

富邦建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 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 9 月 15 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市客家文化會館 1 樓會議室

（臺北市大安區信義路三段 157 巷 11 號 1 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處張逸民幫工程司 代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：張逸民

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「擬訂北市大安區大安段一小段 267 地號等 22 筆土地都市更新事業計畫案」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張逸民幫工程司，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會蕭麗敏委員。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 10 分鐘事計的簡報。

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（或5）分鐘發言時間

二、所有權人—財政部國有財產署(書面意見，更新處代為宣讀)：

因旨案所涉及同小段 269 地號及 338 地號 2 筆國有土地，分別屬農業部農田水利署經營之農田水利事業作業基金財產及國防部政治作戰局經營之國軍老舊改建範圍內土地，爰請貴府依本分署 112 年 8 月 11 日首揭號函逕洽前述管理機關表示意見。

三、所有權人—財政局(書面意見，更新處代為宣讀)：

(一) 權利變換費用：

- 1.頁 10-4，表 10-5 計算基準數值誤植；頁 10-5，不動產估價費金額誤植，請釐清後順修相關數據。
- 2.頁 10-5，更新前測量費經議價後為 100,000 元，請依議價後金額提列，另請檢附實際合約影本。
- 3.頁 8-4，表 8-3，有關租金補貼單價，與事業計畫核定版之金額不一致，請依提列總表規定由估價師查估並補充資料佐證，以利檢核。
- 4.頁 8-5，依註 2 之說明，2527 建號滅失，現況已拆除，故無居住事實，惟仍提列拆遷安置費，請實施者說明其合理性及必要性。

(二) 稅捐

- 1.頁 10-5，承攬契據印花稅算式，其中建築師規劃設計費依附錄所附之增補合約，服務酬金 250,000 元係含稅之金額，請釐清是否應扣除。
- 2.頁 10-5，讓受不動產契據之印花稅，算式 a 中土地平均公告現值誤繕，請修正。

3.頁 10-6,表 10-10 實施者及所有權人實際獲配房屋現值一覽表,實施者分配價值欄位項目重複,另實施者獲配房屋現值合計數與頁 10-5 算式 c 不一致,請釐清後順修相關數據。

(三) 管理費用：

1.頁 10-7,有關廣告銷售管理費用

(1)依頁 19-1 分配單元說明,部分土地所有權人對於無法提供逕為選配之房地仍有使用需求,並願負擔費用,故實施者於辦妥權利變更登記取得所有權後,將再依雙方約定辦理所有權移轉登記予土地所有權人,因該房地無實際廣告銷售行為,故請實施者刪除該房地之廣告銷售管理費。

(2)說明文字「詳表 16-3」有誤,應為表 16-2。

2.頁 10-8,實施者以報價單金額提列信託管理費,請檢附實際合約影本。另市有土地不辦理信託,請刪除市有土地部分。

(四) 其他

1.表 16-2 土地及建築物分配清冊,請依權利變換計畫書範本格式,增列「受配人姓名」欄位。

2.請說明市有土地所分配建物有無影響空間使用之設備、管線等,倘有是否已反映於估價。

3.案內 2 筆市有持分土地管理機關分別為本市稅捐稽徵處及本府都市發展局(以下分別簡稱稅捐處及都發局),因都發局所管市有持分土地參與權利變換後應分配價值未達最小分配單元,故與稅捐處合併選配,並由稅捐處函復實施者申請分配 1 戶住宅及 1 個停車位。現依表 16-2 所載,更新後房地將該 2 機關共同持分,為簡化房地分回後管理維護及利用事宜,爰請實施者將差額價金中相當於都發局經管市有持分土地參與更新後應分配權利價值之現金分配予該局,至更新後房地及剩餘

之差額價金則分配予稅捐處。

四、所有權人一陳○○（322 地號土地）（現場書面意見，更新處代為宣讀）：

之前事業計畫審查，土地銀行每次好多意見，都和我們沒什麼關係，卻浪費好多時間。本次審查，希望土地銀行能體諒我們住戶，房屋都快不能住了，太危險了，不要再拖延時間，讓我們儘快。謝謝。

五、所有權人一陳○○（314 地號土地）（現場書面意見，更新處代為宣讀）：

我們是臺北市大安區信義路四段三十巷住戶，本社區建於民國 48 年，距今已近 64 餘年，建築結構老舊、耐震係數不足，在近年來頻繁發生地震的情況下，對住戶的生命財產安全構成嚴重威脅。據悉，本案民國 104 年 6 月事業計畫報核，住戶們於 109 年達成都更共識，於今年初完成都更事業計畫核定，並於 5 月完成選屋作業，6 月權利變換計畫報核，目前正由貴單位審核中。在此呼籲貴單位能加速審核，盡快讓本基地得以改建，保障住戶的生命財產安全。以下為改建的必要性及急迫性：

