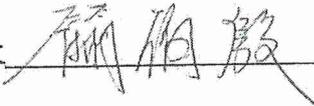


臺北市政府辦理「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段482地號

1筆土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

- 壹、聽證期日：中華民國108年3月7日（星期四）下午14時30分
聽證場所：臺北市信義區黎忠區民活動中心（臺北市信義區和平東路3段391巷16號2樓）
- 貳、主持人：簡委員伯殷  (簽名) 記錄：游捷安
- 參、主席說明案由及會場規定：略
- 肆、出席單位及人員：詳簽到簿
- 伍、承辦單位摘要報告案件之案情及處理情形，略。

陸、聽證過程：

一、發言次序：1 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：林○佩

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
 - (1)詳書面意見 1-1。

(二)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

- (1)第 1 點針對相關協調部分，林小姐 2 次公辦公聽會書面意見均於會議上說明，並載明於計畫書回應表，亦針對營業稅部份貴戶於 107 年 11 月 27 日專案會議審查陳述相關意見，並於 107 年 12 月 6 日議會召開協調會，無未能達成共識，故實施者於 108 年 1 月 3 日召開協調會，並電話詢問林小姐是否會出席，但林小姐當日未出席，後續實施者會再繼續與林小姐溝通協調。
- (2)第 2、4、5、11 點針對管理費率問題，相關提列均依照提列標準提列，人事行政管理費：實施者自民國 104 年 11 月受社區邀請至今，期間開發整合外，亦已進行多次建築規劃、法令說明、住戶大會、意願調查等會議，產生相關人事、行政、庶務、法律、會計等支出，且未來尚需持續與社區住戶(包括未同意參與更新及相關疑義之所有權人)進行溝通協調所衍生之直接及間接成本相當可觀，未來完工交屋後仍須持續進行售後服務，故依規定提列人事行政管理費。銷售管理費：為實施者銷售更新後取得折價抵付房地之變現成本(如廣告、企劃及銷售成本)，此部分僅針對實施者分回之房地提列銷售管理費。風險管理費：為實施者投入人力、資本、創意、管理技術、保固責任與風險承擔所應獲取對應之報酬；實施者需承擔本案營建工程成本波動、不動產市場景氣不確定因素以及分回房地去化等相關風險，故依規定提列風險

管理費。

- (3)建築設計費係依99年12月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，建築設計費用按臺北市建築師公會酬金標準計算。
- (4)營建工程的營業稅屬營業稅扣抵項部分，營建費用係依104年1月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」二、建築物工程造價標準單價表之單價計列，並敘明建築物工程造價核計原則此單價包含1. 建築工程、2. 機電工程、3. 勞工安全衛生費、空氣汙染費、4. 施工稅捐、利潤及管理費，並依營造工程費用估算表格式折算細項費用；均依相關規定辦理。
- (5)第8、9、10點部分，營業稅疑慮部份，財政部已於106年6月7日台財稅字第10600558700號核釋，本案提列營業稅部份均依規定及審查意見辦理。
- (6)建材設備等級表於事業計畫附錄三，並已依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」14項中11項達第三級之規定辦理。

受詢人簽章：

郭建興

(三)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

- (1)第3點建築設計部分，本案設計係因住戶需求進行主要設計架構，並經與社區設計小組多次討論定案，係符合絕大多數地主需求之設計。
- (2)因上述問題容積增加，致增加地主負擔、減少地主土地持分，損及地主權益事宜說明如下，以林小姐而言土地減少0.157坪，依本案土地估價每坪250萬換算，約減少39萬，但分配價值增加約194萬，所以總體效益仍增加155萬，並未損及地主權益，全體社區各戶地主亦享受這樣的增值效益。

受詢人簽章：

劉文潭

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案 名	「擬訂臺北市大安區辛亥段四小段 482 地號等 1 筆土地都市更新事業及權利變換計畫案」
陳 述 意 見 人	姓名：林○佩○ (簽名及蓋章) 身分證統一編號：A2209○ 通訊地址：台北市大安區臥龍街 151 巷○ 聯絡電話：02-2377○
土 地 建 物 權 屬 座 落 位 置	土地：辛亥段四小段 0482-0000 地號 建物門牌：臥龍街 2○ 號 2 樓
相 關 意 見	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案實施者於 108.01.03 來電洽詢本人是否前往參加協調會，電話中實施者告知當天協調會僅是為符合案件程序所進行之協調，就雙方對本案之意見做「各自表述」，據此本人認為該協調會並無實質協調之意義，故未前往，先行敘明。由此亦可見在此都更案件之執行上，實施者傲慢之心態，實屬可議! 2. 本社區都更案於 107.11.27 再次舉辦幹事會議討論本案，其會議記錄中，市府各相關單位及委員就計畫中所提之估價、人事管理費、銷售管理費及風險管理費提列過高等多項問題，提出請潤泰公司予以檢討更正，其中估價不合理、人事管理費、銷售管理費及風險管理費提列過高等等問題，這些問題，早在 107.03.15 及 107.05.23 幹事會議中，已有住戶及委員提出，但潤泰公司毫無修正，實令人無法接受。 3. 目前實施者就建築體之規劃仍為一層七戶、六戶、五戶之設計，本案總申請容積比之前增加 7.61%，實施者仍依自己的利益考量，未變更原本擁擠之設計，以符合住戶希望居住品質能夠提升之需求，一味加高樓層，增加營建成本，由地主共同負擔，實不合理，另增加樓層亦將地主土地持分再減少，損及地主權益，建請實施者善意回應地主之需求。目前建築體 A6 棟主臥室之廁所位於臥龍街大馬路這邊，似乎不妥，建議實施者能予變更設計。



