

114年臺北市都市再生教育訓練X都市更新跨域課程

估價師教你權變估價

講 師| 謝坤龍

現 職| 台北市不動產估價師公會/教育訓練委員會主委
中泰不動產估價師聯合事務所/副所長

課程日期| 114. 06. 14

簡報大綱

壹、近期都市更新政策利多介紹

貳、都市更新過程中估價師的角色

參、權利變換估價法令依據及評估邏輯

肆、影響更新前後估價的關鍵因素

伍、結論與Q&A

講者簡介

謝坤龍 估價師

現任

中泰不動產估價師聯合事務所副所長
臺北市不動產估價師公會專業教育訓練委員會主委
中華民國估價師全聯會教育訓練委員會 副主委
臺北市不動產估價師公會法紀委員會 委員
臺北市容積代金估價委託協助檢核專業服務案小組成員
北市容積代金估價委託協助檢核專業服務案小組成員

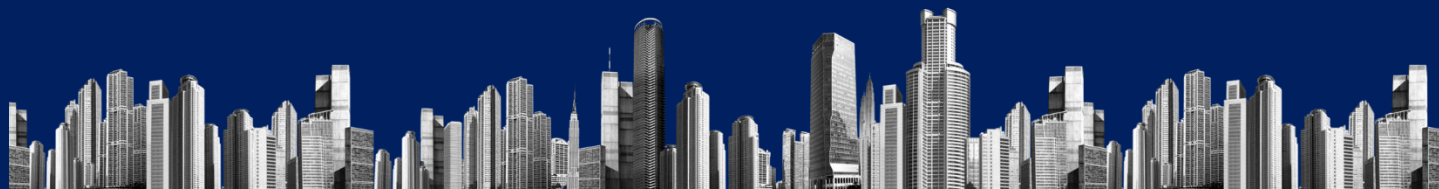
經歷

長榮國際股份有限公司建設部助理副課長
桃園市政府地政局航空城開發科科員
國立台北大學兼任講師
崇右影藝科技大學兼任講師
臺北市危老推動師課程講師
臺灣土地銀行教育訓練講師
臺灣銀行教育訓練講師
中國文化大學兼任講師
德明財經科技大學兼任講師
新北市都市更新推動師課程講師
華南商業銀行教育訓練講師
第一商業銀行教育訓練講師



01

近期臺北市都市更新政策介紹



近期臺北市都市更新政策介紹

- **都更5箭**自**112年3月7日**正式開跑-帶動北市都市更新



公辦降門檻

- 早進場 降低申請意願門檻為75%
- 幫試算 協助建築及財務計畫評估
- 助選屋 模擬分回房型及權值



民辦法放寬

- 都更單元及事業計畫全面開放併送
- 山坡地130處危險建物可更新
- 放寬商業區都更案後院深度比



審查速通關

- 都更150專案
- 權變小組提前進場
- 都設130專案



危老排障礙

- 免耐震評估複審
- 免檢討鄰地畸零地
- 免檢討防空避難室
- 免鄰地同意書



電梯加碼辦

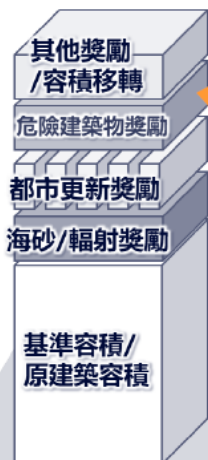
- 增設電梯補助由250萬提升到300萬
- 補助一樓空間美化，補助比例由50%提高到60%

近期臺北市都市更新政策介紹

- 113年3月28日推出防災型都市更新專案(發布實施)

增誘因

以都市計畫方式
新訂危險建築物獎勵



減災害

更新後建物
應符合以下建築設計規範



加速辦



專案列管

危險建築物都更進度控管



審議時程

比照168

比照168專案時程加速審議



必要時 強制拆除

依據都市更新條例第57條，
準用建築法第81條規定，並
經「本市高氣離子混凝土建
築物鑑定報告文件審查及爭
議處理委員會」審查確認後
執行強拆。



施行期限

自計畫發布日起5年

近期臺北市都市更新政策介紹

- 113年3月28日推出防災型都市更新專案(發布實施)



近期臺北市都市更新政策介紹

- 113年3月28日推出防災型都市更新專案(發布實施)

耐震能力不足認定

建築物結構安全
性能評估

初評

或

詳評

評估結果
ID值
< 0.35

◆ID值(Index of Damage)=

A_{C2} : 實際耐震能力

$I \times A_{2500}$: 法規耐震標準



擴大適用

於民國63/2/15(不含)前領有使用執照者，免辦結構安全性能評估鑑定申請

應檢
附
文
件

使照核發時點

63年2月15日(不含)前

63年2月15日(含)後

使用執照



(或合法建築物證明文件)



結構安全性能評估



近期臺北市都市更新政策介紹

• 災型都市更新專案(放寬規定)

■ 案由 ①：擴大防災都更適用對象-修正建築物耐震設計規範認定時點

1. 防災計畫專案目的：

係對**耐震能力不足**明顯危害公共安全危險建築物重建誘因，鼓勵更新改建。

2. 現行耐震能力不足之認定規定：

(1) 經耐震鑑定結果**ID值小於0.35**之**合法建物**(含簡化認定)。

(2) 於「建築物**耐震設計**規範」**發布前**(民國63年2月15日)**領有使用執照**之建物。

■ 面臨議題：

建築物耐震設計規範發布前 (**民國63年2月15日**) **已申請建照之建築基地**，係依當時建築法令規劃設計，**亦無耐震設計規範可遵循**，現行免辦評估樣態不符實務。

■ 研議對策：依實務執行放寬免辦評估之耐震設計規範認定時點

調整免辦耐震評估之適用為「**以耐震設計規範發布前已申請建造執照，且領有使用執照者**」。

(參採內政部擬具「都市更新條例」第65條修正草案內容)

近期臺北市都市更新政策介紹

• 災型都市更新專案(放寬規定)

■ 案由 ①：擴大防災都更適用對象-依建築法81條強制拆除建築物

1. 防災計畫專案目的：

係對**耐震能力不足**明顯危害公共安全危險建築物重建誘因，鼓勵更新改建。

2. 現行耐震能力不足之認定規定：

(1) 經耐震鑑定結果**ID值小於0.35**之**合法建物**(含簡化認定)。

(2) 於「建築物**耐震設計**規範」**發布前**(民國63年2月15日)**領有使用執照**之建物。

■ 面臨議題：

113年2月27日

提交**本市都委會第814次審議**，
決議修正後通過。

113年3月28日

府都規字第11330206031號
公告發布實施。

113年4月3日

0403地震凸顯危險老舊建築物
更新必要性與急迫性。

為避免爾後相當之地震對本市建物造成損害，擬擴大防災型都更適用對象納入經公告強拆建物。

■ 研議對策：擴大適用經依建築法81條強制拆除建築物

新增適用「依建築法81條通知所有人或占有人停止使用，並限期命所有人拆除或逾期未拆除由本府強制拆除之建築物」。

近期臺北市都市更新政策介紹

• 災型都市更新專案(放寬規定)

■ 案由 ②：放寬事權申請流程規定

1. 原訂目的：

本計畫訂有事權併送規定，係鼓勵老舊建築物儘速辦理都更程序，以爭取時效加快完成都市更新重建，改善居住安全。

2. 老公寓專案執行成效：

本府過去推行老公寓專案，共受理118案，目前僅核定19案（完工僅案）；且因未規範事權併送，致有事業計畫案件核定後，遲未提送權利變換計畫情形

■ 面臨議題：

都市更新條例賦予實施者於計畫報核時，衡酌個案狀況及不確定風險的承受度，得選擇採事業計畫及權利變換計畫併送或分送方式擬訂報核

■ 研議對策：放寬事權併送規範，並新增附帶條件

1. 放寬「由實施者自行決定報核方式」：申請本計畫容獎者，由實施者衡酌個案狀況及不確定風險的承受度，自行選擇採事業計畫及權利變換計畫併送或分送方式擬訂報核。

2. 新增附帶條件「採事權分送者，權變須於1年內報核」：採事權分送者，應於事計畫核准後1年內申請權變報核，逾期未報核者，取消該專案容積獎勵。

近期臺北市都市更新政策介紹

• 113年3月28日推出防災型都市更新專案(發布實施)

響應2050淨零排放目標，翻轉耐震不足建築物朝低碳、耐候設計，打造永續與韌性城市，建立臺北低碳家園。

需同時符合4面向、5條件



4
面
向

①



②



③



④



5
條
件

1

耐震設計

2

綠建築&建築能效1+

3

智慧建築

4

透水保水設施

透水鋪面人行空間/
雨水出流抑制設施

5

無障礙環境

以取得相關標章、候選證書及通過評估為準

- 都更事業計畫核定前：與市府簽訂協議書
- 領得使用執照前：繳納保證金或取得評估標示
- 領得使用執照後2年內：取得標章或通過評估

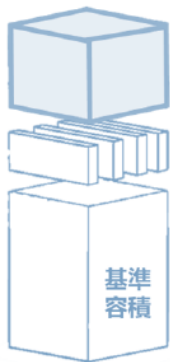
近期臺北市都市更新政策介紹

• 112年10月3日推出**整建住宅專案計畫**

增容積

都市計畫個案變更方式
給予容獎最高達100%

總容積不得超過2倍基準容積



最高獎勵
50%

都更
容獎
50%

補利息

協助經濟弱勢戶
減輕都更負擔



協助媒合貸款

協助經濟弱勢戶
媒合銀行，申請貸款

支付差額找補利息

由市府支付經濟弱勢戶
差額找補之利息



齊協力

公辦、民辦都更
皆可申請

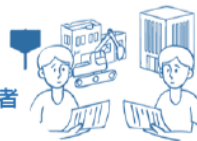


公辦都更

- 比照公辦都更7599專案
- 住都中心擔任實施者
- 住都中心第二階段即早進場

民辦都更

- 得由民間機構擔任實施者
- 可申請增容積、補利息



施行期限

自計畫發布日起至
120年12月31日止

(協助對象：本市19處尚未重建之整建住宅)

