

# 昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 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 4 月 8 日（星期四）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市士林區舊佳區民活動中心

（臺北市士林區中山北路 5 段 773 之 1 號）

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：李惠閔

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，歡迎大家來參加由昇陽建設企業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市士林區福林段一小段 227 地號等 2 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本市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 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) 原則採統問統達方式，發言輪數為二輪，每人 3 分鐘發言時間

二、所有權人一簡○○ (227 地號土地)：

1. 本計畫案共有 95 戶的地主，建物為高氯離子的海砂屋，結構是非常脆弱的老危建築，一直以來社區內各樓層的住戶，不時有整片水泥塊崩落或是整個天花板崩塌被壓傷的情形發生，整個社區宛如一顆不定時炸彈，隨時都有突如其來的狀況發生，住戶生命財產受到極大威脅，尤其三年前在臺南維冠大樓倒塌後，社區住戶更是人心惶惶，有 143 位住戶集體連署陳情貴處協助做危樓鑑定，同時也在市議員何志偉議員的協助下，建管處也委派臺北市土木技師公會的技師來做現場鑑定，當下即做成拆除重建的建議…隨後經過社區人士的努力及現今的實施者昇陽建設更加緊進行都更改建的後續工作，事業計畫報核已在 109 年 10 月 23 日送出，目前整合進度也已到 96%，符合市政府的 168 快速通關專案，且建管處在之前有做成儘速拆除改建的建議，基於政府政策的一貫性，再三懇請貴處這邊也能加快審核的腳步，儘速審核通過，讓危樓早日拆除重建，我們社區住戶也能早日脫離險境，免於恐懼及憾事發生。
2. 在此也懇請貴處審核本計畫案時，幫地主作權益上的把關，使地主的權益能夠受到應有的保障。謝謝！
3. 手邊也有日前發生坍塌的情況、照片，整塊水泥塊都掉下來，人都壓傷了，這是非常嚴重的海砂屋，希望整個進度能夠加快。

三、所有權人—財政部國有財產署(231地號)(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 本案更新單元涉財政部國有財產署經管同小段 231 地號國有土地，面積 42 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,851 平方公尺之比例為 1.47%，依財政部 108 年 6 月 20 日公布修正之「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 8 點規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地。又依處理原則第 5 點規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計未達 500 平方公尺，且未達該更新單元土地總面積四分之一者，其國有非公用土地得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都更條例規定讓售予實施者。次依「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 13 點規定，依處理原則規定得讓售實施者之國有非公用土地，於實施者繳價承購前，本分署仍應參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利值申請分配更新後之房、地。請實施者將上述國有土地處理方式於事業及權利變換計畫書適當章節完整載明。
2. 本案申請都市更新容積獎勵達 50.68%，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。
3. 本案提列特殊因素費用新臺幣(以下同)5,200 萬元(含地質改良樁、連續壁引孔及綠建築)，依通案重要審議原則，更新案提列特殊費用，尚未經審議會審議之案件，請依「臺北市都市更新案提列特殊因素費用委託審查原則」辦理，將合理性及提列費用之內容於審查意見載明。
4. 本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例高達 42.79%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
5. 本案合法建築物安置費用按更新期間及自取得使用執照至

產權登記期間約 36 個月，實施者另以地質及交通管制因素增列 12 個月，共計 48 個月，續提請大會審議合理。

6. 本案財政部國有財產署分回房地，請實施者同意並於事業計畫加註於交屋時提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。
7. 事業計畫書第 19-1 頁及第 19-7 頁請實施者轉置頁面。
8. 請提供 3 家估價報告書供參。
9. 依內政部 103 年 6 月 24 日台內營字第 1030806742 號函示及「各機關國有土地參與都市更新或聯合開發後分回之房地優先作為公營出租住宅或社會住宅作業程序」，為使社會住宅整體規劃及建築空間配置合乎特殊情形及身分者需求，各機關國有土地參與都市更新事業計畫擬定階段或聯合開發規劃作業階段時，請函知當地政府參與並評估是否適宜興辦社會住宅。本案國有土地比例 1.47%，爰請貴府評估本案有無公營出租住宅或社會住宅需要。倘有並經中央住宅機關認屬符合住宅法規定社會住宅，請循撥用程序於事業計畫核定前辦竣國有土地撥用。

