

# 正隆股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」

## 公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 4 月 23 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市中正區非政府組織(NGO)會館(演講廳)

（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：戴光平

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隆股份有限公司擔任實施者擬具之「變更(第二次)臺北市中正區河堤段二小段 21 地號等 38 筆土地都市更新事業計畫及變更權利變換計畫案」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。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。等以下的流

程會請實施者做 10 分鐘(事計或權變)或 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 3 (或 5) 分鐘發言時間

二、所有權人：

(一) 財政部國有財產署北區分署(書面意見)

- (1) 權利變換計畫書第 7-9-1 頁，財政部國有財產署(下稱本署)經管土地更新前土地價值、更新後權利總價值、更新後應分配價值之各筆數值與合計數值不符(皆誤差 1)，請實施者確認。
- (2) 權利變換計畫書第 7-9-1 頁所載本署更新後應分配權利價值 240, 137, 142 元與第 10-2-1 頁所載 240, 482, 728 元不符，請實施者確認。

(二) 臺北市政府財政局(書面意見)

(一) 事業計畫

- (1) 印花稅：依權利變換計畫 P10-13-1 所載，更新後實施者獲配房屋現值較原核定數值為低，查事業計畫 P15-7-1 讓受不動產契據印花稅仍以原核定之實施者獲配房屋現值計算，請修正並擇低提列。。
- (2) 營業稅：事業計畫 P15-7-1 土地所有權人分配房屋之營業稅數值與計算結果不一致，請修正誤植，併請修正稅捐合計數。

(3) 銷售管理費：事業計畫 P15-7-1 文字說明及表 15-10-1-1 銷售管理費明細表，實施者表示為維持所有權人權益仍以原核定之實施者實際獲配總價值計算銷售管理費，惟查權利變換計畫 P10-13-1 所載之變更後實施者獲配總價值（3,971,267,863 元）較原核定數值（3,979,303,526 元）為低，請修正擇低提列，並釐正說明內容數值錯誤。

(4) 其他：

(1) 第 VI 頁，臺北市都市更新審議資料表所載本次公開展覽日期有誤，請修正。

(2) P14-10、11 現地安置戶應繳價金計算內容，請配合本次財務計畫及估價內容調整相關數值。

(3) P15-1-1 本案係採 99 年 6 月版之提列標準，惟簡報 P47 誤植為 110 年 1 月版提列總表，請修正。

(4) P15-3-1 變更後內容未與核定版內容對照，且與 P15-6-1 內容重複，請修正。

(5) P15-7-1 文字說明稅捐數值與表 15-1-1 都市更新事業實施總經費成本明細表所載不一致，請修正。

(6) 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) P6-1-1 表 6-2 占有他人土地之舊違章建築戶之現地安置所需面積表，應安置面積價值有誤，請修正。

(2) P7-2-1 表 7-1 三家鑑價機構鑑價結果比較表，遠見不動產估價師事務所 2 樓以上平均建坪單價數值與 P6-1-1、附件領銜估價報告書摘要 20 頁數值不符，請修正。

(3) P7-11-2 及旁邊空白頁，請實施者釐清是否資料錯置。

(4) 附件領銜估價報告書摘要 20 頁表 6 之更新後停車位價值合計數，與 P7-13-1 及 P7-16-1 表 7-6 合計數不一致，請修正。

(三)領銜(遠見不動產估價師事務所)估價報告書，請實施者全面檢視並修正：

(1) 摘要 12、32 頁、P13、P186 之更新後總權利價值，與權利變換計畫內容不一致。

(2) 摘要 26 表 5 更新後各單元建築物及其土地應有部分之權利價值表、P172 表 9 之更新後各單元價格調整表之建坪面積、權利價值、露台單價、總價、含露台權利價格及單價等數值，與權利變換計畫估價報告書摘要 17 頁內所載不一致。

### (三) 臺北市政府都市發展局(書面意見)

(1) 查本案已完成社會住宅規劃設計圖面審查作業，住宅單元業依本局公告之「臺北市公有土地參與都市更新分回納作社會住宅規劃設計基準需求及作業流程」辦理，並已完成住宅單元選配事宜。

