

都市更新前後權利估價 之理論與實務

簡 報

主講人： 陳 湛

簡 報 內 容

壹、權利變換的意義與原則

貳、權利變換估價的執行

壹、權利變換的意義與原則

一、何謂權利變換

二、權利變換的目的與內涵

三、權利變換之主體及關係人

四、權利變換的分配原則

五、各關係人之權利處理規定

一、何謂權利變換

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。(3-1-5)

二、權利變換的目的與內涵

權利變換的目的

係透過公開、公正的方式，處理相關權利人的產權、建物土地分配，以互助合作的方式實施都市更新

二、權利變換的目的與內涵

權利變換的內涵

- 其精神類似立體之市地重劃或法制化的合建
- 合建為私契，各戶條件不一；權利變換條件公開一致
- 市地重劃分回土地，權利變換則分回土地及房屋

三、權利變換之主體及關係人

權利變換之主體

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例，分配與原土地所有權人。(31-1)

三、權利變換之主體及關係人

權利變換關係人

係指依本條例第三十九條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約承租人。

三、權利變換之主體及關係人

其他權利關係人

土地改良物及建築改良物所有權人

土地及建築物之承租人

地役權人

抵押權人或典權人

占有他人土地之舊違章建築戶

四、權利變換的分配原則

(一)同意參與更新且願意分配房地者

依更新後應分得權利價值參與分配房地，並依實際分配與應分配價值差額找補價金。

四、權利變換的分配原則

(二)同意參與更新且願意分配房地
但應分配之土地及建築物因未
達最小分配面積單元者

依其更新前權利價值領取補償金

四、權利變換的分配原則

(三)同意參與更新但不願意分配
房地者

依其更新前權利價值領取補償金

四、權利變換的分配原則

(四)不同意參與更新者

依其更新前權利價值領取補償金

四、權利變換的分配原則

(五)實際分配與應分配之差異處理

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。

五、各關係人之權利處理規定

(一)權利變換關係人之權利處理

1. 由土地所有全人與權利變換關係人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

五、各關係人之權利處理規定

(一)權利變換關係人之權利處理

2. 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，按各權利變換關係人之權利價值占原土地價值比例，分配予各該權利變換關係人，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。

五、各關係人之權利處理規定

(二)其他權利關係人之權利處理

1. 土地改良物及建築改良物所有權人之權利處理

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查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

五、各關係人之權利處理規定

(二)其他權利關係人之權利處理

2. 租賃權人之權利處理

(1) 契約有約定者從其約定。

(2) 出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償

五、各關係人之權利處理規定

(二)其他權利關係人之權利處理

2. 租賃權人之權利處理

(3)其他之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

(4)出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理。

五、各關係人之權利處理規定

(二)其他權利關係人之權利處理

3. 地役權人之權利處理

- 權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。
- 前項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。

五、各關係人之權利處理規定

(二)其他權利關係人之權利處理

4. 抵押權人或典權人之權利處理

- (1) 自行協議消滅
- (2) 由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。
- (3) 權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參與分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償或回贖。

五、各關係人之權利處理規定

(二)其他權利關係人之權利處理

5. 占有他人土地之舊違章建築戶

- 實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核

6. 原土地或建築物如經法院查封、假扣押、假處分或破產登記者，不得合併分配。

貳、權利變換估價的執行

- 一、權利變換與權變估價之流程
- 二、更新前土地權利價值評估
- 三、更新後分配單元價值評估
- 四、如何選定鑑價結果

一、權利變換與權變估價之流程

- (一)更新前土地權利價值評估
- (二)計算各土地所有權人之權利價值比例
- (三)更新後各分配單元價值評估
- (四)計算共同負擔
- (五)房地抵付共同負擔費用
- (六)更新後價值分配
- (七)差額價金找補

二、更新前土地權利價值評估

- (一)權利價值之內涵
- (二)權變估價特性
- (三)更新前土地權利價值取決之原則
- (四)更新前估價之影響
- (五)權利變換估價與一般估價之差異
- (六)更新前權利估價之前提
- (七)更新前權利估價之方法

