

福隆建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區木柵段一小段 601 地號等 11 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 114 年 5 月 23 日（星期五）下午 15 時 00 分

貳、地點：臺北市文山區景行區民活動中心

（臺北市文山區羅斯福路六段 393 號 8 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 梁紹芳 股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：翁佳瑜

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由福隆建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區木柵段一小段 601 地號等 11 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 梁紹芳股長，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會 遲維新委員及稅捐稽徵處與會。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。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—財政部國有財產署北區分署(610地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)依貴府114年4月29號府都新字第11360060413號函辦理。

(二)本分署意見如下：

- 1、變更事業計畫書第綜-5至10頁，實施者113年4月24日召開自辦公聽會，未納入本分署113年4月22日台財產北改字第11300119950號函意見，請實施者修正之。
- 2、請實施者於變更事業計畫適當章節加註，有關財政部國有財產署分回房地自房屋交付之日起，保固建築物結構體15年、防水2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時需提供保固書，確實保證交屋後維修服務。另自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者負擔。
- 3、權利變換計畫書第7-3頁表7-3，請實施者確認財政部國有財產署及國防部政治作戰局之更新前土地權利價值、更新前土地權利價值合計及更新前土地權利價值比率-歸人之數值是否為誤植。
- 4、權利變換計畫書第10-3頁，本署經管前揭國有土地更新

後應分配權利價值新台幣 3 億 6,010 萬 0,303 元，較選配時減少 160 萬 5,006 元，請實施者說明原因。

- 5、副本抄送國家住宅及都市更新中心（國有土地應分配之權利價值如與實際已申請分配總值不同，導致國有土地應繳納 62 萬 4,157 元，請調整選配標的）。

三、文山區戶政事務所(書面意見承辦代為宣讀)：

(一)復本府依 114 年 4 月 29 日府都新字第 11360060413 號函。

(二)旨揭都市更新案，本所僅提供意見如下：

- 1、經本所於 114 年 5 月 2 日電詢實施者福隆建設有限公司胡小姐，本都更案設計並無因廢止道路，而造成周邊住戶需繞道或用路人尋址不便之情事。
- 2、另日後若有修正計畫，請實施者務必保障周邊住戶通行權（如在原有通行基礎上，另闢替代道路），以免影響民眾權益。

四、所有權人一韓○○先生(626 地號)(書面意見承辦代為宣讀及現場登記)：

(一)本人(土地木柵段一小段 626 號)於接獲臺北市都市更新處來函(府都新字第 11360060413 號)，依據光碟資料 10-1 頁，本人意願為領取更新後權利金之土地所有權人，不是不願參與權利變換之土地所有權人。

(二)若依光碟資料 10-1 頁，本人領取補償金額為 1,756,479 元，福隆建設曾告知以不動產公司最高土地估價(136 萬元/坪)為補償金，此與事實不符。

(三)敬請專函說明回覆。

(四)本案寄發權利變換選配通知當時，本人可能正在生病，未能即時書面回覆意見，且可能僅以電話方式與實施者說明意

願。若必須以書面資料為回覆依據，本人認為不合理，不能已寄發就認定已收信，不回復就認定已同意領取更新前權利價值為補償金，為何沒再來電徵詢本人意見，就自行判定。

(五)補償金額如何計算，請明列計算公式。

五、規劃單位—東亞建築經理股份有限公司：

(一)有關國產署意見屬於漏列或誤植部分，實施者後續配合修正。有關保固及後續交屋部分，將依權利變換實施辦法之接管規定辦理。另剛提及有關選配期間與目前公展版數值不一樣，因選配期間當時之印花稅、營業稅及銷售管理費用皆以暫估數值計算，而公展版計畫書數值是依實際選配結果作計算，故共同負擔費用部分有異動。

(二)有關戶政事務所意見，依函說明實施者目前變更方案內容，其更新後規劃設計未影響其他民眾通行權益。

(三)有關所有權人韓○○先生意見，因屬未達最小分配單元之所有權人，且未於選配期間繳交權利變換意願調查表，故現依都市更新權利變換實施辦法領取補償金。以目前估價結果顯示補償金額為 1,756,479 元，其與選配期間當時寄送文件資料數值是一致的。以上部分實際最終可領補償金額，仍依都市更新審議會審查通過之數值為準，以上說明。

(四)當時以雙掛號方式寄發通知函，韓先生已收取信件並回執單已返回，且過程中確實有電話聯繫您，但未獲明確答覆。

(五)依據都市更新條例相關規定，於計畫書中載明以領取補償金方式分配。權利變換流程是委託三間估價單位辦理權利價值評估，實際金額於後續經審議會通過核定公告為準。

六、實施者—福隆建設股份有限公司：

簡單說明時間軸序，113 年 4 月 12 日雙掛號寄發通給本案所有

權人，韓先生是其中之一。過程中，敝公司開發同仁有主動電聯詢問韓先生，其因在本案前期說明會中，韓先生已多次針對此提出詢問，敝公司期望他在選配期間能清楚表達真正想法意見，但不清楚韓先生目前是否另有其他考量及想法，後續會再加強溝通協調。

七、臺北市都市更新處－梁紹芳股長：

所有權人韓先生於計畫書中屬不願不能者，有關選配流程，依據都市更新條例皆有相關規定，若屬無法參與分配者，則另有補償金領取的相關規定。此外，方才實施者已說明補償金是經估價師查估後的結果，本次公展階段重點在收集相關意見，仍待後續經權變小組實質審查，以及審議會審查通過之金額為準。請實施者於後與所有權人持續加強溝通，以及說明相關事宜。

八、學者專家－遲維新委員：

- (一) 本案為變更事業計畫及擬訂權利變換，此次會議重點在實施者變更的新方案，所有權人能否接受，目前看起來未有太大爭議。
- (二) 個人認為變更的新方案，第一在建築結構及樓層皆降低後，各位可節省房屋稅之耗費，且平面配置尚妥適。第二權利變換選配情形，選配原則中未有異常情形，惟通案的選配上限 10% 部分，若因房型規劃設計與所有權人分回權值的差異不大，皆可順利選配一戶一車時，其本案選配上限 5%，則不構成影響所有權人選配權益問題，建議實施者於計畫書中補充說明。
- (三) 有關不願不能者之所有權人意見，因未於選配期間回覆意願情形，依據法令規定不能不願者，以領取更新前權利價值作為補償。建議實施者再加強說明及妥善協商補償方式，期望本都更案進行順利圓滿，預祝各位芳鄰成功。

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，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 16 時 30 分）