臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區民生段77地號等10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112年1月13日（星期五）14時30分

聽證場所：三民區民活動中心（臺北市松山區民生東路五段163-1號8樓）

貳、 主持人：葉玉芬委員＿＿＿＿＿＿（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：劉[ ]莉(張[ ]代為發言)

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。

發言人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區民生段77地號等10筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：劉 [redacted]（簽名及蓋章）[redacted] 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：新行中 路（街）　　段 [redacted] 巷 弄 [redacted] 號 [redacted] 樓
相關意見	建議實施者就象整更新後之權利變換數據資料，提供都更戶相關單價、造價、分回坪數、…每坪利潤、利潤價值等訊息

中　華　民　國　112　年　1　月　13　日

備註：

一、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」。

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。

一、發言次序：1

(二)受詢人：東基開發建設股份有限公司-周永清總經理

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) 本次聽證寄發資料報告書有最新修正後價值，若住戶有更細節內容想了解，公司前往說明提供住戶。

受詢人簽章：周永清

一、發言次序：2

(一)發言人：蘇[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)價格嚴重低估，這次估價僅有1.45倍，此比例不管在任何區域，市場上市價都是2倍的，非為6米巷較低、8米巷較少等評估方式…，我有列舉相關實價登錄案例，供更新處參考。

(2)東基當初給我們的條件都沒有實現，現在又嚴重低估，權利分配是否能調整?若不能調整，更新處能有什麼處理方式，是否會駁回此案，或重新徵取同意書，對我們地主較有保障。

發言人簽章：[redacted]

買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案查詢

臺北市 松山區 ☑房地 ☐建物 ☐土地 ☑房地(車) ☐車位 社區名稱 交易期間：101 年 8 至 111 年 12 止 搜尋

地圖 比較清單(0) 列印

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
民生東路五段１３７巷４弄１９號		2,000	109/02/22	47.5	42.09	100.00	電	46	一層,平台/四層
民生東路五段６９巷１弄５號		2,800	109/02/21	103.6	27.03	84.49	套		一層/四層
民生東路五段６９巷３弄３０號及３０號地下一層		5,788	109/02/17	74.5	77.64	86.59	套	37	一層/四層
民生東路五段３６巷６弄５之２號		650	108/11/07	67.6	9.61	60.23	套	41	一層/四層
民生東路五段１７７巷４之３號		295	108/09/26	35.5	8.32	100.00	電		一層,平台/四層
民生東路五段３６巷４弄２２之２號		650	108/06/23	101.9	6.38	61.64	套	41	一層/四層
民生東路五段５５號		438.7	108/06/06	39.6	11.07	100.00	套	47	一層/四層
民生東路五段６４號		1,182.6	108/05/06	65.4	18.08	100.00	套		一層/四層
民生東路五段１３７巷４弄７號		5,500	108/03/08	128.6	42.78	88.63	套	41	一層/五層
民生東路五段１３７巷６弄３５號		2,600	108/01/08	89.3	29.13	100.00	套	47	一層,平台/四層
民生東路五段６９巷３弄８號１樓		2,638	107/11/24	97.6	27.03	84.49	套	41	一層/四層
民生東路五段１７７巷６弄１號		1,500	107/10/08	65.9	22.78	100.00	套		一層,平台/四層
民生東路五段６９巷２９弄６號		2,900	107/09/12	72.9	39.80	83.95	套	40	一層/五層
民生東路五段６９巷２弄３５號		6,680	106/10/06	137.2	48.69	86.75	套	51	一層/四層
民生東路五段６９巷４弄３４號		6,068	106/08/30	167.8	36.16	100.00	套		一層/四層

顯示 16 至 30 筆 (查詢結果：51 筆)

網站安全政策 隱私權保護政策 政府網站資料開放宣告

©Copyright All Rights Reserved By 內 政 部 (Dept of Land Administration M. O. I.)

