

臺北市都市再生學苑 x 108年度都市更新重建系列講座

# 權利變換估價與審議通案常見問題

講師 | 政大不動產估價師聯合事務所  
| 蕭麗敏 不動產估價師

中華民國108年5月18日

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI** 臺北  
臺北市都市更新處  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 簡報大綱

壹、權利變換估價重要觀念

貳、權利變換估價解析

參、都市更新審議常見估價問題



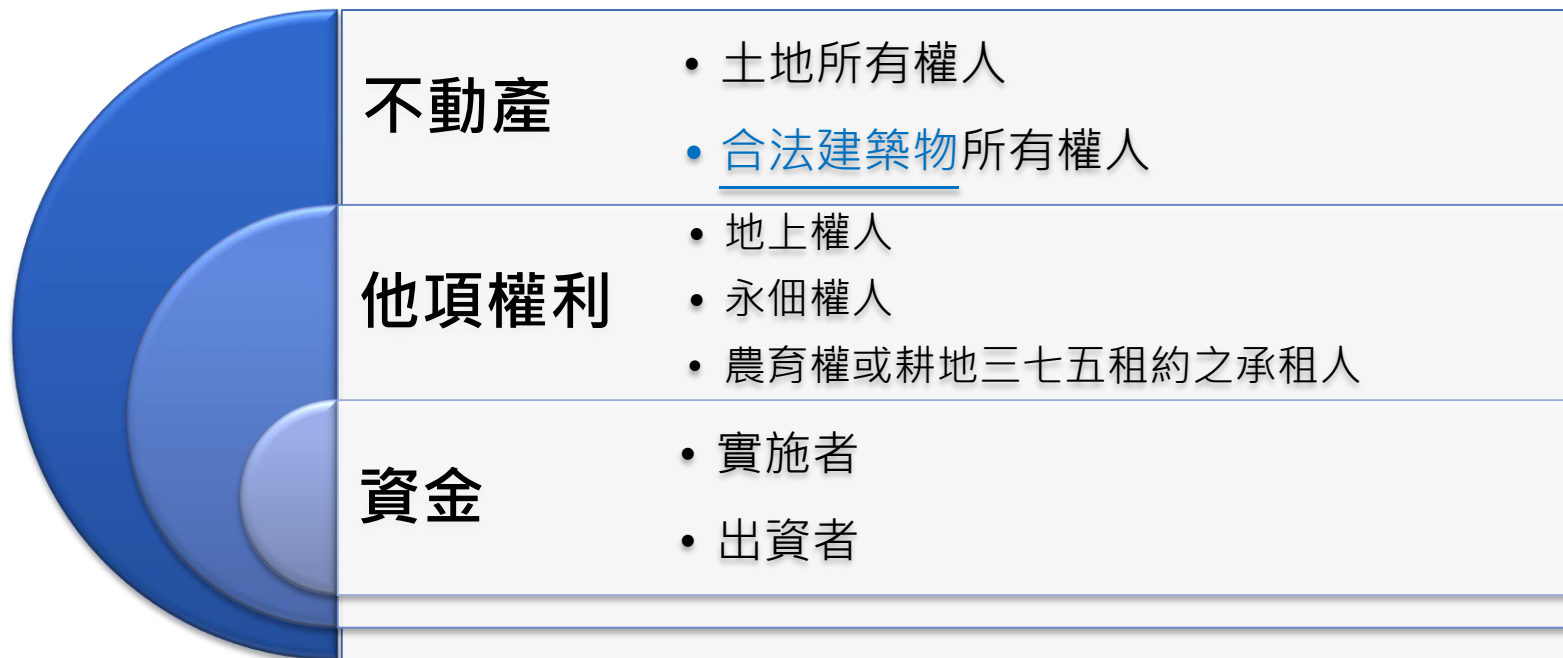
# 權利變換估價重要觀念

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北 **臺北市都市更新處**  
Taipei City Urban Regeneration Office

