

臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區寶清段二段167地號等3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8月16日（星期五）14時30分

聽證場所：松山區慈祐區民活動中心大半場（臺北市松山區八德路四段580號1樓）

貳、主持人：簡裕榮委員 簡裕榮 (簽名) 紀錄：李曉萍

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：黃

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：





1-1

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區寶清段二小段 167 地號等 3 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：A12410  通訊地址：台北市內湖區成功路二段  聯絡電話：091250 
座落位置	土地：寶清段 2 小段 167 地號 建物門牌：八德路(街) 4 段 巷 弄  號  樓
相關意見	
中華民國 1 1 3 年 8 月 16 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市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。 三、本案事業計畫(及權利變換計畫)書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台(網址： https://reurl.cc/VNx1KR)或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。 <div style="text-align: right;">  ▶ 計畫書下載連結 </div>	

陳情書

111年9月14日公聽會以來，我強調實施者完全沒有與我溝通協調，故提出以下幾點申訴：

1. 我不是不同意戶，且實施者與我之協議信託契約並未解除，何以不溝通協調後變為權變戶，且權變權值與合建差距過大。
2. 依權利變換選屋時，實施者沒有遵守選配原則—當初說明所有權人店面應優先於原位次及大小做規劃，但因實施者無法依此規劃，故可選擇面八德路的住宅，但實施者並未依此說明原則及選配。此外，實施者遮蓋所有房屋及車位分配之所有權人，無法得知其他人的選擇，重複選屋規則形同虛設。再者，實施者僅提供22戶房屋及B5以下車位、大多為機械車位的選擇，上述種種為難導致我難以做選配。
3. 估價方面，協議合建與權利變換的權值如何估算？兩者間為何有如此大的差距？多戶同意的情況下，都更程序仍繼續進行，原則上我沒有拒絕權，而我的財產估價也是經由第三方判斷，那我的權利何在？
4. 我的房地產為深耕多年具傳統文化意義的店面。位處黃金地段、客源穩定、無需負擔租金，食衣住行皆賴以為生。然而權利變換只估算我的房地價值，沒有考量現行房價和我的生計，導致估價結果偏低。
5. 租金補貼金額與實際欲承租店面之金額差距過大，實施者應說明租金補貼的計算方式，並提供足夠租金補貼以表達誠意，但結果不然。
6. 至今我仍然在營業，實施者竟然將樓上敲打成廢棄狀態、拆除窗戶，導致樓上積水、樓下淹水、孳生蚊蟲及生活用水問題，樓梯加裝鐵門並上鎖使我無法查看水塔情況。
7. 都市更新，無論合建或權變，一般民眾難以理解。建設公司是否可信任、重建過程是否順利、是否會變成爛尾樓、房屋完工後品質等擔憂，加上未能得到實施者的溝通協調，導致民眾的恐慌，選擇猶疑實屬正常。民眾只能寄望政府機關的協助及把關。

一、發言次序：1

(二)受詢人：冠霖都市更新事業股份有限公司-林育全總經理

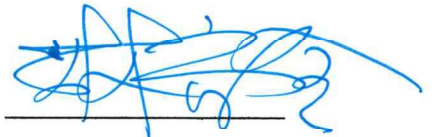
1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)第 1 點，本案啟動公聽會時，陳情人與實施者為協議關係，於 109.12.22 陳情人委託律師說明雙方契約到期應無具效力，本案至報核前仍未收到陳情人之同意書，故視為權利變換戶。

(2)第 2 點，本案於計畫書皆有清楚載明選屋原則及相關權值，但當初陳情人選配超過選屋原則 110%，已達 156%，實施者先行通知更改選屋標的，但仍未得到陳情回覆重新選配，故於公開抽籤當日，依陳情人可分配權值作為公開抽籤之選配單元，如所有權人欲選配一樓，可與實施者協議換戶。

受詢人簽章：



一、發言次序：1

(三)受詢人：宏大不動產估價師事務所-陳奕壬估價師

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)第 3 點，本權利變換計畫案估價部分於審議過程已經過 2 次權變小組審查，後續還會經審議會審查，經由相關程序把關，應可保障所有權人之權益。

