

東基開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 筆土地都市更權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 111 年 2 月 18 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、地點：自強區民活動中心（臺北市松山區三民路 35 巷 9 號）

參、主持人：臺北市都市更新處宋旻駿股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：宋蕙汝

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由東基開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市松山區民生段 77 地號等 10 筆土地都市更權利變換計畫案」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，目前任職都市更新處的宋旻駿股長，今天邀請專家學者是葉玉芬（臺北市都市更新及爭議處理審議委員），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、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，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—胡○○(胡○○代)(77-7 地號土地)：

(一) 本人為 1 樓住戶，認為樓上 90 萬及 1 樓 180 萬的估價結果有爭議，查實價登錄中古屋公寓價格 80 多萬與本案 90 萬差異不大，但 1 樓部分查詢約 130 多萬與本案 180 萬差異較大。新屋部分約 130 萬-140 萬間，提供給住戶們參考本案房屋價格應該為多少。

(二) 106 年事業計畫核定時住宅價格均價 104 萬，與現在權變 90 多萬下降 13% 多，但事業計畫時 1 樓 180 萬與現在 189 萬反而增加，住宅下降店面應同步降價，上漲應同步上漲。

(三) 現在居住 2 樓以上住戶選配價值約 5000 多萬，若選配 4F-F 戶 3800 多萬的房子，若選配 4F-A 戶面積選配更多也還能領錢，選配的房屋面積增加還能領錢，但 1 樓的住戶選配價值約 8000 多萬，若選擇 1F-A 戶面積能增加但能領錢較少，是否反應 1F 價格與 2F 以上價格不合理。

(四) 以新房屋 2F/1F 價格約 1/2，但選配價值 5800 多萬/8400 多萬約 5/7，實不合理。

三、所有權人—謝○○(謝○○代)(77-4 地號土地)：

(一) 請教稅捐處，更新後夫妻移轉應繳納何種稅賦。

(二) 若更新後移轉未成年子女應繳納何種稅賦。

四、估價單位—巨秉不動產估價師聯合事務所（李方正 估價師）：

- （一）本案估價基準在 110 年 4 月，住戶提供案例為新建中建物，但估價原則僅能評估新成屋價格，故價格會有落差。另營建成本會反應銷售價格上，故住戶舉例案例價格較高。
- （二）事業計畫時評估為 104 年行情價，當時 104 年房屋行情較佳，之後房屋價格逐步下降，雖然現在因為營建成本上漲導致房屋價格調漲，但本案權利變換時評估價格尚未比現在高，此說明表示估價價格基準隨著時間波動。
- （三）住戶分配價值比例問題，建議會後與實施者再詳細向住戶說明估價方式，有關住戶對於估價疑義部分，後續市政府有審查委員同步檢視是否應調整。

五、臺北市稅捐稽徵處松山分處

- （一）房屋移轉，房屋應繳契約，土地應繳增值稅，夫妻移轉可申請土增稅暫不課徵，但前次移轉仍管制於前次取得時間，但契約仍需課徵，但都市更新案契稅中住戶應分配價值部分得減徵 40%。
- （二）若移轉子女以贈與方式，土增稅計算以一般稅率 20%-40% 計算，但都市更新案能減徵土增稅 40%。
- （三）若有其他稅賦問題可洽稅捐處。

六、學者專家—葉玉芬委員：

- （一）本案為都市更新階段中之權利變換階段，之前事業計畫階段已確定獎勵跟建築物量體，現階段是評估分配比例及房

屋價格，是本次權利變換審查重點，每個案件與實價登錄上價格一定會有落差，因為有基地條件問題，估價師工作評估如何調整，權利變換後續有審查機制會審查兩個部分，住戶比之間價值比例是否合理及更新後房屋價格是否合理，是由協助審查委員把關。如更新前店面與住宅價格比例及更新後店面與住宅價格比例不同，是因老舊公寓更新後為新大樓，故價格落差較大，但店面更新前後均屬於收益型方式，故漲幅幅度可能較少，但審查委員仍會再審視估價師評估內容。

- (二) 估價師、實施者與住戶之間應提早溝通，對後續審查能加速進行，感謝各位住戶參與。住戶有問題應於任何時間與實施者溝通。

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 10 分）