

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

10570
臺北市南京東路五段171號5樓

請向承辦人
可透過更改地址

地址：10074臺北市中正區羅斯福路一段8號9樓
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104年1月28日
發文字號：北市都新事字第10430042300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
通知
0203
14:52
王
進

主旨：檢送本處104年1月12日召開「依都市更新權利變換實施辦法第6條規定由實施者委託三家以上專業估價者估價事宜」執行討論會議會議紀錄1份，請 查照。

說明：

- 一、依本處104年1月6日北市都新事字第10332449200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，送本處彙辦。

正本：簡執行秘書裕榮、臺北市政府財政局 張幹事雅惠、臺北市政府財政局 張幹事孟純、臺北市政府財政局 王幹事月蕊、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、臺北市都市更新處 張幹事明森、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、社團法人台北市地政士公會、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、臺北市建築師公會、中華民國建築經理商業同業公會、中華民國土地估價學會、財團法人臺北市都市更新推動中心

副本：

處長張剛維

召開「依都市更新權利變換實施辦法第6條規定由實施者委託三家以上專業估價者估價事宜」執行討論會議會議紀錄

一、會議時間：104年1月12日（星期一）上午十時整

二、會議地點：臺北市都市更新處十樓會議室

三、會議主持人：簡副處長裕榮

記錄：吳孝豐

四、出席人員：詳簽到簿

五、發言要點：

（一）臺北市不動產估價師公會

1. 103年本會大概接受委託約150件左右之案件，大部分都是法院損害賠償之估價爭議，其委託方式為公會作輪派，報告書都有襄閱小組，並由三位襄閱委員所組成，原則上為名目審查非實質審查，但大部分還是有實質上之建議。
2. 目前公會會員數大約100位左右，權利變換之估價會影響雙方權益，希望公會指定的這家能夠站在客觀第三者的立場，估價師免於受實施者、地主或其他方面的影響，達成公正合理之方向。
3. 在實務上，只要地主期待找哪家估價師或是篩選條件，基本上實施者都會同意，因為不同意就沒辦法協調及運作下去，故實務上這2家應該都會得到尊重或解決，那另外一間可由本會來做協助。估價部分不外乎包括人和報告書兩件事情，人的部份剛很多先進提出可以提出實質建議或資格上的限制，甚至建議有退出的機制，另在品質的控管部分，為維護本會聲譽及提出的報告書品質，會在襄閱部分特別加強及要求，盡全力來配合。另輪派方式，公會一年大概有150幾件委託案，所以委託到誰，或者是誰會跳過，這些都要綜合來考量，所以如果有機會讓公會來協助，本會特別為都市更新之選派或輪派的機制來進行一個專案的討論，然後由理監事來授權，基於一個公正、公平及公開的方向。

（二）臺北市都市計畫技師公會

1. 以權利變換實施者墊付的機制來看，法令上係由實施者來指派，這

三家估價師跟地主之間係直接關係，透過實施者墊付去找這三家估價師，業主客觀來講也是地主。若地主之間達成協議，就可以指派，但往往地主們通常沒有辦法達成協議，這是後續要思考的問題，地主怎樣才算協議，是達到事業計畫的比例就可以，另到底是指派三家還是一家，若地主們覺得自己來遴選三家，這樣是否可行，還是三家內有一家是由地主來選即可。

2. 另程序先後上，現在的權利變換機制蠻複雜的，尤其有公有土地。在前階段的產權狀態，實施者通常在訂定估價原則的時候，審閱這些產權狀態情況下，都需要一家有經驗的估價師來協助釐清產權狀態是否有問題，或者是否要訂定一些估價原則，甚至試估，否則的話，將來三家進來會產生混亂，如果後面才來想到這些問題，問題已經發散，甚至跟住戶說明會也開完了，所以說程序上，建議實施者最少應該要能夠指派一家。
3. 實施者是否可與地主共同決定一些遴選條件，請估價師公會提供5~10位名單，然後抽籤來決定，另輪派可能也有問題，在審議會上，因為個案不同，有些實施者對估價這塊並不是太在意，反而是價格取向，如果是這種情況，可能對我們訂的遴選制度會有一些挑戰。另審議會的時候，看到估價師之報告書品質事實上差距蠻大的，所以決定要輪派的話，請臺北市估價師公會考量如何加強品質機制。
4. 建議未來無法達成協議時，係用條件推薦而非指派推薦。

