臺北市政府辦理「變更臺北市中正區永昌段一小段277地號等13筆土地」都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國110年4月13日（星期二）16時0分

聽證場所：中正區非政府組織會館（ＮＧＯ）會館演講室（臺北市中正區青島東路８號）

貳、 主持人：鄭委員凱文 鄭凱文 (簽名)　　紀錄：倪敬敏

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：臺北市政府財政局

1、□案件當事人□其他利害關係人■臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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(本局無意見)。

(2)

(3)

來源: 蔡芳儀 <[redacted]@mail.taipei.gov.tw>
標題: 110/4/13 永昌段一小段277地號等13筆土地更新案-聽證會
日期: Mon, 12 Apr 2021 13:38:10

倪小姐您好

本府110年4月13日召開變更臺北市中正區永昌段一小段277地號等13筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案聽證會，本局無書面意見，亦不派員出席，謝謝

財政局 蔡芳儀7270-[redacted]

二、發言次序：2

(一)發言人：陳[redacted]

1、■案件當事人□其他利害關係人■臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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)

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模總經理

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)陳情人所提意見，目前計畫書內的內容均依陳情人的選配計算找補；有關私約部分實施者將另行與陳情人溝通協調。

(2)

(3)

受詢人簽章：王佩模

檔　　號：
保存年限：

110年4月7日（星期三）

受文者：台北市政府都市更新處

密等及解密條件或保密期限：

主旨：有關鈞府辦理全坤建設開發有限公司擔任實施者擬具「變更台北市中正區永昌段一小段277地號等13筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」謹提異議如說明二、三，敬請查照。

說明：

一、依據鈞府110年3月23日府都新字第10970238643號函辦理(附件1)。

二、本案擔任都市更新計畫實施者全坤建設開發有限公司，原先允諾現住戶以現住實際使用建坪數更換都市更新後實際使用坪數(不含公設)，另附贈每戶一個車位實施。

三、其後全坤建設開發有限公司提供住戶簽約之「各戶單元產權面積與總價對照表」(如附件2)與本次所提計畫案亦有所不同，謹提異議如上；並期該公司能依原先承諾執行，以照顧原住戶，並利本案之順利推動。

提議人：陳[redacted] V1200[redacted]

住址：台北市中正區重慶南路三段[redacted]

序號	更新前			更新後																				備註
	原土地所有權人/權利變換關係人	土地權利價值（元）	權利價值比例	受配人姓名	應分配權利價值(元)	分配單元							停車位						實際分配權利價(元)C=A+B/領取補償、權利金	預計繳納差額價金		
						單元編號	單元價值	權利範圍		價值小計(元)A	房屋現值(元)	房屋現值(元) 持分	車位編號	車位價值	權利範圍		價值小計(元)B		繳(元)	領(元)	
								分子	分母						分子	分母					
													B1-77	2,650,000	1	1	2,650,000				
													B2-47	2,500,000	1	1	2,500,000				
													B2-48	2,500,000	1	1	2,500,000				
													B2-49	2,550,000	1	1	2,550,000				
													B2-52	2,550,000	1	1	2,550,000				
													B2-53	2,550,000	1	1	2,550,000				
													B2-61	2,500,000	1	1	2,500,000				
													B2-62	2,500,000	1	1	2,500,000				
													B2-64	2,450,000	1	1	2,450,000				
													B2-65	2,450,000	1	1	2,450,000				
						17F-B	26,407,600	1	1	26,407,600	2,691,252	2,691,252									
						17F-C	25,514,880	1	1	25,514,880	2,707,614	2,707,614									
						17F-H	26,592,000	1	1	26,592,000	2,791,798	2,791,798									
						18F-A	28,096,000	1	1	28,096,000	2,791,798	2,791,798									
						18F-B	26,839,500	1	1	26,839,500	2,691,252	2,691,252									
						18F-C	25,701,120	1	1	25,701,120	2,707,614	2,707,614									
						18F-H	26,752,000	1	1	26,752,000	2,791,798	2,791,798									
15	陳	27,967,123	2.576736%	陳	45,796,903	21F-A	29,216,000	1	1	29,216,000	2,791,798	2,791,798	B2-70	2,450,000	1	1	2,450,000	61,985,250	16,188,347		
						21F-B	27,919,250	1	1	27,919,250	2,691,252	2,691,252	B2-73	2,400,000	1	1	2,400,000				
16	陳	27,967,123	2.576736%	陳	45,796,903	21F-C	26,228,800	1	1	26,228,800	2,707,614	2,707,614									
						21F-H	27,328,000	1	1	27,328,000	2,791,798	2,791,798	B2-71	2,450,000	1	1	2,450,000	56,006,800	10,209,897		
17	陳	14,407,832	1.327458%	陳	23,593,206	10F-F	26,684,640	1	1	26,684,640	2,973,097	2,973,097	B2-57	2,550,000	1	1	2,550,000	29,234,640	5,641,434		
18	陳	17,070,431	1.572775%	陳	27,953,282	10F-H	35,088,760	1	1	35,088,760	3,870,357	3,870,357	B3-24	2,400,000	1	1	2,400,000	37,488,760	9,535,478		
19	陳	44,293,371	4.080947%	陳	72,531,565	14F-B	29,496,125	1	1	29,496,125	2,691,252	2,691,252	B2-63	2,350,000	1	1	2,350,000	59,110,125		13,421,441	
						15F-A	27,264,000	1	1	27,264,000	2,791,798	2,791,798									
20	陳	14,322,535	1.319599%	陳	23,453,530	15F-B	26,037,400	1	1	26,037,400	2,691,252	2,691,252						26,037,400	2,583,870		
21	黃	16,683,823	1.537155%	黃	27,320,201	10F-B	26,684,640	1	1	26,684,640	2,973,097	2,973,097	B2-46	2,400,000	1	1	2,400,000	29,084,640	1,764,439		
22	黃	22,670,928	2.088774%	黃	37,124,244	11F-A	35,354,920	1	1	35,354,920	3,870,357	3,870,357	B2-45	2,600,000	1	1	2,600,000	37,954,920	830,676		
23	劉	12,262,471	1.129796%	劉	20,080,120	6F-A	35,804,160	1	1	35,804,160	4,067,227	4,067,227	B2-60	2,450,000	1	1	2,450,000	38,254,160	18,174,040		

