

台中市西屯區西屯段 2439 地號等 29 筆土地都市更新會擔任
實施者擬具「擬定臺中市西屯區西屯段 2439 地號等 30 筆土
地都市更新事業計畫案」

公聽會紀錄

壹、會議時間：106 年 7 月 26 日(星期三)下午 2 時

貳、會議地點：本市西屯區潮洋里里民活動中心(西屯區市政北二路 400 號)

參、主持人：都市發展局蔡總工程司青宏

肆、出(列)席單位、人員：(略)

伍、介紹出席人員：(略)

記錄：黃彥博

陸、說明案由及程序：(略)

柒、實施者簡報：(略)

捌、意見交換(依發言順序)

一、黃慶權(台灣大道 650 巷 16 弄 10 號)

想請問本案總經費要多少錢，如果以本案假設大約只有 29 戶，平均來說一戶必須要承擔多少經費，因為現在要蓋房子了，剛才由實施者解釋說本案經費來源由住戶分擔，但這些住戶有沒有能力負擔？

目前雖有百分之 80 的同意戶，我側面了解有很多人寫同意書沒錯？但同意書上有沒有說明以後的權利義務是怎樣嗎？他是怎樣來參加這個的？我有實際的例子是有的人是說可能不要再拿錢出來，那跟現在實施者講的意思是完全不一樣，就像主持人講的可能大家都不是很懂，所以每人要承擔多少負債風險？是否可承擔得起？可能有人講說都更之後的效益會很高，但第一個先決條件是這案子要先能完成，如果都更案無法順利完成，那這些效益也沒有用，我可能也無法拿到這個效益，所以今天市府辦這個公聽會，雖說有百分之 80 的同意，但真正的內涵，是否市府就是說你說來我就辦，還是沒有經過查證，還是說你這是真正瞭解？因為辦這個都更案基本上可能立意是好，但如果說每個人住戶的權利義務都沒有交待清楚，就來做這件事情，我個人是覺得風險是蠻大的，所以針對

這部分請幫忙解說一下，謝謝！

二、實施者理事長廖家驥回應：

我們從 103 年 3 月份開始召開很多會議，可是我記得我們不管是開理監事會議，或者是大會，我們每一戶都是用掛號信通知希望大家能來參與這個討論，剛才黃先生提到的問題我們在會議中都有充分的討論，各位想想看如果我們沒有得到那麼多人的認同的話，這個同意書是怎麼來的？超過八成，都不是一天兩天，像買把青菜就能決定的事情，可是我們通知開會這四戶沒有一個來，只有一戶劉金英這戶的女兒女婿有來過兩次，其他幾戶我們所有的掛號信件、通知開會的一律退回，一種排斥的心理，即使不贊成，也可以來瞭解一下那麼重要的一件事情，到現在來提出這個問題，未免也提得太慢，但是還不算慢，很高興今天能邀請到這四戶來參加，今天我們遞出了橄欖枝，希望今天以後，任何事情大家都能來大會或我家討論，我家到你家不走到十步路，幾乎每天都可以見面，什麼事都可以談，解決不了我們可以商量，我們是公議制的，理監事是大家選出來的，有什麼事情我們找理監事先來討論，但是最後的決議是由最高的權力機構是大會，不是誰能決定的，這是我們的精神，自辦都更不是建商，是每一個人都是老闆，這要讓大家瞭解。

您剛提到這八成的人都不瞭解，您想想看這些人簽同意書都是參加會議認可的，不是我抓著他們的手來簽名的，也不是你要不要參加的問題，如果不是在我們自行劃定的範圍裡面的，你要進來也辦法進來，如果是在我們範圍裡面的，你本來是不願參加的，可是只要我們人數超過七成五，目前我們達到八成多，我們建築面積達到八十七點七，很高的數字是很不容易的，達到這個門檻之後，就不是你願不願意的問題了，是大家利益的問題，但今天不管怎麼說，還是很高興能看到你們四戶來到這裡，將來我相信還有很多機會，因為這個東西不只是我們這一代，還包括我們下一代，有好嚙歹，二年來我也不期待你們能一下子就瞭解都更，都更很多人不知道，台中市我們是第一件，你們抱持懷疑的心理是很正常的，我希望你們不要再抱持我們願意跟你們談，都更是很好的東西，否則台北市柯 P 怎麼會又是公辦又是什麼的，因為能帶動整體經濟的發展這是從大方向來講，從小方向來講我們能有更好的居住品質，更重要的我們不必花任何一毛錢，我們就能達到我們的理想，這才是重點，至於風險的問題，如果沒有經過評估，他們是不會同意的，然後我們裡面

