臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等3筆土地及莒光段四小段2-2地號等55筆土地(共計58筆土地)」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國115年6月4日（星期四）10時00分

聽證場所：萬華富福區民活動中心(臺北市萬華區艋舺大道101號3樓)

貳、 主持人：莊濰銓委員 莊濰銓 (簽名)　　紀錄：王鴻軒

參、 主席說明案由及會場規定：略

肆、 出席單位及人員：詳簽到簿

伍、 承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、 聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：臺北市政府文化局

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見1-1。

發言人簽章：當事人未到場

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府文化局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號6樓
東北區
承辦人：林叡秀
電話：02-27208889或1999轉3632
電子信箱：as3510@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國115年5月25日
發文字號：北市文化文資字第1153003715號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等3筆土地及莒光段四小段2-2地號（共計58筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」所涉文化資產保存及受保護樹木議題，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府115年5月13日府都新字第11460055343號函副本說明十二暨本局109年11月26日北市文化文資字第1093031114號函辦理。

二、經查，旨案本局109年11月26日北市文化文資字第1093031114號函（諒達）同意原則通過「萬華區華江段三小段568-8地號等3筆土地及莒光段四小段2-2地號等55筆土地（共計58筆土地）」新建工程鄰歷史建築「仁濟療養院」監測保護計畫，至今已5年有餘，提醒貴公司後續新建工程拆除及施工期間應依前開監測保護計畫確實執行，俾利保護歷史建築。

三、次查，旨案基地內有公有土地11筆，其中華江段三小段

臺北市都市更新處 1150525
HOAA1156027211

568-8、568-9地號、莒光段四小段2-2、8地號等4筆公有土地上建物，本局106年8月11日業已依文化資產保存法第15條辦理文化資產價值評估會勘，結論：「不具文化資產價值潛力」，並於106年8月22日北市文化文資字第10630498400號函（諒達）函發會勘紀錄。

四、惟，基地內尚有公有土地7筆（華江段三小段568-10號；莒光段四小段10、53-4、53-17、53-19、101-1及1144地號），請自行檢視其上建物是否符合文化資產保存法第15條規定：「公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關（構）於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。」，若符合前揭規定，請檢送建物相關興修改建資料、歷年使用情形說明，俾利本局進行文化資產價值評估。

五、另查本案基地前經王山頌建築師事務所於109年10月8日函詢是否涉及受保護樹木，經本局於109年10月15日北市文化資源字第1093029124號（諒達）函復未涉及樹木保護事宜。惟迄今已近6年，鑑於樹木具持續生長之自然生理特性，為求慎重，請再檢視量測基地內樹木並送樹籍資料至本局確認，避免違反本市樹保自治條例相關規定。

正本：忠泰建設股份有限公司、王山頌建築師事務所
副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2026/05/25 10:46:34

一、發言次序：1

(一)受詢人: 弘傑不動產事業股份有限公司-辜永奇(總經理)

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)遵照辦理，本案後續新建工程拆除及施工期間將依鄰歷史建築「仁濟療養院」監測保護計畫確實執行。

(2)敬悉。

(3)遵照辦理，範圍內公有土地-華江段三小段568-10號；莒光段四小段10、53-4、53-17、53-19、101-1及1144地號等7筆土地-地上建物，後續配合檢送建物相關興修改建資料、歷年使用情形說明予文化局進行文化資產價值評估。

(4)遵照辦理，後續配合再次檢視量測基地內樹木並送樹籍資料予文化局確認是否涉及樹木保護事宜。

受詢人簽章：辜永奇

二、　發言次序：2

(一)發言人：臺北市政府財政局

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見2-1。

發言人簽章：當事人未到場

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：周博媛
電話：02-27208889或1999轉1171
傳真：02-27595658
電子信箱：wa9730@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國115年5月29日
發文字號：北市財開字第1153001971號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府訂於115年6月4日為忠泰建設股份有限公司擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段三小段568-8地號等3筆土地及莒光段四小段2-2地號（共計58筆土地）都市更新事業計畫及權利變換計畫案」舉辦聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府115年5月13日府都新字第11460055343號函辦理。

