

「『老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案 計畫』估價原則研商會議」

會議記錄

壹、時間：101年4月12日（星期五）上午10時

貳、地點：臺北市都市更新處10樓會議室一（臺北市羅斯福路一段8號10樓）

參、主持人：臺北市都市更新處簡副處長裕榮 記錄彙整：陳維廷

肆、出席單位及人員：略（詳簽到簿）

伍、與會單位意見

一、建築師公會

- （一）議題（一）：衡酌公平正義原則，認為方案二較符合「老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」之精神。
- （二）議題（二）： $\Delta F1$ 原容積大於法定容積部分，考量其亦有容積之貢獻，建議比照方案二方式辦理。
- （三）議題（三）：估價是否公平合理，為估價師之專業，本會尊重其意見。
- （四）「老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」為政府提倡之美意、政策，但目前成案僅2件，建議研議更簡易之估算原則。
- （五）跨不同使用分區之老舊中低層建築社區，其估價更為複雜，建議研議其估價原則及案例。
- （六）考量都市更新事業計畫及權利變換計畫如併送時，因涉獎勵容積尚不確定而致選配事宜較難進行，因此，建議都市更新事業計畫與權利變換計畫分別報核時，可先行提送估價報告書作為更新前後室內面積是否達一坪換一坪之參

考。

二、臺北市建築開發商業同業公會

- (一) 公會於會前先行徵詢已申請本專案計畫之申請單位意見，建議老舊四、五層樓之估價原則可依方案二或方案三方向執行較符合公平合理。
- (二) 本次估價原則試算方案內容，其中更新前四、五層樓面積，倘以市府 101 年 11 月 9 日公告之專案計畫審查原則內容，係以使照或建照面積核算，則較產權面積為少；另扣除 30% 之公設面積，現行案件公設比多超過 30%，且更新前之 1 樓店面與 2 樓較不易換回原坪數，謹供參考。

三、社團法人台北市地政士公會

過去建管法令與登記規則多有改變，而本次會議所提四、五層樓估價原則以主建物、附屬建物、公共設施之估價視為相同之估價基準，仍尊重估價師公會之意見。

四、財團法人臺北市都市更新推動中心

- (一) 經本中心評估三方案，亦認同方案二較為合理。依照過往與所有權人溝通經驗，多數人能理解既有容積保障原則、F1 原容積大於法定容基、F4 之捐贈道路用地等獎勵項目為個別地主之個別貢獻，且倘單元範圍除四、五層樓外尚有低矮樓層，其中四、五層樓屬較不易分回更新前室內面積，因此，應考量四、五層樓之個別貢獻分別給予，而都更範圍全區共同貢獻部分(都市防災、都市設計)等獎勵項目則由單元範圍內之所有權人共同分享。
- (二) 依照市府 101 年 11 月 9 日公告之老舊公寓更新專案審查原則，係以地主更新後可分回之容積樓地板面積計算，本次所提三種方案，各自再扣除 30% 之公設面積後，則分回面積中應包含附屬建物之面積；若以方案三來看，通常更新後可分回更新前室內面積較困難的是類似案例一的部分四、五層樓，若再以地主更新後應分配價值扣除公設面

積及興建成本後，則實際分配更新後樓上層坪數約為 1,855 坪，已接近更新前四、五層樓建築物面積 1,788.11 坪，而目前地主認知更新前後室內面積一坪換一坪為市府公告審查原則中所載之容積樓地板面積，因此，部分四、五層樓之案例較不易達到一坪換一坪，且一樓部分亦無法達到更新前後一坪換一坪，爰建議採方案二計算，較能符合四、五層樓地主更新前後室內面積一坪換一坪之訴求。

五、財政局

針對市有地參與更新立場，考量市有地之權益，三個方案分析可否納入非四、五層樓之影響比較，另倘以三個方案比較，要兼顧更新前所有權人之權利價值公平性，建議可採方案三。

六、地政局

有關擬具之 3 個方案，其中方案一因無法達到一坪換一坪目標，故建議不予採納；另方案三比照現行現行△F6（違章建築戶安置）方式，因計算過多權利價值，致操作困難，又 4、5 層樓所有權人與違建戶不同，因其均屬土地所有權人，以此方法計算有無符合都市更新條例第 30 條之規定，因涉及所有權人之權益，且欠缺法源依據，亦不贊同此方案。至方案二因符合一坪換一坪目標，且估價方式較屬可行，但仍有以下問題需釐清：

