

全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福順段三小段 18 地號等 18 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 10 月 11 日（星期二）下午 4 時 00 分

貳、地點：葫蘆堵區民活動中心

（臺北市士林區延平北路 5 段 136 巷 1 號 10 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：王竹君

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，歡迎大家來參加由全陽建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福順段三小段 18 地號等 18 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，本次會議是由市府依法主辦，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的蔡欣沛股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員，亦為專業估價師及臺北市稅捐稽徵處與會。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，請至發言登記處完成登記，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，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、 所有權人—臺北市（臺北市政府財政局）（書面意見承辦代為宣讀）：

本次事業計畫及權利變換計畫（公展版）內容，本局意見如下，請實施者回應及修正：

(一) 事業計畫：

1.工程費用：13-1 頁本案鑽探費用孔數係以建築物基礎所涵蓋面積計算提列 4 孔，請實施者列示本案建築物基礎所涵蓋面積，以利檢核。

2.權利變換費用：

(1)都市更新規劃費用、估價費用：附 10-4 頁至附 10-7 頁，本案都市更新規劃及 3 家估價師之契約書內容均不完整，請提供已用印之契約影本。

(2)其他規劃簽證費用：附 10-8 頁所附結構安全性能評估審查費用之發票金額加總與 13-1 頁提列費用不符，請釐清。另請檢附實際合約影本佐證，並請釐清該項費用是否應提列於相關委外審查費用項下。

(3)合法建築物拆遷補償費及拆遷安置費用：10-1 頁本案拆遷補償費及安置費用係依估價師查估金額提列，請將估價師查估資料檢附於附錄；另請依權利變換計畫 5-1 頁

所載內容，一併於事業計畫敘明拆遷補償、拆除費用及安置費用提列之相關內容。

3.貸款利息：13-2 頁本案貸款期間請以未進位之 44.8 個月計算，並據以併同調整風險管理費之費率。

4.稅捐

(1)印花稅：13-6、13-7 頁表 13-6、13-7，依內政部 109 年 2 月 27 日台內地字第 1090260938 號函示共有部分不得註記基地權利範圍，故本案計算讓受不動產契據印花稅及營業稅之車位部分土地公告現值，請釐清法定停車位是否能占基地持分，並修正相關連動數值。

(2)營業稅：13-3 頁本案營業稅係以財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令釋公式 2 計算，請實施者說明公式 1 計算結果，並以最有利於土地所有權人之方案提列。

5.管理費用

(1)本案銷售管理費（6%）、人事行政管理費用（5%）及風險管理費（13.275%）均以上限提列，且共同負擔比例高達 52.39%，請實施者說明合理性及必要性，並酌予調降相關費率。

(2)風險管理費：計算風險管理費之稅捐應以扣除營業稅之金額計算，請修正。

(3)信託管理費：信託管理費用非以實際合約影本佐證，請於審議會前請檢具實際合約影本；另公有土地不辦理信託，請實施者說明所提列費用是否已扣除公有土地部分。又本案信託費用非全部以合約金額 50%提列，請修正 13-3 頁信託管理費提列說明。

6.其他：

(1)9-1 頁表 9-1 都市更新容積獎勵試算表本案有申請時程獎

勵，惟第 VI 頁都市更新審議資料表內未載明申請該項都市更新容積獎勵，請釐清修正。

(2)12-1 頁公有土地權屬表，各筆公有土地占更新單元面積比例誤植，又小計之百分比符號重複誤繕，請修正。另查附錄四所附本局公文非更新後之分配使用原則內容所載公文，請釐清修正。

(3)13-3 共同負擔費用總計金額計算有誤，請釐清修正，並請修正相關連動數值。

7.13-9 頁成本收入分析（二）實施者部分，不含風險管理費之更新事業實施經費數額有誤，請修正。

8.13-9 頁收入說明表，店鋪、住宅及停車位加總後之銷售總收入小計，與整體更新事業開發收入金額未符，請釐清。

(二)權利變換計畫：

1.上開事業計畫意見，請一併檢視修正權利變換計畫相關數值。

2.7-2 頁表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，元大不動產估價師事務所查估之更新後房地價值（地面層、2 樓以上、車位、更新後總權利價值）均與估價報告書所載不一致，請釐清。

3.8-8 頁本案共同負擔費用有誤，請釐清並修正相關連動數值。

4.10-4 頁表 10-1 應分配權利價值合計數計算有誤，請修正。

三、 規劃單位—力冠丰都市規劃股份有限公司（林品芳經理）：

有關計畫書中誤寫、誤算的部分，會後會再重新釐清檢討，並補充相關資料；銷售管理費、風險管理費等合理性、必要性後續亦會在計畫書中補充說明，謝謝。

四、學者專家—鐘少佑委員：

恭喜各位地主本案將進入實質審查的程序，包括幹事會、權利變換審查小組會議，以及最後的審議大會，財政局提醒誤寫、誤算的部分，請實施者團隊妥為修正，包括管理費用、風險管理費用計算費率相對較高的部分，也請說明必要性及合理性。本案尚有零星幾位未同意戶，請實施者妥為溝通協調、詳加說明本案相關內容，釐清原因，以利本案後續審查，以上建議。

會議結論：

本次會議意見以及學者專家所提意見，請實施者納入計畫書內載明。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（下午 4 時 30 分）