

檔 號：
保存年限：

臺北市都市更新處 函

地址：10074臺北市中正區羅斯福路1段8號9樓

承辦人：張巧玫
電話：2321-5696分機2959
傳真：2397-4328

10570 臺北市南港路5段171號

受文者：臺北市都市計畫技師公會

發文日期：中華民國104年9月25日
發文字號：北市都新事字第10431675000號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：詳如主旨

請分佈
張巧玫
送進10/1

主旨：檢送本處104年9月10日召開「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」研商會議紀錄乙份，請查照。

說明：

- 一、賡續本處104年8月25日北市都新事字第10431669400號開會通知單辦理。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤，請依行政程序法第168條等相關規定，於文到10日內提出書面意見，送本處彙辦。

正本：簡副處長裕榮、臺北市政府財政局 游委員適銘、臺北市政府地政局 潘委員玉女、臺北市政府交通局 鄭委員淳元、臺北市政府文化局 張委員蓉真、臺北市建築管理工程處 黃委員建昌、臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲、林委員秋綿、詹委員勳敏、丁委員秀吟、彭委員建文、白委員仁德、郭委員肇立、黃委員志弘、邱委員世仁、何委員芳子、陳委員美珍、簡委員伯殷、張委員鈺光、脫委員宗華、內政部營建署、財政部國有財產署、財政部國有財產署北區分署、臺北市政府財政局、臺北市政府地政局、臺北市建築師公會、臺北市不動產估價師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、財團法人臺北市都市更新推動中心、中華民國建築技術學會、臺北市都市計畫技師公會、臺北市地政士公會

副本：臺北市都市更新及爭議處理審議會、財團法人都市更新研究發展基金會（均含附件）

處長方定安

「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」研商會議紀錄

壹、會議時間：民 104 年 9 月 10 日(星期四)上午 9 時 30 分

貳、會議地點：臺北市更新處十樓會議室

參、主持人：簡副處長裕榮

記錄：張巧玫

肆、出席單位及人員：略(詳簽到簿)

伍、出席單位及人員發言要點：

一. 臺北市建築師公會：

- (一) 有關壹、工程費用中鑽探費用修正為地基調查費用，可涵蓋地質敏感區者需增加工作項目。
- (二) 有關貳、權利變換費用中(一)、建築師規劃設計費應包括拆除執照簽證及辦理費用，(六)、其他規劃簽證費用建議增加條列如結構外審、交通影響評估、綠建築標章、智慧建築標章、加強坡審及地質安全評估等項目。
- (三) 有關伍、貸款利息中可提列費用應包括建築規劃設計前期費用，另建議建物構造別增列 SC 構造。

二. 臺北市不動產估價師公會：

公會就目前估價費用提列方式無意見。

三. 臺北市不動產開發商業同業公會：

- (一) 風險管理費部分預期未來更新過程房地產價格可能下跌，倘風險管理費填補合理利潤常因誤解而審議時被要求下修，建議可以年資金投報率概念來檢討項目名稱及比例，或以基金會提出以貢獻比方式，亦趨近更新條例精神。
- (二) 貸款期間計算取得使用執照後至產權登記完成，考量現行因辦理聽證等程序建議調整為 12 個月，合計更新期間建議參考建管法定工期計算方式，依地下、地上樓層核計加總。

△F6 造成數值不確定，產生都審及都更審議的競合問題。

- (三) 都更審議會曾就採協議合建方式實施之風險管理費是否需全數刪除請更新處研議，而都市更新條例 25-1 條部分協議合建、部分權利變換，倘未提列該項費用，將造成同意戶的負擔增加，不同意戶負擔降低。
- (四) 特殊工法項目，審議其合理性是否得設審查標準，或者委外由專業機構審查，以符合個案實際需求。

