臺北市政府辦理「變更(第三次)臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國107年8月27日（星期一）15時0分

聽證場所：雙連區民活動中心（臺北市大同區萬全街42號）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　　記錄：計祐生

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：顏○卿(楊○興代)

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。

(2)

(3)

發言人簽章：

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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)本案本次無釐正圖冊，本次變更配合地政機關意見修正。

(2)詳書面意見1-2。

(3)租金補貼於前二次變更已說明，公司額外補貼住戶至本案申請使照(106年3月)。

受詢人簽章：

1-1

(1)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第三次)臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：　　路（街）　　段　　巷 弄　　號　　樓
相關意見	1. 已取得使用執照，適不改原地主外地相原房租設仔檜的補貼 2. 逃生梯，階梯太高，逃生時容易跌倒，如何補救 3. 13F露台景觀燈，改成洗窗機掛台， ①看面沒有圖例說明. ②製造5次變4次，位置必改變，許景審核，如何確定是正確

中　華　民　國　107　年　　月　　日

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政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公聽會者，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。

1-2

附錄二、住戶管理規約

第 一 條：為維護○○○○○(以下簡稱本大樓)全體住戶之共同利益，立書人同意遵守后列本大樓住戶管理公約之規定，並願簽認及接受本大樓管理委員會(以下簡稱管委會)所執行之一切有關本大樓管理服務規章之約束。

七、對大樓住戶違規設施之增建、改建、違反住戶管理公約等行為之排除及勸導，並通報相關機關處理。

八、其他有關本大樓之管理及服務事項。

第 五 條：本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：

一、公共設施使用費收入：本大樓之公共設施使用費由管理委員會

第 九 條：特別約定：

一、為維護大樓整體居住優良環境，立約人承諾不在本大樓自行開設或另出租他人從事經營嫌惡行業(如賭博、色情、電玩、喪儀…等)，否則大樓管理委員會得視為惡鄰，並向法院訴請強制驅離，以維護全體區分所有權人應有權益，立約人絕無異議。

二、有關、陽台、露台、公共空間與各挑空樓層部分，請建管處納入使用執照注意事項附表列管不得於該處違建加蓋或以任何設施阻隔開放空間，非經主管機關同意不得變更使用，並於產權移交說明相關事項。

三、本大樓各戶之空調主機設置主要考量全大樓外觀之整體美觀，由實施者統一規劃，全體住戶應維持本規劃使用之目的，非經主關機關核准不得變更。

四、本大樓退縮留設之人行步道面積共1,011.39 平方公尺，係為無償開放予公眾使用，並應設置告示牌，由本大樓進行管理維護，人行步道之位置與空間需維持淨空，非經主管機關核准不得變更。其位置(含告示牌)與說明標示如附圖3。

五、本大樓二樓、十二樓、十三樓、十四樓及十五樓之露台，，為顧及使用便利性，由二樓A3戶、A5戶、B1戶、B2戶、C3戶、C5戶及十二樓A3戶、A5戶、C3戶、C5戶及十三樓A3戶、C3戶及十四樓A3戶、C3戶及十五樓A1戶、A2戶、A3、C1戶、C2戶、C3戶住宅單元依法無償管理使用，但本社區大樓進行外窗清洗時，需配合洗窗廠商通行裝設洗窗機使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。並另訂定分管契約管理之。

積樓地板面積8,541平方公尺（法定容積率為300%）合計後，允建容積樓地板面積= 14,273.37 ㎡，允建容積率=501.35%。區分所有權人及停車空間建築物所有權者，於產權移轉及房屋銷售時列入交代。

(二)考量鄰近社區住戶之停車需求，於地下一、二層設置36部增設公用停車位；依臺北市增設室內公用停車空間鼓勵要點相關規定，該停車位供公眾使用，非經主管機關同意不得變更使用。

(三)增設公用停車位之管理維護、營運方式應依「增設公用停車位管理維護計畫」辦理（詳住戶管理規約草案附錄、增設公用停車位管理維護計畫），並由管委會聘專業廠商負責。

(四)增設公用停車位部分，設置專用之人員進出，日後應開放公眾使用。

(五)地下一層設置167部機車停車位，為區分所有權人共有，每戶配置壹部機車停車位共164部，其餘機車停車位將來使用方式，應由實施者基於管委會日後易於統一管理之需，做整體實用性之規劃，惟不得約定專用。

