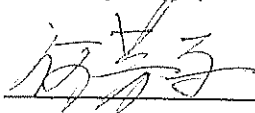
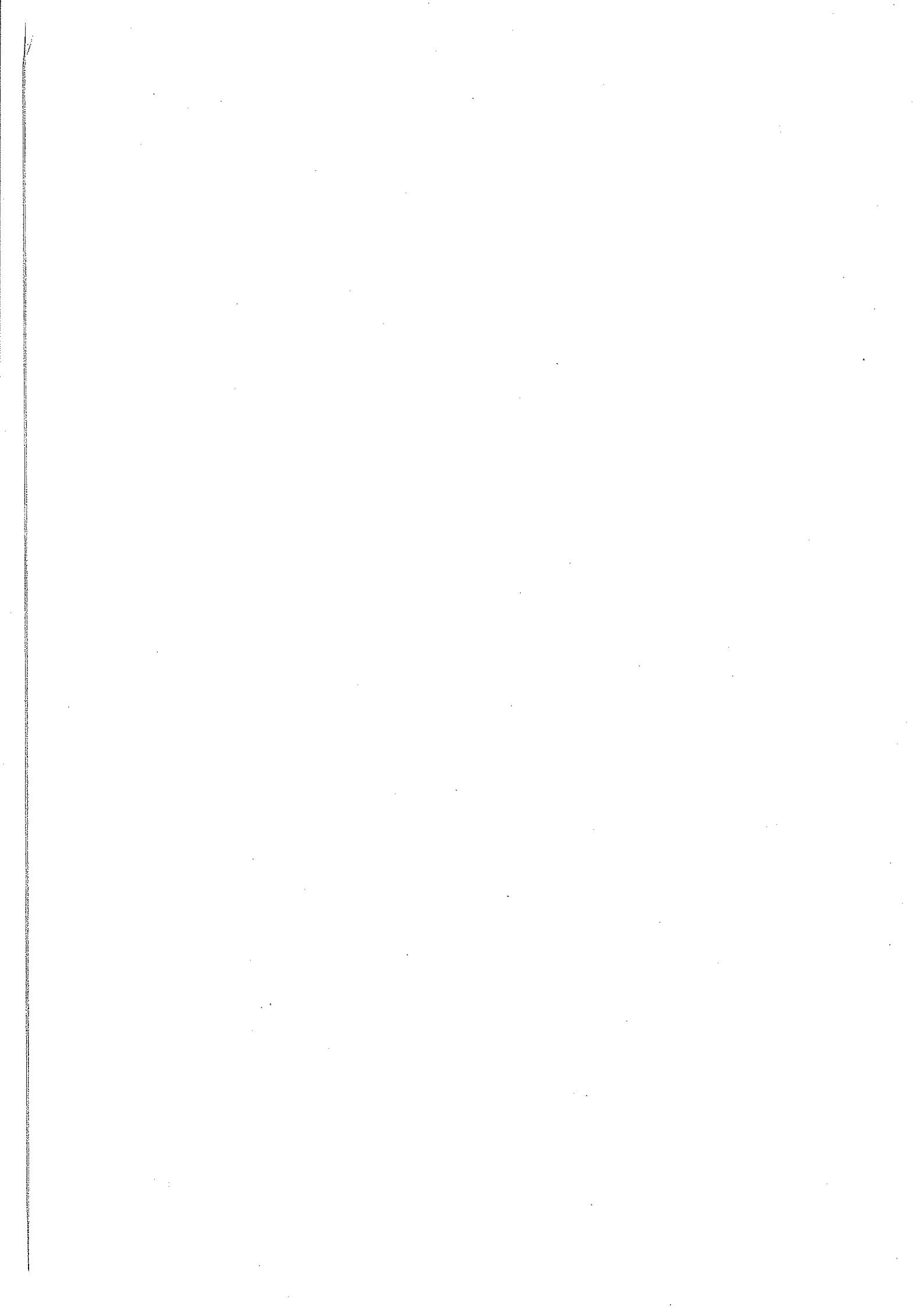


基隆市政府辦理「擬訂基隆市七堵區溪頭段 468-1 地號等
15 筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國 111 年 10 月 6 日（星期四）10 時 0 分
聽證場所：七堵區堵南里民活動中心（基隆市七堵區堵南街 20-8 號）
- 貳、主持人：何芳子委員  (簽名) 紀錄：陳韋綸
- 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：余

1、案件當事人利害關係人其他到場人基隆市政府都市發展處代為宣讀

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。

(二)受詢人：育辰工程顧問股份有限公司-簡文彥 (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)條列式回應：

(一)

1. 有關溪頭街 38 號，係以法院判決實際處分權人為協議書簽署對象。
2. 實施者已於 107 年與實際處分權人之一余承軒為代表簽立地上物拆遷補償協議書(因其表示已與其他處分權人達成共識)。
3. 若陳情人有異議，實施者願協助配合地主進行協調。

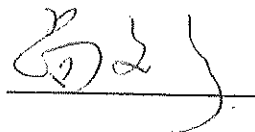
(二)

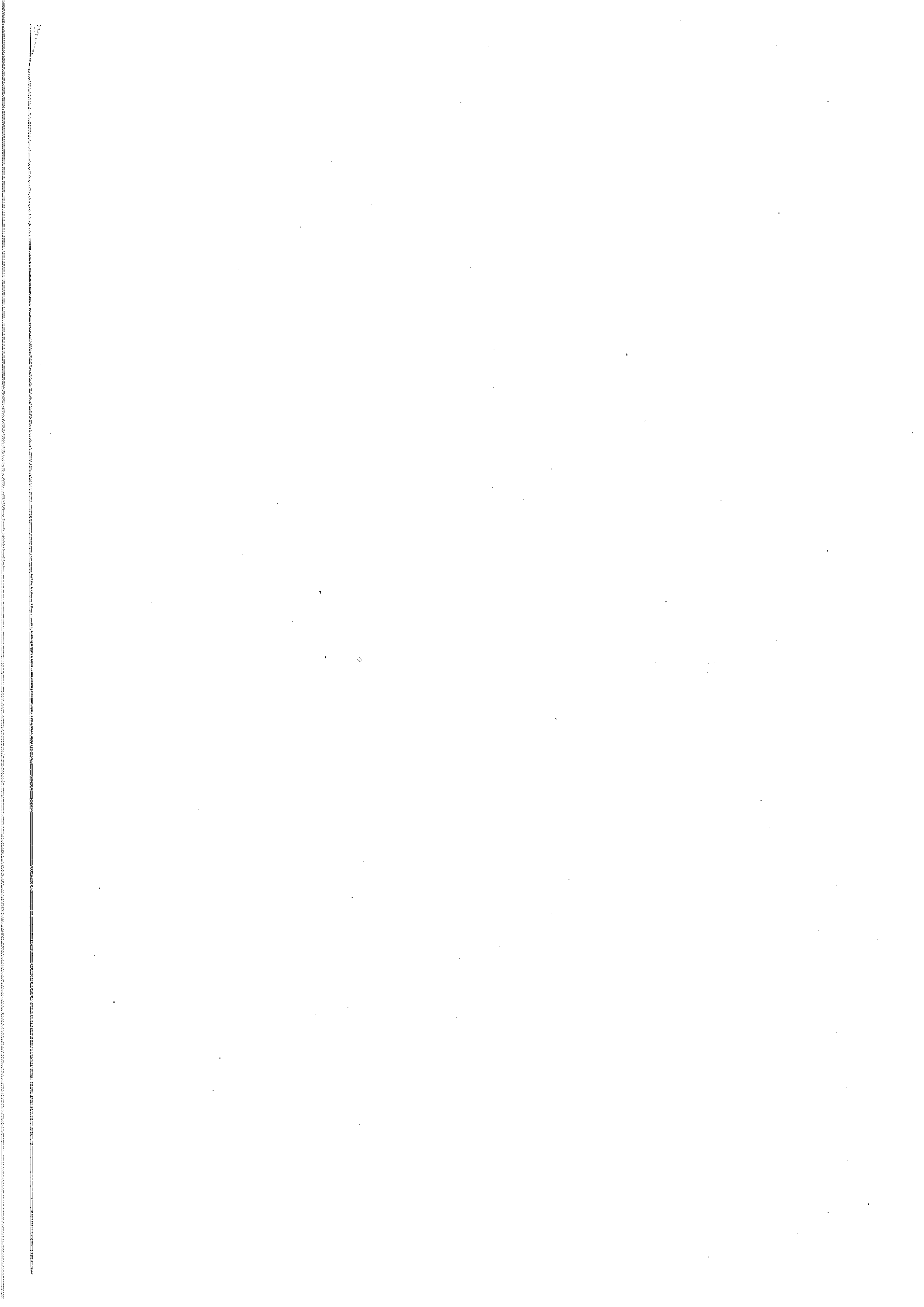
1. 491 地號價值無誤，無須修正。
2. 本案 2 戶合法建物(大德路 45 號、大德路 47 號)皆坐落 491 地號上，依估價該合法建物占有坐落土地部分價值，故土地所有權人持有該地號之土地價值會酌減。

