臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國109年12月22日（星期二）14時00分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館多功能資料室（臺北市區中正區青島東路8號1樓）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 蕭麗敏 (簽名)　紀錄：吳永森

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：郭○○

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：郭 [ ]

(二)受詢人：東綺建設股份有限公司/許晉嚴 總經理

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)補償金係用提列標準提列

(2)提前一個月租屋解約金補償，仍依提列標準檢討

(3)係用提列標準提列

(4)係用提列標準提列

(5)更新前郭家兩個人總價值大概七千多萬，什麼時候領，待核定後一個月內可以領取。最後依據權利變換條例規定實施。

(6)參加權利變換要分配5.6.樓，如果你們真的有需要實施者願意去作協調。

(7)雙方約定無法繳納差額部分；實施者回覆：相關價值分配及房屋選配，皆依據權利變換機制去做繳納差額找補。

(8)提供相關資料至個人EMAIL;實施者回覆:可以會後提供EMAIL，相關資料會寄送給郭女士。

(9)行政作業加強，我們會改進。

(10)是否可以提供三家估價師報告；實施者回覆：可以下周提供寄給你。

(11)是否可以改為危老重建，實施者回覆:非由實施者可以決定的。

受詢人簽章：許嘉榮

(三)受詢人：連邦不動產估價師事務所 連琳育估價師

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)樓層別效用比,1樓樓層效用比為120%,我們是調查附近的1樓的價格成交價格約76-83萬/坪,通常為1.15到1.25倍,1樓決定的樓層效用比為120%,加上所有權人1樓的面積為36.91坪、4樓面積39.64坪，因此會有最後結果的差異。

受詢人簽章：連琳育

(四)受詢人：連邦不動產估價師事務所 王志瑛估價師

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)2樓C、D戶有考量通風採光，各修正-1及-2%，因為面積較小，有考量總價修正，因此單價較高。

(2)露臺因為有約定專用，是以1/4價格作評估，露臺價格為21.8萬/坪。

受詢人簽章：王志瑛

(五)受詢人：李文勝建築師事務所 蔡士民經理

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)A戶儲藏室使用是否有任何限制，本案儲藏室依據建築技術規則檢討，可設置當層樓地板1/8，使用可依住戶需求自行調整。

(2)屋頂是否可不用綠化，台北市建築物及法令綠化要點，需要綠化1/4面積或女兒牆需要作1/4綠化，本案亦有申請綠建築標章，1樓因有需要退縮人行步道及救災活動空間，綠化面積不夠，所以屋頂需要作綠化。

受詢人簽章：蔡士民

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：郭[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：A22177[redacted] 通訊地址：台北市北投區行義路○巷○號○樓 } 僅人在台灣時適用 聯絡電話：0983-36[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：臨沂 段 一 小段 511 地號 建物門牌：齊東 路（街） 段 ○ 巷 弄 ○ 號 ○ 樓
相關意見	（1）與四樓對照，一樓（不含地下室）更新前土地權利價值太低，僅為四樓的115.1%，遠低於市場平均138.4%（資料來源：好時價分析新北市累積近30萬筆實價登錄交易資料 https://estate.ltn.com.tw/article/6989），一樓長期出租給公司使用，估值未合理反映此地段的商業價值。另依東綺建設98年3月提供之三家公司鑑價，一樓與四樓效用比為120-130%，考慮此案忠孝東路華山周邊一帶十年來已更為繁榮，一樓效用比應為130%以上方屬合理。（2）補償金應包括更新前一樓專用庭院有兩棚平面停車位的價值，其金額應至少與更新後B1大停車位價值相當才合理。（3）一樓及二樓長期出租，提前解約金（1個月租金）應獲得補償。（4）所有補償金應於騰空點交房屋時以即期支票支付。目前補償金發放時程中僅規定應於預定公告拆遷日起30日內限期搬遷點交，卻未說明補償金發放時點。（5）安置費26個月與眾多都更案相較偏少，但考慮也可能提前完工，安置費應持續到完成交屋日（並於每月第五日前匯入指定帳戶，不足一個月時，以實際日數計算），才公平合理。（6）如果參與都更但不願參加分配，請問現金補償總額多少，發放時點是什麼時候？（7）如果我們能依照未來核定後的權利變換計畫得到分配，我們請求分配6F-A戶（郭○）及5F-A戶（郭○），並分配地下一樓16號停車位（郭○）及15號停車位（郭○），列入正式分配表。108年12月代為抽籤剛好抽到4樓和4號車位及3樓露台最大戶，另98年12月在【劃定台北市中正區臨沂段一小段495-2地號等10筆土地為更新單元】都市更新計劃案中東綺建設代為抽籤結果也是4樓和3樓，顯示代為抽籤結果不能採信。（8）如果因為先前不合理的萬年契約，拿到的金額遠小於核定後應分配權利價值，則希望分配5F-A戶（郭○）及2F-C戶（郭○），並分配地下一樓16號停車位（郭○）及15號停車位（郭○），否則無力繳納鉅額差價。（9）2F-C戶和2F-D戶每坪單價太高，應有通風採光不佳及視野景觀不佳調整，目前每坪單價高於3樓，又高於2F-B戶（邊間採光較佳）實不合理。（10）3F-A露台雖約定專用，但樓層低，無景觀可言，使用用途又是十分有限，價格卻高於100萬元，極不合理。（11）請說明更新後A戶儲藏室是否有任何使用限制，與一般臥室是否有任何差異。（12）反對屋頂花園之規劃，以減少未來維護成本，或至少約定由十樓專用，使用價值計入十樓的總價。（13）由於本人（郭○）外派海外工作並經常出差，煩請未來所有文件含附件請同時透過電子郵件 kuos○@mailbox.org 寄送一份，以利即時處理。（14）光碟檔000 (page 10)填表日期是108.12.30但表內有109年的開會日期和文號，行政作業品質有待加強。（15）希望實施者提供三家完整不動產估價報告，增進資訊透明。(16)是否可改行危老重建。
中華民國109年12月22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。

