

洪圓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華段一小段 177 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 4 月 13 日（星期一）下午 3 時 0 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓北區 2 樓 N206 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號）

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：葉珮儀

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，歡迎大家來參加由洪圓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華段一小段 177 地號等 38 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委員何芳子委員。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 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-李怡伶(更新處事業科股長)

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。登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，發言時間為3分鐘。

二、所有權人—林○傳先生(184地號、16建號)：

1. 這塊地是我爸爸所留下，應有接近50年歷史，雖然是一個簡單的會議，但是有非常重大的使命。爸爸這塊地留給我們七個兄弟姐妹，發揮它最大的價值。
2. 在都更最重要的精神，在我們的土地上長出新大樓，可以選配到我們希望適合住宅面積大小。我們土地是位於B2戶的位置，希望可以在16層以上有符合我們的坪數可以選配，試算坪數大約為20坪以上，請實施者為我們考慮，至少包括一個停車位、一個機車位。
3. 非常感謝實施者爭取33.88%的都更獎勵，都更獎勵應歸屬都更土地參加者；所有的獎勵應該要分配給這一次參加都更的土地所有者。
4. 實施者管理費4%、利潤比是佔11%，再請專家協助確認合理性。
5. 於估價摘要中僅顯示2樓以上估價，並未有1樓估價，請顯示1樓估價。
6. 估價時間是在102年甚至到101年，至今已有8、9年，於權變時，請用最新之數值。
7. 簡報P10 建築設計費用幹事複審版為2417萬元，第二次公展版為2618萬元，於差異分析欄位是顯示增加2618萬元，是屬於非常明顯的謬誤。

8. 簡報P11 第二次公展版總銷售金額為 41 億 8,377 萬 7,958 元，與估價摘要最後一頁數值不吻合。建議最後加總數值備註如附件幾或是如第幾頁，這樣在閱讀時也將不會造成誤會，畢竟這是重要的東西，不希望有漏掉或是誤植。
9. 剛提及最小面積為 46 平方公尺換算後為 13.9 坪，所以我們懇求有 20 坪左右，有可能會超過 10%以上，希望可以有我們有的房屋，按照法規也是在規定內。
10. 最後兩個字是「態度」，因為所有權益都是因為這塊土地而產生，實施者我們也相當感謝他的努力，也有需承受之風險。但最重要就是態度，希望所有數字都將公式列出來，譬如平均賣價一坪多少、總共有多少坪，請用公式列出來，如有詳細附錄也請列於計畫書後，不然整份報告非常難閱讀，好像我們要去猜測，避免雙方誤會，讓他很清楚。實施者有表示如果我們這塊土地不同意的話，就把我們割掉之類的話。這一個案子是因為有所有住戶土地的關係，才有實施者進來的角色，所以所有的規劃需要符住戶需求，所有主體為土地所有權人，並非為實施者，實施者是可以更換的。(現場登記發言)

三、所有權人—林○慶先生(184 地號、16 建號)：

184 地號上建物為合法建築物，門牌為南寧路○巷○號，產權原為林○○蓮，現在則為林○蘋、林○穗、林○芳、林○昀、林○慶、林○傳、林○德等 7 人所有。土地及合法建物所有權人均已變動，請更新相關數值、圖表，以符合現況分析。因為現況分析並未有七位所有權人姓名，與現況不合，且本建物為合法建物，但未列為補償。(現場登記發言)

四、所有權人—高○玲(205、206 地號、99 建號)：

我們這個都更案從十幾年前開始洽談，到現在整個建築圖又重新畫過，那再後續說可以在五年之內可以核定，可是會不

會有走到另一個十年，又有各方面的改變。因為我相信大家都知道，在這建築物裡有非常多的老人家，他們在上下樓時都非常不方便，所以希望可以盡快通過，或者是不能做的時候，能夠讓地主知道，我們可以做一些的變更，不然老人在樓梯上上下下真的很危險。原則上只是希望這個案子能夠趕快通過。(現場登記發言)

