

臺北市政府辦理「變更臺北市北投區振興段一小段128地號等2筆
(原1筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

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3月20日(星期五)2時

聽證場所：永明區民活動中心(臺北市北投區石牌路二段115號9樓)

貳、主持人：莊濰銓委員 莊濰銓 (簽名) 紀錄：李昀

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：曹■

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



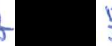
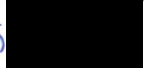



2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 1-1。

發言人簽章：當事人已離席

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更臺北市北投區振興段一小段128地號等2筆(原1筆)土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」
陳述 意見 人	姓名：  (簽名及蓋章) 身分證統一編號： A124  通訊地址： 臺北市北投區竹子湖路  號 聯絡電話： 093225 
土地 建物 權屬 座落 位置	土地： 振興段 一小段128 地號 建物門牌： 明德路(街) 段 巷 弄  號  樓
相關 意見	本棟建物已無人居住，近日常發生地震及曾有人侵入 且掉磚物發生 行竊，已有公報及治安隱憂，是否懇請相關審查單位 加速審理流程，儘速早日拆除，避免相關意外及憾事 發生，本人實在無法承擔相關憾事的責任與能力。
中華民國 115 年 3 月 20 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市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、本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫書，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/W0qZ7y ）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	

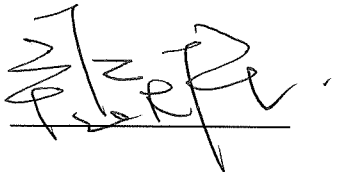
一、發言次序： 1

(二)受詢人： 邑相更新規劃股份有限公司 張大任副總經理

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) 謝謝指教，後續實施者及規劃單位均將配合市府審議程序以儘速完成本案。

受詢人簽章：

二、發言次序： 2

(一)發言人：楊■(委託人：李■)

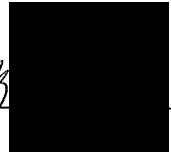
1、案件當事人利害關係人其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

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：



臺北市北投區振興段一小段128地號等2筆土地都市更新會案

聽證會陳情與訴求書

陳情人（所有權人）：李 [REDACTED]

陳情日期：中華民國 115 年 3 月 20 日

涉及地建號：臺北市北投區明德路 [REDACTED] 號 [REDACTED] 樓及 [REDACTED] 號 [REDACTED] 樓

【前言與背景說明】

針對本都市更新案（原中國名門大樓海砂屋改建合作案），陳情人李 [REDACTED]（下稱本人）為配合都市更新之推動，前已分別於民國 96 年 9 月 20 日與原實施者（樺資建設開發股份有限公司），以及於民國 103 年 7 月 25 日與整合代表簽署兩份備忘錄，雙方就本案改建後之權利分配與補償條件達成明確之書面協議。

現本案實施者已變更為都市更新會（下稱現實施者）。本案得以順利推動至今，實仰賴地主前期基於對實施者承諾所建立之信賴。為保障本人合法財產權益，特於本次聽證會提出以下訴求，懇請 主管機關及審議委員明察。

【具體訴求主張】

一、現實施者應基於誠信原則，概括承受並履行前手之備忘錄承諾

都市更新首重誠信與地主信賴之保護。現實施者既接續辦理本都市更新案，承接了本案之開發利益，即應基於權利義務概括承受之精神，履行前手實施者與地主間已達成之協議。懇請 審議委員要求現實施者必須將下列備忘錄之約定條件，如實納入本次送審之「權利變換計畫」中。

二、權利變換之分配坪數與價值保障

依 103 年 7 月 25 日備忘錄第 2.1 條約定，本人名下 274 號 9 樓與 276 號 9 樓房產參與都市更新，依權利變換方式辦理後，所分配更新後新建物產權必須超過 105.41 坪。該更新後新建產權坪數係依權利變換計畫核可之平均單價計算之，且本人亦同意依約負擔新建物之共同負擔造價成本。此為本人參與本案之核心分配條件。

三、優先選配權與特定樓層之保障

現實施者於辦理選配作業及權變計畫時，應保障本人以下權利：

1. 最高樓層選配權：依 103 年備忘錄第 2.3 條，本人就上述兩戶 9 樓房產，得優先選配新建物之「最高樓層」房產，並依據核定之權變價值進行找補差額。
2. 頂樓優先購買權：依 96 年備忘錄第五條，本人於本案改建後，享有優先購買頂樓之權利。