規劃單位 張晨明建築師事務所 奇模工程有限公司

各戶單元產權面積與總價對照表

22F	單元編號	22F-A	22F-B					22F-G	22F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	832,000	808,000					792,000	816,000
	該戶總價	26,640,640	24,934,880					24,591,600	26,128,320
21F	單元編號	21F-A	21F-B					21F-G	21F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	827,000	803,000					787,000	811,000
	該戶總價	26,480,540	24,780,580					24,436,350	25,968,220
20F	單元編號	20F-A	20F-B					20F-G	20F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	821,000	797,000					781,000	805,000
	該戶總價	26,288,420	24,595,420					24,250,050	25,776,100
19F	單元編號	19F-A	19F-B					19F-G	19F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	816,000	792,000					776,000	800,000
	該戶總價	26,128,320	24,441,120					24,094,800	25,616,000
18F	單元編號	18F-A	18F-B					18F-G	18F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	810,000	787,000					771,000	795,000
	該戶總價	25,936,200	24,286,820					23,939,550	25,455,900
17F	單元編號	17F-A	17F-B					17F-G	17F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	805,000	781,000					766,000	789,000
	該戶總價	25,776,100	24,101,660					23,784,300	25,263,780
16F	單元編號	16F-A	16F-B					16F-G	16F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	784,000	761,000					761,000	784,000
	該戶總價	25,103,680	23,484,460					23,629,050	25,103,680
15F	單元編號	15F-A	15F-B					15F-G	15F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	778,000	755,000					755,000	778,000
	該戶總價	24,911,560	23,299,300					23,442,750	24,911,560
14F	單元編號	14F-A	14F-B					14F-G	14F-H
	產權面積	32.02	30.86					31.05	32.02
	每坪單價	773,000	865,198					864,493	773,000
	該戶總價	24,751,460	26,700,000					26,842,500	24,751,460
13F	單元編號	13F-A	13F-B		13F-D		13F-F		13F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	768,000	745,000		737,000		745,000		768,000
	該戶總價	34,083,840	25,397,050		21,218,230		25,397,050		34,083,840
12F	單元編號	12F-A	12F-B		12F-D		12F-F		12F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	762,000	740,000		732,000		740,000		762,000
	該戶總價	33,817,560	25,226,600		21,074,280		25,226,600		33,817,560
11F	單元編號	11F-A	11F-B		11F-D		11F-F		11F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	757,000	734,000		727,000		734,000		757,000
	該戶總價	33,595,660	25,022,060		20,930,330		25,022,060		33,595,660
10F	單元編號	10F-A	10F-B		10F-D		10F-F		10F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	751,000	729,000		722,000		729,000		751,000
	該戶總價	33,329,380	24,851,610		20,786,380		24,851,610		33,329,380
9F	單元編號	9F-A	9F-B		9F-D		9F-F		9F-H
	產權面積	44.38	34.09		28.79		34.09		44.38
	每坪單價	746,000	850,153		717,000		850,153		746,000
	該戶總價	33,107,480	28,981,720		20,642,430		28,981,720		33,107,480
8F	單元編號	8F-A	8F-B	8F-C	8F-D		8F-F	8F-G	8F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	741,000	719,000	711,000	711,000		711,000	719,000	741,000
	該戶總價	34,560,240	28,292,650	23,370,570	20,227,950		23,377,680	28,292,650	34,560,240
7F	單元編號	7F-A	7F-B	7F-C	7F-D		7F-F	7F-G	7F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	735,000	713,000	706,000	706,000		706,000	713,000	735,000
	該戶總價	34,280,400	28,056,550	23,206,220	20,085,700		23,213,280	28,056,550	34,280,400
6F	單元編號	6F-A	6F-B	6F-C	6F-D		6F-F	6F-G	6F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	723,000	708,000	701,000	701,000		701,000	708,000	723,000
	該戶總價	33,720,720	27,859,800	23,041,870	19,943,450		23,048,880	27,859,800	33,720,720
5F	單元編號	5F-A	5F-B	5F-C	5F-D		5F-F	5F-G	5F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	717,000	703,000	696,000	696,000		696,000	703,000	717,000
	該戶總價	33,440,880	27,663,050	22,877,520	19,801,200		22,884,480	27,663,050	33,440,880
4F	單元編號	4F-A	4F-B	4F-C	4F-D		4F-F	4F-G	4F-H
	產權面積	46.64	39.35	32.87	28.45		32.88	39.35	46.64
	每坪單價	712,000	698,000	691,000	706,544		691,000	698,000	712,000
	該戶總價	33,207,680	27,466,300	22,713,170	20,101,190		22,720,080	27,466,300	33,207,680
3F	單元編號	3F-A	3F-B	3F-C	3F-D	3F-E	3F-F	3F-G	3F-H
	產權面積	46.58	39.3	32.75	16.54	16.54	32.75	39.3	46.58
	每坪單價	703,000	703,000	696,000	746,495	735,621	696,000	703,000	703,000
	該戶總價	32,745,740	27,627,900	22,794,000	12,347,023	12,167,173	22,794,000	27,627,900	32,745,740

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：16時29分。