# 臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5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108年12月26日（星期四）10時0分

聽證場所：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：何委員芳子＿＿＿＿＿＿（簽名）　　記錄：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：**

一、發言次序：1

(一)發言人：蔡○如(施○東代)

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)詳書面意見1-1。

發言人簽章：施○東

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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)原申請一坪換一坪獎勵，已經依都委會通過以上限申請，並非無申請一坪換一坪之計算，於報告書有載明。

(2)估價師費用係依事業計畫報核時點計算。

(3)房價變動係依事業計畫報核時點計算，未來若有變動以變更時點計算。

(4)老公專案審查經市府都審審查部份需達1/2以上，故海砂屋獎勵無法再增加，自行車位已向都發局爭取獎勵，但通案不予申請。

(5)綠建築保證金以通案辦理計算，並且不列入共同負擔成本。

(6)目前為一戶一機車位為審議原則，未來變更時仍以一戶一機車位為原則。

受詢人簽章：黃芳利

陳述意見人：施○東

本案在傳家團隊努力協助及住戶團結下於104年8月老舊公寓專案截止日前送件，至今經核准獎勵值71.33%，大家非常感謝市政府官員、審議委員及傳家團隊之協助與幫忙。

就有關事業計畫書內容意見陳述：

一.仍有不足一坪換一坪疑慮：

陳述理由如后：

1.本案申請專案獎勵後可分配面積10,770.29平方公尺-原建物室內面積12,285.98平方公尺=-1,515.69平方公尺(不足原有)，因此申請既有容積保障1,431.03平方公尺-1515.69平方公尺=-84.66平方公尺，(仍不足84.66平方公尺)。

2.該計劃書費用短估列部分：估價師費用計算係數標準已調升1倍，本案預算約345萬元，惟目前本案遴選估價師報價，含領銜費用約650多萬元，短估約300萬元。地籍整理費事業計畫書敘明更新後181筆建物，每戶2萬元，共估列362萬元，惟考慮市場需求及消費能力，按每戶面積34坪試算，對外銷售3,127坪÷34坪=92(戶)，更新後建物可能有245筆，短估約128萬元〈(153+92-181)x20,000元=1,280,000元〉，另會計師簽證費用未估列。以上費用會造成住戶共同費用負擔增加，增加不足一坪換一坪疑慮。

(另不動產估價費、地籍整理費及更新會運作費等支出變動，均影響到現金流量表之編製，仍請傳家公司妥善處理)。

3.本案估價師依103年1至12月市場調查估價，(永吉路30巷101弄1-30號，4樓每坪119.84萬元，11樓每坪131.98萬元)，惟因房地合一稅制實施等因素，近五年房價已向下調整，又危老方案實施，未來房屋供給量增加，房價宜保守估價，本案2樓以上平均價估計約95.2萬元，似乎較樂觀。108年4月實價登錄永吉路30巷101弄1-30號，7樓每坪114.9萬元，微幅下跌4.12%( 119.84-114.9)÷119.84=4.12%)。如本案以下跌4.12%估算，對外銷售減少約〔(952,572元-952,572x(1-0.0412)x3,127=122,722,242元，造成不足一坪換一坪疑慮。

基於以上因素，仍有不足一坪換一坪之虞慮，擬請審議委員及市府官員在海砂屋-列管需拆除重建高氯離子建物之獎勵，能再增加2%，(原申請核准獎勵5%)，及延續社區活動具體增益都市活動多樣性，及在城市風貌維護-設置戶外公供自行車停車位，數量138輛(停車空間留設面積102.86平方公尺)，給予獎勵1%(原無申請核准獎勵)，以補不足一坪換一坪疑慮。

二：綠建築保證金估算意見之陳述

綠建築保證金，依計劃書(10-3)綠建築容積獎勵面積x2樓以上銷售淨利=811.4x202,252元=164,107,273元(預估所需繳納之綠建築保證金)，是否土地成本宜包括在內？如未包含在內，該筆保證金以153戶計算，每戶未來需準備該筆保證金

約107萬餘元，(分別於取得建照及使用執照前各繳二分之一)，於取得標章後2年內返還，該筆衍生費用是否須列入共同負擔費用？

三：機車位設置每戶一個車位，恐有不足意見陳述

目前機車位設置218個，未來因房屋對外銷售數約3,127坪÷34=92(個)，尚需設153+92-218=27(個)，因此有關機車位置是否宜考慮再增加設置？

四.與傳家公司簽訂專案合約履行爭議之意見陳述：

本人108年9月22日於都市更新會會員大會提出有關專案合約履行爭議，請問目前更新會處理情形如何？

1.本案因更新會與傳家都更開發股份有限公司，簽訂專任委託合約，(服務金額二億一千萬元或核定總銷2.5%)受託辦理都市更新全案專業管理。依據信託法將本案土地及建物產權、起造人名義、共同負擔成本、財務管理信託予金融機構或金融機構指定專業受託人，受託人不得為乙方(傳家公司)，因此傳家公司服務項目，係信託付款相關項目以外都包括。

