

臺北市府辦理「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等
17 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 20 日（星期二）15 時 30 分

聽證場所：信義區興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

貳、 主持人：詹委員勳敏  (簽名) 記錄：柯鑑庭

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○榕(代簡○琴)

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)臺北市更新處在 108 年 1 月 22 日回覆本人針對本案權利變換計畫案所提意見，在說明三末段：「臺端針對都市更新事業計畫已向臺北高等行政法院提起行政訴訟。基於尊重司法，將俟法院判決確定後辦利後續事宜。」請問今天的聽證會是否與上述回函「俟法院判決確定後辦利後續事宜」是否有牴觸？

(2)實施者在本案權利變換計畫內，使用三種手段坑殺地主，
1. 低估更新後價值。
2. 在最上 2 層規劃大坪數，其餘規劃成較小坪數，地主無法選配適足坪數，本案統計結果，有 79 戶只能選到較小坪數，以致只能領取現金。因為估價較市價為低，假設每坪差價 30 萬元，若地主少選 5 坪，實施者將多賺 150 萬元。
3. 限制超選 20%，無法律之依據。

發言人簽章：因現場喧鬧，經主持人驅離現場。

(二)受詢人：主持人:詹勳敏委員

1、☐實施者負責人(☐受任人，☐已檢附委託書)、☒機關單位

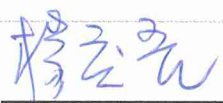
2、答復要旨：

(1)行政法院訴訟中尚未判決，俟行政法院事業計畫判決確定後，若北市府敗訴，才會有後續程序，本日係權利變換聽證會，與事業計畫無關，無程序問題。

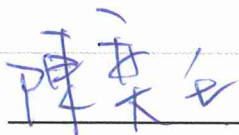
受詢人簽章：詹勳敏

(三)受詢人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)	規劃大坪數，當時在會議中有跟地主說明，基於整體考量符合地主現有居住的空間坪數，依據使照資料規劃設計貼近現有狀況。目前設計 2-17 樓坪數為 18.88 坪-27.21 坪，計 186 戶。他們現有的室內面積 2-4 樓是 17.86 坪-26.69 坪，計 126 戶。現有設計是足以提供更新戶之需求。
	(2)	選屋原則依據權利變換實施辦法第 11 條，原是 10%，當時事業計畫審議會由委員建議放寬至 20%
	(3)	有關特殊工程必要性及合理性，經由外審單位同意通過審查，依第 306 次審議會決議辦理。
		受詢人簽章： 

(四)受詢人： 宏大不動產估價師聯合事務所 陳奕壬估價師

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)	估價結果尊重權變小組相關意見及未來審議會審定結果為準。
		受詢人簽章： 

二、發言次序：2

(一)發言人：沈○文(代沈○○鑒)

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)立偕剛回答逆打工法委託建築師公會外審，本人覺得該案屬於深開挖，係屬大地技師之專業，非因由建築師公會之專業審查確認。

(2)當時選配一樓跟三樓，立偕代我兩次抽籤時，皆將我抽到 A22-1 樓，但本人現有房屋是在靠松仁路大馬路一側，現卻被分配到松仁路 128 巷後側，如此影響本人之權利及違反本人之意願。

(3)本案這次的事業計畫是在 106 年 12 月 11 日都更審議會 306 次會議核定通過，當時主持會議的主席也是都發局局長林洲民，最後要核定本案前，即很慎重的要實施者立偕公司承諾，本案更新後，最少要達到給原住戶室內一坪換一坪的要求才願意讓本案事業計畫通過，當時列席會議的立偕總經理還考慮良久，才在會議上回答同意，而局長也在會議結論時，很慎重交代都更處要把這項內容，都有錄音。

惟在後來在 107 年 6 月 15 日立偕公司召開的權利變換會議說明會中，住戶質問立偕給我們選屋的權利價值是否有達到一坪換一坪的承諾嗎？當時立偕人員卻回答：還是按權變規定辦理。

導致目前實施者給我們的選配權值，根本無法讓住戶達到「一坪換一坪」的選屋要求。實施者這種做法，根本已違反當時承諾，也枉顧市府給予本案 100%增加容積率的本意。

發言人簽章：

(二)受詢人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)逆打部分，台北市建築師公會是都市更新處公告委外審查單位之一。

(2)選配抽籤部分，地主是由同一位置有 2 位所有權人重複申請分配，依法辦理抽籤。因當日出席者未出示委託書，故由主席整理一樓尚未被選配單位代為抽籤，可參考報告書第九章。

(3)一坪換一坪的部分，原則上原樓層原位次為原則，本案為權利變

換方式實施都市更新，最後還是換算成更新後的應分配權利價值
依此選配。

受詢人簽章：楊玉光

三、發言次序：3

(一)發言人：何○青

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)公平合理是都更的精神，請大家共同配合，包括建設公司在選屋把關上一定要做到公平合理，也請大家在發言時不要佔據大家的時間。

