

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市都市更新處 函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路1段8  
號9樓

承辦人：張巧玫  
電話：2321-5696分機2959  
傳真：2397-4328

10570

臺北市南京東路五段171號5樓

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國103年4月10日

發文字號：北市都新事字第10330656700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳如主旨

請各會員週知  
王偉 4/17  
沈如雄 4/15

主旨：檢送本處103年4月1日召開「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」期末審查會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、賡續本處103年3月24日北市都新事字第10330147800號開會通知單辦理。
- 二、請廠商於文到之次日起20日曆天內依契約規定備文併附總結報告書等資料送本處辦理驗收。

正本：潘委員玉女、陳委員美珍、郭委員國任、金委員家禾、林委員秋綿、劉委員明滄、黃委員志弘、何委員芳子、簡委員伯殷、詹委員勳敏、陳委員奉瑤、曾委員平毅、張委員吉宏、張委員鈺光、脫委員宗華、臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市政府捷運工程局

副本：臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、社團法人臺北市都市更新學會、財團法人臺北市都市更新推動中心、臺北市都市更新整合發展協會、臺北市都市計畫技師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、臺北市不動產估價師公會、社團法人中華民國建築技術學會、財團法人臺灣營建研究院、財團法人都市更新研究發展基金會（以上均含附件）

處長 林 崇 傑



修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案  
期初審查會議 會議紀錄

壹、會議時間：民國 103 年 4 月 1 日（星期二）上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺北市更新處十樓會議室

參、主持人：簡副處長裕榮

記錄：張巧玫

肆、出席單位及人員：詳簽到簿

伍、廠商簡報：(略)

陸、出席單位及人員發言要點：

一、中華民國地政士公會全國聯合會

- (一) 規劃單位收集資料周詳、分析深入，僅就先前較爭議部分，提供參考意見。本案既為「修訂都市更新更新事業及權利變換內有關費用提列總表」，主要乃針對權利變換審查，至於協議合建及其他方式，是否需於總表內呈現？建議以附註方式陳列即可。
- (二) 在釐清是否提列營業稅部分，權利變換與協議合建之課稅制度應不同，103 年 1 月權利變換實施辦法草案原有納入，後來實際發布實施實則未納入營業稅，應繼續與財政部及中央釐清。協議合建本就應依稅捐稽徵法第 12 條之 1，以實際認定方式實質課稅，至於權利變換如更新會採自立更新應無對外銷貨事宜。
- (三) 75 年財政部所提土地及建物比例拆分，81 年 1 月 31 日財政部對自用住宅土地重建非用營業稅登記，相對 84 年 3 月 22 日與自用住宅土地建商合建亦非用營業稅登記，應再多加討論。對於營建署公辦更新案，仍主張不列入營業稅負擔，建議貴處應審慎討論營業稅議題，提列營業稅負擔對地主不公平，未來銷售時還要再負擔自己的營業稅。
- (四) 容積移轉於未修法前，為地主間(送出及移入)土地交換之私權關係，母法條例 30 條已改為實施者可進行容移之購買處理，由相關權利人分配分擔，所有移入之容移成本理應是同一個標準，依報核日為計算之價值，但應考量若部分地主有原有低價購入之容積，可否依報核日價格參與，享受容移產生之利潤。

- (五) 依報告書分析部分審議上要求實施者吸收部分費用似不近公允，應考量成本認列及估價是否有疑義。
- (六) 報告書管理基金或共同基金之名詞若無特殊表示，應以統一。
- (七) 安置費用：建物合法與不合法工務局似乎有其認定，建物不強制登記，若一、三樓為合法建築物，故推定二樓理應合法建築物，簡報中舉的例子似不恰當。
- (八) 都更學會提及應提列整合費用，整合期與事業計畫報核無關，整合費用應非由全地主買單，不應納入共同負擔項目。
- (九) 代理實施者應為民間俗稱，非法律上所賦予正式名詞，若要比照日本制度，應等立法後確認。
- (十) 簡報 P17：居住事實之認定，建議可增加工務局證明。

## 二、臺北市建築師公會

- (一) 報告書第 4-1 頁之建築相關規費，建議增加目前由政府委外相關單位審議(如深開挖、高樓層、地質敏感等外審)之相關費用。
- (二) 規劃費用提列項目建議採正面表列，讓委員審議明確，如綠建築、耐震、智慧型建築等。
- (三) 報告書第 4-11 頁之個案計算更新期間部分，以 15 層樓為級距彈性小，都更案現有樓層數較高，多超過 20 層樓以上，建議增加級距以增加時程計算之彈性空間。

