

正本

檔號：
保存年限：

擬請公告周知。

謝福子 110.1.12

如擬

界斌 110.1.12

臺北市政府 函

10599

臺北西松郵政48-72信箱

受文者：臺北市都市計畫技師公會

地址：10488臺北市中山區南京東路
3段168號17樓

承辦人：黃映婷

電話：02-27815696轉3061

傳真：02-27810577

發文日期：中華民國109年12月29日
發文字號：府都新字第1097024825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

主旨：檢送本府109年12月7日召開「臺北市都市更新及爭議處理
審議會第450次會議」會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本府109年11月27日府都新字第1097026461號開會通知單續辦（諒達）。
- 二、陳情人之書面資料及發言內容，不列入會議紀錄，由本市都市更新處收錄備考，另請實施者詳為紀錄陳情人發言內容，後續納入計畫書之陳情意見綜理回應表內載明。
- 三、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，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本府彙辦。

正本：臺北市政府都市發展局黃召集人景茂、臺北市政府都市發展局方副召集人定安、臺北市都市更新處陳副召集人信良、臺北市政府財政局林委員昆華、臺北市府地政局黃委員嫩雲、臺北市政府交通局楊委員欽文、臺北市建築管理工程處羅委員文明、臺北市都市計畫委員會劉委員秀玲、臺北市政府法務局宋委員慶珍、臺北市政府消防局許委員志敏、林委員秋綿、蕭委員麗敏、遲委員維新、鄭委員淳元、黃委員志弘、鄭委員凱文、何委員芳子、簡委員伯殷、林委員光彥、唐委員惠群、謝委員慧鶯、簡委員裕榮、簡委員文彥、臺北市都市更新處陳執行秘書建華、臺北市都市更新處簡執行秘書瑟芳、臺北市政府財政局陳幹事進祥、臺北市政府財政局黃幹事怡潔、臺北市政府財政局黃幹事于珊、臺北市政府財政局楊幹事蜀娟、臺北市政府財政局許幹事珍妮、臺北市政府地政局鄭幹事益昌、臺北市政府地政局洪幹事于佩、臺北市政府地政局吳幹事丹鈴、臺北市政府地政局沈幹事冠佑、臺北市政府交通局洪幹事瑜敏、臺北市政府交通局吳幹事瑄俞、臺北市政府交通局蔡幹事于婷、臺北市政府社會局許幹事韶芹、臺北市政府文化局蔡幹事佩欣、臺北市政府文化局黃幹事若津、臺北市建築管理工程處王幹事光宇、臺北市建築管理工程處甘幹事子楠、臺北市政府工務局新建工程處丁幹事仲仁、臺北市政府工務局新建工程處陳幹事家邦、臺北市政府法務局王編審品心、臺北市政府消防局廖幹事家銘、臺北市政府消防局蔡幹事長銘、臺北市政府都市發展局都市規劃科涂幹事之詠、臺北市政府都市發展局都市規劃科顏幹事邦睿、臺北市政府都市發展局都市設計科謝幹事佩珊、臺北市政府都市發展局江幹事中信、臺北市都市更新處陳幹事品先、臺北市建築師公會、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、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、臺北市政府政風處、社團法人中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、恆業法律事務所、財政部國有財產署(討2、討3、討4)、財政部國有財產署北區分署(討2、討3、討4)、臺北市政府財政局(討2、討3、討4)、臺北市政府地政局(討2)、臺北市古亭地政事務所(討2)、臺北市中正區公所(討2)、臺北市中正區永功里辦公處(討2)(請里長協助轉知陳情人)、內政部建築研究所(討3)、財團法人台灣建築中心(討3)、磐石聯合企業開發股份有限公司(討1)、橙

瑋都市更新股份有限公司(討1)、王瑞婷建築師事務所(討1)、許淑景(討1)、方昌禮(討1)、太平洋建設股份有限公司(討2)、財團法人都市更新研究發展基金會(討2)、陳克聚建築師事務所(討2)、巨秉不動產估價師聯合事務所(討2)、宏大不動產估價師聯合事務所(討2)、第一太平戴維斯不動產估價師事務所(討2)、劉盈青(討2)、劉瑞連(討2)、林煌清(討2)、張秀杏(討2)、賴浚民(討2)、謝慧鳳(討2)、佳慶開發建設股份有限公司(討3)、孫文郁建築師事務所(討3)、新峰都更事業股份有限公司(討3)、誠正海峽兩岸不動產估價師事務所(討3)、寶源不動產估價師事務所(討3)、敏達不動產估價師聯合事務所(討3)、余林鳳美(討3)、余林鳳美*(討3)、林小珠(討3)、林宏(討3)、林宏*(討3)、林治平(討3)、林偉(討3)、林偉*(討3)、林毅(討3)、林毅*(討3)、楊士弘(討3)、楊士弘*(討3)、楊錫奎(討3)、羅唯禮(討3)、楊淑貞(討3)、楊淑貞*(討3)、台北遷建基地都市更新股份有限公司(討4)、山圓建設股份有限公司(討4)、協和都市更新股份有限公司(討4)、元宏聯合建築師事務所(討4)、鄧培華建築師事務所(討4)、遠見不動產估價師事務所(討4)、信義不動產估價師聯合事務所(討4)、台住不動產估價師事務所(討4)、王建發(討4)、*王建發(討4)、王建達(討4)、*王建達(討4)、王建興(討4)、*王建興(討4)、王梅珍(討4)、王梅蘭(討4)、*王梅蘭(討4)、郭榮欣(討4)、*郭榮欣(討4)、郭華欣(討4)、*郭華欣(討4)、郭漢壽(討4)、*郭漢壽(討4)、王進忠(討4)、王進添(討4)、王聖渝(討4)、王聖豪(討4)、*王聖豪(討4)、林素梅(討4)、*林素梅(討4)、江德根(討4)、江梅玉(討4)、*江梅玉(討4)、周世良(討4)、周芳宜(討4)、*周芳宜(討4)、周芳玫(討4)、*周芳玫(討4)、周如芸(討4)、*周如芸(討4)、周松根(討4)、*周松根(討4)、**周松根(討4)、周國雄(討4)、*周國雄(討4)、邱玉標(討4)、邱韻蓉(討4)、*邱韻蓉(討4)、邱鈺婷(討4)、*邱鈺婷(討4)、施蕙億(討4)、*施蕙億(討4)、柯月霞(討4)、范志海(討4)、*范志海(討4)、連罔偉(討4)、*連罔偉(討4)、連罔堂(討4)、連罔章(討4)、*連罔章(討4)、連罔欽(討4)、*連罔欽(討4)、連罔鵬(討4)、*連罔鵬(討4)、連婉琦(討4)、*連婉琦(討4)、連婉如(討4)、*連婉如(討4)、郭易如(討4)、*郭易如(討4)、郭易常(討4)、*郭易常(討4)、郭碧東(討4)、*郭碧東(討4)、陳文卿(討4)、*陳文卿(討4)、陳月容(討4)、陳月如(討4)、*陳月如(討4)、陳伸(討4)、陳宏榮(討4)、*陳宏榮(討4)、陳秀綢(討4)、*陳秀綢(討4)、陳秀玲(討4)、*陳秀玲(討4)、陳美麟(討4)、陳重志(討4)、陳鴻源(討4)、*陳鴻源(討4)、陳鴻興(討4)、*陳鴻興(討4)、黃明火(討4)、黃明緯(討4)、*黃明緯(討4)、**黃明緯(討4)、劉世堯(討4)、*劉世堯(討4)、劉欣宜(討4)、*劉欣宜(討4)、**劉欣宜(討4)、劉奕雄(討4)、*劉奕雄(討4)、鄭春生(討4)、戴佳坦(討4)、戴尚堯(討4)、*戴尚堯(討4)、顏永昌(討4)、張永幸(討4)、*張永幸(討4)、王建富(討4)、*王建富(討4)、許榮旺(討4)、*許榮旺(討4)、林黃雪華(討4)、*林黃雪華(討4)、謝有成(討4)、*謝有成(討4)、黃月嬌(討4)、邱國晉(討4)、*邱國晉(討4)、**邱國晉(討4)、謝振益(討4)、*謝振益(討4)、邱致凱(討4)、*邱致凱(討4)、許漢加(討4)、*許漢加(討4)、吳林月娥(討4)、*吳林月娥(討4)、顏正恭(討4)、梁允瑞(討4)、蔡正忠(討4)、巖碧美(討4)、*巖碧美(討4)、連一儒(討4)、*連一儒(討4)、連婉婷(討4)、*連婉婷(討4)、陳重志(討4)、陳美麟(討4)

