

社團法人台北市不動產估價師公會
第七屆第二次理監事會議記錄

- 一、時間：民國一一〇年五月五日(星期三)下午 2:00 至 4:00 整
- 二、地點：台北市大同區承德路二段 81 號 11 樓之 3(公會會議室)
- 三、出席理事：鐘少佑、葉美麗、黃景昇、林韋宏、賴洪岳、張宏楷、楊長達、
李方正、連琳育、施甫學、陳怡均、吳紘緒、林震星、紀國鴻、
張庭華、何錫勳、羅一翬、鄭義嚴、陳志豪、葉建源
- 四、請假理事：遲維新
- 五、出席監事：柯鳳茹、謝典璟、陳銘光、陳碧源、林冠廷、馬啓彬
請假監事：蕭麗敏
- 六、列席：王士鳴、丁玟甄、葉玉芬
- 七、主席：鐘少佑
紀錄：張菟榕
- 八、主席致詞：(略)

九、報告事項：

報告一：秘書處(王士鳴秘書長報告)

1. 110 年度迄今本會對外參加會議共計 37 場。
2. 110 年度迄今本會對內開會次數共計 14 場。

報告二：公共關係委員會(丁玟甄主任委員報告)

1. 協助 110/4/6 公會喬遷活動與茶點安排。
2. 110/4/14 舉辦第一次工作會議，排定工作計畫及工作分組項目，四大項包括對內活動、外部活動、專業發聲、公會網站 VI(視覺辨識)。
3. 專業發聲工作項目，已與全聯會專業推廣委員著手進行討論媒體記者、社群媒體經營。

報告三：專案工作委員會(黃景昇主任委員報告)

1. 110/3/17 召開第一次工作會議，說明公會案件報價原則及個案討論。
2. 至 110 年 4 月 30 為止，已報價案件 6 件，已承接案件 1 件。

3. 研議修正「襄閱小組資格審核建制及案件輪值辦法」，以擴大小組成員。

報告四：法紀諮詢委員會(賴洪岳主任委員報告)

1. 配合全聯會修訂 90 幾條條文，逐條討論，依規定期限提交本會建議修正版本。
2. 110/3/11 召開第一次內部工作會議，提出年度工作計畫及預計時程。
3. 110/3/30 代表本會出席司法院舉辦，對不動產估價師法第 9 條第 2 項爭議之說明會，表達本會立場。

報告五：研究發展委員會(張宏楷主任委員報告)

1. 第一季進行三次工作會議，包括四號公報與小基地通則討論。
2. 目前持續進行的通則討論包括小基地，容積率修正，以及公設比等主題。

報告六：都市更新事務委員會(林韋宏主任委員報告)

1. 台北市都更處研擬更新案件審查收費制度，日後申請更新案報核(含變更)或第二次公聽會、聽證會、幹事會(幹事複審)、審議會均會向申請者收費。
2. 因都更條例與相關子法均已修正或公布，本委員會正討論「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」之修改方向。
3. 都市更新事務委員會於 2021 第一季，代表本會出席都市更新相關會議共 11 次。

報告七：專業教育訓練委員會(葉玉芬副主任委員報告)

1. 擬定 110 年度教育訓練課程規劃，目前已排定上半年度計畫。4 月-關鍵簡報設計表達力、5 月-地政講堂，坪效 to 效評-從掌握土地坪效進階務實評估地價(協辦);5 月-容積代金議題;6 月-土地開發分析法之不同個案運用。下半年訓練計畫正在排定中。
2. 協辦事項：協助研究發展委員會制訂估價作業準則。
3. 專案工作。
 - (1)針對估價助理的教育訓練需求規劃合適課程。協助估價助理取得教育訓練認證，並設計為可攜式之訓練履歷，提升助理專業能力，並為其專業加值。
 - (2)提供本會會員團體或個別之諮詢服務。為協助會員於處理案件時有更多的資源管道，如遇到案情較為特殊或是未曾接觸過之案件，可藉由估價經驗交流平台之建置，互相討論，建議由現有公會網站將閒置的功能

區，建構此項功能。

- (3)公會輪值案件後續判決結果追蹤分析。為更有效的掌握公會輪值案件，於訴訟判決過程中了解法官對於估價師出具之報告書採納與否，可進一步追蹤分析，提供會員參考。

十、討論提案：

提案一：提案人-秘書處

案由：追認新加入會員及出會案。

說明：

1. 本會截至 110 年 5 月 3 日止，有葉士郁、田捷克、賴乙甄、蔡佩儒、張芳清、許家豪及劉逸柏共 7 位不動產估價師申請入會，經秘書處初步審核通過，並已繳費。以上名單提請追認通過。
2. 本會截至 110 年 5 月 3 日止，有謝宗廷及溫揚彥共 2 位不動產估價師申請出會，經秘書處初步審核通過，並核發出會證明書。以上名單提請追認通過。

