

# 臺北市都市再生學苑x111年都市更新重建教育訓練

輔導自主更新專業班

## 權利變換估價概述與常見問題

課程講師 | 吳右軍

現 職 | 景瀚不動產估價師聯合事務所副所長

# 簡報大綱

壹、權變三家估價者選定與委託內容

貳、權變估價的作業程序與法令規範

參、更新前後估價考量那些因素

肆、權變估價常見審議問題

伍、更新會權變估價常見問題

# 講師簡歷

現職	景瀚不動產估價師聯合事務所副所長 臺北市都市更新權利變換計畫審查小組成員 臺北市110年度基準地選定及查估專案小組委員
學歷	國立台北大學地政學系學士
證照及事蹟	不動產估價師國家高等考試及格 土地登記專業代理人考試及格 獲選臺北市第8屆優良不動產估價師
公部門委辦案資歷	臺北市十二行政區都市更新系列講座講師 臺北市都市更新重建教育訓練系列講座講師 桃園市自主更新教育訓練系列講座講師 基隆市自主更新人才從業人員培訓課程系列講座講師
其他經歷	台北市不動產估價師公會都市更新事務委員會副主任委員 台北市不動產估價師公會理事、監事 台北市都市更新整合發展協會理事

# 壹、權變三家估價者選定與委託內容

## 一、三家估價師選任之法規說明：

1、民國108年都市更新條例公佈後，依該條例之第50條：「權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由**實施者委任**三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由**實施者與土地所有權人共同指定**；無法共同指定時，由**實施者指定一家**，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，**以公開、隨機方式選任**之。

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。

第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

2、在民國108年1月30日前已向市政府申請審議之都市更新案件，依都市更新權利變換實施辦法第6條規定：權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由**實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之**。前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者

### 3、修法前後選任差異：

(1) 修法前已向市府申請審議之更新案：

其估價師係由實施者委託三家估價師事務所。

(2) 修法後向市府申請審議之更新案：

其三家估價師係由**實施者與土地所有權人共同指定**，無法共同指定時，由**實施者指定一家**，其餘二家則由市府所核定之估價師名單中進行抽籤。

註：一般抽出正取二家、備取數家不等。另外，一家估價師事務所如有三位估價師在上述核可名單內則有三隻籤。

## 二、委託內容：

### 1、更新前：

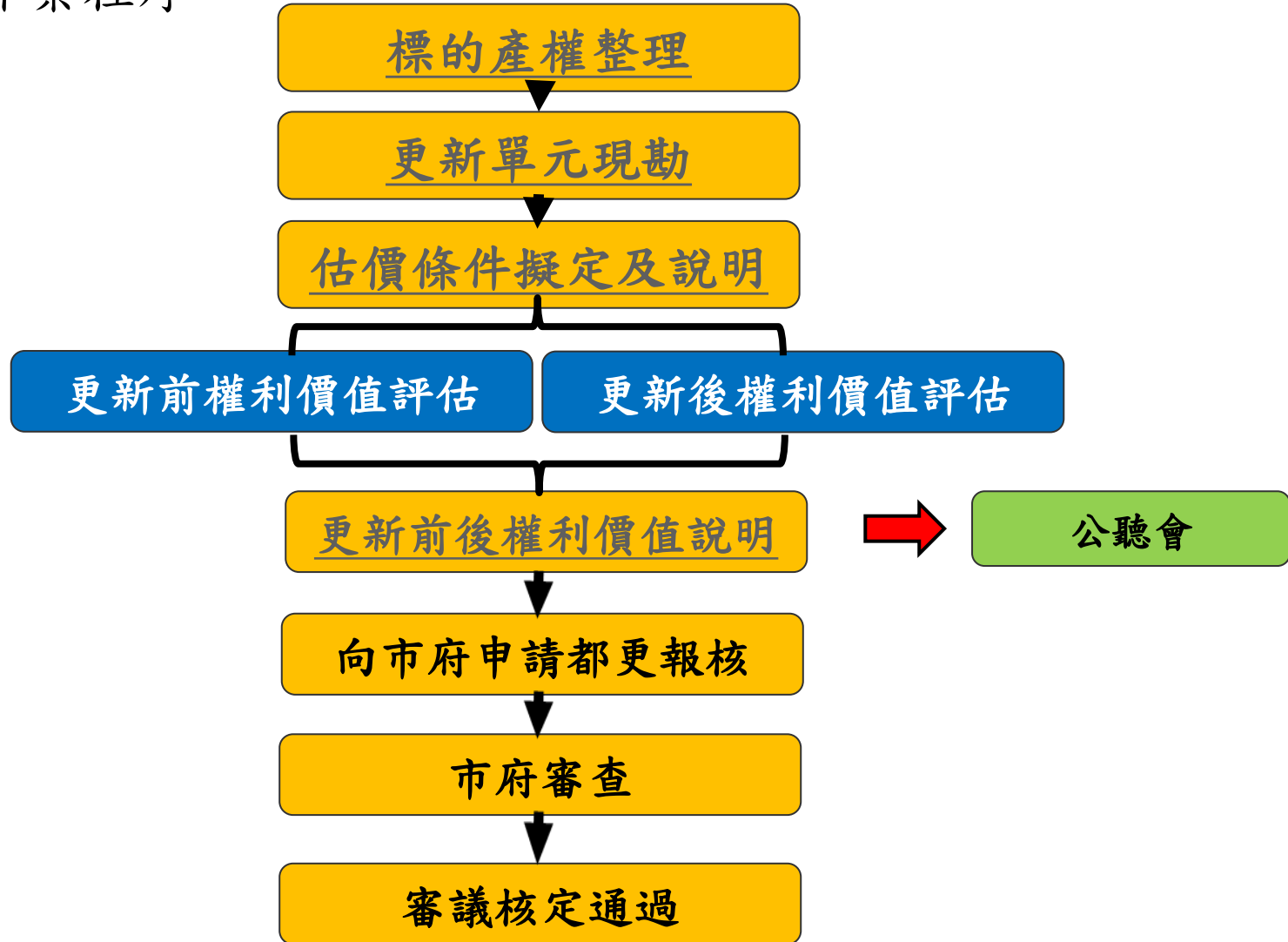
- (1)各宗土地權利價值及土地所有權人之權利價值及比例。  
(都更條例#50)
- (2)因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，其價值或建築物之殘餘價值(都更條例#57)
- (3)合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值(都更條例#60)

