

品嘉建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國115年2月12日（星期四）下午2時30分

貳、地點：臺北市內湖區西湖區民活動中心

（臺北市內湖區內湖路1段285號7樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 李惠閔聘用正工程司(蔡彥廷聘用副工程司代)

肆、出席單位及人員：(詳簽到簿)

紀錄：蔡斐如

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由品嘉建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區西湖段一小段171地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」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聘用副工程司蔡彥廷，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會遲維新委員。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。發言次數以二次為原則，發言登記時間：第一次登記時間為規劃單位簡報結束前，第二次登記時間為第一次答詢結束前，發言順序以有書面意見為優先，現場登記次之，如果各位地主想要發言，請至發言登記處完成登記。等以下的流程會請實施者做15分鐘簡報。

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、臺北市財政局（書面意見，由承辦代為宣讀）：

- (一)經檢視本案事業計畫、權利變換計畫及領銜之政大不動產估價師聯合事務所出具之不動產估價報告書，本局意見如下，請實施者說明及修正：

1. 事業計畫：

- (1)鑑界費：請詳列鑑界費之基本費及施測費計算式，或檢附相關試算證明文件，以利檢核。
- (2)建築師規劃設計費：依臺北市建築師公會建築師酬金標準中級費率計算為新臺幣（下同）2,865萬7,660元，請刪除加計法定工程造價2%部分；另請檢附實際合約影本，並擇低提列。
- (3)估價費用：請檢附完整合約影本；另提列總表計算基準之每家鑑價機構基本服務費計算金額有誤，請修正。
- (4)拆遷補償及安置費用：
 - a. 事業計畫表10-1合法建築物拆遷補償及安置費用明細表，拆遷安置費欄位金額與計算結果不符，請釐清修正。倘係將未登記地下室之面積計入各戶合法建築物面積，請於表格內載明每戶分攤之地下室面積，以利檢核。

- b. 事業計畫第10-2頁，文字說明合法建築物拆遷安置費用與表10-1所載金額不一致，請釐清修正。
- c. 事業計畫第10-9頁，表10-3序號1及22亦有部分面積坐落本局經管同小段315地號市有土地，請釐清修正。

(5)貸款利息：算式(1)之計算結果有誤，請修正。

(6)稅捐：

- a. 計算讓受不動產契據印花稅及營業稅公式二之土地公告現值及房屋評定現值，請列示土地公告現值計算過程，並列表呈現土地所有權人及實施者獲配土地及房屋清冊(含基地權利範圍、房屋面積、標準單價、路段率等明細資料)，以利檢核。又房屋評定現值涉及2層以上者，請依街路等級調整評定表規定辦理減級，車公部分並請以標準單價8成、路段率100%估算。
- b. 營業稅：公式一，不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔金額未扣除公共設施工程開闢費用，請修正。

(7)管理費用：

- a. 請詳列風險管理費率計算式，以利檢核。
- b. 本案廣告銷售管理費(6%)、人事行政管理費(5%)、風險管理費(14.26%)均以上限提列，共負比達47.69%，請於計畫書內逐一說明各項管理費率提列之合理性，並請檢討調降。

(8)其他：

- a. 查更新範圍外之本市內湖區環山路1段47號旁搭建物跨占本局經管同小段315地號市有土地，惟未納入拆遷補償計畫，且依事業計畫第9-34頁之圖面記載為鄰房侵

占，請實施者說明該鄰房跨占部分之後續處理方式。

- b. 事業計畫附錄11建材設備等級表，項目九至十五未載明自評等級，另「七、浴室設備」自評等級與自評等級整理表內容不一致，請釐清修正。
- c. 請實施者說明本案建物內有無影響空間使用之設備（如公共汙廢水管線、中繼水箱及轉管等）及其規劃設置位置及樓層，並於事業計畫平面圖加註，另說明是否反映於估價。
- d. 請於平面圖標註圍牆之位置及尺寸。
- e. 請實施者於事業計畫加註：「有關臺北市政府財政局分回房地，實施者同意配合下列事項：1. 本案完成產權登記，經臺北市政府財政局完成驗屋並交屋前之管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。2. 實施者於交屋同時並提供臺北市政府財政局保固書（建築物裝修或其他設備保固1年、結構體20年、防水保固8年），確實保證交屋後維修服務。」

(9)上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

- 2. 權利變換計畫：依本次權利變換計畫，本局選配房地後尚可領取差額價金3,067萬6,889元，已逾最小分配單元價值，後續俟地主應分配權利價值大抵確定，請於本案經審議會審議通過並於本府核定前後，提供可選配相關資料，以利本局研議增加選配事宜。

