

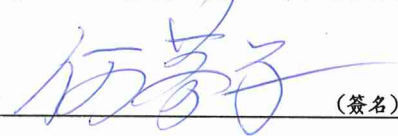
臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等

13 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 107 年 4 月 26 日（星期四）9 時 30 分

聽證場所：大安區客家文化會館（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 1 樓）

貳、主持人：何委員芳子  (簽名)

記錄：董妍均

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：張○智

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。

(2)

(3)

發言人簽章：

張○智

(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

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)現在住宅已經沒有 SC，目前都已提列 SRC 第三級。

(2)對於估價有意見，實施者將開放給與地主推薦。

(3)協議合建(65%:35%)與權利變換結果擇優選配，目前階段為事業計畫階段，相關權利將於權利變換階段確認。

(4)有關工程造價為何提列 193839，是因為本案有提列特殊工程費用(扶壁、壁中壁)。

(5)有關坪數差異，是因為有設計問題，會做些微調整。

(6)有關信託機制本案已經續建機制，已在報告書載明。

受詢人簽章：

蕭嘉洋

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」		
陳述意見人	姓名：	張 ○ 智	(簽名及蓋章)
	身分證統一編號：		
	通訊地址：	台北市敦化南路	
	聯絡電話：		
土地建物權屬 座落位置	土地：	仁愛 段 四 小段	地號
	建物門牌：	敦化南 路 (街)	段 巷
		弄 號	樓
相關意見	0. 本府更案為單純地主與實施者之間的買賣交易行為，地主應分配到的權益，應重新檢討計算。 1. 文件內，並沒有列出更新後，每一戶的土地持分面積是多少坪？ 2. 幾年前在前一次公聽會上，實施者基泰建設有派員向我們地主做簡報，內容是關於建築物的結構為 SC 鋼骨結構，為何文件內卻改成為 SRC 鋼骨鋼筋混凝土結構？要求改回 SC 鋼結構，並設計技術規格： 3. 文件第 217 頁，列出建材設備等級，鋼骨鋼筋混凝土第三級，此種等級是提供耐震度多少級地震，及使用年限多少年的等級？目前規定是 7 級。 4. 文件第 215 頁，列出實施者委託鑑價機構估定，土地價值為每坪平均約 310 萬元。這是哪一年的土地價值？本席認為這是實施者單方面片面的鑑價價值，並不公允，無法令我們地主信服。何況與現今市場行情價格差異過大！舉例：①去年 2017 年 12 月 5 日，三立新聞媒體報導，大安區的土地單價，大概都 700 起跳，最多還有每坪到一 4 多萬元。②今年 2018 年 1 月 30 日，聯合晚報報導，中山區松江路與長春路周邊，有兩筆 30 多坪土地成交，成交單價約每坪 810 萬元，3 月國壽取得的每坪 758 萬元。以上兩則最近市場行情報導，顯示實施者委託的鑑價 310 萬元，差異過大！本席要		
中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 6 日			
備註：	求我們地主方面也要另外委託鑑價機構進行鑑價。文件第 230 頁，更新前的土地價值為 1,913,947,250 元，這個價值將有疑義。土地價值，應以工程動工前一刻的價值為準，權利計算的價值，也應 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公聽會者，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。 以這一天的土地價值來計算，方才合理。 (接背面頁)		

七級地震，
限 100 年，
照美國紐約
震的技術規
格。

規格：
規定是 7 級。

5. 文件第35頁，說明地主之權利、坪數分配等條件及意見，於權利變換階段^{商。}文件第59頁，說明權利變換是以住戶持有的持分土地的價值，做為應分配的權利價值的百分比，後續請估價師來估算。

⇒ 按照以上兩原則，則一開始地主和實施者協議的容積 65%/35% 分配比率，應按此兩原則重新計算；同時，實施者說我們地主可分配每戶55坪，這個坪數也應重新計算。亦即：地主所付出的持分土地價值，與實施者替地主出資的部份，必須是價值相等，也就是達到「等值交換」的原則。也就是，依「等值交換」原則，來重新計算地主應分配到的容積分配比率及坪數，這才是公平的交易。

6. 文件第215及216頁，列出更新事業實施^總經費，包含5項。其中的貸款利息，及管理費中的銷售管理費，這兩項是實施者的成本，而不是地主的成本。故在計算地主應分配權利之時，應予扣除。亦即，總實施經費應為：

$$1,640,817,324 - 45,292,666 (\text{貸款利息}) - 73,628,408 (\text{銷售管理費}) \\ = 1,521,896,250 \text{ 元}$$

