

臺北市政府辦理「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段13地號等
10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113年1月30日（星期二）14時00分

聽證場所：內湖區樂康區民活動中心（臺北市內湖區康樂街150-1號6樓）

貳、主持人：簡裕榮委員 簡裕榮 (簽名) 紀錄：宋蕙汝

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：臺北市政府都市發展局

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：承辦宣讀

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理

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)配合都發局意見辦理。

受詢人簽章：黃耀儀

一、發言次序：2

(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 2-1。

發言人簽章：承辦宣讀

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理

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)有關管理費率提列之合理性及必要性說明如下：

- A. 本案人事行政管理費依提列標準本案可提列 5%，考量本案自劃定發起 104 年至今 113 年歷經數年之久，基本工資自 115 元調漲至 183 元(依勞動部公告)，可知人事成本有逐年上升的趨勢，實施者所負擔之人事成本逐年加重，累積負擔多年人事成本(辦理變更實施者時，前實施者也會轉嫁成本予新實施者)，且考量本案所有權人眾多，未來權變階段協商難度高，綜上所述人事行政管理費以 5% 提列，應屬合理。
- B. 本案銷售管理費率屬實際發包成本之一，並依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫案有關費用提列總表」提列，銷售管理費為「實施者實際分配單元 X 銷售管理費費率」，近期政府政策以抑制房市過熱為主，故代銷業務趨向保守，目前市場上代銷費用約總銷 6~7%，且本案為避免深開挖影響共同負擔比例，規劃部分機械車位，後續銷售難度較高，故本案提列 6% 銷售管理費，應屬合理。
- C. 本案風險管理費為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬，且依現行「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」提列，並配合財政部國有財產署意見，協助規劃社會住宅，過程中實施者努力突破各種課題，截至 110 年 12 月方重新

三、發言次序：3

(一)發言人：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： 

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理

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) 本案同意比例已達 90%，目前尚未同意的地主，主要是在等待權利變換的試算結果，實施者會再持續與地主溝通協調。本公司秉持積極態度持續配合相關主管單位之作業進度辦理，以利盡快讓地主任進新房子。

受詢人簽章：

(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) 本案因涉及變更實施者及自提修正幅度過大等因素，故歷經多次重行公展及實施者申請展延，故審議時程較長。

(2) 本次聽證會後依程序提送審議會審議，後續事業計畫核定後仍有權利變換計畫階段審議，會針對各位權值作審查，針對住戶希望能加速審議，更新處也會依程序辦理相關審議，並透過審議會公平公正審議保障各位地主權益。

受詢人簽章：

四、發言次序：4

(一)發言人：楊

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 4-1。

發言人簽章：

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理

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)有關老舊公寓專案的獎勵是 47.84%，全案申請的獎勵是 97.84%，最終獎勵值應以都更審議會通過結果為準。另有關一坪換一坪檢討，已檢討於報告書 P12-1，本案目前無法符合一坪換一坪，惟實際檢討結果仍應以權利變換階段都更審議會通過之共同負擔比例試算結果為準。

(2)相關管理費都依提列標準提列，本案後續尚有許多風險，實施者會於審議會說明相關費用提列合理性，實際費用應以都市更新審議會審議結果為準。有關更新後房價，會以權利變換送件前六個月內選定之評價基準日為準。目前事業計畫報告書所載之更新後房價主要是做為社會住宅捐贈面積計算及保證金計算利用。

(3)本案目前已符合黃金級綠建築標章，依本案適用當時之規定，不需檢討一級能效。

(4)考量本案地形因素，若要規劃全案平面車位，需多開挖一到兩層，整體共同負擔費用會上升許多，對於地主分配來說也會減損，故綜合考量過後，目前的規劃較符合多數地主需求。後續權利變換階段地主也能再依自身需求選配車位。

(5)本案已於報告書載明國有地分回部分防水保固兩年，後續全案地主將比照辦理。

受詢人簽章：

(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)更新處每日上午 9:00~下午 5:30 有提供法令諮詢服務，民眾可電話或是親自到更新處詢問。

