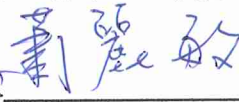


臺北市政府辦理「擬訂臺北市文山區木柵段一小段171地號等
6筆(原5筆)土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國108年8月2日(星期五)10時00分

聽證場所：木柵區民活動中心(臺北市文山區保儀路13巷3號4樓)

貳、主持人：蕭委員麗敏  (簽名) 記錄：劉庭嘉

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：陳○雄

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：陳○雄

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 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)本案自 100 年啟動後，即已與該地主做過非常多的溝通，尚未協調完畢。

(2)本案目前確實未達到 100%同意。

(3)拆遷補償及安置費用均以合法建築物認定。

(4)未來若有其他正式會議，會寄開會紀錄給地主。

受詢人簽章：辜永奇

(三)受詢人：臺北市都市更新處

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)聽證後兩周內，即會於網路上公布紀錄。

受詢人簽章：柯錫庭

二、發言次序：2(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：張○乾

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。

(二)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所 李方正副所長

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)有關更新後，陳情人認為房價應低於 55 萬，本案因具有河景優勢，且附近棟距寬闊，環境舒適，故考慮上述條件，有將房價調升，對地主之權益也較有利。

受詢人簽章：



(三)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 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)利息部分，本案屬事權分送，依事業計畫核定之利息應符合審議原則，未來尊重審議會審議結果。

(2)有關人事行政、銷售費用及風險管理費用已於事業計畫核定。

受詢人簽章：



三、發言次序：3(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 3-1。

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 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)利息部分，本案屬事權分送，依事業計畫核定之利息應符合審議原則，未來尊重審議會審議結果。

受詢人簽章：

辜永奇

四、發言次序：4(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：臺北市政府文化局

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 4-1。

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司 辜永奇 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)遵照辦理。

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，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會：10 時 25 分。

臺北市府辦理 忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆(原 5 筆)土地都市更新權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

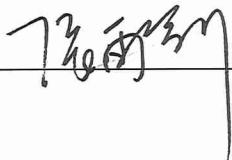
一、公聽會日期：108 年 8 月 2 日（星期五）上午 10 時

二、公聽會地點：臺北市文山區木柵區民活動中心（臺北市文山區保儀路 13 巷 3 號 4 樓）

三、主持人：蕭委員麗敏

記錄：劉庭嘉

四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註
諮詢委員 張雨新委員		☒ 男 ☐ 女
臺北市文山區公所		☐ 男 ☐ 女
臺北市文山區木新里鄭明通里長		☐ 男 ☐ 女
臺北市府文化局		☐ 男 ☐ 女
臺北市稅捐稽徵處		☐ 男 ☐ 女
臺北市都市更新處		☒ 男 ☐ 女

臺北市政府辦理 忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆(原 5 筆)土地都市更新權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、公聽會日期：108 年 8 月 2 日（星期五）上午 10 時

二、公聽會地點：臺北市文山區木柵區民活動中心（臺北市文山區保儀路 13 巷 3 號 4 樓）

三、主持人：蕭委員麗敏

記錄：劉庭嘉

四、出席人員及相關單位簽到：

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
甘○君		210			☐ 男 ☐ 女
朱○銘		210			☐ 男 ☐ 女
吳○慧		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
吳○賢		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			

