臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區延平段一小段355地號等38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111年12月29日（星期四）10時00分

聽證場所：大同區國慶區民活動中心（臺北市大同區昌吉街87號4樓）

貳、 主持人：鍾少佑委員 _____（簽名）　　紀錄：吳心筠

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、 依110年1月15日發布之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」由實施者說明本案營業稅相關事宜：（詳附件實施者簡報）

本案於107年3月6日申請報核，實施經費認列標準依臺北市「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表(99年12月)」計列

有關營業稅部分以「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」辦理

依財政部106年6月7日台財稅字第10600558700號令釋(權利變換都更案依「合建分屋」方式課徵營業稅)及財政部109年9月14號台財稅字第10900611910號令釋編列。

營業稅(**110年版-公式一**)=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%

=82,383,133元

營業稅(**110年版-公式二**)=(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x[房屋評定標準價格÷(土地公告現值+房屋評定標準價格)]x5%

=97,296,831元

營業稅(**99年版-公式三**)=更新後土地所有權人分配房屋現值x5%

=27,268,218元

柒、 聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

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。

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：洪千惠 (02)27814750#1518

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年12月12日
發文字號：台財產北改字第11150014740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111年12月29日召開聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區延平段一小段355地號等38筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府111年11月24日府都新字第11160109193號函辦理。

二、謹提供意見如下：

(一)本案共同負擔比例達47.36%，且人事行政、銷售及風險管理費均以上限提列，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，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。

(二)權利變換計畫書圖13-5、13-6更新後停車位分配單元及位置對照圖地下四層、五層車位編號相同，請實施者修正。

(三)依權利變換計畫書所載，財政部國有財產署更新前土地權利價值新臺幣(下同)4,000萬9,506元，較110年7月幹事複審版減少61萬5,709元，請實施者說明調降原因，並

臺北市政府 1111212
AAAA1110149369

於會後提供三家估價報告書供參。

(四)依權利變換計畫書建物登記清冊表所載，本案土地應有部分按主建物面積比例計算，未納附屬建物面積，與民法第799條第4項規定以專有部分面積比例定之有別，請實施者確認。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2022/12/12 16:59:56

裝

訂

線

一、發言次序：1

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)財務計畫經過相關審查規定辦理，依相關提列總表提列。

(2)依意見修正。

(3)請估價師補充。

(4)有關建物部分釐清後會做必要的修正。

受詢人簽章：郭宇宗

一、發言次序：1

(三)受詢人：葉美麗不動產估價師聯合事務所-葉美麗 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)有關財政局更新前的價值，經過委員審議依各筆土地個別條件做修正，並更換案例，所以價格有所差異。

受詢人簽章：葉美麗

二、發言次序：2

(一)發言人：王[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

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)選配單元誤植2B-3改成2B-2。

臺北市都市更新處 更新事業科
吳心筠 小姐

[redacted]

1. 選屋時 2B3 是 17.42 坪　審議會版 2B3 是 15.92 坪 所產生影響，請問開發商預計處理方案？
2. 室內設計裝潢
   A. 參觀過首岳的銷售請問甘州街這都更案的內部裝潢是否至少比照首岳？
   B. 本甘州街地主戶是否比照銷售戶的建材和選擇權？
3. 避免壁癌，大樓防水的問題
   A. 整棟大樓外牆是否完全防水？
   B. 如果只是部份防水，請問哪些部位？可注意建築結構產生的風切問題？
   C. 防水保固多少年？
4. 綠電 問題
   A.政院新修正：再生能源發展條例：新增建築物屋頂設置太陽光電規範。請問和本建築案是否有任何關聯的影響？ 有沒有對此案永續發展的好處？
   B.這棟大樓完工應該至少 6，7 年後，純電瓶汽車應該是相當普遍，開發商是否應在每一停車樓層 ，提供讓電動車充電的設備至少每一層樓充電頭應有的管路，線路都預先留好
5. 拆遷至交屋間的補償的費用，依法目前是依照開始擬定案時間點參考核定的固定金額 ，已經偏低，這些年通膨急遽，如延遲交屋，銷售戶有賠償規定，地主戶是否應在預計完工期後的延誤期間加入核定交屋日至實際交屋日的延誤時間依照政府公佈的通膨指數調整 ，以符實際，補法律之不足

