

# 聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 481 地號等 8 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 110 年 12 月 13 日（星期一）下午 2 時 00 分

貳、地點：士林區三玉區民活動中心

（臺北市士林區忠誠路二段 53 巷 7 號 10 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：王竹君

伍、主席致詞：

大家好，因應嚴重特殊傳染性肺炎(新冠肺炎)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，歡迎大家來參加由聖得福建設開發股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區三玉段四小段 481 地號等 8 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 分鐘事計及權變的簡報，再請各位地

主表達意見。

陸、與會單位發言要點：

一、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，發言輪數為二輪，每人3分鐘發言時間。

二、所有權人—林○○(482地號土地)(書面意見)

(一)本次重新申請之案件(下稱本案、新案)本人之更新前土地權利價值較第一次申請之案件(下稱原案、舊案)減少甚多，嚴重損害本人之權益，請實施者考慮下列情形，重新估價。

1. 估價評估內容包括「更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值」，容積獎勵之 $\Delta F1$ 及海砂獎勵，均會占用本人之土地持分，應做適當之調整及補償。

2. 更新前估價條件不合理

(1)土地劃分不合理。三弄現況雖有四個地號，惟經向士林地政事務所查詢結果，三弄原為同一地號，其上建築物之建照及使用執照之發照、領照日期均相同(詳附件一)，估價時亦提到三弄現況為四層樓「連棟公寓」，分割上有其難度。惟本案在進行土地估價時，係將三弄分為兩塊土地來估，造成土地面積較小，可利用性較差，價值較低，有損三弄地主權益。

(2)估價條件以折減後容積率來估價：488地號為375.28%，483、484地號為256.32%，481、482地號為242.29%。請實施者詳細說明以上容積率之算式，本人認為481、482地號之容積率被低估，請重新估算更正。

(3)估價條件表示「更新前基地上公寓型態之區分所有建物，各戶土地持分面積與建物面積兩者比例有明顯不相當情形，故採用臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，進行土地差異找補」。惟482地號上僅其中一建物之土地持分面積差額為0.37坪，僅占其現有土地持分面積之2.96%，未有「明顯」不相當情形，找補前提不成立。實施者未告知各相關地主即逕自進行找補，有損多數地主之權益。

### 3. 估價不合理

本人所有之建物位於四樓頂樓，應該估價比較高。千瑞營造總經理黃志桐在2021/8/7由田大全所主持的「非凡好厝邊」節目中說：「一棟四樓蓋的公寓，一樓跟頂樓(四樓)的價值會比二、三樓的價值高」(詳附件二)、陳玉霖先生(中華民國不動產估價師全國聯合會前理事長)在其簡報「都市更新估價概論及常見問題」(詳附件三)中亦舉例四樓蓋之建築，第四樓之估價較高。而本案對本人所持有建物估價卻是同棟建物中最低的，以致低估本人更新前土地權利價值。

4. 估價書上P.147之「土建比例正常分配時之權利價值」與P.139之「土地權利價值」不同，請問「土建比例正常分配時之權利價值」是如何計算出來的？

### (二)本案建物防水部分

1. 請實施者提供本案建物排水、防水之措施說明，並提供相關設計圖。
2. 請問地下室之防水設計為何？請提供詳細之設計圖及說明(包括連續壁、複壁、筏基等)，複壁是否有維修孔？設在何處？
3. 地下停車口是否設有防水閘門？

4. 一樓是否設有公用廁所？

5. 計畫書內很多圖示及標示均不清楚，請提供解析度較高、說明較詳細之「各面向立面色彩說明圖」及各樓層之「平面設計圖」。

### (三) 本案建築物外觀應改進

根據事業計畫書表示，本案建築物外觀設計在「創造乾淨簡約且視覺透明通透的居住環境」。此種設計比較適合商辦大樓的風格，本案除了一樓有兩間店面外，其他均為住宅，需要的是穩私，建物要有厚實穩重安全的成覺。對於本建物之外觀，本人不同意事項如下：

