

臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區南海段二小段41-4地號等  
55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111年10月18日（星期二）14時00分

聽證場所：臺北市都市更新處1703會議室（臺北市中山區南京東路三段168樓17樓）

貳、主持人：陳玉霖委員 陳玉霖 (簽名)

紀錄：戴光平

參、主席說明案由及會場規定：略

倪育文

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：財政部國有財產署北區分署(書面意見)

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。

## 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#1516

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年10月4日  
發文字號：台財產北改字第11100310850號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府為全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段41-4地號等55筆土地都市更新權利變換計畫案」，訂於111年10月18日舉辦聽證一案，本分署不克派員出席，謹提供本分署意見如說明，請查照。

說明：

- 一、依貴府111年9月29日府都新字第11160172153號函辦理。
- 二、本案共同負擔比例達38.7%，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。
- 三、請實施者會後提供調整後估價報告書予本分署參酌。
- 四、副本抄送：

(一)內政部：依都市更新事業範圍內國有土地處理原則第8點第1項第3款規定略以，都市更新範圍內之國有非公用土地，非屬抵稅地或評估作中央機關辦公廳舍者，執行機關應函中央住宅主管機關評估作社會住宅。本案財政部國有財產署扣除勞動部勞工保險局辦公廳舍需求，更新

臺北市府 111005



\*AAAA110139980\*

後尚分回C2-18F、C7-23F計2戶房屋單元及地下3層編號  
100、82計2席停車位單元，請大部評估有無供作中央社  
會住宅需求。

(二)勞動部勞工保險局：本分署前以108年8月23日台財產北  
改字第10850009690號函委託貴局參與更新進程，請就權  
利變換計畫書提供意見。

正本：臺北市政府

副本：內政部、勞動部勞工保險局



裝



訂



線

一、發言次序：1

(二)受詢人：力冠丰股份有限公司-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：

(1)本案共同負擔均依相關規定提列，後續依審議會審議結果為準。

(2)後續配合提供估價報告書。

受詢人簽章：陳玟伶

一、發言次序：2

(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 2-1。

2-1

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：wz2253@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國111年10月17日

發文字號：北市財開字第1113005833號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區南海段二小段41-4地號等55筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府111年9月29日府都新字第11160172153號函辦理。

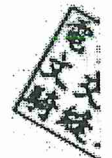
二、有關旨揭擬訂權利變換計畫及其估價報告書，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

2/6  
111/11  
(一)權利變換計畫：P10-6表10-11之不含營業稅及公共設施用地負擔總價欄位中，人事行政管理費未扣除公共設施費用，另風險管理費未扣除公共設施費用及營業稅，請修正並列示計算式，以利檢核。

(二)領銜估價報告書：

1、P61序號1土地形狀應為非細長型而屬不規則形，請釐清。

2、P127-133更新後各戶建坪單價表，部分欄位垂直效用與水平效用計算結果與總效用比所載數值不一致，請



臺北市都市更新處 1111017



\*HOAA1116024198\*

全面檢視修正。

正本：臺北市都市更新處

副本：臺北市政府消防局



裝

訂

線





二、發言次序：2

(二)受詢人：力冠丰股份有限公司-陳政伶 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：

(1)有關營業稅依財政部 109 年 9 月 14 日函釋計算方式有二，本案係以公式二計算土地所有權人分配房屋之營業稅擇低提列。

(2)財政局所提(一)意見與公式一計算式有關：營業稅=(主管機關核定之更新後權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)×5%。

(3)本案為區外捐贈公共設施用地，權利變換範圍內無公共設施用地，無涉公共設施用地負擔，故未扣除，後續配合補列計算式以利檢視。

受詢人簽章：陳政伶

二、發言次序：2

(三)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所-李方正 副所長

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)遵照委員意見重新檢視土地形狀。

(2)本案總效用比係以垂直效用比及水平效用比相乘而得，報告書因版面僅呈現至小數點後一位數，將於報告書中備註說明。

受詢人簽章：李方正

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。