

燾鼎建設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二小段 167 地號等 3 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 111 年 9 月 14 日（星期三）下午 5 時 0 分

貳、地點：慈祐區民活動中心大半場

（臺北市松山區八德路四段 580 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李曉萍

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由燾鼎建設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二小段 167 地號等 3 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宋旻駿股長，今天邀請專家學者是葉玉芬(臺北市都市更新爭議及處理審議會委員)，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 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、發言人：八德路四段 ○ 號 地主黃○○先生(書面意見)

1. 本人起初與實施者簽訂合建契約，因實施者無法於期限內完成地主整合，因此本人主張合約到期失效，但實施者發函予本人表示已啟動都市更新計畫，本人解除合建契約及撤銷都市更新同意書均屬無據，應依「合建契約書」續行履約，否認本人之訴求。直至選屋前本人與實施者進行合建坪數找補及租金補貼協商，實施者答覆為不同意。選屋之際未收到選屋部份相關附件資料(更新後建築物單元價格表、更新後停車位價格表)，因事關找補金額，故本人向實施者要求補發相關資料，但不料實施者卻因此寄發存證信函給本人主張合建契約終止，改權利變換辦理。在選配期間，未依選配原則規定，讓我有跟大家一起選配。
2. 本人 111 年 4 月 25 日提出選屋異議之陳情書予都市更新處，實施者 111 年 5 月 12 號寄發回函，函表本人可選配應分配價值 90-110% 範圍之房屋單元，僅剩餘幾間物件給予本人選擇；實施者不溝通協調，僅丟剩餘物件叫我選，未盡說明事宜。
3. 本人房地座落於臺北市松山區精華地段，作為店面使用，其價值關乎我一家人的生計，在消費者指數上升及物價飆漲的環境下，本人面臨都市更新的美意卻背負著巨大壓力，故本人無法同意。
4. 當實施者的身分也是地主時，實施者有強大的團隊及資源，平民百姓跟建商在不同立足點的基礎下，沒有足夠的能力保護自身的資產。實施者在進行都市更新過程，是否該盡協調說明

之義務，而不是將剩餘選屋的物件寄來則表示已按程序進行。因此寄望審議委員們能替百姓監督實施者，保障人民的身家財產安全。

5. 本單元為商三用地，且位於市區精華地段，共同負擔比例高達51.85%，仍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。

二、發言人 鄰地地主蔡○○先生：

因為我自己是鄰地 160-2 地號的地主，基本上因為燾鼎之前已有跟我們填合建計畫書，我們這邊也是同意，而且沒有問題。因大概有兩年沒有跟燾鼎聯絡，我今天焦急的是現在他們已經放棄旁邊鄰地 160-2 甚至其他地號，然後自己送了這份事業計畫書，這方面我比較沒辦法瞭解。另外所謂增補契約的部分是不是有延長或是取消，還是被燾鼎綁住這方面可能要麻煩一下。還有計畫的部分，因為這兩年都沒有跟我聯絡，我想詢問是怎麼樣的情況下變成現在這三塊地做都更案子，謝謝。

三、規劃單位-冠霖都市更新事業股份有限公司 林育全總經理：

(一)回應黃○○先生：

主席、委員、大家晚安，規劃單位代表實施者先針對兩位的意見先做基本的回覆。因為這個案子原為整個街廓要做危老重建，後因整合未達百分之百同意，故危老重建轉為都市更新，因本案為公劃更新地區，經過建築師檢討符合相關都市更新公劃更新地區的法令規定，目前就是以 3 筆土地範圍送件。

過去實施者有大街廓的合約關係，因為沒有辦法履行已經解除契約。黃君在過去與實施者有契約關係，後本案自辦公聽會時，黃君因與對實施者合約履行有保留一些意見，希望轉為

權利變換，所以當時我們在自辦公聽會上回應尊重私權契約約定，因為本案是採部分協議部分權變，如果轉為權利變換，我們予以尊重，但私權關係還是應予以釐清。本案辦理選配時，黃君原列為協議合建戶，所以寄發給他的相關的選配資料裡面，確實沒有估價師估算的更新權值分配表，後來於自辦公聽會結束之後，黃君也有透過律師聲明轉為權利變換身份，所以實施者根據陳述意見，將選屋期限再延長，並把所有文件補寄給他，剛剛所陳述內容，皆檢附於都更報告書的附件冊中。

