

臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區南海段一小段 684 地號等
7 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 112 年 5 月 16 日（星期二）14 時 00 分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室

（臺北市中正區青島東路 8 號）

貳、主持人：朱萬真委員 朱萬真 (簽名)

紀錄：戴光平

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：陳[](委託人：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)詳書面意見 1-1。

(2)本案範圍非常不合理，本案車道出入口目前配置在寧波東街 9 巷影響周遭學童通行安全，且讓周邊交通堵塞，應該設置在金華街才是正確的，台南小妹妹被車撞死，未來若發生在寧波東街 9 巷，責任是否該由建商負責，政府會負責嗎？我們一直跟建商建議，羅斯福路為主幹道，金華街為次要道路，設在金華街才是最安全的，建商卻都不採納，不管寧波東街 9 巷居民的死活。

(3)本案為土壤液化最高區，最近信義區發生天坑，未來發生災害誰該負責，有跟建商建議應納入 683、685、686-1 地號讓本案建築配置更合理安全。


(4)估價不公平，應該用坪和坪分配，比較合理。

(5)本案程序過程許多違法，建商隱瞞通過，跟政府陳情也無結果。

(6)建商無取得寧波東街 9 巷 12 號地主的同意書，財產任由建商分配，非常不公平且無公益性，侵犯所有權人財產權和隱私權。

(7)計畫書內容都是給建商球員兼裁判回覆，這樣符合公平程序嗎，可以任由建商任意胡作非為，違反法律嗎。

發言人簽章：

 []

陳 情 書

收文者：臺北市都市更新審議委員會

住址：10488 台北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

另本敬呈：臺北市政府 蔣市長 萬安、臺北市都市更新處

陳情人：謝■■■ 陳■■■ 陳■■■

住址：臺北市中正區新營里寧波東街 巷 號

電話：0936-64■■-

發文日期：中華民國 112 年 5 月 9 日

發文字號：北市寧波東街■■巷陳情字號第 1120509 號

附件：

主旨：為台北市中正區金華街 684 等七筆地號東大成建設提出都更案，東大成建設實施者用寧波東街九巷 684 地號做為建商他們的汽車和垃圾疏運出入道，破壞寧波東街九巷 683，684，685，686-1 等四筆一起街廓完整性，破壞寧波東街九巷街廓完整和發展性，更使寧波東街九巷 683 及 685 地號形成都更孤兒，學者在審議中已質疑本案的【合理性】、【必要性】和【公益性】，但是前朝之審查恐有偏袒，不顧陳情人等所提出陳情事實，強行將寧波東街九巷 684 地號納入建商金華街本案都更，破壞城市美觀，發展性及毀滅寧波東街九巷之前程美景。

事實及理由：

一、陳情人謝■■■，陳■■■，陳■■■雖欣然於政府都市更新及老舊危樓之都更建設，却不忍目睹不肖建商為求私利，假都更之名而破壞都更自然發展之璀璨美景。

二、本案無公益性，只有破壞性，只有損壞寧波東街九巷完整，美好發展性，成就金華街街廓，但是金華街並不是本社區發展主要道路，金華街兩邊街廓再怎麼發展，也不能促進整個社區繁榮發展，因為街道總長不足兩千公尺，而且周圍都已是固定之大廈建築，對金華街所為之促進措施，終

五、乞 鈞座洞悉本次都更發起人東大成建設公司，只求私利，無視於環境公益與都市繁華之需求，率然毀損寧波東街九巷之前途，此之都市更新毫無公益性，只有盡損害之能事宜，乞 鈞座苦民所苦，恤民所求盼一切以公益為主，懇請駁回其等如此不義之都更請求，德便之恩，民之永誌。

上陳

臺北市都市更新審議委員會

陳情人：謝

謝

陳

陳

叩陳

中華民國 112 年 5 月 9 日

陳 情 書

收文者：臺北市都市更新處

住址：10488 台北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

另本敬呈：臺北市都市更新審議委員會

陳情人：謝 [] 陳 [] 陳 []

