臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120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1月25日（星期五）14時30分

聽證場所：信義區正和區民活動中心（臺北市信義區仁愛路四段452巷3弄）

貳、 主持人：簡委員伯殷＿＿＿＿＿＿＿＿(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由及處理情形：略。

陸、聽證過程：

一、 發言次序：1

(一)發言人：陳○河

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：

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)涉及國有土地申購問題，係屬國產署及承租戶的相關權益，非屬實施者或規劃單位能夠介入，如需進一步溝通，實施者願意出面協助。

受詢人簽章：陳諶

(1)

我家是遷建戶，我百分之一百支持都更，我住的房子
~~是公務宿舍，又老又舊，一定要趕快都更~~
我很高興，表示都更快要通過了。

今天來參加這个會議，讓我看到了希望，也看到了成功就在眼前。首先感謝台北市政府都更處的長官，以及參与審查本都更案的所有委員，感謝您們的辛苦。也要感謝鄭美蘭團隊的堅持与努力，更要為團結的住戶們喝采，因為我們的團結，成功才能掌握在我們的手中。

2019年開始，在媒体和政論節目中經常談論到「一國兩制」，政府發表声明堅決反对「一國兩制」我個人也是一樣。可是卻在幾年前政府已經实行了「一國兩制」的政策。

說到一國兩制，有一件事我想請各位長官各位委員評評理。

民國44年台北市政府為了拓寬馬路，將馬路周邊的住戶遷移到六個地方，統稱遷建基地。台北市政府在拆遷公告文中寫著，被拆遷戶本人及後代子孫有永久居住在遷建基地的权利。當年長輩不知道遷建基地內有三种不同的土地，分別屬於台北市政府、教育部以及國有財產局。而凡是居住在台北市政府和教育部土地上的遷建戶，申購所居住的土地時，台北市政府

和教育部都是以当年期的公告現值来出售给違建户，到現在为止仍然一樣。

我和其它七家違建户被市府漏列、後来才補列。我們所居住在違建基地上的土地屬於国有财产局，當我們申購土地時，国有财产局答应以一坪7~800万元的價錢出售给我們，我們多次陳情同樣都是違建户，希望国有财产局能和台北市政府以及教育部一樣，以公告現值来出售给我們。但是国有财产局仍然堅持用一坪7~800万元的价钱来賣给我們，我們八户每一户都要花好幾仟萬元甚至上億元的錢才能買到所居住的地，我們買不起。同樣都是違建户為什麼政府的政策都不一樣，這就是「一國兩制」。非常的不公平

当年被拆遷的住户有五千多户，如我们8户受到政府不同标準的对待

四年前柯市長来我們居住的地方視察，要来解決我們的問題，可是因為权力不夠大，沒有成功。我們全家都是柯市長堅定的支持者，我懇請柯市長當有一天您的权力夠大的時候，為我們八户違建户主持公道，把公平還给我們。

請问这樣公平嗎？

二、 發言次序：2

(一)發言人：謝○成

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)

(3)

發言人簽章：謝○成

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)他的問題跟第一位發言的問題內容是相同的。

(2)所舉有關法院判決或協議之內容資料在後續的權利變換計畫內容將會納入參考辦理。

受詢人簽章：陳謎

估價費用：
40+(A+B+C)×D
=40+(16+138+562)×D
=40+100×0.5+616×0.45
＝367.20(萬元)
領銜加計費用為 327.2×30%=98(萬元)
估價費用費依實際合約金額 100 萬、領銜加計費用 50 萬元提列。

5-3.	安置費用依提列總表說明十三(三)注意事項第 2 點辦理 即住宅租金水準：參考「內政部不動產資訊平台」及「實價登錄」，計畫書內皆載有多筆租金供參考。
6.	依更新處 107 年 2 月 23 日北市都新事字第 10730446200 號函，說明第三項第(五)點所述「...有關提列標準之各項目及計算方式，可依最新修正發布之內容修正之，...」辦理，故本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」。 重新公展是萬不得以，係因臺北市政府逾期上訴，惟為維持原計畫穩定性，承諾地主以從新從優原則，故仍按原 100 年核定版事業計畫提列搬遷費用，且 106 年權變計畫亦依有提列搬遷費用，國產署也同意。
7-1.	公展後之同意比例已達法定門檻，並經更新處審查確認。
7-2.	1.本案地主因 44 年配合政府公共工程拆遷，係屬「臺北遷建基地」，臺北市政府於民國 87 年 10 月 21 日通過，研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案。 2.會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物。 3.107 故依上述內容，辦理第一次登記者，皆可以參與權利變換。
7-3.	1.依臺北市政府所公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」之規定，遷建戶如配合移至遷建基地，「住戶及直系親屬或繼承人，可無限期使用」。 2.另依 77 府財四字第 211557 號台北市政府財政局針對臺灣高等法院遷建戶當年拆遷是否有永遠使用權結論「合法取得全部土地使用權，始有現今數十年之建物存在」。 3.再依最高法院 89 年度台再字第 52 號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建物所有權人對土地有永久使用權。 4.且於 106 年 7 月 7 日「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建物的

	所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，此有該協調會之會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權。 5.106 年權變計畫已進入幹事複審，國產署與八戶就永久使用權的權值，已經選屋確定，並載於權利變換計畫書內，所以永久使用權是確立的(有民國 44 年的公告文及此八戶擁有建物所有權，國產署對於此八戶而言，八戶可以依據 44 年的公告文，他們的建物所有權及於世世代代的繼承人，何況在協調會上，已確認本案已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，分署長也允諾此八戶的永久使用權權值與國產署的分配比率由審議會審決，並且不提訴訟。不因分署長換人政策改變必因此而改變
7-4.	1.本案地主因 44 年配合政府公共工程拆遷，係屬「臺北遷建基地」，臺北市政府於民國 87 年 10 月 21 日通過，研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案。 2.會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物。 3.依上述內容，未辦理保存登記者，三樓(含)以下視為合法建物，故依合法建物之標準提列拆遷安置費。
7-5.	1..表 9-3 建築物拆遷安置費用明細表僅為補充說明表 9-1 及表 9-2 各戶租金提列之細項，並未重複提列。 2.有關拆遷補償費之提列，依提列總表(107 年 7 月)說明十二第三點第 2 項「本項目以未扣除拆除費用之額度提列」，故無與表 9-1、9-2 不符。 3.未辦理第一次登記之建物，依「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案之會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物並提列拆補費。
7-6.	建築師規劃設計費並無重複提列。
7-7.	1.本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」，並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為 52.1 個月。 即本案建物為地上 23 層，地下 5 層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為 6 個月+更新期間(地下層每層 2.5 個月、地上層每層 1.2 個月)+取得使用執照後至產權登記完成為 6 個月， 6+(5×2.5+23×1.2)+6=52.1。 2.因早期臺北市政府並未訂立貸款期間計算標準，才會引用通案審議原則，現今已訂立計算標準，就應依標準計算，故該提列符合法令規

依序共有五筆，這是低估歷史案件，遷建基地的歷史背景，永久使用權存在於公地上政府、國產署

三、 發言次序：3

(一)發言人：邱○成

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)社區已是63年老舊公寓，希望大家有共同的更新機會。

(2)有住戶說我們的土地是相當有價值的，希望可以儘快更新。

(3)大家可以共同協商。

發言人簽章：邱○成

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)對於不同意戶或是有不同意見的住戶，實施者仍持續溝通協調，並保障他們的權益不受損。

受詢人簽章：陳謎

一、 發言次序：4

(一)發言人：許○旺

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。

(2)

(3)

發言人簽章：許○旺

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)時間從重新公展後整個計畫進行速度，一直都很快。我們希望儘可能於今年底以前完成整個計畫的核定。

受詢人簽章：陳謎

(4)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：許○○ (簽名及蓋章) 身分證統一編號：P101[redacted] 通訊地址：台北市永吉路[redacted]號○樓~3 聯絡電話：0932[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：虎林段四小段_____地號 建物門牌：永吉路(街) _____弄_____巷_4_號_____樓全棟
相關意見	我們是配合政府政策的違建基地違建戶，那知門牌住地竟然分為國有學產地、國有地兩種土地同屬國有財產署管理，國有學產地可以以當年期公告現值購買，而國有地要以市價購買，而評估市價的價格竟然是市價的二倍以上，政府坑殺百姓與民爭利，不讓弱勢原住戶，一國兩制，還原住戶於死地，盼望委員們能幫幫我們這一群弱勢原住戶，爭取更多的優惠及福利，同時我們的房屋主結構都已經嚴重龜裂嚴重，急需趕快都更，否則不知什麼時候房子會倒掉。
中華民國 108 年 1 月 25 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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。

一、 發言次序：5

(一)發言人：劉○珍(代林○閎)

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)屋況已非常老舊，屋內狀況漏水非常嚴重，屋子前後也漏水，是從頂樓漏下來，修了無數次，依然無法解決。

(2)本次由國揚及大陸工程團隊堅強，希望大家促成本案順利進行。

發言人簽章：劉○珍

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)地主的期望即是實施者及規劃團隊的目標。

受詢人簽章：陳謎

一、 發言次序：6

(一)發言人：黃○愉(代邱○標)

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6-1。

(2)

(3)

發言人簽章：黃○愉

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)有關法律認定問題，地主同意書是否有灌人頭的問題，實施者說明是沒有的。

(2)現在答應地主的分配已比94年分配比例高，並沒有損害到地主權益問題。

(3)本票及共同負擔費用無涉，不影響財務計畫分配內容。

受詢人簽章：陳謎

(6)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

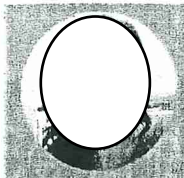
案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：[redacted] 通訊地址：[redacted] 聯絡電話：[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　虎林段四小段 93-1 地號 建物門牌：虎林路(街) ＿＿弄＿＿巷[redacted]號[redacted]樓
相關意見	
中華民國 108 年 1 月 21 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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。

相關意見	1. 歷經民國 94 年申請報核、100 年核定公告、106 年卻因都市更新事業計畫同意人數，灌人頭被法院判決貴府與實施者違法，撤銷本案、事後 107 年 11 月第二次公展，1 張都更同意書歷經了 14 年，這 14 年建築成本上漲，將大幅增加陳情人未來分配的共同負擔，致權益受損，增加權益受損部分已與 94 年間權利義務不相符。 2. 其出資者從自行出資變成台北遷建基地股份有限公司出資再變成第一次公展的寶佳建設股份有限公司，這次公展又變成上揚國際資產股份有限公司，而且出資者出具資金多寡，又出資者要拿回多少報酬，一變再變，影響陳情人日後分配分回房屋，增加權益受損部分已與 94 年間權利義務不相符。。 3. 居民眾所周知，本案有人以本票收買不同意戶，而台北遷建基地股份有限公司公開說自始說一定公開透明公平、不會有黑箱，本次公展版載明未來要走權變計畫，這叫人如何相信所謂的權利變換?其收買不同意戶的錢，買票的錢，是不是要公開列在共同負擔? 其增加權益受損部分已與 94 年間權利義務不相符。



Kuo

第一:先聲明我沒有做出傷害大家的事！源起於鄭美蘭要小○、我、阿○簽同意書，並承諾要以給我們每人柒佰萬元。並要我們幫忙去跟反對户溝通，而反對户也會給補償金，小○持反對意見，我跟阿○也沒同意，三天前她硬塞給我一張柒佰萬的本栗，要我簽同意書跟撤簽，但！我堅持不簽給她，而我票也不還她(我有跟阿○說這張票將耒把它拿来當大家的公基金，大家訴訟費跟精神花這麼多，也該補償我們)，所以！她想逼我簽或拿回本票^

14:07

一、 發言次序：7

(一)發言人：謝○益

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)本人原是不同意戶，也曾經告過實施者，應不知曉權利價值比例如何分配，現在認為權變條件，已達本人期望，故本人現為同意戶。

發言人簽章：謝○益

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)整個更新設計，在事業計畫不會有明確的分配結果，權變變換計畫的內容都是公開透明的，到時會有詳細數據。

受詢人簽章：陳謎

一、 發言次序：8

(一)發言人：林○雲

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)希望大家可以共同努力本更新案，現況屋況已非常老舊，尤其是在59巷內的屋況，更為窳陋。

發言人簽章：林○雲

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)市府團隊也非常關心本案的進行，希望本案也能順利完成。

受詢人簽章：陳諶

一、 發言次序：9

(一)發言人：王○寧律師(代周○雄.范○海.周○芳.周○宜.周○玫.郭○東.顏○昌.周○根.林○梅.王○豪.王○渝)

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9-1。

發言人簽章：王○寧

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)本案已在94年送件至今，有關共同負擔費用會涉及細項調整，目前適用最近的提列標準。

(2)共同負擔的費用地主都希望降低，有關銷售管理費係由代銷公司收取，非由實施者取得。

(3)人事行政管理費、風險管理費皆按照目前107年版的提列標準提列，後續皆依照審議會審議為準。

受詢人簽章：陳謎

(三)受詢人：滙利國際商務法律事務所 許献進律師

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)關於分配權值超於5%進行選配，法律上並沒有規定，本案以5%進行選配，是因為有部分住戶權值非常大，即使以5%為計算，金額就非常高，而且超過5%部分也不是不能選，但是要跟實施者合意，此有內政部解釋函令可參考。

發言人簽章：許献進

(9)

正本

聽證　書面意見書

事由：台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」聽證

土地所有權人即陳述意見人	周雄	住台北市大安路一
	范海	住台北市光復南路
	周芳	住台北市光復北路
	周宜	住同上
	周玫	住同上
	郭東	住台北市民權東路
	顏昌	住台北市南京東路
		樓
	周根	住台北市松山路
	林梅	住台北市虎林街
	王豪	住同上
	王渝	住同上
上十一人共同代理人	王寧律師	設台北市大安區和平東路一段 電話：02-2368 傳真：02-2368

上開當事人為本件聽證，依法以書面陳述意見如下：

一、由台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」（下稱本案）之共同負擔提

列，顯有將非必要費用予以提列之違法：

（一） 本案之**共同負擔費用為新台幣（下同）67 億 9,161 萬 9,063 元**【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，而參諸本案實施者於 98 年 11 月 2 日修正並送請臺北市政府續行審議之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」（下稱前案），所提列之共同負擔費用為 50 億 4,543 萬 6,991 元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-1 頁背面】，**兩者相差高達 17 億 4,618 萬餘元**。

（二） 然而，由前案與本案之建築設計圖面及相關資料以觀，可知本案與前案之更新後建物均為地上二十三層、地下五層，且設計規劃之差異並非巨大，**總樓地板面積亦僅增加 389.46 平方公尺，是在此情況下，殊難理解為何本案之共同負擔費用竟需要增加 17 億 4,618 萬餘元**，對此實施者應逐項具體加以說明增列費用之必要性，而非逕以本案適用 107 年公布之「台北市都市更新事業建築物工程造價基準」與「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」而一語帶過。

（三） 甚且，依據都市更新條例第 30 條第 1 項規定之立法目的，以及臺北高等行政法院 104 年度訴字第 439 號判決對於實

施者編列工程費用及管理費用之實務見解，可知實施者提列共同負擔費用，自應僅限於「實施權利變換過程中所生之必要費用」，始可責成全體所有權人按比例共同負擔。而最高行政法院106年度判字第379號判決更進一步闡明，實施者對於共同負擔費用，「應依實際狀況為合理之提列」，**而「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」僅為「提列之上限規定」，審議會仍應對於實施者所提列之費用，進行「實質審查」，並依實際情形加以調整。**

（四）以此觀之，本案之共同負擔費用編列，實有以下幾點未為合理之處，懇請主管機關加以實質審查：

1. **營建費用**

本案更新後建物為鋼骨鋼筋混凝土造之地上二十三層，地下五層，是依據臺北市都市更新處於107年10月公布之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價表所載，縱認本案使用第三級建材設備，則**標準單價亦應落在每平方公尺6萬1,300元，然而參諸本案之「工程造價」高達每平方公尺為6萬4,113元【**請參本案「審議會版」計畫書第11-1

頁】，若以本案之總樓地板面積計算，則高出整整 1 億 9 千萬餘元，其必要性及合理性自應由實施者進行說明。

2. 建築設計費用

前案之建築設計費提列為 4,500 萬元整【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁背面】，惟本案之建築設計費用為 7,745 萬元整。茲此，在建築設計並無巨大變動，且樓地板面積僅增加 100 坪左右之情況下（約僅占本案樓地板面積之 0.5%），為何建築設計費竟暴增為 1.7 倍，此編列之合理性與必要性為何，亦應由實施者提出說明。

3. 廣告銷售管理費

I. 依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，廣告銷售管理費之定義為：「實施者（或共同投資人）為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採包銷方式，即包含廣告、企劃、及銷售等成本費用」，顯見銷售管理費係實施者銷售其取得折價抵付之房地之衍生費用，殊與權利變換成本無關，其不應由全體所有權人共同負擔，要屬當然。