進階條件 買賣查詢 租賃查詢 預售屋查詢 預售屋建案查詢

臺北市 松山區 ☑房地 ☐建物 ☐土地 ☑房地(車) ☐車位 社區名稱 交易期間：101 年 8 至 111 年 12 止 搜尋

地圖 比較清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 1 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
民生東路五段３６巷８弄２號三樓		3,270	110/11/25	84.6	38.67	100.00	華	52	三層/四層
民生東路五段３６巷４弄１７號四樓		3,400	106/11/14	87.9	38.67	100.00	華		四層/四層
民生東路五段３６巷４弄４７號		2,150	104/10/23	55.6	38.67	100.00	華	47	一層/四層
民生東路五段３６巷１０弄１４號		2,900	102/05/05	78.7	36.84	100.00	華		一層,平台/四層
民生東路五段３６巷８弄２４號四樓		3,100	111/03/03	85.7	36.16	100.00	華	53	四層/四層
民生東路五段３６巷８弄４號三樓		3,168	110/12/23	87.6	36.16	100.00	華	52	三層/四層
民生東路五段３６巷８弄２２號四樓		3,100	110/11/11	85.7	36.16	100.00	華	52	四層/四層
民生東路五段３６巷８弄４號二樓		3,168	108/01/12	87.6	36.16	100.00	華		二層/四層
民生東路五段３６巷４弄４１號四樓		3,250	107/01/06	89.9	36.16	100.00	華	49	四層/四層
民生東路五段３６巷４弄４３號３樓		2,888	106/05/31	79.9	36.16	100.00	華	48	三層/四層
民生東路五段３６巷４弄５５號三樓		2,488	106/04/07	68.8	36.16	100.00	華	48	三層/四層
民生東路五段３６巷８弄６２號四樓		2,600	104/11/11	71.9	36.16	100.00	華		四層/四層

進階條件 北市 松山區 房地 建物 土地 房地(車) 車位 社區名稱

交易期間：101 年 8 至 111 年

12 止 搜尋

地圖 比較清單(0) 列印 首筆 < > 尾筆 至 1 頁 GO

地段位置或門牌	社區簡稱	總價(萬元)	交易日期	單價(萬元/坪)	總面積(坪)	主建物佔比(%)	型態	屋齡	樓別/樓高
民生東路五段６９巷２１弄１５號二樓		2,960	110/08/25	77.9	38.00	88.47	華	41	二層/五層
民生東路五段６９巷２１弄１５號二樓		2,700	108/03/26	71.1	38.00	88.47	華	39	二層/五層
民生東路五段６９巷３弄１５號二樓		2,698	106/10/24	71	38.00	88.47	華	37	二層/五層
民生東路五段６９巷２９弄３號３樓		2,568	109/03/17	70.3	36.55	83.74	華	41	三層/五層
民生東路五段６９巷２１弄４號三樓		2,800	106/12/09	76.6	36.54	83.74	華	39	三層/五層
民生東路五段６９巷４弄２６號四樓		3,268	110/04/07	90.4	36.16	100.00	華	54	四層/四層
民生東路五段６９巷４弄１２號		6,000	109/07/19	165.9	36.16	100.00	華		一層/四層
民生東路五段６９巷４弄９號二樓		3,050	109/06/20	84.3	36.16	100.00	華		二層/四層
民生東路五段６９巷２弄１５號４樓		2,680	108/10/05	74.1	36.16	100.00	華		四層/四層
民生東路五段６９巷４弄２４號２樓		3,000	108/03/17	83	36.16	100.00	華		二層/四層
民生東路五段６９巷４弄２２號二樓		3,100	107/06/08	85.7	36.16	100.00	華		二層/四層
民生東路五段６９巷４弄３６號二樓		3,000	106/10/26	83	36.16	100.00	華		二層/四層
民生東路五段６９巷４弄３４號		6,068	106/08/30	167.8	36.16	100.00	華		一層/四層
民生東路五段６９巷２弄２５號二樓		2,820	106/08/30	78	36.16	100.00	華		三層/四層

二、發言次序：2

(一)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所-李方正估價師

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)本案估價時間點為110年4月，並非用現在行情評估，且都市更新估價與一般市場估價不太相同，因此樓層效用比的看法與評估方式會與一般市場上交易不同，有所謂排除條款，打個比方說，頂樓增建在一般買賣會納入評估，但都市更新估價時不能考慮。

受詢人簽章：李方正

二、發言次序：2

(二)受詢人：東基開發建設股份有限公司-周永清總經理

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)當時的承諾最終都會依顧問契約書內容去執行。

受詢人簽章：周永清

三、發言次序：3

(一)發言人：陳[ ](林[ ]代為發言)

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)都更是好事，我們也與東基正在協商中，希望未來大家仍然是當好鄰居。

(2)我在會前發函給更新處的存證信函之聽證意見書，因還在協商中，尚未定案，故今日聽證先行撤回，存證信函內容不予發言也不列入報告書陳情回應綜理表。

發言人簽章：[ ]

