臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段215地號等25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24日（星期二）14時30分

聽證場所：臺北市都更處1703會議室（臺北市中山區南京東路三段168號17樓）

貳、 主持人：蕭委員麗敏 (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、 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：丹棠開發股份有限公司　黃耀儀經理

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) 本案現況皆為違章建築，而實施者目前仍持續與剩餘未表態之違建戶溝通協調，整合上的確花費許多人力與時間並承擔風險，此外本案國有土地持有比例並不高，故建請同意維持本案所提各項管理費費率。另銷售管理費為實施者更新後取得之折價抵付房地之銷售費用，本案皆依提列總表規定提列。

(2)有關本案所提之共同負擔各項金額係參酌「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」等規定提列。而更新前後價值估算，係委由四家鑑價機構辦理鑑價作業，並依估價技術規則依各項條件估價。更新成本及估價內容皆為合理提列及估算，後續亦將經審議委員會確認。

受詢人簽章：黃耀儀

(三)受詢人：巨秉不動產估價師聯合事務所　李方正估價師

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點本次更新後房價是以價格日期(104年11月20日)當時，採新成屋角度並考量本案造價水準進行評估，其住宅均價113萬元/坪已屬合理範圍，且相對共同負擔比例26.18%也已甚低，實已保障土地所有權人權益。

受詢人簽章：

二、發言次序：2

(一)發言人：臺灣中小企業銀行股份有限公司

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2-1。

(二)受詢人：丹棠開發股份有限公司　黃耀儀經理

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)1. 第1點，有關地主所提委建意見，因尚未與實施者達成協議，相關資料無法提供，且委建並非更新之必要程序，此部份並不影響其餘地主權益。

(2)第2點，有關本案占有他人土地之違章建築戶，經調查確有占用地主(中小企銀)及其他地主土地之實，雖雙方訴訟判決已定，但目前現況違章戶仍繼續占用，為保障全體地主及違章戶之權益，讓案件得以平和、順利進行，本案實施者仍需依法令規定，以現地安置與現金補償的方式與違章戶協議，惟此補償費用後續亦將經審議委員會確認。

(3)第3點，有關地主提出應以宏邦估價師事務所為領銜之意見，本案估價建議指定更新前後價值最高之鑑價機構作為本案權利價值計算之依據，始能對整案及全體地主有利，並無法針對個別地主更新前之權值高低選擇鑑價機構，故仍建議選定巨秉不動產估價師聯合事務所較為公平客觀。惟此估價後續亦將經審議委員會確認。

受詢人簽章：黃耀儀

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 49 分。

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段 215 地號等 25 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：臺灣中小企業銀行股份有限公司（簽名及蓋章）代表人：林謙浩 身分證統一編號：037[redacted] 通訊地址：臺北市大同區塔城街30號 聯絡電話：02-25597171 分機2866
土地建物權屬座落位置	土地：　瑞安段　三小段　215、223、225　地號 建物門牌：　路（街）　段　巷　弄　號　樓
相關意見	一、本行得以委建方式參與都市更新： 實施者國美公司允諾本行得採委建方式參與本都更案，請國美公司函復提供本行委建所需支付之相關費用明細、付款方式時程及建物分配方式與內容等相關資料，俾本行評估及完成協議。 二、取得拆屋還地確定判決之違章建物不得列入補償： 列入補償之舊違章建物及其他土地改良物，其中10戶(如附件)業經法院認定違法占用本行土地，並判決確定應拆屋還地，該10戶不應列入補償。另現金補償其餘違章戶之補償單價偏高，影響全體地主權益，有鼓勵違法之疑。 三、請以宏邦估價師事務所之估價結果作為權利變換基準： 本行3筆土地之面積與臨路條件等均較其餘土地為佳，巨秉公司就更新前土地估價未能反應本行土地就本案基地之立地應有價值，請改以宏邦公司之估價結果作為權利變換基準。

中　華　民　國　1　1　0　年　8　月　11　日

備註：

一、建請 臺端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。

二、臺端或其代理人無法出席聽證者，得於**聽證期日 7 日前**以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓，**臺北市都市更新處**」收。

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：臺北市政府

發文日期：中華民國110年5月13日
發文字號：台財產北改字第11050006160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5月18日舉辦國美建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區瑞安段三小段215地號等25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4月27日府都新字第10970232603號函辦理。

二、本案國有土地比例10.06%，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，請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。

三、本案共同負擔比例達26.18%，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，以維護土地所有權人權益。

四、經本分署查估本案更新單元更新後地面層平均單價約150萬元/坪，2樓以上平均單價約123萬元/坪，車位每席平均330

萬元。惟據權利變換計畫書第11-1頁所載鑑價結果，更新後住宅單元平均單價113萬3,772元/坪，車位每席單價318萬0,488元，均低於本分署查估結果，爰請實施者說明。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2021/05/13 14:55:30

裝 訂 線

35