

臺北市政府辦理「變更臺北市萬華區一小段 519-2 地號等
35 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 110 年 8 月 23 日（星期一）14 時 0 分

聽證場所：臺北市都市更新處 1703 會議室（臺北市南京東路三段 168 號 17 樓）

貳、主持人：蕭委員麗敏  (簽名)

紀錄：李曜霖

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：（詳附件實施者簡報）

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、案件當事人其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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：弘傑不動產事業股份有限公司/楊雅婷

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)有關共同負擔皆依提列標準計算。

(2)各項平均單價為估價師依評價基準日鑑價結果，未來依審議結果為準。

受詢人簽章：楊雅婷

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：李佳惠 (02)27814750分機
1515



受文者：臺北市府

發文日期：中華民國110年7月30日
發文字號：台財產北改字第11000201550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110年8月3日舉辦民凱建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市萬華區萬大段一小段519-2地號等35筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府110年8月3日府都新字第11060140953號函辦理。
- 二、謹提供本分署意見如下：

- (一)本案共同負擔比例雖較168專案小組會議時微幅下修為46.07%，然仍較核定時44.64%上修，致本署經管國有土地更新後應分配價值較核定時下修，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，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)權利變換計畫書變11-1頁，本案一層平均建坪單價約77萬餘元/坪、二樓以上平均建坪單價約47萬餘元/坪、車位平均價格約178萬餘元/個，均低於本分署查估單價價



臺北市府 1100802



AAAA1100130940

格(本案附近店面單價約92~135萬元/坪、2樓以上平均單價約55萬~60萬元/坪、車位平均單價約180~200萬元/個)，仍請實施者再予審酌本案更新後價格之合理性。

正本：臺北市政府

副本：



裝

訂

線

二、發言次序：2

(一)發言人：陳●●

1、案件當事人其他利害關係人臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 事業計畫報核日為 106 年，其中提及銷售管理費 6%，地主如果房子出售，是否不需要再支付銷售管理費。

(2) 臺北市工程造價有 104 年版與 107 年，本案是否較適合 104 年版，且有包含地主較重視建材，報告書中項目與公告範本有出入，能否請實施者說明。

(3) 更新後設計圖僅有二座插座，但工程造價在建材部份一個房間應該有二個插座以上，實施者是否能協助加上。

發言人簽章：陳●●

(二)受詢人：弘傑不動產事業股份有限公司/楊雅婷

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) 銷售管理費是指實施者所分配的部份，不包含地主若要出售的部份。

(2) 本案報核日為 101 年，適用為 99 年之版本，相關建材及提列費用皆以 99 年版為主。

(3) 插座設計符合二個以上規定，若陳情人有需求，可向實施者提出。

受詢人簽章：楊雅婷

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 30 分。