

臺北市政府辦理「變更臺北市中正區河堤段二小段21地號等38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111年6月14日（星期二）10時00分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館演講室（臺北市中正區青島東
路8號）

貳、主持人：蕭麗敏委員  (簽名) 紀錄：戴光平

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：陳○○(代理林○○○)

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：

陳



臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

1-1

案名	變更臺北市中正區河堤段二小段 21 地號第 33 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫書
陳述意見人	姓名：陳 [REDACTED] (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A12042 [REDACTED] 通訊地址：台北市延吉街 [REDACTED] 號 [REDACTED] F 聯絡電話：096314 [REDACTED]
土地建物權屬 座落位置	土地： 段 小段 地號 建物門牌： 和平西 路(街) 一 段 [REDACTED] 巷 弄 [REDACTED] 號 樓
相關意見	<p>本案系爭位於和平西路一段 [REDACTED] 巷 [REDACTED] 號建物為舊違章建築戶，原屋主【林○○○】業於民國 111 年 3 月 31 日將其處分權利轉讓予本人【陳○○】，相關情事並已告知本案實施者。</p> <p>惟依臺北市政府隨本聽證會開會通知單寄達之權利變換計畫書光碟登載內容，系爭舊違章建築戶之受安置人仍為原屋主【林○○○】，而本人所繼受之受安置權利未見任何說明及保障。爰敦請本聽證會採納本人所陳事項，務必責成本案實施者應將系爭舊違章建築戶受安置權移轉結果登載於權利變換計畫書，並於審議會進行審議時明確提出說明以供審決，以免影響本人應有之受安置權及後續之稅賦減免。</p>
中 華 民 國 1 1 1 年 6 月 14 日	
備註： 一、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」。 二、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：「10483 臺北市中山區南京東路三段 163 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。	

一、發言次序：1

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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) 請陳請人提供買賣契約影本、水電證明單影本、稅籍證明，後續與實施者簽訂現地安置協議書，於報告書內更名。

受詢人簽章：王佩模

一、發言次序：2

(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 2-1。

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：曹亦璿 (02)27814750分機
1516

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年6月9日
發文字號：台財產北改字第11150006580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

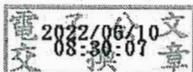
主旨：貴府為正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區河堤段二小段21地號等38筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，訂於111年6月14日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府111年5月24日府都新字第11160026773號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見：
 - (一)本案風險管理費以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
 - (二)權利變換計畫書第7-8頁及10-2所載財政部國有財產署更新後應分配權利價值數額不符，請實施者確認，並順修第10-2頁預計領取差額價金數額。
 - (三)權利變換計畫書第11-31頁表11-3所載標示部共有部分面積，建請實施者將公有1至公有6文字修正為共有。

正本：臺北市政府

副本：



臺北市政府 1110610



AAAA1110123161

二、發言次序：2

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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 2-2。

受詢人簽章：

王佩模

財政部國有財產署北區分署 聽證意見

- (一) 本案風險管理費以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
回覆：本案風險管理費業經 257 次會議決議，且依提列標準規定計算其費率為 12.25%，係實施者投入資本、管理技術及風險承擔，故建請同意維持前述管理費之費率。
- (二) 權利變換計畫書第 7-8 頁及 10-2 所載財政部國有財產署更新後應分配權利價值數額不符，請實施者確認，並順修第 10-2 頁預計領取差額價金數額。
回覆：本案經檢討後，確認 貴署更新後應分配權利價值係為 238,670,617 元，並於審議會後，修正權利變換計畫書第 7-8 頁誤植數值。
- (三) 權利變換計畫書第 11-31 頁表 11-3 所載標示部共有部分面積，建請實施者將公有 1 至公有 6 文字修正為共有。
回覆：本案將於審議會後配合修正文字為「共有」。

二、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。

3-1

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：蔡芳儀

電話：02-27208889/1999轉7832

電子信箱：tsai0955@mail.taipei.gov.
tw



受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國111年6月13日

發文字號：北市財開字第1113003111號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「變更
臺北市中正區河堤段二小段21地號等38筆土地都市更新事
業計畫及擬訂權利變換計畫案」聽證一案，請查照。

