

權利變換與估價要點

講 師|周易媛

現 職|誠石不動產估價師聯合事務所 估價師

課程日期|115.05.23

簡報大綱

- 壹、權利變換機制及更新前後估價說明
- 貳、估價條件內容說明
- 參、共同負擔拆遷補償費及安置費
- 肆、有關都更估價常見疑問
- 伍、都更相關賦稅減免

講師簡歷



雙核心
SOLUTION
估價師+地政士
2種資深專家服務

■ **周易諼**
估價師

政治大學地政系

台北市不動產估價師公會
- 公共關係委員會委員

臺北市都更處委辦 | 高氯離子混凝土建築物
575專案計畫協辦團隊(都更估價)

國家住宅及都市更新中心 | 臺北市公辦都更案
先期規劃案估價及代書服務

臺北市住宅及都市更新中心 | 臺北市公辦都更
案先期規劃案估價及代書服務

重點案件 | 臺北市&新北市都更估價案(璞真建設/潤泰創新/昇陽建設/璞永建設璞園集團等)、
高雄市公辦都更案

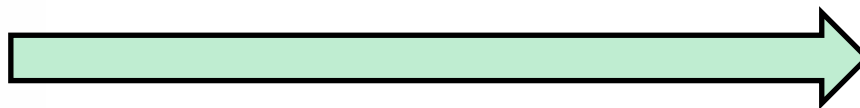
其他資歷 | 臺北市&新北市危老重建估價、上市櫃公司資產交易價值評估、不動產投資開發財務效益可行性分析、合建案分配比例及權益價值評估

壹、權利變換機制 及更新前後估價說明

何謂權利變換？



更新前



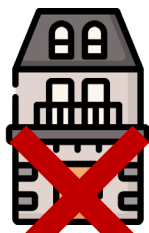
估價評估



更新後



土地坪數



建物坪數



價值

核心觀念：以「價值」換「價值」，而非以「坪數」換「坪數」

何謂權利變換？

用價值計算、用價值分配。



更新前權利價值
(土地與建物原有價值)



共同負擔
(重建費用)



更新後權利價值
(重建後房屋與車位總銷售金額)

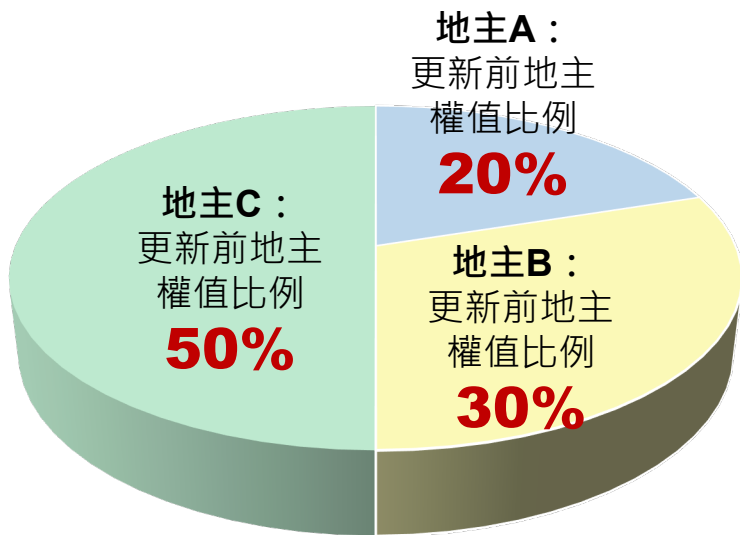
更新後權利價值 - 共同負擔 = 全體地主可分回價值。

權利變換怎麼分配？

更新前

更新前權利價值

股東持股比例



更新後

更新後可分配價值
(扣除共同負擔後)

An illustration of a building facade with trees and a car. The building has eight floors, with the ground floor being a storefront and the remaining seven floors being residential. A car is parked in front of the building.

