

# 臺北市都市再生學苑 x 112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 | 連邦不動產估價師聯合事務所  
| 連琳育 所長

中華民國112年4月22日

~「臺北市都市再生學苑」~  
112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(內含估價師選任)

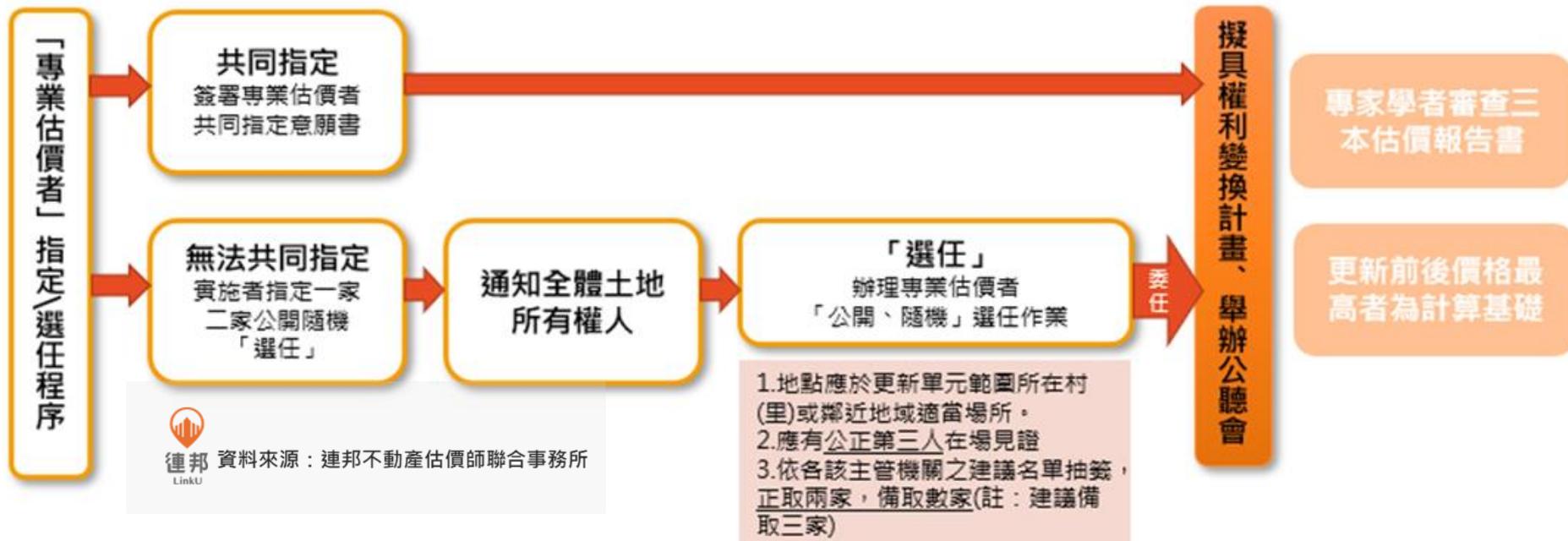
貳、權利變換估價解析

參、都市更新審議常見估價問題

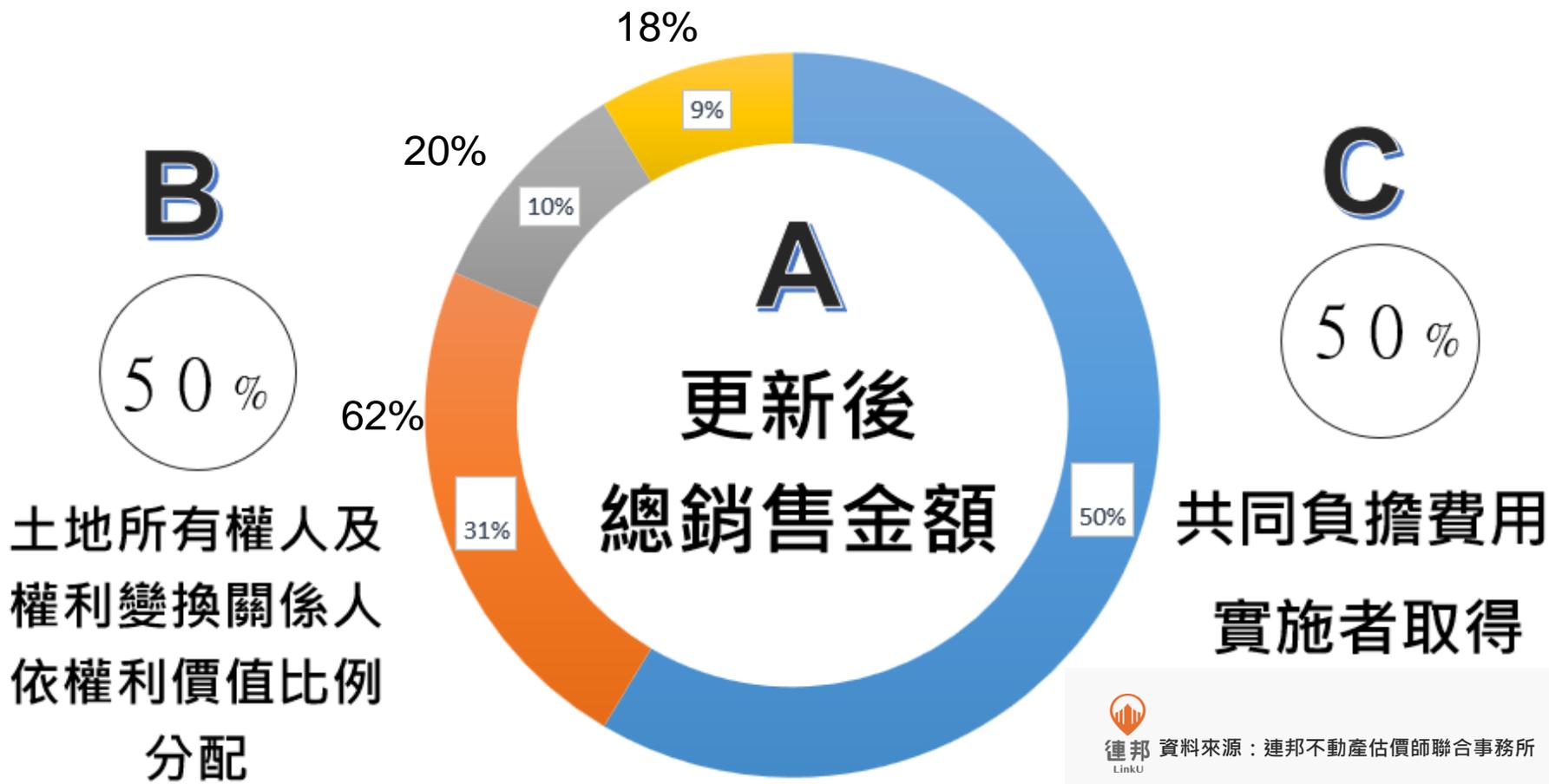
# 估價師選任方式



**都市更新條例 第50條** ---，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。



# 都市更新權利變換/估價 基本架構



# 共同負擔提列計算 C

## 項目

- 1 工程費用**
  1. 拆除工程
  2. 營建(含公益設施)
  3. 特殊因素
  4. 鑑界
  5. 鑽探
  6. 鄰房鑑定
  7. 外接水、電、瓦斯工程
  8. 公寓大廈管理基金
  9. 公共開放空間管維基金
  10. 建築相關費
  11. 委外審查費
  12. 公共設施費(捐地協關)
  13. 申請建築容積相關費用
- 2 權利變換費用**
  1. 建築設計
  2. 都市更新規劃
  3. 估價費
  4. 更新前測量費用
  5. 其他規劃簽證費
  6. 拆遷補償及安置費(合法建物及其他改良物)
  7. 占有他人舊違章處理方案費用
  7. 地籍整理
- 3 管理費用**
  1. 專業營建管理費
  2. 廣告銷售管理費
  3. 信託管理費
  4. 人事行政費
  5. 風險管理費
- 4 容積移轉(辦理費用及容積取得成本)、都市計畫變更  
貸款利息(自有資金及銀行融資)、稅捐(印花稅及房地互易營業稅)**

