

岳泰建設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二小段 123-3 地號等 72 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 11 月 20 日（星期二）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市萬華區萬華區民活動中心

（臺北市萬華區東園街 19 號 2 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 計畫案人員祐生

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳建男

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由岳泰建設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二小段 123-3 地號等 72 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專案人員計祐生，今天邀請專家學者是簡裕榮建築師，簡裕榮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 15 分鐘簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—李○明（125、126、127、128 地號土地；李○穎代表發言）（現場登記發言）：

- (一)我代表 125 地主李慶民來發言，第一個我想問都更處什麼叫做權利變換，可以請都更處用淺顯易懂的方式來說明一下，因為這裡有很多長者不太懂什麼叫做權利變換，讓長者知道他們所應有的權利。
- (二)第二個是我們再看那個 14-3 的拆遷安置費，他上面有寫依安置期間 36 個月，但是上面我不懂為什麼還要乘以 0.3025?那這個 0.3025 是不是說每戶應領去的安置費還要打三折?
- (三)第三點是說我們這一件都更案是屬於商三特區，這個地區又有市場的用途，其實生活機能還算不錯，那開發公司曾告訴我們說他們會負責招商，譬如說這個房子蓋好以後會設置大型的購物中心，像家樂福或星巴克等知名的廠商來進駐，那現在從這個實施計畫裡面，是沒有看到這個部份，那我不知道這個招商計畫是不是以後還有效?所以我還是說建議實施者最好還是能夠履行當時的承諾，而且我建議說實施者不是把這裡房子蓋好就好了，他原來一帶的那個生活機能還算不錯，所以我不希望說把這個商三特區，其實他這一塊是一個商業區，不是把他當成一般住宅來蓋，影響原來屋主他原有的財源跟他的權益，所以我還是希望實施者跟規劃公司能夠把這個部份經濟帶起來。
- (四)第四個是本案土地的不同意戶只有 68%，建築戶也只有 78%，那土地跟建築的不同意戶 22%-32%，那請問實施者針對不同意戶應該怎麼去處理?那還有會不會影響之前已經簽的簽約戶的權益?這是第四點。

- (五)第五點就是以前都市規劃公司是傳御璽公司，然後現在又改成城宇國際顧問公司，那請問一下跟我們簽的約是否還有效呢?還是說以後要重新簽約?
- (六)第六個是建材的部份，我們要求在浴室、書房、前後陽台地面一定要做防水的處理，並且要請實施者在契約裡面要明訂保固的期限有多久，那外牆的內側，希望可以做一個防霉的處理，另外門鎖、室內設備能夠像智慧型住宅，因為這一件都更案 114 年才會完工如果交屋之後跟不上時代，我上次在第一次公聽會有提到，從實施計畫裡面還是沒有看到，那可不可以請實施者再說明。
- (七)第七個是我們二樓的一般事務所是什麼意思呀?他是不是一般的店面?那實施計畫者在一般的收益會跟二樓的一坪是 56 萬，那三樓以上單價是一坪 58 萬，足足少了兩萬，那是不是表示二樓的店面比三樓的住宅還不值錢呀?
- (八)第八個是地號 123-1 跟 242 捐贈做為道路，那這個部份實施者有列到成本裡面，那這一塊土地其實他是道路用地，那實施者要用公告地價收購捐贈道路來使用，我只是想說用公告地價收購列在我們的成本裡面，究竟有什麼效益，還是說政府有多給我們一些容積獎勵?
- (九)第九個是我看本基地是 3,873.83 米平方，他是可以蓋 9,002.19 坪，土地一坪大概是可以換 7.67 坪，我自己約略算地主一坪是可以換 4.12 坪，但是我以後真的蓋好以後，地主真的可以分到這麼多?
- (十)第十點是就是財政部有對於這一件案子做一個建議，那我

覺得這個建議是相當很好，那我希望在這個都更處在開權利變換的時候，一定要參考財政部的意見，第一個就是他的國有土地不參與信託，所以不該把土地信託的費用列入到共同負擔裡面，那第二個他認為實施者的共同負擔高達46.25%，他是覺得應該調降共同負擔的費用，以維持地主的權益。第三個是國有土地，他占2.53%...

(十一)實施者曾經告訴我們說權利變換的時候，他的財產可以無償分回給子女?不用繳納任何稅，譬如贈與稅、土地增值稅的方面，我不知道這個可以確定實施嗎?因為剛剛稅捐稽徵處只有講到遺產稅、契稅省40%，那這一塊我想說請實施者在這裡做一個承諾。那第二個是獎勵容積的部分，104年底的時候，有跟我們講說104年底送件的話，有一個時效容積?但是我今天看獎勵容積的部分，時效容積的部分好像是沒有看到。那另外是說政府在推動都市更新計畫，現在選舉也一直在講，希望臺北市能趕快都更，我在想說他們如果有機會的話，獎勵容積是不是以後會增加，那增加的話我們這個案子核定了之後，權利變換109年才會核下來，核定的時候，那如果獎勵容積有增加的話，那這個案子是不是可以比照增加?我剛剛有提到財政部的建議，我這部分是想要針對都更處所設立的權利變換委員會給個建議，財政部的建議他是覺得國有土地不可以參加信託，所以那個信託費用不應該列到共同負擔項目裡面。剛才總經理可能沒有聽到我說的，我們這裡是商三特區，你們之前有承諾說招商，我是希望我們這一塊不是只有把我們房

子蓋好，然後讓我們住的舒服，但是我希望他基本的經濟機能還是存在的，所以我還是希望說實施者當時有跟我們承諾說會有招商，那就是會引進家樂福大型的購物場還有星巴克，帶動經濟的部份還是請實施者能夠做一個承諾。我覺得浴室廚房防水部分，我當然知道蓋的品質是不錯，但是我還是希望說我們簽的契約裡面，因為怕防水部分，住久了就會漏水什麼的，就希望保固期限能夠寫明白一點，房子的部分能夠朝住宅的部分進行，謝謝。

