

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 535 次會議紀錄

111 年 4 月 15 日 府都新字第 1116011854 號

壹、時間：民國 111 年 03 月 21 日（星期一）上午 9 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 2 樓 N206 會議室專區

參、主持人：黃一平召集人及陳建華副召集人

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：高俊銘

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 02 2781-5696轉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)

1. 據權利變換計畫書（下稱權變計畫書）第九次審議會版第8-11頁所載，出資者山圓建設公司承諾，若地主有參與信託，其分回比例為65%。依計畫書所載地主分回比例換算共同負擔用係以36.24%計算(未參與信託之地主分回比例63.76%)。國有財產署(下稱國產署)經管之國有土地雖不參與信託，但本案之信託費用係納入共同負擔提列，並依都市更新條例（下稱都更條例）第51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率共同負擔之。故本案範圍內土地所有權人皆需負擔信託費用，卻以不同之共同負擔比例計算，且實施者尚未取得範圍內全體私有土地、合法建築物所有權人及相關參與人同意辦理信託。爰請貴府秉權審視就實施者於計畫書載明2種不同共同負擔計算方式，是否有違公平性及合理性及是否符合都更條例相關規定。
2. 共同負擔比例仍達36.24%，且人事行政管理費用、銷售管理費用及風險管理費用皆以上限提列，請市府責成實施者說明合理性及必要性，以維參與者權益。
3. 據權變計畫書（第九次審議會版）第拾柒章(第17-1頁)所載臺北市政府財政局109年3月20日北市財管字第10930172011號公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」（下稱市有土地處理原則），係針對臺北市政府針對遷建基地於都更未購地時之估價基準相關文字內容，因前述市有土地處理原則無法拘束及適用國產署經管之國有土地，爰請市府責成實

施者刪除該章節。

4. 本分署於本案各都市更新法定程序中一再表示無實施者所稱現住遷建戶有永久使用(無限期使用)權利，爰本案權變計畫書內有關永久使用(無限期使用)權之相關文字及內容，仍請貴府責成實施者刪除之。
5. 據權變計畫書【附錄十六】三家估價報告摘要，其中領銜之遠見不動產估價事務所(下稱遠見估價師事務所)所載本案估價條件略以，「國有地」之「現住遷建戶」租用本署經管同小段51地號等14筆國有土地，上述土地上之遷建戶為民國44年配合臺北市政府公共工程拆遷公告文內，住戶及其直系親屬或繼承人係屬有無限期使用權利，其與國產署訂有土地租賃契約，請依租約所載租金數額計算國有土地之收益價值，納入權利變換。經查領銜之遠見估價師事務所依實施者委託按現行國有土地公告地價之5%求取租金收入，扣除管理費後計算各宗國有土地之淨收益，再以市場萃取法求取土地收益資本化率0.8%，據以計算國有土地收益價格(底地權權利價格)。再以各筆國有土地更新前素地價格扣除國有土地收益價格，估算出承租戶更新前之使用權價值。上述估價條件係以107年公告地價為基準計算各筆國有地之淨收益，將更新前國有地素地價格扣除國有地之淨收益，其餘更新前價值差額均分配與各宗土地之承租人，肇致本案國有地權利價值比例僅有37%，剩餘63%皆為地上物所有權人取得，顯不合理且違悖法令規定。又查本案國有土地9戶承租人與本分署續訂國有基地定期租賃契約，故實施者不得逕依前述市府44年拆遷公告文之內容拘束國產署經管同小段51地號等14筆國有土地有無限期使用權，並建議採與「市有土地處理原則」一致性之公告現值方式估價，甚或採不動產估價技術規則第115條規定，將無限期使用權視為權利估價(分為承租人之使用權及所有權人之底地權)，將租約視為契約內容，以承租人每期支付之實質租金，按契約租金之淨收益計算出土地底地權價值，再將素地價值扣除底地權價值後之餘額計算合法建物權利價值。上開估價方式嚴重低估國有土地權值，均無實質之法源依據及論理基礎，本分署不同意前述估價方式。請貴府審視本案估價方式之適法性及合理性。
6. 依都更條例第60條第1、2項規定略以，權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上

