

# 楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區成功段一小段 64 地號等 44 筆土地(原 42 筆)都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 5 月 7 日（星期二）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 馮工程員建穎代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由楊昇建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區成功段一小段 64 地號等 44 筆土地(原 42 筆)都市更新事業計畫案」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工程員馮建穎，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡委員裕榮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—高○義先生代(江○珍)(70 地號土地)(現場登記發言)：

1. 都市更新條例於 108 年 1 月 30 日修正公布，依中央法規標準法第 13 條規定：「自公布之日起算至第三日發生效力。」則生效日期為 108 年 2 月 1 日。實施者楊昇建設公司係於 107 年 12 月 26 日提出申請，故本案應適用修法前之都更條例。
2. 修正前為 25 條之 1，修正後為 44 條。其中第一項未變更，但第二項有明顯差異，請各所有權人注意切身權益。
3. 修正後之土地增值稅減徵 40%，本案應比照刑法第 2 條之立法意旨，有其適用。

### 二、所有權人—蔡○揚先生代(戴○偉、戴○雯、戴○琪)(75、103、105、107 地號土地)(現場登記發言)：

1. 按依本案報核時之都市更新條例第 22 條第 3 項規定：「各級主管機關對第一項同意比例之審核，…以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。」故主管機關對於都市更新事業計畫同意比例之審核，依法係以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。查本人所有之上開土地，於前次公開展覽時尚在限制登記當中，故實施者未徵詢所有權人同意即將所有權排除計算。然而，本次公開展覽時，本人所有之上開土地已非限制登記狀態，實施者應依法徵詢本人同意，但實施者完全未徵詢本人意見，即逕予將本人土地之所有權人數及面積排除同意比例計算，顯屬違法至明。
2. 退步言之，即使是公有土地依法應一律參加都市更新，亦不代表公有土地即因此成為實施者砧板上之肥肉，公地管理機關仍有權表示是否納入都市更新單元之意願，實施者並不得無視公有土地之意願表達。惟查本案，實施者因上開原因將本人所有

土地排除同意比例計算後，即將本人視為無物，完全不顧本人意願，尤其本人土地面積佔實施者劃定更新單元面積高達 14.37%，更佔更新單元內私有土地面積高達 15.41%，實施者竟藉詞可排除計算，不曾與本人溝通，絲毫不尊重本人所有權人地位。基此，本人堅決反對本案實施者主導之都更案，懇請貴府將本人旨揭土地劃出更新單元範圍之外。

3. 若實施者堅持劃入本人土地，查本人為「忠孝東路二段 39 巷 2 弄之土地所有權人，本人亦堅決反對廢巷，實施者如欲廢巷，請循廢巷程序處理，本人堅決反對於都更程序處理本人土地是否廢巷之問題。
4. 本區原本分成 A、B、C 三區，原本是一個很方正的基地，實施者為圖整合便利，硬是將臨忠孝東路側之房屋切分出去，本人有部分房地在 A 區，即因此被迫無法參與更新，實對本人權益有嚴重影響。實施者片斷、分裂的計畫，不僅有違都市更新之理念，亦明顯有損台北市市容觀瞻，懇請貴府明察，莫讓本案侵害本人權益及公共利益！
5. 另依據貴府 92.9.25 及 92.10.17 公告「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區(華山地區)都市計畫」主要及細部計畫書之內容，可知本更新單元範圍內原屬住宅區土地，之所以變更使用分區為「第三種商業區(特)」，乃係因本案位處台北市心臟地帶，計畫區內配置有「中央合署辦公行政特區」、「華山文化創意園區」及「光華、八德資訊產業發展專用區」，具有成為良好商務辦公區之優勢條件，因此將計畫區內住宅區全數變更為商業區，以期鼓勵民間提供計畫區內機關及創意文化園區等發展所需之相關商業支援服務設施，其使用性質屬地區性之商業中心，並希能透過都市更新地區之劃定，帶動都市更新，使相關產業活動進駐藉以活絡地方經濟，滿足計畫區週邊商業需求。詎料本案之實施者竟將全部建物規劃成住

