

國立政治大學地政學系碩士在職專班論文

資訊透明度與都市更新效益
關聯性之研究



研究生：沈文才

指導教授：陳奉瑤

中華民國一〇二年一月

謝 誌

光陰似箭、歲月如梭，隨著本論文之完成，碩專班的生涯也將畫下完美之句點。回想這段期間，是人生當中相當充實的一段黃金求學生涯。無論是在課業上、或寫作論文的過程中，皆深深地體會到做學問是一件非常重要的工作。在浩瀚無際的學海中，亦充分地領悟到自身的渺小與不足，也讓自己更堅定地相信，不斷努力地學習，才是人生安身立命的基石。

本論文得以順利完成，由衷感謝我的指導教授，恩師陳奉瑤博士與梁仁旭博士。在學生寫作論文的期間，舉凡研究架構、研究議題與研究方法之建構與修正，以及作人處世應有之基本態度，恩師孜孜不倦地教誨與指導，給予學生最大的引領與鼓勵。所謂師者，傳道、授業與解惑也，莫不如此，學生倍感師恩浩蕩，定當銘記於心。

同時，要非常感陳明吉博士與彭建文博士，兩位才學兼備、溫文儒雅、令人由衷敬佩的學林泰斗，不嫌學生資質駑鈍，在論文口試期間提供許多寶貴的高見，使得本論文益臻完備，在此致上最崇高的敬意與謝意。

另外，也要非常感謝邱大展局長等專家學者的支持與撥冗接受深度訪談，使得本論文之研究得以順利推展。謝謝炳樹學長、怡安學長、志湧學長、俊宏學長、俊男學長、美娟學姊、國欽、文智、奕綱、志祥、威綸、劍平、祖穎、昭儀、劭元、欣財、崇義、家鳳與孟璇的幫助，使得本論文之寫作得以更為順利。同時，特別要感謝鴻道副董、裕隆協理以及子安協理，是您們給予我最大的支持與鼓勵，使我得以順利完成學業。

最後，真心感謝我親愛的家人，父親在天之靈、媽媽、岳父母、大哥、大嫂、姊、瑞珠、瑞敏，尤其是最親愛的老婆瑞芬與女兒志真，若沒有您們在我求學的路上對我的全力支持與包容，就沒有現在的我，親恩浩蕩，無以回報。謹以此論文，代表過去四十餘年來我所努力的結晶，獻給您們。

中文摘要

在都市更新推動過程中，實施者較地主掌握更多資訊，形成資訊不對稱，欺瞞機率增加，都市更新談判協商破局機率大增，針對上述問題，本文嘗試透過文獻回顧及深度訪談，探求影響都市更新資訊透明度的因素，並以 AHP 評量因素權重，建構都市更新資訊透明度評估指標並收集都市更新個案的相關市場資訊，設定都市更新財務模型推估實施者實際報酬及更新後價值低估幅度，探討資訊透明度與都市更新效益的關聯性，進一步以 t 檢定探求影響都市更新資訊透明度的關鍵因素。

實證結果顯示提升資訊透明度對都市更新各參與者效益，如實施者報酬（實施者效益）、審議期間（整體效益）與更新後價值低估幅度（地主效益）等皆有所助益。除此發現有助提升資訊透明度之關鍵因素，包括揭露造價明細、容積移轉價值認定標準、送審與實際登記的面積是否一致、如何決定採用哪三家鑑價機構及如何決定更新前後價值等；有助提升資訊透明度的個案特性則有：總銷金額小、採權利變換及以更新會為都市更新實施主體。

關鍵字：都市更新、資訊透明度、實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度

目 錄

第一章	緒論.....	1
第一節	研究動機與目的.....	1
第二節	研究內容、範圍與方法.....	4
第三節	研究架構與流程.....	8
第二章	相關理論與文獻回顧.....	11
第一節	資訊透明度與代理理論.....	11
第二節	都市更新效益之相關文獻.....	19
第三節	資訊透明度與都市更新關聯性之相關文獻.....	26
第三章	研究設計.....	33
第一節	指標之建構.....	33
第二節	指標權重分析.....	40
第三節	問卷調查分析.....	49
第四章	實證分析.....	65
第一節	模型之建構.....	66
第二節	實證結果分析.....	75
第五章	結論與建議.....	99
第一節	結論.....	99
第二節	建議.....	102

參考文獻

附錄一	深度訪談逐字稿.....	附 1-9
附錄二	都市更新資訊透明度影響因素權重 AHP 問卷調查.....	附 10-18
附錄三	AHP 問卷調查對象都市更新身份表.....	附 19
附錄四	個案資訊透明度調查問卷.....	附 20-23

圖目錄

圖 1-1 研究流程圖	9
圖 2-1 資訊透明度與公司價值之關係	23
圖 3-1 建構都市更新透明度指標流程圖	34
圖 3-2 都市更新資訊透明度之影響因素	42
圖 3-3 第二層影響因素之權重	44
圖 3-4 交易協議過程之權重	45
圖 3-5 估價資料之權重	45
圖 3-6 共同負擔之權重	45
圖 3-7 資訊取得時效性與便利性之權重	46
圖 3-8 其他重大資訊之權重	46
圖 4-1 實證分析流程圖	65

表目錄

表 2-1 資訊透明度與財務相關文獻彙整	17
表 2-2 都市更新財務相關文獻彙整表	21
表 2-3 影響都市更新資訊透明度因素相關文獻彙整	32
表 3-1 文獻及深度訪談之影響都市更新資訊透明度因素	39
表 3-2 AHP 問卷調查一致性檢定結果	44
表 3-3 資訊透明度指標的權重分析	47
表 3-4 專家身分別權重分析	48
表 3-5 100 年 6 月底臺北市已報核完工個案	52
表 3-6 研究樣本之基本資料	54
表 3-7 研究樣本都市更新參與身份統計	55
表 3-8 自變數說明表	57
表 3-9 關聯分析實證變數說明	58
表 3-10 實證變數資料敘述統計分析表	59
表 3-11 實際參與都市更新與否資訊透明度評分表	60
表 3-12 都市更新個案資訊透明度評分表	61
表 3-13 評估項目 AHP 權重	63
表 3-14 資訊透明度需改進項目	64
表 4-1 都市更新個案之實施者報酬	69
表 4-2 更新後價值低估幅度之估算	70
表 4-3 都市更新個案之審議天數	72
表 4-4 資訊透明度與都市更新實施者報酬之相關分析	75
表 4-5 資訊透明度與審議期間之相關分析	76
表 4-6 資訊透明度與更新後價值低估幅度之相關分析	76

表 4-7 關聯分析之實證結果	77
表 4-8 影響都市更新資訊透明度因素關聯分析	78
表 4-10 實施者上市 t 檢定結果	81
表 4-11 樓地板規模組別統計量	82
表 4-12 樓地板規模 t 檢定結果	83
表 4-13 總銷金額組別統計量	85
表 4-14 總銷金額 t 檢定結果	86
表 4-15 實施方式組別統計量	87
表 4-16 實施方式 t 檢定結果	88
表 4-17 住宅單價組別統計量	89
表 4-18 住宅單價 t 檢定結果	90
表 4-19 實施者主體組別統計量	92
表 4-20 實施者主體 t 檢定結果	93
表 4-21 個案特性 t 檢定實證結果	94
表 4-22 個案特性與資訊透明度之實證與預期符號比較	94
表 4-23 個案特性與實施者報酬之實證與預期符號比較	95
表 4-24 個案特性與審議期間之實證與預期符號比較	96
表 4-25 個案特性與更新後價值低估幅度之實證與預期符號比較	96

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一. 研究動機

都市的發展為一動態的有機體，隨著都市的成長與人口擴張，都市逐漸面臨實質環境上出現建築物窳陋、公共設施不足、環境品質惡化及生活機能不佳等情形，引發都市更新的需求，近年來都市更新已成為都市發展之新興潮流。但因推動都市更新過程中牽涉之不確定性因素相當複雜，導致投資收益及成本的不確定性，造成投資者在決策過程中必須承擔較高之風險，且以往對於都市更新案的投資報酬缺乏資訊透明度與相關投資資訊，造成一般人對都市更新開發案的投資認為審議期間長，開發期程較久，地主整合不易，風險較高而卻步，尤其是被大型法人投資機構與金融業所明顯忽略，所以形成投資人對有關更新案投資報酬之資訊透明度與豐富投資資訊的強烈需求。

資訊透明度愈高，有助改善企業形象，降低資金成本，進而提升公司價值，更可提供社會大眾資源使用成效的相關資訊，引導人力及物力資源的配置更加適當而有效率，進而提高整體社會價值，且土地開發的關鍵議題在如何即時取得正確的市場資訊與如何符合時宜地詮釋資訊，而資訊透明度、市場訊息、提供不動產之服務、資產交易等是國際投資者與基金判斷一個市場成熟度的標準，提升都市更新資訊透明度，有助吸引資金投入都市更新事業。

Adair et al. (2005)指出，英國由於更新案的投資報酬缺乏資訊透明度與相關投資資訊，導致更新案的資產價值被低估，邊泰明(2010)則指出，由於都市更新推動過程中充滿不可預期和不確定性，使得地主、建物所有權人與相關權利人等（以下簡稱地主）的決策理性受限，再加上土地合併市場的特殊性，一般而言，實施者較地主掌握更多都市更新資訊¹，形成資訊不對稱的情況下，資訊充分者欺騙隱瞞資訊不足者機率增加，如此便會延長協商時間，此種欺瞞現象可能出現在地主與地主間，也可能出現在實施者與地主之間，例如在土地合併的討價還價過程中，實施者故意低

¹ 都市更新資訊分別為實施者、政府及地主所掌握，本研究探討之資訊透明度係指由實施者所掌握之資訊。

估開發案的效益，對地主開出較不優渥的條件，期望地主在利益分享的過程中獲得較少的利益，而自己分派較多的開發利得，欺瞞行為的出現會產生彼此的不信任，一旦有猜忌現象，都市更新談判協商破局機率大增，都市更新的推動更加困難，故如臺北市政府都市更新處所提出之「臺北市政府都市更新願景」所提及「綜觀都市更新事業，主要有『三不』問題，包括住戶對民間實施者的『不信任』，業者和個別住戶的協議條件『不透明』，以及投資者對於權益的『不確定』」，為協助解決都市更新事業目前主要困境之『三不』問題，因而本研究擬透過提升資訊透明度，減少地主與實施者間的代理問題，以促進都市更新效益²。

其次以民間實施者的立場而言，面對地主之購地價格或分回坪數、違建戶補償方式與金額之協商最花費時間與成本，因而使實施者產生提高資訊揭露的壓力，但張能政（2005）研究指出實施者亦會汲汲營營透過各種方式將更新後的價值壓低，或灌高共同負擔中之營建成本，運用其執行都市更新事業之控制權，以取得投資開發的較大報酬，故民間實施者在資訊透明度決策上面臨兩難。此外，環顧國內有關都市更新之相關文獻，較少有文獻由資訊透明度的角度加以觀察，缺乏都市更新資訊透明度的評估標準，亦無資訊透明度與都市更新效益（實施者報酬、審議期間³、更新後價值低估幅度⁴等面向）關聯性之研究，因而引發個人進行進一步研究的動機⁵。期望本研究能找出影響都市更新資訊透明度之關鍵因素，作為都市更新資訊適度強制揭露之參考，減少代理成本，提升資訊透明度協助解決都市更新事業目前主要困境之『三不』問題，增加實施者與地主、相關權利人

²因都市更新效益係多元面向且有複雜的交互關係，不易評量，所以本研究考量對都市更新效益影響較大、可以量化評量、能取得資料及兼顧都市更新各參與者效益，由實施者報酬、審議期間與更新後價值低估幅度等面向切入，選取實施者報酬（實施者效益）、審議期間（都市更新整體效益）與更新後價值低估幅度（地主效益）等項目進行探討。

³考量研究都市更新個案實施方式包括協議合建及權利變換，且配合資料取得，本研究之審議期間以從都市更新個案提送都市更新概要掛件的時間到都市更新事業計畫審核核准的天數計算，唯影響審議期間的因素很多，非僅受資訊透明度影響，本研究僅針對其與資訊透明度的關聯性進行研究。

⁴實施者往往藉由壓低更新後價值，提高其共同負擔折價抵付分回樓地板面積的比例，提高其收益，本研究係以(推估更新後價值-計劃書提列更新後價值)/(推估更新後價值)計算更新後價值低估幅度，唯影響更新後價值低估幅度的因素很多，非僅受資訊透明度影響，本研究僅針對其與資訊透明度的關聯性進行研究。

⁵較少人以資訊透明度角度切入都更進行研究，主要是因其跨財務與都更兩領域，需將兩者連結整合且驗證過程較繁瑣；但因對「實施者基於自利在資訊透明度的決策上是否應採誠實為上策」好奇，仍一本初衷進行本研究實證。

間、融資者等之信任，加速都市更新之推動。

綜上考量有助解決都市更新不透明等三不問題、實證實施者基於私利，在資訊透明度決策上應否誠實，且少有文獻由資訊透明度的角度切入觀察，缺乏都市更新資訊透明度的評估標準，引發針對資訊透明度與都市更新效益之關聯性進一步研究之動機。

二. 研究目的

基於上述之研究動機，本研究歸納出以下研究目的：

- (一) 建構都市更新資訊透明度評估指標，以建立都市更新個案透明度客觀標準。
- (二) 進行都市更新個案透明度問卷評比，以驗證其與實施者報酬、審議期間與更新後價值低估幅度等都市更新效益之關聯性。
- (三) 探求影響都市更新透明度之關鍵因素，作為適度強制揭露資訊的參考以提升資訊透明度與都市更新效益。

第二節 研究內容、範圍與方法

一. 研究內容

本研究目的在探討資訊透明度與都市更新效益之關聯性，主要由幾方面著手進行：

(一) 相關文獻整理分析

探討資訊透明度與代理理論之意涵，包含理論的發展過程、基礎、影響等，掌握都市更新推動現況與困境，探尋影響都市更新資訊透明度的因素，瞭解資訊透明度與財務報酬的關係等，作為本研究探討資訊透明度與都市更新效益如實施者報酬、審議期間與更新後房地產價值低估幅度等之關聯性的立論基礎，並問卷設計的參考。

(二) 問卷調查與分析

運用問卷調查以瞭解居住在都市更新案可能影響範圍之地主、權利人、違建戶及一般居民對於實施者有關都市更新個案資訊透明度的看法，諸如對都市更新個案的規劃內容、更新開發期程、拆遷補償標準、權利變換內容與影響…等之認知，並歸納分析問卷調查結果，據此作為後續建立都市更新資訊透明度評估指標及個案關聯性分析的參考依據。

(三) 實證研究與分析

搜集臺北市相關區域不動產開發成本效益資料，並參考不動產開發財務模型相關文獻，以建構本研究之都市更新財務模型，估算實施者報酬與更新後房地產價值低估幅度等都市更新效益，據此與資訊透明度進行關聯分析，最後根據關聯分析結果得出資訊透明度與都市更新效益之關聯。

(四) 問卷調查與實證結果比較分析

根據問卷調查與都市更新個案關聯性分析結果，檢驗資訊透明度對實施者報酬、審議期間與低估更新重建後房地產價值等之影響及其影響程度，並將實證結果與理論預期符號進行比較分析。

二. 研究範圍

- (一) 依據現行都市更新條例之規定，都市更新包含維護、整建與重建，因本研究探討主題之一為資訊透明度與實施者報酬之關聯，而重建對實施者報酬影響較大，故以拆除重建者進行探討，並以私部門民間實施者為探討之更新主體。
- (二) 因本研究針對都市更新已完工個案進行調查，而目前國內都市更新已完工個案最多之縣市為臺北市，故以臺北市為研究之空間範圍，另考量本研究調查時間點，故以 87 年都市更新條例施行以來至 100 年 6 月底臺北市已報核完工 24 個案為時間範圍。但後續進行關聯分析時，基於個案性質特殊之考量，故排除「擬定臺北市大安區龍泉段一小段 712 地號土地都市更新事業計畫案」為位於新生南路三段 86 巷之真理堂教堂更新案，及「臺北市萬華區崇仁新村都市更新事業計畫及權利變換計畫案」為眷村改建案，而以 22 個案為分析基礎。
- (三) 因共同負擔實際金額之資料取得不易，故本研究僅能依個案計畫書所載之共同負擔提列額度為估算基礎，建構都市更新財務模型，估算實施者報酬。

三. 研究方法

依研究內容採文獻回顧、深度訪談法探求影響資訊透明度都市更新資訊透明度的因素，以分析階層程序法建立權重並配合問卷調查建構資訊透明度評估指標，再透過財務報酬法估算實施者報酬等都市更新效益，以利與資訊透明度進行關聯性分析等研究方法。

(一) 文獻回顧

主要針對資訊透明度與代理理論相關文獻，分析都市更新資訊透明度現況與其困境，尋求影響都市更新資訊透明度的因素，作為建構都市更新資訊透明度評估指標的參考依據，並透過回顧都市更新相關文獻，瞭解實施者報酬、審議期間與更新後價值壓低幅度等都市更新效益，進一步探尋有關都市更新成本面、收益面的重要因素，以利都市更新財務模式建構，其次則是藉由國外都市更新文獻與個案的研析，探討其資訊透明度與財務報酬的關係，作為本研究理論架構之參考依據。

(二) 深度訪談法

因深度訪談法的最大的優點是有利於取得豐富詳盡的資料，以補充文獻探討或是問卷調查無法獲得的內容，本研究希望透過與受訪者之間面對面的深度訪問，對研究主題都市更新資訊透明度選擇分別就私人地主、公地主、專家學者、銀行融資者與實施者進行訪談加以深入訪談的研究方法，預先準備主題相關開放式的問題，不預設立場，希望受訪者輕鬆自在的準備問題，陳述經驗與意見，以明瞭其個人對影響都市更新資訊透明度重要因素的相關看法，整理出影響都市更新資訊透明度因素之初步指標。

(三) 分析階層程序法

經文獻回顧與深度訪談探尋得知影響都市更新透明度因素很多，而分析層級程序法能有助於將都市更新透明度複雜問題系統化，將不同的層面予以層級分解，透過量化的評斷，尋得脈絡後加以評估相關因素間的相對重要性，故依分析層級程序法設計 AHP 問卷，以選定之都市更新的專家學者為調查訪問對象，據以瞭解其對資訊透明度因素間相對重要性的看法，歸納問卷調查結果，建構都市更新建構資訊透明度指標的權重分析。

(四) 問卷調查法

參考研究目的與相關文獻分析及深度訪談整理出影響都市更新資訊透明度因素作為問卷調查表項目，設計都市更新個案資訊透明度調查問卷，以都市更新案之土地及建物權利人、相關權利人、都市更新顧問、估價師、建築師、周邊居民、投資者、融資銀行及更新事業之實施者為主要受訪對象，目的在希望透過受訪對象對都市更新個案資訊透明度之感受與意見，建立都市更新資訊透明度的評估指標，以提供進一步研究之參考。

(五) 財務報酬法

本研究於個案實證部分係藉由財務評估方式，根據民間實施者於實務上計算總成本與總收益的過程，收集更新個案的資料及市場上的相關資訊，將這些資訊帶入本研究所建構的都市更新財務模型模式中進行模擬，推估實施者報酬及更新後價值低估幅度，配合關聯性分析與獨立樣本 t 檢定等統計方法進行研究。

(六) 關聯性分析與獨立樣本 t 檢定等統計方法

本研究之動機即以實施者的立場所面對資訊透明度使其產生之代理人矛盾之疑惑，考量研究主題需要及日後有助於提升都市更新個案資訊透明

度，以個案資訊透明度與實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等面向作關聯分析，另針對個案特性配合個案資訊透明度評分等進行獨立樣本 t 檢定，期能找出日後有助於提升都市更新個案資訊透明度的關鍵因素。



第三節 研究架構與流程

一. 研究架構與流程

本文的研究架構共分為五章，在第一章的緒論中說明本研究的研究動機、目的、內容、範圍、方法、架構與流程；第二章相關理論與文獻回顧則是回顧探討有關資訊透明度與代理理論、都市更新效益、資訊透明度與都市更新的關聯性等相關文獻；第三章研究設計針對資訊透明度參考文獻及深度訪談結果彙整設計問卷，進行個案資訊透明度問卷調查並蒐集都市更新個案相關資訊，建構資訊透明度評估指標、進行指標權重分析、再依本研究所建構的都市更新資訊透明度評估指標針對個案資訊透明度問卷調查所得到的初級資訊進行問卷調查量化分析；第四章實證分析、實證結果分析一方面根據民間實施者於實務上計算總成本與總收益的過程，收集更新個案的資料及市場上的相關資訊，依此進行本研究所建構的都市更新財務模型之模型建構設定，推估實施者報酬及更新後價值低估幅度，另一方面則配合本研究所建構的都市更新資訊透明度評估指標量化分析結果進行關聯分析，以明瞭資訊透明度與都市更新效益（實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等面向）的關聯性，並就都市更新資訊透明度否受到個案之特性如實施者上市與否、樓地板規模、總銷金額、實施方式、住宅單價、實施者為更新會等之影響，及其影響的程度，以作為都市更新個案資訊適度揭露的參考依據，增加實施者與地主、相關權利人、融資者等之信任；第五章結論與建議則將本研究實證結果作一綜合性結論並提出後續研究建議。

二. 研究流程

彙整本文研究架構，繪製研究流程如圖 1-1。

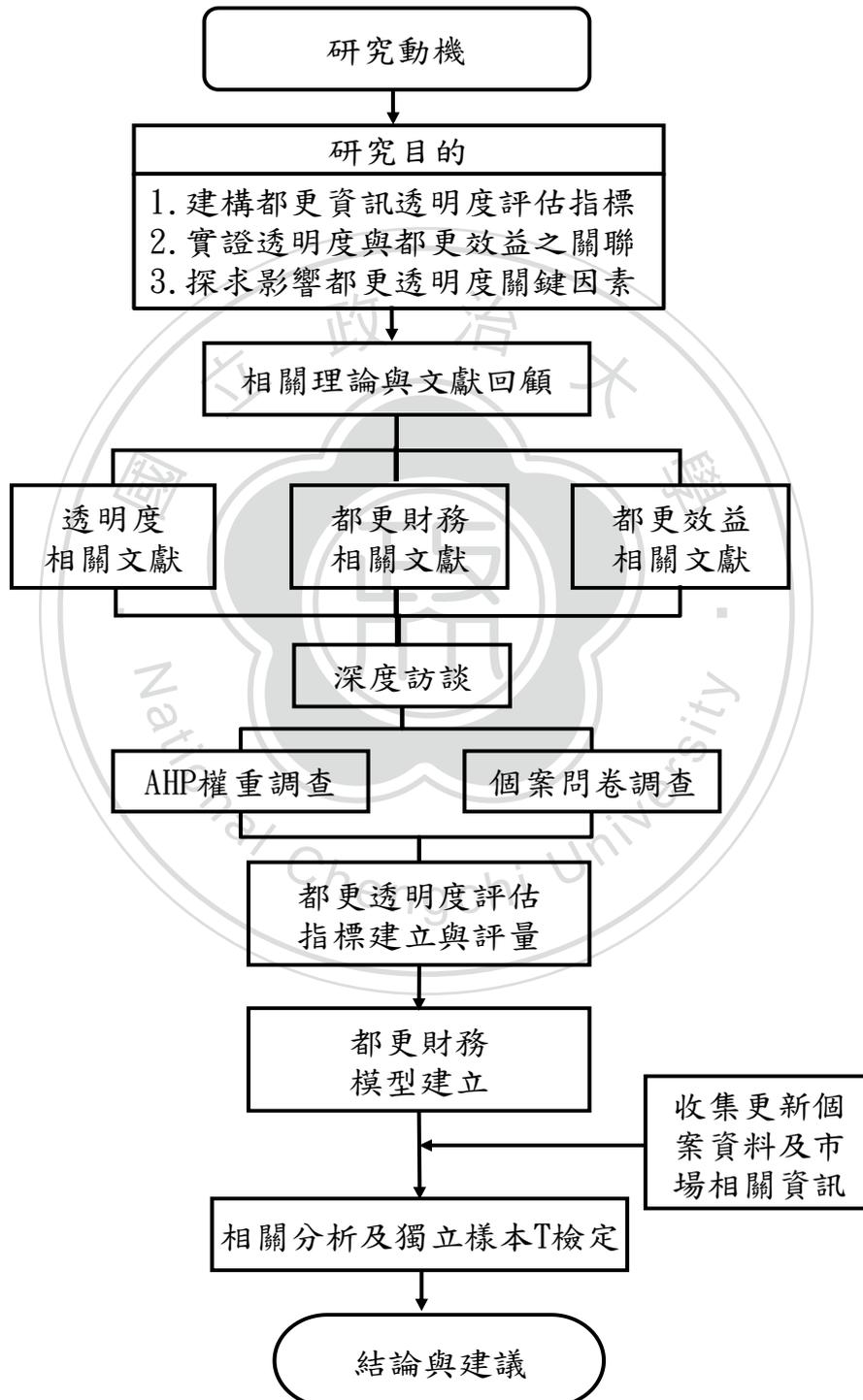


圖 1-1 研究流程圖



第二章 相關理論與文獻回顧

本研究的主軸係利用資訊透明度與代理理論探討資訊透明度對都市更新之影響，因此本章首先探究資訊透明度與代理理論之內涵，瞭解其定義，其次針對都市更新相關文獻，了解都市更新推展現況與其困境，並由上述相關文獻之回顧及整理，探討影響都市更新資訊透明度之因素，作為設計問卷調查研究的參考，以建構資訊透明度評估指標；本章亦將就實施者報酬、審議期間與低估更新後房地產價值等都市更新效益相關的研究文獻加以回顧，瞭解其重要性並進一步探尋資訊透明度與報酬的關係，以利後續設計都市更新財務模型，作為本研究探討資訊透明度對實施者報酬與低估更新重建後房地產價值等都市更新效益之影響的立論基礎。

第一節 資訊透明度與代理理論

隨著時代演進，資訊成為決策的重要關鍵角色後，因代理關係與資訊透明度的差異，造成有人開始利用資訊優勢獲取利益，因此衍生了資訊不對稱的問題，本節將就資訊透明度與代理理論的起源與涵義、與都市更新的關係、現況與問題、相關文獻回顧等進行研究。

一. 資訊透明度與代理理論的起源

代理理論的觀點起源於1960至1970年，當時經濟學者探討個人與組織間的風險分攤問題。Jensen 與 Meckling (1976)從組織經濟學的角度考量組織內代理關係之監督問題，發展出代理理論(agency theory)，其主要在探討公司內基於經營權與所有權分離的原則而發展出之「代理關係」，在將股東及管理階層分開後，股東將經營權下放至管理者手中，期使因有專業管理者經營營運，能為公司獲致更佳的效率。然而，當公司之經營權自所有權分出後所存在的代理關係，因代理人(agent)及委託人(principle)立場的不同及利益觀點迥異而導致的代理問題(agency problem)及其於實務上因經營者較股東知悉公司運作情形所衍生的資訊不對稱(information asymmetry)的問題，故欲解決其問題，須靠股東之監督與資訊的揭露，然而，此種股東之監督將產生所謂「代理成本」，亦即當代理人之權限愈大，所花費之監督成本亦愈大，欲解決此項組織中的代理問題，其解決的方式乃為資訊揭露之公開，唯有靠資訊的順暢流通，使所有權擁有者藉由正確、即時且豐富的資訊獲得，確保代理人能以委託人最大利益為決策考量。

張日炎(2004)代理成本指委託人授權代理人，要求以委託人的最大利益為依歸替委託人服務，而將此關係表現在契約上。如果代理人完全以追求委託人利益最大化為目標，則代理人的行動將使委託人的利益最大化，但若雙方均只追求個人效用極大，則代理人必定不會無時無刻為委託人的最佳利益打算。基於資訊不對稱所產生委託人與代理人之利益衝突問題，降低委託人之利益，因其所產成的所有損失與成本係源於代理關係，故稱之為代理成本。Jensen 與 Meckling (1976)認為代理成本是指因代理問題所產生的損失，其代理總成本係為委託人監督成本、管理者約束成本及殘餘損失。

二. 資訊透明度與代理理論的涵義

代理理論談論的就是訂約的當事人之間訊息不對稱的問題，而這個不對稱的問題所可能引發的風險，可能存在於交易發生之前的逆選擇也可能發生在交易產生之後的道德危機。因此代理理論其實主要就是探討資訊不對稱的情況下，訂定最適的交易契約(覃瓊瑤，2012)。地主將都市更新開發任務委託由實施者處理之方式，可視為一種代理關係，張莉旻(2008)指出代理關係中存有資訊不完全、資訊不對稱、投資主義及自利心態等代理問題，可能產生逆選擇與道德風險的情況。

(一) 資訊不對稱的形式

張日炎(2004)指出資訊不對稱的形式包括：

1. 企業管理階層與投資者之間的資訊不對稱

通常企業的管理階層擁有比投資者(包括現有股東或潛在投資者)較多的資訊，而在這種情形下，會產生逆選擇(adverse selection)與道德風險(moral hazard)的問題，依代理契約簽訂前後時點區分，則簽訂前的資訊不對稱可能產生逆選擇問題和簽訂後的資訊不對稱可能產生道德風險問題。

逆選擇即指不同品質的產品可能以相同的價格出售。道德風險則因企業管理階層擁有較多資訊，股東又無法完全掌握管理階層的行為，故管理階層可能會利用資訊優勢使其個人利益極大化，卻犧牲股東的最大利益，此即代理理論在現實環境中產生的矛盾，而充分的資訊揭露則可以解決或減輕逆選擇與道德風險。

2. 投資者間的資訊不對稱

假設證券市場中有兩群投資人：擁有較多資訊者與擁有較少資訊者。擁有較多資訊者有動機與擁有較少資訊者進行交易，以獲取異常報酬，然而持有較少資訊者亦有下列對策可供選擇：

- (1) 拒絕與擁有較多資訊者交易，以免被其獲取異常報酬。
- (2) 他們會試圖由擁有較多資訊者之行為，推論較多資訊者所擁有資訊為何。
- (3) 藉由資訊仲介者以取得擁有較多資訊者的資訊。

但以上方法仍有瑕疵，例如：在(1)中減少交易之結果，將使市場流動性降低，且交易量少，反而有利於作價；在(2)中由行為推論資訊內涵，推論結果不一定正確；在(3)的情況下，擁有較少資訊者需支付額外的取得成本。由此可知，資訊揭露有成本與效益的考量，也需考量充份揭露與保守業務機密間取得平衡，所以優質的資訊揭露並非易事，它會影響資訊提供者的行為，而其成本與效益的考量，和資訊需求者的成本效益並不一致，因此產生需有法令對資訊揭露的最低程度有所規範的課題。

(二) 資訊透明度的分類與衡量

就資訊透明度的分類而言，引用標準普爾公司 2002 年評定資訊透明度模式，從所有權資訊透明度(transparency of ownership)、財務資訊透明度(financial transparency)及資訊揭露程度(information disclosure)探討資訊透明度及其他公司治理變數與企業經營績效間之關係。

一般衡量資訊揭露與資訊透明度的方式主要有：1. 針對公司財務報告揭露的項目進行評鑑；2. 針對公司網站的揭露內容進行評鑑；3. 直接透過特定財務比率衡量企業的財務資訊透明度。

(三) 資訊透明度的重要性

Enron⁶等企業醜聞案爆發之後，使得全球資本市場普遍面臨投資人的信心危機。公司治理、會計專業的規範成為熱烈關切的議題，要求企業真實反映並完整揭露經營狀況的討論也愈來愈多，資訊透明度的議題於是成為

⁶ Enron 曾排名全美第七大企業，曾經是投資人與媒體眼中的模範生，卻利用合夥投資，從事複雜交易，未將鉅額債務顯示在財務報表上，且與關係企業的交易也未充分揭露，加上從事衍生性金融商品交易等投資大幅虧損，而在一夕之間破產，引發資訊揭露、公司治理等問題探討。

焦點。而國外資本市場投資人結構以法人為主，對資訊透明度的要求非常高，財務會計標準委員會（financial accounting standards board, FASB）在 2001 年企業報告研究計劃中指出，資訊揭露主要效益在於：

1. 協助投資人制定其投資決策；
2. 強化公司與投資人之間的良好關係，降低公司資金成本；
3. 減少股票買賣價差，增加股票市場的流動性；
4. 協助公司制訂較佳的轉投資決策；
5. 對於整體經濟而言，有助於市場資金作更有效率的分配，亦可以增進資本市場的流動性。