決議：照案通過。

提案二：提案人-秘書處

案由：聘任本會名譽理事長案。

說明：依本會組織章程第二十九條規定「本會得由理事會聘請名譽理事長一人，名譽理事及顧問各若干人(均為無給職)，其聘期與各該屆理事、監事之任期同。」，擬聘請郭國任理事長為本會名譽理事長，提請理事會討論通過。

決議：照案通過。

提案三：提案人-秘書處

案由：聘任本會副理事長案。

說明：依本會組織章程第二十條規定「本會可另置副理事長，由理事長就常務理事選任一至二人擔任。」，擬聘請常務理事葉美麗及常務理事遲維新為本會副理事長。

決議：照案通過。

提案四：提案人-秘書處

案由：聘任本會秘書長案。

說明：依本會組織章程第二十六條規定「本會置秘書長一人，承理事長之命，

處理本會事務，經由理事長檢具學歷證件(提供社會局)，提經理事會議通過，報請主管機關備查。」，擬聘請王士鳴估價師擔任本會第七屆秘書長，提請理事會討論通過。

決議：照案通過。

提案五：提案人-秘書處

案由：本會第七屆各工作委員會名單審議。

說明：第七屆各工作委員會主任委員與其各委員會名單(詳附件)確定，請審議。

決議：照案通過。

提案六：提案人-秘書處

案由：修訂「受理各縣市政府處理都市更新價值爭議案件技術性諮商辦法」。

說明：修正建議對照表(詳附件)。

決議：

1. 辦法名稱與第 1、2 條建議依更新條例第 29 條或第 53 條文字修正。
2. 更新諮商小組建議加入退場機制。
3. 都市更新委員會於可行性檢視時應符合自行迴避原則。
4. 第 3 條與第 15 條依會議討論情形做文字修正。
5. 修正後提送下一次理事會議討論。

社團法人台北市不動產估價師公會

第七屆各委員會委員名單

委員會名稱	主任委員	副主委	委員
專案工作委員會	黃景昇	李根源 紀亮安 陳志豪 陳奕王	王志瑛、孫維瀚、王惟之、蔡文哲、何家豪
研究發展委員會	張宏楷	連琳育 胡毓忠 巫智豪	楊長達、李方正、紀亮安、胡純純、賴洪岳、古健輝、鄭義嚴、游振輝、黃景昇、羅一翬、陳志豪、陳奕王、林震星、賴昇鋒、何家豪、葉建源、王惟之、羅鈺華、葉美麗、馬啓彬、賴晉緯
公共關係委員會	丁玟甄	郭大誠 韋月桂 施甫學 柯鳳茹	陳詩蘋、陳品妤、羅鈺華、馬啓彬、賴晉緯、張庭華、張致嘉、李韋儒、陳碧源
法紀諮詢委員會	賴洪岳	何錫勳 紀國鴻	莊光敏、蕭麗敏、張庭華、韋月桂、賴昇鋒、鄭名甫、林冠廷
都市更新事務委員會	林韋宏	葉玉芬 陳怡均 羅一翬	連琳育、孫維瀚、張庭華、李忠憲、陳志豪、陳奕王、陳皓涵、王睿明、葉美麗、謝坤龍、陳詩蘋、馬啓彬、賴昇鋒、李青塘、賴晉緯、葉建源、張譯之、許家豪
專業教育訓練委員會	謝坤龍	葉玉芬 連琳育 張庭華	蕭麗敏、賴昇鋒、孫維瀚、簡恭凡、周哲仰

