

臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等

6 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 9 月 11 日（星期三）9 時 30 分

聽證場所：臺北市客家藝文活動中心（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

貳、主持人：蕭委員麗敏 蕭麗敏 (簽名)

記錄：許雅婷

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（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 1-1。

發言人簽章：許雅如代

（二）受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司-辜永奇

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)本案事業計畫已經核定，故人事行政、風險管理費率已屬確認。

(2)共同負擔依照標準提列，其共負比尚屬合理。

(3)估價依照範本此二筆土地同屬為國有地，視為一宗，因各別條件不同有所差異，故再予以拆算兩筆土地之價格。

(4)遵照辦理，會後提供估價報告書。

受詢人簽章：辜永奇

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：東小姐 (02)27814750#1785

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年9月4日
發文字號：台財產北改字第10800245580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6筆土地都市更新權利變換計畫」，訂於108年9月11日舉辦本案聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年8月20日府都新字第10830144403號函辦理。

二、旨述權利變換計畫案，茲提供意見如下：

(一)本案國有土地比例48.62%，惟人事行政、風險管理費以上限提列致共同負擔比例達32.53%，請實施者說明並予調降相關管理費，以維參與者權益。

(二)本案共同負擔比例達32.53%，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。

(三)更新前土地之權利價值查估一節，更新前各宗土地劃分方式依「相鄰土地為同一所有權人」情況劃分，查範圍內本分署經管同小段133地號與國立台灣大學經管同小段129地號國有土地之所有權人皆為中華民國，係為同一宗地，故該2筆土地之更新前單價應為相同，非以土地管理

機關不同再予以拆算，據權利變換計畫書第7-1頁所載，該2筆土地單價不同，請實施者修正。

(四)經審視案附權利變換計畫書內容，本署更新前後之價值已與168專案審查版內容不同，爰請實施者於會後提供最新三家估價師事務所估價報告書予本分署。

正本：臺北市政府

副本：



裝

訂

線

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： 9 時 40 分。

臺北市府辦理 四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：108 年 9 月 11 日（星期三）9 時 30 分

二、聽證場所：大安區客家藝文活動中心會議室（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

三、聽證主持人：蕭委員麗敏

記錄：許雅婷

四、出席人員及相關單位簽到：

姓名	簽名處	備註
聽證諮詢委員 張委員雨新	張雨新	☐ 男 ☐ 女
臺北市大安區公所		☐ 男 ☐ 女
臺北市大安區龍坡里 里長		☐ 男 ☐ 女
財政部國有財產署		☐ 男 ☐ 女
財政部國有財產署北區分署		☐ 男 ☐ 女
臺北市都市更新處	許雅婷	☐ 男 ☒ 女

臺北市政府辦理 四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之

「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：108 年 9 月 11 日（星期三）9 時 30 分

二、聽證場所：大安區客家藝文活動中心會議室（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

三、聽證主持人：蕭委員麗敏

記錄：許雅婷

四、受通知人簽到：

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
土地及合法建築物所有權人					
中華民國/國立台灣大學					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
王淑雲					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
四方開發建設股份有限公司					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女



姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
巫○次					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
李○步					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
汪○					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
汪○					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
辛○佐					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
宗○慶					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
侯○立					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
洪○生					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
張○希					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
張○琴					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
莊○玲					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
莊○英					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
陳○輝					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
曾○色					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
焦○也					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
焦○兮					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
焦○如					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
焦○雅					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
焦○鎧					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
鈕○俊					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
黃○妮					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
鄔○興					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
樊○風					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
鄭○雯					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
鄭○霽					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
鄭○霽					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
韓○宗					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
他項權利人					
內政部營建署					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
台新國際商業銀行股份有限公司					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
玉山商業銀行股份有限公司					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
兆豐國際商業銀行股份有限公司					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
合作金庫商業銀行股份有限公司					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
臺灣土地銀行股份有限公司					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
辛○宏					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	簽名處	身分證字號	地址	電話	備註
實施者					
四方開發建設股份有限公司	林崑峰				☒ 已核驗證件 ☒ 男 ☐ 女
建築師事務所					
陳傳宗建築師事務所	陳金鐘				☒ 已核驗證件 ☐ 男 ☒ 女
估價師事務所					
巨秉不動產估價師聯合事務所					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
景瀚不動產估價師聯合事務所	張伯云				☒ 已核驗證件 ☐ 男 ☒ 女
陳銘光不動產估價師事務所					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
規劃單位					
弘傑不動產事業股份有限公司	黃子川				☒ 已核驗證件 ☒ 男 ☐ 女