進一步說明資訊透明度與財務報酬的關係：

1. 有關資訊透明度之資訊揭露成本效益

Elliot and Jacobson (1994)指出，企業為了揭露資訊，將會發生收集、彙整、分析、編製及傳播資訊的成本。其又指出，當企業資訊揭露不足或意圖誤導他人時，企業可能遭受訴訟，因而發生訴訟成本。另外企業若揭露了太多的機密性私有資訊(Proprietary information)可能會使企業洩露了業務機密而喪失競爭優勢造成無形損失。至於資訊揭露效益方面，除了企業資訊透明度愈高，公司治理機制愈能落實，而解決代理問題及資訊不對稱問題，改善企業形象，提升股票的流通性，降低資金成本，進而提升公司價值外，更可提供社會大眾資源使用成效的相關資訊，引導人力及物力資源的配置更加適當而有效率，進而提高整體社會價值。其亦指出，當整個經濟體的資訊揭露越充足，越有助於投資人及債權人尋找最佳的投資機會，將資金導入生產力最高的企業，進而促成資源的最有效分配，故資訊揭露效益除提升企業價值外，亦可提升整體經濟的發展。因此資訊揭露、企業資訊透明度、企業價值及社會價值間存在著良性因果關係。

Fama and Laffer (1971)指出，當揭露資訊之邊際成本等於揭露資訊的邊際效益時，即達到了最適資訊揭露程度。值得注意的是，由於資訊揭露的成本與效益並不易衡量，加以承擔成本及效益的個體常不相同，因此可能會導致社會最適揭露水準的不一致。而此種最適揭露水準不一致的情況，也導致了資訊揭露不可完全訴諸市場力量，等管理者覺得有必要時才自願進行揭露，而是應對攸關的資訊揭露以法令及會計原則加以適當規範，使資訊揭露能更趨向社會全體的最適水準。此外另一個不可依賴市場力量原因是，市場力量運作費時太久，真相大白或等管理者自願揭露時，可能有許多小股東已受到傷害，故愈是有必要訂定強制性的資訊揭露規範。

上述文獻有助於了解考量資訊揭露之成本與效益，產生最適資訊透明

度與強制資訊揭露的課題。

2. 有關資訊透明度與投資意願

資訊不對稱是產生代理問題的主要原因之一。張日炎(2004)認為資訊的充分揭露有助於減輕逆選擇及道德風險的問題，且其指出，投資者是一個異質性的團體，他們在偏好、財富、信仰、取得資訊的能力與解讀資訊的能力均有所差異，而這些因素影響了他們對財務資訊的需求。可依據投資者取得與解讀資訊的能力，可將投資者分為專業投資者與非專業投資者，其對於資訊仲介者提供資訊的需求便有所不同；亦可根據投資組合的分散程度與投資期間的長短，將投資者做不同的分類。Meek et al. (1995)指出，在競爭激烈的資本市場上，公司如能自願性揭露資訊協助投資人評估目前與未來現金流量的時間與不確定性、降低投資人的疑慮，將有利於資金取得。Lang and Lundholm (1996)則進一步指出，管理者願意主動揭露資訊的誘因在於減輕資訊不對稱，有助於提高投資人的投資意願。由此可知，資訊透明度提升有助於減輕資訊不對稱，降低投資人的疑慮，增加投資意願。

3. 有關資訊透明度與資金成本

企業資金成本可以依照不同資金來源分為債務資金成本(cost of debt)及權益資金成本(cost of equity capital)，有關資訊透明度與資金成本之文獻彙整如後：

當企業資訊揭露不夠充分時，投資人必須承擔預測未來報酬的風險。假如此資訊風險是不可分散的，投資人將會向公司要求增額報酬。故高揭露水準的公司代表投資人所承擔的資訊風險較低，以及公司的資金成本較低。Botosan (1997)則提出增加自願性揭露確能降低企業之資金成本，實證結果顯示，對於相對有較少分析師關注的公司，自願性揭露水準與權益資金成本間成顯著負相關。Sengupta (1998)研究發現，公司發行公司債的增額成本與其揭露品質間呈現負相關，特別是具有高度市場不確定之公司，其關聯性更強。

莊尚志(2003)以國內資訊電子業上市上櫃公司為樣本，實證分析資訊揭露程度與資金成本間的關聯性。莊尚志根據國內相關實證研究整理出年報資訊揭露項目評分表，依據個別公司在年報揭露項目個數的多寡及有無，評定其資訊揭露分數。其實證結果顯示，整體資訊揭露程度與債務資金成本呈顯著負相關。

Botosan (1997)認為提高資訊之揭露最主要能帶給企業之利益，是能降低企業之權益資金成本，學者最主要以下列兩種討論方式進行研究；第一類學者認為較佳之資訊揭露之所以能藉由增加市場流動性而降低權益資

金成本，一則因為交易成本之降低，二則因為增強了投資人對該公司股票之需求，而買賣價差(bid-ask spread)起因於資訊不對稱及不確定性，其為構成市場流動性之重要因素，若能降低買賣價差，市場流動性亦會增加，進而促進資金達到更佳之配置，這些均需靠資訊之揭露。第二類學者則認為，提高資訊揭露可以降低投資人經由對資產報酬之猜測及報酬分配之未定性，所產生之估計風險，因為投資人需要其他報償來填補此風險之損失，而此風險又有如上所述之不可分散性，投資人必須面對，故若能降低此風險，必能提高投資意願，使企業之權益資金成本降低。

上述文獻有助於了解資訊透明度提升，能藉增加市場流動性及降低風險，而使債務及權益資金成本降低。

4. 有關資訊透明度與經營績效

戴貴美(2012)其研究結果顯示，有無參加資訊揭露系統對經營績效呈顯著正向關係，顯示金融監理機關除應繼續積極推動金融保險業公司治理機制外，更要求業者加入資訊揭露評鑑系統，以健全經營體質，進而提昇經營績效保障股東最大利益。

林新葦(2012)其實證結果顯示，資訊透明度越高的國際化公司，其經營績效表現越好，此研究意涵為：企業在發展國際化之際，如能夠同時提高公司的資訊透明度，則國際化為企業帶來的效益會大過成本，進而提升公司的經營績效，無論是投資大眾或是政府當局均應樂見企業自發性資訊揭露帶來之社會福祉。

綜合上述資訊透明度與財務相關文獻彙整如表 2-1，並歸納促進資訊透明度降低交易成本效益如後，都市更新成果有限，其主要問題在於人與資訊透明度不佳，產生委託實施雙方因資訊不完全、不對稱及不確定環境因素，基於各自利害關係考量，妻滿的機會提高產，衍生高昂的代理成本，影響都市更新事業整合推展。故亟需就資訊揭露加以建構機制規範。

表 2-1 資訊透明度與財務相關文獻彙整

面向	作者	研究成果
經營 績效	戴貴美 (2012)	有無參加資訊揭露系統對經營績效呈顯著正向關係，顯示金融監理機關需要求業者加入資訊揭露評鑑系統，以健全經營體質，進而提昇經營績效保障股東最大利益。
	林新葦 (2012)	資訊透明度越高的國際化公司，其經營績效越好，企業在發展國際化之際，如能夠同時提高公司的資訊透明度，則國際化為企業帶來的效益會大過成本，進而提升公司的經營績效。
成本 效益	Elliot and Jacobson(1994)	企業為揭露資訊，將發生彙製及傳播資訊的成本，且若揭露太多的機密性資訊可能會使企業洩露了業務機密而喪失競爭優勢
	Fama and Laffer (1971)	當揭露資訊之邊際成本等於邊際效益時，即達到最適資訊揭露程度。但資訊揭露的成本與效益不易衡量，加以承擔成本及效益的個體常不相同，可能會導致社會最適揭露水準的不一致
投資 意願	Lang and Lundholm(1996)	管理者願意主動揭露資訊的誘因在於減輕資訊不對稱，有助於提高投資人的投資意願
	Meek et al.(1995)	公司如能自願性揭露資訊，協助投資人評估目前與未來現金流量、降低疑慮，有利資金取得
資金 成本	Botosan(1997)	較少分析師關注的公司，自願性揭露水準與權益資金成本間成顯著負相關
	Sengupta(1998)	公司發行公司債的增額成本與揭露品質間呈現負相關，具高度市場不確定之公司，其關聯性更強
	莊尚志(2003)	整體資訊揭露程度與債務資金成本呈顯著負相關，但與權益資金成本，以及加權平均資金成本雖皆呈負相關，但未達顯著水準

(四)小結

綜上企業資訊透明度愈高，越能解決代理問題及資訊不對稱問題，改善企業形象，提升股票的流通性，降低資金成本，進而提升公司價值，更可提供社會大眾資源使用成效的相關資訊，引導人力及物力資源的配置更加適當而有效率，進而提高整體社會價值。Elliot and Jacobson (1994)

亦指出，當整個經濟體的資訊揭露越充足，越有助於投資人及債權人尋找最佳投資機會，將資金導入生產力最高的企業，進而促成資源的最有效分配，故資訊揭露效益除提升企業價值外，亦可提升整體經濟的發展。因此資訊揭露、企業資訊透明度、企業價值及社會價值間存在著良性因果關係，故企業資訊透明度愈高，越可增加企業公司價值。故提高資訊揭露之程度，使權益資金成本降低，可使企業更易於獲得提供發展營運的資金，對於公司之經營將有正面的提升力，從而改進整體之績效及報酬。

當上述資訊透明度的利益之正面力量大到一定程度，超過資訊揭露之總成本時，就足以使都市更新實施者（代理人）願意主動增加資訊透明度，公開揭露都市更新資訊，降低或消除都市更新事業交易成本及解決代理問題，促進都市更新事業推動。



第二節 都市更新效益之相關文獻

本研究主要目的在探討資訊透明度與都市更新效益之關聯性，並考量對都市更新效益影響較大、資料取得及兼顧都市更新各參與者效益切入，故選取實施者報酬（實施者效益）、審議期間（都市更新整體效益）與更新後價值低估幅度（地主效益）等項目進行探討。

一、實施者報酬

（一）都市更新財務報酬相關

吳秉蓁(2000)認為現今都市更新開發已不適用傳統的財務評估模式，以實質選擇權的決策法取代傳統的淨現值決策法則。該研究結果發現：審議期間、資金成本及購地成本上升時，會提早進行更新案開發。審議通過當期的銷售價格、房價預期成長、房價標準差增加時，會延遲開發更新案。容積取得成本、建築成本預期成長、建築成本標準差對開發時機影響不顯著，將作為本研究變數選取參考。

黃家皇(2000)該研究檢討民間參與都市更新事業投資報酬之整體制度環境進行可行性分析，文中研究成果顯示更新開發之投資報酬率與土地取得方式有極大之關聯，且審議時程及結果也與回饋獎勵組合內容有關。而容積獎勵並非影響業界都市更新評估模式中投資報酬率的主因，有助於本研究變數選取參考。

黃聖偉(2002)該研究藉由徑路分析法探討公部門所釋出之獎勵因子對於私部門投資報酬率的敏感度影響，藉以回饋於公私合夥獎勵機制之建立。其研究結果顯示，更新時程因子與容積獎勵因子對整體之投資開發報酬率影響最鉅。而權利變換因子、融資因子與補償津貼因子影響變動率不高，但於開發財務風險評估分析時仍具評估參考價值。公私部門對於未來期望值立基點的不同，造成投資者不易掌握之訊息，如何藉由協商從中取得平衡點，減少風險構面的產生，亦是都市更新中值得探究之課題，將作為本研究變數選取與方法參考。

林奇甫(2008)研擬都市更新開發財務風險評估模式，就個別風險因子及其相關性探討，並藉由各階段流程提供風險管理之建議。並應用風險值於財務風險評估之運算，讓都市更新之風險資訊更加透明化，將作為本

研究模型建立參考。

林美緒(2009) 透過單一目標函數進行操作，其參數以原都市更新事業計畫之財務資料為主，加入了環境貢獻度的考量，使容積獎勵評估角度更多元以及彈性更大，並追求容積獎勵之效益最大化，將作為本研究對變數選取、都市更新財務模型建構及都市更新效益定義之參考。

古素慧(2009) 透過相關都市更新財務等文獻回顧與財務風險分析方法，架構一套關於都市更新的財務評量模式，研擬並修正實施都市更新時影響財務之相關因子，對都市更新開發進行財務可行性分析及財務風險模擬，將作為本研究對變數選取及都市更新財務模型建構之參考。

葉代龍(2010)指出都市更新後權利總價值扣除開發商取回更新後共同負擔折價抵付的不動產價值，若剩餘價值小於土地所有權人更新前權利價值，會降低土地所有權人參與誘因，將作為本研究變數選取與都市更新財務模型建構參考。

張嘉蓉(2010)係從財務的角度，分析都市更新可帶來的效益，及其融資方式並進行可行性分析，將作為本研究對變數選取及都市更新效益定義之參考。

莊文欽(2011)探討居民自主自辦都市更新，對金融業帶來商機及承擔之風險。除分析影響融資之相關程序與法規外，並剖析如何使都市更新之融資的規劃能符合銀行之要求，而順利取得融資，有助本研究了解如何協助更新會順利取得融資。

都市更新開發將依個案條件之不同，造成更新時程、容積獎勵、補償津貼費用、融資優惠、賦稅減免與權利變換成本等因子之波動，故在探討都市更新財務風險因子時，除了一般土地開發的實質開發風險因子外，必須連同都市更新獎勵風險因子等一併考慮，而在模式建構之初，將藉由上述不動產財務相關文獻彙整出都市更新開發財務關鍵因子，其相關財務評估的項目包括：都市更新相關計畫審議期之土地取得及協商成本、權利變換成本、拆遷補償費、營建成本、容積獎勵與建築融資等，茲將都市更新相關文獻彙整詳如表 2-2 所示。將作為都市更新財務模型建構之參考。

表 2-2 都市更新財務相關文獻彙整表

作者	方法	研究成果
吳秉蓁 (2000)	以實質選擇權的決策法 取代傳統的淨現值決策 法則	審議期間、資金及購地成本上升，會 提早進行更新案開發。審議通過當期 銷售價格、房價預期成長、房價標準 差增加，會延遲開發更新案。容積取 得成本、建築成本預期成長、建築成 本標準差對開發時機的影響不顯著
黃家皇 (2000)	以民間參與都市更新事 業投資報酬進行可行性 分析	更新之投資報酬率與土地取得方式有 極大關聯，且審議時程及結果也與回 饋獎勵組合內容有關
黃聖偉 (2002)	徑路分析法及敏感度分 析	更新時程因子與容積獎勵因子對投資 開發報酬與風險影響最鉅，而權利變 換、融資與補償津貼影響較少
林奇甫 (2008)	研擬都市更新開發財務 風險評估模式，並應用 風險值於財務風險評估	藉個別風險因子及其相關性作探討， 各階段流程提供風險管理之建議，讓 都市更新之風險資訊更加透明化
林美緒 (2009)	透過單一目標函數進行 操作，加入了環境貢獻 度的考量	其參數以原都市更新事業計畫之財務 資料為主，加入環境貢獻度的考量， 使容積獎勵評估角度更多元以及彈性 更大，並追求容積獎勵之效益最大化
古素慧 (2009)	透過相關文獻回顧與財 務風險分析方法，架構 一套關於都市更新的財 務評量模式	建構一套都市更新的財務評量模式， 研擬並修正實施都市更新時影響財務 之相關因子，對都市更新開發進行財 務可行性分析及財務風險模擬
葉代龍 (2010)	運用影響權利變換可行 與否的關鍵因子，建立 一套財務評估模型	都市更新後權利總價值扣除開發商取 回更新後共同負擔折價抵付的不動產 價值，若剩餘價值小於土地所有權人 更新前權利價值，會降低土地所有權 人參與誘因
張嘉蓉 (2010)	財務可行性分析	分析都市更新可帶來的效益，及其融 資方式並進行可行性分析
莊文欽 (2011)	融資可行性分析	探討居民自主自辦都市更新，對金融 業帶來商機及承擔之風險。並剖析如 何使都市更新之融資的規劃能符合銀 行之要求，而順利取得融資

(二) 資訊透明度對財務報酬之影響

因都市更新市場資訊透明度與實施者和個別住戶的協議條件資訊透明度不佳及常造成審議期間拉長而使風險增加，因此使投資者要求比一般投資案高的報酬率，加上交易資料的欠缺，造成更新物件合理的風險貼水不易求取，並因許多投資者偏高的管理成本與脆弱的承諾而不願意介入更新案件，且因更新地區租金較低，租金中斷比例高以及租金成長預期低等因素之加總造成更新案件的價值降低。

當不動產市場有關投資報酬率之資訊能更有效率且可值得信賴地提供，對不動產投資機構進行投資決策與選擇標的時將非常有幫助，但因缺乏更新案的投資報酬、缺乏資訊透明度與相關投資資訊、地主的惰性、以及地主對地價與報酬不切實際的期待、較高的交易與資訊成本、趨避風險的態度、以及較低的市場需求等均是造成都市更新不易推動的原因，且因不動產較易有流動性的問題，加上不同國家之市場投資資訊有效性差異大，而更影響不動產資訊透明度，如此使都市更新土地的風險特性呈現多面向，且往往造成無法達成預期投資報酬，故須整合資訊透明度與財務管理理論審視都市更新開發之報酬問題。

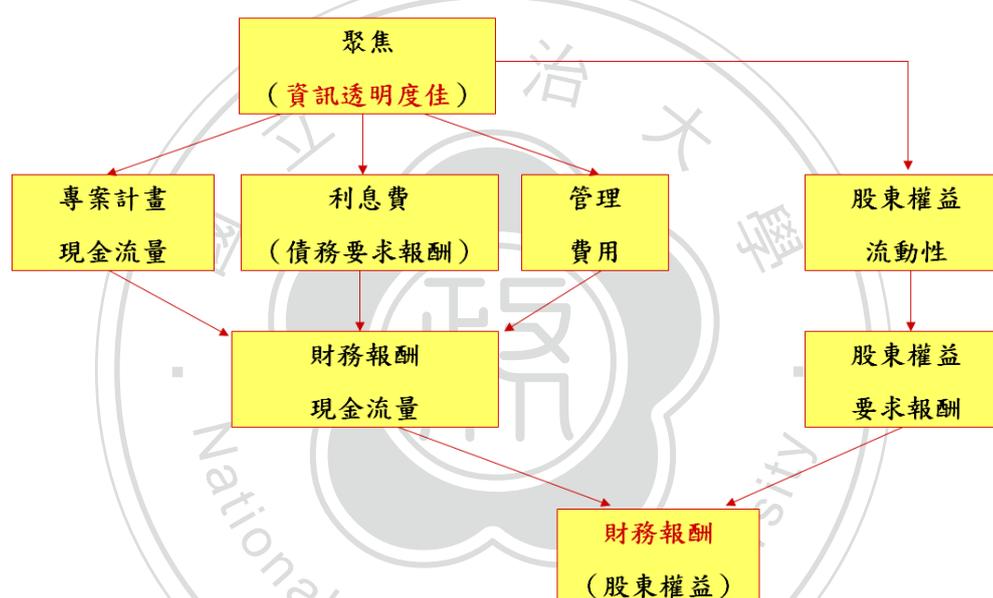
(三) 資訊透明度如何影響財務報酬

Capozza and Seguin (1999) 從房地產投資信託公司 (REIT) 的面向切入，雖較少聚集的公司的計劃現金流量實證較高，然而這些獲得卻得付出較高的管理成本，例如管理費、行政費和利息費等所抵銷，這樣使對可分配給股東的公司現金流量與多角化並未呈現明顯相關，並提出較少聚焦之公司較難評價與監督，也就是較缺乏「資訊透明度」，將導致資訊的收集較花費成本、資訊不對稱、代理成本增加並使流動性降低。

基於流動性是價值決定的重要經濟性因素，Capozza and Seguin (1999) 發現流動性預估有大量折現的問題，而這同時牽連到理論的研究者與實務執行者。對理論的研究者而言，在研究公司價值本身及公司價值與聚焦（資訊透明度佳）關係時，控制流動性的影響是非常重要的；對實務執行者而言，相對地須詳盡地考量選擇投資專案的決策將透過流動性如何影響他們的權益、投資者要求的報酬與股東財富。

而對投資者而言需花費較高成本或較難評估的資產，其收藏價值越低。融資者將要求較高的利息報酬，對股東而言亦將因資訊的收集成本、以及資訊不對稱造成代理成本增加，而要求較高的報酬，該研究實證流動

性是聚焦程度與公司價值間最主要的驅動關鍵因素。雖現金流量不會因聚焦（資訊透明度佳）而改變，但公司之價值卻會因聚焦程度而明顯改變，此乃因聚焦透過折現率而影響公司之價值。進而為本研究提供聚焦（資訊透明度佳）與折現率之間的關聯性之基礎，為資訊透明度與財務報酬做了聯結，聚焦一方面使管理費用減少，一方面因資訊透明度提升而較不須付出監督與機會成本，且因信任增加而減少許多協商時間與成本，避免產生逆選擇與不合作等代價，促使融資者要求的利息成本降低，股東對權益報酬率的要求亦降低，而使加權平均資金成本降低，意即使折現率降低⁷，而在現金流量不減少情形下，折現率的降低，將會使公司價值提升，詳如圖 2 所示。



資料來源：Capozza and Seguin(1999：593)

圖 2-1 資訊透明度與公司價值之關係

(四) 小結

由相關文獻綜整出土地開發非常需要能即時取得正確的市場資訊與適當地詮釋資訊，而資訊透明度是國際投資者與基金判斷一個市場成熟度主要標準，如想吸引機構投資者投資，必須增加資訊透明度；藉由正確基礎資料建立相關市場存量並使資料緊密整合，使不動產市場可被測量、追蹤與正確合理地解讀之理念。

⁷ 折現率的大小是影響投資決策的重要變數，若低估其值，則計畫之投資效益將被高估而使其財務可行性評估太過樂觀，反之亦然，通常以「加權平均資金成本 (WACC)」當作折現率。

綜上所述，希望本研究能整合資訊透明度與財務管理理論審視都市更新因資訊透明度不佳所造成對實施者報酬之影響，有助於民間實施者、地主、融資機構控制改善都市更新財務涉入風險，以利後續設計都市更新財務模型，作為本研究探討資訊透明度對都市更新如實施者報酬、審議期間與低估更新重建後房地產價值等之影響的立論基礎。

二、審議期間

(一) 重要性

張晏臺(2009)對於都市更新申請及審議時程，民間團體皆希望審議時程能縮短，以民間投資業者「時間就是金錢」的立場，推動時間與融資壓力成正比，在申請更新過程中，重重關卡往往曠日費時，因此，如何縮短審議時程是一項重要的工作。

賴凱俐(2011)認為自辦更新成功的關鍵，包含以下條件：(1) 所有權人間及對更新會具有較高的信任感，(2) 所有權人與更新會確實掌握相關資訊，(3) 更新會具備較佳的解決問題能力，及積極付出的心態，(4) 所有權人與更新會具備較佳的財力或取得足夠的融資貸款，(5) 政府機關的積極協助，(6) 經驗足夠、本於職責的規劃團隊協助。自辦更新案例唯有具備以上條件，方能以較低成本及較短時間取得所有權人間的共識，盡可能地縮短更新時程，減少資訊問題、代理問題的發生，降低更新成本，進而使自辦更新過程具有效率。

(二) 資訊透明度與審議期間之關聯

邊泰明(2010)指出實施者較地主掌握更多資訊，形成資訊不對稱的情況下，資訊充分者欺騙隱瞞資訊不足者機率增加，如此便會延長協商時間。

此外因資訊透明度不足，造成地主不信任，進而於都市更新公聽會或公展期間提出異議陳情，均會造成都市更新審議單位之疑慮，使審議期間延長。

三、更新重建後房地產價值低估幅度

(一) 重要性

丁致成(2005)實施者為降低風險及爭取利潤，會儘可能提高共同負擔費用的提列及促使更新後權利價值估值趨於保守，為現行權變制度問題所在。

張能政(2005)更新後價值評估越低時實施者分回的不動產越多，故會汲汲營營透過各種方式將更新後不動產價值壓低。

麥怡安(2009)實施者透過控制更新後權利價值估價與共同負擔費用提列額度這兩個變因，來滿足其期待的利益。過程中可能土地權利人的權益會遭受損害，而主管機關與更新審議會卻仍需努力的去搜尋真實訊息，耗費審議成本。

邊泰明(2010)受訪者在「信任對象」的選擇上，對政府的信任最高，對於估價單位的信任度最低，這是由於居民對權利變換不了解，進而懷疑估價單位的公正性。

黃國榮(2011)一般不動產估價與權利變換估價之差異以及更新前後估價方法影響權益分配等相關議題皆存在權利變換估價問題與權益分配之相互影響。

(二) 資訊透明度與更新重建後房地產價值低估幅度之關聯

更新後權利價值估價與共同負擔費用提列額度這兩個變將影響地主與實施者間的權益分配，而地主對實施者如何選取三家估價單位⁸，估價報告書的完全揭露及如何決定更新重建後房地產價值等之資訊掌握不足，使協商等之交易成本提高。

⁸ 目前都市更新案已有部分實施者讓地主等相關權利人也可選取一家估價單位，進行都市更新案相關估價工作。

第三節 資訊透明度與都市更新關聯性之相關文獻

一、 資訊透明度與都市更新的關聯

卓輝華（2010）指出都市更新權利變換運作過程中的土地權利人與實施者的關係，是現代經濟活動典型的專業分工委託代理關係。土地權利人與實施者基於都市更新法制下相關的權利義務契約，執行都市更新事業，由於訊息不對稱、目標不一致與風險偏好之差異，實施者基於機會主義的決策或行動，經常不利於土地權利人的利益，於是產生代理問題、增加代理成本，雙方無法產生高度互信的基礎，而成為都市更新延宕與成效不彰的主因。

土地開發的關鍵議題在如何即時取得正確的市場資訊與如何符合時宜地詮釋資訊，而資訊透明度、市場訊息、提供不動產之服務、資產交易等是國際投資者與基金判斷一個市場成熟度的標準。以往對於更新案的投資報酬缺乏資訊透明度與相關投資資訊，造成一般人對更新案的投資認為風險較高而卻步，尤其是被大型法人投資機構與金融業所明顯忽略與注意，所以形成一股對有關更新案投資的報酬與其內部組成之資訊透明度與豐富投資資訊的強烈需求。Adair et al. (2005)指出，由於更新案的投資報酬缺乏資訊透明度與相關投資資訊，將導致更新地區的資產價值被低估，而資產價值的提升更是都市更新能順利推動與吸引民間部門投入不可或缺的要害。且因在都市更新的區域裡面對關於不動產的投資潛能進行探討的決策需要，缺少關於都市更新區域的不動產投資報酬資訊透明度及民間實施者和個別住戶的協議條件之不透明將會對都市更新造成不利影響，邊泰明（2010）更指出，由於都市更新推動過程中充滿不可預期和不確定性，使得地主的決策理性受限，再加上土地合併市場的特殊性，一般而言，實施者較地主掌握更多資訊，形成資訊不對稱的情況下，資訊充分者欺騙隱瞞資訊不足者機率增加，如此便會延長協商時間，此種欺瞞現象可能出現在地主與地主間，也可能出現在實施者與地主之間，例如在土地合併的討價還價過程中，實施者故意低估開發案的效益，對地主開出較不優渥的條件，期望地主在利益分享的過程中獲得較少的利益，而自己分派較多的開發利得，欺瞞行為的出現會產生彼此的不信任，一旦有猜忌現象，都市更新談判協商破局機率大增。

民間都市更新事業，由地主委託都市更新事業機構為實施者實施之，即為一種代理關係建立。代理關係是在「契約」（正式或非正式）規範下建立，委託人決定交辦的事項、相關的規定和罰則，確定代理人執行成果的費用標準，並授與代理人制訂與委託人利益攸關的決策權責及使用委託人的部分資源，而代理人負責執行委託人所交辦的事項，為其利益進行特定行動，並獲取約定的報酬，例如，都市更新事業採權利變換方式實施，由實施者出資及執行，在共同負擔費用項下計算取得其實施成本費用及風險管理報酬後，由地主取回剩餘之更新後價值依更新前價值比例進行分配。代理人受契約制約代表著委託人的利益並為獲取對應的報酬，其必須由數個可能的方案中選擇執行，不論其所選為何，皆將同時影響代理人本身和委託人的利益。但在一個資訊不完全的經濟環境中，由於委託人和代理人的利益經常不一致，他們雖然從事合作行為但是有不同的目標及對風險有不同的處理態度，除非委託人能有效地約束代理人，否則代理人作出的決策對委託人而言經常不是最優的。因此，當合作團體間成員因不同目標或組織分工產生利益衝突時，代理問題就應運而生。

林育全（2007）指出，都市更新事業實施，地主與實施者雙方可能處在資訊不完全、資訊不對稱、不確定環境、有限理性、投機主義與自利的交易環境中，地主往往基於專業、資金、時間等等現實因素考量下，將都市更新重建事業委託實施者實施，而形成既是委託代理卻又是交易對手的吊詭關係。更新實施過程中，實施者因掌控優勢資訊與資源，基於實施環境的變遷及自身的風險考量，可能對地主產生實質或潛在的權益危害，而地主卻無力對應或無法獲知權益受損程度，造成逆選擇與道德風險等問題，茲就其在都市更新中之主要課題說明如後：

（一）逆選擇(adverse selection)問題

逆選擇是委託人與代理人在代理契約階段所存在的知識或資訊不對稱所造成之問題，是指代理人在契約簽訂時宣稱擁有某些技術或能力，而在契約簽訂後無法辨識其技術或能力所產生之問題。都市更新事業推動有關逆選擇問題的主要課題是：發生在地主（委託人）尚未決定和實施者（代理人）簽約前，實施者是否具備地主要求的特徵。

（二）道德風險(moral hazard)問題

道德風險來自於個體行動不可觀測的特性，係指代理關係建立後，代理人擁有不對稱的資訊，利用控制系統的性質，可能對委託人歪曲資訊或未按契約規定行事。都市更新事業推動有關道德風險問題的主要課題是：

地主應如何評估並酬償實施者的表現，使實施者能依地主的意志而從事，並共同創造委託實施雙方的最大利益福祉。

二、都市更新有關資訊透明度的現況與問題

都市更新民間實施者和個別住戶的協議條件『不透明』及都市更新資訊透明度不佳是目前都市更新有關資訊透明度的主要問題，且因缺乏對更新案投資報酬精確和持續的測量，使法人投資機構認為風險較高而卻步，造成更新案開發的主要阻礙，由於更新案的投資報酬缺乏資訊透明度與相關投資資訊，導致更新案的開發僅能靠當地較願意冒險的小民間實施者支撐而相形落後，而解決的途徑之一即是透過加強提供投資資訊，降低投資風險並促成有助於投資決策較正確與廣泛的瞭解。

羅敏琪（2011）在市有土地參與或主導辦理都市更新事業與實施者間產生委託代理關係，因資訊不對稱，致使公部門無法掌握未來推動都市更新事業可能產生問題之情況下，由於代理人之自利心理，採取各種投機行為而衍生許多代理問題。

林奇甫（2008）指出，資訊不對稱，造成更新權利價值認知差異過大，相關權利人基於獎勵容積之預期心理，多高估土地實際價值，使開發成本提高，業者怯步。而都市更新具有不可預期性與不確定性，故地主的決策會趨於保守，況且開發者掌握的資訊比地主所能瞭解的多，這種資訊不對稱的情況，會使開發者趨向於欺瞞，地主趨向於不信任，不信任的氣氛一旦形成，就會拉長協商的時間。

有限理性和環境的不確定性造成「資訊不對稱」現象，增加了交易過程代理人可能藉此投機（自利）的風險。當代理契約成立，作為契約基礎的狀況可能發生超越預測的變化，此種委託人或代理人所無法掌控狀況變化涉及到不確定性，並造成風險如何分擔問題。當委託人與代理人雙方對於風險的態度不同時，對風險問題處理方式將有不同的偏好行為，增加委任實施過程代理人可能藉此投機的風險。都市更新事業推動有關風險態度的主要課題是：地主應如何就更新事業實施過程，探討與實施者共同潛在的權益分配與財產保障之變數，如推動時程、審議結果、市場變化及履約能力，使雙方形成誘因相容的一體。

Adair et al. (2006)指出，資料的誤報、捏造與缺乏是造成中、東歐不動產市場缺乏資訊透明度的主因；其次各種不同資料來源間的相容性亦

有很大問題，必須思索如何將資料的差異降低而導致收集與運用資料的行為改變，促使不動產市場資訊從不透明而逐漸轉為可信任與相容，藉由正確的基礎資料建立相關市場存量並使資料緊密整合，而使不動產市場可被測量、追蹤與正確合理地解讀之理念；進一步需要有更多時間序列的資訊使市場能被更精確地測量、追蹤與解釋；此外提及連許多已開發市場亦基於保密條款只有部分資訊允許被公開，這往往使不動產市場無法正確計算報酬率與資產價值，這也是造成目前都市更新資訊透明度不佳的原因之一。

IPD (investment property databank)⁹已建立一系列不動產市場資訊之架構，如英美等 15 個國家不動產投資平均報酬率、標準差與變異係數之統計，如何為都市更新建立一個可與其他不同資產如股票與債券等進行投資比較平台，促進都市更新的資訊透明度，有利於機構投資者將都市更新投資納入資產配置，亦是都市更新資訊透明度的重要課題。

