

臺北市都市更新及爭議處理審議會第634次會議紀錄

113年10月4日 府都新字第1136028169號

壹、時間：民國 113年9月23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：簡瑟芳副召集人

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、報告提案：

一、「113年度修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」（承辦人：事業科 蘇雅婷 02 2781-5696分機3086）

討論發言要點：

（一）本府財政局（書面意見）

1. 本次修訂提列總表已增列諸多費用項目，近乎核實認列，足以降低實施者投入所需承擔之風險，惟人事行政管理費、風險管理費等相關管理費用之計算因子及費率並未相應檢討。

(1) 查風險管理費計算因子中，「相關申請建築容積獎勵所支付之費用」、「申請容積移轉所支付之費用」及「都市計畫變更應負擔費用」、「印花稅」等項目之認列方式皆係依本府核定金額、實際支出成本或依稅捐相關規定提列，應不受物價波動或遭其他變動影響；又目前實務上提列貸款期間多逾36個月，再加計更新期間加成率後，多見風險管理費率以上限16%提列。是以，本案提列總表費用既已增列相關可提列項目並接近核實認列，亦應重新檢視風險管理費計算因子及費率（含更新期間加成率）之合理性及必要性。

(2) 次查「新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準」，人事行政管理費之計算因子並未包括「相關申請建築容積獎勵所支付之費用」、「申請容積移轉所支付之費用」及「貸款利息」；另風險管理費之計算因子亦未包括「相關申請建築容積獎勵所支付之費用」及「印花稅」，且未有更新期間加成率。爰請更新處就該2項費用定義，逐一說明本市提列總表維持目前各項計算因子計列之合理性及必要性後，提請確認。

(3) 建請於提列總表之廣告銷售管理費、人事行政管理費、風險管理費等

提列說明中，加註說明提列總表所列費率僅係可提列之上限，惟仍應依案件實際狀況說明各項費率提列之合理性及必要性，並經都更審議過程決議費率。

2. 部分提列費用，雖提列總表未規定須檢附佐證文件（如鑑界費、相關申請建築容積獎勵所支付之費用、實施方式兼採部分協議合建之營業稅等），惟為維護更新案之地主權益，本局於檢視財務計畫時，仍將視個案情形請實施者提供足以檢核之證明文件，以利審查。

（二）簡裕榮委員

1. 風險管理費訂定之初，係考量都更案可提列項目內並未含合理利潤，如依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法之得允許提列項目之外的費用，包含實施者需時常自行吸收所有權人所提出之要求、部分審議會不同意提列之費用及法令政策修正等，因相關風險無法完全量化並反映在現有的項目中，因此當初設計風險管理費得以容納實施者之額外支出。另人事行政管理費亦非每項因子皆可量化。
2. 臺北市與新北市提列總表之差異，係因臺北市房價方面相較新北市高，法規方面亦較為複雜，且臺北市的所有權人對於都更法令有較深認知，行政訴訟方面臺北市案量亦遠超於新北市，實施者須花更多時間整合，爰管理費用計算因子亦經多年討論執行及審議，建議以補充說明方式調整，不宜再大幅度變動。

（三）蕭麗敏委員

因都更案物價調整僅能調整至報核日或評價基準日，風險期間係針對評價基準日直至計畫核定後發包營造廠開工日等期間，這部分應可再明確定義；另實施者說明自行吸收之費用亦可適當反映於風險管理費之提列原因，以作為審議參酌。

（四）林光彥委員

1. 風險管理費的法源依據為都市更新權利變換實施辦法第19條第1項第7款，風險不僅包含物價調整、金融市場不確定性、因法令或政策變更，乃至戰爭、天災等不可抗力因素所產生之原物料生產及運輸風險，皆為不動產開發者亦即都市更新案實施者所需承擔之風險，最大程度影響可能造成都更案開發失敗，所有投入資金及成本化為零，風險承擔應有相當的對應性。
2. 基本上每一項支出皆須人事成本，現行人事行政管理費用母數計算除不含稅捐及管理費用，其餘皆納入計算，當時設計係為方便實施者計算故將計算因子項目明列，建議可以扣除方式呈現，調整敘述以避免現行文字造成之疑慮。另目前管理費率中有關提列上限之說明文字未臻明確，

建議可參考行政法院相關案例用語修正補充。風險管理費定義部分修正建議如下：「風險管理費可視為實施者投入資本、創意、管理技術，以承擔全案開發風險所應獲取對應之對價」，計算公式亦可以扣除方式呈現，如此修正得使實施者較有方向。

3. 營業稅建議於提列說明或注意事項加註，依提列總表提列共同負擔營業稅，此稅額應由實施者負擔，由所有權人負擔之營業稅則不得提列。

(五) 于俊明委員

1. 因都市更新條例第51條所列之共同負擔費用並未包括應予實施者之合理利潤，依不動產估價技術規則之成本法，成本項不管是開發角度或營造角度，項目裡皆有含括正常利潤，此利潤並非超額報酬，其於經濟學上為機會成本的概念，因此才會延伸出風險管理費作為替代。以技術規則計算邏輯，利潤計算之母數甚至包含廣告銷售管理費。
2. 有關建築能效標示之審查費用提列，除認列台建中心之計算，是否開放認列土木技師公會及建築師公會。

