

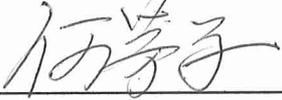
臺北市政府辦理「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區

都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 108 年 5 月 24 日（星期五）14 時 30 分

聽證場所：信義區惠安區民活動中心（臺北市信義區吳興街 506 巷 21 號）

貳、主持人：何委員芳子  (簽名) 記錄：柯鑑庭

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：徐○玲(代陳○安)

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：徐○玲

(二)受詢人：臺北市都市更新處 柯鑑庭副工程司

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)有關土地出售，依規定依土地法第 25 條所為 10 年之處分期限規定，另依臺北市都市更新自治條例相關規定，不再辦理土地出售。

(2)有關土地所有權係採登記制度，所有權人係依民法及地政相關法規辦理登記，故後續都市更新仍依都市更新條例相關規定辦理，倘有產權疑義建議仍由雙方協商或循司法途徑解決。

受詢人簽章：柯鑑庭

(三)受詢人：信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 林進錚理事長

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)房子是在民國 60 年搬遷購買，至民國 75 年貸款完成之後，就可以向市府申購買土地，102 年的通知是指更新會的大會通知，並非通知購買土地，大會有宣布可以向市府再去購買公共空間部分的土地。

受詢人簽章：林進錚

二、發言次序：2

(一)發言人：張○梅

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：張○梅

(二)受詢人：聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師

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)本次變更為 104 年 5 月 23 日會員大會及公聽會通過從 1.5 倍變成 2 倍容積獎勵，第二次選屋為 105 年 2 月 13 日開始有選屋通知為證，沒有所謂提前選屋之情事，所有程序都在 3 年前完成。

(2)更新會針對所有權人疑義，已於 108 年 5 月 21 日發文予張小姐。(規劃單位提出附件)

(3)

受詢人簽章：吳聖洪

三、發言次序：3

(一)發言人：陳○琳(代周○嫻)

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○琳

(二)受詢人：聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師

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)本案聽證之後，提請審議會，有關陳小姐所提合法使用地上物權利是否依都更法規可以取得補償及安置，會後請主管機關協助。

(2)本案在 104 年報核時，是以當時的所有權人陳崇齡先生作為拆遷安置的對象，訴訟內容未提及補償及安置。

受詢人簽章：吳聖洪

(三)受詢人：信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 林進錚理事長

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)經第二次訴訟僅有居住權利，是指無償佔有，並非違法。

受詢人簽章：林進錚

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：臺北市政府文化局

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 4-1。

發言人簽章：柯春益

(二)受詢人：陳肇勳建築師事務所 吳佳鴻經理

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)遵照辦理。

受詢人簽章：吳佳鴻

五、發言次序：5(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：臺北市都市更新處

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 5-1。

發言人簽章：柯金成

(二)受詢人：遠見不動產估價師事務所 陳謙估價師

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)98年6月核定版本之價格日期(93年6月24日)與本案價格日期(104年4月16日)相差約10.4年，而本案1~5樓之價值從93年的NT\$194,642.-上漲至NT\$478,881.-，漲幅約246.03%；地下室從NT\$1,199,588.-上漲至NT\$2,300,000.-，漲幅約191.73%；兩者漲幅落差約128.32%，也因此造成權利比例產生落差。

受詢人簽章：陳謙

六、發言次序：6

(一)發言人：張○梅

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、

(1)當年的2月5日是上班日最後一天，更新會才寄發資料，2月6日-2月14日連放9天年假，部分住戶2月12日已參與選戶，2月13日才是公告的選戶日期，2月15日才是正常上班日，所有機關行號才上班，2月12日未參與選戶的住戶，最快收到文件也是2月15日。但本人是接近2月16日或17日才到選屋文件。附上2份書面資料，白紙黑字註明重新選屋，從2月12日起至3月15日。

(2)請求重新選配。

發言人簽章：張○梅

(二)受詢人：里成都市更新股份有限公司 呂陳蒼林

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)依據本案公展版相關附件顯示(正本存都更處)，第4號選屋者於2月13日，可見12日以前並無60多人選屋。

(2)本案係依價金接近優先選屋，毋論先後。

(3)有關提問人於選屋時，卻享有價金優先排除其他人而選得11F-A3，另有價金相同者，也選擇該戶，後於3月26日經公開抽籤改配10F-A5。

受詢人簽章：呂陳蒼林

七、發言次序：7

(一)發言人：徐○玲(代陳○安)

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)剛才得知可購買公共空間 0.5 坪，更新會未通知本戶，已在 100 年取得所有權狀後，多次向更新會表達，欲購買本戶土地持分，也向市府表達買土地意願，均未得到回應，更新會應在 90 年決定都更時，應通知所有權人購買土地及都更之事，造成我們錯失購買土地之權利，本人追究事實及責任歸屬。

(2)估有人未能提出買賣契約及付款收據，卻要求無權占有，請更新處依照都市更新條例第 75 條辦理，不要推諉責任要求雙方自行處理。

發言人簽章：徐○玲

(二)受詢人：聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師

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)依據 98 年 5 月 15 日市府核定的權利變換計畫敘明，購買公設土地是 95 年 9 月 28 日，財政局發函通知所有權人去申購，所有權人陳崇齡 100 年才取得建物所有權，故 95 年不會接到通知。

受詢人簽章：吳聖洪

一、發言次序：8

(一)發言人：陳○琳(代周○嫻)

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我們是具有購屋事實，房屋貸款，房屋稅都是我們再繳，也擁有該房屋的印鑑，而且30年來實際居住並設籍，是因為一直以為找不到屋主，所以無法辦理過戶，並不是無償佔有，法院也是認定我們購買及居住事實，才會判定我們有合法使用地上物權利，未來都更之後，我們的居住權利也將剝奪，請市府及都更單位維護我們的居住權，我們本來有地方住，現在都更後，居住權利沒了，沒有地方住，請問更新會我的居住權益，該誰要？誰來補償我？

發言人簽章：陳○琳

(二)受詢人：聖洪建築師事務所 吳聖洪建築師

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)建議發文予市府，雙方及相關單位召開公辦協調會協商。

受詢人簽章：吳聖洪

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：16 時 30 分。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：陳○安 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：F22658○ 通訊地址：新北市永和區文化路113巷○弄○號 聯絡電話：092724○
土地座落位置 土地建物權屬	土地：吳興段二小段 地號 0247-0000 建物門牌：吳興路(街)段450巷 6弄○號樓
相關意見	1. 呈請臺北市政府同意台北市吳興街二期整建住宅吳興街450巷6弄○號房屋所有權人陳○安購買本戶之土地持分。 2. 呈請臺北市政府主持調解上述房屋之占有人周○嫻及陳○松騰空遷出。
中華民國 1 0 8 年 5 月 24 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

受文者： 臺北市長柯文哲先生，臺北市政府都市發展局，臺北市政府都市更新處，吳興街二期整宅地區都市更新會

主旨：

- 1.呈請臺北市政府同意臺北市吳興街二期整建住宅吳興街 450 巷 6 弄○之○號房屋所有權人陳○安購買本戶之土地持分。
- 2.呈請臺北市政府主持調解上述房屋之占有人周○嫻及陳○松騰空遷出。

說明：

1. 本人之先祖母陳○鳳於民國 62 年向臺北市政府承購上述房屋，先祖母於 93 年過世。因為她生前長年獨居，98 年家父陳○齡才獲知先祖母為上述房屋承購人，隨後辦理繼承。至 98 年中，吳興街二期整宅地區都市更新會通知家父參加會員大會，才告知：房屋所有權人可以購買土地持分之期限已經截止。可是在此之前家父從未接獲臺北市政府或者吳興街二期整宅地區都市更新會任何通知有關辦理都市更新以及購買土地持分之事情，造成本戶沒有購買土地持分。家父在民國 100 年取得房屋所有權之後，曾三次向都發局陳情（民國 100.12.7，102.6.28，105.5.3），表達申購土地持分意願，均未獲同意，因此損害本人應有之購買土地權益。更新會 102 年 6 月 7 日吳興字第 9013102607 號開會通知所附「吳興街二期整宅都市更新的新契機」文中，「申請老舊公寓更新專案計畫開發效益比較表」以下稱(開發效益比較表)之附註：「以上分配為有土地之住戶，本案二戶無土地產權者，自行負擔更新成本後可選配最小

更新單元 19 坪建物。」自 98 年家父被告知購買土地持分之期限截止至今都已經十年，都更仍未動工，其他住戶都已購得土地持分，為何唯獨拒絕售予本戶些許土地持分，懇請 柯文哲市長體諒本人困難，主持正義，同意本人購買本戶土地持分，給與本人應取得公平合理之權益。並請吳興街二期整宅地區都市更新會同意本戶付出購買土地之價金後，可以取得與其他所有住戶之更新前土地權利價值及更新後可分配價值之同等權益計算方式。

