

楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段三小段 77 地號等 63 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 11 月 05 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓西北區 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 江柏緯

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：曾少宏代

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人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，歡迎大家來參加由楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區市府段三小段 77 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議併行方式辦理，今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的承辦，今天邀請專家學者是鄭凱文委員，透過視訊參與。聽會舉辦的意思是地主有意見都能盡量提出來，作為後續審議會上的參考，如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，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、主席-臺北市都市更新處事業科江柏緯代

1. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。

2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

二、所有權人—林○○先生(代林○○○女士) (165、166 地號土地) (視訊登記發言+書面意見):

11/05 日公辦公聽會當日發言內容:

1. 騎樓變更，楊昇建設與地主原先談的條件是沒有騎樓，後來被要求做騎樓，本人是面臨太原路側之一樓店面地主，我們需要與楊昇建設再做協商，白紙黑字寫清楚，保障我們的權益不再受到未知變數而受到減損，目前持保留意見。
2. 楊昇建設同意給予本人續建機制，但倘若僅有一戶，並無效益，目前楊昇仍在與我們做協商。
3. 以上這兩點我們會持續再與楊昇建設協商，後續再回報予市政府。

11/04 日原書面建議內容:

我林恆毅將建議我母親撤銷都更同意書的理由如下

1. 在 5/14 都更審查會的會議記錄上，載明要求楊昇建設照規定更改為有騎樓設計的大樓!這影響到我們分配的室內面積實際縮水,比我們簽都更同意書時沒有騎樓設計的價值大幅下降!且楊昇並未同意白紙黑紙寫下店面室內面積實際坪數不受騎樓影響。楊昇在 10/18 和 6 位前排店面地主開會時無法回答我們的室內面積因改成騎樓而減少多少坪，故我們引用都更條例第 37 條撤銷都更同意書。
2. 在 5/14 都更審查會議記錄載明楊昇同意給子我們續建機制，這已充分說明大部分地主所簽的信託合約並沒有續建機制。但我們認為要所有地主都簽保證續建機制才能確保不會成為爛尾樓!楊昇在 10/18 和 6 位前排店面地主開會時說，他沒義務提供續建機制給所有住戶!續建機制是建築業界主流，在事業計畫書提到有續建機制，根本和地主未有續建機制，且沒有中國建經及台新銀行出具意見書的。為避免成為爛尾樓，故我們強烈建議台北市政府要求楊昇需每戶都簽有續建機制。
3. 楊昇的財務計畫書的現金流量表寫貸款七成，自備三成。但現金流量從頭至尾只看楊昇自有資金流入 3200 萬，銀行借貸資金流入 39 億。這財務槓桿比例過高。且台新銀行並沒有出具意見書，整份事業計畫書中的財務計畫書的可信任度大幅降低。

4. 楊昇的財務計畫書的損益分析中，土地成本高達 28 億，實際獲利只有 13 億!並沒有交代清楚土地成本 28 億從何而來。我們認為他沒有提出風險評估，更沒有與地主簽四方信託保證續建機制的合約!且最快 117 年才交屋，若遇到房市風暴，楊昇可能挺不住因為其資本額才 2 億 8000 萬，但都更案的銷售高達百億，他的建築成本高達 69 億，所以沒有完整的保證續建，房市風暴來時將成為爛尾樓!而且楊昇在台北市的大型都更案，不只有我們這個地方，這造成他的財務槓桿比例非常的高，這猶如高風險的選擇權操作，若遇到系統性風險，楊昇根本沒有能力抵擋!這個金管會應該查他的高財務槓桿是否會造成地主過高的風險!
5. 楊昇在 10/18 和六位地主開會時，告訴地主他們簽的信託合約有續建機制，我們制止他的說法，因為在 5/14 都更審查的會議記錄載明楊昇要給續建機制!會議記錄所寫的，代表目前地主簽的信託合約根本沒有續建機制!所以楊昇不應試圖魚目混珠。
6. 楊昇建設在 10/18 和六位地主開會時，楊昇唸了合約書內容，告訴地主若沒依合約走是可以假扣押並求償!依都更條例 36 條我們只是要求所有住戶有保證續建機制，這是任何人當地主都會認同這份保障!就有如台灣的銀行都有存款保險，今天協議合建的大型都更案，和楊昇合作卻沒有任何的保險機制，試問審查委員，你們認為合理嗎?

