

臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區永春段一小段 180 地號等
18 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 01 月 18 日（星期四）10 時 00 分
聽證場所：興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）
- 貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 記錄：蘇雅婷
- 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：高○荏 (委託人:高○○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)住戶不同意都更，而且房屋屋況還很堅固，為何又是洪圓建設擔任實施者？

(2)因為實施者沒有誠信，我們對實施者沒有信心。

發言人簽章：高○荏

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)本案是由洪圓建設與各位溝通，同意比例已達到都市更新門檻，目前也未有撤銷同意書之問題。

(2)溝通說明會當時於當地有設辦事處，也有辦理公聽會與說明會與各位溝通。

受詢人簽章：王佩模

(三)受詢人：臺北市都市更新處 陳德禾

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：陳德禾

(1)本案於 107 年 7 月 17 日報核時，私有土地面積同意比例為 77.28%，私有合法建築物面積同意比例為 75.68%，私有土地人數同意比例為 76.47%，私有合法建築物同意人數比例為 76%，已符合都市更新條例第 22 條之規定。

受詢人簽章：陳德禾

二、發言次序：2

(一)發言人：廖○終

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)102年就撤銷同意書，市政府也同意退出更新案。

發言人簽章：

廖○終

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)當初的確有收到廖先生的同意書撤銷，但後續再補地號 271 及 278 地號之同意書，因此同意比例在排除廖先生之同意書後，仍達到法定門檻。

受詢人簽章：

王佩模

三、發言次序：3

(一)發言人：高〇富 (委託人：高〇〇雲) (第二輪)

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)我們對實施者沒有信心，與住戶簽約後又違約，如果現在住戶要撤銷同意書是否可以？

(2)洪圓建設規劃坪數問題及如何交換的問題，當時與住戶簽約卻無法履約，市政府還要接受這樣的案子，協商應公開透明而非各個擊破，各樓層的交換條件應依據條件而有差異。

發言人簽章：

高〇富

(二)受詢人：奇樸工程有限公司 王佩樞

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)有關連署撤銷同意書，於公展前才是撤銷同意書之時間點，本案已完成公展，目前不可撤銷同意書。

(2)目前尚在審議程序中，現階段尚未有拆屋，後續權利變換完成後，若仍有未同意的地主，有關拆屋仍需經法定程序來協調。

(3)是否要與洪圓建設合作，因地主簽署同意書已達到門檻，故仍由洪圓建設就本案申請都市更新。

(4)規劃坪數部分，因本案需經過大會確認後，經過代書細算後，才能知道各單元規劃坪數。

(5)本案基地面積為1781平方公尺，基準容積為4007.25，申請都更獎勵比例為48.3%，相當於1935.5平方公尺，老舊住宅申請比例為16%，相當於641.16平方公尺，依照這樣建築面積計算後，整個實施總成本為1,108,057,433元，估計總收入為3,065,589,440元，共同負擔比例為36.15%，地主可分63.85%。

受詢人簽章：

王佩樞

(三)受詢人：臺北市都市更新處 陳德禾

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)撤銷同意書之方法依都市更新條例第 22 條第 2 項規定，分別有：

1. 依民法相關規定提起訴訟，並經判決確定。
2. 雙方合意撤銷。
3. 公開展覽期滿前，撤銷同意。但出具同意書與報核時之都市更新事業計畫權利義務相同者，不在此限。

受詢人簽章：



四、發言次序：4

(一)發言人：劉○治 (委託人:陳○玉) (第二輪)

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)本都更案已進行多年，如果仍有釘子戶，是否仍會強拆？

(2)依大法官釋憲會議宣告目前都更條例違憲，仍可依據都更條例進行都更嗎？

(3)洪圓建設從未與地主協商，只有一位張先生來談，是否代表公司，我個人存疑？

發言人簽章：劉○治

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)有關溝通協調，本案基地內先前已設辦事處，由張先生負責接洽，後續洪圓建設林總經理也有跟部分地主接觸說明。

受詢人簽章：王佩模

(三)受詢人：臺北市都市更新處 陳德禾

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)有關大法官 709 號釋憲，係宣告第 10 條及第 19 條違憲，而非宣告都市更新條例全部失效，同時增加聽證程序。

(2)內政部及行政院也有檢討，目前法案已由行政院送到立法院審議中。

受詢人簽章：陳德禾

正印

五、發言次序：5

(一)發言人：謝○娥

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)請問奇模工程與洪圓建設的關係為何？

(2)洪圓建設的承諾、說明和與居民的互動很粗糙，無法讓我們信任，因此我無法同意讓洪圓建設擔任實施者。

發言人簽章：謝○娥

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)奇模工程有限公司係接受洪圓建設股份有限公司之委託，代理洪圓建設執行都市更新的申請程序。

(2)有關後續溝通協調，會將今天聽證狀況如實跟洪圓建設反應，在由洪圓建設決定，後續溝通協調方式。

受詢人簽章：王佩模

証
印

33

六、發言次序：6

(一)發言人：嚴〇庚 (委託人:嚴〇華)

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)因洪圓建設的溝通是採逐戶協調，給的條件是否代表洪圓建設，而且給的條件又比較優厚，但後續建設公司不能接受，而且建築設計原來每層規劃為四戶，所以很多人都簽字同意，但後續規劃又改為6戶，與之前規劃不同。

(2)因洪圓建設在新店媒體有負面報導，我們不信任洪圓建設來實施都市更新。

發言人簽章：嚴〇庚

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)有關溝通協調，會將今天地主的意見與需求如實反應給洪圓建設，在由洪圓建設決定後續與地主間加強溝通協調之方式。

受詢人簽章：王佩模

七、發言次序：7

(一)發言人：墨○健 (委託人:程○華)

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)洪圓建設達到法定門檻後，就見不到實施者了，原本設計一層 4 戶，我們看到報告書才知道已改為一層 6 戶，加上國泰 120 米平方的土地，現住戶約 47 戶，但實施者蓋了 94 戶，剩下戶數變多，讓實施者高估開發費用來侵蝕住戶權益。

(2)一人分一戶，蓋 400 多坪，16 樓造價含管理費達 25 萬多，其中風險管理也提列上限 14%。

(3)後續也是由實施者找 3 家估價師估價，完全在一個不對等的情況下。

發言人簽章：



(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)有關財務計畫部分，全案預估經費 1,108,057,433 元，其中營建費 676,233,259 元，總建築面積為 13,333.23 平方公尺，相當於 1 坪造價 167,662 元/坪。

受詢人簽章：



八、發言次序：8

(一)發言人：陳○勇

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)洪圓建設之前曾談過一次，後來就委託張先生，但與之前談的條件不同，後續就沒看到建設公司與我們連絡。

(2)後續是否可以更換實施者或採公辦都更方式實施。

發言人簽章：陳○勇

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)有關溝通協調，會將今天地主的意見與需求如實反應給洪圓建設，在由洪圓建設決定後續與地主間加強溝通協調之方式。。

受詢人簽章：王佩模

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： 11 時 42 分。

陳梅

37