

權利變換估價 與常見問題

X

連琳育

現 職

宏大不動產估價師聯合事務所
合夥估價師|

權利變換估價與常見問題

題綱

- 都市更新權利變換基本架構
- 權利變換估價的流程
- 估價師在都市更新中所扮演角色
- 更新前後之權利價值評估方式及過程
- 權利變換估價常見問題Q&A

都市更新權利變換基本架構

- 都市更新事業計畫實施方式

都市更新條例第25條：

都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

部分權變部分合建等...

權利變換法源依據：

都市更新條例訂有權利變換專章(第4章)，子法有都市更新權利變換實施辦法。

都市更新權利變換基本架構

• “誰”可以參與權利變換價值的分配？

- **土地所有權人** (權利變換主體)
- **合法建物所有權人** (權利變換關係人)
- **地上權人** (權利變換關係人)
- **永佃權人** (權利變換關係人)
- **耕地三七五租約之承租人** (權利變換關係人)
- **實施者：**

大多數委託都市更新事業機構（股份有限公司）辦理（俗稱為**建商**），負責籌措實施都有資金、協調所有權人、申請建照、興建房屋，並在更新完成之後將建物移交給參與更新分配的所有權人；另有所有權人組更新團體（**自組更新會**）。

依都市更新條例第9條之**政府機關(構)**。

法源依據：

都市更新條例第3、9、14、15、39條等。

依都市更新條例第36條給予殘值補償，
補償金額由實施者查定之

共同負擔費用

合法建物

舊違章建物

依都市更新條例第41條
由實施者提出處理方案，
納入權利變換計畫內一併報核

更新前權利價值

合法建物權利價值 地上權權利價值
永佃權價值
耕地三七五減租之承租價值

依都市更新條例第39條第一項
由實施者協調，協調不成進行估價

土地所有權人之權利價值

都市更新權利變換基本架構

• 如何從更新前價值” 變換 “成更新後價值？

由不動產估價師評估土地所有權人及權利變換關係人參與都市更新之價值，計算土地所有權人及權利變換關係人的比例，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。

土地所有權人及權利變換關係人更新後應分回之價值

$$=(\text{更新後總價值}-\text{共同負擔})\times\text{更新前權利價值比例}$$



都市更新權利變換基本架構

• 案例說明

1. 更新前權利人乙之更新前土地權利價值為500萬元，
更新單元全部所有權人更新前權利總值合計為5,000萬元，
則權利人乙之更新前權利價值占更新前總權利價值比例為：
 $500\text{萬元} \div 5,000\text{萬元} = 10\%$

更新前權利人乙土地權利價值（元）【A】	500萬
更新前總權利價值（元）（更新單元全部所有權人價值合計）【B】	5,000萬
更新前權利人乙土地權利價值比例（%）【C】 = 【A】 ÷ 【B】	10%

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

2. 更新後新房屋（含其土地應有部分）總價值為18,000萬元，
共同負擔總費用假設為8,000萬元，則權利人乙可分得更新後價值為
 $(18,000\text{萬元} - 8,000\text{萬元}) \times 10\% = 1,000\text{萬元}$ ，如下表：

更新後總權利價值（元）【D】	18,000萬
共同負擔總費用（元）（實施者取得）【E】	8,000萬
更新後更新單元全部權利人應分得價值（元）【F】 = 【D】 - 【E】	10,000萬
更新後權利人乙可分得價值（元）【G】 = 【F】 × 【C】	1,000萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

