

臺北市政府擔任實施者擬具之「變更臺北市士林區海光段一小段 248 地號等 20 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 114 年 1 月 7 日（星期二）上午 11 時 0 分

貳、地點：臺北市士林區葫蘆堵區民活動中心（臺北市士林區延平北路五段 136 巷 1 號 10 樓）

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：蔡斐如

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由臺北市政府擔任實施者擬具之「變更臺北市士林區海光段一小段 248 地號等 20 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簡裕榮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。等一下的流程會請規劃團隊做 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—262 地號土地 陳○○

- (一) 在光碟上有看到租金調整的部分，租金有調高的話，想知道是從什麼時候開始計算。
- (二) 上次開會有講大樑、大廳的問題，意思是大樑可以用裝潢方式蓋住，但可以蓋住的是橫的大樑，直的大樑應該是沒辦法，上次簡委員也有提議把大樑突出到牆外的設計，但是這次的圖好像就是維持現狀沒有改變，大樑在室內占了很多空間，設計方面是不是有辦法再做一些更改？
- (三) 請提供可供室內設計使用的尺寸圖。
- (四) 請問原更新前房屋是登記本人的名字，假如更新後擬登記為我們夫妻兩個或者是只登記為我太太的，這樣會產生哪些法律或稅務的問題？
- (五) 請問客廳外面是否可以另外做陽台？
- (六) 我是三代同堂，因為之前臺北市政府都更處的規劃，總坪數有 36.47 坪，現在漢皇的資料是 35.09 坪，但是我在光碟看到的是 35.04 坪，裡面又多了大樑、兩個走道，不曉得室內坪數還能剩多少？陽台也少了半坪，這個室內設計是不是還有改善的空間？
- (七) 臺北市政府都更處當時核定的版本是在 108 年，漢皇建設申請的版本是在 113 年，因為說過時空背景不一樣而造成我們的損失，公設比從 31.04% 增加到 34.99%，共負比也從 36.15% 增加到 68.71%，增加的部分不管加在漢皇建設或住戶方面，我認為都不合理，因為之前就是臺北市政府答應的，應該要

由市政府吸收才對，我們最主要是希望把這個建案作成，但是答應我們住戶的比例應該實踐，而不是加在漢皇或是住戶身上，市政府方面應該想辦法去做調整，降低我們的負擔。

三、其他到場人—林○○

- (一) 請問未來公聽會可以不要辦在平日嗎？平日出席人數較有限，大家很多東西都沒有聽到，影響大家的權利。
- (二) 柱子的部分，之前學者建議可以移到外牆，但是這次沒有任何改變，客廳的那一支大柱子還是在，用裝潢的方式很難改善。
- (三) 之前有說會提供我們室內家具配置圖，請問可以直接給我們CAD檔嗎？我們可以自己看一下大概室內的空間是多少。
- (四) 光碟裡面是說三樓的露台是給三樓用、不是共用，我想請問為什麼不是共用？
- (五) 上次公聽會結束到這次的公聽會，請問計畫內容有做什麼更改嗎？還是目前只是在走流程、什麼東西都沒改？
- (六) 剛剛前面有提到希望做陽台，我記得是要算室內坪數的，所以如果往外擴增的話，也是要算坪數嗎？
- (七) 原核定總坪數是 35.09 坪，現在是 35.04 坪，我想確認一下 0.05 坪算出來金額有扣除嗎？

四、其他到場人—許○○

我們是選配 A6 戶的地主，該戶大門一進去就是開放式的廚房蠻奇怪的，是不是客用廁所可以變成半套，一樣有淋浴只是沒有乾濕分離，把廚房留到那邊或者往後移？

五、規劃單位—弘傑不動產事業股份有限公司 陳玉璟副總經理

- (一) 關於租金，各位現在領的是之前核定版的租金，本次變更有調高，會等到這次變更事業及權變計畫核定後，調整為新的

租金，在變更核定前，還是會領原來核定的金額。

- (二) 關於新屋登記的部分，原來更新前所有權人是先生的名字，更新後的房屋也只能登記先生的名字，若想過戶給配偶，可以在取得更新後房屋後以逐年贈與的方式辦理，贈與給配偶是免稅，但是沒有辦法在一開始登記的時候就直接登記給配偶。如果是要給小孩，每年每人可以贈與的額度是 244 萬元，假設一坪的土地加房子正好是 244 萬，就要變成每年給一坪，分年贈與就不會課徵贈與稅。
- (三) 關於公聽會的時間，因為今天是公辦公聽會，由市政府來召開，要配合市政府相關工作人員的上班時間，所以不能在假日召開，但是由實施者團隊舉辦的說明會，我們會挑假日大家有空的時間召開。

