

# 聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 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 109 年 7 月 30 日（星期四）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區民活動中心

（臺北市南港區市民大道八段 367 號 2 樓）

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） 記錄：羅盈盈

伍、主席致詞：

大家午安，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，謝謝。各位地主、委員以及實施者團隊，歡迎大家參加由聯勤建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 379-1 地號等 43 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，目前任職更新處事業科的股長李怡伶，今天邀請專家學者是蕭麗敏委員。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、主席說明發言原則

（一）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。

(二) 登記發言以二輪為原則，採一問一答方式，每位發言時間 3 分鐘。

## 二、所有權人

### (一) 邱○娣 (379-5 地號土地) (代為宣讀書面意見)

計畫書實施者提列 46 個月的安置費用，若實施者因故造成工程延宕，未能於 46 個月內完工交屋，原住戶將無後續的任何保障，對實施者沒有任何責任的約束，顯然對原住戶不利及不公平，建議安置費應發放至完工交屋日為止或有其他實質之保障，避免無屋可住、流浪街頭之事發生，懇請審議委員幫忙，謝謝！感恩！

### (二) 吳○明 (379-6 地號土地) (書面意見)

#### 1. 大法官釋憲案

之前大法官釋字第 709 號，以及後續釋字第 742 號，裁定都更條例多處違反憲法，要求內政部重新修訂。請問臺北市對釋字第 709 號，以及後續釋字第 742 號，有何相對應作為？

而剛才主持人說明，每人只可以發問 2 個問題，明顯沒有遵照釋憲案，給予人民充分表達意見之機會，市政府至今仍抗拒釋憲案。本人今天準備書面意見，要求納入會議紀錄。

#### 2. 估價報告書

據一般市民間流傳的流言，對估價師的遴選，在其他各地已實施的都更案中，傳言建商找一家估價師當領銜，另外兩家當陪榜。領銜的遵照建商的旨意，訂出估價，然後交由陪榜的兩家往下微調。這樣玩法，一來欺瞞市政府說有給住戶一個最優的估價。二來，可以保證三家估價不會差異太大，看起來很有統計合理性。

在今天公聽會的都更案，就有這樣的造假跡象。宏大的估價在每個項目都比其它兩家高。

(1) 為何宏大的估價在每一項都比其它兩家高？

(2) 宏大的估價師費用是由聯勤公司支付的嗎？金額多少？

(3) 展墓的估價師費用是由聯勤公司支付的嗎？金額多少？

- (4)戴德梁行的估價師費用是由聯勤公司支付的嗎？金額多少？
- (5)臺北市政府是否有蓋章核可這三份估價報告書的法律效力？
- (6)如果市政府有蓋章核可這三份估價報告書，市府依據的法條為何？

### 3.財務計畫

- (1)建商自有資金放在郵局定存生的利息，為什麼變成貸款利息，要由住戶負擔？
- (2)建商貸款的利息，也要由住戶負擔。是不是簽了同意書的住戶，變成欠銀行錢的人？
- (3)建商向銀行的貸款，會不會拿住戶地主的地契當抵押？
- (4)分回房屋所造成的營業收入是列入建商的損益表，為何產生的營業稅必須由住戶地主分擔？
- (5)人事管理費用高達近 3 億元，比一般中型上市公司的營業費用還高。建商請了多少人來執行這個都更案？每個人每月的薪水多少？
- (6)貸款利息將近 2 億元，它的 5%計入人事管理費用，那筆錢 2 億的 5%是 1 千萬。管理貸款需要請多少員工，需要付到 1 千多萬的人事費用。聯勤公司現在管理貸款的人員薪資單在哪裡？

### 4.財務健全

這個都更案光營建費用估價超過 52 億。

- (1)聯勤公司的約當現金多少？
- (2)聯勤公司的流動現金多少？
- (3)聯勤公司資產負債表，股東權益多少？
- (4)聯勤公司資產負債表，負債總額多少？
- (5)聯勤公司資產負債表短期負債多少？
- (6)聯勤公司資產負債表長期負債多少？
- (7)聯勤公司每月平均現金流量正負多少？
- (8)聯勤公司財務是否夠健全可以完成這個大型的都更案，臺北市政府用什麼依據評估？