宅單元，顯不符都市計畫之規範，實施者僅以「現況」、「住戶需求」等為由置辯，顯無可採至明！

6. 我只有一點提醒，剛才其實都更處的長官有提醒，就是剛剛講的那個其實 75 地號的土地，第一個在法定公告就是法定空地，依照計畫書裡面是現有巷道，不是只有計畫道路才要去做廢巷，實施者直接把它列入這個廢改巷計畫，臺北市有一個現有巷道廢改自治條例，就是我們不同意在都更程序裡面處理廢巷，希望你們依照臺北市現有巷道廢改自治條例辦理。

**三、所有權人—林○禧先生代（林○鐘）（85、85-1 地號土地）（現場登記發言）：**

您好，我是代表家戶，我只是一個感慨，從四十幾歲談我們這個都更已經談了到今年 68 歲，所以我感慨：「悠悠都更，風霜如數，老者多逝，青壯已老，無盡溝通，私建不改，無奈天荒地老。」，私利真的放不下嗎？呼籲少數在公聽會公開且坦然說出餘力與不節，在主管機關協調下，讓華園都更趕上正途，從小所受的公民教育是少數服從多數，多數尊重少數，這才是真正的社會正義，今天華園社區絕大多數早已表達了立場，請問公聽會不就是尊重少數意見的平台嗎？在此呼籲少數異議者，請盡速表達誠意，否則時間不等人的，希望政府為了讓臺北能趕上國際一流舞台，該展現公權力的時候，請勿再闌珊。

**四、所有權人—蔡○揚先生代（美○家庭投資股份有限公司）（81、81-1 地號土地）（現場登記發言）：**

1. 謹依臺北市政府府都新字第 10760174073 號函說明二辦理。
2. 陳情人美好家庭投資股份有限公司為旨揭案件社區之所有權人（門牌號碼：臺北市忠孝東路二段 39 巷 2 弄 12 號 1 樓），同

為臺北市忠孝東路二段 9 號之所有權人，本社區為緊鄰忠孝東路之 3 排老舊 4 層樓公寓，社區街廓方正，本案實施者現將整個街廓切割成一奇怪的門字形，完全漠視本社區所在地區屬於都市更新完整公劃地區之政府美意。

3. 本社區接鄰華山文創園區，行政院政文化部業向行政院提出從 2020 到 2024 年的「華山 2.0-文化內容產業聚落」計畫，在華山 ROT 案文創園區旁、已中止之 BOT 案現址，打造文化內容產業聚落，也將於華山文創園區內設置文化策進院，屆時此地區將為國家文創產業的指標地區，屬於首都文化雙軸線的關鍵位置，正因如此，前半部所有權人也多方表達全區都更的意願，他們都認為因為本社區市政府劃定的都更區域，加上周遭華山文創園區的歷史文化景觀，整體一致性的開發，才符合都市計畫的內涵。
4. 以現況來看，整個街廓硬生生被切分兩塊，又在左右各開兩個小通道，置前方老舊建物於不顧，這並非一個鄰近華山藝文特區國家門面該有的都更規劃，唯有整區整體開發，才是最完善且顧及國家文化門面的作法，對整體公益的增進也最大。故陳情人敦請市府要求整區應予一體開發，利人利己，不要短視近利，而讓這麼指標性的區域支離破碎。

#### 五、所有權人一鄭○裕先生代（潘○惠）（84、84-1 地號土地）（現場登記發言）：

1. 自 921 地震以來，台灣地震頻繁。4/18 的地震台北也傾斜了 2~3 棟大樓，這都表示建築品質不佳，影響居住安全，我們改建是希望能有安全優質的住家，請長官能體諒小老百姓的心聲，不要再砍特殊工程費用，建商工程費高，才能蓋出優質的房屋，安全第一是我們所期盼的。

