臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區玉成段三小段711-3地號等24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9月17日（星期二）10時30分

聽證場所：成德區民活動中心（臺北市南港區同德路100號3樓）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　　記錄：蔡瓊儀

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：財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處代為宣讀)

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1-1。

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀主任規劃師

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)詳書面意見1-2。

(2)經主持人裁示，第5點，二工部分非屬審議會權責，聽證無須回覆。

受詢人簽章：

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：黃小姐 (02)27814750#1749

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年9月6日
發文字號：台財產北改字第10800247250號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為虹欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區玉成段三小段711-3地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」訂於108年9月17日舉辦聽證，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年8月22日府都新字第10830129523號函辦理。

二、謹提供意見如下:

(一)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正，國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於108年7月26日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為處理原則第5點、注意事項第13點及都市更新條例第46條規定第3項第3款。

(二)本案容積獎勵（不含容積移轉）達42.65%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(三)本案國有土地比例2.63%，又本案總務及人事管理費、

臺北市政府 1080909
AAAA1080146443

銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(四)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

(五)防水保固至少2年，請實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

正本：臺北市政府
副本：電子公文章 2019/09/09 08:54:03

變更臺北市南港區玉成段三小段711-3地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
聽證陳述意見意見回應表

會議時間：民國108年9月17日(星期二)
會議地點：台北市南港區成德區民活動中心(臺北市南港區同德路100號3樓)

所有權人	陳情意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁次
臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)	本次事業計畫及權利變換計畫書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見： (一)事業計畫第14-15頁：現地安置戶應負擔費用之都市更新實施成本單價計算有誤，請實施者釐清後修正。	感謝提醒，本案都市更新實施成本單價誤植處已修正，都市更新實施成本單價應為174,780元/坪，現地安置應負擔費用金額不變。	事業P14-15
	(二)事業計畫第15-7頁：表15-4建築規劃設計費估算表之費率級距6,000萬以上之金額試算算式有誤，請實施者釐清後修正。	感謝提醒，本案建築規劃設計費估算表之費率級距6,000萬以上之金額試算算式誤植處已修正，修正後算式為648,033,082x7.00%=45,362,316，建築規劃設計費金額不變。	事業P15-7
	(三)事業計畫第15-9頁：貸款利息之事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額（扣除公寓大廈管理基金）之金額有誤，請實施者釐清後修正。	經檢視本案事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額（扣除公寓大廈管理基金）之金額並無誤植，即工程費用-公寓大廈管理基金+權利變換費用： 2,257,500,117元-4,590,165元+108,759,873元=2,361,669,825元 工程費用=重建費用(A)+公共設施費用(B)=2,257,500,117元 公寓大廈管理基金=4,590,165元 權利變換費用(C)=108,759,873元	--
	(四)事業計畫第15-15頁：土地所有權人部分之年投資報酬率投資時程與算式不符，請實施者釐清後修正。	感謝提醒，本案投資期程誤植處已修正，修正後投資期程為4年，土地所有權人之年投資報酬率不變。	事業P15-15
財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）(書面意見)	(一)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於108年6月20日修正，國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於108年7月26日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為處理原則第5點、注意事項第13點及都市更新條例第46條規定第3項第3款。	遵照辦理，國有土地處理原則條次配合修正。惟本案屬都市更新條例108年1月30日修正前報核之案件，計畫書中敘明都更條例部分皆維持修正前條文號，配合意見將新修正後都市更新條例條文號以備註方式載明於報告書中。	事業P13-3
	(二)本案容積獎勵（不含容積移轉）達42.65%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定：「變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次委員會審議決議。」本案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會第231次會議審議通過，並於105年11月1日府都新字第10531121301號函核定公告，現本案因下列原因辦理此次變更： 1.依建築執照審查結果（北市都建字第10734869800號函）調整建築規劃 2.配合所有權人意見調整部分單元設計。 3.依所有權人意願調整分配單元與車位並經變動雙方同意表示。 除以上內容調整外，其於部分並未調整，建議應維持231次會議審議決議。	--
	(三)本案國有土地比例2.63%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達40%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。		
	(四)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。	遵照辦理，已配合於事業計畫第十三章加註。	事業P13-3
	(五)防水保固至少2年，請實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	遵照辦理，配合於交屋時提供保固書。	事業P13-3

二、發言次序：2

(一)發言人：臺北市政府財政局(臺北市都市更新處代為宣讀)

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2-1。

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀主任規劃師

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) 詳書面意見2-2。

受詢人簽章：

2-1

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：方怡文
電話：02-27208889/1999轉7832
電子信箱：yiwen0307@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年9月4日
發文字號：北市財開字第1083005838號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關虹欣建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市南港區玉成段三小段711-3地號等24筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府108年8月22日府都新字第10830129523號函辦理。