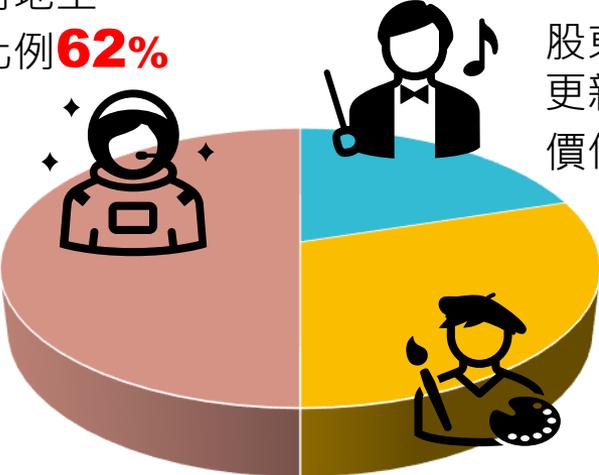
# 都市更新權利變換/估價 基本架構

# B

**BEFORE**

## 更新前

股東小美：  
更新前地主  
價值比例**62%**



股東小張：  
更新前地主  
價值比例**18%**

股東老李：  
更新前地主  
價值比例**20%**

**分配**  
➡➡➡

**AFTER**

## 更新後



資料來源：連邦不動產估價師聯合事務所

# 更新前後權利價值變換模式

## 更新前權利價值

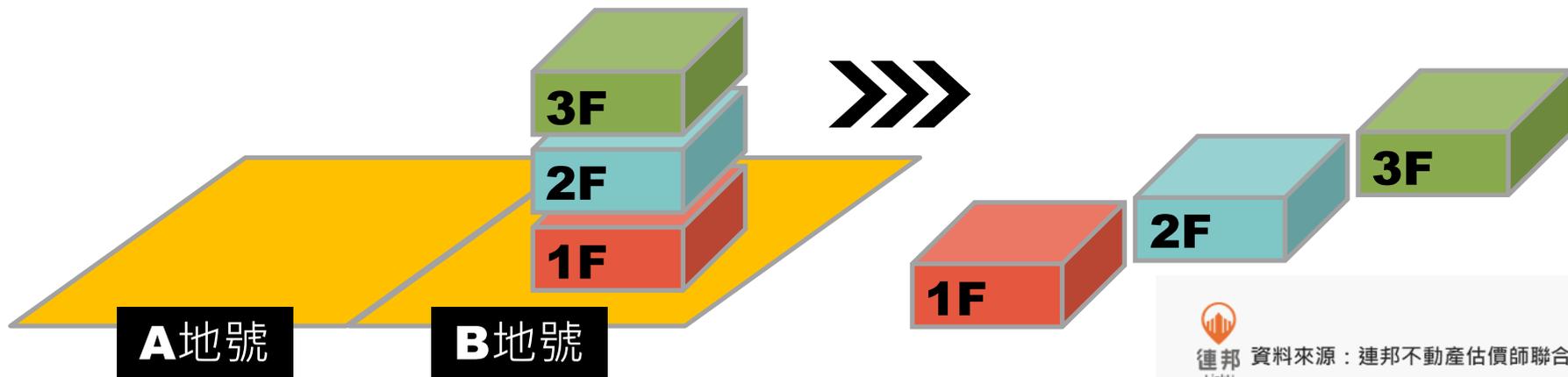
### 評估重點1：先平面

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)

