

興富利建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區光華段一小段 589 地號等 8 筆(原 9 筆)土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 10 月 2 日（星期一）下午 3 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 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：李惠閔

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由興富利建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區光華段一小段 589 地號等 8 筆(原 9 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梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員，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 3 分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（591 地號土地）（書面意見）

(一)依貴府 112 年 9 月 13 日府都新字第 11260103913 號函及財政部國有財產署(下稱本署)112 年 9 月 19 日台財產署公字第 11200316580 號函辦理。

(二)副本抄送法務部調查局:本案本署 107 年 12 月 18 日台財產署公字第 10735012900 號函同意貴局參與都市更新，請逕依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」等相關規定參與旨案都市更新進程。

三、所有權人—臺北市政府財政局（629 地號土地）（書面意見）

(一)依本府 112 年 9 月 13 日府都新字第 11260103913 號函辦理。

(二)經檢視本案事業計畫、權利變換計畫及估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

1、權利變換計畫：第 15-1 頁，請依本市都市更新權利變換計畫書範本格式，載明現金補償金額，並請載明本局函文號及將函文影本置於附錄。

2、估價報告書

(1)謙正不動產估價師事務所(領銜)

A. 第 73 至 74 頁更新前土地條件調整：

甲、宗地編號 4、5 均未臨路，卻將該 2 筆土地以臨文林路之情形查估價值，如臨路路寬為 17 米(文林路)、臨路面寬分別為 5.6 米及 10.6 米、商效

等，另宗地編號 6 之西側僅部分面寬臨文林路，卻以 23.5 米計算該筆土地臨文林路面寬，故皆請依各宗地之實際條件重新檢討修正。

乙、臨路路寬 6 米與 5.5 米之調整率相同，考量路寬仍有差異，請檢討是否應調整。另臨路路寬 6 米與 17 米調整率僅相差 2%，請檢討合理性。

丙、地形及寬深度比條件，有重複調整情形，且寬深度比調整率差異高達 6%，請檢討調整項目。

丁、面積條件中，20 至 50 坪及 10 坪以下之調整率差異高達 7%，相較其他級距調整率差異大，請檢討合理性。

B. 第 82 頁合併後土地價格評估

甲、4 面臨路與 2 面臨路僅差 1%、距離捷運站 60M 與 500M 僅差 3%，請檢討合理性。

乙、本案勘估標的位於捷運士林站商圈精華地帶，接近商圈程度項目顯優於各比較標的，惟未予調整，請考量商圈規模所帶來之效益。

(2)展碁不動產估價師聯合事務所：第 63 頁基地面積 480 坪誤植，請修正。

(3)宏邦不動產估價師聯合事務所：第 107 頁土地面積誤植為 1,587 公尺，請修正。

四、臺北市政府文化局(書面意見)

(一)依本府 112 年 9 月 13 日府都新字第 11260103913 號函副本說明九辦理。

(二)查，旨案是否涉及文資議題，本局前於 109 年 6 月 9 日北市文化文資字第 1093006991 號函復在案(諒達)，合先敘明。

(三)依文化資產保存法第 34 條規定，營建工程或其他開發行為不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。本市歷史建築「原士林公會堂」(士林區大東路 145 號)、古蹟「原八芝蘭公學校講堂」(士林區大東路 165 號)位於旨揭基地旁，本案請於工程或開發行為進行提前送新建工程之規劃設計書圖及以前述文化資產為視覺點之模擬圖說檢討視覺影響評估及文化資產監測保護計畫至本局審查。

五、所有權人—楊○○(614 地號土地)(書面意見)

(一)本戶位於台北市士林區文林路○號○樓，計建物面積 92.4 平方公尺。

(二)意見如下：

本戶當初因持分有爭議，僅持有合法建物權狀，理應特殊協商，雖未達最小分配面積單元，實施者仍建議變更權利價值時可選擇換屋較為有利，但僅在 109 年與本戶進行唯一一次協商後，長達 3 年均不回覆，直到 112 年才回覆不同意本戶補差價換屋。

雖本戶無土地權，但建物面積亦達全案約十分之一，希望臺北市政府能協商實施者與本戶調整選屋條件，而非完全拒絕置之不理，以符合都更條例立法目的之保障權利人；此案為公辦都更，懇請臺北市政府能督導協商以保障弱勢權利人之權益。

六、所有權人—林○○(589 地號土地)

(一)有鑑於近期基泰案件，將來發生事情的時候，地主的保障在哪裡，雖然我大概知道有信託機制，但這個機制能保障我們到什麼程度，請都更處協助說明。

(二)另有關稅務的問題，像我個人這筆土地是 105 年前繼承的，

如果將來在實施過程中，我不幸往生的話，是否可以分割繼承，如果分割繼承後要買賣，買賣期間是根據 105 年之前或繼承後計算，麻煩相關稅務專家回答。

(三)補充說明我是民國 87 年繼承的，萬一我在都更新建的過程中往生，可不可以用分割繼承方式繼承，另外我的子女分割繼承後要賣掉，因為現在兩稅合一的關係，那賣的年限是以怎樣的年限去算，是以繼承年限去算還是以取得的那年計算。

