

都市更新權利變換估價常見問題

講 師 | 巨秉不動產估價師聯合事務所
| 張能政 所長

中華民國110年09月01日

簡報大綱

都市更新權利變換基本概念

都市更新條例修訂後涉及容積獎勵之
估價原則

權利變換估價常見問題解析

權利變換計畫涉及都市計畫容積移轉
繳納代金

都市更新權利變換基本概念

~「臺北市都市再生學苑」~
110年都市更新重建系列講座

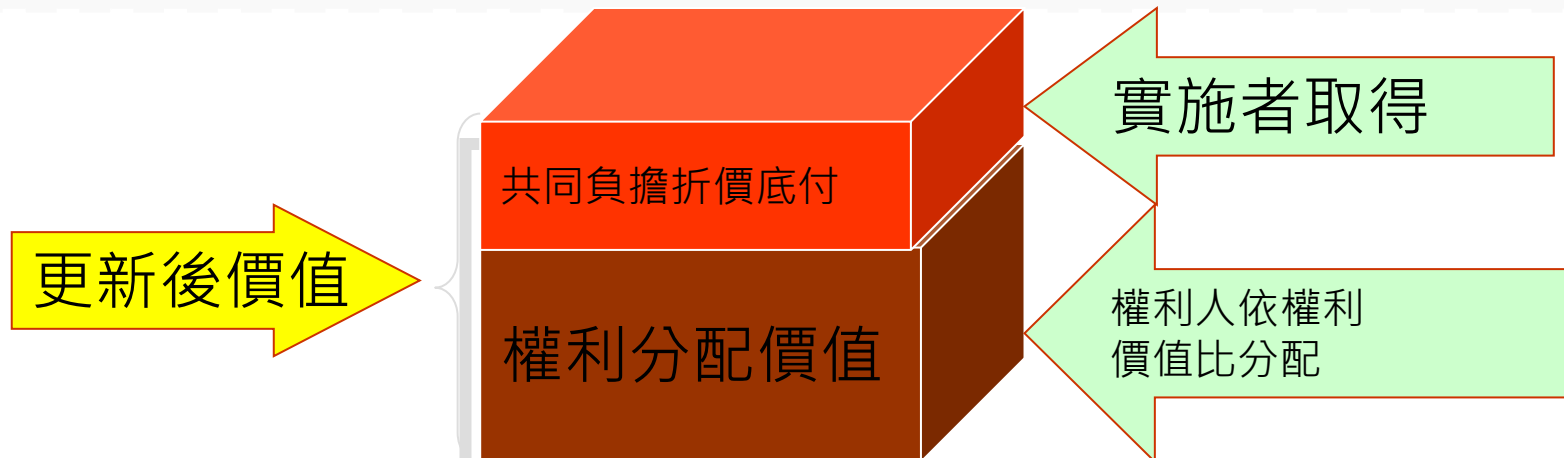
主辦單位  **TAIPEI** 臺北
臺北市都市更新處
Taipei City Urban Regeneration Office

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

權利變換方式

條例第五十一條：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路...等七項用地，除以各該原有公共設施用地...等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

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。



權利變換之人？

權利人，係指土地所有權人

權利變換關係人，係指依本條例第六十條規定權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地。

都市更新條例第六十條：權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

地上物、建物與舊違章建物補償

- 更新條例第五十七條第三項

- 第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

- 更新條例第六十二條

- 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

權利變換價值決定要素

更新後總權利價值・估價師查估

實施者依縣市政府規定的**共同負擔**提列標準表提出

地上物殘值補償→估價師查估
租金補償→參考估價師查估

估價師評估

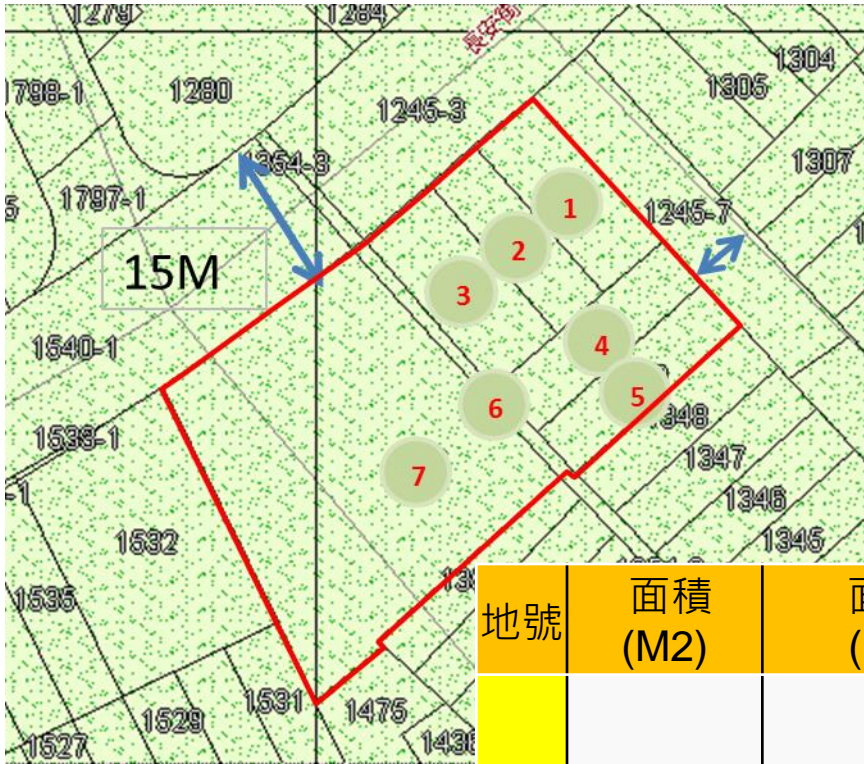
- 一、更新前各宗地權利價值
- 二、更新前各權利人權利比例
- 三、不願或不能參與者更新前價值補償費

實施者分配

實施者提出

地方政府
審議核定

地主分配



- 更新單元：板橋區住宅區面積1700M²=514.25坪
- 8. 土地使用分區住宅區：容積率300%；建蔽率60%
- 建物面積393.25坪

地號	面積 (M2)	面積 (坪)	使用型態	所有權人	建物樓層	建物面積 (M2)	建物面積 (坪)
1	150.00	45.3750	4F公寓	A	1F	90.00	27.23
				B	2F	90.00	27.23
				C	3F	90.00	27.23
				D	4F	90.00	27.23
2	130.00	39.3250	3F透天	E	220.00	66.55	
3	170.00	51.4250	3F透天	E	300.00	90.75	
4	135.00	40.8375	3F透天	F	210.00	63.53	
5	135.00	40.8375	3F透天	G	210.00	63.53	
6	60.00	18.1500	防火巷	H	-	-	
7	920.00	278.3000	空地	I	-	-	
	1,700.00	514.2500		共9人		1,300.00	393.25

