

洪圓建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 208 地號等 55 筆 (原 54 筆) 土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 4 月 28 日 (星期五) 下午 3 時 00 分

貳、地點：臺北市大同區國慶區民活動中心

(臺北市大同區昌吉街 87 號 4 樓)

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長 (吳心筠代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿) 紀錄：張彤雲

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由洪圓建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區雙連段二小段 208 地號等 55 筆 (原 54 筆) 土地都市更新權利變換計畫案」之公辦公聽會，本次會議是由市府依法主辦，原主持人張雅婷股長因另有會議，因此由我代理主持，目前任職更新處事業科的吳心筠，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員。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。等以下的流程會請實施者做 10 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) 原則採統問統達方式，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)：

經查本案基地範圍未曾向本局函詢是否涉及文化資產相關議題一事，請貴處協助通知申請單位，檢附函詢範圍之地籍圖、完整土地謄本及建物謄本、所詢範圍清冊(含未登記建物之地號、建號、建物門牌、所有權屬、建物年期與年期證明文件)、所有建物之現況照片 (含門牌及完整建物外觀) 及相關歷史資料送本局，俾利辦理後續。

三、所有權人 - 中華民國(公有土地管理機關：財政部國有財產署北區分署 (374-2、374-3 地號土地))(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 請實施者於計畫書公聽會會議回應綜理表確實登載本分署

111 年 8 月 25 日台財產北改字第 1115001015 號函書面意見並予回應。

- (二) 本案人事行政及廣告銷售費率均以上限提列，共同負擔比例達 37.20%，仍請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維土地所有權人權益。
- (三) 本案適用 100 年 1 月 20 日「臺北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，請實施者說明未提列營業稅原因，並參酌財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令所列公式計算並採最有利於所有權人方案提列。
- (四) 領銜估價報告書(元宏)第 84 頁，土地比較標的三案列位屬中山區，個別因素調整幅度達 43%，惟推定比較價格賦予權重未有顯著差異，請再行檢視。
- (五) 領銜估價報告書第 90 頁，北店面比較標的三之各因素調整率絕對值總和小於比較標的二，表示其條件較為接近勘估標的，惟推定比較價格賦予較低權重之原因為何？另請一併檢視第 122 頁、第 127 頁、138 頁權重調整比例。
- (六) 領銜估價報告書第 108 及 109 頁，請實施者確認合併前各宗地臨路路寬項目調整幅度與第 103 頁修正原則是否相符？

四、所有權人 - 中華民國(公有土地管理機關：行政院農業委員會農田水利署瑠公管理處 (203、203-5、203-10、207-1、216、217、309 地號土地) (書面意見承辦代為宣讀):

- (一) 依公開展覽版第 8-4 頁，第十項稅捐部分的第 3 點，載明營業稅本案未提列。
- (二) 本案涉及農田水利署經管農田水利事業作業基金不動產，依農田水利法第 22 條第 4 項定，免徵營業稅。
- (三) 再者，本處非營業稅之納稅義務人，且本處係以權利變換方式參與本案，並未與實施者簽立相關契約或約定為營業稅納稅義務人。因本案未將營業稅列入共同負擔，日後交屋如另需繳納營業稅，依相關法令規定本處歉難辦理。

五、所有權人 - 楊○○ (張○○代) (301、301-2 地號土地) (現場登記):

本案於 10 幾年前有兩位實施者的同仁來找我們第一次談本案都市更新，當時實施者所提出的條件我們並無反對，後續實施者同仁表示要回去確認後，會再來找我們。事隔多年，因為無後續聯絡，以為條件已經定案，但現在權利變換結果卻與當初談的條件相差甚遠，這段期間實施者都沒來找過我們。希望我們的權益不要受影響，並希望更新處長官協調，來保障我們當初的權益。

六、所有權人 - 臺灣銀行股份有限公司(柯宣宇代)(208、225、225-1、229、232、232-2、233-2、233-20 地號土地)(現場登記):

感謝實施者的整合與各界的努力，本公司後續將再卓送書面意見。

七、所有權人 - 呂○○○(呂○○代)(306 地號土地)(現場登記):

(一) 本人所持之 306 地號土地單價相較於鄰地土地更為便宜，我查過臺北市重劃的規定，只要是面臨公園的土地其價值都比其他旁邊的土地來的高。我的土地是面臨德鄰公園，結果地價卻比鄰地便宜，請再確認本人土地價值。

