檔　　號:
保存年限:

臺北市政府捷運工程局　函

地址：10448臺北市中山區中山北路2段48巷7號13樓
承辦人：李宏仁
電話：02-25215550轉8505
電子信箱：41382@trts.dorts.gov.tw

受文者：臺灣區綜合營造業同業公會

發文日期：中華民國108年4月30日
發文字號：北市捷聯字第1083008545號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：會議紀錄（4720430_1083008545_1_ATTACH1.pdf、4720430_1083008545_1_ATTACH2.odt）

主旨：檢送本局108年4月17日召開之「有關調整捷運土地開發權益分配作業方式可行性研商會議」紀錄，請查照。

說明：依本局108年3月28日北市捷聯字第1083005997號開會通知單續辦。

正本：臺北市政府地政局、臺北市政府財政局、臺北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會、臺北市不動產開發商業同業公會、臺灣區綜合營造業同業公會、仲量聯行股份有限公司、蕭麗敏、陳玉霖、張荻薇、江世雄
副本：臺北市政府捷運工程局聯合開發處（含附件）電子公文交換章 2019/04/30 16:41:04

臺灣區綜合營造業同業公會 108.5.2 第00340號

五、簡報：略

六、討論：

(一)仲量聯行股份有限公司：

1. 過去權益分配爭議主要在於時間差產生價格差異，因此鑑估價作業如何達到公平合理是一個重點。

2. 本公司承辦擔任 C1/D1招商總顧問，目前捷運局辦理招標作業，經由資格標、規格標、價格標3階段，投資申請人所提出權益分配比例係競標結果，已反映市場合理價格，在投標當下已是最佳最有效利用之結果，只要未來興建時間點不要拖延太久，市場行情就不會有太大的變動。民間合建分屋也是談好分配比例即確定，不管時間變動仍維持原先的分配比例，房地產價格上漲下跌的風險由雙方負擔。

3. 本公司比較傾向於研議方案2或2-1，於投標階段即穩固地主與投資人雙方關係，並可藉由限制要求應於多少時間內取得建照，以避免時間差的問題。

4. 至於 C1/D1，已公告招標的案件仍應維持當初公告的內容，不宜更改。

(二) 臺北市不動產開發商業同業公會：

1. 本公會於昨日已先召開會前會，就同業意見研議方案1由公會鑑估價可減少過去由捷運局委託鑑估價之報告書不對等情況，可降低爭議，應屬可行，惟建議就估價條件雙方應於委託公會前即取得共識。

2. 又建照取得時，細部圖說尚未定案，建議延後到申報開工後再行委託鑑估價，使結果更精準，且鑑估價報告定案前相關權益人應可參與報告審查並提出建議。

3. 至於方案2招商作業模式，風險由雙方共同負擔，如有大幅度變更再就變更部分進行檢討即可。不管是方案1或2，只要招標條件越明確，爭議也就越少。

(三)臺北市不動產估價師公會：

1. 公會這邊尊重捷運局的想法，其實轉換原則在招標階段即由投資人自行評估稅管費率 m%、期待利潤率 p%，反映其風險。

2. 目前委託公會估價之作業方式係採輪值方式，是否需要限制估價師資格，這些執行細節都還需要再討論。其實除非是特殊類型產品，否則新成屋價格爭議不高，且藉由委託公會可使權益分配程序精簡、速度較快。

3. 方案2或2-1，僅針對差異部分再進行評估，但全案量體、產品類型、位置均可能不同，也會影響價格，執行上有其困難性，不動產仍應以整體進行估價較為完整。

(四)臺北市建築師公會：

1. 方案1與現行作業方式較為接近，只是將委託鑑定的工作轉為公會處理，這部分公會是有可以處理的，只是所需的費用必然與當初分別委託 PCM 不同。

2. 過去 PCM 建築成本鑑定結果，具有較大爭議的部分是在管理費，而權益分配計算公式應盡量簡化，處理爭議獲得共識的機率較高，而不動產估價的部分，PCM 也可以適度的參與。

(五)陳玉霖：

1. 就權益分配制度而言，權益轉換原則已大幅改善過去權益分配須知爭議事項，因市場上土地交易案例較少，土地價格估價較為困難，而權益轉換原則已無需評估土地價格。

2. 過去權益分配須知未明訂稅管費標準，都市更新則是有提列標準，因為稅管費牽扯到總成本及捷運獎勵委建成本，所以影響很大，而期待利潤率多少才是合理？因為這部分是由投資人自行評估，尚屬合理。

3. 權益分配如何減少投資者風險、增加投標意願？如果因為時間落差而重新估價、協商，投資者可能面臨二次風險，所以為了增加投資意願，在面積、產品、成本等變動小且至取得建照時

間差較短的情況下可不必再協商，而變動大時則應有完整的鑑估價。

4. 公會是具有權威性的角色，至於鑑估價人員的遴選，應有一定條件資格限制，後續報告書襄閱機制、執行方式都需要再討論，且捷運局不審查報告書，轉由公會審查、承擔壓力，洽取的費用會較高，也都需要與公會再討論。