都市更新事業推動具有資訊透明度與代理理論探討中的不少問題觀點，且都市更新事業計劃及權利變換計畫經政府審議核定完成，就整個都市更新過程而言，僅能代表實施者正式取得政府授予執行都市更新的身分，對於攸關地主實體開發權益的程序，才正要開始，特別是都市更新重建期間往往需費時數年才能竣工交屋，實施者的道德價值判準及履約能力（包含財務及工程品質），更是都市更新事業品質成果與地主財產保障與附加價值創造的關鍵。故如何避免因所託非人產生逆選擇的問題，以及在進入實體開發階段，如何設計監控系統將代理問題產生的危害風險降到最低甚至排除，是一個必須正視的課題。

邊泰明(2010)亦指出，由於都市更新推動過程中充滿不可預期和不確定性，使得地主的決策理性受限，在加上土地合併市場的特殊性，一般而言，實施者較地主掌握更多資訊，形成資訊不對稱的情況下，資訊充分者欺騙隱瞞資訊不足者機率增加，如此便會延長協商時間，...，欺瞞行為的出現會產生彼此的不信任，一但有猜忌現象，都市更新談判協商破局機率大增，都市更新的推動更加困難，...，政府更應扮演解決更新困境的角色，透過制度設計以改進都市更新推動的課題，例如由政府公開更新的各項資訊，確保資訊公開透明化，以降低資訊不對稱及尋租行為。

賴凱俐(2011)認為自辦更新成功的關鍵，包含以下條件：(1) 所有權人間及對更新會具有較高的信任感，(2) 所有權人與更新會確實掌握相關

⁹ IPD 是針對全球不動產投資提供績效分析所建立之知名資料庫。

資訊，(3) 更新會具備較佳的解決問題能力，及積極付出的心態，(4) 所有權人與更新會具備較佳的財力或取得足夠的融資貸款，(5) 政府機關的積極協助，(6) 經驗足夠、本於職責的規劃團隊協助。自辦更新案例唯有具備以上條件，方能以較低成本及較短時間取得所有權人間的共識，盡可能地縮短更新時程，減少資訊問題、代理問題的發生，降低更新成本，進而使自辦更新過程具有效率。

李金桂(2009)建議：(1) 社區應多舉辦活動或建立社區網站，以強化網絡聯繫，凝聚重建共識；(2) 更新資訊公開透明並定期公布財務，以昭公信，可加速更新事業之進行；(3) 訂定規範以為更新會會員遵循準則，以增加信任感，透過良好的規範制度的運作及管理，可以增強整體更新事業的行動力與效率，達成集體行動之共同利益。

(三)小結

綜上所述，資訊透明度與代理理論主要是探討委託人和代理人雙方利益衝突引發代理問題。代理問題產生與自利、有限理性、規避風險、目標衝突、資訊不對稱、逆選擇、道德風險、不確定性、風險分攤、資訊有價及獎勵誘因等因素有關，如何運用適當資訊揭露來消除或降低代理成本，是一個相當重要的課題，以一個民間實施者立場來看，因在面對地主之購地價格及違建戶補償方式與金額之協商最花費時間與成本，但也面對可利用資訊不對稱獲取代理人不當報酬的誘惑，故民間實施者在資訊透明度決策上面臨兩難！

三、 影響都市更新資訊透明度因素相關文獻

本研究目的之一為希望建構都更資訊透明度評估指標，以建立都更個案透明度客觀標準，故參考證期會之「資訊揭露評鑑系統」評鑑指標針對公司網站的揭露內容及資訊揭露時效性進行評鑑，中華信評資訊則對資訊取得之時效性與方便性進行評估；另參考仲量聯行之全球不動產透明度指標之評估面向包括交易過程。

邊泰明(2010)受訪者在「信任對象」的選擇上，對政府的信任最高，對於估價單位的信任度最低，這是由於居民對權利變換不了解，進而懷疑估價單位的公正性。林耕賢(2005)認為估價報告揭露是資訊透明度重要因素，潘俊和(2002)則認為揭露如何遴選鑑價機構與鑑價機構的評估結果採用，是資訊透明度重要因素。

丁致成(2005)實施者為降低風險及爭取利潤，會儘可能提高共同負擔費用的提列及促使更新後權利價值估值趨於保守，為現行權變制度問題所在，並認為如何遴選鑑價機構，是資訊透明度重要因素。

麥怡安(2009)權利變換計畫書內所載之共同負擔費用提列額度有預算概念，與實際成本投入自然有所差異。麥怡安(2009)實施者透過控制更新後權利價值估價與共同負擔費用提列額度這兩個變因，來滿足其期待的利益。過程中可能土地權利人的權益會遭受損害，而主管機關與更新審議會卻仍需努力的去搜尋真實訊息，耗費審議成本。

綜上將影響都市更新資訊透明度因素之相關文獻作一整理，彙整如表2-3所示。整體而言，影響都市更新資訊透明度因素包括：都市更新相關估價如何進行、估價報告的揭露情形、如何遴選鑑價機構、鑑價機構的評估結果如何採用決定、更新後權利價值估價、共同負擔費用如何提列、可查證資訊之管道、即時揭露都市更新資訊、資訊取得之時效性與方便性、交易協商如何進行等。



表 2-3 影響都市更新資訊透明度因素相關文獻彙整

作者	研究成果	影響資訊透明度因素
邊泰明 (2010)	受訪者在「信任對象」的選擇上，對於估價單位的信任度最低，這是由於居民對權利變換不了解，進而懷疑估價單位的公正性。	估價
麥怡安 (2009)	實施者透過控制更新後權利價值估價與共同負擔費用提列額度這兩個變因，來滿足其期待的利益。過程中可能土地權利人的權益會遭受損害，而主管機關與更新審議會卻仍需努力的去搜尋真實訊息。	更新後權利價值估價、共同負擔費用提列額度
丁致成 (2005)	實施者為降低風險及爭取利潤，會儘可能提高共同負擔費用提列及促使更新後權利價值估值趨於保守，為現行權變制度問題所在，並認為如何遴選鑑價機構，是資訊透明度重要因素。	更新後權利價值估價、共同負擔費用提列額度、如何遴選鑑價機構
證期會	「資訊揭露評鑑系統」評鑑指標針對公司網站的揭露內容及資訊揭露時效性進行評鑑。	可查證資訊之管道、即時揭露都更資訊
中華信評	對資訊取得之時效性與方便性進行評估。	資訊取得之時效性與方便性
仲量聯行	「全球不動產透明度指標」之評估面向包括交易過程。	交易協商過程
林耕賢 (2005)	認為估價報告揭露是資訊透明度重要因素	估價報告揭露
潘俊和 (2002)	揭露如何遴選鑑價機構與鑑價機構的評估結果採用，是資訊透明度重要因素	如何遴選鑑價機構、鑑價機構的評估結果採用

第三章 研究設計

本研究主要目的之一在為都市更新建構資訊透明度評估指標，考量都市更新目前並無一套關於資訊透明度評估之指標可遵循，且因資訊透明度是無形且難以量化的概念，故本研究將先透過前述文獻分析及並針對國內具有相關豐富經驗之專家學者，進行深度訪談，以明瞭其個人對影響都市更新資訊透明度重要因素的相關看法，整理出影響都市更新資訊透明度因素之初步指標，再透過分析層級程序法來建構都市更新資訊透明度指標的權重分析，最後藉由設計問卷進行調查進行都市更新個案資訊透明度評估，而問卷調查分析之結果，並可作為下一章實證分析模型建構的基礎。

實證分析中將進一步說明本研究都市更新財務模型之設計，由搜集臺北市相關區域不動產開發成本效益資料，參考不動產開發財務模型相關文獻進行建構，估算實施者報酬與更新後房地產價值低估幅度等都市更新效益，據此與資訊透明度進行關聯分析，最後根據關聯分析結果得出資訊透明度與都市更新效益之關聯，並將實證結果與理論預期符號進行比較分析。

第一節 指標之建構

一、 建構目的

因國內目前並無一套關於都市更新資訊透明度評估之指標可遵循，因此本研究期望為都市更新個案資訊透明度建立客觀評估標準，調查個案資訊透明度的狀態，探尋都市更新資訊透明度需改善之處，並考量都市更新資訊揭露的成本效益，建議都市更新適度強制揭露資訊，進而促成實施者提升都市更新個案資訊透明度，協助解決都市更新事業目前主要困境之『三不』問題，有助都市更新推動。

二、 建構程序與流程

由於資訊透明度是無形且難以量化的概念，故本研究將先透過前述文獻分析及並針對國內具有相關豐富經驗之專家學者，進行深度訪談，以明瞭其個人對影響都市更新資訊透明度重要因素的相關看法，整理出影響都市更新資訊透明度因素之初步指標，共設計出影響個案都市更新資訊透明度三十個項目評估項目，再透過分析層級程序法進行都市更新建構資訊透明度指標的權重分析，最後藉由設計問卷並針對選定數個都市更新個案進

行都市更新資訊透明度進行調查，為都市更新個案資訊透明度進行評比。

經上述彙整都市更新資訊透明度評估指標建構架構，繪製流程如圖 3-1。

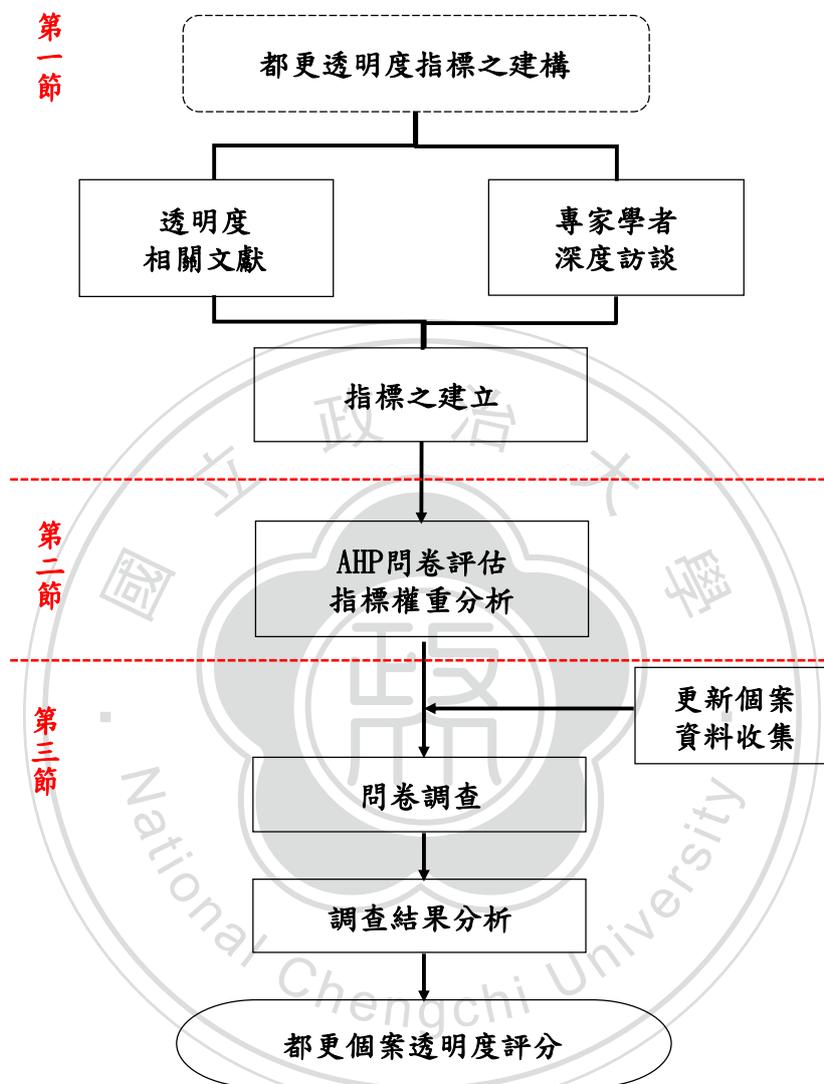


圖 3-1 建構都市更新透明度指標流程圖

三、 透明度相關文獻彙整

如前述文獻回顧有關影響都市更新資訊透明度因素相關文獻所彙整，影響因素包括：估價、估價報告揭露、如何遴選鑑價機構、鑑價機構的評估結果採用、更新後權利價值估價、共同負擔費用提列額度、可查證資訊之管道、即時揭露都更資訊、資訊取得之時效性與方便性、交易協商過程等。

唯因上述相關文獻所彙整之影響都市更新資訊透明度因素，仍不足以建構都市更新資訊透明度評估指標，故本研究進一步進行深度訪談補足建構指標之需。

四、深度訪談法

陳揚順(2007)深度訪談(又稱為質化訪談, Depth Interview Method)的最大的優點是有利於取得豐富詳盡的資料,以補充文獻探討或是問卷調查無法獲得的內容,希望透過與受訪者之間面對面的深度訪問,對研究主題影響都市更新資訊透明度的因素加以深入訪談,預先準備主題相關開放式的問題,不預設立場,希望受訪者輕鬆自在的準備問題,陳述經驗與意見,以明瞭其個人對影響都市更新資訊透明度重要因素的相關看法,整理出影響都市更新資訊透明度因素之初步指標。

(一) 訪談對象

本研究所探討的主題之一,是都市更新資訊透明度之指標建構,因資訊透明度是無形且難以量化的概念,且就國內都市更新資訊透明度評估並未有專文深入研究,本研究先透過前述文獻分析及並針對國內具有相關豐富經驗之專家學者,提出其個人專業的看法與意見。有鑑於不同背景的專家對都市更新資訊透明度指標判定有不同的看法,本研究依據事先擬定好的訪談問題,選擇分別就私人地主、公地主、專家學者、銀行融資者與實施者進行訪談整理出影響都市更新資訊透明度因素之初步指標。

本研究選定之訪談對象為臺北市市有地參與都更決策代表(專家學者與公地主)、都市更新基金會主任(專家學者)、私地主代表(專做都更土地整合)、高雄銀行經理(銀行融資者)、台開土地信託公司開發部經理(台北車站東南側、華山一期、華山三期、八德路二段等大面積更新案實施者)及兆鴻建設都更專案(中山區吉林四小段603地號等40筆土地都市更新案實施者),結合私人地主、公地主、專家學者、銀行融資者與實施者的專業領域與都市更新不同角色面向,依據其豐富的實務經驗與知識,提供本研究意見與建議。

(二) 訪談過程

首先以電話聯絡向受訪者說明本次訪問的主要目的,取得受訪者接受訪問的意願,事先給予一份訪談大綱,並約定時間、地點來進行訪談,見面時先取得對方同意錄音,說明此次訪談的主題與重點,並簡單說明資訊透明度評估的基本架構、本研究目的動機,接著由訪問者提出問題,讓受

訪者回答，提出本身之專業經驗與建議。訪談過程中，盡量讓受訪者輕鬆無壓力，在訪談中得到需要之資訊。

訪談結束後，除感謝受訪者協助外，同時告知訪談內容若有任何遺漏，將會以電話方式或第二次訪談補足資料，請受訪者給予協助。

(三) 訪談大綱

本研究根據研究目的與問題，設計研究大綱，盡量在訪談過程中給予適時說明與舉例，讓受訪者可輕易了解並給予意見。本研究訪談大綱如下：

1. 都市更新事業目前面臨住戶對民間實施者的『不信任』，業者和個別住戶的協議條件『不透明』等『三不』問題，請問實施者在施行都市更新資訊透明度方面，需要做哪些因應或調整？
2. 影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
3. 較大規模都市更新事業為吸引投資人投資的情況，請問實施者在施行都市更新相關資訊揭露方面，需要做哪些因應或調整？
4. 實施者在施行都市更新相關資訊揭露方面，會遇到哪些困難以及應朝向哪些目標著手？
5. 就實施者立場來看，提升都市更新資訊透明度會如何影響實施者的報酬，是正面或負面？

(四) 訪談內容摘要（深度訪談記錄如附錄一）

1. A 受訪者就政府與公地主立場有關都市更新之資訊透明度看法有：
 - (1) 市有地地主對都市更新資訊透明度的立場與私地主相同，希望越透明越放心。
 - (2) 共同負擔提列的透明度應加強。
 - (3) 都市更新估價的透明度需加強，曾經碰過一個案例 4 樓與 14 樓所估的單價都一樣，有配合實施者之嫌。
 - (4) 分配單元的位置往往實施者已先與地主私下協議好，公地主往往尊重私地主的選擇，接受最後剩餘的分配單元。
 - (5) 機械室不計入個別的空間，但可計入銷售面積，實施者往往會把它設計在有利於自己的位置，其他公共設施雨遮等虛坪亦常有灌水現象。
 - (6) 實施者對更新後總樓地板面積的算法不一致，提送政府審查版本不同於登記面積及銷售面積。
 - (7) 地主與佔建戶之間的協議，往往需透過私下協商個別突破，商業活

動須有技巧，靈活操作空間，不可能完全透明，所以應是適度資訊揭露對推動都市更新最有幫助，就政府立場而言，希望能盡快推動都市更新，一方面都市可再生，一方面也可增加房屋稅、契稅、地價稅與增值稅等稅收的經濟效益。

2.B 受訪者就專家立場最想了解都市更新之相關資訊主要有：

- (1) 針對論文主軸有關影響都市更新資訊透明度面向與細項進行討論，建議協議條件面向可由協議合建條件、違建與拆遷補償條件、商店等優先分配條件切入；估價資料面向可參考不動產估價技術規則中都市更新估價相關找出主要資訊不對稱問題點；共同負擔資料面向可由臺北市更新造價認列標準切入；規劃資料面向可由單元大小是否事前告知、建材等級是否詳細告知、產權登記之公設實虛比是否詳細告知等切入；時程資訊方面將影響利息等，另建議新增有關公有地購買之資訊不對稱面向，因其將影響更新前權利價值比例。
- (2) 確認目前都市更新公聽會所公布之資訊並無統一標準，且都市更新各階段公展期間僅將各計劃公開供人閱覽，並無提供估價報告書、造價明細資料，除外對如何確保銀行的債權及建商財務健全透明也相當重視。

3.C 受訪者就融資者立場最想了解都市更新之相關資訊主要：

- (1) 如何確保銀行的債權。
- (2) 建商財務健全透明。
- (3) 都市更新個案位置、實施者土地購入價格、建材等級。
- (4) 都市更新估價的標準。
- (5) 更新前之估值、更新後之估值及日後的實際售價。
- (6) 都市更新的總工程造价。

4.D 受訪者就地主立場最想了解都市更新之相關資訊主要有：

- (1) 地主與實施者的分配比例，實際可分回的坪數多少。
- (2) 都市更新的獎勵內容須公開，如何進行分配。
- (3) 拆遷補償標準及審議期間如果超過預期，商店（租金）的營業損失如何計算標準。
- (4) 都市更新後房地分配標準、店面的分配原則。
- (5) 規劃的方向溝通方式、規劃如有變動是否告知住戶，尤其當規劃方向與住戶需求不同時。
- (6) 都市更新的時程與進度。
- (7) 最小單元訂定標準、未達分配最小單元之補償標準、共同負擔之內

容。

(8)更新前後的價值之估價。

(9)建議須加強開會溝通，實施者須適時公佈資訊、告知更新法令的變更，即時回應住戶的反應並告知可驗證的資訊管道。

5.E、F 受訪者就實施者立場認為影響都市更新資訊透明度之因素主要有：

(1) 在該公司幾個都更案中，地主最重視協議的房地分配比例、獎勵內容有什麼，更新後未來分配位置、更新前與更新後價值是如何估價的、一樓價格的認定、頂樓加蓋價格的認定、造價的明細，建材的等級、大小公設比例等。

(2) 因該公司都更案面積較大，產權較複雜，為加速開發期程，採資訊較公開的方式，除法定的公聽會之外，會加開不定期說明會，會後並將會議紀錄公開於公司網站上，除最新的規劃資料，也會說明獎勵最多有多少，如何向政府爭取，並說明估價的基礎，甚至試算地主更新後可分配的房地分配比例。地主與實施者的分配比例，實際可分回的坪數多少。

(3) 因該公司採資訊較公開的態度，會將地主最重視的協議的房地分配比例，估價的明細等進行說明，並說明更新後未來位置如何分配等，所以基本上有關都更資訊揭露與實施者利益衝突較少。

(4) 有關容積移轉方面因對地主的更新後分配權益影響較大，地主會有較大的反彈，而實施者可能需預留談判空間，而造成對資訊的揭露有所保留。

(5) 地主一般一開始就會想知道他參與都市更新可以分回幾成，但因權利變換有關地主可分回坪數，需經更新前價值比例與更新後價值並扣除共同負擔後等之複雜計算，才可知道實際可分回的坪數多少，往往加深地主認為實施者是會算計他們權益的印象，而造成地主不信任，此外地主存在以往建設公司會佔他們便宜先入為主的印象，再如何透明也會被質疑。

(6) 對購地價格等條件存在質疑有暗盤的觀念，再如何透明、誠實也不會被信任。

(7) 因都市更新期間長，實施者可能面對地價、物價、造價的波動，所以往往需預留空間，而造成對資訊的揭露有所保留。

(8) 就建商協議條件如購地價格、拆遷補償標準、估價內容、共同負擔內容，建商賺了多少钱等都是地主想知道的資訊，也是影響資訊透明度的重要因素，建商也願意在協調會中適度揭露，甚至公佈土地蒐購價格，以利加速整合。

(五) 影響都市更新透明度重要因素之彙整

本研究先透過前述文獻分析及並針對國內具有相關豐富經驗之專家學者進行訪談，以目前都市更新案有什麼不透明，被實施者隱瞞的角度切入，整理出影響都市更新資訊透明度因素之初步指標如表 3-1，包含交易協議過程、估價資料、共同負擔資料、資訊取得時效性與便利性及其他重大(容積移轉、公地購買資訊)等五大面向¹⁰。

表 3-1 文獻及深度訪談之影響都市更新資訊透明度因素

項次	面向與因素	深度訪談受訪者					
		A	B	C	D	E	F
一	交易協議過程	◎	◎	◎	◎	◎	◎
1	是否揭露協議分回坪數		◎	◎	◎	◎	◎
2	是否揭露都更獎勵容積如何分配				◎	◎	
3	是否揭露協議分配位置	◎			◎	◎	
4	是否揭露公共設施明細	◎	◎			◎	
5	是否揭露公共設施如何分配	◎	◎			◎	
6	是否揭露面積產權登記明細	◎					
7	送審與登記、銷售之面積是否一致	◎					
8	是否揭露協議購地價格			◎			◎
9	是否揭露協議拆遷補償標準	◎	◎	◎			◎
10	是否揭露建建設備等級明細		◎	◎		◎	
11	是否揭露店面分配原則		◎		◎		
二	估價資料	◎	◎	◎	◎	◎	◎
1	是否揭露更新前價值估價標準	◎		◎	◎	◎	
2	是否揭露更新後價值估價標準	◎		◎	◎	◎	
3	是否揭露估價報告		◎	◎			◎
4	是否揭露如何遴選鑑價機構						
5	是否揭露鑑價機構的評估結果採用						
6	是否揭露一樓、頂樓加蓋價值之認定標準					◎	
三	共同負擔資料	◎	◎	◎		◎	◎
1	是否揭露造價明細		◎	◎		◎	
2	是否揭露風險管理費明細	◎					
3	是否揭露銷售費用明細	◎					
四	資訊取得時效性、便利性		◎		◎		
1	規劃時是否事先揭露最小單元大小		◎		◎		
2	規劃變動時是否揭露				◎		
3	是否揭露都更主要時程				◎		
4	是否即時揭露都更資訊				◎		
5	是否揭露可查證資訊之管道				◎		
6	是否加開說明會					◎	
7	是否提供會議記錄					◎	
五	其他重大(容積移轉、公地購買資訊)		◎			◎	
1	是否揭露容積移轉明細					◎	
2	是否揭露容積移轉價值認定標準					◎	
3	是否揭露公地購買明細		◎				

註：◎表示深度訪談之受訪者曾表示該項為影響都更資訊透明度之因素及面向

¹⁰雖實施者的誠信及財務相關因素為對影響都市更新透明度重要因素，但因實施者屬人的問題較複雜，財務則有公司與個案財務歸屬介面問題，故未列入本研究範圍。

第二節 指標權重分析

一、分析層級程序法

透過上述專家學者之深度訪談得知影響都市更新透明度因素很多，而分析層級程序法能有助於將都市更新透明度複雜問題系統化，將不同的層面予以層級分解，透過量化的評斷，尋得脈絡後加以評估相關因素間的相對重要性，建構都市更新建構資訊透明度指標的權重分析。

(一) 分析層級程序法

分析層級程序法(Analytic Hierarchy Process；AHP)主要目的是使錯綜複雜之系統簡化為要素層級結構的系統，即將各評估的要素以名目尺度(Nominal Scale)進行兩兩要素間成對比較(Pairwise Comparison)，並經由量化的過程建立比對矩陣(Comparison Matrix)，以求出特徵向量(Eigenvector)，而此特徵向量代表層級間各因素之權重，並產生特徵值(Eigenvalue)，藉以評定單一成對比較間之一致性強弱程度，以作為決策資訊取捨或評估的指標。

另 AHP 分析法中若因素層級為多重架疊，則需決定各層級的優先因素權重，再加以關聯串合，求得最低層級各因素對層級的合成權重，再連結所有比對矩陣之一致性指數，求出整體層級之一致性指數與一致性比率，藉以評估整體層級的共識性。

(二) 運用 AHP 問卷建立透明度評估指標之權重說明

1. 問題界定

對於研究問題的系統宜盡量擴大，將上述專家學者之深度訪談得知影響都市更新透明度因素皆納入問題中，並對問題的範圍應清楚界定。

2. 建構層級結構

每一層級要素最好不超過七個，且各層級要素彼此間應獨立，並依各要素之相互影響關係與獨立性程度劃分層級，唯本研究之第二層影響因素準則之交易協議過程包含第三層影響因素次準則有 11 個，故於填寫 AHP 問卷前先說明因本問卷部分第三層影響因素次準則數目較多，懇請作答時先進行排序，以利通過一致性檢定。

3. 都市更新資訊透明度影響因素權重 AHP 問卷設計

每一層級要素在上一層級某一要素作為評估基準下，進行成對比較。

透過專家的意見評判，藉由次序量表(ordinal scale)，劃分為一樣重要、稍微重要、頗為重要、極為重要與絕對重要五項。分別賦予1、3、5、7、9的評判值，另外再加上四個介於上述五個量尺間之折衷值，分別賦予2、4、6、8的評判值，合計共九個相關強度，實際運作時視為比率量尺(ratio scale)。問卷必須清楚設述每一成對比較的問題，並附加詳細的引導說明。

經由上述利用 AHP 來評選影響都市更新資訊透明度的重要因素與評估之優先權重比。建構出都市更新資訊透明度影響因素權重 AHP 問卷，問卷共計發展出五個構面（交易協議過程、估價資料、共同負擔資料、資訊取得時效性與便利性、其他重大資訊(容積移轉、公地購買資訊)）及三十個項目，如圖 3-2 所示。(完整都市更新資訊透明度影響因素權重 AHP 問卷調查如附錄二)



第一層目標 第二層影響因素準則 第三層影響因素次準則 內 容 概 述

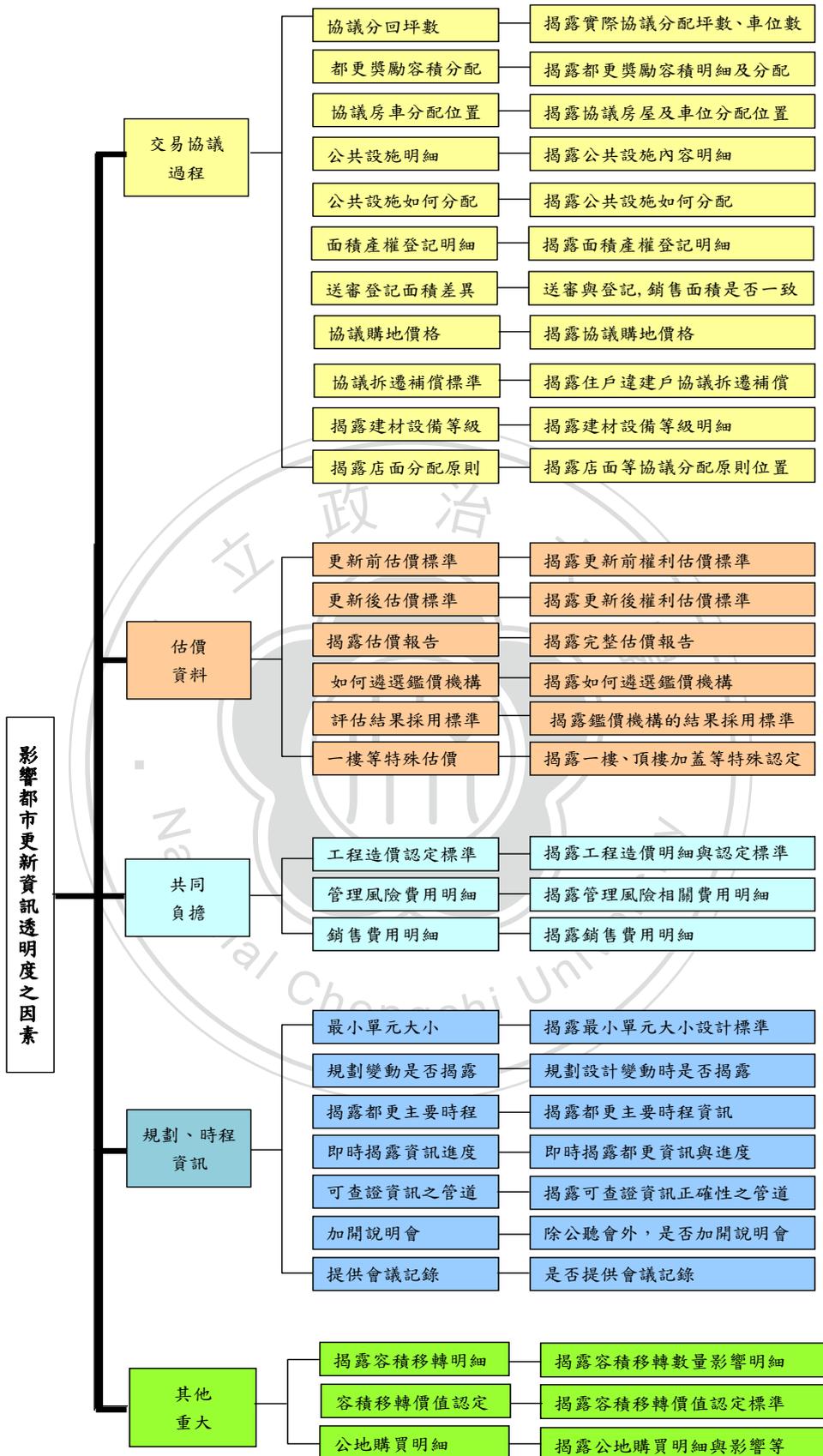


圖 3-2 都市更新資訊透明度之影響因素

4. AHP 問卷調查對象

本研究依據事先擬定好的 AHP 問卷，選擇分別就專家學者 12 名（專長領域皆於都市更新有關，分別任職於都市更新基金會與都市更新專業顧問公司並有一位教授）；私人地主 4 名；估價師 5 名（均曾辦理都市更新估價）、銀行融資者 2 名（1 名曾辦理都市更新容移信託）；公地主 1 名（為臺北市市有地管理者）；政府官員 2 名（均曾參與都市更新，專長領域在地政）與實施者 12 名（多位任職建設公司開發部，均曾涉及都市更新事務）等共計 35 名進行 AHP 問卷調查，其詳細資料參見附錄三。

5. 一致性檢定

先算出第一層影響因素的權重，即以 AHP 問卷回收資料（一次一人）建立第一層影響因素的成對比較矩陣，接著以行向量平均值標準化法求解權重（即先以第一層影響因素計算直欄總合，接著將矩陣中的值除以每個欄總合以求得標準化之值）。

計算出權重之後，接著需考量到一致性的問題，即計算 C. I 值，以確定所計算出之值是具一致性的有效權重。（即需先運算出一致性向量，並求出 λ 值，算出 C. I. 值）

(1) 算出 C. I. 值如下：

$$C.I. = \frac{\lambda - n}{n - 1}$$

(2) 算出 C. R. 值：得出 C. I. 值之後再利用隨機指標表中，依據 n 的個數選取 R. I 值，就可算出 C. R. 值如下：

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

(3) 判斷 C. R. 值是否小於 0.1，若小於 0.1 其一致性是可接受的。

(4) 接著針對第二層影響因素重複上述 1-5 步驟，分別求出各組第二層影響因素之權重，並分別檢視其一致性。

(5) 經由上述一致性檢定，35 名專家學者共計有 25 名通過一致性檢定，其明細如表 3-2。

表 3-2 AHP 問卷調查一致性檢定結果

專家學者	一致性CR檢定	
	第一層	第二層
1	○	○
2	○	○
3	X	
4	X	
5	○	○
6	○	X
7	○	○
8	○	○
9	○	○
10	○	X
11	○	○
12	○	○
13	○	○
14	X	
15	○	○
16	○	○
17	○	○
18	○	○
19	○	○
20	X	
21	X	
22	○	○
23	○	○
24	X	
25	○	○
26	○	○
27	○	○
28	X	
29	X	
30	○	○
31	○	○
32	○	○
33	○	○
34	○	○
35	○	○

