臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32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108年10月15日（星期二）9時30分

聽證場所：臺北市客家藝文活動中心（臺北市大安區新生南路一段157巷19號3樓）

貳、 主持人：遲委員委員＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　　記錄：許雅婷

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：台灣電力股份有限公司

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：王英翔

(二)受詢人：敏達不動產估價師聯合事務所/紀國鴻

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)更新前比較案例係遵照幹事複審意見調整。

(2)土開法會再重新檢視修正

(3)土開法比準戶單價，商業區用地、住宅區分別找比較案例，故單價不盡相同，待後續審議會進行討論。

(4)距離古亭捷運站之距離，若為共構條件會較優，故有差異。

(5)商效調整也是依幹事複審意見修正。

(6)70-1 地號為道路用地，事業計畫階段，台電並未出具同意書，故無法申請容積獎勵，權利變換計畫書內容仍維持將該筆道路捐贈列入更新後共同負擔，不計入更新前權利變換選配價值內。

(7) 108.6.5 協調會當時計算 70-1 地號道路地價值，是假設其有申請容積獎勵的情況下，計算更新前價值，並計入更新前土地價值比例，由於道路用地更新前不論合併前後價值不會增值，亦不會與其他建地作分配，權變道路地價值與協調會試算價格差異，實施者承諾給予補償。

(8)報告書數字加總或與範本不符會再檢視。

受詢人簽章：紀國鴻

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段 61-1 地號等 32 筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	所有權人：台灣電力股份有限公司　　（簽名及蓋章） 統一編號：03795904 法定代理人：董事長　楊偉甫 通訊地址：臺北市中正區羅斯福路三段 242 號 聯絡電話：02-23667626
土地建物權屬座落位置	土地：　龍泉　段　三　小段　70、70-1　地號 建物門牌：~~　路（街）　段　弄　巷　號　樓~~
相關意見	本公司為依公司法成立之股份有限公司，本公司土地非屬公有土地，於本案中持有兩筆土地(70、70-1 地號)，相關意見分述如下： 一、更新前合併前商業區土地評估： (一)比較法各項因素分析及調整率存有未盡合理之處 1. 更換後之比較標的 1 係為 52.03 坪之土地，比較標的 3 為 76.84 坪之土地，比準地面積為 235.65 坪，個別因素調整表之面積與規劃潛力關係，皆為普通未調整，似顯不合理。 2. 比較標的 3 並未更換，唯容積率之調整率原為 70%，現下修為 68%，請釐清修正。 （接下頁）

(二)土開分析法各項因素分析及調整率存有未盡合理之處

1. 店面價格評估

(1)本案為新建之第三級建材，採用之案例屋齡分別為4年、8年、15年，然於個別因素調整表之「建材」，比較標的4及比較標的6皆未調整、比較標的5調整率為-1%，「建築設計」中比較標的4及比較標的5皆未調整，似顯不合理。

(2)「接近學校之程度」，勘估標的距師大約400公尺，比較標的4距強恕中學約341公尺、比較標的5距金甌女中約373公尺，調整率皆為-1%，似有不合理。

2. 辦公室價格評估

(1)比準單元為2樓，比較標的8為3樓，調整率為-1%，一般2樓單價應較3樓高，請確認調整率。

(2)本案為新建之第三級建材，採用之案例屋齡分別為11年、8年、14年，然於個別因素調整表之「建材」，比較標的7及比較標的9調整率為-1%，「建築設計」皆未調整，似顯不合理。

(接下頁)

3. 住宅價格評估

(1) 土開分析法之商業區土地住家比準戶單價為最低，然商業區土地係臨和平東路，顯不合理。

土地使用分區	土地面積	臨路寬度	比準單元樓層	單價
商業區	235.65 坪	40M、4M、4M	4 樓	100 萬/坪
市場用地	397.13 坪	5.45M、4M、4M	4 樓	103 萬/坪
住宅區	56.87 坪	5.45M、2M	4 樓	103 萬/坪