www.hondapac.com.tw

都市更新權利變換基本架構

• 案例說明圖解

更新前權利價值

權利人 權利價值 權值比例

甲	1,500萬	30%
乙	500萬	10%
丙	2,000萬	40%
丁	1,000萬	20%
合計	5,000萬	100%

所有權人及權利變換關係人

更新後
權利價值總額
**18,000
萬**

所有權人及權利變換關係人

更新後權利價值分配

權利人 權值比例 權利價值

甲	30%	3,000萬
乙	10%	1,000萬
丙	40%	4,000萬
丁	20%	2,000萬
合計	100%	10,000萬

實施者

共同負擔費用

8,000萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

www.hondapac.com.tw

權利變換估價的流程

徵選三家以上不動產估價師事務所

簽訂委託契約

實施者提供更新相關資料及決定估價條件

製作不動產估價報告書

實施者評定其中一家不動產估價師事務所之估價報告書
作為權利變換價值計算之依據

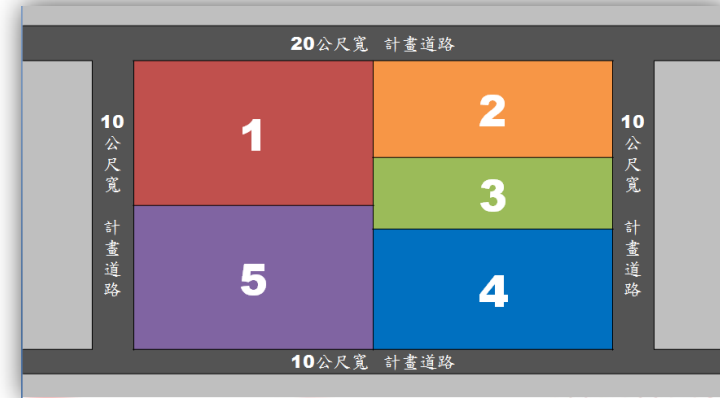
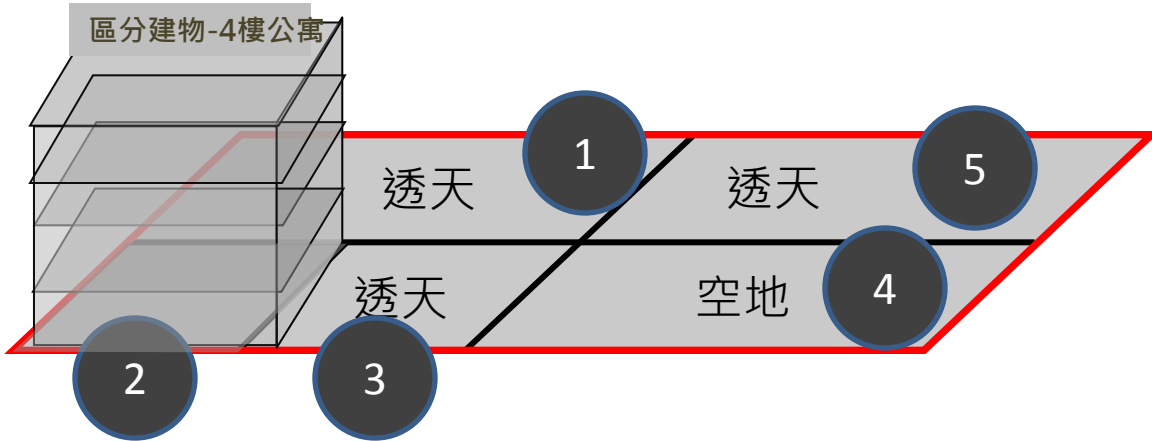
說明更新前後權利價值評估步驟及結果

估價師在都市更新中所扮演角色

- 權利變換過程中擔任**公正客觀第三人**角色。
- 協助**估價原則與條件**訂定。
- 評估**更新前權利價值及比例**供權利人作為價值分配及領取補償金之基礎。
- 評估**更新後價值**作為分配額及容積獎勵換算基礎。

更新前後之權利價值評估方式及過程

●模擬案例



●評價基準日

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**。

法源依據：

都市更新權利變換實施辦法第8條。

更新前後之權利價值評估方式及過程

●評估依據

- 「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」
- 「不動產估價技術規則」

●估價條件訂定

- 估價條件為權利價值評估的基礎。
- 估價條件必須在公聽會等場合跟土地所有權人及權利人說明。
- 估價條件依「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」規定由委託者發文給估價師，並由估價師依此作為評估之依據。