二、 發言次序：2

(一)發言人：王○○(委託人：郭○)

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)101 年 3 月有與實施者簽約，後來看光碟內容(權利變換計畫內容)，覺得合約簽署內容不公平，希望政府單位可以協助我們被公平對待，希望可以照光碟裡面的資料分配給我們。

發言人簽章：王○○

(二)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿

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)本案實施方式為權利變換，後續依據實施者提供資料辦理。

受詢人簽章：宋旻駿

(三)受詢人：東綺建設股份有限公司/許晉嚴 總經理

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)實施者回覆：依據權利變換程序辦理，至於私下的私權，是跟公司的協議，已有跟公司反應，後續會有專人與郭媽媽聯絡討論。

受詢人簽章：許晉嚴

三、 發言次序：3

(一)發言人：王○

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。

(2)更新前土地估價賤估。

(3)請實施者可以把我個人單元劃分出更新單元。

(4)自上次的公辦公聽會，實施者說要與我們接觸協商，但至今都沒有來做接觸。

(5)抽籤分配，不夠透明公開透明化。

發言人簽章：

(二)受詢人：東綺建設股份有限公司/許晉嚴 總經理

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)實施者溝通協調紀錄，詳書面意見2-2。

(2)本案抽籤都是公開透明，都有依據相關法令規定辦理。

(3)511地號劃出都市單元外，係需要透過審議，不是我個人可以決定。共同負擔相關的房屋造價係由提列標準提列。

受詢人簽章：

(三)受詢人：連邦不動產估價師事務所 連琳育估價師

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)針對土地價格做說明，本案土地住3，容積率225%，本案511地號有原容高於法容，整宗土地平均容積率，為234.83%，土地單價248萬/坪，511地號單價為245.5萬/坪，比另外507、512地號單價高。本案更新前土地價格係依比較法跟土地開發分析法而得，係屬於合理。

受詢人簽章：

(1)本案的聽證會做成紀錄，後續實施者會依據聽證紀錄納入提會資料，更新處後續會排審議會時間。

受詢人簽章：

2-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：王○○（簽名及蓋章）○ 身分證統一編號：A121 通訊地址：北市中正区齊東街○巷○号○F 聯絡電話：0932
土地建物權屬座落位置	土地：臨沂段 1 小段 511 地號 建物門牌：齊東路（街）段○巷 弄○號○樓
相關意見	如附件（共2頁）

中華民國 109 年 12 月 11 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。

臺北市都市更新處 109.12.15

HOAA1097024091

109年12月23日到期

23

案名：擬訂臺北市中正區臨沂段一小段507地號等3筆土地都市更新權利變換計畫案。

相關意見：

本人謹代表齊東街◯巷◯號◯樓住戶，在此聽證會中表達一下對於本案所感受的經歷及相關疑慮。

鑒於2020年4月6日 公聽會中，本人所表達的的問題：

(1). 對於東綺建設(股)公司在若干年前利用'都更'這個議題，先行向銀行融資購得周邊土地，再予以整併茲意圈地及派員一直來遊說更，並信誓旦旦說：此土地將辦理都更；本公司非要不可。

並派員王世平先生在本人住家樓梯間徘迴與監視，經本人發見並嚇斥其離開。

讓本人及家屬至今每天都感到非常害怕及恐懼外，建商非要都更手段竟然會在我家上演？

(2). 公聽會中，本人所提問的一些不合理情事 (如房屋分配、車位、找補...等)，當時東綺建設(股)公司 許總經理於公聽會中都說：會..會..會再跟住戶協調 。之後仍一樣，許總經理也都擺爛不理，未曾有任何溝通及協調，然後程序照走，毫無誠信可言。

建商委派總經理級主管在公聽會回答都可事前事後不同套，這種建商是要如何託付?