(三)

1. 本案估價日期訂為 107 年 2 月 12 日，因此須以該日期為基準進行價值評估，本案亦以該估價日期，計算提列相關成本，目前營建物價成本也大幅調漲。
2. 實施者正努力推動本案都更事業完成，期盼讓地主能早日入住。

受詢人簽章：



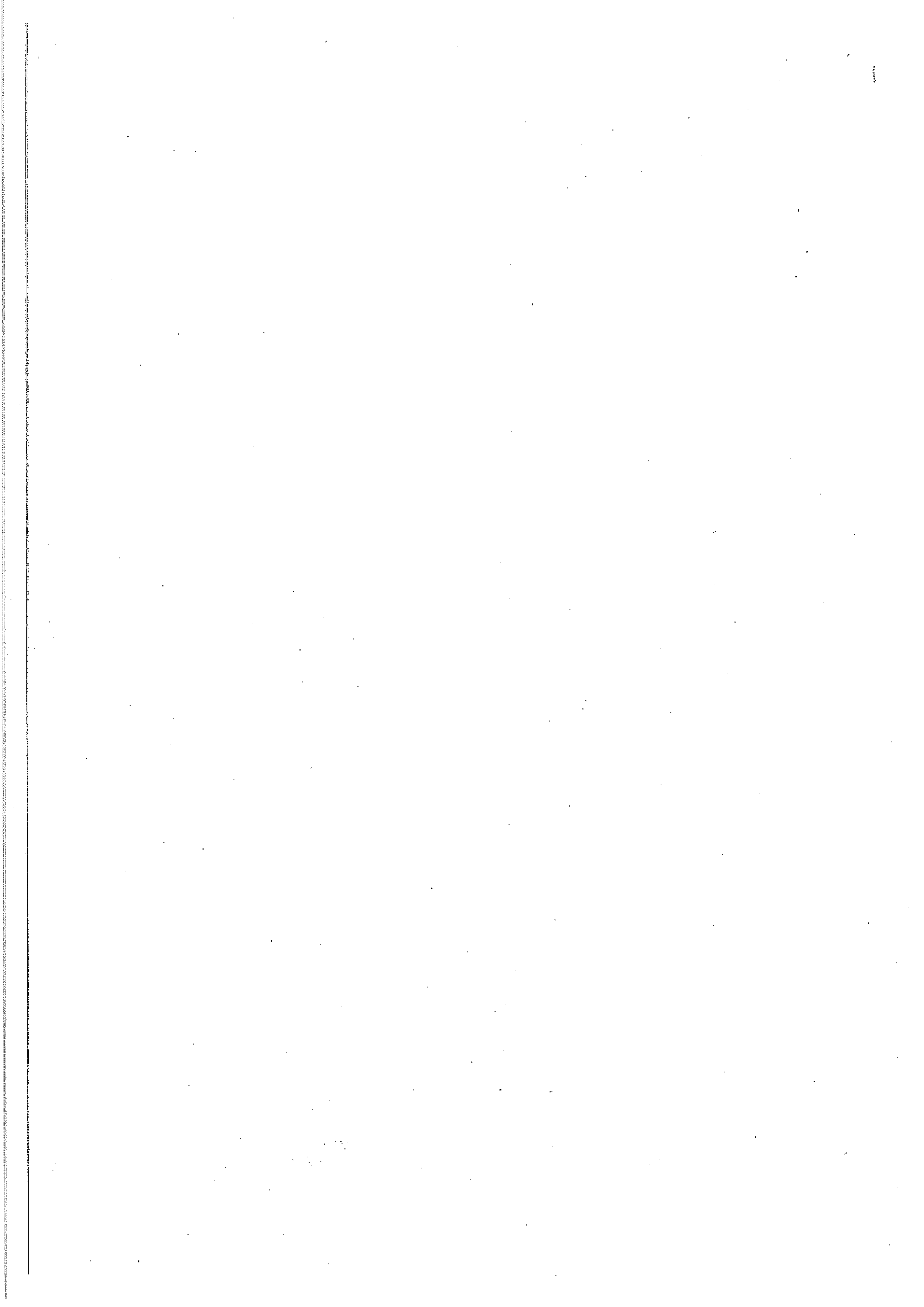


基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15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： <u>余</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： <u>72003</u> 通訊地址： <u>基隆市七堵區溪頭街</u> <u>10</u> 號 聯絡電話： <u>09554</u>
土地建物權屬 座落位置	土地： <u>溪頭段</u> <u>3</u> 地號 建物門牌： <u>大德路</u> <u>10</u> 號 <u>溪頭街</u> <u>10</u> 號
相關意見	一、溪頭街 號現有建物一直是由本人維護使用中，德安開發公司尚未與本人簽立地上物拆遷補償協議，請德安開發公司正確補償本人，本人未同意溪頭街 號合建。 二、本人 權利金資料 地號，金額錯誤 請做修正。 三、權利金價值提議重新評估，107年公告土地現值為 32800元，至今已 111年09月公告土地現值為 34800元，已過 4年半 土地價值年年漲，也年年繳納土地增值稅多年，本人要求權利價值 重新評估。
中 華 民 國 1 1 1 年 9 月 1 9 日	
備註： 一、參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄至：「202 基隆市中正區義一路 1 號，基隆市政府」收。	

基隆市政府

 1110052551



二、發言次序：2

(一)發言人：余 1、余 1

1、案件當事人利害關係人其他到場人基隆市政府都市發展處代為宣讀

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。

(一)受詢人：育辰工程顧問股份有限公司-簡文彥(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：

(一)

1. a-溪頭街開闢規定

實施者將依據「基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序」辦理，須檢具相關圖說文件申請，比照 AC 道路辦理，經會勘及審查同意核定後，始得據以施工。

b-溪頭街維護管理

依據相關單位意見，實施者已簽署納入協助開闢溪頭街切結書。實施者捐贈 15 年維護管理費用 10,793,690 元予主管機關，由機關依規定維護管理。

c-溪頭街開闢施工、維護管理，依據相關規定比照 AC 道路辦理。

2.