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署（79 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）

本分署意見如下：

1. 「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」業於 110 年 10 月 08 日公布修正，爰請實施者修正事業計畫書第 12-1 頁國有土地處理方式如下:「本案更新單元內涉財政部國有財產署經管同小段 79 地號國有土地，面積 80 平方公尺，占本案更新單元總面積 3,188.67 平方公尺比例 2.51%，依財政部 110 年 10 月 08 日公布修正之『都市更新事業範圍內國有土地處理原則』（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第 46 條第 3 項第 3 款、第 4 款規定讓

售予實施者。次依『國有非公用土地參與都市更新注意事項』第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。」。

2. 本案提列特殊工程—制震設備、逆打工法費用合計達新臺幣 2 億 0,397 萬 2,900 元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
3. 國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含財政部國有財產署經管國有土地，並確實載明。
4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達 62.14%，請實施者再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維參與者權益。
5. 本案規劃興建 1 棟地上 33 層、地下 7 層鋼骨結構之住商混合大樓，請實施者說明採鋼骨構造及地下開挖至 7 層之合理性及必要性。

四、所有權人—臺北市政府財政局（101、115 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

查本案實施方式係依都市更新條例第 43 條規定以協議合建方式辦理，案內本局經管同小段 101、115 等 2 筆市有土地面積合計在 150 平方公尺以下，事業計畫第 12-1 頁已載明本案實施者擬依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 8 點規定，於事業計畫核定後 3 個月內，向本局申請讓售。惟依同點規定，本案市有土地如因出售未成而須參與都市更新，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。爰請實施者將上開市有土地之處理方式納入事業計畫載明。

五、鄰地陳情人—洪○○先生（代黃○○先生）（151、152、153、154 地號土地）（現場登記發言）：

本人代表黃家表示有意願參與本案都市更新，相關權利義務同意比照其他更新單元範圍內相關權利人辦理，希望實施者審慎評估，在此正式表達黃家同意參與本案都市更新之意願。

六、鄰地陳情人—劉○○先生（代周○○女士等人）（151、152、153、154 地號土地）（現場登記發言+書面意見）：

11/05 當日發言要點：

本人代表 151、152、153、154 地號土地周姓地主，表示願意參與都市更新並以權利變換方式辦理，於 5/14 日審議會決議同意實施者不予納入本鄰地，本次陳情提供歷次審議會案例，該案例係為鄰地出具同意書後納入更新單元範圍，本案審議會決議未納入本鄰地，違反先例。希望後續可以召開聽證會，我們會再附上相關資料。

11/04 書面意見：

陳述意見人即陳情人 周等 台北市大同區太原路 49 號
為台北市大同區市府段三小段 77 地號等 63 筆土地都市更新事業計畫案，110 年 11 月 4 日之公聽會，依法提出陳情書：

