



## 第十二號估價作業通用原則：台北市畸零地與狹小基地估價

訂定及發布單位：台北市不動產估價師公會

訂定歷程：

106年11月3日專案小組第一次專案會議

107年3月16日專案小組第二次專案會議

107年7月13日專案小組第三次專案會議

107年8月29日第一次作業座談會

108年8月29日專案小組第四次專案會議

108年9月11日第六屆第四次理監事會會議

110年4月27日專案小組第五次專案會議

110年11月25日專案小組第六次專案會議

111年6月15日第二次作業座談會

111年8月17日第七屆第五次理監事會會議通過

111年9月16日發布

114年10月21日第八屆第六次理監事會會議

修正為「通用原則」一詞

### 一、基本定義與適用時機：

#### (一) 畸零地定義：

臺北市畸零地使用自治條例定義：

本自治條例所稱畸零地，指符合下列各款情事之一者：

1. 建築基地寬度或深度未符合臺北市土地使用分區管制自治條例（以下簡稱土管自治條例）或都市計畫書圖規定。
2. 建築基地臨接建築線寬度，未達四點八公尺以上。

臨接交叉角之建築基地，側面依規定應設置騎樓或無遮簷人行道者，前項第一款寬度之認定基準，應以土管自治條例或都市計畫書圖規定之寬度加計騎樓或無遮簷人行道之法定寬度三點六四公尺。但都市計畫書圖就騎樓或無遮簷人行道之法定寬度另有規定者，從其規定。

第一項於未規定寬度或深度之使用分區，除保護區及農業區外，比照第一種住宅區。

建築基地有截角者，第一項寬度或深度之計算，以未截角之尺寸為準。

- #### (二) 狹小基地定義：本通用原則所稱狹小基地，係已達法定最小基地規模但面積較小或形狀較不完整之建築基地。



(三) 適用時機：

1. 本作業通用原則係以假設勘估標的整合後可適當規劃利用其法定容積為前提，若因可能整合發展受限其法定容積之利用率，應依其基地受限條件調整之。
2. 如為國有或其他公部門之委託案件需依該機關要求之估價條件進行評估，應優先適用該些條件。

**二、作業原則聲明：**

- (一) 本會訂定畸零地與狹小基地估價之估價作業通用原則，係供本會會員參酌而非強制使用。
- (二) 適用地區：本通用原則僅以台北市行政區範圍為適用地區，如欲適用其他縣市需依該管之土地使用管制內容，考量臨路、道路寬度、基地寬深度、前後院或退縮…等相關規定適當調整之。

**三、估價前提：**

- (一) 價格種類界定與估價條件：
  1. 正常價格：以畸零地或狹小基地現況條件下之合理價格。
  2. 限定價格：依委託人所提供預計整合範圍進行評估，並應於估價條件中敘明之。
- (二) 如估價目的涉及都市更新開發，依全聯會發佈之第六號公報估價範本及應注意事項辦理。

**四、估價作業原則：**

- (一) 畸零地正常價格估價原則：
  1. 由估價師依照勘估標的土地之臨路狀況、使用分區等個別條件，參考「臺北市土地使用分區管制自治條例」及其他相關都市計畫或建築法規之規定後，優先依委託人提供之預計整合範圍進行評估。若委託人未提供預計整合範圍，則可設定『最小經濟規模範圍』或『預計整合範圍』並假設為比準地，以比較法及土地開發分析法等 2 種方法計算比準地之土地價格。比準地之設定原則如下：
    - (1). 比準地需面臨建築線，且參考『最小經濟規模範圍』並能適當充分利用法定容積之條件。
    - (2). 由估價師依勘估標的鄰地所有權複雜程度及鄰地土地利用程度決定『預計整合範圍』，並作為比準地之範圍。  
其中，鄰地土地利用程度建議可初步以現況容積利用率占含土管放寬後之法定容積上限比率判斷，當前述所計算比率低於 75%，則建議可納入預計



整合範圍。

- (3). 比準地需與勘估標的具有較高之同質性。
2. 需檢視前項假設之比準地，是否有符合土地使用管制中所規定法定容積率上限之相關條件，再決定允建容積。
3. 評估該比準地合理價格後，再以比準地之價格為基礎，就勘估標的個別條件之優劣，採比較分析調整決定勘估標的合理土地價值（建議考量因素計有臨路條件、形狀、面積、商業效益、地勢、整合期間…等，但各項因素仍得視實際需要調整之）。

(1). 臨路條件：

- (A). 「臨路寬度」因素調整原則：原則上面臨道路寬度越寬條件越佳，視實際條件決定調整原則與調整率。
- (B). 「臨路數目」因素調整原則：原則上面臨道路數量越多條件越佳，視實際條件決定調整原則與調整率。
- (C). 「臨路面寬」因素調整原則：原則上臨路面寬越寬其條件越佳，視實際條件決定調整原則與調整率。
- (D). 「未臨路」因素調整原則：若勘估標的未臨路，建議本項因素以比準地之臨路條件為基準調整-15% ~ -40%。

