

永慶國際企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 148 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 2 日（星期四）上午 10 時 00 分

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）

紀錄：林俊學

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(武漢肺炎)疫情防疫，參與會議的人請配合全程配戴口罩，以保護大家的安全。

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由永慶國際企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市信義區永吉段三小段 148 地號等 32 筆土地都市更新事業計畫案」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臺北市都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮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的話請到發言登記處進行登記，會議流程會請實施者做 10 分鐘的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、主席說明發言原則：

1. 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。
2. 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間。

二、所有權人—卓○玲(代表卓○本)(187 地號土地)

(現場登記發言)

1. 希望實施者能定期召開地主說明會，讓鄰居們可以更清楚本案進度及內容。
2. 此版本的共同負擔，因戶數及樓層調整，成本大幅增加，另外稅捐部分，營業稅也增加非常多，是否合法且合理？
3. 報告書中有永吉路 225 巷之案例，於 102 年的均價就已達 85 萬/坪，本案於這次公展版卻僅有 82 萬/坪，故本案之總銷金額相對低，造成本案共同負擔比例過高，我認為應在 40% 以下才合理。若單價合乎市場水平，均價以 100 萬試算，所有權人即可分配 57.91%。
4. 選配原則中以原位次分配不合理。
5. 本次樓地板面積較上次少了 400 坪的原因為何？
6. 我們是早就簽署同意書之地主，也相信政府會替大家把關，故沒有與實施者簽私下的合約，以期讓本案能有公開公平且合理的分配。

三、所有權人—陳○翔(179 地號土地)(現場登記發言)

1. 本案選配以一戶一車位為原則，係指更新前還是更新後，若是可分配之價值不夠，是否能只選房子不選車位？
2. 營業稅已提列至共同負擔內，後續交屋時是否就不用再繳交？
3. 目前的均價 82 萬/坪是被低估的，前面有提到權變時會再重新估價，若未來均價提升，地主分回的比例是否就會上升？

四、規劃單位—冠霖不動產顧問股份有限公司(林育全 總經理)：

1. 本案從整合至今已超過 13 年，經過這幾年的努力，目前同意比例已達 80%，證明本案已日漸成熟，這是值得肯定的事情。
2. 今日公聽會過後會分別進行都市設計審議，確認開放空間留設，及都市更新幹事會，確認建築容積及財務計畫相關內容。
3. 依財政部 106 年 06 月 07 日台財稅字第 10600558700 號函釋，及臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，權利變換視為合建分屋，故所有權人分回房屋應繳納營業稅，並以其分配房屋之權利變換計畫核定價值核算，本次公展版依照相關規定修正營業稅之計算方式。
4. 營業稅目前已依相關規定提列至共同負擔內，若後續有差額的問題，實施者會再與各位地主說明。
5. 本案為事業計畫及權利變換計畫案分送，目前的估價為二樓以上均價，目的係為計算捐贈計畫道路容積獎勵額度。而各位地主最關心的分配問題，會等到事業計畫核定後，以權利變換計畫報核時前半年內，選定評價基準日，辦理權利變換估價。若房市景氣更好，售價提高共同負擔比則會下降，反之，若房價下降，則也會影響共同負擔比。
6. 一戶一車位係指更新後選配的原則，本案建築規劃更新後總戶數為 126 戶，車位數為 114 個，但後續選配應依據權值狀況調整。
7. 謝謝簡委員的提醒，本案幹事會後，會再針對相關問題釐清及修正。

五、學者專家—簡委員裕榮：

1. 本案尚有未表達意願之地主，請實施者善盡溝通協調責任。
2. 建築計畫
 - (1)容積移轉回饋空間，面積及位置應清楚標示。

- (2)請釐清 1F 住戶公設空間，是否符合臺北市土地使用分區組別。
 - (3)請補繪 1F 圍牆高度、位置及剖面圖，檢討透空率。
 - (4)請補充標示植栽覆土深度。
 - (5)投射燈位置皆投射於喬木，影響植栽生長，請取消或移設。
3. 選配原則請刪除原位次等字樣。
 4. 財務計畫
 - (1)本案提列特殊工程費用，請於審議會前完成委外審查。
 - (2)管理費用皆以上限提列，請補充說明必要性。
 5. 報告書第五章附近交通狀況，應重新檢視後更新。
 6. 本案辦理容積移轉，後續權利變換報告之估價報告應檢討，容積移轉後對土地所有權人之權值影響。
 7. 建議實施者於固定時間提供現場的諮詢服務，讓地主可以更了解相關法令及權利義務。
 8. 補充說明，目前估價提供的二樓以上均價，除了影響捐贈計畫道路容積獎勵外，也涉及綠建築保證金的計算。各位地主的權值，如規劃團隊所說，係等到權利變換估價時才能確定，故目前的共同負擔，都只是概算。

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（上午 10 時 45 分）