權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。惟：

- (1) 本案實施者應依前述都更條例第60條第2項規定辦理估價事宜，在估價作業程序上應該先行估算合法建築物所有權之權利價值，並於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權占原土地價值比例分配予各該合法建築物所有權人。意係應先計算合法建築物對於土地所有權之負擔並予扣除，而非如三家估價師事務所依照實施者所設定之估價條件而逕行引用承租人無限期使用權計算，以現行公告地價之5%收取租金推算土地收益價值，再扣除管理費推算土地淨收益占該宗土地價值的比例計算分回更新後之權利價值來估算國有土地價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物建築物所有權人，實有違都更條例第60條意旨及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關於權利變換關係人權利價值評估程序，嚴重影響國有土地應分配價值。
  - (2) 不動產估價技術規則第126條之2就權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值之計算方式已明定。又建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。而建物經濟耐用年數表由全聯會依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區公告之，不動產估價技術規則第65條第1項及第66條復定有明文。查本案國有土地上已辦理保存登記之建物，倘經由貴府認定為合法建物，則實施者應說明未依不動產估價技術規則計算，而逕以永久使用權計算國有土地更新前價值，納入權利變換其適法性及合理性何在？並請貴府予以督核。有關本案社區住戶管理規約（草約）第六條交屋事項及第七條公共管理之內容，實施者僅回應本案管理規約(草約)係為交屋後、管理委員會正式成立前，暫由實施者代管本社區之過渡型草案，並規定由區分所有權人負擔交屋後之相關人事、管理等相關費用支出，惟實施者仍未確認本案房屋驗收完成至交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用是否由實施者或出資人負擔，事涉所有權人權益，請市府責成實施者詳實回應。
7. 至本案社區住戶管理規約（草約）第六條交屋事項及第七條公共管理之內容，實施者僅回應本案管理規約(草約)係為交屋後、管理委員會正式成立前，暫由實施者代管本社區之過渡型草案，並規定由區分所有權人負擔交屋後之相關人事、管理等相關費用支出。為確保房屋點交前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用係由實施者或出資人負擔，請貴府責

成實施者詳實回應，以維全體參與者之權益。

8. 回應委員意見，目前相關契約都已變成定期租賃契約，租約的期限是到 116年12月31日。另有關學產地91年出售的部分，會後再另外提供資料。

(二) 臺北市政府財政局(公有土地管理機關)

經檢視本次權利變換計畫(第9次審議會版)，本局經管市有土地更新後應分配價值已達最小分配單元，爰選配1戶4F-B2住宅單元後，尚可領取差額價金1,096元(實際權利變換價值應依審議會審議通過及本府核定結果為準)，故請實施者配合修正第10-1頁不參與分配名冊相關內容。

(三) 財政局 蘇振華幹事(書面意見)

無意見。

(四) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

(五) 交通局 洪瑜敏幹事(高偉誠代)(書面意見)

本案討論案無涉本局權管，爰本局無意見。

(六) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係涉及都市更新權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事(書面意見)

案涉權利變換部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事(書面意見)

本案為權利變換，無意見。

(九) 林光彥委員

1. 無論是無限期使用或永久使用土地之權利，此權利為可以拋棄及處分之，故無法鎖定民國 44 年的特定時點。前次請實施者、國產署與相關利害關係人就民國 44 年行政行為之效力事後有無權利被拋棄，而變更成為定期租賃的情況，並請相關人提供資料與相關之實務見解，此部分或許因查找困難故尚未獲得進一步之補充資料。
2. 今天簡報內呈現各階段租金繳納情況，有繳款書與通知書，可見民國 44 年拆遷公告、民國 50 年臺北市政府的繳納通知書，民國 67 年土銀代省政府收租之租金繳款書，87 年凍省移交國產署，88 年國產署的繳款書，惟仍未有基本租約之書面文件。繳款書僅能證明有租金繳納的事實，無限期使用也可

能為有償，與實施者主張之無限期使用權利不同。而為釐清本案係無限期使用之不定期租賃的概念，或是國產署主張之定期換約的定期租賃，繳款書無法做法律性質的判斷，無法瞭解臺北市政府、土銀、台灣省政府、國產署各個階段租賃契約之性質。對相關土地估價原則之訂定，此類書面文件係屬必要，請實施者、國產署、相關機關提供各階段租賃契約之書面，以及說明究竟該租約係屬實施者所主張之行政管理或是國產署主張之定期性租約性質，以利審議會審酌。

