

臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18
筆(原 17 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 109 年 12 月 30 日（星期四）15 時 00 分
聽證場所：南港區成德區民活動中心（臺北市南港區同德路 100 號 3 樓
之 1）
- 貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 紀錄：黃映婷
- 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(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 1-1。

(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司/莊育傑

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)本案為事業計畫與權利變換計畫分別報核案件，故有關權利變換選配事宜待權利變換階段再與國產署妥為討論。

(2)本案規劃設計考量與週邊環境之調和，有關說明詳 CH11，另補充依「臺北市都市更新案提升環境貢獻及公益性審議原則」檢討說明，詳 P11-23~25。

(3)本案車位數量設置及建築設計依審議結果辦理。

(4)本案若以提列標準編列法定都市更新規劃費用為新臺幣 1860 萬 4,620 元，惟本案規劃費係依實際合約提列，合約金額以未稅表示(附錄 4-14 及 4-17)，實際應包含營業稅，故 990 萬元加計 5% 營業稅後為 1039.5 萬元。

(5)本案為分送案件，有關各項管理費率依審議結果辦理。

(6)本次提供區域市場行情案例分析，提及工業廠辦產品市場價格每坪約 55 至 65 萬元為表價，即該案例開價並非成交價格，實際成交價格約為 45~55 萬/坪，有關更新後估價結果依審議結果辦理。

受詢人簽章：莊育傑

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：廖竹鈞 (02)27814750分機
1505

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年12月16日
發文字號：台財產北改字第10950017340號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為瓏山林企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂
臺北市南港區玉成段三小段363地號等18筆(原17筆)土地
都市更新事業計畫案」，訂於109年12月30日舉辦本案聽
證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府109年12月10日府都新字第10970097343號函辦理。
- 二、茲提供本分署意見如下：
 - (一)本案基地使用分區為策略型工業區，規劃地上一層為餐飲業，地上2至18層為策略性產業使用，尚無合適財政部國有財產署(下稱本署)選配之產品用途，爰案內本署經管國有土地按應有之權利價值申請分配更新後之權利金。
 - (二)本案申請都市更新容積獎勵達36.43%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。
 - (三)本案規劃自設停車位48席致超建地下層，加計造價30%，請實施者說明劃設自設停車位之必要性。

臺北市政府 1091217



AAAA1090151715

(四)本案都市更新規劃費用依提列標準編列新臺幣(下同)

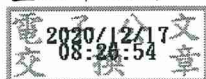
1,039萬5仟元，逾實際合約金額(附錄4-14及4-17)990萬元，請實施者說明。

(五)本案人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達49.89%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(六)依案附事業計畫第15-5頁載，更新後建物二樓以上均價為每坪52萬2,482元，低於第5-22頁區域範圍內工業廠辦產品市場價格每坪約55至65萬元，請實施者說明合理性。

正本：臺北市政府

副本：



二、發言次序： 2

(一)發言人：陳○○

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)我們是小坪數的地主，若要選屋怎麼處理。

(2)土地價值只有 27 億多，興建成本 28 億多，該如何分配。

(3)錢甚麼時候給，要繳甚麼稅，也沒有說明清楚。

發言人簽章：陳○○

(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司/莊育傑

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)本案有蠻多人持有土地蠻小的，未來權利變換計畫階段會先請估價師估算改建前所有權人價值，在計算更新後可分配的價值，建議小坪數的地主合併來選屋。

(2)稅賦部分，若是未能參與選配之所有權人則領取補償金後產權移轉給實施者，這部分土增稅免稅，參與選配之所有權人其折價抵付予實施者部分免繳納土地增值稅，選配之房屋將來更新後第一次移轉時土地增值稅有 40%的減免。

受詢人簽章：莊育傑

三、發言次序：3 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：王

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)書面意見 3-1。

(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司/莊育傑

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)陳情人在本案送件當時，陳情人尚未同意，故報核時並未計入陳情人之同意比例。

(2)本案東側為裡地，並非畸零地。

(3)臺北市政府於 107 年重新檢討本市公告劃定更新地區，取消本街廓之更新地區，因本案為 107 年公告更新地區前報核之事業計畫案，故不受影響，但相鄰土地目前已非更新地區，故無法納入本更新單元範圍。

