

家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 16-11 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：109 年 2 月 15 日（星期六）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市內湖區五分區民活動中心

（臺北市內湖區五分街 6 號 5 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳信嘉

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由家騰建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市內湖區東湖段一小段 16-11 地號 1 筆土地都市更新權利變換計畫案」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董妍均，今天邀請專家學者是現任都市更新及爭議處理審議會蕭委員麗敏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 分鐘權變的簡報，再請各位地主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、所有權人—林○庭（16-11 地號土地）：

1. 各位承辦、建商、鄰居大家好，我要提稅捐問題，以前公聽會的時候好像是免稅金而合建戶要稅金，而這個稅金土地一樣大，

房子不一樣大，選大的人是不是土地要交回的多一點，選小的人是不是土地要交回的少一點，而現在土地不一樣大，會不會有人交多有人交少，那會不會產生不公平，那我是會建議說要合理一點，因為我的房子小一點，位置比較好，選的房子是比較小的，所以我要繳的稅非常多，造成不合理的事情，稅捐的問題。土地大家一樣多，我房子比較小，要交給建商的時要交給建商較多的土地，而我分配的房子比較小，但交的稅很多，那我有沒有負債的可能，我那邊有兩個一樓，分到的也不是一樓然後也很小，所以我是說稅金要合理一點，我算過我自己的稅金好像是五六百萬，以前公聽會的時後都是說稅金免費，不要錢不要稅金的，後來產生稅金的話現在突然對我產生這麼大的稅額我可能有點問題。

2. 現在我是說房子大小的問題，他分到房子大是不是土地給建商少，我房子分到少是土地給建商多，是房子有大小，土地一樣多，可是房子有大小的問題，房子大的人土地給的少，房子小的人土地給的多，問題在這裡，是不公平不是稅的問題，土地給你多少不公平，持分都一樣但是房子有大小阿，房子大的土地給少，房子小的土地給多，房子不一樣大小土地，我比較少阿，所以我給的土地比較多阿，一樣大小產生我要交的稅多你要交的稅少，所以你當時要拿我土地的時後我給你土地是少的，變成有人還不足，有些土地比較多有些比較少，那如果有落差，我的土地要分出 30 坪，那如果有 40 坪在的話怎麼辦，你要跟我買嗎，我的房子因為只需要留多少而已房子不一樣大小，土地不一樣多，所以產生我要交的稅多，不公平在這裡。(現場登記發言)

二、所有權人一涂○佑(16-11 地號土地)：

1. 各位大家好，我這邊是剛好有兩個問題，第一個部分是所有

權人的分配價值計算部分，紙本這張裡面的數據跟光碟裡面數字是不同的，請問是要以哪個部分為基準。

2. 第二個部分是想問說你裡面有寫到房地價值加車位價值，我們既然是權利變換的話，是不是可以考慮不選車位，謝謝。

(現場登記發言)

三、 所有權人—郭○鳳(代表戴○河,共 19 位)(16-11 地號土地):

1. 因為今天是補班日所以有很多人不能來，我跟大家有溝通過所以請我當代表發言，大家的共同心聲，我們的房子是大家都同意都更，而且程序都快要走完了，希望市政府可以聽到大多數人的心聲，因為我們的房子現在龜裂傾斜、剝落非常嚴重，我今天就是把大家的陳情書交來，請市府要重視我們的意見，今天就這樣，謝謝。(現場登記發言)

四、 所有權人—陳○華 (16-11 地號土地)：

1. 我想請問一下，因為我們這次有租金的補貼，這個稅務方面我有點不懂，這個租金補貼我須要報稅嗎?
2. 假設我自己有另外一間房子，領取建商的租金補貼，這個部分要報稅嗎?更新後租房，領取建商五萬租金補貼，假設實際租房僅花費兩萬租金，那領取的五萬租金是否要報稅?再麻煩解答。(現場登記發言)

五、 規劃單位—奇樸工程有限公司(王佩樸總經理)：

1. 我僅代表實施者做回應，針對剛剛兩位所有權人，做一個初步的回應，林先生最主要是針對一個稅的問題，那在以前開會的時候，並沒有特別說不用稅金，這是不可能的，稅是國家課的，不是實施者或都更處說不用課就不用課，我們當初只有說有一些稅收的減免，不是說完全不課，基本上我們大部分的人都是採協議合建，依照都更條例的協議合建的一些

規定或是免課的規定，實際課稅金額要以選配結果而定，代書會去算你必須繳納的稅額，所以這部分會依照國家的規定，國家有稅制的比例或看是一些繳交的方式，這部分還是要依照國家規定來辦理，並不是都市更新就一定免稅，可能有些誤解，這是有關稅金的部分。

