

臺北市府辦理「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等
9 筆土地」都市更新事業計畫案

第二次聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 109 年 7 月 8 日（星期三）14 時 00 分

聽證場所：臺北市文山區萬福區民活動中心
（臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室）

貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮（簽名） 紀錄：林俊學

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：黨○玖

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：黨○玖

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯

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)依據 P14-7(表 14-2 計畫道路上地上物拆遷安置費用)，於本案 104 年報核時，認定公館街 61 巷 20 號(係採門牌整編日期 57 年 10 月 1 日)，以年期認定係屬既存違章。後續由 61 巷 20 號之舊違章建築戶權利人，提供房屋稅籍證明書可認定該戶為 45 年 7 月已存在之建物，應係屬舊有違章，因此該戶應由 11,522 元修正為 13,991 元之補償單價，於審議會後一併修正。

(2)本案未採容積移轉，未來如採容移，因本案以權利變換執行，屆時會由估價單位評估本案各所有權人之應分配價值。

受詢人簽章：黃健峯

二、發言次序：2

(一)發言人：周○蓉

1、☒案件當事人、☐其他利害關係人

2、書面意見(☐已檢附、☐未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)請說明後續程序，針對不同意戶部分與政府單位有何協助。

發言人簽章：周○蓉

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯

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)針對不同意戶與尚未同意戶，實施者本真誠磋商原則，持續進行溝通。

(2)本案預計於7月份召開審議會，實施者在期間亦會與尚未同意者進行協調溝通。

受詢人簽章：黃健峯

(三)受詢人：臺北市都市更新處 股長蔡欣沛

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)目前為聽證階段，後續為審議會階段，若審議會上無其他問題，即修正後通過及辦理核定；期間亦請實施者持續溝通協調。

受詢人簽章：蔡欣沛

三、發言次序：3（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：臺北市政府新建工程處

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：_____

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯

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)敬悉。

受詢人簽章：黃健峯

四、發言次序：4(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 4-1。

發言人簽章：_____

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 黃健峯

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 4-2。

受詢人簽章：黃健峯

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： 14 時 31 分。

財政部國有財產署北區分署 函

機關地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓

聯絡方式：洪千惠 (02)27814750分機1518

受文者：如正本

發文日期：中華民國109年7月2日

發文字號：台財產北改字第10950008420號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府為育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新事業計畫案」，訂於109年7月8日舉辦第二次聽證會一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年6月18日府都新字第10970000073號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

- (一)本案前經貴府於109年4月24日舉辦第一次聽證會，請實施者將該次聽證會相關意見及回應確實登載於事業計畫書。
- (二)本案容積勵達61.72%，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)本案國有土地比例達23.56%（不含公共設施用地），因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，請考量國有地權值比例酌予調降相關管理費用，並用以增益全民及公產權益。
- (四)本案共同負擔比例35.2%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- (五)本案營業稅提列項目，請實施者依貴府都市發展局107年7月23日北市都新字第1076002239號函公布實行之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準計算稅捐費用。

(六)事業計畫書【審議會版】第13-1頁選屋原則4.(2)所引都市更新權利變換實施辦法條號，請實施者依內政部108年6月17日台內營字第1080808957號令修正條文配合調整。

正本：臺北市政府

副本：

決行層級：第一層決行

分層負責項目編號：



檔 號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：臺北市信義區市府路1號6樓南區
承辦人：王佑芬
電話：02-27258085
傳真：02-27258079
電子信箱：cz_21209@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年6月22日
發文字號：北市工新配字第1093059978號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新事業計畫案」第二次聽證會案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府109年6月18日府都新字第1097000073號函辦理。
- 二、本處管有都更範圍內萬隆段一小段565-6地號國有土地，涉及權利變換部分，實施者已依本處意見更正，爰本次聽證會本處無其他意見，亦不派員出席。

正本：臺北市都市更新處

副本：



侯鈞鑑



委任書

茲委任



代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之

「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段551地號等9筆土地都市更新事業計畫案」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：



(簽名及蓋章)

身分證字號：F1022

地址：台北市景福街

電話：09395

受任人：



(簽名及蓋章)

與委任人之關係：父子

身分證字號 AT273

地址：台北市景福街

電話：09022



中 華 民 國 109 年 7 月 7 日

會議日期	中華民國 109 年 7 月 8 日 (星期三) 2 時 0 分
案由	☒ 擬訂 ☐ 變更臺北市 <u>文山</u> 區 <u>景隆</u> 段 <u>一</u> 小段 <u>551</u> 地號 等 <u>9</u> 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

