

# 日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 13-1 地號 1 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 110 年 4 月 22 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路 2 段 53 巷 7 號 10 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） 紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由日健建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區芝山段一小段 13-1 地號 1 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股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會的謝慧鶯委員與會。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、規劃單位這邊做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

## 二、所有權人—陳○○(13-1 地號土地)：

- (一) 計畫書內有達法定最小分配單元的最小戶是 25「坪」，位於 2-6 樓，數量共只有 10 間，次大戶的坪數一下跳升到 32 坪，中間有 7 坪間隔，且位於單價較高的 7 樓以上。我們是土地持分較小的原住戶，除了 25 坪的戶型外，即使願意多付出金錢找補次大的 32 坪戶型，也因為計畫書內權利變換的+10%限制而無法選配，請問若是抽籤時沒有抽中 25 坪的房屋，該如何解決我的選屋問題？
- (二) 如果坪數不達最小分配單元，是否就得領補償金離開？實施者能否提供救濟方案？
- (三) 權變選屋時的找補金額是如何計算？如 2F 以上，都是依每坪 85 萬找補嗎？超過 10% 部分如何計算？
- (四) 依據《臺北市都市更新自治條例第 11 條第 2 項》規定：〈最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後，不得小於 46 平方公尺。〉，建商所規劃建物 19~21 坪，是否含附屬建物及公設？因為主建物面積如低於 46 平方公尺，我們將無法參與這 52 戶的分配，請告知 19~21 坪房型實際主建物坪數是多少？
- (五) 此計畫書房型設計規劃明顯不符合原住戶之需求，小坪數的住戶權益將因此不合理地被犧牲，實有違政府都更及保障住戶的美意。
- (六) 綜合以上，我們懇請實施者：

1. 重新規劃更多戶符合最小分配面積單元的 25-30 坪間的坪數供住戶們適當找補，體現原住戶的居住之正義。
2. 取消權利變換+10%上限，給予坪數較小之原住戶找補空間，接受小坪數之住戶以現金加入權變。
3. 設計出解決小坪數合法所有權人的選屋辦法，保障原住戶可以選配到屋。

### 三、所有權人—施○○(13-1 地號土地)：

- (一) 我是芝玉路一段○○巷○號○樓的住戶，20 年前買的時候只有建物，沒有土地；我現在是住 38.7 坪，都更後我到底可以分幾坪？因更新處及實施者均無法回答；希望向實施者以實價登錄金額及合理利息加購土地。
- (二) 都更條例修法後，迅行劃定同意比例門檻降低至 50%，實施者將計畫案送審後，這段期間有多戶成交，據我所知，2 號 3 樓只有建物沒有土地，以 1300 萬成交；6 號 2 樓也是只有建物沒有土地，也以 1300 萬成交；8 號 4 樓有建物有土地，以 2370 萬成交，請教專家，以後估價時，社區過去的成交金額是否會列入估價的依據？
- (三) 另其他問題提供書面意見：
  1. 緣本人係門牌號碼「臺北市士林區芝玉路一段○○巷○號○樓」(下稱「○號○樓房屋」)之合法建築物所有權人，「○號○樓房屋」及其他共同坐落於「臺北市士林區芝山段一小段 13-1 地號」基地之其他建築物(即本更新單元內之建築物)，因遭臺北市政府列管公告為須拆除重建的高氯離子混凝土建築物(海砂屋)，並因而據遭

臺北市政府依都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款(臺北市政府 108 年 8 月 21 日府都新字第 10830187711 號函)公告為實施「劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案」範圍內。本案實施者日健建設股份有限公司即據此依都市更新條例第 32 條及第 37 條規定逕送本件都市更新事業計畫案。惟查：

2. 臺北市政府將本更新單元內之建築物「逕行劃定」為「高氣離子混凝土建築物更新地區」，程序於法有違：
  - (1) 本人所有之「○號○樓房屋」，前經建築師鑑定仍目前仍可居住使用(詳本人民國 109 年 9 月 18 日陳情書所附之『經鑑定「須拆除重建」高氣離子混凝土建築物簽證安全判定書』)，本人對於臺北市政府將「○號○樓房屋」列管公告為須拆除重建的海砂屋實仍有疑義，亦就因此所受罰鍰處分提起訴願在案，在此合先敘明。
  - (2) 誠如都市更新條例第 37 條規定第 1 項第 2 款之規定可知，若屬都市更新條例第 7 條規定劃定或變更之更新地區，實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意比率將明顯低於其餘更新地區，實施者由原須取得更新單元內「超過四分之三」的同意驟減為只須「超過二分之一」的同意。換言之，若遭臺北市政府依都市更新條例第 7 條規定「逕行劃定」之更新地區，由於實施者只須較少人數及面積的同意即可將都市更新事業計畫報核，此即表示該都市更新事業計畫將可能會有更多不同意該計畫的私有土地及

