臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區敦化段二小段449-12地號等25筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國108年7月24日（星期三）14時00分

聽證場所：松山區松基區民活動中心（臺北市松山區長春路339巷2號B1）

貳、 主持人：遲委員維新 （簽名） 記錄：陳信嘉

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：李○○

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：

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 楊閔妃襄理

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)所有權人係屬畸零地依更新條例規定須納入更新單元範圍內，更新單元已在事業概要階段確認範圍。

(2)所有權人於事業計畫階段表示不同意，實施者予以尊重。但本案歷經10年，已完成都委會審議、都市設計審議，下階段為都更審議會，希望能與所有權人溝通，達成更新共識。

(3)更新單元範圍不宜任意變更，影響其他所有權人的權益，本案更新不影響478地號自行改建或更新。

受詢人簽章：楊閔妃

二、 發言次序：2

(一)發言人： 蔡志揚律師(代朱○慧)

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：

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 楊閔妃襄理

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)本案之選配原則符合近幾年審議案例，未限制所有權人於選配結束後加選，如所有權人欲加選車位，可與實施者協商。

(2)結構體完成是21.5個月，工期依審議原則提列為36個月，依最新提列標準計算是超過36個月，本案維持36個月提列。

(3)相關管理費用依審議會核定為準。

(4)共同負擔依聽證會版是36.20%，已調降。

(5)實施者將委託合格營造廠施工，結構部分由結構技師簽證負責，確實會依照報告書所載施工，請所有權人放心。

受詢人簽章：楊閔妃

三、 發言次序：3

(一)發言人：陳○○ (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

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3-1。

發言人簽章：陳信嘉 代

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 楊閔妃襄理

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)關於改建後坪數也少的問題，實施者有多種坪數給所有權人選配，所有權人可選擇適合的坪數單元，亦可選擇不須找補的單元。

(2)本案於102年自辦公聽會時，估價師已說明三樓與四樓估價原則。

(3)搬遷費本案已提列，由審議會決議為主。

(4)所有問題皆可提出，實施者會協助回覆。

受詢人簽章：楊閔妃

(三)受詢人：宏大不動產估價師聯合事務所 林韋宏估價師

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)就本案四層樓公寓而言，不論地面層的話，二樓可及性最佳，四樓最差，但頂樓為四樓，屋頂空間可及性最佳，且沒有樓上層噪音之影響，故目前估價結論為四樓高於三樓1%，但所有估價結論仍須依審議會審議結果為準。

受詢人簽章：林韋宏

(四)受詢人：臺北市都市都市更新處 董妍均股長

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)依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表之十三、合法建築物拆遷安置費用定義，即包含租金及搬遷費用，避免共同負擔重複提列，故建議刪除搬遷費用。	
		受詢人簽章：

四、 發言次序：4

(一)發言人： 張○○(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

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4-1。

(2)

(3)

發言人簽章：陳信嘉代

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 楊閔妃襄理

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)所有權人意見，實施者予以尊重，有任何的問題實施者都願意溝通協調，希望能夠取得所有權人更新意願。

(2)

(3)

受詢人簽章：楊閔妃

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：__14__時__49__分。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：李　　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：台北市 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：敦化　　段　　小段　　地號 建物門牌：　　路（街）　　段　　巷 弄　　號　　樓
相關意見	台北市松山區敦化段　小段　地號全體所有權人不同意參與劃入台北市松山區敦化段二小段449-12地號等25筆土地都市更新計畫及權利變換計畫案。 ◎我們全體所有權人只願納入台北市松山區敦化段二小段　地號改建或都更計劃或危老重建計劃。 備註：　地號所有權人為台北市松山區敦化段二小段478地號的所有權人或關係人。
中　華　民　國　1　0　8　年　7　月　17　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。

2-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案 名　「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

