

國協建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 101 地號等 41 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 5 月 15 日（星期五）上午 10 時 0 分

貳、地點：臺北市政府市政大樓 2 樓 N206 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 李股長怡伶

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

紀錄：張文銓

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，歡迎大家來參加由國協建設實業股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市南港區南港段一小段 101 地號等 41 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(李怡伶)，今天邀請專家學者是建築師王瑞婷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—陳○隆 (121-7、121-14 地號土地)：

1. 我想請教稅方面怎麼算，更新後的價錢是以建築物完成後登記為準？還是以現在更新後的價值？中間要是有辦繼承或過戶要如何處理，是照原來規定辦理嗎？房屋是建好以後，才算更新價值嗎？

三、所有權人—林○彰 (108 地號土地)：

1. 我現在有選擇兩個分配單元，我有五個子女，兩男三女，假設都更完成，四、五年之後，我要做贈與，應該如何來規劃會比較合乎法規？合法的節稅應該如何規劃？

四、舊違章建築物所有人—賴○樹(臺北市南港區南港路一段○巷○號)：

1. 我有房屋稅證明，稅金也有繳納，我也要有車位，大家都選好了，我也沒車位，拆的時候我要住哪，你們要如何來補償，你們都說寫好要給我，但我也不知道在哪，我要選屋，但大間跟小間又差這麼多，如果選小間，我又不夠住，我的房屋拆掉剩 10 坪，公設又那麼多，是要如何做。
2. 我這邊有臺北市政府稅捐房屋證明書，為什麼我會是違章戶？稅金繳納很多又很久了，為什麼是違章會有房屋稅籍證明？

五、舊違章建築物所有人—陳○友 (臺北市南港區南港路一段○號)：

1. 我跟賴先生一樣意思，拆的時候我們要住在哪裡？

六、舊違章建築物所有人—邱○鵬(由代理人邱小姐發言)(臺北市南港區南港路一段○巷○號) 其他到場人：

1. 我的疑問跟賴先生是相同的，我們都是屬於早期住在這邊的，早期父執輩的人其實不懂有土地跟地上物的差異，所以在幾十年前，他們就覺得買了一間房屋在那邊，而且長期以來，他們也繳了地價稅了，但現在卻被告知他們都是違章建築，在這個都更當中，他們整個都是被打入違章建築，像是違法的一群人，雖然建設公司的回答都是說有另外簽了就地安置，可是目前為止，這些所謂的違章戶，沒有土地的這些人，他們就住在這裡這麼多年了，他們也覺得這房子是自己的，但是我們卻沒有很具體地知道說，我們拆的時候會如何做拆屋，到底要做什麼樣的應對，什麼時候我們要去住在哪裡，可以得到什麼樣的補助，這個具體的東西我們一直沒有辦法理解，我的疑問是這樣。

七、所有權人—財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)：

1. 經審視案附權利變換計畫【權利變換計畫公開展覽版】第 10-5 頁所載，本署更新後應分配權利價值為新台幣(下同)1 億 2,804 萬 4,764 元，預計需繳納差額價金為 72 萬 8,396 元，依國有非公用土地參與都市更新注意事項第 15 點第 3 項規定，本分署以不補繳差額價金為原則，爰本分署前以 109 年 3 月 11 日台財產北改字第 10900056270 號函請實施者提供剩餘可供選配房屋、車位單元相關資料，未獲實施者函復，仍請實施者依本分署 109 年 3 月 11 日上開函辦理。
2. 本案容積獎勵(不含容積移轉獎勵)達 52.90%(上限為 50%)，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. 依都市更新條例第 57 條第 5 項規定，第 1 項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。請實施者說明本案合法建物拆遷補償費是否依前述規定辦理，並予修正。
4. 本案國有土地比例 7.02%，本案人事行政管理費、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 45.86%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。