(2)如地主有 15 人以上聯署，本處即會派員至社區辦理法令說明會，歡迎民眾多加利用。

受詢人簽章：吳子瑜

五、發言次序：5

(一)發言人：楊

- 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)現在風險管理費、銷售管理費、人事行政管理費成本增加是以112年的基礎計算，方才解釋更新事業開發收入的房價每坪單價是以110年為基礎，我不了解為何有這樣的差異？
 - (2)法令規定雖以權利變換階段為準，但民眾不大了解，大部份都說真協議假權變，可以說明原因嗎？
 - (3)臺北市大部份建案防水保固都有五年，本案是否也能比照呢？

發言人簽章：

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 黃耀儀經理

- 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)本案事業計畫相關財務計算係適用110年之提列標準規定，因為在事業計畫階段，需要計算公益設施的捐贈及保證金，所以委託估價師就二樓以上房屋進行更新後估價。本案權利變換階段會依評價基準日進行財務計畫及更新前後估價的試算，並以經都更審議會審議結果為準。另有關管理費費率本案皆依110年提列標準進行試算，並非依112年之物價為基礎進行檢討。
 - (2)本案係以權利變換方式實施，計畫書相關內容均依都市更新相關法令規定辦理，至於地主是否有另外與實施者簽訂協議，不影響本案都市更新審查程序。
 - (3)本案實施者提供防水保固兩年。
 - (4)本案為了爭取老公專案獎勵在104申請報核，惟因投資考量原實施者無續行本案意願，故本案後續由順天建設擔任實施者，並於111年辦理變更實施者程序並一併辦更提列標準適用為110年版本，這部分並業已重新公展。

受詢人簽章：

(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)本案實施方式為權利變換，市府後續即以實施者檢送權利變換計畫進行審查，至於實施者與地主簽署之私契約部份非屬更新審議會審議範疇。
 - (2)工程造價因應物價波動，二至三年會作適當調整，近期更新處會公告新版本，本案為104年報核，故工程造價即依報核當時之版本作提列，若要變更提列依據則需辦理重新公展。

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： 15 時 10 分。

檔 號：
保存年限：

臺北市政府都市發展局 函

地址：10488臺北市中山區南京東路三段
168號18樓
承辦人：游芷玲
電話：02-2777-2186轉2523
電子信箱：be2512@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年1月25日
發文字號：北市都企字第1133000726號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段13地號等10筆土地都市更新事業計畫案」訂於民國113年1月30日舉辦聽證一事，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府113年1月4日府都新字第11260170243號函辦理。
- 二、有關旨揭都市更新案聽證，本局不派員出席會議，並檢送本局書面意見如下：為配合本市住宅政策，業經評估本案國有土地參與都市更新分回房地符合「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅評估原則」，並於111年3月25日依「臺北市社會住宅規劃設計基準需求」審竣規劃設計圖說，將社會住宅集中於C棟3-12層樓，預計規劃40戶住宅單元。

正本：臺北市都市更新處

副本：



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：林美君 02-27814750分機1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年1月25日

發文字號：台財產北改字第11300008040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113年1月30日召開順天建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段13地號等10筆土地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、依貴府113年1月4日府都新字第11260170243號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
 - (一)本案國有土地比例高達23.86%，本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，致共同負擔比例高達~~53.28%~~^{53.28%}，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 - (二)查事業計畫書第附錄-38頁信託管理單位合約影本未將國有土地排除信託標的之外，請實施者修正。
 - (三)請實施者標示機械車位位置，以利辨認。
 - (四)倘同一分配單元、汽車停車位有二位（含）以上選配人申請分配時，請實施者依臺北市都市更新權利變換選配



作業須知第4點規定辦理。

正本：臺北市政府

副本：



裝

訂

線



陳情函

各位市政府的長官好

我們是在東湖老舊公寓的台北市民
房屋已經又老又舊且超過 50 年了
十多年來除了住在壁癌、漏水、磁磚掉落的房屋
也要不斷擔心哪天地震來了，我們的家會不會就因此一震不起
天天都過著心驚膽跳的日子