2. 本建案已拖了六、七年，從現在開始到完工也要再七、八年，從60幾歲到現在七十幾，再等完工都80幾歲，不知能否享受到，所以不希望再拖，請長官及實施者體諒我們，加速前進，不要再耽擱。

六、所有權人—郭○衡先生（69 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

華園社區位在台北市精華中的精華，環境清幽，隔壁又有華山文創，襯托出人文氣息，實屬難得。可惜昔日的公寓，事隔幾十年寒暑，已顯的又老又舊。每當地震來時，總是擔心受怕，日後一旦來了更大的地震，可能造成無法挽回的憾事，所以小市民非常希望在楊昇建設公司的重新規劃改建後，能給我們一個安全又美麗的社區，更替台北市的市容大大的加分！

七、所有權人—邱○福先生（68 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 本社區之都更議題將近二十年期間多家知名建設公司相繼投入，最終在六年前經本社區大部份住戶擇定「楊昇公司」為都更之「實施者」，然轉眼已過五年多，此期間實施者(楊昇)在公平、公開、公正原則下以法，以法、理、情竭盡所能與少數未同意戶協商溝通，目前只剩極少數住戶未能完成協議。
2. 歲月如梭，壯年住戶的我，于今已是白髮蒼蒼的老人，當年的長者們，已陸續凋零。房子也顯老態，靜謐清幽的環境已不復再現，更嚴重的部份房屋已有傾斜，在地震頻繁及極端氣候的目前現象，實難讓本社區住戶能再安身立命。
3. 目前收到市府寄來的楊昇公司規劃本社區「都市更新事業計劃案」，經初步檢視其內容已略能窺其全貌，實施者(楊昇)在防震

綠建築，老人適宜環境，房間之規劃，交通動線等方面，皆以人性考量作此詳細規劃與考慮，提供最優質住宅生活品質，有此實施者仍是本社區之福報也。

4. 目前修正的都更法已完成立法並開始實施北市政府於法有據，生乃本社區住戶的一份子，盼望都更處能展現執行力與效率，積極協助本社區未同意戶與實施者達成共識，早日完成本社區之都更，以創造三贏(住戶、實施者、政府)之局面。
5. 請教都更處在提供規劃書裡，為何一樓的設計是四米二，難道是未為作為樓中樓之用嗎？

**八、所有權人—謝○玲小姐（65 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：**

本建案為政府劃定之公劃都更用地，我們現居住房屋屋齡近 50 年，每當地震來臨時總會擔心受怕，首善之都卻無居住安全情何以堪？在幹事會審查意見中有提到共同負擔及特殊工程費過高？地震頻繁我們需要最先進建材來維護安全，改建目的是希望能住在品質較優較堅固的大樓，住宅安全是建築第一要件，懇請支持，感謝審議委員們。

**九、所有權人—徐○賢先生（82、82-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：**

1. 本案屬 92.09.25 公告之「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區(華山地區)都市計畫(主要計畫)案」之更新地區範圍，依該計畫目標所載內容，希望本地區透過整體規劃，重新定位土地使用方向與機能並帶動地區之發展，惟目前實施者所提方案未將街廓南側臨忠孝東路二段之前排住宅範圍納入更新單元內似與該計畫目標不符。

承上，本案鄰近華山藝文中心、光華商場及八德路電子商圈等重大設施，且為臺北市重要之交通節點，具有形塑成為臺北市核心地區景觀意象之發展潛力，依目前申請範圍僅得以住宅為主進行建築規劃設計考量，無法充分創造土地之開發效益，建議仍應考量前排部分有意願土地納入開發較為恰當。

2. 本案座落街廓之南側住宅部分所有權人，過去曾表達一同參與都市更新作業之意願，因一般民眾專業能力不足，自行整合難度較高，實施者應協助地主進行整合作業，而非自行將同意比例較低之範圍予以排除，影響地主權益。
3. 本案忠孝東路二段 39 巷二弄土地地主，目前並不同意參與都市更新而本案已計畫辦理廢巷，將造成計畫不可行。
4. 本案共同負擔比例高達 38.9%，嚴重影響地主權益，財務計畫不合理。

