臺北市政府辦理「變更(第2次)臺北市松山區寶清段二小段353-2地號等21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113年02月07日（星期三）16時00分

聽證場所：松山區松基區區民活動中心（臺北市松山區長春路339巷2號B1）

貳、 主持人：簡裕榮委員 簡裕榮 (簽名) 紀錄：李曉萍

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：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。

(2)

(3)

1

聽證意見

al3789 <al3789@fnpn.gov.tw>

週二 2024/2/6 下午 04:24

收件者:李曉萍 <ur00807@gov.taipei>

[您不常收到來自 al3789@fnpn.gov.tw 的電子郵件。請於 https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification 了解為何這點很重要的原因]

謹提供本分署意見如下：

1.查所附權利變換計畫書第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，領取權利金之受配人姓名及應分配權利價值，似未列出，請實施者確認。

2.請提供3家估價師報告供參

一、發言次序：1

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 廖育珉資深規劃師

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)詳書面意見1-2。

(2)

(3)

受詢人簽章：廖育珉

1. 表 10-2 是呈現土地所有權人參與權利變換，按其更新後權利價值進行建物、車位選配的「分配情形」。公有土地管理機關以更新後應分配權利價值領取權利金，且不選配建物、車位，故於更新後欄位無受配人、應分配權利價值、建物及車位，並已於備註 1 及 3 說明公有土地管理機關為領取權利金。
2.

2.113 年 1 月 22 日寄發聽證通知函內，有提供臺北市都市更新處審議服務平台連結，本案完整計畫書及相關文件內容已公開上網，所有權人可前往閱覽。

二、發言次序：2

(一)發言人：臺北市政府財政局(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2。

(2)

(3)

財政局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)事業計畫

１、工程費用

(１)本案提列地質改良工程特殊因素費用新臺幣（下同）8,569 萬 9,950 元，請實施者說明外審結果，後續提請審議會審議。另查附錄十四之特殊因素費用審查會議紀要所載，本案開挖將採逆打工法，請說明本案工期是否縮短，及是否需調整貸款期間等相關連動數值。

(２)第 13-7 頁表 13-4 營造工程費用估算表，總計數及合計數皆有誤，請修正。

２、建築師規劃設計費：本案以建築師酬金標準中級提列 6,164 萬 4,248 元，另檢附 A、B 基地及立面設計等 3 份建築師合約，其中立面設計建築師合約係以日幣計價，請實施者說明建築師合約總金額，並以合約及酬金標準計算金額擇低提列。

３、讓受不動產契據印花稅

(１)第 13-3 頁 A 基地土地公告現值清冊表，漏列 415-1 地號之公告現值，另平均公告土地現值計算式之數字顛倒誤植，請一併修正。

(２)第 13-3 頁更新後實施者實際獲配房屋現值表，請另外將協議合建分回之各戶房屋單元及面積列表呈現，以利檢核。另協議合建獲配之車公面積 6,574.83 平方公尺，依權利變換計畫第 10-1 頁註 2 所載為 A 棟全部車公面積，請釐清 A 棟全部車位是否皆由實施者獲配。

(３)計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之房屋現值，地下層（車公）部分請依本市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點規定，按標準單價 8 成核計。

４、本案人事行政管理費（5%）、廣告銷售管理費（5.03%）及風險管理費（16%）之費率均以上限提列，共負比高達 53.97%，遠高於原事業計畫核定之 36.82%，且本案權屬相對單純，仍請實施者合理調降相關管理費率，以維權利變換戶之權益，後續提請審議會審議。

５、本案事業計畫漏未附第 9 章重建區段之土地使用計畫，請修正，並請確實修正平均土地公告現值相關計算過程。

(二)權利變更計畫

１、上開事業計畫意見，於權利變換計畫有關費用及共同負擔章節，請併同修正。

２、第 7-2 頁表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表之呈現方式，與估價報告書不同，請統一；另巨秉不動產估價師聯合事務所之更新後房地總價值加計停車位總價值，與合計數不一致，請釐清修正。

３、第 10-2 頁權利金發放作業一節，本府工務局新建工程處所管為臺北市有土地，故其領取更新後權利金所引之法源，請修正為「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第 7 點」。

４、第 10-2 頁，實施者擬於本案權利變換計畫核定後 60 日內發放權利金，並列冊送請主管機關囑託辦理權利變更登記，查內政部 102 年 3 月 22 日台內營字第 1020802230 號函「……，權利變換關係人與實施者達成分配權利金約定後之相關登記，非屬上開得囑託登記之範圍」，請釐清發放權利金後是否可辦理囑託登記。

二、發言次序：2

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 廖育珉資深規劃師

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)詳書面意見2-2。

(2)第二點第五項公告現值部分,實施者也配合修正

(3)

受詢人簽章：廖育珉

2-2

(一)事業計畫

1.