舉例

~「臺北市都市再生學
110年都市更新重建系列講座

更新前權利價值比例

9

編號	土地面積	土地單價	土地權利總價(萬元)	各宗地權利比例	樓層	建物面積	建坪價	房地總價(萬元)	各樓層佔基地價值比	更新前權利比例
1	45.375	100	4537.5	4537.5 ÷ 50857.8 ≐ 8.92%	1F	27.2	50.0	1361.5	37.88%	8.92% × 37.88% ≐ 3.37952%
					2F	27.2	28.0	762.4	21.21%	
					3F	27.2	27.0	735.2	20.45%	
					4F	27.2	27.0	735.2	20.45%	
	小計				小計			3594.4	100.0%	
2	90.7500	101	9165.8							
3	40.8375	88	3593.7							
4	40.8375	83	3389.5							
5	18.1500	83	1506.5							
6	278.3000	103	28664.9							
總計	514.2500		50857.8							

更新後權利與分配

更新後總權利價值	面積	單價 (萬元/坪)	總價 (萬元)
1F	214.78	50	10,738.99
2~16F	3,221.70	45	144,976.32
車位	60.00	180	10,800.00
合計			166,515.30
共同負擔		46.73%	77,807.18
全體地主應分配			88,708.13
所有權人A	權利價值	比例	3.37952%
		應分配	2,997.91
	補償費	建物殘值	現金
		租金	現金
		or搬遷費	現金

權利變換估價與一般估價不同

項目	權利變換估價	一般估價
價值特性	重視 <u>相對價值公平性</u>	重視 <u>絕對價值合理性</u>
價值基礎	土地權利價值	不動產所有權價值
估價條件	1.法無規定者，以估價條件決定 2.以公開程序確定估價條件	僅委託人決定
估價法規依據	1.不動產估價技術規則。 2.估價師全聯會六號公報。 3.所在縣市估價報告書範本與審議通則。	不動產估價技術規則
價值決定	三家估價師查估後 評定 之。實施者、審議會	一家為主

二、

都市更新條例修訂後涉及容積獎勵之估價原則

修法前對容積之估價原則

- 依修訂「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」
 - 更新前以法定容積為估價基礎
 - 整體貢獻之容積獎勵依更新前權利價值比分配
 - 對於專屬容積納入更新前地價，但必須折減避免影響其他地主權益
 - **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，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行原容積折減評估之。
 - 依「**臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理準則**」申請獎勵容積。
 - 申請「**台北好好看系列二**」容積獎勵。
 - 辦理**更新計畫前已完成容積移轉**。
 - 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**。

折減方式舉例

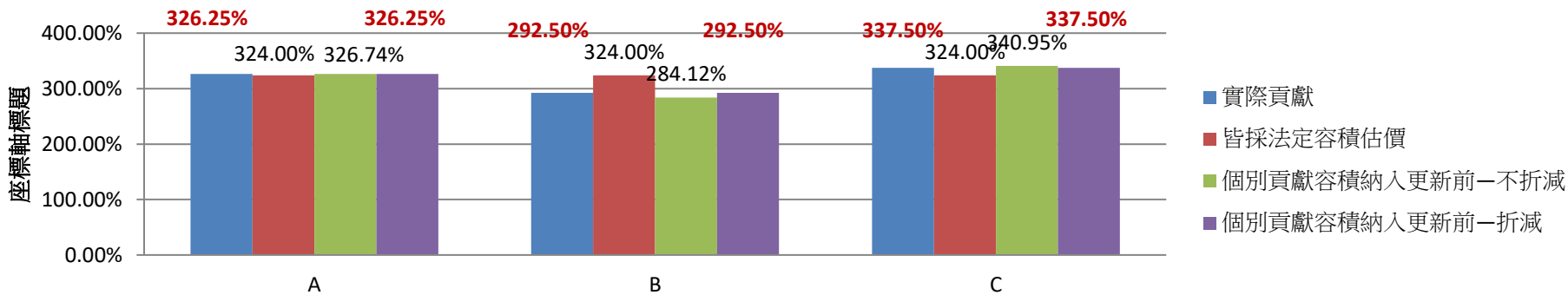
項目		A坵塊		B坵塊		C坵塊		合計
土地面積(坪)		300坪		100坪		200坪		600坪
法定容積率/容積坪		225%	675.0	225%	225.0	225%	450.0	1350.0
專屬貢獻獎勵	原容積獎勵	15%	101.3	0%	0.0	0%	0.0	101.25
	海沙獎勵容積獎勵	0%	0.0	0%	0.0	20%	90.0	90.00
整體貢獻容積獎勵	△F4-1捐贈公益設施	6%	40.5	6%	13.5	6%	27.0	81.00
	△F4-2協助開闢都市計畫道路	4%	27.0	4%	9.0	4%	18.0	54.00
	△F5-1量體及色彩與環境調和	8%	54.0	8%	18.0	8%	36.0	108.00
	△F5-5更新單元規模	6%	40.5	6%	13.5	6%	27.0	81.00
	△F5-6綠建築標章之建築設計	6%	40.5	6%	13.5	6%	27.0	81.00
	小計	30%	202.5	30%	67.5	30%	135.0	405.00
總允建容積率/容積坪		324%		1946.25		1946.25		1946.25
總獎勵容積率/容積坪		44%		596.25		596.25		596.25
個別貢獻容積獎勵率/容積坪		326.3%	978.75	292.5%	292.5	337.5%	675.0	1946.25

最適估價方案→

專屬容積貢獻納入更新前-並依共同獎勵值折減

更新前各宗地容積認定方案		A		B		C	
土地面積		300		100		200	
實際貢獻		326.25%	978.8	292.50%	292.5	337.50%	675.0
皆採法定容積估價	更新前土地容積	225.00%	675.0	225.00%	225.0	225.00%	450.0
	更新後可分配容積	324.00%	972.0	324.00%	324.0	324.00%	648.0
	與實際貢獻差異	-2.25%	(6.7)	31.50%	31.5	-13.50%	(27.0)
個別貢獻容積納入 更新前— 不折減	更新前土地容積	258.75%	776.3	225.00%	225.0	270.00%	540.0
	更新後可分配容積	326.74%	980.2	284.12%	284.1	340.95%	681.9
	與實際貢獻差異	0.49%	1.5	-8.38%	(8.4)	3.45%	6.9
個別貢獻容積納入 更新前— 折減	更新前土地容積	250.96%	752.9	225.00%	225.0	259.62%	519.2
	更新後可分配容積	326.25%	978.8	292.50%	292.5	337.50%	675.0
	與實際貢獻差異	0.00%	0.0	0.00%	0.0	0.00%	0.0

