

臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等  
138 筆(原 120 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 109 年 01 月 03 日（星期五）14 時 30 分  
聽證場所：信義區興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）
- 貳、主持人：蕭委員麗敏  (簽名) 紀錄：宋姿穎
- 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：

二、發言次序：2

(一)發言人：薛○鉉

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、2-2、2-3、2-4，

(2)對於交通局及消防局為何針對 59 巷未開闢道路表示無意見，本人覺得非常可議。

發言人簽章：

薛○鉉

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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) 針對所有權人表示現有巷道屬未開闢道路，建築師也釐清該道路有指定建築線之既成道路但尚未徵收，將來在執照送件時建管會作實質認定。

受詢人簽章：

陳謙

(三)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

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) 針對所有權人所提 59 巷開闢問題，後續審議會時會邀請交通局及消防局兩位幹事說明無意見之理由。

受詢人簽章：

江中信

# 陳情函

日期：中華民國 108 年 11 月 13 日

陳情事由：懇請貴府明確裁示有關虎林街 59 巷道路開闢之責任歸屬

陳情人：土地所有權人 柯○霞(台北市信義區虎林段四小段○地號所有權人)

聯絡地址：台北市信義區松山路

說明：

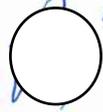
1. 有關「台北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」中，虎林街 59 巷係未開闢道路，又是停車場車輛進出唯一通道，至今仍未開闢而貴府卻准予核定實施。
2. 核定版中顯有違「四面臨道、完整街廓」之要件，懇請貴府明確指示，如何處理。

柯○霞  
 陳○靜



# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名 「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」

陳述意見人 姓名：柯○霞 (簽名及蓋章)   
 身分證統一編號：A-200:  
 通訊地址：臺北市松山路  
 聯絡電話：2746 

土地座落位置 土地建物權屬  
 土地： 虎林段四小段○、○地號  
 建物門牌：松山路(街) 弄 巷 ○ 號 樓

相關意見  
 一、95年6月19日本案審查表，有關8米道路(59巷)，市府要求實施者提供土地所有權人权属資料，道路南側單位南側日期等相關資料於事業計劃報告書中，以供幹事會及委員會審議。實施者回覆：道路南側單位為實施者，本案核定前將會取得同意書，待本案核定後，於營造施工期間一併施作。  
 二、96.2.16、王武聰幹事：有關△F4容積獎勵項目並未包括公共設施認養及捐與會，請予刪除。實施者回覆：1.依幹事意見刪除。2.本案由於產權移轉，故擬不申請△F4部分獎勵。

中華民國 1 0 8 年 1 月 日

備註：請調查王武聰與實施者是否有失職或勾結？查△F4問題是該基地北側59巷8米道路，乃屬未開闢道路，而解決之道、  
 一、建請 臺端詳閱「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公聽會者，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：「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。即開闢道路、容積移轉，才能使本案本基地完全回國產品之要件根本。

三、臺北市政府為鄰里主管機關，而應作為而不作為，放任財團予取予求，違法又行政怠惰，請立即停止本案。其回正軌自設。

副本

檔 號：

保存年限：

2-3

## 臺北市府都市發展局 函

11090

臺北市信義區松山路

受文者：柯○霞

發文日期：中華民國108年11月25日

發文字號：北市都新字第1083017084號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄1份

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓

承辦人：宋姿穎

電話：02-27815696轉3068

傳真：02-27810577

電子信箱：ur00428@mail.taipei.gov.tw

主旨：檢送本局108年11月13日召開台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫」都市更新案幹事及權利變換計畫審查小組會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局108年11月5日北市都新字第1083024167號開會通知單續辦。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，並於會後妥予陳情人溝通說明，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明，俾供本案都市更新及爭議處理審議會審議之參考。
- 三、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：詹委員勳敏、蕭委員麗敏、林估價師韋宏、楊估價師長達、陳估價師玉霖、張估價師能政、劉建築師明滄、張總經理巍懷、張助理教授杏端、唐副總經理惠群、徐副教授國城、臺北市府財政局許幹事珍妮、臺北市府地政局沈幹事冠佑、臺北市府交通局洪幹事瑜敏、臺北市府社會局許幹事韶芹、臺北市府文化局蔡幹事佩欣(文化資產)、臺北市府文化局黃幹事若津(樹木保護)、臺北市建築管理工程處甘幹事子楠、臺北市府工務局新建工程處陳幹事家邦、臺北市府法務局王編審品心、臺北市府消防局蔡專員長銘、臺北市府都市發展局顏

面積  
1、2  
估價  
鋪，  
行修  
平商  
分率  
注比  
%、  
另  
司檢  
為  
符合  
與  
是否  
等。

五、**交通局 洪幹事瑜敏（陳體峻代）（書面意見）**

本案無涉交通，本局無意見。

六、**消防局 蔡專員長銘（書面意見）**

無涉「消防車輛救災動線及救災活動空間規劃」相關內容，本局無意見。

七、**都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿（書面意見）**

有關權利變換部分，本科無意見。

八、**都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）**

本案有關都市更新權利變換計畫，無意見。

九、**權變小組 劉建築師明滄**

- (一) 簡報 P11 共同負擔比例有兩種，一個是 63.24%、一個是 65%，計畫內容是否允許這樣記載，請業務單位協助檢視。
- (二) 簡報 P17、P18 有關兩遮登記不計價部分，請實施者詳細說明。
- (三) 簡報 P19 住 4 比準地「臨路：臨 30/4 公尺」，其 4 公尺是哪一條路，是現有巷嗎？圖並未標示。
- (四) 二樓的辦公室比樓上的還貴，這部分再請估價確認。
- (五) 簡報 P32 指出有參與信託分回 65% 是屬於私權，故建議刪除。

十、**權變小組 張助理教授杏端**

(一) 關於遠見估價告書

1、P摘要18及P21更新前估價條件「3.本案51、69、71-2、71-15、77、77-1、77-2、79、80、83-2、83-3、83-4、83-5、83-9地號為現住遷建戶佔用國有土地，屬永久使用權利，其與國有財產署訂有土地租賃契約，請依租約內容計算國有土地之收益價值，納入權利變換。」一項，有下列疑點：

(1) 根據權變計畫P4-19至P4-36表4-2合法建築物所有權人名冊，上述

三、發言次序：3

(一)發言人：周○雄

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、3-2。

發言人簽章：周○雄 109年1月3日

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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)信託是拿地主土地去抵押，曾經已向地主說明，信託並沒有拿地主土地去抵押，由實施者籌措資金興建工程。

(2)計畫書內的費用提列，皆依臺北市都市更新處所頒布之提列標準提列，將來仍會經過審議會審議，以審議核定內容為準。

受詢人簽章：陳謙

(三)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

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)本案曾經過行政法院撤銷事業計畫核定，形成程序中狀態，後續以實施者續依法定程序申請事業計畫之審議後，業已重新核定事業計畫。

受詢人簽章：江中信

3-1 (3)

郵局存證信函用紙

副正本

郵局

〈寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋印〉

姓名：周○雄



一、寄件人

詳細地址：台北市大安區大安路一段

姓名：臺北市政府都市更新處

二、收件人

詳細地址：台北市南京東路3段168號17樓

副本

三、收件人

姓名：台北遠建基地都市更新股份有限公司

詳細地址：台北市信義區松山路257號1樓

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

台北西松郵局  
存證號碼 002850

	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
一	本	人	周	○	雄	不	參	與	都	更	且	劃	出	台	北	遷	建	基	地	都		
二	市	更	新	股	份	有	限	公	司	為	實	施	者	，	辦	理	之	「	擬	訂		
三	台	北	市	信	義	區	虎	林	段	四	小	段	3	8	地	號	等	1	3	8		
四	筆	原	(	1	2	0	筆	)	土	地	都	市	權	利	變	換	計	畫	案	」	之	範
五	圍	。	」	。																		
六	若	市	政	府	強	制	本	人	參	與	都	更	或	剝	奪	本	人	劃	出	權		
七	利	，	為	保	障	本	人	憲	法	上	應	有	之	財	產	權	與	居	住	權		
八	，	本	人	將	採	法	律	行	動	以	維	護	本	人	基	本	人	權	。			
九	此	致	臺	北	市	政	府	都	市	更	新	處										
十																						

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，  
 副本 份，存證費 元，  
 附件 份，存證費 元，  
 加具正本 份，存證費 元，  
 加具副本 份，存證費 元，  
 合計 元。

經 年 月 日 郵局正 證明 副本內容完全相同 郵戳 經辦員 張雅君 主管 印

黏 貼

郵 票 或 郵 資 券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋用 印(寄件人印章，但塗改增刪) 每頁至多不得逾二十字。

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。



# 郵 局 存 證 信 函 用 紙

副正

郵 局

台北西松郵局

存證號碼 002845

(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位印章及)

姓名：周○宜 周○政 周○芸

一、寄件人

詳細地址：台北市松山區光復北路

二、收件人

姓名：臺北市政府都市更新處

詳細地址：台北市南京東路3段168號17樓

副本

三、收件人

姓名：台北遷建基地都市更新股份有限公司

詳細地址：台北市信義區松山路257號1樓

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	本	人	周	○	宜	，	周	○	政	，	周	○	芸	不	參	與	都	更	且	劃
二	出	台	北	遷	建	基	地	都	市	更	新	股	份	有	限	公	司	為	實	施
三	者	，	辦	理	之	「	擬	訂	台	北	市	信	義	區	虎	林	段	四	小	段
四	38	地	號	等	138	筆	原	(	120	筆	)	土	地	都	市	權	利	變	換	
五	計	畫	案	」	之	範	圍	。												
六	若	市	政	府	強	制	本	人	參	與	都	更	或	剝	奪	本	人	劃	出	權
七	利	，	為	保	障	本	人	憲	法	上	應	有	之	財	產	權	與	居	住	權
八	，	本	人	將	採	法	律	行	動	以	維	護	本	人	基	本	人	權	。	
九	此	致		臺	北	市	政	府	都	市	更	新	處							
十																				

本存證信函共 \_\_\_\_\_ 頁，正本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元；  
 副本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元；  
 附件 \_\_\_\_\_ 張，存證費 \_\_\_\_\_ 元；  
 加具正本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元；  
 加具副本 \_\_\_\_\_ 份，存證費 \_\_\_\_\_ 元。 合計 \_\_\_\_\_ 元。

經年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日證明 郵局正 副本內容完全相同

經辦員 張雅君 主管 陳仙雅 印

**備註**

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 \_\_\_\_\_ 頁 行第 \_\_\_\_\_ 格下增刪 \_\_\_\_\_ 字 印 如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

黏	貼
郵 票 或 郵 資 券	
處	

騎縫郵戳

騎縫郵戳

對 貴府辦理台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者  
擬具之「擬訂台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)  
土地更新權利變換計劃案 民國109年1月3日聽證會表述意見如下:

- ① 我是松山路，地主對實施者已於106年12月28日被高等行政法院判決撤銷此都更案在案；107年實施者又再提出申請 貴府都市更新處又再度准其做此都更案別人很無奈，因實施者以不法手段灌人頭方式取得都更門檻，而 貴府仍續與其合作實無法讓人心服。
- ② 今實施者已進行到108年6月18日起至108年7月17日止“權利變換意願調查”及“更新後分配位置申請書”需於此期間提出，本人業於108年6月19日以雙掛號將上述兩表寄予實施者在案。
- ③ 在無奈下參與校利變換並表明以每參與信託 (分配比例為63.47較有參與信託少1.53) 108年10月15日公聽會本人已在當天會場陳述實施者因人數不足及建商自籌建築費用不足以承建此都更案；要未參與信託者辦理信託？著實讓人不解，此乃吃定地主拿土地所有權狀讓其向銀行貸款，以此要脅地主，都更法內也無規定要地主信託，讓其做每本生意；你要做都更，必需要夠雄厚財力，怎可動腦筋到地主，讓其享受都更後豐厚利潤。
- ④ 最為讓人垢病的是都更惡法，主管機關未確實審實施者取得豐厚利潤而犧牲地主權益未確實審核實施者建築成本有否灌水皆能影響地主權益而此案所有建築費用高的離譜，為一般台北市高樓建築成本數倍之多其利潤著實嚇人，也難怪實施者緊咬此都更不放；此乃小地主自始至終反對此都更之最大原因實施者缺乏誠信。而所有地主人人皆為受害者，而實施者及建商享受其都更後禁華富貴幾代不愁吃穿，您說這種都更公平嗎！正應驗都更是吃人之惡獸，主管機關應嚴加把關；請勿同流合污此為小地主之心聲。

中華民國109年1月3日

周○雄

四、發言次序：4

(一)發言人：王○櫻律師(代王○發、王○達、王○珍、王○興、王○蘭、鄭○壽、郭○欣、郭○欣、林黃○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) 詳書面意見 4-1。

發言人簽章：王○櫻律師

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

- 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)共同負擔提高係因高等法院撤銷，造成共同負擔新舊版本的不同，後來因為已有承諾地主，故以符合地主要求之項目提列，此項目提列未來尊重審議會決議。

(2)費率部分依照提列標準提列，最後依審議會核定為準。

(3)上揚部分係屬實施者與出資者雙方私約之約定，雙方如有爭議，仍循協商或法律途徑解決。

(4)同 3

(5)銀行答覆表示「受託人報酬約定書」亦屬合約，此點會後會請實施者與信託銀行溝通。

(6)同 5

(7)基本上，規劃單位皆依權變小組或是幹事會所提意見進行修正，若主張有所不同，應敘明理由答覆於計畫書中，於審議會進行決議。

受詢人簽章：陳謙

(三)受詢人：台北市都市更新處 江中信科長

- 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)一般幹事會議決議會載明後續提請幹事複審會議或幹事書審，本案幹事會結論為申請後續審議程序，爰本案續辦今日聽證。

受詢人簽章：江中信

# 聽證會陳述意見書

案名 「擬訂臺北市信義區虎林段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地  
都市更新權利變換計畫案」

陳述意見人：王○發、王○達、王○珍、王○興、王○蘭、郭○壽、郭  
○欣、郭○欣、林黃○華

代理人：蔡○揚律師、王○櫻律師

通訊地址：台北市中正區博愛路

聯絡電話：(02)2382

土地建物權屬座落位置

土地：王○發等 8 人：93-○、93-○

林黃○華：○、○、7○1 地號

建物：王○發等 8 人：虎林街

林黃○華：松山路、永吉路

## 相關意見

1. 本次權利變換計畫共同負擔費用較 106 年公展的權利變換計畫大幅增加近 14 億 7900 萬元，除由於營建費用因物價調整而異動的原因外，其實際上之主因乃係緣於共同負擔費用提列，改依台北市政府都市發展局於 107 年 7 月 23 日發布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列所致。然而本案先前即已經台北市政府於 100 年 12 月 2 日核定事業計畫在案，僅因重新踐行公開展覽程序而重啟事業計畫程序，惟事業及權利變換計畫書中除共同負擔費用之提列外，其餘諸如同意比例、都計、建管及估價等，盡皆適用原事業計畫報核時或前核定時之舊法規，唯獨共同負擔費用之提列適用新法規，藉以大幅增加共同負擔費用，顯非適法及公平合理。

2. 本案貸款期間以 4.34 年(52.1 個月)提列、廣告銷售管理費率以 5.22%提列、人事行政管理費率以 5%提列、風險管理費率以 15%提列，顯有過高之嫌。
3. 日前本案出資者上揚公司委託張雨新律師發函給實施者，函文中表示實施者台北遷建公司「挾實施者姿態橫斷獨行、恣意妄為」、「未經本公司同意，竟以片面擬定之信託契約擅與地主簽約」、「無故不出席 108 年 7 月 16 日於第一銀行召開信託契約討論會議，亦顯貴公司欠缺合作誠意」、「本公司將暫停旨揭更新案之所有作業」、「應迅予停止系爭都更案權利變換作業之進行」等語（副本並有給都更處）。請問：上揚公司與實施者之爭議目前是否已經解決？
4. 承上，實施者就此雖辯稱此為其與上揚公司之私法爭議，宜由當事人間基於私法自治與契約自由原則自行協調處理云云；然查，實施者不具實施本案之資力，乃至為顯然，實施者也在本案推動過程中一再以本案有上市公司國揚機構向地主及市府擔保本案實際可行，而上揚公司因其出資亦有分配本案相當比例之更新後房地，並須出具出資者證明文件（計畫書附錄一）；另核定之事業計畫第 11-7 頁及審議會版權利變換計畫書第 8-12 頁中，均有記載：「註：出資者上揚國際資產管理股份有限公司（國揚機構）承諾，若地主參與信託，其分回比例為 65%」，甚至核定之事業計畫中之住戶管理規約，也規範有上揚公司之權利與義務，從而於上揚公司表示：「本公司將暫停旨揭更新案之所有作業」、「應迅予停止系爭都更案權利變換作業之進行」等語時，請問：何以台北市政府能視而無見、仍持續進行本案之審查及審議程序？如此豈不是將地主之權益當作兒戲？
5. 續查台北市政府都市發展局發布之「都市更新事業及權利變換計畫

內有關費用提列總表」，其中就「信託管理費」之提列，明文要求「應檢具合約」；惟實施者僅於附錄八檢具「受託人報酬約定書」，並未檢具信託合約，且從該「受託人報酬約定書」，根本看不出信託標的及相關權利義務為何，亦未見有未完工程續建機制，則如何可從該「報酬約定書」看出該信託是符合提列總表所定義之「信託」（即：「為確保更新案可依計畫進行，可降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損。本項費用係指將更新單元內不動產、實施經費信託予信託機構所需費用。」）？

6. 承上，公有土地管理機關國產署於本案幹事及權利變換計畫小組審查會議，亦指出實施者「未依提列總表所載檢具相關合約佐證」（審議會版權變計畫第綜-1頁），且本案於召開幹事及權利變換計畫小組審查會議時，都更處業已知悉出資者就信託合約之內容提出上開重大爭議，則何以就「信託管理費」之提列，仍能通過幹事及權利變換計畫小組會議審查？
7. 復觀之審議會版權變計畫書審查意見回應綜理表，本案似未經幹事及權利變換計畫小組複審會議程序，然查本案於幹事及權利變換計畫小組會議審查時，權變小組委員及地政局幹事曾就本案之估價提出諸多意見，則何以不用再經過幹事及權利變換計畫小組複審？請問都更處：本案實施者就權變小組委員及地政局幹事審查意見之回覆，是否均已經提出審查意見之委員及幹事確認無疑？

