

臺北市政府辦理「擬訂臺北市北投區開明段二小段 116 地號等
43 筆土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國 108 年 11 月 20 日（星期三）16 時 0 分
聽證場所：石牌區民活動中心（臺北市北投區自強街 61 巷 6 號 2 樓）
- 貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 記錄：楊祖恩
- 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。

楊祖恩

3/18/19
- 19 -

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：汪○槐

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我是地號 159 地號持分所有權人，我本人不參加都更，不同意也不接受政府拿我的資產強制參加權利變換，請將我的資產排除在都更範圍外。

發言人簽章：

汪○槐

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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)所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。

受詢人簽章：

吳威明

二、發言次序：2

(一)發言人：蔡○蘭

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 先前已經有跟瓏山林簽署協議書，首泰公司承諾給予瓏山林所有條件，到今天協議書也沒有蓋首泰公司章，首泰公司有誠信問題。

(2) 如果首泰公司有誠信的話我是讚同都更，如果沒有照協議書的誠信，我就不參與都更。

發言人簽章：

蔡○蘭

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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) 當初承辦蔡小姐的業務已離職，會後會再與蔡小姐溝通。

受詢人簽章：

吳威明

三、發言次序：3

(一)發言人：江○蓉(江○聰先生代)

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：

(1)我是代表我媽媽發表意見，我們不參與都市更新及權利變換。

發言人簽章：江○蓉

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

- 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)所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。

受詢人簽章：吳威明

四、發言次序：4

(一)發言人：洪○齡

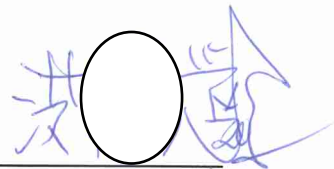
1、案件當事人、其他利害關係人

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：



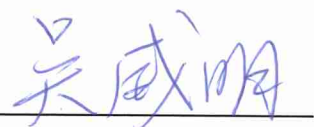
(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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) 所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。。

受詢人簽章：



五、發言次序：5

(一)發言人：江○宸

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
 - (1)我目前不想參加都更、權利變換。

發言人簽章：江○宸

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

- 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) 所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。。

受詢人簽章：吳威明

六、發言次序：6

(一)發言人：宋○芝

1、案件當事人、其他利害關係人

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。

發言人簽章：宋○芝

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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)所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。。

受詢人簽章：吳威明

七、發言次序：7

(一)發言人：林○扁(林○靜小姐代)

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)當初原本抗議未納入範圍的問題，導致案件延宕到現在，但現在又在吵要排除更新單元外，希望不同意的人能跟其他同意戶說明。

發言人簽章：林○靜

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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) 97年劃定範圍，當時也有辦理鄰地協調，因此擴大成現在都更範圍，感謝林小姐的支持，我們會繼續努力與未同意戶溝通協調。

受詢人簽章：吳威明

八、發言次序：8 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：林○璇

1、案件當事人、其他利害關係人

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 8-1

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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) 所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。。

受詢人簽章：

吳威明

九、發言次序：9

(一)發言人：趙○君(張素琴代)

1、案件當事人、其他利害關係人

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 9-1

發言人簽章：趙○君

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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) 所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。

受詢人簽章：吳威明

十、發言次序：10 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、案件當事人、其他利害關係人

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 11-1。

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司/辜永奇總經理

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) 配合修正。

(2) 已考量地主需求及環境衝擊，之後仍以審議為準。

(3) 配合載明。

(4) 目前計算方式符合審議原則。

(5) 本案為事權分送，共同負擔將來依權利變換核定為準。特殊工法會依外審單位審查結果為準。

(6) 管理費用等皆比上限提列少 0.5%，未超過上限提列。

(7) 目前各項提列費用均依標準提列，未來共同負擔比例依審議為準。

受詢人簽章：吳威明

十一、 發言次序：11

(一)發言人：劉○林

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見 (已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 我本人代表我家人等三人，正式在此次聽證會上表明，我們不參加都市更新也不同意權利變換，請將我們的土地排除在此次都更範圍外。