副本：臺北市都市更新處更新事業科

市長柯文哲

都市發展局局長黃景茂決行

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 450 次會議紀錄

109 年 12 月 29 日府都新字第 1097024825 號

壹、時間：民國 109 年 12 月 7 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：臺北市政府北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：方副召集人定安代

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：黃映婷

伍、實施者已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理

陸、討論提案：

一、「擬訂臺北市文山區木柵段一小段 550 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫案」 涉及更新單元範圍討論案(承辦人：事業科 林俊學 2781-5696#3068)

討論發言要點：

(一) 財政局 許幹事珍妮（書面意見）

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(二) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

無涉本局協審事項，無意見。

(三) 交通局 洪幹事瑜敏（書面意見）

本案為更新範圍討論，無涉交通，無意見。

(四) 消防局 廖幹事家銘（書面意見）

本案係討論更新單元範圍，未涉本局權管，無意見。

(五) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）

本科無意見。

(六) 都市發展局都市設計科 孟股長明薰代（書面意見）

本案係更新範圍討論案，尚無意見。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案基地西側臨地 559 地號不屬於畸零地，故不適用臺北市畸零地使用自治條例，另本市都市更新自治條例第 12 條，其中已建築完成，是否等同臺北市畸零地使用自治條例的已建築完成，請再研議。

(八) 謝委員慧鶯

1. 有關本次更新單元範圍無意見。
2. 對於整體配置，本案車道出口在 5 公尺計畫道路，車道出口到計畫道路之間，無留設足夠緩衝空間，未來建築物本身會產生的交通問題，一般審議原則，都會希望 8 公尺以下計畫道路，可以補足 8 公尺且順平，請規劃團隊說明是否還有調整空間。

(九) 簡委員文彥

1. 有關本次更新單元範圍無意見。
2. 對於整體周邊設計，是否退縮補足的部分，我覺得可以檢討，車道出口在 5 公尺計畫道路，不管是迴轉空間，或是車道一轉出來卡到柱位，會不會有安全疑慮，是比較大的問題，另外社區出入口也在 5 公尺計畫道路，未來不管是無障礙空間的出入，或是要往木柵路三段，都可能有些障礙，建議在木柵路三段 49 巷的規劃設計要多加注意。

(十) 鄭委員淳元

1. 本案基地因受到規模影響，有關本次更新單元範圍無意見。
2. 考量本案車道出入口及社區進出口臨 5 公尺計畫道路，同時是一個轉角，且後方還有通路，消防救災會有需要，建議 5 公尺計畫道路(木柵路三段 49 巷)退縮 3 公尺，補足 8 公尺計畫道路且與道路順平。
3. 提醒實施者本案法令依據目前為都市更新條例第 32、37 條，目前本案為單元劃定，未來單元劃定會不會通過無法預期，請修正依臺北市都市更新自治條例第 12 條辦理。

(十一) 簡委員裕榮

本案無法臨路留設法定騎樓，公益性及退縮都不足，請再補充。

(十二) 劉委員秀玲

1. 有關本次更新單元範圍無意見。
2. 本案土地使用分區為商三，對於未來商業使用比例要注意。

實施者說明與回應：

- (一) 有關臨 5 公尺計畫道路側，退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺人行步道及商業使用比例部分，依幹事及委員意見修正本案建築設計。

(二) 本街廓內西側鄰地區溝通多年未果，故以此範圍申請都市更新。

決議：原則同意本案更新單元範圍，請實施者針對本街廓內西側鄰地區持續溝通協調，臨 5 公尺計畫道路側，請退縮補足 8 公尺，再退縮 2 公尺人行步道，其餘建築規劃設計等事宜，依幹事及委員意見修正。

二、「變更(第四次)臺北市中正區永昌段三小段 159 地號等 113 筆土地都市更新權利變換計畫案」依都市更新條例第 64 條處理案(承辦人：事業科 倪敬敏 2781-5696#3086)

討論發言要點：

(一) 財政部國有財產署北區分署(公有土地管理機關)

本分署無意見。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)(書面意見)

本次會議本局無意見。

(三) 財政局 陳幹事進祥(書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

(四) 地政局 鄭幹事益昌(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 蔡幹事于婷(書面意見)

案係涉及權利變換事宜，本局原則無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘(書面意見)

本案係權利變換案，未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，本局無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠(書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁代(書面意見)

本案係權利變換計畫案，尚無意見。

(九) 簡委員裕榮

1. 依建築法規定，工程品質之執行應屬監造單位，建議實施者與所有權人必要時得委託第三方單位驗收，且工程品質非屬都市更新及爭議處理審議會審議

範疇。

2. 有關地主陳情未簽署停車獎勵增補協議一事，請實施者說明清楚停獎車位容積獎勵之處理。

(十) 蕭委員麗敏

1. 檢視變更(第二次)權利變換計畫案中稅捐部分，實施者未提列營業稅；僅提列印花稅，剛陳情人提及第124次、138次審議會中「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」。其中第124次審議會財政局意見為「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」，請實施者務必交代清楚營業稅是否為第124次審議會承諾事項。
2. 請實施者說明停獎車位之選配原則。
3. 本案地主糾結的原因為實施者當時以公益性為說法，建議地主不要選配停獎車位，與實施者日後將分配的停獎車位對外出售之情形，此部分的說法造成地主很大落差及誤解。非以符合停獎車位之法令規定為說法，建議實施者說明清楚、提出因應作法及任何補救措施。
4. 有關營業稅部分，於第124次審議會回應綜理表未看到營業稅之相關回應內容，建議將歷次會議紀錄重新檢視及釐清。
5. 有關實施者與地主簽署私契部分，非屬審議會討論及權責範疇，審議會係就事業計畫及權利變換計畫書載明之事項及文字，實施者應依原核定事業計畫辦理。
6. 有關停獎車位部分，依事業計畫書第16-2頁管理事項第三點載明「…，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理」等，及特別約定第三點載明「增設公用停車位之管理維護、營運方式應依增設公用停車位管理維護計畫辦理」等，載明於事業計畫書內容係屬審議會審議範疇。
7. 有關實施者簡報第5頁第1點，引用都市更新條例第53條規定應屬錯誤，依都市更新條例第53條規定係土地所有權人對其權利價值有異議時之審議核復。本案應依都市更新條例第64條規定係辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議，故受有都市更新異議之地政事務所移送囑託機關處理，囑託機關依相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記。審議會權責應就該都市更新異議進行討論及檢視是否有道理，以停獎車位之登記情形似乎與實施者承諾事項有出入，倘實施者無法作說明及處理，個人認為該都市更新異議有道理。
8. 另補充依都市更新條例第53條規定於109年8月24日第432次審議會，實施者回應已提及將停獎車位對外銷售一事，依委員意見，倘涉及民事契約應由當

