

欣偉傑建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段一小段 330 地號等 43 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 109 年 2 月 27 日（星期四）上午 10 時

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心

（臺北市信義區松隆路 36 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 蔡股長欣沛

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：邱于真

伍、主席致詞：

遲估價師、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由欣偉傑建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區吳興段一小段 330 地號等 43 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股長（蔡欣沛），今天邀請專家學者是遲估價師維新。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 15 分鐘事業計畫及權利變換計畫的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—財政部國有財產署北區分署（書面意見承辦代為宣讀）

(一) 旨述都市更新事業計畫及權利變換計畫，茲提供本分署意見如下：

- 1、本案容積獎勵(不含容積移轉及其他容積獎勵)達 47.61%，仍請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
- 2、本案國有土地比例 4.12%，因國有地參與都更對實施者而言，風險及衍生人事行政成本確較私地為低，仍請考量國有土地權值比例酌予調降相關管理費，並用以增益國產全民權益。
- 3、本案共同負擔比例 43.37%，應請實施者就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
- 4、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，由實施者支付。
- 5、防水保固至少 2 年，實施者於交屋同時並提供本局保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途(如陽台外推等)。

二、所有權人—臺北市政府財政局(書面意見承辦代為宣讀)

- (一) 拆遷安置補償期間以 42 個月提列，請說明合理性及必要性後提請審議。
- (二) 本案人事行政管理費(5%)、銷售管理費(6%)及風險管理費(13.75%)均以上限提列，且共同負擔比達 43.37%，請說明合理性及必要性後提請審議。
- (三) 事業計畫第 14-6 頁表 14-6，編號 1-8 及 27 之現地安置戶實

際安置之價值與前次幹事複審版內容不一致，請釐清。

- (四) 吳興段一小段 354-3 地號市有土地管理機關已變更為本局，請全面檢視修正。
- (五) 副請本府工務局新建工程處就貴管吳興段一小段 332 地號市有土地，查明是否有土地法第 219 條規定應辦理發還撤銷或廢止徵收，不得申報變更為非公用財產之情形。倘無前述情形，再依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 12 點及本市市有非公用不動產變更為非公用不動產移交管理注意事項規定辦理。

三、所有權人—臺北市政府文化局（書面意見承辦代為宣讀）

（一）本案基地範圍如下：

- 1、土地：信義區吳興段一小段 330 至 362、354-3、361-1、391、440、441、442、442-1、446、448、451 地號等 43 筆土地。
- 2、建物：同小段 724 至 737、487 至 492、1565、1566 建號等 22 筆；另 34 筆無建號登記。
- 3、門牌：信義區吳興街 286、286-1、288、290、292、294、296、303 至 312、305-1、314、315、316、318、318-1、321、321-1、323、325 號；吳興街 281 巷 12 至 38 號（雙號建物）、42、42-1、44、44-1、46、46-1 號；吳興街 313 巷 1 號。

- （二）查旨揭基地範圍內涉及文化資產保存法第 15 條規定者，本局已於 107 年 5 月 9 日函告實施者「不具文化資產價值潛力，亦不予列冊追蹤」在案。

(三) 綜上，旨揭基地範圍內建物非本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物，本局無特殊列管事項。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦理。

四、臺北市政府地政局(書面意見承辦代為宣讀)

查旨揭更新範圍中被繼承人王○○所遺本市信義區吳興一小段 354 地號土地及被繼承人王○蓮所遺吳興段一小段 1565 建號建物，因逾期未辦繼承登記，經本局列冊管理在案，惟本局僅係「列冊管理」之機關，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，爰本局不派員出席，仍請貴處通知其繼承人。

五、所有權人-王○興先生發言(書面意見)

稅賦問題，我是本次都更土地所有人之一(王乘時祭祀公業派下員)土地屬祭祀公業所有在現有土地上有房屋，請問：今後有那些稅要繳概略計算如何。

六、所有權人-鄭○蓮先生發言

請教有關違章問題，我們外面本身就有加違章，違章賠償依據或標準是什麼?現在總值、總數數目、共同負擔都有變化，這些變化後總值與地主是怎樣分配處理?因為第 1 次與第 2 次公聽會完全不一樣且稅賦也有落差。還有第 2 次公聽會是出資者更改，對地主而言出資者可以變來變去，是不是什麼都可以變更，對參與都更的安定感、信任感也有些疑慮，請說明一下。

