臺北市政府辦理「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國109年5月29日（星期五）09時30分

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

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　　紀錄：游捷安

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：程○倫

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)想了解本次聽證後進度還需要多久。

發言人簽章：程○倫

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司 蔡副理伯宜

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)後續程序事宜，本次聽證後依規定提請審議，審議通過後核定。

受詢人簽章：蔡伯宜

(三)受詢人： 臺北市都市更新處事業科 董股長妍均

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)本案是事權併送案，本次聽證後，提請審議會審議倘修正後通過後，即可辦理核定，會儘快協助排審議會，預計於7月召開。

受詢人簽章：

二、發言次序：2

(一)發言人：胡○樺(委託人邱○鎂)

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：胡○樺

(二)受詢人：泰鼎臨建設股份有限公司　李董事長原碩

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)詳書面意見2-2。

受詢人簽章：李原碩

(三)受詢人：張志誠建築師

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)本案受限於基地規模、臨路條件，檢討申請容積獎勵，容積獎勵後續依審議決議辦理。

(2)結構部分，本案一開始設計就是以RC設計，針對結構部分RC設計並不亞於其他構造型式，安全無虞

受詢人簽章：張志誠

(四)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所　李估價師方正

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)三家估價依據係針對估價範本及原則辦理。

(2)估價評估均依照估價原則辦理，本案基地內有公有土地，而且目前已經過幹事會審查，未來估價結果仍依審議決議為準。

受詢人簽章：

(五)受詢人：中華建築經理股份有限公司 蔡副理伯宜

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)為了更新事業推動穩定性，本案於整合期間，私地主產權即以陸續信託於中華建築經理股份有限公司名下，後續計畫核定之後會再委託信託銀行辦理產權信託，屆時依據信託銀行規定先塗銷中華建經信託登記後再信託予銀行名下，公有土地部分依慣例不配合辦理信託，私地主倘有部分不信託，亦不影響本案進行。

受詢人簽章：

陳　情　書

陳　情　人：邱◯鉉

正本受文者：余立法委員天先生

正本受文者：台北市江議員志銘先生

正本受文者：台北市柯市長文哲先生

正本受文者：台北市政府都市發展局

正本受文者：台北市政府都市發展局黃局長景茂先生

正本受文者：台北市都市更新處

正本受文者：台北市都市更新處陳處長信良先生

前言：

一、**所謂被劃定為本都更案**所指的土地、建物使用權人及建物所有權人（含代理人）（**下稱:本都更案者**）。有關民國（下同）107 年 10 月「擬訂台北市松山區寶清段 2 小段 155 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」（**下稱: 本都更案**），由陳情人委任母親賴◯蘭為本都更案全權代理人（**下稱: 本代理人**）。

二、**"都市更新" 是一件萬分萬分艱澀複雜而難懂的專業政策及知識，而不是一般小老百姓能了解？ 但"都市更新" 卻是會關連到一般小老百姓的切身終生權益是否遭受到重大嚴重的損害！**

三、**特別一提說明：本都更案**所指的土地及建物所有權人（含代理人）（**下稱:本都更案者**）的年紀大都為七、八十歲以上之可憐且無錢而無依無靠無權勢老人、

本都更案者均係一輩子辛辛苦苦奮鬥，且省吃省用之下才能守住這麼一點點房地產而要做為養老及全家大小遮風避雨棲身之處。每位本都更案者都是一輩子僅只守住這區區幾坪土地及建物而已，而每位本都更案者都不了解房地產實際市場交易價格(行情)，也不懂房地產都市更新的法規條例、都市更新施行細則條例、建築法規、都市更新建築容積獎勵法規、建築容積移轉獎勵法規、施工工程技術、施工所用建材及施工相關財務費用…等等問題？而這些本都更案者都是相信台北市政府、台北市都市發展局及台北市都市更新處的為人民把關維護保護人民公平合法權益，但今天我們要請問前述之台北市政府相關單位是否有確實依法在審理本都更案呢？

四、陳情人所有台北市松山區寶清段2小段188地號1筆土地所有權全部(下稱:寶清2小188地號1筆土地)及其地上建物之取有合法62年10月31日台北市政府工務局建築執照62建(松山)(松)字第030號(下稱:62〈松山〉建字30號建照)、63年10月2日取得台北市政府工務局使用執照63使字第1465號(下稱:63使字○○○號使照)。

五、陳情人於109年5月7日下午接到台北市政府函稱：即於109年5月29日上午9時30分在台北市政大樓北區2樓N206會議室專區舉辦本都更案之聽證。

但本都更案前歷經106年12月1日下午2時30分之實施者自辦公聽會時各地主及地主邱○○及邱○真代表所發表之各種意見、本都更案107年8月24日上午10時30分之台北市都市更新處公辦公聽會時對各地主、地主邱○○、邱○真代表所發表之各種意見、財政部國有財產署、財政部國有財

產署北區分署、台北市政府財政局及陳情人邱○鉉的代理人賴○蘭自 107 年起迄今無數次親自到台北市都市更新處所表達之各種意見...等等諸多甚多嚴重重大大事件問題，迄今均無法得到台北市都市更新處之任何依法正確之正式書面回覆...等。

壹、主旨：

一、本都更案之主管機關台北市政府、台北市政府都市發展局及台北市都市更新處等單位相關人員是否諸多甚多錯綜複雜之嚴重不依法作為及是否甚多重大嚴重違規缺失之處...等等事件，實因甚多錯綜複雜之嚴重事件，故陳情人無法在本陳情書中一一詳述，但今只能先大致暫略述如下(一)至(八)之是否最嚴重重大違法 8 大件事，懇請本陳情書之正本收文者依法追究徹察查明，秉公處理，以還陳情人及全體本都更案受害者一個公道、公平與正義 ：

(一)第 1 件最嚴重違法大事件：

(1) 本人所有寶清 2 小 188 地號 1 筆土地上興建合法之八德路 4 段○號之 4 層樓建物壹棟 (含依法本人公同共有所有之 3 樓建物所有權全部) (注: 4 層樓建物壹棟之坐落土地有重測後為寶清 2 小 188、190、191 地號 3 筆土地)，且有合法"63 使字○號使照" ， 但此八德路 4 段○號 3 樓建物及其坐落土地寶清 2 小 188 地號 1 筆土地目前均在法院涉訟中，故所有權人之權屬未定。(2) 本人所有寶清 2 小 188 地號 1 筆土地也與其他 4 位土地所有權人（按:邱○蓮、邱○棟、邱○仁、邱○慧）共 5

