臺北市政府辦理「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66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109年8月17日（星期一）14時30分

聽證場所：內湖湖濱區民活動中心（臺北市內湖區內湖路二段號346號）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 (簽名)　　紀錄：戴光平

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：郭○斌

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：郭○斌

(二)受詢人： 巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)第1點，本案於業計畫核定後，多次電話、函文、通訊軟體聯絡郭先生，甚至親下台中與郭先生進行溝通說明，實施者將持續進行溝通協調，期本案最終能與郭先生達成共識，使本更新案能早日順利完成。另有關假處份部分，是雙方合約造成的私權問題，與本權利變換計畫無關。

(2)第3、4、7點均是溝通協調問題，與第1點回應相同。

(3)第5點，本案屬自行劃定之更新單元，於劃定更新單元階段並無同意比例規定，另都市更新條例第10及22條，所定報核時同意比例門檻為事業概要及事業計畫之送件門檻，另本案非屬台北市政府所辦理之老舊公寓專案，所以無依老舊公寓專案提供一坪換換一坪之保障原則。

(4)第6點，本案係採權利變換方式實施，有關郭先生所指條件部分，係指實施者與其他人私下協議之內容，與本案權利變換計畫內容無涉，故不另加說明。

受詢人簽章：蕭惠珠

(三)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)土地估價問題，更新前均依照估價作業範本辦理，均依照法定容積評估，土地評估過程考慮個別土地個別條件評估，且本案有國有土地，估價結果均已由國產署及市政府共同審查，未來依評估結果依審議會審決為準。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：郭○斌 身分證統一編號： A12398○○○○ 通訊地址：台一路○號○樓之○ 中市西屯區工業區連絡電話： 0928-27○○○○
座落物權屬位	土土地：康寧段四小段 20 地號 建建物門牌：康寧路一段○號~○○號
相關意見	一，本件實施者未遵照大會審議眾委員要求實施者應停止污衊不同意戶惡意攔阻，應拿出誠意具體解除對於不同意戶之假處分撤回訴訟等與不同意戶溝通，否則權利變提換計畫不可能通過。實施者反而拒絕解對於不同意戶之除假處分提出誠意與不同意戶溝通，強硬推動全利變換計畫，令人失望。 二，本次權利變換計畫刻意高估同意戶土地權利價值(184.3)，實施者為地主(178.4)，同時惡意低估不同意戶權利價值為基地內最低者(158.6)，甚至低於無法建築之金湖路道路用地(168.5)，實施者對於不同意戶之惡意做為莫此為甚，以都市更新法定為期保護傘遂行其侵害不同意戶之憲法權益，莫此為甚。 三，本都更案損害本人權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前絕難同意本計畫案進行。 四，本件對陳情人能否繼續居住之居住權益，關係重大，實施者卻只是郵寄卻未電話等方式通知，實在罔顧本人居住正義等權益。 五，本案實施者罔顧實施者陳情人世居於此 55 年以上的居住權，在缺少合法建物同意之下卻提出都市更新單元劃定申請，國有地占比超過 5 成，實施者以其特殊技巧圈住國有地，接著不斷申請獎勵容積，增加建築成本，以其達實施者利益最大化為目的，使得陳情人居住面積從 80 坪減為僅僅 13 坪，連 1 坪換 1 坪都做不到，嚴重損害陳情人受憲法保障之居住權，甚至對於國有地歷次意見也多虛應了事，本案繼續下去將使國家與人民雙方權益受損。 六，實施者承諾提供陳情人之條件絕不比本案其他鄰居差，施行詐術騙取陳情人同意書簽約等。陳情人後來輾轉得知其他鄰居獲得實者提供之條件均比陳情人更為優，陳情人不得已撤回同意書，實施者竟以此為由聲請對於陳情人之基地假處分，甚至嚴重影響陳情人向銀行申請自用住宅房貸屢受攔阻，陳情人多次向實施者指派代表人員包含副總，林代書等人清楚表示請求解除假處分，卻屢遭拒絕，實施者要求本人開價出售，卻罔顧本人家庭七兄弟姊妹實際居住之需求，強勢欺壓陳情人歷歷在目。 七，本都更案損害本人權益甚鉅，在獲得實施者善意回應達致協議前，絕難同意本計畫案進行。

中　華　民　國　109　年　08　月　17　日

備註：

一、建請 台端詳閱「臺北市都市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。

郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 7 樓，**臺北市都市更新處**」收。

二、發言次序：2

(一)發言人：郭○斌(委託人 諸○後)