事人自行處理。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 審議會審議範疇不涉及私契，倘陳情內容涉及私契部分，應請實施者回應。審議會審議範疇為載明於事業計畫書內容及實施者是否皆有做到，剛陳情人提及營業稅、建材設備等級與提列不符，倘建材設備等級有升級，請實施者要說明；倘建材設備等級不符合，請問實施者要如何解決。
2. 實施者申請停車獎勵之停獎車位部分，公益性是審議會審議範疇，非單純停獎車位是否有讓地主選配，請實施者說明如何落實公益性？另於公聽會、幹事會及審議會中停獎車位具有公益性，不建議地主選配，實施者以停獎車位之規定不能出售，說法自相矛盾，是不合適的。
3. 有關工程品質部分，地主提及實施者購買的門鎖、衛浴設備等報價單，不符建材設備等級表，請實施者就地主提出的書面證據說明及回應。
4. 實施者回應提及智慧停車場，將由管委會評估是否適宜，管委會應不能評估只能依原核定事業計畫內容辦理。另停獎車位需供公眾使用一事，實施者應讓停獎車位買受人知曉，建議以張貼公告方式辦理，以免產生爭議。
5. 實施者回應提及部分建材設備有升級，其中門鎖部分陳情人一再陳情門鎖與建材設備等級表不一致，請實施者具體說明。

(十二) 林委員光彥

1. 有關停獎車位部分，陳情人提及第213次審議會決議「經實施者說明係根據停獎相關規定及審議會審議通案辦理由實施者集中分回及依規定營運管理、供公眾使用」，倘出售予實施者以外之第三人(無論是自然人或法人)，似乎違反第213次審議會決議之文字，請實施者具體說明。
2. 本案適用哪一年停獎車位之規定是重要的，但更重要的是實施者在事業計畫書的承諾事項，不能以單純適用法規之年度作為出售第三人之概念，仍請實施者就第213次審議會決議內容具體回應。
3. 有關營業稅部分，營業稅是否納入共同負擔，與由誰負擔營業稅是兩件事情；本案適用哪一年提列總表之規定，與本案實施者似乎承諾負擔營業稅也是兩件事情。另陳情人提及第124次審議會財政局意見為請實施者於事業計畫案加註「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」等文字，請實施者就陳情人所提書面資料具體回覆。
4. 有關停獎車位之所有權，查第213次審議會決議之聽證紀錄編號3決議內容為「獎勵停車位由實施者集中分回」等文字，與權利變換產權登記結果不同，

請實施者補充說明及解釋，倘實施者無法解釋，後續將依法作成決定。

5. 實施者提及群策資產管理股份有限公司為實施者100%持有之子公司，依第213次審議會決議內容為「獎勵停車位由實施者集中分回」，難道要違反第213次審議會決議？倘涉及民事契約應由當事人自行處理。
6. 依事業計畫書載明未來獎勵車位之所有人及本大樓住戶得由本案實施單位（或開發單位）之協助召開第一次區分所有權會議及成立大樓管理委員會，並聘僱保全人員或專業顧問管理公司直接管理。綜合所有文件判斷，當時地主質疑不能選配停獎車位，實施者答覆及該次審議會決議內容為「獎勵停車位由實施者集中分回」；現在實施者回應為種種原因背景，將停獎車位登記予子公司，上述回應無說服力。請實施者依事業計畫及聽證紀錄之綜合解釋結果，將「獎勵停車位由實施者集中分回」以符合該次審議會決議。
7. 有關實施者子公司群策資產管理股份有限公司，就法律觀點母公司與子公司是不同的法人，無法將群策資產管理股份有限公司在法律上等同於實施者分回。另所有權人為合作金庫商業股份有限公司（信託委託人：群策資產管理股份有限公司）之所有權人是？請實施者說明。
8. 本案建議仍落實「獎勵停車位由實施者集中分回」，以符合第213次審議會決議。

（十三）鄭委員淳元

補充林委員光彥意見，本案地下二層有一部停獎車位非由實施者分回。

（十四）簡委員伯殷

本案歸納三個討論議題，第一個是工程建材及瑕疵部分，依委員意見建議應由委外單位辦理，讓陳情人了解工程瑕疵、私契及委外驗收等非屬審議會審議權責及討論事項；第二是營業稅部分，建議依國稅局處理方式辦理；第三個是停獎車位部分，本案除提出都市更新異議之所有權人尚未完成權利變換產權登記，其餘已完成權利變換產權登記，故請實施者就停獎車位的問題及尚未完成權利變換產權登記之所有權人進行協調或提出具體方案，於下次審議會聚焦討論事項。

（十五）宋委員慶珍

1. 有關實施者說明本案營業稅未納入共同負擔及依房地互易、對開憑證等方式辦理，依第124次審議會財政局意見為「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」。依營業稅規定實施者為營業人，地主非為營業人，請實施者不要使用與法令不合之說法回應。

2. 有關停獎車位之選配爭議，陳情人提及非僅涉及停獎車位之選配爭議，仍請實施者確認地主爭議之問題點。
3. 剛陳情人提及容積獎勵部分，實施者僅回應為停車獎勵之私人契約，倘是多給地主之利益，地主沒有簽署，實施者就無法執行等疑義，請實施者補充說明。
4. 有關工程品質瑕疵之修復，確實非都市更新及爭議處理審議會權責，除去本案是都市更新案之前提，與建商買房子交屋有瑕疵時，係以瑕疵修復為原則，倘發生問題應是民事求償，請陳情人了解。

(十六) 古亭地政事務所

有關所有權人為合作金庫商業股份有限公司(信託委託人: 群策資產管理股份有限公司)持有之編號 B2-100 停獎車位之登記情形，該車位業於 109 年 10 月 26 日併同主建物辦理買賣登記移轉為其他二人共同持有。

(十七) 都市更新處

1. 本案因部分所有權人於建物所有權第一次登記公告期間向本市古亭地政事務所提出異議，爰本市古亭地政事務所依都市更新條例第64條規定移請本處處理。
2. 本案因陳情人眾多，爰提請大會審議事項(二)係請實施者說明依原核定事業計畫之執行及溝通協調情形，另有關工程品質、玻璃破裂等非屬都市更新條例第64條處理範疇。
3. 有關營業稅部分，陳情人提及實施者未依102年1月28日124次審議會加註第三點「本案所有營業稅由實施者負擔及支付」，經查上述為財政局於第124次審議會之意見。另查財政局於102年7月1日第138次審議會之意見改為加註「本案本局分回房屋之所有營業稅由實施者負擔及支付」，實施者續於第138次審議會之回應為「承諾依都市更新及爭議處理審議會第138次會議討論結論，有關財政局分回房屋之營業稅後續將由實施者負擔」。
4. 有關群策資產管理股份有限公司持有之編號B2-100停獎位之登記情形，請本市古亭地政事務所協助說明。

