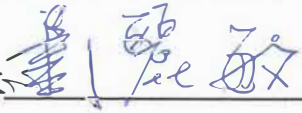


臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區玉成段四小段577地號等
26筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國108年3月13日（星期三）10時30分
聽證場所：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：蕭委員麗敏  (簽名) 記錄：蔡瓊儀
- 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：吳○村(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

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。

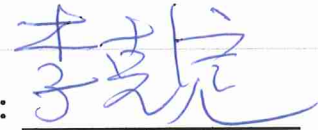
(二)受詢人：李欣都市更新股份有限公司 李克定

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)面積和權益因認知上之差異，但實質上並無如此大之差距，本案從民國 99 年報核，至今已逾 10 年，實施者目前也已萌生退意，但若順利審完本案，仍有地主不同意，實施者也不願走進強制執行的階段。

受詢人簽章：



可分配房屋坪數與車位數量參考表

| 地主 | 現有建物門牌 | 現有建物面積 | 土地持分面積 | 可分配房屋坪數 | 可分配車位數量 | 備註 |
|-----|-----------|--------|--------|---------|---------|----|
| 吳金村 | 東新街77巷33號 | 23.46坪 | 9.78坪 | 29.93坪 | 1.00車位 | |
| 合計 | 1戶 | 23.46坪 | 9.78坪 | 29.93坪 | 1.00車位 | |

資產價值試算~~

| | | | |
|-----|---|-------------|----------|
| 合建前 | : | 23.46坪×32萬= | 750.78萬 |
| | | 合計 | 750.78萬 |
| 合建後 | : | 29.93坪×58萬= | 1735.90萬 |
| | | 1車位×200萬= | 200.00萬 |
| | | 合計 | 1935.90萬 |

合建後增值

| |
|----------|
| 1185.12萬 |
|----------|

PS: 更新後, 可優先選擇和原來位置相同之店面!
 新城市更新股份有限公司 非委託 7/31

2/14/1

南港區東新街都市更新案地主分配面積分析表

| 所有權人 | 地號門牌 | 土地持分 | 更新後分配 | | | 更新後權值 | | | |
|------|----------|--------|---------|----|-------|--------------|------|-------------|--------------|
| | | | 店面 | 樓上 | 車位 | 店面權值 | 樓上權值 | 車位 | 合計 |
| 吳○村 | 東新街77巷○號 | 9.78 坪 | 32.20 坪 | | 0.88個 | \$24,343,471 | | \$1,769,956 | \$26,113,427 |

說明：

一、房屋分配比例：

1. 就合建土地之法定容積，由甲方（地主）分得60%，乙方（建方）分得 40%；另就合建土地依「台北市都市更新自治條例」相關規定及「臺北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」申請獲准之獎勵容積，由甲、乙雙方各分得50%。
2. 本基地地主與乙方間之房屋選取，採水平分配方式，由地主自地上一樓往上分取，乙方自大樓頂層往下分取。甲方應按「合建土地」佔本基地之面積比例，與本基地地主共同分配所取得之建物坪數。
3. 沿街店面採一、二樓連通店面方式設計，由建物門牌為「東新街77巷」及「東新街77巷15弄」之現有15戶一樓地主，按原位選屋原則優先選取。

二、車位分配比例：

汽車停車位（以建造執照核准數量為準）採立體價值分配方式，由本基地地主與乙方各分取50%。甲方應按其合建土地之允建容積佔本基地允建總容積之比例，與本基地地主共同分取汽車停車位。

三、分配依據：

表內所示分配面積及車位皆為總獎勵 52.94% 之預估數值計算而來，未來獎勵容積如有增減，甲乙雙方仍依說明比例增減之。

99年5月12日

附件

證物

土地所有權狀

臺北市松山地政事務所為左記土地所有權業經依法登記完畢合行發給本權狀以憑執管

所有權人
吳村

管理人

住 所
台北市縣南港區鎮鄉成福里村7鄰
○
路街 段
弄巷
○
號

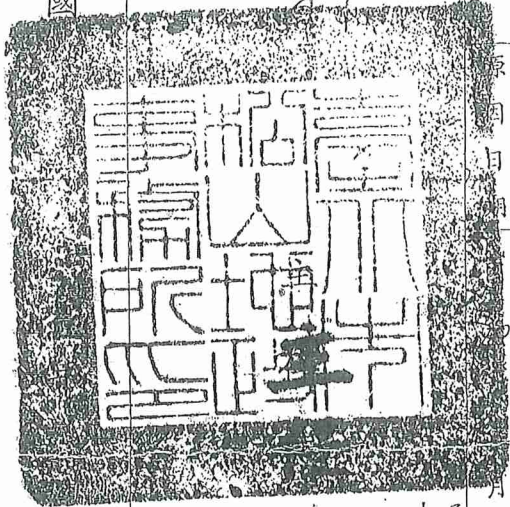
土地坐落
南港區玉成段肆
地段
面積

地號
伍柒玖
零公頃零零公畝玖柒公方

權利範圍
應分之壹
登記日期
民國柒拾年肆月拾日
權狀字號
地70北松字第No 015807號

一、本書狀物權依法律行為而取得設定喪失或變更者非經登記不生效力。
二、本書狀物權是否有變更或已設定他項權利以地政事務所登記簿所載者為準。
本影印者本資料
之用其他無效。

