臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區雙連段三小段98地號等25筆(原23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12月28日（星期二）15時0分

聽證場所：雙連區民活動中心（臺北市大同區萬全街42號1樓）

貳、 主持人：鄭委員凱文＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：吳心筠

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：臺北市政府財政局

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：園皓都市規劃有限公司林品芳專案經理

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)詳書面意見1-2。

受詢人簽章：林品芳

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局 函

地址：110204臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：黃俊澔
電話：02-27208889/1999轉6298
電子信箱：comsun89@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12月10日
發文字號：北市財開字第1103007584號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府為廣宇建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段三小段98地號等25筆（原23筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於110年12月28日舉辦聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府110年11月25日府都新字第11060152023號函辦理。

二、經檢視旨揭都市更新事業計畫及權利變換計畫書，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：

(一)事業計畫頁13-2，有關本案貸款期間，建議比照合法建築物拆遷安置期間以34個月計算。

(二)事業計畫頁13-3計算實施總成本應扣除現地安置應繳（領）價金，頁13-7計算開發收入應扣除現地安置戶實際安置面積價值，本案相關計算內容請依本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規定修正。

(三)事業計畫頁13-3，信託管理費請於簽訂信託契約後檢附

臺北市都市更新處 1101210
HOAA1106026054

合約並依實際合約金額50%提列。

(四)事業計畫頁16-1：實施進度表請依最新辦理進度修正。

(五)頁附7-1，有關預繳一定金額為管理周轉基金一節，住戶既已按月繳交經常管理費，應無預繳管理周轉基金之需要，故建議刪除該預繳管理周轉基金規定或修正為於管委會成立後再依區權人會議決議收取。

(六)本案人事行政管理費率、廣告銷售管理費率及風險管理費率均以上限提列，且共同負擔比達37.65%，請實施者調降。

(七)上開各項費用若涉權利變換計畫者，請一併釐清修正。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2021/12/10 14:09:52

聽證回應－臺北市政府財政局(土地所有權人)

1. 本都市更新事業之相關辦理費用係依107年7月23日發布「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(下稱提列總表)規定提列，本案貸款利息期間及合法建築物拆遷安置期間仍依提列總表規定計算，前者為權利變換核定後至開工(6個月)+更新期間（以開工之日起算至取得使用執照，本案興建地下4層、地上15層，共28個月）+取得使用執照後至產權登記完成（6個月）=40個月；至於後者則為更新期間（28個月）+取得使用執照後至產權登記完成（6個月）=34個月，故貸款期間較合法建築物拆遷安置期間多6個月。

2. 本案計算「安置占有他人土地之舊違章建築戶獎勵各現地安置戶之應繳(應領)之價金」計算方式如下，經檢視「所有權人應分配總價值」與現行審議通案原則計算結果一致，無影響所有權人權益：

   ※各現地安置戶應分配之價值=各現地安置戶之應安置面積之價值－各現地安置戶之應負擔費用

   ※共同負擔比率=[都市更新實施總經費-各現地安置戶之應負擔費用]÷[全案更新後總銷-各現地安置戶之應安置面積之價值]

   考量現行事業計畫同意書需載明共同負擔比率(即同意書之預估權利變換分配比率)，依現行審議通案原則計算現地安置戶應繳(或應領)價金，共同負擔比率會浮動(或為分送案無法確認實際選屋價值)，惟都更案之共同負擔比率不應受實際安置舊違章結果而有變動，故建議修正審議通案原則之計算方式，以穩定共同負擔比率，避免造成同意書共同負擔比率(即同意書之預估權利變換分配比率)認定疑義。

3. 遵照辦理。本公司刻正與銀行商討信託合約事宜，俟簽訂後將依實際合約金額修正財務計畫相關內容，並檢具合約佐證。

4. 遵照辦理，後續將依最新進度配合修正。

5. 本案住戶管理規約係依98年版「臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項」撰寫，除特別約定事項外，均依範本規定製作，先予敘明。

   關於「經常管理費」及「管理周轉基金」，本案依範本原文為(節錄)：「第五條本大樓住戶應分擔之管理服務費用及收支基準：…二、經常管理費：住戶按月繳交經常管理費，…。並自通知交屋日起，不論遷入與否一律全額收取。汽車停車位所有權人依所購車位數按月繳交經常管理費。」及「五、管理委員會依本公約第三條聘僱之管理服務人員之薪津、事務用品費、公共水電費、公共設施設備之經常保養維修

費等，於經常管理費用項下支出。為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。」。

有關貴局前開審查意見：「建議刪除該預繳管理周轉基金規定或修正為於管委會成立後再依區權人會議決議收取。」，依實務經驗，一般都是交屋後始收取管理費，倘修改住戶管理規約，係影響全體社區住戶，若於管委會成立才收取管理費，考量交屋後住戶已開始使用社區大樓公共空間，將導致會有一段空窗期，是住戶有使用卻不必付費，此與實務執行有落差。

另參酌臺北市都市更新及爭議處理審議會第 418 次附帶決議（略以）：「…實際交屋日前管理、水電、瓦斯費用由實施者負擔及建築、防水保固、交屋後維修服務及不得二次施工等意見，非事業計畫或權利變換計畫之審議範疇，爰爾後通案不列入計畫書中…」之精神，故本案維持原範本文字，不修正住戶管理規約文字，如後續主管機關修訂該範本，將配合依新範本修正。

6. 本次配合審查意見修正，包含配合刪除取得結構耐震標章工作費用，由實施者自行吸收約 1,346 萬元（含稅捐、貸款利息及管理費），及營業稅依財政部 109 年 9 月 14 日最新令釋等，本次共同負擔比率下修為 37.65%。

本案依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定提列共同負擔各項費用，本更新地區早於民國 91 年 10 月 28 日經臺北市政府公告劃定之「承德路、錦西街口西南側更新地區」，基地內建物老舊窳陋，且有部分道路用地未開闢，實施者努力整合地主參與都市更新，其所需實際發生之人事行政及時間成本，以及完工交屋尚須數年，辦理更新事業期間時程長，近期營建成本持續飆漲及未來銷售市場之不確定性因素多致風險高，銷售管理費為未來出售房地實際發生需支付之代銷費用，即便係由地主自地自建，亦有其費用產生，均屬合理之費用提列，惠請同意本案管理費費率提列。

7. 遵照辦理。

二、 發言次序： 2

(一)發言人：吳[ ]代吳[ ]

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)大樓沖孔板設置高度不要超過法定女兒牆(十樓以下1.1M、以上1.2M)的高度，以免影響房屋對外視覺。

(2)外牆或陽台上不要設置空調設備，避免影響觀瞻。空調最好集中後方陽台設置，不要擺在前側。

發言人簽章：吳[ ]

(二)受詢人：廣宇建設實業股份有限公司高偉龍經理

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)原則上沖孔板會依法規設置，不會超過法定女兒牆高度。

(2)都市更新事業計畫書都需載明空調設置位置，後續檢討是否有影響外觀部分，會儘量不影響立面造型的前提下配置。

受詢人簽章：

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： 15 **時** 17 **分。**