

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 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 9 月 5 日（星期四）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市大同區延平區民活動中心

（臺北市大同區延平里保安街 47 之 1 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李副工程司怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：陳建男

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「擬訂臺北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 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（李副工程司怡伶），今天邀請專家學者是現任都市更新爭議審議會委員，王建築師瑞婷。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先做 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—廖○○金(廖○雄代)(363地號土地)(現場登記發言)：

1. 我們這次都更案，還沒有委託信託銀行，合眾建經經理股份有限公司作為信託機構並不合適，因為該公司登記的資本額只有3億，本案完成以後大概有67億7千多萬，這完全不符合比例原則，萬一實施者財務發生問題，所有的地主會陷入求償無門的困境。
2. 108年3月18日進行選配作業的時候，B1、B2、B3大概有九成的車位被選走了，3月18日被實施者自己已經決定由誰選走了，貼在後面的單子只有寫上許○○，不知道是誰選走了，覺得這個樣子有黑箱作業的嫌疑，希望能夠重啓選配作業。
3. 還有五樓管委會的使用空間，140坪完全不符合經濟效益，因為五樓一坪估計是72萬4千元，140坪的話，1億100多萬，那現在的年利率的話大概是4.089，算下來的話，一年110多萬，那還不如把這個錢拿來住對面的台北城大飯店，他們說這個主要是要拿來開區分所有權人大會，區分所有權人一年只開一次，那這樣我覺得太浪費了，而且管委會的空間不是實施者能夠決定的，應該是要給未來區分所有權人大會決定管委會的使用空間有幾坪，並且在合建契約上面第15條，實施者要求我們簽使用執照下來以後可以進行二度施工，是不是違法？加上這個140坪超大公設，那我們會不會之後二度施工變成他們自己使用？這個我覺得很不應該。
4. 還有設計2、3、4樓變成辦公室使用，這個完全不合地主的期

望，因為我們是要住不是辦公的，辦公可能是你們建商比較需要，由其是保安街面向五樓到頂樓，有 70 餘戶規劃成 25 坪大小的建物，然後扣除 33.5% 的公設，室內使用空間變成 16 坪半，這樣子的建物很不實用，希望實施者能改變設計，以 30-35 坪比較好，謝謝。

二、所有權人—楊○麟（398 地號土地）（現場登記發言）：

1. 我在第一次公聽會有跟更新處說過，我在講第二次，這個建案不是建商說得算，也不是更新處說得算，是全部的地主說得算。
2. 開挖的深度以及蓋這樣的高度，不覺得很奇怪嗎？我會請許○棋跟蘆洲的宏泰建設公司來評估，這個是重點，
3. 如果建商財力這麼好，因為曾經有一個團體的建商融資超貸，上半年的時候，如果財力這麼好的話，我提出我的條件，我要等值信託，建商可以做上百億的生意，我提出我要等值信託，因為這個團體的建商曾經是融資超貸是上法院的，所以我會請許榮棋跟蘆洲的宏泰建設公司來評估，挖這個深度，蓋這個高度是對誰有利，所以我要請他們來評估，然後我還沒有簽同意書之前，我不要我的家庭受影響。

三、所有權人—王○慶（397 地號土地）（現場登記發言）：

1. 各位看這兩塊東西，這是前一陣子地震，從旁邊的牆掉下來砸壞我家三樓屋頂，感謝上蒼是在凌晨的時候，如果是白天可能就有人員受傷，如果是晚上搞不好我隔天就醒不來了，所以我第一個問題想請教都更處，因為我相信到公聽會的門檻，應該是說已經走到一個門檻，可是這個門檻走到第二次公聽會，在我的瞭解，已經過了五、六年，再下來有幹事會、聽證會、大

會等等等，我想請教都更處，第一個請問再下來這個時間，要多長？因為說不定明年再有個地震，我們這附近應該都算是危老，還是大家應該都要用危老來處理就算了，還是應該說你們有沒有一個時效，柯文哲有沒有規定這個東西有多久時間去處理？