還有保險機制、續建機制，這個我們都有跟各位在開會時討論非常多，今天各位的提的問題，我可能沒辦法每一件非常詳細的告訴你，但是今天以後，請你們隨時可以到我家裡談，大概是這樣子。

三、賴銘淇（代表蕭秀鸞，台灣大道 650 巷 2 之 1 號）

請瑩幕上投出自辦都更範圍，市政府鼓勵自辦都更是件非常好的美意，是為了要整頓市容，但是在這塊舊市區來看，去頭去尾，留下中間這塊，這個地段是黃金地段，但這個區塊給我去頭去尾只蓋一棟大樓，市政府有都更嗎？留下來前後二塊更爛的狗皮膏藥你市容怎麼去解決，市政府你同意這種都更嗎？獎勵容積率提高只為了一棟大樓來申請都更，這符合市府自辦都更的美意嗎？獎勵的美意嗎？還不包括我們裡面的不同意戶，我希望市政府能好好的審查監督，這種東西根本就不合理，不合政府的鼓勵都更，算那門子都更？任何一個正牌老牌的建設公司，隨便在旁邊蓋的大樓都比這塊大又漂亮。

剛才理事長問說我為什麼不參加，他有八十幾%的同意都更，我要問為什麼有 29 戶有四十幾筆土地，這四十幾人從那裡來？是否這幾年遷進來的投資客？才能造成八十幾%，只有 29 戶為何有四十幾個地主？那一個地主是否只有三、五坪？我一戶至少都二十坪，三十戶要有六百坪，我五百坪卻有四十幾個地主，政府要不要去審查？這種%怎麼來？不要說到最後的權利分配，剛剛我算了他們精算的十一億好了，十一億 29 戶，一戶要貸三仟七百萬，那你分四十幾個地主好了，一戶要貸二仟六百多萬，你民國 111 年才完工，這五年不要說風險，那利息呢？品質、時程都可以完成嗎？誰監督負責？變成實物人負全部責任！那是拿我們當提款機嘛，今天在這裡希望所有公正單位來看，不是有某些有理想的人配合顧問公司，他們比我們厲害很多，我們老百姓都不是很懂專業的人，但我們就是覺得不合理嘛！拿我們當提款機，我們這些老一輩的叫我們措三、五仟萬，說以後給我們兩間厝或七、八仟萬，如果中間有任何問題呢？我們的公共品質、建設品質，是誰去監督負責，還是你們這些實物人的土地呀！如果蓋到一半蓋不下去或沒有錢了，變成倒攤、散攤、最後死攤…那我們就死了，就這樣。

四、實施者理事長廖家驥回應：

我回答賴先生兩個問題：賴先生說都更去頭去尾，我怎麼看都沒有所謂去頭去尾，前面臨台灣大道的台商有七百多坪，他參不參與都更關我們什麼事？去尾？我們出來整合本來總共是28是包含後面5、6戶，總共約720坪，後來因為其中有人有意見關係到他們家族的問題，這不在此談，所以他沒辦法進來談就關係到我們大樓的整齊和外觀，這是整體性的問題，這不叫去尾也不叫去頭，我們也可以不要他們進來，一樣可以執行，因為我們已經合於政府的一千平方公尺以上的都更條件我們也通過了，我們合於這個法令。第二個，前面那個七百二十坪，我們不要他我們一樣可以都更，而且他本身是一整塊完整的地，他有他的土地利用價值和打算，所以我們始終沒有跟他商量，而且都更來講，因為他的空地比的面積太大了也不符合都更的條件，所他要進來也可能不能夠進來。

