臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區中正段一小段68地號等12筆土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國114年5月6日（星期二）14時30分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室
（臺北市中正區青島東路8號）

貳、 主持人：遲維新委員＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　紀錄：鄧伊菱

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：財政部國有財產署北區分署

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

一、發言次序：1

(一)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林婷綺（協理）

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)有關實施進度表會再檢視，並於核定前依實際狀況調整。

受詢人簽章：林婷綺

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：劉怡君 (02)27814750分機1516

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國114年5月1日
發文字號：台財產北改字第11400125910號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於114年5月6日召開綺華建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段68地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，本分署意見，請查照。

說明：

一、依貴府114年4月16日府都新字第11360164033號函辦理。

二、查權利變換計畫第12-1頁之實施進度表部分項目期程與實際未合，請實施者檢視修正。

正本：臺北市政府
副本：

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

二、發言次序：2

(一)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林婷綺（協理）

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：

查100年版提列總表規定之允許差異項目一覽表，註1說明：「於權利變換階段應確定之不動產估價費用，於權利變換階段方確定之費用於事業計畫申請報核時得先行預估(不需檢具合約)。」，依前開規定，本項費用於事業計畫階段僅為預估參考之意，且無權變階段合約金額不得高於事業計畫核定數值之規定，本案以三家估價事務所實際合約金額提列，符合規定。

(1) 本案事業計畫報核時(104年)，尚未選任三家估價師，為使共同負擔數字趨近於真實，先以當時版提列總表(100年版本)之公式概估，後事業計畫於111年7月核定，自此實施者才委託三家估價師並簽訂合約(詳附錄四)，簽訂費用為410萬元，低於當時政府發布之提列總表版本(110年)試算結果(480萬元)，業已反映實施者在成本控制上的努力，提請審議會同意依規定辦理。

受詢人簽章：林婷綺

3-1

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：蔡芳儀
電話：02-27208889或1999轉7832
電子信箱：tsai0955@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國114年5月5日
發文字號：北市財開字第11430017731號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府為綺華建設事業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區中正段一小段68地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」舉辦聽證一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府114年4月16日府都新字第11360164033號函辦理。

二、經檢視本案權利變換計畫，請貴處納入聽證意見如後：

「本案提列不動產估價費用新臺幣410萬元，較事業計畫認列標準提列之金額高出156萬元，建請實施者仍酌予調降，並提請審議會審議。」。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2025/05/06 10:18:12

三、 發言次序： 3

(一)發言人：張[redacted](委託人:鄭[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)詳書面意見3-1。

(2)我是一樓地主，我的面積是27坪，因為陽台沒有補登，比樓上少了3坪，但土地面積完全一致，且繳的地價稅一樣，依條件而言樓層差為1.25倍，在樓上樓下完全垂直的情況下，更新前的價值卻少了10%，明顯權利義務不相符。

發言人簽章：張[redacted]代

三、 發言次序：3

(一)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所-陳奕壬（估價師）

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：

書面意見二:數值差異原因一樓無陽台面積，故最終權利價值比例除(1)建坪單價差異外，尚有面積差異影響，相關資料皆會呈報更新處由審議會審議決定。

(2)現場發言:陽台面積係依據竣工圖顯示一樓與樓上層不同，故最終仍與地政機關登記面積為準進行評估。

受詢人簽章：陳奕壬

三、 發言次序：3

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司-林婷綺（協理）

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:

書面意見一:涉及計算加總的問題，今天這個場合無法詳細驗算，但(1)本案已經過一次權變小組及兩次書審，後續會再驗算，倘有誤植會在更正。

受詢人簽章：林婷綺

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區中正段一小段68地號等12筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：[redacted]（簽名及蓋章）[redacted] 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：中正 段 一 小段95 地號 建物門牌：杭州南路（街）一 段[redacted]巷 X弄[redacted]號[redacted]樓
相關意見	意見摘要： 1. 所有權人所在地號之所有分戶更新前土地權利合計總價值（頁 7-3）小於該地號更新前土地總價值(頁 7-2)，應予調增與頁 7-2 一致。 2. 按一般權利變換樓層差合理倍數行情推估，所有權人獲分配之更新前土地價值權利比率，遠低於合理行情，應予調增。 3. 完整意見詳附件（背面）
中華民國114年 5 月 6 日	