共計有25份問卷統過一致性CR<0.1檢定

6. 都市更新資訊透明度影響因素權重

(1) 第二層影響因素之權重

利用 Expert Choice 軟體經上述檢測過程，第二層影響因素準則之權重分別為交易協議過程權重佔 30.9%、估價資料權重佔 18.6%、共同負擔權重佔 23.9%、資訊取得時效性與便利性權重佔 14.2%、其他重大資訊(容積移轉、公地購買資訊) 權重佔 12.3%，其明細如圖 3-3。

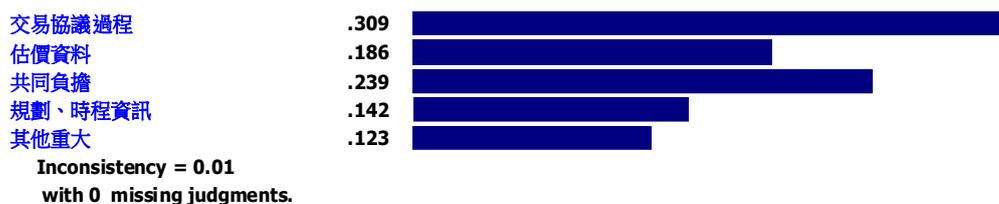


圖 3-3 第二層影響因素之權重

(2) 第三層影響因素之權重

① 交易協議過程之第三層影響因素準則之權重較大者分別為協議分回坪數權重佔 15.0%最高、其次揭露店面分配原則權重佔 14.7%、第三為協議房車分配位置權重佔 11.7%，其明細如圖 3-4。

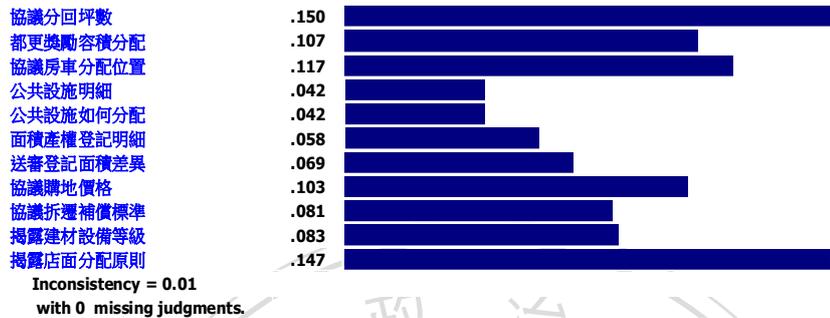


圖 3-4 交易協議過程之權重

② 估價資料之第三層影響因素準則之權重較大者分別為評估結果採用標準權重佔 20.3%最高、其次一樓等特殊估價權重佔 18.3%、第三為更新前估價標準權重佔 17.8%，其明細如圖 3-5。



圖 3-5 估價資料之權重

③ 共同負擔之第三層影響因素準則之權重較大者分別為工程造價認定標準權重佔 61.8%最高、其次銷售費用明細權重佔 20.7%、第三為管理風險費用明細權重佔 17.5%，其明細如圖 3-6。



圖 3-6 共同負擔之權重

④資訊取得時效性與便利性之第三層影響因素準則之權重較大者分別為規劃變動是否揭露權重佔 20.1%最高、其次可查證資訊之管道權重佔 16.0%、第三為即時揭露資訊進度權重佔 15.2%，其明細如圖 3-7。

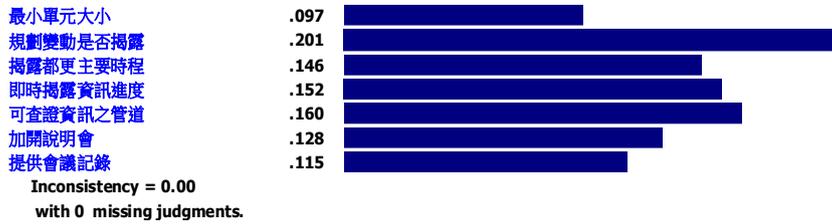


圖 3-7 資訊取得時效性與便利性之權重

⑤其他重大資訊之第三層影響因素準則之權重較大者分別為容積移轉價值認定權重佔 52.8%最高、其次揭露容積移轉明細權重佔 27.3%、第三為公地購買明細權重佔 20.0%，其明細如圖 3-8。



圖 3-8 其他重大資訊之權重

(3) 計算影響因素之整體總權重

再以上述第二層影響因素準則之權重分別乘以第三層影響因素之權重，以此作為影響因素之整體總權重計算基礎，建構資訊透明度指標的個因素的相關權重，權重如表 3-3。

(二) 專家學者身分別重視面向權重差異分析

進一步就通過一致性檢定之 25 名專家學者之屬性（如地主、融資者、實施者、政府官員及都更專家）權重分析可發現地主及實施者較重視協議條件（權重分別為 32.3%與 42.9%）；融資者較重視共同負擔（38.2%）及資訊取得（38.2%）；政府官員重視估價（34.4%）及共同負擔（33.1%）；都更專家則重視協議條件（28.4%）、估價（20.9%）及共同負擔（27.0%），詳如表 3-4。

表 3-3 資訊透明度指標的權重分析

1. 第三層影響因素次準則-(交易協議過程)				
項次	影響因素次準則	第二層權重	第三層權重	整體總權重
一	交易協議過程	30.9%		
1	是否揭露協議分回坪數		15.0%	4.6%
2	是否揭露都更獎勵容積如何分配		10.7%	3.3%
3	是否揭露協議分配位置		11.7%	3.6%
4	是否揭露公共設施明細		4.2%	1.3%
5	是否揭露公共設施如何分配		4.2%	1.3%
6	是否揭露面積產權登記明細		5.8%	1.8%
7	送審與登記,銷售之面積是否一致		6.9%	2.1%
8	是否揭露協議購地價格		10.3%	3.2%
9	是否揭露協議拆遷補償標準		8.1%	2.5%
10	是否揭露建材設備等級明細		8.3%	2.6%
11	是否揭露店面分配原則		14.7%	4.5%
交易協議過程 小計			100%	30.9%
2. 第三層影響因素次準則-(估價資料)				
二	估價資料	18.6%		
1	是否揭露更新前價值估價標準		17.8%	3.3%
2	是否揭露更新後價值估價標準		13.7%	2.5%
3	是否揭露估價報告		13.9%	2.6%
4	是否揭露如何遴選鑑價機構		16.0%	3.0%
5	是否揭露鑑價機構的評估結果採用		20.3%	3.8%
6	是否揭露一樓、頂樓加蓋價值之認定標準		18.3%	3.4%
估價資料 小計			100%	18.6%
3. 第三層影響因素次準則-(共同負擔)				
三	共同負擔資料	23.9%		
1	是否揭露造價明細		61.8%	14.8%
2	是否揭露風險管理費明細		17.5%	4.2%
3	是否揭露銷售費用明細		20.7%	4.9%
共同負擔 小計			100%	23.9%
4. 第三層影響因素次準則-(資訊取得時效性、便利性)				
四	資訊取得時效性、便利性	14.2%		
1	規劃時是否事先揭露最小單元大小		9.7%	1.4%
2	規劃變動時是否揭露		20.1%	2.9%
3	是否揭露都更主要時程		14.6%	2.1%
4	是否即時揭露都更資訊		15.2%	2.2%
5	是否揭露可查證資訊之管道		16.0%	2.3%
6	是否加開說明會		12.8%	1.8%
7	是否提供會議記錄		11.5%	1.6%
資訊取得時效性、便利性 小計			100%	14.2%
5. 第三層影響因素次準則-(其他重大)				
五	其他重大(容積移轉、公地購買資訊)	12.3%		
1	是否揭露容積移轉明細		27.3%	3.4%
2	是否揭露容積移轉價值認定標準		52.8%	6.5%
3	是否揭露公地購買明細		20.0%	2.5%
其他重大 小計			100%	12.3%
合計		100%		100%

表 3-4 專家身分別權重分析

地主								
編號	身 份	第二層	第三層	協議條件	估價	共同負擔	資訊取得	其他
9	都市更新案地主	○	○	0.046	0.048	0.050	0.330	0.525
23	都市更新案地主	○	○	0.538	0.068	0.205	0.108	0.080
33	實施者、都市更新案地主	○	○	0.625	0.155	0.053	0.128	0.038
35	專家、學者與都市更新案公地主	○	○	0.082	0.298	0.272	0.038	0.309
平均				0.323	0.142	0.145	0.151	0.238
融資者								
編號	身 份	第二層	第三層	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
7	融資者	○	○	0.100	0.035	0.382	0.382	0.100
平均				0.100	0.035	0.382	0.382	0.100
實施者								
編號	身 份	第二層	第三層	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
8	實施者	○	○	0.552	0.094	0.162	0.039	0.152
12	實施者	○	○	0.180	0.035	0.035	0.535	0.214
17	實施者	○	○	0.620	0.058	0.169	0.099	0.053
19	實施者	○	○	0.440	0.067	0.067	0.360	0.065
27	實施者	○	○	0.623	0.148	0.148	0.041	0.039
30	實施者	○	○	0.325	0.122	0.171	0.062	0.319
32	實施者	○	○	0.063	0.532	0.274	0.066	0.064
33	實施者、都市更新案地主	○	○	0.625	0.155	0.053	0.128	0.038
平均				0.429	0.151	0.135	0.166	0.118
官員								
編號	身 份	第二層	第三層	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
11	政府官員、估價師	○	○	0.136	0.390	0.390	0.042	0.041
35	專家、學者與都市更新案公地主	○	○	0.082	0.298	0.272	0.038	0.309
平均				0.109	0.344	0.331	0.040	0.175
專家								
編號	身 份	第二層	第三層	1.000	2.000	3.000	4.000	5.000
1	都市更新專家	○	○	0.569	0.236	0.100	0.055	0.039
2	都市更新專家	○	○	0.191	0.123	0.296	0.153	0.236
5	都市更新專家	○	○	0.249	0.063	0.063	0.560	0.064
13	估價師	○	○	0.147	0.325	0.325	0.124	0.078
15	都市更新專家	○	○	0.417	0.205	0.205	0.086	0.086
16	都市更新專家	○	○	0.620	0.089	0.106	0.139	0.045
18	估價師	○	○	0.335	0.046	0.391	0.150	0.077
22	都市更新專家	○	○	0.061	0.377	0.430	0.066	0.065
25	估價師	○	○	0.057	0.375	0.375	0.118	0.074
26	估價師	○	○	0.038	0.215	0.596	0.043	0.107
31	都市更新專家	○	○	0.429	0.143	0.143	0.143	0.141
34	學者	○	○	0.495	0.219	0.202	0.043	0.040
35	專家、學者與都市更新案公地主	○	○	0.082	0.298	0.272	0.038	0.309
平均				0.284	0.209	0.270	0.132	0.105

三、都市更新資訊透明度指標

經上述程序，透過分析層級程序法進行都市更新建構資訊透明度指標的權重分析，得到每一因素之影響權重，並進一步配合 Likert scale，依都市更新個案資訊透明度揭露程度共分充份揭露（100%）、大部份揭露（75%）、部份揭露（50%）、小部份揭露（25%）及未揭露（0%）等五等級，然後依據問卷調查各受訪者對各因素該個案資訊透明度揭露程度的評等，乘上各因素之影響權重後進行評分加總，而得到各受訪者對該個案資訊透明度評分，以此作為都市更新個案進行都市更新資訊透明度評估指標。

第三節 問卷調查分析

一、都市更新個案資訊透明度調查問卷設計

都市更新個案資訊透明度調查，為實施者在都市更新過程中將個案相關交易協議資訊、估價資料、共同負擔資料、建築設計資訊、容積移轉、公地購買等有關資訊向地主、相關權利人、融資者、投資人做資訊揭露程度之調查，以此作為都市更新個案資訊透明度的標準。

本研究個案資訊透明度調查問卷設計，先透過上述文獻分析及深度訪談整理出影響資訊透明度因素，本研究針對個案資訊透明度調查問卷共設計出影響個案資訊透明度三十個評估項目，配合 Likert scale 依個案資訊透明度揭露程度就充份揭露、大部份揭露、部份揭露、小部份揭露及未揭露等五等級分別評分，個案資訊透明度調查問卷如附錄四。

都市更新個案資訊透明度調查問卷以都市更新案之土地及建物權利人、相關權利人、都市更新顧問、估價師、建築師、週邊居民、投資者、融資銀行及更新事業之實施者為主要受訪對象，目的為調查受訪對象對都市更新個案資訊揭露程度之評等，進行個案資訊透明度的評估，以提供進一步研究之參考。

二、個案資料

由於本研究課題在明瞭都市更新資訊透明度與審議期間、更新後價值低估幅度等面向的關聯性等，所以將針對都市更新已完工個案進行調查，而目前國內都市更新已完工個案最多之縣市為臺北市，考量本研究調查時間點故以 100 年 6 月底臺北市已報核完工 22¹¹ 個案在臺北市都市更新處及營建署都市更新網之網站資料為基礎，配合本研究都市更新個案資訊透明度問卷調查所得到的初級資訊作為資料來源。

¹¹已報核完工原為 24 個案，但因其中之「擬定臺北市大安區龍泉段一小段 712 地號土地都市更新事業計畫案」為位於新生南路三段 86 巷之真理堂教堂更新案，「臺北市萬華區崇仁新村都市更新事業計畫及權利變換計畫案」為眷村改建案，性質較特殊，故予以刪除，故將 24 個案改為 22 個案作分析。

三、資料說明

100年6月底臺北市已報核完工個案分別就以下屬性分別說明：

(一)時間區分

如以申請掛件年度區分，以92年為最多，共計有7筆，佔總樣本數31.8%，其次為90年及93年，分別佔22.7%與18.2%。如再以事業計畫核准年度區分，以94年為最多，共計有6筆，佔總樣本數27.3%，其次為91年及93年，分別佔22.7%與22.7%。

(二)地域區分

如以個案基地坐落區別分，以松山區及文山區為最多，各有4筆，各佔總樣本數18.2%，其次為大安區及中山區各3筆，各佔13.6%。

(三)實施者區分

如以實施者上市與否區分，實施者上市者共計有7筆，包括知名建設公司國泰、遠雄、華固、元大與興富發等佔總樣本數31.8%；實施者未上市中，為更新會者則有4筆，佔總樣本數18.2%。

(四)規模區分

如以個案基地面積區分，大於1,000坪以上者僅有3筆，佔總樣本數13.6%，其中以「擬定臺北市文山區木新路3段95巷南側地區（原國泰攬翠大廈基地）都市更新事業計畫案」最大，達1,218.09坪；其餘2筆在1,000坪至1,500坪之間；500坪至1,000坪者計9筆，佔40.9%；500坪以下者最多，共計有11筆，達50.0%。

如以個案樓地板面積區分，大於5,000坪以上者共計有7筆，佔總樣本數31.8%，其中大於10,000坪以上者共計有2筆，其中以「臺北市大安區仁愛段四小段54地號等3筆土地都市更新事業計畫案」最大，達11,334.47坪，其次為「擬定臺北市松山區敦化段二小段1地號土地(原台北金融中心基地)都市更新事業計畫及權利變換案」達10,561.03坪。

(五)總銷金額區分

如以個案總銷金額區分，大於20億以上者共計有8筆，佔總樣本數36.4%，其中「擬定臺北市大安區仁愛段四小段54地號等3筆土地都市更新事業計畫案案」達77.5億，其次「擬定臺北市松山區敦化段二小段1地號土地(原台北金融中心基地)都市更新事業計畫及權利變換案」達51.5億。

(六) 實施方式區分

如以實施方式區分，採權利變換者共計有 13 筆，佔總樣本數 59.1% ，採協議合建者共計有 9 筆，佔總樣本數 40.9% 。

(七) 審議期間區分

審議期間以從都市更新個案提送都市更新概要掛件的時間到都市更新事業計畫審核核准的天數計算，最長為「擬定臺北市文山區景美段一小段 501 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之 1,250 天，最快為「擬定臺北市文山區萬慶段三小段 434 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之 292 天。



表 3-5 100 年 6 月底臺北市已報核完工個案

編號	案名	實施者	總樓地板面積(m ²)	總銷金額(仟元)	實施方式	事業計劃核定	戶數	基地面積(m ²)
1	擬定臺北市士林區蘭雅段一小段386地號等18筆土地都市更新事業計畫案	遠雄建設開發股份有限公司	11,588	1,527,650	協議合建	95.02.24	87	2,725
2	擬定臺北市大同區大龍段二小段15地號等7筆土地都市更新事業計畫案	尚志資產開發股份有限公司	19,622	1,559,000	協議合建	94.04.16	102	3,614
3	擬定臺北市大安區仁愛段四小段54地號等3筆土地都市更新事業計畫案	台新國際商業銀行股份有限公司	16,813	7,750,000	協議合建	91.03.21	162	2,632
4	變更臺北市大安區仁愛段二小段679、679-1、680地號等3筆土地(原勝利大廈基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	元大建設企業股份有限公司	11,871	2,793,000	權利變換	95.08.24	33	1,568
5	擬定臺北市中山區長安段一小段721地號等6筆土地都市更新事業計畫案	元利建設企業股份有限公司	17,101	2,483,000	協議合建	92.03.03	100	3,378
6	變更臺北市中山區長安段三小段709地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	永達建設股份有限公司	4,697	590,000	權利變換	93.10.21	13	1,249
7	變更臺北市中山區中山段四小段473地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	允鵬建設股份有限公司	6,946	947,000	權利變換	94.09.08	105	1,218
8	擬定臺北市中正區南海段二小段332地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	興富發建設股份有限公司	14,665	2,088,000	權利變換	93.07.13	287	1,773
9	擬定臺北市大同區雙連段二小段190地號等50筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	廣宇建設實業股份有限公司	18,323	2,552,000	權利變換	97.03.17	155	3,156
10	變更臺北市中正區南海段一小段364地號等31筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	華固建設股份有限公司	23,076	2,770,000	權利變換	94.02.04	91	2,537
11	變更臺北市內湖區潭美段四小段417地號等3筆地號土地都市更新事業計畫案	崇偉營造工程股份有限公司	7,629	880,000	協議合建	96.10.16	86	1,507
12	擬定臺北市文山區景美段一小段501地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	民凱建設股份有限公司	14,654	1,130,000	權利變換	94.03.18	137	2,184
13	擬定臺北市文山區木新路3段95巷南側地區(原國泰攬翠大廈基地)都市更新事業計畫案	國泰建設股份有限公司	24,013	2,004,000	協議合建	93.03.10	116	4,027
14	擬定臺北市文山區景美段五小段158地號土地都市更新事業計畫案	金環建設股份有限公司	12,612	1,033,000	協議合建	93.05.10	97	1,308

表 3-5 100 年 6 月底臺北市已報核完工個案 (續)

編號	案名	實施者	總樓地板面積(m ²)	總銷金額(仟元)	實施方式	事業計劃核定	戶數	基地面積(m ²)
15	擬定臺北市文山區萬慶段三小段434地號等3筆土地都市更新事業計畫案	全陽建設股份有限公司	7,649	833,790	協議合建	94.02.02	48	1,733
16	擬定臺北市北投區豐年段三小段4地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	樂揚建設股份有限公司	11,423	895,000	權利變換	92.06.20		
17	擬定臺北市北投區大業段三小段461等9筆地號土地都市更新事業計畫案	大漢建設股份有限公司	9,495	1,150,000	協議合建	93.11.08	125	2,331
18	擬定臺北市松山區寶清段七小段688地號土地(原東星大樓基地)都市更新事業計畫案	東星大樓都市更新會	13,299	1,163,000	權利變換	91.08.23	92	1,109
19	擬定臺北市松山區寶清段七小段678地號土地(原豪門世家基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	豪門世家更新地區都市更新會	9,333	586,000	權利變換	91.12.31	53	545
20	擬定臺北市松山區寶清段二小段375地號土地(原慶福大樓基地)都市更新事業計畫案	慶福大樓都市更新會	5,967	445,000	權利變換	91.07.17	34	403
21	擬定臺北市松山區敦化段二小段1地號土地(原台北金融中心基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	東亞建築經理股份有限公司	34,913	5,146,000	權利變換	95.06.20	56	2,591
22	變更臺北市信義區逸仙段三小段285地號等2筆土地(原晶宮大廈基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	晶宮大廈更新會	10,931	1,805,000	權利變換	95.01.09	54	920

四、資料整理

(一) 研究樣本(問卷)敘述統計

都市更新個案資訊透明度調查對象為都市更新個案地主、相關權利人、融資者、投資人等，唯因受限個人資料保密的影響，無法取得都市更新個案地主、相關權利人等名冊，故以都市更新個案基地當地之居民作為都市更新個案資訊透明度問卷調查對象，採取實際至各都市更新個案基地當面邀請當地進出之居民填寫問卷的方式進行，共計回收 210 份有效問卷，研究樣本基本資料彙整說明如後：

1. 研究樣本基本資料

共有 22 個基地回收，回收 221 份問卷，其中 210 份為有效問卷¹²，其性別、婚姻狀況、年齡、學歷、職業等基本屬性彙整如表 3-6；而 22 個基地除原東星大樓及原豪門世家因相鄰兩基地共回收有效問卷 10 份外，其餘 20 個基地均各回收有效問卷 10 份。

表 3-6 研究樣本之基本資料

項目	組別	人	%
性別	男	121	58%
	女	89	42%
婚姻狀況	未婚	54	26%
	已婚	156	74%
年齡	30歲以下	22	10%
	31-50歲	149	71%
	51歲以上	39	19%
學歷	高中職以下	54	26%
	大專/大學	136	65%
	碩士以上	20	10%
職業	製造業	8	4%
	軍公教	29	14%
	金融保險業	20	10%
	服務業	60	29%
	專技人員	12	6%
	不動產業	12	6%
	待業中	3	1%
	其他	66	31%

¹²資訊揭露可以分「有沒有揭露」與「瞭不瞭解」兩種不同層級，但因瞭不瞭解屬受訪者個人主觀認知，較無法量測，故本研究之問卷僅針對「有沒有揭露」這個層次進行探討。

2. 都市更新參與身份

與本研究主題-都市更新個案資訊透明度評估，密切相關之研究樣本之都市更新參與身份單獨列出，其身分共計分土地及建物權利人、相關權利人、都市更新顧問、建築師、投資者、融資銀行及其他(居民)等，採可複選方式，其中以其他(居民)111人最多，其次相關權利人¹³64人，再次為土地及建物權利人¹⁵33人，彙整統計如表 3-7。

表 3-7 研究樣本都市更新參與身份統計

都市更新參與身份	人數
1. 土地及建物權利人	33
2. 相關權利人	64
3. 其他專業人士	12
4. 其他(居民)	111

五、變數說明

(一) 應變數

因本研究主題為都市更新個案資訊透明度評估，故以個案資訊透明度評分作為本研究之應變數。其評分以問卷調查各受訪者對各因素該個案資訊透明度揭露程度的評等（依 Likert scale 將都市更新個案資訊透明度揭露程度共分充份揭露（100%）、大部份揭露（75%）、部份揭露（50%）、小部份揭露（25%）及未揭露（0%）等五等級），乘上各因素之影響權重後進行評分加總，而得到各受訪者對該個案資訊透明度評分，每個案就其回收之 5-10 份問卷評分加以平均，而得該個案之都市更新資訊透明度評分。

$$Y = (W_1D_1 + W_2D_2 + W_3D_3 + \dots + W_{30}D_{30}) * 100$$

Y：為各份都市更新個案資訊透明度問卷評分。

W：為各因素之影響權重。

D：為受訪者認為之揭露程度之評等。

¹³係指他項權利人及違建戶等。

¹⁵就問卷調查的對象，其中最核心相關的應該是土地及建物權利人，而問卷調查的對象土地及建物權利人只有 33 人，乃因實施者與部分原地主更新後將分回房地再銷售，及因個案中有部分個案為購地自建後再銷售，很多地主都更完成後其實就離開了，加上拿不到地主等資料，且填問卷時部分受訪者基於個人隱私及安全考量，也會故意不填土地及建物權利人，所以有困難，故本研究朝如何建構都市更新資訊透明度評估標，據此量測個案資訊透明度等進行研究。

以松山區寶清段七小段678地號土地更新案(實施者為豪門世家更新會)為例，其個案透明度評分為51.85分，計算說明如後：

$$Y1 = (50\% * 4.64\% + 25\% * 3.31\% + 50\% * 3.62\% + 50\% * 1.30\% + 50\% * 1.30\% + 75\% * 1.79\% + 25\% * 2.13\% + 25\% * 3.18\% + 50\% * 2.50\% + 50\% * 2.56\% + 50\% * 4.54\% + 50\% * 3.31\% + 50\% * 2.55\% + 25\% * 2.59\% + 50\% * 2.98\% + 50\% * 3.78\% + 25\% * 3.40\% + 50\% * 14.77\% + 25\% * 4.18\% + 25\% * 4.95\% + 25\% * 1.38\% + 25\% * 2.85\% + 50\% * 2.07\% + 25\% * 2.16\% + 50\% * 2.27\% + 50\% * 1.82\% + 75\% * 1.63\% + 25\% * 3.36\% + 25\% * 6.49\% + 25\% * 2.46\%) * 100 = 40.18$$

$$\begin{aligned} \text{個案透明度評分} &= (Y1 + Y2 + Y3 + Y4 + Y5) / 5 \\ &= (40.18 + 69.40 + 57.96 + 50.73 + 40.98) / 5 \\ &= 51.85 \end{aligned}$$

(二) 自變數

有關都市更新個案資訊透明度評估的變數選取，考量國內都市更新個案資訊透明度評估之研究不多，本研究主要係參考問卷調查分析的結果，並考量研究主題需要及研究資料取得之正確性與方便性及日後有助於提升都市更新個案資訊透明度，決定選擇實施者上市與否、樓地板規模、總銷金額、實施方式及住宅單價等個案特性作為自變數為本研究實證分析的基礎，茲就自變數的定義說明如下：

1. 實施者上市與否

上市公司之經營管理、財務報表及重大資訊揭露受到證期會的相關法規規定之要求，所以實施者若為上市公司，應有助都市更新個案資訊透明度的提升。

2. 樓地板規模

樓地板規模較大，實施者所需投入營建成本較高，相對其公司規模也較大，應有助都市更新個案資訊透明度的提升。本研究參考一般營建業以樓地板規模5,000坪區分中大型與小型建案。

3. 總銷金額

總銷金額¹⁷較大，實施者所需投入銷售費用較高，相對其公司規模也較

¹⁷ 以臺北市都市更新處與營建署都更入口網站該個案之總銷金額為資料來源。

大，應有助都市更新個案資訊透明度的提升。本研究參考一般營建業以總銷金額大於 20 億區分中大型與小型建案。

4. 實施方式

實施方式分權利變換及協議合建兩種分式，為都市更新審議流程重要的分界，應為都市更新個案資訊透明度的重要變數。

5. 住宅單價

住宅單價較高客戶的要求一般會較高，相對實施者公司規模也較大，應有助都市更新個案對資訊透明度揭露要求也較高。本研究參考都市更新個案事業核准日所分佈時空背景 91-97 年間之一般營建業對住宅單價每坪單價高於 50 萬元區分高價與一般建案。

6. 實施者主體

實施者主體為更新會，其利益分配立場較一致，應有助都市更新個案資訊透明度的提升。

根據以上對變數初步的選取，本研究對相關的實證變數說明及資料來源彙整如表 3-8：

表 3-8 自變數說明表

名稱	代號	單位	預期符號	說明	資料來源
上市與否	X1	虛擬變數，1 與 2	+	實施者是否為上市公司	證期會公開資訊揭露網站
樓地板規模	X2	坪	+	總樓地板面積	更新處網站
總銷金額	X3	億元	+	房地及車位總銷金額	更新處網站
實施方式	X4	虛擬變數，1 與 2	+ 或 -	分權利變換及協議合建	更新處網站
住宅單價	X5	虛擬變數，1 與 2	+	每坪單價高於 50 萬元	更新處網站及自行推論
實施者主體	X6	虛擬變數，1 與 2	+	實施者是否為更新會	更新處網站

(三) 關聯分析變數：

本研究之動機即以實施者的立場所面對資訊透明度使其產生之代理人矛盾之疑惑，並考量研究主題需要及日後有助於提升都市更新個案資訊透明度，決定選擇都市更新實施者報酬、審議期間、更新後價值低估調度等面向作為與都市更新個案資訊透明度關聯分析之課題，茲就關聯分析變數的定義說明如下：

1. 都市更新實施者報酬

實施者基於自利之動機，往往以其自身報酬最高為決策依據，依第二章文獻回顧當資訊透明度提升時，將使權益資金成本降低，可使企業更易於獲得提供發展營運的資金，對於公司之經營將有正面的提升力，從而增加財務報酬，但另一方面實施者亦可利用減少資訊透明度，產生資訊不對稱，麥怡安（2009）實施者透過控制更新後權利價值估價與共同負擔費用提列額度這兩個變因，來滿足其期待的利益，故使實施者產生都市更新代理人矛盾之疑惑，本研究後續將依據都市更新個案資訊透明度問卷調查分析的結果，透過都市更新財務模型與實證關聯分析模型之建立來探討都市更新個案資訊透明度與實施者報酬的關聯性。

2. 審議期間

都市更新之審議期間長，從提送都市更新概要、自行劃定更新單元，再到提送都市更新事業計畫等審議期間及後續實際建築興建期間，往往需耗時三至十年，造成實施者參與都市更新之風險大增，故本研究將依據都市更新個案資訊透明度問卷調查分析的結果，配合都市更新處相關資料整理來探討都市更新個案資訊透明度與審議期間的關聯性。

3. 更新後價值低估幅度

實施者基於自利之動機，往往透過壓低更新後價值等手段來來滿足其期待的利益，故本研究後續將依據都市更新個案資訊透明度問卷調查分析的結果，配合都市更新財務模型來進行都市更新個案資訊透明度與更新後價值低估幅度的關聯分析。

根據以上對關聯分析變數的選取，本研究對關聯分析實證變數說明及資料來源彙整如表 3-9：

表 3-9 關聯分析實證變數說明

名稱	代號	單位	預期符號			說明	資料來源
實施者報酬	R1	%	+	或	-	以實施者報酬除以成本計算	更新處網站及自行推論
審議期間	R2	天		-		以事業概要報核至事業計畫核准之天數計算	更新處網站
更新後價值低估幅度	R3	%		-		以實施者刻意壓低更新後價值估算	更新處網站、住展雜誌及自行推論

六、實證變數屬性分析

針對本研究初步實證變數及關聯分析實證數資料進行統計分析，除實施者上市與否、實施方式、住宅單價及更新會等個案特性為虛擬變數無法

計算予以排除，由表 3-10 可知蒐集樣本中，平均樓地板規模為 1,421 坪，平均總銷金額為 1,915 仟元，實施者報酬的獲利率平均為 30%，審議期間的平均天為 668 天，更新後價值低估幅度平均為 14%。

表 3-10 實證變數資料敘述統計分析表

變數名稱	單位	最小值	最大值	平均值	標準差
樓地板規模	坪	1,421	11,334	4,551	2,605
總銷金額	仟元	445,000	7,750,000	1,915,020	1,683,094
實施者報酬	%	18	42	30	8
審議期間	天	292	1,250	668	307
更新後價值低估幅度	%	-	31	14	7

七、個案問卷敘述統計

本研究已於本章第一節中對臺北市已報核完工個案屬性說明，亦對研究樣本(回收 210 份有效問卷)之基本資料及都市更新參與身份敘述統計，故本研究將針對臺北市已報核完工個案之都市更新資訊透明度評分進行統計分析，由表 3-12 可知蒐集樣本中，都市更新資訊透明度評分平均為 40.96 分，標準差為 6.55 分，評分最高為標號第 22 案「變更臺北市信義區逸仙段三小段 285 地號等 2 筆土地(原晶宮大廈基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」得 54.37 分，最低為標號第 21 案「擬定臺北市松山區敦化段二小段 1 地號土地(原台北金融中心基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」得 29.76 分。得分最高之原晶宮大廈基地案為 921 之受災重建案，其實施者為受災居民所自組之晶宮大廈更新會，實施者與地主立場較一致，代理問題較小，且地主間之凝聚力與共識較強，是資訊透明度評分較高之主因；得分最低之原台北金融中心基地案亦為 921 之受災重建案，原本預期資訊透明度評分亦會較高，但因其地主多為法人，如國壽擁有其 3 樓、4 樓、5 樓與 10 樓，為最大所有權者，其次為 99 年 8 月標得 1 樓、2 樓、8 樓及 9 樓等樓層之龍嚴，其餘所有權者包括元大證券、元大投信及勝一化工等，其實施者為信託受託之東亞建築經理公司，探究其原因可能是該案問卷受訪者有 70% 為在該大樓更新完成後上班之民眾，故其對該案都市更新相關資訊所知有限，亦較不關心所致。

