

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 491 次會議紀錄

110 年 9 月 28 日府都新字第 1106022104 號

壹、時間：民國 110 年 8 月 30 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、「擬訂臺北市北投區大業段三小段 241 地號等 31 筆土地都市更新事業計畫案」涉都市更新程序案(承辦人：事業科 江柏緯 02-2781-5696 轉 3063)

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（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 徐子偉幹事（書面意見）

無意見。

（三）交通局 吳瑄俞幹事(周光彥技士代)（書面意見）

本局無意見。

（四）消防局 廖家銘幹事（書面意見）

本案係涉及都更程序案，未涉本局權管，無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 顏邦睿幹事（書面意見）

本案涉及程序部分，本科無意見。

（六）都市發展局都市設計科 謝佩珊幹事（書面意見）

本案非屬都審案，無意見。

（七）林光彥委員

1. 有關實施者簡報中提及之原核定事業計畫範圍旁之計畫道路無開闢，惟實施者口頭提及該巷道為既成道路，非屬更新範圍內，可沿循現況做通行使用，請問實施者補充說明窒礙難行之處？

2. 於原核定版計畫之意見回應中，當時實施者回應本案更新單元內建物，將一併拆除橫跨計畫道路部分等建物，即表示當時實施者已承諾如此處理方式，而現又以此為無法推動之原因，請實施者說明。
3. 請問275地號所有權人，為公有或私有？是否和更新單元內所有權人為同一批人？請問為何當時要承諾會開闢，現在又以同意書難以取得為由，不甚合理。本事件客觀上為窒礙難行，主觀上為可歸責於實施者，以致無法履行公法上義務。
4. 綜上討論，本案實施者已在尋找新實施者，表示實施者意願已低，公益性有問題，建議本案撤案重送，其餘問題交由新實施者後續爭取。

(八) 蕭麗敏委員

1. 請實施者說明有關本案無法開闢之計畫道路之地上建物似與更新單元內之建物屬同所有權人，將來改建勢必要拆除，範圍外之建物有何難以拆除之處？另有關都市更新事業概要核准後，需於1年內報核事業計畫，請說明要求展延2.5年之必要性。
2. 針對本案共負比，因目前營業稅計算方式有異動，故建議扣除營業稅後，本案之共負比仍應符原核定之承諾才具延續性，另外實施者展延期限期望短於2.5年。依本案目前成熟度應不須展延至一年。

(九) 唐惠群委員

有關工程造價問題，若當時核定後即推動本案，則造價水準則無漲價問題。另本案之展延期限及目標應明確規範。

(十) 何芳子委員

本案實施者目前考量後續變更實施者及變更範圍，實施者不如撤案，以利擺脫限制條件，增加效率。

(十一) 朱萬真委員

未開闢計畫道路是否可併在更新單元內？另少數不同意所有權人是否可依權變處理，不能以土地不能處理作為理由，請實施者補充說明。

(十二) 羅文明委員

1. 依建管規定，車道出入口至連接地界線需退足4公尺，若符合此原則，則車道設置應無問題。請實施者說明規劃設計問題。
2. 道路開闢及道路產權在任何建築開發案應由起造人負責。

## (十三) 楊欽文委員

1. 依圖面判斷基地西側該巷道對於車道通行，因其涉對側房屋非屬計畫範圍內，寬度請於圖面上標示清楚，依自身基地條件，可依前次審議會決議辦理或基地自行退縮至應有寬度，請實施者考量。
2. 目前新實施者是否能承諾當時所承諾之共負比？若可以按照原承諾共負比則本案之同意比例將大幅提升。

## (十四) 陳信良副召集人

1. 原核定同意比例即不高，請問實施者五年時間是否有增加同意比例？
2. 有關自劃更新單元同意比例門檻，非本案推展關鍵，另有關事業計畫之共同負擔部分無法執行，仍請所有權人妥予溝通。

## (十五) 都市更新處

本更新案基地係為 89 年 6 月 26 日公告劃定之「北投區捷運北投站東側更新地區」範圍內，惟依 107 年 12 月 10 日府都新字第 10720232311 號公告發布實施「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」之檢討劃定基準(略以)：「另因部分更新地區範圍與本府民國 89 至 91 年公告之更新地區及歷年經都市計畫所劃設之更新地區等有重疊之情形…，至於已核定案件，為維持案件之穩定性，仍應依核定內容續行更新事業，不納入本次更新地區劃定。…」，故本案撤案後範圍非屬公劃更新地區，爰後續請實施者依自劃更新單元程序辦理。

