

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」

第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國 113 年 1 月 10 日（星期三）下午 3 時 0 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

肆、出席單位及人員：（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」之第二次公辦公聽會，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張雅婷股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會葉玉芬委員，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。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。等一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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、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)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 37.55%，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。
- (二)依權利變換計畫書第 10-3 頁，財政部國有財產署(下稱本署)更新前權利價值新臺幣(下同)1 億 5,524 萬 8,799 元，較 112 年 4 月 28 日公開展覽版增加 232 萬 3,455 元，惟更新後應分配權利價值下修為 2 億 1,140 萬 0,333 元，致本署尚須繳納差額價金 558 萬 3,503 元，請實施者說明調降原因；另因國有土地參與權利分配，以不繳納差額價金為原則，請實施者後續配合調整選配內容。
- (三)請提供三家估價報告書供參。
- (四)來函所附會議資料第 16 頁所載最小分配價值 1,038 萬 5,012 元，與權利變換計畫第 3-2 頁所示不同，請實施者確認。

三、所有權人—中華民國（公有土地管理機關：臺北市政府財政局(219-2、312 地號土地))(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)第 8-1 頁：

1. 本案提列更新前測量費 480,000 元，請檢附合約影本以利

檢核。

2. 合法建築物拆遷補償費及其他土地改良物拆遷補償費之金額與事業計畫核定金額不一致，請實施者說明後提請審議。
3. 建議於表 8-1 中各項目費用加列事業計畫核定金額欄位，或於備註欄說明，俾供參考。

(二) 第 8-2 頁：

1. 印花稅請以承攬契據之印花稅及讓受不動產契據之印花稅分別計算：

(1) 承攬契據印花稅請以（營建費用＋建築設計費用＋鑽探費用＋鄰房鑑定費＋公共設施開闢成本＋都市更新規劃費用＋不動產估價費用＋更新前測量費用＋地籍整理費用＋容積移轉費用）之千分之一計算，各項因子應先扣除營業稅及行政規費。

(2) 讓受不動產契據印花稅請以（更新後實施者實際獲配土地公告現值＋更新後實施者獲配房屋現值）之千分之一計算。另請載明更新後全案土地及房屋產權面積並分別列示土地所有權人分配、實施者折價抵付獲配等 2 部分（含明細與加總），及土地公告現值、房屋評定現值（含標準單價、路段率）計算方式列表。

- (三) 第 8-5 頁，本次增列之營業稅係以 109 年財政部函釋公式二提列，惟本案依 100 年版提列總表之營業稅計算方式對所有權人較有利，爰建請依 100 年版提列總表方式提列營業稅，以維地主權益。

(四) 第 8-6 頁，計算都市更新實施成本平均單價，總產權面積 64,018.98 平方公尺，與表 11-4 不符，請釐清，並請全面檢視。

(五) 請實施者於權利變換計畫加註：「有關臺北市政府分回房地，實施者同意配合下列事項：

1. 本案完成產權登記，經臺北市政府完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
2. 實施者自房屋交付臺北市政府之日起，保固建築物結構體 15 年、防水 2 年、其他裝修及設備 1 年，實施者於交屋同時並提供臺北市政府保固書，確實保證交屋後維修服務。」。

(六) 不動產估價報告書：第 11 頁更新前各宗土地劃分以相鄰土地為「同一所有權人視為同一宗土地」為原則進行坵塊分宗，同小段 219 及 219-2 地號等 2 筆相鄰土地，縱使管理機關不盡相同，於所有權歸屬上均為臺北市所有，故應視為同一宗土地進行估價，請釐清後提請審議。

(七) 依目前之權利變換計畫，本府尚需繳納差額價金，因本案後續尚需經都市更新審議程序，爰於本案經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過、本府核定前，若本府仍需繳納差額價金，屆時請實施者提供相關資料，供本局於不繳納差額價金之原則下調整選配單元。

