶假處分查封，然巧洋公司竟斷然拒絕，未得到巧洋公司善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。

二、所有權人—鄧劉○容(○建號建物，書面意見郭○斌代為宣讀)：

1. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。
2. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。
3. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。
4. 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。
5. 鄧○文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。
6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。

7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。
8. 本次公聽會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。
9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○○容、劉○枝等)。
10. 本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。
11. 本案合法建物面積不同意比例為 $168.84/498.19=33.89\%$ 。本案合法建物同意比例 應為 $100\%-33.89\%=66.11\%$
12. 綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。
13. 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。

三、所有權人一鄧○大(○建號建物，書面意見郭○斌代為宣讀)：

1. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。
2. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。
3. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。
4. 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。
5. 鄧質文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。
6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。

7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。
8. 本次公聽會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。
9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○○容、劉○枝等)。
10. 本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。
11. 本案合法建物面積不同意比例為 $168.84/498.19=33.89\%$ 。本案合法建物同意比例 應為 $100\%-33.89\%=66.11\%$
12. 綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。
13. 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。

四、 所有權人一劉○枝(○建號建物，書面意見郭○斌代為宣讀)：

1. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。
2. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。
3. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。
4. 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。
5. 鄧質文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。
6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。

7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。
8. 本次公聽會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。
9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○○容、劉○枝等)。
10. 本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。
11. 本案合法建物面積不同意比例為 $168.84/498.19=33.89\%$ 。本案合法建物同意比例 應為 $100\%-33.89\%=66.11\%$
12. 綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。
13. 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。

五、 所有權人一鄧○文(○建號建物，書面意見郭○斌代為宣讀)：

1. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。
2. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。
3. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。
4. 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。
5. 本人另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。
6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。

7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。
8. 本次公聽會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。
9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○○容、劉○枝等)。
10. 本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。
11. 本案合法建物面積不同意比例為 $168.84/498.19=33.89\%$ 。本案合法建物同意比例應為 $100\%-33.89\%=66.11\%$ 。
12. 綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。
13. 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。

六、 所有權人一郭○斌 (○地號土地，現場登記發言)：

1. 本件實施者未遵照大會審議眾委員要求實施者應停止汙衊不同意戶惡意攔阻，應拿出誠意具體解除對於不同意戶之假處分撤回訴訟等與不同意戶溝通，否則權利變換計畫不可能通過。實施者反而拒絕解對於不同意戶之除假處分提出誠意與不同意戶溝通，強硬推動權利變換計畫，令人失望。
2. 本次權利變換計畫刻意高估同意戶土地權利價值(184.3)，實施者為地主(178.4)，同時惡意低估不同意戶權利價值為基地內最低者(158.6)，甚至低於無法建築之金湖路道路用地(168.5)，實施者對於不同意戶之惡意做為莫此為甚，以都市更新法定為期保護傘遂行其侵害不同意戶之憲法權益，莫此為甚。
3. 本都更案損害本人權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議

前絕難同意本計畫案進行。

4. 本件對陳情人能否繼續居住之居住權益，關係重大，實施者卻只是郵寄卻未電話等方式通知，實在罔顧本人居住正義等權益。
5. 本案實施者罔顧實施者陳情人世居於此 55 年以上的居住權，在缺少合法建物同意之下卻提出都市更新單元劃定申請，國有地占比超過 5 成，實施者以其特殊技巧圈住國有地，接著不斷申請獎勵容積，增加建築成本，以其達實施者利益最大化為目的，使得陳情人居住面積從 80 坪減為僅僅 13 坪，連 1 坪換 1 坪都做不到，嚴重損害陳情人受憲法保障之居住權，甚至對於國有地歷次意見也多虛應了事，本案繼續下去將使國家與人民雙方權益受損。
6. 實施者承諾提供陳情人之條件絕不比本案其他鄰居差，騙取陳情人同意書簽約等。陳情人後來輾轉得知其他鄰居獲得實施者提供之條件均比陳情人更為優，陳情人不得已撤回同意書，實施者竟以此為由聲請對於陳情人之基地假處分，甚至嚴重影響陳情人向銀行申請自用住宅房貸屢受攔阻，陳情人多次向實施者指派代表人員包含副總，林代書等人清楚表示請求解除假處分，卻屢遭拒絕，實施者要求本人開價出售，卻罔顧本人家庭七兄弟姊妹實際居住之需求，強勢欺壓陳情人歷歷在目。
7. 本都更案損害本人權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前，絕難同意本計畫案進行。

七、財政部國有財產署北區分署(書面意見，承辦代為宣讀)：

1. 本案更新容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 40.17%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
2. 本案國有土地比例 43.88%，因國有地參與都更對實施者而言，