1. 本案建築物之 A 棟與 B 棟的陽台距離分別只有 210 公分及 220 公分，非但無法採光，亦無隱私可言，並不符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條對於「同幢建築物相對部份（如天井部份）」距離至少應有 3 公尺之規定。
2. 本案在「建材設備規劃」之「外觀牆面」項目使用建材寫「建材使用花崗石搭配 GRC(或 GRMC)造型版、金屬鋁鈹、玻璃、磁磚等材料」，並備註為進口花崗岩石材及防霉磁磚，可是實際設計時卻變成「外觀主要使用深色丁掛磚」。丁掛磚比花崗石價值落差甚大，外牆請依「建材設備規劃」主要以進口花崗石為材料。並請說明外牆使用各建材之面積比例。
3. 「建材設備規劃」之陽台位置使用建材寫「配合外牆整體造型天然石材、玻璃、鋼材」，實際設計卻是陽台及屋頂女兒牆材料多為玻璃材質，缺點如下：
  - (1) 沒有穩私權。
  - (2) 台灣灰塵多、氣候潮溼，玻璃容易有雨漬痕跡，必須時常清洗、擦拭，否則更顯骯髒，不易維護且維護成本高。
  - (3) 用久會霧化，無法復原。

(4)台灣颱風多，玻璃非常不安全，用久會龜裂，有爆裂之危險，傷及無辜，責任誰負？

(5)陽台為個人私有財產，很多人常在陽台堆積雜物、夏天天氣炎熱，常有人在家衣衫不整，即無法隨興至陽台做事！

綜上所述，本人不贊成陽台使用玻璃材質。

4. 本案建築物外觀之垂直結構柱及裝飾柱只有外包材質石材，並非全部石材，請問外包石材為何種石材？其厚度多少？
5. 色彩說明圖表示「側向使用深色金屬隔離柵保持工作陽台通風及採光」，此說法有矛盾，採用隔離柵只會阻礙光線及空氣流通。本案前後棟建築已經相距太近，側向(南向及北向)再使用隔離柵，將毫無光線可言，影響住戶的陽光權。
6. 請問 A、B 兩棟相對陽台之材質為何？如有多種材質，其面積比例各為何？

#### (四)本案之建材應改進

##### 1. 電梯

(1)品牌:建材設備規劃之電梯設備已列出台灣三菱、日立(永大)、東芝(崇友)台灣主要三大品牌，請刪除「或同級專業廠」字眼。

(2)速度:實施者在要求住戶申請海砂獎勵時有表示因為樓層增加、住戶增加，將提升電梯速度，以維持住戶原有之生活品質。可是本案之電梯速度仍同舊案為 105 公尺/分以上，請實施者遵守承諾，提升電梯速度，以維住戶權益。

(3)建材:請加註「不鏽鋼車廂及乘場」，門板刪除「或採整體造型設計」。

##### 2. 未設置充電樁

實施者於自辦公聽會上表示本案適用舊法規，故「未預留供

電動車輛充電相關設備及裝置裝設空間，不過已於停車場每層預設集中式分電盤，住戶未來可配設後端電源及充電座之用。細部規劃設計會在『核定後』進行」。可是如果以後由住戶自己裝設充電樁，會有如下問題：

- (1)將來可能位置不對或空間不足(設充電樁後無法停車)而不能裝。
- (2)住戶各自裝，價錢亦只能任人喊，管委會也無標準可管!
- (3)於蓋房時同時設充電樁一定是走暗線，等蓋好才設可能必須明線，會很難看，亦影響房價。

如果實施者堅持不設充電樁，請現在就提供細部規劃設計供審核，不要等本案核定後才進行規劃，屆時如有不妥，將無法補救。

3. 本案之管線設計，住戶是否可以安裝水槽下之廚餘處理機(鐵胃)?會不會造成管路或下水道堵塞?

