

「擬訂臺中市大里區長春段769地號等1筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」自辦公聽會會議紀錄綜理表

開會時間	民國102年10月20日下午2時	
開會地點	臺中市大里區仁化路518號（振坤宮二樓活動中心）	
出席、列席簽到	詳出席簽到名冊	
規劃單位簡報	略。	
綜合討論		
	地主意見	回應
地主 江先生	<ol style="list-style-type: none"> 1.事業計畫公聽會會議紀錄有沒有送進台中市政府？ 2.我是最近跟原住戶新買土地的新地主，台中縣市合併很久了，請問用99年度劃定之舊案號是否適用做都市更新，已到了權利變換階段，是否有照程序走？這對地主權利非常重大的事情。 3.依照都市更新條例第10條規定，核准都市更新以後要在一年內就開始進行，共可延期2次，1次半年頂多也是兩年，現已經過了3年。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.上次舉辦事業計畫公聽會，但沒有送進市政府。因為上次會後很多地主對於等了十幾年還要等幾年這個心聲，地主認為只單送事業計畫時間太長，所以今天再正式召開事業計畫暨權利變換公聽會。 2.更新地區劃定是要經過當時的台中縣或是現在的台中市都市計畫委員會通過，經過相當完整的程序，必須擬訂更新計畫，再向都市計畫委員會提出公告，除非在公告的計畫書裡面有特別規定有效期限，不然是沒有受期限限制的。 3.依據都更新條例第10條規定，更新地區經劃定以後，更新單元範圍內土地及建物所有權人均超過1/10同意，就可擬訂事業概要送到台中市政府審查；但事業概要通過必須在一年之內擬訂事業計畫，展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。這個案子，因為同意比例超過都市更新條例22條的規定，所以不必擬具事業概要，直接進送事業計畫。
地主 陳先生	<ol style="list-style-type: none"> 1.依簡報p.55的進度表，大概在104年繳自備款，如果在105、106年分期繳完，那中間還會不會有變數。 2.如果送件到施工期間，這段時間的物價指數變動，地主要不要負擔，要概括承受還是自行吸收？ 3.我們都經過大地震，原先的耐震器係數是多少，現在設計的耐震器又是多少？ 4.有關於機械停車位，休旅車是否可以放得下。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.如須繳交差額價金，自備款按照工程進度分5期繳交，會依時程發通知給大家。以時程付款第一期是開工，往後分五期，依照進度在結構體完成前30%才會來收取，以結構體來看時程約1年多，總完工的時間是兩年多。 2.權利變換總費用是6億7千萬，已送進政府核定，例如新緯8%的利潤稱之為風險管理費，如果物價指數波動2%，那利潤就剩下6%，有風險存在的一個概念，所以說物價指數波動不會影響。 3.民國77年以後營建署耐震係數提高了，到921震災發生以後，耐震係數又往上提高，計算結構的地震力，通常是委託專業的結構技師去計算，通常安全係數可能是1.5倍、2倍，可以覆蓋原本耐震係數更高的地震力，在921之後內政部營建署對鋼筋板綁紮列了很多規章，鋼筋板綁紮施工的紮實度也會提高，這部分我想主管機關會比我們更小心。 4.有關機械停車位停休旅車，技術上製作機械停車位的廠商說不太有把握，相對機械停車場價格才會比較低，以需求的角度來講，安全考量還是以一般轎車為主。關於機械車位規格的問題，20幾年前的限高是150cm，現在可能有提高到160cm或170cm，一般轎車可能進得去，但是如果買賓士、克萊斯勒，可能要200公分才能進去。
地主 黃女士的女兒劉小姐	<p>想要進行選配，簡報及文件提供的資料都是A4大小，選配每層都有12個單元，能不能針對每一層單元都提供詳細的圖說位置跟格局，這是在選屋一定會考慮到的問題，但是因為提供的資料字圖偏小。</p>	<p>因為簡報沒有把每一個單元都弄得很大，公聽會結束後會將每層單元圖面放置新緯公司的網站上，在簡報p.79有公司的網站網址，我們近期內會將圖面放上網，選配期間供地主做參考。</p>
