

權利變換估價案例 問題研析

X

林韋宏

現 職

宏大不動產估價師聯合事
務所估價師兼估價部經理
台北市不動產估價師公會
監事兼都市更新事務委員
會主任委員

主辦單位



臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

執行單位



社團法人臺北市都市更新整合發展協會
Taipei Urban Renewal Coordinate Development Association

權利變換估價案例問題研析

- 容積率之判斷
- 既成巷道
- 宗地合併原則
- 法定空地

容積率之判斷

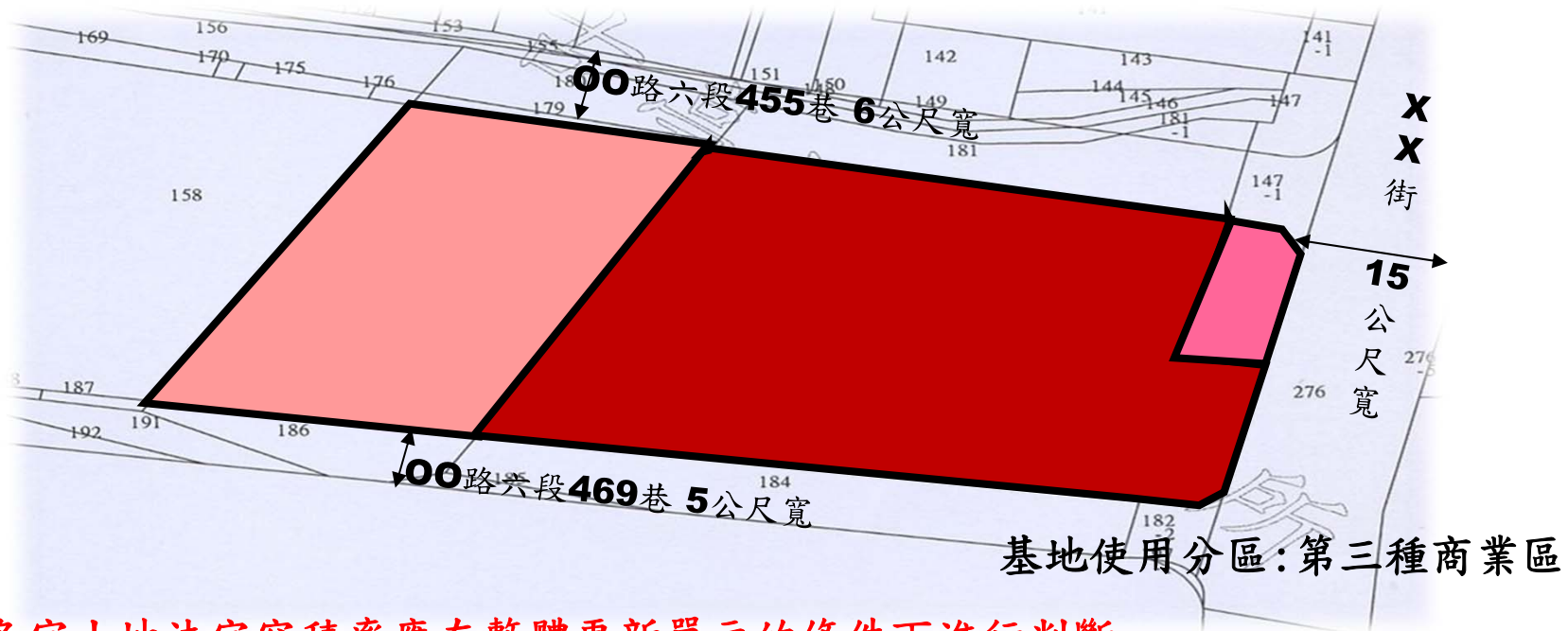
臨路與容積率

更新單元內更新前土地法定容積為
依「台北市土地使用分區管制規則」
第十條及第二十五條所規定法定容積率上限為評估基準；

但應檢視該更新單元整體開發下，
是否有符合「台北市土地使用分區管制規則」
第十條及第二十五條所規定法定容積率上限之相關條件，
若無法符合時，
則應根據合併後更新單元個別條件情況決定法定容積。

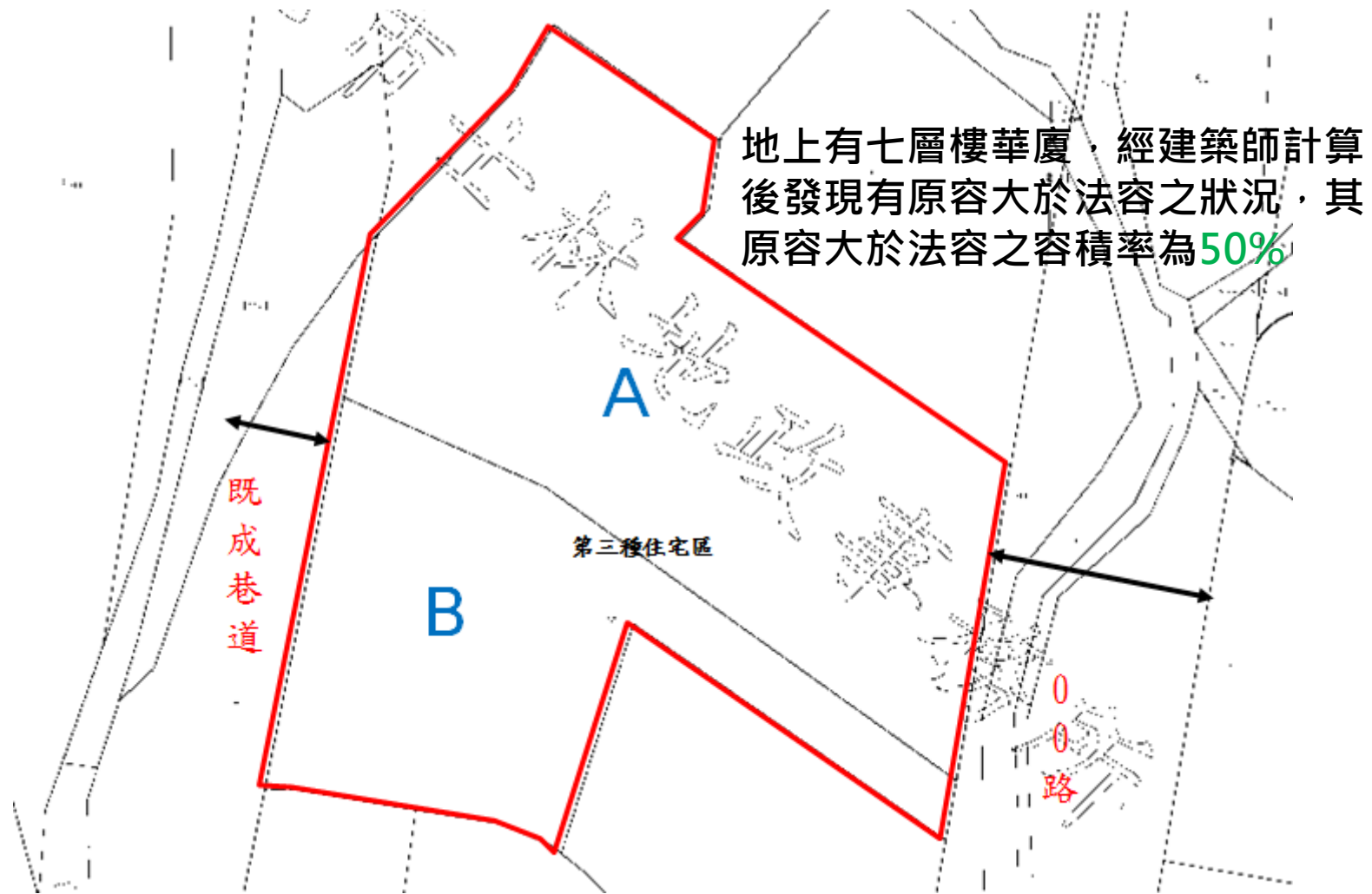
商業區容積率判斷

右圖更新單元使用分區為商三，後側土地因面臨道路路寬僅六米，單獨開發情況下其法定容積率應為300%；若整宗基地範圍符合15倍前側臨路面寬為周長所圍成之最大面積內，則後側土地法定容積率應為560%。