2. 家父於 98 年辦理繼承之時，家父與臺北市政府被占住人周○嫻以確認所有權提告，後經三審確定周○嫻敗訴，家父於 100 年取得房屋所有權。之後家父數度協調周○嫻等人遷出，也曾申請信義區調解會居中調解周○嫻等人遷出，都遭其拒絕。家父遂於 104 年以訴訟請求周○嫻與陳○松遷讓上述房屋，不幸遭遇恐龍法官，在對方一無房屋買賣契約又無購屋付款收據之情況下，竟然偏袒認同對方所稱之占有由來。之後家父仍然多次申請調解會調解該二人遷出，108 年一月家父家母與陳○松在吳興街二期整宅地區都市更新會工作室協調其與周○嫻遷出，都遭其拒絕。本人謹此表示願意配合臺北市政府以公開公正方式主持調解該二人騰空遷出上述房屋。

陳情人 陳○安 代理人 徐○玲 電話：092724○

住址：新北市永和區文化路 113 巷○弄○號

108 年 5 月 24 日

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：張梅 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A2209- 通訊地址：台北市新生北路二段60巷090弄20 聯絡電話：0918-66-
土地座落位置 土地建物權屬	土地：信義區吳興段 二 小段 249 地號 167-2 建物門牌：吳興街 路(街) 段 450 巷 弄 號 樓
相關意見	聽證意見詳副件，共10張。 總結： 1. 選屋時間不一致，不公平 2. 選屋比序不公平，應取消"由差額價金絕對值愈小者"優先選配之比序 3. 設計配置坪數不公平，如位置、面向、彩光等差異過大。
中華民國 1 0 8 年 5 月 24 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市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。	

致台北市都市更新處

致台北市政府都市發展局

主旨：信義區吳興街二期整宅地區都市更新及權利變換一案。

地號坐落於信義區吳興街二小段247, 167-2地號等土地

就選屋過程有瑕疵及設計配置位置有異議，向貴單位提起申訴一案。

說明：1. 時間落差大權益受損

新團隊於104年4月開始進入，曾於104年6月辦過一次選屋，雖對設計
規化配置不滿意，但尚且公平公開，若之選屋等作業能公平處理。後續又
有修改，並於章程中明定105年2月13日開始辦理選戶，但105年2月12日已
有多數住戶已先行選戶完成，如此重大瑕疵，已對我本人基本權利明顯
受損，重新辦理(25)掛牌選戶等文件寄出，為星期六及星期日，已嚴
重落後他人一大截，待我選屋時，已有至少六成以上新選屋被選取，權益
受損，致不能接受如此不公平對待，僅接受104年6月的選戶結果。附上更

新會辦理進度流程，白紙黑字清楚記載重新選屋 105/2/12 - 3/15，偷跑事實一事以茲證明，懇請重新辦理選屋，以証公平原則。

2. 請取消以“由差額價金絕對值愈小者優先選配”之不公平選屋比序^{將其}刪除。如附表(A3紙)更新後分配權利價值務在242百萬到247百萬內之住戶，高達近60住戶以上。但建築配置坪數大小差異太大，瑕疵太多，造成多數選戶根本無法公平參與本棟更新後最佳位置B1, A3 双面彩光之配置選取。若有意造謠人規化，就像良智慧型強盜，以看似合法手段，強行搶奪他人財產佔盡已有般。盼更新處勿成為他人工具淪為幫兇。

另一樓店面優先選取相同面向，二樓以上樓層選屋不後限於原有面向選屋，對原住戶有失公平，也請一並取消“申請分配時以差額價金絕對值愈小者優先選配”之不公平比序方式。

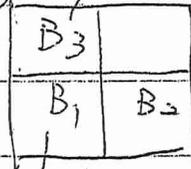
3. 原有住戶大小坪數相差不大，或皆擁有同樣坪數，10至11坪左右，為何非要規化大小坪數20~50坪大範圍規化，也未優先前調查資料設

計,如附件。多數資料顯示30~39坪選戶很多但建築設計規化者或更新會
 未將真正需求視規化40~49坪戶數過多,僅18戶有這樣需求,不解為何
 設計配置^餘上多建49戶為40坪以上房型。造成30~39坪房型完全不夠
 選取,而20~29坪規化也多在方位配置上不佳,面向不好,幾乎都由不同意者
 而都更戶被以抽籤選配安排,真的有失公平,這樣當然不願參與都市更新。

整個選戶表上,見40坪以上幾乎皆出缺能選取,僅彩光佳之B,(45坪左右)由
 財力雄厚者選取,其配置上都優於小坪數

綜上,能否設計以公平公正,較多可取得之坪數,平均攤還於各所有權人
 抑或修改建議如下=

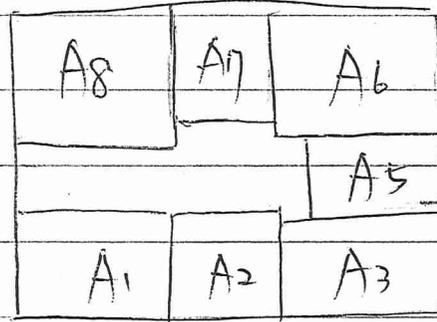
(B棟) → 請增加坪數。



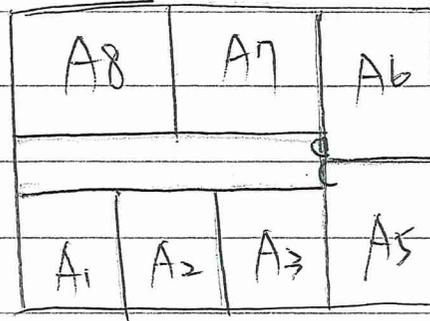
↓ 請將B的45坪減少至40坪以下,多數住戶也能公平選取,不願厚本棟財力
 雄厚之住戶,有失公平

(A棟)

修改為 ↓



西面



西曬面

修改如下=

A1 減至 30坪 ~ 35坪左右

A2 增加到 30 ~ 35坪左右。

A3 將原 A5 小坪數，同上 30-35坪
修改

將 A5 與 A6 拉長，但得有雙面採光，但西曬是缺點。

至於 A7 與 A8 可粗化 35 ~ 40坪左右，可被接受或售出較強有力。

申請人申請人：王春○梅

108.5.21

權利變換意願調查及申請分配 (105.1.31大會通過之修正案)

- 修正案辦理土地所有權人及權利變換關係人分配位置之申請期間為105.2.13~3.15。
- 公開抽籤為105.3.26。抽籤時並由本案委託之祥智法律事務所律師鑑證。

