

臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號等 1 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 112 年 10 月 17 日（星期二）14 時 0 分

聽證場所：松基區民活動中心（臺北市松山區長春路 339 巷 2 號 B1 樓）

貳、 主持人：鄭凱文委員 鄭凱文 (簽名) 紀錄：陳信嘉

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。

二、發言次序：2

(一)發言人：

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。

(2)樹最好 8 顆

發言人簽章：

(二)受詢人：李逸仁建築師事務所/李逸仁建築師

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)除了變電所離地界退縮 60~80cm 外，我們建築物離地界最少有 300~360cm 不等，合計兩棟建築物的最近距離為 360~440cm 不等。

(2)另本案於鄰棟間隔處也種植了四株台灣赤楠喬木。

(3)側面會採用淺色系及深色系兩種磁磚。

(4)日後建材設備討論會參考是否列入吸磁波油漆或是加設鉛板方式處理。

受詢人簽章：李逸仁

三、發言次序：3

(一)發言人：_____

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：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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) 感謝住戶對都更支持，懇請市府協助加速案件進度，。

受詢人簽章：林佑宣

四、發言次序：4

(一)發言人：_____

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：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)謝謝 的支持，若住戶有任何問題，皆可隨時向中華建經詢問。

受詢人簽章：林佑宣

五、發言次序：5

(一)發言人：_____

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)我想了解管委會委託中華建經執行本案，是否有一個監督的單位，所以我希望另外成立更新會。

(2)坪數的變動未說明，就要住戶簽署委託書？

(3)為何委託中華建經實施本案，還要住戶出錢？曾見過坊間的廣告，都可以分回原坪數，還送一個車位，不用出錢。

(4)我未簽約，但中華建經一直催促我要繳交相關費用，若中華建經是實施者為何還要地主出錢？它的身份是實施者還是代理實施者？那來的代理實施者名稱？誰來當裁判？

(5)三年前我已提出同樣問題，但一直沒有得到正面的回應，誰能負責？

(6)我也很贊成都更，但過程中有問題的話，是誰能負責呢？管委會還是中華建經？

發言人簽章：

五、發言次序：5

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)在住戶考量本案所有權人眾多而缺乏互信、會務運作工作量複雜、專業能力不足與財務處理敏感性等因素由住戶成立更新會難以負荷，本案成立都市更新會對於都市更新之推動並非有效率，且成立都市更新會亦仍須委託專業單位進行相關業務，故由區權人大會決議以委託代理實施者方式進行 105 年 3 月 26 日區分所有權人會議上邀請東亞建經公司、中華建築經理股份有限公司(下稱中華建經)至現場詳細說明成立更新會與代理實施之優缺利弊，並回答住戶提問，期間中華建經針對成立更新會可申請市府都更補助項目及金額也詳加說明；又於 106 年 6 月 4 日區分所有權人會議上通過案由三、委請建築經理股份有限公司擔任本大廈都更重建之實施者後，由所有權人與管委會、中華建經簽訂三方建經委任契約，契約約定中華建經代理為實施者僅能收取固定服務報酬不能參與分配銷售獲利。
- (2)本案建築師最早提出之規劃設計構想必須符合臺北市都市更新自治條例第 11 條中，就權利變換計畫規定之建築物最小分配面積單元基準之規定，但本案現況產權面積較小，故當時一方面提出陳情修法，同時亦不斷修正為達所有權人更新後無負擔之方向設計。本案海砂屋及都市更新等容積獎勵皆已達到申請上限，若各戶規劃坪數較大則住戶皆須增加負擔，故於爭取臺北市都市更新自治條例修法後，於區權人大會提出經修正設計之圖面係為達所有權人更新後負擔最小之設計，經無數次之委員會及三次區分所有權人會議討論調整後議決(107 年 11 月 3 日、108 年 4 月 20 日、108 年 9 月 28 日三次區大)，設計及討論過程共歷時約 1 年 6 個月方才定案，過程嚴謹、符合法令及住戶之權益，故目前送件之建築規劃設計實為經區分所有權人會議議決符合多數權利人需求之方案。。
- (3)建築物坪數變動，於計畫報核到目前，依據審查意見修正，並於區分所有權人會議說明。
- (4)本案為自建案，花費之成本由地主出資，另有關本案前期費用繳款相關事宜亦經貴社區 106 年度 12 月 17 日第 2 次臨時區分所有權人會議議決通過，並議決本案所有權人應於 107 年 1 月 31 日前繳納前期費用完成，歷次繳款通知均依管委會要求委任本公司發函通知，非本公司逕行發函要求。
- (5)對於陳情人意見已有辦理多次協調會及說明會，於計劃書內可參閱。。
- (6)本都市更新重建案之辦理方式係遵循經貴社區於 106 年 6 月 4 日區分所有人會議議決通過，確認本案採自地自建、自行出資並委由本公司擔任貴社區都更重建之實施者，由地主承擔盈虧及風險。