各宗土地法定容積率應在整體更新單元的條件下進行判斷。

住宅區容積率判斷

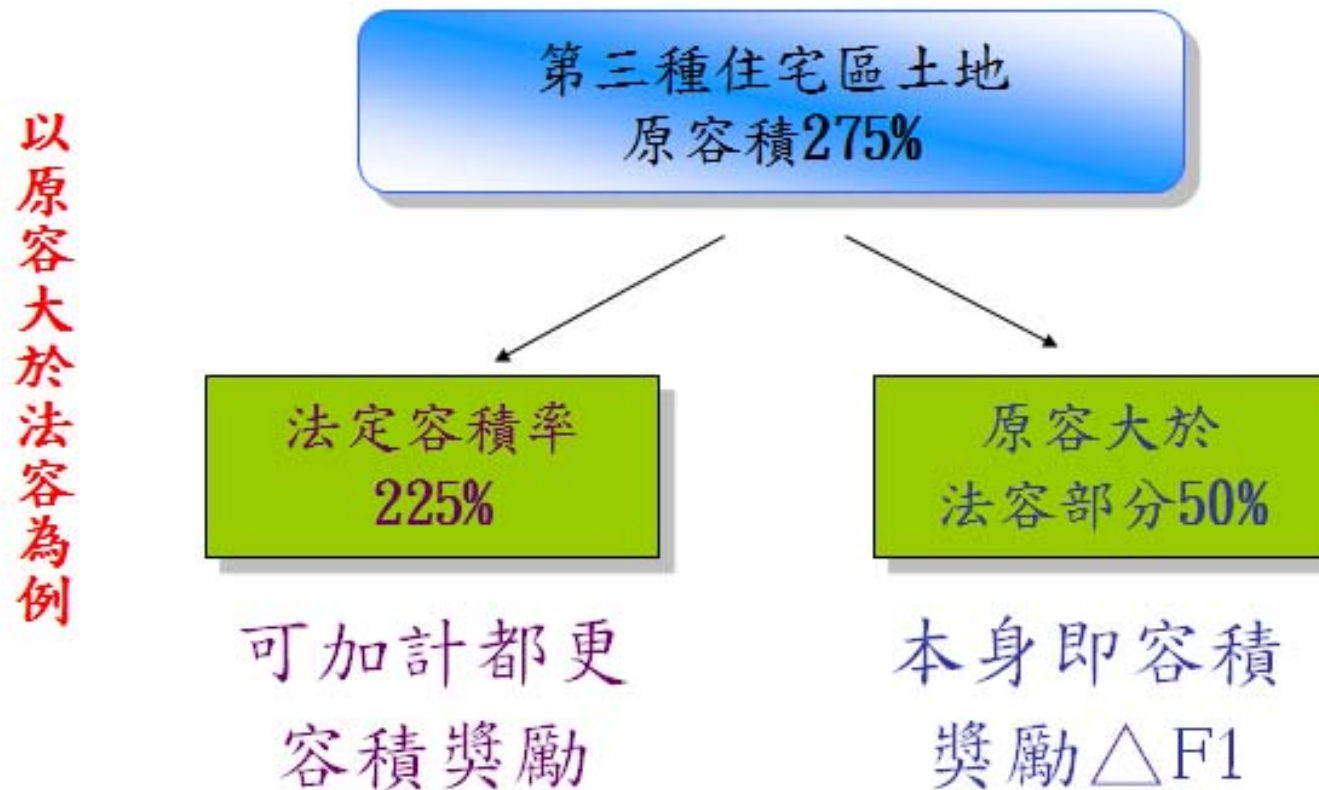


容積折減之情形

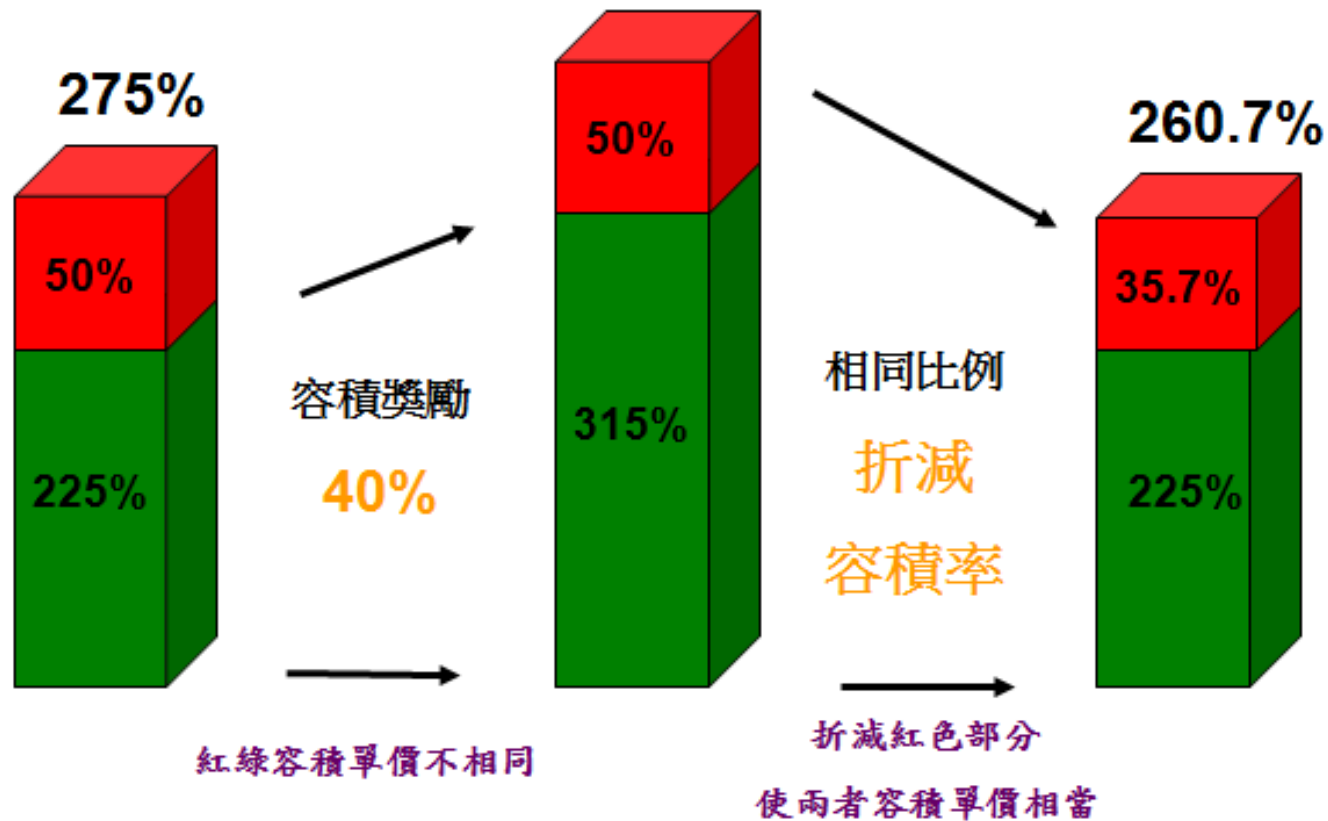
- 1.已申請原容積大於法定容積
(都市更新條例)
- 2.已申請海砂屋容積獎勵
(臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例)
(臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理準則)
- 3.部分土地已申請「台北好好看系列二」
容積獎勵
(2009年臺北市台北好好看系列計畫)
- 4.部分土地於辦理更新計畫前已完成容積移轉
- 5.更新前土地依「臺北市老舊中低層建築社區辦理都市更新擴大協助
專案計畫」中既有容積保障原則申請容積獎勵
- 6.已申請輻射屋容積獎勵
(臺北市輻射汙染建築物事件善後處理自治條例)

