

## 臺北市都市更新及爭議處理審議會第 416 次會議紀錄

109 年 5 月 4 日府都新字第 1097009809 號

壹、時間：民國 109 年 4 月 20 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：方副召集人定安<sup>代</sup>

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿） 紀錄彙整：曾少宏

伍、實施者及申請單位已於會議中報告，並經委員及幹事充分討論，爰紀錄僅為摘要重點整理。本次審議會案件皆為 108 年 1 月 30 日前報核之案件，所引用之都市更新條例係以 108 年 1 月 30 日修正公布前之條號為準。

陸、討論提案：

### 一、「擬訂臺北市中正區臨沂段一小段495-4地號等9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 倪敬敏 2781-5696#3086)

討論發言要點：

#### (一) 行政院農業委員會林務局（公有土地管理機關）

1. 本案於109年4月1日舉行聽證，聽證及審議會版之計畫書表10-2土地及建築物分配清冊更新前後欄位不一致，請實施者釐清及修正。
2. 因林務局更新前持有土地面積較小，屬於不能參加選配單元者，故請委員同意備註欄加註更新前土地管理機關為林務局，更新後受配人為實施者安家卓越股份有限公司，並由更新後受配人繳納差額價金。

#### (二) 財政部國有財產署北區分署（公有土地管理機關）

1. 本案國有土地處理方式意見如下，請實施者修正權利變換計畫書第14-1頁拾肆、二、本分署都市更新參與意願所載內容：
  - (1) 更新單元內本署經管同小段495-4、497、500地號3筆國有土地，面積約為754.67平方公尺，占更新單元面積2,151.79平方公尺比例約35.07%，爰請修正本署經管國有土地面積、比例。
  - (2) 臺北市政府都市發展局(下稱都發局)105年3月23日北市都規字第10532371000號函，本案位址不符臺北市土地使用分區管制自治條例「第三種住宅區」得附條件允許作「第13組:公務機關」使用規定。次查都發局105年7月15日北市都企字第10535653900號函表示，本案不納入臺北市政府社會住宅標的，爰依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」第8點規定選擇分配更新後房、地。

2. 本分署以109年3月5日台財產北改字第10900047820號函復實施者選配意見，退選6F-G房屋單元並改選12F-G房屋單元。惟權利變換計畫書【審議會版】第10-3頁表10-2土地及建築物分配清冊，未依本分署109年3月5日上開函修正選配內容，請實施者確認釐整。
  3. 本案容積獎勵（不含其他容積獎勵）達50%，請以適量且設計以地主需求為主要考量，並避免對原先週遭環境造成衝擊。
  4. 本案國有土地比例35.07%，又本案總務及人事管理費、銷售管理費及風險管理費均以上限提列，且共同負擔比例達37.18%，請實施者修正並調降相關管理費用，以維參與者權益。
  5. 本案二樓以上平均單價約為90萬餘元/坪，低於本分署查估之價格（住宅約92~108萬元/坪），請再審酌本案住宅價格之合理性。
  6. 自本案完成產權登記且驗收完成的實際交屋日前管理費、水電費及瓦斯費等相關費用，由實施者支付。
  7. 防水保固至少2年，實施者於交屋同時並提供本分署保固書，確實保證交屋後維修服務於取得使用執照後，不得二次施工將部分面積修改用途（如陽台外推等）。
- (三) 臺北市政府財政局（公有土地管理機關）（書面意見）  
本局無意見。
- (四) 財政局 戴幹事國正（書面意見）  
前次幹事及權利變換小組複審意見經更新處檢視已修正，無補充意見。
- (五) 地政局 鄭幹事益昌（書面意見）  
估價部分已依幹事會意見修正，無意見。
- (六) 交通局 蔡幹事于婷（書面意見）  
本次會議審查權利變換計畫，無涉交通議題，本局無意見。
- (七) 消防局 林幹事清文（書面意見）  
未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關內容，本局無意見。
- (八) 都市發展局都市規劃科 涂幹事之詠（書面意見）  
本局無意見。
- (九) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成（書面意見）  
本案涉權利變換事宜，無意見。

(十) 謝委員慧鶯

1. 本案為老舊公寓專案，其專案獎勵是否達到一坪換一坪，請實施者補充於權利變換計畫書內。
2. 有關更新後房價部分，建議估價師參酌陳情人意見，就更新後比較案例及陳情意見詳加說明。

(十一) 林委員光彥

1. 有關陳情人所提之意見，實施者需具體明確回應陳情人，並非以模糊方式回應。
  - (1) 陳情人劉先生提及事業計畫案因行政法院審理訴訟中，是否待判決後再行審議。依行政訴訟法第116條規定，不因行政訴訟暫停審議，惟主管機關認定有停止執行之必要，得以暫停審議。
  - (2) 因實施者提及聽證後之計畫書不能修正，如果聽證後有理由需要修正計畫書，是有前例做修正的，實施者應比照辦理。
  - (3) 陳情人劉先生提及聽證會議紀錄尚未送達，如果聽證紀錄沒有送達，相關權利關係人參加聽證會後無法確認紀錄是否正確，是否得進行後續法定程序，請實施者再行說明。
  - (4) 實施者提及陳情人未依相關程序向更新處申請閱覽估價報告書，因陳情人是土地所有權人，如果按照資訊的完整性，實施者應主動提供估價報告書予陳情人。
  - (5) 本案提列特殊工法費用雖業經329次審議會及土木技師公會審議通過，惟所有權人對工法之合理性及必要性尚有疑義，實施者應就疑義加強溝通說明，非以業經審議會通過為理由。
  - (6) 有關土銀提及更新前土地調整率僅為100%，且臨路面寬約為44公尺並非估價報告書所載為22公尺，請估價師釐清說明。
2. 有關陳情人所陳意見，包含聽證紀錄之送達及估價報告書之提供等，建議實施者針對估價部分，參考委員意見進行修正後，再提請審議會審議，相關法定程序較為完備。