## 實施者說明及回應：

- (一) 前次審議會決議共同負擔上限40%，過去工程造價等成本與過去不同，已大幅增加。另於此期間皆與地主等持續進行溝通，及計畫道路開闢部分亦遇上取得同意書之困難，故造成本案遲遲無法報核。
- (二) 簡報說明更正既成道路為計畫道路，於本案亦透過捐贈道路進行道路開闢，因此將面臨原計畫範圍無法開闢計畫道路，需取得道路所有權人之同意才得以通行。
- (三) 針對違章建物所有權人雖同於計畫範圍內建物權屬，目前實施者仍與違占戶進行溝通協調，部分違占戶仍未同意實施者所提供之方案，故需要2.5年時間，與各權利關係人達成合意，建立良好共識，續行改建事宜。
- (四) 車道規劃部分，因考量停車動線與效率，目前實施者仍希望規劃於原49巷位置。

- (五) 拆除建物與道路興闢需取得所有權人同意，應為兩獨立事件，即便拆除單元內建物，單元外之道路仍需取得單元外道路所有權人之同意，才得以使車道能通行。故非實施者得透過承諾達成。
- (六) 現況巷道狹窄確實如委員所說車輛難以通行，故實施者擬透過道路地捐贈以開闢該計畫道路，使車道功能得以發揮，並對交通動線有顯著改善效果。
- (七) 目前實施者主要著力於變更實施者，重行收取同意書部分，部分占比較高地主，仍處於溝通狀態，而小地主部分則持續增加同意比例，目前仍努力爭取變更實施者過程。
- (八) 有關共負比承諾部分，依現況確實無法承諾，另車道通行部分使事業計畫屬不可實現，應優先處理，促使本案順利進行，希望委員給予更寬裕時間以利實施者推展本案。
- (九) 若本案撤案是否可替地主最後爭取公劃身分，本案原屬89年公劃，現況亦急需更新，期望爭取以降低將來新實施者與居民改建門檻。

決議：

- (一) 臺北市都市更新處業依都市更新條例第75條規定檢查實施者對該事業計畫之執行情形，惟本案實施者自105年6月23日事業計畫核定後，尚未擬具都市更新權利變換計畫案向本府申請報核，已逾事業計畫預訂實施進度，經實施者說明，並經審議會討論後，同意後續由臺北市都市更新處依都市更新條例第76條規定辦理撤銷事宜。
- (二) 另本案撤銷事業計畫後，非屬本府107年12月10日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」範圍內，請實施者後續依相關程序辦理申請自劃更新單元。

## 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 林均郁 02-2781-5696 轉 3075)

討論發言要點：

- (一) 本案討論前，唐惠群委員已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8點規定，自行離席迴避。
- (二) 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)第六次審議會版第8-11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係以36.63%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(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，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. 本案共同負擔比例達36.63%，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. 貴府前於108年3月8日召開臺北市都市更新及爭議處理審議會第365次會議，依該會議決議略以，有關事業計畫書涉及永久使用權文字請實施者刪除。惟經審視權變計畫書內第拾陸章第16-2頁仍登載永久使用權之相關文字及內容，請貴府責成實施者刪除之。
4. 據權變計畫書(第六次審議會版)第拾陸章16-1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)，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本署經管之土地，爰請市府責成實施者刪除該章節。
5. 另據權利變換計畫書【附錄十六】三家估價報告摘要，其中領銜之遠見不動產估價師事務所(下稱遠見估價師事務所)附-147頁所載本案估價條件略以，「國有地」之「現住遷建戶」佔用本署經管同小段51地號等14筆國有土地，屬無限期使用權利，其與本署訂有土地租賃契約，請依租約內容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年的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，筆致本案國有地權利價值比例僅有37.48%，剩餘62.52%皆為地上物所有權人取得，顯不合理且違悖法令規定。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，權利變換範圍內之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人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，於土地上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：

甲、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，嚴重影響國有地應分配價值。

乙、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畫。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，而逕以無限期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. 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，實施者業依110年5月7日第473次審議會聽證紀錄決議修正附錄十

一住戶管理規約第六條內容。惟查附錄十一住戶管理規約(草約)第六條交屋事項及第七條公共管理之內容，實施者登載「由出資者代管本社區，區分所有權人應支付自代管期間起所有物管、保全、機電清潔等人事服務費用及公共水電費、瓦斯費、保養維護費、行政庶務管理雜支等所有支出費用」等相關文字，經查內政部營建署發布之公寓大廈規約範本第17條約定，管理費之收繳程序及支付方法，授權管理委員會訂之。爰請貴府責成實施者應依公寓大廈規約範本訂之並刪除不合理之內容，且驗收完成至交屋前之水電費、管理費及瓦斯費等相關費用應由實施者負擔，請貴府應於權利變換審議階段重視並處理之，以維參與者權益。