### 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。

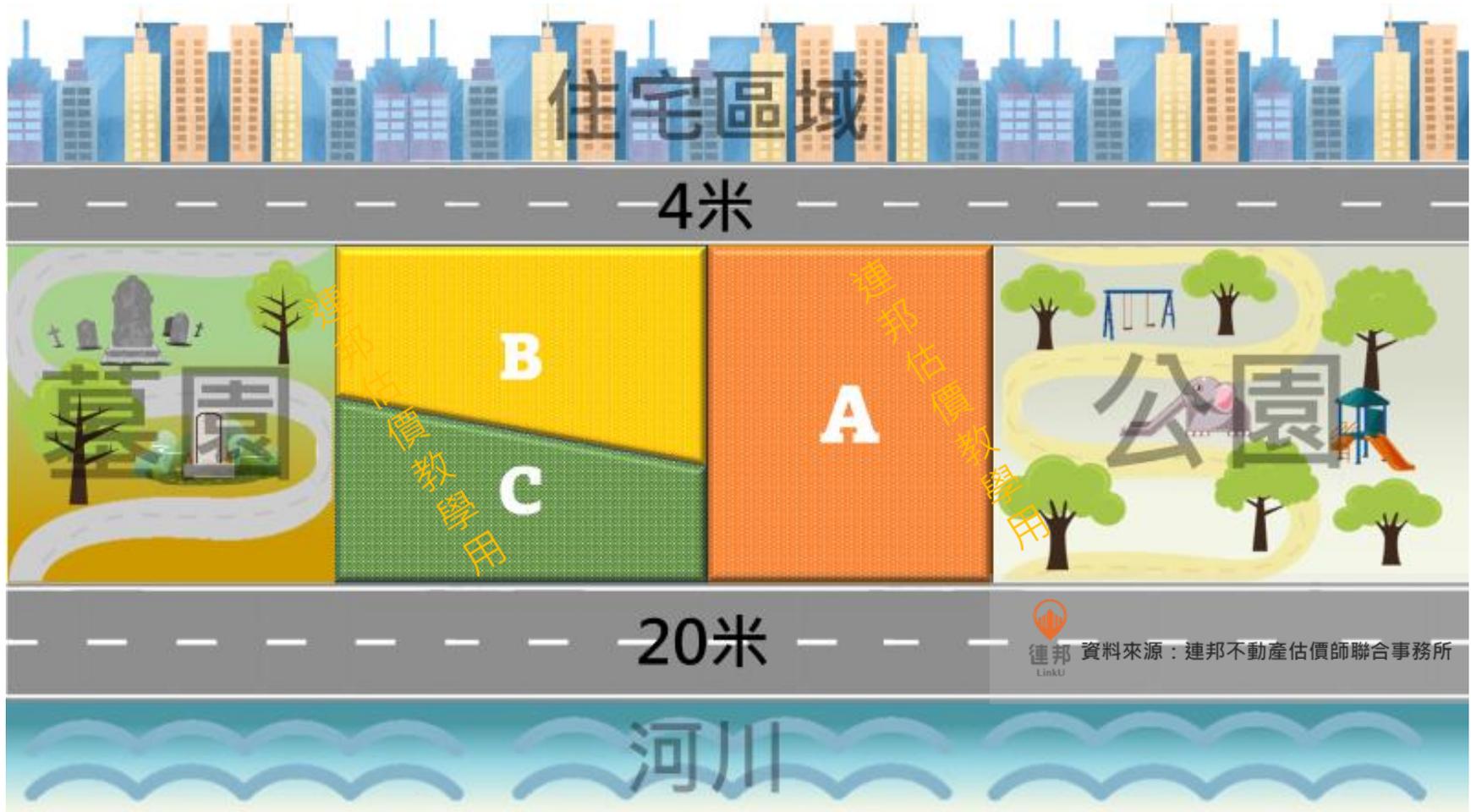
區分所有建物地價立體化之概念(不動產估價技術規則§126條原理)