II. 申言之，實施者折價抵付取得之房地，其銷售相關費

用自應由實施者自行負擔，否則如許其列為共同負擔，不啻形同以全體所有權人之財產，支付前述實施者之廣告成本，更由實施者獨占銷售房地所生之利潤，顯非合理。

III. 茲此，都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，將非屬權利變換必要費用之銷售管理費列為共同負擔費用，核已牴觸其授權母法即都市更新條例第 30 條之規範旨趣，自屬違法，是於本案審議時，主管機關自不應准予實施者於共同負擔費用中提列廣告銷售管理費。

IV. 退步言之，<u>本案之廣告銷售管理費用高達 2 億 8 千萬餘元【</u>請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，縱認主管機關仍認為提列廣告銷售管理費用並未違反都市更新條例第 30 條規定之意旨，亦應將銷售管理費用之費率視為「提列之上限」，並實質審查本案實施者以上限提列銷售管理費是否合理且必要。

4. 人事行政管理費

I. 依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，人事行政管理費之定義

為：「實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用」。

II. 惟查，本案之實施者為台北遷建基地都市更新股份有限公司，實收資本額僅為 3,950 萬元，且該公司之員工數目並不多，同時進行之都市更新案件亦非只有本案一件，且在每件都市更新案件中，實施者皆可以提報人事行政管理費用。**茲此，實施者實際進行本案都市更新程序之辦理，人事費用是否需花費高達 2 億 5 千萬餘元**【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，自應由實施者提出相關說明，以證其實，而不應直接以前揭提列總表中所訂上限為提列甚明。

5. 風險管理費

依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，風險管理費之定義為：「風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬」。

本案中實施者擇以 15%之比例作為本案之風險管理費率，並提列**風險管理費 8 億 4,780 萬餘元**【請參本案「審

議會版」計畫書第 11-3 頁】。

然而，如前所述，本案實施者之人事成本已編列人事行政管理費 2 億 5 千萬餘元，提列為共同負擔費用由本案所有權人負擔；而銷售方面，亦已編列 2 億 8 千萬餘元之廣告銷售管理費為共同負擔費用，由本案所有權人負擔。

最後，實施者仍以貸款期間超過 36 個月為由，以超過基準費率之 15%費率編列風險管理費，如此編列之合理性與必要性，自應由實施者進行說明本案究竟有何特殊之情況，並由主管機關進行實質審查。

二、 本案之選配原則第 7 條載以：「為避免所有權人間因超額選配（實際分配權利價值超過應分配權利價值）而損及其他所有權人選配權益，應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值 5%為原則，超過部分須取得實施者同意」（下稱系爭選配原則）【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁】，實與比例原則相抵觸，顯屬實施者權限之濫用：

（一） 揆諸內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函謂：「有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，

屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。」及內政部10月19日台內營字第1000809224號函所述：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」，足見僅有所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（超出一或數倍），始有予以限制之必要。

（二）惟查，本案系爭選配原則，竟無端限制所有權人在選配時「應繳納及領取之差額價金以不超過5%為原則」，亦即本案所有權人不僅不能「多選」，甚至亦不能「少選」。而對於如此限制之合理正當性基礎，實施者僅載以：「為避免所有權人間因超額選配而損及其他所有權人選配權益」等語【請參本案「審議會版」計畫書第10-2頁】。

（三）然而，事實上本案實施者獲配之房地（含車位）權利價值高達53億9,359萬餘元【請參本案「審議會版」計畫書第11-3頁，廣告銷售管理費之提列說明】。換言之，本

案土地所有權人縱使超額選配，更新後建物亦仍有相當充裕之範圍可供本案所有權人選配，實難發生實施者所稱，因所有權人超額選配而致其他所有權人選配之權益受損之問題存在。

（四）甚且，若允許本案所有權人超額選配，則實施者取得折價抵付之房地亦可以直接變現（相當於將房地出售予本案所有權人），如此實施者亦無庸花費高額之廣告銷售管理費，以將其所取得之房地變現，實則為對實施者與所有權人權益兩不相害，且為較符合都市更新意旨之辦理方式。

（五）承上所述，系爭選配原則限制土地所有權人超額選配部分，不得超過其應分配價值5%，殊難認為必要，核與比例原則牴觸甚明，而限制土地所有權人不得選配標的少於其應分配價值5%之部分，更無任何正當理由可言。

三、 本案都市更新單元範圍內之土地及建物所有權移轉頻仍，且同意比例甚低，更曾有單一建號建物或土地所有權人之人數特別高之情況存在。對此，實施者應分別針對本次報核之都市更新事業計畫案之同意比例為何、前揭同意比例之計算基準為何進行說明。併此，懇請主管機關於審核本

案之同意比例時，應以本案本次報核時之土地及建物所有權人作為計算基準：

(一) 參諸94年掛件版之土地及合法建物權屬【請參本案「審議會版」計畫書第附-38頁，附錄六】，可以發現虎林段四小段第55-1地號及57地號土地，各有23位所有權人，佔當時更新單元範圍內總土地所有人之33%左右，而座落於前揭二筆土地上之2932建號建物，則有10位所有權人，且前揭所有權人全數同意參與實施者所擬定之都市更新事業計畫。

(二) 同樣於98年10月掛件版中【請參本案「審議會版」計畫書第附-56頁，附錄七】，前揭55-1地號土地及57地號土地各有40位及23位所有權人，合計為63人，佔總土地所有權人之31%左右，而前揭2932建號建物亦有10位所有權人，且前揭所有權人全數同意參與實施者所擬定之都市更新事業計畫。

(三) 由上可知，雖本都市更新單元於前二次報核時，同意比例通過法定之門檻，然似仍有前揭部分建物與土地所有權人人數過多，而稀釋其餘土地及建物所有權人不同意參與本案實施者所擬定之都市更新事業計畫之現象存

在。

（四） 回歸到目前之狀況以觀，經臺北市政府以 100 年 12 月 2 日府都更字第 10031829902 號函核定准予實施之前案已經臺北高等行政法院、最高行政法院判決予以撤銷確定。茲此，實施者重新擬定本案報核，**自應以本次送件報核時都市更新單元範圍內之土地及建物之所有權人作為人數計算之基準，並應取得相對應（即與報核時之土地及建物所有權人為同一人）之都市更新事業計畫同意書**，以資計算是否符合都市更新條例第 22 條第 1 項規定之同意比例。

（五） 蓋自實施者第一次將本更新單元之都市更新事業計畫案送件報核(即 94 年 8 月 3 日)迄今，實已經過 13 年之久，都市更新單元內之土地及建物所有權人更迭頻繁，是為避免「萬年同意書」之流弊，並尊重目前實際之土地及建物所有權人之意見、保障其合法權利，在本案同意比例之認定上，自應以前所述之方式為計算，方符合都市更新條例中設立同意比例門檻之立法目的。

謹　　呈

臺北市政府　公鑒

中　華　民　國　108　年　1　月　25　日

土地所有權人　周　雄
即陳述意見人：　范　海
　　周　芳
　　周　宜
　　周　玫
　　郭　東
　　顏　昌
　　周　根
　　林　梅
　　王　豪
　　王　渝
上　十　一　人　王　寧律師
共　同　代　理　人

一、 發言次序：10

(一)發言人：李○玫(代陳○富、陳○綱、陳○榮、陳○玲、莊王○某)

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10-1

發言人簽章：李○玫

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)莊王○某授權由莊○德出具更新事業計畫同意書，發言人認為莊王○某的女兒才有代理權，這是屬於私權問題的爭議，我們僅能用授權書認定

(2)土地成本計算係由估價師評估，但土地成本並未納入計算風險管理費。

(3)信託部分僅就土地產權信託，並未設定抵押。

(4)出資者國揚機構資本額等相關資料可由網路搜尋獲得，共同負擔部分皆由國揚機構負擔。

(5)設計費用部分，目前規劃已將面積調整縮小，整個設計圖面已全部修正調整，相關設計費用皆依提列標準提列。

受詢人簽章：陳謎

(三)受詢人：臺北市政府都市更新處事業科 陳德禾正工程司

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)依提列總表注意事項(四)更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，各項目之計算結果及其費率，得由審議會視個案提列負擔情形酌予調整。

發言人簽章：陳德禾

聽證書面意見

事由：台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆土地(原120筆)土地都市更新事業計劃案」
聽證

土地所有權人：
陳□富　住台北市永吉路4○號
陳□綢　同上
陳□玲　同上
陳□榮　同上
莊王○某　住台北市虎林街○巷○號○樓

以上五人共同代理人
李○玫　住台北市永吉路4○號
電話：02-878[redacted]
傳真：02-275[redacted]

上開當事人為本件聽證，依法以書面陳述意見如下：
(請參審議會版事業計劃報告書)

一、頁碼（綜12）
1、財務計劃部分，
幹事會議審查意見，人事行政管理費5%，(廣告)銷售管理費5.22%，風險管理費15%，請實施者自行考量酌減。然實施者之風險管理費依然提列15%。按常理實施者為營利事業本應自負人事費用，且其員工僅數人，若依照實施者所提列人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費各為，258,415,808元、281,807,819元、847,801,467元，管理費合計1,398,025,094元，佔共同分擔總費用之20.58%(=1,398,025,094除以6,791,619,063)。此費用將來以全體所有權人土地價值抵付的。**換言之是地主支付的成本，卻被提列為實施者的成本，極為不合理。請實施說明以其公司規模如何提列如此高的管理費，其理由何在？**

2、以商業定義而言，所謂支出而不能回收者視為成本，銷售額減掉成本才

是獲利。然而在都更事業中，**實施者估算之「管理費成本」是可以分回樓地板面積，再行銷售的房屋商品，且可獲利。**因此，這些管理費提列為實施者之成本且其計算公式，有何合理之依據？**請主管機關說明此提列標準之合理性與正當性。**

3、**以上提列標準看不出有何保障土地所有權人利益之前提，況且本案中國有地佔15%以上，可謂全民損失不可謂不大。請主管機關說明。**

4、請參頁碼11-7，實施者計算「成本收入分析」公式中，若在一般建築業者於營建市場之分析，必然包含土地成本，方成立該報酬率計算公式。

5、實施者以該公式中，土地成本為82億6,623千萬餘元，而得出其整體報酬率為17.51%。除以實施者所估4.67年，其年報酬率為3.75%。若真以此報酬率而言，實施者是在做功德嗎？

6、但以事實而言，於都更案中，都更單元內之土地皆仍在所有權人名下並未出售予實施者，若適用此計算公式，實施者的土地成本應為0，當土地成本為0時，依該公式算出實施者之整體報酬率是209%。若除以實施者所估4.67年，每年報酬率仍有44.7%。**請實施者舉證土地成本82億6,623千萬餘元如何發生與計算？**

7、本案實施者本業為代書，於94年以100萬資本額疑似以不法投機手段取得地主同意書，進而成為本案實施者。請主管機關說明如何審查本案實施者資格？其審查標準為何？

二、頁碼（綜23）

1、按公聽會意見：實施者提列信託費用10,000,000元，且詢問是否已取得全體私有土地、合法建築物所有權人同意，請說明增加提列信託之合理性。

2、依上述意見，我等所有權人不同意信託，且國有地國產署代表已於107年11月14日重新公展公聽會中表達不參與信託。再者，本案社區龐大所有權人數眾多，**實行本案之實施者與出資者理應具備充足財力證明其有能力順利完成本案都更事業。因此，實施者與出資者理應提供自有資金或自行辦理信託融資，而非要求地主交出土地供實施者信託融資。**依憲法第15條旨意乃保障多數私人土地所有權人之財產權益，**為當然最大**

前提。請主管機關說明實施者應以何方式提供資金或自行融資，方符合合法性、合理性與正當性。

三、頁碼（綜4）

1、幹事會審查意見表示，本案共同分擔比例達37.05%，且本案因變更原建築規劃致使營建費用、稅捐、利息、管理費用等，大幅增加17億元，請實施者就財務計劃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。然實施者回應，依照107年7月版之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，**請主管機關說明上述提列總表之合理性與必要性為何？**

2、幹事會審查意見表示貸款期間依台北市審議會通案原則為36個月，然本案實施者於貸款年期高達52個月，請實施者檢討並修正降低。實施者**自行適用**107年7月23日公佈之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，**故主管機關說明本案實施者為何適用？所依標準為何？**

四、頁碼（綜30）

1、實施者回應陳◯富等8人意見中，其提列標準變動是因行政法院判決須重新公開展覽而依現行規定重新計算共同負擔費用。然本案建築設計變更後，其增加樓地板面積389.36m2僅占原設計總樓地板面積68,209.16m2之0.57%，此比例相較於總共同分擔費用增加數額達，佔建築設計變更前公同負擔費用5,045,436,991元增加34.6%。**如此懸殊比例是否因前述之費用提列標準已失其合理性與正當性？請主管機關說明其依據為何？**

2、此費用標準提列是否符合中央政府總預算編制辦法第15條？因都市更新條例為公法性質，而都市更新事業之財務計劃亦應符合中央政府規定方為適法，地方機關是否有違反中央規定？。請主管機關說明其合理性與正當性，有何公共利益？

五、頁碼-綜32,43

實施者回應所有權人莊王◯某(莊◯美代理)，經實施者溝通後，所有權人莊王◯某107年11月8日授權其子莊◯德，於107年11月18日簽署都更同意書。然事實上，莊王◯某於次日11月9日寄出存證信函(如附件)予實施者，表達不同意本案都更事業計劃且要求劃出都更單元。依實施者所回應內容，相互矛盾且不合情理，其理由如下：

(1)105 年 7 月 15 日社會局公文(參附件)通知代理人莊○美，莊王○某符合重度失能資格，實施者如何於 2 個月前向莊王○某溝通？莊王○某如何授權其子莊○德簽都更同意書？實施者為何不向代理人莊○美溝通？且莊○德目不識丁如何理解代理莊王○某都簽更同意書？
(2)另依更新處 108 年 1 月 15 日北市都新事字第 1083001565 號函說明三，查本案都市更新事業計劃公辦公聽會發言要點並無登載莊○德君，致台端提及本案都市設計審議委員會會議記錄登載莊王○某君代理人莊○德部分，將隨函副請本府都市發展局秉權逕復台端。（參附件）
(3)以上，請實施者說明如何與重度失智的莊王○某溝通與說明。

六、頁碼（綜 35）
實施者回應本案未來之營造廠商「擬為」大陸工程，本案審議版報告書中亦未附有與大陸工程合約書佐證，請問都更審議委員會將以何標準審議？是否營造廠商若非大陸工程，更新處應要求實施者應重新取得所有權人同意書，否則實施者最終是否為掛羊頭賣狗肉？且將損害全體所有權人權益甚鉅。請實施者說明。

七、頁碼（綜 35,36,37）
1、所有權人王○蘭等 8 人(蔡○揚律師代理)意見，以實施者黑箱作業方式並操控全部選配結果不合理正當，請實施者說明或保證。

2、重新公展版與審議會版之出資者皆為「上揚國際資產管理股份有限公司」，是國陽建設股份有限公司之子公司，請問「國陽建設」可提出連帶保證「上揚國際」於本案都更事業之法律責任嗎？請實施者說明或保證。

八、頁碼（綜 55）
1、寶佳建設意見，實施者與原出資者寶佳建設之間合約終止，實施者未依該合約無息返還寶佳建設支出費用，且於合約糾紛尚存期間，擅自變更本案出資者，**顯然本案實施者失信於原出資者，現與新出資者不論國陽建設或上揚國際，未來發生雷同糾紛不無可能。**

2、寶佳建設是業界赫赫有名建商尚受到實施者之毀諾行為受到損害，我等善良所有權人不論同意戶或不同意戶，面對毀諾行為之實施者，請主管機關與審議委員會嚴加審查與把關。若實施者有任何違法行為，主管機關應撤銷實施者資格，以保障全體所有權人權益為優先。否則不論對於全體所

有權人與新出資者而言，將會風險劇增。

3、本案多數所有權人表達劃出都更單元，是因無法信賴本案實施者能力、財力與履行承諾能力。本案為公劃都更單元，是否應由主管機關協調處理，而非要求實施者與對實施者無信任之所有權人做無謂之溝通。請主管機關提出有效解決辦法，本案都更才會有好的未來。