### (三) 臺北市政府財政局 (公有土地管理機關)

本案權變計畫召開第 461 次審議會時，請實施者依第 452 次審議會通過之「財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則」，採上開財政部令釋說明一之 2 種公式計算後擇低提列，依第綜 13 頁回應綜理表，實施者表示為維持計畫穩定，營業稅依原事業計畫核定版本以 107 年版公式為準，原有關營業稅費用之提列本局尊重審議會決議。

### (四) 財政局 蘇振華幹事 (書面意見)

因財政部對於以權利變換方式實施都更營業稅提列有最新令釋，爰建請實施者依第 452 次審議會通過之「財政部 109 年 9 月 14 日台財稅字第 10900611910 號令後營業稅提列通案審議原則」，採上開財政部令釋說明一之 2 種公式計算後擇低提列。

### (五) 鍾少佑委員(書面意見)

權利變換估價報告書中更新後價格評估章節，建議以權利變換報告書中之產權登記面積進行評估 (包含雨遮)。

### (六) 蕭麗敏委員

1. 三家估價報告書之估價條件似未一致，請再釐清。

2. 遠見估價報告書：

(1) 雨遮課題：

A. 不動產估價技術規則第7條：依本規則辦理估價所稱之面積，已辦理登記者，以登記之面積為準；其未辦理登記或以部分面積為估價者，應調查註明之。都市更新案在產權登記上是依權變計畫所載內容進行囑託登記，因此，本案之登記面積業已確認，是否能逕採

後段規定進行，仍有所疑義，請估價師再行檢視。

B. 如實施者仍堅持採雨遮面積登記但不計價之方式，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，關於雨遮登記及計價方式已有明文規定，請實施者依相關規定檢核辦理：「雨遮登記及計價方式：(1)107年1月1日後報核之案件，不予登記、計價；(2)107年1月1日前報核之案件處理方式：a. 通案及涉及公有地案件、不計價，則應出具全體所有權人同意書，同意書應載明雨遮登記、不計價，致影響共同負擔等內容(如總價值降低、共負比提升、分配價值減少等)。(3)第一項雨遮不計價部分，因考量雨遮對建築物貢獻之功能效益，其估價方式得依臺北市不動產估價師公會公告『台北市都市更新未登記雨遮估價作業方式』辦理」。

C. 事業計畫估價目的為綠建築保證金計算使用，評估二樓以上均價，權利變換計畫估價是權利人權值比率及分配之依據，二者估價目的不同，且估價評估之結果與事業計畫並無關聯性。

事業計畫估價目的為綠建築保證金計算使用，評估二樓以上均價，權利變換計畫估價是權利人權值比率及分配之依據，二者估價目的不同，且估價評估之結果與事業計畫並無關聯性。

- (2) 更新前估價條件第3點，請估價師檢視說明是否符合不動產估價技術規則第33、129、133條之規定。包含客觀淨收益之法定基礎、租金應考慮之內容、契約租金與市場經濟租金差額之處理方式。
- (3) P92，尊重估價師對選擇案例的說明，但比較標的3，與信義之比較標的2為相同案例，正面對228公園，請就景觀進行檢視修正。
- (4) P100，關於建材、建築設計之調整率，仍未修正，請適當調整。
- (5) P109，請補充說明造價之價格組成、土建比例計算錯誤(土地投比例之總價與土地開發分析總價不一致，請釐清)。
- (6) P110，比較標的15為商三土地，請再檢視寬深度是否符合台北市土管最小寬深度之要求。P112，住四比準地為一面臨路，仍未修正，致與比較標的之調整率仍有誤。
- (7) P118，關於建材、建築設計之調整率，仍未修正，請適當調整。
- (8) P127，請補充說明造價之價格組成、土建比例計算錯誤(土地投比例之總價與土地開發分析總價不一致，請釐清)。
- (9) P136，關於建材、建築設計之調整率，仍未修正，請適當調整，另



請確認比較標的30公設比達49%之原因

- (10)P145，請補充說明造價之價格組成、土建比例計算錯誤(土地投比例之總價與土地開發分析總價不一致，請釐清)。
- (11)請釐清比準地之臨路條件(另二家估價師皆為一面臨路)，並順修比較法及P148-P150各項調整率。
- (12)請說明P151，編號16、17及P153編號54、55商效差下修2%之理由，90地號商效-9%之理由。
- (13)P219，請說明收益資本化率計算基礎，另，信義採風險溢酬法，請說明本案土地、建物所有權人單純，為何管理較不易?針對土地增值潛力(-0.5%)、風險性低(-0.25%)是否確實符合市場性，請一併檢討。台住報告書資本化率直接採用0.8%，亦請補充合理說明
- (14)P220，公式誤植仍未修正，應為C1。
- (15)P243、P253，(1)建材、建築設計調整率 (2)建物個別條件及建物週邊環境皆有商效 (3)結構，P253調整3%，P243請修正。
- (16)P247，(1)建材、建築設計調整率 (2)建物個別條件及建物週邊環境皆有商效 (3)比較標的67、68寬度調整率誤植。
- (17)P257，(1)建材、建築設計調整率 (2)建物個別條件及建物週邊環境皆有商效。
- (18)P263、P267，A. 產品適宜性及居住環境寧適度修正理由同，是否有重覆修正。B. 本都更案基地大，退縮建築及大中庭為北市少有社區規劃，請納入基地面積考量