相關意見

4. 人事管理費、銷售管理費及風險管理費估列金額過高，請予調減。
5. 管理費用各項提列標準幾乎都以最高標準提列，應予調減。
6. 實施者配合之建築師團隊應是長久配合，而非個案配合，依慣例建築設計費會有折扣，尤其對信譽良好、長久配合的建商，更應有價格上之彈性空間，實施者以建築師公會標準編列似有就營建成本灌水之嫌，建議應予調減。
7. 權利變換計劃所列之營造工程費用中列出營業稅之項目，該項目依營業稅法第 15 條第一項及第三項之規定，營造工程費用所產生的營業稅額為進項稅額，屬營業稅扣抵項，不會造成營建成本之增加，故將該營業稅列為營建成本，實屬不當。雖然在潤泰公司於 107 年 3 月 15 日公辦公聽會記錄回應綜理表，就本人所提本項營業稅之回應，其所依據法令所提營業稅係銷項營業稅，與本人所提進項營業稅並不相同，故其回應不足採信，建議該營業稅仍應予全數刪除，以免虛增地主之共同負擔。營造工程費用中列出營業稅之項目雖明訂在「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」，但是該筆營業稅並非營造成本，不應由地主或實施者負擔，該筆款項僅由實施者先行墊付，而非實質付出之成本，法有明定，若強由地主負擔，似有違反法令之虞。
8. 實施者於「陳情意見回應綜理表」提到，銷項營業稅不論計算方式為何，均應依營業稅法繳納。
依營業稅法第 2 條第 1 項第 1 款及第 15 條第 1 項規定，申報繳納營業稅之義務人為本案實施者，又依營業稅法第 32 條第 2 項規定，營業人對於應稅貨物或勞務之定價，應內含營業稅。故實施者於本案列報之每坪定價依法已內含營業稅，土地所有權人於「以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者」時，已將應負擔之營業稅抵付予實施者，由實施者依法繳納。若要將此營業稅強加於土地所有權人負擔，似依法無據。
9. 土地所有權人分配房屋之營業稅，實施者依「臺北市政府都市發展局 107 年 7 月 23 日北市都新字第 1076002239 號函」辦理，惟本都更案之事業計畫及權利變換計畫於 106 年 12 月 25 日即送件報核，此營業稅提列變動影響金額高達將近 4 千萬元，對住戶權益之影響甚鉅，每戶平均需多負擔 50 萬元。再加上第 7 點所述不應由地主負擔之進項營業稅額地主每戶平均多負擔之總金額高達近 100 萬元。

就法律上而言，對民眾尚有信賴保護原則之適用，依行政程序法第 8 條明文：「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」即所謂之信賴保護原則，而針對此原則在行政程序法中亦有其他相關之規定。主管機關基於誠信原則，不能因嗣後行政行為之變動，而影響人民既有之權益，使之遭受不可遇見之損害。又法律上所訂「從新從優原則」，雖營業稅項目依都市更新及爭議處理審議會第 305 次及第 315 次會議通過，但僅作為共同負擔審議之參酌，而非要求實施者必須依照辦理，且法令尚有保護民眾權益之規定，遑論連法令都稱不上的費用提列原則，竟可推翻法令上信賴保護原則之適用，實在令人稱奇。基於前述之各點及各項法理原則，本都更案件所列營業稅應如何列報，建請審議委員審慎考量以維護住戶權益。

10. 本案營業稅一直是爭議的重點，於 107.11.27 幹事會議記錄中提到，（會議記錄第 5 頁）早期稅法兩稅合一實價課稅，政府在課稅的標準的確是以房屋評定現值為標準，但於政府修法及實價登錄後，便以實價課稅。就前述內容，本人在此提出淺見，供承辦科參考。

1. 政府以房屋評定現值為課稅標準係用在房屋稅課稅及未能取得實際交易價格之不動產買賣交易所得課稅，與營業稅並無相關。
2. 兩稅合一內容係就個人綜合所得稅中股利所得與營利事業所得稅兩者稅負之規定，與營業稅亦無相關。
3. 政府修法後採實價課稅係就個人綜合所得稅中財產交易所得，不動產買賣所產生之所得課稅方式予以規定，與營業稅無相關。

房地交換之營業稅課稅方式自民國 75 年「加值型及非加值型營業稅法施行細則」立法以來，該法第 18 條及第 25 條從未修正過（詳附件），皆明定以時價課稅，又財政部 106/06/07 台財稅字第 10600558700 號令僅是將課稅方式予以詳加說明，卻被誤解為法令修改，承辦單位據此將營業稅計算方式加以變更，反加重地主負擔，是否妥適？

此一營業稅計算方式列於「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」中，影響的不是只有本件都更案，而是涉及全台北市都更案件，建請承辦單位對於營業稅法規予以通盤了解，以維護實施者及地主之權益。

相關意見

相關意見

11. 風險管理費之計算基礎包含營業稅之金額，試問，營業稅有何風險？列入風險管理費之計算基礎是否合理呢？
12. 實施者就本案之相關建材仍未明確敘明於事業計畫中，住戶多次請潤泰公司依法明確列出各項建材並與之溝通，但潤泰公司始終無法執行，實不知列出詳盡之建材供委員審查是否真的如此困難？

綜上所述各項問題，懇請台北市都更處、各相關權責單位之長官及委員們，能予詳盡審查，以符各相關法令之規定，為小市民把關，維護住戶之權益，讓此都更案能順利進行，期與實施者共創雙贏。

附件一、加值型及非加值型營業稅法第 15 條條文規定。

附件二、加值型及非加值型營業稅法施行細則第 18 條及第 25 條條文規定。

中 華 民 國 1 0 8 年 3 月 6 日

備註：

- 一、建請 台端詳閱「臺北市政府及所屬各機關舉行聽證應行注意事項」。
- 二、台端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日 7 日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「10488 臺北市中山區南京東路 3 段 168 號 17 樓，臺北市都市更新處」收。

二、發言次序：2

(一)發言人：林○聲

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1)我要重建我要安全；海砂屋列管到今年5月就4年，本人擔任主委後，去臺北市府列印本案海砂屋相關資料，本社區與海砂屋調查相關資料吻合，且社區有10位社區媽媽義務協助整合；中間經過建商遴選，找過昇陽建設由林青佩小姐介紹，及元利建設由李志宏前副主委陪同，二家都拒絕，最後由潤泰創新進來，因潤泰雙子星重建動工及台南大地震之故，經與潤泰總經理電訪後，潤泰同意辦理本案重建事宜，希望大家各退一步，讓本案圓滿。

發言人簽章：林○聲

(二)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1)謝謝社區住戶及林主委的支持，本公司已經承擔本案海砂重建事宜，就絕不會退縮，必會積極加速協助推動完成本社區重建，謝謝社區全體住戶。

受詢人簽章：劉文潭

三、發言次序：3 (臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

(一)發言人：方○市

1、案件當事人、其他利害關係人

2、書面意見(已檢附、未檢附)