4、本案已有多數所有權人表達自主都更之意願，請更新處盡力協助本案順利進行自主都更程序，如此才是本案都市更新事業，走上正軌唯一方式。

九、附錄十

建材設備等級表中，實施者以「自評等級」皆為三級，備註「或同級品」，意即實施者得以提列第三級建築費用，請問主管機關與審議委員會有何實質審議之標準或依據？

存證信函第　　.號

二、收件人　姓名：台北遠建基地都市更新股份有限公司 鄭美蘭 小姐收

詳細地址：台北市信義區松山路 257 號

三、副本收件人　姓名：台北市政府都市更新處 宋[redacted] 小姐收

詳細地址：台北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	侵	害	其	他	大	多	數	實	質	土	地	及	建	物	所	有	權	人	權	益
二	甚	鉅，	實	屬	極	致	不	公	平	境	界，	此	乃	政	府	宣	稱	公		
三	開	透	明	公	正	公	平	都	市	更	新	之	恥	也！						
四	三	貴	公	司	擬	訂	本	都	更	案	之	事	業	計	劃	一	再	變	更	已
五	無	誠	信	可	言，	且	變	更	後	如	今	公	展	內	容，	饞	食	鯨		
六	吞，	圖	利	自	己	再	三	加	重	本	人	負	擔，	完	全	無	視	本		
七	人	之	權	益。	又	貴	公	司	既	無	都	市	更	新	與	營	建	相	關	
八	等	實	績，	且	資	本	額	與	本	都	更	案	權	利	價	值	極	為	懸	
九	殊	不	成	比	例，	本	人	之	都	更	權	益	毫	無	保	障	可	言。		
十	四	另	本	都	更	案	公	展	版	之	出	資	者	上	揚	國	際	資	產	管

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

經　　郵局　正
年　月　日證明　副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪字數不多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本 正本 1.07

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋[illegible]及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：莊[illegible]某　印

詳細地址：台北市信義區虎林街[illegible]

二、收件人　姓名：台北遠建基地都市更新股份有限公司　鄭美爾　小姐收

詳細地址：台北市信義區松山路257號

三、副本收件人　姓名：台北市政府都市更新處　宋姿穎　小姐收

詳細地址：台北市中山區南京東路三段168號17樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	理	股	份	有	限	公	司	其	資	本	額	與	本	案	權	利	價	值	亦	懸
二	殊	不	成	比	例	且	營	運	虧	損	中	。	實	施	者	與	出	資	者	兩
三	者	之	財	務	資	訊	完	全	不	透	明	無	法	受	到	公	開	公	正	之
四	檢	驗	，	本	人	之	都	更	權	益	勢	必	無	法	得	到	保	障	。	
五	五	貴	公	司	以	上	作	為	除	無	法	得	到	本	人	認	可	，	更	無
六	容	於	社	會	可	接	受	之	公	平	性	與	合	理	性	。	若	貴	公	司
七	持	續	持	有	實	施	者	資	格	，	則	本	人	在	此	鄭	重	表	達	「	劃
八	出	本	都	市	更	新	單	元	範	圍	」	。								
九	六	基	於	以	上	理	由	，	本	人	重	申	「	不	同	意	」	本	都	市
十	更	新	公	展	版	都	市	更	新	事	業	計	劃	案	並	「	劃	出	」	本

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

黏貼

經郵局　年　月　日證明　正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

副正本

郵局存證信函用紙

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及代表人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：莊王○某　印

詳細地址：台北市信義區虎林[redacted]

二、收件人　姓名：台北遷建基地都市更新股份有限公司 收

詳細地址：台北市信義區松山路257號

副本
三、收件人　姓名：台北市政府都市更新處 宋姿頡 小姐收

詳細地址：台北市中山區南京東路三段168號17樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	都	市	更	新	單	元	範	圍	。											
二	此	致	台	北	遷	建	基	地	都	市	更	新	股	份	有	限	公	司		
三	副	本	：	台	北	市	政	府	都	市	更	新	處							
四	本	人	莊	王	○	某	：	地	號	[redacted]			，	建	號	：	[redacted]			
五	(07/11/8)																			
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

黏貼

經　　郵局　正
年　月　日證明　副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於二年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下　塗改/增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁不多不得逾二十字）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　　騎縫郵戳

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府社會局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號2樓北區
承辦人：宋○瑩
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6○
傳真：02-27597731

10671
臺北市安居街[redacted]

受文者：莊王○某君（代理人：莊○美君）

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：北市社老字第10539574000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關臺端（莊王查○君、女、身分證統一編號：A2000*****、出生日期：民國[redacted]、設籍臺北市信義區）申請本局老人收容安置補助案，核如說明，請查照。

說明：

訂

一、依貴家屬105年6月21日（本局收訖日期）親送申請資料及本市照顧管理中心105年6月30日失能評估辦理。

線

二、經審查臺端符合辦理老人收容安置補助計畫第2點之領有中低收入老人生活津貼重度失能資格，爰本局依前揭計畫第6點第1款規定：「申請案已受理申請日生效（受理申請日係指：親自送件至本局之當日...）」，自105年6月21日起核予臺端每月新臺幣1萬8,600元整老人收容安置補助，105年6月核計金額6,200元[入住滿1個月，以1個月計費；未滿1個月，以實際進住日，按日計費，每月皆以30日計算，計算式:(18,600元/30日*10日)]，惟查臺端業已請領105年6月及7月中低收入老人生活津貼每月各7,463元，依福利擇優及不得重複領取原則，抵扣前揭補助，105年6月老人收容安置補助不予撥付，105年7月撥付1萬1,137元，自105年8月起撥付每月1萬8,600元。

三、對本處分書如有不服，自本件處分書達到之次日起30日內，

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

11087
臺北市信義區虎林街[redacted]
受文者：莊○美君

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：宋○穎
電話：02-27815696轉3068
傳真：02-27810577
電子信箱：ur00428@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國108年1月15日
發文字號：北市都新事字第1083001565號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端對台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」提出陳情意見一案，復請查照。

說明：

一、復臺端108年1月4日信函。(本市都市更新處收文為108年1月10日)

二、旨揭都市更新事業計畫106年12月28日經最高行政法院(106年度判字第753號)判決本府上訴駁回，事業計畫應依法院判決重新踐行公開展覽及公聽會程序，實施者於107年10月17日向本府申請重新辦理公開展覽，107年10月31日至107年11月29日公開展覽30日，107年11月14日召開公辦公聽會，並於107年11月20日召開幹事會審查，預計108年1月25日舉行聽證，先予敘明。

三、查本案都市更新事業計畫公辦公聽會發言要點並無登載莊○德君，至臺端提及本案都市設計審議委員會會議紀錄登載莊王○某君代理人莊○德君部分，將隨函副請本府都市發展局秉權逕復臺端。另有關後續召開會議聯繫臺端之相關資料，本處業已收悉。

四、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/都市更新注意事項專區，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓；法令諮詢專線：02-27815696轉3093），必竭誠為您服務。

正本：莊◯美君
副本：臺北市政府都市發展局(含108年1月4日信函影本1份)

處長方定安

本案依分層負責規定授權業務主管決行

一、 發言次序：11

(一)發言人：薛○鋅（代柯○霞）

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11-1

發言人簽章：薛○鋅

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)96年都更獎勵未包含捐贈道路，所以王武聰幹事要求剔除該部分。實施者根據幹事審議之意見將道路地部分剔除於更新單元外。

受詢人簽章：陳諶

(三)受詢人：____

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)

發言人簽章：_____

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：柯○霞　（簽名及蓋章） 身分證統一編號：A20[redacted] 通訊地址：台北市松山[redacted] 聯絡電話：29[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　虎林段四小段[redacted]地號 建物門牌：松山路(街) ＿＿弄＿＿巷[redacted]號＿＿樓
相關意見	一、95年6月19日本案審查表，有關8米道路(59巷)，市府要求實施者提供土地所有權人權屬資料，道路開闢單位，開闢日期等相關資料於事業計劃報告書中，以供幹事會及委員會審議。實施者回覆：道路開闢單位為實施者，本案核定前將會取得同意書，待本案核定後，於營造施工期間一併施作。 二、96.2.16、王○聰幹事：有關0.14容積獎勵項目並未包括公共設施認養及捐贈，請予刪除。實施者回覆：1.依幹事會意見刪除。2.本案由於產權移轉，故擬不申請0.14部分獎勵。
中　華　民　國　108　年　1　月　日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。 二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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。	請調查王○聰此實施者是否有失職或勾結？查0.14問題是該基地北側59巷8米道路，乃屬未開闢道路，即解決之道、即開闢道路、容積移轉，才能使本案本基地完全四面臨道的要件根本。 三、台北市政府為都更主管機關，不作為而不作為，放任財團予取予取、違法又行政怠惰，請立即停止本案。等回正軌再說。

一、 發言次序：12

(一)發言人：彭○義（代彭○成）

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)本人現在83歲，都市更新已20年尚未成功，屋況已非常老舊，本人贊成都市更新完成興建。

(2)國揚機構如有賺錢，希望可多分享予地主。

發言人簽章：彭○義

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)實施者有承諾不低於65%回饋於地主。

受詢人簽章：陳謎

一、 發言次序：13

(一)發言人：王○櫻（代林黃○華）

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13-1

(2)

發言人簽章：王○櫻

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)同意比例業經更新處重新檢視，符合比例。

(2)有關同意比例灌人頭部分依臺灣臺北地方法院裁定不起訴處分。

(3)共同負擔依107年提列標準提列。

(4)公有土地部分，依照94年當初審議標準是計入同意比例。

受詢人簽章：陳謎

臺北市政府辦理都市更新聽證會　陳述意見書

案 名　「擬訂臺北市信義區虎林段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」

陳述意見人：林黃○華

代理人：蔡○揚律師、王○櫻律師

通訊地址：台北市中正區博愛路○號○樓

聯絡電話：(02)2382-2328

土地建物權屬座落位置

土地：○○○○地號

建物： 松山路○巷○號、永吉路○號

相關意見

一、 同意比例問題：

1. 本次重新公展事業計畫，有許多土地及合法建築物所有權人均依法撤銷同意，惟事業計畫第3-2頁（107年版）**卻仍僅記載94年公展及100年核定時之同意比例**。107年重新公展後，扣除於重新公展期間撤銷之同意數，**同意比例究竟為何？**
2. 依都市更新條例第22條第3項規定，同意比例之審核，以公開展覽期滿時為準。本次依法院判決重新公展事業計畫，**公展期滿時之都市更新條例第22條第1項，明文規定公有土地及合法建築物不計入同意比例計算**，惟事業計畫第3-2頁（107年版）卻仍登載「適用94年6月22日修正公布之都市更新條例規定：公有土地及建物計入同意參與比例」云云，**顯與法不符，請市府依法扣除公有土地及建物之同意比例**。
3. 本案實施者在松山路172號之土地（10坪）及建物（46坪）灌入土地61人、建物9人之「人頭」。臺北市政府法規委員會曾就

本案於 95 年 5 月 15 日之便箋表示：「…本件據悉又可能涉及人頭戶問題（一戶有 20 多位所有權人），**在人數計算上仍非尚無爭議，應否先予釐清？**…製造人頭戶以通過多數決門檻問題，**此舉將損害其他所有權人之正當權益，並涉及濫用申請權問題**」等語，對照近日瓏山林公司董事長林○堯以假贈與手段購地，架空其他共有人優先承買權，法院判決其確定需坐牢定讞，並痛斥此舉破壞居住正義，反觀臺北市政府對本案此不當行為之態度如何？

4. 實施者雖辯稱其經不起訴處分確定，惟查，不起訴處分僅在認定該等行為尚未構成「刑事」犯罪，然而參照刑事偵查筆錄所載（如下所列），仍可證實實施者「灌人頭」之行為，**確實係在迴避都市更新條例第 22 條法定門檻之限制，構成行政不法行為**，建請市府再重新審視同意比例，扣除虛灌的人頭比例：

(1)陳○麟 100 年 2 月 23 日於法務部調查局台北市調查處證稱：「（調查員問：前述土地係向何人購買？）前述土地主要是我弟弟陳○麟跟我女兒王○芝去看的，我不清楚係向何人購買。」、「（問：購買前述地號土地 13/264 持分之目的為何？）主要是做小額投資，因該筆土地很可能要進行都更，**如果有進行都更就會有獲利，即會依比例分配獲利**。」。

(2)彭○義 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「（檢察事務官問：為何買上開土地？）因為房屋改建之事，我本來就認識陳○麟了，**又因為改建需要一定的人數才能實施**，所以陳○麟就找大家來買土地。」。

(3)李○柱 100 年 7 月 27 日於台灣地方法院檢察署證稱：「（檢察事務官：為何買上開土地？）因為這個土地要更新，上面房子太舊，環境太差，土地又是國有財產局的，**土地所有權的人數也不夠**，所

以我們就請陳○麟把土地賣給我們，**方便來申請都更**。」、「(問：是何人介紹你買？)**鄭○蘭**。」。

(4)詹○富100年7月27日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官：為何買上開土地？)這塊土地十幾年前就被劃為都更區，…。因為陳○麟已經買了建物、土地，我們就請他把土地的持分賣給我們，**以整合人數，達到更新的門檻**。」、「(問：如何知道陳○麟已買了建物、土地？)當時在整合，鄰居都知道這件事。陳○麟的房子在我房子同一塊基地上。」、「(問：鄭○蘭有特地來說可以跟陳○麟買土地的事？)沒有特地說。**但是提到都更有人數的門檻無法過**，我們才請陳○麟把土地的持分賣給我們。」。

(5)張○綿100年8月10日於台灣地方法院檢察署，日期證稱：「(檢察事務官問：為何買上開土地？)投資。」、「(問：是何人介紹妳買？)陳○麟。」、「(問：如何認識陳○麟？)他是我老闆，現在還是。」、…、「(問：當時為何沒有簽買賣契約？)我相信他，他是我老闆。」、「(問：既然是投資，為何陳○麟要把他的投資機會釋出？)**好像是人數比例達到，才能通過都更，對本案都更的通過會有幫助**。」。

二、 共同負擔提列問題

1. 本次重新公展的事業計畫取消原核定事業計畫的停車獎勵申請（本案依法可申請停車獎勵），以綠建築容積獎勵取代，**因此增加共同負擔費用，且綠建築設計亦會增加日後管理維護的費用**。實施者稱係因將原規劃的大面積改變設計成較小坪數之單元，基於一戶一車位之要求，原停獎車位改為自設車位，以避免大坪數單元降價出售造成住戶的損失云云。然查，**實施者是否曾就此為成本效益之利害分析評估？**如無成本效益之評估分析，審議會如何協助所有權人判斷

這樣的改變是否確實為對住戶有利的事項？

2. 本次重新公展計畫的共同負擔費用較原核定事業計畫大幅增加，**所有權人這些年來房價上漲的利益，幾乎被實施者虛灌的共同負擔費用侵蝕殆盡**：

(1)重建費用：37 億→44 億

(2)都市更新規劃費：210 萬→950 萬

(3)不動產估價費：138 萬→350 萬

(4)建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬

(5)拆遷補償費：1 億 9999 萬→2 億 2563 萬

(6)拆遷安置費：7976 萬→1 億 7623 萬

(7)地籍整理費：480 萬→1124 萬

(8)貸款利息：1 億 226 萬→2 億 1380 萬

(9)稅捐：364 萬→2 億 2522 萬

(10)管理費：9 億 2738 萬→14 億

(11)人事行政管理費率：4.5%→5%

(12)風險管理費率：12%→15%

(13)信託管理費：0→1000 萬

(14)貸款利息期間：2 年半→4.33 年

3. 針對此等大幅改變，雖經國產署及市府財政局質疑，實施者則援引都更處 107 年 2 月 23 日之函文，稱可依最新修正發布之內容修正云云；然查，本案是曾經市府核定之事業計畫案，緣行政法院以計畫內容顯著修正卻未踐行公展程序，不符正當行政程序為由撤銷原處分，惟實施者卻藉此以新訂並不利於當事人之提列標準大幅增加共同負擔費用成本，**顯有違中央法規標準法第 18 條所揭「舊法規有利於當事人者應適用舊法規」之規定，且違反行政法**

院判決撤銷原處分命原處分機關重新踐行正當行政程序，乃係為維護所有權人權益之意旨。

4. 再者，如同國產署所批判者，實施者亦非全面適用新規定，部分事項（如租金補貼、搬遷費用、騎樓與陽台重建單價等），卻又藉詞「**為維持原計畫穩定性**」云云，仍按原事業計畫核定版之計算方式提列（**前舉共同負擔費用項目，難道就無庸維持原計畫穩定性？！**），實施者於同一本事業計畫中，單方面恣意混用多套版本之提列標準，顯無可取至明，卻未經幹事會審查糾正，實令人詫異！

三、 選配原則及選配程序問題：

1. 本案原核定計畫並無設定選配限制，現重新公展之計畫限制所有權人以應分配價值上下「5%」差距內進行選配，**顯然過度限制所有權人之選配權益**。況且在所有權人權利價值尚未經政府審核前（審議後可能提高權值），就在選屋時先受此不合理之限額制約，實違反正當程序。

2. 內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋明文：「所有權人選配價值『遠高於』其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。」，至於何謂「遠高於」，參考函中所提及之內政部100年10月19日台內營字第1000809224號函釋：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張『**超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元**』乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」可知所謂「遠高於」，應係指「超出應分