臺北市府辦理 四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案」

聽證 簽到簿

一、聽證期日：108 年 9 月 11 日（星期三）9 時 30 分

二、聽證場所：大安區客家藝文活動中心會議室（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

三、聽證主持人：蕭委員麗敏

記錄：許雅婷

四、其他到場人簽到：

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

姓名	服務單位	身分證字號	通訊地址	聯絡電話	備註
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女
					☐ 已核驗證件 ☐ 男 ☐ 女

委任書

茲委任

代理 本人 出席 臺北市政府辦理 之

「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6筆土地都市更新事權利變換計畫案」聽證，受任人於會議中之發言及簽認事項直接對本人發生效力，並確認下列簽樣真實無誤。

此致 臺北市都市更新處

委任人：四方開發建設股份有限公司

統一編號：27343612



印鑑大小章

代表人：劉廣仁

(簽名)

地址：臺北市中山區明水路593號地下1樓

電話：(02) 8509-2255

受任人：

(簽名及蓋章)

與委任人之關係：

身分證字號

122419741

地址：

臺北市中山區長安東路一段81號9樓之5

電話：

(02) 2507-1910

中 華 民 國 108 年 9 月 11 日

臺北市都市更新處
會議執行紀錄表

☐公辦公聽會(A)
☒聽證(B)

案號

B061

☒ 事業科 ☐ 工程科	股 長：董妍均	承 辦 人：許雅婷	其 他：
	主持人：蕭麗敏	專家學者(A)：	諮詢委員(B)：張雨新
案 名	擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆土地都市更新權利變換計畫案		
日期時間	108 年 09 月 11 日(星期三)09 時 30 分至 09 時 40 分 (以 24 小時制填寫)		
地 點	臺北市客家藝文活動中心-會議室(臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓)		
實施者	四方開發建設股份有限公司	案件 類 型 態 內 容	1. 處理方式： ☒ 重建區段 ☐ 整建維護(以下 2.3.4 免填) 2. 建物類型： ☐ 災損-(☐ 海砂、 ☐ 輻射、 ☐ 震災) 3. 專案類型： ☐ 一般都更 ☐ 老公專案 ☒ 168 專案 4. 會議類型(複選)： ☐ 協議合建、 ☒ 100%同意、 ☒ 權變-事計或權變、 ☐ 權變-事計+權變、 ☐ 其他：
出席人數	詳簽到簿(受通知 4 人、其他到場人 0 人)\(男約 2 人、女約 2 人)		
協辦人員	組長：許敏宏、簽到：郝俊儒、紀錄：郭姿廷、錄像：謝佩瑾		
辦理情形 實況紀要	依現場場地 檢核(單選)	投影設備： ☐ 無、 ☒ 投影布幕 1 組、 ☐ 投影牆 1 面 擴音設備： ☐ 無、 ☒ 備有擴音設備 1 組 電梯設備： ☐ 無、 ☒ 有	
	報到核證 (複選)	☒ 平順 ☒ 單一出入口管制 ☐ 狀況：_____	
	會場說明 (複選)	☒ 主持人 ☒ 諮詢委員 ☐ 專家學者 ☐ 狀況：_____	
	案件報告 (單選) *公聽會	☐ 計畫報告：7 分鐘按鈴一次，10 分鐘按鈴三次終止。 ☐ 事計及權變計畫報告：12 分鐘按鈴一次，15 分鐘按鈴三次終止。 案件報告 ☐ 是 ☐ 否逾時。	
	意見陳述 *主持人裁示	☒ 第一輪：1 人發言 ☐ 第二輪：__人發言	☒ 3 分鐘按鈴一次，5 分鐘按鈴三次宣告終止。 ☐ 2 分鐘按鈴一次，3 分鐘按鈴三次宣告終止。 ☐ 3 分鐘 ☐ 2 分鐘 按鈴三次宣告終止
	特殊情況		
會議執行 紀錄及 相關文件 簽收	文件正本 *當日簽收	1. ☒ 簽到簿 9 張 2. ☒ 委任書 1 份 3. ☐ 發言登記單__張 4. ☒ 書面意見(☒ 正本 1 份 ☐ 影本__份)5. ☒ 聽證紀錄 4 頁 6. ☐ 其他資料_____	
	*提醒事項	1. 稅捐稽徵處人員 ☐ 是 ☐ 未出席會議。 2. ☐ 提醒承辦告知實施者團隊於會議後 2 日內(不含當日)提供紀錄。【公】 3. ☒ 聽證紀錄拍照留存【聽證】	
	影像光碟	☒ 光碟共 1 片(☒ 照片檔 ☒ 錄音檔 ☒ 錄影檔 ☒ 聽證紀錄 ☐ 公聽會紀錄(電子檔) ☐ 公聽會發言要點紀錄(初稿) ☐ 發言意見單(紙本))	
	簽收人	更新處：	日期：

