

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 32 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 6 月 4 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市中山區民活動中心 A 教室

（臺北市中山區中山北路 2 段 59 巷 21 號 2 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）

紀錄：吳心筠

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段 782 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公辦公聽會，本次會議是由市府主辦，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臺北市都市更新及爭議處理審議會委員簡伯殷委員，臺北市稅捐稽徵處也有與會。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（事計及權變）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—陳○安（807 地號土地）（現場登記發言）：

1. 我是 807 地號地主，807 地號有個很黑暗的歷史，807 地號一開始是 4 個地主跟建商合建，但是後來建商跑路了，所以之後買的人只有事實上處分權，實際上登記所有權人不是我們，那我們不知道 F6 這狀況可以認定去做處理。
2. 因當初合建關係，所以地主並沒有把土地割出來，比如其中有一戶土地持分是 3 萬分之 4417，實際上他在整棟大樓裡面 48 中一戶大概也只有 10 坪左右，變成這狀況，我也不知道怎麼解釋。
3. 聖得福總共開了四次說明會，提出的部分，因為我在都更處問到 F6 是坪數對坪數的關係，但他們是說只能用室內面積複丈成果圖做測量，當初公設已經有 20~30%，如用室內面積換算新建物產權面積還有 33.66%公設比，也就是我們會被吃掉兩次的公設比，剛說到建物設計只有 2 樓是小坪數面積且是事務所也無廁所，我們根本沒有辦法用 F6 作現地安置，無法住人，且我們也是要出建築成本，還要被吃掉兩次 30 幾%的公設比，也就是說室內面積只剩下 3 分之 1，可是我們要出錢，請問如果是你，你會願意嗎？且還不能住人，因沒有廁所，完全沒有辦法以現地安置為考量，所以我們希望政府能依當初買賣契約面積換算成新建物的產權面積，就是坪數對坪數，也希望可以爭取到小套房來做選擇，而不是說只有 5 樓以上都是 20 幾坪，我們還在找補 10 幾坪 2 倍的差價，一坪還要 80 幾萬，我們實在沒有辦法。
4. 我們當初公設比是不一樣的，有 20%也有 30%，一樣是買 15 坪的錢，你用室內面積去算，每個人的標準都不一樣，所以我們還是真的很希望說，如果 F6 可以做的話，希望能用當年買賣契約的坪數換算成原面積。

5. 這棟大樓還有很多問題，比如說一樓分門牌只有一戶門牌，沒有分隔，雖然他有牆壁，但當初申請門牌只有一戶，因為當初是賣商場，有的人只有買半格，一戶是 15 坪，半格只是 7 坪，還要被吃掉 3 分之 1，他剩多少可以用，而且所有屋主在一戶也不太對，就可能 8 戶所有人算 1 個人，這樣也很奇怪，所以在門牌要複丈的時候，建管跟戶政去做門牌認定，可是 F6 是認門牌，那建管沒辦法處理，沒有說要送建管處理，那請問都更處這邊有沒有辦法做認定。
6. 還有一些是資料上的錯誤，比如說我是五樓之 7 我名字是陳○安，但是上面還是陳○瓊是最原始的買受人，比如說資料上有 1 樓之 9，但大樓沒有，再來是 2 樓之 5 郭○桂跟我們一樣是買受人，可是他卻有拆遷補償，理論上 F6 的話是沒有的，地主部分有拆遷補償是合理的，但她為什麼有，我是不知道，基本上他的資料很多地方是出現錯誤的，大概是這樣。

**二、所有權人—杜○玲，李○豪律師代(814 地號土地)(現場登記發言)：**

我是代理杜○玲，杜小姐有幾點報告，本人沒有意願參與本次都更，也反對將本人所有不動產納入本次都更計畫，理由如下：(1)本人不同意本次都更計畫內容，包括建築配置及估價方式等。(2)本次都更計畫影響本人不動產使用權人，懇請台北市政府正視本人上開訴求，有害於都更立法意旨，謝謝。

**三、所有權人—增貴貿易有限公司、連○東、連○莉、連○媛、連○蓉、連○霞，徐○珍律師代(806、807-1、808 地號土地)(現場登記發言)：**

本人徐○珍律師代表增貴貿易有限公司、連○東、連○莉、

連○媛、連○蓉、連○霞共 6 人，表示意見如下，我方擁有土地是獨立產權，我們針對這土地另有規劃，也多次向實施者及都更處表達不同意參與本次都更，我們也是建請實施者排除我方土地，我們今天有提供 4 項疑點，如陳情書所述，我們有書面做表達，同時今天再次提供不同意書，懇請都更處參酌，並且尊重我方的意見，謝謝。

