

元興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 112 年 03 月 16 日（星期四）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市松山區中崙市場區民活動中心

（臺北市松山區八德路三段 76 號 3 樓之 1）

參、主持人：臺北市都市更新處 陳信嘉聘用副工程司代

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由元興建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市松山區美仁段二小段 694 地號等 54 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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陳信嘉聘用副工程司，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 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)原則採統問統達方式，發言輪數為二次，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—財政部國有財產署北區分署（699、699-1、699-2、702、705、707、710、710-1、719-3、719-5、719-6、719-7、736-1 地號土地）（書面意見）：

(一)國有土地不參與信託，惟查事業計畫書財務計畫章節內文及信託合約內容，均未載明已排除國有土地，請實施者說明，並確認信託範圍並未包含國有土地，並確實載明。

(二)本案特殊工法以採逆打工法施作及增設制震阻尼器，其增加特殊費用成本新台幣 1 億 1,156 萬元是否有反應於總銷售收入，請實施者補充說明，並提請審議會審議。

(三)本案共同負擔比例達 44.39%，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。

(四)本案本署分回房地，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。

(五)請實施者提供 3 家估價報告書供參。

三、所有權人—胡■■■■（716 地號土地）（現場登記）：

(一)本人為一樓的地主之一，經實施者計算後本人更新後還有 9

坪可選，實施者傾向不收購，我後來選擇加購，加購面積以開賣價格計算是沒問題，但我想問 1、2 樓店面多出來的這 9 坪要怎麼換算，請問有無法條或書面依據說明？

(二)公部門不涉入坪數找補嗎？

(三)有的一樓地主原本就有樓上住家，所以多的坪數換樓上是沒問題，但我現在加購，1、2 樓多的坪數價值是用樓上均價計算嗎？有協調空間嗎？當初問實施者有無意願收購，公司傾向不收購，才延伸出我必須加購。

(四)找補 10%，是指 9 坪的 10%嗎？

四、利害關係人—闕■■■(闕■■■代)(現場登記):

(一)本案從開始談到現在將近 20 年，實際進入程序大概 15 年，好不容易在元興建設侯經理的領導下整合起來，我們現在是全數同意、沒有爭議，希望市政府能加快腳步，儘早通過本案。

(二)請教稅捐稽徵處，交屋時地主要負擔哪些稅金、稅捐？都更案交屋後有什麼稅務優惠，像是房地合一稅有無優惠折扣？

五、實施者—元興建設股份有限公司(侯怡利 經理):

(一)因為胡小姐所提意見為私契內容，實施者會後再向胡小姐說明私契約定內容，我們的私契絕對是公平公正公開，都可以做雙向討論。今日公辦公聽會主要是針對計畫書內容來提出疑問及討論，政府及專家學者沒有參與實施者與地主間私契，也無法做回應。

(二)有關權變計畫內容的部分，公部門當然會審議。

(三)選配找補超過應分配價值×10%部分，依選配原則是另外跟實施者協調，針對超過 10%的找補內容尚未決定，不是單純用樓上均價處理。

(四)依選配原則，是指應分配價值的 10%以內是按照均價，若找補金額超過 10%，就是實施者與地主互相協商。

六、規劃單位—邑相國際工程顧問有限公司(賴伊珊 協理)：

(一)針對財政部國有財產署北區分署書面意見回應如下：

1. 本案信託範圍不包含國有土地，將於報告書內載明。
2. 特殊費用已有反應於全案總銷估價，後續補充說明。
3. 共同負擔費用皆依市府提列總表核實提列，都有其必要性及合理性，未來依審議會通過結果為準。
4. 國產署要求的交屋前之水電費、管理費及瓦斯費由實施者負擔，以及相關保固事項，實施者都配合辦理。
5. 後續會提供三家估價報告書給國產署北區分署。

七、臺北市稅捐稽徵處

現有房屋拆除後免徵房屋稅，將由實施者拆除房屋後幫大家申請；開工以後免地價稅，也是由實施者向都發局申請。完工後由實施者申報分配結果，都更後第一次土地移轉，土地增值稅及契稅減徵 40%；更新後地價稅及房屋稅減半徵收兩年，兩年內若沒有產權移轉，房屋稅可以減半徵收到十年。

八、學者專家—葉玉芬委員：

(一)本案擬訂事業計畫已於 104 年核定，現在是申請變更事業計畫及擬訂權利變換計畫，變更事業計畫原因可能因為住戶需求、房地產市場狀況或為符合更新的建築設計等等要求而辦理變更事業計畫；有變更是好事，可以讓居住環境更符合住戶需求。因建築設計變更幅度稍大、戶數增加，委員仍會仔細為住戶把關，並需要實施者團隊針對計畫內容充分說明或修正，加上本案整合程度高且 100%同意，相信可加快審議效率。

- (二)本案採權利變換實施，委員會針對計畫書內建築設計、財務、估價進行審查。剛剛住戶就私契內容提問，因為委員不清楚私契內容，較難給予具體建議，但聽來是雙方釋疑後就能繼續溝通，請實施者再與住戶妥善溝通討論。
- (三)本案共同負擔比率 44.39%，共同負擔比率是受財務及更新後價值影響，請實施者團隊再補充說明相關數據合理性。
- (四)單元內現有巷道雖會辦理廢巷，但更新前各宗地價格評估是否有考量其現況通行情形，請估價師補充說明。

九、臺北市都市更新處－陳信嘉聘用副工程司：

本案 100%同意，市府已有列管為 168 專案，後續審議都優先於一般案件，協助加速案件審議。

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；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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 40 分）