臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23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01月08日（星期四）15時00分

聽證場所：延平區民活動中心（臺北市大同區保安街47之1號3樓）

貳、 主持人：連琳育委員 (簽名) 紀錄：許嘉哲

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：葉[redacted]（委託人：東福欣投資股份有限公司）

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：[redacted]

書面意見1-1

皇鼎大龍案-聽證會_地主針對審查時程疑問

主旨：關於「大龍三小都更案」地主支持度高達90%，審議進度卻嚴重滯後之原因詢問，請 貴處說明並積極介入協調。

說明：本人為「大龍三小都更案」之土地所有權人。本案目前已取得約90%以上的地主之高度共識與同意，顯示多數住戶對改善居住安全、推動都市更新具備強烈緊迫感。然而，觀察本案自112 年 2 月掛件以來之歷程 ，卻發現行政程序異常緩慢：

一、 行政排程顯有遲滯：

本案並非無共識之爭議案件，但已取得超過9成高比例同意下，審議時程卻歷時3年仍未果，為何相關審議行政作業如幹事會審議可延宕一年，近期申請僅聽證更是耗時7個月之久。建請 貴處說明釐清，是否目前都更審議現況均如同文山區曾議員在議會所述，即便所謂168專案特快車都須耗時600多天？

二、 呼籲加速審理：

本案實施者苦心說服多數地主配合不同意戶之無理要求，在辦公大樓內設計住宅，進行設計調整並依法重新辦理公展，在90%地主全力支持的背景下，行政機關應展現積極推動與主動協調，而非因少數意見導致全體地主與實施者的努力在漫長等待中空轉。身為支持政府推動加速推動都更政策的地主，我們不應成為程序效率低下的受害者。

三、 後續程序之加速審議訴求：

懇請 貴處於聽證會後速釐清爭點，交由「審議會審議」以利都更事業之推動，避免因少數犧牲多數地主對於推動都更防災與居住正義之期待。

[redacted]

一、發言次序：1-1

(二)受詢人：台北再開發規劃股份有限公司 田喬治經理

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)承認案件耗時，主因是為了配合「不同意戶」要求在辦公大樓內規劃住宅。雖委員曾建議設計不合理，但為求整合仍予以配合。

(2)回應溝通僵局：團隊積極嘗試溝通（包含每週聯繫律師），但始終無法獲得地主明確意見，僅能在現有框架下推動，希望能獲得主管機關協助，不讓少數影響多數權益。

受詢人簽章：田喬治

一、發言次序：1-2

(三)受詢人：臺北市都市更新處 楊祖恩 股長

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)本案報核至今已召開兩次公開展覽，聽證會後將進行審議會，後續也請實施者及規劃單位配合後續程序。

受詢人簽章：

二、發言次序：2

(一)發言人：李[redacted]（委託人：翁[redacted]，因所有權人翁[redacted]過世現辦理繼承中）

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：李[redacted]

臺西意見2-1

「擬訂臺北市大同區大龍段三小段40地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證會書面意見

(陳述意見人：翁[redacted])

一、 本案都市更新事業計畫及權利變換計畫，其中有關廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等項目，均以上限提列，實施者並未敘明具體理由，建請仍應予以調降比例，避免導致地主負擔過鉅：

(一) 查系爭都市更新事業計畫書第 13-4 頁、權利變換計畫書第 8-4 頁所載管理費用項下之廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等項目，其管理費率分別提列之費用為 6%、5%、12%，全數均僅依照「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(110 年 1 月版)」之上限提列。

(二) 惟本案歷次都市更新幹事會及權利變換計畫小組審查意見，<u>已多次要求實施者應自行考量酌降並具體說明各項管理費之合理性及必要性</u>(請見權利變換計畫綜-18、綜-38 頁)，然而實施者關於「人事行政管理費」部分，仍僅重申提列總表之定義，未具體說明任何理由；至「廣告銷售管理費」、「風險管理費」部分，實施者僅稱廣銷費 6%係依一般代銷公司收費行情，而風險管理費則是基於本案有辦理二次公開展覽以及原物料成本上漲等因素，未來恐面臨去化難度等語而均以上限提列。