(十二) 蕭委員麗敏

1. 有關估價的課題，實施者本身是責無旁貸，亦會影響後續審議程序之進行，今日地主之陳情意見皆非常明確，惟實施者簡報內容並未逐一明確說明及回應。
2. 地主所陳情之意見包含估價案例之合適性，案例之合適性與勘估標的之

距離並非絕對標準，實施者及估價師要有責任向地主說明本案所採用之案例及地主所提之案例，何者更為合適？

3. 實施者說明更新後規劃設計為一層九戶，且一樓及地下一樓為公益設施，會有社區外其他人員進出，會造成管理複雜等。難道實施者對其管理這麼沒有信心？上述原因無法說服地主及委員，請實施者及估價師再就案例之選取加強說明。
4. 地主提及上京棧之案例樓上層成交價及本案採用之五樓案例價差甚大，請估價師具體說明本案案例採用之合理性及正當性為何？
5. 本案建材為SC第三級，建材於市場上之行情差異不大，因估價報告書其他比較案例中也有一層二戶之案例，故實施者用戶數作為理由，無法說服委員。
6. 實施者對於估價報告書邏輯性呈現不一致，如實施者堅持一層多戶為理由，有兩種方案，第一個為更換報告書案例由一層兩戶替換為一層五戶以上；第二個為配合地主及委員意見進行案例之適宜性檢視。
7. 報告書第74、75頁，有關開挖率部分，建議容積率調整時，開挖率亦要維持一致。
8. 請確認機械停車位型式，因比準地只有475平方公尺，為倉儲式車位可能性較大，請估價師再行檢視是否能做到其他類型的機械停車位。
9. 估價報告書第93頁，總樓層數有誤植，請估價師確認對調整率之影響。
10. 本案建材為SC第三級，請估價師依照結構實際狀況，就造價之調整率進行適當反應。
11. 有關景觀部分，本案於幹事及權變小組審查時已有委員提出疑問，估價師說明有一案例面華山，另一案例面學校，但其修正率已達10%，提醒估價師選取比準戶D戶棟距非常大，且更新後比較條件就棟距進行分析，建議兩個部分要一併綜合考量，邏輯要一致。
12. 估價報告書第176頁，本案更新後部分棟距間隔分類較多，請估價師標示實際棟距，棟距係以客廳與主臥室來看，採比較法要作綜合考量，請檢視景觀棟距是否過大。
13. 估價報告書第171頁，請估價師再行檢視「收益法」所述平均一年招租期為三個月之合理性。
14. 估價報告書第175頁，二樓層效用比會比三層樓略高，請估價師再行檢視。

### (十三) 遲委員維新

1. 本案於幹事及權變小組會議審查時，委員對估價部分有提出相關審查意見，目前實施者及估價師就審查意見有略為調整價格。但在案例之適宜性仍有較大的爭議，建議估價師在案例之選取在沒有太大爭議之情形下，再就各項調整因素及調整率進行估價專業之判斷及調整。有關案例之適宜性請估價師再詳加說明，若無法充分說明，是否考量更換案例？
2. 剛估價師提及成交價較高之案例不合理，會牽涉到估價師主觀之認定，如以單一建案檢視成交價易會產生爭議，除非估價師提出完整的證據以證明其合理性，審議會也無法作為裁量之判斷。另本案位於博愛特區，其成交單價僅為七十幾萬，較難說服委員。
3. 本案於幹事及權變小組會議審查時，委員也有建議參考社區交易資料進行價格之調整，請實施者修正後，再提請審議會審議。
4. 案例之適宜性面向很多，建議估價師選擇最多區間之平均價數字做為比較案例，以避免產生爭議。

### (十四) 簡委員伯殷

1. 本案基地附近皆為大坪數豪宅，目前實施者規劃小坪數且非每戶達配一車位之設計是符合市場需求的，但請實施者再就價格合理區間進行思考。
2. 建議實施者參考善導寺附近一個一百多萬的成交案例。

### (十五) 黃委員燉雲

1. 權利變換計畫：
  - (1) 請標示尺寸（第15-4頁至第15-15頁），另共專圖說（第15-20頁）1F 日常服務業請修正為專有（黃色）。
  - (2) 建物登記清冊內容之表示方式，請參考更新處便民服務/下載專區/本市都市更新權利變換案件涉「地籍整理計畫」章節相關表格格式範本，查詢網址：  
[https://uro.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=1D966E3E49AFB4F3](https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=9CAC69257CFAC70E&sms=1635F69C7777535B&s=1D966E3E49AFB4F3)。
  - (3) 圖11-1權利變換後地籍整理套繪圖，「497」地號（第11-2頁），土地登記清冊/變更後變動情形/土地標示部/地號「497」（第11-3頁）及建物登記清冊/建物坐落/地號「497」（第11-10頁至第11-16頁），「497」請修正為「A」地號。