本影印者本資料
呂嵩崗 鑒
用



發狀日期
中華民國
月 日

二、發言次序：2

(一)發言人：林○子(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

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 2-1。

(二)受詢人：李欣都市更新股份有限公司 李克定

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)陳情人僅有土地產權 15.06 平方公尺，依據權變報告，仍為分配上之認知差異。例如陳情人兒子林建安先生，原有 136 坪產權，在權變後分配之價金及房屋大約為 200 坪，以權變分配來看尚屬合理。

(2)因本案時程冗長，許多地主以不耐久候，故排除不同意戶，已考慮以危老重建較簡便的程序續行。

(3)陳情人質疑危老重建之範圍是否以實質同意範圍為準，已向陳情人說明後，但仍有認知上之差異。

受詢人簽章：



有關文心建設擬定於台北市南港區玉成段四小段577地號
等26筆土地都更及權利變換計劃案。

(一)本人不同意此都更之理由已於中華民國102年9月12日及14
年10月8日以郵局掛號郵寄 鈞府都更處陳述理由
在案。故懇請 鈞府都更處繼續依據採納。

(二)文心建設已久未再提此都更事。故於107年11月李欣公司
董事長特助林婷玉來東新街91號一樓找本人謂文心建
設不辦此都更案。故以前所承諾之條件歸零。而李欣
公司已與興合力建築團隊。要以台北市危老重建案
辦理。送件條件之基地面積無限以送件範圍內所有權

人100%同意即可。為此本人因年事已高又重聽。未承聽聞
危老重建事。故本人承到 鈞府一樓建管處登記查詢
面對建築師詢問有關危老重建之100%同意問題。建築師
說是要依據原建物執照。即 鈞府61使字第133號使用執照
所建造之參層樓房戶數12座36戶面積2177.22平方公尺之所有
權人100%同意。然李欣公司董事長特助說是危老重建
範圍100%同意。故本人再次至詢問處登記查詢。另建築師
答是重建範圍。故本深感莫明。又至 鈞府建管處去
找是否有資料或說明書。均答沒有。本人實感無法
遵從。



(三)現又接 鈞府函稱文心建設擬訂台尾市南港區五成錢四小段^地切號^地等以筆土地初更更新事業計劃尺權利喪換計劃案。本人無法^道遵從。因李欣公司一直以來所承諾條件、條件與文心建設非一致。李欣公司又於中華民國^{四月}十年^月與我興合力建築團隊要以危老重建案重新辦理。本人因年事已高又重聽(前已隨文附疏障註明在案)又有重大傷病。實已無法承受如此不法財團聯合詐欺及疲勞轟炸使本人於接到都更事就無法入眠。頭昏眼花、耳鳴、承受重大精神打擊。實事無語問蒼天。本人實無法承受如此重大壓力。

(四)有關本人於中華民國^年10月8日以郵局掛號郵寄鈞府都更處所提有園林^案安所有6戶房屋僅能分回四戶^原源分在大樓後又改回三樓及四個分別位於最低層亦^詳地下三層)又分別在東西南北的四個分辦車位。為此本人^詳請教都更處長官大人及承辦大人、就站在大人個人立場會接受如此都更嗎？(未獲回應)另有同樣面積之5戶房屋可分得7戶房屋7個車位。此本人再請教都更處大人們、如此文心建設的作法、是否合法公平公正嗎？其居心何在實是欺人太甚。

綜上所述：懇請 鈞府別再^而不法財團迫害

南港同鄉
 中華民國郵資
 REPUBLIC OF CHINA
 POSTAGE 100166-012
 27.02.19-12
 甲1
 TAIWAN, R.O.
 91166210016610104007
 3
 23 00
 96626244



【內掛號】

如發現珍貴物品及重要文件，請作掛號此種掛號信件電寄，其手續費如下：

台北市中山區南京東路3段168號17樓
 台北市都市更新處鈞啟

寄件人
 姓名 林○○○
 電話 〇〇〇〇
 地址 台北市南港區東新街〇〇〇下
 寄件人郵遞區號

中華民國108年

中華民國一〇八年二月二十七號

所有權人：林○○○子

住址：台北市南港區〇〇街〇〇樓

台北市都市更新處

好嗎？並體恤採納是為公便

謹呈

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」

(依據都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條、都市更新條例施行細則第 6 條)

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，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會：10時57分。