

台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 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 11 月 13 日（星期五）下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長 OO

肆、出列席單位及人員：(詳簽到簿)

記錄：林 OO

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 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，今天請專家學者是何委員芳子。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

#### (一) 蔡 OO(永吉路 ○ 號)：

各位長官、各位地主大家好，我是永吉路 ○ 號地主，本案都更已經走了 20 年，最近有少數地主在談危老，我們常講法理情，那我從這三個角度來分析一下。第一個在法律上來講，本都更案的事業計畫已經在 108 年 5 月核定在案，目前的進度是在進行權變計畫的審議，變更事業計畫也只是僅僅變更出資者，也就是原來的上揚改成山圓，就改兩個字，其他都沒變。

依照內政部營建署公文跟臺北市政府都更處的公文，都有明確的說明，相同基地面積範圍內危老跟都更是不可並行，不可以同時存在，非常的清楚，都更計畫已經核定在案，核定在案的計畫這兩個是不可並行的，所以危老即便提出申請，也會被建管處駁回、退件，所以在法律上而言，現階段危老根本是不可行。

在第二個部分我分三點跟大家報告，第一個都更跟危老的比較，網路上的資料非常的多，一般來講大面積，臨大街廓先過採用都更的方式，因為是大街廓，建築物體積比較龐大，建築物價值的比較高，而小面積臨窄巷、內地，可能可以申請危老，但是也要地主百分之百同意，才可以提出申請。本案都更已走了快 20 年，我頭髮都變白了，而危老不是最近才通過法條，就在目前都更最後一哩路，在權變計畫全面審議的當下，早不提晚不提，現在提危老不只在時程上要更久，危老更不是今天提，下個月就拆屋，危老還要經過一、兩年的審議時間，不只時間更久，都更現在最後一哩路，順利的話我們明年初就拆屋，開始興建，而且容積獎勵值危老最高是 40%，本案都更獎勵 41.86%，非常重要的土徵稅，都更是不用，危老還要徵收稅務更高，

對地主更不利，所以為何現在有人要此刻要提出危老，我真的是百思不解，不過有人跟我講說其實是司馬昭之心，人人皆知，其實就想多分一點。第二點，以投資者投資的概念來說，如果都更早三年完成，想要賣房子的地主，拿賣房子的錢去做投資，保守估計一年 5~6% 收益，作為 ETF，股票大家有買賣股票，ETF 或者是一些金融股，如合庫金、第一金，一年都有 5~6% 的報酬率，如果早三年完成，就多出 15~18%，各位想著十幾% 的利潤是多出來的，危老怎麼去比，而且都更就快成功了，最快明年可拆屋興建，都更有實際的利益，容積獎勵比危老高，建築物價值也高，何樂不為？第三點，少數人提議危老，試問原來都更同意戶會同意嗎？我想鄭 OO 地主第一個不同意，危老要 100% 同意，而且獎勵值每年遞減，3~5 年後就沒有獎勵值了，如果到時候危老審查沒有過，是不是賠了夫人又折兵，即便通過危老，通常是小基地，要整合到這麼大街廓的非常困難，大部分的同意地主大概都不同意的，所以小基地蓋起來的危老不只建築物價值低，公設比也比較高，管理費更高，你要這樣子的房子嗎？

第三個，情的部分，大家都是多年情誼的好鄰居，也都參與都更的選屋了，現在都更臨門一腳成功在即，希望大家齊心一致努力促成本都更案。除了配合政府美化都市景觀，我們以後會是松山車站區的地標，也給我們的子孫美麗安全，而且是價值高，講白了一點就是留蓋高尚的家園給我們的子孫，謝謝各位。

**(二) 連 OO、連 OO(黃 OO 代)(松山路 OO 號)：**

我是黃 OO，代表松山路 OO 號的地主連一儒、連 OO 的母親，我們的土地持分是 1/6，我只代表 1/6 的地主，我贊成同意本案都市更新，我們全力支持本案，危老是無法在此更新案再送件（即使送件也會退件）。

**(三) 巖 00(松山路 00 號)：**

我是松山路 00 號的地主，買了這個房子已 10 多年了，一直等不到此案都更成功，想跟大家分享我爸爸在中正區水源四五期的都更案，那都更案 20 年前開始談，也是有國有地的問題，也都解決了，房子也蓋好了。我義務協助代書這兩個月以來，鄭代書出錢又出力協助大家，但有些人不滿足，為反對而反對，我的房子有漏水問題，現在根本就不能住人，事實也只有一個，危老是不可行的，人生還有幾個 20 年，成功就在眼前了，希望本案能儘快通過審議，大家要堅持，謝謝大家。

**(四) 王 00 等 8 人(王 00 代)(虎林街 0 號)：**

我是虎林街 00 號，我代表我們家 8 個人，我要請問本案的權利變換計畫是否要重新報核？如果是，要不要重新選屋，為什麼現在講不用選屋，我百思不解。

**(五) 王 00(0、0 地號)：**

- 1.我並不反對都更，我是一直不同意這個實施者。
- 2.我與鄰地已一同申請建照，建管處已簽核，主要是卡在都更問題，實施者在審議會上，一直對著審議委員說我們的基地面太小，不能申請建照，這是不實的。本核定案在上揚公司擔任出資者時，都更處在核定的過程就有嚴重自己違反法律的問題。都更處 97 年給建管處行文，如果劃定的基地內有人申請建照的話，請實施者跟地主協調溝通或劃出，但是在核定前 5 天，建管處行文給都更處說地主有強烈的意願要自己申請建照，都更處已發文出來給我們、建管處、實施者，表示有這樣的狀況，請實施者去溝通、協調，實施者並沒有跟我們溝通，結果不到 5 天，更新處就核准了事業計畫，都更處自己頒布了內部函令，要求建管處跟人民來遵守，結果都更處自己打自己的嘴巴，這是一個很奇怪的一件事情，那你要其他內部的部門也好，要