人為公同共有（下稱: 邱○蓮 5 人）、目前也在法院涉訟中，故也所有權人之權屬未定。（3） 而前述土地及建物目前均在法院涉訟中所有權人之權屬未定，故上揭邱江寶蓮 5 人依法均無法、也都不適合及也均無權利參與本都更案。（4） 綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(二)第 2 件最嚴重違法大事件：

每位本都更案者都不明白為何本都更案合共 25 筆土地的其中財政部國有財產署北區分署經管所有土地 1 筆（即台北市松山區寶清段 2 小段 205-16 地號土地所有權全部）及台北市政府財政局市有地管理所有土地 5 筆（即台北市松山區寶清段 2 小段 205-16、205-16、205-16 地號 5 筆土地所有權全部)合共 6 筆土地（下稱:國有及市有合共 6 筆土地)為何都不需要加入移轉登記在銀行信託(帳戶)管理，這國有及市有合共 6 筆土地不需要加入移轉登記在銀行信託(帳戶)管理的這件事是否已嚴重違背憲法之比例原則(即包含平等原則)且根本毫無任何法律依據呢？ 綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(三)第 3 件最嚴重違法大事件：

1. 本都更案的泰鼎臨建設股份有限公司（地址: 台 北市民生東路 2 段 174 號 9 樓，下稱："泰鼎臨公司"或"實施者"） 及其委聘巨秉不動產估價師事務所、宏大不動產估價師聯合事務所、信義不動產估價師事務所 （下稱：3 家不

動產估價所)估價程序不公，而導致估價價格嚴重明顯將全部本都更案者都更前之土地估價嚴 重明顯壓低及將本都更案都更後之全部房、地價值估價壓低， 但反而卻將本都更案"實施者"的財務共同負擔各項財務計畫費用的估價極明顯提很高高估到 **36.47%**，*即是否所謂在都更估價業界行話(術語)為「即都更前後估二低、都更中間估一高」的估價方式，敬請查明？*

2. ① **B** 家不動產估價所是依據什麼法律估價、估價證據及估價標準(如何)而鑑定估價本都更案的更新前之建築物及其土地權利價格(值)呢？ ② 且 **B** 家不動產估價所是依據什麼證據及標準(如何) 而鑑定估算本都更案"實施者"之財務共同負擔費用的估價提很高 (按: 本都更案之財務共同負擔費用比例高達 **36.47%**，真是高的太嚇人，因本都更案為第三種商業區土地，每坪土地的容積獎勵值高為可興建到約 **12** 所有權狀坪的高效利益，故財務共同負擔費用一般正常應在 **20%**上下) 低呢？ ③ 更甚者，**B** 家不動產估價所是依據什麼法律估價、估價證據及估價標準(如何) 而鑑定估價本都更案的更新後之建築物及其土地權利價格(值)呢？

3. 本都更案" 實施者" 對其委聘 **B** 家不動產估價所是否有 **B** 件事情的聯合約(綁) 定 (按：包含 **B** 家不動產估價所是否有再額外賺取一大筆「因上揭「都更前後估二低、都更中間估一高」的估價方式情形，而使"實施者"產生增加「額外大價差之利益」之所可獲取這其中 **15%20%**利益嗎？ 敬請查明？)，而這 **B** 家不動產估價所是否是一個共同結構性犯法，是否明知違法也要做習慣性的配合" 實施者" 做違法估價這件事，如本都更案這種估價不公平的情況是" 通案" 而非" 個案" ，本都更案是

否有以宏大不動產估價所及信義不動產估價所2家為陪襯？敬請查明？敬請查明？：(1)首先：「實施者」要其所委聘的3家不動產估價所將全部本都更案者都更前之土地地價壓低估價。(2)其次：「實施者」要其所委聘的3家不動產估價所將本都更案的各項財務計畫高估（增加）共同負擔費用，而致使共同負擔財務費用提高到佔本都更案之都更後總價值的財務共同負擔比例高達**36.47%**，「實施者」得到很大最大利益，而嚴重損害本都更案者利益。(3)其後：「實施者」要其所委聘的3家不動產估價所將本都更案都更後全部房、地價值估價壓低，這樣「實施者」可達到用高估價值之財務共同負擔費用，換取都更後更多額外之低估價值的房地產，這樣「實施者」在取得都更後更多額外的房地產，且(同時)「實施者」又將都更後取得更多額外的房地產”再得以當時市場實際成交價格(即更高價格)之再一轉手出賣”，這樣「實施者」又可另再額外賺取一大筆的「額外大價差之利益」，但這3家不動產估價所是否也同時就可分得上揭這樣「實施者」又可另再額外賺取一大筆的「額外大價差之利益」的其中15%至20%利益嗎？敬請查明？詳如下述(1)至(4)(含駁斥「實施者」不合法之處及本人依法之主張論述及結論)：

(1)本都更案「實施者」係依照108年1月30日前舊規定於106年9月30日由其委聘3家不動產估價所進行價格評估。然而，依照108年1月30日新修正都市更新條例第50條之規定：「(一)權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任3家以上專業估價者查估後評

定之。（二）前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定 1 家，其餘 2 家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。（三）各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。（四）第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。」；故上揭 108 年 1 月 30 日新修正都市更新條例第 50 條之新法、且於 108 年 2 月 1 日正式新實施，則代表原以實施者自行選任 3 家不動產估價所執行估價的舊方式疑有不公正的狀況，故內政部才再更改有公開、隨機方式、選任的方式，使得選任不動產估價師能更公正、公平、合理、合法估價。

(2) ① 本都更案估價費用係全部本都更案者共同負擔支付，僅由實施者代墊的概念，故不應由實施者單方面選任 3 家不動產估價所進行估價。② 本都更案估價基準日期早在 106 年 9 月 30 日，故依法政府應重新規定都更案之估價基準日期都應限制在相距實施者完成都更核定日之 1 年內，否則實施者就會故意無限期的拖延到房地產市場景氣上揚、而房地產交易價格也有明顯上漲時，才要完成都更核定，那全部都更案者就注定是弱勢方，完成都更核定之日遙遙無期，而任由實施者及 3 家不動產估價所宰割，而都更案者投訴無門。③ 因台灣經濟在 107 年起已明顯轉好很多，這是近 30 年國際政治經濟版塊大變革，且在未來 30 年外商及台商也會最積極回到台灣大量大量大投資且前景是無可限量地，且今年房地產市場實際交易價格明顯仍上漲甚多，可按照今年內