(六) 連琳育委員

防災型都更獎勵為專屬獎勵，但需取得建築能效標章一級能效，此為整個住宅部分建材皆需符合相關標準，相關費用可否增列於提列總表中。在專屬獎勵部分，如何公平的反映在估價上目前確實遇到盲點，不確定提列的費用是否可以具體估算出來之後，能夠反映在每一筆土地價值之上。

(七) 周淑蕙委員

1. 建請於管理費用提列說明加註「上限」文字。
2. 風險管理費除更新期間之風險外，其他風險為何？建議說明涉及風險之項目，供實施者參考並合理的論述其提列原因。
3. 請說明人事行政管理費計算母數與人事之間關聯性，其計算因子如此詳列，即會受檢視或質疑該項目是否與人事行政管理有直接關聯性。倘本次未能就風險管理費及人事行政管理費之說明文字修正下結論，建議是否針對前述兩項再召開會議討論確認。

(八) 陳建華副召集人

涉及更新案內部分專屬獎勵的估價方式，目前如海砂屋案例應可提供參考，有關類此議題建議留待後續另行討論。

(九) 都市更新處

1. 有關人事行政管理費及風險管理費等相關管理費用於99年版提列總表發

布前後，已歷經多次討論並沿用相關計算式及費率。

2. 風險管理費應以全案之開發風險計算，目前計算因子除廣告銷售管理費及信託管理費外，其餘費用因直接關聯到都更案的進展與成功與否，故納入現行計算因子。廣告銷售管理費不納入原因為推廣和銷售產品或服務的營銷成本屬於商業運營中的行銷支出，與開發風險無關。信託管理費不納入原因：為信託機構為履行信託職責而收取的報酬，屬於資產管理層面的費用，而非專案風險的直接成本。另針對更新期間加成率部分，係107年修訂提列總表時考量更新案實際營造期程差異，故為有統一標準而訂定相關公式。
3. 人事行政管理費之計算因子係涉及人力支出項目皆應納入，分別為管理專案所需行政成本、專案規劃人力資源成本，歷次提列總表修訂倘有涉及人力支出部分，皆納入核算。另「相關申請建築容積獎勵所支付之費用」係於103年都市更新權利變換實施辦法修訂得納入共同負擔，故亦納入計算。
4. 有關各項管理費應加註提列總表所載費率係為可提列之上限，仍應就個案說明提列之合理性及必要性，本處配合財政局意見補充修正。
5. 建築容積獎勵相關標章實非屬建築中心之專屬審查權，各鑑定機構應將相關鑑定費用明確公開化，俾利審議時有所依循。另建築能效標示審查費可提列於「申請相關建築容積獎勵標章或性能評估之審查費」，其規劃費可提列於「其他規劃簽證費用」，建材設備等涉及造價的部分目前無納入計算。

決議：

- (一) 各項管理費率請補充提列上限相關說明文字；另人事行政管理費及風險管理費請依委員意見修正定義說明並以負面列舉方式調整提列公式之文字，且風險管理費定義應與費率對照表內容相互聯結。
- (二) 防災型都更專屬獎勵涉及估價議題，請更新處後續參考老舊公寓專案案例所反映之估價方式處理。
- (三) 餘予以確認，請更新處於113年10月公告發布，並於113年12月1日起生效，惟就建築容積獎勵相關鑑定費用標準得否公開化，請更新處另行邀集相關公會討論。

二、「擬訂臺北市信義區雅祥段一小段31-4地號等18筆土地都市更新事業計畫案」都市更新一五〇報告案（承辦人：事業科 宋蕙汝 02 2781-5696轉3085）

- (一) 財政局 鄭凱晏幹事(書面意見)

本局無意見。

(二) 交通局 王少韡幹事(書面意見)

本案係提請本市都市更新及爭議處理審議會確認150專案小組複審會議紀錄，本局原則無意見。

(三) 消防局 劉豐禎幹事(書面意見)

1. 計畫書第4-4頁都市更新構想圖之救災活動空間與計畫書第9-56至9-59頁規劃之救災活動空間位置不一致，請再檢視修正。
2. 計畫書第9-13頁文字說明基地北側規劃救災活動空間，惟救災活動空間規劃於基地東側，請再檢視修正。

(四) 都市發展局都市規劃科 曾昭揚幹事(書面意見)

無意見。

(五) 都市發展局都市設計科 張書維幹事(書面意見)

本案非屬都市計畫劃定之都審地區，另依所附事業計畫報告書審議資料表、P. 9-1、P. 9-3(大稻埕容移)及P. 9-15所載開發條件，亦無涉都審程序，故本案無意見。

