

新北市新店區安和段144地號等2筆土地 都市更新會

權利變換座談會

主講者：吳定安 顧問
規劃公司：客觀創新服務(股)公司



參考資料：都市更新重建教育訓練

都市更新估價

課程講師| 連琳育估價師

現 職| 連邦不動產估價師事務所 所長



簡報大綱

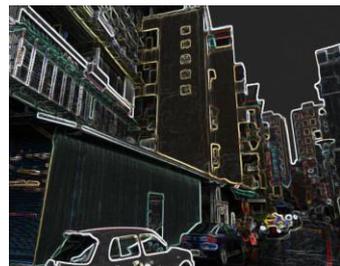
壹、小故事大啟示

- 權利變換估價常見問題

貳、都市更新權利變換案例實戰演練

- 了解更新前後之權利價值評估方式及過程並進行雙向討論

小故事大啟示-權利變換估價常見問題



我可以分到幾坪?

我們家有未登記的附屬建物、地下室、露臺等.....

為什麼樓上小王家比我家的價值還高?



當初我買的價格就是比樓下的高?



土地是哥哥的，房子是我的要怎麼分?

我們家房子最近才花大錢裝修?

我頂樓有加蓋?

你們估價師到底怎麼估的?

我們家的價值為何要由你們估價師決定?

我們家的價值為何要由你們估價師決定？

我可以自己選估價師嗎？

•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...

- 依照**都市更新權利變換實施辦法第六條**規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。
- 前項專業估價者，指不動產估價師或其他依法律得從事不動產估價業務者。
- 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。

我可以分到幾坪？
你們估價師到底怎麼估的？

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



我可以分到幾坪？
你們估價師到底怎麼估的？

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

我可以分到幾坪？
你們估價師到底怎麼估的？

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

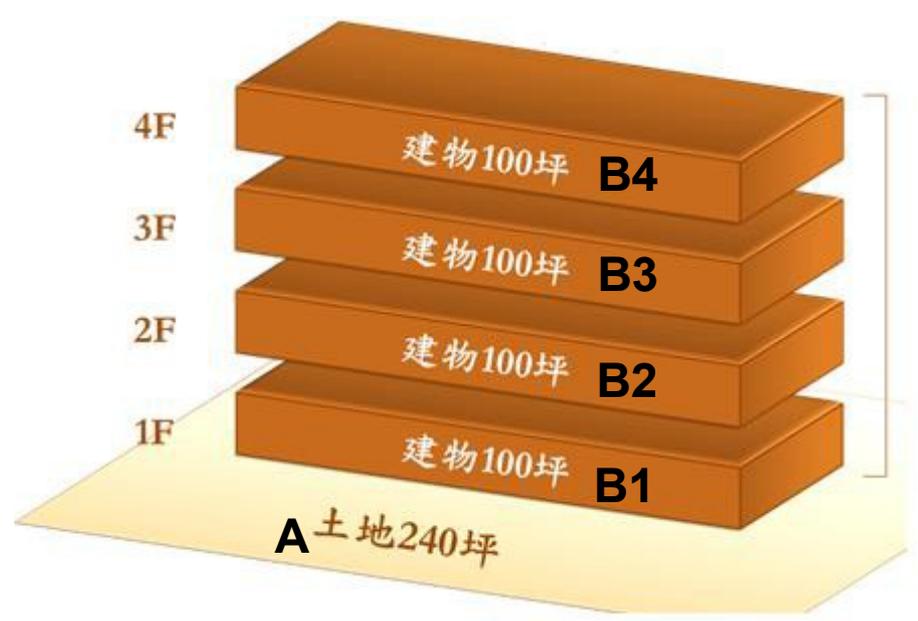
備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