政部房地產實際交易價格之實價登錄為證。④ 故本代理人認為本都更案確有必要依上揭108年1月30日新修正都市更新條例第50條之規定且在108年2月1日新實施的選任3家不動產估價所估價方式重新評估估價，依法必須重新辦理選任3家不動產估價所及不動產估價師選任、重新估價本都更案，本代理人也主張按108年2月1日新實施估價方式自行尋找1家至3家不動產估價所估價，以達都市更新前、後權利變換的合法、公平、公正客觀的目標（按:不動產估價師(所)的選任很重要、公平公開添信任)。

(3)政府規定都市更新估價師估價的目的：① 估價師對有參與都更者（地主)都更前土地估價要高估(按:<含都更的獎勵容積的享受>)，在都更後使有參與都更者(地主)多分一些房地產，故都更前的土地估價要高，必須公平公正公開合理，以當下市場實際成交價估之。② 估價師對實施者財務計畫各項共同負擔費用要低估（按:<以實際建築執照面積為準計算興建施工費用，不能含所有公共設施、陽台及其他登記坪數的興建施工費用，也不能含購買國有及市有合共6筆土地而衍生的利益享受>)。以上這樣才能平衡、公開、公平、合理的估價出正確而有公信力的以當下市場實際成交的價格估之。本都更案的3家不動產估價所查估後評定之方法，是否達到故意蓄意壓低本都更案都更（按:權利變換）前之土地價格、（按:權利變換）後提高更新後房地產價格的權利價值，但反而卻將本都更案的各項財務計畫高估，致(增加）各項財務共同負擔費用的估價提很高，使「實施者」得到很大利益，致損害全部參

與本都更案者的權利，這應該在都更業(含不動產估價業)界是大家皆知的事，且巨秉不動產估價所是否習慣性專門違法勾結配合「實施者」做都更前、後權利價值的假鑑價？在近 10 年以來巨秉不動產估價所是否達到在台北市及新北市全部做都更案的估價市場佔 40%以上，敬請查明？爰請本陳情書正本受文者各自依權責查明巨秉不動產估價所是否在台北市及新北市做都市更新案的估價市場佔 50%以上，即顯然證明本代理人所述均為事實真相。因正常一般都更後總價值是都更前之土地總價值的 2.7 至 2.9 倍，也就是本都更案都更前土地每坪均價至少應在新台幣(下同)1,000 萬元以上。

因為都更案的參加都更只是地主彼此之間的比例關係而已，因為權變都更重點是在"比例"(按：所謂"比例"之計算式：係指 A 地主土地每坪 00 萬元/坪*A 地主土地面積＝A 地主價值共 000 萬元／B 本都市更新案全部地主總面積土地總價值 000 萬元＝地主彼此之間的"比例")，又更新前土地估價太低、則實施者用比較低的價格買到土地所有權人的價值，所以後來政府規定全部參與都更案者所有土地只能用"整宗土地"去估算出一個估價價格(按:但是必須考慮全部獎勵容積值都必須計入估算，為僅有同一個估價價格，這樣更新前土地估價才會反應正常市場上實際成交價格)，而不能將全部參與都更案者"整宗土地"分有很多筆(種)高低不同的土地估價價格。

3. 依上揭，針對本都更案的 3 家不動產估價所的估價不公的結論及針對本

都更案都更前全部土地被嚴重壓低估價的真相事實，略述如下：

(1)本都更案更新前土地價值應以合併為"一整宗"土地價值來看，未來是一起合併開發，陳情人土地位在"本都更案一整宗土地"中間，若無陳情人土地參與本都更案，則本都更案就會變成分開的兩塊基地，所以陳情人土地對於本都更案合併為"一整宗基地"的之貢獻度特別大，也唯一特別關鍵。而且陳情人土地上興建為4層樓公寓、面對八德路、有店面、有建築線，所以本都更案陳情人土地價值每坪在1,000萬元以上。

(2)但是目前估價陳情人的土地價值每坪僅330萬元，本代理人詢問實施者，實施者卻說因為陳情人的土地是屬於持分，所以比較便宜。本都更案是全部參與都更案者一起把土地合併起來成為"本都更案一整宗土地"，而才能成為本都更案興建房屋的基地。更何況陳情人的房屋目前是4層樓的公寓，故土地一定是持分，實施者怎麼會用「持分土地」來考慮評估本人的土地價值，這顯然是不合法、不公平、也不合理的估價。

(3)本都更案土地全部係第三種商業區土地<按:位在台北市松山站雙鐵共構，複合商場經濟圈內>，巨秉不動產估價所針對本都更案都更前土地的估價評估結果卻僅每坪土地地價平均380萬元，明顯極偏低，已嚴重損害全部參與本都更案者的權利價值甚大，因本都更案正常合理合法規畫設計的容積獎勵值可達50%(詳附附表一、二之計算式)及容積移轉獎勵值可達30%，故每坪土地所規畫設計應達到15.63的所有權狀坪數。

(4)再者，本都更案都更後每銷售坪房屋(含其持分土地)價評估 60 幾至 80 幾萬元間。但根據內政部實價登錄及市場仲介業者說明調查本都更案都更後每銷售坪房屋(含其持分土地)價評估如下：

①目前市場新建預售屋實際每銷售坪房價約介於 108~130 萬元間(按:預售屋每銷售坪房價 3 樓約 93 萬元，但自 3 樓起往上層每層房價之垂直價差需逐層累計，每銷售坪再加價 8,000 元至 1 萬元間)，地下 B2 層~B5 層車位售價每個 280 至 340 萬元。

②見內政部不動產交易實價查詢服務網 108 年至 109 年之近松山車站生活圈。

③101 大樓信義商圈的台北市政府 BOT 案之土地地上權 50 年標售為每坪土地的實價登錄交易資料，而本都更案第三種商業區土地之僅距 101 大樓信義商圈僅約 1,500 公尺至 2,000 公尺，故豈有每坪土地估價降低約 330 萬元)。