近期臺北市都市更新政策介紹

- 113年3月4日推出**高氯離子混凝土建築物575專案計畫**



高氯離子混凝土建築物**575**專案計畫

俗稱海砂屋

業於113年3月4日公開即刻實施



列管我就幫！

- 經本府**列管**屬「**須拆除重建**」之海砂屋，即可申請。

過半即進場

- 第一階段意願超過**50%**，本府即協助**權值試算**，提供整合基礎。



申請流程

① 受理申請



符合申請資格之社區自行整合意願**超過 50%**後，由申請人代表向市府提出申請。

② 方案評估



市府就進行劃定更新地區範圍提供建築、財務草案，並向社區說明，第二階段意願**達 75%**。

③ 評選實施者



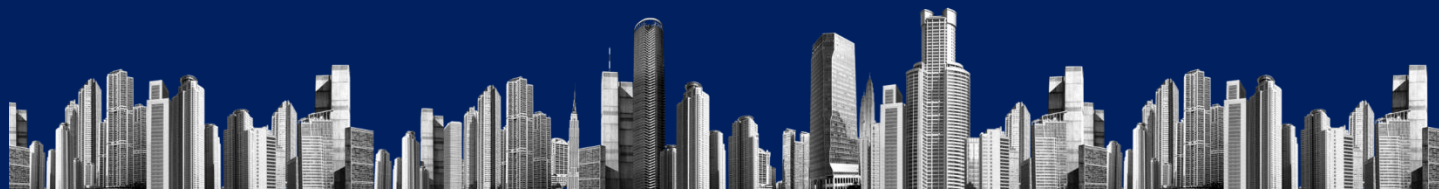
符合第二階段資格者，由本府辦理適宜性評估後，啟動**公開評選實施者作業**。

※ 方案評估意願調查時間為**14日曆天**。

※ 第二階段意願未達75%、第三階段公開評選實施者作業流標者，**1年內同範圍不得再申請本計畫**。

02

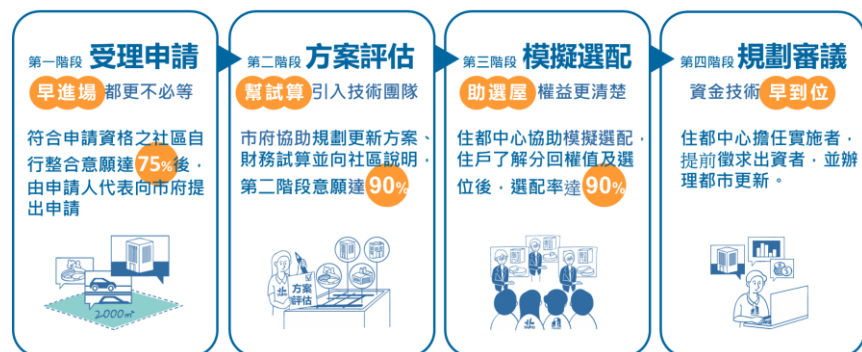
都市更新過程中估價師扮演的角色



權利變換估價師之角色

7599 專案計畫

四階段作業，更新規劃充分討論！



北市「公辦都更7599」首案啟動第三階段 虎林街案38天整合9成達標

2023/12/29 23:44

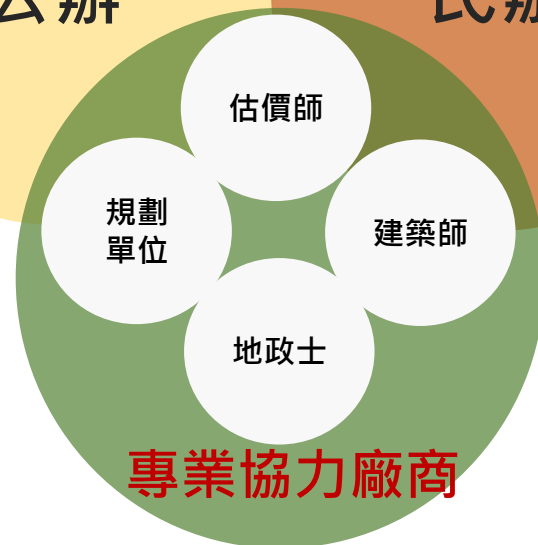


文/記者朱語菁



公辦

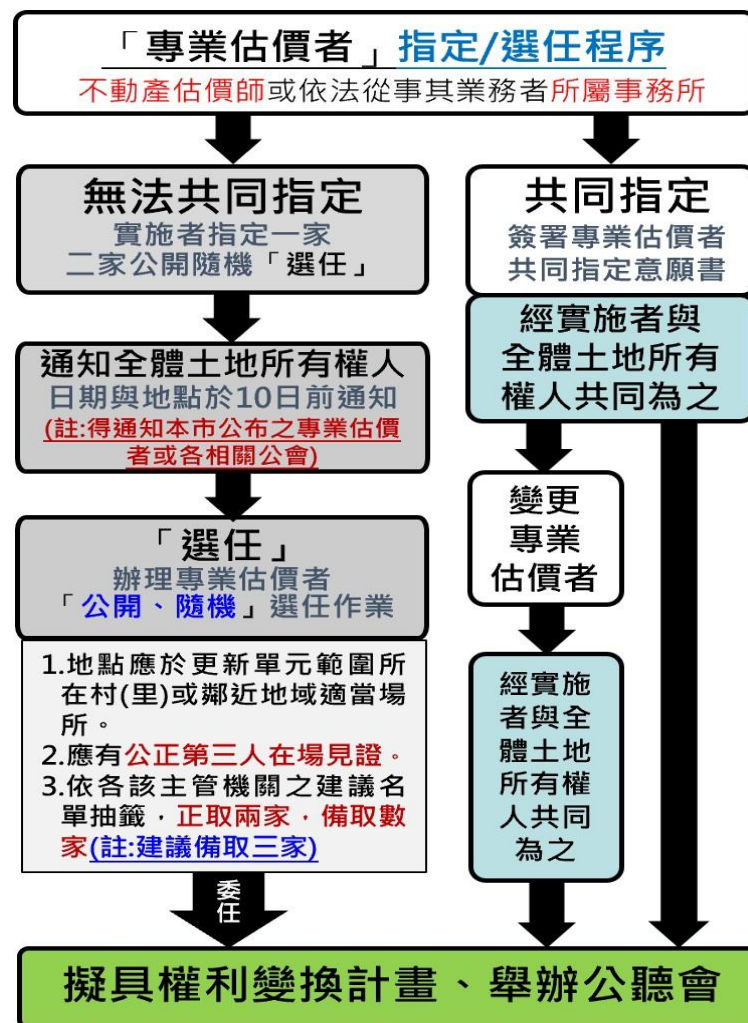
民辦



*都市更新採權利變換
*公正第三方、評估權值

權利變換估價師選任

- 都市更新條例第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。



資料來源：整合發展協會709辦公室

權利變換估價師選任 - 專業估價者名單



臺北市都市更新處

Taipei City Urban Regeneration Office

常見問答

機關介紹

消息與新聞

便民服務

專案及成果

法規資訊

申請案件

政府資訊公開

(一)資格條件：

- 1、依法律得從事不動產估價業務者，且連續執業滿三年以上。(指提出申請年度往前推算滿三年。)
- 2、簽證一個以上已核定發布實施之都市更新權利變換計畫估價或三個以上已報核之都市更新權利變換計畫估價者。
- 3、未曾受所屬執業相關法令規定懲戒處分者。但經受懲戒處分後逾四年者，不在此限。(由當事人自行切結，並於切結書中載明當事人負有主動告知義務，以利後續審查作業。)
- 4、未曾經法院判決確定有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為者。(由當事人自行切結，並於切結書中載明當事人負有主動告知義務，以利後續審查作業。)

便捷服務

臺北市專業估價者建議名單

請以選任當時本府公布之專業估價者建議名單為準

相關檔案

專業估價者建議名單(114年5月23日版)  pdf(384.58 KB)

估價師選任執行疑義

都更條例第50條第2項估價師選任執行疑義

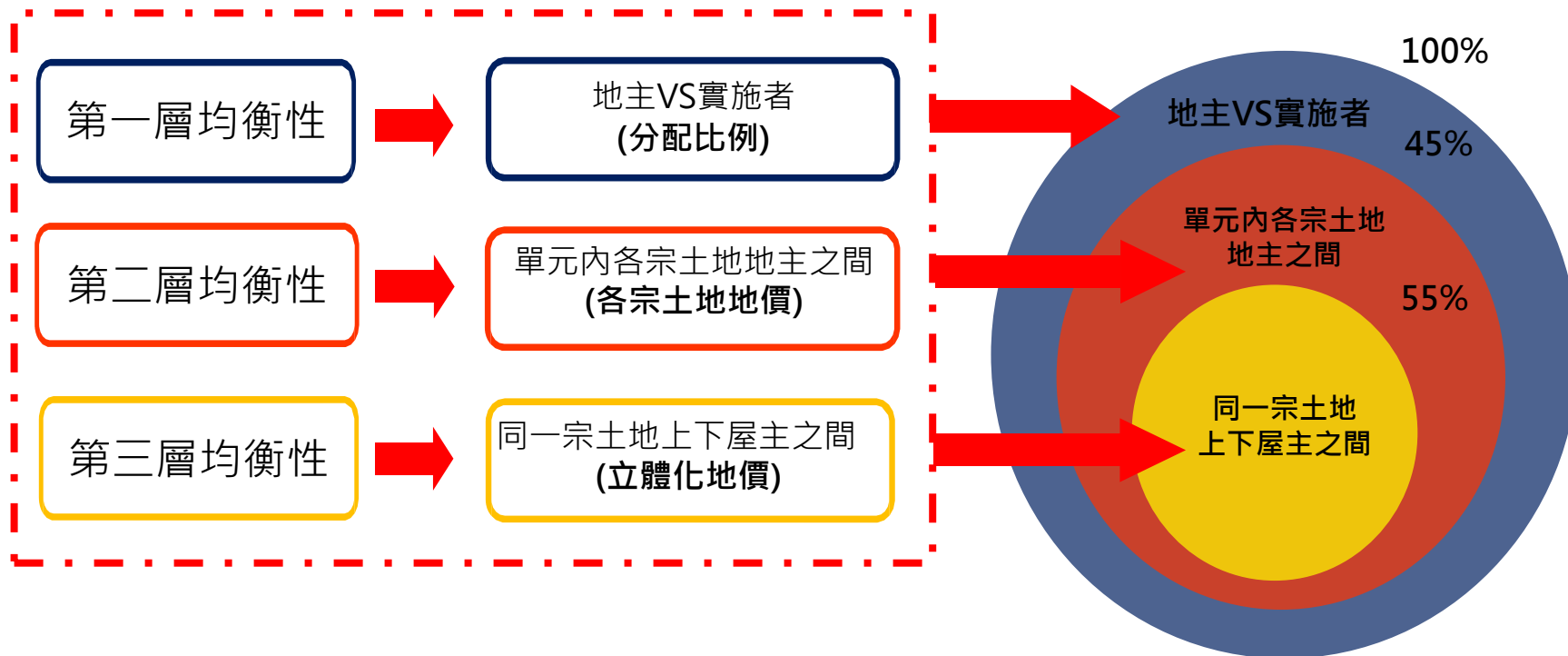
111.8.16營署更字第1110064461號函

- 一. 都更條例第50條第1項規定，權變前各宗土地、更新後土地、建築物及權變範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託 3 家以上專業估價者查估後評定之。第 2 項則規定專業估價者之選任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 1 家，其於 2 家由實施者自各級主管機關建議名單中公開隨機選任之。其立法意旨係為避免全部由實施者單方選任，恐影響估價之公正性爰規範之。
- 二. 所詢實施者辦理其於 2 家專業估價者選任作業時，於主管機關建議名單中，依其意願或理由先行篩選名單，查與規定隨機方式未符，應重新辦理，與是否有所有權人提出異議無涉。

