臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區德惠段二小段687-3地號等39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107年11月7日（星期三）14時0分

聽證場所：長春區民活動中心（臺北市中山區長春路299號3樓）

貳、 主持人：簡委員伯殷 簡伯殷 (簽名)　記錄：林陵

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：曾○勳

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)拆除是否有法定比例?

(2)樓下要換樓上的比例是多少?是以市價來換還是以鄉林提供的條件來交換?

發言人簽章：曾○勳

(二)受詢人：鄉林建設/吳聖中

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)代為拆除的部分依更新處回答為準。

(2)本案是權利變換，目前為事業計畫階段，待權利變換時會委託三家估價師來估價，權利變換會送市政府審查，到時才會決定各位的價值如何轉換。

受詢人簽章：吳聖中

二、 發言次序：2

(一)發言人：鄭○賢(委託人關○凰)

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)依目前的財務計畫內容，本戶能分配多少，權利有多少完全看不出來，本戶特別表達不願意參與更新改建，希望維持現況。

發言人簽章：鄭○賢

(二)受詢人：鄉林建設/吳聖中

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)都更案對地主來講最關心的是可以分到多少，獎勵值及公益性對於大多數地主並不是關心的重點。但是本階段為事業計畫階段，現階段重點在申請獎勵值有多少、建築設計如何、周邊環境公益性等等議題，很多地主擔心現在不知道分配沒辦法決定，但下一階段權利變換階段時，會有三家估價師來為各位估定價值，建商擬訂權利變換也會送市政府審核通過，才算是確認各位的分配價值。

(2)本案已超過法定事業計畫門檻，基本上實施者與地主已經坐在同一條船上啟動本案，若地主對於權利價值目前尚不了解，在權利變換階段會很清楚地讓各位了解。

受詢人簽章：吳聖中

三、 發言次序：3(第二輪)

(一)發言人：曾○勳

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)請問本案要都更的話是要80%以上同意還是要全體都同意才能拆?是各棟分開算還是一起算?

(2)樓下換樓上的價值，照鄉林來講根本不成比例，因為樓下的價值比樓上的價值高很多。

發言人簽章：曾○勳

(二)受詢人：鄉林建設/吳聖中

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)都更的同意比例，目前事業計畫的門檻是面積達75%以上，人數達66.67%以上就可送市政府審查。至於剛才提到的代為拆除依更新處回答為準。

(2)我們提供過試算的價值給您參考，如果您認為不滿意的話，待權利變換階段會有公正第三方估價師的估價供您參考。

受詢人簽章：吳聖中

(三)受詢人：臺北市都市更新處林鴻鈞

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)如果申請單位要申請代為拆除，必須經過兩次實施者與地主的協調會，後再經過兩次公部門舉辦的協調會，最後經由審議會決議是否可辦理代為拆除。早期時有比例規定，現階段比例的部分已刪除。

受詢人簽章：林鴻鈞

四、 發言次序：4

(一)發言人：林○能(委託人曾○幸)

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)我們現在建物的面積因為有裝修過，但跟光碟片拿到的資料不符，請問原因為何?

發言人簽章：林○

(二)受詢人：鄉林建設/吳聖中

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)光碟片的內容是依權狀內容為準，事業計畫內載明的是權狀的面積數字，跟地主如果有裝修或外推的話，面積的確會不太一致。

受詢人簽章：吳聖中

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：14 時 36 分。