實施者說明及回應:

- (一) 有關獎勵車位選配部分，因本案前於民國99年時申請計畫報核，故法令適用日係適用內政部民國84年6月16日解釋函規定辦理，另新法係民國100年7月2日公告，其內容亦規定本案依計畫報核時間應適用舊法規定，即停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾

使用。惟審議過程中，各階段審議意見多表示獎勵車位具公益性，應開放供不特定公眾使用，不建議地主選配，因此本公司依審議意見及與劉君簽署之都市更新合作開發協議書原則及約定內容辦理，無分配獎勵車位給劉君。

至於劉君獎勵車位之登記內容，本公司均依該選配自由意志表達且過程中亦配合該君辦理車位更換作業，無任何損及地主權益。

- (二) 有關獎勵車位營運管理部分，依核定計畫內容應由管委會聘雇專業廠商負責營運管理，而本公司目前已協助洽詢智慧停車廠商進行營運規劃建議，以及辦理停車開放使用之設備場佈，故本公司已先行備妥開放供公眾使用之前置作業，惟後續仍應由管委會自由選擇適合廠商，以辦理後續開放營運事宜。
- (三) 有關第213次審議會聽證紀錄部分，係本案於事業及權利變換計畫核定後，為釐正權變計畫誤植內容而辦理簡易變更階段所舉辦之聽證程序，依當時計畫內容所載，本案全部獎勵車位確實係全部由實施者分回，實施者亦於審議過程說明獎勵車位分配結果及後續將依規定供公眾使用後，該次審議會方確認無法讓陳情人改選車位之聽證紀錄。
實施者亦配合歷次審議過程之意見，獎勵車位由實施者集中分回管理並統籌分配，直至囑託登記前方依案內所有權人換戶換車之實際分配結果辦理計畫執程序，未來仍依營運管理計畫開放供公眾使用。
- (四) 本案計畫申請之都市更新容積獎勵或增設停車空間獎勵項目，實施者皆全數規劃於本案更新後建築量體內，其衍生之權利價值亦依權利價值比例分配予全部所有權人。惟有關陳情人所提獎勵車位容積分配意見，係為本公司與地主簽署之增補協議約定內容，無涉及本案獎勵值分配。
- (五) 因本案於民國99年申請計畫報核，依舊法規定未將營業稅納入共同負擔，依相關稅法精神，都市更新案係屬房地互易方式，所有權人於重建過程中將土地售予本公司，本公司則將更新後建築物售予所有權人，故須辦理對開憑證作業。本案經向國稅局釐清營業稅納稅對象，國稅局表明營業稅係為代收代付之概念，故非屬開立發票之營業人所需要負擔之稅務，而應屬於加值型，即表示為銷售費用上額外收取之稅賦，營業人於代收營業稅後，再行繳納予地方或中央政府，買受人為最終繳納義務人須負擔營業稅。
- (六) 有關第124次及第138次會議決議內容涉及營業稅部分，此為節錄兩場不同會議之會議紀錄內容，其中第124次審議會提到全部營業稅由實施者負擔係為市府財政局所提出之會議意見，該意見業經實施者於當次會議中已明確回覆本案未將營業稅納入共同負擔項目，後續無法協助所有權人代為繳納。而於第138次審議會亦無要求實施者須負擔本案全部所有權人應繳納之

營業稅。

- (七) 有關建材設備等級部分，本公司皆有逐項進行對照，並為每項品質把關，除符合計畫書所載規格等級外，部分項目無償辦理升級，故對於本公司採用之建材設備、施工修繕處理結果與陳情人認知上落差之處，後續仍會加強改善並盡力與地主協調溝通。
- (八) 有關玻璃部分，本公司係採用台玻產品，並已委請協力廠商赴現場進行各戶安全檢查，加強要求廠商積極改善，後續仍會持續配合地主意見協助處理。
- (九) 有關衛浴設備部分，都更地主戶係比照銷售戶之規格設備等級，其相關五金品牌係使用丹麥進口damixa品牌及德國進口KLUDI品牌，並搭配TOTO品牌瓷器，相關設備均屬頂級規格。
- (十) 有關門鎖部分，依本案核定計畫所載之建材設備內容係為多道全排門鎖，並無指定門鎖品牌，而本公司亦配合銷售合約，額外提供義大利進口CISA品牌門鎖，且經該品牌台灣總代理泰登公司表示本案所附門鎖即為連動式鋼栓門鎖，天地鎖部分係為門鎖額外選配項目，故本案所提供之門鎖已符合原核定之事業計畫內容。
- (十一) 有關玄關門滲水部分，本公司業於多次協調會及說明會中告知該陳情人，因本案已取得使用執照，依法無法協助陳情人增設雨遮。
- (十二) 有關石塊掉落部分，因本案目前約有20戶住戶刻正進行室內裝修工程，故本公司會再加強要求本案物業管理公司須積極巡視，並請裝修住戶須注意維護社區安全。

決議：

(一) 異議人異議部分

有關變更(第四次)權利變換計畫案中獎勵車位除分配予實施者太平洋建設股份有限公司外，尚有地下二層100號獎勵車位分配予合作金庫商業銀行股份有限公司(委託人：群策資產管理股份有限公司)，請實施者針對所提異議具體回應，就法令層面及事業計畫承諾事項清楚說明，並妥與異議人溝通協調，研擬具體解決方案，依委員意見詳予補充回應，並於審議會會議紀錄文到1個月內申請提會審議。

(二) 人民陳情部分

有關陳情人提及未依合約安裝多道防盜連動鋼栓門鎖、牆壁龜裂、門鎖轉動不正常、地板磁磚裂痕等建物施工完工品質問題及差額價金找補金額等

意見，涉及工程品質及售後服務部分，非屬都市更新及爭議處理審議會審議範疇，請實施者妥予溝通協調；涉及建材設備等級等事業計畫內容，請實施者依原核定計畫內容辦理。

三、「擬訂臺北市萬華區龍山段一小段 335-1 地號等 17 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」都市更新審議案（承辦人：事業科 曾少宏 2781-5696#3063）