- 3. 領銜估價報告書：

(1)第59頁、第78頁價格日期，分別參考內政部公布之全國地價總指數、信義房價指數之大台北都會區房價月指數進行調整，請提供相關資料佐證。

(2)更新後住宅及店面之售價及租金價格查估，本案建物鋼骨造與比較標的鋼筋混凝土造僅調整3%，請檢討是否足以反映。

三、所有權人—陳○○（174地號土地）：

(一)本人有申請「全國財產稅總歸戶財產查詢清單」，該清單列出本人名下財產應有七張權狀，且含175-1地號。但計畫內容與此份清單不同，想釐清本案土地究為六筆還是七筆。

(二)依謄本顯示本人持有建物面積為94.7平方公尺，但計算全國財產稅總歸戶財產查詢清單所列本人持有建物面積超過95.0平方公尺，為何兩者數字不同，應以哪份資料為基準？

四、規劃單位—丹棠開發股份有限公司（程琬鈺主任規劃師）：

(一)針對範圍內315地號之公有土地涉及鄰地租用情形，現鄰地表示和公有地有租約，並因不影響建築規劃故希望維持現況，但該增建部分於更新完成後，在無租約且未拆除的情況下，將視為鄰地占用。現階段財政局與相關權利人於本次提出納入處理之意見，因涉及公有地租約與納入補償一事，後續會再將與地主或財政局溝通協調，以確認後續處理方式。

(二)有關更新後單元改選或加選一事，後續會再與財政局溝通協調，並以不影響其他所有權人分配權益為主要原則；另更新後建物保固事項與產權登記至驗屋前等相關費用支出，後續將依實施者承諾之保固事項與實際使用情形辦理。

(三)本案於申請報核時範圍內共7筆土地，經查175地號有部分為未分割之道路用地，現本案已辦理地籍分割完竣（新增175-1地號），相關財務計算涉及公共設施用地部分將連帶調整，並補充相關計算說明。

(四)本案相關管理費用與費率，皆依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」之規定提列，後續會再補充相關管理費率之提列說明。

(五)其他所提部分意見如涉及資料補充或增加說明等內容，後續將於計畫書內補充說明與調整。

五、估價單位—政大不動產估價師事務所（楊峻瑋估價師）：

(一)所有權人所提意見涉及不同機關作業內容。於都市更新權利變換估價作業，原則以地政事務所核發之土地及建物權狀登記面積作為評估基礎；稅捐機關採用之稅務面積，除合法建物面積，通常亦含頂樓增建或其他使用的非合法建物使用空間，因此課稅面積常高於地政登記面積。惟就本案個案情形，尚無法確認稅捐機關認定依據，故無法進一步說明，在此補充。

(二)另就土地筆數差異部分，本案申請報核時全案共7筆土地，其中包含1筆公有土地，其餘6筆土地為私人所有。私人所有之175地號已於114年12月逕為分割完成(新增175-1地號)，但原估價內容是以報核當時未分割之情形進行查估，並載明於估價條件，後續將依地政事務所逕為分割結果，調整相關計畫書與估價報告書內容，以確保資料一致性。

六、學者專家—遲維新委員：

(一)所有權人前於自辦公聽會提出建築規劃設計的問題，本次會議未再提出，推測實施者應有充分溝通。後續本案將進入審議階段，若仍有建築調整意見，須待後續小組審議意見始得配合調整設計內容。

(二)本次為公辦公聽會，主要是蒐集意見作為後續審議參考，若對權利價值或選配內容有意見，也可於公開場合提出，

或向更新處遞交書面意見，後續於聽證與審議階段也仍有表達意見之機會。

(三)針對公有土地上有鄰地建物增建並租用之情形，依財政局意見可能希望配合都更一併處理，初步檢視該占用情形可能涉及占用轉租，且本案未申請相關獎勵，如納入權利變換計畫，可能僅得拆遷補償費。另提醒一般公有地租約可能包含因開發或公共需求得收回之條款，因涉及與公有地租約內容，如鄰地所有權人對租約有疑義，建議直接向財政局反映；實施者僅能於權利變換計畫架構下處理相關占用事項，後續仍請實施者與財政局討論。

(四)有關所有權人提到稅務單位資料之建物面積與都市更新估價上的建物面積不同，都市更新權利變換主要以地政單位登記面積為主，兩個單位計算基礎不同，至於土地筆數部分，後續可請規劃團隊補充說明。

(五)本案多數所有權人表示同意參與，後續案件將進入審議程序，目前除公有地上之鄰地租用處理議題外，未見其他重大爭議。預祝本更新案順利推動，並祝賀各位新春愉快。

柒、會議結論：

本次會議與會民眾及專家學者所提出之意見，請實施者納入後續計畫書參考。另於都市更新審議過程中，如民眾仍有其他意見，可採書面方式向本處提出。本處將函請實施者回覆，並作為後續審議會審查之參考。感謝各位出席今日公聽會。本案公開公聽會會議紀錄將於會後上網公告，民眾可至本處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（下午3時10分）