#### (五)向臺北市稅捐稽徵處請教問題

1. 本案之共同負擔部分已納入稅捐負擔，如果地主因為選屋結果而實際分配權值大於權利變換權值是否須再繳納營業稅(亦稱房地互易稅，下同)及綜合所得稅?請問如何計算。
2. 本案地主如果已經參與權利變換之共同負擔，但另外跟實施者以協議合建來分屋，請問：
  - (1)實施者與地主是否需要另外課徵營業稅，是就地主選屋價值全部課徵，還是就選屋與權利變換權值之差額課徵?
  - (2)實施者是否可以將其應納之營業稅轉嫁地主負擔?
  - (3)地主是否需繳納綜合所得稅?是就地主選屋價值全部課徵，還是就選屋與權利變換權值之差額課徵?

結論:本人今天所提意見如果實施者無法於 12/18 前提供合理

回應，本人無法同意本都更案。

### 三、所有權人—李○○（481 地號土地）（書面意見）

（一）本次重新申請之案件（下稱本案、新案）本人之更新前土地權利價值較第一次申請之案件（下稱原案、舊案）減少甚多，嚴重損害本人之權益，請實施者考慮下列情形，重新估價。

1. 估價評估內容包括「更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值」，容積獎勵之△F1 及海砂獎勵，均會占用本人之土地持分，應做適當之調整及補償。

2. 更新前估價條件不合理

（1）土地劃分不合理。三弄現況雖有四個地號，惟經向士林地政事務所查詢結果，三弄原為同一地號，其上建築物之建照及使用執照之發照、領照日期均相同（詳附件一），估價時亦提到三弄現況為四層樓「連棟公寓」，分割上有其難度。惟本案在進行土地估價時，係將三弄分為兩塊土地來估，造成土地面積較小，可利用性較差，價值較低，有損三弄地主權益。

（2）估價條件以折減後容積率來估價：488 地號為 375.28%，483、484 地號為 256.32%，481、482 地號為 242.29%。請實施者詳細說明以上容積率之算式，本人認為 481、482 地號之容積率被低估，請重新估算更正。

（3）估價條件表示「更新前基地上公寓型態之區分所有建物，各戶土地持分面積與建物面積兩者比例有明顯不相當情形，故採用臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項，進行土地差異找補」。惟 481 地號上僅其中一建物之土地持分面積差額為 0.20 坪，僅占其現有土地持分面積之 1.54%，未有「明顯」不相當情形，找

補前提不成立。實施者未告知各相關地主即逕自進行找補，有損多數地主之權益。

### 3. 估價不合理

本人所有之建物位於四樓頂樓，應該估價比較高。千瑞營造總經理黃志桐在 2021/8/7 由田大全所主持的「非凡好厝邊」節目中說：「一棟四樓蓋的公寓，一樓跟頂樓(四樓)的價值會比二、三樓的價值高」(詳附件二)、陳玉霖先生(中華民國不動產估價師全國聯合會前理事長)在其簡報「都市更新估價概論及常見問題」(詳附件三)中亦舉例四樓蓋之建築，第四樓之估價較高。而本案對本人所持有建物估價卻是同棟建物中最低的，以致低估本人更新前土地權利價值。

### 4. 估價書上 P.147 之「土建比例正常分配時之權利價值」與 P.139 之「土地權利價值」不同，請問「土建比例正常分配時之權利價值」是如何計算出來的？

## (二) 本案建物防水部分

1. 請實施者提供本案建物排水、防水之措施說明，並提供相關設計圖。
2. 請問地下室之防水設計為何？請提供詳細之設計圖及說明(包括連續壁、複壁、筏基等)，複壁是否有維修孔？設在何處？
3. 地下停車口是否設有防水閥門？
4. 一樓是否設有公用廁所？
5. 計畫書內很多圖示及標示均不清楚，請提供解析度較高、說明較詳細之「各面向立面色彩說明圖」及各樓層之「平面設計圖」。

