

璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段二小段 68 地號等 3 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 112 年 12 月 12 日（星期二）下午 14 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路五段 773 之 1 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長（王竹君聘用副工程司代）

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：王竹君

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段二小段 68 地號等 3 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，我是今天會議的代理主持人，目前任職更新處事業科的王竹君聘用副工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員，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，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，再請各位地主表達意見。等一下的流程會請實施者做 15 分鐘事計及權變的簡報。

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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人5分鐘發言時間。

二、所有權人—黃○○ (70地號土地) (書面意見承辦代為宣讀):

(一)有關璞真建設股份有限公司擔任實施者擬具之『擬訂台北市士林區三玉段二小段68地等3筆土地都市更新事業計及權利變換計畫案』，自民國112年11月23日起公開展覽30日，並訂於民國112年12月12日公聽會，而本戶先前提出之意見詳事業計畫書公展版，建請貴公司謹慎思量，並具名提供更詳細確切資訊，以增進全案地主及本人之福祉，敬請查照惠復。

(二)當初本戶出示事業計畫同意書是為了保障比率，因為實施者可能因為案件繁多，僅有在書面解釋並未提出具體更詳細的資訊回應相關內容，希望都更處和實施者再詳細審議陳情內容，減少住戶的疑慮，謝謝。

三、所有權人—吳○○ (70地號土地) (書面意見承辦代為宣讀):

(一)本住戶吳○○位居於臺北市天母東路○巷○弄○號○樓。

(二)係於中華民國73年購置，據瞭解國泰建設公司推出時所銷售各樓層的價格稱第五層樓之樓頂空間可歸樓下住戶使用，所以購屋成本較樓下四樓價位高，茲因辦理都更後，估價據台北中信估價師估價結果，本棟四樓估價金額較五樓價位高出甚多，此顯似有不合理情形。

(三)參公平公正之原則，謹請貴委員會委員能審慎的評估，實感恩不盡。

四、所有權人—林○○ (70地號土地) (現場登記):

(一)跟前面的陳情人意見一樣，我是5樓的地主，當初買的時候比較貴，但現在估價結果卻比3、4樓還低？

五、所有權人—張○○ (70地號土地) (現場登記):

(一)自辦公聽會時已提過意見，會後也有提供書面意見，但到現在

實施者都沒有明確的回應，不曉得這些會議有沒有實際的意義，所以希望可以針對我的問題，給我明確的回應。

(二)只有我分配的房屋(一樓 F 戶)有特別多根柱子，能否請實施者稍微調整，我已經提過很多次，但還是都沒有調整，我不曉得為什麼所有一樓裡面就只有我這戶的柱子特別多。

(二)地下室停車場是從我們這面進出，但是車子停進去後，到我的店面卻是要繞一大圈，可否增加設計通道，便於通行？

(三)我目前可選配的金額還有剩，本戶是否可以再設計更大坪數。

六、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全總經理)：

(一)目前多數的問題都聚焦在估價，先用簡短的時間帶大家回想過去的歷程，本案係從疫情前即透過選商選定璞真建設，已承諾各位地主以 64%比例分回，故與目前報告書內依照提列標準計算之共同負擔比率有落差，未來分配仍係以當初實施者承諾之共同負擔比率為準。但因為各位地主有不同的使用區位與樓層，故地主間的分配係由估價師所評估更新前的權利價值進行估算。

(二)另本案選商時實施者有先提供試估的更新前價值讓所有權人了解，但實際送件的內容，評價基準日須為權利變換計畫報核日前的六個月內，故可能因為疫情影響造成部分所有權人之更新前權利價值有所調整。

(三)本案後續將進入都更實質審議程序，權利變換小組及審議委員會針對估價師所提的內容進行審議是否符合相關規範及邏輯一致性，若有需要修正的地方，實施者團隊皆會配合修正。

(四)有關樑柱位置議題，不能僅看一樓的配置，建築師係考量整體建物結構安全進行評估與設計，且亦需考量地下室車位的配置，車位有法定的尺寸，以目前地下室的配置，梁柱之間的車

位配置空間已經緊繃，所以樑柱的調整確實會比較困難。

(五)本案更新後一樓作為公共空間使用，考量社區管理與維護等議題，一樓後方若再開後門可能較不妥適，實施者團隊會後會再跟地主說明溝通。

(六)房屋的價值和地主的權值不太可能剛好，難免會產生找補的情形。

七、臺北市稅捐稽徵處

(一)有關更新後土地增值稅課稅的方式，實施者須檢附相關資料如釐正圖冊、找補價值表，會根據找補表所載價值，確認土地買賣情況，若價值為減少，則為賣土地，須課徵土地增值稅，並依據都市更新條例 67 條，辦理土地增值稅之減徵或免徵。

(二)若參與都市更新權利變換取得之土地，第一次移轉可減徵土地增值稅 40%；若參與權利變換，以土地或建物折價抵付負擔者，為免徵土地增值稅；若不願意參與權利變換領取現金補償者，可減徵土地增值稅 40%；若實施權利變換，應分配土地未達最小分配面積單元，地主改領現金者，則免徵土地增值稅。

八、學者專家—葉玉芬委員：

(一)公辦公聽會的意義係為收取各位地主的意見，包含之前的自辦公聽會地主所提的相關意見，都會將其做成會議紀錄回應，並載入報告書內，在審議的過程中，委員都會看到相關內容。未來若還有其他的意見，也可以用書面的方式提供給都市更新處，會再函轉與實施者妥予回應後納入報告書內。

(二)後續都市更新審議主要針對三大部分進行審議，都會有不同專長領域的委員，來做實質內容的審議。

(1)建築設計，例如針對今天的意見，會請建築師說明，是否沒有辦法調整設計，有沒有改進的空間。

(2)財務計畫，本案採權利變換，故提列的費用、工程造價或相關的項目是否合理。

(3)估價，更新前後的估價結果是否符合目前市場的行情，以及像是剛剛的陳情戶別，若有這麼多柱子格局不是這麼好的情況，價格是否有受影響。

(三)簡報 P. 11，建材設備等級採鋼骨構造 SC(21-25 層)第三級，造價 22,420 元/m²，此部分是否誤植，再請協助釐清。

(四)針對更新前後房屋價值，估價師係依所訂之價格日期進行估價，本案價格日期訂於 112 年 2 月 10 日，估價作業皆依此價格日期進行評估，並須考量諸多影響價格變動之因素，確實會產生與多年前購買時之成本不一致的可能，後續將交由專業委員組成之審議會審議。

(五)有關頂樓課題，頂樓效益是否專屬為頂樓戶別所有，此為待討論之課題。另因頂樓增建非屬合法登記之建物，實施都市更新時，估價僅會針對合法建物進行估價，故頂樓增建部分不會列入估價的結果。

(六)本案的同意比率很高，代表大家有高度的共識要把房子重建，專業的問題由專業的委員把關，後續可能還會有聽證的程序，若有問題都建議盡快和實施者諮詢釐清，保持溝通的順暢度，讓本案後續能更順利，也預祝大家能早日搬進新蓋好的房子。

柒、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。

捌、散會（下午 15 時 15 分）