更新前後之權利價值評估方式及過程

●估價條件主要內容

更新前

◆土地分宗原則

- 同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
- 為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地
- 惟若因顯失公平者，可不視為同一筆土地，並應於估價條件中敘明。
- 其他由委託人提供之劃分原則。

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。

◆比準地之選定。

- ◆土地原則以**法定容積**作為評估依據，但有特殊情形時依範本規定進行調整評估。
 - 特殊情形如：原容積高於法定容積且於事業計畫申請該原容積獎勵時、海砂屋獎勵、「台北好好看系列二」容積獎勵、容積移轉、「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助專案計畫」中既有容積保障原則申請容積獎勵等....

更新前後之權利價值評估方式及過程

●估價條件主要內容

更新後

◆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**查估之。

◆更新後部份區分所有建物及其土地應有部分有特殊情形者，如另有規劃露台或1樓庭院設有約定專用等。

更新前後之權利價值評估方式及過程

「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」

「不動產估價技術規則」

將權利變換關係人價值歸戶，並核算權利價值比例

土地上為區分建物者，
依不動產估價技術規則評估
各戶區分建物土地權利價值

評估更新單元合併後總值，
為更新前權利價值

評估比準地價格，依個別條件
推估各筆土地合併前價格

更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新前各宗土地價值評估

- 合併前各筆土地價值推估，建議考量因素計有地形、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。

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																			

更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新前各宗土地價值評估

地號	土地所有權人	土地面積 (坪)	比準地 價格單價 (萬元/坪)	個別因素 調整率 (%)	合併前 各筆土地 價格單價 (萬元/坪)	合併前 各筆土地 價值總額 (萬元)	合併前 各筆土地 價值比例 (%)
1	A	360.00	100.0	100%	100.0	36,000	26.1780%
2	B	240.00	100.0	98%	98.0	23,520	17.1030%
3	C	180.00	100.0	90%	90.0	16,200	11.7801%
4	D	300.00	100.0	92%	92.0	27,600	20.0698%
5	E	360.00	100.0	95%	95.0	34,200	24.8691%
合計		1,440.00				137,520	100.0000%

地號	土地所有權人	合併前 各筆土地 價值比例 (%)	合併後 土地總額 (萬元)	合併前各筆土地分配 合併後土地價值總額 (萬元)	合併後 土地單價 (萬元/坪)	更新前 權利價值比例 (%)
1	A	26.1780%	172,800	45,235.60	125.65	26.1780%
2	B	17.1030%		29,553.93	123.14	17.1030%
3	C	11.7801%		20,356.02	113.09	11.7801%
4	D	20.0698%		34,680.63	115.60	20.0698%
5	E	24.8691%		42,973.82	119.37	24.8691%
合計		100.0000%		172,800.00	120.00	100.0000%

更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新前各宗土地價值評估-歸地

編號	土地所有權人及 權利變換關係人	權利價值來源 說明及地號	更新前 土地權利價值 (萬元)	更新前土地 權利價值比例 (%)
1	A	1	45,235.60	26.1780%
2	B	2	29,553.93	17.1030%
3	C	3	20,356.02	11.7801%
4	D	4	34,680.63	20.0698%
5	E	5	42,973.82	24.8691%
合計			172,800.00	100.0000%

