

臺北市府辦理「擬訂臺北市文山區木柵段三小段623地號等  
39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112年7月6日（星期四）14時30分

聽證場所：文山區公所行政中心大禮堂（臺北市文山區木柵路3段220  
號10樓）

貳、主持人：葉玉芬委員  (簽名)

紀錄：蘇雅婷

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：今日原邀請主持人是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員，惟因故不克出席，改由同為臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員出席。

## 陸、聽證過程：

### 一、發言次序：1

(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 1-1。

(一)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會-吳可兒(規劃師)

- 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：

(1) 考量本案實施者實際興建時，開挖範圍及連續壁施作皆已包含捷運設施部分。故本案營建面積單價試算與法定工程造價部分以包含捷運設施部分進行試算，應屬合理、適當。且本案計算營建費用時，樓地板面積已扣除捷運設施部分，並無提列不當之情形，符合規定。

本案雖僅興建地下四層，惟因配合捷運設施興建，實際開挖深度已達一般個案約地下七層深度，詳計畫書圖 8-1 開挖深度圖。考量深開挖確實對本案營建費用影響甚巨，故地下室加成費用，本案計算方式如下：

- 本案地下二層約等於其他個案地下三層之深度，加計 30%
- 本案地下三層約等於其他個案地下五層之深度，加計 50%
- 本案地下四層約等於其他個案地下七層之深度，加計 60%

(2) 依《臺北市建築施工損鄰事件爭議處理規則》第 4 條規定，取得建照或拆照後應辦理現況鑑定。

本案甲、乙區段並非一起施工，乙區段施工階段仍應針對範圍內可能受影響之鄰房辦理鑑定，不論該戶別是否於甲區段施工階段已辦理鑑定。因此本案乙區段以實際開挖深度計算鄰房鑑定範圍並提列費用應屬合理，並未有重複提列之情形。

(3) 謝謝提醒，配合修正誤植處。

(4) 有關營業稅議題，本案於擬訂事業計畫階段已於臺北市都市更新及爭議處理審議會 343 次同意不納入共同負擔並於 108 年 1 月 31 日核定通過（府都新字第 10760143373 號）。而甲區段（A1、B 基地）之擬訂權變計畫階段，營業稅業已於第 452 會議同意不納入共同負擔費用並於 110 年 4 月 15 日經臺北市政府核定公告（府都新字第 11060014733 號），本案已

依 111 年 10 月 13 日公辦都市更新專案審查複審會議決議比照甲區段執行方式不提列營業稅項目。

(5) 本案所提管理費率皆依 95 年版「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」規定，合先敘明。

風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術與風險承擔所應獲取對應之報酬。本案實施者於 99 年 6 月 6 日與臺北市政府完成都市更新事業實施契約書簽署以來，多次配合主辦機關與執行機關調整計畫內容，包含：

重建區段調整：本案經民國 101 年 3 月 29 日第 633 次都委會審議後，成立專案小組就是否將捷運出入口及通風井等設施使用之土地劃設為獨立使用分區或用地再作詳細討論，後續經過數次研商會議討論，終於民國 104 年 1 月 19 日臺北市都市更新及爭議處理審議會第 189 次審議會確認調整為 A1、B、A2 三個基地、兩個重建區段辦理，並重新辦理公開展覽等程序。

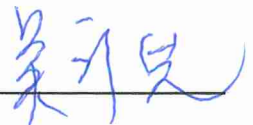
甲區(A1、B 基地)段於過程中配合規劃社宅：一開始僅 B 基地規劃社宅，實施者積極協調私地主跨區選配 A1 基地；後於事業計畫召開審議會前，配合市府將 A1 基地部分戶別也規劃為社宅，過程中積極與私地主地主說明、協調。

