臺北市政府辦理「擬訂臺北市大同區大龍段一小段265地號等27筆(原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08月26日（星期四）15時30分

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

貳、 主持人：何委員芳子 何芳子 (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：楊○○

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：國家住宅及都市更新中心 曹明炫組長

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)陳情人主張其有舊違建之事實，臺北市政府對於舊違章認定係以房屋稅籍資料、門牌編訂證明(77年8月1日之前)、自來水費收據或電費收據，陳情人僅提供符合年期認定之航照圖佐證。

(2)實施者希望市府能從寬認定舊違章之舉證文件。

受詢人簽章：曹明炫

(三)受詢人：臺北市都市更新處 吳心筠

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)依臺北市都市更新建築容積獎勵辦法第5條規定，其舊違章獎勵之認定資格應檢附房屋稅籍資料、門牌編訂證明、自來水費收據或電費收據四種文件之一，已供本府認定容積獎勵，陳情人所提航照圖未在列舉檢附文件項目內，無法佐證建物於77年8月1日以前既有居住事實，其容積獎勵後續仍依審議結果為準。

受詢人簽章：吳心筠

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市大同區大龍段一小段 265 地號等 27 筆(原 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：楊[redacted]（簽名及蓋章）[redacted] 身分證統一編號：A12079[redacted] 通訊地址：台北市大同區承德路三段[redacted]巷[redacted]號 聯絡電話：093958[redacted]
土地建物權屬座落位置	土地：大龍段 一 小段 265-8地號 265-24 二筆 建物門牌：台北市承德路（街） 三 段[redacted]巷 弄[redacted]號[redacted]樓
相關意見	附件乙件（有六頁）
中華民國 110 年 8 月 26 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公聽會者，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。

呈　中華民國110年8月26日

受文官署：台北市政府都市更新處

陳訴人：楊[redacted]住台北市大同區承德路二段[redacted]號

事　由：請檢送內政部營建署都更違建認定等相關法規

說　明：緣圓山都市更新計劃中受編列拆遷戶違建戶14號，雖安置資格認定呈驗證件僅系爭都更已航空照相以及地形套圖等但確能證明系爭違建於法定期日77年8月1日之前確已存在。另再以台銀月收"租金"字樣之收據附卷證明25年前曾系爭房屋前手林先生在台銀主管見證下換約續占基地，例應符合占建就地安置之要件，却被市府都更爭議会中誤傳只憑航空照相求配屋云云，似欠公平。

茲就98年4月22日營建署研商都市更新事業範圍內適用建築各積獎勵之舊違章建築戶認定方式会議紀錄所列舉理由及法條以及內政部營建署致台灣銀行專為庫倫街基地上先占用再办承租式切結使用土地之舊違建戶所作論結，首揭庫倫街台銀土地非屬國有，都市更新案內所有土地依循一般私有土地舊

違章建築戶方式處理，若符合"占有他人土地之舊違建戶情形者，得依都市更新條例第41條都市更新建築容積獎勵辦法第11條及台北市都市更新自治條例等規定納入都市更新事業計劃申請容積獎勵。而都市更新容積獎勵辦法第11條既為內政部營建署研商都更獎勵之違建認定準則其法律位階似應高於市製違章建築認定標準，宜有統一解釋與適用之必要，以解民惘。

謹請

亮察。

呈訴人楊[redacted]

010173

6-2

檔　　號：
保存期限：

內政部　函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號(營建署)
聯絡人：張世傑
聯絡電話：02-87712738
電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：財政部國有財產局

發文日期：中華民國98年5月13日
發文字號：台內營字第0980804160號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如主旨（980422違占戶認定紀錄.pdf）

主旨：檢送本部98年4月22日召開「研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依本部98年4月14日內授營更字第0980803193號開會通知單續辦。

正本：行政院經濟建設委員會、法務部、財政部國有財產局、中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會、中華民國建築師公會全國聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、中華民國地政士公會全國聯合會、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市政府、高雄市政府、臺北縣政府、內政部法規委員會
副本：本部營建署署長室、本部營建署許副署長室、本部營建署都市更新組（以上均含附件）電2009/05/13 16:30:17八章

