

都市更新法令說明會

都市更新宣導法令說明會

都市更新宣導與社區輔導委辦案-中和區中興里

壹. 舉辦時間：102 年 9 月 10 日 星期二 PM 7:00

貳. 地點：中和區中興街 200 號 2 樓(游氏宗祠)

參. 主持人：王朝志 理事

肆. 講師：辜永奇 常務理事

伍. 簡報內容：(略)

陸. 綜合討論：

一、都市更新完成後，是否有需繳交奢侈稅之費用？

[答覆]

『特種貨物及勞務稅條例』(俗稱奢侈稅)，意指房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條第十一項規定：銷售依都市更新條例以權利變換方式實施都市更新分配取得更新後之房屋及其坐落基地者，則非屬奢侈稅課徵範圍內。

二、辦理信託的話，是否就要繳交土地增值稅的部份？

[答覆]

都市更新信託主要是指符合都市更新定案的建案，經由銀行信託機制，使規劃、興建、完工後的產權分配更具透明性、公正性。信託只是一個保管的行為，與繳交土地增值稅無關。

三、請問協議合建是否有土地增值稅的減徵？

[答覆]

土地增值稅僅限以權利變換實施之都市更新案才有減徵優惠。

1. 實施權利變換，以土地及建物抵付權利變換負擔者免徵。
2. 實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者免徵。
3. 依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時減徵 40%。
4. 不願參加權利變換而領取現金補償者減徵 40%。

四、都更程序中同意書共有幾張？私契是否具法定效力？

[答覆]

實施者向市政府申請都市更新事業概要及事業計畫這兩個階段時，分別需要簽署同意書，以取得超過法定門檻的同意比例。所有權人簽訂同意書後，就產生了權利義務關係，屬於有法律效力的。

至於建商與住戶間所簽訂私契約，因屬個人行為，較欠缺法律的保障與規範，較易產生糾紛，因次建議應審慎檢視實施者所告知之都市更新辦理之權利義務與計畫內容，充分了解後再行簽訂。

都市更新法令說明會

五、未來辦理都市更新時，如果同意比例都有達到，但有極為少數的住戶不參與，是否可以分割於更新單元外？

[答覆]

依「新北市都市更新單元劃定基準」第6點規定：「自行劃定更新單元時，不得造成相鄰土地無法單獨建築」，故因考量不同意戶之建築權利，依實際情形一併納入或排除於更新單元範圍。

六、可否針對本社區未來都更後可以蓋多少坪、分回多少坪作講解？

[答覆]

今天主要是針對都市更新相關法令的說明，像是都市更新法令程序、補助、獎勵等，對於提問者所提到這些問題，事關到大家的權益，如社區的土地容積率、建蔽率多少、未來可以蓋多少坪？原來坪數更新後可以分回原坪數嗎？這些問題是要針對個案去評估。

社區如果有此需求，新北市政府都市更新處委託本學會輔導民眾辦理事業概要或成立自組更新會，主要是確定更新單元範圍。可依申請人給予的範圍，本學會將會針對現況、權屬調查、更新單元劃定建議、課題與對策作一說明，瞭解是否得以劃定可更新單元，之後再針對相關的容積獎勵估算、整體規劃、建築設計等作說明，故請各位住戶於會後踴躍回覆滿意度問卷並交還學會，以便統計。

都市更新法令說明會

柒. 講座實況



王朝志 理事(主持人)



辜永奇 常務理事(講師)



與會情形



與會情形



與會情形



民眾提問



民眾提問



海報張貼