第 _____ 輪

次序	發言人簽名	項目	資料
1	黨政	身 份	☒ 本人 ☐ 委託人 _____ ☐ 委託書
		書面意見	☒ 有，編號 _____ ☐ 無
		通訊地址	
		聯絡電話	
2	周芳	身 份	☒ 本人 ☐ 委託人 _____ ☐ 委託書
		書面意見	☐ 有，編號 _____ ☐ 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	☐ 本人 ☐ 委託人 _____ ☐ 委託書
		書面意見	☐ 有，編號 _____ ☐ 無
		通訊地址	
		聯絡電話	
		身 份	☐ 本人 ☐ 委託人 _____ ☐ 委託書
		書面意見	☐ 有，編號 _____ ☐ 無。
		通訊地址	
		聯絡電話	

鈞鑑

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案 名	「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」
陳 述 意 見 人	姓名：黨○政 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：T22018 通訊地址：臺北市文山區羅斯福路五段 1 聯絡電話：2934
土 地 座 落 位 置	土地：萬隆段 一小段 564、564-1、564-2 地號 建物門牌：路(街) 段 巷 弄 號 樓
相 關 意 見	1.計畫書 P14-7 道路用地補償補償費，其中公館街 61 巷 20 號，年期應屬於舊有違章建築，為何以既存舊有建物計價，請協助釐清。 2.本案未來如有執行容積移轉，實施者與所有權人是怎樣的分配關係，請實施者說明。
中 華 民 國 1 0 9 年 7 月 8 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。	

侯鈞鑑

實施者(規劃單位)回應財政部國有財產署

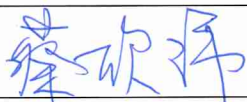
(一) 本案前經貴府於 109 年 4 月 24 日舉辦第一次聽證會，請實施者將該次聽證會相關意見及回應確實登載於事業計畫書。 (二) 本案容積獎勵達 61.72%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先周遭環境造成衝擊。 (三) 本案國有土地比例達 23.56%(不含公共設施用地)，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本較私地為低，請考量國有地權值比例酌予調降相關管理費用，並用以增益全民及公產權益。 (四) 本案共同負擔比例為 35.2%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。	(一)遵照辦理。 (二) 1.本案需考量「協助開闢範圍內計畫道路(△F4-2)及占用他人土地舊違章戶(△F6)現地安置之必要性，及能對所有權人分配及權利人安置產生實質助益。 2.且都市更新容積獎勵除△F3 時程獎勵外，申請△F5-1 建築設計與鄰近地區建築物相互調和、無障礙環境及都市防災，以及△F5-3 留設供人行走之地面道路之獎勵容積，皆應考量對環境的友善性、貢獻性與公益性，同時間綠化景觀與救災、防災機能之結合，始得以爭取法定項目額度內之最高獎勵，爰此本案申請之相關容積獎勵應屬合理及有必要性，惟實際獎勵額度應仍以審議會審議通過內容為準。 (三)~(四) 本案共同負擔費用依臺北市政府相關規定提列，且經檢討未提列特殊工程費用外，尚需處理權利變換範圍內之占有他人土地舊違章建築戶課題(本案無合法建築物)，故相關費用之提列應屬必要性與具合理性。
---	---

(五) 本案營業稅提列項目，請實施者依貴局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函公布實行之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準計算稅捐費用。 (六) 事業計畫書【審議會版】第 13-1 頁選屋原則 4.(2) 所引都市更新權利變換變換實施辦法條號，請實施者依內政部 108 年 6 月 17 日台內營字第 1080808957 號令修正條文配合調整。	(五) 1. 本案營業稅提列項目，因本案為事權分送案，依據財政局幹事會意見，於事業計畫中得暫以〔重建費用(A)+公共設施費用(B)+權利變換費用(C)+容積移轉費用(G)〕*1%計列。 2. 依據 107 年 7 月 26 日「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」，事權分送之更新案，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。該文字字樣會補充於計畫書內。 (六) 本案於 104 年 6 月 26 日報核，依都市更新條第 86 條規定，於中華民國 107 年 12 月 28 日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第 33 條及第 48 條第 1 項聽證規定外，得適用修正前之規定。
--	--