a. 倘若溪頭街所有權人欲出售土地，實施者同意依市場價格(實價登錄)每坪 3 萬元購買。

b. 其他同回應一。

3.

a. 實施者依據「基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序」開闢

溪頭街，承諾不會有設置不當而引起過失之情形。

b. 出具土地使用權同意書人非設計、施工或維護單位，無過失之責任。

c. 溪頭街尚未移交主管機關前，實施者承諾善盡維護管理責任。

(二)

1. 實施者依據「基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序」開闢溪頭街，承諾不會有設置不當而引起過失之情形。

2. 出具土地使用權同意書人非設計、施工或維護單位，無過失之責任。

3. 溪頭街尚未移交主管機關前，實施者承諾善盡維護管理責任。

(三)

1. 本案地上物皆屬佔有他人土地之建築物。

2. 經查陳情人(余春得)所指建物應為「大德路 32 之 4 號旁」(該建物測量時無門牌)，為屋頂鐵皮 51.87 平方公尺、車棚兩棚 24.56 平方公尺，依本案地上物拆遷補償標準計算得補償面積 2.725 坪。

3. 實施者已多次與陳情人確認地上物標的及相關權利，尚未取得明確回應。請陳情人提出相關權利證明文件，依本案地上物補償標準辦理。

(四)

1. 本案依據都市更新條例申請，目前已取得土地面積同意比率達 94.94%，並對地上物提供補償、允諾協助開闢溪頭街，懇請市府加速審議、核定本案計畫。

受詢人簽章：許日清

(三受詢人：基隆市政府工務處-許日清)

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) 未來施工時依據基隆市配合開闢計畫道路申請標準作業程序辦理

受詢人簽章：許日清

交付列管案件

基隆市政府總收文

日期 111. 9. 27

郵信
戳封
完隨
整附

陳情書

有關基隆市七堵區溪頭段 468-1 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫及權利變換案之爭議提出說明如下：

一、於 110.12.23 協調會中基隆市政府土木科提出北側開闢溪頭街應取得土地所有權同意書並且須經法院公證等內容。

本人建議公證內容應包含如下：

1. 維護年限、維護費用、維護施工方式及內容(是否比照工務處 AC 道路全路段整修)。
2. 倘若地主不同意提供土地開闢溪頭街道路時，必須由申請人(或德安公司)以市價購買土地之切結書，及日後維護年限到期由基隆政府接管維護。
3. 本都更案申請人(或德安公司)於維護年限期間，倘若里民因申請人維護道路不佳導致里民受傷，受傷之里民需申請賠償時必須由申請人(或德安公司)賠償醫療損失等費用。

二、此溪頭街維護年限已到市府未能即時徵收，試問並無任何主管機關維護道路時，導致里民受傷由誰負責？

三、本人余 及余 各尚有一屋於本都更案上，申請人(或德安公司)於都更審議資料表內安置戶未包含，請重新審議或申請人與我們聯絡補償方式。

上述申請人無論開闢溪頭街須取得土地同意書，或本人及余忠淵房屋未解決前 貴府勿發建築執照，避免里民抗爭。

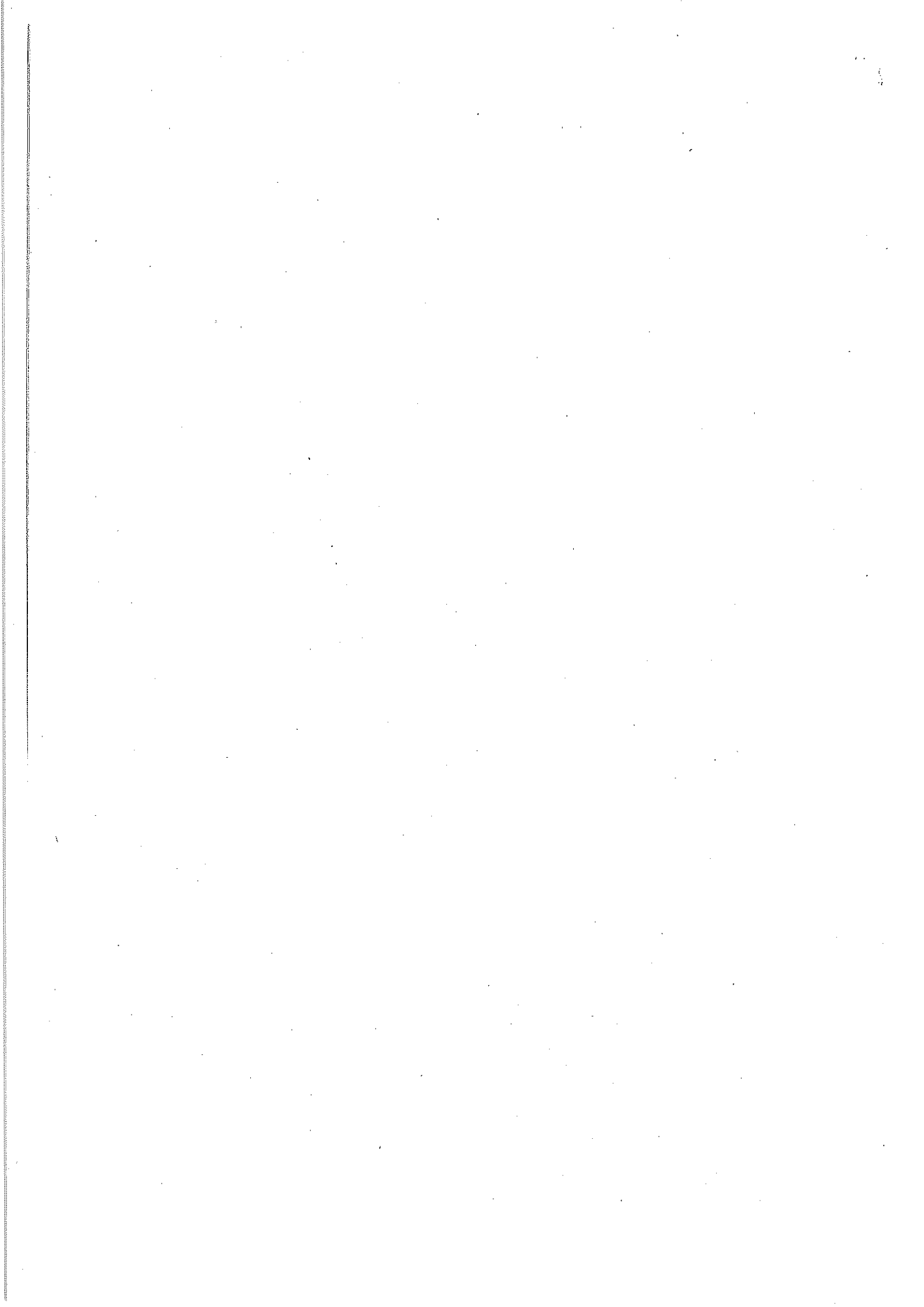
地主 余 余

余忠淵
中華民國 111 年 9 月 23 日

基隆市政府



1110054003



三、次序：3

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署基隆辦事處

1、案件當事人利害關係人其他到場人基隆市政府都市發展處代為宣讀

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。

(二)受詢人：育辰工程顧問股份有限公司-簡文彥總經理

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：

(1-1)1. 共同負擔比例高

本案係因地區房價較低的關係，導致共同負擔比例較高。

目前住宅均價為 257,056 元/坪，車位均價 137.4 萬元。

依規定提列營建均價 124,743 元/坪。經了解該價格無法執行，詢價結果為 16 萬~18 萬元。

(1-2). 管理費以上限提列

(A)人事行政管理費率 5%

長年來基地產權持分細碎，所有權人數眾多，原所有權人數超過 200 位，自 103 年起整合至 107 年報核事業計畫，所有權人仍逾百位(目前 112 位)，經實施者投入相當人力、進行多次說明與協調，才取得目前 90%之同意。