2. 第二個我想了解的是，聽說前一陣子已經有整個都更的所有實施細節，請你做一個完整的介紹，如果我們百分之百就可以用危老，若百分之百，因為沒有百分之百所以都更，都更是一個很好的東西，為什麼？因為它很漂亮，但是不能享受也沒有什麼用，所以你只能去做危老。第二個問題，以開發者的立場，我相信他們花了五、六年搞到現在，應該說很辛苦，不過我覺得鄰居之間難免會有一些脾氣，我不知道要多久時間才能完成，比方說我們這附近，前一陣子地震，被里長封起來不能走進去，保安街那邊也有房子不能住人了，是蚊蠅叢生、鼠輩竄留，我相信現在也沒有人會去整修，錢是自己的，在這方面以開發者的立場，保安街 44 號，整棟廢掉很好談，我相信屋主一定很高興，樂於與開發者配合，可不可以敦親睦鄰，把一些要的房子，完全跟你們配合，很有誠意的提前去處理，不管綠化也好，幹什麼也好，讓大家覺得你們很有誠意要處理，我相信政府不會亂搞，你們也不會亂搞，謝謝。

3. 我剛剛的第一個問題是問我們這個都更案還要多久時間？不好意思，您回答我的時間是公聽會之前的時間，我不會去計較，我要問的是公聽會在下來的規定的時間、多少時程，有一個程序，最長多久時間，要有一個答案，這是第一點。

4. 第二點，你們後面的程序是黑箱的，還是每個程序都是說，譬如說幹事會要開五次，你能不能公布一下為什麼前四次沒有過，或有什麼疑問，給大家了解，否則搞不好政府規定，三個月一次兩個月一次，這是我第一個問題您剛剛沒有回答的。
5. 第二個是我不談危老，因為我聽說過新北市已經開始強制實施，有些實施細節，我想知道台北市的實施細節是什麼樣子，怎樣去落實實施，我要了解的是這部份，這是我的問題。不過保安街 44 號不能變成綠地，我就會覺得你們沒有實施的誠意。

四、所有權人—陳○芬（398 地號土地）（現場登記發言）：

1. 我們在 power point 財務計畫這邊，有第一次公開展覽版跟第二次公開展覽版，那第二次的公開展覽版相較於第一次公開展覽版，我們可以分配的價值是減少的，我們本來可以分配 53.28%，現在變成 52.75%，也就是落差了快要 1%，那因為這個案子價值是快要 60 幾億，差 1% 是蠻多的，所以這部份我想請教實施者，這部份為什麼分配是減少的？然後我記得合約應該是 45、55，為什麼 52 跟 55 也是差了快要 3%，這是很大的數字，跟講好的都不一樣，這個你們要解釋一下，謝謝。
2. 不好意思，我想在確認一下，最後大家可以分到多少？這樣子看下來，聖得福一開始給我們的數字跟第一次公展的價值跟第二次的價值，他其實是每一次都在縮減的，那我就開始擔心了，上一次是 53%，這一次是 52%，下一次變 50%，再來 49%，最後變成 30%，我現在講得比較誇張，我會覺得說我的保障在哪？還有合約寫的是 55%，這是要被守住對不對？所以這個等等在解釋一下。我有注意到風險管理費也是增加了 500 多萬，那

這個 500 多萬是怎麼出現的，也請你們在說明一下。

五、所有權人一楊○欣(江肇欽律師代)(403 地號土地)(書面意見)：

主旨：為代楊○欣女士就聖得福建設開發股份有限公司擬具「擬定台北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之第二次公聽會，提出書面意見事，敬請查照。

說明：

一、本件係依本所當事人楊○欣女士委任意旨辦理，合先敘明。

二、茲據上開當事人委稱：「本人楊○欣係坐落台北市大同區延平段一小段 403、404 地號，權利範圍均為 4 分之 1 之土地所有權人，及其上建號 33 號，門牌號碼台北市大同區保○街○號，權利範圍全部之建物所有權人，上開房地均被劃入實施者聖得福建設開發股份有限公司(下稱聖得福公司)所擬具之『擬定台北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案』都更範圍內，雖本人與聖得福公司之間尚未簽屬都更合建協議書，惟現因上開都更案已排定於 108 年 9 月 5 日舉辦第二次公聽會，茲為保障本人合法權益，特將本人對於第二次公展內容之意見委由貴律師代為書面陳述如下：