住家	8F
住家	7F
住家	6F
住家	5F
住家	4F
住家	3F
住家	2F
店面	1F
車位	B1

權利變換估算什麼？

估算更新前權利價值（土地與建物原有價值）



估算更新後權利價值（重建後房屋與車位價值）



全體地主可分回=更新後權利價值-共同負擔費用



各權利人分回=地主可分回總價值×各權利人更前權值比例

估價師應遵循的法理

權利變換估價必須**依法辦理**，並**接受審議監督**



條例

都市更新條例



辦法

都市更新權利變換
實施辦法



規則

不動產估價技術規則



範本

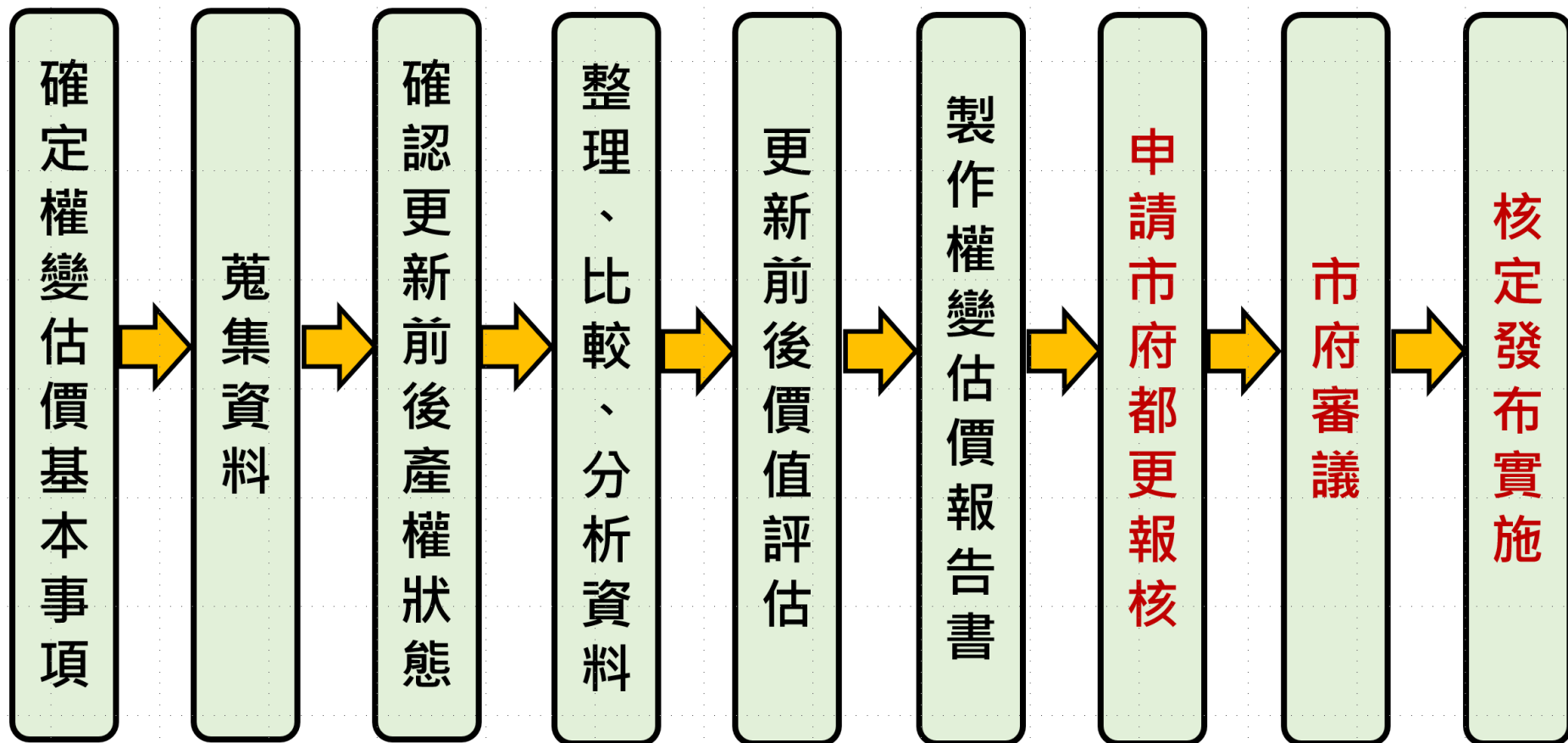
中華民國不動產估價師
公會全國聯合會第六號
公報 - 都市更新權利變
換不動產估價報告書範
本及審查注意事項
(111年3月31日修訂版)