不同方案估價結果



評估方式

- 折減之調整方式例舉如下(本案例相關數字均屬模擬試算用，非真實都更案例數字)
- 更新單元內A、B兩筆土地，A土地面積350m²，原容積250%，法定容積225%；B土地面積1,250m²法定容積率225%，無原容大於法容狀況。更新獎勵值如下：

項目	獎勵容積率
△F1	整體法容的2.43% (A基地法容的11.11%)
△F3	7%
△F4-2	5%
△F5	16%
合計	30.43%

宗地別	基準價	臨路路寬	地形	面積大小	臨路條件	「原容積或其他獎勵容積調整率」	合計
A	150	3%	-5%	2%	-3%	8.59%(註)	105.7%
B	150	0%	0%	0%	0%	0%	100%

- 註：上表8.59%計算式即調整率 = [(A基地原容÷A基地法容)-1]÷(1+不含原容之其他共享獎勵容積率)×單位容積邊際調整率 = [(250%÷225%)-1]÷(1+7%+5%+16%)×99% = 11.11%÷(1.28)×99%≐8.59%
- 單位容積邊際調整率：以土開法計算容積價值折減部分，原則上容積增加後，考量建築成本相對提高，前述調整率應向下修正，且由估價師依個案調整之。

都市更新條例修訂後容積獎勵

獎勵容積項目		容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
都市更新容積獎勵辦法	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	
台北市都市更新容積獎勵辦法	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	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7)	V	
	促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	四樓2%；五樓4%		V

修法後應注意估價原則

• 以公平分配為最大原則

– 專屬容積折減原則應納入更新前

– 若整體可申請量超過50%，且各宗地均可貢獻50%上限容積獎勵，為便宜獎勵容積申請，僅申請部分時，應考量專屬容積貢獻是否納入更新前？納入後是否反而影響其他地主權益？

獎勵容積項目		容積額度概數	價值歸屬	
			共享	專屬
都市更新容積獎勵辦法	原容積獎勵	1.認定原容積量。 2.基準容積的10%。		13%
	危險建物與結構安全不佳	基準容積8%~10%	10%	
	捐贈福利設施及公益設施	捐贈容積樓地板×獎勵係數	0%	
	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%		0%
	古蹟、歷建...之保存維護獎勵	建物實際面積1倍~1.5倍。		0%
	綠建築	基準容積率×2%~10%	6%	
	智慧建築	基準容積率×2%~10%	0%	
	無障礙住宅及環境	基準容積率×3%~4%	3%	
	耐震設計建築	基準容積率×2%~10%	4%	
	時程獎勵	基準容積率×3.5%~10%	10%	
	規模獎勵	基準容積率×5%~35%	6%	
	舊違章獎勵	上限基準容積率20%		0%
	捐贈更新基金獎勵	上限40%	0%	
	小計		39%	13%
台北市都更建築容積獎勵辦法	都市環境貢獻獎勵	共計5項，各項獎勵容積1%~3%之間	12%	
	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%	1%	
	促進都市更新獎勵—都更基金	捐贈金額/(建築基地平均公告現值×0.7)	0%	
	促進都市更新獎勵—老舊四五層樓	四樓2%；五樓4%	0%	4%
	小計		13%	4%
合計		分項	52%	17%
			69%	

三、

權利變換估價常見問題解析

(一)合法建物所有權價值評估之問題

- 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。



- 問題？
 - 合法建物所有權價值應被定義為**合法建物使用土地之權利價值**
 - 合法建物所有權價值**不包含建物實體之殘值補償部分**
 - 合法建物所有權價值與建物**剩餘耐用年數**及**地租支付**有很大關係？(估價條件)
 - 不定期地上權與建物所有權重疊之價值分算

北市權變估價報告範本規定之估價方式

土地(甲)	30.0坪	合併前地價	1,500,000	45,000,000
		合併後地價	1,800,000	54,000,000
		公告地價	64,400	6,386,777
建物(乙)	25.0坪	收益法		
建物型態	平房	合理租金	1,500	37,500
構造	加強磚造	年總收入		450,578
已經歷年數	40.0年	閒置損失	10%	45,058
經濟耐用年數	35.0年	總費用		
延長剩餘耐用年數	25.0年	房屋稅		12,000
總耐用年數	65.0年	保險費		4,000
建物重建單價	80,000	管理費	0.50%	2,253
建物營造成本	2,000,000	維修費	1%	4,506
		重置提撥費	1%	9,375
建物殘值率	38.46%	地租(申報地價3%)	3%	153,283
建物殘餘價值	769,231	合計		185,416
		淨收益		220,103
		建物收益資本化率		1.80%
		建物25年使用價值		4,399,806
合法建物所有權價值		=373,386*((1-1/(1+1.80%)^(25年))/1.8%—7,463,882		3,630,575
合法建物所有權佔土地價值比例		=66,94,652/45,000,000		8.07%
合法建物所有權價值(乙)		=54000000*14.88%		4,356,690
		平均建坪價		174,268
土地所有權人價值(甲)		=54000000-8,033,582		49,643,310
合法建物所有權人比率	剩餘耐用年數			
	20年	25年	建坪價	
地租率	0%	12.35%	14.88%	321,343
	3%	6.67%	8.07%	174,268

- 合法建築物所有權人權利價值評估
 - 步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建物使用土地之收益價格(但不含期末處分價值)，再以該收益價格扣除建物殘餘價值所得結果。
 - 步驟二：將步驟一所得結果除以該土地合併前土地價格所得之比率。
 - 步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為合法建築物所有權人權利價值。