#### 四、所有權人—曾○○(227 地號土地)(書面意見股長代為宣讀)：

1. 稅問題？
  - (1) 房地合一稅：免徵或需課徵？
  - (2) 土地增值稅：免徵或適用退稅條件？(自用住宅)
  - (3) 房屋稅：公設公用免稅？本建案課豪宅稅？
2. 本建案：都更資金取得方式(列信託共同成本)請貴公司說明：
  - (1) 信託者：金管會銀行或昇陽子公司或資產管理公司？
  - (2) 信託時點：是都市計畫書及權變計畫書-公告核定前或政府核定公告後-申請建築執照前？或申請建築執照後？
  - (3) 信託契約/三方(銀行-實施者、土地所有人)或兩方契約(銀行、土地所有人)？

3. 信託後是否變更政府核定公告之都市計畫圖及權利變換-分配清冊、分配單元?

#### 五、所有權人—曹○○ (227 地號土地) (何○○代):

1. 有關委託三家估價師的估價摘要，宏大不動產估價師聯合事務所與宇豐不動產估價師聯合事務所的估價資料蠻詳細的，但陳銘光不動產估價師事務所的資料就只有總值，是否可補充相關內容。
2. 有關宏大不動產估價師聯合事務所部分，廣告銷售管理費達 1.2 億餘元，比例是否過高?能否再做一些修正?
3. 站在住戶的立場，目前建築設計公設比將近 35%，大部分住戶都希望室內坪數不要跟現在所居住的坪數差異太大，希望在可以的範圍內多買一些，因此估價部分，希望市府可以讓我們用權利變換的價格，比較不會造成我們比較大的經濟負擔，因為根據估價的房地產市場分析，附近有五間的新成屋，房價其實看起來都蠻高的，這部分可能也需要看一下市價後真實成交的部分。
4. 事業計畫有關建築部分，現在設計的是電爐，實施者是否有另外設計瓦斯管線或天然氣?因為其實對大部分住戶來說，可能使用天然氣還是比電爐更習慣些。另外，浴廁部分採用木作，請問木作的防潮性如何?
5. 我們到明年 2 月就必須要搬遷，但目前依審議進度推估本案事業計畫及權利變換計畫要核定可能還有一段時間，請問這段時間落差會如何處理?

#### 六、所有權人—王○○小姐 (227 地號土地):

1. 因本案位置鄰近新的環狀線捷運站，是不是可以增加容積率?
2. 有關本案房屋的格局，廚房設計於客廳，因為大家都是住家，都會煮飯，放在客廳不太妥當，而且我們坪數也蠻大，

30-40 坪，不必放在客廳，又是開放式的，一進門就很吵，而且又會髒，那客廳是要讓大家休息、家人團聚的地方，而且前陽台也在前面，這對住家是非常不好的，我也有問大家，我也跟實施者討論過，他們說不能變也不能改，對於一進門就是廚房，我們很多人都不能接受，我問了其他住戶，他們說實施者不能改就自己改，但管線調整對整個建築是非常危險的，所以我認為我們還沒開始蓋，那就蓋一個正常的房子，是自住用，不是休閒，也不是套房，不管新不新，對於我們住家來講，我希望廚房在後面，客廳很清爽，不要把廚房放在客廳，謝謝。

