

聯上開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市士林區天母段三小段 34 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 1 月 23 日（星期三）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市臺北市士林區三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路二段 53 巷 7 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：黃映婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聯上開發股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市士林區天母段三小段 34 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，目前任職更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是建築師，王瑞婷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—吳○勇（34 地號土地）：

1. 聯上與 34 地號原住戶協議後購置 38 地號的利潤並未公平回饋

給 34 地號原住戶：該次公聽會連上書面資料第 33 頁宏大不動產估價師聯合事務所針對更新前權利價值評估，34 地號(1-7)地價微 421 萬元/坪，權值占比 77.56364%，38 地號(1-4)樓地價為 206 萬元/坪，權值占比 22.4363%，38 地號(1-4)樓地價為 421 萬元/坪，權值占比 22.4363%；重建後 34 地號多為原住戶分低樓層，38 地號卻是高樓層，對於 38 地號分到高樓層的利潤，是否有依比例歸還給 34 地號各原住戶？(書面意見承辦代為宣讀)

2. 都市更新總成本是否編列過高？本次公聽會資料第 6 頁，重建工程費用 9 億餘元、土地改良物拆遷補償及安置費 2.3 億元，管理費 1.4 億元，是否合理？原規劃地上 26 層，現改為 24 層，重建工程費是否應較原預估 26 層低？(書面意見承辦代為宣讀)
3. 34 地號原住戶若要換高樓層或較大坪數，找補金額是否偏高？該次公聽會聯上書面資料第 34 頁宏大不動產估價師聯合事務所，建築規劃總價為 4,584,120,739 是否高估？現為 4,589,970,000 元。(書面意見承辦代為宣讀)
4. 本案都更是在一個資訊不對等的狀態之下完成的，每一次討論也都沒有得到書面的答案，僅前次自辦公聽會有提供會議記錄，最後大家對聯上產生不信任，這都是溝通的問題，而每次提出意見得到的答案都是要跟聯上私下協議，現在根本就沒有協議，僅說以當初契約書怎麼寫就怎麼做，這樣子合理嗎？這是一個在不對等的資訊之下所簽的契約書，到底聯上本來就有 38 地號或是我們 34 地號都更過了才買才併進來這些都不知道，現在大家卻要面臨蓋好之後怎麼找補，很多細節都沒有說明，包括本案工程費用是不是因為時間的關係會受物價變動，甚至有後來第二次圖面的改變，部分戶別窗戶、假牆假柱等都做了調整，但這些設計都沒有跟大家溝通，如果今天再不討論的話，

可能以後蓋完之後，大家就要去承受當初在不對等的資訊之下所簽的契約書內容，所以希望都更處可以為住戶多了解一點。

(現場登記發言)

5. 都更真的是非常複雜，我們都不是專業人員，開會都是信任顧問公司的，說要簽什麼同意書我們都好，因為我們相信顧問公司有很好的建議，現在卻說他的工作只是把都更流程走完，不負責我們的合約，要找聯上負責，讓我們這些原住戶情何以堪，這樣是不是等於也在欺騙我們的市政府呢？都更顧問公司是不是都是有權無責。**(現場登記發言)**

二、所有權人—潘○芳 (34 地號土地) (現場登記發言)：

1. 今天這應該是這棟海砂屋最後一次的政府召開的公聽會了，今天出席的住戶比較少，可能因為上班時間，或是其實住戶已經是無言可表達。在實施者自辦公聽會上住戶踴躍發言，但到今天的公辦公聽會，很可惜的是市府對於我們住戶所表達的意見竟然在中間都沒有在做協調溝通，等於是沒有站在我們住戶的立場，今天聯上的總經理也沒有出席。
2. 本案去年整年僅在 5 月召開一次說明會，竟然沒有事先提供資料，現場卻發了找補試算圖表，且是以權利變換做為標準，在這個鳳凰華廈，總共只有一樓的兩戶是權利變換戶，其他的都是用協議合建，最後試算的結果是我們大概每一戶都要補貼很多錢給聯上，顧問公司代表卻說沒看過也不清楚我們的合約內容，請問合理嗎？
3. 當初住戶對聯上的信任是基於他是一個上市公司，是要對所有大眾負責的，可是我找不到這家企業的企業文化到底是什麼，從簽了約之後就開始用欺騙的手段，後續的過程不斷的現住戶於不義，我今天不再對這合約的內容作細究，我只是要讓政府知道，因為都更是政府的政策，也是希望能得到三贏，請不要

把我們三十幾戶的地主不說話、忍耐當作是無知，各個會議專家學者不斷的建議，實施者要跟地主密切的溝通，實施者卻從來都沒跟地主溝通過，請問市政府的官員，你們覺得這樣子都更還有意義嗎？還是就是為了要達到市府的業績，推說那是你們自己的協議你們自己去處理，如果政府不再幫住戶去了解事情的話，這棟房子蓋好恐怕會變成文林苑的升級版，我想對政府應該是很大的傷害。

