

# 巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區萬大段一小段571地號等22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14日（星期三）下午4時00分

貳、地點：臺北市萬華區萬青區民活動中心

（臺北市萬華區萬大路411號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處李副工程司怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳建男

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「擬訂臺北市萬華區萬大段一小段571地號等22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，目前任職臺北市都市更新處副工程司李怡伶，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維新委員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○茹（575地號土地）（現場登記發言）：

1. 土地所有權人的王○慧、王○芬、王○茹所有持分一定要一起

- 計算，不可以分開計算，所以抽籤作業我們不承認也不同意。
2. 綜理表 1-1，107 年 1 月 9 日公聽會王○源與王○芬並未發言過，另王○芬當日未在國內何來發言意見，要求實施者查證修正，並說明道歉。
  3. 建築工程設計沒有標明廠商品牌規格，表 3-2 資料簡陋含糊帶過，建築成本要如何計算？
  4. 蓋房子的整地資金從哪裡來？因為信託管理費是 0，請實施者解釋。
  5. P. 8-11 土地所有權人平均共同負擔比例是 29.72%，為什麼在表 8-8 費用共同負擔比例高到 57%左右？我有算出來王敏茹的部分是 2,574,664 乘以 29.72%是 765,190。
  6. 工程費用中的重建費用為什麼沒有鄰房鑑定費？因為 575 地號旁邊就是我們住家，如果動工有損失誰要負責。

## 二、所有權人—王○益（575 地號土地）（王○英代）（現場登記發言）

1. 本都更案楊姓大地主夫(1,714 平方公尺)+妻(5 平方公尺)與實施者巧洋 96 年簽土地開發合作協議書，完全是用都更之名處理個人土地問題，不顧及公共利益將西北側更新單元外 8 筆土地 577、579、581、583、584、585、588、589(252 平方公尺)排外，另外 595 也排除。
2. 又本都更案楊姓大地主也故意留下其擁有 578-1、578、580、582、571-2、572-4、571-10、586、586-1、587、587-1、587-14、587-15 等 13 筆土地，面積 268 平方公尺，日後合併更新西北側更新單元外 2 層樓矮房 8 筆土地，或是令其無法都更。

3. 本都更案楊姓大地主妻以地號 571-11(5 平方公尺)土地給實施者巧楊做 12 個人頭，其中還有實施者代表人張 X 雄和巧洋員工，為的是達到人數，被王家揭露後又改回楊姓大地主妻名下，為此，楊太太和本案實施者互相訴訟(返還所有權狀:臺灣臺北地方法院(民事)99 年度訴字第 3448 號)

上述行為完全失去都市更新以公共利益為宗旨。

4. 為何臺北市萬華區萬大段一小段 575 地號須被強行納入都更範圍內，西北側更新單元外 8 筆土地就排除?萬大一小段 575 地號其必要性，實施者卻說不出口，理由是 575 地號會變成畸零地，我王家也說明不會變成畸零地，相鄰王家 575+574+573+572+563 地號屋齡超過 44 年，也可自己都更，不需巧洋擔心成畸零地。

5. 王家在 97/6/4 就寄出存證信函嚴正明確表示完全不同意參與這都更案，97/5/29 公聽會上也陳情，表達完全不同意參與這都更案，現在仍完全不同意這不符合公共利益的都更案。

6. 王家不同意參與這都更案，走到權變計畫時由實施者在 107 年 2 月 6 日代抽籤選房，當日就請實施者巧洋員工提出扣除代抽籤 6 戶名單的選房分配名單，巧洋員工卻無法提出資料說明。那麼實施者和楊姓大地主私下選房有公開告知所有權人嗎?這一切不公開，不透明。

7. 請都更處回答以下問題:

(1)本案以楊姓地主 1719 平方公尺土地(更新範圍內土地面積共 2090 平方公尺)與實施者所簽的土地合作開發協議書有在申請本案中?還是利用權變，將不同意都更人的土地用來

申請建照?而楊姓地主 1719 平方公尺土地就不用嗎?

(2)楊姓地主是否確實有交付已簽字蓋章的土地使用權同意書或已簽字蓋章的土地分區使用委任書交給都更處或市政府相關單位?還是只有與實施者的土地合建委任草約書就可申請都更?

