

東綺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區
臨沂段一小段 507 地號等 3 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 4 月 6 日（星期一）下午 2 時分

貳、地點：臺北市中正區幸安區民活動中心

（臺北市中正區濟南路二段 46 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）

紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東綺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 507 地號等 3 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本市都市更新及爭議處理審議委員會蕭委員麗敏。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、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—王○龍 (511 地號土地) (現場登記發言)：

(一) 現場發言

本人代表 ○ 巷 ○ 號 ○ 樓王○○女士(本人母親)，來公聽會現場表達意見及疑慮。

1. 實施者東綺建設若干年前看上這塊土地，利用都更議題先行買下周邊土地再予以整合與圈地，把我們這塊房屋所有權人土地圈畫一起，並以都更改造、老屋重建一再遊說，並信誓旦旦說此土地要辦理都更，非要不可。曾有位東綺公司王世平先生在本人住家樓梯徘徊及觀望，經本人察覺並喝斥令其離開，怎麼都更會讓居民居住權產生如此的害怕跟恐懼，憲法賦予人民的居住權、正義權又在哪裡？
2. 每次公聽會中，本住戶也曾表示幾項疑慮，例如：建築成本每坪 13 萬，難道不會過低？分配坪數的比例不公及若要分配原有坪數找補的問題，結果該公司的許經理在會場中都會說：會，會再跟住戶協調，之後就不聞不問沒下文，再來就是程序照走，請問該公司如此不重誠信本住戶要如何託付都更？
3. 請貴處查一下，東綺建設公司負責人叫沈奇宏，負責人本人所持有股份是零，大部份股份是孫銘中跟李慧英，請問如果給這家建設公司承辦都更，萬一倒閉請問該找哪一位？

(二) 書面意見

1. 建商於歷次公聽會或審查會議均表示會和住戶好好溝通，於不找補的情形下提供滿足住戶需求，但是公聽會之後從不見建商來溝通，也沒詢問過我們的需求，直接規劃較小坪數的房子且位於大家都比較不想要的二樓給未提供同意書的住戶，這次抽籤結果跟上次的結果一模一樣，如此強硬手段讓我們懷疑此建商居心不良，是否因建商以人頭買了較多數的

土地和建物，就可以用這種方式對待少數的合法所有權人，直接走權利變換，後續強迫住戶接受這樣不合理的條件？

2. 經查建商的負責人於該公司並無持股(附件)，且資本額僅僅3,000萬元如何承包上億工程案，還是由親戚朋友購買二旁土地，挾人數優勢脅迫主導該都更案，分配到都是高樓層條件比較好的房屋，對建商來說這只是個投資案，都更辦一辦，房子蓋一蓋、賣一賣，就拍拍屁股走人，公司換一間再做其他案子，但我們是從小到大住在這裡的住戶，對於房子的感情並非一朝一夕，深怕房屋蓋到一半就找不到該建設公司，或是房屋完工後發生問題卻找不到人的情形？
3. 建商辦理權利變換，找三家鑑價公司辦理鑑價，但本都更案建商人頭戶佔全部住戶的大多數，鑑價的結果是否低估現值，並高估更新後價值，以及相關更新費用似乎也有低估的狀況，雖然拉高更新後所造成的獲利，但大多數的獲利均被建商的人頭戶分配走了，想知道市府是否有公平、公開的機制審核建商所提供的鑑價結果？而不是就建商說多少就是多少。
4. 我們在歷次公聽會或審查會議均有表達相關意見，每次主持人都要求建商好好跟住戶溝通，建商也承諾會盡力與住戶協調，但事實上根本不理會我們的需求，而市府在不知情的狀況下都更程序仍持續走下去。市府應該站在保護市民的立場，要求建商跟住戶持續溝通，取得共識下再辦理都更，但目前看來，不管有沒有取得住戶同意，都更程序仍然照走，建商依然不理會少數合法住戶的意見，待程序走完後，市府是否按建商的要求，辦理強拆作業？

以上四項意見請市府審慎評估，原本都更的立意是使市容更好，住戶可有更佳的居住品質，但現在都更已朝漠視原住戶的意見，讓建商獲得最佳利益的方向進行，這樣是否為市府樂見的情形，而市府可能也因此成為建商的打手？盼市府單位及都審委員能就本案的情形多加考量，謝謝。