臺 北 市 不 動 產 估 價 師 公 會
受理都市更新主管機關委託權利價值異議案件技術性諮商辦法
修 正 建 議 對 照 表

110年5月5日-第七屆第二次理監事會提會版

原條文	修正條文	說明
<p>辦法標題 臺北市不動產估價師公會受理縣市政府處理都市更新價值爭議案件技術性諮商辦法</p>	<p>辦法標題 臺北市不動產估價師公會受理<u>都市更新主管機關委託權利價值異議</u>案件技術性諮商辦法</p>	
<p>第一條 本會依都市更新條例第十六條規定，本會為受理縣市政府都市更新事業主管機關價值爭議技術性諮商，特訂定本辦法。</p>	<p>第一條 本會依都市更新條例第<u>二十九及五十三</u>條規定，為受理<u>都市更新主管機關委託權利價值異議之</u>技術性諮商，特訂定本辦法。</p>	
<p>第二條 為受理都市更新價值爭議案件，本會於都市更新事務委員會下組成「都市更新價值爭議技術諮商小組」(以下簡稱更新諮商小組)。</p>	<p>第二條 為受理都市更新價值<u>異</u>議案件，本會於都市更新事務委員會下組成「都市更新價值<u>異</u>議技術諮商小組」(以下簡稱更新諮商小組)。</p>	
<p>第三條 更新諮商小組員分一般組員及資深組員，組員依下列資格選任之： 甲、 一般組員必須實際從事不動產估價實務及執行簽證年資達 3 年以上，且曾簽證都市更新權利變換估價報告書達 3 件以上者；或實際從事不動產估價實務及執行簽證年資未達 3 年，但曾簽證都市更新權利變換估價報告書達 5 件以上者。 乙、 資深組員必須實際從事不動產估價實務及執行簽證年資達 5 年以上，且曾簽證都市更新權利變換估價報告書達 7 件</p>	<p>第三條 更新諮商小組<u>成</u>員分一般組員及資深組員，<u>組員須曾任台北市不動產估價師公會理事長、副理事長、各委員會之正副主委或縣市政府都市更新及爭議處理審議會之委員</u>，並依下列資格選任之： 甲、 一般組員必須實際從事不動產估價及執行簽證年資達<u>連續三年</u>以上，<u>並完成已報核之權利變換估價案三件以上，且至少一件為已核定之領銜估價師</u>；或實際從事不動產估價及執行簽證年資未達<u>連續三年</u>，但<u>完成已報核之權利變換估價案五件以上，且至少一件為已</u></p>	

<p>以上者；或實際從事不動產估價實務及執行簽證年資未達 5 年，但曾簽證都市更新權利變換估價報告書，且為領銜之估價師事務所達 3 件以上者。</p> <p>前項資格認定應由有意願參與之會員向本會秘書處提出相關證明，由都市更新事務委員會審核通過。</p>	<p><u>核定之領銜估價師。</u></p> <p>乙、資深組員必須實際從事不動產估價及執行簽證年資達<u>連續五年以上，並完成已報核之權利變換估價案五件以上，且至少三件為已核定之領銜估價師</u>；或實際從事不動產估價實務及執行簽證年資未達<u>連續五年</u>，但<u>完成已報核之權利變換估價案七件以上，且至少三件為已核定之領銜估價師。</u></p> <p><u>符合前項資格之會員應向本會秘書處提出相關證明，經審核通過後始得申請加入更新諮商小組名單。</u></p>	
<p>第四條</p> <p>受理案件若涉不動產估價專業以外爭議，得聘任相關之專業人士擔任顧問，並支付顧問諮詢費用。</p>	<p>第四條</p> <p>受理案件得聘任相關之專業人士擔任顧問，並支付顧問諮詢費用。</p>	
<p>第五條</p> <p>每一受理諮商案件，應由更新諮商小組組員中以輪派方式組成 3~5 人專案小組及 3 人襄閱小組，而專案小組至少有一人為資深組員。前項各小組人數應為奇數。一般組員及資深組員均得為專案小組成員；襄閱小組則由資深組員組成，惟同一技術諮商案件，僅得擇一加入。專案小組於技術性諮商案件初步意見完成後送交襄閱小組審閱，襄閱小組應針對技術性諮商案件之結論，參酌都市更新事務委員會相關會議決議及<u>先前技術性諮商的見解</u>，與專案小組組員充分交換意見後，交由專案小組彙整為技術性諮商意見書。</p>	<p>第五條</p> <p>每一受理諮商案件，應由更新諮商小組組員中以輪派方式組成 3~5 人專案小組及 3 人襄閱小組，而專案小組至少有一人為資深組員。前項各小組人數應為奇數。一般組員及資深組員均得為專案小組成員；襄閱小組則由資深組員組成，惟同一技術諮商案件，僅得擇一加入。專案小組於技術性諮商案件初步意見完成後送交襄閱小組審閱，襄閱小組應針對技術性諮商案件之結論，參酌都市更新事務委員會相關會議決議，與專案小組組員充分交換意見後，交由專案小組彙整為技術性諮商意見書。</p>	