6-3

研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式會議紀錄

一、時間：98年4月22日（星期三）下午2時30分

二、地點：營建署6樓第601會議室

三、主持人：許副署長文龍　　記錄：張世傑

四、出（列）席單位：詳簽到簿

五、綜合討論：（略）

六、會議結論：

（一）依「都市更新建築容積獎勵辦法」第 11 條規定，處理占有他人土地之舊違章建築戶，得給予容積獎勵。有關「占有」之認定方式，經各與會代表充分討論後，認為本部94年10月31日及11月8日召開「研商都市更新條例相關疑義」會議結論（四），係以無權占有他人土地為前提，其對象包括公有、私有及其他共有人，符合訂定意旨，應予維持。

（二）依財政部國有財產局98年4月21日台財產局改字第0985000169號函送研商會議紀錄結論（二）現行台北市參與都市更新之市有不動產，已辦理出租者，依「台北市市有不動產參與都市更新處理原則」規定，於都市更新事業概要經主管機關核准或逕行擬具都市更新事業計畫送更新主管機關審查之日後，通知承租人合意終止租賃契約，於執行上仍有疑慮，尚持保留作法；結論（三）目前國有出租基地上為舊違章建築使用者，均係因該等國有土地於民國82年7月21日前已有被占用之事實，而依國有財產法規定租予建物所有人，該等違章建築戶，即便已取得基地承租權，僅表示其使用基地之行為已建立合法關係，但仍不改其原屬無權占有及地上物為違章建築之事實。爰公有土地上之舊違章建築戶，如取得公有土地管理機關核發之先占後租證明文件者，得比照無權占有之舊違章建築戶，由實施者提出處理方案，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫內一併報核，經各級都市更新審議會審議通過後，得依法核予容積獎勵。

七、散會。（下午4時）

6-4

內政部營建署　函

地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：黃冠華
聯絡電話：02-87712909
電子郵件：kuanhua@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：臺灣銀行股份有限公司
發文日期：中華民國103年6月11日
發文字號：營署更字第1030033650號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：有關貴公司所有臺北市庫倫街基地上存在先占用後再辦理承租或切結使用土地之舊違章建築戶，得否適用本署98年4月22日召開「研商都市更新事業範圍內適用建築容積獎勵之舊違章建築戶認定方式」會議紀錄結論納入更新事業計畫或權利變換計畫申請容積獎勵乙案，復如說明，請　查照。

說明：

一、依據財團法人國土規劃及不動產資訊中心103年5月21日台產字第1030000158號函辦理兼復　貴公司103年5月2日銀產管乙字第10300014681號函。

二、查旨揭會議紀錄公有土地上舊違章建築戶處理意旨，係由公有土地管理機關核發占用戶之先占後租證明文件，證明其無權占用及地上物為違章建築之事實，始納入都市更新事業計畫或權利變換計畫一併報核。次查財政部國有財產署102年10月16日台財產署改字第10200304790號函所示，貴公司所有土地非屬國有財產，且與舊違章建築戶簽署切結書以繳納不當得利補償金之情形，與前開會議紀錄之財政部國有財產署舊違章建築戶處理情形不同。

三、貴公司都市更新案內所有土地依循一般私有土地舊違占建築戶方式處理，若符合「占有他人土地之舊違章建築戶」情形者，得依都市更新條例第41條、都市更新建築容積獎勵辦法

65

第11條及臺北市都市更新自治條例第19條等規定，納入都市更新事業計畫申請容積獎勵。

正本：臺灣銀行股份有限公司
副本：財政部國有財產署、臺北市都市更新處、財團法人國土規劃及不動產資訊中心、本署都市更新組

6-6

二、 發言次序： 2

(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2-1。

(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心 曹明炫組長

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)受讓證明文件(買賣契約或稅籍證明等)俟聽證後檢附。

(2)本案業於報核時依109年7月8日修正公布前之臺北市都市更新自治條例第19條規定，檢附舊違章建築戶房屋稅籍資料、門牌編釘證明、自來水費收據或電費收據等證明文件及協議書正本於附件冊，可認定其為77年8月1日前興建完成；另有關占有他人土地之舊違章建築戶編號A2及A10現地安置協議書，亦配合本次審議會版併同檢送予更新處，並提列現金補償總金額80,536,750元。

(3)1.本案係公辦都更，於108年10月25日評選麗寶建設股份有限公司(出資人)為最優申請人，於108年12月31日簽訂出資暨協助實施都市更新事業契約(下稱出資契約)，於109年8月27日召開自辦公聽會，並於109年9月25日申請擬訂之事業計畫及權利變換計畫報核，財務計畫係依107年7月23日北市都新字第1076002239號函發布之「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)提列相關費用，有關營業稅之通案審議原則係為110年1月15日修正，合先敘明。