二、本次事業計畫及權利變換計畫書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

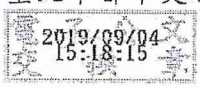
(一)事業計畫第14-15頁：現地安置戶應負擔費用之都市更新實施成本單價計算有誤，請實施者釐清後修正。

(二)事業計畫第15-7頁：表15-4建築規劃設計費估算表之費率級距6,000萬以上之金額試算算式有誤，請實施者釐清後修正。

(三)事業計畫第15-9頁：貸款利息之事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額（扣除公寓大廈管理基金）之金額有誤，請實施者釐清後修正。

臺北市都市更新處 1080904
HOAA1083021091

(四)事業計畫第15-15頁：土地所有權人部分之年投資報酬率投資時程與算式不符，請實施者釐清後修正。

正本：臺北市都市更新處
副本： 

變更臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
聽證陳述意見意見回應表

會議時間：民國 108 年 9 月 17 日(星期二)
會議地點：台北市南港區成德區民活動中心(臺北市南港區同德路 100 號 3 樓)

所有權人	陳情意見	申請單位說明暨修正情形	修正頁次
臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)	本次事業計畫及權利變換計畫書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見： (一)事業計畫第 14-15 頁：現地安置戶應負擔費用之都市更新實施成本單價計算有誤，請實施者釐清後修正。	感謝提醒，本案都市更新實施成本單價誤植處已修正，都市更新實施成本單價應為 174,780 元/坪，現地安置應負擔費用金額不變。	事業 P14-15
	(二)事業計畫第 15-7 頁：表 15-4 建築規劃設計費估算表之費率級距 6,000 萬以上之金額試算算式有誤，請實施者釐清後修正。	感謝提醒，本案建築規劃設計費估算表之費率級距 6,000 萬以上之金額試算算式誤植處已修正，修正後算式為 648,033,082×7.00%=45,362,316，建築規劃設計費金額不變。	事業 P15-7
	(三)事業計畫第 15-9 頁：貸款利息之事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額(扣除公寓大廈管理基金)之金額有誤，請實施者釐清後修正。	經檢視本案事業計畫工程費用及權利變換計畫所需金額(扣除公寓大廈管理基金)之金額並無誤植，即工程費用-公寓大廈管理基金+權利變換費用： 2,257,500,117 元-4,590,165 元+108,759,873 元=2,361,669,825 元 工程費用=重建費用(A)+公共設施費用(B)=2,257,500,117 元 公寓大廈管理基金=4,590,165 元 權利變換費用(C)=108,759,873 元	--
	(四)事業計畫第 15-15 頁：土地所有權人部分之年投資報酬率投資時程與算式不符，請實施者釐清後修正。	感謝提醒，本案投資期程誤植處已修正，修正後投資期程為 4 年，土地所有權人之年投資報酬率不變。	事業 P15-15
財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)(書面意見)	(一)因都市更新事業範圍內國有土地處理原則(下稱處理原則)於 108 年 6 月 20 日修正，國有非公用土地參與都市更新注意事項(下稱注意事項)於 108 年 7 月 26 日修正，爰請實施者修正事業計畫書內本案國有土地處理方式文字，處理原則及注意事項法規請增加修正日期及國有土地得讓售予實施者依據請修正為處理原則第 5 點、注意事項第 13 點及都市更新條例第 46 條規定第 3 項第 3 款。	遵照辦理，國有土地處理原則條次配合修正。惟本案屬都市更新條例 108 年 1 月 30 日修正前報核之案件，計畫書中敘明都更條例部分皆維持修正前條文號，配合意見將新修正後都市更新條例條文號以備註方式載明於報告書中。	事業 P13-3
	(二)本案容積獎勵(不含容積移轉)達 42.65%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。	依臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則規定：「變更案僅就實施者申請的項目審議，並基於信賴保護原則，應充分尊重該案件前次委員會審議決議。」本案已經臺北市都市更新及爭議處理審議會第 231 次會議審議通過，並於 105 年 11 月 1 日府都新字第 10531121301 號函核定公告，現本案因下列原因辦理此次變更： 1. 依建築執照審查結果(北市都建字第 10734869800 號函)調整建築規劃 2. 配合所有權人意見調整部分單元設計。 3. 依所有權人意願調整分配單元與車位並經變動雙方同意表示。 除以上內容調整外，其於部分並未調整，建議應維持 231 次會議審議決議。	--
	(三)本案國有土地比例 2.63%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 40%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。		
	(四)自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。	遵照辦理，已配合於事業計畫第十三章加註。	事業 P13-3
	(五)防水保固至少 2 年，請實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。	遵照辦理，配合於交屋時提供保固書。	事業 P13-3

