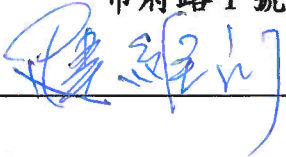


臺北市政府辦理「變更臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等
5 筆土地」都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫)案

聽證紀錄

- 壹、 聽證期日：中華民國 109 年 05 月 08 日（星期五）10 時 00 分
聽證場所：臺北市政府市府大樓北區 2 樓 N206 會議室（臺北市信義區
市府路 1 號）
- 貳、 主持人：遲委員維新  (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

(一)發言人：杜○燕

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。

發言人簽章：杜○燕

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟協理

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)回應第三點爭議第 1.2.3 項的問題都屬於私約爭議，為什麼這次要辦理變更事業計畫及擬訂權利變換的原因，主要是建管出示意見要求保持現有巷的路型，故建築設計配合調整，另現有巷屬於住宅區非道路用地，並故併入範圍整體規劃。

(2)權利變換及協議合建擇優的部分要請實施者回應。

受詢人簽章：陳玉璟

(三)受詢人：國泰建設股份有限公司 顏吟純

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)變更事業計畫的階段，有提出相關圖說給該所有權人參考，但該地主都沒有其他意見，實施者就造原本的計畫去變更事業計畫及擬訂權利變換。該地主要求的價值已經超過權利變換的應分配價值，經實施者良性勸說，使其於合理的價值分配，但未取得該所有權人之認同。

(2)該地主與實施者另訂有私約，其中針對非我方故意變更計畫部分，須配合提供變更事業計畫同意書，為保障本案順利執行，並有機會申請 168 專案，故我方遂提起民事訴訟，要求依約執行，提供變更事業計畫同意書。

受詢人簽章：顏吟純

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：紀○燕  (簽名及蓋章)  身分證統一編號： 通訊地址：台北市南港路一段 號 聯絡電話： 0
土地建物權屬 座落位置	土地：南港 段 三 小段 316-4 地號 建物門牌：向陽 路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	一. 本都市更新案是以合法建築【高氣混凝土建築物】舊建築物重建為依據！？ 二. 參予重建都更5筆土地及建築現況：為『國泰建設』於民國70年間所興建 - 【成功新城】裡 中心區塊(高氣混凝土建築受害戶) 鄰-停車場, 綠地。【圖證一】 (長期受害戶) 給予第二次機會扳回信譽 應『誠實以對 確保公平原則』！ 三. 爭議原由：『國泰』蓄意欺瞞, 鋪設文字陷阱, 凌架公權力-勞民傷財-反-情理法！ 107/03/17 『國泰』欺瞞-有爭議未通過之建築設計圖-行選屋說明會-催促簽約 107/05/15 本人以所示建築設計圖簽訂合作開發契約書 107/06/21 估5筆土地 坪/1,500,000=1,143,450,000元 更新成本1,476,554,896元 107/10/13 變更事業計畫(變更更改設計圖)及 選屋說明會 107/10/26 更新事業計畫及 擬訂權利變換計畫案 公聽會 【圖證二】 108/04 變更更新事業計畫及 權利變換計畫案 公辦公聽會 【圖證三】 108/04 估變更更新5筆土地價值=1,151,073,000元 權變成本1,530,814,366元 『國泰』以社區內巷道高價併入都更成爭議, 轉折稍變不成, 以致改圖 【圖證四】違背原契約。 『國泰』以社區內 8M路 捐贈 都更後路型不變-坪/854,267=170,037,644入成本費 108/05/21 『國泰』律師團 提告 索賠利益損21,900,000元暨即日起息年利率5% 『合建』或『權變』之選擇-應以可獨立開發之合法建地、合法建築物為比準依據！ 合法建地、合法建築物所有權人 均有『擇優』選擇權利！！
中 華 民 國 1 0 9 年 5 月 8 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。	

壹、辦理緣起與法令依據

一、辦理緣起

本案係依都市更新條例第 11 條規定申請自行劃定更新單元，因符合「臺北市都市更新自治條例」第 12 條第 1 項第 2 款「街廓內面積在二千平方公尺以上者」之規定，並符合都市整體推動再發展及更新開發之效益，經臺北市政府於民國 104 年 7 月 24 日府都新字第 10431323700 號函核准「臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地為更新單元」。

本更新單元之現行都市計畫為臺北市政府民國 79 年 11 月 27 日府工二字第 79068213 號公告「修訂南港區基隆河以南、惠民街以北、向陽路以東附近地區細部計畫（第二次通盤檢討）案」，並自民國 79 年 11 月 28 日零時起生效，土地使用分區為「第三種住宅區」。

本更新單元內建築物屋齡皆逾三十年以上，屋況老舊，於 99 年 7 月 30 日府都建字第 09964214600 號函公告列管為高氣壓子區域主要建築物(詳附錄四)，結構上有耐震及防火安全的顧慮，潛藏居住環境與公共安全問題。

故為求都市健全發展、土地合理利用、提高居民生活環境品質及保障居住生命安全，本案引用都市更新機制推動本更新單元之重建，改善本區住宅環境機能、美化都市環境景觀及提昇居住環境水準，並藉以獲得生活環境之滿足與提昇。

本案業於 107 年 6 月 21 日府都新字第 10631738103 號函事業計畫核定在案，惟原核定範圍內依臺北市都市更新自治條例第 10 條規定辦理廢舊改造之向陽路 120 巷，依臺北市建築管理工程處 107 年 8 月 14 日北市都建字第 1076025146 號函所示該 120 巷係屬私設道路非現有巷頭應持原路型，應順調整相關建築配置，並依 107 年 8 月 22 日府授都新字第 1076006140 號函申請變更事業計畫案(詳附錄三)。

二、法令依據

依據都市更新條例第 19 條、第 22 條及第 29 條辦理。

(一) 依據都市更新條例第 19 條規定：

擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。本案業已於民國 107 年 10 月 26 日於臺北市南港區東新區民活動中心召開都市更新變更事業計畫及權利變換計畫公聽會，擬具變更事業計畫及權利變換計畫報告書並檢附事業計畫同意書及公聽會會議紀錄申領報核。

(二) 依據都市更新條例第 22 條規定：

依第 11 條規定申請獲准實施都市更新事業者，應經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過 2/3，並其所有土地地面積及合法建築物總樓地板面積均超過 3/4 之同意。

(三) 依據都市更新條例第 29 條規定：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫發布實施後擬具權利變換計畫，依第十九條規定程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項，但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