我們民眾怎樣遵照政府的法規來做事。接著我個人認為如果山圓建設的這個出資者今天有到現場，請聽聽我們這些不同意戶意見，其實我們不是反對都更，我們是不相信這一個實施者，如果在山圓建設王 OO 董事長覺得而這個基地是可以幫忙大家的，就像他當初去處理正義國宅或者是處理大同案的一個決心跟魄力，請救救我們這些地主，其實我們把實施者這個部分的問題解決掉，我們並不反對都更，並不反對山圓建設來擔任我們的出資者，或者是他來擔任我們的實施者。

第一，請更新處的長官不論是公辦的公展或公聽會或審議會，在回答問題應該有限制，就我們參加都更案以來，回答問題的都是規劃單位的陳總，他很辛苦，但很多問題他沒辦法替實施者回答，他是規劃單位，他不是實施者。第二，山圓建設不是三圓建設，我們在新聞看到的三圓建設王 OO 王董，想請問一下這個山圓建設和王 OO 董事長有什麼關係？第三，剛更新處還是沒有回答里長提到的問題，現在實施者送給更新處的資料同意比例到底是多少？第四，更新處於 97 年發文給建管處這個函到底有沒有效，如果有效的話，當初上揚建設核定案根本就不應該過，因為你們有提到，土地所有權人要申請建照的話，另與實施者溝通協商，結果實施者沒有溝通協商，你就核給她，所以你自己不遵守自己的法令，你當初的核定根本就是有問題的，以目前得情況來說，建管處全部都清乾淨了，也請陳總不要再回答，我的建照是不可以蓋的，這是不對的，不是面積太小的問題，是卡在都更處 97 年的函令，都更處自己違法了，為什麼還要建管處擋在那邊，不讓我建照核可呢。

**(六) 柯 OO(薛 OO 代)(松山路 OO 號)：**

我在此表示我的房屋老舊想要重建，為何寶佳建設和上揚都退場了，是因為實施者是騙子的關係，寶佳建設是很有

名的大公司，為何它要退場，請大家想想，我不是反對喔，這些大財團都退場了，而我們這些地主卻被綁了 20 年，剛有人提到明年就要蓋房子了，明年還不知道有幾個明年，實施者本身就有很大的問題。再者，我有申請建照，在很久之前也已通過，但更新處不知是誰拿了紅包還是包庇，為何我 106 年申請的建照，寶佳來也核定、上揚來也核定，現在也核定，一直核定的未完未了，一群人都退場了，山圓建設未來也會退場，山圓建設今天不知有沒有派人出席，請去打聽一下，本案不可能蓋的起來。拜託都更處，我的建照是 106 年申請的，裡面包括股長、課長、副工程司、副處長、處長...等等都簽名了，就差會辦都更，不知上頭收到什麼好處，有可能官商勾結，請拜託查一下。

我跟王先生一起申請建照，97 年的函釋提到如果我申請執照的話，更新處要實施者變更計畫，結果你們一直包庇實施者，請法務部的人要調查到底是誰收了黃金、美鈔，一再的包庇，我申請建照，通通都通過了，就卡在更新處，所以我才有所質疑，現在由山圓建設當出資者，不是我不給蓋，而是實施者這個人有很大的問題。

**(七) 許 OO(許 OO 代)(松山路 OO 號)：**

我是永吉路 O 號地主代表，我們有參觀山圓建設的建案，本案已事業計畫核定，這次公展只更換出資者，山圓建設遵照也依事業計畫內容 SRC 第三級來興建，我們也參觀山圓建設正義國宅鑽石城之興建，地主都非常滿意，山圓建設採瑞士 SGS 認證，每項工程及細節都從建材廠方出廠檢查，施工品質都保證，此棟蓋起來，將會成為五分埔松山車站的地標，地主都非常期待，感謝鄭代書多年的努力，能把本都更案興建完成。

**(八) 連 OO(松山路 OO 號)：**

- 1、我是松山路 00 號的地主，也是本里的里長，本都更案自北市府劃定迄今業已歷經約廿年。過程中，實施者為何要任意一再變更出資者？而不願意繼續擔任本案出資者之實際原因到底為何？不得而知，然而，實施者從未曾向本區所有權人完全告知與充分說明，卻放任讓都更時程一再拖延。本都更計畫係採用權利變換之方式，然而一次又一次的權利變換造成不動產價值一次又一次再變更，嚴重影響於都更後之分配權利，因此本人拒絕再同意本件都更案；且由於當初簽立同意書時，本人不知悉更換出資者，一再變更出資者將造成本人權利義務與當初出具同意書不同，本人依法提出撤銷同意。他案的出資者是越換越好，原寶佳建設擔任出資者時，地主分配比例是 67.68%，上揚擔任出資者時，地主分配比例是 63 點多%，照道理而言，應該是越換越好，怎會越換越差，所有地主都想要多蓋一些、多分一些，為何一再變更出資者，讓我的權益造成那麼大的損失。
- 2、本件都更計畫區內已有不同意之所有權人，因房屋老舊不堪自行業已申請重建在案(如附件)，實施者亦從未處理，倘依法重建後則新成屋自非都更之對象，本件都更計畫勢必又將再重新規劃、送件，表示又要再次繼續變更延宕，因此實已無繼續施行之可行性，本人自得提出撤銷同意。本案出資者一換再換，而本案又有一個建案存在，若這建案通過的話，勢必又要重新再來一遍，我們本身的權利已經受損了，換的條件沒有比較好，只有比較差，你要我們怎麼同意呢？大家都要越分越多，誰要越分越少？
- 3、本都市更新計畫案中同意比例僅占約 65%，不是實施者所說的 95%，都更處的人在現場，我們可以請她們來說明實際的同意比例有多少？這樣對我們住戶才有交代，