乙區段(A2 基地)配合捷運施工調整圖說：本案乙區段建築圖面多次配合捷運施工圖說調整，包括平、立、剖面及景觀、綠建築圖說都須同步配合調整。

綜上，本案審議過中的確發生許多投標當時難以估計之成本支出，且近期物價飛漲，營建缺工問題十分嚴重，致影響實施者應取得之合理報酬。乙區段部分懇請同意風險管理費以 12% 進行提列。

(6) 事業計畫書 P17-1 已載明買方係交屋後負擔管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，故交屋前之管理費、水電費及瓦斯費用係由實施者負擔。

受詢人簽章：



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。

二、發言次序：2

(二)受詢人：財團法人都市更新研究發展基金會-吳可兒(規劃師)

- 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：
  - (1) 敬悉，後續若有實施者協助事項會再配合辦理，以利本案推動順利。

受詢人簽章：

吳可兒

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。

- 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： 14 時 26 分。

組長

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：林宛萱

電話：02-27208889或1999轉7852

傳真：27595666

電子信箱：bn9933@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國112年7月5日

發文字號：北市財開字第1123003030號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理將捷股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案（乙區段）」聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府112年6月15日府都新字第11260003673號函辦理。

二、旨揭都市更新案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫內容，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)本案法定工程造价計算包含捷運設施之樓地板面積，仍請實施者刪除捷運設施面積。另營建費用計算地下二層、地下三層、地下四層營造工程單價分別比照地下三層、地下五層、地下七層之加成單價，請實施者說明合理性及適當性後提請審議。

(二)本案A2基地配合捷運設施修正建築設計，開挖深度由15.4公尺調整為21.83公尺，鄰房鑑定戶數由原核定之121戶增加為1,085戶，其鑑定範圍與甲區段重複部分，

臺北市都市更新處 1120705



\*HOAA1126013892\*

請實施者說明重複提列之合理性後提請審議。

- (三)事業計畫第16-23頁，本案領銜之巨秉不動產估價師聯合事務所不動產估價費用為基本服務費120,000元及領銜服務費60,000元，分別誤植為102,000元及78,000元，請實施者修正。
- (四)本案依報核時之95年版「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列標準」，營業稅非提列項目，嗣該費用提列標準修正後已將營業稅列為提列項目之一，爰本局前已多次於本市都市更新及爭議處理審議會表達不反對實施者將營業稅增列於共同負擔，惟依111年10月13日公辦都市更新專案複審會議結論，本案營業稅建議比照已核定之權變計畫（甲區段）執行方式辦理，即同意不予提列。倘實施者仍不提列，依本府與實施者簽訂之實施契約書第10條約定（略以），除當事人相互間及當事人與土地所有權人間另有約定外，有關稅費負擔，除土地增值稅及地價稅外之其餘項目均由實施者負擔，故後續請實施者依約負擔營業稅，本局將不另負擔。
- (五)乙區段之土地權屬相對甲區段單純，爰仍請實施者檢討調降A2基地風險管理費，後續提審議會審議。
- (六)於事業計畫加註「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」。

正本：臺北市都市更新處

副本：臺北市政府捷運工程局



組

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：洪千惠 (02)27814750分機  
1518

受文者：臺北市政府

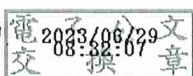
發文日期：中華民國112年6月28日  
發文字號：台財產北改字第11250007600號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府訂於112年7月6日召開「變更臺北市文山區木柵段三小段623地號等39筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案(乙區段)」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府112年6月15日府都新字第11260003673號函辦理。
- 二、旨揭都市更新案權利變換計畫案(甲區段)業經貴府110年4月15日府都新字第11060014733號函核准實施，有關財政部國有財產署分回更新後房地，經貴府都市發展局106年11月23日北市都企字第10639130800號函評估符合興辦公共住宅選取原則，復以110年4月28日北市都企字第1100114999號函告，預定於實施者拆除地上物後辦理國有土地撥用，仍請儘速辦理國有土地撥用事宜。

正本：臺北市政府  
副本：臺北市政府都市發展局



臺北市政府 1120629



\*AAAA1120126955\*