

檔 號：  
保存年限：

## 臺北市政府都市發展局 函

10570  
臺北市南京東路五段171號5樓

地址：11008臺北市市府路1號9樓(南區)  
承辦人：吳孝豐  
電話：(02)2321-5696轉2956  
傳真：(02)2397-4328

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國103年7月10日  
發文字號：北市都新字第10331150800號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份

請之布

送如月進 7/11

主旨：檢送本局103年6月24日依臺北市都市更新及爭議處理審議會第165次審議會會議決議召開「都市更新權利變換不動產估價報告書範本暨審查原則」確認頒布形式及時點會議之會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本局103年6月16日府都新字第10330663100號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請於文到10日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 張委員治祥、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府文化局 李委員麗珠、臺北市建築管理工程處 羅委員榮華、臺北市都市計畫委員會 張委員立立、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、陳委員美珍、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、張助理教授杏端、丁助理教授福致、林教授子欽、陳所長玉霖、陳董事長冠宇、陳所長謙、楊所長長達、杜理事長國源、于秘書長俊明、周建築師南

副本：臺北市政府地政局 鄭幹事益昌、臺北市政府地政局 潘幹事依茹、臺北市政府地政局 蕭幹事佑嘉、臺北市政府法務局 張幹事雅雯、臺北市政府都市發展局都市規劃科 謝幹事佩砵、臺北市政府都市發展局都市設計科 林幹事玄理、臺北市都市更新處更新事業科 廖幹事彩龍、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市地政士公會、臺北市

結構技師公會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人中華民國建築技術學會（均含附件）

局長邊泰明

都市更新處處長 林崇傑 決行

依本都市更新及爭議處理審議會第165次審議會會議決議召開  
「都市更新權利變換不動產估價報告書範本暨審查原則」確認  
頒布形式及時點會議會議紀錄

一、會議時間：103年6月24日（星期二）下午2時30分

二、會議地點：臺北市都市更新處會議室

三、會議主持人：簡執行秘書裕榮

記錄：吳孝豐

四、出席人員：詳簽到簿

五、發言要點：

（一）張助理教授杏端

1. 建議不必於範本內訂定適用時間，依往例，在民國98年4月14日有關臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項（98年4月修訂版），以公告上網轉告所屬會員。
2. 估價報告書依據不動產估價師法及不動產估價技術規則等相關法令規定製作，因此各種訊息、資訊，係以價格日期那天的資料為準，故法令也應該係依據價格日期起那天的法令為準，所以自然而然就不需特別去訂定適用時間，每個估價報告書皆遵循價格日期那天的法令來執行。

（二）脫委員宗華

本案建議函頒，依法不能有時間的限制，如果不動產估價師公會及不動產開發公會認為有空礙難行，請將有多少會員有空礙難行的資料給提出來，送到審議會去做討論。

（三）劉委員明滄

1. 這次公布的範本跟以前的範本差異會在哪裡，這些差異會不會影響到個案的穩定性，例如事業計畫內容之價格已評估，也已跟地主談好，是否有機制去處理，還是這是沒有影響的。
2. 另這次範本加入了海砂屋或既有容積額度之估價計算，跟之前會有些差異，是否會影響個案，可以去思考怎麼去處理，讓案子可以順

利進行，另建議可於範本公布後舉辦一場說明會來加以說明、宣傳或是講習，來加強共識以消弭疑義。

#### (四) 詹委員勳敏

當個案發生的時候，估價師在做報告時會產生的一些估價師的費用，是否能提列多出的費用在報酬或共同負擔裡面，才不會讓估價師的工作量增加但是拿不到合理的費用。

#### (五) 陳所長玉霖

1. 不管是權變小組或是審議會的部分，應有一個適用的時間點，因為這部分會影響到更新前的權益價值比例，影響性很大，例如過去比較有爭議為是否加入原容，在審議時通常原容都有加進來，但是在權變的部分則沒有，故在權變的部分就會產生這樣的爭議，但在之前原容加入的時候，有些是沒有做折減，另外海砂屋容積獎勵的部分，過去在審議上其實沒有作為專屬的部分，那現在有加進來，容積變多也有做折抵，容積變高價值也就變高，價值變高的時候，其他的價值比例相對也就變低了，所以這也會影響到其他人的權益。
2. 既有容積保障的部分，老舊公寓四五層樓過去也沒有做專屬，現在有做專屬讓大家可以分到比較多的容積，參與都更的部分也較容易，但就會牽扯到新舊時間點的一個適用，像前面就有比較多在審議中進行的個案，那這些個案在過去我們沒有一套標準，老舊公寓四五層樓及海砂屋的部分我們也沒有做這樣的專屬，那要做這樣的調整時可能會造成更新前價值比例的不一樣，那都市更新有時比較特別的是說以法令適用而言，對實施者來說可能不知道這樣的實施會影響實施者跟權利人之間協議合建的條件，所以整個案子可能造成的影響會比較大，這整個中間差異在這部分，那在個案上可能會產生有一些能不能推展下去的疑慮，故我們頒布更新可以用簡單的方式來做，但是內部在審議這些事情的時候，還是要有一個適用的基礎規範，當然一些像原容的部分我們在以後可以依序來做說明，但是像輻射屋等是不是在審議上要有比較清楚的標準。