配之權利價值達一個或數個面積單元」。實施者未將內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋全文揭露，僅片面擷取部分文字，並不足作為限制選配「5%」之依據。又實施者回應稱「不是說不可以選配超過5%，**而是超過的5%部分的價格，就不一定是按照將來權變計畫書裡所載的金額**」云云，**實無異是要求權利人非經其同意即無法選配超過5%(否則就必須接受其任意之開價)**，足證此選配限制確實對權利人選配造成重大影響。

3. 次查前次權利變換選屋，實施者不公開選屋結果，本人被實施者告知選屋與他人重疊，本人再選，實施者仍說是與他人重複而不能選，造成本人不斷地一再選配；然而，公開抽籤當天現場，只能看到已被他人選配而不能再選的分配單元，但不知該單元是何人選配，因此並不能確定該分配單元是不是真的有人選配，如此「黑箱」作業之方式，實施者實際上可操控全部的選配結果，並不合理正當。**為避免私底下之人為操作，以及實施者於公開抽籤程序當天以不實之第一輪選配結果欺瞞住戶，請實施者於選配公開抽籤程序當天，就將所有權人於選配期限截止前之選配結果適度公開，而不是讓權利人於收到公展之權利變換計畫書時，才知悉選配結果。**

4. 再者，陳述人配合實施者的選配程序進行選配重複分配單元之抽籤；然查當時未抽中的權利人，**現場是用「搶快」的方式爭搶剩餘之分配單元，而非全體未抽中之權利人以公平的方式同時進行「第二輪」之選配及抽籤程序（第二輪選配重複者再進行第二次之抽籤)**，以致陳述人被迫選取其他未抽中權利人選剩之分配單元；尤其，因陳述人第一輪之抽籤順位在其他選配重複者後面許多，對陳述人尤為不利。實施者就此回應稱計畫書第10-2頁的分配原

則第13條已載明「…，惟若再有二人(含)以上選擇相同單元時仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤決定，以此類推」云云，實無法解決陳述人所提之上述問題。

5. 以上，請市府明確指導實施者選配程序應當如何公平、公開及公正地進行，以免不正當的程序未來再度發生。

四、其他問題：

1. 寶佳建設公司於本案公展後，來函表示實施者違反其合作協議，擅自變更本案出資者為上揚國際資產管理股份有限公司，亦未通知該公司等語；查寶佳建設公司原本名列為本案之出資者，實施者變更出資者，難道不需知會寶佳公司？**且倘若寶佳公司依約向實施者請求已支付款項之返還，實施者之財力恐因此大受影響，並影響本案後續執行及所有權人權益。**爰此，**建請市府如寶佳公司來函所陳，於釐清本案出資者相關問題之後，再為後續行政程序與審查動作**。

2. **事業計畫附錄11住戶管理規約第六、七條約定顯不合理**，迭經市府財政局於公辦公聽會及幹事會上質疑。查內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，僅規定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自**交屋日**起，由買方按月繳付共有部分管理費。」等語，**該規定亦適用於大型社區之預售屋買賣案，實不知本案有何與內政部規定為不同處理之需要？**且查事業計畫所附系爭管理規約，其中規定預繳之時點、期間，以及其法律效果（例如已繳清潔管理費結餘不予結算返還）等，亦顯然對住戶不利，獨厚予建商。

3. 市府財政局為住戶權益把關，要求實施者將住戶繳交管理費、水

電費及瓦斯費等相關費用之繳交日期，延至「**實際交屋日**」；惟查實施者之回應卻係為「**通知交屋日**」，兩者顯有差異。

4. 尤有甚者，上開**管理規約第六條第三項**規定係**由出資者負責安排本社區公共設施點交日期與水電、機械、消防及各類管線功能檢測之排程，且不論管委會是否出面或配合點交，出資者均解除任何保管責任**云云，亦屬顯然不利於區分所有權人之條文。請實施者依內政部頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正如下：「出資者於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由出資者負責，檢測方式，由出資者及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，出資者並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。」

5. 另查，財政局要求實施者更正之部分，原均為「實施者」，實施者之回應卻均寫成「出資者」，雖可能與未來實際運作情況較為相符，然而如前所述，本案出資者似可隨實施者與他人簽署之協議任意變動，則本案未來實施者與出資者之責任究竟如何分擔？**出資者是否願為計畫之執行負連帶履行責任？**主管機關未來應監督事業及權利變換計畫之執行者究為實施者或出資者（法律規定是實施者，但實際執行者又是出資者）？**此等問題均攸關本案上百位私有財產權人及公有地產權人之權益，尚待市府加以釐清。**

五、綜上，由於本案事業計畫與陳述人出具同意書時存有顯著差異，又大幅虛增共同負擔費用達17億元，在實施者對於以上所列舉之疑慮

提出相關回應及改正方案之前，陳述人爰依法撤銷前曾簽署之都市更新事業計畫同意書。

中　華　民　國　1　0　8　年　1　月　2　5　日

一、 發言次序：14

(一)發言人：蔡○揚律師（代王○發.王○達.王○珍.王○興.王○蘭.郭○壽.郭○欣.郭○欣）

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14-1

發言人簽章：蔡○揚

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)有關共同負擔部份項目，依107年提列標準是不存在的，基於在部分費用(搬遷費)已於承諾與住戶，故我們繼續保留。

(2)管理費負擔是於點交後由住戶負擔，點交後，住戶不會馬上搬進，故先預收6個月，做為整棟大樓維護管理之用，於管委會成立後會結算移交管委會。

(3)公共設施驗收由管委會驗收。

(4)出資者或實施者皆會與營造廠簽約，負保固責任

(5)94年送件並未規定載明選配原則，目前計畫書已有載明，已沒有選配重疊的問題。

受詢人簽章：陳諶

臺北市政府辦理都市更新聽證會　陳述意見書

案 名　「擬訂臺北市信義區虎林段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」

陳述意見人：王○發、王○達、王○珍、王○興、王○蘭、郭○壽、郭○欣、郭○欣

代理人：蔡○揚律師、王○櫻律師

通訊地址：台北市中正區博愛路○號○樓

聯絡電話：(02)2382-○

土地建物權屬座落位置

土地：○○○○地號

建物： 虎林街○號

相關意見

一、 同意比例問題：

1. 本次重新公展事業計畫，有許多土地及合法建築物所有權人均依法撤銷同意，惟事業計畫第3-2頁（107年版）**卻仍僅記載94年公展及100年核定時之同意比例**。107年重新公展後，扣除於重新公展期間撤銷之同意數，**同意比例究竟為何？**
2. 依都市更新條例第22條第3項規定，同意比例之審核，以公開展覽期滿時為準。本次依法院判決重新公展事業計畫，**公展期滿時之都市更新條例第22條第1項，明文規定公有土地及合法建築物不計入同意比例計算**，惟事業計畫第3-2頁（107年版）卻仍登載「適用94年6月22日修正公布之都市更新條例規定：公有土地及建物計入同意參與比例」云云，**顯與法不符，請市府依法扣除公有土地及建物之同意比例**。
3. 本案實施者在松山路○號之土地（10坪）及建物（46坪）灌

入土地61人、建物9人之「人頭」。臺北市政府法規委員會曾就本案於95年5月15日之便箋表示：「…本件據悉又可能涉及人頭戶問題（一戶有20多位所有權人），**在人數計算上仍非尚無爭議，應否先予釐清？**…製造人頭戶以通過多數決門檻問題，**此舉將損害其他所有權人之正當權益，並涉及濫用申請權問題**」等語，對照近日瓏山林公司董事長林○堯以假贈與手段購地，架空其他共有人優先承買權，法院判決其確定需坐牢定讞，並痛斥此舉破壞居住正義，反觀臺北市政府對本案此不當行為之態度如何？

4. 實施者雖辯稱其經不起訴處分確定，惟查，不起訴處分僅在認定該等行為尚未構成「刑事」犯罪，然而參照刑事偵查筆錄所載（如下所列），仍可證實實施者「灌人頭」之行為，**確實係在迴避都市更新條例第22條法定門檻之限制，構成行政不法行為**，建請市府再重新審視同意比例，扣除虛灌的人頭比例：

(1)陳○麟100年2月23日於法務部調查局台北市調查處證稱：「（調查員問：前述土地係向何人購買？）前述土地主要是我弟弟陳○麟跟我女兒王○芝去看的，我不清楚係向何人購買。」、「（問：購買前述地號土地13/264持分之目的為何？）主要是做小額投資，因該筆土地很可能要進行都更，**如果有進行都更就會有獲利，即會依比例分配獲利**。」。

(2)彭○義100年7月27日於台灣地方法院檢察署證稱：「（檢察事務官問：為何買上開土地？）因為房屋改建之事，我本來就認識陳○麟了，**又因為改建需要一定的人數才能實施**，所以陳○麟就找大家來買土地。」。

(3)李○柱100年7月27日於台灣地方法院檢察署證稱：「（檢察事務官：為何買上開土地？）因為這個土地要更新，上面房子太舊，環

境太差，土地又是國有財產局的，**土地所有權的人數也不夠**，所以我們就請陳○麟把土地賣給我們，**方便來申請都更**。」、「(問：是何人介紹你買？)**鄭○蘭**。」。

(4)詹○富100年7月27日於台灣地方法院檢察署證稱：「(檢察事務官：為何買上開土地？)這塊土地十幾年前就被劃為都更區，…。因為陳○麟已經買了建物、土地，我們就請他把土地的持分賣給我們，**以整合人數，達到更新的門檻**。」、「(問：如何知道陳○麟已買了建物、土地？)當時在整合，鄰居都知道這件事。陳○麟的房子在我房子同一塊基地上。」、「(問：鄭○蘭有特地來說可以跟陳○麟買土地的事？)沒有特地說。**但是提到都更有人數的門檻無法過**，我們才請陳○麟把土地的持分賣給我們。」。

(5)張○綿100年8月10日於台灣地方法院檢察署，日期證稱：「(檢察事務官問：為何買上開土地？)投資。」、「(問：是何人介紹妳買？)陳○麟。」、「(問：如何認識陳○麟？)他是我老闆，現在還是。」、…、「(問：當時為何沒有簽買賣契約？)我相信他，他是我老闆。」、「(問：既然是投資，為何陳○麟要把他的投資機會釋出？)**好像是人數比例達到，才能通過都更，對本案都更的通過會有幫助**。」。

二、 共同負擔提列問題

1. 本次重新公展的事業計畫取消原核定事業計畫的停車獎勵申請（本案依法可申請停車獎勵），以綠建築容積獎勵取代，**因此增加共同負擔費用，且綠建築設計亦會增加日後管理維護的費用**。實施者稱係因將原規劃的大面積改變設計成較小坪數之單元，基於一戶一車位之要求，原停獎車位改為自設車位，以避免大坪數單元降價出售造成住戶的損失云云。然查，**實施者是否曾就此為成本效益之利害分**

析評估？如無成本效益之評估分析，審議會如何協助所有權人判斷這樣的改變是否確實為對住戶有利的事項？

2. 本次重新公展計畫的共同負擔費用較原核定事業計畫大幅增加，**所有權人這些年來房價上漲的利益，幾乎被實施者虛灌的共同負擔費用侵蝕殆盡**：

(1)重建費用：37 億→44 億

(2)都市更新規劃費：210 萬→950 萬

(3)不動產估價費：138 萬→350 萬

(4)建築師規劃設計費：4500 萬→7745 萬

(5)拆遷補償費：1 億 9999 萬→2 億 2563 萬

(6)拆遷安置費：7976 萬→1 億 7623 萬

(7)地籍整理費：480 萬→1124 萬

(8)貸款利息：1 億 226 萬→2 億 1380 萬

(9)稅捐：364 萬→2 億 2522 萬

(10)管理費：9 億 2738 萬→14 億

(11)人事行政管理費率：4.5%→5%

(12)風險管理費率：12%→15%

(13)信託管理費：0→1000 萬

(14)貸款利息期間：2 年半→4.33 年

3. 針對此等大幅改變，雖經國產署及市府財政局質疑，實施者則援引都更處 107 年 2 月 23 日之函文，稱可依最新修正發布之內容修正云云；然查，本案是曾經市府核定之事業計畫案，緣行政法院以計畫內容顯著修正卻未踐行公展程序，不符正當行政程序為由撤銷原處分，惟實施者卻藉此以新訂並不利於當事人之提列標準大幅增加共同負擔費用成本，**顯有違中央法規標準法第 18 條所揭**

「舊法規有利於當事人者應適用舊法規」之規定，且違反行政法院判決撤銷原處分命原處分機關重新踐行正當行政程序，乃係為維護所有權人權益之意旨。

4. 再者，如同國產署所批判者，實施者亦非全面適用新規定，部分事項（如租金補貼、搬遷費用、騎樓與陽台重建單價等），卻又藉詞「**為維持原計畫穩定性**」云云，仍按原事業計畫核定版之計算方式提列（**前舉共同負擔費用項目，難道就無庸維持原計畫穩定性？！**），實施者於同一本事業計畫中，單方面恣意混用多套版本之提列標準，顯無可取至明，卻未經幹事會審查糾正，實令人詫異！

三、 選配原則及選配程序問題：

1. 本案原核定計畫並無設定選配限制，現重新公展之計畫限制所有權人以應分配價值上下「5%」差距內進行選配，**顯然過度限制所有權人之選配權益**。前次權利變換實際選配時，就因此限制，致陳述人不斷調整選配單元，且選配後尚得領取 26 萬餘元之差額價金，無法足額選配應分配權利價值之房屋。況且在所有權人權利價值尚未經政府審核前（審議後可能提高權值），就在選屋時先受此不合理之限額制約，實違反正當程序。
2. 內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函釋明文：「所有權人選配價值『遠高於』其應分配價值一節，屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函已有明示。」，至於何謂「遠高於」，參考函中所提及之內政部 100 年 10 月 19 日台內營字第 1000809224 號函釋：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張『**超出應分配之權利**

價值達一個或數個面積單元』乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」可知所謂「遠高於」，應係指「超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元」。實施者未將內政部100年12月7日台內營字第1000810535號函釋全文揭露，僅片面擷取部分文字，並不足作為限制選配「5%」之依據。又實施者回應稱「不是說不可以選配超過5%，**而是超過的5%部分的價格，就不一定是按照將來權變計畫書裡所載的金額**」云云，**實無異是要求權利人非經其同意即無法選配超過5%(否則就必須接受其任意之開價)**，足證此選配限制確實對權利人選配造成重大影響。

3. 次查前次權利變換選屋公開抽籤程序當天，陳述人被實施者告知選屋與他人重覆，但現場只能看到已被他人選配而不能再選的分配單元，並不知是何人選配，因此並不能確定該分配單元是不是真的有人選配，如此「黑箱」作業之方式，實施者實可操控全部的選配結果，並不合理正當。**為避免私底下之人為操作，以及實施者於公開抽籤程序當天以不實之第一輪選配結果欺瞞住戶，請實施者於選配公開抽籤程序當天，就將所有權人於選配期限截止前之選配結果適度公開，而不是讓權利人於收到公展之權利變換計畫書時，才知悉選配結果。**

4. 再者，陳述人配合實施者的選配程序進行選配重複分配單元之抽籤；然查當時未抽中的權利人，**現場是用「搶快」的方式爭搶剩餘之分配單元，而非全體未抽中之權利人以公平的方式同時進行「第二輪」之選配及抽籤程序（第二輪選配重複者再進行第二次之抽籤)**，以致陳述人被迫選取其他未抽中權利人選剩之分配單元；尤其，因陳述人第一輪之抽籤順位在其他選配重複者後面許多，

對陳述人尤為不利。實施者就此回應稱計畫書第10-2頁的分配原則第13條已載明「…，惟若再有二人(含)以上選擇相同單元時仍優先協調，協調不成，再以公開抽籤決定，以此類推」云云，實無法解決陳述人所提之上述問題。

5. 以上，請市府明確指導實施者選配程序應當如何公平、公開及公正地進行，以免不正當的程序未來再度發生。

四、其他問題：

1. 寶佳建設公司於本案公展後，來函表示實施者違反其合作協議，擅自變更本案出資者為上揚國際資產管理股份有限公司，亦未通知該公司等語；查寶佳建設公司原本名列為本案之出資者，實施者變更出資者，難道不需知會寶佳公司？**且倘若寶佳公司依約向實施者請求已支付款項之返還，實施者之財力恐因此大受影響，並影響本案後續執行及所有權人權益。**爰此，**建請市府如寶佳公司來函所陳，於釐清本案出資者相關問題之後，再為後續行政程序與審查動作**。

2. **事業計畫附錄11住戶管理規約第六、七條約定顯不合理**，迭經市府財政局於公辦公聽會及幹事會上質疑。查內政部頒布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，僅規定：「賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自**交屋日**起，由買方按月繳付共有部分管理費。」等語，**該規定亦適用於大型社區之預售屋買賣案，實不知本案有何與內政部規定為不同處理之需要？**且查事業計畫所附系爭管理規約，其中規定預繳之時點、期間，以及其法律效果（例如已繳清潔管理費結餘不予結算返還）等，亦顯然對住戶不利，獨厚予建商。