備註：

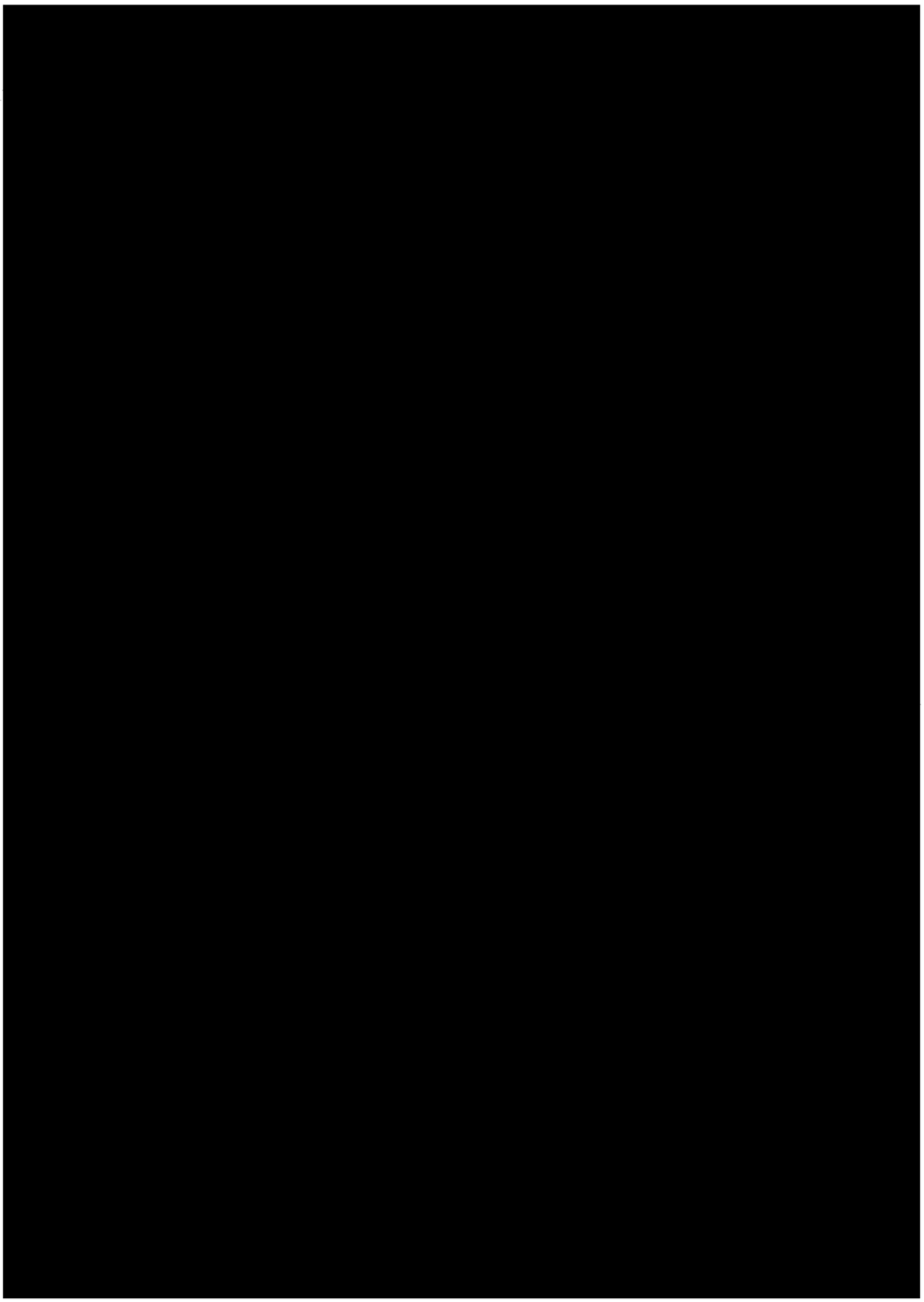
一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日7日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