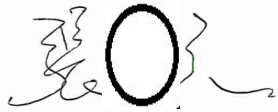
土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
吳○麗		210			☐ 男 ☐ 女
吳○瑩		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
李○義		210			☐ 男 ☐ 女
李○宏		210	242	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
李○良		212	242	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
李○穎		210	242	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
李○靜		212	242	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
李○哲		210			☐ 男 ☐ 女
李○娟		210			☐ 男 ☐ 女
忠泰建設 股份有限公司		210			☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
林○彬		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
林○涵		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
祁○		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
邱○理		212	241	開元街○○巷○號	☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
洪○儒		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
洪○進		210			☐ 男 ☐ 女
徐○真		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
張○池	張○池	210			☒ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
張○乾		210			☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
張○志	張○志	210			☒ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
張○枝	張○枝	212			☐ 男 ☒ 女
		213			
		213-1			
張○玉	張○玉	210			☐ 男 ☒ 女
		212			
		213			
		213-1			
張○財	張○財	210			☒ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
張○竹	張○竹	210			☒ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
張○添		210			☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
陳○豐		212	1038	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
陳○松		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
陳○雄		210			☐ 男 ☐ 女
陳○雄		212	243	開元街○○號	☒ 男 ☐ 女
		213	1040	開元街○○號○樓	
		213-1			
陳○芳		212	1038	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
黃○女		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
黃○真		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
黃○光		210			☐ 男 ☐ 女
黃○雲		210			☐ 男 ☐ 女

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
黃○婷		212			☒ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
楊○瑛		210	242	開元街○○號	☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
葉○達		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
臺北市/ 臺北市政府財政局		171			☐ 男 ☐ 女
		209			
劉○玲		210			☐ 男 ☐ 女
劉○勳		210			☐ 男 ☐ 女
潘○惠		210			☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
蕭○佐		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
蕭○雙		210			☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			
謝○育		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
瞿○泉		210			☐ 男 ☐ 女
簡○枝		210			☐ 男 ☐ 女
蘇○鳳		212			☐ 男 ☐ 女
		213			
		213-1			
蘇○柔		210			☐ 男 ☐ 女

土地及合法建築物所有權人					
姓名	簽名處	地號	建號	門牌地址	備註
國泰世華商業股份有限公司		210			☐ 男 ☐ 女
		212			
		213			
		213-1			

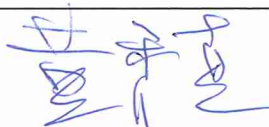
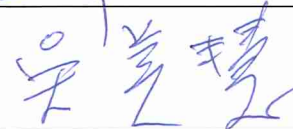
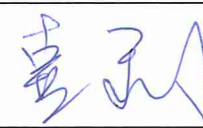
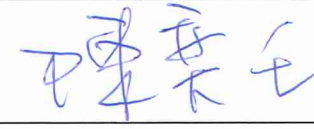
他項權利人		
姓名/單位	簽名處	備註
高○容	高○容	☐ 男 ☒ 女
國泰世華商業股份有限公司		☐ 男 ☐ 女
張○民		☐ 男 ☐ 女
張○傳		☐ 男 ☐ 女
張○賢		☐ 男 ☐ 女

違建戶其他已知之利害關係人

單位	簽名處	備註
周○凱		☐ 男 ☐ 女
陳○富	陳○富 代	☒ 男 ☐ 女
謝○倫		☐ 男 ☐ 女
張○鈞	張○鈞	☒ 男 ☐ 女
侯○瓊		☐ 男 ☐ 女
高○慧		☐ 男 ☐ 女
汪○九		☐ 男 ☐ 女
王○仁		☐ 男 ☐ 女
謝○傑		☐ 男 ☐ 女
柯○中		☐ 男 ☐ 女

違建戶其他已知之利害關係人

單位	簽名處	備註
張○文		☐ 男 ☐ 女
賴○星		☐ 男 ☐ 女
詹○安		☐ 男 ☐ 女
謝○雅		☐ 男 ☐ 女
孫○良		☐ 男 ☐ 女
張○裕	張○裕	☒ 男 ☐ 女
彭○卿		☐ 男 ☐ 女

實施者團隊		
單位	簽名處	備註
忠泰建設股份有限公司		☐ 男 ☒ 女
陳傳宗建築師事務所		☐ 男 ☒ 女
弘傑不動產事業股份有限公司		☒ 男 ☐ 女
巨秉不動產估價師聯合事務所		☒ 男 ☐ 女
宏大不動產估價師聯合事務所		☒ 男 ☐ 女
景瀚不動產估價師聯合事務所		☐ 男 ☐ 女

