

潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區圓環段三小段 643 地號等 44 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：109 年 9 月 17 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區保安街 47-1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防治，參與會議的人員請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由潤泰創新國際股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區圓環段三小段 643 地號等 44 筆土地都市更新權利變換計畫案」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李怡伶，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲委員維新。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—鄭○(679 地號土地)，現場登記發言：

這麼大的建設公司以詐騙方式騙取我的合建同意書，當初跟我說是簽同意書，今年 4 月 29 日去找劉先生，個人頂樓加蓋

約 20 坪，補償費用約為 16.5 萬元，本人認為費用不合理，他才告訴我說有簽合約書，什麼時候有簽合約書，他才丟一本裡面沒有簽名的合約書給我看，我才知道受騙，而且那天我要離開時他還恐嚇我叫我沒事不要惹事。

二、所有權人—蔡○琳(670 地號土地)，現場登記發言：

1. 有關經費總表，光碟寄來裡面有附一個本子，裡面的經費總表列項中沒有包含拆遷補助的明細，計畫書裡的拆遷補償部分是否能拿到。
2. 有些地主有計畫道路捐地部分，有捐地的所有權人是否額外可再拿到計畫道路捐地補助的款項。
3. 計畫道路捐地成本我看它的算法是用 102 年公告現值計算，現在已經 109 年，是否該用 109 年公告現值去計算補助費用。
4. 拆遷費用及捐地補助款項，是何時會撥款，是一次性領取還是分次領取。

三、所有權人—周○英(677、679 地號土地)，現場登記發言：

現在新大樓設備都滿齊全，尤其電充問題。目前的大樓裡面總共規劃 3 個電充車位給未來有需要的人來使用，但地下五層樓用 3 個電充要如何去分配，每層樓不一樣，如果我們做一個改善，一層樓裡面有兩個電充，那五層樓裡面就有 10 個電充，可能以後在使用上較為方便。

四、所有權人—陳○○英(679 地號土地)，現場登記發言：

1. 大家都希望這個建設能越快完成越好，從我讀國中講到現在，所以我們希望能快點完成。有幾個問題希望能釐清，這邊其實有很多從小看著長大的阿公阿嬤，其實寄了一個權利值給各位，很多地主都不知道可以拿到多少費用，補償的金額到底是多少，一下是私約一下是權利變換。這些阿公阿嬤連光碟片都不會開，你叫他要怎麼知道到底分了多少價值。其實在計畫書裡面寫得很清楚，共同投資的成本裡負擔費用很清楚沒有問

題，今天長輩們事實上不清楚，連原來合法的房子拆遷有補助，非法拆遷也有補助，連原來有補助都不知道，道路捐贈出去多少錢也不知道，所以是否能提供這些地主清楚的明細，拿到多少權利值，補助多少費用，最終可以拿到多少費用，什麼時候補助給你，一張紙而已不要在一張光碟片，他們完全不會開光碟片，一張紙說明即可。

2. 剛剛所說私約及權利變換，如果我們是走權利變換，到時候建商來說你跟我簽私約，所以走私約，權利變換這些補助都不算，那這樣地主也不知道傻傻的，市政府如果不把關這部分我們這些地主怎麼辦，我們要求的不多，只要你上面寫出來合法的東西給地主就好了。

五、其他到場人—李○琛(範圍外周邊里鄰，書面意見)

1. 呼吸新鮮的氧氣為人體生存所必需，於工地施工或拆除地上物期間，塵土飛揚，將塵土包含飄浮的細菌等雜物吸入心肺，對人體的心肺及支氣管會有很大的傷害。建議：於工地施工或拆除地上物期間，請確保空氣品質，不使因空氣汙染危及人體健康。
2. 本更新基地北臨重慶北路二段 97 巷，南側臨接重慶北路二段 73 巷 1 弄，寬幅分別為 5.45 及 4 公尺，緊逼更新基地，依本更新基地的建築計畫地下室需開挖 17 公尺以上之深度，形成一個很深的凹洞，受地盤高低及土讓作用，旁近土壤容易鬆動、滑移，可能造成基地二側建物外牆的破裂，甚至建物傾斜、倒塌的危險。辦法：開挖地下室期間，請確保地盤的穩定及做好安全防護的工作。

六、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

1. 本案範圍如下：
 - (1) 土地：大同區圓環段三小段 643、643-1、644、645、646、646-1、647、647-1、648、649、650、650-1、651、651-1、

652、653、654、654-1、655、656、657、658、659、660、661、662、663、664、665、666、667、668、669、670、671、672、673、674、675、676、677、678、679、681 地號等 44 筆。

(2) 建物：大同區圓環段三小段 6、24、66、67、111、151、164、165、199、200、201、202、203、208、209、210、225、226、227、287、363、383、440、441、442、443、448、494、495、496、498、505、524、532、533、534、567、568、569、570、573、574、575、576、629、630、631、734、735、736、737、738、739、740、741、742、743、744、745、746、747、748、749、1571、1602、1603、1965、1969、1970、2424、2425、2426 建號等 72 筆。

(3) 門牌：大同區重慶北路 2 段 75、77、79、81、83、85、87、89、91、93、95 號、大同區重慶北路 2 段 73 巷 1 弄 1、3、5、7、11、13、15、17 號、大同區重慶北路 2 段 97 巷 2、4、6、8、10、12、14、16 號。

