臺北市政府辦理「變更(第二次)臺北市中山區德惠段二小段813-1地號等6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108年4月2日（星期二）10時00分

聽證場所：康樂(B)區民活動中心（臺北市中山區南京東路一段35號）

貳、 主持人：何委員芳子 何芳子 (簽名)　　記錄：劉庭嘉

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

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：園皓都市規劃有限公司　林品芳專案副理

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:

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：謝先生 (02)27814750#1790

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年4月1日
發文字號：台財產北改字第10800072230號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府為昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市中山區德惠段二小段813-1地號等6筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，訂於108年4月2日舉辦聽證乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

一、依貴府108年3月15日府都新字第10830063203號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下:

(一)本案容積獎勵30%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。

(二)事業計畫書第15-1-1頁所提列之合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費，並未扣除拆除費用，與都市更新條例第36條(108年1月30日修正公告前)代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回之規定未符，請實施者說明並修正。

(三)本案提列合法建築物拆遷安置費，應以原合法建築物之住戶、營業行為無法繼續居住或營業，而須另覓場所，

臺北市都市更新處 1080401
HOAA1083007809

必須補貼其租金及搬遷費用，惟依事業計畫書表14-3中，本案合法建築物所有權人均為實施者，是否符合拆遷安置精神及提列總表規定，請實施者說明。

(四)本案共同負擔比例29.41%，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，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

(五)依權利變換計畫書第11-1-1及11-2-1頁，本署經管國有土地更新前價格約79萬餘元/平方公尺，商用一至二樓平均建坪單價約88萬餘元/坪，三樓以上住家平均建坪單價約76萬餘元/坪，車位平均價格約183萬元/席，均較本分署所查價格(土地更新前合理產價為85~90萬元/平方公尺，更新後一樓零售市場合理產價為160~170萬元/坪，三樓以上住宅合理產價為80~90萬元/坪，車位(坡道平面)合理價格為240~270萬元/席)為低，請實施者參依本分署所查價格再為檢討，並提高之。

正本：臺北市政府
副本：臺北市都市更新處 電子公文交換章 2019/04/01 11:54:38

回應**財政部國有財產署北區分署**審查意見內容：

(一) 一、本案之規劃設計係以臺北市市場處之需求計畫進行綜合考量，故低樓層未來將由市場處配合市府政策提供零售市場招商、青創基地使用。

(二) 二、另有關共同負擔的部分，分述如下：

(一)本案地上物拆遷補償費依未扣除拆除費用之額度提列共同負擔，係符合106年10月25日修正《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》規定。

(三) (二)本案原擬訂計畫提列之合法建築物拆遷安置費業經臺北市都市更新及爭議處理審議會第289次會議審決同意且核定在案。核定後，由原實施者依權利變換計畫程序辦理建物拆除及滅失。後與原實施者協議價購，除依都市更新相關規定辦理變更實施者（為本案第一次變更並已核定在案），並取得私有所有權人產權全部，其中協議價格已包含原實施者於原擬訂計畫投入成本，故本次辦理變更，係繼受原擬訂計畫提列之全部權利義務，有關合法建物拆遷補償及安置費之受償人變更為昇陽建設企業股份有限公司。

(四) (三)本案本案財務計畫中各項共同負擔提列費用，均依「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，係屬合理之費用提列，亦為市場實際發生、必要支出之成本，後續依審議會審定為準。

(五) 三、本次合併前各宗土地價格比例並無變動，土地價格高低與各土地所有權人間之權值並不會造成影響，特此說明。另更新後價值部分經重新檢視均在合理範圍。

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「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」
依據都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條、都市更新條例施行細則第 6 條，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，http://www.uro.taipei.gov.tw 查詢。

玖、 散會：10 時 13 分。