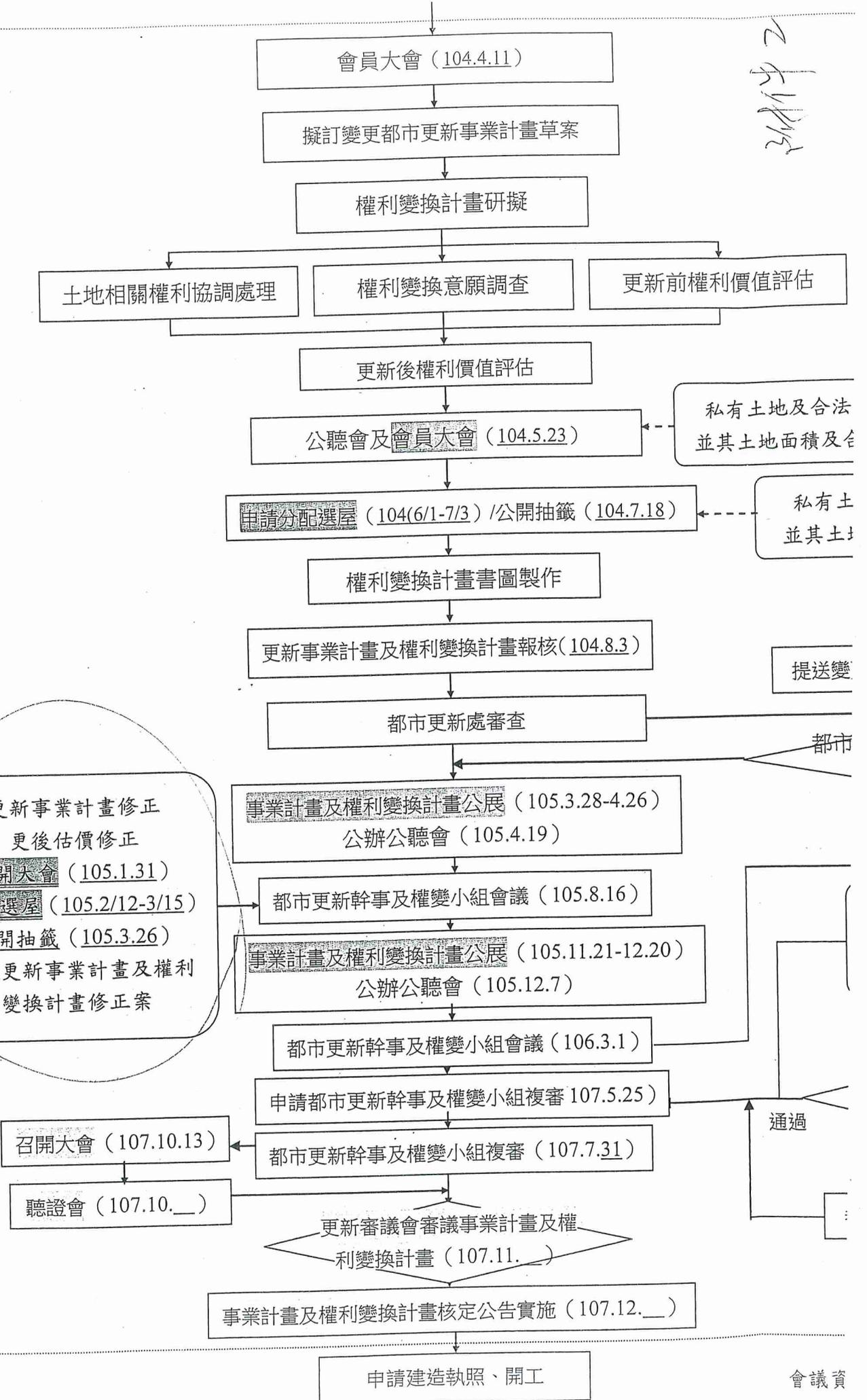
附件 1

更新事業計畫

權利變換計畫

2/11/15

更新事業計畫修正
 更後估價修正
 召開大會 (105.1.31)
 重新選屋 (105.2/12-3/15)
 公開抽籤 (105.3.26)
 提送更新事業計畫及權利
 變換計畫修正案



會議資

意向調查結果/規劃坪型戶數

3
B1/B2/B3

- 吳興街二期整宅更新後建物調查結果 (102/7)

坪型	店面	19坪	25坪	29坪	35坪	40坪	45坪	合計
數量(戶)	16	11	22	24	27	12	6	118

- 規畫更新後一樓店舖坪型戶數

	A1	A2	A3	A5	A6	A7	B1	B2	B3	B5	B6	B7	B8	B9
坪型	15.44	15.44	15.44	15.75	15.91	16.28	14.34	13.64	13.82	14.1	14.07	14.07	14.1	15.87

一樓店舖戶數：14戶
 集合住宅戶數：127戶
 合計：141戶

意向調查結果/規劃坪型戶數

- 規畫更新後二樓以上住宅坪型戶數

坪型	A1	A2	A3	A5	A6	A7	A8		B1	B2	B3		合計
19坪										1			1
22坪		1											1
23坪		10											10
24坪						13							13
28坪				2									2
29坪			11	11									22
30坪			2										2
32坪										2			2
34坪											13		13
36坪									2				2
39坪										10			10
43坪	10								11				21
44坪	2												2
46坪					13								13
49坪							13						13
合計	12	11	13	13	13	13	13		13	13	13		127

大會資料 - 13

三、規劃構想及計畫效益- 選屋結果 (1-7層)

27

	單元編號	7F-B1	7F-B2	7F-B3	7F-A1	7F-A2	7F-A3	7F-A5	7F-A6	7F-A7	7F-A8
7層	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	762,060	744,120	769,080	742,560	732,420	753,480	737,880	772,200	755,820	776,100
	該戶總價(元)	34,639,197	28,289,393	27,632,077	30,918,455	18,730,413	24,877,507	20,506,203	31,796,128	22,241,254	35,029,455
	選配人	周○勇	王○聖	張○月	台北市	權○蘭等	許○進	莊○○月	鄭○喜	李○樹	周○楨
6層	單元編號	6F-B1	6F-B2	6F-B3	6F-A1	6F-A2	6F-A3	6F-A5	6F-A6	6F-A7	6F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	754,260	736,320	761,280	734,760	724,620	745,680	730,080	764,400	748,020	768,300
	該戶總價(元)	34,284,650	27,992,858	27,351,833	30,593,681	18,530,941	24,619,976	20,289,435	31,474,955	22,011,726	34,677,400
選配人	林○村	黃○洲	張○豪	台北市	潘○英	韓○玉	黃○芳等	國○新等	陳○欽	黃○菊	
5層	單元編號	5F-B1	5F-B2	5F-B3	5F-A1	5F-A2	5F-A3	5F-A5	5F-A6	5F-A7	5F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	718,380	719,940	730,080	718,380	708,240	709,800	709,800	729,300	732,420	737,100
	該戶總價(元)	32,653,736	27,370,136	26,230,856	29,911,657	18,112,050	23,435,333	19,725,840	30,029,676	21,552,670	33,269,181
選配人	鄭○娥	蔣○華	李○峰	戴○友等	吳○珠等	李○昭	黃○城	林○毅等	吳○珠等	李○○枝	
4層	單元編號	4F-B1	4F-B2	4F-B3	4F-A1	4F-A2	4F-A3	4F-A5	4F-A6	4F-A7	4F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	709,800	711,360	722,280	709,800	699,660	701,220	701,220	721,500	724,620	729,300
	該戶總價(元)	32,263,735	27,043,948	25,950,612	29,554,406	17,892,631	23,152,048	19,487,396	29,708,503	21,323,142	32,917,126
選配人	更新會	更新會	廖○怡	台北市	曹○龍	許○祥	曹○龍	台北市	謝○公	更新會	
3層	單元編號	3F-B1	3F-B2	3F-B3	3F-A1	3F-A2	3F-A3	3F-A5	3F-A6	3F-A7	3F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	716,820	718,380	730,080	716,820	706,680	708,240	708,240	729,300	732,420	737,100
	該戶總價(元)	32,582,827	27,310,829	26,230,856	29,846,702	18,072,155	23,383,827	19,682,487	30,029,676	21,552,670	33,269,181
選配人	張○卿	更新會	吳○溢	台北市	相○慈	張○利	黃○珠	台北市	蔡○昌	更新會	
2層	單元編號	2F-B1	2F-B2	2F-B3		2F-A2	2F-A3	2F-A5	2F-A6	2F-A7	2F-A8
	產權面積(坪)	45.19	19.73	36.03		25.57	33.19	27.79	41.18	29.43	44.79
	每坪單價(元)	730,860	719,940	798,651		717,600	721,500	719,160	741,000	744,120	751,140
	該戶總價(元)	33,027,332	14,205,360	28,779,066		18,351,416	23,948,217	19,985,961	30,511,436	21,896,962	33,642,477
選配人	更新會	陳○齡	更新會		黃○珠	劉○和等	邱○義	更新會	張○泉	更新會	
1層	單元編號	1F-店B1	1F-店B2	1F-店B3	1F-店B5	1F-店B6	1F-店B7	1F-店B8	1F-店B9		
	產權面積(坪)	14.52	13.97	13.97	14.42	14.39	14.39	14.47	16.25		
	每坪單價(元)	992,940	982,800	982,800	981,240	901,680	901,680	904,800	925,080		
	該戶總價(元)	14,420,817	13,733,648	13,733,648	14,149,973	12,975,402	12,975,402	13,091,462	15,037,088		
選配人	劉○欽	莊○○月	莊○○月	黃○珠	李○峰	黃○珠	李○玲	周○勇			
1層	單元編號	1F-店A1	1F-店A2	1F-店A3	1F-店A5	1F-店A6	1F-店A7				
	產權面積(坪)	15.79	15.79	15.79	15.94	16.26	16.26				
	每坪單價(元)	979,680	979,680	979,680	993,720	893,880	901,680				
	該戶總價(元)	15,469,396	15,469,396	15,469,396	15,844,398	14,535,343	14,662,178				
選配人	陳○諒	鄭○堯	周○錦	張○泉	更新會	更新會					

105.03.16 選配 105.03.16 選配 105.03.26 抽籤選配 105.03.26 重覆抽籤選配 105.08.03 抽籤未修正

107.04.10 改選 紅字 依107.03.03 大會修正

附件 4
27

三、規劃構想及計畫效益-選屋結果 (8-14層)