二、所有權人郭○男(150、151、152、153 地號土地)(現場登記發言)：

我想都更最大的目的就是要追求住宅品質跟安全，那我現在看起來簽約三年了，好像要延後了，尤其我們萬華區每兩個月要去萬華國中去排車位，那個真的是很辛苦，大概前天晚上 11 點多，就有人去排車位了，坐在那邊等到隔天的八點，這個夢不知道哪時候會實現，那希望臺北市政府可以加速都更的審核進度，讓我們真的不用這麼辛苦，再來，第二點合約裡面第 21 條第一款，裡面有一條叫做持續有效，那持續有效是我們都更案十年、二十年、三十年，如果假設中間我有更好的生活品質，我想搬到別的地方去，那是不是我這個房子都不能動，我今年三月家裡漏水花了 25 萬，我還特地打到都更處去問我漏水要花多少錢才能解決，你們到現在三年了都沒有消息給我，房子漏水問題還是很嚴重，那我要大修小修還是都不要修？

三、所有權人張○旭(179、194 地號土地)(現場登記發言)：

- (一)對於岳泰建設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二小段123-3地號等72筆土地都市更新事業計畫案」一事，本人所有萬大段二小段194及同段179地號等二筆土地不同意參與該更新計畫。
- (二)第一個事業計畫裡面一樓騎樓是屬於公共設施嗎?還是在建物裡面?第二個你們都更處來的文竟然寫的那麼清楚，這個會已經開了三次了，我希望今天結束之前能夠確定會議紀錄，不是說今天我開完會，會議紀錄過幾天再給你，因為你也沒有給我，一直到三年以後的今天才給我拿了一個光碟片給我，所以我希望今天會議結束，能夠依照規定，依照文書處理規定，結束的時候要確定會議紀錄。
- (三)剛剛解釋說該不該蓋公宅問題，現在也是有聽沒有懂，我們現在要找岳泰還是傳御璽公司也搞不清楚，我今天對於稅的部分，我們這個是104年做的計畫案，但是105年房地合一稅，我倒是要了解我們新增的土地以後要買賣，如果之後要買賣，第一年45%，所得稅就要45%，我們要考量清楚。我當初為什麼希望照程序來，因為這個是105年以前的，105年就房地合一，稅金減免是地方稅，是政府願意、都更法願意，這是我們都更執行下去的一個必要條件。今天又出來公宅要不要列進去，也沒辦法確定，這個計畫可能要納入考量，我大概看了更新計畫書，專家學者跟專業的建築師畫出來的，我大概是班門弄斧，但是我大概瀏覽一下，在裡面的計畫書，一樓是一般零售業，二樓是一般零售業跟辦公室，就是商辦，三樓是住宅跟管委會，四樓至十

五樓是集合住宅，但是十五樓以上沒有交代，也沒有解釋高層住宅是怎麼使用，這個大概我們看了一下，我們是班門弄斧。另外一個就是說選配的問題，我們要問一下董事長，那他講的就是說很願意配合大家，因為我們有兩棟，但是兩棟的話我們要他解釋一下，以後選屋是怎麼樣，原地主是選一棟還是？也有人這樣考量，公司的選配是怎麼樣？我希望在選配的部份要加入，他剛剛董事長也有承諾他是不是要原地選配，他是有講，讓大家進去裡面，感謝大家今天撥空來參加這個說明會，我是覺得你的公開說明會我們是沒有表達意見的機會，今天是公告期滿前三天，那晚上回去應該是五點鐘了，我不了解你們溝通是怎麼樣訂，沒有規定或是你們自訂，還是慣例，但是依我了解專家學者應該是你們辦都市計畫公展一定不是期中去辦說明會，讓人家因應去考量是不是要參加、有意見，你們這個真的是前三天晚上，所以基於稅的問題，還有公宅是不是納進去，這個跟當初貴公司還是傳御璽公司，或是你們這一家公司講得不一樣，所以我是代表我們的家族，194 還有 178 這兩個地號，不加入本都市更新案，謝謝。

四、所有權人周○市(133 地號土地；周○勇代表發言) (現場登記發言)：

大家好，我想請問一下他所謂的權利變換，如果我們今天跟建商沒有達成協議，由政府這邊做權利變換的話，那我想請問一下就是說權利變換的基數是以公告地價下去算？還是什麼下去算？我對這個不是很了解，所以才想請問一下。那今

天來的這份公文第六條，他說對於同意所有權人公開展覽都市更新計畫者前撤銷其同意，根據此處這一條，對這一條的部分，想問說是不同意的話是不是要出具書面給市政府？還是怎麼樣才能表達我的意見這樣，謝謝。

五、所有權人葉○宏(166 地號土地) (現場登記發言)：

我們簽的合約，有的房子一樣大間，為什麼合約簽的不一樣？

六、所有權人陳○岑(203 地號土地) (現場登記發言)：

我代表 203 地號我堅決不會參加這個都更案，如果要雙贏就把我畫出去，把我畫出去你們才會雙贏，如果要公證的話我可以公證，我公證的內容是我絕對不會再參加。

七、所有權人蘇○華 (173 地號土地；吳○慧代表發言) (現場登記發言)：

大家好，我想請問一下關於設計圖當中好像有蠻多的虛擬數字，這邊可以再說明一下你們公設比例到底是多少？然後還有哪些算是我們的公共設施？那另外還有建的期程非常長，你們有考慮過說停車之後的充電裝置或是預留的線路這些嗎？那什麼時候會有室內的各個尺寸實際的表示？那後面的什麼選屋或是變換的期程是不是可以有一個預估。剛剛實施團隊的說明，剛剛說到信託的時候，說兩到三個公司，可以給我一個確定？現在是傳御壘跟岳泰還有第三個，不知道是口誤還是有點別的，謝謝。