自整合開始至都市更新案完成，包括相關專業技術顧問之委託、規劃設計評估、執照申請、拆除工程、興建工程、裝修工程、景觀工程、測量工程、產權登記、接管交屋、銷售等事宜，實施者皆須持續投入人力成本。

(B)銷售管理費率 6%

基地面積為 10,193.43m²，所有權人逾百位(目前 112 位)、產權複雜，相對建築設計配合規劃戶數亦較多，未來需支付銷售公司費用，以實施者折價抵付的部分計算。

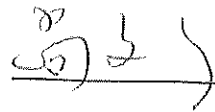
(C)風險管理費率 14%

實施者需承擔各種開發條件、物價波動、勞動力短缺、工期延長、銷售不如預期等開發風險，依據基地面積及產權人數對應。

(D)實施者額外付出無法提列共同負擔，詳簡報第 20 頁。

(2)實施者同意於事業計畫加註所述配合辦理事項。

受詢人簽章：

 _____

檔 號：

保存年限：

財政部國有財產署北區分署基隆辦事處 函

地址：200003基隆市仁愛區光一路12號

聯絡方式：黃秀英 (02)24346270#1307



受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國111年9月22日

發文字號：台財產北基一字第11123015770號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府辦理德安開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證，訂於111年10月6日舉辦聽證一案，本處不克派員出席，提供書面意見(如說明二、三)，請查照。

說明：

- 一、依貴府111年8月24日基府都更壹字第1110231323A號函及隨函檢送之旨述都市更新事業計畫(聽證版)、權利變換計畫案(聽證版)共2冊辦理。
- 二、本案共同負擔比例高達70.00%，且人事、銷售及風險管理費均以上限提列，請實施者修正並酌予調降相關管理費用，以維參與者權益。
- 三、本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：
 - (一)本案完成產權登記，經本處完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
 - (二)實施者自房屋交付本處之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本處保固書，確實保證交屋後維修服務。

住宅及都更科 111/09/22



1110138352

正本：基隆市政府

副本：

主任 陳 貞 樺

2022/09/22
17:00:05



裝

訂

線



四、發言次序：4

(一)發言人：劉 (劉 代為發言)

1、案件當事人利害關係人其他到場人基隆市政府都市發展處代為宣讀

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。

發言人簽章：劉 代

(二)受詢人：基隆市政府都市發展處-林可睿

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：

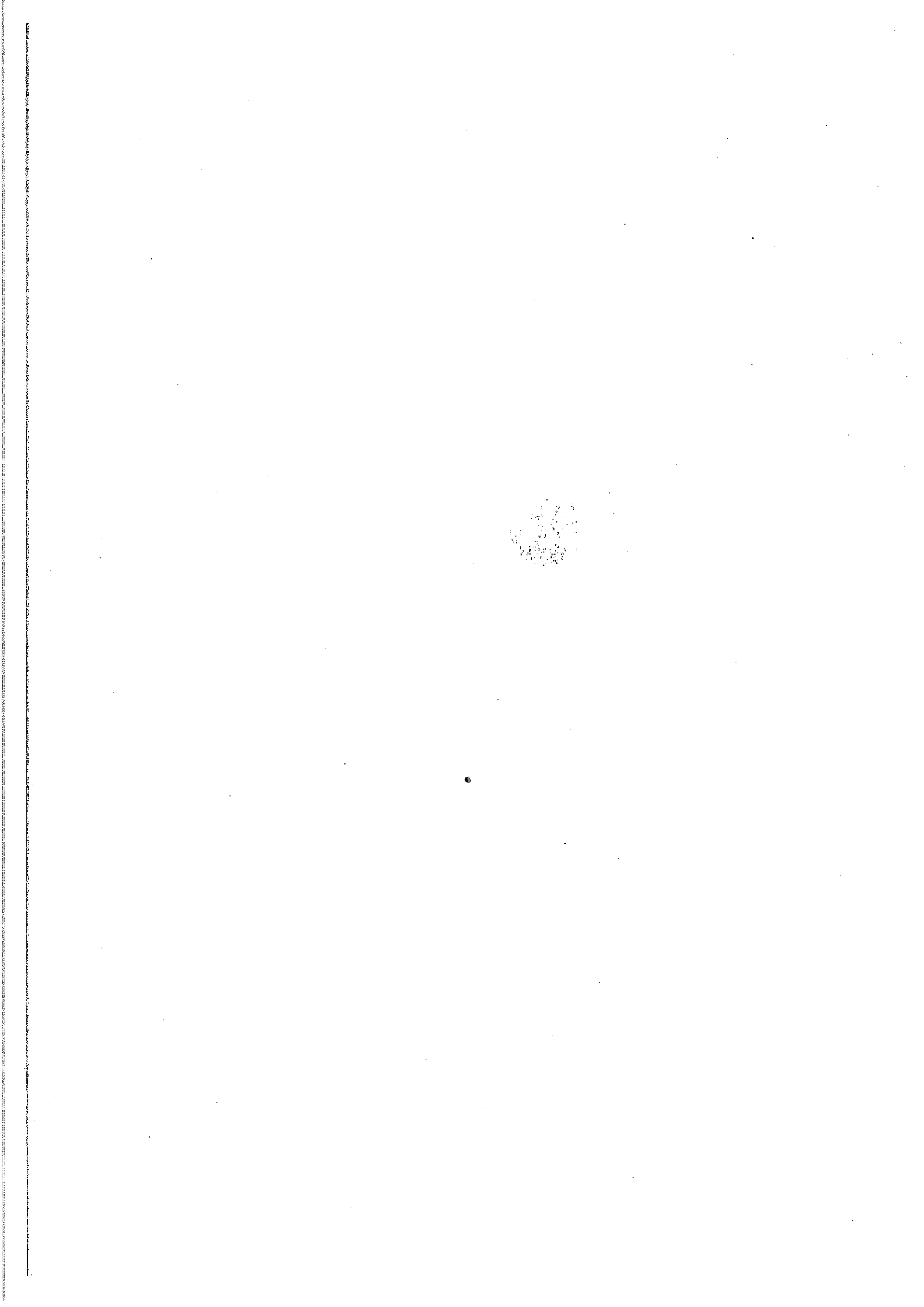
(1)本案辦理聽證之後會提請本市都市更新爭議處理審議會審議，所提意見皆會提到會議上討論，俟審議完成辦理核定程序，期望案件能順利推動。

受詢人簽章：林可睿



基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬定基隆市七堵區溪頭段 468-1 地號等 15 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：劉 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：F22 通訊地址：新北市蘆洲區集賢路 1 號 樓之 聯絡電話：090
座落地建物權屬	土地： 段 地號 建物門牌：基隆市七堵區溪頭街 號、大德路 號
相關意見	1. 本人的兩棟房子已非常老舊，也與德安開發達成協議多年，請市府盡快核准本案都市更新。
中 華 民 國 年 月 號	
備註： 一：參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二：臺端或其他代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄於： 「202 基隆市中正區義一路 1 號，基隆市政府收」。	