(一) 本人所選之保 D 面積遭不當縮減，且保 D 單坪估價也不合理，已違反公平、公正、公開之原則，理應回復保 D 面積並調降保 D 單坪估價：

- 1、本人於 107 年 2 月 14 日所選之房屋為 1 保 D、9A2 等兩戶房屋，其中 1 保 D 戶為店鋪，面積 24.56 坪)可是實施者聖得福公司所提出之第二次公展內容所規劃之面積卻減縮為 21.45 坪，縮小 3.11 坪，縮幅達 12.67%，然其所造成房屋價值之減損絕對遠大於此一比例；可是，其他土地所有權人所選擇之 1 保 A 戶卻增加 2.7 坪、1 保 C 戶變大 3.26 坪、1 保 F 戶增多 6.03 坪，同樣是店鋪，大部分都增大面積，第二次公展的一樓總坪數甚至增加 11.34 坪(第二次公展 445.72 坪-第一次公展 434.38 坪=11.34 坪)，卻獨獨縮減本人所選的房屋面積，其理安在？
- 2、依常理店面面積較大，價值通常較高才對，可是本人所選擇的 1 保 D 戶不僅面積變小，每坪單價還維持不變，但是其他 1 保 A 戶、1 保 C 戶、1 保 F 戶等面積增大之店面之每坪單價竟反而減少約 1 萬 2 千元至 2 萬 5 千千元不等，此分明是藉由調降各該戶的每坪單價，變相使選擇之地主可以用相同價值所選的房屋面積變大：而且第二次公展內容中，同為保安街大門二邊的店面，面積比較大者(如保 C 面積 23.90 坪每坪單價 1,225,000 元)，居然比面積比較小者(如保 D 面積 21.45 坪每坪單價 1,250,000 元)之單坪估價更低，同樣保安街的店面，為何第二次公展比第一次公展面積增加的店面，單坪估價均減少，然面積變少的保 D 居然都沒有減少，其不合理甚為彰然。
- 3、第二次公展內容中之保 D 店面即為本人原本所有之一樓相對位置，也是本人更新後想要的位置，此一要求合情合

理也符合原地原分配之選配原則，而第二次公展中只單獨減少保 D 為最大幅度，其他店面不僅沒有減少反而還增加，店面的坪數減少影響甚大，並非只有三坪價值這麼單純，整體價值更是大大打折，這樣的處理造成地主非常大的損失，也不符合公平原則。然而實施者聖得福公司卻故意將本人所選之房屋面積縮小，單價拉高，如此作法顯然具有針對性及選擇性，而不是公正、公開、公平且客觀地執行實施者的工作，如此不合理、不公平之處置，本人強烈懷疑實施者針對性太高，已構成差別待遇，本人絕對無法接受。

(二) 設計不良，應重新設計保 D 店面：

- 1、施實者聖得福公司將公共設施放置於保 D 店內，噪音及共鳴對人體聽力及心理影響甚大，相關研究均顯示聽力一但傷害無法恢復，二樓的公共設施可以放於樓梯間，但為何一樓確置於本人所選之保 D 店面內，人體健康受損無任何人可以承擔，故本人嚴重質疑實施者設計不良，強烈要求實施者應變更設計，比照二樓將此一公共設施從保 D 店面移除。
- 2、保 D 店面有二個大柱子，整體店面展示效果大打折扣，一樓店鋪首重寬度，而此設計圖均未考慮地主權益，二支估計 1 米多的柱子全置放於同一戶內，扣除柱子後面寬還能用嗎？且面積就占了近一坪卻用不到，施實者沒有考量此一傷害，未於設計前即與本人協商補救措施，本人完全未參與設計都不知道位於大門邊的大柱子影響如此巨大，實

