



# 都市更新權利變換估價

主講人 卓輝華



宏大不動產估價師聯合事務所  
Honda Appraisers Joint Firm



# 都市更新權利變換估價

## ◎師資介紹 卓輝華 簡經歷

- 國立政治大學地政博士候選人
- 中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長
- 台北市不動產估價師公會創會理事長
- 宏大不動產估價師聯合事務所所長
- 宏大資產評估顧問股份有限公司董事長
- 中華民國土地估價學會副理事長
- 中華兩岸暨國際不動產經貿交易促進會副理事長
- 中華民國消費者文教基金會房屋委員會召集人
- 台北大學不動產與城鄉環境系兼任講師
- 台北科技大學建築設計系兼任講師
- 經濟部工業區土地建築物價格審計委員
- 財政部國有財產局估價專家委員
- 台北市不動產估價師懲戒委員會委員
- 台北縣政府都市更新審議委員會委員
- 中國土地估價師協會顧問（大陸）





## 都市更新權利變換估價

何謂：權利變換？ 都市更新條例第三條

係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、他項權利人或實施者  
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及提供資金比例，

分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。





## 權利變換之參與單位

- 土地所有權人 = > 提供土地
- 合法建築物所有權人等 = > 提供建築物
- 他項權利人 = > 提供他項權利
- 實施者 = > 提供資金
- 主管機關 = > 監督審查





都市更新權利變換估價

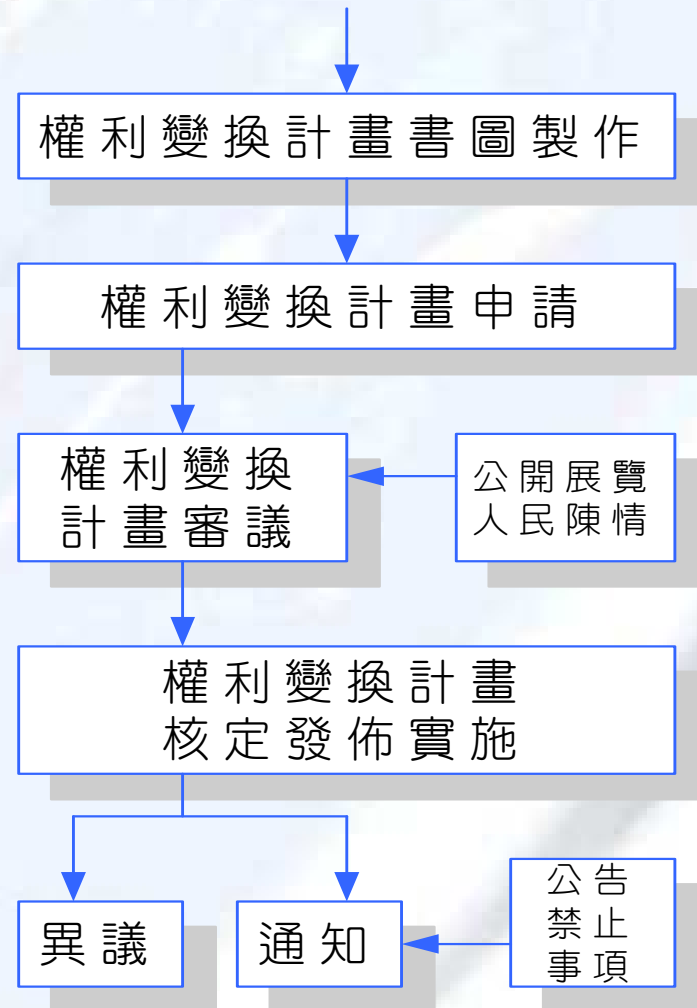
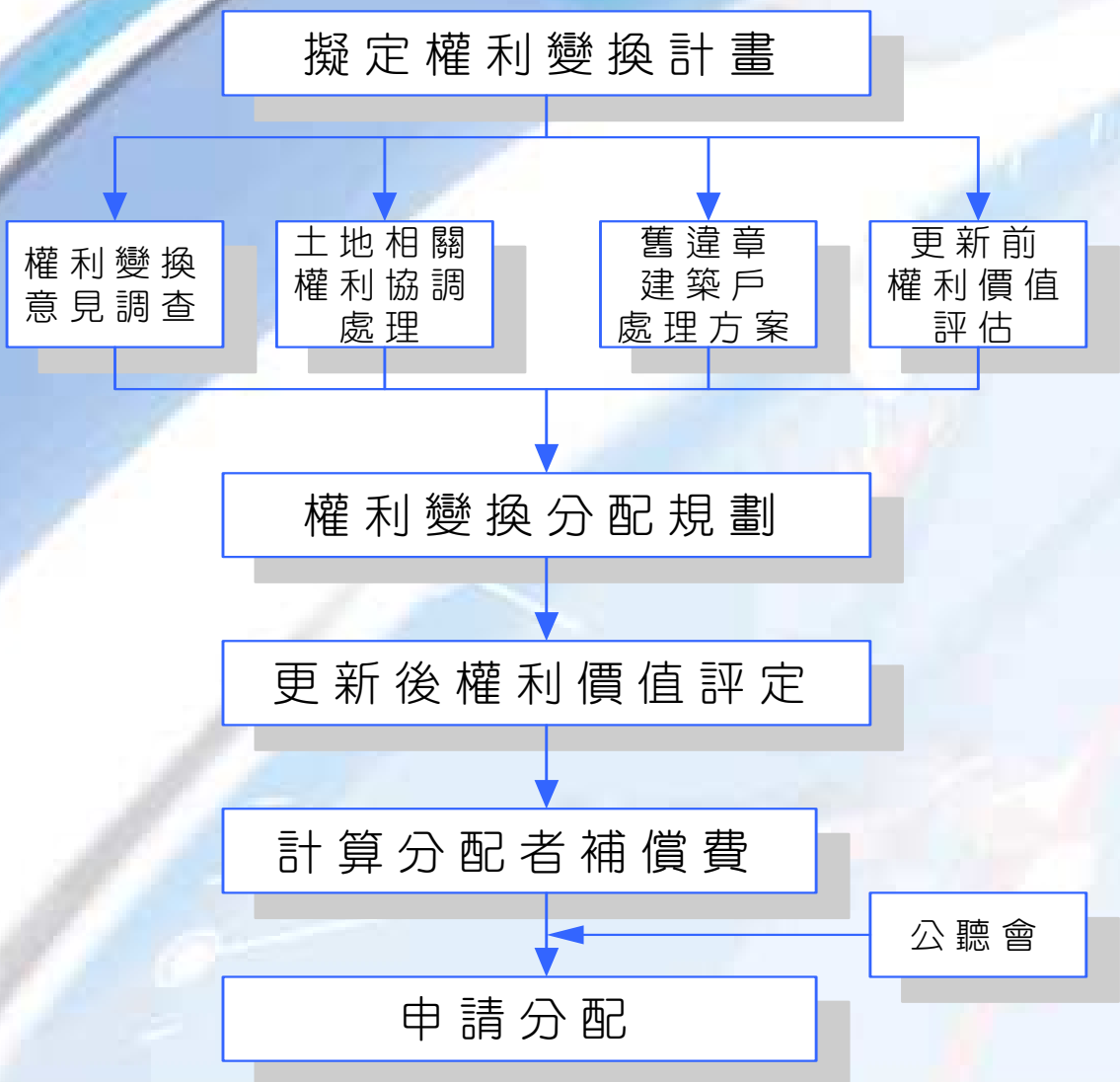
都市更新  
權利變換計劃  
與  
不動產估價