○○國宅合法建物經濟耐用年數爭議

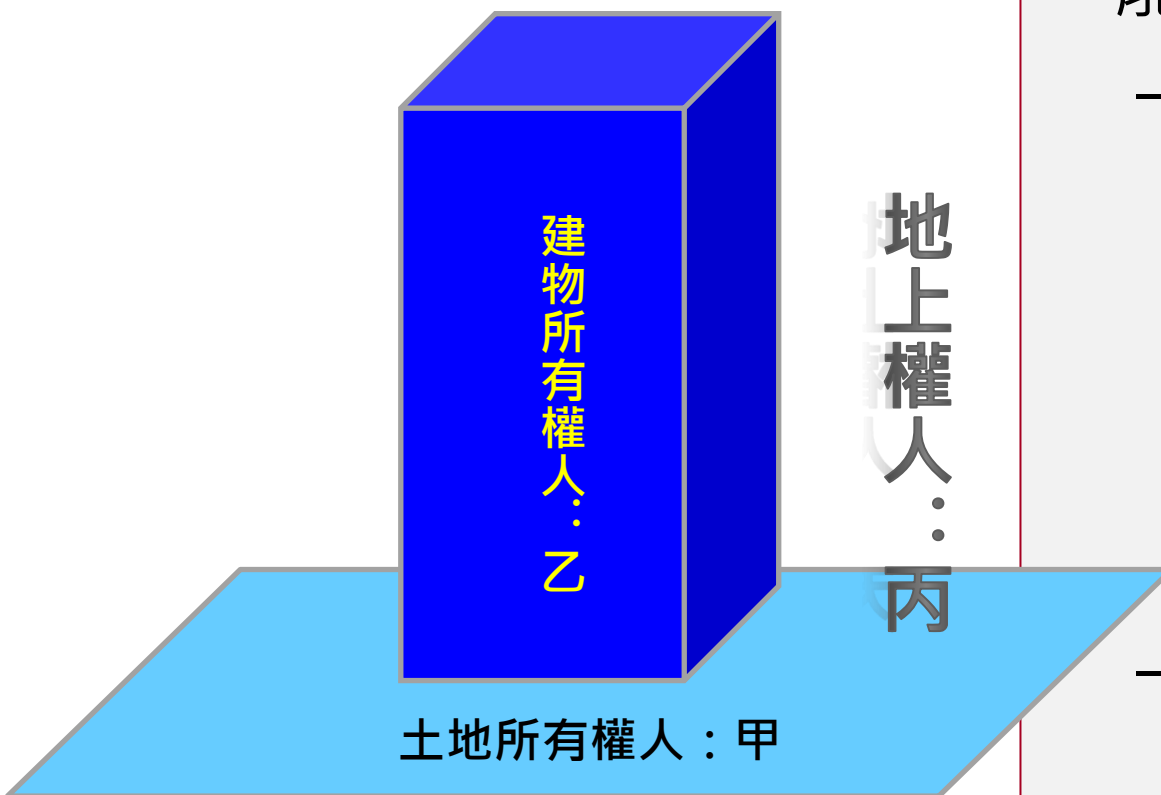
- 臺北高等行政法院 108 年訴字第 ○號判決
- 「○大樓」 國宅（下稱正義國宅），其中系爭4筆國有土地之法定空地，無對應之區分所有建物，更新前土地權利價值，扣除該國宅全棟之合法建物所有權權利價值。而該國宅於被告核定系爭權變計畫案時，其經歷年數(大約40年)尚未大於中華民國不動產估價師公會全國聯合會（下稱全聯會）第四號公報關於不動產估價技術公報—建物經濟耐用年數表公告為50年，竟以耐用年數70年為基準計算正義國宅全棟權利價值
- 估價技術規則規定：第65條第1項及第4項「建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。」及「建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。」規定，又未依系爭規則第68條第2項規定，具體敘明其排除經濟耐用年數原則之必要性及理由。
- 臺北市土木技師公會鑑定其物理使用年限尚有約30年。
- 全聯會以108年12月12日108估全聯字第153號函復以：「……二、依不動產估價技術規則第68條第2項規定『建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。』經濟耐用年數的決定除了參考第四號公報經濟耐用年數表外，尚可考量建物實際狀況予以推估。

估價常見爭議

- 剩餘耐用年數？誰決定
 - 依北市權變估價範本：合法建物所有權人價值評估應由委託人先確定估價條件與原則，估價條件應包括：
 - 地上建物剩餘經濟耐用年數，得請專業技師認定之。
 - 由實施者決定
 - 依估價師全聯會四號公報
 - 依地主與建物所有權人雙方協議
 - 委請鑑定機構鑑定
 - 參考**台北市估價師公會第五號估價作業通則**：號估價作業通則
 - 建物所有權價值包含土地使用時，於考量可收益 贖 餘經濟耐用年數時，一律加計 20 年。
- 地租多寡？誰決定
 - 依北市權變估價範本：**現況未支付地租者則不予計算，若有約定地租者，從其約定。**

(二)不定期地上權權利價值之問題

地上權人價值？比例？



- 不定期地上權存在可能原因
 - 土地提供他人興建建物後去設定
 - 建物所有權人與地上權人同一人
 - 建物滅失、地上權仍在
 - 建物移轉、地上權未移轉
 - 原意即為設定不定期地上權，無建物存在

北市權變估價報告範本規定之估價規定

- 步驟一：先以不動產估價技術規則第31、32條或第47條並同時需考量第116條評估地上權價格。
- 步驟二：將地上權價格除以各該土地合併前土地價格所得之比率。
- 步驟三：將該比率乘以合併後土地價格，作為地上權人權利價值。
- 《注意須知》
 - (1)權利變換關係人權利價值應小於或等於所處該土地權利價值。
 - (2)委託人應先釐清土地所有權人與權利變換關係人間之法律關係後，提供依不動產估價技術規則第31、32、47及116條中提及之相關參數，例如可收益年數或年期、期末價值、地上建物滅失後地上權人是否繼續持有地上權、該地上權是否得對依土地做有效利用重建、地上權是否得轉讓及地租收取狀況，並經委託人提供經確認之書面資料或相關合約後，載入估價條件中。
 - (3)原則以不動產估價技術規則第31、32條或第47條評估合法建築物所有權人及地上權人收益價格，但估價師仍得依不動產估價技術規則其他規定評估合法建築物所有權人及地上權人權利價值。

民法對不定期限地上權之規定

- 民法833-1

- 地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。

- 民法835-1第二項

- 未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。

(三)區分建物土地持份不合理之問題

合理土地
持份面積

實際土地
持份面積

10.0坪

建物面積
4F : 30坪

4F → 3/8 → 15.0坪

10.0坪

建物面積
3F : 30坪

3F → 2/8 → 10.0坪

10.0坪

建物面積
2F : 30坪

2F → 2/8 → 10.0坪

10.0坪

建物面積
1F : 30坪

1F → 1/8 → 5.0坪

宗地面積40坪

- 不動產估價技術規則第125條：**
權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下(102年12月20日修正)