(一)權利價值之內涵

- 價值源自於俱有經濟效用之權利
- 權利主要源自於法令規定

法律未規定或無法規範者宜按下述原則判定

- 1.經由私人契約取得的權利。
 - 2.其他相關權利人的同意或默認。
 - 3.社會一般公認或約定成俗的習慣。
- 如均不符合上述要件者，其權利是否存在？
或屬有瑕疵，則應詳加分析探討。

(二) 權變估價特性

1. 特性一：計算比例（比例概念）

- 估價目的

- 計算更新前各宗土地相對價值(比例關係)
- 依價值比例負擔共同負擔費用
- 依價值比例分配更新後價值

2. 特性二：計算額度（機會成本概念）

- 估價目的

- 計算更新前各宗土地絕對價值(額度)
- 依更新前權利價值發放不參與者補償金

(三)更新前土地權利價值取決之原則

1. 計價基礎

- 更新前土地現況使用下之價值
- 素地價值

2. 價值取決之原則

- 兩者取其高

(四)更新前估值之影響

1. 法規規定

- 依權利價值比例共同負擔更新總費用
- 更新後依權利價值比例分配

2. 估價標的

- 更新前土地價值(權變辦法第6條)
- 權利變換關係人之權利價值(更新條例第39條)
- 不包括抵充公共設施之土地(更新條例第30條)
- 不包括地上物之殘餘價值(此部分由實施者查估之,更新條例36條)

3. 用途與影響(雙重性質)

- 對參與分配者而言:計算所有權人權利價值比例
- 對不參與分配者:計算補償金發放額度(權變辦法第7-1條)

(五)權利變換估價與一般估價之差異

	一般估價	權利變換
委託人	地主或權利人直接委託	實施者
勘估標的	多為單一所有權人、單一標的	多為多數所有權人、多數標的
估價目的	求取地主或委託人最大利益	求取各權利人間公平之權利比例 作為發放補償金之基準
估價方法	透過成本法、比較法等方式，以歸納勘估標的價格	透過成本法、比較法等方式，以歸納勘估標準宗地標價格後，再演繹推估其他勘估標的之價值

(六)更新前權利估價之前提

1. 區分所有建物土地估價(依營建署94.5.12會議結論)
2. 道路地估價
3. 法定空地上停車位使用權
4. 更新事業中都市計畫變更之估價
5. 原建物容積高於基準容積估價

1. 區分所有建物土地估價

■ 估價過程

- 拆算整棟大樓土地及建築物價值之比例
- 各區分所有權人房地綜合體估價
- 依土地建築物價值比例拆算個別所有權人價值
- 土地持分超過合理比例以持有期間所增繳地價稅予現金補償並列入共同負擔

2. 道路地估價

■ 都市計畫道路用地：

- 依當期公告現值評估或加成評估
- 如可容積移轉則依容積量評估

■ 建築用地之既成道路：

- 依素地價折價修正

3. 法定空地上停車位使用權

- 非屬更新條例31條及39條所定參與權利變換分配之權利，不得列為更新前權利價值
- 約定專用或其他合法專用權者，宜由實施者給予現金補償並列入共同負擔

4. 更新事業中都市計畫變更之估價

- 都市計畫變更(無論主要計畫變更或細部計畫變更)應視為都市更新事業的一部分
- 更新前權利價值之估計應以都市計畫變更前之使用分區估價
- 法令盲點：
 - 評價基準日以權利變換計畫送件前六個月為準
 - 主要計畫變更程序在更新事業計畫申請之前完成

5. 原建物容積高於基準容積估價

■ 法源

－ 更新條例49條第1項第1款：

實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於法定容積者，得依原建築容積建築。

－ 都市更新容積獎勵辦法第4條

…給予獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

－ 營建署函釋(94.5.12)：

…容積獎勵上限自得以更新前各該建築基地擇優計算後加總。

5. 原建物容積高於基準容積估價

■ 估價原則

- 為維持更新前後估價原則一致性，更新前之土地價值應考量原容積高於法定容積之狀況
- 原容積高於法定容積之更新前土地價值應以原容積計算更新前權利價值
- 更新前權利價值若未考量原容積，會造成高樓土地的權值比例縮水，而低矮建物的土地權值膨脹之不公平現象

