

聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：民國 111 年 5 月 19 日（星期四）上午 10 時 00 分

貳、地點：中山區金泰區民活動中心

（臺北市中山區敬業三路 160 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：梁紹芳

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中山區北安段一小段 60-1 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫案」之公辦公聽會，因為疫情關係，本次會議採實體及線上會議並行方式辦理。今天會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的股長蔡欣沛，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡文彥委員（透過視訊參與）及臺北市稅捐稽徵處與會（透過視訊參與）。公聽會舉辦的意旨是透過公聽會之舉辦讓住戶瞭解計畫內容並廣納各住戶之意見，住戶所提意見實施者均應於計畫書內載明並妥予回應，後續作為本市都市更新及爭議處理審議會審議參考。如果各位地主想要發言的話請到發言登記處完

成登記，參與線上會議者請到視訊會議介面中的問與答登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘事計的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席-臺北市都市更新處事業科蔡欣沛股長

- (一) 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記發言。
- (二) 如有意見表達須完成發言登記，未登記者，其發言不列入會議紀錄內。
- (三) 登記發言以 2 次為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組進行統問統答，發言時間為 5 分鐘

二、所有權人-劉○○ (○、○ 地號土地)

- (一) 有兩個問題想請教，第一個問題是關於協議合建的稅賦問題，去年 8 月建商給我們稅賦的概算表，是依據去年的公告現值和去年的相關數據來算出來我們協議合建大概稅賦負擔多少，權變的稅賦負擔大概多少，實施者告訴我們如果採權變退回的權值是 40%，協議合建退回是 65.5%，所以這兩者之間的差距要被政府課個人所得稅，就我個人是 600 多萬，所以當下就選擇協議合建，一路走到現在發覺有很多的問題，被比較的權利變換計畫書上的權值 40%，他的前提是在共同負擔費用，實施者列了高達 6 成，於這種前提之下估算，地主只能退回 4 成，跟採協議合建退回的權值是 65.5% 的情況下，有如此大的差別，可能會被政府課個人所得稅，所以我們當然選擇協議合建，只是我們現在不清楚協議合建課徵時間是在 6 年 7 年以後，那如果到時課稅是個很龐大的負擔的時候，而不是當初實施者告訴我們這些資料所顯現出來的訊息，不知道都更的實施者要不要負法律責任，因為

我們所有資料的根據都是他們所提供的資料然後推演未來6年7年以後也是這種情形，所以很多都是一個未知數值在這邊估算，這是我第一個問題。

(二)另根據公聽會光碟資料，事業計畫書內的拆遷安置計畫，表10-1跟表10-2，第一個表格合法建築物的補償與安置，這個表10-1實際上所講的內容就是我們契約裡面所談到的租金補貼的問題，本案係採協議合建故合法建築物的補償安置費是依照協議內容來提列，那依據協議內容就是依照房屋騰本的面積括弧扣除了地下室的面積來計算這個租金補貼的計價基準，可是在表10-1除了扣除地下室之外，連公設就是所謂共同使用範圍，公設的面積坪數也把他扣除掉，這因為關係到135戶大家所有租金補貼的權益，我希望這部分好好對照一下契約內容，是否提列錯誤。

(三)又本案其他土地改良物的補償，按計畫書採協議合建的方式，其他土地改良物的補償依協議內容提列，然後寫不含木造面積，在本案契約內容裡面第5條，只有針對頂樓的增建部分給補償，其他1樓的法定空地使用權不被承認，所以沒有補償，其實依照所有的相關的民事判決還有公寓大廈管理條例第55條的立法意旨，只要是建照的執照是在公寓大廈管理條例84年6月28日公布施行之前，已經取得建照執照的老舊建築物，所謂的約定專用的部分是被承認的，這個民事判決可以找出來，很多這樣的案例持這樣的法律見解，也就是說這個1樓的住戶雖然沒有取得其他住戶的同意書，但是多年來其他的住戶對你並沒有提出異議，同時建商也默認你有這個使用權，所以1樓的增建的部分應該是要做補償，但是本案1至4樓沒有補償，只有5樓頂樓的增建有補償。

償，契約書裡面是這樣寫的，可是在表 10-2 裡 1 至 4 樓部分都有提列所謂的增建，就是我們講的違章建築這部分的補償費，請問這些費用係如何計算？因為在事業計畫書的前面就已經建商要出具切結書給臺北市政府，裡面提到所有的書表圖列及申請文件必須是確實，如果不實的話要負相關的法律責任，同時對臺北市政府可以給予他原來授予的行政處分可以撤銷的，而且不得提出異議，所以這是一個非常嚴重的問題，這 2 個表列這裡面數字內容跟契約內容不符合的地方，我在此提出，希望實施者能夠正視這個問題，給我們一個交代，這關係到所有 135 戶的住戶他的租金補貼跟拆遷安置費用的權益，那最後我希望臺北市政府主管機關能夠負起監督跟把關的角色，來保障我們雖然是協議合建但是也不要讓我們成為都更的孤魂，謝謝。