意見與陳情之內容：

1. 程序上：陳情人為台北市大同區市府段三小段 151、152、153、154 地號之土地及其上建物之所有權人，比鄰該市府段三小段 77 地號等 63 筆土地都市更新案，現為鄰地所有權人，於 110 年間已有多次向都市更新處陳情(參本案公開展覽版綜 1-12 頁)，且貴局亦有召開會議討論，故依利害關係人身分提起本陳情，屬當事人適格，先與敘明。
2. 歷次陳情與會議，精簡內容如下(參公開展覽版綜 7-12 頁)：
 - (1) 110.2.6 周姓+黃姓所有權人，表達為了都市市容與完整性，於 109 年 12 月早已簽屬相關文件，望能納入本都更範圍。
 - (2) 110.2.20 周姓所有權人，表達都市更新中之協議合建，亦屬行政處分之一環，政府有監督之責任，並應審查其公益性，負國家擔保責任。
 - (3) 110.2.24 周姓所有權人表示，實施者先前提出之要約，即合建契約與都更同意書，已簽字交付實施者，惟實施者並未將本土地納入都市更新範圍。
 - (4) 110.3.8 黃姓所有權人表示有意參與都市更新，另其他黃姓地主有簽立買賣契約予實施者。
 - (5) 110.3.18 周姓所有權人，表達實施者嗣後要求再簽立增補契約書，可證明確已有簽立都更協議合建契約存在，再次表達都更之意願。
 - (6) 110.3.23 審議會：

林委員：都市更新不能因程序或效率而犧牲人民都更之權益，認可採權變與協議合建併同方式辦理；

蕭委員：鄰地若 100%同意，仍符合 168 專案，不影響都市更新之效率；

謝委員：建議給鄰地時間提供同意書，若未提出，方不予納入範圍；

會議結論：請都更處召開公辦協調會，再提大會討論。

(7) 110.4.8 實施者承認確有提出並請求地主簽立都市更新同意書+合建契約書之要約，但地主簽字後，實施者並未簽字，故對實施者無拘束力，另實施者抗辯地主就都更同意書+合建契約書之簽字，恐為同一人所偽造，但所有權人主觀認知，實施者一開始應已將本土地納入本都市更新範圍。

(8) 110.4.8 上午 10 點，公辦協調會會議之主席自己認為，周家已同意往簽署增補契約或協議價購方向協商，故作成會議結論，該會議結論雙方皆無簽字。

(9) 110.4.21 周姓所有權人表達，已由於 110.4.13 就該會議結論表達異議，因有非當天會議之內容，竟然成為會議結論與共識(若貴局現場有錄音可調錄音檔為證)，故依行政程序法之規定，請求更正會議紀錄，以免誤導審議會做出錯誤判斷。

(10) 1105.14 審議會：

周姓與黃姓地主全體：全部表達可接受法律規定之權利變換方式辦理。

實施者：這會浪費我們大家之時間，不予同意權利變換。

都市更新處：依據該公辦協調會之會議紀錄，不予更正。

會議決議：主持人即公辦協調會之主席，認為其已盡力磋商，故鄰地 151-154 不納入都市更新範圍。

3. 本次陳情之理由：都更處應行政自我拘束，遵守行政先例

(1) 行政機關對其類事件反覆為相同之處理，因而形成所謂之「行政先例」(亦稱行政慣例)，不以人民對之具有法律確信為要件，並非習慣法(參吳庚，行政法之理論與實用，頁 53 以下；翁岳生編/陳清秀，行政法(上)，頁 119)

(2) 最高行政法院 48 年判字第 55 號判例：「行政先例原為行政法法源之一，如非與當時有效施行之成文法明文有違背，自得據為行政措施之依據。」

4. 陳情之依據：附上審議會就類似案件，先前之討論內容與決議

(1) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 454 次會議紀錄民國 109 年 12 月 28 日(星期一)上午 9 時 00 分「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段 745 地號等 6 筆都市更新事業計畫

案」都市更新審議案(承辦人：事業科許雅婷 2781-696#3081)

實施者說明及回應：

本案是百分之百同意之協議合建案，本來屬於 168 專案，因鄰地陳情被撤銷 168 專案。鄰地目前分為兩組，一組為靠近辛亥路的王家不斷地陳情要納入本基地，在劃定階段也知悉，審議會提供多次機會，請所有權人出具必要證明參與意願之文件，包括事業計畫同意書、權利變換意願書，願意以權利變換方式參與，在劃定階段實施者已請求鄰地出具相關書件，但均未出具，因此本案仍以 100%協議合建方式繼續進行。截至今日鄰地僅有出具參與更新意願書，並未出具事業計畫同意書。另一組臨泰順街 62 巷之鄰地，僅四樓所有權人依據第 265 次審議會會議結論要求提供相關文件，其餘所有權人均未出具同意書。

