

正本

檔 號：

保存年限：

# 財團法人國土規劃及不動產資訊中心 函

地址：106台北市大安區羅斯福路3段  
277號5樓

聯絡人：林宛青

電話：02-23672179#2105

傳真：02-23628974

Email：chinglin@mail.ippi.org.tw

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年6月3日

發文字號：台產字第1040000277號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

1. 請連絡該單位說明本會地址已變更  
2. 請分佈 會員參考後存。 函送外以電子  
註明進6/8 邱中誠

主旨：檢送104年5月19日「召開臺灣銀行股份有限公司捷運圓山  
站西側地區都市更新案「參與權利變換分配土地部分，於  
興建完成後再設定地上權」之開發方式疑義研商工作會議  
紀錄乙份，請 查照。

說明：依本中心104年5月12日台產字第1040000246號開會通知單  
續辦。

正本：張委員杏端、張委員雨新、陳委員碧源、國家發展委員會、內政部地政司、內  
政部法規委員會、臺北市建成地政事務所、臺北市政府地政局、臺北市政府財  
政局、臺北市政府都市發展局、臺北市都市更新處、中華民國地政士公會全國  
聯合會、中華民國都市計畫技師公會全國聯合會、臺北市都市計畫技師公會、  
臺灣銀行股份有限公司、內政部營建署

副本：本中心行政服務室

## 財團法人國土規劃及不動產資訊中心

臺灣銀行股份有限公司捷運圓山站西側地區都市更新案  
「參與權利變換分配土地部分，於興建完成後再設定地上權」  
之開發方式疑義研商工作會議紀錄

壹、會議時間：104年5月19日（星期二）上午9時30分

貳、開會地點：內政部營建署105會議室

參、主席：王組長武聰、張計畫主持人元旭

肆、出（列）席單位及人員：（詳簽到單）

伍、發言要點

一、張委員雨新

（一）有關地上權可否做為權利變換後分回之標的以及地上權可否折價抵付共同負擔議題：

1. 都市更新條例第3條所定「應有部分」，係指實施者分配更新後建築物及其土地應有部分(持分)，其意旨應不同於民法第817條應有部分之規定，也無法擴張解釋至地上權。
2. 都市更新條例第30條規定「由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付」，按規劃團隊見解，倘折價抵付標的可以是「地上權」，日後通案上是否會擴及至其他權利，如物權、債權、有價證券等，及是否違背第30條規定，應詳予考量
3. 按規劃團隊所提方案，更新後實施者可分回區段A地上權及建物，其中地上權收益與重建成本之差額3.4億元改以現金繳納予臺銀，但依據都市更新條例第30條明定「其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納」，即房地分配後不足部分才能

14 億元，反觀本案臺銀僅取得 7.63 億元權利金，相較之下，本案權利金額度顯不合理，該方案並不可行。

- (三) 根據都市更新條例第 3 條權利變換定義，我與張雨新委員看法一致，若該條文定義可以為地上權或其他財產權，應不必修法即可直接適用現行規定，但綜觀都市更新權利變換相關法令及中央都市更新相關手冊，從未認定權利變換可分回地上權，除非法令主管機關明文函釋。
- (四) 有關如何將臺北市及私地主集中在區段 B，讓區段 A 為臺銀單一產權並可設定地上權開發，請規劃團隊參考「臺北市內湖區石潭段三小段 660 地號等 7 筆土地都市更新案」內土地交換分合及都市更新開發方式。

### 三、陳委員碧源

- (一) 都市更新條例第 30 條所定「土地及建築物」應為所有權，否則當初立法應明文規定含地上權及其他財產權。
- (二) 就區段 A 地上權及建物折價抵付地上權權利金或共同負擔而言，權利變換報告書必須清楚載明設定地上權相關內容，包含設定地上權年限、是否有租金給付問題、未來建物是否可移轉等，均會涉及地上權及建物價值。
- (三) 再者，比較複雜之處在於現階段屬整體都市更新，估價師係採房地一體估價概念，但地上權又有土地折價抵付觀念，如同張杏端委員所表示，房地興建必當產生差額利潤問題。

### 四、臺北市政府財政局

- (一) 目前臺北市設定地上權開發案件均採先登記後興建，並無興建完成後再辦理設定地上權登記案例。
- (二) 簡報第 13 頁，有關實施者如何取得區段 A 地上權及建物，倘如臺銀公司所述採「臺銀區段 A 地上權及建物」與「實施者取得全區折價抵付共同負擔之土地及建物」進行交換，其結