討論發言要點：

（一）財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 本案共同負擔比例仍達37.28%，請實施者再就財務計畫中各項共同負擔提列費用，再檢討其合理性與必要性，調降共同負擔費用，以維護土地所有權人權益。
2. 有關本署申請分配之9F-B、11F-C、18F-C、18F-E共4戶房屋單元規劃為客廳、餐廳、臥室之上方部分屬該戶上層房屋單元之浴廁位置(轉管)一節，本分署將俟本案審議核定之國有土地權利價值數值，調整上述9F-B計4戶房屋單元選配，並經實施者於事業計畫書第綜-50頁表示將於本案事業計畫案核定後提供實施者分配房屋清冊供本署調整選配事宜一情，實施者應俟本案審議通過後，適時提供其折價抵付房屋單元分配清冊。
3. 謹就本案領銜估價師（誠正海峽兩岸不動產估價師聯合事務所）估價報告書內容表示意見如下：
 - (1)P. 50-57，土地比較法比較標的三為土地寬度為5.4公尺，修正率為負，表示面寬5.4公尺優於勘估標的面寬35公尺，應屬不合理。且其形狀為細長形，以容積率800%來說，開發效益較低，應適當反應；依據P53之地籍圖，比較標的三為細長形之土地，開發效益較低，建議修正相關調整係數。
 - (2)P. 59、65、75，本案土地開發分析法中之地面層及樓上層比準戶面積分別為50.00坪及45.00坪，應屬不合理；依據P73之地面層銷售面積為235.15坪，若每戶50.00坪，則地面層為4.703戶，應屬不合理，建議修正。樓上層總銷售面積為3,593.68坪，每層為256.69坪，若每戶為45.00坪，則每層為5.7042戶，亦屬不合理，建議修正。
 - (3)P. 62，比較標的五之總價與單價關係調整邏輯與比較標的四及六不同；比較標的六之產品適宜性為稍優，與勘估標的不同，調整率卻為0%。請檢視調整邏輯並修正相關調整係數。
 - (4)P. 76，土地比較法更換之比較案例三，應考量土地形狀及開發效益修正，比較法之單價應會上修。建議重新檢視本案比較法之比較案例三，避免低

估更新前比準地之價格。

- (5)P. 77、78，P. 77之面積調整原則，比準地面積約400餘坪，調整至100坪以下之調整率僅-4%及-5%，其開發效益差距極大，國有土地面積160餘坪，與面積66坪以下之調整差距僅2~3%，應屬不合理。請修正面積調整原則，考量面積小於100坪之土地在開發上之限制，並重新計算國有土地之價值及權利價值比例。

(二) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

1. 營建費用：依工程造價要項規定，僅地上層當層高度超過標準層標準高度時始可另計加成，爰請刪除表15-5地下層、屋突層之標準單價超建高度加成。
2. 公共設施費用：本案329-1、330-1地號等2筆未毗鄰更新單元土地之協助開闢道路取得土地成本及施作工程費用是否可納入共同負擔計算及申請△F4-2容積獎勵，本局尊重審議會決議。
3. 更新前測量費：本案係依報價單金額提列，惟依該報價單內容，雙方應另有簽訂正式合約，爰請仍依提列總表規定，按實際合約金額提列，並檢具合約影本佐證。
4. 建材設備等級表：第10項電器設備漏植緊急供電設備項目，請修正。

(三) 財政局 陳幹事進祥（書面意見）

1. 依建築物工程造價要項規定，建築物地下層僅有樓層超建加成，無高度加成，事業計畫表15-5營建工程費用明細表，其中地下1層及地下5層之高度加成，請實施者檢視修正。
2. 事業計畫P8-1所載開闢土地所需成本費用總計39,069,600元，與事業計畫P15-9之金額46,883,520元不一致，請實施者檢視修正。
3. 有關貸款利息之計算，其中「五大銀行平均基準利率」誤以「五大銀行平均一年期定存固定利率」計算，請實施者檢視正。
4. 本案信託管理費以報價金額50%提列(已扣除公有土地比例)，請實施者說明未依合約金額提列之原因後，提請審議會審議。
5. 其餘幹事及權利變換計畫審查小組會議所提意見已修正或說明。

(四) 地政局 洪幹事于佩（書面意見）

1. 權利變換計畫第11-1頁三、鑑價結果，所述選定「誠正海峽兩岸不動產估價師事務所之更新前價值與更新後價值最高」部分文字，與同頁鑑價結果比較表11-1所載(更新後總權利價值以寶源不動產估價師事務所最高)不符，請釐

清。

2. 寶源及敏達不動產估價報告所載-更新後各單元權利價值計算，各戶別建坪面積與審議版權利變換計畫表11-3所載更新後房屋面積不符；另更新前後權利價值分析表所載二樓以上平均建坪單價亦與權利變換計畫表11-1不符，以上請一併釐清。
3. 共同負擔比請實施者說明後，提大會討論。

(五) 交通局 蔡幹事于婷 (書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 廖幹事家銘 (書面意見)

1. 本案仍請申設單位依內政部(營建署)102年7月22日修正「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」第二、(二)點規定，於圖面標示(各棟)建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並確認前述開口皆與救災活動空間水平距離於11公尺範圍內。
2. 救災活動空間範圍內含排水溝，申設單位雖說明於建照檢附相關技師簽證認可資料，惟仍請於都市更新審查階段時一併檢附專業技師簽證資料。
3. 規劃之救災活動空間範圍內現況有停車格位，請申設單位再次確認規劃之救災活動空間範圍內應保持淨空，無突出固定設施、障礙物、交通號誌、停車格、路燈、變電箱、雨遮、裝置藝術或植栽等，且救災活動空間上方均保持淨空，無高壓電線或其他纜線…等，不影響雲梯消防車停放及操作。

(七) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠 (書面意見)

本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁代 (書面意見)

查本案都市設計審議前經本府109年5月1日府都設字第1093025551號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(九) 新建工程處 丁幹事仲仁 (書面意見)

本案更新事業計畫需辦理公有土地有償撥用部分，屆時本處依規定配合辦理撥用，惟撥用費用由實施者負擔，並依規定撥用費用依「當年度公告現值」辦理撥用，予以補充說明。

(十) 林委員光彥

1. 本案尚有所有權人未同意捐贈周邊道路用地，為何已納入計畫書內並申請容積獎勵值？請實施者儘早確認，而非於核定後才討論是否排除部分道路用地捐贈。
2. 實施者不應只針對積極提出陳情意見的所有權人溝通協調，對於尚未同意參與更新的所有權人仍請積極溝通處理。
3. 經查本次審議會版計畫書內容，實施者確實未依幹事及權變小組審查結論將尚未同意參與更新之所有權人溝通協調歷程納入計畫書內載明，明顯對於人民陳情部分之結論有誤解及疏漏之處。
4. 有關是否須辦理重行程序一事，請協助釐清：
 - (1) 通案上如涉及都市設計審議程序致影響獎勵容積值變動部分，依都更審議會審查慣例或經驗，後續程序應如何辦理？
 - (2) 實施者於說明時提及都市設計審議核定後獎勵值減少部分皆由實施者自行承受吸收，並未影響所有權人權益，此部分應是實施者需要加強說明之處，惟目前看來申請獎勵容積值由28.44%減為21.932%，其設計容積樓地板面積卻只減少39.10平方公尺，請實施者再說明原因。
 - (3) 若真如實施者所述，本案調整建築規劃設計後僅變動實施者分回之25層樓部分，應無需再重行程序，惟本案於109年8月11日召開第二次幹事及權變小組會議，其決議認為本案仍應重行辦理聽證程序，此部分請實施者釐清說明原由。
 - (4) 本案申請獎勵容積值由28.44%減為21.932%，其設計容積樓地板面積減少39.10平方公尺，經實施者說明係集中於實施者分配之25層樓吸收退縮獎勵面積。惟查事業計畫書P.綜-1都審(臺北好好看系列二)獎勵容積縮減後建築設計修正對照表所載，聽證版25層樓樓地板面積297.60平方公尺，與本次審議會版25層樓樓地板面積265.95平方公尺，相扣除後僅減少31.65平方公尺，與實施者所述面積不一致，請再釐清。
5. 如刪除△F5-1容積獎勵6%部分則屬自提修正部分，應重行辦理相關程序，請實施者務必審慎釐清並詳實說明。