三、實施者—東綺建設股份有限公司(許晉嚴總經理)：

本案從 97 年開始歷經 12 年，當時拜訪時是副總從沒自稱經理，所以今天特別更正本人現職為總經理。

(一) 實施者很願意溝通，很高興今天帶著家屬來參與了解，並提供意見陳述到都更處，也很高興能在此次公聽會做說明。地主有提出意見的權益，實施者也必須適當做說明，因這是實施者權益與義務。從 97 年拜訪時，你們不想溝通、不想都更，去拜訪好像影響居住的權益，歷經 12 年我想彼此都很清楚是怎麼回事，只想跟您確認你們想不想都更？在 105 年事業計畫審議委員會中，何芳子委員詢問要不要都更，王先生女婿在會議中表示願意都更，若今天表達不願意請列入會議記錄，後續把王先生的基地排除，剩下兩塊基地來辦理都更，我希望這個議題可以在審議會裡討論。事業計畫審議會後，王世平副理誠意拜訪但都無法碰面，105 年 6 月 14 日王先生希望我親自打給你，105 年 6 月 14 日三點五十分致電，你只要權利變換計畫及估價完成後再與你聯繫，對話皆有詳盡紀錄。權利變換計畫辦理過程中，每一個法定程序都有通知紀錄，但電話、掛號信拒接、公聽會及公開抽籤皆不來(詳附件一)，卻一再表述公司未盡到溝通責任，身為公司發言人需要適度表達否則公司被誣陷似乎不太合理，實施者很希望能有良性溝通。

(二) 實施者誠懇表示我們要做良性的溝通，建議是否可以到里長或更新處在一個有第三方公證的地方討論？讓實施者將權利變換計畫及都更程序做完整說明，本周五下午兩點半在里長辦公室可以嗎？請讓實施者有機會每個月一次與你溝通。

(三) 東綺建設股份有限公司符合都市更新條例實施者相關

規定。公司曾被指控奸商暴利，請試著尊重，若你們願意找一個信任的實施者(如國泰建設、大陸工程、華固建設等知名建設公司)也願意承接本案，東綺建設願意配合變更實施者。關於公司資本額及負責人，基地旁建築案宏綺首相基地規模是本案兩倍，公司自地自建沒有建築融資情況下就完成興建，公司有信心也有能力可以完成本案。

- (四) 辦理權利變換三家鑑價的結果，土地現值低估、更新後價值高估，未來都可以請估價師配合調整，更新費用低估，也可試著往上調。
- (五) 對於強拆作業，十年前回答竟被地主說實施者恐嚇你們，所以今天請主席協助回應。
- (六) 有關王先生所提更新營建費用太低，依提列標準工程造價只有十三萬/坪，但實際工程造價報價都是十八萬/坪，共同負擔費用裡的工程造價正如王先生所提，更新費用真的太低，公司提供兩個鄰近案例之共同負擔費用比例皆高於本案甚多(詳附件二)。我們也希望可以取得地主同意提高工程造價，未來在審議會上可以針對共同負擔費用再檢討與討論。
- (七) 王先生提到更新後價值高估，其中可檢討項目是雨遮，本案雨遮雖可登記但市場情況皆已視不計價，希望在審議會上再檢討與討論。

四、臺北市都市更新處—董股長妍均：

有關代為拆除作業，因為都市更新是多數決，如實施者依法定程序取得都市更新權利變換計畫核定，並向市府申請代為拆除，市府將依都市更新條例第 57 條及相關規定辦理。

五、學者專家—蕭委員麗敏：

各位地主、實施者團隊大家午安，今日是都市更新權利變換計

畫公辦公聽會，會後下一階段為幹事及權變小組會議，事業計畫審議容積獎勵、建築劃設計；權變計畫審議會由估價專業的專家學者、審議委員，就實施者委託三家估價師事務所所出具的估價報告書審視，如有疑慮、不清楚或與通案原則有差異的部分，會請估價師說明及適當調整。另更新處網站有權利變換估價範本，估價師是依估價範本及通案原則估價。委員也是依估價範本及通案原則審視估價報告書，並非實施者想怎麼估價就怎麼估價，以維持公正、公平的估價結果。因估價結果會轉換成更新前與後權利價值並依所有權人選配更新後的單元產生差額價金找補，經審議委員審議讓估價公開透明、公平及公正。

1. 權利變換計畫書以下幾點提醒事項：

- (1) 建議參照更新處公告的範本製作計畫書圖(如：比例尺及書、圖、字體大小)。
- (2) P9-6，有 3 位所有權人為招領逾期未表達選配意願；另 1 位為已收件未回覆，建議實施者在幹事及權變小組會議前確認對選配結果有無異議。
- (3) P10-2，8F-B 單元價值誤植，請修正。另財務計畫相關數字，請一併修正。

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，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。

捌、散會（下午 3 時 0 分）