

水美開發實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段三小段124地號等26筆土地都市權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國107年05月10日（星期四）上午10時30分

貳、地點：臺北市中山區行孝區民活動中心

（臺北市中山區民族東路282號4樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳股長德禾

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：張淑芳

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由水美開發實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區長安段三小段124地號等26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（陳德禾），今天邀請專家學者是臺北市都市更新審議會審議委員，蕭麗敏。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，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、所有權人一張○杰(146、146-1地號土地)、張○宏(146、146-1、125地號土地)：(現場登記發言)

1. 政府說要監督，但其實未盡到監督本分，當初政府給水美公司 12.5%風險管理費，大約為 2.5 億元，水美公司不僅賺取這部分，在今天公告的權利價值還比當時我們權利變換選屋時的權利價值少，如果今天公聽會沒提出來，大家也都不知道，都更處未善盡監督之職。
2. 依權利變換實施辦法第 10 條規定，同一位置重複選屋或未選屋者才以公開抽籤方式辦理，然而水美公司未按照法令規定，對於超選不答應水美提出協商條件之地主，逕自以公開抽籤方式替超選地主選屋，違反都更程序及法令程序，用欺騙脅迫的方式來更改條約，已屬犯罪違法行為，主張本次公聽會無效。
3. 歡迎有意願一同成立自助聯盟的地主與本人留下聯絡資訊。
4. 要求後續幹事會會議有發言者，請通知本人參與。

二、所有權人—柯○錫(代表許○恒) (131、131-1 地號土地) (現場登記發言，有書面意見書)

1. 水美公司當初和我們談合建條件，他說權變條件會比較好，比 65%好一點是 65.44%，結果現在只付給我 64.07%，65%都不到，越變越少，水美公司缺乏誠信，要求水美公司維持原 65.44% 比例，未來若銷售價格比估價價格高，水美公司應按照比例分還給地主。

三、所有權人—黃○宏(代表黃○村) (131、131-1 地號土地)

1. 本案實施者(水美開發)未經全體地主之同意私將與地主商談的一般合建案(嗣後未經開會協商同意)逕改為都更的權利變換形式，明顯欺瞞地主、程序嚴重違法，合建權利變換的通知未提前告知讓地主有應有的權利。
2. 合建變更權利變換，沒有給地主權利，前後不一，不符合程序及其他地主之權益。

3. 我們都知道高樓最值錢，我去看附近的建案，15樓以上每坪大約 120 至 150 萬，我們這棟大樓 17、18、19 樓都是大坪數，但這三層樓，公司估價平均每坪大約 87 萬元左右，若加一個車位，總價都在 5,700 至 6,300 萬元，我想大部分地主都選不起，試想當初為什麼這幾層樓都沒有中小坪數的房型，讓所有地主有機會選擇，直到看到選屋結果才了解原來大部分都是建商拿去，設計大坪數讓大家無法選，又低估房價讓自己去賺高額價差，這樣公平嗎？這明顯設計選屋障礙，圖利行為所以要求 17、18、19 樓層希望可以重新設計規劃要有中小坪數，讓大家可以有公平選擇機會，重新選屋。

四、所有權人—陳○昌（131、131-1 地號土地）：

1. 他們的房子估價一坪 80 萬，我們有去附近的幾個建案比價，但是結果附近的都要 100 多萬，只有我們的是估 80 幾萬，甚至高樓層的也是估 80 幾萬，我們的預售價目前估一坪 80 萬，我們要拿回我們的房子，要用他們的預售價買，預售價用比較高，要直接用你估的價錢也不行，請問這是什麼道理？我們自己的地自己蓋房子，錢多少要怎麼付，都要聽你的，這對嗎？三家估價公司都是你們自己找，每家估的都差不多，分明就是你們自己喬好，故意低估現在房價，才硬要房子，不要我們付錢，然後在賣高價，賺暴利。
2. 附近只能買中古屋，尤其你們高樓層也只估 80 幾萬，我問人家都要 100 多萬，還有樓層價差，一般住宅一層價差 4,000 元，但 12、13 樓竟差 12,000，我問仲介，13 樓跟 12 樓一般都是沒差，因台灣人 13 不吉利。還有露臺使用價值，一般住宅都是室內的 1/3，你們 3、4 樓大概都是 1/4 價，還有 17 樓 18.878% 連 1/5 都不到，17 樓景觀更好，價格還比 3、4 樓便宜，你們