實施者說明及回應：

- (一) 有關老舊公寓專案獎勵之檢討，本案更新前四五層樓原室內面積為925.35平方公尺，目前共同負擔比例為37.18%，預估更新後地主可分回之建物面積為915.63平方公尺，仍未達室內一坪換一坪，故仍需申請老舊公寓專案獎勵，本案也將補充檢討過程於計畫書內。
- (二) 未同意戶於聽證之意見回應說明如下：
1. 有關聽證之召開是否應考量疫情之情況延後，當日會議之召開對於疫情之防範也有做相對應之措施且順利結束。
  2. 本案都市更新之事業計畫刻正由法院進行行政訴訟中，惟依行政訴訟法第116條原處分或決定之執行，除法律另有規定外，不因提請行政訴訟而停止，本案原則上仍依程序續行。
  3. 地主要求市府提供完整估價報告書，本案其他地主亦有要求實施者提供估價報告書，實施者皆配合提供，惟該位所有權人係要求市府諭令實施者提供，會後實施者亦主動詢問承辦科，地主並未提出估價報告書之申請，倘地主有需求，本案實施者將配合提供。
  4. 財務計畫內之各項管理費用及信託費用之提列意見，本案各項管理費等之提列基準實施者已敘明理由，於329次審議會審議通過，業經台北市政府以107年7月4日府都新字第10760009073號函准予核定在案。另因陳情人對於內容有疑義，本案亦於簡報中將各項管理費用之提列依據原因及利率再次說明，請各位委員再次確認。
  5. 拆遷安置費部分，事業計畫核定版15-2頁記載安置期43個月，但權利變換計畫所列安置期間卻以36個月計算，此部分係因經過329次審議會審議結果修正由安置期43個月調整為36個月計算。
  6. 對於估價內容及建議市府委外估價，本案實施者依都市更新條例第86條及民國108年6月17日修正公告前之都市更新權利變換實施辦法第6條規定，由實施者委託三家以上專業估價者查估評定之。
  7. 相關共同負擔費用及比例，實施者業已簡報說明相關提列之內容，實際共同負擔比例仍須經權利變換計畫審議為準。
  8. 權利變換計畫階段應再取得同意書，依相關法令規定，於權利變換計畫階段並無同意書之簽訂。
  9. 現場有家中長輩中風臥床需照顧，地主於權利變換選屋期間有出具選屋書件選配一戶房屋及車位，有關照顧家中長輩中風臥床需求，實施者也有提供相關的方案，倘地主有其他方式及訴求，此部分實施者也將盡量溝通協

調達到交集點，讓案件順利圓滿完成。

- (三) 本案雖位於中正區但規劃設計考量許多原因，而規劃為一層九戶，坪數為 20~30 坪之房型規劃，公益設施規劃於一樓及地下一樓，而鄰近地區多為一層一戶或二戶之豪宅規劃設計，且豪宅車位規劃多為一戶配比數個車位，惟本案考量捷運便利性及房地產市場以年輕族群購屋需求等規劃一戶一車位設計，因此本案房地產銷售定價與鄰近豪宅有所差異，因此估價案例之適用性，無法完全採用鄰近豪宅價格作為本案參考案例。基地臨路狀況雖為三面臨路，路寬僅為 4~6 公尺單行道，且機車停放問題使得進出有困難等因素，實施者尊重估價師調整後之案例及價格誠屬合理結果。
- (四) 估價案例及意見是否適當問題，先前幹事會已按照委員認為不合理的案例，已調整更換為較高價格之案例，地主仍對案例提出質疑，實施者認為更正後之案例誠屬合理，尊重委員意見後續修正後提請審議會審議。
- (五) 針對不同意戶意見，實施者會儘量媒合達成其需求，會釋出最大善意完成本案使其圓滿。
- (六) 有關林務局意見，已於會前向林務局溝通，聽證時林務局於第十章選配備註欄，林務局屬於領取更新前價值，更新後則由實施者為受配者進行選配房車，價金上產生差額找補，林務局希望在備註欄加註價金差額找補未來是由實施者進行而非林務局。如委員同意以此方式加註備註，實施者將遵照辦理。
- (七) 有關土銀臨路路寬部分，本案係以最大臨路面之面寬作為量測之依據，與土銀之量測方式可能有所不同。
- (八) 有關更新後案例可適性問題：
1. 臨沂馥玉之案例係位於金山南路上，全棟為大理石石材，低樓層為一層兩戶、高樓層為一層一戶設計，總戶數為十五戶，每戶可分配兩至三個車位，產品之規劃隱私性較高，與本案勘估標的第二層至第十九層皆為住宅，標準層一層九戶設計，住宅共 156 戶，車位為 127 個，平均無法達一戶一車。兩者車戶比與社區戶數均有所差異，且因地下一層及地面層均作為社教設施使用，將有社區外人員進出，社區管理較為不易，故相對該案例較不適用。
  2. 上京棧之案例考量基地形狀條件，與附近成交案例相同之條件比較，認為低樓層成交之案例價格較為合理，另上京棧高樓層之成交案例對於視野可能有加分，但成交時點及交易查詢結果，係惟同一天交易完成且其中兩戶為同一買受人，詳細交易情形無法查明，故成交之價格有疑義故不採用。
- (九) 有關造價問題，本案雖採用 SC 第三級建材，惟實際係依照提列造價金額作

