

正硯建築股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段 316 地號等 4 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 113 年 8 月 23 日（星期五）下午 3 時 30 分

貳、 地點：臺北市非政府組織（NGO）會館演講室（臺北市中正區青島東路 8 號）

參、 主持人：臺北市都市更新處 吳子瑜股長

肆、 出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：倪敬敏

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由正硯建築股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區臨沂段二小段 316 地號等 4 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吳子瑜股長，今天邀請專家學者是本市都市更新及爭議處理審議會唐惠群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、 公有土地管理機關－農業部林業及自然保育署（書面意見承辦代為宣讀）：

本署不派員出席。

二、 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）：

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：

(一) 事業計畫

1. 工程費用

- (1) P. 13-5 請補充本案營建費用依本市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價要項規定進行物價指數調整之計算過程，並檢附物價指數查詢之佐證文件。
- (2) P. 13-5 營建費用文字說明本案為鋼筋混凝土造，惟工程造價以鋼骨造計算，請釐清修正。
- (3) 本案依報價單提列動力驅動停車設備倉儲式費用新臺幣（下同）1,305 萬 5,000 元（每部 52 萬 2,000 元），高於工程造價要項之固定單價每部 39 萬 5,000 元，請於計畫書內說明本案施作設備內容與固定單價是否具差異性及提列金額之合理性、必要性。另表 13-2 營造工程費用估算表，特殊因素費用金額有誤，併請修正 P. 9-12、13-5 特殊因素之說明文字。
- (4) 鄰房鑑定費：P. 13-1 成本說明表提列說明，鄰房鑑定範圍誤植為 68.8 公尺，請修正；另 P. 13-5 所載本案開挖深度 15.95 公尺，與 P. 9-29 剖面圖標示（14.7 公尺）不一致，請釐清本案開挖深度（不含基樁及連續壁體底部深度）及鄰房鑑定範圍。
- (5) 公寓大廈管理基金：P. 13-6 表 13-4 公寓大廈之公共基金費明細表之法定工程造價，與 P. 9-14 面積表、表 13-5 所載數值不一致，請修正。

2. 權利變換計畫

- (1) 建築師規劃設計費：以合約金額提列 637 萬 5,000 元，高於依本市建築師酬金標準表中級標準計算之 523 萬 1,689 元，請說明合理性，並依通案擇低提列、刪除按法定工程造價 2% 加計之建築規劃費用；另請修正 P. 13-6 表 13-5 建築規劃設計費估算表之費率級距 6,000

萬以上應以 7%計算，及檢附完整已用印之合約影本佐證。

(2) 都市更新規劃費、估價費用：請檢附完整已用印之合約影本佐證，以利檢核。

(3) 土地改良物拆遷補償及安置費用

甲、拆遷補償費：本案係委由估價師查估合法建築物及其他土地改良物拆遷補償費之殘餘價值，請於附錄檢附估價師查估資料，以利檢核。

乙、拆遷安置費：P. 10-1 合法建物拆遷安置費之租金單價，雖於權利變換計畫 P. 5-2 以文字說明，仍請於附錄提供估價師查估資料，以利檢核。

3. 貸款利息：本案以 44.6 個月計算貸款期間，惟依提列總表認列標準計算應為 32.6 個月，請修正；貸款利息 (1)、(2) 數值與計算結果不一致，請修正。另附錄 11-7 頁檢附之郵政儲金一年期定存利率，與 P. 13-3 提列說明數值不一致，請修正。

4. 稅捐

(1) 查本案權利變換計畫表 10-1 分配清冊未有實施者分配房屋，而係由私有土地所有權人合併選配，應屬私地主自行出資興建分回之性質，依提列總表規定稅捐項目不納入共同負擔，請說明本案辦理方式，並洽本市都市更新處釐清稅捐費用是否刪除。

(2) 營業稅：P. 13-7 公式二，土地公告現值與 P. 9-2 所載數值不一致，請修正；另請詳列房屋評定標準價格計算過程，並提供佐證文件，以利檢核。

5. 管理費用

(1) 信託管理費：P. 13-7 說明本案無信託管理費，惟 P. 13-8 載明「本更新事業風險控管將採不動產開發信託方式辦理……。」，爰請釐清本案是否辦理信託及提列相關費用。