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

# 權利變換概念



# [法令規定]都市更新條例

## • 第三條

- 權利變換：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。

# 不動產估價師選任



專家學者  
審查三本估價報告書

更新後價格最高者  
為計算基礎



### 依標準提列



# [法令規定]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。



# [法令規定]

## 都市更新權利變換實施辦法(預告修正版)

### • 第七條

依本條例第五十條第二項辦理專業估價者公開、隨機選任作業方式如下：

- 一、實施者應於擬具權利變換計畫舉辦公聽會前完成選任事宜。
- 二、選任之日期及地點，應於辦理選任十日前通知權利變換範圍內之土地所有權人。辦理地點應於更新單元範圍所在村(里)或鄰近周邊地區之場所。
- 三、辦理選任時，應邀請第三人到場見證。
- 四、辦理選任時，以各該主管機關之建議名單抽籤，正取二名，備取數名。

# 共同負擔

- 因辦理都市更新所產生之相關費用  
（計畫書裡面記載的「財務計畫」）
- 如要委託建築師畫圖、不動產估價師估價、營造商拆除與興建房子、地政士（代書）辦理房地登記等，都是屬於在房子重建完成前，所要支付的各項費用
- 市政府會透過都市更新事業計畫或權利變換計畫審議的過程，檢核都市更新的成本是否合理，以確保所有權人之權益。

# 共同負擔費用項目

## 工程費用

- 重建費用包含拆除工程、新建工程、其他必要費用；公共設施費用

## 權利變換費用

- 包含都市更新規劃費、不動產估價費用、更新前測量費用、土地改良物拆遷費及安置費、地籍整理費用、其他費用等。

## 貸款利息

- 更新事業所須辦理融資或自有資金之成本。

## 稅捐

- 包含印花稅(承攬契據、讓受不動產契據之印花稅)及營業稅。

## 管理費用

- 包含人事行政管理費、營建工程管理費、銷售管理費、風險管理費及信託管理費。

## 容積移轉費用

- 包含辦理費用及容積取得成本。

## 都市計畫變更負擔費用

- 涉及都市計畫變更者，依規定提供或捐贈之金額。

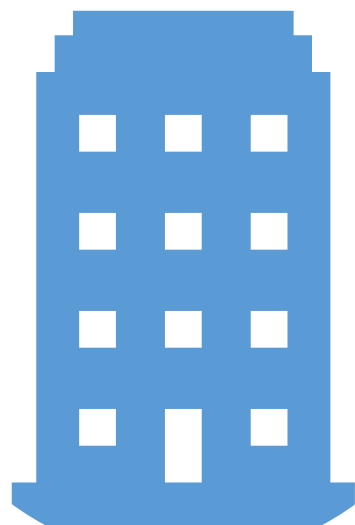
# 都市更新事業及權利變換計畫內 有關費用提列總表(臺北市)

## ■ 檔案下載位置

- 臺北市都市更新處網站/法規資訊/臺北市都市更新相關法規

[https://uro.gov.taipei/News\\_Content.aspx?n=F511910B5A36351D&s=EF9B8746E465B226](https://uro.gov.taipei/News_Content.aspx?n=F511910B5A36351D&s=EF9B8746E465B226)

# 地主分配



更新後  
建物

- 依更新前權利價值比率分配
- 多退少補

不願  
分配

- 現金補償
- 權利變換前淨值

不能  
分配

- 現金補償
- 權利變換前淨值

# [法令規定]都市更新條例

## • 第五十二條

- 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依**各宗土地權利變換前之權利價值比率**，分配與原土地所有權人。但其**不願參與分配**或應分配之土地及建築物**未達最小分配面積**單元，無法分配者，得以**現金補償**之。
- 依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

# [法令規定]

## 都市更新權利變換實施辦法(預告修正版)

### • 第十五條

- 更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人**更新前權利價值比率**計算之。
- 本條例第三十六條第一項第十八款所稱權利變換之分配比率，應以前項**更新後之土地及建築物總權利價值**，扣除**共同負擔**之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。

# [法令規定]

## 都市更新權利變換實施辦法(預告修正版)

- 第九條
  - 本條例第五十二條第一項但書規定之現金補償數額，以依本條例第五十條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算；實施者應於實施權利變換計畫公告時，造具清冊檢同有關資料，向主管稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。
  - 前項補償金，由實施者於權利變換計畫發布實施之日起二個月內，通知受補償人於通知之日起三十日內領取。





# 權利變換估價解析

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
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

# 評價基準日

- 都市更新權利變換實施辦法第八條：  
…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。
- 評價基準日 = 估價報告書之價格日期。