三、本案事業計畫(及權利變換計畫)書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/RYz1dr）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

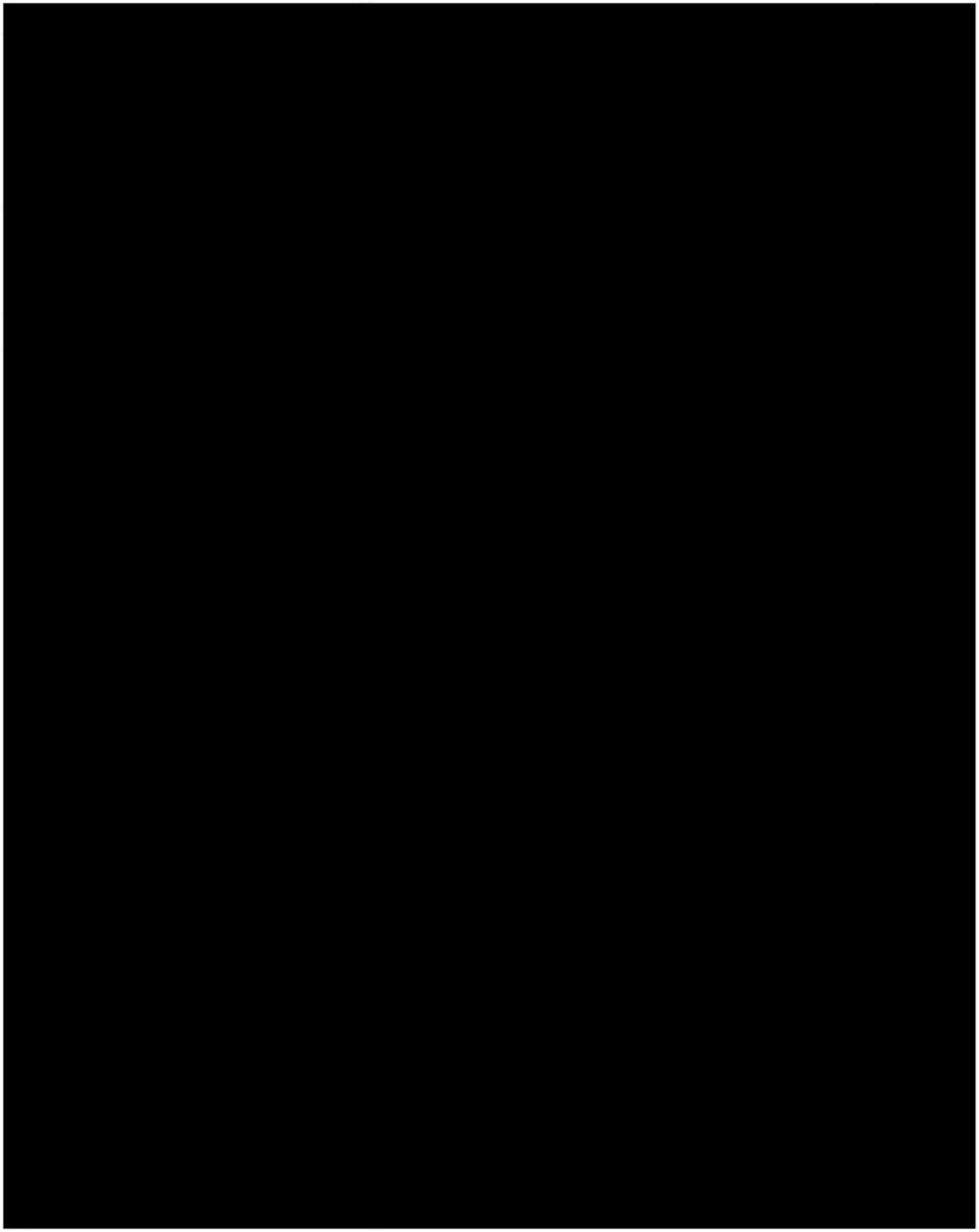
▶計畫書下載連結

密件(因內容涉及個人及他人產權及分配權益，請予保密)



