

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 420 次會議紀錄

109 年 6 月 10 日府都新字第 1097009861 號

壹、時間：民國 109 年 5 月 25 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：黃召集人景茂

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、「擬訂臺北市北投區新民段二小段297地號等9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 楊祖恩 2781-5696#3060)

討論發言要點：

#### （一）新北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）

本局無相關意見

#### （二）財政局 陳幹事進祥（書面意見）

本案人事行政管理費(4.5%)、銷售管理費(5.5%)及風險管理費(11.5%)，共同負擔比例42.01%，請實施者說明後，提請審議會審議。

#### （三）地政局 鄭幹事益昌（書面意見）

估價部分已依前次會議意見修正，無其他意見。

#### （四）交通局 吳幹事瑄俞（書面意見）

無意見。

#### （五）消防局 林幹事清文（書面意見）

1. 請於圖面標示建物臨路面各樓層各處之緊急進口、替代窗戶或開口位置，並請申設單位確認前述開口與救災活動空間水平距離應於11公尺範圍內。
2. 救災活動空間範圍內應能承受本市現有最重雲梯車之1.5倍總重量(即75噸)，規劃之2處救災活動空間範圍內有排水溝，由專業技師簽證認可，並檢附簽證資料。

#### （六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

1. 本案原於107年7月20日都審核定在案。後因前揭核定函逾期，再於108年12

月26日都審核定，後續如涉相關都審變更設計事宜，依更新審議會決議辦理後續。

2. 有關下列事項，應納入建築執照列管，並於公寓大廈管理規約、銷售契約及產權移轉列入交代：

- (1) 本案自建築線退縮之無遮簷人行道及供道路使用部分，應24小時開放供不特定公眾無償使用，不得設置任何形式障礙物影響通行，並負維護管理之責。
- (2) 屋頂及露台透空遮牆部分，不得擅自加頂蓋或作為他用；另建築物立面不得掛設空調主機或附掛相關設備影響原建築風貌。
- (3) 本案為集合住宅後續不得違反土管規定作為旅館等使用。
- (4) 本案後院游泳池等設施均未計入容積，後續不得違建。

(七) 建築管理工程處 甘幹事子楠

本案都市設計審議已核定，無意見。

(八) 工務局新建工程處 丁幹事仲仁

占用部分非位於道路用地上，側溝位置是否需調整應洽水利處。

(九) 詹委員勳敏

實施者於簡報中說明，本案增加容積移轉使地主多分配價值約3億4800萬元，惟並無扣除因土地被稀釋之價值，因容積移轉增加50%容積，建坪多增加38%多，土地以一坪160萬換算起來約為3億8600萬，因計算無扣除土地交換容積移轉所增加之建坪，並非為容積移轉增加分配，建議修正相關說明。

(十) 遲委員維新

1. 估價報告書均依上次意見修正。惟本次估價調整後估價報告書P. 57調整率超過技術規則15%限制規定，本案僅為溫泉宅之差異，是否符合技術規則所定之情況特殊，請說明。考量本案仍是一般常見住宅，是否要超過計規15%限制，建議請再釐清。
2. 如有可替代比較或待售之標的，皆優於調整率超過15%，超過15%之認定非由估價師逕予認定，且地政局對於認定上也會有不同的意見，建議採更換比較標的。

(十一) 林委員光彥

1. 有關委員所提估價部分調整率超過技術規則15%限制部分，實施者應於會

上妥予回應或說明修正方向，經委員同意後再續行後續程序。

2. 有關簡報P40人行步道留設範圍與側溝無關，人行步道獎勵規定為供人行走之道路或騎樓是可申請容積獎勵，留設範圍側溝部分為車子行走可能性居多，但實施者表示為避免影響當地交通動線通行維持現況道路，為保障地主權益懇請大會給予容積獎勵。故應就該部分現況為道路供車通行之部分得否給予獎勵，非以作側溝或柏油作為得否給予之依據。
3. 有關留設人行步道獎勵是專供人行走或可同時供人、車行走部分，過往案例是否有相關人行步道獎勵之決議情形。

(十二) 簡委員伯殷

往往6公尺巷道會建議留設人行道退縮至8公尺，且與道路順平，為防火救災使用，過去許多案例皆與本案情況相同，建議多留設部分與道路順平。本案實施者願意保留現況，對人之通行或救災部分有很大幫助，建議予以同意。

(十三) 簡委員裕榮

請實施者說明本案基地圍牆設置範圍，人行步道獎勵留設右側部分與鄰地相接處是否有設置圍牆。

(十四) 虞委員積學

本案先前意見大部分已修正，惟有關地下室車道部分，本案基地有高低差，且原則上地下室僅能有1個破口，本案目前有2個破口，尚可接受，但中央管理員室與廁所這側仍應以擋土牆封閉，露天部分也應用覆土蓋起。

