

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 560 次會議紀錄

111 年 10 月 28 日 府都新字第 1116024396 號

壹、時間：民國 111 年 9 月 26 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

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 廖翊君 02 2781-5696 轉 3083)

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)(出席並提供書面意見)

1. 據權利變換計畫書(下稱權變計畫書)第十次審議會版第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36.15%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36.15%，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(第十次審議會版)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【附錄十七】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年配合台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價值，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。

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。

(二) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關) (書面意見)

權利變換計畫第8-11頁，廣告銷售管理費所列算式有誤，請實施者釐清修正。

(三) 財政局 蘇振華幹事 (書面意見)

無意見。

(四) 地政局 陳振惟幹事 (書面意見)

P.11-36 土地登記清冊表，請補列更新後土地(A、B、C、D地號)權利範圍合計欄資料。

(五) 交通局 王少韡幹事(陳體峻代) (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 廖家銘幹事(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，無意見。

(八) 都市發展局 都市設計科 張書維幹事 (書面意見)

查本案前經本府108年2月22日府都設字第1083011531號函都審第1次變更設計核定在案，有關本次議題無涉都審程序，無意見。

(九) 簡文彥委員(出席並提供書面意見)

1. 有關實施者與出資者對出資比率及分配條件的爭議，仍請實施者與出資者進行協商，再將雙方協商結果納入權利變換計畫；若雙方仍未達成協議前，請依前次會議結論辦理。
2. 國產署所表達估價結果對公地主權益造成重大損失，實施者除應具體說明適法性及案例相似性之合宜性之外，對於價值估算的標準合適性也應再行說明。建議若本案公有土地處分或分配權值屬特殊狀況，實施者是否應針對土地權利先行釐清定案或由法院判決確定後，再由都更審議確認權利計畫內容。

(十) 黃于珊委員(出席並提供書面意見)

關於永久使用權的爭議，係國有財產署與相關利害關係人簽訂定期租賃契約後，是否視為已拋棄永久使用權，而成為定期租賃，對此前次審議會請相關人員提供資料及相關實務見解，但實施者並未提供相關資料，僅一再重申國產署與相關利害關係人簽訂定期租賃契約為行政管理行為，建議仍應提供相關資料，以利委員判斷。

(十一) 葉玉芬委員

1. 目前討論議題為土地收益資本化率0.8%，並以目前國有地土地租金做為計算基礎，因本案係涉及國有地相關權益。目前討論之議題，其一為房屋、

土地及使用人不同，其二係為與國產署之租約關係，經實施者簡報說明，使用權之範圍即住戶及其繼承人有永久使用的權利，倘現住戶就現存建物有永久使用之權利，合法建物所有權人及土地所有權人則應就兩造間未來之權屬作協商，倘不考慮民國44年拆遷公告之前提討論，權利價值的評估似應回歸不動產估價技術規則第126條之2，即應從合法建物所有權人本身未來之權利價值去考量。

2. 然永久使用權之定義非審議會可以決定，且本案也歷經10餘年，實施者無論以行政救濟或行政訴訟等方法，應先行釐清土地所有權人及合法建物所有權人之間存在之關係，方能就其權屬再進行估價，因現實施者未就此問題釐清，日後若土地所有權人進行行政救濟等，於核定後權值仍有發生變動之可能性，仍建議實施者應先釐清永久使用權存在及其存在之範圍，方能進行較合理之估算。

(十二) 林秋綿委員

就本案之永久使用權之定義，應為該8戶所有權人與國產署兩造間協商如何達成買賣協議之基礎下討論，並非以實施者補充說明之法理及估價過程後，由都更審議會認定，另永久使用權以0.8%土地收益化率估價計算方式，於法理上是否可行亦有疑慮，故此部分應由該8戶所有權人與國產署無論是以訴訟或是何種方行進行讓售後，本案方能在此基礎進行估價，因現該8戶係為有屋無地，臺北市就該情形係有另一套估價通則進行估價，故有關永久使用權之認定交由審議會決議應為不妥。

(十三) 林昆華委員(出席並提供書面意見)

臺北市政府針對遷建基地範圍內市有土地自民國63年起按「出售當年期公告現值」讓售予地上物所有權人，因市府曾就出售價格進行政策討論爰暫未再以公告現值出售。嗣市府財政局再於109年3月20日公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」，規定市有土地於繳清租金/使用補償金後以出售當期公告現值辦理讓售，另就地上物所有權人無法申購市有土地參與都市更新之權利價值分配進行規範。

(十四) 朱萬真委員(出席並提供書面意見)

不是在卡此案，而是核定後訴訟確定再來調整時，權利變換計畫內已列載之分配內容，如果土地所有權人價值增加，就表示無限期使用權人價值減少，則實施者是否可單方面辦理權利變換計畫選配內容變更，故先核定載訴訟之程序較有疑慮，為何不先訴訟再辦理核定。