#### 七、實施者—昇陽建設企業股份有限公司(吳榕檳經理)：

1. 有關曾小姐所提問題，因現在房地合一稅還有 2.0 版，如果各位地主採協議合建方式，若持有土地年限夠久即適用舊制，但以後分回房屋後再轉賣時將採新制法規，這跟個人取得成本有關，未來會依公司開立互易憑證之成本，這部分需將房屋其他的成本合計扣除後，超過一定金額才需課稅，所以這部分會依照個人的房屋持有年限及取得與改良成本而有所不同，所以會有不一樣的答案。另外，增值稅部分，因您採權利變換方式，以土地及建築物抵付權利變換負擔，故免徵土地增值稅及契稅，而依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅 40%，而房屋稅依都更條例規定可減徵。
2. 有關都更資金取得部分，整個重建案的資金全額由公司支應，本案未來會採建築融資，不會有土地融資。信託時間點因與建築融資的授信條件有關，所以事業計畫報告書內有載明，本案將於事業計畫及權利變換計畫核定前辦理信託事宜。信託是三方契約，包含實施者信託資金及地主信託土地與受託銀行，一般實施者會找比較大間的銀行辦理信託。本案信託後除受託財產登記名義人為受託銀行外，

不會變更都市計畫圖及核定公告之事業計畫及權利變換計畫等內容。

3. 有關何小姐所提廣告銷售管理費應係指共同負擔費用，有關本案共同負擔費用係依據臺北市政府公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」覈實提列計算，未來仍須依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」之審議結果為準。
4. 本案送更新處審查之事業計畫及權利變換計畫報告書內容均無漏植，惟寄發予所有權人之本案公開展覽版光碟內容疏漏陳銘光不動產估價師事務所部分，後續再提供各所有權人完整內容。
5. 因本案係屬海砂屋並已於建管處列冊管理，故明年 2 月依規定須搬遷，一般情況下，倘已達搬遷期限仍未搬遷，依法規規定是會有罰鍰，並停水、停電，惟因本案為都市更新案，故依「臺北市列管須拆除重建高氯離子混凝土建築物未依限停止使用罰鍰處分裁罰基準」規定，只要有出具事業計畫同意書之同意戶並屬住宅使用，檢具相關文件，可申請暫免罰鍰，但我們也不希望時程被拉長，對各位住戶造成危險，因此還是以本案儘速完成都市更新為原則。
6. 本案土地使用分區為第三種住宅區，容積率為 225%，因此更新後可分回的室內坪數會比現有居住坪數再小一點，這部分無法單純透過估價調整，讓地主可多分回坪數。
7. 有關捷運場站周邊提升容積率有兩種可能，一個是依「大眾捷運系統工程使用土地上空或地下處理及審核辦法」，這部分本案沒有此情形，另一個是 TOD(大眾運輸導向發展)，也就是大眾運輸系統之車站半徑 500 公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，其容積率得酌予提高，本案不在可申請開發許可地區適用範圍內，故也沒有此情形。
8. 補充說明 A1 戶格局變動事宜，實施者於 110 年 1 月 12 日

邀集全棟獲配 A1 戶之 13 戶所有權人做格局變動說明，亦詢問該 13 戶之住戶意見，因變動格局會影響到水區、水管部分，如修改格局可能造成客廳下方會有水管，甚至是其他管線的出現，也針對此事做調查，回收統計結果後，均無人有意願變動 A1 戶格局，故維持目前送件審查之格局配置。

#### **八、建築設計—三大聯合建築師事務所（王裕程協理）：**

本案廚房係採全電式設計，浴廁部分係採用瓦斯熱水器，所以陽台仍有設計瓦斯管線，倘廚房欲改為瓦斯使用，依建築法規規定必須設置防火時效的隔間牆，將廚房作隔間。

#### **九、估價單位—宏大不動產估價師事務所（陳奕壬估價師）：**

有關更新後價值部分，由實施者委任之三家不動產估價師事務所均有提送估價報告書予市府審查，也蒐集本案附近的市場案例，其實不動產的異質性差異是很大的，因此未來本案在審查過程中，市政府也會針對估價報告書提供寶貴的意見，我們再依委員意見修正報告書內容，因此，目前有關更新前後估價價值的部分不一定是最後計畫核定時的數值，未來仍須依「臺北市都市更新及爭議處理審議會」之審議結果為準。