為估價依據。

- (十) 本案估價案例因幹事及權變小組委員意見進行調整，故案例採用上有不同戶數之情形，惟本案係考量案例共同點較多之情形下進行案例之選取，進而進行各項調整率之調整。

決議：有關估價部分及人民陳情意見，請實施者依委員意見修正及詳予補充回應，並於3個月內再申請提會審議。

## 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)

本案討論前，遲委員維新已依各級都市更新及爭議處理審議會設置辦法第8條規定，自行離席迴避。

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(第二次審議會版)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-144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。惟前述市有土地處理原則非得適用於國有土地，本分署依法亦無可同意參照之餘地。又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，實屬不合理且違悖規定。本分署不同意前述估價方式，並請貴府說明本案估價方式之適法性及合理性。
2. 另依遠見不動產估價師事務所報告書第217、218所載，本署經管同小段51地號等14筆國有土地為現住遷建戶占用國有土地，屬永久使用權利，其與本署訂有土地租賃契約，依租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換。本分署意見如下：

- (1) 該14筆國有土地上建物所有權人與本分署訂有租賃契約，雖租金依相

關規定僅能採公告地價之一定比例收取，惟計算該等國有土地收益價值應回歸正常價格之屬性，採取具市場性之正常租金進行估算為妥。否則有違背不動產估價技術規則中關於正常價格及正常租金實質定義。次查該14筆國有土地上之承租戶，皆曾依規定向本分署申請讓售，依國有財產計價方式第2點規定略以，國有財產估價之標準，應參考市價查估。前項所稱市價，指查估國有財產價格當時之市場價值。

- (2) 依國有非公用不動產租賃作業程序（下稱租賃作業程序）、國有非公用不動產租賃作業注意事項及國有土地地上建物所有權人與本分署簽訂之租賃契約內容觀之，實有多處相關規定影響土地承租人無法達成「永久使用權利」之限制，例如承租人對租賃物使用限制如下：
- A. 不得作違背法令規定或約定用途之使用。
  - B. 不得擅自將租賃物之全部或一部轉讓、轉租或以其他方式提供他人使用，或要求設定地上權。
  - C. 租賃物經列入重劃或都市更新範圍者：不得妨礙重劃或都市更新工程之進行。地上物如因辦理重劃或都市更新須拆遷或伐除，除另有規定外，不得向出租機關要求任何補償。重劃或都市更新期間不得新建、增建或改建基地上建築改良物。
- (3) 依前所述本案承租人依前述規定及租約約定並無所謂之「永久使用權利」，因此實施者不得以承租人之永久使用權基礎計算國有地收益價格，以免悖離法規與法理。
- (4) 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：
- A. 本案實施者須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估算遷建戶占用國有地之土地所有權人之收益價值(底地權)，再於土地總值中扣除之，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。再者，本案現住遷建戶占用之國有土地現況屬於低度利用，未達最有效使用狀態，因此單純使用素地狀態之租金進行土地收益價格之估算已明顯低估國有土地之更新前權利價值，更遑論僅依租約內容計算公告地價之一定比例收取基地租金之非市場合理租金進行試算，更加偏離國有土地之更新前應有市場權利價值，已嚴重影響國有地應分配價值。

B. 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，而逕以超越租約內容計算國有土地收益價值，納入權利變換其適法性及合理性何在？並請貴府予以督核。

(5)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，惟本署經營國有土地悉依「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，無法依都市更新條例第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。

3. 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，除創設出民法未定有之永久使用權並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。

4. 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。爰請主管機關說明，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，且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。

5. 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。
6. 在市有土地遷建基地處理原則中，市有土地是可以以公告現值讓售，但國有土地法規只有以市價來辦理讓售，所以沒有依據以公告現值做土地價值比例來計算權值，故實施者不能直接參照市有土地遷建基地處理原則做國有土地估價。
7. 國產署的租約都是定期租約，並且都訂有收回的約定，租期依民法規定不超過10年。

## （二）臺北市政府財政局（公有土地管理機關）

1. 財政局就臺北市遷建基地範圍內市有土地處理原則做說明，因臺北市在民國62年的時候開始收到基地住戶的陳情，所以大約在民國63年臺北市開始針對遷建戶辦理讓售，如果是屬於遷建基地內配租有案，不論他是不是早期安置的拆遷戶，當時的出售方式是出售當年期的土地公告現值辦理讓售，惟因103年那時候因為地價調漲，公告現值跟市價會有落差，所以當時市府有檢討，是不是還要繼續按土地公告現值辦理讓售。
2. 本案經柯市長在今年3月份確認遷建基地市有土地上面配租有案的部分，市有土地還是按照當期的土地公告現值做讓售，另外如果這些遷建戶的土地所有權人無法辦理申購的時候，財政局有訂定土地市有土地將依更新事業計畫參與都更，以估價基準日土地公告現值占這筆土地的一個更新前價值的比例，分回都更後的權利價值。

