

東亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段一小段 62 地號等 19 筆土地都市更新事業計畫案」 公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 28 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家藝文活動中心會議室

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱股長于真

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：許雅婷

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亞建築經理股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區學府段一小段 62 號等 19 筆土地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股長邱于真，今天邀請專家學者是簡裕榮委員（臺北市都市更新爭議處理審議會委員），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 10 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、主席說明發言原則：

1. 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。

2. 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-財政部國有財產署北區分署(書面意見主持人代為宣讀):

1. 本案範圍內涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段 72、72-1、73、73-1、74、74-1、84 及 85 地號 8 筆國有(持分)土地與同小段 945、948、951、952、953 建號房屋及交通部公路總局(下稱公路局)經管同小段 72、72-1、73、73-1 及 84 地號 5 筆國有(持分)土地與同小段 950、954、956 建號房屋，土地面積合計 356.02 平方公尺，占更新單元總面積 2,535 平方公尺比例為 14.04%。其中公路局經管同小段 73、73-1 地號及 950 建號國有房地，業向本署申請變更為非公用財產並移交本署接管，刻正審辦中。又本分署業另函詢公路局該管同小段 72、72-1、84 地號及 954、956 建號國有房地是否有保留公用需求，故本案之國有土地處理方式將俟獲公路局表示意見後另案表達。

2. 旨述都市更新事業計畫案，本分署意見如下：

(1) 查本案範圍內同小段 945、948 建號國有房屋，業變更為非公用財產並移交本署接管，並辦理變更管理機關完竣，爰請實施者釐正表 14-2 合法建築物拆遷補償費明細表及表 14-3 合法建築物拆遷安置費用明細表內容。又更新單元範圍外原本署經管同小段 83 地號國有(持分)土地，已變更管理機關為臺北市政府工務局新建工程處，亦請一併釐正表 8-1 鄰近地區公共設施用地捐贈清冊。

(2) 依都市更新條例第 51 條第 1 項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費

用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分自己之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

- (3) 本案共同負擔比例達 34.05% 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。
- (4) 有關實施者所訂選配原則之「更新後建物之地上層單元，依更新前原位置、原樓層優先選配」部份，已限縮土地所有權人選配權益，本分署無法同意，請實施者修正刪除該選配原則，以維土地所有權人之分配權益。

3. 副本抄送臺北市政府工務局新建工程處(依臺北市都市更新自治條例第 23 條規定，實施者協助開闢都市計畫道路，而其道路土地為公有者，應由道路主管機關辦理土地撥用後，交予實施者開闢。經查本案更新單元範圍外實施者擬協助開闢更新單元南側部分計畫道路，涉本署經管同小段 61 地號國有持分土地，爰請貴處先行辦理撥用後，再交予實施者開闢)。

三、所有權人一陳○定(趙○新代)(71、71-1、84 地號土地)：

1. 在此提出程序問題，第一次公聽會在 102 年，會前有開住戶說明會，這次公聽會卻未告知如何變動，都更處的資料也沒說變更內容，也沒有住戶說明會。實施者不重視我們、獨斷獨行，認為可以掌控一切？
2. 東亞建經是實施者，這些年其主管、員工並無拜訪過我們，看起來是影子，我們要撤銷原都更事業計畫同意書，提出以下意見：
 - (1) 實施者故意知法而未依法行事，未盡其義務，被行政法院判決敗訴，原核准的事業計畫被撤銷，是因為沒依都更條例規定，故意不依法行事，因後面有出資者，出資者資本額這麼小，拆

遷補償費 1 億多元都不以現金發放，要更新後做房地的折抵，現在又辦理第二次公聽會，是在拖延，並已喪失我們的信任。

(2) 實施者和出資者在公開住戶說明會上表示財力、事業計畫沒有取得百分之百同意，故無能力續行本案，請所有權人自行遴選有能力的建商，結果又開這次會議，未盡義務又無誠信，故要撤銷事業計畫同意書。

3. 實施者、出資者一直強調老公專案，上次核定老公專案容積獎勵是 11.69%，可案子不能進行下去，對我們來講是要趕快蓋，新的都更條例容積獎勵比較放寬，只要有一分數據，就給多少容積獎勵且非常寬，上次我們核定的容積獎勵大概 38 點多，如果用新的標準不見得比這個差，當然我不敢做保證。如果我們找一個規模夠大，而且有很好的都更經驗的上市公司來做實施者，對我們來講可能是雙贏，既然遠宏建設也講所有的成本都不要，那就照著這個方向走，相信只要大家團結，縱然有少許的未同意戶，在新的都更條例下，可以走得很順利，能做到百分之百是最好，謝謝大家。

