

臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等
19 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 111 年 3 月 18 日（星期五）15 時 00 分

聽證場所：臺北市客家文化館（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

貳、 主持人：蕭委員麗敏  (簽名) 紀錄：張逸民

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、 依 110 年 1 月 15 日發布之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」由實施者說明本案營業稅相關事宜(詳附件)。

柒、 聽證過程：

一、 發言次序：1

(一) 發言人：李 (委託人：李)

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) A3 13F(P6-12)有轉管(水管+糞管)於主臥室正上方。經比較 A3 12F 無轉管戶(P6-11)之每坪單價 1,284,104 元(P13-3)，與本戶 A3 13F 由歐亞不動產(附錄-6)所估之每坪單價 1,284,000 元，A3 13F 單價顯不合理。另，前述附錄六之單價 1,284,000 元與圖 13-1(P13-3)之單價 1,283,978 元不符。此安排顯不合理。

(2) 雨遮是否有登記且計價？

(3) 露臺的計價方式是否合理？

發言人簽章：



(二) 受詢人：歐亞不動產估價師事務所謝宗廷

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) 有關轉管戶在報告書已有轉管因素下修考量，而地主所提對照戶別另有因樓層別效用比調整之影響，所以兩戶評估價格結果相當。

(2) 有關露臺部分未有過大，即超過室內面積 1/2 之情形，露臺以室內單價 1/3 計價。

受詢人簽章：



(三) 受詢人：東家建設股份有限公司林美雲協理

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) 雨遮部分沒有登記，所以沒有計價。

(2) 13 章的單價與估價報告不一致情形是屬四捨五入結果，會後將再行檢視報告書。

受詢人簽章：



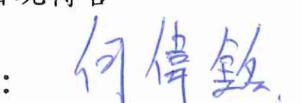
(四) 受詢人：陳傳宗建築師事務所何偉銘

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 14 樓的管道間擬調整至陽台門後方，下至 13 樓轉管位置會在廁所上方轉入 13 樓廁所管道間，臥室上方就不會出現轉管。

受詢人簽章：



二、發言次序：2

(一)發言人：王 [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 2-1。

發言人簽章：_____

(二)受詢人：東家建設股份有限公司林美雲協理

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) 詳書面意見 2-2。

受詢人簽章：林美雲

(三)受詢人：歐亞不動產估價師事務所謝宗廷

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)本所報告書考量價格日期當時，選取與本案社區相當之比較標的社區案例，並在結構、社區外觀等個別因素項目中酌予調整。

(2)同前述，本所在盡可能蒐集區域與建設公司規畫相當之高級住宅社區案例，如大安信義、信義翡翠等，並仍考量建物結構、建築外觀等項目予以調整。

受詢人簽章：

謝宗廷

三、發言次序：3

(一)發言人：陳 [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 3。

發言人簽章：陳 [REDACTED]

(二)受詢人：歐亞不動產估價師事務所謝宗廷

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) 本案土地分宗，係依估價條件中敘明，經調閱本案歷次審議，104 年 11 月 20 日幹事會即有委員建議，由於地主提及 7 宗基地合併評估，將導致北側商業區地主容積受南側住宅區地主容積稀釋，形成不公平情形，故經本所修正以「同一所有權人、同一使用分區且毗鄰」為本案宗地劃分原則。

受詢人簽章：謝宗廷

(三)受詢人：東家建設股份有限公司林美雲協理

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) 第 2 點，所有權人抽籤當天有到現場，也詢問地主是否要自己抽籤，所有權人表示沒有要自己抽籤，所以實施者代為抽籤。

(2) 第 3 點，13 樓以上原規劃是大坪數，103 年期間因地主對於豪宅稅有疑慮，所以我們配合改成小坪數。一戶分為兩戶，也有重新公展。

(3) 第 4 點，我們基地不大，緊鄰玫瑰大廈，周邊商效不大，所以維持到 2 樓做商業使用。

(4) 第 5 點，臨信義路側未徵收，藉由都市更新的方式捐贈給市府，當時的公告現值 1.7 倍提列，現在改為公告現值 1.2 倍提列。

(5) 第 6 點，有關這一部份我們會後在找尋相關資料後補上。

(6) 第 7 點，本案無申請容積移轉。(地主所提非本案內容)

(7) 第 8 點，本案全案採取權利變換方式施行。(地主所提非本案內容)