<p>第六條</p> <p>專案小組及襄閱小組成立後應由小組組員間互推召集人一名為小組會議主席。</p>	<p>第六條</p> <p>專案小組及襄閱小組成立後應由<u>各</u>小組組員互推召集人一名為小組會議主席。</p>	
<p>第七條</p> <p>更新諮商組員有下列情況時，不得擔任受理案件之專案小組及襄閱小組組員，但可受邀列席專案小組會議提供諮詢，並表達意見：</p> <p>一、更新諮商組員或諮商組員同一事務所之估價師曾擔任受理案件有關不動產估價及技術諮商之簽證估價師。</p> <p>二、更新諮商組員為該案件之實施者、相關權利人或與實施者及相關權利人具有會計準則公報第六號關係人之關係者。</p> <p>三、更新諮商組員為當年度該專案所管轄縣市政府都市更新審議委員會之委員。</p>	<p>第七條</p> <p>更新諮商組員有下列情況時，不得擔任受理案件之專案小組及襄閱小組組員，但可受邀列席專案小組會議提供諮詢，並表達意見：</p> <p>一、更新諮商組員或諮商組員同一事務所之估價師曾擔任受理案件有關不動產估價及技術諮商之簽證估價師。</p> <p>二、更新諮商組員為該案件之實施者、相關權利人或與實施者及相關權利人具有<u>審計準則公報第六十七</u>號關係人之關係者。</p> <p>三、更新諮商組員為當年度該專案所管轄縣市政府都市更新審議委員會之委員。</p>	
<p>第八條</p> <p>專案小組及襄閱小組組員無法出席會議時，應向主席請假，且不得以代理人出席會議。</p>	<p>無修正</p>	
<p>第九條</p> <p>小組對於處理本案件時，得邀請實施者、異議人、主管機關、本案件承辦估價師出席會議說明相關爭議內容。</p>	<p>第九條</p> <p><u>更新諮商</u>小組對於處理本案件時，得邀請實施者、異議人、主管機關、本案件承辦估價師出席會議說明相關爭議內容。</p>	
<p>第十條</p> <p>專案小組對於各項爭議內容，經充分討論後共同決定之，若遇組員意見不同，可採多數決方式決議之。前項議決應有三分之二以上(含)組員出席。</p>	<p>無修正</p>	

<p>第十一條</p> <p>襄閱小組與專案小組對技術諮商意見分歧而無法整合時，亦無前例及公會之共識可依循時，應將諮商案件提交都市更新事務委員會，召開專案會議形成共識後，依該共識進行技術諮商。</p>	<p>無修正</p>	
<p>第十二條</p> <p>專案小組應於委託人指定之諮商期限前二個星期完成初步諮商結論，並通知該案襄閱小組主席召開襄閱會議，專案小組成員並應列席為必要之說明。</p>	<p>第十二條</p> <p>專案小組應於委託人指定之諮商期限前二個星期完成初步諮商結論，並通知該案襄閱小組主席召開襄閱會議，專案小組成員應列席為必要之說明。</p>	
<p>第十三條</p> <p>專案小組及襄閱小組開會時均應作成會議記錄，專案小組並應於襄閱結束後彙整書面意見（諮商意見書），經襄閱小組審查通過後，將諮商意見書送交都市更新事務委員會備查，並以本會名義函覆委託人。</p>	<p>無修正</p>	
<p>第十四條</p> <p>專案小組組員均有義務出席該專案委託人之各縣市政府爭議處理審議會會議。</p>	<p>第十四條</p> <p>專案小組組員均有義務出席該<u>異議案之都市更新及</u>爭議處理審議會。</p>	
<p>第十五條</p> <p>都市更新價值爭議技術諮商服務費用，由都市更新事務委員會了解價值爭議內容後決定之。</p>	<p>第十五條</p> <p><u>本會受通知轉委任之技術性諮商申請案，由都市更新事務委員會先行審閱案件可行性，如非本會會員業務範圍內應予婉拒。如屬可行之案件，即由其進行諮商事項確認與諮商服務費報價等事宜。</u></p> <p><u>都市更新事務委員會為前項先行審閱案件可行性時，得邀集歷任理事長及縣市政府都市更新及爭議處理審議會之委員共同商議，並得請異議案件承辦估價師列席說明。</u></p>	

	<p><u>諮商服務費原則以該案所適用都市更新權利變換計畫共同負擔提列標準或基準中不動產估價費用之百分之二十計收且不得低於三十萬，並依實際所諮商之估價報告書家數計收。如有額外特殊工作事項則報請理事長同意後另加收費用。</u></p>	
<p>第十六條 每一受理諮商案件之諮商服務費中，應提撥百分之二十五做為本會行政費用，行政費用包含支付襄閱小組出席費(每人每次新台幣三千元整)，最高不得超過行政費用的百分之五十；另百分之七十五做為專案小組作業費用，作業費用包含支付前項資料調查費用、外部顧問費(每人每次新台幣四千元整)、因契約約定遲延交付報告的罰金及其他必要費用。</p>	<p>第十六條 每一受理諮商案件之諮商服務費中，應提撥百分之二十五做為本會行政費用，行政費用包含支付襄閱小組出席費(每人每次新台幣<u>四</u>千元整)，最高不得超過行政費用的百分之五十；另百分之七十五做為專案小組作業費用，作業費用包含支付前項資料調查費用、外部顧問費(每人每次新台幣<u>五</u>千元整)、因契約約定遲延交付報告的罰金及其他必要費用。</p>	
<p>第十七條 本辦法由理事會通過後實施，修正時亦同。</p>	<p>無修正</p>	