### 5.政治風險

都更案可能要到市長柯文哲任期結束後才會開工。如果新上任的臺北市長無法承擔抗議壓力，下令終止這個都更案。

(1)如果聯勤公司向市府提出法律訴訟，那個單位主管願意當被告？

(2)聯勤公司目前有沒有跟一些地主簽了私約？如果有的話給這些地主的私約內容為何？

#### 6.第二輪發言

請問聯勤建設有多少自有資金可以完成這件都市更新案？

### (三)陳○如（403-1 地號土地）

#### 1.第一輪發言

本人於本案事業計畫階段就已經提出程序上問題，相關通知一直沒有合法送達，事業計畫階段亦提起訴訟，並告訴實施者相關文件務必正確送達給本人，讓本人知悉相關內容。最近才輾轉看到計畫書光碟，得知原來本案在 108 年已經完成權利變換選配，過程中未通知本人即幫本人抽籤。有關辦理過程中，未收到相關合法通知，程序上該如何處理？在本案核定之前，是否還有與實施者溝通處理之管道？以後請務必正確送達相關通知。

之前對市政府提出行政訴訟已經呈報住所地址，本人已經離開戶籍地址，依行政程序法第 72 條規定，應以行政程序當事人之住居所為送達地址，不應以地籍謄本之戶籍地址作為寄送，且本次公聽會文件，並非寄送至本人戶籍地址、住所地址或工作地址，如果市政府以這種方式進行各種行政程序，本人認為不恰當而且失職。

#### 2.第二輪發言

有關主持人說明都市更新條例施行細則第 15 條，授權予實施者或機關，對於通知可利用地籍圖謄本所載戶籍地址作為送達，惟該條文並無提及送達二字，應回歸行政程序法。本案事業計畫核定公告時，已告知都更處應寄送本人之居所，而不被理會，現已完成權利變換選配，本人喪失了相關程序的參與，請給予合理的說法，並希望程序能回復，權益能受到基本保障。還有，希望都更處不要護航實施者，主事者應熟稔法令，回歸實質規定的處理。

### (四)陳○生、陳○裕、陳○珍（381 地號等 8 筆土地）

臺北市都市更新處各位委員、專家學者好：我們是 381 地號等 8 筆土地之

所有權人，持有面積共約為 1,381 平方公尺，約佔本案 13% 左右，6 月底亦寄發陳情函給更新處，有幾個疑問請更新處協助溝通。

#### 1. 實施者未盡與所有權人溝通之責

本案我方共有 3 位所有權人，第 1 位所有權人已高齡 80 幾歲且不識字，另有 2 位為其子女。據我了解，都市更新程序必須找到所有地主並盡說明之責，但辦理過程中，實施者僅聯繫高齡地主，高齡地主過世後，所有本案相關資訊直到進行選屋分配，我方才知道，等於被逼抽選。都市更新雖為多數決，但必須要與全部土地及建物所有權人溝通後才進行，並非直接排除，更何況過程中只聯繫高齡且不識字之地主。

#### 2. 在我方與實施者聯繫後實施者並不理睬

高齡地主逝世後，繼承人曾主動聯繫實施者，雖實施者回覆本案相關資訊已送達予所有權人，但實施者卻未曾與所有權人溝通說明，也未詳細說明本案相關資訊及進度，直至去年參與選屋分配之後，才知道必須參與分配的權利，若我方不參與，權益就會受損。就合理性與公平性而言，我方完全無力爭取。

#### 3. 完全忽略我方權益

我方完全不了解案情，實施者未與我方溝通，了解我方需求，所以不了解房型設計，直到選屋分配階段，實施者終於與我方溝通，但進行選屋時實施者說明部分單元已被其他所有權人選配，我方權益受損。

以上三點我方完全無法接受實施者的處理方式，請問都市更新是這樣進行的嗎？謝謝。

### 三、臺北市政府文化局（書面意見）

- （一）經檢視查案範圍內未有本市已公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- （二）惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