八、實施者—國協建設實業股份有限公司：

1. 賴先生房屋為南港路一段 ○ 巷 ○ 號，房屋屬性是屬於舊違

章建築戶，本公司有幫他申請現地安置，申請安置面積為 96 平方公尺，有關後續房屋等相關選配事宜，以與他所簽訂的安置協議書來做辦理。

2. 陳先生您所坐落的地址為南港路○號，您是屬於舊違章建築戶，我們有幫您申請了現地安置，安置的面積為 53.26 平方公尺，後續有關拆除安置的內容，我們會依協議書的內容下去辦理，您不用擔心，謝謝。
3. 賴先生與陳先生是屬於違章建築，我們有幫他們申請現地安置，基本上違章在更新條例裡，是實施者提出來處理方案，我們是用現地安置的方式處理，但是我們有承諾他，因為我們在別的基地還有一些房屋，所以在拆除時，如果願意，我們願意提供暫時可以居住的地方，這是我們額外提出給他們的，在報告書裡並沒有記載，謝謝。
4. 邱小姐也是屬於違章建築，她剛剛提到買房子沒有土地，可是您看，違章可以分配到將近 12 坪的合法建築戶，所以很多人說違章比合法來得好，基本上在案子裡，沒有土地屬於占用他人土地的，我們都提出用現地安置，他們的面積都是根據測量出來的，都是照法規來走，我們採用的現地安置，是對您們最好的方法。基本上違章是沒有所謂再補助租金，但我們公司因為別的地方還有一些空房屋，到時候拆屋如果您們願意，我們願意提供這些空屋來讓您們暫時居住，謝謝。
5. 有關國產署在 109 年 3 月 11 日的函，公司這邊沒有收到，後續會再跟國產署的承辦聯絡，了解函的內容，再辦理後續。
6. 有關容積獎勵的部分，本案的容積獎勵都是依據中央和地方的建築容積獎勵辦法來提列，後續還是依審議會審議結果為準。
7. 有關拆遷補償費扣除拆除費用問題，本案是依照最新版的共同負擔提列總表來辦理，有提到以未扣除拆除的費用來進行提列。
8. 相關管理費用，本案也是依照共同負擔提列標準來進行相關提列，後續依照審議會審議結果為準，謝謝。

九、建築設計—簡俊卿建築師事務所(李建築師家麟)：

1. 無障礙機車位位置，我們會再調整，讓它比較接近電梯附近，使其方便進出。
2. 空調 1 到 3 樓安置位置，我們會再做妥善的規劃。
3. 轉管部分，我們大部分都是標準層，1 樓轉管我們會再做標

示。

十、臺北市稅捐稽徵處—南港分處：

1. 陳先生，有關稅費的問題，如果我們已經核發使照以後，次月，就開始計算房屋稅，房屋稅是減半徵收兩年，如果您是更新前合法建物的所有權人，取得更新以後的建物，如果都沒有移轉，減半徵收部分，最多可以減到十年。房屋新建是重新評價，就是新的價值。地價稅於更新期間建物已經無法使用了是免徵的，地價稅是使照核發下來的次年，減半徵收兩年。依權利變換取得的土地更新後第一次移轉才有土地增值稅減徵的問題，減徵 40%。
2. 林先生所提為取得都市更新房屋所有權以後，要如何做贈與上的規劃？這個規劃會比較複雜，因為涉及到贈與稅的問題，贈與稅是國稅局的業務，不是稅捐處。走都更後的條款，地價稅、房屋稅不會有問題，移轉會關係到土地增值稅跟契稅問題，土地增值稅跟契稅回歸過來，就是權利變換取得土地以後，第一次移轉就是減徵 40%，契稅也是第一次取得移轉減徵 40%，您的問題還涉及到贈與稅，比較複雜，會議上無法立即地回答您，只能說土地增值稅跟契稅，在您取得第一次移轉，就是減徵 40%。
3. 賴先生，稅捐處的房屋稅證明書只是證明您這個房屋的稅籍，是否有權狀或辦理保存登記，是屬於地政機關所轄管的。稅籍證明書跟稅的繳納只是稅捐稽徵上的合法性，至於是否有權狀和保存登記、是否是違章建築，要由登記機關地政機關認定，有建物就會要繳稅，就有房屋稅籍證明。

十一、學者專家—王建築師瑞婷：

1. 有繳稅為什麼是違章，是否繳稅，是由稅捐稽徵處來處理，有無權狀是由地政機關作登記，是否為違章，是依據建管處那邊的認定。今天可能有建物權狀，但還是變成是違章，這叫有產權的違章，什麼叫不是違章，就是您領有建築的執照、使用執照、合法房屋證明，才會不屬於違章。
2. 有關地下一層，這邊有設置無障礙機車位，雖然它好像在梯廳旁邊，但要走到梯廳還要再繞路，建議是否有機會離梯廳出口近一點。
3. B棟 13 層開始衛浴部分有轉管情況，這部分是否可補充轉管圖說，估價部分是否有影響，這邊也建議補充說明。

- 4.1 樓室外比室內梯廳間管委會使用空間高出 5 公分，是否確實如此，如果是，未來水的部分要注意，因為它比較低。
- 5.1 到 3 層的空調主機設置位置尚未標示，目前只看到 4 到 12 層樓的，這部分也建議補充。
6. 我們有廢巷的狀態，基地範圍內有廢巷的情況，這部分有寫到是依都市更新自治條例第 10 條規定辦理，建議把第 10 條的哪一款清楚敘明。

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 10 時 45 分）