五、發言次序：5

(一)發言人：余

1、案件當事人 利害關係人 其他到場人 基隆市政府都市發展處代為宣讀

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。

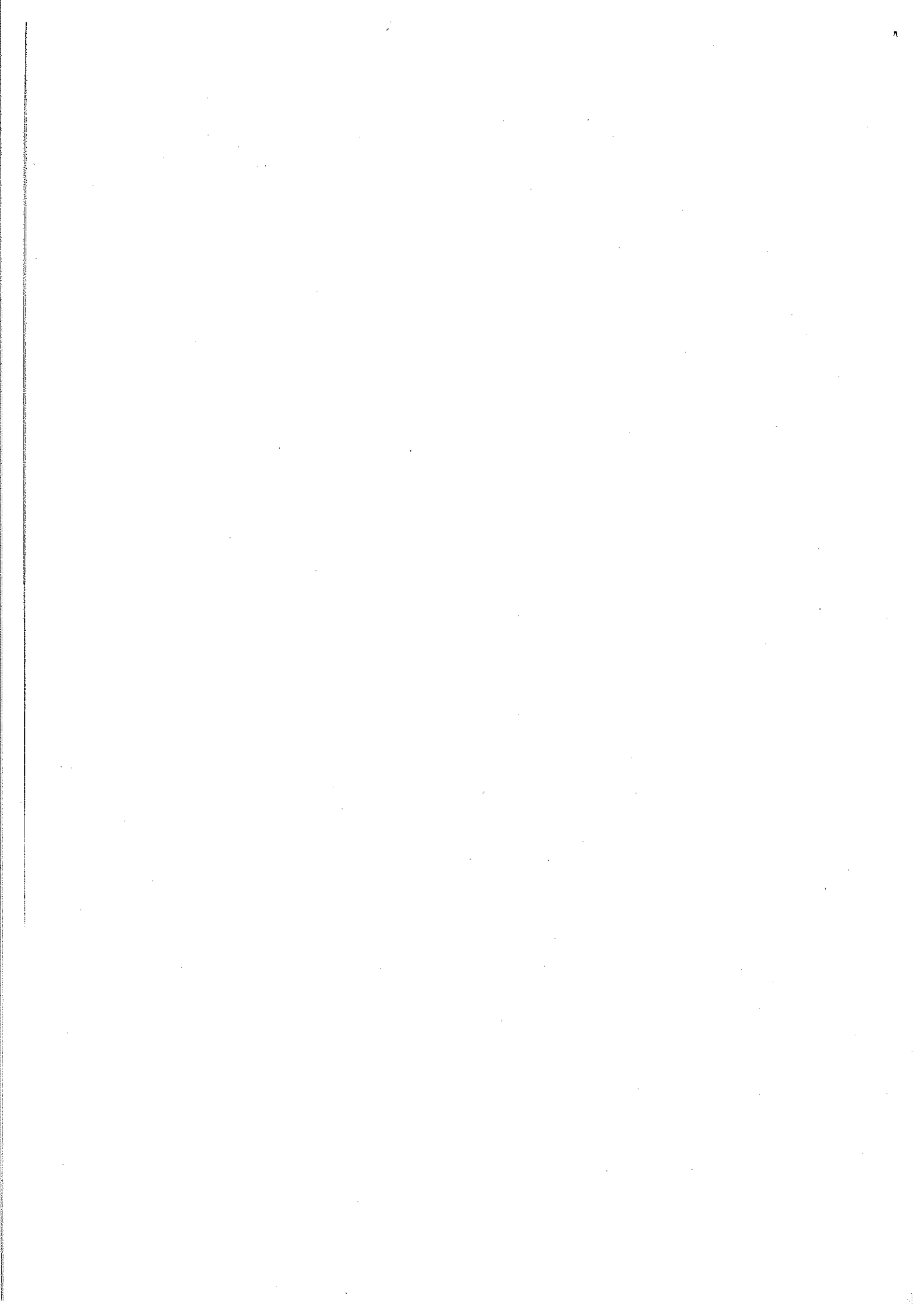
(二)受詢人：基隆市政府都市發展處-林可睿

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：

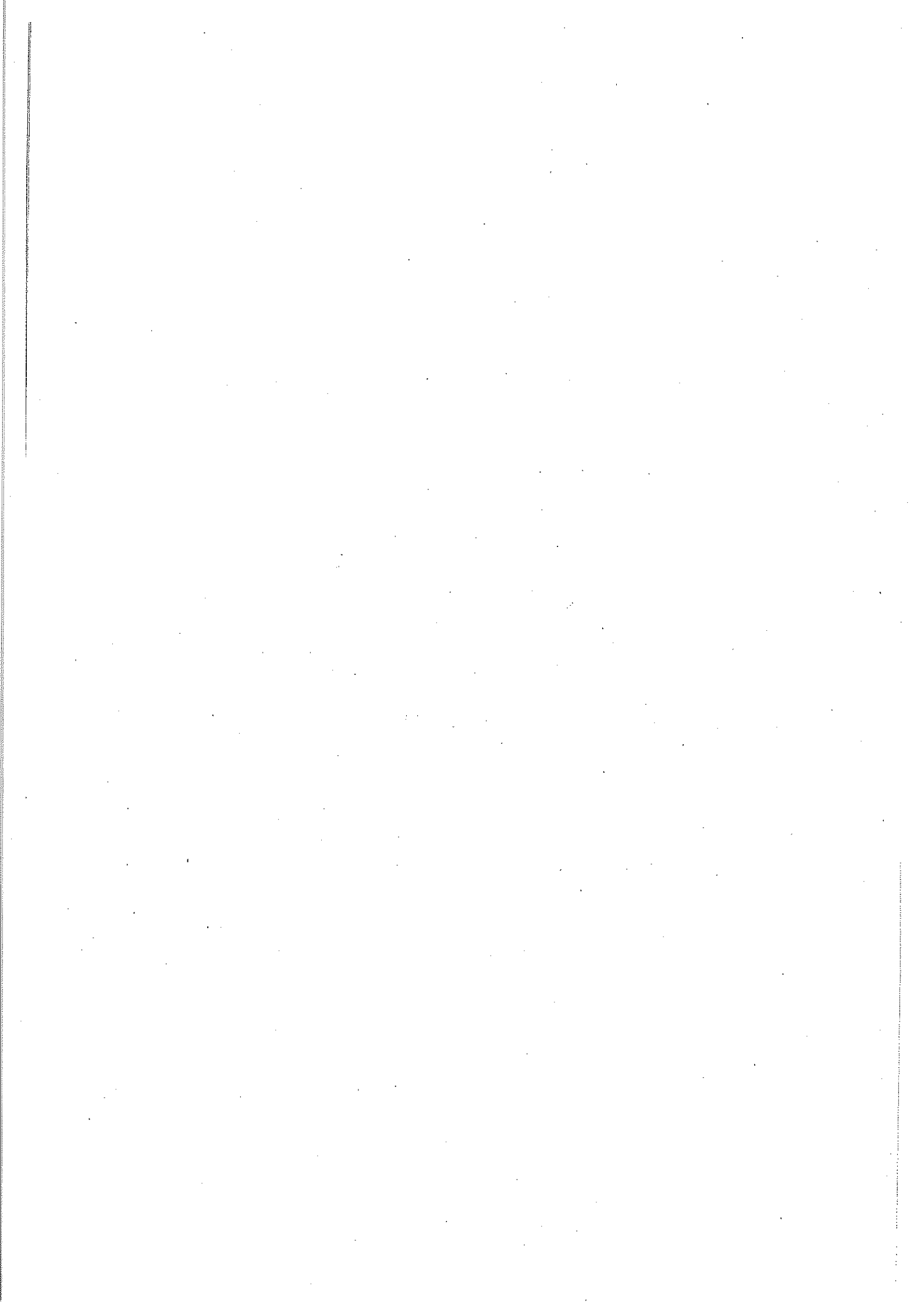
(1)本案辦理聽證之後會提請本市都市更新爭議處理審議會審議，所提意見皆會提到會議上討論，俟審議完成辦理核定程序，期望案件能順利推動。