發言人：劉○林

(二)受詢人：首泰建設股份有限公司/吳威明經理

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) 所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。。

受詢人簽章：吳威明

十二、 發言次序： 12

(一)發言人： 林○裕

1、 案件當事人、 其他利害關係人

2、 書面意見 (已檢附、 未檢附)

3、 陳述或發問要旨：

(1) 一般鋼筋水泥是用一般五層樓公寓材料，用在一般大樓 28 層，是否有結構耐震問題？常見這種材料鋼筋結構很容易倒塌。

(2) 外牆材料希望能換比較不會氧化的材質。

發言人： 林○裕

(二)受詢人： 廖國誠建築師事務所/廖國誠建築師

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) 本案是採用特殊隔震設計且會經過結構外審審查。

(2) 外牆是以磁磚跟石材為主配合金屬飾板沒有電鍍材料。

受詢人簽章： 廖國誠

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： 17 時 0 分。

郵局存證信函用紙

台北北門郵局
存證號碼 003125

一、寄件人 姓名 宋○芝
詳細地址 新北市新店區長春路○巷○號
二、收件人 姓名 台北市都市更新處
詳細地址 台北市中山區南京東路3段168號17樓
三、副本 姓名
收件人 詳細地址

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
本人(宋○芝)宣告不参加鈞府108年																			
10月31日府都新字第108300732																			
53號函所述之台北市北投區開明段=小段1																			
,6地號等43筆土地都市更新事業計畫案暨																			
都市更新權利變換計畫案,本人不同意、更不																			
接受鈞府允准他人以權利變換方式強制處置本																			
人依法取得之財產,請將本人依法取得之開明																			
段=小段159地號土地暨坐落該土地上之																			
03916、003961建號合法建築改良																			
物,全部自上述都更案暨都更權變案中剔除、																			

本存證信函共 2 頁,正本 1 份,存證費 元,
副本 2 份,存證費 元,
附本 張,存證費 元,
加具副本 份,存證費 元,合計 80 元。

經

郵局

年 月 日 證明正本內容完全相同

經辦員

主管

郵票或

郵資券

黏貼處

備

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效,自交寄之日起由郵局保存之副本,於3年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下 字 印 (如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章,但塗改增刪每頁至多不得逾20字)

註

三、每件一式3份,用不脫色筆或打字機複寫,或書寫後複印、影印,每格限書1字,色澤明顯,字跡端正。



信 證 存 局 郵

正副本

□ □ 郵 局

存證信函第 號

姓名
一、寄件人 詳細地址
姓名
二、收件人 詳細地址
姓名
三、副本 收件人 詳細地址

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一 排除在外。																			
二 此致																			
三 台北市都市更新處																			
四 台北市北投區開明段二小段159地																			
五 號 土地所有權人 宋○芝 敬呈																			
六																			
七																			
八																			
九																			

十 中華民國 108 年 11 月 18 日

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，
 副本 份，存證費 元，
 附本 份，存證費 元，
 加具副本 份，存證費 元，
 郵局 元，合計 元。

年 月 日 證明 正 本內容完全相同 郵 戳 經辦員 主管

備註
 一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於3年期滿後銷燬之。
 二、在 頁 行第 格下 塗改增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾20字。
 三、每件一式3份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書1字，色澤明顯，字跡端正。

郵 票 或
 郵 資 券
 黏 貼 處


台 3,000 本 103.1. 272x383mm (28g/m²) (台洋)



臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

17

「擬訂臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」

姓名：洪○蔡 (簽名及蓋章) 洪○蔡 
 身分證統一編號：Y20075○
 通訊地址：北投區翠嶺路○號○
 聯絡電話：09323○

土地建物權屬
 土地：開明段 二 小段 0170-0001 地號
 建物門牌：珠海路(街) 段 巷
 弄 ○ 號 ○ 樓

① 本人針對首委所登載之 107/8/11 現場拜訪不想談
 溝通協調記錄表達強烈不滿。因市事實完全不符。
 107/12/13 協調會通知未到
 ② 本人對首委無法讓珠海路店面住戶做原位置原
 店面之優先分配無表勾同。(首委因開放空間獎勵)
 並表達對其不公的無法接受。
 處理