本案協調過程歷時 2 年，前後會議不下 14 次，協調會皆有錄影錄音。在協調過程中，實施者已將委建、合建、買賣及權利變換等條件提出；因本案為協議合建，亦特別委請估價師進行權利變換估價試算，並於最後一次第 265 次審議會進行報告，審議會請鄰地地主在 106 年 1 月 10 日前出具事業計畫同意書、權利變換意願書等相關資料，最終鄰地無法出具。前後 14 次協調會議中，鄰地所有權人有時候有出席會議，有時候沒有出席，而今日前來的陳情人皆有出席很多次協調會。

決議：人民陳情部分：有關本案西側鄰地(753、754、754-1 地號)陳情納入更新範圍等陳情意見之溝通協調情形，經實施者說明業經多次與鄰地溝通，鄰地仍不願出具同意書，故經審議會討論後，範圍外鄰地不納入本次更新單元範圍。

- (2) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 438 次會議紀錄時間：民國 109 年 9 月 28 日(星期一)上午 9 時 00 分「擬訂臺北市文山區興安段一小段 187-1 地號等 21 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍調整討論案(承辦人：事業科侯鈞錕 2781-5696#3070)

陳副召集人信良

A 本案採權利變換，今日陳情之東南側鄰地所有權人是否接受？權利變換不看私約條件，審議會針對共同負擔、連同建築設計綜合考慮，您接不接受審議會審出來的權

利變換？若願意，就簽切結同意依權利變換及審議保障您基本的權益。

- B 倘陳情人同意以權利變換參與本案並出具正式書面文件同意權利變換，審議會要求實施者用權利變換方式實施。
- C 如果審議到最後，今日陳情之東南側鄰地所有權人不滿意權利變換結果，讓實施者納入東南側鄰地後投入大量成本，結果東南側鄰地所有權人變不同意戶在掙扎，市政府會視為不同意戶來執行代為拆除，若願意出同意書，審議會可以確保基本權益不會受損。
- D 本案納入東南側鄰地後，建築設計會調整，有關原位次分配實施者也會考慮，意見皆可以交換，但計畫審議會仍會有整體考量。

決議：原則將東南側相鄰土地興安段一小段 188-2、190、191、287、292 地號等 5 筆土地納入本案更新單元範圍，請都市更新處於 1 個月內協助召開公辦協調會，與鄰地所有權人說明以權利變換方式實施與義務關係並請其出具同意書後，實施者依委員及幹事意見修正續行公展程序。

- (3) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 380 次會議紀錄時間：民國 108 年 6 月 24 日（星期一）上午 9 時 00 分申請自行劃定「臺北市松山區美仁段二小段 833 地號等 12 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科洪佩妤 2781-5696#3032）

臺北市都市更新處：本案東南側鄰地（同小段 831-3、835 地號）其同意參與意願比例已達「都市更新條例」第 37 條第 1 項第 3 款之土地及合法建築物之同意比例門檻，是否同意申請劃定為更新單元，提請大會討論。

實施者說明及回應：

本案前於 108 年 3 月 28 日召開鄰地協調會時，東南側鄰地（同小段 831-3、835 地號）之合法建築物所有權人即有表達參與意願，且經再次探詢，鄰地所有權人參與意願度高。

本案範圍內同意比例為 100%，已有初步探詢東南側鄰地（同小段 831-3、835 地號）之參與意願，申請人同意將前開 2 筆土地納入更新範圍內。決議：

本案經大會討論：考量東南側鄰地（松山區美仁段二小段

831-3、835 地號)其同意參與更新意願比例高，且申請人亦同意將鄰地納入更新範圍內，爰本案同意將前開 2 筆土地納入本案更新單元範圍。

- (4) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 367 次會議紀錄時間：民國 108 年 3 月 25 日（星期一）上午 9 時 00 分「擬訂臺北市松山區敦化段四小段 261 地號等 67 筆土地都市更新事業計畫案案」涉及都市更新範圍審議案(承辦人：事業科陳信嘉 2781-5696#3087)