第 十 條：住戶管理公約及管理規章如有未盡事宜，得由管理委員會增訂、修改並公佈實施之。

第 十一 條：本約對立書人之受讓人、管理人、繼承人、借用人、承租人等均具同等之約束效力。

擬訂臺北市大同區雙連段一小段 197 地號等 72 筆土地都市更新事業計畫案

附錄-5

五、本大樓二樓、十二樓、十三樓、十四樓及十五樓之露台，，為顧及使用便利性，由二樓A3戶、A5戶、B1戶、B2戶、C3戶、C5戶及十二樓A3戶、A5戶、C3戶、C5戶及十三樓A3戶、C3戶及十四樓A3戶、C3戶及十五樓A1戶、A2戶、A3、C1戶、C2戶、C3戶住宅單元依法無償管理使用，但本社區大樓進行外窗清洗時，需配合洗窗廠商通行裝設洗窗機使用，各區分所有權人應將本條約定告知及列明於轉讓或其他依所有權處分之行為中。並另訂定分管契約管理之。

臺北市大同區雙連段一小段 197 地號等 72 筆土地都市更新事業計

附錄-5

1.事業計畫附錄住戶規約已載記使用約定。2.露臺乃為社區建築之一部屬全體社區所共有 3.露臺產權無法登記，因為只有臨露台的戶別可以進出，因此會以「約定專用」為規範，即僅給該戶別使用權。

二、發言次序：2

(一)發言人：張○儀

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。

(2)實施者無說明房地互易稅如何計算?當時也沒有特別說要繳交，依合建契約書第三項第五條所載明…(略)，若最終不具合約精神，訂合約之意義為何?請實施者回應。

(3)每次變更都說是地主及更新處的問題、及臺北市地政機關登記程序延誤，都不是公司的問題，請解釋到底從開始申請建照到使照完成日期，是否有涉及拖延時間問題，若依合約內容有載明若延滯時間是有罰款情事。

(4)請針對B棟有疑義部分，實施者需保障與A、C棟無關。

發言人簽章：張○儀

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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)本案營業稅無列入共同負擔，土地所有權人更新後應分配之權利價值為其銷售額，依營業稅法規定實施者(建商)必須按銷售額加計5%營業稅額開立統一發票與地主，營業稅及應由土地所有權人負擔。

(2)本案屬權利變換非協議合建，產權登記採囑託方式辦理，希望本案能盡速完成變更、完成登記，早日交屋進住。

受詢人簽章：林美雲

2-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更 三次)臺北市大同區雙連段 一小段 97地號等72筆土地都市更新權利(第 二〇 變換計畫案」
陳述意見人	姓名：[illegible] 統編 [illegible] （簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：　段　小段　地號 建物門牌：錦西 路(街) 段 七〇 弄 〇號 巷樓
相關意見	1.房地互易營業稅 2.交屋時間
中華民國 107 年 月 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政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公聽會者，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。

三、發言次序：3

(一)發言人：陳○美

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) 我仍要表達B棟公設比較高，實施者表示與政府文件程序合法，但是與地主卻從沒有說明B棟公設比較高，已有欺騙行為?每次召開會議東家建設與都更處都說明B棟公設比30%左右?從沒有說B棟公設比較高。

(2)實施者東家建設把公設比較高，用鑑價公司以每坪便宜2萬元擺平此問題，但地主不同意。

(3)地主已有釋出誠意，希望東家建設能用金額補償，但一直沒有看到東家建設誠意。

發言人簽章：陳○美

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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)前二次變更已說明B棟公設比較高，此次變更無涉及。

(2)權利變換價金領回部份也已完成。

受詢人簽章：

四、發言次序：4

(一)發言人：何○真(張○華代)

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) 營業稅不應由住戶負擔。

(2) 交屋時間拖延，實施者說明是身份證字號有誤，應為推拖，請說明到底是那一戶有問題，我們可以協助幫忙協調該戶。

(3)房租補貼實施者表示補貼時間至申請使照106年2月，應為使用執照取得為止，若其中有問題，不應歸責於住戶。

發言人簽章：張○華

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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)營業稅非為此次變更事項中，於會議後再與地主說明。

(2)本案變更不只涉及身份證有誤，因涉及個資不便說明，其他變更內容配合地政機關審查意見修正。

(3)房租補貼於前二次變更已說明，不在此次變更內容中。

受詢人簽章：

五、發言次序：5

(一)發言人：張○儀

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)請實施者明確說明營業稅如何處理，並訂出要與住戶開會的日期?

