

# 臺北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段 355 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段 355 地號等 18 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 12 月 31 日(星期四)上午 10 時 30 分

貳、地點：士林區舊佳區民活動中心

(臺北市士林區中山北路五段 773 之 1 號)

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：李惠閔

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段 355 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段 355 地號等 18 筆土地都市權利變換計畫案」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(蔡欣沛)，今天邀請的專家學者臺北市都市更新爭議處理審議會委員遲維新估價師，另外也有臺北市稅捐稽徵處與會。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 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、所有權人—楊○○，(379 地號，由楊○○代表現場登記發言)：

- (一) 收到的這份資料包含光碟和書面資料，不曉得更新處是否有看過，兩者內容是不一致的，因攸關地主權利，希望多印一份給所有地主留存，避免日後爭議。
- (二) 針對我們意見的回覆都放到光碟內造成不便，因為這邊都是老人家，字體很小，又和之前一樣，給一份書面資料和一份光碟，就說都有回覆，然後暗暗的蓋印章就核准，我們提的你們都還沒有確切的回覆。
- (三) 核准書上寫與有意見的地主溝通，其實從核准到現在、核准書之前，都沒有溝通，若硬要說溝通就像他們所列的那些通聯時間，更新會致電可能我們沒空，回撥也不接或者怎麼樣就算一通，我不曉得這算不算溝通。溝通的方式，在計畫核准書之前都是打電話：楊太太請你現在過去信託，大家都信託了。但我們還沒簽同意書，還有很多問題要問，所以根本沒有具體的溝通。
- (四) 更新處的書面回覆不要說某某網站有，希望能具體的回覆，就像法官也不會要我們自己看六法全書，也會提示條文，希望回覆時能以書面仔細回覆，且對於回覆內容，請將字體放大，不然老人家們都老花眼，回覆的內容很小。另回覆的內容有些錯的地方，比如說店面的面積、鄰地溝

通等，這種回覆方式會有誤導的嫌疑，希望下次能先回覆給我們，再載入光碟或者是寫入這個紀錄。最後，通知函裡有說公聽會會廣聽人民的意見、會詳細記載計畫書，請問一下，計畫書不是已經核准？這樣記載還有效力嗎？

- (五) 權利變換大家講的開心，在我的認知權利變換不只是因為我的土地變換成這些價值，相對的也是有權責，比如後續施工、鄰地的賠償，好像都要負責。因為回覆的內容有說到地主就是建商，不曉得更新處看到這種回覆感想為何？權利變換的時候，不只是土地和金錢價值的變換。
- (六) 假設建商與我們簽訂私契約，要以私契約為主還是以市府權利變換計畫為主？
- (七) 三家估價師有經過地主開會同意嗎？這三家是市政府合格的廠商嗎？如果有的話是怎麼表決？然後想知道如果我不同意這三家估價師，可否請更新處幫我們找一家你們合格的廠商來估價？
- (八) 權利的轉換，我想知道建商是誰？還是就像回覆所言地主就是建商。
- (九) 在網路上看到，東亞建經把本案全權由宏瑋建設負責，請問更新處知道嗎？還是又說地主就是建商？當給宏瑋建設的時候，實施者有沒有評估這建商的能力？實施者王小姐本身是宏瑋建設的股東，這樣的條件下我很懷疑當初審議計畫書的內容是否正確？更新處在審議計畫書時，他們由東亞建經轉成宏瑋建設可以嗎？還是要由地主同意，還是像之前回覆那樣地主就是建商？
- (十) 不曉得我去信託會受到什麼樣的保障，按照法律上來講應