資料來源：臺北市都市再生學苑

權利變換估價師之執掌

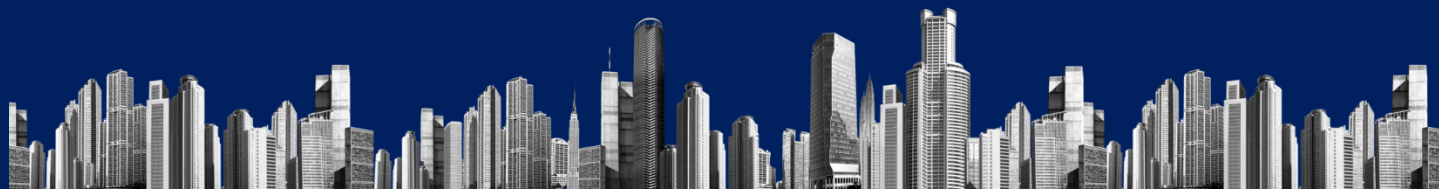
◆ 價格層次及均衡性



註：數值僅為例示參考

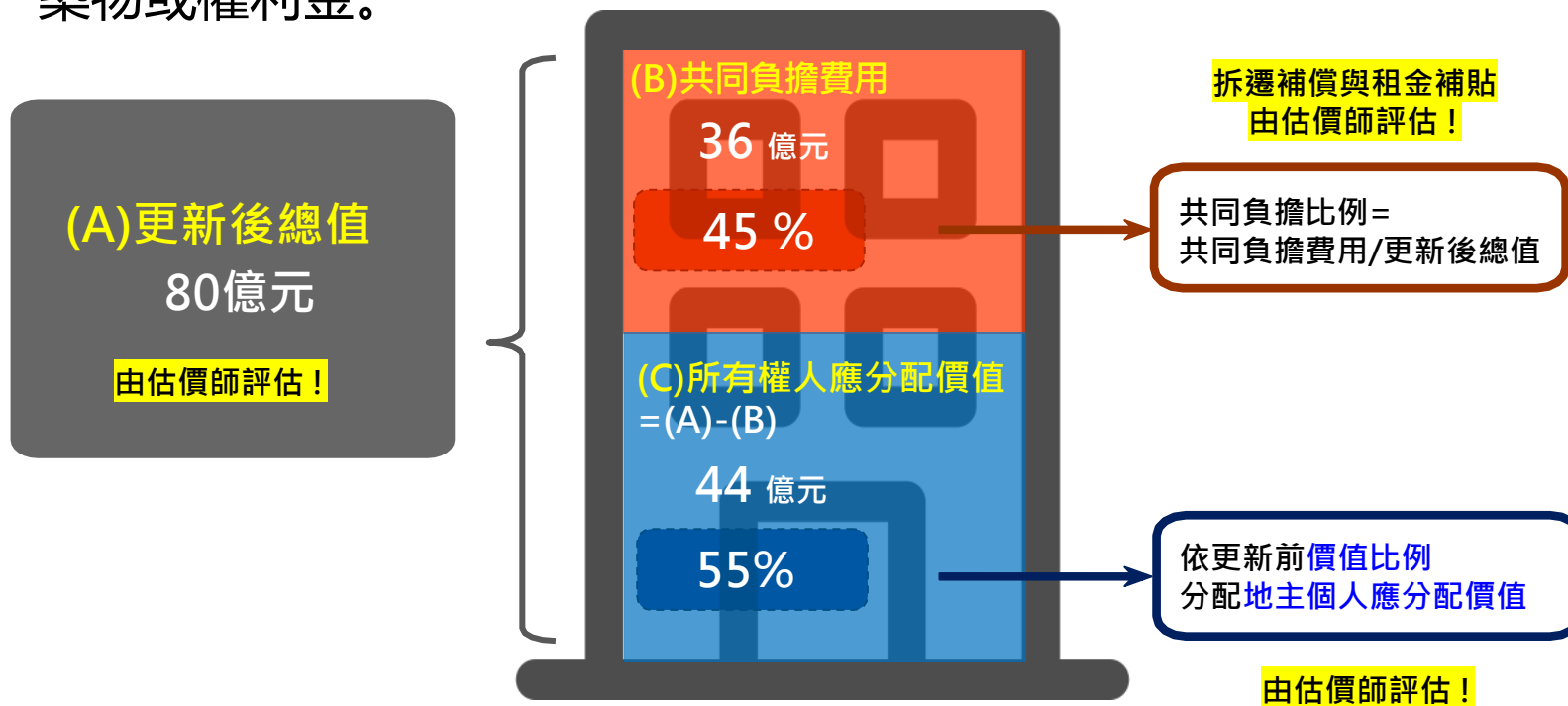
03

權利變換估價法令依據及估價邏輯



權利變換概念

- 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。



權利變換估價之主要法令依據

- 都市更新條例(民國113年11月13日)
- 都市更新權利變換實施辦法(民國108年06月17日)
- 不動產估價師法(民國113年08月07日)
- 不動產估價技術規則(民國102年12月20日)
- 中華民國不動產估價師全聯會-四號、六號公報
- 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(民國103年7月18日)→近期即將發布修訂版
- 估價師全聯會第一號估價作業通則：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則(民國112年7月26日)

權變估價基礎 - 設定估價前提與合理條件

委託單位：臺北市都市更新處
受託研究單位：台北市不動產估價師公會

四、估價前提：

- (一) 估價目的：都市更新權利變換價值參考。
- (二) 價格種類：正常價格。
- (三) 價格日期：民國○○年○○月○○日。
- (四) 勘察日期：民國○○年○○月○○日。
- (五) 估價條件：

依委託者 提供民國○○年○○月○○日○○號函或合約載明估價條件如下：

1. 更新前估價條件
2. 更新後估價條件

《注意須知》應檢具委託者發文函件或於合約書內載明，估價條件變動時亦同。

評價基準日(價格日期)

●價格日期

- 由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準。
- 都市更新權利變換估價是查估「**評價基準日**」當時的價格，依法評價基準日係由實施者定之，但其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。

法源：

都市更新權利變換實施辦法第13條、第8條第1項、第25條第1項及都市更新條例第50條第1項所定評價基準日，應由實施者定之，其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。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。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

為方便解說，以下估價條件為個案模擬，僅供參考：

- 更新前估價條件-地價評估基礎

項目	條件說明
1 地價評估基礎	- 更新前各權利人之權利價值，係以法定容積率之土地素地價格為基礎，在合併利用狀況下，考慮「危險建築、合法四五層樓建築物」專屬獎勵容積並依中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第六號公報進行容積折減後，以評估各宗土地更新前權利價值；另合併後土地亦考量合併前容積折減情況進行評估。其中有關容積折減方式，經委託人決定超過上限值之容積獎勵項目，係扣除於共享容積獎勵項目以進行容積折減。 - 更新前土地素地價值評估時，選定以整宗更新單元做為比準地，以合併前各宗土地與比準地之個別條件差異推估各宗土地之地價。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

• 容積獎勵貢獻分析

依據	獎勵容積項目	容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
都市更新 建築容積 獎勵辦法	原容積獎勵	1.認定原容積量。 2.基準容積的10%。		V
	危險建物與結構安全不佳	基準容積8%~10%		V
	捐贈福利設施及公益設施	捐贈容積樓地板×獎勵係數	V	
	協助取得及開闢公共設施用地	捐贈用地面積×捐贈用地公告現值/建築基地公告現值×建築基地容積率；最高15%		V
	古蹟、歷建...之保存維護獎勵	建物實際面積1倍~1.5倍。		V
	綠建築	基準容積率×2%~10%	V	
	智慧建築	基準容積率×2%~10%	V	
	無障礙住宅及環境	基準容積率×3%~4%	V	
	耐震設計建築	基準容積率×2%~10%	V	
	時程獎勵	基準容積率×3.5%~10%	V	
	規模獎勵	基準容積率×5%~35%	V	
	舊違章獎勵	上限基準容積率20%		V
	捐贈更新基金獎勵	上限40%	V	
臺北市都 市更新建 築容積獎 勵 辦 法	都市環境貢獻獎勵	共計5項，各項獎勵容積1%~3%之間	V	
	新技術之應用獎勵	提供充電汽機車車位數達一定數量，基準容積1%	V	
	促進都市更新獎勵—都更基金 促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7) 四樓2%；五樓4%	V	V
臺北市防災型都市更新細部計畫案		符合條件30%容積獎勵		V