### 2、更新後：

更新後建築物與其土地應有部分價值(權變實施辦法#3)

# 貳、權變估價的作業程序與法令規範

## 一、作業程序：





## 二、法令規範：

- 1、不動產估價技術規則。
- 2、中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報  
-「不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」。
- 3、臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項。
- 4、臺北市不動產估價師公會-第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計。

# 參、更新前後估價考量那些因素

## 一、權利變換基本概念：

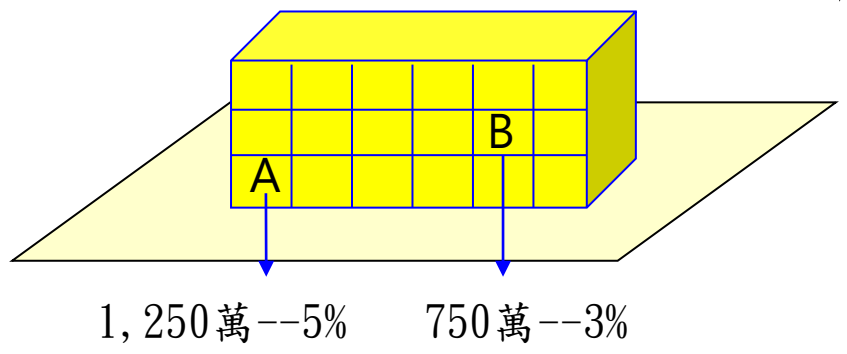
都市更新權利變換估價，係由不動產估價師評估權利人及權利變換關係人參與都市更新之價值，**計算各權利人及權利變換關係人的價值比例(性質類似公司股份)**，並以該比例分擔更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後房屋價值。主要原則在於公平合理的價值分配。

# 舉例說明：

假設總成本為2億

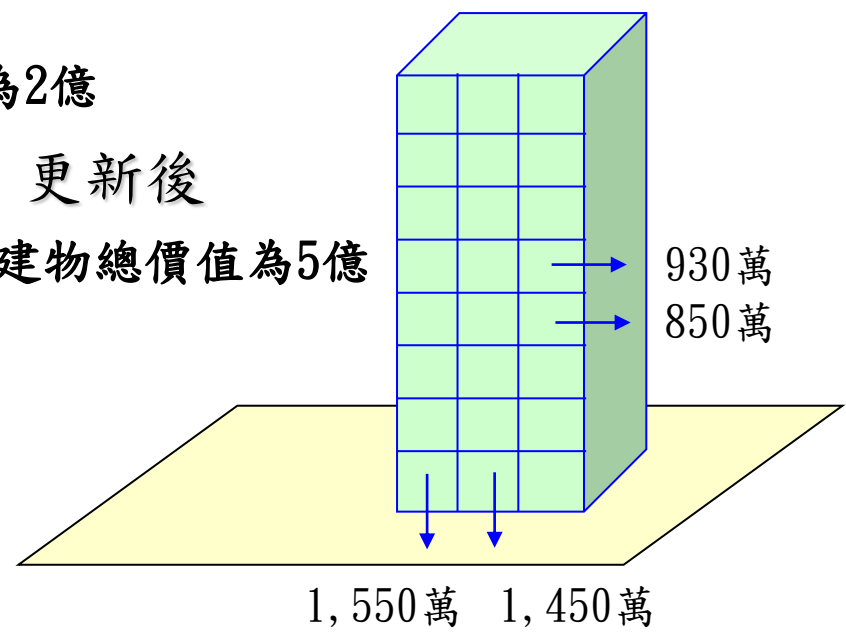
更新前

土地總價值為2.5億



更新後

建物總價值為5億



所有權人	更新前		更新後		
	權利價值	權值比例	總分配價值 (5億)	應負擔費用 (2億)	可選屋價值 (3億)
A	1,250萬	5%	2,500萬	1,000萬	1,500萬
B	750萬	3%	1,500萬	600萬	900萬

## 二、估價條件：

- 1、估價條件攸關權利價值之評定結果，因此於契約書簽訂後，一定期間內得由實施者召開估價會議確認之，並依該會議決議進行日後估價作業，由委託者發函予專業者，並於公廳會等場所向土地所有權人及權利變換關係人說明。

## 2、估價條件包含項目：

### (1)價格日期-評價基準日之訂定：

依都市更新權利變換實施辦法第13條規定，評價基準日應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日期六個月內。但本辦法中華民國九十六年十二月十八日修正施行前已核定發布實施之都市更新事業計畫，實施者於修正施行日起六個月內申請權利變換計畫報核者，其評價基準日，得以都市更新事業計畫核定發布實施日為準。