審議通則

市府專家學者審查層
層把關的審議通則

權利變換估價作業程序



專業估價者選任程序說明

依都更條例第50條及都市更新權利變換實施辦法第7條

一、100%同意

若權利變換範圍內土地所有權人達成100%同意：
得由實施者與全體土地所有權人共同指定專業估價者，無須辦理抽籤程序。

二、未達100%同意

由實施者指定1家，另外2家公開抽籤，實施者應於擬具權利變換計畫並舉辦公聽會前，辦理公開選任程序：

1.選任地點

應於更新單元所在村（里）或鄰近適當場所辦理。

2.通知期限

選任日期及地點應於選任**10日前**通知全體土地所有權人。

3.公正見證

選任時應有公正第三人在場見證。

4.抽籤方式

依主管機關建議名單抽籤：**正取2家，備取3家**



<https://www.klccg.gov.tw/tw/urban/2648-266003.html>

更新後總銷評估過程

更新後量體

住家	8F	=面積30坪 × 52.5萬元/坪 =1,575萬元
住家	7F	=面積30坪 × 52.0萬元/坪 =1,560萬元
住家	6F	=面積30坪 × 51.5萬元/坪 =1,545萬元
住家	5F	=面積30坪 × 51.0萬元/坪 =1,530萬元
住家	4F	=面積30坪 × 50.0萬元/坪 =1,500萬元
住家	3F	=面積30坪 × 50.5萬元/坪 =1,515萬元
住家	2F	=面積30坪 × 50.0萬元/坪 =1,500萬元
店面	1F	=面積30坪 × 75.0萬元/坪 =2,250萬元
車位	B1	16個車位 × 280萬元/個 =4,480萬元

合計 =17,455萬元

步驟1：確認每一層樓銷售面積及使用用途。

步驟2：以價格日期當時新成屋價格(查詢周圍實價登錄)決定各產品基準單價。

步驟3：進行個別差異調整，決定各產品單價。

- 店面：面積適宜性、臨路條件、面寬、可視性、商業效益等因素
- 住家：面積適宜性、樓層別、採光面數、棟距視野等因素
- 車位：車位形式、尺寸、柱位空間等因素

步驟4：計算更新後總銷=住家總銷 + 店面總銷 + 車位總銷

更新前權值評估過程

評估重點1：先平面

更新前合併前各筆土地價值推估，考量因素計有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積、容積比較、商業效益等，但各項因素仍得視實際需要調整之。(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)

編號	基本資料			比較項目						比較項目調整率						合併前各筆土地價格			
	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																			

評估重點2：再立體

各筆土地價值決定後，再針對公寓拆算各層權利價值，進行區分建物地價立體化。

區分建物地價立體化之概念(不動產估價技術規則§ 125、§126條原理)

