

# 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 10 月 4 日（星期二）下午二時 0 分

貳、地點：臺北市文山區景行區民活動中心

（臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 9 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長（梁育甄代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：黃于庭

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防控，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案」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，目前任職更新處事業科聘用副工程司梁育甄，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員及臺北市稅捐稽徵處與會。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦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。如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 10 分鐘權變計畫的簡報。

陸、與會單位發言要點：

## 一、主席說明發言原則：

- (一)如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內
- (二)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

## 二、所有權人—財政部國有財產北區分署（551、565、565-7 地號土地）書面意見：

- (一)本案前經實施者 111 年 1 月 26 日召開公聽會，本分署以同年月 22 日臺財產北改字第 11100017500 號函提供書面意見，請實施者於計畫書自辦公聽會回應綜理表確實登載並予以回應。
- (二) 本案營業稅計算按 100 年總表計算公式提列，請於共同負擔費用章節補充說明公式項目計算方式，另財政部 109 年 9 月 14 日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，採有利於所有權人方案提列。
- (三) 請實施者提供三家估價報告書供參。

## 三、所有權人—臺北市政府工務局新建工程處（565-6 地號土地）書面意見：

- (一)依本府 111 年 9 月 8 日府都新字第 11160113323 號函辦理。
- (二)旨案【公開展覽版】第 3-1、3-2 頁有關更新單元內公共設施（道路用地）預計取得方式為權利變換囑託登記或捐贈，請釐清；另公共設施用地更新後權屬應為臺北市/臺北市政府工務局新建工程處，請一併修正。

## 四、所有權人-黨■（564、564-2 地號土地）(書面意見更新處承辦代為宣讀)：

- (一)查「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審

議原則」(臺北市都市發展局 99 年 6 月 24 日北市都授新字第 09931121400 號函):都市更新後之房地總價值應減去全部現地安置戶實際安置面積之價值後之餘額，始為供實施者及土地所有權人(含權利變換關係人)配回之房地價值總值(附件一)，又查「內政部 98.4.2 臺內營字第 0980054326 號函」現地安置之舊違章建築戶，非屬都市更新條例第 3 條第 1 項第 5 款之各項權利人，故由實施者處理後納入計畫併同報核，並登載於實施者名下，再依處理方案規定，辦理產權移轉與受安置之舊違章建築戶(附件二)，綜上得知，實施者所制定本更新單元範圍內，占有他人土地舊違章建築戶之選配原則，並不合於法規規定，請臺北市府以書面回覆:實施者於事業計畫案即表明業經市府核定的占有他人土地舊違章建築戶選配原則：待合法土地所有權人權利變換作業完成後，就實施者獲配房屋中，雙方協議後分配之，其核定之法源依據是什麼？

(二)現地安置違章建築與整體價值、共同負擔的關係，乃為一都市更新案供土地所有權人及權利變換關係人選配更新後房地總價值之計算基礎，查實施者所表明與法規不一致(附件一)。由於這部分已於事業計畫經市府核定，請更新處長官說明其(附件三)核定法源根據是什麼？

(三)請問專家學者本案占有他人舊違章建築戶，對本案實測面積有疑義(詳如附件一)已向主關機關及實施者反應，卻無得到正面回應：例如面積重測…等(附件二)。請問權利人應如何在權利變換程序核定前，做有效的自身權益的維護？

(四)本案非全部所有人(國有財產署不同意信託)均同意信託於同一家受託人，信託費用是否不應計入共同負擔。

(五)請說明違章建築依 36 條及 41 條課稅原則及損害性補償如何

認定？

五、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(黃健峯 專案經理)：

(一) 更新處長官、專家學者及各位所有權人，大家好，我代表實施者做公聽會簡報說明(簡報內容略)。

(二) 回應臺北市政府工務局新建工程處意見：本案道路用地新建工程處管理屬於無償撥用抵充地，由於本案道路用地皆在更新單元內，更新完成後採取囑託登記予臺北市政府，另依新工處意見公共設施用地更新後權屬應為臺北市/臺北市政府工務局新建工程處，配合修正。