以上請臺北市政府都更處或市政府相關單位以及實施者或都更案申請人說明，以昭公信。

(3)請實施者或都更案申請人回答以下問題:

(A)105 年前楊○雄更新範圍內土地沒有限制登記事項，現在全有 p. 4~1-p. 4~6。

(B)p. 4~4 571-11 地號所有權人有誤，楊○雄太太王○英。

(C)p. 4-6 為何沒有其他權變關係人清冊。

(D)p. 6-1~p. 6-3 違建戶的土地是楊○雄的，實施者應負擔費用部分。

(E)請實施者說明 p. 14-2(三)

### 三、所有權人—王○益 (575 地號土地) (林○富代) (現場登記發言)

1. 巧洋是代辦者與楊姓地主簽協議合建，沒有拿到大地主的使用簽約，那這樣是要怎麼辦下去?

2. 抽籤都代抽，楊○雄大地主只有分到 2 個房子，這樣公平嗎? 巧洋都沒有跟我協調過，對那些違建戶都不公平，可是你們都沒有來協調過。

3. 為何不能分配到 1 樓，只能分配到樓上?

### 四、違建戶—陳○福 (東園街○號) (現場登記發言)

我們有產權贈與的證明為什麼是違建戶？

**五、 違建戶－蘇○○玉、蘇○樹（東園街 101 巷○弄○號、東園街 101 巷○弄○號）（邱○華代）（現場登記發言）**

我婆婆蘇○○玉和我先生蘇○樹相繼離世，請問我如何辦理繼承？

**六、 臺北市萬華區日善里－蕭建德里長（現場登記發言）：**

實施者資料要做清楚，向里民解釋清楚，不然這樣是要讓人怎麼跟你們都更？

**七、 臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）**

1. 經查旨揭範圍內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
2. 惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值群之建造物，疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條相關規定辦理。

**八、 實施者－巧洋實業股份有限公司蔡元豪（副理）：**

1. 有關於權利變換分配的部分，我們是以各個所有權人更新前的價值比例去做計算，當初我們在做選配的時候也有將合併選配的資料寄給土地所有權人，不過各位土地所有權人沒有將相關選配資料寄回實施者，所以就由律師來代抽作為選配。
2. 公聽會綜理表人名誤植的部分真的很抱歉，後續會再請開發部的同仁向各位確認正確詳細的姓名，並再配合修正。
3. 建築工程相關的成本計算是依照臺北市都市更新相關的共同負擔費用的提列標準計算，後續也會經過本案的幹事會和

審議會審議，可以請各位相關權利人放心。

4. 因為在本案事業計畫是沒有提列相關信託費用的資金，後續如有進行信託，其費用會由實施者自行出資。
5. 表 8-8 是各個相關權利人依據更新前的價值比例去負擔的共同負擔的比例金額，如果有誤植問題的話，後續會再檢視確認修正。
6. 本案在事業計畫是沒有提列鄰房鑑定費，不過後續在相關興建的部分也是會委託相關的公會做鄰房鑑定，鑑定費用的部分會由實施者負擔，不計入共同負擔裡面。
7. 有關於相關的產權清冊部分，是依據最新的謄本產權狀態查詢列冊載明，列冊的相關資料也送臺北市都市更新處審查。
8. 本案在進行報核時都有繳交相關同意書也有達到同意比例的門檻規定。
9. 本案西北側一共開過 8 次的鄰地協調，其中有 3 次是由臺北市都市更新處舉辦的公辦鄰地協調，在協調的過程中鄰地都沒有表示要參與的意願。
10. 楊忠雄的限制登記事項從謄本上登記可能是因為欠稅所載的登記內容，相關的後續處理會依照都市更新條例及權利變換相關的規定辦理。
11. 本案採部分協議合建部分權利變換，依照相關的解釋函令協議合建是擬先登載於實施者名下，後續再以雙方協議內容作處理。
12. 抽籤都是依照法律程序，未於規定期限內提出申請者，當日也都是委託由律師作為代抽進行。

13. 楊姓地主是協議合建，所以我們依照相關的法令規定，權利價值先歸於實施者，由實施者代表跟其他權利變換關係人進行選配，實施者選配的部分後續會再依協議內容分配給楊姓地主。
14. 我們是依照事業計畫核定的內容辦理，事業計畫內容是違建戶，有關陳先生所提出的問題，後續我們會再釐清是合法建築戶還是舊違章建築戶。
15. 有關本案繼承相關程序辦理完成後，後續我們會在幹事會中提出，請幹事會議准許我們做報告書的修正。
16. 有關於土地使用同意書，後續實施者會在取得建照前向楊先生簽署並交由建管處。
17. 我們有跟西北側相關權利人進行 8 次的鄰地協調，在審議會時也有邀請相關地主進行說明，地主也有充分瞭解但仍不表明參與的意願，575 地號納入的原因最主要是因為是畸零地，這個是有經過建築師去檢討的，若 575 地號不納進來，後續在都更或建管的時候都會有問題。

