

臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區直興段二小段500地號等
12筆(原9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111年3月28日(星期一)10時00分
聽證場所：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)
- 貳、主持人：鐘委員少佑 鐘少佑 (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。

(二)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 徐奕儒規劃師

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)本案信託契約將補充載明信託範圍不包含國有土地。

(2)本案 B2~B3 之坡道平面式車位共計 46 個，車位依樓層、車位大小不同，評估價格為 210~245 萬元/席不等；另本案尚有 B4~B5 的倉儲式機械停車位共 63 個，評估價格為 135 萬元/席。因此，停車位平均價格約 176 萬元/席，係因前述多數車位為倉儲式機械停車位之價格較低所致，而本案平面式停車位之評估結果 210~245 萬元/個，係符合市場查估之車位價格行情。

受詢人簽章：徐奕儒

二、發言次序：2

(一)發言人：黃○○代林○○

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)行政程序法第 86 條明確規定對於在外國之人民應如何送達，林○○因為長年居住國外又因疫情遲遲未歸國，戶籍在 110 年 9 月 29 日被遷出，被遷出之後是否依照行政程序法第 86 條送達，直接影響本日聽證程序的合法性，另依照計畫書所示，本案也曾經在今年 1 月應如何分配進行抽籤，但同樣地，如果當時對林○○沒有送達，整個程序的合法性是有問題的。

(2)依照都市更新權利變換實施辦法第三條第七款，權利變換計畫應記載估價者的指定或選任方式及其結果，同辦法第七條有規定選任方式，但整份報告除了估價摘要報告以外，並沒有看到如何選任的方式，程序上可能已經有問題，再者，整份計畫書只有摘要報告，沒有完整報告。

(3)519地號以面積計算應為全部基地之 7.89%，而三份估價報告認為 519 地號之權利價值分別為 6.5%、7.0%、7.2%，這三個價值是如何得出，因為只有估價摘要，因此看不出來，而決定的基準我們認為是有問題的。再者，這份計畫認為佳駒估價報告書所提出之數值為興建後之價值最高，而因此採用，但佳駒估價報告書針 地號之權利價值比例卻認為是最低，對林○○等三人最為不利，如果權利變換之目的是為了補償對於權利變換不同意之人之補償及對他財產權之保障，為何權利價值不是選擇對林○○等三人最有利之方式。這是我們認為這份計畫書對林○○等三人之財產權有嚴重侵害的地方。

(4)表 11-3 所列建物登記清冊表所列之林○○等三人受分配之建物，與本計畫其他地方所載完全不同，應該以哪個為準？這對林○○來講是為權利重大事項，不容有誤。

發言人簽章：

林○○

(二)受詢人：安家道生股份有限公司 郭荃倫總經理

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)第 1 點，在都市更新程序內根據地籍謄本所登載之聯絡地址所送達。
- (2)第 3 點，權利變換整個內容是採用對全部所有權人最有利為基準，非針對某某人之好惡決定。
- (3)第 4 點，有關表 11-3 的部分為誤植，實際以抽籤當時之結果為準。

受詢人簽章：

郭荃倫

(三)受詢人：玉山創意行銷股份有限公司 徐奕儒規劃師

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)本案事業計畫為 106 年報核，是依據 108 年修法前之規定，所以依照規定，是以實施者選任三家估價師。

受詢人簽章：

徐奕儒

三、發言次序： 3

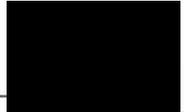
(一)發言人：黃○○代林○○

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)不管是抽籤或是今日聽證，程序開始前如果都沒依照行政程序法第 86 條，對林麗貞為通知，這是嚴重行政程序瑕疵。
- (2)估價師選任之規定，應實體從舊、程序從新，依照計畫書在 110 年 8 月 1 日才選任三家估價師，因為權利變換實施辦法第七條關於估價者選任規定，是為顧及公平性，倘依照實施者所言，三家估價師是自行選任，顯然已失去公平性。再者，權利變換實施辦法第三條第七款，明確規定，權利變換計畫應載明如何選任估價師及選任結果，但本份計畫沒有記載相關內容，因此這份權利變換計畫書的記載本身，就已經違反法令。
- (3)實施者方稱最後擇定之估價報告是採對全體地主最有利之估價結果，但是權利變換程序要處理的是，對不同意都更的地主的財產權保障的問題，因次在本件受影響的只有權利變換者，也就是林○○等三人及國有財產署，所以本應當採取對受影響者最為有利之方案，或至少要讓他們知道這些估價結果是如何評定出來，但本份計畫內容僅有三份估價摘要，並沒有完整估價報告書，這是很大瑕疵。

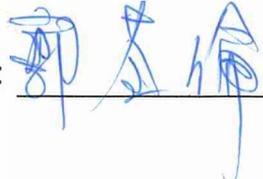
發言人簽章：   

(二)受詢人：安家道生股份有限公司 郭荃倫總經理

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)第 1 點，林○○等三人為共同共有，實質上我們都已分別通知，此三人之間，一定有人有收到通知，這是可以確認的，至於代表人所說，人在不在國外，我們無法得知，只有共同共有人才會清楚。
- (2)第 2 點，以事業計畫書送件日期為新舊法之適用標準，本件事業計畫在 106 年報核，所以不適用新法規範。
- (3)本案是採對全體地主最有利之結果，不是針對某位地主而定。另有關估價報告，三份完整估價報告有呈送至都市更新處，我們也已經依照政府相關規定辦理。

受詢人簽章： 

四、發言次序：4

(一)發言人：謝○○

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)我是○地號持分之謝○○，今日律師所講的三人是共同共有，他的哥哥林○○我也認識，他都有收到選配通知書，他都沒有意見，更何況地號是被占有的，他也希望實施者能幫他處理，樂觀其成，希望快速興建完成。

發言人簽章：謝

(二)受詢人：安家道生股份有限公司 郭荃倫總經理

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)我們會依照都更程序盡快完成，只要權利變換計畫通過後，我們就會盡快興建。

受詢人簽章：郭荃倫

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：10 時 51 分。