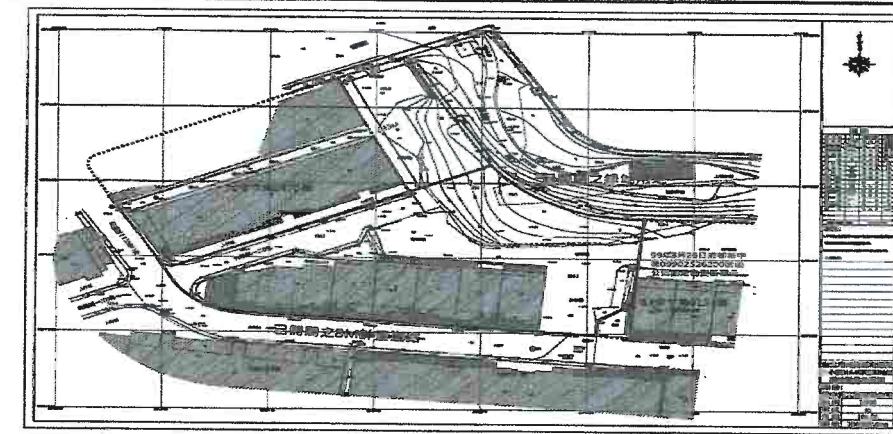
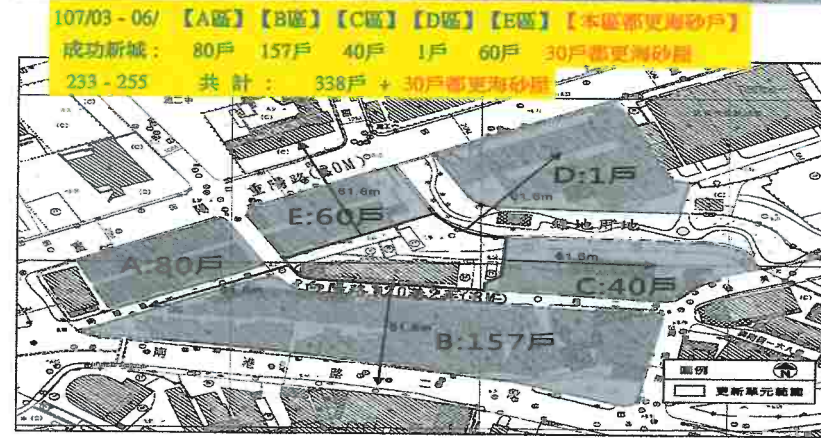


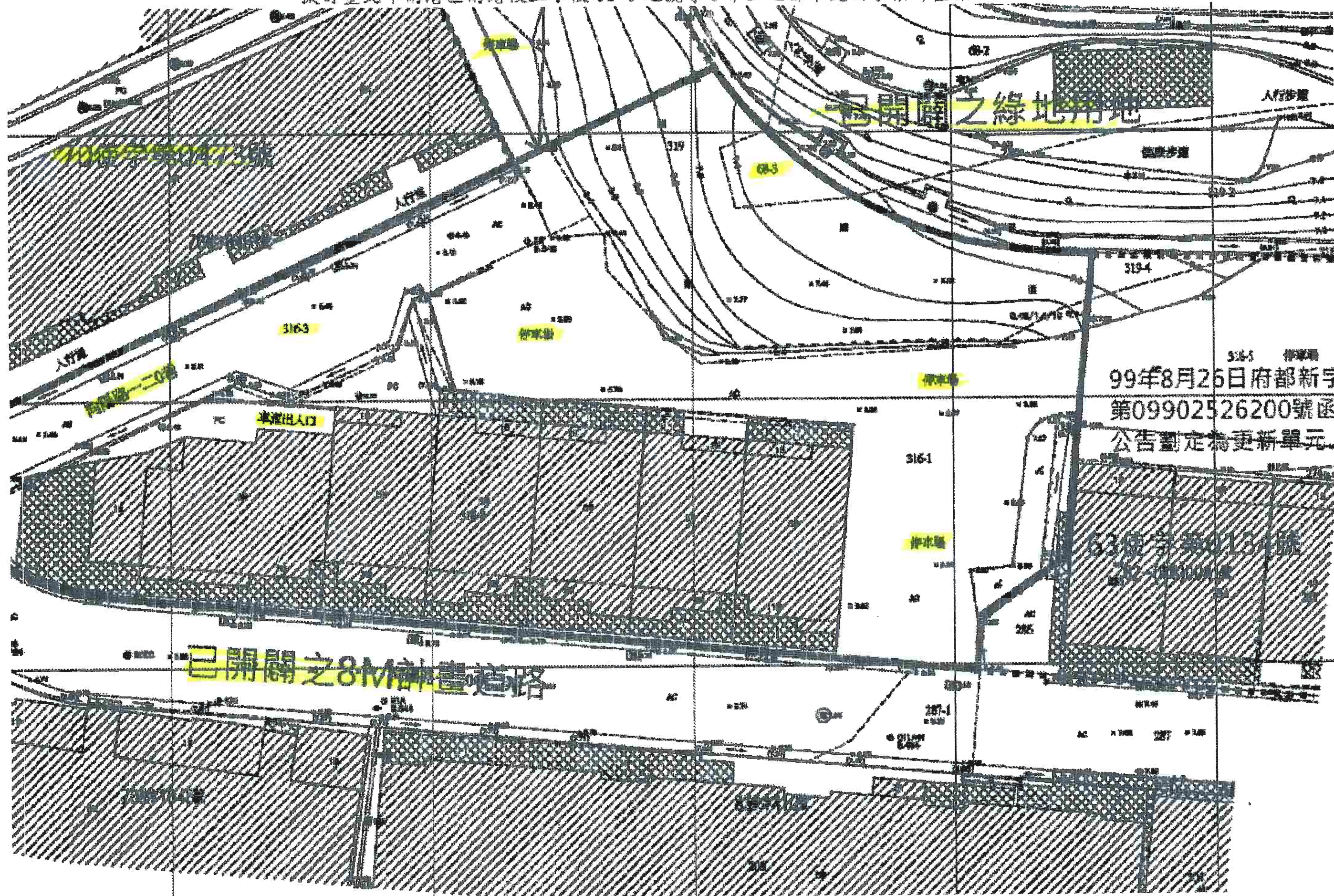
圖 11-02 現況實測圖 CS:1/500

70使字第0473號

向陽路120巷 車道出入口 已開闢之8M計畫道路 停車場

255-187

擬訂臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案



316-5 停車場
 99年8月26日府都新字
 第09902526200號函
 公告劃定為更新單元

70使字第0473號
 向陽路120巷
 車道出入口
 已開闢之8M計畫道路
 停車場

國泰簽約 前後不一圖證

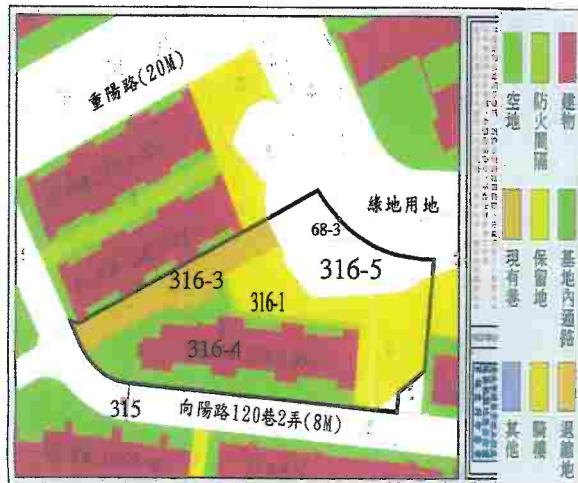
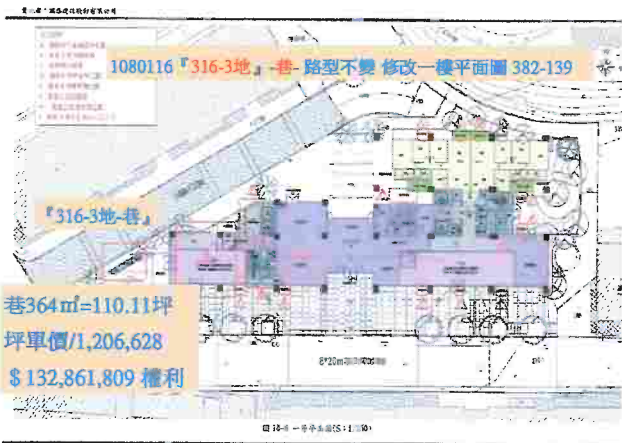