74

3

(3). "東綺建設(股)公司" 負責人 沈奇宏 於該公司所持有的股份是"零"，而股份是由 孫銘中 及 李慧英 和 陳秀玉 所持有。

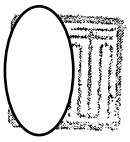
試問：如果給東綺建設(股)公司承辦，萬一倒閉，我們這些原住戶是該找誰呢?

(4). 若要建上千萬住宅，建築成本每坪 13 萬是否過低?

對於上述疑問，該公司 許總經理 於會中(2020 年 4 月 6 日)，僅就回答其建築成本若從 13 萬/坪，拉到 18 萬/坪，同意但會令其該公司多負擔 5 千萬而有所抱怨，對於其他疑慮也並未詳加說明。

最後，該公司 許總經理於公聽會(2020 年 4 月 6 日)中曾表示：若該地號住戶不同意都更，他們也可以把我們所屬地號劃出圈地以外。既然如此又為何纏煩?

本人覺得此建議甚好，祈望別再叨煩。都更處應採納此意見，好讓住戶們好生居住。

陳述意見人: 王 

25

四、 發言次序：4

(一)發言人：游○○(委託人：游○○)

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)房屋的屋況非常差，房屋已經花了非常多費用做修建，想問實施者是否有相關的補償。

(2)房屋已有傾斜，管線及電線都已經老舊，除了自身危險，也擔心住戶的安全，希望我們的權益是公平公正的，不希望我們的分配是低標。相信政府透過政府的公平審議，可以快速地進行改建。

(3)接下來的期程?實施者有沒有期程的規劃。

發言人簽章：游○○

(二)受詢人：東綺建設股份有限公司/許晉嚴 總經理

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)裝修的補償，會依據共同負擔提列的補償，有建物的拆除補償及安置的補償等。

(2)所有權人的分配，係依據權利變換共同負擔比率，如果共同負擔拿的越低表示對地主越有利，本案共同負擔比率為23.2%，相信實施者這邊係有表現出誠意。共同負擔費用亦會透過審議會，審議合不合理。

(3)本案下一階段就是審議會，至於後續尚有所有人未同意，後續的期程，較難以預估。

受詢人簽章：

(三)受詢人：臺北市都市更新處 宋旻駿

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:

五、 發言次序：5

(一)發言人：郭

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)土地面積一樓庭院沒有算到，樓上陽台有算到為何我的庭院沒有。

(2)為什麼 2b 邊間是通風採光良好的，為什麼每坪價格比 2c 還有 2d 低很多。

(3)依權利變換計畫計算找補，但不依權利變換分配，是這個意思嗎?我簽約係用 10 年前的權利價值認定，分配權利卻用 10 年後的價格。

(4)抽籤確實是沒有參加，不代表是可以不公正。10 年前抽到 3 樓及 4 樓，為什麼 10 年後代為抽籤仍為 3 樓及 4 樓，還有為什麼這些未參與選配的住戶都是剛好抽到 2-4 樓，實施者的戶別的關聯戶剛好都是在樓上樓層。

(5)知識不對等，沒有專家學者幫忙把關，我們很害怕跟實施者簽下不利的條件。

發言人簽章:

(二)受詢人：連邦不動產估價師事務所 連琳育估價師

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)上次權利變換小組委員也有特別關切這個問題，估價條件的第四點，511 地號上的區分建物，未辦理陽台補登的情形，依據權狀登載主建物面積都是 122 平方公尺，只有四樓有辦理陽台登記，為 9.05 平方公尺，故 2-3 樓依據通案原則，檢視使照竣工圖(64 使第 0002 號)，確實 2-3 樓有標示陽台，但 1 樓並未有陽台或平台標示。於估價條件上，如果陽台沒有補登，都可以視為有陽台，

我們依據使照竣工圖(64 使第 0002 號)去做權利價值評估，因權變小組的委員怕影響一樓權益的價值，故請實施者再委託代書，去確認一樓陽台的部分，確實使照圖 64 使第 0002 號沒有標示。

受詢人簽章：

(三)受詢人：連邦不動產估價師事務所 王志瑛估價師

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)2 樓 b 戶是 1+2 樓總坪數為 78 坪，總價為 7500 萬，C 及 D 戶他們總價為 3500 萬，相差價值是差 1 倍多，所以面積的部份我們還是有向下修正，所以單價 c 及 d 戶單價較高。

受詢人簽章：王志瑛

(四)受詢人：東綺建設股份有限公司/許晉嚴 總經理

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)本案都是依據權利變換機制，所有權人依據應分配價值，去選配房屋及車位並做差額找補，至於私約的部分跟權利變換選配無涉，這部分還請郭小姐與實施者專人聯繫。

(2)針對選配程序的部分都有依據相關規定，都有寄送相關通知，並且有選配期限。如不在期限內提供選配意願調查表，則依法公開抽籤程序辦理。

(3)一路上專家學者都有把關，把關到我們的共同負擔僅有 23%。

受詢人簽章：

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：15 時 53 分。