三、發言次序：3

(一)受詢人：東基開發建設股份有限公司-周永清總經理

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) 針對陳小姐之意見，我們會後會持續溝通協調。

受詢人簽章：周永清

-

三、發言次序：4

(一)發言人：陳

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：巨秉不動產估價師聯合事務所-李方正估價師

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)每次估價都會有不同的單價變動，相關數據都會在估價報告書，若地主想要了解，可提供給實施者供地主翻閱。

(2)1.45倍之問題也載明於估價報告書中。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新 □公辦公聽會 ☑聽證 意見書

案名	□擬訂□變更臺北市　　區　　段　小段　　地號等　　筆土地都市更新 □事業計畫案、□權利變換計畫案、□事業計畫及權利變換計畫案
陳述意見人	土地：　　段　小段　　地號 姓名：[redacted]（簽名或蓋章） 身分證統一編號：[redacted] 建物門牌：[redacted] 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：[redacted]
相關意見	一、事業計畫階段： 二、權利變換階段： 有關一樓權利變換比例信投，對於 者的回答完全沒有說明1.45倍的差 有根據為何？請說明 三、其他

中　華　民　國　112　年　1　月　13　日

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行公聽會及聽證應行注意事項」。

二、臺端得於會議期日 5 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，由本處轉交實施者於聽證當日逐點回覆，相關意見要點請台端參閱背面說明，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。

五、發言次序：5

(一)發言人：蘇

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)東基徵求同意書時承諾建後可分配價值較高，與現在提供分配有明顯差異，請實施者說明。

(2)建築費用若入不敷出時，責任由誰負責?我們僅能對信託款項對單據付款監督，單據的真實性和合理性，住戶沒辦法監督的，對我們的保障為何?

(3)工程中斷如上述狀況，所剩款項或資金不足支付後續完成，又是誰能負責?

發言人簽章：

附件五：【臺北市松山區民生段77地號等共12筆土地房屋重建案--基地所有權人預估重建後可分配價值表】

初步評估，僅供參考

項次	地號	土地面積		編號	土地所有權人	土地所有權人持有土地面積	土地所有權人持有房屋面積	建物所在樓層	地主分配總價值佔總權值比例	地主可分配之總價值（萬元）	地主分擔成本金額（萬元）	工程營造期間房租金額（萬元/月）	無容移 扣除成本地主可分配價值（萬元）	說明及備註
		平方公尺	坪			坪	坪							
		1.0平方公尺=0.3025坪												
1	77、77-40	500.00	151.25	1	陳	37.81	38.67	1	5.1007%	25,287.03	6,760.59	5.59	18,526.45	1.可規劃之銷售總容積率： 278.14%
				2	賴	37.81	38.67	2	3.0321%	15,031.74	4,018.79	3.33	11,012.94	2.可規劃之銷售面積(坪)： 4,264.75
				3	陳	37.81	38.67	3	3.0321%	15,031.74	4,018.79	3.33	11,012.94	3.預估各樓層房屋銷售單價：
				4	吳	37.81	38.67	4	3.0321%	15,031.74	4,018.79	3.33	11,012.94	1 FL 住宅(店鋪) 180 萬元／坪
2	77-1	271.00	81.98	5	瑪麗亞露斯多[illegible]莉	20.49	36.16	1	3.0008%	14,876.43	3,977.27	4.63	10,899.16	2 ~12FL住宅 100 萬元／坪
				6	陳	20.49	36.16	2	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	4.可規劃之銷售車位數： 152.00
				7	吳	20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	地下室車位 280.00 萬元／輛
				8	徐	20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	5.預估36個月房租金額：
3	77-2	271.00	81.98	9	黃	20.49	36.16	1	2.9070%	14,411.54	3,852.98	4.51	10,558.56	5115.32 萬元
				10	劉	20.49	36.16	2	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	6.預估本案重建後房屋車位總銷金額：
				11	李	20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	495,753.36 萬元
				12	徐	20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	7.預估委託辦理自建總成本金額：
4	77-3	271.00	81.98	13	劉	20.49	36.16	1	2.9070%	14,411.54	3,852.98	4.51	10,558.56	132,541.60 萬元
				14-1	張	5.12	9.04	2	0.5017%	2,487.15	664.95	0.78	1,822.20	8.預估委託辦理自建總效益金額：
				14-2	張	5.12	9.04		0.5017%	2,487.15	664.95	0.78	1,822.20	363,211.77 萬元
				14-3	張	5.12	9.04		0.5017%	2,487.15	664.95	0.78	1,822.20	
				14-4	張	5.12	9.04		0.5017%	2,487.15	664.95	0.78	1,822.20	
				15	柯	20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				16	陳	20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
5	77-4	271.00	81.98	17	徐	20.49	36.16	1	2.9070%	14,411.54	3,852.98	4.51	10,558.56	
				18	陳	20.49	36.16	2	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				19-1	謝	12.81	22.60	3	1.2542%	6,217.88	1,662.38	1.94	4,555.51	
				19-2	龔	7.69	13.56		0.7525%	3,730.73	997.43	1.17	2,733.31	
				20	章	20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
6	77-5	271.00	81.98	21	蘇	20.49	36.16	1	2.9070%	14,411.54	3,852.98	4.51	10,558.56	
				22	史	10.25	18.08	2	1.0034%	4,974.31	1,329.90	1.56	3,644.41	
				23	史	10.25	18.08		1.0034%	4,974.31	1,329.90	1.56	3,644.41	
				24	林	20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				25	魏	20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	