(六)蕭麗敏：

1. 參考都市更新程序，公辦都更實施者承諾共同負擔比例，於權利變換審議後擇優辦理；民辦都更以私約約定分配比例，亦訂有擇優條款。

2. 投資人並不怕重新估價，而是權利義務關係必須明確清楚，就BOT地上權開發會規定須於一定時間內取得建照，因建照取得時間越久，價格差異可能變大，更容易產生爭議。

3. 委託估價機制部分，同意採專業委託方式，但因為是捷運局與投資人共同委託，所以在合約簽訂、鑑估價費用支付、估價條件確認等部分，都必須與投資人達成共識。

4. 就報告書審查機制部分，無論是捷運局與投資人共同委託或分別委託，均可納入公會協審機制，但不適合只有公會審查，委託家數建議仍維持5家，並應限制估價師具有一定資格，且仍應維市府召集會議審議功能。投資人於公會完成初審及市府召開審議會時，投資人應有出席表達意見之機會。

5. 重新鑑估價條件應明訂於投資契約書，例如建照取得後的產品類型變更或是兩體差異達5%等，且建照變更時皆應報請捷運局同意，倘涉及重行辦理鑑估價時，應以書面告知投資人。

6. 建議採方案1，但就執行內容再綜合考量後調整，亦可請相關專業公會提供受託辦理程序，以確認委託公會專業辦理之預期效益。

(七)張荻薇：

1. 監察院糾正意見認為間接費用與稅管費不宜固定，而現行制度間接費用固定為11%；監察院認為委託家數太少，未來委託公會後形同只委託1家；又監察院認為間接費用與稅管費有重覆計列之虞，但間接費用是投資人支付給營造廠的管理費，與稅管費是投資人本身的管理費不同，就監察院意見應審慎因應，如果糾正意見有不合理之處，應詳加說明。

2. 目前制度是由地政局推薦不動產估價師、由工務局推薦PCM，所推薦的鑑估價廠商已有一定程度，倘若未來委託公會辦理，公會遴選鑑估價人員良莠將影響估價結果，且必須了解公會受託的方式，否則可能由公會承擔全部的壓力。

3. 由捷運局與投資人共同委託公會，對於鑑估價單位是否具有信賴性，投資人在意的不是鑑估價報告合不合理，而是對其是否有利，所以未必能解決風險。

4. 倘若不委託鑑估價可能有圖利之嫌，委託鑑估價則可能產生爭議，應該審慎考量；而委託公會後即以鑑估價結果帶入轉換原則公式計算定案，沒有協商機制，倘若發生爭議就只能以訴訟方式解決。其實只要制度明確就可以合理公平，所以要讓制度規定更精確，而原本制度可行的部分保留。

(八)江世雄：

1. 委託公會是否符合監察院意見委託家數過少之問題應考量，且要委託哪個公會？也會有品質良莠不齊的問題，且只委託1家爭議較大，且對於公會需承擔鑑定並審查之壓力過大，較為不宜，應審慎考量。

2. 時間、造價、房價變動無法以固定公式完全處理，都市更新程序行之有年，可多參考都更程序，所面臨阻力應會較小，或者在營建物價指數、房價指數變動達一定程度則必須重新鑑估價。

(九)財政局：

1. 本案權益分配計算基準，宜衡平考量本府與投資人間權益，擇採適當方案辦理。

2. 至於權益分配鑑估價作業，未來審查小組之成員有無包括投資人或投資人推派之代表人員，倘未來投資人就本府審查通過之分配比例認知差異過大而不願接受時如何處理，建請預為因應。

（十）業務單位：

1. 與會專家學者、業界代表意見本局蒐集整理後會審慎考量，因為公會是第三單位，還是具有權威及公正性，目前權益分配作業在投資人領得建照後，會先邀集投資人協商確認估價條件，並且已納入公會協審制度。

2. 未來若委託公會，仍可由地政局、工務局提供名單，並且由公會委託多家再挑選出一家或採平均或採中位數之方式，應無監察院糾正意見委託家數過少之問題，公會審查時可由捷運局與投資人列席參與審查並表達意見。

3. 另就監察院意見間接費用不宜固定一節，目前係以興建費用50億檢討，50億以下建案之營造廠之管理費比照公共工程採11%計算，50億以上則個案檢討。

七、結論：

（一）會後業務單位按產業公會及專家提供之建議，擬朝向方案1修正轉換原則，就如何遴選鑑估價人員、委託方式再與公會討論研究，並維持府級權益分配委員會功能。

（二）有關與會產業公會及專家所提建議，會納入招標文件及投資契約書中，使方案1轉換原則更明確，降低執行爭議。

（三）就方案2、2-1而言，無法消除時間差產生價格波動，或解除產品類型、戶數、坪數、樓層數、棟數及產權面積變動等疑慮，較易遭受質疑，且僅就差異部分進行鑑估價，執行上確有難度，仍應以整體規劃設計結果進行鑑估價為宜，倘未來方案1執行上仍有其他爭議，再適時進行檢討。

八、散會：（11時30分）。