機構鑑定。

7. 文件第216頁，列出風險管理費為 164,307,710 元，為何那麼高？本席要求有第三方
8. 文件第200頁，列出受配人須以「一房屋搭配一車位」為原則。請問：地主分配到的車位是一車位，是根據哪一條的法律規定？地主也是付出代價的一方，地主付出一定比例的代價，為何得到的不是等比例的權益？請政府公平交易委員會來裁決，地主付出一定比例的代價，卻得不到等比例的權益，僅獲得一個車位，究竟是否是公平交易？

9. 文件第14頁及第118頁，列出總樓地板面積為 16,564.75 m²，換算約為 5010.84 坪。
文件第108頁，列出總產權面積約計為 5,447.83 坪。

兩者相差：5447.83 - 5010.84 = 436.99 坪，差異明顯，究竟何者為正確的數據？

10. 文件第118頁，列出工程造價，單價 16,700 元/m²，換算約為 55,110 元/坪。
文件第217頁，列出營建費用，造價調整後金額為 50,700 元/m²，換算為 167,310 元/坪。
文件第108頁，列出單位建築成本，約 193,839 元/坪。（這是以 5,447.83 坪為基礎，而本席有3個不同單位造價，究竟何者是對的？此數據是否正確？）

11. 本基地的土地價值，若比照第4點今年的市場行情價每坪810萬元，則本基地的土地價值應為：
 $617.4025 \text{ 坪} (2041 \text{ m}^2) \times 810 \text{ 萬} = 5,000,960,250 \text{ 元}$
若地主應分配到的容積比率為 Y，則依「等值交換」原則，計算 Y 為：

$$5,000,960,250 \times (1 - Y) = 1,521,896,250 \times Y \quad (\text{由第6點得知總經費})$$

$$\Rightarrow Y = 76.668\%$$

亦即，地主和實施者的容積分配比率，應為 76.668% / 23.332% 分。

若地主只分配到一戶一車位（一車位約 10 坪，一機車位，約等於 0.2 個汽車位，則約 2 坪）則地主分配到的樓地板面積 X，應為：

$$(X + 12) \times 52 = 5010.837 \times Y \\ = 5010.837 \times 76.668\% = 3841.70851$$

55 坪。

（下接次頁） $\Rightarrow X = 61.879 \text{ 坪}$ 。亦即，地主應分配到的房子面積為 61.879 坪，而不是

12. 文件第274頁附錄四，關於建材的等級，為何沒列出SRC結構所需之鋼材及混凝土的等級？鋼材是哪家鍊鋼廠的出品？鋼材的型號為何？鋼材的厚度有多厚？鋼材的強度有多高？混凝土中的水泥是什麼等級？是不是高強度的水泥？是哪家水泥廠的產品？分戶牆的隔音能力是多少分貝？天花板的隔音能力是多少分貝？
13. 文件第118頁，為何 ~~19F~~ 19F 的戶數是0？
文件第144頁，19層平面圖中，明明規劃有3戶？這3戶是否有土地持分？
14. 文件第129頁，5-10層平面圖，A1面積 114.30m^2 ，A2面積 111.30m^2 ，兩者差 3m^2 ，為什麼不規劃成兩者面積相同？A1, A2這兩個面積包不包含前後陽台的面積？
15. 文件第124及125頁，3樓的70坪，沒有露台；2樓的70坪，是包含露台的面積嗎？
16. 文件第106頁，建築的外觀，覺得窗戶不夠大，採光不夠充足，可否改成落地窗的設計？
17. 本都更案的續建機制為何？

二、發言次序：2

(一)發言人：蔡○億 (代謝○霞)

1、☒案件當事人、☐其他利害關係人

2、書面意見(☒已檢附、☐未檢附)

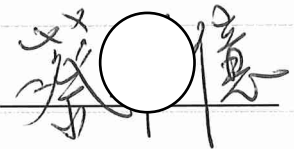
3、陳述或發問要旨：

(1)詳書面意見 2-1。

(2)

(3)