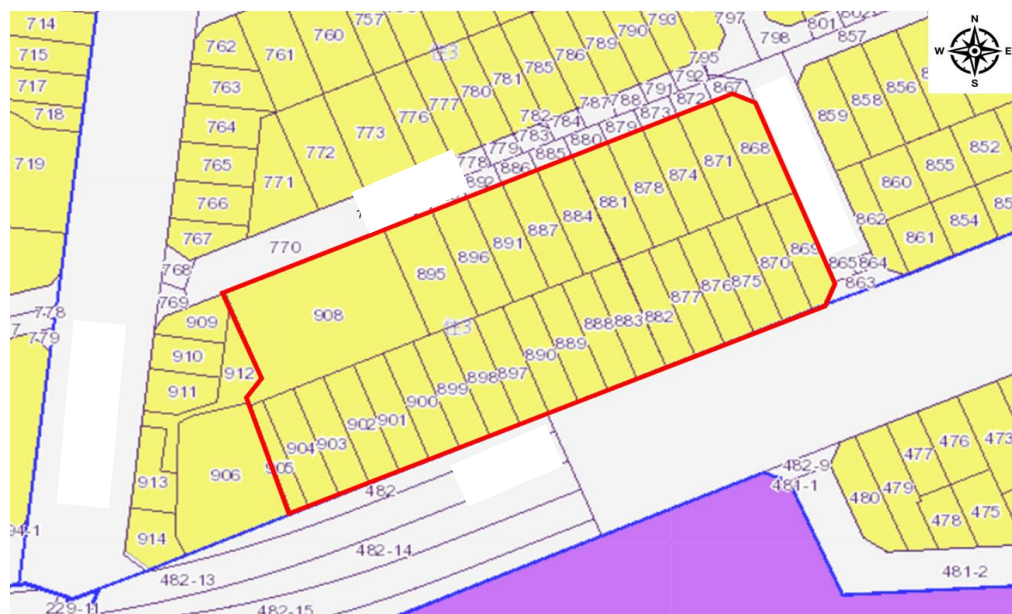
權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

- 更新前估價條件-宗地劃分

不動產估價技術規則第 84 條

數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。

假設該數筆土地為更新單元範圍，即以“合併後”土地進行估價，並以各宗土地條件差異分算個別土地價格。



權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

• 更新前估價條件-宗地劃分

61.建.〇〇號		
發照日期	基地面積	各層面積統計
61/1/20	2977.46	7260.60
59.建.X X號		
發照日期	基地面積	各層面積統計
59/10/1	733.95	1825.86
63.建.〇 X號		
發照日期	基地面積	各層面積統計
63/9/23	719.74	1883.03



權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

• 更新前估價條件-宗地劃分

全聯會六號公報_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
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

劃為同宗土地

更新單元內各宗土地劃定

(1)毗鄰數筆土地為**同一所有權人**情況下，得視為同一宗土地。

(2)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，原則得視為同一宗土地。

-同一宗土地前提下進行估價時，各筆土地地籍線已依據地上建築物之座落位置進行分割，得就該同一宗土地所得合併後土地地價，考量各宗土地個別條件分算地價。**(二次分宗)**



權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

- 更新前估價條件-宗地劃分(土地個別價值)

項目

條件說明

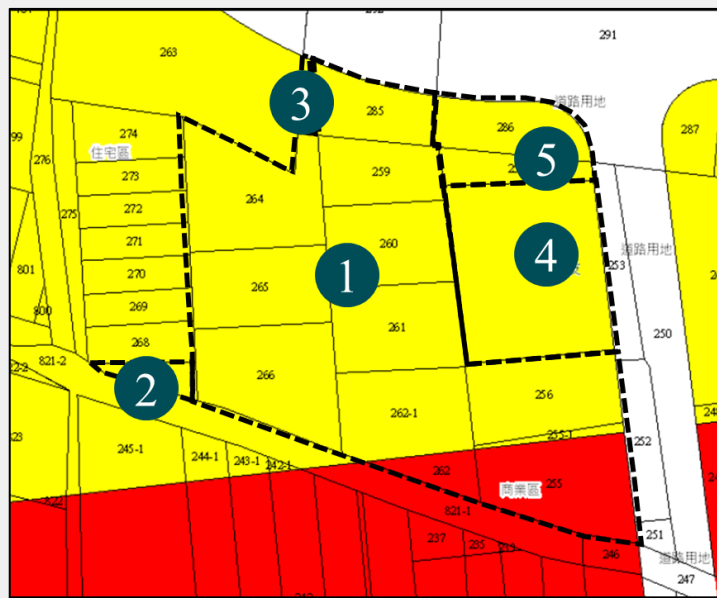
2

土地分宗

- 更新前各宗土地劃分係以相鄰土地為「**同一張建築執照或使用執照視為同一宗土地**」之原則，並以價格日期當時產權狀態為基礎進行劃分，依上述原則本案分宗結果如下表：

宗地編號	地號	分宗原則
1	00等10筆	同一張建照
2	000	--
3	00	--
4	00	--
5	00、00	同一張使照

- 宗地1**因各筆土地地籍線已依地上建物之坐落位置進行分割，且建物所有權人分別持有其坐落基地之土地持分，故**先視為同宗土地後，再依各筆土地個別條件進行地價拆算**。



權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

土地價值評估及重點考量項目

全聯會六號公報_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
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

- 選定比準地：採兩種估價方法推估
- 以比準地推估各宗土地價格，調整項目如下表(視個案增刪調整)：

基本資料				比較項目						比較項目調整率							合併前各筆土地價格		
編號	地號	所有權人	使用分區	面積(坪)	地形	臨路路寬(m)	臨路面寬(m)	平均寬深度	容積	面積(%)	地形(%)	臨路路寬(%)	臨路面寬(%)	平均寬深度(%)	容積(%)	合計(%)	比準地價格(元/坪)	合併前各筆土地價格(元/坪)	合併前各筆土地價值總額(元)
1	**																		
2	**																		
3	**																		
合計																			

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新前土地價值評估

- **比準地即為合併後整宗土地**，再依據下表進行更新前各宗土地價格推估。
- 依據全聯會第六號公報及不動產估價技術規則，採土地開發分析法及比較法做為估價方法，評估**勘估標的合併後整宗土地價格為300萬/坪**，**合併後整宗土地權利價值約為20億**。

項目	條件	調整率
面積	500~700坪	0.0%
	300~500坪	-1.0%
	100~300坪	-2.0%
	75~100坪	-3.0%
	50~75坪	-5.0%
法定空地	法定空地	-30%
	非法定空地	0%
臨路條件	一面	-3.0%
	兩面	-1.0%
	三面	0.0%

項目	條件	調整率
臨路面寬	15M以上	0.0%
	15M以下	-2.0%
角地	非角地	-5.0%
	角地(差)	-2.5%
	角地	0.0%
商業效益	面00路	0.0%
	面00路4巷	-2.0%
	面004巷與00街	-5.0%
現有巷占比	占比微或無	0.0%
	部分占比	-3.0%
	占比高	-6.0%

項目	條件	調整率
地形	略矩形	0.0%
	梯形	0.0%
	矩形	0.5%
	略矩形(差)	-2.0%
	狹長形	-3.0%
	三角形	-3.0%
主要臨路寬度	15M	0.0%
	8M	-1.5%
	5M	-2.0%
	3M	-2.5%
位置	反弓煞	-2.0%
	面社區車道	-0.5%
	無	0.0%

備註：以上為個案模擬，實務上最終權利價值仍以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新前估價條件-區分建物評估

項目	條件說明
3 區分建物 評估	- 更新範圍內區分所有建物之個別條件包含但不限於格局、採光、出入動線等，均依使照圖為準，室內維護保養情形均以一般屋況評估該建物土地權利價值。本報告選定00做為00路00巷兩側住宅地面層比準戶，其餘具商業效益之地面層則以00路0巷0號一樓做為店面地面層比準戶，樓上層以00巷0號三樓做為樓上層比準戶。 - 檢視本案部分更新前區分所有建物中地面層與樓上層面積間因主建物量測差異，以及附屬建物補登差異，導致面積有所不同。本案藉下述原則以符合全案公平性與評估合理性，設定各建物面積如下所示。 - 主建物面積量測差異，以建物測量成果圖為準。 - 同門牌部分樓層已補登而部分樓層未補登之附屬建物陽台，依使照竣工平面圖判斷，故設定各戶具相同之陽臺補登面積。

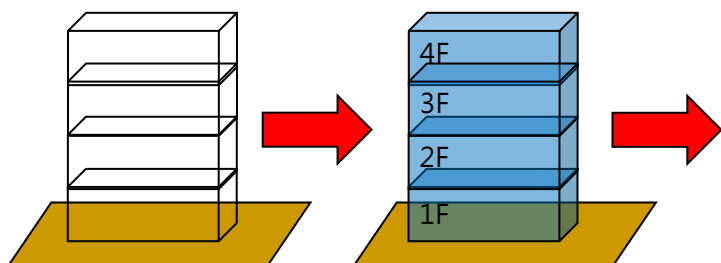
權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新前估價條件-區分建物評估

項目	條件說明
3 區分建物 評估	3. 坐落於宗地1之區分所有建物，建物謄本登載主要建材與建築完成日期不一，本次主要建材依建築執照登載鋼筋混凝土造為準，建築完成日期則以建物謄本登載之最早日期（即民國00年00月00日）為準。 4. 更新單元內合法建物屋齡介於40年至50年，已屆臨全聯會第四號公報所載之經濟耐用年數，考量使用現況與維護保養情況，並依全聯會發布之第一號估價作業通則，延長經濟耐用年數至55年。 5. 坐落於宗地4之區分所有建物，有土地與建物持分面積比例不均等之情形本報告按全聯會第一號估價作業通則、第六號公報之相關規定，以各區分所有建物之專有部分比例計算合理土地持分面積，並依前述內容將建物經濟耐用年數延長至55年，再加計20年做為可收益年數，以做為各戶權利價值找補之依據。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新前價值比例_區分所有建物(立體化地價)



素地地價6,000萬
(土地持分皆相同)

區分建物總價5,000萬
(主建物面積相當)

模擬案例說明(假設依估價技術規則第126條辦理)

4F : A萬	$\rightarrow A/5000$	= A%	✓	≠25%
3F : B萬	$\rightarrow B/5000$	= B%	✗	≠25%
2F : C萬	$\rightarrow C/5000$	= C%		≠25%
1F : D萬	$\rightarrow D/5000$	= D%		≠25%

區分建物地價比例(立體化地價)

現況區分建物各戶價格會以價格日期當時估計，估價師訪查當地類似交易案例，考量區分建物各戶樓層、通風採光、格局、視野景觀、使用效益、商效等條件差異，推估各戶區分建物合理價格，決定其更新前權利價值。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新前區分所有建物評估

