

臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段 349 地號等 14
筆土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國 110 年 9 月 17 日（星期五）14 時 30 分

聽證場所：臺北市政府市政大樓 N206 會議室（臺北市信義區市府路 1
號市政大樓 2 樓）

貳、 主持人：簡委員文彥 高文彥 (簽名) 紀錄：梁育甄

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。

柒、 聽證過程：

一、發言次序：1

(一) 發言人：黃

1、■案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)本都更案確切可行性。

(2)若可行，本都更案甚麼時候可以完成，請明確跟我們說明。

發言人簽章：黃

(二)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 謝協理長潤

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)可行性部分，因為本案所有權人共 40 人，當初報核時有 30 人同意，尚有 10 人未出具同意書，本案報核後，也持續跟這 10 人溝通，他們是有意願，只是尚未出具同意書，後續於權利變換選屋作業階段，實施者會持續與未同意戶溝通協調。

(2)時程部分，當初 105 年有辦理過第一次聽證，當時有所有權人針對機械車位、結構有意見，依所有權人意見調整後，於 109 年 4 月重行公展，本日聽證後，還有審議會，希望能在 8 個月內事業計畫核定，後續還有權利變換計畫階段，預計約 1 年半左右核定，預估 2 年後申請建築執造及辦理施工作業。

受詢人簽章：謝長潤

(三)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉副總文潭

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)有關李小姐陳述意見，後續會跟李小姐溝通洽談，剛李小姐提到後續進到權利變換計畫似乎會影響你的權益，因後續權利變換計畫會透過估價計算所有權人權值，並不會影響地主權益。

(2)後續實施者會積極進行溝通，感謝地主的提醒與邀約。

受詢人簽章：劉文潭

二、發言次序：2

(一)發言人：李

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我是9之3號所有權人，105年第一次聽證會後，建商未再與我溝通，我知道本案有一直再進行，剛說構造由SRC改為RC，這部分應該只是部分所有權人所提意見，我並沒有提這樣的意見。

(2)本案一直依程序在進行，但建商在這過程中並未來跟我溝通協調。



發言人簽章：_____

(二)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 謝協理長潤

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)本案於105年第一次聽證時，因所有權人反映因機械車位安全性及便利性，希望改為平面車位，但改為平面車位後須由地下五樓變成地下六樓，造成成本增加，故所有權人建議將結構由SC變更為RC以降低共同負擔，相關修正內容於109年4月8日重新辦理公開展覽及公聽會告知相關所有權人。

受詢人簽章：謝協理

三、發言次序：3

(一)發言人：黃

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)針對實施者團隊答覆的，當事人有 40 人，同意者 30 人、未同意者 10 人，同意比例 75%，針對同意比例，市政府是否有達法定的同意比例。

(2)結構問題，台灣屬於地震帶，SRC 工法成本雖比較高，但將 SRC 改為 RC 安全性是否足夠，應好好考量。

發言人簽章：黃

(二)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 謝協理長潤

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)同意比例部分，本案是在 103 年 10 月 14 日申請報核，土地面積同意比例為 87.28%、土地人數為 76.19%、建物面積為 83.00%、建物人數為 76.19%，是符合 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 22 條規定。

受詢人簽章：謝長潤

(三)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉副總文潭

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)結構安全問題，針對結構系統，無論是 SC 或 RC 均可以達到耐震等級，土壤液化問題，亦可以克服地層軟弱部分。

受詢人簽章：劉文潭

四、發言次序：4

(一)發言人：李

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)有關耐震部分 SC 跟 RC，剛潤泰有說達到耐震等級，二者耐震等級相同嗎，請潤泰說明。

(2)有關權利變換部分，剛有說來我家，應該事先跟我約，而非直接來我家，也只來過一次，後來都沒有在跟我約，若現在沒有溝通協調，進入權利變換後，將影響我們的權益，權利變換是帳面上的房屋售價減房屋成本所剩的餘值，我們用這個餘值去換屋，但書面房屋售價並不是實際售價，所以建商可以降低書面上的售價而增加書面成本，這樣會影響我們的權益，所以我認為需要協調，而不接受權利變換計畫。

發言人簽章：劉文潭

(二)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉副總文潭

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)結構部分，不論是 SC、SRC、RC 都可以達到耐震等級第五級以上標準，但我們設計都會超過這個耐震標準。

(2)剛李小姐說要協調不要權變，我們會持續跟李小姐溝通。

受詢人簽章：劉文潭

(三)受詢人：張倫端建築師事務所 張倫端建築師

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)耐震等級五級，要設計到 80~250gal，耐震等級標準，無論構造是甚麼都是一樣的。

受詢人簽章：張倫端

(四)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 謝協理長潤

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)有關權利變換部分，更新後售價未來會由實施者委託三家不動產鑑價機構評估，送審後，也會由都更處、地政局、財政局及權變小組等相關單位進行審查，確保估價的合理性及公平性。

受詢人簽章：謝協理

五、發言次序：5

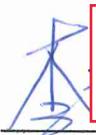
(一)發言人：李 

1、案件當事人 其他利害關係人 臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)剛建商說明會透過三家不動產鑑價機構估價，這是帳面上的售價，但不是實際上的售價，所以我們的權益是會受損的。因為我們權利變換是用帳面上的售價，實際上的售價會比帳面上的售價高很多，所以我們的權益是會受損的

發言人簽章：

(二)受詢人：臺北市都市更新處更新事業科股長 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)本案目前是事業計畫階段，未來權利變換計畫時，實施者會請三家不動產估價事務所辦理更新前、後價值估算，並辦理選屋作業。

受詢人簽章：

捌、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。

玖、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。

壹拾、散會：15 時 47 分。