

臺北市府辦理「擬訂臺北市文山區興隆段三小段 555-6 地號等
10 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 108 年 04 月 15 日（星期一）16 時 00 分
聽證場所：文山區景行區民活動中心（臺北市文山區羅斯福路六段 393 號六樓）
- 貳、 主持人：簡委員裕榮 簡裕榮（簽名） 記錄：吳秀娟
- 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。

吳秀娟

陸、聽證過程：

一、發言次序：1

(一)發言人：陳○偉

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)今天會議程序為何?未看到任何議程內容，僅收到 200 頁的光碟，不知道如何進行討論。

發言人簽章：

陳○偉

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

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)公辦公聽會方會針對計畫內容進行說明，聽證程序僅針對爭點部分進行回應，如對事業計畫書內容仍有疑問，聽證後可以與實施者另約時間進行解說。

(2)事業計畫內容不涉及權利變換分配。

受詢人簽章：

林育全

(三)受詢人：台北市都市更新處

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)本案係屬事計畫權變分送案，法定公展、公聽會後進行幹事審議、幹事複審，接下來為聽證程序，如所有權人仍有疑問，可以書面來函至都更處，另可要求列席審議會提出意見。

受詢人簽章：

吳香娟

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：臺北市府財政局(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 2-1。

發言人簽章：吳秀娟

(二)受詢人：冠霖不動產顧問股份有限公司 莊凱雯專案經理

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)問題1.3.5.6.8文字誤植部分，審議會後再行修正。

(2)問題2.9相關證明文件，審議會後再行修正。

(3)本案依據臺北市府工務局水利工程處意見興建排水溝加蓋工程，於107年10月18日開放空間設計會議確認。依據臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則，本案特殊工程費除經審議會認為有必要者。

(4)本案施工涉及公共排水溝加蓋(萬隆大排)，於溝渠加蓋工程部分施工完成，必須通知本市水利工程處查勘相關事宜，故更新期間由原定24個月增加至30個月，故以42個月提列。

(5)本案實施方式採權利變換，目前共同負擔比例為參考數值，實際更新後總價值應以權利變換計劃為準，本案財務計畫內容皆依提列標準提列，僅涉及公共排水溝加蓋(萬隆大排)乙事須另行提列費用，其財務計畫應屬合理。

(6)問題11，計畫書加註文字部分，審議會後再行加註。

受詢人簽章：

莊凱雯

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： 16 時 30 分。

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：林宛萱

電話：02-27208889/1999轉1171

傳真：27595666

電子信箱：wanhsuan@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4月10日

發文字號：北市財開字第1083002565號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關本府辦理世座建設股份有限公司擔任實施者擬具之
「擬訂臺北市文山區興隆段三小段555-6地號等10筆土地
都市更新事業計畫案」聽證一案，詳如說明二，請查
照。

說明：

- 一、依本府108年3月27日府都新字第10830016983號函辦理。
- 二、本次事業計畫書(審議會版)，本局意見如下，請貴處納入聽證意見：
 - (一)105年2月26日幹事複審紀錄回應綜理表，誤植本局意見為財政局徐幹事淑麗意見，請修正。
 - (二)第14-2頁：請說明租金標準參考依據並檢具相關證明文件，另案內加計提列每戶3萬元/次之搬遷費，請依審議案例刪除。
 - (三)第15-3頁：營建費用B3-RF3造價金額及加總金額誤植，請修正。
 - (四)本案提列興修排水溝加蓋工程之特殊工程費，是否依臺

臺北市都市更新處 1080410

北市都市更新提列特殊因素費用委託審查原則規定委外審查，請貴處協助釐清。

(五)第15-4頁：表15-3建築師設計監造費用計算表，總工程費超過6,000萬部分計算過程誤植，請修正。

(六)第15-4頁：表15-4公寓大廈公共基金計算表，逾新臺幣1,000萬-1億元部分計算過程誤植，請修正。

(七)本案貸款期間仍請依一般審議案例以36個月提列。

(八)第15-7頁：表15-10土地所有權人分配房屋之營業稅，更新後總價值誤植，請修正。

(九)土地所有權人分配房屋營業稅之提列，請以目前估算之共同負擔比率核算。另信託管理費用佐證資料請依規定檢具合約書影本。

(十)本案共同負擔比達39.23%，人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費均依上限提列，仍請實施者檢視調降。

(十一)請實施者於計畫書內加註：

1、自本案完成產權登記且驗收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、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：