私有合法建築物所有權人「被迫」參與都更。由此可見，「迅行劃定」之公告將使遭劃定區域內人民之財產權受有莫大影響，因而臺北市政府在進行「迅行劃定」時，應予該區域內之私有土地及私有合法建築物所有權人充份的程序保障，舉凡應分別書面通知、給予表示意見之機會等，

(3) 縱設若臺北市政府得將「○號○樓房屋」列管公告為須拆除重建的海砂屋，然臺北市政府竟又在民國 108 年間將該房屋「迅行劃定」公告為實施「劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案」範圍內，本人皆未獲通知，係待有建商表示該地區將進行都更時方知此事。其後復因本案實施者主張已取得本更新單元內「超過二分之一」的所有權人數及總面積數而將本案的都市更新事業計畫送臺北市政府報核，此後對於其他包括本人在內並未同意的所有權人意見即消極對待，致本人遭被迫都更而必須四處奔走，然迄今對於本人此後權益將受何影響仍無頭緒，亦無人理睬。(詳後述)

(4) 承前可知，臺北市政府竟將該「○號○樓房屋」「迅行劃定」公告為實施「劃定臺北市高氣離子混凝土建築物更新地區案」範圍，然本人卻未受通知，在本人意見未能、未乃表達時，本人所有之「○號○樓房屋」已遭劃定公告並即使本人被迫都更，致嚴重侵害本人權益，其程序已有違法。

3. 本案實施者日健建設股份有限公司縱已取得本更新單元內「超過二分之一」的同意而得以擬具都市更新事業

計畫案報核，然實施者於報核後，對於其他未取得同意之土地或合法建築物所有權人之權益及意見，究竟係如何對待處理，應納為本件都市更新事業計畫案審議時之重要參考指標：

- (1) 民國 108 年 1 月 30 日修正公布都市更新條例第 7 條第 1 項第 3 款，其立法理由固「為解決符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之危險建築物，未能取得全體所有權人同意進行重建之困難..... 主管機關得就上述條例規定之危險建築物迅行劃定或變更為更新地區，以加速所有權人更新重建之進程」，然而此立法理由亦可知，讓主管機關「迅行劃定」固係為解決「未能取得全體所有權人同意進行重建之困難」而為「加速所有權人更新重建之進程」，然非謂對於其他未取得同意之所有權人的權益即得不予理睬。
- (2) 本人於民國 90 年間購買「○號○樓房屋」迄今將近二十年，對於該地區亦有一定之情感，倘若該地區因都更而改善居住環境及生活品質，本人當亦贊同。然而，當本地區遭臺北市政府「迅行劃定」為都更地區，其後實施者日健建設股份有限公司出面表示要進行都更，在本人對於都更前後本人權益將受何影響？「2 號五樓房屋」將來會轉換成何種權利？等能都還摸不著頭緒時，本人旋即就必須面臨是否同意都更的選擇，然而很快地，當本人仍在四處詢問甚麼叫權利變換時，實施者表示已取得「超過二分之一」的同意並將計畫送核定。其後縱經本人多次詢問，實施者皆消

極回應。

- (3) 本人並非不願參與都更，更非為藉都更獅子大開口牟利的住戶，本人只是希望能理清本案都更前後的權利義務。本人係一介小老百姓，並沒有高深的法律素養，縱一再陳情，然而對於本人「○號○樓房屋」只有合法建築物所有權並無坐落基地持分的房屋，究竟在權利分配階段會怎麼分配？和有土地持分的房屋有何不同？將來可分幾坪？選配位置？等問題得到的回應不外是「有關更新後各所有權人選配部分，於權利變換階段會依相關規定辦理」、「本案均依相關法規及程序辦理」、「如有疑問可至本案更新服務據點，民眾如有疑問可至本案更新服務據點提出諮詢或與本案開發人員聯繫，本公司亦竭誠為所有權人詳細說明」或者「詳細資料可至本案專屬網站」。
- (4) 固然更新處及實施者都說，有關未來分回面積部分，於權利變換階段會有專業估價師針對範圍內各所有權人依權值計算更新後可分配之價值及面積，不會損及所有權人權益。然而，什麼叫「權利變換階段會依相關規定辦理」？許多人都說要等估價，然而總會有個行情或計算式吧？本人能力有限，迄今找不到人能回覆。固然實施者表面上說「本公司亦竭誠為所有權人詳細說明」，然實情是而本人四處探詢，都無人聞問。
- (5) 本人當初只取得「○號○樓房屋」之建築物所有權並未取得坐落基地之土地應有部分，相較於其他土地持分的建築物所有權而言本人形同弱勢，或許因此實施