## （三）財政局 許幹事珍妮（書面意見）

幹事及權利變換計畫小組所提意見已修正，無補充意見。

## （四）地政局 沈幹事冠佑（書面意見）

估價報告書(遠見)：

1. P114註2比較標的序號仍有誤植之處(如比較標的13應為比較標的14)，請釐正。
2. 其他已依前次意見修正，無意見。

(五) 交通局 洪幹事瑜敏(書面意見)

本局無意見。

(六) 消防局 蔡幹事長銘(書面意見)

未涉「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」相關內容，本局無意見。

(七) 都市發展局都市規劃科 顏幹事邦睿(書面意見)

有關權利變換部分，本科無意見。

(八) 都市發展局都市設計科 謝幹事旻成(書面意見)

本案涉權利變換事宜，無意見。

(九) 工務局新建工程處 陳幹事家邦(書面意見)

1. 經查虎林街59巷系屬本府都市發展局劃定之8公尺都市計畫道路範圍，現況已可供人車通行，次查本處無該巷道開闢紀錄。另該巷道是否屬指定建築線之既成道路係屬建管處權責，本處原則尊重。
2. 本案後續若涉及建照列管開闢道路，本處將配合建照列管範圍協助設計圖說審查。

(十) 蕭委員麗敏

1. 都更確實需要全部的地主還有實施者一起努力，全案始順利成功進行，因為如果沒有順利成功討論再多都沒有用，那這部分應該是大家可以接受的共識，但我認為本案還有需要討論的是依舊法的程序來看，目前臺北市確實有公告市有土地處理原則，但現在有爭議的土地原則上都是國產署的，那是不是可以請國產署直接援用臺北市的處理原則，此部分仍需要釐清。
2. 實施者針對各地主本來就有公開協調的責任，不管是公地主還是私地主，立場上應該都是一樣的，但因今天國產署有出席，以地主的身分表達反對的立場，我認為公務機關還是要依法的立場來看，目前估價結論還是有需要請實施者再去溝通跟協調的情況，不能直接以一個地方要求中央來比照辦理，我比較沒有辦法認同。請實施者說明，從市府公告出來之後跟國產署有沒有溝通協調？
3. 實施者要求市府來召開相關會議，如果是市府內部是可以主動協助，但若

涉及到中央可能有難度。學產地的問題，有它的歷史背景存在，但是實施者所提出的方案，似無要努力解決這個問題。實施者有一定的責任和合理的利潤存在，有沒有可能不僅是國產署讓利，實施者是否也應該適當要做一些讓利的方案，才有可能圓滿。

4. 實施者與出資者之間的合約是屬私約，這部分沒有爭議，既然是私約就不是事業計畫或權利變換計畫的法定文件，既然不是法定文件，也不是審議會的權責，其實列上去審議會也無從審核，這部分因涉及私約間的權利義務，審議會不宜介入。相關的權利義務包括跟地主的承諾，這是屬於實施者的職責，不會因為載在計畫書裡，就變成不是實施者的責任，實施者與出資者間仍要妥善的協調溝通。上次會議已有提出，但實施者一直未正面回應，就是核定後出資者若退出，那實施者的財務計畫為何？有什麼備案？目前實施者未具體回應，再加上出資者今天已明確表達要退出本案，在資金有疑慮的情況下，本案後續要如何推動？房子都拆了不能蓋、租金補貼拿不到，這事情會更嚴重，所以今天財務計畫實施者一定要交待清楚，才能讓本案往下推動。
5. 針對兩遮估價部分的議題，因在事業計畫階段沒有處理原則，但在權變計畫階段已有兩遮估價的處理原則，上次已表達過，基本上還是建議依現在的原則來做處理，但請估價師再檢視整體邏輯性的問題。以第274頁為例，標的產權面積是有含兩遮，而附註是載明附建面積比例的計算式都有兩遮，惟現在表示兩遮有登記不計價，不太理解此估價邏輯。最後總價計算時，比較法評估出來的單價去乘沒有兩遮的面積，也就是產登面積會大於實際計價的面積，針對這部分也請更新處一起來研議通案原則，非個案檢討，後續若有個案也主張要登記不計價，到底可不可以，我覺得這是原則性的問題。除了估價報告書邏輯以外，建議在合併前推估各筆土地針對臨路的調整，將臨路面寬跟幾面臨路合併成一個項目，有不太一致的邏輯，故建議將臨路面寬及臨路面數兩個項目分列，調整率會比較一致。

#### (十一) 謝委員慧鶯

1. 當初在遷建漏列的8戶裡面，目前居住環境裡面，一定有一些歷史留下來的背景要解決，但土地經過幾十年的增值，然後再整合，可以爭取到很高的容積獎勵，如按照原來實施者所比照的市有土地用公告現值來估計土地價值的話，就是要求國有財產署把容積獎勵全部送給遷建戶的邏輯，在國有財產署並不容易達成共識，除非更高層有指示說有更好的方向，且可以在立法院通過，不然目前的土地現值再加上申請的容積獎勵，讓國有財產署全部只分配更新前的公告現值來計價的結果，分配條件等於是在這個土地上的價值，絕大多數讓目前的遷建戶分走了，目前更新前的估價是這樣也導致更新價值放大的部分也是如此。

