

總業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 142-1 地號等 38 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 108 年 4 月 12 日（星期五）上午 10 時 00 分

貳、地點：臺北市中正區龍興里民活動中心

（臺北市中正區三元街 131 號 4 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 董股長妍均

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：倪敬敏

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由總業建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市中正區永昌段五小段 142-1 地號等 38 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董妍均，今天邀請專家學者是臺北市都市更新及爭議處理審議會簡委員裕榮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—黎○睿先生代(周○美)(詔安街2○號)，：

本案書面資料有實施進度表，但是時程一直延後，影響我們的房子持續出租給房客，希望主管機關或實施者能夠提供更明確申請建照、拆屋的時間點。

二、所有權人—羅○生先生(詔安街2○號)，：

本案推動將近20年，從我父親、母親、哥哥一個個過世，我真的不知道是要傳幾代才可以蓋好。政府強調依法行政，法是為了老百姓及公共利益存在的，而不是為了少數。法就是要讓大家都能夠遵循，既然大家都能夠遵循，也依法來申請及配合，至今仍然是空中樓閣，希望政府能聽到老百姓的心聲，給我們一個希望。

三、更新單元範圍外所有權人—洪○美小姐代(洪○鏡)(詔安街250巷○弄○號)，：

我是都市更新單元範圍外詔安街250巷○弄○號住戶洪○鏡的女兒，由我代表她發言，我們的拆遷補償費用為5萬2千元，這個價錢是我們不能接受的，希望實施者能夠幫我們申請舊違章戶獎勵。

四、所有權人—呂○龍先生(詔安街250巷○號)，：

大家好、主持人好，有幾個都市更新的稅捐問題想要詢問稅捐稽徵處，包括合法建築物拆遷補償費、合法建築物拆遷安置費及其他土地改良物拆遷補償費及房屋租金補貼，是否需要扣除所得稅或其他稅金？

五、規劃單位—逢達不動產開發顧問股份有限公司(黃經理紹航)：

(一)有關時程之預估，在執行上較難保證一定之時間。前次審議會並非徒勞無功，本案容積獎勵除協助開闢道路獎勵及

退縮人行步道獎勵外，其餘獎勵項目及額度已底定，後續補行法定程序後續行審查，照目前預估之實施進度表，是有機會達成的。若有租屋或其他需求考量，實施者予以協助及處理。

(二) 詔安街 250 巷 12 弄 4 號建物主要座落於本更新單元範圍外之未開闢計畫道路，本案就占用本案範圍之部分，進行拆遷補償費用之估算。後續實施者會持續與洪小姐溝通並給予協助。

六、 臺北市稅捐稽徵處—中正分處

各位住戶大家好，針對地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅等地方稅的問題做解答。更新期間若土地無法使用，會請實施者造冊給更新處去作申請及認定，認定土地為無法使用，更新期間地價稅全免，若仍可使用，更新期間地價稅減半徵收，更新完成後房屋稅及地價稅減半徵收二年之優惠；以權利變換方式取得之土地及房屋免土地增值稅及契稅，取得後再移轉，土地增值稅及契稅減徵 40% 之優惠，若相關所權人應分配之土地未達最小分配單元，改以現金補償者，免徵土地增值稅。建築物補償費涉及所得稅之問題，建議至國稅局詢問。

七、 臺北市都市更新處—董股長妍均：

如同實施者報告，本案審議部分大致上已審查完畢，主要後續是補法定程序，在程序中除機關審查時間外，也請實施者配合修正及送件，更新處會依法協助辦理。

八、 學者專家—簡委員裕榮：

(一) 本案因現有巷改道變更設計內容，並非前次公展所提之建築設計，在行政程序上會有問題，為保障所有權人及實施者，並確保本案後續順利推動，重回公開展覽及公

廳會補行法定程序。

(二) 估價部分，因現有巷改道涉及修正係數、更新後平均單價及總權值之下修，建議現有巷下修部分加以說明。

(三) 因估價已調整，建議規劃單位重新檢視事業計畫及權利變換計畫之財務計畫、估價報告及找補金額等數值，避免核定後又得辦理變更。

(四) 有關現有巷改道部分說明，應納入住戶管理規約。

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/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，另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。今天公聽會謝謝各位的參加。

捌、散會（上午 10 時 45 分）