www.hondapac.com.tw

為什麼樓上小王家比我家的價值還高？

土地是哥哥的，房子是我的要怎麼分？

更新前總價值1,000萬



第一類型

- A 小美
- B4 小美
- B3 小美
- B2 小美
- B1 小美

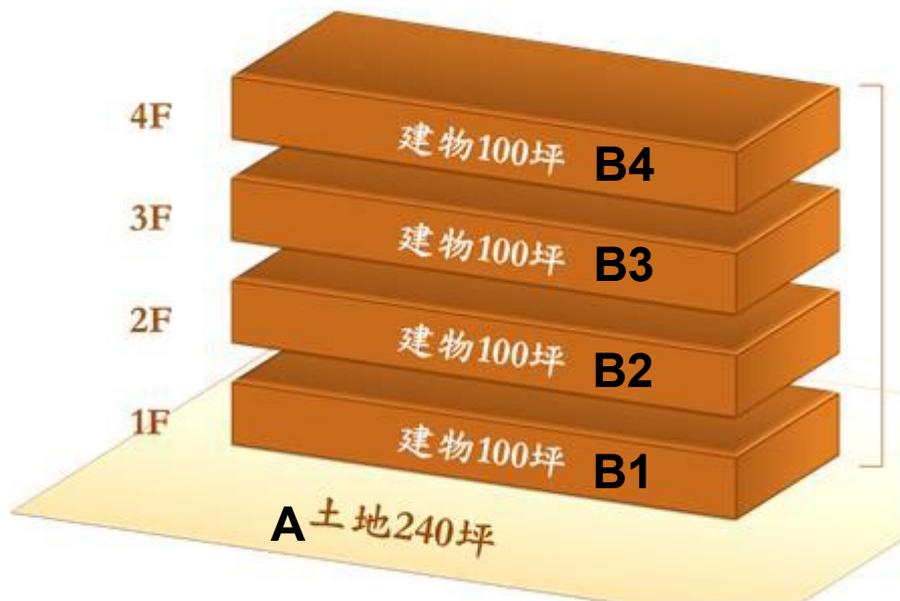
第二類型

- A 小帥
- B4 小美
- B3 小美
- B2 小美
- B1 小美

為什麼樓上小王家比我家的價值還高？

當初我買的價格就是比樓下的高？

更新前總價值1,000萬



第二類型

A	小愛	B4	小大
		B3	小家
		B2	小都
		B1	小美

第三類型

A4	小大	B4	小大
A3	小家	B3	小家
A2	小都	B2	小都
A1	小美	B1	小美

我們家房子最近才花大錢裝修？

我頂樓有加蓋？

- 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**。

- 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。

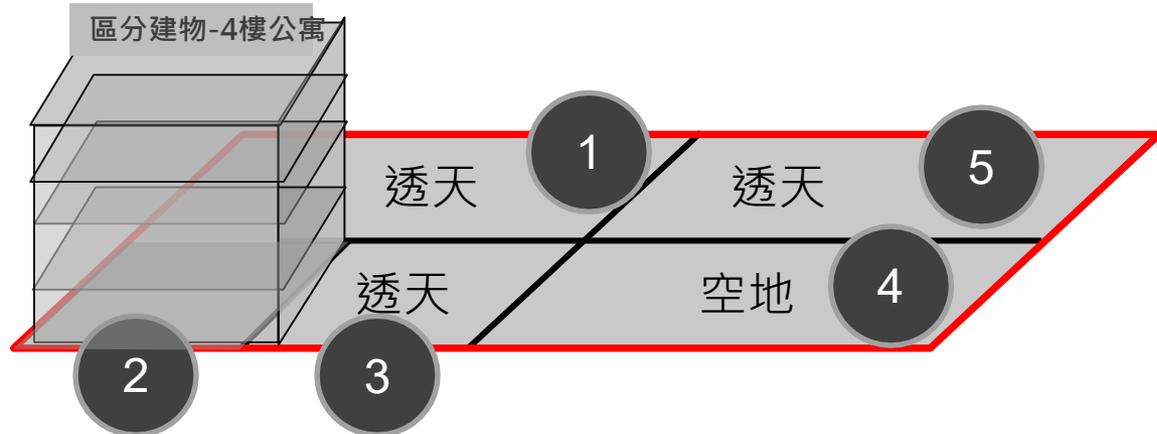
我們家有未登記的附屬建物、地下室、露臺等.....