地主 周女士	<p>我們環境的設計除了漂亮以外，在路口跟建物裡面的無障礙的部分是不是有考慮在裡面。針對既要漂亮也要人人都可以到達的地方，而不是只符合法規就好，現在設計的面向如何。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.現在新蓋的建築物，整個通路到電梯一定會是無障礙的。現在案子不會像以前說剛好應付法規就好，像法律規定的綠地、喬木要多少，我們是按造實際設置去考慮，我們會符合實際使用，會依照設計去考慮不會只是照法規。
地主 張女士的先生謝先生	<p>請問一下現在繳的是3成的預備款，7成是可以貸款嗎？可是3成是要結構體完成，我們買房子是要交屋才3成。可是結構體完成的時候也差不多1年半，後面還有1年多的時間，後面整修到交屋至少也要1年以上。</p>	<p>1年多的時間可以完成結構體，依進度付款在時程裡面都會控制在結構體完成，裝修部分比較低一點，這個案子依都市更新，前面階段並沒有收到錢，在結構體這部分只收30%，也就是差額價金但不是全部的售價，是以差額價金的30%計算自備款，都市更新案在結構體完成前有的人可能還會有許多變化，所以我們一定要在結構體完成確定，確定你這一戶到底要不要參與，如果在結構體還沒有完成，還沒有確定你這戶是不是會把它買下來，將來後續會很麻煩。</p>
地主 張女士	<p>我們土地權利變更給信託銀行的時候，信託銀行有什麼可以資料給我們所有權人。</p>	<p>如果不參與分配就領取補償金就不必信託，如果你要參與分配，土地要信託會需要跟銀行簽信託契約。選了之後送市政府審議，等到蓋章了要跟銀行做信託之後跟銀行簽約產權就會移轉給銀行，要跟銀行簽信託契約。</p>
地主 高的家人高先生	<ol style="list-style-type: none"> 1.如果有兩位以上所有權人要參與合併分配，之後的產權可以只登記在一人身上嗎？ 2.土地都要做信託，信託是有強制性嗎？如果說有地主不願意配合的話，那有沒有什麼其他方式。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.如果你合併分配以後只登記一個人，那就不叫合併分配了，合併分配我們是就主管機關的分配清冊上登記成兩個人才叫合併，比例可以有高有低，譬如說一個4/5、一個1/5那才叫合併。 2.信託對大家沒有增加費用，如果連登記給銀行都擔心的話，那這個世界恐怕沒有讓我們放心的事情，如果有這樣的疑問，我會特別請銀行做個別的拜訪。

地主意見	回應
<p>地主 蘇[]的兒子</p>	<p>1.我們都是921受災戶，施工品質有沒有辦法去監督，再來就是你們營造商，有沒有什麼是其他外包出去的？銷售部分是說建設公司後續會繼續銷售，這部分的銷售費用會歸誰，會歸地主嗎？ 2.有關921之前的建案你們有經得起考驗的案例，可不可以把這部分案例分享給大家。</p>
<p>地主 張[]的先生</p>	<p>我要感謝新緯為我們地主蓋房子，這幾年來我心中的痛就是張三雅砌被拆了，我目前是西湖里的里長，常常經過這裡，看到一片荒蕪心真的很痛。再來我想在座現場的大家意願都很高，其實我現在住的是透天60幾坪真的住的很舒服，但我還是懷念張三雅砌的住戶，歡迎大家跟我一起回來好不好，感謝。</p>
<p>專家學者指導</p>	<p>專家學者張梅英教授指導： 現在的都市更新都要求比照聽證程序，像地主提出的意見最好都要有書面意見，實施者必須要一一回應，那聽證程序就是要把這些資料都建檔，會後也要提供回應的資料，不管是在網站還是書面，主辦單位一定要做這是未來審議的重點，因為所有的計畫到執行，過程都有很多因為不同專業的人會給意見幫大家把關。 其實蠻佩服地主陳先生說到如果物價變動會不會改變，如果是政府法規修改，那這個就不是我們可以處理的，那個大家當然會同意說這是要按比例分攤，那如果是你們算錯的，造成沒辦法實現，當然是你們要負擔，替大家要求這個是不是有個承諾可以給大家。 建築師未來要設計的，你們提問的重點只有在車的高度、大小、平面或機械車位，設計車位因負載的重量跟高度有符合需求很重要的關係，所以可以請建築師跟你們負責的是設計出來的車位究竟是長什麼樣子，就是你要讓地主知道你買這種車位最大負重是多少，要不然我們以為買比較便宜，後續可能花很多費用去改裝。 