(2). 「形狀因素」（可併同考量「平均寬深度因素」）：原則上形狀越方整或寬深度便於利用者條件越佳，視實際條件決定調整原則與調整率。

(3). 「面積因素」：原則上面積越大可規劃條件越佳，視實際條件決定調整原則與調整率。

(4). 「商業效益」因素調整原則：視實際條件決定調整原則與調整率。

(5). 「地勢」因素調整原則：原則上「平坦」優於「緩坡、略低窪」優於「陡坡、低窪」，並視實際條件決定調整原則與調整率。

(6). 「整合期間」因素調整原則：

當無法掌握個案實際整合情形時，可參考採時間複利折現方式，計算整合期間之調整率。

$$\text{調整率} = 1 / (1 + r\%)^{\text{整合期間 } n}$$

A. 整合期間 (n)：

預計整合範圍	1~5 人	5~10 人	10~20 人	20 人以上
--------	-------	--------	---------	--------



權利人人數				
整合期間	2~4 年	3~5 年	5~8 年	8~10 年

若預計整合範圍須包含已建築房屋之鄰地，建議可再考量鄰地房屋之屋齡，或其他如原容積大於法定容積…等影響整合之因素，再考量是否增減整合期間。

B. 折現率(r%)：建議依據不動產估價技術規則 43 條加權平均資金成本法推算，其中自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率。

若有面臨建築線之畸零地，可參考委託人提供實際整合情況，其「整合期間」項目得不進行調整。

(7). 容積率：參照「土地比較法之容積率調整估價作業通用原則」調整。

(8). 「其他…」因素調整原則：視實際條件決定調整項目、調整原則與調整率，如考量可能因整合需支付租金補貼或拆遷補償費…等因素。

4. 若畸零地確實無法或難以再整合鄰地開發，可依畸零地現況條件採低度開發利用方式進行評估。

(二) 狹小基地正常價格估價原則：

1. 有整合機會：同畸零地正常價格之估價原則進行評估。

2. 無整合機會：先行檢討容積利用率，再依狹小基地現況合理之容積利用條件進行評估。

(三) 限定價格估價原則：

1. 以各筆土地「均衡貢獻」之原則計算：

以比準土地為基礎，就合併範圍各筆土地個別條件優劣，推算各宗土地合理價值（建議考量因素計有臨路條件、形狀因素、面積因素、商業效益、地勢…等，但各項因素仍得視實際需要調整之，調整原則同畸零地正常價格之估價原則），並以合併開發前各宗土地價值比例分配合併後土地價格。

地號	面積 (坪)	合併前各筆 土地價值總 額(元)	合併前各 筆土地價 值比例(%)	合併後土 地總額 (元)	合併前各筆土 地分配合併後 土地價值總額 (元)	合併前各筆土地 分配合併後土地 價值單價(元/坪)



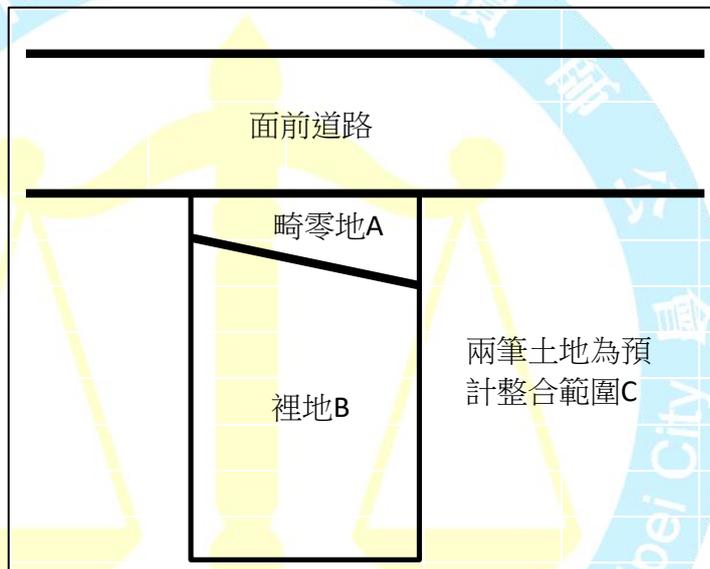
合計						
----	--	--	--	--	--	--

2. 以畸零地「特殊貢獻」之原則計算：

若畸零地符合以下或類似特殊貢獻條件，可考量該特殊條件對於整體合併範圍地價之影響程度調整評估，惟應先明確界定「預計整合範圍」與「特殊貢獻」畸零地之宗地範圍，始得就「特殊貢獻」畸零地併入與否進行特殊貢獻價值之計算。