四、原有特殊使用空間與增建物之補償與分回約定

依 96 年 9 月 20 日備忘錄，實施者承諾於改建後履行以下關於原頂樓之分配與補償：

1. 頂樓加蓋補償：原頂樓加蓋（含空中花園，且花園用材由本人優先回收），需補貼本案改建後 2 樓以上之 25 坪房屋。

【結語】

本人全力支持海砂屋之改建，以維護居住安全，但「居住正義與財產權保障」不容因實施者之更迭而被抹滅。

懇請 主管機關及審議委員將上述兩份備忘錄之約定事項列入聽證會正式紀錄，並督促現實施者正視地主訴求，將上開分配條件具體落實於權利變換計畫中，以昭公信並促成圓滿都更。

附件：

1. 民國 96 年 9 月 20 日 協議備忘錄影本乙份。
2. 民國 103 年 7 月 25 日 協議備忘錄影本乙份。

陳情人（簽章）：



臺北市北投區振興段一小段 128 地號等 1 筆

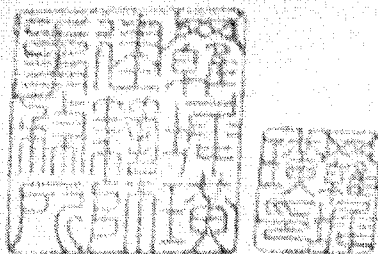
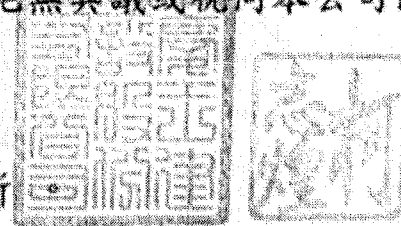
備忘錄

發文日期：中華民國 103 年 07 月 25 日

受文者：李 [] 先生

主旨：本案都市更新計畫同意書簽署要求

1. 茲因辦理本案都市更新事業計畫送件，呈請貴戶同意洽簽都更計劃同意書。(詳附件一)
2. 經李 [] 先生與本公司巫 []、方 [] 討論並說明本案權利變換試算狀況，雙方同意下述事項：
 - 2.1 李 [] 先生要求名下 [] 號 [] 樓與 [] 號 [] 樓房產參與都市更新，依權變方式辦理後之所分配更新後新建物產權需超過 105.41 坪。該更新後新建產權坪數係依權利變換計畫核可之平均單價計算之。
 - 2.2 李 [] 先生同意負擔新建物之共同負擔造價成本。
 - 2.3 李 [] 先生要求名下 [] 號 [] 樓與 [] 號 [] 樓房產參與都市更新分配得優先選配新建物(最高樓層)之房產。並依據權變價值進行找補差。
 - 2.4 相關計算依本都市更新案台北市核定後之權變計畫書所核定之權變價值；亦即更新後新建物均價計算之。
3. 本案於權力變換分配之辦理，若無法達到上述李 [] 先生之全部要求，視同李 [] 所簽認之同意書自始無效。李 [] 先生得自行將同意書無效之情事向主管機關通報，或撤銷前開同意書。本公司絕無異議或視同本公司同意撤銷。
4. 為尊重雙方討論之決議，特以本備忘錄載明說明。
5. 貴戶若有本案相關問題可洽：羅璿璜建築師事務所



備忘錄

立書人 李 [] 先生 (以下簡稱甲方)

樺資建設開發股份有限公司 (以下簡稱乙方)

茲就甲方所持有台北市北投區明德路 [] 號 [] 樓房地與代理
李 [] 先生所持有台北市北投區明德路 [] 號 [] 樓與 [] 號
[] 樓房地同意與乙方共同於前列房地所在之中國名門大樓海
砂屋改建合作興建開發商住大樓(以下簡稱本合作案);雙方
協議備忘事項如下:

- 一、 乙方將負責本合作案內與中國名門大樓全部土地及地
上物所有權人合作,依照海砂屋迅行辦理劃定都市更新
流程改建大樓,並於本合作案成案後履行與甲方下列約
定事項。
- 二、 乙方同意原甲方1樓建物後側未辦保存登記使用空間
於本合作案改建後約定予甲方使用。
- 三、 乙方同意原甲方1樓夾層於本合作案改建後依原使用
空間施作分回予甲方。
- 四、 乙方同意原甲方頂樓加蓋(含空中花園,花園用材可由
甲方優先回收)將補貼本合作案改建後2樓以上之 []
坪房屋。
- 五、 乙方同意甲方於本合作案改建後可優先購買頂樓。
- 六、 甲方得於本備忘錄簽定後,繳交甲方於前列所有或代理
房地之都更同意書。
- 七、 本備忘錄一式兩份,雙方各執一份,以為證明。

立書人 []

甲方:

身份證號:

住址:

電話:

乙方: 樺資建設開發股份有限公司

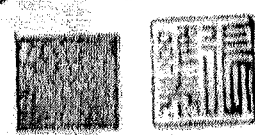
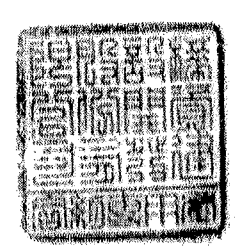
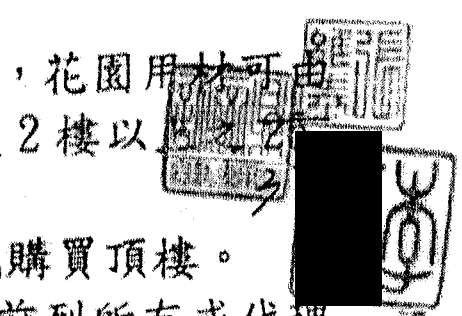
統一編號: 28218887

住址: 台北市光復南路102號9F34

電話: 2771-5588

簽約代表人: 張維 []

中華民國九十六年九月二十日



二、發言次序：2

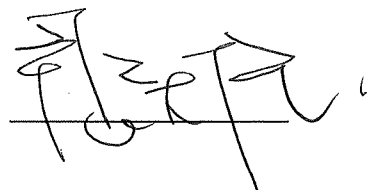
(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 張大任副總經理

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) 本案初期由建設公司擔任實施者所簽訂之相關契約及承諾事項，惟後續因建設公司有財務問題，本案才改由全體住戶自組都市更新會並擔任實施者，故陳情人訴求要比照建設公司給予之條件及承諾事項，與更新會無關，故本案分配選屋事宜均依都市更新相關規定及流程辦理，建請陳情人見諒。若有更換選配單元需求，實施者會協助辦理，但以不影響其他所有權人權益為限。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

(一)發言人：楊■■■ (委託人：李■■■)

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。

發言人簽章：



申 明 書

受文者: 正本 臺北市都市更新處
副本 臺北市政府

主旨: 為申明對台北市北投區明德路 [] 號等(代表號), 坐落北投區振興段一小段 128 地號等 1 筆土地之土地都市更新權利變換案, 申明人等 5 人應分配之權利價值表示異議。

說明:

1. 有關上個月 7 月 15 日召開的公聽會, 裡面討論的內容, 自主更新會於 7 月 31 日開會, 並沒找我們 9 樓未同意戶做商討, 只是幾位委員自行開會決議, 對於改建時程進度毫無正面幫助, 因此希望 貴處可以搭起溝通的平台讓整建案可以百分之百通過, 儘早實施重建計劃, 避免將來遭遇到抗爭, 預防做準備。
2. 這次 8 月 31 日又要再開住戶大會, 希望 貴處可以居中協調, 大樓委員與 9 樓住戶的協調共識, 謝謝! 若是可以派員參與, 就不勝感激!

申明人: 蔡 []、劉 []、周 []、李 []、蔡 []

中華民國 113 年 8 月 23 日

三、發言次序：3

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 張大任副總經理

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) 本意見是先前 113 年 8 月所提，陳情意見已有放入計畫書內，今日針對本意見再次說明：先前貴住戶也有針對 9 樓估價問題提出意見，希望針對 9 樓的估值可以提高，由於這部分涉及到估價師的專業，並不是理事會就能逕自決定，且估價條件的調整會牽涉權利變換計畫所有權人價值的異動，因此經 113 年 07 月 31 日理事會及 113 年 8 月 31 日會員大會討論後，將該陳情之意見，納入計畫書中，提供給審議委員參考，未來則依照審議會審查結果為準。

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： 14 時 40 分。