七、所有權人—楊○○(590 地號土地)

我是○巷○號地主，當初要簽約時，實施者說每一棟的一樓都屬於每一棟的人，因為當初沒有畫出一樓，我的一樓變成是文林路的 A04，也在上次的公展計畫內。剛剛興富利公司說現在的一樓 A04，是保留給原有公展的人優先承購權，請問興富利公司是不是有這回事?有這回事，好，因為他承諾給我的我要問一下，他在後面有說 OK，那我就沒有話說，各位有聽到吧!他說 1 樓優先給我承購。

八、規劃單位—康丞開發股份有限公司(周慶康總經理)

(一)首先在這裡先代表實施者回答楊○○先生所提的意見，依據通案是以不超過應分配權利價值 10%為原則，屬於上限，該所有權人只有房屋沒有土地，所以他的權值估出來不足以選到最小單元的房屋，所以依照規定他只能做更新前的處理。

(二)有關林先生提到的稅率，我們可以協助詢問相關稅務單位尋求您的問題及回答，或是我們再跟您做說明。

(三)對於地主關心最近的基泰案件，因為事關其他公司，我們不能隨便做主觀的批評，但據情況了解這件事情的發生是非非常的個案，另外聽說政府現在在考慮地下層的勘驗將來逐

層都檢查，對施工來說比較能夠第一時間掌控狀況，未來若能修正法規以維護大家安全，將有很大幫助。

(四) 再多提一點，這次產生災變的區域也許會公辦都更，大家都知道都更最難的就是整合，有時整合往往曠日費時難以成功，但發現這次整合速度有加快，若能整合成功對災變的地主未必不是一件好事，因為若由市政府公辦都更可能會加速重建進度，另外屬於建商應該賠償的責任也賠償的話，算是不幸中的事情。

(五) 楊先生所提一樓優先承購的問題，確實有相關辦法，假設有人想要選擇這個位置當然是以原地主優先承購，但是原地主的權值還是要依照權利價值的±10%範圍去選。這件事之前也協商過，原則上有處置的辦法，但楊先生想藉由公聽會表達他對這件事的主張，我們實施者也理解，我們也會盡量協助解決這件事情。

九、臺北市稅捐稽徵處

林先生的問題涉及兩稅合一，係屬國稅局的業務，須要向國稅局洽詢。

十、學者專家—蕭麗敏委員：

(一) 幾個提醒事項給實施者團隊，首先這次是第 2 次公展，有增加容積移轉的項目，也跟各位地主說明，因臺北市的審議通案，申請容積移轉需要辦理都市設計審查，請實施者團隊掌握時程，畢竟都設可能對於建築設計有相關審查意見，所以請實施者就都設的審查資料預做準備。

(二) 針對容積移轉的部分，目前臺北市有規定至少要一半是採容積代金的方式施行，以市政府目前的法令規定，都設跟代金是兩條併軌的申請程序，因為容移的相關規定與都更可

能不是相同的流程，但要併行才能縮短時間，最主要是本案更新單元範圍經過多年後終於定調，所以其他事項也要趕快進行才能讓時程更加速。代金的審查除了初審，另外估價的申請，提醒實施者準備相關資料，才能相對確定財務計畫內容。

- (三) 因為申請容積移轉，共負比從第一次公展版 41%增加為 51%，實施者有先初步說明地主分配價值應該是提高的，建議實施者依通案補充容移前後的比較，例如建築物量體差異等。
- (四) 另外目前看來本案地下一樓的無障礙車位沒有列入大公，因圖面比較小，請實施者再釐清。因為臺北市規定無障礙車位的使用者一定要符合身心障礙相關規範，故依都更審議原則會希望至少有一個無障礙車位是登記為大公，萬一日後社區住戶有需求的話，可以跟管委會承租，請實施者就無障礙車位部分預擬後續調整的方案，包含產權登記及社區管理規約。
- (五) 提醒若有屋地不同人的情形，僅持有建物所有權的人，其權值會較低，因為合理來說土地價值會高於建物價值，所以會有無法達到最小分配單元價值的問題。依法令規定有幾種處理方式，第一個是有多個無法分配的所有權人時，可合併選配，合併選配後可能還是有找補款的問題，需要跟實施者討論進行協議。若大家不想合併選配及找補金額過高的話，提醒雙方可能要針對付款期程跟機制做好討論，因為這都是雙方的權利也是義務。
- (六) 建議地主有任何問題隨時可以跟建商溝通跟討論，並不一定要開會時才能提出，以加速審議流程。若地主可以達到百分百的同意，也都沒有意見及爭議的話，也可轉軌 168 專

案，審議期程就會縮短。鼓勵地主有問題隨時跟建商討論，若有法令問題也可以詢問更新處的法令櫃台。

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。本案後續將辦理幹事會審查、聽證，並提請本市都市更新及爭議處理審議會審議，審議通過後方能核定發布實施。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 4 時 35 分）