那我們要怎麼去同意她呢?更新處對兩方都要保持中立的心態，對兩方面的問題都要處理、解決，這才有公道，現在人家申請建照，更新處為何要阻擋呢?他們難道沒有按照全法的程序來做嗎?法律上有規定他們不可以申請建照嗎?若有的話，請現場說明，公文裡的第二條，這是主管單位可以做決定的，他們損失到我們的權益時，主管單位是可以站出來講話，不應該只是斷章取義，隨便拿一條來唬弄我們這些住戶。迄今更有部分申請撤銷同意都更者，業已無法達到都更辦理標準，是否本案又要再次繼續遙遙無期延宕下去，是否又要在等下一個廿年! ?因此實已認為該都更案無繼續施行之可能性，本人自得提出撤銷同意。

4、另日前，區內所有權人收到都更處來函回覆陳情，然當事人從未如函內指稱陳情事項，是否業已涉及偽造文書嫌疑，希望都更處要秉公處理，釐清此事，不要讓我們撤簽的人被蒙騙了，我是地主、是里長也是危老推動師，在此幫助大家，沒為我個人，沒有所謂的司馬召之心，都更與危老都是政府提出的，政府也要我們里長幫忙推動危老，政府所做的事、所推的事，難道是錯的嗎?都是因為都更有那麼多的瑕疵，政府才會提倡危老，讓我們住戶多一個選擇有何不可呢?大家都有選擇的權利，不能因為反對或不支持，就被羞辱或恐嚇；承上，故本人業已無法繼續信任及同意實施者執行本都更案。

**(九) 王 OO(虎林街 O 號)：**

我是虎林街 O 號的地主，第一點，本次是事業計畫不是權利變換計畫，他只是個事業計畫，我們危老條例叫重建計畫，事業計畫跟重建計畫並行上進，就像長官講得他們就會去做一個決定，到底是重建計畫呢還是要事業計畫，如果再這樣子搞下去，我們這塊基地永遠蓋不起來，今天最



大的問題是實施者把我們這塊基地搞成今天這個樣子的情況，本來是個很簡單，而且大家都有利潤，今天事業計畫法律規定 60%，可是權利變更計畫是要 100% 同意才可以送出去，今天實施者在程序上沒有把權利變換的同意書送過去，所以造成今天我想大家都不知道，當權利變換的時候，誰同意？誰不同意？沒有人知道，這是一個很嚴重的問題，權利變換是所有人的權利，他要同意你才能再繼續進行，可是他送出去的審核，所有人都不知道同意的比例是幾%，這才是最可怕的，所以我就是說，為什麼這個案子永遠都推不出去，她就是跟人家講她會付諸公權力，公權力是會付諸民事的嗎？不可能嘛，這個很簡單的道理，我常常講說我做這個 40 幾年了，甚麼叫做徵收土地，都要一個程序，都要人家同意，不能強行說要拆就拆了。第二點我們這個叫做都更，既然都市計畫以前我們只分為四種不同的容積率，以後你蓋的是 24 層樓，那這塊地不是完整的地，地總坪數才 1722 坪，全部都叫做商三，不是嗎？我要問的是，這是政府還是實施者把他變成商三？如果政府把它變成商三，那我們住三步是都應該變更容積率，為什麼說容積率不變，以後我的地可不可以叫做商三地，有這個道理嗎？商二的地就變成商三，我真的搞不懂什麼叫都市計畫。

**(十) 許 OO(松山路 OO 號)：**

我們換了出資者已經換了兩次，說實在的，我們也想蓋房子，不知山圓建設會不會像其它兩家建商一樣要來就來、要走就走，這是我比較沒有信心的地方，希望在限制地主的種種規範，也希望對實施者的營造商或建商有所限制，能立法保障地主的權益，不可以說來就來要走就走，這樣對地主的損害(時間、生命、財產)危害太大！希望都更或者危老，讓我們跟建商、市政府都能三贏、都有保障，這樣

對所有地主都能更好，請市政府立法來保障地主權益。

**(十一)陳 OO、陳 OO、陳 OO(王 OO 代)(永吉路 O 號)：**

第一，本都市更新計畫案本人從未曾簽任何同意本次變更都市更新案同意書，如果有任何以本人名義簽立之同意書，則請有關單位依法發刑法偽造文書罪。第二，都市更新案自行重建、自行合建、危老重建，均屬本人依法得選擇處理不動產之權益，都市更新計畫因涉及諸多所有權人，其要件嚴格難以實行，即如本都更案已耗時十幾年，在原地打轉，都市計畫依法一直再變更，本人不動產只會漸漸老舊經不起時間一再拖延，自行重建，故本人得直接依法申請重建之方式，本人所有之建物倘符合現行危老重建條例，則本人亦得依危老重建條例申請獎勵容積，自行興建，不再等待都市更新條例所規範的諸多程序來進行，而且可以迅速將本人所擁有的老舊房屋重建，讓本人儘速取得安全之居住空間，因此本人目前已預計申請危老重建，致無繼續可能同意都市更新計畫，故本人自始未曾簽立任何本次變更同意書，申請都市更新計畫係為部分所有權人為配合政府都市改造時，所取得的容積獎勵，然本次都市更新案一再的延宕，因部分所有權人申請都市更新計畫，造成本人不動產沒辦法有正常收益，房屋持續老舊破損卻無法另尋管道重建，欠缺資金時亦無法向銀行貸款，都市更新計畫不應成為不同意都市更新案的所有權人的枷鎖，造成本人終生不得另尋其他更有利的方法依法重建，嚴重危害本人憲法保障的財產權。第四，本人具悉本都市更新案區域內也有不同意之所有權人，因房屋老舊不堪而申請重建，倘該屋依法重建，則新成屋自非都市更新之對象，本都市計畫區將再重新規劃，同時表示本都市更新計畫又要再次變更延宕，因此本件都市更新計畫無實施之可行性，綜上所呈，本人自始未同意變更，然第三人偽造本人同意之文