容積折減範例

- 有上述情況之土地，在都市更新權利變換過程中必須進行容積折減之試算。



容積折減基本概念



既成巷道

既成巷道估價原則

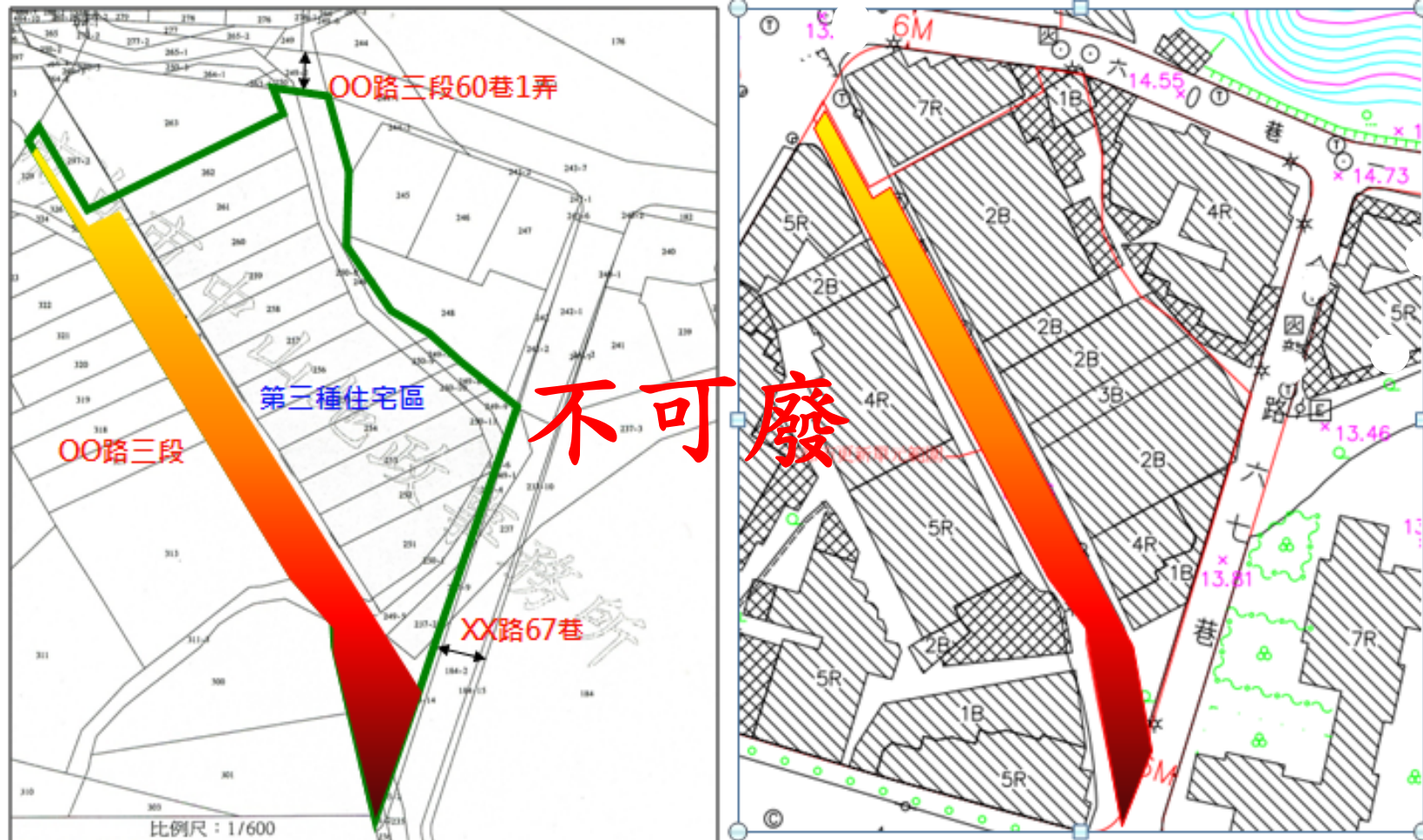
1. 確認事業計畫中既成巷道相關記載。
2. 更新後規劃設計顯示既成巷道可廢巷時：
更新前土地價值推估不考量既成道路的影響。
3. 更新後規劃設計顯示既成巷道不可廢巷時：
應考量不可廢巷因素對土地價格影響，並於合併前土地價值推估中增加“不可廢巷”之調整項目。