地下車位我要提醒建築師這裡有幾個車位問題，地下幾層平面都一樣，車位在左下角設了一個平面車位，那個車位幾個轉角的地方要注意也不太停進去，在我們未來審議的時候都會看到，因為地下三層就會寫水箱的兩個柱子，這跟逃生設施、跟機械維修設備有關，這法規上要釐清，如果是設計有瑕疵這要自行處理。 基地旁邊非臨路的土地是做什麼使用的，要考慮未來包含估價、未來都市計畫，會不會妨礙到用途跟出入口進出，未來審議的時會不會來看交通衝擊、景觀；包含時程獎勵7%，然後景觀色彩獎勵4%，獎勵都用最大的量，會不會通過要有一個敏感度。 有關差額價金繳交之自備款分五期，第一期申報開工這個字眼，我們希望給一個明確就是至少你是建築執照核定日，還是開工核定日等等，希望不是用不確定的法定用語，而風險管理的角度，建議從五期分為六期繳交，第六期為使用執照完成。 未來我們送進台中市政府，權利變換估價報告會看完整的報告，也會做一些建議，不是建議價格要高或是低，而是依專業的角度，要修正的項目及調整的。三位估價師都會參加估價師公會，他們公會理事長在都市更新都很強調在行業要該有的保障，如果估的項目不夠好，可以讓他們修改的。 簡報像費用裡面少了一個說明，如果產生的費用包含你們繳的錢是到信託銀行，那要交代一下信託費用是自行吸收還是說不需要信託費用，避免萬一以後找銀行做信託服務的時候，大家不知道這筆錢要怎麼處理。 因為在中南部要做都更比較辛苦，因為價差比較小，而且台中市的空屋率比較高，所以有一些風險，在中央開會的時候風險管理費都停留在10%，而這個案子實施者降成8%，最後還是要佩服一下實施者。</p> <p>規劃單位回應： 這次公聽會結束會後將送到市政府，市政府會辦公聽會兼聽證會，聽證會是走司法程序，今天我們是送件之前的自辦公聽會，所以沒有聽證會這個程序，當然也會照張教授的指導，把所有地主的提問我們會做明確的回應，有關估價報告整個的重點是在估價合不合理，高低怎麼樣的依據，張教授是估價的教授，那麼估價師公會是在台中市的審議委員會也有委員，這方面都會再給大家做把關，到時候還是要以審議的結果為準。剛教授提到以後我們這麼案子辦信託，信託費用就在共同負擔裡面了，大家不必再分攤費用。</p> <p>建築師回應： 關於停車位的問題，停車位都是依據法規，但是因為我們開發地下三層，車位數是剛好，我們盡量可以一戶一車位的原則去分配，審議的時候也會盡量配合委員。</p> <p>實施者回應： 自備款繳交第一期為申報開工之開工核定日比較明確。能夠順利的完成都市更新案，在最後階段會有很多問題要去處理，當使用執照還在變動時，會措手不及，剛才張教授建議，差額價金繳交之自備款分六期，如果技術方面沒有問題，我們會配合用六期的方式來執行。</p>
散會	

書面陳情意見回應			
陳情方式	陳情人姓名	意見摘要	回應
102.09.10 函實施者	江先生	<p>1.請提供成功辦理都市更新之案例。</p> <p>2.本案現址已無建物，應為素地，仍可以「重建」方式進行「都市更新」？本更新單元應無法劃定且不可實行都市更新，本案的法源依據為何？</p> <p>3.不動產估價方式雖有3種，但既然都是勘估本案基地，其結果應該要相同。</p> <p>4.原建物已滅失，應為素地，為何估價會因原建物樓層不同而不同？</p> <p>5.如何處理貸款、查封、假扣押、拍賣、高額差額價金等？</p> <p>6.透過壓低更新前的土地價值，墊高都更成本，抬高都更後之總價值，藉以套取差額金，操弄價格，賺取利益？</p> <p>7.請求貴公司先發給每戶保證金，俟分配房地後再相互找補。</p>	<p>1.102.10.20召開都更案事業計畫暨權利變換計畫公聽會，於規劃設計簡報前也簡報本公司成功辦理都市更新之案例。此外亦可親洽本公司，除各證明文件外，本公司還可提供各案現址，歡迎前往參觀。</p> <p>2.依都市更新條例第1條都市更新之目的，故若能符合者，皆應有可實施都市更新之可能。是否得進行都市更新，須視該基地是否位於主管機關更新地區，或得劃定為更新單元，由於本基地原建物（張三雅砌社區）於921震災時受損，經判定全倒並已拆除完畢，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。」之情形，本案若從事都市更新，辦理都市更新時之處理方式，原則為「重建」，但因建物已拆除，故可免拆除原建物之程序，俟本案之事業計畫及權利變換計畫皆發布實施後，即可申請建照，重新建築。