

廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」公聽會紀錄

壹、時間：民國 115 年 7 月 1 日（星期三）上午 10 時 30 分

貳、地點：安樂區建德國民小學活動中心

（基隆市安樂區鶯歌里安和一街 392 號）

參、主持人：基隆市政府都市發展處住宅及都更科 陳東璘科長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：楊家綾

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂基隆市安樂區安國段 1-259 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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，住宅及都更科的陳東璘科長，今天邀請的專家學者是袁如瑩委員。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會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。本次會議發言次數以二次為原則，第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等一下的流程會先請實施者進行 15 分鐘事權計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—藍黃○花、端木○綺、游○松（36 地號土地）、王○宇（32 地號土地）、李○龍（30-1 地號土地）（書面意見，承辦代為宣讀）：

（一）共同負擔比例異常虛高，嚴重偏離市場行情，損及原地主基本居住權（Issue&Rule）

1. 查本案公開展覽版之都市更新審議資料表，更新後總權利價值評估為新臺幣（下同）8,083,390,080 元，然共同負擔金額（都更總成本）竟高達 5,975,160,569 元，共同負擔比率（共負比）高達 73.92%。
2. 依《都市更新條例》第 51 條及《都市更新權利變換實施辦法》之精神，共同負擔費用提列應流於合理且必要之範圍。本案共負比高達近 74%，導致法定權利變換下全體地主應分配權利價值比例僅存 26.08%（總計 21.08 億元）。此數據遠高於台灣通案市場行情（一般費用負擔比約 40%至 50%）。高額成本虛胖，導致多數住戶扣除共同負擔後，實質上無法換回原有之室內居住面積，逼迫老國宅地主必須補繳鉅額差額價金方能遷回，顯已違反憲法保障居住權之旨。
3. 基隆市政府於本案中持有高達 32.54% 之公有土地產權。主管機關恐有放任共同負擔比例虛胖，致使原地主之實質分回比率降至 34.52%（遠低於市場通常合理之 45%~50%區間），導致多數老國宅地主更新後因權值不足，必須補繳鉅額差額價金方能遷回，形同變相之「制度性剝奪」。

（二）管理費用與風險利潤頂格提列，巧立名目且有重複灌水之嫌（Application）

1. 風險管理費流於恣意:實施者提列之「風險管理費(F6)」高達 688,949,599 元，係按法定上限 14.00%頂格提列。查本案私辦都更之同意比率已逾九成(89.56%)，開發風險已大幅降低，實施者未衡酌實際風險調降費率，逕自以最高上限剝削原地主利益，顯失公平。
2. 銷售管理費用與事實不符:本案提列「銷售管理費用(F4)」高達 275,882,611 元。惟本案絕大多數更新後單元皆由原地主與政府機關依權利變換法定程序分回，實施者實質上需對外公開銷售之坪數極為有限，卻仍以全案總價值級距計算銷售管理費，具備顯著不合理性。
3. 人事與行政管理費用涉重複提列:本案「人事行政管理費用(F2)」提列高達 211,912,043 元，然本案之都更規劃、建築設計、地政士均已另外編列獨立預算(規劃費用 1,670 萬元、建築設計費用 1.1 億元)，實施者自身之人事行政費用高達 2.11 億元，涉嫌於成本明細中重複灌水、虛增共同負擔。

(三)利益分配極度失衡，違反權利變換公平原則(Application)

1. 依計畫書分配清冊，實施者(廣宇建設)實際獲配之房地與車位總價值高達 5,446,087,010 元(54.46 億元)，佔更新後總價值比例高達 67.37%。
2. 權利變換之本意係保障土地所有權人為資產主體。本案提供核心資產(土地)之公私有原地主，合併應分配價值僅占 26.08%(21.08 億元)，實施者僅憑行政主導與資金融通，即分回新大樓近 7 成之產權，其利益分配比例極度畸形，未能如實反映現今土地市值，主管機關應對其實施總經費進行實質核減。

(四)選配程序涉有違法代抽之重大瑕疵，侵害地主財產處分權
(Issue&Fact)