## 三、臺北市不動產開發商業同業公會

- (一) 本公會亦一直爭取都市更新案採權利變換分回之房地應視為原有，免徵營業稅，但目前實務仍課徵營業稅，所以仍有將營業稅納入提列項目之必要性。
- (二) 更新案實際支出費用應核實認列，費用負擔成本公開、估價確實，才是最好的狀態。
- (三) 貸款期間如建築師公會所提，因目前多朝高樓層興建，亦建議應有更寬裕的貸款期間來滿足實際之需求。
- (四) 容積移轉支付費用規劃單位建議提供估價佐證資料，會擔心成為未來認列之標準，請再考量，且與臺北市容積銀行草案之估價是否相異。目前容積移轉乃為權利變換後地主享受利益，實施者其實僅代為支付容積移轉費用分回房地，應該是回歸容積移轉效益分析，較為妥當，利潤之高低，由地主實際承擔。

- (五) 建議規劃單位製作現行辦法與此次修改之新舊條文修正對照表，並針對不同規模之更新基地進行項目模擬及試算，以供了解兩者差異並易於掌握內容。

#### 四、社團法人臺北市都市更新學會

- (一) 審議原則有些是個案因素，有些是時代背景關係，若經時空轉變已不適用者，建議刪除，避免法令彈性愈小。
- (二) 鑽探費用往常僅單一標準提列，但鑽探報告影響建案設計及安全，是否造成因節省費用而忽略鑽探報告重要性。
- (三) 建築規劃費用建議建築師公會檢討，都更案常曠日廢時、個案性差異大，若僅依酬金表提列，恐無法要求得良質設計，影響都更成果堪憂，請建築師公會適時反映價格。
- (四) 報告 17 項頂加或地下室有商場或防空避難室之拆遷安置差異，請納入考量。
- (五) 報告書第 19 頁營業稅部分，涉及非公司法人的費用，無進項與銷項，應再分析整理。
- (六) 中、小型基地，因應經費成本非皆為 15 樓，若貸款期間規定 15 樓以下 30 個月提列，可能造成更新會推動困難；另，部分建築規劃已突破 30 樓層，建議再考量貸款期間提列之彈性。
- (七) 公有地如規劃單位所提，部分事業或學術單位決策時間長，需花費之溝通時間更長，人事行政管理費是否不應只考量折減，亦能適當反映應加計之費用。
- (八) 容積移轉成本確有地主帶入或實施者原有的部分等態樣，請多考量。
- (九) 規劃費針對人與面積考量外，是否針對基本成本能有適當提列。
- (十) 附錄 1：P6 說明四：鄰房鑑定費，1 戶至 50 戶若「臺北市土木技師公會」已有數額應列上，若無不管是比照 51 戶至 100 戶或如 6500 元/戶皆可，不應再有該段文字(參考資料說明也請移除)。
- (十一) 附錄 1：P7 說明六：公共設施用地捐贈本市土地成本及附錄 1：P16 說明十五：申請容積移轉所支付之費用，因應「臺北市都市計畫容積移轉及容積代金施行自治條例(草案)」政策，應採納「專業估價者之市價查估」核計。
- (十二) 附錄 1：P8 說明八：公共設施工程開闢費用，因都市更新條例第 30 條明訂有七項公共設施用地，建議增加「溝渠、兒童遊樂場、廣場、停車場」四項開闢單價，以為準據。

- (十三) 附錄 1：P17 說明十七：貸款利息，更新期間各類別構造之地上層與地下層工程期，建議由另案(修訂工程造價案)提出，以為準據，且若另案規範雙順打、逆打工法等不能視為特殊工法，亦不應作為縮短工期之依據
- (十四) 建築師規劃設計費同意以臺北市建築師公會酬金標準計算，惟涉及都市設計審議、容積移轉、環境影響評估、其他政府公布之專案計畫案等，主管機關仍宜訂定加成收費規範。
- (十五) 其他本會會員先前所提，本次仍提建議參考納入，如不參採或合併其他先進意見，建請於結案報告附加說明，如：
1. 睦鄰基金：依營建費用 1%計列，其中 50%須用於毗鄰建物之維持與改善。
  2. 土地租金補貼：素地者，依土地公告現值 5%計列(補貼期間依安置期間計算)。
  3. 部分拆除建築物時門面修復費：依臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例(施行細則第 18 條)提列。
  4. 整合作業管理費用：依領銜之估價師事務所估定之(更新前)土地市值 4%認列；或更新後房地總值 1.2%認列。
- (十六) 本修訂案經審議會確認通過公告後，建議主管機關、委辦單位及本學會，舉辦數場修訂宣導說明會，以利後續都市更新事務之推動。