2. 那個房子大小，還是會依照你房子的權狀裡面的持份還有土地的持份，去實際計算課稅稅額，不是說房子大的跟房子小的繳一樣的稅，是不會發生這樣的事情的，稅不是給實施者，這個是以後代書會根據土地持分，與分回去的落差去計算你的稅額，我想這個部份，實施者會請代書再跟您詳細做說明，因為在這會議上我不是這方面的專業，我沒有辦法詳細跟你做說明跟一些規定。
3. 今天的紙本跟光碟片資料好像有所差異，那這個部分，我目前看是應該都一樣，如果說真的有數字上的差異的話，是以光碟片為準，因為光碟片是公開展覽的部分，以光碟片為準。紙本上錯誤，真的很抱歉可能是誤植的部分，再來是說，我不曉得您是採協議合建還是權利變換，您是採權利變換，那在權利變換您當然可以不選車位，別的案子會算你的權利價值，你要依照這個權利價值選房子不選車位都可以的，這是沒有硬性規定要選車位，這是沒有問題的，以上簡單說明。
4. 有關租金補貼的部分是不是要課稅，因為在都更條例裡面並沒有明定是不是需要免稅，所以基本上還是要看綜所稅會不會去課稅，這部分我可能沒辦法在這邊代表國稅局回應您，這部分是要納入綜所稅，到時候是開給你的時後會不會有一些收據或其他證明，要看未來實施者跟補貼的是怎麼報這個帳。

六、臺北市稅捐稽徵處

1. 剛剛先生你問的應該是土地徵值稅的部分，依據都更條例第67條，因為這個案子我剛剛聽見，是說大部分是協議合建，然後一部分是權利變換一部分是協議合建，協議合建的部分，是說如果原來的所有權人跟實施者之間的產權，這時後你們中間的移轉，你們可以減徵土地徵值稅跟契稅百分之四十，這個部分就只有減徵百分之四十，而且只限你們兩個人之間，那其他有部分是權利變換，權利變換是如果你跟實施者之間，你抵付你的權利變換負擔的話這中間是免徵，其他部分移轉的話，第一次移轉也是可以減徵土地徵值稅跟契稅的百分之四十，如果不願意參加權利變換改用現金補償也是減徵百分之四十，未達最小分配者的話，用現金補償方式才是免徵，所以不是都更案都是免稅，需視情況而定，本案大部分是採協議合建，所以減免的部分就只有你們跟實施者之間抵用共同負擔，才可以減徵百分之四十。

七、臺北市都市更新處—董股長妍均：

1. 本案為事權利分送的案子，所以需經兩次程序審議，所以大家的感受度會比較久，後續市府會依法協助辦理。

八、學者專家—蕭委員麗敏：

1. 各位地主、實施者、里長大家好，那我想先就程序的部分先跟大家報告一下，因為我們這個案子事業計畫跟權利變換計畫是分開的，所以上一個階段，我們已經針對這個容積獎勵，還有建築規劃設計都已經確定了，所以接下來權利變換的這個階段，最重要的，就是來透過這些專家學者的協助來幫大家釐清，我們最後這個分配的依據，到底是怎麼樣的情況。所以在這是權利變換的重點，是落在我們比較辛苦的估價師上面，我們後面會在有權變小組跟幹事會小組，會針對我們

這本報告書，大家拿到光碟的資料，然後還有三家的不動產估價師的不動產估價報告，來做一個審閱，最後還是要以審閱的結果，來當做大家分配的依據。

2. 在這程序上，我提醒大家我們現在已經是百分之百同意，剛剛有聽到 168 的專案進度會比較快，我也要提醒各位地主 168 專案，還有另外一個重點除了百分百同意以外，必須是沒有爭議，所以原則上，我們針對不清楚剛剛稅的部分，我們會請實施者跟國稅局去做釐清，盡早回覆給我們地主有關稅的問題，我也建議像是在法令上或是稅上面不清楚的地方，隨時都可以來請教實施者，因為這個不是爭議的事項，只是要針對我們納稅義務，所以希望大家跟實施者去做一個良好的互動，這樣子的話，就不會產生困擾拿出來討論，不會讓大家誤會有沒有爭議，畢竟還是有我們地主的陳情意見，所以我建議任何問題都先與實施者先溝通，法令的部分，也可請實施者協助，在後面行政部門的程序一定是可以加快，看起來大家互動都還可以，所以我對住戶還蠻有信心，可以讓我們這個案子讓 168 也沒有爭議的情況下，來執行這個行政程序的部分。
3. 其實剛剛大家剛剛有提到權變戶的這個選配的原則，原則上，只要在我們這個選配的過程當中，只要是地主的表達意見，然後也符合我們的通案原則，其實選配怎麼選是沒有太大問題的，也不用擔心。
4. 最後要提醒大家的是，公部門在做審議的過程，其實是沒有辦法介入私約的內容，都是照這本報告書來做審查，如果今天私約你有不清楚的，我們也沒有辦法協助各位解決，最好的辦法就是各種不同的意見，找實施者做溝通，如果怕有爭議，可以作合約的增補內容，讓大家的內容更明確一些，給各位地主做一個參考，謝謝。

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，另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，今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（下午 3 時 0 分）