

弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次公聽會發言要點

壹、時間：民國108年1月28日（星期一）下午3時0分

貳、地點：臺北市大同區玉泉區民活動中心

（臺北市大同區環河北路一段96號2樓）

參、主持人：臺北市都市更新處陳股長品先

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿）

記錄：陳建男

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29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陳品先，今天邀請專家學者為都市更新及爭議處理審議會委員簡裕榮，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、工務局新建工程處(公有地管理機關)

無意見。

二、文化局(書面意見承辦代為宣讀)

旨案因與歷史建築「六館街尾洋式店屋」屬隔道路鄰接，請申設單位依文化資產保存法第 34 條規定檢送相關資料至本局審查。

三、地政局(書面意見承辦代為宣讀)

查旨揭更新範圍中被繼承人王研所遺本市大同區玉泉段二小段 58 地號土地，因逾期未辦繼承登記，經本局依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理在案，依內政部 89 年 5 月 2 日台(89)內地字第 8964764 號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，故本局不派員出席，仍請都市更新處通知繼承人。

四、財政部國有財產署北區分署(書面意見承辦代為宣讀)

請本市新建工程處就案內國有土地儘速辦理變更非公用財產及查復是否同意委託本分署參與都市更新。

五、財政局(書面意見承辦代為宣讀)

經檢視旨揭計畫書及本案領銜宏大不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書內容，本局意見如下：

(一)事業計畫及權利變換計畫：

1. 事業計畫第 9-2 頁：本案合法建物拆遷安置費用為表 9-3 誤植為表 14-2，請修正。
2. 事業計畫第 11-2 頁：依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十都市更新規劃費審議認列標準各項費用均有 20%之調整彈性，若超過該標準費用 20%，則以實際合約金額認列，爰應補充說明是否超過 20%之計算內容，如超過 20%

再檢具合約影本佐證。另附錄-79 檢附之增補約定並未用印，請依前述檢討後一併修正。

3. 事業計畫第 11-2 頁：貸款期間仍請依近期審議案例以 36 個月提列。
4. 事業計畫第 11-3 頁：承攬契約印花稅之提列，依財政部 85 年 8 月 23 日台財稅第 851915494 號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算，另讓售不動產契稅之印花稅計算公式有誤，請修正。
5. 事業計畫第 11-3 頁：人事行政、銷售及風險管理費率依上限提列，請調降。另公有土地不辦理信託，並就提列費用刪減市有土地部分。
6. 事業計畫第 11-6、11-7 頁：報告書內容有關建築設計費明細表、公寓大廈公共基金明細表、公共設施用地捐贈本市土地成本明細表編號皆誤植，請修正。
7. 事業計畫第 11-7 頁：交通影響評估、環境影響評估，請說明其必要性及合理性。又舊建築史料蒐集測繪調查、消防設備圖面細部設計、建築防火避難綜合檢討及正面外壁切割保存重組費用，非屬重建費用得提列項目，請刪除。
8. 事業計畫第 11-5、11-6 頁：表 11-2 營造工程標準造價計算表內合計金額與表 11-3 營造工程費用估算表合計金額不一致，請釐清修正。
9. 上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(二) 本案領銜宏大不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書：

1. 第 50、74 頁，就接近學校之程度項目，勘估標的距離較比較標的一遠，惟調整率為 1%，較比較標的二、三遠，惟調整率為-2%，請釐清修正。
 2. 第 57 頁，就接近車站之程度項目，比較標的一較接近車站，但調整率為 1%，請說明其合理性。
 3. 第 61、85、127 頁，捷運之便利性項目，比較標的三與勘估標的相當，但調整率為-2%，請說明其合理性。
 4. 第 101 頁，就接近條件中比較細項接近車站之程度，比較標的一、二分別為略差及稍佳，惟調整率皆為-4%，請釐清修正。
- (三)有關本案案內新建工程處經管之同小段 60-2、60-3 地號等 2 筆市有土地，請儘速依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 12 點規定辦理，另於管理機關變更前，除先釐清處理有無占用情事外，仍應依本市市有不動產參與都市更新處理原則第 14 點規定，配合辦理相關事宜。

六、所有權人—黃○隆 (72 地號土地):

1. 當初選屋時我沒有選配車位，因當時沒有車位需求。我有問過建商，原則上是有房子就可配一個車位，所以現在要求補選一個車位。
2. 關於權利金或補償金的問題，是否要扣稅？
 - (1)我們選配房子後，還可領回錢，比如說我應選價值約 2,800 多萬，實際選價值約 2,050 萬，還可領回約 700 多萬，那這一部份要不要扣稅？
 - (2)另外我弟弟他原則上是不分配房子，所以他是領權利金，但權利金，是不是扣掉成本後也是要扣稅？