五. 臺北市都市更新整合發展協會：

(一) 會議發言事項：

1. 按現行土地徵收條例，徵收補償應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價，故協助開闢公共設施之土地成本費用編列建議中央修法依市價提列。
2. 都更條例 36 條僅規定「…其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回」，並沒有規定扣回之金額不能改列為拆除費。一般實務皆由實施者統一代拆，故應領補償應屬全額編列執行，讓實施者實際執行時工程項目與計畫項目相符。
3. 共同負擔項目提列計算利息，建議計息時點劃分開工前後二個階段，屬開工前支用項目融資利息全額計算，開工後支用項目融資利息折半。另綠建築保證金，少則千萬，多則上億，依規定，請照前須先繳一半，由實施者無條件墊款支應，而爭取之獎勵容積卻為地主們共享。此一費用借貸時間至少超過更新期間，其利息應由土地所有權人共同負擔。
4. 興建期間工期計算，應考量政府周休二日政策及建築業缺工趨勢提列合理工期，且除以構造別-樓層建物分計工期外，可採地上\地下層基數加計新增樓層工期，以符實務與審議需求，例如，以 RC12 樓為基礎設定工期基數，每增一樓工期增加 20 天，累計加總後不足 30 天者，進為整數一個月。
5. 目前有關房地合一稅之計算，均認定更新案是合建分屋的物物交換，如果營業稅之編列方式另採用實施者提供「勞務給付」之概念，則編列費用金額差異很大(一種是以實施者分得房地計算，另一種則相反的以地主分得房地計算)，應請稅捐稽徵單位給予明確答案，並統一各種不同稅賦採用之更新觀點。另營業稅係由買受人支

大廈管理基金，均可採用同一方式計算。

7. 都市計畫變更費用，修訂文字：

雖然定義文字是法規之原文，此處提的三項費用都應該是金額，但「可建築土地或樓地板面積」卻非金額，因此建議修訂為「可建築土地或樓地板面積價值」，

(一) 定義：

依《都市更新權利變換實施辦法》第13條第1項第8款，指依都市計畫相關法令變更都市計畫，應提供或捐贈之一定金額、可建築土地或樓地板面積，及辦理都市計畫變更所支付之委辦費。

8. 五大銀行基準利率，文字修訂：

注意事項「…得依事業計畫及權利變換計畫申請當期之最新公布數據調整」因五大銀行基準利率公布時間通常不會在計畫擬訂當月，最近公布的只能採用上個月(月底)甚至上上個月(月初)的，所以，「當期+最近」似乎會衝突，故建議修訂為「…得依事業計畫及權利變換計畫申請當時之最新公布數據調整」，不影響原規定意旨。

(三) 注意事項：

五大銀行平均基準利率：目前依中央銀行定義，五大銀行為臺灣銀行、合作金庫銀行、第一銀行、華南銀行及臺灣土地銀行，得依事業計畫及權利變換計畫申請報核當期之最新公佈數據調整。

9. 印花稅：

印花稅課徵之規定還有一項是，銀錢收據：每件按金額千分之四，建築師收取設計費是開立收據，應適用4/1000，此項作法在歷次審查時早已為財政局審查重點。

1. 印花稅：包含承攬契據、讓受不動產契據兩部分，計列方式說明如下。

項目	計列方式
承攬契據	[營建費用+特殊因素費用+鑽探費用+鄰房鑑定費+公共設施開闢成本+規劃費(建築師規劃設計費、都市更新規劃費用、估價費用、更新前測量費用、調查費、其他規劃簽證費用)+地籍整理費用扣除行政規費+申請容積移轉所支付之費用]×1%
讓受不動產契據	更新後實施者之(實際獲配土地公告現值+實際獲配房屋現值)×1%

(三) 注意事項：

1. 若屬①代理實施者(不出資，資金來源全部由地主出資)及②更新會時，則不應提列共同負擔。

10. 人事行政管理費：

六. 財團法人臺北市都市更新推動中心：

本案無意見。

七. 中華民國建築技術學會：

建議結構外審，交通影響評估、環境影響評估、坡審、綠建築後選證書、智慧建築及開放空間管理維護費用等費用列入提列項目。

八. 臺北市都市計畫技師公會：

- (一) 拆遷安置費用未來實施者應提出相關證明文件，是指合法建築物及其他改良物提出，或是僅違章建築物部分提出？未來更新案送件中未同意戶無法提出證明文件，是否則無法認列？
- (二) 都市更新規劃費，配合未來修法，自行劃定更新單元併事業概要或事業計畫者，備註本項費用 P2、P3 增加 50 萬元，建議 P3-1 採協議合建或其他方式實施亦需自行劃定更新單元，爰建議列入該項增加費用。
- (三) 印花稅承攬契約部分，有關廣告銷售費用、信託費用及都市計畫變更委託費用皆屬委外項目需簽訂合約，建議納入印花稅中。
- (四) 鄰房鑑定費用雖無修正，惟本項費用表示方式易誤解為以累進的方式計算，建議調整。
- (五) 更新案採都市更新條例 25-1 條實施部分，風險管理費提列方式建議納入考量。

九. 臺北市地政士公會：

地政士公會無意見，尊重各公會意見。

十. 內政部營建署(書面意見)：

- (一) 工程費用中「協助附近市有建築物整建維護所需相關經費」，查非屬都更法令規定之容積獎勵項目，不宜納入相關申請建築容積獎勵所支付之費用 (C) 項目。
- (二) 提列總表修正草案將建築師規劃設計費納入權利變換費用 (D)，與