2. 從公告現值到市價中間要考慮一個平衡點，因為遷建基地的建物所有權人目前跟國有財產署有租約，跟當年其他公有土地包含國有土地被私人占用，無權占有不一樣。因為租約的形式，估價原則應該要保障到遷建基地這8戶漏列的住戶，目前現有的居住環境至少保持這樣的情況。至於如果不考慮特殊的估價條件，以目前的地上物的狀況其實估價沒什麼價值。這8戶在漏列被證實從民國80幾年到現在，已經經過20年了，有行政救濟的程序都沒有去走，現在要把問題給都市更新審議會來審說國有財產署的地要比照市有土地算公告現值，我認為沒有法律依據的情況下審議會比較難有共識。
3. 請教國有財產署如直接的論述不能夠達成共識，是不是有另一個提案，原來8戶漏列得住戶可能會覺得當初有人買，但是當初沒有，這個部分如實施者不能協調，一直讓住戶認為可以壓迫公有土地，結果也讓本案子其他有合法土地的所有權人心中充滿不公，我認為事情要有平衡點，如果沒有平衡點，今天審議會之後市政府跟實施者都要面臨行政救濟的風險，我覺得的這部分是雙方要思考的，因為如果大家都站在兩邊不靠合，永遠沒有機會。
4. 今天很多陳情人表達意見，不是屬於審議會可以審議的範圍，例如出資者多少時間內要增資、多少時間內要簽信託契約、什麼時間之內要完成什麼事情，這都屬於私契的範圍，希望陳情人要認知這一點，因為出資者是實施者找的並列在事業計畫裡，是經過土地所有權人同意的，所以出資者要變更，要先完成事業計畫變更，現在的權變計畫，由於出資者已在會上明確表達要退出本案，所以本案的出資者就不是上揚公司，除非實施者與出資者再達成協議。
5. 本事業計畫不是看上揚公司有多少的資本額，而是看實施者有多少資本額，因為她的投資人現在等於0，所以現在要看權利變換計畫。對於未來實施者要跟任何一個出資者達成任何協議，都不是委員會可以審議的範圍，而是地主跟實施者要認真選出資者，如出資者應盡的權利義務這麼介意，應在出事業計畫同意書之前確認，而不是到要審權利變換計畫才要求權變計畫裡註記這些事項，這不是委員會審議的範圍。

## (十二) 林委員光彥

1. 行政機關的行為包含都市更新審議會審議，最基本的是依法行政，在法律的框架下，今天實施者很多的訴求，縱使在政策都市更新上面值得贊同，可是還是要請實施者請法律專業團隊協助。第一個，法律上要可以說服，可以突破合法性的問題後再來談政策適當性的問題，譬如剛剛委員跟國產署所提到的問題，我也認同，市有土地是市有土地，國有土地

是國有土地，市有土地規定要求國有土地要照辦，我要是國產署也會反對，但國產署是土地所有權人，一個不合法的訴求去壓他當然會反彈，應該是從政策公義等等均衡的方向或者國有財產署獲利的立場補充說明，而不是簡報這些資料，舉例來講109年3月30日公告，說實在的不需要讓市長跟相關局處背黑鍋，明明上面寫的是市有土地無限期使用。

2. 解決事情有很多方式，但是依法行政是基本要求。例如：實施者提請審議會，審議會決定是否核定，都是按照都市更新條例及法律條文。例如永久使用權，實施者主張有，公地主主張沒有，審議會只能依法律資料等做判斷，而這非最好的處理方式。實施者希透過審議會主持公道，本案很複雜，用了很多方法都無法解決，才想到審議可以幫忙，但審議會是最後核定的機關，若要依審議會方式處理就是依法辦理，而依法辦理是否對你們有利？例如處理原則是針對市有土地，內政部函文載明「由實施者依雙方協議，或由實施者估定納入權利變換，由臺北市政府審議通過」。前面協議可以，大家互相讓利，但若為後半段「或由實施者估定納入權利變換，由臺北市政府審議通過」，內政部也不敢叫臺北市政府做違法的審議，這審議通過一定要依法審議通過，包含永久使用權、估價方式。故內政部函文並沒有指示臺北市政府或任何人，一定要給予通過。審議會的方式，就是依法審議，請不要對於審議會的權職有過度的期待。
3. 如土地所有權人與地上物所有權人有簽定期租賃契約，不管民國4、50年如何，它就不是永久使用權，但因沒看到契約，說不定契約有破口，這是實施者及其法律團隊要去研究，重點是在於協調而不是審議會要幫忙背書，因為審議會沒有法律上的權利。
4. 有關第二點出資者的議題，它是私人契約，實施者希望用處分負擔的方式去做，我目前找不到法律上的依據，因為行政處分是針對相對人，它的負擔條件也是針對相對人，除非法律特別授權，所以不能針對相對人以外的第三人去做所謂的負擔。本案不論核定與否，都是針對實施者為相對人，出資者不是實施者，所以沒有辦法去做一個負擔要求出資者如何如何，反而是實施者與出資者協調後，在事業計畫或權利變換計畫載明，核定無誤，出資者沒有反對，也與事實相符後，做為通過權利變換計畫的基礎，而不是把責任交給審議會、都更處、臺北市政府，要審議會要求出資者要如何如何，那是實施者與出資者必須協調的，並且據此做為說服地主的參考。
5. 如果出資者撤退了，實施者與出資者必須按民事訴訟去追究其權利、義務，本會並沒有任何要求的權利，若因此導致地主的不信任，法律上是針對實施者，地主要不要針對出資者，那不是審議會可以決定的。再來