#### 五、臺北市都市更新整合發展協會

報告書 P4-7 營業稅提及所有權人自行出資繳納共同負擔之比例說明，立意良好，但實際操作該如何檢視部分地主自行出資的部分?更新會操作常面對上百名地主，說明恐有困難，建議取消回歸一般實施者態樣。

#### 六、臺北市都市計畫技師公會

- (一) 簡報 P15：處理舊違章實務上確有提列拆除費需求不反對提列，但舊違章分為現地安置、異地安置、現金補償，是否以處理舊違章之獎勵為全體共有之理由說明應再考量。
- (二) 簡報 P16：同意未辦保存登記提列安置費，但內文指出公平性有疑義，此說法似乎過於強烈，未來合法建築物是否也要拿出證明。
- (三) 簡報 P30：規劃費用雖佔共同負擔比例低，但仍建議應確實提列，削價競爭的結果，亦造成更新處之負擔。此外，變更計畫之費用是否考量納入提列?成果備查建議採加註填寫，勿造成誤解。

- (四) 有關代理實施者之名稱與職權，若依民法 103 條，倘代理實施者應屬代表全部所有權人，其形式應為百分之百同意之協議合建，其效力才及於本人。代理實施者法令上並無明確定義，建議應與法務單位確認。

#### 七、臺北市不動產估價師公會

- (一) 報告書 P4-19：領銜估價師加計選定費用，乃因工作項目繁雜（估價條件檢討修正、公司地主說明、陳情意見處理等），服務達 2~3 年時間，未來修法擔負責任更大，若基本服務費以 30% 為基礎，建議最低金額調整為不低於 25 萬元。
- (二) 未來修法針對非領銜與非權利變換之估價師，會有早期協助地主之估價師，以公辦都更採抽籤選擇方式來說，可能非後續中籤之估價師，因此，因應未來，建議納入此估價師之前期作業費，以合約核實認列。

#### 八、臺北市政府地政局(書面意見)

- (一) 報告書 P3-6 容積移轉部分所述「增值效益為參與權利變換之所有權人享有」，其中認實施者藉由提列容積購買成本、容移部分所增加之營建成本為共同負擔，取回折價抵付的樓地板並銷售同樣須負擔人事行政管理成本及負擔風險，上述說明仍未清楚交待容移成本須提列人事行政管理成本及負擔風險的合理性及必要性，建議補充說明後提審議會討論。
- (二) 提列總表中建築物工程造價標準單價表係另委由臺灣營建研究院研定，建議兩表應同時施行，較為妥適。
- (三) 請委託單位依本提列總表草案，選取目前已審議通過之案例進行試算，並說明其差異性後提審議會討論。
- (四) 依都市更新條例第 19 條及第 29 條之規定，都市更新之事業計畫及權變計畫由實施者擬訂，並由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施，故建議總表注意事項三(草案)修正為「更新案依本提列總表計算之結果，係為提列上限，但各項費用之提列仍應視個案合理性、共同負擔比例，依都市更新條例第 19 條及第 29 條由本市都市更新及爭議處理審議會核定者為準。」。

#### 九、臺北市政府財政局

- (一) 報告 P4-3、附錄 1P3 (拆除費用)：依據都市更新條例第 36 條第 2

項規定拆遷補償費須扣除拆除費用，惟本次建議占有他人土地之舊違章戶拆除費用納入共同負擔由全體地主負擔，而後續之現金補償亦未規範是否需負擔拆除費用，是否合宜，請顧問機構詳予說明。