八、所有權人賴○福 (154 地號土地；賴○江代表發言) (現場登記發言)：

我代表我爸爸來參加會議，其實我感觸蠻多的，在以前蠻多

程序都跑過了，今天怎麼又重來一次，那這一次到底是真的還假的？那到底要不要做？為什麼搞了半天，當初的實施者是傳御璽，現在實施者又換了？那我們跟傳御璽簽的合約還是有效的？我們一直搞不清楚，為什麼換了又換，那現在怎麼又開始了，所以是真的還假的？我爸已經 86 歲了，他非常期待說趕快把這做一個了結，他排車位排到都要瘋了，相信很多人都有這個困擾，因為房子確實也老了，漏水一大堆問題，給我們一個比較清楚的答案，到底要不要做，多久？等了這麼久，覺得這次是真的還假的，謝謝。

九、所有權人余○蓮(169 地號土地) (現場登記發言)：

我的問題跟之前兩位地主一樣，我覺得每戶的簽約都不太相同，甚至落差還不小，請問之前簽約時，承諾要給平面車位，在合約上卻要求附機械車位，鄭先生說後來會跟我們補合約，可是不見人了，這讓我們有很大的不確定感，請問是不是能夠幫我們說明一下？

十、所有權人一陳○佑(163 地號土地) (現場登記發言)：

1. 各位鄰居好朋友大家好，我們有六十幾%的人簽了這個約，當初都是很有誠意要跟傳御璽這邊，希望很快的都更、很快的作，其實都了更對我們大家都有好處。
2. 但是呢這當中其實拖了三年，就覺得很奇怪，當初鄭先生簽約的時候說沒有成，兩年之內合約就自動廢止，我是有聽到這樣的話，可是實際上我在合約裡面找不到這樣的字眼。
3. 剛剛郭先生發言說合約第 21 條部分，合約蓋不起來，東邊一塊不蓋，他要減掉；那邊一塊要減掉，那蓋起來說真的，那我們怎麼辦呢？我在想這個問題，在這個問題狀況下，我跟他簽這個

約，剛剛鄭先生又講，如果你覺得不好，那你賣給我，我來處理，賣給鄭先生，他來處理，請問那這樣，我們這個合約就被他綁死，只能賣給他。請問鄭先生這個怎樣解釋。那我合約是不是一輩子都要和你簽，到你作成為止，那我不作其他動作了，這個請你解釋一下。

十一、所有權人—臺北市政府財政局（書面意見承辦代為宣讀）：

經檢視本次事業計畫內容，本局意見如下，請實施者配合修正或說明：

（一）第 8-1 頁：土地捐贈成本係以 105 年 1 月之公告土地現值計算，請修正表 8-2 文字誤植。

（二）第 14-3 頁：

1、合法建物拆遷補償費補償單價請依一般審議案例以加強磚造下級單價計算。

2、請實施者說明合法建築物拆除範圍內有無涉及騎樓、陽台及有建物登記之平台，倘有是否已依本市舉辦公共工程拆遷補償自治條例第 9 條第 1 項第 3 款規定，按實際拆除面積以建築物重建單價 50%計算重建價格，並於表 14-2 內載明各筆建物之樓層數。

（三）第 14-5 頁：有關合法建物拆遷安置費，請說明 1 樓租金水準每月每坪 800 元、2 樓以上租金水準每月每坪 600 元之參考依據，並於事業計畫內補充相關證明文件。

（四）第 14-9 頁：表 14-5 編號 41 號建物（民和街 89 號）拆除面積與補償面積不一致，請實施者釐清修正。

（五）第 15-4 頁：營建工程單價未依本市都市更新事業（重建

區段)建築物工程造价要項規定進行物價指數調整，請第 2 頁 共 2 頁實施者修正。

(六) 第 15-5 頁：

- 1、有關鄰房現況鑑定範圍仍請實施者以半徑為基準並確實計算鑑定戶數。
- 2、本案提列環評及交評費用 300,000 元，請說明合理性及必要性，並請檢附相關證明文件。

(七) 第 15-7 頁：

- 1、更新規劃費認列標準計算之權利人人數與第 5-6 頁人數不一致，請實施者釐清說明。
- 2、本案提列測量費 250,000 元，請檢附合約影本佐證。
- 3、依中央銀行公布及中華郵政公布之統計資料，本案報核當期(105 年 7 月)之五大銀行平均基準利率為 2.68%、郵政儲金一年期定存大額利率為 0.21%，請實施者修正。

(八) 第 15-8 頁至第 15-10 頁：本案人事行政管理費率、銷售管理費率及風險管理費率皆以上限提列，且共同負擔比高達 46.25%，請實施者調降。另本案實施者為建商，爰請依提列總表規定，以金錢信託與土地信託費用之 50%提列共同負擔。

(九) 請實施者於事業計畫加註以下文字：

- 1、自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
- 2、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務。

3、於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

十二、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀):

謹提供本分署意見如下:

- (一) 本案容積獎勵 28.71%，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。
- (二) 國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。
- (三) 本案共同負擔比例達 46.25%，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。
- (四) 本案國有土地比例 2.53%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- (五) 有關本案暫估 3 樓以上住家單價較事業計畫所提周邊同區域成交案例價格單價為低乙節，仍請實施者再為檢討並於權利變換確實修正。
- (六) 事業計畫書附錄 3-3 頁，有關住戶管理規約(草案)第 10 條，「公共基金依每月管理費 20%收繳」乙文，請修正為「公共基金收繳基準由各區分所有權人依照區分所有權人會議之決議收繳」。

(七) 貴府都市發展局前業以 107 年 10 月 16 日北市都企字第 1076044508 號函表示，本署經管旨案更新單元範圍內國有土地規模符合「臺北市都市更新分回住宅轉作公共住宅出租之選取標準」，國有土地之取償方式並經本分署以 107 年 10 月 25 日台財產北改字第 10700292120 號函復有案，是請貴府於本次公聽會時，一併周知相關參與人關於本案住宅政策，務請重視，倘確有社會住宅需求，請循撥用程序於本案事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