者才對本人有差別待遇?對於實施者在計畫報核後，對於未取得同意的所有權人究竟係如何對待處理，建議應納為本件都市更新事業計畫案審議時之重要參考指標，否則若放任實施者以棄子式地對待未同意的住戶，無異反損及「迅行劃定」的立法原意，變相成鼓勵實施者只管報核前不管報核後。

4. 因本人所有的「○號○樓房屋」只有建物合法產權，應有土地持分為實施者日健建設公司董事長連進財持有，然連先生民國 109 年間才從大地主郭家承買該土地，懇請連先生適當的讓利，本人願意以實價登錄價金的土地比，加上合理利息，向連先生補購本戶應有土地持分，讓本戶「○號○樓房屋」更新後可以有個接近原住戶所住的坪數的家。
5. 另本社區○○巷○號○樓及○號○樓也都是只有建物沒有土地持分，最近皆以新台幣 1300 萬元成交，另○號○樓係有土地及建物，以新台幣 2370 萬元成交。請問都審委員這樣在本社區成交的住戶，可否按現狀社區成交價，分出建物及土地的比例?
6. 本人只是想要有一個公平公開公正、未損及權益日的都更，懇請都更處的長官，幫忙協助並敦促實施者回應處理更新單元內原住戶的需求。實施者在計畫報核後，對於未取得同意的所有權人若是不予理睬或消極因應，建議應審議不予通過。

#### 四、所有權人—吳○○(13-1 地號土地)：

我們建物是在 103 年 8 月 8 日被建管處公告海砂屋的列管，



那當時的法令要辦理都市更新的門檻較高，所以當初都更條例在 108 年的時候有做了一個修訂，把海砂屋同意比率門檻降為 50%就可以辦理都更，此法令在 108 年的時候開始實施；那此案送件時已經是 109 年 7 月 31 日，已超過 103 年 8 月 8 日公告的 5 年，所以海砂獎勵的 5%沒有辦法爭取到，那在這邊建議，獎勵遞減起算時間應該依新的都更條例規定，108 年後開始起算 5 年，才可以讓都更案更順利的進行。

#### 五、所有權人—陳○○(13-1 地號土地)：

我當初買這個房子的時候，買到土地不足的房子，我其實是很贊成都更也希望能趕快都更，只是說希望能有一個合理的條件讓我住回這個地方。

#### 六、所有權人—陳○○(13-1 地號土地)：

- (一) 計畫書 9-3 頁文字說明本案最小分配單元為 2-6 樓 A2、A5 戶，主建物面積 63.44 平方公尺，但根據 19-13 至 19-16 頁平面圖及面積計算圖圖示，這兩戶的主建物面積都只有 38.92 平方公尺，皆低於都更法定最小分配單元的 46 平方公尺，是否其中有誤？請說明。
- (二) 「計畫書送件版」中 36-39 頁平面圖有標 11p~40p 的房型標示且據實施者日健建設曾經表示：[坪數含主建物+附屬建物+公設]，正確嗎？因此次「公展版」平面圖中未見這些坪數標示。
- (三) 對照本計畫書內有達法定最小分配單元的最小戶是 25「坪」，位於 2~6 樓，數量共只有 10 間，次大戶的坪數一下跳升到 32 坪，中間有 7 坪間隔，且位於單價較高的 7 樓以上。我們是土地持分較小的原住戶，除了 25