受詢人簽章：林可睿



基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15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：余 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：1C120 通訊地址：台北市文山区興隆路一段 3號 聯絡電話：0986
土地建物權屬 座落位置	土地：溪頭段 小段 等 地號 建物門牌：溪頭路 (街) 段 巷 弄 號 樓
相關意見	原本土地產權持分就相當複雜，所有權人逐漸年邁，有的甚至由數位繼承人繼承，產權只會更複雜，長期以來建物無法改建，地區環境也一直無法改善。更新案整合到現在同意比率已經超過九成，地區更新已經快要實現，請市政府協助趕快核定計畫
中 華 民 國 1 1 1 年 1 0 月 6 日	
備註： 一、參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日7日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄至：「202基隆市中正區義一路1號，基隆市政府」收。	



六、發言次序：6

(一)發言人：余

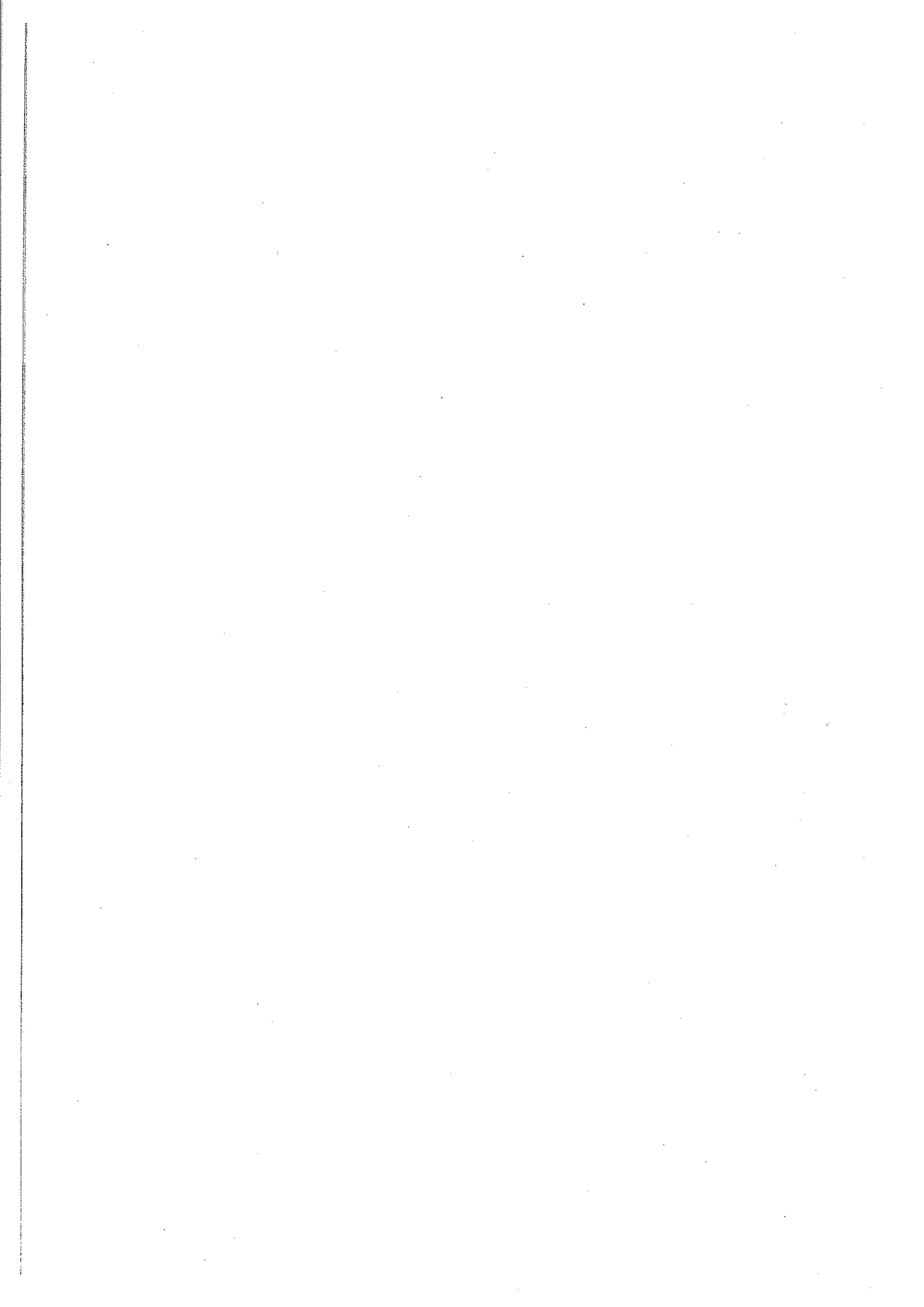
- 1、案件當事人 利害關係人 其他到場人 基隆市政府都市發展處代為宣讀
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
 - (1)詳書面意見 6-1。

(二)受詢人：基隆市政府都市發展處-林可睿

- 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：

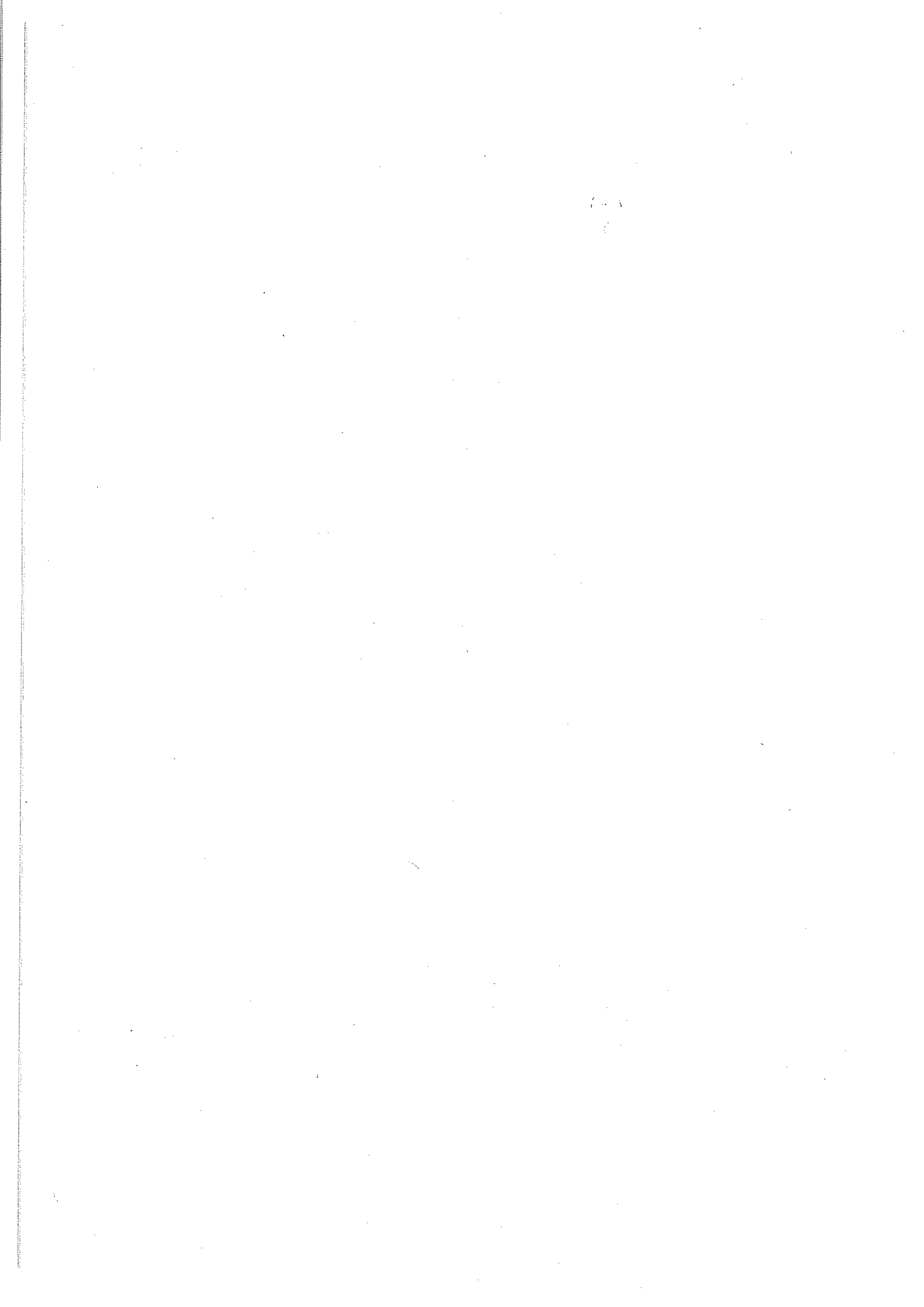
(1)本案辦理聽證之後會提請本市都市更新爭議處理審議會審議，所提意見皆會提到會議上討論，俟審議完成辦理核定程序，期望案件能順利推動。