**十、所有權人—李○孝先生（70 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：**

都更第一是安全，第二是市容，第三是改善生活品質，我們已等十幾年，從年輕胼手胝足買了房子，再從壯年等到老年，似乎已等不及了，樓梯爬不上去，健康受影響。我們只要公正，政府幫我們把關，沒意見。敬請快快通過都更。

**十一、所有權人—巫○傑先生（83、83-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：**

依據報告書第 14-1 頁，本案採部分協議合建、部分權利變換方式辦理。但本次公聽會簡報資料中寫明本案為權利變換方式進行，請貴處及實施者說明更新方式為何？另依據報告書第 16-10 頁中，預估二樓以上均價為 107.68 萬/坪，車位 260 萬/個，其



估價嚴重偏低，以致共同負擔過高。如貴處及各委員可以認同時，請貴處及各委員同意於選配章節中選配方式應不可設限，應可以估價之房價及車位價格可由原所有權人優先承購。

十二、 所有權人—徐○民先生（83、83-1 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

1. 茲為發揮都市更新效益、促進土地有效合理利用、改善市容景觀，敬請貴處能將本更新案旁臨忠孝東路土地(即中正區成功段一小段 89 地號至 104 地號土地)(詳附件 1 圖形斜線部分)一併納入本更新案。
2.
  - (1) 都更說明書揭露：社區都更住戶信託登記、權利種類、他項權利人…等資訊(附件 2)。
  - (2) 忠孝東路二段 37 號(=即土地 87 地號)係為實施者所有，至今尚未辦理信託登記、亦未揭露抵押權合作金庫商業銀行借貸資訊(附件 3)。
3.
  - (1) 依據 107 年 12 月 5 日管委會記錄第 8 條(附件 4)及分配說明書(附件 5)：  
更新後一樓住家 110 萬/坪 x366.86 坪、住宅平均市價 102 萬/坪 x10797.33 坪、車位平均市價 260 萬/位 x283 位，實施者都更實施總花費成本(=4,836,805,569 元)與都更後房屋總銷售金額(=12,152,622,600 元)比例為 39.8%；所以參與權利變換地主分配比例為 60.2%、建方可分配 39.8%。
  - (2) 再依本次都更公聽會說明(附件 6、7)：  
更新後一樓住家 110 萬/坪 x421.24 坪、住宅平均市價 107.68 萬/坪 x1185.39 坪、車位平均市價 260 萬/位 x373 位，實施者都更實施總花費成本(=5,536,233,821)與都更

後房屋總銷售金額(=14,231,494,187 元)比例為 38.9%;  
所以參與權利變換地主分配比例為 61.1%、建方可分配  
38.9%。

(3) 實施者為促使地主簽屬協議合建契約而發表”分配說明書，  
與本次”都更說明書”時間差僅五個月(=107年12月5日  
至108年5月7日)，上述二份說明書在『坪數』、『住宅  
平均市價』、『車位總數』、『實施總花費成本』…等數據有差  
異，讓人質疑說明書評估數據係因人設事、難以信服二份  
說明書數據。

(4) 地主不是以建築房屋為職業，無法解讀建商所提供數據，  
在專業資訊上是不對等…，所以在二份說明書數據，實施  
者可任意修改各項數據，而無可置喙…

(5) 故令人產生疑慮：

A. 是否低估都更後銷售金額(=即估低更新後房價、總坪  
數…)。

B. 是否高估都更實施總成本(=即虛漲各項管理成本、風險  
管理【詳附件 5-1】…等費用)。

(6) 數據上少許差異則有千、百萬元以上差距，讓人不能不謹  
慎對待處理。

(7) 敬請貴處公平公正審查『都更後銷售總金額』及『都更實施  
總成本費用』，維護都更公平公正分配性、以利都更推動。

十三、 所有權人—林○玲小姐(77、77-1、78、78-1 地號土地)(書  
面意見承辦代為宣讀)：

1. 茲為發揮都市更新效益、促進土地有效合理利用、改善市容景  
觀，敬請 貴處能將本更新案旁臨忠孝東路土地(即中正區成功  
段一小段 89 地號至 104 地號土地)(詳附件 1 圖形斜線部分)一  
併納入本更新案。

2.