十三、所有權人—臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：

(一) 依本府 107 年 10 月 23 日府都新字第 10760114263 號函辦理。

(二) 旨案都市更新範圍無本市已公告、登錄之文化資產或列冊追蹤建物。未來開發行為時，若有發現具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群之建造物，疑似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。

(三) 另依文化資產保存法第 15 條規定，查旨揭範圍內涉 3 筆公有土地(萬大段二小段 164、180 及 206-1 地號)，請實施單位自行檢視倘有上開條文之適用，儘速檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片、列帳(財產卡)、撥用、移轉等相關資料，俾利本局進行文化資產價值評估。

十四、臺北市稅捐稽徵處(麥建源代表)：

依照都更條例第 46 條規定，更新期間土地無法使用者，免徵

地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收；更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年，依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

十五、王○三里長(現場登記發言)：

謝謝市政府的官員、專家學者、謝謝主持人、都更處、謝謝實施者，剛剛里民問我說為什麼不參加都更的會議，民國 99 年我參加里長選舉，就是因為有更新，被人家誤會為我是因為更新，要來賺錢的，所以後來的都市更新計畫到我的里辦公室去的時候，一談到這個事情，我都一直跟他講，你跟地主談，不要跟里辦公室談，跟里辦公室談又會產生這個誤會，99 年在競選的時候就這樣說我，這一點請你們要諒解，不是我不參加，計畫書已經送到里辦公室了，有兩冊兩本，本案跟萬大路 324-344 號的情形一樣，他也是辦了兩次到三次的都更，我去參加了。但是我對市政府有一個很大的想法，有關公私有土地你們都還沒有劃定，還沒畫好，你們要分幾坪？要分幾樓？你們都沒有決定好，那你叫這些地主要怎麼選擇怎麼投資？所以我是認為說市政府的公有土地，你應該先把他制度化跟實施者應該先談好，然後實施者才有辦法跟地主交代，這是我個人想法，不曉得我講的對不對。

十六、學者專家—簡委員裕榮：

- (一) 依都市更新條例規定，採協議合建部分，審議會就容積獎勵部分進行審查，有關合建契約的爭議屬於民法範疇，建議循司法途徑解決。建議實施者對地主要善盡溝通協調的責任，否則本案提到審議會審議，審議會還是會要求實施

者就地主的陳情意見做說明並進行協調。

- (二) 有關本案公宅部分，請實施者善盡溝通協調責任向都市發展局確認本案公宅規劃內容，修正建築規劃設計，並建議向住戶召開說明會溝通協調本案公宅規劃內容。另公宅在選配原則裡面亦可以分散選配，尚須請實施者與都市發展局確認。
- (三) 有關選配原則中，原一樓店鋪所有權人，就一樓店鋪的部份，有優先選配權利，其他所有權人選配位置，不得限縮其選配權利，實施者並未在選配原則中說明清楚，請實施者再做檢討。
- (四) 有關建築規劃建築設備轉管設計位置，必須要在平面位置中標示清楚，此一部份會影響估價條件。
- (五) 有關屋頂框架設計，簡報中說明為 6 公尺，與計劃書中立面圖上標示高度 9 公尺不一致，請實施者依實際需求檢討修正屋頂框架並酌降設計高度。
- (六) 有關建築物立面維護管理的部分請實施者補充檢討並於計畫書中說明。
- (七) 建築圖面標示部分，請實施者依建管相關規定於一樓平面標示清楚店鋪使用空間名稱、空調主機位置、廣告招牌位置、高層緩衝空間位置及尺寸標示。
- (八) $\triangle F5-3$ 人行步道容積獎勵部份，請實施者扣除車道、主要進出口以及高層緩衝空間出入口面積部份。
- (九) 景觀植栽部分，建議實施者取消樹木投射燈設計，因投射燈會影響樹木生長，另屋頂植栽不宜有大喬木設計，請實

施者檢討。北側民和街人行步道設置植栽，請依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」檢討人行步道淨寬。

(十) △F5-1 考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩及座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災容積獎勵的部份，請實施者提出具體符合本項獎勵對環境之地域調和性及正面貢獻度之說明。

(十一) 有關財務計畫部分，本案共同負擔比例達 46.25%，請實施者酌降。

十七、實施者—岳泰建設股份有限公司—鄭光淙副理：

(一) 我代表我們實施者的團隊我來做一個說明，我姓鄭，我先要做一個說明，因為之前的一個鄭經理跟部份地主因為這個案子有一些口角各方面的，所以停止他跟部份的地主來溝通，今天我們才會走到今天這樣的一個樣子，那未來如果有相關的人想了解相關的一個情況的時候，跟我聯絡或者是我們這個案子有一個張主任，到時候可以跟他拿名片，我們公司白紙黑字寫給所有地主的，我們就是按照合約書來走，那都市更新的整個程序跟一個部份我們就做參考，如果有影響到你們權益，你就以政府核准為準，那你有任何的一個想法的時候，我相信我們白紙黑字寫給所有地主，那我們就按照白紙黑字的，只是這雙重把關，你覺得哪一個對你有好處你就按照哪一個，原則上我們合約書那是最起碼的一個依據。第二個因為剛剛有人稅捐處有提到稅，因為稅，對地主的部份影響比較大，白話一點的情況，我