附圖 5 鄰房鑑定範圍圖

1070515 合建契約 B棟雙併 梯廳獨立區 12樓整層 382-160



1070515 合建契約 B棟雙併 梯廳獨立區 鳥瞰圖 382-270



地號	參予重建都更5筆土地及建築現況	㎡	坪	坪 / 單價	更新前權利價值
1	68-3 綠地用地 - 東光鋼 退出	35	10.5875	1,164,536	12,329,525
2	316-1 田-停車場, 防火巷 崎零空地	647	195.718	1,276,781	249,888,385
3	316-3 巷-路型不變再重新分配17	364	110.11	1,206,628	132,861,809
4	316-4 合法建地, 建築物30住戶	1030	311.575	1,894,126	590,162,308
5	319-5 綠地用地 溝	444	134.31	1,234,689	165,831,080
	316-4 合法建築物30戶	3,137.51	949.10	-	<
	316-4 源起高氣密建築都更容積獎勵50%	1,158.75	350.52	-	<
	316-4 高氣密混凝土建築容積獎勵34.25%	793.77	240.12	-	<
	316-4 地下室建物面積未辦產權登記	347.84	105.22	-	<
	土壁, 建地, 建物 權利價值 總計				1,151,073,107
	315 8M路捐+公告價+20%+費-人成本	658	199.043	854,267	170,037,644
	382-338 合建契約時費用成本 含捐地公告價+一費 總計				1,476,554,896
	本案更新費用成本 含路捐-更新路型不變 公告再+20%+息+險+管+銷-費				1,530,814,366

國泰建設檔案 3.1070730土地前後價差 152-27

柒、更新前後權利價值估價

依都市更新權利變換實施辦法第6條規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日(價格日期)之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。

本案茲委託三家以上專業估價者，包括麗業不動產估價師聯合事務所、第一太平戴維斯不動產估價師事務所、瑞尊國際不動產估價師事務所，依據「不動產估價技術規則」，分別進行本案更新前後權利價值之查估工作。

一、評價基準日

以107年7月30日為評價基準日(價格日期)。

二、估價結果比較

表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表

項目	麗業不動產估價師聯合事務所	第一太平戴維斯不動產估價師事務所	瑞尊國際不動產估價師事務所
更新前土地價值	1,510,000	1,460,000	1,500,000
土地平均單價(元/坪)			
更新前土地總價(元)	1,151,073,000	1,112,958,000	1,143,486,300
更新後房地價值			
二樓以上平均建坪單價(元/坪)	681,504	666,779	667,779
單位平均價格(元/個)	2,312,162	2,312,162	2,312,162
更新後總權利價值(元)	3,369,221,196	3,307,911,327	3,312,630,897
土地所有權人應分配權利價值(元)	1,838,408,830	1,777,096,961	1,781,816,531

表 7-2 更新前各土地權利價值表

序號	地號	土地面積(㎡)	土地面積(坪)	土地單價(元/坪)	更新前土地權利價值(元)	權利價值比例
1	68-3	35.00	10.59	1,164,536	12,329,530	1.0711%
2	316-1	647.00	195.72	1,276,781	249,888,370	21.7092%
3	316-3	364.00	110.11	1,206,628	132,861,823	11.5424%
4	316-4	1,030.00	311.58	1,894,126	590,162,166	51.2706%
5	319-5	444.00	134.31	1,234,689	165,831,112	14.4067%
合計	5筆	2,520.00	762.30	1,510,000	1,151,073,000	100.0000%

1	綠地用地-東光鋼 退出	68-3
2	田防火巷 騎樓空地	316-1
3	『道』更新後仍是『道』計入分配！?	316-3
4	合法建物合法建築物30住戶	316-4
5	綠地用地遷	319-5

表 7-3 更新前各土地所有權人權利價值表

序號	土地所有權人及權利變換關係人	地號	總面積(㎡)	權利範圍	持分面積(㎡)	更新前合併後土地權利價值合計(元)	更新前土地權利價值比率-歸人
1		319-5	444.00	1/1	444.00	165,831,112	14.4067%
2		316-4	1,030.00	1264/90000	14.47	5,888,522	0.5116%
3		316-4	1,030.00	419/10000	43.16	24,934,761	2.1662%
4		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,200,249	1.4943%
5		316-4	1,030.00	456/10000	46.97	25,536,595	2.2185%
6		316-4	1,030.00	456/10000	46.97	25,786,953	2.2403%
7		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,223,619	1.4963%
8		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,223,619	1.4963%
9		316-4	1,030.00	300/10000	30.90	22,610,671	1.9643%
10		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,370,549	1.5091%
11		68-3	35.00	1/1	35.00	395,079,722	34.3227%
		316-1	647.00	1/1	647.00		
		316-3	364.00	1/1	364.00		
12		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,394,151	1.5111%
13		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,200,249	1.4943%
14		316-4	1,030.00	316/10000	32.55	17,029,950	1.4795%
15		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,029,950	1.4795%
16		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,200,249	1.4943%
17		316-4	1,030.00	316/10000	32.55	17,671,466	1.5352%
18		316-4	1,030.00	456/10000	46.97	25,286,237	2.1968%
19		316-4	1,030.00	300/10000	30.90	22,040,524	1.9148%
20		316-4	1,030.00	316/10000	32.55	17,370,549	1.5091%
21		316-4	1,030.00	316/10000	32.55	17,498,215	1.5202%
22		316-4	1,030.00	300/10000	30.90	22,063,300	1.9168%
23		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,370,549	1.5091%
24		316-4	1,030.00	616/10000	63.45	39,240,773	3.4091%
25		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,200,249	1.4943%
26		316-4	1,030.00	720/10000	74.16	48,897,734	4.2480%
27		316-4	1,030.00	316/10000	32.55	17,844,715	1.5503%
28		316-4	1,030.00	316/10000	32.55	17,200,249	1.4943%
29		316-4	1,030.00	316/30000	10.85	5,888,522	0.5116%
30		316-4	1,030.00	632/90000	7.23	5,888,522	0.5116%
31		316-4	1,030.00	300/10000	30.90	22,040,524	1.9148%
32		316-4	1,030.00	315/10000	32.45	17,029,950	1.4795%
合計	32人				2,520.00	1,151,073,000	100.0000%