受詢人簽章：林可睿



基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬定基隆市七堵區溪頭段 468-1 地號等 15 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： <u>李</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： <u>C12345</u> 通訊地址： <u>基市溪頭街</u> 號 聯絡電話： <u>6911</u>
座落地建物權屬	土地： 七堵區溪頭段 地號 建物門牌： 號
相關意見	這個都更案從整合至今已耗時多年，多數地主年事已高，並強烈希望藉由提高建築品質、改善及提升我們的居住環境安全及生活品質。希望政府能考量我們這些同意參與更新者的居住權益，趕快通過都更計畫，讓我們能盡快能住新屋。
中 華 民 國 年 月 號	
備註： 一：參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二：臺端或其他代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄於： 「202 基隆市中正區義一路 1 號，基隆市政府收」。	



七、發言次序：7

(一)發言人：余

- 1、案件當事人 利害關係人 其他到場人 基隆市政府都市發展處代為宣讀
- 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7-1。

發言人簽章：余 10/6

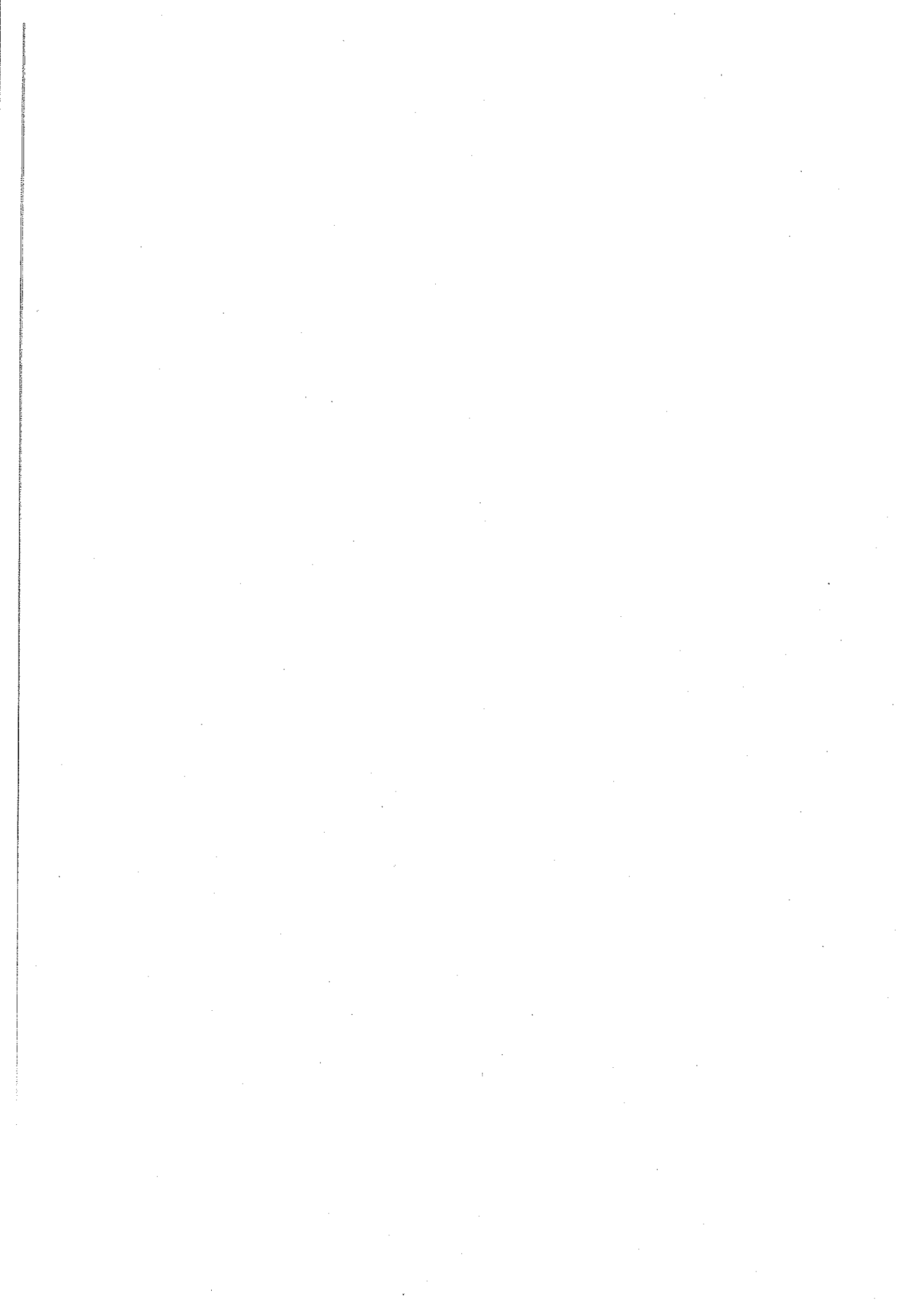
(二)受詢人：基隆市政府都市發展處-林可睿

- 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)本案辦理聽證之後會提請本市都市更新爭議處理審議會審議，所提意見皆會提到會議上討論，俟審議完成辦理核定程序，期望案件能順利推動。

(2)會儘快協助排會，但仍需視審議會審議情形及實施者與地主協調狀況，確認能否順利進行核定程序，故時間點無法很明確。

受詢人簽章：林可睿



基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬定基隆市七堵區溪頭段 468-1 地號等 15 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： <u>朱</u> (簽名及蓋章) 身分證統一編號： <u>朱</u> C/20 通訊地址：基隆市七堵區大德路 20 巷 號 樓 聯絡電話：093
座落地建物權屬	土地： 溪頭 段 468-1 等 15 筆 地號 建物門牌：
相關意見	一、德安開發從 103 年開始整合，107 年計畫送件申請，到現在超過 7 年了都還沒有結果，希望基隆市政府加速審查流程早日完成本案，及早住到新房子。
中 華 民 國 111 年 10 月 06 號	
備註： 一：參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二：臺端或其他代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄於：「202 基隆市中正區義一路 1 號，基隆市政府收」。	