(1)都更說明書揭露：社區都更住戶信託登記、權利種類、他項權利人…等資訊(附件 2)。

(2)忠孝東路二段 37 號(=即土地 87 地號)係為實施者所有，至今尚未辦理信託登記、亦未揭露抵押權合作金庫商業銀行借貸資訊(附件 3)。

3.

(1)依據 107 年 12 月 5 日管委會記錄第 8 條(附件 4)及分配說明書(附件 5)：

更新後一樓住家 110 萬/坪 x366.86 坪、住宅平均市價 102 萬/坪 x10797.33 坪、車位平均市價 260 萬/位 x283 位，實施者都更實施總花費成本(=4,836,805,569 元)與都更後房屋總銷售金額(=12,152,622,600 元)比例為 39.8%；所以參與權利變換地主分配比例為 60.2%、建方可分配 39.8%。

(2)再依本次都更公聽會說明(附件 6、7)：

更新後一樓住家 110 萬/坪 x421.24 坪、住宅平均市價 107.68 萬/坪 x1185.39 坪、車位平均市價 260 萬/位 x373 位，實施者都更實施總花費成本(=5,536,233,821)與都更後房屋總銷售金額(=14,231,494,187 元)比例為 38.9%；所以參與權利變換地主分配比例為 61.1%、建方可分配 38.9%。

(3)實施者為促使地主簽屬協議合建契約而發表”分配說明書，與本次”都更說明書”時間差僅五個月(=107 年 12 月 5 日至 108 年 5 月 7 日)，上述二份說明書在『坪數』、『住宅平均市價』、『車位總數』、『實施總花費成本』…等數據有差異，讓人質疑說明書評估數據係因人設事、難以信服二份說明書數據。

(4)地主不是以建築房屋為職業，無法解讀建商所提供數據，

在專業資訊上是不對等…，所以在二份說明書數據，實施者可任意修改各項數據，而無可置喙…

(5) 故令人產生疑慮：

C. 是否低估都更後銷售金額(=即估低更新後房價、總坪數…)。

D. 是否高估都更實施總成本(=即虛漲各項管理成本、風險管理【詳附件 5-1】…等費用)。

(6) 數據上少許差異則有千、百萬元以上差距，讓人不能不謹慎對待處理。

(7) 敬請 貴處公平公正審查『都更後銷售總金額』及『都更實施總成本費用』，維護都更公平公正分配性、以利都更推動。

十四、 所有權人—吳○鑑先生 (76、76-1、86 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

各位華園社區的好鄰居、楊昇建設公司、臺北市政府都更處以及參與公聽會的所有專家學者和有關單位代表：

1. 個人因為年紀已大，行動不便，家住台中不克赴會，深感抱歉，請見諒。
2. 華園社區完成都更是我個人和內人(已故)一生中最大的期望。現在經由大家多年共同的努力，終於進入都更必要的審議，可喜可賀。個人希望早日聽到我們的都更已經順利完成。

我們能夠當鄰居是一種緣份，希望我們的後代子孫也能夠繼續當鄰居，而以住在楊昇華園大樓為榮。

十五、 所有權人—陳○嬌小姐 (74 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀)：

1. 平面圖能設計樓中樓嗎？
2. 一樓門廳到電梯間距離過長，可否修正規劃？

一樓公共設施是否能集中設計，創造大樓更完整空間？

3. 報告書裡，在幹事會的審查意見中有提到共同負擔，特殊工程費過高？希望建設公司能蓋優質的房屋給我們居住。請各位長官們能理解台灣地震頻傳，住宅安全是建築第一要件，謝謝！