(2) 比準單元為 2 樓，比較標的 8 為 3 樓，調整率為 -1%，一般 2 樓單價應較 3 樓高，請確認調整率。

(3) 比較標的 10 所在樓層為 3 樓、比較標的 12 所在樓層為 6 樓，景觀項目之調整率分別為-2%、-1%，請確認調整率。

(4) 勘估標的距古亭站-出口 4 約 67 公尺、比較標的 11 距台電大樓站-出口 1 約 45 公尺，調整率為-1%，請確認調整率。

二、更新前合併前各筆土地評估

(一)商效

1. 依據 P.102 之分級，共有 6 級，但目前未臨和平東路之後側土地，完全無商效，該項調整率僅有-1%、-3%，明

顯有不足之情況，影響本公司權益甚大。茲檢附本案現況照片供委員參酌(與價格日期當時使用情況相同)。

2. 另外商業區坵塊 1 為裡地，商效卻為普通，似不合理，請檢視調整率設定之合理性。

(二)面積

依地政局洪委員 107.10.18 初審意見第 9 點「合併前各筆土地價值推估，商業區面積部分，不足 1 坪與 10-30 坪差異調整率僅 2%，似有不足」。爰 108.1.10 複審版估價報告依委員意見增加 5~10 坪及 5 坪以下之級距，不足 1 坪與 10-30 坪差異調整率修正為 4%。惟本次 108.6.13 審議會版估價報告又調整回原 2%差距，請檢視修正。

(三)形狀

商業區坵塊 6 土地明顯為不規則形，且地政局洪委員 107.10.18 初審意見第 9 點是對坵塊 4、5 形狀設定提出意見，而對坵塊 6 歸類為不規則形並無意見，惟本次估價報告卻將坵塊 6 改為近似矩形，似有不合理之處。

三、70-1 地號：

(一)關於 108.6.5 協商會議，僅為實施者單方面告知其補償方案，爾後於 6 月中逕送審議，雙方未再進行溝通協商，亦未達成協議，先予敘明。

(二)依 108.6.5 補償方案說明資料(表四-歸人)，「更新前土地權值比例」為依「更新前土地權利價值」欄位計算，但該欄位數值為依「合併前各筆土地價值比例」分配「合併後土地總額」後所得(亦即 108.6.13 估價報告 p.134、135 倒數第 2 欄資料，以所有權人方式呈現)，此與範本以「合併前各筆土地價值總額」計算各筆土地價值比例方式不符，故本公司歉難同意。

四、其他

(一)P.109「合併前各筆土地價格-單價」「合併前各筆土地價格-總價」欄位，在編號 8 至 18 市場用地部分，與 p.106 數值不符。另 p.106 倒數兩欄「合併前各筆土地權重」、「分配合併前各筆土地價值總額」，與估價範本不符，請釐清修正。