(十五) 黃委員嫩雲

權變計畫請標示尺寸(第6-8頁至第6-36頁)陽台、斜邊長寬等尺寸，餘請自行檢視。

(十六) 劉委員玉山

財政局書面意見所提風險管理費為11.5%，惟實施者簡報之風險管理費為11%，請釐清。

(十七) 劉委員秀玲

本案基地為2,060.40平方公尺，留設大片開放空間於基地後側，無供公共使用，且設置圍牆，而人行步道已給予獎勵，基於獎勵不重複，建議△F5-1依通案減少2%。

## (十八) 都市更新處

1. 有關申請△F5-3人行步道獎勵部分，退縮2公尺補足8公尺，在過去案例上若可供人車行走，則符合申請△F5-3容積獎勵條件規定。
2. 有關基地右側留設部分之人行步道獎勵，請實施者充分說明與鄰地之連續性後，提請大會討論給予容積獎勵。

### 實施者說明及回應：

- (一) 有關地下室停車場配合委員意見修正。
- (二) 有關圖面部分會補充註明，另有關列入大樓管理皆一併納入，遵照辦理。
- (三) 本案超過15%於估價報告書P.57已說明，且委員意見也瞭解是為一正常產品，如依委員意見調降為15%，本案住宅單價下降，但本次調整率調高超過1%，更新後總價值增加係對全體地主權益為好的，建議仍維持16%，續將遵照委員意見修正本案溫泉宅比較標的。
- (四) 有關容積移轉部分，感謝委員指導，於文字上調整修正。
- (五) 有關簡報P.40人行步道獎勵右側留設部分，鄰地未來也可能都更，本案希望人行步道可延續過去，不管東側或是西側人行步道皆為順平，未來配合鄰地改建可連續性，故懇請大會給予人行步道留設範圍東側部分之容積獎勵。
- (六) 簡報P.17藍色線為圍牆設置範圍，人行步道東側為透空且無設置圍牆，本案仍希望未來人行步道能與鄰地有連續性。
- (七) 有關△F5-1酌減2%部分，由本案頂樓層實施者分回部分做調整，不影響餘所有權人選配之。

### 決議：

#### (一) 建築規劃設計部分

本案北向日照、院落、整地原則等檢討及建築規劃設計，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關本案因基地高程需設置擋土牆部分，請依委員意見修正。

#### (二) 財務計畫部分

本案人事行政管理費 4.5%、銷售管理費 5.5%、風險管理費 11%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。

#### (三) 消防救災部分

本案消防救災部分，請依消防局書面意見修正。

#### (四) 權利變換及估價部分

本案選配原則合理性及二樓以上均價(738,319元/坪)，共同負擔達42.01%，經實施者說明並經審議會討論後，予以同意。另有關估價報告書請依委員意見修正。

#### (五) 建築容積獎勵部分

1. △F3(更新時程之獎勵容積)同意給予324.51平方公尺(法定容積7%)之獎勵額度。
2. △F4-2(協助開闢毗鄰計畫道路之獎勵容積)原則同意給予2.83平方公尺(法定容積0.06%)之獎勵額度，請實施者於核定前取得捐贈同意書，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度。並請實施者應切結於使照取得前，辦理完成捐贈臺北市政府之程序。
3. △F5-1(考量與鄰近地區建築物之量體、造型、色彩、座落方位相互調和之建築設計、無障礙環境、都市防災之獎勵容積)，考量本案開放空間留設於基地後院並未開放公眾使用，故予以酌減獎勵容積2%，同意給予370.87平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度。酌減2%部分，經實施者說明由本案頂樓層實施者分回部分做調整，不影響其餘所有權人選配之。
4. △F5-3(供人行走之地面道路或騎樓之獎勵容積)原則同意給予184.71平方公尺(法定容積3.98%)之獎勵額度，後續授權更新處核實計算後給予獎勵額度；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。
5. △F5-6(建築基地及建築物採綠建築設計之獎勵容積)同意給予370.87平方公尺(法定容積8%)之獎勵額度，並請實施者後續依103年11月10日公布之「臺北市綠建築自治條例」提列綠建築管理維護費用，惟不得納入本案共同負擔費用提列；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。
6. 本案申請容積移轉部分，同意依本府都市發展局審查結果，給予2,317.95平方公尺(法定容積50%)之獎勵額度。

(六) 聽證紀錄：本案雖於107年11月21日都市更新168專案審查會議決議：「…修正報告書相關書圖內容並檢附修正內容對照表，申請聽證」，惟依都市更新條例第33條規定(核定前無爭議)免辦理聽證，倘本案於核定前有爭議，應補辦聽證並再次提起大會審議。

