

## 附錄十 本計畫說明會會議記錄

# 臺北市士林官邸北側地區協議價購會議紀錄

一、開會時間：九十三年十月十五日下午二時

二、開會地點：臺北市士林區公所禮堂

三、主持人：韋科長彰武

記錄：留賢純

四、出席單位及人員：

臺北市府都市發展局

葉家源

臺北市府環境保護局

簡育本

臺北市府社會局

管朗佑

湯玉翠

臺北市府地政處

高麗香

黃千惠

臺北市府工務局建築管理處

謝政安

臺北市府警察局

陳連進代

臺北市府法規委員會

臺北市土地重劃大隊

陳致真

臺北市士林區公所

江明濱

臺北市稅捐稽徵處士林分處

張瓊文

宏大不動產鑑定股份有限公司

李方正

昭凌工程顧問股份有限公司

周建煌

張肇丞

羅威士

陳佳聰

蔡東基

五、土地及土地改良物所有權人：(如后附簽名冊)

六、說明事項：略

七、所有權人、地方人士詢問及意見陳述：

(一) 洪[ ]先生：徵收房地土地依據為何？

(二) 楊[ ]先生：

1. 未遵照「市長與民有約」馬市長裁示辦理，強行辦理徵收。
2. 本地區拆遷安置計畫究竟是如何訂定？
3. 抵價地發還比例為 40% 非常不合理。
4. 市民住宅規劃坪型、價格過高，非原住戶所能負擔，顯然有圖利財團之嫌。

(三) 陳■■■先生：

1. 憲法第九條人民有居住自由，市府辦理徵收係屬違憲。
2. 拆除房屋賠償每坪四萬元，但購買市民住宅售價為每坪四十萬元。

(四) 何■■■女士：

1. 歷年來土地公告現值偏低。
2. 本人所有土地多年來未辦徵收即強佔闢開道路，多年損失如何補償？

(五) 梁■■■女士：

從都市計畫案公告實施至今，住戶收到的市政公文只有協議價購會議及區段徵收說明會，其他任何關於都市計畫內容及實施辦法，都未告知既有住戶，因此要求充分提供資訊，我們需要全盤了解市府訂定，才能繼續協議，尤其目前所知，補償金不會超過兩百萬，以造價優先承購約需一千萬，以這樣的計算，大多住戶無力搬回，因此，為保障我們住的權利，我們要求提高補償金或者降低承購價格。

(六) 路■■■先生：

1. 質疑開發之目的為何？
2. 開發案市府從中獲利。
3. 既非開闢道路或屬公共工程，純屬住宅區改建。

4. 馬市長在與市民有約中承諾均未兌現。
5. 公設比例到底是多少。
6. 成本是真成本還是假成本？
7. 何時拆除？
8. 從優補償，從優到何等程度？
9. 市府聯手財團謀取暴利。
10. 落戶日期為何，有違規章。

(七) 潘議員懷宗：

1. 如果當地居民希望保留原來之保護區使用分區，將結合王議員育誠及所有議員要求市府維持現狀。
2. 保護區要變更成建築用地仍需依據土地徵收條例規定辦理，但市府可先建後拆，或尋找國宅或中繼住宅先安置再辦理開發。
3. 抵價地發還比例可由 40% 提高至 45%、50%，因涉及全臺北市歷年案例及本地區開發財務，將結合所有議員努力爭取。
4. 承購市民住宅是按成本價格讓售，將透過議會監督這部分成本計算。

(八) 丁先生：

如果居民尚未達成共識，支持潘議員所提意見，如涉及中央法令未妥適部分，將配合建議修法。

(九) 王議員育誠：

1. 市府未依土地施行法第五十條規定與居民進行協調，未進行協調怎會有共識，又如何落實馬市長的承諾？
2. 本地區屬於保護區變更區域依法應辦理環境影響評估，但本地區迄今尚未辦理環評，顯然違法。