們稅賦土地增值稅比較嚇人，其他的如果都市更新的房屋稅拆了就沒有了，更新後財會按照那個減半。那土地增值稅比較嚇人，原則上土地增值稅你跟建設公司合建的一個情況，我們講簡單的就你未來割給我的地，那個錢 40%相當於不用繳稅，那實際還要看你的土地大小跟分配方式來依據，這是第一，第二個如果你以後不要住這裡，你那個房子賣的時候再減 40%，所以整個加起來都市更新減 80%，都市更新的第一個好處就是稅賦，第二個好處就是增加你的容積，因為改建的時候，你的容積你的坪數會增加，最大的兩個好處，其他的什麼生活品質改善什麼，車位什麼我們都不講帶來的好處，我就補充剛剛稅捐處說的做一個說明，所以如果還有稅賦的相關情況就來找我，我們就跟你說明得很清楚。那剛剛有講到一個權利變換，剛剛李小姐，第一個我們講權利變換的一個情況，簡單的講就是你把你的房子變成錢，土地變摳摳，在這個基地的一個比例的一個分配，這樣你懂嗎？你的金額在這個基地以後未來改建整合的一個價值的時候，你現有的土地跟都市更新以後，你再有這個基地的土地面積是多少，我們用錢來代表的百分比，叫做權利變換，應該這樣講，你這個值估出來以後，建設公司我投資的錢是多少加起來以後怎麼樣，這個一定是 100%的，如果你投資你的土地如果占 55%，因為有一個叫做共同負擔，我們共同負擔好像是 40 幾%，就代表我們建設公司要出 40 幾%的，那 40 幾%未來就有 100%的時候，你們可以分到 56%，如果是 44%的共同負擔，未來你

們就分到 50 幾%的一個分配利潤，我這樣講不知道你們懂不懂，如果這個方面你們還有一些問題，沒有關係，你們私下來找我們，找我們的時候你們還有疑慮，你們再跟政府、都更處各單位擬具行文去問，我們講的對不對，這樣會比較好一點，我們最主要就是開大營走大路要雙贏，大家好不容易，我們這個案子走到三年前不容易，大家一起努力，大家共同把這個案子走下去，這個我是講權利變換，如果你還有其他的，我再來做一個說明。那再來拆遷費有月租費補償，如果我們上面是記載 36 個月，這個東西你們不用去擔心，因為我們合約有寫得很清楚，建設公司什麼時候補給你呢？就是你交屋的時候，交給我們的時候，舊房子交給我拆的時候，你搬出去的時候，我開始每一個月一直補，補到房子蓋好了，新房子蓋好了，通知你交屋的時候，你進來看所有你都滿意，你簽一個 okay，那我以後就沒有月租補貼了，那搬遷的時候就是月租的雙倍，等於你搬的時候還有一個月租費，不會是只有 36 個月，對地主比較好一點，如果還有一些延長的，我們是寫 36 個月，原則上一定是滿足，我們是滿足所有的一個住戶，0.3025 就是把你 m^2 換成坪數，因為我們很多單位的計算，像政府單位都是以平方公尺，不會幫你換成坪，那要換坪數就要乘以 0.3025。我剛剛有講過我們建設公司跟地主簽的合約，那我們這個是權利變換，實際是權利變換，那你的數據我們就是按照權利變換，這樣你懂不懂？那再來就是同意戶，我們這個案子為什麼會是在 68% 啟動，因為我們這個區域

是老舊的，早期的時候是市政府劃定的，就是要都更地區，環境品質比較差，政府把他劃定希望他趕快都更，所以他的百分比比較低，就需要我們快速的都更，所以 66%就可以成案了，那當然還有一些部份的人，我們大概還有 5、6 戶的人，那最主要就是那個道路用地的人，陳家的姐妹，他們因為我們是真的找不到，因為她占的百分比相當大，他在這個基地占了 23%，所以這個部份我們須要大家共同的協助，有些什麼想法，因為你還沒有簽約的，我相信我們是雙贏，那我希望我們能再來溝通，看看怎麼解決方案，來讓這個案子 100%來加速，在過來時間就是我們了，我們要努力了，那如果有不同意地主，你有什麼想法我們盡量來溝通，如果你覺得你不想來參加各方面，覺得不安全還是怎麼樣，我們公司都很願意擬個合約或你填個條件我們到法院去公證，你知道嗎？去公證來保證你，因為我們開大門走大路，白紙黑字的我們盡可能配合地主來完成，或者是是你有什么疑慮，只要是不要太為難我們的，只要是公平可以的，我相信我們都很願意做。再來就是建材跟陽台的一個保固期，我們建設公司我們原則上我們合約有講過，應該這樣說就是門窗、地板、磁磚等等的一個情況，我們是保固兩年以後就沒有責任，萬一有什麼情況我們還是要背負這個責任，所以我們在施工這方面的一個水準，我相信我們房子未來分到的時候我們也要賣，現在的房子你去看，臺北市很多房子預售走不動，如果你建設公司想要走動，你必須要有很大的讓利，越便宜越多人來看，所以說

未來這個案子，有可能非常有可能先建後售，為什麼我們公司要先讓人家看到我們施工的一個品質，相關的一個資料，如果你們有需要可以到漢口街二段 88 號去看一下，代表我們公司一直在走都更一直在興建的一個情況，一定是拿品質，用品質來做保證，為什麼我們在萬華這個地方要開一個都更，條件也還可以，所有地主還可以，現階段這麼不景氣，就是希望在這個地方把我們這個拉出來，讓這附近其他地主能看到我們的都市更新，在這個地區我們就很好推展，這是我們的一個用心良苦，請大家來支持我們。再來二樓的事務所跟三樓的價格為什麼不一樣？那個估價是之前的估價，那之前的估價是以我們報核以後，我們是 104 年七月還是十月報核的價格，那時候的價格估價師有去估了一個價格，那是那時候的價格，那價格有沒有到達那一邊，我相信大家都知道，那二樓三樓應該這樣說原則上大樓蓋的房子是怎麼樣，除了一樓以外二樓應該是最低價格，因為他看出去的視線，那越高的品質他就越高，所以說原則上，二樓是比較低的一個價格，會不會差到兩萬這個不一定，有可能那時候估價的時候二樓比較好，二樓跟三樓的估價會有一個誤差，所以這個是一個參考，那實際走到下一個階段權利變換我們整個會有三個估價師來估這裡的房價等等，會重新再一個估價，但這個估價必須地主選完屋，你選到哪一個房子的時候，我們以後依照你的比例，按照比例分配你的權值，那時候還會有三家，那三家政府就會幫我們把關，如果地主覺得這個價格有什

