

璞石建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區桃源段五小段 69-2 地號等 34 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 3 月 14 日（星期一）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市北投區一德區民活動中心

（臺北市北投區中央北路四段 538 號一樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(曾少宏聘用工程司代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎新冠肺炎疫情防疫，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，歡迎大家來參加由璞石建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市北投區桃源段五小段 69-2 地號等 34 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之公辦公聽會。今天的會議是由市府主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科聘用工程司曾少宏，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員葉玉芬及臺北市稅捐稽徵處代表與會。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進行登記，會議流程會請實施者做 15 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

- (一) 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
- (二) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、公有土地管理機關-財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 依貴府 111 年 2 月 24 日府都新字第 11060190023 號函辦理。
- (二) 謹提供本分署意見如下：
 1. 本案提列特殊費用為地質改良，共提列 2,357 萬 2,658 元，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，並提請審議會審議。
 2. 本案國有土地比例 4.47%，案人事行政管理費、風險管理費及廣告銷售管理費均以上限提列，且共同負擔比例達 66.69%，請貴府責成實施者修正並調降相關費用，以維參與者權益。
 3. 請實施者提供本案三家估價報告書供參。

三、公有土地管理機關-臺北市政府財政局（書面意見承辦代為宣讀）

- (一) 依本府 111 年 2 月 24 日府都新字第 11060190023 號函辦理。
- (二) 檢視本案事業計畫、權利變換計畫(公展版)內容，本局意見如下，請實施者修正及說明：
 1. 事業計畫：
 - (1) 第 10-1 頁：
 - A. 有關租金補貼行情，請依提列總表規定由估價師查估並補充資料佐證，以利檢核。
 - B. 合法建築物補償安置費用總額合計數有誤，請釐清修正。
 - (2) 第 10-2、10-3 頁：

- A. 表 10-2 合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，本案合法建物拆遷補償費係由估價師查估殘餘價值，請提供估價師查估資料佐證。另請釐清編號 3 之建材為加強磚造或磚土造。
- B. 第 10 章所載其他土地改良物拆遷補償費與第 13-3 頁表 13-1 都市更新事業實施總成本表所載金額不一致，請釐清修正。
- C. 表 10-3 其他土地改良物拆遷補償費用明細表請加註建材類型，以利檢核。
- D. 本案其他土地改良物拆遷補償費係由估價師查估殘餘價值，請提供估價師查估資料佐證。

(3)第 13-1 頁:

- A. 國外建築師規劃設計費請依合約金額提列，加計之出差旅費請刪除；又提列之外國人境內所得稅數額非合約金額 3%，請釐清修正。另國內設計師規劃費請提供實際合約影本佐證。
- B. 都市更新規劃費提列金額(1,59 萬元)與檢附之合約金額(1,000 萬元)不一致，請清修正。
- C. 其他規劃簽證費用請分別說明提列之合理性及必要性，並檢附實際合約影本佐證。

(4)第 13-2 頁:

- A. 請說明本案提列都市計畫變更負擔費用 5 億 1,402 萬 5,235 元之依據及計算式，並提供佐證資料。
- B. 貸款利息(2)之計算結果有含都市計畫變更負擔費用，惟計算公式漏未載明，請整正。
- C. 印花稅:承攬契據之印花稅計算總額有誤，請釐清修正。另讓受不動產契據之印花稅，請詳列實施者獲配土地公告現值及房屋現值之計算式，以利檢核。
- D. 營業稅:請列出財政部 109 年 9 月 14 日令釋 2 種營業稅公式之計算結果，並以有利地主方式提列。另請詳列房屋評定標準價格及土地公告現值之計算式，以利檢核。又營業

