

臺北市都市更新及爭議處理審議會第 511 次會議紀錄

110 年 12 月 20 日府都新字第 1106026157 號

壹、時間：民國 110 年 11 月 19 日（星期五）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、「變更臺北市中山區長安段三小段380地號等2筆土地(國際商業大廈)都市更新整建維護事業計畫案」都市更新審議案（承辦人：工程科 許芷榕 02 2781-5696轉3157）

討論發言要點：

（一）財政局 黃于珊幹事（書面意見）

幹事書面審查所提意見，實施者已說明並修正，無補充意見。

（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(張珮甄代)（書面意見）

本案係建物整建維護，無涉交通議題，本局無意見。

（四）消防局 蔡長銘幹事(張珮甄代)（書面意見）

本案係建物整建維護，未涉消防車輛救災動線及活動空間，本局無意見。

（五）都市發展局都市規劃科 涂之詠幹事(書面意見)

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)

無意見。

（七）鄭凱文委員：

1. 更新整建維護後，將原有老舊帷幕外牆及零亂空調主機以格柵施作將空調主機統一放置，並改為花崗石外牆，確實改變市容增加公益性。但請實施

者補充說明，未來建物案件名稱放置於立面外觀位置何處？

2. 原有直立式廣告招牌是否有考慮預留位置？

實施者說明及回應：

有關鄭委員提問回應如下：

1. 經區權人會議決議，不會在建築物外觀上呈現大樓名稱字體。
2. 為大樓外觀整齊一致，經區權人會議決議，不會架設直立式廣告招牌，只規劃一樓一處正面(西面)設置橫式招牌一組，供一樓商家使用。

決議：

- (一) 本案變更事項經大會審議後通過。
- (二) 請實施者收受會議紀錄起 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。

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) 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)第七次審議會版第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36.42%計算。本署經營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36.42%，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(第七次審議會版)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本署經營之國有土地，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權利，爰本案權變計畫書內有關永久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」租用本署經營同小段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。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. 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，惟實施者仍未說明並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應由實施者負擔，請市府責成實施者予以回應。

(二) 財政局 蘇振華幹事（書面意見）

本次討論無涉本局協審事項，本局無意見。

(三) 地政局 沈冠佑幹事(書面意見)

無意見。

(四) 交通局 洪瑜敏幹事(李庭維代)(書面意見)

本局無意見。

(五) 消防局 蔡長銘幹事(書面意見)

本案係權利變換案，未涉本局權管，無意見。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 建築管理工程處 林正泰幹事

陳情人提及建築執照被駁回之部分，建管處檢視法務局所作之訴願決定書後，法務局訴願決定書所指，本府都發局今年4月30日駁回之主要理由為本建照所請違反當地之都市計畫，請本府都發局另補充其他實質理由。本府都發局已另發函予陳情人，請陳情人補充其申請建照時本處請起造人就本案件會辦更新處之具體舉證，俟陳情人舉證後再行後續處分。

(九) 蕭麗敏委員

1. 出資者表示係百分百出資，而實施者表示其出資5.49%部分為歷年來之人事行政費用。有關出資者與實施者之出資屬雙方之私約協議，理論上審議會毋需介入兩者間協議。然而出資者今日提出不同之意見，雙方認知差異極大，建議雙方做出逐字之合意約定，出資比率回歸雙方私約。
2. 另提醒實施者，計畫書所載之出資金額，實施者應有實際出資之事實，而倘如出資者所述，出資者為百分之百出資，計畫書所載金額為服務報酬，兩者意義則完全不同，建議雙方書面確認。又如以計畫書中所附協議書，2%為乙方與歷年開發整合之勞務報酬，應依雙方用印之協議書辦理，較無爭議。
3. 物權屬法定主意，倘永久使用權確實存在，亦不可能對抗物權之法令部分，而本案雖未達百分百同意，就都更通案之處理原則，仍應兼顧同意戶之權益。針對少數住戶及國產署之永久使用權認定，雖不是審議會可以判斷，但實施者歷次所提文件，從未有明確說明專屬本案永久使用權之證明文件，此為歷次審議之疑慮而無法同意之部分。權屬是非常重要的規定，絕非以類推方式或是要求國產署遵守市府之規定辦理。
4. 為顧及同意戶權利而推動此案，未來將涉及到訴訟部分，後續將依判決結果辦理。而倘進入審議核復，則請實施者依照判決結果執行，倘本案涉及訴訟後，若涉及權利變換結果之差異，將有現金找補之問題，請實施者說明，後續如何處理？
5. 實施者在書面資料表示，永久使用權之權利估價不適用不動產技術規則第33條，主張用技術規則第115條，因涉及法令適用部分，有各自解