(三) 社團法人臺北市都市更新學會

1. 依都市更新權利變換實施辦法規定係由實施者委託三家，似乎在法律上係實施者要負所有責任，假設是在民法還未修正前，臺北市用行政指導之方式，希望提升估價的品質，也能夠得到地主的認同或是社會大眾的共識，但假如是這種方式，是不是相對來說沒有考慮到未來如何去苛責實施者所有的責任。另外輪派或由公會的指派也好，都有技術上的判別，好處理的案件優先處理，故建議是考慮抽籤，另實施者跟地主間之協議，到底比例要多少才算協議？實施者在初期階段需要一家配合的估價師也是要考量的，市府畢竟是一個審查單位，故實施者可以指定一家、實施者跟地主協議一家及估價師

再抽籤一家，皆由實施者主導，但負完全責任。

2. 未來執行的時候，建議基本上實施者的付款方式由市府來代處理或是不動產估價師，如由市府指定的話，可參考建築師公會的代收轉入的概念，抽籤完先給付一半，成果確定合格後或審查後再給付一半，如不是代收轉入的話，所有的付款權利都掌握在實施者身上，實施者還是有控制的能力。
3. 所謂指派或資格限制的部分，只會對整個產業上來講一個有蠻大的影響，基本上整個產業就是教育、養育及培育，在一定資格以上應該可以獨立作業，那一定資格以下，報告書透過審查及所謂共同合作的概念來做，才有辦法讓整個產業長久與健康的發展。例如說古蹟修護的產業，幾乎是每一項都變成國寶，淘汰一個少一個，沒做過不能做，長久以來並不建議整個產業發展是這樣。另不動產估價師與建築師一樣，符合資格即可全國執業，未來面對跨區的部分該如何處理？估價師不一定是臺北市估價師公會的會員，但是卻也有執業權，相對來講，跨區的部分面對最大的問題就是當地的公會即所謂的業務公會根本沒能力懲罰或處分非公會的會員，所以跨區執業的部分只能由前線公會轉由當地公會道德勸說，若當地公會假如要袒護則一點辦法都沒有，所以這個部分可能未來還是要多注意狀況與制度。
4. 建議臺北市估價師公會是否參考律師公會在跨區部分，必須加入當地業務會員，因加入當地業務會員才有教育、養育、培育及懲戒之權利，所以未來面對跨區部分，如果願意來臺北學習，是否鼓勵加入當年度業務會員以增加學習機會，提升整體產業品質。

(四) 社團法人臺北市都市更新整合發展協會

1. 針對外部現在的批評，建議是否在權變的實施者委託三家查估部分，考慮到都更的前置作業還是維持有兩家或者係由實施者跟地主協議哪兩家，另其中一間係是跟臺北市估價師公會來做申請指派，但估價師的品質上還是差異很大，所以是否能比照公辦都更，限制估價師的資格，這樣去做輪派或抽籤，品質比較能受到保障。另我們反對實施者跟地主協議，因協議在目前的審核過程當中，是否某

些地主就可代表與實施者就算數，反而會在之後被其他地主否認，建議是地主推薦一家並實施者能接受，而市府指派或臺北市估價師公會輪派反而是在案件報核後，有少數地主爭議的時候，這時才是市府公權力的介入。

2. 整合過程中已達到 100%，地主都沒意見時，還需要臺北市估價師公會介入嗎？另如果委託臺北市估價師公會，未來的資格針對的是估價師事務所還是簽證估價師，這兩者應該要去釐清，如只針對事務所來看的時候，會不會被事務所估價師壟斷，估價師是否跟著估價師的簽證機制可再作一個考量。另都更在整合時都在審查程序的前面，未來預定實施者在作整合的過程中，是否應規範在甚麼樣的階段去揭露相關資訊，例如劃定說明會、地主的整合說明會及網站揭露相關資訊去提出未來是要找的是哪幾家，若無法達到 100%協議，就委託臺北市不動產估價師公會執行。