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，可進行登記的情況依據建坪價格進行評估；不可登記的情況則考量使用效益進行建坪單價調整。
- 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。

都市更新權利變換案例實戰演練

● 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。

都市更新權利變換案例

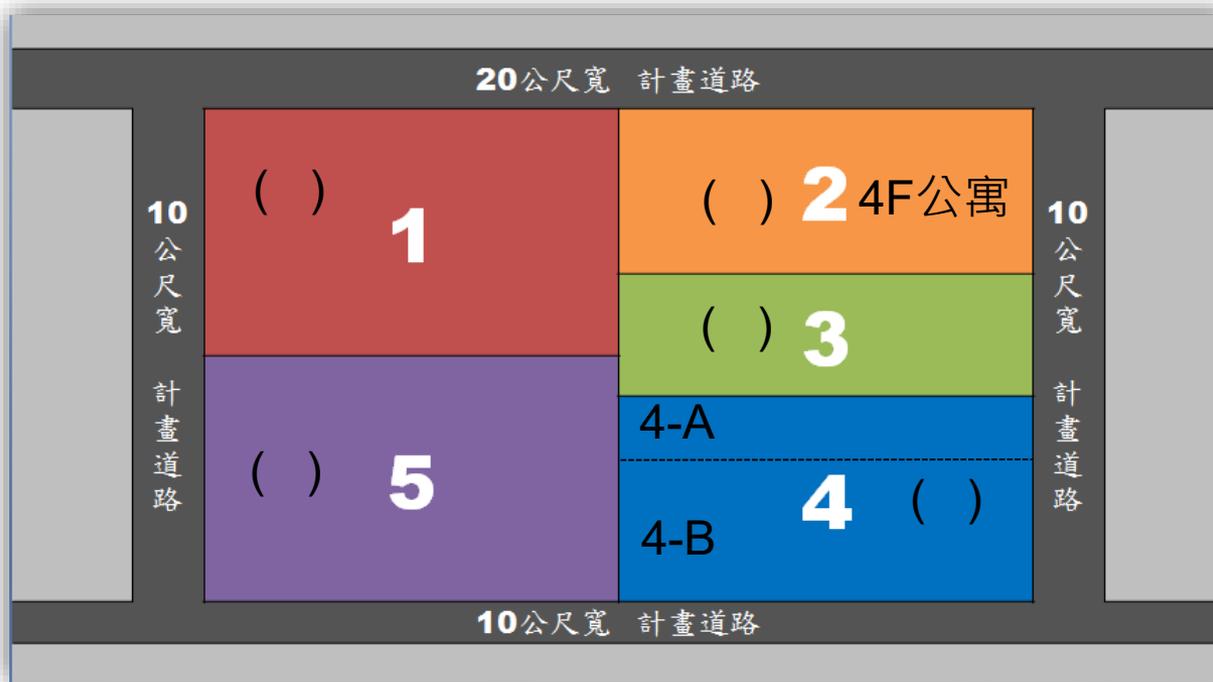
第一步驟：分宗

第二步驟：更新前各宗土地價值評估

第三度驟：更新後建物價值評估

都市更新權利變換案例

第一步驟-分宗



第一步驟參考依據：更新前、更新後

●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。 **4**
- 為同一張建築執照或使用執照時，得視為同一筆土地 **2**
- 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....