七、規劃團隊－園皓都市規劃有限公司(莊總經理育傑)：

(一) 針對公有地意見回覆，有關國產署提醒本案包含申請容積獎勵較高及財務計畫方面，後續配合審議委員審議內容辦理。另共同負擔比例目前計算 43.37%，係因加計容積移轉費用提列，回推計算後不含容積移轉費用共同負擔比例約 37.91%，後續將於審議會補充分析說明。有關交屋後維護管理方式，遵照意見配合載明於計畫書規範。

(二) 有關王先生稅賦減免意見回覆，本案實施方式為權利變換，稅賦減免概略分成四方面：

1. 房屋稅、地價稅減免，於完工交屋後享有 2 年的減半徵收優惠，且依現行規定若減半徵收之 2 年內未移轉，則在原地主持有的 10 年內，房屋稅及地價稅也持續延長減半徵收。
2. 另於施工期間無法使用土地，免徵地價稅。
3. 土地增值稅及契稅，權利變換範圍內地主移轉土地給實施者，及從實施者取得分配的房地單元，這部分也是免稅，地主分配房屋在交屋後下一次移轉，得減徵 40%。

據瞭解祭祀公業與派下員之間未來有考慮移轉產權事宜，這部分屬於交屋後移轉，故有減徵 40% 的優惠。

(三) 有關鄭先生意見回覆：

1. 本案違章有 2 種，第一單獨 1 戶且非合法建築物，坐落他人土地或共同持分的土地上，具有占有他人土地事實，經與實施者達成協議者可申請獎勵，以現地安置及現金補償方式處理。鄭先生係屬第二合法建築物的增建違章，增建違章與現地安置違章不同，增建違章係依據測量面積依規定

計算殘餘價值並補貼建物拆除費用，故增建違章係依規定提列殘餘價值，費用列入計畫書中未來發放。

2. 有關財務變動及稅捐問題，舊提列標準規定營業稅係以房屋現值計算，但稅捐課徵非以現值計徵而是以實際價值課徵，故造成許多糾紛。因此新提列標準規定修正營業稅採實際價值課徵計算，故本次配合調整避免後續造成爭議。但綜整調整後共同負擔費用是下降，另更新後總價值也提升，共同負擔比例計算後有降低，故地主分配價值變多。
3. 有關出資者變更一事，就法令層面，實施者為都市更新案的統籌、負責及執行單位，而出資者僅針對個案依據與實施者間的投資協議出資並受配更新後之房地。因本案實施者欣偉傑建設並無變動，故無涉及所有權人原所託付之實施者的期待。異動後的新出資者無論在不動產建築開發的經驗或資金上亦有相當的經歷與實力，出資者的異動亦不會涉及與影響所有權人更新後之權益與分配。

八、學者專家—遲委員維新：

- (一) 本次變更主要為出資者變更，有關規劃設計大致維持原內容，故相較前次版本，如財務費用負擔、更新後總值，與各位第1次看到略有不同，係因部分依照審查意見修正及配合容積移轉核定樓地板微調結果。各位有疑義，會後可與實施者確認。
- (二) 有關計畫書及簡報提到本案規劃行動不便車位作為公設，但管理維護計畫僅載明臨停使用，考量行動不便的功能性，若無行動不便需求再提供臨停使用，計畫書內容建議修正。

(三) 有關計畫書 P. 附錄 2-4 共專圖說，地下四層 B 棟梯廳旁的管道間或挑空位置標示與其他樓層有異，請釐清修正。

(四) 目前容積移轉費用其中一半容移代金係由估價師初估，後續須市府都發局選任 3 家估價師估定容移代金金額，屆時共同負擔金額也比較確定，各位權利價值也會略有影響而調整。其餘有任何問題也歡迎與實施者多詢問，預祝本案順利成功，謝謝各位。

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復，並做審議會審查的參考，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 30 分）