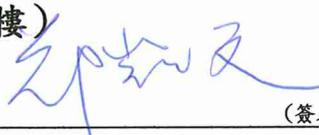


臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區通化段四小段 336 地號等 26  
筆(原 22 筆)土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國 111 年 3 月 10 日（星期四）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 號 17 樓）
- 貳、主持人：鄭委員凱文  (簽名) 紀錄：鄧伊菱
- 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、依 110 年 1 月 15 日發布之「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」由實施者說明本案營業稅相關事宜：本案為事權分送案，營業稅依 99 年共同負擔提列總表之提列依據辦理。

## 柒、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。

(二)受詢人：奇模工程有限公司 王佩模總經理

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) 本案管理費共 3 項，說明如下：

1. 人事行政管理費：

內容包含人事、庶務之行政作業、各項法律、會計及營建管理公司服務等基本之共同支出費用。

本案因現況遭 12 戶違章戶及 7 戶其他土地改良物佔用，故整合上確有許多困難及風險，且自民國 99 年啟動整合迄今亦花費許多人力與時間，故仍有高額人事行政成本，本案業已依提列標準規定提列，公有土地比例未滿 25%，以 5% 費率提列。

2. 銷售管理費：

銷售管理費係參考目前代銷公司之平均所需，故 6% 為合理比例。

另補充說明，本案銷售管理費率係依提列標準規定提列 6%，後續依權利變換計畫階段，實施者實際分回金額之級距提列，並依審議會審決結果辦理。

3. 風險管理費：

風險管理費相關費用皆依提列標準規定計算其費率為 11.25%，係實施者投入資本、管理技術及風險承擔所對應之報酬，本案更新單元範圍內雖有國有土地，惟國有土地持有比例不高，實施者整合私地主及違章戶仍有相當之風險，故建請同意維持前述管理費之費率。前述管理費用依都市更新條例第 30 條規定，應由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。詳書面意見 1-2。

受詢人簽章：王佩模

捌、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。

玖、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。

壹拾、散會： 14 時 10 分。

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：曲敏珠 (02)27814750分機  
1513

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國111年2月24日  
發文字號：台財產北改字第11100053180號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：貴府辦理泰記開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區通化段四小段336地號等26筆（原22筆）土地都市更新事業計畫案」，訂於111年3月10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2月18日府都新字第11160009273號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：本案人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費（11.25%）均以上限提列，請實施者說明合理性及必要性，以維參與者之權益。

正本：臺北市府

副本：