#### (六) 陳董事長冠宇

既然有範本跟原則，對於審議委員或實施者，都應該知道甚麼時候

開始進來會適用這樣的門檻，只是說這日期怎麼來發布，怎麼讓大家知道，如果說透過頒布還是其他方式，程序上感覺會比較僵硬化，但是一定要有個適用日讓我們已經知道有這個東西，讓幹事及審議委員們知道，甚麼時候可以依照範本來做要求，例如說半年，而現在有很多案子都在進行中，很多例外隨時會發生，那要允許這個例外，例如說先前已經在談，談到甚麼地步就要去看能否允許這個例外的空間。但是日期應該讓大家知道，因為這是一個行政指導，但一公布，看起來似乎沒有拘束，但隱隱約約就有一個拘束在，這個共識應該怎麼讓大家都知道，重點在這裡，至於怎麼審查，一定要有一個時間，如果大家沒有照這個時間點與順序去執行，那很可能會節外生枝，不知道怎麼做。

#### (七) 潘委員玉女

1. 這次的範本有兩個部分，一個是技術規則的修正，這個修正是一修正就生效了，並不會因為範本哪一年寫的日期才生效，所以如果是100年才修正的，就是100年就生效，我們現在不過是把它整理起來放到這個範本裡面，所以是無法把範本訂個時間的。
2. 另外一個內容就是大家的共識，大家的共識我們也是把它整理，花一年，甚至更久，例如說我們道路用地，以前是用1.2倍現在我們有4個△去算出貢獻，可是這個原則，在我們形成共識之後已經開始做了，這個部份一樣沒有所謂的時間，因為估價就是一個合理性，如果有更合理方式的時候，難道還要用不合理的方式，例如說道路用地，之前的貢獻值在估價的時候，我們是用2個△的獎勵去算，可是我們在檢討的時候覺得不對，應還有更多，所以我們就用了4個，我們現在還能講說在哪個時候發布之後我才能用4個，以前還只能用1.2倍，或是我用2個△去算貢獻，我想審議會上是審議不出來的，也不合理，道路用地所有權人也會來異議，並不是我們講說用範本，所有權人就不會有異議，當核定之後來異議反而是更麻煩，所以這個範本基本上是一個共識，加上一些法令規定，我們把它整理起來讓估價師在做這前後的估價可以有所遵循，比較有個方向，可是範本真的不是法令，所以應該沒有甚麼適用的日期，那可能有些案子的事業計畫已經通過或在進行，那是個案的狀況，可以

再討論。單純就這個範本來講，真的沒有實施日期，實施日期訂下去，大家反而都違規，所以這部份是很明確具體，不應該去訂的。

(八) 張委員鈺光

在 16 頁倒數第 2 行，是否出現 2 次是否，請修正，另就是脫委員剛剛有提到函頒，而我個人是贊成函頒，但是我們是本來就有這個範本，所以應該是函頒修訂。另至於剛所提到的這個時間點的問題，因為它是一個行政指導，如地政局幹事所提到這個規定，相關法令我們最主要是根據 102 年修訂之技術規則 134 條，所以關於這個範本其實是根據技術規則，剛提到依技術規則修正的部分，技術規則本身所具有的屬性，考量到這過度的時間點，過去發生這問題我們並不是很了解，這部分就是不是要請我們委託的單位以及過去的問題整理看是有哪些，那在審議的時候其實還是有些判斷的因素，看這個案上是要怎麼去調整。

(九) 臺北市府地政局 鄭幹事益昌

本次修正內容包含二大主軸，一部分係屬舊範本未規範之新增內容，一部分則是因應 102 年 12 月 20 日不動產估價技術規則修正所配合修正事項，前者包括道路用地、老舊公寓專案獎勵等特殊情況估價原則，其內容係經主管機關多次會議研商或不動產估價師公會邀集產官學界座談討論所得之共識，著眼於估價的公平性及合理性，目前審議中之案件幾已遵循適用，部分並經審議會審議通過，故該部分自應於公告函頒後一體適用，另範本係屬行政指導性質，部分案情特殊，作法與新修範本內容不同者，自得陳述理由提請審議會討論。至於後者修正內容因屬行政規則規定事項，依中央法規標準法規定，除其性質應適用行為時之法規，或舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，人民聲請許可案件適用法規，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規，故本範本不宜訂定實施日期來排除不動產估價技術規則規定。