謹此

[redacted] 2022/12/22

王[redacted] 2022/12/22 親簽

二、發言次序：2

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)經查選屋階段所提供之資料，2B2 是 17.42 坪，此階段(聽證)2B2 為 15.92 坪，幹事會審查過程或因委員及幹事所提意見進行之修改，產生面積之差異影響權利人之價值產生差異，仍依法規規定進行找補。

(2)每一案各有其特色與規劃，相關建材等級可參酌附錄五。實施者於地主戶及銷售戶之採用建材為一致。

(3)本案外牆防水施作區域為窗框、層縫。防水保固年限依合約約定或依未來銷售約定。

(4)本案已檢討配置太陽能之綠電設施於屋頂突出物，提供於公設空間之部分用電。本案為 107 年 3 月 6 日掛件，依當時法令尚無電動車充電設施設置相關法令。本案實施者業已預先考量電動車使用之未來趨勢，業於要求機電技師於未來於建照申請時，於地下室汽車停車區域之各層預先配設分電盤，並於車道設置線架至車位範圍，至於電線及充電設備為需求者自行配設安裝。

(5)通膨所造成影響就地主考量相關補償費用，實施者也面對各種原物料飛漲、缺工、工資大漲之情形，可否如地主想法要求相關提列標準採用 110 年之版本，以符實際。

受詢人簽章：郭宇宗

二、發言次序：3

(一)發言人：葉[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

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。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：葉[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：新北市林口區文林三街[redacted]號 聯絡電話：092822[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：　段　小段　地號 建物門牌：重慶北路（街）2段　巷 弄[redacted]號[redacted]樓
相關意見	不參與此次都更案 1.權值分配不能接受，多次主動反應無果。 [redacted] 祝平安
中華民國 111 年 12 月 15 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」。

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。

臺北市都市更新處 111.12.21

HOAA1116026234

三、發言次序：3

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)葉先生是表達不同意，我們還是會跟他持續做溝通，不會因為他不同意就影響他的權益，該地號他的產權僅六分之一，也不能因為他的少數意見影響全案多數同意戶的權益。