22

臺北市府辦理 忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆(原 5 筆)土地都市更新權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、公聽會日期：108 年 8 月 2 日（星期五）上午 10 時

二、公聽會地點：臺北市文山區木柵區民活動中心（臺北市文山區保儀路 13 巷 3 號 4 樓）

三、主持人：蕭委員麗敏

記錄：劉庭嘉

四、出席人員及相關單位簽到：

姓名(簽名處)	通訊地址	聯絡電話	備註
			☐ 男 ☐ 女
			☐ 男 ☐ 女
			☐ 男 ☐ 女
			☐ 男 ☐ 女
			☐ 男 ☐ 女

委任書

茲委任



代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之

「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆（原 5 筆）土地都市更新權利變換計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致 臺北市都市更新處

委任人：



（簽名及蓋章）

身分證字號：F200450000

地址：新台北市環坑區文化街 00 號 00 號

電話：0975510000

受任人：



（簽名及蓋章）

與委任人之關係：子

身分證字號 A123800000

地址：同上

電話：同上

中 華 民 國 108 年 8 月 24 日

委任書

茲委任 陳○琦 代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之
「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆 (原 5 筆) 土地都
市更新權利變換計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直
接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致 臺北市都市更新處

委任人：陳○富 (簽名及蓋章)

身分證字號：F10385 0000

地址：台北市文山區興隆路○段○巷○弄○號

電話：2935 - 0000

受任人：陳○琦 (簽名及蓋章)

與委任人之關係：父子

身分證字號 A127660 000

地址：台北市文山區興隆路○段○巷○弄○號

電話：0920 427 000

中 華 民 國 108 年 8 月 2 日

(108 年 0 月 2 日)		☒ 擬訂 ☐ 變更		臺北市 <u>文山</u> 區 <u>木柵</u> 段 <u>一</u> 小段 <u>171</u> 地號等 <u>6, 175</u> 筆土地都市更新 ☐ 事業計畫案、 ☒ 權利變換計畫案、 ☐ 事業計畫及權利變換計畫案	
發言登記表：					
字體請端正書寫，以利辨識					
次序	發言簽名欄	項目	資料		
1		身份	☒ 本人。 ☐ 委託人_____。		
		書面意見	☒ 有，編 ☒ 無。 號 <u>1</u> 。		
		通訊地址			
		聯絡電話			
		身份	☐ 本人。 ☐ 委託人_____。		
		書面意見	☐ 有，編 ☐ 無。 號_____。		
		通訊地址			
		聯絡電話			
		身份	☐ 本人。 ☐ 委託人_____。		
		書面意見	☐ 有，編 ☐ 無。 號_____。		
		通訊地址			
		聯絡電話			
		身份	☐ 本人。 ☐ 委託人_____。		
		書面意見	☐ 有，編 ☐ 無。 號_____。		
		通訊地址			
		聯絡電話			
		身份	☐ 本人。 ☐ 委託人_____。		
		書面意見	☐ 有，編 ☐ 無。 號_____。		
		通訊地址			
		聯絡電話			

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆（原 5 筆）土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：陳○雄（簽名及蓋章）陳○雄  身分證統一編號：F102020000 通訊地址：台北市文山區開元街○○號 聯絡電話：29390000 手機 0939610000
土地建物權屬 座落位置	土地：木柵段 — 小段 171 地號等 6 筆（原 5 筆） 建物門牌：台北市開元路（街）段 巷 弄 ○○ 號 / 樓及 ○樓、○樓加蓋
相關意見	1. 實施者：104 年至今未與地主協調事項。地主不同意都更 2. 本人不同意參加都市更新 10 年度開始向有關單位 陳情不同意參加都更事項在案 3. 民國 106 年 12 月 4 日舉行公聽會未經地主本人同意就自行 行簽言實施者說地主全部同意。非事實言語都誤請答覆 4. 開元街 56 號一二樓合法但三樓加蓋有納稅不免 為何未估價補償金。同是都更案違建戶政府都有 補償金，我的三樓有納稅未估價補償金是否合理 5. 地主希望每次開會結果後能寄開會紀錄給地主。
中 華 民 國 1 0 8 年 8 月 2 日	
備註： 一、建請 臺端詳閱「臺北市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。	