### 3. 台住報告書：

- (1) 比較法各項等級請依範本規定，修正為9個距。
- (2) 合併後土地案例面積皆小於100坪，建議更換案例，若不更換案例請補充說明，另比較標的2請檢討是否為畸零地，如是請更換案例。
- (3) P115，請檢視表格正確性。

### 4. 權利變換報告書：

- (1) 第十六章關於永久使用權為法令層面課題，非屬審議會得以審酌範圍，建議予以刪除，但改資料，得做為估價報告書之附件。

(2) 第十七章，請釐清是否有本案適用之情形，如無，亦建議刪除

(七) 陳玉霖委員

1. 有關所有權人陳君等2人的部分，實施者110年7月26日函文提到陳君可領取補償金12,267,902元，另一陳君可領取補償金2,768,020元，而就目前實施者所送之估價報告書係以本案所有權人於國有土地上有永久使用權為估價條件攢寫，所送估價報告書陳君可領一千多萬，另一陳君約四千五百多萬，實施者與所有權人如何進行溝通?請實施者進行說明。
2. 漏列8戶的權利價值估價方式應有一致性，不應呈現不對稱、不一致之情形。
3. 有關兩遮面積的部分，希望實施者及團隊能按照臺北市都市更新審議的規範，刪除估價條件中「兩遮不計價」的部分，該部分涉及原則性及規範性問題。
4. 資本化率 0.8%將影響到整價值，估算依據應敘明清楚。
5. 國有土地漏列 8 戶部分，在本案是否有永久使用權屬於爭議性問題，尚有法規適用的問題。臺北市政府的法規是否適用於國有土地?若按承租契約而言，屋況這麼差，可以重建嗎? 假設不能重建，就沒有永久使用權的情形，除非漏列 8 戶可以回到原產權狀態，否則永久使用權的適法性就有疑慮；另有關永久使用權合法性的說明是否足夠，屬所有的價值依據的來源，請實施者再補充說明。

(八) 朱萬真委員

1. 有關於信託費，計畫書內文有提到該項費用不含公有地，但附錄所檢附的信託報酬約定書皆無載明有扣除公有地，費用部分請再考量；另本案所檢附並非報價單係有清楚載明報酬約定書。
2. 權變計畫第拾章，未達最小分配單元不能分配者共有24人，最後剩陳君等2人無合併分配，故成為不能者，其中陳君在110年7月有表達不願，故實施者將其置於P. 10-2 表10-2不願部分，在實務上產權移轉時，不能與不願的增值稅有所不同，既然所有權人有符合不能的資格，所以建議表10-2將所有權人勾選為不能，未來稅捐單元就可以把陳君列為不能，因此就能免繳增值稅，也較對地主有利。

(九) 葉玉芬委員

1. 估價條件的用字宜再精確些-如因礙於原估價條件函文不便修改，建議

於估價報告書的估價條件後再作較為精準的解釋。

- (1) 土地「無限期使用」依估價報告書提供的說明(P.337~P.339)最後推論國有之遷建基地地上合法建物所有權人有永久使用「土地」的權利，但從各項資料看來，直接推論土地承租人可永久無限期使用，建議還是需要更具適法性的證明。
  - (2) 私有地屋地不同人的情況以何種10年分算，建議補敘清楚。
  - (3) 更新後建物價值評估於估價條件註明面積不含雨遮，與通案可登記雨遮的估價方案亦不符。
2. 更新前土地比準地比較案例，本案商2土地比準地約147坪，3個比較標的均未達50坪，個別條件差距甚大，但評估後的結果為603萬元/坪，低於比較標的單價，建議估價師檢視而個別因素之面積與規劃潛力等項目有無確實反映比準地與比較標的相較下之優勢。土地比較案例13、比較案例比15有相同情況，其面積甚至小於40坪。如一定要使用小基地案例，除非有把握該基地確可依其容積率條件能完整消化，否則在有其他案例可供選擇的前提下，使用小基地反而更有價格調整的空間或需要，也建請估價師審酌。
  3. 更新後建物評估，估價師於更新前合併後土地開發分析法設定地上14樓，二樓以上均價為95.08萬元/坪。本案更新後上23層，二樓以上均價95.36萬元/坪。更新後價值似未反映更新獎勵容積後，建物量體規劃及能見度等等的優勢，建請估價師審酌。