3. 市民住宅售價高達一千萬元，未能落實安置用意，似圖利財團。
4. 在未獲得居民共識前，本地區應維持現狀，不可執行區段徵收。

八、 臺北市政府地政處綜合說明：

- (一) 本地區地價加成補償係依據土地徵收條例第三十條規定比照當地一般正常交易價格，提交地價評議委員會評定。本案徵收補償地價經臺北市地價評議委員會評定不予加成補償，且截至目前本市歷年辦理之區段徵收開發案未有加成補償地價案例。
- (二) 有關民國五十九年七月四日以前之建築物拆除面積未達六十六平方公尺者，本處將依臺北市舉辦公共工程對合法建築及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理辦法第十一條規定計算拆遷補償。
- (三) 前述所有權人、地方人士詢問及意見陳述均屬區段徵收補償事宜，將於區段徵收說明會綜合說明，與會民眾如就協議價購尚有意見時，請於九十三年十月二十日前以書面提出陳述書或親至本府地政處第五科以言詞提出並作成紀錄，如未於上述期限內提出陳述，本府將依行政程序法第一〇五條規定視為放棄陳述機會。

九、 結論：土地所有權人同意協議價購者，請於本日向本府於會場所設服務台人員洽辦，或於十月二十二日前至本府地政處洽辦；逾期未向本府洽辦者，應屬協議不成，凡協議不成或未能參與本日協議價購會議者，本府將依土地徵收條例規定辦理區段徵收。

十、 散會：下午三時十分。

# 臺北市士林官邸北側地區區段徵收說明會紀錄

一、開會時間：九十三年十月十五日下午三時十分

二、開會地點：臺北市士林區公所禮堂

三、主持人：韋科長彰武                      記錄：留賢純

四、出席單位及人員：

|               |     |     |     |
|---------------|-----|-----|-----|
| 臺北市府都市發展局     | 葉家源 |     |     |
| 臺北市府環境保護局     | 簡育本 |     |     |
| 臺北市府社會局       | 管朗佑 | 湯玉翠 |     |
| 臺北市府地政處       | 高麗香 | 黃千惠 |     |
| 臺北市府工務局建築管理處  |     |     |     |
| 臺北市府警察局       | 陳連進 | 代   |     |
| 臺北市府法規委員會     |     |     |     |
| 臺北市土地重劃大隊     | 萬仁淵 |     |     |
| 臺北市士林區公所      | 江明濱 |     |     |
| 臺北市稅捐稽徵處士林分處  | 張瓊文 |     |     |
| 宏大不動產鑑定股份有限公司 | 李方正 |     |     |
| 昭凌工程顧問股份有限公司  | 周建煌 | 張肇丞 |     |
|               | 羅威士 | 陳佳聰 | 蔡東基 |

五、土地及土地改良物所有權人：(如后附簽名冊)

六、說明事項：略

七、所有權人、地方人士詢問及意見陳述：

(一) 曹 [REDACTED] 先生：

地價問題。

## (二) 蔣■■■先生：

1. 徵收程序合法公開？有無丈量？
2. 之前的協議，居民報到簽名變成居民同意的證明，而使案件繼續進行？
3. 其他感言：
  - (1)功臣後代，情何以堪？
  - (2)低價收購，是要趕我們回大陸定居、叛國嗎？

## (三) 何■■■先生：

1. 搶救士林官邸，不要成為豪宅的後花園。建設臺北市一致贊同，建設豪宅圖利他人，臺北市民堅決反對。
2. 延後公告，不要急著公告，到明年底公告。
3. 馬市長不遵守承諾。
4. 馬市長說：人民是我們的老闆。