風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。

3. 本案共同負擔比例高達 36.33%，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。
4. 依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。請實施者依前述規定辦理，於權利變換階段確實將營業稅納入本案共同負擔列項目。
5. 本案住宅棟及辦公廳舍棟之地下二層獎勵停車位(平面)每席價值為新臺幣(下同)215 萬，相較於地下一層 225 萬、地下三層 240 萬、地下四層 225 萬之法定停車位(平面)較低 10~25 萬，獎勵停車位相較於法定停車位而言，實施者可對外營利使用，爰請實施者說明價格合理性；又地下三層每個停車位價格為 240 萬，相較於地下 1 層 225 萬高，亦請實施者說明價格合理性。
6. 本分署選配住宅棟 8A2、9A2、10A2、11A2、12A2，分別配置 130、131、132、133、134 各一個停車位，請實施者釐整權利變換計畫【公開展覽版】第 10-4 頁分配清冊及第 11-17 頁建物登記清冊表(住宅棟)。

八、臺北市政府文化局(書面意見，承辦代為宣讀)：

1. 都更範圍涉有公有土地，惟部分建物無建號登記，且無提供可判斷資訊，請實施者提供旨案範圍內土地、建物資料，包括土地、建物清冊(含所有權屬、建物年期及其證明文件)、清晰可辨識之建物現況照片並標註門牌等資料送本局，俾利辦理後續。
2. 另依據 105 年 7 月 27 日修正公布之「文化資產保存法」第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」

九、實施者—巧洋實業股份有限公司(羊恩達副理)：

假處分部分是因雙方合約而非因本都更案所產生，故要等到協商稍有結果後，再辦理後續。

十、規劃單位—巧洋實業股份有限公司(蔡元豪規劃師)：

1. 有關容積獎勵未分配的部分，因為本案是採權利變換方式實施，相關容積獎勵之價值皆直接計入本案總權利價值裡，依更新前權利價值比例提供給相關權利人進行分配，故無郭先生所說明之狀況。
2. 同意比例產權狀態部分，本案目前是權利變換計畫階段，郭先生所提的產權狀態是在事業計畫階段。據本公司了解，因是在事業計畫報核以後才去進行補登，整個產權狀態是以事業計畫報核時為準，故無郭先生所提同意比例不足之情形。
3. 有關違建戶未計入△F6 部分，據本公司了解是合法建物加蓋的其他土地改良物，其他土地改良物本案全部依相關規定計列其他土地改良物拆遷補償費，提列在共同負擔裡面。
4. 因為本案不是屬於臺北市政府所辦理的老舊公寓專案，所以

無法依老舊公寓專案提供一坪換一坪的保障原則。

5. 有關於鄧姓所有權人所提建物未計拆遷補償費部分，在本案辦理事業計畫之初，本戶即屋頂坍塌而認定為廢墟，如果鄧姓相關權利人認為應予以補償，請所有權人提供相關證明文件，本公司後續會再討論應該如何處理。

十一、 學者專家—蕭委員麗敏：

1. 本案是事業計畫與權利變換計畫分送，所以目前的程序是針對大家權利上的分配以及選屋的部分來做審議，建議實施者在下一次的幹事會針對今天地主所提出的幾個問題，包含訴訟進行的狀況、假處分的狀況，做一份比較完整的報告。
2. 未辦保存登記建物，有拆遷補償費計算的疑義部分，也請實施者將完整的資料提出來，是否有符合相關法令規定，也請實施者先做基本的檢核。法令規定是很清楚的，是否適用，實施者有責任要做基本的分析。
3. 陳情人有提到關於選配疑義，剛剛簡報 73 頁也有提及此部分，72 頁也有一位地主在車位部分有一些調整。這兩項議題希望在幹事會做一個完整的說明。地主有意見，實施者就有責任做妥適的說明。
4. 有兩位地主表達不願意參與權利分配，但其本身未達最小分配面積，所以他們應該是不能而非不願，在分類上對其權利會有不同，請實施者釐清。
5. 本案雖然基地面積大，但其地形特殊，產權狀況也較特別，在估價上是相對複雜，所以剛剛有地主提到估價沒有充分反映到各筆土地的價值。權利變換計畫是針對選屋權利的部分來做審查，接下來三家估價報告，會由權利變換小組和審議會都會有估價的專家學者幫各位審議報告書，如果有意見，

會在相關會議提出討論與建議給估價師，讓估價報告是呈現合理的結果。各位地主先不用這麼擔心，覺得現在的數字有疑慮，最後審議之後，有可能都會有一些適當跟合理的調整。

6. 建議如果對更新案還有任何問題，建議跟實施者做討論與溝通；如果對法令有疑慮，更新處都有法令諮詢。

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 3 時 40 分）