二、經檢視本次事業計畫及權利變換計畫，本局意見如下：

(一)查麗業不動產估價師聯合事務所估價報告書第摘32頁所載，建號39、59、62載明經實地測量不存在，惟事業計畫表14-1仍提列拆遷補償及安置費，請補充說明合理性。

(二)事業計畫表14-4、14-5合法建物增建部分及其他土地改良物之殘餘價值與附錄21之估價結果未合，請釐清或補充說明。

(三)本案銷售管理費（平均5.99%）、人事行政管理費（5%）、風險管理費（14%）均以上限提列，請逐一說明

各項費率合理性並檢討酌降，後續提請審議會審議。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2026/06/29 10:48:02

二、發言次序：2

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司-辜永奇(總經理)

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)本案範圍內建號39、59、62建物，建物登記門牌為空白、坐落地號為3、35地號，經實地測量查無該建物位址，故於估價條件說明其經實地測量已不存在，不評估建築物使用權之權利價值，惟建物登記謄本確實載有該3筆建物，故仍依規定按其建物登記謄本登載面積計算拆遷補償及安置費用。

(2)有關表14-4合法建物增建部分編號7、8、13及表14-5其他土地改良物編號1、2、5、10所列建物，因部分坐落於更新單元範圍外，依民國114年9月10日都市更新處承辦科補正意見，本案僅提列更新單元範圍內之殘餘價值；附錄二十一估價師查估數值係就該等建物範圍內、外之完整建物殘餘價值進行查估，故與表列提列金額有所差異，並非估價結果不一致。

(3)相關管理費率提列說明：

A.人事行政管理費：

本案自民國97年啟動概要程序至今已逾17年，初期乃以全街廓為更新單元範圍進行整合，期間歷經數次範圍調整及重新選屋，於事業計畫階段除辦理都市更新程序外，尚涉及都市計畫變更及都市設計審議，並辦理公展兩次，如至本案權利變換計畫核定至新建完成交屋恐需長達22年之久，實施者承擔營運成本皆高。人事行政管理費為實施者進行土地整合，人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需，本案範圍內公有土地比例未滿25%，私地主高達167位，依提列標準所載以5%提列，實屬合理。

B.銷售管理費：

銷售管理費為實施者銷售更新後取得之房地費用時，投放廣告、企

劃及進行銷售支出的實際費用，未來銷售時亦須考量不動產市場買氣及因應政府相關房價政策，考量未來實際委託代銷公司之必要費用且參依一般市場行情，以實施者實際分配之單元及車位總價值3,021,363,220元x銷售管理費率(採累進)計算，屬未來實際支出且必要之費用。

C. 風險管理費：

本案自民國104年事權計畫報核至產權登記完成約需16年以上，未來推動可能需面對的風險包括：

- 經濟不確定性：全球經濟波動，增加融資成本及資金調控風險。
- 缺工及勞動力短缺：近年來營建產業面臨勞動力供需明顯失衡之情形，縱使透過引進外籍勞工，仍難以有效填補現階段工程所需之人力缺口。
- 實際衍生成本費用：因應氣候變遷趨勢，本案新建建築規劃導入綠建築設計措施，以符合節能減碳及居住品質之政策目標。惟相關設計及設備所衍生之成本費用，部分受限於現行法令及成本提列規定，未能全數列入法定可提列項目，惟其仍屬確保環境永續及使用機能之必要支出。
- 市場管制影響：不動產市場無法預測之管制措施，恐影響成本及收入之穩定，進而使本案財務損益未如預期。

綜上各項因素均為本案需面臨的具體風險，實施者必須具有彈性且有效的風險管理策略和相關費用予以因應調控，才得以靈活應變以維持全案穩定性並能持續推動。故以本案面積規模 6,186 ㎡(級距5,000 ㎡以上)及人數125人(級距76至125人)依風險管理費率對照表費率提列14%，實屬必要。