稅計算式中，更新後總權利價值與權利變換計畫第 8-5 頁所載數額不一致，請釐清修正。

- E. 信託管理費:本案附錄未有信託管理費報價單或合約資料佐證，請補充。
 - F. 風險管理費:依提列總表，計算式中稅捐應未含營業稅，請實施者修正。
 - G. 本案廣告銷售管理費、人事行政管理費及風險管理費之費率均以上限提列，且共負比高達 66.69%，請實施者調降相關費率及費用。
 - H. 表 13-1 都市更新事業實施總成本表之總計(2)總價與提列說明算式不一致，請釐清修正。
- (5)第 13-3 頁:表 13-2 營建工程準造價計算表中，C 棟 1 層之樓高(6M)與第 19-3 頁表 19-1 建築面積檢討表所載樓高(3M)不一致，請釐清修正。
- (6)第 13-4 頁:有關地質改良費用(邊坡擋土排樁 890 萬 9,472 元、前棟基樁 951 萬 6,086 元、地震力係數提高 514 萬 7,100 元)，請依本市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則辦理，後續提請審議會審議。另表 13-4 營造工程費用估算表之合計(壹)+(貳)數值有誤，請釐清修正。
- (7)第 13-5 頁:成本收入分析中，土地所有權人更新後應分配權利價值計算式之現地安置戶實際安置面積價值及應繳納價金與第 13-2 頁表 13-1 總計(2)、權利變換計畫第 8-5 頁及第 10-10 頁所載數值不一致，請釐清修正。
- (8)本案佔有他人土地之舊違章建築現地安置戶應繳價金請依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定計算，並將相關計算內容載於事業計畫及權利變換計畫中，相關連動數值併請修正。
- (9)第 14-3 頁:
- A. 有關本局分回房地之保固事項，除結構部分保固 15 年及固定建材及設備保固 1 年外，請實施者配合保固防水 2 年。

B. 請實施者配合於事業計畫內加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。」。

(10) 請實施者於事業計畫加註說明建物內有無影響空間使用之設備(如公共汙廢水管線等)及其未來規劃設置位置。

(11) 上開事業計畫意見涉及權利變換計畫者及連動數據，請實施者一併修正。

2. 權利變換計畫：

(1) 第 10-10 頁：表 10-3 土地及建築物分配清冊(現地安置戶)之建物單元價值合計數及實分配權利價值有誤，請釐清修正。

(2) 依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 7 點規定，本案市有土地以按更新後權利價值領取權利金為原則，爰本局前以 110 年 5 月 26 日北市財開字第 1103021279 號函請實施者評估可行性，並以 110 年 6 月 7 日北市財開字第 11030026131 號函請實施者盡速函復研議結果，惟迄未見復，為維市產權益，本局已於 110 年 6 月 7 日先行申請選配。本案請實施者研議評估並查告本局不選配房屋而改按更新後權利價值領取權利金之可行性。

3. 估價報告書：請實施者於本案幹事會議提供估價報告書供本局檢視。

四、規劃單位-財團法人都市更新研究發展基金會(張莉旻(主任規劃師))

(一) 依公有土地管理機關所提意見，有關修正及檢核部分，本案會再檢視後修正。

(二) 有關財政局所提本案提列都市計畫變更負擔費用 5 億 1,402 萬 5,235 元，金額提列需經都市設計審議階段進行審查，後續待都市設計審議完成後，會再納入計畫書中說明。

(三) 本案依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令計算營業稅，經計算後採最低者提列，後續會再補充營業

稅計算公式。

- (四) 有關財政局所提保固防水 2 年，實施者遵照辦理。
- (五) 有關財政局所提交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用負擔，實施者將比照預售屋定型化契約內容辦理。
- (六) 有關財政局所提不選配房屋改按更新後權利價值領取權利金方案，實施者會再進行研議評估。
- (七) 本案依北投區都市計畫通盤檢討(細部計畫)案，基地面積達 2,000 平方公尺，其相關規定得比照第三種住宅區(容積率原為 120%提升至 225%)，且應依「臺北市土地使用分區管制規則」第八十條之二提供回饋金，故都市計畫變更回饋金的負擔費用比例佔全案共同負擔約為 17%，因而致使本案共同負擔比例達 66.69%，這也是本案較為特殊的地方。

五、專家學者—葉玉芬委員

- (一) 本案屬於事業計畫及權利變換計畫併送，後續相關數值皆需經過都市更新及爭議處理審議會審議，包含容積獎勵申請、共同負擔費用的合理性、更新前後權利價值查估結果等，後續如果因審議而有所變動，建議實施者應在過程中跟地主詳加說明，地主若有疑問也可以找實施者溝通，期許本案順利進行。
- (二) 本案共同負擔比例較高主要是因都市計畫變更回饋金的負擔費用，未來如經審議會審議後而有所變動，請實施者向地主詳加說明變動情形。

柒、會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫及權利變換計畫內參考，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回覆，並做審議會審查參考，今天公聽會謝謝各位參與。

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。

捌、散會（下午 3 時 00 分）