簡委員伯殷

本案於第 330 次審議會已討論，倘鄰地納入本案更新範圍係以權利變換條件為基礎，今天陳情人代表了十幾位的鄰地權利人表示願意納入本案更新範圍，也請陳情人再說明一下，是否願意以權利變換方式實施並在期間內提供事業計畫同意書。

決議：有關本案基地東北側之鄰地（328、329、330、331 地號）陳情納入更新單元，經實施者說明及審議會討論，請鄰地權利人於 108 年 4 月 25 日前出具 13 份(含)以上之事業計畫同意書，將續提請大會討論更新範圍調整事宜，倘鄰地權利人未於期限內出具 13 份(含)以上之事業計畫同意書，本案續行辦理後續程序。

- (5) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 353 次會議紀錄時間：民國 107 年 11 月 30 日（星期五）上午 9 時 00 分「擬訂臺北市士林區光華段一小段 591 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」涉及更新單元範圍審議案(承辦人：事業科李惠閔 2781-5696#3066)

蕭委員麗敏：實施者未實際拜訪過地主，特別是 589 地號未來單獨興建之相關權益，應向鄰地所有權人再詳予說明。建議鄰地地主若同意以權利變換參與都更，可將相關意願向實施者及更新處

邱委員世仁：今日有多位鄰地地主表達願意參與都更之意願，建議給予一些時間讓實施者再跟鄰地地主溝通，至於以權利變換參與都更之分配為最公平之方式。

遲委員維新：依據今日出席之鄰地地主之陳情意見，590 地號完全同意、612 地號僅一位不同意、613 地號可以賣或參與權變、614 地號僅剩一位有屋無地者，以及 589 地號僅一位所有權人，若此情形無持續整合以達全街廓，似不

符合都市更新之精神。

決議：請實施者於 108 年 1 月 31 日前與鄰地 589 地號等 7 筆土地所有權人溝通協調並同步辦理畸零地調處，另鄰地所有權人若同意參與都更，即應出具都市更新事業計畫同意書予實施者以資證明，後續由實施者檢具相關協調與辦理結果後再提請審議會審議。

- (6) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 314 次會議紀錄時間：民國 107 年 2 月 2 日（星期五）上午 9 時 00 分「擬訂臺北市萬華區直興段二小段 500 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」涉及更新單元範圍審議案（承辦人：事業科董仲凱 2781-5696#3052）

張委員鈺光

以目前現有的範圍去做鄰地調處，是否能請實施者說明基地東側與鄰地調處情形；如以現有範圍做更新單元劃定，請實施者就規劃構想上說明車道出入口、開放空間等內容。實施者說明 513 地號地主是依 519 地號地主是否同意參與更新來做決定，並提到 519 地號屬公同共有，因公同共有的法律關係是共同繼承，請實施者說明是否有合法通知鄰地所有權人有無意願參與更新。

邱委員世仁

一般不願加入更新的通常是沿街面的地主，地主會認為未來更新後沒有店面，因此參加意願較低。但都市更新還是應以完整基地規劃較有效益，或許可採建築設計手法在一樓規劃店面，讓原有店面地主能滿足需求，在協調過程可能會增加地主參與更新意願。請實施者說明以往溝通是否有就建築規劃設計的配置構想向地主說明，且未來參與都更也享有都市更新獎勵及保有原來店面。

決議：經實施者表示已與部分西側鄰地所有權人說明本案商店規劃設計並善盡告知責任，且經長時間協調後，同意本案更新單元範圍劃定；另請實施者仍持續與西側鄰地所有權人協調，倘後續同意納入本案更新單元範圍，仍請就整體都市發展角度考量納入本案更新單元範圍。