(二) 本人還有一塊道路用地(306-1 地號)，辦理都市更新應該要一起協助開闢，但本案範圍卻無納入該筆道路用地。

八、實施者 - 洪圓建設股份有限公司 (何宇萍特助):

回應楊○○小姐，因本案所有權人數目甚多且牽涉許多公單位及私單位，致本案執行許多年，因您之前留的電話無回應，投遞信箱亦無回復，以致無法聯絡上，這是一個誤會，當初公司答應您的條件，本公司務必會履行，並於公辦公聽會後正式洽談。

九、規劃單位 - 弘傑開發事業股份有限公司 (辜永奇總經理):

(一) 有關國產署意見：

1.遵照辦理，會於報告書內之自辦公聽會回應綜理表內補充

111 年 8 月 25 日台財產北改字第 1115001015 號函書面意見及其回應。

2.針對本案提列共同負擔金額與比例均依照民國 95 年提列總表進行提列，未來尊重審議結果。

3.有關營業稅部分，因本案財務適用 95 年版之提列總表，後續將依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令所列公式計算，並採最有利所有權人方案提列。

(二) 有關水利署意見：

有關營業稅部分，因本案財務適用 95 年版之提列總表，後續將依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令所列公式計算，並採最有利所有權人方案提列。

(三) 有關臺北市政府文化局意見：

有關本案是否涉及文化資產相關議題，會再提供相關歷史資料供貴局審查。

(四) 有關呂○○先生意見：

有關 306-1 道路用地部分，本案現為權利變換階段，有關本案範圍已於事業計畫階段確認，故現階段無法再調整本更新單元範圍。

十、估價單位 - 元宏不動產估價師聯合事務所 (鄭義嚴估價師)：

(一) 有關國產署意見：

- 1.在三個土地的比較案例中，第三個案例位於松山區，因此其修正幅度較大，但此案例的權重亦為最低，僅占 30%，另外兩個大同區案例，權重皆達 35%，未來尊重審議結果。
- 2.有關調整率較大之店面，權重卻沒有較低，經查本案比較標的三調整率最大，因此權重比較低，尚符合調整原則。
- 3.臨路路寬的調整原則，本案於道路路寬條件達 20 公尺以上，因其調整幅度已充足，故不再進行累進調整，會再補充相關文字，供審議會審查。

(二) 有關呂○○先生意見：

本案更新前土地價值考慮因素包含土地面積、臨路條件、商效條件等，目前估價報告均已進行適度調整，未來會再參考審議意見綜整檢討。

(三) 有關葉委員意見：

- 1.原更新前土地價值考慮因素尚未包含面臨公園之項目，後續再檢討本項因素對於土地價格之影響。
- 2.因本案各宗土地面積大小差異較大，故各宗地就面積因素項目區分為 100 坪以下、100~300 坪、300~600 坪及 600 坪以上四個級距來檢討調整率，各宗土地最大 (567.19 坪) 與最小 (2.42 坪) 之間價格差異率僅在 8%以內，應不致於有調整幅度過大之情形，建請委員認同採納。

3.更新前後各戶單元價值，本估價報告原考量低樓層 3 樓及 4 樓相對均較為吵雜，故設定相同之樓層別效用比，後續報告會再依委員意見綜整修正。

十一、學者專家 - 葉玉芬委員：

(一) 主席、各位地主及實施者團隊大家好，本案現為權利變換審查階段，有關本案的建築設計皆在事業計畫已核定，未來審查重點為財務計畫、更新前土地價值、更新後建物估價等，後續皆有各局處幹事及專家學者協助審查。如後續地主有什麼疑問，請實施者妥善處理，以利於加速本案後續審查進度。

(二) 針對簡報 12 頁，本案表示不願參與分配擬領取補償金之所有權人達 10 位，請實施者團隊充分向相關權利人說明「不願參與分配領取補償金」與「參與權利變換」之差異。

(三) 有關本案估價建議：

1.更新前各宗土地的差異，本案一側部分面臨公園用地，對本案估價影響程度，請估價師補充說明。

2.本案各宗土地面積差異調整率敏感度較大，請估價師補充說明。

3.有關更新前後各戶單元價值，各項調整項目及合理性，例如本案以更新後 4 樓為比準戶，惟本案 3 樓與 4 樓的垂直效用比並無差異)，請估價師補充說明。

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 40 分）