四、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)：

(一) 針對實施者協助處理基地內本行土地之承租戶自行興建改

良物補償一事，本行給予高度肯定及感謝。

- (二) 本次為第二次公開展覽暨公辦公聽會程序，查本案權利變換計畫修正前後，本行選配單元 2 戶店面、8 戶住宅及地下二層 10 個停車位尚無變動，至須補繳差額價金部分，主因係第一次公展版權利變換計畫內，實施者未將營業稅新臺幣（以下同）130,129,269 元等納入共同負擔相關成本，致有本第二次公展所揭露增加全體所有權人 94,232,428 元之共同負擔費用。
- (三) 按各相關權利人業依實施者原提送更新前後價值及共同比等條件完成選配定案，有關實施者因上開疏漏所致權利變換價值異動，造成本行有增撥現金 2,691,651 元之額外資金挹注，爰請實施者於原選配單元方案不變前提下，回復原第一次公展版本行找補價金，或由實施者自行吸收所增共同負擔費用。

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

- (一) 我有天遇到一位住在北投的朋友，他說它房子拆掉 1、2 年了，但到現在都還沒動工，因此他提醒我們案子有沒有履約保證，不然屆時沒有蓋起來，我們就變成大家常說的爛尾樓，因此我想問更新處，我們案子有沒有履約保證？都更處在後續有沒有幫我們監督？
- (二) 現在為選舉期間，每位立法委員都說要提高我們這個地區的容積率，但任期只有 4 年會不會有變卦，我們會不會能蓋更高的房子？是否享有這個權益？假設修法有通過，提高容積率

及放寬相關規定，是不是越早都市更新就越不划算。

六、實施者－洪圓建設股份有限公司(何宇萍特助)：

(一) 有關臺灣銀行股份有限公司意見：

首先謝謝臺灣銀行對實施者的肯定。本案已經接近完成階段，實施者還是會持續溝通協調，希望大家都給予支持。

(二) 針對財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局、臺灣銀行股份有限公司之選配意見：

1. 本次重行公展，主因是第一次公展期間財政局之書面審查意見，建議營業稅應以 109 年版提列，故實施者配合辦理修正。而今日財政局針對營業稅提列又有新的意見。因此，本案共同負擔金額可能還會再調整。
2. 共同負擔的調整，係配合審查意見修正，並非實施者所願，未來還是均依據主管機關審議之意見而定。

(三) 有關楊○○小姐(張○○先生代)意見：

1. 有關放寬容積部分，本案基地前側已經是商業區，其容積率 560%，但這個地方有航高限制，所以目前設計的樓高已經是最高樓層，且棟與棟間距已經沒有辦法再緊縮，所以倘容積放寬，包括獎勵的增加，建築容積也無法繼續往上堆疊，請各位諒解。另外，許多地主也表示本案不要再拖延，希望儘速都更完成。
2. 有關履約保證部分，本案跟實施者有合建契約的地主比例相當高，未來會找銀行辦理信託，信託合約裡面關於履約的事情都會敘明，融資銀行進來辦理信託合約時，會再把相關的內容做詳細說明與討論。

3. 接下來向各位地主報告下實施者的心情，這塊地從我民國 95 年進公司至今 18 年了，我還在這裡，好幾塊別的案子都要完工了，我這裡還是在努力，我是說真的曾經一度想放棄，但是公司不願意放棄，因為這塊地真的太需要都更了，四五十年的老舊房屋及違章建築很多，這個區域的老舊、環境的髒亂、土地閒置沒有利用，這塊地真的太需要改建了，違章建築物占有他人土地兩個廟，一個金萬成團自己的土地，一個蓬萊廟占有臺北市土地 100 年，我一旦放棄，應該再也沒有人會進來了，除此之外，本案還需要安置消防局、環保局、社會住宅，我們正在盡最大的努力，我也希望本案能盡快完成核定。

