

中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂松山區寶清段一小段 57 地號等 1 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 108 年 2 月 13 日（星期三）下午 3 時 30 分

貳、地點：臺北市松山區鵬程區民活動中心

（臺北市松山區健康路 399 號 3 樓）

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）

記錄：陳韻仔

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由中華工程股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段一小段 57 地號等 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」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董妍均，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遲維新，及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、所有權人一丁○平(劉○國代)(57 號土地、3314 建號)(現場登記發言)：

1. 主持人、現場住戶大家好，大家都知道我們社區是臺北市政府蓋的海砂屋，當初判定為應補強之海砂屋，雖然目前已解除列管，但是依據「臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例」規定需限時補強，但是各位可以發現，我們房子從 80 年開始補強至今仍未完成補強，此是非常有疑慮的。
2. 向臨健康路 325 巷 25 弄住戶說明，在我們對面 K 區於前年 6、7 月開始施工，因施工灌漿是不能中途停止的，我表示的意見會列入紀錄中，也能給土木技師等相關技術人員參考，政府在訂定建築法規是非常嚴格，我本人也有去瞭解灌漿的施工過程為什麼不能中途停止，因為不能今天灌一半，明天早上再灌入新的水泥，因新舊的軟硬程度不同，連結上容易造成潛在的裂縫，所以在工法上必須一次完成，故臨健康路 325 巷 25 弄的住戶先前抗議把警察都叫來，但這工程真是沒辦法避免的，我提出來只是要向大家說，施工上都是這麼嚴密，那我們在補強的時候，海砂屋鋼筋當它混凝土在破裂開的時候，那一整片的強度就已經消失了，更不要說後面黏土黏上去就可行的，這都只是好看而已，補一個心安而已，沒有實質的意義。
3. 目前我們只剩 3 戶沒有選屋，在程序上已超過 99% 都已同意，那麼是不是我們海砂屋審議上能比照 168 專案加快審查，還記得前年十月底柯市長在對面 K 區活動致詞時，柯市長詢問這個都更案走多久，K 區大概從 100 年初開始，比我們社區大概快幾個月而已，柯市長都覺得這個程序時間太久了，然我們只比 K 區晚幾個月啟動，但我們目前還在權利變換前面階段，若以柯市長標準而言，我們的時程走得更久，我想慎重呼籲市府能夠加快審查，而且最近幾次在臺北市士林區發

生 3~4 級淺層地震，如果臺北市發生 5~6 級淺層地震的話，那危險度一定是非常大的，特別請求市府能重視，謝謝。

二、所有權人—嚴○麗(57 號土地、3140 建號) (現場登記發言)：

1. 臺北市政府、中華工程及各位鄰居大家好，我是 65 棟的住戶，我要談的與前位劉先生所述有許多雷同之處，我是 2008 年才搬來，記得買的時候已聽說有海砂屋的問題，但當時仲介有提出氯離子證明，然後購買後就一直爆出海砂屋的新聞，心裡還擔心將來要出售脫手會很困難，結果沒想到因為是海砂屋反而因禍得福有都更的機會，這 7、8 年來感謝中華工程的參與，協助我們住戶走到這個階段，上週的地震讓我真的覺得很恐怖，半夜都驚醒。我們是很大的社區，在 336 戶中的不同意戶僅剩 15 戶，我們已合乎法律的規定，故在此呼籲臺北市政府應該要有積極作為。
2. 我認識一位 K 區的長輩，在前年 3 月搬出，但他在去年 7 月多往生，且之前開那麼多次公聽會有很多老人家都很急迫，由於有中華工程的協助參與，今天我們如果能夠住那麼安全且漂亮的房子，不但我們居住安全無慮，我們每個的身家財產也都增加，這麼好的事情，我不曉得那些不同意的住戶今天有沒有在這裡聆聽我們大多數同意戶的希望跟心聲，最後還是希望臺北市政府能夠積極的看待本都更案，謝謝。

三、所有權人—鄭○民(57 號土地、3081 建號) (現場登記發言)：

各位鄰居、主持人、承辦大家好，從一開始都更到現在已超過 9 年時間，一路走來，不管是承辦單位或鄰居住戶大家都很辛苦，然之前所有的過程都是由我們這個承辦單位一路輔導，不管是權利分配、權利價值評估等等作為，我們住戶都是被動

