

臺北市府辦理「擬訂臺北市萬華區段直興段二小段441地號等
24筆(原18筆)土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國111年8月31日(星期三)10時00分
聽證場所：萬華區青山區民活動中心(臺北市萬華區環河南路二段臨5
之1號橋下)
- 貳、主持人：唐惠群委員 唐惠群 (簽名) 紀錄：黃映婷
- 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。

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：李佳惠 (02)27814750分機
1515

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年8月29日
發文字號：台財產北改字第11150010280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111年8月31日召開安家道生股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區直興段二小段441地號等24筆土地（原18筆）都市更新事業計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依財政部國有財產署111年8月18日台財產署改字第11100269600號書函交下貴府111年8月12日府都新字第11160020893號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
 - (一)本案前次幹事會議提列新臺幣(下同)6,787萬2,000元，惟本次聽證及幹事複審提列特殊因素費用增加為1億0,194萬4,316元，請實施者依審議原則說明合理性、必要性及是否反應於售價收入，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
 - (二)本案國有土地比例13%，查提列之廣告銷售管理費用、人事行政管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔

臺北市府 1110829



AAAA1110135084

比例高達60.82%，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。

(三) 國有土地不參與信託，查信託合約內容載明排除國有土地，惟查事業計畫書財務計畫章節內文又載實際費用以未來信託合約為準，請實施者於財務計畫章節內文確實載明已排除國有土地。

(四) 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- 2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

正本：臺北市政府

副本：



一、發言次序：1

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1) 本案依照「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，經臺北市土木技師公會審議，並取得北土技字第 1102001867 號核定函及「都市更新案提列特殊因素費用委託審查意見書」，審查結果針對地質改良特殊工法需求，認為本案地質軟弱，為改善建築物之沉陷及減少鄰損，並加強基礎的安全性，針對開挖採用扶壁加地中壁，擋土變形量由 8.480 改善至 3.82cm，增加費用 90,213,716 元，確有其安全上之必要性，且費用認屬合理。制震器需求性及配置，為確保更新後之建築物有更佳耐震能力，並增進建物使用之舒適性及更高之安全性要求，本案採用減制震系統，結構受震反應之改善幅度約 10%，增加 11,730,600 元，工法與價格尚屬合理。已檢附審查意見於附錄六。(詳附錄六-4~6)。

(2) 本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費以上限提列理由說明如下：

1. 本案管理費用均依「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定核計，人事行政管理費(5%)與銷售管理費(6%)為一般建案之成本行情。
2. 風險管理費原 16%筆誤更正為 14.90%，風險管理費為實施者投入資本與風險承擔所應獲得之報酬，屬實施者之淨利潤，本案更新案所在區域較為特殊，更新前範圍內有八大業種，且外在環境亦較多外部性商業店面，更新單元所在區位本身即為中萬華邊緣區域，屬於臺北市最為需要更新之地區，至使本區商業強度較低，無商業使用價值，因實施者的投入，硬體實質環境的改變將明顯地有助於地區轉變。實施者自 100 年進入整合，洽談內部地主，協調外部諸多需求；所有成本皆無法列入共同負擔，完全由實施者自行吸收，爰此，風險管理提列比例應屬合理(詳 P. 15-12)

(3) 遵照辦理

(4) 遵照辦理

受詢人簽章：

一、發言次序：2

(一)發言人：王 

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)目前實施進度為何?

(2)拆遷補償、拆遷安置、土地改良物等費用，是否可以實際領取嗎?

(3)本案消防灑水頭的樓層位置?

發言人簽章：王 

二、發言次序：2

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)1. 本案緊鄰青山宮古蹟區於都市審議時要求提送文化局古蹟審議。

2. 因消防救災及都更退縮問題與建管自治條例騎樓法令競合提送法規會討論。

3. 為增加結構安全提送特殊結構審查加強地下室及建築制震壁

4. 相關審議需通過交通影響評估。

5. 因範圍變更、重新公展等程序影響

6. 疫情影響。

(2)依 107 年版的共同負擔提列標準提列及與地主簽署之合建契約內容位主。

(3)10 樓至 24 樓才會設置。

受詢人簽章：

簡志堅

二、發言次序：3

(一) 發言人：鄭 (代陳)

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)本案更新開發已達10年之久，請問何時可以動工。

(2)建商有提及都更範圍有其他地主要再納入，這樣我們的開發時程是否會因為地主一直要加入而延誤本案的進度時程？

(3)我們地主希望能儘快執行動工，以減少地主們的資金壓力。

發言人簽章：鄭

三、發言次序：3

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)預計 113 年 2 月取得拆照，最快 112 年底搬遷，會以書面通知各位。

(2)都更程序會持續進行，也會跟 470 地號地主持續溝通協調。

(3)預計 113 年 2 月取得拆照，最快 112 年底搬遷，會以書面通知各位。

受詢人簽章：

簡志堅

三、發言次序：4

(二) 發言人：陳 [REDACTED] (代張 [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) 未來新建物以小坪數為主，住宅戶數有 298 戶，機車停車位有 205 位，目前台北市平均每戶 0.9 臺機車，更新後建物住滿的話，會有約 50 臺以上機車無法停在社區內，除了會造成住戶不便外，外溢機車也會對周遭環境造成影響，希望建築設計是否可以降低戶數，或是有其他代方案。

發言人簽章：

陳 [REDACTED]

四、發言次序：4

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

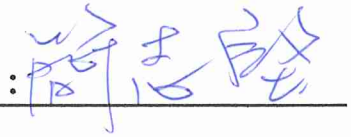
1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)本案產品規劃最少有兩房，考量地區性及房價，故以首購族與年輕族群之客群購屋需求為主要考量，另考量本案合建地主更新後分配需求差異，保留未來地主可以合併戶方式選配調整。