讀及認知不同部分，考量本案未來可能涉訟，請實施者補充論述。倘實施者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。

6. 以估價方式而言，本案情形未必需與本市內其他遷建戶情形相比擬，建議其他案以專案方式辦理。回歸到本案，因關於永久使用權或估價部分無任何類似之前例可依循，建議依目前實施者所送估價報告之估價基礎，納入歷次審議委員意見修正，使本案估價可依此往下續行。本案已是第7次提會，在先前之審議會中曾提出公告現值方案，然而當時考量公有地應以市價評估，經審議會討論後並未同意公告現值估價部分，目前仍不建議依公告現值架構處理本案估價。
7. 本案因公地主國產署屢屢表示無永久使用權認定之法源依據，與承租戶無法達成共識，後續將進行行政訴訟，未來不確定性因素高，建議基於估價合理性辦理，假設訴訟後法院認可本案永久使用權部分，至少估價仍是合理的，而倘今日估價僅考量漏列8戶之立場，倘為敗訴，漏列戶仍無法獲得目前之權值，而未來訴訟時，本案估價之合理論述基礎也將是重要依據。
8. 就估價報告書部分，請實施者說明第243頁更換2案例後單價下修之原因，另針對比較法調整率有少部分之修正都涉及自行修正，且修正後屬下修情形，如估價報告中252頁，針對產品類別表示本案為住商混合，而於前次估價報告已進行下修，本次仍調整下修幅度增加，報告書尚有其他類此情形(如P. 111、P. 135、P. 266等)，請實施者說明此類未經委員要求而修正部分。
9. 報告書第338頁(二)所列案例與本案之情形完全不同且已經法院判決確定，建議不宜列入說明。
10. 針對實施者自提修正順修產權部分應無疑義。

(十) 朱萬真委員

1. 有關出資者與實施者之爭議，不是計畫書如何記載，而是兩造若無法達成共識，計畫核定後，若未達成共識，出資者不願出資，本案亦無法都更重建，贊成蕭委員意見，建議兩造達成書面協議，方予以核定。
2. 權變計畫書內，有關實施者與出資者之分配，有計算3組不同金額。
 - (1) 計畫書第10-2頁有出資後的可分配金額、應出資金額2組數字。

- (2)計畫書第10-21頁表10-4，實施者與出資者之應分配價值是第3組金額，以出資者來看這3組金額，分別有65.4餘億、60.6餘億、64餘億，後續若有修改計畫書時，請實施者釐清這幾個數字。

(十一) 簡文彥委員

1. 有關人民陳情部分，因實施者已說明溝通情形，無意見。
2. 權利變換比例與再分配比例差異，屬私權合意行為，無意見。
3. 有關永久使用權部分：
 - (1)「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。
 - (2)至於漏列8戶採一般估價原則(收益價格)或因永久使用權採公告現值，建議應依據市府通案處理方式。
 - (3)因本市仍有其他遷建基地也屬同樣情況，建議市有及國有之遷建基地價值認定應採一致之標準。
 - (4)針對權利補償，更新後國產署權利價值及私地主權利皆較目前提高，續行本案應符合各方利益。

(十二) 陳玉霖委員

1. 目前估價條件中對於不含雨遮之建築面積進行評估，建議刪除不含雨遮之文字，建物評估價值時已納入雨遮面積使用效益，若要區分有含雨遮或不含雨遮建物面積建坪單價之差異，另請將建物面積不納入雨遮部分面積進行評估比較，以符合目前對雨遮計價的方式及審議規範。
2. 估價條件第一項第三款提及永久使用之價值，請於報告書中補充相關法令規定及估價方式說明。
3. 目前之估價方式是建立在國產署土地收益價格被限制情形之架構下，承租人權利是合併後素地價格，扣除受限制之土地收益價值，其餘歸屬承租人永久使用之價值。實施者所述本基地在永久使用權或無限期使用權，在法規方面應詳列適法性說明，估價適法性上會較有法令基礎。
4. 國產署收取之租金係以108年公告地價5%計算，因目前公告現值屬同一地價區段，目前出租之國有土地更新前權利價值，依實施者函示更新前之估價條件，及現行公告地價的5%收取租金，推算國產署土地收益價值，因地租差異不大，土地收益價值計算會差異不大，但在不同使用分區，可能呈現在高容積使用分區(商3)及低容積使用分區(住4及住3)地