3、陳述或發問要旨：

(1) 詳書面意見 3-1。

發言人簽章：方○市

(二)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭

1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位

2、答復要旨：

(1) 謝謝方小姐對重建也很支持，針對屋況良好防火巷使用，應可增加權值，後續會再持續溝通，請社區鄰居住戶在進行鼓勵過程，以正向鼓勵方式進行。

受詢人簽章：劉文潭

本人方〇市於此次會議提出
兩點需求。

① 自上次協調後，與潤泰公司討論，
未能達成共識，因此無法同意
此次都更計畫。

② 近日有部份住戶於社區內喧嘩，
指本人。對此本人提出以下呼籲。

人對於都更爭議希望地主各自
保持冷靜，有不同意見應於正
式場合提出，不應於私下吵
鬧，騷擾影響居住權益。

108年3月17日

方〇市

四、發言次序：4

(一)發言人：李○宏

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：
 - (1) 詳書面意見 4-1。

發言人簽章：李○宏

(二)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

- (1)本案建材等級表請詳見事業計畫附錄三，並已依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」14項中11項達第三級之規定辦理。另有關本案建材設備無法與「工程造價要項」規定一致，已於107年5月23日海砂屋專案審查會議提請討論，主席表示針對此議題已有召開研商會議討論，由臺北市都市更新處提供相關會議紀錄供參並於108年1月3日協調會上說明。
- (2)營業稅依相關規定及歷次審查意見辦理。
- (3)有關鄰房鑑定係依「臺北市土木技師公會鑑定業務範圍及鑑定收費標準」規定辦理，其中屋頂塔屋及增建部分每層100 m²為一單位戶累進計算，7樓以下之大廈樓梯間以每一直樓梯為一單位戶計算；另依「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定，鑑定範圍以基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑，本案鑑定戶數共計915戶，並依表4鄰房鑑定費提列標準戶數達501戶以上，其鑑定費為4,000元/戶，故提列鄰房鑑定費3,660,000元。

受詢人簽章：郭建興

辛亥段四小段482地號都更案聽證會-臥龍街264巷○號○樓所有權人李○宏 陳述意見-1080307

首先要感謝都更處在1070523幹事會議結論同意我們這個都更案「比照168專案儘速協助辦理公展等相關作業」

李○宏

3/7

對於本都更案實施者的事業計畫及權利變換計畫，我在多次公聽會提過有建材設備、營業稅、鄰房鑑定三項未依都更處公告的提列標準及造價要項之規定辦理。為了便利查看及加速市府審查，1070323本人將潤泰公司採用和都更處公告「工程造價要項」規定的建材設備製作成比對表，並將潤泰公司不符規定的項目以醒目黃色提示，親自送此陳情函到都更處向董股長說明，經討論後請其收文(詳如附件)，都更處3/30回函說明「已收，並另函促請本案實施者針對旨揭陳情內容詳於溝通說明。」，惟潤泰公司對於建材設備至今僅於今年1/3知會我參加「地主協調會議」，當天感謝本社區羅文祥先生陪我一起參加，潤泰人員強調「該公司採用之建材已比都更處規定的好，室內平頂若無天花板就不會做線板，都更處規定之建材有些是潤泰不想要的、有些是市場買不到的...」，如此態度讓人難以接受。都更處在建材設備等級表有註明「各級建材所列均為最低要求標準」，既然各級建材設備是潤泰公司以自評原則選用，當然應依該級建材設備規定選用。我們只能向潤泰公司人員表達本都更案既以權利變換辦理，就應採用都更處公告「工程造價要項」規定的建材設備，如果他們選用的確實較好就應舉證說明讓所有權人樂於接受，假使如其所言買不到就應如都更處董股長辦公聽會所述「實施者應該要依個案來提列，若市面上已無此材料，原則上至少要以同等品或高於範本的建材設備予以調整」。惟其人員回應：「地主協調會議」只是過程，他們建材若有錯，審議會自會要求降低單價。如此回應，令人失望！

查看近日審議版，潤泰公司僅在原來沒有填列建材的「1F店面室內空間牆面、地坪」補列建材，「2F以上室內空間牆面」依規定“增列踢腳板”，其餘項目就如前公聽會版之「意見回應及處理情形」仍是隨便回應或不予理會，真是令人不解！就以採用之建材設備等級表項目七、浴室設備(潤泰公司自評採用第二級)，舉例說明如下附表：該公司明確未依都更處規定使用應有之第二級建材設備，竟然在審議會版人民陳情意見綜理表(p綜19)之意見回應及處理情形強調其「依104年1月7日臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項規定有關建材設備等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅須個別列舉其中一項即可，不需同時列舉；本案業依規劃之空間，提出適當之建材設備，另於備註中補充壓克力或琺瑯浴缸。」從其字義來看，潤泰公司錯將應有之設備項目誤解為材料，既然該公司自知理虧補充壓克力或琺瑯浴缸，為何對於其他都更處所列應有項目之建材設備如「主臥浴室馬桶採用為電腦式馬桶座，臉盆配單槍水龍頭及溫控蓮蓬頭...」等相關建材設備視而不見、置之不理？

本案採用鋼筋混凝土造，依工程造價基準規定之第一級、第二級、第三級建材設備之平方公尺單價各為36,800元、41,800元、52,700元，潤泰公司既然選用第三級建材，就應對其自評建材設備誠實依循都更處所列相關規定之建材設備，否則都更處就應依其符合之等級單價列入共同負擔之營建費用單價，這才是善盡政府應有之職責。

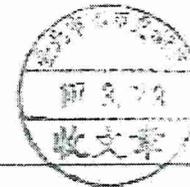
(107/03/23) 送交 市政府都更處： 潤泰建材設備 與 都更處規定 差異比對表

「臺北市 區 段 小段 地號等 筆土地都市更新 (事業計畫、 事業及權利變換計畫、 權利變換計畫) 案」

姓名：李志宏 (簽名及蓋章) 
身分證統一編號：G120757641
通訊地址：臺北市大安區臥龍街 264 巷 號 樓
聯絡電話：0939-

土地：辛亥段四小段 482 地號

建物門牌：臥龍街 264 巷 號 樓



1、建材設備等級表

(1)潤泰公辦公聽會簡報資料提報「構造建材：RC 第三級」。

(2)潤泰之事業計畫案【公開展覽版】附錄三(附錄三-1~3)多項建材設備內容與都更處 104 年 01 月「工程造價要項」相關之建材設備規定不符(詳下附之比對表以 醒目黃色提示