更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新前各宗土地價值評估

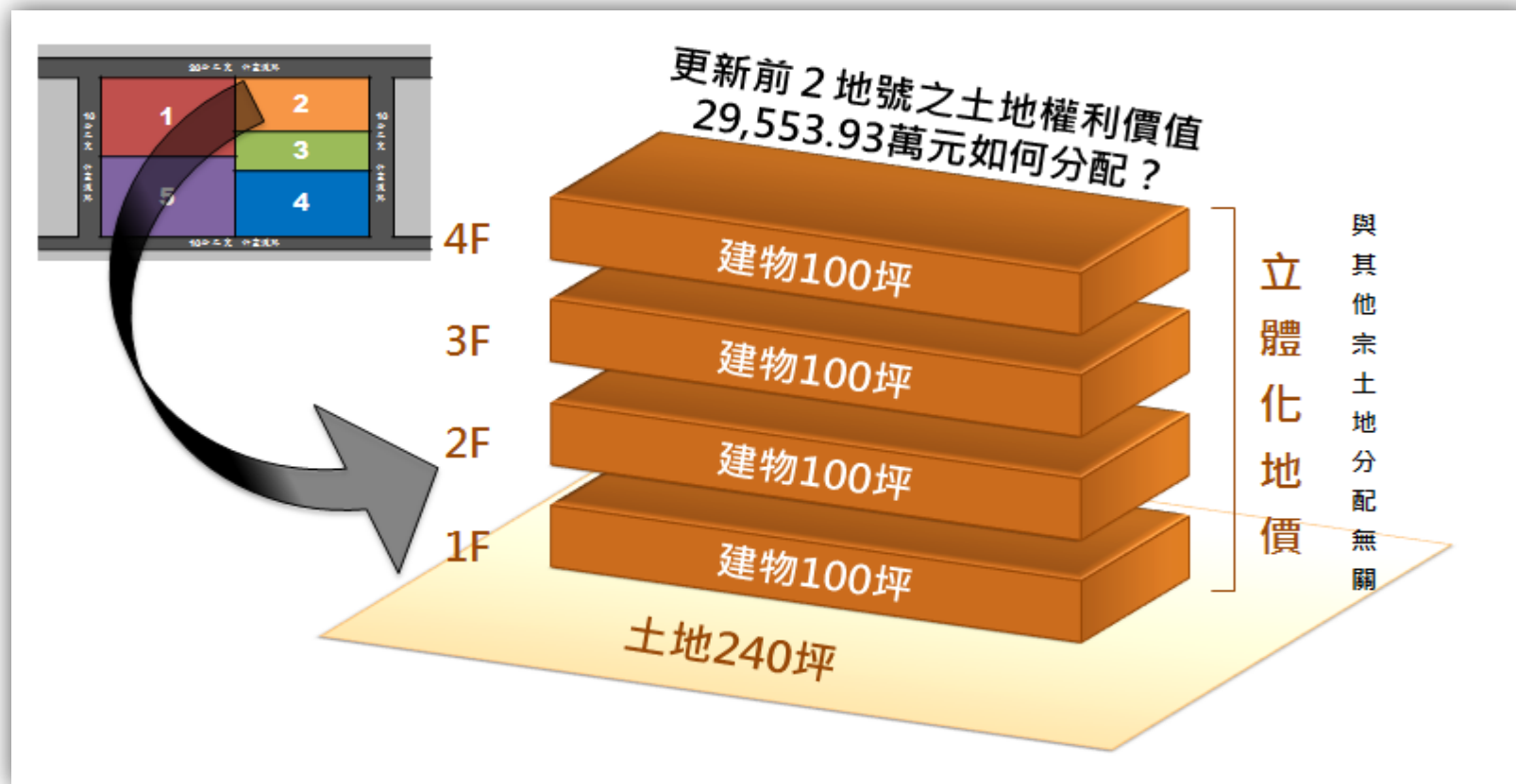
基本資料			比準 地價格(萬元/ 坪)	比較項目調整率				合計 (%)	合併前 各筆土地價格 (萬元/ 坪)	合併前 各筆土地價值 總額 (萬元)	合併前 各筆土地價值 比例 (%)
地號	土地 所有 權人	土地 面積 (坪)		面積 (%)	地形 (%)	臨路 路寬 (%)	臨路 面寬 (%)				
1	A	200	50	0%	0%	0%	0%	100%	50.00	10,000	22.79%
2	B	100	50	-1%	-3%	-10%	-2%	84%	42.00	4,200	9.57%
3	C	150	50	-2%	0%	-2%	-2%	94%	47.00	7,050	16.07%
4	D	220	50	2%	0%	-10%	0%	92%	46.00	10,120	23.08%
5	E	250	50	2%	0%	0%	-2%	100%	50.00	12,500	28.49%
合計		920								43,870	100%