價不同情形，會造成土地收益價值/評估市價之比例不一致的情況，若有類似地上權可以重新開發之條件，將會呈現各筆土地地上權/所有權價值之比例一致性之情況，再請參酌。

5. 若以合法建物現況推估建物合法使用權，再與目前出租之國有土地更新前權利價值，依實施者表示更新前之估價條件，及現行公告地價的5%收取租金，推算土地收益價值，估算合法建物之使用權與土地收益價值之比例計算權值比例，都是再受限制之情況進行估算，是否比較合理？謹供參考。
6. 以個人立場，希望此案趕快推動，然而在權利價值分配部分，仍認為應採合理公平方式對待公地主及建物所有權人雙方。倘若本案改以依公告現值估價國產署土地價值，公地主國產署之權利價值，將比本案實施者所提版本價值更低，目前國產署主張依國有財產法土地需市價申購，且無永久使用權之依據，倘回歸到公告現值計算，則是做出比目前估價方式更為不利於公地主之決議，是否恰當，尚請大會斟酌。
7. 假設本案承租權發生在私人土地，倘承租契約屆期，承租人已無任何權利價值，倘有合法建物永久使用權，仍為現況建物使用下權利價值，因建物已老舊，與土地價值相比亦所剩無幾。而就實施者說明建物所有權人係因漏登記，才導致建物所有權人未購地，倘若是因政府疏失所致，承租戶本可先提請法院訴訟，主張可以公告現值購地，再處理權利變換土地價值；目前承租人已無公告現值購地之權利，目前仍主張國產署只能以公告現值計算原權值，仍要爭取權利變換最大權利，建議合法建物所有權人採折衷方案辦理，是否比較恰當？

(十三) 鐘少佑委員

1. 因公告現值於個案中均呈現不同狀況，另市價間差異大，在本案遷建戶間之權利價值因公告地價相同，使用分區不同，所計算出之價值有相當程度之落差，其中之主因係依遷建戶簽訂契約之時空背景，簽訂之契約租金為相同之情形，後來使用分區不同，而租金估價部分也有相關規定，倘契約租金與市價有差異，仍需考量實際租金是否有明顯不同。
2. 建議實施者考量租金不同之情形下，每一土地所計算之底地權是否有實質不同？

(十四) 何芳子委員

1. 市有土地是以公告現值估價，基地內有國有地建議採取同樣標準，使遷建戶有一致性、公平之對待。

(以下為書面意見)

2. 本案採事權分送方式，事業計畫已於100年12月核定，又變更出資者，亦於108年5月核定，權變計畫於108年8月報核。
3. 考量本案權變計畫財務、估價等已經多次審議，所提意見業經實施者修正，且本案土地及合法建築物多達近200位所有權人中，絕大多數權利人已完成選配，擬同意本案權變計畫修正後通過。
4. 目前仍有若干權利人提出陳情意見，以及租用國產署土地之遷建戶對是否有永久使用權之爭議等，後續請實施者持續溝通協調，並就估價條件等再行檢視補充或修正後提案，期本案能進行搬遷、興建等作業。
5. 出資者與實施者雙方對簡報第6頁表有不同意見，請就此部分再協議達成共識後，經提審議會確認後，再行核備。
6. 同意依決議再提下次審議會討論。

(十五) 鄭淳元委員

1. 本案仍有所有權人尚未同意參與都市更新，請實施者積極協調溝通。
2. 如涉私權爭執部分，如無法協商妥協，請依司法程序解決。

(十六) 陳信良副召集人

1. 民國44年臺北市政府告市民書中所載無限期使用部分，本府原則上支持。財政局109年3月20日公告之處理原則確實是敘明遷建戶因故無法購地者，以公告現值估價方式辦理都市更新，而本府歷年來皆支持國、市有土地應有一致之處理模式，本案已非估價技術之問題，而是政策決定。
2. 本案權利變換前經6次審議，今為第7次審議，無論是以資本化率0.6或0.8之方案，皆無確實之依據，委員均曾表述不贊同，本案後續將進行救濟或行政訴訟程序，是否就以實施者本次提送估價資本化率0.8版本之架構下，請實施者進行補充論述，以避免大幅調整權利變換計畫書權值及分配。