## (三) 本案建築物外觀應改進

根據事業計畫書表示，本案建築物外觀設計在「創造乾淨簡約且視覺透明通透的居住環境」。此種設計比較適合商辦大樓的

風格，本案除了一樓有兩間店面外，其他均為住宅，需要的是穩私，建物要有厚實穩重安全的成覺。對於本建物之外觀，本人不同意事項如下：

1. 本案建築物之 A 棟與 B 棟的陽台距離分別只有 210 公分及 220 公分，非但無法採光，亦無隱私可言，並不符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條對於「同幢建築物相對部份（如天井部份）」距離至少應有 3 公尺之規定。
2. 本案在「建材設備規劃」之「外觀牆面」項目使用建材寫「建材使用花崗石搭配 GRC(或 GRMC)造型版、金屬鋁板、玻璃、磁磚等材料」，並備註為進口花崗岩石材及防霉磁磚，可是實際設計時卻變成「外觀主要使用深色丁掛磚」。丁掛磚比花崗石價值落差甚大，外牆請依「建材設備規劃」主要以進口花崗石為材料。並請說明外牆使用各建材之面積比例。
3. 「建材設備規劃」之陽台位置使用建材寫「配合外牆整體造型天然石材、玻璃、鋼材」，實際設計卻是陽台及屋頂女兒牆材料多為玻璃材質，缺點如下：
  - (1)沒有穩私權。
  - (2)台灣灰塵多、氣候潮溼，玻璃容易有雨漬痕跡，必須時常清洗、擦拭，否則更顯骯髒，不易維護且維護成本高。
  - (3)用久會霧化，無法復原。
  - (4)台灣颱風多，玻璃非常不安全，用久會龜裂，有爆裂之危險，傷及無辜，責任誰負？
  - (5)陽台為個人私有財產，很多人常在陽台堆積雜物、夏天天氣炎熱，常有人在家衣衫不整，即無法隨興至陽台做事！綜上所述，本人不贊成陽台使用玻璃材質。
4. 本案建築物外觀之垂直結構柱及裝飾柱只有外包材質石材，

並非全部石材，請問外包石材為何種石材？其厚度多少？

5. 色彩說明圖表示「側向使用深色金屬隔離柵保持工作陽台通風及採光」，此說法有矛盾，採用隔離柵只會阻礙光線及空氣流通。本案前後棟建築已經相距太近，側向(南向及北向)再使用隔離柵，將毫無光線可言，影響住戶的陽光權。
6. 請問 A、B 兩棟相對陽台之材質為何？如有多種材質，其面積比例各為何？

#### (四)本案之建材應改進

##### 1. 電梯

- (1) 品牌: 建材設備規劃之電梯設備已列出台灣三菱、日立(永大)、東芝(崇友)台灣主要三大品牌，請刪除「或同級專業廠」字眼。
- (2) 速度: 實施者在要求住戶申請海砂獎勵時有表示因為樓層增加、住戶增加，將提升電梯速度，以維持住戶原有之生活品質。可是本案之電梯速度仍同舊案為 105 公尺/分以上，請實施者遵守承諾，提升電梯速度，以維住戶權益。
- (3) 建材: 請加註「不鏽鋼車廂及乘場」，門板刪除「或採整體造型設計」。

##### 2. 未設置充電樁

實施者於自辦公聽會上表示本案適用舊法規，故「未預留供電動車輛充電相關設備及裝置裝設空間，不過已於停車場每層預設集中式分電盤，住戶未來可配設後端電源及充電座之用。細部規劃設計會在『核定後』進行」。可是如果以後由住戶自己裝設充電樁，會有如下問題：

- (1) 將來可能位置不對或空間不足(設充電樁後無法停車)而不能裝。

(2)住戶各自裝，價錢亦只能任人喊，管委會也無標準可管!

(3)於蓋房時同時設充電樁一定是走暗線，等蓋好才設可能必須明線，會很難看，亦影響房價。

如果實施者堅持不設充電樁，請現在就提供細部規劃設計供審核，不要等本案核定後才進行規劃，屆時如有不妥，將無法補救。

3. 本案之管線設計，住戶是否可以安裝水槽下之廚餘處理機(鐵胃)?會不會造成管路或下水道堵塞?

