

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 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 5 月 2 日（星期二）下午 3 時

貳、地點：臺北市萬華區長順區民活動中心

（臺北市萬華區長順街臨 127 號）

參、主持人：臺北市都市更新處 張雅婷股長(蔡彥廷代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：王鴻軒

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市萬華區華江段二小段 531 地號等 12 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，我是今天會議的主持人，目前任職更新處事業科的蔡彥廷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會鐘少佑委員，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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人-楊○○(538 地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)營業稅：針對營業稅的部分地主是否要負擔，如要則於權利變換計畫書中共同負擔已有暫列。

(二)土增稅、房地合一稅適用新制或舊制：

1. 如我 101 年已繼承取得原土地房屋，更新後賣出是否適用舊制。
2. 如我分得權值金額為 3300 萬，選房及車位共 3200 萬，100 萬是否要繳土增稅、房地合一稅(舊制)、財產交易稅等等，是否符合都更稅賦減免優惠 40%規定。
3. 如適用舊制自住重購退稅出售自住房屋優惠條件是否還適用。

**三、所有權人—李○○ (533、533-1 地號土地) (現場登記):**

(一)長順街 50 號與 52 號，更新前權利價值差了約 630 萬之原因。

(二)本案自辦公聽會結束後，要與實施者進行簽約，但卻是簽署權利變換契約書，本人權值不足分配最小單元，不了解無法抽籤之原因。

(三)長順街 50 號 1 樓有增建部分，卻無增加權值。

(四)本人持有 533、533-1、533-2 地號，但 533-2 地號未納入範圍內，是否有道路容積獎勵。

**四、估價單位—巨秉不動產估價聯合事務所(李方正估價師):**

(一)土地使用分區 533 地號為第三之二種住宅區、533-1 地號為第三種住宅區，平均容積率為 249%，而 534 地號使用分區為第三之二種住宅區，容積率為 400%，僅檢視容積率因素即差了 1.6 倍，此為實施土地使用分區管制後造成之差異，另角地及臨路因素業已納入權值考量。

**五、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗總經理):**

(一)本案多數所有權人已與實施者簽署合建契約，公司提供予李先生之契約亦為合建契約書，非李先生所說的權利變換契約書，契約內容即有約定以權利變換方式送件，有關稅賦負擔已於契約中載明，依雙方協議約定。另實施權利變換於稅賦方面有優惠，例如房屋稅及地價稅有免徵及減半徵收之優惠；土地增值稅及契稅折價抵付部分為免徵，更新後第一次移轉亦有減徵 40%之優惠。如

所有權係於 105 年 1 月 1 日前取得，則房地合一稅為舊制，本案多數為該時點前取得所有權，故適用舊制。

- (二)共同負擔費用係為初步計算分配比，權利變換計畫書中所有權人權利價值為公開透明，所有權人可自行比較權變數值及實施者給予協議者之條件，協議者條件為相對優渥，審議過程中估價部分仍會依幹事及委員意見修正，依後續審議通過數值為準。
- (三)分區差異造成容積率落差大，故權值差異較大，本案更新後為一宗基地，將來仍會有兩張土地權狀，平均容積率加獎勵容積為本案將來建築物之容積率。
- (四)本案當時自行劃定因逕為分割出現四筆道路用地，故僅納入有容積率之建地做規劃設計。
- (五)本案事計核定後進入權變選屋階段，實施者已加強溝通協調，給予所有權人相對於權利變換較為優渥之條件，希望所有權人能與實施者完成協議，因建築規定須有相關退縮、留設法定空地及車道設置等空間，1 樓規劃店面勢必無法滿足全部 1 樓之所有權人，選配原則僅載明更新前原一樓住戶優先選配更新後一樓店舖，並未指定原位次所有權人才能選配，選屋過程中亦極力協調所有權人之選配單元，李先生於選屋截止前均未與實施者完成簽約及依約提出符合規定之更新後分配位置申請書，致僅能以權利變換核算之可分配價值進行選屋，惟李先生權值並不足以選配最小更新單元，故以領取補償金方式辦理。

#### 六、學者專家—鐘少佑委員：

- (一)自辦公聽會時一樓選配問題實施者已加強溝通解決，請實施者會後仍要加強溝通協調，幹事會及權變小組以及後續審議會皆會對權利變換內容進行審查，土地使用分區係為都市計畫規定，非實施者及估價團隊問題，有關角地、形狀、面積等因素，後續委員將進行檢視除容積率外之調整率是否足夠以及是否有彰顯每塊土地應有的價值。
- (二)有關私約部分非審議範疇，請再洽實施者達成協議。

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 50 分）