估價公司是不是寫錯，還是刻意安排，然後你們現在又說要提高你們的費用，我們上次分回來的又比上次更少，你自己的費用說增加就增加，那現在房價好一點，是不是應該重新估價這樣才公平，我們希望要求的是重新估價，另找三家公司，一家由政府指定，一家由地主指定，不要全部都由建商指定，球員兼裁判這樣哪有合理，請都更的長官們可以幫我們審查本案共同負擔比例是否合理在這個建案。

五、所有權人一龐○義（127地號土地）：

1. 這次分回比例變少，建商變多了，建商多了 1.37%，原因我看到為共同負擔增加 6,800 萬，請問一下到底為什麼？包含營業稅、權利變換費用還有管理費，分擔比例這麼重大的事情，你之前為什麼不先開說明會，我禮拜一就收到資料，當天就叫我們開會，叫我看 190 頁的資料，選屋超過 110%，就要影響到你的利益，就要和你協商，不接受你的協商就要被你以公開抽籤的方式決定，那你費用增加影響到我的權益，你為什麼不跟我協商？你不用跟地主協商嗎？為什麼不先檢討你的風險管理費，自行吸收，而要地主出，地主可以用公開表決的方式，你可不可以變更分配比例，這裡要求，分配比例及變更是影響地主重大權利，依照都更法第 19 條，本案以涉及費用分擔項目的變更須經全體土地及合法建物所有權人同意，我要求重新審議事業計畫費用負擔項目。
2. 本次會議記錄必須要在一星期內送達地主，召開費用變更說明會，並由地主行使變更同意權。
3. 請問你事業計畫裡面有沒有清楚明白的表示，第二次公開抽籤計畫你們所謂的超額選配原則，你們的事業計畫裡面寫，不得超過 110%，超過的部分需要與實施者協商，未期限內達成協議，

必須重新提出申請，未提出申請，必須以公開抽籤方式，你們選屋方面有這樣寫嗎？受配人選屋權值建議，以可分配權值10%上下為上限，因為選配房地多於應分配權值要繳納差額，故請考量，明明是寫這樣，但是你自己訂了一個超額選配原則。

4. 請教你們12/8發函給17位地主，這個選配原則的方式內容有沒有經過主管機關審核？法律上公開抽籤叫做強制剝奪個人選擇權，都更條例裡面只用到一項，就是兩個人選一樣的時候，就是公開抽籤決定，你們卻是利用公開抽籤來解決不接受協商條件的地主問題，協商是私約，協商是對等，我們和建商是對等的，協商不成自然有第三者主管機關幫我們制裁，結果今天怎麼是協商不成，建商用強制公開的方式來強制剝奪我們的選配權，那你不就是脅迫地主接受你條件嗎？你回信給我說見證律師，到底是見證事件本身合法？還是過程合法？還是兩個都合法？
5. 你們回我們合法，你們有徵求當事人同意公開抽籤方式嗎？第14次陳情內政部回復，有關所有權人之權利價值範圍位置於都市更新事業計畫內表明，取得多數人同意，經主管機關審議其公平合理性，經核定後據此來辦理，表明事業計畫表明，公平實施。請問你的超額選配原則有在計畫內表明嗎？有取得多數人同意？有經政府機關審議合可嗎？
6. 本人在此慎重聲明：