(2)選配價值 20%，已造成大多地主的困擾，原因是因為有些應該要一坪換一坪的住戶，多了 20%的選配空間，因此擠壓到原本可以一坪換一坪住戶的空間，若開放更大範圍的選配，是否會造成更大的困擾，請審查時要慎思。

(3)審查既然已交由都更處審查，也希望市政府在審查時能夠嚴謹，但要有效率，我們的這個案子已經走了 12 年，拖太久了，大家都已經等不及了，希望在審查時可以加快速度，讓大家可以盡早入住，尤其這裡已經是危樓，大家的生命安全比什麼都重要。

發言人簽章：

何○青

(二)受詢人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)關於公平合理的分配，本公司一直處理的方式，都是公平公開透明合理的方式在處理。

(2)20%的選配價值部分，依審議會的決議辦理，基本上是大家就一視同仁。

(3)在審議會的過程中，委員們都很認真仔細審查此案，目前已是聽證階段，接下來審議會的速度應該會加速。

受詢人簽章：

楊慶吾

發言次序： 4

(一)發言人： 黃○松

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)8-1 至 8-3 共同負擔依法提列，只要不採最低價提列，要合情、合理、合法及市場機制原則下編列，實施者有提及建造安全舒適的房屋，但應注重材質品質符合規定，實施者承諾建造出金質綠建築房屋。

(2)16:18 現場張方榕先生在會場喧鬧，經主席裁示，請警衛驅離現場。

發言人簽章：

黃○松

(二)受詢人： 立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)本案皆是依據都市更新權利變換費用提列總表及工程造價提列，採 SRC 三級，均會載記於事業計畫報告書內，實施者承諾建造安全舒適的房屋。

受詢人簽章：

楊慶吾

五、發言次序：5

(一)發言人：楊○榮

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 1-5。

發言人簽章：

楊○榮

(二)受詢人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)關於程序部分，各位長官皆有聽到地主的心聲，也會加速後續審議相關事宜。

受詢人簽章：

楊慶吾

林同意都便，相信大部分人也是同意，並迫不及待的希望儘快。 1-5

房子已老，又有危樓，地質變化情況也較其他地方嚴重，再也禁不起一次大地震，除了有房屋傾斜倒塌危險，水電及瓦斯管線也有破裂的可能，致造成氣爆、電線起火。希望儘快。等待的煎熬及精神上折磨真的是所有的同意戶所受不了，請儘快。

六、發言次序：6

(一)發言人：周○月

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 1-6。

發言人簽章：

周○月

(二)受詢人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)周小姐居住現況已非常老舊，實施者承諾建造堅固、耐用、安全、舒適的好宅。

受詢人簽章：

楊慶吾

臺北市府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區吳興段三小段 196 地號等 17 筆土地都市更新權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：周○月 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A20091○ 通訊地址：台北市信義區松仁路3○号○弄 聯絡電話：2722○
土地建物權屬 座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 路(街) 段 巷 弄 號 樓 我是台北市信義區松仁路3○号○弄
相關意見	我是921的危樓，現已等了十幾載 台灣是地震最頻繁地區，這十 幾年又有幾次地震，8月8日這次地 震我被震醒，實在怕到不行，心想 不知何時會震倒，心想是不是這次就 房子 完蛋了，所以希望快蓋好。
中華民國 1 0 8 年 月 日	房子 最重要，以避免災害發生就來不及了。
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。

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 1-7。

發言人簽章：柯銘庭

(二)受詢人：立偕建設股份有限公司 楊慶吾經理

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)營業稅納入共同負擔事項，本案係屬舊案，當時提列標準不能提列，於 306 次審議會亦決議不予提列。

(2)基本上是依據相關法令提列，並經多次審議會審議，依審議會決議辦理。

(3)共同負擔比依法提列，後續仍依審議會決議辦理。

受詢人簽章：楊慶吾

1-7

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：束小姐 (02)27814750#1785

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年8月12日
發文字號：台財產北改字第10800222970號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於108年8月20日舉辦立偕建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段三小段196地號等17筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年7月31日府都新字第10830146183號函辦理。

二、旨述權利變換計畫案，茲提供意見如下：

(一)依都市更新條例第51條第1項規定，實施者以權利變換實施都市更新，所支付各項成本費用包含稅捐等，經都市更新主管機關核定後，由權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。營業稅屬稅捐一環，實施者得將該費用納入權利變換費用之提列項目，由土地所有權人共同負擔，並由土地所有權人權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者。故請實施者依前述規定辦理。

(二)本案風險、人事行政銷售管理費均以上限提列，請實施者說明提列合理性並酌予調降相關管理費。

臺北市政府 1080812

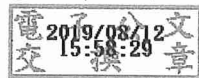


AAAA1080141535

(三)本案共同負擔比例達45.32%，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。

正本：臺北市政府

副本：



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：

詳發言次序 1 所載。

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：17 時 17 分。