(七)更新前權利估價之方法

1. 土地以比較法及土地開發分析法評估
2. 房地結合體以比較法及收益法評估
3. 建築物以成本法評估
4. 權利以Inwood法評估
5. 其它特殊須折價的情況則可採複利現價率計算(既成巷道、畸零地、被占用)

三、更新後分配單元價值評估

- (一)更新後估價
- (二)權利變換共同負擔之內容
- (三)更新後價值之分配
- (四)更新後總價值之估價趨向與分配結果
- (五)未來市場因素對更新後估價之影響

(一)更新後估價

1. 估價標的

- 更新後之總房地價即為更新後總權利價值
- 不計入更新後總權利價值部分：
 - 捐贈之公益設施
 - 七項公共設施
 - 供現地安置之舊違章建築戶房舍

(一)更新後估價

2. 用途與影響

- 計算更新後之總效益
- 供容積獎勵計算：
 - 更新後之估價亦影響容積獎勵之申請額度，且成反比變動

3. 估價方法

更新後僅對房地結合體及車位估價，故均以比較法及收益法評估

(二)權利變換共同負擔之內容

- 工程費用
- 權利變換費用
- 貸款利息
- 稅捐
- 管理費用
- 權利變換共同負擔總額

權利變換共同負擔總額

重建費用 + 公益或公共設施費用 + 權利變換費用 + 貸款利息 + 稅捐 + 容積移轉費用 + 管理費用

(三)更新後估值之分配

法令規定

- 更新條例第31條；權變辦法第10條
 - 更新後地主應分配價值為更新後總權利價值扣除共同負擔之餘額
 - 分配方式
 - 更新後總權利價值與共同負擔提列額度同時決定地主與實施者分配之利益

(四)更新後總價值之估價趨向與分配結果

■ 假設

- 假設一更新案其建築量體、共同負擔費用不變，該案更新後總權利價值在估價合理範圍內將會有：
 - 最適總價值（A0線：估價價格即為未來實際銷售價格）
 - 最樂觀總價值（A1線）
 - 最保守總價值（A2線）