2. 經查旨案範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。
3. 另查範圍內建物「大同區重慶北路 2 段 73 巷 1 弄 11 號」無建號登記，請自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定，倘有涉及，請提供建物謄本、建造年期證明、歷年使用情形說明、相關歷史資料、建物現況照片等資料，向本局辦理文化資產價值評估。

七、實施者—劉協理文潭(潤泰創新國際股份有限公司)：

1. 今天非常謝謝各位地主百忙之中撥空參加公聽會，針對鄭先生

的問題，第一個是與鄭先生本人有簽署私契，由鄭先生本人簽訂，第二個我從來沒跟您說過沒事不要惹事，需要在這裡澄清，因為涉及到誠信原則，以上說明這兩點。

2. 其實本案一開始就是簽訂契約，是從合建契約跟大家做說明，當時簽契約時有提到，為了幫大家節省稅費，所以會採權利變換辦理，目前走到現在我們是依約在執行，至於部分地主尚不清楚分配，後續可再提供給地主，沒有簽約的地主就以權利變換方式執行。

八、規劃單位－郭總經理建興(安邦工程顧問股份有限公司)

1. 頂樓加蓋部分，因屬無保存登記，且於報告書中其實有針對頂樓加蓋面積進行補償計算，依據臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定提列，有相關法源依據。
2. 有關拆遷補償及捐贈用地，部分地主與實施者有簽訂私契，將以私契內容為主，如未簽訂私契之地主將以權利變換內容為主，兩者不可互相通用。
3. 有關電充部分，因有契約容量之相關問題，實施者會再針對電充部分進行評估，講求便利為原則，評估後如能設置將盡量滿足地主需求。

九、規劃單位－謝協理長潤(安邦工程顧問股份有限公司)：

1. 有關拆遷補償費部分，簡報中所列為大項，於計畫書中有細項說明，包含合法建築物及其他改良物均有細項，並採用臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例規定計算，這些費用會於權利變換核定公告後十天內通知所有權人領取。
2. 捐贈用地部分，您是位於南側既有巷，未來是領取補償金方式，補償金計算方式以公告現值計算，為何使用 102 年公告現值，因相關規定公告現值應以事業計畫報核時之公告現值計算，故本案事業計畫於 102 年申請報核，以 102 年公告現值計算捐贈用地費用，且於獎勵值計算時，更新處要求需以事業計畫掛件

時間點計算。

十、臺北市都市更新處—李股長怡伶

1. 針對地主所提之權利變換及私約進行補充說明，本案送進更新處之實施方式採權利變換辦理，有關私契約部分，之前內政部營建署有函釋說明，係屬實施者及所有權人雙方合意的，屬於民事部分。
2. 麻煩實施者針對私約及權利變換有問題之地主，會後與地主溝通清楚及提供相關資訊，私約屬民法，是走民事法院程序在這裡不會處理，市政府主要認定就是實施者報告書內所以寫之實施方式，而本案就是採權利變換方式辦理。
3. 針對地主意見，部分所有權人年紀較大，無法知道自己可分多少權值及補助也請實施者協助說明。

十一、學者專家—遲委員維新：

1. 各位地主大家午安，順著主持人所講，本案辦理的時間較長，很多地主不知道自己簽署過什麼東西，為常見之現象，但本案是以權利變換方式實施，故以權利變換架構走都市更新程序，因事業計畫已經核定，後段所審為權利變換計畫。今天各位所看到的簡報內容及權利變換的計畫書，及附帶三家估價的報告，用選擇最高那家數字放入權利變換計畫書，後續市政府審查均以這個為依據。
2. 地主與建商私人的契約，雙方合意之內容市政府不會知曉，也無法介入，因為為雙方協議之行為，建議各位地主先與實施者確認目前在本案計畫中是否有簽署協議合建契約，還是一般走權利變換方式，地主會比較清楚該看什麼，如果有簽合建契約之地主就以雙方簽訂之合約內容記載去分配，如果地主無與實施者簽訂合建契約，就以權利變換分配結果分配，各位地主需先將此釐清。
3. 今天地主發言與前次相較，前次地主發言較多，我的想像是實

施者都有與各位說明，如果各位地主還有疑問，其實可以盡快找實施者問清楚，因為許多事情可能是因為不了解，加上自己思考會想錯方向。後續各位如是走權利變換者，剛剛簡報內容中數字均為實施者提出，尚未經市府審查。今日公辦公聽會結束後還有幹事會、幹事會複審及大會，將有許多幹事及委員幫各位審查權利變換計畫書相關內容是否有疑義，目前各位分配之數字及共同負擔比率均為暫時，因尚未經過審議，且經過審議大會後版本才能確定各位分配之價值。

4. 前次會議有提及充電車位問題，事實上真的有容量問題，且攸關各位電費問題，這部分需請實施者斟酌考量，如真的無法廣泛設置，個人建議因充電設備不是每位地主均需要，如果個人有需要是否可與實施者協議，像一般建商一樣客制加選設備，單獨您的車位加設備，也是一個解決方案，因事業計畫已核定，每個項目費用均已固定，如需實施者設置則需要相關費用，將攸關整個社區用電量，實施者也請與地主說明清楚癥結點為何，地主如真有需要可與實施者溝通。
5. 本案雖然前次會議意見較多，但本次公聽會意見稍微有些收斂，後續如有意見可以書面方式至更新處或直接與實施者溝通，在此預祝本更新案順利成功，謝謝。

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 10 分）