- (7) 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 312 次會議紀錄時間：民國 107 年 1 月 19 日（星期五）上午 9 時 00 分申請自行劃定「臺北市萬華區莒光段四小段 551 地號等 22 筆土地為更新單元」都市更新審議案（承辦人：企劃科王

玉華 2781-5696#3022)

邱委員世仁

考量更新單元範圍臨雙園街 67 巷路寬狹窄，更新後社區主要出入口為人車共行，惟考量交通安全此規劃較不合理，需再與鄰地溝通協調。簡委員裕榮建議針對東北側鄰地再召開一次公辦法令說明會進行協調，若北側鄰地不願納入更新範圍，其對於環境改善效益有限。何委員芳子雙園街 67 巷雖有 8 公尺，惟北側鄰地若無納入後方建築物則無法通行；若可納入北側鄰地，本更新單元範圍才有正面效益。黃委員志弘考量舊市區的都市紋理，可以理解本案進行都市更新困難之處，同意東北側鄰地再召開一次公辦法令說明會進行協調，若北側鄰地不願納入更新範圍，即不予同意本範圍劃定為更新單元。

決議：基於更新後社區的主要出入口及人車進出動線之規劃，與對地區環境整體改善，建議納入北側鄰地較有正面效益，爰請臺北市都市更新處針對東北側鄰地再次召開公辦說明會進行溝通協調後，再提會審議。

5. 結論：依據貴局審議會，歷次之會議紀錄與決議可知，於都市更新中，不論是協議合建或權利變換，原則上基於都市更新之公益性，區域整體發展，地區環境改善，對於鄰地是否納入都市更新範圍之行政慣例，皆為原則納入，例外則為鄰地明確表達不同意，或給予一定期間後，仍然不出具同意書，方不納入都市更新範圍，亦即肯認政府之監督權與最終責任承擔，惟本案之鄰地全體地主已多次表達都更之意願，更於審議會當場對全體委員表達接受法定之權利變換，惟實施者堅持要用收購之方式方得參與都市更新，審議會主席不予制止反而認其有理，陳情人無奈之下，僅能在公聽會再次陳情，懇請委員依據行政先例納入本鄰地，並請求召開都市更新聽證會，以符法制。

五、規劃單位—永旭都市更新股份有限公司(王偉達經理代)：

回應財政部國有財產署北區分署意見：

1. 本案採協議合建方式辦理，預計於事業計畫核定時申請國有土地讓售，惟於事業計畫書中仍會載明『國有非公用土地參與都市更新注意事項』第 13 點規定內容。
2. 本案於審議會前會依據「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見