(3)107 年 3 月 15 日本案公辦公聽會本人曾建議潤泰自行比對、採用依規定之第三級建材設備。

(4)為便利查看及審查，再提報潤泰於本案事業計畫與都更處 10401 建材設備等級表所列建材設備編輯為比對表如下供參。

2

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表			都更處 10401 建材設備等級表	問題、建議?	108/01/07 聽證會 光碟資料
項目	使用建材及設備 (請註明使用材 料之種類)	備註 (請註明使用材 料之種類)	使用建材及設備		潤泰 意見回應及處理情形
七、浴室設備 (採用 第二級)	1.面盆(嵌入式、 檯面式)馬桶(單 體、壁掛式)衛 生設備，含表面 防污處理 2.天然石材或人 造檯面 3.淋浴拉門 4.乾、濕分離式 設計 5.浴室暖風機 6.淋浴龍頭 7.壓克力或琺瑯 浴缸(10/03公辦 公聽會補充列入)	1.和成、 KOHLER、 V&B 或其他同 級品 2.多功能換氣 暖風機:國際牌 三菱、TOTO 台達電或其他 同級品	1.面盆(嵌入式、檯面式) 馬桶(單體、壁掛式)衛生 設備，含表面防污處理。 2.天然石材或人造檯面。 3.SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4.淋浴、淋浴拉門。 5.乾、濕分離式設計。 6.浴室暖風機。 7.花灑淋浴龍頭。 8.(1)附牆面盆、雙體馬桶。 (2)玻璃纖維浴缸。(3)其他 附件:明鏡、毛巾架、衛生 紙架。 9.主臥浴室馬桶採用為電腦 式馬桶座，臉盆配單槍水龍 頭及溫控蓮蓬頭，附明鏡、 毛巾架、肥皂盤、衛生紙架 平頂附抽風機。	1.應有浴缸。 採用缸?(SMC、琺 瑯、按摩)。 7.應有花灑淋浴 龍頭。 8.應有(1)附牆面 盆、雙體馬桶。 (2)玻璃纖維浴 缸。 (3)其他附件: 明鏡、毛巾架、 衛生紙架。 9.主臥浴室馬桶 應採用電腦式馬 桶座，臉盆配單 槍水龍頭及溫控 蓮蓬頭，附明鏡 毛巾架、肥皂盤 衛生紙架、平頂 附抽風機。	依104年1月7日「臺北市 都市更新事業(重建區段)建 築物工程造價要項」規定有 關建材設備等級表之內容， 若有列舉多項材料時，僅須 個別列舉其中一項即可，不 需同時列舉；本案業依建築 規劃之空間，提出適當之建 材設備， 另於備註中補充壓克力或琺 瑯浴缸。 潤泰公司錯將應 有之設備項目誤 解為材料，其他 設備為何未被補 充列入？

26

建材設備：全家福社區都更案 採用RC第三級

造價基準規定

臺北市都市更新事業（重建區段）建築物工程造價基準

- 本工程造價基準於 103 年 10 月 20 日提經本市都市更新審議委員會第 180 次委員會議審議通過，做為都市更新事業計畫及權利變換計畫之工程造價審議參酌。
- 建築物工程造價標準單價表（單位：平方公尺）

構造別	鋼骨鋼筋混凝土造			鋼筋混凝土造		
	第一級	第二級	第三級	第一級	第二級	第三級
1~5 層				21,200	24,000	30,400
6~10 層	33,900	37,100	45,300	27,300	31,000	39,100
11~15 層	36,700	40,200	49,100	30,600	34,700	43,900
16~20 層	40,900	44,600	54,400	33,600	38,100	48,200
21~25 層	44,700	49,000	59,700	36,800	41,800	52,700
26~30 層	47,600	52,200	63,600			
31~35 層	50,100	54,800	66,800			
36~40 層	52,600	57,400	69,800			

備註：

- 本建築物工程造價標準單價表之物價基準日為 2014.04。
- 有關本標準單價表之複合式結構運用原則，請參閱核計原則第四條之說明。
- 有關建築物地下層加成計算方式，請參閱核計原則第五條之說明。
- 有關建築物樓層高度加成計算方式，請參閱核計原則第六條之說明。
- 有關本標準單價表之物價指數處理措施，請參閱核計原則第七條之說明。
- 有關鋼骨鋼筋混凝土造 41 層樓及鋼筋混凝土造 26 層樓以上之樓層需放入特殊因素考量，並另案研析。
- 本標準單價表之建材設備等級：
 - (1) 第一級：為一般等級
 - (2) 第二級：為中高級等級
 - (3) 第三級：為高級等級

建材設備規定

一、臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之「建築物工程造價核計原則」：

工程造價提列時，「建材設備調查表」所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」

等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則。

二、建材設備等級表：

- 上述建材設備等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。
- 各級建材所列均為最低要求標準，超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參。

鄰房鑑定將樓梯間及屋頂層均列入戶數，未符規定

一、「臺北市都市更新事業計畫及權利變換計畫內有關費用提列總表」之提列標準對於鄰房鑑定費之提列說明：

1. 鄰房鑑定費=鑑定範圍內之戶數*鑑定費(元/戶)

$$\text{鄰房鑑定費} = \text{鑑定範圍內之戶數} * \text{鑑定費(元/戶)}$$

2. 鑑定範圍：以基礎底部開挖深度之4倍作為鑑定範圍之半徑

二、建議：

實施者計算數量錯將頂樓及梯均列入，應剔除重算才對。

營業稅計算方式

1、本案之事業計畫及權利變換計畫業於106年12月25日送件報核，營業稅理、應依中華民國99年12月公告之「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列標準對於營業稅提列說明之計算方式『依土地所有權人分回房屋現值所課徵之營業稅、詳說明十八』核算，其金額為更新後土地所有權人分配房屋現值*5%。

2、107年5月23日都更處召開本案都市更新都市更新海砂屋專案會議（即幹事會議），會議記錄註明承辦科對於營業稅的發言意見表示「營業稅請依提列標準提列」。

3、1061025、1070726「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」均強調：事權分送之更新案，事業計畫以房屋現值為基準提列營業稅者，可於權利變換計畫改用經主管機關核定後權利價值以房屋價值為基準提列。
本案為事權併送都更案。