宏大不動產估價師聯合事務所  
HONDA APPRAISERS JOINT FIRM



# 都市更新權利變換估價







### 步驟三：土地相關權利協調處理

- 一、合法建築物所有權、地上權、永佃權與耕地三七五租約：
  - 1、由土地所有權人與權利變換關係人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議。
  - 2、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
  - 3、權利變換關係人可於土地所有權人之土地及建築物權利範圍內，按權利價值占原土地價值比例，參與權利變換分配，而原有之相關權利消滅或終止。

都市更新條例 第三十九條





## 步驟三：土地相關權利協調處理

### 二、耕地三七五租約：

- 耕地三七五租約承租人若不願依規定納入權利變換計畫，可請求出租人給予承租人：
  - 1、改良土地所支付之費用
  - 2、尚未收穫農作物之價額
  - 3、終止租約當期之公告土地現值減除土地增值稅後餘額之三分之一。

耕地三七五減租條例第十七條







## 步驟三：土地相關權利協調處理

### 四、地役權：

- 設定地役權之土地，該地役權消滅。
- 地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償。

都市更新條例 第三十八條





# 步驟五：更新前權利價值評估【4-1】

- 一、更新前權利價值評定方式
- 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。

都市更新權利變換實施辦法第六條





# 步驟五：更新前權利價值評估【4-2】

### ■ 二、評價基準日，

- 1、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。
- 2、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佈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佈日為準。

