

福隆建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區正義段三小段 114 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 109 年 7 月 2 日（星期四）下午 2 時 30 分

貳、地點：臺北市政府市府大樓北區 N202 會議室

（臺北市信義區市府路 1 號 2 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：陳穎慧

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，歡迎大家來參加由福隆建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市中山區正義段三小段 114 地號等 10 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」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維新估價師（臺北市都市更新爭議處理審議會委員）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5分鐘發言時間。

二、所有權人—沈○英（115地號土地）：

1. 實施者有與我約談協議合建，我同意了！雙方也談妥了！實施者卻沒與我簽約，可以這樣嗎？謝謝。（現場登記發言）
2. 方才回覆沒有向我承諾，但事實有提供協議書予我，所以是談妥的而非無承諾，是簽約時實施者表示不簽約的。

三、所有權人—劉○○香（120、121地號土地）：

改建之後，我們的地價稅、房屋稅還有管理費差不多會是多少？想要了解一下！若可以回答的話，大概的金額請告訴我們，謝謝。（現場登記發言）

四、所有權人—李○晶（林先生代）（119地號土地）：

1. 請問地價稅減半適用幾年？是自住的10年內都可享減半？有可能比現在還便宜？
2. 常態性來說房屋稅會比較便宜嗎？
3. 實施者可否於下次會議提供未來地價稅及房屋稅大概一坪約多少，還有管理費可能的區間？不用於今天會議告知。
4. 請問主席，本案的審議會大約何時能召開？

五、實施者—福隆建設股份有限公司（趙總經理 恩廣）：

1. 沈小姐的房子位在林森北路巷弄的4樓，有頂樓加蓋，過去曾向其說明分區、權值等內容及估價師估價的考量包含臨路條件等項目，過程中對於分配及頂加補償有不同的想法，所

以尚未達成協議，我們會再多加說明讓您了解後，續做協商。

2. 地價稅及房屋稅部分，無法在此刻提供概述，因為需等到房子蓋好後才是準確的，提供數字參考若幾年後忘記是參考數值反而會造成誤解。
3. 其實這幾年來多場的會議皆曾說明過許多細節，可能時間較久遠，之後的說明會很樂意再公開向大家一起說明，並用現行的辦法舉例，將來地主願意提供相關資訊，我們也可用現行的辦法協助試算。並會調查周邊新大樓的管理費，以供各位做參考。

六、 規劃單位—東亞建築經理股份有限公司(鄭經理 家蕙)：

1. 有關房屋稅部分，要視之後領取使用執照時房屋評定現值計算，而地價稅要等房子蓋好後，經過地價改算，依照新的地價及每人所分配的房屋所持分的土地面積來做計算。管理費則是召開區分所有權人會議後，由住戶們共同決定收費的標準。

七、 臺北市稅捐稽徵處

1. 地價稅依公告地價、面積計算，房屋稅按照房屋評定現值。更新後地價及房屋稅之稅賦優惠是有更新後減半徵收2年的適用，要知道是多少金額需等到房子蓋好後，土地、房子面積是多少，房子按房屋現值、土地按公告地價再乘以面積才會知道。
2. 更新後地價稅減半徵收2年。
3. 更新後房屋稅減半徵收2年，依據都更條例67條原地主分回的房子自住、2年後都沒有出售可以再減半10年，所以共12年。更新前房子比較老舊現值較低，房屋稅就會比較低，新房子現值較高，房屋稅也變多。另外還要看地段、樓層等

因素，現在沒辦法告知稅是變多還是少。後續等房子興建後各位帶資料來我們稅捐單位可以再詳細解答。

八、學者專家—遲委員維新：

1. 各位午安，本案為變更事業計畫及擬訂權變計畫，因事業計畫有做變更，提醒各位要注意變更的項目為何，看起來僅有微幅之調整，對大家的權益應無太大的影響。
2. 權變計畫是關於權利的分配，剛有地主提到與實施者有協議還未簽合約，市政府的審議僅針對權利變換計畫報告書的內容做審查，契約或任何協議並未納入審議的範圍，此部分要請實施者與地主持續協商、雙方善意溝通，案件能圓滿進行。若無與實施者簽約或協議的地主，就會依照權利變換計畫的內容，做分配、差額找補的依據，一般不太可能沒有差額的發生，在此讓各位了解。
3. 變更事業計畫部分，提出以下幾點建議供參：
 - (1)機械車位有做調整，變更前後方案雖各有優劣，但現在機械車位旁有編號 20 的平面車位，機械車位設置之鋼柱，是否影響編號 20 車位的停放。
 - (2)機械車位的停等空間請加強說明。
 - (3)車道的高程與原核定不同，B2 斜坡下來後有高程的差異，是否有一面牆未做標示，請補充。
 - (4)一般事務所增設茶水間，依目前審議廁所規劃在專有部分內委員可能會有意見，不過本案是原核定案件，可能不會另提意見，但茶水間設置要再加強說明，未來還是依審議的結果為準。
4. 權利變換計畫部分，有權利人之領取差額價金高達 5,300 萬元左右，也有 2,700 萬的差額價金，而最小還未被選配的單元為 2,600 萬，權利人是否知悉可再選一戶，因選配原則似會誤以為僅能選一戶，或是他們不想再多選，請再確認。

5. 以上所提之細節，請實施者於後續審議過程做說明，未來依審議的結果進行修正並以委員會審議結果為準。預祝本都更案能順利成功!謝謝。

九、臺北市都市更新處—蔡股長欣沛：

1. 有關稅及更新法令的部分相信許多地主還是有疑問，請實施者及規劃單位讓地主多加了解或於之後的說明會再多做說明。
2. 實施者與地主間的協議，請實施者還是加強要與所有權人溝通協調。
3. 今日會議為公辦公聽會，後續還有幹事會、聽證會，聽證會如同今天的會議會通知大家出席，再來是審議會，若委員無特別意見，程序上應很快能取得核定。
4. 本案目前還在公展期間，假設每個會議1個月、審議會2個月的情況，審議通過要修正報告書3個月內申請核定，明年6月通過要一起努力!

柒、會議結論：

本次會議與會者以及學者專家所提意見，請實施者納入事業計畫與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10分）