(七) 同意本案擬訂都市更新事業計畫及權利變換計畫修正後通過，後續請實施者於3個月內檢具修正後計畫書圖送都市發展局辦理報府核定，逾期應再重新提審議會審議。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。

## 二、「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 邱于真 2781-5696#3088)

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. 據案附權利變換計畫書(第三次審議會版)第17-1頁及【附錄十四】遠見不動產估價師事務所報告書摘要(附-143頁)所載，本署經管同小段51地號等14筆國有土地之權利價值，係參照臺北市政府財政局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)第四點規定，都市更新權利價值分配，倘地上建物所有權人無法辦理申購，「市有土地」將依都市更新事業計畫參與都市更新，並以估價基準日更新前該宗土地當期公告現值占該宗土地價值的比例計算分回更新後之權利價值，其餘比例分配予該宗土地之地上物建物所有權人。
2. 查前述市有土地處理原則僅針對臺北市遷建基地範圍內市有土地訂定相關處理方式，與本署經管之中華民國土地無涉。領銜之遠見不動產估價師事務所逕依前述市有土地處理原則估計上述14筆國有土地更新前權利價值，僅以108年土地公告現值計算國有持分比例及權值，其餘更新前價值差額則分配予該宗土地之地上物所有權人，肇致本案國有權利價值僅有22.40%，剩餘77.60%皆為地上物所有權人取得，顯不合理且違悖規定。本分署不同意前述估價方式，並請貴府說明該本案估價方式之適法性及合理性。
3. 依照都市更新條例第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市更新條例第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依照實施者所設定之估

價條件而逕行引用市有土地處理原則，以估價基準日更新前該宗土地當期公告現值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，有違都市更新條例第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，嚴重影響國有地應分配價值。

- (2) 不動產估價技術規則第126條之2對於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有明定。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，而逕以市有土地處理原則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。
- (3) 至實施者於權利變換計畫書拾陸章、永久使用權之說明（第16-1、16-2頁表示，業於106年7月7日協調會確認本案「合法建物的所有權人，遷建戶對其租占土地擁有永久使用權」及「本署依立法院的協調紀錄，完成選配」一節，經查該協調會係實施者依都市更新條例第60條第1項規定辦理協議，惟本署經管國有土地悉依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」及「國有非公用土地參與都市更新注意事項」等相關規定辦理，無依都市更新條例第60條規定與建物所有權人進行協議，且本分署未於該次會議確認或同意遷建戶對其租占土地擁有永久使用權及辦理選配事宜，請實施者刪除。
4. 綜上，實施者於本案權利變換程序，就同小段51地號等14筆國有土地所使用之估價方式，逕引用市有土地處理原則，已違反不動產估價技術規則及相關規定，爰請重新依現行法令規範進行估價。
5. 據權利變換計畫書第8-12頁所載，出資者上揚國際資產管理股份有限公司承諾，若地主參與信託，其分回比例為65%。查實施者計算本署共同負擔費用係以36.66%計算。本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，並依都市更新條例第51條規定由權利變換範圍內之土地所有權人依按其權利價值比率共同負擔之。爰請實施者說明，旨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，是否有違公平性及合理性。並請貴府說明，同一權利變換計畫內實施者載明2種不同共同負擔計算方式，是否符合都市更新相關規定。
6. 另財務計畫所提列信託費用新台幣965萬元，並未依提列總表所載檢具相關

合約佐證，至附錄八（附-38頁）僅放置第一銀行受託人報酬約定書，爰請實施者說明是否已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。又信託管理費雖不含公有地，惟該費用仍納入共同負擔，本署亦需負擔信託費用，尚不得以地主有參與信託，其分回比例為65%排除國有地不辦理信託之分回比例，基於公平性，請實施者提供以65%計算之應分配權利價值。

7. 實施者所提供的備忘錄行政院並未正式函文交下，故無法代表本分署就這個函文做出說明，基本上國有土地的估價原則不會變。

（二）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

1. 本次審議會版更新後總權利價值增加，一併順修相關費用，共同負擔比例較第416次審議會版下修0.01%，本局無意見。

2. 其餘幹事及權利變換計畫小組所提意見已修正，無補充意見。

（三）地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

估價報告書(遠見)