(2)本案汽車設置174輛，機車202輛，住宅單元283戶，汽機車是符合法規，交通影響評估亦經交通局審查通過。

受詢人簽章：



四、發言次序：5

(一)發言人：陳、陳

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

發言人簽章：

陳 陳

發言內容

各位長官好:

我是 448 號地主敝姓陳,同時也代表另 2 位地主發言,以下有幾點說明:

- 一、 每次召開會議或協調,我們一次又一次的明確表達「不願意參加都更,請排除在外」的意願,但是程序還是一直在走,請問何時能把我們排除在外。
- 二、 安家道生股份有限公司(原捷順)的總經理郭荃倫先生在 109 年 8 月 21 日上午 9:50 分召開「萬華區直興段二小段 441 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」涉及調整更新單元範圍審議案上向出席的長官公然說謊、並誤導長官。同時也嚴重侵害到 448 號地主們的權益

感謝各位長官

2022 年 8 月 31 日

五、發言次序：5

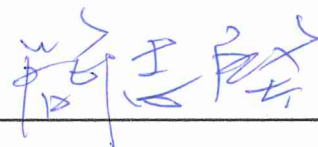
(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)本案依臺北市都市更新及爭議處理審議會第 431 次會議審議決議，將 448 地號納入更新單元範圍內，主要係因委員會考量 448 地號之寬、深度不足重建後將為畸零地，未來無法單獨興建，為顧及 448 地號地主權益問題，故將其一併納入更新單元範圍內，本公司將持續與其溝通。

受詢人簽章：



五、發言次序：6

(一)發言人：陳 [REDACTED] (代陳 [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)

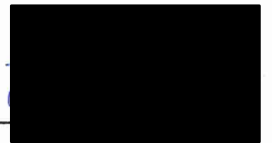
3、陳述或發問要旨：

(1)113年2月取得執照後，若無後續施工及動作，考量到通膨及人事時地物變遷，能否按照當初的契約精神及內容，重新議約。

(2)如果完工後，是否能由管委會聘請第三方點交單位，由建商出資，完成點交作業。

發言人簽章：





六、發言次序：6

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)和地主協商不影響本案的更新程序。

(2)依當時簽署合建契約條文實施。

(3)關於點交部分，應由住戶自行委託，由實施者委託較無公信力。

受詢人簽章：

簡志堅

六、發言次序：7

(一) 發言人：廖 [REDACTED] (代陳 [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

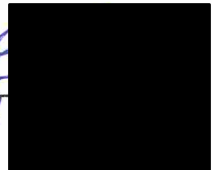
2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 我們有銀行貸款問題，銀行不願意再貸款給我們，因為已經 10 幾年了，所有權人都在信託銀行名下，是否可以協助貸款及換約，另信託銀行是否會再更換？

發言人簽章：_____





七、發言次序：7

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)依合約約定，實施者會協助貸款及信託。

(2)信託銀行目前不會更換。

受詢人簽章：

簡志堅

七、發言次序：8

(二) 發言人：張、林 (470 地號地主)

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)



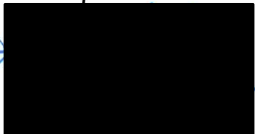
3、陳述或發問要旨：

(1)本案是都市更新案，我們 470 地號全體地主都要參與本案都市更新。

(2)實施者宣稱他跟我們協商 70 餘次，但其實一次都沒有發生過。

(3)我們今天 8 位地主都已簽署事業計畫同意書，並可以提交事業計畫同意書給實施者，請實施者告訴我們還要提出什麼文件，才能納入本案更新單元。

發言人簽章：

張 
 

八、發言次序：8

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)106.04.26 都市更新處辦理法令說明會，470 地號地主均表達無意願。

(2)本案現已進行至聽證會階段，若新增 470 地號，本案建築、結構、都市設計審議及更新審議程序等等，均需重新規劃、審議，增加近兩年都更審議時間，並增加近三成之建造成本。

(2)470 地號陳情參與本案，將相對衍生出之費用及開發時程延宕，導致實施者涉及違約賠償等相關爭議。另增加審議時間及成本增加，由實施者及原 24 筆土地地主共同承擔，實屬不公。

受詢人簽章：

簡志堅

八、發言次序：9

(三) 發言人：王 

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)拆遷補償、拆遷安置、土地改良物等費用，是否可以實際領取嗎？。

(2)上述成本先前都不知道更新處都已將此列為共同負擔。

。

發言人簽章：





九、發言次序：9

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

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：

(1)王先生係屬協議合建戶，基本上還是以合建契約內容進行。

受詢人簽章：

簡志堅

九、發言次序：10

(一)發言人：陳 (代陳)

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)由實施者出資，由管理委員會聘請第三方點交單位進行點交作業。

(2)實施者不應該把他們與 470 地號地主溝通問題及成本增加與其他 24 筆地主綁在一起。

發言人簽章：





十、發言次序：10

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 簡志堅建築師

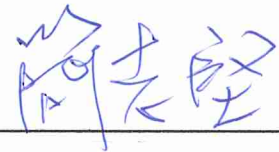
1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)實施者出資，委請第三方做點交作業，目前業界是沒有前例。後續再跟管委會討論。

(2)因擴大範圍導致時程延宕，成本增加是由實施者及各位地主共同承擔。

受詢人簽章：

Handwritten signature in blue ink, appearing to read '簡志堅' (Jian Zhijian), written over a horizontal line.

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：11 時 43 分。