 - 各區分所有建物之基地權利價值 = 各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率 / 前項土地價值比率之計算公式如下：
 - 土地價值比 = 土地素地單價 × 基地總面積 ÷ [土地素地單價 × 基地總面積 + (全棟建物面積 × 營造單價 × (1 - 累積折舊率))]
 - 區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。**

晶宮大廈案 (引自最高行政法院 106 年度 判字第 205 號 判決) 部分內容

- 有關權利人鄭○○持有房屋座落土地原持份511/10000，應持有147/10000，多持有364/10000土地，於權利變換中未計權利價值，僅依更新會決議補償土地超過合理比例增繳地價稅為現金補償，並列為共同負擔一案(節錄判決主文如下)：
 - 區分所有建築物基地之應有比例登記，為受法律保障之財產權，權利變換前**區分所有建物之基地持有比例，與一般持分比例明顯為高時**，實施者於分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值時，即**應對此為合理且相當之調整；否則，與憲法保障財產權之意旨有違。**
 - 土地應有部分比例顯然之高低，應為實施者估定權利變換前各宗土地所有權權利價值之重要考量，**主管機關**對於實施者所擬權利變換計畫，有審議核定權，於區分所有建物為都更，**而有土地應有部分比例顯然較高時，即應審酌實施者提出之權利變換計畫是否已為適當之考量，予以實質審查，以為是否核定之判斷。**
 - **至地價稅**之繳納，為納稅義務人稅法上之義務；**遺產稅**係以被繼承人死亡時之遺產總額為基礎，由遺產稅之納稅義務人繳納，**均與都市更新之實施，無直接關係，非屬認定權利變換前權利價值時所應斟酌，非都市更新實施權利變換應計入共同負擔之部分。**

合理土地持份分配方式

- 民法799條：
 - 稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
 - 前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，...
 - **區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。**但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。

不動產估價技術規則126-2

- 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：
 - 該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之**基地權利價值**，再扣除該**合法區分所有建物權利價值**。
 - 該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：
 - (一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。
 - (二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。
 - (三) 計算地上建物全棟之權利價值。
 - (四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。
 - (五) 第二目扣除前目之餘額。
 - 前項**無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理**。

北市權變估價報告範本規定之估價規定

• A. 界定合理土地持分面積

- a. 合理土地持分面積之推算應以該社區登記情況為原則考量，社區登記情況若無邏輯性可依循，則以專有建物面積比例推算之。
- b. 車位的合理土地持分之推算應以該社區登記情況為原則考量。
- c. 同一張建築執照或使用執照下有多筆土地，原則上各區分建物所有權人均應持分各筆土地面積，且持分比例相同；但各筆土地持分面積加總與建物持分面積，各區分建物所有權人之比例關係均相同，此情況亦為合理。

• B. 評估土地使用權價值

- a. 計算土地差異面積及地價總額，並合理折算『使用權價值』與『所有權價值』。
- b. 聯合貢獻土地價格：依不動產估價技術規則125條折算全棟房地價格所得之土地貢獻價格。
- C. 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

估價方式解說

土地單價180萬元/坪×土地面積40坪=土地總價7,200萬元

樓層	建物面積	建坪價	房地總價	土地價值比	基地權利價值	各樓層權利比	各樓層土地權利價值	應持有土地面積	土地單價	實際持有土地面積	差額坪數
4F	30	50	1500	95%	1425.0	23.31%	1678.3	10	167.8	15	5
3F	30	51.5	1545		1467.8	24.01%	1728.7	10	172.9	10	0
2F	30	53	1590		1510.5	24.71%	1779.0	10	177.9	10	0
1F	30	60	1800		1710.0	27.97%	2014.0	10	201.4	5	-5

實際持有與應持有

建物面積
4F：30坪

15坪—10坪
=+5坪

建物面積
3F：30坪

10坪—10坪

建物面積
2F：30坪

10坪—10坪

建物面積
1F：30坪

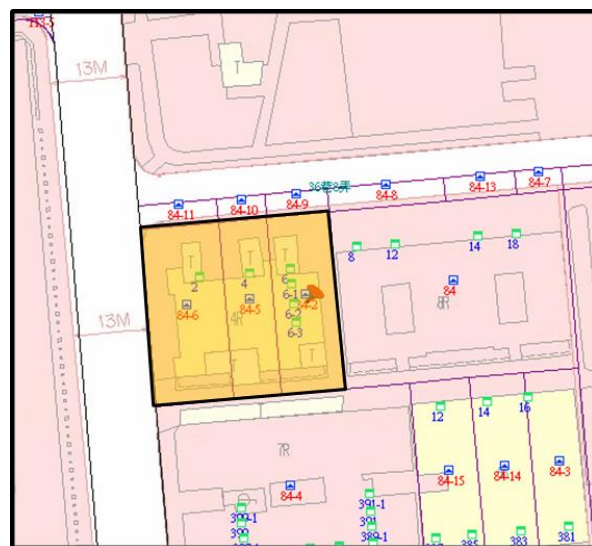
5坪—10坪
=-5坪

宗地面積40坪

- 1F土地少持有5坪，4F多持有5坪，該5坪土地價值位於1F共計 $2,014 \div 2 = 1,007$ 萬元
- 將1,007萬扣除合法建物使用權價值30%
 $= 1007 \times 30\% = 302.1$ 萬，剩餘 $1007 - 302.1 = 704.9$ 萬元
- 1F土地權利價值 $= 2014 - 704.9 = 1309.1$ 萬元
- 4F土地權利價值 $= 1678.3 + 704.9 = 2383.2$ 萬元

常見建物土地持份相對不合理之型態

- 同棟區分建物坐落同一建築基地，區分建物所有權人共同持份建築基地。
- 數棟區分建物坐落同一建築基地，區分建物所有權人共同持份建築基地。
- 數棟或同棟區分建物坐落一建築基地，建築由數筆土地合併，區分建物所有權人持份個別土地。
- 同一建照執照或使用執照，數棟建物坐落已分割個別土地，各自持份坐落土地。