估價注意事項

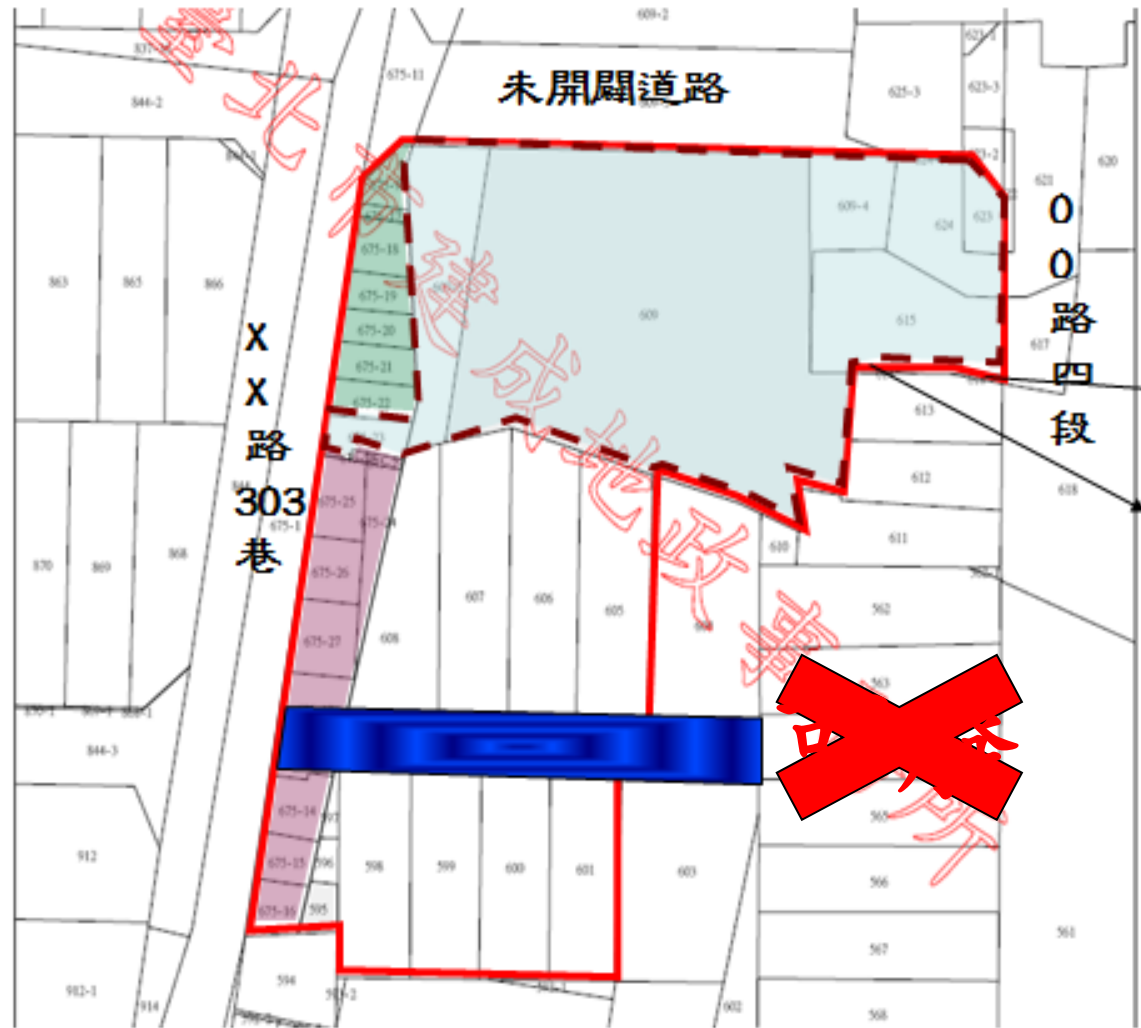
都市更新單元中無法廢巷的既成巷道
估價考量重點

- 1.容積率
- 2.商業效益
- 3.對更新後建物規劃設計之影響

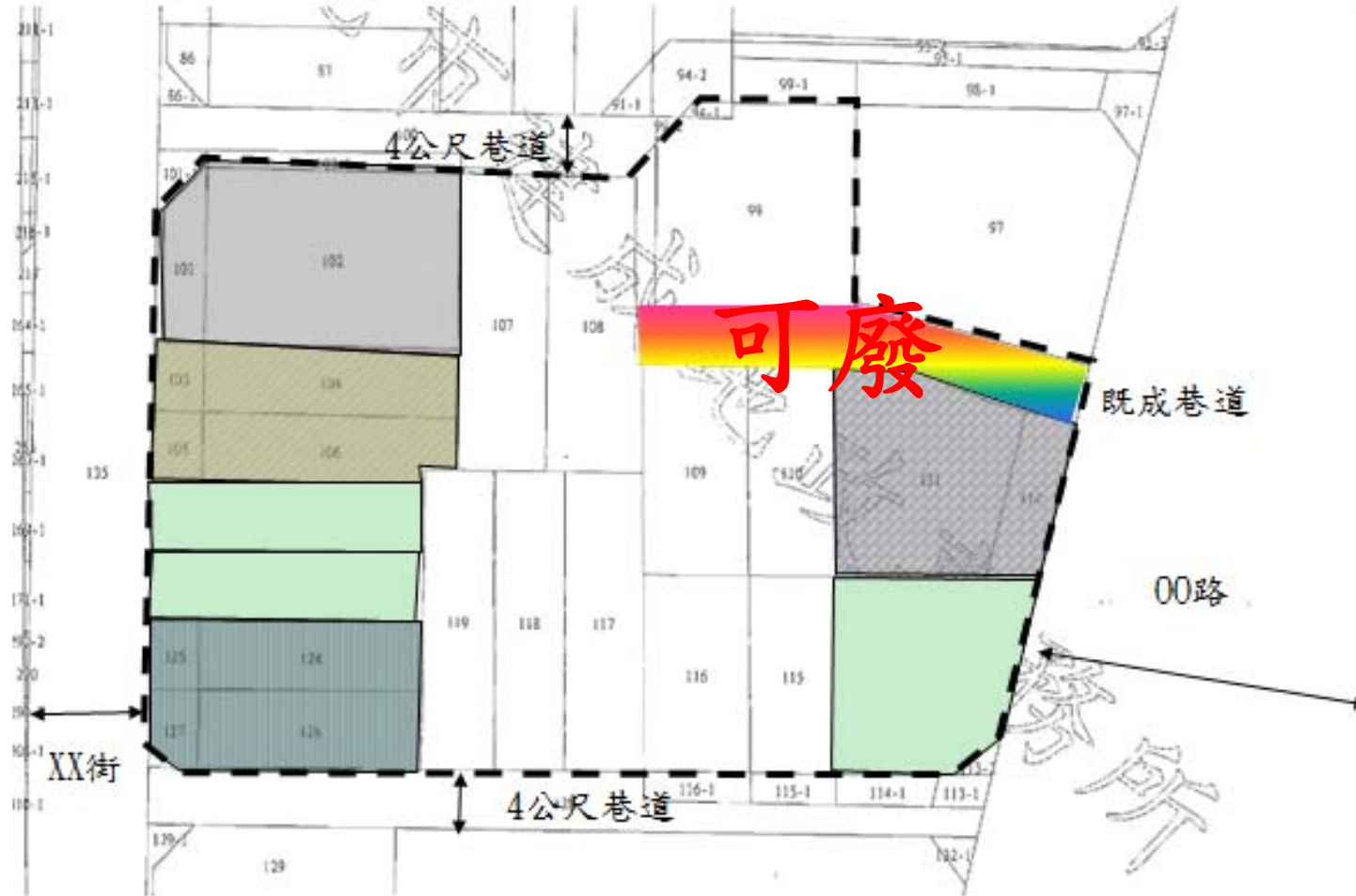
可廢巷?不可廢巷?



可廢巷?不可廢巷?



可廢巷?不可廢巷?



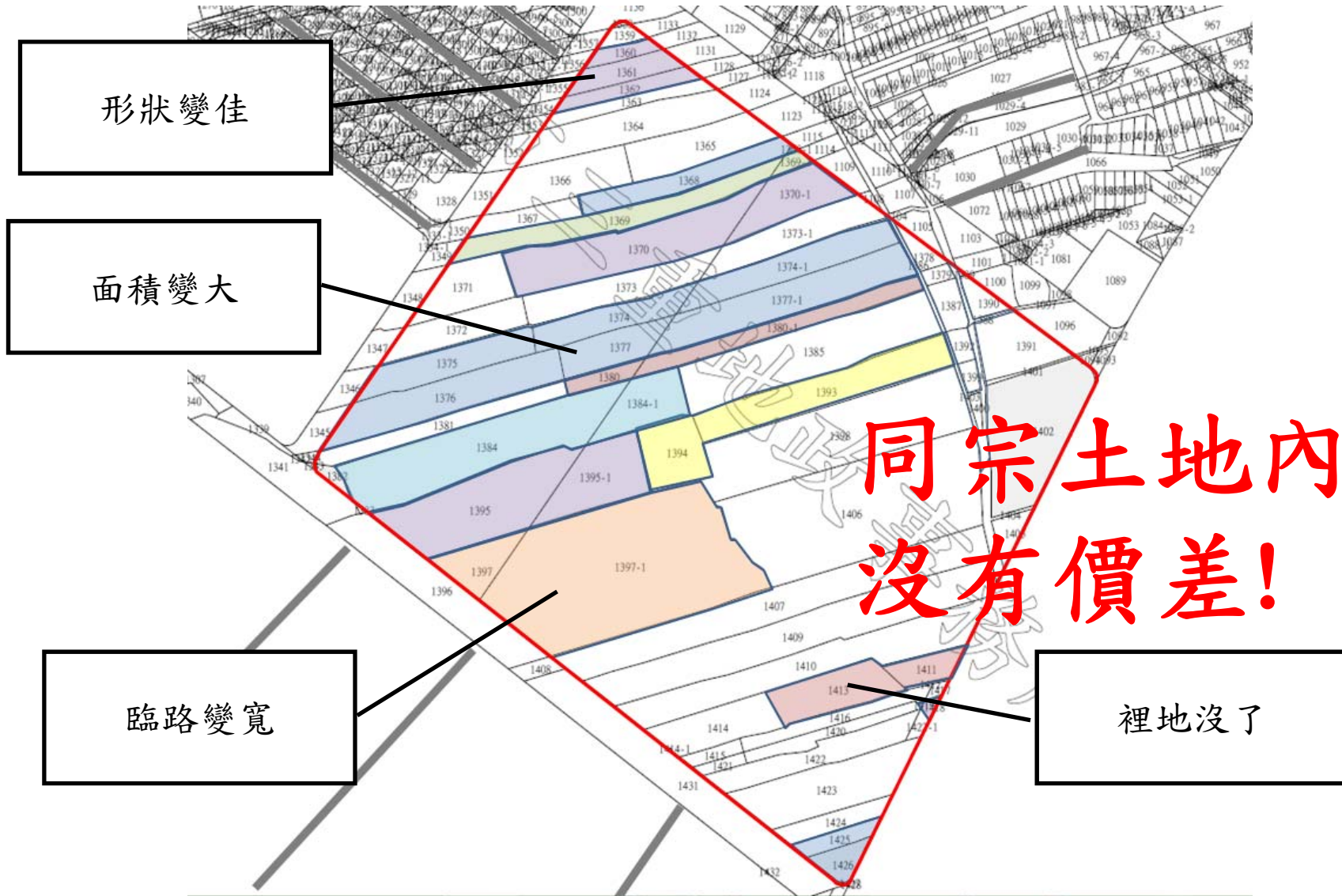
宗地合併原則

估價條件設定

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」**原**規定，更新前土地估價需先依下列方式進行土地分宗：

1. 毗鄰數筆土地為同一所有權人情況下，得視為同一筆土地。
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，**得**視為同一筆土地。