(三) 回應財政部國有財產署北區分署意見：

1. 自辦公聽會之意見會再補充至計畫書內。
2. 營業稅各方案計算以 100 年總表計算公式確為對所有權人最有利，詳述說明將於計畫書綜理回應表載明。
3. 三家估價報告書已提供給國有財產署參考。

(四) 回應黨紀政小姐發言問題：

1. 本計畫於選配期間寄送給土地所有權人應選配之權利價值說明表，已有先將都市更新後之房地總價值扣除現地安置戶應安置面積之價值，共同負擔亦有扣除現地安置戶應負擔之費用，再依據個人權利價值進行選配，後續計畫書內容依據現地安置戶實際選配做內容登載及計算。

2. 針對相關費用提列或不能提列部分，皆是依據 99 年 12 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定及計算，如權利人仍有疑義，後續仍有審查程序把關，也可以與實施者或規劃公司聯繫向你說明。

3. 權利變換需待合法土地所有權人權利變換選配作業完成後，與實施者協議選配，可參考 107 年 1 月 5 日發布之臺北市都

市更新權利變換選配作業須知內容，並於本案選配原則內已有載明。

## 六、學者專家—葉玉芬委員：

- (一) 各位好，我是葉玉芬，今天舉行的是公辦公聽會，整個程序是經過公聽會後會正式進入幹事會及審議會進行審議，事業計畫已經核定通過了，建築量體、獎勵容積及財務計畫計算標準已確定，接下來權利變換計畫要審議之內容為更新前的權益以及更新後房屋的估價部分，會交由幹事會及審議會審議。
- (二) 針對發言人疑問，其中包含本更新單元有申請舊違章建築獎勵，針對舊違章、曾經為合法建物或測量面積有誤，針對所有權人疑問於已核定之事業計畫皆有登載。另許多意見在事業計畫時已經有提出，且在核定時實施者已有說明及回應，並有紀錄，但可能有些問題權利人可能還是覺得有疑慮，我也有看到有些權利人正採行政救濟及行政訴訟方式進行，只要是採取這行動的都會有結果，但這個結果我不能保證所有權人都會很滿意，權利人有疑問仍可以透過今天公聽會程序表達。
- (三) 今天也看到黨小姐提出很多資料供委員參考，今天我在此處是代表審議會內的一個委員，我接收到這些資料也會把它紀錄下來，日後可能可提出到幹事會或審議會進行討論，或邀請實施者加以說明；書面意見中有提到信託費用，在審議通則中都有公式可以計算，且寫得很清楚，所以按照公式去提列，經過審議會核定基本上不會有太大的疑問。
- (四) 關於違章建築的課稅跟損害性補償，因書面意見上寫 36 跟 41 條我不太清楚是哪個法規的，不過剛剛有提到此案的違章建築的部分是申請獎勵現地安置，可能針對這個過程如跟都更相關的疑慮還是可以透過書面方式去做詢問，可是如果是違建的課

稅內容在審議會上不太會進行討論。

(五) 請權利人放心今天的公辦公聽會後我們的案子的審議之後要進大會之前會舉辦聽證會程序，等於說陳情人有意見或有疑慮還是有一些方式可以跟更新處或聽證會時可以表達自身的疑慮，那有必要請實施者說明，我們會請實施者說明。

(六) 聽證會是幹事會審查之後才會召開舉辦。專家學者來到公聽會的目的，是將相關權利人對此案的相關意見且都會記錄下來，今日您的意見都會變成書面意見，且之後都會在計畫書上有紀錄及回應。