五、其他到場人-林○昀(184地號、16建號，由彭○英代為發言)：

1. 都市更新事業計畫將編號 184 地號之土地所有權人，仍列為已過世之林○○蓮，而非其 7 位繼承者。184 地號上之合法建築物，亦被誤列為其他土地改良物，請查明更正。相關數據、圖表亦請一併更正。
2. 依都市更新條例第 52 條，其不願參與分配或應分配之土地與建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。本案將得以現金補償之變更為以更新前權利價值計算現金補償之。說明其含義。
3. 建議：以更新後可分配權利價值計算現金補償之。(註：包括未計入容積之主建物、附屬建物、大小公設、車位，都應予以補償)
4. 對於本案壹拾參實施方式及有關費用分擔，未來於辦理權利變換計畫階段之預計分配方式，建議受配人選擇之房屋權值，以可分配權值+10%為限。
5. 建議：取消上述 10%的限制，但每一土地所有權人以無法十足配購的那一屋一車為限。因實施者受配之土地、房屋本供出售，若其估價合理，不論賣給原地主或其他人，上述建議應不影響實施者權益，又不需要銷售費，又可幫助原地主配得合意房舍，促進本案順利進行。

6. 對於本案壹拾參實施方式及有關費用分擔，未來於辦理權利變換計畫階段之預計分配方式三之(二)之 4，略以：…，土地所有權人超額選配，致造成其他所有權人須參與抽籤一節，按都市更新權利變換實施辦法第 11 條，有關未於都市更新事業計畫表明分配方式者，得自由選擇。但同一位置有二人以上申請分配時，應以公開抽籤方式辦理之規定，係針對應分配部分選配位置之規範。本案於應分配外，與實施者合意另為選配部分，非屬上開辦法第 11 條但書應公開抽籤之適用範圍，其超額分配之申請，應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。
7. 建議：若在全體土地所有權人可分配總權利價值範圍內，相同選擇人可比較超額分配的多少，由超額較少者取得，或抽籤決定，無須經過實施者同意，因為並未侵犯實施者權利價值範圍，與實施者合意另為選配部分就不適用除外規定。
8. 都市更新條例是載明不願參與分配或是無法分配者係以現金補償之，並未說明是更新前權利價值。請實施者說明更新前權利價值是如何計算的，請明列計算式。因為已經參與都市更新，就應該以更新後權利價值補償。
9. 取消超額分配 10%，實施者房屋本來就是要賣，為何不願意賣給原地主？難道是估價偏低嗎？不然賣給原地主還可省下銷售費用，何樂而不為呢？所以堅持不取消 10%，我就覺得很奇怪。
10. 選配原則中，兩者為超額選配的話，未侵害到實施者權益，為何要除外？應該也要以抽籤決定。超額分配是其他地主放棄

的權益，與實施者無關。(現場登記發言)

六、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦葉珮儀代為宣讀)：

1. 復貴府 109 年 3 月 31 日府都新字第 10830132553 號函。

2. 謹提供本分署意見如下：

(1) 本案容積獎勵較幹事複審時之 28.96%，增加為 33.88%，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。

(2) 本案國有土地比例 1.55%，且共同負擔比例較幹事複審 40.69%，上修為 44.88%，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。

(3) 本案經實施者申請「處理占有他人土地之舊違章建築戶」之△F6 容積獎勵 4.09%，並採現地安置方式處理，請實施者依「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」規定，於事業計畫書拆遷安置計畫章節(第 14 章)及共同負擔章節(第 15 章)，載明全部現地安置戶應繳價金總合、全部現地安置戶實際安置面積之價值，並確認共同負擔比例之計算方式，已按扣除上述金額之方式計算之。

七、臺北市政府文化局(書面意見承辦葉珮儀代為宣讀)：

1. 依本府 109 年 3 月 31 日府都新字第 10830132553 號函副本說明九辦理。

2. 本案範圍如下：

(1) 土地：萬華區萬華段一小段 210-1、177 至 184、184-1、185、185-1、186 至 190、194 至 204、204-1、205 至 211、211-2、

211-3 地號等 38 筆。

(2)建物：萬華區萬華段一小段 21、23、31、40、43、76、87、88、99、100、454、882、1185、1557 建號與無登記建號 9 筆共 23 筆。

(3)門牌：萬華區柳州街 71、73、75、77、79 號、南寧路 11、13、15、19、21、23、25、27 號、桂林路 4 巷 6 弄 15 號、南寧路 17 巷 1、2、3、5、7、9、11 號。

3. 經查本案基地內無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。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。
4. 另查本案萬華段一小段 210-1 地號土地為公有，請實施者自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」若有符合前揭規定，請檢附相關資料，俾利本局辦理後續。

