

臺北市政府辦理「變更臺北市大安區通化段一小段 812 地號等 6 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 112 年 5 月 15 日（星期一）14 時 30 分

聽證場所：大安區客家文化會館 1 樓會議室（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號）

貳、主持人：葉玉芬委員  (簽名)

紀錄：張逸民

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 1-1。

一、發言次序：1

(二)受詢人：安邦工程股問股份有限公司 謝長潤副總

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) A、本案依據臺北市政府 110.01.15 公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」及 110.07 公告之「臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項」計算共同負擔，經檢討皆具必要性與合理性。其中人事行政管理費，指實施者從更新案的啟動至更新完成期間，所進行土地整合、人事、庶務等行政作業、各項法律、會計等支出所需費用。

B、實施者自 96 年整合至今已達 15 年，期間除電話及個別拜訪外，亦進行多次意願調查、相關法令說明、建築規劃設計討論及權利變換分配等說明會議，已產生及未來將產生之相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出相當可觀。

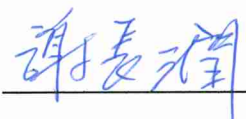
C、本案未提列專案營建管理費，為保障施工品質及施工進度，尚須由實施者自行辦理工程督導、施工品質及進度控管等事宜，且未來完工交屋後實施者秉持永續經營理念，將持續進行售後及保固服務。以上均須相關人員妥為處理，且依原核定費率提列人事行政管理費。

且本案依據 168 專案小組會議結論，刪除耐震監督費用，人事管理費、銷售管理費及風險管理費費率維持原事業計畫核定比例提列，並配合各幹事及委員意見修正估價報告，經修正後共同負擔比例由 45.68%調降至 42.50%。

(2) 遵照辦理，將於事業計畫加註分回房地有關費用拆算及保固事項。

(3) 遵照辦理，將於審議會後修正，將 2F-A 至 5F-A「公務機關」辦公廳舍單元使用組別調整為「一般事務所」。

受詢人簽章：



一、發言次序：1

(三)受詢人：元宏不動產估價師聯合事務所 鄭義嚴估價師

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) 坵塊編號應以估價條件函內容為準，後續報告書會修正 P39 示意圖與 P62 各宗土地之順序。

(2) 因 819、820 地號位處通化街 19 巷(8M)與通化街 39 巷 49 弄(8M)路口，為本單元商效較佳之處，狀態等級判斷為「稍優-」。而 822 地號更新前同樣面臨通化街 39 巷 49 弄(8M)，而另一側雖為 6M 寬之都市計畫道路，但更新前僅約 3M 寬可供通行，因此判斷 822 地號與 821 地號皆主要為面臨通化街 39 巷 49 弄之商效條件，狀態等級判斷為「普通」，應屬合理。

受詢人簽章：

鄭義嚴

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112年5月9日
發文字號：台財產北改字第11200124540號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為富鉅鼎建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更
臺北市大安區通化段一小段812地號等6筆土地都市更新事
業計畫及擬訂權利變換計畫案」，訂於112年5月15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112年4月26日府都新字第11260026663號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：
 - (一)本案人事行政管理費率以上限提列，且國有土地比例77.92%，共同負擔比例達42.5%，爰仍請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)本案財政部國有財產署(下稱本署)分回房地有關費用折算及保固事項業經實施者同意，爰請於事業計畫第22-1頁配合加註下列事項：
 - 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。

(三)本案前經實施者檢討「一般事務所」組別僅得設置地上5層以下樓層，本分署業以112年5月2日台財產北改字第11200118290號函同意分回2F-A至5F-A辦公廳舍單元使用組別調整，請實施者配合修正。

(四)審議會提供之領銜估價報告書(元宏)第39頁及第62頁，坵塊編號與合併前各筆土地價值推估計算表不符；另商效項目調整經實施者說明819、820地號因位處單元主要巷道交會口，給予稍優調整幅度+2%，惟822地號同樣位處巷道交會口，且商效條件與821地號相同，請實施者再行檢討該項目調整內容之合理性。

正本：臺北市政府

副本：

電 2023/09/09 文
交 15:42:15 章



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 45 分。