第一步驟參考依據

●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。

第二步驟-更新前各宗土地價值評估

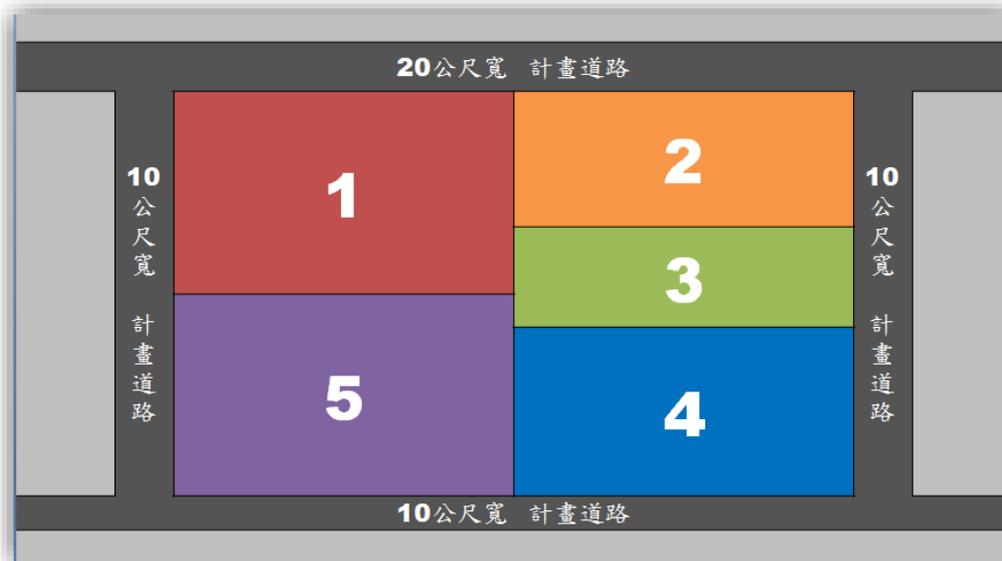
2-1.更新前各宗土地價值評估

- 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																			

第二步驟-更新前各宗土地價值評估

地號	使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	面積 (坪)	地形	主要面寬 (M)	主要臨路路寬	臨路數
1	第三種住宅區	45%	225%	360	長方形	20	公尺	
2	第三種住宅區	45%	225%	240	長方形	20	公尺	
3	第三種住宅區	45%	225%	180	長方形	6	公尺	
4	第三種住宅區	45%	225%	300	長方形	20	公尺	
5	第三種住宅區	45%	225%	360	長方形	20	公尺	
				1440				



第二步驟-更新前各宗土地價值評估

地號	面積 (坪)%	地形%	主要面寬 (M)%	主要臨路路寬 %	臨路數%	調整率 合計 (%)
1	0%	0%	0%	0%	0%	100%
2						
3						
4						
5						

面積(坪)	調整率%
350坪以上	0%
300~350坪	%
200~300坪	%
200坪以下	%

地形	調整率%
長方形	0%

主要面寬(M)	調整率%
優	0%
佳	%

主要臨路路寬	調整率%
20公尺	0%
10公尺	%

臨路數	調整率%
2面	0%
1面	%

第二步驟-更新前各宗土地價值評估

●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)	合併前各筆土地價值比例(%)	
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%	