中華民國 108 年 11 月 20 日

主：
 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」。
 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。

訂新含碟 4 更公或變公 1

頁 2 頁
 1/10/12



檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：萬小姐 (02)27814750#1776

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國108年11月5日
發文字號：台財產北改字第10800322660號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為首泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區開明段二小段116地號等43筆土地都市更新事業計畫案」，訂於108年11月20日舉辦聽證會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年10月31日府都新字第10830073253號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」(下稱注意事項)業經財政部及財政部國有財產署108年6月20日、108年7月26日公布修正，爰請實施者於事業計畫書第20-1頁國有土地處理方式(四)內文修正如下：本案採權利變換方式實施，本署經管同小段165-1、170-2地號2筆國有非公用土地依處理原則第5點規定，得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款規定讓售實施者；另依注意事項第13點第1項規定，依處理原則第5點規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更

臺北市府 1081105



AAAA1080156532

新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

- (二)本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）25.6%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- (三)國有土地不參與信託，請實施者於事業計畫書財務計畫章節內文，明確載明已排除國有土地，並確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。
- (四)依事業計畫書第15-1頁所載，本案拆除費用以未扣除拆除費用之金額(新臺幣(下同)2億6,354萬6,130元)提列，惟第14-9頁所列補償費已扣除拆除費用，是否符合都市更新條例第57條第5項規定，第1項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定，請實施者說明並予修正。
- (五)事業計畫書第15-5頁，本案暫估住宅單價約71萬餘元/坪，車位單價約226萬餘元/個，惟查事業計畫書第5-24頁表5-8，仍較本案條件相類似之住宅產品成交單價為60~98萬元/坪，坡道式停車位約250~280萬元/個為低，因本案屬第三種商業區，且提列之特殊工程費用達4億餘元(事業計畫書第15-3頁)，致本案共同負擔比例仍達45.68%，且建物造價似未合理反應於更新後價格，請實施者說明並於權利變換計畫階段確實修正，至特殊工程

費請實施者應依臺北市106年通案重要審議原則，依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」規定辦理。

(六)本案風險管理費率以超過上限提列，且共同負擔比例高達45.68%，請實施者詳述提列必要性並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(七)本案共同負擔比例仍達45.68%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

三、副本抄送貴府都市發展局(查貴局前以108年1月9日北市都企字第10760370000號函表示，本案原則納入臺北市公共住宅，本分署並以108年1月16日台財產北改字第10800007930號函就本案國有土地，查復相關撥用方式，爰請貴局於確認國有土地確有公共住宅需求後，於本案事業計畫案核定前，辦竣國有土地撥用事宜。)

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府都市發展局



臺北市府辦理都市更新聽證意見書

「擬訂臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」

姓名：林璇 (簽名及蓋章)

身分證統一編號：120047

通訊地址：台北市北投區珠海路 號

聯絡電話：093207 號

土地：開明段二小段 134 地號

建物門牌：珠海路(街) 段 巷

弄 號 樓

本人不參加都更，不同意也不接受權利變換，請將本人所擁有的土地及房屋，全部剔除，全部排除在外。

中華民國 108 年 月 日

主：
 1. 建議 臺端詳閱「臺北市府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。
 2. 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。

臺北市都市更新處 108.11.14



HOAA1083025211

擬訂
更新
(含
光碟

頁第4
市更
)公
報或
利變
,必
於鄉
。檢
年11
附件

上網



7004

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市北投區開明段二小段 116 地號等 43 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：張琴 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：M22066 通訊地址：新城市拓區北三路一段 弄 聯絡電話：091002
土地建物權屬	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 弄 路 (街) 段 巷 號 樓
相關意見	不参加都更 也不同意也不參加權變 請將本人所有的土地及房屋 全部排除在自願都更範圍外

中華民國 108 年 11 月 11 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。

訂新合碟 第4更公或變必鄉檢 11件 網

臺北市都市更新處 108.11.12



HOAA1083025152

108年11月20日



4

附件