施者不公平的做法如何能令人信服，此部份請請實施者聖得福公司重新設計並尋求改善。

(三)更新後共同負擔總額金額大幅增加，但應分配之總權利價值及本人應分配之權利價值卻大幅減少，明顯不合理：

- 1、依實施者聖得福公司於今(108)年 1 月底所寄來最新土地所有權人及權利變換關係人應分配之權利價值表顯示，全部都更案更新後總價值為 67 億 7141 萬 8387 元，共同負擔總額為 32 億 4304 萬 6333 元，應分配總權利價值為 35 億 2837 萬 2054 元，本人應分配之權利價值為 5085 萬 1750 元，經與 107 年之價值表比較後發現共同負擔總額大幅增加 7781 萬 5656 元，增幅 2.3995%，應分配總權利價值則大減 7524 萬 3713 元，減幅 2.1325%，本人應分配之權利價值也隨之減少 108 萬 4425 元，減幅為 2.0879%。究竟為何共同負擔要大幅增加近八千萬元，該公司完全沒有任何合理交待，卻黑箱作業片面改變原本已估價確認之上開各項價值，造成本人權益明顯受損，故本人絕對無法接受。
- 2、據本人所悉，實施者之管理費用金額之多寡條與共同負擔費用之數額連動，因此共同負擔費用金額愈高，則實施者所能分得之管理費用也就愈高，而觀之施實者聖得福公司此次提出之財務計畫內容顯示，甚中管理費用之金額即從 6 億 2221 萬 8946 元提高為 6 億 3506 萬 2673 元，大幅增加 1284 萬 3727 元，明顯條慷所有土地所有權人之慨，可見該公司大幅調高共同負擔費用金額有圖利自己之嫌，明

顯不合法。

3、共同負擔費用之比率原本高達 46.72%，較一般都市更新之負擔比重為高，早已令諸多土地所有權人不滿，抗議聲四起，如今新版的共同負擔費用比率竟然更調高為 47.89%，調幅為 1.17%，可是所創造之更新後總價值僅從 67 億 6884 萬 6444 元增為 67 億 7141 萬 8387 元只增加區區 257 萬 1943 元，增幅僅 0.0379%，兩者根本不成比例。足見共同負擔費用之增加並未創造合理之價值，則如此鉅額增加共同負擔費用其目的為何？是否合理？令人嚴重懷疑。

4、對於上述質疑，在第一次公展時即有不少地主以書面或親自於公聽會中強烈反應共同負擔過高，然第二次公展內容中，施實者對原本過高的部分不但未有絲毫減少反而還大幅調高，如此對於都更內容越修對於地主越不利，卻只單獨圖利實施者之結果，豈是都市更新所要達到之目的？

(四)實施者特意忽視並侵害本人合法權益，且完全沒直任何溝通說明，本人絕對無法接受：

1、都更程序重在程序必須公開、透明，才能取得地主們的信賴，而能全力支持實施者，可是，本件都更案之實施者聖得福公司就本件更都程序之進度為何？相關審查意見為何？均從未公開說明或揭露，縱使本人上該公司網站也因網頁已一年多未曾更新，而毫無所獲，故該公司行事如此隱晦不明，只會加深地主們的不安及不信任而已，對於本件都更案之進行實無任何幫助。

2、尤其，第一次公展後到第二次重新辦理選配通知寄發前，施實者聖得福公司明知第二次選配影響最大的是一樓店面，更明確知道保 D 的權益被特意減少且幅度是所有店面中最大，然這段期間竟完全沒有與本人或其他地主聯絡說明，或進行討論以謀求共識，就企圖以黑箱作業方式朦混過去，即令本人及其他地主接獲通知後強烈表達抗議時，卻只淡淡表示設計圖已送都更處，所以施實者一個字都不能改。請問這是一個施實者面對幾十億的都更案以及數十戶的地主身家財產應該有的態度嗎？面對這樣的態度實在令本人及地主們非常心寒也非常沒有信心。

(五)實施者對於選配方式之說明前後不一，已造成本人權益受損：

1、第一次選配和第二次選配前，實施者聖得福公司已告知本人二樓以上的所有房屋都可以選配，但於第二次選配前卻又以電話通知本人所選 9A2 有人重複選配，因此特地通知本人於 3/18 當日到場抽籤，可是 108 年 3 月 18 日選屋程序當日，本人所選之房屋仍為實施者原本所承諾保證之編號 1 保 D、9A2 之房屋，然卻有一自稱原有房屋位於重慶北路之地主林先生出面要求選擇編號 9A2 房屋，並主張其有優先權，不願與本人抽籤決定。本人當場即提出異議，並主張依聖德福公司所提出之『更新後分配單元及車位選配原則』第一條第(一)項第 2 款規定：『更新前原一樓以上住戶以原相對區位為選屋原則。』可見必須是原相對區位之地主才有優先選配權，否則若有二人以上提出分配