分宗原則之影響



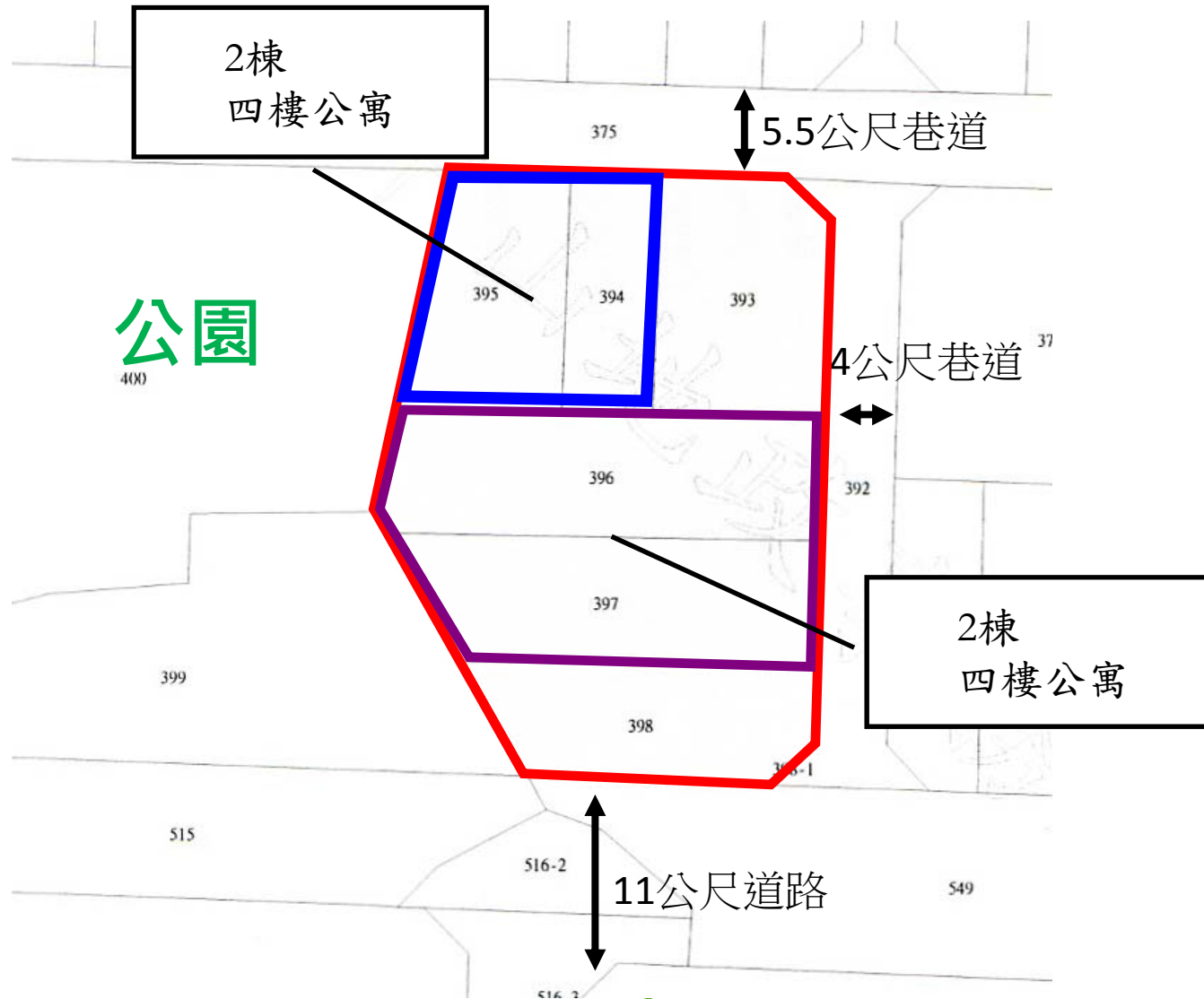
問題一

第二項原則實務可能產生問題

同一宗土地內各筆土地單價相同，但...

Q1. 視為同一宗土地的範圍內，若有部分土地相對條件較佳，權利價值卻與他土地相當。

有無面公園無價差？



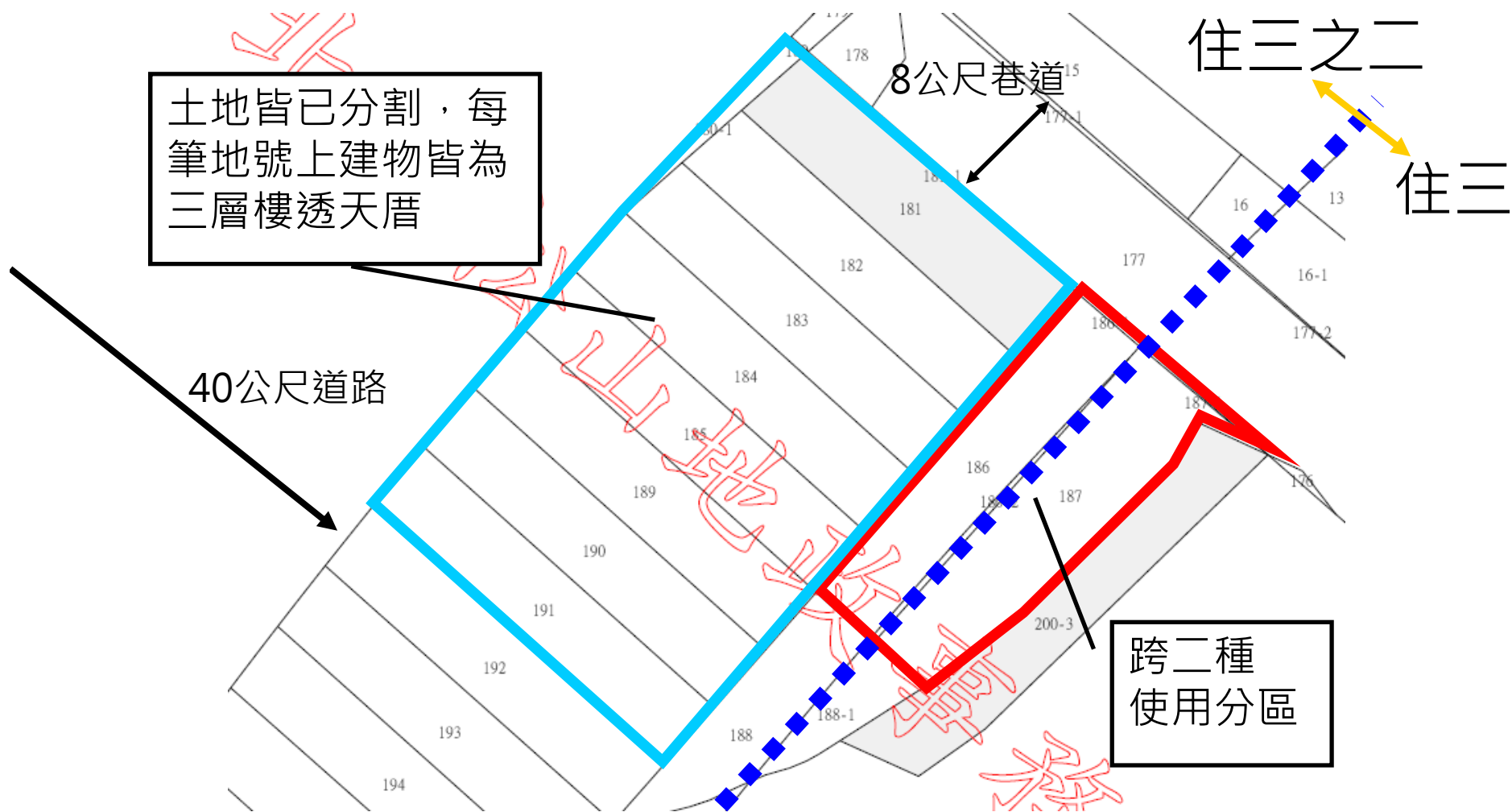
問題二

第二項原則實務可能產生問題

同一宗土地內各筆土地單價相同，但...

Q2.同一宗土地內，部分土地擁有較高容積率，權利價值卻與容積率較低的其他土地相當。

容積不一樣，單價一樣？



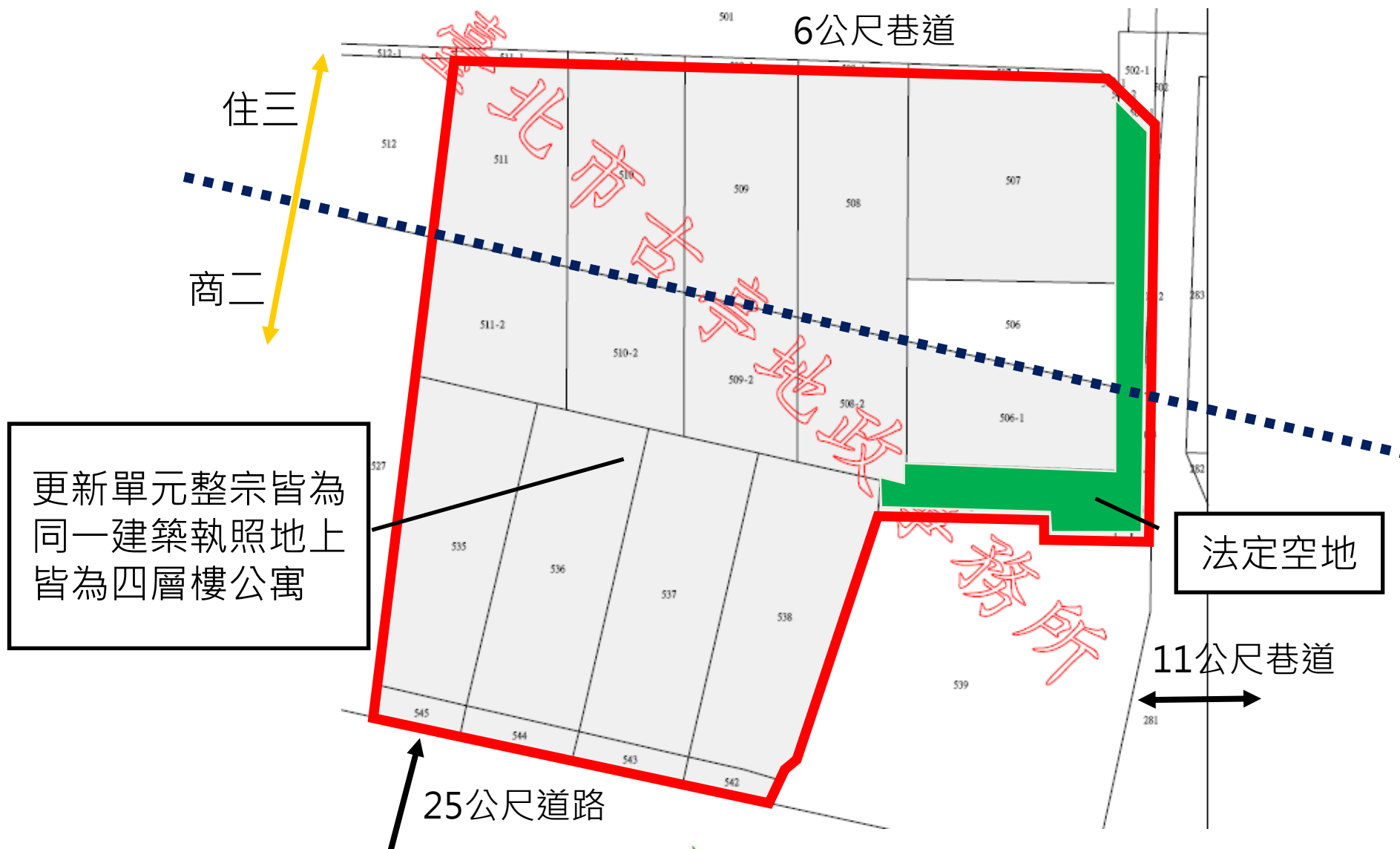
問題三

第二項原則實務可能產生問題

同一宗土地內各筆土地單價相同，但...