- (2) 人事行政管理費：本案公有土地占比達 21%，費率以上限（5%）提列，請說明本項費用提列之內容及合理性；另 P. 13-7 計算式之貸款利息金額與 P. 13-3 所載不一致，請修正。
- (3) 風險管理費：費率以上限（10.5%）提列，查本案營建費用改採 113 年版工程造價要項提列，已貼近實際負擔支出情形，可大幅降低實施者風險負擔，爰請予調降。

## 6. 其他

- (1) 綜-2 回應綜理表說明本案已確定由正硯建築股份有限公司擔任實施者，惟查權利變換計畫表 10-1 土地及建築物分配清冊仍由地主自行出資承接實施者分回部分，爰請釐清本案實施方式及正硯建築股份有限公司之角色。
- (2) 綜-2、15 頁，實施者於第 1 次公展意見回應本案 2 至 13 樓公共污廢水管線及管道配置位置皆相同無轉管問題、無設計中繼水箱，僅於 1 樓有轉管且已標記於 P. 9-21，經查事業計畫平面圖仍未加註，請實施者確實標示。
- (3) P. 3-2 文字說明（三）其他土地改良物之測量成果報告正本詳附件七，惟未檢附於附錄，請補正。
- (4) P. 9-12 更新後最小分配單元 1F-A 之主建物面積（64.64 平方公尺）與權利變換計畫 P. 9-1 表 9-1 更新後土地及建築物分配面積表所載（66.64 平方公尺）不一致，請修正。
- (5) P. 9-70、71，市有土地 316 地號法定空地之證明文件模糊不清，請修正。
- (6) P. 10-1 地上物拆遷面積表，其他土地改良物之構造別為「鋼骨造」與下方說明文字、表 10-2 所載「鐵骨造」不一致，請修正。
- (7) P. 13-8 土地所有權人年投資報酬率之投資時程，請配合貸款期間修正為 32.6 個月。

- (8) 附錄十住戶管理規約，因本案申請耐震設計、綠建築及智慧建築標章，請於管理規約補列耐震設計、綠建築及智慧建築管理維護事項。另第 30 條所提本大樓附屬之「機械設備室」，請備註樓層位置，並標示於事業計畫平面圖上。
- (9) 請實施者於事業計畫加註「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：
- 甲、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。
- 乙、實施者將自房屋交付日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，故有關臺北市政府財政局分回房屋部分，於交屋同時並提供保固書，確實保證交屋後維修服務。」
- (10) 事業計畫涉財務計畫變動部分，請一併檢視修正權利變換計畫相關內容。

## (二)權利變換計畫

1. P. 7-2 表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表之宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大估價師）2 樓以上平均建坪單價與估價報告書所載數值不一致；另實施者簡報 P37 宏大估價師之更新前後權利價值諸多欄位與表 7-1 所載不一致，請修正。
2. P. 9-1 表 9-1 更新後土地及建築物分配面積表，分配單元序號 12A、B 之土地應有部分面積與計算結果不一致，請修正。

## (三)領銜估價報告書

1. 實施者於事業計畫綜-3 頁回應表說明商效調整已檢附於估價報告書，惟未見於報告書內，請補附。
2. P. 34 比較標的一至三之價格日期有所差異，惟價格日期皆調整 6%，請再檢視其差異程度；另 P. 37、38 比較標的二、比較標的三公共設施配置之服務性設施、其他之商業效益條件項目皆為稍劣，惟調整率不同，

請檢視合理性。

**三、 臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）：**

查本局迄今仍未接獲本案涉及文化資產保存法第 34 條規定相關計畫，請申設單位依本局 108 年 3 月 8 日北市文化文資字第 1083002461 號函、112 年 3 月 23 日北市文化文資字第 1123002365 號函（均諒達），提送相關書圖及歷史建築保護監測計畫等資料過局審查。

**四、 所有權人—陳■■■■（319 地號、827 建號）（第一輪登記發言）：**

（一）本人陳■■■■反對撤銷及變更本都市更新案應實施更新之地區及其範圍，本人在此做一個正式聲明，本人陳■■■■無委託任何人於本都市更新案做陳情與之代理人及代言人，故請眾人務必以本人陳■■■■親自所做言行，作為地主陳■■■■對於本都市更新案所做之言行。

