

臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區通化段六小段 497 地號等

22 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 110 年 03 月 05 日（星期五）15 時 30 分
聽證場所：大安區客家文化會館（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）
- 貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮（簽名） 紀錄：鄧伊菱
- 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：賴○○(代周○)

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

- (1)本案都更之同意比例不足法定門檻 75%，因原祭祀公業土地 511 地號已於 109 年 6 月 19 日出賣予士林開發(股)公司在案(檢附 110 年 2 月 5 日申領之 511 及 512 地號土地登記謄本影本)，故依法不應排除同意比例計算，若包含台北市政府財政局 512 地號的分母，同意比例應僅剩 63%，故都更處應立即撤銷本案，今日的聽證程序於法不合。
- (2)陳情人土地面臨安和路 2 段 227 巷巷口，原建築物 1-3 樓為商業使用，土地位置均優於本案其他土地位置，且臨路寬度達 20 公尺以上，商業店面價值極高，1 樓店面價值是樓上層價值的 3-5 倍(詳內政部實價登錄)，更新後卻無規劃商業店面，使陳情人僅能選配樓上層住宅。
- (3)土地所有權人僅有 7 天可以表達意見，希望可以於今日聽證後的兩個月(110 年 5 月 5 日前)內補充書面意見予更新處。
- (4)本案整體規劃設計有嚴重錯誤，實施者稱本案設計豪宅，惟本案基地過小無法設計豪宅產品。

發言人簽章：

賴○○
110.3.5下午
3時48分

(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)本案事業計畫於 107 年 9 月 6 日報核，同意比例之計算係依報核當日產權狀況計算，並依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 12 條申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權同意比例之計算不包括第五款祭祀公業土地，但超過三分之一派下員反對參加都更時，應予計算，故本案同意比例符合法令規定。
- (2)本案為事業計畫及權利變換計畫分送，故目前均未進行估價。
- (3)本案係屬自行劃定更新單元，已與所有權人充分協商，並達到多數地主認同不規劃店面。本案規劃設計也非屬豪宅。

受詢人簽章：

林美雲

(三)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

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)同意比例依照 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 22 條規定，實施者擬訂都市更新事業計畫報核時計算同意比例，且依第 12 條第 5 款規定，祭祀公業無表示不參與都更另亦無取得派下員三分之一反對，故不予計算同意比例。

(2)本案於 110 年 2 月 8 日公告，公告日期為 110 年 2 月 10 日起至 2 月 24 日止，公告 15 日，符合臺北市政府所屬各機關舉行聽證應注意事項第四點。另本案各階段陳情人皆可以書面方式提供意見。

受詢人簽章：

宋旻駿

二、發言次序：2

(一)發言人：楊○

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

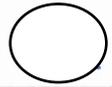
3、陳述或發問要旨：

(1)十年前由安和路地主成立都更委員會，經所有權人評選由多位建商中選出東家建設，規劃設計係由地主決定，台灣多數售價高的社區均無店面設計，故當時才決定不設計店面。

(2)本案採權利變換，未來會經由三間估價師估價，雖未設計店面，但所有權人所分配之價值及利益絕不會受到任何影響，反而能提升本案未來之價值，故我們應回到當時所做的決議，作為後續都更程序的進行，方為所有權人之最大利益。

發言人簽章：

楊



(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)本案建築規劃無設計店面，為多數地主討論後決定。

受詢人簽章：

林美雲

三、發言次序：3

(一)發言人：侯○

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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 3-1

發言人簽章：侯○

(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)本案目前僅進行事業計畫，尚無進行權利變換計畫，後續將依相關法令委請三家估價師事務所估價。

(2)本案建築設計無設計店面，係依地主意見決定。

(3)一樓規劃設計係有門廳及梯廳等公設，並非陳情人所有無公設。

受詢人簽章：林美雲

四、發言次序：4

(一)發言人：祭祀公業鄭守義公 管理人：鄭金癸

1、案件當事人、其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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 4-1。

(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)依 108 年 1 月 30 日修正前都市更新條例第 12 條申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比例之計算不包括第五款祭祀公業土地。但超過三分之一派下員反對參加都市更新時，應予計算。

本案事業計畫實施者於 107.05.04 辦理公聽會，祭祀公業有代表簽名出席，事業計畫於 107.09.06 報核。

祭祀公業在 108.01.15 經臺北市大安區公所備查，由鄭建榮等三人為公業管理人，臺北市政府 108.08.01 召開公辦公聽會，公展期滿前公業未有派下員反對參與都更，本案程序符合法令相關法令規定。

受詢人簽章：



五、發言次序：5

(一)發言人：臺北市政府財政局

1、案件當事人、其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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 5-1。

(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)測量費用係依協力廠商報價單提列。

(2)本案於 107 年 9 月 6 日報核，營業稅提列方式係依 107 年 7 月 23 日公布提列表準。

(3)本案相關費率依提列標準提列，後續以權利變換計畫為準。

(4)遵照辦理

(5)本案有合法建築物，後續將檢視報告書內安置費用計算內容。

受詢人簽章：林美雲

六、發言次序：6

(一)發言人：楊○

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)各位地主應團結讓更新案能夠更順利，早日讓房子可以重建，對所有地主才是最大利益。

發言人簽章：楊 ○

(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)本案程序已推動近 10 年，相信各位地主都希望本案能順利完成。

受詢人簽章：林美雲

(三)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿股長

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)聽證結束後，將彙整記錄，並納入報告書內，後續將召開審議會，本案內容將依審議會決議為準。

(2)本案為事權分送案，實施者將提送權利變換計畫，本處將依相關規定審議。

受詢人簽章：宋旻駿

七、發言次序：1(第二輪)

(一)發言人：賴○(代周○)

1、案件當事人、其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)各位地主應了解本案程序延宕原因為實施者報核時將事業計畫及權利變換計畫分開送，若本案當時為事業計畫及權利變換計畫併送，本案程序應已進入尾聲，但實施者卻欺騙無辜且不清楚都更條例之地主，以詐術推延本案至本案拖延十多年至今未能完成，我對實施者提出強烈譴責。

發言人簽章：賴○

(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)本案於106年11月22日核准自行劃定更新單元，依規定須於6個月內報核事業計畫，否則劃定更新單元將失效，須重行劃定，故考量時間較緊迫，本案才採取事業計畫及權利變換計畫分送。

受詢人簽章：林美雲

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：16 時 21 分。