臺北市政府辦理 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」

聽證 簽到簿

- 一、聽證日期：109 年 7 月 8 日（星期三）下午 2 時 0 分
- 二、聽證場所：文山區萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室）
- 三、聽證主持人：簡委員裕榮  記錄：林俊學
- 四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註
聽證諮詢委員 張（律師、專員）雨新		☒ 男 ☐ 女
臺北市文山區公所		☐ 男 ☐ 女
臺北市文山區萬年里 里長		☐ 男 ☐ 女
臺北市都市更新處		☐ 男 ☒ 女

9

臺北市府辦理 育座建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市文山區萬隆段一小段 551 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」
聽證 簽到簿

- 一、聽證日期：109 年 7 月 8 日（星期三）下午 2 時 0 分
- 二、聽證場所：文山區萬福區民活動中心（臺北市文山區萬隆街 47 之 12 號地下室）
- 三、聽證主持人：簡委員裕榮 記錄：林俊學
- 四、受通知人簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
土地所有權人					
財政部國有財產署			臺北市大安區光復南路 116 巷 18 號		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
財政部國有財產署(北區分署)			臺北市忠孝東路四段 290 號 3 樓		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
臺北市府工務局新建工程處			臺北市信義區市府路 1 號 5 樓南區		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
育座建設股份有限公司			臺北市文山區羅斯福路五		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
丁○財	丁○財代	A20931	臺北市文山區景福街		☒ 已核驗證件 ☒ 男 ☐ 女
周○蓉			臺北市文山區景明街		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
周○靜			臺北市文山區景明街		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
周○蓉	周○蓉	A20558	臺北市文山區景明街		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☒ 女
林○旺			臺北市文山區公館街		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
林○福	林○福		臺北市文山區公館街		☒ 已核驗證件 ☒ 男 ☐ 女
林○達			臺北市文山區羅斯福路		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
林○弘			臺北市文山區興隆路二段		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
林 安			臺北市文山區羅斯福路 [] 臺北市文山區公館街 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
林 祥			臺北市文山區羅斯福路五段 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
陳 地			臺北市文山區羅斯福路五段 [] 新北市永和區永亨路 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
陳 雲			臺北市中正區和平西路 1 段 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
鄧 秀	鄧 ○ 秀		花蓮縣吉安鄉建國路一 [] 花蓮市林森路 []		☒ 已核驗證件 ☒ 男 ☐ 女
賴 葉	賴 ○ 葉		新北市雙溪區料角 [] 臺北市文山區景明 []		☒ 已核驗證件 ☐ 男 ☒ 女
賴 銓			臺北市文山區景明街 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
簡 芳			臺北市松山區民生東路 5 段 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
信託委託人/他項權利人					
華南商業銀行股份有限公司			臺北市信義區松仁路		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
林○賢			臺北市文山區公館街		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
林○富			臺北市文山區羅斯福路五段		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
陳○淵			宜蘭縣三星鄉中興路 臺北市和興路 臺北市文山區羅斯福路五段		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
黃○君			新北市三重區三和路四段		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
黨○政			臺北市文山區公館街 臺北市文山區羅斯福路五段		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
違章戶					
丁○慧			臺北市文山區景福街 臺北市文山區公館街		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女



姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
林○萱			臺北市文山區公館街 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
林○志			臺北市文山區羅斯福路五段 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
邱○利			臺北市文山區公館街 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
陳○翰			臺北市文山區公館街 [] 臺北市文山區羅斯福路五段 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
曾○傑			新北市新莊區建中街 [] 臺北市文山區公館街 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
葉○梅	葉○梅	[]	臺北市文山區公館街 []	098631 []	☒ 已核驗證件 ☐ 男 ☒ 女
董○華			臺北市文山區公館街 [] 臺北市文山區羅斯福路五段 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
賴○雲			臺北市文山區公館街 [] / 臺北市文山區景明街 []		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女



姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
實施者					
育座建設股份有限公司			臺北市文山區羅斯福路五段 125 號 3 樓		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
建築設計單位					
張玉樹建築師事務所	張玉樹		臺北市大安區信義路四段 265 巷 21 弄 14 號 1 樓		☒ 已核驗證件 ☒ 男 ☐ 女
估價單位					
麗業不動產估價師聯合事務所	薛紀宏		臺北市大安區羅斯福路三段 65 號 6 樓		☒ 已核驗證件 ☐ 男 ☒ 女
都市更新規劃單位					
冠霖不動產顧問股份有限公司			臺北市中山區中山北路 2 段 33 號 11 樓		☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女



聽證 簽到簿

- 記錄：林俊學

藏

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

