臺北市政府辦理「擬訂臺北市北投區文林段五小段235地號等24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7月16日（星期四）14時00分

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：胡可靖

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：吳[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1。

發言人簽章：當事人未到場

主旨:

貴府訂於115年7月16日召開「臺北市北投區文林段五小段235地號等24筆土地聽證」一案，243地號所有權人經初步檢核本案相關資料後，認為本案於實施方式、程序運作、店面與住宅分配、估價作業及財務計畫等核心事項，均存在重大疑義，恐影響依法行政、程序正義與權利分配之公平性。爰此，敬請審議委員依職權要求實施者全面補正並釐清相關疑義後，再行審議，以避免不當結果確定。

說明:

一、實施方式認定尚有疑義，恐使審議流於形式，違反都更條例實質審查精神

- 多位地主已與實施者簽訂協議合建契約。
- 本案真實法律關係應為部分協議合建、部分權利變換。
- 實施者以「全案權利變換」送審，尚待主管機關釐清。

請求：釐清本案實施方式是否與實際契約關係相符，並確認應適用之程序。

二、選屋程序不公與換屋機制失當

- 選屋簡報明載4－13樓抽籤選屋，14、15樓換屋，規定「住戶不得超過可選配面積」。
- 112年4月30日抽籤選屋完成後，4－13樓尚有餘屋，卻臨時開放14、15樓高樓層換屋，混亂中資訊取得時點不一致，籤序不利者無法公平選擇。
- 14、15樓高樓層換屋機制，破壞抽籤制度之公平性，引發程序公信力疑義。
- 多位14、15樓換屋地主需繳納高達千萬差額之價金，「超選」認定標準不明，恐涉差別待遇。

請求：回復至112年4月30日抽籤完成時之原始選屋結果，撤銷抽籤完成後之換屋程序。

三、現行店面設計顯失公允，分配不透明

- 實施者以「未當面討論」作為差別待遇依據，違反公平原則。
- 店面配置受個別地主要求左右（騎樓納入、面寬條件），破壞整體公平性。

- 已偏離前任建商「重建後一層店舖總產權面積，應依原店舖戶一層權狀室內面積等比例分配」之原始公平原則。
- 地主間店面交換欠缺法源、契約、稅務與公開程序。

請求：回歸更新前權狀店面室內面積等比例分配原則，停止欠缺法源依據的交換機制。

四、243 地號店面選配權益遭不當限制

- 選配原則明載：「原臨石牌路店鋪之所有權人優先選配臨石牌路店鋪」。
- 實施者限制 243 地號不得選配 A4 店面，欠缺法律依據。
- 實施者於 112 年 4 月 30 日提供地主之書面資料中，243 地號權利價值比率為 5.8821%；送件版本降為 5.6564%；聽證版本再降為 5.6297%，權利價值比率持續下降，未見合理說明。

請求：撤銷 243 地號不得選配 A4 店面之限制，並提出歷次更新前土地權利價值比率調整之完整書面計算資料及依據。

五、A4 店面重複選配未依法抽籤，程序尚有重大疑義

- 實施者於 112 年 10 月 2 日明確表示「只能辦理公開抽籤」。
- 都市更新處要求釐清未抽籤問題。
- 實施者於 112 年 10 月 11 日臨時通知「不用抽籤」，與選配原則是否一致，尚待釐清。

請求：非僅補行 A4 抽籤，應就 A1－A7 全部店面，採公開抽籤方式重新分配，或重新設計店面並確保配置之公平。

六、估價結果存在重大合理性疑義，已造成權利變換與分配失衡

（一）巷內地號估價竟逼近臨 15 米石牌路商業地

- 依公告土地現值，243 地號（臨路商業地）為 395,661 元/㎡，241、241-1 地號（巷內住宅地）為 263,591～264,209 元/㎡（巷內地約為臨路地之 67%）。

- 更新前土地估價，臨路商業地（243 地號）為 331.6 萬/坪，巷內住宅地 241、241-1 地號為 320.1 萬/坪，巷內地高達臨路地價之 96.5%。此估價結果與公告土地現值、區位條件及一般市場價格認知存在明顯落差，估價合理性有待重新檢核。依幹事及權變書審－6 之資料，出現巷道寬度認定不一致（估價師認定為 3 公尺，實施者圖資判斷為 6 公尺），其對估價結果之影響有待釐清。