都市更新權利變換實施辦法第八條





## 步驟五：更新前權利價值評估【4-3】

### ■ 三、提出估價報告書

- 1、更新前土地所有權人及權利變換關係人之權利價值及權利價值比例。
- 2、更新後供分配之建築物及其土地應有部份面積之權利價值。





## 步驟五：更新前權利價值評估【4-4】

- 四、三家專業估價者之估價結果選定
- 1、由實施者協調土地權利人及權利變換關係人選定其中依價之估價結果並應於權利變換計畫書中說明選定估價結果之方式與理由。
- 2、當三家估價結果超出20%以上差距時，依不動產估價師法第41條規定，得請求土地所在地之不動產估價師公會協調；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價。





## 步驟七：更新後權利價值評估

更新後權利價值評估標的為  
權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，  
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。

不動產估價技術規則128條







# 步驟十：申請分配位置

### 更新後土地及建築物分配方式

- 1.分配價值：**權利變換後的土地及建築物扣除折價抵付的共同負擔後，其餘的土地及建築物依各宗土地權利變換前的權利價值比例，分配給原土地所有權人；
- 2.現金補償：**但不願參加分配或應分配的土地及建築物，因未能達到最小分配面積單元，而無法分配時，可以現金補償。
- 3.差額價金：**若分配結果，導致實際分配的土地及建築物面積多於應分配到的面積，則應繳納差額價金；若實際分配到的土地及建築物少於應分配的面積，則應發給差額價金。





## 權利變換異議處理

- 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。
- 前項調解、調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。
- 調解、調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

