

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段309地號等7筆(原2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114年4月29日（星期二）上午10時00分

貳、 地點：臺北市客家文化會館4樓會議室

（臺北市大安區信義路三段157巷11號4樓）

參、 主持人：臺北市都市更新處 李惠閔 聘用正工程司

肆、 出列席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：黃婷筠

伍、 主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區復興段三小段309地號等7筆(原2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聘用正工程司李惠閔，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。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5分鐘發言時間。

二、所有權人—張○○（309、309-1、309-2地號等土地，委託人：楊○○）：

(一)本大樓屋齡50年，不僅是權狀上有差異，實際上在稅制方面也存在問題。我們這一戶多年來繳納了較多的地價稅。疫情前，我曾親自去找過稅務單位詢問，才發現部分土地被劃入我們這一戶範圍內繳費。我相信這棟大樓裡可能還有其他住戶也遇到類似的問題，只是我們剛好發現了這一點，才特別提出來。我想知道，估價有沒有將這些問題納入考量？針對這樣的情況，是否有相關的補償辦法？

(二)想知道估價師對於租金補貼評估時所採用的標準，權利變換採用三家估價，也參考了周邊行情，但這些資料我們看不到。我也想知道他們有沒有向稅務單位做過相關的詢問。當初我們買這一戶時，有半年沒有營業也沒有使用，稅務單位曾將我們調整為自用稅率，因此稅率比較低。恢復使用後又遭調回一般稅率，並且國稅局要求報稅，指出即使是自己使用的店面也需申報租金收入。我想了解，估價評估團隊當時是否有參考國稅局對這類租金的認定與要求。

三、所有權人—中華民國(管理機關:臺北市政府工務局新建工程處)(485-2、485-3、485-4、485-5地號等土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

旨揭都更案涉本處管有本市大安區復興段三小段485-2、485-3、485-4、485-5地號等4筆國有土地，本處前已於

114年3月12日以北市工新配字第1143010719號函表示，該4筆土地本處已無公用需求，後續將辦理管理機關變更為財政部國有財產署，於管理機關變更完成前同意委託該署辦理後續權利變換相關事宜。

四、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

- (一) 事業計畫書第11-1頁，本案分配與選配原則一、三、五(二)、五(五)、六(二)限縮土地所有權人分配權益，請實施者檢討修正。
- (二) 事業計畫書第12-1頁，請實施者完整載明下列國有土地處理方式：案涉臺北市政府工務局新建工程處(下稱新工處)經管同小段485-2、485-3、485-4、485-5地號等4筆國有土地，使用分區為敦化南北路特定專用區(A區)(依都市計畫說明書圖規定辦理)(原屬第肆種住宅區)，面積合計221.92平方公尺，占更新範圍總面積1,456.92平方公尺比例15.23%，新工處113年6月27日北市工新配字第1133059450號函示略以，上述4筆國有土地已無公用需求，擬依國有財產法第33條及第35條規定變更為非公用財產移交財政部國有財產署(下稱本署)接管，並於管理機關變更前，委託本分署辦理本案都市更新相關事宜。爰依財政部110年10月8日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定，上述485-2、485-3、485-4、485-5地號4筆國有土地，本分署按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金。
- (三) 事業計畫書第13-4頁，本案提列特殊因素項目(結構地工、交換鑰匙型油壓後懸二段式機械停車設備、垃圾處理設備)費用新台幣(下同)2億0,034萬9,057元，請實施者依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理。
- (四) 事業計畫書第13-5頁，本案提列審查項目(防火避難綜合

檢討、雨排水逕流審查、候選綠建築證書(黃金級)、綠建築標章(黃金級)、候選智慧建築標章(黃金級)、耐震設計標章審查、耐震標章審查、都更特殊因素審查)費用合計197萬5,800元，請實施者檢附報價單影本或相關計算依據、標準供參。

(五) 事業計畫書第13-7頁，本案廣告銷售費、人事行政管理費、風險管理費均以上限提列，請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用再予檢討及調整。

(六) 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並未包含國有土地，並於信託合約及事業計畫書適當章節載明。

(七) 事業計畫書第14-1頁，本案本署更新後分回國有房地，請實施者同意並於事業計畫加註配合辦理下列事項：

1. 本案完成產權登記，經本分署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。
2. 實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(八) 事業計畫書第附11-1頁，「…為有效管理服務以及如期繳納公共水電費用等起見，每戶應預繳一定金額為管理周轉基金。」，查本案已規範經常管理費，且實施者應提列公寓大廈公共基金，又公共設備水電費由各住戶依持有戶數比例分擔，爰本分署不同意預繳前述費用。

(九) 以上內容倘有與權利變換計畫書相同之處，請實施者併予檢視修正。

(十) 請提供三家估價報告書供參。

(十一) 另本案更新後分回國有房地業經國家住宅及都市更新中心(下稱住都中心)113年7月18日住都字第1130019260號函示納為社會住宅或其他後續依法認定

為政策性使用之住宅，爰本分署將依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第8點之1規定優先提供予住都中心使用。

五、所有權人—蔡○○（309、309-1、309-2地號等土地）：

- （一）金蘭大樓都更案，整合過程中遇到一些技術上的困難，但後續同意比率達100%，且住戶們之間有共識，至少有分配房子回去，且維持大樓更新前紋理，為三棟的居住型態，所以當初在選屋前有經過非常多的討論，也尊重及遵照更新前現況作第一優先考量，想請更新處及相關單位了解金蘭大廈都更執行上的不容易，也謝謝各局處提出意見促使環境更加友善。
- （二）金蘭大廈屋齡已經50年了，有非常嚴重的居住安全疑慮，希望都更的審議過程可以加速，社區內的地主也很熱心，也支持並且希望可以盡快改建成功。

六、宇豐不動產估價師聯合事務所（胡毓忠所長）：

- （一）目前不動產估價作業皆依據《不動產估價技術規則》及《臺北市都市更新權利變換報告書範本》辦理。上述兩項規範中，均未規定須將稅賦因素納入估價依據，因此在實務上估價作業並不會考量個別稅賦差異。
- （二）估價師計算租金補貼時是收集附近區域的行情後進行查估大約2,500元至2,700元，地主可能會有疑義，但後續都會經過權利變換小組或審議會等會議進行審查才會確認。

七、學者專家—莊濂銓委員：

- （一）目前不動產成交價格及租金補貼資訊，皆是透明且可查詢的，估價師在進行估價時，會綜合考量整體區域環境與標的物本身條件的差異，來查估本案租金的合理水準；若地主手中已有實價登錄資料，或與稅務機關往來的相

關文件，亦可提供給實施者團隊參考，以作為估價的輔助依據。

- (二) 後續還有幹事會及權變小組等程序，將針對建築設計或權利變換估價內容進行審查。
- (三) 本案是168專案，審查進度較一般案快，但本案建築量體高且深開挖，後續還需要經過都市設計審議，建築設計尚有不確定性，例如原容積認定問題、地下室開挖到地下7樓、停車位數量等，可能會依都市設計審議及交通評估檢討後調整，簡報中也有提到但書，在審議過程會審核對環境貢獻度、基地表現以及對區域環境之衝擊影響做綜合評估後，可能會因審議而調整建築設計。

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10時33分）