住址：臺北市中正區新營里寧波東街 [] 巷 [] 號

電話：0936-[]-[]

發文日期：中華民國 112 年 5 月 12 日

發文字號：北市寧波東街 [] 巷陳情字號第 112051201 號

主旨：為台北市中正區金華街 684 等七筆地號東大成建設提出都更案，東大成建設 112 年 4 月 18 日來電要見面會談，之後音訊全無，隔兩星期收到公辦公聽會通知書。

事實及理由：

- 一、陳情人謝 []，陳 []，陳 [] 雖欣然於政府都市更新政策，却不忍目睹不肖建商為求私利，假都更之名而破壞都更自然發展之璀璨美景。
- 二、建商行為詭詐，之前有發生建商召開會議故意不通知選擇性開會事件，
- 三、建商來電前後數個月，都沒有任何電話和開會通知書，本次公辦公聽會資料有無修改，沒有通知也沒有提供任何資料。
- 四、建商各樣詭詐行徑，毫無誠意。

上陳

臺北市都市更新處

陳情人：謝 [] [] []
謝 [] [] []
陳 [] [] []
陳 [] [] []

中 華 民 國 112 年 5 月 12 日

陳 情 書

陳情 臺北市政府 蔣市長 萬安

住址：11008 臺北市信義區市府路 1 號

陳情人：謝 [] 陳 [] 陳 []

住址：臺北市中正區新營里寧波東街 [] 號

電話：0936- [] - []

發文日期：中華民國 112 年 5 月 12 日

發文字號：北市寧波東街 [] 巷陳情字號第 1120512 號

陳述事實：

- 一、 台北市中正區金華街 684 等七筆地號東大成建設股份有限公司提出都更案，實施者在本案「東大成建設和臺灣銀行為特殊戶可優先選配...」自行制定為【特殊戶】，都更應講求公正及平等原則，都更法令焉能對特定人為特殊差別待遇？實施者更應遵行法律或法律明文規定為依據方稱合法，不應違反法律明確性公平性，更不能曲解法律之精神與規定枉顧人民利益硬性要求權利變換，明顯限制和剝奪人民之財產權價值與使用，並對合法居民嚴重影響其居住自由。
- 二、 本案過程我們一直陳情，政府管理機關卻任由建商予取予求，上下其手，違法爭利。建商還信誓旦旦說本案在他們手上沒有問題。
- 三、 建商要搶奪我們住民居住權益和財產，小民求助無門，今望請青天蔣市長為民主持公道。

上陳

臺北市市長 蔣 萬 安

陳情人： 謝 []
陳 []
陳 []

[] 謝 []
[] 叩陳 []

中 華 民 國 112 年 5 月 12 日
5
自送
0512/1126

一、發言次序：1

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理

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)詳書面意見 1-2。

受詢人簽章：

辜永奇

一、發言次序：1

(三)受詢人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

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)陳情人歷次提出的意見，本處均有回應，除屬屢次陳情相同意見者依
行政程序法得不予回覆。

(2)若為建築設計相關的意見，後續依臺北市都市更新爭議處理審議委員
會決議辦理。

受詢人簽章：

吳子瑜

一、回應書面意見 1-1

(一)

本案完成後，人行步道的退縮對於寧波東街九巷住宅區人行環境有正面助益，增設停車位得以將停車需求內化，降低路邊停車之數量，本案更新後公益性為下：

- 1.配合臺北市政府推動土地活化政策，活化閒置土地、改善都市景觀、提升都市防災及地區實質居住環境。
- 2.整體規劃人行道開放空間，創造舒適睦鄰的環境，及提升周邊公共設施服務水準。
- 3.由現代創意美學之觀點，形塑地區都市更新之指標優質案例。
- 4.採綠建築設計，具體實現生態、減碳的綠建築社區典範。
- 5.改善地區環境，提升區域環境品質。

(二)

本更新單元中 684 地號土地上共 10 戶，目前已 9 戶同意，為保障同意戶權益，自不可能將該筆土地排除更新單元外，請本範圍之合理性已於 109 年 11 月 27 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 448 次審議會決議通過本案劃定範圍，並於 110 年 2 月 9 日府都新字第 1106001100 號函核准劃定更新單元範圍。