受詢人簽章：郭宇宗

四、發言次序：4

(一)發言人：楊[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人■臺北市都市更新處代為宣讀

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。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：楊[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號：A333318[redacted] 通訊地址：臺北郵政 [redacted] 信箱 聯絡電話：手機 09300[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：延平 段 一 小段 403 404 地號 建物門牌：保安 路（街） 段 巷 弄 [redacted] 號 [redacted] 樓
相關意見	[redacted]本人[redacted]（台北市保安街[redacted]號[redacted]樓地號延平段一小段 403、404 之所有權人）與施實者聖得福建設開發股份有限公司之間尚未簽屬任何都更同意書，惟為保障自身權益有參與第一、二次選配作業，以下為保障自身合法權益所述事由如下: 針對本案共同負擔比例高達 47.35%，人事、及其它管銷費用均提到最高，這部分財政部國有財產署北區分署、財政局黃于珊幹事及權變小組吳右軍估價師均依其專業見解於報告中表示，請實施者再檢討其合理性及必要性，施實者回覆僅此案整合時間過長至今..風險過高費用飆漲…等語帶過，然而大同區其它都更案件也是同樣整合時間長且有管理風險並面對費用飆漲的問題，但負擔比仍低於本案（已查詢台北市大同區延平段一小段 314 號等 36 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計書共同負擔比 43.32% ，臺北市大同區延平段一小段 430 地號等 12 筆土地都市更新事業計畫案共同負擔比 43.9%，實施者均為與本案件相同為聖得福，且後者建案財政部國有財產署也請再調降共同負擔比例低於 43.9%），前舉例的二案才 43%均被要求要降負擔比，為何本案就特別高，這樣的數字已讓各方專家及地主表示異議，是不是要直接調降，至少可以參考相同地區的負擔比最高不得超過 43%，以維護全體地主權益。 此次聽證會權利變換計劃案（權利變換-審議會版 111 月 11 月），更新後個別分配單元價值及更新後總權利價值均有調整（對比權利變換-審議會版 108 月 8 月），然調整的方向確是高樓層單坪往上調，低樓層單坪往下調，例如原 9A2 單坪由 739000 調降為 717,000，原 17A2 由 769,000 調升為 772,000，更新後總權利價值變動將影響地主的權利分配，此調整的合理性及依據為何?
中	此案從開始到設計完成第一次得到本案的通知（民國 107 年 1 月 30 日得到通知），本人沒有看過施實者的代表及設計圖，至到 107 年第一次選配前夕來函通知才知因大門的因素本人店面有二根超大的柱子無法使用，店面首重面寬，卻因柱子而展示減少三分之一，這對一個店面經濟效益傷害甚巨。本店面才 435 寬，實際使用坪數才不到 15.6 坪，柱子寬就一米二而且還是二根，整體價值及未來性將大打折扣，本人屢次發文抗議施實者置之不理直到本人於 108 年 9 月公聽會強列抗議後，也沒有針對提議做補救改善補償，此 111 年 11 月審議版的一樓建築計畫圖原本店面柱子上又增加設備也是收信才看到，是否造成使用面積的減少也無任何告知，完全被忽視的感覺真是讓人無奈，好好的一個店面變如此令人心痛萬分。
備註： 一、請 二、臺端意見收。	本案辦了二次公開選配，且二次的選配規定均相同，就是"更新前原一樓以上住戶以原相對區位為選屋原則"（可看 107.8 及 108.8 權利變換計畫 公開展覽版），本人於第一次公開選配會議時所見，保安街所有權人劉[redacted]和重慶北路所有權人許[redacted]等四人重複選配重慶北路樓上 8A1 有抽籤，保安街所有權人林[redacted]和重慶北路所有權人湯[redacted]重複選配重慶北路樓上 7 A 1 有抽籤（107.8 權利變換計畫 公開展覽版及現場錄影）。施實者於 108.2.15 第二次選配說明會和 108.2.25 派人到敦化南路星巴客拿本人選配通知時，均告知二樓以上的所有住戶可以選配如果重覆可抽籤等語（有記錄），本人樓上的選擇為 9A2，聖得福於 108 年 3 月 8 日上午打來說"楊小姐你選的 9A2 和別人重覆要抽籤哦，且在電話中有提"只有一戶和你重覆，你有 50%的機會，其實很高…"等電話內容，故本人放心同意到場抽籤，然到了 108.3.18 選配會場，領完抽籤單等抽籤時，突然有一位重慶北路的林先生代表要求 9A2 不要抽籤要直接分派給他，實施者未經抽籤即將 9A2 分配林先生，不管本人如何抗議均無效（可以請調閱當日的錄影帶），更誇張的是實施者黃協理又和本地主說如果我不立刻重新選擇，就要自行重新幫我選（包含店面，超不合理，有畫面），為了保障權利只好忍痛選了 17A2（單坪價格較高造成損失）且配合那位黃協理更改選配同意書，到選配會上抽籤前一刻才更改選配原則的定義這樣是公平的都更選配嗎?如果一開始得知不能抽籤，我方可以提早做其它選配，臨時更改根本錯失其它選配機會，最後根本沒有得選只能選剩下的。實施者也在 108 年 9 月 12 日表示他們第二次選配的過程有疏失，但也沒有提要如何處理。權利變換計畫 111 年 11 月審議會版還寫"原 9A2 有重覆者有林[redacted]、楊[redacted]，現場經雙方協調" ，事實上沒有任何協調，可以看現場錄影記錄。況且此案有保安街地主和重慶北路地主選配重慶北路樓上的房子有抽籤，到選配會現場抽籤前臨時更改選配定義變成本人不能抽籤，太不合理不公平了。 本人於 107 年 1 月受通知得知本案至今差一個月就五年，期間施實者代表有找本人坐下來討論不公平事項的次數只有二次，是 108.9.12 下午和最後一次 109.1.7 下午，（審議會版本的 110 年 11 月，也和事實差太多了），每次不到二小時，且沒有確定的結論內容，以上均可以提出時間和文件及簡訊，因此對於此案本人至今未簽任何同意都更文件也是沒有合理公平公正對待，政府辦理都更讓人民有更好的居住環境本人樂觀其成，我也和大家一樣希望能有更嶄新的市容和更好的居住環境，相信大家也期待有公平公正的都更遠景。如今看著自已的權利一直被忽視如何不傷心難過，這樣的過程讓台北市市民對於都市更新如何有信心呢? 希望政府能秉公處理，還給我們地主一個公平的都市更新計畫。