該是東亞建經給我保障，或者是第一銀行？

- (十一) 如果後續遇到工程上的問題由誰負責？建商、地主、宏瑋建設、東亞建經？還是地主就是建商。這牽扯到一塊地的施工，難免不曉得會不會遇到賠償，還是說權利分配越大的話，按照地主分配的比例來負責賠償、攤提賠償的費用。
- (十二) 不能理解為什麼不能設計店面，因為我們家是有店面的，記得上次的回覆是說沒有辦法設計，且內容有錯的是，我沒講要 10 坪，我是講說你只要設計得出來，20 坪、30 坪我們願意付差價，但就是沒有設計店面。回覆都說地主們多數同意不設計店面，這有點違背都市更新大家的意願。我覺得光碟上回復的內容與實際不符。
- (十三) 光碟內容回覆說這是畸零地，希望更新處如果有看光碟告訴我哪一塊是畸零地。你們想想實施者都是這樣回覆，他說因為我們是 3 個人，一個人只有 3 坪，所以你們 3 坪就算畸零地，但我們是一家人，是以這個店面來看，怎麼可以這樣回覆呢？
- (十四) 簡報上的基地圖說，鄰兩農路 27 米，請更新處回覆，我記得有法條是說鄰路 27 米的時候面寬要多少，才是有所謂的獎勵容積還是要退縮多少，是不是有規定？如果有的話估價的方式就有爭議，假設我這塊地不跟你都更，你面臨 27 米兩農路的面寬還夠嗎？若我不參與都更，你們估出來的價值是多少？會差多少？如果真的有價差的話，你硬要把我們家這樣吞了！這就是不當得利！我想知道有我們和沒有我們在估價上的差

別。

- (十五) 其實雨農路的橋頭是在那個地方，到底是不是真的有面臨到雨農路，還是只是利用我們這塊地解決你們面臨雨農路的問題，有獎勵措施。希望更新處或估價師可以實際去了解。
- (十六) 有關鄰地問題，光碟回覆說有開 4 次會議，請教實施者是哪 4 次會議。鄰地雨農路 32 巷的那排，都沒有收到鄰地要開會的通知書，也沒有開過會，希望能更正回覆內容，不然很容易誤導，不曉得實施者為何這樣記載。等一下會把鄰地意見反映書交給更新處，裡面討論到對於消防通道、嫌惡設施等。另外有關設計圖，不曉得最後柴油排煙管設哪裡、從哪裡打連續壁、打多深多厚。你們會回覆說這些後續建商會再說，我想知道那些嫌惡設施在哪，請標示出來，這也是鄰地的權利，是鄰地要反映的事情。
- (十七) 請問這次的都更到底是簡易都更還是自主都更。
- (十八) 最後一次跟更新會王小姐通電話，他們說會想方案，當我收到這些資料跟光碟，我覺得又再一次被欺騙，如果後續願意都更，發生建築上、設計上或施工上的問題，會不會用相同方式對付我，反正木已成舟，你們審核前就不溝通，審核案一過就更不溝通。這樣對付我，很難讓我和他們再都更下去，而且不實的內容要去查證。
- (十九) 回覆東亞建經，反正我深受其害，就這麼決定，反正要怎麼對付我，以後真的打算不跟他們都更，因為這樣子蓋下去的話，沒有信任沒有辦法。

(二十) 對估價師完全沒有意見，因為他是照這個原本的方式來估價，可是在送都更審議的時候，我們 379 地號早就表明不要，為什麼把我劃進去，惡意圈地，還是利用我們來不當得利。我很堅決我不要劃，為什麼把我劃進來，我很清楚 379 地號不可能重建或怎麼樣，假設給東亞建經，然後由你們去找營造廠，由你們一條龍服務，相信這塊地應該會服務的很好，而不是變成現在這樣。我有看過估價的內容，379 地號及 373 地號，一坪的價差沒有差太多，我覺得我們就是被忽略。

(二十一) 今日會議的回覆內容可以先寄一份給我嗎？

(二十二) 他們就是把我們劃進去，才會有這些容積率、建築費用。我要強調的是我們被孤立。如果條件不服的話，在權變以後有什麼方法可以申請救濟。

## 二、規劃單位－東亞建築經理股份有限公司（唐惠群副總經理）：

(一) 有關光碟內容不一致、字太小等問題，都可以解決。回應綜理表部份可以 A3 大小印出後再寄給您。另關於計畫書不一致部份太過籠統，若有不一致處請標示後告知，我們會檢視若是誤植將修正、是誤解會再說明。

(二) 是建商還是地主自地自建相關問題，先前已溝通過許多次，本案是由地主組成更新會去執行，之前也有拜託你們一同參與理事會、會員大會等會議，但每次掛號信件寄出，你們都未參與，若您們都有參與其中，就會知道更新會決策的過程，且更新會有專屬網站，所有理監事

