臺北市政府辦理「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18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105年3月31日（星期四）14時30分

聽證場所：興雅區民活動中心（臺北市信義區松隆路36號3樓）

貳、 主持人：詹委員勳敏 詹勳敏 (簽名)　記錄：蘇雅婷

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：(本案無發言登記)

一、 發言次序：1

(一)發言人：顏太平

1、■當事人、□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。

(2)將來房屋蓋好後，104/7/1後新制稅上路，都市更新是否能免適用新制稅法？

(3)

發言人簽章：顏太平

(二)受詢人：羅雅璐(丹棠開發股份有限公司)

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)詳書面意見1-2。

(2)

(3)

受詢人簽章：

(三)受詢人：邱于真股長(臺北市都市更新處)

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)針對稅務法令，依都更條例規定權變有稅賦減免，惟課稅仍應依相關規定辦理，有問題可洽詢稅務機關或請實施者予以協助釐清。

(2)

邱于真

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：顏太平　　（簽名及蓋章）顏太平 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市信義區松德路188號7樓 聯絡電話：、
土地建物權屬座落位置	土地：　永春段 二小段 28地號 建物門牌：虎林街222巷54號
相關意見	營業稅等相關稅捐提列金額請依中央的稅法規定，避免後續產生爭議。
中華民國105年3月24日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日10日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「100臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓，**臺北市都市更新處**」收。

人民陳情

顏太平

意見:

- 營業稅等相關稅捐提列金額請依中央的稅法規定，避免後續產生爭議。

回應:

- 遵照辦理。 後續將
- 本案業依財政部99年5月14日台財稅字第09904519300號函及依財政部國有財產署104年4月7日台財產署改字第10450002200號函檢送104年3月19日「研商國有非公用土地以權利變換方式參與都市更新案有關營業稅之負擔、計算基準及繳付等事宜會議」記錄結論，提列營業稅。

二、 發言次序：2

(一)發言人：陸年安（委託人：李淑華）

1、□當事人、□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 2-1。

發言人簽章：陸年安 3/31

(二)受詢人：林韋宏(宏大不動產估價師聯合事務所)

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)詳書面意見 2-2。

受詢人簽章：林韋宏

(三)受詢人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所)

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)從 1F-地下室會有淨高 2.1 公尺以上。

受詢人簽章：盧永泰

(四)受詢人：鄧梅姬(丹棠開發股份有限公司)

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)容積獎勵將依照審議會決議確定。

受詢人簽章：鄧梅姬

台北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	擬定：臺北市信義區永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案
陳述意見人	姓名：李淑華 身分證統一編號： 通訊地址：臺北市信義區信義路六段15巷30號4F 連絡電話：
土、建物位置	土地：永春段二小段 15 、14、51、51-1 地號四筆 建物門牌：信義路6段15巷30號4樓
相關意見	一、權利變換計畫表11-3更新前土地所有權人權利價值表，本表計算價值影響本戶權益，關係到更新後的價值變換的結果，本戶說明： （一）建蔽率與容積獎勵都以土地為基準計算，以土地持分多寡來做重建後比例分配之依據。如本戶有建地39.25M平方，以基地面積2045M平方，應分配比例1.9193%。按表11-3權利價值表，僅分配1.8005%，差0.1188%權益損失，誰負責？ （二）1F到4F共同持分土地，1F地面土地，各戶都擁有1/4，包含1F庭院。 （三）房屋會因樓層不同，價值亦有不同，絕不是相同的地價，有不同的價值。甚至本戶4F持有面積39.25M平方比一樓1F36.50M平方，多2.75M平方，但土地權利價值比竟差0.3710%，實不合理。 （四）土地價值以政府公告為準，有依據的（1F~F4各戶繳地價稅是一樣的，甚至房屋稅都是一樣的）。表11-3權利換算的價格是浮動的、不確定性的，沒根據的，例：同樣方位相鄰的兩間房屋，賣的價錢可能不一樣，所以本表價值換算不能由估價師說了算！因為已傷害到2F-4F所有權人權益。 ~~二、財務計畫-工程費項-重建費用中第二項1-2特殊設備費 A制震構造，依各樓層面積4F~15F為470.59M平方，16F~18F為491.21M平方，19F為511.10M平方，20F為507.61M平方，21F為425.21平方，22F為319.68M平方，這是高樓層-坪數大的，所以要在3F~13F安裝制震壁，請問對大樓防震設計有效嗎？~~ 建築師已說明. 三、車道入口淨高請維持2.1M高度，不能以1.85M做考量。 四、爭取容積獎勵-依市政府規定老舊四、五樓公寓可爭取到2倍容積獎勵，若有我們原住戶會獲得增加2坪以上利益。建請市府都更審議委員多多幫忙。
中華民國105年　3　月　31日	
備註：略	

三、 發言次序：3

(一)發言人：吳宇豐(委託人:高悅秋)

1、■當事人、□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。

(2)

(3)

發言人簽章：吳宇豐

(二)受詢人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所)

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)進排風屬緊急發電機進排風，平時並無作用，僅供緊急發電時才有作用，且僅 120 公分高。

(2)

(3)