### 四、規劃單位—財團法人都市更新研究發展基金會（董主任政彰）

- （一）本案拆遷安置費已於事業計畫經審議核定，租金單價為估價師調查評估

之租金水準，安置 46 個月為市政府認定合理之安置期間，因此本案仍依市政府核定之安置期間發放。

- (二) 有關三家估價師事務所係依 108 年 6 月 17 日修正公布前「都市更新權利變換實施辦法」第 6 條規定，由實施者聯勤建設實業股份有限公司委任在都市更新估價相當有經驗的宏大、戴德梁行、展碁估價師事務所為本案進行權利變換估價，本案估價報告書後續須經幹事及權利變換小組審查，最後再經由審議會審議並經市政府核定公告，由市政府為各位地主把關。
- (三) 有關財務計畫貸款利息等，係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列計算，為都市更新條例規定提列之成本項。
- (四) 本案辦理過程通知送達係為以雙掛號方式寄送所有權人謄本登載地址並通知建物門牌地址。
- (五) 本案申請分配通知係依規定以土地及建物登記謄本登載所有權人及地址寄送，確實無法掌握所有權人已過世後之情形，然實施者與繼承人取得聯繫後，繼承人已在選配期間內提出更新後分配位置申請書，惟部分選配單元與其他地主有重複選配之情形，依法辦理公開抽籤，抽籤結果為部分單元中籤，部分單元未中籤。且實施者於基地附近設置有南港辦事處服務，選配期間服務本案所有權人進行選配及相關案情諮詢。

## **五、實施者－聯勤建設實業股份有限公司(陳協理少雍)**

- (一) 本案以土地銀行作為融資銀行，依共同負擔提列金額，自有資金約須 30 億。實施者在本案努力 10 多年，且平均每年在臺北市申請一件都市更新案件，各位地主對於後續興建可以放心。
- (二) 都市更新條例規定執行都市更新案相關所需成本可依規定提列，貸款利息為本案執行成本之一，故提列貸款利息符合都市更新條例及相關法令之規定且並無以所有權人的資產作為借貸之事宜。本案執行所需資金，本公司將負責籌措，並以信託機制保障本案可順利執行。

## **六、學者專家－蕭委員麗敏**

- (一) 會議開始主持人即說明任何所有權人、權利人要發言，請依照相關規定作登記，並沒有不讓所有權人發言，請大家互相尊重程序的進行，主持

人要針對所有權人訴求進行說明，請讓主持人回應。今天的公聽會沒有辦法作任何裁判與結論，因為所有問題都會經幹事會及權利變換小組、審議會進行審查，公聽會目的為蒐集所有權人意見，後續會納入計畫書回應並且讓大家看到。另外特別提醒實施者，本案所有權人眾多，相關文件寄送地址一定要作確認，因為以謄本地址寄送通知為基本規定，若所有權人有其他通訊地址，也請實施者掌握，避免發生同樣的爭議，也謝謝所有權人體諒相關程序的進行。

- (二) 有關所有權人提到幾個重要的觀念跟大家作說明。首先關於選配部分，有兩位所有權人表示選配資料收受延後的狀態，補充說明都市更新通案處理原則，若於申請分配階段有代為抽籤情形，通常建議實施者後續可與所有權人進行協調溝通，並就實施者所分配之單元及車位，與所有權人進行選配位置調整。在此跟各位所有權人說明，為什麼只能就實施者分配部分進行協調。係因申請分配過程中，所有權人都提出更新後分配位置申請以表示自己的意願，在申請分配期間可以順利選配，原則就是沒有與其他所有權人重複選配的情形，即使有重複也會辦理抽籤，因此選配好的部分為維持計畫穩定性，亦為保障所有權人相關權益，以不影響其他所有權人選配位置為原則，請希望調整選配位置的所有權人體諒。而今天所有權人發言的內容，會納入會議紀錄，後續於幹事會、權利變換小組審查及審議會，再請實施者說明相關處理情形，請實施者妥適處理相關疑慮。
- (三) 針對共同負擔相關費用部分，在法令上的名詞稱為折價抵付，概念上為整個都市更新案執行的過程中，一定需要有人出錢。若實施者為一般建設公司，所有權人與實施者就會有分配比例；若沒有一般建設公司擔任實施者，以自組更新會為例，在執行更新案件的過程中，需要花費支出的項目，就會由全體所有權人自行出資，因此費用項目支出，與建設公司擔任實施者的更新案件，是完全一樣的，不會因為由所有權人自行出資，就不需要跟銀行借貸，不需要找建築師。所以只要辦理都市更新案件的過程中，就會產生共同負擔的相關費用。而本案因人數眾多，以自組更新會方式辦理都市更新，難度較高，所以由實施者進行整合，有關各項相關費用，在臺北市都市更新處網站可以下載共同負擔提列標準，