(十) 臺北市府法務局 張幹事雅雯

1. 關於估價範本在前幾次會議的討論中就已經定為行政指導原則，行政機關基於法規的修正，或是基於審議會對於類似個案的情況下，

審議會在通案上會有怎樣的審議，先把審議原則告知，讓各申請人在申請之前就知道審議會採取怎樣的態度，因此是行政指導，範本不應該定期限，建議不要在審議原則或範本定適用日期，因為這東西是個案去審議的，申請人不依照這範本去做，之後進入幹事會或審議會時，幹事會還是會依照現行的範本去要求申請人做出改正，所以這只是事先讓申請人知道後續會面臨到怎樣的問題。

2. 如果後續申請人還是要依舊範本，以行政機關的立場來講，不能因為這樣就駁回申請的案子，但之後幹事會或審議會的時候，要考量可能會來來回回，到時幹事會提出的意見不修正的話，那麼將沒辦法進到審議會，故行政機關定這個行政指導係在說明我們基本的立場，希望各位能配合辦理，故這部分建議是否不要訂定實施期限。

#### (十一) 臺北市不動產估價師公會

1. 先前建議訂定日期，但後續與地政局討論之後也認為不要訂這個日期比較恰當。
2. 在範本出現之前，沒有依照範本送到審議會，還是會接受挑戰，估價不是硬性的規定，這次修改的內容及老舊公寓四五層樓的部分，目前所知道沒有案子真正開始進行估價，所以現在都在等這份資料，故無上述提到之疑慮，另外還有一些像道路用地，計畫道路之原則，審議會已經確定在用了，那後續就是讓估價更合理，當案子送進來，大家有共識的話，估價師這邊同意的話也會去調整。
3. 現在的問題是說，審議這個部分大家是否有共識，如之前地主也都沒有意見，但送進來審議會又有不同意見時，反而去破壞原有的共識就會比較麻煩，所以解決方式就是審議的時候，對於已頒布範本前的估價不要要求過於死板的規定，因為沒有意見的話應該尊重全體估價的意見，另外就是如果真的有意見，就在審議會去解決這些問題會比較妥當，在強調就是修正這個東西是讓估價更能凝聚共識，而不是一個真正的法令的程序規定。
4. 範本內估價目的「都市更新權利變換價值參考」依委員意見修正為「依據」，有空礙難行之處，請委員再審酌。

#### (十二) 臺北市不動產開發商業同業公會



新的不動產估價報告書，應該適用包含會中提到的兩個修正的差異，包含不動產估價技術規則及審議原則共識部分，能夠有一個明確的時間點來做切割。好處就是將來的個案在頒布生效日之後，完全依照這估價原則來估在更新前的價值，那這估價報告書的範本在頒布生效前的個案，除了依據 100 年的不動產估價規則，不管有沒有頒布，這本來就應該做的，也依據已知的審議規則來做一個審議，那讓這樣的個案去做審議，在這樣的情況下反而會讓爭議更少一點，不動產估價公會在當初也有提到就是說，這部分應該做一個宣導或做一個緩衝，定期來針對可能是估價的價格日期來做一個時間點的生效，那這樣可以讓之前或已經進行的個案避免做出修改，影響當初所有權人權益，減少爭議。

#### (十三) 社團法人臺北市都市更新學會

因涉及估價之專業，故後續能否請臺北市不動產估價師公會製作標準 Q&A 問答集，讓都市更新處之法令諮詢櫃檯人員能做標準的答覆。

#### (十四) 臺北市都市計畫技師公會

這範本大概有幾個面向不是在技術規則裡面，可能是新的或舊的範本會影響到權益人之權益，大概就是老舊公寓四五層樓專案、海砂屋，原容大於法容或道路用地，如這四個面向不是因為技術規則變動，而是在新舊規則之間對權益人有影響的，那臺北市不動產估價師公會這邊是不是能針對這四個面向儘快跟估價師說明這個部分影響大不大？如果大就儘快統整提到審議會去報告討論。

#### (十五) 會議結論

請公會再確認一次範本內容，包含一些錯別字，再併案修正。另有關作為權利變換價值「參考」及「依據」等文字再提審議會報告確認，確認通過後，以函頒修訂之方式頒布範本，不再另訂時點。