臺北市政府辦理「擬訂臺北市士林區天山段二小段121地號等5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5月9日（星期四）15時00分

聽證場所：三玉區民活動中心(臺北市士林區忠誠路二段53巷7號10樓)

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名) 記錄：黃映婷

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：臺北市政府財政局

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、1-2。

主席裁示：書面意見(七)之3點係屬建管業務非都更審議會權責，規劃團隊無須回覆。

(二)受詢人：中華建築經理股份有限公司江君璠副理

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2-1。

受詢人簽章：江君璠

1-1

檔　　號:
保存年限:

臺北市政府財政局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：謝宗勳
電話：02-27208889/1999轉6301
電子信箱：tsunghsun@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年5月7日
發文字號：北市財開字第1083003244號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新會擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區天山段二小段121地號等5筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依本府108年4月23日府都新字第10830016013號函辦理。

二、旨案訂於108年5月9日舉辦旨揭都市更新案之聽證，本局不克派員出席，有關旨揭更新案之事業計畫及權利變換計畫（審議會版），本局意見如下，並請貴處納入聽證意見：

(一)事業計畫頁15-3鄰房鑑定費戶數與附錄6-32不符，請實施者釐清修正。

(二)事業計畫頁15-5貸款期間仍建請依審議案例以36個月計算，後續提請審議會審議。

(三)事業計畫頁15-6營業稅共同負擔比與頁15-9不符，請實施者釐清修正。

(四)事業計畫頁15-7營建工程管理費，請實施者依提列總表規定檢具合約影本佐證。

臺北市都市更新處 1080507
HOAA1083010801

(五)事業計畫頁15-7及15-8廣告銷售管理費、更新會運作費及風險管理費皆依上限提列，建請調降，後續提請審議會審議。

(六)事業計畫頁第二次168專案會議-1本局發表意見序號有誤，請修正標示。

(七)請於事業計畫加註如下：

1、本案自完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。

2、實施者應配合臺北市政府財政局辦理驗屋等相關事宜，於交屋同時並提供本局保固書(建築物裝修或其他設備之保固1年，結構體15年、防水保固2年)，確實保證交屋後維修服務。

3、於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。

正本：臺北市都市更新處
副本：電子公文交換章 2019/05/07 10:18:40

（一）事業計畫頁15-3鄰房鑑定費戶數與附錄6-32不符，請實施者釐清修正。
誤植處將併同審議會意見，統一檢討修正計畫書內容。

（二）事業計畫頁15-5貸款期間仍建請依審議案例以36個月計算，後續提請審議會審議。
本案貸款期間依臺北市107年7月23日公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算為37.5個月，後須續謹依審議結果辦理。

（三）事業計畫頁15-6營業稅共同負擔比與頁15-9不符，請實施者釐清修正。
誤植處將併同審議會意見，統一檢討修正計畫書內容。

（四）事業計畫頁15-7營建工程管理費，請實施者依提列總表規定檢具合約影本佐證。
遵照辦理，因審議會計畫書應與聽證會相同，故將於審議會報告後，檢附合約影本於核定版計畫書內。

（五）事業計畫頁15-7及15-8廣告銷售管理費、更新會運作費及風險管理費皆依上限提列，建請調降，後續提請審議會審議。

1. 廣告銷售管理費：本項係針對選配餘屋銷售部分(即所有權人以更新後房地折價抵付更新成本予實施者部分)計算，且更新會有實際委託代銷公司銷售選配餘屋，以冲抵重建成本的需求，故實有依市場行情(6%)提列之必要。
2. 更新會運作費：更新重建完成預估至少需5-10年時間，期間要進行土地整合，計畫執行階段之人事、庶務等行政作業、各項法律、會計、工程控管等皆屬實際支出項目，故依上限提列。
3. 風險管理費：本案為自力更新案，須由全體私有所有權人向銀行貸款，才能有資金辦理營造工程發包及支付各項重建費用。考量計畫核定後營建原物料波動情形，差額部分將由風險管理費支應。為避免發生資金不足導致本案無法繼續進行，故本案提列足額之風險管理費作為保障；依「臺北市都市更新事業及權利變換內有關費用提列總表」規定，以11.25%提列，又本案貸款期間為37.5個月，超過1.5個月，費率依13.25%提列

（六）事業計畫頁第二次168專案會議-1本局發表意見序號有誤，請修正標示。
誤植處將併同審議會意見，統一檢討修正計畫書內容。

（七）請於事業計畫加註如下：

1. **本案自完成產權登記且驗屋完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。**
2. **實施者應配合臺北市政府財政局辦理驗屋等相關事宜，於交屋同時並提供本局保固書(建築物裝修或其他設備之保固1年，結構體15年、防水保固2年)，確實保證交屋後維修服務。**
3. **於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。**

遵照辦理，因審議會計畫書應與聽證會相同，故將於審議會報告後，加註於核定板計畫書內。

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：15 時 10 分。