(1). 本次權利變換計畫裡，所提揭示的本人資料，並非經由本人授權，是實施者自行製作不實的資料。

(2). 實施者未經事業計畫核定選配原則辦理選配程序，並公開制定超額選配處理方式，依照都更第19條規

定，本案涉及變更核定實施方式項目，我要求重新審議事業計畫確認選配原則。

7. 我想今天大家住戶都有共同的感覺原本可分回越來越少從一開始協議合建跟我們 65%配 35%，又告知選配比較好則優選擇，到目前為止又新增 1.37%費用新增 6800 萬，如果你們每次都告訴我是依政府規定計算辦理，為什麼營業稅費用不依政府規定提列，政府規定提列辦法，權利計畫提列辦法裡面提到房屋現值*5%，房屋現值=核定單價*路段率*5%，為何營業稅不用這個計算？如果有新的法規規定也應該要解釋，為什麼要用新的法規？新法規是用權利價值人的價值去算差了 5000 萬，請問這 5000 萬？我也要提醒審議單位這以不是第一次發生這樣的問題，不依政府方式去提列。
8. 水美公司說三家估價公司選擇最高一家作為領銜，但請大家回去比較各自權值情形，瑞普估價不一定是最高。
9. 依法規規定超選就是找補，找補以不超過一戶為原則，為何不用這條來辦理？為何要因少數人超選 1 億、2 億，連只選一戶的地主都一併處理。
10. 如果實施者已經明顯違反第 19 條的規定，涉及實施方式及費用分擔這麼重大的變更，可否退至前一階段，重新審議事業計畫。

六、所有權人—高○地（125 地號土地）（現場登記發言，有書面意見書）

1. 這裡有一些建議想提，我個人的問題當初選屋的時候，選到 16 樓，但實施者尚未通知本人選屋的這樓層是無障礙設施，則需客變時配合變更格局。

辦法：

(1). 無障礙設施檢討改至一般戶別如 15F-B1 格局。

(2). 修改室內格局比照 15F-B1 格局。

理由：

選屋時，水美建設未告知此樓層或格局是無障礙設施，造成認知上的落差，所以提出此建議，希望可以審慎評估，謝謝。

備註：

格局若高瑞地同意變更必須與高瑞地簽訂格局修改契約書，確認雙方權利義務。

2. 大樓空地屋頂的平台應該由未來大樓管理委員成立之後由住戶依公寓大廈管理條例的規定共同規範使用方式，實施者不得私自規劃銷售，特別是逃生平台露台，不得約定專用。
3. 租金補貼 36 個月，如果因實施者及包商自身問題的因素，而導致工程延期超過核定工期，實施者應自行補貼資金。
4. 共同負擔內提撥的公寓大廈管理基金是屬於地主的資金所有，應該分回原地主，而非由實施者拿走。

七、所有權人—邵○暘(代表林○莉) (143、143-1 地號土地)

1. 本案公設比從未透明揭露，就進行權利變換，我從公展圖面及面積表查出光碟片內 P131-133，實施者將 B1-B5 層共 456 坪車道面積灌入大公設，給所有權利人及銷售人虛坪(我這裡有表大家會後可以來拍照)，每戶增加 2.6、3.5、5 坪以上不等垃圾坪數，將公設比從 29%~30%不等灌水成 35%更不揭示欺騙大家選屋。167 個車位大小車全部持分 348/100000 又明顯權宜欺騙。B1F-154、155、156 車位三個也另灌入公設?機車位也應依用途登記，如獨立權狀也是免稅，事業及權變計畫也隱藏未說明，建北案大樓總大公面積 871.32 坪

與增加車道大公 456 坪增加比達 52%，扣回來是 29%-30%，大家買房子請問學者專家蕭小姐你會買 35%還是 29%?167 車位大小車位，都可用小車位去換大車位，車號 154-156 都灌公設比較高。。

2. 本人七、八年一再主張及提出這個案沒啥服務，公設 30%絕對合理(所有發文發言都更處皆有紀錄但從未協調說明)，如今證明如扣除灌水車道，公設是 29~30%公設比。尚未檢討其他。而證明水美開發是欺騙不透明要謀利虛坪 1 億 5 千萬拉地主下水。
3. 權變公展版 p4~p19 頁應將公聽會意見及權利人發文分列明並將所有附件圖說掃描列入及原有公部門回文及水美開發覆文，忠實呈現掃描入公展版並重新公展。
4. 權變意願調查表，如有但書意見，都更處應一併掃描公展版。
5. 如因實施者預售房屋期間或實施者及協力商責任在停工延誤或損鄰停工以上狀況，實施者應負擔給權利人 36 個月以上房租，不列入都更費用。
6. 再以上不清不楚狀況下，要求更新處停車權變進行。要求重辦第一次權變說明公聽會，並重新選配房屋。
7. 光碟片 P75 大小車全部持分 348/100000，車道及車位(車公設)房屋稅為 0，管理費亦是以車位計價沒增加，灌入大公需年年繳稅增加坪數管理費。低公設實坪制是將來趨勢。所有房屋面積、格局尺寸權益完全沒有影響，35%公設比權利人得到的灌水垃圾坪數還要多繳稅及管理費，水美開發要銷售虛坪得利壹億伍仟萬。