實施者說明及回應：

- (一) 本案價格調整部分，係依委員所提因本案社區規模較大，已就價格進行修正，其他部分亦進行適度調整。
- (二) 有關雨遮的部分，係根據不動產估價技術規則第七條規定後段指明若面積不按登記面積計算，應予以說明，因此於估價報告書中，對雨遮效益進行

適度調整，故不違反不動產估價技術規則規定。

- (三) 有關國產署所提出其在本更新案範圍內所管土地無限期使用權利是否存在之疑義及有委員對本案無限期使用之質疑，並表示法律上並無無限期使用權之概念，實施者有搜尋到最高法院之判決，有承認永久使用權存在之案例。永久使用權屬於無限期使用之概念，並非實施者所賦與，其權利是依據民國44年臺北市拓寬羅斯福路的告市民書，是北市府對於遷建戶法律上明確之處分，並於該內容敘明繼承人皆可以使用。
- (四) 根據國有財產法修正草案裡，立法理由提到立法前當時土地之管理機關即是土地權利行使之機關。在國產署成立前，本更新案現階段屬國有財產署管理之土地是由臺北市政府代為管理，所以臺北市政府管理期間所做之處分，應具有其效力。又因國有財產署本身僅為管理機關，當事人為國家，國有土地權利是由使用單位行使，是故國產署成立以後，應遵守前管理機關就該土地所作的任何行政處分效果。民國43年起，臺北市政府對住戶作出行政處分，拆遷其舊屋、安置於該土地及同意住戶於該土地興建房屋，市府在民國44年時，就國有土地已作事實上之權利行使，自屬管理機關，國產署成立以後與住戶另訂租約，該租約僅為行政管理之概念而已，並不變更原來之行政處分。
- (五) 而此案為何不涉及物權對抗第三人之概念，乃基於土地權利人均為國家，臺北市政府及國有財產署處置之對象均為國有土地，故永久使用權是債權或物權，非本件估價考量的問題，永久使用權確實是特殊之存在。國產署與遷建戶訂定租約就認為原屬永久使用權部分變更為純粹之租約債權關係，並將永久使用之權利價值只用租金計算，對遷建戶不盡公平。至於無限期使用之爭議，實施者或估價師均無權做決定，後續若有爭議也只能透過行政法院做進一步的確認。
- (六) 另可參考與本案類似之都市更新案為坡心市場，而該處據實施者所知市有地與國有地之面積比例各為三分之一與三分之二，確實是用公告現值估價，該處亦是遷建戶，亦與本案同是面臨占有地有屬國有地或市有地之情形。本案基地內永吉路409號之建物所有權人，原有土地屬國產署管理之國有地、部分為教育部管理之學產地，91年時均以公告現值價購。只要市府承認國市有土地之一致性即能解決本市遷建基地全部問題，實施者感覺目前市府較重視國宅，遷建基地目前尚無都市更新成功案例，而實施者109年5月1日至中央開會，會中國產署長亦曾表示，本案倘經臺北市都市更新及爭議處理審議會決議有永久使用權後，國產署可行行政救濟程序。
- (七) 在臺北市市有遷建基地土地讓售，依財政局109年3月20日公告之「臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則」係用公告現值讓售，倘依前開規定辦

理，即有公平及一致性，實施者可依前開規定配合修改。另公告現值計價部分，因為不動產估價技術規則確實無相關依據及條文，倘國產署之土地權利價值係按公告現值計算，國有土地之權值將比目前以收益資本化率0.8%之數值所估權值更低。