- (一) 信託費用：因「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」並未規定國有土地得以信託方式辦理，爰主張國有土地不同意參與信託，亦不同意信託費用納入共同負擔項目。
- (二) 容積移轉：依本署 104 年 8 月 24 日修正發布「國有非公用土地參與都市更新注意事項」第 6 點第 2 款規定略以，擬申請容積移入更新單元者，於通知土地及建築物所有權人申請分配更新後房、地前，應另提送下列資料：
1. 量體說明：包括總容積樓地板面積、房屋銷售總面積、停車位總數及房屋、停車位產權總面積、各土地所有權人土地持分、及申請容積移轉前後之差異比較。
 2. 財務項目說明：包括共同負擔總金額、更新後總權利價值、土地所有權人更新後應分配價值及共同負擔比例，及申請容積移轉前後之差異比較。
 3. 容積移轉來源及成本說明。
 4. 容積移轉效益分析：包括實施者風險管理費變化、全體土地所有權人更新後應分配價值變化，及實施者與土地所有權人之容積移轉報酬分析。
- (三) 銷售管理費與風險管理費：本分署主張應按國有土地權值比例調降並將調降價值換算屬於國有土地權值併入本署權利變換之應分配權利價值。
- (四) 有關費用提列總表之比率，皆有些調降空間(審議會之結果)是不宜再予調高，且如估價覈實，亦與房地產下跌無關聯。

十三. 臺北市政府財政局：

(一) 工程費用：

1. 重建費用中之相關委外審查費用是否已包含於規劃費，是否有重複之虞(第 9 頁)。另都市更新相關協檢、審等行政作業規費是否應屬都市更新規劃費用而不予另行提列，請釐清(第 10 頁)。
2. 提列相關申請建築容積獎勵所支付之費用(屬金錢部分)是否與已申請綠建築容積獎勵，但綠建築設施費用不得列入共同負擔之概念有違，建議刪除(第 11 頁)。

(五) 稅捐：營業稅於更新案之課徵，依會議資料所示 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋為勞務給付概念，修訂後提列說明亦以實施者銷售勞務部分作為核課依據，故是否意即公地主於更新過程中僅須對買受勞務負擔營業稅，惟有分回房地處分後始須負擔營業稅，請說明（第 18 頁）。

(六) 管理費用：

1. 廣告銷售費係實施者為銷售更新後取得之折價抵付房地之費用所支付之費用，列入共同負擔由土地所有權人負擔，是否妥適，請釐清（第 19 頁）。
2. 風險管理費（第 20、21 頁）：
 - (1) 公益設施管理維護基金、捐贈都市更新基金等為「相關申請建築容積獎勵所支付之費用」新增項目，倘納入風險管理費基數，似與已申請綠建築容積獎勵，但綠建築設施費用不得列入共同負擔之概念有違，建議不得納入風險管理費基數內。
 - (2) 本市都市更新及爭議處理審議會已形成通案審議原則要求容積移轉費用不得納入風險管理費基數，建議於提列說明內載明。
 - (3) 部分協議合建部分權利變換之案件該如何提列風險管理費？請說明。

(七) 其他意見：本案修訂後提列總表本局以案例試算「都市更新規劃費用」及「估價費用」後，均比依現行提列總表所得費用大幅增加，恐將造成共同負擔費用比例提高，卻未見合理說明，建議宜就各項提列項目及計算方式再予討論，以利推動都市更新。

十四. 簡委員伯殷：

- (一) 營業稅不論依財政部 99 年 5 月 14 日函釋或後續解釋令，皆可能造成共同負擔比調整，宜再行討論。且現行討論以實施者為營造廠代工方向分析，倘為自組更新會，由地主自行出資的情況，應再納入考量。
- (二) 各項費用如公共設施用地捐贈本市土地成本以土地公告現值加乘或以市價、規劃費、估價師費用，其依據、標準應再討論。

- (二) 貸款期間及利息計算以現行審議以 36 個月提列，齊頭式的平等未能就實際情形處理，而大法管解釋後產生釐正到產權登記需增加聽證等流程，亦會增加利息費用。
- (三) 容積移轉所支付費用，估價師公會得再作解釋，如果將送件時及最後核定後容積移轉面積落差套在一起，及買進容積時點與估價以報核日前六個月計算的時間落差，應再予澄清。
- (四) 估價費用中原提列方式 A 以更新前主建物筆數及土地筆數去計算，實際上估價師在評估時更新前之土地及建物皆納入估價，修正版本有進一步整理及分析狀況。
- (五) 風險管理費以貢獻比的方式修正，對未來房地產向下波動時提列有所幫助，並亦需釐清風險管理費的定義。
- (六) 新北市的提列標準已公布新的提列標準，有無相互影響，建議臺北市應加速確認修正本案。