■ 樂觀估價

- 地主以高估之更新後房地價值折價抵付與實施者
- 實施者若僅能以最適價格銷售換得價金，則其即是損失價值高估部分

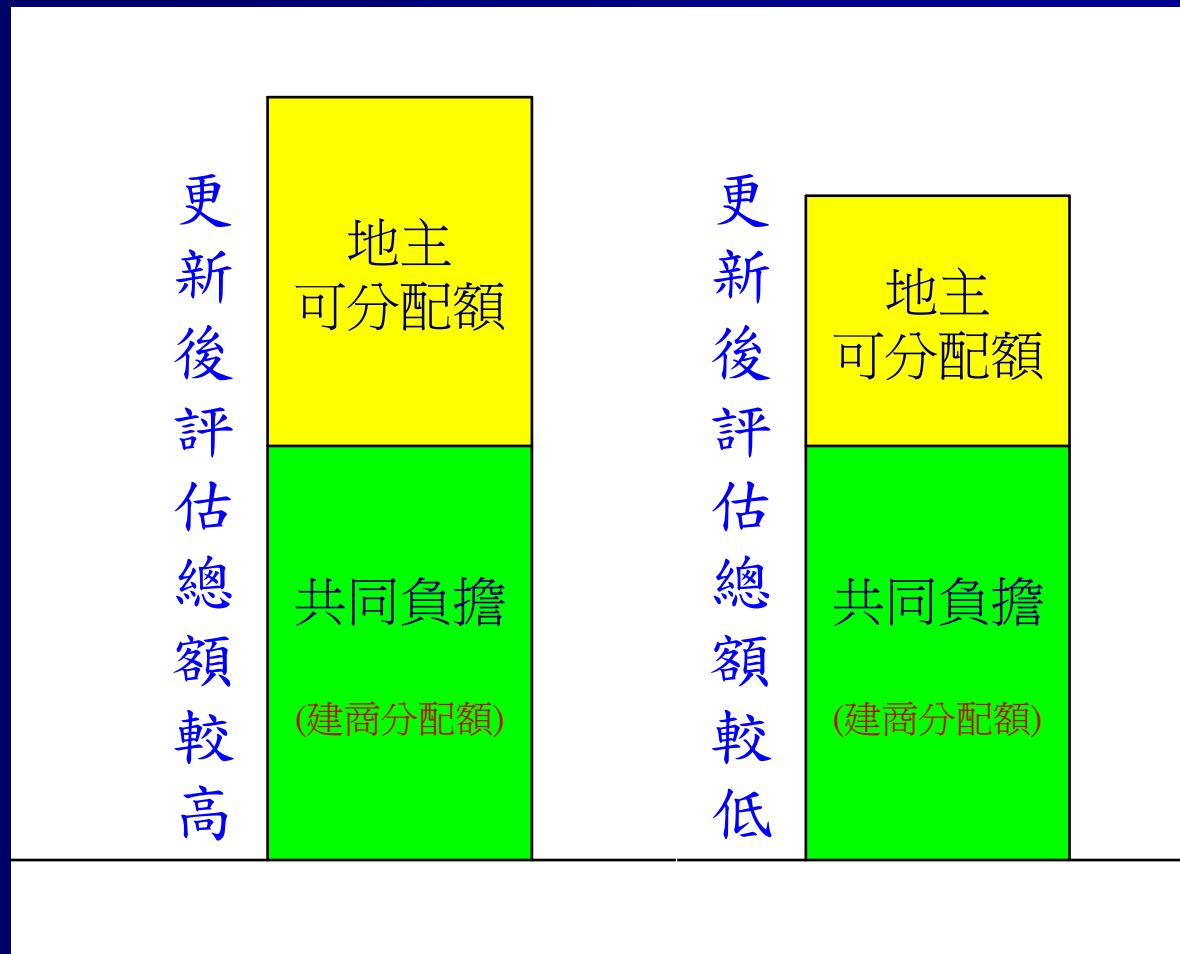
■ 保守估價

- 地主以低估之更新後房地價值折價抵付與實施者
- 若實施者能以最適價格銷售換得價金，則將獲取價值低估部分之銷售溢價

(四)更新後總價值之估價趨向與分配結果

- 保守估值VS樂觀估值
 - 估值趨向
 - 實施者基於風險承擔與利潤受限之考量，更新後總價值評定會趨向保守值

(四)更新後總價值之估價趨向與分配結果



(五) 未來市場因素對更新後估價之影響

- 評價基準日
 - 即為估價之價格日期
 - 權變辦法第6條
 - 作為土地權利價值及資金價值，其投入及分得之變換計算基準日
- 市場波動
 - 評價基準日至產權登記日有二至三年之時間落差
 - 市場上揚：實施者獲得銷售溢價
 - 市場下跌：腐蝕實施者資金利益，甚至虧損
- 以評價基準日作為更新後估價基礎，其中仍應隱涵對於市場走向之預估，避免更新事業虧損
- 惟更新後估價對於市場走向之預期反應，仍應控制在上下十個百分比內

四、如何選定鑑價結果

■ 法令規定（權利變換實施辦法 6）

- 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鑑價機構查估後評定之。

■ 意義

- 權利變換估價應由三家以上鑑價機構查估，確保估價結果公正客觀。
- 估價結果由實施者選定，並據以進行權利變換計算。

四、如何選定鑑價結果

■ 依估價結果選定

1. 平均單價居中者—解決不參與者補償金過高或過低的爭議
2. 差額價金最小者—可以降低各地主與實施者之間之現金找補金額
3. 地主分回比例最高者—符合地主期望，使地主協調工作得以順利進行，減少爭議
4. 最接進合建條件者—符合建商與地主協議，使地主協調工作得以順利進行，減少爭議
5. 估價最嚴謹者—公平合理之結果

四、如何選定鑑價結果

■ 依參與者立場選定

1. 都市更新會—平均單價居中者、差額價金最小者、估價最嚴謹者
2. 實施者—地主分回比例最高者、最接進合建條件者、差額價金最小者、估價最嚴謹者
3. 政府機關—估價最嚴謹者

四、如何選定鑑價結果

■ 最後選定之決定

1. 應依個案更新案特性，做出最適當之決定
2. 不宜為特定人之利益而選定
3. 鑑價結果之選定應於申請分配程序前確認

簡報完畢

雙向溝通