再由個案都市更新資訊透明度三十個因素進行分析，資訊透明度評分較者有「是否揭露公地購買明細相關資訊」、「是否揭露店面分配原則」、「送都市更新審議的面積與登記及銷售之面積是否一致」、「是否揭露如何遴選鑑價機構」及「是否揭露鑑價機構的評估結果採用標準」等，甚至有「是否揭露公地購買明細相關資訊」、「是否揭露店面分配原則」及「是否揭露鑑價機構的評估結果採用標準」等項目之部分問卷拿不到分數，歸究其原因

為資訊揭露沒有規範或執行不力所造成，故此皆為民眾認為透明度差亟需改善，有助於提升都市更新個案資訊透明度的重要因素。

因都市更新資訊透明度評分平均僅為 40.96 分，有受未實際參與該都市更新個案而拉低資訊透明度評分之疑慮，故進一步就實際參與都市更新與否¹⁹進行敘述統計與組別 t 檢定，實際參與都市更新者之資訊透明度平均評分為 41.9 分（詳如表 3-11），其標準差為 9.8 分；旁觀者之資訊透明度平均評分為 39.6 分，其標準差為 12.3 分，顯示實際參與者之平均分數較旁觀者多 2.3 分，符合預期，且其標準差較少，顯示其離散程度較小，惟其雙尾顯著性達 $0.127 > 0.05$ 顯著水準，尚未具有統計意涵，所以無法證實資訊透明度評分因未實際參與該都市更新個案者評分較低而使其偏低。

表 3-11 實際參與都市更新與否資訊透明度評分表

	實際參與	個數	平均數	標準差	平均數的標準
透明度評分	1 實際參與都更	104	41.94	9.83	0.9643
	2 旁觀	106	39.58	12.33	1.1971

¹⁹ 以都市更新參與身份進行分類，其他（當地居民）列為旁觀者，其餘 1-7 列為實際參與都市更新。

表 3-12 都市更新個案資訊透明度評分表

標號	案名	透明度得分
1	擬定臺北市士林區蘭雅段一小段386地號等18筆土地都市更新事業計畫案	34.43
2	擬定臺北市大同區大龍段二小段15地號等7筆土地都市更新事業計畫案	47.72
3	擬定臺北市大安區仁愛段四小段54地號等3筆土地都市更新事業計畫案	35.80
4	變更臺北市大安區仁愛段二小段679、679-1、680地號等3筆土地(原勝利大廈基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	42.75
5	擬定臺北市中山區長安段一小段721地號等6筆土地都市更新事業計畫案	41.33
6	變更臺北市中山區長安段三小段709地號等2筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	38.26
7	變更臺北市中山區中山段四小段473地號等8筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	40.13
8	擬定臺北市中正區南海段二小段332地號等29筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	37.91
9	擬定臺北市大同區雙連段二小段190地號等50筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	49.27
10	變更臺北市中正區南海段一小段364地號等31筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	42.17
11	變更臺北市內湖區潭美段四小段417地號等3筆地號土地都市更新事業計畫案	31.03
12	擬定臺北市文山區景美段一小段501地號等7筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	35.18
13	擬定臺北市文山區木新路3段95巷南側地區(原國泰攬翠大廈基地)都市更新事業計畫案	35.99
14	擬定臺北市文山區景美段五小段158地號土地都市更新事業計畫案	45.58
15	擬定臺北市文山區萬慶段三小段434地號等3筆土地都市更新事業計畫案	43.61
16	擬定臺北市北投區豐年段三小段4地號等16筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案	35.99
17	擬定臺北市北投區大業段三小段461等9筆地號土地都市更新事業計畫案	48.58
18	擬定臺北市松山區寶清段七小段688地號土地(原東星大樓基地)都市更新事業計畫案	39.11
19	擬定臺北市松山區寶清段七小段678地號土地(原豪門世家基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	51.85
20	擬定臺北市松山區寶清段二小段375地號土地(原慶福大樓基地)都市更新事業計畫案	40.36
21	擬定臺北市松山區敦化段二小段1地號土地(原台北金融中心基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	29.76
22	變更臺北市信義區逸仙段三小段285地號等2筆土地(原晶宮大廈基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案	54.37
平均分數		40.96
標準差		6.55
Max		54.37
Min		29.76

八、問卷敘述統計

針對此影響個案都市更新資訊透明度三十個評估項目，分別以都市更新資訊透明度評分及後述建構資訊透明度指標的權重與民眾認為就都市更新資訊透明度較需改進之項目進行分析。

(一) 資訊透明度分析

針對本研究個案都市更新資訊透明度三十個評估項目進行統計分析，蒐集樣本中，平均都市更新資訊透明度得分為 41.02 分，標準差為 12.53 分（詳如表 3-14），最大值（都市更新資訊透明度佳）為第 26 題「是否加開說明會」之 65.57 分，最小值（都市更新資訊透明度差）為第 30 題「是否揭露公地購買明細相關資訊」之 20.84 分，若將因個案差異可能並無購買公地等行為而造成分數較低排除，較低者為第 7 題「送都市更新審議的面積與登記及銷售之面積是否一致」之 31.59 分、第 15 題「是否揭露如何遴選鑑價機構」之 34.89 分、第 16 題「是否揭露鑑價機構的評估結果採用標準」之 34.20 分，第 19 題「是否揭露風險管理費明細」之 30.34 分，「是否揭露銷售費用明細」之 27.50 分。

(二) 影響資訊透明度項目分析

以由 35 位都市更新專家學者問卷調查，並經分析層級程序法所建構資訊透明度指標的三十個評估項目權重排序（詳如表 3-13），其中權重最大者第 18 題「是否揭露揭露造價明細」達 14.77%、其次為第 29 題「是否揭露容積移轉價值認定標準」達 6.49%，再次為第 20 題「是否揭露銷售費用明細」達 4.95%。

表 3-13 評估項目 AHP 權重

排序	因素	權重
1	揭露造價明細	14.77%
2	容移價值認定	6.49%
3	銷售費用明細	4.95%
4	協議分回坪數	4.64%
5	店面分配原則	4.54%
6	風管費明細	4.18%
7	估價結果採用	3.78%
8	協議分配位置	3.62%
9	特殊估價標準	3.40%
10	揭露容移明細	3.36%
11	更新前估價	3.31%
12	都更獎勵分配	3.31%
13	協議購地價格	3.18%
14	鑑價機構遴選	2.98%
15	規劃變動揭露	2.85%
16	揭露估價報告	2.59%
17	建材設備明細	2.56%
18	更新後估價	2.55%
19	拆遷補償標準	2.50%
20	公地購買明細	2.46%
21	資訊查證管道	2.27%
22	即時揭露資訊	2.16%
23	面積一致性	2.13%
24	揭露都更時程	2.07%
25	加開說明會	1.82%
26	產權登記明細	1.79%
27	提供會議記錄	1.63%
28	最小單元大小	1.38%
29	公設如何分配	1.30%
30	公設比例明細	1.30%

(三) 資訊透明度需改進之項目分析

個案問卷調查實證評分較低項目，即民眾認為就都市更新資訊透明度較需改進之項目，並以此進行三十個評估項目權重排序（詳如表 3-14），其中資訊透明度最差者為第 30 題「是否揭露公地購買明細相關資訊」之 20.84 分，其次為第 17 題「是否揭露一樓、頂樓加蓋價值之認定標準」僅 26.18 分，再次為第 11 題「是否揭露店面分配原則」之 27.00 分。

個案問卷調查實證評分較高項目，即民眾認為就都市更新資訊揭露較完整之項目，包括「是否揭露協議分回坪數」之 64.64 分及「是否揭露都更主要時程」之 61.27 分等。

表 3-14 資訊透明度需改進項目

排序	因素	資訊透明度評分
30	公地購買明細	20.70
17	特殊估價標準	26.18
11	店面分配原則	27.00
29	容移價值認定	27.63
20	銷售費用明細	28.09
8	協議購地價格	29.20
28	揭露容移明細	30.56
19	風管費明細	30.59
7	面積一致性	31.56
16	估價結果採用	34.89
21	最小單元大小	35.34
15	鑑價機構遴選	35.80
12	更新前估價	36.41
13	更新後估價	36.64
14	揭露估價報告	36.87
25	資訊查證管道	37.36
22	規劃變動揭露	37.52
9	拆遷補償標準	42.34
5	公設如何分配	42.46
2	都更獎勵分配	42.60
4	公設比例明細	44.09
24	即時揭露資訊	47.19
18	揭露造價明細	51.11
6	產權登記明細	52.16
3	協議分配位置	56.67
10	建材設備明細	57.11
23	揭露都更時程	61.27
27	提供會議記錄	61.34
1	協議分回坪數	64.64
26	加開說明會	65.25
	平均分數	41.02
	標準差	12.53
	Max	65.25
	Min	20.70

第四章 實證分析

本章主要想藉由本研究所建構評估指標，針對都市更新個案資訊透明度問卷調查所得到的初級資訊進行量化分析，以明瞭都市更新資訊透明度與都市更新實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等面向的關聯性，另一方面就個案之特性如實施者上市與否、樓地板規模、總銷金額、實施方式、住宅單價、更新會等特性檢定能否對都市更新資訊透明度與效益產生影響，以作為都市更新個案資訊適度揭露的參考依據。實際操作流程如圖 4-1。

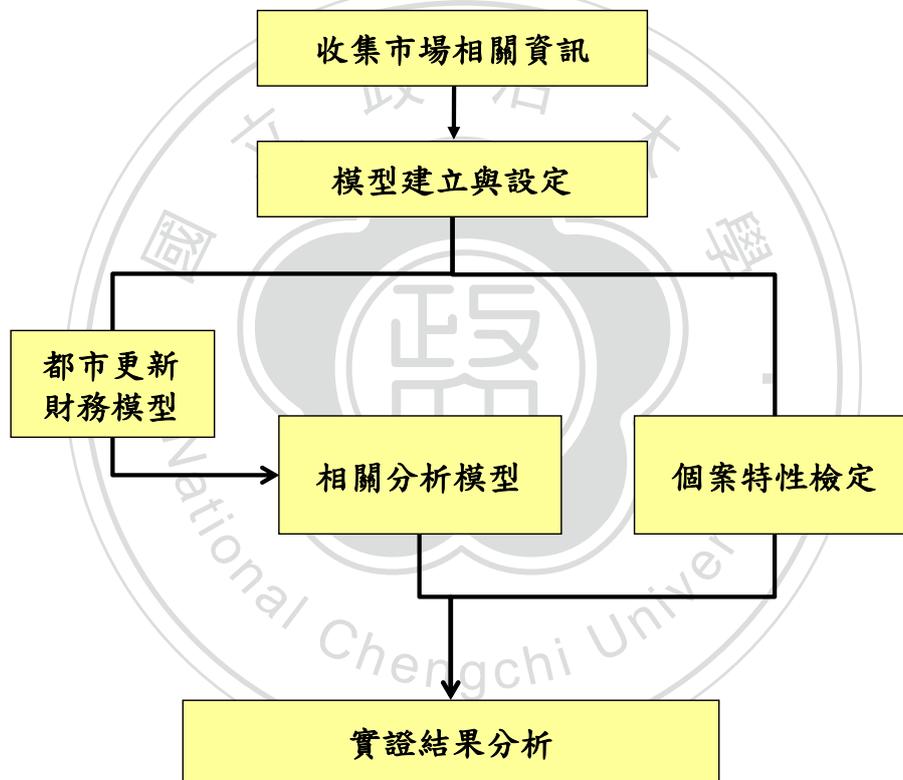


圖 4-1 實證分析流程圖

第一節 模型之建構

一、都市更新財務研究模型建構

(一) 模型建構目的

都市更新投資財務計畫涉及地主、實施者等之權益，不同的開發者有其不同的財務觀點。本研究課題之一為實施者面臨資訊揭露決策的兩難，故都市更新財務研究模型建構僅針對實施者財務，探討實施者本身成本效益，計算實施者實際的財務報酬及估算實施者對更新後價值低估幅度，以作為後續實證與都市更新個案資訊透明度關聯分析之基礎。

(二) 模型建構方法與程序

1. 資料來源

以臺北市都市更新處網站資料之都市更新個案成果為基礎，配合本研究範圍內之已報核完工 22 個案資料進行篩選作為資料來源。

2. 財務關鍵因子定義

以都市更新實施者之財務分析模式分為實施者收益、更新實施費用、分得房地價值等三項開發財務關鍵因子，由前述資料來源予以量化計算出 22 個案實施者報酬等財務評估指標進行財務分析，模式定義說明：

(1) 風險管理費：張能政(2005)指出都市更新過程中，實施者投入資金進行更新推動時，其投入於共同負擔的資金是以更新後不動產價值折價抵付。臺北市政府於 93 年 11 月訂定之「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」中將共同負擔中認列的管理費增加一項風險管理費作為其實施者合理報酬，其計算方式以投入之共同負擔的 12%²⁰為上限提列，故本研究以風險管理費作為實施者收益之一。

(2) 更新實施費用：考量資料取得正確性，以資料來源中之共同負擔費用作為實施者更新實施費用。依都市更新相關法規共同負擔包括項目：

① 工程費用：包括拆除工程、新建工程、公益設施認養及裝修費、公共設施地上物拆遷補償、工程開關費、工程管理費及其它（公寓大廈公共基金、空污費、外接水電瓦斯費用等）；② 權利變換價值：更新規劃、估價、測量費、原有建物的補償即拆遷安置費，地籍整理費；③ 工程費用及權利變換之利息；④ 管理費用：人事行政、銷售管理等。

²⁰ 99 年 12 月風險管理費提列利潤率修正為 10%-14%。

(3)分得房地價值：指實施者以折價抵付分得之房地價值等作為實施者收益之二，其估算以(共同負擔/總銷金額)作為實施者應分得樓地板及車位比例，再分別乘總樓地板面積及總車位數，求得實施者應分得樓地板及車位數，再依個別房車價值估算實施者分得房地價值。

3. 模型建構程序

- (1) 以風險管理費 (A) (以共同負擔之 12%估算)作為實施者收益之一。
- (2) 以更新實施費用 (B, 即共同負擔) 為實施者之成本。
- (3) 以(共同負擔/總銷金額)作為實施者折價抵付應分得樓地板及車位之比例，再分別乘總樓地板面積²¹及總車位數，求得實施者應分得樓地板及車位數。
- (4) 以已完工個案之事業計劃核定日為評價基準日²²，配合住展雜誌該都市更新個案同行政區預售屋、新成屋當時銷售個案中，考量都市更新個案之地段與實施者品牌等差異進行篩選後之平均價格²³，再取該平均價格與計畫原更新後單價較高者為修正單價²⁴，以此作為實施者應分得樓地板價值估算基準，建置模型。
- (5) 車位單價以該案樓地板每坪單價*5 坪估算。
- (6) 以實施者應分得樓地板及車位數分別乘以調整後房價及車位價值之合 (C)，作為實施者之收益之二。
- (7) 個案實施者報酬率²⁵ = (實施者之收益 - 實施者之成本) / 實施者之成本
= (A + C - B) / B。

並以此個案實施者報酬率報酬率為財務評估指標，以其與個案都市更新資訊透明度進行關聯分析之基礎。

²¹ 以實際樓地板面積或都更個案成果之總可建容積*1.5 倍 (一般建設業常用規劃係數) 估算。

²² 因研究範圍內個案之事業計劃核定日除廣宇建設都更案在 97.03.17 外，其餘均在 97 年以前，故採都市更新權利變換實施辦法 96.12.18 修正前對評價基準日之規定，以事業計劃核定日為評價基準日。

²³ 住展雜誌之個案銷售價格有表價及行情價，本研究以行情價為參考價格。

²⁴ 修正價格係以地面層 (含一樓) 總平均單價為估算基礎。

²⁵ 理論上實施者所應分得房地價值等於共同負擔，其報酬率等於常數 (即風險管理費提列百分比)，故本研究以事業計劃核定日為估價基準日進行分得實施者房地價值估算調整，重新估算實施者實際報酬率。

(三) 都市更新個案實施者報酬之估算

依前述都市更新財務研究模型建構進行都市更新個案實施者報酬估算，其結果彙整如表 4-1，都市更新個案實施者報酬²⁶估算，平均為 252,898 仟元，標準差為 162,625 仟元，個案實施者報酬最高為「擬定臺北市大安區仁愛段四小段 54 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」之 578,554 仟元，其實施者為台新銀行；最低為「擬定臺北市松山區寶清段七小段 678 地號土地(原豪門世家基地)都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之 40,381 仟元，其實施者為豪門世家更新會，為 921 受損重建更新。

再就都市更新個案實施者估算報酬率敘述統計觀之來看，報酬率平均為 29.0%，標準差為 7.8%，個案實施者報酬率最高為「變更臺北市內湖區潭美段四小段 417 地號等 3 筆地號土地都市更新事業計畫案」之 40.4%，其實施者為崇偉營造工程。



²⁶本研究個案更新方式包括採權利變換及協議合建，採權利變換方式之事業計畫與權利變換計畫不一定同時報核，且採協議合建方式，不用對更新後價值等估價，但為對實施者報酬估算有一致基礎，且考量研究範圍內個案之事業計畫核定日除廣宇建設都更案在 97.03.17 外，其餘均在 97 年以前，故採都市更新權利變換實施辦法 96.12.18 修正前對評價基準日之規定，以事業計畫核定日為評價基準日及財務結算基期。

表 4-1 都市更新個案之實施者報酬

單位:仟元

編號	實施者	總銷金額	更新實施費用	樓地板分配(坪)			價格調整(萬元/坪)				調整售價後實施者報酬					
				總樓地板	實施者	實施者%	原單價	住展單價	修正單價	更新後調幅	分得房地收益	風管費	實施者成本	利潤	全案報酬	年報酬率
1	遠雄建設	152,765	60,199	4,271	1,683	39.4%	32.19	41.52	41.52	22.5%	76,988	7,224	60,199	24,012	39.9%	10.1%
2	尚志資產	155,900	77,000	5,936	2,932	49.4%	23.64	26.83	26.83	11.9%	86,882	9,240	77,000	19,122	24.8%	6.1%
3	台新國際商業銀行	775,000	326,700	11,334	4,778	42.2%	61.54	66.50	66.50	7.5%	345,351	39,204	326,700	57,855	17.7%	3.8%
4	元大建設	279,300	99,300	3,591	1,277	35.6%	70.00	84.00	84.00	16.7%	118,443	11,916	99,300	31,059	31.3%	4.6%
5	元利建設	248,300	137,600	5,173	2,867	55.4%	43.20	47.63	47.63	9.3%	168,332	16,512	137,600	47,244	34.3%	9.0%
6	永達建設	59,000	25,000	1,421	602	42.4%	37.38	42.56	42.56	12.2%	28,238	3,000	25,000	6,238	25.0%	4.6%
7	允鵬建設	94,700	46,000	2,101	1,021	48.6%	40.57	39.48	40.57	0.0%	52,435	5,520	46,000	11,955	26.0%	4.2%
8	興富發建設	208,800	116,400	4,436	2,473	55.7%	42.36	44.66	44.66	5.1%	128,985	13,968	116,400	26,553	22.8%	4.2%
9	廣宇建設	255,200	125,300	5,543	2,721	49.1%	41.44	45.83	45.83	9.6%	156,572	15,036	125,300	46,308	37.0%	6.1%
10	華固建設	277,000	132,000	6,980	3,326	47.7%	35.71	44.74	44.74	20.2%	163,738	15,840	132,000	47,578	36.0%	6.8%
11	崇偉營造工程	88,000	34,000	2,308	892	38.6%	34.32	42.85	42.85	19.9%	43,668	4,080	34,000	13,748	40.4%	6.3%
12	民凱建設	113,000	64,000	4,433	2,511	56.6%	22.94	25.86	25.86	11.3%	72,395	7,680	64,000	16,075	25.1%	3.4%
13	國泰建設	200,400	235,800	7,264	8,547	117.7%	24.83	26.87	26.87	7.6%	253,244	28,296	235,800	45,740	19.4%	3.5%
14	金環建設	103,300	84,000	3,815	3,102	81.3%	24.37	28.90	28.90	15.7%	99,763	10,080	84,000	25,843	30.8%	7.4%
15	全陽建設	83,379	53,179	3,602	2,297	63.8%	20.83	25.56	25.56	18.5%	66,941	6,381	53,179	20,144	37.9%	10.0%
16	樂揚建設	89,500	63,300	3,456	2,444	70.7%	23.31	28.15	28.15	17.2%	68,798	7,596	63,300	13,094	20.7%	3.4%
17	大漢建設	115,000	108,000	2,872	2,697	93.9%	36.03	37.64	37.64	4.3%	127,875	12,960	108,000	32,835	30.4%	6.9%
18	東星大樓更新會	116,300	33,600	4,023	1,162	28.9%	26.02	29.61	29.61	12.1%	35,826	4,032	33,600	6,258	18.6%	2.8%
19	豪門世家更新會	58,600	21,600	1,884	694	36.9%	27.99	31.83	31.83	12.1%	23,046	2,592	21,600	4,038	18.7%	3.5%
20	慶福大樓更新會	44,500	14,400	1,805	584	32.4%	22.19	28.77	28.77	22.9%	18,104	1,728	14,400	5,432	37.7%	7.8%
21	東亞建築經理	514,600	163,000	10,561	3,345	31.7%	43.85	52.00	52.00	15.7%	184,657	19,560	163,000	41,217	25.3%	4.3%
22	晶宮大廈更新會	180,500	35,900	3,306	658	19.9%	49.13	64.22	64.22	23.5%	45,619	4,308	35,900	14,027	39.1%	5.4%

(四) 更新後價值低估幅度之估算

實施者基於自利之動機，往往透過壓低更新後價值等手段來滿足其期待的利益，所以本研究在都市更新財務研究模型建構程序中，即以已完工個案之事業計劃核定日為評價基準日，配合住展雜誌該都市更新個案同行政區預售屋、新成屋當時銷售個案中，考量都市更新個案之地段與實施者品牌等差異進行篩選後之平均價格，再取該平均價格時與計畫原更新後單價較高者來作為實施者應分得樓地板價值估算基準，建置模型，針對都市更新 22 個案更新後價值低估幅度估算，詳如表 4-2。

表 4-2 更新後價值低估幅度之估算

編號	實施者	價格調整(仟元/坪)			
		原單價	住展單價	修正單價	更新後價值低估幅度
1	遠雄建設	322	415	415	23.5%
2	尚志資產	236	268	268	11.9%
3	台新國際商業銀行	615	665	665	7.5%
4	元大建設	700	840	840	16.7%
5	元利建設	432	476	476	9.3%
6	永達建設	374	426	426	12.2%
7	允鵬建設	406	395	406	0.0%
8	興富發建設	424	447	447	5.1%
9	廣宇建設	414	458	458	9.6%
10	華固建設	357	447	447	20.2%
11	崇偉營造工程	343	428	428	19.9%
12	民凱建設	229	259	259	11.3%
13	國泰建設	248	269	269	7.6%
14	金環建設	244	289	289	15.7%
15	全陽建設	208	256	256	18.5%
16	樂揚建設	233	282	282	17.2%
17	大漢建設	360	376	376	4.3%
18	東星大樓更新會	260	296	296	12.1%
19	豪門世家更新會	280	318	318	12.1%
20	慶福大樓更新會	222	288	288	22.9%
21	東亞建築經理	439	520	520	15.7%
22	晶宮大廈更新會	491	642	642	23.4%

再以更新後價值低估幅度之敘述統計來看，更新後價值低估幅度平均為 13.5%，標準差為 6.5%，更新後價值低估幅度最高為「擬定臺北市士林區蘭雅段一小段 386 地號等 18 筆土地都市更新事業計畫案」之 23.50%，實施者為遠雄建設。

二、關聯分析模型建構

(一) 目的

本研究主要目的在探討資訊透明度與都市更新效益之關聯性，採兼顧都市更新各參與者效益切入，故選取實施者報酬（實施者效益）、審議期間

(都市更新整體效益)與更新後價值低估幅度(地主效益)等面向作為與都市更新個案資訊透明度關聯分析之課題。

(二) 關聯分析方法介紹

所謂相關是指兩變數(X、Y)之間相互發生之關聯，關聯分析即試圖利用相關係數(表示相關程度強弱、相關方向異同之量數)衡量變數之間的關係。(李金泉, 2010)

1. 關聯分析意義

關聯分析係探討數值變數間限性關係與方向的方法，通常共變數與相關係數是用來了解兩變數間線性關係的工具。

2. 相關係數之計算

相關係數之計算如後：

$$\begin{aligned}\rho_{XY} &= E\left(\frac{X-\mu_X}{\sigma_X}\right)\left(\frac{Y-\mu_Y}{\sigma_Y}\right) \\ &= \frac{E(X-\mu_X)(Y-\mu_Y)}{\sigma_X\sigma_Y} \\ &= \frac{\sigma_{XY}}{\sigma_X\sigma_Y}\end{aligned}$$

式中： ρ_{XY} 為 X、Y 隨機變數的相關係數， μ_X 、 σ_X 為 X 的平均數與標準差， μ_Y 、 σ_Y 為 Y 的平均數與標準差， σ_{XY} 為 X 與 Y 的共變數。

3. 相關係數之特質

隨著共變數的大小與正負向，相關係數可以分為正相關(完全正相關)、負相關(完全負相關)、零相關等情形。

- (1) 相關的大小需經顯著性檢定來證明是否顯著(是否有統計上的意義)。
- (2) 相關係數介於-1 至 1 之間。
- (3) 相關情形的大小非與 r 係數大小成正比
- (4) 相關並不等於因果相關係數沒有單位，可以進行跨樣本的比較

(三) 關聯分析模型操作程序

1. 彙整個案都市更新資訊透明度等變數

彙整前述都市更新資訊透明度評分、資訊透明度指標的權重及民眾認為就都市更新資訊透明度較需改進之項目等相關樣本實證數據作為 Y 隨機變數。

2. 彙整都市更新實施者報酬等相關變數

彙整前述都市更新個案實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等相關樣本實證數據作為 X 隨機變數。其中實施者報酬及更新後價值低估幅度相關敘述統計已於本節前述敘明，故對審議期間進一步說明，其以從都市更新個案提送都市更新概要到都市更新事業計畫審核核准的天數計算，彙整如表 4-3。審議期間平均天數為 670 天，標準差為 311 天，最長為「擬定臺北市文山區景美段一小段 501 地號等 7 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之 1,250 天，最快「擬定臺北市文山區萬慶段三小段 434 地號等 3 筆土地都市更新事業計畫案」為 292 天。

表 4-3 都市更新個案之審議天數

項目	實施者	掛件日期	事業計劃核定	審議期間
1	遠雄建設開發股份有限公司	94/3/15	95/2/24	346
2	尚志資產開發股份有限公司	93/3/15	94/4/16	397
3	台新國際商業銀行股份有限公司	89/7/15	91/3/21	614
4	元大建設企業股份有限公司	92/11/15	95/8/24	1,013
5	元利建設企業股份有限公司	91/5/15	92/3/3	292
6	永達建設股份有限公司	92/5/15	93/10/21	525
7	允鵬建設股份有限公司	92/6/15	94/9/8	816
8	興富發建設股份有限公司	92/2/15	93/7/13	514
9	廣宇建設實業股份有限公司	95/2/15	97/3/17	761
10	華固建設股份有限公司	92/10/15	94/2/4	478
11	崇偉營造工程股份有限公司	93/5/15	96/10/16	1,249
12	民凱建設股份有限公司	90/10/15	94/3/18	1,250
13	國泰建設股份有限公司	90/9/15	93/3/10	907
14	金環建設股份有限公司	92/3/15	93/5/10	422
15	全陽建設股份有限公司	93/4/15	94/2/2	293
16	樂揚建設股份有限公司	90/5/15	92/6/20	766
17	大漢建設股份有限公司	92/6/15	93/11/8	512
18	東星大樓都市更新會	89/1/15	91/8/23	951
19	豪門世家更新地區都市更新會	90/9/15	91/12/31	472
20	慶福大樓都市更新會	90/9/15	91/7/17	305
21	東亞建築經理股份有限公司	93/8/15	95/6/20	674
22	晶宮大廈更新會	91/10/15	95/1/9	1,182

3. 以樣本實證資料進行關聯分析，找出據統計意義之關聯性

配合樣本實證資料進行都市更新資訊透明度相關評分與都市更新效益關聯分析，找出據統計意義之關聯性，檢視本研究動機等之實證結果。並進一步進行資訊透明度影響因素與與都市更新效益關聯性分析，找出影響都市效益各面向重大之資訊透明度因素。

三、個案特性檢定

(一) 目的

考量國內都市更新個案資訊透明度評估之研究不多，本研究另針對都市更新個案特性配合都市更新個案資訊透明度評分等進行 t 檢定，期能找出日後有助於提升都市更新個案資訊透明度的關鍵因素。

(二) t 檢定方法介紹

1. t 檢定意義

邱皓政(2010)，當研究者關心兩個平均數的差異是否存在之時，是為雙母群平均數考驗的問題，研究假設(H1)為樣本一平均數與樣本二平均數具有差異，或 $\mu_{x1} \neq \mu_{x2}$ 。

2. t 檢定的基本假設

(1) 常態性假設

雙樣本平均數考驗中，兩個平均數來自於兩個樣本，除了樣本本身的抽樣分配需為常態化之外，兩個平均數的差的抽樣分配也必須符合常態分配的假設(normality)。

(2) 變異數同質性假設(homogeneity of variance)

平均數差異檢定中，每一個常態化樣本的平均數要能夠相互比較，除了需符合常態分配假設外，必須具有相似的離散狀況，也就是樣本的變異數必須具有同質性。但如果樣本的變異數不同質，表示兩個樣本在平均數差異之外，另外存有差異的來源，致使變異數呈現不同質的情況。變異數同質性假設若不能成立，會使得平均數的比較存有混淆因素。(李金泉, 2010)

(三) t 檢定操作程序

1. 選擇都市更新個案特性如實施者上市與否等變數

如前表 3-8 所述選擇實施者上市與否(X1)、樓地板規模(X2)、總銷金額(X3)、實施方式(X4)、住宅單價(X5)及更新會(X6)等個案特性

作為自變數。

2. 彙整都市更新個案資訊透明度相關評分及實施者報酬等變數

彙整都市更新個案資訊透明度相關評分、資訊透明度指標的權重及民眾認為就都市更新資訊透明度較需改進之項目等相關樣本實證數據作為 Y1 隨機變數。

另彙整都市更新個案實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等都更效益相關樣本實證數據亦作為 Y2 隨機變數。

3. 配合樣本實證資料進行 t 檢定

配合樣本實證資料進行 t 檢定，找出據統計意義之關聯性，期能找出日後有助於提升都市更新個案資訊透明度與都市更新效益的關鍵因素。



第二節 實證結果分析

藉由本研究所建構都市更新個案資訊透明度評估指標，分析個案問卷調查所得到的初級資訊，透過都市更新財務模型及關聯分析模型以明瞭都市更新資訊透明度與實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等面向的關聯性，另針對都市更新個案特性配合個案資訊透明度評分等進行 t 檢定，期能找出日後有助於提升都市更新個案資訊透明度的關鍵因素。

一、實證結果分析比較

如前述分別依關聯分析模型及 t 檢定二方面之實證研究結果加以說明：

(一) 關聯分析模型實證分析

1. 都市更新資訊透明度與都市更新實施者報酬等面向的相關性

(1) 與都市更新實施者報酬的相關性

都市更新資訊透明度評分與都市更新實施者報酬的相關性如表 4-4 所示，person 相關值為 0.154，呈低度正相關，雙尾顯著性為 0.026 小於 0.05 顯著性水準，具統計意義。

表 4-4 資訊透明度與都市更新實施者報酬之相關分析

項目	透明度評分	實施者報酬
透明度評分 Pearson 相關	1	.154*
顯著性 (雙尾)		.026
個數	210	210
實施者報酬 Pearson 相關	.154*	1
顯著性 (雙尾)	.026	
個數	210	210

(2) 與審議期間的相關性

都市更新資訊透明度相關評分²⁷與審議期間的相關性如表 4-5 所示，person 相關值為-0.150，呈低度之負相關，雙尾顯著性為 0.03 低於 0.05 顯著性水準，具統計意義。

²⁷ 指進一步就 AHP 專家權重排序及民眾認為透明度較差面向權重排序，依前、後各 25、20、15、10、5 等篩選後進行之透明度評分，目的是一方面為觀察資訊透明度變化趨勢，一方面增加相關性顯著之可能性。

表 4-5 資訊透明度與審議期間之相關分析

項目	後 20 透明度評分	審議期間
後 20 透明度評分	1	-.150*
Pearson 相關顯著性 (雙尾)		.030
個數	210	210
審議期間	-.150*	1
Pearson 相關顯著性 (雙尾)	.030	
個數	210	210

