臺北市政府辦理「擬訂臺北市南港區玉成段二小段299地號等7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115年6月9日（星期二）15時00分

聽證場所：南港東新區民活動中心（臺北市南港區東明路99號2樓）

貳、 主持人：簡文彥委員＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名）　紀錄：蔡彥廷

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)

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。

發言人簽章：當事人未到場

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：劉怡君 (02)27814750分機1516

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國115年6月5日
發文字號：台財產北改字第11500143510號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為綠意開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區玉成段二小段299地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於115年6月9日舉辦聽證會議一案，本分署意見，請查照。

說明：

一、依貴府115年5月14日府都新字第11460071813號函辦理。

二、依臺北市都市更新自治條例第11條規定略以，臺北市政府依都市更新條例第51條規定訂定權利變換最小分配面積單元，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於46平方公尺。本案財政部國有財產署(下稱本署)更新前權利價值新臺幣（下同）2,317萬6,102元，更新後應分配權利價值3,386萬2,894元，因本案係第三種工業區，更新後規劃作作業廠房，規劃之最小分配價值單元面積249.46平方公尺(主要面積151.14平方公尺，單元價值4,670萬9,740元)，惟已逾前揭規定46平方公尺甚鉅，致本署未能選配更新後房地單元

而僅得領取現金補償，非本署不願參與權利變換，爰本分署主張領取更新後權利金3,386萬2,894元。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2026/06/08 10:06:37

一、發言次序：1

(二)受詢人：富達都市更新股份有限公司/黃紹航副總

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)依據臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則第二點第二款之規定，單戶室內面積（含浴廁空間及茶水間）須大於一百五十平方公尺。倘未符合規定，不予核發建造執照。

(2)本案單戶面積151.14平方公尺之設計係依法規要求，故縱使與自治條例46平方公尺之規定相去甚遠，亦無違法設計。

(3)依都市更新條例之相關規定，未達最小分配單元價值者且未選配以領取補償金為原則。

(4)依據臺北市政府處理工業區內平面設計類似集合住宅原則第二點第七款之規定，如以策略性產業或類似用途作為申請且每戶面積小於300平方公尺應繳納保證金，因本案非屬上述，故無需繳交保證金。

受詢人簽章：黃紹航

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。

玖、散會：15 時 12 分。