(十一) 謝委員慧鶯

1. 請實施者提供信託契約完整內容，因既已交付信託則應有載明續建機制，惟實施者今日說明還要另找有實力的建設公司一事，將涉及事業計畫階段須增列投資人，故請實施者說明與目前受託銀行簽訂之信託契約所載約定事項中是否有續建機制及其內容。

2. 若本案已有確定之續建廠商，亦請於權利變換計畫書內登載其投資人身分，以保障續建廠商之權益。
3. 本案於聽證後再次召開第二次幹事及權變小組審查會議，並依前開會議審查意見調整估價部分讓共同負擔比率下降，本來就是都市更新程序的審議事項，惟本案另因都市設計審議致申請台北好好看系列二獎勵容積減少24.94平方公尺，若未減少此獎勵容積值，則所有權人可分配權值應該會比現在更高，所以實施者說明本案聽證後再調整計畫書內容並未損及所有權人權益一事，其邏輯並不合理。
4. 如個案因幹事會或都市設計審議等程序而修正計畫書內容，尚不涉及重行公展或聽證程序，但本案問題是當初舉辦聽證時跟地主說明了計畫書內容，於進都更審議會前又辦理都市設計審議程序，其獎勵容積值已與跟地主說明的不一致，所以本案應不是討論重行公展程序，而是要不要重行辦理聽證程序。
5. 道路捐贈部分請實施者確認其捐贈意願，再考慮是否將其納入容積獎勵申請範圍。

(十二) 簡委員裕榮

1. 請實施者說明清楚相關財務計畫變動情形及原因，俾利讓審議委員了解是否涉及影響所有權人權益。
2. 請說明 $\Delta F5-1$ 的6%獎勵值減少時間點，因涉及後續程序問題，請實施者釐清。

(十三) 簡委員伯殷

本案於都市設計審議核定後申請之獎勵值與聽證版雖只差24.94平方公尺，其差異並不算大，惟本次提審議會之計畫書所載申請獎勵容積值由28.44%減為21.932%，差距甚大，請實施者說明。

(十四) 蕭委員麗敏

1. 若因申請獎勵容積值變動，而其影響估價調整部分，這僅是依照審查意見順修，惟獎勵容積值由28.44%減為21.932%部分，請實施者清楚說明修正原因，如確實皆是因審查意見修正，則建議本案不須重行程序。
2. 本案於聽證時仍有申請 $\Delta F5-1$ 容積獎勵6%，本次審議會卻未登載本項獎勵，請實施者務必釐清說明，避免影響後續審議程序。
3. 建議等實施者釐清容積獎勵差異部分後，再來進行後續其他部分的實質討論。
4. 估價部分：

- (1) 估價報告P. 55比較標的3調整率有誤植之處，如建蔽率的修正、土地寬度的修正、臨路數量調整等，請釐清修正。
- (2) 估價報告P. 77、P. 78，臨路數量調整和比較法不一致，請釐清。
- (3) 在臨路數量、寬度、商效等3項修正25%，請估價師檢討釐清。

(十五) 何委員芳子

請實施者釐清本案提送都市設計審議核定時是否有於計畫書內載明申請△F5-1容積獎勵。

(十六) 黃委員嫩雲

權變計畫

1. 請標示陽台、斜邊等尺寸（第6-19頁至第6-48頁）。
2. 實施者未敘明測量後面積與土地及建物登記清冊所載面積不符之處理，原則上，依都市更新權利變換實施辦法第二十八條第三項處理之（第17-1頁）。
3. 表17-1：地籍整理計畫表，第5欄更新後「合併」暫編-地號，請更正為「地籍整理」（第17-1頁）。
4. 表17-3建物登記清冊：
 - (1) 共「用」部分（2F小公）面積、共「用」部分（地面層大公）面積、共「用」部分（地下層大公）面積，請將共「用」更正為共「有」（第17-6頁至第17-15頁）。
 - (2) 車位欄應與主建物欄並列及對應（第17-10頁至第17-15頁）。

(十七) 都市更新處

1. 因通案上個案於召開聽證前應辦理相關審議程序完備，如個案須辦理都市設計審議程序，則須俟都市設計審議通過後，召開都市更新及爭議處理幹事複審會議，再來辦理聽證程序。惟本案於108年7月2日召開聽證，後於109年2月20日召開都市設計審議委員會，並於109年5月1日取得都市設計核定，其申請之容積獎勵、建築規劃設計及財務計畫皆已與聽證版計畫書內容不一致，爰是否需再次辦理聽證一事，提請審議會討論。
2. 本案於109年8月11日召開第二次幹事及權變小組審查會議，其會議結論係本案於聽證後修正計畫書內容有影響所有權人權益之虞，故委員建議本案應重行辦理聽證程序，惟如實施者於本次會議上能補充說明調整後計畫書內容未涉及所有權人原選配權益，則本處認為本案得免重行辦理聽證程序，前開意

見提請審議會討論。

實施者說明及回應：

(一) 人民陳情部分：

1. 有關陳情人楊先生說明實施者未取得地主同意書就將周邊道路用地列為開闢計畫道路範圍並申請容積獎勵，實施者仍希望與各所有權人達成協議取得同意書，以利所有權人能分回他們應有的權益並增加容積獎勵值。惟如後續仍無法達成協議，實施者也會依規定刪除相關獎勵並修正計畫書圖內容，不會造成所有權人權益受損。
2. 有關陳情人楊女士未接到本次審議會開會通知，係因楊女士從未對本案提出陳情意見，故實施者未將楊女士納入本次審議會開會通知名單內。
3. 有關陳情人林家所提本公司財務問題及續建機制部分，本公司業已與建經公司配合做好後續續建機制的保障，資金部分本公司亦會想辦法達成所有權人期許，也希望所有權人若有信賴的營建廠商，可跟本公司提出一起討論後續。

(二) 本案信託計畫是由臺億建築經理股份有限公司擔任續建機制的廠商，實施者仍會是佳慶開發股份有限公司，本公司已找到優良品牌之營建廠商代為興建並挹注資金，不會影響到所有權人權益。

(三) 本案因申請台北好好看系列二，前於104年已辦理過都市設計審議程序並取得獎勵值，惟至108年再次申請都市設計審議時，因辦理時程過長需要重新檢討維管獎勵值，造成台北好好看系列二獎勵值下修24.94平方公尺，為避免影響所有權人權益，本案修正建築規劃設計減少容積部分已全部由實施者分回之23至25層樓作調整。

(四) 另聽證後調整估價部分係依109年8月11日召開第二次幹事及權變小組審查會議之委員及幹事意見修正。

(五) 有關△F5-1容積獎勵部分，因本案前於107年申請都市設計審議時，被要求說如果本案1樓到4樓作商業使用的話，就必須作環評之風洞試驗，經實施者洽詢專業廠商了解需1~2年的時間才能做完，考量本案都更程序已經跑了很久及所有權人權益，決定不爭取△F5-1容積獎勵。