書，故本人仍依法於公展期間撤銷同意書，撤銷同意書共有陳 OO 等 3 人。

**(十二)陳 OO(吳 OO 代)( 松山路 OO 號)：**

各位鄉親及市政府的公僕們，你們是我們的公僕，所以希望你們為我們這些小老百姓好好的把關，首先感謝我們有住戶提出，山圓建設是山上的山，4416 上市公司王董事長的是一二三的三，光是這個小事情，都更公司都沒有發現嗎？還是根本這家公司不是這家公司，連這點事情都不能做清楚，我們怎麼可能把我們的身家財產交給她。雖然法規上看起來，出資者由山圓建設取代上揚，以前上揚就取代寶佳之外，其他都不變，但請不要用法規來看這件事情，當一個言而無信的人，犯了這麼大的錯誤，這麼大的字都找不出來錯誤的時候，我們怎麼相信把身家財產交給她們呢？我們就是更新公司在群組裡提到的啞巴家庭，她幫我們多少事情，我們因為她承諾跟寶佳的階段一定會把房子蓋好，所以我們請寶佳幫我們貸款還學產地 3 坪大，100 多萬，結果沒有依照承諾把房子蓋好，寶佳說不好意思，沒把房子蓋好，所以這筆錢等房子更新了，有了錢，再還給我們，結果我們這位都更公司的鄭小姐，一天到晚到我們這個啞巴的家庭，趁我們可以講話的人去上班的時候，逼迫威脅一直吵，吵到我們家要借錢去還寶佳，寶佳說你莫名其妙，我跟你說不用還，然後找一些願意更新的住戶去我們家每天吵，你說，這樣我們如何相信她。再來，別用法規來掠奪我們鄉親們的身家財產，20 幾年了，從寶佳這麼大的公司，她都合作不來，為了還錢有去寶佳拜訪過，寶佳告訴我們不是那麼容易的，不是把釘子戶喬好就能蓋房子了，沒想到那麼多官司在打，為什麼住戶不趕快把房子蓋好要跟她打官司，我要說的是，我們希望公僕們、官員們，到底為什麼危老跟都更不能併行，我女兒也是危老

重建師，我下禮拜要去上課了，市政府最急迫的德政，為什麼不能幫助我們趕快把房子蓋好，讓大家有新房子住，有財富能增加，不是這樣子嗎？謝謝。

**(十三)陳 OO(李 OO 代)(永吉路 OO 號)：**

各位住戶大家好，我想前面幾位發言的所有權人該提的問題都提了，我有句話想鄭重的提問都更處的長官，你們一直說都市更新跟危老不能併行，然後說我們案子已核定，那現場公聽會是什麼意思，今天公聽會代表這個事業計畫又變更了，最大原因就是出資者變更，那請問長官，我們都更案能施行下去最重要的是什麼，就是財務，我們實施者沒財務能力，她去找出資者，但是從寶佳、國揚到現在這家公司我們似乎沒聽過，她聲稱他是誰誰誰的背景，我們不知道，然後她找三圓建設也沒有事先通知我們住戶，她向來的做法，難道都更處不瞭解這個實施者嗎？你們能不能當場替我們幫實施者打分數，請問各位地主你們幫實施者打幾分，請問都更處你們幫實施者打幾分，有人認為 100 分，有人認為 30 分，每個人都有各的看法，我們尊重，我今天所要突顯的是市政府、都更處的立場是什麼，如果一再護航這樣的實施者，老實說都更案這麼多，我想好的實施者也有，為什麼這個都更案非要這個實施者不可，這是我們最大的疑問，之前一再的變更，從打訴訟到三審定讞、撤銷，她又再來一次換上揚，現在又再來一次，到底是要一直鬼打牆，到底要幾次，這個案子大家都說走了 20 年，今天好不容易有個危老條例可以走，都更處又說在都更條例裡不能走危老，到底都更處的立場是什麼？這是我們大家的心聲，我們這麼多人的青春陪她一個人的青春，我所要提的問題就是我們要進行危老，為什麼都市更新跟危老不能併行。

**(十四)黃 OO(陳 OO 代)(松山路 OO 號)：**

大家好，首先我要肯定都市處所有的政府官員，幫了我們很大的忙，再來可能少部分的人不了解實施者，走都更案這一、二十幾年來我們看到實施者付出了多少心力，當然每個人的做法不能讓每個人同意，對我來說對大部分同意戶來說都是肯定實施者的，今天們沒有這位實施者這個案子走不到現在，如果案子要走的快，大家要同心協力。

我們是民國 44 年 2 月 2 日(四四)北市工字第 00472 號公告之羅斯福路拆遷戶，公告文裡有個叫「無限期用」，我們遷建戶對於無限期用這條，是當成我們的護身符，我們不可能取消這個無限期使用，這是台北市政府給我們的一個保障，基於政府施政一致性、公平性，我們在民國 89 年被臺北市政府補列為臺北市五分埔遷建基地範圍內，同為補列的國有遷建基地學產地至今仍以當年期公告現值出售，我們主張依柯市長在 109 年 3 月 20 日財政局公告為唯一能接受的權變價值，更何況在 109 年 5 月 1 日中央行政院會議中，國產署署長也釋出善意，依實施者主張依都更條例第 60 條第二項，協議不成由實施者估定之，實施者亦依臺北市政府財政局 109 年 3 月 20 日公告按公告現值計算土地所有權人之權利價值，今市政府又另請估價師公會出席討論永久使用權價值評估乙事，從 109 年 5 月 25 日審議會至今約 6 個月，對於估價條件，沒人說個準，無疑又造成國、市有土地計價方式不一致，我們籲請市政府對遷建基地之權利價值衡量建立通案原則，對國、市有土地上之遷建戶能有公平、一致性的處理方案，最後我要強調一句「永久使用權是永遠存在的」。