#### 四、所有權人—王○桂，涂○樞律師代（807 地號土地）（現場登記發言）：

1. 代表地上物所有權人，王○桂女士已過世，是由他的兒子繼承，委託我代理出席，先從建物狀況開始說起，建物本身是有申請建築執照，但沒有使用執照，查了建管處資料，發現這案件建物確實沒有竣工圖，但是從建照存根顯示每層樓記載的樓地板面積  $412.19\text{m}^2$  這個情況下對照到公展光碟權變 006 檔案，第一頁提到違建戶上面占有面積裡面，每一層加起來的總面積都不足  $300\text{m}^2$ ，竟然不足我們初步估計是認為其他公設面積沒有計入，建議應該整棟全部重新測量，希望是由測量公會來進行，因為總面積的增加獎勵也會增加，這對實施者也是好事，屬互利的情況。
2. 我們主張依照雙方當時王○桂女士買賣合約記載權狀面積 21.34 坪，在權利變換 006 檔案第一頁只申請約  $51.40\text{m}^2$  約 11.54 坪，我們估計實施者只測量室內面積沒有公設，這棟樓有 6 層樓有電梯、地下室及防空避難室等公共設備，且這棟建物還要再次強調他本身是持有建照，當事人他就這個房屋付到只剩下尾款，極少數的金額，他幾乎是付清了，所以我們希望實施者或主管機關正視地上物建物所有權人權益，我們現在先優先提出，希望實施者就測量事情清楚交代，也希望主持單位確認一下測量有沒有誤差的，謝謝。

五、所有權人—林○森（808、815、816、817 地號土地）（現場登記發言）：

我們這一塊地在正中間，假設我們旁邊有一塊美琪，代表連家的那一塊地美琪，如果沒有跟我們合起來一起做都更，那我們中山大樓後面這一塊真的做不出去了，幾乎都會喪失所有權利，我不像那些律師們這麼會說話，我只代表我們市井小民的心聲，拜託一下都更處或建商溝通一下，如果美琪那一塊沒有一起合併過來的話，一起都更，我們中山大樓後面這一整塊幾乎都死掉了，這 10 幾年都白費了，所以真的希望都更處跟建商拜託，照顧下我們，謝謝！

六、所有權人—江○崑（804 地號土地）（現場登記發言）：

我是民權東路一段 28 號的地主，連家一開始想蓋飯店，後來不做了，我希望整塊是可以完成的，如果不能我們 28 號及 26 號就犧牲了，所以我在他媽媽還沒有過世就談好了，原則是配合一起走一起更新，希望都更處能幫忙，不要因為連家這塊地，也把我們這邊犧牲掉了，後面也全部犧牲掉了，這樣太可惜，謝謝。

七、財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 依貴府 108 年 5 月 9 日府都新字第 10830026013 號函辦理。
2. 謹提供本分署意見如下：

(1) 依財政部訂定之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第 8 點第 1 項規定略以，更新單元範圍內之國有非公用土地，抵稅土地分配權利金。查本署經管旨案更新單線元範圍內同小段 807 地號國有（持分）土地屬抵稅土地，依上開規定，領取更新後權利金。請實施者將本案國有土地處理方式登載於事業計畫書及權利變換計畫書適當章節。

(2) 本案容積獎勵 30.29%，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。

- (3) 國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫書及權利變換書財務章節載明，信託合約並應排除本署經管國有土地。
- (4) 本案共同負擔比例達 39.43%，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；另查本案實施者申請有△F6 處理占有他人土地舊違章建築戶獎勵，並採現地安置方式處理，故共同負擔比例之計算式，提列費用應扣除現地安置戶應負擔之金額，都市更新後之房地總值應扣除現地安置戶實際安置之價值，惟查事業計畫書及權利變換計畫書相關章節並未載明，請實施者說明並予以修正。
- (5) 本案國有土地比例 1.57%，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。
- (6) 依權利變換計畫書第 10-1、10-3 頁所載，本署經管同小段 807 地號國有(持分)土地預計領取更新後權利金計新臺幣(下同)1 億 1,333 萬 1,338 元，較實施者於 107 年 10 月間辦理申請分配時之 1 億 1,830 萬 6,019 元下修，且更新前土地價值比例(1.5058%)尚不及法定容積比例(1.57%)，請實施者再予提高國有土地更新前及更新後價值，以維國產權益。
- (7) 請實施者提供三家估價報告書供本分署參酌。