(六) 林光彥委員

本案都市更新構想圖之救災活動空間規劃於基地北側，與目前救災活動空間規劃於東側不一致，請實施者於計畫書加註載明原因。

實施者回應及說明：

1. 有關消防救災空間原更新單元劃定階段規劃於基地北側，後續於審議過程中因發現北側有鄰房占用情形，故改為基地東側，並依消防救災空間規劃相關規定設置，尚符合規定。另有關消防局幹事意見皆配合修正。
2. 有關基地西側(94地號)目前採綠化設計，惟考量後續使用管理維護，故設置透空圍牆及街道傢具並於基地北側車道旁設置維護進出口等方式；其餘人行道部分皆與鄰地人行空間順平串聯。

案經113年8月21日召開都市更新150專案小組複審會議，結論如下：

(一) 建築規劃設計部分

1. 有關基地西側(94地號)與鄰地未來重建後之人行空間串連情形，經實施者說明因考量後續使用管理等，故採透空圍牆及植栽處理，並規劃街

道傢俱，以達到降溫城市及增加重建後人行空間之串聯，經150專案小組複審討論後，予以同意，惟請實施者補充基地西側（94地號）之管理維護計畫。另人行步道臨路側請實施者依審議原則規定設置實體阻隔，以維人行安全。

2. 有關鄰地88-2地號土地是否為供公眾通行之現有巷及與本更新基地現況串連情形，業經實施者依前次150專案小組檢討88-2地號土地屬範圍外鄰地通路，非屬現有巷，且該通路延伸部分（88-3、88-1地號等2筆土地）東側無供基地內出入通行使用，無涉及廢巷或改道事宜，並經複審會議討論後，予以同意。
3. 本案規劃88戶住宅單元，惟實設汽車位53輛及實設機車位56輛，其衍生之停車需求如何於基地內部化自行滿足，經實施者說明業依前次150專案小組補充停車供需檢討情形及增加綠覆面積為626.73平方公尺（原規劃507.37平方公尺），並捐贈都市更新基金（更新後總銷千分之二）作為環境補償措施，並經複審會議討論後，予以同意。另針對本案退縮空間標註及補充周邊公共自行車站點位置部分，請依委員意見修正。

（二）消防救災部分

本案消防救災動線及救災活動空間檢討情形，請實施者依消防局幹事意見修正。

（三）財務計畫部分

1. 本案採「協議合建」方式實施，財務計畫部分得依提列總表規定採簡化方式辦理，經150專案小組複審會議討論後，予以同意。另風險控管方案，請實施者依委員意見修正並於核定前檢具信託合約，並納入於計畫書內載明。

（四）自提修正部分

本案自提修正基地南側更新範圍內排水溝位置至緊鄰臨建築線設置（基隆路一段35巷9弄），經實施者說明未涉及建築設計、財務計畫及自提修正幅度過大情形，不影響所有權人權益，並經150專案小組複審討論後，予以同意。

（五）建築容積獎勵部分

1. 都市更新建築容積獎勵辦法：

(4)#10取得綠建築標章之建築設計獎勵，業經前次150專案小組決議同意給予210.06平方公尺（法定容積8%）之獎勵容積；另請實施者依協議

書約定取得綠建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過綠建築分級評估「黃金級」以上。

- (5)#11智慧建築標章之建築設計獎勵，業經前次150專案小組決議同意給予157.55平方公尺（法定容積6%）之獎勵容積；另請實施者依協議書約定取得智慧建築候選證書及於使用執照核發後2年內通過智慧建築分級評估「黃金級」以上。
- (6)#13建築耐震設計獎勵，業經前次150專案小組決議同意給予262.58平方公尺（法定容積10%）之獎勵容積；另請實施者依協議書約定於使用執照核發後2年內取得耐震設計標章。
- (7)#14時程獎勵，業經前次150專案小組決議同意給予183.80平方公尺（法定容積7%）之獎勵容積。

2. 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法：

- (1)建築規劃設計（三），本基地西北側人行步道獎勵經實施者說明業依前次150專案小組決議扣除不延續部分，並經150專案小組複審討論後，原則同意給予409.19平方公尺（法定容積15.58%）之獎勵容積，後續授權更新處覈實計算後之獎勵額度為準；另請實施者將人行步道以順平處理，並設置標示牌，明確標示留設面積、位置及無條件供公眾通行，並於住戶規約中載明。
 - (2)建築規劃設計（四），本案尚符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之建築設計類別，業經前次150專案小組決議同意給予78.77平方公尺（法定容積3%）獎勵容積。
3. 本案申請大稻埕容積移轉依本府105年10月19日、106年1月23日、112年4月12日及113年4月19日處分函准予容積移轉，總計給予為523.86平方公尺(19.95%)之獎勵容積，業經前次150專案小組予以同意。

（六）聽證紀錄

本案係採「協議合建」方式實施，經取得更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意，得依都市更新條例第33條第1項第4款規定免辦理聽證。

決議：本案都市更新150專案小組複審審查結果予以確認，另請實施者依委員及幹事意見修正，並於收受審議會會議紀錄起3個月內應檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提會審議。實施者得參考本市都市更新處網站公告成果告示牌樣式自行設置，以推廣都市更

新成效。