麼異議，也可以跟我們做一個商量，原則怎麼樣我們都開放的，當然誠信是一定要有的，該怎麼樣我們都會尊重地主的部份。那道路的部份，地政上所有道路的部份，我們概括承受，這跟都更沒什麼關係，就是你是道路用地，我們都換坪數給你。你不要換坪數，要以政府權利變換的依據來分那個價值，我們也同意，但是你會划不來，所以這個部份你就只要做參考就好了，你的私地、道路用地你都不用管，合約上就有補給你們了。再來地主換回的所有坪數，我們就按照私契，這個東西你就做參考，如果當然未來都更的品質，都更的素質對地主有好處，你就選我們也同意，那實際我們這個是權利變換，信託費用的共同負擔，應該這樣說因為國有地，譬如說臺北市政府的、中華民國的地，當然不用信託，這是 okay 的，因為他不會去賣了，那其他地主的時候，我們原則上信託，還是由我們這邊來出，那基本上共同負擔的列舉其實只是一個稅賦的參考，其實是地主不用負擔，那這個東西為什麼，因為都市更新案地主這麼多人，你們不做信託的時候，萬一其中有一筆，你去做保人，萬一不小心被人家查封怎麼樣的時候，我們這個案子會變成信貸，不能進行，所以原則上我們是希望信託，信託有一個好處，多一家銀行，銀行可以做你的後盾，為什麼？因為我們都市更新，我們信託裡面是有一個續建機制，當然我們公司用不到，我們是要給保證，我們兩三個公司幫地主做保證這是第一點，第二個續建機制萬一我們公司不順利，萬一有倒了的一個情況，以後續建機制

他會怎麼樣，他會幫你完成，以你的分配，以你的月租會繼續幫你完成，就按照你跟我們簽的合約、坪數來幫你蓋完成、分配完成，對地主多一層保障，所以一定要信託，政府的我們不會信託，只是地主的會由我們公司信託，當然這樣放到共同負擔裡面，他也是一筆錢一筆消費。都市更新什麼時候可以完成？我們想辦法再努力，因為我們公司營造雙贏，所以有些地主還有五、六戶，我希望你們盡快跟我聯絡，我們看是不是怎麼樣達成雙贏的部份，共同創造，如果你各方面都質疑，你把土地賣給我們也可以，我們都是雙贏，或者我們剛剛說的法院公證等等都可以，只要你提出來都是合理，我們都願意做，希望能百分之百，越多人簽的這個速度，而且他可以跳階段走，我們如果今天百分之百，就可以拜託承辦這個程序往上，趕快簽一簽往上，因為現在目前是民主時代，我們之前為了 205 地號的唐先生，他的這個案子拖了我們一年半，就一個人，就是要去協調他，這樣只是拖到大家，那我們也是因為這個房子要改建，而且也這麼多年了，漏水各方面的時候也都會有影響，如果早一點，可以換新，你有需要，你只要提出來的東西都是合理我們都願意參考、配合，我在這邊做一個承諾，合約的 21 條的一個續約的情況，原則上都市更新怎麼樣這樣講，我們啟動的時候有很多補充，不是我能所能控制的，所以程序還是在走，都市更新有很多問題，五年、十年、十二年，那怎麼辦？我們當然是希望加速，加速就是大家來協助我們百分之百，這速度就會快，這個合

約是有效的，因為都市更新我們都加進去了，你要剔除也很難，但是你有特殊的原因，不能參加沒有關係，你可以賣給我們，為了大家好你可以賣給我們，我們願意買然後再繼續走，每一個人都有每一個人的特殊原因，如果你們其他有些有很多問題或是有困難，可以跟我們談，我們公司很願意協助，包括那個稅、要租的、要搬家的、急需要錢的等等情況，我們都很願意協助，你有問題就找我們，我們盡量幫忙大家，拖在那邊對我們公司也是壓力。

(二)葉先生所講到的部分，房子的條件一樣為什麼會有不同，這個東西因為我沒有看到你的合約書，你下次帶給我們看，都市更新還是合建案還是怎麼樣，所有都是以土地可以換給你幾坪，那我們之前應該是有講有可能是你的坪數比人家小，房子雖然是一樣大，你的坪數可能是比人家小，或者是他有道路用地，這個東西是要加進來的，都是他的權值，因為他不可能留一塊道路用地留在那邊給政府徵收。那月租的 3000，所有月租的 3000 是以你的房子，一樓是 800，二樓以上就是 600，如果你透天就是 800 加 600 的一個方式，這樣講你應該知道，如果你是透天一二樓，如果坪數是 24 坪，你一樓是 800 的，二樓是 600 的兩個加起來，就是你的權值。陳小姐的部分，如果你早一點跟我講，我們盡量去協助你們把你們劃掉，為什麼沒辦法把你剔除，因為你隔壁的楊先生，他是簽同意的，如果一併把他拿掉的話，會影響到他的權益，因為他是有簽都市更新，他是簽同意的，所以我們很為難，不管怎麼樣，但是我們也是