十七. 游委員適銘：

- (一) 本次提列總表修正幅度甚大，更新處及基金會用心整理各界意見，目前看來各專門職業團體大多建議提高既有費用提列標準，但更新後總銷售金額大餅有限，對於日後公部門審查共同負擔費用，控制共負比恐有衝突。
- (二) 各單位所提費用增加意見，如屬都市更新權利變換實施辦法第 13 條修法後所新增者，尚無可厚非，但有些內政部營建署亦認為無依據者，均不應列入。
- (三) 如將容移代金列入申請容積移轉所支付之費用，修正後需參考不動產估價師評定之「容積市場價格」估算結果，但兩者間如何參考？如直接將都發局依據財審會評定後簽准之容移代金列入似可行，若需調整至都更權變評價基準日，建議由容移代金評定之代表估價師進行價格日期調整即可。
- (四) 資本利息一般依現行規定分 3 成自有資金及 7 成融資，經請同仁洽

列。

- (四) 風險管理費含風險承擔，故建議將損鄰項目納入，且有專列費用，若無損鄰，事後可清算退費。另修正版本對協議合建不得提列，是否合宜？請參考。另簡報討論事項 4 之說明，部分有待商榷。
- (五) 建議將部分實際完成之案例依修正版本之標準導入檢視合理性。
- (六) 本案公告施行時，對過去之案件適用與否，宜先考量。
- (七) 討論事項 2，P22 說明容積增值部分歸屬全體所有權人共享 1 節，實務上原所有權人認為係稀釋土地持分且增加營建成本，不一定同意，故若要納入，建議要附相關原所有權人同意之證明。
- (八) 討論事項 P21③提供公共設施保留地者比照②容積代金之單價額度 1 節，現已有提供公設保留地之機制，建議不要再納入。
- (九) 今日所提供之簡報資料，建議應先提供與會者，以利事先研讀及檢視。

陸、結論

- 一. 都市更新的相關規劃費用，請基金會再協助檢討。
- 二. 工程費用中有關制震、逆打工法費用提列之合理性，請作業科另案研議未來朝委外審查方式決定之可行性，至於是否收取審查費用再予討論。
- 三. 共同負擔費用請調整以上、下限基準方式辦理，以供委員會審議參考。
- 四. 風險管理費請釐清名稱及內容，同意朝貢獻比方向修訂，亦可將利潤單獨表列，避免混淆。
- 五. 貸款期間計算工期，同意以地下、地上樓層核計加總，並請臺北市建築師公會召集中華民國建築技術學會及臺北市不動產開發商業同業公會，三週內協助提供建議方案，俾供修訂參考。
- 六. 營業稅部分，營建署書面意見業已界定依財政部 99 年 5 月 14 日台財稅字第 09904519300 號函釋計算提列，倘仍有疑義者，必要時再邀集相關單位另案討論。
- 七. 公共設施用地捐贈本市土地成本計算，倘各單位認為與實際發生不符，應向中央建議修法。

召開「修訂都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表案」研商會議簽到簿

一、時間：104年9月10日(星期四)上午9時30分

二、地點：臺北市都市更新處10樓會議室

(臺北市中正區羅斯福路1段8號10樓)

三、主持人：簡副處長裕榮 **簡裕榮**

記錄：張巧玫

四、出席單位及人員：

出席單位	出席人員簽名
臺北市政府財政局 游委員適銘	游適銘
臺北市政府地政局 潘委員玉女	請假
臺北市政府交通局 鄭委員淳元	
臺北市政府文化局 張委員蓉真	
臺北市建築管理工程處 黃委員建昌	
臺北市都市計畫委員會 劉委員秀玲	
林委員秋綿	
詹委員勳敏	詹勳敏
丁委員秀吟	
彭委員建文	
白委員仁德	請假
郭委員肇立	
黃委員志弘	

出席單位	出席人員簽名
臺北市建築師公會	劉明倫 吳冠廷
臺北市不動產估價師公會	林章宏
臺北市不動產開發商業同業公會	孫文明
臺北市都市更新學會	陳昭祥
臺北市都市更新整合發展協會	林煥之 張尚志
財團法人臺北市都市更新推動中心	劉俊菁
中華民國建築技術學會	王郁耕
臺北市都市計畫技師公會	謝長潤
臺北市地政士公會	石師誠
財團法人都市更新研究發展基金會	李昭安