圖冊載明分配方式包含地上權，又經權管機關來文囑託登記，地政事務所無理由不予受理，但對於都市更新條例第 3 條土地及建物是否包括地上權或其他財產權，仍應由內政部明文函釋。

## 七、臺北市都市更新處

(一) 本處目前沒有與本案類似的案例，但會議資料第 8 頁提到如果說設定地上權概念在權利變換裡面是地上權和建築物的所有權折價抵付予實施者，本人認為這部分尚符合權利變換的精神。由於目前臺北市有一些後續研商以地上權方式開發之都更案，對於這個案子的執行方式有疑問，在整個流程上面先招商找實施者兼設定地上權的投資者，擬訂事業計畫及權利變換計畫，亦即事業計畫裡面的內容就包含了重建區段 A 跟重建區段 B 的整體規劃設計(因須整個建築物設計還有開放空間的規劃才能夠爭取更新獎勵)，權變的部分是否變成兩個階段，第一個階段係進行土地的交換分合，估價的概念採 A 加 B 範圍做土地分合估價後位置的轉換，第二個階段才進行重建區段 A 設定地上權，並於計畫書內載明後續的產權登記部分。其複雜點是權變倘分成兩個階段，財務計畫跟估價系統又要如何配合。

(二) 另有關先核定獎勵值後再規劃興建部分，本人認為事業計畫應包含整體規劃設計也就是建築設計及開放空間系統，要怎麼提供公益性爭取獎勵，這部分應該 a+b 完整的擬訂一個事業計畫。

## 八、中華民國地政士公會全國聯合會

登記相關事宜以主管登記單位許可為主，若本案地上權登記方式臺北市地政局及建成地政事務所均表認同，本會則無其他意見。

政策上仍期 A、B 區塊於同一更新單元透過權利變換分回 A 區塊素地，接續設定地上權並保有都市更新容積獎勵為優先考量。即在不抵觸相關法令規定或法令無禁止規定之法理下，尋求專家學者、政府專業及法律單位集思廣益達成客觀並具建設性之見解。倘於法不可行，亦需有足夠的依據，俾憑後續調整之處理。

#### 十一、營建署都市更新組

「臺北市內湖臺北市內湖區石潭三小段 660 地號等 7 筆土地都市更新案」係先自辦市地重劃進行土地交換分合，將高公局土地集中一更新單元，私有產權集中另一更新單元，其中私有產權集中部分已採都市更新方式開發，並有申請都市更新獎勵容積。故本案如比照辦理，建議先採市地重劃將南街廓分配為臺銀單一產權素地，並為一更新單元以都市更新設定地上權方式開發，另部分臺銀、臺北市及 4 名私地主則集中北街廓，為一更新單元以都市更新權利變換方式開發，南北 2 街廓更新單元均得申請都市更新獎勵容積。

#### 十二、財團法人國土規劃及不動產資訊中心

- (一) 本案第一個問題為權利變換中是否允許設定地上權，第二個問題為地上權實現是否可分階段完成，意即權利變換分回素地後，更新過程中暫不開發，於未來另案採設定地上權開發。
- (二) 承上，因考量區段 A 都市更新獎勵容積，故採區段 A 地上權與區段 B 權利變換由同一開發者同期興建，若事業計畫有建築設計卻不建築，則討論方向又必須重回權利變換後分配素地部分是否有都市更新獎勵容積議題。
- (三) 簡報第 8 頁，有關權利變換後可否分配地上權，以及地上權是否可做為折價抵付標的，兩區段各項權利價值換算及公平性，技術操作上並無問題。

「臺灣銀行股份有限公司捷運圓山站西側地區都市更新案  
整合、規劃及招商」委託案  
104年5月工作會議

一、會議時間：104年5月19日（星期二）上午9時30分

二、開會地點：內政部營建署105會議室

三、主持人：王組長武聰

張計畫主持人元旭

王武聰

記錄：林宛青

張元旭

四、出席人員：

單位名稱	職稱	姓名
張杏端	委員	張杏端
張雨新	委員	張雨新
陳碧源	委員	陳碧源

單位名稱	職稱	姓名	職稱	姓名
臺灣銀行 股份有限公司	經理	陳慶瑞		
	科長	張春陽	高未	王小姐
內政部營建署 都市更新組				
				王小姐

林新  
侯裕元  
彭穎軒