## 七、臺北市都市更新處—蔡欣沛股長(梁育甄代)：

謝謝葉委員的回應，因為事業計畫已經核定，大框架已經經過審定確定，譬如說選配原則當時經過審議會確定，後續實施者依此依據送權利變換計畫書進更新處審查，目前是公開展覽階段，目的是廣納各位住戶或相關權利人的意見，所以有關於估價或權變價值或共同負擔哪些項目可以提列等等，如同剛剛委員所說，之後進行實質的審查，於幹事會及審議會時都會有委員及幹事進行嚴格的把關，以上回應。

## 柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入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，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

本案公辦公聽會紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

## 捌、散會（下午2時55分）

臺北市政府辦理 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之  
「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：111年10月4日（星期二）14時00分

二、公聽會地點：景行區民活動中心（臺北市文山區羅斯福路六段393號9樓）

三、主持人：蔡欣沛

蔡欣沛  
蔡欣沛

紀錄：黃于庭

專家學者：葉委員玉芬

葉委員玉芬  
葉委員玉芬

四、出列席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
臺北市文山區公所				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市文山區萬年里 里長				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市稅捐稽徵處	黃盈盈 陳翌珊		02-223 [REDACTED]	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
財政部國有財產署				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
財政部國有財產署(北區分署)				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市政府工務局新建工程處				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市都市更新處				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之  
「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：111年10月4日（星期二）14時00分

二、公聽會地點：景行區民活動中心（臺北市文山區羅斯福路六段393號9樓）

三、主持人：蔡欣沛 紀錄：黃于庭

四、出列席人員及相關單位簽到：

土地所有權人						
姓名	簽名處	地號	門牌地址	身分證字號	連絡電話	
丁	J	564, 564-2	臺北市文山區景仁里10鄰景福街	F1022	09395	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周		564, 564-2	臺北市文山區萬祥里21鄰景明街			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周		564	臺北市文山區萬祥里21鄰景明街			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
周		564, 564-2	臺北市文山區萬祥里21鄰景明街			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林		564, 564-2	臺北市文山區萬年里10鄰公館街			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

林		564, 564-2	臺北市文山區萬年里10鄰公館街			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林		564	臺北市文山區萬年里10鄰羅斯			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林		564, 564-2	臺北市文山區興邦里12鄰興隆			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林			臺北市文山區萬年里10鄰羅斯			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黨	壹	564, 564-2	臺北市文山區萬年里公館街61巷		293	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
林		567-3	臺北市文山區萬年里10鄰羅斯			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
育座建設股 份有限公司	創中一代	564, 564-2	臺北市文山區羅斯福路五段125			<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳		564, 564-2	新北市永和區秀和里10鄰永亨			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳		564, 564-2	臺北市中正區板溪里12鄰和平			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
鄧		564, 564-2	花蓮縣吉安鄉北昌村1鄰建國路			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
賴	賴	564, 564-2	新北市雙溪區泰平里14鄰料角坑		29	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
賴		564-2	臺北市文山區萬祥里21鄰景明街			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
簡		564, 564-2	臺北市松山區三民里18鄰民生東			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

他項權利人

姓名/單位	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
黃				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
許				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
華南商業銀行股份有限公司				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

違建戶

姓名/單位	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
曾				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
丁				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
葉				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
邱				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

董				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
賴				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林	林		叶IP2	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
林				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
陳				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

#### 實施者團隊

單位	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
育座建設股份有限公司	劉坤一代	A1110 [REDACTED]	0910-6 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
	林俐瑩	F2210 [REDACTED]	09398 [REDACTED]	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
張玉樹建築師事務所	張玉樹	F1228 [REDACTED]	0988 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

麗業不動產估價師聯合事務所	張一華	F1244 [REDACTED]	09228 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
	薛紀君	S2230 [REDACTED]	09396 [REDACTED]	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
宏大不動產估價師聯合事務所	陳秉七	A1269 [REDACTED]	2154 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
戴德梁行不動產估價師事務所	林倚瑄	V221 [REDACTED]	0912 [REDACTED]	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
冠霖不動產顧問股份有限公司	黃健達	A1279 [REDACTED]	09689 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
	李奕綺		09605 [REDACTED]	<input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之  
「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會 簽到簿