Q3.同一宗土地內，部分土地為法定空地，
權利價值卻與地上有建物的他土地相當。

法定空地沒有價差？



解決方式

第二項原則實務可能產生問題

同一宗土地內各筆土地單價相同

目前解決方式(範本新增訂內容)-

視為同一筆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，得就該同一筆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之

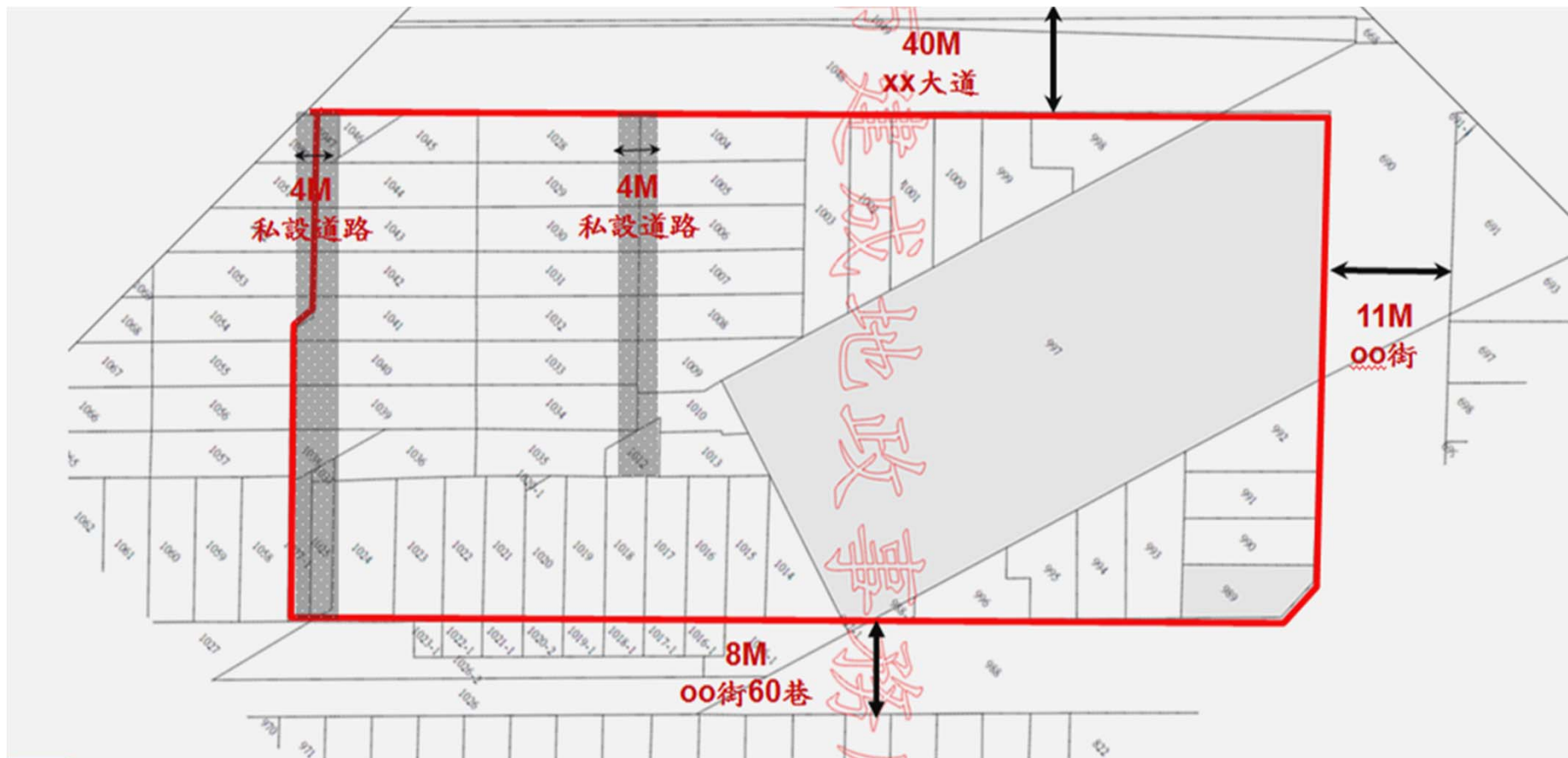
都更殺手級問題

第二項原則實務可能產生問題

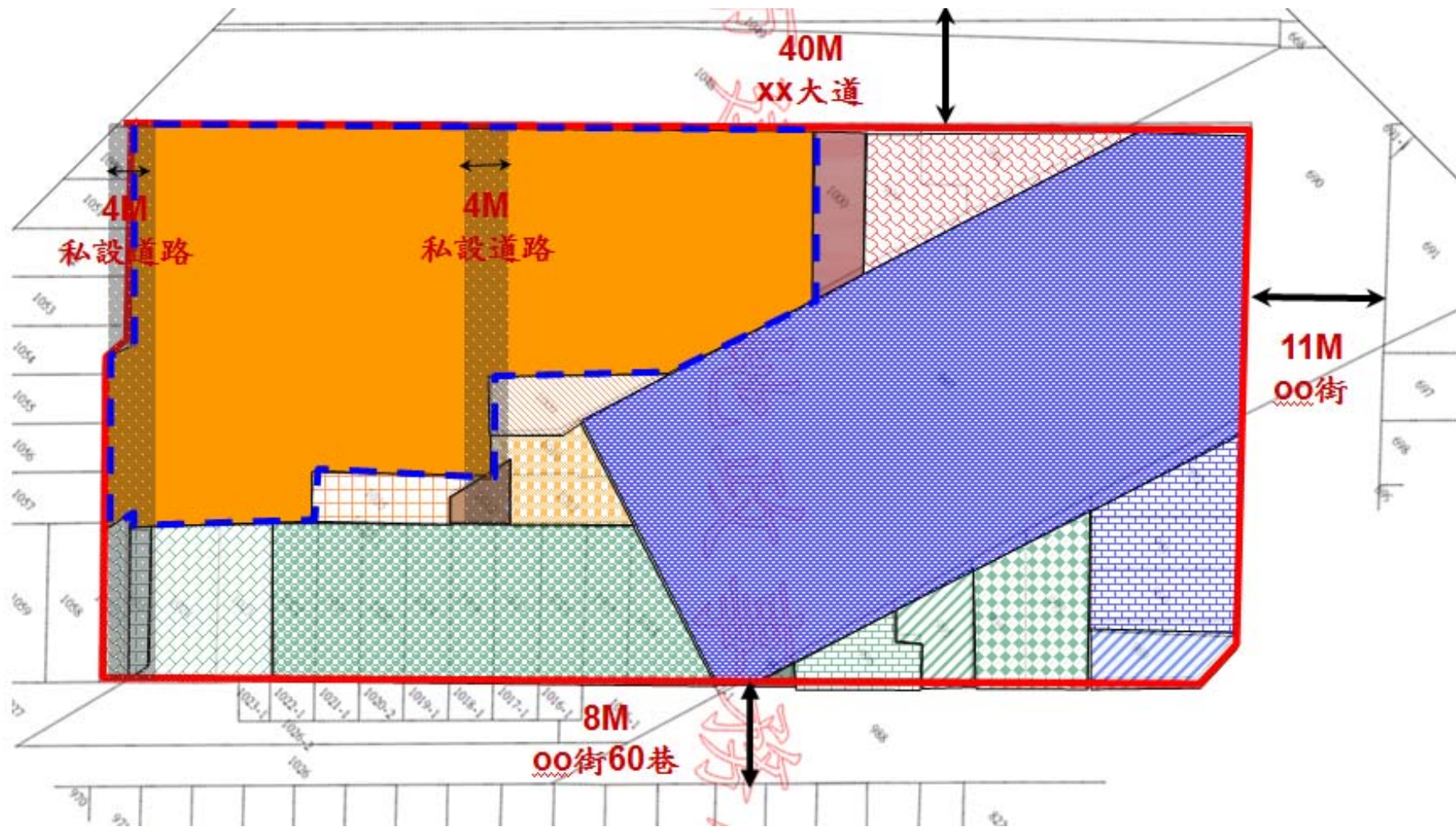
同一宗土地內各筆土地單價已分拆計算

位置相鄰且土地面積相當的地主，會因為更新前土地分宗劃分原則，導致權利價值相差較大。

更新單元基本資料



採納合併估價原則後之分宗狀況



殺手級解決方式

第二項原則實務可能產生問題

同一宗土地內各筆土地單價已分拆計算

解決方式(範本新增訂內容)-

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。