每項費用都有規定提列的標準及依據，因此事業計畫階段也針對各項費用，依據提列標準與通案原則進行檢視、審議及核定。本案為事業計畫與權利變換計畫分送程序，因此獎勵額度、相關費用原則於事業計畫階段已經確認。

- (四) 本案目前為權利變換計畫階段，所有權人重視的部分為更新後分配價值，如何做找補。原則上這個階段審查重點會在三本估價報告書，後續幹事會及權利變換小組會議就針對三本估價報告書進行實質審查，幹事及委員會針對估價內容提出審查意見，請估價師回應及說明，若有部分內容考慮未周詳，會建議估價師修正，最終仍需經過審議會進行詳細審查及確認，相關審查都是為了保障所有權人權利，並且依相關法令規定辦理。跟各位所有權人說明，臺北市執行都市更新多年，相關法令亦不斷精進修正，因此行政部門皆依法行政，請大家放心。
- (五) 本案後續以權利變換為主要審查內容，所有權人若有相關意見可以提供書面資料予更新處或透過更新處法令諮詢櫃臺進行相關法令了解，以上說明。

## 七、臺北市都市更新處－李股長怡伶

- (一) 有關拆遷安置費用，請實施者會後與發言人溝通說明使其了解。
- (二) 市政府針對吳先生所提 709 釋憲案及 742 釋憲案說明：
1. 都市更新分為事業概要、事業計畫及權利變換階段，709 釋憲案主要針對當時事業概要階段，沒有設置組織進行審議，沒有確保所有權人知悉之相關權益，因此違憲。  
而 108 年 1 月 30 日中央已針對 709 釋憲案進行都市更新條例修法，修法後事業概要須經由審議會審議，以及實施者送件前須辦理公聽會，並納入所有權人陳情意見於計畫書回覆，作為審議會審查之參考。  
本案為權利變換階段，未涉及 709 釋憲案之事由。
  2. 有關 742 釋憲案主要針對都市計畫定期通盤檢討之行政處分提起之行政訴訟或訴願。因本案為都市更新案件，亦未涉及 742 釋憲案之事由。
- (三) 有關目前公辦公聽會階段為實施者申請權利變換計畫報核，由市政府受理，並依法辦理公辦公聽會讓所有權人知悉計畫內容。現階段所有權人

所看到的估價數值，為實施者依據相關法令規定所擬具之內容，並非最終版本，相關估價數值須經過幹事及權利變換小組審查，再經審議會審議通過之後才會確定。過程中，若所有權人對估價內容有相關疑義，可透過陳情函方式寄到更新處，更新處會函請實施者作回覆。

(四) 依據 108 年 5 月 15 日修正公布前「都市更新條例施行細則」第 15 條規定實施者報核應檢附土地及合法建築物登記謄本做為相關證明文件，因此通知送達係以謄本登載地址為原則。如所有權人謄本地址非現住地址，請提供實施者現住地址。另請實施者向發言人索取現住地址，後續相關通知文件請確實寄發。

(五) 提醒實施者，本案若有相關陳情爭議，後續送至幹事會與審議會將影響本案審議進度，請實施者於公聽會後與所有權人進行溝通協調。

#### 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覆，並載明於計畫書內做後續審議會審查的參考，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 05 分）