坪數大, 選戶不公平

坪數大, 空過多

23

14層	單元編號	14F-B1	14F-B2	14F-B3	14F-A1		14F-A3	14F-A5	14F-A6	14F-A7	14F-A8
	產權面積(坪)	36.62	30.59	36.03	46.11		31.67	29.62	41.18	29.43	44.97
	每坪單價(元)	824,460	798,720	834,600	808,080		815,880	799,500	834,600	818,220	842,400
	該戶總價(元)	30,189,452	24,430,993	30,074,491	37,260,496		25,842,415	23,678,016	34,365,512	24,077,477	37,885,325
	選配人	更新會	王○○貞	更新會	更新會		周○錦	蔣○衛	更新會	李○玲	更新會
13層	單元編號	13F-B1	13F-B2	13F-B3	13F-A1		13F-A3	13F-A5	13F-A6	13F-A7	13F-A8
	產權面積(坪)	36.63	30.60	36.03	46.13		31.68	29.62	41.18	29.43	44.97
	每坪單價(元)	856,855	828,636	822,900	843,465		861,361	787,800	822,900	806,520	830,700
	該戶總價(元)	31,386,025	25,353,580	29,652,886	38,907,425		27,290,803	23,331,509	33,883,752	23,733,185	37,359,140
	選配人	王○源	李○年	王○育	廖○昇		陳○	李○	台北市	陳○明	更新會
12層	單元編號	12F-B1	12F-B2	12F-B3	12F-A1	12F-A2	12F-A3	12F-A5	12F-A6	12F-A7	12F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	801,060	783,120	808,080	781,560	771,420	792,480	776,880	811,200	794,820	815,100
	該戶總價(元)	36,411,930	29,772,065	29,033,298	32,542,324	19,727,772	26,165,163	21,590,040	33,401,993	23,388,893	36,789,729
	選配人	劉○貞等	林○安	劉○貞	周○錦	岳○生	陳○	黃○珠	更新會	陳○誼	更新會
11層	單元編號	11F-B1	11F-B2	11F-B3	11F-A1	11F-A2	11F-A3	11F-A5	11F-A6	11F-A7	11F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	793,260	775,320	800,280	773,760	763,620	784,680	769,080	803,400	787,020	807,300
	該戶總價(元)	36,057,383	29,475,531	28,753,053	32,217,550	19,528,300	25,907,632	21,373,273	33,080,820	23,159,365	36,437,674
	選配人	謝○明	許○和	林○華等	更新會	蔡○	陳○○芬	蔡○	更新會	張○錦	更新會
10層	單元編號	10F-B1	10F-B2	10F-B3	10F-A1	10F-A2	10F-A3	10F-A5	10F-A6	10F-A7	10F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	785,460	767,520	792,480	765,960	755,820	776,880	761,280	795,600	779,220	799,500
	該戶總價(元)	35,702,837	29,178,996	28,472,809	31,892,776	19,328,828	25,650,100	21,156,505	32,759,647	22,929,838	36,085,619
	選配人	周○婷	許○惠	周○梅	林○增	朱○琴	劉○○榮	張○梅	更新會	陳○全	更新會
9層	單元編號	9F-B1	9F-B2	9F-B3	9F-A1	9F-A2	9F-A3	9F-A5	9F-A6	9F-A7	9F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	777,660	759,720	784,680	758,160	748,020	769,080	753,480	787,800	771,420	791,700
	該戶總價(元)	35,348,290	28,882,462	28,192,565	31,568,003	19,129,356	25,392,569	20,939,738	32,438,474	22,700,310	35,733,564
	選配人	林○錚	彭○仁	張○鳳等	胡○安	張○芬	王○文	劉○欽	鄭○喜	劉○屏	蔡○
8層	單元編號	8F-B1	8F-B2	8F-B3	8F-A1	8F-A2	8F-A3	8F-A5	8F-A6	8F-A7	8F-A8
	產權面積(坪)	45.45	38.02	35.93	41.64	25.57	33.02	27.79	41.18	29.43	45.14
	每坪單價(元)	769,860	751,920	776,880	750,360	740,220	761,280	745,680	780,000	763,620	783,900
	該戶總價(元)	34,993,743	28,585,927	27,912,321	31,243,229	18,929,885	25,135,038	20,722,970	32,117,301	22,470,782	35,381,510
	選配人	楊○興	黃○華	陳○英	于○鵬	陳○財	王○雯	莊○○月	李○懋	何○華	林○琴

更新單元價值之	戶數	更新前 應分配權利價值之戶數	比率	更新後應分配 權利價值不在該範圍內 (概略以100戶總計)	更新後 比率
A 範圍 #20,000,000 ~ 20,999,999	4戶	X戶			
B #21,000,000 ~ 21,999,999	7戶	6戶	116%	94戶	9.45%
C #22,000,000 ~ 22,999,999	5戶	10戶	50%	90戶	5.55%
D #23,000,000 ~ 23,999,999	9戶	7戶	128%	93戶	9.67%
E #24,000,000 ~ 24,999,999	4戶	10戶	40%	90戶	4.44%
F #25,000,000 ~ 25,999,999	7戶	17戶	41%	83戶	8.4%
G #26,000,000 ~ 26,999,999	3戶	8戶	37.5%	92戶	3.2%
H #27,000,000 ~ 27,999,999	8戶	5戶	160%	95戶	8.4%
I #28,000,000 ~ 28,999,999	7戶	X			
J #29,000,000 ~ 29,999,999	9戶	X			
K #30,000,000 ~ 30,999,999	7戶	X			
L #31,000,000 ~ 31,999,999	6戶	1戶	600%	99戶	6.06%
M #32,000,000 ~ 32,999,999	9戶	X			
N #33,000,000 ~ 33,999,999	6戶	X			
O #34,000,000 ~ 34,999,999	5戶	3戶	166%	97戶	5.15%
P #35,000,000 ~ 35,999,999	4戶	X			
Q #36,000,000 ~ 36,999,999	4戶	X			

就C行列解說：更新單位在242臨 未滿2千3良基間規化5間戶數 而更新後剛好可分配價值介於此範圍之住戶有10戶，這10戶可選到最接近的選配屋有50%的機會，但全100戶扣除10戶後，其他90戶想選取此範圍的選配屋只有5.55%機會，前提是這10戶有高達6戶放棄，剩餘90戶才有5.55%的機會哦！

依觀 H.A.O 行列，只要該9戶想選取24C良基以上房型，任由他們獲取，其他住戶根本不能公平競爭選取，應取消“由差額價金絕對值愈小優先選配”之不公平比序

副本

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會 函

連絡人：林進錚/ 2728-5933/0937-080018

連絡地址：臺北市信義區林口街38巷36號1樓

受文者：台北市都市更新處

發文日期：民國108年5月21日

發文字號：108吳興二字第108052101號

附件1：本會104.5.29通知土地所有權人及權利變換關係人選配函（影本）

附件2：本會105.2.5通知土地所有權人及權利變換關係人選配函（影本）

主旨：有關本會擔任實施者擬具之「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」，針對台端於108.1.18台北市都市更新處「公辦協調會」中所提書面意見，特回應如說明，請查照。

說明：

- 一、胡忠雄建築師103.9.11函請終止「辦理變更事業計畫及權利變換計畫」及「建築設計」之委託契約，104.4.11會員大會通過委託新團隊，距市府「2倍容積獎勵專案」截止申請日(104.8.1)不到4個月，更新會是將102/7「中國建經」的調查結果交由新專業團隊進行規劃設計，當時的調查結果即顯示住戶需求坪型除店面外，有19坪/25坪/29坪/35坪/40坪/45坪等不同住宅坪型。
- 二、新專業團隊完成「變更(第二次)都市更新事業計畫及權利變換計畫草案」(含選屋原則)及「權利價值之查估」後，104.5.23召開「公聽會」並經104.5.23會員大會通過後進行選屋，於104.8.3向市府報核。然因104.10.30「變更都市計畫可行性研商會議」交通局審查意見要求「本案住宅單元應滿足1戶1車位原則」需加挖地下五層方能滿足；且經檢討104.8.3報核案選屋時住戶之反應，調整規劃設計並於105.1.31召開會員大會通過修正案，105.2.13-3.15重新辦理選屋，併案提送市府續審。

副本

- 三、本案選屋原則均依法納入「變更(第二次)都市更新事業計畫」經 104.5.23 會員大會通過,並經 105.1.31 會員大會通過修正選屋原則(三)為「更新前二樓以上住戶依權利價值選配更新後 2 樓以上建物,同一位置有二人以上申請分配時,以差額價金絕對值逾少者(應分配權利價值與選配更新單元價值差距較小者優先選配)優先,差額價金金額相同時抽籤決定。」
- 四、104.5.23 及 105.1.31 會員大會通過後,本會分於 104.5.29 及 105.2.5 發函通知會員於 104.6.1-104.7.3 及 105.2.13-3.15 辦理選屋(詳附件 1/附件 2),經查並無提前進行選屋之情事。
- 五、本案 91.10.21 成立「信義區吳興街二期整宅地區都市更新會」,經市府於 93.06.24 核定「事業計畫」/98.06.16 核定「變更事業計畫與擬定權利變換計畫」,惜仍未能順利實施,迄今已逾 16 年;經「104.5.23 會員大會」通過申請按 2 倍容積興建之「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」於 104.8.3 向市府申請報核,現「變更細部計畫」於 107.1.18 經市府公告;「都市設計審議書圖」於 107.4.13 經市府核定,「變更(第二次)都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」將於 108.5.24 辦理聽證、後續提請「都更審議會」審議及核定,同時本會會員配合「第一銀行」積極辦理融資徵信中(提送徵信資料比例已近 9 成),足證社區住戶對更新重建之引頸企盼。建請 台端如有任何疑義可與本會理監事聯繫,俾利這次的都更能順利成功。