#### **十、學者專家—蕭委員麗敏：**

1. 今天是市政府主辦的公辦公聽會，大家收到的光碟內有兩份報告書，一份是事業計畫，一份是權利變換計畫，其中事業計畫報告書的重點為實施者幫各位住戶爭取的容積獎勵及建築設計規劃情形，那大家比較關心的是自己可以分配回來多少，有關估價分配內容則在權利變換計畫報告書內。另補充一下，住戶應該都理解本案實施方式是部分協議合建、部分權利變換，依都更法令規定，針對協議合建



的部分，原則上無需審議，因為協議合建就是地主已跟實施者達成共識，而既然雙方已經達成共識，就是依照你們簽的合約執行，所以更新處或是審議會將不會就私約內容進行審議，另權利變換部分係因為有部分地主尚未跟實施者達成共識，再加上本案有公有地，原則上公有地無法簽私約，故係採權利變換。例如權利變換計畫 P9-7 記載每一個更新後的戶別由誰分配，協議合建戶不是寫地主的名字，係依照個人私約做規範，其餘權利變換戶則有記載姓名，P10-3 亦同，有關找補金額部分，協議合建戶依私約內容為準，權利變換戶則有清楚明列找補金額，以上觀念跟地主說明。

2. 本案已有約 95%之協議合建戶，若對都更案有任何不清楚的地方，盡量可以先與實施者溝通，後續審議過程中，若大家的問題都有充分溝通討論，那在審議會上除了海砂屋會盡量協助以外，地主也沒有其他疑問時，審議過程自然也會比較順利、比較快，這是強調會前溝通的重要性，也較能儘快完成審查，順利搬遷開工。
3. 建議實施者於圖面清楚標示陽台，並補充標示樓上有露臺的部分，較無爭議，針對露臺部分，因規約裡只有寫由連接的該戶做無償的管理使用，建議在規約裡補充有露臺的戶別並標示清楚，避免爭議，另本案設置無障礙車位係屬大公部分，雖已於共專有圖說標示，但建議於規約中載明規範，以便未來住戶運用無障礙車位或在大樓管理使用上較為順利。
4. 有關估價部分，因估價領域為很複雜的作業程序，雖然原理、原則都很簡單，但運用到實務上是相當繁瑣的評估過程，後續幹事會議或審議會等審議過程中，都有專業估價背景的委員針對三家估價報告書的內容進行審查並提供意見給估價師做參考，因此估價報告書的邏輯性及合理性都

會被檢視，相關內容亦將依委員意見做說明或修正，並依市府核定之數值為準。但協議合建戶仍回歸與實施者簽署之私約內容，權利變換戶包含國有地部分，則依照審核通過的權利變換計畫報告書所載金額進行分配及交付。

#### 十一、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 政府目前對海砂屋案件有進行列管，也會加速審議，另外案內之公有地管理機關也提出相當多的意見，實施者應回應說明並納入計畫書內。公聽會會議紀錄約 2 周後放置於更新處網站供大家查閱。
2. 有關稅捐部分，因涉及各位地主的權益，故建請實施者洽相關主管機關釐清，務必協助讓各位地主知悉。如各位地主對稅捐還有相關問題，會後也可請教稅捐主管機關。
3. 公聽會光碟係由實施者提供，有關地主反應光碟內容缺漏部分，請實施者一定要讓每位地主收到正確的資料，包含簡報內容提到報告書誤植等部分，並請實施者針對住戶的問題作一致性的回應。亦請實施者若有設置服務處，不定期或不定時的盡量提供住戶諮詢，讓大家解惑，案子的推動也會更快速。
4. 建築規劃部分，每個人想法不盡相同，如因部分樓層調整格局設計，造成管線配置可能與其他樓層不同，估價師恐需調整估價內容，進而影響到上下樓層之更新後價值，因此對於實施者而言，若需修改格局，則需調整全棟之格局配置，故請實施者在滿足地主需求時，亦兼顧其他所有權人之權益下，持續與所有權人溝通協調並說明。

#### 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（上午 11 時 24 分）