

「擬訂臺北市士林區福林段一小段355地號等18筆土地 都市更新事業計畫案」公聽會會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 109 年 06 月 30 日（星期二）下午 3 時整
 - 二、開會地點：臺北市士林區雨農路 32 巷 12 弄 1 號 1 樓
 - 三、會議主席：臺北市士林區忠勇新村附近更新地福林段一小段 355 地號等 18 筆
土地更新單元都市更新會 王理事長 玉珊
 - 四、出席人員：（詳簽到簿）
 - 五、紀錄：萬蓁
-

（一） 主席報告：

各位長官及各位地主大家好！歡迎大家出席今天的自辦公聽會，我們會議正式開始。

（二） 簡報說明：（更新規劃、建築設計、估價作業報告內容略）

規劃單位補充：本案的實施者是更新會，在座的地主等同建商。簡報所提的共同負擔是預算編列的意思，之後更新會發包花多少錢是採實支實付，故日後若有省下錢、或是餘屋售價賣高或賣低的錢都是地主的，沒有建商的角色參與分配。

（三） 居民意見

1. 379 地號所有權人楊□祥(邱□霞女士代簽、楊先生代為發言)：

(1) 分配多少、權利價值比例如何知道，要負擔多少費用？

(2) 不曉得以下發言是否正確，再請都更處幫忙評斷：

I. 外公在世時交代一定要顧好這間房子，感謝都更局的美意不過在此還是要提出一些異議。首先我們家有店面，現在的規劃是純住宅，不符我們的需求，故無法承擔這個風險及損利，所以才不同意此案。

II. 建經公司說沒有建設公司，但建設公司的信譽才是最重要的！基地面積超過 1000 平方公尺，應要清楚知道是哪家建設、是否有能力承接？建築資歷還有能力？當然建經公司會說會員大會通過由會員承擔，這好像不太公平。

III. 假設我們找建設公司結果倒了，政府會給予什麼保障？因為計畫案是政府審核通過、所有的東西應是質押在建經，簡報開頭建經是擔任實施者，那同意都更的住戶該怎麼辦？

IV. 本案對我們家產生很大的壓力，在 109 年 6 月 3 日第一次協調時，建經公司公告

訴父親，臨路與後巷是一樣的價格，還有地主就是老闆，本案到底是「住戶委建」、「自建」還是「建商合建」，我到現在還聽不出來？看起來好像是住戶委建，又像和建商合建，從審議的計畫書內看不出來。

V. 若是自己都更，照建經公司的說明我知道坪數會變大，但相對負擔的風險也很大，我們無法承擔，希望實施者把我們圈出去，沒有我們你們也可以都更。

VI. 方才提到東亞建經負責都更規劃，就我所知建經有負責都更，報導說建經執行都更還可以多分配 1-2 成？是我的話會選擇建經公司都更，如此很多項目皆可協助完成。

VII. 若有合建契約以及權利變換，政府確定權利變換後是要依據契約還是權利變換。對於信任權利變換的地主有何保障？

VIII. 臺北市公辦都更有就都市發展、居民意願、原有社會等，進行全面調查及評估。但本案就直接要興建房屋，好像也沒徵詢過我們，朋友告知他們的都更案，實施者皆有細心告知土地及建物的相關問題，協助幫忙後續事宜，取得最大的合理利益。我也相信都更處會詳細審查，但本案在土地、建物部分有明顯錯誤，計畫書中說我們家是違建，請問有沒有人可以告訴我怎麼證明是違建？都更處是不是可以幫我們查？因為稅都有繳，水電也有付，也調出民國 54、62 年的航照圖、民國 55 年的門牌等資料，所以怎樣也不算是違建。如果這明顯有誤，請把這案子退回重來。

X. 本案看不出與周邊鄰地討論日照權、嫌惡設施、施工方法、鄰地房子如何保全等，這些事情都未和鄰地談過，之前看過其他案子都會考慮鄰地施工問題。

XI. 我母親不想再接到實施者的來電，都還沒同意就叫我們辦信託，並說我家是違建。109 年 6 月 12 日理事長有來電要辦理協調，說我們有陳情，但我父親沒有說過有選屋意願、和補助差額補償的事情。想要轉告其他地主 6 月 12 日理監事會議的內容有誤，我們只要有間房子可收租金就行了！不知下次協調要如何溝通，希望不要再回覆我們會溝通，因為就一次溝通，並沒和我們其他親戚溝通，就計畫通過了。

(3) 店面可以設計 10 坪大小，我們可以差額找補，當時就是沒有做調查。建築設計不會畫 4.5 坪的店面，一定是大一點像 10 坪，然後我們有優先選屋權。如果是更新會指示畫多大就規劃多大，我總覺得我們家像被強姦一樣。

(4) 剛才提質押的問題是怕被你們查封？建經就是銀行設立的，然後可以做都更，你們很多案子啊！最有名的在小巨蛋的對面還有大安區的。

臺北市都市更新處代表(社團法人臺北市都市更新整合發展協會)王佩樸先生 回覆：

(1) 先做以下澄清，我並非更新處的承辦人員，是社團法人臺北市都市更新整合發展協會的會員，本次自辦公聽會，是由市府委託本協會，請我們派代表來

參與會議，主要目的是紀錄會議的過程，包含各位的發言等內容，以提供未來審議的參考。

- (2) 剛您提問若建商倒了，政府有無措施或保障的方式，以及該如何證明是違章建築，這幾點還是需請實施者(更新會)和地主說明。另本案實施者為更新會，所以如同規劃單位所提，每位會員都是建商，故本案沒有真正的建商參與。再請更新會多與未同意的地主來溝通，相關問題予以說明。