④另 25 年中古屋每坪房(含其持分土地)價約 63~75 萬餘元間(見內政部不動產交易實價查詢服務網之 108 年 3 月至 6 月之松山車站生活圈實價登錄交易資料)。

5. 綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(附帶一提：依上揭，若按更新前土地估價平均每坪為 380 萬元特別明顯偏低的話，對應更新後每銷售坪房價評估 60 幾至 80 幾萬元間也卻就會特別顯得房價明顯偏高，這巨秉不動產估價所是極不

合理的估價。）

(四)第 4 件最嚴重違法大事件：

1. 因本都更案"實施者"泰鼎臨公司自設立迄今，均無任何營業收入，請台北市政府都更處指示泰鼎臨公司李原碩提出(或向財政部台北國稅局函調)泰鼎臨公司自 102 年至 108 年由會計師簽證之各年度營業綜合所得稅申報、資產負債表及損益表及財務報表等，以供證明泰鼎臨公司目前全部資產(含現金)是否應僅剩約 80 萬元，這樣顯然證明泰鼎臨公司根本沒有資金、也沒有能力、也沒有資歷可興建本都更案 (按:本都更案的目前市場實際價值約達 120 億元以上) (詳附表一之計算式)？ 至於"實施者"泰鼎臨公司是根本沒有資金、也根本沒有能力、也根本沒有資歷可興建本都更案之買空賣空的空殼公司之事實真相，詳如下述。

2. 依上揭及詳如下述則可知本都更案"實施者"泰鼎臨公司是根本無自有資金 30%、也根本沒有能力、也根本從無資歷可興建本都更案之買空賣空的事實真相。 故銀行依法是否有法律依據而可向買空賣空的本都更案"實施者"貸放建築融資高達 70%…等貸款呢？ 銀行依法是否有依金融機構信託業法(信託帳戶)管理規定執行而可向本都更案"實施者" 貸放這建築融資高達 70%…等貸款呢？

3. 依上揭及詳下述則可知，因本都更案"實施者" 根本從無資金可買受上揭國有及市有合共 6 筆土地，致這國有及市有合共 6 筆土地無法加入移轉登記在銀行信託(信託帳戶)管理。 也因上揭國有及市有合共 6 筆土地無法加入 移轉登記在銀行信託(信託帳戶)管理，則本都更案共 25 筆土地

所有權全部就無法全部整體加入移轉登記在銀行信託(信託帳戶)管理，故依銀行法是銀行不能無按金融機構信託業法(信託帳戶)管理規定執行，則依銀行法銀行是不能向本都更案"實施者"貸放這建築融資高達 70%…等貸款，則這樣本都更案"實施者"也根本從無資金可興建本都更案。

4. 上揭，國有及市有合共 6 筆土地既然無法加入移轉登記在銀行信託(信託帳戶)管理，若銀行仍僅要本都更案 25 筆土地所有權全部的其中私有 19 筆土地所有權全部移轉登記在銀行信託(信託帳戶)管理，則就可向本都更案"實施者"貸放這建築融資高達 70%…等貸款，這是否不是很奇怪而且不合法的事嗎 ？ 而本都更案"實施者"因根本從無自有資金 30%可興建本都更案，且另又必須將本都更案的其中私有 19 筆土地所有權全部移轉登記在銀行信託(信託帳戶)管理，而唯有如此才可去向銀行申貸得本都更案之建築融資高達 70%…等貸款的必備條件，則這樣的後果絕對會導致因實施者根本從無自有資金 30%可興建本都更案而致無法完成興建本都更案，則建經公司就會介入未完成興建之本都更案的工程興建，待完工後建經公司會向法院聲請強制執行拍賣而去償還其建經公司施工工程款(第一優先受償工程款)，第二優先受償為銀行建築融資 70%貸款，最終則本都更案者的其中私有 19 筆土地所有權全部及其他上建物均遭受法院的強制執行拍賣而去償還施工工程款、償還建經公司代墊工程款及償還銀行建築融資 70%貸款等等，則這樣的後果也絕對會導致這私有 19 筆土地所有權人的畢生全部積蓄(僅有財產)陷於毫無保障而致傾家蕩產且全部血本無歸，這是否嚴重違法呢 ？？

5. 綜上，但本都更案的主管機關台北市都更處卻是否同意這實施者故意要利用本都更案的其中 19 筆私有土地所有權以移轉過戶登記在銀行信託(信託帳戶)管理方式，則可達到實施者泰鼎臨公司要向銀行申貸本都更案興建營運建築融資 70%貸款的必備條件，否則違反銀行法及信託業法規定是不能向銀行申貸本都更案興建營運建築融資 70%貸款，足證"實施者泰鼎臨公司"是標準型的買空賣空的公司

6. 綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(五)第 5 件最嚴重違法大事件：

本都更案規劃設計容積獎勵值 20.532%，係極顯然錯誤的規劃設計，故對陳情人及全部參與本都更案者而言是絕對短少了 60%以上容積獎勵值(含容積移入獎勵值 60%)，如下述（含駁斥「實施者」違法之處及陳情人依法之主張論述及結論）1 至 5 ：

1. 實施者是否要對本都更案的建物偷工減料而達到多賺取一些沒有良心的錢？ 本都更案都更容積獎勵值僅規劃設計壓低為 20.532%，這樣的規劃設計是極嚴重錯誤、且又極嚴重的欺騙全部本都更案者說本都更案規劃設計都更容積獎勵值無法達到 50% 即極嚴重損害本都更案者都更容積獎勵值短少了 30%之權益，另又也無規劃增加容積移轉入獎勵值 30%即又也極嚴重損害本都更案者都更容積移轉入獎勵值短少了 30%，則這樣本都更案者全部共遭受極嚴重損害而短少了都更容積獎勵值共 60%權益等等，這件事主要係實施者完全沒有規劃設計興建房屋經驗所造成及實施者

完全漠視本都更案者的權利，則本都更案是依法根本無法再推進審理程序，且台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案且依法必須立刻撤銷本都更案。

2. 依據台北市都市發展局綜合企畫科及設計科之規定有 3 要件：①面臨道路地 8 米(含)(本案面臨 40 米八德路 4 段)，② 800 米內要已有公共設施(本案距捷運松山站站體僅 476 米)，③基地面積需 1,000 平方公尺(本案基地面積 1,697 平方公尺)，綜上，本都更案的第三種商業區土地完全符合上述 3 要件規定，故本都更案可再另外增加容積移入獎勵值約 30%。