(8) 第 9 點，本案雨遮未登記，不影響室內空間。

(9) 第 10 點，北側臨計畫道路(信義路)，無涉地主所提之問題。

(10) 第 11 點，本案的共同負擔比例為 28.84%。

(11) 第 12 點，因為基地不大，也緊鄰玫瑰大廈，所以有做特殊工法，但特殊工法申請須外審通過後才能通過，倘外審未通過該費用也不會提列。

(12) 第 13 點，車道是依照事業計畫報核當時的建築法令檢討，單位面積大約是 10-12 坪。

受詢人簽章：林美雲

四、發言次序：4

(一)發言人：謝

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。

發言人簽章：

謝

(二)受詢人：東家建設股份有限公司林美雲協理

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)本次聽證會後將再跟地主補充說明本案權利變換的相關內容。

受詢人簽章：

林美雲

五、發言次序：5

(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 5。

發言人簽章：陳

(二)受詢人：東家建設股份有限公司林美雲協理

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)所有權人已辦理完成繼承，本次聽證會後將再跟地主補充說明本案權利變換的相關內容。。

受詢人簽章：林美雲

六、發言次序：6

(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)請實施者提出抽籤當天的錄影，本人到場並願意自己抽籤，實施者不同意，並為代抽，實施者請對自己說的話負責。

(2)13樓一戶切為兩戶有沒有影響其他人選配？為何不能重新選配？這設計圖改變是否需要重新辦理流程？

(3)有關糞管是有流體力學的問題，不是想怎麼轉就怎麼轉。設計圖改變是不是需要經過審核？

(4)實施者說1-2樓做商用，而不是1-4樓做商用，請提出相關法令依據。

發言人簽章：陳 

(二)受詢人：東家建設股份有限公司林美雲協理

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)第1點，抽籤當天並不是只有陳先生需要抽籤，還有其他戶別需要抽籤，我們當天有現場詢問是否有人要自行抽籤，但陳先生並沒有表達他要來抽。

(2)第2點，13樓以上樓層分為兩戶的部分，本案已經過重新公展程序，沒有人提出異議。

受詢人簽章：林美雲

(三)受詢人：陳傳宗建築師事務所何偉銘

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3點，依照擬調整後的結果，轉管距離是會縮短，所以整體的效益是會比較好的。

受詢人簽章：何偉銘

(三)受詢人：臺北市都市更新處宋曼駿股長

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)第4點，本案是第三種商業區(特)，依臺北市商業區都市設計及都市更新案件的商業使用比例規劃原則，商業區須至少一樓及二樓須做商業使用，且其容積樓地板面積總和須大於法定建築面積之70%乘以2倍。目前規劃未符合該原則，後續將提審議會討論。

受詢人簽章：宋曼駿

七、發言次序：7

(一)發言人：李  代吳 

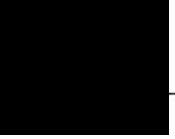
1、案件當事人 利害關係人 其他到場人 臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)計畫書整本即使放大也模糊不清，請實施者提供清楚的表格，許多長輩並不清楚要多繳很多費用。我當初只要繳 100 多萬，但這次我發現變成要繳 600 多萬，這樣的變化，實施者有說明過，部分合理、部分不合理。都更委員會審查後的估價結果，跟當初我們在選配時看到的價格有很大的變化，我們當初看到那樣的價格而選的房屋，但現在價格的改變讓我們無所適從，所以現在是不是要重新考慮選屋呢？當初是怎樣的價格，現在就應該比照辦理，才不會造成我們困擾。

(2)其餘詳書面意見 7-1。

發言人簽章： 

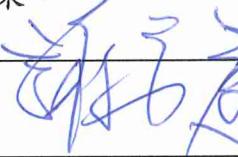
(二)受詢人：歐亞不動產估價師事務所謝宗廷

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)歷次審議的價格變動，委員都會就整體公正客觀公平性等角度審視我們的報告書，造成本案對價值上有造成影響。本次所有權人所提的價格變動，係因幹事會委員有關樓層效用比別的修正與本所當初估價時不同，全區段最後調整的結果會有微幅的變動，最終還是尊重審議會通過之估價數字為準。

(2)本案評價基準日的時間點並沒有變動，數字之所以變動係因為經過委員整體公正客觀公平性等角度審查後所產生的結果。

受詢人簽章：

受詢人簽章：

捌、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

玖、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。

壹拾、散會：17時11分。

■ 財務計畫

◆ 營業稅提列法令依據

1. 依中華民國107年7月23日臺北市都市發展局修正公布之
「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中土地所有權人分配房屋之營
業稅規定
2. 依中華民國107年7月26日臺北市都市發展局修正公布之
「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」中財務計劃與權利變
換費用類別 - 營業稅之計算公式提列營業稅。

◆ 共同負擔比例

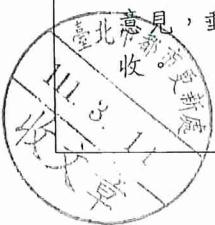
- 102年4月申請事業(暨權變)計畫報核、104年公展及召開幹事會：
共同負擔比為 28.46%
- 本次自提修正重送公展：
共同負擔比修正為 27.56% (減少 0.9%)
- 實際共同負擔比例仍應以臺北市政府審議完成後核定公告為準