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 171 地號等 6 筆（原 5 筆）土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：張○○○○○（簽名及蓋章） 身分證統一編號：8123750000 通訊地址：臺北市文山區開元街○○號 聯絡電話：29290000
土地座落位置	土地：木柵段一小段 171 地號 ○○○○○○ ○○○○○○ 建物門牌：路（街）段巷 弄號樓
相關意見	意見陳述要點說明：（詳細分析請參閱意見陳述書：P.1~P.5） 一、本案由「巨秉」所出具之估價報告中，二樓以上均價為 57.5 萬不僅不合理而且有高估之嫌，本案合理均價每坪應為 55 萬以下，且因本案為 RC 結構其合理每坪均價及各樓層價值應更低。因此本案之估價價值每坪均價及每層樓之價值應向下修正。 二、本案利息費用提列計算應以民國 106 年 9 月 30 日為基準，以配合本案權利變換估價報告之估算基準日，使收入及成本費用認列其間得以配合，否則不僅不合理也將使整份報告的合理性遭扭曲。 本案利息費用無論是提列期間、計算時間點、利率計算、提列金額等均不合理應向下修正。除了利息費用應降低外，其相對應之人事行政費、銷售管理費、風險管理費等相關費用亦應降低以符合整體共同費用提列之計算原則。 三、以上是我們針對「本案」權利變換相關資料所提出之問題，提請在未來聽證會及審議會中各位專家學者、審議委員、臺北市政府官員等對於「本案」權利變換及其他相關資料之審議參考，幫我們把關以保障我們原始地主及相關權利人之權益。
中 華 民 國 1 0 8 年 7 月 27 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 108.07.30



HOAA1083017924

108年8月7日到期

臺北市文區木柵段一小段 171 地號等 6 筆(原 5 筆)土地都市更

新權利變換計畫案聽證會-意見陳述書

日期：中華民國 108 年 8 月 2 日

意見陳述人：張○乾

時間：早上 10 時 00 分

地點：台北市文山區保儀路 13 巷 3 號 4F

(台北市文山區木柵區民活動中心)

說明：

一、本案權利變換計畫由「巨秉」所領銜出具之估價報告其 2 樓以上每坪均價約為 57.5 萬不合理且有高估之嫌其主要分析如下：

1、經本人諮詢本案附近相類似大樓建案之成交價，時間以「巨秉」所估價之估價基準日為基準(民國 106 年 9 月 30 日)，其大部份成交價均低於本案估價價值，例如：