第二項問題，您問我們有21戶，為什麼有41個所有權人？各位如果做過土地買賣或仲介都知道，我們走的道路用地不是老天送的，所以道路所有權人要算進來，所以我們走的巷子道路用地要算進來，房子才能蓋能賣，所以原來的21戶加上道路的所有權人就變成41個，就是這麼簡單！

五、黃慶權(台灣大道650巷16弄10號)

原來這個都更範圍圖有其歷史背景，是怎樣的不同意，我覺得市府要以前瞻宏觀的角度來看，今天我們來看這塊地，前面有另一家工廠是一回事，後面你說有大多數的人不同意有什麼因素就把他切割掉，那請問他以後要都更是不是就比較困難點，也許就如主持人講得別人的事不要去管他，但市政府站在監督和宏觀的角度來說，應該要去考慮這個，像台灣大道的至善路口原先規劃只有20米寬，但如果政府以全盤角度來規劃說不定可以調整到28米寬，因為前面的路口突然變很小，至善路裡面的馬路26或28米寬很大，但路口變很小，但市府如果站在跟實施者說這樣是改善市容，那我請問前面工廠是閒置，後面的那區又未都更，這樣有改變到市容嗎？只是讓這棟大樓蓋起來以後，更會突顯這一區的落寞，那後面那些矮房子，如果今天說是因為某些因素不去納入都更，如果是這樣，那今天的自主更新如果我不願意呢？那就把我排除在外就好了，為何又把我們納進去呢？如果講法

令，那邊因為某些因素所以我不要那就不要，那這等於是一種選擇性的作法，如果站在我的利益來講，你為了 650 巷把 650 巷建為空地比，路口那間矮房子要怎辦？那一邊是 Rich 19 大樓，另一塊都可以不聞不問，這樣叫做都更嗎？市容這樣就好看了嗎？旁邊的工廠假設蓋起來，那間矮房子就那在邊就好看了嗎？以上補充，謝謝。

六、都市更新科呂股長

實施者是有法令規定沒錯，您認為為何把你納入都更應該要有整體的概念，這部分實施者應該也有他們的考量的因素，等一下是不是請實施者來解釋，至於說以整個市容來說，以市府立場當然是以整區塊來都更會更有公共利益，但有些部分一定有其困難存在，至於某些部分納入某些不納入，我請實施者以心平氣和的角度來向你們解釋。

七、鄭亦翔自主更新有限公司回應：

我是營建署 106 年度自組更新培訓的種子，我來回應剛才的問題，我在北部從事都市更新已有十餘年，都更真的不容易，講跟做是不一樣的，因為都更有其門檻，以目前法令是 75%，所有權人是 67%，我們都市更新要符合門檻規定送件進市府才算開始走流程，不能只有講，有時候光講了 20 年還在講，正義國宅講了幾十年才完成，前面都在空講，以我和營建署討論的都更經驗，有一共同結論就是能達到門檻我們就就送件，不走流程到最後還是流於無形，我們自主更新會尊重所有的所有權人，不會讓所有權人權利受損，即使不參加都更沒有事業計畫同意書，所有權人的權利一樣不會受損，因為在權利變換是沒有同意書。

台北的案子有的前面也是沒有百分百同意，後面也是蓋起來了，向四位所有權人報告，我們後面的程序還有都更審議大會，聽證會後事業計畫還要送大會、權利變換也要送大會…，這些程序過程各位還可以表達意見。

以我的經驗在提事業計畫階段時，何會所有權人會很抗爭？如果是建商合建會很清楚有協議合建的分配權，可是自主更新會我們沒辦法一開始就很明確的告知實際分回的比例，報告書都有寫，目前銀行都已經投入這一塊了，融資絕對沒有問題，絕對沒有人敢說沒有風險，

協議合建也有風險，我們會把風險減到最低，這是我們在北部成功的案例推展到台中來。

更新會你們自己就是業主，成本和賣會都可以透過大會來自己決定，只要大家都來參加更新會會員大會討論，也可以打我的電話來討論，不要怕都更，我會把該有的法令讓大家知道。

台倉這塊地還是可以蓋的，據瞭解他們曾經請過建照了，況且他們本來就要蓋了，但可能他們家族有自己的打算，我們就不去和他們合併，所以不是我們要去頭去尾的都更，我們是住戶在同樣平等，權利一樣的條件下自組更新會，如果我們和他們家族的大地主合併，他們一定想當實施者，這不符合我們理事長去推動自組更新會的精神，以上說明。