時，依上開原則第二條規定都必須以公開抽籤決定之。但林先生原本之房屋縱使位於重慶北路，也只有 4 或 5 層樓，因此對於更新後位於 9 樓之編號 9A2 房屋，只屬於原相對『方位』，而非原相對『區位』，根本不可能享有優先選配權，可是實施者聖德福公司竟不顧本人之抗議，直接接受林先生之主張將上開房屋分配予林先生，核其所為已明顯違反前揭選屋原則，本人絕對無法接受。

2、再者，施實者於抽籤當日所做的解讀本人認為於法不合，原先可以抽籤的 9A2 到了抽籤當日變成不能抽籤而由他人選走，其選屋程序不但不合法，而且造成本人選屋權益之侵害，故施實者是否應對本人補償或重新選屋呢？

(六)未提供合理之信託機制及保障：

施實者於 108 年 2 月 15 日說明會中曾明確表達本件都更案交付信託，可是細譯此次公展內容，對於信託內容、受託人機構，以及續建機制均未提供之書面文件以供本人參考，由於信託方式內容對地主保障影響很大，是否應該提供更整完的資料或等值信託方式以保障地主權利。

(七)本人一向對都更展現出肯定之心態，並認為都市更新是一個趨勢，房屋老舊經由都市更新重新建置實屬合情合理，都市面容更美好也是大台北居民及本人所樂見。然本案之施實者自設計開始到第二次選配通知前，均不曾主動聯絡、通知見面，也未提出案件說明或進行討論，這種消極的態度，使本人一直到選配通知前對於房屋位

置之尺寸大小也不知，人民對自己努力一輩子才取得資產都無法有保障，這樣讓人要如何配合都市更新?又如何讓地主信服?經過這麼多日子本人終於領教被忽視及權利被無聲無息剝奪的委屈和無奈，也才了解為何會有釘子戶的產生。針對上述所提意見，本人仍期望都更處能秉公處理本案件，為弱勢的地主盡一分心力，讓大台北的都更能有更好的遠景。」等語前來。

三、經核尚無不合，爰代函達如上。

六、財政部國有財產屬北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)

- (一)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為都市更新條例第46條規定第3項第3款。
- (二)本案容積獎勵(不含容積移轉)達24.86%，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。
- (三)本案國有土地比例1.83%，又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，且共同負擔比例達47.3%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
- (四)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。
- (五)防水保固至少2年，請實施者於交屋同時並提供本局保

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)。

(六)本案建築規劃取得綠建築標章，惟本案建材設備表均以臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之建材設備等級表第三級提列(除廚具設備及各戶門窗瓦斯外)，是否符合該綠建築標章所規範相關節能指標，請實施者說明並予修正。

(七)依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 1.83%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

