臺北市政府辦理「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9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107年04月11日（星期三）16時00分

聽證場所：臺北市非政府組織(NGO)會館(臺北市中正區青島東路8號)

貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮 (簽名)　　記錄：葉堯

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：劉○垣

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)本人501地號1樓，本來不是實施範圍，只是協調的鄰地，何時變更為實施範圍，給人一種惡意圈地的感覺。

(2)本人本次的發言與以往歷次會議所表達之意見完全一致。

(3)因家有中風臥床長輩要照顧，所以目前對本案仍無意願。

發言人簽章：劉○垣

(二)受詢人：安家卓越股份有限公司 郭荃倫總經理

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)501地號為1到4樓之建築物，於辦理都市更新時2樓到4樓住戶均表達有更新意願，因此將501地號併入更新單元內。

受詢人簽章：郭荃倫

二、發言次序：2（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：黃○和（臺灣土地銀行）

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2-1。

(二)受詢人：安家卓越股份有限公司何宗晏建築師

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) 目前計畫報告書係依據謄本辦理，依詢問地政事務所結果，請所有權人國產署北區分署協助釐清相關問題。

(2)信託費用已扣除。

(3)營業稅報告書僅以實施者分回部分提列。

(4)銷售管理費係依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列。

(5) 銷售管理費與風險管理費係依據都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列。

(6)本案共同負擔費用依照都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列及特殊工法委外審查結果，未來依審議結果為主。

(7)本案為事業計畫及權利變換計畫分送，未來土地銀行更新後可分回容積樓地板面積，仍依估價師所評估之宗地調整後計算為準。

(8)本案委託國外建築師以提昇建築設計水準，所有利益及建築品質改善為地主共享。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段 495-4 地號等 9 筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：黃世和 黃世和 (簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市中正區館前路 46 號 聯絡電話：(02)2348-3456
土地建物權屬座落位置	土地：　臨沂 段　一　小段　498　地號 建物門牌：　杭州南　路 11　巷　16　號　1 樓
相關意見	一、 本行前於 104 年 10 月 14 日及 105 年 4 月 14 日及 105 年 6 月 3 日三次公辦公聽會時以書面陳情：「本都市更新事業計畫中載註本行所有臨沂段一小段 498 地號土地座落建物建號 416(林務局管有)、2141(本行所有)，查與現勘事實結果不符，影響共同負擔金額之正確性，為保障後續權利變換分配權益，請釐清更正並明確標示建物棟別及標示建物範圍，或依據都市更新條例第 23 條規定進行土地及建物調查或測量。」。惟迄今未獲處理，爰再次重申，以免影響地主權益。 二、 查信託費(3,068,302 元)列屬共同負擔項目，基於本行為公股銀行，本行土地原則不辦理信託，本行不負擔該信託費請實施者扣除該費用，爰再次重申請扣除該部分信託費用。 三、 依財政部中華民國 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號說明，都市更新以權利變換方式實施，「權利變換範圍內之土地所有權人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定，以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付共同負擔部分，為更新後分配房地權利價值之計算基礎，尚非銷售土地及建築物行為，無營業稅課徵問題」，故其提列本行分回房地之營業稅部分，非為妥適。 四、 銷售管理費用為實施者為銷售其權利變換折價抵付的樓地板面積所必要的費用，該費用列入共同負擔由土地所有權人負擔不宜提列過高，市場銷售期程之風險應自行承擔。 五、 本案國有土地及本行土地占參與比例高且需整合人數不多，較權利關係複雜，推動整合不易之私產風險低，且國有房地與本行房地不為銷售，故其銷售管理費與風險管理費應予以調降。 六、 共同負擔比例高達 40.25%，請實施者再檢討共同負擔費用提列項目之必要性、合理性。 七、 本案雖申請「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」容積獎勵，請實施者勿稀釋本行更新後可分回容積樓地板面積。 八、本案建築設計費加計國外建築師費用，依本案基地條件規模，是否有其必要性。

中　華　民　國　1　0　7　年　4　月　1　1　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。

三、發言次序：3

(一)發言人：陳○正

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)針對我們與安家之協議合約，當初合約內容比照42號的條件辦理，當安家收購42號1-2樓後，我們要求是否可比照辦理，但安家表達無法比照辦理，已違反合約內容，因此主張合約無效，本人在此宣布退出合建。