一、公聽會日期：111年10月4日（星期二）14時00分

二、公聽會地點：景行區民活動中心（臺北市文山區羅斯福路六段393號9樓）

三、主持人：蔡欣沛 紀錄：黃于庭

四、其他到場人簽到：

姓名(簽名處)	通訊地址	身分證字號	連絡電話	備註
朱昌			09122	<input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

姓名(簽名處)	通訊地址	身分證字號	連絡電話	備註
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

會議日期	中華民國 111 年 10 月 4 日 (星期二) 14 時 00 分
案由	<input checked="" type="checkbox"/> 擬訂 <input type="checkbox"/> 變更臺北市 文山 區 廉隆 段 一小段 551 地號 等 9 筆土地都市更新 <input type="checkbox"/> 事業計畫案、 <input checked="" type="checkbox"/> 權利變換計畫案、 <input type="checkbox"/> 事業計畫及權利變換計畫案

\*字體請端正書寫，以利辨識

第 1 次

序號	發言人簽名	項目	資料
1	[Redacted]	身 份	<input checked="" type="checkbox"/> 案件當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人 <input type="checkbox"/> 其他到場人
		身 份	<input checked="" type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委任人 _____ <input type="checkbox"/> 已附委任書
		書面意見	<input checked="" type="checkbox"/> 承辦代為宣讀
		身 份	<input type="checkbox"/> 案件當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人 <input type="checkbox"/> 其他到場人
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委任人 _____ <input type="checkbox"/> 已附委任書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 承辦代為宣讀
		身 份	<input type="checkbox"/> 案件當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人 <input type="checkbox"/> 其他到場人
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委任人 _____ <input type="checkbox"/> 已附委任書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 承辦代為宣讀
		身 份	<input type="checkbox"/> 案件當事人 <input type="checkbox"/> 利害關係人 <input type="checkbox"/> 其他到場人
		身 份	<input type="checkbox"/> 本人 <input type="checkbox"/> 委任人 _____ <input type="checkbox"/> 已附委任書
		書面意見	<input type="checkbox"/> 承辦代為宣讀

發言順序：會議前已收到書面意見者 &gt; 會議當日提供書面意見者

1. 請問專家學者本案占有他人舊違章建築戶，對本案實測面積有疑義（詳如附件一）已向主關機關及實施者反應，卻無得到正面回應：例如面積重測等（附件二）。請問權利人應如何在權利變換程序核定前，做有效的自身權益的維護？

2. 本案非全部所有人（國有財產署不同意信託）均同意信託於同一家受託人，信託費用是否不應計入共同負擔。

3. 請說明違章建築依36條及41條課稅原則及損害性補償如何認定？

信託費用共同負擔有審批的原則

承諾會依審批原則處理

13:20  
17:30

8-12  
9-13

發言人	陳述意見要旨	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>對於都市更新合法建物之認定有詳述(如附件一)，查此案計劃書(核定版)中 P. 14-8 頁表 14-3 占有他人士地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表(附件二)中，年期/持分欄位所顯示，全案之建物，多已達上述(附件一)合法建物認定標準，和 110.8.18 實施者函覆內容(附件三)有很大的出入。為使都更案順利，請實施者於文到三日內，以書面回覆說明，此案如實施者函覆無合法房屋，其認定標準的依據是什麼？</p>	<p>據「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」第 3 條規定，合法建築物認定標準如下，指符合下列情形之一者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 完成所有權登記之建築物。</li> <li>2. 中華民國（以下同）三十五年十月一日前之建築物。</li> <li>3. 台北市改制後編入之六個行政區，其都市計畫發布實施前之建築物：文山區（行政區域調整前為景美區、木柵區）：五十八年四月二十八日發布實施者。</li> <li>4. 依建築法領有使用執照之建築物。</li> <li>5. 依建築法領有建造執照、建築許可或都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法施行前領有臨時建造執照之建築物。</li> </ol>	