- 1 319-5 游綠地
- 2 316-4 合法建地30住戶
- 3 316-4 合法建地30住戶
- 4 316-4 合法建地30住戶
- 5 316-4 合法建地30住戶
- 6 316-4 合法建地30住戶
- 7 316-4 合法建地30住戶
- 8 316-4 合法建地30住戶
- 9 316-4 合法建地30住戶
- 10 316-4 合法建地30住戶
- 11 68-3 綠地
- 316-1 田防火巷 騎樓空地
- 12 316-3 『道』更新後仍是『道』計入分配！?
- 13 316-4 合法建地30住戶
- 14 316-4 合法建地30住戶
- 15 316-4 合法建地30住戶
- 16 316-4 合法建地30住戶
- 17 316-4 合法建地30住戶
- 18 316-4 合法建地30住戶
- 19 316-4 合法建地30住戶
- 20 316-4 合法建地30住戶
- 21 316-4 合法建地30住戶
- 22 316-4 合法建地30住戶
- 23 316-4 合法建地30住戶
- 24 316-4 合法建地30住戶
- 25 316-4 合法建地30住戶
- 26 316-4 合法建地30住戶
- 27 316-4 合法建地30住戶
- 28 316-4 合法建地30住戶
- 29 316-4 合法建地30住戶
- 30 316-4 合法建地30住戶
- 31 316-4 合法建地30住戶
- 32 316-4 合法建地30住戶

依事業核定之計算基準核算無變更

項目		原核定	本次變更	備註
工程費用	重建費用	約9億4,952萬元	約9億5,975萬元	+1,023萬元 樓地板面積增加、物價指數調漲
	公共設施費用	約1億3,897萬元	約1億3,897萬元	-
	小計	約10億8,849萬元	△ 約10億9,872萬元	
權利變換費用	都市更新規劃費	約654萬元	約630萬元	-24萬元·依實際合約金額提列
	不動產估價費	約188萬元	約195萬元	+7萬元·依實際合約金額提列
	土地改良物拆遷補償及安置費	約7,894萬元	約8,145萬元	+251萬元 依審議原則不扣除拆除費用提列
	地籍整理費	約240萬元	約240萬元	-
	小計	約8,976萬元	8.38% 約9,210萬元	+234萬元
貸款利息		約3,995萬元	約3,550萬元	-445萬元·貸款利息下降。 中華郵政一年大額定存利率原0.51%→0.21%；五大銀行平均基準利息2.88%→2.63%
稅捐		約1,178萬元	3.8% 約4,294萬元	+3,116萬元·依權變計畫核實計算。
管理費用		約2億4,657萬元	△ 約2億6,155萬元 △ 工程費 3.8%	+1,498萬元·配合前述費用修正。 包含人事行政(4.75%)、銷售(5.75%)、風險(9%)及信託費用·各項管理費率於事業計畫階段經臺北市政府核定。
更新事業總成本		約14億7,655萬元	約15億3,081萬元	+5,426萬元

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

本案依麗業不動產估價師聯合事務所鑑價結果核計。

項目	數量	單位	單價(元/坪及元/個)	總銷金額(元) A
一層銷售面積	152.93	坪	808,832	1億2,370萬元
二層以上銷售面積	4,260.17	坪	681,504	29億0,332萬元
汽車位	148	個	2,312,162	3億4,220萬元
銷售總收入金額小計(A)				33億6,922萬元

項目		金額(元)
(一)土地所有權人	共同負擔(B)	15億3,081萬元
	更新後應分配權利總價值(C=A-B)	18億3,841萬元
	年投資報酬率	13.51%
	年投資時程	4.42年
(二)實施者損益(風險管理費)		1億1,948萬元
(三)共同負擔比例		45.44%

註：實際財務計畫及收益分析結果仍須依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議為準。

捌、區內及鄰近地區公共設施興修或改善計畫

一、興修或改善計畫

本更新單元由創為私人所有之 8 公尺計畫道路(南港區南港段三小段 315 地號土地)，土地面積為 658.00 m²，本案擬捐贈以完善更新單元之公共設施系統。

本案依臺北市都市更新自治條例第 19 條規定，其捐贈道路用地所需之地成本經費，申請△F4-2 容積獎勵，其計算說明詳「第壹拾、重建區段之土地使用計畫」，本案擬捐贈之道路土地權屬詳表 8-1 及圖 8-1。

二、辦理程序

(一) 經費說明

本案都市更新相關申請程序均由實施者國泰建設股份有限公司具名辦理，有關費用亦由實施者代為支付並納入共同負擔。

(二) 土地取得方式

本案未來核定後將由私有土地所有權人辦理產權登記予臺北市(管理者：臺北市政府工務局新建工程處)。

(三) 同意書取得情形說明

有關公共設施用地捐贈同意書，本案於申請事業計畫報核時取得 100%同意。

三、規劃設計

本案擬捐贈之 315 地號道路用地均已開闢完成，故無相關規劃設計。

表 8-1 本案捐贈道路用地資料及其成本計算說明

編號	捐贈土地地號	土地面積 (m ²)	104 年公告現值 (元/m ²)	捐贈土地總公告現值 (元)	捐贈土地總公告現值 (元，次序)	所有權人	權利範圍	持分面積 (m ²)
1	315	658.00	176,000	115,808,000	1	國泰建設股份有限公司	1/1	658.00
合計		658.00		115,808,000				658.00