1. 有關兩遮估價，建議依108年7月19日第382次審議會通過「兩遮登記及計價方式之通案審議原則」辦理。

2. 摘要58表七更新前後權利價值分析表所載2樓以上平均建坪單價及更新後總權利價值，與P333表七更新前後權利價值分析表不符，請釐正。

3. 餘已依前次意見修正，無意見。

（四）交通局 洪幹事瑜敏(簡璟竹代)（書面意見）

查虎林街 59 巷(8 公尺)未開闢計畫道路，現況已供公眾人車通行，本更新案基地車輛由虎林街 59 巷現況進出不受影響；惟停車場出入口涉及部分未開闢計畫道路土地部分，請實施者依第 365 次委員會議決議：「針對虎林街 59 巷周邊計畫道路協助開闢事宜，仍請實施者洽道路用地地主妥予溝通協調整合」（含聽證紀錄決議）。

（五）消防局 蔡幹事長銘（書面意見）

本案未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關規定，爰本局無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）

本案涉權利變換計畫，無意見。

（七）陳副召集人信良

1. 在整個遷建基地市府的處理態度是希望國有地與市有地能有一致的標準。此部分其實會反映到所有遷建基地的現實狀況，其他遷建基地很明顯會有國有地、市有地的差異，這會造成這種差別待遇的情況，更不利於都更的推動。
2. 此議題的確是透過多方管道跟實施者做溝通，這部分實施者也有處理，方向應該是尊重市府的審議權，最後當然是根據各委員支持，市府的態度是重申希望國有地跟市有地能夠有一致處理的標準。

#### (八) 劉委員玉山

1. 前次4月20日審議會有2個決議，一個是實施者與出資者的協議，另一個是實施者跟國產署再進一步溝通，後有5月1日行政院張政務委員的協調，此協調是總統府要求行政院出面來做協調。會議結論是重申內政部4月13日函的說明二，但其實4月20日審議會的過程已有4月13日內政部的函，所以當時也已經有討論過。換句話說，5月1日的會議結論，重點就是重申4月13日內政部這個函，希望去溝通，然後交給審議會來處理。所以我認為5月1日協調備忘錄看起來也沒有突破出一個方向。
2. 審議會應支持市政府政策，即處長所提的大方向。不過歷次國產署的意見，都希望按照國產法相關的規定來辦理。所以在此情況下，審議會做決議恐怕是有困難，雖然在5月1日的備忘錄裡載明國產署表示原則尊重都市更新審議的程序，但是「尊重這個審議的程序」，不是「尊重審議的結果」，尊重程序跟尊重審議的結果是兩回事。所以我認為，實施者希望的是一個政府，不管是中央或地方，政府要有一致的政策，這樣才有辦法辦，不然市政府的政策已很明確，但國產署有不同看法，因為國產署今天來開會，應該也是表達財政部的意見，來開會之前大致都有簽過。故我認為要由實施者去跟國產署做協調恐怕相當困難。
3. 所以上次我也提到，這個部分應由行政部門先協調政策一致，實施者才有辦法進行，我認為5月1日備忘錄沒有太大進展，只是重申內政部4月13日函說明二的意見，行政部門要加把力，市政府跟財政部的意見要一致，不然案件就停住了。

#### (九) 謝委員慧鶯

1. 實施者對於所提供之資料有許多交代不夠清楚的地方，所以在判斷上容易有很多錯誤解讀，例如公有土地在這個更新範圍內，以報告書面積及價值如果不考慮跟遷建戶的拆遷，大概是7.9%左右，如按照實施者估定的價值，更新後是188億、共同負擔比大約是65%，這個土地分回來的價值是9.7億，所以簡報寫國有財產署可以到10億6千萬不曉得怎麼分到的，如能領到10億6千萬，遷建戶怎麼都分不到，所以有些數字實施者應該要算清楚。

