臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區永昌段一小段646地號等20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10月1日（星期二）9時30分

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

貳、 主持人：簡委員裕榮＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　　記錄：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：王O義

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：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)本案選配原則已載明於計畫書中，未來仍依照審議結果為準，以不限縮地主選配權益為原則，地主也能提出相關建議，供審議參酌。

(2)估價原則依照現行規定辦理，後續進行權利變換階段會參酌地主之意見。

(3)共同負擔結果後續需於權利變換審議結果確認。

受詢人簽章：

二、發言次序：2

(一)發言人：廖O花

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) 詳書面意見2-2。

發言人簽章：

(二)受詢人：太平洋建設股份有限公司/傅O寧

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)實施者與廖女士多次溝通說明，本案目前僅事業計畫階段，後續仍有權利變換階段。

(2)每次實施者說法都一致，無欺騙之情事。

(3)本案符合法定同意比例。

(4)實施者與廖女士想法一致，現階段都無涉及分配，請廖女士放心，實施者不會有踐踏地主祖產的想法。

受詢人簽章：

(三)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)目前共同負擔總額為7億多餘元，總銷金額17億多餘元，請參閱報告書，目前共同負擔比約40%，未來仍需經過權利變換審議會審核通過後才能確定。

受詢人簽章：

三、發言次序：3

(一)發言人：賴O雄(賴O鈞代為發言)

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)目前均價58萬/坪，低於目前實價登錄行情及共負比原先46.53%到剛才回覆的40%，中間的差異原因?

(3)請建商回覆是否有跟銀行借貸的部份，需要由住戶分擔嗎?

發言人簽章：

(二)受詢人：劉O岱建築師事務所/劉O岱建築師

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)目前為L型基地，因應法規修正，且基地深度過淺，故僅能設置機械車位(一邊單車道3米5坡道，另一邊為機械升降機下至最底層採倉儲式車位)，以達停車效益。

受詢人簽章：

(三)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)現階段各位都有收到光碟，內容為目前審查結果，共同負擔後續仍以審議會審議通過為準，故仍未確定。

受詢人簽章：

(四)受詢人：太平洋建設股份有限公司/傅O寧

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)都市更新實施者自行出資，絕不會用住戶的房地抵押借款融資。

受詢人簽章：

四、發言次序：4

(一)發言人：郭O麗

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：

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)共同負擔為實施者代為墊付，地主不需要再出錢。

(2)拆除費並無重覆提列，後續審議會財政局及其他委員也會依照相關提列合理性審查，請地主放心。

受詢人簽章：

(三)受詢人： 太平洋建設股份有限公司/傅O寧

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)丹棠為負責本案整合，聽證發言為財團法人都市更新研究發展基金會/蘇士豪，負責報告書撰寫，實施者為太平洋建設股份有限公司，負責本案之興建及執行。

受詢人簽章：

五、發言次序：5

(一)發言人：許O正

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。

(2)我房子住的好好的，還能再住2~30年，為什麼國家的一個法條就能強拆我的房子，讓我的財產任由建商分配。

發言人簽章：

(二)受詢人：太平洋建設股份有限公司/徐O龍

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)政府的美意是希望能讓市容更好，每個人的意見，實施者都予以尊重，大家一起努力，讓環境改善、更完美，都市更新過程都是以公開、透明，希望大家能再多溝通、協調，共同建立美麗家園。

受詢人簽章：

六、發言次序：6

(一)發言人：林O堯(林O啟繼承人)

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。

發言人簽章：

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)因為仍有未同意戶需要整合溝通，且審議過程中，針對委員意見修正建築設計，故事業計畫階段時間冗長，若容積獎勵有修正，也會併同修正相關數值，故共同負擔仍需依權利變換審議結果為準，目前尚無確定數值。

(2) 劃定完成後6個月內需報核事業計畫，法定適用日以事業計畫報核日時為基準。

受詢人簽章：

七、發言次序：7

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

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7-1。

發言人簽章：

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)法條修正部份，遵照辦理。

(2)容積獎勵後續依照審議會審議通過數值為準。

(3)拆遷補償費後續依照審議會審議結果遵照辦理。

(4)特殊工法提列依照相關規定辦理。

(5)相關管理費提列，仍依審議結果辦理。

(6)管理費、水電費、瓦斯費之提列，仍依審議結果辦理。

受詢人簽章：

(三)主席裁示：國有財產署第（七）點之意見，非屬審議會權責，故不需回覆。

八、發言次序：8

(一)發言人：郭O麗

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)實施者說不會再向地主收錢，但是否會從拆遷補償費或安置費內扣?

(2) 實施者說不會拿我們的土地去抵押,那信託管理費用 2 百六十多萬，那是用什麼信託?信託的項目實質內容是什麼?

(3) 實施者說跟太平洋建設公司簽的文件才有效,那我都是跟丹棠簽的,所以我簽了一堆廢紙?那我也不用撤銷了啊!因為我從頭到尾簽的都是無效的，我從未同意都更過，是這樣嗎?

發言人簽章：

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會/蘇O豪

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)特殊工法依照規定外審，拆遷補償費補償增建面積認定下修，依照前項審查結果，修正共同負擔費用。

(2) 拆除費並無重覆提列,後續審議會財政局及其他委員也會依照相關提列合理性審查，請地主放心。

受詢人簽章：

(三)受詢人： 太平洋建設股份有限公司/傅O寧

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)於拆屋時才會辦理信託作業，建物信託於建經公司、土地信託予銀行，並不會用各位的房屋土地去借錢。

(2)所有文件與實施者簽署才有效。

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：__11__時__10__分。