

合宏建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 366-3 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 4 月 20 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區
（臺北市信義區市府路 1 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） 紀錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由合宏建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段四小段 366-3 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」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委員會蕭委員麗敏。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，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先做簡報，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：

（一）如有意見表達須完成發言登記。如未登記者，其發言不列入會議記錄內。

(二) 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、舊違章建築戶—崔○儀（崔○家代）（現場登記發言）：

(一) 今天公聽會的簡報看不懂，所以想進一步了解，以下提兩個問題，請實施者說明：

1. 請問所有違建戶權利變換後的價值是多少？簡報沒有列出每一戶違建戶的價值是多少？
2. 請問違建戶要怎麼參與權利變換？簡報寫得不能、不願指的是地主？還是違建戶？打個比方如果違建戶的價值是一千萬，最小選配單元是一千七百萬，違建戶要怎麼購買基地內的房子？

三、所有權人—張○○香（張○昌代）（現場登記發言）：

大家好，補充一個意見，簡報中臨南海路的土地有編號，分別是 1 號、2 號和 6 號，三家估價師 1 家估 1 號和 2 號是一個價格；另一家估 2 號、6 號是一個價格，有好幾種組合方式，我們不了解的是三塊相鄰的土地都是臨南海路，為什麼會有不同的估價？請說明價差的原因。

四、鄰地所有有權人—姜○○妹（姜○庶代）（現場登記發言）：

(一) 我們是基地範圍外的地主，今天有四位地主出席。

1. 先前有一個實施者是東家建設，當初有送件，後來聽說沒在進行，請問更新案是已經取消了嗎？
2. 我們在公辦公聽會前沒有參與過任何會議，因為 379 和 368 地號是同一個地主，我們夾在中間，請問此次公辦公聽會通知我們參加的用意是什麼？請問開會通知單為什麼沒有署名？
3. 本案似乎已完成分配，感覺要參與有困難，請問還能參與此更新案嗎？

五、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）：

（一）謹提供本分署意見如下：

1. 本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達 47.08%，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。
2. 本案國有土地比例 26.22%，本案銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 37.36%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
3. 依臺北市都市發展局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函頒之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（下稱提列總表）載，公有土地比例 25% 以上未滿 50% 者，人事行政管理費率提列 4.5%，本案國有土地比例 26.22%，實施者提列人事行政管理費率 5%（計畫書載依 100 年 1 月 20 日之提列總表提列），建請提審議會確認。
4. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
5. 防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。
6. 本案本署選配 14F-B 計 1 戶住宅單元及地下 2 層編號 29 計 1 席車位單元，倘貴府擬就本案國有土地撥供社會住宅使用，依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第 1 項第 8 款第 2 目規定，得辦理無償撥用，

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，請循撥用程序辦竣國有土地撥用。

(二) 副本抄送司法院法官評鑑委員會【依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第9點第1款第4目規定略以，獲配之進駐機關應配合本署通知，撥用國有不動產或接受本分署委託參與後續都市更新進程（含提供辦公廳舍建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地等），並得自行委託專業或技術服務廠商（含團體或機構）就更新後房地分配方案及共同負擔合理性等提供專業或技術性協助。爰本分署依上述處理原則規定委託貴會參與後續都市更新進程。】

六、實施者—合宏建設股份有限公司(李先生席安)：

違章安置戶崔家有提到他們連金額都不曉得，先跟崔先生說明，此違章戶代表人是崔○儀小姐，在今年2月3日已經針對各所有違章安置戶寄出掛號，包含現有居住者，也列出該戶應分配價值以及可選配戶數讓各位違章戶來選擇，到目前為止崔家都沒有回應，公司是以雙掛號方式寄出，因此都保留郵件回執聯，會後會再將資料以E-mail方式寄給崔先生，不知是否崔小姐尚未與崔先生討論此事，致使崔先生不清楚相關選配事宜。

七、規劃單位—築璟都市更新有限公司(范先生植祥)：

(一) 我們這個案子有現地安置戶，因此在建築配置A、B、C三個戶型，考量違章安置戶需繳納房屋興建費用，C戶型面積較小，負擔也較輕，所以C戶型的部分都是分配給違章安置戶，共12戶，剛剛崔先生提到不選C，想選其他A或B戶型的話，這部分涉及到其他地主和實施者分配的權益，建議會後崔先生與實施者針對不選C、想