中 華 民 國 1 0 9 年 1 月 3 日

五、發言次序：5

(一)發言人：王○富

- 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 5-1。

發言人簽章：王○富

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

- 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) 虎林街 59 巷商業效益跟松山路之商業效益有落差，角地加乘並無所有權人說的那麼大，因更新前後估價基準是一致，更新前拉大、更新後也會跟著拉大，對地主並沒有實質意義。
- (2) 臨松山路店面大家規模有一些差距，價格與基地寬度、深度有關，也有一定原則調整，估價報告於各次審查歷程皆有檢附給地主。
- (3) 國有地雖為既成道路但屬可建築土地，依更新審議通則比照商業區價值估算，國有地面積規模比其他土地大，故價格比店面價格高，地主也能參閱估價報告書內容。
- (4) 上揚建設是出資者與實施者之間有契約內容雖有部份爭議，但自目前止上揚建設仍是本案出資者並無變更。
- (5) 地主若要求 1-3 樓連通，應於事業計畫核定前提出，因涉及整體設計，故此階段無法任意變更，若要變更也需要多數地主同意，敬請所有權人體諒。

受詢人簽章：陳謙

(三)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

- 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) 更新案內若有地主申請建照，通案上會請實施者溝通協調。至於建管處是否依法發照，尊重建管處之權責。
- (2) 本案是有實施者申請事業計畫並經核定，目前為權利變換計畫審議中，市府目前不會針對本案辦理公辦都更。

受詢人簽章：江中信

## 權利變換計畫案聽證會 書面意見

擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆 (原 120 筆) 土地都市更新權利變換計畫案 (實施者: 台北遷建基地都市更新股份有限公司)

所有權人: 王○富、柯○霞

土地坐落位置: 虎林段 4 小段 ○ 號

本人意見如下且再度聲明「不願參與此都市更新案, 請都市更新處將我們劃出此案」, 請市政府及審議委員會一定要將下列問題提出合法及合理的書面答覆:

一、本案土地更新前的評估價值與房地產市場交易價格不同, 「一般市場上交易雙面臨路要比中間的土地房屋高 10%-20%、兩條相交會的路越寬價格越高、越靠近火車站越有價值」, 然而本案完全與市場相反, 其中更呈現奇怪之處(以上寶都市更新股份有限公司所持有的土地 55-3 號為基準計算):

- 1、土地上有房屋的估價只有 3 個雙面臨路的地較該基準地每坪價值高(松山路與虎林街 59 巷地號#45<+1.49%>、松山路與永吉路口地號#55-14 <+0.25%>、地號#55-15 <+3.67% )。
- 2、國產署的兩塊地#55-7 <+2.04%>、#55-12 <+1.99%> 目前為道路(松山路 184 巷、松山路 194 巷), 其估價只比松山路與永吉路口的雙面臨路(#55-15)低 1.6%, 卻比其他所有存在房屋的土地高。
- 3、該估價師回覆仍與市場行情不符, 本人無法理解。

二、本案事業計畫核定選屋範圍 $\pm 5\%$ , 上揚國際在自辦權變公聽會表示, 若選屋低於 95% 要拿現金的話, 若該金額高於最低可選之更新後房屋價值則要扣除風險管理費、銷售費用等等, 因此拿回現金約為為選配金額的 85%, 請問貴處這樣合理嗎?

三、本人與 ○、○ 號地主柯○霞自 106 年 12 月已向建管處申請建照, 然而一直因這個都市更新案使得建管處無法發照, 且本案都市更新計畫核定在申請建照之後:

1. 在事業計畫的審議會本人已經多次向在場的建管處與更新處提問建照是否可以申請, 在場長官表示可以。
2. 即使在本案事業計畫核定前 (5 月 21 日) 建管處對更新處提出質疑是否有違反本是 97 年 10 月 31 日北市都新字第 09731039200 號函, 更新處未回覆建管處問題僅於 5 月 23 日要求實施者依本府都市發展局上述函令辦理, 實施者未做任何事而貴處仍於 5 月 28 日迅速核定本案。

四、本人一再向貴處陳情要求都更後分回透天店面，然而實施者仍舊不願意處理，也不願設計由 1F-4F 的店面。

五、本人在此再次重申，完全不相信此實施者因此不願意參加本都市更新案。

六、請上揚公司對我們這些地主說明目前與實施者的關係，是願意繼續合作或已經以法律向實施者提出訴訟。

七、請台北政府將本基地劃入公辦都更。

Handwritten signature and date in blue ink:  
109.1.3  
The signature is partially obscured by two hand-drawn circles.

六、發言次序：6

(一)發言人：邱○凱

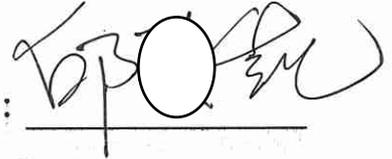
1、案件當事人、其他利害關係人

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 6-1。

發言人簽章：



(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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) 邱先生並未本案內容提出質疑，僅針對於漏列 8 戶之權利進行發表意見，國產署至目前仍不承認上述 8 戶擁有永久使用權，實施者找出許多歷史文件，載明遷建基地之住戶，擁有土地之永久使用權，此點待審議會審決。

受詢人簽章：



的

# 地主感言

漏列8戶  
漏地1坪零1000萬

感謝台北市政府針對本案最大的難題，漏列八戶相對於國產署糾葛多年無法解套國有地一坪要賣1千萬給漏列八戶，終於近期由李慶元、王鴻薇、張茂楠三個議員協助，讓台北市政府六個局處首長面對漏列八戶的困境，把歷年台北市對於遷建基地的重要公文彙整並請工務局到審議會列席說明，更重要的，在台北市政府都發局95年的公告文內載明「遷建戶對該安置地點有永久使用權」，我們終於可以擺脫國產署的魔咒，先前的實佳建設也因為國產署的國有地無法解套，雖然事業計畫已核定，還是無法完成此案，留下很大的遺憾。

但現在國揚建設只進來差不多一年，此案就要完成，大家都要彼此珍惜，並且是攜手完成，108年已有三位地主過世，大家都要保重身體來見證此台北市建遷基地首案都更完成改建的歷史時刻，我們也在此呼籲都更審議委員，雖然同意戶的主張從來在都更都沒有被重視，反而少數的不同意見綁架此都更案，希望這個氛圍也因為都更條例第57條的代拆制度，讓有心阻礙更新別有他想的釘子戶能鬆手。也希望本案在109年為浴火重生年，改建成功。

張茂楠  
王鴻薇  
李慶元

張茂楠  
代拆制度

109.1.3.

七、發言次序：7

(一)發言人：吳○哲

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 7-1。

發言人簽章：吳○哲

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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) 事業計畫擬訂 5% 為上下選配權值範圍，本案諸多所有權人權利價值超過一億，故 5% 已經是較高的金額，且此 5% 是依照核定金額為選配找補依據，若超選或少選超過 5% 找補金額皆需要與實施者協商溝通，且營建署也有解釋函令，只要在事業計畫載明核定後則依此原則執行權利變換作業。

(2) 所有權人陳述拆遷補償費問題，乃因該所有權人原為一戶房屋，於事業計畫送件後辦理分割為三戶，故計算補償費係依報核時一戶作為依據。

受詢人簽章：陳謙

各位委員您好：

有兩點問題

1：選屋找補現金請不要限制在五%內，但是實施者有說如果大家都領現金都更就無法做下去了，所以我的提議是希望可以變成找補在10 %內不用再另議。參考北市其他都更案子很多都是在10 %內，比較合理。我們被限制在五%內太嚴苛了。

2：請更正拆遷補償費、安置費及搬遷費，編號56及56-1之建物騰本登記面積。請以實際騰本為依據。我們的建物騰本已經更新了，地政也發給我們合法的權狀，請實施者幫我們更新正確實際現況的資料。

以上，謝謝！台北市松山路

吳○代 孫○青

八、發言次序：8

(一)發言人：涂齡(代上揚國際資產股份有限公司)

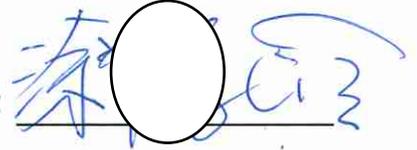
1、案件當事人、其他利害關係人

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 8-1。

受詢人簽章：



(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳湛總經理

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) 上揚部分係屬實施者與出資者雙方私約之約定，規劃單位並未持有契約書內容，僅就實施者說明之雙方比例進行計畫書撰擬，雙方如有爭議，仍循協商或法律途徑解決。

受詢人簽章：



# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：上揚國際資產管理股份有限公司 身分證統一編號：80152577 登記地址：臺北市信義區忠孝東路 4 段 155 之 1 號 18 樓 聯絡電話：02-25000808#1887
相關意見	<p>一、陳述人(即本公司)以本更新案出資者身份向貴府陳述意見，先予敘明。</p> <p>二、本公司與實施者遷建公司約定由實施者整合地主及負責都更條例規定下實施者應行事項，本公司處理包括本更新案建築規劃、設計、發包、興建及出資等事宜，本公司並與實施者議定(並經公證)定額比例之開發勞務報酬，故實施者雖有實施者之名，實為一代理實施者角色。</p> <p>三、惟實施者在未與本公司商議下，竟挾其實施者優越地位，教唆指示規劃單位協和都更公司不實記載權變計畫內(10-20 頁，表 10-4)有關實施者應分配權利價值、浮編領取巨額差額價金，圖利自肥明顯違約外，另關於更新後分配單元及停車位，因未與本公司合意選配，公然違反貴府令頒臺北市都市更新權利變換選配作業須知第 5 條第 3 款：<u>「有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：(三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。」</u>(附件)。</p> <p>四、實施者以不實事項矇騙審議會委員，妄圖使貴府做出核定權變計畫行政決定，本公司無法苟同實施者作為外，對上開實施者應分配權值、選配及領取差額價金部分也予以否認；其次，負責本更新案之規劃單位協和都更公司受實施者及本公司託付擬訂權變計畫相關文件，當應善盡受託人本分，詳實查證權利變換計畫應記載事項後，始得據以撰擬權變計畫，惟竟未向本公司求證任何資料，僅以實施者片面指示即製作上開不實權變計畫內容，除有失其都更專業外，也有未盡善良管理人不正當行為之違失。</p> <p>五、綜上，本公司認為實施者既向貴府書立切結書保證權變計畫內容為真實，當應據實記載，不得聯合都更規劃公司而有違背法令、共同欺瞞出資者、地主、主管機關之情事，故陳請審議會委員督促實施者更正權變計畫中上開有關實施者更新後選配相關內容，並於相當期限內(三個月內)與本公司妥為溝通協調。<u>在相關爭議尚未釐清前，本公司再度聲明不會支付任何費用！如實施者逾期仍置之不理、一意孤行、恣意妄為，持續侵害本公司權益，本公司迫不得已將退出本件更新案，並追究實施者及都更規劃公司相關違約責任，以維權益。</u></p> <p>六、上開聽證意見，惠請貴府錄案辦理，並責成實施者列入權變計畫書回應。</p> <p>七、附件乙件，請審議會委員一併參酌。</p>

中 華 民 國 1 0 9 年 1 月 3 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。

## 臺北市都市更新權利變換選配作業須知

臺北市都市更新處107年1月5日公布

沿革: [107年01月]

### 第 1 條

臺北市政府為執行都市更新權利變換實施辦法，確保選配過程之公平性，保障土地所有權人及權利變換關係人(以下簡稱權利人)權益，訂定本作業須知。

### 第 2 條

實施者於報核都市更新事業計畫時，應以公平合理方式，考量個案狀況及權利人負擔能力，敘明理由載明選配原則，作為實施權利變換後應分配之土地及建築物位置之依據；另更新案如有實分配價值超出應分配權值、所有權人合併權利價值共同選配或優先選配順序等情形，亦應載明於選配原則內。

都市更新事業計畫中未訂有選配原則者，權利人應得就其應分配權利價值部分自由選擇更新後房地單元。

### 第 3 條

實施者擬具權利變換計畫時，應以雙掛號方式檢附通知函及辦理選配所需文件，通知權利人辦理分配位置之申請。

前項通知文件應包含下列事項：

- (一)選配期間及選配說明。
- (二)個別權利人更新前、更新後權利價值。
- (三)更新後建築設計各樓層平面圖、地下層(含車位)平面圖。
- (四)更新後各房地單元配置、面積、權利價值清冊。
- (五)車位價值清冊。
- (六)權利變換意願調查表、更新後分配位置申請書、合併分配申請書。
- (七)權利人應於選配期間依實施者所提供之文件表達選配意願。如以掛號郵寄方式向實施者提出者，以書面通知到達相對人時，發生效力。

### 第 4 條

實施者於選配期間屆滿後，應依第二點所訂之選配原則整理選配意願調查結果，視需要辦理公開抽籤。

有下列情形之一者，應辦理公開抽籤：

- (一)同一位置有二人以上申請分配者。
- (二)更新後應分配權利價值已逾最小分配單元價值，未於選配期間提出選配意願者。

辦理公開抽籤，實施者應檢附下列資料通知須辦理公開抽籤之權利人：

- (一)公開抽籤時間、地點。
- (二)應辦理公開抽籤之原因。
- (三)公開抽籤規則。

前項抽籤規則應包含下列內容：

- (一)須辦理公開抽籤對象。
- (二)公開抽籤應有公正第三人現場見證。

- (三)抽籤時應由本人或持本人委託書之受任人進行抽籤。
- (四)未到場抽籤者，得由實施者或公正第三人代為抽籤。

#### 第 5 條

有下列情形之一者，應與實施者合意辦理選配，非屬公開抽籤範圍：

- (一)選配價值遠高於其應分配權利價值者。
- (二)申請△F6 占有他人土地之舊違章建築容積獎勵並以現地安置方式處理者。
- (三)依都市更新條例第三條提供資金參與都市更新事業之出資者。

#### 第 6 條

以部分協議合建、部分權利變換方式實施之都市更新案，辦理選配作業時，應顧及公平性，參與協議合建者由實施者代表與其他權利人一併依所訂之選配原則辦理選配作業，如涉及重複選配情形，應辦理公開抽籤。

#### 第 7 條

選配作業，實施者得視個案具體狀況載明於都市更新事業計畫及權利變換計畫中，並以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過內容為準。

九、發言次序：9 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：鄭○生

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：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理

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) 因為所有權人問題不具體，待該所有權人提出詳細意見再作回覆。

(2) 住三土地問題如同第一個陳情人回覆內容，雖然住三的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起改建，但也不會影響住三所有權人權益。

受詢人簽章：陳謹

## 陳情函

案名：「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）

~~土地都市更新事業計畫案~~ 都市更新審議案「都市更新權利變換

承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696 分機 3068 計畫案」聽證

陳情人就臺北遷建基地都市更新股份有限公司所擬訂之「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）土地 都市更新權利變換計畫案」第 4 頁「權利變換地區範圍」土地使用分區「商三（特）（原住三）容積率：225%；建蔽率：45%」之權利變換事項，認為將影響權利價值之估價結果，對陳情人不利，爰依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條第 4 項規定：「前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽」，向主管機關提出意見，惟詳細理由，將再行提出。

此 致  
臺北市都市更新處

陳情人：鄭○生

住址：臺北市信義區松山路

中 華 民 國 1 0 8 年 1 2 月 2 5 日

十、發言次序：10 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：邱○蓉、邱○婷、邱○標

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 10-1

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謹總經理

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) 因為所有權人問題不具體，待該所有權人提出詳細意見再作回覆。

(2) 住三土地問題如同第一個陳情人回覆內容，雖然住三的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起改建，但也不會影響住三所有權人權益。

受詢人簽章：陳謹

### 陳情函

案名：「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）

土地都市更新事業計畫案」~~都市更新審議案~~ 權利變換計畫案 (聽證)

承辦人：事業科 宋姿穎 2781-5696 分機 3068

陳情人就臺北遷建基地都市更新股份有限公司所擬訂之「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）土地 都市更新權利變換計畫案」第 4 頁「權利變換地區範圍」土地使用分區「•商三（特）（原住三）容積率：225%；建蔽率：45%」之權利變換事項，認為將影響權利價值之估價結果，對陳情人不利，爰依 108 年 1 月 30 日修正公布前之都市更新條例第 19 條第 4 項規定：「前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應登報周知，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽」，向主管機關提出意見，惟詳細理由，將再行提出。

此 致  
臺北市都市更新處

邱○蓉 邱○婷 邱○標  
邱○蓉 邱○婷 邱○標

陳情人：邱○標  
住址：台北市信義區虎林街

中華民國 108 年 12 月 24 日

十一、發言次序：11 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：黃○火

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 11-1。

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

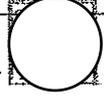
2、答復要旨：

(1) 雖然住四的土地價值較低，整體是以價值比例分配，雖然一起改建，但也不會影響住四所有權人權益。

受詢人簽章：

陳謙

### 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：黃 ○ 火 (簽名及蓋章) 黃 ○ 火  身分證統一編號： 通訊地址：台北市信義區永吉路 聯絡電話：
土地座落位置 土地建物權屬	土地：虎林段四小段 ○ 地號 建物門牌：永吉路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	都市更新權利變換計畫案 土地使用分區：商三(特)原住(四)容積：200% 建蔽率：45% 之權利變換事項認為將影響權利價值之估價結果，對情人不利。 練
中華民國 108 年 12 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。	

十二、發言次序：12（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

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 12-1

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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)詳書面回應 12-2。

受詢人簽章：陳謙

檔 號：  
保存年限：

## 財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：東小姐 (02)27814750#1516

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年1月2日  
發文字號：台財產北改字第10800378020號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府訂於109年1月3日召開台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆（原120筆）土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府108年12月18日府都新字第10830268423號函辦理。
- 二、依貴府都市發展局108年11月25日北市都授新字第1083017084號函檢送108年11月13日召開本案幹事及權利變換計畫審查小組會議紀錄結論略以，本案提送之權利變換計畫版本與事業計畫核定版間，涉及共同負擔費用調整之差異、本分署就信託費用及永久使用權之意見及本案權利變換估價所有權人多有意見。惟本案未進入幹事複審會議討論，逕提聽證程序，爰請貴府說明是否符合都市更新規定及程序。
- 三、旨述都市更新權利變換計畫案（聽證版），茲提供意見如下：
  - (一)據權利變換計畫書第8-12頁所載，出資者上揚國際資產管理股份有限公司承諾，若地主參與信託，其分回比例

臺北市都市更新處 1090102



\*HOAA1097000833\*



為65%。查實施者於計算本署共同負擔費用係以36.66%計算。本署經管之國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例第51條規定由權利變換範圍內之土地所有權人依按其權利價值比率共同負擔之。爰請實施者說明，旨案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，是否有違公平性及合理性。並請貴府說明，同一權利變換計畫內實施者載明2種不同共同負擔計算方式，是否符合都市更新相關規定。

(二)另本次聽證版提列信託費用新台幣965萬元，並未依提列總表所載檢具相關合約佐證，至附錄八(附-37頁)僅放置第一銀行受託人報酬約定書，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。又本署需負擔信託費用，併請實施者提供以65%計算之應分配權利價值申請洽本分署調整選配單元。