3. 市府財政局為住戶權益把關，要求實施者將住戶繳交管理費、水電費及瓦斯費等相關費用之繳交日期，延至「**實際交屋日**」；惟查實施者之回應卻係為「**通知交屋日**」，兩者顯有差異。

4. 尤有甚者，上開**管理規約第六條第三項**規定係**由出資者負責安排本社區公共設施點交日期與水電、機械、消防及各類管線功能檢測之排程，且不論管委會是否出面或配合點交，出資者均解除任何保管責任**云云，亦屬顯然不利於區分所有權人之條文。請實施者依內政部頒「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」修正如下：「出資者於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由出資者負責，檢測方式，由出資者及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，出資者並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。」

5. 另查，財政局要求實施者更正之部分，原均為「實施者」，實施者之回應卻均寫成「出資者」，雖可能與未來實際運作情況較為相符，然而如前所述，本案出資者似可隨實施者與他人簽署之協議任意變動，則本案未來實施者與出資者之責任究竟如何分擔？**出資者是否願為計畫之執行負連帶履行責任？**主管機關未來應監督事業及權利變換計畫之執行者究為實施者或出資者（法律規定是實施者，但實際執行者又是出資者）？**此等問題均攸關本案上百位私有財產權人及公有地產權人之權益，尚待市府加以釐清。**

五、綜上，由於本案事業計畫與陳述人出具同意書時存有顯著差異，又

大幅虛增共同負擔費用達17億元，且陳述人對實施者之行事作風已完全失去信心，故陳述人8人爰依法於公展期間撤銷前曾簽署之都市更新事業計畫同意書，並謹請市府協助將陳述人房地劃出更新單元範圍之外。

中　華　民　國　1　0　8　年　1　月　2　5　日

一、 發言次序：15

(一)發言人：吳○哲(張○幸)

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15-1

發言人簽章：吳○哲

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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) 寶佳與實施者合約，因時程延宕，故先行解約，但不影響地主權益。

(2)出資者也會有資金信託，融資部分也會有建經公司來把關。

(3)時程獎勵15%是由地主與實施者共同分享。

(4)店面增加部分，是因取消停獎，原管理員室改設為店舖，所以增加一戶。

(5)人事行政管理費、銷售管理費皆以審議會核定為主。

(6)共同負擔比例之計算是有一定規範及相關的規定。

(7)本案目前擬以大陸工程為營造廠，但不能在事業計畫書內容登載。

(8)少選部分的找補方式，事後以書面回覆。

受詢人簽章：陳諶

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：張○華　　(簽名及蓋章) 身分證統一編號：F222[redacted] 通訊地址：新北市土城區學府路二段[redacted] 聯絡電話：09337[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　虎林段四小段[redacted]地號 建物門牌：松山路(街)＿＿弄＿＿巷[redacted]號＿＿樓
相關意見	1. 堅決反對選配原則限制找補5%，且找補金額應以都更後價值找補以同等權質退還現金給我們，以避免實施者以90萬要我們買屋用不同金額找補。 2. 一坪100元的管理費太貴了，而且不能預先收取，這樣會讓地主少分回應得面積(管理費－坪100元，我都不敢住這個社區了) 3. 权變計劃書中須載明建商資金也須信託專案專戶，如果建商無法蓋成房子要有續建完工交屋的機制載明完善的續建機制 4. 期程獎勵容積15%會分給誰？ 5. 98年是52個店面，107年變成53個店面，使得大家店面變得非常小，面寬只有3米，請問為什麼會的一個店面？ 6. 人事、廣告、風險管理費均以將近最高提列，請審議會請嚴格審查。 7. ~~[redacted]~~ 張○華 8. 102年9月2日辰住建設已前實施者終止合約，為何期間一直冒名辰住建設辦公廳會每106年舉辦的證屋大會？ 9. 實施者與辰住建設的財務糾紛，是否會影響地主權益，因辰住建設要求都更暫停。 10. 106年11月3日權變計劃書裡共同負擔為31.78，地主會回68.22，為何現在共同負擔變為35%，地主65%，減少很多
中　華　民　國　108　年　1　月　25　日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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。

11、目前新的事業計劃書寫著"擬定大陸工程公司"蓋我們的房子.我們希望改成"確定大陸工程公司"蓋"確定大陸工程"蓋我們的房子要加入事業計劃書中

P2

12、共同負債比真的非常高.起手市場行情.此都硬拿被灌水預報太嚴重3、請都更改府嚴格審查把關.

一、 發言次序：16

(一)發言人：王○添

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)請問原本使用分區是否為商三特?還是因為實施者提出都更後才變成商三特?

(2)若原是商三特或實施者提出都更後才變成商三特，我代表住三住四地主，不同意參與都市更新。

(3)若原為商三特，我代表住三住四地主要提出危老條例申請。

(4)本人本來不參與相關事務，是因為要選配，才發現不公開不公平又不透明，所有程序都不能講不同意。

發言人簽章：王○添

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)商三特是因為都市計畫通盤檢討之緣故，並非土地容積率提高為商三，本案有三個使用分區，住三(225%)改為住三(遷)(250%)、住四(300%)、商二(630%)，所謂1坪蓋11坪，是所有的容積再加上獎勵容積所換算的，並非住三土地1坪可蓋11坪。

(2)危老條件必須為100%同意，並沒有增值稅的減免優惠。

受詢人簽章：陳謎

一、 發言次序：17

(一)發言人：許○旺

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17-1、17-2

發言人簽章：許○旺

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)共同負擔皆以提列標準提列。

(2)危老及都更是否能併同申請，應詢問主管單位。

(3)有關估價結果，在公聽會及選配會時，會將相關資料提供給地主，估價結果也需要經過幹事會及審議會的審核。

受詢人簽章：陳諶

(三)受詢人：臺北市政府都市更新處事業科 江中信科長

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)更新審議的幹事會原則是由實施者團隊參加，如地主有提出申請，更新處才會通知地主。公開展覽、聽證均會通知全體地主，審議會亦會通知有書面陳情地主與會。

發言人簽章：

17-1

(17)

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：許[redacted]（簽名及蓋章）許[redacted] 身分證統一編號：A12[redacted] 通訊地址：台北市信義區松山路[redacted]號 聯絡電話：02-27[redacted] 0958[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：虎林段四小段[redacted]地號 建物門牌：松山路(街) ____弄____巷[redacted]號[redacted]樓
相關意見	①依附件所述共3年。前後差異太大不合理。 ②土地主並無參與建商和估價公司選擇如何蓋、如何估價來得而知。都是建商決定我未知道，為何？
中華民國 108 年 1 月 25 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 **10** 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。

(17)

台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具『擬訂台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計劃案』

重新公開展覽公聽會 書面意見

所有權人：許○○

公聽會日期：107年11月14日

首先聲明，以下費用數據皆取自於實施者的核定版事業計劃書、權變計劃書及本次公展版事業計劃書！（光碟資料頁碼[15-1至15-7]與[11-1至11-7]）

共同負擔費用灌水一覽表

[表1]

項目	100年核定版	106年權變版	107年公展版
工程費用	3,723,591,389	3,886,292,055	4,460,180,101
工程費灌水	1	1.5倍	1.2倍
權利變換費用	288,547,339	311,265,267	503,554,996
權利變換費用	1	1.08倍	1.75倍
貸款利息	102,267,522	104,880,105	213,803,665
貸款利息灌水	1	1.03倍	2.09倍
稅捐	3,643,572	57,775,172	225,221,295
稅捐灌水	1	15.86倍	61.81倍
1. 銷售管理費	226,292,344	330,108,787	282,082,802
1. 銷售管理費灌水	1	1.46倍	1.25倍
2.信託管理費	-	10,000,000	10,000,000
3.人事行政管理費	185,148,281	193,609,684	258,876,938
3.人事行政管理費灌水	1	1.05倍	1.4倍
4.風險管理費	515,946,544	546,458,751	849,245,549
4.風險管理費灌水	1	1.06倍	1.65倍
管理費小計	927,387,169	1,080,177,223	1,400,205,289
管理費小計灌水	1	1.16倍	1.51倍
費用總計	5,045,436,991	5,440,389,744	6,802,965,346
費用總計灌水	1	1.08倍	1.35倍

[表2]

項目	106年10月權變版	107年11月公展版	增加數額
都更收入	17,011,119,920	18,360,640,311	1,349,520,391
土地價值	8,094,022,750	8,266,236,000	172,213,250
都更總費用	5,440,389,744	6,802,965,346	1,362,575,602

[表3]

項目	100年核定版	107年公展版	增加數額
總樓地板面積（m2)	68,210	68,742	532
換算坪數	20,633	20,794	161
容積獎勵面積(m2)	10,641	10,731	90
換算坪數	3,219	3,246	27
車位個數	526	539	13
機車位個數	526	562	36
戶數	328	490	162

01/01

都市更新事業實施總經費成本明細表中地主認為不合理項目明細表(106年10月權利變換計畫及107年11月事業計畫比較)

項次	項目	106年10月權利變換計畫	107年11月事業計畫	增加金額	增加(%)	備註
1	工程費用	3,886,292,055 (38.8億)	4,451,391,282 (44.5億)	565,099,227 (5.6億)	14.54% (0.14倍)	107年計畫案採綠建築成本較高，但僅1年期間未免成本高的不合理，
2	貸款利息	104,880,105 (1.04億)	213,826,575 (2.13億)	108,946,470 (1.08億)	103.88% (1:03倍)	僅1年期間，增加1倍，雖實施者有補充說明均一概以107年7月通過新的計算成本公式計算，並無不合理為由，無法說服地主
3	稅捐	57,775,172 (5千7百萬)	225,277,812 (2.25億)	167,502,640 (1.67億)	289.92% (近2.9倍)	增加2倍，雖實施者有補充說明均一概以107年7月通過新的計算成本公式計算，並無不合理為由，無法說服地主
4	風險管理費	546,458,674 (5.46億)	847,801,467 (8.47億)	301,342,793 (3.01億)	55.14% (0.55倍)	106年以12%提列，107年卻以15%提列，雖實施者有補充說明均一概以107年7月通過新的計算成本公式計算以15%提列，並無不合理為由，無法說服地主
5	總經費	5,440,389,744 (54.4億)	6,791,619,063 (67.9億)	1,351,229,319 (13.5億)	24.84% (0.24倍)	總經費，僅1年期間，增加13.5億元

1.我們僅是更新案中地主，並不是財務或工程專家，只能就書面中資料找出認為對地主不合理的項目來表達，爭取我們的權利，且幹事會中幹事就其專業領域提出意見，僅見實施者均一概以107年7月通過新的計算成本公式計算，並無不合理為由，補充於書面報告中送審，無法說服地主，請市府委員能秉持專業維護我們地主權利，我們希望更新案能順利進行，儘快核定，儘快拆屋興建大樓，但也希望我們權利受到保障。

住戶地主陳○○意見

04/07/2011 17:24 25218668

聰明智慧兼備的地主，您好！

請注意：以下比較表	台北市	新北市	
	(A)	(B)	
實施者	小代書	冠德建設	差異比率
	信義區虎林段案	新店區行政段案	(A)/(B)
			倍數
基地面積(m2)	5,693	8,158.48	70%
基地面積(坪)	1,722	2,468	
建築設計SRC	地上23層	地上31層	
	地下5層	地下5層	
	2棟	2棟	
總樓地板面積(m2)	68,742	122,349.86	
總樓地板面積(坪)	20,794	37,011	56%
工程重建費用	4,460,180,101	6,518,896,826	
單價/m2	64,883	53,281	
重建單價/每坪	214,489	176,135	122%
權利變換費用	503,554,996	545,653,588	
權變成本/坪	24,216	14,743	164%
貸款利息	213,803,665	308,049,970	
利息成本/坪	10,282	8,323	124%
印花稅	11,104,410	6,194,218	
印花稅成本/坪	534	167	319%
營業稅	214,116,885	291,156,565	
營業稅成本/坪	10,297	7,867	131%
人事行政管理費	258,876,938	76,699,512	
人事行政成本/坪	12,449	2,072	601%
銷售管理費	282,082,802	88,971,434	
銷售管理成本/坪	13,565	2,404	564%
風險管理費	849,245,549	232,399,520	
風險管理成本/坪	40,840	6,279	650%
信託管理費用	10,000,000	0	
共同分擔總費用	6,802,965,346	8,068,021,633	
總成本/坪	327,153	217,991	150%

比較分析說明如下：

1、本案的基地面積只佔冠德案的70%，總樓地板面積只佔冠德案的56%，然而本案所有費用反而都比冠德案還高，完全違反比例原則，難道不奇怪嗎？還是小代書把所有地主當笨蛋，當作提款機來用？

2、為何小代書實施者的平均總成本是冠德建設(上市公司)的1.5倍？小代書根本沒有專業！沒有專業還敢這樣灌水，身為聰明的地主，看到這個真相，你/妳應該覺得非常憤怒吧！

3、有人願意用自己的土地用「超高成本」換來的都更新房嗎？相信沒有人會這麼傻！

4、建議全體地主應該同心協力共同抵制，否則若不同意戶堅持劃出都更單元，同意戶的負擔會更為加重，這樣的都更，請問同意戶願意接受嗎？

5、如果所有地主不能合作合力一起保障財產的話，至少請同意戶要尊重不同意戶劃出的意願。因為台灣是民主法治的社會，任何人都無法強迫別人做他不願意的事。

PS. 以上冠德建設的案子已經施工進行中，其資料取自新北市府都更處網站，請參考附件！(基於台北市與新北市建材與人力成本相當，故可做比較)

陳述意見人	姓名：許[redacted]（簽名及蓋章）許[redacted] 身分證統一編號：A12[redacted] 通訊地址：台北市信義區松山路[redacted]號 聯絡電話：02-27[redacted] 0958[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：虎林段四小段[redacted]地號 建物門牌：松山路(街) [redacted]弄[redacted]巷[redacted]號[redacted]樓
相關意見	同意比例之計算不應有含有撤銷權人之土地及建物面積 ①依附件所述共3筆。前後意見大不合理。 ②地主並無參與建商私下協議如何蓋、如何估價取得而我們是通不 過才通，為何？ ③現有重建、改建都更之容積獎勵是否可擇優申請在同一基地內滿足並回 滿百姓之需求，加速都更意願，或允許符合民意
中華民國 108 年 1 月 24 日	

④公開展覽時之意見為何沒有在幹事會交辦到幹事會並討論！

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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。

一、 發言次序：18

(一)發言人： 王○富

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18-1

發言人簽章：王○富

(二)受詢人： 協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)國揚或是上揚，係由實施者協商，不論是國揚或是上揚，其實並不會有差異。

(2)權利變換共同負擔費用會由政府單位負責審議。

(3)有關估價價格的估計，本案有三種使用分區，皆會有價格上的落差，住戶如對自己的權值有疑義，請應具體提出，我們會就個案說明。

(4)就目前階段而言，已無法坪數調整，除非全案重來，另規劃配置應就整體考量無法就各戶不同的要求來設計。

受詢人簽章：陳謎

18

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：王○富　（簽名及蓋章）王○富 身分證統一編號：A1240○○○○ 通訊地址：北市松山路○○○ 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：　虎林段四小段＿＿＿＿地號 建物門牌：松山＿＿路(街)＿＿＿弄＿＿＿＿巷＿＿＿＿號＿＿＿樓
相關意見	問題：壹樓店面於建築相關法規可否設置內梯到貳樓 意見：恢復透天店面的使用性 ~~原實施者或土地所有權人自己保留壹樓店面~~ ①協助壹樓店面，協調是否需要貳樓參樓的面積來做為店面使用。 ②如果有壹樓不需要使用貳樓，再以抽數方式決定，而不是直接由實施者把貳樓使用權給劃出，讓大家抽籤。 二、權利變換前，政府應把關共同負擔費用及土地估價 ①建造費用等是否合理 ②各土地的估價，應符合市場情況，三民路、三角窗較高+10%~15% ③法院已判定回到公開展覽，因此 100年~107年費用合理性
中　華　民　國　108　年　1　月　25　日	

備註：

三選區的原則應該以自己土地位置的上方，有優先權，且保障原先使用面積的小坪數，而非可能有人設辦法抽到小坪數(恢復原使用性)

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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。

三、~~出資者~~建議權變由國揚承做

出資者

一、 發言次序：19

(一)發言人：洪○楷

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19-1

發言人簽章：洪○楷

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)本案提列成本皆載明於計畫書內，公宅造價不宜與本案重建成本作比較。