選 A 或 B 的問題再做協商、討論，以上說明。

- (二) 針對鄰地的部分，東家建設於十多年前有以大塊的基地範圍進行送件，大約經過七、八年整合不下來，後來東家去函都更處說明要放棄這個事業計畫案。在此之後由合宏建設接手，調整成現在送件的範圍，鄰地部分有做過鄰地協調，當時的意願比基地內還要低，考量我們基地內同意比例相當高，跟基地內地主討論後決定以小範圍進行送件。後續建議鄰地與鄰側的土地合併開發，本案已經進行到目前的階段不適用再做調整，以上說明。
- (三) 針對國有財產署部分：關於意見一容積獎勵，本案事業計畫已經通過核定，容積獎勵值已固定，會再與國有財產署做說明；意見二共同負擔、人事行政費比例也是在事業計畫時經過審議會審查通過；至於水電瓦斯費實施者會依照相關規定來支付、防水保固的部分實施者亦依照相關規定進行；至於選擇 14F-B 一戶作為社會住宅，根據我們目前對社會住宅的了解，市府至少需要三戶以上，這個部分也會建請發展局跟國產署做更明確的說明；最後司法院司法評鑑委員會的事宜我們會與司法院說明並依照相關規定來辦理，以上說明。

八、估價單位—景瀚不動產聯合建築師事務所(洪所長啟祥)：

針對剛才地主提到簡報編號 1、2、6 號土地的情況做說明，我們根據臺北市政府公布的估價範本，編號 1 是國有財產署的土地，原則上它是由好幾宗土地連結在一起，所以我們視為一宗，它的情況除了臨南海路之外，還有臨旁邊的 93 巷，因此它是兩面臨路的土地，另外編號 2 和 6 原則上只有單面臨路的狀況，也就是所謂的南海路。本案考量的因素有很多，大家可以看到簡報第 40 頁的部分：面積、臨路面寬、地形、臨路路寬、商業效益、既成巷道等，綜合上述因素來對價格做最後的決定，

以上說明。

九、學者專家—蕭委員麗敏：

(一) 各位地主、實施者團隊大家午安，今日是都市更新權利變換計畫公辦公聽會，先跟鄰地地主說明審議程序部分：

1. 審議程序部分：

- (1) 有關開會通知單是通知更新單元範圍內所有權人、相關權利人參與公辦公聽會，依都市更新條例規定張貼公文在里辦公處，並發放傳單告知里民更新基地位置等資訊，因此大家收到的是未署名的公聽會傳單，造成誤會以為是要參與公辦公聽會表達意見。
- (2) 本案是事業計畫和權利變換計畫分送，剛剛實施者說明現階段是權利變換計畫，倘要納入鄰地範圍審議程序需要重行，較不適宜。如果鄰地地主想要參與都市更新，建議找實施者討論，就本身持有的土地再納入適當範圍，成立一個新的更新案，較為妥當。建議年輕的地主協助向較年長的地主說明發放公聽會傳單的目的，讓長輩了解法定程序公開資訊之必要，以上為鄰地地主所提疑慮做說明。

2. 違章建築戶現地安置部分：

在權利變換報告書第 6-1 及 6-2 頁依規定已載明違章建築戶應安置面積、應負擔費用、應分配價值等計算公式，也建議違章建築戶參考手邊光碟了解應分配價值之計算過程。另有關現地安置戶仍以違章建築戶與實施者雙方協議內容為主，故實施者提及會後會主動聯繫崔小姐說明違章建築戶權利義務等。

3. 不能參與分配部分

在權利變換報告書第 10-1 頁說明例如序號 2、3、4、6、7 等五位地主土地持份面積較小，屬於不能參與分配者，目

前表格呈現原土地所有權人為五位地主，在更新後受配人姓名為實施者，建議權利變換報告書第 10-2 頁表 10-1 及 10-2 土地及建築物分配清冊要有完整備註說明五位地主是屬於不能參與選配者，故由實施者給付其現金補償。

4. 估價部分：

剛剛地主有提出估價的疑問，在此和地主說明，於今日市府召開公辦公聽會後有幹事及權變小組審查會議、聽證及審議會，審議程序中會有估價背景的專家學者、委員就實施者所提三家估價報告書提供審查意見，再由估價師依審查意見說明及修正，故估價報告書是經過審議以保障地主的權利。倘地主對估價報告書仍有不清楚部分，建議隨時跟實施者反應、或是以書面見表達意見。

(二) 因為都市更新的程序較長，建議地主有任何意見隨時跟實施者提出、溝通，希望實施者就地主所提問題充分說明，亦助於加速後續審查程序。

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，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。

捌、散會（下午 3 時 20 分）