## (2)更新前估價條件：

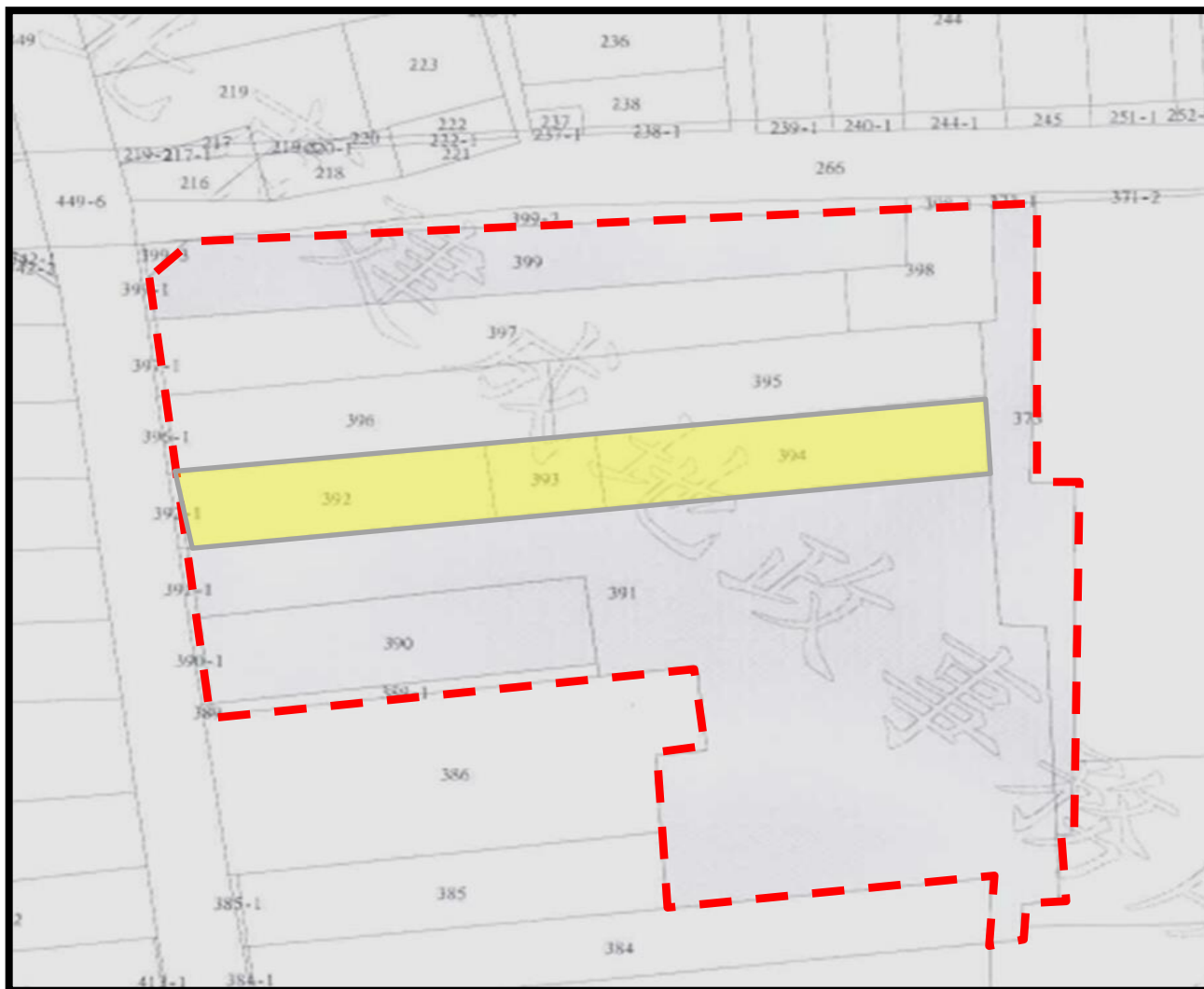
- A、**土地原則以法定容積作為評估依據**，但有下列情況之一時，依下列說明評估。
- a. 土地原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時。
  - b. 申請海砂獎勵。
  - c. 申請「台北好好看系列二」容積獎勵。
  - d. 更新單元內，部分土地於辦理更新計畫前已完成容積移轉。
  - e. 申請老舊公寓專案獎勵。
  - f. 其他…ex：危險建築物獎勵等。

## B、更新前各宗土地劃定原則。

- a. 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。(下圖一)
- b. 更新前數筆土地上有建物，且為同一張建築執照或使用執照時，原則得視為同一筆土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。(下圖二)
- c. 其他由委託人提供之劃分原則  
(應由全部所有權人同意)。