七、臺北市政府都市發展局

經查旨案國有土地參與都市更新共僅得分回 1 戶住宅單元，未達基本選取規模，不符本府公共住宅選取原則，故不納作公共住宅興辦標的。

八、實施者—聖得福建建設開發股份有限公司—郭宇宗副總經理：

(一)有關廖先生所提問題做一下回應，第一信託不是建經公

司，建經公司只是代為管理單位，未來實施者會修正，信託是要整個事業計畫核定完之後才會去辦信託，那未來是以銀行為辦理信託，公司也會有一些長期配合的銀行，例如合作金庫、土地銀行，會找最合適的銀行來處理。第二個，廖先生提及公設的事情，每個建物都要有樓梯間、街梯通道，通到各戶，這些都是公設，一般來說，都會有 15%的機房空間，如果合宜的話這些空間會被集合起來做合適的空間，因為這個空間你沒有用掉也只是白浪費掉而已，譬如說休閒的空間、交誼的空間，未來大家可以去使用的，事實上不是實施者要把公設做得很大，有很多建設公司會把容積當公設用，實施者是把免計容積充分使用一下；另外廖先生所提為什麼有那麼多的小坪數及 2-4 樓要做一般事務所，這是政府的一個希望，既然是商業區，政府希望優先做商業使用，可問題是我們這邊蓋大樓，整棟做商業使用，請問一下也不是你們所要的吧？所以政府在一個審查上面，還是希望有個一定的比例，那這個比例是由建築面積，65%乘以 4 倍，所以為什麼我們現在規劃 1 至 4 樓為商業使用空間，是這樣子來的；有關坪數設計，大家都希望大坪數，那坪數特別的小的，目前得考量是說，基地配置起來採光好，角間的採光好，若中間配置的坪數大，他只有單面採光，那地主你們都不太願意選了，所以是一整個基地的狀況，建築物的配置，你把它設計很大的時候，有時候也有他的為難，廖先生你是針對下面你要住的，沒

有說你不能選下面，針對於選配，空間上需要有調整，可以來跟我們實施者討論。

(二)信託是保障地主的權益，不會因為實施者發生財務的問題影響案子，剛剛有提到全額信託，相信所有的業者沒有全額信託的事情，我們是依相關的信託方法辦理，實施者會與你們約時間及拜訪，跟你們洽談同意這個更新案，這邊已經有 80%得同意戶，那難免都會有不同意的地方，那不同意的地方當然要持續的努力，所以跟你們打個電話就會變騷擾，也只能跟你們說聲抱歉，因為要徵求你們的同意，我們只能持續不斷的聯繫你們。

(三)有關王先生所提意見，我們會跟那個牆的屋主溝通，第一個他現在就是既有的建物，若要拆除要申請拆除執照。第二點幫更新處那邊做一點補充，危老(都市危險及老舊建築物加速重建條例)跟都市更新條例是不同的法令，危老是針對基地比較小的案件來進行，因為涉及到獎勵容積的問題，危老有些基地比較小，可能 50 坪、100 坪，他沒有達到都市更新條例可以做都更的方式，那為這些老房子，危險的房子可以改建，所以就訂了一個危老，這部份也有容積獎勵，容積獎勵上限為 30%，都更得則為 50%，從這邊聽起來就知道都市更新條例好，可是危老還有一個條件就是百分之百，都更的條例今年新修法，都市更新條例的門檻達到 80%就可以送事業計畫跟權利變換，可以進行後續的作業，所以說條件是不一樣的，都更會經過委員會的審查，危老不需要，

都更會由很多的委員把關，要幹事會，如果有問題，就會繼續審下去，就會產生幹事會複審，幹事會複審完之後就會提到聽證，聽證完之後就會提到大會，大會也不見得一次通過，這些都會有一定的時程，最期盼的是大家都簽同意書達到百分之百，就會有一個 168 專案，就是快速審查，可是我們現在還是有需要努力的地方，有關審議的期程，更新處的長官沒有辦法跟你打包票說什麼時候會好？因為我們還是有不同意戶，那這部份就是實施者須要努力的地方。

(四) 主要差別是在稅捐的部份，其他的部份都是按照提列標準所提列的，更新處的網站都可以下載到提列標準，稅捐的部份在 106 年營業稅有重大的修正，須依合建分屋的計算方式去提列營業稅，在第二次公展的部份是用更新後的總價值*共同負擔比*(1-共同負擔比)*5%，然而其他數字是連動式計算，所以這次總共提列 32 億，那也不是說現在的 52%就是 52%，之後進入審議也是會被調整，實施者都要依據意見去修正。營業稅是政府稅收的部份，都是依著政府的相關規定辦理，在各位手上的數值，都有收到相關性的資料，我們那些數字，都不是實施者自己編的，包括造價，造價是政府規定的，我們只能照填，所以說實施者如果要蓋得比較好，造價超過，也是實施者要自行吸收。

(五) 這邊補充剛剛楊先生說的，地下室挖得這麼深，上面蓋得這麼高，第一個法令規定裡面，有法定車輛，那是希

望一戶一車位，我們當然希望容積都用完，爭取到多少容積，就把它用完，這是回到大家身上的，所以地下室就要符合到一戶一車位或是接近一戶一車位，那就要挖這麼多來配，實施者也不願意挖這麼深，因為也都是成本。