3. 本都更案的興建用 RC 結構是危險而不符合本都更案土地地質是處在台灣高危險地震帶及地質被政府檢定為高危險之軟沼澤地，故至少必需採用能抗 8 級地震之 SRC 或 SC 結構施工興建，但本都更案卻採用 RC 結構興建的原因，係是否實施者要偷工減料而達到多賺取一些沒有良心的錢。

4. 本都更案 3 家不動產估價所之估價報告書及權利變換計畫，且容積獎勵值之計算等相關與實際差異過大，而資訊的不對等，會加深不信賴感，對於本都更案並無實質幫助。

5. 綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(六)第 6 件最嚴重違法大事件：

依上揭估價結果足以證明原估價結果明顯偏低，則顯示實施者及其委聘 3 家不動產估價所是否確有非常大之不誠信及舞弊問題呢?且此 3 家不動產估價所是否違背中華民國不動產估價師公會全國聯合會第一號公報(95 年

5 月 16 日）「不動產估價師職業道德規範」第一條、第二條、第三條、第五條、第七條、第十一條、第十二條、第十八條 不動產估價師不得以不正當抑價方式延攬業務。第二十一條 不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。第二十七條、第三十條（詳證 ■），是否而有使台北市政府都更處登載不實，是否都應撤銷該實施者及其委聘 3 家 不動產估價師之資格、且應撤銷本更案的估價結果，由本都更案重新自行成立都市更新會自行實施或透過公開遴選方式選任實施者。綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(七)第 7 件最嚴重違法大事件：

本都更案的「實施者-泰鼎臨公司」資格、能力、財力、資歷、經驗、誠信…等等備受質疑，故「實施者-泰鼎臨公司」是絕無資格、能力、財力、資歷、經驗、誠信…等等來興建本都更案，詳如下述（含駁斥「實施者」不合法之處及本人依法之主張論述及結論）1 至 6：

1. 泰鼎臨公司，非屬於至少曾興建 1 件房地產案實績的建設公司或知名的建設公司、或公開上市的建設公司，且也未曾告知代理人其過去之經歷。經代理人自行查證後得知，① 泰鼎臨公司係於 101 年 11 月 26 日臨時新設立的開發仲介公司，公司代表人為李原碩，泰鼎臨公司資本額僅 2,500 萬元，② 泰鼎臨公司自 101 年 11 月 26 日臨時新設立公司迄今仍是一家根本從無實際做實體經營房地產業務的"空殼公司、也根本從無實際做實體興建施

工房屋工程經驗及實績的**買空賣空之空殼皮包公司**，且根本從無興建建案之實際成果，③ 對於目前全部資產僅剩約 **80 萬元**的泰鼎臨公司而言根本也沒有資金、能力、資歷、**並無興建實績呢** ？ 試問如此 **2,500 萬元**低資本額的公司如何執行這麼高的**都更後總價值**（總銷金額）**達 120 億元以上本都更案呢**？ ④ **實施者**的資格、財力、資歷、誠信及能力...等等**備受質疑**，也必然**是在後續轉手他人或賣給其他建商**及有**斷頭之可能**，實在無法確認，增加**全部參與本都更案者**的**不信任程度**及對**本都更案**的**不確定感**。⑤ 目前足以顯示，**仍有大多數地主**對於**實施者**的資格、財力、資歷、誠信及能力...等等有質疑及不信任，**實施者應有義務說明執行本都更案的資格、財力、資歷、誠信與資金來源**。

2. **泰鼎臨公司自設立迄今，均無任何營業收入**，請台北市政府都更處指示**泰鼎臨公司李原碩**提出（或向財政部台北國稅局函調）泰鼎臨公司自 102 年至 108 年由會計師簽證之各年度營業綜合所得稅申報、資產負債表、損益表及財務報表等，以供證明泰鼎臨公司目前全部資產(含現金)是否應僅剩約 **80 萬元**，這樣顯然足證**泰鼎臨公司**根本也沒有資金、也沒有能力、也沒有資歷可興建達 **120 億元以上的本都更案呢** ？

3. 請台北市政府都更處指示**泰鼎臨公司李原碩**提出、或向台北市政府勞動局函調泰鼎臨公司自 **102 年 1 月起至 108 年 8 月**向台北市政府勞動局申報其聘僱員工人數，足證本代理人所述**泰鼎臨公司根本也沒有資金、也沒有能力、也沒有資歷可興建本都更案達 120 億元以上**的事實真相。

4. 依上揭，本代理人自 **106 年起迄今**曾十幾次主動找**泰鼎臨公司**就**本都更案**

溝通、建議、協商（按:泰鼎臨公司態度傲慢、從不曾主動邀約本代理人協商溝通，僅有例行性寄信件通知），但泰鼎臨公司李原碩態度非常惡裂、不佳、不友善。

5. 惟泰鼎臨公司李原碩態度惡劣，對談中更令我有受脅迫語氣之感受。合建與都更應該建立在高度信賴的基礎上，泰鼎臨公司如此作為，實在不能認同。但 實施者李原碩態度也仍非常惡裂，而無法溝通協商解決如本陳情書所述種種的諸多甚多重大問題的原因是泰鼎臨公司李原碩完全外行又無資金、無能力及無專業工作團隊...等等的諸多甚多重大問題所致，故也就均無法詳細、合理、合法及肯定務實的回覆本代理人的諸多甚多重大問題。

6. 綜上這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

(八)第 8 件最嚴重違法大事件：

陳情人的土地是私人私有的合法財產，而依憲法規定政府是不能違法搶奪人民私有財產，這件事，本都更案依法根本不應再繼續推進審理程序，台北市都市更新處依法必須立刻停止審理本都更案，且依法必須立刻撤銷本都更案。

二、本都更案的「實施者」其資格、能力、財力、資歷、經驗、誠信…等等備受極高度質疑，故「實施者」是絕無資格、能力、財力、資歷、經驗、誠信…等等來實施興建本都更案 。至於本都更案要如何規畫設計？ 要如何取得都更獎勵容積 50%呢？及要如何取得獎勵容積移轉入 30%呢？ 要如何施工興建、施工技術相關業務...等等呢？ 而且本都更案是如何是否遭

"實施者"及其委聘 3 家不動產估價所不實估價呢？ 及本都更案是如何是否遭"實施者"與其委請中華建築經理股份有限公司(規畫公司)耍陰謀、耍花俏及耍詐術之瞞騙善良無知的全部本都更案者 呢？...等等種種事情，均請依法查明 ?!