第二步驟-更新前各宗土地價值評估

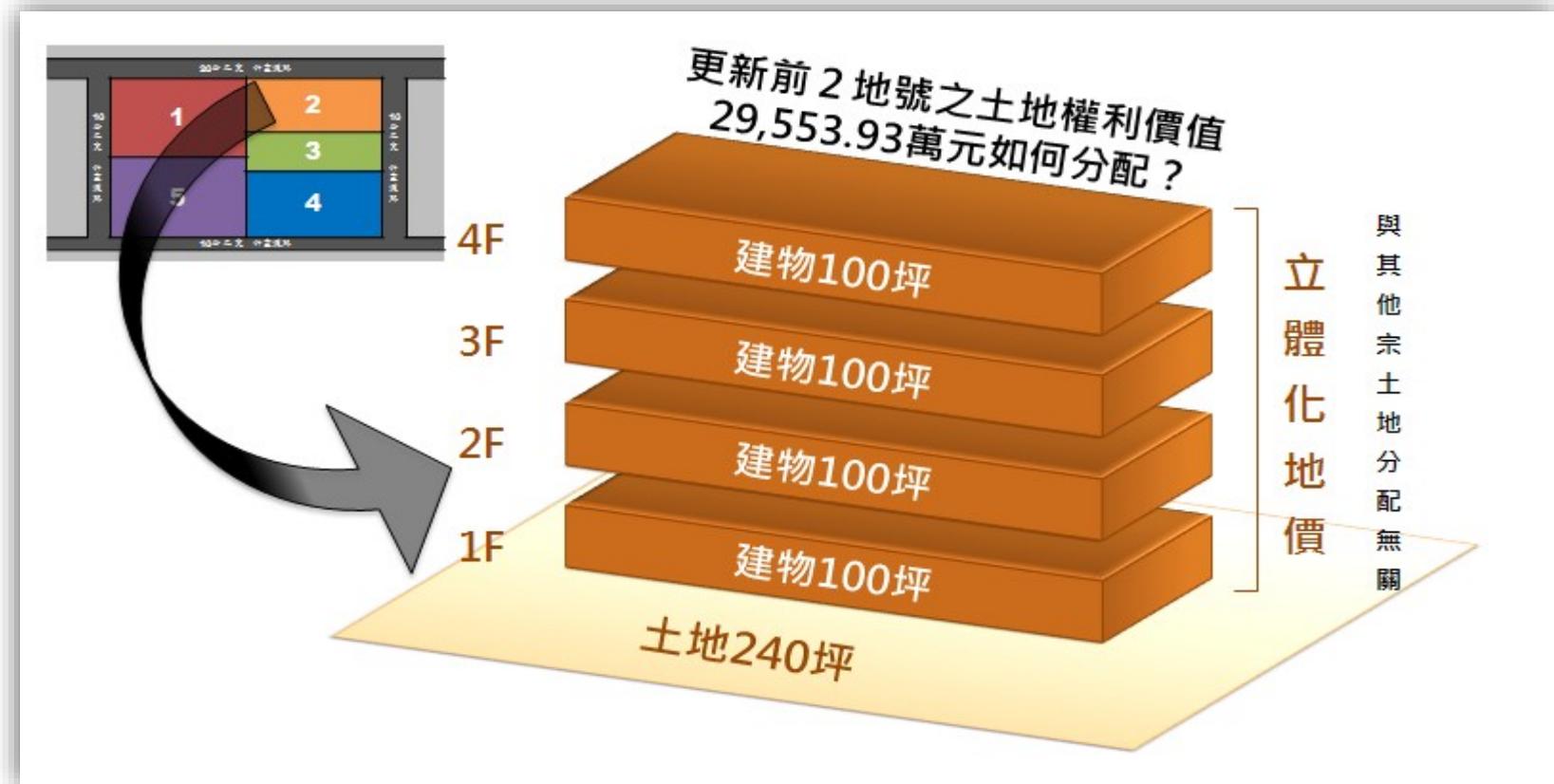
●更新前各宗土地價值評估-歸地

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%

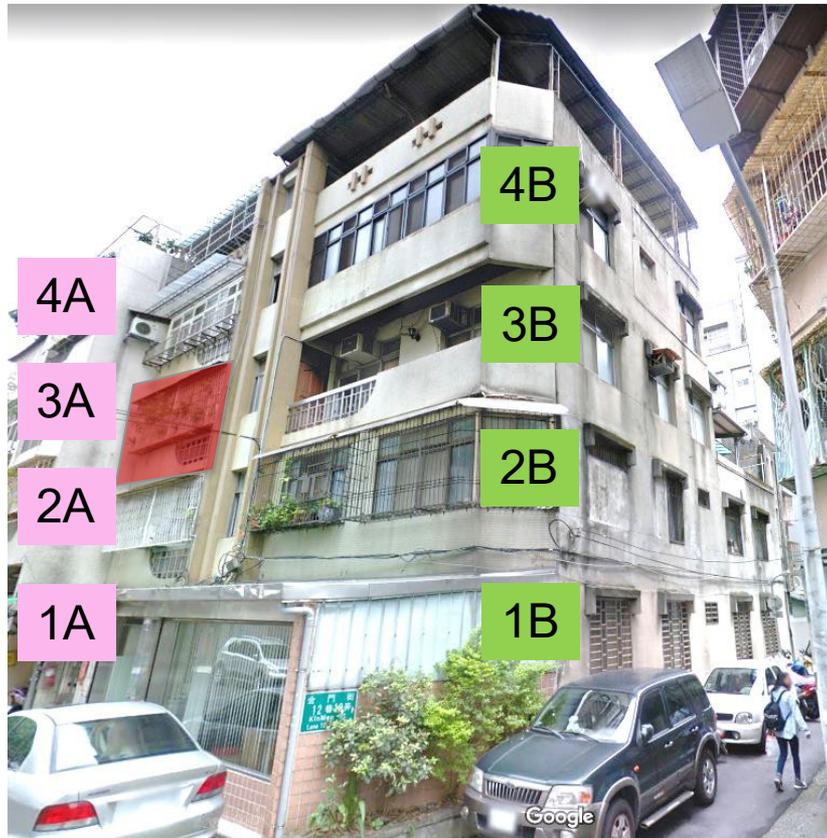
第二步驟-更新前各宗土地價值評估

2-2.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？



第二步驟-更新前各宗土地價值評估



手作

雙併4樓公寓(區分所有建物)

格局一樣

4A	%	%	%	%	4B	
3A	100%	0%	0%	%	%	3B
2A	%	%	%	%	%	2B
1A	%	%	%	%	%	1B

6M

10M

第二步驟-更新前各宗土地價值評估

2-3.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	樓層	更新前 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	29553.93