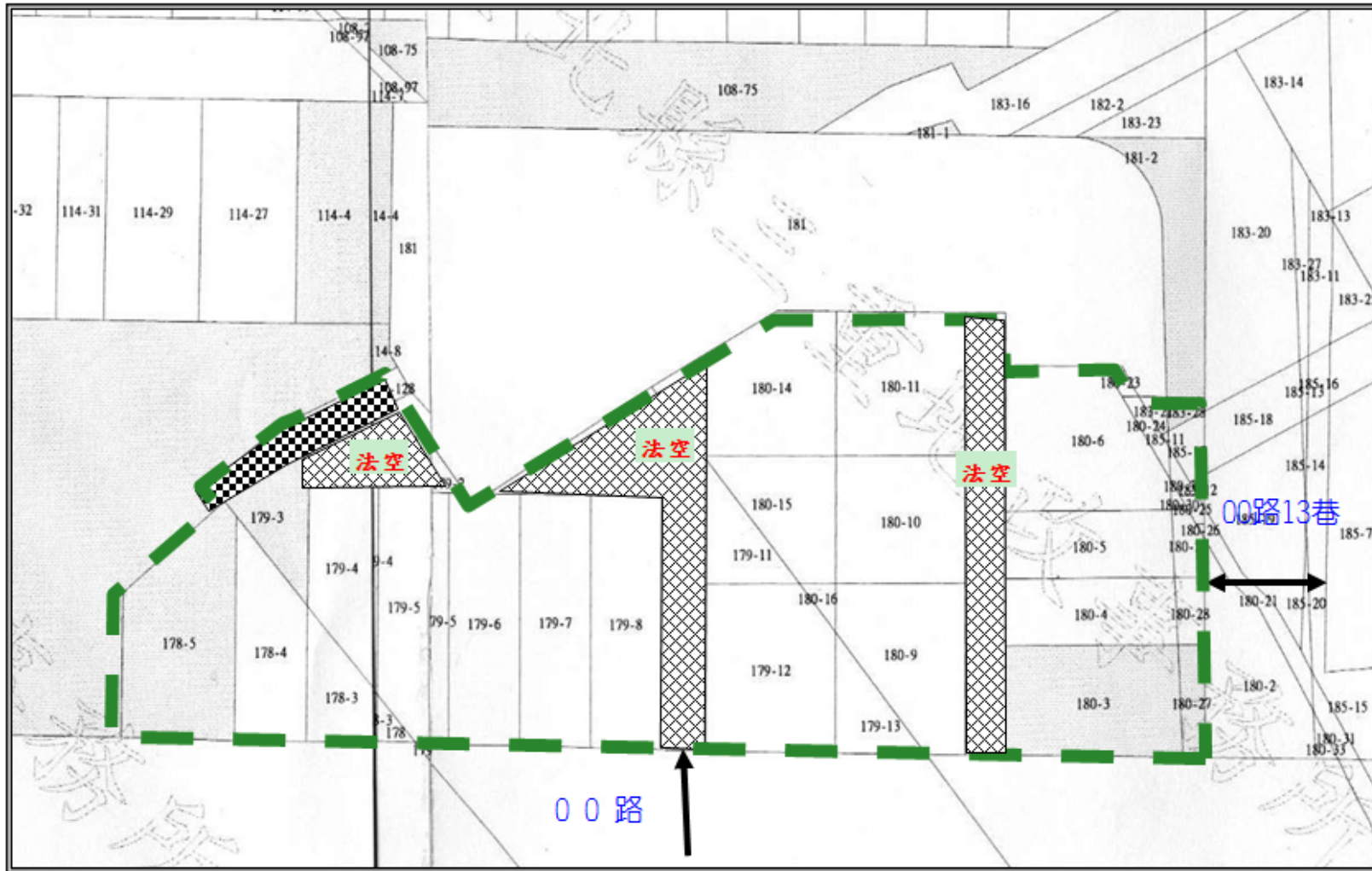
法定空地

何謂法定空地

- 建築法第11條-
本法所稱**建築基地**，為供**建築物本身所占之地面**及其所應留設之**法定空地**。
前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。
應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

由此可見為加強建築物的通行、防火、通風、採光、日照等條件，法律規定每一宗建築基地內必須留設「空置」的土地，各宗基地留設空地的比例則依據法定建蔽率而有所差異。

法定空地案例



法定空地為何需要評估？

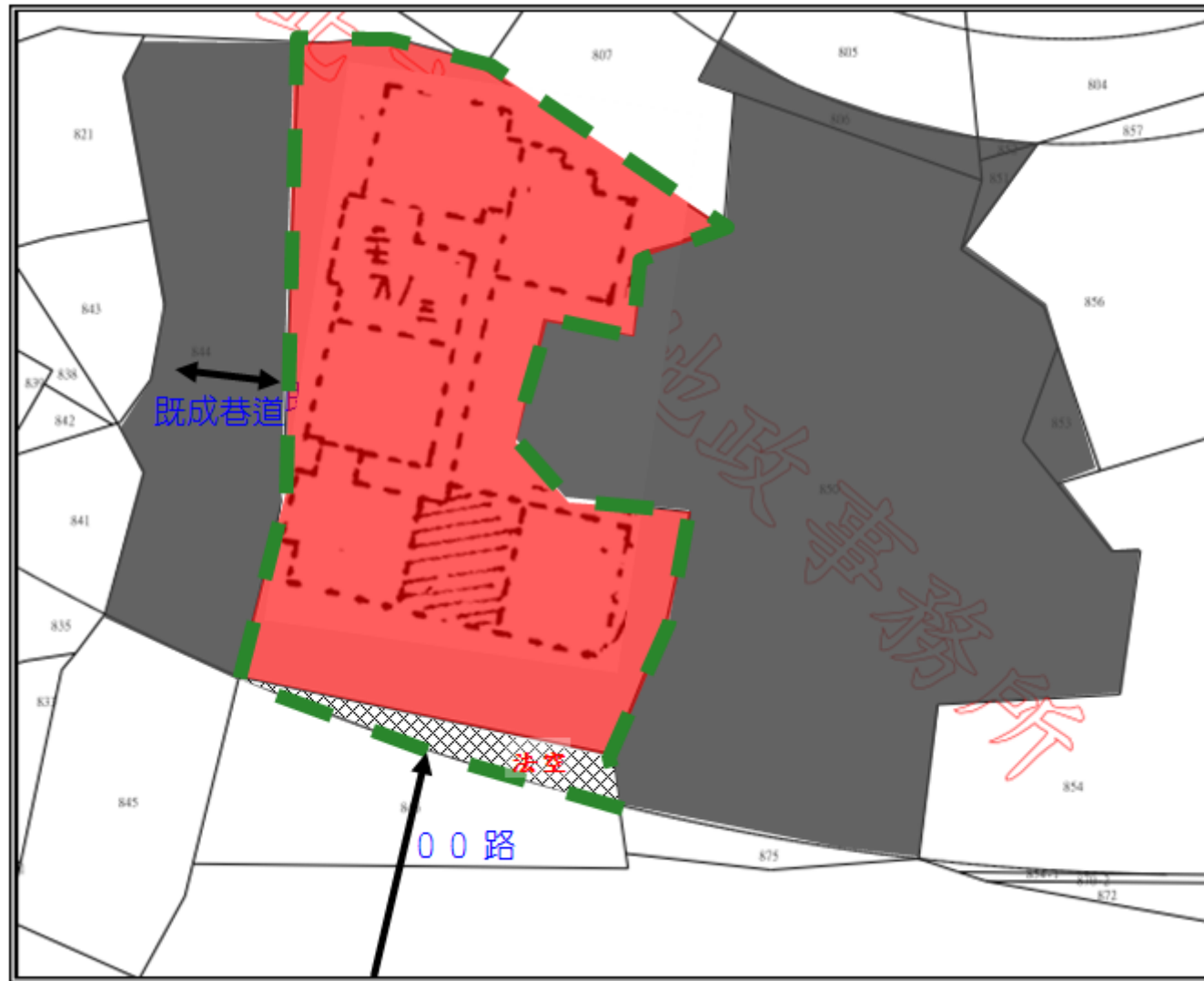
- 防空避難室隨著主建物做為公共設施--兩者單價相同
- 防空避難室未登記在主建物下卻成為獨立建號--單價難認定
- 當法定空地為獨立地號，所有權人又未持有建物，面臨重建分配時，法定空地價值高低的問題就會浮上檯面。
- 依據建築法第11條之規定，非依規定法定空地不得分割、移轉，並不得重複使用，為何還產生上述情況？

