

# 祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 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 3 月 24 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：戴光平

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 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董妍均，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議委員會簡委員裕榮。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，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先做簡報，再請各位地主表達意見。

陸、實施者簡報(略)

柒、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。如未登記者，其發言不列入會議記錄內。

(二) 原則採統問統答方式，發言輪數為二輪，每人 5 分鐘發言時間。

## 二、所有權人-黃○光 (276-1、276-3、282 地號土地) (現場登記發言)：

(一) 很高興這個案字進行到這個階段，我原則上是有簽跨街廓、都更及危老，我的原則上是看哪個先開工我就支持哪一個。

(二) 第二點請說明有關  $\Delta A3-1$  獎勵值為何在本次版本沒有申請？

(三) 第三點是有關共同負擔部分，目前共同負擔比例為 41.23%，感覺建造成本很高，可能是因為結構是 SRC 的原因，這在權利變換階段會影響很大，所以這個在比例部分請要特別注意。

(四) 在停車位部分，建議可設置電動充電位置，依據新的獎勵，這樣可以幫這個案子多申請 1%。

(五) 建議能在室內能規劃電熱水器多功能切換裝置，以利未來在不同情境下的使用。

(六) 現在估的土地成本是在 103 年估的還是在 108 年估的？

## 三、許○○菊 (260、2676、2677 地號土地)，由許○山代表發言(現場登記發言)：

(一) 原本大樓設計是和平西路前退縮人行步道，後來卻因為市政府的要求改成騎樓，我認為建商沒有幫我們把關，因為建商太怕政府了，但是我們才是真真的主人嘛！市政府應該要遵照我們，因為這樣我們 1 樓影響最大，騎樓算到我們的空間要讓出來給大家走，但我們都還要繳這個房屋稅，所以我建議國稅局不應該把騎樓地價稅給 1 樓的人來負擔。

(二) 在信託方面要特別注意，在中和有個建商他也有做信託，但是他房子蓋好後故意倒閉，地主都歸零，又故意不點交，建

商再成立一個小建商，低價買回。希望本案的信託內容能百分之百的保障我們的財產，不要發生這樣類似的問題。

- (三)有關於綠建築獎勵的審查問題，之前去聽審查會議，有人說綠建築是內部減少幾度，而不是材料，獎勵值就沒有了，講這樣是不負責任，政府應該要給我們一個交代。
- (四)現在很多建案都沒有設計騎樓了，騎樓對我們 1 樓危害很大，應該要設計人行步道才是合理。
- (五)現在的設計跟原來公展版都不一樣了，都跟原本祿鼎跟我協商的不一樣，我們這個協商是法律等級的，正本都在祿鼎公司，我希望祿鼎提供給都更處，因為這件事情他已經違背了他跟我的協議，都更處有義務維護憲法保障我們的居住權，這個問題我希望要由都更處來回覆。

#### 四、所有權人-三豐建設股份有限公司 (271 地號土地) (書面意見由都市更新處代表宣讀)：

有關祿鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆(原 29 筆)土地都市更新事業計畫案」，前已迭次通知祿鼎建設股份有限公司表示本公司無意願參加，敬請爾後切勿一再來函困擾為禱。

#### 五、所有權人-洪○夫等九人 (271 地號土地) (書面意見由都市更新處代表宣讀)：

有關台北市中正區南海段五小段 231-1 地號等 38 筆土地辦理都市更新乙案，前已迭次向貴處表示無意願參加 (至少已有五次回函表示，影本附后)。也曾屢次以存證信函表達應尊重合法權益人的權益在案 (影本附后)。呈請爾後切勿一再來函造成聲明人等恐慌為禱。

#### 六、所有權人-劉○華 (257 地號土地) (現場登記發言)：

我跟祿鼎簽約是 100 年 3 月 26 日，到今天已經 9 年多了，當初這塊地是我們鄰長吳佩芝與葉技師大家攜手辦理劃定單元的。而當時簽訂的時空背景與現在已差異太多，請祿鼎與當