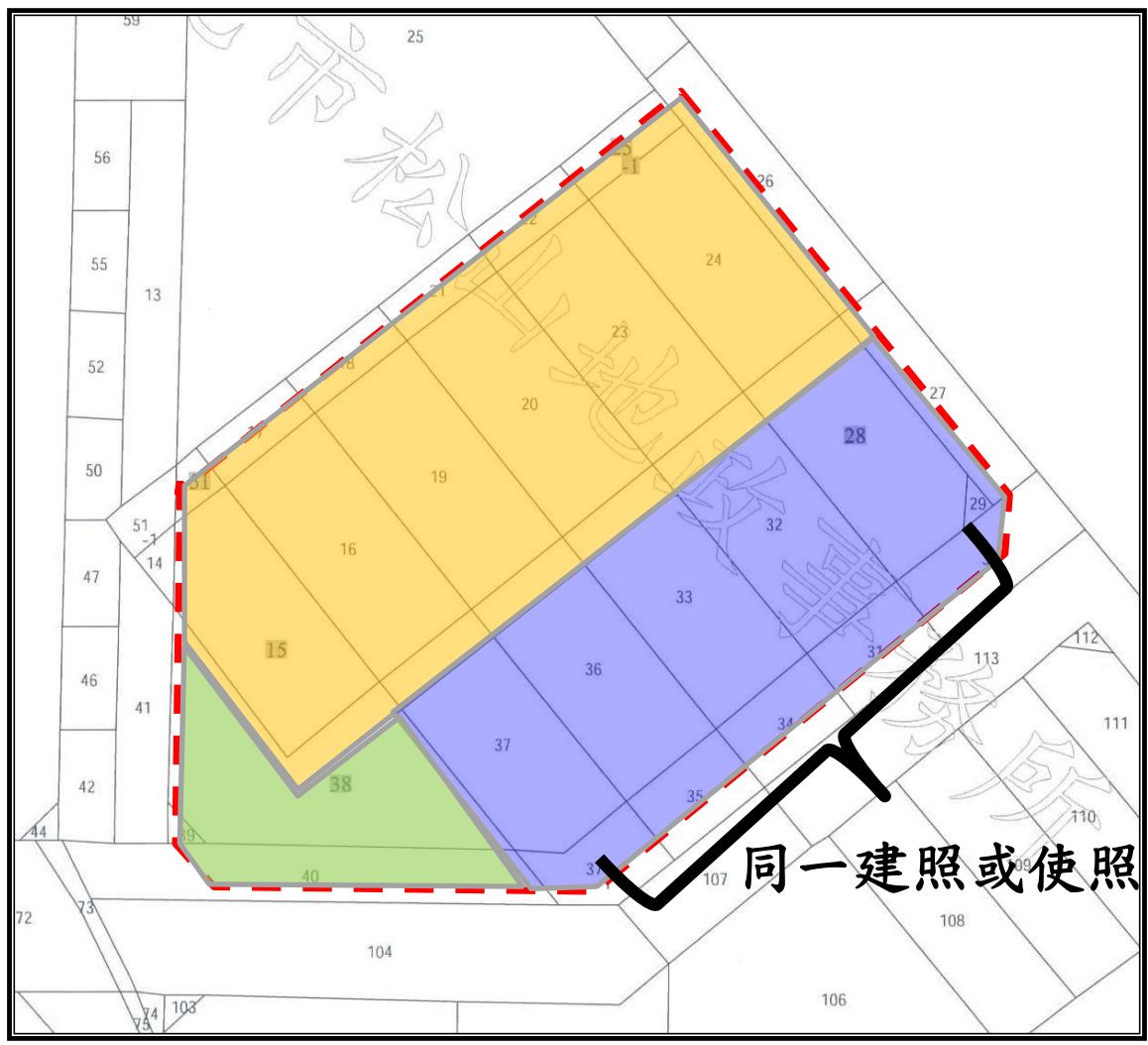
上述劃分原則因事關權利人權利價值甚大，應向委託人說明並提供經確認之書面資料後，載入估價條件中。

# 圖一：毗鄰數筆土地為同一所有權人





# 圖二：數筆土地為同一建照或使用照



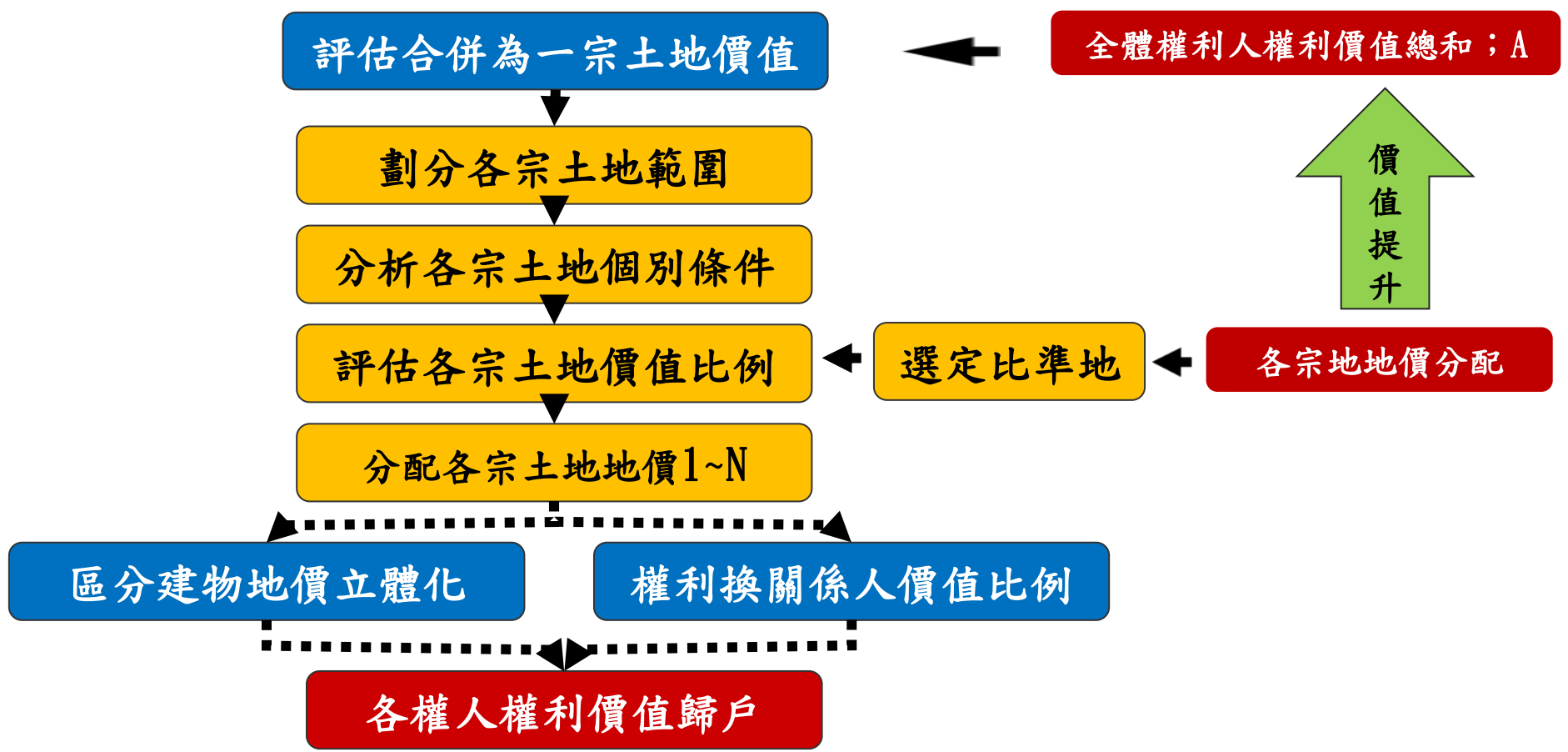
### (3)更新後估價條件：

A、不動產估價技術規則第一百二十八條規定：  
權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，  
應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建  
材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後  
樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價  
基準日當時之**新成屋價格**查估之。