坪的戶型外，即使願意多付出金錢找補次大的 32 坪戶型，也因為計畫書內權利變換的+10%限制而無法選配，請問若是抽籤時沒抽中 25 坪的房屋，該如何處理？

- (四) 目前規劃 110 戶住宅單元中僅 43 戶達最小分配單元供 40 多位原住戶抽籤選配。在自辦公聽會上原住戶們就有表達對於小坪數的需求遠高於大坪數，且日健建設也多次提到，土地持分較大的住戶有提出想 1 大戶換 2 小戶的需求，本就彌少僧多的 10 間 25 坪，雙重擠壓下，請日健建設確實回覆如何解決我們小坪數非常可能面臨無屋可選且不能找補的困境？
- (五) 計畫書房型設計規劃明顯不符合原住戶之需求，小坪數的住戶權益將因此不合理地被犧牲，有違政府都更保障原住戶的原意。
- (六) 綜合以上，我們懇請實施者日健建設股份有限公司：
1. 重新規劃更多符合最小分配面積單元，25~35 之間的坪數，供住戶們適當找補，體現原住戶的居住正義。
  2. 取消權利變換+10%的上限，給予坪數較小之原住戶找補空間，接受小坪數之住戶，以現金加入權變。
  3. 設計出解決小坪數合法所有權人的權益辦法，保障原住戶可以選配到房屋。
  4. 我們滿心期待能夠都更，但是期望能夠在適當找補範圍以小坪數入住，拜託臺北市政府及實施者日健建設股份有限公司大力協助，讓原住戶有家可回。

## 七、所有權人一何○○(13-1 地號土地)：

- (一) 我看事業計畫上一本是 109 年到現在，經過了這麼久，

為何都完全沒有依當初的意見做修改？

- (二) 財務計畫中管理費用比率高，上次有提出但沒有修改，這個比例是否還會調整？
- (三) 上次有提到共同負擔比例正常是 30~35%，但本計畫仍提列 44.9%，是否還會調整？
- (四) 選配比率被限制在+10%，地主應該優先，不應被限制，我們住戶都很怕會選不到房子。
- (五) 109 年計畫書後面的建築圖有寫坪數，這次沒有，請問那是權狀坪數或是實際坪數，上面寫的是什麼單位？
- (六) 上次有做過想要幾坪的問卷調查，但這本計畫書都沒有修改，會不會因此又更動我們的需求，我們大多需求在 30 坪左右，希望不要超過這個數字，因為我們拿不出很多錢都更。
- (七) 如果走權利變換，本計畫書已經知道成本及獎勵，可否算出到底要花多少稅等等，如果以不找補為原則的話，還要花多少錢都更。

#### 八、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(陳玉璟副總)：

- (一) 我們事業計畫報告書從自辦公聽會的版本到今天公辦公聽會的版本，為了維持計畫的一致性，在法令上是不可以修改的。
- (二) 先前自辦公聽會上，大家所提出的意見我們都有整理並記錄下來，公展結束後會召開幹事會，待幹事會審查意見出來後，計畫書會併同審查意見及所有權人的需求做修改。
- (三) 有關於共同負擔、成本的問題，現在我們提列的是依據

是政府規定的標準去計算的結果，實際的分配要到權利變換計畫階段，估價師依據每個人狀態估出每個人的權值跟分配。

- (四) 剛剛有提到部分有屋無地，或有房屋有土地的所有權人，未來權利變換階段在估價準則上會有一些救濟措施，在符合估價原則的前提下，估價師是可以依據每個人的狀況做調整，來維持他的公平性。
- (五) 有關大家最關心的坪數問題，如剛剛所說，為了維持計畫一致性目前還不能改，後續等幹事會審查後併同審查意見及各位的需求請建築師做設計的修改；那目前問過實施者，大家經過計算可以選的房子，除了特定的特殊狀況外，大家都足夠選到 30 坪以上的戶型；所以現在所設計 30 坪的房子是大家選得起的。那設計的這些小坪數，就是為了讓大家有機會依自己的需求去搭配自己想要的坪數，有關 46 平方公尺部分，後續建築師也會予以調整符合規定，請大家放心。
- (六) 有關住戶所提迅行劃定同意門檻比率的問題，因迅行劃定是由臺北市政府公告劃定的更新地區，其同意門檻比率依都市更新條例規定，同意比率達二分之一即可申請都市更新，皆依據相關條例及規定辦理。
- (七) 有關海砂屋已經公告很久了，獎勵逐年在遞減，獎勵遞減也會損害到住戶的權益；那有住戶希望市政府是否可以爭取跟 108 年 10 月 23 日北市都建字第 1083245612 號函那一批更新地區一樣，將遞減時程延後，可以同樣適用 30% 的海砂屋獎勵。目前我們是依據相關規定計算，當時在搶 109 年 7 月 31 日掛件就是為了幫大家爭