(十五) 陳建華副召集人

本案歷經10次審議會討論，各委員的意見亦都有討論並經實施者說明，惟本案迄今仍有爭議尚未處理完成，包括永久使用權之釐清，本府亦召開多次會議討論，並已有政策上的裁示。另委員提出質疑的地方，係倘後續本案有訴訟並敗訴，將會產生更多問題，恐將會以找補或其他方式來處理，因本案已歷時久遠，議題亦已收斂，建議朝向資本化率0.8%進行計算，至於國產署與市政府對於土地的處理方式相異這部分待法院提起討論。

（十六）都市更新處

有關無限期使用名稱定位部分，依本府財政局於109年3月20日府都規字第10930172012號函公告「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」，內容敘及基於政府施政一致性及公平性，就本市6處遷建基地採一致性處理方式。是故，本案實施者係引用該處理原則，表示基於市府就遷建基地處理方式應維持一致性，國有土地應得比照市有土地安置方式援引辦理，並以無限期使用作為本案權利價值之估算依據。

實施者說明及回應：

（一）有關財政部國有財產署及陳情人提及有關不動產估價未符估價技術規則及遷建基地無限期使用權部分，以下說明：

1. 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產生影響，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，且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，且國產署於91年曾將國有學產地，讓售予占有戶，亦係以公告現值辦理讓售，根據行政法概念及平等原則，行政處置應一致性，且當時本案於公告後，即由行政院請臺北市政府進行拆遷，其中包含市有地、國有地（含學產地及國產署土地）及徵收私有土地，迄今為止91年之學產地係實施者與住戶爭取以當年期公告現值之專案讓售，另在徵收私有土地於89年法院判決使用權及所有權得分開，是故，該些地主係擁有占有之權利。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。
2. 有關收益資本化率0.8%議題，並非經過審議會收斂之結果，而是於第一版估價報告書中，經過市場萃取方式，去決定土地的收益資本化率，然於後續多次會議中，國產署認為損及國有土地權益，才由審議會要求實施者再行檢視此0.8%收益資本化率能否再做調整，並經實施者檢視後係因國產署分配後之比例不高，且因涉及無限期使用，進而造成價格偏低，另一原因

係為國產署是以公告現值之百分之五收取租金，此為契約上之約定事實，故實施者係以此估價條件進行價值估算，應屬合理。

3. 另有關委員提出拆屋後其權利即減失部分，因永久使用權係類似物權的概念，若以地上權解釋，係即使房屋遭拆除其所有權仍然存在，以此觀點判斷，應為永久使用權先行產生後房屋才興建，係得以永久使用權之基礎進行估價，且與租賃不盡相同，故國產署應提供當時訂定之租約背景，或當時提出之租約租金之算法依據，以供實施者瞭解所謂之租金事實並非為單純租金，而是使用管理之代價。

(二) 若於核定前以訴訟的方式解決無限期使用權爭議，若以民事訴訟處理，將會耗時四至五年以上的時間，若於核定後透過異議的程序係為行政訴訟，根據都市更新條例有53條的規定，異議處理並經行政法律裁決，雙方將以現金找補方式處理，並不涉及原計畫變更。

(三) 有關與現任出資者出資比例及其分配權利價值議題，未來將由其他出資者參與本案，因該公司未曾付規劃團隊費用及未曾參與會議，並要求實施者零出資無所本，地主及台北遷建絕不同意。

(四) 有關陳情人敘及希望加速本案案件進程，實施者原則尊重審議會決議並將配合後續儘速辦理；將配合地政局意見修正並增加合計欄，另財政局所提的廣告銷售費所列算式有誤，將會再配合辦理修正。

出資者說明與回應：

就會前提供之陳情意見內容，提及都更條例第3條第1項第7款，出資者與實施者之間協議，依法可納入權利變換計畫裡並參與分配，亦可辦理土地、建物登記，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，並依據前次實施者審議會之簡報，載明台北遷建基地都市更新股份有限公司得受分配金額高達11億餘元，與當初兩造間的協議已有相當大的悖離，並依照前次審議會決議，係雙方充分達成協議並達成共識後再提會，故懇請本案暫緩審議通過。

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. 有關國有土地估價經第525次、535次審議會決議以更新前價值計算更新前建物收益價格方法，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%。請實施者就委員有關無限期使用等意見補充相關說明。

2. 本案權利變換計畫書及估價報告(含雨遮登記計價差異比較)修正情形，二樓以上均價調整至968,774元/坪，共同負擔比為36.15%(535次審議會為36.24%)，經實施者說明，並經審議會討論後，予以確認。

(三) 本案出資者與實施者出資比率議題，經實施者與出資者分別說明後，現階段仍未達成共識，後續俟雙方達成共識後，再提審議會討論。

(四) 請實施者依委員、幹事意見檢討修正後併同聽證紀錄，再提審議會討論。