十六、 所有權人—廖○雯小姐（66地號土地）（書面意見承辦代為宣讀）：

這間房子是祖父在民國 65 年買下給我爸準備給女婿住（63 年建完工），而我今年也已 41 歲了，二個小孩。45 年以上的老舊房子也住有第四代了，房子牆壁到處龜裂，掉落又須修補，每當稍有地震，房子到處聽到恐怖的摩擦聲響，尤其是大地震時，更是無法形容的害怕，安全實在堪慮危險。懇求您們快點讓這都更通過，使我們的子孫能有安全健康的生活環境。

楊昇建設從我小時候就時常有耳聞，公司行事守信用、商譽好，建構的房子地基實在又穩固，房型品質優美又氣派。我們全力支持楊昇建設。

十七、 更新單元範圍外所有權人—連○龍先生（90、94地號土地）（現場登記發言）：

1. 本案屬 92.09.25 公告之「變更臺北市中山北路、忠孝東路、新生南路、長安東路所圍地區（華山地區）都市計畫（主要計畫）案」之更新地區範圍，依該計畫目標所載內容，希望本地區透過整體規劃，重新定位土地使用方向與機能並帶動地區之發展，惟目前實施者所提方案未將街廓南側臨忠孝東路二段之前排住宅範圍納入更新單元內似與該計畫目標不符。

承上，本案鄰近華山藝文中心、光華商場及八德路電子商圈等重大設施，且為臺北市重要之交通節點，具有形塑成為臺北市核心地區景觀意象之發展潛力，依目前申請範圍僅得以住宅為

主進行建築規劃設計考量，無法充分創造土地之開發效益，建議仍應考量前排部分有意願土地納入開發較為恰當。

2. 本案座落街廓之南側住宅部分所有權人，過去曾表達一同參與都市更新作業之意願，因一般民眾專業能力不足，自行整合難度較高，實施者應協助地主進行整合作業，而非自行將同意比例較低之範圍予以排除，影響地主權益。
3. 本案忠孝東路二段 39 巷二弄土地地主，目前並不同意參與都市更新而本案已計畫辦理廢巷，將造成計畫不可行。
4. 本案共同負擔比例高達 38.9%，嚴重影響地主權益，財務計畫不合理。
5. 在此補充，A 區不是沒有意願，但是實施者跟我們一通電話、一個接觸都沒有。你們趕時間，也不對啊。一個基地大家的福利 630 切開變為 225 後，把 B 區跟 C 區影響到其權益，本人感覺很可惜，我要表達的意思是說：

第一個，都沒有跟我們連絡的情況下，你們就把我們劃開；第二個，我在於說我們左鄰右舍委託我們來做協議合建，連權變都可以。連初步都沒有，我認為說這個已經產生爭議，我感覺說我們市府單位要再評估，我有附帶一個評鑑的表述，今天有在裡面，那我認為應召開一次共識的協調會，我認為有涉及爭議的階段，A 區整排的產值大於，為什麼這個基地這麼可惜就把它切開。第三個，我們再怎麼誠實，連一通電話、通知召開我們一起來開會都沒有，我感覺誠實有打折扣。

#### 十八、 更新單元範圍外所有權人—林○杰先生代（明○企業股份有限公司）（91、92 地號土地）（書面意見承辦代為宣讀），：

1. 謹依臺北市政府府都新字第 10760174073 號函說明二辦理。
2. 陳情人明志企業股份有限公司為臺北市忠孝東路 27 號及 29 號所有權人，陳情人所處街墾緊鄰忠孝東路二段，土地形狀方正，

目前卻以一口字形方式辦理都市更新，如此實有違貴府將本案所處街墾公劃為都市更新單元地區之政策。

3. 本社區接鄰華山文創園區，行政院政文化部業向行政院提出從2020到2024年的「華山2.0-文化內容產業聚落」計畫，在華山ROT案文創園區旁、已中止之BOT案現址，打造文化內容產業聚落，也將於華山文創園區內設置文化策進院，屆時此地區將為國家文創產業的指標地區，屬於首都文化雙軸線的關鍵位置，正因如此，前半部所有權人也多方表達全區都更的意願，他們都認為因為本社區市政府劃定的都更區域，加上周遭華山文創園區的歷史文化景觀，整體一致性的開發，才符合都市計畫的內涵，唯有整區整體開發，才是最完善且顧及國家文化門面的作法，對整體公益的增進也最大。故陳情人敦請市府要求整區應予一體開發，利人利己，不要短視近利，而讓還麼指標性的區域支離破碎。