1. 查土地所有權人端木紫綺小姐(所有權部編號 154、合法建物編號 44)於 115 年 1 月 23 日選配與公開抽籤作業當日，親自到場並針對實施者提供之資訊不透明、剩餘空戶品質疑慮提出正式異議與申訴。
2. 依《都市更新權利變換實施辦法》第 11 條之精神，實施者僅於土地所有權人經通知未到場且未委託他人時，始得報請主管機關或由實施者代為抽籤。實施者現場人員無視端木小姐親自在場之事實，強行剝奪其親自抽籤與主張財產分配位次之權利，逕自指派見證律師代為抽定房屋單元，並於計畫書表 14-3 中將其登記為代抽結果。此舉涉嫌「行政暴力」，程序具有重大法定瑕疵，該代抽結果於法無據，原地主概不承認。

(五)訴求與結論(Conclusion)

1. 懇請 鈞局秉持公正衡平之立場，於都市更新審議委員會幹事會及審議會中，實質從嚴核減本案高達 59.75 億元之共同負擔費用，調降共負比，確保原地主合法分回基本權益。
2. 針對端木紫綺小姐等現場遭到強迫代抽、程序有重大瑕疵之地主，實施者報核之選配結果應予全案駁回，責令實施者必須在主管機關監督下，重新開啟公平、公開之選配協商與溝通機制，釐清疑義後始得依法進行後續審議。

二、所有權人—王○宇(32 地號土地)(書面意見、現場登記發言，王○玉代)：

(一)關於一樓補登及法定空地註記問題

本人所有之一樓建物，因申請建物補登(或測量)時，被要求註記「法定空地」。

- 1、法定空地權利關係與建物現況測量屬不同法律關係，應分別認定。
- 2、建物已存在多年，相關主管機關應依法審查是否符合補登規定，而非逕以法定空地問題限制補登。
- 3、請主管機關說明註記法定空地之具體法令依據及審查標準。
- 4、如同一社區其他住戶曾有補登或登記案例，請一併說明適用標準，以維護公平原則。

(二)關於都市更新權益分配問題

- 1、本案涉及法定及一樓住戶長期使用權益問題，迄今尚未充分釐清。
- 2、請實施者及主管機關說明相關權益是否已納入估價及權利變換計算。
- 3、請審議委員於審議時將本人意見列入會議記錄。

(三)請求事項

- 1、請主管機關提供法定空地註記之法律依據。
- 2、請主管機關說明一樓補登案件之審查標準及過往案例。
- 3、請將本人意見納入都市更新審議資料。
- 4、請於後續程序書面回覆處理結果。

(四)需釐清土地性質再定案，否則影響住戶權益要負擔賠償及法律責任。

三、所有權人—藍黃○花（36 地號土地，藍○欽代）

(一)當初建商承諾地主權利變換分配不低於 34%，本案土地由地主提供，建商僅出資 30%，其餘 70%係向銀行貸款，貸款利

息、拆遷及租金補貼等成本皆由地主承擔，現今報告書分回剩下 26% 不合理。因為大家合約書已簽署，為了自己的權益，大家可以進行連署對這次改建細項進行監督。尤其建商並無自有營造廠，若地主無法介入監工，鋼筋、水泥、地板及漏水等施工品質將由誰來監督？

(二) 人事行政管理費用，公有土地沒幾個人，費用卻比政府的人事編制預算還多 2 億；建商出資 30%，且並非實際營造與設計方，居然拿了 2 億多的人事行政管理費用，此為極端不合理。

(三) 我主要是幫大部分地主維護權益，因為在簽約當下被告知是合理的，現在是不合理的，當初是所有權人分回 34%，現在報告書登載為 26%，在一般都更案中，地主貢獻土地卻僅分回不到三成，實施者僅扮演管理角色卻拿走七成多。

(四) 針對實施者的回覆我無法接受，本案同意率已逾 87%、88%，理論風險極低，實施者卻將風險管理費拉至法規上限 14%，本案假設走自主都更，利潤就不用給別人，用都更會方式可以找全案管理公司來管理，假設理事長可以的話可以自己掌舵。會後大家覺得不合理可以簽署聯署書，目的不是推翻都更，而是保留有機會大家可以換建商的權利，或是不換的話也要要求實施者將所有人事管理費、風險管理費、車位高造價等細項交代清楚，你們要是不太會看，可以請子女丟到 AI 協助分析。報告書中細項照公式列我們不接受，缺少預算說明，政府和建商都是在走程序，完全沒有公平裁斷。

