臺北市政府辦理「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18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11月29日（星期一）14時30分

聽證場所：士林區德華區民活動中心
（臺北市士林區文昌路211之1號）

貳、 主持人：葉委員玉芬＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：李惠閔

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（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(書面意見)

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1-1。

(二)受詢人：合邑都市更新股份有限公司 姜義哲規劃師

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)詳書面意見1-2。

(2)

(3)

受詢人簽章：姜義哲

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：蔡湜涵 (02)27814750分機1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年11月26日
發文字號：台財產北改字第11050015490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11月29日舉辦力麒建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區蘭雅段一小段52地號等18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11月11日府都新字第11060168373號函辦理。

二、茲提供本分署意見如下：

(一)本案更新單元涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段54、55地號2筆國有土地及臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段167、167-2地號2筆國有土地(新工處102年7月31日北市工新配字第10266771000號函無公用需求)，面積合計206平方公尺，占本案更新單元總面積4,008平方公尺之比例為5.14%，依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該

臺北市政府 1101126
AAAA1100147721

更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地；另本署經管同小段171地號國有抵稅道路用地，依處理原則第12點規定屬都更條例第51條規定應共同負擔之七項公共設施用地，屬各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則第一項但書規定應辦理有償撥用者，領取現金補償。請實施者納入事業計畫書適當章節完整載明。

(二)本案營業稅計算按100年總表計算公式提列，嗣財政部109年9月14日針對都市更新營業稅額計算發布最新令釋，建請實施者說明各方案計算結果，並採有利於所有權人方案提列。

(三)本案建築設計費及公寓大廈管理基金按法定工程造價之工程造價基準提列營建費用另加計圍牆及挖方費用計算，請實施者說明合理性。

(四)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及附錄十三-10信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明確認信託範圍並未包含本署經管國有土地，並確實載明。

三、副本抄送臺北市政府都市發展局(依內政部103年6月24日台內營字第1030806742號函示及「各機關國有土地參與都市

更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例5.14%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用）。

正本：臺北市政府
副本：臺北市政府都市發展局 電子公文交換章 2021/11/26 11:49:09

國產署北區分署說明二第一點回應說明

依說明列入後續計畫適當章節完整載明。

國產署北區分署說明二第二點回應說明

1.本案依100年1月20日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列營業稅金額為984萬，共負比為40.93%，若依109版都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」可提列營業稅約9,600萬，共負比為42.01%，故本案依100年版提列營業稅為對所有權人最有利方案。

國產署北區分署說明二第三點回應說明

本案建築設計費及大廈管理基金法定工程造價中含圍牆及挖方依101年3月1日臺北市建造執照工程雜項工作物土地改良等工程造價表提列，此圍牆及挖方法定工程造價538萬約為總法定工程造價5.5323億之0.97%。

請審議會同意提列法定工程造價內含圍牆及挖方。

國產署北區分署說明二第四點回應說明

信託範圍未包含國有地列入後續計畫適當章節完整載明。

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 47 分。