（二）243、244、245、239 、238-1、237-1、237-3 等地號估價重大矛盾

- 243、244、245 三地號為同時建造之三筆連棟建物，門牌初編日期同為民國 62 年 3 月 7 日，完工日期同為民國 62 年 12 月，243、244、245 三地號應有列為同宗估價之必要，其估價方式有待說明。
- 245 地號更新前店面室內權狀面積僅 21.44 坪，更新後卻取得 A1、A7 店面，合計約 97.25 坪，其分配結果之合理性及計算依據有待釐清。
- 實施者主張 239 地號因面寬較大而單價高，然 238-1、237-1、237-3 地號單價高於 239 地號，估價邏輯不一致。
- 更新後 A2－A5 不同面寬店面卻採同單價，更新前後調整率嚴重失真。

（三）估價結果對權利分配產生重大影響

- 臨路地主權利價值可能遭低估。
- 巷內地主權利價值可能遭高估。
- 恐對店面及住宅分配結果產生顯著影響。

（四）地主權利價值比率巨幅變動

- 更新前估價結果，權利變換表 7-2 與表 7-3 計算相互矛盾，例如：表 7-3 序號 1 之 241 地號 + 序號 9 之 241 地號 + 序號 10 之 241 地號 之合計，其合計數值與表 7-2 所列更新前 241 地號土地總價值不一致（53,601,875+17,099,325+16,780,071 不等於 80,402,813）。
- 更新單元基地總面積及地主持有土地面積均未變動，惟更新前權利價值比率卻出現大幅調整，其計算依據有待說明。例如：權利變換表 10-1 之序號 1 之土地及建築物所有人權利價值比率，由公展版的 3.6071%變更為聽證版的 4.8118%，領完分配單元後，預計繳納差額高達$34,111,914 (由公展版應繳納 $26,687,221 元，至聽證版竟變為應領回 $7,424,693 元)。

請求：提供地主可理解之詳細報告書，逐項說明公展版與聽證版各地主權利價值比率變更原因，全面重新估價，公開各項調整率及估價依據，並於釐清前暫緩審議。

七、財務費用編列之合理性仍有疑義，影響共同負擔

（一）共同負擔過高

- 本案共同負擔高達 46.76%，明顯偏高，實施者未能針對各項提列費用之合理性與必要性提出具體說明。

（二）費用採上限提列

- 因實施者自身疏失導致之補正、修正、人事行政及風險管理成本，不應轉嫁予共同負擔。
- 實施者已有成熟團隊且案件規模不大，未見具體人力配置與成本估算支持人事行政費 5%。
- 本案人數未達 36 至 75 人之級距中位數，營造費用亦已包含物價調整，且本案整合時間甚短，風險管理費高達 14.26%顯不合理。
- 本案地點佳且產品本身具市場優勢，實施者未提出具體銷售計畫、預算明細及市場分析支持廣告銷售費 6%。

（三）仍需說明項目

- 台北市都市更新審議資料表中，更新前基本資料戶數為 43 戶之計算基礎不明，並請表列計算風險管理費之門牌戶數。
- 更新期間 = 5x2.5+20x1.2 不等於 42.5 個月 (權利變換 P5-1)，請說明安置費用實際發放至何時，並以幾個月作為共同負擔提列基準。
- 請檢視車道出入口之轉彎半徑、坡度及其對行車安全與視距之影響。

請求：逐項說明財務費用編列依據，重新核算並調降管理費率，以降低共同負擔比例。

八、總結：請審議委員嚴格把關，避免不公結果通過審議

本案涉及實施方式認定尚有疑義、選屋程序不公、店面分配不透明、差別待遇、估價錯誤導致分配嚴重失衡、地主選配權益大幅變動，以及共同負擔不當膨脹等重大瑕疵。

權利變換計劃書內容具高度專業性，非一般地主所能輕易辨識。為維護都市更新程序正義與實質分配公平，懇請審議委員發揮專業把關職權，逐項檢核本案計算內容及程序是否符合法令規定，於實施者全面補正、釐清疑義後，再行審議。

陳情地主：吳姿瑩 吳 [redacted] 中華民國 115 年 7 月 9 日

一、發言次序：1

(二)受詢人：里仁更新股份有限公司-陳毅修 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)本案以權利變換方式實施，於中華民國112年10月18日依都市更新條例第32條、第37條、第48條規定，符合報核程序及要件，申請擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫核定。