#### 十九、 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

(一) 依貴府108年4月17日府都新字第10760174073號函辦理。

(二) 謹提供意見如下：

1、請實施者將下述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內：

查本案更新單元範圍內涉本署經管同小段64地號國有土地面積為320平方公尺，占更新單元總面積4,907平方公尺之比例為6.52%，未達「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

2、依處理原則規定，更新單元範圍內之國有土地面積合

計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，本分署得於事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例規定讓售實施者。惟依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定略以，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

- (三) 本案更新容積獎勵(不含容積移轉)達 20.83%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (四) 本案國有土地比例 6.52%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。
- (五) 本案共同負擔比例達 38.9%，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。
- (六) 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 6.52%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請



循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

## 二十、 臺北市政府地政局(書面意見)

- (一) 依本府 108 年 4 月 17 日府都新字第 10760174073 號函辦理。
- (二) 查旨揭更新範圍中被繼承人蕭柏潔所遺本市中正區成功段一小段 103、105 及 107 地號等 3 筆土地，因逾期未辦繼承登記，於 103 年間經本局依土地法第 73 條之 1 規定列冊管理，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，故本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。
- (三) 另查前開土地業經繼承人於 106 年間辦竣繼承登記，並已停止列冊管理在案，併予說明。

## 二十一、 實施者—楊昇建設股份有限公司(許受任人瑜容)：

我先回應及綜合一下意見，好像陳情的人蠻多的，我可能沒有辦法一一回應，但是將來在我們的回應表上，我會再回應給都更處，我先綜合一下剛剛的一些問題：

1. 剛剛地主好像有請代表來發言說中間有一條法定空地，原本是限制登記，現在法拍拍走了。因為我們是根據內政部法令 96 年 1 月 10 日台內營字第 096080188 號函，貴府(臺北市政府)詢問都市更新單元內土地及合法建築物所有權人參加都市更新概要及事業計畫同意比例計算時一案，說明都市更新事業計畫報核時點，我們是在 104 年 7 月 28 日報核，係以都市更新事業計畫送該管直轄市掛號日為準，在 95 年 3 月 3 日的這一個函內，已經副知貴府在案，準此都市更新事業概要及事業計畫之同意比例應以更新事業概要及事業計畫送該管直轄市、縣市，

政府掛號日之所有權狀態為準。如果我們送件時他是國有的或是限制登記的，那同意比例是剔除，那以它為準。我想剛剛發言人的問題，我就直接回覆您，我們是依法辦理。我們不是不溝通，不是不去找所有權人，其實我們都做了，剛剛您旁邊有一位林先生，我想我也有打過電話給他數次，我想我們不是沒有誠意跟任何一個所有權人溝通，在我們基地範圍內的所有權人，我都一一打過電話，希望約日期，那至於地主如果你跟我講你出國或者我看看資料再回復你或是怎麼樣，但這不算是我的疏失吧。我希望大家誠實，我覺得誠實很重要，剛剛有一位地主非常感謝他，他說他從小就聽過楊昇建設，我們是誠實有信任的公司，但是我碰到的地主多數都是誠實，所有的事我們都是依法辦理。