三、周○○（現場登記發言）：

想請教有關於自用住宅土地增值稅的問題，因為更新案從建物的拆除到最後完成拿到使用執照這段時間可能 4 年到 5 年以上，那是在領到使用執照以後才有土地增值稅核課的問題，我們想了解原來的土地所有權人，假設他要適用自用住宅土地增值稅的課徵的話，有沒有需要把他的戶籍遷到他原來住的這個社區裡面？因為他現在戶籍不在這邊，那這點想先確定一下，這牽涉到我們是不是自用住宅用地的土地增值稅？

四、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(陳淑宜(副總經理))：

(一)剛剛劉小姐講的內容，這個案子當初在簽合約時就已經有當面跟地主解釋這個案子是利用權利變換計畫來進行，只是我們在去年前年的 4 月有收到公文，通知目前協權擇優的價

差，將來是會被課徵所得稅，這是公會發出來提醒各大建商會有這個狀況，那因為這個案子，地主簽合約的比例到 65.5%，如果說蓋到 31 樓以現在成本提列我們沒有制震費用，就是特殊工程費用都不提列狀況下，且我們有 135 戶租金補償的金額非常高，所以其實在第 1 個版本地主分回只有百分之 40 幾，這是以現在所有的費用來提列的結果，那時候公司有考慮到，既然我們都已經收到的工會的公文了，如果將來這個案子繼續這樣用權利變換計畫審下去，實施者也只能依目前的稅務要求把這個差額開成所得稅，所以才會在選屋的時候特別幫你們先試算這個所得稅的差異，那剛劉小姐有講到，因為我們每 1 戶幾乎差價都高達 1、2 千萬以上，所以說所得稅大概要繳到 600 多萬，那這是第 1 個，就是我們為甚麼要特別提到，因為如果今天稅法上告訴我們要去提列這個費用，不然公司沒辦法提列，因為你們權變的數字是這樣子，協議合建數字是這樣子，這個差額我們只能用這個方式來處理，那時候實施者就會考慮到說如果說地主今天不願意這樣子漲這麼高的所稅，所以實施者那時候提了第 2 個版本就是 80%20%，如果有人願意說那我這樣的話我不想要權利變換了，我想要直接用協議合建，但是那時候我也跟各位報告，協議合建跟權利變換，他們在增值稅的減免本來就不一樣，這個剛劉小姐講過我就不再贅述，只是說增值稅也是當下他可能是 100 萬，可是有可能你繳的所得稅的部分就可能是 600 萬，所以後來地主都是選擇協議合建的方式來做為代替，那在去年就有地主提到說他想要走權變，我們也為了這個地主的意見重新擬訂事業計畫跟權利變換計畫，我想公司不會特別要求地主要去做甚麼樣的選擇，因為這些稅都

不是公司收走的，實施者當初也只是一個善意，想說到時候如果有機會繳這麼高的稅額，那實施者不希望地主繳麼高的稅額。

(二)那剛剛劉小姐講了一個重點，協議合建跟拆遷補償費的部分，我想應該這樣討論，我剛有講協權擇優，所以說地主今天如果要選協議合建的方案，希望拿到比較高的選屋的權值，就是要比照協議合建的方式來做補貼，不能說又要拿協議合建比較高的權值，又要拿權利變換裡面比較高額的拆遷補償費，我覺得這個在合約上為甚麼一開始就要約定，因為當初這個東西實施者都說明得非常清楚，如果地主要選協議合建，將來走的就是協議合建方案，那實際上對協議合建的地主來講好處是甚麼？我想大家都是非常成熟的地主，所以我們在討論合約的時候都已經講得非常精確，當初租金補貼大家就很清楚我們是甚麼時候開始給地主錢？從我請你點交給我到房子到蓋好以後才會把這個租金停掉，甚至你們後來要求點交完成，公司也同意了，所以說基本上來講不管我今天蓋幾個月，實施者從頭到尾租金補貼是全部照走，可是如果說你今天走權利變換計畫，就會依我們審查出來的月費給付，也不會多也不會少，那如果說很快就結束那當然會少，我的意思是說租金補貼公司就是這樣子去承諾，可是當初我們就約定得很清楚，如果你今天登載頂樓加蓋的部分，我們只有針對頂樓加蓋的部分 1 坪是 2 萬塊，這部分其實頂樓的地主也要求過要去實測，我們都已經完成實測了，我想要講的概念是這樣子，當今天選擇了協議合建的方式，我們執行的內容就會以協議合建為主，那今天選擇是要用權利變換計畫，那你自己要去考量所得稅的問題，這其實真的不是建商故意

為難各位，因為有可能發生的稅賦是提早告訴各位。

- (三)另外還提到增值稅的差額，也幫您試算過去年跟今年 1 年大概差了 4 萬，但是說真的如果今天臺北市政府突然把這個地價調得很高，造成你這個稅繳了很多，我想這個建商是無法承諾的，這也不是建商可以控制說這個地價不可以調整，我想大家也要講一個比較實際的問題，我想從我們的所得稅跟我們的增值稅的價差比較起來，當初你們都看得很清楚，因為相關的數字提供得非常清楚，如果你們那時候是這樣子的選擇，我們才會去成立這個 100%協議合建的方案，我想今天再把合約拿出來再解釋清楚，以上回覆。