八、張榮治(代表張豐照，台灣大道 650 巷 16 弄 9 號)：

我是同意戶，過去在同不同意都更也有很多考量，因為都更都是由台北市開始推動的，我也是從同意都更之後，才開始注意這些事情，他們都更的方案有打動我的心，我也想請大家看開一些去嚐試看看、想看看，但我有兩點建議：其一和政府有關，我在 106.1.6 的報紙看到有關台北都更的新聞說：參加都更惡夢一場，主要是說在郝市長時期有一都更案在拆除後，有兩戶不同意戶告台北市政府，而市府敗訴變成說都更計畫不算要重來，導致這個案子一延再延而讓原同意戶不知道要等到何時，所以我要提醒在都更拆屋重建前，一定要取得政府的同意剔除，要剔除之後，才不會拆了之後政府又告輸，這樣會害死人，這些是我們要事先設想到的。第二點，我也是報紙看來的，主要是說都更前房屋稅本來是一仟多和都更後的一戶要繳十多萬房屋稅，這是很可怕的，最近好像立法院有在一個辦法說，如果都更案在十年內若不買賣會有一些優惠，以上這兩點是否請市府在都更之前能明確答覆，讓我們做為參考。以上我說的有報紙為證可供主持人參考。

九、更新科呂股長回應：

我們在接到都更案都會希實施者儘量協調到百分之百同意，因為都更案會有糾紛都是因為有少數不同意戶而去提告，雖然在法令上是有可以強拆的制度，但實際上我們還是會要求實施者儘量努力達到百

分之百同意，才不會造成上述案例中拆除了又被告，而導致重建計畫被撤銷的情況，待會再請實施者補充說明。

十、鄭亦翔自主更新有限公司回應：

我舉一個文林苑的案例，文林苑其實執行上沒錯，但為何台北市政府會被告，其實是行政瑕疵，後續當然有些行政補強草案已經送立法院，張先生剛說的是協議合建的案例，所以建商就是同意了就先拆除了，民權西路就是這樣三樓同意拆了，四樓當然就塌了，我們不一樣，我們是自組更新會，一切會以我們更新會的組織章程和辦法，作法是公開透明的，不同於由建商擔任實施者說拆就拆，也不是理事長說拆就拆，我們更新會的成員就是各位住戶，一切都要開會員大會理監事會議來討論決定，以我在新北市的經驗，我們在拆除前會成立一個調處平台，並要領到建築和拆除執照，如果有反對戶，我們會依更新條例第 32 條向市政府申請調處，一定要調處到大家都 OK，沒有說要去強拆我們是很尊重人性，希望台中這個案子可以讓大家都歡喜，這個部分我會和更新會一起努力，公開透明化來討論。

稅金的問題，是算建築屋齡，折舊下來 50 年當然沒什稅金，新屋稅金自然是高，政府最近又在推危老條例，我們也一直在向營建署陳請若二年內無移轉，稅金是否可減免，但若移轉了就表示有賺錢了，這就是社會公義那就依法繳稅。

更新科呂股長補充說明：

內政部在召開都市更新草案會議時，內政部次長在會中有表示在有關都市更新房屋稅、地價稅的問題，在危老條例已經通過，這代表以後在稅捐這部分財政部已經鬆綁；在都市更新條例部分因為有前例可循，已經列入草案目前在行政院研議中，待行政院會議通過，未來將再送立法院立法。

十一、陳翰修(代表陳寶如)

我們家在這裡應該是住最久的，一直住沒有搬走，有些人是後來住進來的，有些是有房子後來搬走，所以我要表達住戶的心聲，我認為能有這個案子是能讓我們享受到最好的 C P 值的，為什麼不去做呢？當然去做一定有風險，為什麼？因為我們是自辦都更，也就是我