更新前權值評估過程

都更估價先**平面**，再立體

評估合併為一宗土地價值

劃定各宗土地範圍

毗鄰數筆土地為同一所有權人
同一張建築執照或使用執照

分析各宗土地個別條件

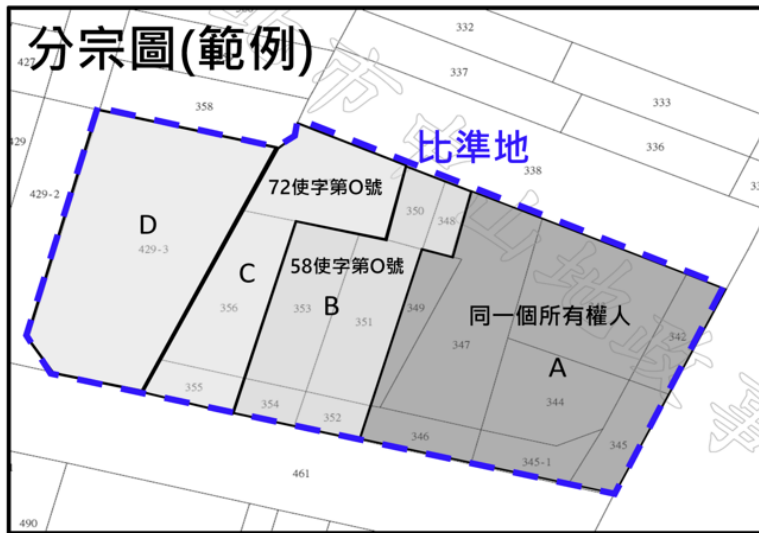
選定比準地
並評估地價

評估各宗土地價值
及價值比例

分配各宗土地地價

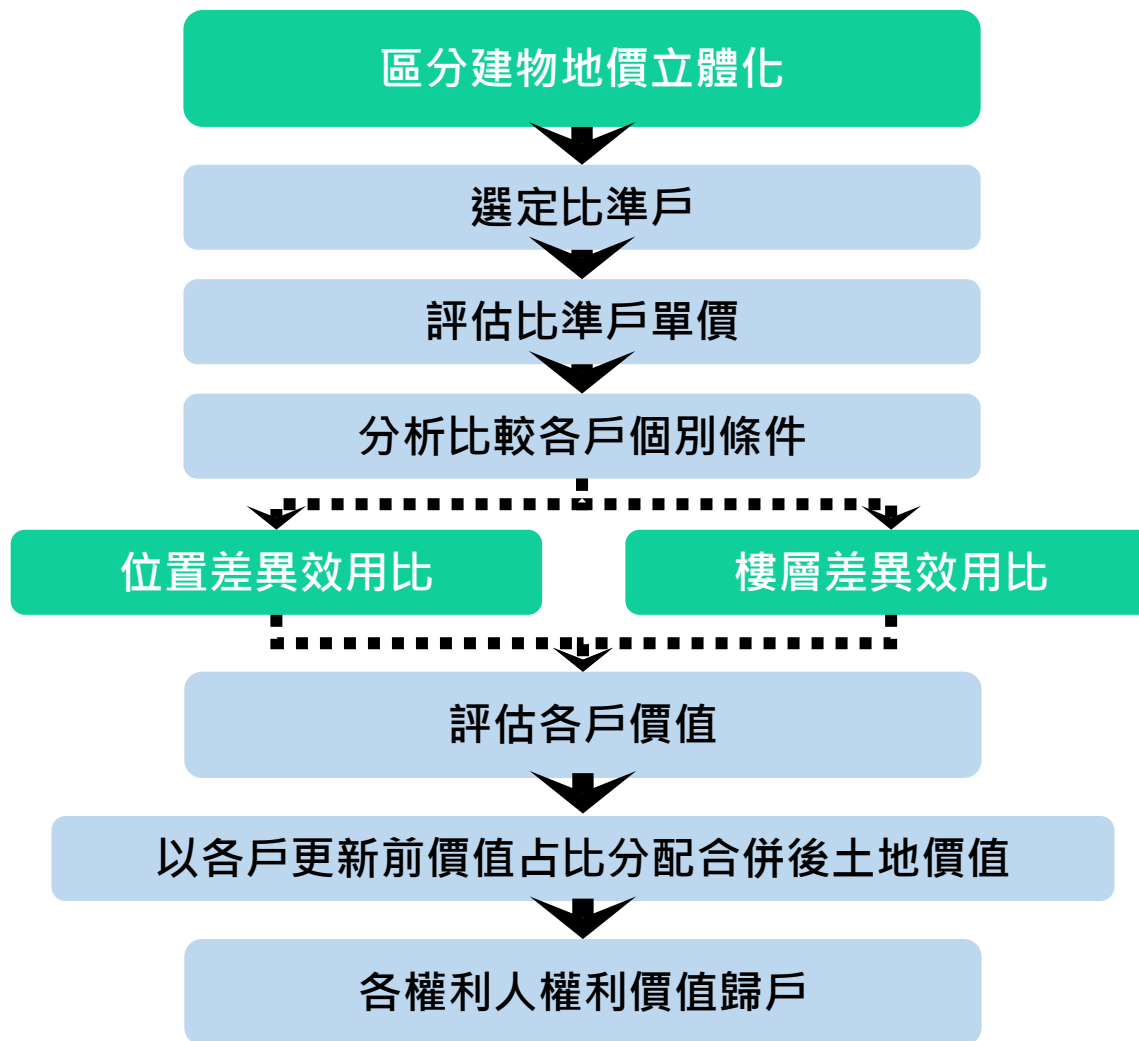
區分建物地價立體化

特殊情形處理



更新前權值評估過程

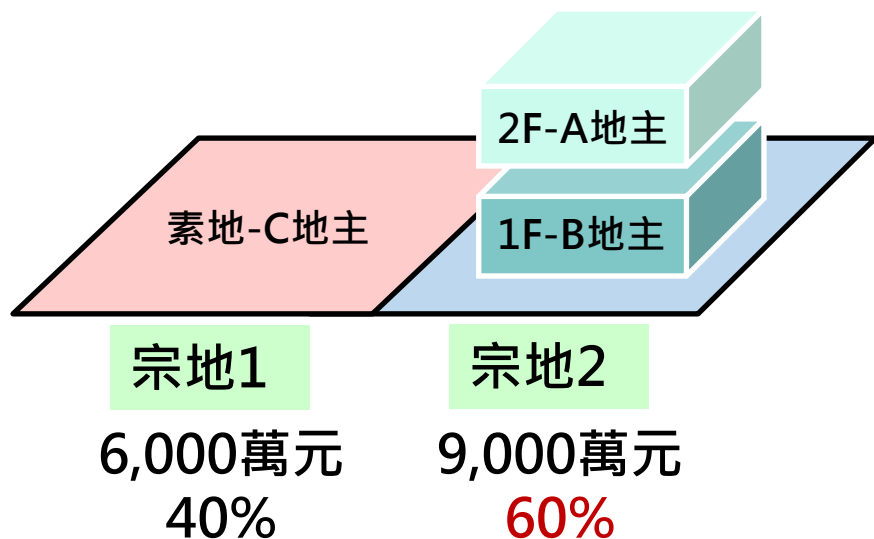
都更估價先平面，再立體



更新前權值評估過程

都更估價先平面，再立體

步驟1：算土地比例



步驟2：算建物立體比例

2F房屋總價：400萬元

1F房屋總價：600萬元

A地主立體化權值比例：
 $400萬元 \div 1,000萬元 = 40\%$

B地主立體化權值比例：
 $600萬元 \div 1,000萬元 = 60\%$

步驟3：計算更新前權值比例

A地主更前權值比例：
 $40\% \times 60\% = 24\%$

B地主更前權值比例：
 $60\% \times 60\% = 36\%$