(2)更新單元申請，會有一定的規模檢討，單獨住三土地申請，未必會核准，另住三單獨更新其獎勵不會核准那麼多，蓋好後可分配的面積，會比現在少。

受詢人簽章：陳諶

臺北市政府辦理都市更新聽證見書

案名	「擬訂台北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計劃案」
陳述意見人	姓名 ：陳◯　　(簽名及蓋章) 身分證統一編號 ： 通訊地址 ： 台北市松山路 ◯ 巷◯號 聯絡電話 ： 02-276□
土地座落位置及建物權屬	土地 ：　虎林段四小段四小段□地號 建物門牌 ：松山 路(街)＿＿弄＿◯＿巷◯＿號＿樓
相關意見	本案之土地有一半以上為住宅區，容積率只有區區225%及250%，實施者為了謀求自身最大利益，竟然在住宅區的土地規畫23層樓的SRC建築，導致住宅區的地主必須負擔極為高昂的建築費用，導致地主更新後的房地必須折價抵付此高昂的費用，極大比例的降低地主可選配(應分配)的面積，造成都更後的房子可居住面積大幅縮水不敷使用，影響生活品質，嚴重侵害地主權利。 本案公展版的事業計劃中，每坪總成本 32.7 萬元［等於 6,802,965,346 元除以 20,794 坪］此數字與號稱小豪宅等級的『北投奇岩公宅的成本12.6萬元』，相比之下，本案成本將近3倍之多，實在太離譜了！ 如果實施者能設身處地的站在住宅區地主的需求考量，在住宅區規畫10~12層樓的RC建築，如同『北投奇岩公宅成本只要12.6萬元』般的規畫，這個都更案早就成功了，而不會是像現今的情形招到眾多地主的反對。一個完全沒有為地主著想的實施者必然會招到眾多地主的反對，導致都市更新案無法動彈，導致老舊建築無法更新，導致台北市市容老舊無法改善，這樣的實施者是都更無法推動的最大主因。希望台北市都更處能適時淘汰不適任的實施者，以免造成市民、市容雙輸的局面 。 這個都更案已經延宕將近20年，居民們寧願住在老舊的房子，也要反對實施者推動都更，實在是因為實施者從來未站在地主的需求角度推動都更，如果繼續讓實施者把持這塊土地的都更案，可以預見居民的抗爭還會再延續下一個十年。讓居民成立都市更新會自辦都更才是推動都更的良方，水源路四、五期整宅自辦都更就是一個最好的證明。
中　華　民　國　108　年　1　月　25　日	

備註 ：

一、建請 臺端詳閱 「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 10 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：20(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：黃○火

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20-1。

(2)

(3)

發言人簽章：

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)同意書已送至更新處，是否可查詢，須請教更新處。

受詢人簽章：陳謎

(三)受詢人：臺北市政府都市更新處事業科 江中信科長

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)基於個資法，調閱同意書，僅可查閱本人簽署之同意書。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：黃○文　　(簽名及蓋章)黃○文 身分證統一編號：A10[redacted] 通訊地址：台北市信義區[redacted] 聯絡電話：09[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　虎林段四小段_____地號 建物門牌：_____路(街) _____弄_____巷_____號_____樓
相關意見	同意書增減變動過大，應提供明細以供檢核！
中　華　民　國　108　年　1　月　日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 **10** 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。

三、 發言次序：21(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21-1。

發言人簽章：

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)詳回覆書面意見

受詢人簽章：陳謎

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：束小姐 02-27814750#1785

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年1月24日
發文字號：台財產北改字第10800011770號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於108年1月25日召開台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆（原120筆）土地都市更新事業計畫案」聽證乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴局108年1月9日府都新字第10830010473號函辦理。

二、依財政部106年6月2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：

1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後

臺北市都市更新處 1080124
HOAA1083003382

房、地或權利金。2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、請實施者將上開國有土地處理方式完整登載於計畫書適當章節。

四、查更新單元範圍內涉本署經管同小段51地號等26筆國有土地，面積合計869平方公尺，占更新單元總面積5,693平方公尺之比例為15.26%。實施者迄今尚未依上開規定，先予評估更新單元內本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積。既實施者於事業計畫階段已請估價師評估本案更新後收入，當無實施者所稱需俟事業計畫核定後，方能啟動權利價值評估作業，且本署經管之國有土地參與多件事業計畫及權利變換計畫分送之都市更新案，該等案件實施者皆於事業計畫階段提送本署經管國有土地參與更新後可分配樓地板面積，爰請實施者儘速依本分署意見辦理。

五、經審視案附事業計畫書（重新公開展覽版），本案建築規劃、容積獎勵、財務計畫等內容已與原事業計畫不同，惟實施者並未載明本次詳細變更內容，爰請責成實施者於事業計畫內註明變更內容並製作變更前後對照表，請依事業計畫內98年版至107年版各項差異詳列於對照表，以利相關權利人知悉並維護權益。

六、據事業計畫書所載本案係於94年報核，惟本次聽證會版財務計畫所載之各提列項目，依實施者回應綜理表所述係依臺北市政府「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」（107年7月版）（下稱提列總表）提列，惟部分提列項目確非依94、99、107年之提列總表提列，而由實施者逕行認定採納提列方式，其中都市更新規劃費用、估價

費用（含估價師簽證費用），僅表示以實際合約金額認列，並未依提列總表說明計算方式，至土地改良物拆遷補償及安置費用卻由實施者自行估算價值亦不符提列總表，爰請說明本案提列之合理性及法規依據並予刪除修正。

七、又本案報核至今經過13年，現重新公展後之事業計畫所適用財務提列、建築法規等非統一適用報核當時之規定，卻混合適用各期規定，爰請實施者及主管機關詳細說明本案法令之適用依據為何。

八、旨述都市更新事業計畫案，茲提供意見如下：

(一)本案係依最高行政法院106年12月28日（106年度判字第753號）裁定上訴駁回，撤銷本案事業計畫原處分後重新公開展覽後續審。查事業計畫書表3-2更新單元公私有土地權屬統計表（107年重新公開展覽版）業載明本署經管之國有土地面積合計為869平方公尺，惟第3-2頁同意參與都市更新事業比例計算乙節，僅放置表3-4同意參與都市更新事業計畫統計表（原100年12月2日核定版），並無登載107年重新公開展覽版，且公有土地面積並無依107年資料釐正，又據107年12月20日幹事會會議紀錄尚有私有土地所有權人主張撤銷同意書，惟實施者並無重新計算私有土地所有權人同意比例，爰請實施者說明並釐正。

(二)據事業計畫書第9-4頁、附-87頁所載，94年8月送件版本案範圍內合法建築物為81筆，有23戶未辦保存登記建築物，惟至107年10月重新公開展覽版陸續有12戶辦理建物

所有權第一次登記，爰請貴府說明該12戶是否符合臺北市建築管理自治條例相關規定之合法建築物及是否適用都市更新條例合法建築物參與權利變換之相關規定。

(三)又實施者於回應綜理表回應，有8戶建物座落本署經管之國有土地上，擁有永久使用權乙節，查範圍內本署經管同小段51地號等14筆土地所涉租約中，僅有3份最原始之租約係與貴府間簽訂臺灣省臺北市公有基地租賃契約，且該等租約約定，原出租機關臺北市政府除得因都市計畫所需而終止租約外，並明確約定租賃期限，而為定期租賃關係，至後續該14筆國有土地上建物所有人與本分署間簽訂國有基地租賃契約，亦明確約定為定期租賃關係。且國有基地租賃契約第5條第17項第9款約定：租賃基地有因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，應終止租約。綜上本案承租人實際上並無法取得所謂之「永久使用權」，請實施者刪除。

(四)據提列總表說明，合法建築物拆遷補償費之提列對象為合法建築物，惟據事業計畫書第9-5頁所載，本案其他土地改良物比照合法建物之標準提列拆遷安置費，爰請實施者說明並檢討修正。

(五)事業計畫書玖、拆遷安置計畫章節內，實施者除登載表9-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表、表9-2其他地上物領回拆遷補償費及安置費用明細表外，另登載表9-3建築物拆遷安置費用明細表，請實施者說明是否有重複提列之情形。又財務計畫一、成本說明部分，拆遷補償費及拆遷安置費提列金額與玖、拆遷安置計畫表9-1、表9-2所列金額不符，請實施者釐清並更正。另原事業計

畫內並無提列其他土地改良物拆補費，卻於變更規劃後提列32,812,290元，請實施者說明其合理性。

(六)壹、財務計畫一、成本說明部分，實施者於規劃費部分提列建築師規劃設計費（建築設計、監造）高達77,450,000元，惟經審視提列總表及事業計畫書附錄合約，除依工會酬金核算，另增性能設計、室內設計等費用達965萬元，是否與建築師規劃設計費、工程費用重複提列，請實施者說明後刪除。

(七)貸款期間依臺北市審議會通案原則為36個月，惟本案實施者於貸款年期以高達52個月計算（詳11-2、11-5頁），請實施者檢討修正並降低。

(八)查實施者94年間申請報核事業計畫書內並無信託費用，惟於本次公開展覽版提列信託費用10,000,000元，且未依提列總表所載檢具相關合約佐證，爰請實施者說明是否已取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託，並說明未來範圍內土地、建物、營建工程費用等之信託架構。

(九)本案共同負擔比例達36%，且本案因變更原建築規劃致財務計畫(營建費用、稅捐、利息、管理費等)大幅增加近17億元，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。

(十)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達27.08%，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。

(十一)另依附錄十一住戶管理規約，第六條交屋事項及第7項

公共管理之內容，請實施者說明是否符合「公寓大廈管理條例」等相關規定，又實施者已於財務計畫內提列公寓大廈公共基金，又另預收管理費用，是否有重複收取之情事，請貴府協助審視其合理性，並責請實施者依內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正並刪除不合理之內容。

正本：臺北市政府
副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2019/01/24 14:43:48

1.	遵照國產署北區分署意見辦理。
2.	遵照國產署北區分署意見辦理。
3.	遵照國產署北區分署意見辦理，提供概估價國有土地參與更新可分配樓地板面積予國產署北區分署。
4.	已製作「事業計畫內容變動對照表」於計畫書內，詳第綜-1頁。
5-1.	本事業計畫共同負擔所提列之項目皆為提列總表所訂之項目，並無自行認定採納提列。
5-2.	更新規劃費用及估價費用依提列總表計算如下：

更新單元面積 5693 ㎡

權利人人數 191 人

等級	更新單元面積(㎡)	基準(萬元/㎡)	金額
1	X＜＝2000	1,000	2,000,000
2	2000＜X＜＝4000	800	1,600,000
3	4000＜X＜＝6000	600	1,015,800
	小計(X)		4,615,800

等級	權利人人數（人）	基準(萬元/人)	金額
1	Y＜＝20	60,000	1,200,000
2	20＜Y＜＝100	40,000	3,200,000
3	100＜Y＜＝200	25,000	2,275,000
	小計(Y)		6,675,000

階段	項目		市訂收費額
計畫擬訂	都市更新事業計畫及權利變換計畫申請報核 (分別報核加計 30%)	P3=(300+X+Y)×30% =3,000,000+4,615,800+6,675,000×30% =18,578,040	18,578,040
計畫執行與成果報核	以權利變換方式實施	P4=150	1,500,000
合　　計			20,078,040

更新規劃費依實際合約金額 950 萬(未稅)提列。

估價費用：
40+(A+B+C)×D
=40+(16+138+562)×D
=40+100×0.5+616×0.45
= 367.20(萬元)
領銜加計費用為 327.2×30%=98(萬元)
估價費用費依實際合約金額 100 萬、領銜加計費用 50 萬元提列。

5-3.	安置費用依提列總表說明十三(三)注意事項第 2 點辦理 即住宅租金水準：參考「內政部不動產資訊平台」及「實價登錄」，計畫書內皆載有多筆租金供參考。
6.	依更新處 107 年 2 月 23 日北市都新事字第 10730446200 號函，說明第三項第(五)點所述「...有關提列標準之各項目及計算方式，可依最新修正發布之內容修正之，...」辦理，故本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」。 重新公展是萬不得以，係因臺北市政府逾期上訴，惟為維持原計畫穩定性，承諾地主以從新從優原則，故仍按原 100 年核定版事業計畫提列搬遷費用，且 106 年權變計畫亦依有提列搬遷費用，國產署也同意。
7-1.	公展後之同意比例已達法定門檻，並經更新處審查確認。
7-2.	1.本案地主因 44 年配合政府公共工程拆遷，係屬「臺北遷建基地」，臺北市政府於民國 87 年 10 月 21 日通過,研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案。 2.會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物。 3.107 故依上述內容，辦理第一次登記者，皆可以參與權利變換。
7-3.	1.依臺北市政府所公告「臺北市政府為拓寬羅斯福路告市民書」之規定，遷建戶如配合移至遷建基地，「住戶及直系親屬或繼承人，可無限期使用」。 2.另依 77 府財四字第 211557 號台北市政府財政局針對臺灣高等法院遷建戶當年拆遷是否有永遠使用權結論「合法取得全部土地使用權，始有現今數十年之建物存在」。 3.再依最高法院 89 年度台再字第 52 號民事判決「遷建戶自有合法佔有之權源，土地所有權與土地占有並非不能分離」，從上述判決確認本案建物所有權人對土地有永久使用權。 4.且於 106 年 7 月 7 日「臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆（原 120 筆）土地都市更新權利變換計畫案協調會」，經財政部國有財產署北區分署長、臺北市政府財政局副局長、臺北市政府更新處人員、估價師、地主代表等人共同研討後，已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，此有該協調會之

	會議結論可稽，準此，本案相關遷建戶於國有土地上成立無限期使用借貸關係，具有永久使用權。 5.106 年權變計畫已進入幹事複審，國產署與八戶就永久使用權的權值，已經選屋確定，並載於權利變換計畫書內，所以永久使用權是確立的(有民國 44 年的公告文及此八戶擁有建物所有權，國產署對於此八戶而言，八戶可以依據 44 年的公告文，他們的建物所有權及於世世代代的繼承人，何況在協調會上，已確認本案已確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」，分署長也允諾此八戶的永久使用權權值與國產署的分配比率由審議會審決，並且不提訴訟。
7-4.	1.本案地主因 44 年配合政府公共工程拆遷，係屬「臺北遷建基地」，臺北市政府於民國 87 年 10 月 21 日通過，研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案。 2.會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物。 3.依上述內容，未辦理保存登記者，三樓(含)以下視為合法建物，故依合法建物之標準提列拆遷安置費。
7-5.	1..表 9-3 建築物拆遷安置費用明細表僅為補充說明表 9-1 及表 9-2 各戶租金提列之細項，並未重複提列。 2.有關拆遷補償費之提列，依提列總表(107 年 7 月)說明十二第三點第 2 項「本項目以未扣除拆除費用之額度提列」，故無與表 9-1、9-2 不符。 3.未辦理第一次登記之建物，依「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案之會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物並提列拆補費。
7-6.	建築師規劃設計費並無重複提列。
7-7.	1.本案適用 107 年 7 月 23 日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107 年 7 月)」，並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為 52.1 個月。 即本案建物為地上 23 層，地下 5 層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為 6 個月+更新期間(地下層每層 2.5 個月、地上層每層 1.2 個月)+取得使用執照後至產權登記完成為 6 個月， 6+(5×2.5+23×1.2)+6=52.1。 2.因早期臺北市政府並未訂立貸款期間計算標準，才會引用通案審議原則，現今已訂立計算標準，就應依標準計算，故該提列符合法令規定。

7-8.	因本案總銷金額龐大，且所有權人為數眾多，為確保更新案可依計畫進行、降低更新風險、避免工程中斷而造成所有權人權益受損，故本案私有土地未來將辦理信託，並依信託費用之50%提列為共同負擔，相關合約將於事業計畫核定前補充。
7-9.	共同負擔之提列比率及計算，皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所訂之標準提列，一切依法令規定提列。
7-10.	原更新容積獎勵為21.06%、期程獎勵15%、停車獎勵5.65%，總容積獎勵為41.71%，現因取消停車獎勵5.65%，故改以綠建築獎勵6%做補充，並未大幅增加。
7-11.	預收管理費為支應交屋後至管委會成立前之代管期間所產生的公共水、電費、環境維護...等費用，而公寓大廈公共基金係管委會成立後，方能提用，故兩者並未重複收取。

一、 發言次序： 22(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人： 臺北市政府財政局

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22-1。

發言人簽章：

(二)受詢人： 協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)詳回覆書面意見

受詢人簽章：

本局意見如下，請貴處納入聽證意見

1. 本案財務計畫部分以 107 年版提列標準提列費用，部分又以原核定之事業計畫內容提列，請都市更新處協助釐清是否合於規定。另依 107 年公布提列總表所載其他土地改良物並無提列拆遷安置費，本案其他土地改良物是否得比照合法建物提列拆遷安置費用，請都市更新處一併釐清。

2. 拆遷安置補償期間及貸款年期依 107 年公布提列總表分別以 46 個月及 52.1 個月提列，高於審議案例 36 個月提列，提請審議會審議。

3. 第 11-7 頁地主分回比例實施者僅載述出資者承諾分給地主 65%，仍請詳列共負比計算式，又倘經審定之共負比低於 35%，仍應以審定之共負比為準。另本案人事行政管理費 5%、廣告銷售管理費 5.22%，風險管理費提列 15%，共同負擔比為 36.92%，請實施者檢討調降。