(二)P.134「比準地價格」、「合併前各筆土地價格」欄位，在商業區土地部分，與 p.104 前後資料不一致，請釐清修正。

中　華　民　國　1　0　8　年　1　0　月　1　5　日

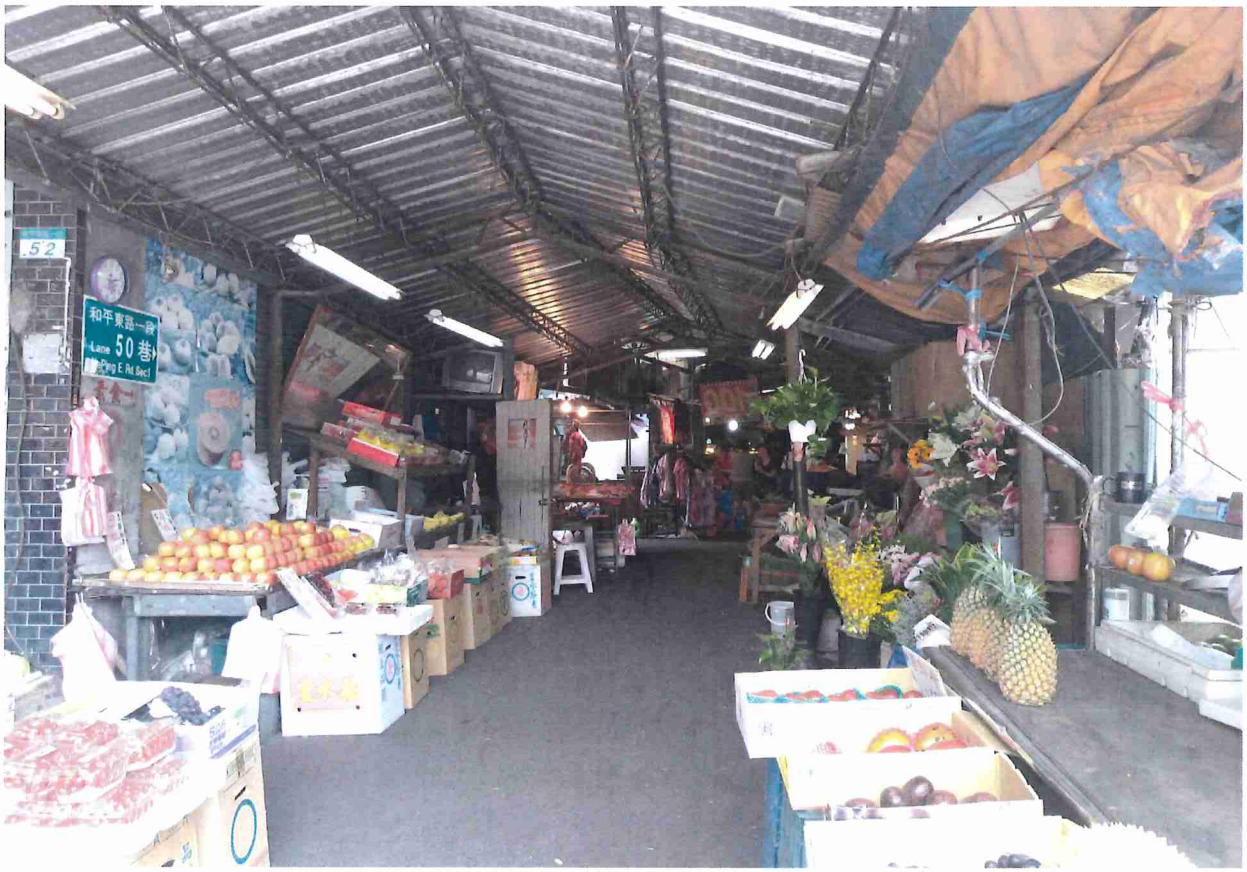
備註：

一、建請 台端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

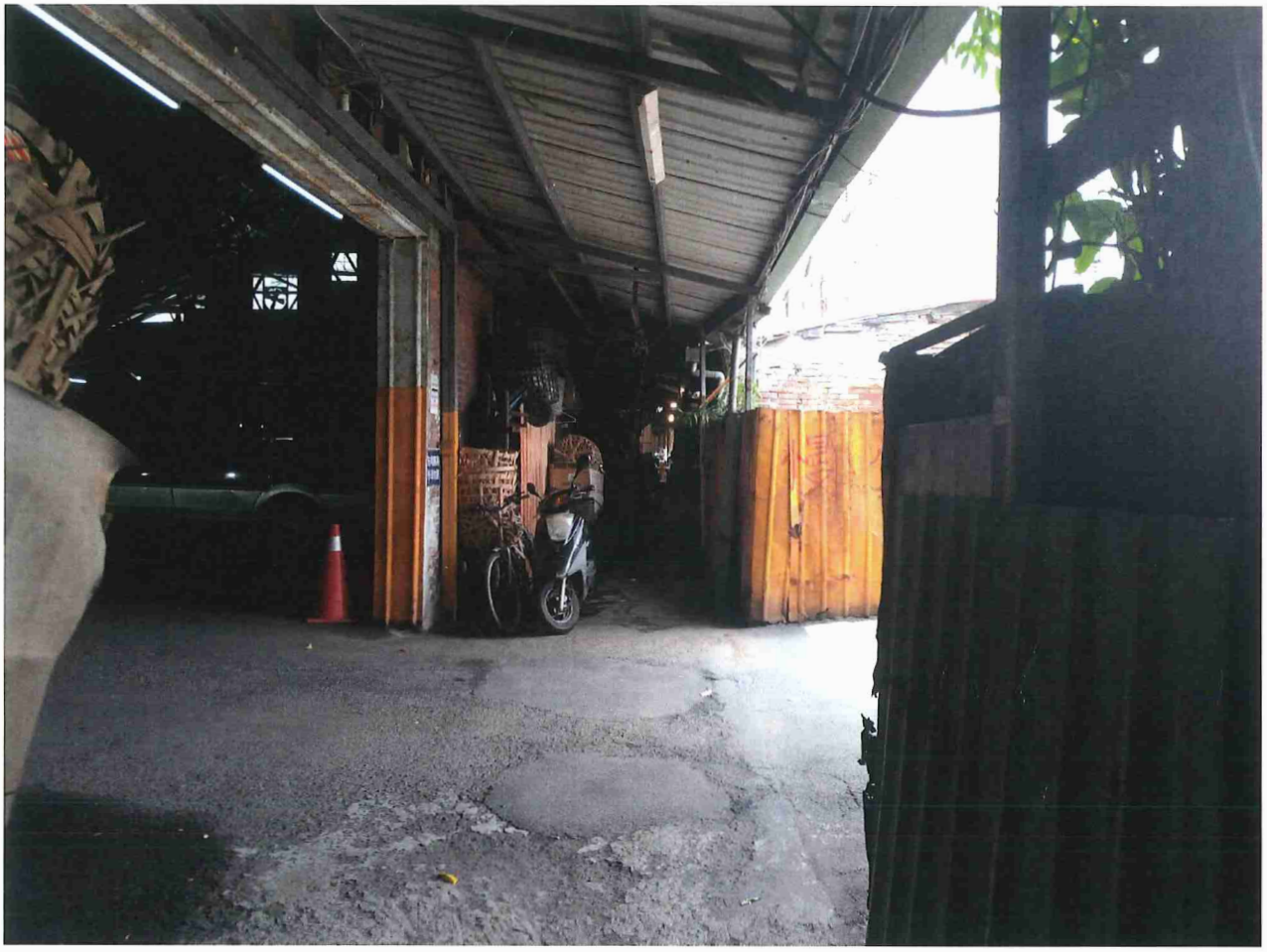
二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日 10 日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「104 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。