## 九、學者專家—遲委員維新

1. 關於權利變換的費用提列，是依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，剛有人質疑鄰房鑑定費用及信託費用兩項費用沒有提列，經實施者說明因為在事業計畫沒有提，所以在權利變換也不能提，這也是在保護各位的權益，其實此兩項費用沒有提列，地主可以分得較多，即使沒有提列，實施者剛剛也說明他們會做且費用由實施者自行吸收。
2. 在事業計畫更新單元的範圍經過市政府的審查已經公告實施，

所以在權變計畫的時候再提這個範圍的問題是比較不切實際，因為事業計畫已經核定，除非真的有瑕疵，如灌人頭之類的情事，市府對這一部分是無實際審查的權力，除非真的有證據然後再與律師討論到法院提告撤銷行政處分。

3. 剛剛一直在質疑協議合建的內容不公開、不透明，都市更新實施方式本來就有(1)權利變換、(2)協議合建或(3)部分權變部分協議合建 2 種一起實施的方式，本案就是部分權變部分協議合建 2 種一起實施，協議合建又是佔最大部分的地主，地主有跟實施者簽訂協議合建私契約，實施者與地主就契約的內容會有相互保密的義務，協議合建的部分算是私約所以無法公開。
4. 相關權利人要確保的是目前自己的分配不合理，如果之後一直在審議會表達協議合建不公開、不透明的意見，審議會沒有辦法幫你們處理，因為，政府審視的角度只會從權利變換的內容去審查。各位看到協議合建大部分都是登記給巧洋，是因為協議合建的分配部分會先登記給巧洋後再依協議內容再給地主，因協議內容無法公開的關係，所以你會看到協議合建的部分都登記給巧洋，另外提到那個地主有欠稅或限制登記與否，而且只有選 2 戶，那都是那個地主與實施者間協議的內容，後續會依相關規定去處理，跟各位地主自己本身是沒有關係的，地主應該要關心的是自己權利的合理性，看是自己的權值不合理、權變階段提列費用不合理或估價不合理，這都可以表達，至於協議合建內容是真的沒法公開說明。
5. 有關本案違章戶的處理大部分是採現地安置就依相關規定處



理。

6. 今天大家的疑問都是在灌人頭、私契約不公開上打轉，灌人頭如果有證據就循民法途徑，私契約是真的無法公開，審議會也沒法審查，如果各位繼續在這些議題上打轉是對這個都更案沒有幫助的，希望大家日後在審議會上提出審議會能審議的議題。
7. 有關鄰地地主是否要加入，早在事業計畫階段就已經討論過也開過數次的協調會，也表達過不參加意願，如果不願意加入都更，那就不會將其劃入更新單元範圍，之前專家學者會覺得基地不漂亮，請實施者協調，但後來為了成案就必須要有一些取捨，基地不漂亮的情況下也可以用建築設計來克服。
8. 實施者應充分地向地主說明權利變換計畫的內容，若實施者與地主的信任不在，後面的程序也會不順利，所以請實施者說明權利變換的內容與協議合建的處理方式，公開透明的是權利變換的部分，政府審查的也是權利變換的部分，至於協議合建是地主與實施者協議的內容，依私契約的內容去做。

#### 十、臺北市都市更新處－臺北市都市更新處李副工程司怡伶

1. 有關抽籤作業做以下補充說明，依 103 年 1 月 16 日修正公布之「都市更新權利變換實施辦法」第 11 條規定，實施者應訂定期限辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請；未於規定期限內提出申請者，以公開抽籤方式分配之。
2. 這個案子是採部分協議合建部分權利變換，若是採用權利變換，則逕依相關規定送更新處做審查，如果是協議合建的話，私約是實施者和地主之間的協議，私約是在民法裡面雙方合意的，

需經由民法程序作處理，所以更新處不會對私人協議的部分做審查。

3. 後續請實施者再次釐清確認地籍資料所載登記人之正確性，並與地主與舊違章建築戶充分溝通協調。

#### 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 4 時 55 分）