

臺北市政府辦理「變更臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 19 筆
(原 18 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 110 年 2 月 22 日（星期一）14 時 30 分

聽證場所：興雅區民活動中心 A 教室（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 紀錄：蘇雅婷

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：傅

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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)收到光碟後才發現大部份地主都選擇 B1 停車位，但 101 年時林先生卻跟我說只能選配 B3，我們認為被欺騙了。

(3)房屋點交時東西還沒完全搬離，後來到現場才發現已被 C 型鋼固定住。

(4) 101 年時丹棠林先生說「只要你放棄整修房子的 50 萬，到房子蓋好前都沒有其他任何差額找補費用產生」，但房屋點交時現場有三位實施者代表交給我還有 2 百多萬的差額找補價金單據。

(5)更新後建築物為什麼三樓沒有前陽台？

發言人簽章：傅

(二)受詢人：簡俊卿建築師事務所/盧永泰

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)考量整體規劃設計故三樓沒有前陽台。

受詢人簽章：簡俊卿

(三)受詢人：丹棠開發股份有限公司/鄧梅姬資深經理

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)自 102 年建築規劃沒有調動三樓配置，此次變更已考量地主針對差額找補過高的意見調整露台面積。

(2)選配部份依地主 102 年 4 月選配單辦理，選配原則並未限縮地主選配車位位置。

(3)露台有縮減，故差額價金有變少，實際數字會再提供給住戶。

受詢人簽章：鄧梅姬

二、發言次序：2

(一)發言人：林

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見 (已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我是本案都更案的發起人，相信大家都認識我，整個都更過程我都很了解，請不要用詐欺，偽造文書的字眼，或發文至政府部門，以達消除2百多萬找補價金的問題。

(2)車位選配部份，大家選配的結果，協調抽籤的結果。

(3)露台問題，差額找補是個人選配的結果而產生。

(4)都更程序延誤，是否我們其他人可以投訴你、向你索賠，請你不要再亂投訴，而影響本都更案工程進度。

發言人簽章：林

(二)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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)與地主之間的溝通都很直接，年前也特別找傅小姐與其家人，後續會再持續溝通協調。

受詢人簽章：賴振昌

三、發言次序：3

(一)發言人：顧 

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 我們很幸運能都更成功，遇到一個很好的都更團隊，尤其是林耿弘先生在過程中非常專業及有耐心的解說，很多鄰居都非常放心及安心，上次公聽會時，有鄰居發言被長虹及丹堂林先生欺騙，應有所誤會，具我個人認知，此團隊是信用不錯，希望雙方應該能理性的解決坐下來好好溝通。

(2)請問長虹建設什麼時候新屋才能蓋好，讓我們能盡快搬回去。

發言人簽章：顧 

(二)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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) 目前施工才剛開始，又遇到大環境改變，缺工缺料，後續仍申請登記及相關行政程序仍要進行，預期三年半完成新建物，相關程序仍需依法進行。

受詢人簽章：賴振昌

四、發言次序：4

(一)發言人：尹○(葉○代為發言)

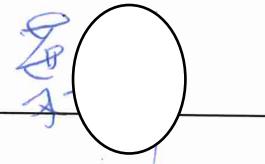
1、案件當事人其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)自己曾經遇過詐騙，感謝實施者團隊的協助，本人對實施者團隊有充份的信心。

發言人簽章：



(二)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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)溝通協調回應同上。

受詢人簽章：



五、發言次序：5

(一)發言人：傅

1、案件當事人其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)剛才建築師回覆三樓為什麼沒有陽台並沒有很明確，確實沒有陽台，建築師並未說明為什麼沒有陽台。

(2)差額找補是 102 年丹堂林先生給我的單據，上面並沒有註明任何公司名稱。

(3) 101 年時丹堂林先生說「只要你放棄整修房子的 50 萬，到房子蓋好前都沒有其他任何差額找補費用產生」，但房屋點交時現場有三位實施者代表交給我還有 2 百多萬的差額找補價金單據。

(4)原本找補金額約 2 百 3 拾多萬，長虹建設卻私下決定縮小露台坪數，未告知住戶，露台從原本大約 6 坪，變更為 1.5 坪，找補金額約只減少 30 幾萬，露台變更過程中都未告知住戶。