正本:張○梅(含附件)

副本:台北市都市更新處(無附件)

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會

理事長 林進錚



信義區吳興街二期整宅地區都市更新會
函

連絡人：林○錚/2728-5933/0937-08○
呂○揚/2720-4119/0955-451○
連絡地址：臺北市信義區林口街38巷36號

受文者：臺北市(臺北市都市更新處)

發文日期：中華民國 104 年 5 月 29 日
發文字號：104 吳興二字第 104052901 號

附件 1：104.5.23 大會紀錄

附件 2：權利變換意願調查表

附件 3：更新後分配位置申請書

附件 4：更新後合併分配協議書

附件 5：超額選配協議書

附件 6：6-0 更新後建物及單位平面圖

6-1 更新後建物分配單元位置權利價值對照圖

6-2 車位分配單元位置權利價值對照圖

附件 7：更新前權利價值及更新後可分配權利價值、應負擔及應分配權利價值表

附件 8：變更都市更新事業計劃同意書

主旨：為辦理「變更(第二次)信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更(第一次)權利變換計畫案」，務請台端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

一、依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定及 104.5.23 會員大會決議辦理。

二、檢送 104.5.23 會員大會紀錄(附件 1)。

三、依 104.5.23 大會【案由一】決議，本次都市更新權利變換申請分配期間自 104 年 6 月 1 日起至 104 年 7 月 3 日止。請台端於 104 年 7 月 3 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表」(附件 2)及「更新後分配位置申請書」(附件 3)擲還(以掛號郵寄至臺北市信義區林口街 38 巷 36 號或於每週三至周日 15:00-20:00 親自送達臺北市信義區吳興街 450 巷 6 弄 9 號本會工作

第 1 頁，共 4 頁

室)。

四、若台端不願意參與權利變換分配，或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法分配者(詳說明十)，得依法領取補償金(附件 7/更新前土地權利價值合計 A/扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算)，由實施者於權利變換計畫發布實施後通知受補償人領取。

五、若台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(詳附件 7/更新後應分配權利價值 E)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 6)，選擇分配單元及車位(選屋原則詳說明六)，並於說明三期限內填具相關文件擲還。

六、選屋原則如下(104.5.23 大會通過方式)：

(一)更新前面臨吳興街 450 巷 6 弄之 1 樓店戶得優先選配更新後面臨吳興街 450 巷 6 弄原位次之 1 樓店面。

(二)更新前面臨吳興街 450 巷 10 弄之 1 樓住戶得優先選配更新後非面臨吳興街 450 巷 6 弄其餘 1 樓店面，並以更新前 1 戶選更新後 1 戶為原則。同一位置有 2 人以上申請分配時，以差額價金絕對值逾少者優先(應分配權利價值與選配更新單元價值差距較小者優先選配)，差額價金金額相同時抽籤決定。

(三)更新前 2 樓以上住戶依權利價值選配更新後 2 樓以上建物，同一位置有 2 人以上申請分配時，以更新前面向(面向吳興街 450 巷 6 弄或面向吳興公園)優先，差額價金絕對值逾少者(應分配權利價值與選配更新單元價值差距較小者優先選配)次之，面向及差額價金金額均相同時抽籤決定。

(四)更新前 1 戶得選配更新後 1 個停車位，重覆時抽籤決定。

(五)實際選配價值以不超過可分配價值(詳附件 7/更新後可分配權利價值 C)之 20%為原則，超出增選之部分，則應與「都市更新會」另行簽訂「協議書」(附件 5)，以支付自備款方式處理，納入信託專戶管理；繳款方式如下：(1)選屋後簽約時繳付增選金額之本票並於繳付現金後退回(2)建照取得時繳付現金 50%，結構體完成時繳付現金 30%，使照取得時繳付現金 20%。

七、若台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議

第 2 頁，共 4 頁

書(附件4),並說明持分登記情況。

八、本案更新所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等,經各級主管機關核定後,由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔(詳附件7/更新前土地權利價值比例(%)及共同負擔D),並得以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

九、實際選配價值為分配單元與停車位加總,以不超過更新後可分配權利價值之20%為原則,若較更新後應分配權利價值為多時,需依實際分配價值核計,補繳差額價金;若較更新後應分配權利價值為少時,則依實際分配價值核計,領取差額價金。

試算如下:

- (1) 分配單元價值+停車位價值 > 附件7價值E時,
(應繳)差額價金 = (分配單元價值+停車位價值) - 附件7價值E
- (2) 分配單元價值+停車位價值 < 附件7價值E時,
(應領)差額價金 = 附件7價值E - (分配單元價值+停車位價值)

十、本案最小分配面積單元為2F-B2(室內面積49.75 m²/15.05坪/產權面積19.40坪/該戶總價13,873,908元),若台端因折價抵付致更新後應分配權利價值(詳附件7)未達最小分配面積單元,則屬無法分配者,得依法領取補償金(詳說明四)或與本案其他權利人合併申請分配(詳說明七)。

十一、若台端更新後應分配權利價值(詳附件7)已達最小分配面積單元,且未於104年7月3日下午5時期限前提出「權利變換意願調查表」(附件2)及「更新後分配位置申請書」(附件3),基於保障原住戶重回更新地區居住之權益,視同願意參與權利變換分配,將以公開抽籤方式決定。

十二、預定公開抽籤日之時間訂為104年7月18日(星期六)下午2時,地點為:臺北市吳興街450巷6弄9號(更新會工作室),見證人為祥智法律事務所劉祥墩律師。

十二、因本案變更事業計劃(104.5.23大會【案由一】決議擬依「臺北市老舊中

低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」申請法定容積100%之容積獎勵),尚有部分所有權人尚未簽署「變更都市更新事業計劃同意書」(附件8),建請台端簽署後於104年7月3日下午5時前併選屋資料一併擲遞。

正本:土地所有權人及權利變換關係人(含附件)

副本:臺北市都市更新處(缺附件)、祥智法律事務所(缺附件)

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會



理事長林進錚



信義區吳興街二期整宅地區都市更新會
函

連絡人：林○錚/2728-5933/0937-08○
呂○揚/2720-4119/0955-45○
連絡地址：臺北市信義區林口街38巷36號1樓

受文者：土地所有權人及權利變換關係人

發文日期：中華民國 105 年 2 月 5 日

發文字號：105 吳興二字第 105020501 號

附件 1：1050131 大會紀錄

附件 2：權利變換意願調查表

附件 3：更新後分配位置申請書

附件 4：更新後合併分配協議書

附件 5：超額選配協議書

附件 6：6-0 更新後建物及車位平面圖

6-1 更新後建物分配單元位置權利價值對照圖

6-2 車位分配單元位置權利價值對照圖

附件 7：更新前權利價值及更新後可分配權利價值、應負擔及應分配權利價值表

附件 8：變更都市更新事業計劃同意書

主旨：為辦理「修正變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更(第一次)權利變換計畫案」，務請台端配合於期限內回覆相關文件，請查照。

說明：

一、依都市更新條例、都市更新權利變換實施辦法第 5 條、第 11 條等相關規定及 105.1.31 會員大會決議辦理。

二、檢送 105.1.31 會員大會紀錄(附件 1)。

三、依 105.1.31 大會【案由一】決議，本次都市更新權利變換申請分配期間自 105 年 2 月 13 日起至 105 年 3 月 15 日止。請台端於 105 年 3 月 15 日下午 5 時前將「權利變換意願調查表」(附件 2)及「更新後分配位置申請書」(附件 3)擲還(以掛號郵寄至臺北市信義區林口街 38 巷 36 號 1 樓或於每週六至週三 16:00-19:00 親自送達臺北市信義區吳興街 450 巷 6 弄 9 號本

第 1 頁，共 4 頁

會工作室)。

四、若台端不願意參與權利變換分配，或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元無法分配者(詳說明十)，得依法領取補償金(附件 7/更新前土地權利價值合計 A/扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算)，由實施者於權利變換計畫發布實施後通知受補償人領取。

