臺北市政府辦理「擬訂臺北市士林區福林段一小段227地號等2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111年5月16日（星期一）15時00分

聽證場所：臺北市立圖書館李科永紀念圖書館B2樓會議室（臺北市士林區中正路15號B2）

貳、 主持人：葉委員玉芬＿＿＿＿＿＿（簽名）　　紀錄：李惠閔

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)受詢人：邑相更新規劃股份有限公司 賴伊珊

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)已於計畫書內說明廣告銷售、人事行政及風險管理費率採上限提列之原因，後續提請審議會審議並以審議結果為準。。

(2)本案於109年07月08日召開自辦公聽會，當時財政部尚未發布營業稅計算公式，且本案計畫報核日為109年10月23日，依法適用107年總表提列標準，故營業稅計算擬維持107年總表之計算公式。

(3)1.本案參考內政部編訂之預售屋買賣契約書範本，自實施者通知交屋日起前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

2.本案參考內政部編訂之預售屋買賣契約書範本，保固時點係自所有權人完成交屋日起，或如有可歸責於所有權人之原因時自實施者通知交屋日起，除實施者能證明可歸責於所有權人或不可抗力因素外，針對結構部分(樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等)負責保固十五年，固定建材設備部份(門窗、粉刷、地磚、衛浴、廚具…等)由實施者或供應廠商負責保固1年，並於通知交屋日起提供保固書。

受詢人簽章：賴伊珊

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：廖竹鈞 (02)27814750分機1505

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國111年5月3日
發文字號：台財產北改字第11100133660號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段227地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於111年5月16日舉辦本案聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府111年4月27日府都新字第11160030953號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)本案廣告銷售、人事行政及風險管理費率均以上限提列，共同負擔比例達42.92%，仍請實施者酌予調降，以維土地所有權人權益。

(二)本案營業稅計算按107年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列，並依110年1月15日臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則辦理。

(三)本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

臺北市政府 1110503
AAAA1110117618

1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。

2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2022/05/03 12:36:43

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：15 時 19 分。