- (一) 建築結構老舊、耐震係數不足：該大樓建於民國 48 年，距今已近 64 餘年，建築結構已老舊不堪，耐震係數不足，在近年來頻繁發生地震的情況下，極易發生倒塌、坍塌等事故，對住戶的生命財產安全構成嚴重威脅。
- (二) 住戶生活品質低落：現況為舊式公寓，建築設備老舊，管線老化，漏水牆面剝落頻繁，住戶生活品質低落。
- (三) 周邊環境發展迅速：該大樓位於臺北市中心，周邊環境發展迅速，商圈繁榮，交通便利，但本社區因建築老舊、耐震係數不足，審核流程繁雜，導致無法進行更新開發，影響周邊

土地利用效益。

住戶們相信貴單位一定會秉持著保障人民生命財產安全的宗旨，加速審核本社區的都更案，讓老舊公寓群能早日改建，讓住戶能居住在安全、舒適的環境中。

六、所有權人—臺灣土地銀行股份有限公司（268 地號土地）（現場書面意見，更新處代為宣讀）：

都市更新權利變換涉及不動產所有權人之權利價值估價，所有權人應有了解估價過程之權利。本行為財政部 100% 持股之公股銀行，負維護行產權益之責，前請實施者提供三家不動產估價報告書，惟實施者婉拒，致未能取得估價報告書暨相關資料，無法評估土地更新前後權值及表達意見，茲請實施者儘速提供估價報告書完整版予本行，後續將以書面表達意見。

七、規劃單位—力冠丰都市規劃股份有限公司（莊育傑總經理）：

（一）針對國產署回應，應配合農田水利署及軍方意見，因為前述兩機關均已配合選屋，本次會議也無書面意見，後續若有審查意見再配合回應說明。

（二）有關財政局意見，說明如下：

1. 有關誤植部分均配合修正。

2. 針對 2527 建號已滅失是否編列拆遷安置費，特別說明此合法建物事業計畫報核時坐落於 313-3 地號，因為屋況老舊配合都更案先行拆除，事業計畫核定時已確認且編列費用，該費用有其必要性也屬合理。

3. 針對建築師設計費印花稅問題(含稅金額是否應扣營業稅)，建築師事務所屬所得稅法第 11 條所稱「執行業務者」，依同法第 14 條規定，應併入個人綜合所得稅以執行業務所得申報，毋需辦理營利事業登記，亦毋需辦理營利事業所得稅申報，故建

築設計費合約金額無涉營業稅。

- 4.針對銷管費，違章戶選配無銷售部分配合審查意見刪除。另市有地所分配房屋，估價是否有考量設備及管線影響，經查估價無涉及前述影響。
 - 5.針對市有地分得有涉及都市發展局及稅捐處，依財政局意見發展局要領錢，房子由稅捐處分配並表明以差額價金領取，此部分與更新條例不符。後續再與財政局確認，若都市發展局欲領取權利金，依營建署函釋與實施者達成協議，反之則依更新條例規定領取更新前補償金。或者發展局歸還公有財產予財政局，再由財政局撥用予稅捐處使用，後續配合公有機關意見再釐清。
- (三) 有關二位陳情人意見，我們尊重所有權人意見。另有關土銀意見，因涉及報告書調卷，目前已配合提供資料，後續市府依閱卷規定再提供相關資料予土銀參酌。

八、學者專家—蕭麗敏委員：

- (一) 各位午安，本案為事業計畫及權利變換分送案件，滿多地主關心，以下簡單說明。本案目前在都市更新階段的最後程序，相關獎勵值及建築設計在事業計畫已經審議確認。權利變換審查重點在各位地主都更價值比例的審定，選屋已經完成，經過審議後估價及各項費用提列會再確認。依照規定有些提列項目事業計畫已經確定，權變階段只是順修物價指數，例如選配後稅捐等費用也會有順修差異。
- (二) 提醒實施者後續小組審查，務必把事業計畫核定版共同負擔金額及本次權利變換提列金額差異做對照，以利審查時便於釐清及確認。權變程序與事業計畫大致相同，有權變小組審查，若審議過程中大家都沒有意見就不用聽證，若有任何意見也可提出討論。形式不拘不只限定在公聽會，鼓勵地主任

何問題積極向實施者請教了解，例如稅賦等問題，若需舉辦聽證，聽證後還有審議會，審議完成核定後，實施者依規定辦理拆遷、相關補償費領取等，若順利預計明年可以審完，大家可以準備相關搬家事宜等蓋好新房子，祝福本案順利。

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 00 分）