五、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗(總經理))：

- (一)針對自用住宅土地增值稅課徵的問題，你本身目前沒有涉籍在這邊的話，事實上不適用自用住宅，所以說你要用自用住宅，那一定就要設籍在這邊，這邊補充說明。
- (二)對於這個問題因為相關文件會在我們會議記錄裡面載入，實施者也會協助去文來諮詢這件事情，然後將稅捐單位的回應載於會議記錄。

六、學者專家—簡委員文彥：

- (一)首先還是要先恭喜各位，成就一個都更案確實不容易，特別是基地面積有 4,000 多平方公尺，今天公辦公聽會的目的就是讓大家了解目前事業計畫的一個內容，那今天住戶也有表達相關意見，實施者也有說明，這些都會列入公聽會的紀錄，後續在審議的時候委員也會針對公聽會的發言跟實施者的回應來做審議上的參考。
- (二)都市更新條例第 36 條，載明事業計畫應表達的內容，這些內容主要是針對建築規劃設計的內容，可能住戶比較不清楚

的是協議分配的合約，其實不在我們審議的部分，事實上合約的內容是屬於民事的部分，所以住戶在簽署合訂契約的時候其實要針對內容跟條件要自己去看清楚，這些不會是審議的一個要項，包括說剛剛有提到稅務減免的狀況，採用協議合建或是採用權利變換哪一個比較優，但因為每個人的狀況不一樣，我這裡可以分享一個比較簡單的概念，如果住戶一般來說都更案用權利變換，當然給建商的部分照規定建商不用去繳所謂的增值稅，會依照權變的方式估計各位應分配權值，所以如果照應分配權值的選配，理論上也不會有所謂徵土徵稅的問題，因為剛才我有點聽不太懂，本案反而採用協議合建稅賦會比權利變換來的好，這個我也有點好奇，因為採用協議合建或是權利變換，其實最終還是會依照稅捐稽徵處認定應有價值跟實際上選配的價值的差異為主，那當然這裡面有哪一些是會列入所得或者是沒有移轉的情況下會列入所得，我想這些已經超乎都更審議的範圍，如果所有權人存有疑義，會建議除了實施者應多做說明之外，這個其實是會計師的權責，如果有想要了解或是相關的節稅規劃，可以跟比較熟悉相關稅務的會計師作徵詢，簡單來說，這些事情不要都丟給都更處，都更處其實只是確保大家在改建重建的過程裡面能夠有一定合法且合理的基礎來完成更新案，但是有關私契的甚至是稅捐的部分，其實都不是在更新審議中會去探討的，但這些內容其實是跟住戶息息相關，所以住戶有興趣我建議要徵詢相關的專業，我想就請各位在過程把有疑義的地方跟實施者做釐清，針對住戶發言的部分大概有這樣的建議。

(三)有關計畫内容的部分，北安路的退縮 2 公尺順平之後，會建

議留設的人行道北側因為有種行道樹，淨寬可能會不足 2.5 公尺，這個請實施者注意，留設的人行道如果有行道樹或是植栽也應淨寬達 2.5 公尺；那另外北側留設了一個非常大的開放空間，應補充說明留設圍牆的位置，且要符合建管的高度跟透空率的規定。

(四)另外本案雖然是協議合建，但未來審議會針對無障礙車位是不是有列入大公或者是一樓有店面是不是要自行吸收裝卸貨物的車位，這個也都要說明

(五)另外在南側的部分，在北安路上目前有公有的人行道跟行道樹，所以會建議在南側基地的部分，設置行道樹的位置或者是鋪面上，應考量跟公有的行道樹還有鋪面做一個結合，才不會後續政府的自行車道跟人行道跟我們社區產生不調和的狀況，後續在設計上建築師可以稍微注意一下。

(六)最後，如果有相關的問題我想都可以跟實施者做協商，也請更新處協助，但是本案是協議合建，如果爭議很小的話我想程序會進行的很快，最後還是再提醒各位，要回去看一下，剛才提到的第 36 條的規定，事業計畫審議表達的內容才是審議上面會參考的，其他私約的部分，請各位還是要耐心的去跟實施者做溝通，不然之後有一些爭議也不是審議會可以協助的，這些就請大家要討論的清楚，以上是我提供的建議，也預祝本案可以早日實現謝謝。

七、臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：

請實施者將會上所提出的問題整合好一併函詢稅捐單位，然後再請實施者將稅捐單位的回應告訴所有地主，我相信每一位地主都想知道有關稅賦減免的相關規定及權益，請實施者了解後回應大家。

八、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫內參考。另於都市更新審查過程中，如各位民眾還有其他意見，仍可採書面的方式向本市都市更新處表達，更新處將函請實施者做回覆，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。本案公辦公聽會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。

柒、散會（上午 10 時 55 分）