店面地面層調整項目及其調整率

項目	條件	調整率	項目	條件	調整率
面積	25坪以下	0.5%	商業效益	面〇〇路	8.0%
	25~30坪	0.0%		面〇〇路〇巷	0.0%
	30~35坪	-0.5%	使用用途	住家用	0.0%
	35坪以上	-1.0%		商業用	2.0%
可視性	角間	3.0%	位置	無	0.0%
	邊間	1.0%		反弓煞	-2.0%
	中間	0.0%		面社區車道	-0.5%
屋齡	49年	0.0%	嫌惡設施	無	0.0%
	45年	1.0%		可視變電箱	-1.0%
	41年	2.0%	騎樓狀況	正常	0.0%
臨路寬度	15M	1.5%		過大	-4.0%
	8M	0.0%			
屋型	方正	0.0%	項目	樓層	調整率
	略呈矩形	-0.5%	樓層別效用比(店面)	1	100.0%
				2	65.0%

以比準戶單價為基準，更新前店面各戶依據上表推估價格區間為〇至〇萬/坪。

住宅地面層、樓上層調整項目及其調整率

項目	條件	調整率	項目	條件	調整率
面積	25坪以下	0.5%	單層戶數	1層2戶	0.0%
	25~30坪	0.0%		1層1戶	0.5%
	30~35坪	-0.5%	使用效益	普通	0.0%
	35坪以上	-1.0%		優(頂樓)	2.0%
通風採光	兩面(差)	0.0%	位置	無	0.0%
	兩面	1.0%		反弓煞	-2.0%
屋齡	49年	0.0%		面社區車道	-0.5%
	45年	1.0%	嫌惡設施	無	0.0%
	41年	2.0%		可視變電箱	-1.0%
臨路寬度	15M	2.0%			
	8M	0.5%	項目	樓層	調整率
	5M	0.0%	樓層別效用比(住宅)	2	101.0%
屋型	方正	0.0%		3	100.0%
	略呈矩形	-0.5%		4	99.5%
				5	99.0%

以比準戶單價為基準，更新前住宅各戶依據上表推估價格區間，地面層為〇至〇萬/坪，樓上層則為〇至〇萬/坪。

備註：以上為個案模擬，實務上最終權利價值仍以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新後估價條件-房價推估基礎

項目	條件說明
1 房價推估	- 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。 - 評估更新後各戶價格，店面選定1F-G3戶做為比準戶、住宅選定4FG2戶做為比準戶、車位選定B3-標準車位 (250 × 550) 做為比準單元。 - 更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有規劃露臺，並設有約定專用。本報告估價考量露臺使用效益，評估整體更新後區分所有建物及其土地應有部分之合理價值。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新後權利價值評估

- 更新後店面與住宅比準戶採比較法與收益法推估，評估**店面比準戶價格為〇萬/坪**，**住宅比準戶價格為〇萬/坪**，再依據下表進行更新後各戶價格推估。

店面個別因素調整表

項目	條件	調整率
面積	30至40坪	1.0%
	40至50坪	0.0%
	50至60坪	-1.0%
可視性	角間	3.0%
	邊間	1.0%
	中間	0.0%
面寬	3~4公尺	-2.0%
	4~5公尺	-1.0%
	5~6公尺	0.0%
	6~8公尺	1.0%
	8公尺以上	2.0%

項目	條件	調整率
商業效益	面〇〇路	8.0%
	面〇路〇巷	0.0%
使用用途	商業用	0.0%
	辦公用	-2.0%
柱位影響	稍有影響	0.0%
	有影響	-1.0%

項目	樓層	調整率
樓層別效用 比(店面)	1	100.0%
	2	70.0%

備註：以上為個案模擬，實務上最終權利價值仍以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

權利變換估價邏輯 - 估價條件解析

更新後權利價值評估

- 更新後店面與住宅比準戶採比較法與收益法推估，評估**店面比準戶價格為〇萬/坪**，**住宅比準戶價格為〇萬/坪**，**車位比準價格為〇萬/個**，再依據下表進行更新後各戶價格推估。

住宅個別因素調整表

項目	條件	調整率
面積	26坪以下	1.0%
	26至36坪	0.0%
	36至46坪	-1.0%
通風採光	單面採光	0.0%
	兩面採光	2.0%
視野棟距	無遮蔽(棟距遠)	1.0%
	無遮蔽(棟距近)	0.5%
	有遮蔽(棟距遠)	0.0%
	有遮蔽(棟距近)	-1.0%
	有遮蔽(棟距極近)	-2.0%

項目	條件	調整率
嫌惡影響	無影響	0.0%
	轉管影響	-1.0%
	壓梁影響	-1.0%
	反弓煞影響	-1.0%

樓層	調整率
2F	98.6%
3F	99.3%
4F	100.0%
5F	100.7%
6F	101.4%
7F	102.1%

車位個別因素調整

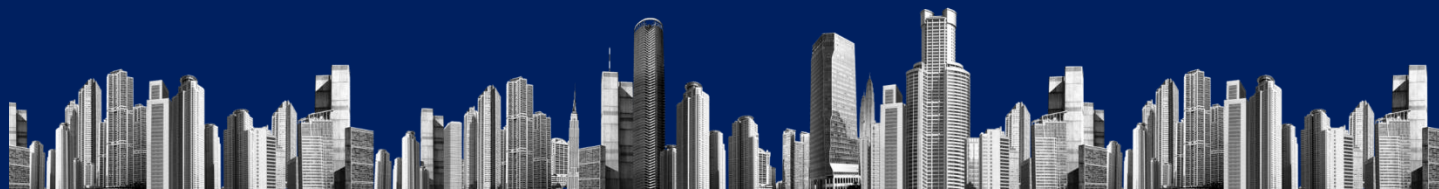
樓層	調整率
8F	102.8%
9F	103.5%
10F	104.2%
11F	104.9%
12F	105.6%
13F	106.3%
14F	107.0%
15F	107.7%
16F	108.4%
17F	109.1%
18F	109.8%
19F	110.5%
20F	111.2%
21F	111.9%

- (1)樓層價差：10~20萬
- (2)尺寸價差：10~20萬
- (3)位置價差：10~20萬

備註：以上為個案模擬，實務上最終權利價值仍以實際出具正式估價報告書並經都更審議通過之結果為準，特此說明。

04

影響更新前後估價的關鍵因素





權變估價最常見問題

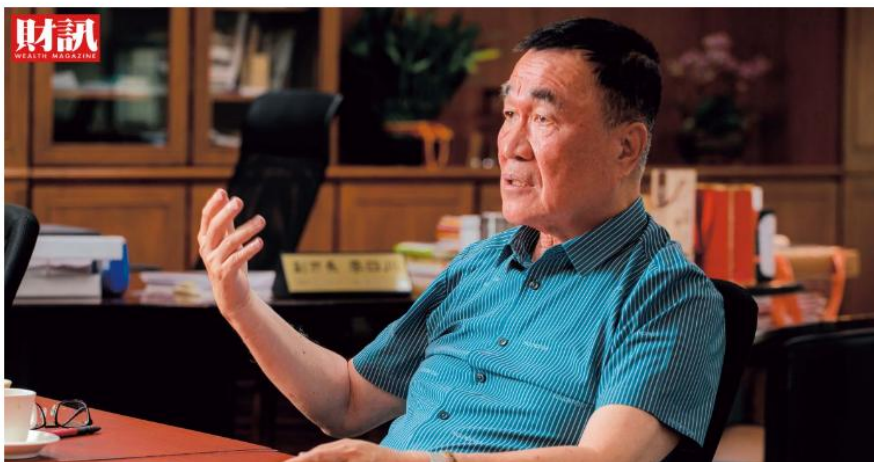
可否室內1坪換1坪？

影響分配之關鍵因素

一坪換一坪可能性與迷思

李四川疾呼：破除一坪換一坪迷思！台北市
進入大都更年代 政策8箭加速重建

2024/05/22 17:00 文 | 陳雅玲



▲台北市副市長李四川認為，為鼓勵危險建物都更，台北市已提供最好的重建誘因。（圖／彭世杰攝，以下同）



都更分回速算

更新後分回權狀面積：

持有土地*法容*獎勵倍數*銷坪比*共負比

都市更新分回價值關鍵因素：

1. 個別條件是否優於他人？
(土地關鍵位置、店面戶)
2. 是否位於較高房價地區？
(蛋黃區地主分配比例較高)
3. 持有土地面積是否夠多？
(重建以土地貢獻價值為主)

影響分配之關鍵因素

估價說明_所有權人都更效益分析(範例)

前提假設

A.全案總銷：80億元
B.共同負擔比例：45%
C.地主可分配總銷($C = A * (1 - B)$): 44億元
D.更後店面均價：180萬/坪
E.更後住宅均價：130萬/坪
F.更後車位均價：300萬/個

都更換坪計算步驟

步驟一 (分配依據)	評估更新前區分建物各戶價格及全案更新前總值， 推估各戶價值比例
步驟二 (價值多少)	更新後地主可分配價值44億元，乘上步驟一之價值比例 計算各戶可分配權利價值
步驟三 (面積多少)	以步驟二之權利價值選屋， 除以選配位置均價即產權面積

所有權人	建號/ 門牌	樓層	更新前 價值比例 G	可分配價值 (萬元) $H = G * C$	可分配產權 (不選車位) $I = H / D \text{ or } E$		可分配產權 (選車位) $J = (H - \text{選配車位總價}) / D \text{ or } E$		備註
A	**	1	0.92%	4,048	22.5坪	$H \div D$	20.82坪/ 1車位	$(H - \text{選配車位總價}) \div D$	選配1樓店面
B	**	1	0.92%	4,048	31.1坪	$H \div E$	28.83坪/ 1車位	$(H - \text{選配車位總價}) \div E$	選配樓上住家
C	**	2	0.63%	2,992	21.3坪		19.02坪/ 1車位		選配樓上住家

影響分配之關鍵因素

估價說明_所有權人都更效益分析(範例)

前提假設

A.全案總銷：80億元
B.共同負擔比例：45%
C.地主可分配總銷($C = A * (1 - B)$): 44億元
D.更後店面均價：180萬/坪
E.更後住宅均價：130萬/坪
F.更後車位均價：300萬/個

都更換坪計算步驟

步驟一
(分配依據)

評估更新前區分建物各戶價格及全案更新前總值，**推估各戶價值比例**

步驟二
(價值多少)

更新後地主可分配價值44億元，乘上步驟一之價值比例**計算各戶可分配權利價值**

步驟三
(面積多少)