四、發言次序：4

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)共同負擔的比例，都是依當時規定版本提列的，公司另外一個案子是依104年送件的，每一年都會有修正，委員也會在各階段提出意見後做修正，之前所提的到現在也很多項目已有調整，我們也沒調升，還是依送件時所依據之版本進行檢討提列。

(2)問題2由估價單位補充說明。

(3)有關設計，店面戶數滿多的，以往法規規定並沒有那麼完善，就現況全基地是蓋滿的，依目前建築法令建蔽率在商業區有65%的規定，柱子也涉及到整案的設計行為，建築師跟技師也都經過相關性的檢討，面積也會減損是必然的現象，能不能滿足到個人，是有點難處，另外空間我們有努力做過相關性的檢討，要補足到原先是相當不容易的，包括還有機電空間等，還是找一個最合適的空間來做配置。

(4)選屋過程有重複的情形，事業計畫書均有載明選屋原則，實施者針對陳情人所提意見會在做相關釐清。

受詢人簽章：郭宇宗

四、發言次序：4

(三)受詢人：葉美麗不動產估價師聯合事務所-葉美麗 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)估價師過程依不動產估價技術規則的規範推估更新單元各戶價格，因每個人對各項修正因素的看法不同，因此委員與估價師的看法也會有落差，故依照委員意見選定比準樓層重新調整後，各單元價格也跟著有所變動。

受詢人簽章：葉美麗

五、發言次序：5

(一)發言人：廖[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

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)實施者選配有違相關法令，請實施者重行辦理選配作業[redacted]

發言人簽章：[redacted]

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區延平段一小段 355 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：[redacted]（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：台北市中山區農安街[redacted]號[redacted]樓之[redacted] 聯絡電話：0988816[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：延平 段 一 小段 363 地號 建物門牌：台北市保安 路（街） 段 巷 弄 [redacted] 號 樓
相關意見	1. 實施者不願解決審議會398次會議決議，實施者建築設計之柱子更改損害我方權益，應與溝通，然實施者已逾一年多未與我方協商。 2. 實施者舉辦本案選配作業過程違反內政部相關規定。
中華民國 111 年 12 月 29 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」。

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。

選配作業過程違反內政部相關規定

地號407-408為許[redacted]，許[redacted]，許[redacted]，張[redacted]等四位地主共有，其共有之土地為126平方公尺，於本案總建築土地面積2377.5平方公尺中其土地面積佔比為5.299%，依權值更新後可分配車位數量應為6.2車位，卻於108年3月18日公開選配抽籤當日之前先行選取96、162、212、213、214、215、216、217等8車位確定(見證一打o處)，復於公開選取日，與多位不知情之地主競抽6個車位,包括:

210(呂[redacted],陳[redacted],廖[redacted]，吳[redacted]，洪[redacted]，許[redacted]，許[redacted])競抽

211(呂[redacted],廖[redacted]，吳[redacted]，洪[redacted]，許[redacted]，許[redacted])競抽等車位。

157(王[redacted],曹[redacted]，陳[redacted]，許[redacted])競抽

158(黃[redacted],陳[redacted]，許[redacted])競抽

186(林[redacted],許[redacted]，廖[redacted])競抽

187(林[redacted]，許[redacted]，廖[redacted])競抽

(見證一打✓處)

並因而抽得186，211車位。

最終本案實施方承辦人許[redacted]等4人共取得96、162、212、213、214、215、216、217、186、211、66、67等共12個車位，而我方廖[redacted]原於雙掛號信件中選取的210，211，186，187等4車位則全數須與其另外競抽;按理同一車位有二人以上申請分配者，實施者應先通知雙方是否願意改號，然其非但未通知我方，還私心自用到先行超額選配8個車位猶不知足再與多位地主競抽6個車位最終共取得12個車位。當然，超額選配只要實施者與所有權人合意為之，亦無不可，惟依內政部100.12.7台內營字第1000810535號函意旨: 超額分配之申請應以不影響其他所有權人應分配部分優先選配權益為限，不宜併同抽籤處理。換言之，許[redacted]等4人參加157,158,186,187,210,211等六車位抽籤已明顯違反內政部相關規定，並同時侵害本案多位所有權人(包括[redacted]、曹[redacted]、陳[redacted]、林[redacted]、廖[redacted]、呂[redacted])等人之優先選配權益同時也間接造成本建案所有地主的選配權益受到不當影響，本次選配過程及結果完全不符公開公平公正之選配原則，實施者所為之選配作業可謂自私到令人匪夷所思地步，應屬無效。期盼本次審議會各位委員裁定此次選配作業無效應另擇期重啟選配作業。

附件一

擬訂臺北市大同區延平段一小段355地號等38筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件四、更新後停車位價值表

樓層	編號	車位型式	規格（公分）	單價（元）	所有權人
[illegible]	193	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	194	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	195	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	196	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	197	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	198	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	199	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	200	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	201	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	202	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	203	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	204	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	205	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	206	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
地下二層	207	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
[illegible]	208	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	209	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
地下二層	210	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	211	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	
[illegible]	212	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	213	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	214	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	215	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	216	機械式小型車位	250*550	2,500,000	[illegible]
[illegible]	217	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	218	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	219	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	220	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	221	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	222	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	223	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	224	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	225	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	226	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	227	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	228	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	229	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	230	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	231	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	232	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	233	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

本對照表之資訊，僅為提供本次申請案[illegible]，[illegible]，並[illegible]之權利變換[illegible]。

擬訂臺北市大同區延平段一小段355地號等38筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案

附件四、更新後停車位價值表

樓層	編號	車位形式	規格(公分)	單價/元	所有權人
地下三層	129	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	130	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	131	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	132	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	133	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	134	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	135	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	136	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	137	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	138	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	139	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	140	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	141	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	142	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	143	無障礙坡道平面停車位	350*600	2,600,000	[redacted]
地下三層	144	無障礙坡道平面停車位	350*600	2,600,000	[redacted]
地下三層	145	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	146	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	147	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	148	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	149	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	150	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	151	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	152	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	153	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	154	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	155	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	156	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	157	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	158	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	159	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	160	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	161	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	162	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	163	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	164	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	165	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	166	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	167	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	168	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	169	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	170	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	171	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	172	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	中華民國 財政部國有財產署
地下三層	173	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	174	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	175	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	176	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	177	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	178	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	179	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下三層	180	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下二層	181	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下二層	182	坡道平面停車位	250*550	2,400,000	[redacted]
地下二層	183	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	184	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	185	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	186	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	187	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	188	無障礙坡道平面停車位	350*600	2,600,000	[redacted]
地下二層	189	無障礙坡道平面停車位	350*600	2,600,000	[redacted]
地下二層	190	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	191	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]
地下二層	192	坡道平面停車位	250*550	2,500,000	[redacted]