地主A參與權利變換找補試算

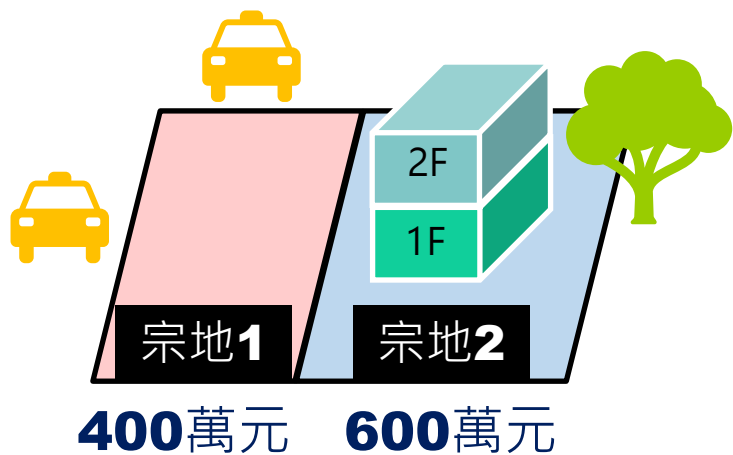
更新後量體

住家	8F	=面積30坪 × 52.5萬元/坪 =1,575萬元
住家	7F	=面積30坪 × 52.0萬元/坪 =1,560萬元
住家	6F	=面積30坪 × 51.5萬元/坪 =1,545萬元
住家	5F	=面積30坪 × 51.0萬元/坪 =1,530萬元
住家	4F	=面積30坪 × 50.0萬元/坪 =1,500萬元
住家	3F	=面積30坪 × 50.5萬元/坪 =1,515萬元
住家	2F	=面積30坪 × 50.0萬元/坪 =1,500萬元
店面	1F	=面積30坪 × 75.0萬元/坪 =2,250萬元
車位	B1	16個車位 × 280萬元/個 =4,480萬元

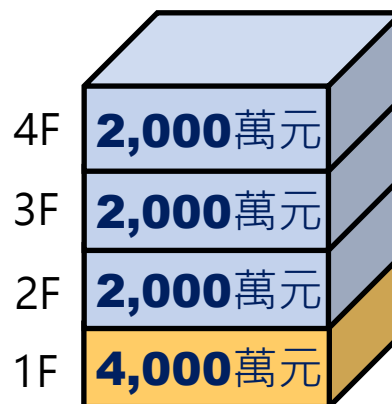
合計 = 17,455萬元

權利人	更新前權值比例	全案總銷售金額	扣除共同負擔後(假設共同負擔佔總銷售金額50%)
地主A	24%	17,455萬元	8,727.5萬元
可選配價值	選配戶別	選配更新後房屋及車位價值	地主A找補價值
2,094.6萬元	1戶4F住家 2個車位	2,060萬元	可再領34.6萬元現金