(三)依權利變換計畫書第7-2頁表7-2更新前各土地權利價值表內，本署經管同小段51地號等26筆國有土地更新權權利價值比例，合計應為16.16%，惟第7-4頁表7-3更新前各土地所有權人權利價值表所載，本署更新前權利價值僅有10.3276%。據實施者於【附錄十二】遠見不動產估價師事務所報告書摘要(附-70頁)所載，本署經管同小段51地號等14筆國有土地為現住遷建戶占用國有土地，





屬永久使用權利，其與本署訂有土地租賃契約，依租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換。本分署意見如下：

- 
- 1、該14筆國有土地上建物所有權人與本分署訂有租賃契約，雖租金依相關規定僅能採公告地價之一定比例收取，惟計算該等國有土地收益價值應回歸正常價格之屬性，採取具市場性之正常租金進行估算為妥。否則有違背不動產估價技術規則中關於正常價格及正常租金實質定義。次查該14筆國有土地上之承租戶，皆曾依規定向本分署申請讓售，依國有財產計價方式第2點規定略以，國有財產估價之標準，應參考市價查估。前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。
- 2、依國有非公用不動產租賃作業程序（下稱租賃作業程序）、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有土地上建物所有權人與本分署簽訂之租賃契約內容觀之，實有多處相關規定影響土地承租人無法達成「永久使用權利」之限制，其中依租賃作業程序第43點規定略以，承租人對租賃物使用限制如下：
- (1)不得作違背法令規定或約定用途之使用。
  - (2)不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
  - (3)租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出

租機關要求任何補償。重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。

3、綜上，本案承租人依前述規定及租約約定並無所謂之「永久使用權利」，因此實施者不得以承租人之永久使用權基礎計算國有地收益價格，以免悖離法規與法理。

(四)依照都市更新條例第60條第1、2項規定略以，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。惟：

1、查本案實施者係依前述都市更新條例第60條第2項規定辦理估價事宜，在估價作業程序上應該先行估算合法建築物所有權之權利價值，並於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人。意係應先計算合法建築物對於土地所有權之負擔並予扣除，而非如三家估價師事務依照實施者所設定之估

價條件而逕行估算遷建戶占用國有地之土地所有權人之收益價值(底地權)，再於土地總值中扣除之，有違都市更新條例第60條意旨及臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項關於權利變換關係人權利價值評估程序。再者，本案現住遷建戶占用之國有土地現況屬於低度利用，未達最有效使用狀態，因此單純使用素地狀態之租金進行土地收益價格之估算已明顯低估國有土地之更新前權利價值，更遑論僅依租約內容計算公告地價之一定比例收取基地租金之非市場合理租金進行試算，更加偏離國有土地之更新前應有市場權利價值，已嚴重影響國有地應分配價值。

- 2、不動產估價技術規則第126條之2對於權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值之計算方式已有明定。又建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。而建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之，不動產估價技術規則第65條第1項及第66條復定有明文。查本案國有土地上已辦理保存登記之建物，倘經由貴府認定為合法建物，則實施者應說明未依不動產估價技術規則計算，而逕以超越租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換其適法性及合理性，何在？並請貴府予以督核。

(五)至實施者於權利變換計畫書拾陸章、永久使用權之說明

(第16-1、16-2頁表示，業於106年7月7日協調會確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」及「本署依立法院的協調紀錄，完成選配」一節，經查該協調會係實施者依都市更新條例第60條第1項規定辦理協議，惟本署經管國有土地悉依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」等相關規定辦理，無依都市更新條例第60條規定與建物所有權人進行協議，且本分署未於該次會議確認或同意遷建戶對其租占土地擁有永久使用權及辦理選配事宜，請實施者刪除。

四、本分署就領銜之遠見不動產估價師事務所估價報告書內容表示意見如下：

- (一)P. 98本案價格日期為108年，比較標的4及比較標的5價格日期為105年，相距約3年，建議再行檢視是否更換較為適宜之案例。
- (二)P. 110本案價格日期為108年，已擴大交易範圍及採樣期間，仍選取坪數及容積率皆差異甚大之比較標的13，建議再行檢視是否更換較為適宜之案例。
- (三)P. 145本案價格日期為108年，利潤僅10%，建議應視工期長短參酌中華民國不動產估價師公會第四號公報之開發或建築利潤率表，建議整份報告書重新檢視並予以更正。
- (四)P. 161勘估標的面積1,722.13坪，屬大面積整體開發，比較標的介於38-73坪，其土地深度修正0.6%至1.2%，是否合理，請重新檢視。

(五)P. 247比準戶產品屬性為店面，押金以2個月月租金計算，似有不妥，請整份報告重新檢視並予以更正。

(六)P. 257臨巷比準單元之街路等級調整率，虎林街街路等級調整為130%，巷弄內120%，本案以130%計算，應屬誤植，請重新檢視。

正本：臺北市政府

副本：臺北市都市更新處



(一) 國產署要分回 65%之回應

本案採權利變換方式實施更新，所有權人依法按權利變換計畫核定之分配比例進行分配，而信託費用為共同負擔項目之一，貴署未參與信託但仍受到信託之保障，故貴署負擔信託費用乃理所當然，至於實施者承諾給予參與信託之地主較高的分配比例，目的在於增加參與信託的比例，提高所有參與更新者之保障，此部分為實施者私下讓利之行為，並非法令之規定，貴署既然未參與信託，故仍按權變計畫所載之分配比例計算應分配權利價值。

(二)

1. 受託人報酬約定書即為本案信託費用之合約，詳權變計畫附錄八。
2. 本案目前完成信託契約之簽訂比例已近 80%。
3. 貴署未參與信託，故按權變計畫所載之分配比例計算應分配權利價值，本公司無需提供 65%之應分配權利價值予貴署。

(三)

1. 民國 44 年，遷建戶如配合移至遷建基地，依臺北市政府 44 年公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」的內容列舉「為公告拆遷羅斯福路違章建築辦法」的優厚寬大共六點，其中第 5 點為「至於房屋及市場攤位雖屬租借性質，但住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期的使用…」，依上述說明確認本案遷建戶對土地有永久使用權。
2. 再依最高法院 89 年度台再字第 52 號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建物所有權人對土地有永久使用權。
3. 再依 95 年 3 月 31 日府都規字第 09577409300 號公告之計畫緣起「自民國 43 年起，本府為美化市容、拓寬道路、闢建學校，對於妨礙都市計畫之違章建築予以拆遷，先後選擇本市坡心段、西園段(舊

東園街、現武成街)、三張犁段(吳興段)、五分埔段、朱厝崙段、河合段等六處，作為違章遷建基地，收購土地撥租違建戶自建房屋安棲。原羅斯福路拆遷商家共 120 戶分別遷建於現今之坡心(北)及坡心(南)兩基地各 60 戶予以安置，並允諾拆遷戶對該安置地點有永久使用權。」

4. 另依 103 年度上字第 1270 號臺灣高等法院民事判決，「被上訴人明知其不符臺北市信義區五分埔國有學產土地專案讓售之資格，詎利用臺北市政府漏未核對相關資料之機會，竟於民國 92 年 4 月 3 日向伊申請中華民國所有坐落臺北市永吉段一小段 313、313-16、313-27、313-35 地號土地應有部分各 1/4，致伊陷於錯誤。...被上訴人並未有詐欺上訴人之情事，則上訴人主張被上訴人利用臺北市政府漏未核對相關資料之機會，對伊施用詐術而申購爭土地云云，並無可採，準此，上訴人以受被上訴人詐欺為由，主張依民法侵權行為定，請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國所有云云，與法無據，應予駁回。...為無理由。又本件並無侵權行為之損害賠償請求權與不當得利返還請求權競合，上訴人可得行使之情形存在，...請求被上訴人給付 290 萬 7200 元...，應予駁回，...求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。」，依上述判決，學產地 91 年出售(行政院專案)在永吉段一小段的學產地旁的鄰地，教育部當年為了地區發展把非遷建基地學產地 24 戶，也比照遷建戶以當年期公告現值出售，後因國產署向法院提告他們被 24 戶詐欺，法院判國產署敗訴。
5. 依上述 1~4 點及於 106 年 7 月 7 日「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用

權」，此有該協調會之會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權。

6. 國產署 108 年 7 月 24 日台財產署改字第 10800218900 號函，亦承諾本案後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。此份公文已經總統府、行政院、內政部、國產署、國產署北區分署確認無誤。

(四)

1. 本案遷建戶於民國 44 年配合市政府拓寬羅斯福路而移至現今遷建基地，依臺北市政府 44 年公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」的內容之「為公告拆遷羅斯福路違章建築辦法」，第 5 點「至於房屋及市場攤位雖屬租借性質，但住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期的使用…」，故上述說明確認本案遷建戶對土地有永久使用權。
2. 遷建戶之合法建物因自行翻修可無限期居住，而國產署出租國有地於未完成更新前將無限期出租且無法另有他用，則國產署將永久僅有現況租金收益之權利。
3. 本案永久使用權之議題，已另訂專章說明，詳第十六章 永久使用權之說明。
4. 實施者依都市更新條例第 60 條第 1 項規定已於 108 年 3 月 15 日(108)遷建字第 9 號函請 貴署與地上物所有權人進行協議，實施者表述 貴署並未與地上物所有權人協議，故依都市更新條例第 60 條第 2 項規定，由實施者估定之。
5. 本案國有出租土地權利價值之評估經上述緣由，並依實施者出據之估價條件第 3 點評估。

- (五) 國產署於民國 49 年成立，遷建戶於 44 年配合行政院，由臺北市政府主導完成公共工程拆遷，而臺北市政府都發局 95 年 3 月 31 日府都規字第 09577409300 號公告內亦載明「遷建戶對該安置地點有永久使用權」，而國產署要求刪除該文字，係屬不當。

(一)P.98 本案價格日期為 108 年，比較標的 4 及比較標的 5 價格日期為 105 年，相距約 3 年，建議再行檢視是否更換較為適宜之案例。

回應：因與本案 630%商二比準土地相類似交易案例稀少，故以上述案例推估，並作價格期日調整。

(二)P.110 本案價格日期為 108 年，已擴大交易範圍及採樣期間，仍選取坪數及容積率皆差異甚大之比較的 13，建議再行檢視是否更換較為適宜之案例。

回應：因與本案 300%住四比準土地相類似案例稀少，故以上述案例推估，並作價格期日、區域因素、容積率調整。

(三)P.145 本案價格日期為 108 年，利潤僅 10%，建議應視工期長短參酌中華民國不動產估價師公會第四號公報之開發或建築利潤率表，建議整份報告書重新檢視並予以更正。

回應：本案住 3 比準地基地約 151 坪左右，土開規劃小坪數產品，產品去化容易，且開發期不到 2 年，參酌目前本案興建 23 層都更風險管理費率也僅 15%，本案僅興建 12 樓，故利潤率採 10%計算。

(四)P.161 勘估標的面積 1,722.13 坪，屬大面積整體開發，比較標的介於 38-73 坪，其土地深度修正 0.6%至 1.2%，是否合理，請重新檢視。

回應：合併後土地屬臨 30M 路、臨 11、8M 巷之四面臨路基地，其面積(坪)與規劃潛力相對小基地整體調整率達 6.8%以上，加上寬深比調整率合計已達 7.4~8.0%。

(五)P.247 比準戶產品屬性為店面，押金以 2 個月月租金計算，似有不妥，請整份報告重新檢視並予以更正。

回應：一般店面押金約介於 2~3 個月左右，經訪查鄰近商家，押金多以 2 個月計收，故本案押金以 2 個月推估。

(六)P.257 臨巷比準單元之街路等級調整率，虎林街街路等級調整為 130%，巷弄內 120%，本案以 130%計算，應屬誤植，請重新檢視。

回應：本案更新後臨巷 1F 比準單元(編號 01-35)實際臨虎林街，其街路等級調整為 130%無誤。

十三、發言次序：13（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

（一）發言人：臺北市政府財政局

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 13-1。

13-1

檔 號：  
保存年限：

# 臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央  
區7樓  
承辦人：陳映竹  
電話：02-27208889/1999轉1171  
傳真：02-27595666  
電子信箱：a975072@mail.tapei.gov.  
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年12月31日  
發文字號：北市財開字第1083008678號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關本府訂於109年1月3日辦理台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆（原120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、依本府108年12月18日府都新字第10830268423號函辦理。
- 二、旨揭都市更新案兩遮登記不計價，本局尊重通案審議原則及審議會決議。

正本：臺北市都市更新處

副本：文  
章

臺北市都市更新處 1081231



\*HOAA1083029062\*

十四、發言次序：14

(一)發言人：連○堂

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 14-1。

發言人簽章：



(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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) 更新後價值高估，共同負擔費用比例才會降低，所有權人可分配權值會變高，故與所有權人之理解有出入。

(2) 自於是否要自主都更，也是屬於地主之權益，也需要成立自組更新會，若廢止現在的計畫，許多獎勵也會取消，是否有利?可自行衡量。

受詢人簽章：



(三)受詢人：台北遷建基地都市更新股份有限公司/鄭美蘭總經理

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) 之前已跟所有權人聯署，但多數地主不同意危老重建，在今年 109 年 5 月提出危老重建申請僅剩 40%，而且都市更新享有稅賦減免，但危老重建是沒有的。

(2) 本案尚未同意戶表達之意見，不該影響其他人都更之權益，自主更新會這個想法也是不可行的，且自主更新會是需要拿自己的土地去抵押，地主成敗要自負，大家都不願意，本案至今已經執行近 20 年，多數地主不想程序再重來。

受詢人簽章：



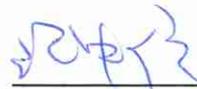
(四)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

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) 剛剛有提及想要自組更新會，營建署曾解釋，一更新案僅得有一實施者。目前本案實施者為台北遷建基地股份有限公司，如果想要變更實施者，依法須完成新舊實施者公證及取得人數 3/5，面積 2/3 之同意書。

受詢人簽章：



14-1

臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆 ( 原 120 筆 ) 土地  
都市更新權利變換計畫案

( 實施者：台北遷建基地都市更新股份有限公司 )

聽證會意見書 109 年 1 月 3 日

所有權人：連○堂(四育里里長) ( 松山路 ) 地主)

- 各位聽證會長官 大家好！我是信義區四育里的里長，也是地主之一。我們這個都更案竟然是，只有實施者一人包辦的都更案，從設計、規劃到建商、估價師、都是實施者一人說的算。我們地主都沒有參與的權利。只要地主有意見，實施者就當他們是反對者完全不針對問題來解釋，卻反而酸言酸語，甚至惡言相對，難怪有那麼多住戶反對。
  - 大家都想都更，但是以現在的情況，實在難以實現。連建材都沒有明確的標示，這樣合理嗎？另外已經有非常多住戶來找我，他們都表達想要自主都更，也不想再受到實施者的霸道無理。
  - 就算同意戶多問一些問題，實施者的態度也很傲慢。讓大家覺得我們自己的土地跟房子參加都更，都沒有自主權卻要處處聽實施者的，長期下來已經無法信任實施者。所以大家想自己辦都更，這樣的話，地主們可以組成都市更新會，依照政府的流程並經過政府派專家輔導。
  - 這次審議會版的權利變換計劃中共同分擔費用又再次增加，已經增加第 3 次了。事業計劃核定與權利變換計劃之間沒幾個月時間，整個費用又爆將近 1 億 4 千萬元，這個完全不合理。另外，我們地主的土地一次又一次被實施者低估價值，更新後的建坪單價又被實施者估高，還有雨遮也被計算進去權狀中，等於我們都更後分回的房子更小。這樣的話，我們都更後還是住在小房子跟我們都更前有什麼不同呢？我身為里長，也認為自主都更才是根本解決之道，也能讓所有地主脫離這個噩夢。
  - 實施者是妳的一家公司，資本額根本沒能力負責，等同綁架多數地主？
  - 上回選配房屋之原則，有經政府核定嗎？每一樓層之售價是何人決定的？為何地主無人參與？
  - 妳敢保證送市政府之<建築圖說規劃面積>沒有亂算，且公共設施不會亂分配？妳會保證與都更後之產權登記面積相符嗎？若否，有什好分配與分屋及抽籤的？
  - 我希望這次的聽證會能夠替住戶主持公道，好好的監督確保所有住戶的權益。以上本人的意見
  - 請聽證會與審議會落實審查，不要讓這個案子成為最壞的示範。
- 謝謝大家聆聽意見、謝謝大家、祝大家身體健康、萬事如意。

信義區四育里里長 連○堂

連○堂 109.1.3

附件：

審議會版權利變換計劃 vs 事業計劃核定版之共同分擔費用(8-1 頁至 8-4 頁)

項目	事業計劃 核定版	權利變換計劃 審議會版	
營建費用	4,396,821,392	4,451,684,040	增加 54,862,648 元
貸款利息	213,241,580	215,509,199	增加 2,267,619 元
印花稅	522,073,403	5,859,481	減少 5,213,922 元
營業稅	214,862,035	219,181,314	增加 4,319,279 元
廣告銷售管理費	281,152,132	352,671,645	增加 71,519,513 元
人事行政管理費	258,006,037	260,862,550	增加 2,856,513
風險管理費	855,413,172	846,609,332	增加 8,803,840 元
其他無異動	~	~	~
合計總增加金額	6,920,949,146	6,781,473,676	增加 139,475,470 元

十五、發言次序：15

(一)發言人：王○寧律師(代郭○東等 11 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) 詳書面意見 15-1。

受詢人簽章：王○寧律師

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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)選配上下 5%，超額選配以上，視為地主跟實施者間之價購，係屬雙方合意部分，超額選配之比例並無規定該是多少，營建署解釋應於事業計畫內載明，本案於事業計畫已載明 5%，業經核定，故以此為計算找補金額之依據。如有地主確實有無法選配到一戶之情事，可於會後個案檢討。

(2)實施者同意簽訂信託合約之地主可分配 65%，係屬實施者私下承諾給地主之優惠，未簽署信託合約者，仍依權變計畫核定之分配比例。

(3)共同負擔、拆遷安置前述意見有相同部分，主席指示不再回應。

受詢人簽章：陳謙

(三)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

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) 本案聽證通知發文時間為 108.12.18，符合本市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第四點規定。

受詢人簽章：江中信

15-1

正本

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆 (原 120 筆) 土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	郭○東等 11 人，詳附件一聽證委任書所載。
土地建物權屬 座落位置	詳附件二所載。