#### (十) 林光彥委員

1. 有關會議資料P.23，共同負擔比修正後是36.65%、事業計畫核定36.63%，至實施者的簡報P.35，共同負擔比是36.63%、事業計畫核定36.64%，這數據略有不同，另權變計畫P.8-12所載也是36.63%，請釐清確認。
2. 本案仍需請土地所有權人瞭解行政機關的困境，行政行為的第一要件是「依法行政」，必須在不違背法律概念下去做出適當性的決定，而行政機關後尚有監督機關，小如上級機關將追究行政責任的問題，大如監察院會進行監察和調查，而倘今天決定的部分有違法，另有可能涉及刑事責任之疑慮，也有可能涉及圖利的問題。行政機關作成決定時，包含民間的專業學者以委員的身份參加審議，也是廣義的公務員，都必須遵守層層把關的法律責任，所以無法因同情而進行審決。五分埔的確是極需要都市更新的地方，希望本更新案可以順利進行，然而，在依法行政的原則，無限期使用、永久使用權的問題，歷次會議均提供非常詳細的法

律分析，本案要用永久使用權或所謂無限期使用，兩者屬同樣概念，因而市場性上面有相當大的疑慮。在此整理兩個理由，詳細請見歷次會議的發言：第一，臺北市與國家是不同的公法人、不同的權利主體，臺北市所做的決定不能拘束國家公法人及其所有機關；第二，國產署過去也提出定期租約，上面就是定期使用的概念，還有今天委員專業就教的估價上如何認定使用的問題。

3. 本案倘實施者堅持要用永久使用權作為一種估價的原則，後續會面臨法律上各方面的挑戰。建議不要一直堅持這樣的方式，進行其他的調整，例如今天所提到的土地收益的資本化率，只要符合估價的專業原則，在相關的概念上面皆能尊重以及符合，也許沒有辦法達到永久使用權估價的高水準，但是較為適法、適當的決定，這是一種處理的方式。
4. 公地主與私地主均為土地所有權人，需同等的平等對待，而關鍵仍在於國家公法人的管理機關「國產署」對掌管的土地如何決定。今天第一位陳情人提出一份監察院的調查報告中說明實施者曾去監察院陳述，而監察院報告中表示，就是行政院以市價的方式來勘估遷建基地內的國有土地，尚難認有違誤，表示監察院認為以市價勘估是可以接受的。但同時報告中也說明財政部於99年的擬辦，「本案出售價格按當年期土地公告現值計算」，雖然在監察院的報告認定有違法，要檢查改進，但表示財政部也曾經打算這樣做，而調查報告表示這不是屬於財政部的權責，無法僅以行政院專案核定。而當時財政部程序上的瑕疵，因為行政院核定所以就未送國有財產估價委員會，後續監察院的報告係就法律上論述，其結論是無論如何，仍需送國有財產估價委員會。故程序為何？仍應檢討改進。相關事實從報告中得知，財政部其實並未一直堅持以市價計算，財政部是國產署的上級機關，如果財政部願意回到99年計價方式，是否對估價的部分就有些影響了？因為公地主也是地主，地主做了這樣的承諾決定，作為參與人之一，應該是或許可以在估價條件上面做一些調整，這是第二個變通的方式。
5. 第三個變通方式就是估價的調整，對於地主與實施者的分配比例會有一些影響。因這是更新前權利價值的問題，更新前權利價值估的比較高，實施者以及其他地主就分配比較底。相對而言，如果說沒有永久使用權，估的比較低，其他地主分的比較高，實施者或許分的比較高，但到底比例差多少，也許微乎其微，其實是相對互動的概念，實施者很辛苦努力了這麼久，要求實施者讓利僅屬建議，無法強制做決定，只是說這案擱了這麼久，各個方面如果不要堅持原本的利益模式，實施者是否稍微讓利，進行協商調整，以私契約的方式讓本案續行。

6. 資本化率有專業的問題、財政部99年的努力、國產署是公地主，也是土地所有權人，都皆要平等對待，需要願意做一些調整，實施者是不是願意做一些讓利，但如果堅持以永久使用權處理，則會有法律上的疑慮。