B、若更新後區分所有建物有下列情況時，委託人  
應說明評估前提，以書面方式告知估價師作為  
估價依據，並載入估價條件中。

例如：**約定專用建物使用權屬**（例如露台、庭  
園等）。

### 三、更新前權利價值評估過程：



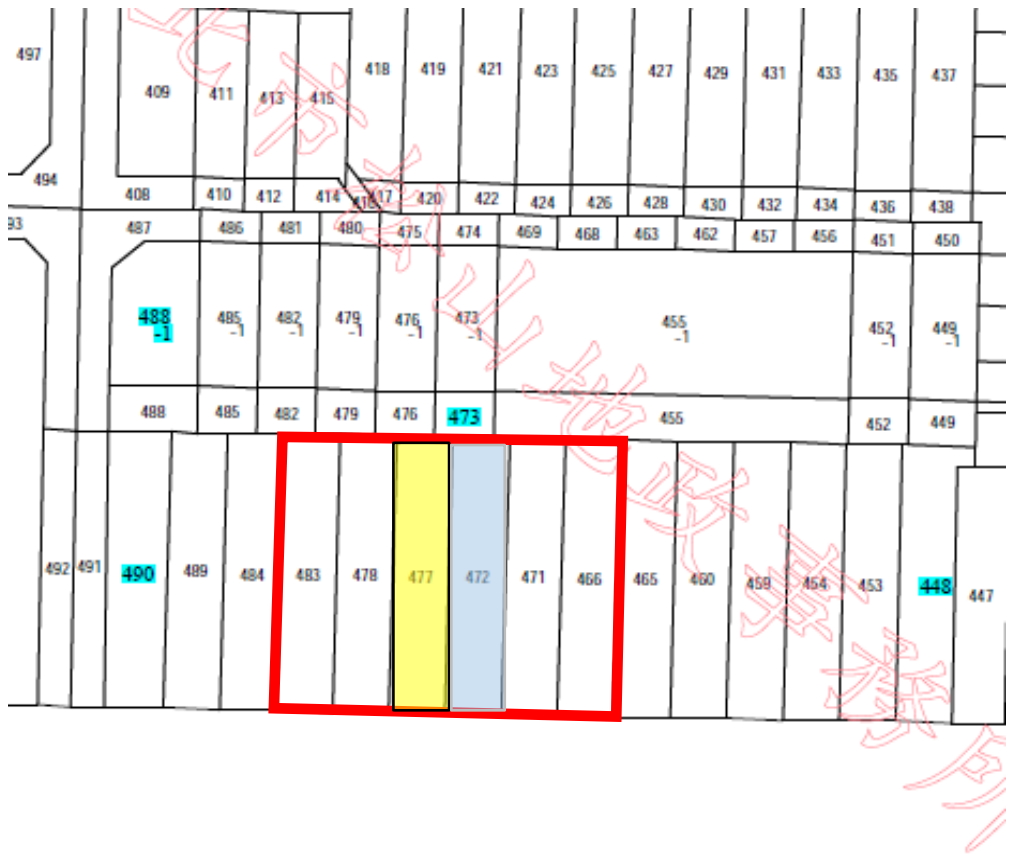
#### 四、更新前各宗土地權利價值估價觀念-

更新單元內不是每宗土地的價值都是一樣的，要考量各宗土地在更新案的貢獻程度高低，給予其所對應之合理價值。

更新前權利價值係以土地價值為基準，依照各宗土地個別條件之優劣進行價值評估，即各宗土地會因為臨路、商效、景觀、地形、容積…等個別條件不同，而價值會有所差異。

### 舉例說明：

紅色框框為一更新單元，其中472地號(藍色框)與鄰地477地號(黃色框)之面積、使用分區、面寬、臨路等個別條件均相同，但因477地號上有原容積大於法定容積情形，而472地號無此情形，故在土地價值評估時，會考量477地號有原容積貢獻，而在價值上會與472地號有所差異。