▯ 臨和平東路側

▯ 臨和平東路一段 50 巷側(本公司土地之東側臨路)



▯ 商業區後側土地臨路現況(完全無商效)



二、發言次序：2（由臺北市都市更新處代為宣讀）

(一)發言人：李○倡

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：許雅婷代

(二)受詢人：古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問

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) 雖然地主對實施者提出之協議內容尚未同意，但地主屬於權變戶，仍可經由權利變換機制保障其權益。

受詢人簽章：辜永奇

三、發言次序：3（由臺北市都市更新處代為宣讀）

（一）發言人：李○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3-1。

發言人簽章：許雅婷 代

（二）受詢人：古亭開發事業股份有限公司/韋永奇顧問

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）雖然地主對實施者提出之協議內容尚未同意，但地主屬於權變戶，仍可經由權利變換機制保障其權益。

受詢人簽章：韋永奇

四、發言次序：4（由臺北市都市更新處代為宣讀）

(一)發言人：李○○蘭

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4-1。

發言人簽章：許雅婷代

(二)受詢人：古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問

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) 雖然地主對實施者提出之協議內容尚未同意，但地主屬於權變戶，仍可經由權利變換機制保障其權益。

受詢人簽章：辜永奇

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：李○○ （簽名及蓋章） 編號：A1214○○ 通訊地址：臺北市羅斯福路二段77巷○○號 聯絡電話：(02)2363-○○○
土地建物權屬座落位置	土地：龍泉 段 三 小段 地號 0132-0000 建物門牌：羅斯福 路（街） 二 段 77 巷 弄 ○ 號 樓
相關意見	對古亭劉發展出發生不同意
中華民國108年10月○7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。

臺北市都市更新處 108.10.07

HOAA1083022839

108年10月7日到處

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32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：A20011[redacted] 通訊地址：北市羅斯福路二段77巷[redacted] 聯絡電話：(02)2363[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：龍泉段 三 小段 地號 0131-0000 建物門牌：羅斯福路（街） 二 段 77 巷 弄[redacted]號 樓
相關意見	對古亭鄭發提出條件不同意

中 華 民 國 1 0 8 年 10 月 7 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。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：李[redacted]徐　（簽名及蓋章） 身分證統一編號：A22144[redacted]　李[redacted]蘭 通訊地址： 聯絡電話：0922-08[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：龍泉 段　三 小段　地號 0132-0000 建物門牌：羅斯福 路（街）二 段 77 巷 弄 [redacted] 號　樓
相關意見	對古亭劉發提出條件不同意

中　華　民　國　1　0　8　年　12　月　7　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。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：李○南　（簽名及蓋章）○ 身分證統一編號：A 200110○ 通訊地址：臺北市 [illegible] 巷77 [illegible] 聯絡電話：(02) 2363○
土地建物權屬座落位置	土地：龍泉 段 三 小段　地號 0131-0000 建物門牌：[illegible] 路（街） 二 段 77 巷 弄 ○ 號 [illegible] 樓
相關意見	新方案開發提出條件不同意