案例 A-1：保儀路上(61-90 號)之建案 5 年內新屋、樓高 24 層、

SRC 結構：

- 第 11 層樓附近每坪成交價約為 52.4 萬。

本都更案建物為 RC 結構、樓高 23 層：

- 第 11 樓層附近每坪估價價值約介於 55.2 萬~57.4 萬。

說明：本都更案建物之估價價值明顯高於保儀路上建案成交價約 2.8 萬~5 萬。

A-2：保儀路上(31-60 號)之建案 5 年內新屋、樓高 24 層、

SRC 結構：

- 第 6 層樓附近每坪成交價約為 50 萬。

本都更案建物為 RC 結構、樓高 23 層：

- 第 6 層樓附近每坪估價價值約介於 54.7 萬~52.6 萬。

說明：本都更案建物每坪估價價值明顯高於保儀路上建築成交價約 2.6 萬~4.7 萬。

案例 B-1：木柵路三段(91-120 號)之建案 5 年內新屋、樓高 26 層、RC 結構：

- 第 25 樓層附近每坪成交價約為 53.3 萬，

本都更案亦為 RC 結構、樓高 23 樓：

- 第 23 樓層附近每坪估價價值約介於 64.4 萬~63.8 萬。

說明：本都更案之估價價值高於木柵路三段建築成交價 高達 11.1 萬~10.5 萬。

B-2：木柵路三段(91-120 號)之建案 5 年內新屋、樓高 26 層、RC 結構：

- 第 19 層樓每坪成交價約為 50.7 萬。

本都更案亦為 RC 結構、樓高 23 層：

- 第 19 層樓附近每坪估價價值約介於 61.7 萬~61.1 萬。

說明：本都更案之估價價值高於木柵路三段建築成交價 高達 11 萬~10.4 萬元。

B-3：木柵路三段(91-120 號)建案 5 年內新屋、樓高 26 層、RC 結構：

- 第 7 層樓每坪成交價約為 50 萬。

本都更案亦為 RC 結構、樓高 23 層：

- 第 7 層樓附近每坪估價價值約介於 55.3-萬 53.1 萬。

說明：本都更案之估價價值高於木柵路三段建築成交價約 5.3 萬~3.1 萬。

由以上簡單分析可知，本案「巨秉」所出具估價報告之估價價值不僅不合理而且有高估之嫌，並且與附近相類似建案之成交價相比有較大的差異。

- 2、本案採 RC 結構建造、樓高 23 層，與本人所諮詢之成交價值中與木柵路三段(91-120 號)之建案可比較性較高、同屬於 RC 結構且位置亦相近，但其成交價格低於本案估價價值甚多。

二、本案實施者所提列之共同費用中之利息費用，其利息費用計算基準日以民國 97 年 7 月 25 日為基準、其提列金額高達 1.4 億，但本案權利變換估價報告之估價基準日卻為民國 106 年 9 月 30 日左右，其間差距將近 10 年是非常不合理且不合邏輯的，且其無論是提列期間、計算時間點、利率計算、提列金額等均不合理，不僅嚴重偏離市場實際狀況也扭曲了整份報告的合理性，其主要分析如下：

- 1、以自有資金存款利率來說：以民國 106 年 9 月 30 日為基準前之市場上存款利率(500 萬以上定存利率)約為 1%左右，絕對不會 2.72%這種天價利率，此為當時金融市場一般狀況到現在及未來依然呈下降趨勢。
- 2、以融資貸款利率來說：本案借款利率以 4.4%計算根本就不符合實際狀況且偏離市場利率甚遠，以民國 106 年 9 月 30 日為基準前後之市場上貸款利率約大部分約為 1%~2%間，此亦為當時一般金融市場之狀況，現在如此未來有繼續下調之趨勢。
- 3、一般建築工程從開工到完工大約為 3~3.5 年，本案實施者以 5 年為計息期間不僅不合理且偏離事實太多。
- 4、實施者貸款金額從頭到尾都沒改變根本就不合理，因為建商會依據建案完工進度而向客戶收款而建商也會依序還款，所以貸

款金額會隨著建商的還款或公司資金調度而減少不會從到尾都不變。

5、以上分析可知實施者所擬定之利息費用高達 1.4 億不僅不合理且有虛灌費用之嫌，應向下修正。

結論：

一、本案權利變換計劃由「巨秉」所出具之估價報告部分：

1、本案由「巨秉」所出具之估價報告中，二樓以上每坪均價為 57.5 萬不僅不合理而且有高估之嫌。本人根據本案附近相類似建案中所收集之詢價資料(請參閱本陳述書說明：一)估計，本案附近相似建案之大部分成交價格均較「巨秉」所估算之估價價格為低，因此本案合理均價每坪應為 55 萬以下，且因本案為 RC 結構(本案與木柵路三段 90-120 號之建案相似)其合理每坪均價及各樓層價值應更低。因此本案之估價價值每坪均價及每層樓之價值應向下修正。