八、 規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇總經理)：

1. 本案於 102 年申請事業計畫報核，計畫書所載產權狀態係為 102 年產權狀態。而 184 地號所有權係於 104 年辦理繼承，後續再申請土地及建物謄本重新清查。
2. 剛林祥傳先生提及希望於高樓層能設有 20 坪的房屋，目前 16 層以上規劃較小坪數為 24 坪。因臺北市都市更新自治條例規定最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後須大於 46 平方公尺，。所以如果設計 20 坪房屋，室內面積規定將不符合規定。再請住戶參考一下樓上層坪數較小的房屋，也希望可以選配到適合的房屋。因目前係屬於事業計畫階段，尚未估算每位所有權人權利價值，更新後銷售金額也是暫為預估，實際數值皆以權利變換計畫為準。
3. 剛提及簡報 P10 建築設計費是屬於財務新舊版本問題，原設計費是列於重建費用中，因版本調整改列至權利變換費用內，

所以於差異說明載明增加 2618 萬元。

4. 選配原則中可分配權值+10%，係為兼顧住戶權值無法剛好選配適合房屋，所以設立一個超額選配的範圍，也不宜取消，若未來有住戶超選較多房屋，恐將造成其他住戶無法選配。另有關現金補償，對於不願意選配房屋的住戶，當然是領更新前權利價值，這稱為補償金；更新後可分配價值為權利金，兩者有所不同，後者必須與實施者協商完成，兩邊同意何時支付、支付金額等等，否則依規定不願意參與分配是領取更新前權利價值。
5. 有關內政部函示是指同一位置有兩個以上同時選配房屋時，則由未超額選配之住戶獲配。除此之外，有重複的話就以公開抽籤方式辦理。一般慣例就是未超額優先獲配，有超額則公開抽籤。
6. 有關臺北市都市更新自治條例規定 46 平方公尺指的是室內面積，未包含陽台、公設，所以如果加上陽台、公設，面積將大於 20 坪。都更精神主要是讓能選屋的人盡量都能夠選到合適房屋，所以規劃有大坪數及小坪數房屋，甚至最小有到 24 坪，大部分住戶應都能選到房屋。只是到權利變換階段計算出每一戶房屋價值及每個人可分配價值後，再看看哪一層樓及坪數適合選配。規劃上較難規劃剛好適合每一位住戶的坪數，一定都會有差距在。
7. 都市更新報告書都有範本的規定，都依照範本規定進行撰寫，如住戶想了解報告書裡更細小數字，可以再約時間向您說明。
8. 更新前權利價值是於權利變換階段由估價師所估算，但非只能拿更新前權利價值。於選配房屋時，就以更新後可分配權利價值進行選屋。除非是不願意參加選屋，不想參與權利變換，想直接走人的，才是領更新前權利價值。
9. 住戶完成選配後，剩餘房屋才由實施者獲配，何時處分、以何種條件處分都是屬於實施者之權益，也無法勉強，就像您的房屋也無法勉強賣給實施者。才訂一個 10% 彈性區間，住戶可以任意選配。如果超過 10% 以上，則須向實施者洽談是否要賣。

九、學者專家—何委員芳子：

1. 本案容獎 33.88% 較幹事會複審版 28.96%，增加△F3 5% 及減

少△F4-2 0.08%，其餘不變，應屬可行。惟△F5-1 申請上限 6%，應補充說明公益性。

2. 本案配置機車停車位 142 部，未設置無障礙機車位是否符合規定？
3. P10-45 RF 小喬木(17 株)覆土深度僅 70 公分，請增加為 100 公分。
4. 貸款利息 50.9 個月，似嫌過高，請檢視修正。
5. P15-2 共同負擔(更新總成本)為 1,845,420 萬元，簡報 P10 所載應屬誤植。
6. 簡報汽機車停車位單位有部、輛之分，請統一為部(同報告書)。

十、臺北市都市更新處－李股長怡伶：

1. 今日為公辦公聽會，並不會有任何的決議。那主要是和住戶說明重新規劃的方案，召開公辦公聽會就是為了收集住戶意見，於本日公聽會後才會進入實質審議階段。審議階段即會有府內相關單位幹事，包括林○傳先生所提及財務數值，即會有財政局幹事進行審視是否符合共同負擔相關規定。
2. 另高○玲小姐剛提及本案已走了 10 幾年，本次重新公展係因實施者變更設計方案及爭取 10%時程獎勵部分，所以程序又重新辦理走到公辦公聽會，後續臺北市都市更新處將依相關規定配合辦理。
3. 估價時點問題，因本案為事權分送，將於權利變換計畫報核前 6 個月內重新估價，後續於權利變換計畫報核時，將會有另一套估價。

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 48 分）