附委任狀

## 相關意見：

一、依據本人所收到之臺北市政府 108 年 12 月 18 日府都新字第 10830268423 號函（即舉辦本案聽證之通知函）之說明，以及附件之「臺北市政府辦理都市更新聽證意見書」備註欄，分別明確載以：「另臺端無法無法出席，亦得於聽證期日 7 日前……」、「……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：『10048 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。」然而，本人與其他本案所有權人，乃陸續於 108 年 12 月 27 日前後始收到前揭信函與附件，亦即本案所有權人收受通知日，實有部分已在聽證期日前七日以內。茲此，關於前揭於 108 年 12 月 27 日後收受前揭信函之所有權人，若無法於 109 年 1 月 3 日無法到場陳述意見，而其等之意見復又受限而不能以書面表示，則陳述意見權實已遭受侵害，核本案所履行之程序，實已與司法院大法官釋字第 709 號解釋所揭禁之正當法律程序有悖。

甚且，依據臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項第 4 條第 1 項

規定：「舉行聽證時，除因案件性質情況急迫，或經當事人及已知之利害關係人同意者外，應於聽證期日十五日前，以書面記載下列事項，通知當事人及已知之利害關係人，必要時並公告之……」惟查，本案所有權人受通知之期日誠如前述，諸多皆距離聽證舉辦期日不滿七日，顯見本案聽證之辦理程序上，已有重大違法瑕疵，是懇請 貴府予以釐清，並重行舉辦聽證，以符合都市更新事件之正當法律程序。

二、關於本案權利變換計畫書（審議會版）之「人民陳情意見回應綜理表」，其中並未將陳情人之陳情意見完整記載，如第綜-43 頁之陳情人陳○富等人陳情意見，本案實施者竟將之減縮為短短三行，使得 貴府與其他本案所有權人無法詳細知悉陳情人之陳情意見。而在不知悉陳情意見之情況下，閱覽權利變換計畫書之人，又如何能夠審酌實施者之意見回應及處理情形，是否有依據陳情意見為回覆，故實施者之前揭作法實非合理妥適甚明。

三、本案權利變換計畫書（審議會版）第 9-31 頁分配原則規定：「7. ……應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值 5% 為原則，超過部分須與實施者合意為之。」之選配限制（下稱系爭選配原則），已顯然違反比例原則：

（一）參諸內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函、內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函之內容可知僅有在所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（即超出一或數倍），始有予以限制之必要。

（二）經查，所有權人完成選配後，其剩餘未經選配單位，始歸實施者獲配，此乃我國權利變換實務所遵循。然而，系爭選配原則訂定之結果，事實上將造成實施者藉由系爭選配原則，先將絕大多數的高價值、大面積的單位排除在外，保留不讓所有權人選擇，此毋寧形同由實施者優

先選配，核與前述實務不符，顯屬濫用其權限甚明。

- (三) 次查，都市更新之目的，本即為改善都市居民之居住環境。然而，本案實施者提出系爭選配限制之結果，確有限制所有權人之選擇自由甚鉅，甚有違背都市更新目的之疑慮。
- (四) 蓋以本案系爭選配原則實施後之結果以觀，舉例而言，假設一本案所有權人之更新前土地權利價值約為 2,000 萬元，而其所得選配之更新後權利價值約為 3,000 萬元，則以本案權利變換之實施狀況以觀，扣除車位價值（車位平均單價為 271 萬元／個）後，其實際得選配之建物面積約在 28 坪左右（二樓以上平均建坪單價為 95 萬 2742 元／坪），再扣除公設後，實際室內所得使用面積僅剩 20 坪左右，若所有權人不得依據自身之需求（如是否與父母同住、是否生育子女等）自由選配適合之更新後單元，僅得住進外表華麗新穎，但內部狹小難以容納家人一同生活之空間內，豈非與都市更新為求改善居民居住環境之本旨背道而馳，益證系爭選配原則自非合理妥適。
- (五) 更有甚者，在都市更新辦理之過程中，實施者負責編列共同負擔費用，指定不動產估價師針對更新前與更新後之土地及建物進行估價，並選定估價之結果等程序，實可謂「價格由實施者決定」。在此情形之下，自應讓所有權人自由選擇，若伊等評估本案更新後各單位之價值低於市價，則伊等自可考慮超額選配，反之亦然，有如賽局理論中由一人負責切蛋糕，而另一人先選，始足以達公平分配之目的。茲此，除超出其權利價值數倍之情形外，不予限制所有權人選配之權利，亦為使所有權人與實施者互相制衡，以達促使更新後分配結果趨於合理公平之道。換言之，若由本案實施者訂定系爭選配原則，限制所有權人之選配單元不得超過其應分配價值 5%，毋寧係使本案實施者之地位有如「球員兼裁判」，對於所有權人顯非公平合理甚明。
- (六) 除此之外，依據本案事業計畫，本案實施者為將其所分得之單元變價

出售，尚得於共同負擔中提列「廣告銷售管理費」，而「廣告銷售管理費」之提列公式，即為： $(\text{實施者實際獲配之單元} + \text{車位總價值}) \times \text{費率}$ ，亦即本案實施者所獲配之單元越多，所得提列之「廣告銷售管理費」就越高，而在本案中「廣告銷售管理費」即高達 3 億 5,267 萬 1,645 元，而此費用乃由全體所有權人分擔。換言之，本案實施者利用超額選配 5% 以內之上限，致令所有權人不得選擇坪數較大、適宜居住之單元，而將大多數之更新後單元保留予實施者自己，以供未來高價出售，再讓全體所有權人分擔前揭高額之廣告費用，自非合理甚明。

- (七) 況查，針對為何訂定系爭選配原則，規定以「5%」為選配上下限，其具體理由以及必要性，本案實施者迄今咸未於本案相關會議中予以說明，自應請本案實施者於本次公辦公聽會中加以說明，以供貴府於審議時加以審酌其限制之合理性與必要性甚明。
- (八) 再者，實施者屢次空言關於 5% 之限制，係為避免「超額選配影響其他所有權人之選配權益」，然而以都市更新實務而言，所有權人若欲超出其權利價值範圍外進行選配，則其超額選配部分之優先順序，應列後於其他於權利價值範圍內為選配之所有權人。換言之，若超額選配之所有權人欲選擇之更新後建物，有其他所有權人亦選擇之時，該建物即由權利價值範圍內為選配之所有權人取得甚明，是實施者所說之前揭「影響其他所有權人之選配權益」之狀況，事實上並不會發生。更遑論依據本案權利變換計畫書，本文中實施者及出資人可分配到之更新後建物，足足有 216 戶、權利價值高達 67 億餘元，是本案所有權人縱使超額選配超過 5% 上限，實亦不會影響本案其他所有權人致無屋可選，足認實施者於進行選配前即透過系爭選配原則之訂定，以限制所有權人之選配權利，自不具備必要性與合理性至明。
- (九) 承上所述，本案實施者於本案權利變換計畫書中所載之系爭選配原

則，顯非公平合理，實已過度限制所有權人之正當合法權利，並已違反比例原則以及前揭內政部函示意旨，懇請 貴府於審議時加以審酌。

四、本案實施者要求選配超過更新後應分配權利價值 5% 之所有權人，簽署「切結書」【參附件三】，並就超過應分配權利價值 5% 以上者，依據「選配單元公開銷售平均底價之 95%」計算應繳納之金額；低於應分配權利價值 5% 以上者，依據「選配單元公開銷售平均底價之 87%」計算應找回金額，益證前揭選配限制，乃係本案實施者為謀利潤最大化而設，核與都市更新實施之目的不符：

- (一) 經查，本案實施者於 108 年 8 月 1 日「舉辦『擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案』選配會」時，要求選配超過更新後應分配權利價值 5% 之所有權人，於當場簽署由其提供之「切結書」，其上載以：「2. 實際選配金額與應選配金額之差額，超過應選配金額 5% 以上之數額部分，依選配單元權變平均單價換算坪數，再以選配單元公開銷售平均底價，扣除 5% 銷售費用後之價格計算應補金額 (即選配單元公開銷售平均底價之 95%)。3. 實際選配金額與應選配金額之差額，低於應選配金額 5% 以上之數額部分，依選配單元權變平均單價換算坪數，再以選配單元公開銷售平均底價，扣除 5% 銷售費用、5% 風險管理費用、3% 的稅管費用後之價格計算應找回金額 (即選配單元公開銷售平均底價之 87%)」。
- (二) 茲由前揭本案實施者所提供之切結書內容，可知事實上個別所有權人為超額選配，並不會造成其他所有權人之權益影響，而本案實施者之所以訂定系爭選配限制之目的，規定超過權利價值 5% 以上者「需與

實施者合意為之」，僅是出於「找補金額」之計算上，本案實施者不允許所有權人以本案權利變換計畫所選取之「遠見不動產估價師事務所」於「108年5月29日」為價格日期所勘估之更新後各單元價值作為找補之計算依據，而要求所有權人以其所訂「公開銷售平均底價」之「95%」作為應補金額之計算依據，向實施者購買之，自可證明關於超額選配之限制，實則並非以「保障其他所有權人選配權益」之目的為出發，而係為避免所有權人之選配結果使本案實施者獲利「減少」，故而訂定系爭選配限制，令所有權人動輒「超額選配」，而須以較高之價格向本案實施者購買之。

- (三) 循此，足認爭選配原則之訂定目的實已與都市更新中實施者僅作為「代工者」之角色，而首要追求者乃為「改善人民之居住環境」、「促進公共利益」之目標相悖甚明。
- (四) 甚且，本案實施者因折價抵付而取得之房地，乃係因更新單元範圍內土地及建物所造就之容積獎勵所致，此等利益自應由都市更新單元範圍內之所有權人共享，而不應由實施者獨占，方屬合理。
- (五) 此外，關於超額選配者，須以「選配單元公開銷售平均底價之 95%」之計算依據向本案實施者價購，而不足額選配者，卻只能以「選配單元公開銷售平均底價之 87%」之計算依據找回價金，其差別對待之理由為何，亦令本案所有權人深感不解。
- (六) 對此，實施者曾回應略以：「地主少選，在稅捐處的認定是地主把自己該選的部分賣給實施者，而實施者買到這個房子以後會拿到市場上賣，到時候就會有費用、稅金等問題，所以才會扣掉銷售費用、風險管理費及稅管費用，既然是地主賣給實施者，價格部分自然應由雙方合意。」
- (七) 然而，事實上實施者乃係要求欲少選之所有權人，先簽署切結書，始得參與選配，此情形與實施者所稱之「雙方合意」顯然不同，毋寧係

實施者濫用其作為實施者之權利，逼迫經濟狀況較為不佳之所有權人以較低之價格出售其原應分配到之建物及土地。

(八) 況且，雖實施者辯稱其將建物、土地於市場上銷售所產生之成本應由少選之所有權人負擔，因此要扣除銷售費用，是少選之所有權人應以「選配單元公開銷售平均底價之 87%」計算應找回金額云云。然而，關於實施者所支出之銷售費用，諸如廣告銷售管理費等等，實已編列於共同負擔之中，此處是否有將同樣之成本重複加諸於本案所有權人之上已非無疑。

(九) 再者，若如實施者所述，其持有大量等待於市場上出售之建物與土地，將有銷售費用、風險管理費用，以及稅費等成本之產生，則實施者為何不將所有權人超額選配之上限開放，令所有權人得選配適宜面積之戶別，亦得使實施者減少前揭成本與風險，降低本案共同負擔之提列？此節益證實施者設定系爭選配限制之不合理甚明。

(一〇) 承上所述，關於切結書之規定是否合理、實施者是否有權利命所有權人必須簽署切結書始得參與選配等節，自應由本案實施者於本次聽證中予以說明，俾供 貴府於審議時加以參酌考量甚明。

五、關於本案實施者前於辦理自辦公聽會時，提供之簡報資料第 49 頁載以：「共同負擔比例……地主 63.47%……註 2：有簽訂信託契約者分回比例為 65%」等語，似無正當法律依據，其合理必要性亦應由本案實施者為說明：

(一) 經查，本案實施者於 108 年 6 月 14 日辦理自辦公聽會時，於會議簡報第 49 頁關於權利變換有關費用及共同負擔之說明上，乃載以：「共同負擔比例……地主 63.47%……註 2：有簽訂信託契約者分回比例為 65%」等語，可知本案權利變換計畫之實施結果，所有權人之共同負擔比例約為 63.47%，然而只要與本案實施者簽訂信託契約，則個別所有權人得分回之比例即變更為 65%。

(二) 惟查，本案之實施方式為全案權利變換，依據都市更新條例第 51 條第 2 項規定：「前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。」亦即關於所有權人之共同負擔比例，依法自不應由本案實施者片面依據與權利變換實則無關之「簽訂信託契約與否」而為決定。

(三) 循此，本案實施者自應於本次公辦公聽會中，針對其是否業已於本案選配中實施前揭「有簽訂信託契約之所有權人，分回比例變更為 65%」，以及本案以「是否簽訂信託契約」而有不同共同負擔比例之法令依據、此一作法之目的性、合理性與必要性為何等節加以說明，以俾 貴府於審議時審酌參考甚明。

六、本案之共同負擔費用為新台幣 69 億 2094 萬 6,146 元，而參諸本案實施者前於 98 年 11 月 2 日報核之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」（下稱前案）所提列之共同負擔費用為 50 億 4,543 萬 6,991 元【請參本案都市更新事業計畫書「核定版」第 11-1 頁背面】，兩者之共同負擔金額相差高達 18 億 7 千萬餘元，亦即對於本案都市更新單元範圍內之所有權人而言，須再增加 18 億 7 千萬餘元之負擔，而觀諸本案共同負擔之提列，其中關於「其他土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安置費每月租金未滿 15,000 元者，補貼至 15,000 元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費 24,000 元」等三項費用部分，實施者乃以前案經核定（業已經最高行政法院判決撤銷確定）之內容提列，而關於「人事行政管理費」、「風險管理費」之提列，復又依據 107 年版本之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之費率標準進行提列，此一作法顯已違法：

(一) 按中央法規標準法第 18 條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新

法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」而由此規定之立法意旨以觀，在本案中有利於當事人乙節所指涉者，自應包含實施者與直接受原處分所拘束並發生法律效果之所有權人至明，亦即本案實施者自不得逕行挑選對其有利之法規範為適用，而應考慮到對於所有權人之適用效果是否有利，作為適用法規範之依據甚明。

- (二) 經查，前案曾於 100 年 12 月 2 日經核定通過，惟因事業計畫內容經大幅修改，本案實施者卻未踐行公開展覽等正當程序，使得所有權人無法再次表達意見及行使撤銷同意權，故為最高行政法院認定不符合正當程序而遭撤銷原核定處分。
- (三) 然而，本案實施者卻利用此一重新擬訂事業計畫及權利變換計畫之機會，大幅增加共同負擔提列，其金額增加高達 18 億 7,397 萬餘元，亦即對於本案所有權人而言足足多出 18 億餘元之負擔。
- (四) 細查實施者所列出之共同負擔項目，其中「人事行政管理費」及「風險管理費」之「費率」，於前案中分別為「4.5%」及「12%」，總額為 7 億 109 萬 4,825 元；於本案權利變換計畫中則「費率」分別為「5%」及「15%」，總額為 11 億餘元，亦即提高了 4 億餘元。
- (五) 對此一提列標準之變動，本案實施者僅主張略以：「依更新處 107 年 2 月 23 日北市都新事字第 10730446200 號函，說明第三項第(三)、(五)點辦理，即本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之『臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表 (107 年 7 月)』」。
- (六) 惟查，本案事業計畫中，關於「其他土地改良物拆遷安置費」、「合法建築物拆遷安置費每月租金未滿 15,000 元者，補貼至 15,000 元」、「合法建築物每戶另補貼搬遷費 24,000 元」等三項費用部分，本案實施者乃又主張維持 100 年前案之標準提列，顯見實施者在擬訂本案事業計畫與權利變換計畫之適用法規選擇上，乃部分適用前案報核時之規定，部分適用 107 年變更後之規定，細查本案實施者選擇法規適用之

結果，似以對其最為有利為選擇之依據，而非綜合考量到本案所有權人之權益。

(七) 而針對前揭本案混合適用各時期法規範乙節，已有審議會委員於本案事業計畫審議時提出質疑，諸如：「(簡伯殷委員) 本案為 94 年報核，其共同負擔、容積獎勵、同意比例之法令適用日期請予以釐清。」【請參審議會第 363 次會議紀錄】、「(財政局幹事許珍妮) 1. 本案財務計畫部分以 107 年版本提列標準提列費用，部分又以原核定之事業計畫內容提列，請都市更新處協助釐清是否合於規定，並提請大會討論，情形如下：(1) 其他土地改良物是否得比照合法建物提列拆遷安置費用。(2) 合法建築物拆遷補償費之騎樓……(3) 合法建物拆遷安置費非採雙方協議方式，是否得提列未滿 15,000 元者補貼至 15,000 元費用。……3. 本案人事行政管理費 5%、廣告銷售管理費 5.22%、風險管理費提列 15%……提請大會討論。」【請參審議會第 365 次會議紀錄】、「(簡伯殷委員) 4. 本案提列標準依 107 年版提列，又部分採 100 年原事業計畫核定有案核給數值提列，牽涉適法性問題，請釐清」【請參審議會第 365 次會議紀錄】顯見對於本案實施者混合使用各時期法規範之適法性，貴府審議會亦認為誠有違法疑慮，而本案實施者自應於聽證會中予以說明。

(八) 承上所述，本案實施者利用重新擬訂事業計畫及權利變換計畫之機會，刻意混用各時期有利於其增加共同負擔提列金額之法規範，致使本案增加高達 18 億餘元之共同負擔，亦使得實施者得獲配高達 216 戶之建物，而使得本案所有權人蒙受此一不利益，顯已違法甚明。

七、本案事業計畫之核定處分目前正在行政訴訟當中，而系爭選配原則，以及本案實施者混用各時期法規範依據提列共同負擔等節，亦為該訴訟審理範圍，是建請 貴府應嗣行政訴訟結果出爐，再行就本案權利變換計畫進行

審議核定。此外，本案另有關於土地及建物所有權人之法定同意比例是否涉及虛灌人頭等情事之刑事案件，現繫屬於臺灣臺北地方檢察署為偵查中，是亦陳報 貴府知悉，懇請 貴府待偵查結果出爐，再為本案之審議。

中 華 民 國 1 0 9 年 1 月 3 日

土地所有權人 郭○東

即陳述意見人： 郭○常

郭○如

范○海

邱○蓉

邱○婷

陳○稠

陳○玲

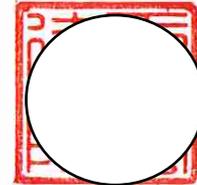
陳○榮

陳○榮(陳○富繼承人)

陳○

上 1 1 人 李○玫 李○玫

共同代理人 王○寧律師



編號	姓名	土地及建物權屬
1.	郭○東	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
2.	郭○常	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
3.	郭○如	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
4.	范○海	土地：虎林段四小段 建物門牌：虎林街
5.	邱○蓉	土地：虎林段四小段 建物門牌：虎林街
6.	邱○婷	土地：虎林段四小段 建物門牌：虎林街
7.	陳○稠	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
8.	陳○玲	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
9.	陳○榮	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
10.	陳○榮 即 陳○富 繼承人	土地：虎林段四小段 建物門牌：永吉路
11.	陳○	土地：虎林段四小段 ○地號、8○地號、93○1地號 建物門牌：松山路