2.換句話說本案係統包報價，施作都更相關業務及衍生之相關服務項目。該合約內容敘明包括營建工程管理、財務規劃及管理服務等大項。更新會即將遴選建經公司施作財務規劃管理服務(五大項31小項)及營建工程管理服務：(發包項目4大項14小項、施工階段項目13大項8小項、驗收階段項目3大項9小項)合計報價約五千萬至六千萬元。

從以上專案合約簽訂內容，住戶認為傳家公司已經統包所有都更相關業務，包括營建工程及財務管理等服務，如將該等工作再委託建經公司辦理，由更新會付款，顯然不合理，因本人108年9月22日於都市更新會會員大會提出至今，仍未處理，因涉及未來增加住戶共同費用負擔，並影響都更順利運作，懇請委員及市府長官協助處理，並感謝委員及台北市府官員。

二、發言次序：2

(一)發言人：卓○美

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) 本社區是危險建築物，我是本更新會理事長，常有鄰居來按門鈴問我什麼時候才能改建，今天希望審議會能加速審議流程，讓我們能趕快改建，讓住戶們能安心。

(2)呼籲住戶們要同心協力。

發言人簽章：卓○美

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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) 今日聽證完約一個月後進入審議會，通過後確定容積，之後進行分配房屋，待住戶們有一定共識，會進行變更事業計畫及擬訂權利變換，通過後即會申請建照、拆照等程序，時程若快一點約五年完成拿到使用執照，實際時程應由更新會住戶協調時程有所增減。

受詢人簽章：黃芳利

(三)受詢人：臺北市都市更新處-宋姿穎

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)因本案有申請老舊公寓專案，前期乃為確定都市設計老舊公寓獎勵值及變更細部計畫，時程較為冗長，於今日聽證後，將進入審議會審議通過後，即可辦理核定作業。

受詢人簽章：宋姿穎

三、發言次序：3

(一)發言人：曾○群(曾○芯代)

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) 詳書面意見3-1。

發言人簽章：曾○芯

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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)本案環境退縮充足，對於周邊環境有重大貢獻，並經都委會審議通過。

(2)有關建築物色彩質感，未來辦理變更時會一併考量。

受詢人簽章：黃芳利

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|---|---|
| 案名 | 「擬訂臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新事業計畫案」 |
| 陳述意見人 | 姓名：曾○蓉 曾○竹 （簽名及蓋章）<br>身分證統一編號：<br>通訊地址：<br>聯絡電話： |
| 土地建物權屬座落位置 | 土地：雅祥 段 二 小段 474 地號<br>建物門牌：永吉 路（街） 段 ○ 巷<br>弄 □ 號 ○ 樓 |
| 相關意見 | 一個街廓上的大面積重建，除了改變原住戶私領域的居住空間，也會大幅影響區域的環境，例如我們基地對面的建案國美信義高濃就是產生外部利益很好的例子。我們重建後的社區面臨的永吉路100是上市民大道的必經之路，除了直接影響了來往的市民對此都市景觀印象以外，整個區域的品質、外觀、房價都有重大影響，基於安全性和便利性考量我贊同都市更新，但我希望我們的更新案的規劃設計可以更考量到上述所提，在這整上更完美以符合大量營建的感受，在材質的選擇上能更考量色彩與質感。謝謝！ |
| 中華民國 108 年 12 月 26 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。

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5-1。

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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：

註：國產署意見已逐項回應並載明報告書，聽證會以摘要式回應。

(1)辦公聽舍已經都發局確認無作社會住宅使用。

(2)辦理讓售由更新會未來大會決議。

(3)容積屬全體會員權益，故盡量申請到最大值（一坪換一坪），對環境衝擊也經都委員說明通過，並經都委會審議通過。

(4)共同負擔提列依照相關規定提列，並無其他費用提列。

(5)印花稅及營業稅未來依合約為準。

(6)因更新會非一般都更案，拆遷補償費依實際補償並實際發放予住戶，且依幹事會委員意見提列。

(7)選屋方式，已於報告書載明選屋原則僅供參考，住戶仍可自由選配。

受詢人簽章：黃芳利

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#1785

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年12月18日
發文字號：台財產北改字第10800366700號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新事業計畫案」，訂於108年12月26日舉辦聽證會議一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年12月10日府都新字第10830230563號函辦理。

二、據財政部108年6月20日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

(一)評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達2,000平方公尺。

(二)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達2,000平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。

(三)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

臺北市政府 1081218
*AAAA1080164384*

1.原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。2.其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、查更新單元範圍內涉本署經管同小段469、469-2地號2筆國有土地，土地使用分區為「第三種住宅區」，國有土地面積合計71.09公尺，占更新單元總面積4,507.75平方公尺之比例為1.58%，本案採權利變換方式實施，依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例第46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。