7	77-6	271.00	81.98	26	陳			10.25	18.08	1	1.4535%	7,205.77	1,926.49	2.25	5,279.28	
				27	陳			10.25	18.08		1.4535%	7,205.77	1,926.49	2.25	5,279.28	
				28	王			20.49	36.16	2	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				29	吳			20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				30	盧			20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
8	77-7	271.00	81.98	31	古			20.49	36.16	1	2.9070%	14,411.54	3,852.98	4.51	10,558.56	
				32	張			20.49	36.16	2	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				33	姚			20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				34	盧			20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
9	77-8	271.00	81.98	35	李			20.49	36.16	1	3.0008%	14,876.43	3,977.27	4.63	10,899.16	
				36	童			20.49	36.16	2	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				37	周			20.49	36.16	3	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
				38	林			20.49	36.16	4	2.0068%	9,948.61	2,659.80	3.11	7,288.81	
10	77-9、77-41	500.00	151.25	39	許			37.81	38.67	1	5.1007%	25,287.03	6,760.59	5.59	18,526.45	
				40	林			37.81	38.67	2	3.0321%	15,031.74	4,018.79	3.33	11,012.94	
				41	李			37.81	38.67	3	3.0321%	15,031.74	4,018.79	3.33	11,012.94	
				42	游			37.81	38.67	4	3.0321%	15,031.74	4,018.79	3.33	11,012.94	
合計		3,168.00	958.32					958.32	1,466.57		100.0000%	495,753.36	132,541.60	5,115.32	363,211.77	重建後房屋及車位其分配樓層和位置經全體業主共同選擇及協調同意後依據辦理.

五、發言次序：5

(二)受詢人：東基開發建設股份有限公司-周永清總經理

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)公司顧問契約於10年前提供住戶有預估數據，但距今已與市場有差異，有與住戶說明會依照最後市場行情做調整，公司僅是顧問，未來不論漲跌都是屬於住戶的。

(2)、(3)公司與住戶簽訂顧問契約中有協助住戶成立住戶大會一起決議後才能發包廠商簽約，並非僅有單據審核，於施工前評估若有入不敷出的風險，案件即可暫不執行，向銀行申請工程款100%資金到位，並不會有資金不足工程中斷問題。

受詢人簽章：周永清

六、發言次序：6

(一)發言人：吳

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)請估價師回應都更基本上以土地持有計算，但對於部分使用較高的，但一樓住戶使用範圍較大，但並無容積，估價是如何計算?是否應以使用範圍作估價，也試問市府，針對頂樓違建是隨報隨拆，但對於一樓違建是否有任何政策?

發言人簽章：

六、發言次序：6

(二)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所-李方正估價師

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)估價關鍵在於更新前價值其實除了合理範圍外，就一部分較為特殊之處仍會去斟酌使用效益等，因本區一樓條件較為特別，因此我們目前係比一般台北市六米巷內地面層效用比的結果高，但最終結果仍需以審議會審議為準。

受詢人簽章：

(三)受詢人：臺北市都市更新處-宋蕙汝

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)針對違章拆除規定係屬建管處權責，更新處不便代他機關回應，有關民眾所陳問題，聽證後請實施者載入於計畫書中，核定時也會副知建管處知悉。

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 40 分。