2. 這條道路是法定空地，它不是計畫道路，所以我們不需要辦理計畫道路的廢巷。
3. 剛剛有 A 區的住戶，我們開過鄰地協調會，我們是實施者，我們當然希望基地越大越好，不會希望基地越小越好，但是情況的決定，我們必須這麼做，那我們在鄰地協調時，鄰地協調有些所有權人表示他同意參與，但是相對的也有些住戶表示，他反對拆除，拒絕都更。所以不是一個或兩個所有權人想要參與，我們就真的有能力把您納入，我是非常感謝您願意加入我們的都更，但是我們的能力真的很有限，如果可以的話，我們當然希望可以大家一起來合建，如果說加入的話會造成我們的延遲跟困擾，其實依法，除非鄰地全區同意比例比我們高，否則我們不一定要加入這一些，當然時間上也會有一些時程上考量，大家都希望快一點。
4. 剛剛有住戶提到共同負擔，我想我對共同負擔，我想答案很簡單，就是說住戶有兩派看法，一派是希望我們一樣把制震器多做一點、房子品質蓋好一點、設備給住戶好一點等，我其實理

解也比較願意接受。例如國產署會說，為什麼要蓋那麼好？你就不能坪數多分我一點、你少花一點嗎？我想這是兩派的想法，那這個部分我們現在改成多數協議合建方式，少數的權利變換的部分，再由委員們再定奪，因為現在講這個其實都太早，因為還沒有走到權利變換，所以其實共同負擔在現在也只是預估一個數字，所以請大家不用那麼擔心，因為還沒有到那個階段。

5. 但是它不是計畫道路的廢巷，是併同都更的廢巷。

6. 剛剛A區的地主不好意思，剛剛說我有連絡的不是A區的地主，我有連絡的是B區跟C區的地主。B區跟C區，就是道路用地的地主有提到說實施者沒有與他聯絡，在此澄清我們一直都有在與在場的林先生聯繫，林先生我有打電話給你吧？

7. 至於道路的部分我們會再與都更處研究如何處理，當然所有權人都可以表示他的意見，但我們一定都是依法辦理。

## **二十二、臺北市都市更新處—馮工程員建穎：**

(一) 實施者的計畫書，其實是有提到廢巷的部分，是請實施者說清楚是有涉及廢巷。

(二) 剛剛地主高先生有提到土徵稅的部分，在都更條例發布之後的第86條，第二項是寫「得適用修正前規定」，所以基本上還是可以適用舊法，所以土徵稅的部分其實可以不用擔心，是可以適用舊法。

(三) 有關地主有提到特殊工程費用的部分，提出的特殊工程費用會納入各位地主的共同負擔，實施者提列此費用時，應提到委外的審查單位，確定其合理性跟必要性。

## **二十三、學者專家—簡委員裕榮：**

1. 本案尚有未表達意願者，建議實施者加強溝通協調。

2. 103.105.107 地號限制登記建議釐清限制登記內容，並依規定

辦理。

3. 公有地條件規定非「排除同意」，建議依法令用語修正。
4. 現有巷道廢止「忠孝東路二段 39 巷」建議釐清範圍，並補地號 62-19 圍牆開口。

#### 5. 容積

- (1)  $\Delta F5-1$  計算式是否為小數三位?本項以上限申請，補充說明  
公益性周邊貢獻(含商業空間檢討)。
- (2)  $\Delta F5-3$  補圖與計算式，並扣除自行車停放空間與車行通道。
- (3) P10-3 容積獎勵表未納老舊中低樓層容積申請。

#### 6. 建築計畫

- (1) 補示圍牆位置、高度及型式。
- (2) 16F 以上補充 15F-A4 通氣管位置或方式，並標示轉管位置  
及納入後估價報告書內。
- (3) 1F 配置圖標示高層緩衝空間位置。
- (4) P10-55 大喬木與小喬木覆土深度 $\geq 1.0$ 公尺，不合規定?
- (5) P11-5 與 P12-3 燈具數不一，並補充投射燈位置，如投射在  
植栽建議刪除。
- (6) 交通影響評估送交通局審查。

#### 7. 財務計畫

- (1) P10-72、10-73 納在財務計畫，並刪除 P10-73「九、1-1、2」  
用語與規定不符。

(2) 特殊工法費用依規定提委外審查。

(3) 信託費用提補續建機制說明。

(一) 本會議結論：

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。

柒、散會（下午 15 時 45 分）