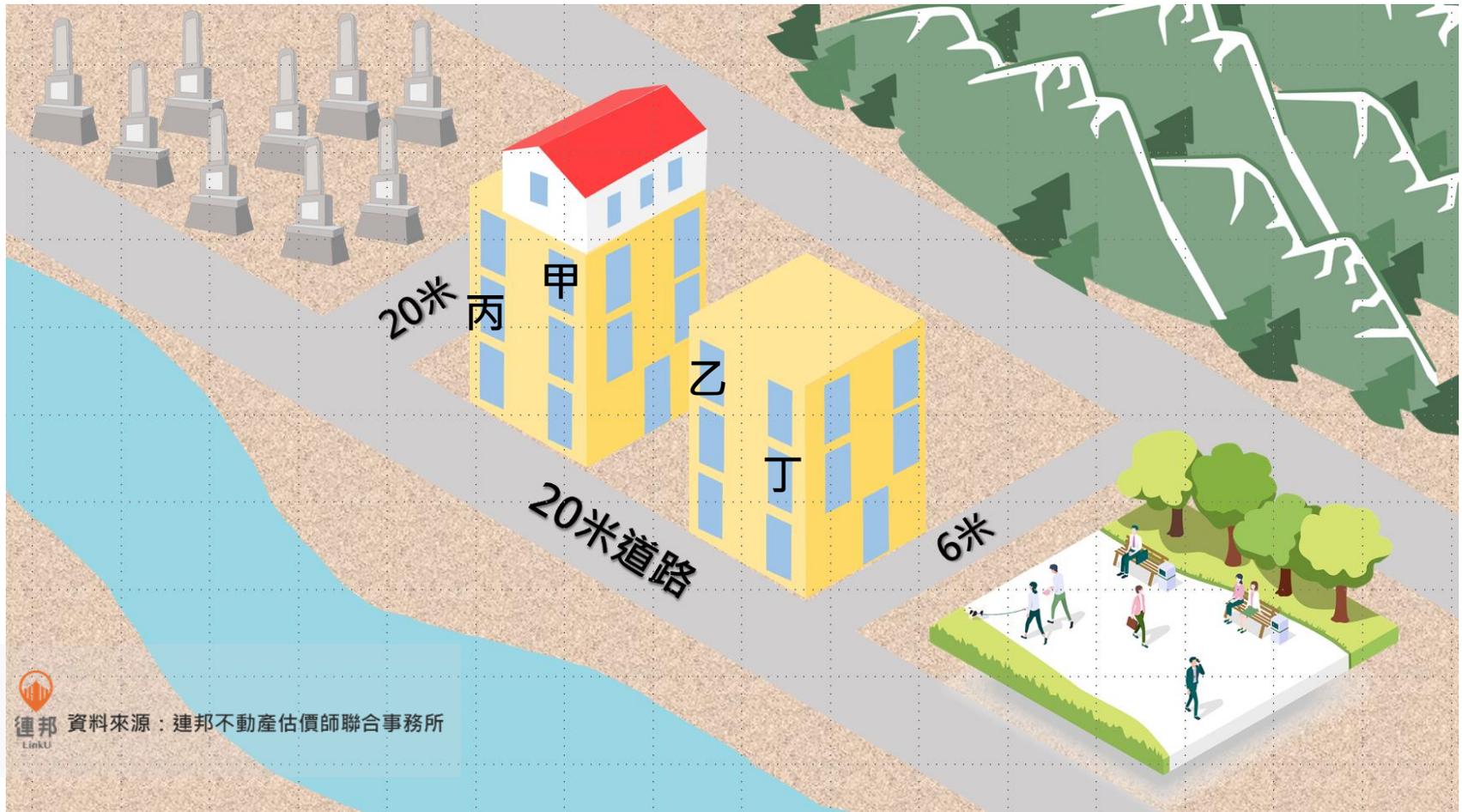
連邦 資料來源：連邦不動產估價師聯合事務所

LinkU

# 更新各宗土地價值評估範例



# 更新前區分建物各戶價值評估範例



# 區分所有建物地價分配示意說明範例

連邦估價教學用



更新前  
各宗土地地價

舉例：3600萬

區分建物地價立體化

連邦估價教學用

選定比準戶

評估比準戶單價

分析比較各戶個別條件

位置差異效用比

樓層差異效用比

評估各戶價值

樓上層

地面層

舉例：

1F A1元

2F A2元

3F 250萬

+) 4F A4元

(全棟) 1,250萬

以各戶更新前價值占比分配更新前土地價值

不動產估價技術規則§126條原理

占全棟價值比例

1F X1%

2F X2%

3F 20%

4F X4%



更新前  
各宗土地價值  
4,000萬元



1F B1元

2F B2元

3F 800萬

4F B4元

各權利人權利價值歸戶

權利人

1F B1元

→ 甲

2F B2元

→ 乙

3F 800萬

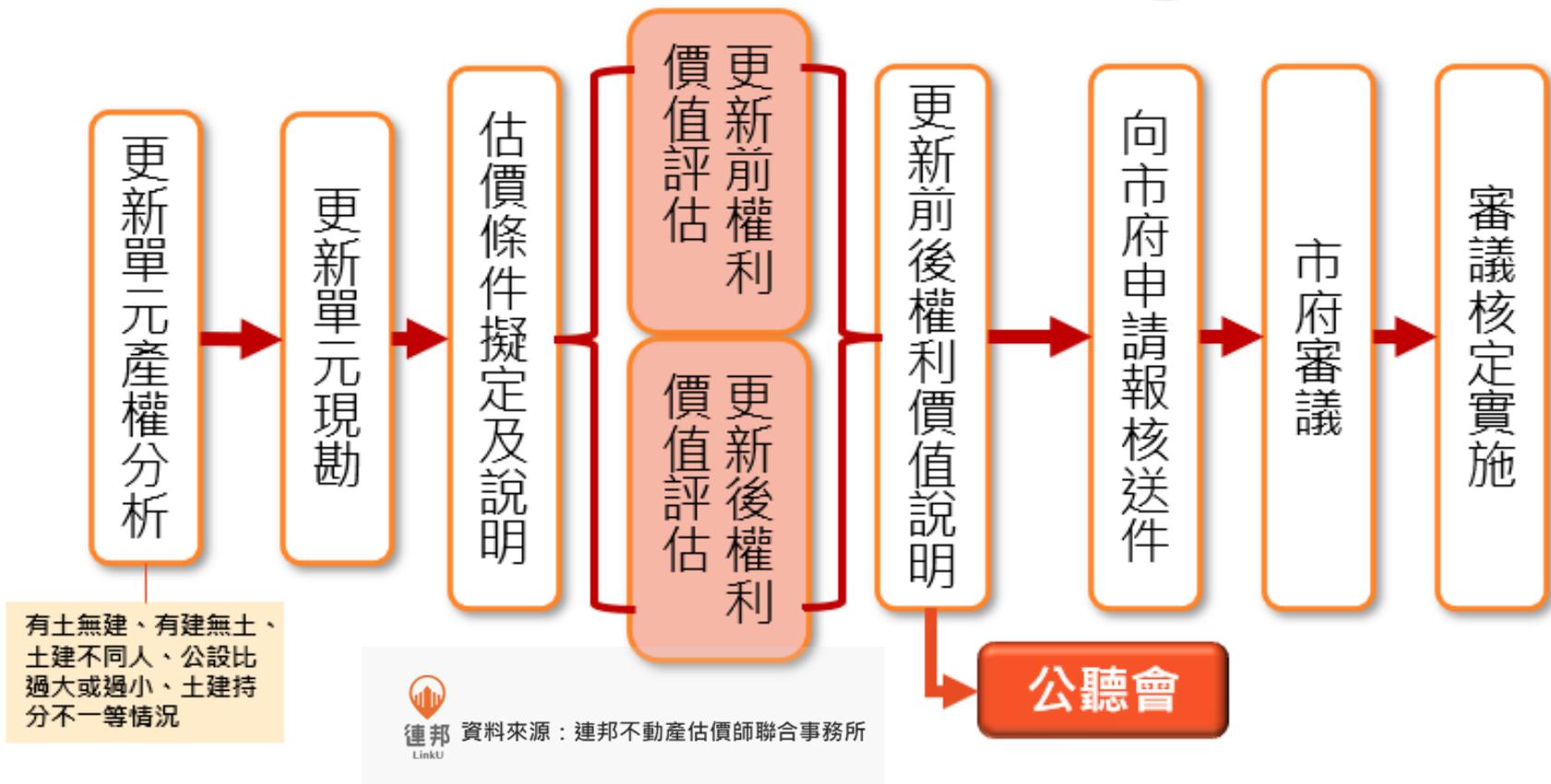
→ 丙

4F B4元

→ 丁

連邦估價教學用