●上表非本次模擬案例，僅供講解說明。

更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新前區分所有建物價值評估

假設前述土地案例更新前2地號上，有一棟四層樓公寓時，分別由甲、乙、丙、丁分別持有地面層至第四層，且土地持分各1/4，則此時更新前權利價值該如何評估？



更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新前區分所有建物立體化地價

樓層	所有權人	房地總價 (萬元)	房地價值 佔比	更新前 2 地號 土地權利價值	更新前 樓層 土地權利價值 (萬元)
4F	丁	4,000	23.4742%	29,553.93 萬	4F 6,937.54
3F	丙	4,000	23.4742%		3F 6,937.54
2F	乙	4,040	23.7089%		2F 7,006.92
1F	甲	5,000	29.3427%		1F 8,671.93
合計		17,040	100.0000%		合計 29,553.93

備註：本評估說明乃以觀念呈現簡化計算流程，實際評估方式乃依據不動產估價技術規則125條及126條進行評估。

更新前區分所有建物以比準單元考量建物個別條件樓層別效用及位置差異(臨路、建材、採光、屋齡、屋形等建物個別條件差異)，推估各單元價格。

更新前後之權利價值評估方式及過程

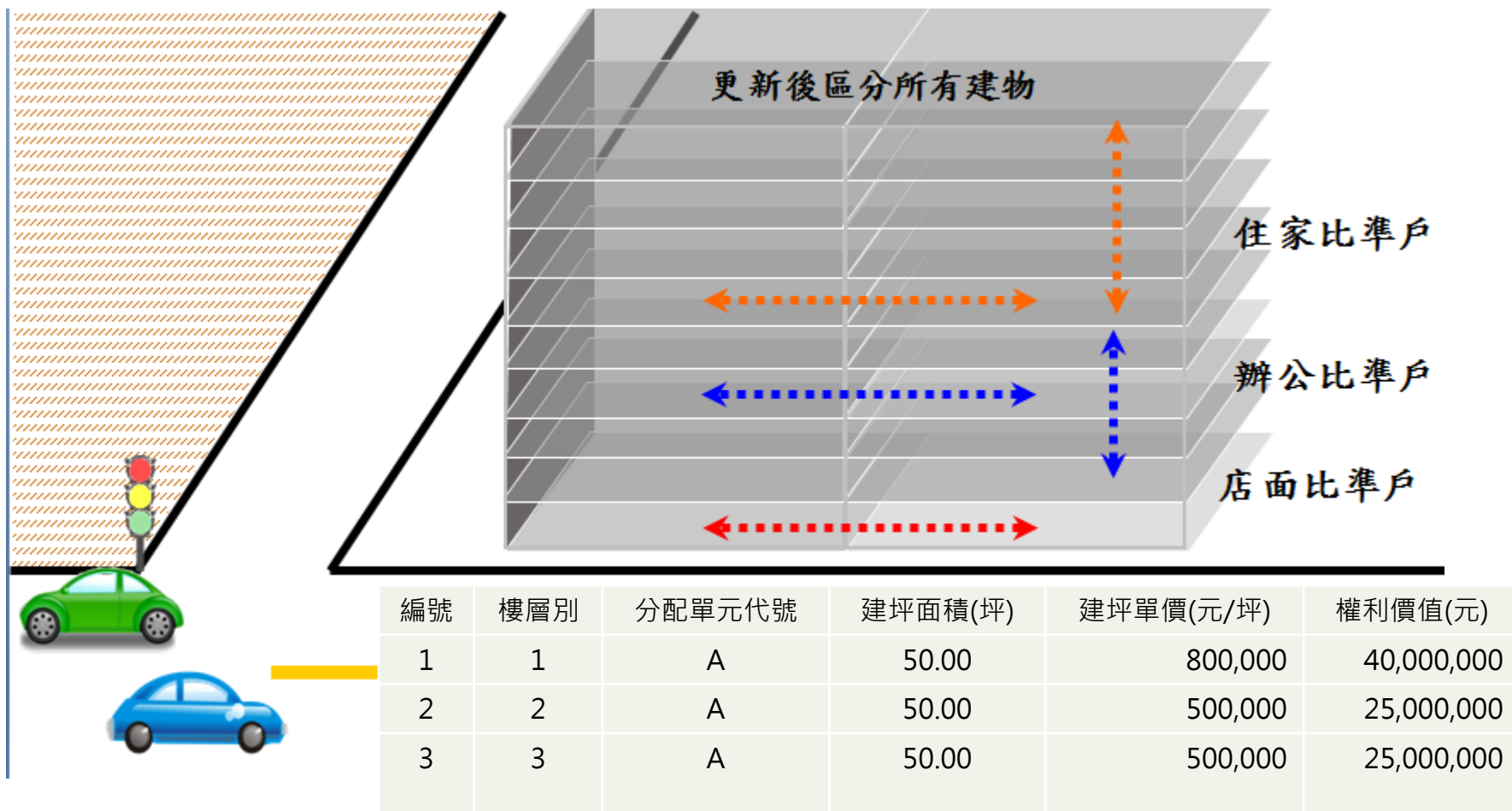
●更新前各宗土地價值評估-歸戶

編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(萬元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	A	1	45,235.60	26.1780%
2	甲	2	8,671.93	5.0185%
3	乙	2	7,006.92	4.0549%
4	丙	2	6,937.54	4.0148%
5	丁	2	6,937.54	4.0148%
6	C	3	20,356.02	11.7801%
7	D	4	34,680.63	20.0698%
8	E	5	42,973.82	24.8691%
合計			172,800.00	100.0000%

更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新後建物價值評估

●區分建物樓層別效用比及位置差異決定



更新前後之權利價值評估方式及過程

●更新後建物價值評估

●區分建物樓層別效用比及位置差異決定

店面比較項目

通風採光
屋形
車道影響
商效

樓層別效用比

辦公比較項目

通風採光
臨路

住家比較項目

面積
通風採光
視野景觀
單層戶數
中繼機房
臨路

樓層別效用比

權利變換估價常見問題Q&A

不動產估價師在現場勘查時，通常會注意哪些地方進而會影響到價值評估？

●不動產估價師在現場勘察時，依照更新單元內土地、建物之個別條件及權利狀態來評估其權利價值，其考量的項目如下：

- 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：大多數考量因素有屋齡、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、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。

權利變換估價常見問題Q&A

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？

- **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：**

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。

- 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。

更新單元內只有房子沒有土地的合法建物所有權人權 利價值該如何評估？

- **步驟一：**
協議先行，依「都市更新條例」第三十九條規定，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：**
實施者評定之，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。

權利變換估價常見問題Q&A

更新前有頂樓增建、地面層增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？

- 依規定頂樓增建、地面層增建等是**不能參與分配房屋**，也就是**不可以計入權利價值中**。

但依都市更新條例第36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。因此若符合台北市都市更新自治條例第4條之相關規定，可獲得建築物補償。

房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？

- 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，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權利變換前權利價值。因此建物在法定用途及一般正常裝潢條件上下進行價值評估。

地主可否自行選任不動產估價師事務所？

- 依照都市更新權利變換實施辦法第六條規定，僅規定由實施者委託三家以上不動產估價師事務所，並無限制選任不動產估價師事務所的方式，地主也可以建議不動產估價師事務所，供實施者參考。

NOTE

30



NOTE



NOTE

32