陳述意見人：朱

代理人：蔡志揚律師

通訊地址：台北市中正區

聯絡電話：

土地建物權屬座落位置

土地：　地號

建物門牌：南京東路

相關意見

一、 本案選配原則第 1 項「實分配價值不得超過應分配價值正負 10%」（事業計畫書第 13-1 頁），顯過度限制所有權人分配權益，因此原則，致本人目前權利變換計畫書所載選配結果僅有 1 間房屋卻無車位（本人選配時有申請分配車位），不僅不符合選配原則第 2 項「一戶搭配一車位」原則，且觀之實施者分配結果共 31 戶住宅單元、車位單元 60 位（權變計畫書第 16-3 頁），實施者要這麼多車位，有必要嗎？本人又非無法繳納差額價金選配車位！第二次幹事及權變審查小組會議時，更新處承辦科也質疑此項原則「是否有限縮選配之情形，請檢討。」（事業計畫書第**第二次幹事會-8** 頁）。

二、 本案貸款利息經幹事會質疑後，實施者已依審議原則以 36 個月計算利息（事業計畫書第**幹事複審會-2** 頁），然查本案因採逆打

工法，實際所需工期依台北市土木技師公會審查意見書，僅需約21.5個月（事業計畫書第**附錄-67**頁），縱使加計核定至開工及自取得使照至產登之平均耗費時日6個月（事業計畫書第**公有土地-6**頁），也僅需27.5個月，足證編列36個月顯然過長，故應縮短至27.5個月。退步言之，審議原則至多以36個月計息，係以採用順打工法為前提，而依本案外審單位審查結果，逆打工法可縮短整體工期約7.5個月（事業計畫書第**附錄-67**頁），故無論如何，本案貸款利息之編列不應超過28.5個月（36-7.5=28.5），方符審議原則。

三、 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13%)均以上限提列，應予調降。

四、 本案共同負擔比例仍高達37.73%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性及必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

五、 本案有編列耐震工程費用，請實施者未來於執行計畫時，確實依計畫書執行，在設計階段將設計地震力提高1.25倍（耐震係數I=1.25），施工階段委由結構專業技師全程駐地監造，確保結構設計皆能落實在工地現場（事業計畫書第15-2頁、權變計畫書第10-4頁參照）。

中　華　民　國　1　0　8　年　7　月　2　4　日

陳情函

受文者：台北市政府都市更新處

主旨:有關「擬訂臺北市松山區敦化段二小段 449-12 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」疑慮。

主文：這個都更案從民國 99 年至今，已經快 10 年的時間，這期間開過無數次的會議，但至今建商都沒有正面回應本人問題，所以特地陳情表達本人的疑慮。

一、本人持有的房子是民國 58 年購買，當初購買時每層樓的土地持有坪數是一樣多，且當時三樓的售價就是比四樓還要貴。但是現在估價師卻把我的房子估得比四樓還要少，而且改建後的坪數也少，這是不合理的。

二、去年開說明會時，建商說都更計畫經過市府的要求而有所改變，包含選屋要再補錢以及本來有的搬遷費都被市府砍掉。市府官員權力這麼大，可以隨意讓市民的價值受損，難不成這是為了偏袒建商？

三、去年的說明會上，本來我就想要詢問。但是建商卻要我不要在公開場合上提出來，是不是有什麼隱憂，讓人實在摸不透。

四、都更案應該是讓地主可以有個安全居住的環境，而不是讓地主對未來產生不安定、不穩定的感覺。希望台北市都市更新處的長官、專家學者及新聞媒體等各方人士可以幫忙一般市民取回應有的權益。

陳情人姓名：陳
住　　址：台北市
電　　話：02

中　華　民　國　108　年　7　月　24　日

書面
4-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區敦化段二小段449-12地號等25筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：　　（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：南京東 路（街） 三 段　　巷 弄　　號　　樓
相關意見	我們不參加都更 請勿再寄信打擾 資料寄回
中華民國108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。