

都市更新權利變換估價 Q&A

臺北市都市更新處編印
98年12月30日

| | |
|--|----|
| 甚麼是都市更新權利變換估價？ | 3 |
| 一、 什麼是都市更新權利變換估價？ | 3 |
| 二、 不動產估價師的角色為何？ | 3 |
| 三、 有哪些人可以參與權利變換價值的分配？ | 3 |
| 四、 何謂權利變換前權利價值？它是不是等於我現在擁有的不動產價值？ | 4 |
| 五、 權利變換前權利價值查估時包含哪些不動產或權利？ | 4 |
| 都市更新權利變換估價流程及基本概念？ | 5 |
| 六、 權利變換估價的作業程序及其運用為何？ | 5 |
| 七、 更新前的土地權利價值如何查估？ | 5 |
| 八、 更新前土地權利價值跟更新後之分配有什麼關係？ | 6 |
| 九、 實施者如何決定要以哪一家不動產估價師事務所的一般考量因素？ | 7 |
| 十、 地主可否自行選任不動產估價師事務所？ | 7 |
| 十一、 參與權利變換分配與領取現金補償，二者有何優劣？ | 7 |
| 十二、 權利變換後未受建築物及其土地應有部分分配或不願參與分配者，如何拿回其擁有之不動產價值？該價值又如何計算？ | 8 |
| 都市更新權利變換估價的估價細節？ | 8 |
| 十三、 除了不動產市場及不動產個別因素外，有哪些因素會影響整個或是個別更新單元內土地所有權人及權利變換關係人的權利價值？ | 8 |
| 十四、 不動產估價師在現場勘察時，通常會注意哪些地方進而會影響到價值查估？ | 8 |
| 十五、 更新前土地上有透天厝、公寓或大樓時該如何查估權利價值？ | 9 |
| 十六、 更新前有未登記的陽台、地下室等權利價值該如何查估？ | 9 |
| 十七、 更新前有頂樓增建、地面層增建時，增建物價值是否得計入土地權利價值中？ | 9 |
| 十八、 更新單元內只有房子沒有土地的合法建築物所有權人權利價值該如何處理？ | 10 |
| 十九、 更新單元內土地上有設定地上權時，地上權權利價值該如何處理？ | 10 |
| 二十、 房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？ | 10 |
| 二十一、 參加更新是不是一定要同意實施者提出之估價結果？可不可以對分配有異議？對分配價值有異議時如何申訴？ | 10 |

甚麼是都市更新權利變換估價？

一、 什麼是都市更新權利變換估價？

都市更新權利變換估價，係由不動產估價師查估土地所有權人及權利變換關係人^(註1)參與都市更新之權利價值，計算各土地所有權人及權利變換關係人的更新前土地權利價值比例，並以該比例分攤更新相關的成本（權利變換中稱作共同負擔）、分配更新後建築物及其土地應有部分之價值。

註1：權利變換關係人指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之承租人。

二、 不動產估價師的角色為何？

- (一) 不動產估價師係依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，由實施者委託之專業估價者（三家以上）。
- (二) 合理查估土地所有權人及權利變換關係人更新前土地權利價值及其比例。
- (三) 合理查估更新後建築物及其土地應有部分價值。

三、 有哪些人可以參與權利變換價值的分配？

依都市更新條例第 31 條及 39 條規定，參與權利變換價值分配者如下：

- (一) 土地所有權人。
- (二) 合法建築物所有權人。
- (三) 地上權人。
- (四) 永佃權人。
- (五) 耕地三七五租約之承租人。

至於實施者部分，則是依提供資金比例（折價抵付共同負擔部分），分得更新後建築物及其土地之應有部分。

實施者：主要為都市更新事業機構（以依公司法設立之股份有限公司為限），負責籌措實施都市更新事業的所有資金、協調所有權人、申請建照、興建房屋，並在更新完成之後將更新後建築物及其土地應有部分，分配登

都市更新權利變換估價 Q&A

記給參與更新的土地所有權人及權利變換關係人；另有少部分為土地及合法建築物所有權人組成更新團體（即都市更新會）自行實施都市更新。

四、何謂權利變換前權利價值？它是不是等於我現在擁有的不動產價值？

權利變換前權利價值，係以實施都市更新為前提下，由不動產估價師查估更新單元內之「土地權利價值」，「土地權利價值」中並不包含建築物價值^(註2)。而各土地所有權人及權利變換關係人現在所擁有的不動產價值，係以土地及建築物一起在現況下，市場上出售的價格，除非在查估不動產時，估價條件中敘明需考量都市更新之土地合併開發效益，否則兩種價值並不相同。

註2：計算權利變換前權利價值時，依規定不應將建築物價值計入權利價值中。至於建築物則依規定另給予拆遷補償。

五、權利變換前權利價值查估時包含哪些不動產或權利？

權利變換前權利價值查估，依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法之相關規定，包含以下：

- (一) 土地所有權。
- (二) 合法建築物所有權。
- (三) 地上權。
- (四) 永佃權。
- (五) 耕地三七五租約。

都市更新權利變換估價流程及基本概念?