依據文山武功郵局 存證號碼 000130 及 北市都新事字第 1100094938 號

發言人	陳述意見要旨	意見回應及處理情形	修正頁次
黨□政君	<p>有關實施者育座建設股份有限公司『擬定臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案』因實施者涉及致使公務員登載不實（公訴罪），本人要求此都更案應立即停止。理由如下：</p> <p>一. 查實施者所提供之台北市文山區公館街 61 巷 20 號之測量面積圖（附件一），由於無浴廁間之測量面積圖，故本人於今年 4 月至台北市都市更新處申請閱卷調閱本案附件冊資料，查證上述面積為 5.9 平方米的浴廁間，已被實施者於都更一開始，即劃入至此案另一受安置戶：文山區公館街 61 巷 14 號之測量面積圖當中（附件二）。據聞此受安置人是實施者本身安插的代表。又查計畫書附件 P.13-16（附件三）占有他人士地舊違章建築戶現地安置處理協議書中，其（公館街 61 巷 14 號）可申請分配價值中，所標示面積為 36.51 平方米，與計畫書 P.14-9 頁表 14-4（附件四）（上限占比）應安置面積 21.62 平方米，竟多出 14.89 平方米，其心可議！</p>	<p>關於權利人以下問題已向臺北市政府都市更新處提行政訴訟，下述問題交由主管機關（更新處）予以回應，則不重複回應。</p>	

