

正本

法規

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：林琬臻

電話：(02)29506206 分機302

傳真：(02)29506556

電子信箱：AF2451@ntpc.gov.tw

11052

台北市信義區基隆路二段51號13號樓之3

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年1月10日

發文字號：新北城更字第1124610073號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送111年12月22日修訂「新北市申請都市更新案件審查收費標準」及新訂「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準」研商會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局111年12月14日新北城更字第1114685088號開會通知單續辦。

正本：新北市政府都市更新處謝主任秘書惠琦、社團法人新北市建築師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人新北市地政士公會、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、新北市不動產開發商業同業公會、新北市政府財政局、新北市政府法制局、財團法人都市更新研究發展基金會

副本：新北市政府都市更新處(含附件)

局長 黃國峰

本案依分層負責規定授權業務主管決行

修訂「新北市申請都市更新案件審查收費標準」及新訂「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準」研商會議紀錄

壹、會議時間：111年12月22日（星期四）上午10時

貳、會議地點：新北市政府都市更新處2樓會議室

參、主持人：謝主任秘書惠琦

紀錄：林琬臻

肆、出席單位及人員：如簽到簿

伍、主席致詞：(略)

陸、作業單位報告：(略)

柒、相關單位意見：

一、社團法人新北市建築師公會

關於新北市都市更新案件審查收費標準建議如下：

- (一) 依使用者付費原則，適度調整費用反映成本，係屬合理。
- (二) 目前係依成本檢討訂定費率，惟推動都更為市府重要政策，基於鼓勵都更之角度，是否要完整反映全部成本，建議考量。
- (三) 近期物價飛漲，民間聞漲色變，因此新調整方案實施之時間點請考量，避免造成觀感不佳。

二、社團法人新北市都市更新學會

(一) 新北市都市更新案件審查收費標準：

1. 第二條條文說明三「審查程序時程日趨嚴謹」建議修正為「計畫書內容繁複及多元」。
2. 第四條基於信賴保護原則，未核定案件加計項目費用建議維持原收費標準。
3. 附表加計項目，建議權利變換計畫應比照事業計畫，召開「第三次」以上之專案小組審查會再予加計。

(二) 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準：拆除或遷移土地改良物收費審查、諮詢會等細項，對於撤回或駁回的階段不同卻全額不退回，易造成爭議，故建議刪除細項說明，避免費用退還爭議。

三、社團法人新北市地政士公會

(一) 新北市都市更新案件審查收費標準：

1. 請參考鄰近縣市收費情形作比較，確認調整後收費金額是否合理。
2. 請檢視各項費用調整之調幅，釐清各項費用調幅不等之原因，避免後續造成爭議。
3. 基於鼓勵自主更新，針對自主更新案件建議可維持原收費標準。

(二) 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準：請透過歷史案件試算，衡酌代為拆除費用之訂定是否合理。

四、中華民國不動產估價師公會全國聯合會

(一) 對於政府以公權力介入代拆，並訂定代拆收費標準，估價師公會表示樂觀其成。

(二) 本次會議內容及各方意見將回饋公會，後續再透過公會與更新處討論。

五、新北市不動產開發商業同業公會

(一) 新北市都市更新案件審查收費標準：

1. 鄰近各縣市並未針對都市更新案件審查收取費用，而新北市目前收費為新北市政府及民間負擔各半，建議還是維持原收費標準，畢竟行之有年，較不會引起反彈。
2. 修正後調整為單一費率，因各都更案基地規模及所有權人數各有不同，收費費率統一應不會造成民間太大的意見。
3. 修正之收費有提到係依成本核實檢討，檢視目前委員出席費用及府內行政人員及承辦人員費用並未大幅增加，建議不應僅著重於眼前的利益，而是試想都更案成熟後對新北市產生的各項財源收入是無法衡量的，應從遠處