四、所有權人—李○龍（30-1 地號土地）

(一) 公開抽籤當日端木小姐親自到場幾乎遭暴力對待，她已經本人到場，實施者以最小單位為由說明端木小姐不得參與抽籤，

強迫由律師代抽，違反程序正義，實施者團隊當場聲稱一切依法辦理但他們沒這麼做，我與在場所有權人皆可當見證。實施者限制 5、6 樓及雙數樓層不得抽籤，壓縮抽房子的權利，且將 14 樓以上蓋牌，我當天都有拍攝下來。

- (二)我是希望都更的人，但計畫內容都要說明清楚，而不是一意孤行，如剛剛藍先生所說，如果今天實施者要所有權人負擔 100% 的費用，只要市府願意通過我都没意見，但共負比 74% 不覺得太高了嗎？同意的人都沒意見嗎？房子就是這樣，你死了沒人住，但賣了錢有子女可以給後代，或許你認為我太激動，但各位可以去檢視市府寄發的光碟及區公所、里辦公室的報告書是一致的，現在可以用 AI 工具逐筆檢核，計畫書內容字太小，對於老人家要查閱是非常吃力的，今日並非要出風頭，而是以理性的方式來討論，請實施者讓一些出來給我們、車位送給我們。

五、規劃單位—冠霖都市更新事業股份有限公司(徐培芬經理)

- (一)本案係採事業計畫及權利變換計畫送件，政府僅針對此兩本報告書進行審查，不介入任何私約審議。針對藍先生所提及的管理費用，本案報告書中人事行政管理費、風險管理費等各項費用，皆依據基隆市政府發布的事業計畫及權利變換計畫提列總表與造價基準進行提列與計算，所有相關規範及公式均可於市府網站公開查詢。
- (二)報告書送交市府審查，須先完成公開展覽程序，方能進入專案小組審查。屆時，市府將邀請相關領域的專業委員進行實質審議，針對本案的共同負擔、各項成本及建築造價等細項進行把關，確保整體財務與計畫的合理性。
- (三)關於端木女士於所提及公開抽籤日之陳情，當日公開抽籤會

議全程錄影並有律師見證，程序十分嚴謹。針對端木女士指控律師代抽一事，實需還原當日事實，端木女士於選配期間內提出選配申請，端木女士所選戶別有與他人重複選配且屬超額選配情形，但實施者為保障端木女士可以選配自己屬意的房子，爰通知端木女士參與公開抽籤，當天抽籤未中籤，後續第二輪程序再次抽籤後亦未能抽中屬意戶別，端木女士即未再表達選配意願，致相關會議程序有所延宕。為確保完成選配程序以保障其居住權益，最終才委請律師依其應分配權利價值 100%代為抽籤，後續端木女士仍可與實施者協議換戶。

- (四)自本案報核以來，市府與實施者便積極推進建築審議作業，除已於 3 月 18 日召開第一次都市設計審議外，預計 7 月 8 日召開第二次都市設計審議以持續優化建築設計圖面。公開展覽與公辦公聽會係為廣納住戶意見，市府後續將召開都市更新專案小組會議邀集委員審議。實施者亦會於都更專案小組審議前舉辦溝通說明會，邀請陳情人進行溝通協調，所有權人若有任何意見和建議，歡迎隨時與實施者聯繫。

六、估價單位—景瀚不動產估價師聯合事務所(吳右軍副所長)

- (一)有關地主陳情一樓法定空地建物面積問題，在評估更新前權利價值時，原則上係依據建物謄本面積進行計算，但本案在檢視時發現同一棟樓的各樓層謄本面積有不一致之情形，進一步經檢視竣工圖確認當初各樓層房屋的實際格局與面積是相同的，會造成謄本面積產生落差的主因，在於各樓層陽台是否辦理補登。所以本案於更新前估價條件第五點有載明，假設更新前建物皆已辦竣陽台補登之狀態進行估價。舉例而言，麥金路 528 號一樓產權面積是 14.71