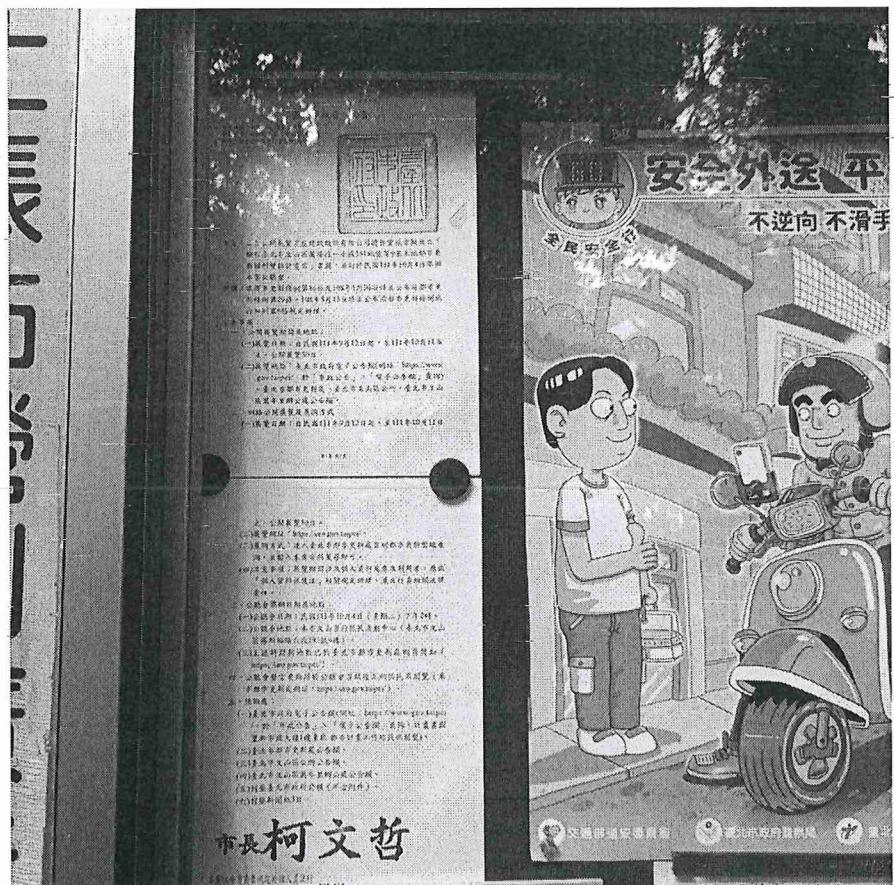


發言人	陳述意見要旨	意見回應及處理情形	修正頁次
	<p>二. 受安置戶：文山區公館街 61 巷 22 號，據聞亦為實施者本身安插的代表，計畫書所登載上限占比面積為 96 平方米（附件四），從林務局農林航空測量所 77.7.1 及 97.8.5 及 103.11.5 所拍攝的航空照片（附件五）來看，22 號的房屋主體兩側是 97 年至 103 年之間所搭建的 T 棚，和台北市都市更新自治條例第 19 條規定：更新單元範圍內舊違章建築戶，以民國 77 年 8 月 1 日以前興建完成者為限。顯然不符合認列標準。又其搭出的 T 棚面積，據本人今年 4 月至台北市都市更新處申請閱卷，調閱此案附件冊資料，所登載之面積竟達 43.67 平方米！上述第一點，因實施者登載不實，使一受安置戶權益受損，惟此第二點實施者不實的登載，全案共計有 9 戶受安置戶，權益蒙受損害（因全案應現地安置面積已超出 <math>\Delta F6</math> 容積獎勵上限 20%，而可得獎勵值上限值僅為 415.35 平方米，故受安置人必須依其佔有面積拆分比例計算各違章安置面積，按計畫書 P.14-6 頁之計算方式，22 號不得認列之面積計入此案，會造成受安置戶 8% 坪數的減損，例如：應安置面積之價值為 900 萬元，會有 70 萬之減損）（附件六）</p> <p>三. 本人於 110 年 8 月 30 日至台北市政府閱覽此案核定版紙本之計畫書，計畫書 P.2-5 頁，表 2-1 畸零地檢討表，查無張玉樹建築師事務所簽名及加蓋公司大小章（附件七），為何審議會版之計畫書有簽名及蓋章（附件八）而核定版卻沒有簽名及蓋章呢？</p> <p>四. 此案受安置戶：羅斯福路五段 170 巷 18 號，向國有財產署先佔用後承租（地號：565-0007）（附件九）租用面積為 33 平方米，且為二層樓房，為何實施者就國有租地部分測得面積僅有 14.84 平方米（附件十），與國有財產署測得數據完全不符。</p> <p>五. 實施者並未向受安置人說明，直接將受安置人地界外之建築面積納入實施者現地安置處理協議書中，使得受安置人在不知情亦得不到任何補償的情況下，受安置人地界外之建物，被實施</p>		

## 「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新權利變換計畫案」公開展覽、公聽會公告照片

## 1. 文山區萬年里辦公處公告欄





檔 號：

保存年限：

## 臺北市政府 公告

發文日期：中華民國111年9月8日  
發文字號：府都新字第11160113321號  
附件：都市更新事業計畫書圖1份

9/14 - 16

林均創



**主旨：**公告公開展覽育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新權利變換計畫案」書圖，並訂於民國111年10月4日舉辦本案公聽會。

**依據：**依都市更新條例第86條及108年1月30日修正公布前都市更新條例第29條、108年5月15日修正公布前都市更新條例施行細則第6條規定辦理。

### 公告事項：

#### 一、公開展覽期間及地點：

(一)展覽日期：自民國111年9月12日起，至111年10月11日止，公開展覽30日。

(二)展覽地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<https://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)、臺北市都市更新處、臺北市文山區公所、臺北市文山區萬年里辦公處公告欄。

#### 二、網路公開展覽及查詢方式：

(一)展覽日期：自民國111年9月12日起，至111年10月11日





