

# 臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

## 公聽會視訊會議發言要點

壹、時間：110 年 6 月 30 日（星期三）下午 4 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

（台北市信義區市府路 1 號）

參、主持人：蔡欣沛股長

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 紀錄：梁育甄

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，歡迎大家來參加由臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地更新會擔任實施者擬具之「變更臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 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臺北市都市更新及爭議處理審議委員會委員，蕭麗敏委員。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. 發言的話請務必到登記發言區，或是用線上的問與答來登記言。

2. 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。
3. 登記發言以二輪為原則，並採統問統答方式，以 5 人為一組方進進行統問統答，發言時間為 3(或 5)分鐘

## 二、所有權人-卓○○小姐 (749 地號土地) (楊○○先生代發言)

各位長官好，請問都更後分配的房屋將會把部分販售，以抵銷共同負擔費用，想請教這種情況會繳交多少稅金，另想請教是否有何都更條例及優惠。

## 三、實施者-臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地都市更新會(由規劃單位-王佩模技師發言)

若是針對您個人的部分主要會額外產生多少稅負，依照都更條例相關規定會有土地增值稅以及其他相關稅收，改建期間地價稅為免課徵及房屋過戶後地價稅及房屋稅也會減半徵收兩年，另外往後若房屋將移轉相關稅賦再減少 40%，原先抵附給更新會販售房屋的部分為免徵土地增值稅，就現階段而言無其他稅負需繳納。

## 四、臺北市府文化局(書面意見代為宣讀)

- (一)查旨案基地範圍內建物無本市已公告之文化資產、暫定古蹟及列冊追蹤建物；查旨案基地範圍內涉有公有持分土地及未登記建物，請本案實施者自行檢視是否符合文化資產保存法第 15 條規定「公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年」，倘有符合，請檢附相關資料，俾利本局辦理文化資產價值評估。
- (二)惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發見具古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值者，請依文化資產保存法第 33、35、57、77 條等相關規定辦

理。

## 五、財政部國有財產署北區分署(書面意見代為宣讀)

(一)按「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」(下稱處理原則)第 3 點第 3 項規定，更新單元範圍內之國有土地面積合計達 500 平方公尺，且達該都市更新單元土地總面積二分之一以上者，本分署得研提主導辦理都市更新之意見陳報本署，經本署審核同意並報經財政部核定後，由本分署據以辦理。查範圍內涉本署經管同小段 773 地號及行政院農業委員會農田水利署(下稱農水署)經管同小段 735、771 地號國有土地，土地面積合計 98 平方公尺，占本案更新單元總面積 2,110 平方公尺之比例為 4.64%，未達前述處理原則規定之門檻，爰本分署不考量擔任實施者實施都市更新事業。

(二)次依處理原則第 8 點規定，更新單元範圍內之國有非公用土地，除抵稅土地分配權利金外，本分署依下列規定，按應有權利價值選擇分配更新後房、地或權利金：

1. 評估作中央機關辦公廳舍：更新後可分配樓地板(含主建物及附屬建物，下同)面積達 2,000 平方公尺。
2. 函中央及當地地方住宅主管機關評估作社會住宅：更新後可分配樓地板面積未達 2,000 平方公尺或依前款評估不作中央機關辦公廳舍者。
3. 經依前二款評估不作中央機關辦公廳舍及社會住宅者：
  1. 原屬事業資產及特種基金財產者，選擇分配更新後房、地或權利金。
  2. 其餘權利價值選擇分配更新後房、地。

(三)本案採權利變換方式實施，本署及農水署經管同小段 773 地號等 3 筆國有土地，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」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，並按應有之權利價值申請分配更新後之房、地。請貴府責成實施者將前述國有土地處理方式登載於事業計畫書適當章節內。