應注意

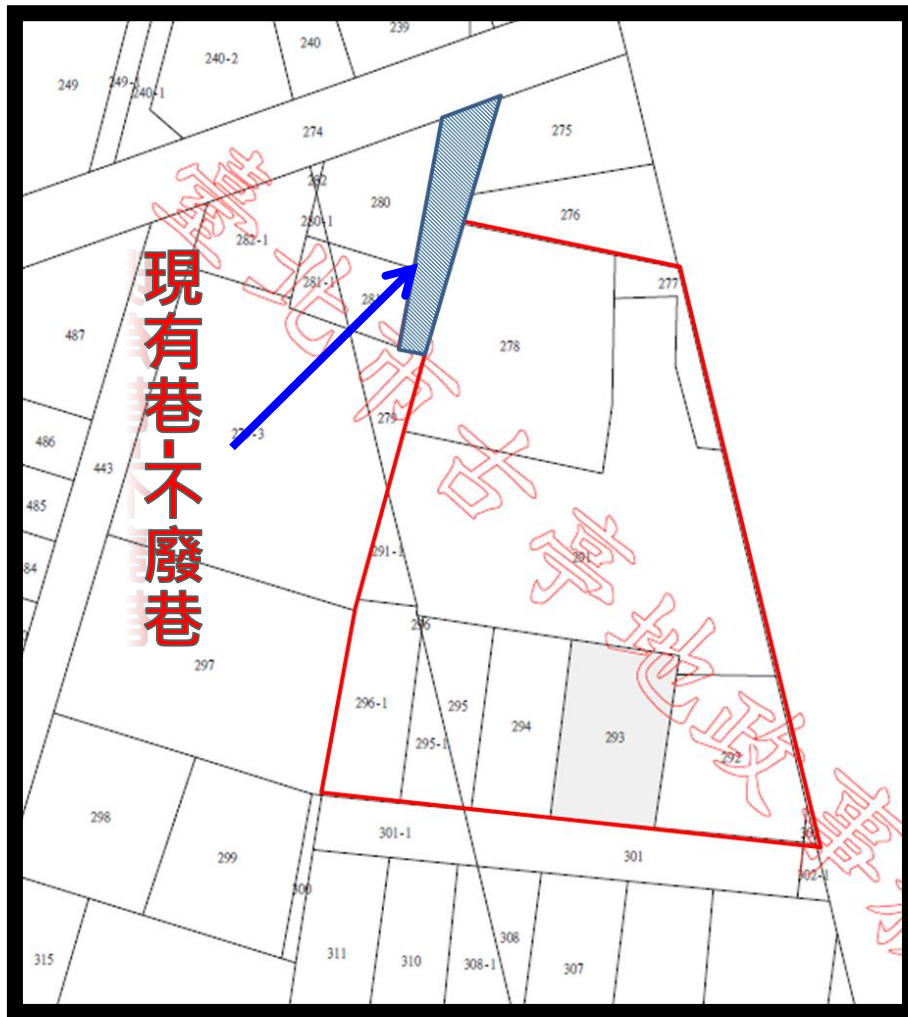
- 土地持份分配不均之差額找補，不應輕易進行，應在差異明顯產生下，應由實施者與地主決定。
- 土地所有權價值不應過高，應考量建物使用較具價值之現況。
- 土地持份合理性應尊重社區原規劃持份方式，包括對於車位之土地持份、地下室等附屬建物。

(四)法定空地之價值議題

- 法定空地即為有地無屋者，其價值應以同一張建照執照或使用執照之土地權利價值扣除總建物權利價值後平均之價格計算之。
- 一般常以素地價值打折決定，以表示扣除建物權利價值。
- 仍需要考慮法定空地所在位置及個別條件調整之。

- 更新單元土地為已分割具獨立地號的法定空地估價原則：
 - a.應先請委託人(實施者)先行確認該宗土地是否整宗均為法定空地，抑或尚有未用完容積率或建蔽率之可建或可分割之面積。
 - b.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(合法建物所有權價值評估方式參酌本範本47頁)後，並考量該法定空地座落位置、個別條件修正評估之。

(五)既成巷道價值之議題



- 六號公報範本規定
 - a.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。
 - b.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。

(六)區分建物未登記之合法面積之價值議題

- 六號公報範本
 - 《注意須知》若更新前區分所有建物有下列情況時，委託人應說明評估前提，**以書面方式告知估價師作為估價依據，並載入估價條件中**。
 - 約定專用建物使用權屬。
 - 地下室或附屬建物未登記。
 - 法定用途與現況用途不同。
 - 附屬建物過大過小。
 - 公共設施過大過小。
 - 合併利用(例如一樓店面前後合併)等情形時，是否以合併狀態評估。
- 新北市都市更新審議原則附表二
 - 估價條件：屬原合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者需檢具相關證明文件。

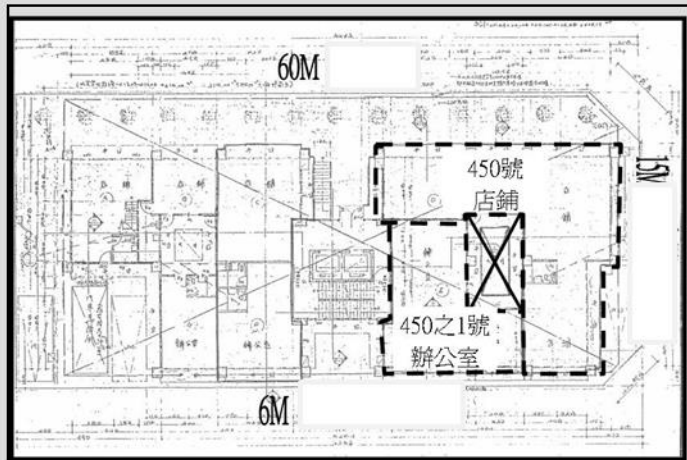
(七)區分建物違章建物與既成使用之價值議題

- 常見狀況
 - 1F法空使用與違章、頂樓違章、地下室車位使用與現況不同、1F打通使用、1F違規使用等。
- 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。
- 若有約定專用或社區住戶同意使用則有書面證明，列入估價條件，計入價值中。

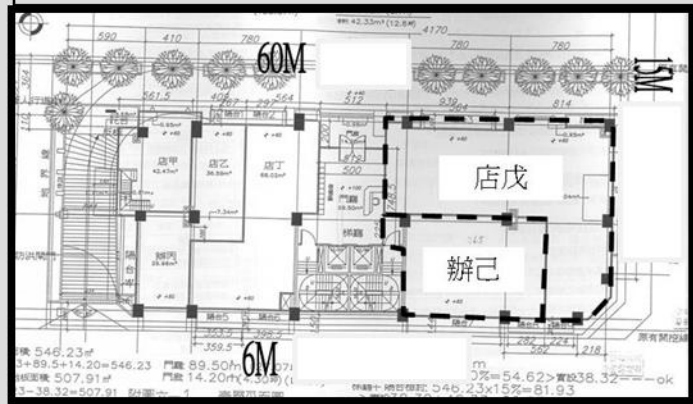
(八)店鋪合併使用之是否合併估價之問題

更新前店鋪450及450-1合併使用是否合併估價？

更新前



更新後



- 就更新前應提出價格日期當時權利人應提出**是否有合法申請合併使用之相關證明文件**，並列入估價條件上才符合公平性、合理性之前提。
- 若可合併，**應先檢視合併後價格是否大於合併前**？
- 所以為了達到本案更新前後估價基礎一致，**若更新前合併估價則更新後已應合併估價**，全體權利人皆屬合理且具公平性之評估方式。