4、故依程序正義應採用99年12月版提列標準辦理。

都更提列標準 營業稅計算方式 比較

(99.12印製版及 107.10.03第二次公辦公聽會採用107.07.23公告版)

99年12印製版	107.07.23公告版
<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>=更新後土地所有權人分配房屋現值×5%</p> <p>(房屋現值依107.03.15事業計畫所列加比例估算)</p> <p>=(估153,820,229×1.072)×5%</p> <p>=估164,895,285×5%</p> <p>=估8,244,764</p>	<p>土地所有權人分配房屋之營業稅</p> <p>= (更新後總價值X共同負擔比)X(1-共同負比)×5%</p> <p>= (3924230909×39.88%)×60.12%×5%</p> <p>=47,043,394</p>

營業稅差異=3,880萬元，含管理費每戶多付出超過50萬元

107.07.25版未顧及已報核事計及權變之所有權人權益！

潤泰公司回應營業稅計算式

(107.03.15公辦公聽會採用新北市計算基準)

104.01.16 修訂新北市政府更新權利變換計畫通則共同負擔項目及金額標準.pdf - Adobe Acrobat Pro

		7.實施者應提供財務計畫及現金流量分析，個案如有特殊狀況應提出數據資料證明。	
		貸款利息(C)合計：	
肆、稅捐 (D)	一、印花稅	依印花稅法第五條規定提列。	
	二、營業稅	營業稅稅基計算式： $\text{更新後總價值} \times (1 - \text{共同負擔比例}) \times \frac{\text{房屋評定標準價格}}{\text{土地公告現值} - \text{房屋評定標準價格}} \times \text{營業稅稅率}$ <ol style="list-style-type: none"> 房屋評定標準價格 = 房屋及車位產權面積 × 房屋評定標準價格。房屋評定標準價格係依新北市簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點規定計算。 土地公告現值 = 土地面積 (不含公共設施用地部分) × 公告現值 營業稅率以 5% 提列。 	

31

潤泰公司回應營業稅計算方式 (107.10.03公辦公聽會)

實施者及規劃單位會後補充：

1. 依 104 年 1 月「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」(以下簡稱工程造價要項)規定，三、建築物工程造價核計原則(第 2、3 頁)中敘明工程造價包含 1. 建築工程、2. 機電工程、3. 勞工安全衛生費、空氣汙染費、4. 施工稅捐、利潤及管理費，以及(八)本表所列單位面積造價均包含施工者之稅捐、利潤及管理費(第 8 頁)；本案營建費用均依前開規定工程造價要項二、建築物工程造價標準單價表之單價計列，故有關 責戶所提此營業稅屬營業稅扣抵項，應予以刪除之意見，涉及市府之規定，建議後續由更新處協助釐清。

2. 本案事業計畫於 106 年 12 月 25 日申請報核，故共同負擔之提列依據以「99 年 12 月都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」(以下簡稱提列總表)、「104 年 1 月臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」及「106 年 10 月 25 日臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」(以下簡稱審議原則)辦理，其中營業稅之計算已於 106 年 10 月 25 日審議原則修正為經主管機關核定後權利變換以房屋價值為基準提列，惟未明定營業稅計列方式，直至 107 年 5 月 23 日專案審查會議(財政局及游委員適銘)審查意見及臺北市政府都市發展局於 107 年 7 月 26 日「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」明定營業稅計算公式應以更新後總價值*共同負擔比*(1-共同負擔比)*5%)計算；故本案營業稅之計列均依市府規定及審議意見辦理，且後續仍需依國稅局規定辦理。

22

潤泰公司 營業稅計算方式 比較

106.11.11 自辦公聽會	107.03.15 公辦公聽會(一)	107.10.03 公辦公聽會(二)
依99年12月「提列總表」規定，稅捐暫以(重建費用+公共設施費用+權利變換費用)之1%計列	採用新北市營業稅計算方式	採用臺北市107.07.23「提列總表」版
稅捐(印花稅+營業稅) =11,453,180元 106.12.25報核事業計畫及權變計畫併送	$\text{營業稅} = \text{土地所有權人分配更新後總價值} \times (\text{房屋評定標準價格} / (\text{土地公告現值} + \text{房屋評定標準價格})) \times 5\%$ $= 2,423,820,076 \times (153,820,229 / (396,585,716 + 153,820,229)) \times 5\% = 33,868,871\text{元}$	$\text{營業稅} = (\text{更新後總價值} \times \text{共同負擔比}) \times (1 - \text{共同負擔比}) \times 5\%$ $= (3924230909 \times 39.88\%) \times 60.12\% \times 5\%$ $= 47,043,394\text{元}$

107.05.23幹事會議承辦科審查意見：「營業稅請依提列標準提列」，依程序正義應採用99年12月版提列標準辦理

(107/03/23) 送交 市政府都更處： 潤泰建材設備 與 都更處規定 差異比對表

「臺北市 區 段 小段 地號等 筆土地都市更新 (事業計畫、 事業及權利變換計畫、 權利變換計畫) 案」

姓名：李志宏 (簽名及蓋章)

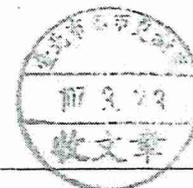
身分證統一編號：G1207

通訊地址：臺北市大安區臥龍街 264 巷 0 號 0 樓

聯絡電話：0939-

土地：辛亥段四小段 482 地號

建物門牌：臥龍街 264 巷 0 號 0 樓



1、建材設備等級表

(1) 潤泰公辦公聽會簡報資料提報「構造建材：RC 第三級」。

(2) 潤泰之事業計畫案【公開展覽版】附錄三(附錄三-1~3)多項建材設備內容與都更處 104 年 01 月「工程造價要項」相關之建材設備規定不符(詳下附之比對表以 醒目黃色提示

(3) 107 年 3 月 15 日本案公辦公聽會本人曾建議潤泰自行比對、採用依規定之第三級建材設備。

(4) 為便利查看及審查，再提報潤泰於本案事業計畫與都更處 10401 建材設備等級表所列建材設備編輯為比對表如下供參。

「臺北市 區 段 小段 地號等 筆土地都市更新 (事業計畫、 事業及權利變換計畫、 權利變換計畫) 案」

姓名：李○宏 (簽名及蓋章)