- (一) 方案二既有容積列入更新前價值，需考量容積折減，則所稱容積折減之內容為何？應請估價師公會再予詳細說明。又既有容積保障係專屬 4、5 層樓，則獎勵之容積值所產生的成本一項，是否亦應由專屬者負擔？倘由全部土地所有權人負擔，是否產生不公平現象，則該容積折減有無考量此一因素？
- (二) 另方案二分配權利價值係採用更新後 2 樓以上平均單價來檢視有無達到 1 坪換 1 坪部分，因專案開發強度上限為法定容積之 2 倍，更新後開發量體有可能達到 20~30 層樓

高，因更新前計算各區分所有建物均會考量其樓層別效用比，而更新後倘採用 2~20 層的平均單價，因樓層別效用比之故，將造成更新後均價定會高於更新後 4 樓或 5 樓的單價，是否產生均價過高誤以為無法滿足 1 坪換 1 坪的目標，而多給予獎勵容積的現象？是否合理？又應採用何者單價，較為妥適，建議請教今日出席之各委員。

- (三) 依目前「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」規定，更新前土地價值評估，不加計獎勵容積。故倘採方案二進行權利價值估價時，應請公會配合修正檢討估價範本，較符實際。

七、丁委員翰杰

建議方案二可再區分幾種方案試算，以檢核是否達更新前、後室內面積一坪換一坪之政策目標，但公平性與合理性仍須納入考量。

八、潘委員玉女

- (一) 老舊公寓專案計畫在檢視有無 1 坪換 1 坪時，最重要的影響關鍵即為共同負擔比例，但目前審議會通過的案件，均為事業計畫與權變計畫分送，所以共同負擔比例並不是最後的結果，故權變計畫共同負擔比例倘有變動時，依照第 117 次審議會決議應重新檢討專案容積獎勵額度之核給，必要時辦理變更事業計畫，故建議類此案件應採事業計畫與權變計畫併送的方式，較為妥適。
- (二) 目前權利變換計畫，土地所有權人係按其權利價值比例進行更新後的分配，但依照老舊公寓專案計畫的規定來看，應係採面積進行更新後的分配，則此分配又與權變計畫中權利價值分配不同，故究係採「權利價值主義」或「面積主義」進行分配？應先予釐清；又倘採面積主義進行分配，則 4、5 層樓地主分配的位置有無原位置分配的限制，如 4 樓或 5 樓地主欲選配更新後 1 樓或頂樓，因更新後價值的差異，勢必無法達到 1 坪換 1 坪的目標，故分配位置

不先予釐清，將造成地主的對此政策的誤解，引發後續問題。

九、陳委員美珍

- (一) 方案二之評估方向較為可行，而本專案計畫之政策係滿足更新前後室內面積「一坪換一坪」，但本專案計畫究竟係屬於權利價值之「一坪換一坪」，亦或面積之「一坪換一坪」，若以一般所有權人認知，是屬於面積之「一坪換一坪」，但都市更新之權利變換係屬於權利價值「一坪換一坪」，且方案試算中亦須考量權利義務之關係，獎勵中分為共同貢獻與個別貢獻，因增額獎勵容積而增加興建之樓層數，亦會增加營建成本，提高共同負擔比，因此，是否以2樓以上均價計算仍有考量空間，以中低樓層、高樓層之立體區段分別估算，在不同區段分算下，各樓層分回之情形如何？若回歸都市更新權利變換，倘低樓層更新後欲分配高樓層，則必定無法一坪換一坪，如何讓更新後分回之分配面積或價值能更公平合理，後續尚可再討論。
- (二) 目前現行案件多數之公設比例似有過高，都市更新增加建築容積獎勵，但也增加了公設面積比例，在地政與產權登記方面長久來存在結構性問題，房價內是否需考量公設比，亦可透過此次專案計畫延伸相關討論議題。
- (三) 目前三種方案試算僅針對四、五層樓地主之應享有權利進行估算，惟仍應納入所有權人應負擔之義務考量再行估算。
- (四) 應訂定部分審議原則，如原位次分配才能計算一坪換一坪之合理性，考量四、五層樓地主與實施者分配之公平性。

十、劉委員明滄

- (一) 案例分析必需把基礎調查工作作好，譬如影響可否一坪換一坪的原因，除了建築物造價、售價（二F均價）、共同負擔的比率及區分所有建物立體地價不同等基本因素外，尚要考慮個案基地建築法規之受限條件如基地使用分

區、建蔽率、法定容積及高度是否受限等因素，因為依法得設計出規劃出來的更新後建築物的總坪數是分配的基礎，也是影響有沒有可以達到一坪換一坪的因素，以上這些，必須有準確的基礎，方能作較正確的個案分析。提供的三個案例中，顯示房價愈高，共同負擔比也愈高，有違一般常理，故似應先確認兩項因素之合理性，再接續分析比較合理。