發言人簽章：



(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

1、☒實施者負責人(☐受任人，☐已檢附委託書)、☐機關單位

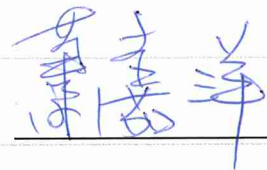
2、答復要旨：

(1)謝謝您對基泰的支持。

(2)本案為老舊公寓專案，是一坪換一坪為原則。目前本案申請一坪已經可以換成一坪，也已經達成政府給予的上限，所以目前本案對於道路用地的獎勵上為考量。

(3)

受詢人簽章：



臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：謝○霞 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：台北市大安區安和路 聯絡電話：
土地座落位置	土地：仁愛段四小段 地號 建物門牌：安和路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	意見：(1) 本住戶尚未與基泰建設公司簽定協議書。 請基泰公司基於公平合理原則，維護住戶權益， 派專人來協調，簽定協議書。 意見：(2) 本住戶擁有私人道路用地 6 坪多的 1/4 臺北市政府，尚未收購，可否請台北市 更新處 承辦長官，合併納入本建築之 補償，無限感謝感恩。
中華民國 1 0 7 年 4 月 2 6 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」。 一、臺端或其代理人無法出席公聽會者，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。	

三、發言次序：3

(一)發言人：呂○兒

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)

(3)

發言人簽章：

呂○兒

(二)受詢人：臺北市都市更新處(董妍均)

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)本案申請老公專案，涉及都市計畫變更，後續會依法協助辦理。

受詢人簽章：

董妍均

(三)受詢人：億龍資產管理股份有限公司 紀鴻政規劃師

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)本案申請都市更新獎勵非常多，審議會會再針對獎勵值進行檢討，目前階段僅申請南側，北側也有留設人行步道，為了確保△F5-1 不再被酌減，所以要增加公益性。

受詢人簽章：

紀鴻政

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：呂○兒 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市大安區 聯絡電話：
土地建物權屬 座落位置	土地：仁愛段 四 小段 地號 建物門牌：安和 路(街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	1、自從民國 99 年 5 月簽都更專案概要計畫、合建契約書至今已過了 8 年了，且 8 年前 90% 以上的地主早已同意都更並簽合約，台北市都更處審查的進度是否過慢，以致於本案延宕多時，可否請都更處加快審查的速度。 2、DF5-3 留設人行步道 or 騎樓的基準容積比率只有 3.14%，是否過低。
中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 6 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公聽會者，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。	

四、發言次序：4

(一)發言人：許○珠

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。

(2)

(3)

發言人簽章：

許○珠

(二)受詢人：億龍資產管理股份有限公司 紀鴻政規劃師

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)有關危老部分有相關規定，如果要實施危老計畫，本案的更新案需要撤銷，時程將會延後。

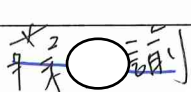
(2)有關危老容積獎勵只有 30%上限及 10%時程獎勵，低於我們申請都更及老公獎勵 41%。

(3)有關危老的比例須有 100%同意比例，受理單位為建管處。

受詢人簽章：

紀鴻政

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：  (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：台北市大安區仁愛路 聯絡電話：
土地建物權屬 座落位置	土地：仁愛段 四小段 192 號 建物門牌：二弄 (路) (街) 段 (巷) 弄 (號) (樓)
相關意見	請問是否考慮「都市危險及老舊建築物加速重建」？ 1. 容積獎勵是否會更好？ 2. 是否更減短建物完成的時間？
中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 6 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公聽會者，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。	

一、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 5-1。

(2)

(3)

發言人簽章：

(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

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。

(2)

(3)

受詢人簽章：

5-1

檔 號：
保存年限：

臺北市政府文化局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東
北區

承辦人：林子尹

電話：27208889#3662

電子信箱：bt-cathy722@mail.taipei.gov.
tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國107年4月19日

發文字號：北市文化文資字第10730780200號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關基泰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段192地號等13筆土地都市更新事業計畫案」是否涉及文化資產相關事宜一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府107年4月10日府都新字第10630692602號函辦理。
- 二、旨案基地範圍（仁愛段四小段192、193、196、197、200、202、203、212、213、216、217、220、222地號）非本市公告之文化資產或列冊建物，本案於文化資產部份無列管事項；未來開發過程中如發現具文化資產價值之建造物、疑似遺址或具古物價值時，仍請依據文化資產保存法第33、35、57及77條等相關規定辦理。

正本：臺北市都市更新處

副本：2018-04-19
11:05:13章



二、發言次序：6

(一)發言人：吳○明(代謝○○珠)