五、更新前區分所有建物(ex. 公寓)估價觀念—  
更新前樓上樓下各層公寓之建物面積、土地面積  
相同時，並不代表各層公寓之權利價值就相同。

評估出各宗土地之權利價值後，如該筆土地上有  
公寓時，如何拆算地上各層公寓之權利價值？是  
依各層建物面積或是土地持分比例拆算嗎？



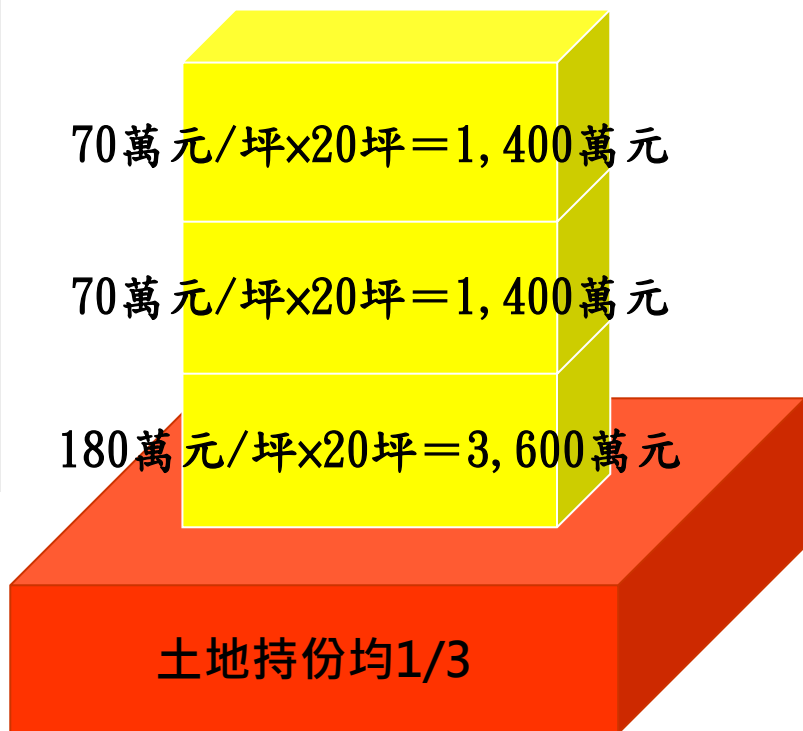
依照不動產估價技術規則進行拆算

# 立體地價評估方式及過程

## 範例說明

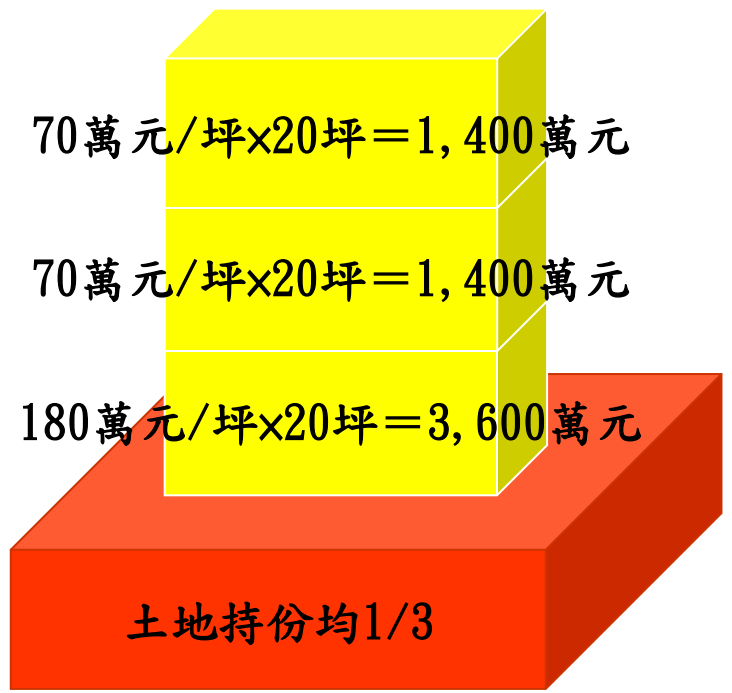
說明：依照建物之樓層、採光、臨路、商效等等個別條件，評估建物之  
房地總價

更新前各戶公寓市價



更新前土地價值，總價  
8,000萬如何分配？

地價立體化



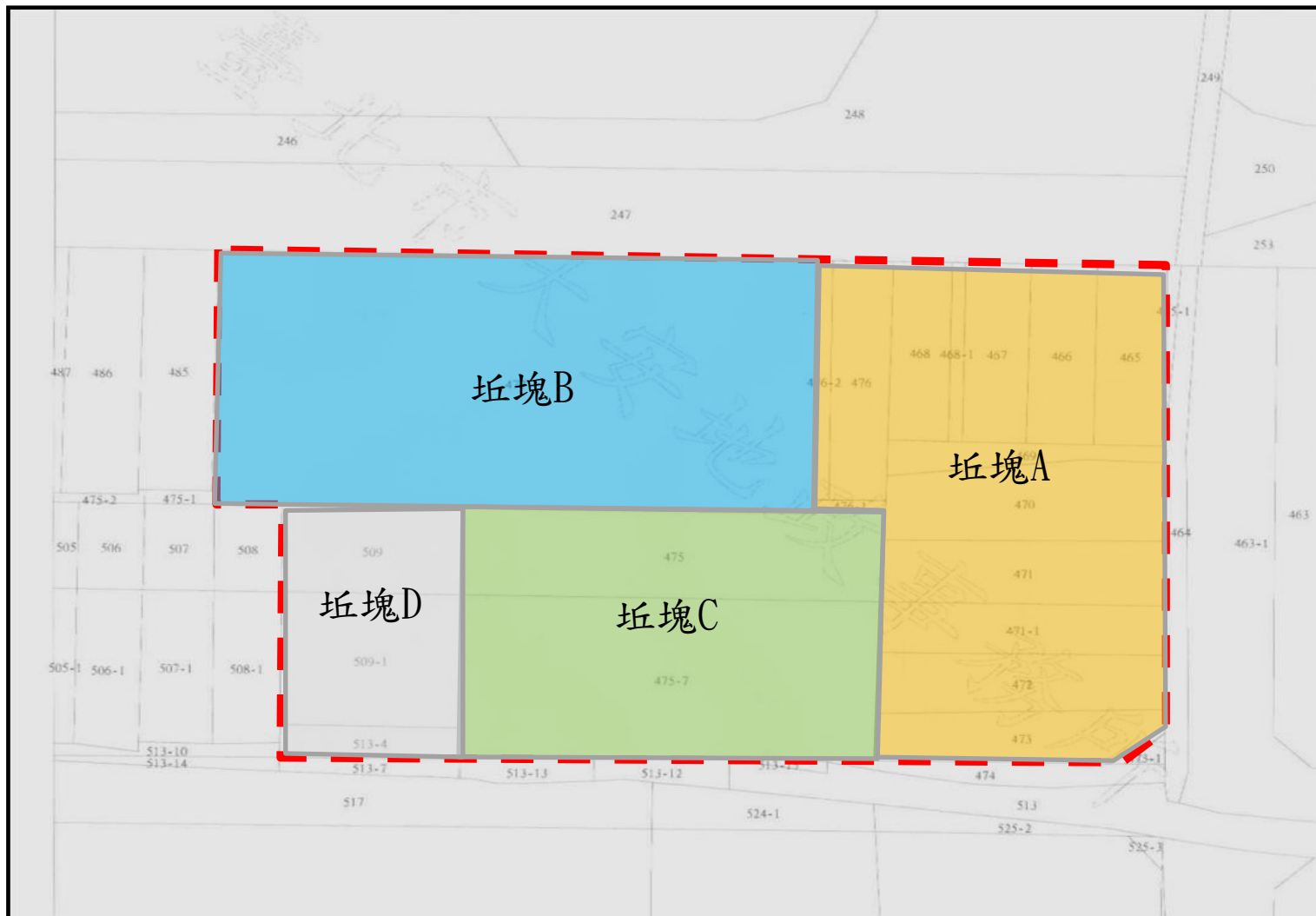
更新前土地價值8,000萬

公寓總價	公寓房價比例
3F-1400萬元	$1,400/6,400=21.88\%$
+ 2F-1400萬元	$1,400/6,400=21.88\%$
+ 1F-3600萬元	$3,600/6,400=56.24\%$
<hr/>	<hr/>
=6,400萬元	=100%

3F	: 8,000萬元×21.88%≐1,750.40萬元
2F	: 8,000萬元×21.88%≐1,750.40萬元
1F	: 8,000萬元×56.24%≐4,499.20萬元