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：

(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)第1點，當時收購地價時，是以買賣雙方合意價錢而決定，但在權利變換中估價師僅得依估價範本估價，與發言人所述角度不同。

(2)第2、3點，實施者收購土地過程，與權利變換估價無涉。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」
人 陳述意見	姓名: 諸○後 身分證統一編號: A12522○○○○ 通訊地址: 台北市內湖區康寧路一段○號 連絡電話:098097○○○○
土地建物權屬座落位置	土地： 康寧段四小段 18 地號 建物門牌：康寧路一段○建號 3024)
相關意見	一). 本案不動產估價報告書三家內容雷同均嚴重低估本都更案範圍內土地現值，造成原住戶及國有土地價值巨大損失，茲說明如下： 門牌康寧路一段○號(24 地號)，據估價為 1707768/坪，總價為 11881793 元，實際狀況是實施者以總價台幣 4 仟 800 萬元於多年前約民國 102~103 年間收購孫士傑所有之康寧路一段○號地產，折合每坪以 6841824 元(48000000 元扣除房屋價值 380904 元再除以 6.96 坪得 6841824 元/坪) 購儲土地以備都更之用，近年實施者仍以高於估價數倍之資搜購住戶地產，以上價購土地之事眾人皆知亦經實施者員工證實。綜上可察實施者當年出資遠高於現今估價，顯見本地段都更案不動產估價嚴重低估土地價值以致大筆國有地淪為賤價商品、現住戶依估價即無力換得宜居住所乙户，情何以堪？ 二). 本權利變換計畫之不動產估價普遍低估本區段土地現值，因此實施者願以高於估價搜購住戶。本都更案既無公益可言又無實施之必要；20 年來原住戶幾經折騰早已搬遷一空，都更實施後之高樓華廈又非原住戶可期，則都更公義何在？台灣人口老化已呈負成長，台北市人口遷出者衆已無需都更造屋浪費國土資源，內湖乃北市之肺現存山林地何其珍貴，毀山林、建大廈危害生態環境至鉅，AIT 殷鑑不遠能不慎乎？ 三). 權利變換計畫通過後將獨利實施者，於國、於民毫無助益，既無公益可言，市府應即停辦此都更案，或可令實施者縮小範圍自辦，從而免除國有地慘遭賤賣。本戶不同意權利變換計劃案之不動產估價報告所列土地現值，本區段內土地價值當數倍於此，並反對此不公不義且毫無必要之都更案到底，以捍衛家園維護居住正義，為後代留得青山。 以上所陳懇請明鑑 本都更案不同意戶 諸昌後 啟

中 華 民 國 109 年 08 月 17 日

備註：

一、建請 台端詳閱「臺北市都市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 7 樓，**臺北市都市更新處**」收。

三、發言次序：3

(一)發言人：郭○斌(委託人 鄧○

大)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。

發言人簽章：

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)第1點，本案其他土地改良物補償面積，係實施者委託專業測量公司實地測量所得，且載於事業計畫中，並經一連串審查過程後經臺北市政府核定，鄧先生及郭先生亦有參與，若仍然認為補償面積有誤，麻煩請鄧先生提供相關資料及數據，供實施者及更新處參酌檢核，若該戶面積確實有誤，後續實施者會配合修正。

(2)第2點，本案屬自行劃定之更新單元，於劃定更新單元階段並無同意比例規定，另都市更新條例第10及22條，所定報核時同意比例門檻為事業概要及事業計畫之送件門檻。

(3)第3點，本案係採權利變換方式實施，台端應有之相關權利與價值之提列與計算，實施者皆依法辦理。

(4)第4點，本案採權權利變換方式實施，相關容積獎勵之價值皆直接計入本案更新後總權利價值中，依更新前權利價值比例提供給相關權利人進行分配。

(5)第5點，經查臺端之所有房屋康寧路一段○號為合法建築，本案事業計畫已依相關規定提列合法建物拆遷補償與安置費用，另有關該戶增建部分，本案事業計畫亦已依相關規定提列其他土地改良物拆遷補償費，如臺端於本案中尚有其他未辦保存登記之建物，再請提供該未辦保存登記建物之房屋稅籍、門牌編定等資料，本公司後續再討論如何處理。