四、所有權人一郭○秀（62 地號土地）：

1. 實施者興建案件資金籌措有問題，已查過兩家實收資本額僅有 5 千萬，但本案興建需 25 億，我們害怕成為爛尾樓，且過去會議屢次說有金主會加入，可十多年來金主是誰我們有權知道。
2. 出具同意書時幾乎都是遠宏公司接洽，讓人誤判遠宏為實施者，且當初是協議合建，但等事業核定後，卻變成權利變換，這樣是不是以詐術取得我們的同意書，實施者有欠缺正當性。
3. 目前住戶有一半以上在上個月出具撤銷同意書給都更處，不論對東亞或遠宏皆已失去信心，應不要再核准、立即撤銷本案。
4. 之前出具同意書時，計畫書內容沒有拆遷補償費，可這次公展卻增加 1 億多元，造成共同負擔比例增加，明顯損及我們的利

益。希望東亞不要再進行本案，能合意撤銷。這是大家的期待！

5. 變更實施者或出資者是個迷思，畫一個大餅引導我們走那個方向，大家不要再陷入同樣的文章。
6. 坦白講這個案子大家都盡過力，不管是東亞或遠宏，剛提的把老公專案保留也都有走過，就是因為這樣所以一直延宕，魚與熊掌要同時兼得很難，雖很難保證未來規劃是不是換回的坪數更多，我覺得房子已經老舊了，少一兩坪換一個安全的住家，我覺得值得，當然希望好聚好散，可是從 106 年就一直往這條路走，還是走不通，也找了很多的建商，因為不是只有這方面問題，整個結構很多住戶覺得有安全的考量，如果重新規劃送件可以事權併送，不見得會比較慢，如果還是在這此打轉，說不定路更遙遠。

五、所有權人-魏○○英、魏○彥(于○代) (62 地號土地)：

1. 東亞建經及遠宏的協力關係已對我們造成影響，多年來所得到的訊息都是在努力整合，要取得住戶百分百同意，才能繼續送件，但遠宏為讓所有住戶同意，與不同住戶訂私約，這對所有住戶不公平。自上次訴訟敗訴後，已好幾年無消息，實施者說明這次是為符法令要求再次辦理公展，東亞擔任實施者卻從未和住戶溝通，真正能否蓋成，完成我們都更的需求並不在他們的考慮，我積極反對繼續由東亞與遠宏來實施本案，希望能撤銷同意。
2. 如果有實施者願意接呢?換實施者好像是很複雜的過程，若延續這個案子是不是所有設計都不能改變？

六、所有權人-陳○翰 (71、71-1、84 地號土地)：

1. 本案實施者在修正版都更事業計畫的財務規劃，內容完全未進行重新估價，而與原都更事業計畫的更新後總價值一樣，未盡其義務來修正，顯然已損及土地所有權人權益，因此本人要撤

銷原事業計畫同意書。

七、所有權人-財金投資有限公司(龔○安代)(74、74-1 地號土地):

1. 建議市府撤銷本都市更新案，理由一，實施者受遠宏建設之託，未盡其應負之責已不適任，未按我們跟遠宏所簽的契約，善盡責任，就不會有今天的公聽會，也不會被行政法院判決財務計畫有問題。
2. 第二點，我們和遠宏所簽的契約已過期，既然已沒有因，怎麼還會有實施者的存在。故東亞已失去當實施者的正當性。
3. 第三點，現在開公聽會檢討財務計畫已無必要，建請市政府將案件撤銷，遠宏和實施者都曾表明，已經不再能夠來承接，當初有找實施者別再送計畫，讓我們找到願意接手的，但他們還是送件。過程中有聽到開高價要新的實施者來承接，在很多住戶努力下找的人，聽說都被他們否決，顯然實施者並不是真正有心要把本案做完。

八、大安區虎嘯里 詹里長仲琪

1. 各位大哥、大姊、學者專家、主持人及專業團隊大家好，本人已在虎嘯里服務達6年，本案有民眾與我陳情，已進行十幾年之久，若基地能儘快重建是最理想的！因為目前有三大問題：交通、環保以及公安。因導航關係，許多往中、永和、新店方向的車潮都被引導至和平東路三段 72 巷進入，進去後是個囊底出不去，後來請交通單位多次會勘後，調整和平東路三段 98 巷 2 弄 10 號前為單邊停車才稍微改善。環保問題則是因巷弄內許多戶現況已無人居住，信箱塞滿廣告沒有人收，造成滿地廣告物。而公安問題最為重要，因有原民會、交通總局的房產，無人居住且疏於管理，曾因颱風來襲，從頂樓向下淹水到 2 樓，經協調會後公有單位做修補才順利解決，另住在我們 98 巷 2 弄的鄰居，還有石塊和樹木落下的問