2. 如按實施者估定照市有土地的原則去算，9.7億的26%國有地分2.53億，8戶的遷建戶共分7.18億，如果平均值算起來每戶可以分84坪的房子，故此估價原則即使不是這樣估也不會讓遷建戶掃地出門，這部分應講清楚，因實施者訴求是國有財產署如不同意，遷建戶就會掃地出門，我的理解是很多公有土地包括國營事業國立大學或是像其他的慈善團體，他們的土地都長期被占用，都市更新的過程當中保證原來住戶居住面積的這部分，原則會被充分尊重，但給這麼大的獲利空間似不合理。
3. 在前幾次的會議也一直提到，如果雙方都堅持已見應該會沒有結論，希望能從中間靠攏，但目前顯然國有土地雖然尊重審議的原則，卻沒有放鬆，實施者也沒放鬆，一定要用公告現值估，我認為這件事情，在數字上面談似不太妥適，更新審議委員會從來沒有案子用公告現值估價，如本案因遷建基地的特殊性，就必須考慮到跟遷建基地很類似的基地，因為本案會變為一個通則，要考慮到將來是否都比照辦理。
4. 這漏列8戶，當初因公共建設的拆遷遷移到這裡，我認為保證他們應有的居住權是都市更新要做到的。原來在拆遷公共設施時五分埔的土地不值錢，經過30、40年都市計畫的變更，有機會從沒有土地所有權狀態變成住更新後大樓的狀態，保障應有的居住面積這個部分，我認為應該要支持，並應從估價上考慮遷建戶現有面積應分回的範圍，保障住戶不用出資就可以分回，但如果給這麼大的一個空間，審議會要考慮的是地上物的所有權人，是不是只要有類似永久使用權的概念，都可以主張土地用公告現值估價，審議會要考慮在地主沒有同意的狀態下，應該要做怎樣的權利分配，因後續面對審議案件時，也有其他屋地不同人的狀態，包括軍方的土地，也是提供土地使用權同意書給人家蓋房子，都更的時候他的永久使用權算數嗎？因為當初除了土地使用權也沒有使用期限。所以本案如果通過，以後類似案子是否也要比照，否則審議會的標準在哪裡。
5. 審議原則的一致性很重要，今天兩個公地主，市有土地有處理原則，若審議會同意國有土地也同市有土地的估價原則做估價，將來若有一塊地，裡面有另一個私地主，要求市有土地比照辦理時，審議會是否也應比照。當市有土地面對此狀況而不同意時，就必須要循行政救濟。通案原則的部分，今天有遷建基地，明天可能還有別的案例，我們不知道，但一旦這原則被確定後，以後只要有人拿出一紙公文來，說審議會同意以公告現值估價，那其他地主若表示反對意見只能夠循行政救濟嗎？
6. 估價條件的估價原則，基本上一定有原由。市有土地處理方式是土地所有權人市政府同意遷建基地裡按公告現值參與更新，但本案所有權人不是市政府，是國產署，如不是雙方協議的內容，因為差距很大，至少應有經過估價

師公會檢視本案是合理的估價方式，所以我建議是否委託估價師公會進行類似本案情況應如何估價的討論，至少產生共識，將來若有爭議，也是估價師公會有做過試算，專業的技術團體之間有共識，委員會能依照估價師公會認定合理的估價條件做討論。剛實施者委託的估價師也提到用永久使用權估價，但永久使用權在估價師公會認定的估值到底如何？我認為本案未來牽涉到很多類似的情況，假設本案如實施者所估方式，後續是否有類似永久使用權的都如此估算，應有一個明確的界定，以本案來說，雖然有民國44年的歷史共業，都市發展從民國40多年到現在為止，拆遷公告是限於遷建戶的本人，或配偶、繼承人，但這更新完後，房子最後是誰住的，其實不一定，其實就土地來說，當初拆遷公告是本於照顧弱勢遷建戶，讓他有安身立命的地方，今天要都更，應要保障原來的居住權益，但將來拿到房子後，他是不是繼續住在這裡，是不是應該享受這麼大的土地利益，應要審慎思考。

7. 提醒實施者，信託法明定以訴訟為目的信託是不生效力的，信託的目的如果是等到最後訴訟確定，此部分是否適用信託法應再釐清。

#### (十) 林委員光彥

1. 簡報15頁實施者似不再堅持永久使用權，可是回歸到土地估價權利價值，雖然還是有提到永久使用權，但我的理解是就變成是比較情感上的訴求，希望國有財產署考慮到居住正義，遷建戶畢竟有遷建的歷史背景，那麼在估價上面可以適度的讓步。不過就這點來看法律層次而言，估價條件不再主張永久使用權利，這是實施者讓步的一個誠意，不過剛剛委員所講的公告現值這件事情，是不是合法還須討論，政策面我很支持，也理解實施者背負一百多戶的整合壓力，但我還是很擔心一個問題，不動產估價技術規則對土地所有權人沒有持有建物產權的土地權利價值計算方式，事實上是有明文規定，公告現值的結果跟估價技術規則的法規的明文規定是不是符合，尚未見實施者做進一步的說明，有待釐清。
2. 同時該條的第二項規定，如果土地所有權人跟建物所有權人自行協議辦理，也就是說市有土地可以用比較低的公告現值，那審議會不只是尊重是遵守，因為這是估價技術規則第126條之2規定依其協議辦理，所以上次委員也建議這個事情如果要依法來做審議及核定，就必須要看法規所有的狀況，其中最重要的是不動產估價技術規則相關規定，但是如國產署可以跟實施者做協調，就能用同條第二項來做協議辦理，事實上實施者也有提到如果維持現況使用，國產署年收益只有0.3129%，如果更新後可以分回相當價值的房產，跟目前每年租金相比，是有很大的差距。這件如果由訴訟方式解決，法律怎麼判不曉得，但也請實施者跟國有財產署參考剛剛提到的，雙方各自面對法規面的困境及現實的差距是否可以用第126條之2第二項以協議處理，否則就