### 切 結 書

本人 [REDACTED] 參與由台北遠建基地都市更新股份有限公司擔任實施者所擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案之選屋作業，就上述事業計畫通過之選配原則均已知悉，並同意遵守，並切結下列事項：

一、如本人應選配金額扣除實際選配金額後之差額超過最小選配單元之價值時，應再選配之，或由實施者(或律師)代為公開抽籤選配。

二、就本人實際選配之金額與應選配金額之差額，與實施者(及出資者)合意依下列方式計算差額找補價金：

1. 實際選配金額與應選配金額之差額，未超過應選配金額 5% 之部分，依權變金額計算找補。
2. 實際選配金額與應選配金額之差額，超過應選配金額 5% 以上之款額部分，依選配單元權變平均單價換算坪數，再以選配單元公開銷售平均底價，扣除 5% 銷售費用後之價格計算應補金額(即選配單元公開銷售平均底價之 95%)。
3. 實際選配金額與應選配金額之差額，低於應選配金額 5% 以上之款額部分，依選配單元權變平均單價換算坪數，再以選配單元公開銷售平均底價，扣除 5% 銷售費用、5% 風險管理費用及 3% 的稅管費用後之價格計算應找回金額(即選配單元公開銷售平均底價之 87%)。

4. 可分配金額為 \$ [REDACTED]，實際選配金額為 \$ [REDACTED]，應繳交差額為 \$ [REDACTED]。該應選配及實際選配之差額未超過 5% 部分之金額為 \$ [REDACTED]，依權變計畫所載價值找補，而應選配及實際選配之差額超過 5% 部分之金額為 \$ [REDACTED]，須與實施者合意(實際依上揭在出售本基地預售或完工後價格，與上揭合意)定之。

註：上述權變價值依核定之權利變換報告書為準。

立切結書人

姓名：

住址：

電話：

[REDACTED] (簽章)  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]

中 華 民 國 1 0 8 年 8 月 1 日

十六、發言次序：16

(一)發言人：黃○嬌(陳○河代)

1、案件當事人、其他利害關係人

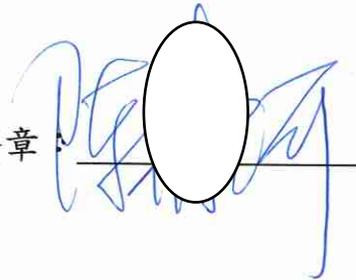
2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我是本案都更同意戶，本案同意戶佔 90%，我只請各位長官能夠重視跟保障同意戶之權益，我有檢附同意戶聯署資料。

(2)詳書面意見 16-1。

發言人簽章：



註：主席表示不需回覆

多數同意更新地主反對少數不同意戶綁架此  
都更案，如附件9張，聯署名單如下：

王○亮				
高○峰	高○峰			
高○成	高○成			
徐○	徐○			
蔡○忠				
吳○宇				
吳○欽	吳○欽			
吳○	吳○			

中華民國一九九一年一月三日

多數同意更新地主反對少數不同意戶綁架此  
都更案，如附件9張，聯署名單如下：

許○成	在○鄉	林○瑞	○	○
許○吉	王○火	李○柱	○	○
許○華	卓○南	李○欣	○	○
許○加	沈○慧	呂○達	○	○
沈○高	沈○燕	李○欣	○	○
沈○高	沈○逸	李○鐘	○	○
吳○樹	張○琴	陳○河	○	○
王○凱	李○賢	謝○益	○	○

中華民國一九九九年一月三日

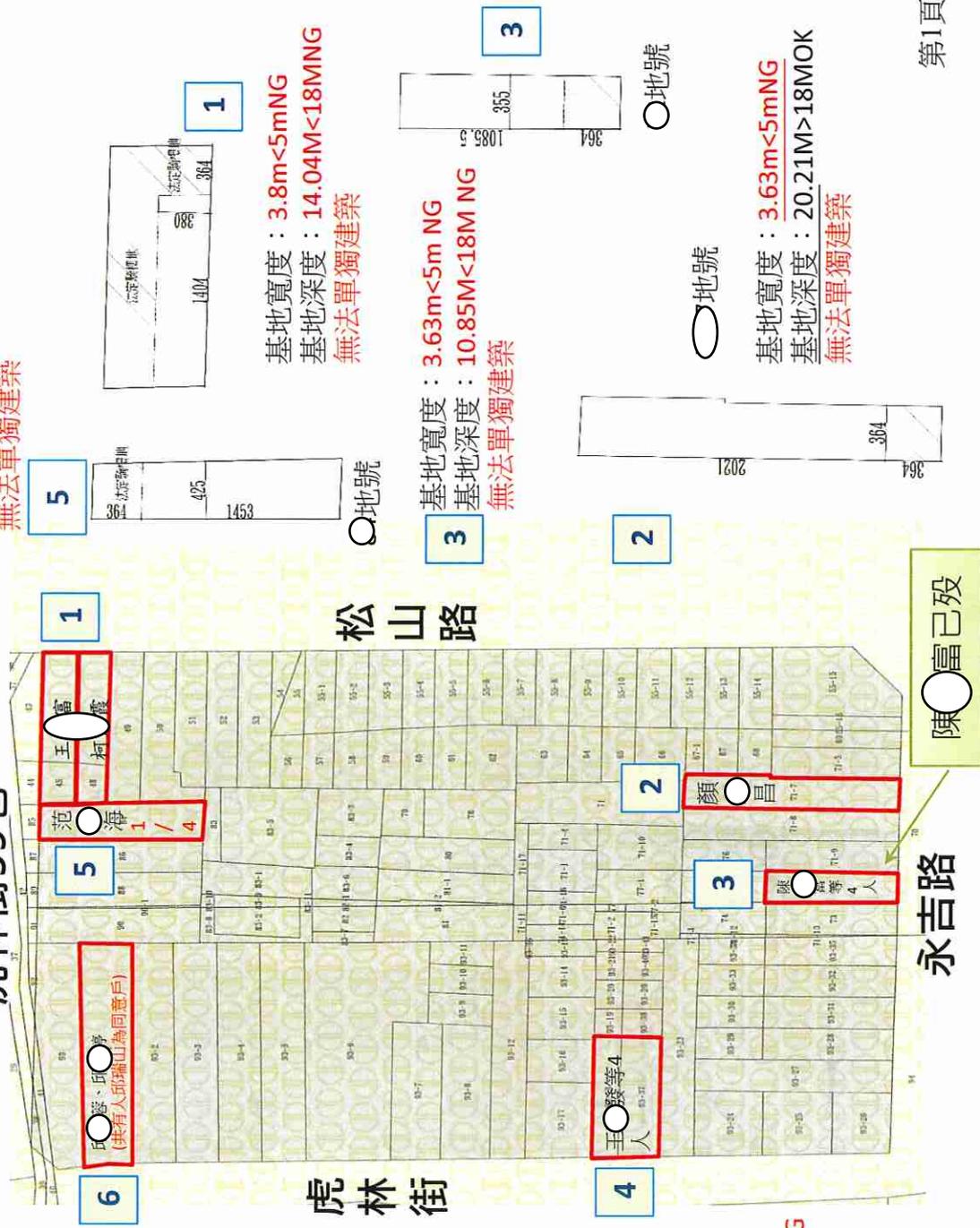
# 以下圖表6戶僅佔本案0.06比例,少數人

本案使用分區為商  
三特依據土管規定  
最小基地寬深度為  
5m x 18m (不含騎樓)

## 綁架此都更案,意圖明顯

基地寬度：4.25m < 5m NG  
基地深度：14.53M < 18M NG  
無法單獨建築

虎林街59巷



共有人邱○山持  
分1/4, 為部分同  
意戶, 故無法單  
獨建築。

法定騎樓地  
基地寬度：7.43m > 5m OK  
基地深度：10.36M < 18M NG  
無法單獨建築

基地寬度：3.8m < 5m NG  
基地深度：14.04M < 18M NG  
無法單獨建築

基地寬度：3.63m < 5m NG  
基地深度：10.85M < 18M NG  
無法單獨建築

基地寬度：3.63m < 5m NG  
基地深度：20.21M > 18M OK  
無法單獨建築

編號	1	1-1	2	3	4	5	6
所有權人	王○富	柯○霞	顏○昌	陳○富 等4人	王○珍 等8人	范○海	邱○蓉 等4人
106年權值	205,504,797	195,358,765	251,304,051	147,642,078	142,550,264	68,759,870	159,665,348
108年權值	211,607,887	201,186,445	258,300,344	152,062,895	147,513,119	73,711,395	173,598,268

**所有權人108年的權值皆較106年權值多**

106年與108年之權值比較							
原始取得價值	100年取得,土地成本約8,000萬,建物無保存登記	77年取得土地,91年因實施者的爭取登記建物所有權,原始取得成本約1,500萬	79年取得土地,原始取得成本約為1,000萬,建物無保存登記	77年取得土地,原始取得成本約為331萬,建物無保存登記	96年取得土地,原始取得成本約為1,386萬	92年法院拍賣取得價值約300萬	以民國35年的地價取得土地約300萬
更新後創造的權值	211,607,887	201,186,445	258,300,344	152,062,895	147,513,119	73,711,395	173,598,268
更新後創造數倍權值	約2.64倍	約13.4倍	約25.8倍	約45.87倍	約10.64倍	約24.57倍	約57.87倍

# 100年取得成本約8仟萬,更新後權值約2億1仟1百萬 更新後創造約2.64倍權值

1

所有權人	王○富 有參與選配並已簽訂信託契約		
地號	○	(未辦保存登記)	
土地面積	19.00	1/1	
持分	1/1	1/1	108年選 • 1個店面 • 5個房屋 • 6個車位
持分面積	19.00	49.00	
說明	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ○地號所有權人王○富與○地號所有權人柯○霞，如兩戶一起申請建照，四筆土地一併檢討，無法申請建照，分析如下</li> <li>● <b>基地寬度：</b> 3.8m &lt; 5m (寬度不足)</li> <li>● <b>基地深度：</b> 14.04M &lt; 18M (深度不足)</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">  </div>		

所有權人	108年 權變選配權值
王○富	211,607,887

## 108年選配單

附件二  
 擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)  
 土地都市更新權利變換計畫案  
 更新後分配位置申請書

填寫人：王○富  
 本人願意參與分配，茲就貴會所提供更新後分配單元面積位置對照表及更新後建築設計各樓層平面圖、地下室(含車位)平面圖等資料，申請分配下列單元及車位位置。  
 本人擬申請分配\_\_\_\_\_個更新單元，\_\_\_\_\_個汽車停車位，申請分配內容如下：

分配單元/車位	樓層	車位編號
C1F-2-1	地下1層	101
C1F-2-2	地下1層	102
C1F-2-3	地下1層	103
C1F-2-4	地下1層	104
C1F-2-5	地下1層	105
C1F-2-6	地下1層	106
C1F-2-7	地下1層	107
C1F-2-8	地下1層	108
C1F-2-9	地下1層	109
C1F-2-10	地下1層	110
C1F-2-11	地下1層	111
C1F-2-12	地下1層	112
C1F-2-13	地下1層	113
C1F-2-14	地下1層	114
C1F-2-15	地下1層	115
C1F-2-16	地下1層	116
C1F-2-17	地下1層	117
C1F-2-18	地下1層	118
C1F-2-19	地下1層	119
C1F-2-20	地下1層	120
C1F-2-21	地下1層	121
C1F-2-22	地下1層	122
C1F-2-23	地下1層	123
C1F-2-24	地下1層	124
C1F-2-25	地下1層	125
C1F-2-26	地下1層	126
C1F-2-27	地下1層	127
C1F-2-28	地下1層	128
C1F-2-29	地下1層	129
C1F-2-30	地下1層	130
C1F-2-31	地下1層	131
C1F-2-32	地下1層	132
C1F-2-33	地下1層	133
C1F-2-34	地下1層	134
C1F-2-35	地下1層	135
C1F-2-36	地下1層	136
C1F-2-37	地下1層	137
C1F-2-38	地下1層	138

此致 台北建建基地都市更新股份有限公司  
 填寫人(代表人)簽名：王○富  
 統一編號：  
 戶籍地址：  
 聯絡電話：

中華民國 108 年 6 月 24 日  
 ●本申請書並不具備即時執行效力

77年取得成本約1,500萬,更新後權值約2億1佰萬  
更新後創造約13.4倍權值

所有權人	柯○霞 有參與選配並已簽訂信託契約		
地號	持分面積	持分	持分面積
○	48.00	1/1	48.00
○	18.00	1/1	18.00
說明	<p>● ○地號所有權人柯○霞與○地號所有權人王○富,如兩戶一起申請建照,四筆土地一併檢討,無法申請建照,分析如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 基地寬度: 3.8m &lt; 5m (寬度不足)</li> <li>● 基地深度: 14.04M &lt; 18M (深度不足)</li> </ul>		
	 <p>(松山路)</p>		
	<p>108年選</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 1個店面</li> <li>● 4個房屋</li> <li>● 5個車位</li> </ul>		
			

所有權人	108年 權變選配權值
柯○霞	201,186,445

108年選配單

附件二  
擬訂台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)  
土地都市更新權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人: 柯○霞  
本人同意參與分配,茲就貴會所提之更新後各分配單元面積位置計畫表及更新後建築設計各樓層平面圖、地下室(含車位)平面圖等資料,申請分配下列單元及車位位置。  
本人擬申請分配: 5. 開更新單元, 5. 開汽車停車位,申請分配內容如下:

單元編號	樓層	車位編號
01F-20	地下2層	506
11F-21	地下3層	308
14F-21	地下4層	161
15F-21	地下4層	140
16F-21	地下4層	139

地址: 台北信義區地都甲更新股份有限公司

填寫人(代表人)簽名: 柯○霞 (簽名蓋章)

統一編號:

戶籍地址:

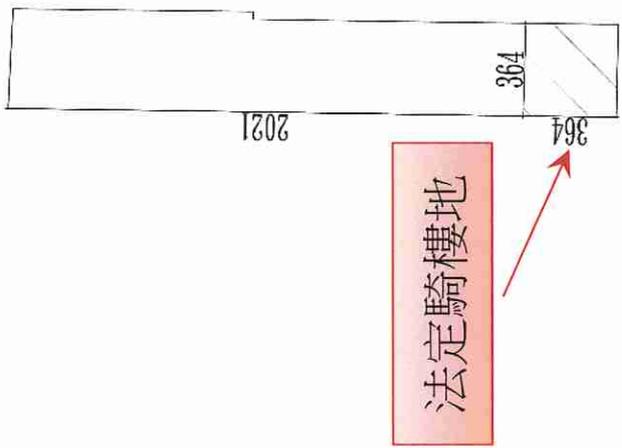
中華民國 108 年 7 月 16 日

●本申請書請於開標前繳回,請自行印

2

79年取得成本約756萬,更新後權值約2億5仟8百萬  
更新後創造約34.14倍權值

所有權人 顏○昌 有參與選配

地號	持地面積	持分	說明
○	89	1/1	 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 基地寬度：<u>3.63m &lt; 5m (寬度不足)</u></li> <li>● 基地深度：<u>20.21M &gt; 18M OK</u></li> </ul>
	89	1/1	

松山路1  
吉路 (皆未登記)

106年選  
● 1個店面  
● 6個房屋  
● 7個車位

所有權人	108年 權變選配權值
顏○昌	258,300,344

## 108年選配單

附件二  
擬訂臺北市信義區虎林或四小段38地號等138筆(原120筆)  
土地都市更新權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人：  
本人願意參與分配，茲就貴處所擬定更新後各分配單元面積比例列表及更新後建築設計各樓層平面圖、地下室(含車位)平面圖等資料，申請分配下列單元及車位位置。  
本人擬申請分配：( ) 項更新單元( ) 個汽車車位，申請分配內容如下：

分配單元序號	單元編號	樓層	面積	備註
1	01F-01	地下1層	52.2	52.2
2	01F-02	地下1層	54.4	>0.1
3	02F-01	地下1層	54.4	>0.4
4	02F-04	地下1層	54.4	>0.5
5	02F-A5	地下1層	44.4	>0.5
6	02F-C2	地下1層	44.4	>0.5
7	01F-C3	地下1層	44.4	>0.4

臺北市建設局  
臺北建設局地價市更新股份有限公司  
填寫人(代收人)簽名：(簽名及蓋章)  
統一編號：  
戶籍地址：  
聯絡電話：

中華民國 108 年 月 日

●本申請書請於更新期間內自行保留

3

77年取得成本約331萬,更新後權值約1億5仟2佰萬  
更新後創造約45.87倍權值

所有權人	陳○富 (已歿) 陳○榮 陳○玲 陳○綢	地號	○	土地面積	51	持分	1/1	持分面積	51	說明
 <p>(永吉路 )</p> <p>108年選 • 1個店面 • 4個房屋 • 5個車位</p>										
 <p>法定騎樓地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 基地寬度： 3.63m &lt; 5m (寬度不足)</li> <li>● 基地深度： 10.85M &lt; 18M (深度不足)</li> </ul>										

所有權人	陳○富 等4人	108年 權變選配權值	152,062,895
------	------------	----------------	-------------

## 108年選配單

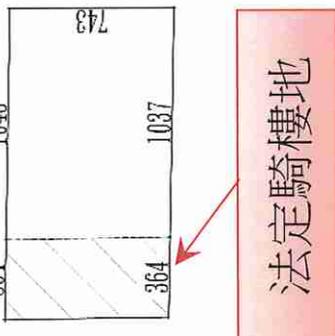
附件二  
被訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)  
土地都市更新權利變換計畫表  
更新後分配位置申請書

申請人：陳○綢  
本人願意將分配之更新後房屋或房屋基地單元兩項權利變換成  
受贈或買賣取得更新後房屋、地下車位(含車位)等權利變換所得。申請分配下  
列單元或車位數量：  
本人願申請取得：5 個車位單元，5 個房屋單元，申請分配情形如下：