受詢人簽章：

三、發言次序：3

(一)發言人：許[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)更新後選配的差額要補400多萬，我到6月初收到這次聽證資料才知道，這個差額我繳不起，忠泰是否可以協助處理。

(2)我所分配的單元是我的單元，還是因為地上權有別人，還需要給他人。

(3)我去年已終止委託許[redacted]，後續相關簽屬文件均為無效。

(4)我簽署的所有的文件，忠泰蕭先生要本星期五(6/5)給我，到目前尚未提供，不清楚資料情形下我無法簽署。

發言人簽章：許[redacted]

三、發言次序：3

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇 總經理)

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)不想進行差額找補，忠泰可以配合進行換戶改選，或是進行退選，但要留意選配的戶別不得小於權變所規定的46平方公尺。

(2)以後的分回的所有權皆會在許小姐名下，不會有其他人共同持有。

(3)尊重停止委託。

(4)忠泰蕭先生會配合時間提供相關資料。

受詢人簽章：

四、發言次序：4

(一)發言人：王[redacted](受任人 陳[redacted])

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)時間拖延不是住戶的問題，成本增加不應轉嫁到住戶的身上，建商應該將所有事情處理好，要每個人都能接受後，才能開本次的會議。

(2)結構建材部分，原本的規劃已經趕不上目前的規範，是否能再調整。

(3)選屋部分，因為成本提高，所以我現在的選配結果要再多繳差額，所以因為成本提高的差額影響導致補繳金額提高，應由實施者負擔。

發言人簽章：[redacted]

四、發言次序：4

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司-辜永奇(總經理)

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)本案為權利變換，在成本及收益計算皆依權利變換規定計算，沒有轉嫁的問題，未來由委員會審議為準。

(2)結構安全及建材的部分，實施者比地主更在意，實施者會注重結構安全及合宜的建材設計。

(3)選屋部分，請所有權人依聽證光碟內容，若選配結果的差額超過負擔，歡迎向實施者提出改選配，惟選配之房屋室內不得小於46平方公尺。。

受詢人簽章：

五、發言次序：5

(一)發言人：許[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)再請教，剛回覆說後續可以協調換戶，為什麼不能選小於46平方公尺的戶別，是依據甚麼法規，請提供書面回答。

(2)光碟內容沒有機器可以讀取，實施者是否可以列印書面提供。

發言人簽章：許[redacted]

五、發言次序：5

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司-辜永奇(總經理)

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)因為臺北市都市更新自治條例規定，選配房屋室內主建物面積不得小於46平方公尺，除非更新前就小於46平方公尺，此為法定規定，並非實施者限制。

(2)可就選屋頁面配合提供書面資料。

受詢人簽章：

六、發言次序：6

(一)發言人：王[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)本案從開始到現在將近20年，是甚麼原因影響到進度需要耗費這麼長的時間，請問何時才能動工。

(2)剛剛回覆說明者的身分是甚麼，剛住戶的問題是否可以再回答清楚一點。

發言人簽章：[redacted]

六、發言次序：6

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司-辜永奇(總經理)

1、■實施者負責人(■受任人，■已檢附委託書)、 □機關單位

2、答復要旨：

(1)我是本案的都更顧問，弘傑不動產事業股份有限公司的總經理，代表實施者進行本次聽證會的回應。

(2)今天是聽證會，接下來程序是都更的審議大會，若順利通過的話就可以進到下一個階段，申請建照跟拆屋。

(3)本案基地範圍大、人數眾多，期間經歷多次的審查以及重行公展，來將圖面優化，使整個建案更加完善，所以前期花費的時間比較久。

受詢人簽章：

柒、 受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無。

捌、 主持人結語：

一、依「都市更新條例」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。

三、 本案聽證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。

玖、 散會：10 時 51 分。