(1) 本案地質改良工程於 112 年 4 月 17 日經國立臺灣大學工學院地震工程研究中心審查有施作的必要性，且所審查金額高於原提列共同負擔金額，實施者維持原提列金額，自行吸收差額部分。

考量週邊皆為 10 層以上建物，採逆打方式避免施工造成鄰損，而且本案開挖至地下六層、基地進出口小，施工動線不佳，施工上有困難，工期無法節省。

(2)後續配合修正總計誤植處。

2.建築師費用合約總金額高於以建築師酬金標準表中級費率計算之金額，本案已採低值提列，建築設計費用按酬金標準表中級費率提列。

3.

(1)配合修正。

(2)涉及協議合建部分屬土地所有權人及實施者之合建契約履行義務，故不載明其約定事項。表 10-3 已載明實施者於權利變換及協議合建部分所獲配之單元，且權利變換部分無分配車位，A 棟汽車位皆為實施者協議合建獲配部分。

(3)配合修正。

4.惟本案時程歷時較長，且建築規劃設計、援引法令規定時點、營建單價皆與原核定不同，且本次變更僅風險管理費率相較原核定高。

5.113 年 1 月 22 日寄發聽證通知函內，有提供臺北市都市更新處審議服務平台連結，本案完整計畫書及相關文件內容已公開上網，所有權人可前往閱覽。

(二)權變計畫

1.後續配合修正。

2.

(1)表 7-1 依「臺北市都市更新事業及權利變換計畫書範本製作及注意事項」格式製作，因本案 A、B 基地產品定位不同，後續配合調整該表呈現。

(2)僅更新後房地總價值為誤植，後續配合修正誤植處。

2-2

3.後續補充領取更新後權利金所引法源，加註「臺北市市有不動產參與都市更新處理原則第 7 點」。

4.本案發放權利金時點依內政部 102 年 3 月 22 日台內營字第 1020802230 號函，由土地所有權人及實施者約定後，納入權變計畫辦理。
發布前述解釋函時，對於發放權利金後之登記時間及方式，並無立法明文，故權利變換實施辦法於 103 年 1 月 16 日 增訂第 7 條之 4 條（今第 12 條），明訂以囑託登記方式辦理。

第二點第五項公告現值部分,實施者也配合修正

三、 發言次序： 3

(一)發言人：臺北市政府工務局新建工程處

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。

(2)

(3)

組

3

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府工務局新建工程處　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓南區
承辦人：李定鴻
電話：1999(外縣市請撥02-2720-8889)轉8083
傳真：02-2725-8079
電子信箱：bd6135@gov.taipei

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國113年1月30日
發文字號：北市工新配字第1133004050號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理北碁建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更（第2次）臺北市松山區寶清段二小段353-2地號等21筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證，本處意見如說明，請查照。

說明：

一、依本府113年1月22日府都新字第11260215693號函辦理。

二、經檢視本案擬協助開闢更新單元內、外之8米計畫道路土地取得方式有權利變換、協議合建及捐贈等，惟查【都市更新案權利變換計畫審議版】表3-1公共設施用地更新後權屬一覽表之所有權人/管理人似為更新前資料，請釐清並修正為更新後權屬。

三、另【都市更新案權利變換計畫審議版】表11-2道路用地登記清冊表之更新後土地所有權人為北碁建設股份有限公司，惟查該表所列357-3、371-1、376-1、384-1、372-1地號等5筆土地（其中涉及本處經管376-1、384-1、372-1地

臺北市都市更新處 1130130
HOAA1136007324

號市有土地）係採權利變換方式參與都市更新，依都市更新權利變換實施辦法第29條規定，權利變換範圍內之各項公共設施，應登記為直轄市、縣（市）所有，其管理機關為各該公共設施主管機關，故請釐清並修正更新後土地所有權人為臺北市/臺北市政府工務局新建工程處。

四、請補充說明本案以協議合建參與更新之公共設施用地（354-1、376-2、393-1地號土地）更新後之權屬情形。

正本：臺北市都市更新處
副本：臺北市政府工務局新建工程處工程配合科 電子公文交換章 2024/01/30 10:27:11

三、 發言次序：3

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司 廖育珉資深規劃師

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)詳書面意見3-2。

(2)

(3)

受詢人簽章：廖育珉

3-2

一、-

二、表 3-1 為說明公共設施用地預計取得方式，與更新後權屬無涉，後續配合修正表名，以利審閱。

三、本案公有土地所有權人皆表示採領取更新後權利金方式辦理，依權利變換實施辦法第 12 條規定，以權變方式參與分配權利金者，於權利金發放後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更登記至北碁建設股份有限公司，後續由實施者承諾協助開闢完竣後捐贈土地予臺北市政府工務局新建工程處。

四、本案道路用地 354-1、376-2、393-1 地號等 3 筆土地以協議合建實施方式，因無囑託辦理地籍測量之規定，後續由實施者承諾協助開闢完竣後捐贈土地予臺北市政府工務局新建工程處。

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)。」

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： 16 **時** 22 **分。**