(六)補充廖先生，我們選屋開始的時候寄發選屋通知單，同時本來就可以選屋，所有選屋當下回來的資料，我們就會填在那個表，可是因個資原則下，我們只能寫吳○
○，所以我們不會把完整名字寫出來，那邊不是都實施者的，地主優先，那會抽籤是因為有重覆又或者你沒有選，跟別人重覆實施者會協調，雙方不願意，就只能抽籤，或沒有選，我們會寄發通知來抽籤，是律師或公正第三人進行抽籤，絕對沒有黑箱作業。

(七)風險管理費跟所提列的營業稅也是有關係的，風險管理費最高可以提列 10 幾%，我們一樣以上限值來提列，因為營業稅加了這麼多的錢，所以相對性乘起來就會增加出來。小姐剛剛有提到 55%，事實上實施者一開始在跟妳們談都更的時候，就希望簽一個合建契約，我相信你們碰到實施者去跟你們說的時候，你們不知道未來的分配有多少，所以實施者就會訂一個目標，在這個目標裡面，我們願意去達到這個目標，意思就是說 55%就是一個守住的地方，那合約裡面就是有說到你們可以擇優選擇，權變跟合建你們是可以擇優的，所以說在這個地方裡面就是對你們的一個保障，那權變這邊是照著政府給

的數字去做、包括計算式列出來的東西，目前算出來是 52 點多，這地方裡面不是現在這個答案未來也是這個答案，因為未來審查的時候，有估價委員、財務委員、建築委員，各種專業的委員在做審查，審查之後，未來會有浮動、變動，我舉一個我們剛剛審過的案子，原先送建進去的時候，44%、56%，審的時候變 43%、57%，那這答案是什麼，這地方是委員一再一再的為你們把關，他認為說在這裡面要讓地主得到保障，所以說這地方先跟大家做這樣的說明，今天所做的任何意見，包含平常的信函，這些內容在未來的報告書內的綜理表都會看到這些內容，不用怕有黑箱作業。

- (八)有關楊小姐所提的，應該是說不是實施者所寫，以前的房子沒有實施容積率的時候，幾乎可以蓋到滿，那目前實施容積率跟建蔽率之後，他的每個土地都有規定建築面積，所謂的建築面積，目前商三的土地，他的建築面積，你雖然有 100 坪的土地，但是每一層你只能蓋 65 坪的面積，蓋到 65%，因這一塊土地大家都在一樓，那大家一定也都希望分配在一樓，由其是店面有這麼高的價值，可問題是大家都不退讓，我們實施者也有自己的土地，所以實施者就把自各讓出來，他也要一個進出口，要有車道，這些空間讓出來之後，大家還是會不夠，當然就是還是依 65%，你的土地沒辦法蓋百分之百的面積那樣，那至少會接近到 65%，盡量達到那個樣子的範圍，而且很多人都有店面，那當然大家稍微均分一下的

情形，所以實施者不會做那樣不當的分配，因為那樣會得罪，實施者也會很為難，有關於價值上的問題，那是政府稅收的一個狀態，實施者也只有照法令來編列，那有關於店面的設計，每個人都不希望家裡面有柱子，在台灣地震頻繁的地方就是要有柱子，大家都希望柱子可以平均分配，那楊小姐所在的位子是在 6*12 的前面空間前面，那我如果把牆往前面移，柱子移出來反而你的空間變更小，那楊小姐你是不是會覺得我分配給你的空間更小，這個我就會更為難了，所以也在這邊說明。那有關於實施者分配前後不一，實施者分配沒有前後不一，這個承諾的東西，也就是照承諾的東西，權變在估價的狀態下，估價師會依估價原則，他會估出你的更新前的價值及更新後的價值，那這個地方你就是依著你的更新後的價值來作選配，楊小姐你一樓的選配還有剩餘的價值可以選樓上，那實施者都尊重你們的選擇，那我們常常會碰的一個問題，甲先生和乙小姐剛好選在同一戶，那我們選配原則會以優先在你在那個當區位的人優先，因為我們要先尊重他在那個位子，那如果說你不願意，我們實施者我們可以让你換另外一個位子，在這邊做說明。還有一個為信託機制，應該不是合眾建經，我們會找銀行來做信託的一個單位。