取 5%獎勵，幫大家保住 25%的獎勵。

- (八) 第一位先生有提到土地買賣的問題，因土地買賣屬建商與地主的私約關係，不在都更討論的範圍，如果說你有意願出售你的土地或用什麼樣的條件出售，可能要私下跟實施者做協商。
- (九) 最小分配單元不得小於 46 平方公尺這項規定，原則上是保障地主權益，怕實施者規劃到地主沒辦法住的小房子；那針對規劃沒有達到此面積標準之戶數，須由實施者去獲配該單元戶，而其他供地主選的，都一定要大於最小分配單元的 46 平方公尺。

#### **九、建築設計—朱弘楠建築師事務所(朱弘楠建築師)：**

計畫書 9-3 頁之 A2、A5 戶，63.44 平方公尺為誤植，該戶面積是小於 46 平方公尺以下；那針對您剛剛所擔心本案達最小分配單元 46 平方公尺的戶數可能不足大家選配的問題，在 2~6 樓我們都有設計 2~3 戶是有超過 46 平方公尺的戶型，在配置的左下跟右下角可供你們選擇；另 7~16 樓也有 3 戶是大於 30~40 坪的戶數讓你們選擇找補。

#### **十、日健建設股份有限公司(連威霽總經理)**

除了土地持分比較不平均之部分所有權人，大家可以選配的部分應該都超過 30 多坪以上，目前跟大家談的是私約部分，應該有超過這個坪數。而顧問公司講的是房屋面積的部分，但若用共同負擔去算，會將車位價值也帶入總價值，兩者是不同概念。權利變換的架構是全部換成錢後再來選產權，與私約討論的方式不太相同。目前事業計畫尚未有估價師進場，暫時是一個大水桶的概念，後續權利變換分配的細節會

由估價師進行逐戶調整及分析。

#### 十一、 學者專家—謝慧鶯委員：

- (一) 本案產權樣態較為複雜，建議實施者與規劃單位，於幹事會時，將各所有權人的產權樣態整理說明。
- (二) 本案建物座落同一筆土地且為同一張使用執照，有關發言內容提及未來估價是不是會參考成交案例，其實估價師會參考成交案例，但成交案例若不符合估價原則，仍會有所調整，因為出手買的人，他買多少價格，不代表市場上有那個價值，所以估價的部分在權利變換階段將有估價委員及估價師來跟大家說明。
- (三) 我想此案應該是實施者已經跟大多數住戶進行一些私約的洽談，但目前同意比例不高，建議實施者在選配原則上多開放一些，即使有人未簽私約而採權變的情形下，尚有可以選配的辦法。
- (四) 當事業計畫之建築規劃設計定案後，屆時權利變換就只是選房子了，所以戶型夠不夠原住戶選配，這部分提醒實施者要務實的做到。
- (五) 都市更新其實是很複雜的內容，有關 46 平方公尺的由來是因為都市更新有所謂的不能選配，意即所有權人的權利價值低於最小可分配單元，因此最小可分配單元必須明訂一個數值，否則會產生可選配的人因實施者均規劃過大坪數而導致無法選配之情形，故立法精神是在保護住戶。
- (六) 海砂屋終究是一個結構不安全的房子，需要更新才能夠創造他的價值，所以大家還是要朝形成共識的方向努

力，無論將來要出售或住回來，都會得到最高的好處。有關海沙屋獎勵係屬建管法令之規定，權責機關為建管處，並非都更處可以決定的。另倘若海砂屋都更案之同意比例超過 90%，將會加速審議程序，但本案目前尚有困難，請實施者持續努力與所有權人溝通協調。

## 十二、 臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：

- (一) 各位發言之意見將全數納入本次公辦公聽會發言要點，並於兩周後於更新處官網公告。另本案非大基地，戶數亦不多，房型設計上可能不會有太多種態樣，若房型變化太大，可能也會產生廁所位置不一致等管線配置轉折的問題，但仍請實施者、規劃單位及建築師儘量多與所有權人溝通協調，以符合大家的期望。
- (二) 本案後續將召開幹事會，並依各幹事意見請實施者修正計畫書內容，不希望實施者隨意更改，倘若實施者未來配合所有權人意見欲修改建築設計，仍須依相關規定辦理重新公展。

## 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，另請實施者與所有權人溝通協調今天公聽會謝謝各位的參加。

## 捌、 散會（下午 4 時整）