- (八) 市場上土地收益價格，即為市價之概念，係用合理之市場租金進行估算所得之土地價格，目前之估算係基於遷建戶擁有使用權，國產署擁有底地權，將價值分割為兩種不同金額，而分割過程裡，會呈現與現有市場合理租金不相關之情形，國產署根據契約所收取的租金與市場租金之間的租金差額，就會被視為使用人的權利。用市場租金去回估之收益價格，與雙方的權利關係並沒有關聯，而是雙方兩種權利之總和。
- (九) 漏列8戶國有土地之價值評估，權利價值落差大之原因，已於簡報第18頁進行說明，國產署於計算土地租金時，是按公告地價來計算租金的額度，但土地公告地價與使用分區基本上有極大落差，簡報裡列舉A、B兩戶，A戶坐落在住三(遷)，公告地價62,900元/m²，B戶坐落土地部分在住三(遷)、部分在商二及住四，商二土地的容積率是630%，但其公告地價65,400元/m²，與住三(遷)的公告地價62,900元/m²，其差距的幅度與容積差異額度其實是不成比例，因此，造成估出來的權利價值差異極大，故有委員提出權利價值的評價方式要有一致性，不應呈現不對稱、不一致之情況，確實是因為公告地價與市價之間的差異不成比例，故無法呈現一致結果。
- (十) 有關估價條件是否符合估價技術規則第33條、129條及第133條，包括客觀淨收益法定基礎?在評估漏列8戶之國有土地時，係評估國有土地上之權利價值，並不適用第33條、第129條及第133條有關客觀淨收益之相關規定，而是適用權利估價，亦即技術規則第115條之規定，其規定就是根據契約內容與契約租金來衡量評估，這部分在適法上並無疑義。
- (十一) 因此8戶之土地係為分散，無法就個別權利上進行調合，倘其土地集中，則可考量合併土地使用。因為國產署擁有底地權，於是向承租戶收取租金，而租金收入即為國產署權利來源，故引用技術規則第115條有關權利估價部分，以其租約進行衡量，乃是目前來講在適用估價法令上，唯一可以處理本案之模式，至於當初北市府賦與承租戶之使用權，僅為土地之使用，非為建物的使用，土地交予遷建戶後，由拆遷戶自行興建房屋，故使用權是土地使用之概念，並非建物的使用之權利。
- (十二) 就國有土地承租人與國產署間之分配比例，實施者曾於歷次審議會及都市更新處召開之估價研商會議提出基於各種不同計價基礎計算，而依據公告現值計算所得權利價值，國產署分配比例占22.1%，用收益資本化率

0.8%計算所得權利價值國產署分配比例占37%，而土地承租戶亦即建物所有權人係為63%，故委員表示納入土地的正常市場租金作為考量部分，實施者將再行檢視，有關委員意見請實施者增加無限期使用之相關敘述，另補充引用不動產估價規則第115條有關說明，實施者亦將補充敘述。

- (十三) 本案經審議決議倘經訴訟後使權利價值與審議會決議不同者，實施者已與目前承租國有土地之8戶建物所有權人進行溝通，該8戶並已同意倘經行政訴訟裁判結果，與權利變換所賦予之分配金額有所不符的話，應以現金找補方式處理。
- (十四) 就委員提及估價報告中更換案例以後，案例與勘估標的之間之差異條件，是否應予下修？實施者將檢視，當初下修如於條件上不對應之部分，將進行調整，倘確實是因為更換案例條件有所差別，將用文字加強論述說明，就前次所提估價報告係依委員意見調整，調整完更新後之權利價值仍為增加，更新後的權利價值比上次修正前也提高了，就更換案例部分實施者將檢視實際內容，進行修正，惟倘條件上確實是應該要下修，仍得下修。另委員所提自行調整不止兩個案例，倘於估價報告中因修正有變動到係數之部分，將再進行檢討修正回來。
- (十五) 申請建照之陳情人部分：本件是經過事業概要核准，是一個行政處分，核准時，本案更新範圍已經確認，且本件亦依據該概要，辦理事業計畫報核，達到事業計畫之法定人數門檻，所以在解釋上不應該否認概要核准的行政處分效力，所以實施者認為陳情人提出建照申請，既違反了行政處分的效力，也違反都市更新、都市計畫之)目的，建管處不應核准申請建照。
- (十六) 本案裝卸車位停車法令適用為94年8月3日，且經都審通過。因實施者考量住戶反應有老人及無障礙需求及進出貨時不造成路邊臨停影響附近交通，故酌予留設4席，而前次審議會時，委員希望能將1席裝卸車位納為公共設施之無障礙車位，惟因裝卸車位分置於4個不同位置，且裝卸車位與行動不便車位的規格不同，經評估變更為行動不便車位確實有其困難。
- (十七) 實施者自提修正部分，其一，係因審議期間產權發生異動，故按照異動的結果修正原有的報告內容。其二，原實施者與出資者間分配之權利價值，原載數據為前一任出資者與實施者間之分配結果，然而因變更山圓建設股份有限公司為出資者，分配有所調整，而分配金額亦經雙方確認，請允許併同修正。