(九)有關國產署意見回復，本案人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，後續依幹事及委員意見修正。

- (十)有關水、電及管理費，交屋前由實施者支付，交屋後才由屋主支付。
- (十一) 國產署要求本案 2 年防水保固，實施者同意保固 2 年，另外全體住戶也是防水 2 年保固。
- (十二) 本案申請綠建築標章，建材設備等級表以第三級提列，不影響綠建築標章指標相關指標檢討。

九、臺北市都市更新處 李副工程司怡伶：

- (一)本案是在 107 年的 3 月 6 日報核，107 年 8 月辦理了第一次公辦，因實施者因應了地主的需求，調整了平面規劃設計，因建築設計調整幅度過大，在程序上辦理了第二次的公開展覽。
- (二)有關危老(都市危險及老舊建築物加速重建條例)的部份，都市更新裡面並沒有規範說不能去申請危老，這是兩個不同法令，如果您評估條件也符合相關檢討，可以申請危老。
- (三)有關於都市更新的推行，還是會涉及相關的規劃，實施者跟各戶的相關狀況，這個都會影響這個案子的相關進程，所以這個後續還是要請實施者跟相關所有權人協調。

十、學者專家—王建築師瑞婷：

- (一)有關都市更新期程還要多久，沒有任何一個人答得出來，因為牽涉到規劃單位的修正、審查過程中衍生的修正問題及實施者自提修正審查程序，在這裡能回答的只有程序部分，譬如說公聽會結束之後，本案會進入實質

審查，都更處、還有府內的各單位、還有府外的委員，會就本案的報告書實質審查，這個審查的過程中提供了專業的建議，實施者必須符合法令修正完成，有關民眾說幹事會要開幾次，倘若本案開一次幹事會，實施者就將幹事提供的意見一次修正完成，下一次的幹事會複審，沒問題就結束了，但是如果過程當中衍生了自提修正，或是他沒有修好，或是延遲修正送到市政府裡面，他有可能一次、二次、三次的幹事會，沒有人知道，之後會到聽證會再到審議會，沒有人有辦法回答這個過程要多久，也沒有辦法以個案說明，如果大家凝聚的共識非常好，沒有陳情人一直陳情，我相信市政府很願意、很努力的，趕快讓這個案子準了，當陳情人不斷出現的話，我相信市政府會聆聽每一個人的聲音。

- (二)補充一下選配程序說明，在公開抽籤前大家手上都會有選配單，大家可選自己想要的位置，然後回傳給實施者，實施者會幫你登記，這個位置沒有人選，實施者就會先登記給你，若其他地主的選配單跟你的選配單選到同一個位置，這時才會舉行公開抽籤的程序，如果今天每一個人都沒有選到一樣的位置，就不會有公開抽籤的程序。
- (三)本案 385-2 及 390 地號是否屬於畸零地，請實施者釐清。
- (四)計畫書圖說內容解析度請再調整，尤其是第 5-29 頁。
- (五)F5-1 容獎用上限提列，請具體說明本案的公益性。
- (六)人行步道範圍及尺寸，請標示清楚。

- (七) 喬木及植栽位置開挖範圍重疊，請實施者釐清並標示覆土深度。
- (八) 汽車坡道請標示清楚。
- (九) 請再加強建築設計圖說細緻度及標示。
- (十) 立面裝飾柱及隔柵請依照建照抽查案例彙編檢討，另空間名稱有漏列，請補充。
- (十一) 本案涉及上方轉管各選配單元，是否有反應到估價條件上，請實施者釐清。
- (十二) 景觀植栽設計構想，未敘明屋頂綠化相關內容，請實施者補充說明。
- (十三) 人行步道鋪面設計計畫部份，請規劃單位加強說明。
- (十四) 喬木樹距檢討圖有一部份未達4米，請釐清。
- (十五) 灌木面積檢討圖，請補充面積計算表。

柒、會議結論：

本次會議與會民眾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，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復，並做為審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午5時15分）