跟之前的唐先生一樣，去年我們開會的時候，我就有承諾，你不願意我們不勉強，我們說實在的，只是你的部分我們是有苦衷的，那苦衷的時候沒有關係，我們盡可能來協助，政府這邊你一下切開又切開，我們大家的時間都耽誤掉了，因為切還要跟政府溝通還要怎樣怎樣，這不是嘴巴講，這是都市更新整合，還有流程要走的部分，我們目前有這個打算是說我們盡量把不同意的人溝通，如果是有辦法剔除的，我們想辦法剔除，一次解決，切掉的話，我們現在一坪土地是蓋 3.6 坪，以後切掉了就沒有機會了，一坪蓋 1.25 坪，而且還沒有車位，我不是講你的，是怕影響到楊先生的權值，後續你提這個我已經記到了。或者我們用換屋的一個方式，如果還有人在中間的部分，如果你可以的話我們用換屋的方式來滿足這個案子，如果你真的不願意換屋，我們就想辦法一次解決，如果有兩個三個人不要我們就來想辦法，一併的想辦法我們的就送都更，我們跟是政府來協調，一次做協調，也不要我切一個，一年多後面又切一個，這樣我們這個案子沒完沒了，對地主也是不公平的，所以我們盡可能的處理，這個部分請你忍耐等，如果還沒有同意的盡快跟我們溝通，我們不是一定要逼你們進來，我們盡我們的能力，我只是想說做說明，你們剔除了價值沒有了，你們光一棟，很多大樓蓋起來，旁邊為什麼價值都沒有了，為什麼 205 號溝通一年？為什麼請他到台北市政府、都市更新處開會開好幾次，這個權益損失很大，那政府會幫你們把關，我們盡量這樣做。那其他地主

也一樣盡快跟我聯絡，我們都願意配合、協助。再來公設的一個情況，其實我們一個案子，我記得是 33%正負 2%，因為我們建設公司留的房子，怎麼樣，公設這麼大，我們又不是豪宅，你要叫我們賣，我們也很難賣，目前市場的一個情況，公設越大負擔的越大沒有人願意買，一樓的公共設施，在水塔屋頂也有我們的公共設施，你居住在這邊總是有一些小朋友要玩，那有些媽媽要用媽媽教室、會議教室，要舉辦家庭聚會，那我們管委會未來大家都是管委會的委員，開會也要有一個地方，那開放空間也要運動，這都是必備的，我們也沒有做游泳池，這成本更大，這東西的考慮，還有我們也有考慮未來管理費相關的東西等等，你要居住到這樣改造的環境一定要有一定的生活水準，對我們居住的品質才能提升，所以原則上大概就是 33%，公設大概都是看的到的一個情況，沒有用的我們也不會用，很多公設我們盡量，用一些公設的部分來做為大家所使用的一個情況，把生活品質拉高。我們這個案子上信託的情況一定就是我們岳泰，那我們實施者傳御璽，因為太多名字要到法院去公證，所以我們實施者只有我們岳泰一個，所以實際是兩個公司來幫地主保障，所以地主是最好的一個情況，因為兩個公司一個財務來幫你們保障，大概是這樣子說，謝謝。

(三)有關公宅的部分，未來政府分回房子，政府包括臺北市政府、中華民國國有財產署的地，原則上會有兩三個處理方式，第一個就是他分回房子以後賣，賣掉獲利了結，這是

第一個，第二個他可能會做租屋，就是提供給社會青年的一個方式，那當然他未來也會做一個選屋的動作，那未來我們一定希望能跟政府相關部門來做一個溝通，原則上選屋的部分，盡可能的由我們地主優先選屋，那政府是選我們選完屋才選，盡量來做這一部分的溝通，盡量把地主分回的位置，想要的一個方位，剛剛有提到未來是怎麼樣不知道，那原則上大概是這兩個方向，我們盡量會幫地主做一個把關，那因為我們原位地主店面是做原址原位的分配，大概是這個樣子，二樓以上是用價值來選屋，所有地主選完了就是政府的，我們實施者大概都是最後面，剩下你們不要的才是我們的，原則上大概是這個樣子。再來賴大哥剛剛提到的，因為我們三年前辦的是我們建設公司自己辦的說明會，是事業計畫的說明會，原則上這個部分釐清了以後，等等的一個情況，一年半的時候，政府才會有一次公辦公聽會，那公辦公聽會他所有的一個情況內容就是相當於我們之前說明會，三年前的是一致的，如果有什麼更改，這一段期間是不行的，一定要等到政府辦的公辦公聽會，完了以後，開了第一次幹事會以後，要改內容，才可以做一個更改，所以這一個一定是真的，只是這個程序就剛剛講的，中間為什麼會空這麼久，是因為 205 這個地號要割的時候，來來往往的公文跟他協調了兩次，那政府又正式的發文協調兩次，又寫切結書等等，所以拖了一年半，所以未來請盡快跟我們聯絡，如果你掌握其他地主，他要怎麼樣盡量告訴我們，盡量協助，讓案子盡快完成 100%，

就可以走下去了，那有一個地主就是陳家的部分，有沒有人知道的話，是不是請他讓他跟我們做聯繫，因為他這個地勢必要想辦法解決的，對他是一個好處，當然以後我們這個部分，未來可能就採政府來決定，後面怎麼樣，估價師來把關，來做一個剔除的動作，這個案子未來都會有書面資料，會給地主知道，我們也希望待會如果說跟我們聯絡的，我們張主任跟他拿名片，整個所有東西，只要你有不清楚的或是不明瞭的，我們都願意幫你講清清楚楚，勇於跟我們一直做溝通，那我們也知道大家給我們公司很大的配合，都整了三年多了，那希望大家未來帶給我們機會，讓我們的時間盡量能加速，那我們看是不是可以有辦法走到第二次幹事會沒有什麼大問題的時候，希望在明年五、六月的時候是不是模擬選屋，來讓地主的一個權值知道，為什麼要模擬選屋？未來想說模擬選屋的時候，地主想要改房間格局的時候，我們公司才有機會幫地主改，那這個東西是可以不要錢的，以後你們搬進去就可以要你們的東西，那這個東西需要大家來配合，謝謝。

