

檔 號：

保存年限：

新北市政府城鄉發展局 函

地址：22066新北市板橋區漢生東路266號2樓

承辦人：張芳瑜

電話：(02)29506206 分機802

傳真：(02)29506556

電子信箱：A11345@ms.ntpc.gov.tw

受文者：社團法人新北市都市更新學會

發文日期：中華民國108年2月14日

發文字號：新北城更字第1084211322號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨(1082002200_108D2000268-01.pdf)

主旨：檢送108年1月28日召開「新訂新北市都市更新權利變換專業估價者選任要點(草案)」意見交流座談會議紀錄1份，請查照。

說明：

- 一、依本局108年1月19日新北城更字第1084210625號開會通知單續辦。
- 二、倘對本次發送會議紀錄內容，認為有誤寫、誤繕或類此之顯然錯誤及針對修正條文尚有意見，請於文到5日內提出書面意見，送本局彙辦。

正本：中華民國不動產估價師公會全國聯合會、社團法人台北市不動產估價師公會、新北市不動產估價師公會、新北市不動產開發商業同業公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市建築師公會、臺北市建築師公會、內政部營建署、臺北市都市更新處、新北市政府地政局、新北市政府財政局

副本：財團法人都市更新研究發展基金會、新北市政府都市更新處



本案依分層負責規定授權業務主管決行



「新訂新北市都市更新權利變換專業估價者選任要點(草案)」意見交流座談會議會議紀錄

壹、會議時間：108年1月28日(星期一)下午2時30分

貳、會議地點：新北市政府28樓都委會會議室

參、主持人：張處長溫德

記錄：張芳瑜、李政樺

肆、出席人員：如簽到冊。

伍、主席致詞：略

陸、出席單位發言要點：

一、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

- (一) 修法後同意書上應載明權利價值比率及分配比率，三家估價者之委任應早於同意書簽訂前。
- (二) 三家估價者選任後如遇單元範圍變更，是否影響三家估價者之選任？建議更新單元在一定比例範圍內變動無須重新選任估價者，以維持案件之穩定性。
- (三) 不動產估價師法之懲戒處分包括警告、申誡、停業及除名，警告及申誡嚴重性較低。建議簡報P7. 第四點第(二)項僅限定停業或除名，不限定警告或申誡，或設定警告及申誡限制之年限。
- (四) 建議名單每年更新或即時更新與抽籤方式有關，全聯會立場是希望會員皆能輪到選任機會，且會員符合資格能立即參與，不用再等待每年更新，希望可隨時報名，因此建議中籤後不放回籤桶，故名單應為動態而非每年更新。如採用中籤後放回籤桶，維持籤數一致，建議名單每年更新就無問題。

二、社團法人台北市不動產估價師公會

- (一)簡報P7. 第四點第(四)項之優良不動產估價師，非各縣市都有且選舉標準、人數等規範不一，建議不宜放入選任條件。
- (二)臺北市完成1件或執行3件權變估價之估價者至少有50位，若改為完成3件或執行5件權變估價更為嚴格，尚不確定人數為何?此部分可再行討論。
- (三)估價師立法與公會管理皆以「人」為單位，且事務所組成模式複雜，建議不要用「事務所」為單位，抽出後再以估價者所屬事務所為簽約對象。
- (四)市府如希望由公會協助管理與查核名單資格，公會願意協助處理。
- (五)關於大家關心的品質問題，公會亦願意協助協審，建議可以參採自主性審查以節省程序之想法，或能有法源支持協審。
- (六)抽籤方式公平、合理即可，公會希望會員都能有機會可參與。如每年須更新名單耗費人力，市府可委託公會辦理。

三、 新北市不動產估價師公會

- (一)建議臺北、新北應有一致選任流程。
- (二)公會願意協助報名與查核建議名單資格。
- (三)簡報P7. 第四點第(四)項之優良不動產估價師，各縣市特性不一，不應是積極條件之一。
- (四)條件限縮是否太嚴格?建議曾經完成1件權變估價並經評選為權利變換價格之主要依據者或執行3件之權變估價者，重點應在於完成審議並發布實施，而非執行中有幾件，執行中之估價案件部分品質不良，而已核定案件因已經市府審核，品質上較無問題，建議經驗資格訂定上應較為嚴謹。
- (五)建議名單以「事務所」為單位，對於大型事務所不利，但

新北較多個人事務所，若以人為單位可能出現大型事務所壟斷之情形。名單資格建議仍以大家都能參與為原則訂定，以所或人為單位較無意見。

- (六)建議通案請公會協審，俾利兼顧報告書品質。
- (七)臺北市會員較多，有無可能有新北市公會會員保留名額？
- (八)事務所應具備二名以上符合條件之不動產估價師，如發生估價師離職等情事時，仍可讓估價案繼續執行。

