

富都新開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區金華段一小段 719 地號等 11 筆土地都市更新事業計畫及擬訂權利變換計畫案」

公聽會發言要點

壹、時間：民國 108 年 12 月 3 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、地點：臺北市大安區客家藝文活動中心 3 樓會議室

（臺北市大安區新生南路一段 157 巷 19 號 3 樓）

參、主持人：臺北市都市更新處 邱于真副工程司

肆、出席單位及人員：（詳簽到簿） 記錄：游捷安

伍、主席致詞：

委員、各位地主及實施者團隊，歡迎大家來參加由富都新開發建設股份有限公司擔任實施者擬具之「變更臺北市大安區金華段一小段 719 地號等 11 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副工程司（邱于真），今天邀請專家學者是都市更新及爭議處理審議會委員，遲維新（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、所有權人—曾○華（721 地號土地）（現場登記發言）：

1. 請問估價說明簡報內更新前比準戶採用麗水街7巷8號三樓的原因？

二、所有權人—王○麒（727 地號土地）（現場登記發言）：

1. 請問有關稅捐的問題，現在土地是母親的名字未來獲配更新後房屋，子女於更新後移轉或是將來以遺產繼承方式於稅捐上有何減免應如何規劃？

三、所有權人—臺北市政府文化局（書面意見）：

1. 經查本案土地建物為私有，範圍內未有本市公告之文化資產、暫定古蹟或列冊追蹤建物。惟未來進行營建工程或其他開發行為時，若發現具古蹟、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。

四、估價單位—宏大不動產估價師聯合事務所（林韋宏估價師）：

1. 關於更新前區分所有建物比準戶部分，本案挑選了兩個比準戶，分別為一樓店面比準戶及樓上住宅比準戶，本案樓上公寓住家共有七戶，必須挑選一個比準戶採比較法及收益法評估其價值，再依照樓層、坐落方位等不同條件進行各戶價格的調整，所以必須於七戶中挑選一戶作為比準戶，挑選時通常不會挑最高樓層或最低樓層，故選擇了三樓當作比準戶，是隨機選擇的，而無論是挑選北側的三樓或南側的三樓作為比準戶結果都會是一樣的。
2. 比準戶的挑選於更新後也有，店面、住宅及車位皆各有挑選一戶比準戶，係依據估價技術規則的規定。

五、臺北市稅捐稽徵處

1. 本案以權利變換方式實施，地主於第一次移轉時土地增值稅及契稅皆有減徵 40%，遺產稅的部分為國稅局負責，如果想要比較兩種稅捐的差異，可以上網搜尋財政局稅務入口

網，於網頁上可進行試算。

六、學者專家—遲維新委員：

1. 事業計畫於 107 年已核定，現在建築設計及財務計畫有小幅的變更，建築設計的變動實施者應該都有跟地主說明過了，取消中間小戶的規劃對於未來大樓的管理及使用上應該都比較好，實施者很有誠意開放 50% 的上限讓大家都有選到房屋，所以取消小戶也沒有影響大家的權益，這部分沒有太大的問題。
2. 財務計畫的變更，之前公聽會有人提出意見，這邊跟大家澄清，因為本案是事權分送，事業計畫所提的財務有些費用是暫列的，於權變時會重新計算，像是物價調整、權變計畫時才有合約依照合約金額去提列等，雖然現在財務計畫計算下來看起來較事業計畫是略有增加，但因為價格日期為現在，以現在的價格日期搭配現在的費用才是比較適合的，有些案子事權間隔時間過長，兩者間差異較大，目前看起來財務計畫內容還可以，最終市政府會幫各位把關，審查各項費用及計算是否有符合規定。
3. 各位選配已完成，選配結果看起來沒什麼太大的爭議，本案走到現在就剩下後續的審查，應該很快就可以完成了，先預祝本案圓滿、順利成功，各位地主雖然現在沒有什麼問題，但如果之後有任何問題都可以隨時跟實施者溝通。

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 9 時 53 分）