陳情二：

實施者已盡最大努力進行溝通，於 110 年 10 月 14 日會後亦準備好陳情人所需了解之資料，於 110 年 11 月 4 日登門拜訪說明，本案截至目前為止已去電及相約陳情人協調溝通至少 20 次，雖然陳情人尚未同意，但實施者亦將持續努力。

陳情三：

本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶行均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。

二、本案臨兩條計畫道路，分別為 8.5 米寬之寧波東街九巷及 12.73 米寬之金華街，考量交通流量及相關審議經驗，更新後設計車道出入口於波東街九巷側實為較妥適之規畫設計方式。關於整體設計規劃已於 109 年起，幾經多次會議與所有住戶多次討論，獲得絕大多數住戶之認同並出具同意書，且退人行道之設計內容，對於日後行人及學童行走安全更有正面幫助。

本案依過往審查經驗與各專家學者之建議，普遍希望將停車場出入口設置於社區之次要道路，減少汽機車出入對主要道路車流之影響，以保城市交通順暢，增加公共道路安全性，更新後停車場出入口之規劃乃建築師依本基地之各種條件做最有效益之規劃設計。

三、本案基地大約 1/3 位於土壤液化高潛勢區，2/3 位於中潛勢區，因此後續施工，實施者將會以最嚴謹態度要求營造廠謹守各項施工規範，確保工地安全。

四、其實在都更有分協議合建跟權利變換，若有跟實施者協議就是依合約內容分配，不然就依估價走權利變換方式辦理。

五、本案均依都市更新審議相關法令及程序辦理，絕無違法之情形。

六、尚未取得陳情人之同意書，後須依規定走權利變換方式綁帳該所有權人權益。

二、發言次序：2

(一)發言人：劉[REDACTED] (委託人：謝[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)本案關於溝通和協調部分產生很多裂縫和缺陷，希望實施者和更新處可以做好最基本的協調，讓傷害可以降到最低。

(2)都市更新主要是為了促進都市土地發展及提升公益性，為甚麼建商及台灣銀行可以制定為特殊戶？

(3)金華街車流量低，汽機車出入口設置在寧波東街9巷是否合理，且當地住戶提出陳情，是否應該要再持續協調。

(4)本案納入寧波東街只是做建商自己的汽車出入口和垃圾疏運，根本不是為了都更美化城市。

(5)針對寧波東街9巷684地號來說，設立為汽機車出入口與停車場，這樣子是否該地號住戶的地坪縮減，且是否已跟該住戶做好協調及解決方案，且此方案是否達成協議？

(6)我是基督徒，為求公益彰顯，我會號召更多團體，持續關注和了解此都更案不公不義情況。

發言人簽章：

劉[REDACTED]

二、發言次序：2

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理

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) 詳書面意見 2-2。

受詢人簽章：



1. 贊同實施者及陳情戶雙方秉持著真誠磋商的精神好好溝通。
2. 本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶行均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。
3. 本案臨兩條計畫道路，分別為 8.5 米寬之寧波東街九巷及 12.73 米寬之金華街，考量交通流量及相關審議經驗，更新後設計車道出入口於波東街九巷側實為較妥適之規畫設計方式。關於整體設計規劃已於 109 年起，幾經多次會議與所有住戶多次討論，獲得絕大多數住戶之認同並出具同意書，且退人行道之設計內容，對於日後行人及學童行走安全更有正面幫助。
4. 本案依過往審查經驗與各專家學者之建議，普遍希望將停車場出入口設置於社區之次要道路，減少汽機車出入對主要道路車流之影響，以保城市交通順暢，增加公共道路安全性，更新後停車場出入口之規劃乃建築師依本基地之各種條件做最有效益之規劃設計。
5. 不管汽機車在哪，不影響全案容積與所有權人權益。