四、經審視事業計畫書（聽證版）附錄三所置本分署104年6月2日台財產北改字第10400144750號函非本署經管國有土地參與旨案之意見，爰請貴府責成實施者將前述說明二、三國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

五、旨述都市更新事業計畫案（聽證會版），茲提供意見如下：

(一)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達32%，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。

(二)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，且共同負擔比例高達38.02%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

(三)關於提列營業稅一節，實施者於第15-7頁說明略以，稅捐包括印花稅及營業稅，因本案為事業計畫與權利變換計畫分送，依據「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」暫提列相關費用。因本案實施者為都市更新會，爰請說明提列理由。

(四)表15-1都市更新事業計畫內有關費用提列項目總表所載，建築物拆遷補償費提列新臺幣（下同）2億3,284萬1,683元，較幹事會版所提列2,833萬9,703元，增加2億0,450萬1,980元、其他土地改良物拆遷補償費用2,916萬1,150元，較幹事會複審版所提列291萬6,115元，增加2,624萬5,035元，爰請說明該費用提列之依據及合理性。

(五)本案共同負擔比例達38.02%，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。

(六)事業計畫書第13-1頁所載之分配方式，更新後住戶依更新前樓層高低選屋，1樓住戶由更新後1樓往上分、頂樓住戶由更新後樓層往下分、原方位住戶優先選擇更新後該方位等原則。該分配方式有損本署及相關權利人參與分配之權益，本分署無法同意。爰請實施者修正事業計畫所載選配原則，以維國產權益。

正本：臺北市政府

五、發言人：蔡○如(施○東代)

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)續書面意見1-1。

(2)綠建築保證金是要詢問都更處是否包含土地成本。

發言人簽章：施○東

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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)海砂屋獎勵皆已上限申請，都委會有上限規定，將來若有其他獎勵酌減，仍可依其他獎勵彌補。

(2)協辦事項皆於合約中有載明，單純個人意見仍需要住戶大會決定。

受詢人簽章：黃芳利

(二)受詢人：臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新會/卓麗美理事長

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)於108年9月22日施先生提出意見後，每次大會皆有討論此問題，19位理監事持同意合約，僅有施先生有不同意見，也有邀請專家說明合內容，且經由本社區住戶結構技師了解合約後，也已與19位理監事持相同意見。

受詢人簽章：卓麗美

(三)受詢人：臺北市都市更新處-宋姿穎

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)綠建築保證金計算方式為爭取綠建築獎勵面積*銷售淨利，銷售淨利為更新後二樓以上均價-更新後成本，本案計畫書所載之銷售淨利為一坪66.8萬，綠建築保證金約為1.64億左右。

受詢人簽章：宋姿穎

六、發言人：吳○政（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)書面意見6-1。

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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)拆遷補償為共同負擔成本，未來由更新會融資專戶撥予房屋所有權住戶。

(2)一坪換一坪，政府的法令規定核定後室內面積盡量滿足住戶原室內面積，且該面積為使用執照面積。

(3)公設比目前約33%。

受詢人簽章：黃芳利

2-√

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|---|---|
| 案名 | 「擬訂臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新事業計畫案」 |
| 陳述意見人 | 姓名：吳○政　　（簽名及蓋章）<br>身分證統一編號：<br>通訊地址：<br>聯絡電話： |
| 土地建物權屬座落位置 | 土地：雅祥 段　2小段　地號 469等5等土地,都更會<br>建物門牌：永吉 路（街）　段　180巷<br>弄　號　樓 |
| 相關意見 | 1. 拆遷補償費是政府直接發放予各住戶？(直接匯入住戶帳戶)<br>2. 請再說明1比平換1坪(扣掉公設之後)<br>3. |
| 中華民國 | 109年　12月　26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。

七、發言人：林○嬌(林○輝代)

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)書面意見 7-1。

發言人簽章：林○輝

(二)受詢人：傳家都更開發股份有限公司/黃芳利建築師

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) 選屋原則及內容皆需經過審議通過，目前僅供參考，通常一樓權值較大，樓上不會選擇一樓。

(2)選屋權值比例有限制不得高於 10%~20%，於報告書已有載明，並需經審議審議通過。

受詢人簽章：黃芳利

# 臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

| | |
|---|---|
| 案名 | 「擬訂臺北市信義區雅祥段二小段469地號等5筆土地都市更新事業計畫案」 |
| 陳述意見人 | 姓名：村○娇　　（簽名及蓋章）村○婷代<br>身分證統一編號：<br>通訊地址：<br>聯絡電話： |
| 土地建物權屬座落位置 | 土地：　　段　　小段　　地號<br>建物門牌：永吉　路（街）　　段120巷<br>弄　　號　　樓 |
| 相關意見 | 原住分配方式黃建築師說僅供參考<br>請問是否會影響到現有一樓住戶<br>的權益。 |
| 中　華　民　國　108年　12月　26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。

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：11 時 29 分。