說明：

- 一、依本府111年5月24日府都新字第11160026773號函辦理。
- 二、有關旨揭更新案變更事業計畫、擬訂權利變換計畫及估價
報告書內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)事業計畫：

- 1、事業計畫P15-7-1，銷售管理費30億以下部分之費率依
原核定事業計畫以上限5%提列；超過30億以上~50億部
分之費率尚未經審議並以上限4.5%提列，仍請酌予調
降，並提請審議會審議。
- 2、本案本府分回房地將由本府都市發展局（下稱都發
局）納作社會住宅，前經實施者表示都發局已確認圖



臺北市都市更新處 1110613



HOAA1116014636

面，後續都更審議過程倘涉建築物配置及設計圖說修正，仍請實施者洽都發局確認建築圖面是否符合該局需求。

(二)權利變換計畫：

- 1、權利變換計畫P10-2表10-4土地及建築物分配清冊，本局更新前權利價值比例由21.9916%（111年1月168專案複審版）下修至21.8652%，請實施者說明下修原因；另權利價值比例與P7-2表7-2更新前各土地權利價值表所載比例數值不一致，請釐清修正，並修正相關連動數值。
- 2、依本次權利變換計畫，本局應分配權利價值扣除已選配住宅單元及停車位後，尚可領取差額價金新臺幣1億1,541萬7,211元，請實施者於地主應分配權利價值大抵確定後，於計畫書送請本府核定前，提供選配相關資料，以利本局洽都發局研議增加選配事宜。

(三)領銜遠見不動產估價師事務所之估價報告書：

- 1、本局經管同小段40、69、70、72、73地號等5筆土地權屬為「臺北市」，仍有部分誤植為「臺北市政府」，請重新檢視修正估價報告書。
- 2、P49比較標的1、2之接近條件調整率小計及比較標的2個別因素調整率總計有誤，請修正。
- 3、P67合併前各宗土地價值推估表，個別項目調整率加總數值與總調整率數值不符；另土地總價數值與P92、P121所載數值不一致，請釐清修正，並連動修正相關數值。

- 
- 4、實施者於事業計畫P11綜理表回應編號20已修正為未臨路，且其他估價報告之編號20亦無臨路，惟P67合併前各宗土地價值推估表相關內容未配合修正。
- 5、P122合法建築物所有權人權利價值評估計算表之合法建築物所有權人權利價值與P117~121更新前權利價值明細表所載合法建物權利價值不一致，請釐清修正。

(四)誤植部分：

- 
- 1、事業計畫P13-1-1，營建費用內容誤載為依「100年1月」公布之工程造價要項，請依P15-2-1營建費用說明內容修正為「99年6月」。
- 2、事業計畫P15-3-1，文字說明營建工程費用平均造價數值有誤，請釐清修正。
- 3、事業計畫P15-7-1，文件說明土地公告現值證明詳附錄四，惟查公告現值證明文件載於權利變換計畫書附錄二，請修正。

正本：臺北市都市更新處

副本：臺北市政府都市發展局



三、發言次序：3

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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 3-2。

受詢人簽章：王佩模

三、發言次序：3

(三)受詢人：遠見不動產估價師聯合事務所 陳謙

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 3-3

受詢人簽章：陳謙

臺北市財政局 聽證意見

(一) 事業計畫：

- 1、事業計畫 P15-7-1，銷售管理費 30 億以下部分之費率依原核定事業計畫以上限 5% 提列；超過 30 億以上~50 億部分之費率尚未經審議並以上限 4.5% 提列，仍請酌予調降，並提請審議會審議。

回覆：銷售管理費 30 億以下部分之費率上限為 6%，本案銷售管理費業經 257 次會議決議已由 6% 下修至 5%，業經事業計畫核定後數值，超過 30 億以上~50 億部分之費率以 4.5% 提列，在房地產市場充滿不確定性，超過 30 億以上~50 億部分 4.5% 屬為合理比例。

- 2、本案本府分回房地將由本府都市發展局（下稱都發局）納作社會住宅，前經實施者表示都發局已確認圖面，後續都更審議過程倘涉建築物配置及設計圖說修正，仍請實施者洽都發局確認建築圖面是否符合該局需求。