# 更新前評估基礎說明

評估比準地  
價格

推估各筆  
土地價格

評估房地價格  
(立體地價)

計算各權利人  
價值比例

## 肆、價格評估..... 19

## 一、更新前權利價值評估..... 19

(一)價格評估過程..... 19

(二)更新單元內各宗土地劃定..... 19

## 步驟一：合併前各筆土地價值評估..... 19

1. 比準地之選定及分析..... 19

2. 比準地估價方法之選定..... 23

3. 比準地價格評估過程..... 23

4. 比準地價格決定理由..... 29

5. 合併前各筆土地價值推估..... 30

6. 合併前各筆土地權利價值比例計算..... 30

## 步驟二：合併後土地價格評估..... 31

1. 勘估標的之分析..... 31

2. 估價方法之選定..... 31

3. 價格評估過程..... 31

4. 合併後土地價格決定理由..... 37

## 步驟三：以合併前各筆土地價值比例分配合併後土地價格..... 38

都市更新權利變換  
估價過程

# 合併前各筆土地個別條件調整

- 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

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																			

- (四)更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地權利價值評估..... 38
  - 1.更新前各區分所有建物房地價格評估..... 38
    - (1)勘估標的之分析..... 39
    - (2)估價方法之選定..... 39
    - (3)比較法評估過程..... 39
    - (4)收益法之直接資本化法評估過程..... 45
    - (5)比準單元價格決定及理由..... 45
    - (6)推估更新前各區分所有建物價格..... 45
  - 2.更新前各區分所有建物土地權利價值計算..... 46
- (五)權利變換關係人權利價值評估..... 47
- (六)更新前各權利人權利價值及權利價值比例..... 48
- 二、更新後權利價值評估..... 49
  - (一)勘估標的之選定及分析..... 49
  - (二)估價方法之選定..... 49
  - (三)價格評估過程..... 49
    - 1.比較法評估過程..... 49
    - 2.收益法之直接資本化法評估過程..... 55
    - 3.比準單元價格決定及理由..... 55
  - (四)更新後各單元權利價值及總值..... 55
- 伍、其他與估價相關之必要事項及依本規則規定須敘明之情況..... 57

# 更新後評估基礎說明

評估比準戶  
價格

樓層別  
效用比

水平位置差異  
其他影響因素

計算各戶  
單總價



# 都市更新審議常見估價問題

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  **TAIPEI**  
臺北  
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



# 建物有增建

- 我的頂樓/一樓增建是合法的建物嗎?
- 我的頂樓/一樓增建也可以換更新後房地?
- 我的建物挑高，室內有做夾層，但沒有權狀面積，也是可以算錢的嗎?

⇒多數增建皆為違章建築，非屬合法建物

⇒權利變換需為合法建物

⇒建物面積以謄本/權狀登記為準

⇒對面積/使用用途有爭議，應循程序至地政事務所辦理變更登記

# 我的價格為什麼比較低-區分建物

- 我和鄰居建物面積都一樣，為什麼價格比較低？
- 我的一樓為什麼與樓上價差那麼小
- 我的房子剛花百萬裝潢，能加價嗎？

⇒影響建物價格因素：樓層、邊間、視野景觀...

⇒都更之建物皆以一般屋況評估

⇒影響一樓房價主要因素：臨路、面寬、商效...

⇒一樓房價與樓上單價沒有絕對關聯性

帝寶房價若300萬/坪，一樓店面價格？

東區店面若1000萬/坪，樓上住家價格？

# 我的價格為什麼比較低-土地

- 我的土地面積佔全區5%，為什麼權利價值比率只有4.8%?
- 我的公告土地現值最高，為什麼評估單價不是最高?
- 比準地為什麼不是選最好的?

⇒土地影響價格因素：使用分區、面積、形狀、臨路...

⇒公告土地現值與市價沒有絕對關聯性

⇒比準地/單元，是比較其他土地/單元的基準，對最後評估價格沒有影響

※弟弟10歲(比準單元)，哥哥比弟弟大3歲，哥哥13歲

※哥哥13歲(比準單元)，哥哥比弟弟大3歲，弟弟10歲



~~簡報結束×敬請指教~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
108年都市更新重建系列講座

主辦單位  TAIPEI  
臺北  
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