# 六、更新前評估過程實例說明：



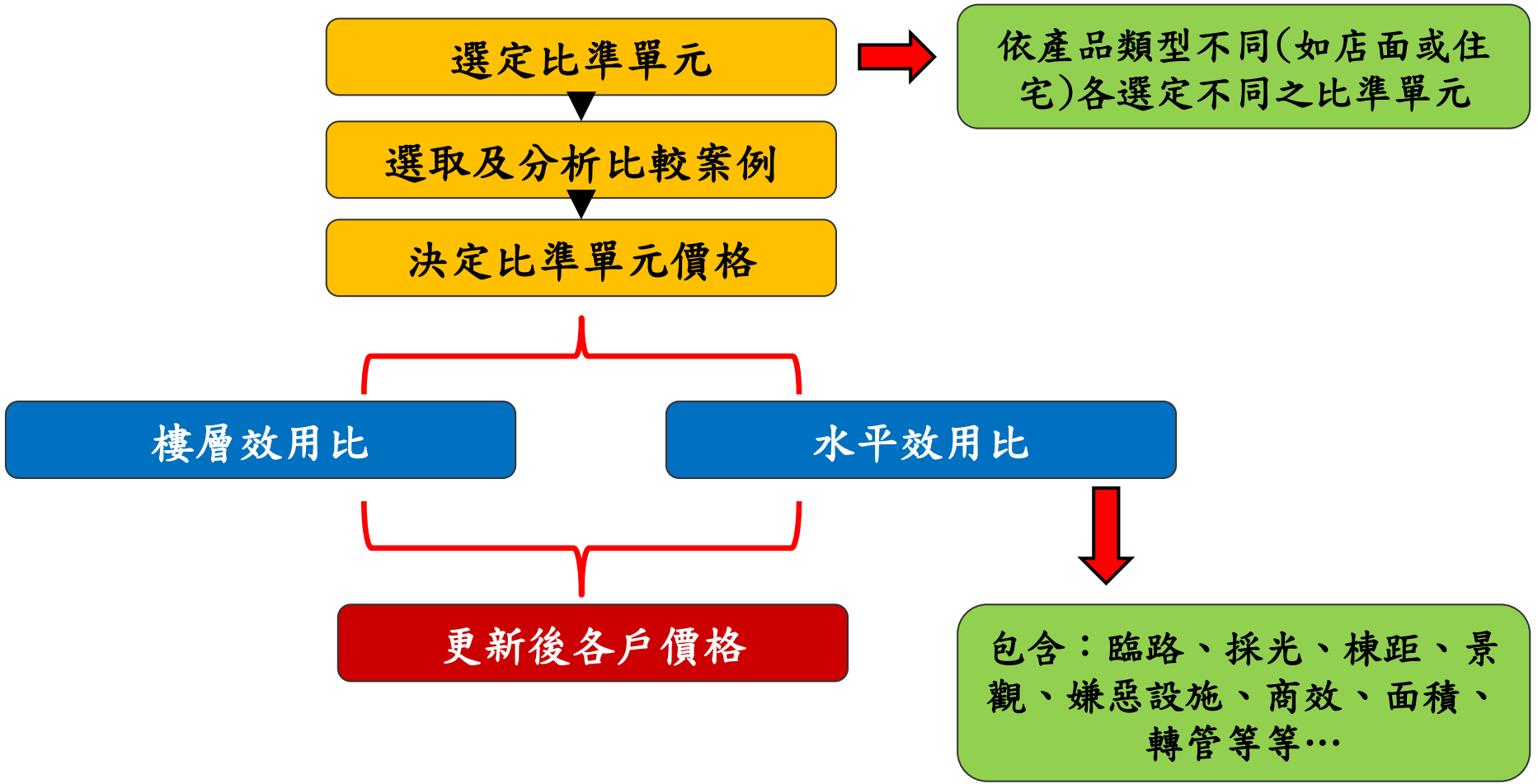
# 1、評估合併前各宗土地價值：

坵塊	土地面積(坪)	各宗土地容積率(%)	臨路調整	景觀	面寬調整	商效調整	路沖調整	開發適宜性調整	容積及邊際效益	綜合調整率(%)	比準地單價(元/坪)	各宗土地單價(元/坪)	合併前各宗土地總價(元)	合併前各宗土地價值比例(%)
A	303.4075	350.27%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	5,100,000	5,100,000	1,547,378,250	31.9632%
B	293.7275	574.48%	-3%	0%	3%	0%	3%	0%	53%	156%	5,100,000	7,956,000	2,336,895,990	48.2718%
C	202.3725	286.47%	-6%	-15%	0%	-3%	3%	0%	-15%	64%	5,100,000	3,264,000	660,543,840	13.6444%
D	88.0275	299.24%	-6%	-15%	-0.5%	-3%	3%	-0.5%	-12%	66%	5,100,000	3,366,000	296,300,565	6.1205%
合計	887.5350												4,841,118,645	100.0000%