#### (十一) 楊欽文委員

1. 本更新案的事業計畫已核定，然權變計畫中有無機會在不影響財務計畫之前提進行部分修正，在穩定性兼顧之下，能夠符合身心無障礙車位的規定，本案共設540個汽車位，目前設置4個無障礙車位。請實施者就以4個無障礙車位為法定車位或自行增設進行說明。另本案法規適用94年，屬於101年以前建築技術規則，倘屬自行增設無障礙車位，應回到一般車位分配，而非用無障礙車位進行標示。另本案有4席的裝卸貨車位，但法定不需要4席裝卸貨車位，是否可以將無障礙車位與4席的裝卸貨車位進行調整，就不會影響到財務計畫。
2. 在P. 9-14的車位編號320、321為行動不便車位，所標示的尺寸，編號320是225公尺×575公尺，編號321是250公尺×600公尺，是否為正確標示？因按無障礙車位規定是兩個車位相鄰合併設計，標註方式應為550公尺×600公尺，故此車位標示應該為錯誤，車位標註涉及車位單價，編號320標示為小車位，雖標示為不便車位，價格是小車位的價格，而編號321是用大車位價格，所以這部分也要請實施者確認計價是不是有錯誤，如果有錯誤要提請修正。
3. 裝卸車位法定應設1席，而本案設了4席，會減少路邊裝卸貨的情形，然此4席裝卸車位是否有機會至少留設1席做為無障礙車位的公設，讓大樓有行動不便的人可以使用，做局部的微調也不會影響到後的財務計畫。而本案共需要幾席無障礙車位，請釐清。倘為多設，建議修改車位，倘屬法定規定要設，請檢討是否可按通案原則，局部透過裝卸貨車位的處理調整無障礙車位。
4. 本案實施者說明已完成都設審議程序，倘都更審議過程中檢討有格位的變動其僅屬於使用方式微調者，應屬於免議範圍，目前4席裝卸車位，倘需調整為無障礙公設，應不影響財務計畫。
5. 若要設為公用的無障礙車位，建議管理規約應約定「無障礙車位因係提供身心障礙者、老人、兒童、孕婦、暫時性受傷等人員方便使用，且不得約定專用」，針對公設的無障礙車位的使用規定，建議放入管理規約，以避免日後有爭議。

#### (十二) 臺北市都市更新處

1. 本案共同負擔比，權利變換計畫案計畫書載為36.63%，變更事業計畫案核定計畫書為36.64%，本次提會資料所載內容係屬誤植。
2. 有關營業稅部分，前次審議會未確認，惟本處前於110年2月5日第461次審議會上，針對財政局所建議營業稅提列之計算方式無意見。另本案財務計畫費用係依107年版提列總表提列營業稅計算方式，不得依100年版計算公式提列營業稅。

實施者說明及回應：

- (一) 國產署是 49 年成立，拆遷公告是在民國 44 年。另民國 89 年五分埔案內尚有國產署經管的學產地，包括現在的國有地，包含國有地的漏列 8 戶、學產地都補列在遷建基地範圍內，而部分學產地的住戶以當年期公告現值買到土地，而今日國產署發言請本案刪除之第拾陸章計畫書內容，確實有其歷史背景，故有關該章節內容於某次審議會時，亦經審議會同意再納入。
- (二) 國產署北區分署在 109 年 6 月 11 日函文予實施者、都發局及更新處，係依據 109 年 5 月 1 日之會議結論，而該會議包含國產署署長、行政院、內政部、北區分署分署長均有參與。該函文中有載明尊重臺北市政府的歷史背景。另建議國產署要修都更計價規則，因為現在公告現值可能一坪只有 80 幾萬，結果都更要 1,000 萬。而倘國產署署長、北區分署分署長如果尊重審議會的審決，就請認同目前經由數次研商會議後的土地收益資本化率。另近期臺北市政府要在坡心市場南側舉辦公辦都更，坡心市場南側也是非常的窳陋，有公廁及很多木造房屋，而坡心市場案市有地與國有地各半，有約十來間的房子是橫跨市有地與國有地，這麼窳陋的地區，公安也有問題，如同本案之前也有電視報導基地範圍內的房子長了大樹，房子就要倒了。當年的拆遷戶 5,000 多戶，只有五分埔案內 8 戶無法比照其他拆遷戶辦理，本案已延宕十數年，期望可以順利進行。
- (三) 有關權利估價的部分，無限期使用的權利是歷次透過各種管道或立法院協商，提到最後要用行政救濟的方式由法院判定，畢竟民國 44 年公告時國產署還未成立，土地都歸由臺北市政府管理，也因此計算基礎上面，係參照民國 44 年臺北市對遷建戶的公告，公告是發佈在前，遷建行為是發生在後，由市政府規劃遷建基地自己興建建物，不管是蓋房子或者蓋市場攤位，這文的發佈皆是在興建建物之前，所載明的是遷建戶對遷建基地有無限期的使用權利，並不是指對建物或攤位的無限期使用。

