

# 東基開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 107 年 11 月 13 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市松山區自強區民活動中心

（臺北市松山區三民路 35 巷 9 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均（馮建穎代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：陳韻仔

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基開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 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工程員馮建穎，今天邀請專家學者是簡委員伯殷。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、所有權人-胡○松（陳○姬代）（○地號土地）：

近年房地產景氣差，對都市更新不利，房屋銷售不佳影響負債，且不同意戶達約 25%，11 戶不同意都市更新。

二、所有權人-蘇○華（○地號土地）：

1. 前些日子實施者有找我溝通，雖然白紙黑字有資料，但本人仍無法認同。本案與各住戶息息相關，希望大家一同關心本案，始得圓滿完成，住戶與東基都能雙贏。我是不同意戶，契約書共同負擔費用為 1,325,460,000 元，106 年自辦公聽會簡報顯示成本為 1,428,906,182 元，這次收到資料為 1,447,119,667 元，與契約內容的金額不同，相較契約內容成本增加 121,700,000 元，約 9.18%，與 106 年內容成本增加約 1.2746%。利息費用部分，利率同樣是 1.904，期間同樣為 36 個月，計算部分增加 1,288 萬，增加 38.2%。本人非專業，但看到資料內容的成本、坪數顯示的數字，無法了解何種數字能當作依據。換算後，邊間（20、2 號）樓上契約書與本次通知書中的費用增加 398 萬，邊間樓下增加 621 萬，中間樓上增加 245 萬，中間樓下增加 354 萬。現在房地產低迷，成本又不斷增加，未來很難實現都市更新的目的。
2. 我們基地南側 4 巷的建築物沒有一起更新，未來施工時造成鄰損，住戶該如何賠償。請問都市更新處，未同意戶是否能不賠償。

### 三、所有權人-陳呂○珍、陳○亭（陳○亮代）（○地號土地）：

未來是否把權狀交給銀行保管，並由建商興建，銀行依照工程進度撥款，若未來有不可抗力之因素造成停工，住戶保障為何。去年同意戶比例約 4 成，現在比例增加了一倍，達 7 成多，是否可公開同意戶有誰。

### 四、所有權人-徐○銘（徐○慈代）（○地號土地）：

原本父親有簽同意書給實施者，但因查到新聞是有關東基開發建設的資料，又考量房地產不景氣，而且現在房屋有貸款，我們未來是否會跟新聞報導中的住戶一樣。本次公聽會住戶能撤回同意

書，請問是否如此。住戶應該團結成立群組或協會，共同處理我們的案子。

#### 五、所有權人-徐○新（○地號土地）：

民生社區有地方特色，對於獨棟自行開發有點可惜，是否能有整體性方式營造原有特色，希望能有更友善的都更政策。

#### 六、所有權人-李○媛（徐○達代）（○地號土地）：

1. 本案件原去年送件遭駁回且不得補正，如今取得 75%同意送件，不知是何種規定辦理，其辦理程序為何？
2. 看目前市長候選人政見對於容積率過低應提高，若當選，是否對本案有影響，大家是否考慮等選舉完再辦都更。

#### 七、所有權人-蘇○華（張○華代）（○地號土地）：

本案興建地上 12 層地下 3 層，若後續委員會砍到 10 層，住戶權益是否等比例調降，到時房屋都拆除了，是否對住戶有補救方式。

#### 八、所有權人-劉○莉（張○棠代）（○地號土地）：

本區房屋確實需要更新，若嚴重地震發生在台北市，本區房屋倒塌機率很高，保險公司對這部分不納保也無理賠。住戶可曾想過，自己是否有資本、時間能對自己建築物增加安全性，本人是同意都更，過去有兩家建設公司談過合建，住戶的財產有建商掌控，但這次實施者是代理方式不同於以往，且實施者過去有駐點 2 年時間向住戶說明。希望住戶能仔細思考，在彼此互相讓利的條件下，共同成就本案。

#### 九、所有權人-吳○紘（○地號土地）：

1. 本人贊成都市更新，因無法搬動嬰兒車上下樓而搬離此處。其實換作本人角度，會希望公開不同意的住戶名單，但實施者有說過，因涉及個人資料部分，實難公開。本人建議可成立 LINE

群組或 FB 社團，住戶可對任何意見提出，或許現在不同意者有不同意的原因，但現階段應該是集合大家的意願，再一起向實施者討論。

2. 本區很幸運，無頂加及過多外推，不同於南側房屋，大家權益上比較公平。
3. 雖然本人同意，但也擔心風險，希望住戶能團結起來共同監督本案。

#### 十、介壽里 林里長玉琴

1. 住戶對於都市更新內容有不清楚，希望建設公司能重新檢視合約內容。
2. 希望政府能嚴謹審查本案；另請政府能幫助本里整體性開發，共同塑造良好環境。

#### 十一、實施者—東基開發建設股份有限公司(周永清總經理)

1. 多數住戶對都更不了解，我們也在這裡駐點兩年，因有些住戶比較忙，實難見面，難於有很多時間可向住戶說明本案處理方式。
2. 若興建過程有不可抗力因素無法施工，因本案有辦理信託及續建機制，得對住戶有所保障。
3. 公聽會、報告書所列成本為都市更新法令所規定成本，但私契約有另一個成本，是後續由住戶自地自建方式，自行控制成本支出，如此可增加每個住戶的額外利益，若住戶不願採私契約中採自地自建辦理，亦可選擇市政府所列之權利變換方式辦理，但利益應不會高於自地自建。住戶間有成立重建委員會，且委託律師審閱本案合約，住戶共同監督本案。
4. 有關住戶提出新聞為不實新聞內容，會後可詳細說明。
5. 本案有曾完整街廓開發，但光本案住戶整合已有困難，後側因基地建築物有增建等問題，如納入更不利本案開發，可能無法