3. 本案估價最主要受影響者為國產署，陳情人有提及 91 年之行政院專案，請問此專案內容為何？對本案的判斷的影響？實施者代表補充了 91 年行政院專案關於憲法上平等原則適用之問題，應該讓公地主國產署有陳述意見之機會，請國產署回應，倘無法現場回應亦請補充書面意見。
4. 本案歷來實施者提供文件及國產署公地主意見均於審議會再行補充，因本案審議已久、法律爭議複雜，請雙方比照法院的審議模式，進行書狀之交換，即實施者補充意見予國產署，國產署出具書面補充意見，並請提前提供更新處做為下次審議會提會資料之參考文件。
5. 出資者及實施者分配比例，若無其他相反證據推翻前，建議以雙方簽署之書面文件為準。
6. 本件審議期間較久，係因同意比率較低，出資者屢次更迭，各項法律及事實爭議較複雜，實施者部分審議項目未依審議會意見修正或補充，係多重因素所致，希所有權人諒解。

#### (十) 蕭麗敏委員

1. 權利變換計畫書：依權變計畫書 P.10-11 表 10-3，部分權利人應補金額逾千萬，多數逾 3 千萬(亦逾其應分配權利價值)，請確認權利人之繳款具可行性；另亦有部分所有權人應領款金額逾千萬，亦請確認權利人不需要進行加選或換戶。
2. 前次審議意見實施者仍未充分補充說明部分
  - (1) 雨遮課題：關於雨遮之課題，關鍵仍為實施者非以登記面積計算更新後各戶總價(即有登記未計價)，請實施者依「臺北市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則」妥善說明是否適用或符合相關規定。
  - (2) 無限期使用權部分
    - A. 緣物權法定主義，永久使用權應非屬物權性質，目前之權利價值分配，係以合併後素地價格扣減有條件限制之土地收益價格後，餘額全部歸屬於建物所有權人，請補充其合理性及法理基礎。
    - B. 實施者主張無限期使用權係依「不動產估價技術規則」第115條辦理，則應依規定將契約內容、權利存續期間、權利登記狀況、相關法令規定、民間習俗及正常市場權利狀態等影響到價值之因素納入評估或說明，並請務必依照法條內容詳實分析及說明。
  - (3) 遠見不動產報告書

- A. P. 181起，應為更新前合併後土地價格，請更正文字錯誤，並自行檢視有無其他誤植。
- B. P. 243，比較標的65個別因素總調整率逾15%，請更換合適案例，或補充說明逾15%之合理性。
- C. P. 250，資本化率仍建議本報告書以一致性邏輯處理(即以資本化率區間之中間值計算)，則資本化率為1.425%、收益價格為224.4萬/坪，亦未高於比較價格。
- D. P. 260，報告書述明「不動產出租行情每坪月租金約介於2,450元與2,850元之間」，租金區間下限值高於 P. 258試算比較租金範圍為2,408元與2,714元，請檢視修正，另收益資本化率約介於1.142%與1.137%之間，決定值趨於上限值為1.14%，與本報告其他頁次之決定差異較大，請補充說明或依中間值決定收益資本化率。
- E. P. 273，2樓辦公室比準戶，(1)區域因素及個別因素皆有服務性設施質化之修正，是否有重複修正之情況？請補充說明或調整為量化之比較分析(2)請釐清本區辦公室之最適面積，是否面積愈小之市場性愈佳(3)比較標的84，屬4戶同時購買之案例，且使用用途為住家，請釐清是否屬合適之辦公案例？
- F. 更新前後比較法項目中，建材、建築設計調整率，(1)更新前土開總銷評估採用之案例，部分與更新後案例相同，然建材、建築設計項目調整率差異甚大，請綜合逐一檢視修正，(2)比較標的9為多處採用之案例，惟個案基本資料有不一致之情況，請綜合檢視修正
- (4) 實施者與出資人之出資比例及更新後之分配，係依雙方合意之內容辦理，非屬審議會權責，建議雙方律師協調，但權利變換計畫書登載之內容，仍應經雙方同意且無爭議，始能予以核定，以利後續都市更新計畫能順利執行。
- (5) 緣本案審議程序較長，故建議實施者應綜整各私地主之陳情意見暨回應處理情形，以確認地主意見皆已妥適說明或處理。
- (6) 再次重申本案因有部分內容有所爭議，故請實施者應充分說明其法理基礎，並與尚未同意戶充分溝通，現為兼顧全體地主(包含同意與不同意戶)、實施者與投資人之各方權益，仍以本案能順利續行為目標。
3. 計畫書綜理表回應內容，如綜-99頁(電子檔110頁)，實施者回應：「現經臺北市政府及委員會訂以0.8%估價資本化率方式……」係屬估價師所評估出來的數字，非市府或審議會所決定，另綜-100頁，實施者回應：「……臺北市政府理應負起施政一致性、公平性的誠信原則……」、綜-97頁實施者回應第6點：「『永久使用權』已經市府及相關單位釐清說明，應屬具有行政效力之處分，尊重實施者之主張」，等諸如此類文字，請實施者本於實際情況與