都市更新條例 第三十二條





都市更新權利變換估價

# 權利變換 估價行政流程

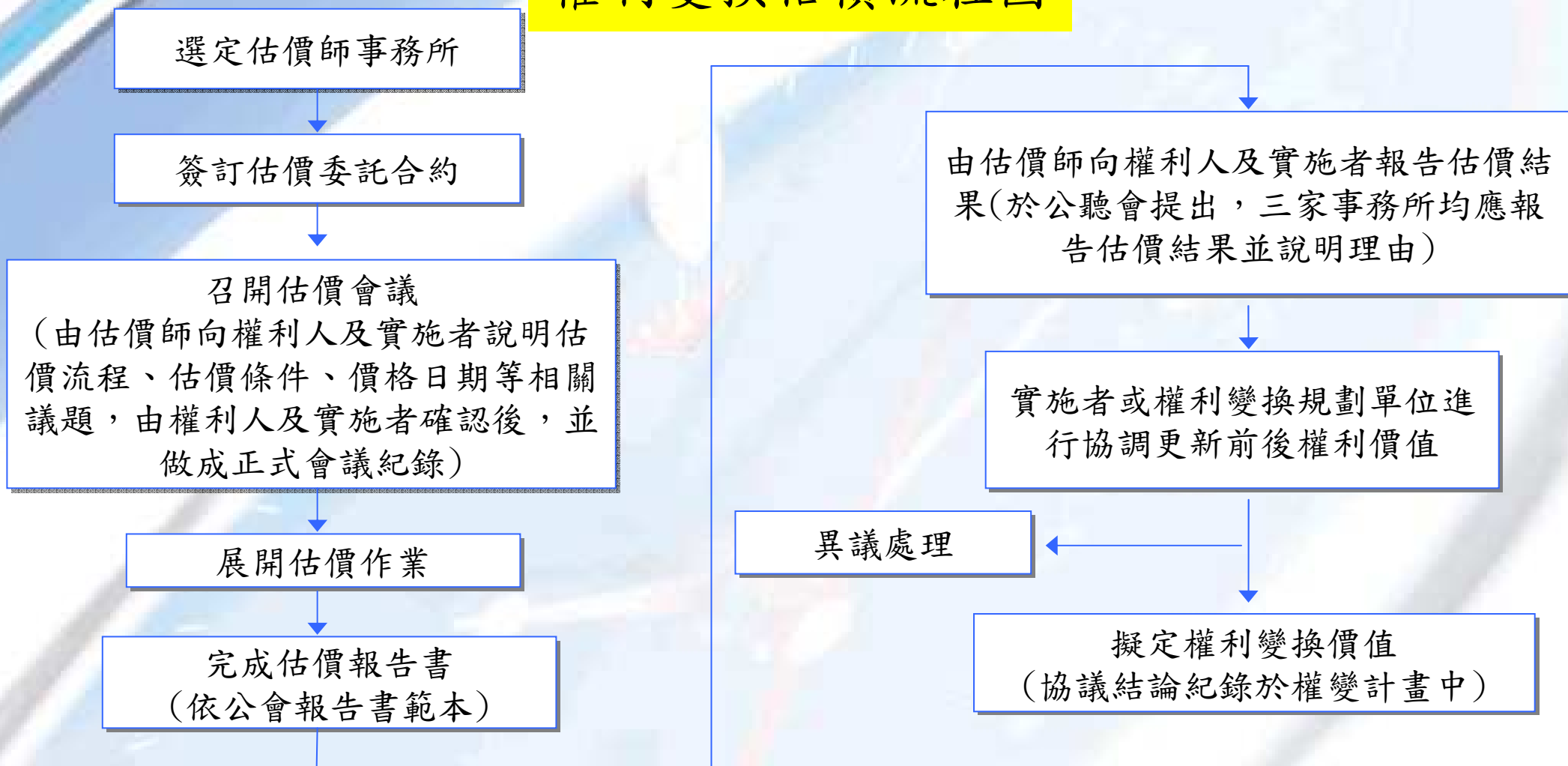


宏大不動產估價師聯合事務所  
HONDA APPRAISERS JOINT FIRM



# 都市更新權利變換估價

## 權利變換估價流程圖





# 選定估價師事務所

- 1、實施者指定熟識之不動產估價師事務所承辦。
- 2、實施者指定有都市更新權利變換估價經驗之不動產估價師事務所承辦。
- 3、實施者依據估價師公會網站上之會員名單，發函給各家不動產估價師事務所，採價格標方式，以報價收費最低者得標承辦。
- 4、實施者熟悉市場行情，於事先敲定權利變換價格水準後，再找不動產估價師配合。
- 5、實施者委請規劃團隊委託估價事宜，規劃團隊依上述原則委託估價事務所。
- 6、遇有公辦都市更新案件時，主管政府機關委請公會推薦一家不動產估價師事務所承辦，另兩家由實施者或規劃單位依上述1-4方式遴選不動產估價師事務所。
- 7、土地權利人請數家不動產估價師簡報後，投票決定，並推薦給實施者。





# 選定不動產估價事務所之方式

(一)、維持現狀，由實施者或其規劃團隊，主導三家不動產估價師事務所之選定與委託事宜。

其優點是估價委託事宜之效率性較高；缺點是擔心實施者會主導估價條件並以自己最大利益考量。

(二)、三家不動產估價師事務所分別由主管機關、實施者與權利人，各決定一家，再以實施者名義委託。

其優點是具有公平客觀之推薦；缺點是同一估價委託事宜，卻要主管機關、實施者與權利人重複作業







# 選定不動產估價事務所之方式

(三)、政府機關與實施者共同主導與委託，即政府主管機關以發函公會方式，請公會指派一家不動產估價師事務所承辦；另外兩家，由實施者決定並負責委託事宜。

優點是政府介入主導與監督，且由公會指派之估價師事務所較為公正客觀  
缺點是同一估價委託事宜，卻要主管機關與實施者重複作業。

(四)、三家不動產估價師事務所，一律由實施者發函公會，並由公會指派三家會員參與估價。

優點是估價委託事宜之效率性較高；

缺點是擔心由公會指派，其實與委託同一家相似，失去委託三家估價單位之意義。





## 公會之建議

- (一) 公辦都市更新者，其中一家由主管機關發函公會，委託由公會選任之輪值估價師事務所擔任，其餘兩家則交由實施者選任。
- (二) 自辦都市更新者，其中一家由主管機關建議實施者發函委託公會選任之輪值估價師事務所擔任，其餘兩家則交由實施者或相關權利人選任





## 簽訂估價委託合約

- 實施者為委託人之課題
- 委託方為實施者，委託者與受託者有直接契約關係
- 所得到的資訊均為實施者提供，資訊有否偏頗之疑？
- 實施者是否對自己權益會多一些要求？
- 不動產估價結果僅向委託人做詳細報告是否合宜？





# 委託人，應經其他兩造之同意

- 事實上，任何不動產估價案件，不動產估價師應可接受任何一方之委託；
- 然而權利變換估價，影響到相關確定的權利人之權益
- 如果任何一方擔任委託人，能經過他造之同意簽訂估價委託契約，並提供相關資料，應是較為周全之辦法。





# 確定估價條件之方式

- 1、實施者或規劃團隊，依據不動產產籍資料，自行認定估價條件，並於簽定估價委託書上確認。
- 2、不動產估價師依據估價理論與經驗，自行判定估價條件
- 3、實施者徵詢權利人意見後，以書面告知不動產估價師相關之估價條件。
- 4、由不動產估價師協助實施者釐清與確定估價條件，並經權利人同意後，作為不動產估價基礎。
- 5、於簽定估價委託書後，由實施者召開估價會議，於會中達成估價條件共識，作為不動產估價基礎。