受詢人簽章：盧永泰

(三)受詢人：鄧梅姬(丹棠開發股份有限公司)

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)有關車道位置與報核時相同，後續會再與高小姐溝通。

(2)

(3)

受詢人簽章：鄧梅姬

3-1

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：高悅秋　（簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：台北市信安西路123号11F 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：　段　小段　地號 建物門牌：虎林路（街）　段　弄 212 巷 53 號 1 樓
相關意見	跟當初所簽約的內容完全不同 變更建築構造差別非常離譜 本人不能接受 特此声明
中華民國105年　月　日	

備註：

一、建請臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日10日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「100臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓，臺北市都市更新處」收。

人民陳情

四、 發言次序：4

(一)發言人：蔡靖雄(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

1、■當事人、□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。

(二)受詢人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所)

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)一般零售業樓梯依現行法令無障礙空間檢討。

受詢人簽章：盧永泰

(三)受詢人：鄧梅姬(丹棠開發股份有限公司)

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)道路用地部份，本案有申請協助開闢計畫道路容積獎勵，土地取得成本納入共同負擔，獎勵部份由地主共享。

受詢人簽章：鄧梅姬

(四)受詢人：邱股長于真(臺北市都市更新處)

1、□實施者負責人(□受任人，□已檢附委託書)、■機關單位

答復要旨:

(1)目前法令規定三家估價師由實施者選定，並選出對地主最有利之估價結果，有關估價權利價值後續經由審議會審決。

(2)

(3)

受詢人簽章：邱于真

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：蔡靖雄 （簽名及蓋章） 身分證統一編號： 通訊地址：台北市中山区合江街61巷8号1F 聯絡電話：
土地建物權屬座落位置	土地：永春 段 二 小段 33 地號 建物門牌：虎林 路（街） 段 弄 222 巷 58 號 1 樓
相關意見	一、建築完成後1F一般零售店，仍需自炊，其2F請增設瓦斯管、排煙管道、廢水排水管、自來水管等廚房設備。1F、2F只有一面牆面對開擴空間請裝置抽送風机。如有行動不便者住2F，請全面原設計电梯空間，以利2F居民搭乘电梯。 二、道路用地（限縮）住戶請准計給換屋坪數，臨虎林街222巷道路用地，原本等單元可惜不納入計劃內，对本事件献相同，却只給補助款，应付了事，不宜。 三、由建商邀約三家不動產公司估價，原球員兼裁判，修法公平惟擴日廢時，宜由建商補助。
中華民國105年3月21日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日10日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「100臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓，臺北市都市更新處」收。

人民陳情

五、 發言次序：5

(一)發言人：李錦煌(臺北市都市更新處承辦人代為宣讀)

1、■當事人、□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5-1。

(二)受詢人：林義閔(織本構造設計)

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)詳書面意見5-2。

受詢人簽章：林義閔

(三)受詢人：盧永泰(簡俊卿建築師事務所)

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)本案建物構造屬鋼骨造。

受詢人簽章：盧永泰

(四)受詢人：邱于真股長（臺北市都市更新處）

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)本案屬事業計畫及權利變換計畫併送，案件審議通過後即可申請建照及施工，核定後實施者應依計畫內容及承諾事項辦理，本處也將依規定每6個月進行進度稽考。

受詢人簽章：邱于真

臺北市政府辦理都市更新聽證意見書

案名	「擬訂臺北市信義區永春段二小段15地號等18筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」
陳述意見人	姓名：李錦煌 李錦煌 （簽名及蓋章）李錦煌 李錦煌 身分證統一編號 通訊地址：台北市信義區忠孝東路五段524巷5弄16之3F 聯絡電話
土地建物權屬座落位置	土地：永春 段 二 小段 15 地號 建物門牌：信義 路（街） 六 段 弄 15 巷 30 號 樓
相關意見	一、請市政府都更處督促長虹建設股份有限公司確保實施者，業務基地係屬土壤液化區，防震措施必須能夠抵抗地震規模之結構。 二、保証興建該基地必須使用鋼骨結構。 三、長虹建設股份有限公司於民國100年4月份已簽訂「都市更新事業計劃同意書」，簽訂後已近五年尚未實施都更，期盼市政府都更處速審本案、通過都更，並督促長虹建設儘速實施都更施工。（應於民國106年以前動工，否則一再無理由拖延，地主得隨時撤銷參與本都更案。）
中華民國105年 月 日	

備註：

一、建請 臺端詳閱「內政部辦理都市更新聽證程序作業要點」。

二、臺端或其代理人無法出席公聽會者，得於聽證期日10日前以書面向臺北市都市更新處陳述意見，郵寄至：「100臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓，**臺北市都市更新處**」收。

- **回應：**
  - **依據中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統所示，本案基地主要範圍位於土壤液化中潛勢範圍區**

基地液化潛勢圖

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、依內政部辦理都市更新聽證程序作業要點第十五點之規定(略以):「聽證紀錄經確認後，應依都市更新條例第十九條或第二十九條規定辦理審議，斟酌全部聽證紀錄，說明採納及不採納之理由後，納入都市更新事業計畫或權利變換計畫，…」，以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：15時19分。