## (四) 林■■■先生：

1. 住二特之土地使用強度提高至住三。
2. 抵價地發還比例由 40%提高至 45%。

## (五) 王■■■女士：

1. 請問紀處長就職為什麼不來跟我們溝通？
2. 到底要多少錢才能買到房屋？
3. 為什麼要徵收，用途為何，請告訴我們？
4. 為什麼不尊重民意代表？

## (六) 吳■■■先生：

1. 無條件解除保護區的限制，停止開發。
2. 安置原住戶之土地應視為公共設施用地，原住戶僅負擔建造費

用，這才是真心善意的安置。

(七) 蘇先生：

市民住宅安置以本地區拆遷安置戶為限，不宜超出安置住戶戶數，另行販售圖利其他地區拆遷戶。

(八) 秦立法委員慧珠

1. 在未與當地住戶達成共識前，請市府暫緩 11 月份公告區段徵收。
2. 請重新檢討都市計畫，將住二特提高為住三。
3. 提高補償及抵價地發還比例。

(九) 潘議員懷宗

1. 本地區之開發富有潛力，請民眾千萬不要放棄申領抵價地、配售市民住宅的權利。
2. 對於有屋無地的居民，將於會後蒐集資料協助這部分民眾爭取權益。

(十) 王議員育誠

1. 本地區土地非常有價值，請民眾千萬不要放棄自己權益。
2. 區段徵收之開發所拆除的不是房子，而是家庭，請市府注意。
3. 本次說明會市府與當地居民未達成共識，請市府不要繼續辦理區段徵收開發。

八、臺北市政府各單位綜合說明：

- (一) 本地區都市計畫主要計畫前於八十七年間公開展覽，主要計畫書內已載明以區段徵收方式辦理開發，因此，本地區開發資訊係全面公開化的，土地及地上物買賣均屬市場自由機制，縱使投資者購買區內土地，亦與其他土地所有權人相同，均需依照法令規定參與區段徵收開發及負擔開發費用，市府絕無圖利特定人士。



- (二) 抵價地發還比例四〇％部分，本地區公共設施劃設有公園、廣場、綠地、道路、機關用地及市民住宅用地，又區內最大地主為中華民國及臺北市，合計地價補償費約七億元，為兼顧發還抵價地所需面積、安置原住戶土地及區段徵收財務狀況，經協調公有土地以作價方式提供開發。
- (三) 拆遷安置部分，目前居民所陳述的住宅坪型、價格均係以往國宅興建的相關規定所提供之參考資料，而本地區屬於市民住宅，性質與國宅不同。又本地區市民住宅尚未規劃，本處進行實質規劃設計時將舉行說明會，屆時將研擬透過議會、安置戶推派代表參與提供意見。
- (四) 市民住宅建築物所須負擔之公共設施係指例如防空避難室、配電室、樓電梯間、蓄水池、法定車位、車道等等建物設施，與都市計畫劃設之公共設施用地不同，特予釐清。市民住宅售價係以實際結算之土地成本、建造成本與墊款利息費用計算，目前開發案尚未進行，區段徵收工程、市民住宅工程均未規劃設計，故現階段無法明確提供市民住宅讓售價格。
- (五) 基河國宅讓售價格低於本地區市民住宅初估價格部分，主要在於基隆河大小彎區段徵收案內絕大部分土地徵收當期公告土地現值為每平方公尺九、八〇〇元，而本地區目前平均公告土地現值每平方公尺約二八、九〇〇元，可知本地區市民住宅土地取得成本明顯高於基河國宅用地取得成本，所以本地區市民住宅初估價格將會高於基河國宅讓售價格。
- (六) 都市發展局：
1. 都市計畫規劃執行作業程序係以登報、區公所張貼公告方式公开展覽，且於公展期間舉辦說明會以發送宣傳單方式通知召開會議地點、時間等，並於會中聽取民眾意見。

2. 住宅區建議規劃為第三種住宅區部分，本案細部計畫再提送是都委會審議已經熱烈討論，最後經協議決議使用強度規劃為建蔽率為四〇%，容積率為一六〇%之住二（特）。

九、 散會：下午五時二十分。