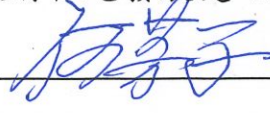


擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段 31 地號等 19 筆土地都市更新事業
計畫及權利變換計畫案聽證紀錄

壹、聽證時間：111 年 12 月 2 日(星期五)上午 10 時

貳、聽證場所：桃園市政府住宅發展處 406 會議室

參、主持人：何委員芳子  (簽名)

紀錄：簡國芬

肆、主席說明案由及會場規定：略

伍、出(列)席人員：詳簽到簿

陸、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形：略

柒、聽證過程：

一、發言次序：1（桃園市政府住宅發展處代為宣讀）

（一）發言人：財政部國有財產署北區分署桃園辦事處（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）依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

A. 屬抵稅土地者，分配權利金。

B. 評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。

C. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。

D. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

a. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

b. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

（2）經查本案範圍內涉本署經管桃園段武陵小段183地號國有土地，面積762平方公尺，占更新單元總面積比例為28.66%，經本署110年12月24日台財產署公字第11000400510號函同意保留至111年12月底止，供貴府評估興辦社會住宅。爰請貴府將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

（3）另本分署業以110年10月19日台財產北桃二字第11008097830號函委託貴府辦理本案國有土地後續參與都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地），請於本案都更過程中依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。

(二)受詢人:立信工營造股份有限公司 葉經理翔琳

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:遵照辦理。

受詢人簽章: 葉翔琳

(三)受詢人:桃園市政府住宅發展處 莊處長敬權

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:遵照辦理。

受詢人簽章: 莊敬權

二、發言次序：2（桃園市政府住宅發展處代為宣讀）

（一）發言人：劉[]等7人

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：

本人劉[]等七人為桃園市桃園區桃園段武陵小段194地號之地主（土地所有權人），茲對於『桃園市桃園區桃園段武陵小段31地號等19筆土地都市更新案』於民國110.9/2更新估價價值說明會及同年9/13公開展覽陳情，我方對於坐落於本筆土地（194地號）上的合法建物使用權之使用價值估價異議如下：

- （1）本人等從95.5月取得本筆土地（194地號），基於敦親睦鄰與本人等皆不住在現地（桃園復興路）等因素，故就直接『無償提供』（亦無契約約定），給復興路108號（354、447建號）屋主做餐廳營業使用。惟真不知，在這樣當時善心狀況下，對於現今【都更改建的土地價值】有所影響（減損本人等194地號土地更新價值）。
- （2）另桃園區桃園段武陵小段447建號依土地登記簿之記載，其房屋興建完成日期為民國48年12月1日，依估價師提出『台北市不動產估價師公會四號公報』所訂定經濟耐用年數及剩餘經濟耐用年數之結論；屋齡達50年之加強磚造建物，其經為35年，再延長20%，即等於42年，若其隱含具有土使用權，剩餘經濟價值耐用年數可加20年（即42年+20年=62年），茲447建號自民國48年建好至今都已超過62年，對於建物使用權價值是否應歸0。
- （3）本人等均願意支持本公辦都更案推動與進行，亦對於立信公司推動與溝通協助表示感激。惟僅對於上述估價原則與方式表示異議，亦請聽證會專家委員、都更審議會長官與委員予以秉公處理及裁斷，以維護本人等七人（194地號）土地價值權益。

(一)受詢人:連邦不動產估價師聯合事務所 賴估價師昇鋒

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)本案復興路 108 號(354 建號及 447 建號)為合法登記建物，建物所有權價值隱含土地使用權之價值，而合法建物使用權及土地價值評估法源依據「都市更新條例第 60 條」:

A. 權利變換範圍內合法建築物，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

B. 前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，估定合法建築物所有權之權利價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人，納入權利變換計畫內。本次已依據前述法源依據進行本次權利變換價值評估。

(2)本案復興路 108 號(354 建號及 447 建號)為合法登記建物，建物所有權價值隱含土地使用權之價值，依據「第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計」原則：建物所有權價值包含土地使用權價值時，於考量可收益剩餘經濟耐用年數時，因建物所有權人將持續修繕，保障其自身使用土地之權益，若僅以剩餘經濟耐用年數判斷其使用可收益之年數，將低估其市場價值，故一律加計 20 年。

「第五號估價作業通則」內之計算範例(二):