2、很多產業及不動產分析報告指出未來在世界貿易戰的陰影下，台灣經濟不景氣之狀況仍會持續下去，而房價也會持續呈下跌趨勢，每坪估算均價為 57.5 萬不僅不合理也增加了部分需找補多買坪數(湊一完整單元)地主的經濟負擔及未來房地移轉時地主營業稅等相關稅務負擔。

二、本案利息費用提列部分：

1、本案利息費用提列是以民國 97 年 7 月 25 日為基準，但本案權利變換估價報告之估價基準日卻為民國 106 年 9 月 30 日左右，其間差距將近 10 年是非常不合理且不合邏輯的，且其無論是提列期間、計算時間點、利率計算、提列金額等均不合理，不僅

嚴重偏離市場實際狀況也扭曲了整份報告的合理性，其主要分析請參閱本陳述書說明二。

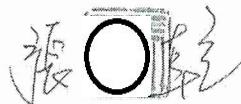
2、本案利息費用提列計算應以民國 106 年 9 月 30 日為基準，以配合本案權利變換估價報告之估算基準日，使收入及成本費用認列其間得以配合，否則不僅不合理也將使整份報告的合理性被扭曲。

3、本案利息費用無論是提列期間、計算時間點、利率計算、提列金額等均不合理，提列期間應低於 2.5 年，利率計算：自有資金存款部分應低於年息 1%、貸款部分應低於年息 2%，存款金額及貸款金額應逐年降低才合理。除了利息費用應降低外，其相對應之人事行政費、銷售管理費、風險管理費等相關費用亦應降低以符合整體共同費用提列之計算原則。

三、以上是我們針對「本案」權利變換相關資料所提出之問題，提請在未來聽證會及審議會中各位專家學者、審議委員、台北市政府官員等對於「本案」權利變換及其他相關資料之審議參考，希望各位委員、市府官員及相關專家學者可參考本人在市場所收集之實際資訊針對「巨秉」所擬具之估價報告中之每坪均價、每層樓之價值及利息費用提列之合理性作適當之下修，幫我們把關以保障我們原始地主及相關權利人之權益。

意見陳述人

張子乾



中 華 民 國 108 年 7 月 27 日

3

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：林宛萱

電話：02-27208889/1999轉1171

傳真：27595666

電子信箱：wanhsuan@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年7月25日

發文字號：北市財開字第1083005091號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市文山區木柵段一小段171地號等6筆(原5筆)
土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，詳如說明二，
請查照。

說明：

- 一、依本府108年7月17日府都新字第10830103273號函辦理。
- 二、本府訂於108年8月2日舉辦旨揭更新案之聽證，本局不克派員出席，有關本次權利變換計畫書內容，本局意見：「本案貸款利率是否能維持原事業計畫核定之利率，請實施者釐清並提請審議會討論。」，請貴處納入聽證意見。

正本：臺北市都市更新處

副本：



臺北市都市更新處 1080725



HOAA1083018310

34

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：臺北市信義區市府路1號6樓東北區
承辦人：莊蕙綺
電話：27208889分機3636
電子信箱：bt-chc1644@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年7月23日
發文字號：北市文化文資字第1083018819號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

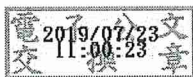
主旨：有關本府辦理忠泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市文山區木柵段一小段171地號等6筆（原5
筆）土地都市更新權利變換計畫案」聽證1案，詳如說
明，請查照。

說明：

- 一、依據本府108年7月17日府都新字第10830103273號函辦理。
- 二、經查，旨案基地內建物非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。
- 三、惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具文化資產價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處

副本：忠泰建設股份有限公司



臺北市都市更新處 1080723



HOAA1083017653