受詢人簽章：

莊育傑

陳 情 函

受文者：臺北市都市更新及爭議處理審議會

主旨：有關「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆（原 17 筆）土地都市更新事業計畫案」實施者未依承諾將陳情人之土地納入更新單元範圍內，並使用詐術騙取地主出具同意書之爭議，懇請 貴會將此爭議排會審議，詳如說明，請查照惠復。

說明：

- 一、實施者瓏山林企業股份有限公司（下稱實施者）為提高「擬訂臺北市南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆（原 17 筆）土地都市更新事業計畫案」（下稱本案）之同意比例，在 106 年間與陳情人王○○、彭○○、李○○、彭○○、張○○、張○○、張○○等 7 人（下稱陳情人）簽訂「南港區玉成段三小段 363 地號等 18 筆土地都市更新暨合建契約書」（下稱合建契約書，詳附件），雙方約定陳情人等 7 人提供其坐落玉成段三小段 381、388、398 等 3 筆地號，約 78 坪土地，與實施者以都更方式重建，由於實施者承諾將陳情人前揭 3 筆土地全部納入更新單元範圍內，故陳情人同意一同開發並與實施者簽訂合建契約書。
- 二、當時本案因涉及東側鄰地的畸零地合併爭議，實施者為使本案順利進行，承諾要將陳情人的 381 地號土地單獨納入本案更新範圍，並要求陳情人在畸零地調處時，出具「不同意合併」書，讓本案與東側畸零地的合併破局，使本案能單獨開發、加速進行。
- 三、惟實施者與陳情人簽訂合建契約書並讓本案免與東側畸零地合併、可單獨開發後，便翻臉不認帳，除未依約將陳情人的 381 地號土地納入本案更新單元範圍（388、398 等 2 筆地號土地原已在本案更新單元範圍內），更扣留合建契約書迄今（雙方約定壹式二份，雙方各執一份為憑），企圖隱藏雙方訂有協議合建之事實。
- 四、本案依法不得造成相鄰土地無法劃定更新單元，而 381 地號土地在 108 年 12 月以前屬於公劃更新地區，是陳情人 100% 持有且 100% 同意參與本案都更，並為緊鄰本案基地範圍旁的臨

地，將 381 地號土地納入更新單元範圍內，除完全不影響本案之進行，反而符合都更之精神、加速本案之推動，惟陳情人與實施者簽訂合建契約書迄今已近參年，本案已進入公開展覽並舉行第 3 次公辦公聽會，但實施者卻依舊未將陳情人所有 381 地號土地納入更新單元範圍內，使得陳情人土地將來無法劃訂為更新單元。

五、綜上所述，本案公開展覽的內容與合建契約書內容完全不同，實施者也無意履行當初納入 381 地號土地一同開發的承諾，猶如詐騙集團，不斷地對陳情人施以詐術與拖延的手段，更完全無視陳情人之權益，企圖蒙騙主管機關此一紛爭，今陳情人實在是求助無門，只能將事實揭露予主管機關，別無他法，懇請 貴會為民主主持公道並要求實施者依約將 381 地號土地納入更新單元範圍內，以彰公義，不勝感禱。

陳情人代表 李○

地址：台北市松山區八德路四段○號○樓

電話：092706○

陳情人 王○ 王○

地址：台北市中山區合江街○巷○號○樓

電話：092294○

陳情人 彭○ 彭○○

地址：台北市松山區八德路四段○號○樓

電話：091128○

陳情人 李○○○
地址：台北市松山區八德路4段○○○號0F
電話：2761○○○

陳情人 彭○○○
地址：八德路四段○○○號0F
電話：09751○○○

陳情人 張○○○
地址：台北市松山區八德路4段○○○號0F
電話：091130○○○

陳情人 張○○○
地址：台北市松山區八德路4段○○○號0F
電話：2762○○○

陳情人 張○○○
地址：台北市支線南路○○○巷○○○號0F
電話：093708○○○

中華民國 109 年 12 月 30 日

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 38 分。