簽名並加註 8 碼日期時間

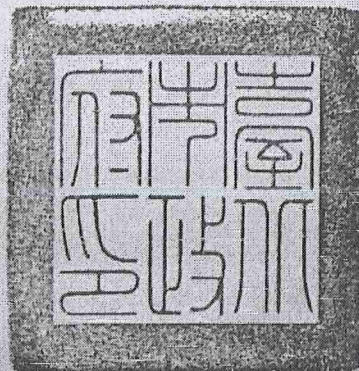
108 年臺北市政府聽證
(委託辦理第 B061 場)
擬訂臺北市大安區龍泉段一小段 123 地號等 6 筆
土地都市更新權利變換計畫案-1

聽證紀錄
照 片
錄 音 檔
錄影檔 1
錄影檔 2

(日期: 108 年 09 月 11 日)

臺北市政府 公告

發文日期：中華民國108年8月20日
發文字號：府都新字第10830144401號
附件：都市更新權利變換計畫書1份



主旨：公告四方開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證訂於民國108年9月11日辦理。

依據：都市更新條例第33條、第48條，並參照臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項規定辦理。

公告事項：

一、公告期間及地點：

(一)公告日期：自民國108年8月21日起，至108年9月4日止，公告15日。

(二)公告地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<http://www.gov.taipei/>，於「市政公告」>「電子公告欄」查詢)、臺北市都市更新處、臺北市區大安區公所、臺北市大安區龍坡里辦公處公告欄。

二、網路公開閱覽及查詢方式：

(一)閱覽日期：自民國108年8月21日起，至108年9月4日止，公告15日。

(二)閱覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。

018

都更處

臺北市政府公告

公告日期：中華民國108年8月21日
公告地點：臺北市政府公告欄(網址：<http://www.gov.taipei/>)、於「市政公告」>「電子公告欄」查詢、臺北市政府都市更新處、臺北市政府大安區公所、臺北市政府大安區龍坡里辦公處公告欄。

主旨：公告四方開發建設股份有限公司總任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍象段一小段123地號等6筆土地都市更新權利變換計畫書」，經訂於民國108年9月11日辦理。

依據：都市更新條例第33條、第48條，並參照臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項規定辦理。

公告事項：
一、公告期間及地點：
(一)公告日期：自民國108年8月21日起，至108年9月4日止，公告15日。
(二)公告地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<http://www.gov.taipei/>)、於「市政公告」>「電子公告欄」查詢、臺北市政府都市更新處、臺北市政府大安區公所、臺北市政府大安區龍坡里辦公處公告欄。
二、網路公開閱覽及查詢方式：
(一)閱覽日期：自民國108年8月21日起，至108年9月4日止，公告15日。
(二)閱覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。

第1頁 共3頁

臺北市政府公告

公告日期：中華民國108年8月21日
公告地點：臺北市政府公告欄(網址：<http://www.gov.taipei/>)、於「市政公告」>「電子公告欄」查詢、臺北市政府都市更新處、臺北市政府大安區公所、臺北市政府大安區龍坡里辦公處公告欄。

主旨：公告四方開發建設股份有限公司總任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍象段一小段123地號等6筆土地都市更新權利變換計畫書」，經訂於民國108年9月11日辦理。

依據：都市更新條例第33條、第48條，並參照臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項規定辦理。