四、 新北市不動產開發商業同業公會(含書面意見)

- (一)有關「專業估價者建議名單」，若對於時程延宕、品質不佳、個人事由未能或不能等情形，應建立汰換、替選機制。這個機制是否包含草案第10條「無法續行委任合約之事宜」所指情形？另，應由誰來進行無法續行委任合約之認定？
- (二)都市更新條例第50條僅是由主管機關建立「建議名單」，不能排除民法第549條第一項委託人終止委任規定。
- (三)若因估價師個人事由而需要進行汰換、替選時，後續計畫是否能繼續執行？
- (四)請明確定義都市更新條例第50條第3項中「各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時」有必要之情形為何？應儘量避免協審制度增加計畫不安定性及疊床架屋之可能。
- (五)建議應由市府建立估價收費之金額上限，以供民眾參考執行。

五、 社團法人新北市都市更新學會(含書面意見)

- (一)有關草案第4點，因為估價師的公正性及專業性，攸關權利變換案件的進行，故建議名單應該確保估價師的素質，並建議積極資格提供估價師已承辦案件數量。估價師建議名單，以人為單位並以估價師事務所簽約，只要能確保估價

師的素質，學會並不反對，但估價師離職或因故無法執行業務時，事務所的責任及後續處理方式必須在法理及實務上可行。

- (二)有關草案第6點，估價師的選任必須符合公開、隨機的方式有很多，但建議程序簡化，亦即實施者不必選定地點及通知地主，建議實施者委託公正第三人代為抽籤(例如:估價師公會、都市更新學會或民間公證人)，由其代為抽籤，且以錄影、錄音或直播方式辦理。
- (三)有關草案第8點，草案第8點規定正取2名，備取2名(或正取3名備取3名)，想必主管機關對於估價師的素質尚有疑義，如不選擇正取，必須在公聽會敘明未委任之理由，理由可能是與估價師的素質或風評有關，這些理由很難舉證，且徒增實施者與估價師之衝突!故建議由建議名單中抽取6名(沒有先後順序)，再由實施者排序，倘估價師停業或拒絕接受委任等情事時，實施者必須依排序委任。
- (四)有關草案第11點，選任由公正第三人出具證明文件即可，不必在計畫書贅述。

六、社團法人新北市建築師公會

- (一)公會立場不會為本要點背書，且尚未予本公會達成任何共識，目前的做法亦與市場背離。
- (二)都市更新條例第50條用詞為專業估價者，依建築師法第16條，建築師本就屬估價專業者，請問在本要點建築師的角色為何?
- (三)中籤之估價者除正當理由不得拒絕委任已經違反估價者執業的自由權利。抽選正取2名、備選2名，抽定就不可隨變換，是否影響市場機制?應訂一定數量讓實施者可以自由議價，否則恐有綁標疑慮。
- (四)建築師有案量上限限制，大型事務所可接案量較高，如遇

到案量過大時可轉換。

- (五)隨機抽籤程序不須複雜，如由府內隨機抽籤應不會遭受到業界反對。
- (六)贊同估價師公會協審，品質可提昇，但提醒相關審查制度是否亦須調整。建築師公會有執行估價、代理實施者、設計之經驗，可全面性考量，非只考量權利變換，公會亦可參與協審。

七、臺北市建築師公會

- (一)都市更新條例法條文字為「專業估價者」，並非僅指不動產估價師。不動產估價師法第14條亦有明訂建築師可辦理估價。憲法第15條等相關條文表示應保障人民工作權，否則為違憲。有關都市更新條例法條文字「專業估價者」之定義是否包含建築師一事，建議函詢內政部而非內政部地政司。
- (二)抽籤主體為實施者，主管機關僅為提供建議名單讓實施者操作，是否市府需要介入選任流程及市場機制?較為一致性的是否請中央訂定，建議回到法制面，依法建立建議名單。
- (三)專業估價者選任時點須配合同意書簽訂，應無法在公聽會10天前辦理。
- (四)協審應由主管機關視必要時委託。
- (五)建議名單是否能有建築師保留名額?協審機制也應讓建築師參與。

八、臺北市都市更新處(含書面意見)

- (一)有關都市更新條例修正後第50條所稱「專業估價者」回歸法令規定，倘相關公會有疑義(如建築師公會曾於1月24日本處研商會議提及不動產估價師法14條，認為建築師亦可辦理估價業務)，建請公會函詢中央解釋。

(二)「三家估價專業者」係以估價師或事務所為主體亦將函請中央解釋。

(三)修正後都市更新條例第50條第2項，有關實施者辦理公開、隨機抽籤方式，建請中央統一訂定。

(四)承上，若授權地方訂定，流程建議如下(儘量雙北統一)：

步驟1：無法共同指定時，實施者於權利變換自辦公聽會前告知土地所有權人時間地點，以到場出席專業估價者選任事宜。

步驟2：依建議名單辦理公開、隨機抽籤(宜有第三見證人)