六、權利變換估價的作業程序及其運用為何？

一般權利變換估價的參考作業程序及運用如下：



七、更新前的土地權利價值如何查估？

由不動產估價師依「不動產估價技術規則」及「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」等相關規定，查估各土地所有權人及權利變換關係人於評價基準日^(註3)當時之更新前土地權利價值及其比例。

註3：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。

八、更新前土地權利價值跟更新後之分配有什麼關係？

由不動產估價師查估各土地所有權人及權利變換關係人更新前之土地權利價值，並據此計算更新前各土地所有權人及權利變換關係人的更新前土地權利價值比例，作為分攤都市更新相關成本，並用來分配更新後建築物及其土地應有部分。舉例如下：

例：更新前權利人甲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，則權利人甲之更新前土地權利價值占更新前土地總權利價值比例為 $500 \text{ 萬元} \div 5,000 \text{ 萬元} = 10\%$ ，如下表：

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 更新前權利人甲土地權利價值（元）【A】 | 500 萬 |
| 更新前土地總權利價值（元）（更新單元全部土地權利價值合計）【B】 | 5,000 萬 |
| 更新前權利人甲土地權利價值比例（%） 【C】 = 【A】 ÷ 【B】 | 10% |

而更新後建築物及其土地應有部分總價值為 15,000 萬元，共同負擔總費用假設為 6,000 萬元，則權利人甲可分得更新後建築物及其土地應有部分價值為 $15,000 \text{ 萬元} \times 10\% - 6,000 \text{ 萬元} \times 10\% = 900 \text{ 萬元}$ ，如下表：

| | |
|--|----------|
| 更新後建築物及其土地應有部分總權利價值（元）【D】 | 15,000 萬 |
| 共同負擔總費用（元）（實施者取得）【E】 | 6,000 萬 |
| 更新後權利人甲依土地權利價值比例應分得建築物及其土地應有部分價值（元）【F】 = 【D】 × 10% | 1,500 萬 |
| 更新後權利人甲依土地權利價值比例分攤共同負擔費用（元） 【G】 = 【E】 × 10% | 600 萬 |
| 更新後權利人甲實際可分得價值（元）【H】 = 【F】 - 【G】 | 900 萬 |

九、 實施者如何決定要以哪一家不動產估價師事務所的一般考量因素？

依照目前臺北市都市更新相關計畫書範本製作及審查注意事項，均會要求實施者說明選定某家不動產估價師事務所的權利價值做為計算基礎之理由，原則上實施者會選取更新前土地權利價值最高或更新後權利價值最高者，但實務上，不同更新單元之狀況不同，故因個案而有所不同。

十、 地主可否自行選任不動產估價師事務所？

依照都市更新權利變換實施辦法第六條規定，僅規定由實施者委託三家以上專業估價者（指不動產估價師事務所），並無明文規定地主得自行選任不動產估價師事務所，同時，亦無明文規定實施者選任不動產估價師事務所之方式。換言之，地主當可向實施者提供意見，供作參考。

十一、 參與權利變換分配與領取現金補償，二者有何優劣？

參與權利變換分配與領取現金補償之優劣，分析如下表：

| 方式 | 優點 | 缺點 |
|----------|---|---|
| 參與權利變換分配 | 1、原本老舊房屋更新後獲得分配全新之房屋。 2、可享受原本不動產價值之增值效益。 | 需承擔從計畫核定後到更新後房屋興建完成之該段期間，可能產生之風險（例如景氣變動等）。 |
| 領取現金補償 | 1、可在都市更新權利變換計畫核定後，獲得在更新基地合併效益下之土地權利價值。 2、以現金方式獲得補償，無需承擔更新之風險與成本。 | 1、無法於更新後獲得分配全新之房屋。 2、無法享受參與權利變換分配後，不動產價值之增值效益。 |

十二、 權利變換後未受建築物及其土地應有部分分配或不願參與分配

者，如何拿回其擁有之不動產價值？該價值又如何計算？

對於未受建築物及其土地應有部分分配或不願參與分配者，僅能由實施者以現金補償其權利變換前權利價值，此現金補償數額，依照都市更新權利變換辦法第 7 之 1 條規定，以都市更新權利變換辦法第 6 條評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算。