又本基地已於民國99年8月23日經台中縣政府以府建城字第09902614032號函公告本基地為更新單元，亦表示本基地可辦理都市更新。</p> <p>3.三種不動產估價方法成本法、比較法及收益法，所查估之價格，本不可能相同。舉例：現興建2棟完全相同之建物，A棟位於台中市7期區內，B棟位於本基地；成本法：A=B（興建成本相同）、比較法：A>>B（市場價格相異）、收益法：A>B（租金收益相異）可知，個別之估價方法，所要體現之價格及其背後之思考定然不同。</p> <p>4.本基地現況雖為空地，建物已滅失，但為顧及所有權人之權益，應依建物倒塌前各區所有建物之相對位置評估其權利價值，始符合公平原則。再按不動產估價技術規則125條或126條之規定，各區分所有權建物之土地權利價值=各區分所有建物之房地總價×土地價值比率。因地面層之建物單價高於樓上層建物單價，故假設建物面積相等，則地面層之土地權利價值高於樓上層之土地權利價值。以上為實施者就通案之說明，至於更新前、後價值查估，仍應由估價機構進行估價，並經主管機關審議結果為準。</p> <p>5.本案地主150餘人，每人更新前產權債務負擔不一，且是否參與分配更新後房地亦屬未定，但均可依法辦理。地主如欲領取補償金，是否能取得及取得數額多寡，端視其銀行債務餘額而定。地主負擔之銀行債務，與銀行協商，本有法規可循，只要雙方合意即可，如地主有需要，本公司於說明會時已表明樂意協助。參與分配戶，要考量負擔債務與應繳納差額價金等數額之負擔能力。</p> <p>6.本案既以權利變換方式實施，則無論更新前或更新後之價值，皆須經台中市都市更新審議委員會之審議，並非本公司可操弄。若依現行制度，審議委員會除審議外，尚委請相關專業機構針對本案之估價報告進行協審，則本案之估價將經第3方公正單位以及主管機關之嚴格審查。又都市更新成本（即共同負擔）數額，其提列係參考通案之提列標準，再經台中市都市更新審議委員會針對各項數額詳實審議，不可能任意墊高。</p> <p>7.本案以權利變換方式實施，日後亦將配合信託機制辦理，屆時本公司之資金（包含自備款及融資資金）及全體地主之土地皆由信託專戶控管，按工程進度撥款，本公司無任何可能將融資資金挪用，可確保本公司之資金可專款專用於本案，亦可避免地主財務因素而影響土地產權（如受抵押、或為他案強制執行所累）。退萬步言，縱發生本公司無法繼續興建本案之困難，銀行亦有完整之續建機制，可使本案依期繼續進行，各地主亦可順利回家。故所提保證金一事，尚無此需要。</p>
102.12.03 函實施者	王小姐	<p>1.貴公司連案件都沒有任何申請乙事，試問，要如何都市更新？貴公司卻自己將程序顛倒、自導自演。</p> <p>2.本人不同意代抽籤等情事。</p> <p>3.而其他持有人之債權如何處理？</p>	<p>1.依都市更新條例第1條都市更新之目的，故若能符合者，皆應有可實施都市更新之可能。是否得進行都市更新，須視該基地是否位於主管機關更新地區，或得劃定為更新單元，由於本基地原建物（張三雅砌社區）於921震災時受損，經判定全倒並已拆除完畢，乃屬第7條第1款所載「因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。」之情形。又本基地已於民國99年8月23日經台中縣政府以府建城字第09902614032號函公告本基地為更新單元，亦表示本基地可辦理都市更新。</p> <p>2.敬悉。因王小姐更新後應分配土地及建物已達最小分配單元，既未表明選配意願，亦未於選配期限內提出分配申請。故依據權利變換實施辦法第11條及（102）新長春字第1021011001號函之附件五、更新後權利分配公開抽籤作業辦法第貳點第三款之規定，應以公開抽籤方式確定更新後應分配房屋及車位位置，以維王小姐之權益。通知王小姐可於公開抽籤當日親自出席，以書面表達欲領取補償金或欲參與選配。若無法出席，又未委託他人代理者，則由實施者代為抽籤。於102年11月22日以（102）新長春字第1021122001號函通知王小姐參加公開抽籤程序，但王小姐未出席，本公司乃代為抽籤，並請律師見證，並已於102年11月29日以（102）新長春字第1021129001號，將公開抽籤結果通知王小姐在案。</p> <p>3.地主負擔之銀行債務，與銀行協商，本有法規可循，只要雙方合意即可，如地主有需要，本公司於說明會時已表明樂意協助。</p>