#### (五)向臺北市稅捐稽徵處請教問題

1. 本案之共同負擔部分已納入稅捐負擔，如果地主因為選屋結果而實際分配權值大於權利變換權值是否須再繳納營業稅(亦稱房地互易稅，下同)及綜合所得稅?請問如何計算。

2. 本案地主如果已經參與權利變換之共同負擔，但另外跟實施者以協議合建來分屋，請問:

(1)實施者與地主是否需要另外課徵營業稅，是就地主選屋價值全部課徵，還是就選屋與權利變換權值之差額課徵?

(2)實施者是否可以將其應納之營業稅轉嫁地主負擔?

(3)地主是否需繳納綜合所得稅?是就地主選屋價值全部課徵，還是就選屋與權利變換權值之差額課徵?

結論:本人今天所提意見如果實施者無法於 12/18 前提供合理回應，本人無法同意本都更案；請書面回應，不要口頭實問虛答。

#### 四、所有權人—林○○(482 地號土地):

(一)希望實施者可以詳細說明容積率的計算方式。

(二)有關土地持分面積差異找補部份，審查委員有說有明顯嗎?有需要找補嗎?實施者說明為已跟地主說明過，也達到地主

同意來進行找補，問題是我們根本都不知道有土地差異的找補事情，而且我們這棟土地的差異只有 1.54%，這樣就有明顯的差異嗎？因為按照規則來講，他們寫有明顯的顯著不相當的情形，我不曉得這定義是甚麼？如果連委員都有疑問的話，可見這不是明顯的差異。

(三)關於陽台玻璃的部分，如果說有龜裂或霧化的話，一旦有破損時，會破碎落到遮雨棚，會造成破壞，影響生命危險，而且破掉時，要從樓下用吊車，從最下面吊到最上面去修，不像水泥牆那樣牢固，大家要考慮一下，用玻璃時有受損時，大家是很辛苦的，沒辦法自己修理，整片從一樓吊掛車吊到樓上修理。

(四)磁磚的部分實施者要說明清楚，到底外觀磁磚佔的部分是怎樣，我們是不希望磁磚，希望照計畫書寫的一樣。

(五)一個建築物，四層樓公寓時是不會有電梯的，這種情形根本不用考慮，而且我看到說也有估價師說一到四層樓的頂樓會比較高一點，跟一樓一樣會比較高，我希望說估價師可以考慮一下，幫我們想一下，我是在這裡面所有住戶裡面最低最低的。

##### 五、所有權人—李○○（481 地號土地）：

我想大家一路走來，非常有感觸，10 幾年下來，好不容易期盼要蓋，實施者突然說不符合成本不蓋了，要找一個高氣離子才能符合成本才有辦法蓋下去，就這樣一拖再拖，先講建材，有價值的建築物是用丁掛磚嗎？你要做區隔也可以用石材，這是要省成本，期盼要都更，我希望我們建築物是有價值的，公聽會是給我們發表意見的，我們還在用舊的法規做未來的事情嗎？我在學校服務，我們都是按照現在在做未來的思考，不會用過去

的法規來搪塞，石材就是要堅持，四樓的價值高還要減損 1%，估價師你非常主觀，你用得是老人小孩要爬樓梯，請問一下現在有補助老公寓做電梯的，價值哪層高？我其實不太喜歡發言，我是希望這案子順利蓋下去，我不希望期盼那麼久，蓋了不是我想像中的房子，以後不是要賣掉，就是要留給子孫住的，各位，一輩子努力，我們期盼是一個有價值的生活品質高的房子，不然為什麼要做都更，費用是我們出的，用土地的價值來提升我們建築物的價值，我們可以要求做好的石材，用好的設備，自己住的，為什麼要委屈我們自己。