(三) 然而，本案所有權人數少、為辦公大樓（僅有陳述意見人一戶

為住宅），且已有眾多共同出資者，故實施者後續出售房屋之總間數也較少，不用如同一般集合住宅必須以廣告、預售屋或其他多元方式向一般大眾銷售，故本案廣告銷售管理費、風險管理費是否仍有必要以上限提列？是否應考量本件都市更新後建物之用途與一般住宅大樓不同，而因應此情形敘明提列之合理性，並考量酌予調降共同負擔？容有必要再予釐清。

(四) 綜上所述，懇請實施者應酌降相關管理費用比率，下修共同負擔比例，以提升地主更新後可分配之權利價值，並具體回應審議小組歷次審查意見，始屬適法。

二、 實施者雖因應陳述意見人之意見，將原選取之 08A1 單元更改為住宅單元，惟該房屋係本建案唯一之住宅單元，其未來利用或交易價值偏低，估價報告似未就上開情形納入考量，最終評估結果每坪單價高達 92.6 萬元，與同層樓辦公室價值為每坪 84 萬元有相當落差，應調降該住宅單元之單價，以符實際：

(一) 本件實施者先前因應陳述意見人之母翁謝趙之意見，將本建案中 08A1 單元改為住宅使用，惟將辦公室單元改為住宅用途後，該單元之每坪單價，卻由**同層樓每坪 84 萬元大幅調高為 92.6 萬元**。若以 08A1 單元總面積為 144.23 坪試算，形同翁謝趙之全體繼承人於此次建物用途由辦公室變更為住宅後，反而需花費更高的費用購買該單元，而相較原公展版本所預期之支出費用新增高達 1240 萬餘元之支出（計算式：144.23(坪)*8.6 萬(單

價差)=12,403,780）。

(二) 又以聽證會版本翁[redacted]之更新後權值為 96,420,808 元、而其選定之 08A1 單元及兩部車位總價值為 138,916,980 元計算，合計翁[redacted]之全體繼承人**需找補之金額竟高達 42,496,172 元**(請見權利變換計畫書第 10-4 頁)，**二者差距高達更新後權利價值之 1.44 倍**。且此一找補金額甚至比原始公展版之找補金額僅 37,892,708 元，高出 460 萬餘元，對於陳述意見人而言，實屬相當沉重之財務負擔，茲製表比較如下：

	更新前權值	更新後權值	08A1(含車位)總價值	應找補(繳)金額
原始公展版	65,757,622	87,373,852	125,266,560	37,892,708
聽證會版	72,645,531	96,420,808	138,916,980	42,496,172
二者找補金額差異				+4,603,464

(三) 惟查，本件天易不動產估價師事務所估價報告書，就系爭住宅單元之每坪單價估價較辦公室估價價格差異高達 8.6 萬元乙節，雖可見估價報告書在「建物個別條件」項下之「產品規劃」因素中，有因應本案為「住辦大樓」，而比較標的為「住宅大樓」，而予以調降 4%作為因應（天易估價報告書第 89、101 頁），惟上開調整，恐尚未將本建案之特殊性納入評估。**蓋本建案中，現實上僅有陳述意見人單純一戶住宅，其餘均為辦公室使用，其居住條件相對較差，甚至必須與其他商業辦公人士混用動線、**

電梯和公共設施，而與一般住宅或住辦混合大樓仍多有商業與住宅之動線區隔或分層、分區設計明顯有別。因此，系爭住宅單元，顯然屬於市面上較不受歡迎之類型，其交易或出租之條件恐相對較差，可見其每坪價值仍須再考量其他個別條件或其他因子再予以酌降，或者估價單位應該重新挑選其他住商高度混合之比較標的（例如同樓層有住宅亦有商業使用時，其住宅標的之價格）來估價，始能確切反應市場價值。

