

臺北市府辦理「擬訂臺北市大同區橋北段三小段 842-1 地號等 51 筆土地都市更新事業計畫案」公聽會紀錄

壹、時間：中華民國 103 年 04 月 23 日（三）14 時 30 分

地點：延平區民活動中心(臺北市大同區保安街 47 之 1 號 3 樓)

貳、主持人：陳委員美珍

記錄：洪敬哲

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、案件報告：略

陸、受通知人及其他到場人陳述意見要旨：

次序	姓名	陳述意見要旨
1	財政部國有財產署北區分署 (書面意見)	<p>(一)本案規劃 26 戶住宅(分為 A、B 棟)，卻規劃停車位 87 個，機車位 97 位，致 A 棟超建地下樓層共 1 層、B 棟超建地下樓層共 2 層，加計費用合計達 4,282 萬 2,669 元。請秉權審議是否可調整設計減少超建地下樓層。</p> <p>(二)本案容積獎勵達 34.28%，應以適量而非以最大化，且設計應以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。請 貴府責成實施者就現有事業計畫之建築規劃設計估算未申請容積獎勵時之建築物樓高、共同負擔費用、總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積，申請容積獎勵後，每增加 1 樓層之對應增加容積比例、共同負擔費用及比例、增加之總銷售收入及土地與合法建物所有權人分回價值及樓地板面積具體數額，並就前述項目內容製作表格條列明細及計算式。亦請秉權考量轄區消防救難設備是否足夠應付本案容積獎勵後之建築量體，審議實施者申請容積獎勵比例之必要性及合理性。</p> <p>(三)內部裝修工程及外部裝修工程佔結構體工程比例分別為 62.63%、39.96%，顯然過高，請責成實施者說明其詳細工項、材料、施工方法及單價分析，並秉權審議必要性及合理性。</p> <p>(四)依財政部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋「有關公有土地參與都市更新而分得之房地應否課徵營業稅乙案」說明二後段所</p>

載略以，公有土地管理人依都市更新條例第 30 條第 1 項規定以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付部分，核屬銷售土地及建築物行為，其土地部分依「加值型及非加值型營業稅法」第 8 條規定免徵營業稅，至建築物部分，除該建築物之使用收益或處分收入係列入該公有土地管理人之單位預算者，得依財政部 79 年 4 月 25 日台財稅第 780450746 號函規定免徵營業稅外，應課徵營業稅。因本署國有房地均依預算程序辦理，其處分收入均解繳國庫，依財政部臺北國稅局 103 年 2 月 6 日財北國稅審四字第 1030000673 號函釋，建築物亦免徵營業稅，且換出土地價格應等同不含營業稅之建物價格，請責成實施者將營業稅內計入本署需分攤費用之金額歸還並將該金額併入都市更新後國有土地應分配權利價值內；又，本署不負擔其餘私有地主之營業稅費用，請實施者將修正後之營業稅提列計算方式並詳列明細。

(五)本案共同負擔除上述費用過高外，並提列之鑽探費用單價(7 萬 5,000 元/孔)、外接水、電、瓦斯管線工程費用單價(7 萬 5,000 元/戶)、地籍整理費(2 萬元/戶)、人事行政管理費用(5%)、銷售管理費(6%)、風險管理費(11.25%)等項目皆以「都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表」【99 年 12 月】上限提列，導致本案共同負擔比例達 47.39%偏高而顯不合理，爰請 貴府秉權審議並責成實施者檢討，調低共同負擔費用提列，以符合理性與必要性，

(六)實施者訂定之選配原則所載選配單元價值超出應分配金額時，需與實施者協調後，補繳差額價金以及兩者差額以不超過 20%為原則等事項，將有例如未達 5 戶房屋價值卻選配 5 戶房屋且補繳金額未達 1 戶房屋價值之所有權人甲仍可選擇 5 戶，造成與足夠選配 5 戶房屋價值之所有權人乙重複選配，產生所有權人甲超額選配影響所有權人乙應有權益之爭議情形，有悖內政部 100 年 12 月 7 日台內營字第 1000810535 號函意旨，且所謂不超過乙戶或乙車是否為最小價值單元並未規定，故其增加之選配單元，應於全部所有權人完成選配(含公開抽籤選配)後，再就剩餘單元選配，請 貴府責成實施者修正。

