臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區中山段一小段538地號等3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7月31日（星期五）16時00分

聽證場所：明倫社會住宅大會議室(臺北市大同區承德路三段285號)

貳、 主持人：簡文彥委員＿＿＿＿＿＿＿＿(簽名)　紀錄：唐煥鈞

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。

陸、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。

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：李佳惠 (02)27814750分機1515

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國115年7月28日
發文字號：台財產北改字第11500213820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115年7月31日召開大魯閣實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區中山段一小段538地號等3筆土地都市更事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署意見，請查照。

說明：

一、依貴府115年7月15日府都新字第11560032773號函辦理。

二、本分署意見：

(一)旨揭計畫書未登載115年3月17日都市更新168專案小組(權變小組A組)複審會議紀錄回應綜理表，請實施者修正並予回應。

(二)查事業計畫書第168會議-2頁，請實施者同意本案財政部國有財產署及金融監督管理委員會證券期貨局分回房地完成產權登記，經本分署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。

(三)查事業計畫書第10-2頁，本署經管同小段2359建號國有房屋有鋼筋混凝土造地下空間，請實施者提列其他土地

臺北市政府 1150728
AAAA1150135480

改良物拆遷補償費用。

(四)查事業計畫書第附錄九-23頁，信託管理費用應檢具合約並依實際合約提列金額。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2026/07/28 16:36:42

一、發言次序：1

(二)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 賴伊珊協理

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)詳書面意見1-2。

受詢人簽章：賴伊珊

(一)旨揭計畫書未登載 115 年 3 月 17 日都市更新 168 專案小組(權變小組 A 組)複審會議紀錄回應綜理表，請實施者修正並予回應。

回應：配合修正回應後續納入計畫書中載明。

(二)查事業計畫書第 168 會議-2 頁，請實施者同意本案財政部國有財產署及金融監督管理委員會證券期貨局分回房地完成產權登記，經本分署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。

回應：【維持先前回應內容】交屋前水電費、管理費及瓦斯費等希望仍依照內政部預售屋定型化契約，與其他住戶統一規定，於實施者通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入均由所有權人負擔。

(三)查事業計畫書第 10-2 頁，本署經管同小段 2359 建號國有房屋有鋼筋混凝土造地下空間，請實施者提列其他土地改良物拆遷補償費用。

回應：遵照辦理，地下室面積納入計算其他土地改良物拆遷補償費用。依使照 65 使字第 0138 號竣工圖所載地下室面積 56.08 ㎡，由雙城街 10 巷 6、6 之 1 號各持有一半，**增列拆遷補償費 143,532 元如下表所示**。考量本案業經 115 年 3 月 17 日之 168 專案小組複審會議同意共同負擔比 34.55%，故**實施者同意自行吸收增列之拆遷補償費 143,532 元，不納入共同負擔提列**。

序號	建物門牌	所有權人	坐落地號	門牌初編日期	用途	構造	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值 A(元)	拆除費用 B=a×b	應補償總價 A-B(元)	備註
1	雙城街 10 巷 6 號	中華民國(財政部國有財產署)	538	65.01.06	住家用	鐵皮屋	23.24	350	7,030	8,134	71,214	
						鋼筋混凝土造	28.04	1,050	101,760	29,442		
2	雙城街 10 巷 6 之 1 號	中華民國(金融監督管理委員會證券期貨局)	538	65.01.06	住家用	鋼筋混凝土造	28.04	1,050	101,760	29,442	72,318	

序號	建物門牌	所有權人	坐落地號	門牌初編日期	用途	構造	拆除面積(㎡)(a)	拆除單價(元/㎡)(b)	殘餘價值A(元)	拆除費用B=a×b	應補償總價A-B(元)	備註
3	中山北路二段[redacted]巷[redacted]號	大魯閣實業股份有限公司、三功租賃股份有限公司、李[redacted]、勳穎投資有限公司、王[redacted]	540	58.04.29	住家用	鐵皮屋、遮雨棚	31.82	350	9,630	11,137	-1,507	
										合計	143,532	

【註】應補償總價為負值者，不予發放。

(四)查事業計畫書第附錄九-23 頁，信託管理費用應檢具合約並依實際合約提列金額。

回應：【維持先前回應內容】本案將於核定前檢具信託合約影本，並與報價單金額擇低提列。

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：16 時 09 分。