單元編號	種類	數量	備註
01F-A1	房屋	1	01F-A1
01F-A2	房屋	1	01F-A2
01F-C1	房屋	1	01F-C1
01F-C2	房屋	1	01F-C2
01F-D1	房屋	1	01F-D1
01F-D2	房屋	1	01F-D2
01F-D3	房屋	1	01F-D3
01F-D4	房屋	1	01F-D4
01F-D5	房屋	1	01F-D5
01F-D6	房屋	1	01F-D6
01F-D7	房屋	1	01F-D7
01F-D8	房屋	1	01F-D8
01F-D9	房屋	1	01F-D9
01F-D10	房屋	1	01F-D10
01F-D11	房屋	1	01F-D11
01F-D12	房屋	1	01F-D12
01F-D13	房屋	1	01F-D13
01F-D14	房屋	1	01F-D14
01F-D15	房屋	1	01F-D15
01F-D16	房屋	1	01F-D16
01F-D17	房屋	1	01F-D17
01F-D18	房屋	1	01F-D18
01F-D19	房屋	1	01F-D19
01F-D20	房屋	1	01F-D20
01F-D21	房屋	1	01F-D21
01F-D22	房屋	1	01F-D22
01F-D23	房屋	1	01F-D23
01F-D24	房屋	1	01F-D24
01F-D25	房屋	1	01F-D25
01F-D26	房屋	1	01F-D26
01F-D27	房屋	1	01F-D27
01F-D28	房屋	1	01F-D28
01F-D29	房屋	1	01F-D29
01F-D30	房屋	1	01F-D30
01F-D31	房屋	1	01F-D31
01F-D32	房屋	1	01F-D32
01F-D33	房屋	1	01F-D33
01F-D34	房屋	1	01F-D34
01F-D35	房屋	1	01F-D35
01F-D36	房屋	1	01F-D36
01F-D37	房屋	1	01F-D37
01F-D38	房屋	1	01F-D38
01F-D39	房屋	1	01F-D39
01F-D40	房屋	1	01F-D40
01F-D41	房屋	1	01F-D41
01F-D42	房屋	1	01F-D42
01F-D43	房屋	1	01F-D43
01F-D44	房屋	1	01F-D44
01F-D45	房屋	1	01F-D45
01F-D46	房屋	1	01F-D46
01F-D47	房屋	1	01F-D47
01F-D48	房屋	1	01F-D48
01F-D49	房屋	1	01F-D49
01F-D50	房屋	1	01F-D50
01F-D51	房屋	1	01F-D51
01F-D52	房屋	1	01F-D52
01F-D53	房屋	1	01F-D53
01F-D54	房屋	1	01F-D54
01F-D55	房屋	1	01F-D55
01F-D56	房屋	1	01F-D56
01F-D57	房屋	1	01F-D57
01F-D58	房屋	1	01F-D58
01F-D59	房屋	1	01F-D59
01F-D60	房屋	1	01F-D60
01F-D61	房屋	1	01F-D61
01F-D62	房屋	1	01F-D62
01F-D63	房屋	1	01F-D63
01F-D64	房屋	1	01F-D64
01F-D65	房屋	1	01F-D65
01F-D66	房屋	1	01F-D66
01F-D67	房屋	1	01F-D67
01F-D68	房屋	1	01F-D68
01F-D69	房屋	1	01F-D69
01F-D70	房屋	1	01F-D70
01F-D71	房屋	1	01F-D71
01F-D72	房屋	1	01F-D72
01F-D73	房屋	1	01F-D73
01F-D74	房屋	1	01F-D74
01F-D75	房屋	1	01F-D75
01F-D76	房屋	1	01F-D76
01F-D77	房屋	1	01F-D77
01F-D78	房屋	1	01F-D78
01F-D79	房屋	1	01F-D79
01F-D80	房屋	1	01F-D80
01F-D81	房屋	1	01F-D81
01F-D82	房屋	1	01F-D82
01F-D83	房屋	1	01F-D83
01F-D84	房屋	1	01F-D84
01F-D85	房屋	1	01F-D85
01F-D86	房屋	1	01F-D86
01F-D87	房屋	1	01F-D87
01F-D88	房屋	1	01F-D88
01F-D89	房屋	1	01F-D89
01F-D90	房屋	1	01F-D90
01F-D91	房屋	1	01F-D91
01F-D92	房屋	1	01F-D92
01F-D93	房屋	1	01F-D93
01F-D94	房屋	1	01F-D94
01F-D95	房屋	1	01F-D95
01F-D96	房屋	1	01F-D96
01F-D97	房屋	1	01F-D97
01F-D98	房屋	1	01F-D98
01F-D99	房屋	1	01F-D99
01F-D100	房屋	1	01F-D100

地址：台北信義區信安路信安里信安段信安路120號  
申請人(代理人)姓名：陳○綢 (簽名及蓋章)  
統一編號：  
戶籍地址：  
聯絡電話：  
中華民國 108 年 7 月 11 日

96年取得成本約1,386萬,更新後權值約1億4仟7佰萬  
更新後創造約10.64倍權值

所有權人	王發達興蘭珍欣欣壽 王王王王王郭郭郭等8人	地號	○ ○	土地面積	41.00 64.00	持分	1/1 1/1	持分面積	41.00 64.00	說明	針對他們委任的蔡律師對於租金、拆遷費及搬遷費的主張,會損及本身的權益,毫不知情,如要劃出基地深度不足,無法單獨建築,會損失全體的15%時程獎勵。
		 <p>(虎林街)</p>			<p>108年選</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1個店面</li> <li>4個房屋</li> <li>5個車位</li> </ul>			 <p>● 基地寬度: 7.43m &gt; 5m OK ● 基地深度: 10.36M &lt; 18M (深度不足)</p>			

所有權人	王○珍等8人	108年 權變選配權值
		147,513,119

108年選配單

附件二  
擬訂臺北市信義區虎林段四小段388地號等1388筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

填寫人: 王○珍

本人同意參與分配,並就實施都市更新條例各節規定之權利變換計畫及更新後建築設計各條件予同意,地下室(含其他附屬空間)資料,申請分配下列非土地更新位置。

本人擬申請分配上開更新單元、一、樓底層停車位,申請分配內容如下:

申請項目	樓層	樓下	樓上	備註
樓底層停車位	1樓	1048	1037	743
樓下	樓下	樓下	樓下	樓下
樓上	樓上	樓上	樓上	樓上

備註: 於此處居住者免納稅收,如有任何問題請洽本會或向本會查詢。  
 代理人: 王○珍  
 戶籍地址: 臺北市○○○路○○○號○○○室  
 聯絡電話: 3○○○-○○○○

中華民國 108 年 2 月 10 日

92年拍賣取得成本約300萬,更新後權值約7仟3佰萬  
更新後創造約24.57倍權值

所有人	范○海		
地號	○	土地面積	78
持分	1/4	持分面積	19.50
說明	<p>● 84地號地上建物為4層樓公寓，范○海的房屋位於1樓，為區分所有建物，僅擁有土地持分1/4。</p> <p>● 在高等及最高法院告市府的不同意戶，他的產權只有虎林街59巷○虎一樓，現在已破舊到無法使用，94年也有簽同意書，108年也有參與選屋，共選了2戶1樓店面、樓上1戶及2個車位，實施者已盡量滿足他(實施者從他進入都更沒有收取任何一毛錢，市府還沒被告前，實施者還被他們被告好幾年)實施者感慨都更為何物?坑人市場!</p>		
	 <p>(虎林街 一樓破舊， 租給流浪狗)</p> <p>108年選</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2個店面</li> <li>• 1個房屋</li> <li>• 2個車位</li> </ul>		

所有權人	108年 權變選配權值
范○海	73,711,395

108年選配單

附件二  
蘇州北平信成區虎林段四小段 38 號號 138 號(原 120 號)  
土地都市更新權利變換計畫案  
更新後分配位置申請書

申請人：范○海

本人願將委託書所提配更新後各分區單元權值他置別單表及更新後選配計畫各樓層平面圖、地下室(含其他)平面圖等資料，申請分配下列單元及其位址。

本人擬申請分配之個更新單元、位址、權值條件單位，申請分配內容如下：

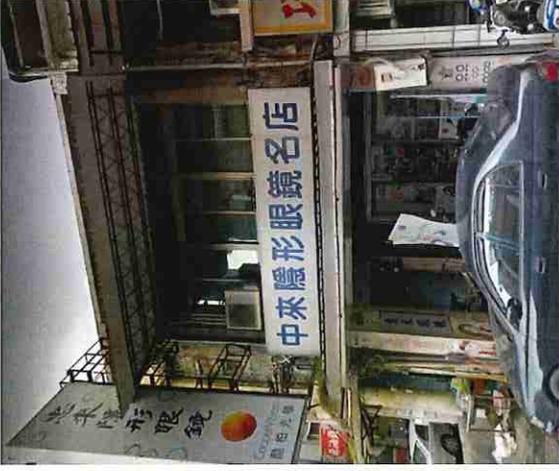
序號	樓層	面積	權值
01F-22	地下二層	11.34	11.34
01F-23	地下二層	11.34	11.34
01F-24	地下二層	11.34	11.34
01F-25	地下二層	11.34	11.34
01F-26	地下二層	11.34	11.34
01F-27	地下二層	11.34	11.34
01F-28	地下二層	11.34	11.34
01F-29	地下二層	11.34	11.34
01F-30	地下二層	11.34	11.34
01F-31	地下二層	11.34	11.34
01F-32	地下二層	11.34	11.34
01F-33	地下二層	11.34	11.34
01F-34	地下二層	11.34	11.34
01F-35	地下二層	11.34	11.34
01F-36	地下二層	11.34	11.34
01F-37	地下二層	11.34	11.34
01F-38	地下二層	11.34	11.34
01F-39	地下二層	11.34	11.34
01F-40	地下二層	11.34	11.34
01F-41	地下二層	11.34	11.34
01F-42	地下二層	11.34	11.34
01F-43	地下二層	11.34	11.34
01F-44	地下二層	11.34	11.34
01F-45	地下二層	11.34	11.34
01F-46	地下二層	11.34	11.34
01F-47	地下二層	11.34	11.34
01F-48	地下二層	11.34	11.34
01F-49	地下二層	11.34	11.34
01F-50	地下二層	11.34	11.34

北投 台北市建設局地都發變辦股份有限公司 台北市更新局地都發變辦  
申請人(代表人)簽名：范○海 (簽名及蓋章)  
統一編號：  
戶籍地址：  
聯絡地址：  
聯絡電話：

中華民國 108 年 7 月 17 日

● 本申請書請於本機關辦公時間內提出

以民國35年的地價取得土地約300萬,更新後權值約1億7仟3百萬  
更新後創造約57.87倍權值

所有權人	邱○蓉 邱○婷 邱○標 無遞交 選配單 由律師 代為抽 籤	地號	○	土地面積	145	持分	1/1	持分面積	145	說明
 <p>(虎林街)</p> <p>108年共選 • 1個店面 • 4個房屋 • 5個車位</p>										
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 93-1地號, 為持分土地, 共有人邱○山持分1/4為同意戶。</li> <li>● 108年僅邱瑞山有遞交選配單, 邱○蓉、邱○婷、邱○標等三人無遞交選配單, 由律師代為抽籤</li> </ul>										

所有權人	邱○蓉 邱○婷 等4人	108年 權變選配權值	173,598,268
------	-------------------	----------------	-------------

## 108年 僅邱瑞山遞交選配單

附件二

臺南市虎林段四小段38地號等13筆(原120筆)  
土地都市更新權利變換計畫案

更新後分配位置申請書

填寫人: 邱○山

本人願將各分區, 在配置地者所提出更新後各分區之面積與位置列覽表及更新後權利變換計畫各權屬中面圖、地下層(含其他非面圖)等資料, 申請分配下列各元及車位位置。

本人依申請書所載, 申請車位, 申請分配位置如下:

分區單元號碼	車位	車位編號
108-A1	地下層	326
	地下層	

此致 台北捷運建設局

填寫人(代表人)簽名: 邱○山 (簽名及蓋章)

統一編號: A1201

戶籍地址: 台

聯絡電話: 09c

中華民國 年 月 日

● 申請書請用藍色鋼珠筆填寫

十七、發言次序：17

(一)發言人：王○添

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) 住三與商二權利價值落差很大，目前更新後規劃四幢 23 層樓，商二可以蓋到 33 層，住三蓋到 13 樓即可，以建坪計算住三會被稀釋，如果都是以容積率計算，對住三的地主分配不公平。

發言人簽章：王○添

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

1、實施者負責人(受任人，已檢委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)實施者尊重所有權人之意見，建議可找專業人士協助計算危老重建可分配數值與現在計畫之差異。

受詢人簽章：陳謙

十八、發言次序：18（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

（一）發言人：謝○成

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 18-1。

註：主席表示不需回覆

2-2-5

# 陳 情 函

陳情人等為臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新案單元內之現住戶，前因台北市遷建基地漏列八戶，致陳情人等無法按公告現值購買建築物所坐落之國有地，嚴重影響陳情人之權益，今更新案將進入權利變換計畫之擬訂，惟國有財產署於事業計畫審議過程中屢次發言，主張陳情人於建築物之坐落基地上無土地使用權之存在，更推翻106年7月7日於立法院之會議結論，此舉無疑要將陳情人由更新單元中掃地出門。

108年5月8日由李慶元、張茂楠、王鴻薇三位議員及秘書長指派秘書參加及更新處方處長、承辦科江科長、財政局沈副局長及承辦科朱科長協調結論：

請財政局協助本案與都市更新審議中提供佐證資料：

- 民國44年臺北市政府拆遷羅斯福路之公告文(四四)北市工安公字第00472號
- 立法院106年7月7日會議結論。
- 89年1月10日府財五字第08900122400號函公文及證明。並於後續權利變換程序，協助說明當初公告內容，合法建物所有權人當年擁有「可無限期的使用」之永久使用權事宜。並請更新處於權利變換階段納入審議之參考。

謝○成

181

## 陳 情 函

- 請更新處協助後續權利變換計畫持續進行。

查臺北市政府於民國44年拆遷羅斯福等道路時，曾以(四四)北市工安公字第00472號公告文，載明遷建基地之合法建物所有權人於承租之土地上可無限期的使用，此永久使用之權利並非國有財產署可片面主張其不存在。

106年國產署已依照106年7月7日立法院協調結論出具選配函，選了25個更新單元及25個車位，約新台幣12億元，也根據立法院協調結論第3點「有關國有土地價值及權利比例之計算，請估價師提供過程及結果，供國產署參考。」，漏列八戶也根據估價師估價「永久使用權」選配完成，並進入權利變換幹事複審，解決國有地長達8年之紛擾，怎料國產署因前分署長退休，承辦竟在事業計畫審議會要求依最新的租約條款將漏列八戶掃地出門，已違都更為眾人利益之精神，故臺北市政府為當年拆遷之政府，根據近期市議會協調結論，臺北市政府應負起當年拆遷政府之責任，在當年公告文，此漏列八戶可依市議會協調之**合法建物所有權人當年擁有「可無限期的使用」之永久使用權事宜。並請更新處於權利變換階段納入審議之參考。**如漏列八戶不加入都更，此案將因此而無法再進行下列都更程序，也違市府鼓勵都更之重大宣示。

# 陳 情 函

陳情人等為勢單力薄之小百姓，實無力單獨對抗國產署，為此懇情柯市長能依44年公告文及前開相關協調會紀錄秉公處理，並責陳所屬局處，於處理後續更新權利變換計畫時，依陳情人擁有永久使用所租用國有地之權利，納入後續權利變換計畫內，參與更新分配，以維護陳情人之應有權益，漏列八戶小小請求比照106年之選配，市府有何不可為，況且目前財政部長為104年之財政局局長，曾代表市府建議並出文給行政院，要求比照91年學產地以當年期公告現值出售給此漏列八戶。此為政府內政之變革及市府漏列之疏失，故懇請市長伸出援手，啟動地方政府與中央政府之協調。

陳情人：謝○成、謝○政、蔡○德(附○收)  
謝○吉、許○權、許○如  
謝○曜、蔡○悅

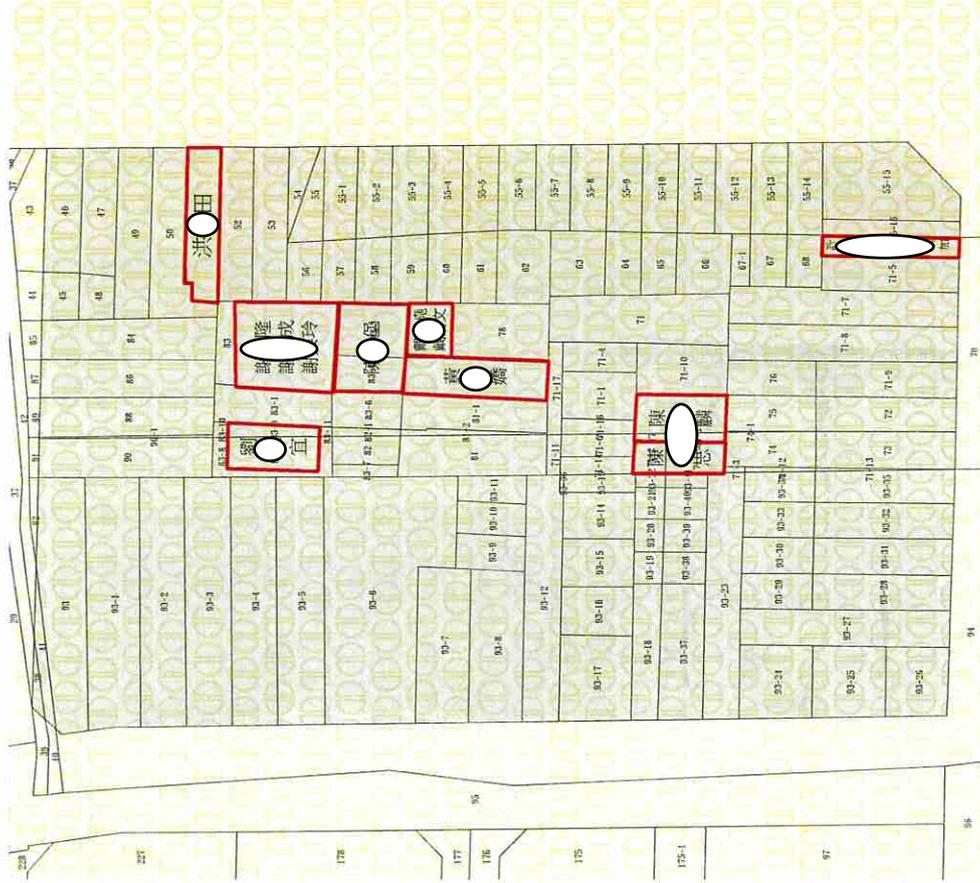
中 華 民 國 1 0 9 年 1 月 3 日

### 拾陸、永久使用權之說明

#### ■ 遷建戶承租國有地清冊

建號	建物門牌	所有權人	持分	權利面積(m <sup>2</sup> )	土地所有權人	承租國有地號	承租土地面積
318	松山路	洪○田	全部	95.30	中華民國(管理者：財政部國有財產署)	51	54.00
319	永吉路	許○吉	1/3	45.88		69	29.00
		許○樺	1/3	45.88			
		許○加	1/3	45.88			
320	松山路	陳○志	全部	67.68		71-2	11.00
		陳○麟	全部	69.84		71-15	20.00
321	松山路	黃○嬌	全部	142.08		77	3.00
		劉○宜	全部	115.08		77-1	36.00
		陳○堡	全部	50.06		77-2	6.00
322	松山路	陳○堡	全部	44.20		80	59.00
		謝○隆	1/3	21.15		83-2	32.00
323	松山路	謝○成	1/3	21.15		83-9	12.00
		謝○玲	1/3	21.15		83-3	41.00
		謝○隆	1/3	21.15		83-4	25.00
324	松山路	謝○成	1/3	21.15		83-5	98.00
		謝○玲	1/3	21.15			
		戴○堯	1/2	29.52			
325	松山路	戴○文	1/2	29.52		79	26.00