**(十五)陳 OO(陳 OO 代)(松山路 OO 號)：**

我自己是危老推動師，那我自己也是住戶，我只是想請問說根據我所學的法條，請問都發局為什麼危老跟都更不能並存？就是現在實施者一直用這來壓我們，麻煩你們解釋

一下，謝謝。

**(十六)連 OO(松山路 OO 號)書面意見：**

1. 本件都市更新計畫案，自台北市政府劃定為更新地區後，直至本次再次變更事業計畫業已歷經相當多年。在這過程中，實施者在處理本件都市更新過程中，一再變更出資者，期間諸多出資者為何不願意繼續擔任本件都市更新計畫案之出資者，實施者均未曾向都市更新計畫區域內之所有權人說明，卻讓都市更新日程一再拖延。在實施者提出變更都市計畫書前，本人並未知悉「又」更換為哪一家新公司為出資者。本件前任出資者上揚公司，於 108 年 9 月即提出與 108 年 5 月核定之事業計畫不同支出費用之權利變換計畫，山圓建設何以同 108 年 5 月核定之相同條件擔任出資者？實施者未曾向本人說明，本人實難相信山圓建設日後不會再次提出權利變換計畫。而本件都市更新計畫係採用權利變換之方式，一次又一次的權利變換、變更事業計畫將造成本人所有之不動產價值一次又一次的變更，將影響本人於都市更新後分配之權利，因此本人拒絕再同意本件都市更新計畫案，且當初簽立同意書時，本人並不知悉出資者將改由山圓建設，一再變更出資者將造成本人權利義務與當初出具同意書不同，本人依法自得撤銷同意書。
2. 都市更新計畫、自行重建、自行合建、危老重建等，均屬本人依法得選擇處理不動產之權利，都市更新計畫因涉及諸多所有權人，其要件嚴格難以施行，即如本件都市更新計畫已耗時十多年，仍在原地打轉。都市更新計畫依法申請重建之方式，然本人所有之建物倘符合現行危老重建條例，則本人亦得依危老重建條例申請獎勵容積，自無再等待都市更新條例所規定之諸多法定程序進行，且更可迅速將本人所有之危險老舊建築重建，讓本人得盡速取得安全

之居住空間，因此本人目前已預計申請危老重建，自無繼續同意都市更新計畫之必要，故本人依法撤銷同意書。

3. 本案申請都市更新計畫，本人雖先前同意配合政府都市改造同時取得獎勵容積，然本件都市計畫一再延宕，造成本人所有之不動產無法正常使用收益，房屋持續老舊、破損，卻無法另循管道重建，欠缺資金時亦無法持之向銀行貸款，都市更新計畫不應成為不動產所有權人之枷鎖。不應因本人一次的同意，即造成本人終身不得另尋其他更有利之管道依法申請重建，嚴重侵害本人之得另憲法保障財產權。
4. 本人據悉，本件都市更新計畫區域內已有不同意之所有權人，因房屋老舊不堪自行申請重建，倘該屋依法重建，則新成屋自非都市更新之對象，本件都市更新計畫區域又將重新規劃，同時表示本件都市更新計畫又要再次變更延宕，因此本件都市更新計畫實無繼續施行之可行性。
5. 綜上所陳，本件變更都市計畫案，實已影響本人權利義務，故本人依法於公開展覽期間撤銷同意書。五、綜上所陳，本件變更都市計畫案，實已影響本人權利義務，故本人依法於公開展覽期間撤銷同意書。

**(十七) 公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）：**

1. 依貴府 109 年 10 月 21 日府都新字第 10970165753 號函辦理。
2. 經查本案事業計畫書原經貴府 108 年 3 月 8 日召開北市都市更新及爭議處理審議會第 365 次會議（下稱第 365 次審議會）審議通過，並以 108 年 5 月 28 日府都新字第 10830095873 號函核定，據第 365 次審議會決議略以，有關事業計畫書涉及永久使用權文字請實施者刪除；至本案社區規約訂定預繳管理費事宜，請實施者依一般規約約定事項辦理。

- 3.依原貴府 108 年 5 月 28 日核定事業計畫書（核定版）所載，實施者仍將永久使用權等文字登載於綜-131 頁，至附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第 7 條公共管理之內容，實施者並未依一般規約約定事項辦理，且依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正及刪除不合理之內容。故本分署以 108 年 6 月 17 日台財產北改字第 10800152400 號函表示意見有案，先予說明。
- 4.旨述變更都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：
- (1).查範圍內本署經管同小段 51 地號等 14 筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約，亦明確約定為定期租賃關係，且國有基地租賃契約第 5 條第 17 項第 9 款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上，本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除附錄所載相關文字。
- (2).查本案於財務計畫內提列信託費用，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託，並說明未來範圍內土地、建物、營建工程費用等之信託架構。另實施者於第 11-7 頁表示，本案地主分回比例為 63.37%，若地主有參與信託，其分回比例 65%。惟查本案實施方式為全案權利變換，依都市更新條例第 51 條第 2 項規定略以，權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。爰請實施者及貴府說明，同一權利變換範圍內之所有權人，因是否同意信託而有不同共同負擔之相關法令依據及適法性。
- (3).依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第 7 項公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計畫內提列公寓



大廈公共基金，又另於第一次區分所權人會議召開前預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並責請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。