(六) 本案於都市更新事業計畫報告書雖然一直有申請△F5-1容積獎勵6%，但建築規劃設計的實設面積並未使用到這6%容積獎勵，所以本來就沒因此影響到所有權人權益。

決議：

(一) 本案尚有所有權人未同意參與更新，請實施者秉於權責持續溝通協調整合並

將協調歷程納入計畫書內載明。另多位陳情人仍對本案申請△F4-2容積獎勵不同意捐贈土地、實施者財務及續建機制存有疑義，請實施者依委員意見審慎與陳情人溝通說明。

- (二) 請實施者先行釐清本案辦理聽證至今，其計畫書內容修正原因及修正情形，並授權本市都市更新處依法確認是否重行都市更新程序，俾利本案審議程序無誤。

四、「擬訂臺北市信義區虎林段四小段 38 地號等 138 筆(原 120 筆)土地都市更新權利變換計畫案」都市更新審議案(承辦人：事業科 林均郁 2781-5696#3075)

討論發言要點：

- (一) 財政部國有財產署北區分署 (公有土地管理機關)

重申不同意本案的估價方式，實施者所稱永久使用權於法無據，本案雖有它的歷史背景，但是實施者應該循正常法律全程去確認該有的權利，今天即使台北市政府主管機關認有這樣的歷史背景，但也是沒有永久使用權的法令依據，應該依都更條例及不動產估價技術規則定有明文的法令進行正常估價。

- (二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

無意見。

- (三) 財政局 黃幹事于珊 (書面意見)

本次會議討論事項無涉本局協審事項，本局無意見。

- (四) 地政局 沈幹事冠佑 (書面意見)

無意見。

- (五) 交通局 洪幹事瑜敏 (書面意見)

本次僅涉出資者變更，本局無意見。

- (六) 消防局 蔡幹事長銘 (書面意見)

本案係權利變換案，未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，本局無意見。

- (七) 都市發展局都市設計科 孟股長明蓁^代 (書面意見)

查本案都市設計審議前經本府108年2月22日府都設字第1083011531號函核定在案，倘經更新審議決議調整原核定圖說，請依「臺北市都市設計及土地使用開發許可審議規則」第8條規定檢討辦理變更設計事宜。

(八) 陳副召集人信良

1. 五分埔都更案涉及好幾件事情，一是歷次委員會所討論估價問題，無限期使用的估價如何處理，另一個部分是更換投資人。因撤銷同意書部分，更新處還在查證，查證清楚後將至審議會審議，所以今天要聚焦談估價的意見，陳情意見倘無關估價議題，下次就同意比召開審議會時會給大家充分發言的機會。
2. 就估價原則，都市更新處已召開三次估價會議，國產署尚未同意用無限期使用的估價方式做分配，但是我們承認本案有無限期使用，44年拆遷補償安置之狀況，亦對建物、土地的使用價值，分別進行估價。也在請實施者模擬各種方案時發現，即使將建物之使用延長至20年、50年、100年都沒有合理的數字可以參採。但倘更新案不推，無論對國產署或是房屋所有權人而言都是損失，於是在都市更新處召開第三次估價研商會議時，就實施者所提使用收益資本化率估價之公式，我提供一個開發利潤共享之概念，依不動產估價技術規則土地收益資本化率定於0.5至1.5%，越低對土地所有權人越有利，至0.6%時，土地所有權人與建物所有權人之利潤約各為50%，故在第三次研商會議時，提供這樣的概念，而承租戶之訴求希望可能再高一點，就以上結論供各位委員參考。
3. 一般而言，無論市有地或國有地做財產的處分時，應該是標準一致，對整個都市更新的運作才有穩定性，但是本案因有標準不一致之狀況，用現在的範本，從建築物的使用權來估，如實施者所列，已經接近三次研商會議裡，針對不同情境，不同敏感度等相關的分析，開發的利益共享之概念是基於更新案能夠繼續往後走，看所有人的權利能夠有基本的保障，建議若沒有明確違法狀況下，可依資本化率0.6%之數值進行估算。

(九) 林委員光彥

1. 都市更新處召開的三次估價研商會議是一個過程，最後有提到一個專業的概念就是土地收益資本化率，根據估價專業土地收益資本化率與該土地上面承租戶使用年限是否有關？是否能以承租戶有永久使用權做為估價之前提？
2. 本案是否成立所謂的永久使用權呢？是有疑慮的，最主要的一個觀點簡化來講，目前為止所使用的相關規定都是針對市有土地，但是本件是國有財產署管理的國有土地，市有土地的法規是不能適用於國有土地。而且國產署有提到本案的租約基本上為定期租約，所以要說永久使用權的話，我覺得會受到相當大法律上的一個挑戰。
3. 就剛才第一個問題，土地收益資本化率是不是跟房屋使用年限有關，如果有關的話，估價方式在合法性的前提下，使用期間就會有問題。但如果在估價

專業上面，土地收益資本化率並不是基於永久使用權的話，這件事情就有進一步討論的空間，承租戶與國產署則可共同參考一下這個設定，另外，先定一個方案再走行政訴訟，並非良好之處理方案，行政法院面對類此難題時，是否就以最有利一方之方式判決，尚有疑慮。

4. 實施者今日提供許多試算方案，國產署的論調是定期租約，大部分人分到 0.23%、0.8%，所呈現的是承租戶都只有些微的數值，另外所定100年，100年之期限如何訂定，仍尚有疑慮。另提醒國產署，因本件之情況較為特別，估價尚不是無權佔有之狀態，因此與傳統的無權佔有之樣態不同，所以是否要到這麼極致的數值？仍有疑慮，但依土地收益資本化率所呈現之表格而言，並非法律層面的認知，但在談判和解協商階段時，當風險不明確、不確定時，以50、50方式進行分配，其實是雙方共同讓開發案可以進行，不用訴訟方式的一種解方。但住戶陳情表示希望更高，就此表格而言，尚看不到更高數值的可能性，因為承租戶之欄位就算是永久使用權，平均是62.5%，還有不成立的60%，再接下去則是48%，估價會議建議的結果收益資本化率以 0.6%計算大約是50%、50%，已是對承租戶最大的利潤保障，倘還要提高，以試算的表格分析，似乎欠缺正當化與合理化的基礎，也許資本化率0.6%估算可為一個考慮方向。
5. 另如同第一次估價會議結論第二點，收益資本化率的影響價值甚鉅，要補充推算過程與相關內容，在決策的階段，所有推算的因素相關內容都必須非常充實，才有辦法做決定。

(十) 蕭委員麗敏

1. 都市更新處召開之三次估價研商會議，是希望能夠在審議會前先收斂一些意見，個人認為不代表審議會不能再做討論，在此先表明個人的立場。就實施者今日所提供之簡報第六頁，在估價會議時，尚有重要的前提，即是請估價師就估價方法尚難依目前範本及估價技術規則估算部分進行說明，實施者就這部分的論述尚不完整，如針對無法源基礎的案件如何處理，實施者僅表明：「現行範本或都更通案上並無永久使用權之估價規範，對於無法源基礎佔用他人土地之合法房屋，依其建物剩餘耐用年數估算合法建物所有權人使用該土地之權利價值自無不妥，但與本案遷建基地之使用並不相同，致估價無法循都更通案方式辦理」。尚無法明確說明法源依據，這是非常重要的。因實施者無法就法源之基礎完整說明，才導致大家對估價前提有很大之衝突。
2. 實施者提供簡報之第10頁表示實施者依據都市更新條例第60條：「本案因權利變換範圍內部分合法建築物坐落於財政部國有財產署之土地上，且訂有租賃契約，實施者依都市更新條例第60條第1項規定已於108年3月15日(108)