來思考審查收費的問題。

4. 各項費用調幅不一，部分費用甚至調幅高達8.8倍，最低也有1倍多，建議檢視成本是否還有其他檢討的依據。而都更本是政府既定政策，政府本就應有一筆預算來協助推動都更，不應全部由民間來負擔。
5. 選舉期間各主要候選人將加速都更作為主要政見之一，侯市長過去亦提出許多都更政見，也一再強調新北要超越臺北，但臺北市目前並未針對都更案件審查予以收費，新北現行已有收費且本次修正又將調高費用，且調幅頗高，就行政院主計處近期公告物價指數調整約為3~5%為看，本次收費調整卻為3~10倍，這部分民間是否可否接受，請承辦科再考量。
6. 政府刻正審查平均地權條例修正草案，主要係為抑制房價，基於中央及地方積極推出打房政策，本審查收費標準調高將連帶提高整體成本，是否與抑制房價政策互相違背，且調整幅度實在過高，請再予檢討。
7. 成本填補依照規費法第十條規定，須檢附成本試算資料送議會備查，公會希望能夠了解成本如何計列。
8. 取消市府及民間各付一半是否合理，請再考量。依規費法第十三條第一項第三款基於公共利益可予以減徵、免徵或停徵，且更新條例第一條已載明都市更新係為提高公共利益，故請考量是否免付費或酌減收費。
9. 本次修正取消人數級距，建議應先釐清原先訂定級距原因，以及本次取消級距之目的。
10. 舊案適用修正後加計收費規定，請再考量是否有違誠信及信賴保護原則。

(二) 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準：

1. 同意訂定代拆收費標準，但勘查費需每戶10,000元是否過高，是一案10,000元或每戶10,000元，建議再予考量。若每戶所指為不同意戶，建議條文請予載明，避免後續造成疑義。
2. 第四條自行撤件者審查費不予退還，建議若案子尚未執行，費用應可無息退還。

六、新北市政府財政局

規費法立法精神係在於審查及勘查有基本的成本支出，建議業務單位仍應核實評估收費。有關消費指數及其他組成成本變動趨勢等，若業務單位有其他政策上考量，可再酌予調整收費標準，並依照作業程序簽報本府核定。

七、新北市政府都市更新處

(一) 法令文字建議：

1. 新北市都市更新案件審查收費標準：
 - (1) 第四條第二項條文文字，依據中央標準法第十三條規定，通常發布日和生效日會不一樣，用語上通常會用發布日，建議修正為「本標準修正發布後」。
 - (2) 第四條第二項規範範圍為修正生效後尚未核定案件，這會規範到兩種情形，一種是發布前申請未核定，即為橫跨本標準修正發布前後收費標準，第二種是發布後申請未核定。若屬第二種情形則無需特別另行規範，不用應視審議情形適用修正後規定，故本項文字建議刪除「視審議情形」，並討論後再予調整。
 - (3) 第四條屬溯及性法規，應考量多個面向，首先須先考慮是否符合不溯及既往原則的適用，若屬發布前申請未核定，為橫跨本標準修正前後之未終結事實，該情形於法律上屬不真正溯及，所以不會牴觸不溯及既往原則。第二應考量信賴保護原則，建議可考量分

階段適用修正後規定，或設定舊案適用範圍。

2. 新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準：

(1) 第三條文字建議配合新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法條文內容，修正為「實施者依都市更新條例第五十七條第一項第二款規定向新北市政府申請…」。

(2) 本次會議討論之二項法規，係依規費法授權訂定之自治規則，應符合本府法制作業手冊格式及程序等規範。如新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物收費標準屬新訂法規，條文「對照表」係為誤植，請作業單位再依據法制作業手冊檢視相關文件。

(二) 綜合回應說明：

1. 針對條文文字建議，後續會再配合檢討及修正，讓條文更加精準。
2. 都市更新案由更新會擔任實施者，是否有其他鼓勵方式或補助審查收費方案，會後再予研議。
3. 近年市府為精進都市更新政策，陸續推出106專案、防災都更、跨區都更、建照先行、無紙化審查等簡政便民政策，且建立協檢機制委由協檢人員檢核計畫書圖之基本要件，加速案件審查進程，其人力成本支出皆有所增加，故本次收費準係基於成本核實計算後予以修訂。
4. 另近年已核定案件辦理一般變更的次數越趨頻繁，針對已核定案件應依核定內容辦理，但近期多因實施者計畫方向調整，啟動變更作業，變更都市更新作業需檢核核定版與變更版2套計畫書、圖，相對人員支出的時間成本變高，亦對限有審議人員加重審查負荷。

捌、結論：

- 一、後續請於相關資料補充說明各縣市收費標準與過去案例。
- 二、感謝今日與會單位提供意見，請作業單位研議納入修法參考，希冀透過使用者付費及核實反應成本，修正及訂定相關收費標準，並藉以提高計畫書圖之品質與正確度，俾加速審議時效及縮減更新案期程。