的，今天好不容易走到公辦說明會，住戶期盼的是雙方價值分配有沒有得到真正公平合理，包括價值認定及房屋分配等其中之權益問題，這個分配不合理，就像今天發言，總共登記僅 3 個人，此代表住戶都不是專業人員，他們都不知道他們的權益合不合理，今天期盼由第三方臺北市都更處，能夠替全體住戶有一個公開的說明，我們不希望說住戶沒有發言，臺北市都市更新處也就跟著畫葫蘆，我希望讓我們住戶感覺到本案在你們公聽會前，承辦單位已經很慎重看過報告書內容，心裡面應該有一個腹案，到底今天全體住戶的價值分配到每一個人房屋的價值，比如說今天我們在房屋分配的時候約定只能選配 1~16 層，整個建築物有 21 層，我只是打個問號，當然我的意見不代表就是對的，此是我個人意見反應，今天會議結束後，是不是有二件事能提供，第一，住戶沒有選配到滿意的，是不是可以讓他們重新調整；第二，這個都更主辦單位(中華工程)是不是能提供他們的房屋出來重新選配，以上是我個人意見，謝謝。

四、臺北市政府文化局(書面意見；承辦代為宣讀)：

1. 經查，本案都更範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟、列冊追蹤建物，本案無特殊列管事項。
2. 另未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依據文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

五、所有權人—胡○珠(張○福代)(57 號土地、3063 建號)(第二輪)(現場登記發言)：

主持人及大家好，從 9 年前都更到現在，我看著鄰近都更案都

一棟一棟在蓋，我們在幹什麼？我們是在這邊一次次的審查，我每一次都來參加都更的會議，但我看到一些從來沒來參加的，現在才表示意見，300多戶99%同意，你表示什麼意見。你們有看到每次都有學者專家且也有3家鑑價公司，你們還不滿意，什麼時候才能滿意，有的人一直要換，還有的人一定要一樓，你憑什麼要一樓？地震來的時候你還有什麼一樓，這些不合理的事情，市政府應該拿出魄力出來。有空請去地下室看看那柱子，我每次去地下室看到那些柱子都提心吊膽，我六樓的一個朋友，吃飯時天花板就塌下來，晚上睡覺都不曉得什麼時候會被砸到，還有時間在和你一棟換二棟換三棟？今天你個人不贊成整個分配，但是我們大部份的人都認同，這就是民主，我們就依照法令進行，政府應該拿出魄力出來，要支持我們99%同意的人，而不是支持那3%整天要條件的人，我們不是談條件的時候，我今年75歲，再過5年我可能就死掉了，我能不能撐到住進新房子，都是不知道的事情，問題是要走下去，政府應該拿出魄力出來，民意代表我們選出來的，專家出來到我們海砂屋去看一下，一次補強、二次補強、補了九年每天還在補，不要再補了，該執行的就該執行，這邊聽說不搬走的就斷水斷電，該執行就該執行，那就是正義，這就是我的要求，其他沒什麼要求，謝謝各位。

六、實施者—中華工程股份有限公司(徐副理生德)：

1. 有關估價分配是否合理：本案估價是依據規定委任三家估價單位，三家估價單位依據權利變換辦法及估價技術規則評估計算，並以估價結果中更新後總價值最高者，作為權利變換

計算之依據，以利住戶能分回最大之權益，且目前估價結果非為最終價值，後續仍須經幹事會及審議會等流程，由幹事及委員們進行有關之法定審查程序。

2. 針對樓層分配選擇：從一開始改建迄今，我們最常聽到住戶反應「我們不要補錢」，所以依照當初約定的樓層，皆以住戶不用補錢的樓層為主，各住戶也可檢視新建物所規劃的面積與現在居住面積非常相近。
3. 在選屋過程中，實施者非常重視選屋分配是否公平，故無法顧及全體住戶是否 100%都滿意，此部分也請多多包涵。
4. 針對審查問題部份，仍請今日出席的主席單位回應，謝謝。

