臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區中山段三小段393地號等6筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國 109 年 10 月 29 日（星期四）10 時 00 分

聽證場所：中山區民活動中山 A 室（臺北市中山區中山北路二段 59 巷 21 號 2 樓）

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 （簽名） 紀錄：曾于珊

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：(本案無發言登記)

一、 發言次序：1

(一)發言人：委託人：吳●●、吳●●、紀●●、吳●●(受託人：張●●)

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：張●●

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 田嘉芸 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)針對問題三共同負擔拆遷補償費，拆遷補償費會依法提列發放。

(2)針對問題四針對未同意戶代為抽籤，因未同意戶已達最小分配單元，因此依法上需要代為抽籤，因一樓所有權人為店面，所以在代為抽籤時，抽籤位置亦為一樓店面。

(3)針對問題一選配的部分，因一樓所有權人他們原使用用途為店面，所以亦有在代為抽籤時，抽籤位置為一樓店面，並沒有影響其原使用用途。

受詢人簽章：田嘉芸

(三)受詢人：雅璞建設股份有限公司 顏嘉泰 總經理特別助理

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)針對問題五：目前都市更新案僅剩下吳家一戶，公司透過許多管道與該戶溝通，目前僅跟吳惠華做拜訪，公司多次拜訪，但該所有權人皆避不碰面，公司幾乎每三個月積極拜訪，並且多數以書面做溝通，公司會再做多方努力，以促成本案完成。

受詢人簽章：顏嘉泰

(三)受詢人：中華徵信不動產估價師聯合事務所 吳泰和估價師

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)針對問題二，本案價格決定是參考本案的規劃及設計，選擇適當的案例作比較，所以均價係以約 59 萬作評估，一樓約 70 萬評估，實價登錄案例，因個別條件不同，所以價格會有差異。

(2)估價價格日期為 99 年 4 月 30 日，本事務所在 1 樓有選擇 3 個案例均價約介於 71 萬~74 萬之間，2 樓以上有選擇 3 個案例均價為 50 萬~51 萬之間，1 樓的 A 戶是 70 萬，其它 1 樓為 64.4 萬~66.5 萬，標準層均價為 50.9 萬，頂樓為 64.3 萬，2 樓以上均價為 58.7 萬

受詢人簽章：吳泰和

意 見 陳 述 書

陳述人：　吳[redacted]　吳[redacted]　紀[redacted]　吳[redacted]

主旨：　台北市中山區中山段三小段396地號土地之持有人（吳[redacted]、紀[redacted]）及台北市中山區中山段三小段[redacted]地號土地之持有人(吳[redacted]、吳[redacted]）不同意參加由雅璞建設股份有限公司擬實施之「臺北市中山區中山段三小段393地號等6筆土地」都市更新案，意見陳述如下:

一、實施者設計規劃不符合地主現況使用 嚴重影響地主原本營運功能

前述地號為地主吳家做為工程部營運使用，在本案起草時期即已表達意見必需可供舞台燈光工程器材出入以滿足營運需求，但實施者之設計以住家為主並無納入考量，空間規劃完全無法符合地主吳家現況使用。

二、估價值低估，懇請委員會明查估價合理性保障地主權益

估價基準日雖於民國九十九年進行，但比較當年同地區的估算價值此案明顯低估(一樓單坪估價70萬,三樓以上僅50~60萬，均價約58萬)。都更擬實施地點對街新生北路二段62巷巷弄內條件類似之建案(品中山)，民國九十九年一樓單坪價值就已達近一百萬，而實價登錄也有約80~90萬。

懇請委員會務必明查價值低估情形以保障地主權益。

三、共同負擔中拆遷補助款是否實質支付還是只為了提供實施者高共同負擔比例?

四、枉顧不同意都更案地主之權益 逕行抽籤決定安排分配

前述地主一直以來皆表示不同意參加實施者所提都更案(詳見存證信函影本)，近日驚見建商提供之權利變換資料中，前述地主以被逕行抽籤決定安排權利變換後之分配，枉顧不同意都更案地主之權益。

前述地主不同意逕行抽籤決定安排分配之結果。

五、實施者專案窗口苦苦相逼，令地主精神備感威脅壓迫，心生恐懼

家父於民國一百年辭世，在自家(也是擬實施都更處)所設靈堂為家父守靈時，每每想到高齡八十又五的家父生前應該是含飴弄孫，安享晚年生活的年紀，竟被都更案苦苦相逼而致身心俱疲，期間甚至因憤慨不平而引發急性心肌梗塞，身為人子女者痛心疾首，不勝稀噓!

家父過世後，緊接著是家人被騷擾，實施者專案窗口甚至至找到家妹任職公司，或屢屢至家中經營之店面，個人隱私權及營業被嚴重干擾。

建議實施者更換理性平和之專案窗口做為雙方之溝通橋樑。

中　華　民　國　109　年　10　月　　20　日

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：10時29分。