權利變換計算



更新前權利價值



更新後權利價值：**1億元**

共同負擔
6,000萬

地主分回

請問宗地2更新前權利價值比例是多少？

$$600萬元 \div (400萬元 + 600萬元) = 60\%$$

請問共同負擔比例是多少？

$$6,000萬元 \div 1億 = 60\% (\text{共同負擔} \div \text{更新後權利價值})$$

請問宗地2可以分得多少？

$$1億 \times 40\% = 4,000萬元 (\text{總銷金額} \times \text{權利人分回比例})$$

$$4,000萬元 \times 60\% = 2,400萬元$$

$$(\text{權利人可分回價值} \times \text{宗地2更新前權利價值比例})$$

貳、估價條件內容說明

估價條件函文

正本

發文方式：郵寄

冠霖都市更新股份有限公司 函

聯絡人：

聯絡電話：

聯絡地址：

100612 台北市信義區基隆路一段 400 號 9 樓之 5

受文者：誠石不動產估價師聯合事務所

發文日期：中華民國 115 年 2 月 6 日

發文字號：(115)字第 號

速別：普通件

附件：詳主旨

主旨：檢送「
都市更新事業計畫及權利變換計畫案」之估價
條件，敬請 查照

正本：誠石不動產估價師聯合事務所

副本：冠霖都市更新股份有限公司

代表人

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：民國〇〇年〇〇月〇〇日。

(四)勘察日期：民國〇〇年〇〇月〇〇日。

(五)估價條件：

依委託者提供民國〇〇年〇〇月〇〇日〇〇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。

依相關法令、範本與審議
原則擬定，為權利變換估
價中**價值推論之基礎**。

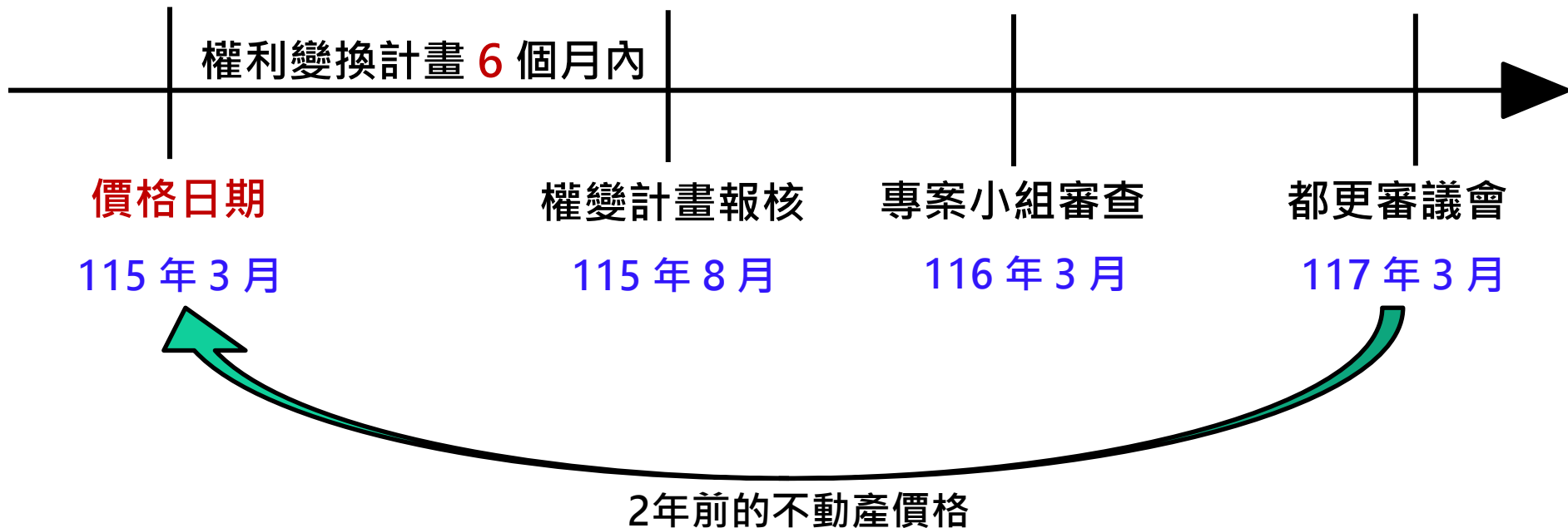
估價條件內容說明

- **價格日期**：指不動產價格的基準日期。(都市更新權利變換實施辦法§13)