(四)旨述事業計畫及權利變換計畫案（公展版），茲提供意見如下：

1. 經查旨案範圍內同小段 735、771 地號土地之權屬業於 109 年 10 月改為中華民國、管理機關改制為農水署。經審視計畫書內所有權人/管理人仍登載為台北市瑠公農田水利會，爰請貴府責成實施者修改表 5-1 更新單元土地權屬清冊、表 5-4 更新單元內土地權屬公私有狀況統計表等及權利變換計畫書內相關內容，以符實際。
2. 依財政部 106 年 6 月 7 日台財稅字第 10600558700 號函示，土地及合法建築物所有權人依都更條例規定自行組織更新團體實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按所有權人獲配比例分配更新後房地之應有部分或現金，參照財政部 76 年 8 月 7 日台財稅第 760071994 號函規定，得免辦稅籍登記及免課徵營業稅。經查本案實施者為自組更新會，倘符合前述函示規定免課徵營業稅，請刪除共同負擔內所提列之營業稅費用。又倘本案都市更新規劃費已向中央或地方主管機關申請補助，不應提列共同負擔內，併予說明。

3. 本案共同負擔比例為 29.08%，銷售管理費(6%)、風險管理費(12%)皆以上限提列，實施者提列更新會運作費用達 432 萬 5,153 元，另營建工程管理費依費用提列總表規定專業營建管理費與人事行政管理費率(更新會運作費用)之合計後，其費率不得超過人事行政管理費率提列上限 5%。惟本案更新會運作費用業以上限 5%提列，恐有超額提列，爰請貴府秉權審議並責成實施者檢討其合理性與必要性，以維護土地所有權人權益。
4. 國有土地不參與信託，惟本案財務計畫仍將信託費用全額提列共同負擔，並於計畫書第 15-14 頁登載「實施更新事業所需之信託管理費用，不包含國有土地範圍，之後由更新會決定」等文字。請實施者將信託範圍不包含國有土地等文字明確登載於計畫書內，並於信託合約內載明。

#### 六、所有權人-陶○○先生(757 地號土地)(書面意見代為宣讀)

聲明異議：

1. 各位都更處長官大家好，我是陶○○(屋址為台北市信義區忠孝東路五段○巷○號○樓)，是本次台北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地之都更案件的住戶之一，本人從一開始全力支持本案都更，一直到權利變換後決定退出都更，這當中的轉變非常的大，在這些過程中也看到了人性醜陋的一面。依民法第 88 條及 92 條之規定，我要正式提出主張，本案當初以一坪換一坪及原容大於法容等諸語為訴求，誘使本人簽下同意書，直到權利變換時已全部推翻而無法達成當初的訴求，因此本人認為有被詐欺之嫌，決定退出此次都更案。本人認為此案還有其他諸多不合理

之處，說明如下：

2. 本案建築設計在進行建築師評選時，是否公開公平公正建立透明評選機制？是否有經過建築設計比圖，評選出最佳方案及最適合的建築師？還是本案自辦都更委員自行決定說了算？當初是選定一位建築師還是兩位建築師？為何在本人提出質疑時，由兩位建築師同時掛名又變成一位？傳家團隊在本案中既要當協助者角色，又想拿取建築設計的設計費，將來營建工程是否也想分一杯羹？這裡面的利益糾葛太龐大了，球員兼裁判的身分如何客觀協助本案的進行。
3. 當初本案在進行都更的過程中，本人於大會中多次提及建築規劃之問題，得到黃建築師的答覆是一直都是目前只是示意，尚未定案，只是先用於送審使用，未料最後出來的設計內容和之前的都差不多，而目前的設計規劃各位自辦都更委員們是否滿意？各位委員是否有認真閱讀設計圖說？本案建築設計費高達 1400 萬而換取這樣的設計品質，各位委員是否覺得對得起良心和各位住戶給予的託付？
4. 本案在進行選配時，又訂出不公平的規定，樓層低的(2 樓、3 樓)從下往上選配，樓層高的(4 樓)從上往下選配，在權利變換後，大家的權利應是平等的，不應獨厚樓層高的住戶。
5. 建築設計內容規劃許多大型露台為約定專用，展現特權使用，也預埋將來違章建築的伏筆，引起諸多紛爭。廊道設計規劃不當，產生許多凹口，留下將來大門外推占地為王或堆置雜物、鞋櫃的隱憂。地下室水箱和機電房位於同位置上下層，萬一年久地震滲漏所造成的死傷悲劇又要找誰負責？許多戶規劃為暗房格局，無