最近聽我們實施者順天建設表示
我們案件從今年 9 月送件排聽證到現在
已經在更新處超過 3 個月了
卻還沒收到開會通知
想跟各位長官請問
這樣的審查效率是正常的嗎

基泰案我們都歷歷在目，深怕哪天會不會成為下一個在電視新聞上的案例
過去我們花了三個月不到的時間
達到全社區 95% 的同意
剩下來的 5% 也有共識不提陳情
整個社區都一心一意要讓都更趕快完成
我們不敢要求太多
只希望市政府不要刁難 協助加速
讓我們的案子加快審查速度，加速更新建程
也讓我們的老輩得以盡快領取租金補貼搬離
並且早日完成重建搬回新家

陳情人

門牌	簽名	門牌	簽名
12	鄧	12	李
8	劉	12	李
6	李	8	李
10	李	14	李
12	李	2	曾
4	李	4	任
12	曾	2	任
10	范	2	何
2	洪	8	李

陳情函

各位市政府的長官好

我們是在東湖老舊公寓的台北市民
 房屋已經又老又舊且超過 50 年了
 十多年來除了住在壁癌、漏水、磁磚掉落的房屋
 也要不斷擔心哪天地震來了，我們的家會不會就因此一震不起
 天天都過著心驚膽跳的日子

最近聽我們實施者順天建設表示
 我們案件從今年 9 月送件排聽證到現在
 已經在更新處超過 3 個月了
 卻還沒收到開會通知
 想跟各位長官請問
 這樣的審查效率是正常的嗎

基泰案我們都歷歷在目，深怕哪天會不會成為下一個在電視新聞上的案例
 過去我們花了三個月不到的時間
 達到全社區 95% 的同意
 剩下來的 5% 也有共識不提陳情
 整個社區都一心一意要讓都更趕快完成
 我們不敢要求太多
 只希望市政府不要刁難
 讓我們的案子加快審查速度
 也讓我們的老輩得以盡快領取租金補貼搬離
 並且早日完成重建搬回新家

陳情人

門牌	簽名	門牌	簽名
12	胡	12	蔡
10	林	10	曾
8	林	14	陳
10	周	4	林
14	蔡	4	陳
10	余	8	林
10	蔡	6	蔡
14	許	12	林
16	蔡	16	余

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

②

案名	「擬訂臺北市內湖區東湖段五小段 13 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：楊 [REDACTED] (簽名及蓋章) [REDACTED] 身分證統一編號 [REDACTED] 通訊地址：台北 [REDACTED] 聯絡電話：09 [REDACTED]
土地座落位置 土地建物權屬	土地： [REDACTED] 建物門牌 [REDACTED]
相關意見	<p>(一) 依照幹 7 / 老舊公寓將屬階梯 (6)：請說明本案申請之容積獎勵數值並解釋內文中提及之一坪換一坪部分。</p> <p>(二) 幹 8 (三) - 5. 人事/行政/銷售/風險管理皆提高，成本皆以目前現況增加，是否也需考量調整開發收入項目 (表 16-7 整體開發收入表 P.16-8)，請說明為何只提高成本卻未調開發收入而使住戶可合擔之權益減少。</p> <p>(三) 都審 4：本案申請都市更新容積獎勵且綠建築標準檢討達金級但建築效能卻未達一級，此案含有政府社宅，且綠能環保及現行之主流及鼓吹意識，無法理解建築效能無法做到一級之因素。</p> <p>(四) 此案地下停車場在上次公聽會時有委員建議應多開挖一層設置平面停車位，現有規畫為木樁式及平面停車位，望說明若實行權利變換時會依照何法條或規則解釋達西法規則。</p> <p>(五) 目前北市大部分建築防水保固多為 5 年，且東湖因地理位置關係全年偏溼，請教此案防水保固為何為 2 年。</p>
中 華 民 國 1 1 3 年 月 日	
<p>備註：</p> <p>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」。</p> <p>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。</p>	