

臺北市政府辦理「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 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 113 年 1 月 25 日（星期四）15 時 00 分

聽證場所：臺北市立圖書館天母分館視聽室（臺北市士林區中山北路七
段 154 巷 6 號 4 樓）

貳、主持人：蕭麗敏委員 蕭麗敏 (簽名) 紀錄：蘇科

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：新北市政府財政局

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：當事人未到場

一、發言次序：1

(二)受詢人：黃秀莊建築師事務所 簡子翔規劃師

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)第1點，權利變換計畫第10-1頁，發放金額處補註，「倘後續須依規定釐正圖冊，以最終核定之金額辦理，並於領取使用執照後10日內通知新北市政府財政局找補事宜」相關文字。

受詢人簽章：簡子翔

一、發言次序：1

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 田捷克估價師

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)本案更新範圍內有二筆土地433及434地號，本次依據估價條件以合併後整宗土地(折減後容積率363.18%)為比準地，在評估各筆土地價格時，針對容積率之差異是經由土地開發分析法測試，各容積率土開測試之比準戶價格相同，因所設計之樓層數不同，導致二樓以上均價會有所差異；因考量容積率之差異，整宗土地(363.18%)、433地號(225%)、434地號(368.05%)，土地開發分析法需考量土地為最高最有效使用前提下進行評估，如設計相同樓高會有容積率未使用完之情況，故容積率225%跟368.05%不會設計相同樓高，特此說明。

(2)經查詢比較標的六為一層一戶之產品，社區總共僅有8戶，社區戶數少且有一行動不便停車位由全棟住戶共同持分，故公設比較高，因當層梯廳只供當層住戶使用，雖公設比高，但可利用之空間相對較多，故針對公設比部分上修2%因尚屬合理。。

受詢人簽章：田捷克

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 16 分。



17

檔 號：
保存年限：

新北市政府財政局 函

地址：220242新北市板橋區中山路1段161
號15樓
承辦人：鄭竣謙
電話：(02)29603456 分機8241
傳真：(02)29601979
電子信箱：AP6520@ntpc.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年1月18日
發文字號：新北財開字第1130125431號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於臺北市政府113年1月25日召開「擬訂臺北市士林區天母段四小段433地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫」聽證會，本局提供書面意見如說明二，請查照。

說明：

一、依據臺北市政府113年1月3日府都新字第11260171603號函辦理。

二、本局意見說明如下：

(一)權利變換計畫第10-1頁：本市有土地係以分配更新後權利金方式參與更新，有關計畫書記載權利金發放時間為權利變換計畫核定發布實施之日起2個月內，本局原則無意見，惟另請於發放金額處補註，倘後續須依規定釐正圖冊，以最終核定之金額辦理，並於領取使用執照後10日內通知本局找補事宜相關文字。

(二)宏大不動產估價報告書(選定)：

1、第55頁：更新前土地容積率差異調整係以土地開發分

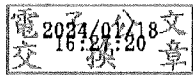


析進行模擬，惟查433地號土地除容積差異外，針對住宅均價亦有下修，經貴公司於專案小組回應係因設計樓層不同導致均價有所差異，惟其亦可透過調整規劃使其樓層相同，爰建請使用相同均價進行評估。

2、第94頁：住宅買賣勘估標的公設比36.14%，比較標的6公設比42.55%僅調整2%，公設比調整率似不足以反映個別條件差異，請修正。

正本：臺北市都市更新處

副本：



臺北市政府辦理 三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

- 一、聽證期日：113 年 1 月 25 日（星期四）下午 3 時 0 分
- 二、聽證場所：臺北市立圖書館天母分館視聽室（臺北市士林區中山北路七段 154 巷 6 號 4 樓）
- 三、聽證主持人：蕭麗敏委員 *蕭麗敏* 紀錄：蘇科 *蘇科*
聽證諮詢委員：葉慶元諮詢委員 *葉慶元*
- 四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	連絡電話	備註
聽證諮詢委員葉慶元諮詢委員				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市士林區公所				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市士林區天母里 里長				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
公有土地管理機關 新北市政府財政局				<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
臺北市都市更新處	<i>李惠賢</i>			<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

- 一、聽證期日：113 年 1 月 25 日（星期四）下午 3 時 0 分
二、聽證場所：臺北市立圖書館天母分館視聽室（臺北市士林區中山北路七段 154 巷 6 號 4 樓）
三、聽證主持人：蕭麗敏委員 紀錄：蘇科
聽證諮詢委員：葉慶元諮詢委員
四、出席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
彰化商業銀行股份有限公司(委託人:吳芊慧)			臺北市士林區天玉街 67 號五樓		<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人:吳芊慧)			臺北市士林區天玉街 67 號		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女

託人：林禮雄)	郭麗美代				
彰化商業銀行股份有限公司(委託人：林禮緯)			臺北市士林區天玉街 67 號		<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人：林敏華)			臺北市士林區天玉街 67 號		<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人：宋文輝)	宋文輝		臺北市士林區天玉街 67 號二樓		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人：陳許若儀)			臺北市士林區天玉街 69 號三樓		<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人：鄭聰敏)	鄭聰敏		臺北市士林區天玉街 69 號四樓		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股			臺北市士林區天玉街 69 號五樓		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

份有限公司(委託人: 邱垂義)	邱垂義				
彰化商業銀行股份有限公司(委託人: 陳炳灯)	陳炳灯		臺北市士林區天玉街 67 號三樓		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人: 王維揚)	王維揚		臺北市士林區天玉街 67 號四樓		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人: 蔡崎峰)	蔡崎峰(代)		臺北市士林區天玉街 69 號		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
彰化商業銀行股份有限公司(委託人: 陳璽文)	陳璽文		臺北市士林區天玉街 69 號二樓		<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：113 年 1 月 25 日（星期四）下午 3 時 0 分


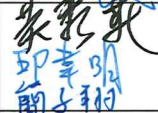

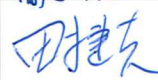
二、聽證場所：臺北市立圖書館天母分館視聽室（臺北市士林區中山北路七段 154 巷 6 號 4 樓）

三、聽證主持人：蕭麗敏委員

紀錄：蘇 科

聽證諮詢委員：葉慶元諮詢委員

四、出席人員及相關單位簽到：

實施者團隊					
單位	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
三豐建設股份有限公司					<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
黃秀莊建築師事務所					<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
宏大不動產估價師聯合事務所					<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

葉美麗不動產估價師聯合事務所	葉美麗				<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
生耕不動產估價師事務所					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女

臺北市政府辦理 三豐建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市士林區天母段四小段 433 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：113 年 1 月 25 日（星期四）下午 3 時 0 分

二、聽證場所：臺北市立圖書館天母分館視聽室（臺北市士林區中山北路七段 154 巷 6 號 4 樓）

三、聽證主持人：蕭麗敏委員

紀錄：蘇 科

聽證諮詢委員：葉慶元諮詢委員

四、其他到場人簽到：

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
王大					<input checked="" type="checkbox"/> 已核驗證件 <input checked="" type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
王					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input checked="" type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女
					<input type="checkbox"/> 已核驗證件 <input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女