(一)泰鼎臨公司李原碩主張其興建本都更案資金之來源：本代理人委請張靜律師 108 年 4 月至 7 月間共 4 次主動積極善意連絡(邀請)泰鼎臨公司李原碩到張靜律師事務所見面溝通、詳談如何興建、執行本都更案時，李原碩主張：『其興建本都更案資金之來源為：(1) 自備資金係要向第三人(私人)借款約 30% ，(2) 而剩餘不足約 70%資金是向銀行申請建築融資(借款)，依前述李原碩所主張資金來源兩種方式為不可行且是無稽之談的笑話，請問這樣買空賣空的公司是否會倒閉而導致本都更案成為爛尾樓呢 ？ 這是行不通，也是不合法的。本人駁斥上述泰鼎臨公司李原碩的虛幻空想之規畫(理論)主張之兩種借款方式做為其興建本都更案之資金來源(方式)。

三、結論：綜上揭事實真相、理由及主張，陳情人土地不同意參與本都更案，請台北市政府都市更新處撤銷本都更案，實施者是外行人，什麼也都不懂！請台北市政府都發局、建管處及台北市政府相關單位...等等依法幫助陳情人及全部參與本都更案者的房地產能早日依法完成危老改建，則這樣才不致損害本人及全部參與本都更案者的合法權利利益價值，故陳情人不同意參與本都更案。本都更案的實施者資本額不足、財力不足、資格能力、經驗不足。本都更案的實施者及其所委聘的 3 家不動產估價所的是否共同犯

法、勾結而導致估價不公及估價不實（敬請政府相關單位依法查明），實施者及不動產估價均不誠信，故陳情人不同意參與本都更案。

正常一般都更後總價值是都更前土地總價值的 **2.7~2.9** 倍，也就是本都更案都更前土地每坪均價至少 **1000** 萬元以上。因更新前土地估價太低、則實施者用比較低的價格買到土地所有權人的價值，所以後來政府規定全部參與都更案者所有土地只能用”整宗土地”去算出一個價格(按:但是必須考慮全部獎勵容積值都必須計入，這樣更更新前土地估價才會反應正常市場上實際成交價格)，而不能分有高低不同的很多個土地價格。

本代理人於 106 年 12 月~108 年 4 月也另外委聘有誠信不動產估價所對本都更案都更前土地估價每坪 **600~608** 萬元以上（詳證 **2**），因都市更新條例規定所謂都更後的全部價值是歸全部參與本都更案者所有，***並非「實施者」主張本人土地是”持分”而價值低為每坪 330 萬元，這「實施者」及 3 家不動產估價所此為違背都市更新條例規定***。

懇請本陳情書之正本受文者及其他相關政府單位重視徹察本都更案是否有甚多嚴重的弊端…等等。由於本都更案已歷經104年迄今，仍然遙遙無期，實施者及團隊能力、財力、經歷、誠信...等等實在不佳，本人土地已決定要做” 危老改建”，因” 危老改建條例”有 **40%** 的基本容積獎勵值及又另可再增加容積移入獎勵值 **30%** 的上限 = 共有取得容積獎勵值 **70%**，故陳情人不同意參與本都更案。

貳、說明：如主旨所示。

立陳情書人（委任人）：邱○鉉

地址：台北市松山區民生東路5段○巷○弄○號○樓

代理人（受任人）：賴○蘭

地址：台北市松山區民生東路5段○巷○弄○號○樓

手機：091795○○○

中　華　民　國　109　年　5　月　21　日

(三)受詢人：泰鼎臨建設股份有限公司　李董事長原碩

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)公司是股份有限公司，剛陳述人說我們公司會跟私人做借貸，這是不正確的。

(2)銀行優先以 8 大公股銀行為主，以後工程進度款撥款，就算跟銀行借建築融資，屆時會請建經公司查核。

(3)本案沒有做土地融資，也沒有拿地主土地去做設定貸款。

受詢人簽章：李原碩

(四)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所　李估價師方正

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)更新前土地價值是以法定容積估價，不得考慮其他獎勵容積，發言人所委請的估價師是否有考慮統一原則去評估，如果原則不同，估價結果當然有所差異。

受詢人簽章：李方正

三、發言次序：3

(一)發言人：賴○蘭(委託人邱○鋐)

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。

(2)關於信託，實施者說依慣例穩定原則要辦理信託，這是法令規定的嗎，本案申請審核中，尚未成案，應無慣例問題。另5筆市有地1筆國有地均主張不加入信託管理，卻要私人19筆土地加入信託管理，是違反憲法比例原則，另全部地主不辦理信託的話，70%建築融資能申請嗎?

(3)本案估價不公，請查明巨秉公司是否有執行過臺北新北40%都更案的估價，我們也有委請3家估價師估價，但與目前估價結果差異有6百多萬、8百多萬、1千萬，請政府再按新法規再重新估價。

(4)調閱國稅局歷年營業稅繳納、資產負債表、現金流量表等相關查明公司是否有資產，30%自有資金在哪裡?

(5)依據109年5月26日陳述意見書及5月21日陳情書所提實施者10大違法陳述意見，請市政府以書面一一詳細回應。

(6)本案設計依法容積獎勵值50%，另符合30%容積移入獎勵值，則一坪土地可蓋15坪多銷售坪。

發言人簽章：賴○蘭

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司 蔡副理伯宜

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)針對信託部分，為了更新事業推動穩定性在地主同意狀況下，本案自104年起，私地主同意者陸續辦理信託，計畫核定後，再依地主及實施者與信託銀行簽訂信託契約辦理，公有土地依照慣例不配合信託，實施者剛說明本案建築融資並非拿地主土地抵押申請融資，倘部分地主不辦理信託，亦不影響本案推動。

受詢人簽章：

四、發言次序：4

(一)發言人：邱○傑

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：邱○傑

(二) 受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所　李估價師方正

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)188、190、191地號三筆土地，有一未登記建物，因產權無法確認，故估價原則無法分別評估各樓層所有權人權利價值，只能依土地辦理估價。