以步驟二之權利價值選屋，**除以選配位置均價即產權面積**

所有權人	建號/ 門牌	樓層	更新前 權狀	更新前 室內面積	產權/室內		產權換室內/產權換產權		備註
A	**	1	20坪	17坪	22.5坪	15.1坪	0.76	1.12	選配1樓
B	**	1	20坪	17坪	31.1坪	20.8坪	1.04	1.50	選配樓上住家
C	**	2	20坪	17坪	21.3坪	14.3坪	0.72	1.07	選配樓上住家

影響分配之關鍵因素

一坪換一坪可能性與迷思



假設兩筆土地價值一致
惟現況建物利用度不同

假設狀況

項目	A地主	B地主
土地面積	30坪	30坪
建物面積	60坪(2F)	80坪(3F)
更新前價值	5,000萬	5,000萬
分配權利價值	9,000萬	9,000萬
分配更後坪數	60坪(單價150萬)	60坪(單價150萬)
一坪換一坪	V	X

★產權換產權or產權換室內？

影響分配之關鍵因素

都市更新權利變換VS傳統協議合建

項 目	協議合建	權利變換
意 義	所有權人與實施者以簽訂契約的方式，約定更新後所分回之權利或房屋坪數等	由不動產估價師評估目前的土地價值、改建後的全案價值等，扣除共同負擔後，所有權人再按照比例分配更新後的建物、土地及權利金
同意門檻	100%	大致有3種情形： • 迅行劃定更新地區：1/2 • 政府劃定之更新地區內：3/4 • 非屬政府畫定之更新地區內，自劃更新單元：4/5
適用個案	危老重建案、都市更新案	都市更新案
分配方式	1.分坪協議 2.原建物面積的一定比例對換	依評估價值比例分配
另外補償約定	1.租金補償 2.違章換坪	1.合法及違章建物補償 2.租金補償 3.其他補償(例如搬遷費)

權利變換價值：

依「房地價值」與「共同負擔比例」

傳統協議合建：

依「土地面積」與「分配比例」

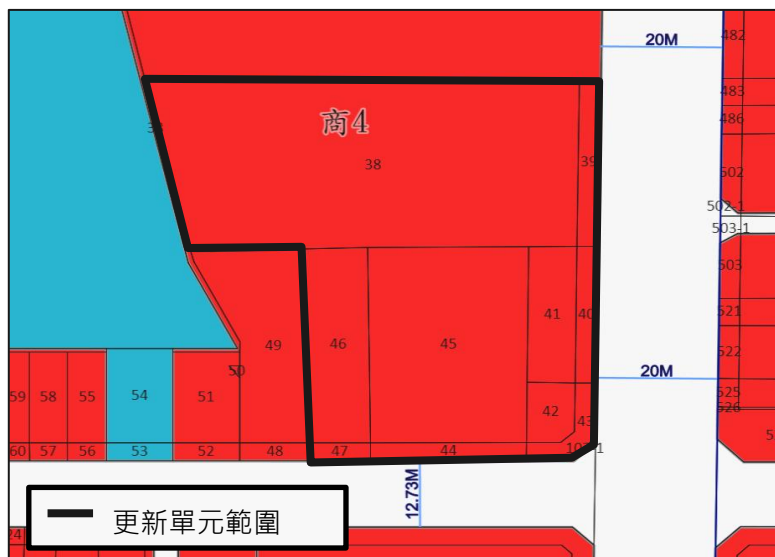
兩者本質上皆非以「房地坪數」為基礎

影響分配之關鍵因素

土地價值評估及重點考量項目

- 容積率修正

土地原則以法定容積作為評估依據(以最高容積率計算)。



依臺北市土地使用分區管制規則規定，**商業區容積率不得超過其面臨最寬道路寬度(以公尺計)乘以百分之五十之積數**

圖例顯示更新單元內部分土地臨12.73m道路(商四土地)，最高容積率為636.5%，惟依據**最高容積計算原則**，更新單元內各宗土地應以合併後基地(臨20m)容積率**800%**作為法定容積進行價格推算

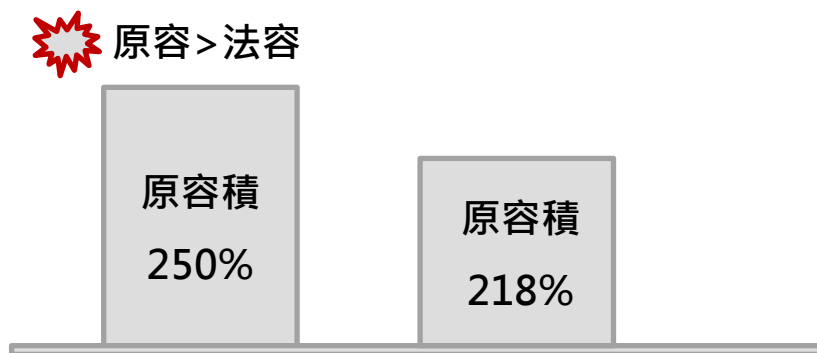
影響分配之關鍵因素

土地價值評估及重點考量項目

- 容積率修正

更新前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，更新前土地權利價值依原容積作為評估依據。

更新前土地價格會較一般市場土地價格低，因未加計相關容積獎勵，目的係鼓勵參與都市更新。



- 台北市住三土地容積率225%

影響分配之關鍵因素

估價技術規則103條

附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估為原則

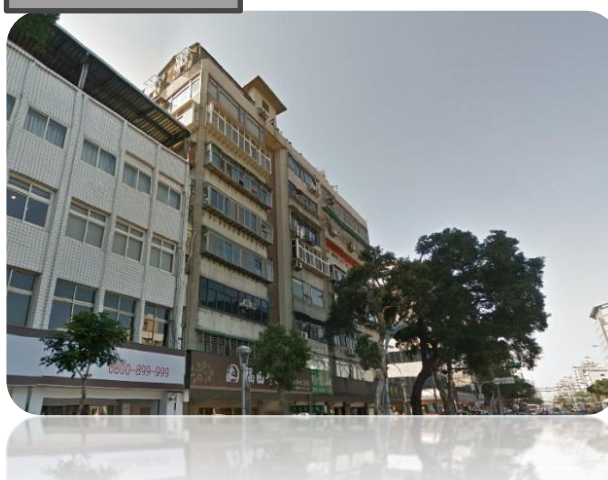
估價技術規則第2條

最有效利用原則：指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在**合法**、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

地面層法定空地增建



頂樓增建



• 約定專用或社區住戶同意使用之書面證明，建議得列入估價條件於估價原則會議上與權利變換關係人說明之。

依據謄本資料及使照竣工圖評估，增建部分不予評估，但可領取建物殘餘價值(共同負擔)
通案原則：建物在「法定用途」及「一般正常裝潢」條件為前提，進行價值評估

影響分配之關鍵因素

更新前常見分配問題，都更權變如何處理？

法令依據：都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

假設狀況

合法建物所有權人可領取

- **拆遷補償費**：補償所有權人更新前建物殘餘價值之費用。以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。
- **租金補貼**：更新期間為安置所有權人居住權益所編列之費用。住宅租金水準得由實施者委託專業估價者查估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。安置期間以實際都更事業計畫為準。

建物位置	月租金區間 (元/坪)
地面層 (特殊產品樣態)	1,300~1,400
地面層(商效佳)	2,450~2,550
地面層(商效差)	2,150~2,250
樓上層(新華廈)	1,750~1,850
樓上層(舊公寓)	1,400~1,500

土地改良物(增建、違建)所有權人可領取

- **拆遷補償費**：其他改良物係指合法建築物增建部分（如頂樓加蓋、違法增建等）、非占有他人舊違章建物（多屬未辦理保存登記者），或是無法歸類於合法建築物之其他土地改良物等。以權利變換方式實施時，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之。

影響分配之關鍵因素

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
全聯會六號公報_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

道路用地VS現有巷道

1. 估算道路用地更新後總允建容積之整體貢獻度。
2. 利用建地容積獎勵數還原該道路用地更新前所值之容積量。
前項建地容積獎勵係數,係以建築用地為基準,計算獎勵容積,但不包含都更容積獎勵辦法#8協助取得及開闢都市更新事業計畫範圍內或其周邊公共設施用地及#17佔有他人土地之舊違建戶。
3. 利用還原道路用地更新前容積量與公告現值比例計算其價值需考量之都市更新獎勵項目如下:
 - A. 道路用地貢獻之容積獎勵
#8協助取得及開闢都市更新事業計畫或其周邊公共設施用地
 - B. 道路用地與建築用地共同貢獻之容積獎勵
 - a. 都更容積獎勵辦法#14時程獎勵
 - b. 都更容積獎勵辦法#15規模獎勵
 - c. 台北市都市更新容積獎勵辦法#2都市環境之貢獻建築

影響分配之關鍵因素

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
全聯會六號公報_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

道路用地VS現有巷道

更新單元土地為既成巷道估價原則

- ✓ 更新後規劃設計既成巷道**可廢巷**時：土地價值推估**不考量既成道路**的影響
(台北市做法)
- ✓ 更新前現有（既成）巷道估價原則如下
 - 1、**更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。**
 - 2、應於估價條件中敘明相關折減內容。
- ✓ 更新後規劃設計既成巷道**不可廢巷**時：**應考量不可廢巷因素對土地價格影響**，並於合併前土地價值推估中增加“不可廢巷”之調整項目

影響分配之關鍵因素

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 全聯會六號公報_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

屋地不同人、土地持份顯不相當
計算「**建物使用權**」進行找補



- 1) 界定**合理土地持分**面積
- 2) 評估建物使用權價值：計算土地差異面積及地價總額，並合理拆算『使用權價值』與『所有權價值』
- 3) 建議評估步驟
於各區分所有建物合併前土地權利價值中進行找補。
 - 步驟一先進行區分建物土地持分分配合理性評估
 - 步驟二評估合理土地持分下房地總價
 - 步驟三採不動產估價技術規則**125或126條**進行土地權利價值計算
 - 步驟四依**土地使用權價值**進行土地差異價值找補
 - 步驟五決定各區分建物土地權利價值

影響分配之關鍵因素

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
全聯會六號公報_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