4. 附錄 11 住戶管理規約第六、七條約定顯不合理，請實施者依照內政部營建署發布之公寓大廈規約範本修正相關內容。另考量預收管理基本費等同增加每戶負擔之管理費，建請刪除相關規定，本局將俟管理委員會成立後依其規約繳納管理費。

5. 第附-96 頁 87 年 10 月 21 日研商「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案會議紀錄為附錄 14，請釐清修正。

財政局意見回應

1-1	依更新處107年2月23日北市都新事字第10730446200號函，說明第三項第(五)點所述「...有關提列標準之各項目及計算方式，可依最新修正發布之內容修正之，...」辦理，故本案適用107年7月23日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107年7月)」。 重新公展是萬不得以，係因臺北市政府逾期上訴，惟為維持原計畫穩定性，承諾地主以從新從優原則，故仍按原100年核定版事業計畫提列搬遷費用，且106年權變計畫亦依有提列搬遷費用，國產署也同意。
1-2	未辦理第一次登記之建物，依「本市大安區通化街(坡心段)等遷建基地住戶申辦建物所有權第一次測量及登記事宜」案之會議紀錄結論第一項第二點<遷建基地範圍內建物凡在三樓(含)以下，不論何時興建、增建或改建均得視同合法建築>辦理。適用特殊規定，故三樓以下建物均視同合法建物並提列拆補費及安置費。
2	1.本案適用107年7月23日所公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107年7月)」，並依說明十六、貸款利息所訂之計算方式，求得貸款期間應為52.1個月。 即本案建物為地上23層，地下5層，貸款期間為權利變換計畫核定後至開工期間為6個月+更新期間(地下層每層2.5個月、地上層每層1.2個月)+取得使用執照後至產權登記完成為6個月， 6+(5×2.5+23×1.2)+6=52.1。 2.因早期臺北市政府並未訂立貸款期間計算標準，才會引用通案審議原則，現今已訂立計算標準，就應依標準計算，故該提列符合法令規定。
3-1	審議會後將補充共負比計算公式於計畫書第11章。
3-2	人事行政管理費、廣告銷售管理費及風險管理費係依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(107年7月)」所訂標準提列。 本案94年送件風險管理費上限為12%，在100年核定的前兩個月，才公告新的費用提列標準，其風險管理費上限為14%，因都市更新事業計畫被審議兩年半，怕拖延更新時程，所以就以12%核定，現今距核定已隔八年，所有權人數為193人，107年公告的風險管理費上限為16%，但本案僅提列15%，尚屬合理。
4	本案為大型社區，為維護社區及管理運作各項公共設施之需要，本案區分所有權人於對保時繳交之管理費，為支付社區一切維護管理之費用來源。 惟管委會尚未成立，故對住戶應定期收取之管理費採預收管理費的方式，來支應交屋後至管委會成立前之代管期間所產生的公共水、電費、環境維護...等費用，於管委會成立後結算移交給管委會，未免代管期間之不必要爭議，故明載於交屋事項及公共管理規約內。
5	附錄14之頁碼為第附-150頁，將於審議會後修正。

一、 發言次序：23

(一)發言人：王○寧律師(代周○雄.范○海.周○芳.周○宜.周○玫.郭○東.顏○昌.周○根.林○梅.王○豪.王○渝)

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9-1。

王○寧

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)同意比例在公展結束後，更新處會重新核算是否達到門檻，本案以符合規定。

(2)關於同意比例灌人頭部分依臺灣臺北地方法院裁定不起訴處分

(3)選配金額超過5%部分價格應與實施者協議並非不能超選5%。

受詢人簽章：陳諶

(9)

正本

聽證　書面意見書

事由：台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」聽證

土地所有權人即陳述意見人	周雄	住台北市大安路一
	范海	住台北市光復南路
	周芳	住台北市光復北路
	周宜	住同上
	周玫	住同上
	郭東	住台北市民權東路
	顏昌	住台北市南京東路
		樓
	周根	住台北市松山路
	林梅	住台北市虎林街
	王豪	住同上
	王渝	住同上
上十一人共同代理人	王寧律師	設台北市大安區和平東路一段 電話：02-2368 傳真：02-2368

上開當事人為本件聽證，依法以書面陳述意見如下：

一、由台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」（下稱本案）之共同負擔提

列，顯有將非必要費用予以提列之違法：

（一） 本案之**共同負擔費用為新台幣（下同）67 億 9,161 萬 9,063 元**【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，而參諸本案實施者於 98 年 11 月 2 日修正並送請臺北市政府續行審議之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 120 筆土地都市更新事業計畫案」（下稱前案），所提列之共同負擔費用為 50 億 4,543 萬 6,991 元【請參本案「審議會版」計畫書第 11-1 頁背面】，**兩者相差高達 17 億 4,618 萬餘元**。

（二） 然而，由前案與本案之建築設計圖面及相關資料以觀，可知本案與前案之更新後建物均為地上二十三層、地下五層，且設計規劃之差異並非巨大，**總樓地板面積亦僅增加 389.46 平方公尺，是在此情況下，殊難理解為何本案之共同負擔費用竟需要增加 17 億 4,618 萬餘元**，對此實施者應逐項具體加以說明增列費用之必要性，而非逕以本案適用 107 年公布之「台北市都市更新事業建築物工程造價基準」與「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」而一語帶過。

（三） 甚且，依據都市更新條例第 30 條第 1 項規定之立法目的，以及臺北高等行政法院 104 年度訴字第 439 號判決對於實

施者編列工程費用及管理費用之實務見解，可知實施者提列共同負擔費用，自應僅限於「實施權利變換過程中所生之必要費用」，始可責成全體所有權人按比例共同負擔。而最高行政法院106年度判字第379號判決更進一步闡明，實施者對於共同負擔費用，「應依實際狀況為合理之提列」，**而「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」僅為「提列之上限規定」，審議會仍應對於實施者所提列之費用，進行「實質審查」，並依實際情形加以調整。**

（四）以此觀之，本案之共同負擔費用編列，實有以下幾點未為合理之處，懇請主管機關加以實質審查：

1. **營建費用**

本案更新後建物為鋼骨鋼筋混凝土造之地上二十三層，地下五層，是依據臺北市都市更新處於107年10月公布之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」之建築物工程造價標準單價表所載，縱認本案使用第三級建材設備，則**標準單價亦應落在每平方公尺6萬1,300元，然而參諸本案之「工程造價」高達每平方公尺為6萬4,113元【**請參本案「審議會版」計畫書第11-1

頁】，若以本案之總樓地板面積計算，則高出整整 1 億 9 千萬餘元，其必要性及合理性自應由實施者進行說明。

2. 建築設計費用

前案之建築設計費提列為 4,500 萬元整【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁背面】，惟本案之建築設計費用為 7,745 萬元整。茲此，在建築設計並無巨大變動，且樓地板面積僅增加 100 坪左右之情況下（約僅占本案樓地板面積之 0.5%），為何建築設計費竟暴增為 1.7 倍，此編列之合理性與必要性為何，亦應由實施者提出說明。

3. 廣告銷售管理費

I. 依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，廣告銷售管理費之定義為：「實施者（或共同投資人）為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用（變現成本），採包銷方式，即包含廣告、企劃、及銷售等成本費用」，顯見銷售管理費係實施者銷售其取得折價抵付之房地之衍生費用，殊與權利變換成本無關，其不應由全體所有權人共同負擔，要屬當然。

II. 申言之，實施者折價抵付取得之房地，其銷售相關費

用自應由實施者自行負擔，否則如許其列為共同負擔，不啻形同以全體所有權人之財產，支付前述實施者之廣告成本，更由實施者獨占銷售房地所生之利潤，顯非合理。

III. 茲此，都市更新權利變換實施辦法第 13 條規定，將非屬權利變換必要費用之銷售管理費列為共同負擔費用，核已牴觸其授權母法即都市更新條例第 30 條之規範旨趣，自屬違法，是於本案審議時，主管機關自不應准予實施者於共同負擔費用中提列廣告銷售管理費。

IV. 退步言之，<u>本案之廣告銷售管理費用高達 2 億 8 千萬餘元【</u>請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，縱認主管機關仍認為提列廣告銷售管理費用並未違反都市更新條例第 30 條規定之意旨，亦應將銷售管理費用之費率視為「提列之上限」，並實質審查本案實施者以上限提列銷售管理費是否合理且必要。

4. 人事行政管理費

I. 依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，人事行政管理費之定義

為：「實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用」。

II. 惟查，本案之實施者為台北遷建基地都市更新股份有限公司，實收資本額僅為 3,950 萬元，且該公司之員工數目並不多，同時進行之都市更新案件亦非只有本案一件，且在每件都市更新案件中，實施者皆可以提報人事行政管理費用。**茲此，實施者實際進行本案都市更新程序之辦理，人事費用是否需花費高達 2 億 5 千萬餘元**【請參本案「審議會版」計畫書第 11-3 頁】，自應由實施者提出相關說明，以證其實，而不應直接以前揭提列總表中所訂上限為提列甚明。

5. 風險管理費

依據 107 年公布之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」所載，風險管理費之定義為：「風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬」。

本案中實施者擇以 15%之比例作為本案之風險管理費率，並提列**風險管理費 8 億 4,780 萬餘元**【請參本案「審

議會版」計畫書第 11-3 頁】。

然而，如前所述，本案實施者之人事成本已編列人事行政管理費 2 億 5 千萬餘元，提列為共同負擔費用由本案所有權人負擔；而銷售方面，亦已編列 2 億 8 千萬餘元之廣告銷售管理費為共同負擔費用，由本案所有權人負擔。

最後，實施者仍以貸款期間超過 36 個月為由，以超過基準費率之 15%費率編列風險管理費，如此編列之合理性與必要性，自應由實施者進行說明本案究竟有何特殊之情況，並由主管機關進行實質審查。

二、 本案之選配原則第 7 條載以：「為避免所有權人間因超額選配（實際分配權利價值超過應分配權利價值）而損及其他所有權人選配權益，應繳納及領取之差額價金，以不超過更新後應分配權利價值 5%為原則，超過部分須取得實施者同意」（下稱系爭選配原則）【請參本案「審議會版」計畫書第 10-2 頁】，實與比例原則相抵觸，顯屬實施者權限之濫用：

（一） 揆諸內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函謂：「有關所有權人選配價值遠高於其應分配價值一節，

屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之，本部100年10月19日台內營字第1000809224號函已有明示。」及內政部10月19日台內營字第1000809224號函所述：「土地所有權人及權利變換關係人於申請分配時，得否主張超出應分配之權利價值達一個或數個面積單元乙節，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付或現金補償後取得之房地，宜由實施者與所有權人合意為之。」，足見僅有所有權人所實際選配之單位價值，遠高於其應分配價值（超出一或數倍），始有予以限制之必要。

（二）惟查，本案系爭選配原則，竟無端限制所有權人在選配時「應繳納及領取之差額價金以不超過5%為原則」，亦即本案所有權人不僅不能「多選」，甚至亦不能「少選」。而對於如此限制之合理正當性基礎，實施者僅載以：「為避免所有權人間因超額選配而損及其他所有權人選配權益」等語【請參本案「審議會版」計畫書第10-2頁】。

（三）然而，事實上本案實施者獲配之房地（含車位）權利價值高達53億9,359萬餘元【請參本案「審議會版」計畫書第11-3頁，廣告銷售管理費之提列說明】。換言之，本

案土地所有權人縱使超額選配，更新後建物亦仍有相當充裕之範圍可供本案所有權人選配，實難發生實施者所稱，因所有權人超額選配而致其他所有權人選配之權益受損之問題存在。

（四）甚且，若允許本案所有權人超額選配，則實施者取得折價抵付之房地亦可以直接變現（相當於將房地出售予本案所有權人），如此實施者亦無庸花費高額之廣告銷售管理費，以將其所取得之房地變現，實則為對實施者與所有權人權益兩不相害，且為較符合都市更新意旨之辦理方式。

（五）承上所述，系爭選配原則限制土地所有權人超額選配部分，不得超過其應分配價值5%，殊難認為必要，核與比例原則牴觸甚明，而限制土地所有權人不得選配標的少於其應分配價值5%之部分，更無任何正當理由可言。

三、 本案都市更新單元範圍內之土地及建物所有權移轉頻仍，且同意比例甚低，更曾有單一建號建物或土地所有權人之人數特別高之情況存在。對此，實施者應分別針對本次報核之都市更新事業計畫案之同意比例為何、前揭同意比例之計算基準為何進行說明。併此，懇請主管機關於審核本

案之同意比例時，應以本案本次報核時之土地及建物所有權人作為計算基準：

(一) 參諸94年掛件版之土地及合法建物權屬【請參本案「審議會版」計畫書第附-38頁，附錄六】，可以發現虎林段四小段第55-1地號及57地號土地，各有23位所有權人，佔當時更新單元範圍內總土地所有人之33%左右，而座落於前揭二筆土地上之2932建號建物，則有10位所有權人，且前揭所有權人全數同意參與實施者所擬定之都市更新事業計畫。

(二) 同樣於98年10月掛件版中【請參本案「審議會版」計畫書第附-56頁，附錄七】，前揭55-1地號土地及57地號土地各有40位及23位所有權人，合計為63人，佔總土地所有權人之31%左右，而前揭2932建號建物亦有10位所有權人，且前揭所有權人全數同意參與實施者所擬定之都市更新事業計畫。

(三) 由上可知，雖本都市更新單元於前二次報核時，同意比例通過法定之門檻，然似仍有前揭部分建物與土地所有權人人數過多，而稀釋其餘土地及建物所有權人不同意參與本案實施者所擬定之都市更新事業計畫之現象存

在。

（四） 回歸到目前之狀況以觀，經臺北市政府以 100 年 12 月 2 日府都更字第 10031829902 號函核定准予實施之前案已經臺北高等行政法院、最高行政法院判決予以撤銷確定。茲此，實施者重新擬定本案報核，**自應以本次送件報核時都市更新單元範圍內之土地及建物之所有權人作為人數計算之基準，並應取得相對應（即與報核時之土地及建物所有權人為同一人）之都市更新事業計畫同意書**，以資計算是否符合都市更新條例第 22 條第 1 項規定之同意比例。

（五） 蓋自實施者第一次將本更新單元之都市更新事業計畫案送件報核(即 94 年 8 月 3 日)迄今，實已經過 13 年之久，都市更新單元內之土地及建物所有權人更迭頻繁，是為避免「萬年同意書」之流弊，並尊重目前實際之土地及建物所有權人之意見、保障其合法權利，在本案同意比例之認定上，自應以前所述之方式為計算，方符合都市更新條例中設立同意比例門檻之立法目的。

謹　　呈

臺北市政府　公鑒

中　華　民　國　108　年　1　月　25　日

土地所有權人　周　雄
即陳述意見人：　范　海
周　芳
周　宜
周　玫
郭　東
顏　昌
周　根
林　梅
王　豪
王　渝
上　十　一　人　王　寧律師
共　同　代　理　人



一、 發言次序：24

(一)發言人：李○玫(代陳○富、陳○綱、陳○榮、陳○玲、莊王○某)

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10-1。

李○玫

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理諶

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)寶佳與實施者合約，因時程延宕，故先行解約，但不影響地主權益及更新程序的進行。

(2)建材等級表依更新處發布之建材等級相關規定辦理。

(3)出資者為上揚(國揚子公司)，每次到場說明皆由國揚公司總經理出席，所以整體係由國揚機構統籌辦理。

受詢人簽章：陳諶

(三)受詢人：臺北市政府都市更新處事業科 江中信科長

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)本案為公劃地區，而非公辦都更。地主有陳情意見需協調，可於審議會之平台中提出

(2)大陸工程是否為本案的營造廠，並非事業計畫應表明事項。

受詢人簽章：江中信

聽證書面意見

事由：台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬定台北市信義區虎林段四小段38地號等138筆土地(原120筆)土地都市更新事業計劃案」
聽證

土地所有權人：
陳□富　住台北市永吉路4○號
陳□綢　同上
陳□玲　同上
陳□榮　同上
莊王○某　住台北市虎林街○巷○號○樓

以上五人共同代理人
李○玫　住台北市永吉路4○號
電話：02-878[redacted]
傳真：02-275[redacted]

上開當事人為本件聽證，依法以書面陳述意見如下：
(請參審議會版事業計劃報告書)

一、頁碼（綜12）
1、財務計劃部分，
幹事會議審查意見，人事行政管理費5%，(廣告)銷售管理費5.22%，風險管理費15%，請實施者自行考量酌減。然實施者之風險管理費依然提列15%。按常理實施者為營利事業本應自負人事費用，且其員工僅數人，若依照實施者所提列人事行政管理費、廣告銷售管理費、風險管理費各為，258,415,808元、281,807,819元、847,801,467元，管理費合計1,398,025,094元，佔共同分擔總費用之20.58%(=1,398,025,094除以6,791,619,063)。此費用將來以全體所有權人土地價值抵付的。**換言之是地主支付的成本，卻被提列為實施者的成本，極為不合理。請實施說明以其公司規模如何提列如此高的管理費，其理由何在？**