註：以上持分面積計算，取小數點後三位，四捨五入至二位計之。

繪本日期：民國 105 年 4 月 22 日。

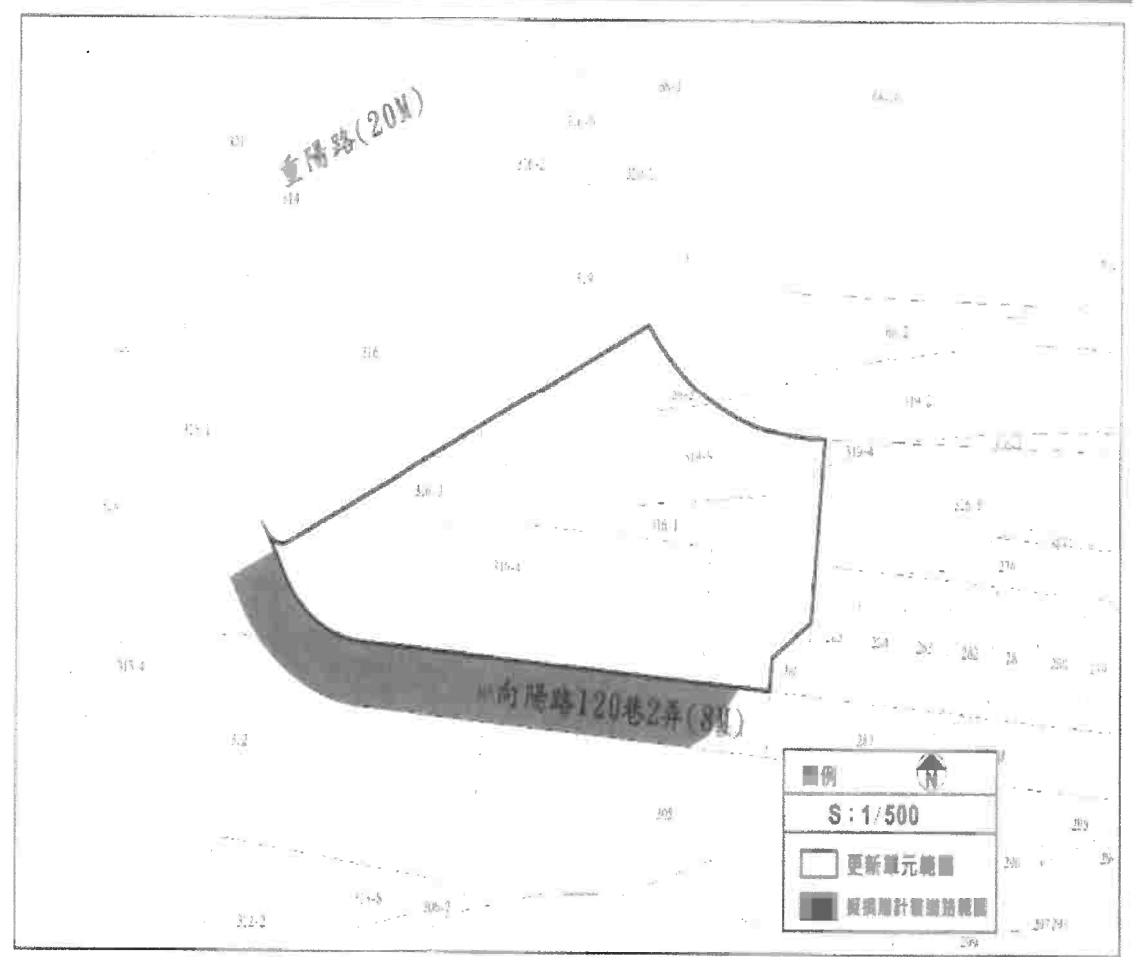


圖 8-1 擬捐贈都市計畫公共設施分佈圖

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註
參、貸款利息(D)		-	-	-	-	35,501,053	元	貸款利息=(1)+(2) (1) (拆遷補償費+G)×(自有資金比例30%×「郵政儲蓄一年定期存款利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」)×3年 (2) (A-公寓大廈管理基金及開放空間基金+B+C-拆遷補償費)×(自有資金比例30%×「郵政儲蓄一年定期存款利率」+融資比例70%×「五大銀行平均基準利率」)×3年×0.5 ※郵政儲蓄一年定期存款利率以中華郵政107年7月公告一年定期存款利率500萬元(含)以上為0.21%。※五大銀行平均基準利率以中央銀行107年7月公告五大銀行平均基準利率2.63%。
肆、稅捐(E)	印花稅	-	-	-	-	1,177,832	元	印花稅=(1)承擔契據之印花稅+(2)讓售不動產契據之印花稅 (1)承擔契據之印花稅=(營建費用+建築設計費用+鑽探費用+房屋鑑定費+公共設施開闢成本+都市更新規劃費用+不動產估價費用+更新前測量費用+地籍整理費用扣除行政規費+交通影響評估費用)×0.1% (2)讓售不動產契據之印花稅=(更新後實施者實際獲配土地公告現值+更新後實施者獲配房屋現值)×0.1%
	營業稅	-	-	-	-	41,764,974	元	更新後土地所有權人分配房屋現值×5%。
	稅捐(E)合計					42,942,806	元	
伍、管理費用(F)	一、人事行政管理費(F1)	1,226,318.826	元	4.75%		58,250,144	元	(A+B+C+D+G+H)×4.75%。
	二、營建工程管理費(F2)	-	-	-	-	0	元	本案無。
	三、銷售管理費(F3)	1,421,722.268	元	5.75%		81,749,030	元	實施者實際獲配之單元及單位總價值×5.75%。
	四、風險管理費(F4)	1,327,511.776	元	9.00%		119,476,060	元	(A+B+C+D+E+F1+G+H)×9%。
	五、信託管理費(F5)	4,155,000	元	50%		2,077,500	元	本案依信託費用報價單金額認列。
	管理費用(F)合計:					261,552,734	元	
陸、容積移轉費用(G)	一、辦理費用	-	-	-	-	0	元	本案無。
	二、容積取得成本	-	-	-	-	0	元	本案無。
	容積移轉費用小計(G)					0	元	
柒、都市計畫變更負擔費用(H)					0	元	本案無。	
本案更新總成本(A)+(B)+(C)+(D)+(E)+(F)+(G)+(H)總計:						1,530,814,366	元	

註：實際費用以都市更新權利變換計畫書核定公告為準。

壹拾伍、財務計畫

一、成本說明

本案依臺北市更新處 100 年 1 月公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」內提列項目編列，預估更新總成本為 1,530,814,366 元，內容詳表 15-1 更新總成本估算表。