- (二) 報告 P4-6、P4-8、附錄 1P20 (營業稅): 依財政部臺北市國稅局 100 年 7 月 8 日財北國稅審三字第 1000205223 號函示土地所有權人換出土地換入房地似無營業稅，後續出售方生營業稅問題，本次顧問機構針對營業稅額計算以進銷項稅額沖銷方式辦理，即地主分回部分仍須負擔營業稅，與前開規定及函示不符。
- (三) 報告 P4-14、附錄 1P24 (人事行政管理費): 請顧問機構說明針對公有土地比例折減率之訂定依據。
- (四) 顧問機構於報告內僅說明更新規模較小或人數較少之個案，更新事業提列之規劃費較概要低，不合理，然概要之計算卻未比照事業計畫以面積規模或人數作為計算依據，而逕予提高概要及事業計畫之認列標準，是否合理，請詳予說明。
- (五) 同一更新事業有複數重建區段者，每增加 1 個權利變換計畫，計畫費用即予調整增加，所指為何? 同一更新事業倘有複數重建區段，依目前審議機制，多要求財務計畫予以分算，何以規劃費可另行加計? 請詳予說明。
- (六) 更新事業涉及多項審議者，如容積移轉或都市計畫變更，其規劃費可另外加計，其與申請容移所支付之費用及都市計畫變更負擔費用中之委辦費是否有重複提列之疑，請詳予說明。
- (七) 公地主亦為土地所有權人之一員，實施者針對地主需求本應予以溝通協調，顧問機構特別針對公有土地參與選配辦理協調及溝通得額外加計費用，顯不合理，建議刪除。
- (八) 可行性評估於劃定更新單元時即應予以評估，本案申請單元劃定已認列 100 萬之規劃費，另加計可行性評估，顯不合理，建議刪除。
- (九) 都市更新規劃費用有 20% 調整彈性，是否過高且依據為何，請詳予說明。
- (十) 報告附錄 1P22 (廣告銷售管理費): 廣告銷售費係實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用所支付之費用，列入共同負擔由土地所有權人負擔，是否妥適，請顧問機構詳予說明。
- (十一) 審議會曾有案例計算人事行政管理費、風險管理費時扣除容積移轉費用，本次修訂未予檢討，請補充說明。
- (十二) 建議應就本次修訂內容蒐集參與都市更新之地主意見，以維衡平



及避免偏頗。

(十三) 建議就本案修訂內容以近期核定案件試算，以瞭解修訂差異。

#### 十、臺北市政府捷運工程局

(一) 簡報 21、22 頁房地互易發票是不等值的，所以以實施者代墊房地互異之營業稅，進項銷項後最末端才是消費者要付的。原則上計算公式架構沒問題，但在進項稅額 B 卻省略 (1-所有權人自行出資繳納共同負擔之比例)，需要加以注意請再確認釐清。

(二) 簡報與報告書附錄有關營業稅公式不一致部份，請確認釐清。

#### 十一、郭委員國任

(一) 簡報最後共同負擔比例模擬分析，雖然依 99 年版提列只有 6 件，但建議仍明確量化。

(二) 不動產估價師公會亦受都發局委託容積銀行容積成本研究計算方式，建議參考容積移轉折繳代金制度草案，容移費用認列初步議委託三家估價，就不需重複估價，但另一半仍取決於市場。

(三) 估價服務費邊際遞減應該是低值，請確認釐清。

#### 十二、詹委員勳敏

(一) 建物實際並未強制保存登記，只要有使照就是合法建築物。

(二) 估價基本服務費所指為何，請再釐清？

(三) 估價報告要用的地籍圖謄本、使用分區與登記簿謄本，由估價師吸收不合理，建議加註實付實支，不計入估價費用中。

#### 十三、何委員芳子

(一) 地主對風險管理費用常有質疑，其實在認知上是包含實施者的利潤，建議在列表上加註表明風險管理費 (含利潤)。

(二) 現今為專業分工時代，建議可由建築師設計費中包含委外專業費用，或是建築設計費外之專業技師費用能另外提列，不應刻意壓低，造成劣幣驅逐良幣之現象。

(三) 代理實施者尚無正式法令，代理實施者在案子的角色，是否有合理之代價，應可作規範。日本有特定建築者、特定事業參加者等，皆有法令或行政命令作為界定。

(四) 工程造價要項及本表確實應同步實施，且應考量每 2 年定期修訂，不一定要全面性修訂，也可針對特定疑義項目修正。

#### 十四、簡委員伯殷

- (一) 風險管理費應正名，其實含實施者利潤，讓地主更清楚。
- (二) 修訂頻率高，或許可以加強本表的正確性。
- (三) 設計師費用及專業技師費用不需苛刻，若低價嚇走好的專業技師，更不是都更案所期待的。
- (四) 營業稅牽涉層面廣，需積極加以釐清。
- (五) 工期規劃單位設計級距太少，可能亦需思考地下室層數問題，進一步研究。
- (六) 容移成本有各種不同來源（如地主持有、實施者長期持有），認列成本需審慎評估。