(四) 綜上所述，系爭住宅單元之估價結果為每坪 92.6 萬元，相較同層辦公室為每坪 84 萬元，二者差異過鉅，未能考量本住宅單元屬辦公大樓中唯一住宅之特殊性，亦未挑選同屬住辦混合大樓內之適當住宅單元作為比較標的，且於「個別因素」中亦未實際反應住商動線混合情形予以調整，恐有估價之瑕疵，請實施者及估價單位應再予修正，以降低陳述意見人之經濟負擔。

(五) 另本件聽證版權利變換計畫書第 7-4 頁表 7-4（更新後各分配單元價值表），其中權利價值部分欄位，似全數都有遞後誤植之情形，亦請實施者妥予修正。

三、 請實施者衡量陳述意見人之經濟負擔能力，考量是否可以透過調整住宅單元大小的方式，使陳述意見人毋庸找補（繳）高達四千多萬元之金額才可獲配住宅單元，藉此兼顧陳述意見人之能力，亦使實施者可以儘快完成本件都市更新程序：

(一) 本案實施者於翁[redacted]女士多次陳情後，確已因應陳情意見將原

本辦公室單元改為住宅單元，確保其全體繼承人之居住需求，惟於調整單元性質後，陳述意見人最終仍須繳納 42,496,172 元才能獲配房屋，依目前陳情人之經濟能力，實屬沉重負擔。

(二) 因此，盼請實施者除透過下修共同負擔比例、調降擬分配住宅單元之每坪單價外，亦可**考慮是否調整 08A1 單元之室內面積，使最終改建後 08A1 單元及編號 115、116 二個停車位單元之合計價值，與翁[redacted]更新後之權利價值（96,420,808 元）加計拆遷補償費及安置費（2,072,478 元）之總額 98,493,286 元相近**。亦即，如扣除二個停車位價值合計共 5,360,000 元，若**能將 08A1 單元面積下修至其價值約等於 93,133,286 元**（若以每坪 92.6 萬元計算，約相當於 100.58 坪），而剩餘坪數（約 43.65 坪，144.23-100.58=43.65）則不由翁謝趙全體繼承人分配，對於陳述意見人即屬較為合理且能負擔之方案。

(三) 另因 08A1 單元目前似僅屬同一單元之隔間，並非不同產權之建物，建請實施者協助將多間住宅，**分割成不同獨立之建物單元及門牌，以利翁[redacted]三位繼承人各自選擇分配**。

[redacted]

115.1.8

二、發言次序：2-1

(二)受詢人：台北再開發規劃股份有限公司 田喬治經理

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)費用負擔的部分，希望能調降共同負擔來處理，目前我們是遵照現行法規來做規劃的，地主分配的是多少，是權利變換方式進行，如需調降，待需上審議會進行討論。

(2)補充發言，我們建議現在這麼做很草率，畢竟現在他們繼承還未辦完，我們草率劃分成3個單元，不確定後續分配對象與持分，會造成日後產權糾紛，我們希望在辦完繼承後我們再幫忙做規劃，就能確認最後繼承人所能分配到的價值與面積，但一年多以來都未跟我們溝通，我們希望後續能針對細節多加溝通。

受詢人簽章：田喬治

二、發言次序：2-2

(三)受詢人：皇鼎建設開發股份有限公司 黃紋祝 副總

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)規劃太大的部分，有請律師這邊做橋梁，也想做過討論，也有做發函等動作，但是完全沒有進度，我們也希望不同意戶也能拿到所想的東西，但不同意戶沒有跟我們溝通，我們完全不了解不同意戶需求，期望不同意戶能更積極地與我們溝通，現在翁女士先在已過世，我們這邊也表示遺憾，希望不同意戶辦理繼承後，所有權人這邊後續能再跟我們面對面直接溝通。

(2)有收到翁小姐的需求，目前居住者有三戶人家，希望能分配成3戶，所以我們在聽證會的規劃圖內已規劃成一戶裡有3個住宅單元，但後續完全停滯溝通，我們無法繼續規劃下去，後續一樣希望律師能安排我們與辦理繼承後之所有權人當面溝通。

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。

四、 因本案第二位發言所有權人涉及繼承程序尚辦理中，請該發言人於審議會前提供相關繼承資料。

玖、散會：16 時 02 分。