(2)但188、190、191地號上座落領有一使照之未登記建物，估價原則上是否可視為同一宗土地，因無案例，後續須至審議會討論。

受詢人簽章：

(三)受詢人：泰鼎臨建設股份有限公司　李董事長原碩

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)發言人家族有三個部份，都有持續溝通。

(2)另不合法建物其拆遷補償及租金補貼比照合法建物辦理。。

(3)

受詢人簽章：李原碩

4-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市松山區寶清段二小段 155 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：邱○傑、邱○勝、邱○真、邱○松 通訊地址：台北市中正區杭州南路一段○號○樓 聯絡電話：2322-○
土地建物權屬座落位置	土地：寶清段二小段 191 地號 建物門牌：八德路四段○號○樓

相關意見	1. 188、190、191 地號三筆土地及八德路◯號 1 樓至 4 樓建物，本為邱姓家族所有，然因家族各房人丁日漸興旺，為避免日後產權過於複雜，歷經數次家族會議後達成協議，遂於民國__年間進行房產分配，191 地號土地及八德路◯號◯樓歸大房(即邱◯傑、邱◯勝、邱◯真、邱◯家族)所有、190 地號土地及八德路◯號◯樓歸二房所有、188 地號土地及八德路◯號◯樓歸三房所有、八德路◯號◯樓歸四房所有，並互有貼補(該建築物領得使用執照，未辦產權登記)，幾十年八德路◯號 1 樓之店面具有與土地相等之價值。惟，現因部分土地所有權人不履行當年家族協議，導致該建築物迄今仍無法辦理產權登記，使得八德路◯號 1 樓之店面之價值完全無法在權利變換權值上反映(僅有建物殘餘價值)，對家族權益影響甚大。 2. 其次，陳述人之家族就八德路◯號 1 樓店面之整體使用面積為 315.38 平方公尺(80.54+23.77+195.06+8.41+7.6=315.38)，均為邱◯所有，而前述建物亦坐落於 191 地號土地上，足證 191 地號亦屬八德路 471 號 1 樓店面之使用範圍，故 191 地號與 190 地號土地之每平方公尺之土地單價不應該有差別，實施者之鑑價報告應予調整。 3. 更遑論，實施者原於事業計畫報核前，已與陳述人達成一定選配條件之合建默契，豈料實施者嗣後卻態度丕變，拒不簽約，本案在前述特殊條件下，請實施者提出合建條件與本家族進行協調，以利本都更案推動。 4. 如果此更新案無法保有陳述人原有之權益，陳述人將拒絕參與都更。
中　華　民　國　109　年　5　月　29　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。

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5-1。

(二)受詢人：張志誠建築師

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)詳書面意見5-2，第1、2點。

受詢人簽章：張志誠

(三)受詢人：中華建築經理股份有限公司 蔡副理伯宜

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) 詳書面意見5-2，第3、4點。

受詢人簽章：蔡伯宜

5-1

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：方怡文
電話：02-27208889/1999轉6301
電子信箱：yiwen0307@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國109年5月15日
發文字號：北市財開字第1093003345號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關泰鼎臨建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」辦理聽證一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府109年5月5日府都新字第10970044253號函辦理。

二、本府訂於109年5月29日辦理旨案聽證，本局意見如下並請貴處納入聽證意見：

(一)事業計畫第15-3頁：依附錄5特殊因素費用外審單位審查意見書，特殊設備未載明施作必要性及價格合理性，請實施者說明後併同逆打工法費用提請審議會審議。

(二)事業計畫第15-4頁：交通影響評估費用後續提請審議會審議。

(三)事業計畫第15-5頁：地籍整理費除20,000元/戶外，另加計每戶9,000元信託登記及塗銷作業代辦費，與一般審議案例不符，請實施者刪除。

電子公文附件

臺北市都市更新處 1090515
HOAA1097010908

(四)本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比36.43%，後續提請審議會審議。

正本：臺北市都市更新處
副本：

1. 事業計畫第 15-3 頁：依附錄 5 特殊因素費用外審單位審查意見書，特殊設備費用未載明施作必要性，請實施者說明後併同逆打工法費用提請審議會審議。

回應：本案位於捷運松山新店線禁限建範圍內，為有效控制開挖期間對鄰房及地下捷運設施之影響並提升建物耐震結構安全，增設制震設備並採逆打工法(包括地中壁及扶壁)，依規定就採行工法之必要性及提列金額之合理性委請臺北市建築師公會辦理特殊因素費用審查並經該會同意通過審查(函文詳事業計畫附錄五)。

本案制震設備擬於 A 棟地上 2 樓~16 樓及 B 棟地上 2 樓~10 樓各層配置四組制震阻尼器，以降低建物於地震發生時之加速度反應，進而可提升本案之舒適度；另由於本案工址鄰近捷運地下隧道，於地下室開挖階段更應要求其擋土工法之安全性，因此規劃地中壁配置，以降低開挖階段之壁體變形，亦可減少鄰損發生；而本案樓高 24 層，屬超高層建物，座落於鄰近基隆河之偏軟地質土壤，因此規劃壁樁可將建物荷重透過壁樁傳遞至卵礫石層，使建物基礎穩定安全。

於「特殊因素審查報告書定稿版」第 3.2.6 節(P.46) 結論

→已就必要性及合理性說明如下：

本案未加裝 FVD 之空構架之主體結構已符合建築物耐震設計規範標準，但就必要性而言，由於本案開發商(泰鼎臨建設開發股份有限公司)對地主戶承諾加裝制震裝置。合理性方面，本案於 A 棟 2F~16F、B 棟 2F~11F 每層各加裝四處平面對稱之速度型制震系統(FVD)後，於地震歷時分析成果，平均為 A 棟結構提供約 12~13%之受震反應改善幅度；B 棟結構提供約 15~16%之受震反應改善幅度，另以模態應變能法計算制震系統為結構帶來之阻尼比增量，A、B 棟之阻尼比修正係數提升比例亦大於 10%，皆符合制震系統之設計目標。

2. 事業計畫第 15-4 頁：交通影響評估費用後續提請審議會審議。

回應：依本案汽車及機車停車位設置數量(汽車位 149 部、機車位 144 部)檢討，須辦理交通影響評估審查，提列交通影響評估費用，應屬合理，且實際應以審議會審定為準。