(2)本案自辦公聽會寄發選配文件及送件版本所載243地號更新前土地權利價值比率均為5.6564%，係依領銜估價師提供之估價數據辦理。

(3)聽證版本調整為5.6297%，係依臺北市政府都市發展局114年12月29日(北市都新字第1146044767號函)本案都更幹事及權變小組(A組)複審會議記錄相關估價審查意見調整，未來需經都更審議通過及核定公告為準。

(4)貴陳情人所繳交更新後分配位置申請書其中所列1F+2F-A4戶，未符合分配原則(一)原位次申請分配且依分配原則(六)非屬公開抽籤之適用範圍，故本案無須辦理公開抽籤。

(5)本案共同負擔提列費用均依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」相關規定辦理，並經臺北市政府都市發展局114年12月29日(北市都新字第1146044767號函)本案都更幹事及權變小組(A組)複審會議記錄在案，未來需經都更審議通過及核定公告為準。

(6)本案風險管理費係依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計列，其提列比例並非僅以更新單元戶數計算，本案人數計畫係以申請報核日之〔門牌戶數+土地所有權人數與合法建物所有權人數聯集]÷2=(34+39)÷2=36.5。依「各級風險管理費率對照表」面積規模1,000 ㎡~1,999 ㎡，且人數於36至75人之級距，風險管理費率11.50%。貸款期間超過36個月部分，每超過1個月始得加計風險管理費率基數2%，故本案以48

個月計，超過36個月(48-36)× 11.5%×2%=2.760%，11.50%+2.760%= 以14.260%提列。本案經臺北市政府都市發展局114年12月29日(北市都新字第1146044767號函)本案都更幹事及權變小組(A組)複審會議記錄在案，未來需經都更審議通過及核定公告為準。

(7)有關臺北市都市更新審議資料表所載更新前基本資料之戶數為43戶，經檢視係屬誤植將於後續一併修正，本案正確應為34戶。另本案風險管理費之門牌戶數係以34戶計列並參照前點4.說明風險管理費率採14.260%計算並無誤植情形。

(8)依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，安置期間係依《都市更新條例施行細則》第31條所訂之更新期間定義為開工至取得使用執照，然取得使用執照後住戶仍無法遷入，故以更新期間＋6個月（更新案自取得使照至產權登記之平均耗費時日）計。其計算方式為更新期間(5x2.5+20x1.2)+6個月=42.5個月，經檢視權利變換P5-1之安置期間總數以42.5個月計算無誤，公式漏植+6個月，將於後續補充，不影響共同負擔提列基準。

(9)本案車道出入口轉彎半徑及坡度均符合相關規定並設置警示燈及反射鏡以維人車安全與視距，相關規劃亦經都市設計審議及都更幹事複審會議完竣，未來需經都更審議通過及核定公告為準。

(10)本案估價、權利變換及分配結果未來皆依都更審議通過及核定公告為準。

受詢人簽章：

一、發言次序：1

(三)受詢人：璞永建設股份有限公司-楊家榮 特助

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) 112年4月30日屬實施者辦理之模擬選屋，旨為避免所有權人於選配期間重複選配之困擾，有利住戶間之和諧，並非權利變換正式選屋程序，亦

非最終選配結果。本案正式權利變換選屋係依都市更新相關規定於 112 年 8 月 30 日自辦公聽會次日起正式選屋期間內辦理(112 年 8 月 31 日至 112 年 10 月 2 日止)，並於法定期間內所提出之選屋文件及相關資料作為正式選配及權變計畫依據。依本案選配原則第(八)本案無涉及「未於申請分配期間內提出申請分配者、或同 1 位置有 2 人以上申請分配」，故本案無須辦理公開抽籤。

(2) 有關本案建築設計於報核前係經歷過多次跟地主召開說明會討論，並與多數地主共識下進行坪數大小及量體規劃，整合過程中有調查每位有權分回店面地主之想法，考量到基地內原有建物店面分佈及面寬條件，以最大公約數與一樓地主討論並協調部分地主可讓出店面換至樓上，店面數量之規劃才夠滿足(包含一間未表達意願戶)，若當初地主間沒提出互相交換位置則需按照選填原位次的選配單元規劃，皆是地主間公開透明的討論結果。貴陳情人從本案整合開始至送件報核期間皆無出席參與說明會與實施者及其他地主討論，實施者為求都更案穩定亦規劃保留一間於貴陳情人原建物土地位次且方正無柱位店面供選配(A2 戶)，已盡量在公平的基礎上考量貴陳情人之權益。另本案店面所訂之選配原則以原位次優先選配為原則。