#### 六、其他到場人—侯先生：

1. 教授跟林小姐這邊幫我們準備很多資料，長官跟實施者這邊回覆，第一點剛剛估價師提的這個審核價格在當初 105 年已經通過的，我們在這個時間點假設有疑慮，難道不能提的嗎？不能再要求重新做審查嗎？
2. 到底要兩個分開估還是合併估，剛委員您有提到要按照範例，這個範例是有法令明文規定，還是只是個範例，如果只是範例，可以只修範例而已，如果不是法令規定，那為什麼不能合併一個地號來評估？我想教授針對這個問題，應該也是這個疑慮，會有這麼多疑問，大家到這個時間點還有這麼多疑慮，因為實施者在過去沒有給我們很透明跟詳細的資料，這些東西隨便給我們資料，我們搞不太清楚，我每次都沒有拿到很清楚的完整資料，否則在這個時間點我們應該是要往前走，我只是要表達的，如果當時都已經核定的東西，難道我們在這個時間點，不能提出疑慮，不能提出對自己住戶更有利的審訂跟估價重新來的方式嗎？

#### 七、其他到場人—林○○：

1. 剛估價師有說估價條件是折減後依容積率來估價，我看不出來怎麼算的，應該是實施者提供給估價師的，所以請實施者詳細說明，這個容積率的計算方式。
2. 有關面積土地差異找補部分，我看到計畫書裡面，審查委員有說，這個土地差異有明顯嗎？有需要找補嗎？結果實施者回答說有跟地主說明過，然後也得到地主同意來進行找補，問題是我根本沒有收到資訊，我根本不知道有土地差異找補的事情，而且我們這棟土地的差異只有 1.54%，這樣叫做明顯的差異嗎？因為按照規則來講，他們自己上面寫有明顯的顯著不相當情形，我不曉得這明顯的定義是什麼，因為連審查委員都有疑問的話，可見這不是明顯的。
3. 再來，剛估價師有說四樓，也許是行情市價大家都認為 4 樓頂樓較高，我們這提出來的是做都更估價方式，您說您是用 105 年條件，我這邊要說除了非凡是最近的節目以外，剛說到的簡報是 106 年的簡報，他也是寫四樓頂樓的話估價會比較高。
4. 請問估價書上 P. 147 上面有個「土建比例正常分配時之權利價值」與 P. 139 之「土地權利價值」不一樣，那可不可以有空的時候，那個 P. 147 權利價值是怎麼算出來的？
5. 再來就是說後陽台部分 210 公分，我們有去量過現在住家，我們也是隔棟，我們的距離都不只 200 公分，你看那 200 公分有多近，真的只要伸手就可以互相交換禮物，那有沒有符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」第 19 條，應至少要有 3 公尺規定以外，還有說不得低於整棟樓平均高度幾分之幾，我沒背起來，請問您這條也有符合嗎？我看我們這棟樓大約有 50 公尺高，我看那幾分之幾不只那距離，希望實施者能跟我們說這樣子到底有沒有符合，真的認為 2 公尺太近了，沒有隱私權。

6. 有關於玻璃陽台部分，因為我們常在陽台堆積雜物，或是跑出去看或拿東西，可是玻璃我不能隨便跑到陽台，我衣冠整齊才能到陽台，我每次去陽台還要換衣服，您們說要欣賞風景，我可以靠在玻璃上去欣賞嗎？我不敢，如果用 RC 鋼筋水泥的話，我還可以靠在上面看，我會更舒服更安全，我為什麼要用玻璃呢？我還是不贊成用玻璃。
7. 電梯部分是以前舊案時是 105 公尺，當時在講海砂時，樓層會增加，住戶也會增加，當時實施者有答應我們說會提高電梯速度，維持一樣的生活品質，可是我看到現在的計畫書還是 105 公尺，希望實施者遵守承諾，把電梯速度要調高，這是您當初答應我們的。
8. 有關充電樁部分，說要本案核定後進行規劃，因為我看不懂核定是指什麼核定，如果是核定後都不能動了，我當然要趁現在請您們把事情講清楚說明白，所謂的核定是什麼核定？
9. 有關稅的部分，我麻煩臺北市稅捐處要問的時候順便問，如果採用協議合建來分屋時，還要課徵營業稅的話，那請問一下權利變換的時候已經有共同負擔，已經有把稅扣著了，如果採協議合建還要課稅的話，是不是有重複課稅嫌疑，是不是應該要把我們權利變換已經扣掉的稅，如採協議合建時要退回給我，不然我協議合建還要再負擔一次稅。
10. 今天所提的意見，因為有規定 12/21 以前要提出撤回同意書，所以我們希望實施者能於 12/18 以前給我們一個合理的回應，讓我們看實施者的誠意，決定我們同不同意這個都更案，謝謝大家。