(十八) 本案已推動20多年，實施者不可能完全沒出資，所送權變計畫書P.10-21 所載實施者與出資者之分配權利價值，實施者應分配價值515,026,192 元，實際選屋363,646,600元，依出資者與實施者均針對都更條例第3條 第5項及依營建署作業手冊所製作的表格P10-2所載實施者確有出資比例，其中行政費用部分即由實施者出資，本案出資者山圓建設方加入一年有餘，出資者所稱100%出資係未考量推動過程之行政費用。另外關於出資者比例與分配比例，本案在出資者為寶佳時，於擬訂事業計畫核定版，也曾載出資比例即出資者95%、實施者為5%。依營建署之都市更新作業手冊所載公式進行計算，實施者要求市府及審議會依法審議，以求此案能穩定進行。出資者在審議會中，要求雙方依約定，但出資者合作以來，完全不依約、不依私契，故本案應依法令公平審理。

(十九) 實施者澄清，有陳情人表示支付命令已經撤回了，並提出有關鄭○○之裁定，經查該鄭○○為宜蘭之鄭○○，身份證是G○○○，並非本人。

出資者說明及回應：

依出資者與實施者所合意簽署之協議書表示，出資者為 100%出資，實施者分配金額為總銷 2%，有關出資者出資比例及分配權利價值，於簡報第 6 頁第一欄表上所載實施者之出資比例 5.49%與事實不符，實施者不應將分配的金額轉換成出資比例 5.49%，應載出資者山圓建設出資金額為 100%、約定之出資金額也為 100%，實施者之分配金額，係出資者依雙方合作契約給予實施者之服務酬金，出資者多次以函文及協調會方式向實施者表達，請實施者尊重依合約金額登載並如實修正。

決議：

(一) 人民陳情部分

本案自94年報核自今歷時已久，倘考量多數所有權人之權益，穩定推動都市更新案，則可降低民眾之紛擾與擔憂，都更之目的為維持街廓完整性及環境改善並兼顧居住安全，故積極推動都更政府責無旁貸，實施者亦應加強溝通，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，並將陳情意見納入計畫書綜理表內妥為回應說明。

(二) 權利變換及估價部分

1. 有關第491次審議會決議：「本案設置裝卸車位數量高於法令規定，請實施者將1席裝卸停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」，經實施者說明所設置4部裝卸位其中1部法定裝卸

位，3部為自設裝卸位供店面未來實際裝卸貨使用，考量本案為事權分送，擬訂事業計畫於108年5月28日已核定，為維持都市更新案穩定性，經審議會討論後，維持變更事業計畫核定之4部裝卸停車位規劃。

2. 本案歷次審議修正情形、出資者出資比例及其分配權利價值，經實施者與出資者說明實施者應分配價值尚未達成共識，請雙方持續溝通協調，倘有共識，再提會討論。
3. 有關國有土地估價涉及無限期使用問題經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分離萃取出土地的收益資本化率為0.8%，係依照市場實際出售的房價與租金所萃取，並經審議會討論後，請實施者以資本化率0.8方向補充估價論述，再提會報告。
4. 本案估價報告書修正情形，二樓以上均價960,047元/坪，共同負擔比為36.42%，請實施者依幹事、委員意見檢討修正估價報告書，提會討論。

(三) 自提修正部分

1. 本案審議期間產權異動部分，將依過戶後之產權，修正權變計畫產權清冊及各相關章節，經實施者說明產權異動部分後續依核定時謄本產權修正計畫相關章節內容，並經審議會討論後，予以同意。
2. 修正本案權利變換計畫10-21頁，實施者與出資者之應分配權利價值部分，經實施者說明已與出資者分別說明後，因對契約認知尚未達成共識，俟雙方達成共識後，再提會討論。

(四) 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後併同聽證紀錄，再提會討論。