七、臺北市都市更新處一董股長妍均：

1. 在此代表市政府先回應方才劉先生及嚴小姐希望加速審查之意見，本案為事權分送案，故審查程序進行 2 次，造成住戶感覺冗長，市府也了解本社區為海砂屋，後續會依法協助加速審查，請各所有權人放心。
2. 另外鄭先生提及之權值審查，因報告書涉及很多專業部分，後續會邀請各類專家學者及市府幹事審查，並提審議大會做最後審查把關，並以審議會決議為準。

八、學者專家—遲委員維新：

1. 各位住戶大家午安，看到各位發言的都是還蠻正向的，我也很了解你們整個國宅地區有幾個案子都在做了，第一個案子都比較辛苦，但第一個案子若做起來之後，其他區看到就會覺得有希望，大家就會更積極來推動，更想趕快完成自己的都更改建並住新房子。
2. 同意比例高當然是一件好事，後續的程序市政府也會積極協助處理，然因都更權利變換過程涉及個人權益，故法定程序

仍需謹慎，同意比例高代表實施者很努力與所有權人溝通，也得到好的結果，這是一件很好的事情。當然人數多也是會產生雜音存在，但也不代表目前的結果是不公正，各位也不用擔心，今日公聽會後，會進行市府的實質審查程序，幹事會權變小組及大會審議，在審議過程中之審議委員和幹事會依照權利變換內容及估價報告書內容，作實質審查，以確保結果是公正的，也因仍需審查，故現在各位住戶手上的數據資料，尚非最後版本。

3. 因為本案屬事權分送，總容積及獎勵值是不會變動的，目前的費用負擔大致上也會和事計核定內容相同，僅再加上物價調整，故案子穩定性相當高，只剩下權變報告書估價是需要審查確認的，又因更新後估價與各位共同負擔有關係，這些內容都會由市政府替各位住戶把關，大家應該可以放心。且本案實施者是可以溝通的，這案子走到現在並非已結束，後面仍有很長一段路要走，比如權變核定後的拆屋程序，後續實施者仍有許多要向住戶報告的事情，故方才住戶提及灌漿是否是一次性程序，有關後續施工問題，住戶可以向實施者詢問，也能併同監督，當然也可以相信專業，因為實施者也有委任建築師、土木技師等相關專業人員進行施工作業。
4. 有關選配問題，本案屬海砂屋改建，與一般改建不一樣，海砂屋改建宗旨是讓各位能擺脫海砂屋的困擾，但因為沒有人想拿錢出來，市府也不可能拿錢出來改建，故都市更新就給予許多獎勵值，所以只要是海砂屋改建，實施者都是盡力協助住戶可以居住在原來的地方，故規劃的坪數都是希望住戶不需要找補或不要找補太多前提下，住戶能換到新房子。
5. 權利變換的特色是以價值選屋，所以住戶反應為何不能選 16

樓以上，其實是因為權值問題，越高越貴，故若要維持相同坪數，住戶選越高可能要補的錢越多，所以依此前提之下，權利變換並無限制選屋，但因為住戶與實施者都應該有私契存在，私契如何規範我們無法得知，但以權利變換精神是沒有限制樓層，若各位覺得自己選屋受到限制，因為每個人的條件不同、喜好程度也不同，若真的想選 16 樓以上，也可以私下和實施者溝通，但是前提就不可能都不用補錢可以換到高樓層或是更大的坪數，各位要有認知，權利變換就是更新前的權利價值比例去選擇更新後的價值，如果選擇的價值少我就領錢，選擇價值高的我就必須補錢，高樓層會比較貴、低樓層會比較便宜，這是權利變換的精神，所以依照此前提之下，選屋的結果，原住戶選擇的樓層會集中在中低層左右，這也是顧及各住戶找補較少前提產生的結果，個人對高樓層有偏好，可再與實施者溝通，超過規定的 10% 部分，仍需和實施者另外議定價格，而不是以權利變換價格作為依據，若有任何問題也可持續再與實施者溝通，實施者也應盡量能給住戶滿意的答覆，不論如何，住戶已經走到後面也相當團結，預祝各位都更案能順利圓滿，謝謝各位。

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，另本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，可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。

捌、散會（下午 4 時 7 分）