臺北市政府辦理「擬訂臺北市中山區正義段三小段566地號等5筆土地」都市更新事業計畫案

聽證紀錄

壹、 聽證期日：中華民國110年10月22日（星期五）14時00分

聽證場所：臺北市政府市政大樓北區2樓N206會議室（臺北市信義區市府路1號）

貳、 主持人：鄭委員凱文＿＿＿＿＿＿＿＿（簽名） 紀錄：吳思寰

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、 依110年1月15日發布之「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」由實施者說明本案營業稅相關事宜：
本案是依110年版提列總表計算方式，依據財政部109年9月14日最新函釋計算方式提列營業稅。

陸、聽證過程：

一、 發言次序： 1

(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■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：耕薪都市更新規劃公司 李雅雯經理

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)信託合約費用提列會配合修正及說明，事業計畫階段會依現行提列為基礎，權利變換階段時，會以明確費用確認。

(2)特殊費用已經台北市土木技師公會審查完竣，未來依審議會審議結果為準。

(3)目前為事業計畫階段，有關估價意見，會請估價師於權利變換階段時說明並載入報告書內。

(4)相關管理費用目前皆依相關提列標準計算，審議會時將會依據審查結果修正。

(5)有關撥用程序未涉及實施者辦理事項，後續由相關單位依規定辦理。

受詢人簽章：

紀錄

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：李佳惠 (02)27814750分機1515

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年10月7日
發文字號：台財產北改字第11000280800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10月22日召開耕薪都市更新股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區正義段三小段566地號等5筆土地都市更新事業計畫案」聽證一案，請查照。

說明：

一、依貴府110年9月30日府都新字第11060124533號函辦理。

二、謹提供本分署意見如下：

(一)國有土地不參與信託，請實施者後續併同幹事會意見，於權利變換書財務章節載明，且信託合約並應排除本署經管國有土地。

(二)本案提列特殊費用為地中壁、扶壁及機械停車設備，共提列4,427萬8,629元，請依審議原則說明合理性及必要性，並依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。

(三)查目前估價原則並無就公宅單元訂定相關估價設定條件，經實施者回應說明公宅單元已於估價報告書中將比較標的管理狀況均修正-4%以反映市場合理價格，實屬

不合理，為免影響銷售收入，請實施者予以修正且不得將前述估價條件納入後續權利變換計畫中。

(四)本案共同負擔比例達39.16%，較歷次會議提高，且人事行政、銷售及風險管理費均以上限提列，請實施者說明共同負擔增加原因，並請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)經實施者評估更新單元內國有土地參與更新後可分配樓地板面積約為1,058平方公尺，並經貴府都市發展局評估作為公共住宅使用，且實施者業配合臺北市公共住宅規劃設計基準需求為建築規劃，請貴府後續應循撥用程序辦理國有土地撥用事宜。

正本：臺北市政府
副本：電子公文交換章 2021/10/08 08:24:06

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 18 分。