

臺北市政府辦理「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 335-1 地號等
17 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 110 年 5 月 6 日（星期四）16 時 00 分

聽證場所：青山區民活動中心（臺北市萬華區環河南路二段臨 5 之 1 號）

貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮（簽名） 紀錄：曾少宏

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：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)我已經申請過第一次聽證會議紀錄，市政府承辦人員承諾要寄給我，至今未收到。
- (2)第一次聽證會我告發承辦公司的文件內容部分是偽造的，為什麼市政府沒有發動偵查，另外為什麼聽證限制發言二次。
- (3)以上紀錄如有錯誤，以錄音帶內容為準。

發言人簽章：楊○○

(二)受詢人：新峰都更公司 楊俊樺

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)關於第一次聽證紀錄，在我們計畫書內都已檢附，且已公布在更新處的網站。
- (2)因為您們的產權是共同共有，過去實施者也承諾都尊重您們的意見，無論是要領現金或選房子。
- (3)有關楊先生在乎的協闢計畫道路捐贈事宜，是依據報核當年度的公告現值為計算基礎當作補償金，在計畫核准之前，若您不同意捐贈，我們也會不申請這部分的獎勵值。

受詢人簽章：楊俊樺

(三)受詢人：更新處事業科張雅婷股長

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)聽證函文中已說明會議紀錄在聽證後兩周上網，可公開查詢。
- (2)發言次數以兩次為原則，依會議現場狀況由主席裁示。

受詢人簽章：張雅婷

二、發言次序：2

(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 1-1。

(二)受詢人：新峰都更公司 楊俊樺

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)第一點共負比的問題，人事行政管理費已由 4.5%調降到 4%，銷售管理費已由 6%調降到 5%，風險管理費已由 11.5%調降到 10%，其餘財務部分也已依審查意見修正。

(2)國產署所分配的樓層若有轉管，想更換單元，實施者同意就實施者所分配的單元可跟國產署交換。

受詢人簽章：楊俊樺

(三)受詢人：誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所 林金生

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)有關估價意見第一點，我們配合修正。

(2)第二點比準戶的部分，是有關更新前土地價值模擬試算，根據市場調查，以勘估標的所在位置，地面層以 50 坪、樓上層以 45 坪已是最適規模，實施者更新後規劃之面積也相當，故應屬合理。

(3)第三點，比較標的 4、5、6 因面積有大於 50 坪或小於 50 坪，不是最適坪數，故有作修正。

(4)第四點，比照第一點會進行修正。

(5)第五點，有關國產署認為自身土地面積大，故價值應提高，但更新案為合併計算，不同地主間互蒙其利，應相互考量。

受詢人簽章：林金生

三、發言次序：3

(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1-2。

(二)受詢人：新峰都更公司 楊俊樺

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)第一點，南側開闢計畫道路是臨華西街觀光夜市，不利人車進出，故東側329-1、330-1兩筆土地不能開闢的話，無法通行使用，故為利消防救災，希望審議會同意這兩筆納入。

(2)第二點，當初測量費以報價單發包，且已實施完成，故希望以此提列。

(3)第三點，實地勘查這幾戶都符合中級建材，故其拆遷補償之重建單價應屬合理。

(4)第四點，私有土地所有權人共57位，目前已有24位辦理信託，且已花費192萬元，故信託費用提列應屬合理。

(5)第五點，漏植部分會補充。

受詢人簽章：

楊俊樺

四、發言次序：4

(一)發言人：楊○○(第二輪)

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)我第一輪的發言是希望可以得到公務員的正式書面答覆，我不需要其他人的回答。

發言人簽章：楊○○

(二)受詢人：更新處事業科張雅婷股長

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)有關楊先生提告的問題，因更新處是行政機關，僅作書面文件審查，假如有訴訟需求，請向偵查機關提出。

(2)倘楊先生有陳情信函，更新處會書面回覆且副本予實施者妥善處理溝通並載明於計畫書內。

受詢人簽章：張雅婷

五、發言次序：5

(一)發言人：楊○○(第二輪)

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1-3。

(二)受詢人：新峰都更公司 楊俊樺

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)關於楊女士的土地有兩部分，位於更新單元內之土地當然納入，可領取補償金或申請選配，但位於範圍外之計畫道路土地，係屬協闢計畫道路範圍內，實施者已納入協助開闢計畫道路範圍內，提供補償金予楊女士，其土地捐贈予臺北市政府，申請獎勵容積。

受詢人簽章：

楊俊樺

(1-1)