們自己是老闆，任何人當老闆一定有風險，當然風險只能降最低，現在這個案子可能是台中市第一個案子，市政府一定也非常看重這個案子，也會幫我們做監督，所以風險除了我們去控管之外，市政府也會幫我們做監督，所以我很看好這個案子。至於要不要去討論整塊市容或什麼，我沒那麼宏觀那麼偉大，我只想好我自己，顧好自己不要去管別人好不好，這是我自私的想法，但我希望大家在討論上要少些情緒性的發言，畢竟這是討論，到目前為止也不是談判，討論讓大家有個共識。我們家在6號，以現實來講現在要賣，賣得到八佰萬嗎？可是都更之後，就算只維持八佰萬，至少我可以住新房子，我心情會不會比較好？這是我以在這社區住最久的住戶闡述個人看法，也不需要那個單位來解釋什麼？

十二、孫美勤（代表劉金英，台灣大道650巷2弄9號）

台灣人口維持在2300萬，出生率非常少，人口老化嚴重，未來好像一個年輕人要養四個老人，蓋這麼高的房子，風險這麼大，但我們要承擔的費用那高，現在年輕人薪水平均四萬多塊，蓋那麼多層樓賣得出去嗎？假設3個月賣一戶好了，台中市的空屋率那麼高，我們不用考慮這個風險嗎？假設賣個二成，還有多少成我們要承擔？我們有辦法承擔嗎？而且老人家在年輕時已經奮鬥過了，他們不想再承擔這樣的風險，我們不同意不行嗎？你們有同意的權利，我們不能劃掉嗎？劃掉又說市容不漂亮，對我們來講是很不公平的，對他們來講說我們佔據了他們賣房子的權利，我是說己所不欲勿施於人，我們不同意有不同意的理由，電視上說有人買股票去賣房子抵押最後跳樓自殺，難道你們要我們這樣子嗎？我不覺得蓋21樓地下5樓會造成社會多少的利益？我們認為說如果你們關心一下社會大眾到底有多少人可以住？有的人從祖先留下來可能有二三間房子，會有那麼多人要買房子嗎？有那麼大的需求？還是要我們當一輩子的屋奴？就這樣子！謝謝！

十三、劉金英（台灣大道650巷2弄9號）：

我們的房子還沒很老還算中年而已，我們沒什麼錢，為什麼要強迫我們成為會員，不然要走法律…建國市場那麼多年了，怎麼不去弄？中港路有好多50幾年的怎麼不去弄？逢甲大學那也好多年了怎麼不去

弄?我們有的住戶花了幾百萬裝潢住的好好的，為何要他們搬走，可以晚點再來改，不用現在改，我們不要蓋不行嗎?我們不想為這棟房子造成家庭失和。

十四、都市更新總顧問曾亮教授：

都市更新就是集眾人的力量把生活環境改變，如果不要做也不要緊，就是維持現狀而已，假如要改變環境，都市更新不是要你把房子蓋好然後賣掉，如果是這樣就讓建商來跟大家收購就好了，我認為自組更新就像賣水果一樣，每個人的賣價不同、品質不同，剛才說的那塊地我本想問規劃團隊有沒有去溝通，你們應先把背景先說明清楚，其實你們有做但是沒有說出來，會讓人誤以為這案子是去頭去尾，其實你們有去做，但這個案子的門牌應該怎麼申請?應多幫住戶考量門牌以提昇價值，後續也麻煩多溝通，各住戶也要自己多去瞭解都更的相關資訊，不要聽二手資訊，更新會要把資訊貼在公告欄讓大家看讓大家瞭解。

都市更新最主要是改變生活空間和公共設施，老一輩的年紀大了，如果有電梯會比較便利，公共設施也可以結合起來，大家要設身處地去想一下如何改善環境，要往好的方面思考，儘量朝百分百同意去努力，但也不要因為一、二戶不同意而影響了大家的權利，如果有相關都更的問題也歡迎和逢甲大學的顧問團洽詢。

十五、蔡總工程司青宏：

今天公聽會到此結束，也請大家回去再好好思考瞭解，明天聽證會有要表達的一定要來，才能列入正式的記錄。

玖、散會(下午 4 時 20 分)