## 2、評估合併後各宗土地價值：

坵塊	合併前各宗 土地單價 (元/坪)	合併前各宗 土地總價 (元)	合併前各宗 土地價值 比例 (%)	合併後土 地單價 (元/坪)	合併後土 地總價 (元)	各宗土地合併後 總價(元)	合併後各宗土地 單價(元/坪)
A	5,100,000	1,547,378,250	31.9632%			1,843,951,979	6,077,477
B	7,956,000	2,336,895,990	48.2718%			2,784,790,329	9,480,863
C	3,264,000	660,543,840	13.6444%	6,500,000	5,768,977,500	787,145,044	3,889,585
D	3,366,000	296,300,565	6.1205%			353,090,148	4,011,135
合計		4,841,118,645	100.0000%			5,768,977,500	

# 七、更新後之權利價值評估方式及過程：



# 肆、權變估價常見審議問題

## 一、估價條件設定的合理性：

### 1、更新前各宗土地劃定原則：

劃定原則如非毗鄰土地同一人或數筆土地為同一張使照時，而係以其他原因作為劃分原則時。

### 2、更新前建物尚可使用年數：

當建物屋齡超過其經濟耐用年數時。

### 3、同棟建物有部分附屬建物補登、部分附屬建物未登時。

## 二、估價結果的合理性：

1、更新前各宗土地價格合理性。

2、更新後建物價格合理性：

當建物結構為RC、SRC、SC時，所對應房屋價格之合理性

3、更新後露台價格：

露台價格高低取決於其所位於之樓層、格局及面積大小等，一般約為其所在之主建物建坪單價1/3至1/5不等。

4、共同負擔比之合理性。

# 伍、更新會權變估價常見問題

## 一、更新前有增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？

權利變換係依都市更新條例第3條第7項規定，指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。類似立體的市地重劃。所以依上開條例規定頂樓增建、地面層增建是不能參與分配房屋，即增建物價值不得計入權利價值中。

但此部分依都市更新條例第57條規定，權利變換範圍內占應行拆除或遷移之土地改良物處理事宜，應由實施者補償其價值或建築物殘餘價值；因此更新前有頂樓增建、地面層增建時，若符合相關規定，則可獲得建築物補償。

## 二、更新前有未登記的附屬建物、地下室、露臺等或是有約定專用部分權利價值該如何評估？

### 1、未登記的附屬建物：

建議由實施者請建物所有權人辦理附屬建物登記；

若無法登記的情況時，則不動產估價師會參考當地交易習慣，以使用效益較佳進行建坪單價調整。

### 2、未登記的地下室：

由實施者確定是否可進行登記、產權為何人以及當初建物竣工圖之登記用途，作為估價判斷依據。



- 3、依據建物所有權第一次登記法令補充規定，露臺目前不可進行登記。若露臺為已登記，該價值以其所附屬建物的建坪價評估之，但不動產估價師仍會參考當地市場交易習慣及露臺效益來做適度價值調整。若露臺未登記，但有約定專用，則基本上將參考前述方法進行評估。
- 4、**約定專用部分**，必須由實施者確認其內容，再由不動產估價師評估其使用效益之價值。

### 三、更新前區分所有建物若有增加裝潢時，例如公寓改為套房出租或是有增加異於一般情況裝潢時，則類似情況估價原則為何？

依該建物在法定用途使用下，一般正常的裝潢條件評估權利價值，而特殊裝潢不納入權利價值內考量，但建議特殊裝潢應納入合法建物拆遷補償費內考量，即在補償價值考量特殊裝潢。

#### 四、更新前有建物之土地與建物所有權人非同屬一人時，如何評估？

- 1、說明：假設一棟四層公寓中之四樓，建物所有權人為母親而該建物所對應之土地所有權人為兒子，如何評估？
- 2、依都市更新條件第60條規定，其建物與土地所有權人可自行協議處理時，估價師僅評估出該戶四樓之更新前權利價值，而在該戶權利價值中，其建物與土地所有權人自行協議分配，舉例而言，假如估價師評估出該戶更新前權利價值為3000萬元，建物與土地所有權人就3000萬元數額內協議分配。但如二者協議不成時，則由估價師評估出3000萬元數額內各自佔比。

## 五、更新前有部分建物打通使用時，是以現況評估？或其他

- 1、說明：假如更新前有地面層A、B、D、E四戶店面，其中A戶為角間店面，現況A、B二戶打通使用，則B戶是否以角間店面評估。
- 2、如在於評價基準日當時，該二戶已完成合併登記或於使用執照完成相關變更時，則可視為一戶，否則評估係以土地、建物登記謄本、建物測量成果圖及使用執照等資料為依據，並非以現況使用為判斷依據。

## 六、更新前有部分建物所對應之土地持分比例不一時，如何評估？

一般而言，先釐清出該社區土地登記之習慣或邏輯，原則上先依該登記習慣或邏輯作為土地持分依據，再來找尋土地持分過多的與不足的戶別，進行價值找補。如果無法找出土地登記之習慣或邏輯，則以各戶專有面積比例作為各戶合理土地持分依據，以此計算出各戶應持有之合理土地持分面積，再與目前實際持有土地面積進行價值找補。



~~簡報結束×敬請指教~~