步驟3：專業估價者以人為籤，但同一案一事務所僅一人能中籤，正取2名，依序備取數名(以專業估價者所屬事務所為委任/簽約對象)。

步驟4：實施者將專業估價者選任抽籤結果納入權利變換自辦公聽會說明。

步驟5：檢附抽籤相關文件併權利變換計畫予市府報核。

(五)修正後都市更新條例第50條第3項所載，必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，作為審議參考，係針對個案有必要時。有關本市估價師公會提案推動估價協審機制，得另循採購程序辦理。

九、新北市政府地政局(含書面意見)

(一)針對選任要點(草案)第4點有關估價者建議名單之積極條件，應考量依目前草案「完成3個以上已核定權利變換案件或5個以上已報核權利變換案件」之條件下，是否仍有足夠數量之估價師(所)可納入建議名單；另優良不動產估價師各縣市評選之資格條件及獲選人數均不盡相同，建議將該條件排除。

(二)選任要點(草案)第6點有關抽籤方式一節，建議業務單位未來於制度設計上，無論係以估價師或估價師事務所為單位，應考量中籤者同一時期接案的履約能力。

十、 新北市政府財政局(含書面意見)

以本局辦理汐止智興段公辦都更案之專業估價者應具備條件及選定方式，提供參考，說明如下：

(一)專業估價者應具備條件

完成一個以上之都市更新權利變換估價案，且該更新案已完成都市更新權利變換計畫公告核定或執行二個以上之權利變換估價案。

(二)專業估價者選定方式

由市府公告受理有意願參與本更新案權利變換查估評定權利價值作業之專業估價者檢具資格文件報名登記，並由市府自己報名之專業估價者中，列出符合條件之專業估價者名單，供私地主代表（由里長擔任）、實施者以及市府代表，以公開抽籤方式各自抽出2家，抽籤代表任一方未出席時，則由市府代為抽籤。經抽籤決定之專業估價者合計6家，由實施者與報價較低之3家專業估價者簽約，其餘專業估價者則為候補。

十一、財團法人都市更新研究發展基金會回應

(一)除共同指定就是指全體同意外，依目前權利變換草案或細則草案尚無訂定其他相關細節。基金會同時協助中央修訂都市更新作業手冊，但手冊僅做為全國通案參考，實際操作仍須回歸各地方政府。

(二)依都市更新條例修正後第50條文字，辦理抽籤主體為實施者而非市政府或公會。

(三)目前選任要點草案未納入建築師，係因參考都市更新條例第50條立法說明第4款，即推薦名單以不動產估價師為原則，

後續仍會與市府及中央討論確認。

- (四)中籤之估價師不願接任之正當理由可能為利益迴避、業務繁忙、估價標的類型不熟悉等，這些可於公聽會說明，應可被地主與市府接受。
- (五)先前與中央的互動討論，其對隨機之設想，認為實施者對建議名單不應再自己設定條件或抽出多家再任意委任。
- (六)對於中籤之估價者可能會發生委託費用聯合壟斷坐地起價之情形，這是立法使然，或許只能透過相關團體溝通，尚無法以本要點解決。
- (七)相關意見一定會納入考量並再與市府討論，但必須仍符母法要求的公開、隨機原則。

十二、新北市政府都市更新處回應

- (一)感謝各公、學會及相關單位共同參與與協助討論，公開、隨機目前中央未有明確的做法，擔心實施者依建議名單選任後，到審議會卻被質疑未公開、隨機，造成全案不穩定，因此建議仍應有相關查核之考量。
- (二)關於執行的細節，之前討論過訂或不訂，有好有壞，且中央制定的做法或許會不符合地方政府實務執行。建議應回歸立法本意，執行上要保持彈性，但仍應訂定要點，彙整共識，朝向簡單、明確、好執行方向前進。
- (三)條文立法原意為主管機關提供建議名單讓地主及實施者挑選，希望選任之估價師能為被大家信任，是否操作細節就讓市場機制去處理，後續須有中央明確指示，才有辦法進一步收斂。
 1. 共同指定是否需要書面?
 2. 共同指定是否可以撤銷?

3. 估價師還是估價師事務所?
4. 專業估價者的定義?
5. 抽出多家專業估價者(如:6家)後讓實施者議價後簽約，是否違反公開、隨機選任?

(四)本案後續會將取得共識的部分先納入，有疑義的部分詢問中央或再行研議，如各位仍有相關建議，亦請再提供。

柒、會議結論：

請作業單位綜整與會單位意見後納入修法考量，並就估價選任需請示內容，倘於後續中央召開研商會議，將與臺北市政府共同向中央提出並請其釐清確認。