- 5.另依簡報資料第 18-20 頁所載，本署經管同小段 51 地號等 14 筆國有土地之權利價值，係參照臺北市政府財政局 109 年 3 月 20 日北市財管字第 10930172011 號公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」（下稱市有土地處理原則）第 4 點規定，都市更新權利價值分配，倘地上建物所有權人無法辦理申購，「市有土地」將依都市更新事業計畫參與都市更新，並以估價基準日更新前該宗土地當期公告現值占該宗土地價值的比例計算分回更新後之權利價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物建物所有權人。查前述市有土地處理原則僅針對臺北市遷建基地範圍內市有土地訂定相關處理方式，與本署經管之國有土地無涉，本分署不同意前述估價方式，併予說明。

## 二、其他

臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

(一)依據本府 109 年 10 月 21 日府都新字第 10970165753 號函辦理。

(二)旨案於 106 年 9 月 8 日依文資法第 15 條辦理案內信義區松山路 194 巷 5、7 號；176 巷 1 號等 3 棟建物現勘，本局業以 106 年 10 月 11 日北市文化文資字第 10630525500 函（諒達）函復貴處會勘紀錄，經綜合評估皆不具文化資產價值潛力，亦不予列冊追蹤，合先敘明。

(三)另查旨案基地範圍內建物尚無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，然查本計畫書更新範圍內

涉有公有持分土地，請本案實施者自行檢視，是否有「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」，倘涉及前揭規定，請檢附相關資料予本局，俾利本局依文化資產保存法第 15 條辦理文化資產價值評估。

(四)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、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，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

### 三、規劃單位—協和都市更新股份有限公司(陳○所長)：

- (一)因本案事業計畫已經核定，權變計畫是依原核定的事業計畫去申請報核，所以權變計畫現在在審議中，本次的變更事業計畫僅僅在變更出資者，並沒有撤銷原核定計畫，也沒有變動到任何一個權利人的權利，所以事業計畫的內容沒有做大幅度修改，權變計畫因是按照核定的事業計畫內容送的，所以也沒有太大變動，唯獨實施者與出資者之間的分配，原出資者為上揚公司，現在出資者為山圓建設，原實施者與上揚公司的分配協議，是由實施者跟現在的出資者山圓建設重新議訂，與所有地主的分配選屋及權值一點影響都沒有，因此權變計畫沒有要重新選屋及重新報核，如果權變計畫通過核定，那僅有實施者與出資者之間的分配要重新調整，因此不會影響到所有的權利人，故不須要重新選屋或重新報核。
- (二)有關王先生申請建照一事，更新處的確有行文請實施者跟地主溝通協調，王先生表示他並不是反對都更，而是反對這個人，不管實施者的態度如何，縱使是換了實施者，而地主的分配比例也不會改變，不因換了實施者，而能獲得更多的利益，然大家也等了這麼久了，是能否

促成大家繼續往下推動。

- (三)因不清楚地主所提的詐欺或偽造文件的內容，該更新處的函文裡，都市計畫的更新單元內，是不允許另一個重建計畫，若兩個重建計畫都核准了，那將來是誰來負責蓋房子?這是有衝突的。核定是種行政處分，政府不可能做兩個行政處分互相打架，所以內政部公文才會提到事業計畫核定了，就無法再核定另一個危老重建計畫或建築計畫。
- (四)100年核定的事業計畫，係因有人提出訴訟，才導致原核定計畫被撤銷，必須重新踐行公展，這並不是出資者的錯，而事業計畫重送時，是因為時間的關係，因價格、造價都變動了，所以地主的分配比例才會與原核定的計畫有所出入，原事業計畫在民國94年申請核時，地主分配比例約57%，現在的地主分配比例有60幾%，計畫的變更並不是每次都朝對地主不利的方面而變動，這部分完成是因原計畫被撤銷而造成的，其物價調整及造價調整都是配合政府所訂的辦法而調整。
- (五)出資者變更的原因有幾個，像寶佳建設與實施者有約定多久時間內要處理好國有土地問題，結果超過了約定時間，所以寶佳建設才退場，這也不能說是實施者的不對。而上揚公司，當初實施者也配合上揚公司改變了設計規劃...等等，因地主先選屋，剩下的才給出資者，所以上揚公司對於所獲配的房地有些意見，最後是由上揚公司先提出要退場。兩次都是出資者自己選擇要退出，所以實施者只能再找新的出資者，在上揚公司擔任出資者時，事業計畫已核定通過，因此計畫裡所載的出資者上揚國際資產管理股份有限公司勢必要變更，因此才有今天的變更事業計畫，這也不是實施者所樂見的。

- (六) 至於同意比例的部分，事業計畫裡皆有載明同意比例，請地主參閱事業計畫內容。
- (七) 王先生提到都市計畫內土地編列為商三，所有土地的容積都應比照商三，這是不對的。本案土地編為商三(特)，是指本案土地允許以商三的使用組別來使用，其容積仍維原容積，所以後面才加一個「特」字，也就是住四的土地一樣維持住四的容積、住三的土地一樣維持住三的容積，並不會因為編為商三(特)，住三、住四的土地容積就會變成商三的容積，這部分可以請王先生到都發局查證一下。
- (八) 許先生提到出資者一變再變，如何保障地主的權益，因這部分涉及到立法問題，若將來都更條例有更明確的規範，包括出資者的部分，因現在更新條例對出資者的規範也不是很充分，權利義務方面其實是沒有規範，只說可以有出資者，所以確實是會有一點問題存在，但是這個涉及到立法，故本人不能代表答覆。
- (九) 有關修訂法律的問題，如果各位認為哪一個條文，不管是現在的都市更新條例或是危老的相關的法規，你們若認為要修，其實都可以透過陳請，由立法委員去提案修法。
- (十) 三圓建設是上市公司，山圓建設則是三圓建設的母公司，但是它沒有上市，兩家公司的負責人都是王光祥先生，請翻閱事業計畫書，附錄裡有附公司負責人的身分證影本。
- (十一) 另一位陳先生表示他未簽具同意書，希望採用危老重建的方式去申請，因為他認為都更時間延宕，影響到他的權益，所以他不願採都更要採危老，這是所有權人的主觀意願，但不論是繼續以都市更新或者要以危老重建，它都有一定的程序跟申請要求，