#### ■ 承租國有地分佈圖



### ■永久使用權之依據

1. 民國44年，遷建戶如配合移至遷建基地，依臺北市政府44年公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」的內容列舉「為公告拓遷羅斯福路達章建築辦法」的優厚寬大共六點，其中第5點為「至於房屋及市場攤位雖屬租借性質，但住戶及其直系親屬或繼承人，可無期限的使用....」，依上述說明確認本案遷建戶對土地有永久使用權。
2. 再依最高法院89年度台再字第52號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建築物所有權人對土地有永久使用權。
3. 再依95年3月31日府都規字第09577409300號公告之計畫緣起「自民國43年起，本府為美化市容、拓寬道路、闢建學校，對於妨礙都市計畫之違章建築予以拆遷，先後選擇本市坡心段、西園段(舊東園街、現武成街)、三張犁段(吳興段)、五分埔段、朱厝崙段、河合段等六處，作為違章遷建基地，收購土地撥租遷建戶自建房屋安棲。原羅斯福路拆遷商家共120戶分別遷建於現今之坡心(北)及坡心(南)兩基地各60戶予以安置，並允諾拆遷戶對該安置地點有永久使用權。
4. 另依103年度上字第1270號臺灣高等法院民事判決，「被上訴人明知其不符臺北信義區五分埔國有學產土地專案讓售之資格，詎利用臺北市政府漏核對相關資料之機會，竟於民國92年4月3日向伊伊申請中華民國所有坐落臺北永吉段一小段313、313-16、313-27、313-35地號土地應有部分各1/4，致伊陷於錯誤。...被上訴人並未有詐欺上訴人之情事，則上訴人主張被上訴人利用臺北市政府漏核對相關資料之機會，對伊施用詐術而申請爭土地云云，並無可採，準此，上訴人以受被上訴人詐欺為由，主張依民法侵權行為為定，請求被上訴人應將系爭土地所有權移轉登記予中華民國所有云云，與法無據，應予駁回。...為無理由。又本案並無侵權行為之損害賠償請求權與不當得利返還請求權競合，上訴人可得分之情形存在，...請求被上訴人給付290萬元...應予駁回，...求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。」，依上述判決，學產地91年出售(行政院專案)在永吉段一小段的學產地旁的鄰地，教育部當年為了地區發展把非遷建基地學產地24戶，也比照遷建戶以當年期公告現值出售，後因國產署向法院提告他們被24戶詐欺，法院判國產署敗訴。

### ■永久使用權之確認

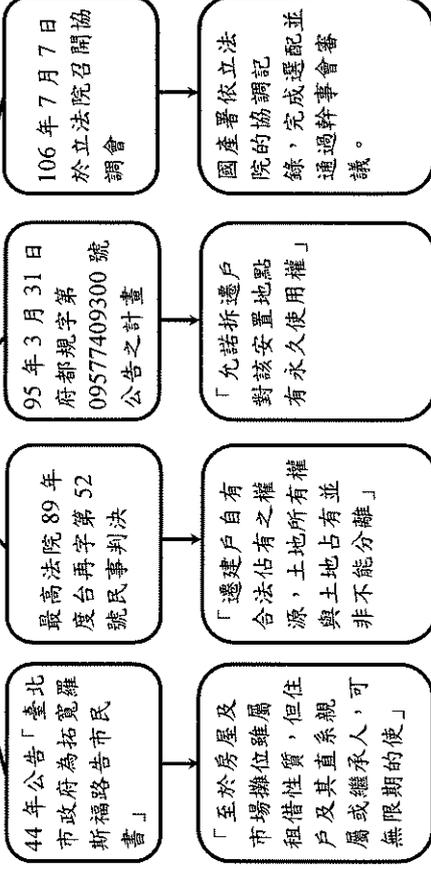
依上述1-4點及於106年7月7日「臺北信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建築物所有權人，遷建戶對其租占土地擁有

永久使用權」，此有該協調會之會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權。

### ■永久使用權之估價

1. 有關國產署所管有之土地已供他人興建合法建物，涉及合法建物所有權人權利價值爭議，實施者已於108年3月15日(108)遷建字第9號函請國產署依都市更新條例第60條第1項(修法前為第39條)規定，與地上物所有權人進行協議。
2. 國產署回函無需依都市更新條例第39條規定與建物所有權人進行協議，致無具體協議可供納入權利變換計畫內。
3. 實施者依都市更新條例第39條第2項規定「由實施者估定合法建築物所有權之權利價值...，納入權利變換計畫內。」乃擬定估價前提，交由估價師評估合法建物所有權人之權利價值。
4. 國有土地之權利價值係依永久使用權按國產署之租金收入，採永續收益之方式計算土地所有權人之權利價值。
5. 國產署108年7月24日台財署改字第10800218900號函，亦承諾本案後續依臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果辦理。此份公文已經總統府、行政院、內政部、國產署、國產署北區分署確認無誤。

### 永久使用權之依據與確認



■ 臺北市政府 95 年 3 月 31 日府都規字第 09577409300 號公告「遷建戶對該安置地點有永久使用權」

編號：P095010

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國 95 年 3 月 31 日  
 發文字號：府都規字第 09577409300 號  
 主旨：公告實施本市都市計畫「變更臺北市大安區通化段二小段 410 地號等 14 筆市地為商業區(特)主要計畫案」計畫書，嗣經本府及大  
 安區公所發布實施，並自民國 95 年 4 月 3 日公告生效。  
 依據：都市計畫法第 21 條。

市長 馬英九 公假  
 副市長 葉金川 代行  
 都市發展局局長 許志堅 代行

臺北市都市計畫書

變更臺北市大安區通化段二小段 410 地號等 14 筆市  
 場用地為商業區(特)主要計畫案

臺北市政府  
 臺北市都市計畫書 09577409300 號公告  
 中華民國 95 年 3 月 31 日府都規字第 09577409300 號公告

案名：變更臺北市大安區通化段二小段 410 地號等 14 筆市地  
 用地為商業區(特)主要計畫案

申請單位：臺北市政府

計畫範圍：詳如計畫圖示

類別：變更

法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款

詳細計畫：

壹、計畫緣起

自民國 43 年起，本府為美化市容、拓寬道路、開闢學校、列於特  
 種都市計畫之通化段(特)計畫區，先後選擇本區域心段、西側段(舊東  
 園街、現式廣街)、三張菜徑(泰興段)、五分埔段、永厝菜徑、河合段等  
 六處，作為遷建遷建基地，收購土地拆遷興建戶自建房屋安置，另遷新  
 福路拆遷商家共 120 戶分別遷建於現今之坡心(北)及坡心(南)兩基地各  
 60 戶予以安置，並名理拆遷戶對該安置地點有永久使用權。

前揭六處遷建基地屬市有土地部分，本府自民國 63 年起即陸續開  
 理出售，並備有業者提出售賣年其土地公告現價出售；怡和街則按市價  
 讓售。本案土地因於 61.04.11 府工二字第 11030 號「擬訂信義路、光  
 復南路、基隆路、敦化南路兩側地區細部計畫圖」劃設為市場用地，本  
 府無法讓售予拆遷戶；其他計設信義路及基隆路之拆遷基地，約 1400 多戶拆  
 遷戶則已由本府預留土地。

其中坡心(北)市場用地經本府於民國 70 年核准住戶組成坡心市場  
 股份有限公司投資興建，並依市場用地多目標使用之規定興建大樓，已  
 竣工使用。本案坡心(南)土地遷建戶因無預留基地，自民國 86 年起即  
 陸續申請比照其他遷建基地拆遷戶對該安置地點有永久使用權。

十九、發言次序：19

(一)發言人：許○旺

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 19-1。

(2)建商(出資者)如果違背承諾不蓋了，是否可以由地主挑選新的建商(出資者)?請都更處說明。

發言人簽章：許○旺

(二)受詢人：台北遷建基地都市更新股份有限公司/鄭美蘭總經理

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)全體住戶要求國揚董事會出面來保證執行本案，大陸工程協助興建本案需要看到合約書。

(2)我們公司與上揚開發國際股份有限公司是有法院認證的合約書，希望他們能依約履行，我們也會盡量協調溝通。

受詢人簽章：陳護

(三)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

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)都市更新資金來源是由實施者籌措，可由實施者自行出資或另找尋出資者。若出資者因故變動，亦由實施者另尋出資者。

受詢人簽章：江中信

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：許○ <sub>○</sub> (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A1202 通訊地址：02-27610958 聯絡電話：台北市信義區松山路
土地座落位置	土地：虎林段四小段 38 地號 2 建號 建物門牌：台北市松山路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	2. 希望建材設備，能夠以實體實物的品牌讓地主能夠更了解所蓋的房子為何，而不只是紙上談兵，最好有類似樣品屋可看可摸可感受！ 租金補償及拆遷應以地契、建物實際現狀為主，不能以編蓋全，全部以面積計算而已！
中華民國 109 年 元 月 3 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。	

二十、發言次序：20

(一)發言人：邱○晉

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)目前已有幾十位地主簽署同意認同(詳書面意見 20-1)。

受詢人簽章：

邱○晉

註：主席表示不需回覆

少數地主迷失危老條例改建方式優於本案，不  
 論期程、獎勵、稅賦..等，造成部分地主困擾，  
 同意戶反對危老條例改建。連署名單如下：

謝○成	杜○卿	林○ <small>信</small>	蔡○ <small>橋</small>
許○志	李○柱	陳○ <small>代</small>	張○ <small>亞</small>
許○樺	卓○蘭	嚴○美	林○雲
許○加	沈○慧	高○ <small>華</small>	呂○ <small>達</small>
沈○ <small>崇</small>	沈○ <small>宜</small>	高○ <small>所</small>	李○ <small>和</small>
沈○ <small>編</small>	沈○ <small>逸</small>	張○ <small>貞</small>	張○ <small>寧</small>
王○ <small>火</small>	吳○ <small>樹</small>	邱○ <small>凱</small>	沈○ <small>亮</small>
王○ <small>凱</small>	張○ <small>芬</small>	邱○ <small>璋</small>	李○ <small>登</small>

中華民國一〇九年一月三日

少數地主迷失危老條例改建方式優於本案，不  
 論期程、獎勵、稅賦..等，造成部分地主困擾，  
 同意戶反對危老條例改建。連署名單如下：

李鍾○玢	姚○亮	姚○品	吳○宇
陳○河	林○立	徐○忠	吳○秋
謝○登	水○院	蔡○忠	邱○瑋
明○投資(股)公司	王○寬	黃○瑛	姚○聘

中華民國一九九一年一月三日

# 本案已核定的都更條件優於危老條例改建

項目	本案	危老條款
容積獎勵	事業計畫已核定 41.86% <b>勝</b>	最高獎勵 40%
截止時間	--	時程獎勵10%於(今年)109年5月9日截止 5月9日後送件，最高獎勵只有30%
實施期間	--	預計116年5月31日退場
同意比例	已超過法定門檻 權利變換選屋只有4戶 沒有選配，由律師代抽 <b>勝</b>	危老必須要100%地主同意，才能送件
增值稅與契稅	本案地主更新後第 1次移轉增值稅與 契稅減徵40%。 <b>勝</b>	危老沒有增值稅與契稅的優惠條件
地價稅與房屋稅	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 更新期間免徵</li> <li>● 更新後減半徵收2年 (2年內原建物所有權人若未移轉，可再減徵10年，即最多可以減半徵收12年)</li> </ul> <b>勝</b>	可減免 但只到111年5月9日止

二十一、發言次序：21

(一)發言人：薛○鏗

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)本案之前有 24 個地主提出行政訴訟，本人非為 24 位地主之一，行政訴訟中都沒有提虎林街 59 巷未開闢問題，法院判決顯示不法不當，每次會議陳情都沒有用。

發言人簽章：



(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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) 針對所有權人表示現有巷道屬未開闢道路，建築師也釐清該道路有指定建築線之既成道路但尚未徵收，將來在執照送件時建管會作實質認定。

受詢人簽章：



二十二、發言次序：22 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：許○加

- 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 22-1。

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

- 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)新的共同負擔提列標準，將原有的一些補償項目取消，地主主張原市業計畫中已承諾要給地主的補償金，應維持不變，經實施者洽詢更新處後，同意原承諾地主部分，仍維持不變。

受詢人簽章：

陳謙

多數同意更新地主反對少數不同意戶綁架此  
都更案，如附件9張，連署名單如下：

謝○成	杜○卿	林○陽	蔡○鴻(邱○淑)
郭○吉	王○吹	李○程	張○芬
許○樺	卓○菊	邱○凱	林○雲
許○心	沈○慧	邱○璋	李○敏
沈○標○靖	沈○壺	張○惠	張○寧
何○菊	沈○流	高○峰	呂○達
吳○樹	張○貞	高○峰	李○賢
王○凱	嚴○英	周○芳	李○鍾

多數同意更新地主反對少數不同意戶綁架此都更案，如附件9張，連署名單如下：

劉○宜	姚○亮	陳○河	研○益
姚○宜	王○憲	明○投資(股)公司	
符○哲	蔡○忠	吳○秋	
蔡○哲			

# 108位地主的訴求

本案108位地主連署針對蔡律師在108年2月25日審議會上所提刪改「拆遷補償費、租金補貼及搬遷費用」等三項新費用，在106年的權變已告知所有地主，也包括107年要損失上展的事業計畫內，如依蔡律師所提這些地主恐損失上億元。

我們108位地主提出嚴重的抗議，因我們在更新過程中，是要有拆遷補償、租金補貼、搬遷費用，我們才有能力去搬家，因為我們裝新房子時候，國揚機構補貼才能安身立命，所以我們找店面來蓋房子，4年期間才能安身立命，所以我們要求我們107年公展所提列的這三項費用來審核，更何況我們是困難，實施後造成困難，將造成困難，能兌現，將造成困難。

中華民國一〇九年一月三日

## 連 署 書

我們住戶在更新過程中，是要有所謂拆遷補償、租金、搬遷費的費用，我們才有能力去搬家，因為我們有一些是店面，必須拿搬遷補償費，重新找店面、重新裝潢，國揚機構補貼的拆遷補償費足夠讓我們將來蓋房子的時候，4年期間才能安身立命，並且原來100年事業計畫核定的版本，租金補貼才30個月，現在國揚機構已經補貼到46個月，也符合4年蓋房子的期間，蔡○揚律師根本沒照實情告知其委託人，所以所有的地主包括同意戶與不同意戶應該不會贊成他的謬論，如依據公展的計畫書所載的租金、搬遷費、拆遷補償費，所有地主才會安心，並交付給實施者去拆屋、蓋房子，現在若取消搬遷費，我們根本沒能力搬家，更不用提以後分配會變多的情況，因為不可行，這個更新案我們有搬遷補償的錢、又有合理的分配才能實施解決我們的問題。



地主姓名(簽名處)	聯絡地址
謝○○○	松山 路街
劉○○○	松山 巷
曹○○○	虎林 巷
高○○○	虎林 巷
謝○○○	虎林 巷
黃○○○	松山 路街
陳○○○	永吉 巷
林○○○	永吉 巷
李○○○	虎林 巷
李○○○	〃 巷
李○○○	〃 巷
徐○○○	虎林 巷
李○○○	永吉 巷
吳○○○	虎林 巷
吳○○○	虎林 巷
單○○○	松山 路街
沈○○○	松山 巷

地主姓名(簽名處)	聯絡地址
沈○○○	松山 路街
沈○○○	松山 路街
李○○○	東明 路街
李○○○	八仁 路街
李○○○	松山 路街
李○○○	松山 路街
許○○○	永吉 路街
許○○○	永吉 路街
許○○○	永吉 路街
洪○○○	松山 路街
林○○○	虎林 路街
李○○○	松山 路街
李○○○	虎林 路街
王○○○	虎林 路街
林○○○	虎林 路街
陳○○○	松山 路街
陳○○○	松山 路街



二十三、發言次序：23

(一)發言人：王○富

- 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) 每次開會實施者都不在場，都是由規劃單位回答，今天也有其他住戶提到材料及設備、信託問題，請上揚說明對於這些問題的看法。

(2) 我再度重申我不加入都更，我於100年開始就說明我要透天店面，非為事業計畫核定後才說明，且於106年12月我們就申請建照，卻被建管處及都更處互踢皮球，108年5月21日建管處建照科對於我的部份提出疑義，行文請更新處釐清，文中提及我與薛先生有強列申請建照之意願，需依據97年10月31日北市都新字第09731039200函號辦理，否則有違法之餘，因此都更處於108年5月23日行文實施者，但實施者並未與我溝通也未回覆都更處，但都更處於108年5月28日核准本案事業計畫，請都更處行文回覆我們此是否合理。

(3) 我們不反對都更，只是對實施者沒有信心，請更新處回覆以我們基地的規模是否可走公辦都更？

發言人簽章：

王○富

(二)受詢人：上揚國際開發股份有限公司/涂鶴齡

- 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) 基本上依據事業計畫書所載之建材設備表提列標準內容施工。

受詢人簽章：

涂鶴齡

(三)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

- 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) 事業計畫報告書中已有載明建材設備等級表，請地主參閱報告書。

受詢人簽章：

陳謙

(四)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

- 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) 本案是有實施者申請事業計畫並經核定，目前為權利變換計畫審議中，市府目前不會針對本案辦理公辦都更。

受詢人簽章：

江中信

十五、發言次序：24

(一)發言人：李○政(代陳○綢、陳○玲、陳○榮、陳○榮、范○海、郭○東、郭○常、郭○如、邱○蓉、邱○婷、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) 詳書面意見 24-1。

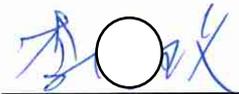
(2) 關於超額選者，須以「選配單元公開銷售平均底價之 95%」之計算依據向本案實施者價構，而不足額選配者，卻只能「選配單元公開銷售平均底價之 87%」之計算依據找回價金，其差別對待之理由為何，亦令本案所有權人深感不解。

