

金門縣政府辦理「擬訂金門縣金城鎮祥和段 249 地號等 27 筆土地都市更新事業暨權利變換計畫案」聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 112 年 8 月 18 日（星期五）10 時 0 分

聽證場所：金門縣政府大禮堂會議室（金門縣金城鎮民生路 60 號）

貳、主持人：李副主任委員文良  (簽名) 紀錄：李宜璇

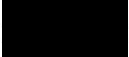
參、主席說明案由及會場規定：略

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  (所有權人  委託)

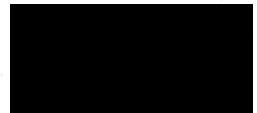
1、☒ 案件當事人 ☐ 利害關係人 ☐ 其他到場人 ☐ 金門縣政府建設處代為宣讀

2、書面意見(☐ 已檢附、☐ 未檢附)

3、陳述或發問要旨：

- (1) 要求都更後坪數符合更新前坪數，要 1 比 1 比例分回，目前產權登記約 220 平方公尺，以及可停車，希望都更後可以跟之前一樣以及至少一個停車位。
- (2) 所有權人合法增建部分，希望可以再多些補貼，因為目前四樓頂加與地下室都有實際使用。
- (3) 現況有營業使用，租金補貼金額僅每月 3 萬多，希望可以增加。
- (4) 營業的生財器具及裝潢部分，希望實施者可以微斟酌補貼。

發言人簽章：



一、發言次序：1

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 專案經理

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：

本案為都市更新案以權利變換方式實施，分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配，與一般合建案不同。

(1) 經估算後洪先生應可選配約 210 平方公尺之更後建物面積，非 150 平方公尺。

(2) 增建部分係依實測面積，並依據相關規定請估價師進行估算。

(3) 依據相關法規規定，僅就增建部分(其他土地改良物)由估價師進行估算殘值補償，無生財器具與裝潢部分的補貼規定。

受詢人簽章：

一、發言次序：1

(三)受詢人：連邦不動產估價師聯合事務所 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) 本案價格日期是民國 111 年 10 月 1 日，所以本案相關價格及租金的評估都須以該時間點為準。

租金水準考量，該地主合法建物登記部分為 3 層樓透天，本所就其地面層有商效、樓上層使用情形，分別依據周邊區域地面層、樓上層租

(2) 金行情及整體透天厝租金價格表現進行評估，目前估算結果約每月 3 萬元，未來仍須經相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。

受詢人簽章：

二、發言次序： 2

(一)發言人：  (所有權人  委託)

1、☒ 案件當事人 ☐ 利害關係人 ☐ 其他到場人 ☐ 金門縣政府建設處代為宣讀

2、書面意見(☐ 已檢附、☐ 未檢附)

3、陳述或發問要旨：

針對實施者回復部分，更新後權值換算應可分配約 210 平方公尺，但扣除

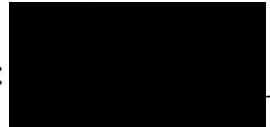
(1)公設後僅約 150 多平方公尺，或是可以調整公設比例，讓我可以分配到約

210 平方公尺，否則未來無法經營。

(2)目前市面租金行情不只每月 3 萬元，請實施者斟酌補貼。

(3)車位要一個，若無法給予的話，放棄參與都更。

發言人簽章：



二、發言次序：2

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 專案經理

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) 本案分配部分係依據(全案總銷金額扣除共同負擔)*個人權值比率進行權利分配。

(2) 租金部分實施者與估價師會再確認，但最終確認數據，均以相關法定程序的估價委員意見或審議會審議後的結果為準。

(3) 關於車位分配，係以更新後分配價值進行選配，須依所有權人所選更新後建物價值後再看其是否有足餘額選配車位而定

受詢人簽章：

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縣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，請至本縣都市計畫整合系統網站，
<https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index> 查詢。

玖、散會：11 時 00 分。