

禾碩開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區圓環段二小段2-7地號等23筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國113年12月2日（星期一）下午2時

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 楊祖恩股長

肆、出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：周家棟

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由禾碩開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區圓環段二小段2-7地號等23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。等以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（2-7、30地號土地）

（書面意見承辦代為宣讀）：

- (一)旨揭都市更新案實施者前於113年3月15日召開公聽會，經本分署以113年3月13日台財產北改字第11300069470號函提供意見在案，請實施者確實登載於計畫書公聽會回應綜理表，並予以回應。
- (二)本案涉財政部國有財產署(下稱本署)經管同小段2-7、30地號2筆國有土地，使用分區為「第四種住宅區」，面積20.47平方公尺，占更新單元總面積1,532.92平方公尺比例1.34%，採「部分協議合建、部分權利變換」方式辦理都市更新。本分署爰依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第8點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房地。又依處理原則第5點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達500平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第46條第3項第3款、第4款規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第13點規定略以，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬定，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。上揭國有土地處理方式，仍請實施者於計畫書

適當章節完整載明。

- (三)事業計畫書第9-15頁，表9-8建築面積表有關「戶數」之計算加總數為68戶，非126戶，請實施者再確認並釐正。
- (四)事業計畫書第13-3頁，本案提列特殊工程-地中壁工程及地質改良費用計新臺幣(以下同)2,890萬0,011元，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
- (五)事業計畫書第13-8頁，國有土地不參與信託，請實施者確認信託範圍未包含本署經管國有土地，並於合約及事業計畫適當章節載明。
- (六)事業計畫書第14-1頁，有關「保固事項」一節，請增加以下內容：
 - 1、實施者於交屋同時提供保固書，確認保證交屋後維修服務。
 - 2、本案完成產權登記，經完成驗收及交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
- (七)建請實施者評估適度建置供電動車輛充電相關設備。
- (八)權利變換計畫書第8-6、8-7頁，本案人事行政、廣告銷售及風險管理費均以上限提列，共同負擔比例達37.67%，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，調降共同負擔比例，以維參與者權益。
- (九)請於各階段提供三家估價報告書供參。

三、所有權人—林■■■■ (29、29-3地號土地)：

本人和其他3位所有權人更新前共同持有一棟3層樓建築物，未來應能興建4層樓，何況本案更新後興建18層建築物，較更新前增加了15層樓，應多分給我們一層，並再另外計算公共設施坪數。我希望市政府是公正的，不要偏差。

四、其他到場人—蔡■■■■：

本人為協議合建戶，請問未來完工交屋後若要轉售，是否有最低售價的限制？若欲過戶給親屬，售價低於實價登錄所載市價

應屬合理，惟售價過低是否有逃漏稅之疑慮？

五、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(辜永奇總經理)：

- (一) 有關財政部國有財產署北區分署第(一)、(二)、(四)、(五)、(六)點意見，本案配合辦理，後續將於計畫書補充；有關第(三)點戶數部分，計畫書所載總戶數126戶無誤，後續將於建築面積表補充敘明；有關第(七)點電動車位充電設備，因為電動車廠牌皆不同，故本案將預留管線但不會預留充電設備，這部分會再做整體規劃；有關第(八)點各項管理費，本案提列之管理費用係實際之需要，會再於計畫書中補充敘明各項管理費之合理性及必要性；有關第(九)點三家估價報告書，已於11/21提供公展版估價報告書電子檔。
- (二) 有關林先生持有的建物為一棟3層樓建物，土地持分為1/4，未來更新後可以分回的建物面積是依據土地面積乘以容積率後再加計都市更新容積獎勵的結果，並非以現況之樓層數計算。都市更新有兩種方式：一、採協議合建，分配比率及結果以和實施者協議內容為準；二、採權利變換，將委請三家估價師針對本案進行查估，未來確定的分配比率會以市政府核定的內容為準，所有權人目前係採權利變換方式。
- (三) 未來完工交屋後之轉售價格無最低售價的限制，尊重市場交易機制。若親屬間之買賣屬特殊交易，在實價登錄上要註記，稅務上會以國稅局認定為準。

六、學者專家—莊濰銓委員：

- (一) 有關所有權人林先生所提及之未來分配結果，建議實施者團隊會後和所有權人詳細說明權利變換和協議合建之差異。
- (二) 所有權人蔡先生屬協議合建戶，未來分配及找補結果會依據協議契約內容。產權移轉因買賣或贈與等方式也會影響課稅結果，另提醒所有權人若以較低價格出售，會作為買方未來的取得成本依據，後續再轉售時的房價差價就會比較大。

(三)本案採部分協議合建、部分權利變換方式，目前範圍內80%以上的所有權人已與實施者達成合建協議，其餘所有權人係採權利變換方式，會依據估價師計算的權利價值結果計算可分配價值，再進行選屋及找補，市政府也會針對權利變換計畫內容進行審查。

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2時30分）