(3) 實施者要求少選地所有權人，先簽署切結書，始得參與選配，此情形與實施指所稱之「雙方合意」顯然不同。

(4) 關於實施者所支出之銷售費用，如廣告銷售管理費等，實已編列於共同負擔中，此處是否有將同樣之成本重複加諸於本案所有權人，之上已非無疑。

(5) 共同負擔費用標準視為預算制，更新後是否有結算制，目前更新案是否有作結算之案例。

受詢人簽章：



(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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) 根據營建署解釋函，超選部份價格要合議，而非超選之比例，所有權人可分配權利價值是根據將來權利核定之分配比例，放寬 5% 部分是實施者同意，非屬合議部份。

(2) 價格變動乃因事業計畫與權利變換之估價日期不同，因案例更換故會有變動，關鍵不在於更新前、後價值對比，更新前價值是決定每位地主分配比例，與更新後之價格高低並無聯結關係。

受詢人簽章：



(三)受詢人：臺北市都市更新處-江中信科長

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)更新案共同負擔提列目的是希望盡量精準計算更新後實際興建相關費用，故會不定期檢討提列總表，實務上更新案程序中可採用新版提列總表，並重新公開展覽，以讓興建成本之估算趨近事實。

(2)依照都更條例第 78 條，實施者需於事業計畫核定後 6 個月內檢送會計師簽證報告送更新處備查。

受詢人簽章：江中信

247

臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）土地都市更新權利變換計畫案  
（實施者：台北遷建基地都市更新股份有限公司）

聽證意見書

109 年 1 月 3 日

所有權人：陳○綱、陳○玲、陳○榮、陳○榮、范○海、郭○東、郭○常、郭○如、邱○蓉、  
邱○婷、陳○

一、實施者並未將本人於 108/11/13 幹事會所提書面意見，登載於審議會版權變報告書中的綜理回應表中，本人看不到回覆。今天聽證會再次提出，請實施者秉持誠意做出明確回覆。問題如下：

首先，權利變換計劃書 7-1 頁之三家估價事務所的估價，比較「土地所有權人應分配權利價值」與「更新前土地價值」，如下表分析：

（一）

(1) 幹事會版

	台住	遠見	信義
土地所有權人應分配權利價值(元)(A)	11,703,586,303	11,902,555,417	11,786,286,135
更新前土地價值(元)(B)	7,749,596,250	8,266,236,000	7,234,678,633
更新後增值比例(%) =(A)/(B)	51%	44%	63%

(2) 審議會版

	台住	遠見	信義
土地所有權人應分配權利價值(元)(A)	11,681,910,593	11,957,033,507	11,784,750,437
更新前土地價值(元)(B)	7,749,596,250	8,231,793,350*	7,234,678,633
更新後增值比例(%) =(A)/(B)	51%	45%	63%

(1) 以上得知，更新後的表面數字看起來是遠見的最高，但分析比較後，遠見估價的更新後增值比例是最低的。可見整個估價的目標是為實施者圖謀一己私利極大化。這個數字已經證明本人表達的意見是事實，如此估價內容，本人絕不接受。

(2) 本案基地是信義區商業區，屬精華土地價值不菲。為何經過都更之後明明有高額容積獎勵，反而如上只有微小增值幅度，非常不符合邏輯。我們地主只是被當肥羊宰割嗎？請實施者說明正當性與合理性。

(3) 地主在事業計劃中要負擔灌水很大的成本，到了權利變換計劃中的估價選配，又被大大低估的分配價值。如此不合理的估價，本人絕對不接受！

\* (4) 最關鍵的是，審議會版比幹事會版的「更新前土地價值」每坪水 20,000 元，整體縮水 34,442,650 元，這是什麼道理呢？詳如（二），請實施者說明合法性與合理性。

(二) 以下是幹事會版與審議會版之比較表：(權利變換計劃報告書表 7-1)

項目	幹事會版	審議會版	增加或減少
更新前土地平均單價(元/坪)	4,80,000	4,780,000	每坪減少 20,000 元
更新前土地總價值(元)	8,266,236,000	8,231,793,350	減少 34,442,650 元
地面層平均建坪單價(元/坪)	1,931,417	1,944,169	每坪增加 12,695 元
2 樓以上平均建坪單價(元/坪)	949,983	952,742	每坪增加 2,759 元
共同分擔費用	6,781,473,676	6,920,949,146	增加 139,475,470 元*
實施者分回價值	6,919,413,448	6,920,949,146	增加 139,475,470 元*

由以上得知，實施者以調高土地所有權人的支付成本及以下估價三部曲，達到實施者與出資者獲得最大利益的目標。

- (1) 估低更新前土地價值
- (2) 估高更新後建坪單價
- (3) 違法計入兩遮讓地主分回坪數縮水

3、本人被迫選配房子還要依照實施者的不合理規定，整個案子的費用灌水再加上分配的估價及房價都是實施者決定的，而實施者享有主導權決定只對實施者自身最大利益的估價公司。由以上數據一目了然，無法強辯。本人絕不接受！再如附件比較分析表讓數字說話，一言以蔽之，實施者極大化共同分擔費用，這個費用也是我們所有地主要負擔的成本。本人再次重申絕不接受這種比市場行情高出 2-3 倍的成本而被迫參與本案都更

4、再者，審議會版權利變換計劃比核定版事業計劃費用增加項目與金額如下：

(審議會版權利變換計劃報告書 8-1 至 8-4)

- (1) 營建費用～增加 54,862,648 元
- (2) 貸款利息～增加 2,267,619 元
- (3) 營業稅～增加 4,319,279 元
- (4) 廣告銷售管理費～增加 71,519,513 元
- (5) 人事行政管理費～增加 2,856,513 元
- (6) 風險管理費～增加 8,803,840 元

\*合計總增加金額～139,475,470

6、以上(1)～(5)增加的費用計算基礎都是在於每坪營建單價(8-5 & 8-6)，重點是這個營建單價標準與這些管理費的明目只出現在都更案中，且該單價中已計算 8.7% 管理費含利潤與保險及 5% 營業稅。而共同分擔的各項費用計算基礎，又都以這個營建單價做計算基礎。以簡單的數學觀念，可以看出全部費用的架構，就是疊床架屋的。令人無法置信的是，這是市政府自己定的標準，這個標準明顯剝削土地所有權人的權益非常巨大，最後只讓實施者從都更中剝削掠奪人民財產而獲取暴利，以上數據是明證。無怪乎本案實施者以一介土地代書得以玩弄本案於股掌之間。尤有甚者，相關業者更有空間進場分食本案利益大餅。我們雖不聰明但也不至於笨到把自己當小紅帽送給大野狼吧！

請問市政府與審議會的角色與功能是在為人民把關嗎？還是為實施者服務呢？

請市政府說明以上標準之正當性與合理性，與其依據是什麼？

7、針對實施者要求地主簽的切結書中的找補金額要依照實施者及出資者，其中出資者沒有名稱，到底是不是國揚都不知道。不論少選超過5%或多選超過5%的地主都要簽切結書，找補金額竟然不依照這次權變的估價，而是依照實施者預先估算的金額。這個證明整個案子的估價都可能是假的！

7、另外，實施者用「有」、「無」辦理信託為條件，讓地主分配比例有 63.47%（無信託）及 65%（有信託），這樣的方式會輪於黑箱操作。黑箱操作空間的存在，將對全體所有權人的權益受損。

8、已經有很多地主都想要以自主都更的方式進行，因為自主都更可以讓所有地主共同決定建築師、營造廠及估價師等等，這樣的話，地主才能真正建立共識一起做有效的溝通。將來的分配也能走向透明、公平、公正的程序，對大家才有更好的保障。而不是讓實施者一個人決定所有人的命運。

9、綜上所述，本人主張劃出本案且已經寄出存證信函表達意思，影本附於聽證會意見書之後，請列入聽證會記錄。

針對以上問題請市政府提出書面答覆，謝謝！

印花稅	11,073,403	5,859,422	-5,213,981	減少 5,214 萬(約)
印花稅成本/坪	534	282	-251	每坪減少 251 元
營業稅	214,862,035	218,781,505	3,919,470	增加 392 萬(約)
營業稅成本/坪	10,357	10,546	189	每坪增加 189 元
人事行政管理費	258,006,037	260,862,550	2,856,513	增加 285 萬(約)
人事行政成本/坪	12,437	12,575	138	每坪增加 138 元
銷售管理費	281,152,132	351,595,795	70,443,663	增加 7,044 萬(約)
銷售管理成本/坪	13,553	16,949	3,396	每坪增加 3,396 萬
風險管理費	846,609,332	855,413,172	8,803,840	增加 880 萬(約)
風險管理成本/坪	40,811	41,235	424	每坪增加 424 元
信託管理費用	10,000,000	9,650,000	-350,000	減少 35 萬
共同分擔總費用	6,781,823,676	6,919,413,448	137,589,772	總額增加 1 億 3,759 萬元
總成本/坪	326,916	333,549	6,632	總成本每坪增加 6,632 元

比較分析後，問題如下：

1、今年 5 月事業計劃核定，9 月權利變換計劃，只經過 4 個月，共同分擔總費用可以增加 1 億 3,759 萬，其理由何在？

2、實施者從 94 年、98 年、107 年、108 至今，一路費用灌水，請問市政府，這樣合法嗎？合理嗎？

3、地主的土地所有權如何在這樣不合常理的費用灌水的過程當中，請市政府及審議委員會，提出書面說明，如何以有效措施保障地主的本權利？才不會受到實施者不合理的剝削！

108/10/15 公辦公聽會

	108年5月	108年9月	增/減	說明
	事業計劃核定版	權利變換計劃		
	十一、財務計劃	八、權利變換有關費用 及共同分擔		
基地面積(m2)	5,693	5,693		
基地面積(坪)	1,722	1,722		
建築設計 SRC	地上 23 層	地上 23 層		
	地下 5 層	地下 5 層		
	4 棟	4 棟		
總樓地板面積(m2)	68,578	68,578		
總樓地板面積(坪)	20,745	20,745		
工程重建費用	4,450,284,847	4,505,147,495	54,862,648	增加 5,486 萬(約)
單價/m2	64,894	65,694	800	
重建單價/每坪	214,525	217,169	2,645	每坪增加 2,645 元
權利變換費用	496,594,310	496,594,310		
權變成本/坪	23,938	23,938		
貸款利息	213,241,580	215,509,199	2,267,619	增加 227 萬(約)
利息成本/坪	10,279	10,389	109	每坪增加 109 元

郵局存證信函用紙

副正本



郵局

(寄件人如為機關、團體、學校、公司、行號、工廠、商店及法定代理人簽名或蓋章)

姓名：陳○綱、陳○玲、陳○榮、陳○榮



一、寄件人

詳細地址：台北市永吉路

姓名：台北市政府都市更新處

二、收件人

詳細地址：台北市南京東路3段168號17樓

副本

三、收件人

姓名：臺北遷建基地都市更新股份有限公司

詳細地址：台北市信義區松山路257號

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

台北永吉  
存證號碼

000002

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	本	人	陳	○	綱	、	陳	○	玲	、	陳	○	榮	、	陳	○	榮	，	不	參
二	與	都	更	且	劃	出	臺	北	遷	建	基	地	都	市	更	新	股	份	有	限
三	公	司	為	實	施	者	，	辦	理	之	「	台	北	市	信	義	區	虎	林	段
四	四	小	段	38	地	號	等	138	筆	(	原	120	筆	)	土	地	都	市	更	
五	新	事	業	計	劃	暨	權	利	變	換	計	劃	案	」	範	圍	。			
六	若	台	北	市	政	府	強	制	本	人	參	與	都	更	或	剝	奪	本	人	劃
七	出	權	利	或	強	制	拆	除	本	人	房	屋	。	為	保	障	本	人	憲	法
八	上	應	有	財	產	權	及	居	住	權	，	本	人	將	採	法	律	行	動	以
九	維	護	本	人	基	本	人	權	。	此	致									
十																				

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，  
 副本 份，存證費 元，  
 附件 張，存證費 元，  
 加具正本 份，存證費 元，  
 加具副本 份，存證費 元。  
 合計 元。

郵局正 經辦員 主管 印  
 年 月 日 證明 副本內容完全相同

黏 貼  
 郵 票 或  
 郵 資 券  
 處

備註  
 一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。  
 二、在 頁 行第 格下 塗改 字 印 (如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪) 每頁至多不得逾二十字。  
 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。



郵局存證信函用紙

副本



郵局

台北三張犁  
存證號碼 001275

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定代理人簽名或蓋印）

姓名：范海  
 一、寄件人 詳細地址：台北市光復南路  
 姓名：台北遷建基地都市更新股份有限公司  
 二、收件人 詳細地址：台北市松山路 257 號  
 姓名：台北市政府都市更新處  
 三、收件人 詳細地址：台北市南京東路 3 段 168 號 17 樓  
 （本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	本	人	范	海	不	參	與	都	更	且	劃	出	台	北	遷	建	基	地	都	
二	市	更	新	股	份	有	限	公	司	為	實	施	者	，	辦	理	之	「	擬	訂
三	台	北	市	信	義	區	虎	林	段	四	小	段	3	8	地	號	等	1	3	8
四	筆	（	原	1	2	0	筆	）	土	地	都	市	權	利	變	換	計	畫	案	」
五	之	範	圍	。																
六	若	市	政	府	強	制	本	人	參	與	都	更	或	剝	奪	本	人	劃	出	權
七	利	，	為	保	障	本	人	憲	法	上	應	有	之	財	產	權	與	居	住	權
八	，	本	人	將	採	取	法	律	行	動	以	維	護	本	人	基	本	人	權	。
九	請	查	照	。																
十																				

本存證信函共 1 頁，正本 1 份，存證費 元；  
 副本 2 份，存證費 元；  
 附件 1 份，存證費 元；  
 加具正本 1 份，存證費 元；  
 加具副本 1 份，存證費 元。  
 合計 75 元。



經 108 年 12 月 31 日

郵局正證明副本內容完全相同



經辦員 陳國賢 主管

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在 頁 行 第 格 下 增 刪

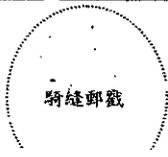
如有修改應填註本欄並蓋用（寄件人印章，但塗改增刪）每頁至多不得逾二十字。

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

黏 貼

郵 票 或 票 資 券

處



# 郵 局 存 證 信 函 用 紙

(副正)  
本



郵 局

(寄件人如為機關、團體、學校、公司、行號、工廠、商店、機關及法定代理人簽名或蓋章)

姓名：郭東、郭常、郭如

一、寄件人

詳細地址：台北市民權東路

姓名：台北市政府都市更新處

二、收件人

詳細地址：台北市南京東路3段168號17樓

副本

三、收件人

姓名：臺北遷建基地都市更新股份有限公司

詳細地址：台北市信義區松山路257號

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

台北永吉  
存證號碼

000001

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	本	人	郭	○	東	、	郭	○	常	、	郭	○	如	，	不	參	與	都	更	且
	劃	出	臺	北	遷	建	基	地	都	市	更	新	股	份	有	限	公	司	為	實
	施	者	，	辦	理	之	「	台	北	市	信	義	區	虎	林	段	四	小	段	38
	地	號	等	138	筆	(	原	120	筆	)	土	地	都	市	更	新	事	業	計	
	暨	權	利	變	換	計	劃	案	」	範	圍	。								
	若	台	北	市	政	府	強	制	本	人	參	與	都	更	或	剝	奪	本	人	劃
	出	權	利	或	強	制	拆	除	本	人	房	屋	。	為	保	障	本	人	憲	法
	上	應	有	財	產	權	及	居	住	權	，	本	人	將	採	法	律	行	動	以
	維	護	本	人	基	本	人	權	。	此	致									

本存證信函共 頁，正本 份，存證費 元，  
 副本 份，存證費 元，  
 附件 張，存證費 元，  
 加具正本 份，存證費 元，  
 加具副本 份，存證費 元。  
 合計 元。

台北 郵局 正 經辦員 蓋章  
 年 月 日 證明 副本內容完全相同 主管 蓋章

備註  
 一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。  
 二、在 頁 行第 格下 塗改 增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。  
 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

黏 貼  
 郵 票 或 資 券  
 處



# 郵 局 存 證 信 函 用 紙

副  
本

郵 局

(寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及法定印信或蓋章)

一、寄件人 姓名：邱蓉、邱婷

詳細地址：台北市信義區中坡南路

二、收件人 姓名：台北市政府都市更新處

詳細地址：台北市南京東路3段168號17樓

三、收件人 姓名：臺北遷建基地都市更新股份有限公司

詳細地址：台北市信義區松山路257號

(本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記)

台北永吉  
存證號碼 000003

格 行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	本	人	邱	蓉	、	邱	婷	不	參	與	都	更	且	劃	出	臺	北	遷		
二	建	基	地	都	市	更	新	股	份	有	限	公	司	為	實	施	者	，	辦	理
三	之	「	台	北	市	信	義	區	虎	林	段	四	小	段	38	地	號	等	138	
四	筆	(	原	120	筆	)	土	地	都	市	更	新	事	業	計	劃	暨	權	利	變
五	換	計	劃	案	」	範	圍	。												
六	若	台	北	市	政	府	強	制	本	人	參	與	都	更	或	剝	奪	本	人	劃
七	出	權	利	或	強	制	拆	除	本	人	房	屋	。	為	保	障	本	人	憲	法
八	上	應	有	財	產	權	及	居	住	權	，	本	人	將	採	法	律	行	動	以
九	維	護	本	人	基	本	人	權	。	此	致									
十																				

本存證信函共 1 頁，正本 2 份，存證費 元，  
 副本 1 份，存證費 元，  
 附件 1 份，存證費 元，  
 加具正本 1 份，存證費 元，  
 加具副本 1 份，存證費 元，  
 合計 75 元。

經辦員 劉權德 印  
 主管 郭廷輝 印  
 郵局正 110 日證明 副本內容完全相同

備  
註

- 一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。
- 二、在 頁 行第 格下塗改增刪 字 如有修改應填註本欄並蓋用(寄件人印章，但塗改增刪)每頁至多不得逾二十字。
- 三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字 色澤明顯、字跡端正。

黏 貼

郵 票 或  
郵 資 券

處

二十五、發言次序：25

(一)發言人：吳○哲

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)就陳所長所回答，他自己也知道我們分割是請實施者鄭美蘭鄭代書來代辦給了3000元，鄭美蘭小姐自己也分割成兩戶。請更正事業計畫書中拆遷補償費、安置費及搬遷費編號56、56-1錯誤的登記事項，謝謝。

發言人簽章：

吳○哲

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司/陳謙總經理

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)基本上拆遷補償費的提列是按照報核之產權為依據，陳情人的分割為第365次審議會決議後分割，實施者依據第365次審議會審決面積計算拆遷補償費。

受詢人簽章：

陳謙

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，<https://uro.gov.taipei> 查詢。

玖、散會： 18 時 06 分。