受詢人簽章：林佑宣

六、發言次序：6

(一)發言人：_____

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 6-1。

(2)針對方才陳情之問題，於 106 年臺北市都市更新條例尚未修定前最小分配單元需達 46 平方公尺，更新前必須二位所有權合併選配，修法後就沒有此問題，得各自選配，找補原則則依選配原則辦理。

發言人簽章：

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)感謝住戶支持都更，後續會繼續推動本案。

受詢人簽章：林佑宣

七、發言次序：7

(一)發言人：_____

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)13層是否更新會不好賣？因為電磁波的問題，希望7層換到13層。

(2)更新後分配減少，我本來9坪變7坪，希望中華建經能給我一個滿意的答覆。

發言人簽章：_____

(二)受詢人： 中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)各位住戶依據選配期間繳回之選配文件登載於計畫書內，若住戶須更換選配會影響全部住戶。。

受詢人簽章：林佑宣

(三)受詢人： 李逸仁建築師事務所/李逸仁建築師

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)建築規劃是依照建築法令規定規劃，無法跳開樓層。

(2)更新後是否好銷售，這未來依照市場銷售情形為主。

受詢人簽章：李逸仁

陸、 聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：

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。

(2)不應該降低受到都市更條例 11 條規定的部份住戶單價，而影響整體建
案價值。

(3)建議應該由實施者提供相對應的賠償。

發言人簽章：

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司/林佑宣襄理

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)本案建築師於 107 年提出之建築規畫構想必須符合當時「臺北市
都市更新自治條例第 11 條」就權利變換計畫規定之建築物最小分配
面積單元基準之規定，因本案更新前戶別大多屬於產權總面積小於
46 m²之套房，故當時社區不斷向議員提出陳情爭取修法，後本法於
108 年修訂後新增但書第一項第五款：「權利變換後分配之建築物登
記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積」，故後續
建築設計皆以符合前述規定及達所有權人更新後無負擔為建築設計
目標。

(2)後實施者依 110 年 12 月 9 日幹事會複審會議紀錄逐戶檢討「臺北
市都市更新自治條例第 11 條」，為符合原立法意旨，本案經重新檢視
後共有 12 戶需變更其選配單元，實施者於 111 年 2 月 19 日召開住戶
說明會完整說明並與所有權人協調，並經同年 3 月 26 日 111 年度第
1 次區分所有權人會議議決通過，目前 12 戶皆已配合變更選配完成。

(3)住戶完成變更選配後，更新後權值皆以估價師所提供之數值為
主，並無私下作協調或補償行為，且相關內容皆載明於計畫書中。

受詢人簽章：林佑宣

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 11 分。

臺北市政府辦理都市更新 公辦公聽會 聽證 意見書

案名	<input checked="" type="checkbox"/> 擬訂 <input type="checkbox"/> 變更臺北市 松山 區 敦化段 一小段 510 地號 等 1 筆土地都市更新 <input type="checkbox"/> 事業計畫案、 <input type="checkbox"/> 權利變換計畫案、 <input checked="" type="checkbox"/> 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： (簽名或蓋章) 身分證統一編號： 建物門牌： 通訊地址： 聯絡電話：
相關意見	<p>一、事業計畫階段：</p> <p>二、權利變換階段：</p> <p>三、其他</p> <p>感謝市政府的團隊給予協助，本人有人提議事項過程 不滿，過程中也不知其某過去7年均有討論不但在管轄也在既先付 此舉對本著損失最多利益單大原則為住戶謀福利</p> <p>中華民國 112 年 10 月 17 日</p>
備註：	
<p>一、建議 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」。</p> <p>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。</p>	