都市更新權利變換估價的估價細節？

十三、 除了不動產市場及不動產個別因素外，有哪些因素會影響整個或是個別更新單元內土地所有權人及權利變換關係人的權利價值？

- (一) 估價條件：依照相關法令規定及實施者所給予的估價條件。
- (二) 評價基準日：不動產估價師查估更新前後價值之時間點。
- (三) 更新前土地、建築物及他項權利之產權狀態。
- (四) 更新後建築物之規劃設計。
- (五) 更新單元容積獎勵之高低。
- (六) 更新單元之規模大小。
- (七) 共同負擔（都市更新相關成本）的高低。
- (八) 其他

十四、 不動產估價師在現場勘查時，通常會注意哪些地方進而會影響到價值查估？

不動產估價師在現場勘查時，除須考量區域因素外，應依照更新單元內土地、建築物之個別條件及權利狀態來查估其權利價值，其考量的項目如下：

(一) 土地因素：

大多數考量因素有地形、地勢、臨路路寬、臨路面寬、臨路數量、平均寬深度、面積（開發適宜性）、容積比較、商業效益、視野景觀、使用現況、鄰避設施等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。

(二) 建築物因素：

大多數考量因素有屋齡、構造、樓層、位置、有無電梯、採光等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。但不考量裝潢或增建。

(三) 更新前權利狀態：

除產權完整外，如遇到土地與建築物所有權人不同（有地無屋、有屋無地）及設定地上權、永佃權、三七五租約等情況，將會影響權利價值。

十五、 更新前土地上有透天厝、公寓或大樓時該如何查估權利價值？

(一) 透天厝：土地是以空地狀態去查估更新前土地權利價值，合法建築物則給予拆遷補償。

(二) 公寓或大樓：公寓或大樓，由不動產估價師依不動產估價技術規則第 125 條或 126 條及其他相關規定，計算各戶更新前土地權利價值，合法建築物則同樣給予拆遷補償。

十六、 更新前有未登記的陽台、地下室等權利價值該如何查估？

(一) 未登記的陽台：建議由實施者請建築物所有權人辦理建築物登記；若無法登記者，則不動產估價師會參考當地交易習慣，考量使用效益進行價格調整。

(二) 未登記的地下室：建議由實施者請建築物所有權人辦理建築物登記，辦竣登記者，依一般估價方法進行查估；不可登記者，則依相關法令規定進行查估。

十七、 更新前有頂樓加建、地面層加建時，其價值是否得計入土地權利價值中？

依規定計算土地權利價值時，頂樓加建、地面層加建等違章建築不得計入土地權利價值中，故更新後不能參與分配更新後建築物及其土地應有部分。

十八、 更新單元內只有房子沒有土地的合法建築物所有權人權利價值該如何處理？

- (一) 步驟一：依「都市更新條例」第三十九條規定，由土地所有權人及合法建築物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。
- (二) 步驟二：若前項協議不成，由實施者估定合法建築物所有權人之土地權利價值，但實務上通常由實施者委託不動產估價師，查估合法建築物所有權人之更新前土地權利價值。

十九、 更新單元內土地上有設定地上權時，地上權權利價值該如何處理？

- (一) 步驟一：依「都市更新條例」第三十九條規定，土地所有權人及地上權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。
- (二) 步驟二：若前項協議不成，由實施者估定地上權人之土地權利價值，但實務上通常由實施者委託不動產估價師，查估該地上權人之更新前土地權利價值。

二十、 房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？

更新後參與分配建築物及其土地應有部分，係以權利變換前權利價值計算分配比例，房屋有無重新裝潢與權利價值無關，因此房屋有重新裝潢情況下，不會增加權利變換前權利價值。

二十一、 參加更新是不是一定要同意實施者提出的估價結果？可不可以對分配有意見？對分配價值有異議時如何提出及進行救濟？

權利變換是都市更新事業的一部分，他的過程是依據公平客觀的專業估價、公開透明的選配程序，目的在於進行分配更新後建築物及其土地應有部分。雖然對於權利變換計畫不需再出具同意書，但無論是否同意參與都市更新（有沒有出具事業計畫同意書），都可以參與選配，當然也可

都市更新權利變換估價 Q&A

以對實施者提出的估價結果表示意見。

對於分配結果有意見，可以隨時或在法定公聽會時，向實施者提出；或者在案件公開展覽期間，向臺北市都市更新及爭議處理審議會提出（由都市更新處受理）。相關意見會由實施者納入計畫書回應說明，供作審議的參考。

如果案件經核定實施後，對於權利變換估價（有關於更新前、後權利價值部分）有意見，可以依法於權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，以書面提出異議，由主管機關進行審議核復；如果對於主管機關進行審議核復結果不服者，還可以依法提出（訴願、行政訴訟）行政救濟。