法定空地估價

更新單元土地為**已分割具獨立地號的法定空地估價**原則

應先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，有無未用完容積率可建或可分割之面積。

若屬法定空地部分應採下列方式評估：

考量同一建築基地(同一使用執照)範圍合併評估，並視為未持有建物之有地無屋者；以整宗基地更新前整體價值扣除該建築基地整體地上建物之合法建物所有權價值，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。

影響分配之關鍵因素

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
全聯會六號公報_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

建物對應土地持分短缺

樓層	土地面積 (坪)	建物面積 (坪)	土地總價(萬)	底地權價值(萬)	使用權價值(萬)	總權利價值(萬)
5F	10	30	10,000 (使用權30%+底地權70%)	A	a	<u>A+a</u>
4F	10	30		B	b	<u>B+b</u>
3F	10	30		C	c	<u>C+c</u>
2F	10	30		D	d	<u>D+d</u>
1F	10	30		E	e	<u>E+e</u>
B1	0	30		--	f	f

土地由地上樓層分攤
地下室有屋無地情形

採固定期間(30年)收益
法計算合法建物使用權

完整房地產權(1~5F)：底地權+使用權價值
有屋無地產權(B1)：僅合法建物使用權價值

影響分配之關鍵因素

更新後區分權利價值評估

住家樓層別效用比 四樓迷思？



樂居 LEJU



篩選：請選擇戶別

刪除隔天店面交易 此為特殊交易標示

其他路段 (70 筆)

	A1	A2	A3	A5	A6
15F	109/10 150.11 萬/坪	109/10 149.82 萬/坪	109/10 149.98 萬/坪	109/10 149.98 萬/坪	109/10 150.17 萬/坪
14F	109/11 133.37 萬/坪	109/08 144.64 萬/坪	109/08 144.51 萬/坪	109/07 144.3 萬/坪	109/08 149.9 萬/坪
13F	109/11 130.04 萬/坪	109/11 130.03 萬/坪	109/11 129.98 萬/坪	109/11 129.96 萬/坪	
12F	109/07 129 萬/坪	109/07 129.05 萬/坪	109/07 128.81 萬/坪	109/05 131.18 萬/坪	109/08 133.15 萬/坪
11F	109/11 132.01 萬/坪	109/12 131.92 萬/坪	109/12 131.99 萬/坪	109/07 131.71 萬/坪	109/07 131.74 萬/坪
10F	109/11 132.01 萬/坪	109/11 130.03 萬/坪	109/11 129.98 萬/坪	109/06 124.89 萬/坪	109/06 124.95 萬/坪
9F	109/07 131.81 萬/坪	109/08 132.07 萬/坪	109/08 131.93 萬/坪	109/06 119.95 萬/坪	109/06 119.99 萬/坪
8F	109/05 129.13 萬/坪	109/07 128.72 萬/坪	109/08 129.88 萬/坪	109/06 119.95 萬/坪	109/06 119.99 萬/坪
7F	109/08 126.57 萬/坪	109/07 128.78 萬/坪	109/10 127.02 萬/坪	109/07 125.41 萬/坪	109/07 125.83 萬/坪
6F	109/08 127.04 萬/坪	109/08 124.69 萬/坪	109/08 126.98 萬/坪	109/07 119.95 萬/坪	109/06 119.99 萬/坪
5F	109/06 117.99 萬/坪	109/06 118 萬/坪	109/06 117.94 萬/坪	109/06 117.98 萬/坪	109/06 117.98 萬/坪
4F	109/08 125.75 萬/坪	109/04 120.77 萬/坪	109/11 119.98 萬/坪	109/07 122.96 萬/坪	109/07 123.1 萬/坪
3F	109/08 121.52 萬/坪	109/08 121.52 萬/坪	109/07 121.96 萬/坪	109/07 118.06 萬/坪	109/07 116.48 萬/坪
2F	109/08 116.5 萬/坪	109/08 116.53 萬/坪	109/08 116.46 萬/坪	109/07 116.49 萬/坪	109/07 120.63 萬/坪

有電梯者，
四樓均成交單價
與二、三樓比？

無電梯者？

影響分配之關鍵因素

社區內影響設施類型、樓層別效用比愈高愈好？

記者黃資真／台北報導

台北一名林姓女子住在內湖AIT特區 ██████████ 的23樓，沒想到花了1億1800萬元，卻發現只要樓頂的游泳池有人正在踢水或跳水，或是走在木板上，家裡就會出現類似拍打籃球「咚咚」的重低音低頻噪音，還因而罹患睡眠障礙症，決定聯合鄰居洪女一同向建商提告。台北地院判決 ██████████ 建設沒有在泳池底部鋪設減音或消音裝置，因此必須負起修繕游泳池責任，並賠償360萬元給林女和洪女。

建築師公會提出鑑定報告說明，游泳拍打水面產生的聲音叫做「水面衝擊音」，碰到池體底部後再產生「池底衝擊音」，若池體底部上方或下方欠缺減音或消音裝置，陸續穿透其他構造，最後抵達23樓天花板，成為住戶會聽到的「咚咚咚」噪音。

法官認定，林女、洪女家裡的噪音，是因 ██████████ 建商規劃泳池時未在底部鋪設減音或消音裝置所造成，故歸責為其缺失，須負責按照建築師公會建議，將游泳池的構造體重新翻修，精神慰撫金部分，須賠償林女200萬元、洪女160萬元，共360萬元，可上訴。

影響分配之關鍵因素

露臺估價

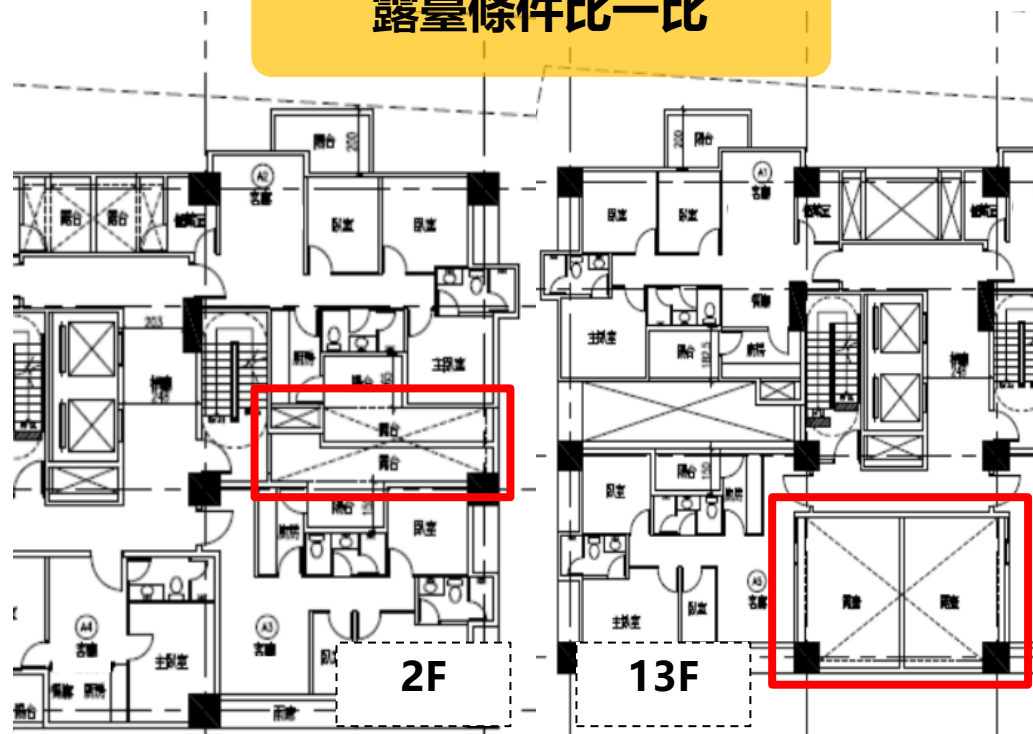
估價條件舉例：更新後部分區分所有建物及其土地應有部分另有**規劃露臺**，並設有**約定專用**。本次考量**露臺使用效益**之前提下，評估該更新後區分所有建物及其土地應有部分之**合理價值**

建坪價
1/3、1/4?

專有部分

建築技術規則#162
每層陽臺面積未超過該層樓
地板面積之百分之十部分

露臺條件比一比



影響分配之關鍵因素

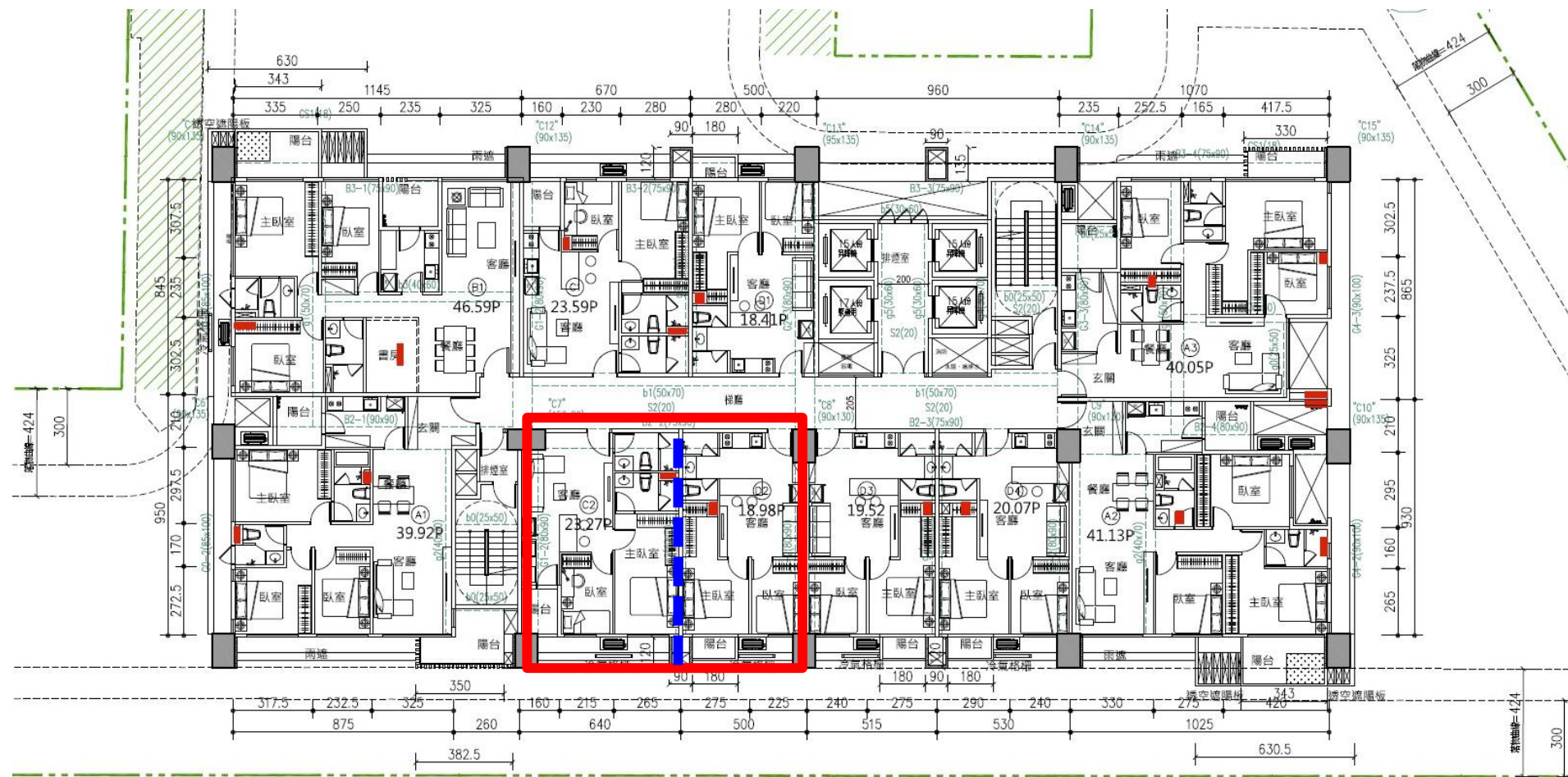
台北市都市更新審議通則(113.05.13)