三、發言次序： 3

(一)發言人：張■■■■(委託人：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)如有涉入國際犯罪行為對國際社會造成侵害，包括當地人民的權利，其追溯及處罰得直接依國際法交由美國及國際法院審理，如在台灣這邊透過殖民這個反人權的方式及反人類罪來掠奪人民的財產，剝奪住房權，世界人權宣言第 25 條及經濟社會及文化權利國際公約，都有提到最低生活保障權都是屬於人權的保障範圍，世界人權宣言第 25 條人人有權享受為維持他本人和家屬的健康和福利所需的生活水準、包括食物衣著住房醫療和必要的社會服務，在遭到失業疾病殘廢守寡或在其他不能控制的情況下，喪失謀生能力使有權享受保障。

發言人簽章： 張■■■■

三、發言次序： 3

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理

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) 詳書面意見 3-2。

受詢人簽章：



1. 本案更新單元位於土壤液化區，透過都更老屋改建可以保障人民財產及生命安全；透過都市更新的權利變換機制，全體所有權人皆可以保障其財產價值。

四、發言次序： 4

(一)發言人：陳■■■■(委託人：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)我本來非常贊同這個都更案，我一直建議東大成建設公司可以將 683 地號納入本案範圍，但是他們不願意敷衍了事，造成本案基地是 L 型，位於高度液化區非常危險。

(2)希望政府能幫助百姓爭取公益，他們是財團我們只是一般老百姓，這是我們一輩子的財產，不是不要都更，但希望範圍可以更完整，讓居住更安全，之後出售也更容易。

(3)實施者違反公平原則，額外保留特殊戶，造成其他所有權人權利受限。

發言人簽章：陳■■■■

四、發言次序： 4

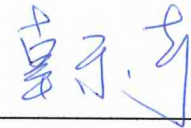
(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理

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)詳書面意見 4-2。

受詢人簽章：

Handwritten signature in blue ink, appearing to read '辜永奇' (Gu Yongqi), written over a horizontal line.

- 1、2.本案於更新單元劃定時辦理之二次自辦，一次公辦鄰地意願調查結果，683 地號同意劃入更新單元戶數為 0，685 地號同意劃入更新單元僅為 1 戶，實在無法併入一起開發
- 3.本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶行均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。

五、發言次序：5

(一)發言人：臺灣銀行股份有限公司


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 5-1。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區南海段一小段684地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	公司名稱：臺灣銀行股份有限公司 代表人：呂桔誠 地址：臺北市重慶南路1段120號 聯絡電話：23494215 (簽名及蓋章) 
土地座落位置	土地：南海段一小段708、708-1、709、709-1地號等4筆土地
相關意見	<p>一、本行前以111年5月17日銀產管乙字第11100022791號函向臺北市都市更新及爭議處理審議會陳報書面意見，雖經實施者以本次事權計畫（審議會版）回應，仍請提審議會審查。</p> <p>二、另就實施者已回應部分，本行提出意見如下：</p> <p>(一)有關本行原提出分配2至4樓辦公空間非位於主幹道羅斯福路，且被捷運3號出口擋住，但評估房價仍高於住宅，似不合理，應再考量垂直效用比意見乙節，經實施者回應係因鄰近捷運，商業效益佳，故房價略高等云云，此部分內容本行未能認同，爰請實施者具體說明其估價原則之合理性，併請審議會審查。</p> <p>(二)本行提出更新後金融保險業1至4樓，以內梯連接，動線與住宅大廳完全分離，並無一般商業人群出入影響住宅社區寧適性問題，卻以住商混合為理由降低更新後住宅房價，似不合理之意見，實施者回應稱係經區域市場調查所作之調整修正部分，因其影響本行權利價值甚鉅，未能認同，爰請實施者具體說明該估價原則之合理性，併請審議會審查。</p>
中華民國112年5月16日	
備註： 壹、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 貳、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3段168號17樓，臺北市都市更新處」收。	