身分證統一編號：G1207○

通訊地址：臺北市大安區臥龍街 264 巷○號○樓

聯絡電話：0939-○

土地：辛亥段四小段 482 地號

建物門牌：臥龍街 264 巷○號○樓

1、建材設備等級表

(1) 潤泰公辦公聽會簡報資料提報「構造建材：RC 第三級」。

(2) 潤泰之事業計畫案【公開展覽版】附錄三(附錄三-1~3)多項建材設備內容與都更處 104 年 01 月「工程造價要項」相關之建材設備規定不符(詳下附之比對表以醒目黃色提示)。

(3) 107 年 3 月 15 日本案公辦公聽會本人曾建議潤泰自行比對、採用依規定之第三級建材設備。

(4) 為便利查看及審查，再提報潤泰於本案事業計畫與都更處 10401 建材設備等級表所列建材設備編輯為比對表如下供參。

2

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
一、 外觀 牆面 (採用 第三 級)	正面牆	四面正立面，建材部分 採部分天然石材搭配 磁磚與金屬板，開口部	進口或國產天然花崗石，磁 磚採白馬、冠軍、三洋、光 明、福誠(三和)、全新、晉 大或其他同級品	1. 四面正立面，建材部 分使用天然石 材、玻璃 鋼石材、玻璃鋼石 材、 玻璃鋼材，進口花崗 岩、鋼材與玻璃帷幕， 磁磚部分採用防霉抗菌 磁磚。 2. 花崗石材搭配外 牆 面磚，整體造型搭配天 然石材、金屬飾板。		1、磁磚部分應採用 防霉抗菌磁磚
	背面牆	採用玻璃、鋁門配合玻 璃欄杆陽台				
	側面牆					
二、 牆面 (含踢 腳板) (採用 第三 級)	內部隔間 牆	輕隔間(內部鋪裝防火 隔離棉)或輕質灌漿 牆，牆面粉刷水泥漆、 乳膠漆	1. ICI 、虹牌或同級品 2. 1/28 磚屬低階建材且 供貨商已稀少，故採輕質 灌漿牆	輕隔間(內部鋪裝防火 隔離棉)或 1/2B 磚牆，牆 面粉刷水泥漆 、乳膠 漆。	ICI 得利、長 城、虹牌 或 同等級。	
	1F 門廳	牆面貼拋光石英磚或 石材、雕塑造型或搭配 木作裝潢	進口或國產天然花崗石、磁 磚採白馬、冠軍、三洋、諾 貝達或其他同級品。	牆面貼拋光石英磚或進 口天然石材、雕塑造型 或搭配木作裝潢 。	ICI 得利、長 城、虹牌 或 同等級。	石材應採用進口天 然石材

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
二、 牆面 (含踢 腳板) (採用 第三 級)	2F 以上 梯廳	牆面貼拋光石英磚或 石材或搭配木作裝潢	進口或國產天然花崗石、拋 光石英磚，油漆塗料 ICI、虹牌或其他同級品	牆面貼拋光石英磚或進 口天然石材或搭配木作 裝潢。	ICI 得利、長 城、虹牌 或 同等級。	石材應採用進口天 然石材
	公共樓梯 間	水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌或其他同級品	牆面貼拋光石英磚或進 口石材同等級建材	ICI 得利、長 城、虹牌 或 同等級。	應採用牆面貼拋光 石英磚或進口石材 同等級建材
	1F 公共 空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌或其他同級品			
	1F 店面 室內空間			水泥漆、乳膠漆	ICI 得利、長 城、虹牌 或 同等級。	潤泰未提列 應依規定提列
	2F 以上 室內空間	水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌或其他同級品	水泥漆、乳膠漆、踢腳 板。	ICI 得利、長 城、虹牌 或 同等級。	應提列踢腳板
	浴廁	石英磚或岩面磚、進口 磁磚	採白馬、冠軍、三洋、 皮爾卡登、弘松、精 工、昇元、諾貝達或其 他同級品	亮面磁磚加腰帶、高級 馬賽克磚、石英磚或岩 面磚、進口磁磚。		

30

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
	陽臺	磁磚搭配玻璃欄杆扶手	採白馬、冠軍、三洋、皮爾卡登、弘松、精工、昇元、諾貝達或其他同級品	整體照型天然石材、玻璃鋼材石材，磁磚部分採用防霉抗菌磁磚。	ICI得利、長城、虹牌或同等級	磁磚部分應採用防霉抗菌磁磚。
	地下室	水泥漆(空心磚除外)	IC 卜虹牌或其他同級品	防水水泥漆	ICI得利、長城、虹牌或同等級	應採用防水水泥漆
三、 地坪 (含門 檻) (採用 第三 級)	一樓門廳	花崗石或拼花處理大理石石材	進口或國產天然花崗石	進口花崗石或拼花處理大石材。	第三級應與天花、牆面整體配置達飯店型門廳	花崗石應採用進口花崗石
	2F 以上 梯廳	花崗石或大理石石材	進口或國產天然花崗石	進口花崗石或拼花處理大石材。		花崗石應採用進口花崗石
	公共樓梯 間	高級防滑地坪面材	採白馬、冠軍、三洋、皮爾卡登、弘松、精工、昇元、諾貝達、國信、莎露蒂、龍泰或其他同級品	1. 高級防滑地坪面材。 2. 進口花崗石或拼花處理大石材。		
	1F 公共 空間	花崗石或大理石石材	進口或國產天然花崗石			

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
	1F 店面 室內空間			整片大塊進口花崗石、 大理石材或拋光石英磚		潤泰未提列 應依規定提列
	2F 以上 室內空間	拋光石英磚	白馬、冠軍、三洋、諾貝 達或其他同級品	拋光石英磚或花崗岩或 實木地板。		
三、 地坪 (含門 檻) (採用 第三 級)	浴廁	防滑地磚、石英磚或石 材	地磚採白馬、冠軍、三 洋、皮爾卡登、弘松、精 工、昇元、諾貝達、福誠 或其他同級品	防滑地磚、石英磚或進 口石材、快乾式 30*30cm 以上 石英磚 或荔面花崗石。		
	陽臺	防滑石英磚	採白馬、冠軍、三洋、皮爾 卡登、弘松、精工、昇元、 諾貝達、國信、莎露蒂、 龍泰或其他同級品	防滑石英磚、快乾式 30*30cm 以上石英磚或 荔面花崗石		
	地下室	EPOXY 或美耐磨地坪	為說明設備規格無使用 廠牌	1. AC 鋪面或 PU、 EPOXY 耐磨硬化地 坪 或石英砂。 2. 一樓到地下車道坪 鋪設高級車道磚，其 餘採 EPOXY 加金鋼 砂鋪設處理，		一樓到地下車道坪 應鋪設高級車道磚