(3)與更新後價值低估幅度的相關性

都市更新資訊透明度相關評分與更新後價值低估幅度的相關性如表 4-6 所示，person 相關值為-0.196，呈低度負相關，雙尾顯著性為 0.004 小於 0.01 非常顯著性水準，具統計意義。

表 4-6 資訊透明度與更新後價值低估幅度之相關分析

項目	後 10 透明度評分	更新後價值 壓低幅度
後 10 透明度評分	1	-.196**
Pearson 相關顯著性 (雙尾)		.004
個數	210	210
更新後價值壓低幅度	-.196**	1
Pearson 相關顯著性 (雙尾)	.004	
個數	210	210

(4)都市更新資訊透明度與都市更新實施者報酬等面向相關性小結

綜上可發現都市更新資訊透明度相關評分與都市更新效益之實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等面向均具統計意義的關聯性。

再就未達顯著性水準的項目，如都市更新資訊透明度評分與審議期間及與更新後價值低估幅度的相關性等進行說明，其中與審議期間之 person 相關值為-0.085，屬微弱相關，但其符號為負，且審議期間與其他透明度相關亦大都呈負向，故資訊透明度提升仍有助於縮短審議期間，進一步交叉分析發現主要受遠雄士林蘭雅段案透過購地更新自建，較無異議及有效率使審議期間短，但問卷受訪者較少實際參與該案都更而使資訊透明度評分低之異常影響所致；與更新後價值低估幅度之 person 相關值為-0.041，

屬微弱相關，但其符號為負，且更新後價值低估幅度與其他透明度相關亦大都呈負向，故資訊透明度提升仍有助於減少更新後價值低估幅度，進一步探究其原因主要受台新銀行仁愛路都更案屬商辦問卷受訪者較少實際參與該案都更而使資訊透明度評分低，且該事業計畫 93 年核准時商辦價格仍低使低估幅度降低異常影響所致。

(5)實證結果與預期符號比較

經上述都市更新資訊透明度與都市更新實施者報酬等面向相關性實證分析可知，其實證符號與預期符號（詳如表 4-7）相符變數有都市更新實施者報酬、審議期間及更新後價值低估幅度，顯示提升資訊透明度與都市更新各參與者效益，如實施者報酬（實施者效益）、審議期間（都市更新整體效益）與更新後價值低估幅度（地主效益）等皆有所助益，故實證顯示提升資訊透明度有助提升都市更新效益。

表 4-7 關聯分析之實證結果

名稱	代號	單位	預期符號	實證符號	說明
實施者報酬	R1	百分比	+ 或 -	+	符號相符，實證顯示資訊透明度與實施者報酬呈低度正相關
審議期間	R2	天	-	-	符號相符，實證顯示資訊透明度與審議期間呈低度負相關
更新後價值低估幅度	R3	百分比	-	-	符號相符，實證顯示資訊透明度與更新後價值壓低幅度呈低度負相關

2. 影響都市更新資訊透明度因素與都市更新實施者報酬等面向的相關性

(1) 與都市更新實施者報酬的相關性

就影響都市更新資訊透明度因素與都市更新實施者報酬面向的相關性如表 4-8 所示，其中低於 0.05 顯著性水準，具統計意義之因素有第 2、8、11、17、18、21、26、28、29，其 person 相關值介於 0.143 至 0.403，其中第 11 題「是否揭露店面分配原則」不僅低於 0.01 非常顯著性水準，具統計意義，且其 person 相關值達 0.403，與實施者報酬呈中度相關。

(2) 與審議期間的相關性

就影響都市更新資訊透明度因素與審議期間面向的相關性亦如表 4-11 所示，其中低於 0.05 顯著性水準，具統計意義之因素有第 3、11、25、30 題，其 person 相關值介於-0.187 至 0.269 間，呈低度相關，而第 11 題「是否揭露店面分配原則」、第 25 題「是否揭露可查證資訊之管道」、第 30 題「是否揭露公地購買明細」均低於 0.01 非常顯著性水準，具統計意義。

(3) 與更新後價值低估幅度的相關性

就影響都市更新資訊透明度因素與更新後價值低估幅度面向的相關性亦如表 4-8 所示，其中低於 0.05 顯著性水準，具統計意義之因素有第 4、5、7、16、23、24、25 題，其 person 相關值介於-0.248 至-0.139 間，呈低度相關，而第 7 題「送審與登記，銷售之面積是否一致」、第 24 題「是否即時揭露都更資訊」均低於 0.01 非常顯著性水準，具統計意義。

表 4-8 影響都市更新資訊透明度因素關聯分析

因素	實施者報酬		審議期間		更新後價值低估幅度	
	Pearson 相關	顯著性 (雙尾)	Pearson 相關	顯著性 (雙尾)	Pearson 相關	顯著性 (雙尾)
協議分回坪數	0.07	0.2880	0.1213	0.0794	0.1091	0.1151
都更獎勵分配	.209**	0.0030	- 0.0109	0.8765	0.0464	0.5103
協議分配位置	0.01	0.9400	.163*	0.0189	- 0.0437	0.5306
公設比例明細	- 0.10	0.1390	- 0.0416	0.5522	-.175*	0.0118
公設如何分配	- 0.03	0.6860	0.0680	0.3373	-.168*	0.0173
產權登記明細	0.05	0.5240	0.0091	0.8972	- 0.0939	0.1806
面積一致性	0.11	0.1500	- 0.1075	0.1617	-.248**	0.0011
協議購地價格	.241**	0.0020	0.0863	0.2691	- 0.0907	0.2453
拆遷補償標準	0.11	0.1430	- 0.0979	0.1732	0.0044	0.9511
建材設備明細	0.01	0.8870	0.0381	0.5853	- 0.0226	0.7460
店面分配原則	.403**	-	.263**	0.0023	0.1333	0.1276
更新前估價	.225**	0.0020	- 0.1059	0.1408	0.0679	0.3456
更新後估價	0.14	0.0560	- 0.0620	0.3939	- 0.0396	0.5863
揭露估價報告	0.10	0.1760	- 0.0226	0.7565	- 0.0434	0.5518
鑑價機構遴選	0.09	0.2110	-.186*	0.0113	- 0.0206	0.7807
估價結果採用	0.12	0.0970	- 0.0900	0.2220	- 0.0925	0.2094
特殊估價標準	.227**	0.0070	- 0.0442	0.6031	- 0.0435	0.6085
揭露造價明細	.196**	0.0050	- 0.1070	0.1266	0.0803	0.2522
風管費明細	0.05	0.4710	- 0.1197	0.1046	- 0.0953	0.1969
銷售費用明細	0.06	0.4600	0.0170	0.8267	- 0.1001	0.1952
最小單元大小	.143*	0.0460	0.0202	0.7795	- 0.1077	0.1341
規劃變動揭露	0.12	0.0990	- 0.1075	0.1348	- 0.0285	0.6923
揭露都更時程	- 0.06	0.4280	- 0.0853	0.2182	-.139*	0.0437
即時揭露資訊	- 0.01	0.8490	- 0.0831	0.2338	-.187**	0.0069
資訊查證管道	0.04	0.5900	-.187**	0.0086	-.141*	0.0487
加開說明會	-.153*	0.0270	0.0155	0.8237	- 0.1018	0.1417
提供會議記錄	- 0.03	0.6410	0.0112	0.8721	- 0.0609	0.3801
揭露容移明細	.255**	-	0.0412	0.5731	0.0005	0.9949
容移價值認定	.230**	0.0020	- 0.1036	0.1650	- 0.0082	0.9129
公地購買明細	0.17	0.0570	.269**	0.0018	- 0.1192	0.1734

(4) 小結

由上述就影響都市更新資訊透明度因素與都市更新實施者報酬等面向的相關性進行探討發現，與兩面性以上具統計意義之因素有「是否揭露店面分配原則」與「是否揭露可查證資訊之管道」，顯示其對都市更新效益影響大。

(二) 關聯分析模型實證結果

經上述都市更新資訊透明度與都市更新實施者報酬等面向關聯性實證研究可知，其實證符號與預期符號均相符，顯示提升資訊透明度與都市更

新各參與者效益，如實施者報酬（實施者效益）、審議期間（都市更新整體效益）與更新後價值低估幅度（地主效益）等皆有所助益，故實證顯示提升資訊透明度有助提升都市更新效益，進一步就影響都市更新資訊透明度因素與與都市更新實施者報酬等面向關聯性分析發現「是否揭露店面分配原則」與「是否揭露可查證資訊之管道」兩因素對都市更新效益影響大。

（三）t 檢定實證分析

進一步探求都市更新個案資訊透明度關鍵因素，以提升資訊透明度及都市更新效益，選擇都市更新個案特性如實施者上市與否等變數，配合都市更新個案資訊透明度相關評分及都市更新效益等變數樣本實證資料進行 t 檢定，其實證結果先以各組別加以敘述，另將於後段 t 檢定實證結果小結中進行實證結果與預期符號比較，並彙整歸納其實質意涵。

1. 實施者上市與否

就實施者上市與否區分，樣本中實施者上市者有 70 份，未上市者有 140 份，其中資訊透明度評分上市平均數為 39.5 分，未上市平均數為 41.3 分；實施者報酬率上市平均數為 27.4%，未上市平均數為 30.8%；審議期間上市平均 610 天，未上市平均數為 697 天；更新後價值低估幅度上市平均數為 14.0%，未上市平均數為 14.7%，組別統計量詳如表 4-9。

經 t 檢定實證（詳如表 4-10）顯示，顯著性水準低於 0.05，具統計意義者有：實施者報酬率（上市平均低 3.4%）；審議期間（上市平均少 87 天）。

表 4-9 實施者上市與否組別統計量

項目	上市與否	個數	平均數	標準差	平均數的標準誤
透明度評分	上市	70	39.5386	9.09717	1.08732
	未上市	140	41.3531	12.09657	1.02235
實施者報酬	上市	70	27.4229	7.90587	.94493
	未上市	140	30.7718	7.23666	.61161
審議期間	上市	70	609.8571	238.45483	28.50080
	未上市	140	697.0357	333.62997	28.19688
更新後價值低估幅度	上市	70	14.0114	9.35776	1.11847
	未上市	140	14.6943	5.87696	.49669
前25透明度評分	上市	70	39.0389	9.23508	1.10380
	未上市	140	40.8919	12.14072	1.02608
前20透明度評分	上市	70	37.6360	9.76370	1.16698
	未上市	140	40.1481	12.27215	1.03719
前15透明度評分	上市	70	37.2726	9.88343	1.18130
	未上市	140	40.3309	12.33128	1.04218
前10透明度評分	上市	70	37.8290	10.58663	1.26534
	未上市	140	41.2589	12.77209	1.07944
前5透明度評分	上市	70	39.3897	11.51082	1.37581
	未上市	140	43.9282	13.67421	1.15568
後25透明度評分	上市	70	39.7020	9.23454	1.10374
	未上市	140	40.0239	12.57360	1.06266
後20透明度評分	上市	70	41.6430	9.44227	1.12857
	未上市	140	41.5814	13.02522	1.10083
後15透明度評分	上市	70	44.8593	10.09060	1.20606
	未上市	140	43.8550	13.49556	1.14058
後10透明度評分	上市	70	48.5767	11.17800	1.33603
	未上市	140	47.1949	13.94417	1.17850
後5透明度評分	上市	70	46.4874	13.43188	1.60542
	未上市	140	47.8583	15.20659	1.28519
民眾透明度評分差前25	上市	70	36.0979	9.72390	1.16223
	未上市	140	38.4861	12.50923	1.05722
民眾透明度評分差前20	上市	70	31.8257	10.13548	1.21142
	未上市	140	33.1624	13.00669	1.09927
民眾透明度評分差前15	上市	70	30.0793	11.32100	1.35312
	未上市	139	31.5246	13.72423	1.16407
民眾透明度評分差前10	上市	70	28.3247	12.01073	1.43556
	未上市	138	29.8596	13.20446	1.12404
民眾透明度評分差前5	上市	68	26.6397	12.52364	1.51871
	未上市	137	28.0499	14.35189	1.22616
民眾透明度評分差後25	上市	70	43.4306	9.28721	1.11003
	未上市	140	45.3166	12.31520	1.04082
民眾透明度評分差後20	上市	70	46.6523	9.81930	1.17363
	未上市	140	48.9135	12.59147	1.06417
民眾透明度評分差後15	上市	70	49.6277	9.50540	1.13611
	未上市	140	52.0746	12.44174	1.05152
民眾透明度評分差後10	上市	70	53.1556	11.04180	1.31975
	未上市	140	55.8106	13.70713	1.15846
民眾透明度評分差後5	上市	70	63.5123	11.76542	1.40624
	未上市	140	61.4181	15.45608	1.30628

表 4-10 實施者上市 t 檢定結果

上市與否	t	自由度	顯著性 (雙尾)	平均差異	標準誤差異	差異的 95% 信賴區間	
						下界	上界
透明度評分	-1.216	176.465	.226	-1.81457	1.49247	-4.75995	1.13081
實施者報酬	-2.975	127.790	.004 **	-3.34893	1.12559	-5.57614	-1.12171
審議期間	-2.174	183.100	.031 *	-87.17857	40.09189	-166.28006	-8.07708
更新後價值低估幅度	-.558	97.026	.578	-.68286	1.22379	-3.11174	1.74603
前25透明度評分	-1.230	174.931	.221	-1.85300	1.50706	-4.82735	1.12135
前20透明度評分	-1.609	168.784	.109	-2.51214	1.56128	-5.59430	.57002
前15透明度評分	-1.941	167.762	.054	-3.05829	1.57531	-6.16827	.05170
前10透明度評分	-2.062	163.094	.041 *	-3.42986	1.66322	-6.71407	-.14565
前5透明度評分	-2.526	160.949	.013 *	-4.53850	1.79679	-8.08682	-.99018
後25透明度評分	-.210	179.602	.834	-.32193	1.53215	-3.34527	2.70141
後20透明度評分	.039	181.294	.969	.06164	1.57655	-3.04910	3.17238
後15透明度評分	.605	177.239	.546	1.00429	1.65997	-2.27157	4.28014
後10透明度評分	.776	167.739	.439	1.38179	1.78152	-2.13531	4.89888
後5透明度評分	-.667	154.316	.506	-1.37086	2.05647	-5.43333	2.69162
民眾透明度評分差前25	-1.520	171.981	.130	-2.38821	1.57114	-5.48942	.71299
民眾透明度評分差前20	-.817	171.644	.415	-1.33671	1.63583	-4.56564	1.89221
民眾透明度評分差前15	-.810	164.010	.419	-1.44532	1.78494	-4.96974	2.07910
民眾透明度評分差前10	-.842	150.963	.401	-1.53485	1.82326	-5.13726	2.06756
民眾透明度評分差前5	-.722	151.172	.471	-1.41022	1.95192	-5.26678	2.44634

2. 樓地板規模

就樓地板規模區分，樣本樓地板規模大於 5000 坪者有 60 份，小於者有 150 份，其中資訊透明度評分大於 5000 坪者平均數為 41.0 分，小於 5000 坪者平均數為 40.6；實施者報酬率大於 5000 坪者平均數為 29.5%，小於 5000 坪者平均數為 29.7%；審議期間大於 5000 坪者平均數為 585 天，小於 5000 坪者平均數為 701 天；更新後價值低估幅度大於 5000 坪者平均數為 12.9%，小於 5000 坪者平均數為 15.1%，組別統計量詳如表 4-11。

經 t 檢定實證結果（詳如表 4-12）顯示，顯著性水準低於 0.05，具有統計意義者有：審議期間（大於 5000 坪者平均少 112 天）；更新後價值低估幅度（大於 5000 坪者平均低 2.2%）。

表 4-11 樓地板規模組別統計量

項目	樓地板規模	個數	平均數	標準差	平均數的標準誤
透明度評分	大於5000坪	60	41.0403	11.67716	1.50751
	小於5000坪	150	40.6315	11.03724	.90119
實施者報酬	大於5000坪	60	29.4750	6.68024	.86242
	小於5000坪	150	29.7277	7.97637	.65127
審議期間	大於5000坪	60	584.8333	215.98134	27.88307
	小於5000坪	150	701.2333	331.93663	27.10251
更新後價值低估幅度	大於5000坪	60	12.8600	5.27252	.68068
	小於5000坪	150	15.1093	7.77529	.63485
前25透明度評分	大於5000坪	60	40.7580	11.71739	1.51271
	小於5000坪	150	40.0807	11.11653	.90766
前20透明度評分	大於5000坪	60	39.9505	12.00028	1.54923
	小於5000坪	150	39.0549	11.37396	.92868
前15透明度評分	大於5000坪	60	40.0588	12.03375	1.55355
	小於5000坪	150	39.0125	11.50494	.93937
前5透明度評分	大於5000坪	60	42.9897	11.88329	1.53413
	小於5000坪	150	42.1857	13.64340	1.11398
民眾透明度評分差前25	大於5000坪	60	38.5602	12.35545	1.59508
	小於5000坪	150	37.3419	11.43140	.93337
民眾透明度評分差前15	大於5000坪	59	32.4139	13.56944	1.76659
	小於5000坪	150	30.5003	12.71763	1.03839
民眾透明度評分差前5	大於5000坪	59	28.0032	14.84603	1.93279
	小於5000坪	146	27.4120	13.34256	1.10424
民眾透明度評分差後25	大於5000坪	60	44.8910	11.84693	1.52943
	小於5000坪	150	44.6067	11.26694	.91994
民眾透明度評分差後20	大於5000坪	60	48.0028	11.83583	1.52800
	小於5000坪	150	48.2225	11.77589	.96150
民眾透明度評分差後15	大於5000坪	60	50.8252	11.63697	1.50233
	小於5000坪	150	51.4325	11.59292	.94656
民眾透明度評分差後10	大於5000坪	60	54.0915	12.42582	1.60417
	小於5000坪	150	55.2592	13.13061	1.07211
民眾透明度評分差後5	大於5000坪	60	58.4482	14.37429	1.85571
	小於5000坪	150	63.5834	14.10436	1.15162

表 4-12 樓地板規模 t 檢定結果

樓地板規模	t	自由度	顯著性 (雙尾)	平均差異	標準誤差異	差異的 95% 信賴區間	
						下界	上界
透明度評分	.233	103.471	.816	.40887	1.75634	-3.07424	3.89197
實施者報酬	-.234	128.883	.816	-.25267	1.08070	-2.39087	1.88554
審議期間	-2.993	164.875	.003 **	-116.40000	38.88460	-193.17595	-39.62405
更新後價值低估幅度	-2.417	158.730	.017 *	-2.24933	.93078	-4.08765	-.41102
前25透明度評分	.384	103.803	.702	.67733	1.76412	-2.82107	4.17574
前20透明度評分	.496	103.717	.621	.89563	1.80626	-2.68635	4.47762
前15透明度評分	.576	104.498	.566	1.04637	1.81547	-2.55358	4.64632
前10透明度評分	.292	109.986	.771	.54147	1.85320	-3.13115	4.21408
前5透明度評分	.424	123.973	.672	.80400	1.89591	-2.94855	4.55655
後25透明度評分	.105	99.033	.917	.19373	1.85235	-3.48172	3.86919
後20透明度評分	.136	103.279	.892	.25447	1.87283	-3.45974	3.96867
後15透明度評分	-.537	105.341	.592	-1.03963	1.93431	-4.87488	2.79561
後10透明度評分	-.909	108.161	.365	-1.82190	2.00346	-5.79303	2.14923
後5透明度評分	-1.317	108.167	.191	-2.94280	2.23517	-7.37322	1.48762
民眾透明度評分差前25	.659	101.604	.511	1.21823	1.84810	-2.44763	4.88410
民眾透明度評分差前20	.675	98.696	.501	1.31223	1.94509	-2.54739	5.17186
民眾透明度評分差前15	.934	100.339	.353	1.91356	2.04917	-2.15176	5.97889
民眾透明度評分差前10	.846	98.811	.400	1.73127	2.04603	-2.32859	5.79113
民眾透明度評分差前5	.266	97.871	.791	.59123	2.22599	-3.82623	5.00870

3. 總銷金額

就總銷金額區分，樣本總銷金額大於 20 億者有 90 份，小於者有 120 份，其中資訊透明度評分大於 20 億者平均數為 38.8 分，小於 20 億者平均數為 42.2 分；實施者報酬率總銷大於 20 億者平均數為 29.3%，小於 20 億者平均數為 29.9%；審議期間大於 20 億者平均數為 622 天，小於 20 億者平均數為 702 天；更新後價值低估幅度大於 20 億者平均數為 13.7%，小於 20 億者平均數為 15.0%，組別統計量詳如表 4-13。

經 t 檢定實證結果（詳如表 4-14）顯示，顯著性水準低於 0.05，具有統計意義者有：資訊透明度評分（大於 20 億者平均少 3.4 分）；審議期間（大於 20 億者平均少 80 天）。



表 4-13 總銷金額組別統計量

項目	總銷金額	個數	平均數	標準差	平均數的標準誤
透明度評分	大於20億	90	38.8238	10.44448	1.10094
	小於20億	120	42.1917	11.56326	1.05558
實施者報酬	大於20億	90	29.3011	7.76054	.81803
	小於20億	120	29.9213	7.52336	.68679
審議期間	大於20億	90	622.1111	230.69774	24.31768
	小於20億	120	702.3750	351.25200	32.06477
更新後價值低估幅度	大於20億	90	13.7389	8.79002	.92655
	小於20億	120	15.0125	5.72834	.52292
前25透明度評分	大於20億	90	38.4281	10.54716	1.11177
	小於20億	120	41.6588	11.63010	1.06168
前20透明度評分	大於20億	90	37.2268	11.00386	1.15991
	小於20億	120	40.8738	11.72008	1.06989
前15透明度評分	大於20億	90	37.3102	11.20401	1.18101
	小於20億	120	40.8123	11.77879	1.07525
前10透明度評分	大於20億	90	37.8967	11.47499	1.20957
	小於20億	120	41.7798	12.45573	1.13705
前5透明度評分	大於20億	90	40.0819	12.10201	1.27566
	小於20億	120	44.1655	13.65912	1.24690
後25透明度評分	大於20億	90	38.2130	10.90266	1.14924
	小於20億	120	41.1943	11.89161	1.08555
後20透明度評分	大於20億	90	40.0142	11.16969	1.17739
	小於20億	120	42.7927	12.37827	1.12998
後15透明度評分	大於20億	90	42.4302	11.58777	1.22146
	小於20億	120	45.5094	12.94804	1.18199
後10透明度評分	大於20億	90	46.4518	12.62877	1.33119
	小於20億	120	48.5583	13.38353	1.22174
後5透明度評分	大於20億	90	44.4543	14.06677	1.48277
	小於20億	120	49.6116	14.69584	1.34154
民眾透明度評分差前25	大於20億	90	35.8769	11.32462	1.19372
	小於20億	120	39.0498	11.81421	1.07849
民眾透明度評分差前15	大於20億	89	29.6444	12.74997	1.35149
	小於20億	120	32.0760	13.06930	1.19306
民眾透明度評分差前5	大於20億	87	26.4663	14.17781	1.52002
	小於20億	118	28.4048	13.44076	1.23732
民眾透明度評分差後25	大於20億	90	42.5964	10.46551	1.10316
	小於20億	120	46.2566	11.86828	1.08342
民眾透明度評分差後20	大於20億	90	45.5239	10.40933	1.09724
	小於20億	120	50.1367	12.36404	1.12868
民眾透明度評分差後15	大於20億	90	48.9632	10.56196	1.11333
	小於20億	120	52.9808	12.04753	1.09978
民眾透明度評分差後10	大於20億	90	52.4037	11.48442	1.21056
	小於20億	120	56.8170	13.63311	1.24453
民眾透明度評分差後5	大於20億	90	59.4048	12.84595	1.35408
	小於20億	120	64.1498	15.09555	1.37803

表 4-14 總銷金額 t 檢定結果

總銷金額	t	自由度	顯著性 (雙尾)	平均差異	標準誤差異	差異的 95% 信賴區間	
						下界	上界
透明度評分	-2.208	200.881	.028 *	-3.36789	1.52523	-6.37540	-.36038
實施者報酬	-.581	188.602	.562	-.62014	1.06811	-2.72711	1.48683
審議期間	-1.994	204.708	.047 *	-80.26389	40.24300	-159.60780	-.91998
更新後價值低估幅度	-1.197	143.814	.233	-1.27361	1.06393	-3.37657	.82935
前25透明度評分	-2.102	200.582	.037 *	-3.23064	1.53727	-6.26192	-.19936
前20透明度評分	-2.311	197.789	.022 *	-3.64697	1.57799	-6.75882	-.53513
前15透明度評分	-2.193	196.647	.030 *	-3.50211	1.59717	-6.65189	-.35234
前10透明度評分	-2.339	199.362	.020 *	-3.88308	1.66010	-7.15669	-.60947
前5透明度評分	-2.289	202.238	.023 *	-4.08361	1.78384	-7.60092	-.56630
後25透明度評分	-1.886	199.744	.061	-2.98133	1.58088	-6.09869	.13602
後20透明度評分	-1.703	200.953	.090	-2.77844	1.63190	-5.99629	.43940
後15透明度評分	-1.812	201.547	.072	-3.07919	1.69972	-6.43071	.27233
後10透明度評分	-1.166	197.355	.245	-2.10656	1.80685	-5.66978	1.45666
後5透明度評分	-2.579	196.079	.011 *	-5.15725	1.99958	-9.10070	-1.21380
民眾透明度評分差前25	-1.972	195.949	.050 *	-3.17294	1.60876	-6.34564	-.00025
民眾透明度評分差前20	-1.652	192.729	.100	-2.77661	1.68064	-6.09142	.53820
民眾透明度評分差前15	-1.349	192.256	.179	-2.43162	1.80275	-5.98734	1.12410
民眾透明度評分差前10	-.725	176.633	.469	-1.32545	1.82769	-4.93236	2.28146
民眾透明度評分差前5	-.989	179.727	.324	-1.93851	1.95996	-5.80600	1.92898

4. 實施方式

就實施方式區分，樣本實施方式採權利變換者有 120 份，協議合建者有 90 份，其中資訊透明度評分權利變換者平均數為 41.0 分，協議合建者平均數為 40.5 分；實施者報酬率權利變換者平均數為 28.9%，協議合建者平均數為 30.6%；審議期間權利變換者平均數為 750 天，協議合建者平均數為 559 天；更新後價值幅度權利變換者平均數為 14.1%，協議合建者平均數為 15.0%，組別統計量詳如表 4-15。

經 t 檢定實證結果（詳如表 4-16）顯示，顯著性水準低於 0.05，具有統計意義者有：審議期間（權利變換平均多 191 天）；透明度相關評分（權利變換平均多 4.0 分²⁸）。

表 4-15 實施方式組別統計量

項目	更新方式	個數	平均數	標準差	平均數的標準誤
透明度評分	權利變換	120	40.9697	11.63562	1.06218
	協議合建	90	40.4531	10.64155	1.12172
實施者報酬	權利變換	120	28.9263	7.22776	.65980
	協議合建	90	30.6278	8.03775	.84725
審議期間	權利變換	120	749.6250	283.06142	25.83985
	協議合建	90	559.1111	306.27609	32.28433
更新後價值低估幅度	權利變換	120	14.0517	6.95265	.63469
	協議合建	90	15.0200	7.54328	.79513
前25透明度評分	權利變換	120	40.5178	11.78764	1.07606
	協議合建	90	39.9493	10.59027	1.11631
前20透明度評分	權利變換	120	39.6544	12.15354	1.10946
	協議合建	90	38.8526	10.70339	1.12824
前15透明度評分	權利變換	120	39.6605	12.33815	1.12631
	協議合建	90	38.8460	10.68626	1.12643
前5透明度評分	權利變換	120	42.9548	14.07169	1.28456
	協議合建	90	41.6962	11.82719	1.24670
民眾透明度評分差前25	權利變換	120	38.1580	12.20705	1.11435
	協議合建	90	37.0660	10.98900	1.15834
民眾透明度評分差前20	權利變換	120	33.2635	12.42441	1.13419
	協議合建	90	31.9880	11.72417	1.23584
民眾透明度評分差前15	權利變換	119	32.0119	13.13654	1.20422
	協議合建	90	29.7561	12.68003	1.33659
民眾透明度評分差前10	權利變換	119	30.3855	13.22500	1.21233
	協議合建	89	27.9491	12.15881	1.28883
民眾透明度評分差前5	權利變換	117	29.3045	14.39673	1.33098
	協議合建	88	25.2922	12.57629	1.34064
民眾透明度評分差後25	權利變換	120	44.5104	11.67105	1.06542
	協議合建	90	44.9247	11.10750	1.17083
民眾透明度評分差後20	權利變換	120	47.8502	12.06298	1.10119
	協議合建	90	48.5726	11.40967	1.20269
民眾透明度評分差後15	權利變換	120	50.8143	11.94960	1.09084
	協議合建	90	51.8518	11.10865	1.17095
民眾透明度評分差後10	權利變換	120	54.5782	13.24601	1.20919
	協議合建	90	55.3888	12.51717	1.31943
民眾透明度評分差後5	權利變換	120	60.6498	14.28913	1.30441
	協議合建	90	64.0714	14.24595	1.50165

²⁸ 由表 4-16 民眾透明度評分差前 5 知其顯著性為 0.035，再由 4-16 該項計算得之。

表 4-16 實施方式 t 檢定結果

更新方式	t	自由度	顯著性 (雙尾)	平均差異	標準誤差異	差異的 95% 信賴區間	
						下界	上界
透明度評分	.334	199.937	.738	.51656	1.54482	-2.52968	3.56279
實施者報酬	-1.584	180.133	.115	-1.70153	1.07386	-3.82049	.41744
審議期間	4.607	183.295	.000 **	190.51389	41.35186	108.92705	272.10073
更新後價值低估幅度	-.952	182.985	.342	-.96833	1.01738	-2.97564	1.03897
前25透明度評分	.367	201.271	.714	.56850	1.55050	-2.48881	3.62581
前20透明度評分	.507	202.635	.613	.80186	1.58235	-2.31812	3.92184
前15透明度評分	.511	203.667	.610	.81450	1.59293	-2.32625	3.95525
前10透明度評分	.763	205.265	.446	1.26528	1.65743	-2.00248	4.53304
前5透明度評分	.703	205.261	.483	1.25853	1.79007	-2.27075	4.78781
後25透明度評分	.068	194.966	.946	.10978	1.60659	-3.05875	3.27831
後20透明度評分	-.214	193.970	.831	-.35581	1.66195	-3.63361	2.92200
後15透明度評分	-.093	194.401	.926	-.16122	1.73359	-3.58028	3.25783
後10透明度評分	-.438	197.015	.662	-.79475	1.81283	-4.36980	2.78030
後5透明度評分	-.063	189.553	.950	-.12814	2.05018	-4.17224	3.91596
民眾透明度評分差前25	.679	201.126	.498	1.09200	1.60733	-2.07739	4.26139
民眾透明度評分差前20	.760	197.352	.448	1.27550	1.67740	-2.03243	4.58343
民眾透明度評分差前15	1.254	195.148	.211	2.25582	1.79907	-1.29229	5.80393
民眾透明度評分差前10	1.377	197.381	.170	2.43645	1.76942	-1.05295	5.92584
民眾透明度評分差前5	2.124	198.437	.035 *	4.01237	1.88913	.28702	7.73772

5. 住宅單價

就住宅單價與否區分，樣本每坪單價高於 50 萬元者有 50 份，低於者有 160 份，其中資訊透明度評分高於 50 萬元者平均數為 39.4 分，低於 50 萬元者平均數為 41.2 分；實施者報酬率高於 50 萬元者平均數為 31.2%，低於 50 萬元者平均數為 29.2%；審議期間高於 50 萬元者平均數為 766 天，低於 50 萬元者平均數為 637 天；更新後價值低估幅度高於 50 萬元者平均數為 19.8%，低於 50 萬元者平均數為 12.8%，組別統計量詳如表 4-17。

經 t 檢定實證結果（詳如表 4-18）顯示，顯著性水準低於 0.05，具有統計意義者有：審議期間（住宅單價高於 50 萬元者平均多 129 天）；更新後價值低估幅度（住宅單價高於 50 萬元者平均多 7.0%）。

