

海華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區新光段二小段 134 地號等 13 筆（原 10 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 111 年 11 月 8 日（星期二）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市南港區南港區民活動中心

（臺北市南港區市民大道 8 段 367 號 2 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）

記錄：黃映婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由海華建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區新光段二小段 134 地號等 13 筆（原 10 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股長張雅婷，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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

- 一、所有權人—公有土地管理機關—財政部國有財產署北區分署（136-6、136-8、137-6、137-8 地號土地）（書面意見承辦代

為宣讀)：

- (一) 本案共同負擔比例 45.17%，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，以維護土地所有權人權益。
- (二) 權利變換計畫書第 11-3 頁、表 11-2 更新後土地所有權權利範圍合計不等於 1，請實施者確認。
- (三) 請實施者修正權利變換計畫書第 11-19 頁序號 117、119 所有權人及管理機關為中華民國(財政部國有財產署)。
- (四) 請實施者說明表 11-3、建物登記清冊公設 3 項目以 2 欄分別計列持分之原因。
- (五) 本案車位編號 134、135、186、187 倘屬法定無障礙停車位，為區分所有建築物共有部分並得約定專用，與一般法定停車位無異，惟表 10-5、土地及建築物分配清冊(實施者)不予計價並由實施者分回之合理性為何。
- (六) 本案 1 樓配置一般事務所，屬區分所有建築物之專有部分，分配基地應有部分持分比例 39/100000，由實施者分回並不予計價之合理性為何。
- (七) 請提供 3 家估價報告書供參。

二、所有權人—公有土地管理機關—臺北市政府財政局(141 地號土地)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一) 權利變換計畫：

1. 第 8-2 頁：

- (1) 本案以 94 年 12 月為營建費用物價基準日，惟本案更新事業計畫係於 95 年 10 月報核，故請釐清營建費用之物價基準日期，並檢附相關佐證文件。
- (2) 本案獎停專用出入口及一般事務所之樓高與權利變換計畫

第 3-5 頁所載 4.2 公尺不一致，請修正，並請釐清計算樓高加成之基準為 3 公尺或 3.5 公尺。

2. 第 8-5 頁：有關貸款利息，請於附錄檢附融資利率及自有資金利率相關佐證資料，以利核算。

3. 第 8-6 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。

甲、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。

乙、讓受不動產契據印花稅請依（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列示土地所有權人分配、實施者折價抵付獲配 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。

(2)營業稅：本案係依 95 年版提列總表計算財務計畫，並於權利變換計畫增列營業稅，請實施者說明是否依 110 年 1 月 15 日修正之「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」規定，向所有權人妥予說明增列營業稅之緣由及計算標準，並請依 100 年版提列總表方式提列營業稅，以維地主權益。

(3)銷售管理費：本案事業計畫核定之銷售管理費費率為 5.5%，權利變換計畫依實施者實際獲配總價值調整為 6%，請實施

者依事業計畫核定費率調降。

4. 第 8-7 頁：成本收入分析之土地所有權人部分，更新前土地價值有誤，請修正。
5. 第 10-1 頁：有關本局經管市有土地參與權利變換後領取權利金之時間點，實施者前以 111 年 6 月 29 日函表示將於本案建物完工交屋時發放，惟權利變換計畫記載於權利變換計畫發布實施日起 2 個月內通知，並於 30 日內領取，兩者時間點不一致，請實施者釐清。

(二) 領銜估價報告書：

1. 第 45 頁：比較標的三取自萬華區，與本案勘估標的距離甚遠，請實施者增加南港區實際成交案例，或說明目前比較標的選取之合理性。
2. 第 61 頁：合併前各筆土地價值推估，地形為三角形及不規則形之調整率均為-1%，請說明合理性。另編號 4 土地面積較編號 2 大，惟調整率相同，故請檢討調整率是否需再細分。
3. 第 84 至 88 頁：部分分配單元之位置差異調整率及樓層別效用比加總，與其綜合調整率不相等，請釐清修正。

三、南港區成福里-卜學明里長

- (一) 請問本案規劃 222 個車位，195 個計價，剩下 27 個空出的汽車車位是否開放給居民使用？
- (二) 敦親睦鄰方面 47~47-1 號一整棟建築物當地居民希望納入計畫範圍內，本人幫各位鄉親爭取發言。
- (三) 47~47-1 號、55~67 號及智慧林園社區皆緊鄰基地，地下開挖五層樓可能會對附近社區造成怎樣的影響，對於周邊地基維護是否會龜裂坍塌。
- (四) 基地周邊計畫道路有已開闢及未開闢部分，目前所知計畫案

會進行開闢，但開闢後仍然會是死巷，目前位於智慧林園社區的後方開闢後是否會造成安全上的疑慮，執行單位是否考慮敦親睦鄰架設攝影機或是柵欄，避免因建案開發影響居民應有的安全。

四、規劃單位—奇模工程有限公司 王佩模總經理：

- (一) 有關管理費率皆依事業計畫核定及配合估價基準日提列。
- (二) 權利範圍總計不等於 1 我們會再做檢視修正。
- (三) 登記清冊部分經詢問代書有其分列必要性。
- (四) 無障礙車位會計入大公，在選配表格會予以刪除。
- (五) 一般事務所部份我們再跟估價師討論議價是否合理。
- (六) 後續將提供三家估價師估價報告書。
- (七) 樓高部分以 3.5m 計算，且已於事業計畫核定。
- (八) 貸款利息後續會檢附相關證明文件。
- (九) 印花稅、營業稅皆依照公式計算，營業稅在事業計畫時並無提列，在大會依委員意見於權利變換階段再進行提列。先前自辦公聽會就有與居民說明，本次公辦公聽會再次提醒，配合事業計畫審查意見在權利變換計畫階段提列營業稅。
- (十) 銷售管理費率依照事業計畫核定費率提列，如果誤植 6% 會下修 5.5%。
- (十一) 報告書上寫的是領更新前補償金的法令依據，我們會調整成領更新後的時間。完整回應後續會於計畫書做完成說明。
- (十二) 空出來的車位為獎勵停車位供公眾開放使用。
- (十三) 鄰地合併問題因為事業計畫已經核定，範圍已經確認，現階段是針對範圍內做權利變換計畫，所以現階段已經無法將鄰地納入，若鄰地有更新的必要性及需求，可以自行整合地主意願，自行辦理都更程序。

(十四)有關地下開挖部分，本案有委由專業的建築師及結構技師進行規畫，若後續施工發生鄰損或地基不穩等情形會立即停工，待處理完成再繼續施工。

(十五)計畫道路開闢部分，由於基地右下方的土地所有權人同意難以取得，雖為計畫道路但畢竟產權私有，無法取得同意也無法開闢。若開闢後會造成鄰地安全上的疑慮，也會配合增設必要設施。

五、學者專家—葉玉芬委員：

(一)今天辦理權利變換，先前事業計畫已通過，後續程序為幹事會、審議會作為審查，本案統合程度高，建議可以往 168 專案辦理，審議會更有效率。

(二)本案一位所有權人因持分較少，歸為不能，領取更新前的補償金，有關權值部分後續會經由幹事會、審議會作為審查，以維護地主權益。

(三)有關開挖是否會影響鄰地舊房屋疑慮，以目前的工法與技術上是可以克服的，但開挖時還是多多注意鄰地老舊社區避免發生突發狀況。

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（上午 10 時 25 分）