題，北市建管處都有通報。故若透過大家的努力更新完成，對每個人皆是利大於弊，有整潔的市容、交通與環保問題也得以解決。

九、臺北市政府文化局（書面意見主持人代為宣讀）：

1. 本次函詢範圍如下：

(1)土地：大安區學府段一小段 62、70、70-1、71、71-1、72、72-1、73、73-1、74、74-1、75、75-1、76、77、78、80、84、85 地號等 19 筆。

(2)建物：大安區學府段一小段 941 至 980、987 至 1016 建號等 70 筆。

(3)門牌地址：大安區和平東路 3 段 82、84、86、88、90、92、94、96 號、98 巷 2 弄 1、1-1、1-2、1-3、2、2-1、2-3、3、3-1、3-2、3-3、4、4-1、4-2、4-3、5、5-1、5-2、5-3、6、6-1、6-2、6-3、7、7-1、7-2、7-3、8、8-1、8-2、8-3、9、9-1、9-2、9-3、11、11-1、11-2、11-3 號。

2. 旨揭基地範圍內無本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍請依據文化資產保存法第 33、35、57 及 77 條等相關規定辦理。

3. 另依文化資產保存法第 15 條「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關(構)於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」文化資產保存法施行細則第 17 條第 2 項「本法第十五條所稱處分，指法律上權利變動或事實上對建造物加以增建、改建、修建或拆除。」經查旨揭範圍內含公有持分土地、建物，請實施者自

行檢視倘有上開條文之適用，處分前請檢送建造物及附屬設施群之建物謄本、相關興修改建資料、歷年使用情形說明及室內外現況照片等資料，以利本局進行文化資產價值評估。

十、出資者—遠宏建設股份有限公司(劉鳳美董事長)：

1. 謝謝今天來參加本會議的地主，其實東亞建經也建議我們這次會議不要召開，而為什麼還要開會呢？難道不知道已做不下去？開會不要花費用及時間嗎？原因無他，因為我怕你們幾年之後會後悔。感謝表示要撤銷同意書的地主，但在撤銷同意書之前，希望地主能再仔細考慮。
2. 回應于小姐所說，我們是在事業計畫送件之前簽的合約，本來想要這樣履行，但到最後有地主要求大家都要公平公開公正，如果沒有打破原來的協議合建，這個目標就無法達到。各位不用擔心將來會跟我們或東亞有什麼牽扯，假設你們能夠保住老公專案的獎勵值，除非新的出資者要委任東亞，不然我們沒有要繼續做。是否更換大方向由地主們決定，我們可以讓你們知道細節怎麼做，因為我們不會再牽扯在裡面。今天站在這裡的目的，就是希望你們不要多年以後後悔當初獎勵值為什麼沒有保住，重新走的路現在看起來好像很好，但是沒有開始走也不會知道。另設計部份也是可以調整。
3. 今天會議上地主的指控我都虛心接受，我們目的只有一個，是怕地主們會後悔，本案過程中歷經都市計畫變更、廢巷、選屋、老公專案獎勵值爭取，這是各位的福氣，之前一直幫各位引薦北市知名建商擔任新的實施者或出資者，就是希望地主的需求都是量身訂做，有申請專案獎勵，且是 SRC 的結構，地下室車位設計也都非常完整，若今天會議後要撤銷，對我們也是種解脫，但希望在座各位如能找到願意服務的出資者，能保有原來的老公專案資格，我們一毛錢都不用拿。

如果地主覺得專案獎勵無所謂，要從頭再來，也沒有關係就直接撤掉。在公展期間你們可以表達撤同意書，如果公展期間你們沒有撤，之後我們公司也會自行撤件，因為你們也沒有新的出資者來接，這些都沒有意義了，謝謝。

4. 回應郭小姐，我們都要退場了不需要畫大餅，今天公部門會議有程序要走，如果還有一些問題會後我們可以再來討論。

十一、實施者—東亞建築經理股份有限公司(唐惠群副總):

1. 大家早安，聽到大家的意見有諸多感慨，尤其龔先生跟趙先生，我們認識非一、兩天，是七、八年一起走下來，在此替公司抱不平，這幾年我們提供多少協助，為了達到你們撤銷的目的而說出與事實不相符的話，個人覺得事情不該這樣處理，應好聚好散，方才出資者也說明，如果大家未撤銷，我們也會把本案撤了，多年來我們也居中提供許多協助，現在卻用這樣的話語來說我們，大家應該一開始知道我們與遠宏的合作關係，東亞擔任管理型實施者，一開始就了解是這樣的架構。