2、以商業定義而言，所謂支出而不能回收者視為成本，銷售額減掉成本才

是獲利。然而在都更事業中，**實施者估算之「管理費成本」是可以分回樓地板面積，再行銷售的房屋商品，且可獲利。**因此，這些管理費提列為實施者之成本且其計算公式，有何合理之依據？**請主管機關說明此提列標準之合理性與正當性。**

3、**以上提列標準看不出有何保障土地所有權人利益之前提，況且本案中國有地佔15%以上，可謂全民損失不可謂不大。請主管機關說明。**

4、請參頁碼11-7，實施者計算「成本收入分析」公式中，若在一般建築業者於營建市場之分析，必然包含土地成本，方成立該報酬率計算公式。

5、實施者以該公式中，土地成本為82億6,623千萬餘元，而得出其整體報酬率為17.51%。除以實施者所估4.67年，其年報酬率為3.75%。若真以此報酬率而言，實施者是在做功德嗎？

6、但以事實而言，於都更案中，都更單元內之土地皆仍在所有權人名下並未出售予實施者，若適用此計算公式，實施者的土地成本應為0，當土地成本為0時，依該公式算出實施者之整體報酬率是209%。若除以實施者所估4.67年，每年報酬率仍有44.7%。**請實施者舉證土地成本82億6,623千萬餘元如何發生與計算？**

7、本案實施者本業為代書，於94年以100萬資本額疑似以不法投機手段取得地主同意書，進而成為本案實施者。請主管機關說明如何審查本案實施者資格？其審查標準為何？

二、頁碼（綜23）

1、按公聽會意見：實施者提列信託費用10,000,000元，且詢問是否已取得全體私有土地、合法建築物所有權人同意，請說明增加提列信託之合理性。

2、依上述意見，我等所有權人不同意信託，且國有地國產署代表已於107年11月14日重新公展公聽會中表達不參與信託。再者，本案社區龐大所有權人數眾多，**實行本案之實施者與出資者理應具備充足財力證明其有能力順利完成本案都更事業。因此，實施者與出資者理應提供自有資金或自行辦理信託融資，而非要求地主交出土地供實施者信託融資。**依憲法第15條旨意乃保障多數私人土地所有權人之財產權益，**為當然最大**

前提。請主管機關說明實施者應以何方式提供資金或自行融資，方符合合法性、合理性與正當性。

三、頁碼（綜4）

1、幹事會審查意見表示，本案共同分擔比例達37.05%，且本案因變更原建築規劃致使營建費用、稅捐、利息、管理費用等，大幅增加17億元，請實施者就財務計劃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。然實施者回應，依照107年7月版之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，**請主管機關說明上述提列總表之合理性與必要性為何？**

2、幹事會審查意見表示貸款期間依台北市審議會通案原則為36個月，然本案實施者於貸款年期高達52個月，請實施者檢討並修正降低。實施者**自行適用**107年7月23日公佈之「都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，**故主管機關說明本案實施者為何適用？所依標準為何？**

四、頁碼（綜30）

1、實施者回應陳◯富等8人意見中，其提列標準變動是因行政法院判決須重新公開展覽而依現行規定重新計算共同負擔費用。然本案建築設計變更後，其增加樓地板面積389.36m2僅占原設計總樓地板面積68,209.16m2之0.57%，此比例相較於總共同分擔費用增加數額達，佔建築設計變更前公同負擔費用5,045,436,991元增加34.6%。**如此懸殊比例是否因前述之費用提列標準已失其合理性與正當性？請主管機關說明其依據為何？**

2、此費用標準提列是否符合中央政府總預算編制辦法第15條？因都市更新條例為公法性質，而都市更新事業之財務計劃亦應符合中央政府規定方為適法，地方機關是否有違反中央規定？。請主管機關說明其合理性與正當性，有何公共利益？

五、頁碼-綜32,43

實施者回應所有權人莊王◯某(莊◯美代理)，經實施者溝通後，所有權人莊王◯某107年11月8日授權其子莊◯德，於107年11月18日簽署都更同意書。然事實上，莊王◯某於次日11月9日寄出存證信函(如附件)予實施者，表達不同意本案都更事業計劃且要求劃出都更單元。依實施者所回應內容，相互矛盾且不合情理，其理由如下：

(1)105 年 7 月 15 日社會局公文(參附件)通知代理人莊○美，莊王○某符合重度失能資格，實施者如何於 2 個月前向莊王○某溝通？莊王○某如何授權其子莊○德簽都更同意書？實施者為何不向代理人莊○美溝通？且莊○德目不識丁如何理解代理莊王○某都簽更同意書？
(2)另依更新處 108 年 1 月 15 日北市都新事字第 1083001565 號函說明三，查本案都市更新事業計劃公辦公聽會發言要點並無登載莊○德君，致台端提及本案都市設計審議委員會會議記錄登載莊王○某君代理人莊○德部分，將隨函副請本府都市發展局秉權逕復台端。（參附件）
(3)以上，請實施者說明如何與重度失智的莊王○某溝通與說明。

六、頁碼（綜 35）
實施者回應本案未來之營造廠商「擬為」大陸工程，本案審議版報告書中亦未附有與大陸工程合約書佐證，請問都更審議委員會將以何標準審議？是否營造廠商若非大陸工程，更新處應要求實施者應重新取得所有權人同意書，否則實施者最終是否為掛羊頭賣狗肉？且將損害全體所有權人權益甚鉅。請實施者說明。

七、頁碼（綜 35,36,37）
1、所有權人王○蘭等 8 人(蔡○揚律師代理)意見，以實施者黑箱作業方式並操控全部選配結果不合理正當，請實施者說明或保證。

2、重新公展版與審議會版之出資者皆為「上揚國際資產管理股份有限公司」，是國陽建設股份有限公司之子公司，請問「國陽建設」可提出連帶保證「上揚國際」於本案都更事業之法律責任嗎？請實施者說明或保證。

八、頁碼（綜 55）
1、寶佳建設意見，實施者與原出資者寶佳建設之間合約終止，實施者未依該合約無息返還寶佳建設支出費用，且於合約糾紛尚存期間，擅自變更本案出資者，**顯然本案實施者失信於原出資者，現與新出資者不論國陽建設或上揚國際，未來發生雷同糾紛不無可能。**

2、寶佳建設是業界赫赫有名建商尚受到實施者之毀諾行為受到損害，我等善良所有權人不論同意戶或不同意戶，面對毀諾行為之實施者，請主管機關與審議委員會嚴加審查與把關。若實施者有任何違法行為，主管機關應撤銷實施者資格，以保障全體所有權人權益為優先。否則不論對於全體所

有權人與新出資者而言，將會風險劇增。

3、本案多數所有權人表達劃出都更單元，是因無法信賴本案實施者能力、財力與履行承諾能力。本案為公劃都更單元，是否應由主管機關協調處理，而非要求實施者與對實施者無信任之所有權人做無謂之溝通。請主管機關提出有效解決辦法，本案都更才會有好的未來。

4、本案已有多數所有權人表達自主都更之意願，請更新處盡力協助本案順利進行自主都更程序，如此才是本案都市更新事業，走上正軌唯一方式。

九、附錄十

建材設備等級表中，實施者以「自評等級」皆為三級，備註「或同級品」，意即實施者得以提列第三級建築費用，請問主管機關與審議委員會有何實質審議之標準或依據？

存證信函第　　.號

二、收件人　姓名：台北遠建基地都市更新股份有限公司 鄭美蘭 小姐收

詳細地址：台北市信義區松山路 257 號

三、副本收件人　姓名：台北市政府都市更新處 宋[redacted] 小姐收

詳細地址：台北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	侵	害	其	他	大	多	數	實	質	土	地	及	建	物	所	有	權	人	權	益
二	甚	鉅，	實	屬	極	致	不	公	平	境	界，	此	乃	政	府	宣	稱	公		
三	開	透	明	公	正	公	平	都	市	更	新	之	恥	也！						
四	三	貴	公	司	擬	訂	本	都	更	案	之	事	業	計	劃	一	再	變	更	已
五	無	誠	信	可	言，	且	變	更	後	如	今	公	展	內	容，	饞	食	鯨		
六	吞，	圖	利	自	己	再	三	加	重	本	人	負	擔，	完	全	無	視	本		
七	人	之	權	益。	又	貴	公	司	既	無	都	市	更	新	與	營	建	相	關	
八	等	實	績，	且	資	本	額	與	本	都	更	案	權	利	價	值	極	為	懸	
九	殊	不	成	比	例，	本	人	之	都	更	權	益	毫	無	保	障	可	言。		
十	四	另	本	都	更	案	公	展	版	之	出	資	者	上	揚	國	際	資	產	管

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

經　　郵局　正
年　月　日證明　副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

黏貼

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪字數不多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　　騎縫郵戳

郵局存證信函用紙

副本 正本 1.07

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋[illegible]及法定代理人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：莊[illegible]某　印

詳細地址：台北市信義區虎林街[illegible]

二、收件人　姓名：台北遠建基地都市更新股份有限公司　鄭美爾　小姐收

詳細地址：台北市信義區松山路257號

三、副本收件人　姓名：台北市政府都市更新處　宋姿穎　小姐收

詳細地址：台北市中山區南京東路三段168號17樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	理	股	份	有	限	公	司	其	資	本	額	與	本	案	權	利	價	值	亦	懸
二	殊	不	成	比	例	且	營	運	虧	損	中	。	實	施	者	與	出	資	者	兩
三	者	之	財	務	資	訊	完	全	不	透	明	無	法	受	到	公	開	公	正	之
四	檢	驗	，	本	人	之	都	更	權	益	勢	必	無	法	得	到	保	障	。	
五	五	貴	公	司	以	上	作	為	除	無	法	得	到	本	人	認	可	，	更	無
六	容	於	社	會	可	接	受	之	公	平	性	與	合	理	性	。	若	貴	公	司
七	持	續	持	有	實	施	者	資	格	，	則	本	人	在	此	鄭	重	表	達	「	劃
八	出	本	都	市	更	新	單	元	範	圍	」	。								
九	六	基	於	以	上	理	由	，	本	人	重	申	「	不	同	意	」	本	都	市
十	更	新	公	展	版	都	市	更	新	事	業	計	劃	案	並	「	劃	出	」	本

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

黏貼

經郵局　年　月　日證明　正副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於三年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下塗改增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁至多不得逾二十字。）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　騎縫郵戳

副正本

郵局存證信函用紙

郵局

存證信函第　　號

（寄件人如為機關、團體、學校、公司、商號請加蓋單位圖章及代表人簽名或蓋章）

一、寄件人　姓名：莊王○某　印

詳細地址：台北市信義區虎林[redacted]

二、收件人　姓名：台北遷建基地都市更新股份有限公司 收

詳細地址：台北市信義區松山路257號

副本
三、收件人　姓名：台北市政府都市更新處 宋姿頡 小姐收

詳細地址：台北市中山區南京東路三段168號17樓

（本欄姓名、地址不敷填寫時，請另紙聯記）

格行	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
一	都	市	更	新	單	元	範	圍	。											
二	此	致	台	北	遷	建	基	地	都	市	更	新	股	份	有	限	公	司		
三	副	本	：	台	北	市	政	府	都	市	更	新	處							
四	本	人	莊	王	○	某	：	地	號	[redacted]			，	建	號	：	[redacted]			
五	(07/11/8)																			
六																				
七																				
八																				
九																				
十																				

本存證信函共　　頁，正本　　份，存證費　　元，
副本　　份，存證費　　元，
附件　　張，存證費　　元，
加具正本　　份，存證費　　元，
加具副本　　份，存證費　　元，合計　　元。

黏貼

經　　郵局　正
年　月　日證明　副本內容完全相同　郵戳　經辦員　主管　印

郵票或郵資券

處

備註

一、存證信函需送交郵局辦理證明手續後始有效，自交寄之日起由郵局保存之副本，於二年期滿後銷燬之。

二、在　頁　行第　格下　塗改/增刪　字　印（如有修改應填註本欄並蓋用寄件人印章，但塗改增刪每頁不多不得逾二十字）

三、每件一式三份，用不脫色筆或打字機複寫，或書寫後複印、影印，每格限書一字，色澤明顯、字跡端正。

騎縫郵戳　　騎縫郵戳

正 本

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府社會局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號2樓北區
承辦人：宋○瑩
電話：1999(外縣市02-27208889)轉6○
傳真：02-27597731

10671
臺北市安居街[redacted]

受文者：莊王○某君（代理人：莊○美君）

發文日期：中華民國105年7月15日
發文字號：北市社老字第10539574000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：有關臺端（莊王查○君、女、身分證統一編號：A2000*****、出生日期：民國[redacted]、設籍臺北市信義區）申請本局老人收容安置補助案，核如說明，請查照。

說明：

訂

一、依貴家屬105年6月21日（本局收訖日期）親送申請資料及本市照顧管理中心105年6月30日失能評估辦理。

線

二、經審查臺端符合辦理老人收容安置補助計畫第2點之領有中低收入老人生活津貼重度失能資格，爰本局依前揭計畫第6點第1款規定：「申請案已受理申請日生效（受理申請日係指：親自送件至本局之當日...）」，自105年6月21日起核予臺端每月新臺幣1萬8,600元整老人收容安置補助，105年6月核計金額6,200元[入住滿1個月，以1個月計費；未滿1個月，以實際進住日，按日計費，每月皆以30日計算，計算式:(18,600元/30日*10日)]，惟查臺端業已請領105年6月及7月中低收入老人生活津貼每月各7,463元，依福利擇優及不得重複領取原則，抵扣前揭補助，105年6月老人收容安置補助不予撥付，105年7月撥付1萬1,137元，自105年8月起撥付每月1萬8,600元。

三、對本處分書如有不服，自本件處分書達到之次日起30日內，

正　本

檔　　號：
保存年限：

臺北市都市更新處　函

11087
臺北市信義區虎林街[redacted]
受文者：莊○美君

地址：10488臺北市中山區南京東路三段168號17樓
承辦人：宋○穎
電話：02-27815696轉3068
傳真：02-27810577
電子信箱：ur00428@mail.taipei.gov.tw

發文日期：中華民國108年1月15日
發文字號：北市都新事字第1083001565號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關臺端對台北遷建基地都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區虎林段四小段38地號等138筆(原120筆)土地都市更新事業計畫案」提出陳情意見一案，復請查照。

說明：

一、復臺端108年1月4日信函。(本市都市更新處收文為108年1月10日)

二、旨揭都市更新事業計畫106年12月28日經最高行政法院(106年度判字第753號)判決本府上訴駁回，事業計畫應依法院判決重新踐行公開展覽及公聽會程序，實施者於107年10月17日向本府申請重新辦理公開展覽，107年10月31日至107年11月29日公開展覽30日，107年11月14日召開公辦公聽會，並於107年11月20日召開幹事會審查，預計108年1月25日舉行聽證，先予敘明。

三、查本案都市更新事業計畫公辦公聽會發言要點並無登載莊○德君，至臺端提及本案都市設計審議委員會會議紀錄登載莊王○某君代理人莊○德君部分，將隨函副請本府都市發展局秉權逕復臺端。另有關後續召開會議聯繫臺端之相關資料，本處業已收悉。

四、倘有其他都市更新相關疑問，可參考日前本府將歷年來的各種資訊管道及民眾常見問題彙整成「都更停看聽」，其電子檔案已置於本處網站/都市更新注意事項專區，歡迎下載參考；或洽本處（地址：臺北市中山區南京東路三段168號17樓；法令諮詢專線：02-27815696轉3093），必竭誠為您服務。

正本：莊◯美君
副本：臺北市政府都市發展局(含108年1月4日信函影本1份)

處長方定安

本案依分層負責規定授權業務主管決行

一、 發言次序：25

(一)發言人：吳○哲(代張○幸)

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25-1。

吳○哲

(二)受詢人：協和都市更新股份有限公司 陳總經理謎

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)一樓店面除保障原一樓住戶，依原位置原順序優先選配外，其餘部分皆依法律規定選配。

(2)少選部分的找補方式，事後以書面回覆。

受詢人簽章：陳謎

~~1.△后面的出来的是~~

1. 后面的出來的，是屬於誰的？
我們可以還配嗎？

2. 還配原則(必還)找補，不應與實施者另議，應以都更後的權值找補。(我們已經用每坪90萬以上還配，為什麼找補還要另外計算

一、 發言次序：26

(一)發言人：薛○鋅(代柯○霞)

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)96 年都更獎勵未包含捐贈道路，所以王武聰幹事要求剔除該部分。實施者根據幹事審議之意見將道路地部分剔除於更新單元外。

受詢人簽章：

(二)受詢人：臺北市政府都市更新處事業科　江中信科長

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)目前實施者申請範圍並未包含道路用地，若地主仍有其他想法，仍可提出陳情。

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」。
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：__18__時__43__分。