(3)最後權利變換計畫中領現金補償金的部份，是不是也要扣稅？

關於稅的問題，我們地主需要明確的了解。

七、規劃單位—合邑都市更新 姜義哲：

1. 關於補償金、權利金是否扣稅的問題，本案不參與分配者公有土地是領取更新前權利價值補償金及私有土地地主是領取更新後權利價值補償金，及部份可分配私有地主是領取更新後權利金。更新後補償金或權利金協議發放的時間點，依地主與本案實施者及出資者協議是在使照核發後六個月(權利變換登記前)，係比照一般合建的觀念。關於稅的計算問題，按照現行法規，土地部份為免稅或減徵。更新後權利金分為土地和建物部份，土地跟建物分拆比例我們有詢問過稅捐機關回應是要依照核定當時建物構造、核定計畫及物價指數去分算。更新後權利金像是售出建物的觀念，這部份應是納入當年度個人所得去課徵。稅的計算仍以稅捐機關計算為準。
2. 關於補選車位部份，之前規劃團隊已經跟地主回報過，因為現在計畫送件後至幹事會，我們只能就數字或文字誤植部分及依審查意見修正，後續實施者願意配合地主需求作調整。
3. 財務計畫部份，環評費用會再補充說明，至於提列立面切割保存計畫 1,100 多萬，係因本案依都市設計審議意見須作立面保存計畫而提列了本項費用。本案財務計畫各項費用最後會依據實際金額提列。

八、學者專家—簡委員裕榮：

1. 有關黃地主所提的補選車位，只要不涉及其他人權益，與實施者雙方協議，可以在審議會時提出併案修正。因這涉及權

- 利異動，故要先與實施者溝通，並簽署同意書。
2. 本案商業使用僅規劃至第三層，商業使用樓地板面積比例不足，未達法定建築面積之 70%乘以 4 倍，請本案實施者再檢討本案商業使用比例是否達規定。
 3. 本案廢巷所引用法令及是否可以併同建照辦理廢巷，請洽建管處釐清。
 4. 本案一樓的空調位置及轉管位置均要於圖面標示清楚。
 5. 本案三十樓整層規劃為管理委員會及一樓部分空間規劃為防災中心均為管理委員會使用空間，應補充說明估價影響。
 6. 財務計畫部分，環境評估費用需依實際費用提列，其他如消防設備圖面細部設計費用、防火避難綜合檢討費用、立面切割保存重組費用等非「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中的項目，建議補充說明後再提審議會審查。
 7. 有關本案營業稅計算方式請再依財政部財政部 1060607 臺財稅字第 10600558700 號令釐清。
 8. 有關簡報內說明第 28 及 29 層樓不開放選配，依權利變換選配原則，除了 1 樓的原位次優先選配之外，其他單元選配應無限制，爰再請實施者修正計畫選配原則內容。另有關選配權值差額價金不超過 15%以內的選配規定，按一般慣例是 10%，此部分再補充說明是否經實施者與地主同意。
 9. 估價方面
 - (1) 估價權值須考量管線轉管位置因素併同修正。
 - (2) 住宅跟辦公大樓估價差異超過通案比例，須特別說明，因會影響總權值。

10. 產權方面，有裝卸車位、無障礙車位等 2 個車位不列入分配，不分配就需登記為大公，若不是登記為大公，就需有建築物否則車位不能登記，民法修正後雖內政部函釋尚未出來但已有針對這部分作討論。
11. 建物旁通道若經建築執照或都市設計審議要求未來要對外開放，需要於住戶管理規約內註明。

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復，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 50 分）

檔 號：
保存年限：

臺北市府文化局 函

地址：臺北市信義區市府路1號4樓東北區
承辦人：謝易汝
電話：02-27208889#3641
傳真：02-27582427
電子信箱：bt-karen@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年1月16日
發文字號：北市文化文資字第1083000915號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，召開第二次公聽會，本局不克出席，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依本府108年1月9日府都新字第10760134583號函副本說明九賡續辦理。
- 二、旨案因與歷史建築「六館街尾洋式店屋」屬隔道路鄰接，請申設單位依文化資產保存法第34條規定檢送相關資料至本局審查。

正本：臺北市都市更新處、弘千建設股份有限公司

副本：

裝

訂

線



檔 號：
保存年限：

臺北市政府地政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號3樓北
區

承辦人：張雅綺

電話：02-27287398/1999轉7398

傳真：02-27201978

電子信箱：oa-1083@mail.tapei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年1月18日

發文字號：北市地登字第1086000737號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：本府函為弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案」，訂於108年1月28日舉辦公聽會一案，本局不派員出席，仍請貴處通知繼承人。

說明：

- 一、依本府108年1月9日府都新字第10760134583號函辦理。
- 二、查旨揭更新範圍中被繼承人王研所遺本市大同區玉泉段二小段58地號土地，因逾期未辦繼承登記，經本局依土地法第73條之1規定予以列冊管理在案，依內政部89年5月2日台（89）內地字第8964764號函釋，該列冊管理僅係一般行政處理行為，並無實質代管權力，故本局不派員出席，仍請貴處通知繼承人。