#### 八、其他到場人—吳○○：

1. 我是既成巷道的地主代替我媽媽來發言，精算師有估算我們

的價值時，以後建起來可以去廢巷，把我們的價值當做一般建地做評估，但我們是在建案的中間，我媽覺得我們的權利受到非常多損失。

2. 今天如果不是我們巷道，我媽一開始也很樂意跟大家一起把案子弄起來，到今天也不會都 3 弄在吵，7 弄都沒有發言
3. 而且建議要給所有地主該承擔的稅跟怎麼節稅，建商要明確書面給我們資料。

#### 九、實施者—聖得福建設開發股份有限公司(郭宇宗(總經理))：

1. 這邊說明各戶的後陽台女兒牆是 RC 不是玻璃，是頂樓為強化玻璃，那如果大家希望頂樓也要 RC 的話，實施者也可以配合，前陽台也可以配合修正，我們是採開放的態度，設計很主觀，每個人想法不一樣，主要是朝簡潔方式，所以初步用欄杆或玻璃方式設計。
2. 針對防水部份可以提供公司個案給您參考，地下室中間會設排水溝，處理一般牆面會滲出來的排水問題。
3. 現行法規有強制規定，車道口一定會有設防水閘門。
4. 原先漏掉沒有規劃 1 樓有設公廁，我們會在一樓的公共空間補上公共廁所部分。
5. 有關計畫書圖示標示不清及尺寸，解析度問題我們會再修正。
6. 有關建材部分，事實上我們在建材表裏面也詳列得很清楚，我們使用有石材、金屬板、GRC 等，我們是比較綜合性的設計。大家剛看到立面部分也有石材、磁磚、金屬板，整棟不可能沒有玻璃，窗戶就要玻璃，剛有說到屋頂陽台跟各戶陽台等再確認。
7. 有關於建材表品牌要求把同級字眼可配合意見拿掉，我們就用三大品牌做選擇。
8. 有關電梯速度我們會合併檢討。

9. 本案是 105 年送件，在那階段是不需要設計充電樁，上次有跟大家說明會有說到我們一定會設計充電分盤，市場上有各式各樣的規格，我們不曉得充電樁是哪種，所以我們會先把設備架好，這邊我也想問更新處，這部份可否提列費用。
10. 有關稅捐部份，參加權變依權變辦法，怎麼規定就怎麼提列，如果協議合建，就會高於權變的價值。
11. 實施者會努力地往前走，每個人的土地都很珍貴，合併起來更珍貴，單獨一筆創造是有限的，3 弄 7 弄合併起來創造的效益是最珍貴的，有更好的價值。
12. 有關容積率的部份報告書 P10-2 有詳細的計算，我們也會正式的書面給您們。7 弄有高氣離子的部份也是用原容計算出來的。
13. 剛建築師有說到陽台法規，非本基地的鄰棟是 3 公尺，本基地同棟是 2 公尺。

#### 十、 建築設計—徐國書建築師事務所(徐國書建築師)：

1. 整個立面的設計比較粗及淺色的部分是石材，一般在做會搭配一些磁磚在退進去及深色的部分，比較能凸顯石材顏色，但磁磚不會一定是用固定是用丁掛，會選擇硬度較高有顏色做搭配，剛看到說全棟應該是指電梯間或是凹進去部分才不是石材。
2. 目前後陽台有洗衣機、洗手檯用 RC 做不透明的；前陽台是做 1 米 2 的高度，做玻璃是主要可以看出去，也沒有比較便宜，是設計理念前陽台主要是要看出去。如果大家不想要，也可以做修正，但如果做 RC 就看不出去。屋頂的話 1 米 5 的高度，上面要晾衣服，是否要看遠景，所以也是做玻璃，而不是封閉在圍牆裡面。
3. 兩棟距離我們採門字型，依法規來說陽台跟陽台距離是 2 公