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|--------------------|---|
| 案名 | 「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 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： 王 [REDACTED] (名及蓋章) 身分證統一編號 [REDACTED] 通訊地址： [REDACTED] 聯絡電話： [REDACTED] |
| 土地建物坐落位置 | [REDACTED] |
| 相關意見 | 詳如附件共三頁。 |
| 中華民國 111 年 3 月 8 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」



- (1) 實施者、即「東家建設股份有限公司」，並未盡盡實施者與地主溝通說明之責；多次派人與我們接洽，只提供簡單平面圖要求我們選屋；卻未對權利變換內容、價值評定標準、共同負擔比例等，詳細說明；也不提供審閱資料給我們參閱及確認。只憑一張平面圖就要求我們簽定選屋協議，實屬黑箱作業，欺瞞蓄意的地主。
- (2) 實施者於(110年12月23日09:30)於我們公司會議，本人已明確表達：樂於參與都市更新，但希望實施者本著公平公正公開的態度，不要有所欺瞞。請實施者提供：權利變換價值的評定書及更新前後價值、房屋售價及基準日、共同負擔比例等，好讓我們可以審閱並據以參考選屋。惟經過兩個多月，均無人再與我們接洽、也沒有提供任何資料給我們審閱。當日只拿了15樓的平面圖要我們簽認，難認選屋，試問市府的長官們：這是實施者辦理都市更新應有的作為嗎？

111.3.18 聽證 實施者回應王 [REDACTED]

1.

A 本案工程費用提列依據(99 年 2 月 11 日都市更新審議會通過)台北市都市更新事業(重建區段)建物工程造價標準 SC 第三級 62700 元/平方公(20.7 萬/坪)造價提列，共同負擔費用依照 100 年 1 月 20 日公布都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表計算。權利變換評價基準日為 102 年 3 月 29 日，目前共同負擔比例 28.84%，相關費用及權利變換估價後續仍須經更新審議委員會審議。

3.

A 本案係以權利變換方式實施，相關費用依據「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算。有關拆遷補償費之計算比照「台北市舉辦公共工程對合法建築物及農作改良物拆遷補償暨違章建築處理有關規定之標準辦理」，符合台北市 100 年 5 月 24 日修正公布之都市更新自治條例第 4 條規定。

4.

A 本案興建地上 22 層地下五層，興建計畫並未採逆打工法施作對縮短工期有限。租金補貼 42 個月計算係依據「都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表提列」規定計算。

一般實務上從拆除/建施工期至產權登記所需耗費時程超過 42 個月可能性高。若全體所有權人同意減少租金補貼期間，實施者同意配合調整。

5.

(1) 實施者與本案共同出資者達永建設，兩家公司一直以來都很有誠意與未同意戶溝通。

本案走權利變換方式重建，有關財務計畫、更新估價都是依相關規定辦理，事業計畫及權利變換計畫公展及本次聽證都有提供光碟給所有權人審閱，後續也須經都市更新及爭議處裡審議會審議通過，台北市政府公告內容為準，所有程序皆為公開、透明確保每位所有權人權益，沒有黑箱作業情事。

(2) 未同意戶更新後房地以抽籤分配者，實施者亦同意在不影響其他所有權人權益情況下，提供實施者及共同出資者所分配之單元給予選配。很遺憾未同意戶擬選配單元事宜，雙方仍無法取得共識。