2. 以下就法令部分簡要說明：

- (1)龔先生所提撤銷同意書一事，出資者已經說明，會配合大家的程序去撤銷。
- (2)陳先生提到未重新估價的部分，因本案是事業計畫案，權利變換時才会有估價問題。
- (3)有關國產署的選配意見，若案件續審有需要的話會配合修正。
- (4)財務部分，東亞從來不是要來幫大家蓋房子的，雖然地主曾經找我們擔任真正的實施者，當時已有婉拒，因我們非財團也不是建商，故針對資本額的質疑是件不公平的事。
- (5)共同負擔比為何會增加，是當初大家希望能多拿到一點坪數，但是現在依判決結果調整為現金發放。

(6)趙先生所提東亞的權利義務關係，前述說明已回應，就不特別再說明了。

十二、學者專家一簡委員裕榮：

1. 以下先代更新處說明，本案因行政訴訟重行審議程序屬於程序中，故需依行政法院訴訟結果修正報告書，並再次辦理第二次公展及公辦公聽會，除非實施者自行變更計畫內容，才需重新辦理自辦公聽會，屬不同的情況。
2. 站在第三人立場勸各位地主、出資者及實施者，因老公專案已計畫終結，撤銷後的新案件將依新法辦理，獎勵上限最高50%，也要依基地條件檢討不是一定能有50%，且沒有專案獎勵，範圍內的建物屋齡也達50-60年，當時建築法令體系也尚未完備，不像現在有更嚴謹的法令規範，建議大家心平氣和溝通、互相尊重，由衷盼望本更新案能順利。
3. 地主如果提撤銷同意，實施者未補到法定同意比例，整個案子就會駁回。今天會議是因為行政法院認為有些審議程序沒有做處理，才重行部分程序。若有新的實施者會有其他法定程序，包括同意書要再簽署，做公證等。若有相關法令有問題，可以至更新處做諮詢。
4. 補充說明，如果獎勵值依照新法規定，提醒財務的提列標準也有新的規範，像現在的工程造價有上漲，且因為耐震等項目，結構技師駐地需要不少花費，以上意見供參。
5. 以下對今天會議提供幾點建議：
 - (1)本案尚有所有權人未表達意願，今天公聽會表達意見者，建議實施者加強溝通協調。
 - (2)本案因行政訴訟補辦程序，宜針對臺北高等行政法院處分做對照補充說明，簡報部分，建議未來提審議會前做調整。
 - (3)第14章拆遷安置計畫及第15章財務計畫，財務計畫在這次高等行政法院判決有特別說明現金流量表的問題，這部分的

修正，請特別加以補充說明。

(4)第 20 章的選配原則，國產署建議刪除的部分，在審議會已經有類似案例，故建議配合刪除。

十三、 臺北市都市更新處－邱股長于真：

1. 本案是依照 108 年 1 月修正發布前之都市更新條例規定辦理，撤銷同意書的規定以下跟大家說明。對同意比例之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人不同意公開展覽之都市更新事業計畫者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。
2. 法規的意思是大家可以在公開展覽期間做撤銷同意書的意願表達，提醒大家，本案的公開展覽期間是從 7 月 15 號到 8 月 13 號，在此期間可以做撤銷同意書的表達。如果實施者跟地主是合意撤銷，就會直接把同意比例扣除，如果實施者跟地主沒有合意撤銷，我們會把同意書撤銷一事，提審議會做討論，針對當初簽同意書時，跟現在公開展覽的計畫書內容是否有權利義務不相符的情況，會審核是不是要同意這個案件做撤銷同意書。如果在合意撤銷、跟提審議會撤銷之後，同意比的檢核未達法定同意比例門檻，更新處會請實施者限期 30 日內補正同意書，有 2 次補正的機會，若都沒有到達法定同意比例門檻的同意，我們就會駁回更新案的申請。駁回更新案的申請意思是，現在有東亞建經送的事業計畫案，駁回之後就沒有這個案子了。而沒有這個案子就必須有另外的實施者來申請事業計畫報核，之後新的實施者送事業計畫報核時，就必須依照送件時的法令來檢討各項建築設計或是容積獎勵的規定。
3. 另在變更實施者部分，僅就法令上跟各位地主說明，沒有要

建議各位地主做什麼選擇。關於程序中變更實施者，第一個要件是各位地主必須要出具同意書給新的實施者達法定門檻。第二個要件是原本的實施者要跟新的實施者做一個公證的程序，而這兩個條件都算是程序當中。程序當中是指現在有個事業計畫正在審核，在程序中變更實施者必須要有這兩個要件同時達到，才能夠做變更實施者的動作。如果大家還有不懂的部分，之後可再跟我們詢問。

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（上午 10 時 55 分）