- (四) 有關漏列 8 戶與國產署間的土地使用權問題，有很多不同的意見，陳君等 2 人的代表人承認自己對遷建基地沒有無限期使用權，但其他的合法房屋所有權人是主張對遷建基地擁有無限期使用權，至於對國有遷建基地及地上合法房屋所有權人的權利價值計算，此屬於估價技術應用問題，收益法所適用之收益資本化率因涉及到萃取基準，在認定上會有一些不太一致的看法。
- (五) 若參照市有遷建基地以公告現值讓售住戶，如果是更新的話，是以公告現值做權值參與更新，即按公告現值計算他的權值與使用權人租約之間的關係所萃取的收益率是 1.35%，而以公告現值計算國產署的價值，國產署是有意見的。
- (六) 按市場房地價格與租金間的關係所萃取的綜合收益資本化率再分離出土地的收益資本化率是 0.8%，用國產署收取的土地租金依據 0.8% 的收益資本化率回算國產署的底地權權利價值是 244,130,000 元，如果以公告現值計算權利價值則為 145,910,000 元，於合併前的土地權利價值計算方面會有三種不同的標準，其更新後之分配權值亦大不相同。
- (七) 在三種不同基礎之下來比較更新後之分配權值如下：
1. 如果是比照遷建基地範圍內臺北市有土地之處理原則，以公告現值推算國產署權利價值來參與更新的話，國產署可以分配的價值是 250,000,000 元。
  2. 如果本案不更新，國產署經營的土地永遠只能與所有權人收租金，如果按照無限期使用的概念來算，收取租金的價值也只有 244,130,000 元。
  3. 如果按國產署現在所收取的租金來回算權利價值，以該權利價值參與更新，國產署可分回的是 419,110,000 元。
- 整個來看國產署的土地參與更新，基本上對國產署才是最有利的。
- (八) 現在是按照市場上所萃取的租金用 0.8% 來算，所以國產署參與這個更新，基本上比臺北市政府遷建基地參與更新分配的利益還是選項裡面最高的，這個是就國有遷建基地在價值與計算上面有不同的基準，但這部分涉及到委員們對於無限期使用的概念與估價的基準，希望委員就這個部分能夠支持參與更新的遷建基地。
- (九) 對於收益資本化率的部分，大家主要著重在最後分配結果，認為分配結果似乎不太平衡，所以希望透過資本化率去做一些平衡地調整，蕭委員本身是估

價師，所以知道收益資本化率是用市場的基礎來計算的，而地主之所以會去提出 1.35%，是因為市政府一直到目前為止在出售遷建基地時，其土地價格是按公告現值計算，也是用實際的交易價格與租金之間關係所萃取出來的收益資本化率是 1.35%，而市政府出售不是按照正規的市價計算，這個收益資本化率雖然也是市場上實際的案例狀況，可是在估價時實施者也不敢直接就採用這樣的收益資本化率。

- (十) 至於 0.6% 的部分，當初確實是有這樣的意見，但那只是意見不是決議，實施者也曾經試著以市場上既有的資料，能不能算出 0.6% 收益資本化率，最後確實是沒有方法可以支撐 0.6%，因此就比照更新前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分離萃取出土地的收益資本化率為 0.8%，這是按照市場上實際出售的房價與租金所萃取出來的，所以是有一定的規範，沒有辦法隨意變動。
- (十一) 使用權部分不可能以私契解決，有關更新條例第 39 條(修法前)規定屋地不同人的協商部分，本來就先要有協商，協商不成才有估價的動作，因國產署不太可能與合法房屋所有權人協商，其也不可能與合法房屋所有權人以私契的方式解決，所以才會有後面用估價方式來解決，適用更新條例第 39 條(修法前)的規定處理。
- (十二) 至於權利的認定所引用的資料是臺北市政府 44 年的公告文，除了這份公告以外，還有坡心市場(遷建基地)的都市計畫等變更計畫書內均提到無限期使用權的文字，事實上臺北市政府從來都沒有否認 44 年公告文中所提的無限期使用權這個部分，坦白講此部分確實無法檢討，對於有爭議的部分，透過行政救濟的方式，到時由行政法院來裁決，待裁決後，大家就無話可說了，現在要任何個人判定有無永久使用權，是會有問題的。
- (十三) 有關臨路面問題，因國有土地 55-7、55-12 地號是既有巷道，其臨路狀況與其他土地不同，使用效益與臨路面的店舖不同，面臨道路的前後或是商效調整的部分，會後將再檢視。
- (十四) 有關土開法的價值計算與更新後權利價值不相當的部分，土開法的使用形態是由估價師設定，通在設定時候就會做簡單的使用形態，一樓大部分會設定為店舖，二樓以上會設定為住家，而本案標的規劃的產品除了有店舖，還有事務所，因為本案有商業區，故有事務所的需求，上面也有住宅，所以是