七、規劃單位—弘傑開發事業股份有限公司(陳玉璟副總經理)：

(一)有關財政部國有財產署北區分署意見：

1. 本案各項管理費率的部分，是依據共同負擔提列總表規定進行提列，本案會再詳實地說明其必要性及合理性，並載明於報告書中。
2. 關於權利變換計畫第 3-2 頁最小分配權利價值係屬誤植，會再做修正。

(二)有關臺北市政府財政局意見：

1. 權利變換計畫書第 8-1 頁：

- (1) 針對測量費用，因報核當時的共同負擔提列標準並無須檢附合約，故本案係依事業計畫核定的金額進行提列。
- (2) 合法建物拆遷補償費，配合審議通案原則改為未扣除拆除費之方式提列。

(3) 有關表 8-1 增加事業計畫核定金額欄位說明部分，配合辦理。

2. 權利變換計畫書第 8-2 頁，印花稅會依據規定分開計算。
3. 權利變換計畫書第 8-5 頁，目前係依第一次公展國產署書面意見以民國 109 年規定計算，今第二次公展財政局書面意見表示希望改為民國 100 年規定計算，本案後續會依據權變小組或審議會決議版本進行修正。
4. 權利變換計畫書第 8-6 頁，有關總產權面積係屬誤植，會予以修正。
5. 有關權利變換計畫書內加註市政府分回房地之備註事項，本案配合辦理載明於報告書中。

(三) 有關財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局、臺灣銀行股份有限公司重公展及選配意見：

1. 本案應分配權利價值之變動，係因第一次公展時已經辦理各單位書面審查，故本次公展版是依據市政府之書面審查意見配合修正，並非實施者主動修正。
2. 本次最大的修正為增列營業稅，民國 95 年報核時的提列總表版本是無法提列，但營業稅之費用是一定會發生，也因此更新處陸續更新版本，將營業稅列入共同負擔提列標準。
3. 因每次版本營業稅之計算方式不同，第一次公展書審意見是希望本案採用民國 109 年的版本提列，而接下來要進行審議，過程中委員或幹事可能會要求本案改動為其他版本。實施者承諾未來會依據政府審議要求之版本提列。

4. 本案尚在審議階段，故選配之差額價金找補尚未定案。與實施者間到底是要補差額或是由實施者退差額，在審定後才能確定。實施者承諾，若審議確定後是需要補差額給實施者時，實施者同意讓該權利變換關係人辦理退選的選配變更，以符合權利變換關係人不再貼補金額的訴求。

八、估價單位一元宏不動產估價師聯合事務所(鄭義嚴估價師)：

(一)有關臺北市政府財政局意見：

估價條件前面有簡報報告說明，如果是數筆土地同一所有權人，會將它合併在一起，這邊提到 219 跟 219-2 地號土地，雖然都是臺北市政府所有，但因管理機關不同，可能他們對未來房子的使用需求也都不同，所以當時估價才會把它分為兩種土地來做評估，後續進入到幹事會的審查，本案會併同幹事意見綜合考量後，再一併做調整。

(二)另外謝謝葉委員今日提醒事項。

九、學者專家一葉玉芬委員：

(一)各位好，我覺得今天有第二次公展的機會很難得，也讓各位地主看到這個案子的審查進度。有審查就會有意見，有意見就需要做修改，今日各位有機會看到之前的書審意見，包含估價都有委員給一些意見，估價師就需要去說明或是調整，當然我們也會將各位地主實質的意見納入參考，在後續幹事會或審議會上面為各位做把關。

(二)今日簡報還是有個小地方，雖然不影響，但還是請估價師注意下，在估價過程說明有一個更新後各戶價格評估的一般事務所的比準單元，比準單元為 F1-2F 戶，因為下面的水平修

正就有修到一個騎樓了，我是覺得這戶位在二樓，理論上是沒有騎樓，不過可能是簡報誤植，請再確認。

(三) 之後其他的審查意見，都會在各程序中提供給估價師、規劃單位與實施者，再請實施者團隊要做回應或修正。

(四) 祝福大家，案子已經開始在審了，後續的程序都會按照步驟走，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）