表 4-17 住宅單價組別統計量

項目	住宅單價	個數	平均數	標準差	平均數的標準誤
透明度評分	每坪高於50萬元	50	39.4214	12.36577	1.74878
	每坪低於50萬元	160	41.1629	10.81439	.85495
實施者報酬	每坪高於50萬元	50	31.1540	9.04163	1.27868
	每坪低於50萬元	160	29.1872	7.07651	.55945
審議期間	每坪高於50萬元	50	765.8000	300.35109	42.47606
	每坪低於50萬元	160	637.4063	304.07793	24.03947
更新後價值低估幅度	每坪高於50萬元	50	19.8120	7.55244	1.06808
	每坪低於50萬元	160	12.7963	6.24188	.49346
前25透明度評分	每坪高於50萬元	50	39.3036	12.50906	1.76905
	每坪低於50萬元	160	40.5775	10.87494	.85974
前20透明度評分	每坪高於50萬元	50	38.3486	12.96008	1.83283
	每坪低於50萬元	160	39.6114	11.07876	.87585
前15透明度評分	每坪高於50萬元	50	38.5186	13.05973	1.84693
	每坪低於50萬元	160	39.5592	11.19143	.88476
前5透明度評分	每坪高於50萬元	50	42.6780	16.07655	2.27357
	每坪低於50萬元	160	42.3333	12.13799	.95959
民眾透明度評分差前25	每坪高於50萬元	50	36.2400	12.78292	1.80778
	每坪低於50萬元	160	38.1431	11.32607	.89540
民眾透明度評分差前20	每坪高於50萬元	50	31.3032	12.58756	1.78015
	每坪低於50萬元	160	33.1586	11.97266	.94652
民眾透明度評分差前15	每坪高於50萬元	50	30.0822	13.77984	1.94876
	每坪低於50萬元	159	31.3419	12.72118	1.00886
民眾透明度評分差前10	每坪高於50萬元	50	29.3600	14.76298	2.08780
	每坪低於50萬元	158	29.3377	12.17464	.96856
民眾透明度評分差前5	每坪高於50萬元	48	29.6094	16.06289	2.31848
	每坪低於50萬元	157	26.9624	12.96624	1.03482
民眾透明度評分差後25	每坪高於50萬元	50	42.5670	12.10612	1.71206
	每坪低於50萬元	160	45.3508	11.13728	.88048
民眾透明度評分差後20	每坪高於50萬元	50	45.8126	12.95344	1.83189
	每坪低於50萬元	160	48.8933	11.31202	.89429
民眾透明度評分差後15	每坪高於50萬元	50	49.3834	13.16403	1.86168
	每坪低於50萬元	160	51.8451	11.01981	.87119
民眾透明度評分差後10	每坪高於50萬元	50	53.7450	14.84007	2.09870
	每坪低於50萬元	160	55.2945	12.27950	.97078
民眾透明度評分差後5	每坪高於50萬元	50	61.6168	13.98457	1.97772
	每坪低於50萬元	160	62.2722	14.48542	1.14517

表 4-18 住宅單價 t 檢定結果

住宅單價	t	自由度	顯著性 (雙尾)	平均差異	標準誤差異	差異的 95% 信賴區間	
						下界	上界
透明度評分	-.895	73.921	.374	-1.74154	1.94658	-5.62026	2.13718
實施者報酬	1.409	68.778	.163	1.96681	1.39571	-.81771	4.75133
審議期間	2.631	82.799	.010 **	128.39375	48.80688	31.31534	225.47216
更新後價值低估幅度	5.963	71.152	.000 **	7.01575	1.17656	4.66984	9.36166
前25透明度評分	-.648	73.614	.519	-1.27390	1.96690	-5.19337	2.64557
前20透明度評分	-.622	72.765	.536	-1.26284	2.03135	-5.31154	2.78586
前15透明度評分	-.508	72.887	.613	-1.04059	2.04791	-5.12217	3.04100
前10透明度評分	-.173	71.065	.863	-.37717	2.18525	-4.73438	3.98003
前5透明度評分	.140	67.354	.889	.34469	2.46778	-4.58054	5.26992
後25透明度評分	-1.550	81.940	.125	-2.88962	1.86456	-6.59887	.81962
後20透明度評分	-1.761	84.040	.082	-3.33520	1.89346	-7.10052	.43012
後15透明度評分	-1.698	84.564	.093	-3.34420	1.96984	-7.26107	.57267
後10透明度評分	-2.055	96.279	.043 *	-3.94948	1.92187	-7.76421	-.13474
後5透明度評分	-3.439	88.103	.001 **	-7.62239	2.21658	-12.02730	-3.21748
民眾透明度評分差前25	-.943	74.608	.349	-1.90312	2.01738	-5.92229	2.11604
民眾透明度評分差前20	-.920	78.684	.360	-1.85543	2.01614	-5.86871	2.15786
民眾透明度評分差前15	-.574	77.067	.568	-1.25969	2.19442	-5.62927	3.10990
民眾透明度評分差前10	.010	71.330	.992	.02234	2.30153	-4.56641	4.61109
民眾透明度評分差前5	1.043	66.793	.301	2.64702	2.53893	-2.42101	7.71504

6. 實施者主體

目前以更新會自辦更新者不多，主要因面臨專業能力欠缺，所有權人之間的溝通、財力相對較弱等困境，但臺北市屋齡在 30 年以上之四、五層樓之公寓住宅，因產權複雜所有權人眾多，整合曠日廢時且利潤較低，使開發商介入意願低，較可行的途徑是自組更新會辦理都市更新，且因所有權人間及對更新會具有較高的信任感，若政府能配套輔導（專業能力、低利融資取得及風險管理監督等），將可促進都更推展。故就實施者是否為更新會區分，樣本實施者是更新會者有 30 份，非更新會者有 180 份，其中資訊透明度評分更新會平均數為 43.2 分，非更新會平均數為 40.3 分；實施者報酬率更新會平均數為 28.5%，非更新會平均數為 29.8%；審議期間更新會平均數為 856 天，非更新會平均數為 637 天；更新後價值低估幅度更新會平均數為 17.6%，非更新會平均數為 13.9%，組別統計量詳如表 4-19。

經 t 檢定實證結果（詳如表 4-20）顯示，顯著性水準低於 0.05，具有統計意義者有：審議期間（更新會平均多 219 天）；更新後價值低估幅度（更新會平均多 3.7%）；透明度相關評分（更新會平均多 7.4 分²⁹）。

²⁹由表 4-20 前 5 透明度評分及民眾透明度評分差前 5 知其顯著性分別為 0.026 及 0.024，再由 4-16 該兩項平均計算得之。

表 4-19 實施者主體組別統計量

項目	實施者主體	個數	平均數	標準差	平均數的標準誤
透明度評分	更新會	30	43.2033	14.35899	2.62158
	非更新會	180	40.3391	10.57383	.78813
實施者報酬	更新會	30	28.5183	9.80221	1.78963
	非更新會	180	29.8450	7.20169	.53678
審議期間	更新會	30	855.8333	273.94967	50.01614
	非更新會	180	636.6667	302.11951	22.51866
更新後價值低估幅度	更新會	30	17.5867	5.52697	1.00908
	非更新會	180	13.9467	7.33791	.54694
前25透明度評分	更新會	30	43.0370	14.41149	2.63117
	非更新會	180	39.8137	10.63435	.79264
前20透明度評分	更新會	30	42.4837	14.71474	2.68653
	非更新會	180	38.7819	10.87638	.81068
前15透明度評分	更新會	30	42.9410	14.81962	2.70568
	非更新會	180	38.7065	10.95518	.81655
前10透明度評分	更新會	30	45.0000	15.99126	2.91959
	非更新會	180	39.3015	11.26272	.83947
前5透明度評分	更新會	30	49.0677	17.53167	3.20083
	非更新會	180	41.3067	11.96648	.89193
後25透明度評分	更新會	30	40.0720	13.31959	2.43181
	非更新會	180	39.8907	11.26582	.83970
後20透明度評分	更新會	30	41.2333	13.17637	2.40566
	非更新會	180	41.6633	11.74557	.87546
後15透明度評分	更新會	30	43.9810	14.13585	2.58084
	非更新會	180	44.2246	12.18855	.90848
後10透明度評分	更新會	30	46.8260	14.07951	2.57055
	非更新會	180	47.7938	12.93836	.96437
後5透明度評分	更新會	30	46.0493	16.07164	2.93427
	非更新會	180	47.6267	14.40131	1.07341
民眾透明度評分差前25	更新會	30	40.6193	14.27724	2.60665
	非更新會	180	37.2018	11.16898	.83249
民眾透明度評分差前20	更新會	30	34.7733	12.99504	2.37256
	非更新會	180	32.3741	11.96866	.89209
民眾透明度評分差前15	更新會	30	33.7870	13.72380	2.50561
	非更新會	179	30.5802	12.80963	.95744
民眾透明度評分差前10	更新會	30	31.9943	12.94577	2.36356
	非更新會	178	28.8962	12.76550	.95681
民眾透明度評分差前5	更新會	30	33.5853	15.41574	2.81452
	非更新會	175	26.5530	13.22950	1.00006
民眾透明度評分差後25	更新會	30	45.9687	14.41935	2.63260
	非更新會	180	44.4745	10.86014	.80947
民眾透明度評分差後20	更新會	30	50.3207	15.79738	2.88419
	非更新會	180	47.7996	10.96686	.81742
民眾透明度評分差後15	更新會	30	53.2557	15.68910	2.86443
	非更新會	180	50.9262	10.76739	.80255
民眾透明度評分差後10	更新會	30	58.0837	17.50534	3.19602
	非更新會	180	54.3992	11.96407	.89175
民眾透明度評分差後5	更新會	30	61.3423	16.61363	3.03322
	非更新會	180	62.2452	13.97053	1.04130

表 4-20 實施者主體 t 檢定結果

實施者主體	t	自由度	顯著性 (雙尾)	平均差異	標準誤差異	差異的 95% 信賴區間	
						下界	上界
透明度評分	1.046	34.433	.303	2.86422	2.73749	-2.69644	8.42489
實施者報酬	-.710	34.408	.482	-1.32667	1.86840	-5.12205	2.46872
審議期間	3.996	41.671	.000 **	219.16667	54.85165	108.44566	329.88768
更新後價值低估幅度	3.171	47.873	.003 **	3.64000	1.14777	1.33209	5.94791
前25透明度評分	1.173	34.456	.249	3.22328	2.74797	-2.35854	8.80509
前20透明度評分	1.319	34.475	.196	3.70172	2.80618	-1.99823	9.40167
前15透明度評分	1.498	34.477	.143	4.23450	2.82621	-1.50613	9.97513
前10透明度評分	1.876	33.956	.069	5.69850	3.03788	-.47552	11.87252
前5透明度評分	2.336	33.646	.026 *	7.76100	3.32278	1.00568	14.51632
後25透明度評分	.070	36.244	.944	.18128	2.57271	-5.03519	5.39775
後20透明度評分	-.168	37.085	.868	-.43000	2.56001	-5.61668	4.75668
後15透明度評分	-.089	36.541	.930	-.24356	2.73607	-5.78971	5.30260
後10透明度評分	-.352	37.617	.726	-.96778	2.74550	-6.52761	4.59205
後5透明度評分	-.505	37.173	.617	-1.57733	3.12444	-7.90706	4.75239
民眾透明度評分差前25	1.249	35.158	.220	3.41756	2.73636	-2.13666	8.97177
民眾透明度評分差前20	.947	37.658	.350	2.39922	2.53473	-2.73361	7.53205
民眾透明度評分差前15	1.196	37.955	.239	3.20678	2.68231	-2.22348	8.63703
民眾透明度評分差前10	1.215	39.112	.232	3.09815	2.54989	-2.05901	8.25532
民眾透明度評分差前5	2.354	36.687	.024 *	7.03230	2.98691	.97852	13.08609
民眾透明度評分差後25	.542	34.692	.591	1.49417	2.75424	-4.09901	7.08734
民眾透明度評分差後20	.841	33.811	.406	2.52106	2.99779	-3.57245	8.61456
民眾透明度評分差後15	.783	33.698	.439	2.32950	2.97473	-3.71788	8.37688
民眾透明度評分差後10	1.110	33.658	.275	3.68444	3.31810	-3.06127	10.43016
民眾透明度評分差後5	-.282	36.157	.780	-.90283	3.20698	-7.40591	5.60025

(四) t 檢定實證結果小結

1. 彙整都市更新個案特性進行 t 檢定之實證，其顯著性低於 0.05 具有統計意義者，詳表 4-21 顯示，此結果將結合後列 t 檢定實證與預期符號比較進行實質意涵探討。

表 4-21 個案特性 t 檢定實證結果

個案特性	上市與否	規模	總銷	更新方式	住宅單價	實施主體
透明度評分	0.226	0.816	0.028	0.738	0.374	0.303
都更報酬率	0.004	0.816	0.562	0.115	0.163	0.482
審議期間	0.031	0.003	0.047	0.000	0.010	0.000
更新後價值 低估幅度	0.578	0.017	0.233	0.342	0.000	0.003

2. t 檢定實證與預期符號比較

(1) 個案特性與資訊透明度

由表 4-22 知實證與預期符號相符者有樓地板規模、實施方式及實施者主體；不符者有上市與否、總銷金額及住宅單價，進一步探求其原因，實施者上市之遠雄案因無購買公地及台新銀行案為商辦，問卷對象可能為該大樓之上班族對都更相關資訊所知不多所致，而總銷金額大及住宅單價高則對實施者降低資訊透明度獲取不得利得之誘因大所致。

其顯著性低於 0.05 具統計意義且有助提升資訊透明度的個案特性有：總銷金額小（資訊透明度評分平均多 3.4 分）、採權利變換（透明度相關評分平均多 4.0 分³⁰）及實施者為更新會（透明度相關評分平均多 7.4 分³¹）。

表 4-22 個案特性與資訊透明度之實證與預期符號比較

名稱	代號	預期符號	實證符號	說明
上市與否	X1	+	-	不具統計顯著性，符號相反
樓地板規模	X2	+	+	不具統計顯著性，符號相符
總銷金額	X3	+	-	具統計顯著性，但符號相反，實證顯示總銷大，資訊透明度評分平均低 3.4 分
實施方式	X4	+ 或 -	+	不具統計顯著性，符號相符
住宅單價	X5	+	-	不具統計顯著性，符號相反
實施者主體	X6	+	+	不具統計顯著性，符號相符

³⁰ 如前述 88 頁所示。

³¹ 如前述 93 頁所示。

(2) 個案特性與都市更新效益

由表 4-23、表 4-24 及表 4-25 知實證與預期符號相符且據統計意義者有上市與否（審議期間）、樓地板規模（審議期間及更新後價值低估幅度）、總銷金額（審議期間）、實施方式（審議期間）、住宅單價（審議期間及更新後價值低估幅度）及實施者主體（更新後價值低估幅度）。

不符者有上市與否（實施者報酬）及實施者主體（審議期間及低估幅度），進一步探求原因，實施者上市之台新銀行案為商辦事業核定時之更新後價值較低與國泰案為 921 重建所致；實施者主體為更新會之審議期間較長，因受東興大樓案有訴訟，審議期間達 951 天及晶宮大廈案因有訴願造成審議期間影響所致，若將異常個案排除，則自主更新會之審議期間將大幅降至 389 天，遠低於非更新會平均之 637 天；低估幅度則與晶宮大樓案及慶福大樓案可能因地段佳且更新會估價專業能力不足，採較保守估值所致，若將異常個案排除，則自主更新會之審議期間將大幅降至 12.1%，低於非更新會平均之 13.9%。

其顯著性低於 0.05 具有統計意義者且有助於縮短審議期間的個案特性有：實施者上市（平均少 87 天）、規模大（平均少 112 天）、總銷金額大（平均少 80 天）、採協議合建方式（平均少 191 天）、住宅單價低（平均少 129 天）及實施者不是更新會（平均少 219 天）；有助於減少更新後價值低估幅度的個案特性有：規模大（平均少 2.2%）、非住宅單價（平均少 7.0%）及實施者不是更新會（平均少 3.7%）。

表 4-23 個案特性與實施者報酬之實證與預期符號比較

名稱	代號	預期符號	實證符號	說明
上市與否	X1	+	-	具統計顯著性，但符號相反，實證顯示實施者上市，報酬平均低3.4%
樓地板規模	X2	+	-	不具統計顯著性，符號相反
總銷金額	X3	+	-	不具統計顯著性，符號相反
實施方式	X4	+ 或 -	-	不具統計顯著性，符號相符
住宅單價	X5	+	+	不具統計顯著性，符號相符
實施者主體	X6	+ 或 -	-	不具統計顯著性，符號相符

表 4-24 個案特性與審議期間之實證與預期符號比較

名稱	代號	預期符號	實證符號	說明
上市與否	X1	-	-	具統計顯著性，符號相符，實證顯示實施者上市，審議期間平均少87天
樓地板規模	X2	+ 或 -	-	具統計顯著性，符號相符，實證顯示規模大，審議期間平均少112天
總銷金額	X3	+ 或 -	-	具統計顯著性，符號相符，實證顯示總銷大，審議期間平均少80天
實施方式	X4	+ 或 -	+	具統計顯著性，符號相符，實證顯示採協議合建，審議期間平均少87天
住宅單價	X5	+ 或 -	+	具統計顯著性，符號相符，實證顯示單價低，審議期間平均少129天
實施者主體	X6	-	+	具統計顯著性，但符號相反，實證顯示實施者為更新會，審議期間平均多219天

表 4-25 個案特性與更新後價值低估幅度之實證與預期符號比較

名稱	代號	預期符號	實證符號	說明
上市與否	X1	-	-	不具統計顯著性，符號相符
樓地板規模	X2	+ 或 -	-	具統計顯著性，符號相符，實證顯示規模大，低估幅度平均少2.2%
總銷金額	X3	+ 或 -	-	不具統計顯著性，符號相符
實施方式	X4	+	-	不具統計顯著性，符號相反
住宅單價	X5	+ 或 -	+	具統計顯著性，符號相符，實證顯示單價高，低估幅度平均多7%
實施者主體	X6	-	+	具統計顯著性，符號相符，實證顯示實施者為更新會，低估幅度平均多3.6%

二、都市更新個案資訊適度揭露之建議

由實證結果中可發現都市更新資訊透明度評分平均僅為 40.7 分，顯示都市更新資訊透明度有很大改善空間，相關問卷實證獲得之建議如下：

(一) 民眾面

由個案都市更新資訊透明度三十個因素進行分析，資訊透明度差最小值為「是否揭露公地購買明細相關資訊」之 20.84 分，若將因個案差異可能並無購買公地等行為而造成分數較低排除，較低者為「送都市更新審議的面積與登記及銷售之面積是否一致」之 31.59 分、「是否揭露如何遴選鑑價機構」之 34.89 分、「是否揭露鑑價機構的評估結果採用標準」之 34.20 分，「是否揭露風險管理費明細」之 30.34 分，「是否揭露銷售費用明細」之 27.50 分，此皆為民眾認為透明度差亟需改善，有助於提升都市更新個案資訊透明度的關鍵因素，可作為對都市更新個案資訊適度揭露之建議。

(二) 專家學者面

此外由 35 位都市更新專家學者問卷調查，並經分析層級程序法所建構資訊透明度指標的三十個評估項目權重排序，其中權重最大者「是否揭露揭露造價明細」達 14.77%、其次為「是否揭露容積移轉價值認定標準」達 6.49%，再次為「是否揭露銷售費用明細」達 4.95%，此皆為專家學者問認為有助於提升都市更新個案資訊透明度的關鍵因素。

(三) 關聯性分析及 t 檢定實證結果建議

由上述就影響資訊透明度因素與都市更新效益等面向的相關性進行探討發現，與實施者報酬及審議期間兩面性以上具統計意義之因素有「是否揭露店面分配原則」與「是否揭露可查證資訊之管道」，亦可作為對都市更新個案資訊適度揭露之建議。





第五章 結論與建議

第一節 結論

臺北市政府都市更新處所提出之「臺北市政府都市更新願景」提及「綜觀都市更新事業，主要有『三不』問題，包括住戶對民間實施者的『不信任』。業者和個別住戶的協議條件『不透明』，以及投資者對於權益的『不確定』」。實施者在面對地主之購地價格或分回坪數、違建戶補償方式與金額之協商最花費時間與成本，使實施者產生提高資訊揭露的壓力；此外提高資訊透明度亦可為實施者帶來減少資金成本等好處。但實施者亦可減少資訊透明度，將更新後的價值壓低，或灌高共同負擔中之營建成本，運用其執行都市更新事業之控制權，取得投資開發的較大報酬，故民間實施者在資訊透明度決策上面臨兩難。

本文透過前述文獻回顧及並針對國內具有相關豐富經驗之專家學者，進行深度訪談，探求影響都市更新資訊透明度的因素，配合臺北市都市更新已完工個案資訊透明度問卷調查所得到的初級資訊並運用代理理論，探討都市更新資訊透明度與都市更新效益，如實施者報酬、審議期間、更新後價值低估幅度等面向的關聯性，並進一步探討都市更新資訊透明度是否受到個案之特性，如實施者上市與否、樓地板規模、總銷金額、實施方式、住宅單價、更新會等特性之影響。

茲將本文之具體研究結論，綜合整理說明如後：

一、建構都市更新資訊透明度評估指標

本文透過文獻回顧及深度訪談，探求影響都市更新資訊透明度的因素，建構都市更新資訊透明度相關評估指標如下：

- (一) 交易協議過程面向：協議分回坪數、都更獎勵容積如何分配、協議分配位置、協議購地價格、面積產權登記明細及店面分配原則。
- (二) 共同負擔面向：造價明細、銷售費用明細及風險管理費明細。
- (三) 估價面向：更新前後權利價值估價、如何遴選鑑價機構、估價報告揭露及鑑價機構的評估結果採用。
- (四) 資訊取得面向：揭露最小單元大小、即時揭露都更資訊、可查證資

訊之管道及提供會議記錄。

(五) 容移面向：容移明細、容移價值認定標準及公地購買明細。

二、證實資訊透明度與都市更新效益之關聯性

結果顯示提升資訊透明度對都市更新各參與者效益，如實施者報酬（實施者效益）、審議期間（整體效益）與更新後價值低估幅度（地主效益）等皆有所助益，故實證提升資訊透明度有助提升都市更新效益。因資訊透明度與實施者報酬之關聯性為具顯著性之低度正相關，如果加以重視，可使實施者基於自利考量，願意採誠實為上策；資訊透明度與審議期間之關聯性為具顯著性之低度負相關，如果加以重視，將可減少民眾異議及都市更新審查單位查證的時間，有效縮短審議期間；資訊透明度與更新後價值低估幅度之關聯性為具顯著性之低度負相關，如果加以重視，可減少更新後價值被壓低，確保地主應分配更新後房地之權益。

三、影響都市更新透明度之關鍵因素

本論文實證發現之關鍵因素，可以在都市更新進行過程中，要求提供如下資訊：

- (一) 委託實施或自組更新會階段：可要求即時揭露都更資訊，並且揭露可查證資訊之管道及查證之方法，並以更新會為實施主體資訊較為透明。
- (二) 擬訂概要階段：可要求揭露造價明細（載明詳細之規格等級、數量與單價等之造價預算書）、揭露選取店面之條件，以及如何進行選配；另外，亦需於大會中告知土地權利人可以如何參與選定三家鑑價機構。
- (三) 擬訂事業計畫階段：可要求揭露依三家不同鑑價機構的估價決定更新前後價值之過程；並於公聽會中說明容移價值認定標準（購買容積量、產生效益、誰出錢及其產生效益歸屬）與公地購買相關資訊。
- (四) 執行階段：可要求說明計畫書送審的面積與實際登記的面積是否一致、銷售費用明細（廣告費用明細及銷售佣金如何計算）。

目前有關都市更新資訊透明度越來越受重視，已有部分法規進行規範，且 101.11.29 行政院第 3325 次院會報告通過，並於 101.12.07 函請立法院審議之都市更新條例修正草案中，新增第五條「實施者應於適當地點提供諮詢服務，並以適當方式充分揭露更新相關資訊。前項諮詢服務與資訊揭露方式及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。」，而就本研究

探求影響都市更新透明度之關鍵因素中如揭露造價明細雖已有規範，但因執行不力，仍有許多實施者藉由虛列共同負擔來增加其利益，故綜上經實證探尋有助提升資訊透明度與都市更新效益之關鍵因素及個案特性，作為適度強制揭露資訊的參考，將有助提升資訊透明度與都市更新效益，協助解決都市更新事業目前主要困境之『三不』問題，增加實施者與地主、相關權利人間、融資者等之信任，有助都市更新推動。



第二節 建議

一、政策建議

文林苑案衝突事件發生，引起社會廣泛關注，相對的也迫使政府急速檢討修法。民間推動都市更新較易引起爭議的議題，如單元劃定合理性問題、權利變換計畫產生的估價與分配爭議、強制執行是否涉及違憲問題、公聽會之召開、同意書之簽立時機及資訊揭露等，均應加以檢討。本研究以資訊透明度之角度切入研究，提出建議如後：

(一) 促進民眾自組更新會辦理都市更新，政府配套輔導監管

都市更新推對的關鍵在實施者，由本研究結果顯示更新主體為更新會時能有助提升資訊透明度，減少代理成本，故本研究建議鼓勵民眾自組更新會辦理都市更新，而政府則需配套提供專業能力輔導、風險管理監督、增加資金取得管道及必要時提供融資協助。目前已成立有都市更新顧問公司可提供更新會專業協助，增加民眾自組更新會辦理都市更新可行性。

(二) 將有助提升資訊透明度之關鍵因素，列為都市更新個案資訊適度強制揭露參考

本研究結果顯示將有助提升資訊透明度之關鍵因素，如揭露造價明細、容移價值認定標準（購買多少容積、產生多少效益、誰出錢及其產生效益歸屬）、計畫書送審的面積與實際登記的面積是否一致、如何決定採用哪三家鑑價機構及如何依三家不同鑑價機構的評估結果決定更新前後之價值等，列為都市更新個案資訊適度強制揭露的參考。

其具體落實方案建議有：如揭露造價明細，可要求在計畫中載明詳細之規格等級、數量與單價等之造價預算書並經建築師公會等公證單位認可；容移價值認定標準可於估價報告中載明產生多少效益及如何分配；面積一致性，可於計畫中載明容許誤差的範圍，超出此範圍應如何找補；至於如何決定採用哪三家鑑價機構，可如臺北市都市更新顧問小組 101.04.08 建議『為確保估價師選定的公正性，建議明訂權利變換計畫範圍內 3 家估價師的選定，分別由實施者、地主及地方主管機關指定』；至於如何依三家不同鑑價機構的評估結果決定更新前後之價值等，則建議依前述分別由實施者、地主及地方主管機關指定三家進行估價，若估值差異在 15% 以上實施者如何採用需經估價師公會認可簽證。

- (三) 享有容積獎勵的都市更新個案，當實際售價高於原訂之更新後價值達 15% 以上，其超價部分應有結算補償機制

在都市更新眾多修法建議中，為本研究列為都更效益之更新後價值低估幅度，基於公平正義，建議享有容積獎勵的都市更新個案，配合實價登錄必須公布更新後的實際售價，若實際售價高於原訂之更新後價值（經物價調整後）達 15% 以上，其超價部分應有結算補償機制，此部分超價利潤可歸還地主或漲價歸公，將有助於實施者採誠實為上策，採用公平合理的估價。

二、後續研究建議

- (一) 建議增加自組更新會個案

自組更新會辦理都市更新是屋齡在 30 年以上之四、五層樓之公寓住宅較可行的途徑，且因所有權人間及對更新會具有較高的信任感，若政府能配套輔導其專業能力、低利融資取得及風險管理監督等，將可促進都更推展。因本研究以台北市 100 年 6 月底完工之個案為時間範圍，其中自組更新會個案僅 4 案，其與都市更新效益之關聯性和預期有所出入。建議後續研究者可增加 100 年 6 月底以後完工之自組更新會個案進行研究，亦或可以增加新北市為實證地區，將可對進一步驗證自組更新會辦理都市更新之效益。

- (二) 建議市場價格可以實價登錄為基礎

本研究以住展雜誌之市場價格為基礎推估修正單價，並以此建置都市更新財務模型推估實施者實際報酬及更新後價值低估幅度，然而不動產實價登錄已從 101 年 8 月 1 日開始實施，建議後續研究者可以實價登錄為基礎進行後續相關研究，將可更增添準確性。

參考文獻

一、中文參考文獻

(一) 專書

- 邱皓政，2010，『量化研究與統計分析』五版，台北：五南圖書出版股份有限公司。
- 李金全，2010，『易學易用 SPSS PASW 統計分析實務』二版，台北：全華圖書股份有限公司。
- 財團法人都市更新研究發展基金會，2002，『都市更新魔法書』，台北：財團法人都市更新研究發展基金會。
- 財團法人都市更新研究發展基金會，2006，『日本都市更新再生密碼-都市更新的案例與制度』，台北：財團法人都市更新研究發展基金會。
- 黃正義，1987，『都市更新論』，台北：文笙書局。
- 黃健二，1984，『都市更新之研究』，台北：大佳出版社。

(二) 期刊論文

- 邊泰明，2010，「都市更新-困境與信任」，『經濟前瞻』2010年9月期：97~102。

(三) 會議論文

- 丁致成，2005，「都市更新權利變換與權利估價關係之探討」，財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產估價師公會：台北。
- 張能政，2005，「都市更新權利變換前後權利價值評估基準之探討」，財團法人都市更新研究發展基金會、中華民國土地估價學會、臺北市不動產估價師公會：台北。

(三) 博碩士論文

- 古素慧，2009，『民間辦理都市更新事業之財務風險研究』，國立高雄大學都市發展與建築研究所碩士論文：高雄。
- 李金桂，2009，『運用社會資本自組都市更新會實施更新之研究』，國立政治大學地政學系碩士論文：台北。
- 吳秉蓁，2000，『都市更新容積獎勵對開發時機的影響』，國立政治大學地政研究所碩士論文：台北。
- 林育全，2007，『建構整合代理機制推動民間參與都市更新事業之研究』，國立政治大學地政研究所碩士論文：台北。

- 林奇甫，2008，『都市更新財務風險評估』，朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文：台中。
- 林美緒，2009，『都市更新容積獎勵評估模式之研究』，國立台灣大學建築與城鄉研究所碩士論文：台北。
- 林耕賢，2005，『不動產證券化強制性資訊揭露之研究』，國立屏東商業技術學院不動產經營系（所）碩士論文：屏東。
- 林新葦，2012，『國際化對公司經營績效的影響：資訊透明度的中介效果』，國立中央大學企業管理學系碩士在職專班：桃園。
- 卓輝華，2011，『都市更新權利變換制度的委託代理、產權結構與契約關係之研究』，國立政治大學地政學系博士論文：臺北。
- 張日炎，2004，『我國商業銀行資訊揭露充足性之探討』，國立台灣大學財務金融學研究所碩士論文：台北。
- 張晏臺，2009，『民間辦理都市更新事業遭遇問題之研究-以臺北市為例』，中華大學建築與都市計畫研究所碩士論文：新竹。
- 張嘉蓉，2010，『自財務角度分析都市更新—以台北市某都市更新為例』，輔仁大學國際創業與經營管理學程碩士在職專班碩士論文：台北。
- 張莉旻，2007，『促進公有土地參與都市更新之功能及問題研究—以臺北市為例』，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文：台北。
- 陳揚順，2007，『我國電視公司資訊透明度指標建構之研究』，銘傳大學傳播管理研究所碩士論文：台北。
- 莊文欽，2011，『都市更新之金融商機』，國立高雄第一科技大學金融研究所碩士論文：高雄。
- 莊尚志，2003，『資訊揭露程度與資金成本關係之實證研究』，東吳大學會計學系碩士論文：台北。
- 黃家皇，2000，『民間企業從事都市更新可行性評估：以新竹市城隍廟周圍環境為例』，中華大學建築與都市計畫研究所碩士論文：新竹。
- 黃國榮，2011，『都市更新權利變換估價問題與權益分配之探討』，國立政治大學地政研究所碩士論文：台北。
- 黃聖偉，2002，『公私合夥參與都市更新開發財務風險評估模式之研究』，朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文：台中。
- 麥怡安，2009，『我國都市更新權利變換制度之研究-以實施者與土地權利人間權益分配問題為中心』，國立政治大學地政研究所碩士論文：台北。
- 覃瓊瑤，2012，『以代理理論分析重劃會與開發商之關係』，逢甲大學土地管理學系碩士論文：台中。
- 葉代龍，2010，『都市更新財務模型之建構與實證』，國立屏東商業技術學院不動產經營所碩士論文：屏東。
- 潘俊和，2002，『都市更新權利變換前權利價值評定問題與對策之研究—

以九二一震災後集合住宅重建為例』，逢甲大學土地管理所碩士論文：台中。

賴凱俐，2011，『運用社會資本自組都市更新會實施更新之研究』，政治大學地政學系碩士論文：台北。

戴貴美，2012，『公司治理與資訊透明度對經營績效之影響—以台灣金融保險業為例』，南華大學財務金融學系碩士論文：嘉義。

羅敏琪，2011，『臺北市市有土地參與辦理都市更新事業問題與改善之研究』，政治大學地政學系碩士論文：台北。

二、外文參考文獻

(一) 期刊論文

Adair, A., Allen, S., Berry, J. and McGreal, S., 2006, "Central and Eastern European property investment markets: issues of data and transparency", *Journal of Property Investment & Finance*, 24 (3) : 211-220.

Adair, A., Berry, J., McGreal, S. and Poon, J., 2005, "Investment performance within urban regeneration locations", *Journal of Property Investment & Finance*, 23 (1) : 7-23.

