臺北市政府辦理「變更臺北市中正區公園段二小段246地號等28筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國115年9月10日（星期四）14時00分

聽證場所：非政府組織會館-演講室（臺北市中正區青島東路8號）

貳、 主持人：鐘少佑委員＿＿＿＿＿＿（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、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：蘇[redacted](委任人：台灣中油股份有限公司)

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：[redacted]

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案　名	「變更臺北市中正區公園段二小段246地號等28筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：台灣中油股份有限公司 身分證統一編號：03707901 通訊地址：臺北市信義區松仁路3號 聯絡電話：(02)8789-8989 （簽名及蓋章）
土地建物權屬座落位置	土地：公園段二小段246、247、247-1、248、249、249-1、258、258-1、259、259-1、263、263-1、263-2地號 建物門牌：館前路71號地下1樓至11樓
相關意見	一、經查實施者報核之變更事業及擬訂權利變換計畫中，因共同負擔費用「合法建物拆遷補償費」項目將現有建物耐用年限由原公展版本60年調整為50年，10年間補償費金額差異減少高達1.67億元(依本公司持分計算減少約7310萬元)，不符建物殘餘價值與耐用年限比例原則，合先敘明。 二、本案源於本公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、唐榮鐵工廠股份有限公司等土地所有權人共同辦理公開評選招商案，並由日勝生活科技股份有限公司取得最優申請人資格後，與更新單元內私有地主簽訂委託合作契約，各地主均與實施者達成協議，全案地主應領取之拆遷補償費列入更新後應分配價值，並無專案小組委員所提實施者刻意提高拆遷補償費列入共同負擔導致不公義之情事，反而因降低耐用年限導致原地主應分配價值減少，影響地主獲配權益。 三、館前大樓屋齡雖已屆45年(依價格日期計算為42年)，惟大樓管理委員會皆有定期維護、保養電梯並清潔帷幕牆，現況亦非屬危險老舊建物，實務上估價師得採用觀察法就建物堪用情況延長耐用年限至60年，亦符合估價技術規則規定。 四、又本公司所持有之建物門牌為館前路71號全，坐落土地亦為單一權屬，且地下一樓亦屬本公司合法使用產權。本案權利變換

	估價中更新前土地價值與樓層別效用比並未考量本公司為館前大樓唯一土地及建物門牌皆為單一地主所有，無論早年屬公司自用(前台灣營業總處辦公大樓)或現況出租予金融業及一般事務所，使用上仍具地下1樓至地上11樓連續樓層便利性，實施者調降本公司更新前土地權利價值比例，相較其他單元內皆為共有持分之地主，或公有宗地屬裏地而言，顯有失公允。 五、綜上所述，敬請臺北市都市更新處詳予審酌實務情形，同意恢復現有建物耐用年限60年計算，且不調降本公司更新前土地權利價值，俾提供土地及合法建物所有權人應有之權益保障。
中華民國 115 年9 月9 日	

備註：

1、 建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

2、 臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日7日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段168號17樓，**臺北市都市更新處**」收。

3、 本案事業計畫及權利變換計畫書，歡迎於公開閱覽期間連結至本市都市更新處都市更新審議服務平台（網址：https://reurl.cc/dq5gxg）或掃描 QR Code，並點選「公開計畫書」後，可直接下載計畫書內容。另涉及個人資料蒐集及利用者，應依「個人資料保護法」相關規定辦理，並自行負相關法律責任。

►計畫書下載連結

一、發言次序：1

(二)受詢人：戴德梁行不動產估價師事務所 楊長達所長

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)針對1-4點意見，本案建物於價格日期當時屋齡為42年，報核當時拆遷補償費原以延長建物耐用年數至60年計算，惟於168專案小組會議時，委員提出意見表示「剩餘耐用年數達18年之方式計算建物殘餘單價及建物殘餘價格，似乎失去都市更新之立法意旨」，故本案修正改以耐用年數50年計，建物殘餘價值下修。

(2)1.調整比準地推估宗地1~4之「臨路情形」、「主臨路寬度」、「臨路面寬」等調整項。結果致原宗地1~4之效用比為97%、66.5%、66.5%、86%(公展版)，變動為97%、67.5%、68.4%、88%(第二次專案小組複審版)。此項調整將導致宗地1之地主相對權利價值比例下降，宗地2~4之地主相對權利價值比例上升。

2.更新前地下一層樓層別效用比，考量有無內梯之差別。館前路65號B1有內梯，維持原樓層別效用比22%。館前路71號B1無內梯，樓層別效用比下修至20%，導致更新前權利價值比例下降。

受詢人簽章：楊長達

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：14時15分。