

長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 19 筆（原 18 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 109 年 7 月 14 日（星期二）上午 10 時 30 分

貳、地點：臺北市信義區興雅區民活動中心（A 教室）

（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）

記錄：蘇雅婷

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由長虹建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區永春段二小段 15 地號等 19 筆（原 18 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簡委員裕榮(臺北市都市更新爭議審議會委員)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、所有權人—李○華女士（陸○安先生代）（15 地號、51 地號地號土地，現場登記發言）：

1. 本戶不同意此次變更案，其因本案延宕多日，拖延已久，搬離此地已有兩年半之久，卻仍未動工。此次變更案共同負擔部分多增加 637 萬元（新台幣，以下同），銷售坪數多增加 15.39 坪，銷售金額增加 1,600 多萬元，且於檢視計畫書，其核定版與變更版面積相同未有變動；對於住戶而言，是場無意義之變更案，尤其本次變更案為長虹建設自行決定變更，因此相關經費應由實施者自行負擔。
2. 原核定版事業計畫，預計 3-4 年完成建築工程並交屋，由於此次變更，其實施日期由 48 個月變動為 81 個月，多了 33 個月，請實施者詳細說明。
3. 實施者並未考慮原住戶之安置費，原 44 戶每戶 20,000 元補償，但實際上實施者編制 23,124 元。由於前述實施日期的增加，實施者未考慮到新增期程之安置費。
4. 民國 108 年 12 月 30 日由實施者自行舉辦之公聽會，迄今已過 7 個月，地主分配室內面積未詳細說明，但於簡報中載明分配價值與實際價值之差異，亦無說明。
5. 住戶土地改良補償費迄今仍未收到補償費，包含土地改良拆遷補償費、頂樓加蓋等等，長虹建設於去年自辦公聽會表明地主於點屋交屋已簽收，卻於此次會議簡報第 5 項表明，拆遷安置費，按照原核定提列費用，相關拆遷補償金已全數發放及提存完成。本人今日請主持人主持公道，住戶們皆尚未領取拆遷補償金。希望能重新分配與地主討論調整。建築物拆遷補償費與拆除費為兩項不同事物，希望實施者不會將兩項目混淆談論。
6. 實施者寄發之簡報內容與圖片模糊、標示不清，尤其房間坪數皆未載明，顯示實施者不用心。

7. 建築執照已於民國 108 年 11 月發布，並不希望再拖延，希望能準時於今年動工。
8. 地價稅部分，按照法規應由地主負責，按照情理角度，實施者亦應負擔二分之一。再者，地價稅因辦理都市更新變更為一般用地稅率，需多支付 2 萬元，請實施者正視這個問題。

二、 所有權人—林○吉（32 地號土地，現場登記發言）：

地價稅部分，早遷戶籍的住戶反被依一般稅率課徵，請實施者正視這問題。

三、 所有權人—傅○明（16 地號、17 地號土地，現場登記發言）：

我先生當初不同意辦理此案，現在要我們多付 200 多萬才能取得 3 樓的房屋，後來協調要我們換至 13 樓可以不需要繳錢，但是更新前我們住三樓，現在卻要我們多付錢，顯然不合理，希望政府能幫幫我們。

四、 實施者—長虹建設股份有限公司(賴振昌(協理))：

1. 有關租金補貼本案補貼至交屋日為止，請住戶們放心。報告書部分，因提列金額有上限規定，遂遵從市政府規定撰寫。
2. 關於期程問題，本案於民國 106 年審議通過發布實施，但礙於地主整合、地上物拆遷及建照、執照取得，耗費兩年多才完成，因此延宕到工程開工日期，本司預計於今年（民國 109 年）9 月開工，工期預計為 36 個月與約半年行政流程。
3. 地價稅因地上物存在，住戶使用自用住宅稅率，拆除後，涉及地上物滅失，因此地政處通知地主稅籍資料，即自用住宅稅率調整為一般稅率，而更新期間減免地價稅需檢附申報開工證明，本案預計 9 月後申請開工。
4. 我們與傅小姐協調過 3 次，請傅小姐整合家族之意見，我們再商討相關問題以其圓滿落幕。

五、 規劃單位—丹棠開發股份有限公司：(鄧梅姬(資深經理))：

1. 此次變更案，並未變動室內面積，辦理此次變更與公聽會是由於開工時，在計畫範圍內發現現有巷涵蓋公園，儘管對住戶並未有實質影響，但嚴重關乎工程營造之建照合法性，故而辦理此次變更與公聽會。
2. 實施進度並非因此次變更案而有所延宕，而是以民國 106 年計畫開始計算，中間整合耗時耗日再加上地上物拆遷過程，因此造成本案期程悠久，實際工程動工僅需 36 個月，預計今年（民國 109 年）9 月開始動工，於民國 113 年 10 月完工與交屋。
3. 房租補貼部分，實施者補貼至新屋點交為止，住戶們不用擔心。

六、臺北市政府工務局新建工程處

旨案依該都市更新事業計畫書所載實施者擬捐贈本市信義區永春段二小段 14、26、27、29、30、31、34、35、37-1、51-1 等 10 筆地號土地，請列管實施者使照取得前完成捐贈事宜，另本次公聽會本處不派員與會。

七、學者專家一簡委員裕榮：

關於報告書內文需釐清後修正之建議。

1. 本變更案尚有未表達意願者，建議實施者加以溝通協調。
2. 頁 5-15 表 5-3，註「2」引用法令宜依照報核時法令，並加註說明（舊法第 12 條，新法第 24 條）。
3. 頁 5-36「五、相關交通建設計畫」宜依現況及捷運局資料更新。
4. 頁 10-8 容積獎勵試算表，原核定容積獎勵面積 1929.51 m^2 ，本次申請容積獎勵面積 1929.25 m^2 是否有變更，請釐清。
5. 建築計畫：
 - (1) 建築面積增加 3.54 m^2 ，宜補充說明變更位置及原因。
 - (2) 頁 10-15、頁 10-69、頁 10-71、頁 10-73、頁 10-75、頁 10-77、頁 10-81、頁 11-5、頁 11-7、頁 11-9、頁 11-11、頁 11-25、

頁 12-3、頁 12-5、頁 13-13 中，變更說明「抽換建築底圖」、「抽換建築執照檢討圖」、「抽換效果圖」，宜釐清原因。

6. 財務計畫：

(1) 建築設計費宜釐清說明「建築師公會酬金表」變更部分計算。

(2) 都市更新規劃費，原核定版事業計畫是否有提列，本次提列原因為何？

7. 權利變換計畫：

(1) 頁 2-2、頁 2-3 權利變換範圍請釐清說明，如面積、地號筆數差異太大(與事業計畫頁 2-3 不同)。

(2) 頁 6-6 表 6-3 容積獎勵試算表，請比照事業計畫修正。

八、臺北市都市更新處－蔡股長欣沛：

1. 有關簡委員提及容積獎勵面積是否有變動，然只是數字上微調，惟行政作業上必須配合調整，但之於住戶而言，權益並不會因此受損。

2. 本案於建照審查期間，經建管處審查表示，本案範圍內應包含指定建築線之現有巷道，因此需變更計畫，否則本案將無法取得建築執照。

3. 希望實施者與規劃單位，能夠針對相關法令規定、權益問題再說明解釋給住戶們了解。

4. 私約部分公部門無法介入，煩請實施者與規劃單位多加協調與溝通。

柒、會議結論：

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入變更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 50 分）