

臺北市府辦理「擬訂臺北市大安區復興段二段 142 地號等
15 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 108 年 5 月 23 日（星期四）9 時 30 分

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

貳、主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)

記錄：游捷安

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(臺北市都市更新處代為宣讀)

1、☒案件當事人、☐其他利害關係人

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。

發言人簽章：游捷宇代

(二)受詢人：台北再開發規劃股份有限公司-陳鵬元

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。

受詢人簽章：陳鵬元

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：束小姐 (02)27814750#1785

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年5月22日
發文字號：台財產北改字第10800130250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108年5月23日召開璞慶建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段二小段142地號等15筆土地都市更新事業計畫案」聽證乙案，請查照。

說明：

一、依貴府108年5月7日府都新字第10830053613號函辦理。

二、本分署就事業計畫書（第二次審議會版）意見如下：

（一）本案提列特殊工法，含地中壁工程、扶壁工程-鄰房側等，共提列20,572,546元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。

（二）本案所提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用，與都市更新條例第57條規定，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。

（三）本案容積獎勵（不含容積移轉）達29.37%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

（四）本案國有土地比例46.26%，因國有地參與都更對實施者

臺北市政府 1080522



AAAA1080126151

而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，惟本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均依上限提列，致共同負擔比例達23.48%，請實施者調降相關管理費用。

(五)本案共同負擔比例23.34%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應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。

(六)另事業計畫書表10-5建築面積檢討表(第10-12頁)，本署分回前述樓層、單元之容積樓地板面積與實施者所提辦公廳舍基本資料主建物與附屬建物面積似有不符，請實施者後續提供相關說明。

正本：臺北市政府

副本：



『擬訂臺北市大安區復興段二小段 142 地號等 15 筆土地都市更新事業計畫案』108.5.23 聽證 國產署書面意見回應

依中華民國 108 年 5 月 22 日台財產北改字第 10800130250 號函

書面意見	意見回應及處理情形
(一)本案提列特殊工法,含地中壁工程、扶壁工程-鄰房側等,共提列 20,572,546 元,請依審議原則說明合理性及必要性,並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。	提列特殊工程項目部分已依幹事會決議,依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理委外審查中,後續將依審查結果辦理。
(二)本案所提列之合法建築物拆遷補償費並未扣除拆除費用,與都市更新條例第 57 條規定,代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符,請實施者說明並修正。	依 107.7 審議會通案重要審議原則規定,拆遷補償費可以依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔,實施者代為拆除費用在應領補償金額內扣回,符合規定。 另本案於 102.6.28 申請報核,依 108.1.30 修正公布之都市更新條例第 86 條規定,於 107.12.28 修正之條文施行前已報核之都市更新事業計畫案,得適用修正前之規定,故有關合法建築物拆遷補償費,本案應依據 99.5.12 公布之都市更新條例第 36 條規定辦理,特此說明。
(三)本案容積獎勵(不含容積移轉)達 29.37%,請以適量且設計以地主需求為主要考量,並避免對原先週遭環境造成衝擊。	本更新單元位於本市精華地段且未申請容積移轉,在政府允許的容載限制內,創造土地最大使用效益是區內所有權人的共同目標,而幫全體所有權人創造使用效益之最大化,是實施者的責任之一;依都市更新條例第 30 條規定所申請之容積獎勵效益由全體所有權人共享,實施者僅取回折價抵付之土地及建物,特此說明。
(四)本案國有土地比例 46.26%,因國有地參與都更對實施者而言,風險及衍生人事行政成本確較私地為低,惟本案人事行政管理費、銷售管理費、風險管理費均依上限提列,致共同負擔比例達 23.48%,請實施者調降相關管理費用	本案經 168 專案小組審查會議後修正共同負擔下降為 23.34%,另修正歷經多年整合,並配合國產署政策重新調整產品規劃及私地主溝通說明整合衍生增加相關人事與規劃成本;今面臨房市景氣反轉變化,房屋銷售狀況均不如前,銷售期均較先前拉長造成銷售成本增加;且房市景氣反轉變化與成本變動之因素,可能引發銷售金額不足償付所支付成本之情形,且保固時間較一般案子長,承擔風險甚鉅,懇請准於同意相關所提費率。
(五)本案共同負擔比例 23.34%,請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用,應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。	本案財務計畫中各項共同負擔提列費用均依 100.1「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算,且為事業計畫與權利變換計畫分別報核案件,未來實際金額及共同負擔比例以權利變換計畫所載數據與審議會核定為準。
(六)另事業計畫書第表 10-5 建築面積檢討表(第 10-12 頁),本署分回前述樓層、單元之容積樓地板面積與實施者所提辦公廳舍基本資料主建物與附屬建物面積似有不符,請實施者後續提供相關說明。	本案樓地板面積計算與主建物加計附屬建物之依循法令計算規則不同,後續實施者待審議後修正之數值再供國產署備查。

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，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會： 9 時 44 分。