坪，但樓上二至四樓產權登記面積是 17.34 坪，所以為了保障地主權益，麥金路 528 號一樓也是會比照樓上以 17.34 坪進行評估更新前權利價值、建物殘餘價值及租金補貼。

七、規劃單位－冠霖都市更新事業股份有限公司(林育全總經理)

- (一)大家回想一下安樂六號是從更新會開始，且因為所有權人沒辦法支付高額工程預算，所以成立後是以找建商進來擔任實施者為目標。
- (二)本案並非採傳統協議合建方式，要向一百八十幾個所有權人逐一溝通，初始大多地主即定調採權利變換方式實施，根據政府發布的提列標準及估價基準日，計算所有權人的分配價值，並依照相關法規進行選屋。
- (三)都更案從推動到報核存在時間差，當初招商共負比是設定 33%，後來物價水準、營造單價提升，等到招商選任時，實施者廣宇承諾出具同意書且簽訂私約之地主享有 34.525%的保障分配比率，此屬「私權承諾」，並非政府審議範圍。從遴選到計畫報核歷時一年多，期間物價與營造單價亦再提高，報告書中之共負比係依據市府最新提列標準與物價指數進行調整，地主分回部分下修至 26%，惟有簽約的地主仍受到 34.525%的保障。目前的共同負擔比率並非定案，最終仍須以都市更新審議會審議通過結果為準。
- (四)當法定選屋期間結束後，必須在公開抽籤會當天結束前，要替全數所有權人選屋與否皆進行確認，才能將報告書送交市府審查，抽籤當日端木小姐因與他人撞戶且未抽中屬意戶別，現場表明不願進行其他選配，為確保法定程序完備進行並兼顧其權益，主辦方當時的權宜之計是請見證律師代為抽籤，第一輪亦已回應若後續端木小姐有換戶需求，依然可與實施

者進行協商。

八、安樂區公所—汪海淙區長

- (一) 安樂六號已經走了一段時間，過程當中一定會有意見，但今天公辦公聽會的意旨，是讓所有權人可以參閱報告書及蒐集所有權人的意見，依據之前在臺北經驗，法律規定要有三家估價師進行估價，未來的計畫審議則將交由具備估價、法律與建築等專業背景的學者委員把關。我深知大家一路走來的辛苦與期盼，畢竟安樂六號都更案對於提升安樂區的周遭生活品質與發展有所改善；今日代表區公所出席會議，正是為了傾聽各位所有權人的寶貴意見，若大家有任何訴求需要反映，區公所必定會全力協助。

九、居民代表—簡義雄里長

- (一) 今日公聽會雖有不同意見，但高達九成的同意率已充分展現住戶們的高度默契。畢竟現有房屋漏水問題嚴重，大家期盼都更的核心初衷，正是為了徹底改善居住安全。安樂六號不僅是周邊基地的指標，更是基隆市都更的領頭羊；在此也特別感謝實施者規劃了 300 多坪的里民活動中心，為社區未來提供舒適便利的社區活動空間，期待本案都更的圓滿成功。

十、學者專家—袁如瑩委員

- (一) 今日公聽會已進入法定程序的第一步，看到安樂六號基地成為安樂社區第一個成功引進建商的基地，且具有同意比率百分之九十以上的高度改建意願，這份團結與決心著實令人感動且不容易；更感動的是陳情人理性且訴求清晰專業，我已詳實記錄各位的意見，未來我定會將各位的意見如實轉達給具備建築與財務相關專業的審議委員進行審議把關。
- (二) 我也聽到實施者團隊展現善意，後續請實施者團隊多花點時

間，對於程序和價格尚未認同的住戶進行拜訪及說明。剛剛也有聽到實施者團隊承諾公開抽籤後仍可進行雙方協調，期盼本案在進入審議會前能好好溝通、取得共識，若能順利邁向 100%同意，審議委員必將全力協助加速流程，讓大家早日建成安全的新家，圓滿完成改建。

柒、會議結論：

本次會議與會民眾及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫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，仍可採書面方式向基隆市政府都市發展處表達，本處將函請實施者回覆，並作為審議會審查之參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 12 時 00 分）