商業辦公住宅混合的產品，因此在價格計算會與計算土地價格的使用用途的設定有所不同，因此差價就不是很明顯。

- (十五) 有關案例面積的適用部分，遷建基地大部分的土地面積都非常的狹小，如果選擇的土地面積太大，就要透過面積修正進行調整，所以才會以面積較小的基地作為案例，也在必要的項目裡進行調整。
- (十六) 有關收益資本化率的萃取說明，請參閱遠見不動產估價報告書 P.340~P.341。
- (十七) 有關陳委員提到漏列 8 戶陳君等 2 人的權值計算，其權值比例是有差別的，土地權利價值主要是按照更新前各個土地的價格為基礎來計算的。國產署向地主收取的租金是按公告地價計算，而公告地價與市價之間的比例關係，不是衡平的比例，因為漏列 8 戶的土地公告地價與市價之間的比例差距幅度很大，以致於漏列 8 戶所萃取出來的土地權利價格亦有很明顯的差距，其分配比例也有很大的不同，每戶的分配權值詳簡報 P.23 所載。
- (十八) 配合委員意見，將陳君列不能參與權利變換分配者。
- (十九) 營業稅於 110 年 2 月 5 日的審議會上，實施者已表明「為維持計畫穩定，營業稅依原事業計畫核定版本以 107 年版公式為主」，故本案權變計畫之營業稅的提列仍以 107 年版公式為主。
- (二十) 本案已通過都設審議，針對車位調整的部分，其車位皆是按當時法令設計，也有部分不便車位是由有身心障礙手冊的地主所選配。而裝卸車位係因考量本案有很多店面，為讓地主能方便裝、卸貨，不會影響到其他地主，所以才會有此設計。
- (二十一) 無障礙車位是按適用法令規定做設計，後期所規劃的無障礙車位及裝卸車位皆會作為公設，但早期法規的無障礙車位都是有計價，並不是公設，也是按照法令的數量及尺寸來設計，本項將請建築師重新確認。
- (二十二) 事業計畫階段之信託費用已按提列總表規定減半提列，107 年 10 月 3 日第一銀行的報價單已載明「產權信託範圍不包含公有土地」，後續會請第一銀行補充說明信託費用為不含公有地。
- (二十三) 所有地主的分配比例是按照審議會所核定的分配比例進行分配，至於有簽署信託合約的所有權人，那是由實施者、出資者額外的讓利，讓利的部分是屬於實施者、出資者私下承諾，並不是權利變換計畫審議範疇。
- (二十四) 有關兩遮計價的部分，在事業計畫審議時，要求兩遮的效益是要調整，所

以在表達單價的時候，是以不含雨遮的單價來表達，這點已載明於估價報告裡，後續會再檢視其內容說明及基礎。

- (二十五) 陳情人提到實施者去騷擾他們的問題，係因對於沒簽署同意書的陳情人，審議會都要求實施者繼續與其溝通，而實施者拜訪時，陳情人却認為實施者不斷騷擾，這對實施者來講也是蠻困擾的，基本上實施者是希望能盡量爭取未出具同意書的地主們或所有權人能夠同意參與更新，所以才會去拜訪。
- (二十六) 有關無限期使用權等相關文字，已把相關的文字從事業計畫刪除。而權變計畫的第拾陸章永久使用權之說明，係依 108 年 11 月 13 日幹事及權利變換計畫小組會議結論第三項第二點「有關本案永久使用權之意見，請實施者另訂專章詳細說明，後續提請審議會審決。」辦理。
- (二十七) 本案住戶管理規約(草約)是在交屋後，管委會成立並通過正式住戶管理規約前的過渡型草案，因交屋後，所有權人不見得會立刻進住，甚至於他們還會有裝潢期間等，因此這個期間就會有許多事情必須要管理，如果放任不管，後續可能無法點交，因此對於這規範不是很清楚，才增訂這幾個臨時的文字做為管理，這是把點交後，住戶應負的責任問題明確化，這部分並不損及所有住戶的權益，未來將以管委會所通過的住戶管理規約為管理基礎，所以這暫時的管理條款，只是應對管委會正式成立前的這段時間一些管理事項，實際上這是必須的部分。

決議：

- (一) 人民陳情部分：本案尚有所有權人未表達同意參與更新，請實施者持續溝通協調，並將陳情意見納入計畫書綜理表內妥為回應說明。
- (二) 財務計畫部分
1. 本案財務計畫與核定變更事業計畫差異之調整情形，經實施者說明，並經審議會討論後，予以同意。另本案提列總表採107年，爰營業稅部分經實施者說明仍請採107年版本公式提列，經審議會討論後，予以同意。
  2. 本案設置裝卸車位數量高於法令規定，請實施者將1席裝卸車位納為公共設施之無障礙車位，並將無障礙車位使用規定納入住戶管理規約說明。
- (三) 有關權利變換及估價部分，請實施者依委員意見檢討修正後，再提會討論。