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。

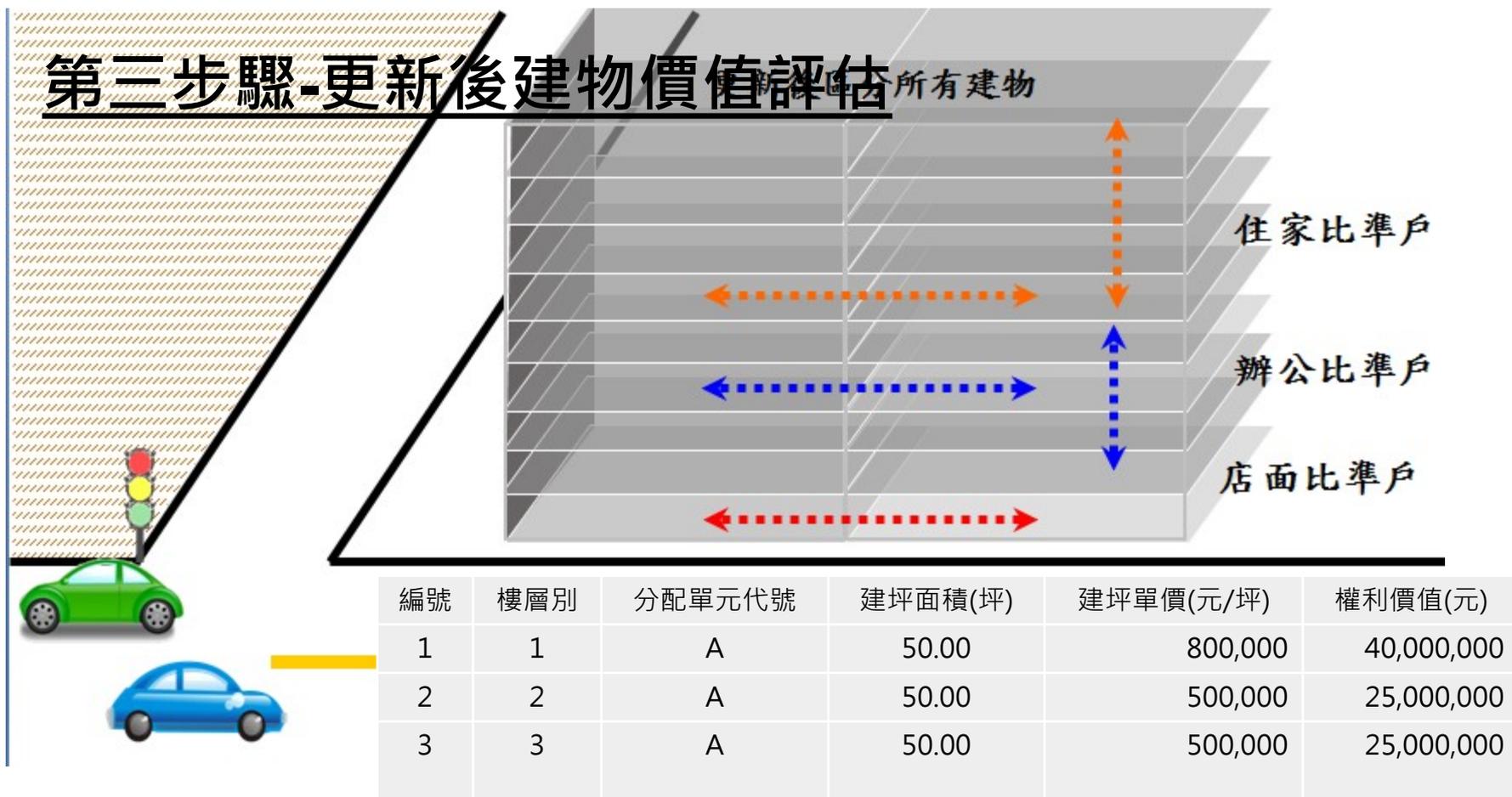
第二步驟-更新前各宗土地價值評估

●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%

●更新後建物價值評估

- 區分建物樓層別效用比及位置差異決定



第三步驟-更新後建物價值評估

●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

提供資金者如何參與分配?

1. 營建署表示實施者外之提供資金者，亦可參與分配【內政部營建署90.5.18九十署都字第025335號函】
2. 出資者之資格:出資者並無資格限制，因此土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或其他投資者均可提供資金做為共同負擔費用，且參與更新後建築物及土地之分配。【內政部營建署94.6.13內授營都字第0940006760號函】、【內政部營建署90.10.11九十營署都字第058445號函】
3. 出資者之分配方式:出資者與地主之拆分方式，原則仍應須依條例第31條規定，地主分回更新後價值扣除共同負擔之值；實施者與出資者依兩者之出資比分回共同負擔折價抵付之房地。出資者獲配之價值與實施者獲配之價值，合計應等於共同負擔。至於出資者與實施者間如何分配，是否一定要依出資比例分配案內折價抵付之房地，主管機關則無需過問。

提供資金者如何參與分配?

4. 出資者原則無優先選配權：出資者選取之房地，係在實施者分配到共同負擔折價抵付的房地中，與實施者依出資比例來選配。就是說，出資者選取房地先順序，並非與地主同一時間選配。若未依權利變換實施辦法第11條先行協商選配方式，則是等地主選配完畢後，地主選剩的，始由出資者與實施者選配。
5. 出資者之登記：出資者，因屬條例第3條有關權利變換定義中之關係人，故得名列分配清單中。(相對的例子是，違章建築戶原則不得名列分配清冊，僅能於清冊中，在實施者分配到的房地表列後方，已註記之方式載明「違章建築戶所分到的房地，是在實施者取得折價抵付的房地後，再由實施者手中分得」。)
6. 條例第3條第5款明定，實施者得提供資金參與都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。故都市更新會自得參與更新後建築物及土地之分配。