(一) 土地成本

本案依農業不動產估價師聯合事務所查估之更新前土地價值為 1,151,073,000 元。

表 15-1 更新總成本估算表

總項目	項目	數量	單位	單價/費率	單位	複價	單位	備註		
查、工程費用	(一) 拆除工程 (建築物拆除費)	-	m ²	-	元/m ²	0	元	建物拆除費用不列入共同負擔，並依都市更新條例第 36 條規定，由實施者代為拆除或遷移費用，在應領補償金額內扣回。		
	(二) 新建工程	1. 營建費用	19,156.79	m ²	48,293	元/m ²	925,140,442	元	本案以 RC 第三級營建工程標準單價認列。	
		2. 建築設計費用	1	式	累進費率	-	20,840,110	元	本案依臺北市建築師公會建築師酬金標準計算。	
		3. 鑑界費	5	筆	4,000	元/筆	20,000	元	本案以每筆 4,000 元提列。	
		4. 鑽探費用	5	孔	75,000	元/孔	375,000	元	每 600 平方公尺鑽一孔，每孔以 75,000 元計。	
		5. 建築相關規費	294,822.998	元	0.10	%	294,823	元	建照規費以法定工程造價 0.1% 計算。	
	(A) 一、重建費用	1. 公寓大廈管理基金	1	式	累進費率	-	2,524,115	元	依公寓大廈管理條例施行細則第五條規定，本條例第十八條第一項第一款所定，按工程造價一定比例或金額提列公共基金。	
		2. 開放空間基金	-	-	-	-	0	元	本案無。	
		3. 外接水、電、瓦斯管線工程費	120	戶	75,000	元/戶	9,000,000	元	外接水、電、瓦斯管線工程費用，每戶接管費用以 75,000 元計算。	
		4. 鄰房鑑定費	338	戶	4,600	元	1,554,800	元	本案基礎底部開挖深度為 15.6 公尺，故鑑定範圍半徑為 15.6 公尺 x 4 倍 = 62.4 公尺，總鄰房戶數為 338 戶，每戶鄰房鑑定費以 4,600 元提列。	
		5. 其他	-	-	-	-	0	元	本案無。	
		重建費用 (A) 小計：					959,749,290	元		
	(B) 二、公共設施費用	(一) 協助公共設施開闢	1. 公共設施用地捐贈本市土地成本	658.00	m ²	-	元/m ²	138,969,600	元	以公告土地現值 1.2 倍核計。
			2. 公共設施用地地上物拆遷補償費	-	m ²	-	元/m ²	0	元	本案無。
			3. 公共設施工程開闢費用	-	m ²	-	元/m ²	0	元	本案無。
		(二) 協助附近有建築物暨建築維護所需相關經費	-	m ²	-	元/m ²	0	元	本案無。	
		(三) 其他必要之費用：	-	m ²	-	元/m ²	0	元	本案無。	
		公共設施費用 (B) 小計：					138,969,600	元		
	(C) 貳、權利變換費用	一、都市更新規劃費	1	式	-	-	6,300,000	元	本案依都市更新規劃費提列標準認列。	
		二、不動產估價費用 (含技師簽證費用)	1	式	-	-	1,950,000	元	本案依不動產估價費審議提列標準認列。	
三、更新前測量費用 (含技師簽證費用)		1	式	-	-	0	元	本案無。		
四、土地改良物拆遷補償及安置費用		(一) 合法建築物拆遷補償費	1	式	-	-	54,740,411	元	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例提列。	
		(二) 合法建築物拆遷安置費用	-	單位	-	元	26,708,472	元	依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例提列。	
		(三) 占有他人舊有違章建築拆遷補償費用	-	-	-	元	0	元	本案無。	
		(四) 其他土地改良物拆遷補償費用	1	式	-	-	0	元	本案無。	
五、地籍整理費用		120	戶	20,000	元/戶	2,400,000	元	以每戶 20,000 元/戶提列。		
六、其他	-	-	-	-	0	元	本案無。			
	權利變換費用 (C) 合計					92,098,883	元			

「擬訂臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫案」公辦公聽會紀錄回應綜理表

開會時間：民國 104 年 11 月 3 日(星期二)下午 2:30

開會地點：南港區東新區民活動中心(臺北市南港區東明街 99 號 2 樓)

項目	發表人	公聽會發表意見	意見回應及處理情形	修正頁次
一	廖○來 (向陽路○巷 ○弄○號○樓)	(一)都市更新權利變換需委託三家估價師，照理來講估價師之選任應與住戶共同協商，但一直未接獲訊息。 (二)請問未來更新後一樓住戶如何選配。 (三)請說明本案選屋原則。	(一)本案目前為事業計畫階段，待事業計畫核定後辦理權利變換計畫時，將邀請各所有權人參與估價師遴選程序。 (二) 1. 依本案之選配原則，更新前持有一樓者得優先選配更新後一樓。 2. 若住戶與實施者達成合建協議者，則依合建協議內容執行分配；如未達成協議而採權利變換方式者，則一樓住戶如未轉換一樓時，均依其應分配權利價值選配更新後房屋及車位。 (三)本案選屋原則如公聽會簡報內容所示。	—
二	盧○琴 (黃○銘代) (向陽路○巷 ○弄○號、向陽 路○巷○弄○ 號○樓)	(一)有關海砂屋補助，可否請相關單位統一造冊一併請領。 (二)因為目前都沒收到更新後價值，想了解我們一樓未來更新後價值多少。 (三)請問什麼時候會收到三家估價師估算的權值。	(一)有關海砂屋補助的請領，因非屬都市更新事業計畫範疇，需請管委會協助或另行與實施者再溝通。 (二)本案為事業計畫案，俟事業計畫核定後辦理權利變換計畫公聽會時，將依法請三家估價師評估本案相關權利價值，並以雙掛號通知權利變換關係人。 (三)同本項(二)回應說明。	—
三	呂○洲 (向陽路○巷 ○弄○號○樓)	因本案建物為海砂屋，最近地震又頻繁，若未來住戶均已同意，政府部門審查程序可否加速。	—	—
四	杜○燕 (向陽路○巷 ○弄○號○樓)	本人所有房屋現況為邊間，價值較高、土地持有比例亦較多，希望未來分配可依比例計算，更新後並依原位置分配至邊間，若未來選配坪數較應分配多，也希望可以成本計算。	1. 邊間房屋之土地及建物價值，將俟事業計畫核定後辦理權利變換計畫公聽會時，依法請三家估價師評估之。 2. 若住戶與實施者達成合建協議者，則依合建協議內容執行分配；如未達成協議而採權利變換方式者，均依其應分配權利價值選配更新後房屋及車位。如實際選配之房屋及車位多於應分配之價值者，應繳納差額價金，實際選配之房屋及車位少於應分配之價值者，應發給差額價金，找補之差額價金將以估價師估算之更新後價值為依據。	—
五	弘傑開發事業 股份有限公司 陳玉環協理	(一)關於估價部分，本案目前為事業計畫階段，主要審議項目為獎勵容積及建築設計圖面，待審議核定後，才會進行下一個階段-權利變換計畫，在此階段前將會邀請三家估價師，針對各位土地及建物進行估價，屆時各位地主均會收到估價權值內容，本案亦將根據這些內容進行權利變換計畫選屋，未來一樓的價值亦會反映在估價師估算權值內，而目前事業計畫階段只會委託一家估價師初估房價以計算綠建築保證金。 (二)選屋原則本案於事業計畫報告書及簡報內容均有說明，再詳細說明如下： 1. 原一樓所有權人可優先選配更新後一樓，保障一樓原位置的權利。 2. 各位選配以一房屋搭配一車位為原則，避免只選房屋或只選車位。 3. 各位也可選配大一點的房子，但建議以應分配權值+20%為上限。 4. 若有二人以上重複選配同一房屋或車位，將請律師見證以抽籤方式決定。 (三)有關海砂屋補助的請領，因非屬都市更新事業計畫範疇，需請管委會協助或另行與實施者再溝通。	—	—

南港區南港段三小段316-4地號等5筆土地
都更合建案簡報

104.4/11

國泰建設

南港區南港段三小段316-4地號等5筆土地
都更合建案簡報

104.5/16

國泰建設

序號	描述	日數	預定日期
1	專案計畫核定公告	1	105/7
2	申請權利變換計畫圖報核	1	105/9
3	權利變換計畫核定公告	12	105/10-106/9
4	申請拆除及建造執照	3	106/10-106/12
5	改良物殘餘價值補償	2	107/01-107/02
6	申請更新期間規費減免	1	107/03
7	土地補償金發放作業	1	107/04
8	地上物騰空拆除	2	107/05-107/06
9	工程開工	36	107/07-110/06
10	申請使用執照	3	110/07-110/09
11	送水送電	2	110/10-110/11
12	申請測界	2	110/12-111/01
13	龐正圖冊	3	111/02-111/04
14	接管	2	111/05-111/06
15	計算及找補差額價金	2	111/07-111/08
16	產權登記	2	111/09-111/10
17	申請更新後稅捐減免	2	111/11-111/12
18	更新成果備查	2	112/01-112/02