# 更新前後估價作業流程



# 何謂估價條件及估價條件訂定

## ●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**第六號公報** - 「**不動產估價技術公報-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**」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。

### ◆土地分宗原則      ◆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....

## 都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

條文	容獎項目		獎勵上限	
§5 (新增)	原容高於法容		10%或原容積	
§6 (新增)	主管機關通知/結構堪慮應拆除 或 結構安全性能評估結果未達最低等級		10%、8%	
§11 (新增)	智慧建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§12 (新增)	無障礙環境設計-建築標章,住宅性能評估第一、二級		5%、4%、3%	
§13 (新增)	耐震設計-耐震設計標章、住宅性能評估第一、二、三級		10%、6%、4%、2%	
§10 (原§8)	綠建築-鑽石級、黃金級、銀級、(銅級、合格級-500m <sup>2</sup> 以下適用)		10%、8%、6%、4%、2%	
§8 (原§5)	協助取得開闢公設用地 產權登記為公有者		15%	
§7 (原§4)	提供指定社福或公益設施 產權無償登記為公有施者		30%	
§9 (原§6)	1.古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群:辦理整理性保存、修復、再利用、管理維護 2.都市計畫表明應保存或有保存價值建築物:保存或維護		1.依實際面積x1.5倍 2.依實際面積 x 1 倍	
§15 (原§10)	規模獎勵	一個以上完整計畫街廓	5%	
		面積達3,000m <sup>2</sup> 以上未滿10,000m <sup>2</sup>	5% & 每增100m <sup>2</sup> + 0.3%	
		面積達10,000m <sup>2</sup> 以上	30%	
§17 (原§11)	占有他人土地舊違章戶		20%	
§14 (新增)	時程獎勵	更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	10%
			前項期間屆滿之次日起5年內	5%
		未劃定更新地區	修正條文施行日起5年內擬訂事計報核者	7%
			前項期間屆滿之次日起5年內	3.5%
§16 (新增)	報核時全體所有權人同意協議合建方式實施(更新前門牌戶達二十戶以上)		5%	