(3) 感謝王先生支持本更新案，我們也期望後續可順利推動。

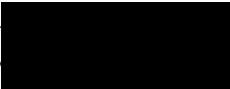
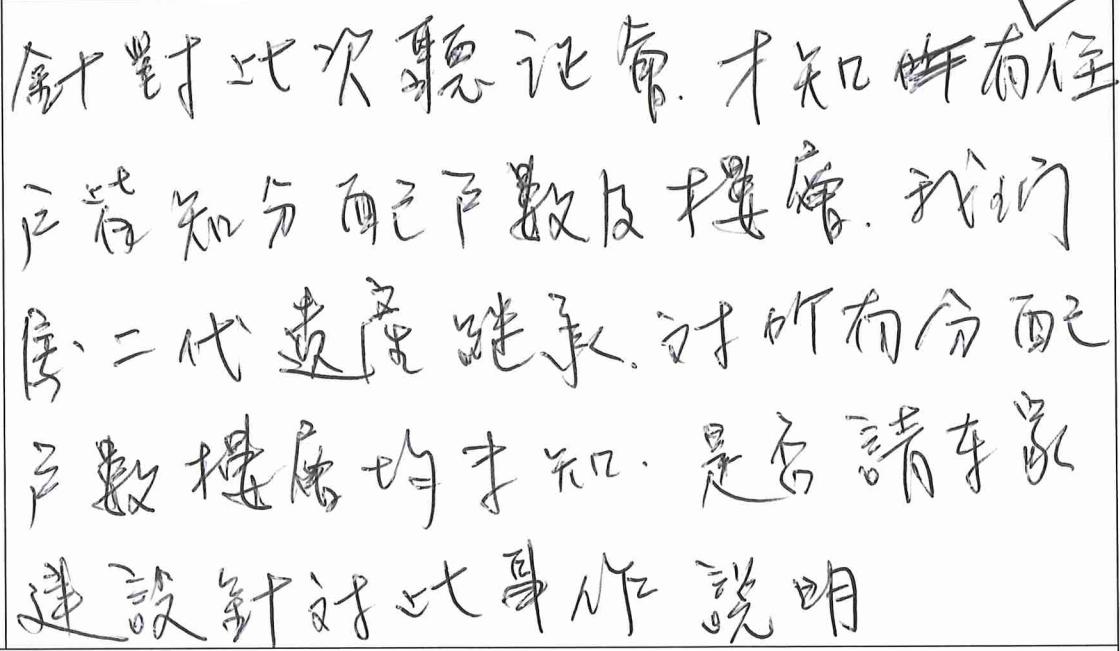
臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|----------------|--|
| 案名 | 「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 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：陳 [REDACTED] [REDACTED] (名及蓋章) 身分證統一編號：[REDACTED] 通訊地址：[REDACTED] 聯絡電話：[REDACTED]</p> |
| 坐落位置 土地建物權屬 | [REDACTED] |
| 相關意見 | <p>一. 土筆土地非統一估計，5 年年管及使字號，証明同地號估價，低估 →合併評估才提。 二. 抽籤問題，所有板人到現場，不給抽，要求錄影帶，復檢視 豎磅你也不敢看。 三. 13 樓兩一分為二戶，影響其層層所有人選取權利，有逃稅 詐取之嫌，變更應重新流程。 四. 1-4 樓底層商用，非建築宅，因為大部分土地為商用。 五. 公共設設提到用 1/7 提到了合理，改正否？ 六. 租金點補，得好好的資料是否補上。 七. 容積轉移共同財產 4 億多，更新後所有本人社增加 2 億多。 八. 協議會違反权利變換之異同，對土地分配，权利，行為各為何？ 九. 兩道對本棟毫無必要，縮小室內空間。</p> |
| 備註 | <p>中華民國 111 年 3 月 18 日</p> <p>十. 此側電側直道有無全体住戶同意，或 3~5 樓同意即可，已全發信出？？</p> <p>十一. 邊例比例 36.79%，是否合理，→是否或委員覺得，正常範圍值多少？？</p> <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> <p>十二. 特殊工法之必要性及 KTB 是何人指定？？</p> <p>十三. 地下車道狹小，停車位面積，是否是合理，→依市政府規定是？？</p> |

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | | | | |
|--|---|--|--|--|
| 案名 | <input checked="" type="checkbox"/> 擬訂 <input type="checkbox"/> 變更臺北市 大安 區 瑞安 段 小段 87 地號 等 19 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 | 姓名：謝 [REDACTED] (簽名及蓋章) 身分證統一編號：[REDACTED] 通訊地址：[REDACTED] 聯絡電話：[REDACTED] | | | |
| 座落位置 土地建物權屬 | 土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓 | | | |
| 相關意見 | 1. 築改其成 2. 拆割分派已完全不知 3. 何時可溝通協商 4. [REDACTED] | | | |
| 中 華 民 國 111 年 3 月 18 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公聽會者，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 | 「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 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：  | | | | |
| 座落位置 土地建物權屬 | 土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓 | | | | |
| 相關意見 |  | | | | |
| 中華民國 111 年 3 月 18 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。 | | | | | |

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | | | | | |
|---|---|---|------|----|------|
| 案名 | 「擬訂臺北市大安區瑞安段一小段 87 地號等 19 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： | | | | |
| 土地建物位置 | 土地： | 段 | 小段 | 地號 | |
| | 建物門牌： | | 路(街) | 段 | 巷 |
| | | 弄 | 號 | 樓 | |
| 相關意見 | <p>A1-12F, 吳 </p> <p>2020年 应繳 183 万</p> <p>2022年 应繳 643 万</p> <p>等於这两年要多繳 460 万</p> <p>是否、應維持當年鑑估、不能因為時間又改變 一變再變 地主無法因應</p> | | | | |
| 中 華 民 國 1 1 1 年 | | | | | 18 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。 | | | | | |