

興洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段764地號等18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12月26日（星期四）下午3時00分

貳、 地點：臺北市大同區光能區民活動中心

（臺北市大同區承德路二段33號2樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處股長

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：吳心筠

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洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段764地號等18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楊祖恩股長，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文彥委員，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分鐘發言時間

二、臺北市政府文化局(書面意見承辦代為宣讀)

- (一)旨揭範圍內建物本局前以109年7月14日北市文化文資字第1093008267號函、109年10月13日北市文化文資字第1093036726號函(諒達)函復非本市公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，如發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者時，仍須依文化資產保存法第33、35、57、77條等相關規定辦理。
- (二)另查，指案基地位於直轄市定古蹟「臺北市政府舊廈(原建成小學校)」、「臺北市政府衛生局舊址」、歷史建築「原專賣局臺北後站倉庫」隔道路鄰近街廓，依據文化資產保存法第34條第1項規定，營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽通道。同條第2項規定，有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。
- (三)未來如有營建工程或其他開發行為，請申請單位檢送新建工程之建築規劃設計書圖，及以直轄市定古蹟「臺北市政府舊廈(原建成小學校)」、「衛生局舊址」、歷史建築「原專賣局

臺北後站倉庫」為景觀視覺軸線之模擬圖說，說明文化資產與新建工程之關係，及文化資產保護監測計畫等資料過局，俾利本局辦理後續。(實際檢討依新建工程開挖深度5倍距離範圍內為準)

三、所有權人—財政部國有財產署北區分署(764、764-2、764-5、764-7、764-12、764-13、764-14地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一)旨案財政部國有財產署(下稱本署)更新後分回國有廳舍業已調配予國立陽明交通大學進駐，並經本分署111年3月16日台財產北改字第11100067690號函副本委託該校參與後續都市更新進程在案，請實施者配合進駐機關意見辦理。本分署已另於113年12月10日以台財產北改字第11300410970號函請該校自己審視計畫書圖內容在案。
- (二)權利變換計畫【第三次公展版】第16-2頁，本署更新前土地權利價值新臺幣(下同)12億2,427萬5,474元，較111年4月7日幹事會複審版增加1,798萬6,486元，惟更新後應分配權利價值僅增加2萬2,110元，請貴成實施者釐清或說明原因。

四、其他到場人—葉○○(葉○○^代)(書面意見由賴明雄發言)：

- (一)本人等為台北市華陰街○號房屋現今之所有權人，茲因臺北市都市更新處民國113年12月3日11360012693號來函通知台北市華陰街○號房屋所有權人葉○○先生，有關興洋建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大同區市府段一小段764地號等18筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」，自民國113年12月5日起第3次公開展覽30日，並訂於民國113年12月26日舉辦該案第3次公聽會。惟

臺北市都市更新處前所二次之公開展覽及公聽會皆未通知本房屋之所有權人葉○○先生，此節合先敘明。

(二)查該房屋之所有權人葉○○先生為本人葉○○之父親，其已去世，已由本人葉○○繼承其全部權利，且於113年11月8日辦理部分稅籍移轉予李○○女士，是以該房屋現今之權利為本人葉○○所有25/100、李○○女士75/100，此有臺北市稅捐稽徵處之稅籍編號：09020346004為憑，日後有關本都更案件應通知本人葉○○、李○○，或逕為通知受託人即賴○○地政士事務所。(委託人聯絡地址：葉○○ 台北市大同區華陰街○號；李○○ 台北市中山區基湖路○巷○號)

(三)另華陰街47號建物係自治時期即已存在之合法建物，此有臺北自來水事業處自來水裝置記錄表於中華民國12年6月6日即裝置竣工之資料可稽(詳如後附件)，應屬建築管理前之合法建物，並經本人家族合法取得並使用迄今數十年，此亦為國有財產署詳知並確認在案不爭之事實(詳如後附件)，亦有政府單位存檔於民國34年、45年等之空拍航照圖得為佐證，並非該都更事業計畫中所載之占有他人土地之舊違章建築戶。且該建物全部之面積，應包括華陰街47號之磚造平房以及附屬建物：搭棚、防空洞、庭院、通道等，是以該都更事業計畫中所列之建物面積為75.78平方公尺實屬違誤，應再經現場量測檢討確認修正之，且土地上尚有多株已種植數十年之植物，亦應列入補償，其方式及數額亦未載明。

(四)現本人等亦委任律師去函與國有財產署，將依法申請讓售該房屋坐落土地相關事宜中(詳如後附件)，是以本案如確

經准予讓售後，亦應再檢討商議都更權利分配之正確方式及比例面積等，方為妥適。

(五)綜上所陳，諸多狀況與臺北市都市更新處來函所附之都市更新事業計畫書內容不符合之處甚多，請臺北市都市更新處及本都市更新實施者與本人等詳加研商，以維本人等之權益外，並避免影響本都市更新案進行之時程進度。

(六)今日意見以書面為主，如文中有不明白之處，內有載明現所有權人與受任人之聯絡方式，請相關單位與實施者隨時聯繫我方，俾便提供說明或資料。

五、所有權人—張○○(張○○^代) (760、762地號土地)：

本案小坪數之戶別是否能請實施者多隔幾間，因目前數量恐不足希望實施者可以考慮。

六、利害關係人—國立陽明交通大學：

(一)我方有幾點建議，關於權利變換 P.11-1 共同負擔部分，與我方計算結果有所出入，是否請實施者再確認。

(二)有關選配找補，因為涉及國產署之權益義務，故我方還是希望以選配單元價值小於權值為主，盡量不要有差補金額。

七、所有權人—許○○ (765、766地號土地)：

(一)更新前與更新後的估價標準均以民國100年為基準，而目前已經是民國113年，考慮到這段期間的變動，個人對這樣的估價準確性持保留意見；此外，關於租金補償，現在仍以100年的租金水準進行補償，惟今日租金水準有所不同，本人對此有所疑問。

