

「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會會議紀錄

壹、會議時間：中華民國 112 年 04 月 15 日（星期一）下午 02 時 30 分

貳、會議地點：新北市樹林區公所(新北市樹林區鎮前街 93 號)

參、主持人：陳總工程司建吉

紀錄：邱玠澂

肆、出席(與會)人員：詳簽到簿

伍、主席致詞：

歡迎各位來參加「變更新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新事業計畫案」及「擬訂新北市樹林區樹德段 743 地號等 14 筆土地都市更新權利變換計畫案」聽證會，今日會議係依內政部 108 年 1 月 30 日修正發布都市更新條例第 33 條及 48 條規定於核定都市更新事業計畫前應舉行聽證。其目的係確保本案之當事人及利害關係人知悉本案相關資訊及保障其陳述意見之機會，以公開方式與實施者進行言詞答辯，作為本府核定計畫之參酌。

今日聽證會很高興邀請新北市都市更新及爭議處理審議會委員參加，待會各位地主若有具體意見則可於會議中具體陳述。在會議開始前請作業單位宣讀聽證會程序及會場規則。

陸、作業單位報告：

聽證會程序採登記制發言，欲發言者先向作業單位登記，並請發言者務必填寫發言單，以利後續彙整會議紀錄，實施者簡報說明後將依登記次序唱名，請發言者至發言席陳述意見，發言次序依次為更新單元內所有權人及相關權利人，周邊利害關係人及其他人員，並由實施者言詞答詢。

發言前請各位表明姓名或名稱及地址後，再陳述意見，原則上每人發言 1 次並以 5 分鐘為限，3 分鐘將按鈴 1 次，5 分鐘將按鈴 2 次，如有需要得再予補充發言 1 次。

柒、實施者簡報：略

捌、聽證答詢：

序號	陳述人及意見	實施者答辯
1 作業	財政部國有財產署北區分署(書面意見) 1. 本案廣告銷售及人事行政均以上	1. 本案共同負擔係依 110 年 9 月 8

序號	陳述人及意見	實施者答辯
單位代為宣讀	<p>限提列，共同負擔比例達 51.5%，仍請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，檢討其合理性與必要性，調降共同負擔比例，以維土地所有權人權益。</p> <p>2. 依權利變換計畫書表 13-3 更新後停車位分配單元及位置對照表，本分署選配之地下四層編號 6 停車位，規格由 250*550(公分)下修為 230*550(公分)，請實施者說明。</p> <p>3. 依權利變換計畫書所載，本署更新後應分配權利價值新臺幣(下同)8,433 萬 5,789 元，較 112 年 7 月 3 日第 2 次專案小組版減少 6 萬 5,872 元，請實施者說明調降原因，並提供調整後估價報告書供參酌。</p> <p>4. 有關營業稅之提列，請實施者依新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準，依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋將 2 公式計算過程分別列出，並擇有利於所有權人者納入共同負擔。</p> <p>5. 權利變換計畫書第 16-4 頁，本署選配內容停車位單元應為地下四層編號 3、4、5、6、7、8 共 6 席，請實施者確認。</p>	<p>日修正發布之「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表」之規定辦理，並檢附相關證明文件於計畫書，另本案整合前期共有人數眾多、未辦繼承人原有 3 組，經過多次溝通後共有人已經減少許多，未辦繼承部分 1 組已辦完繼承，剩餘 2 組依據 110 年新北市政府都市更新處提供之繼承人資料，已轉為被繼承人的第 3、4 代擁有繼承權，多達 40 人，甚至接獲消息已經到第 5 代，許多繼承人間根本素未謀面，且現因個人資料保護法，實施者無法像早期較容易取得繼承人聯絡資料，在找人、溝通協調的過程中困難重重，盼以都更方式維護所有權人權益，儘早活化所有權人資產，改善當地居住環境，且信託費用及五大管線費用-電力遷移費大於第二次小組決議的費用部分，實施者皆自行吸收，本案風險管理費率也已調降至 12%，實施者皆以都更程序順利推動及維護所有權人權益之方向提列相關費用，後續將依都市更新審議委員會決議辦理。</p> <p>2. 因小組會議後，實施者配合圖面修正意見，同步調整電梯升降道之尺寸，因而調整部分車位之車位大小，故車位編號 6 調整為 230*550 公分，若因車位尺寸變</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
		<p>更，想變更車位選配者，煩請通知實施者，實施者將配合修改。</p> <p>3. 第二次專案小組後共同負擔有因審議意見調整，經查證舊違章建築戶於聽證版加選車位，但於計算舊違章建築戶應負擔成本時未加計車位成本，共同負擔因而未扣除舊違章建築戶車位成本，導致土地所有權人應分配權利價值減少，感謝國有財產署提醒，這部分於會後實施者會檢送修正後報告書於下一階段審議，將應扣除舊違章建築戶車位成本部分扣除，重新計算土地所有權人應分配價值，目前估算調整後應分配價值會較第2次專案小組增加。</p> <p>4. 遵照辦理，會再將財政部解釋令2公式計算過程分別列於本案共同負擔計算章節。(公式(一))(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%。(主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)x(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔÷主管機關核定之更新後總權利價值)x5%=(1,730,975,151-891,732,827)x[(891,732,827-21,030,766-3,164,000)÷1,730,975,151]x5%=21,030,766公式(二)(主管機關核定之更新後總權利價值-共</p>

序號	陳述人及意見	實施者答辯
		<p>同負擔)\times〔房屋評定標準價格\div(土地公告現值+房屋評定標準價格)〕$\times 5\%$。$=(1,730,975,151-891,732,827)\times [165,519,536\div(209,027,789+165,519,536)]\times 5\%=18,543,852$←本案採公式(二)提列營業稅)。</p> <p>5. 經查此處為備註說明表格異動的地方，此部分將國有財產署改選配之車位筆誤為「地下三層」，會再將報告書修改為「地下四層」，其餘車位編號皆無誤。</p>

玖、主席結論：

今日會議到此，本府將彙整會議紀錄後寄送各位，今天聽證辯論內容將提送新北市都市更新及爭議處理審議會參酌審議，並斟酌全部聽證紀錄說明採納及不採納之理由，再進行本案後續法定作業，謝謝各位今天的參與。

壹拾、散會：下午 03 時 15 分