八、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭○宗(副總經理))：

1. 針對陳小姐所提，那個階段所發生的問題，實施者也很努力的想要處理，不然也不會做這個更新案，我相信 67 年到現在也沒有得到任何一個答案，這邊想要先說明，更新有更新法令要走的程序及遊戲規則，第一個先回應他的分配比例的問題，當時是一個商場，一塊一塊分，這樣的單元性就有點模糊，那他的公設比，有些自己剛剛說了，當時買賣的權狀裡面，就有不一樣的公設比，實施者沒有辦法協助釐清這件事情，政府單位或是地政那邊有沒有辦法在更新過程當中，我們可能要跟地政或是更新處或是相關單位釐清這些事情，有關於坪數問題，我們是依實測的面積，後面法令的行為都是以實際地政登記的面積來做依據，沒辦法用買賣契約作依據，A 與 B 簽的契約，未來 B 賣給 C，會不會同樣這個面積，不一定，所以在這個地方沒有辦法認定原先的契約行為，最後會以地政登記的依據為依據，像這個案子狀況，因為你們沒有取得合法建物的憑證，在這個地方有點為難，申請 F6 的部份，未來再看政府相關性的審查如何認定這件事情。
2. 有關於李律師所提 814 地號建物は共同共有，這裡面有四個所有權人，已經有三個人同意，一個人不同意，我們沒有辦法排除出去。有關於徐律師所提，就是增貴這邊，807-1 地號，剛剛有一個地主林先生所提，一個都市政府在推都更，他是考慮共有的行為，不是個人私利行為，我希望先說明，那實施者在這邊會努力的跟連家還有徐律師來繼續做溝通，像增貴那邊一定有用途，實施者也願意配合他，實施者唯一就是繼續再溝通。
3. 有關涂律師所提 807 地號建物所面對有關於測量的問題，每個人公設比權利上都不一樣，我們只能先針對實際建物，現況上面做測量，整體建物的部份我們會列在測量報告書，實際建物的面積會以各戶做計算，特殊法令的部份，我們請更

新處來跟我們做說明。

#### 九、學者專家—簡委員伯殷：

當初接到這一份資料的時候，案子戶數量眾多，可以想像這個案子的困難度，這是第一點，第二點剛剛聽了很多陳情人的意見，就發現不只多戶的難度，加上產權不清楚，當初蓋房子的人跑掉，只有房子沒有土地的問題，還有一些公設比面積的問題，還有房屋跟土地的面積不均勻的問題，最後還有今天律師表達一些不同意的問題，這案子實施者應該還要很努力的做溝通，這塊地確實蠻大，必須要有很大的共識跟實施者需要很努力，成功率會比較高一點，有些表達不參與的部份，當然，如果堅持不參與，可能三方都會受害，實施者受害、願意參與的人也受害、不願意參與的人不能講他會不會受害，要改建的機率會少很多，在加上面積太小的話，坦白說規劃設計很難，光車位的設計就很困難，所以我是覺得有機會的話，大家共同協助，成功機率會比較高一點，這是第一點，第二點剛剛有提到 807 地號的問題，土地還是別人的，房屋也沒有所有權人，所以這邊把它認定為違章，剛剛有提到說他原來是有建築執照，但沒有使用執照，那到底是不是違章，要詢問建管處，或是他有沒有機會去做補登，因為有建築執照，結構體完成的時候，好像可以補申請使用執照的情形，補登記所有權的部份，這個做法會完全不一樣，這部份我想再請實施者再去做澄清。但是面積多寡的問題，請實施者再去釐清，也許可以認定合法建築物，再去做補登產權行不行，如果真的萬一不行的話，就要實測面積，當初買的時候面積跟實際現在測量面積不太一樣，如果真的是違章的話，認定的是實測面積，目前的買賣面積來講是你跟前地主的問題。他的坪數如果是安置費的話，他分到的面積會



很小，但是目前的規劃設計，可能就要比較小的坪數，一般的事務所就是比較小的辦公室，目前規劃的辦公室設計是廁所集中使用，所以室內部分並沒有廁所，那當然裡面就是安置的問題，實施者要溝通協調室內的狀況，大家要共同協助、溝通才會成功，實施者當然要非常的努力，剛剛大家的陳情我做了一些回應，剛陳情人有提說不同意目前規劃，到底要如何規劃，如果規劃設計不合需求，實施者要溝通，這是針對剛剛每個人的意見所作的回應。接下來我有一些建議，不在各位的發言裡面，幾個建議，室內的格局是否符合大家需求我不知道，我只談一個大配置的問題，給建築師做一個參考，目前車道及緩衝空間之位置，法規規定雙車道是 5.5 米，但目前現有巷子只有 5.45 公尺，是不是恰當，要再思考，再來是進來之後好不好迴轉，第三個是車道的寬度，案子面積很大，容積很高，法規規定是不能小於 5.5 公尺，汽車及機車停車位 300 多位，請實施者跟規劃單位注意，因為一樓是店舖，二三四樓是一般事務所，上面是住宅，所以可能會有水管的轉管、糞管轉管，建築師要去注意，這是要解決的問題，萬一沒辦法解決，你的房間可能會是別人的糞管，真的沒辦法解決的話，請在圖面上標示清楚，讓地主確實瞭解，一般地主看得懂平面不簡單，要有三度空間的感覺更難，所以希望平面圖能好好標示，如果真的沒有辦法克服的話，要讓地主了解，估價師也要在這部分做些變動，當然這會影響到立面，招牌及空調位置在哪裡，一樓空調位置在哪裡，也請好好思考，這邊申請獎勵值△F5-1 就是對環境貢獻部份，你可能要再強調△F5-1 有什麼功能，不然之後會有些問題，這個案子有一些特殊工法，要經過外審單位，去確認特殊工法的必要性跟必要性。

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。

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（上午 10 時 58 分）