尺，我們目前符合法規，跟他棟距離是外牆跟外牆是3公尺。

#### 十一、 估價單位—葉美麗估價師事務所(葉美麗估價師)：

1. 估價原則是公寓沒有電梯的，要爬上比較辛苦，所以估價原則四樓會減1%，就會比較低，市場行情可能因有增建會有價格比較高的情況，但在都市更新權利變換的時候，增建部分的效益是沒有列進來的。
2. 3弄1號，原則上剛有跟大家報告說，如果所有權人是同一個、彼鄰的土地視為同一宗，或者建築執照或是使用執照同一張會視為一宗。手上資料評估目前481、482的使用執照是63年發的766號，483、484是764號，所以是兩張使用執照，所以依照權變範本是無法視為一宗，跟大家報告。
3. 我們主要是在105年評估，也經過委員審查核定通過了，這次是針對土地部份，增加容積重新評估，各位權利價值比例有變動，價格是沒有變動。
4. 既成巷道部份可能您有誤解，我們寫的意思是說您的既成巷道沒有用道路價值去評估，而是跟大家一樣用建地去評估，價值是有提高的，詳細我們用書面給您，比較詳細。

#### 十二、 臺北市稅捐稽徵處

稅捐分成國稅及地方稅，稅捐處是主要處理地方稅，剛說的營業稅跟稅捐是屬中央國稅局部份，我們主要是地價稅、土增稅的部份。

#### 十三、 學者專家—鐘委員少佑：

1. 依據臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本，有明確寫到，是同一所有權人，或是同一使照建照，號碼必須是要一樣的；但我剛看使照號碼是不同，可能是前後發照，所以估價師沒辦法依這規範分為同一宗，沒辦法把這四筆分為同一宗，另外全國公報也是這樣的規範。

2. 剛提到很多關於建築設計跟估價師的問題，我這邊做簡單的補充，剛有問到依據的法規是甚麼，針對使用執照認為同一宗的部份，在中華民國不動產估價師公會有發布的第六號公報，是指都市更新權利變換的範本並不是範例，這範本是適用所有的案件，而不是針對單一案件，再請估價師清楚地闡述給地主在做個了解。
3. 另外針對四樓的價值，一般來講，評估權變案子四樓的樣態很多種，評估最大基礎是依有登記的部份來做評估，有些有沒有補登或面積不同，我們都會依據通案狀況來處理，四樓有些案子有增建或沒有，當然在市場價值會有影響，但實際上估價師在評估時是只能登記部份的話，就登記部份大家都是相同的，就剛估價師說的，往上走必須考量樓層問題，但頂樓沒有增建的部份，他的價值並不會比較高。
4. 地主提出一些範例，範例是指單一個案，我們通案來講還是依登記處理。
5. 充電樁這部份，是否是全部的人都要做，也是包括實施者要同意，他以後分回去也是要賣，所以說全部的人同意都要做，才能真正提列到共同負擔，如果是部份，就個案討論，針對需要的費用跟實施者討論看怎麼負擔。
6. 剛剛幾位地主有重複發言，大部分都有在書面意見，我想實施者還是要詳細的說明及回復，充分溝通還是才能讓案子繼續走，讓實施者跟各位做個溝通，以上。

#### 十四、 臺北市都市更新處－蔡欣沛股長：

1. 這場是臺北市政府主辦的公聽會，有關實施者與地主之間雙方溝通協商部分，包括建築規劃設計問題，應該是雙方協調好，由實施者做成計畫書向更新處申請，所以現在你們要怎

麼投票表決應該是屬會後的事情。

2. 今天大家的意見，會請實施者把相關內容載入報告書並回應，未來紀錄也會在更新處網站大家也都看得到，後續有幹事會及聽證，聽證也會邀請每位地主參與表達意見，實施者也要做回應，之後進入審議會審議，還是請實施者積極溝通，達成共識，後續有意見，可來信更新處，我們會請實施者回應，也請實施者好好回應去解決地主估價、建築及稅捐等問題。

#### 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（下午 3 時 43 分）