屋齡 50 年之加強磚造建物，四號公報之經濟耐用年數為 35 年。

計算方式：該建物已無剩餘經濟耐用年數，得將原經濟耐用年數 35 年延長 20%， $35 \times (1 + 20\%) = 42$ 年，加計後仍無剩餘經濟耐用年數，若其隱含著具有土地使用權，剩餘經濟耐用年數為 $0 + 20 = 20$ 年。

故本次即以剩餘耐用年數為 20 年評估建物使用權價值。

受詢人簽章:

賴昇鋒

捌、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。

玖、主持人結語：

一、 本次聽證紀錄將作為後續桃園市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。

二、 請實施者將本次聽證紀錄納入後續計畫書。

三、 聽證紀錄將於聽證結束兩週後上網供閱覽，請至桃園市政府住宅發展處網站，<https://www.tycg.gov.tw/housing/index.jsp> 查詢。

拾、散會:10 時 35 分。

財政部國有財產署北區分署桃園辦事處 函

地址：330231桃園市桃園區三元街152號
4F

聯絡方式：東小姐 033379156#212

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國111年11月23日

發文字號：台財產北桃二字第11108119890號

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴府訂於111年12月2日召開「擬訂桃園市桃園區桃園段武陵小段31地號等19筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」聽證一案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府111年11月14日府都住更字第1110313407號函辦理。
- 二、依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」（下稱處理原則）第8點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，執行機關依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：
 - (一)屬抵稅土地者，分配權利金。
 - (二)評估作中央機關辦公廳舍：屬依都更條例第十二條規定辦理之都市更新案，更新後可分配樓地板面積達二千平方公尺且無涉有償撥用者。
 - (三)函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：屬前款以外可分配房地或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。但個案規劃更新後房地非住宅用途者，免予函詢。
 - (四)經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：

都市更新報文:111/11/24



1110330652

無附件



1、原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。

2、其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

三、經查本案範圍內涉本署經管桃園段武陵小段183地號國有土地，面積762平方公尺，占更新單元總面積比例為28.66%，經本署110年12月24日台財產署公字第11000400510號函同意保留至111年12月底止，供貴府評估興辦社會住宅。爰請貴府將上述國有土地處理方式完整登載於事業計畫書適當章節內。

四、另本分署業以110年10月19日台財產北桃二字第11008097830號函委託貴府辦理本案國有土地後續參與都市更新進程（含提供社會住宅建築規劃設計需求及驗收、點交更新後房地），請於本案都更過程中依法參與並隨時注意表示意見，以維國產之權益。

正本：桃園市政府

副本：



主任 陳 文 彰



聽證會陳情異議書

本人劉[]等七人為桃園市桃園區桃園段武陵小段 194 地號之地主(土地所有權人)，茲對於『桃園市桃園區桃園段武陵小段 31 地號等 19 筆土地都市更新案』於民國 110.9/2 更新估價價值說明會及同年 9/13 公開展覽陳情，我方對於坐落於本筆土地(194 地號)上的合法建物使用權之使用價值估價異議如下：

- 一、 本人等從 95.5 月取得本筆土地(194 地號)，基於敦親睦鄰與本人等皆不住在現地(桃園復興路)等因素，故就直接『無償提供』(亦無契約約定)，給復興路 108 號(354、447 建號)屋主做餐廳營業使用。惟真不知，在這樣當時善心狀況下，對於現今【都更改建的土地價值】有所影響(減損本人等 194 地號土地更新價值)。
- 二、 另桃園區桃園段武陵小段 447 建號依土地登記簿之記載，其房屋興建完成日期為民國 48 年 12 月 1 日，依估價師提出『台北市不動產估價師公會四號公報』所訂定經濟耐用年數及剩餘經濟耐用年數之結論；屋齡達 50 年之加強磚造建物，其經濟耐用年數為 35 年，再延長 20%，即等於 42 年，若其隱含具有土地使用權，剩餘經濟價值耐用年數可加 20 年(即 42 年+20 年=62 年)，茲 447 建號自民國 48 年建好至今都已超過 62 年，對於其建物使用權價值是否應歸 0。
- 三、 本人等均願意支持本公辦都更案推動與進行，亦對於立信公司推動與溝通協助表示感激。
惟僅對於上述估價原則與方式表示異議，亦請聽證會專家委員、都更審議會長官與委員予以秉公處理及裁斷，以維護本人等七人(194 地號)土地價值權益。