(2) 請實施者於本案後續銷售資訊內註明本案市有土地參與都市更新所分回之戶數將作為臺北市社會住宅使用，於銷售時將相關資訊公開，以避免後續購買人誤解隱匿相關資訊。

### (四) 所有權人—陳■■■■女士 (27 地號土地)：

剛才都更處有講價值計算部分，我看我自己的部分有誤，那所以我想說是不是可以幫我查詢一下我自己的部分？

另外就是想再請問一下這個實施技術，因為現在開始要繼續跑流程，等於說現在開始想請實施者告訴我們現在可以動工的時間，另外我想問稅務的問題，最小面積的部分選取完，剩下最小面積部分，是不是有一些稅捐的部分要繳納？

因為這部分我比較不清楚，想知道一下。還有增值稅的部分，我換回房子的部分是不是還有增值稅必須要繳納？大概問題是這樣。

### 三、奇模工程有限公司－王佩模技師：

我是那個這個案子的規劃單位奇模工程，我代替實施者給您報告，這個案子已經動工了，應該您有參加動工典禮。

這個工程會一直延續下去，那我們這次變更其實嚴格講，我們現在一開始在地下室在開挖，我們這個程序會併行來走，所以應該嚴格來講，整個工程的進度不會去延長到，這個部分跟您回應，那整個工程還是照我們原來預期的這樣子的一個工程來製作以上。

### 四、專家學者－簡裕隆委員

幾個大概提醒實施者跟顧問團隊，第一個更新本案的理由，這個部分大概建議你們要補充說明，因為你這一次的變更涉及實施者而已，你們這一次的調整要說明清楚。

第二個部分，財務計畫裡面稅捐調降，這一個部分你要補充說明，因為你如果說你整個的變更是前面的，變更那這一段的變更檢討也要說明。

第三個是本案的變更雖僅涉實施者，惟單元面積變更，估價權值變更、共負比下調，但是這一個裡面，你的總樓地板面積會是往下調 1.61 m<sup>2</sup>，但是你的權值是上漲的（增加至 9,626,886 元），這個理由可能要做補充檢討。

陳理事長，我還是要拜託你，因為這一次的評價基準並沒有調整，還是一百零九年十一月六號，是依選前的權值，因為你這一次的檢討只檢討所有權人的變更部分，整個有沒有影響到其他相關內容，也建議你們再檢視，以上提供實施者跟

顧問團隊參考，謝謝。

#### 五、臺北市都市更新處－吳子瑜股長：

那有關這個陳小姐(陳■■■■)所提是關於個人的這個價值計算的部分，我們就請實施者這邊會後跟您做說明，因為可能不太方便，請實施者這邊，會後跟小姐做詳細說明。

另外有關實施進度跟預計動工是請理事長這邊的顧問回應。請本市稅捐稽處的代表協助，就陳小姐所提的稅捐的問題做一個結論，那主要就是您想詢問的是最小面積值，是選配後的找補金額的部分是不是會涉及相關的稅務，我們就請捐稽處會後跟陳小姐這邊做說明。

今天第一輪的登記發言就已經就都進行完畢，我想再詢問在座的各位地主，還是其他人有意見或是問題想要表達嗎？如果沒有的話，最後我們就請我們的簡裕榮委員給予本案一些提醒和指點。

有關簡委員對本案的提醒跟整個報告書需要補充的部分，請實施者跟顧問團隊這邊後續在計畫書裡面做相關的補充說明。

今天公聽會的程序大概到這邊告段落，今天我們與會的委員所提的意見，還有地主所提的疑問，請實施者這邊後續納入我們變更事計跟變更權變計畫書內載明，並且作以回應。後續都市更新審查過程中，如果各位地主對於本案還有任何的疑問或者是陳情意見，都歡迎以書面方式，來跟我們都市更新處提出，我們專員就會去做回應，然後同時也會拉到計畫書裡面去做載明。

今天公聽會的紀錄，我們會在會後，放上我們更新處網站做公告，就歡迎各位地主帶到我們的網站做查詢。

今天的公聽會就非常感謝各位的參加，我們到這邊結束，謝謝。

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 9 時 55 分）