五、發言次序：5


(二)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正副所長

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) 詳書面意見 5-2。

受詢人簽章：



1. 本案審議過程中已依臺灣銀及委員意見做修正調整，那後續還是依審議會的結果為準。
2. 本案雖非臨羅斯福路，惟距捷運中正紀念堂站步行距離僅 80M，且區域周邊商業用租金約介於 2,500~3,200 元/坪/月，且 1 至 4 樓為金融保險業，且有較高的租金效益，因此 2 樓房價反應會高於住宅。但台銀 3 樓與 4 樓則考量商業效益逐漸遞減，因此評估單價與住宅則差異甚微，3 樓約為 106 萬元/坪，僅略高於住宅 3F-C 戶單價(100.5 萬元/坪)；台銀 4 樓評估單價約為 97.8 萬元/坪，則略低於住宅 4F-C 戶(99.4 萬/坪)，在此說明。
3. 本案更新後 1 至 4 樓為金融保險業，以內梯連接，雖動線與住宅大廳完全分離，但於地下室車位仍屬連通使用，且本案基地不到 300 坪相對較小，故難以避免有互相影響之情形，且 1 樓更新後係作為銀行使用，人員進出仍對樓上層住宅略有影響，故在此酌予調整修正。

五、發言次序：6(第二輪)

(一)發言人：陳[](委託人：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)實施者團隊、臺灣銀行僅考慮自己的利益，無考慮住民的權利及安全。

(2)我們沒有簽同意書，掠奪人民的財產這是違法的。

(3)建商和臺灣銀行將自己列為特殊戶，就是特權，這是不公平的事情，
我們要保護自己的人權和財產，這是天經地義的事情。

(4)整個過程都是違法的，政府卻不處理，放任建商自問自答讓程序持續
推進。

(5)辦理履約保證說明會，沒有通知寧波東街9巷的住戶，履約保證書內
容不敢保證安全完工，這算是甚麼履約保證，但實施者卻要求在一周
內簽約，這是程序的違法。

(6)我們宣告本次都更從開始到現在程序都是違法、違憲及違反國際法
律，我們要求政府要守法，我們會捍衛自己的人權和財產權利，對抗
不公不義。

發言人簽章：

 []

六、發言次序：6

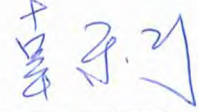
(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 辜永奇總經理

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) 詳書面意見 6-2。

受詢人簽章：



六、發言次序：6

(三)受詢人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

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)目前的審議過程均係依都市更新條例規定辦理，由實施者取得達到同意比率門檻之同意書申請報核，後續提請臺北市都市更新及爭議處理審議委員會審查，程序皆屬合法。

受詢人簽章：



第二輪

第一位發言

1. 本案更新單元位於土壤液化區，透過都更老屋改建可以保障人民財產及生命安全。
 2. 透過都市更新的權利變換機制，全體所有權人皆可以保障其財產價值。
 3. 本案更新後之金融服務業戶型係依土地所有權人 臺銀特殊需求規劃，並將其出入口位置依原臺銀有土地相對位置(臨金華街側)獨立設計，以避免影響其他住戶生活品質，因其特殊性故有此設計，其餘戶行均由住戶自行選配，最後剩餘房車方為實施者分回，此作法為公平之選配規定。
- 5.
- (1)111年2月17日信託說明會為信託銀行所舉辦並通知已同意之住戶參加，由於陳情人尚未同意，實施者擬於陳情人同意後，再特別為陳情人單獨說明，該會議前陳情人來電詢問開會事宜，實施者亦於電話中表達歡迎貴戶出席，故陳情人當日亦參加該場說明會，過程均為公開透明。
 - (2)當日會議後半段皆在說明信託契約書內容，也逐條與所有住戶說明，住戶所提問題也逐一回答，另依之前與住戶所談定之簽約時程，為說明會後一星期後開始進行信託契約簽屬作業，過程皆配合各住戶之時間。
 - (3)信託簽署時間皆配合各位住戶時間，各住戶需要時間亦不盡相同，並尊重住戶個別自由意願。
 - (4)本案後續風險控管係採用價金信託來保障各位權益。

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)。」

(情況 1)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：15 時 50 分。