(二) 更新前後建築物公設比及陽台多寡，也是影響可否一坪換一坪，這個專案是想讓住戶可換得更新前所持有建物的室內坪加陽台的坪數，所以建築物的規劃型態，譬如公設比多寡就會有不同影響。三個案例中，公設比均假設為 30%，與目前市場規畫情形較為偏低，且每一個案均會不同，應予考慮。

(三) 至於討論議題建築師公會所提意見似可供作業單位參考。

十一、郭委員國任

(一) 本專案計畫必須都市更新事業計畫及權利變換計畫併送才可檢核有無符合專案獎勵所稱達到更新前後室內面積一坪換一坪之情事；倘在分送情形下所能評估之變數則為共同負擔比例，審議上較難評估判斷，因此，在事權分送情形下應先建立相關指標，以利檢核是否達成更新前後室內面積一坪換一坪之政策目標。

(二) 方案二部分即是更新前權利價值認定，考量各土地皆有更新前條件的不同，而給予不同之價值認定，始得分回更新前之面積，倘依此原則操作，則可依此修正 F1 之估價原則，以解決目前實務操作之問題。

(三) 前述討論中提到，方案試算應讓四、五層樓所有權人負擔既有容積保障原則增加之獎勵容積而衍伸之興建成本，但於估價操作上若要如此細拆分算有其困難性，且相對而言，樓層越高，造價雖高，但更新後售價也會提升，但是否需拆分細算更新前四、五層樓地主原容之權值與更新後應負擔之興建成本，公會於是提出方案三，以舊違章建築

戶之估價原則並扣除興建成本的計算方式，應符合上述討論之概念，但方案三並未有估價規定之依據，因此，僅供委員與相關單位參考與討論。

- (四) 若以更新後 2 樓以上均價計算，而致更新後房價過高而不易讓四、五層樓分回，爰建議以非商業用之 2 至 5 樓均價計算，若 1、2 樓皆為商業使用，則採 3 至 5 樓之均價來估算，即可降低更新後 2 樓以上均價，則四、五層樓更新後應可較容易分回原室內面積，容積獎勵之核予即可降低。

十二、林委員秋綿

- (一) 在評估本專案計畫核予之容積獎勵額度及是否達到更新前後室內面積一坪換一坪，若未在事業計畫及權利變換計畫併送之情形下，尚難評估確認，以過往審查通則與經驗，權利變換計畫之房價合理性等常受到審議會委員質疑，經審議後皆大幅度修正，因此，為確定容積獎勵之核予是否可滿足更新前後室內面積一坪換一坪，仍需要事業計畫及權利變換計畫併送方能完整檢核確認。
- (二) 有關本次估價原則試算，方案二與方案三皆符合估價理論之個別貢獻原則，皆屬合理；而前述討論方案三個別貢獻所增加之獎勵容積而需負擔增加容積樓地板興建之成本，但方案二以四、五層樓既有容積保障原則獎勵的個別貢獻納入更新前之權利價值後，提高其更新前之權利價值，然計算其共同負擔所需擔負之比例亦會提高，因此，增加其更新前權值比例，與更新之共同負擔比例亦會相互抵消，應已存在估價之公平性。
- (三) 前述討論應以權利價值或以室內面積之更新前後室內面積一坪換一坪計算，因一般地主普遍認知為面積之一坪換一坪，然因更新估價類似立體重劃之估算，因分回樓層確有價差考量，建議可採以更新後 2 至 5 樓均價計算，屬合理，可以此方式再行試算。
- (四) 方案二與方案三雖皆符合估價之原則，惟以實務操作上仍

建議以方案二較屬可行之方向；而方案三計算係以地主需再負擔興建成本，實務上地主多半無法接受再出資負擔相關費用。

十三、陳委員漢雲

- (一) 方案二以四、五層樓所有權人既有容積保障原則之個別貢獻下而調整其更新前權利價值，應較屬可行之方向。
- (二) 方案三之估算，因以舊違章建築戶之方式計算，惟四五層樓地主應屬有屋有地，因此，建議方案三應以方案二方式計算，而非以方案一方式計算。