時有簽約的再次審視一次，看看大家是不是還有意願，據我所知，現在很多人都非常懊悔合約沒有落日條款，請祿鼎再跟我們重新協商合約內容。

**七、所有權人-金○蕾(283、283-1、285 地號土地)(現場登記發言):**

- (一) 在發言程序上如主持人能在說得更清楚一點，各位住戶應該就會更清楚。
- (二) 同樣是合約問題，祿鼎應該讓簽屬地主知道合約的相關法令問題，才不會發生剛剛前位地主所說的事情。
- (三) 現在目前有三家建設想要來開發這塊基地，站在地主的角度，只要條件好我都願意簽，也希望大家拿出誠意來談，希望祿鼎把資料都準備好，大家再來談會比較好。
- (四) 今天能夠開這個會應該代表祿鼎已取得一定比例的同意，我很想知道除了同意的人以外，到底還有哪些人沒有簽，直接公布出來。

**八、所有權人-陳○玲(285、287 地號土地)(現場登記發言):**

- (一) 第一個問題，公聽會總共會開幾次？
- (二) 第二次問題，大家覺得是安全重要還是財產重要？我是在意我的安全，當每次看到這房子又危又老，今天我本來是很平靜的心情來參加會議，但看到他們的表現是荒腔走板，又限制我發言的時候，我一定要現場即時馬上自立救助，剛剛聽到大家思考的這麼仔細，我好感動我好幸福能生活在這一區，雖然我們走了 17 年，也可能還會繼續走下去，還可能會繼續面對這些不在乎我們安全的人，我們要很小心，我就只能講到這裡，謝謝大家。

**九、所有權人-吳○容(283、285 地號土地)，由其先生代表發言(現場登記發言):**

- (一) 首先，剛剛那位小姐說得很好，安全第一。個人的需求不一樣你可以表達意見，沒有問題，我們都尊重，但也要符合法令嘛！符合規定嘛！不是貪得無厭嘛！你不能危害到我們的安全嘛！
- (二) 與祿鼎簽約的權利轉換書 103 年與 106 年不一樣，請說明。
- (三) 關於與祿鼎簽署的合約，我現在提出來我要重簽，這沒有落日條款，在法令上等於失效，對於祿鼎這樣的行為，我非常懷疑後續祿鼎的建設品質。
- (四) 另外，重慶南路 54 巷 16 弄 2 號有沒有納入本案範圍內？

#### 十、財政部國有財產署北區分署（書面意見）：

- (一) 本案國有土地處理方式如下，請實施者修正處理方式並登載於事業計畫書適當章節內：
  1. 查本案更新單元內涉本署經管同小段 231-1、252-2、252-3、259、259-1、275、275-2 地號 7 筆國有土地，面積合計 202 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,308 平方公尺之比例為 8.75%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

2. 另臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段 253-2、253-3 地號 2 筆國有土地，經本署 104 年 4 月 23 日台財產署接字第 10400105560 號函示免辦理變更為非公用財產，爰該處經管國有土地參與都市更新意見，請逕洽該處表示意見。
- (二) 依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 15 點規定，申請分配之位置與其他權利人有重複情形時，請實施者於辦理公開抽籤前，先行協調。爰事業計畫書第 13-1 頁選配原則(二)訂定「.....由選配人先行協調，.....」請實施者修正為「.....由實施者先行協調，.....」。
- (三) 本案容積獎勵(不含其他容積獎勵)達 50.68%，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。
- (四) 本案國有(非公用)土地比例 8.75%，本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 41.23%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (五) 國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節第 15-6 至 15-7 頁及附錄五-9 信託報價單，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (六) 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
- (七) 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
- (八) 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次