會及會員大會的紀錄都有在網站上公布。

- (三) 有關您說沒有溝通的部份，在此要為更新會抱屈，更新會理監事皆為無給職，理事長與理監事們開會也都沒多拿一毛錢，理事長甚至人在國外都用越洋電話不斷與您們溝通，在今年6月及7月東亞也陪同參與在里辦公處的協調會。有沒有可能之後每周固定約個時間在里辦公處開協調會議，不要每次邀約皆回覆沒時間，我們也曾被放過鴿子，每個禮拜來溝通，溝通紀錄我們也會載入報告書內，若您仍不來參與，真的很可惜，我們會協助理事會以固定的時間、地點進行持續性的溝通。
- (四) 東亞的角色是替更新會製作更新規劃書圖及辦理都更流程的作業，更新會另行委託宏瑋去辦理都市更新執行其他業務，皆有簽署合約，故沒有東亞又轉給宏瑋的情事。
- (五) 信託保障部分，除了您父親與親戚等3位，其他地主皆以辦理信託。目前就是第一銀行擔任保障，沒有您所提由東亞或是宏瑋公司。
- (六) 店面設計問題，在事業計畫時曾回覆，因為您父親與親戚等3人合計的土地面積約為10坪，1人各持有約3.3坪。若要做店面，其他1樓的地主也要設計店面，要按照平均面積去設計，但是在會員大會討論議決通過不做店面的設計，上次也與您說明這個過程。上次在里辦公處也有說明，如果3位願意共同選配，更新會也有提供最小分配的單元，但你們有表達3人想分開選配，如果分開選配，你們個人權值只有3.3坪，若你們願意合併選配，更新會也接受，現在我們還有些餘屋。

- (七) 畸零地有一定的法令規範，寬度、深度不達規定就屬畸零地，並非土地有臨路就不是畸零地。您們家三人的土地加總只有約 10 坪，在平均寬、深度部份，上次建築師也有說明，是無法達到法令上可單獨興建的規定。經查若土地未達寬度 8 公尺、深度 16 公尺則屬畸零地，也就是最少要 39 坪才不會被認定為畸零地。
- (八) 本案三家估價師分別是宏大、敏達與中徵，是經過會員大會挑選並議決的結果，在業界皆為相當穩重且公正的公司。
- (九) 有關工程鄰損的問題，以後更新會會發包給營造廠，營造廠負責施工，若我們有機會繼續服務，後續的營建管理、施工管理或者工程合約的設計，都會把鄰損的賠償、履約保證、工程風險的控管機制等替各位做把關。
- (十) 有關鄰地協調部分，可以參考事業計畫報告書 2-2 頁，上面有三次實施者寄的私辦，一次公辦協調，分別是 105 年 2 月 19 日、105 年 3 月 31 日、105 年 5 月 9 日、105 年 11 月 17 日，其中 105 年 3 月 31 日、105 年 5 月 9 日兩次都有寄發信件予後側鄰地，也有鄰居出席參與。
- (十一) 本案連續壁的厚度預估為 60 公分，深度是 15 公尺。
- (十二) 本次公聽會會議紀錄確認後，將請實施者提供給您。

### 三、估價單位-宏大不動產估價師聯合事務所(林韋宏估價師)：

剛提到分配的問題，地主自己的土地若退出更新單元的話會造成怎麼樣的損失，其他案子也有地主提出這樣的意見，但在都市更新有個重要的觀念，目前這個案子送



到市政府審查，就是視為當成大家同意一起合作興建，不會針對未同意戶特別給他好的優惠，簡單舉例，大家覺得角地最好、裡地最差，但大家想想這塊裡地在我們基地正中央是不是最差的？如果這塊裡地不參與都更的話，案子便無法蓋，那裡地是不是又應該是最好？所以都市更新案子不是以個人土地在哪裡，如果沒有我不能怎麼樣的這種狀態來評估，而是以一個開發的基地整體評估。如果還是要計算地主那塊地不參與都更的差異，估價師也是有辦法估算，但已與目前的更新單元範圍不一致，重新估算會產生額外費用，由誰來負擔可能要請當事人再考慮。