原則：需在權利變換計畫**報核日前 6 個月內**。

例外：但本辦法民國96年12月18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。

因房地產市場價格會隨著時間而上下波動，為使權變計畫安定，故須訂定一個價格的基準日



估價條件內容說明

更新前土地的估價條件

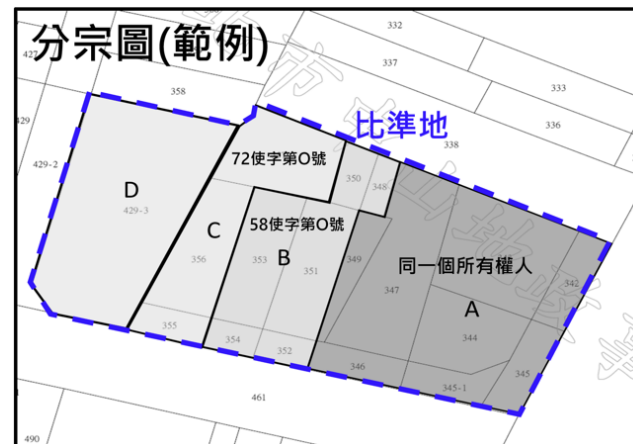
1. 分宗原則：

- (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) **同一張建築執照或使用執照**時，原則得視為同一宗土地，惟若因之顯失公平者，可不視為同一宗土地，並應於估價條件中敘明。
- (3) 其他由委託人提供之劃分原則。

2. **比準地**：土地比較的基準。通常以**整宗基地**為比準地。

3. **計算各宗地容積率**：法定容積、專屬獎勵容積(如結構評估未達最低標準獎勵等等)。

4. **法定空地**：依使用執照坐落基地判斷是否有土地為法定空地使用性質，確認其建蔽率或容積率是否使用完畢進行評估。



估價條件內容說明

更新前建物的估價條件

- 1. 比準單元**：建物比較的基準，依產品類型及建物類型決定比準單元，例如：公寓店面及公寓住宅等會各選出1戶作為比準單元。
- 2. 延長建物的使用年限**：若逾四號公報規定的建物使用年限，估價師得視實際使用情況以觀察法延長之。
- 3. 特殊情況**
 - 約定專用建物的使用權屬。
 - 地下室或附屬建物未登記。
 - 法定用途與現況用途不同。
 - 附屬建物/公設過大或過小。
 - 土地與建物持分不對等。
 - 更新前權利變換關係人價值評估。(比如有建物無土地之權利人)
 - 其他。

估價條件內容說明

更新後建物的估價條件

1. 以正常條件評估更新後各戶及車位價格，且依不動產估價技術規則第128條規定，不動產價值依**價格日期**當時之市場資訊及實施者提供之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及樓層別效用比關聯性等因素，以**新成屋**價格查估之。
2. **比準單元**：建物比較的基準，依產品類型決定比準單元，例如：**店面**、**住宅**及**車位**，依興建產品類型，基本上會各選出1戶作為比準單元。
3. 約定專用：原則上約定專用無法登記，但有使用價值，故會評估其使用價值。(露臺、一樓庭院等)

參、共同負擔 拆遷補償費及安置費

更新前拆遷補償費

● 法源依據：

1. 都市更新條例第 57 條
2. 都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款
3. 不動產估價技術規則+第四號公報
4. 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

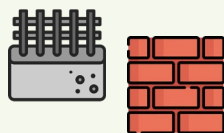
● 評估內容

1. **合法建築物**：依建物謄本為準。
2. **其他土地改良物**：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。

更新前拆遷補償費



建物屋齡



建物結構



建物用途



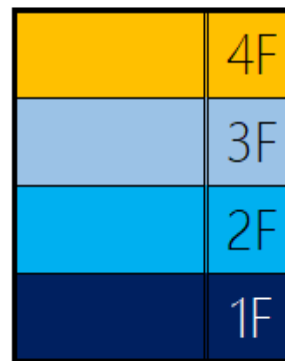
市場價格水準



建物樓高

鋼筋混凝土造 屋齡45年

各地主拆遷補償費計算



4F(20坪) = 30萬

3F(20坪) = 30萬

2F(20坪) = 30萬

+1F(20坪) = 30萬

= 120萬

更新前拆遷安置費用

● 法源依據：

1. 都市更新權利變換實施辦法第 19 條第 1 項第 5 款
2. 不動產估價技術規則
3. 基隆市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

● 評估內容(住宅及營業拆遷安置費)

合法建築物：以**騰本登記面積**計算。

● 拆遷安置費計算方式：(權利變換)

拆遷安置費(租金補貼) = Σ 安置期間租金補貼 + 其他安置費

● 安置期間

指都市更新權利變換計畫發布實施後至產權登記，不得長於都市更新事業實際施工期間加入**12個月**。

● 租金估算

由實施者委託專業估價師評估更新單元現地租金水準，作為安置租金之依據。

肆、都更估價常見疑問

都更估價常見問題



不動產估價師針對更新前未登記的附屬建物、地下室、露臺或有約定專用部分之權利價值如何評估？

- **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，**考量使用效益**進行建坪單價調整。
- **未登記的地下室**：建議由實施者確認是否可進行登記、產權為何人及原始竣工圖登記之用途等以作為估價判斷之依據。
- **露臺**：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。若露臺已登記，該價值則可合理評估之，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。
- **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。