- 建築設計中涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之空調主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用符號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，另請實施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述相關設施所有權人清楚知悉。

單元面積	調整率	通風採光	調整率	視野	調整率	車道影響	調整率
11坪以上 未達13坪	2%	一面採光	-1%	受鄰棟影響	-1%	緊臨	-4%
30坪以上 未達35坪	0%	兩面採光	0%	無影響	0%	較多(2樓)	-2%
50坪以上 未達60坪	-2%	三面採光	1%			較少(3樓)	-1%
						無影響 (4樓(含)以上)	0%
RC/SRC	?	內部屋況	?	無障礙廁所	?	鄰醫院	?

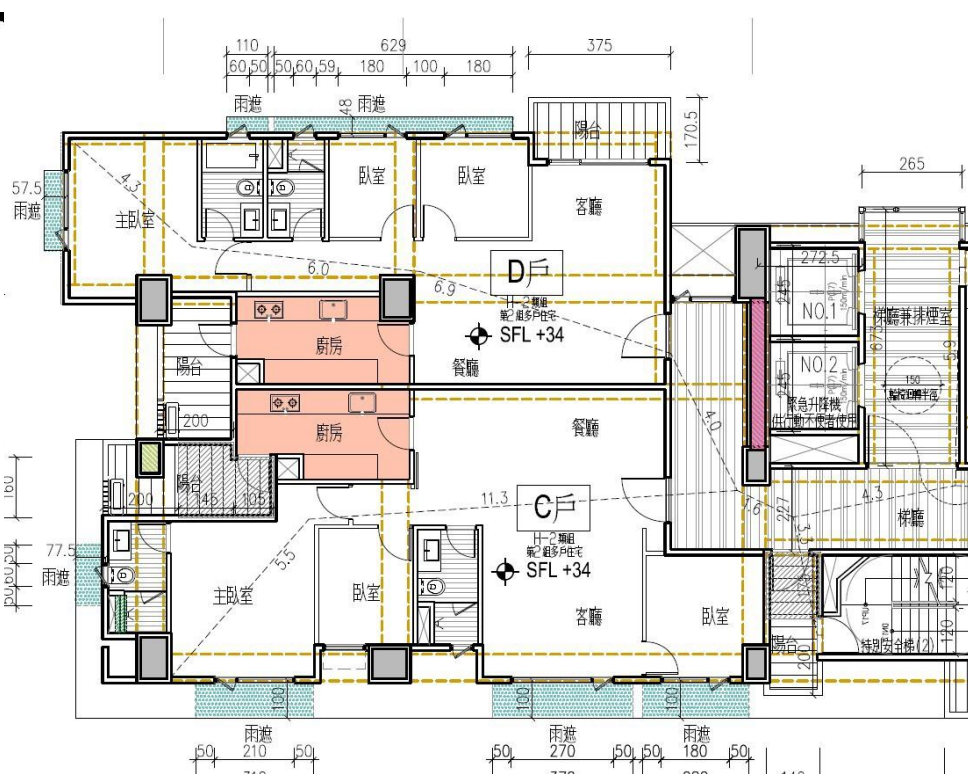
影響分配之關鍵因素

社區內影響價格類型-客廳



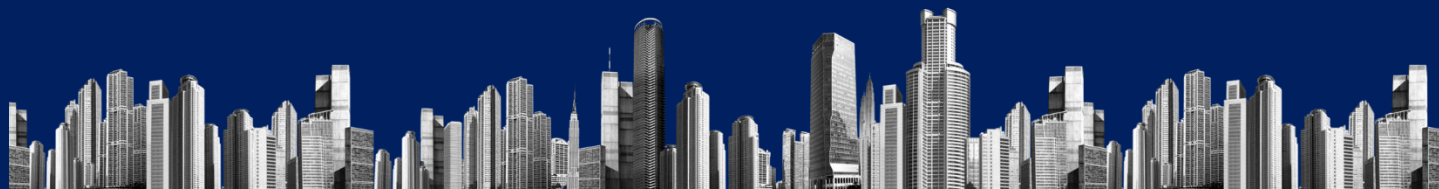
四、八、十二層平面圖 s=1/200

社區內影響設施類型-過梁及柱位



05

結論與Q&A



實務常見議題分享與反思

坊間合建條件VS權利變換分配

01 你的分配比不是我的分配比

基準容積分配比
獎勵容積分配比
增額容積、容積移轉分配比

02 車位提供方式

合建常以按比例分配載入私約，誤以為無償配得，進而與權利變換進行比較

我想一下



為什麼**建商給我的條件比較好

03 安置、拆遷補償費保障

權利變換依法可領取安置費(租金補貼)、拆遷補償費(建物殘值)搬遷費?

04 絕對公平與相對公平

裝潢可否計價?
增建部分如何補償?
約定專用如何處理?

05 稅賦優惠/真協議假權變 資產增益要稅

權利變換方式都更免徵土地增值稅跟契稅
但財政部111.1.5台財稅字第11004589400號令，個人參與都市更新，經實施者免除其依權利變換計畫應付找補款部分(協議合建與權利變換差額價金)，屬個人其他所得，應依法申報綜合所得稅

實務常見議題分享與反思

都更推動與地主思維磨合

01 獎勵值與公益性設施

都市更新提供獎勵值提升地主參與意願，部分獎勵值相對附帶社福公益性設施條件(社宅、長照機構、托嬰所等)，社福公益性設施對多數地主仍停留在鄰避設施的觀念，具反彈聲浪

02 換坪比定義大不同

「一坪換一坪」是台灣都更常見口號，指更新前一坪能會更後一坪，坪的種類包含土地坪、室內坪、產權坪；坪數定義差異導致分回結果分歧

03 「一坪換一坪」影響因素

影響都市更新分配因素包含區域房價、營建成本水準、共同負擔比例、獎勵值額度、土地使用分區(容積率)、地上建物利用度等，在上述因素差異影響下，難以一坪換一坪的標準衡量都市更新效益

實務常見議題分享與反思

現況價值vs重建後價值

早期購入價格

以前地面層是樓上層兩倍購入、地下室與樓上價格相同購入

同社區成交案例

隱含都市更新效益、市場交易案例與評估單價比較

審閱中



早期產權過戶

傳統觀念(稅務)，家族不動產分配以建物優於土地，致使土建持分不一，與都市更新土地出發的原則相左

現況建物使用空間

都市更新以土地出發，常難以滿足土地利用度高(現況建物使用空間大)個案分配條件，在同樣宗地條件下，現況建物使用空間越大，分配結果越不理想

實務常見議題分享與反思

Q：更新單元內只有房子沒有土地的合法建物所有權人權利價值如何估價？

□ 步驟一：

協議先行，依都市更新條例第60條規定，由土地所有權人及合法建物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

□ 步驟二：

若前項協議不成，由實施者估定合法建物所有權人之土地權利價值，但實務上通常由實施者委託不動產估價師，評估合法建物所有權人之更新前土地權利價值。

實務常見議題分享與反思

Q：為何我的土地價值比較低？

- ❑ 我的土地面積占全區的10%，為什麼權利價值只有8%？
 - ❑ 我的公告現值比較高，為什麼評估單價沒有比較高？
 - ❑ 我家/更新範圍內有土地或建物成交，為什麼沒有拿來當比較案例？
-
- ✓ 土地個別因素影響：土地使用分區、容積率、裡地...
 - ✓ 公告現值與市價沒有絕對關聯性/房屋稅路段調整率
 - ✓ 勘估標的與比較標的不同，同社區成交案例亦可能隱含都更效益

實務常見議題分享與反思

Q：我們建物面積一樣，為什麼我的公寓價格比樓下的低？

- ❑ 我和鄰居建物面積都一樣，為什麼我的價格比較低？
- ❑ 我的一樓價格怎麼跟樓上價差那麼小？
- ❑ 我的房子裝潢是新的，建材比較好，應該要貴一點？

- ✓ 個別因素影響:樓層、採光、商效、視野、邊間
- ✓ **土地持份不同**
- ✓ 一樓房價與樓上層單價沒有絕對關聯性
 - ① 帝寶房價若為300萬元/坪，一樓店面多少錢？
 - ② 東區店面若為500萬元/坪，樓上層住家價格多少錢？
- ✓ 建物室內皆以一般屋況評估

實務常見議題分享與反思

- 社會住宅是否會影響房價？
- 更新後建物結構對於房價及分配的影響？
- 更新後稅賦、管理費過高無能力負擔？
- 更新前、後的估價條件及方式？
- 更新前搭建的部分是否可列入權利價值？
- 可否不出資更新後室內1坪換1坪+1車位？
- 所有權人更新前土地持份過低，更新後不合併分配權利價值無法分配最小更新單元？



~~簡報結束×QA時間~~