臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區大安段一小段267地號等22筆土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國113年6月6日（星期四）11時00分

聽證場所：大安區客家文化會館4樓會議室（臺北市大安區信義路三段157巷11號4樓）

貳、 主持人：蕭麗敏委員 蕭麗敏 (簽名)　　紀錄：倪敬敏

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：財政部國有財產署

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。

(二)答復要旨：

因意見僅為出席之相關說明，經主持人裁示實施者無須回應。

二、發言次序：2

(二)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2-1。

(二)答復要旨：

因意見僅為出席之相關說明，經主持人裁示實施者無須回應。

三發言次序：3

(一)發言人：臺北市政府財政局

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。

(二)受詢人:力冠丰都市規劃有限公司-陳玟伶副理

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、頁10-7誤植表號配合修正。

2、配合辦理，後續將聯繫管理單位確認計畫書修正內容，並協助辦理。

(二)有關頁9-1、10-1、12-1內容不一致部分係為文字誤植，配合更正。

受詢人簽章：陳玟伶

四、發言次序：4

(一)發言人：臺北市稅捐稽徵處

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)請問預定拆遷日為何時。

發言人簽章：李忠達

(二)受詢人：力冠丰都市規劃有限公司 段玉屏協理

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：

預定拆遷日是權變計畫核定公告期滿至預定拆遷不得小於2個月，也就是我們預定拆遷日大概是核定後3個月後，且須取得拆照後才能確定實際拆遷日，但是本案還沒核定，確定時間須以核定日後通知為準。

受詢人簽章：段玉屏

(三)受詢人：富邦建設股份有限公司 何藝雯協理

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：

經驗上估計權變計畫核定後公告完成3個月可取得拆除執照，因此搬遷期限大約是核定日起4個月搬遷完成。屆時實施者會發公文詳實通知地主配合時間。

受詢人簽章：何藝雯

五、發言次序：5

(一)發言人：簡[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：

B3 棟 12 樓因幹事會權利變換價格有所調整而總價增加，影響本人財務規劃，請實施者說明調整原因及幅度，並與本人討論是否有換戶的必要。

發言人簽章：簡[redacted]

(二)受詢人: 宇豐不動產估價師聯合事務所 陳志豪估價師

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：

本戶有轉管問題，原先修正-5%，經幹事會審議由-5%調整為-3%，因此總價增加。

受詢人簽章：陳志豪

(三)受詢人: 富邦建設股份有限公司 何藝雯協理

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：

經過權變小組、幹事會審查原因價格變動或因為審議期長涉及個別地主財務規劃問題，如果任何地主有換戶需求實施者都是開放態度，但本案仍需經過委員同意，所以希望在今天會後盡快提供換戶需求。

受詢人簽章：何藝雯

柒、 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。

捌、 散會：__11__時__27__分。

檔　　號:
保存年限:

財政部國有財產署 函

地址：100209臺北市中正區愛國西路2號
聯絡方式：廖志偉 02-27718121分機1616

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年5月22日
發文字號：台財產署公字第11300166920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113年6月6日辦理富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之擬訂貴市大安區大安段一小段（下同）267地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案聽證一案，涉農業部農田水利署經管269地號國有土地及國防部政治作戰局經管338地號國有持分土地，應由該2機關本管理機關權責依規定妥處，本署不克派員，請查照。

說明：復貴府113年5月16日府都新字第11360014063號函。

正本：臺北市政府
副本：農業部農田水利署、國防部政治作戰局、財政部國有財產署北區分署

電子公文交換章 2024/05/22 16:48:20

臺北市政府 1130522
AAAA1130123690

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：張瑋倫 02-27814750分機1513

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國113年5月30日
發文字號：台財產北改字第11300166760號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段267地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」，訂於113年6月6日召開聽證會一案，請依財政部國有財產署(下稱本署)113年5月22日台財產署公字第11300166920號函辦理，請查照。

說明：依貴府113年5月16日府都新字第11360014063號函及本署113年5月22日台財產署公字第11300166920號函副本辦理。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2024/05/31 08:16:51

臺北市政府 1130531
AAAA1130125053

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局 函

地址：110204 臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：林彥君
電話：02-27208889或1999轉6298
傳真：02-27595658
電子信箱：bk9547@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年6月5日
發文字號：北市財開字第1133002519號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段267地號等22筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，本局意見如說明二，請查照。

說明：

一、依本府113年5月16日府都新字第11360014063號函辦理。

二、本案權利變換計畫書【審議會版】，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)本局前於公展期間以112年9月15日北市財開字第1123004458號函提供意見，經實施者表示將併同幹事會意見修正，惟查以下意見尚未修正，仍請實施者修正：

1、頁10-7，廣告銷售管理費用說明文字，實施者實際獲配之單元及車位總價值「詳表16-3」誤植尚未修正，請修正為表16-2。

2、有關案內2筆市有持分土地參與都市更新後取得之住宅、車位及應領取之差額價金分配方式（即住宅、停

臺北市都市更新處 1130605
HOAA1136013009

車位分配予稅捐處，差額價金分別分配予都發局【該局經管市有持分土地更新後權利價值】及稅捐處【剩餘部分之差額價金】），經實施者說明不符共有關係似與土地登記規則不符，惟查本案市有土地及建物更新前後之所有權人皆為「臺北市」，並非共有關係，又管理機關間為簡化後續管理維護之需調整分配方式，未涉及所有權變動，亦與共有關係無涉，爰仍請實施者依本局及都發局幹事會意見，調整房地及差額價金分配方式。

(二)以下不一致或誤植部分，請實施者釐正：

1、頁9-1，現地安置戶之應負擔費用計算式中，風險管理費與頁10-1金額不一致。

2、頁10-1，地上第1層B棟（東側）樓高超過基準高度之標準單價地上層加成計算式結果有誤。

3、頁12-1，更新後總價值說明文字中，更新後土地及建物總價值與表11-1領銜估價報告評定之更新後總價值金額不一致。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市稅捐稽徵處、臺北市政府都市發展局 電子公文交換章 2024/06/05 10:26:38