回覆：如後續審議會決議涉及建築物配置及設計圖說修正，將與 貴局確認修正後建築圖面。

(二) 權利變換計畫：

- 1、依本次權利變換計畫，本局應分配權利價值扣除已選配住宅單元及停車位後，尚可領取差額價金新臺幣 1 億 1,541 萬 7,211 元，請實施者於地主應分配權利價值大抵確定後，於計畫書送請本府核定前，提供選配相關資料，以利本局洽都發局研議增加選配事宜。

回覆：本案後續將於報府核定前，提供 貴局選配相關資料。

(三) 誤植部分：

- 1、事業計畫 P13-1-1，營建費用內容誤載為依「100 年 1 月」公布之工程造價要項，請依 P15-2-1 營建費用說明內容修正為「99 年 6 月」。

回覆：將於審議會後配合修正為「99 年 6 月」。

- 2、事業計畫 P15-3-1，文字說明營建工程費用平均造價數值有誤，請釐清修正。

回覆：將於審議會後修正營建工程費用平均造價為 64,450m²/元(213,057 坪/元)。

- 3、事業計畫 P15-7-1，文件說明土地公告現值證明詳附錄四，惟查公告現值證明文件載於權利變換計畫書附錄二，請修正。

回覆：將於審議會後修正為「權利變換計畫書附錄二、土地公告現值」。

臺北市財政局 聽證意見

(四) 權利變換計畫：

- 1、權利變換計畫 P10-2 表 10-4 土地及建築物分配清冊，本局更新前權利價值比例由 21.9916%(111 年 1 月 168 專案複審版)下修至 21.8652%，請實施者說明下修原因；另權利價值比例與 P7-2 表 7-2 更新前各土地權利價值表所載比例數值不一致，請釐清修正，並修正相關連動數值。
回覆：權利價值比例變動係依據專案小組委員意見，修改價格修正率，至權利價值產生變動。

(五) 領銜遠見不動產估價師事務所之估價報告書：

- 1、本局經管同小段 40、69、70、72、73 地號等 5 筆土地權屬為「臺北市」，仍有部分誤植為「臺北市政府」，請重新檢視修正估價報告書。
回覆：再檢視並修正為臺北市
- 2、P49 比較標的 1、2 之接近條件調整率小計及比較標的 2 個別因素調整率總計有誤，請修正。
回覆：因計算造成小數點差異，會再修正至小數後一位。
- 3、P67 合併前各宗土地價值推估表，個別項目調整率加總數值與總調整率數值不符；另土地總價數值與 P92、P121 所載數值不一致，請釐清修正，並連動修正相關數值。
回覆：因計算造成小數點差異，會再修正至小數後一位。
- 4、實施者於事業計畫 P11 綜理表回應編號 20 已修正為未臨路，且其他估價報告之編號 20 亦無臨路，惟 P67 合併前各宗土地價值推估表相關內容未配合修正。
回覆：宗地 20 於修正時已修正為未臨路之修正係數，惟個別修正說明誤植為 6 米巷道，會再修正為未臨路。
- 5、P122 合法建築物所有權人權利價值評估計算表之合法建築物所有權人權利價值與 P117~121 更新前權利價值明細表所載合法建物權利價值不一致，請釐清修正。
回覆：再檢視各係數並配合修正。

四、發言次序：4

(一)發言人：葉○○○

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)請問實施者本案何時可以開工，本案辦理時程已達十年以上，請問還需要多久的時間？

發言人簽章： 

四、發言次序： 4

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模

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)目前聽證會議，後續將排定審議大會，審議大會結束後約一個月收到更新處會議記錄，實施者於一至二周修正計畫報告書送請更新處核定公告程序。。

受詢人簽章：

王佩模

四、發言次序：4

(四)受詢人：臺北市都市更新處-宋旻駿股長

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) 本案為事業計畫及權利變換計畫分送，故在時程上會比較久，今日為本案聽證，聽證結束後就會提請審議會，審議會紀錄會提供給實施者，請實施者依相關意見修正，修正後則辦理核定，後續也請實施者加速辦理相關程序。

受詢人簽章：

宋旻駿

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：10 時 38 分。