受詢人簽章：

一、發言次序：1

(四)受詢人：誠石不動產估價師聯合事務所-王志瑛

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) 道路寬度已於幹事會複審版修正巷內為 6M 寬。

(2) 送件版 243 地號地價 328 萬/坪(容積單價 77.8 萬/單位容積%)，241 及 241-1 地號地價為 301 萬/坪(容積單價 71.3 萬/單位容積%)，差異約 9%。因幹事會委員意見，關於有臨嫌惡設施(加油站)，故稍有調整各宗土地臨嫌惡設施之影響；另外巷內調整為 6M 巷以及加計臨路面數量，故調整之後差異約 4%。

(3) 依臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，因 243 地號與 244、245 地號各為分別為兩張使照，故分為兩宗土地評估。

(4) 有關 245 地號更新前土地價值、所有權人之權值均依照領銜估價師提供之估價數據作為權變計算依據；245 地號土地所有權人依選配原則原位次申請分配 A1、A7 店面經檢視符合選配原則。

(5) 因 238-1 地號與 238 地號視為一宗土地，237-1、237-2、237-3 地號與 237 地號視為一宗，故該兩宗土地單價計算之後，又因各筆土地容積率不同，拆算之各筆土地單價會不同，但容積單價一致，須以各宗土地單價檢視，237 地號等四筆土地單價為 231 萬/坪，238 地號等兩筆土地單價為 259 萬/坪，243 地號土地單價為 331 萬/坪（審議會版）。

(6) A2 至 A5 店面有些面寬大有些面寬小，其中 A3、A4 內有柱位，相互影響後評估該四戶店面價格差異不大。

(7) 依歷次審議委員意見調整後之結果。

(8) 應為權利變換計畫案報告書內地號誤植，不動產估價報告書內數字正確。

(9) 此部分為 241、241-1 地號 3 位所有權人分算權利價值時誤植(送件版)，審議會之後版本已更正。

受詢人簽章：王志瑛

二、發言次序：2

(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)詳書面意見2。

發言人簽章：[redacted]

陳情事由：

為台北市北投區更新單元內在地 50 年現住戶，建請都更審議委員會與市府團隊體恤民瘼，依法加速審議本重建案，以維護廣大居民之居住安全。

陳情內容：

一、 三代同堂現住需求，改建具極高急迫性

陳情人為北投在地居住約 50 年之現住戶，家中三代同堂，包含高齡長輩及成年子女。現有建物結構老舊、缺乏電梯設備，導致長輩日常進出面臨極大安全隱憂。現有空間亦早已不敷多代同堂使用，極需透過都市更新改善基層居住品質。

二、 更新共識極高，實施者過程全程公開透明

本更新單元內所有權人同意率目前已高達 95% 以上，遠超法定都更門檻，足證改善老舊建物、消弭居住安全隱患為全體絕大多數居民之共同迫切期盼。此外，實施者於推動過程中皆秉持公開、透明、公平之原則，全案程序合法合規。

三、 建請行使公權力，避免多數權益受長居海外戶無限期延宕

本案目前剩餘一戶未同意戶，據悉長期旅居國外，實質上存在聯絡不易或怠於出面溝通之情事。懇請都更審議委員會秉持行政效率與公權力，針對此類因產權人滯留海外、長期不在國內居住而導致進度卡關之特殊個案，以法執行。切勿讓超過 95% 以上同意戶之合法權益與生命財產安全，遭少數海外產權人無限期綁架。

四、 結論與懇託

本更新單元之改建已邁入關鍵黃金期。懇請審議委員明察秋毫，早日核定公告本案，讓在地 50 年的老鄰居與高齡長輩能儘速換住到安全、便利且耐震之新大樓，共享都市更新之公益成果。

王[redacted]

身分證字號：Y1203[redacted]

地址： 台北市北投區承德路七段[redacted]號[redacted]樓

電話：093088[redacted]

中華民國 115 年 07 月 14 日

二、發言次序：2

(二)受詢人：里仁更新股份有限公司-陳毅修 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) 本案估價、權利變換及分配結果未來皆依都更審議通過及核定公告為準。

(2) 實施者團隊首先肯定住戶的支持，目前都更已經走到聽證程序，後續會提都更審議會通過，就會申請建築執照，距離改建完成又更進一步了。

(3) 針對最後一戶未同意戶，實施者秉持公平公正公開的精神，持續會跟陳情人溝通，目標還是達成100%同意，以加速後續改建程序進行。

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 41 分。