請實施者具體說明，公告現值的估價如何符合不動產技術規則第126條之2第一項之規定。

3. 我理解實施者的想法，但都市更新條例第60條的規定，第一項是土地所有權人對建物的協議處理，第二項是協議不成的時候由實施者估定，估定不是由實施者任意查估，又重點是，估定的對象是合法建築物所有權人的價值還有地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約等，並沒有授權實施者估定土地之價值，意思是土地價值估完，土地上面有些合法建物可以協議就協議，不能協議的話，由實施者來估合法建築物所有權的價值，然後從土地所有權人應分配的土地價值來去做這個分配或補償。即如果要用都更條例60條第二項，估定並非自由裁量，應該要依相關的法律規定；另估定的對象是合法建築物，估這些遷建戶建築物值多少並從國產署的土地價值裡面分配，並沒有直接說可以如何估算土地價值。
4. 實施者所提的信託的確會產生問題，但我要強調權變計畫做成的決定，應要自信認為此決定是合法且適當的，而不是做完決定後，有疑慮說反正以後雙方去打官司就好，我不贊成這種方法。

#### (十一) 詹委員勳敏

1. 本案因最近財政局公布的規定，估價師才有依據用公告現值去算，如果依委員所提的按照估價技術規則來估，是財政局公佈後才有永久使用權，但實際上地上權登記並沒有這個情況。今天問題是所有權是國有財產署的，不是財政局的，國產署應如何協助本案推動，實施者有沒有想另外一個辦法填補這部分。如果審議通過後再去訴訟，國產署追討後還是要還，故應要尋求一個解決辦法，這8戶的差距是多少，要怎麼來補，請實施者考量，不然一直無法解決，國產署是依據法令規定，市政府規定是管市有土地，審議會要如何決議，故建議實施者跟國產署協調要如何估價，如按照公告現值來估的話，要放在估價條件裡，讓估價師有所依據。
2. 如果按正常估價，國產署也按正常估價，這8戶的差額，由實施者協調補貼，就沒有這個問題，問題是實施者要不要解決。
3. 有關兩遮估價，本案94年事業計畫報核，100年事業計畫核定，106年最高行政法院駁回，107年事業計畫重新公展，108年事業計畫核定，他是撤回計畫申請還是重續94年的事業計畫？這會牽涉到兩遮登記的適用法令，這部分必須釐清。

#### (十二) 邱委員世仁

如今日委員會通過本案，未來對於類似案例，是否以一致性通案來處理，

不能本案這個決定，別的案子用另一個方法，所以審議會應審慎考慮這個問題，未來有相關的案例是否均以此方式決議。

(十三) 何芳子委員

1. 實施者在本案已付出很多年的努力，現在已進入到權利變換階段，若權利變換通過後就可以執行，但現在就卡在權利變換估價，因市有土地是用公告現值來估，問題是案內有國產署的土地，而國產署也要有依法行政的依據，所以在國產署無法同意的狀況下，我認為實施者要讓本案推動，若以後再走行政救濟的方式，我有點擔心後續救濟程序的被追討對象可能是建物所有權人，而非實施者，衍生後續問題。
2. 在審議程序裡，審議會可以支持更新推動，但應該要避免案子通過後，有很多後遺症，造成傷害，我的意思不是指實施者沒有努力，我非常肯定實施者在這案子過程裡，付出很多心力跟努力。

(十四) 黃委員台生

本案應朝以協議方式處理，實施者應再努力溝通協調。

(十五) 黃召集人景茂

1. 歷次審議會的會議紀錄我已看過充分了解，本案也有多位議員在議會質詢，在市長晨會也有討論過，故財政局於3月20日公告遷建基地範圍內臺北市之市有土地之處理原則，6個遷建基地之市有地部分是用公告現值來當做權利價值來參與都更，這是市政府的政策。
2. 當然大家都希望說一個都更單元，能有同樣的基準，而且臺北市遷建基地房屋老舊，本案都更也已推動幾十年，以政府要推動都更的立場，希望能夠促成。希望大家可以來討論，提出一個比較雙贏的局面，讓臺北市的舊社區能夠往前走。
3. 實施者的心聲及陳情人的想法，審議會都會做一個周全的考量，市府的態度及立場是希望公有地能有一致的做法。
4. 委員對於本案國有地的權利價值估價仍有疑慮，尚未達成共識，還是請實施者再檢討估價的合理性，剛剛有委員建議都更處可以洽估價師公會表示意見，檢視如何估價能有兩全其美的折衷方案。