載明。

3. 本案申請國有土地讓售前之信託費用計算經與銀行確認並未包括國有土地，惟申請讓售後，其產權即過戶給實施者，後續之信託費用包含 79 地號。

4. 本案管銷費用均依照提列表準提列。

回應臺北市政府財政局意見：

遵照辦理，事業計畫書中已補充載明「本案市有土地如因出售未成而須參與都市更新，仍應以權利變換方式參與都市更新事業。」

回應洪○○先生(代黃○○先生)、劉○○先生(代周○○女士等人)意見：

1. 建請發言人先行出具委託書，以茲證明其代表之鄰地所有權人為何？

2. 本案事業計畫報核前、甚至自辦公聽會前，實施者自行比照自劃更新單元之規定辦理鄰地協調會，惟其該鄰地所有權人均不出席、亦不表達意願；後於自辦公聽會時，一樣邀請該鄰地所有權人出席，仍不出席、亦不表達意願，後續仍持續與其溝通但仍無法取得共識，因此就原 59 筆土地範圍報核事業計畫，報核後臺北市都市更新處認為除 151、152、153、154 地號鄰地仍可與其他北側鄰地辦理更新，不影響其權益外，恐造成 165、166、169、170 地號無法辦理更新，因此召開公辦鄰地協調會(第一次)，而該場鄰地協調會主要通知對象為 165、166、169、170 之所有權人，實施者仍自發性邀請陳情人(周家)出席，該場協調會周家亦有派員出席，仍無法取得共識，並將其結果提請審議會討論(第一次)，審議會上同意 165、166、169、170 納入本案更新單元，但 151、152、153、154 地號部分審議會建議更新處針對該 4 筆土地再行辦理一次公辦協調會(第二次)，該協調會議中決議：經實施者及周家代表表示意見後，原則後續以 2 方案推動(1. 依 110 年 2 月 10 日增補契約內容採協議合建方式參與 2. 協議價購)，惟因本案實施者於 109 年 6 月 30 日申請報核，並經實施者說明溝通協調許久，且本日有 20 餘位範圍內所有權人陳情儘速辦理都更程序，爰請周家於 110 年 4 月 12 日以前確認並表示意願，且其當時出具之相關同意書等文件，疑似有偽造文書之疑慮，因此實施者請其各鄰地所有權人出具委託書。

然周家截至 4 月 12 日午夜 12 點為止(甚至提送更新處提會資料為止)，周家所有權人或參與協調會之劉姓代表人無一人出現，

亦無以任何方式通知表示意願及出具委託證明文件。

因此將協調結果提請審議會(第二次)，並經審議會議上充分溝通討論結果，審議會決議同意 151、152、153、154 地號不納入本案更新單元。

3. 回應第一點及第二點意見：

本案過程已做了相當充足的溝通協調、並經過審議會決議同意不納入該鄰地。

4. 回應第三點意見：

鄰地陳情人列舉部分過去實施者同意鄰地納入之案例，作為其應比照案例納入之依據。

5. 回應第四點(一)意見：

陳情人擷取第 454 次會議紀錄中大安區龍泉段都更案實施者說明回應其中一段陳述：「本案是百分之百同意之協議合建案，本來屬於 168 專案，因鄰地陳情被撤銷 168 專案。」，為該案執行及審查過程細節為何，是否如同本案已經過相當多次的充分溝通協調，並無法了解，不應斷章取義。

且該次審議會紀錄中亦有委員表達「若範圍外鄰地地主陳情仍要談到滿意才同意，會讓這案遙遙無期。」

本案歷經千辛萬苦已取得範圍內 100%之共識，倘若因一個非範圍內之鄰地陳情人意見，且已給予多次機會仍無共識者，耽誤本案之推動，對於範圍內全體地主之權益如何保障？且該案例最後決議，係為不納入鄰地範圍。

另依照臺北市都市更新 168 專案執行要點第三點規定，「人民陳情或爭議之情形係指有所有權人於公開展覽期間屆滿前申請撤銷事業計畫同意書，或提出更新單元範圍內人民陳情之負面意見。」，而該陳情人之意見非屬更新單元內之人民陳情。

6. 回應第四點(二)意見：

該案例為本來就是採權利變換方式實施，本案為實施者與範圍內全體所有權人共識採協議合建方案實施。

7. 回應第四點(三)意見：

該案例為自劃更新單元案，本案為位於公劃更新地區，實施者也自發性比照自劃更新單元規定辦理鄰地協調會，並比照台北市都市更新自治條例第 14 條規定，於公聽會邀請其出席，依規定係需邀請造成其無法自行更新之鄰地參與，陳情人之鄰地所在位置得與其他北側鄰地辦理更新，本案並無造成其無法更新之虞。

8. 回應第四點(四)意見：

決議倘鄰地權利人未於期限內出具 13 份(含)以上之事業計畫同意書，本案續行辦理後續程序，本案於第二次公辦鄰地協調會決議爰請陳情人周家於 110 年 4 月 12 日以前確認並表示意願，且其當時出具之相關同意書等文件，疑似有偽造文書之疑慮，因此實施者請其各鄰地所有權人出具委託書。

然周家截至 4 月 12 日午夜 12 點為止(甚至提送更新處提會資料為止)，周家所有權人或參與協調會之劉姓代表人無一人出現，亦無以任何方式通知表示意願及出具委託證明文件。