施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

#### 十一、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭總經理建興)：

- (一) 我們也跟黃先生多次協調過，這個案子好不容易走到這個階段，獎勵值目前是爭取 69.37%，相對於危老的獎勵值是蠻優厚的，未來這個案子如經過審議通過以後，就進到選房子也就是選配的階段，我們就儘快加速進度。而如要走危老也需要緣分，因為需要百分之百的同意才能辦理危老，所以我們還是儘量努力讓都更案能促成。
- (二) 在相關獎勵值爭取部分，因各項設計也都會相互影響，我們也在都市設計審議中折衷努力了好幾次，最後才爭取到目前 69.37%的獎勵值，未來也將以此獎勵做相關的計算。
- (三) 有關共同負擔部分，目前我們是事業計畫階段，在這個階段要確定建築設計及相關獎勵值，在核定下來之後我們就會馬上啟動權利變換，各位鄉親就可以選理想合意的房子。
- (四) 目前計畫書中相關的基準數值，我們都是用 103 年報核來當作基準。但是未來權利變換階段由我們來選定權利變換報核的前 6 個月內的時間來做評估，那時候計畫書相關的數值都會重新做調整，其相關數值也會有審議委員來做審議的把關，所以不用擔心。
- (五) 有關充電座部分，我們在幹事審查時努力爭取看看是否有機會。
- (六) 騎樓的設計是因為我們在都市設計的審議需要爭取相關的獎勵值，能爭取到這些獎勵值有相關的條件，而在 74 年左右有訂定在住宅區重要道路應留設騎樓的規定，其中也有包含和平西路，故為爭取獎勵，在審議時依委員意見配合周邊街道紋理及環境貢獻留設了騎樓。
- (七) 而在信託部分，我們將加強說明信託的保障內容及相關續建機制讓各位地主鄉親放心。

- (八) 綠建築的檢討共有九大指標，本案我們依照指標將爭取到黃金級的綠建築。
- (九) 關於三豐建設及洪敏夫等人的意見部分，前述陳情人報核時皆未提供同意書，我們在此也表示尊重，也會再協調溝通。我們會儘快辦理後續階段，也請更新處協助儘快來幫我們排會審查，讓案子儘快核定。
- (十) 原本在老舊中低樓層專案計畫有爭取綠建築相關獎勵，因為都市設計委員認為與都市更新容積獎勵項目有所重複，故不予給予獎勵。
- (十一) 有關建築設計方面，從 103 年到現在經過都市設計審議後已較為收斂，都市計畫方面也已進行公展，案件已趨近成熟，接下來將會進到幹事會程序，也會儘快辦理本案後續。
- (十二) 而祿鼎與各位地主簽屬的私契雖然不屬審議的範疇，但祿鼎也會信守相關的承諾，本案未來在權利變換階段時，對於還未同意的地主，就按照權利變換的原則選配房屋。
- (十三) 這個案子會進行這麼久是因為我們爭取老舊專案相關獎勵，在確定這些內容部分花了比較長的時間，但目前也已有較明確數額。
- (十四) 有關私契部分祿鼎會再找地主再溝通協調說明，過去及現在的差異。
- (十五) 有關公聽會辦理的次數，因為本次召開與前次公展內容有些差異，為求程序完備才會又再召開。
- (十六) 本案未來是以權利變換方式實施，而地主與實施者簽訂的私契，算是對地主的一種保障，實施者也會信守與地主的承諾，對於尚未同意的地主，仍可依照權利變換的機制來選配房子。

## 十二、學者專家一簡委員裕榮：

- (一) 針對本案建議實施者與地主，雙方彼此都要互相好好溝通，因為現在已經沒有老舊中低樓層專案計畫，其相關適用之獎

勵容積，新報核案件已不能再適用，所以請雙方好好思考。

(二) 在審議會上只審議權利變換及協議合建兩種實施方式，有關地主與實施者雙方所簽訂的合建契約屬民法行為，審議會無權責審議也無力排解，須回歸至法院才能解決。

(三) 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。

(四) 針對本次變更內容，請補充說明(含)老舊中低樓層計畫△A3-1變更)。

(五) 容積獎勵部分：

(1)△F4-3 釐清報何時法令是否適用及核算式。

(2)F5-1 上限申請請補充說明。

(3)F5-3 補充高層緩衝空間進出口與西側零售業進出口。

(六) 建築計畫部分：

(1)104 年幹事會部分回應處理及涉及「都市設計委員會審議」是否核准，宜釐清或附核准函。

(2)請補繪管線轉管圖，後續權變時納入估價檢討。

(3)2F 露臺植栽「臺灣木欒樹」建議改為小喬木，檢討植栽成長是否會影響管線維修。

(4)交通影響評估報告書涉及周邊停車供需資料，依規定檢討修正為近 2 年資料。

(七) 財務計畫

(1)貸款利息依更新處公告檢核說明。

(2)人事、銷售及風管等項費用以上限提列，請補充說明。

(3)信託管理補充說明是否含續建機制。

(八) 選配原則「(一)土地及建物所有權人以靠近原位次選配為原則，…。」與規定不符，請修正。

捌、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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

玖、散會（上午 11 時 00 分）