法律規範進行說明，應本於事實修正計畫書，而非以實施者立場代替市府說明，請實施者重新檢視、調整。

#### (十一) 陳玉霖委員

1. 無限期使用在法令適用性說明部分尚不足，倘本議題不存在，後續估價在推估國產署與承租人之權利價值有許多法律適用之問題，因此則 0.8%資本化率立足點不足，故請實施者補強。
2. 簡報 31 頁與 34 頁有針對土地收益資本化率說明，在 31 頁 3 案例其中標的 1 及標的 3 是巷道內住宅，標的 2 是永吉路上面的一個透天店面，但是第三之一種住宅區的土地，容積是 300%，土地是第二種商業區 630%、第四種住宅區 300%、後側是 250%，領銜報告書第 218 頁土地資本化率 0.8%的說明仍不足夠，3 案例中只有標的 2 有商業行為，而範圍內松山路與永吉路商業性質比較高，相對土地強度較強，土地價格較高，所以在推估收益資本化率 0.8%之論點尚需更充分補充，另審議會並未決議收益資本化率 0.8%之估價，該估價方式係實施者依市場相關資料進行推估，故請實施者補充無限期使用之法律及論述，希望實施者能再補充相關資料讓這案子更圓滿。
3. 倘出資人與實施者出資比率部分雙方未能達成共識，權利變換計畫即無法核定，請於雙方出資比率確定後，再予提會。

#### (十二) 朱萬真委員

本次提供審議之權利變換計畫書中第 10-3 頁至第 10-9 頁所載有關出資人與實施者出資比率及金額等內容，屬實施者與出資人爭議部分，非屬計畫書應載內容，請刪除。實施者與出資人之爭議在於共同負擔之分配金額，不影響土地所有權人之權益，倘雙方達成共識，於權利變換計畫書內載明共同負擔總金額裡面多少屬實施者之應分配金額、多少屬出資者應分配金額即可，且第拾章之分配清冊依此載明出資人應分配價值、實際分配及找補金額、第拾壹章依分配結果呈現登記內容。

#### (十三) 簡文彥委員(另提供書面意見)

1. 本案仍有所有權人未同意參與都更，建議實施者應具體與所有權人說明其都更後分配權利，再依據此基礎具體陳述溝通的結果，以利瞭解所有權人與實施者的訴求可否有解決方案。
2. 本案權利變換實施者與出資者仍未協議完成，實施者與出資者均具有推動都市更新的義務，若雙方爭議未解將影響住戶權益，建請雙方仍應於權利變換內容中明確載明。
3. 本案市有土地與地上建物所有權人，依市府政策採估價基準日更新前該宗土地當期土地公告現值占該宗土地價值的比例計算分回更新後權利價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物所有權人，與本案國有土地採資本化率估價計算之內容差異，應予說明及採用基礎。