是澄清它是私人契約關係，本次提案的分案後段問題，私人契約是否納入計畫書本文，這部分先釐清一下，事業計畫是不是已經列入，若是要變更，當然是變更計畫書的內容，但目前是權利變換的計畫書，我認為依規定可能需要列進來，但要與事實相符，不然列了以後，出資者上揚說我根本沒有答應，這是不行的。

6. 首先都市更新條例第36條只有規範事業計畫的應表明事項，但權利變換計畫應表明事項並沒有特別規定，但在都市更新權利變換實施辦法第3條有規定應表明事項，其中可能相關的是在第5款土地、建築物及權利金分配清冊，既然是分配，出資者按母法的第3條的第7款，新法有明訂出資者的法律地位，他若有具備分配資格的話，在分配清冊當中就要載明，同條的第2項針對分配清冊的具體內容有講說，第4款有提到更新後分配名冊，出資者可以分配的話就要寫進去，第5款有提到應補償金額，第6款土地所有權人、權利變換關係人，含出資者與實施者達成分配權利金的約定事項，若符合這些情況，出資者的權利狀態也應納入權變計畫書的本文，相關文件再以附件方式載記。這部分我仍要強調，要納入權利變換計畫書的部分，不是審議會說要怎麼寫，而是出資者與實施者協調後，依事實的情況加以載明，若有爭議再進入事實的審議，看符不符合，提出相關事證做相關判斷，就如同權利分配，到底要換幾坪、要不要按實際的出資金額及權利義務做認定，不是以行政處分負擔要求，而是實施者必須取得出資者的承諾，出資者答應了卻不做，那就是民事糾紛。

### (十三) 劉委員玉山

基本上還是要依法行政，這是最低標準。剛有提到市有地與學產地，國有地依國產署意見是要用市價，市有地在政策上已同意用公告現值，所以在依法行政上，就略有不同。但本案建議要從政策面考量，建議可以把問題反應給內政部，請內政部協調財政部，在中央政策上有個結果，看能否用公告現值來實施。另一個作法，是不是由市政府簽給市長，由市長或副市長邀內政部、財政部，大家一起來討論，就政策面討論能不能按公告現值的方式來做處理，若可行，處理的方式一致，都更才有辦法進行。

### (十四) 簡委員伯殷

剛針對第一項及第二項的討論，因為本案牽涉到的人很多，而且審議會也花了好多時間審了好多次，我建議是不是在第一項及第二項的溝通協調有結論後，或者出資者有協調、或有新的確實計畫，再提大會。

### (十五) 何芳子委員

請國產署站在讓這案子能順利推動的角度、立場，因國產署不承諾有永久使用權，且強調有租約的約定，能否請國產署將該部分也納入協商，也就是在租約約定裡，為配合本案後續能順利進行，國產署能有何做為？或方案，也納入協商的條件裡。

(十六) 黃委員燉雲

1. 上方雨遮投影線不可測繪及登記（第15-5頁至第15-29頁）
2. 地下室尺寸轉折處未標示（第15-34頁至第15-38頁）
3. 臺北市都市更新及爭議處理審議會第409次會議回應綜理表「1.圖面比例尺1：300，已標示完成」非審議建議的標示尺寸（第綜-11）

(十七) 鄭委員淳元

1. 有關第一位陳情人提到的開闢道路問題，因本案未開闢道路非在更新範圍內，此議題也屬於事業計畫的一部分，而今天是審權變。至於開闢道路或未開闢道路在事業計畫在100年都審過了，就不再重複，若真的要開闢那就要事前協調，或是向相關單位來開闢。
2. 剛實施者針對虎林街59巷規劃設計的出入口之回應，引用交通幹事說沒有問題他會去處理，我必須聲明，引用時可能有點誤解，交通幹事表示規劃在59巷是不受影響，是在一個前提之下，因還有私有地的問題，未開闢的問題在聽證紀錄已有決議是請實施者要妥善的協調溝通，而實施者沒有對協調溝通做說明，就說交通局說沒有問題，這是誤解，至於其他部分涉及其他相關單位，再請相關單位來做解釋。

(十八) 虞委員積學

有關59巷的車道出入口，剛陳情人表示現況通行的範圍跟計畫道路的範圍是不一致的，此部分實施者或建築師需依臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則檢討辦理，建築物出入口或車道，只要臨接未開闢計畫道路且必要從那裡出入的話，將來申請建照執照時，建管處就會依該規定要求列管一定的範圍要去開闢。

(十九) 陳副召集人信良

1. 在處理市有地跟國有地的事，還是要跟實施者及所有的住戶講，都市更新的態度是，幸福不是比較出來的，大家如果斤斤計較，這件更新做不下去，應該要檢視臺北市政府在整個更新案子上給了多少容積獎勵，讓更新前的價值五百萬變成更新後的價值可能是一千五百萬或是更多，如果大家可以體會這件事情，幸福不是比較出來的，回頭思考都市更新背後要的是什麼。