附件四、更新後停車位價值表

樓層	編號	車位形式	規格(公分)	單價/元	所有權人
地下五層	55	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	56	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	57	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	58	機械平面停車位	250*550	2,200,000	[illegible]
地下五層	59	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	70	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	71	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	72	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	73	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	74	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	75	機械平面停車位	250*550	2,200,000	[illegible]
地下五層	76	機械平面停車位	250*550	2,200,000	[illegible]
地下五層	77	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	78	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	79	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	80	機械平面停車位	250*550	2,200,000	
地下五層	81	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	82	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	83	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	84	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	85	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	86	機械平面停車位	250*550	2,[illegible]	[illegible]
地下五層	87	機械平面停車位	250*550	2,[illegible]	
地下五層	88	機械平面停車位	250*550	2,[illegible]	
地下五層	89	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	90	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下五層	91	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	92	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	93	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	94	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	95	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	96	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	97	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	98	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	99	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[redacted]
地下四層	100	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	101	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	102	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	103	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	104	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	105	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	106	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	107	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	108	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	109	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	110	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	111	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[redacted]
地下四層	112	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	113	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	114	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	115	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	116	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	117	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	118	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	119	機械平面停車位	250*550	[illegible]	
地下四層	120	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	121	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	122	機械平面停車位	250*550	2,300,000	[illegible]
地下四層	123	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	124	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	125	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	126	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	127	機械平面停車位	250*550	2,300,000	
地下四層	128	機械平面停車位	250*550	2,300,000	

照件四、更新後停車位價值表

樓層	編號	車位型式	建物面積(平方公尺)	單價 元	所有權人
地下一樓	1	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	2	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	[illegible]	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	[illegible]	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	3	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	[illegible]	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	7	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	[illegible]	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	9	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	10	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	11	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	蓋
地下一樓	12	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	之
地下一樓	13	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	14	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	15	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	16	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	17	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	18	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	19	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	20	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	21	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	22	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	23	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	24	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	25	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	26	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	27	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	28	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	29	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	30	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	31	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	32	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	33	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	34	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	35	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	36	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	37	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	38	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	39	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	40	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	41	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	42	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	43	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	44	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	45	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	46	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	47	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	48	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	49	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	黑
地下一樓	50	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	黑
地下一樓	51	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	52	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	53	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	54	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	55	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	56	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	57	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	58	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	59	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	60	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	61	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	62	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	63	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	
地下一樓	64	坡道平面停車位	[illegible]	2,100,000	

五、發言次序：5

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)店面上產生柱子的問題，不好的柱位配置也會影響到整棟大樓的結構安全。大家都希望可分配到原先的面積，都不喜歡有柱子在分配單元裡，但是在柱子是少不了的東西，有關於柱位是否涉及房屋價值，在估價師評估時價也會列入估價條件。相關的設計會先考慮到結構，我們也無法符合每個人的需求。

(2)有關選配相關性的部分，實施者會再做釐清確認，也會就陳情人所提之相關權利人的權值去釐清確認。

受詢人簽章：郭宇宗

五、發言次序：6

(一)發言人：陳[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)這個案子已經經過10年了，長輩已經等到都已過世，希望實施者可以報告相關程序，到底還有多少程序節點需要審查，還要審議多久時間，還有政府機關需要配合事項，請說明?

(2)私人契約(主約內容)沒有看到防水保固的約定，請實施者說明防水保固到底怎麼規範，有多久保固時間?