正本：臺北市都市更新處

副本：

裝

訂

線



王○後代子孫	68		林	敏	106	台北市大安區復興南	樓之9
	69		林	弘	241	新北市三重區三和路	15樓
	70		林	滄	241	新北市三重區龍濟路	
	71		林	和	100	台北市中正區汀州路	樓
	72		林	岳	241	新北市三重區三和路	4樓
	73		林	寬	241	新北市三重區溪尾街	
	74		林	旭	100	台北市中正區汀州路	
	75		林	隆	241	新北市三重區三和路	8樓之1

檔 號：
保存年限：

財政部國有財產署北區分署 函

地址：台北市忠孝東路4段290號3樓
聯絡方式：謝先生 02-27814750#1790

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國108年1月25日
發文字號：台財產北改字第10800010840號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴府訂於108年1月28日舉辦弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具之「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」第二次公聽會乙案，本分署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府108年1月9日府都新字第10760134583號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市政府工務局新建工程處（查本分署前以105年11月28日台財產北改字第10500329780號函請貴處就案內國有土地儘速辦理變更非公用財產及查復是否同意委託本分署參與都市更新，迄未獲復。仍請貴處查照辦理）。

正本：臺北市政府

副本：臺北市政府工務局新建工程處



臺北市政府 1080125



AAAA1080105030

檔 號：
保存年限：

臺北市政府財政局 函

地址：11008臺北市信義區市府路1號中央區7樓
承辦人：黃俊濤
電話：02-27208889/1999轉6298
電子信箱：comsun89@mail.taipei.gov.tw

受文者：臺北市都市更新處

發文日期：中華民國108年1月25日
發文字號：北市財開字第1083000855號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關弘千建設股份有限公司擔任實施者擬具「擬訂臺北市大同區玉泉段二小段40地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」，自108年1月11日至108年2月9日辦理第2次公開展覽一案，本局意見如說明，請查照。

說明：

一、經檢視旨揭計畫書及本案領銜宏大不動產估價師事務所出具之不動產估價報告書內容，本局意見如下，請實施者配合修正與回應：

(一)事業計畫及權利變換計畫：

- 1、事業計畫第9-2頁：本案合法建物拆遷安置費用為表9-3誤植為表14-2，請修正。
- 2、事業計畫第11-2頁：依都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表說明十都市更新規劃費審議認列標準各項費用均有20%之調整彈性，若超過該標準費用20%，則以實際合約金額認列，爰應補充說明是否超過



臺北市都市更新處 1080128



HOAA1083003539

20%之計算內容，如超過20%再檢具合約影本佐證。另附錄-79檢附之增補約定並未用印，請依前述檢討後一併修正。

- 3、事業計畫第11-2頁：貸款期間仍請依近期審議案例以36個月提列。
- 4、事業計畫第11-3頁：承攬契約印花稅之提列，依財政部85年8月23日台財稅第851915494號函示係以合約總金額扣除營業稅後金額計算，另讓售不動產契稅之印花稅計算公式有誤，請修正。
- 5、事業計畫第11-3頁：人事行政、銷售及風險管理費率依上限提列，請調降。另公有土地不辦理信託，並就提列費用刪減市有土地部分。
- 6、事業計畫第11-6、11-7頁：報告書內容有關建築設計費明細表、公寓大廈公共基金明細表、公共設施用地捐贈本市土地成本明細表編號皆誤植，請修正。
- 7、事業計畫第11-7頁：交通影響評估、環境影響評估，請說明其必要性及合理性。又舊建築史料蒐集測繪調查、消防設備圖面細部設計、建築防火避難綜合檢討及正面外壁切割保存重組費用，非屬重建費用得提列項目，請刪除。
- 8、事業計畫第11-5、11-6頁：表11-2營造工程標準造價計算表內合計金額與表11-3營造工程費用估算表合計金額不一致，請釐清修正。
- 9、上開各項費用涉權利變換計畫者，亦請一併釐清修正。

(二)本案領銜宏大不動產估價師事務所出具之不動產估價報

告書：

- 1、第50、74頁，就接近學校之程度項目，勘估標的距離較比較標的一遠，惟調整率為1%，較比較標的二、三遠，惟調整率為-2%，請釐清修正。
- 2、第57頁，就接近車站之程度項目，比較標的一較接近車站，但調整率為1%，請說明其合理性。
- 3、第61、85、127頁，捷運之便利性項目，比較標的三與勘估標的相當，但調整率為-2%，請說明其合理性。
- 4、第101頁，就接近條件中比較細項接近車站之程度，比較標的一、二分別為略差及稍佳，惟調整率皆為-4%，請釐清修正。

二、副本抄送本府工務局新建工程處：案內貴處經管之同小段60-2、60-3地號等2筆市有土地，請儘速依本市市有不動產參與都市更新處理原則第12點規定辦理，另於管理機關變更前，除先釐清處理有無占用情事外，仍應依本市市有不動產參與都市更新處理原則第14點規定，配合辦理相關事宜。

正本：臺北市都市更新處

副本：弘千建設股份有限公司、臺北市政府工務局新建工程處