2. 回到市有地跟公有地，遷建基地是有它的歷史背景，六處的遷建基地不管是不是漏列的八戶，遷建基地係民國44年因公共工程拆遷，目前要考究所有的細節有一定程度困難，但在六處的遷建基地的範圍內，從民國44年到現在，房子均已漸漸老舊需要更新，市有地有一個處理的態度，用公告現值讓售，百分之九十九的土地都是用公告現值讓售，所以剩下的百分之一也得用公告現值的方式來讓售。
3. 惟在6處遷建基地內還有國有地，國有地處理的方式是不一樣的，本案跟以後的更新案會面臨的狀況都一樣。今天本案子是因為沒有市有地的遷建戶，但如果有市有地，市有地跟國有地每個分配的權值就大不相同，市有地與國有地有不同的處理模式，這是造成更新沒辦法讓地主信任的原因，所以第一個市府的態度期待國有地跟市有地是一樣的標準，第二個，要呼籲國有財產署更新要能夠推動，才会有公共利益的最大化，今天假設本案沒有辦法推動，國有財產署也僅能收取每一年的租金，對地區的環境及整體都市公共利益沒有任何幫助，所以在此前提下，希望各委員支持本案國有土地可以比照市有地的方式先來做審議，目的是把所有公有地有一致基準做權利價值的分配。

實施者說明及回應：

- (一) 虎林街59巷計畫道路部分，將依「臺北市未完成公共設施之建築基地申請建築執照出入通路之處理原則」檢討辦理。
- (二) 有關陳情人提到申請建照的部分，經檢討法規，該土地位於松山路跟虎林街59巷的交叉口，因為是商業區，虎林街59巷也超過8公尺，所以在松山路上面跟虎林街59巷上面都必須保留騎樓用地，扣除掉騎樓以後，剩餘的土地已經不符合最小建築寬、深度。
- (三) 本更新單元有四種土地使用分區，土地必須合併建築，才能做到最有效的使用，更新後建物不論座落在哪個位置，每個建物的坐落基地都會涵蓋整個更新單元的所有土地，即每個建物都會持分四種使用分區的土地，故不會損害土地所有權人權利。
- (四) 漏列8戶權值是以合法建物所有權人之權利價值估算部分，陳情人是有土地的合法建物所有權人，故權值在土地價值裡面。
- (五) 有關國有地的部分，國產署為49年成立，本案之漏列8戶是臺北市44年的拆遷戶，並非國產署所主張占用的承租戶。
- (六) 總統請張政務委員景森來協助處理，結果國產署署長告訴他「要以地易地或修法」，而以地易地，臺北市政府在101年已經拒絕了，因以地易地法令不能適用，且要全部的議員同意，所以沒辦法。就修法的部分更不可能，

當時學產地在出售時也沒有修法，也是用專案就過關了。而張政務委員也說「都更最快，處理方式只要臺北市政府同意就可以了」。

- (七) 柯市長在4月15日市政質詢時已表示「不可能有兩個制度，我們要說服國產署跟市政府一致，希望國產署跟臺北市政府採取同樣的制度、同樣的方法來解決問題」。請市政府召集財政部、行政院及國產署一起協調。
- (八) 原先國有地是按照44年臺北市政府公告「臺北市拆遷羅斯福路違章建築辦法」，第五點提到「至於房屋及市場攤位雖屬租借性質，但住戶及其直系親屬或繼承人，可無限期的使用」，故以無限期使用來計算建物所有權的權利價值，但因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」，六處遷建基地採一致性處理方式，故按其公告比照市有土地之處理原則計算權利價值。基於政府施政之一致性及公平性，為改善窳陋的居住環境、增進公共利益並促成都更公益性，希望國產署能同意此漏列八戶比照該處理原則，也就是國有遷建土地採「以估價基準日更新前該宗土地當期土地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建物所有權人」，計算國產署及漏列八戶的都市更新權利價值分配。如國有財產署對審議結果有意見，仍得循更新法規提出行政救濟程序，如此既可兼顧國有財產署之權益，亦能讓本更新案能繼續進行，不致再因此權利爭議而停滯不前，嚴重影響住戶之權益，並早日改善本更新單元之居住環境及市容。
- (九) 臺北市政府到行政院已有第一次的啟動平台，張景森政務委員也表示要請國產署來處理，層級已經提到行政院了，希望臺北市政府針對行政院第一次開會，後續臺北市政府與行政院能以平台再繼續協商。
- (十) 有關出資者上揚公司，我們有寄存證信函給他，在上揚公司回覆的存證信函裡，並沒有說要退出。從2月17日到現在，一直要與總經理見面，但都避而不見面，我們並不是沒有努力，相信當時上揚公司要進來做本案時，也是看到本案是能都更成功才進來的。
- (十一) 實施者從民國84年走到今天，沒有相當的財力是走不到今天的。若上揚公司堅決要退出，會採取由建經公司輔導本案，包括營造廠的部分，也會請建經公司來協助，亦會朝著跟大陸工程合作的方向。第一銀行已評估本案可以借34億，如果有找到不錯的營造廠，也會用不同的方式，如增資的方式，公司來增資或配合，讓本案順利推動。

決議：

- (一) 針對本案權利變換估價部分，實施者仍應補充相關資料佐證國有土地估價合理性，或與國產署協調達成共識，請實施者依委員意見檢討辦理，並請

更新處協助與國產署溝通後，再提會討論。

- (二) 針對本案實施者與出資者投資比例及權利價值部分，請實施者與出資者妥予協調溝通確認，或提出其他方案後，再提會討論。