(九)更新前權利價值是否考量個別建物裝修差異

- 忠孝東路案：異議人○○○等二人所提住戶隔間套房出租，租金收入分別為五萬元(登記面積13.46坪)及七萬元(登記面積16.69坪)，主張一直都是做成4間套房供出租使用，每月租金收入達五萬元，以租金效益不比店面差，當做一般住家估價，而未以實際收益估價嚴重低估
 - 不動產估價的「合法原則」要求房地產估價應以勘估標的的合法使用權益為前提。套房裝修費高，但折舊快，相較一般住家報酬率高，但若採收益法則收益資本化率亦應較高，所評估價值應該相當。
- 勝利大廈案：更新前建物裝潢是否應考慮為不動產總值中以為更新前權利價值基礎？
 - 裝潢價值應歸屬於建物價值內，不屬於更新前土地權利價值，故不致影響權利變換之基礎，至於建物價值是否應予補償，則應依都市更新法令之規定由主管機關裁定。

(十)更新前後樓層效用比之議題

- 更新前1F效用比：更新後以更新前價值比分配，因此須注意1F與樓上價值的相對合理性。
 - 一般店鋪新舊價格差異比較小，樓上層新舊差異較大。
- 對於一棟大樓估價，更新前後調整景觀、西曬、樓層價差、及座向應盡量一致。
- 不動產估價技術規則128條：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前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。

(十一)特定用途建物之價值議題

- 更新後建物供宗教、公益或公共設施使用，如教堂、警察局、廟宇等較無市場性產品，估價原則應考量更新前後之公平性，估價方法得考量成本法。
 - 更新後建物非最有效用途，更新前土地價值亦應考量非最有效地價。

四、

權利變換計畫涉及都市計畫容積 移轉繳納代金

法規依據

- 2014年6月→台北市政府訂定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，增列以繳納代金方式取得容積。
- 臺北市容積移轉審查許可自治條例
 - 第二條之一：接受基地移入容積之方式，以下列各款為限：
 - 一、**繳納容積代金。**
 - 二、市歷史建築所定著之私有土地。
 - 三、依第四條規定辦理者。
 接受基地移入之容積量，**應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理。**
 第一項第一款之**容積代金，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之**，其所需費用，由接受基地所有權人負擔。
 容積代金之收入，優先運用於取得本市私有公共設施保留地及都市建設，得由市政府成立特種基金管理之。

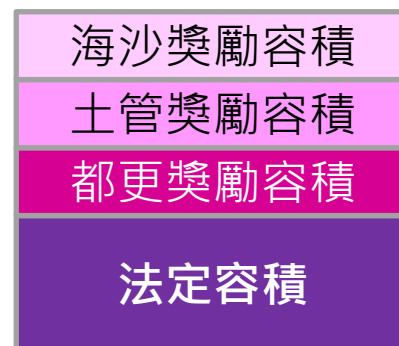
容積代金估價方式

- 臺北市容積代金估價報告書範本注意須知第三點
- 容積代金評估方式之說明
 - 估價基本公式：**容積代金金額=(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)**
 - 未含容積移入之基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
 - 含容積移入之基地價格指容積移入後之地價，基地容積之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為基地最後審定之總樓地板面積。