五、若台端欲參與本案權利變換分配，請依更新後應分配權利價值(詳附件 7/更新後應分配權利價值 E)，參酌本更新事業可供分配之建物及停車位(其位置編號、面積及價值詳參附件 6)，選擇分配單元及車位(選屋原則詳說明六)，並於說明三期限內填具相關文件擲還。

六、選屋原則如下(105.1.31 大會通過方式)：

(一)更新前面臨吳興街 450 巷 6 弄之 1 樓店戶得優先選配更新後面臨吳興街 450 巷 6 弄原位次之 1 樓店面。

(二)更新前面臨吳興街 450 巷 10 弄之 1 樓住戶得優先選配更新後非面臨吳興街 450 巷 6 弄其餘 1 樓店面，並以更新前 1 戶選更新後 1 戶為原則。同一位置有 2 人以上申請分配時，以差額價金絕對值逾少者優先(應分配權利價值與選配更新單元價值差距較小者優先選配)，差額價金額相同時抽籤決定。

(三)更新前二樓以上住戶依權利價值選配更新後 2 樓以上建物，同一位置有 2 人以上申請分配時，以差額價金絕對值逾少者(應分配權利價值與選配更新單元價值差距較小者優先選配)優先，差額價金額相同時抽籤決定。

(四)更新前 1 戶得選配更新後 1 個停車位，重覆時抽籤決定。

(五)實際選配價值以不超過可分配價值(詳附件 7/更新後可分配權利價值 C)之 20%為原則，超出增選之部分，則應與「都市更新會」另行簽訂「協議書」(附件 5)，以支付自備款方式處理，納入信託專戶管理；繳款方式如下：(1)選屋後簽約時繳付增選金額之本票並於繳付現金後退回(2)建照取得時繳付現金 50%，結構體完成時繳付現金 30%，使照取得時繳付現金 20%。

七、若台端欲與本案其他權利人合併申請分配者，請另填具更新後合併分配協議書(附件 4)，並說明持分登記情況。

第 2 頁，共 4 頁

八、本案更新所需之工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等，經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔（詳附件7/更新前土地權利價值比例(%)及共同負擔D），並得以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。

九、實際選配價值為分配單元與停車位加總，以不超過更新後可分配權利價值之20%為原則，若較更新後應分配權利價值為多時，需依實際分配價值核計，補繳差額價金；若較更新後應分配權利價值為少時，則依實際分配價值核計，領取差額價金。

試算如下：

- (1) 分配單元價值+停車位價值 > 附件7價值E時，
(應繳) 差額價金 = (分配單元價值+停車位價值) - 附件7價值E
- (2) 分配單元價值+停車位價值 < 附件7價值E時，
(應領) 差額價金 = 附件7價值E - (分配單元價值+停車位價值)

十、本案最小分配面積單元為2F-B2(室內面積40.92 m²/12.38坪/產權面積19.74坪/該戶總價14,180,879元)，若台端因折價抵付致更新後應分配權利價值(詳附件7)未達最小分配面積單元，則屬無法分配者，得依法領取補償金(詳說明四)或與本案其他權利人合併申請分配(詳說明七)。

十一、若台端更新後應分配權利價值(詳附件7)已達最小分配面積單元，且未於105年3月15日下午5時期限前提出「權利變換意願調查表」(附件2)及「更新後分配位置申請書」(附件3)，基於保障原住戶重回更新地區居住之權益，視同願意參與權利變換分配，將以公開抽籤方式決定。

十二、預定公開抽籤日之時間訂為105年3月26日(星期六)下午2時，地點為：臺北市吳興街450巷6弄9號(更新會工作室)，見證人為祥智法律事務所劉宇健律師。

十二、因本案變更事業計劃(104.5.23大會決議擬依「臺北市老舊中低層建築辦理都市更新擴大協助專案計畫」申請法定容積100%之容積獎勵)，尚有部分所

有權人尚未簽署「變更都市更新事業計劃同意書」(附件8)，建請台端簽署後於105年3月15日下午5時前併選屋資料一併擲還。

正本：土地所有權人及權利變換關係人(含附件)

副本：臺北市都市更新處、祥智法律事務所

信義區吳興街二期整宅地區都市更新會



理事長 林進錚



臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：周○娟 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A 22102 ○ 通訊地址：台北市信義區吳興街 450 巷 ○ 弄 ○ 聯絡電話：02 2729 ○
土地座落位置 建物權屬	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 吳興路(街) 段 450 巷 ○ 弄 ○ 號 樓
相關意見	我們有合法使用地上物權利，希望政府協助 相關合理補償及安置。 附件：判決書。
中 華 民 國 1 0 8 年 月 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市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。	

臺灣高等法院民事判決

106年度上易字第630號

上訴人 陳○齡 住新北市永和區文化路113巷○弄○號○樓

訴訟代理人 徐揆智律師

林幸慧律師

被上訴人 周○嫻 住臺北市信義區吳興街450巷6弄○之○號○樓

陳○松 住同上

共 同

訴訟代理人 黃建復律師

上列當事人間請求返還房屋等事件，上訴人對於中華民國106年3月29日臺灣臺北地方法院104年度訴字第4450號第一審判決提起上訴，本院於106年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

書記官
高瑞君

第二審訴訟費用由上訴人負擔

書記官
高瑞君

事實及理由

- 一、本件上訴人主張：伊母親即訴外人陳○鳳於民國62年11月19日受分配取得坐落臺北市信義區吳興段2小段4355建號建物即門牌同區吳興街450巷6弄○之○號○樓未辦理保存登記房屋（即臺北市吳興街第2期整建國民住宅中之1戶，下稱系爭房屋）之承購權，嗣於93年10月14日死亡，伊以繼承人名義向台北市政府都市發展局（下稱台北市都發局）申請變更承購人名義獲准後，向臺北市松山地政事務所辦畢系爭房屋所有權第1次登記。詎臺北市松山地政事務所經審查無誤予以公告後，被上訴人周○嫻（下稱姓名）竟於公告期間表示異議，並提起訴訟，先位聲明請求確認系爭房屋為其所有，其就系爭房屋之所有權登記請求權存在，台北市都發局及伊應容忍其辦理所有權第一次登記；備位聲明則請求確認其就系爭房屋之承購權存在，台北市都發局及伊應協同其辦理承購人名義變更及所有權第一次登記，經原審法院99年度北訴字第4號（下稱4號民案）判決駁回其訴，周○嫻提起上



訴，復先後經本院以99年度上字第590號（下稱590號民案）判決、最高法院以100年度台上字第1205號裁定駁回而告確定。伊為系爭房屋所有權人，周○嫻及其子即被上訴人陳○松（下稱姓名；與周○嫻合稱被上訴人）占有系爭房屋為無正當權源，妨礙伊對系爭建物所有權之行使，自應返還，且被上訴人受有占有使用之利益，亦應返還所受相當於租金之利得等情。爰依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第185條、第179條規定，求為判命被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還與上訴人，並連帶給付新臺幣（下同）245,000元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，另應自104年11月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付上訴人5,000元之判決。原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還與上訴人。（三）被上訴人應連帶給付245,000元本息。（四）被上訴人應自104年11月1日起至騰空遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付上訴人5,000元。

二、被上訴人則以：陳○鳳取得系爭房屋承購權後，將該項權利連同房屋之占有使用權一併轉讓與張○漢，張○漢再將上開權利轉讓與周○嫻之父周○文，周○文復將同一權利讓與周○嫻供結婚所用。周○嫻自75年6月5日居住使用迄今，並負責繳納系爭房屋之貸款本息及稅捐完訖，依占有連鎖之法理為有權占用系爭房屋，陳○松為周○嫻之子，經周○嫻同意而住於系爭房屋內，於法有據。上訴人係陳○鳳之繼承人，應概括承受陳○鳳就系爭房屋之一切權利義務，其起訴請求返還房屋及不當得利，屬權利濫用。至第4號民案之訴訟標的及攻防方法均與本件不同，不得以該判決理由作為伊等無權占有系爭房屋之依據。另上訴人請求給付金額顯屬過高，依系爭房屋屋齡狀況及所在地區附近行情，應以每月3,000元作為計算標準方為適當等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、查：系爭房屋現登記為上訴人所有，然由被上訴人占有使用中等情，為兩造所不爭執，並有建物登記謄本、建物所有權狀、戶籍謄本（見原審卷第7-8、16-17頁）在卷可稽，堪信為真實。

四、被上訴人是否無權占有系爭房屋或侵害上訴人之所有權：

(一)、上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋，妨礙伊對系爭建物所有權之行使，為被上訴人所否認，辯稱：陳○鳳取得系爭房屋承購權後，將該項權利連同房屋之占有使用權輾轉讓與張○漢、周○文、周○嫻，周○嫻乃自75年6月5日設籍居住使用迄今，繳納系爭房屋之貸款本息及稅捐完訖，周○嫻依占有連鎖之法理有權占有系爭房屋，陳○松經周○嫻同意一併住於系爭房屋，為有正當權源等情。