(2)第 4 點，估價報告書中，針對八德路上五層樓公寓之評估結論，1 樓已達樓上層房屋價格比率 1.9 倍以上，應已反映八德路上商業效益對於房價之差異。

(3)第 5 點，1 樓的租金補貼單價與樓上層之租金差異，亦達 1.9 倍以上，應已反映八德路上商業效益對租金之差異。

受詢人簽章：



一、發言次序：1

(四)受詢人：燾鼎建設股份有限公司-邱世瀆總經理

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)第6點，因現況為五層樓建物，90%之住戶已搬離現址，僅剩陳情人仍居住於現址營業，近期地震頻繁，實施者受其他原住戶委託，另因建管列管戶外老舊鐵窗需先拆除，避免造成人行、車行安全。

(2)第7點，燾鼎公司及未來營造公司在業界已有60年的歷史，也透過信託方式及建經方式辦本案，以維護地主權益，絕對不會成為爛危樓。。

受詢人簽章：邱世瀆

二、發言次序：2

(一)發言人：周 (委任人 周)

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)依本案報告書回應綜理表(光碟 PDF 第 93、94 頁)，針對我們提出陳情意見實施者之回應說明，我們以前跟建商洽談時是要申請危老，但因為無法取得 100%同意，故轉申請都更，但兩者的獎勵項目不同，建商並未跟我們說明兩者之間的差異，所以權益有受影響，當初危老獎勵申請 40%，地主分配 26%、實施者是 14%，但都更獎勵申請 48.1%，地主分配卻是 22.58%，剩下 25.52%是實施者，兩者差異都更獎勵增加 8.1%，但是地主獎勵分配卻反而更少，明顯不合理。
- (2)109 年 11 月 24 日增修協議書，實施者說為了保障地主的權益，應該要訂定至少分回多少坪數(保底抽成)，而非訂天花板。
- (3)有關於容積獎勵，權變的處理方式。
- (4)依雙方合約本案建商掛件日應為 110 年 6 月 30 日前完成及幽靈建物滅失，本案是在 111 年 4 月 12 日都更掛件雙方的合建契約是否有效。

發言人簽章：周

二、發言次序：2

(二)受詢人：熹鼎建設股份有限公司-邱世瀆總經理

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)當初實施者接觸本案時，地上物多數為違章佔有戶，地主希望能以危老方式加速興建，故實施者積極處理違章建築戶補償及拆除，但仍無法取得 100%地主同意，因地主仍希望本案能持續進行改建，故即由危老轉為都市更新方式辦理。

(2)陳情人反應獎勵值增加為何地主沒有相對增加分配，因都市更新獎勵項目中危險建物認定，因本案大部份為違章建築戶，合法建物佔比較少，故僅取得 0.95%之獎勵值，而另一項舊違章建築戶獎勵值，本案初期大部份違建物已拆除，故無法取得完整之 20%獎勵值，實施者雖未取得原應有獎勵容積，仍然保障地主應有之分配權益。

受詢人簽章：邱世瀆

二、發言次序：2

(三)受詢人：冠霖都市更新事業股份有限公司-林育全總經理

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)規劃單位補充回應，本案在 111 年 1 月 19 日辦理自辦公聽會，同年 4 月 12 日申請事業計畫報核，且依所有權人出具事業計畫同意書上之實施方式辦理，若雙方有合建契約，依雙方協議內容辦理，若為權變戶，則依都市更新條例及權利變換實施辦法相關規定辦理。

(2)都更獎勵部分，因獎勵項目中結構安全條件獎勵經審議後，全案都更獎勵僅剩 42%，其中 2%為違章占用獎勵(原地上占用建物很多皆已拆除無法申請獎勵)，剩餘獎勵約為 40%，如本案仍為申請危老獎勵，同等審議也僅約剩 33%。

受詢人簽章：林育全

二、發言次序：2

(四)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所-陳奕壬估價師

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)容積獎勵關於結構安全性能評估及四、五層樓獎勵值，會專屬於該土地價值之權值。

(2)權利變換中實施者與地主分配，係依據共同負擔費用及全案總收入之比率計算共負比，計算地主找補金額，與協議合建之計算依據不同。

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 39 分。