#### 十五、脫委員宗華

- (一) 更新處辦理本案很有意義，規劃單位也很用心，值得肯定，但由於更新案件多元，單純、複雜情形差別甚大，故有些費用提列標準是原則性規範，個案還有由實施者或委員會提出調整之空間。
- (二) 在各項費用之定義方面，建議回歸專業及與其他法令接軌，如風險管理費應係單純處理風險之費用，不含實施者投入資本、創意等之費用。而結案後，若無損鄰等意外之費用發生，就應扣除。另佔有他人土地之「舊違章建築」「戶」之定義及身分亦宜與建築法規接軌，占有戶之身分亦要有所規範。
- (三) 部分費用會有依時間變動而有變化，建議有物價指數到某一幅度時之調整。
- (四) 在具體項目部分：
  1. 地籍整理費、人事行政管理費等之提列標準若案件單純或過於複雜，可再由審議會調整。
  2. P3-5 綠建築設備費用建議仍依審議決議辦理。
  3. P3-6 容積移轉成本在權利變換案中，應將該成本與土地成本共同納入計算，以免造成原地主土地持份之稀釋。
  4. P4-16 表 4-6 權屬費用之認列，是否應是人數越多越難處理，建議洽相關有經驗之實施者了解。
  5. P4-23 人事行政管理費用和公有土地比例關係不見得相關，有可能私地比例雖小，但人數多而複雜，建議再考量。
  6. 附錄 1：P. 26 部分風險管理費之非風險管理成本移至廣告銷售費用項下。

## 十六、張委員吉宏

- (一) 以參與幾次審議的感想，費用爭議很少，主要爭議仍在於地主與實施者之矛盾。而容積獎勵也是另一爭議點，如時程獎勵、設計獎勵、綠建築獎勵之給予。減少行政裁量之目標，仍需考量都更機制問題。
- (二) 實施者是代工觀念，但現有都更機制非如此。
- (三) 成本的列入未包含土地成本（地主出資），牽涉分配問題。
- (四) 銷售管理費比例是造價百分比，應是分配後剩餘才列行銷成本。
- (五) 報告建議將刪除與調整部份說明清楚，易於讀取。
- (六) 報告書內包含目標，請再深化策略部分及機制修正。

## 十七、張委員鈺光

- (一) 代理實施者意涵各自解讀不同，初步歸類有信託型、委任型、承攬型等，後續可再討論其內涵後確定下來。
- (二) 有關管理基金與共同基金之用語本意，應為管理基金或共同管理基金，為住戶原有之權益。
- (三) 拆遷安置費應與建物本身合法無關，視具有物權之權利，以居住事實核算。
- (四) 營業稅依條例 30 條視為原有或應就事實取得課徵，請予釐清。

## 捌、結論

- (一) 考量主管機關整體更新推動之公平性與可行性，有關提列項目中非法令依據及現行審議原則已要求刪除項目，仍請依法令與審議原則檢討修正。
- (二) 有關委外審查與規費可單獨提列一項。
- (三) 本案針對容積移轉費用建議應檢附估價資料部分，可先按容積銀行提市議會草案修正，俟後續審議會討論確認。
- (四) 考量現行實務更新案中樓層數超過 20 多層以上的數量不少，因此貸款期間中不同構造別之級距部分可調整增加，合理反應實際情形。
- (五) 有關相關單位建議之鑽探費調整部分，因各報價單或估價單之差異較大，仍照原提列標準。
- (六) 建請建築師公會釐清建築師設計酬金表內之服務項目內容，以利後續更新推動。
- (七) 有關風險管理費部分，請受託單位補充相關說明內容（例如：物價波動、違章建築未能提列之處理費等），以利後續審議參考。
- (八) 針對本案建議更新規劃費部分，額外項目費用不宜太多，以避免增

加爭義，另有關更新可行性評估不宜單獨羅列項目。

- (九) 有關鄰房鑑定費部分，考量三大公會均可以辦理該鑑定內容，請修正相關文字說明及標準。
- (十) 公共設施開闢費用，請於提列說明中載明「依當年度議會核定標準計算」。
- (十一) 本案期末審查原則通過，請受託單位依上開相關意見檢討修正並洽相關單位確認；並請製作新舊提列總表變更部分比較表，依契約規定備文併附總結報告書等資料送本處辦理驗收。

玖、散會