滿足原有住戶需求。

6. 都市更新案獎勵為預估，後續仍須經政府審議會審議內容為準，實有酌降之可能性，但過去案例少有調整較大事情。後續住戶對於政府召開的會議可向政府表達，以爭取自己的權益。
7. 本案為滿足住戶權益最大所採自地自建辦理，住戶也可選擇權利變換方式辦理，則不須向銀行貸款，成本部分則由實施者負擔。
8. 過去與住戶開會中住戶要求 SRC，且對於銷售上較有利，故採 SRC。採地下 3F、135 部車位，則因考量住戶有多個車位需求，且此處房地行情好，增加地下 3F 可讓住戶開發效益最大化，且多出車位可委外管理出租，作為住戶管理費。

## 十二、學者專家一簡委員伯殷

1. 現況房屋的確老舊，需要改建，看現場有鋼筋外露，應該不是海砂屋，但建築物的確因老舊而須改建。
2. 本案依實施者說明是採代理實施者方式辦理，理應是由住戶自行出資，實施者僅為管理者，那為何還有私契及權變之差異？本案是否由實施者承擔營建費用的風險？住戶是否能選擇權變或私契約？若選擇權變者是否也須交付權狀向銀行貸款？
3. 本案住戶大多非不同意都更，而是擔心風險問題，包括鄰損、銷售、續建等問題。市場上更新會的案件，也是由住戶主導但自行承擔風險。故找到可信任的建商合作才有保障。鄰損部分是由營造廠負責，當然營造廠也會自行去投保。施工部份應會與銀行簽訂續建機制，若真有無法施工，銀行會找另一家建商或營造廠續建。
4. 另查本案申請都市更新獎勵，但初步看來經過審議會，差異不會太大，不是如住戶所說 12 樓降成 10 樓。
5. 住戶擔心不景氣有銷售疑慮，不論如何都比現況建築物值錢，

或許每個住戶有各自的財務考量，亦可考慮跟銀行貸款或後續將房屋出售繳清貸款。

6. 本案僅興建地上 12 樓地下 3 樓，是否需要 SRC 的構造？理論上不一定需要，或許私約上有承諾 SRC 的構造，但非於私約上則由住戶承擔成本，實務上不一定需要用到 SRC 的構造，雖然很多住戶會迷信 SRC 構造比 RC 構造安全，但建議還是交由專業結構技師去計算結構比較實際，畢竟 SRC 構造成本較 RC 構造高。本案建築物均為單跨設計，且為 T 型，結構上較不佳，建議可調整。
7. 本案僅 73 戶，但地下 3 樓共設計 135 部車位，若減為地下 2 樓，應可滿足 1 戶 1 車位，或許有住戶多個車位的需求，但考量成本問題，請實施者斟酌。
8. 1 樓店鋪上方是住宅單元，是否有水管或廁所糞管，因涉及銷售，建議於圖面標示讓選店面住戶了解。
9. 1 樓招牌及空調主機位置請標示清楚，攸關容積獎勵值爭取。
10. 屋突設計超過 6 公尺，以過去審議經驗上不超過 6 公尺，請實施者考量修正。
11. 管委會應該不為 1 戶，請修正。
12. 基地內有 2 棵受保護樹木，請實施者妥善處理。
13. 因本案為代理實施，部分不同意者採權利變換，現金流量請妥善處理，因涉及是否能順利完工，看現金流量表中前期是依靠預售款應付收支，但能否順利完工有關於資金周轉部分，請實施者多加注意。
14. 依目前事業計畫規定計算營業稅僅有少數金額，但實務上因兩稅合一、實價登錄關係，營業稅大幅提升，請實施者妥善告知住戶，避免後續爭議。

### 十三、臺北市都市更新處一董股長妍均(馮建穎代)

1. 有關鄰損部分，依規定實施者可提列鄰房鑑定費，並納入成本，但不含鄰損賠償。
2. 公開展覽期滿前，所有權人均可提出與權利義務不相符之處，申請撤銷同意書，另可參考都市更新條例第 22 條規定，並請檢送相關資料予都市更新處及實施者。
3. 本案前因同意書有誤，經市府駁回，因屬同意書屬不得補正事項，惟依本市自行劃定更新單元重建區段作業須知第 17 點，應於更新單元劃定核准 6 個月內提送事業計畫報核，若市府駁回案件可於 3 個月內補正，並達都市更新條例第 22 條門檻，得檢送相關書件向市府重新報核。

#### 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 11 時 20 分）