臺北市政府辦理「擬訂臺北市士林區福林段一小段355地號等18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31日（星期四）10時00分

聽證場所：士林區舊佳區民活動中心（臺北市士林區中山北路五段773之1號）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 (簽名)　　紀錄：李惠閔

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：楊[redacted]、楊[redacted]、楊[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)詳書面意見1-1。

(二)受詢人：東亞建築經理股份有限公司 鄭家蕙特助

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：鄭家蕙

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 葛華恩估價師助理

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1-3。

受詢人簽章：葛華恩

(四)受詢人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

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，實施者應依都市更新條例相關規定擬具都市權利變換計畫案向本府申請報核，該權利變換計畫內容由本處依規定辦理公開展覽、幹事及權變小組會議，並經審議會審議通過，由本府核定為準。

(2)都更合建契約書是規範私人間權利義務關係的合意，並不是都市更新條例規定各級主管機關應審議事項，宜由當事人間基於私法自治原則、契約自由原則自行協調處理，若簽署合建契約致生私權爭議，宜循司法途徑解決。

受詢人簽章：蔡欣沛

121

台北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段
355 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會
379 號地主權利變換陳情書

受文者：台北市都市更新處

說明：

針對台北市士林區忠勇新村附近更新地區福林段一小段 355 地號等 18 筆土地更新單元都市更新會，379 地主，針對此都市更新案之權利變換，有以下陳情內容，待台北市都市更新處詳查。

1. 估價爭議：

   依政府規定，須由實施者委任三家以上之專業估價者。

   本案專業估價者並非全體土地所有權人共同指定，其餘二家也不是以公開、隨機方式選任之。估價業者估價多少即為多少，權力極大，若受指使或勾結，恐影響土地所有權人之權益。

   本案在實施者提供的地圖有明顯的錯誤，地圖均未劃出及標示雨農路上雨農橋的位置。本案大部分面臨雨農路的房子都是在雨農橋邊，只有地號：379 與地號：380 是真正面臨雨農路，實施者用模糊方式來影響估價、權利變換及獎勵容積。

2. 房屋規劃：

   本案實施者將土地所有權人可選之房型，規劃在較差位置，巧妙的限縮土地所有權人之權益，造成原土地所有權人技巧性被迫搬離。

3. 權利變換和建商簽定私約契約併行時的權責：

   都更案中權利變換與建商簽定私契約併行時，請問兩者以誰為主?北市府都更處如何保障土地所有權人之權益，避免日後糾紛。(請勿回覆官網查詢，因為官網無此說明，請北市府都更處回覆具體說明)

4. 實施者用市政府已通過都更計畫案為由，高傲的姿態強迫申請人進行權利變換，至今實施者也毫無溝通的誠意。

5. 此都更案權利變換過程並非用公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，鑒請北市府都更處詳細審察。

6. 最後再次強調，379 號地主至始至終皆無同意該都更案，實施者也未盡溝通之責，鑒請北市府都更處詳細審察。

台北市士林區福林段一小段 379 號地主

中 華 民 國 111 年 3 月 23 日

楊[redacted] 楊[redacted] 楊[redacted]

東亞建經說明如下：

1. **第1點**，本案事業計畫報核日為106年12月19日，適用108年1月30日都市更新條例修法前之相關規定，依108年6月17日修正前之都市更新權利變換實施辦法第6條規定，尚無須全體所有權人共同指定及公開選任之相關規定。

   本案估價師是由全體地主推薦，經由會員大會議決委託三家估價師事務所，依相關規範進行估價。估價師估價後尚須經過幹事會及權利變換小組審議、都更審議會審議，過程皆有主管機關及專家學者把關。

2. **第2點**，陳情人未達最小選配單元，更新會仍同意選配，但至今均未收到選配相關文件。本案無限縮所有權人選配房屋之範圍，無人選配之房屋，台端皆可提出申請。

3. **第4點**，實施者於109年6月3日、7月7日、7月30日、110年2月3日召開協調會，未協調完成，後續配合陳情人時間之需求訂於3月27日再次召開協調會與陳情人溝通，惟當日無人出席。除了協調會之外，更新會理事長也不斷持續電話聯絡溝通。

4. **第5點**，本案對相關權利人之分配，皆符合都市更新權利變換之相關規定，實際分配內容應以審議會審議通過並經主管機關核定之版本為準。

宏大說明如下：

本案於更新前各宗土地價值評估時，皆有考量本案前側面臨雨農橋之影響，由於比準地為 358、360、374、379 及 380 地號等 5 筆土地，僅前側部分(374 地號)稍有受到雨農橋之影響，調整率為 0%。而受到雨農橋影響較大之土地(368、373 地號)皆有下修調整；更新後亦有一併考量前側面臨雨農橋之影響。

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 16 分。