八、發言次序：8

(一)發言人：余 三、余 二、余 一、余 四、余 五

1、案件當事人利害關係人其他到場人基隆市政府都市發展處代為宣讀

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 8-1(共有 5 份書面意見，內容皆一致)。

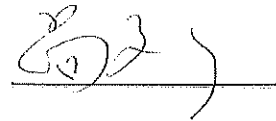
(二)受詢人：育辰工程顧問股份有限公司-簡文彥總經理

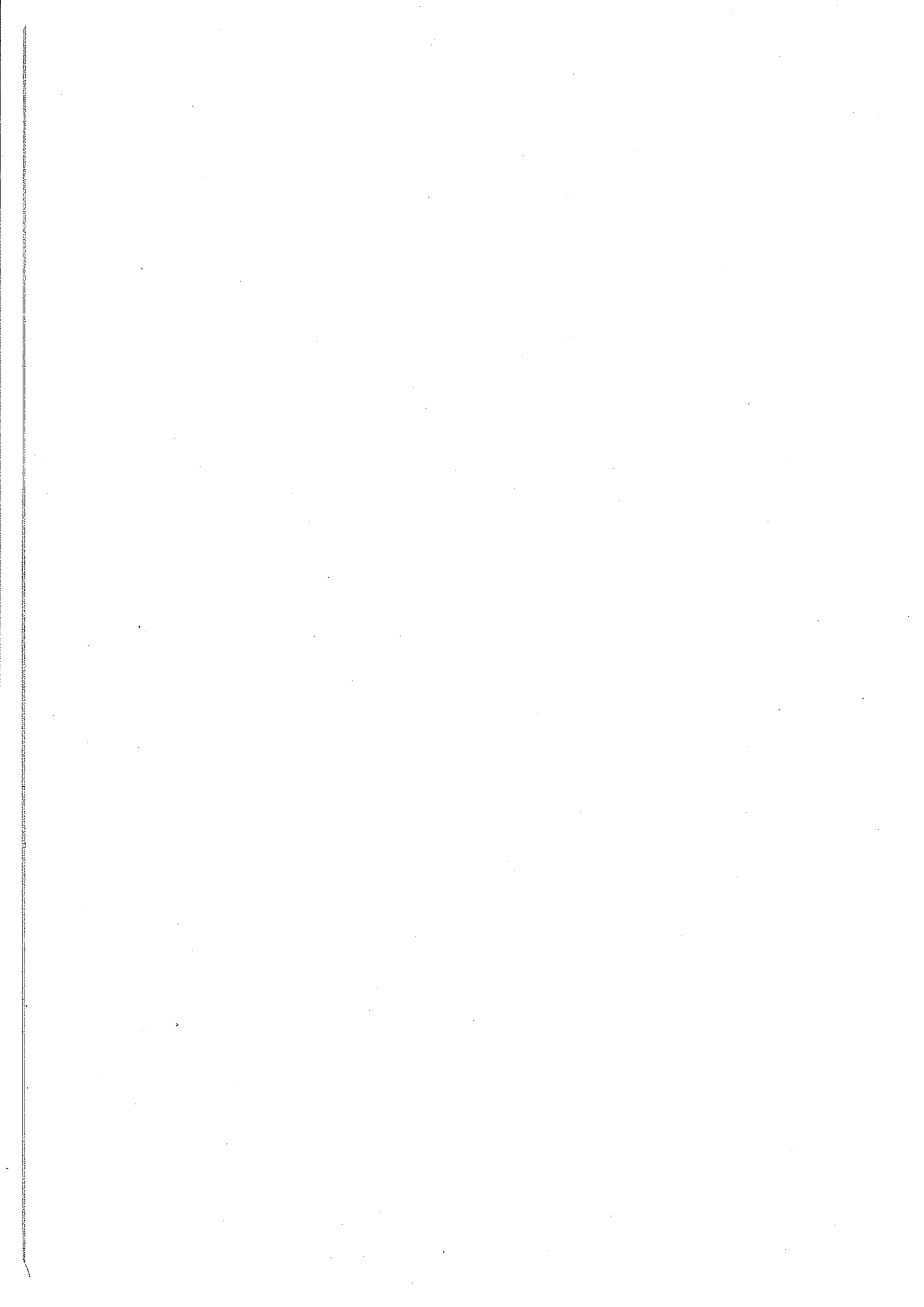
1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：



(1) 實施者仍會釋出善意，建議余家人可合併選配，或其他困難，實施者願意與該戶所有權人協商，作差價額找補選配。

受詢人簽章：






基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15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：   (簽名及蓋章) 身分證統一編號：C100 通訊地址：基隆市七堵區大德路 號 聯絡電話：02-245
土地建物權屬 座落位置	土地：溪頭段、 地號等13筆土地 建物門牌： 路(街) 段 弄 巷 號 樓
相關意見	依本案權利變換計畫書表14-1，本人為土地所有權人及權利變換關係人(序號2)，屬應分配權利價值未達最小分配面積者，希望能與實施者達成協議，採補差額價金方式參與選配房屋。
中華民國 111 年 10 月 6 日	
備註： 一、參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄至：「202 基隆市中正區義一路 1 號，基隆市政府」收。	

1000

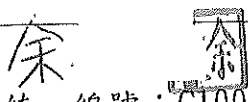


基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15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：  (簽名及蓋章) 身分證統一編號：U10031 通訊地址：基隆市七堵區大德路 號 聯絡電話：02-245
土地建物權屬 座落位置	土地：溪頭段 6、 地號等13筆土地 建物門牌： 路(街) 段 弄 巷 號 樓
相關意見	依本案權利變換計畫書表14-1，本人為土地所有權人及權利變換關係人(序號3)，屬應分配權利價值未達最小分配面積者，希望能與實施者達成協議，採補差額價金方式參與選配房屋。
中華民國 111 年 10 月 6 日	
備註： 一、參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日7日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄至：「202 基隆市中正區義一路1號，基隆市政府」收。	

10

基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15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：余  (簽名及蓋章) 身分證統一編號：CT00 通訊地址：基隆市七堵區大德路 號 聯絡電話：02-245
土地座落位置 土地建物權屬	土地：溪頭段 地號等13筆土地 建物門牌： 路(街) 段 弄 巷 號 樓
相關意見	依本案權利變換計畫書表14-1，本人為土地所有權人及權利變換關係人(序號4)，屬應分配權利價值未達最小分配面積者，希望能與實施者達成協議，採補差額價金方式參與選配房屋。
中華民國 111 年 10 月 6 日	
備註： 一、參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日7日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄至：「202 基隆市中正區義一路1號，基隆市政府」收。	

NYE

基隆市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂基隆市七堵區溪頭段468-1地號等15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：余添 (簽名及蓋章) 身分證統一編號：C1202 通訊地址：新北市林口區文化一路一段 巷 弄 號 聯絡電話：02-26
土地座落位置 土地建物權屬	土地：溪頭段 地號等13筆土地 建物門牌： 路(街) 段 弄 巷 號 樓
相關意見	依本案權利變換計畫書表14-1，本人為土地所有權人及權利變換關係人(序號5)，屬應分配權利價值未達最小分配面積者，希望能與實施者達成協議，採補差額價金方式參與選配房屋。
中華民國 111 年 10 月 6 日	
備註： 一、參酌「內政部舉行聽證作業要點」辦理。 二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於聽證期日 7 日前以書面向基隆市政府陳述意見，郵寄至：「202 基隆市中正區義一路 1 號，基隆市政府」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」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，請至基隆市政府都市發展處網站，<https://www.klcg.gov.tw/tw/urban> 查詢。

玖、散會： 10 時 57 分。