三、發言次序：3

(一)發言人：謝[illegible]行(委託人 王[illegible]慈)

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：謝[illegible]行

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會 黃耀儀主任規劃師

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)陳情人於本案只有土地所有權，本案於計畫核定後依法通知相關權利人於106年2月8日前領取補償金，但陳情人並未於前述日期前來領取，故依法於106年6月1日辦理提存，106年9月8日囑託登記予實施者。

(2)評價基準日為98年5月1日，估價師依相關規定辦理估價作業，並經審議會通過並核定公告，無價值低估之情形。

(3)王黃牡丹於本案通知領取補償金時有來表達選配意願，故實施者經與其溝通後，同意王黃牡丹選配房地，後續並配合辦理差額價金找補。

受詢人簽章：黃[illegible]

臺北市政府辦理都市更新聽證會意見書

案名	「變更臺北市南港區玉成段三小段 711-3 地號等 24 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：王韻慈 王韻慈 （簽名及蓋章） 身分證統一編號：A2[redacted] 通訊地址：臺中市南屯區黎明路[redacted] 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　玉成　段　三 小段　717,717-1,717-4　地號 建物門牌：　路（街）　段　弄 巷　號　樓

意見書 3-1

相關意見	本都更案，原土地所有權人王[redacted]參參與都更的權利被犧牲了，說明如后 一、都更案在98.8.24報核，並於105.11.1核定，這段期間，原實施者(虹欣公司)持續進行本案權利變換分配作業。原訂最小分配面積106.41(㎡)，最小單元價值22,259,556元，因門檻過高，經許多原土地所有權人申訴異議後，調降至最終最小分配面積86.04(㎡)，最小單元價值13,483,540元。 二、王[redacted]參於102.3.7死亡，其原有土地地號(717,717-1,717-4)持分計15.72(㎡)，更新前土地權利價值達5,717,212元，佔本案總權利價值0.277%，應分配價值12,212,930元。虹欣公司在102年12月16日發函詢問王[redacted]參是否願意合併分配，但那時王[redacted]參已不在人世，虹欣公司通知文件送達不合法，且虹欣也沒再向繼承人通知及徵詢參與意願。後於102.12.16 - 103.1.20進行「合併分配協調」，因王[redacted]參已死亡，繼承人未確定，相關通知文件未能確實對所有可能繼承人送達，而無從進行協調合併分配。 三、王[redacted]參遺產分割協議於106.6.15完成，本都更案有關王[redacted]參之權利繼承人確定為王[redacted]桐、莊[redacted]卿、王[redacted]迪及王[redacted]慈等4人，惟本案實施者已將王[redacted]參原權利價值(5,717,212元)以補償金方式提存法院。 四、王[redacted]參之繼承人(王[redacted]慈)審閱本案107年版變更權利變換計畫，其中第15-2頁所載，「104.7.3當時本案未達最小分配單元不能、不願參與權利變換分配者共有26人，其中王[redacted]參、王[redacted]丹等2人雖應分配價值小於本案最小分配面積單元，惟若依都市更新條例第30條第1項改以現金繳納共同分擔時，其應分配價值超過本案最小分配面積單元，得參與權利分配」；再於第15-3頁所載，「107.8.3當時本案不能參與權利變換分配者共有23人，除王[redacted]丹於核定後表示欲參與權利變換分配，其餘地主皆已領取補償金完竣」。 五、經查王[redacted]丹原持有土地地號、面積及權利價值皆與王[redacted]參相同，並已獲得本案權利分配(5F-B6，車位78)，足見王[redacted]丹應該是在104.7.3 - 106.6.1期間獲得准許參與分配，但這期間虹欣公司並沒有通知我們繼承人可以合併選配，或者可改以現金繳納共同負擔，以致於我們沒有選配到房屋。 六、政府推動都市更新之目的在活化老舊社區，促進地區繁榮，且讓原本生活在此地區的人民皆能夠留下來共享都更成果。王[redacted]參先生終其一生皆在此安身立命，如今雖已辭世，倘有靈犀，定盼其子孫繼續在此守護。 建議：本案王[redacted]參之繼承人確實希望能參與本案更新後之權利分配，懇請實施者體諒上揭繼承人當時之處境，比照王[redacted]丹之模式，同意其權利變換分配。
中　華　民　國　108　年　9　月　17　日	

一、建請 台端詳閱「臺北市都市更新公聽會程序作業要點」。
二、本陳述意見書電子格式可於臺北市都市更新處網站 http://www.uro.taipei.gov.tw 下載。
三、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於**公聽會期日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。請將本意見書填寫完畢後，郵寄至：「100 臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓，**臺北市都市更新處**」收。
四、本陳述意見書將列入公聽會紀錄，該紀錄將提交予臺北市都市更新及爭議處理審議會作為審議之斟酌依據。