含容移地價



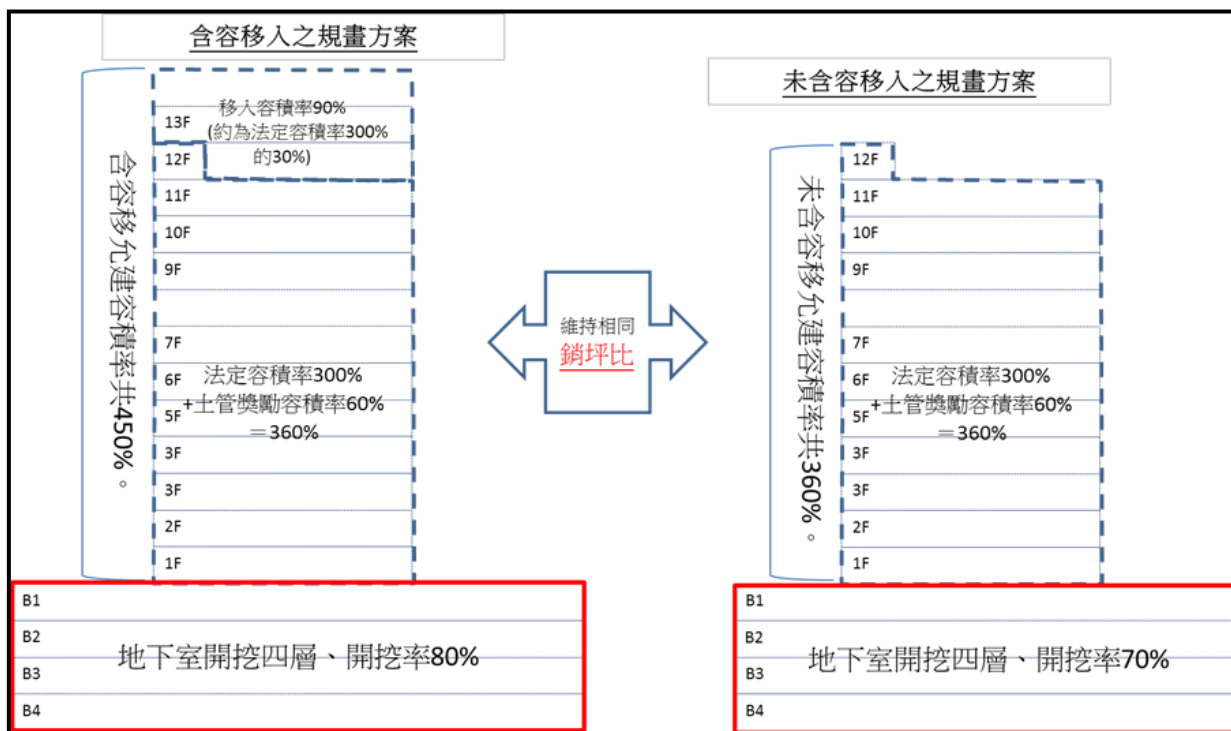
—



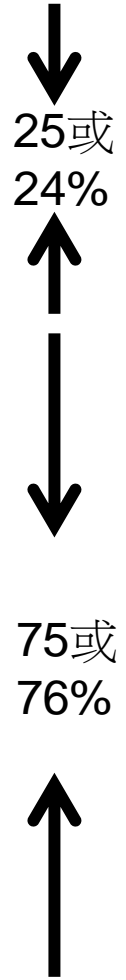
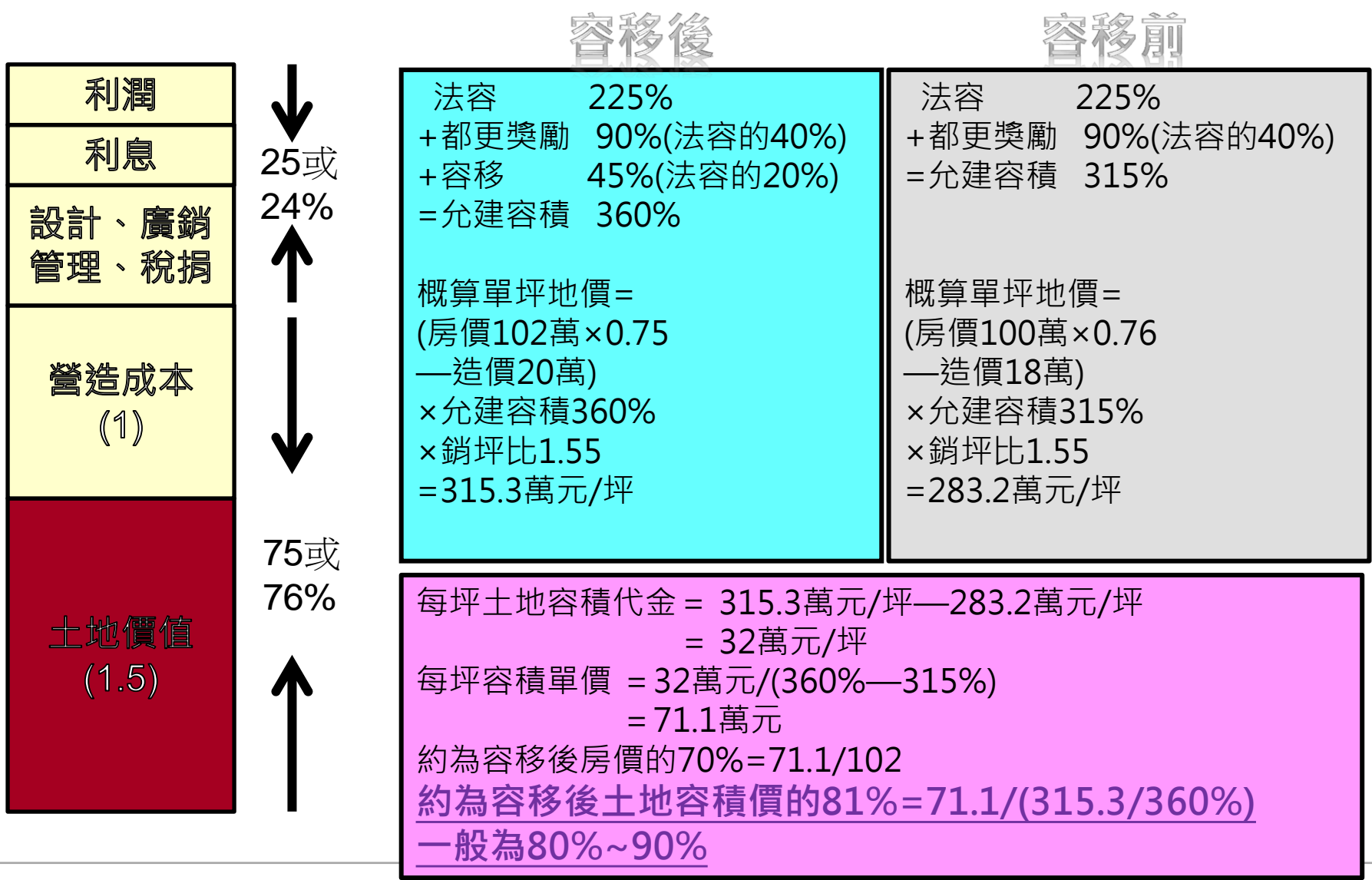
未含容移地價

容移前後開發樓地板與銷售面積計算原則

- 容移後土地：依都市設計審議報告書所載之規劃方案推算開發後銷售面積及車位數量。
- 容移前土地：未含容積移入規劃面積由估價師依都市設計規劃報告書內容為基礎進行調整，調整的原則如下



以土開法為例概算之容移前後地價差異=容移代金



目前容移創造的利益

容移以50%代金購入				容移以100%代金購入			
容移20%·每坪土地估算				容移20%·每坪土地估算			
項目	容移成本單價	移入量(坪)	購入成本	項目	容移成本單價	移入量(坪)	購入成本
容積代金	71.1萬元/坪	0.225	16.00	容積代金	71.1	0.45	32.00
公設地移轉	8萬元/坪(公告現值約為市價的50%·市場公設地的買賣價以公告現值的16%)	0.225	1.80	公設地移轉	0	0	0
平均購入成本		0.45	17.80	平均購入成本		0.45	32.00
換算為每坪容積的購入成本		17.8/0.45	39.55	換算為每坪容積的購入成本		32/0.45	71.10
每坪建物的容積成本		39.55/1.55	25.52	每坪建物的容積成本		71.10/1.55	45.87
加計造價			20.00	加計造價			20.00
加計管理費及利息	利息	4.86%	2.21	加計管理費及利息	利息	5.28%	3.48
	人事管理費	4%	1.91		人事管理費	4%	2.77
	風險管理費	12%	5.73		風險管理費	12%	8.32
	其他費用	2%	1.90		其他費用	2%	3.03
	銷售管理費	4.50%	2.58		銷售管理費	4.50%	3.76
計算容移新增之房屋每坪成本			59.84	計算容移新增之房屋每坪成本			87.23
房屋每坪銷售價格			102	房屋每坪銷售價格			102
地主獲得每坪房屋利益		102— 59.84	42.16	地主獲得每坪房屋利益		102— 87.23	14.77



~~簡報結束×敬請指教~~