採光無通風要如何住得健康？建設公司建案至少都有家具配置圖說，藉以判斷空間的合理性及作為插座開關等設施的依據，本案設計圖說中並未配置家具，有些房型家具擺設難以配置，甚至有些房間小到無法放下現成家具。空間設計不合理，必將造成將來入住再次拆除施工，完全不符合綠建築節能減碳之精神。豪宅的地點，卻設計成連社會住宅都不如的品質，花了 1400 萬元的各位委員、各位住戶你們覺得值嗎？請大家思考。

6. 還有非常多的設計缺失本人就不一一詳述，且已在上次的自辦公聽會中有所陳述，然上次會議紀錄並未完整呈現當日所提設計缺失之內容或並未正面回應，倘若都更處長官有興趣了解，本人願意找時間詳談說明，來證明本人所言。希望都更處長官能嚴格把關，造福民眾，別讓住戶將來後悔。
7. 本人在此還要強調一件事，在權利變換之前，每次招開會員大會本人幾乎每次都有到場開會，直到權利變換之後，本人認為權利變換結果對本人極為不利才慢慢淡出本案，再加上因為工作因素被調至馬祖地區，無法配合開會時間，因此不克前往，並非如上次會議紀錄中主委所言本人不關心此案，企圖將本人塑造成居中破壞的角色，並且質疑本人為何在公聽會才提出問題，如果本人不關心此案又怎會夜不昧寢將此案圖說研究如此透徹，想反問主委和委員們，你們那麼多雙眼睛，開那麼多次會，有任何人看到這些問題的嚴重性嗎？還是你們也像設計的建築師一樣覺得這些都不是問題？到底誰真正在關心這個案子不是用出席次數來決定的，在還沒鑄下大錯之前都來得及，請你們三思！

以上是我的說明謝謝！2021/06/30

七、實施者及規劃單位－臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地都市更新會及規劃單位(實施者由黃芳利建築師代為發言)

- (一)首先針對文化局意見回應，本案原有公有土地無建物，水利會部分因近期改制為公有土地，目前水利會土地上建築物皆為私有土地且接近使用年限 50 年，並無超過年限；若後續開發中發現有文化遺址將通報相關單位處理。
- (二)國產署意見回應，國產署目前已選配相關房地，水利會土地部分管理者係依本案報核當時土地謄本為主，現已變更管理者將會修正報告書相關內容；另有關營業稅僅提列共同負擔抵付房屋要販售的部分，其餘地主的營業稅並未提列，另有關更新規劃費用相關事項並不會將他排除，故規劃費用列為共同負擔計算，另有關共同負擔因國產署為地主之一，請不要提調降共同負擔等事宜；另有關共同負擔費用提列上限部分皆為依法提列，人事行政費及更新會運作費也已載明合計並未超過上限 5%，另有關信託相關事宜並未登載於報告書上，後續將依照國產署意見將國有土地排除於信託對象中。
- (三)另有關地主陶生德之相關意見，本案於當時說明「一坪換一坪之訴求」為上限之需求，並非保證一坪換一坪，所有住戶皆清楚了解，另有關相關營建工程等事宜請勿先行預設立場，因更新會將來遴選方面為公開發包，並無黑箱作業等疑慮；另本案事業計畫核定版為兩棟示意，後來是依照更新會需求變更設計等，也經過歷次會議及理監事大會說明報告，請地主理解，另本案選配原則是讓住戶有方向得以依循選配，並非強制規定，經過這次選配，大部分住戶皆已選配完成，另有關建築設計方面牽扯太多法規及相關細部設計等部分無法一一說明，有關露臺使用部分皆因法規規定並非特權使用，於估價時一併估價並非無償條件使用，最後陶生德先生表示權利變換結果對他極為不利，因土地僅有 2.34 坪