中　華　民　國　1　0　8　年　10　月　9　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。

五、發言次序：5

(一)發言人：台灣電力股份有限公司

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)就實施者補償部份，依幹事複審委員意見，道路用地應列為共同負擔，無關權屬及同意與否，更新後就是要登記予地方政府，取得獎勵列為共同負擔，並以土地權值參與分配。

(2)70-1 地號當初因為另外一筆土地 70 地號之估價條件存有疑義，故當初未一併出具同意書。

發言人簽章：王芊翔

(二)受詢人：古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問

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)依照事業計畫申請階段時規定，道路用地所有權人必須出具事業計畫同意書方可申請該筆道路用地之都更獎勵，台電當時並未出具事業計畫同意書，故依規定無法申請該筆道路之容積獎勵，且事業計畫已核定，故本次權利變換計畫方有前述之補償方案提供。

受詢人簽章：辜永奇

六、發言次序：6

(一)發言人：賴○春

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) 我們的土地是私人的，都已經簽合約了，但至今快十年了都還沒蓋，實施者前後說法不同，因為我國語不大清楚，溝通上有問題，希望能有單一窗口跟我溝通，把條件說清楚，不要讓我的權益受損。

(2)我現在是自己單獨土地上面有攤位，更新後換回來的市場卻是持分產權，我要獨立權狀。

發言人簽章：賴○春

(二)受詢人：古亭開發事業股份有限公司/辜永奇顧問

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)實施者會再與所有權人持續溝通。

(2)因為市場用地規定不能有個人的產權。

受詢人簽章：辜永奇

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，http://www.uro.taipei.gov.tw 查詢。

玖、 散會：___10___時___30___分。

委任書

茲委任　王芊翔　　代理　本人　出席 臺北市政府辦理 之

「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　　臺北市都市更新處

委任人：台灣電力股份有限公司　　（簽名及蓋章）

統一編號：03795904

法定代理人：董事長　楊偉甫

地址：臺北市中正區羅斯福路三段242號

受任人：　王芊翔　　（簽名及蓋章）

王芊翔

與委任人之關係：公司員工

身分證字號：T1○○○○○○○○

地址：臺北市中正區羅斯福路三段242號27樓

電話：2366-6491

中　華　民　國　108　年　10　月　15　日

委任書

茲委任　紀國鴻　代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　　臺北市都市更新處

委任人：古亭開發事業股份有限公司　　（蓋章）

代表人：陳明雄

統一編號：29120911

地址：新北市永和區保平路2號1樓

電話：(02)2928-0077

受任人：紀國鴻　　（簽名及蓋章）

與委任人之關係：估價師事務所

身分證字號：A120603[redacted]

地址：台北市中山區長春路[redacted]號4樓

電話：(02)2563-[redacted]

中華民國　108　年　10　月　9　日

委任書

茲委任　辜永奇　代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之「擬訂臺北市大安區龍泉段三小段61-1地號等32筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致　臺北市都市更新處

委任人：古亭開發事業股份有限公司　（蓋章）

代表人：陳明雄

統一編號：29120911

地址：新北市永和區保平路2號1樓

電話：(02)2928-0077

受任人：辜永奇　（簽名及蓋章）

與委任人之關係：都更顧問

身分證字號：F122411

地址：臺北市長安東路二段81號○樓之○

電話：(02)2507-1○

中華民國　108　年　10　月　9　日

臺北市政府辦理都市更新聽證 案件當事人 發言登記單

(108年10月15日) 發言登記表：	☑擬訂 ☐變更	臺北市 大安 區 龍泉 段 三 小段 61-1 地號等 32 筆土地都市更新 ☐事業計畫案、☑權利變換計畫案、 ☐事業計畫及權利變換計畫案

字體請端正書寫，以利辨識

次序	發言簽名欄	項目	資料
1	王華翔	身份	☐本人。 ☑委託人 台灣電力股份有限公司
		書面意見	☑有，編號 1 。 ☐無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
2-1	王華翔	身份	☐本人。 ☑委託人 台灣電力股份有限公司
		書面意見	☐有，編號 。 ☑無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
2-2	賴[illegible]春	身份	☑本人。 ☐委託人 。
		書面意見	☐有，編號 。 ☑無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身份	☐本人。 ☐委託人 。
		書面意見	☐有，編號 。 ☐無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身份	☐本人。 ☐委託人 。
		書面意見	☐有，編號 。 ☐無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身份	☐本人。 ☐委託人 。
		書面意見	☐有，編號 。 ☐無。
		通訊地址	
		聯絡電話	

(1080524 版)