#### 四、學者專家—遲委員維新：

- (一) 今天是權利變換的公聽會，理論上應針對分配的事情，要讓大家知道如何選配。
- (二) 有關楊先生的意見，想不想納入本案更新範圍係屬事業計畫的事情，目前事業計畫已核定，當然還是可以繼續表達意見，但今天主要是討論權變，你提了很多的意見跟問題應該要跟更新會坐下來好好談，看真正要的是什麼，私下應該可以充分表達溝通。但也提醒，因為是自主更新會的案子並非建商，皆是依照權變去試算，也許沒有辦法像跟建商討論有什麼樣的面積或是補償。
- (三) 若有針對土地權值估價跟其他人價差等意見，這些意見都會做成紀錄，後續還有其他會議，由專家學者、市府相關局處檢視估價結果跟分配是否合理，最後審議會上

有相關專業的委員會再檢視，由審議會做最後決定。另針對你的意願，或對本案有何不滿意的地方，包含店面的問題，需跟更新會協調。剛才簡報都有提醒各位權變應注意事項，因無其他人提出意見，目前的結果應是更新會有充分溝通跟了解。

(四) 權變走到公聽會已經幾乎進到尾聲，先預祝本更新案可以順利成功，也希望楊先生可以跟更新會好好的溝通協調，有時大家在氣頭上會做出這樣的決定，實際上以你的土地位置，如果沒有一起更新，以價值來說對你不利，如果一起，不論有沒有吃虧，整體的價值都提升很多，如對於權值還有其他問題，可透過審議會爭取，公開透明以權變方式來解決你認為權值有不公平的地方。

(五) 目前是權變階段，所以土地是否納入更新案先不討論，若要保障相關權益，可針對權值、估價內容及結果提出意見，審議會將予以審查，若對審議會決議結果仍不滿意，後續尚有行政訴訟的程序，但希望不要走到那階段，在事前充分溝通協調會比較好，且若沒有任何行政瑕疵，其實行政訴訟要贏的機率也不大，提供參考。

## **五、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：**

(一) 楊先生所提的問題，很明顯是溝通上還有不理解的地方，請更新會及都更團隊詳細溝通說明。

(二) 更新處僅能就相關法令程序做說明：

1. 本案為自組更新會，實施者是都市更新會，一般更新案是由建商負責地主間的溝通協調，但本案係由地主

自己組成更新會，委託規劃單位製作都更報告書送予更新處審查，更新會想要找什麼團隊，不是更新處能決定的。

2. 本案是事業計畫、權利變換計畫分送，在事業計畫階段先就更新範圍、建築設計以及容積獎勵額度等進行審查，事業計畫核定後，針對核給的容積獎勵分配給地主們，以地主在更新前所佔的權值，換算成更新後的價值進行選配，在法定程序上已有很明確的規定。
3. 因本案採事權分送，相關陳情內容仍會請規劃單位載明於權利變換報告書內。
4. 估價師部分，因本案適用舊法，故由實施者選定三家估價師，而新修訂的法規可由實施者選定一家，另外兩家從更新處官網公告之估價師名單中辦理抽籤，過程公開，要讓住戶們知道中籤的公司，這個部分是因法令不同而有不同做法。另有關每位地主、每塊土地的權值，未來也會提請審議會審議。
5. 我們曾針對本案北側土地辦過公辦協調會，協調會後納入北側部分土地，僅一筆土地無意願，這是更新審議會確認後的更新單元範圍。
6. 379 地號曾表達不願意參與都更，但也曾表達對權利價值的疑義、希望保留店面，以及希望跟實施者能在價格上協商等內容。目前事業計畫已核定，會以目前的範圍進行後續審查，若尚有陳情意見，後續也可提到審議會討論。
7. 今天是權變的公聽會，後續還有幹事會、聽證，之後

才進審議會，今天的發言內容經實施者回應後將載入計畫書內，會議紀錄約兩周後上傳更新處網站，並請實施者將字體放大版的內容提供給陳情人，如果其他的地主們有需求，也請規劃團隊們提供。

#### 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 11 時 35 分）。