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。

(2)

(3)

發言人簽章：

吳○明

(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

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)當時簽署的同意書正本都已交付至更新處留存，如須影本可至公司申請。

(2)

(3)

受詢人簽章：

蕭嘉洋

6-1

案名	「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」			
陳述意見人	姓名：吳明 吳明（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：台北市北投區中和街 聯絡電話：			
土地建物權屬座落位置	土地：仁愛段四小段地號 建物門牌：長和路（街）段巷 弄號樓			
相關意見	1. 自民國99年5月簽訂都市更新事業概要同意書，是否合約有過期需重簽的疑慮。 2. 若住戶同意書遺失，是否會損及權益。			
中華民國 1 0 7 年 4 月 2 6 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公聽會者，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。				

一、發言次序：7

(一)發言人：陳○修

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)目前還有幾戶還沒有簽署？原因為何？

(2)如果還有幾戶還沒有簽署，實施者該如何處理？

發言人簽章：陳○修

(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

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)尚未同意還有五戶，如何處理，目前營建署已有相關法令進行明確的協調機制。對於尚未同意戶，實施者將持續努力溝通。

受詢人簽章：蕭嘉洋

一、發言次序：8

(一)發言人：呂○兒

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)之前實施者跟我們住戶承諾外觀為全石材，現在僅有基座為石材，上面樓層為平磚，請實施者說明。

發言人簽章：

呂○兒

(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

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)正面、側面牆為天然花崗石，建材表詳見計畫書附錄四。

受詢人簽章：

蕭嘉洋

一、發言次序：9

(一)發言人：蔡○明 (代陳○珠)

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)選配原則應加入原房屋朝北者優先選配朝北，原朝南者優先選配朝南。(因為當時買房時有先看過適合自己的座向方位)

目前規劃的房型有很多種類，以我家 32.5 坪可以選配哪一種房
(2)型？

發言人簽章：



(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

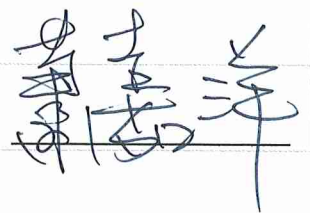
1、☒實施者負責人(☐受任人，☐已檢附委託書)、☐機關單位

2、答復要旨：

(1)在權變階段地主可以依照自己的需求選戶。

(2)在權變階段將分算地主的權利價值，地主可依自己的權值進行選配。

受詢人簽章：



一、發言次序：10

(一)發言人：黃○真 (代黃○○蘭)

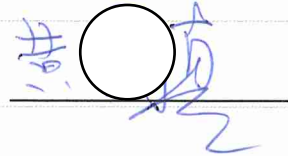
1、☒案件當事人、☐其他利害關係人

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 10-1

發言人簽章：



(二)受詢人：基泰建設股份有限公司 蕭嘉洋經理

1、☒實施者負責人(☐受任人，☐已檢附委託書)、☐機關單位

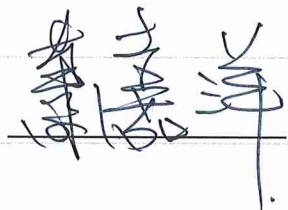
2、答復要旨：

(1)實施者僅是代工角色，地主在乎應為是否真的可以一坪換一坪。

(2)有關風險管理費是由政府規定給予實施者的利潤。

(3)公設比及權狀面積都將在權變階段載明。

受詢人簽章：



臺北市府辦理都市更新聽證意見書

101

案名	「擬訂臺北市大安區仁愛段四小段 192 地號等 13 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：黃○○○ (黃○○○代) (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：安和路一段 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：仁愛段四小段地號 建物門牌：安和路(街)段巷弄號樓
相關意見	1. 本案實施總成本約 16.4 億，但本案實施者，預定分回房地 (13-12F) 戶數僅 18 戶，且室內坪數皆為小坪數 27.61 坪 ~ 29.99 坪，如何支付 16.4 億 (地主 1 坪換 1 坪時，完全不必付費下)？ 2. 風險管理費，一定會支出嗎？ (16.4 億) PS: 基泰自有资金 5.2 億，銀行融資 8.95 億 $1 戶 \approx \frac{16.4}{18 戶} = 911 萬$ (賣得出去？理想，實際？) 3. 公設比？ 權狀面積試算？
中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 6 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公聽會者，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。	

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」，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 00 分。