發言人簽章：陳○正

(二)受詢人：安家卓越股份有限公司 郭荃倫總經理

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)實施者到目前並未再購買任何土地，陳先生之認知與事實不符，如陳先生有此意願，我們願意協助幫忙。

受詢人簽章：郭荃倫

四、 發言次序：4

(一)發言人：林務局

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4-1。

發言人簽章：張瑞云

(二)受詢人：安家卓越股份有限公司何宗晏建築師

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)有關林務局可選配位置及需求，將依都市更新權利變換實施辦法與本案選配原則規定辦理，並以後續進行權利變換計畫選配作業之結果為準。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：林務局代表張瑞云(簽名及蓋章) 身分證統一編號： 通訊地址： 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：臨沂 段 一 小段 495 地號 建物門牌：杭州南 路(街) 一 段 11 巷 弄 16 號 樓
相關意見	本都市更新案分回之樓地板面積本局實有公務使用需求，請實施者考量將本局可分配之建築物樓地板面積集中樓層規劃留設，另請規劃獨立出入口，以避免影響私人住戶，俾利本局公務使用與管理。
中華民國 107 年 4 月 11 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。

五、 發言次序：5（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：臺北市政府文化局

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5-1。

(二)受詢人：安家卓越股份有限公司何宗晏建築師

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)遵照辦理。

受詢人簽章：

檔　　號：
保存年限：

臺北市政府文化局　函

地址：11008臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：張鈺玫
電話：(02)27208889分機3635
電子信箱：bt-annachang@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國107年4月3日
發文字號：北市文化文資字第10730722600號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關本府辦理安家卓越股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地都市更新事業計畫案」公告及舉辦聽證一案，詳如說明，請查照。

說明：

一、依本府107年3月23日府都新字第10730685702號函辦理。

二、有關旨案基地範圍內「中正區杭州南路一段11巷16號」涉及文化資產保存法第15條部分，本局業於106年8月23日辦理文化資產價值評估會勘，會勘結論：「本案經文資委員現勘整體評估後，本市中正區臨沂段一小段498地號內建物（門牌號碼：中正區杭州南路一段11巷16號）不具文化資產潛力。惟請依委員審查意見對本建築之歷史與建築特色進行調查紀錄(始建年代、使用沿革、構造形式、平立面圖，現況照片等)。」先予敘明。

三、查旨案基地範圍內無本市公告文化資產或列冊追蹤建築物，惟未來開發行為時，若發現具古蹟、歷史建築、紀念建

臺北市都市更新處 1070403
HOAA10730823400

築、聚落建築群之建造物，疑似遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。

四、本案惠請貴處協助轉知實施者安家卓越股份有限公司。

正本：臺北市都市更新處
副本：電2018-04-03交16:20:33章

裝

線

六、 發言次序：6（臺北市都市更新處承辦人代為宣讀）

(一)發言人：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6-1。

(二)受詢人：安家卓越股份有限公司何宗晏建築師

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)本案建築設計以縮小建蔽率並留設最大開放空間，以改善周遭居住環境。

(2)國有土地各項管理費用，係依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表辦理提列，未來仍依審議結果為準。

(3)本案信託費用並未納入國有土地。

(4)共同負擔之各項提列費用，係依法及委外審查特殊工法提列，最後共同負擔結果仍以審議會審查為準。

受詢人簽章：

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9筆土地都市更新事業計畫案」
陳述意見人	姓名：財政部國有財產署北區分署　　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市大安區忠孝東路四段290號3樓 聯絡電話：02-2781-4750分機1749
土地建物權屬座落位置	土地：同小段495-4、500地號國有土地 建物：同小段2679、2855建號國有建物
相關意見	一、本分署107年3月15日台財產北改字第10700065070號函請實施者將國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內，仍請實施者依該函辦理。 二、本案更新容積獎勵（不含其他容積獎勵）達50%，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負荷衝擊。 三、本案國有土地比例35.07%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生各項管理費用確較私地為低，請考量國有土地之比例酌予調降相關管理費，並用以增益全民及公產權益。 四、計畫書第16-2頁:國有土地不參與信託，信託費用應由參與者另為自行分算負擔，不同意信託費用納入共同負擔項目，請載明於事業計畫書適當章節中。 五、計畫書第16-11頁:本案共同負擔比例高達40.25%，融資利息攤提亦為核實;請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，應再檢討其合理性與必要性，充分調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。

中華民國107年4月11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「104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。

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。」，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：16 時 50 分。