28 (B)

39

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
				停車場平頂級牆面都採用防水漆並附設照明燈具。		
	屋頂	屋頂平台採聚脲防水材料施作並做隔熱壓層，達到隔熱、防水等要求，落水頭採三件式高腳落水頭。		1. 整體防水粉光，加鋪PU、橡化瀝青處理或其他防水隔熱層 [如自黏性防水膜(防水)、泡沫混凝土(隔熱)]貼石材 2. 超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 3. 底層水泥砂粉光上漆滲透性防水層。 4. 中間層鋪設熱熔式橡化瀝青防水毯。 5. 表面鋪設高級石英隔熱磚。 6. 其它鋪設石材、石英磚及抗拉防水材+油漆型防水及各式軟質泡沫		1. 屋頂防水、隔熱處理應依第三級規定於以詳述。 2. 應採用超越兩層隔熱及兩層防水，或更多層次產品。 5. 表面應鋪設高級石英隔熱磚。 請註明屋頂防水保固期多久？

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
				等隔熱材質可達防水、隔熱效果。		
四、平頂 (採用第三級)	1F 門廳	藝術造型配合多項建材:壁汀、吊燈、嵌燈、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)	為說明設備規格無使用廠牌	藝術造型雕塑配合多項建材、壁燈、吊燈、高級藝術木作(防火矽酸鈣板),防火耐震強化纖維板藝術造型天花板附加全套藝術燈具。	ICI 得利、長城、虹牌 或同等級。	應附加全套藝術燈具
	2F 以上梯廳	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含嵌燈或壁燈)、防火矽酸鈣板	為說明設備規格無使用廠牌	整體造型加水泥漆、乳膠漆(含吊燈、壁燈)、高級藝術木作(防火矽酸鈣板)。	ICI 得利、長城、虹牌 或同等級。	應含吊燈、高級藝術木作?
	公共樓梯間	整體造型加水泥漆、乳膠漆	ICI、虹牌或其他同級品	1. 整體造型加水泥漆、乳膠漆。 2. 整體造型採光設計。	ICI 得利、長城、虹牌 或同等級。	應有整體造型採光設計
	1F 公共空間	體造型加水泥漆、乳膠漆				

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表

都更處 10401 建材設備等級表

問題、建議？

項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
六、電 梯設備 (採用 第三 級)		車箱地坪鋪設石材或 拋光石英磚。		電視監控系統、控制箱 門開關時間、照明燈及 通風扇，無人乘坐時自 動關閉控制、殘盲設施 施、點字入口處採雙側 安全門檔，防止超載裝 置施、點字入口處採雙 側安全門檔，防止超載 裝置施、電梯啟動採感 應讀卡系統、另增設按 錯取消功能(緊急昇降 機除外)，門廳電梯採大 型門框及鏡面不銹鋼蝕 花門，其餘樓層可採不 銹鋼大型門框，門板採 用不鏽扇，或採整體造 型設計。 4. 第二級及第三級車箱 地坪鋪設石材或拋光英 磚。		3. 門廳電梯應採大 型門框及鏡面不銹 鋼蝕花門。

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
				5. 第三級電視監控、光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物品感知緊急停轉安全裝置)。		5. 第三級應設置電視監控、光觸媒殺菌、雙邊安全門履、每層上下雙光電管(門口物品感知緊急停轉安全裝置)。
七、浴室設備 (採用第二級)		<ol style="list-style-type: none"> 1. 面盆(嵌入式、檯面式)馬桶(單體、壁掛式)衛生設備,含表面防污處理 2. 天然石材或人造檯面 3. 淋浴拉門 4. 乾、濕分離式設計 5. 浴室暖風機 6. 淋浴龍頭 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 和成、TOTO KOHLER、V&B 或其他同級品 2. 多功能換氣暖風機:國際牌、三菱、TOTO 台達電或其他同級品 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 面盆(嵌入式、檯面式)馬桶(單體、壁掛式)衛生設備,含表面防污處理。 2. 天然石材或人造石檯面。 3. SMC、琺瑯、按摩浴缸。 4. 淋浴、淋浴拉門。 5. 乾、濕分離式設計。 6. 浴室暖風機。 7. 花灑淋浴龍頭。 8. (1)附牆面盆、雙體馬桶。(2)玻璃纖維浴缸。(3)其他附件:明鏡、毛巾架、衛生紙架。 		<ol style="list-style-type: none"> 3. 應有浴缸。採用哪缸?(SMC、琺瑯、按摩)。 7. 應有花灑淋浴龍頭。 8. 應有(1)附牆面盆、雙體馬桶。(2)玻璃纖維浴缸。(3)其他附件:明鏡、毛巾架、衛生紙架。

14

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
				有報警自動連結撥號系統。	密感應式讀卡系統。	
	各戶大門	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統	金亞、翔第、宏閣、燦通或其他同級品	防爆耐燃多層金屬門，多道全排門鎖，強開警報系統。		
	各戶門窗 瓦斯	瓦斯偵測連線本戶警報系統及大樓警報系統	中華電信、迪吉特、歐益泳利、鎧鋒、宗亞、友電、景道、中興保全或其他同級品	瓦斯偵測及各門窗磁簧開關連線本戶警報系統及大樓警報系統。		
	門禁、監事與報警	各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援。	中華電信、迪吉特、鎧鋒、宗亞、中興保全或其他同級品			
	各戶門窗及室內			各戶大門、主臥室裝設緊急求救按鈕，可按下壓扣，通知管理中心緊急救援，所有門窗均設防墜設施，公共樓梯間有防墜網等。		
十四、 消防設備		消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、成知器(含差動式、定溫室、	1. 依法規規定設置 2. 廠牌國介、元大、裕茂行、承安或其他同級品	消防設備需視建案本身設計為主，包含的項目有消防栓(含室內與室外之設備)、感知器(含差動式、定溫室、偵煙	消防設備及配置之費用應於各級建案中詳實編列，視其實價酌予調	