聽證陳述意見書

陳述人：王○慈

108年9月17日

1. 我是王○參的繼承人，王○參在102年3月7日就過世了，虹欣公司在102年12月16日發函詢問王○參是否願意合併分配，但那時王○參已不在人世，因此虹欣公司的送達根本不合法，虹欣也沒再向繼承人通知及徵詢參與意願。
2. 105年11月台北市政府核定105年版的都更計畫，106年6月王○參全部繼承人協議好分割遺產，並在7月12日辦竣繼承登記。孰料，所有權竟然在9月遭到註銷，才發現原來虹欣因為提存了權利變換金，所有權竟因此沒了。
3. 王○參更新前的權利價值有0.277%，更新後應分配價值達1222萬元，105年11月台北市政府核定的都更權利變換計畫第15-1頁：「本案未達最小分配單元、不願參與權利變換分配者共有26人，其中王○參、王○丹等2人雖應分配價值小於本案最小分配面積單元，惟若依都市更新條例第30條第1項改以現金繳納共同負擔時，其應分配價值超過本案最小分配面積單元，得參與權利變換分配。」，但當時虹欣公司並沒有通知我們繼承人說可以合併選配，或者可改以現金繳納共同負擔，以致於我們沒有選到房屋。
4. 我們看到這次107年版變更都更權利變換計畫書第15-3頁，發現與我們同樣相同權值比例的王○丹，已經在核定後選屋了，但我們卻沒得選，而且權利還被移轉到虹欣名下，情何以堪！希望市政府能多幫幫忙，讓我們也有房子可以選，不然至少也不要讓我們只能夠領到98年的地價補償金571萬元而已，連想要和虹欣買間小坪數的新房子都不可能！

5. 新版權變計畫第 15-3 頁表 15-1「不參與分配之土地所有權人名冊」，為何只有「虹欣公司」和「葉明進」2 位？其他人呢？
6. 虹欣公司所估更新前土地價值只有 20 億元，顯然低得離譜。這 20 億元土地，卻能創造 76 億元的更新後房地價值，意味著建築和土地的比重是 56:20，建築和土地成本明顯不成比例！
7. 雖然本案的價格日期是 98 年 5 月 1 日，但估價報告書出件的日期是 103 年 1 月。眾所皆知，98 年 1 月立法院三讀通過遺贈稅法調降遺贈稅率，對我國房市有極大的影響，其後造成海外資金大舉回流、房價大漲，自此房價高不可攀，此為估價師在 103 年估價時已知之事，但卻僅在報告書中一語帶過，低估其影響力，而僅以 97 年底至 98 年初的房地產數據評估更新前土地價值，也導致我們可以領的補償金大幅減少。
8. 我們的土地緊鄰捷運南港線後山埤站。眾所周知，南港地區近年重大建設不斷，南港軟體園區、三鐵共構南港車站、會展中心、生技中心、新創產業中心…，人口成長率為台北之冠，被視為未來的「新東區」。98 年 5 月時，南港地區房價已經大幅攀升，但估價報告卻仍多半沿用 97 年至 98 年初尚在谷底反彈的房產案例，也導致更新前土地價格遭到嚴重低估。
9. 本案緊鄰捷運後山埤站及 30M 永吉路與忠孝東路，公車路線共有 14 線之多，大眾運輸系統完善，交通便利，不知估價報告書第 36 頁為何說：「交通運輸條件尚可」？並且，第 62 頁跟其他比較標的「接近車站程度」卻僅是「相當」？！
10. 本案更新前土地價格僅以法定容積評估，對只能領取更新前地價的我們顯然不公平，而且估價報告書的許多比較案例，都不是只有法定容積的土地，有許多都還是有容移的，以致於估價報告單獨項目調整率要大於估價技術規則所定之 15%。因此，只用法定容積評估很不妥當，也違反買賣市場的常理。

11.估價報告書第 94 頁我們的 717、717-1、717-4 土地，同樣緊鄰捷運站，卻和比準地「商業效益」竟然差距有這麼大？竟還差到 10%！？

12.事業計畫書附錄第 34 頁，合法建築物所有權人於使用期間支付地上權人之租金，估價條件原本為「按申報地價之年息百分之五計算」，符合一般的司法實務見解，然而估價報告書卻又引據廣理法律事務所律師函的奇特見解，修改成為「加計前一年度不動產投資興建及租售產業之同業利潤標準（33%）」，顯非合理且缺乏根據。

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：11 時 08 分。