(2)請實施者說明申請建照、使照的時間，向住戶證明是否有拖延?

(3)請明確回應不要再說不涉及此次變更。

發言人簽章：張○儀

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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)目前營業稅說明無法訂日期，現階段以產登為主，後續還會訂時間向住戶說明。

(2)申請建照、使照的時間並無拖延。

(3)發言人所提出之問題無涉及此次變更事項。

受詢人簽章：

六、發言次序：6

(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)針對前面幾位所有權人之發言，實施者都沒有正面回應。

(2)營業稅的部份我們要明確的回應，請說明每戶到底要繳多少?

(3)房子什麼時候才能交屋?合約上也無肯定日期。

(4)請實施者能明確說明與住戶討論的會議時間。

發言人簽章：陳○

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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)針對開會時間，實施者確定時間後，會發文通知住戶。

(2)營業稅金額於產登後會以書面提供各住戶。

(3) 本案屬權利變換非協議合建，產權登記採囑託方式辦理，希望本案能盡速完成變更、完成登記，早日交屋進住。

受詢人簽章：

七、發言次序：7　　書面意見

(一)發　其他利害關係人

1、

2、(■已檢附、□未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)洗窗機為什麼在我家陽台外?

(2)詳書面意見2-4。

(3)逃生梯樓梯間隔過小。

(4)同時也會提出陳情申訴都發局建管處來幫我們。

發言人簽章：[redacted]

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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) 洗窗機設置於露台。

受詢人簽章：[redacted]

(三)受詢人：東家建設股份有限公司/張經理家源

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)洗窗機設置為建設公司好意，可以不用設置，目前可先將吊版架收起，若要使用時再至RF樓層垂降到露台架設，絕不進入住戶室內，影響住戶出入安全。

受詢人簽章：[redacted]

(2-4)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第三次)臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：○ 彥　　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：双連 段 一 小段 197 地號 建物門牌：双連 路(街) 段 巷 弄○-號 10 樓之○
相關意見	① 請問盈收人？ ② 建案規劃是否有瑕疵？
中華民國 107 年 8 月 27 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政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公聽會者，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。

八、發言次序：8

(一)發言人：○○○

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)本案於106年7月就取得使用執照，本次為某住戶身份證字號誤植，希望本案能盡快順利通過，也希望實施者與住戶稅金問題，能盡快開會與住戶說明，因為在審議會時也無法解決稅金問題。

(2)建物內縮就會有產生露台，如果要清潔外牆，洗窗機設置在露台是必要的。

(3)希望本案能盡速通過，大部份已驗屋，實施者也有配合改善，亦希望都更流程、實施者與住戶私契約部份分開進行。

發言人簽章：○ 8/27

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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) 實施者尊重發言人意見會盡速辦理。

受詢人簽章：

九、發言次序：9（臺北市都市更新處承辦代為宣讀）

(一)發言人：臺北市政府文化局

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9-1。

(二)受詢人：東家建設股份有限公司/林協理美雲

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) 遵照辦理。

受詢人簽章：

9-1

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：臺北市信義區市府路1號
承辦人：林珈安
電話：0227208889#3634
電子信箱：bt-momo513@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處（請協助轉知本案實施者）

發文日期：中華民國107年8月15日
發文字號：北市文化文資字第1076004934號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理東家建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更（第三次）臺北市大同區雙連段一小段197地號等72筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依據本府107年8月9日府都新字第10760029603號函辦理。

二、經查旨案範圍內之建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，亦無涉及文化資產保存法第15條規定，本案本局無特殊列管事項。

三、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處（請協助轉知本案實施者）
副本：電2018-08-15文交17:38:44章

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。」，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：__16__時__16__分。