3. 事業計畫第 15-5 頁：地籍整理費除 20,000 元/戶外，另加計每戶 9,000 元信託登記及塗銷作業代辦費與一般審議案例不符，請實施者刪除。

回應：依 99 年 12 月版提列標準之說明十六、地籍整理費之提列說明「1.原則以更新後每戶 20,000 元計列，...，倘有信託登記及塗銷信託作業所需之代辦費另計。」；本案為確保更新事業順利推動之穩定性，私有地主不動產產權自 104 年起即已陸續信託登記予中華建築經理(股)公司名下，後續事業及權變計畫核定後，將委任信託銀行辦理不動產產權及資金信託管理，以確保資金專款專用、新建工程得順利興建完工交屋，屆時需配合信託銀行規定，先塗銷中華建築經理(股)公司的信託登記後再信託登記予銀行名下，即本案實際須辦理兩次信託登記及塗銷，但共同負擔

費用僅加計一次信託登記及塗銷作業代辦費每戶 9,000 元，超出部分由實施者自行吸收。

4. 本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，共同負擔比 36.43%，後續提請審議會審議。

回應：本案共同負擔費用已依幹事及權變小組會議、幹事複審會議之審議意見修正，共同負擔費用比例自 39.74%下修為 36.43%，相關管理費用提列，說明如下

(1)人事行政管理費：本案所有權人數眾多，整合迄今 10 年，目前還有兩位地主因條件尚未與實施者達成協議，後續仍須再持續溝通協調，加上預計尚須至少 5 年才可完工交屋，依提列標準附表規定核算，本案以 5%費率提列，應屬合理。

(2)銷售管理費：係實施者為銷售更新後取得折價抵付房地之費用，依提列標準附表規定及目前市場行情，本案以 6%費率提列，應屬合理。

(3)風險管理費：更新事業辦理時程冗長，加上房地產銷售市場行情波動及營建工程物價波動等諸多不確定性因素，都使得實施者承擔未來成本增加之更高風險，然受限提列標準附表規定，本案僅得以 11.5%費率提列，應屬合理。

六、發言次序：6（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6-1。

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司 蔡副理伯宜

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) 詳書面意見6-2。

受詢人簽章：蔡伯宜

6-1

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署北區分署　函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：蔡小姐 (02)27814750#1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年5月18日
發文字號：台財產北改字第10950006100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109年5月29日召開泰鼎臨建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段二小段155地號等25筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年5月5日府都新字第10970044253號函辦理。

二、經審視都市更新事業計畫及權利變換計畫案【審議會版】，茲提供本分署意見如下：

(一)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達20.7008%，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)本案國有土地比例3.91%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。

(三)另本署經管旨案範圍內同小段205-16地號國有土地，既貴府都市發展局107年5月10日北市都企字第10734348100

臺北市政府 1090518
AAAA1090121460

號函表示，本案參與都市更新後分回國有房地評估適合作為公共住宅，請貴府速依本署108年7月26日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9點第2項規定，於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。

正本：臺北市政府
副本：2020/05/18 11:25:28

經審視都市更新事業計畫及權利變換計畫案【審議會版】，茲提供本分署意見如下：

(一)本案容積獎勵（不含容積移轉及其他容積獎勵）達20.7008%，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。

回應：本案更新後建物係依所有權人需求規劃設計，容積獎勵係依規定申請，且實際應以審議會審定為準。

(二)本案國有土地比例3.91%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。

回應：本案所有權人數眾多，整合迄今10年，目前還有兩位地主因條件尚未與實施者達成協議，後續仍須再持續溝通協調，且預計尚須至少5年才可完工交屋，更新事業辦理時程冗長，加上房地產銷售市場低迷及營建工程物價上漲等諸多不確定性因素，實施者承擔未來成本增加之風險更高，故本案相關管理費用實無調降空間。

(三)另本署經管旨案範圍內同小段205-16地號國有土地，既貴府都市發展局107年5月10日北市都企字第10734348100號函表示，本案參與都市更新後分回國有房地評估適合作為公共住宅，請貴府速依本署108年7月26日公布修正之「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第9點第2項規定，於本案事業計畫案核定前辦竣國有土地撥用，後續並由貴府依都市更新條例規定參與都市更新。

回應：實施者同樣希望都市發展局儘快辦理撥用，後續並將配合辦理計畫書相關內容修正。

七、發言次序：7

(一)發言人：華泰商業銀行股份有限公司(委託人黃○豪)

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)八德路四段 511 巷 13 號建物，實施者要做如何處理。

發言人簽章：

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司 蔡副理伯宜

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)發言人所述之建物不在本案基地內。

受詢人簽章：

八、發言次序：8

(一)發言人：賴○蘭(委託人邱○鋐)

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)108 年 7 月幹事複審版計畫書 15-11，資金來源，70%專案融資，30%自有資金部分從何而來，實施者之財力是否足夠，100 年信託業法，銀行借款，土地一定要納入信託才能做建築融資。剛實施者主張本案要二次信託在銀行名下，這是花俏騙地主，為了建築融資用，而且法律沒有說信託是穩定原則，實施者這麼說是不合法的，請實施者如何操作專案融資真相告訴都更處，請都更處書面回覆地主。

(2)我們是 188、190、191 地號，是都更案中間位置，是舉足輕重位置，若沒我們只能分三塊基地，但都更估價竟不用合併一宗土地估價，應只有一種價格，不能區分多種價格，這種分多種價格估價，這是不合法的。

(3)建築部分，我們若做危老，可以申請 40%獎勵容積，再加上容積移轉 30%，預估一坪土地可以蓋到 14~15 坪銷售坪，現在都更才蓋 8.9 銷售坪，所以我們不同意都更的原因之一。做危老建照 2 個月內可下來，又快又好，又對地主權益保障較高。

(4)本案估價非常不合理，建議程序從新原則，應依 108 年 2 月 1 日實施都市更新條例第 50 條規定重新辦理估價，以落實憲法保障程序正義。

(5)剛實施者所說的跟 108 年 7 月計畫書(幹事複審版)所述資金來源 70%建築融資、30%自有資金，前後矛盾不一致。

發言人簽章：賴○蘭

(二)受詢人：泰鼎臨建設股份有限公司　李董事長原碩

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)30%～70%貸款額度依銀行核定為主。

(2)188 地號為公同共有 5 人，其中 4 位所有權人已簽署同意書。

受詢人簽章：

(三)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所　李估價師方正

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)都更估價相關規定、原則、估價評估過程均依照法規規定辦理，未來依審議決議為準。

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：11 時 41 分。