

吉美建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段 684 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 108 年 7 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

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：游捷安

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由吉美建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段三小段 684 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會委員簡裕榮委員及臺北市稅捐稽徵處與會。本次因前次公聽會資料有部分誤植，為程序完備，故再次召開今日公聽會，先予敘明，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、所有權人—林益○、林○逸、雷利(股)有限公司及林○郎等四人(684、684-1、684-2 等 3 筆地號土地；由葛倫泰律師代為發言)(現場登記發言)：

1. 依據臺北市政府民國 108 年 6 月 25 日北市都新字第 10830058583 號函。
2. 關於本案，吉美建設事業股份有限公司(以下簡稱吉美公司)於民國 99 年 3 月 5 日曾提供本人有「預定合建契約書」(以下簡稱 99/03/05 預定合建契約書)，並於民國 99 年 12 月 15 日與本人簽訂有「合建契約書」(以下簡稱 99/12/15 合建契約書)以來，忽忽已歷近 9 年，吉美公司與本人間曾有數次補充協議。最近吉美公司送來「合建契約書草約」(以下簡稱 108/03/28 合建契約書草約)。
3. 關於 99/03/05 預定合建契約書、99/12/15 合建契約書與 108/03/28 合建契約書草約，以及數次補充協議書，經檢視其主要內容及差異如下：
 - (1)本都更案前後已歷時九年尚未能順利核定，期間吉美公司人事更迭，無有能全權代表吉美公司之人與本人協商接洽，計畫內容又經過數次修改變動，與原來雙方約定內容差距甚大。
 - (2)更新單元於 99 年吉美公司與本人簽訂有合建契約(99/12/15 合建契約書一、合建標的)，然經歷次變更設計，依本次公展版顯示又修改為地上 35 層、地下 7 層之鋼骨鋼筋混凝土結構(SRC)(本次公展版事業計畫第 10-6 頁以下)，本案採 SRC 第三級營建工程標準單價為 60800 元/m²，加成地下層後為 67125 元/m²(第三次公展版事業計畫第 15-3 頁)，導致共同負擔增加為 32.12 %，以本都更

案條件，其共同負擔比顯然偏高，未見合理。

- (3)另本案營建單價成本甚高，但建材設備卻不明確，吉美公司雖於 108/03/28 合建契約書草約附件有「建材設備」，卻又標示「本建材設備表僅供參考」，本人深感突兀、不知所措。本案已歷經約九年，豈有建材及設備明細、房屋室內裝潢等內容均未具體明確詳細之理，導致本人無法監督及信賴該建造品質。
- (4)關於施工期間，由原約定自開工日起算 1500 日曆日，108/03/28 合建契約書草約修改為自開工日起算 1800 日曆日，本案從簽約至今已拖延近九年尚未核定，若再加上自開工日起算 1800 日曆日，則勢必十五年以上始能完成，人生有幾個十五年可等待，此點本人無法接受。
- (5)本都更案有容積移轉，當初吉美公司廖副總原信誓旦旦保證 40 %的容積移轉（公設），此為本人當初同意與吉美公司合作之決定因素之一，本人也按吉美公司指示分別於 100 年 2 月 24 日、100 年 3 月 8 日、100 年 3 月 21 日、100 年 6 月 10 日以及 101 年 4 月 5 日分別匯入新台幣(下同)2352 萬 5571 元、4422 萬 6000 元、7371 萬 0000 元、2948 萬 4000 元、5365 萬 9446 元，共計 2 億 2460 萬 5017 元至吉美公司帳戶，此部分是基於吉美公司之承諾，而今吉美公司卻充耳不聞，若無其事，使本人不寒而慄，此舉對吉美公司之商譽及社會評價有大幅滑落的現象。
- (6)由於本都更案是協議合建，由本人分得 70 %之房屋面積、吉美公司分得 30 %之房屋面積，故面積之變動於個人權益之保護當然有影響。本案基準容積是 7557.30m²；民國 100 年 9 月 18 日都市事業計畫及權利變換計畫案之申請獎勵容積（含容移）是 8630.68m²，總樓地板面積是 27458.5 m²，此為吉美公司與本人之約定。另由於本人依吉美公司送件

之權利變換書所方配之面積，較原合約第 4 條第 1 點比例分配之面積減少約 600 坪左右，故雙方於民國 100 年 11 月 14 日簽定有補充協議書（二），雙方暫依每坪 150 萬元計價，總計差額款約 9 億元，由吉美公司及其代表人共同開立商業本票（票號：9123280、發票日期：100 年 11 月 14 日）予本人，以做為吉美公司將來依原合約第 4 條第 1 點所定比例辦理過戶之保證。

(7)惟民國 103 年 9 月 3 日「擬定臺北市大安區仁愛段三小段 684 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」選屋說明會時之獎勵容積(含容移)卻大幅滑落至 7044.73m^2 ，總樓地板面積是 24985.9m^2 ，於本次第三次公展版亦同。依此標準，共減少 1572.52 的允建容積面積，等於本人部分減少 1100.764m^2 的允建容積面積，相當於總樓地板面積約 1730m^2 ，使個人權益遭受損失。今吉美公司未說明其差異及上述(六)9 億元之找補問題應如何處理，卻於 108/03/28 合建契約書草約第 9 條其他約定第 10 點：「10、雙方同意採協議合建方式進行本都更案，雙方於簽訂本約或選配房屋、車位簽立分屋確認書後，甲方應利即返還乙方依民國 100 年 11 月 14 日補充協議書(二)開立之商業本票(票號：9123280、發票日期：100 年 11 月 14 日、金額：新台幣 9 億元整)。」是否推翻之前所為之保證？本人深感錯愕與不解。