十三、金委員家禾

- (一) 有關公設比超過 30%及營建造價過高等情形，皆違背本專案計畫之意旨，並非透過本專案計畫使其更新後成為豪宅，獎勵再高亦不夠所有權人分回，因此，本專案計畫操作上應可考量訂定公設比、工程造價提列等級上限，及配合事業計畫及權利變換計畫併送審定獎勵容積之核予。
- (二) 原容積大於法定容積之容積獎勵，以估價貢獻原則而言，由貢獻者享有，應屬合理之估價方向。
- (三) 另建築師公會所提若跨越不同土地使用分區之估算，因可能部分屬基地使用容積未達法定容積、部分屬於原容積大於法定容積，而涉同時存在不動產估價技術規則第 125 條、126 條估算土地權利價值，亦可納入試算分析。
- (四) 本次估價試算以總分回面積檢核，但卻未分別於各方案與各案例中比較如原容積大於法定容積、低度利用等不同情形之地主分回狀況之細節評估，因此，以總量呈現較難審視判斷是否已達成更新前後室內面積一坪換一坪，也較為失真。
- (五) 本專案即針對四、五層樓公寓，應呈現五層樓以下分配計算更新前後室內面積一坪換一坪，倘所有權人欲分配較高樓層，則會有更新後分配價值與面積之價差情形，應仍以更新後室內面積分回原則為主，因此，應於專案中明定細

節規定，如更新後四、五層樓地主應分配低樓層為主，以計算更新後室內面積一坪換一坪，倘若所有權人欲分配高樓層，考量更新後權利價值，會有部分面積之減損，僅能達更新後應分配權利價值之「一坪換一坪」，該部分可由實施者協調之，但若為此類非室內面積之一坪換一坪者，應於專案計畫中明定細則以供實施者或地主瞭解。

十四、江正工程司中信

- (一) 有關本專案計畫究為面積或價值主義，依本府 101 年 11 月 9 日公告之審查作業原則係為面積主義（參考檢核式：【更新單元四、五層樓建物土地面積 * 法定容積率 * (1 + 一般獎勵容積 + 專案獎勵容積) - 安置△F6 樓地板面積】 * (1 - 共同負擔比例) = 地主可分回容積樓地板面積）。
- (二) 有關前述討論意見，都市更新事業計畫及權利變換計畫需併送始得確定容積獎勵之核予是否可滿足更新前後室內面積一坪換一坪，惟本專案計畫係為五年專案計畫，至 104 年 8 月 1 日止，目前所送案件多為事權分送之申請案，是否仍應堅持改以事權併送？仍請列入考量。
- (三) 前經本市都市更新及爭議處理審議會審議通過之案件，皆須再檢送權利變換計畫審議時，併同修正事業計畫之容積獎勵，法令上仍需檢附同意書，實務上操作較為困難。
- (四) 本次估價原則試算之方案二為扣除 30% 公設比例，但按依本府公告審查作業原則係僅扣處樓梯間面積，因此，方案試算上與審查原則上仍有誤差。

十五、臺北市估價師公會

就前述專家、學者、委員所提意見回應說明：

- (一) 有關既有容積保障原則計入四、五層樓更新前權利價值是否需扣除興建成本，尚須視財務計畫內容個別試算方能準確，操作上較為困難。
- (二) 非四、五層樓地主效益是增加的，以目前提送案例之專案

計畫獎勵申請皆在 20%~30%以上，因此，本次試算僅提撥 5%~15%既有容積保障原則之獎勵於四、五層樓更新前權利價值，並以其享有的權利扣除應負擔之義務的原則下計算，而原本估算即針對政策所提更新後室內面積是否達一坪換一坪，因此，僅針對四、五層樓先估算。

- (三) 原位次分配部分，若是以前述委員所提以更新後 2~5 樓均價計算，再做估算後回復報告。
- (四) 公設比部分僅初估目前實務上合理之公設面積比例，後續爰依照審查作業原則修正估算。
- (五) 原容積大於法定容積之估價原則方向若依會議決議採方案二方式，目前公會正進行估價範本修正，若既有容積可納入更新前價值計算，後續原容大於法容即可配合修正估價範本。

十六、李股長建德

老舊公寓更新專案審查作業原則需扣除共同負擔，但並未設定其上限基準，依前述委員意見，可請估價師公會訂定公設比、造價成本與共同負擔比之上限，以配合前述公告之審查作業原則。

陸、會議決議

- 一、請估價師公會以方案二為基礎納入不同樣態之模擬評估，如部分地主原容積大於法定容積、部分低度使用之估算後分回面積，可以抽樣計算部分所有權人實際分回面積情形，以供後續研商會議討論。
- 二、依據本次會議各委員及與會單位意見，請估價師公會依不同樣態估價試算後，後續再召開第二次研商會議。
- 三、本專案計畫既有容積保障原則獎勵可納入更新前四、五層樓權利價值計算，後續可作為原容積大於法定容積之估價原則，納入估價範本配合修正。