

竣浩建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 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 06 月 02 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市文山區興業區民活動中心-小廳

（臺北市文山區興隆路二段 160 號十樓）

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：蘇 科

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由竣浩建設股份有限公司擔任實施者擬具之變更臺北市文山區興安段二小段 68 地號等 2 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」之第二次公辦公聽會，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鐘少佑委員。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。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)原則採統問統答方式，發言輪數為二次，每人 5 分鐘發言時間

二、所有權人—林○○ (68 地號土地) (現場登記):

- (一) 土地增值稅、地價稅、房屋稅這些稅捐稅賦，若執行權利變換可以免徵，但與竣浩實施者簽約的合建契約，這些稅賦是否要我們住戶負擔？
- (二) 內政部去年統計臺北市每坪平均租金單價就超過 1000 元，是否能說明一下本案租金補償及拆遷安置費的部分？
- (三) 請說明第一次公辦公聽會與第二次公辦公聽會共同負擔比是否有調降？依據先前拿到自辦公聽會所提供簡報資料顯示與現在所載的共同負擔一致，想請問共同負擔比是否有調整差異為何？

三、其他到場人—陳○○ (現場登記):

- (一) 房屋租金補貼每坪補貼的單價是否太低？恐難以租到與現在居住相同坪數的房屋。
- (二) 第二次公展變更的部分，經費成本有微降但各戶每坪單價又有調升，請實施者說明？

四、規劃單位—安邦工程顧問股份有限公司(郭建興(董事長)):

- (一) 回應林先生提及增值稅的部分，目前以權利變換進行，權利變換相關的內容我們一定信守；私契方面，實施者會具名以正式文件給各位地主，說明增值稅是按照權利變換規定予以免徵，地主不會負擔這項費用。
- (二) 租金單價部分，是經由估價師做相關的估算提報，既然估價師已經估算，我們就按照估價師估算的數據。各位地主有提出意見皆會納入公聽會的會議記錄，在審議的過程中委員也會參酌。目前租金單價已經估算出來，為求流程穩定先照目

前評估數據送件。

- (三) 地主提及經費成本、租金補貼及每坪單價相關數據的部分，皆根據第一次公展時專家、學者、幹事提的一些意見。按照相關的通案，委員的意見需要進行調整，調整並修正報告書的內容，才在今天公聽會簡報內容揭露，有作了第一次公聽會與第二次公聽會相關項目的修正對照表。
- (四) 至於私契部分，實施者將會信守先前與地主簽訂之私契，但每人私契不同，不便於現場展示，但可以各別針對各位地主相關私契的一些條件及內容，再做詳細說明。
- (五) 拆遷補償費部分，實施者將會遵守權利變換的內容，但私契約定的一些行為，可能有與權變不盡相同的部分，這個部分實施者也會善盡告知的責任；今天的都更案是以權利變換進行，我們也會做好以權變方式執行的相關作業。
- (六) 共同負擔比部分，第一次公展為 54.44%，第二次公展則為 53.34%，共同負擔比有調降 1.1%。目前權利變換相關數據非定案，待後續委員會審議審決後，才能確定結果。

五、學者專家—鐘少佑委員：

- (一) 更新處、規劃團隊還有各位地主大家早安，這次公聽會是第二次見面，第一次公聽會我也有參與。請各位地主不用擔心都更案實施進度的問題，此次會議能讓都更流程更加完備，各位委員也多一次機會帮大家審視報告內容；至於地主提及共同負擔比從 54.44%降至 53.34%，共同負擔總金額少約 1,500 萬及估價更新後房價數值調升，皆會讓共同負擔比例些微下降，這部份對地主相對有利。
- (二) 地主有提及關於拆遷補償費跟拆遷安置費，拆遷補償費部分是由估價師進行計算，包括拆遷補償的金額，會用造價扣掉

折舊計算拆遷補償的金額；租金補償部分，地主提及台北市的每坪平均租金，評估安置費的時候也會依區域、樓層及房屋的新舊做參考，我們評估的基礎是根據大家居住現況，可能是以舊公寓為主評估房屋租金，所以地主提出意見，委員也會特別針對這個部分逐一檢視，看是否符合當地行情，這個部分也請地主放心。

- (三) 權利變換部分，第一次取得是免徵增值稅，之後再移轉還有減徵的規定，這個部分如果是以權利變換進行，就依照權利變換相關辦法執行，這個部分地主若有不清楚的部分，請於會議後再請實施者詳細說明。

柒、會議結論：

本次會議與會者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兩週內上網公告，請至本市都市更新處網站 <https://uro.gov.taipei> 查詢。

捌、散會（上午 11 時 10 分）