後因黃君選配係超選，就是權利變換戶未按照選配原則規定超額選配，故有發函予黃君說明需依據選配原則作斟酌，但因黃君並無回應及處理，所以實施者依他可選配的範圍列出 22 戶房屋單元請他重新選配，但黃君仍無選配回覆，故根據公開抽籤的程序代為抽籤。

公開抽籤係法定程序，過程當中如果黃君針對選屋有不同的想法，還是可就實施者提供的戶別選配，另依權利變換的精神，基本上我們還是尊重審議會決議，所以估價的比例原則還是提到審議會處理。

至於房屋選配能否調整，還是回到與實施者間的磋商，並無像黃君所說，把剩下的丟給他與未作處理，實際上實施者皆作足完備的程序，也已檢附在報告書中，以上作補充說明。

共同負擔費率是依據提列標準處理，因本案係部分協議、部分權變，基本上還是屬於權利變換案，公展結束之後會進到幹事會權變小組審查，實施者會尊重審議結果，由估價師做相關的回應與修正。

（二）回應鄰地地主蔡○○先生

剛剛有提及整個街廓最早是做危老重建，後因為危老無法

完成，才轉為都市更新，都更就是根據當時危老的整個狀況，去檢討它的更新單元範圍，所以這個單元裡面可能有涉及到房屋的越界建築或其他問題，後經建築師檢討相關的法令，基本上是沒有違反一宗基地的認定原則，所以我們最後就是以3筆土地的範圍作為都市更新範圍申請。

四、學者專家—葉玉芬委員：

1. 公聽會係指舉辦公聽會後，案子就會正式進入幹事會、審議會實質審查，各位可能覺得本次內容為何與自辦公聽會差不多，是因都更處係以實施者提供的資料做實質的審查。因本案採部分協議合建、部分權利變換，協議合建之合建契約是屬於私契約，故委員針對私約內容不會給予意見，但權利變換部分，計畫書內之建築規劃、獎勵容積、財務計畫與估價，皆會做實質的審查。
3. 財務計畫的部分，因目前有缺工缺料的情況使建築成本飛漲，這個部分有一個公式可讓實施者規劃團隊作提列。但廣告銷售費、人事行政管理費的部分是以比例提列，如果提列有接近上限或是以上限提列的，就會請規劃團隊、實施者這邊針對提列這些費用的合理性和必要性作說明，另剛剛有地主提到房價部分，本案算在蠻精華的位置，房價的部分有沒有確實反應，也會列入我們實質審議的內容。
4. 另外針對鄰地地主意見，本案目前是這個範圍，但因這個區域是位於公劃更新地區，所以鄰地以後還是會有更新或是重建的機會，先前有跟實施者簽合建契約部分，不管這個契約存續的問題，建議實施者這邊還是針對地主提出的問題，私下與他們溝通，也讓他們比較清楚情形，因為既然曾經有簽過合約，即便這個合約到期或無法履行等，後續可能還是會

有其他重建計畫可行性。

5. 另針對原為協議合建身份後因有一些轉折變為權利變換之地主，建議地主轉成權利變換後需依權利變換相關選配原則做選配房屋，超選部分及時間點的差異，也請實施者會後再與地主做實質的磋商跟溝通，因現在看到的數字，後續進入審議會審議後，皆可能會有一些變動。如果地主權利變換選配是在一個合理的範圍內並不影響他人選配的話，其實針對超額選配的部分實施者是可以跟地主再溝通。
6. 本案之後審議過程各位如果有任何疑問，即便是有簽合建契約的所有權人，仍可與實施者這邊去詢問會議進行情形，至幹事會後，在進入審議會前還會舉辦一次聽證，是各位可以表達意見及想法的機會，另外如有都市更新相關問題也可用書信的方式詢問更新處，更新處都會給予妥適的回復，希望各位能夠在審議的過程與實施者保持溝通，讓整個程序能夠順利的進行。

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（下午 18 時 0 分）