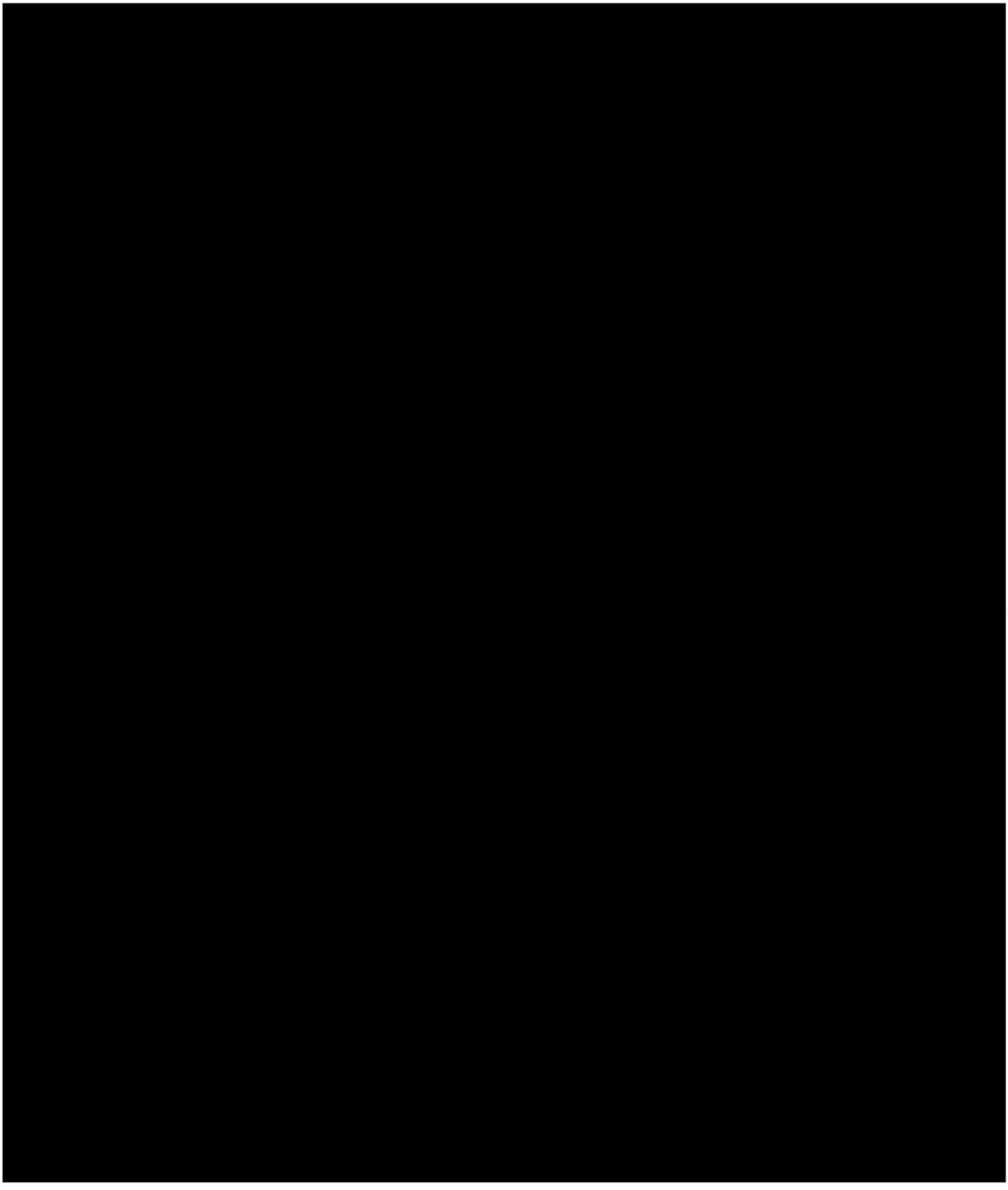
附件4

密件(因內容涉及個人及他人產權及分配權益，請予保密)



孙淑华

密件(因內容涉及個人及他人產權及分配權益，請予保密)



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： 15 **時** 05 **分。**