9. 回應第四點(五)意見：

該案例為本來就是採權利變換方式實施，本案為實施者與範圍內全體所有權人共識採協議合建方案實施。

10. 回應第四點(六)意見：

該次審議會案例決議係原則同意維持原更新單元範圍續審，且會議中部份委員仍持有不同意見，請陳情人不要斷章取義以失客觀公正。

11. 回應第四點(七)意見：

該案例為倘若未納入鄰地將造成其他鄰地交通安全上之疑慮，為本案目前範圍相當完整，且並無造成鄰地交通安全上之疑慮。

12. 回應第五點意見：

實施者再次在此強調，本案實施者已自發性召開自辦鄰地協調會，自辦公聽會自發性邀請該鄰地所有權人出席(陳情人非屬臺北市都市更新自治條例 14 條規定須通知對象)，於會後至報核期限仍多次拜訪溝通，報核後再由主管機關召開了兩次公辦協調會(第一次亦自發性邀請陳情人參與)並經兩次都市更新審議會充分溝通討論後決議同意不納入該鄰地。

該陳情人代表僅出具兩位鄰地所有權人之授權書，其發言僅能代表鄰地兩位所有權人並不能代表七位鄰地所有權人之意見。

六、設計單位—劉啓芄建築師事務所(劉啓芄建築師)：

回應財政部國有財產署北區分署意見：

地上規模 33 層，第一個原因是可減少工期、第二個原因是若採用 RC，會造成結構尺寸過大，因此建議採鋼骨造；本案單元戶數共 321 戶，倘若只開挖至地下六層，將無法滿足一戶一車位，因此開挖至地下七層。

七、實施者—楊昇建設股份有限公司(許瑜容總監代)：

回應林○○先生(代林○○○女士)意見：

關於騎樓之議題，本案是採協議合建方式，實施者與地主訂有合建契約，會按合建契約內容辦理，分配面積部分不會讓地主有任何損失。

剛公聽會簡報中已有說明續建機制內容，並已於事業計畫書中有載明並檢附證明文件。

八、學者專家—鄭凱文建築師：

本案於今年 5 月審議會，已針對是否納入鄰地 151、152、153、154 地號做充分討論，而今天該鄰地亦有部分所有權人表達希望納入，惟上次審議會上已有做決議，本案仍會續行審議程序。

都市更新案需考量與整體週遭環境是否可達到共存共榮，若能持續溝通協調並達到共識，希望本案範圍能更完整，讓整體環境更佳。

本案目前同意比例已達 100%同意，未來審議重點會放在規劃設計的內容上做討論，以下有幾點做提醒：

1. 本案位於商業區，法定建蔽率為 65%，但報告書中記載似擬爭取放寬建蔽率至 69.9%，建議若要爭取放寬，應補充說明，例如什麼樣的理由、放寬會有何效益及設計上的優勢或是對環境的助益作補充。
2. 本案屬超高層建築，依據建築師技術規則規定超高層建築開挖率為 $(\text{法定建蔽率}+100\%)/2$ ，目前初步計算為 86.3%，請設計建築師再做設計上的考慮，若要爭取放寬也要補充說明。
3. 地下層汽車為數量較多，且自設車位高達 57 台，此應該為開挖率放寬的原因之一，還是建議要補充充分理由，因為自設車位多，導致開挖率增加對環境上的補償為何，這也是審議會上討論的重點。
4. 長安西路 172 巷及太原路 23 巷現況計畫道路寬度不大，有些 4 公尺或 6 公尺，設計上是否符合審議通案原則，計畫道路未達 8 公尺需補足 8 公尺再退縮 2 公尺以上人行步道為原則，本案前次審議會有同意本案補足周邊計畫道路寬度 8 公尺後，可以不再退縮人行步道，是上次的決議，但須考量綠化部分如何配置，需做說明。
5. 仍建請實施者與鄰地地主善盡溝通協調責任妥善作溝通，以上建議。

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 50 分）