# 另一種建議

- 由不動產估價師協同實施者，根據都市更新單元內土地與合法建築物之權利與個別因素，訂定初步之估價條件內容。
- 實施者於舉辦都市更新，向權利人爭取簽訂更新同意書時，個別徵詢權利人有關估價條件之意見；
- 之後，於權利變換估價時，以法定程序之方式，由實施者召開估價會議，於會中達成估價條件共識，並做成會議紀錄，以為不動產估價之基礎。







## 召開估價會議

- 由估價師向權利人及實施者說明估價流程、估價條件、價格日期等相關議題，由權利人及實施者確認後，並做成正式會議紀錄)





# 由估價師向權利人及實施者報告估價結果

決定更新前後權利價值前，  
應以說明會或公聽會方式，  
由三家估價師事務所  
向實施者與權利人提出個別估價成果之報告。





## 實施者或權利變換規劃單位進行協調更新 前後權利價值

- 1、更新前後權利價值，可由實施者或權利人共同選定其中一家之估價結果，或採其中兩家或三家之估價決定之。
- 2、更新前後權利價值，得依據說明會或公聽會參與權利人之相關意見，再由實施者依據三家之估價結果，擬訂權利價值
- 3、實施者進行協調更新前後權利價值





## 擬定權利變換價值 (協議結論紀錄於權變計畫中)

- 1、選定方式與程序，應於權利變換計畫書中載明。
- 2、實施者依據估價結果擬訂之權利價值，應於權利變換計畫書中載明





都市更新權利變換估價

# 權利變換 估價實務



宏大不動產估價師聯合事務所  
HONDA APPRAISERS JOINT FIRM



# 以土地權利為核心之價值分配

都市更新條例39條

### ■ 由土地所有權人協議處理其他相關權利：

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。

### ■ 協議不成時由實施者估定之。

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。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。







# 估價情況一：更新前素地之估價

## ■ (二)更新前土地價值評估

### 步驟一：合併前土地價格評估

(1)比準地之分析：說明選定理由及個別條件分析

(2)比準地估價方法之選定：

比較法及成本法之土地開發分析

(3)比準地價格評估過程

(4)比準地價格決定理由

(5)合併前各筆土地價值推估

(6)合併前各筆土地權利價值比例計算





## (二)更新前土地價值評估

- 步驟二：合併後土地價格評估
- 步驟三：以合併前各筆土地價值比例，分配合併後土地價格
- 《注意須知》依不動產估價技術規則第84條規定，數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格。





# 情況二：更新前為區分所有建物之估價

- (一) 具經濟效益之區分建物估價
- 權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之土地價值比率及建物價值比率，分算各區分所有建物房地總價之土地權利價值及建物權利價值（不動產技術規則125條）
- 公式如下：
  - ◎ 各區分所有建物之土地權利價值 =
    - 各區分所有建物房地總價 × 土地價值比率
  - ◎ 各區分所有建物之建物權利價值 =
    - 各區分所有建物房地總價 × 建物價值比率





# 情況二：更新前為區分所有建物之估價

◎土地價值比率＝

素地單價×基地總面積 / 【素地單價×基地總面積＋  
營造或施工費單價×(1-累積折舊率)×全棟建物面積】

◎建物價值比率＝

營造或施工費單價×(1-累積折舊率)×全棟建物面積 /  
【素地單價×基地總面積＋營造或施工費單價 ×  
(1-累積折舊率)×全棟建物面積】





### 情況三：更新前為區分所有建物之估價

#### ■（二）低度利用之區分所有建物估價

權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：（不動產技術規則126條）

- a. 先依125條計算土地價值比率。
- b. 未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值＝  
未達法定容積之各區分所有建物房地總價×土地價值比率





### 情況三：更新前為區分所有建物之估價

#### ■ (二) 低度利用之區分所有建物估價

c. 各區分所有建物土地權利價值比率＝

未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值 / 未  
達法定容積之各區分所有建物土地權利價值總價

d. 各區分所有建物土地權利價值＝

區分所有建物坐落基地之素地總價值 × 各區分所有  
建物土地權利價值比率







### 情況四：更新前權利變換關係人權利價值評估

#### (一) 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，作為合法建築物所有權人權利價值。



# 情況四：更新前權利變換關係人權利價值評估

## (二)地上權權利價值評估

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。



# 更新後權利價值評估

更新後權利價值評估標的  
為權利變換後區分所有建物及其土地應有部份，  
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。

不動產估價技術規則128條





簡報完畢  
敬請指教