八、所有權人一謝○吉 (140、140-1、140-2 地號土地)，：

1. 小孩因公出國，無法看到光碟內容，可能要待他們回來之後

在提意見。

2. 為了未來給小孩居住，所以多選配房屋造成超選，超過部分應該雙方來協商，但水美公司卻表示超選 10%的部分要以未來銷售價格找補，非常不合理，與水美公司協商房屋是否可以改小坪數一戶大坪數改成兩戶小坪數，為什麼未超過部分以估價師估算的價格找補，超過部分卻要以銷售價格計算，與更新處陳情後更新處也只回復請雙方妥善協調，對我們實無保障。

九、所有權人—邱○嬌（142、142-1 地號土地），：

1. 我是不太會算，地主當初一樓買的時候比較貴，現在更新後面積卻變得那麼小，我看過水美公司在北投大興街蓋的 5、6 間房子，一樓沒有人租也沒有人開店，更新後分回的店面縮水這麼多我不同意。水美公司葉先生跟我們講可以分回 59 坪多，但我舅舅出國回來後他給他是 54 坪多，前後落差請水美公司說明。

十、所有權人—李○雄（代表邱○嬌）（142、142-1 地號土地），：

1. 權利變換的意義何在？依據第 46 條 1 項 3 至 6 款，在你們的都更案是否適用？如果適用是合法的，請背書將來土地增值稅可減免。
2. 如果採用權利變換的意義在於，你沒有簽合建協議書的將來就是走權利變換，實施者分配是以共同負擔比例作分配，請審議單位注意本案工程造價和售價的比例關係，19 層樓綠建築 2 樓以上平均單價 80 萬，在場的三家估價師可去思考這個問題，權利變換的計算目前是 80 萬，萬一之後變 90 萬怎麼辦？中間落差比例是不是落在實施者內，我請審議單位要特別去注意分配比例問題，稅賦是否合法，請實施者背書告

知。

3. 有關本案拆遷補償與安置費各戶情形如何，請詳細說明。

4. 可分配及應分配，請說明。選配方式是用可配還是應分配110%?

十一、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司(辜先生)：

1. 程序：本案採純權利變換計畫實施。

2. 權值分配：都更分配有權利變換與協議合建，如果是協議合建實施者要與地主協商，但這個案子目前的分配方式就是權利變換。

3. 公負比：

(1). 選屋的權值和公展版不一樣，最大的差別在於營業稅，依照規定還沒有選配之前，不曉得住戶的選配位置在哪裡，故先依照權利變換的計算方式估算，等到所有住戶選配完畢後，核實計算營業稅。

(2). (本案營業稅的計算方式是依照去年度市府公布營業稅計算的規定，也是現在都更審議會審議原則。

(3). 今天公聽會只是一開始的程序而已，後面還有委員會的審議，如果實施者所提費用不符合規定及審議原則，市府會做審議並要求實施者修正處理，所以各位住戶現在看到的數字不代表最後核定的結果，過程中有很多市府單位及委員會再作解釋及審查。

4. 超選：我們的選配就是以10%為上限，超選10%以上必須和實施者達成協議，像這個案子一開始在做選配的時候，有4千多萬選到2億多的、有3千多萬選到6千多萬的，有這種大額超額選配的部分。故剛才所提的第二次公開抽籤不是我們正常的選配程序，指的是你超額選配非常多，又

沒有辦法和實施者達成協議者，只好在第二輪的時候詢問你，要不要符合選屋規則，在你可分配權值內選配房屋，當住戶有不同意見情形，只好用公開抽籤的方式，從他原來超選的房子內選擇一戶符合他權值的房屋。