若要以危老，一樣要填寫參與危老的同意書，而且要達到百分之百才能送件，在座有很多人表示有上過危老推動師的課，也取得危老推動師的資格，危老事實上還是要寫危老重建計畫、要出具危老同意書，還要達到百分之百的同意，到最後還要出具土地使用同意書，這些都有它一定的規定，你們的意願如何，我就不便去干涉大家。

(十二) 至於借款、還款的問題，這是屬於私權的部分，可能是涉及到都市更新到最後要辦理信託時，所有原有的貸款都要轉到信託銀行，所以原來跟寶佳借款的這回事情，或許寶佳並沒有要求您還款，但進行到信託階段時，該抵押權還是得轉到信託銀行，實施者也許是基於這個原因，所以才建議您是去換銀行。

(十三) 實施者是由誰來決定?我可以強調誰能夠擔任實施者，不是更新處幫你們決定的，是你們所有的地主出具的同意書，超過了門檻，那他就取得實施者的資格，所以你們不要說這是更新處在袒護實施者，更新處沒有權去決定誰可以擔任實施者，具不具備實施者要件，是你們的同意書的同意比例來決定的。

(十四) 陳先生在談的是在整個更新裡面碰到諸多的問題要解決，然後很多地主有不同的意見，有的人拼命在推、有人在拉，造成很多事情的延宕。在整個更新案裡，其實面對很多的人、事的紛爭問題，那當然很難處理到每個人都滿意，我也是一樣，希望整個案子趕快完成，但是要趕快完成，不是少數地主或者我個人的意願問題，而是整體的所有權人大家要同心協力。

(十五) 有關國產署的意見回應如下：

1. 事業計畫書(核定版)綜-131頁為聽證紀錄，更新處已公告於官網上，故實施者僅能依更新處所公告之紀錄載於聽證紀錄回應綜理表裡。
2. 依臺北市政府所 44 年公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」之規定，遷建戶如配合移至遷建基地，「住戶及直系親屬或繼承人，可無限期使用」，其處分內容明白寫明建物所有人具永久使用權。其後，雙方訂立租約之目的，僅為建物所有人購買國有地之先行程序，而非由無償使用關係變成有償租賃關係，其上記載之定型化契約條款期限並不能違反原先行政處分之效力，否則應屬無效。

且查，於民國(下同)106年7月7日「臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，此有該協調會之會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權，殆無疑義。另，地上物建物所有權人之更新後之權利價值，未來將依審議會決議辦理。

3. 本案社區規約之相關規定，依108年5月28日核定之事業計畫內容辦理。而第一次區分所權人會議召開前預收之管理費用，係為支應管理委員會正式成立前之所有物管、保全、清潔等人事服務費用及公共水電費、瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有支出費用，待管理委員會成立後，方能依規定向市府申請撥付公寓大廈公共基金，待基金撥下來了，你們可以向管委會要求退回預繳部分，或者去抵未來的管理費用，故未

重複收取。

4. 本案採權利變換方式實施更新，所有權人依法按權利變換計畫核定之分配比例進行分配，而信託費用為共同負擔項目之一，貴署未參與信託但仍受到信託之保障，故貴署負擔信託費用乃理所當然，至於實施者承諾給予參與信託之地主較高的分配比例，目的在於增加參與信託的比例，提高所有參與更新者之保障，此部分為實施者私下讓利之行為，並非法令之規定，貴署未參與信託，故仍按權變計畫所載之分配比例計算應分配權利價值。目前完成信託契約之簽訂比例已近 80%。

#### 四、學者專家一何委員○○：

今天事業計畫的變更主要是變更出資者，就剛才的說明瞭解現在要進來的這個山圓建設，就是三圓的關係企業，山圓集團對更新也有經驗，應該也有實力，他會來擔任新的投資人，我想他應該也有誠意來解決、來協助、來讓這個案順利進行，地主都等了很久，大家都感到很焦慮，也很急迫，希望後續能順利進行。在此有幾點要跟規劃團隊提醒一下。

第一點，假如依照更新處 109 年 6 月 10 號的函，裡面的說明三「實施者應該要跟原出資者溝通協調結果等納入計畫書之陳情意見綜理表內載明」，所以請實施者能夠補充說明。

第二點，實施者是有提到今天是變更事業計畫，但是權變計畫的內容不變，但是依照變更事業計畫書裡面所載明的土地跟合法建物的權屬清冊，有原核定版跟變更版，看出來有一部分產權有變動，希望實施者能補充說明，這樣的變動是否涉及到原來的權利變換計畫內容，請補充說明是否涉及到權利變動，以利後續權利變換計

畫的順利審議。第三點，對於基地內未購地的漏列八戶的處理方式，依照北區分署 109 年 10 月 4 日的公文，他是載明說他是不同意採市府土地的處理方式，剛才實施者團隊也有說明，就是說這一部分要跟相關單位再去溝通協調，這一部分因為也卡到漏列八戶的權益問題，希望能夠儘速協議採用哪個處理方案，並列到變更計畫書裡說明清楚。

第四點，有提到已請第一銀行來擔任信託銀行，但希望實施者能具體的補充續建機制。

第五點，計畫書裡 P.14-1 的實施進度，已不符合實際進度，應該要配合修正。

第六點，本案事業計畫變更取得的同意比例因為是舊法，所以取得的人數有達到 3/5，面積有達到 2/3 的比例，不過還是很低不高，那我希望實施者能夠再更誠懇、更有耐心，積極的跟所有權利人溝通協調，以利後續的執行。