(6)有關鄧姓所有人之未辦保存登記建物，應非屬合法建築物，故無

法提列合法建物拆遷補償及安置費，但已提列其他土地改良物拆遷補償費。

(7)第 7 點，本案非屬台北市政府所辦理之老舊公寓專案，所以無法依老舊公寓專案提供一坪換一坪之保障原則。

(8)第 8~10 點，有關同意比例計算，係以事業計畫報核時之產權狀態計算，本案報核時符合都市更新條例同意比例門檻之規定。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名: 鄧○大 身分證統一編號: F10269○○○ 通訊地址: 新北市土城區裕民路○號○樓之○ 連絡電話:02-2793○○○
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌康寧路一段○號(建號 3021)
相關意見	1. 表 5-2 實施者給予本人總補償面積 30 平方公尺，遠低於實際上居住面積 44 平方公尺，歷次協調會提出卻遭實施者已讀不回，惡意低估，拒絕更正，造成本人權益損害至極。 2. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。 3. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。 4. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。 5. 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。 6. 鄧質文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。 7. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。 8. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地建物權所有 9. 人權益。本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。 10. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○華容、劉○枝等)。本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。本案合法建物面積不同意比例為 168.84/498.19=33.89%。本案合法建物同意比例應為 100%-33.89%= 6.11%。綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。
中 華 民 國	1 0 9 年 0 8 月 1 7 日

備註：

一、建請 台端詳閱「臺北市都市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 7 樓，**臺北市都市更新處**」收。

四、發言次序：4

(一)發言人：郭○斌(委託人 鄧○○容)

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：巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)第1點部分，係針對臺端合法建築物面積進行補償，依照臺北市公共工程拆遷補償自治條例規定，未滿66平方公尺，一律以66平方公尺計算，故臺端補償面積以66平方公尺計算。

(2)第7點，有關表5-1產權清冊整理，係依照產權狀態計算，實施者無意見回應。

(3)其他意見同前述發言次序(三)回應說明。

受詢人簽章：

4.

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述人意見	姓名: 鄧○容 身分證統一編號: K20041○ 通訊地址: 台北市內湖區康寧路一段○號 連絡電話:02-2793○
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌康寧路一段○號(建號 3020)
相關意見	1. 表 5-1 合法建物拆遷補償及安置費用明細表內本人的部分顯然低估，實際面積 84 平方公尺卻登載為 26.84 平方公尺，卻僅有補償面積 66 平方公尺，歷次協調會提出卻遭實施者已讀不回，惡意低估，拒絕更正，造成本人權益損害至極。 2. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。 3. 土地所有權人應分配權利價值表，針對本人之權利價值計算顯然錯誤，豈有面積大卻權利價值小之情形 4. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。 5. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。 6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。 7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際建物權所人參加都市更新之權益。 8. 本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。 9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○華容、劉○枝等)。本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。本案合法建物面積不同意比例為 168.84/498.19=33.89%。本案合法建物同意比例應為 100%-33.89%= 6.11%。綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。
中　華　民　國　109　年　08　月　17　日	

備註：

一、建請 台端詳閱「臺北市都市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 7 樓，**臺北市都市更新處**」收。

五、發言次序：5

(一)發言人：郭○斌(委託人劉○枝)

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。

發言人簽章：

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)第2點，有關表5-1產權清冊整理，係依照產權狀態計算，實施者無意見回應。

(2)第7點，本案都市更新已進行十多年，產權經整合結果進行修改異動。

(3)其他意見同前述發言次序(三)回應說明。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」
人 陳述意見	姓名: 劉○枝 身分證統一編號: K22064○○○ 通訊地址: 新北市土城區裕民路○○號○樓之○ 連絡電話:02-2793○○○
土地建物權屬座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌康寧路一段○○號(建號 3019)
相關意見	1. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。 2. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障，成為實施者掠奪都市更新利益之標的，1893 建號 61.84 平方公尺卻所有權持分達六位，更甚者有 1/110 的持分*61.84 平方公尺則實際持有面積僅 0.56 平方公尺非正常人類所能居住之面積，此等光怪陸離之現象絕非都市更新法令改善市民居住環境之的立法目的。 3. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。 4. 本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。 5. 鄧質文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。 6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。 7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際土地所有權人權益。 8. 本次公聽會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。 9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○容、劉○枝等)。 10. 本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。 11. 本案合法建物面積不同意比例為 168.84/498.19=33.89%。本案合法建物同意比例應為 100%-33.89%=66.11%。 12. 綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。 13. 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。
中 華 民 國 109 年 08 月 17 日	

備註：

一、建請 台端詳閱「臺北市都市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 7 樓，**臺北市都市更新處**」收。

六、發言次序：6

(一)發言人：郭○斌(委託人 鄧○文)

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：郭○斌

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)第7點，有關表5-1產權清冊整理，係依照產權狀態計算，實施者無意見回應。

(2)其他意見同前述發言次序(三)回應說明。

受詢人簽章：蕭惠珠

6.