公告事項：
一、公告期間及地點：
(一)公告日期：自民國108年8月21日起，至108年9月4日止，公告15日。
(二)公告地點：臺北市政府電子公告欄(網址：<http://www.gov.taipei/>)、於「市政公告」>「電子公告欄」查詢、臺北市政府都市更新處、臺北市政府大安區公所、臺北市政府大安區龍坡里辦公處公告欄。
二、網路公開閱覽及查詢方式：
(一)閱覽日期：自民國108年8月21日起，至108年9月4日止，公告15日。
(二)閱覽網址：<https://uro.gov.taipei/>。

第1頁 共3頁

承蒙 此 敬告

擬訂臺北市大安區龍泉段一小段123地號等6筆土地
都市更新權利變換計畫案

聽 證

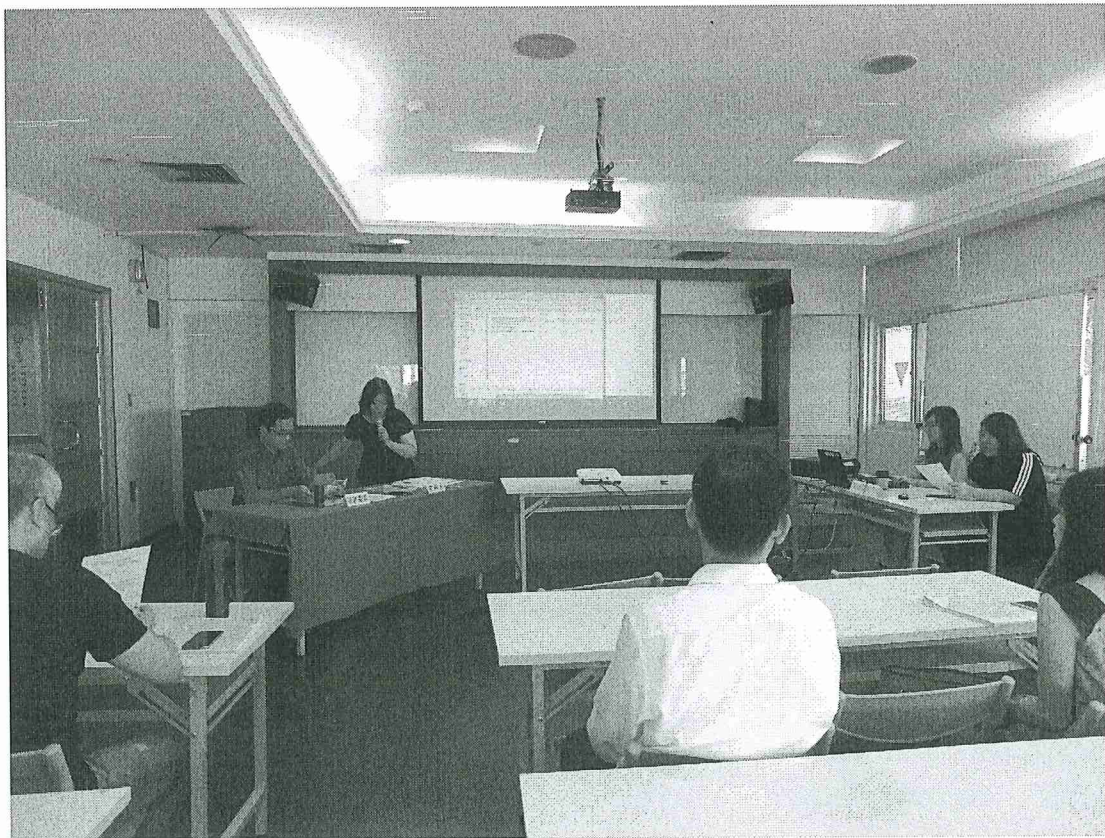
聽證機關：臺北市政府、臺北市都市更新處

聽證期日：中華民國108年9月11日（星期三）9時30分

聽證場所：大安區客家藝文活動中心會議室

（臺北市大安區新生南路一段157巷19號3樓）

實 施 者：四方開發建設股份有限公司



機關不同再予以折算，據權利變換計畫書第7-1頁所載，該2筆土地單價不同，請實施者修正。

(四)經審視案附權利變換計畫書內容，本署更新前後之價值已與168專案審查版內容不同，爰請實施者於會後提供最新三家估價師事務所估價報告書予本分署。

正本：臺北市政府

副本：