(十六) 方副召集人定安

臺北市政府已主張我們的立場，但本案仍無法達成共識，若是請估價師公會協助，建議國產署嘗試從合理性來看，剛委員也有提到從居住正義的角度來看本案估價，否則無法解決。當天5月1日會議我有參加，我相信這備

忘錄是很真實得紀錄當時的情形，但以公務人員來說，若一定要有行政的公文，後續還是用正式的公文來檢視，剛剛局長提到估價師公會，這是最公正，對財產估價最合理的方法。我也期待國產署能參與這個過程，大家一起來參與估價條件的設定，估價師公會才有辦法做最後的判斷，否則估價的結果，國產署還是不認同，那也很麻煩。

#### (十七) 黃委員嫩雲

1. 臺北市會有遷建基地，係緣於早年市府為開闢公共建設，將拆遷戶安置於這些公有土地上，讓拆遷戶安身立命。但這些公有土地後來卻因權屬及管理機關的不同，導致其管理處分因各有不同的法規，而有不同的待遇與結果，衍生本案更新範圍內所剩國有土地參與都市更新的權值認定爭議。
2. 依本府財政局109年3月20日北市財管字第10930172011號公告的「台北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」之原則一所示，已說明市府當時在安置拆遷戶時，有供他們「無限期使用」這些公有土地之意。因此，本案實施者以這幾筆國有土地上的地上建物有永久使用權作為估價條件，進行房地權利價值查估，與本府財政局3月20日公告之意旨相符，建議本委員會宜同意在這樣的基礎上進行審查，讓這個延宕多時的更新案可以繼續往前推進。做為地主之一的國有財產署應尊重本委員會的審議權，若其對於日後核定的權利價值仍有異議，自可循更新條例第53條規定提起救濟。

#### (十八) 黃委員蕙庭

針對3月20日的遷建基地市有土地的處理原則，它的背景是在解決坡心市場的訴訟案，因該地主主張不繳納土地使用補償金，這件事市府就明訂在處理原則裡。所以開宗明義是，無限期使用也是要繳納使用補償金。另針對讓售可以用公告現值，前次會議財政局已表達很清楚，遷建基地的讓售原則中間有些轉折，但目前原則裡已確定用公告現值，原則第三點是若因某種原因無法取得市有土地參與都更，市有土地是按照公告現值做估價，但我要重申的是，這是市有土地部分的規範。

#### (十九) 鄭委員淳元

在行政院備忘錄裡面，國產署尊重都市更新審議會程序，但會議資料第29頁，實施者說明修正情形這欄裡面第五行，載明國產署長表示尊重審議會審決，這部分引用是否有誤，請釐清。

#### (二十) 虞委員積學

1. 本案基地屬商三特(原屬商二)，基本上依土管規定的寬、深度是8乘以16公尺，若側邊都加3.64公尺的話，就是11.64公尺，所以規定是11.64公尺

寬，16公尺深。但建築師要確認一下，申請基地範圍周邊的土地是不是建築完成，所謂建築完成是取得使用執照或是3樓以上RC造建築物，如果周邊是建築完成，那它就算是畸零地，也是可以申請建築，所以要就申請基地的範圍的周邊是不是建築完成，有沒有畸零地的問題要再確認一下，不單純只是寬、深度的問題，這部分請建築師再檢討。

2. 建管處也多次函詢更新處，但目前申請人確實是在更新範圍內，正在辦理權利變換審議。更新處的態度是實施者盡力跟申請建照的土地所有權人溝通。

#### 實施者說明及回應：

- (一) 有關所有權人申請建照，其建築基地寬、深度這部分會請建築師再檢討確認。
- (二) 有關虎林街 59 巷設計車道出入口的部分，建築師跟建管等單位確認，道路出入口須依據法令規定取得地主的同意，而實施者已經取得地主同意書，所以不影響車道出入。
- (三) 有關薛先生所提道路地的部分，因不在更新範圍內，故道路地將來是否由市政府開闢，由市政府決定。
- (四) 危老重建最高的獎勵額度只有 40%，且須取得 100%同意，而本案已核定的容積獎勵是 41.86%，故優於危老重建。
- (五) 王先生等人，因牽涉內部的分割、贈與的問題，這部分實施者無法介入，但在他們分割、贈與完畢後，就他們各自的權利部分，實施者願意協助重新計算他們的權值比例跟應分配的額度，如需要變更選配內容，實施者也會配合。
- (六) 上揚公司在聽證會、審議會上，也有類似的口頭的說明，但都沒有正式的發文跟實施者說明他們確定要退出，上揚公司也發文要求與實施者在 5 月 21 日進行協商，但因這段時間正在準備這次審議會的文件，因此實施者回函給上揚公司，希望於審議會後再進行協商，而上揚公司並沒有針對實施者要求延期協商的部分回文，如果上揚確實無意再繼續承做，實施者會採取相對的因應措施。
- (七) 本案原以永久使用權進行估價，因在審議會上，國產署否定了永久使用權，而與會的委員也認為法律上沒有永久使用權這個名詞，故實施者才放棄以永久使用權進行估價。
- (八) 實施者於 106 年 7 月 6 日、108 年 3 月 15 日兩度函請國產署與合法建築物所有權人進行協議，然國產署回函表示「本分署無權依都市更新條例第 39 條第 1 項規定與建物所有權人進行協議。」，故實施者才依更新條例第 60 條第 2 項(修法後)規定「協議不成時，由實施者估定」辦理。
- (九) 市有地遷建基地在買賣的時候，是賣公告現值，國有管轄的遷建基地學產地，也是以公告現值在賣，所以不管市有的、國有的都有以公告現值出售的實例，基於政府施政一致性，故根據更新條例第 60 條第 2 項(修法後)由實