## 五、臺北市都市更新處－蔡股長○○：

(一)大家都知道危老是這幾年才出來的另外一個方案，它原本的美意是因都更程序是必須花比較久的時間，而且還有很多相關的法令和條件限制，所以中央政府推出危老方案，也就是若基地面積沒有那麼大，不需要走都更程序，大家百分之百同意，就可以走危老程序，現場有幾位是上過危老的課程，你們也都知道危老原來的出發點是這樣子，後來陸陸續續就出現一些問題了，原本的都更單元，因為都更單元都是劃比較大的，就陸續出現有零星的危老幾棟房子的情形出現後，中央其實也開了一個會，其會議結論就是說「危老跟都更在同一個更新單元裡面，沒有辦法同時存在」，這件事情不是更新處說了算，更新處在執



行更新業務時，是完全聽從中央的法律及函釋的規定辦理。另外必須強調，更新處不會貪贓妄法、不會收受任何利益，請大家要相信更新處，如果連更新處在審議更新案，都讓你們有這樣子的質疑的話，那今天臺北市的都更全部都在更新處的手上，大家要怎麼執行這些更新案？所以我可以接受地主們去質疑實施者的設計的內容及質疑你們認為不滿意的地方，可是請相信更新處的人不會去有收受利益，如果你們覺得有，請你們去通報政風處，或者去通報上級主管機關，在公共場合請不要再說我們更新處收受賄賂，謝謝。

(二)目前的確有些住戶要求撤銷同意書，在公展期間，地主們的確有權利可以撤銷同意書，撤銷同意書的時間點是在公展結束前，是要等到公展結束後，而且雙方要去舉證，因為在母法都市更新條例裡規定，要舉證說明權利義務不相符的部分，所以我們要請實施者與地主們說明是不是有權利義務不相符的這件事情。等到公展結束後，假設撤銷同意書的數字下降到不符合送件時的法定門檻，就會先提審議會，如果撤銷的同意書比例只下降一點點，不影響這個案子的法定門檻的話，就是續行程序，等到我們未來提審議會的時候，一樣會把撤銷同意書這個議題進行討論。以上我先做一些法律上及程序上的規定說明。更新處沒有放任大家撤銷同意書這個議題不管，我還是要重申，我們都是秉持公平的態度去看待每一張同意書，每一個地主，無論你們的持分有多少，你們每一個地主都是一個意願，我們不會輕視大家的同意書這件事情。

(三)李小姐要我們去做打分數的動作，在此必須強調更

新處是一個審查單位，我們必須站在公平客觀的角度看待每個更新案，如果實施者的身份符合民法規定取得達到法律規定的多數門檻的同意比例，他就可以送計畫書來更新處申請審議，更新處沒辦法為每個實施者打分數，即便心中有任何好惡，也不可以在審查的過程中，因為好惡而影響到審查，這是更新處為難的地方，更新處沒有辦法做這方面的偏頗，更新處都是依照母法的規定辦理。至於同意書的部分，同意書這次送進來的門檻，本案適用 108 年修法前的規定，所以是用舊法的比例，新法與舊法都是有分土地與建物，土地分別有土地面積及土地的人數，建物分別也有建物的樓地板面積及建物的人數，不管是新舊法一樣都有這四種，差別只差在同意比例的數字差異而已，本次送件的土地同意面積比例是 70.26%，土地同意人數是 64.36%，建物樓地板同意面積是 67.52%，建物同意人數是 68.4%，同意比例符合法定門檻，本案符合多數決的同意比例，因此可以申請變更計畫。另有關撤銷同意書的部分，會等到公展結束後才能確定部分撤銷後的同意比例是不是還符合母法所規定的法定門檻，如果符合法定門檻，就會續行程序，如果不符合法定門檻時，就會先提審議會進行審議。另有關 97 年的函釋有提到更新單元內，如果有人申請建照時，更新處是希望實施者妥於溝通協調，因為有些地主可能先申請建照，但跟實施者溝通後，也許還是願意再參與都更，所以 97 年的函釋是希望實施者做溝通協調。至於王先生一直強調為什麼他們申請建照，可是更新處在 5 天之內就已經核定了事業計畫，在此必須說明我們並沒有要幫實施者而趕快去核定事業計畫，大家都知道一個

更新案行之多年，這麼多年走了這麼多的法定程序，在審議會通過審議後，實施者就送案子進來給更新處辦理核定，所以當您說在核定 5 天前建管處申請建照，更新處當然也就您申請建照之事發函回應您，並請實施者妥為溝通協調，這個完全符合原來函釋內容，既然本案已通過審議會同意，在核定計畫送進來時，更新處當然需依照母法的規定進行核定。有關有人要撤同意書的部分，在此重申一下，如果您本來就沒出具同意書，即便您表示要撤銷同意書，更新處是無法幫您扣除同意數，因為您本來就沒有同意，所以送件時的同意面積、同意人數就不含您的同意數，有些地主的反映說為什麼撤同意書沒有把我的同意數扣掉，因為他本來就沒有出具同意書，所以更新處的回應內容為「臺端未出具本次變更同意書，故無撤銷同意書之情事」。

#### 柒、會議結論：

今天公聽會有這麼多人登記發言，請實施者把所有的發言的內容全部載入計畫書內，而且要具體的回應，未來都是提到我們審議會給各位委員做參考。今天的會議記錄，大概在兩周左右會上更新處的網站，如果大家還有要陳情的、想要說的，形式不均都可以來信給更新處，那不過如果有關實施者的部分也麻煩你們讓實施者跟更新處都知道，這些都是公開的，如果沒有什麼其他的問題的話，今天的公聽會就到這邊結束，謝謝大家。

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（下午 4 時 45 分）