（二）關於權利變換，有收到光碟片裡面有兩個檔案，其中權變計畫的第 3-18 頁及事業計畫的 9-32 頁，為同一張立面圖，圖面上之建築物有正硯的標誌或者是說大樓的名稱，我是覺得不妥，這對於新蓋大廈的價值有很大的損害，應該要更改。我有在 line 群組上有建議，是否來表決新大廈的名稱。本人建議泰安官邸，當然不一定要用這個名稱，大家可以提案表決。

（三）關於稅捐問題，為什麼會認列營業稅這個部份有點奇怪，在今年的 4 月 21 日會議紀錄的附件五之大法官釋憲，大法官認為營業稅就是消費稅，那就是有消費關係的。如果說是從正硯那邊拿東西過來，我們跟他們不是消費關係，是委建關係。如果說物物交換，就更奇怪，而所謂的消費是花錢。所以關於營業稅是怎麼認列的，它的理由是什麼？這個我需要清楚了解。

（四）關於今年發生的 0403 強烈地震，本人強烈建議，本都市更新案要以防災都更，特別是防震、防災都更為主導，以上四點。

**五、 所有權人—陳■■■■（319 地號、827 建號）（第二輪登記發言）：**

好，關於以上四點，會後我會以書面資料遞給相關單位跟相關人等。關於營業稅問題，如果以正硯為實施者這個理由的話，那這個也不對。因為我們跟他也還是委建的關係。正硯之所以成為實施者，是依都市更新條例第22條第1項，後面講的委託都市更新事業機構為實施者，實施之。我們是根據這個法令，然後我們跟正硯簽訂委託契約，所以民意上的正硯是實施者，這樣清楚嗎？所以說如果以這個理由作為認列營業稅，我個人認為是提出大法官的解釋且本人認為是無理由的，以上就這樣子。我會後會補書面資料。

#### **六、實施者—正硯建築股份有限公司 葉雍開君：**

本案樹木審查(櫻花樹)部分會先處理鑽探資料並提交監測計畫至文化局審議，後續俟文化局審議結果辦理都市更新審議。

#### **七、規劃單位—奇模工程有限公司 王佩模技師：**

- (一) 有關公地主財政局意見，後續併同幹事會議回應及修正。
- (二) 本案所有權人前有成立更新會，惟所有權人同意正硯公司擔任本案實施者，另補充說明正硯公司扮演角色是全案管理，更新後蓋好的房子由所有權人分回。
- (三) 另有關立面圖標誌部分，目前以示意方式規劃更新後建築物立面，後續實際標誌應由所有權人表決通過。
- (四) 另有關營業稅部分，實施者是更新會不會涉及營業稅，本案實施者是正硯公司非更新會，本案目前暫將營業稅納入共同負擔，後續仍依審議會審議通過為準。
- (五) 本案基地面積未達1000平方公尺未符合防災型都更。有關防震建築皆依建築技術規則規定辦理，以保障住的安全。

#### **八、學者專家—唐惠群委員：**

- (一) 剛實施者說明目前本案以自地自建方式推動都市更新，目前仍以建商角色撰寫計畫書，例如資金載明30%由所有權人支出，請再斟酌

修正相關文字用語。

- (二) 本案部分土地所有權人合併選配，依目前權利變換計畫書未載明更新後各自持分，後續辦理權利變換登記會有問題。
- (三) 本案實施者未出資，實際執行會有資金及信託需求，惟本案未編列相關費用，請實施者釐清是否有相關費用衍生及本案實施風險控管方案。另本案更新後由所有權人分回房地，相關土地增值稅得否減免，請實施者妥予向所有權人說明。
- (四) 本案依都市更新建築容積獎勵辦法第 6 條規定申請容積獎勵，請確認原建築基地基準容積與基準容積是否一致。

#### 九、 臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

- (一) 請實施者回應文化局書面意見及本案涉及文資法第 34 條規定辦理情形。
- (二) 本案係由正硯公司擔任實施者申請報核，請正硯公司說明於本案角色，是否為代理實施以及營業稅提列疑義。
- (三) 另本案前有所有權人成立都市更新會，前經更新會依都市更新會設立管理及解散辦法召開會員大會並議決同意解散，後續請更新會依相關規定向更新處辦理解散。

#### 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 4 時 30 分）