(8)另 108/03/28 合建契約書草約第 2 條：「雙方同意本合建案之都市更新單元之基地範圍為台北市大安區仁愛段三小段 684、684-1、684-2 地號全部土地，雙方同意以可建土地面積為基地範圍。於本案請照前如因地主及鄰地改建意願之增減擴大或減小開發基地範圍時，在不影響甲方權益下，甲方無條件同意乙方調整基地範圍。」此點涉及一開

始雙方合建之基礎事實之變更，本人不同意「無條件」同意，若真有此情形，仍須本人同意始得調整。

(9)再者，關於合建銷售部分，根據 99/12/15 合建契約書 108/03/28 合建契約書草約第 9 條其他約定第 2 點：「2、為保障本案房屋市場行情避免惡性競爭，房屋及車位之銷售工作規劃及執行委由乙方共同銷售，甲方售出之房屋及車位，其銷售費用由甲方自行負擔。銷售條件不符合甲方要求，甲方得不參加共同銷售。」；然而吉美公司寄來之 108/03/28 合建契約書草約第 2 條：「2、為保障本案房屋市場行情避免惡性競爭，甲乙雙方分得房地及車位之銷售工作規劃及執行委由乙方辦理銷售，甲方售出之房屋及車位，其銷售費用由甲方自行負擔。若銷售條件不符合甲方要求，甲方得不參加共同銷售，惟應於乙方公開銷售九個月後始得自行銷售辦理。」限制或剝奪本人之銷售自由，破壞雙方平等合作之互惠精神莫此為甚，其心可議。

(10) 本更新單元芝麻大樓原本做商業使用，本都更案從民國 99 月 12 月 15 日簽約至今前後已歷時將近九年但尚未能順利核定實施、興建使用、本人相當於租金之營業損失利益甚鉅，吉美公司原定給付遲延卻未曾彌補本人。

4. 除上述主要爭點外，關於本都更案吉美公司與本人 99/03/05 預定合建契約書、99/12/15 合建契約書、108/03/28 吉美公司所提供之合建契約書草約與歷次補充協議書間之差異，詳附件一、歷次契約書比較。
5. 綜觀吉美公司與本人 99/03/05 預定合建契約書、99/12/15 合建契約書、108/03/28 合建契約書草約與多次補充協議書，本更新案歷次計畫書，以及本次公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率與民國 99 年出具同意書當時相比較，其間內容差異甚大，於本人權利義務之保護顯有不週，吉美公司所指

派人員之歷次作為無法使本人感受到吉美公司之專業判斷與真誠溝通，信用基礎已巨幅下降。

6. 雙方合作宜以誠信、正派、不佔人便宜，與人為善。本人對吉美公司、法定代表人蔡董事長郁君女士、實際負責人蔡竹雄先生為人印象極佳，一直認為是下屬承辦人員之無經驗、脫序行為。請吉美公司法定代表人蔡董事長郁君、實際負責人蔡竹雄先生親自或授權指派確實能代表吉美公司之代表與本人誠洽後續合理事宜。
7. 若未能於可期待之時間內獲得吉美公司之回應，本人將不排除於法定期間內，根據都更條例第 37 條第 3 項，以重新思考其合適之活化途徑。
8. 感謝臺北市都更處舉辦今天之公聽會，以上發言意見，請貴處及審議會委員明鑑，也請吉美公司惠覆。

二、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司辜永奇總經理：

1. 今天公辦公聽主要是了解都更程序，有關雙方合建契約之疑義會後可充分溝通。就都更部分，首先與各位住戶報告，因本都更案於送件初期，必定以住戶最大權益作設計，故從報核到現在，確實因都審、環評、都更等相關審查意見作容積與設計的檢討修正，目前依都審審竣結果，最大差異在於容積移轉，原申請上限 40%，最後調降為 20%，容積調降也重新檢討建築規劃，並計算差額價金找補。
2. 有關期程部分，因本案過程歷經容移、都審、環評等相當多程序與單位的審查，目前審查意見皆已收斂，待後續與實施者針對協議合建疑義進行溝通，在都更程序上，本案將可快速往下進行。
3. 另有關共同負擔比例部分，成本費用目前規劃單位皆依照政府表定規定計算與提列，也配合都更幹事及權變小組審查意

見作修正，實際仍依後續審議會審議結果為準。

三、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案原係旅館型態，權屬較有不同，整合至今送審實屬不易，惟有未表達意見者，建議實施者加強溝通協調。
2. 容積獎勵△F5-1 補充開放空間說明。
3. 建築計畫
 - (1)東側鄰房交界部分，棚架部分拆除處理補充說明。
 - (2)劃定更新單元都委會審查附帶決議：「本案未來進行實質規劃與開發時，請知會台北捷運公司，就西側捷運線出入口移置於基地內可行性進行評估。」建議補充評估與說明。
 - (3)補充說明並標識容移回饋開放空間與都更開放空間。
 - (4)容獎△F1 部分含地下層容積 836.41 平方公尺部分，補充說明釐清。
 - (5)交通影響評估送交通局審查。
4. 財務計畫
 - (1)請於審議會前完成特殊工程委外審查。
 - (2)容積移轉費用之辦理費用非提列費用項目，請補充說明必要性。
 - (3)提列環境影響評估費用，請補充說明及補充相關證明文件。
 - (4)貸款年期 5.46 年，請補充檢討(含逆打工法縮短工期)。
5. 權變計畫：未達最小分配單元面積，檢討最小分配面積與合併選配可行性。

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。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（上午 10 時 23 分）