臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段771地號等27筆土地」都市更新權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國110年1月28日（星期四）15時30分

聽證場所：客家文化會館（臺北市大安區信義路三段157巷11號4樓）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 蕭麗敏 (簽名)　　紀錄：許雅婷

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。

二、發言次序：2(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(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

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2-1。

(二)受詢人：立樺建設股份有限公司/朱英迪總經理

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)第2點，有關農田水利署改制乙事，本公司配合修改。

(2)第4點，查國產署更新前土地權利價值為985萬0623元，誤植部分本公司配合修改。。

受詢人簽章：朱英迪

(三)受詢人：景瀚不動產估價師聯合事務所　吳右軍估價師

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)第3點，國產署更新前權利價值差異，是因經過權變小組就本案更新前各宗土地個別條件之調整率討論後予以檢討修正，故權值與送件版有所差異。

受詢人簽章：吳右軍

三、發言次序：3（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

（一）發言人：臺北市政府財政局

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3-1。

（二）受詢人：立樺建設股份有限公司/朱英迪總經理

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）第1點，有關現地安置戶應安置面積價值係依照台北市更新審議原則規定，以安置面積乘以二樓以上均價計算。

（2）第2點，有關營業稅之計算方式後續依規定提請審議會討論，並依會議決議辦理。

（3）遵照辦理，有關應分配權利金之發放時間點將俟完成建物第一次測量及確認應分配價值後，再行通知相關權利人領取。

受詢人簽章：朱英迪

（三）受詢人：景瀚不動產估價師聯合事務所　吳右軍估價師

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）第4點，商效調整率不一致係因評估基礎不同，舉例說明坵塊A臨70公尺主要幹道，而其餘土地係臨6公尺巷道，報告書P61是比準地之比較法，比準地臨6公尺巷道，而P83整宗土地比較法，須綜合考量基地前、後側商效，故商效調整率有所不同。

受詢人簽章：吳右軍

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：16 時 00 分。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段771地號等27筆土地之都市更新權利變換案」
陳述意見人	姓名：　　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：臺北市大安區龍泉段二小段771地號 建物門牌：臺北市大安區泰順街62巷13弄1號
相關意見	一、本更新單元緊鄰建國南北高架道路，西側為學校，周圍住宅林立，商業活動並不活絡，但景瀚估價報告書 P75,76 商效調整率項目【稍佳】調整率為10%，經查權變小組委員等並無針對此項目提出意見，與原版本 P80 商效調整率項目【稍佳】調整率為5%，差異甚大且無說明，請估價師說明。 二、本案營建費用依據 SRC3 級提列，其等級及造價皆屬高級，雖估價師有於報告書P171 在【建材】項目中針對比較標的5 修正，但並無針對本案黃金級綠建築設計修正，請估價師予以修正並請委員協助審查其對價格合理性。 三、地政局幹事有提出本案事業計畫2樓以上房價為101.6 萬/坪(價格日期為106/02)，現在修正為104.01萬/坪(價格日期為108/10)，但其台北市住宅價格指數漲幅約為4.37%，信義房價指數漲幅為7.13%，就其目前修正結果(目前為2.3%)，仍未反映住宅價格指數之漲幅4.37%，請估價師依委員意見調整。 四、本案共同負擔比例高達35.96%，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其必要性、合理性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
中華民國110年1月28 日	

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：束小姐 (02)27814750分機1513

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年1月14日
發文字號：台財產北改字第11050000730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1月28日舉辦立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段771地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府110年1月6日府都新字第10970178923號函辦理。

二、經查旨案範圍內同小段789、789-1、790地號土地業於109年10月登記為所有權人中華民國、管理機關行政院農業委員會農田水利署。經審視旨案權利變換計畫書內容，登載管理機關為臺北市瑠公農田水利會，爰請實施者修改第4-1頁土地所有權人名冊、權利價值表等相關內容，以符實際。

三、依案附權利變換計畫所載，本署更新前現金補償金額為新台幣（下同）958萬0,623元，較幹事及權利變換計畫審查小組會議時價值995萬2,583元下修37萬1,960元，爰請實施者說明並檢討。

四、另表10-1不願或不能參與權利變換分配者現金補償額度彙

臺北市政府 1100114
AAAA1100102011

總表（958萬0,623元）及表10-2土地建築物分配清冊所載本署更新前土地權利價值（985萬0,623元）有異，請實施者說明並予以釐正。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2021/01/14 13:08:46

裝 訂 線

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：胡同森
電話：02-27208889/1999轉7852
傳真：02-27595658
電子信箱：ts1967@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國110年1月15日
發文字號：北市財開字第1103000329號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理立樺建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區龍泉段二小段771地號等27筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證一案，本局意見如說明二，請查照。

說明：

一、依本府110年1月6日府都新字第10970178923號函辦理。

二、有關旨揭權利變換計畫及估價報告內容，本局意見如下，請實施者說明或修正：

(一)權利變換計畫第8-8頁及10-2頁，修正後共同負擔比例及土地所有權人應分配權利價值計算式，現地安置戶應安置面積價值均未扣除拆除費用，與第6-1頁之10,196,344元不一致，請實施者修正。

(二)權利變換費用有關營業稅提列：

1、查財政部109年9月14日台財稅字第10900611910號令說明二，擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日（含）以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、

臺北市都市更新處 1100115
HOAA1106004439

都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。並同時修正該部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點「應以經主管機關核定後權利價值為其銷售額」之規定。

2、另查本案財務計畫以100年提列總表規定辦理，僅營業稅費用依107年提列總表算式計算。為維地主權益，於財政部上開最新令釋發布後，本案營業稅應依100年提列總表規定計算，請實施者依審議會第452次會議決議通過之「財政部109年9月14日令後營業稅提列通案審議原則」辦理修正，並請列式說明，以利檢核。

3、上開意見如涉相關連動數值，請實施者併同修正。

(三)案內本局經管市有土地參與權利變換將依更新後應分配權利變換價值領取權利金，請實施者於權利變換計畫中載明應分配權利金時間點。

(四)景瀚不動產估價師聯合事務所估價報告書第75、76頁有關合併前各筆土地價值推估，坵塊A之商效調整率為10%。惟相較於第61、83頁，勘估標的使用分區為住三及住三之二，比較標的二使用分區為商四(原商三)，商業效益個別因素調整率僅-2%，坵塊A之商效調整率似偏高，建議調降。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2021/01/15 09:44:51