2.另依財政部109年09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、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。」

3.且本案為訂有出資契約之公辦都更案，為利於全案提列費用之一致

性，故營業稅維持以原提列總表之公式計算辦理。

(4)建材設備表後續配合修正。

(5)本案所提列之相關管理費用皆低於主管機關之管理費用提列標準上限，且本案係為公辦都更，並於出資契約載明出資人應給付實施者管理服務費用約2.5億(其中1.7億要由中心轉交營建署中央都更基金供持續推動都更之用，另外8千萬為中心之服務費用)及營建工程管理費用(供本案執行PCM之用)，出資人目前所提列已低於實質負擔。

(6)估價係以辦公室評估，文字誤植。

受詢人簽章：

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8月24日
發文字號：北市財開字第1103005119號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理國家住宅及都市更新中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段一小段265地號等27筆（原25筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於110年8月26日舉辦聽證一案，請查照。

說明：

一、依本府110年8月10日府都新字第11060145793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

1、頁10-2，表10-1占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置受安置人為出資人麗寶建設股份有限公司，並經出資人表示係以買賣方式受讓該戶，是否應提出買賣契約書等相關資料，請實施者洽更新處釐清。

2、頁13-2，本案占有他人土地舊違章建築戶之認定應檢具相關證明文件佐證，查附3-1所列清冊，部分建物僅以鑑定測量報告或航空照片佐證，又本案7戶違章建築

臺北市都市更新處 1100825
HOAA1106020930

戶採現金補償處理，並提列現金補償新臺幣80,536,750元，爰請檢具相關證明文件（協議書），並提請審議會審議。

3、頁13-3，有關都更權利變換營業稅計算，仍請實施者依110年1月15日修正之「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」辦理，再以財政部109年9月14日令公告之公式試算營業稅，以採最有利土地所有權人的方案提列。

4、頁附10-19，建材設備等級表部分使用建材及設備是否符合自評等級（如十一、通風工程及空調設備），請實施者自行全面檢視釐清。

5、本案人事行政管理費及風險管理費提列費率分別為4.43%及9.93%，廣告銷售管理費以上限提列，請實施者予以說明合理性及必要性後，提請審議會審議。

6、上開各項費用若涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(二)權利變換計畫：頁7-3，依實施者於頁都更綜8-1之回應，供社會局作為身心障礙日間作業設施之單元用途分類為社會福利，故表7-3分配單元代號1+2F-C1規劃用途記載為一般事務所是否有誤，請實施者釐清。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2021/08/25 08:22:35

三、 發言次序： 3

(一)發言人：臺北市政府工務局新建工程處

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3-1。

(二)受詢人：國家住宅及都市更新中心 曹明炫組長

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)有關本案涉及貴局持有之公共設施用地大龍段一小段299-3地號，實施者前於110年3月22日住都字第1100002049號函針對都更條例第51條執行疑義(原有公共設施用地之公有土地抵充，及公共設施用地認定乙事)函請內政部釋示，內政部針對本案交通廣場用地是否含括廣場性質部分轉請貴府都發局釋示，後經貴府都發局110年4月28日北市都規字第1100112969號函回復本案交通廣場用地含括廣場性質，並經內政部營建署110年5月11日營署更字第1100031950號函回復，本案交通廣場用地得適用都市更新條例第51條及都市更新權利變換實施辦法第19條之規定。即本案由貴局持有之土地，得於本案範圍內以原有公共設施用地之公有土地抵充之。

受詢人簽章：

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府工務局新建工程處 函

地址：110204 臺北市信義區市府路 1 號南區 4 樓
承辦人：黃惠琴
電話：1999（外縣市請撥 02-2720-8889）轉 8076
傳真：02-2725-8079
電子信箱：cz_21251@mail.taipei.gov.tw

受文者：國家住宅及都市更新中心

發文日期：中華民國110年8月18日
發文字號：北市工新配字第1103068481號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關由貴中心擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區大龍段一小段265地號等27筆（原25筆）土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」訂於110年8月26日舉辦聽證案，如說明，復請查照。

說明：

一、復貴中心110年8月13日府都新字第11060145793號函。

二、本案書面意見，本處前已於109年9月14日以北市工新配字第1093092146號函回復在案，本次聽證會不派員與會。

正本：國家住宅及都市更新中心
副本：

電交 2021/08/18 14:30:02 文章

專案一組　110/08/18
1100007221

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。

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。

二、 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 12 分。