

【高中社會科 教師專業社群學習活動 第 5 次】

社群名稱	社會科
社群召集人	洪鼎堯老師
場次日期時間	103 年 10 月 29 日 (星期三) 09 時 00 分 ~ 11 時 00 分
地點	3F 簡報室
出席人數	17 人 (詳見簽到表)
紀錄人	謝瀟儀
活動摘要 / 紀錄	<p>「社區都更案」紀雅莉小姐分享：</p> <p>一、經驗分享：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 內湖「合家歡社區吉祥區」為臺北市海砂屋住戶自辦都更案，紀小姐擔任社區副主委與其他理事共同自立推行都更案，並且為臺北市第一個準備結案的社區。2. 紀小姐一開始跟住戶敘明「都更的目的並非賺錢，只承諾會還給居民一個全新、安全的家。」3. 紀小姐與理事長的理念就是：一直往下推，都更案緩慢主要是因為政府公文時間的往來，從第一屆理事會的進度在原地重建達到 98% (當時的規定是需要 100%)，到之後幾屆理事會也沒有任何進度。4. 不要為了小額欠款去做債務協商，一旦有債務協商紀錄將來借款購屋會遇到需多問題。5. 社區主要是透過部落格(blog)讓住戶瞭解都更目前進展，定期更新消息並刊登工程進度照片讓住戶安心，也藉由此平台供住戶登記更新後房子、車位的選擇。6. 只有用功的人，都更才會成功。7. 希望住戶盡量低調，吉祥居現在每戶的基本配備有大金變頻冷暖氣機，且太高調會讓社區周邊部分正在都更的案子，因此產生比較，而難以成功。8. 部分人並非真的想當義工而參與理事會，而是基於要看緊荷包、監工，為個人利益而非整個社區的利益，這種反而會增加理事會運作難度。

二、問題與討論：

Q (蔡雨汝師) : 當年反對的一樓住戶 (釘子戶) 原本不願意都更，最後是如何說服、解決？

A : 都更通常需要以下幾個專長—心理學、會計、法律。運用心理學把他們當專家，遇到事情先向他請教使他有被尊重感，但也明白告訴一樓住戶現今是占用防空洞，此外，給一樓住戶特權可以優先選擇更新後之樓戶。(目前現實中，釘子戶並非愛錢，他們要的其實是尊重)。

Q (林玟慧師) : 文林苑案？

A : 文林苑是透過建商以營利為目的，而非改善生活環境，文林苑主要的問題在於建商早已把王家上層的住戶售出，此外建商也早已衡量過將王家逼出去拖兩年的進度與預售屋違約金兩者間之利弊。而中華民國的法律為拿到建照即可預售，只要沒拿到始照就是「預售」。我們社區與建商不同在於，我們是老百姓較怕打官司，在售屋上較為謹慎，我們是一直到房子蓋好，並推測大約何時拿到始照後才開始預售，減少糾紛。

Q (莊美蓮師) : 都更所需要的經費是從何而來？

A : 根據土地融資、辦理信託給銀行，像是第一銀行、富邦銀行，他們大約願意借八成，從建設公司搭配銀行推出的方案條件中選擇較好的，臺北市政府也有更新前置補助款，我們社區拿到約 200 萬。

Q (洪鼎堯師) : 先前提到避免債務協商的替代方法為何？

A : 其實只要與銀行用電話協商就好，現行法規還債只要扣抵每個月薪水的三分之一，因此承諾銀行每月還款一定額度就不需要債務協商。

Q (蔡雨汝師) : 我父親買了一樓店面，前面的騎樓被管委會要求要畫一半開放給外人來停機車，很奇怪？

A : 騎樓不屬於公設，買賣為心甘情願，是他自己付出不該付的，我們買房子需要看地目，只看所有權狀不準，買房子一定要看謄本，到台北市政府都發局申請才是最準確、真正的地目，我們社區捐出去的地算是我們私人的，但是給公眾使用。

Q (洪鼎堯師) : 整個臺北市都市計畫的面貌為何，是怎麼樣的形式？

A : 其實我們都市計畫是屬於都發局業務，他們都市計畫圖只有劃定區塊，至於要爭取多少獎勵容積、綠化百分之多少、釋出多少公共空間

則是個別審查。

Q (蔡雨汝師): 管委會的力量有多大?

A: 端看管委會要多大就有多大, 管委員可以找政府來會勘一樓部分, 畫設停車格、立 1999 牌子, 管委會主要是看有沒有訴訟問題, 例如一樓住戶開門的方向管委會有權統一, 要求改建住戶恢復原狀, 萬一不交管會費, 管委會亦有權訴諸法律查封房子。

Q (莊美蓮師): 都更後房子後推四公尺的道路所有權歸誰?

A: 歸我們住戶所有人均分。在土地權狀持分而非建物的所有權狀裡面之坪數, 因此我們公共設施僅有 25%, 並沒有把退後的四公尺算進去, 亦並未收錢。

Q (洪鼎堯師): 都更後房價 400-2000 多萬, 就社會的結構來看, 都更是否會把房價炒高?

A: 房價為市場競爭並非自己哄抬, 現在房價高是因為故意在很爛的地方用很好的建材, 再賣很高的價格, 其實真正貴的是土地, 而非建材。

Q (盛素卿師): 你們的建商是哪一家?

A: 輝昌, 在新北市很有名。我們是以公開招標 (先以資格標再用價格標來篩選), 並在網路查該公司工商登記, 將來再談判時較了解對方, 此外, 信義不動產估價公司雖是最貴的, 但公信力也最高, 將來在審查時亦較容易通過。

Q (盛素卿師): 原住戶的坪數有增加嗎?

A: 端看各住戶。我們稱為權利變換, 經過估價公司估價後可選擇同價值之房子, 也可選擇價值較少之房子再另外拿錢, 或選擇價值較高之房子再另外貼錢。

Q (盛素卿師): 理事會成員是來自各領域嗎?

A: 通常多為會做事的樓長來擔任。我也在部落格呼籲大家: 並非出來講話的人就是會做事的, 但我也會私下拜託有相關專長的人來幫忙, 像是水電專長、電梯公司之總經理, 主要還是以與我們有地緣關係的人來做相關工程。



林玟慧老師
介紹
紀小姐分享



問答及討論



問答及討論

活動照片



座談合影