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」	
陳述意見人	姓名： _____ (簽名及蓋章) 身分證統一編號 通訊地址： 聯絡電話：	
土地建物權屬 座落位置	土地：台北市 松山區敦化段 一小段 510 地號 建物門牌：南京東路(街) 段 巷 弄 號 樓	
相關意見	<p>感謝實施單位以來的努力，以下僅提供一些小意見：</p> <p>實施者是否有償服務，是否接受本產地主委託並收取費用以提供專業服務。</p> <p>2022年3月間，因實施者所提供之資訊錯誤，以致本產地主住戶因違反都市更新條例而喪失鑑定第一時間選取單位，被迫在餘屋中選擇 明顯權益受損，又各住戶亦有未聽取意見整理流程，甚至，因實施者乃有償服務，導致欠缺提供諮詢和溝通之補償。</p>	
中華民國 112 年 10 月 9 日		
備註：		
一、建議 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。		

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」					
陳述意見人	姓名： _____ (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：					
土地 座落位置 建物 權屬	土地：敦化 段 一 小段 510 地號 建物門牌：南京東 路(街) 段 巷 弄 號 樓					
相關意見	<p>我是地主，在104.09.08接獲臺北市政府函示，欲以本大廈判定為高架離子混凝土建築物，須拆除重建後，即積極參與社重建相關討論及諮詢會，並被選為社區委員及重建委員會委員。迄目前已歷經8年餘，至今我們才達到都更程序的聽證令。後續希望能夠快速進入審議令，並取得審議許可的事業計劃及权變計劃核可，讓我們可以順利完成後續重建事宜。預估準備時間也要再4~5年時間，始能重建完成及完工交屋，前後將達13年之久。</p> <p>目前所存在地主的一些問題，實際上在過程中，都有一再透過公司方式溝通協調（如111年2月5日都更公報諮詢會），不勝枚舉。祈望本案能儘速順利審議核定，並可推為46m都更法規修正之案例，可建立台中市都更標準範例。將更有利於後續都更推動。</p>					
中華民國 112 年 10 月 17 日						
備註： 一、建議 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、 各位長官、住戶好，我是
委員會委員，所以都有參與到推動都更自建的過程；我們案子實施性質比
較特殊，當初沒有建設公司願意進來做，所以沒辦法合建，沒成立更新
會的原因是我們大部分都是小套房的所有權人，平常大家都是拿來收租、
設學籍，彼此不熟也沒有信任基礎、也沒有人願意擔任更新會理事長，
所以我們從 105 年起找了幾間建經公司來簡報、評估，後續在 106 年區
大議決通過委請中華建經代理擔任案子的實施者，也有跟我們簽訂三方
契約，評選過程都很公正公開，比照公務機關政府採購法相關規定進行，
光是遴選建經公司就花了三個月，這個部分要請住戶尊重大部分住戶的
決定。

二、因為我們是自地自建案，所以是要自己出錢來蓋房子，而且盈虧自負，
中華建經不是建商，不會替我們做決定也不會當借款人，所以所有議題
都是由地主授權我們管委會討論、提區分所有權人會議報告或決議，再
交給中華建經執行，包含前期費用、廠商遴選、建築設計、選配原則、
估價條件、超選的處理方式、銀行融資等等，大家都可以跟管委會調閱
討論歷程來參考。

三、都更時間很長、大家都很辛苦，現在大樓內部都坍塌的很嚴重，重建時
間拖越久對我們都是損失，在這邊除了拜託主管機關後續一定要加速協
助我們重建外，也希望大家多多配合，有問題都可以跟我們管委會討論，
我們都會盡力說明，謝謝。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段一小段 510 地號 1 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	<p>姓名： (簽名及蓋章)</p> <p>身分證統一編號：</p> <p>通訊地址：</p> <p>聯絡電話：</p>
土地建物權屬 座落位置	<p>土地：松山区敦化段 一小段 510 地號</p> <p>建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓</p>
相關意見	<p>※ 台电变电所,超强电磁波建築師仍未完全解决,上次公听会住户提出要求改善,因为变电所之电磁波为二级致癌物质。目前建築師僅開出一條3公尺的通道。但文献上指出:50公尺(16公尺)的距离内,对孕妇及老人致瘤与DNA被破坏的机率最大,目前住户最怕罹癌生病。</p> <p>对案:建築師回答会用好的材料阻隔,究竟何种材料並未詳細說明,是否会用類似拉法葉軍械的吸电磁波油漆?还是光滑的大理石(灰白色)或浅灰色乳白色磁磚等?未明顯示。</p> <p>結論:文献指出,种樹可以挡住一小部份电磁波。建议种0.7颗柳树。</p> <p>2.建議建築師向台科大或台大請教,將隱避材料標示在圖面,以免引起誤解。</p> <p>中華民國 112 年 10 月 11 日</p>
備註：	<p>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」。</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>