(二)、按以無權占有為原因，請求返還房屋者，占有人對房屋所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，房屋所有權人對其房屋被無權占有之事實無舉證責任，占有人固應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，惟受訴法院於具體個案決定是否適用民事訴訟法第277條但書所揭公平原則，以轉換舉證責任或降低證明度時，應視各該訴訟事件類型之特性及待證事實之性質，審酌兩造舉證之難易、距離證據之遠近、經驗法則所具蓋然性之高低等因素，並依誠信原則，定其舉證責任誰屬或斟酌是否降低證明度。尤以年代已久且人事皆非之遠年舊事，每難查考，舉證甚為困難。苟當事人之一造所提出之相關證據，本於經驗法則及降低後之證明度，可推知與事實相符者，應認已盡舉證之責。經查：

1. 陳○鳳於62年11月19日簽立「承購整建住宅契約」（下稱系爭契約）向臺北市政府承購系爭房屋，當日點交該屋，並約定房屋總價94,615元9角整，簽約時應一次繳付價金之20%，剩餘之80%價金即76,000元則分15年計180期繳納，且臺北市政府係將系爭契約之簽訂、執行及代收價款等事項委由臺北市銀行辦理，有上訴人不爭執為真正之系爭契約、臺北市銀行代收平民住宅貸款本息攤還簿、臺北市銀行國宅貸款

分期攤還送款簿（存根）在卷可稽（見原審卷第159、146-154頁），可知陳○鳳繳付系爭房屋頭款並受點交系爭房屋後，就未清償之尾款部分獲臺北市銀行貸與76,000元，分15年計180期攤還。

2. 而陳○鳳於62年11月19日經臺北市政府點交而取得系爭房屋之占有後，未繳清所欠臺北市銀行房貸前，即將該屋出租與張○漢，嗣更與張○漢達成買賣之意思表示合致，約定由張○漢支付權利金45萬元及代繳剩餘房貸作為對價，取得陳○鳳就系爭房屋所有之承購權及占有使用權，陳○鳳並將臺北市銀行代收平民住宅貸款本息攤還簿交付與張○漢，以便張喜漢直接代繳剩餘房貸。其後因張○漢無力支付剩餘房貸尾款，乃於75年農曆4月前，將其自陳○鳳受讓之所有權利以50萬元讓與周○文，周○文先行支付定金10萬元，並陸續繳納尾款，張○漢一併將臺北市銀行代收平民住宅貸款本息攤還簿交付與周明文，以供其續繳系爭房屋之房貸，陳○鳳與張○漢間及張○漢與周○文間均未簽訂書面文件，僅有口頭約定：陳○鳳係讓與系爭房屋之承購權及占有使用權，受讓人繳清所餘貸款後，陳○鳳需配合向國宅處辦理所有權移轉登記等情，業據張○漢於590號民案中證述明確（見原審卷第72頁反面-75頁）。次以：

- (1) 周○文為向張○漢購買系爭房屋之承購權及占有使用權，因而向金融機構貸款45萬元，有台北市第五信用合作社貸款分期攤還簿與貸款分期攤還存根（見原審卷第155-157頁）附卷可按。
- (2) 而系爭契約、臺北市銀行代收平民住宅貸款本息攤還簿、臺北市銀行國宅貸款分期攤還送款簿（存根）、房屋稅繳款書收據目前皆由周○嫻所持有，為上訴人所不爭執，周○嫻並提出臺北市銀行營業部核發之77年11月8日承購整建住宅價款繳清證明書（見原審卷第158頁），堪信後續房貸確由周冠嫻繳納完畢無疑。
- (3) 周○嫻另提出持有之陳○珠印章（下稱系爭印章）一枚，主

張所蓋用出之印文與系爭契約上之印文相符，經原審將系爭印章與系爭契約送交法務部調查局問題文書鑑識實驗室（下稱鑑識實驗室）鑑定，該實驗室以重疊比對、特徵比對之方法鑑定據覆：系爭印章之印文與系爭契約上之印文相同，有鑑識實驗室之鑑定書附卷可憑（見原審卷第202-203頁）。

3. 查系爭契約、印鑑章為陳○鳳承購系爭房屋之重要文件，臺北市銀行代收平民住宅貸款本息攤還簿、臺北市銀行國宅貸款分期攤還送款簿（存根）則為陳○鳳繳納房屋貸款之應備文件，前揭資料現均由周○嫻保管中，而張○漢證稱陳○鳳將系爭房屋之相關權利讓與伊，伊再轉讓與周○文，受讓人有繳納房屋貸款本息之義務等語，與周○嫻陳稱伊父周○文將系爭房屋之占有使用權讓與伊供結婚所用，伊須繳納系爭房屋之貸款本息等情，互核相符，因認被上訴人抗辯陳○鳳將系爭房屋承購權及占有使用權輾轉讓與張○漢、周○文至周○嫻，周○嫻自75年6月5日占用迄今，須繳納系爭房屋之貸款本息及稅捐完訖等情，應堪採憑。
4. 上訴人雖主張：陳○鳳與張○漢間暨張○漢與周○文間，俱無買賣系爭房屋之書面契約，亦無價金交付之證明，難認渠等間確有買賣關係存在，縱令存在，陳○鳳亦因張○漢未給付價金而解除買賣契約。4號民案確定判決理由，已認定陳○鳳與張○漢間暨張○漢與○明文間並無買賣系爭房屋之情事，已生爭點效。陳○鳳自81年2月起因中風惡化成為植物人後，居住護理之家直至93年10月14日死亡，上開文件、系爭印章不無被他人取走之可能等情。惟查：
 - (1) 按法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張而足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人適當完全辯論之結果，已為實質之判斷者，除原判斷顯然違背法令、或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷、或當事人之程序權未受應有之保障外，於同一當事人間就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，俾符民事訴訟法上之誠信原則並達訴訟經濟之目的。查4號

民案之審理，並未訊問證人張○漢，而張○漢證詞之新訴訟資料足以推翻該案之判斷，故前揭4號判決理由之判斷，無從拘束本院。

- (2)次按98年1月23日修正刪除之民法第760條規定「不動產物權之移轉或設定，應以書面為之」，同次修正第758條規定為「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之」，修法理由揭櫫『現行條文第七百六十條之「書面」，究為債權行為，或為物權行為，適用上有不同見解，爰增訂第二項，並將上述第七百六十條刪除』，尋繹上開修法之脈絡，可知不動產買賣之債權契約本得以言詞方式成立之，不以書面為必要。況依系爭契約第5條約定「本契約承購住宅於乙方（即陳○鳳，下同）未將全部價款本息繳清前其產權仍屬甲方（即臺北市政府，下同）所有」、第7條「乙方繳清全部住宅價款本息後應俟甲方統一辦理所有權移轉登記手續將承購住宅移轉為乙方所有」（見原審卷第159頁），可知於陳○鳳繳清全部價款前，尚未取得系爭房屋之所有權，系爭房屋所有權仍屬臺北市政府所有，無法辦理所有權移轉登記，職故陳○鳳與張○漢間暨張○漢與周○文間買賣契約之標的，均為系爭房屋之承購權及占有使用權，亦經張○漢證述如前，其等自無向稅捐稽徵機關、地政機關提出書面買賣契約以辦理核稅、移轉登記之必要，上訴人以陳○鳳與張○漢間暨張○漢與周○文間並未訂立書面買賣契約為由，遽指渠等間並無買賣關係，要屬無據。
- (3)又上開買賣關係，迄今已逾30年，尚難以張○漢未能提出價金交付之證明文件，即認張○漢未交付價金；縱令張○漢未完全給付買賣價金，僅生陳○鳳或上訴人得否依約請求張○漢給付其餘價金之問題，與買賣契約是否存在無涉。至上訴人主張陳○鳳因張○漢未給付價金而已解除買賣契約或系爭契約等文件及系爭印章被他人取走云云，並未能舉出任何證據證明，難以採憑。

(三)、再按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉與第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事。依前(二)所述，陳○鳳取得系爭房屋承購權後，業將該權連同房屋之占有使用權出售讓與張○漢，張○漢基於該買賣契約有合法占有系爭房屋之權利。張○漢嗣將上開承購權及占有使用權出售與周○文，周○文基於周○漢與周○文間之買賣契約，因而取得占有使用系爭房屋之權利，周○文其後再將同一權利轉讓與周○嫻並交付占有，則周○嫻基於占有連鎖之原理，具有正當占有使用系爭房屋之權利，陳○鳳不得向被上訴人主張無權占有。而上訴人為陳○鳳之繼承人，應概括繼承陳○鳳之義務，故上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋乙節，顯不足採。又陳○松為周○嫻之子，出生後即與周○嫻共同居住於系爭房屋內迄今，業據被上訴人陳明在卷，並有戶籍謄本在卷可參（見本院卷第95-96頁），係得到周○嫻之同意而占有系爭房屋，亦非無權占有。依上所述，被上訴人占有系爭房屋而為使用、收益，有法律上之權源，並非不法侵害上訴人之所有權，上訴人主張被上訴人無權占有系爭房屋，妨礙伊對系爭建物所有權之行使，依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段，請求被上訴人將系爭房屋騰空遷讓返還與伊，即屬無據。上訴人進而主張被上訴人應連帶給付相當於租金之不當得利或其因此所受之損害，均無理由。