Adair, A., Hutchison, N., Burgess, J. and Roulac, S., 2005, "The appraisal of urban regeneration land: A contemporary perspective allowing for uncertainty", *Journal of Property Investment & Finance*, 23 (3) : 213-233.

Botosan, C. A., 1997, "Disclosure level and the cost of equity capital", *The Accounting Review*, 323-349.

Capozza, D. R. and Seguin, P., 1999, "Focus, Transparency and Value: The REIT Evidence", *Real Estate Economics*, 27 : 587-619.

Elliot, R. K. and Jacobson, P. D., 1994, "Cost and Benefits of Business Information Disclosure", *Accounting Horizons*, 8 (4) : 80-96.

Fama, E. F. and Laffer, A. B., 1971, "Information and Capital Markets", *Journal of Business*, 44 (3) : 289-98.

Jensen, M. C. and Meckling, W. H., 1976, "Theory of the Firm : Managerial Behavior, Agency Costs, and Capital Structure", *Journal of Financial Economics*, 3 : 305-360.

Kwame, A. D., Wee, S. G. and Ebrahim, M. S., 2002, "Real estate portfolio diversification by sources of return", *Journal of Real Estate Portfolio*, 1-15.

Lang, M. H. and Lundholm, R. J., 1996, "Corporate disclosure policy and analyst behavior", *The Accounting Review*, 71 (4) : 467-492.

Lim, L. C., McGreal, S. and Webb, J. R., 2008, "Institutional Benchmarks for

International Real Estate Investment” , *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 14 (2) : 93-104.

McGreal., S., Webb, J. R., Adair, A. and Berry, J., 2006,“Risk and Diversification for Regeneration/Urban Renewal Properties: Evidence from the U.K” , *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 12 (1) : 1-12.

Meek, G. K., Roberts, C. B. and Gray, S. J., 1995,“Factors influencing voluntary annual report disclosures by U.S., U.K. and continental European multinational corporations” , *Journal of International Business Studies*, 555-572.

Sengupta, P., 1998,“Corporate disclosure quality and the cost of debt” , *The Accounting Review*, 73 : 459-474.

Topintzi, E., Chi, H.and Hobbs, P., 2008,“Moving towards a global real estate index” , *Journal of Property Investment & Finance*, 26 (4) : 286-303.



附錄一

都市更新相關人士訪談紀錄

訪談時間：99年2月9日 15:30

訪談人士：台北市財政局長

訪談目的：

- 一、影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
- 二、就政府與公地主立場最想了解都市更新之相關資訊與透明度不佳須改進處？協助建立都市更新資訊透明度評估指標！

訪談內容：

- 一、就政府與公地主立場有關都市更新之資訊透明度看法有：
 1. 市有地的立場與地主相同，越透明越放心。
 2. 實施者對風險管理費大都均提列最高限之12%，並未考慮都更開發時間之差異，三年提12%，五年也提12%，有些實施者與地主早就談好，推動時程很快，也是提12%。
 3. 實施者對銷售費大都均提列最高限之6%，並未考慮都更開發規模之差異，實際上銷售金額越大，分攤之銷售費用%應較低。
 4. 共同負擔提列的透明度應加強。
 5. 都更估價的透明度需加強，曾經碰過一個案例4樓與14樓所估的單價都一樣，有配合實施者之嫌。
 6. 分配單元的位置往往實施者已先與地主私下協議好，公地主往往尊重私地主的選擇，接受最後剩餘的分配單元。
 7. 機械室不計入個別的空間，但可計入銷售面積，實施者往往會把它設計在有利於自己的位置，而其他公共設施雨遮等虛坪亦常有灌水現象。
 8. 實施者對面積的算法，送給政府看的送審版是一套，不同於登記面積及銷售面積。
 9. 公部門在公開徵求實施者時亦可能有因最有利標序位法的評選透明度欠缺，曾有一家參選者拿6個第一，但因有兩位委員故意打最後一名(含主席9位委員)而淪為第二名。
 10. 因非公用公有地一律參加都更，而有些公有地的管理人員對都更細節不是那麼清楚，往往有佔小部份權益的私地主聯合實施者以小吃大，佔公地主的便宜。

11. 地主與暫建戶之間的協議，往往需透過私下協商個別突破，商業活動須有技巧，靈活操作空間，不可能完全透明，所以應是適度資訊揭露對推動都更最有幫助，就政府立場而言，希望能盡快推動都更，一方面都市可再生，一方面也可增加房屋稅、契稅、地價稅與增值稅等稅收的經濟效益。
12. 更新後實際市場價格往上或往下是實施者的風險，也是利潤，實施者往往會壓低更新後市場價值。

訪談心得：

- 一、使我對影響都市更新資訊透明度的重要因素有更多的了解，了解就政府與公地主立場最想知道都市更新之相關資訊，與實施者在推動都更時透明度較需改善處與操弄空間。
- 二、對建立評估指標有更多元深入之討論與收穫。
- 三、實施者與地主之間的協議，往往需透過私下協商個別突破，商業活動須有技巧，靈活操作空間，不可能完全透明，所以適度資訊揭露對推動都更最有幫助。

都市更新相關人士訪談紀錄

訪談時間：98年05月06日 中午12:00

訪談人士：都市更新基金會主任

訪談目的：

- 一、了解都市更新資訊透明度現況與問題
- 二、協助建立都市更新資訊透明度評估指標

訪談內容：

- 一、針對我論文主軸有關影響都市更新資訊透明度面向與細項進行討論，建議協議條件面向可由協議合建條件、違建與拆遷補償條件、商店等優先分配條件切入；估價資料面向可參考不動產估價技術規則中都市更新估價相關找出主要資訊不對稱問題點；共同負擔資料面向可由台北市更新造價認列標準切入；規劃資料面向可由單元大小是否事前告知、建材等級是否詳細告知、產權登記之公設實虛比是否詳細告知等切入；時程資訊方面將影響利息等，另建議新增有關公有地購買之資訊不對稱面向，因其將影響更新前權利價值比例。
- 二、確認目前都市更新公聽會所公布之資訊並無統一標準，且都市更新各階段公展期間僅將各計劃公開供人閱覽，並無提供估價報告書、造價明細資料。

訪談心得：

- 一、使我對都市更新資訊透明度現況有了更多了解，並確認目前都市更新公聽會所公布之資訊並無統一標準，且公展內容並未充分揭露估價報告書、造價明細資料、公設實虛比等影響權利人權益明細資料之課題。
- 二、對建立評估指標有更深入之討論與收穫。

都市更新相關人士訪談紀錄

訪談時間：98年12月29日 下午12:30

訪談人士：高雄銀行台北分行經理兼企金處處長

訪談目的：

- 一、影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
- 二、就融資者立場最想了解都市更新之相關資訊與不足須改進處？協助建立都市更新資訊透明度評估指標！

訪談內容：

- 一、就融資者立場最想了解都市更新之相關資訊主要有：
 1. 如何確保銀行的債權。
 2. 建商財務健全。
 3. 土地位置、購入價格、協議保證金多少？建材等級？
 4. 都更估價的標準？
 5. 更新前估值如何？更新後估值如何？日後的實際售價如何？
 6. 都更的工程造價如何？

訪談心得：

- 一、使我對影響都市更新資訊透明度的重要因素有更多的了解，由其了解就融資者立場最想知道都市更新之相關資訊與對實施者財務狀況是否健全等。
- 二、對建立評估指標有更多元之討論與收穫。

都市更新相關人士訪談紀錄

訪談時間：98年12月24日 下午14:00

訪談人士：大同區圓環段一小段325、336地號持分地主

訪談目的：

- 一、影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
- 二、就地主立場最想了解都市更新之相關資訊與不足須改進處？協助建立都市更新資訊透明度評估指標！

訪談內容：

- 一、就地主立場最想了解都市更新之相關資訊主要有：
 1. 地主與實施者的分配比例，實際可分回的坪數多少。
 2. 都更的獎勵有什麼須公開，如何分配？
 3. 拆遷補償標準為何？更新期間如果超過預期，商店（租金）的營業損失如何計算？
 4. 都更後房地如何分配？原一樓的店面住戶是否可再分配店面？店面如何分配？
 5. 規劃的方向如何溝通？規劃如果有變動，是否會告知住戶，尤其像規劃方向與住戶需求不同時，或地下室少挖一層停車場，造成停車位不足時。
 6. 都更的時程與進度。
 7. 最小單元如何訂定？如果無法分配到一間，其可領回的錢如何計算？若願意參與權利變換分配，其應繳納之共同負擔者如何計算？
 8. 更新前後的價值如何估定？
 9. 建議須加強開會溝通，實施者須適時公佈資訊、告知更新法令的變更，並即時回應住戶的反應。
 10. 告知可驗證的資訊管道。

訪談心得：

- 一、使我對影響都市更新資訊透明度的重要因素有更多的了解，由其了解就資訊弱勢的地主立場最想知道都市更新之相關資訊與透明度不足須改進處。
- 二、對建立評估指標有更深入之討論與收穫。

都市更新相關人士訪談紀錄

訪談時間：99年01月31日 上午11:00

訪談人士：台開土地信託公司開發部經理，台北車站東南側、華山一期、華山三期、八德路二段等大面積更新案實施者

訪談目的：

- 一、影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
- 二、就實施者立場認為都市更新之相關資訊與不足須改進處？協助建立都市更新資訊透明度評估指標！

訪談內容：

- 一、影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
 1. 在台開幾個都更案中，地主最重視協議的房地分配比例、獎勵內容有什麼，更新後未來分配位置、更新前與更新後價值是如何估價的、一樓價格的認定、頂樓加蓋價格的認定、造價的明細，建材的等級、大小公設比例等。
 2. 因台開都更案面積較大，產權較複雜，為加速開發期程，採資訊較公開的方式，除法定的公聽會之外，會加開不定期說明會，會後並將會議紀錄公開於公司網站上，除最新的規劃資料，也會說明獎勵最多有多少，如何向政府爭取，並說明估價的基礎，甚至試算地主更新後可分配的房地分配比例。
- 二、就實施者立場認為都市更新之相關資訊揭露，會不會有與實施者利益相衝突處？
 1. 因台開採資訊較公開的態度，會將地主最重視的協議的房地分配比例，估價的明細等進行說明，並說明更新後未來位置如何分配等，所以基本上有關都更資訊揭露與實施者利益衝突較少。
 2. 有關容積移轉方面因對地主的更新後分配權益影響較大，地主會有較大的反彈，而實施者可能需預留談判空間，而造成對資訊的揭露有所保留。
- 三、地主等都更相關權利人是否要求實施者公布財務資訊？
 1. 地主等都更相關權利人會很在意實施者的財務能力、營建能力與信譽，最擔心實施者無法順利完成都更，所以往往會要求實施者提供公司的財務資訊與都更專案的財務資訊。
 2. 實施者若能取得地主等都更相關權利人的信任，對推動都更是很重要的關鍵因素。

訪談心得：

- 一、使我對影響都市更新資訊透明度的重要因素有更多的了解，也由台開對資訊揭露的作法中，了解到實施者面對資訊揭露的兩難時，最好的方式還是誠實為上策，尤其是面對產權複雜時，因實施者若能開誠佈公，都更資訊揭露取得地主等都更相關權利人的信任，對推動都市更新是很重要的關鍵因素，近期台北市政府亦針對實施者辦理公聽會說明及注意事項做了相關的規範，期能透過適度資訊揭露加速都更之推動。
- 二、實施者面對如都更加容積移轉等與自身的利潤密切相關的較新操作方式且政府遊戲規則尚未明確者，就可能利用資訊優勢與專業知識，為自己謀較大之利益，所以政府可能要在制度規範上加快步伐。



都市更新相關人士訪談紀錄

訪談時間：99 年 01 月 06 日 下午 14:00

訪談人士：兆鴻建設中山區吉林四小段 603 地號等 40 筆土地都市更新案實施者
開發人員

訪談目的：

- 一、影響都市更新資訊透明度的重要因素有哪些？
- 二、就實施者立場認為都市更新之相關資訊與不足須改進處？協助建立都市更新資訊透明度評估指標！

訪談內容：

一、就實施者立場認為都市更新之資訊揭露困難處主要有：

1. 地主一般一開始就會想知道他參與都市更新可以分回幾成，但因權利變換有關地主可分回坪數，需經更新前價值比例與更新後價值並扣除共同負擔後等之複雜計算，才可知道實際可分回的坪數多少，往往加深地主認為實施者是會算計他們權益的印象，而造成地主不信任，此外地主存在以往建設公司會佔他們便宜先入為主的印象，再如何透明也會被質疑。
2. 對購地價格等條件存在質疑有暗盤的觀念，再如何透明、誠實也不會被信任。
3. 人性的貪婪面，大家要的不一樣，像有些釘子戶就是要比別的地主多才願意。
4. 因都市更新期間長，實施者可能面對地價、物價、造價的波動，所以往往需預留空間，而造成對資訊的揭露有所保留。
5. 就建商協議條件如購地價格、拆遷補償標準、估價內容、共同負擔內容，建商賺了多少錢等都是地主想知道的資訊，也是影響都是透明度的重要因素，建商也願意在協調會中適度揭露，甚至公佈土地蒐購價格，以利加速整合。
6. 實施者面對蠻橫釘子戶時，希望政府能依都更 36 條確實執行代為拆除的義務。

訪談心得：

- 一、使我對影響都市更新資訊透明度的重要因素有更多的了解，由其了解就實施者的立場認為都市更新中相關資訊與透明度不足須改進處，也了解到實施者面對資訊揭露的兩難。
- 二、一般民眾對都市更新的整套過程所知有限，政府應可多加強法令宣導說明及適當的公權力介入，以加速都更之推動。

三、實施者面對釘子戶、風險與自身的利潤等，確實有許多與資訊透明度有著不少的矛盾，其立場確實與地主有著明顯的不同，學生在彙整增修 AHP 問卷時會謹記老師您的提醒，注意其差異並小心整合。



附錄二

資訊透明度愈高，有助改善都市更新事業主要面臨『三不』問題，包括住戶對開發商的『不信任』，投資者對於權益的『不確定』，以及業者和個別住戶的交易協議過程『不透明』等，亦是加速推動都市更新關鍵因素之一。本問卷以都市更新專家學者、更新事業之實施者、土地及建物權利人、相關權利人、都市更新顧問、估價師、仲介業者及投資者為主要受訪對象，目的在希望透過受訪對象的專業經驗與意見，探討影響都市更新資訊透明度的重要因素與評估優先權重，以提供進一步研究之參考。您的寶貴意見對本研究將有決定性的影響。

填寫本問卷大約會耽擱您 10~15 分鐘的時間，所有個人資料均以無記名與保密方式處理，絕不損害個人隱私與權益，請放心作答，並衷心的感謝您的協助。

政治大學地政系 陳奉瑤博士

聯絡人：沈文才

TEL：0918-065-831

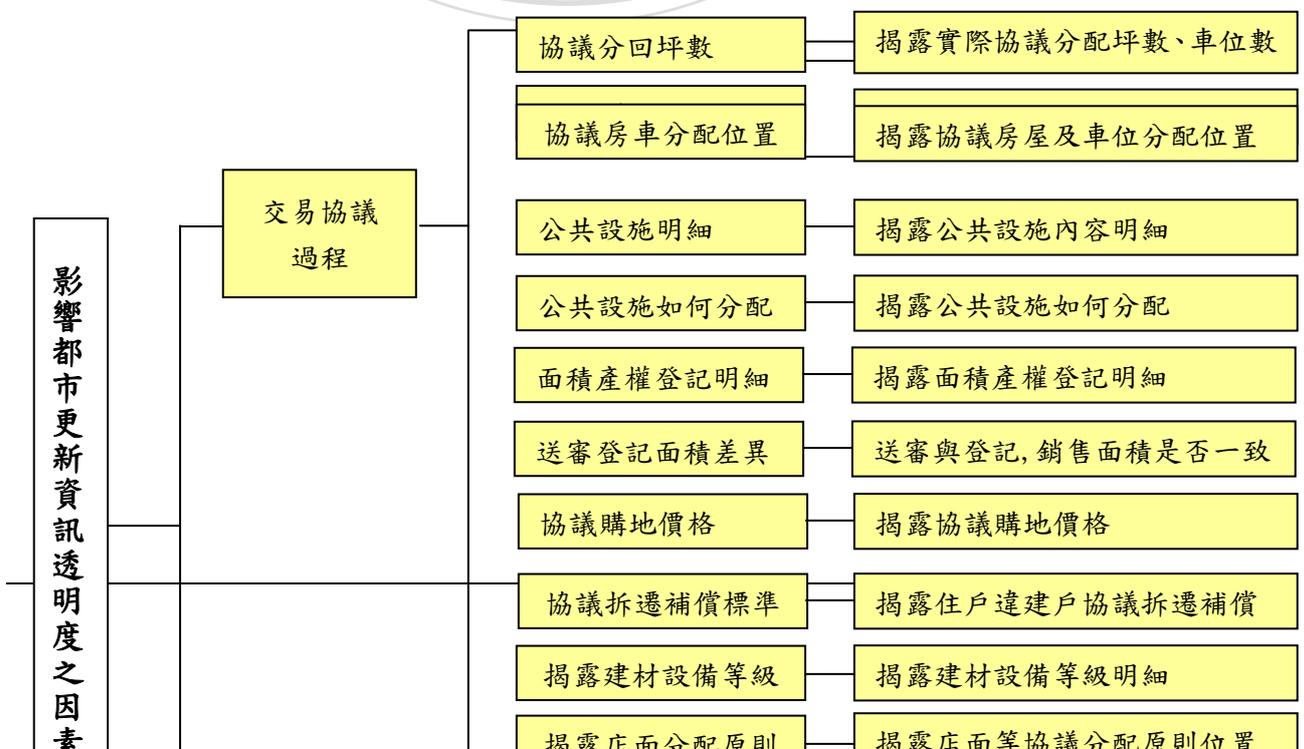
E-mail：martin95shen@gmail.com

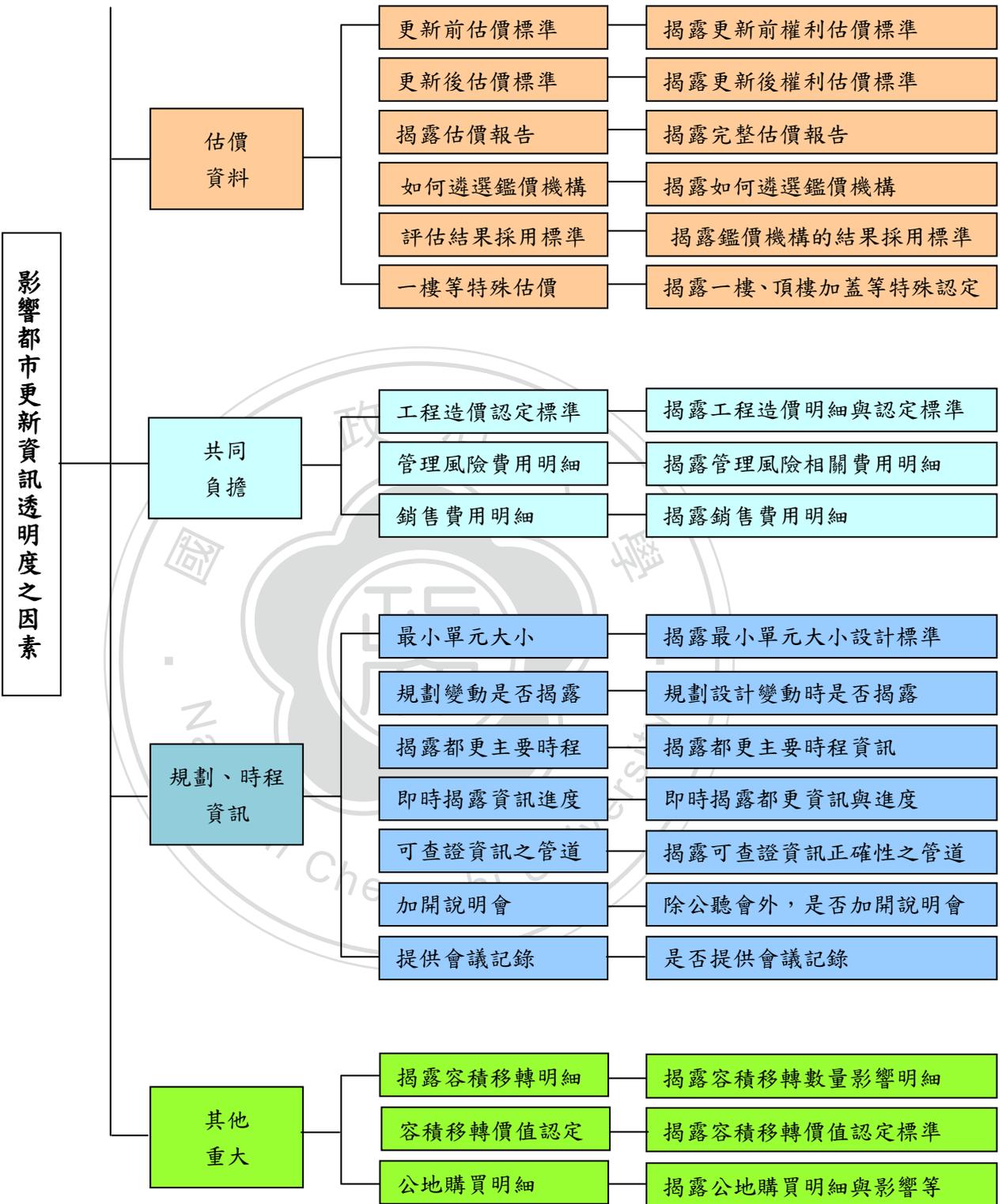
第一部分 AHP 問卷調查法

一、問卷填寫背景說明：

本問卷第一部分主要目的是利用分析層級法(AHP)來評選影響都市更新資訊透明度的重要因素與評估之優先權重比。請依據附圖之關鍵影響因素層級架構圖，依據您的經驗或看法來進行各層級內因素間的兩兩比對問卷作答。

第一層目標	第二層影響因素準則	第三層影響因素次準則	內 容
-------	-----------	------------	-----





三、問卷開始：請依下列兩兩因素間比較相對重要性。

(一)、第二層級 —— 構面評估：分別就「交易協議過程」、「估價資料」、「共同負擔」、「資訊取得時效性、便利性」、「容積移轉、公地購買」等五個構面進行兩兩比較與評估。

影響都市更新資訊透明度之因素																			
問題：利用兩兩因素相互比較，您認為在影響都市更新資訊透明度，哪個因素會比較重要？																			
題號	A 因素	強度									強度								
		9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	B 因素
1	交易協議過程																	估價資料	
2	交易協議過程																	共同負擔	
3	交易協議過程																	時效性便利性	
4	交易協議過程																	其他重大	
5	估價資料																	共同負擔	
6	估價資料																	時效性便利性	
7	估價資料																	其他重大	
8	共同負擔																	時效性便利性	
9	共同負擔																	其他重大	
10	時效性便利性																	其他重大	

(二)、第三層級——關鍵項目評估：分別就第二層級中六個構面中細分出的關鍵因素進行兩兩比較與評估。

(一)、交易協議過程

問題：利用兩兩因素相互比較，您認為在「交易協議過程」評估因素中，哪一個因素會比較重要？

題號	強度 A 因素	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	強度 B 因素
		絕對重要		非常重要		重要		稍為重要		一樣重要		稍為重要		重要		非常重要		絕對重要	
1	協議分回坪數																		協議都獎分配
2	協議分回坪數																		協議分配位置
3	協議分回坪數																		公共設施明細
4	協議分回坪數																		公設如何分配
5	協議分回坪數																		產權登記明細
6	協議分回坪數																		面積是否一致
7	協議分回坪數																		協議購地價格
8	協議分回坪數																		協議拆遷補償
9	協議分回坪數																		建材設備等級
10	協議分回坪數																		店面分配原則
11	協議都獎分配																		協議分配位置
12	協議都獎分配																		公共設施明細
13	協議都獎分配																		公設如何分配
14	協議都獎分配																		產權登記明細
15	協議都獎分配																		面積是否一致
16	協議都獎分配																		協議購地價格
17	協議都獎分配																		協議拆遷補償
18	協議都獎分配																		建材設備等級
19	協議都獎分配																		店面分配原則
20	協議分配位置																		公共設施明細
21	協議分配位置																		公設如何分配
22	協議分配位置																		產權登記明細

53	協議拆遷補償																	建材設備等級
54	協議拆遷補償																	店面分配原則
55	建材設備等級																	店面分配原則

(二)、估價資料

問題：利用兩兩因素相互比較，您認為在「估價資料」評估因素中，哪一個因素會比較重要？

題號	甲強度 A 因素	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	強度 B 因素
		絕對重要		非常重要		重要		稍為重要		一樣重要		稍為重要		重要		非常重要		絕對重要	
1	更新前估價																		更新後估價
2	更新前估價																		揭露估價報告
3	更新前估價																		如何選鑑價機構
4	更新前估價																		評估結果採用
5	更新前估價																		一樓等特殊估價
6	更新後估價																		揭露估價報告
7	更新後估價																		如何選鑑價機構
8	更新後估價																		評估結果採用
9	更新後估價																		一樓等特殊估價
10	揭露估價報告																		如何選鑑價機構
11	揭露估價報告																		評估結果採用
12	揭露估價報告																		一樓等特殊估價
13	如何選鑑價機構																		評估結果採用
14	如何選鑑價機構																		一樓等特殊估價
15	評估結果採用																		一樓等特殊估價

(三)、共同負擔

問題：利用兩兩因素相互比較，您認為在「共同負擔」評估因素中，哪一個因素會比較重要？

題號	強度 A 因素	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	強度 B 因素
		絕對重要		非常重要		重要		稍為重要		一樣重要		稍為重要		重要		非常重要		絕對重要	
1	工程造價認定																		風險管理費明細
2	工程造價認定																		銷售費用明細
3	風險管理費明細																		銷售費用明細

(四)、資訊取得時效性、便利性

問題：利用兩兩因素相互比較，您認為在「資訊取得時效性、便利性」評估因素中，哪一個因素會較重要？

題號	強度 A 因素	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	強度 B 因素
		絕對重要		非常重要		重要		稍為重要		一樣重要		稍為重要		重要		非常重要		絕對重要	
1	最小單元大小																		規劃變動揭露
2	最小單元大小																		都更主要時程
3	最小單元大小																		即時都更資訊
4	最小單元大小																		可查證之管道
5	最小單元大小																		加開說明會
6	最小單元大小																		提供會議記錄
7	規劃變動揭露																		都更主要時程
8	規劃變動揭露																		即時都更資訊
9	規劃變動揭露																		可查證之管道
10	規劃變動揭露																		加開說明會
11	規劃變動揭露																		提供會議記錄

附錄三

AHP 問卷調查對象都市更新身份表

編號	身 份
1	都市更新專家，任職於都市更新基金會
2	都市更新專家，任職於都市更新基金會
3	都市更新專家，任職於都市更新基金會
4	都市更新專家，任職於都市更新基金會
5	都市更新專家，任職於都市更新基金會
6	都市更新案地主
7	融資者，任職於高雄銀行
8	實施者，任職於台開開發部
9	都市更新案地主
10	實施者，任職於大陸開發
11	政府官員、估價師，前台北市聯開處官員，執業估價師
12	實施者，任職於興富發建設開發部
13	估價師，任職於台灣世曦
14	都市更新專家，任職於巧洋實業
15	都市更新專家，任職於巧洋實業
16	都市更新專家，任職於巧洋實業
17	實施者，任職於昇陽建設開發部
18	估價師，任職於第一太平戴維斯
19	實施者，任職於甲士林建設開發部
20	實施者，任職於力麒建設開發部
21	實施者，任職於國裕管理顧問
22	都市更新專家，任職於凱泰建設
23	都市更新案地主
24	融資者，任職於富邦銀行信託部
25	估價師，任職於
26	估價師，執業估價師
27	實施者，任職於統創建設
28	實施者，任職於統創建設
29	實施者，任職於統創建設
30	實施者，任職於宏國建設
31	都市更新專家，任職於宏國建設
32	實施者，任職於大陸開發
33	實施者、都市更新案地主，任職於達諺建設
34	學者，任職於政大地政系
35	專家、學者與都市更新案公地主，任職於台北市財政局

附錄四

資訊透明度愈高，有助改善都市更新事業主要面臨『三不』問題，包括住戶對開發商的『不信任』，投資者對於權益的『不確定』以及業者和個別住戶的協議條件『不透明』等，亦是加速推動都市更新關鍵因素之一。本問卷以都市更新案之土地及建物權利人、相關權利人、都市更新顧問、估價師、建築師、週邊居民、投資者、融資銀行及更新事業之實施者為主要受訪對象，目的在希望透過受訪對象對都市更新個案資訊透明度之感受與意見，建立都市更新資訊透明度的評估指標，以提供進一步研究之參考。您的寶貴意見對本研究將有決定性的影響。

填寫本問卷大約會耽擱您 10~15 分鐘的時間，所有個人資料均以無記名與保密方式處理，絕不損害個人隱私與權益，請您放心作答，並衷心的感謝您的協助。

政治大學地政系 陳奉瑤博士

聯絡人：沈文才

TEL：0918-065-831

E-mail：martin95shen@gmail.com

一、問卷填寫範例說明：

範例問題：

1. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露估價的標準相關資訊？

充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露

問卷填寫說明：您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露估價的標準相關資訊，若認為有請您在有的位置上打「**V**」；若認為沒有請您在無的位置上打

「**V**」；或可勾選其他並作說明。

二、問卷開始：請依下列問題，勾選您認為最適當的答案。

1. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露協議分回坪數相關資訊？

充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露

2. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露都更獎勵容積如何分配？

充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露

3. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露協議分配位置相關資訊？

充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露

4. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露公共設施明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
5. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露公共設施如何分配相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
6. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露面積產權登記明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
7. 您認為在您參與的都市更新個案中，送都市更新審議的面積與登記及銷售之面積是否一致相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
8. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露協議購地價格相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
9. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露協議拆遷補償標準？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
10. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露建材設備等級明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
11. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露店面分配原則相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
12. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露更新前價值估價標準相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
13. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露更新後價值估價標準相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
14. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露估價報告相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
15. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露如何遴選鑑價機構？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
16. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露鑑價機構的評估結果採用標準相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
17. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露一樓、頂樓加蓋價值之認定標準相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
18. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露造價明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露

19. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露風險管理費明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
20. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露銷售費用明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
21. 您認為在您參與的都市更新個案中，規劃時是否事先揭露最小單元大小？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
22. 您認為在您參與的都市更新個案中，規劃變動時是否揭露？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
23. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露都更主要時程相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
24. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否即時揭露都更相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
25. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露可查證資訊之管道相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
26. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否加開說明會？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
27. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否提供會議記錄？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
28. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露容積移轉明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
29. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露容積移轉價值認定標準相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露
30. 您認為在您參與的都市更新個案中，是否揭露公地購買明細相關資訊？
 充份揭露 大部份揭露 部份揭露 小部份揭露 未揭露

※以下敬請提供個人資料以利進一步分析，您的資料皆以匿名方式

處理，絕不做個別探討或進行商業行為，敬請您放心作答。

性 別	<input type="checkbox"/> 男 <input type="checkbox"/> 女	婚姻狀況	<input type="checkbox"/> 單身 <input type="checkbox"/> 已婚
年 齡	<input type="checkbox"/> 20 歲以下 <input type="checkbox"/> 21~30 歲 <input type="checkbox"/> 31~40 歲 <input type="checkbox"/> 41~50 歲 <input type="checkbox"/> 51~60 歲 <input type="checkbox"/> 61 歲以上		
現居地	_____ <input type="checkbox"/> 縣 <input type="checkbox"/> 市 _____ 鄉鎮市區 _____		
學 歷	<input type="checkbox"/> 國中及國中以下 <input type="checkbox"/> 高中/職 <input type="checkbox"/> 大專/大學 <input type="checkbox"/> 碩士 <input type="checkbox"/> 博士		
職 業	<input type="checkbox"/> 農林漁牧業 <input type="checkbox"/> 製造業 <input type="checkbox"/> 軍公教 <input type="checkbox"/> 金融保險業 <input type="checkbox"/> 服務業 <input type="checkbox"/> 專門技術人員（含律師、醫師、會計師等） <input type="checkbox"/> 不動產相關行業（含建築師、地政士、經紀人、估價師等） <input type="checkbox"/> 待業中 <input type="checkbox"/> 其他 _____		
都市更新 個案名稱			
都市更新 參與身份	<input type="checkbox"/> 土地及建物權利人 <input type="checkbox"/> 相關權利人 <input type="checkbox"/> 都市更新顧問 <input type="checkbox"/> 估價師 <input type="checkbox"/> 建築師 <input type="checkbox"/> 投資者 <input type="checkbox"/> 融資銀行 <input type="checkbox"/> 其他 _____（可複選）		

※※※※※※ 問卷到此結束，再次感謝您撥冗填寫，感謝您！ ※※※※※※