發言人簽章：[redacted]

六、發言次序：6

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)目前流程已接近百分之70%，一個案子送件會經過公展、公聽會跟幹事會、幹事會複審、聽證、最後大會核定。但本案尚有未同意戶，所以未來還有2次私調及2次公調，如果順利就可以拆除，如果還不行只能申請代拆，詳細的時間也無法確認。聽證後就是依排進大會，可能是一次或更多，係因審查的內容回復及修正意見是否符合委員會要求。

(2)契約如果沒有載明防水保固時間，未來會依銷售契約辦理

受詢人簽章：郭宇宗

七、發言次序：7

(一)發言人：林[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)於第二次公聽會，有特別交代每位權利人負擔的金額會有所提升，想要了解是那個法令或稅制通過增加了共同負擔金額，所以才開了第二次公聽會，請實施者說明?

(2)共同負擔有列要給銀行信託費用，簽了同意書後，需要於公開展覽期間30天期間才可以退同意書，要不然就會被實施者綁住，但這段審議期間(綁住期間)是沒有信託的，擔任實施者找了一個單位做保證，依據都市更新條例規定，擔任實施者是不需要有資本額或是擔保品擔保，臺北市政府根本不會去查詢是否公司是否適合去做都市更新案之實施，如果公司真的有什麼問題，我想要知道這個個案是否會持續下去，就是也不知道任何擔保品、任何市值。

發言人簽章：林[redacted]

七、發言次序：7

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)共同負擔的調整，剛一開始有提到營業稅的調整，後續有些解釋令出來，我們就依最新的110年提列方式去提列。

(2)實施者未來會做信託，也是保護大家，如果執行都更過程所有權人有發生財務狀況時，相關貸款單位或法院是無法執行不動產處裡程序，要等到整個都更案完成後，才能去執行，這也是確保都更得順暢，不會因某人的不動產被查封而造成都更停滯。這個案子我們公司沒有保人，在目前所有階段都沒有任何保人，依程序上本就不需要保人，到目前也還沒有信託，銀行跟實施者之前會有一個建築經理公司，是替銀行進行工程監督及撥款審定。

受詢人簽章：郭宇宗

八、發言次序：8

(一)發言人：楊[redacted]

1、■案件當事人□利害關係人□其他到場人□臺北市都市更新處代為宣讀

2、書面意見(□已檢附、■未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)實際的同意比率為多少?

(2)我沒有說不要柱子，只是希望有補償跟補救措施。

(3)保 C、D、F 單價相同，我的柱子比率最大使用面積最小，但單坪價格沒有調降，實施者答應有說要調整這次都沒有調整，選配有不公平的地方，實施者說要補償損失，但我們等了兩年實施者都沒有跟我們聯絡，希望可以在審議大會前可以給我們一個合理的答覆。

發言人簽章：楊[redacted]

八、發言次序：8

(二)受詢人：聖得福建設開發股份有限公司-郭宇宗總經理

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)目前同意比例一開始承辦單位就有提到，土地約84%及建物約86%左右的同意比率。

(2)實施者會在請估價師進行做相關性的檢討，權變小組也是有針對這些做審查，柱子比例最大，建物面積最小的部分，估價師會依相關估價規範去檢討。

(3)是否有補償，上面住家也是有柱子，如果都要補償那麼遊戲規則就會打亂，建築物的柱子是必要的，會用估價行為去評估房子價值，而不是用補償方式辦理。

受詢人簽章：郭宇宗

八、發言次序：8

(三)受詢人：葉美麗不動產估價師聯合事務所-葉美麗 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)估價原則是選定一個比準戶，假設選擇保B當比準戶，則保B如果有柱子其他有柱子的各戶就不會調整，沒有柱子的就會加分，各戶依此原則調整。

受詢人簽章：葉美麗

捌、 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。

玖、 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。

壹拾、 散會：12 時 03 分。