## (十四) 何芳子委員(另提供書面意見)

1. 本案仍有多位陳情人但最關鍵的爭點似有2項，其中針對收益資本化率 0.8%，贊同林委員的意見，國產署及實施者應提出各階段的承租等內容的具體資料再提會。
2. 另一項涉及實施者與出資者間簽訂之協議書，內容雖屬私權，但其中涉及權利變換計畫的分配比例權益等，應請雙方再行協調溝通，對權變計畫達成共識後再提會。
3. 此次會議仍有14位所有權人不認同本案實施者，為本案能夠往前順利進行，建請實施者持續溝通，並就上述兩點辦理後，再提會審議。

## 實施者說明及回應：

- (一) 回應國產署意見，實施者承諾給予參與信託之地主較高的分配比例，目的在於增加參與信託的比例，提高所有參與更新者之保障，係屬實施者私下讓利，並非法令之規定，而國有財產署未參與信託，故仍按權變計畫所載之分配比例計算應分配權利價值。
- (二) 有關國有土地估價涉及無限期使用部分，補充論述如下：
  1. 民國44年公告拆遷文是行政處分，包括坡心段，已載明遷建戶對於遷建地點有無限期使用。
  2. 基地內之高女士，從民國50年向政府繳款收據一直留到88年。
  3. 民國89年馬英九成立專案，把臺北市政府當年拆遷的、漏列，就是現在所說的學產地包括這漏列八戶，重新再補列為臺北市的遷建基地。
  4. 永吉路上有位所有權人，原土地部分為國有財產屬管國有地，部分為教育部管之學產地，民國72年時學產地部分買到一坪75萬元，至100年核定時，國產署一坪賣1,000萬，非屬公平合理之情形。
  5. 本案基地內永吉路109號之建物所有權人，原有土地屬國有地、部分為教育部管理之學產地，91年時均以公告現值價購土地，91年行政院之專案係比照臺北市政府之精神。政府63年開始賣地以當年期公告現值分七年無息賣給這漏列之學產地，而八戶也在漏列範圍，至今已爭取10年，未有下文，臺北市政府109年3月20日的遷建基地市有土地處理原則，係指遷建戶未購地者無須購地可以分配，建議國家施政應一致。
  6. 國產署與住戶間之租賃行為，對於住戶基於民國44年公告所取得之無限期使用不生影響：國產署之出租行為是一種行政管理行為，不影響原來

公告的行政處分或是法規命令效力。根據「國有財產法」第42條規定，實務上只要是實際占有土地之人，無論有權或無權占有，國產署即可以出租，所以實施者可以推論出租行為不應影響原來實際使用的權利，即國產署就國有地之「先租後賣」屬於行政慣例，這個在以往之判決上也如此認定，亦即無限期使用並不會因為後來的行政管理行為，即出租的行為受到影響或視為拋棄。

7. 民國44年公告或其後續之處分為公法上的行政處分，與國產署與住戶間之租賃行為為私法行為，二者可以同時存在，互相不影響：二者差別在於若住戶不簽租賃契約，那國有財產署可否直接請求拆屋還地？實施者認為即使住戶沒有簽租賃契約，基於民國44年公告上或其後續之行政處分，皆可有權占有此土地。再來就是最後委員所述91年專案部分，91年專案是用以說明國產署就遷建基地，也有用公告現值處分國有地之先例，依據平等原則，本案亦得使用公告現值作為估價之基準。
8. 後續將依委員意見補充並整理資料，專案計畫內容再提供給委員參考，並於下次審議會一定依委員意見修正。

(三) 有關兩遮估價部分，確實未依通案原則估算，因本案都市更新事業計畫報核日為94年8月3日，得適用報核日當時之法令規定，故兩遮仍可以辦理登記，亦可計價(地籍測量實施規則第273條第2項)。惟於事業計畫核定(108年5月28日)前，法規已修訂兩遮不可登記。部分權利人認為兩遮登記且計價乃是虛灌坪數、提高房價之行為，將讓地主分回坪數縮水，故出資者與實施者、地主達成協議，並於107年10月13日事業計畫重新公展前自辦說明會公開向地主承諾「兩遮登記不計價」，更新處於108年7月30日始公布「兩遮登記及計價方式之通案審議原則」，該原則為本案事業計畫核定後才公布，然本案於估價時雖以不含兩遮之面積為計價基礎，即以部分面積為估價，但計算評估單價中已就兩遮之效益於個別因素中進行調整，如此並不致低估不動產價值，亦未損及權利人之權益，且估價時對兩遮面積不計入之評估處理方式，亦符合「不動產估價技術規則」第7條後段之規定。本案原則上將維持目前兩遮計算方式，但將依委員意見補充相關的說明及試算的分析。

