

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 111 年 12 月 30 日（星期五）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市文山區興隆路二段 160 號十樓

參、（興業區民活動中心-小廳）

肆、主持人：臺北市都市更新處 蔡欣沛股長

伍、出列席單位及人員：（詳簽到簿）紀錄：蘇 科

陸、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎疫情防疫，參與會議的人請配合全程佩戴口罩，以保護大家的安全。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蔡欣沛股長，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，（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。

柒、與會單位發言要點：

一、所有權人-林○○（30地號土地）（書面意見）：

關於土地增值稅？

二、所有權人-林○○（30地號土地）：

- （一）不是要詢問金額是多少，本案是以權利變換的方式實施，所以土增稅的部分是免徵，但是在合約書裡面不是這樣寫。我的疑問是既然權利變換是免徵，那為什麼合約書裡面是要我們繳交金額？
- （二）土地增值稅也是一筆巨大的費用，我們其他地方都沒有什麼意見，我們地主有一些人是早期比較早取得產權，土地增值稅對我們來講會是一筆蠻大的支出。

三、規劃單位-安邦工程顧問股份有限公司(郭建興總經理)

- （一）本案的實施方式為權利變換，各位選配的房屋部分，之後會有相關的登記，登記之後會跟實施者有房地互易。實施者拿到地主鄉親的土地，這部分的土地增值稅是免徵，原來是地主要支付這筆費用，現在是不用。未來所有權人分回去的部分，如果在沒有任何異動及交易之下，繼續居住的話，是沒有增值稅的，有買賣的情況，是按照都更條例稅法的相關規定，增值稅會減徵40%。
- （二）本案以權利變換方式實施，按照稅法規定，房地互易的過程當中，實施者獲配部分是減免的，未來稅務部分是要按照相關法令規定辦理。
- （三）簽署合約的過程當中，有相關的保障條件，在說明會時

有提及，因本案是以權利變換方式實施，土地增值稅部分，該減免就會有減免。

四、里長：

- (一) 恭喜大家，真的很不容易大家達成 100%，大家都很團結，這是一個雙贏，對臺北市政府來說整個市容會改觀，對住戶來說會有停車位、有新房子，真的太棒了。
- (二) 這段時間也很感謝主管機關，都更處、稅捐處、建設公司還有規劃公司，撰寫報告書寫的很詳細，如果在興建過程中，里民有需要里辦協助的地方，我們會全力以赴。
- (三) 今天是公聽會，原則上就是流程走完，里辦這邊也有計畫書可以公開閱覽，祝福大家平平安安並且早點入住，謝謝各位。

五、臺北市稅捐稽徵處

各位里民大家好，增值稅是要看你取得房屋到你出售房屋的增值，所以目前沒有辦法告訴你說你的金額是多少。

六、專家學者-鐘少佑委員

- (一) 更新處、稅捐處長官、實施者、規劃團隊還有各位地主
大家早安，誠如剛剛股長說的，本案是以權利變換的方式，稅務方面會依相關法令規定辦理，當然會有多選及少選的部分，那實施者這邊需要跟地主多做溝通。
- (二) 本案是在 101 年的時候核定過，本次做大幅度的變更，都是對地主相當有利，獎勵值增加、建材及結構部分都有

做一些改良，樓層部分也有提高。提醒實施者本案是商業區，一樓部分有設置一個店面，在審議通則裡面有一些對商業區的樓層規範還有管委會的位置，後續在168的專案會議會做詳細的討論，包括共同負擔、估價的金額。後續在168的專案會議，因為是百分之百同意，會有一個快速通關的管道，我們會集合一定人數的委員，也是希望在之後的審議會可以讓案子快速的通過，讓大家享受到更新後的利益。

(三) 估價師的選任除了指定了一家，另外兩間是抽籤，因為不是依正取的順序做選定，之後實施者在計畫書需敘明理由。

捌、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，如果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。

玖、散會（上午 11 時 05 分）