權值僅有 0.3% 左右，但更新會協調過後願意由住戶共同補貼他一些再重新計算還給他，經調整後回歸至 0.955% 左右當成協議合建條件，希望住戶能最貼近原「一坪換一坪」的成效，本來有住戶土地為 7.5 坪權值接近 1%，陶生德先生土地僅有 2.34 坪，經協調後可以拿到差不多的坪數，我們已經盡最大努力希望相關程序能由後面審議進行處理。

## 八、臺北市都市更新處：蔡欣沛股長

關於陶先生的部分我想補充說「一坪換一坪」為市府以前的政策，這個政策目前已不受理，原則上在法令規定內已經有達一坪換一坪的話即使沒有達到容獎上限就無法再往上加計，但如果已經達到容獎上限，即使還未達一坪換一坪也無法再往上加計，計算上是有相關規定的，在此簡單補充。

## 九、專家學者-蕭麗敏委員

- (一)各位地主早安，首先幾點建議，第一點請規劃團隊在事業計畫建築設計變更圖說的雲狀圖標示細部修改部分，目前事業計畫變更部分是框整塊基地，無法辨別變更部分為何，之後在幹事會簡報上將變更理由及變更前後做對照說明，以利後續推動。
- (二)權變計畫 P3-2 及 P10-1 提及最小分配單元，最小分配單元就目前面積剛好都是 10.53 坪，原則以價值為準，建議 P3-2 標示價值，標示總價最低為哪戶。
- (三)P8-8 收入成本分析中，實際更新後總價值以權利變換計畫書為準，請將贅字部分刪除，請將括號文字刪除。
- (四)最後在 P10-1 分配結果說明未達分配最小分配單元，目前有兩種領取價值的方式，第一種為不能及不願參與都市更新者領取更新前價值，第二種為不能但願意參與都市更新者領取更新後價值，但因更新前後價值差異大，這邊要請實施者及規劃團隊確定地主皆為清楚明白，是否領取補償金或是權利金的部分，第二部分依

照規定更新前補償金房子拆掉前就可以領取，但若領取更新後權利金必須與實施者協調領取更新後權利金的時間點，可能領錢期程部分請規劃團隊表達清楚，主要讓這五位未達最小分配單元的地主理解，尤其選不願參與都市更新的這些地主必須明確知道領取的金額，若晚一點領錢是可以領取更新後權利金的部分，修改建議為標示地主是否清楚了解這之中的差異，請實施者於幹事會上提出完整說明。

(五)最後針對陶先生意見，雖然可能回應會很長，但請實施者團隊將每一個回應都要仔細回復，這是非常重要的溝通程序，請實施者在幹事會上針對此意見做詳細說明，有部分為法令問題有部份為地主個人建議，不管類型為何應將法令基礎及解決方式說明清楚，即使地主現在不願意不代表溝通之後仍然不願意參與都市更新，是否有機會讓所有地主皆參與都市更新。

#### **十、實施者—臺北市信義區雅祥段四小段 735 地號等 44 筆土地都市更新會(由黃芳利建築師代為發言)：**

有關陶○○的部分，歷次於會員大會上說明，他相關權益規劃團隊仍保留他的權值並非完全讓他使用權利變換方式，這是更新會目前下結論的部分，另外有關報告書修正部分建築物為整棟更改，範圍將會再更精準的確認，回應如上。

#### **柒、會議結論：**

剛才地主有部分稅捐方面提問可請教稅捐稽徵處，或是規劃團隊能針對他的問題做說明。

本次會議與會以及學者專家所提意見，請實施者納入本變更事業計畫及權利變換計畫之計畫書內參考。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 17 時 00 分）