都更估價常見問題



不動產估價師針對更新前有頂樓增建、地面層增建時，是否得計入權利價值中？

- **依規定不得計入**：依規定頂樓增建、地面層增建等不能參與分配，也就是不可以計入權利價值中。
- **建築物補償**：但依「都市更新條例第57條」規定，權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物處理原則，應由實施者補償其價值或建築物殘餘價值。

都更估價常見問題



不動產估價師針對房屋有重新裝潢之情況，是否會增加其更新前權利價值？

- **一般交易習慣**：就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高。
- **都更公平性**：但由於都市更新是以**拆除重建**為目的，主要是評估所有權人間權利變換價值之公平性。因此就公平性而言，裝潢因素**不適宜列入**更新前權利價值。因此建物是在法定用途及一般正常裝潢條件下進行評估。

都更估價常見問題



不動產估價師針對更新單元內只有房子沒有土地(有屋無地)的
合法建物所有權人權利價值如何評估？

- **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築物所有權人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。
- **協議不成再估價**：前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值，實務上通常由實施者委託不動產估價師評估。

都更估價常見問題



不動產估價師現場勘察時考量的項目有哪些？

- 土地因素：大多數考量因素有**地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積（開發適宜性）、容積比較、商業效益、視野景觀、嫌惡設施**等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。
- 建物因素：考量因素有屋齡、構造、樓層、位置、採光等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。**但不考量特殊裝潢或增建。**
- 更新前權利狀態：除產權完整外，如遇到**土地與建物所有權人不同（有地無屋、有屋無地）**及設定地上權、永佃權、農育權、三七五租約等情況，導致土地所有權非屬完整狀態下，將會影響權利價值。

伍、都更相關賦稅減免

基本稅務(稅務型態)-類型區分2大類

第1類(持有就要繳)：每年繳納(特殊情形除外)

持有稅

- 1、**房屋稅**：每年5月課徵。課徵期間去年7月至當年6月。
基本稅率1~4.8%。
- 2、**地價稅**：每年11月課徵。課徵期間當年1月至當年12月。
基本稅率10%起，自用優惠稅率2%。

第2類(轉手就要繳)：買賣、贈與、交換(繼承除外)

移轉稅

- 1、**土地增值稅**：原則賣方(原所有權人)負擔。免贈與稅還是有土地增值稅
持有越久越貴，例外繼承後重新計算。
稅率20~40%，自用優惠稅率10%(贈與除外)。
- 2、**財產交易所得稅**：賣方負擔(贈與、繼承除外)。
出售後隔年五月併入綜合所得稅計算。
- 3、**房地合一稅**：賣方負擔(贈與、繼承除外)。
登記完成後30日內申報，單獨稅制。
- 4、**契稅**：買方(新所有權人)負擔。基本稅率6%(交換2%)

擇一

權利變換相關稅賦

核定、拆照、建照取得

興建

- 地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。
- 地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。



使照取得

總登

- 地 1、土地增值稅
 - (1)免徵→土地折價抵付、不能、未達最小分配
 - (2)減徵40%→不願(領現金)、權利金達最小分配
- 地 2、契稅
 - (1)免徵→原應分配房地(視為原有)
 - (2)減徵40%→原地主少選由他人多選
 - (3)無減徵→實施者少選由地主多選

更新完成

興建完成後

- 實地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。
- 實地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。
- 地 3、土地增值稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。
- 地 4、契稅：更新後視為原有部分第1次移轉時，減徵40%。
- 實地 5、房地合一稅：依個案討論。

註：重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者。

協議合建相關稅賦

核定、拆照、建照取得

興建

- 地 1、房屋稅：拆屋後停止課徵。
- 地 2、地價稅：免徵(無用)或減徵(可用)。



使照取得

總登

- 地 1、**土地增值稅**：與實施者合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)
- 地 2、**契稅**：與實施者合建交換部分減徵40%(註)(超額選配除外)

註：需經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

更新完成

興建完成後

- 實地 1、房屋稅：更新後減半徵收2年或屋主2年+10年(註)延長減徵。
- 實地 2、地價稅：更新後減半徵收2年。
- 地 3、**土地增值稅**：無減徵規定
- 地 4、**契稅**：無減徵規定
- 實地 5、**房地合一稅**：依個案討論。

註：重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣(市)主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者

~~簡報結束×敬請指教~~