資料來源：709 專案辦公室編輯|112年第2版

# 臺北市都市更新建築容積獎勵辦法 - 容積獎勵

依直轄市、縣(市)自治法規給予之建築容積獎勵不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。

項目	條件	獎勵上限	細項/應遵行事項	
建築規劃設計	1 建築物鄰8m以下道路境界線退縮	3% (5項以上)	自人行道及高度比檢討範圍外起算，一側退縮2m以上	
	2 建築物與鄰地境界線距離平均寬度達3m		最小淨寬達2m以上者	
	3 留設寬度4m以上供公眾通行之通道且兩端均銜接公設用地或道路 (依法不得廢止或改道之現有巷道不得申請)		2% (4項)	最小淨寬達2.5m以上可設置喬灌木及草坪及合理放置街道傢俱 其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法定規定以上始得申請
	4 集中設置開放空間廣場200m <sup>2</sup> 以上 (住宅區不適用)			任一邊最小淨寬達8m以上，且長寬比不得超過3 留設法空後另增設無償提供公眾使用對外開放
	5 建築物地面層鄰接公共空間側留設供公眾使用之挑高半戶外空間		1% (3項)	標下淨高達6m以上、面積36m <sup>2</sup> 以上、任一邊最小淨寬6m以上、長寬比不得超過3 位於商業區應設置於街角
	6 建築物斜對角距離平均未超過45m			倘超過45m以設計規劃建物立面避免形成連續性牆面
	(二) 設置雨水流出抑制設施 - 達法定雨水貯留量二倍以上	1%		
	(三) 面臨沿街面(註)留設供人行走之地面道路或騎樓 - 各部分淨寬度均達2m以上至6m以下	依面積	具延續性並配合周遭街廓整體考量，無遮簷部分滲透設計(建築師簽證) 其他法令、都計、土管規定留設者，須留設法規以上始得申請	
	(四) 符合審議會歷次會議通案重要審議原則 - 建築設計類	3%	建築設計類別全部審議原則	
	(五) 屋頂平臺及立面垂直綠化 達各類建築基地綠覆率	2倍以上 1.8倍以上未滿2倍 1.6倍以上未滿1.8倍	4% 3% 2% 擇一適用	依臺北市新建建築物綠化實施規則 屋頂平臺及立面垂直綠覆面積占總綠覆面積1/2以上者
改善都市環境	協助基地同街廓或毗鄰街廓騎樓、無遮簷人行道整修順平	0.25% (一棟建築物)	取得土地建物全體所有權人同意施作及自行維護管理文件 毗鄰街廓指基地所有座落街廓相鄰計畫道路之對側街廓	
新技術應用	提供充電汽車及機車停車位數-法定停車位百分之三	1%		
促進都市更新	(一) 提供經費予本市都市更新基金	依公式	獎勵容積=(基金金額)/(事計報核日當期建築基地平均公告土地現值x0.7)	
	(二) 四、五層合法建築物屋齡30年以上無電梯或法定停車位低於戶數7/10者	2%、4% (依建物基地) 擇一適用	依該棟建物坐落建築基地基準容積2%(四樓)、4%(五樓)	

註：沿街面：都市計畫道路、公共設施或指定建築線之既成巷道。

資料來源：709 專案辦公室編輯|112年第2版

# 評價基準日

## ●價格日期

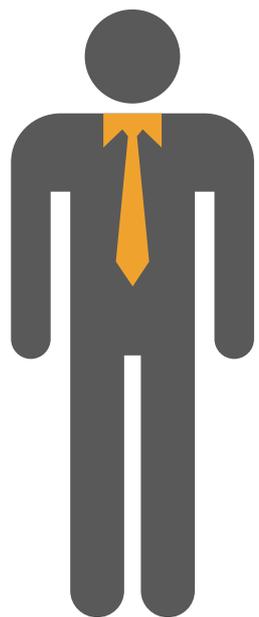
由於房地產市場及物價波動，故須訂定價格日期為權變分配基準。都市更新權利變換估價是查估「**評價基準日**」當時的價格，依法評價基準日係由實施者定之，但其日期限於**權利變換計畫報核日前六個月內**。

**法源：**都市更新權利變換實施辦法第13條

所定評價基準日，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**。但本辦法中華民國九十六年十二月十八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。



# 領銜估價師在都市更新中所扮演角色



1

權利變換過程中擔任客觀中立第三人角色



2

協助估價原則與條件的訂定



3

評估更新前土地所有權人及權利變換關係人權利價值及權利價值比例



4

更新後各戶建物(含車位)之權利價值



5

配合都更案相關權利變換計畫說明會、公聽會及相關審議會等法定會議之列席說明



律邦 資料來源：連邦不動產估價師聯合事務所  
LinkU

# 權變估價常見問題

## ●更新前區分所有建物價值評估

頂樓加蓋?



1樓增建?



裝潢?  
其他增建?  
套房收益?



圖片為google截圖非任何案件僅作為教學說明使用

~「臺北市都市再生學苑」~  
112年都市更新重建系列講座

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

執行單位



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

# 權變估價常見問題

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。



# 權變估價常見問題

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。

估價技術規則103條 附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估為原則

合法建物與  
舊違章建物  
補償

## 都市更新條例第57條規定

...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....

## 都市更新條例第62條規定

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....





~~簡報結束×QA時間~~

~「臺北市都市再生學苑」~  
112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