5. 公設比：在事業計畫之聽證的時候，本案配合住地主所提意見不要登記雨遮，取消所有的雨遮登記，使得總銷售面積降低，影響全案公設比的計算。本案公設比計算大約 34%，這個部分完全依照地政登記的法規計算。今天住戶分配的公設比跟實施者分配到的公設比都一樣，公設比有計算標準，不是說變就變，公設依照規定設計，每一戶都是一樣的。
6. 這個案子在申請老舊公寓的時候，都更要順利執行相當困難，要不順利執行是相當簡單，實施者與各位努力了這麼久，大家可以算一下，舊房子和新房子對大家都是升值，或許大家升值的幅度是不一樣的，起碼我們看起來所有的住戶都是受益，沒有人是受害，在價值、居住安全、生活品質上更新後都是有益的，大家應該看的是這個案子更新後有沒有比較好，而不在於爭執已經比較好了還要更好，好到我要的程度才願意加入，這會對這個案子推動會產生阻力，如果大家有什麼問題還是希望可以一起溝通並互相尊重。

十二、學者專家－蕭委員麗敏：

1. 本次權利變換計畫的程序與先辦理事業計畫程序一樣，會有多道審議機制把關，一開始會先由實施者召開自辦公聽會，再把報告書送進市政府，市政府辦理公開展覽程序，在展覽期間召開今天這樣的公辦公聽會，蒐集各位地主意

見，在公開展覽結束後，召開幹事會及權變小組會議，會上除了市府各局處幹事審查外，還有專業的估價學者，包含估價師、學校老師、過去在政府職業退休的長官等，這些所謂的估價專家學者會幫各位地主審查估價報告書，針對估價報告書不合理的地方提出來，請估價師解釋說明，幹事會後實施者及規劃單位會依照幹事意見修正報告書，修正完成後還有複審程序，檢查實施者有沒有依照會議意見確實修正，如果都修正完成大致上沒有法令問題，就會通知各位地主參加聽證，聽證也是一個表達意見的機會，類似今天這樣但更嚴謹，聽證當場會作成簡要發言紀錄，並請發言者當場簽名確認，所以原則上各位地主下次參加公開會議時間就是聽證，聽證結束才會進入最後的審議會，審議會地主也有權利來發言，所以各位地主的正式發言機會還有兩次，分別為聽證及審議會，當然不是只有公開會議地主才能表達意見，中間過程各位地主可與實施者反應，或向更新處以書面方式提出。但也要跟大家解釋，更新處不是法院，所以對於你們的糾紛和見解，更新處沒有辦法作任何的裁判或決定，但有關法律的適宜性，包含更新法令、地政法令上的疑問，可以請更新處作說明。

2. 我本身是審議會的委員，所以我跟大家強調，不要擔心今天開完公聽會答案就決定了，尤其權利變換涉及到雙方的權益，例如剛大家很在乎的共同負擔，會由財政局再作審議把關，逐項檢視是否符合規定；估價部分則有地政局及估價委員審查是否合理，但我要強調估價做的是相對公平合理，也就是說有些地主說我去年才買一坪 200 萬，現在只給我估 100 萬不合理，但現在的市價如果就是 100 萬，

那估價就是合理，沒有辦法去顧及去年買 200 萬這件事，所以我說這是相對的公平性，地主之間的公平性，而非每一個人的絕對公平，這樣都更案才能夠順利推動。

3. 以上流程說明，請各位地主了解放心，後續本案經過幹事會和權變小組審查後，會有一個初步的結論，建議各位地主可以在幹事會及權變小組討論後，再決定你們之後相關的意見，而所有的權利變換計畫內容都將在最後的審議會審議通過後才會定案。

十三、臺北市都市更新處－陳股長德禾：

1. 今天召開這個會議主要目的是蒐集各位地主的意見，合理的部分未來審議中會要求實施者配合辦理，不合理的部分會將它過濾掉，我相信不是全部人說的都是對的，但絕對要有讓人發表意見的機會，發表出來我們才能過濾對錯及判斷是否合理。下次像這樣的公開會議就是聽證，各位地主屆時如仍有疑問或不滿意，聽證可以再次表達意見，審議會會針對各位意見審議作出裁決。
2. 協議合建的私契約，都更處無法幫你處理，我們只針對權利變換的方式去處理，變多變小的權值是由審議會決定的。剛剛委員有告知還有 2 次的會議，若合理的我們會請他們施作，但不合理的部份會請實施者他們作修正。各位之後還有收到聽證的通知還會在辦理一次公開的會議。
3. 市府會提列分配上做審查。

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。

捌、散會（上午 12 時 30 分）