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「臺北市內湖區康寧段三小段 430-48 地號等 66 筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述人意見	姓名:鄧○文 鄧○文 身分證統一編號:F22322○○ 通訊地址:台中市西屯區工業區一路○號○樓之○ 連絡電話:0928-27○○
土地建物權屬座落位置	土地：　　段　　小段　　地號 建物門牌：康寧路一段○○號(建號 3022)
相關意見	1. 表 5-1 合法建物拆遷補償及安置費用明細表內本人的部分顯然低估，實際面積 84 平方公尺卻登載為 26.56 平方公尺，卻僅有補償面積 66 平方公尺，歷次協調會提出卻遭實施者已讀不回，惡意低估，拒絕更正，造成本人權益損害至極。 2. 本件 93 年 1 月 9 日申請自行劃定更新單元時僅有土地所有權人卻未具有合法建物所有權人同意，嚴重侵害合法建物所有權人權益並違法。 3. 土地所有權人應分配權利價值表，針對本人之權利價值計算顯然錯誤，豈有面積大卻權利價值小之情形 4. 本件計畫完全未考量我等合法建物所有權人居住正義之權益保障。 5. 本件各種獎勵容積分配未納入土地合法建物所有權人參與分配。本人另有違章建物(未辦理保存登記)建物，應有 F6 獎勵容積。鄧質文另有一層樓未辦理保存登記建物約 40 坪未計入更新後權利價值，未計入合法拆遷補償費，未計入拆遷安置費。 6. 本件並未提供合法建物市府一坪換一坪政策之最低權益保障。 7. 本件實施者以灌人頭方式增加其土地合法建物同意人數比例，使同意比例失真，嚴重侵害實際建物權所人參加都市更新之權益。 8. 本次聽證會前並未依據現況統計最新合法使用面積同意比例。 9. 本案合法建物面積不同意數合計為 168.84 平方公尺(諸○後、鄧○文、鄧○大、鄧○容、劉○枝等)。本案合法建物面積計算總和為 498.19 平方公尺。本案合法建物面積不同意比例為 168.84/498.19=33.89%。本案合法建物同意比例應為 100%-33.89%= 6.11%。綜上所陳，本案合法建物面積同意比例為 66.11%並無逾 3/4 之情形。本案與都市更新條例第 22 條規定同意參與都市更新事業計畫之比例合法建物面積逾 3/4 之規定不符合。 本案都市更新事業計畫不符都市更新條例第 22 條規定，應予駁回。
中　華　民　國　109　年　08　月　17　日	

備註：

一、建請 台端詳閱「臺北市都市及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於以書面向臺北市都市更新處陳述意見（以郵戳為憑）。郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 7 樓，**臺北市都市更新處**」收。

七、發言次序：7(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7-1。

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)本案採事權分送方式辦理，財務計畫中各項共同負擔所提列之費用，均係以事業計畫核定時所提列之基準計算之。

受詢人簽章：蕭惠珠

(三)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)車位價差部分，依照市場合理調查結果評估，後續依審議會決議為準。

受詢人簽章：李方正

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分機1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年8月14日
發文字號：台財產北改字第10950010850號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為巧洋實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區康寧段三小段430-48地號等66筆土地都市更新權利變換計畫案」，訂於109年8月17日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府109年7月30日府都新字第10970096603號函辦理。

二、旨述都市更新權利變換計畫書【審議會版】，本分署意見如下：

(一)本案共同負擔比例高達37.36%，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。

(二)本案地下一層車位為270萬/個，高於本分署查估之價格(180萬~250萬/個)，是否有每層樓車位修正15萬/個合理性，請再審酌地下一層停車位價格之合理性。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2020/08/14 12:24:48

臺北市政府 1090814
AAAA1090134509

八、發言次序：8

(一)發言人：臺北市環保局　林志青技工

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)內湖一般三號公廁，位於本案基地內，請實施者提供拆遷補償費。

發言人簽章：林志青

(二)受詢人：巧洋實業股份有限公司 蕭經理惠珠

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)有關環保局公廁之拆遷補償費提列之意見，後續擬併同聽證紀錄提請審議會討論，若審議會同意列入共同負擔中，則實施者配合於權利變換計畫中增列。

受詢人簽章：蕭惠珠

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：15 時 54 分。