(七)財政部國有財產局業於 102 年 1 月 1 日因應組織調整更名為財政部國有財產署，請責成實施者於本案事業及權利變換計畫書內相關章節修正，以符實際。

		(八)請責成實施者更新旨述都市更新案專屬網站，並將3家估價報告書提供予本分署。
2	臺北市府 財政局 (書面意見)	<p>(一)事業計畫第15-8頁不動產估價費(含技師簽證費)，後續若有簽訂契約，請實施者檢附合約影本佐證。</p> <p>(二)事業計畫第15-8頁合法建築物拆遷補償費，需扣除拆除費用，請實施者修正。</p> <p>(三)事業計畫第14-2頁合法建築物拆遷安置費，本案施工期為36個月，惟安置期間提列42個月似偏長，請實施者調降，又每戶提供搬遷費用20,000元，其依據為何，請實施者說明。</p> <p>(四)事業計畫第15-9頁舊有違章建築拆遷補償費，需扣除拆除費用，請實施者修正，又查未檢附協議金額之證明文件，請實施者檢附證明文件佐證。</p> <p>(五)事業計畫第15-10頁，稅捐金額誤植，請實施者修正。</p> <p>(六)事業計畫第15-9頁人事行政管理費、銷售管理費及風險管理費皆提列至上限，致共同負擔偏高，請實施者予以酌降。</p> <p>(七)因市有土地不辦理信託，故事業計畫第15-11頁信託管理費請實施者修正將市有土地一併排除。</p> <p>(八)本案規劃興建地上21層、11層2棟住宅大樓，其法定工程造價之造價單價不同，惟本案全部採最高之單價計算法定工程造價，並不合理，請實施者修正。</p> <p>(九)本案係規劃1層1戶之大坪數住宅，其產品定位是否符合區位特性，又預計更新後2樓以上平均售價608,280元，似有偏低，亦未反映建築及建材成本，請實施者說明。</p> <p>(十)事業計畫第10-15頁(五)建築設計「…地下一層至四層為停車空間…與93輛機車停車位」，與10-16頁建築面積檢討表記載之97輛機車停車位不符，請實施者修正。</p> <p>(十一)事業計畫第15-2頁表15-2都市更新事業實施總經費成本明細表，鄰房鑑定費及更新前測量費說明欄位(詳附錄處)有誤植，請實施者修正。</p> <p>(十二)請於事業計畫加註，實施者應配合本府辦理驗收等相關事宜，請自房屋交付本府使用之日起建築物裝修或其他保固1年、樑柱結構體15年、防水保固至少2年，實施者於交屋時並提供本府保固書，確實保證交屋後維修服務。</p> <p>(十三)查本案同小段901-4、901-6地號等2筆市</p>

		<p>有土地之地籍謄本標示部其他登記事項欄內註記「捷運系統工程穿越地，依本府捷運局 93 年 8 月 23 日北市捷權字第 09332242200 號函辦理」，對本案建築工程施工有無造成影響，請實施者釐清。</p> <p>(十四)本府工務局新建工程處經管之同小段850-2地號市有土地，是否得依都市更新條例相關規定辦理抵充，請實施者說明。</p>
3		

柒、都更實施者及相關機關（構）回應要旨

無

捌、爭點整理

無

玖、異議處理紀錄

無

拾、結論：

一、依臺北市政府辦理都市更新公聽會作業要點第十五點之規定，公聽會紀錄將提交臺北市都市更新及爭議處理審議會作為審議之斟酌依據，並於核定處分中說明採納及不採納之理由。

二、實施者應將本次公聽會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、本次公聽會紀錄將上網公告，請至本市都市更新處網站，<http://www.uro.taipei.gov.tw> 查詢。

壹拾、散會：15 時 00 分。

壹拾壹、附錄

無

公開展覽公告張貼及公辦公聽會照片

公開展覽期間：103年4月7日至103年5月7日（公辦公聽會：103年4月23日）