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
(採用第二級)		偵煙式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等		式)、火警受信總機、消防泵、避難指標(含避難方向指示燈、緊急照明燈、出口指示燈)、緩降機、消防灑水設備(含泡沫泵、泡沫頭、一齊開放閥、比例混合器、原液槽等)、乾粉滅火器、緊急發電機及消防設備安裝等,各層設一氧化碳探測器,監測停車場空氣品質及溫度,另依消防法規設置滅火器設備。	整。	
十五、視訊及網路設備 (採用第三級)	各戶配備	大樓屋頂設置數位電視共同天線系統,整合有線電視訊號客廳、主次臥室預留電視、電話出線口及網路出口,餐廳預留電視、電話出線口。	1. 中華電信、鎧鋒、宗亞、迪吉特、或其他同級品 2. 為說明設備規格無使用廠牌	同第一級(1.大樓屋頂設置UHF/VHF之社區共同天線系統,整合有線電視訊號客廳、主次臥室、餐廳、主次衛浴皆預留電視、電話出線口及網路出口。 2.各戶主臥、臥室、客廳、餐廳皆有(1)大樓整體天線(2)有線電視Cable插座(3)無線網路		第一級有要求: 餐廳、主次衛浴亦應預留電視、電話出線口及網路出口。

53

潤泰事業計畫 附錄三 建材設備等級表				都更處 10401 建材設備等級表		問題、建議？
項目	位置	使用建材及設備 (請註明使用材料之種類)	備註 (請註明使用材料之種類)	使用建材及設備	備註	
				系統。)並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備、衛星接收系統。		並增加網路連線設備，及增設手動全自動雙軌監視錄影系統、自動傳輸設備、衛星接收系統

註：

一、 都臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項之「建築物工程造價核計原則(十三)」註明：各級工程造價提列時，「建材設備調查表」所列 14 項中「一、外觀牆面」、「二、牆面(含踢踏板)」、「三、地坪(含門檻)」、「五、門窗設備」、「九、停車設備」、「十、電氣設備」及「十一、通風工程及空調設備」等 7 項為各該級建材設備必要項，至於其餘項目(十四、消防設備除外)應有 4 項以上達該級建材設備，以作為是否符合該級建材設備自評原則。

二、 建材設備等級表註明：

1. 上述建材設備等級表之內容，若有列舉多項材料時，僅需個別列舉其中一項即可，不需同時列舉。
2. 各級建材所列均為最低要求標準，超出標準時起列出項目以及提供相關產品型錄以及規格資料供參。

五、發言次序：5

(一)發言人：黃○英

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：

(1)謝謝更新處及潤泰公司，潤泰公司有承諾依審議結果辦理，只要審議會的結果就是潤泰的結果，潤泰就會接受，我可以代表我們90%以上的住戶心聲，希望可以趕快執行。

發言人簽章：黃○英

(二)受詢人：潤泰創新國際股份有限公司 劉協理文潭

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

(1)謝謝大家支持。

受詢人簽章：劉文潭

六、發言次序：6

(一)發言人：魏○國

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：

- (1)謝謝更新處及潤泰公司，潤泰公司有承諾依審議結果辦理，只要審議會的結果就是潤泰的結果，潤泰就會接受，希望可以趕快執行，能在6.7月趕快拆遷。
- (2)希望趕快都更，給大家一個安全的家。

發言人簽章：

魏○國

(二)受詢人：臺北市都市更新處更新事業科 董股長妍均

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

- (1)本案在106年12月25日報核，107年4月在取得90%以上同意比例後，本案就比照都市更新168專案辦理，後續將於4月1日召開審議會，倘實施者5月份檢送核定版，6月核定公告1個月，另公告拆遷日期不得少於2個月，並預計9月取得拆、建照後即可辦理拆除重建。

受詢人簽章：

董股長妍均

發言次序：7

(一)發言人：李○宏

- 1、案件當事人、其他利害關係人
- 2、書面意見(已檢附、未檢附)
- 3、陳述或發問要旨：

- (1)有關建材設備等級表其中衛浴部分，剛潤泰回應依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」提列，選用第二級設備，但未依該表所列第二級設備辦理。
- (2)鄰房鑑定費部分，雖依提列標準，但應依戶數計算，而非錯將頂樓及樓梯均列入，應剔除重算才對。
- (3)營業稅部分，本案係106年12月25日報核，潤泰於107年3月15日公辦公聽會提供住戶之資料，係依新北市計算方式，不應依新北市計算方式，該公聽會理當提報計算方式，現在採用107年7月份新的提列標準計算，對住戶不公平。

發言人簽章：

李○宏

(二)受詢人：安邦工程顧問股份有限公司 郭總經理建興

- 1、實施者負責人(受任人，已檢附委託書)、機關單位
- 2、答復要旨：

- (1)本案建材等級表依「臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項」14項中11項達第三級之規定辦理，有關衛浴部分，是依第二級設備檢討提列。
- (2)鄰房鑑定部分，土木公會估算為380.5萬，本案依提列標準計算為366萬，少將近14.5萬左右，故依提列標準提列。
- (3)營業稅部分，在歷次會議均有說明，會依新的規定修正，新北市計算係僅提供比較參考。

受詢人簽章：

郭建興

柒、受通知人及其他到場人於聽證程序中，聲明異議之事由及主持人對該異議之處理：

無。

捌、主持人結語：

- 一、依「都市更新條例施行細則」第 11-1 條規定(略以)：「各級主管機關依本條例第 19 條、第 19-1 條、第 29 條及第 29-1 條規定核定都市更新事業計畫及權利變換計畫前，應舉行聽證；各級主管機關核定前，應斟酌聽證全部結果，並說明採納或不採納之理由。」，依據都市更新條例第 86 條及 108 年 1 月 30 日修正公布前都市更新條例第 19 條、都市更新條例施行細則第 6 條，本次聽證紀錄將作為提送本市都市更新及爭議處理審議會之審議依據。
- 二、實施者應將本次聽證紀錄納入後續計畫書，並應針對前揭紀錄內容詳與相關權利人溝通說明，善盡整合協調之責。
- 三、本案聽證紀錄將於會後上網公告，請至本市都市更新處網站，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

玖、散會：16 時 09 分。