(二)105年以後取得之房屋，其已適用房地合一稅2.0版，請問我們後續是否仍可以以舊制進行房屋買賣，因房地合一稅新舊制差距很大，如採新制辦理，我們的房屋價錢漲幅甚

大則稅率亦會增高，希望有專家可解答本人疑惑。

(三)個人認為本案共同負擔比偏大，其他個案不知是否因為合建關係共同負擔比似乎比較低。

(四)實施者提到會更改戶型為小坪數，請問如果更改後戶數不同，是否所有人皆可參與重新選配？

八、所有權人一董○○ (760、762地號土地)：

本案時程已延宕很長時間，在此欲請教專家，大約何時能夠進行拆遷？好讓我們能向租客有個交代。至於價錢對我們來講已非最重要，因為我們年紀已長，重要的是時程方面，請各位說明，謝謝。

九、實施者一興洋建設股份有限公司(游錦坤 專案經理)：

(一)關於小單元部分，實施者將待國產署針對葉先生提出的問題進行回應後，處理其他問題的修正時，同步進行圖面修改。如有可能增設小坪數單元，實施者計劃設計於中高樓層增加兩到三個樓層，以提供各位地主選配。

(二)基於時程等因素，故實施者調整單元劃分之樓層係於中高樓層部分，屬無地主選配之單元，若實施者調整完後，地主有改選之需求則直接與實施者進行交換，不再辦理選配流程，以免耽誤過多時間。

十、規劃單位一利和實業股份有限公司(蕭惠珠 經理)：

(一)有關國產署針對權值比例問題，因本次土地更新前價值依幹事複審意見修改後提高，與111年4月7日幹事複審版相較增加4,671萬1,000元，惟更新後房地價值依複審意見修正後，與111年4月7日幹事複審版相較，僅增加3,911萬4,180元，扣除共同負擔及現地安置戶價值後，土地所有權人應分配權值為減少1,239萬1,604元，故貴署應分配權

值尚增加2萬2,110元，為合理結果。

- (二)另文化局部分意見，未來實施者於申請開發時，會依文化局所述之相關規定申請以及辦理。
- (三)實施者前幾日方收到賴○○地政士事務所之存證信函，因先前所有權人並未正式告知實施者有所有權人變更的部分，後續會於適當時間將所有權人改為葉○○、李○○。
- (四)所有權人檢附文件，僅可證明民國12年即已存在之建築，因無建物謄本也無合法建物證明，目前實施者無法自行認定為合法建築物，故以違章建築之權利義務給予；惟後續國產署等相關單位表明其為合法建物，實施者將配合依合法建築物參與都市更新之權利義務辦理。另來函未見葉○○、李○○委託賴○○地政士事務所之委託書，請後續提供委託書以確認係房屋所有人委託貴所代為發函。
- (五)關於陽明交大表示實施者計算之共同負擔與其計算結果有誤差，會後將與其討論跟比對；而差額找補希望以最小金額部分，據實施者所知陽明交大選配結果應無補錢之情事，後續會再確認。
- (六)關於許小姐之意見，因為本案係於100年報核，故估價基準日跟租金補償的基準日只能以100年作為標準，計算結果皆依都市更新相關法令規定辦理。本案共同負擔比目前為39%左右，應尚屬合理範圍，其他如與實施者協議合建者則係以合建契約內容為主。
- (七)有關後續期程，目前為第三次公展，因還需參照實際審議進度及排會狀況，若一切順利則明年核定應無問題。

十一、臺北市稅捐稽徵處

- (一)許女士提及之房地合一稅乃國稅局之業務，臺北市稅捐稽

徵處係負責房屋稅、地價稅及土地增值稅，恕我方無法現場向您答覆。

十二、學者專家—簡文彥委員：

(一)本案自報核起已歷經超過十年，可能前期還要更久，相信各位也非常期待本都更案能早日辦完，故個人針對程序面如何加快一事有幾點提醒：第一，本次變更重點主要係配合公地主需求調整建築設計，與違章安置獎勵部分增加申請。在此向實施者提醒，也向各位住戶報告，都更案如涉及設計變動或者是財務計畫變動，則事關變化幅度過大之認定，需要重新辦理公開展覽，像剛才許女士提到需要更多小坪數戶別或是否要重新選配，皆會拉長本案時程。個人建議，今天實施者聽取公、私地主需求，在本次公展後1至2個月期間釐清各位意見，一次修正完成兼顧各方需求，避免再多次變更，加快辦理進度。

(二)今天現場許多長輩在場，相信等待持續近20年是很痛苦的事情，本人也可以理解，以我們審議會的立場都會盡量加快，且本案還有比較特殊之處係曾經過審議，亦請實施者可以參考過去審議意見及今天地主所提意見，一次調整完成而後可以加速審議，因為今天我們更新處股長承辦同仁都在場，所有人都不希望都更案一直停滯不前，如果後續都穩定了，就期待更新處這邊加快程序完成，謝謝各位。

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43分）