三、所有權人一紀○勳（34地號土地）（現場登記發言）：

1. 我們這個天母北路的都更案應該是從 2005 年開始發動，現在是 2019 年，時間改變了很多，十幾年我們大家走過了很辛苦的路，所以我想跟主持人說，將來如果還有要做都更的，我們是一面鏡子，其實我們這案子其實是很單純的，因為它是海砂屋，它有百分之九十以上協議合建，只有兩戶是所謂的權利變換，一路走來我們卻變成好像是過場，住戶跟實施者之間是有很大的隔閡的，都更有它的功能跟執掌，可能要請主持人跟我們教育一下，我們都更公部門是擔任什麼樣的角色，他要保護的是哪一個部分，或者是說他要促成的是哪個部分，那這樣子都更在將來會更快一點。
2. 回到我們這個基地，在設計圖第一次出來時，我就多次提醒有一戶的臥室上面是洗手間，這問題始終避而不答，我不知道有幾戶可以接受你臥室頂上是廁所，最後送審也過了，那對我們的權益有沒有去關心到呢？。
3. 如果公聽會只是過程，那我們還需要參加嗎？公部門能否請實施者認真出來跟住戶開個會，如果如顧問公司代表所說私契部分公部門不管，但這是一個都更案，如果協議合建公部門不管，為什麼要開公聽會？只為了那兩戶嗎？那兩戶的讓本來三年可以蓋完的房子變成十幾年，是他們的錯嗎？應該不是啊，其

實我們要謝謝那兩戶，沒有那兩戶我們可能不會發現後面那麼多問題，我希望今天這個公聽會可以留下一些紀錄，這個紀錄可以促使實施者可以認真的去檢討這個基地，不然就會像我鄰居說的變成文林苑的升級版。

4. 當初在選屋的時候，大家都是選擇一個跟自己權利比較相近的面積，以我來說，選擇轉管戶的找補是比較小，可是因為它轉管的關係我沒有辦法選，那如果我被迫沒有辦法選，或許說我不願意選，這個情況之下我選了另外一戶，結果現在聯上要我補一千萬，如果公部門不管私益的話，可以請主辦單位解釋一下，為什麼在都更案裡面得協議合建還要這麼不辭辛勞地來開會呢？我們來幹什麼，我們只是來湊人數嗎？

四、所有權人—吳○采（34地號土地）（現場登記發言）：

我是權利變換戶，更新後選配9樓，所選的戶別廚房門開的位置這次有變更，聯上上次說客變已經結束了，我希望可以再給我們一個協議的機會，先不要談加價變更。

五、實施者—聯上開發股份有限公司(蔡孟言經理)：

客變會後我們再確認您需要的內容，進一步討論再是否需要費用。

六、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇總經理)：

1. 發言的住戶均與實施者是屬於協議合建，所提到的兩筆地號之利潤未回饋，以及更新成本細項的計算，這兩個問題，應該是依與實施者之間之協議去履行。另外，有關換戶部分，這也屬協議合建的部分，可與實施者針對目前剩餘的戶別，以及選配的樓層與面積價差做進一步的磋商。
2. 規劃單位的職責在於協助將事業計畫及權利變換計畫執行完畢，也跟住戶做一個釐清，雖然案件從一開始就參與了，確實是很了解整案的來龍去脈，但不只本案而已，其他個案在協議

合建部份都不是規劃單位能去干涉的，實施者與地主之間的協議不是我們工作的重點，也沒辦法去做中間的裁判。

七、學者專家—王建築師瑞婷：

我有幾點意見建議，請規劃單位納入紀錄並回應：

1. 有關人行步道檢討，一樓部分，在中間部分有一個陽台，畫了三個區塊的陽台，那個陽台是用投影線標示，進出動線請確認，這個畫法可能會讓人誤解好像是沒有門可以進出。
2. P10-8 有配合柱增築修正陰影範圍，這寬度部分有計入建築積嗎，請釐清。
3. P10-9，就是剛剛有說廁所變更的部分，7樓直上方有廁所的，同樣的在13樓的B1戶也有這個問題，那這個部分選屋的人不知道，請再說明。
4. P10-23 圖面的西側，有陽台跟雨遮的部分多了一個增加雨遮，這個部分請標示是雨遮或是挑空。同樣在第17層也有一樣的狀況，也是西側，陽台跟露臺的中間應該也會個陽台的投影線，也請標示清楚。
5. 第18層一樣是西側，陽台和陽台中間一樣有一個空間，有陽台有欄杆有格柵，那個範圍要標示若有隔板請標示空間名稱，如果沒有樓板請標示挑空。在北側，雨遮的部分，本來是有窗但後來修正為牆，雨遮的範圍是不是正確的，這個部分請釐清。
6. 地下一層的平面圖的部分，第27位的無障礙車位設置位置的合理性，請說明。
7. 立面圖的說明有些線不見了，請標示清楚。

八、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：

1. 本案是海砂屋，走都市更新程序改建可申請容積獎勵，且本案實施方式為部分協議合建部分權利變換，協議合建是以實施者

與住戶之協議為主，權利變換就是完全走權利變換的相關規定做審查，而公部門對於權變這塊的估價及相關的價值部分會做檢核。至於為什麼開這個公聽會，是因本案核定後經建管處抽查，有一部份得辦理變更，必須要重新走都市更新的程序，所以我們才會有公開展覽、公辦公聽會，接下來會進入幹事會、幹事複審、聽證、審議會，後續還會有好幾場會議，也會通知相關權利人來表達意見，都會列入紀錄，作為後續審議參考。

2. 請實施者持續與地主做良性的溝通，讓事情能溝通到圓滿，難免還是有一些不盡人意的地方，住戶有任何問題都提出來，或是以書面方式表達。

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/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 15 分）