五、綜上所述，周○嫻基於買賣關係及占有連鎖之原則，具有占

有系爭房屋之正當權源，陳○松得到周○嫻之同意而占有系爭房屋，均非無權占有。從而，上訴人依民法第767條第1項前段、第184條第1項前段、第185條、第179條規定，請求被上訴人應將系爭房屋騰空遷讓返還與上訴人，並連帶給付相當於租金之不當得利或其因此所受之損害，俱無理由。原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 106 年 8 月 23 日

民事第九庭

審判長法官 林金吾
法官 劉坤典
法官 黃炫中

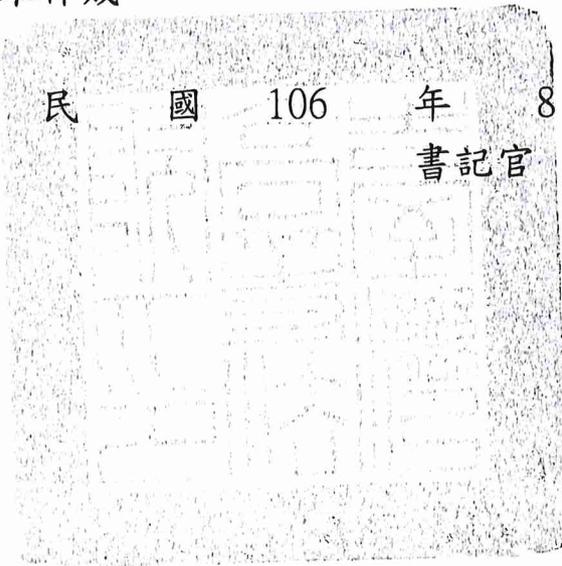
正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 106 年 8 月

書記官

月 24 日
書記官 高瑞君



4-1

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區

承辦人：粘立璿

電話：02-27208889 #3660

電子信箱：bt-bruce@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5月9日

發文字號：北市文化文資字第1083010649號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理「變更（第二次）臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」聽證及公告副請本局檢視文資議題一案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府108年5月2日府都新字第10830052273號函辦理。
- 二、經查旨案內建物未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- 三、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處

副本：



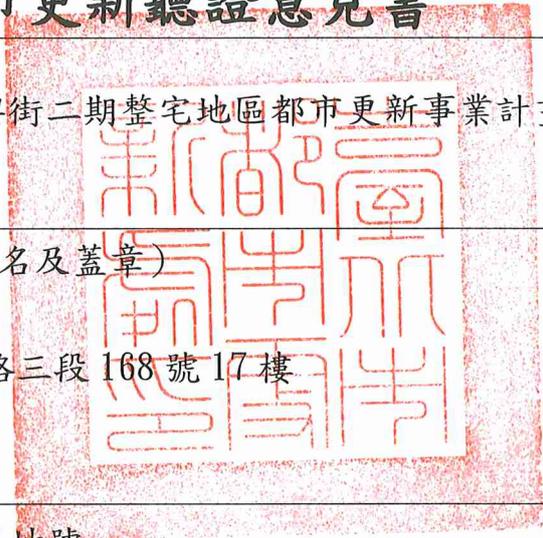
臺北市都市更新處 1080509



HOAA1083011004

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「變更(第二次)臺北市信義區吳興街二期整宅地區都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：臺北市都市更新處 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：99607900 通訊地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓 聯絡電話：27815696
土地座落位置	土地：吳興段二小段163-2及247地號 建物門牌：吳興街450巷6弄19號地下室
相關意見	有關本處更新前權利價值比例依99年6月16日核定版為8.8555%，與本次權利變換計畫(審議會版)為7.1662%有所差異，請釐清說明。



中華民國 1 0 8 年 5 月 16 日

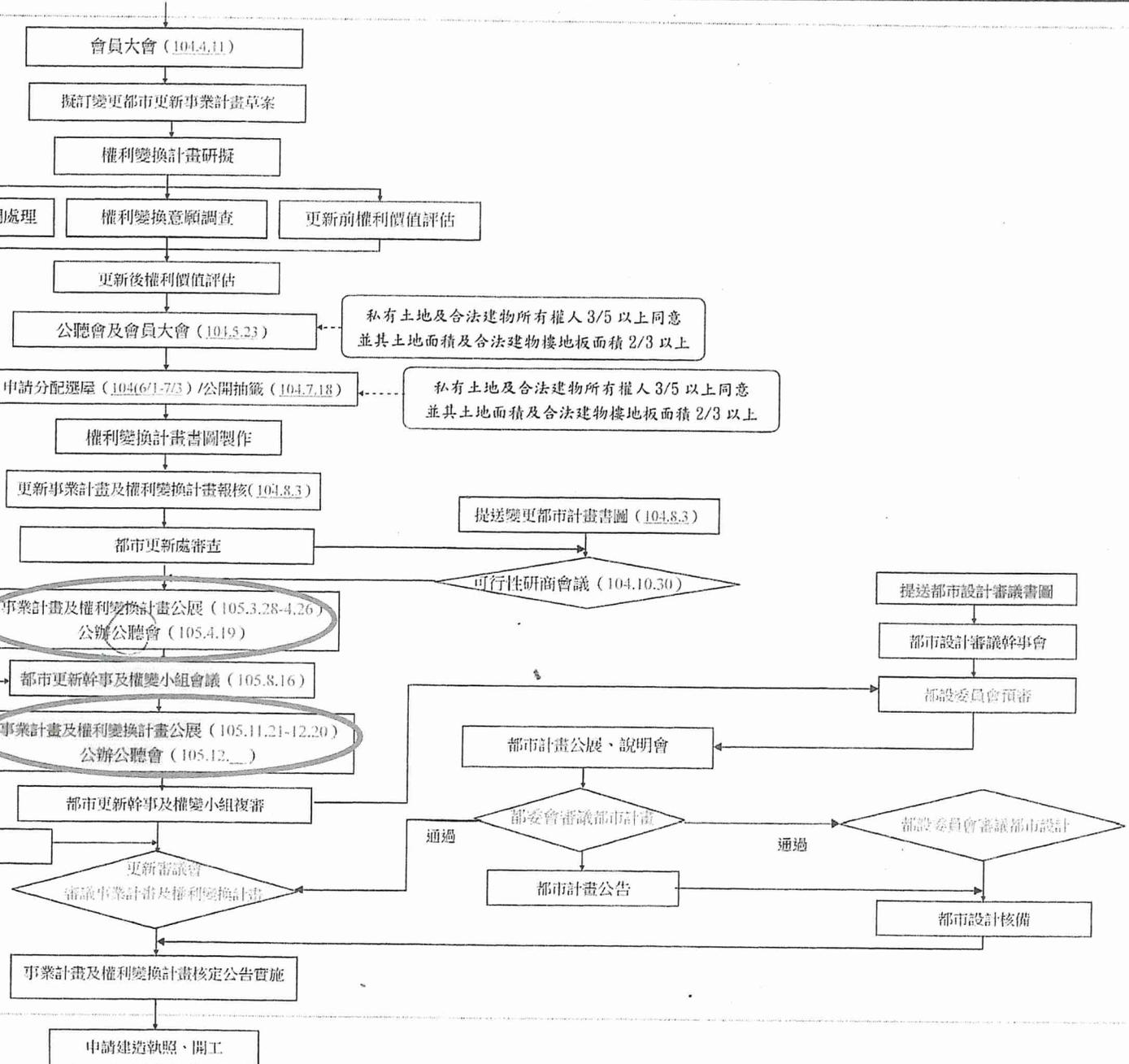
備註：
 一、建請 臺端詳閱「臺北市府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。
 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段168號17樓，臺北市都市更新處」收。

變更事業計畫/權利變換階段程序

權利變換計畫

更新事業計畫修正
更後估價修正
召開大會 (105.1.31)
重新選屋 (105.2/12-3/15)
公開抽籤 (105.3.26)
提送更新事業計畫及權利變換計畫修正案

聽議會
更新審議會
審議事業計畫及權利變換計畫



9、目前辦理進度- 老公專案辦理過程

1111

權利變換計畫

