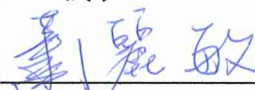


臺北市府辦理「擬訂臺北市松山區寶清段三小段 633 地號等 7 筆
土地」都市更新事業計畫及權利變換計畫案

聽證紀錄

壹、聽證期日：中華民國 110 年 8 月 9 日（星期一）14 時 00 分

聽證場所：臺北市都市更新處 1703 會議室（臺北市中山區南京東路三段 168 號 17 樓）

貳、主持人：蕭委員麗敏  (簽名) 紀錄：李曉萍

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、依 110 年 1 月 15 日發布之「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」由實施者說明本案營業稅相關事宜：（詳附件實施者簡報）

陸、聽證過程：(本案無發言登記)

一、發言次序： 1

(一)發言人：財政部國有財產署北區分署

1、☐案件當事人、☐其他利害關係人 ☒臺北市都市更新處承辦人代為宣讀

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：冠霖不動產顧問股份有限公司 林育全總經理

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)針對第一點書面意見，本案 636 地號原為畸零地(原所有權人姓卓)，實施者自 105 年 3 月不斷溝通協調，直至 108 年 1 月 4 日都發局同意可以排除 635 及 636 地號單獨興建，636 地號地主收到都發局函後，才決定售予實施者，108 年 4 月 24 日簽訂買賣契約，歷時三年期間整合方能達現階段之成果，期間所產生之管理及風險成本均耗費鉅資。

另本案基地不方正，實際營建施工成本恐超過提列標準，且本案依民國 107 年 7 月 23 日「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」提列，並未反應目前缺工、缺料致營建成本雙漲下實施者所承擔之風險，爰風險管理費率依上限提列實屬合理，惟仍依審議會審議通過為準。

(2)針對第二點所提加註事項，本案遵照辦理。

受詢人簽章：



(三)受詢人：景瀚不動產估價師聯合事務所 洪啟祥估價師

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) 針對第三點書面意見，本案經專案小組審查後，依委員意見調整土地面積、臨路面寬及臨路等項目調整率，商業效益因素並未調整，合先敘明。

商業效益因素係考量土地所處位置商業效益優劣，而決定調整率高低。然土地面積、臨路路寬、臨路面寬等因素係土地考量都計及建築相關規定後，對於建築規劃設計之貢獻，而決定調整率高低。

受詢人簽章：洪啟祥

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」第 33 條規定：「各級主管機關依前條(32 條)規定核定發布實施都市更新事業計畫前，…，各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由(以下略)。」

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，<https://uro.gov.taipei> 查詢。

玖、散會：14 時 15 分。

財政部國有財產署北區分署 函

地址：106433台北市大安區忠孝東路4段
290號3樓
聯絡方式：蔡小姐 (02)27814750分機
1514

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國110年8月4日
發文字號：台財產北改字第11050009680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110年8月9日舉辦將捷股份有限公司擔任實施者
擬具之「擬訂臺北市松山區寶清段三小段633地號等7筆土
地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」聽證一案，本分
署不克派員出席，請查照。

說明：

- 一、依貴府110年7月22日府都新字第11060058773號函辦理。
- 二、旨揭都市更新事業計畫及權利變換計畫案，茲提供本分署
意見如下：

(一)本案土地權屬單純，面積規模及人數均屬該風險級距下
限，惟風險管理費率以該級別上限提列，請實施者酌予
調降相關費率。

(二)有關更新後建物所需費用分攤及保固事宜前經實施者168
專案小組審查會後意見回應綜理表同意，爰本案財政部
國有財產署分回房地，請於事業計畫加註下列事項：

- 1、本案完成產權登記，經本分署完成驗收及交屋前之水
電費、管理費及瓦斯費等相關費用由實施者負擔。
- 2、實施者自房屋交付本分署之日起，保固建築物結構體

臺北市政府 1100805



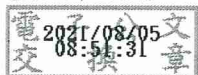
AAAA1100131588

15年、防水保固2年、其他裝修及設備1年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務。

(三)本案經實施者於168專案小組審查會後依委員意見調整國有土地面積、臨路面寬及臨路情形項目分別為-10%、-3%及-5%，調降幅度達18%，又於商業效益項目調降3%，惟基地面積與臨路狀況均屬影響商業效益主要因素，請實施者說明前述調整項目間有無重複調整情事，並提供調整後估價報告書供參。

正本：臺北市政府

副本：



本案有關營業稅課徵規定說明

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：

擬訂都市更新事業計畫報核日於 109 年 12 月 31 日以前且適用 107 年提列總表之程序中更新案件，實施者得依財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令公告公式提列營業稅，續行審議程序。

- 本案109年5月15日報核，依 107 年 7 月「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」規定計算營業稅，其計算式如下：
- 更新後土地所有權人應分配房屋之權利變換計畫核定價值×5%
=(更新後總價值 X 共同負擔比)X(1-共同負擔比)×5%

正本 (無貼本部公告圖) 財政部 令 發文日期：中華民國 109 年 9 月 14 日 發文字號：台財稅字第 10900611910 號  一、營業人依都市更新條例規定以權利變換方式提供資金、技術或人力參與或實施都市更新事業，於實施完成後，自更新單元內重建設之土地所有權人分配取得更新後建築物及土地之應有部分，擬訂都市更新事業計畫報核日於110年1月1日(含)以後之案件，其營業稅應依下列公式擇一計算：未選定者，主管稽徵機關應依第2款規定公式認定之： (一) (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×(不含營業稅費用及公共設施用地負擔之共同負擔+主管機關核定之更新後總權利價值)×5%。 (二) (主管機關核定之更新後總權利價值-共同負擔)×[房屋評定標準價格÷(土地公告現值-房屋評定標準價格)]×5%。 二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅。	列總表計算營業稅。 三、本令發布前已確定案件，不再變更。 四、修正本部106年6月7日台財稅字第10600558700號令，刪除第1點規定。 部長 蘇建榮
---	---

都市更新營業稅核課方式認定一 財政部109年9月14日台財稅字10900611910號令

二、擬訂都市更新事業計畫報核日於109年12月31日(含)以前之案件，應依主管機關核定該事業計畫、都市更新權利變換計畫或訂定該等計畫內之費用提列總表計算營業稅