發言人簽章：傅

(二)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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)前阳台為雨遮造型版，自始自終都是此設計沒有變更過，本次變更前、變更後都一致無變更。

(2)差額價金找補也有與地主溝通，考量差額價金找補過高，迫於實際規畫，不縮減室內面積，才會從露台方面縮減，讓差額價金找補縮小。

受詢人簽章：賴振昌

六、發言次序：6

(一)發言人：方

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 98 年時與長虹及丹棠接觸至今，這段時間我們家也經過許多變故，在此感謝實施者團隊給予幫助及鼓勵，並仔細向我們說明整個都更流程，隨時解決我們的問題，真的非常感謝他們。傳聞有住戶與實施者團隊有誤會，也相信我們社區住戶都是有學術學養的，如果林先生是用詐騙的方式，又如何能走到今天的地步。

(2)今天是法治社會，皆是白紙黑字，也非林先生口頭就能決定一切，大家眼睛都是雪亮的，希望你們再接再勵，加油。

發言人簽章：方

(二)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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) 溝通協調部份同上回應。

受詢人簽章：賴振昌

七、發言次序：7

(一)發言人：褚

1、案件當事人其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我們的房子少了 10 公分，請長虹或丹棠跟我們說明。

(2)我們搬離已三年，我看到長虹施工告示牌，工程要至 116 年才能完工，想請問長虹這工期完工是根據什麼？

(3)工程開始施工一定要給我們二次變更的機會，第一次是在水電管線安放前，第二次是在裝修前。

發言人簽章：褚

(二)受詢人：簡俊卿建築師事務所/盧永泰

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)本次變更面積都無變更，10 公分應為裝飾柱。

受詢人簽章：盧永泰

(三)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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) 施工告示牌為依照建照核定施工日期，實質仍需依實際進度為主。

(2)本案構造為鋼構，無法隨時變動，客變部份，後續會寄發客變說明並再與住戶解釋。

受詢人簽章：賴振昌

八、發言次序：8

(一)發言人：李

1、案件當事人其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我從100年初時車位就只能選擇B3，直到去年開始接觸這個案子，才知道B1、B2皆能選配，完全沒有抽籤這回事。

(2)露台屬約定專用，變更的過程，我們都不曉得，長虹跟丹棠也皆未與我們說明，能否將坪數回歸也未給答案。

(3)都更案是大家都期待的事情，但無奈的是我們這戶就是遇到這些問題，只希望得到正面的回應。

發言人簽章：李

(二)受詢人：長虹建設股份有限公司/賴振昌協理

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) 車位選配部份，於權變報告書中有相關記載及其抽籤情形，並無限縮住戶選配B1及B2，也沒有特別保留B1、B2給長虹或其他特定住戶。

(2) 差額找補部份，會後會再持續與該住戶溝通協調。

受詢人簽章：賴振昌

九、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

柒、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。

捌、散會：15時56分。

[傅麗明] 差額價金計算說明：

1-1 ①

● 應分配小計 (A+B) : 58,266,012 元

房屋(A)：保障坪 \times 3~8 樓均價

$$= 54.81 \text{ 坪} \times 953,170 \text{ 元 / 坪}$$

$$= \underline{\underline{52,243,248 \text{ 元}}}$$

車位(B)：保障車位 \times 車位均價

$$= 2 \text{ 部} \times 3,011,382 \text{ 元 / 部}$$

$$= \underline{\underline{6,022,764 \text{ 元}}}$$

付
110年2月22日

● 實際選配(C)：3F-A5、53、54 (地下 3 層, 大車位)

$$= 54,565,980 + 6,000,000 = \underline{\underline{60,565,980 \text{ 元}}}$$

● 差額價金：(A+B)-C

= 應分配 - 實際選配

$$= 58,266,012 \text{ 元} - 60,565,980 \text{ 元} = -2,299,968 \text{ 元}$$

● 應繳 2,299,968 元 (於乙方取得使用執照後，乙方書面通知)

甲方繳領差額價金日起 30 日內完成繳領作業。)

長虹 諸意達約！並偽造書!! 謐欺
丹榮 PS: 長虹鄭聲明以上計算都是計劃處設計！

印

13