因為下述法規是民國七十三年十一月七日才增修

1. 建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。
2. 應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用。

故三十年以上的公寓、華廈常有法定空地需要單獨評估之需求

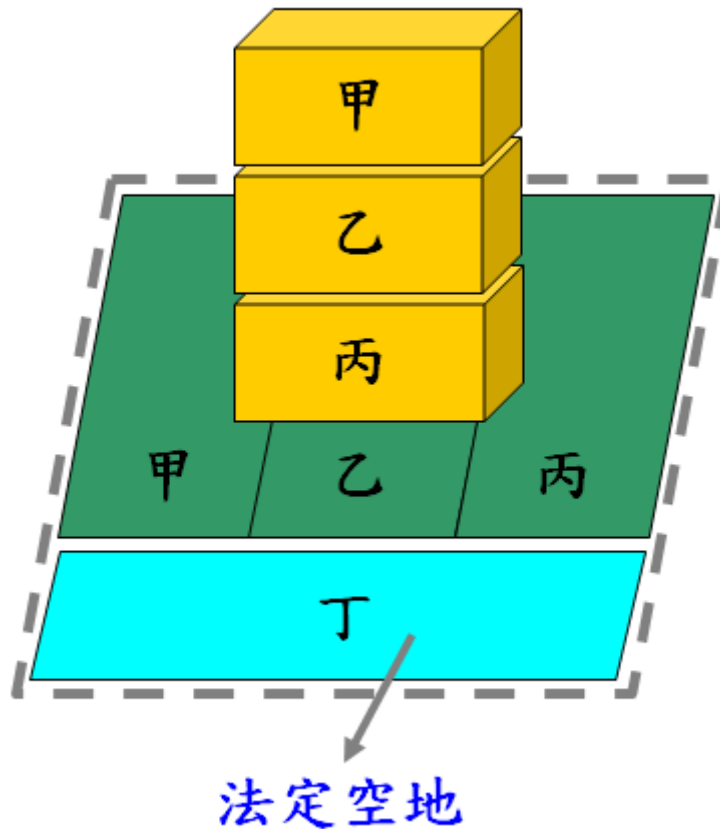
法定空地案例



影響法定空地評估之條件

- 1.獨立地號與否
- 2.土地權屬
- 3.使用現況(停車位收租金，約定專用，占用)
或更新後規劃設計(坐落其上之更新後單元
為店面)
- 4.坐落位置
- 5.剩餘可用容積(法定空地分割)

現行規定

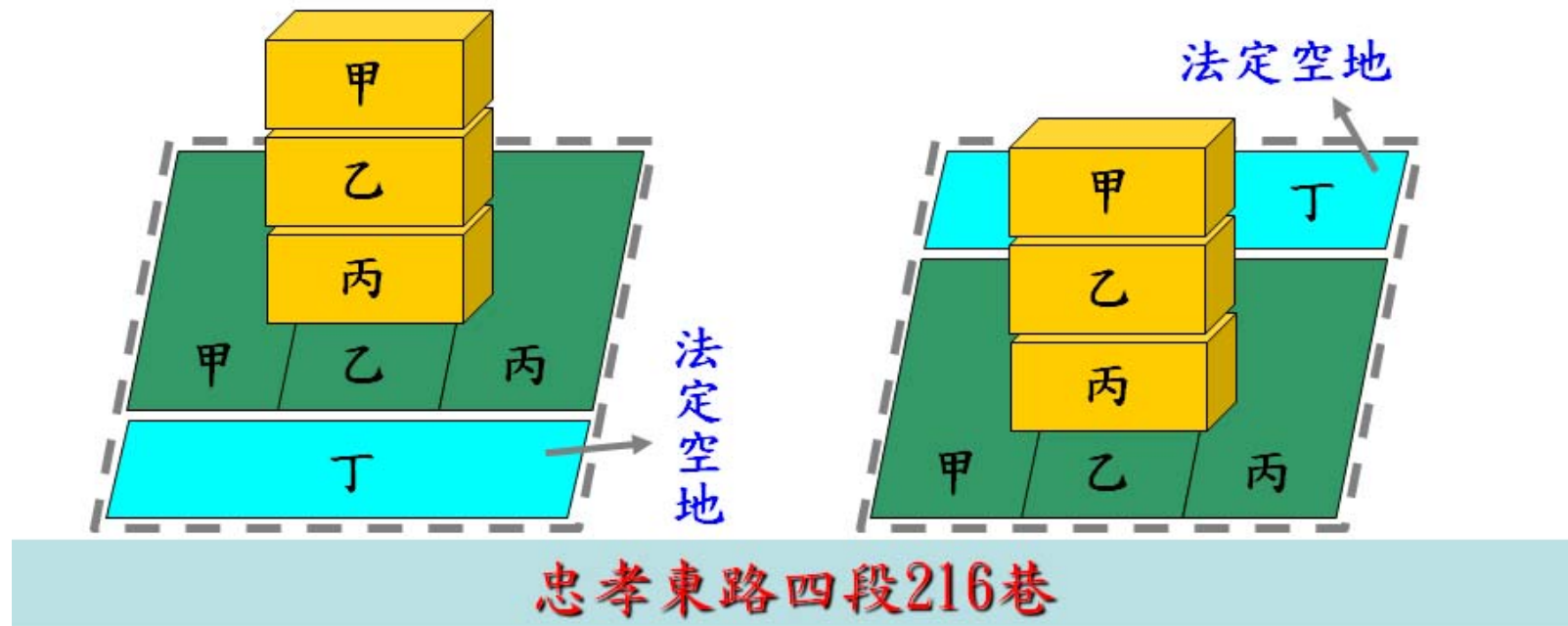


- 依據新版範本及新修正不動產估價技術規則，法定空地權利價值推估方式如下：

1. 計算該建築基地(同一使用執照)的權利價值。
2. 計算該建築基地(同一使用執照)上所有合法建物的所有權權利價值。
3. 第一項減去第二項之餘額。
4. 第三項除以建築基地面積可得法定空地單價。
5. 考量座落位置與個別條件進行調整。

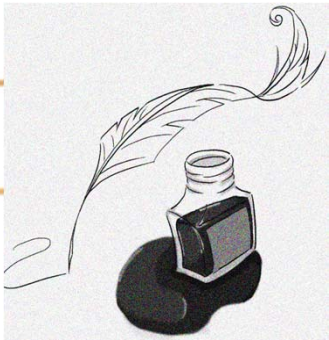
法定空地位置之影響

法定空地在建築基地內若為分割完成的狀態(有獨立地號)，就會產生形狀、面積與位置等個別條件因個案不同而變化的狀況。



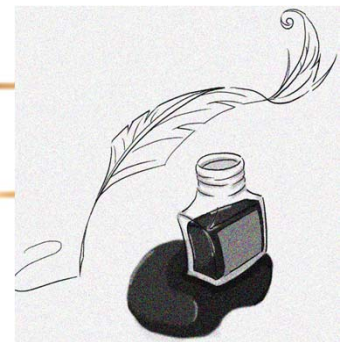
NOTE

Hand-drawn horizontal lines for note-taking, rendered in a golden-brown, ink-like style.

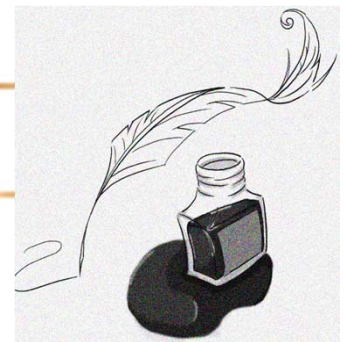


NOTE

Hand-drawn horizontal lines for note-taking, consisting of approximately 12 wavy, golden-brown lines.



NOTE



簡報結束，敬請指教