東亞建築經理股份有限公司 回覆：

- (1) 有關您父親的權利價值比例約是 0.7031%，負擔費用以 5 億 7870 萬元計算乘以個人的權利價值比例，約 404 萬元左右，寄送選配文件時，當中有分別檢附個人權利價值的計算文件，您也可參考。
- (2) 本案土地、建物等部分並沒有做設定給建經公司，東亞建經僅為都更規劃之單位，而非實施者。另特別澄清於協調會上並無您方才所說「臨路和後巷價格一樣的說法」，應有所誤會。
- (3) 信託部份，目前除您父親與親戚外，其餘地主皆同意並已辦理信託將土地、建物交付給銀行。建經公司並非銀行設立，第一銀行是我們的股東。有關小巨蛋對面的案子您有興趣的話，協調會議上東亞可以再多做說明。
- (4) 您家 379 地號與親戚合計的土地面積約 10 坪，各自約持有 3 點多坪的土地，在建築相關法令上屬於畸零地，故無法單獨開發。
- (5) 有關違章建築部分，應為未登記產權的建物，雖以前的航照圖上有房子，但土地謄本上確實無合法建物建號，至於現在能否登記建物產權，需有建築師進行相關檢討(如建蔽率等項目)，檢討可行才可能有機會請地政士進行補登。目前土地上沒有相關執照(如建造執照、使用執照)及建物謄本的相關資訊，故統稱違章建築。而有繳稅及有門牌皆不是合法建物的依據。您若不相信可嘗試申請，若辦理合法建物完成，本案報告書內容會一併依登記完成後的權狀資訊更新。
- (6) 過去討論店面部分時，若要設計店面，要依每個一樓店面之原面寬比例才公平，另還要考慮建蔽率的規定，舉例來說，您家與親戚的土地合計約 10 坪，符合法規下最多可蓋 4.5 坪。若如您所說規劃 10 坪進行差額找補，這對其他原有一樓店面的人不公平。若於一樓設計 4.5 坪的店面，對整體建築設計建築師也有其考量。本案是更新會擔任實施者，由更新會決定，請建築師規劃。過程是屬於多數決，皆有開會討論後做出議決。當然要保障個別所有人的權益，但全案整體的利益也必須考量到！

至至邑建築師事務所 回覆：

- (1) 您土地上的房屋現況已超過目前法令之規定，應無法進行補登。航照圖僅為佐證的文件之一，還是需要檢討是否符合規定。
- (2) 我們設計是依據更新會彙整的資訊而進行規劃，大多數皆無店面需求。

(五) 專家學者意見

■ 連估價師 琳育

1. 公聽會最大用意就是地主意見之表達，方才所陳述有關違章建築的意見，建議您若心中仍覺得應該為合法建築，還是可向建管、地政單位了解是否能做登記，後續若順利登記完成取得證明，提供予實施者及規劃單位，都更報告書內容還是可以進行更正。
2. 本案之更新會從 106 年核准成立，至今年 6 月取得事業計畫核定，今天召開公聽會後開始選配，在臺北市的更新會進度已十分不容易！
3. 提醒各位過程中若有意見想陳述，可提供書面意見，讓未來審議做參考。
4. 在權利變換階段，臺北市政府設立有權變小組會對權利價值的合理性做審視，經由公部門的審查大家也較能放心。另如同更新處代表方才之提醒，不論您現在是否完全同意，參與選屋才能保障自己的權益。要辛苦更新會與理事長繼續進行溝通，規劃、統籌單位等團隊共同協助下，以釐清地主們的問題，走到目前階段已屬不易，後續的審查祝福各位順利往前邁進！謝謝！

■ 臺北市都市更新處代表（社團法人臺北市都市更新整合發展協會）王佩模先生

1. 今日與會要向大家宣導：第一，本案選配期間已符合 30 天以上之規定，提醒選配期間內請各位務必提出選屋之申請，建議即便還不同意、認為不要參與者，還是參與選屋以保障自身權利。第二，有關計畫書部分，提醒實施者報告書製作格式請上網參照臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項之相關內容製作，報核前請依臺北市都市更新處櫃台受理案件檢核表逐項檢核法定要件，以加速公展的時間。另也請提供更新處專屬網站，並定期更新網站內容，供所有權人參閱案件的進度與內容。
2. 今日為自辦公聽會，後續程序為選配、統計結果、製作報告書送交更新處審查，文件檢核完備後辦理公開展覽 30 日，並舉辦公辦公聽會，由更新處的人員出席，若還有問題或是想再表達一遍今日的意見，可於公辦公聽會時提出。公展結束後續行審查程序，經專案小組、聽證及審議會審查通過後，計畫公告核定，才接著動工階段。審議過程皆為公開，所有權人皆可

參與並提出訴求，提供以上說明供參考，謝謝。

(六) 散會 (下午 4 時 10 分)

主席： 王立珊

紀錄： 黃翠