104/07/27起~107/03/17 改68-3『綠地』都市更新

擬訂臺北市南港區南港段三小段
68-3地號等5筆土地
都市更新事業計畫案公聽會

實施者：國泰建設股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：關河彬建築師事務所

104年7月27日

107/10/26 因原道不變 需更新計畫圖及 擬定權利變換計畫

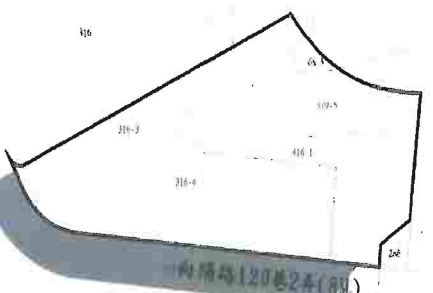
臺北市南港區南港段三小段68-3地號等5筆土地都市更新案

107.3.17 選屋說明會

國泰建設

表8-1 本案捐贈道路用地資料及其成本計算說明

編號	捐贈土地地號	土地面積 (m ²)	104年公告現值 (元/m ²)	捐贈土地總公告現值 (元)	登記方式	所有權人	權利持分面積 (m ²)	持分面積 (m ²)
1	315	658.00	176.000	115,808,000	1	國泰建設股份有限公司	1/4	658.00
合計		658.00		115,808,000				658.00



1070326~因316-3『巷』維持不變 需更新事業計畫『圖』及 擬訂權利變換計畫案

變更臺北市南港區南港段三小段
68-3地號等5筆土地都市更新
事業計畫及擬訂權利變換計畫案
公聽會

實施者：國泰建設股份有限公司
建築設計：關河彬建築師事務所
都更規劃：弘傑不動產事業股份有限公司
鑑價機構：麗樂不動產估價師聯合事務所
第一太平戴維斯不動產估價師事務所
瑞普國際不動產估價師事務所

107年10月26日

變更臺北市南港區南港段三小段68-3地號等5筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

【權利變換計畫圖展版】

實施者：國泰建設股份有限公司
都更規劃：弘傑開發事業股份有限公司
建築設計：關河彬建築師事務所

中華民國108年10月

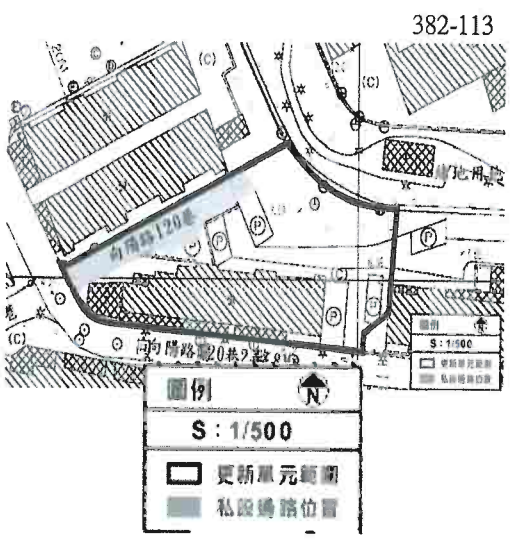
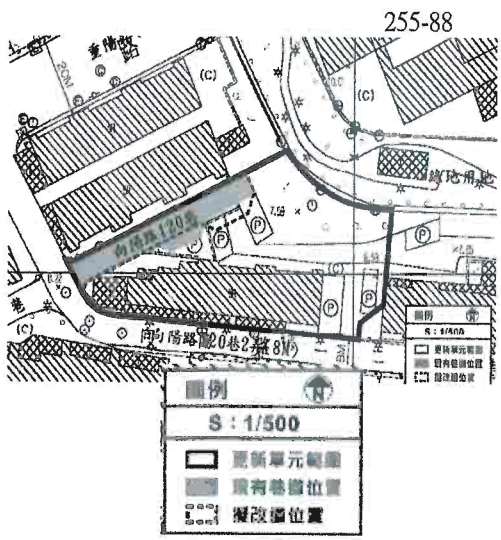
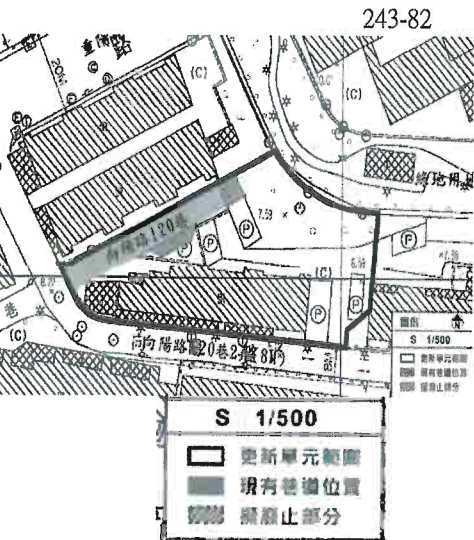
擬捐贈計畫道路範圍

捐贈本市土地成本 138,969,600
115,808,000元 x 1.2 = 138,969,600元

$138,969,600 * (100% + 9%) = 151,476,864$

風險管理費率係依 9% 提列

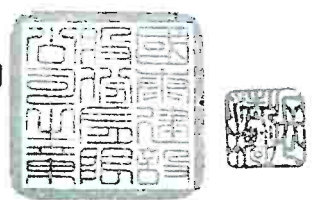
本案範圍內向陽路120巷依臺北市建築管理工程處107年8月14日北市都建字第1076025146號函(詳附圖三)所示參照私設通路非現有巷(詳圖10-1)，未來辦理一、現有巷道廢止或改道計畫 時原有路型並保留通行使用，未涉及現有巷道廢止或改道。



都市更新事業計畫及權利變換計畫申請書

- 案名：「變更臺北市南港區南港段三小段 68-3 地號等 5 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」
- 申請更新單元範圍面積：
更新單元所有地號：臺北市南港區南港段三小段 68-3、316-1、316-3、316-4 及 319-5 地號等 5 筆土地，土地面積為 2,520.00 m² (約 762.30 坪)。
更新單元所有建號：臺北市南港區南港段三小段 604、605、606、607、608、609、610、611、612、613、614、615、616、617、618、619、620、621、622、623、624、625、626、627、628、629、630、631、632 及 633 建號等 30 筆建物，合法建物總面積為 3,137.51 m² (約 949.10 坪)。
- 申請變更理由及依據：
依據「都市更新條例」第 19 條及第 22 條規定申請變更都市更新事業，檢具變更都市更新事業計畫報告書併同公聽會紀錄、私有土地及私有合法建物所有權人 2/3 以上及其土地總面積及合法建物總樓地板面積 3/4 以上之變更事業計畫同意書及其他相關證明文件。
- 申請事項：申請變更都市更新事業計畫核定實施。

申請人：國泰建設股份有限公司
 統一編號：03374306
 代表人：張清樾
 聯絡地址：臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓
 聯絡電話：(02) 2377-9968