檔 號：
保存年限：

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：李佳惠 (02)27814750分機
1515

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年5月5日
發文字號：台財產北改字第11000114790號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於110年5月6日舉辦佳慶開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段335-1地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依據貴府110年4月20日府都新字第11060017003號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案共同負擔比例較前次提升至37.50%，請實施者再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。

(二)有關本署申請分配之9F-B、11F-C、18F-C、18F-E共4戶房屋單元規劃為客廳、餐廳、臥室之上方部分屬該戶上層房屋單元之浴廁位置(轉管)一節，本分署將俟本案審

臺北市政府 1100505



AAAA1100117464

議核定之國有土地權利價值數值，調整上述9F-B計4戶房屋單元選配，請實施者於本案審議通過後提供折價抵付房屋單元分配清冊。

三、另就本案領銜估價師（誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所）估價報告書（修正後）內容表示意見如下：

(一)P50-57，土地比較法比較標的三為土地寬度為5.4公尺，修正率為負，表示面寬5.4公尺優於勘估標的面寬35公尺，應屬不合理。且其形狀為細長形，以容積率800%來說，開發效益較低，應適當反應；依據P53之地籍圖，比較標的三為細長形之土地，開發效益較低，建議修正相關調整係數。

(二)P59、65、75，本案土地開發分析法中之地面層及樓上層比準戶面積分別為50.00坪及45.00坪，應屬不合理；依據P73之地面層銷售面積為235.15坪，若每戶50.00坪，則地面層為4.703戶，應屬不合理，建議修正。樓上層總銷售面積為3,593.68坪，每層為256.69坪，若每戶為45.00坪，則每層為5.7042戶，亦屬不合理，建議修正。

(三)P62，比較標的五之總價與單價關係調整邏輯與比較標的四及六不同；比較標的六之產品適宜性仍為稍優，估價報告書無修正。請檢視調整邏輯並修正相關調整係數並修正誤植。

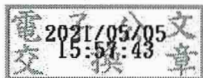
(四)P76，土地比較法更換之比較案例三，應考量土地形狀及開發效益修正，比較法之單價應會上修。建議重新檢視本案比較法之比較案例三，避免低估更新前比準地之價

格，另估價報告書內調整率誤植部分未修正。

(五)P77、78，P77之面積調整原則，比準地面積約400餘坪，調整至100坪以下之調整率僅-4%及-5%，其開發效益差距極大，國有土地面積160餘坪，與面積66坪以下之調整差距僅2~3%，應屬不合理。估價報告書仍未修正調整率，請釐清並修正面積調整原則，考量面積小於100坪之土地在開發上之限制，並重新計算國有土地之價值及權利價值比例。

正本：臺北市政府

副本：



1-2

檔 號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓

承辦人：吳佳儒

電話：02-27208889/1999轉6298

傳真：27595658

電子信箱：crwu@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年4月29日

發文字號：北市財開字第1103002450號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關佳慶開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段335-1地號等17筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」辦理第2次聽證一案，請查照。

說明：

- 一、依本府110年4月20日府都新字第11060017003號函辦理。
- 二、本府訂於110年5月6日舉辦旨揭更新案第2次聽證，有關本次事業計畫及權利變換計畫內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見，並請實施者釐清修正：

(一)公共設施費用：本案實施者申請協助開闢329-1、330-1地號等2筆未毗鄰更新單元土地之△F4-2容積獎勵，並提列捐贈土地成本及開闢費用，是否符合都市更新建築容積獎勵辦法規定（協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地），請都市更新處協助釐清並提請審議會討論。

(二)更新前測量費：本案實施者表示已支付費用，惟報告書

臺北市都市更新處 1100429



HOAA1106010023

內僅檢具廠商報價單，是否符合提列總表規定，請都市更新處一併協助釐清。

(三)合法建築物拆遷補償費：請實施者說明事業計畫表14-1建物編號6至9等建物現況是否達「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例施行細則」第4條第2項附表2建築物裝修分級基準表之中級標準，若未達請改以下級重建單價提列。另建物編號2、3樓層數與表5-5不一致，請實施者釐清修正。

(四)信託管理費：請依提列總表規定，以合約金額之50%提列共同負擔。

(五)建材設備等級表：第13項門禁管理及保全監控系統是否漏植各戶門窗及室內項目，請釐清或修正。

正本：臺北市都市更新處

副本：



(1-3)

發言人: 楊○○

110.5.6

一. 希望本人所有土地全部併入都更範圍

。

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 52 分。