

# 日勝生活科技股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 11 月 28 日（星期四）下午 3 時整

貳、地點：臺北市非政府組織會館(NGO)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 李惠閔 聘用正工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：蔡彥廷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由日勝生活科技股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中正區公園段二小段 246 地號等 28 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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李惠閔聘用正工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會莊濰銓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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。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(262、264 地號等土地)**

**(書面意見)：**

(一)事業計畫第變 10-3 頁，本案合法建築物殘餘價值核定版及變更版分別為新台幣(下同)238,361,091 元及 420,876,061 元，請實施者說明前後差異達 182,514,970 元之合理性。

(二)事業計畫書第變 12-1 頁，原核定版所載國有土地處理方式(即都市更新事業範圍內國有土地處理原則等規定)，仍請實施者完整登載於變更版之章節。

(三)事業計畫書第變 13-7 頁，變更版共同負擔比例 46.15%，惟原核定版僅 36.78%，請實施者說明增加 9.37%之原因。

(四)請提供 3 家估價報告書供參。

**三、所有權人—台灣中油股份有限公司(246、247、247-1、248、249、249-1、258、258-1、259、259-1、263、263-1、263-2 地號等土地)(書面意見)：**

(一)旨述都市更新案源於本公司、國泰世華商業銀行股份有限公司、唐榮鐵工廠股份有限公司等土地所有權人共同辦理公開評選招商案，並由日勝生活科技股份有限公司取得最優申請人資格後，與更新單元內私有地主簽訂委託合作契

約，合先敘明。

(二)經查本案變更事業計畫及擬訂權利變換計畫所載共同負擔比例為 46.15%，本公司應分配權利價值與實分配權利價值差額高達 10.89 億元，惟依前述合作契約約定條件計算後土地所有權人無須給付，此舉恐涉財政部臺北國稅局 111 年書函所稱核屬所得稅法第 14 條第 1 項第 10 類之其他所得，提高本案土地所有權人參與都市更新稅賦成本。

(三)懇請貴處惠予釋示本案是否得考量性質屬公開評選招商案，且土地所有權人皆與實施者簽訂委託合作契約等前提，得於權利變換計畫中載明合作契約土地所有權人分回比例，並依此條件計算權利變換計畫中簽署合作契約之土地所有權人應分配價值與差額價金，以符實際。

**四、所有權人-中國電器器材廠股份有限公司(吳○○小姐<sup>代</sup>)(248、249、249-1、254、254-1、255 地號等土地)(出席並提供書面意見)：**

(一)本公司土地建物依估價師計算權值，相較於其他合建地主，顯然有權值過低之情形，請估價師就如何計算權值之細節，詳為說明，並請實施者提供完整之估價報告。

(二)本公司選配房屋時，選配 15-D、15-C、15-B，請實施者依據本公司之權值可分得之坪數，規劃足夠之權值面積，且請實施者修正圖說後與本公司確認本公司可分得之坪數及權值。

**五、所有權人-國泰世華商業銀行股份有限公司(張○○先生<sup>代</sup>)(246、247、247-1、248、249、249-1、252、252-1、252-2、253、254、254-1、255、257 地號等土地)：**

(一)更新後一樓店鋪設置之騎樓是否能登記為共有，而非專有？

(二)若無法改成專有是否可以於該戶更新後價值上做折減？

**六、其他相關機關-國家安全局特種勤務指揮中心：**

經審本次變更不涉及安全高度，請依本中心 113 年 9 月 25 日衡全(發)字第 1130001461 號書函辦理。

**七、規劃單位-弘傑不動產事業股份有限公司(辜永奇 總經理)：**

(一)本案是採權利變換方式實施都市更新，估價內容皆公開透明，實施者考量在不影響個資問題的情形下提供估價報告書供地主參酌。

(二)有關圖面修正一事，會前實施者都有跟所有權人溝通，會以所有權人的需求為優先考量，惟修正圖面會影響都更程序，時程上可能會有所延誤，先跟各位說明。

(三)一樓店面騎樓登記為專有在估價上已針對騎樓比做調整修正，後續是否要修正為登記成共有，實施者會再研擬。

(四)有關國有財產署的意見

1. 建物殘餘價值依照權利變換估價基準日重新評估，故金額與事業計畫核定版不一樣。
2. 相關文字後續將補充於報告書中。
3. 共同負擔比率因物價指數不同及依照權利變換估價基準日重新評估，故共同負擔比率與事業計畫核定版不一樣，詳細數字的變動皆已清楚的載明於報告書中。

(五)國家安全局特種勤務指揮中心的意見屬於提醒事項，本案建築規劃設計皆符合相關規定。

**八、學者專家-莊濂銓委員：**

(一)本案選配原則包含個別選配需求，請實施者釐清確認是否符合相關規定。

(二)更新前估價條件第 2 點，表格內 262 及 264 地號同一所有

權人是否為誤植，請釐清。

(三)更新後估價條件第 4 點，目前估價師以委託實施契約內容進行評估，是否符合通案規定，後續仍需以臺北市都市更新及爭議處理審議會審議結果為準。

#### 九、臺北市都市更新處－李惠閔 聘用正工程司：

本案非屬公辦都更案件，爰不適用公開評選之規定。另本案實施方式採權利變換，仍應依都市更新權利變換實施辦法及其相關規定辦理。

#### 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 3 時 30 分）