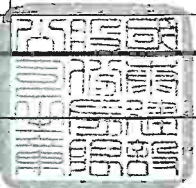


臺北市都市更新審議資料表

檔名 (本欄由承辦科填寫)				送審類別 (請勾選)				
變更臺北市南港區南港段三小段68-3地號等5筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案				<input type="checkbox"/> A-1: 第一次公開展覽 <input type="checkbox"/> A-2: 查行公開展覽 <input type="checkbox"/> B-1: 第一次幹事會 <input type="checkbox"/> B-2: 幹事會報告版 <input type="checkbox"/> C: 審議會 <input type="checkbox"/> D: 核定				
實施方式 (請勾選)				基地地號				
<input type="checkbox"/> 權利變換 <input type="checkbox"/> 協議合建 <input type="checkbox"/> 部分協議合建, 部分權利變換				臺北市南港區南港段三小段68-3、316-1、316-3、316-4及310-5地號等5筆土地				
更新單元概況	面積	2,520.00m ²	國有土地面積	444.00m ²	實設建築率	33.54%	住宅單元	118戶
	戶數	30戶	國有土地比例	17.62%	實設容積率	369.04%	商業單元	2戶
	法定建築率	45%	國有土地管理機關	財政部國有財產署	總樓地板面積	19,156.79m ²	其他單元	0戶
	法定容積率	225%	市有土地面積	0m ²	工業使用容積	0m ²	各樓層使用概況	地下層 防空避難室、停車場
	住宅區面積	2,520.00m ²	市有土地比例	0%	住宅使用容積	9,029.88m ²	地面層與低層部	店舖、住宅
	商業區面積	0m ²	市有土地管理機關	—	商業使用容積	176.87m ²	標準層	住宅
	計畫道路面積	0m ²	其他公有土地面積	0m ²	其他使用容積	0m ²	頂層部	機房
	其他:	0m ²	其他公有土地比例	0%	法定汽車停車位	86輛	更新樓戶數	120戶
	土地所有權人比例	96.77%	其他公有土地管理機關	—	實設汽車停車位	150輛	安置合法戶數	30戶
	土地面積比例	97.74%			機械	0輛	安置違章戶數	0戶
合法建物所有權人比例	96.67%			法定機車停車位	102輛	提供公益設施	種類	
合法建物面積比例	95.44%			實設機車停車位	124輛	獎勵單元	—	
				法定裝卸停車位	0輛	面積	—m ²	
				實設裝卸停車位	0輛	捐贈計畫道路面積	658.00m ²	
				地下層樓板面積	7,292.00m ²	留設人行步道及騎樓面積	520.82m ²	
				地下開挖規模	72.44%	其他面積:	0m ²	
				最大樓層數	17層	屋頂突出物高度(M)	8.60M	
				建築物高度	55.40M	總產權面積	20,596.27m ²	
				評價基準日(價格日期)	107/7/30	2樓以上均價	681,504元/坪	
				綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	—m ²	老舊公寓更新專案獎勵樓地板面積	—m ²
				增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	—m ²	其他: 高氣離子混凝土建築重建容積獎勵	793.77m ²
					獎勵增加停車數量	—輛		
					獎勵樓地板面積	—m ²		
					合計獎勵樓地板面積			793.77 m ²

實施者: 國泰建設股份有限公司

簽章處:



填表日期: 中華民國 108 年 1 月 16 日

二、發言次序：2

(一)發言人：闕○洋代表發言(所有權人：王○雲)

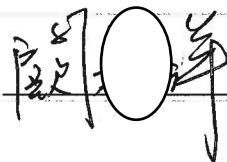
1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)海砂屋已經變成危樓了，希望主辦單位及實施者帶著尚未同意及所有的所有權人現場會勘，屋子的現況已經非常糟糕，天花板已經塌陷及鋼筋外露。因本案已經涉及生命安全，請尚未同意的所有權人可以將心比心。

發言人簽章：



(二)受詢人：國泰建設股份有限公司 顏吟純

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 107 年的事業計劃已經核定了，因為建管處的意見，所以逼不得已讓本案進行去變更，原本是希望可以用 168 方案去執行但因為杜姓住戶尚未同意，所以本案還是有點延遲。

(2)實施者這邊非常了解屋子的狀況非常糟糕，實施者也會加速腳步讓本案順利合法進行。

受詢人簽章：



三、發言次序：3

(一)發言人：國有財產署(都市更新處承辦代為宣讀)

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。

發言人簽章：黃映婷

(二)受詢人：弘傑開發事業股份有限公司 陳玉璟協理

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)本更新單元範圍內現況為五層樓海砂建築物，申請都市更新容積獎勵 50%，促使原住戶居住空間與價值皆有顯著提升，應屬必要且合理，容積獎勵之申請均以適量且以地主需求為主要考量，且相關容積獎勵額度並經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 276 次會議決議同意且核定在案，本次無變更。

(2)本案人事行政管理費以 4.75%、銷售管理費以 5.75%、風險管理費以 9% 提列計算，相關管理費率均已有調降，並經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 276 次會議決議同意且核定在案，本次無變更，且因本案將協助開闢及捐贈南側計畫道路，故於更新成本內提列「公共設施用地捐贈本市土地成本」138,969,600 元，如扣除該項費用後，本案共同負擔比例為 39.89%。

受詢人簽章：陳玉璟

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：黃小姐 (02)27814750#1513

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年4月28日
發文字號：台財產北改字第10950004920號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為國泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區南港段三小段68-3地號等5筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」訂於109年5月8日召開聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府109年4月21日府都新字第10830239693號函辦理。
- 二、謹提供意見如下：
 - (一)本案容積獎勵達53%(上限50%)(不含其他容積獎勵)，仍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。
 - (二)本案共同負擔比例達44.7%，仍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。

正本：臺北市政府

副本：



四、發言次序：4(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：杜○燕

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)我是第一個簽約的所有權人，是不是應該要優惠一點要誠實以對，實施者把變更歸咎於建管處，把我醜化，是為了利益關係表達不同意，估價上路地跟建地都是120多萬，五層樓的合法建築物卻只剩60萬，把不能掌控社區內路地原型不變，需改變建築設計歸咎於我方，實施者並把變更建築設計的費用併進來共同負擔，應以容積明白換算，實施者不應該用法律告我還要罰我兩千多萬，這是不是強權欺壓。

發言人簽章：杜○燕

(二)受詢人：國泰建設股份有限公司 顏吟純

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)這個社區是國泰建設70多年蓋的社區，私設道路的部分都登載在國泰建設名下，當初都有跟所有權人說明清楚。
- (2)原計畫私設道路都有設定給周邊社區使用，杜姓所有權人當時也有同意本案規劃並出具同意書。於變更事業計畫階段，私設道路的部分都還是留設給本社區及周邊社區使用，我們仍依建管處及都更處的意見執行，但杜姓所有權人卻此規劃產生意見。
- (3)杜姓所有權人，很想要分配到B棟12樓2戶單元，面積共81坪，變更後面積為83共坪，並沒有變小的事實。

受詢人簽章：顏吟純

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：10 時 55 分。