施者估定之，因此實施者依 109 年 3 月 20 日臺北市政府財政局公告「遷建基地範圍內臺北市有土地之處理原則」第四點，計算土地及建物所有權人之都市更新權利價值分配比例。

- (十) 臺北市政府財政局 3 月 20 日發布「遷建基地範圍內臺北市有土地之處理原則」，最重要的是遷建基地 5 千多戶，從之前到現在，其實只剩一點點沒有賣而已，從民國 60 幾年開始賣地到現在幾乎每一個人都買到公告現值。
- (十一) 依「遷建基地範圍內臺北市有土地之處理原則」就是按照公告現值，這不是由估價師評估，因為公告現值是由市政府估的，估價師是依據實施者的估價條件函，才能根據這個原則去引用，依該處理原則按照公告現值作為計算國有土地權利價值比例的一個基礎，所以在估價報告裡面，是引用公告現值來做計算基準，並不是估價師依估價技術規則估公告現值。
- (十二) 本案是由它的歷史背景造成的，是在於 44 年的拆遷辦法裡，有載明永久使用權，而國有財產署一再否定合法建物所有權人有永久使用權，甚至認為要都更的話，合法建物所有權人要無條件放棄，實施者只是第三者，無法代表合法建物所有權人跟國有財產署協商，包括與行政院通溝、與內政部溝通，他們都說尊重審議會程序，今天審議的結果，並不是要求國產署只能接受這個結論，審議的結果是希望程序能夠繼續進行，最後能透過法院裁判的方式，來做分配比的基準，才會沒有爭議。
- (十三) 有關估價所依據的部分，到底是估合法建物所有權人的價值，還是估土地所用權人的價值，其實是一體兩面的，合法建物所有權人的價值加上土地使用權人的價值就等於一個完整土地的價值，所以不管先估哪一方面，扣除後就是另一方面的權值。
- (十四) 實施者已跟合法建物所有權人溝通過，說明以永久使用權的概念估價，是暫時的權宜之計，倘國產署有意見，可能會循行政救濟程序，最後關鍵是以法院裁決的為準，即便是按公告現值做為國有土地的權值計算，並不是承諾合法建物所有權人的權值是這樣分配，實施者並沒有這樣承諾，且已向合法建物所有權人說明他們未來權值有可能變動。
- (十五) 行政院召開的 5 月 1 日會議，上面有寫總統府下交，行政院秘書長在 4 月 13 日公文裡，開宗明義就有寫行政院秘書長來處理，因國產署署長在會議當場表示，他也同意委員會若採國、市有一致，後續比照正義國宅循行政救濟程序。
- (十六) 將來如果行政救濟程序的結果跟核定結果不一致時，這八戶所分配的不動產，通通交付信託，在信託合約裡必須加註必須與國有財產署之間的權利分配確定後，須待行政訴訟確認後或雙方達成協議後才能解除信託，這樣對國產署也是個保障。
- (十七) 如果本案通過了，絕對是一個遷建基地的通案，對於臺北市信義區、大安區 6 萬坪的遷建基地，它才有辦法解套。

(十八) 剛提到要交估價師公會，這我沒有意見，若要估價師公會決定一個價錢，必須有個前提在，如果國產署僅能按市價，那估出來就是市價，合法房屋所有權人會不會接受？如果按之前提的永久使用權，國產署也不接受，用公告現值也不接受，國產署的立場，若皆不接受的話，估價師公會也沒辦法做裁決，因為不同的條件之下，評估出來的價格是不一樣的，是否有一個國產署可以接受的條件，這樣去徵詢估價師公會才有意義。

決議：

本案國有土地估價部分，請實施者再檢討估價合理性，並請更新處洽估價師公會討論估價合理性及協助實施者與國產署協調後，再提會討論。