遷建字第9號函請國產署與地上物所有權人進行協議，但國產署並未與地上物所有權人協議，故依都市更新條例第60條第2項規定，由實施者估之。」，在此提醒實施者，第一次大會時，林委員已有提醒都市更新條例第60條只有地上權、地上權、永佃權、農育權、耕地三七五租約，我們的狀況沒有在第60條裡面，請實施者不要再把第60條拿出來，這個法律應該是非常的明確。

3. 本件其實最大的爭議仍是要回歸到，倘如有永久使用權的前提下，這個估價方法是不是妥當的，歷次其他參與估價協商會議的專家學者，也都有一直表達到針對土地租金直接用5%這件事情，顯然估價師至今仍無法說服所有專家學者。
4. 就實施者提供簡報第26頁，在第三次估價研商會議時，林委員秋綿的意見提即，針對低度使用造成的狀況，無論如何，都會有地主沒有辦法分配到權利價值，所以第二次的討論才有提到，就現況低度使用的狀態，假設真的有永久使用權，可以來做一個最有效利用的情況進行模擬，在此強調為「模擬」，可以讓大家都知道在這樣的估價條件下得到的一個結果，是否有其合理性。
5. 就第三次估價會議紀錄看來，倘以最有效使用為前提，到50年時，以平均值而言，地主已經可以分到22.96%，但因為還是有部分地主是0，也不盡合理，若就這樣的模擬試算方案，100年時整體地主的平均到48.93%，少部分為55.36%。依照共識來講，可能並不是目前實施者所提的結果。另從結果而言實施者所提供之簡報上表示，是對國產署最有利之結果，但從簡報看不出這是對國產署最有利的分配方式。每個土地狀況不同，建物的形態不同，但是在承租戶之間也明顯產生不公平，分配價值差異太大，本件參數設定或者是估價前提有無不合理之處，估價師需再做解釋，比如承租戶的分配價值為0或國產署分配價值為0時，則為不合理，則可進行適當調整，目前承租戶之間的差異有58%跟15%，差距太大，承租戶之間的差異即已不合理。
6. 基於估價立場，資本化率取決於市場，並非審議會決定一個數字讓估價師執行，估價師必須捍衛他自己採最後這個方法和利潤基礎為何？為什麼不能用藍色這樣的一個利潤基礎，我覺得是非常關鍵的問題，估價師一定要再去針對地租5%的部分，再具有更完整的論述，只有寫到如果地租不是用5%而是用市場的租金，這樣得到的土地價格就是市場價格，建物所有權人還是0，這樣的回應已呈現估價並非依據一個合理正常的評估方式進行，估價師必須把本案特殊的情況、特殊的理由，說明清楚，為什麼不依照相關的範本或估價技術規則，要充分的去做說明。

(十一) 謝委員慧鶯

首先用公告現值計算，不能算是一種估價方法。因為公告現值只是計算增值

稅或是徵收土地的參考依據。第二，倘依都更條例，經過審議會審查結果，所有權人有異議時，可以提行政法院訴願，乃基於委員是依法審議的結果，所以估價師須明確說明法律基礎，否則也可以說就先依國產署意見，承租戶倘有意見就去打行政訴願官司，故法律基礎是很重要的，倘無法律基礎則審議會沒有審議的原則，所以我們今天做這樣的估價，其實這個對於承租戶及國產署而言是雙輸，本區域進行都更是正確的方向，建議國產署，當推論它有合法使用權的這件事情，某種程度上可以適度的放寬，倘依照現行的狀況來看，推論它有永久使用權，就現狀去推論100年，就比例上，已經放到很寬了，放到這麼寬之後呢？再加碼一點給他，我覺得這個是好的，但是如果說推論到這樣的程度，最後得到的結果是估價師算出來是合理的，我覺得這個很難說服我。

(十二) 鄭委員淳元

都市更新處所召開三次的估價會議有沒有內政部地政司的參與？若沒有，我建議不動產估價主管機關為內政部，建議可以請教內政部，倘後續進行行政訴訟的話，法院或者是行政法院，法官也許會去循求主管機關的看法，建議洽詢主管機關意見。

實施者說明及回應：

1. 就前三次審議會討論國產署的分配權值是否被低估之疑慮，都市更新處召開三次估價研商會議，審議委員提出各種不同的方案，希望就各種不同方案計算後，有讓雙方權值分配較為接近的一個方式遵循之可行性，就數次調整後，分別計算四種不同方案，依目前提供之簡報上，在不同方案裡，按照公告現值計算權值的部分，國產署分配是最低的只有22.4%，那在住戶裡面分配權值大概介於68.8%-84.23%，那這部份對於承租戶來講是分配最高的方式，不過這部分是屬於這個市政府內部的行政規定，沒辦法去約束國產署。
2. 另亦提供按照範本的方式，依有限年期的方法來估算各個合法房屋所有權人的分配價值，分別提案用20年、50年還有100年三個不同年數來計算，由計算的結果發現說對於現住戶來講，分配到最高的只有11.6%，最低的分配權值是0%，亦即，在這個方法裡面，部分住戶無法獲得分配，對現住戶來講不公平、不利，因而這個方式後來裁定不適用，主要是因為現有的房屋都在低度使用之下，使得它的收益偏低。
3. 另依委員提議假設這些合法房屋都能夠有效的使用，亦即量體放大，在這種狀況之下，分別按20年、50年跟100年去算，這樣對於承租戶權值是不是有幫助，就此方案已做過幾次的計算，在20年、50年的時候，仍有住戶的分配值為0，一直到了100年的時候，所有住戶的分配才會是正數，但是分配最低

的比例，合法房屋所有權人只能分配到15.86%，比過去個案沒有使用權的房屋占用的還要低，最主要的原因是我們的住戶是有付地租的，但因為有地租的關係，拓大後的權值就偏低，所以最後回歸到按照無限期使用的方式，以資本化法來計算國有土地的價值。

4. 但前次會議有委員建議在資本化率上斟酌考量適度調降，但因為設立資本化率的決定，仍是要根據不動產估價技術規則萃取，故縱進行微調，受限於市場資料，亦也很難去做大幅度的調整，故原有提案的資本化率是以0.85%，此次是降到0.8%，在以0.8%計算之下，國產署分為37.48%，地主分為最高的是73.74%，最低分配是47.64%，地主的平均分配是62.52%，這是三次的研商會議裡面，各個不同提案方法裡面所計算出來的結果。

決議：

- (一) 今日僅就估價技術原則部分進行討論，就今日有登記發言部分，俟後續本案審議會召開再請都市更新處邀請陳情人列席討論。
- (二) 有關本次討論估價議題，依委員建議洽內政部地政司及不動產估價師公會提供意見。
- (三) 請實施者進行模擬資本化率0.6%或0.8%法源依據及其估價論述，另請國有財產署提供合理估價方案供審議參考。

附帶決議：

考量節約所有權人時間及成本，倘後續審議會僅就原則討論，則無需請陳情人列席。