(五) 社團法人中華民國建築技術學會

贊成有客觀的第三者來指定其中一家，避免現行三家由實施者來指定所衍生的問題，故贊成第三家由臺北市估價師公會來指派。

(六) 臺北市建築師公會

1. 權利價值由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之，為都市更新權利變換實施辦法第 6 條所明定，如欲改變執行機制，似須修法或有配套之權宜措施配合，方符合法制。
2. 致為惟公平、公開及合理之估價者選任制度，建議可考慮下列方式處理：
 - (1) 沒有爭議案或若實施者可取得地主一定比率以上同意時，則三家估價者均得由實施者選任。
 - (2) 無法取得地主一定比率以上同意時，則由主管機關提供參考名單，由實施者及地主協商就提供名單中選任一家，無法選任時，則抽籤決定之，但仍以實施者名義委任，以符法制。另二家建議仍由實施者選任。
 - (3) 前開一定比率建議同為事業計畫報核之同意比率。

~~(4) 估價師公會所提由公會以輪派制度方式委派乙節，建議應考量人為操作等不公平性情形發生。~~

(七) 中華民國土地估價學會

對於不是由三家委託，在市府的其他單位也有類似的做法，對於委託的制度，目前在都市更新權利變換時，利益相關者包括出資的實施者、出地的地主及代表社會大眾的第三者（政府部門），所以我們三方應該從利益相關的三方做指派，由地主指派一位、由實施者指派一位及由政府部門指派一位，但地主那方常協議不成，可訂定時間，時間到時還沒協議好可委請臺北市估價師公會做為地主方的委託者。

(八) 社團法人台北市地政士公會

實施者指派三家係有點偏向實施者，若改為市府指定一位、實施者指定一位及地主各指定一位是否比較具有公信力，若地主協議不成無法指定時，再由臺北市估價師公會指派或輪派。

(九) 財團法人臺北市都市更新推動中心

有關估價師指定之部分，因為權利變換仍係實施者與案件地主之權利價值關係，所以應該是由實施者與案件地主共同協議，那協議不成的時候，再委請臺北市估價師公會指派，而協議的機制如何建立，可與臺北市估價師公會或是臺北市都市更新處再行討論。

(十) 臺北市政府財政局

依本局主辦公辦都更經驗，透過我們提供的條件和資格，委託臺北市估價師公會提供我們 10 家以上的名單給我們來抽籤，由本局、實施者及相關單位做公開抽籤，而資格條件包括曾經經本府獲選為優良估價師、送審之權利變換案件達三件以上、任職於聯合估價師事務所開業滿 3 年以上並做過 3 件估價案…等等。另曾經有人質疑說，這些都是委託臺北市不動產估價師公會來提供的話，那是否有照顧到新北市估價師。

(十一) 臺北市政府地政局

1. 原則：應由實施者與地主協議，地主意見無法整合或實施者與地主無法達成協議時，始應委託公正第三方薦派；相關協議機制應併同建立。
2. 例外：委託公正第三方建議可由臺北市不動產估價師公會輪派，回歸專業自主管理，惟建議應有下列配套：
 - (1) 基本資格：權利變換估價具相當之複雜度，且影響民眾權益至鉅，不動產估價師須力求公正客觀，並具一定程度之經驗（無經驗者，應由公會建立培育制度，於補強實務經驗後始得承作）。
 - (2) 輪值辦法：公會必須建立一套公開透明（含相關利益迴避原則）的都市更新案件輪值辦法。
 - (3) 襄閱機制：公會對於輪派人員製作之估價報告書須負襄閱責任與義務。
 - (4) 汰劣制度：案件進入審議程序後，如有估價品質不佳，並經權變小組會議或審議會決議者，應予停權處理。

(十二) 會議結論

1. 在規劃階段之自辦公聽會時，估價條件與估價師請依後續公告之指導原則辦理。
2. 草擬原則後，循行政程序簽報處理。