六、建築師—徐兆立建築師事務所

- (一) 針對結構的部分，基本上現在的建築結構形式就是牆、柱、樓板，因為結構上的考量必須要有樑過去，一定會有樑在裡面，這邊會再思考有沒有辦法幫各位縮減樑的深度，因為主要是樑的深度會影響到裝潢，縮減後便能讓空間使用上更為實用。
- (二) 樑柱外露的部分，因為整棟建築不可能把全部樑柱都推出去，我們會在整體考量，盡量讓空間使用比較方整，再調整樑的深度，這樣使用空間會比較有機會再增高，但沒有辦法如各位期望的不會有樑在室內。
- (三) 法規上規定每一層樓梯廳加陽台共 15% 的免計容積，目前陽台是依照技術的免計容積規定規劃，如果各戶希望陽台再增加的話，就會吃到容積，變成本來可以做室內的面積卻把它拿來當陽台使用，建議可以在使用上做調整或是增加開窗面。

- (四) 有關客浴的格局調整，只要溼區控制在同一個位置，我們可以客變方式個別處理，會再單獨與各位說明。

七、出資者—漢皇開發股份有限公司 蔡孟言副總經理

- (一) 剛才提到 A1 戶的三房，目前格局都是三房，未來如果想調整房間大小，比如說主臥、次臥、第二間次臥的大小，因為室內把所謂的水區、廚房、廁所都放在最外圍，中間格局的隔間牆是可以自由微調的，這都是未來客變的時候可以做的服務。陽台的部分，目前來講都是規劃工作陽台，畢竟有洗衣服曬衣服的需求，建議是把它放在後面，不要在客廳外面看到掛的衣服，比較符合現在主流市場的需求。
- (二) 依照規定，自辦公聽會跟公辦公聽會的內容是一樣的，所以是一個行政程序，由市府主辦再一次的說明聽取更多意見，所以目前的面積數字都還不是定案，後續還需經過所有的審查會議審議，還會有微調的可能，這些都會回歸到委員的意見跟審查的結果為準，請大家能夠理解。
- (三) 剛才有地主提到沒有看到家配圖，今天現場有準備好資料，會後可以跟我們索取，比較明確的尺寸圖我們會等到所有圖說經政府審議定案後，再提供 CAD 檔給你們，屆時再提供給設計師去做一個規劃設計，相對是比較精準的。
- (四) 因建築造型自然產生的露臺在這個建築分成兩個樓層，其中三樓露台，因為連接的是專有部分，也就是私人的戶別，依照公寓大廈管理條例，會用約定專用方式來處理，由鄰接的戶別去做管理；而二樓露臺鄰接的是社區管委會空間，未來所有的住戶都可以來使用。
- (五) 公益設施跟住宅動線是完全區隔開來的，不會有交錯的問題，確保社區的安全性跟未來價值性。

- (六) 有關 A6 戶大門進去就是廚房這部分，後續我們也會依照地主意見詳細檢討調整廚房位置。
- (七) 跟各位地主報告，不管是各位地主、出資者漢皇或是實施者臺北市政府，在這邊都需要透過公平公正的第三方，由委員、專家學者構成的審議會共同審議所有內容，並不是任何單獨一方可以做決定，包含市政府的長官也沒有辦法調整公設比，在地政登記相關的法規都有一套的標準，一切的結果都要以最後審議會審定結果為準，請各位地主能夠理解，讓我們共同接受公平公正的結果成就這個案子，這是權利變換也是公辦都更的最大精神及意義所在。

八、學者專家—簡裕榮委員

- (一) 先就都更案審議上程序和規定說明，自辦公聽會的意見，可先做回應但不能修改，若修改恐會涉及偽造文書，相關意見待至幹事會審查階段，依府內各主管機關意見進行修正，修正後會再召開聽證會議聽取大家意見後才進審議會審議查程序。
- (二) 土地所有權人在公聽會上的意見，建議實施者後續除了回應以外，還要加強溝通協調。
- (三) 請估價師說明陽臺與露臺於估價上的差異性。
- (四) 建議建築師要確實檢討公共空間的圖說，因為涉及產權登記分配。
- (五) 關於建築計畫，目前審議通案一樓平面幾乎都會要求留設自行車空間或是 YouBike，僅捷運 500 公尺範圍內可以免設自行車空間。
- (六) 垃圾車位規劃在地下停車位，請於圖說標示及載明車位編號，另因垃圾車位為公設，亦請於住戶管理規約載明。

- (七) 分配原則的車位選配內容，請補充說明法定的無障礙車位跟垃圾車位的處理方式。
- (八) 財務計畫之營建工程費用於此次因適用提列標準版本之原因有修正，因修正幅度較大，請說明原由；另因財務計畫調修涉及估價部分，請估價師說明估價調整，因原核定之版本跟此次變更的財務計畫差距較大。承諾共負比有修正下降，權值也要併同修正，財務計畫之修正也請於計畫書中說明，因將來涉及相關稅賦問題。
- (九) 權變計畫書內 P. 9-3 停車空間樓層數全部為地下三層，應更正為地下一層、地下二層、地下三層，請釐清修正。

九、臺北市都市更新處 梁紹芳股長

本案公設比需依相關法令檢討規劃，至於建築設計、共同負擔及財務內容等，後續尚需經幹事會及審議會方知最後結果，今日辦理之公辦公聽會主係聽取各位地主意見，以供審議參考。

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（上午 11 時 50 分）