(四) 現任出資者山圓建設與前出資者國揚要撤資情形非常類似，不斷找律師參與審議會，未曾關心本案發展、未曾付規劃團隊費用、未曾參與會議；而本案權利變換費用中風險管理費為本案之利潤而非山圓建設的出資，山圓建設與實施者110年8月27日就本案所簽訂「增補協議書」第5條之約定自明，該條明定：有損失，由實施者負擔60%，山圓建設負擔40%，益見本案並非由山圓建設100%出資。此外，本案因前述風險管理費經折價抵付後所取得之分配權利，自應由實施者與山圓建設按風險承擔及費用支出之比例分配。本案

非公辦都更。出資者山圓建設要求實施者零出資無所本，不依約，不支付欠團隊之款項，連律師函中提15,000元的房租從未支付，地主及台北遷建絕不妥協。

出資者說明與回應：

1. 出資者與實施者曾經簽過協議書及增補協議書，雙方應依協議書及增補協議書進行。根據兩造之間之增補協議及協議書，出資者承諾過實施者於都更案結束後可以分得3億7,800餘萬元的勞務與辛苦之費用，自第一次簽訂之協議書及第二次之增補協議書均在重申這一點，且是以本案經過審議之後全案總金額2%作為計算，今日實施者審議會之簡報，又將實施者應分配之權利金額，變更為7億餘元，如此，兩者加總後，實施者可以獲得之金額為11億餘萬元，與當初兩造間的協議已有相當大的悖離，與出資者當初出資的本意也有不同，出資者目前為止已出資8,000多萬元，並非如實施者所述未支付相關費用；另將來本案在進入營造階段，出資者要支付營造成本，而本案實施者卻一再地使用其程序中之這些地位與權限，不斷更改實施者之出資金額，這在出資者的立場是沒辦法接受的，兩造之間在增補協議書的第3條載明，出資者在權變計畫書及簡報資料要出資者同意，實施者才可提供給貴府做審議內容，而實際上今天本案實施者提出7億多之出資內容，係實施者自行提列之金額，出資者未曾同意，另剛剛實施者表示風險分攤之約定，非為全案之審議分配，而是針對部分由實施者承諾其他第三人之權利義務，與全案之審議分配無關。
2. 根據出資者與實施者間之協議書及增補協議書是同意給實施者整個案件的開發整合費用，係審議會通過本案後總案金額2%，暫估3億7,802零370元，亦為雙方增補契約內容，日前實施者所送計畫書中所載 95%與5%之出資比例，出資者不能接受。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人尚未同意參與更新，請實施者持續溝通協調。
- (二) 權利變換及估價部分
  1. 有關國有土地估價涉及無限期使用，經第525次審議會實施者說明以更新前價值計算更新前建物收益價格的方法，用房地綜合收益資本化率推估求得土地收益資本化率為0.8%，經實施者補充論述，並經審議會討論後，仍請實施者依委員意見補充無限期使用、收益資本化率0.8%估價過程之法理論述，再提會報告。另因本案審議已久，法律意見複雜，請國有財產署及實施者比照法院的審議模式，併同國有財產署及實施者提供租賃契約，做書狀的交換，提前提供本市都市更新處作為下次審議會提會資料參考文件。

2. 本案權利變換計畫書及估價報告書修正情形，二樓以上均價960,047元/坪，調整至966,656元/坪，共同負擔維持36.24%，請實施者依委員意見補充說明及檢討修正。
  3. 本案出資者出資比例及其分配權利價值，經實施者與出資者分別說明後，仍未達成共識，請實施者與出資者雙方溝通協調達成共識後，再提會討論。
  4. 本案未依第525次審議會委員意見檢附信託費用(9,650,000元)之信託契約部分，請實施者於核定前檢附。
- (三) 有關權利變換及估價部分，請實施者依委員及幹事意見檢討修正或補充相關論述、協調說明，並就出資比例及其分配權利價值與出資者達成共識後，併同聽證紀錄，再提審議會討論。