(四)他剛剛提到的稅務，我這樣子說我們之前的稅務講的人員有沒有講清楚，我們原則上講得應該跟這個是一致的，原則上我們 104 年送件報核的時候，那時候的依據、所有的稅捐，依 104 年公布的稅務來作辦理，以後有更改什麼東西都不適用我們的，他有一個報核時間的情況的處理跟一個稅務，這邊做一個說明。第二個講說過戶給子女不要稅，這原則上他講得比較簡單，其實他應該這樣講，我們原則

要過給小朋友，我們會有享到 40%，第一個你跟我做合建，你割給我的大概是免徵 40%，那你要過給小孩子的，會運用這 40%以後過戶給你的小孩，把他做抵稅扣掉，所以他是不用繳稅的，原則是講 40%，原則上講不用繳稅，實際還是要看你土地面積的大小，還有你個人稅額的部份，這樣講有沒有清楚，如果你們避開要讓小孩、小朋友享到這個合約，你要提早跟我們講，我們來協助你，讓你辦做贈與給你的小朋友，以後他可以享受到這個東西，那這個整個東西要看你們個人，你有什麼稅賦的問題都可以跟我們聯絡，我們一步一步來幫你們做一個解釋。再來就是店面的部份，我們這一個案子跟上面的小姐一起解釋，我們這個案子是屬於商用的，商用的時候我們就必須要提供部份的一個百分比給商用，這是政府規定的，所以我們商用除了一樓地主全部店面以外，那不夠的部份我們就用在二樓的部份，那我們當時以前想的一個情況，引進好一點的機構、大一點的機構，希望他在一二樓能連通，可是在目前有困難，因為所有原址的地主他都要一樓，根本沒有任何的空間讓他來，擬引進的商家怎麼讓他到二樓去？有困難，如果他進來到我們的梯廳再到二樓，對我們的住戶是不好的、不安全的、混亂的會增加的一個情況，這樣懂嗎？所以他有部份的一個困擾。我們原則上地主的部份，15 樓以上也是一樣，我們這個基地裡面只有兩個，就是店面使用，在二樓就是商業使用，再來三樓以上到頂樓全部都是住宅使用，那所有的地主這兩棟都可以選，一樓原位原址

的人不能選，原位原址全部都是保留原位原址，其他的部分都是從二樓以上價值選，我們這個案子以後還有選屋的遊戲規則會發給所有地主，那選屋前一個月會把估價相關平面圖寄給你，如果你有問題我們會在半個月再做遊戲的說明，那地主有相關的意見跟說我們再來讓地主表決做一些依據，這應該是下次的情況，來做這個的說明。關於車位我再說一下，關於有機械車位的情況出現，一定是你的土地很小，才會有，如果之後你的車位想要變平面車位，你補一個意思意思 2、30 萬的時候，我們就讓你換平面車位，那我不瞭解你的合約內容，你可以私下再找我們，所有地主的一定是有依據的，那我可以查就知道怎麼樣，我們就是要雙贏，合理的東西我們都願意來談。我們報出去的 20 幾%就是這樣，不可能再有的，只會比較少不可能多，建設公司一定越提越多越好，但政府他不一定，我們盡量爭取，未來有很多情況，政策什麼危老，獎勵值更多，我們這個基地有困難不能實施，為什麼？因為我們有公有地，公有地他不可能簽約的，所以不可能走危老，所以我們就是都更的一個部份對地主比較有利，所以獎勵值的部份我們不一定適用，所以我們的基準都是報核那時候的基準，都是按照那個部份。

(五)都市更新合約 21 條，因為現在沒有全文，但是原則上內容是這個樣子，就是我跟你簽約的時候的一個有效期大概是兩年，但是如果我啟動都市更新以後的一個情況就會持續有效，因為都市更新不是我們建設公司可以控制的，他要

有程序，那政府這邊也有一個程序是這樣，你簽了同意書，除非我欺騙你各方面你可以撤同意書，原則上大概是這樣，我們實施者其實不是會去拖這個時間。我剛剛講賣給我的那個是誤會了，不願意的人我們為了要打雙贏，所以只要你提的問題是我可以做的，我都願意做，那真的你什麼都不願意做的，角間的，我們就協助剔除掉的意思是在這個地方。那我剛剛講賣掉是因為每個人家裡都有特殊的因素跟需求，我講白一點你們有特殊需要協助，我們願意幫忙，我們是針對不同意的戶數，為了解決大家的問題，你真的不參加我們也只能尊重，看看是要切除還是怎麼樣，除非你是不能切的卡在中間的，那我們有苦衷，等後續走到政府單位來決定。補充剛剛里長說的分配，因為政府沒辦法因為都市更新裡面用權值分配，政府在這個地裡面權值是多少，還沒有估價金額他也沒有辦法，地主是優先的部份，我們盡量去協商，剩餘的讓地主來選，我們盡實施者該做的事情來做。

十八、臺北市都市更新處－陳股長品先(計祐生代理)：

- (一) 有關地主不同意的部分，以這個案子更新報核的時候，你有簽同意書給實施者了，在我們公開展覽結束的那一天之前你有不同意的話，以書面的方式署名日期，正本寄送實施者並副知更新處說明你不同意參加這個更新案，你要撤銷你之前簽署的同意書。那之前沒有簽署的，一開始就沒簽署的，你不用出具，因為你已經表達不同意了，所以不用再次的出具，那這邊更新處做一個簡短的說明。

(二) 剛剛張先生有提到會議紀錄的部分，會將這個會議紀錄整理好之後放在網路上大家可以公開的下載，都可以看的到。那另外有關於張先生有提到發展局要做公宅這部分，因為我們收到他的信函是寫說他們目前是還在評估中，所以公宅這部分還沒有確定，那的確是有公有土地在這個裡面，也會分回房產，只是還沒有做公宅這部分，我們都發局這邊還沒有做一個明確的答案，目前還在評估中，這邊跟地主們做說明。

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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 5 時 48 分）