(1). 貢獻基地建築線

A. 情形：畸零地併入後對於整合基地貢獻建築線，若未併入畸零地則整合基地均無法申請建築。



【畸零地與裡地示意圖】

B. 計算建議原則如下：

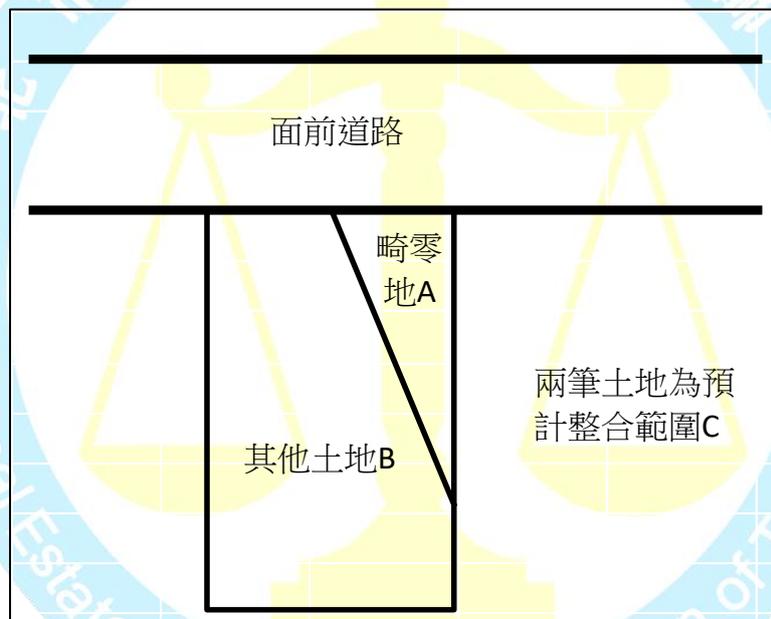
- (A). 以預計整合範圍為比準地，評估其合併後地價。
- (B). 評估各宗土地價格：裡地未直接面臨建築線之土地，其土地單價依比準地土地價格適度調整-15% ~ -40%，並得考量其他個別條件之差異，決定各宗土地合併前之合理地價與各宗土地占合併範圍之土地價值比例。
- (C). 以各宗土地占合併範圍之土地價值比例分配整合範圍之合併後地價，以求取畸零地之限定價格。

## C. 計算範例：

勘估標的 項目	比較項目調整率				合併前各筆土地價格		
	臨路條件 (%)	容積率 (%)	其他個別項目 (%)	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)
合併後 C (比準地)	--	--	--		1,000,000	--	--
畸零地 A	0%	視情況調整			1,000,000		
裡地 B	-15%~-40%	視情況調整			1,000,000		

## (2). 貢獻基地面寬條件。

- A. 情形：畸零地併入後因增加面寬條件致符合附表一所示最小基地面寬或法定面寬條件。



【畸零地與其他土地示意圖】

## B. 計算建議原則如下：

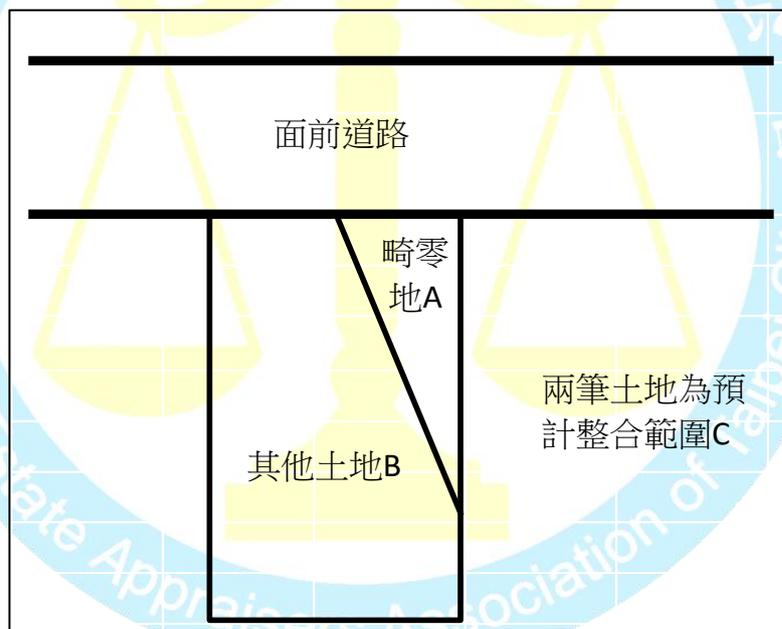
- (A). 以預計整合範圍為比準地，評估其合併後地價。
- (B). 評估各宗土地價格：特殊貢獻畸零地之其他土地其未達附表一所列之最小面寬時，以比準地為基準，面寬條件建議調整 0% ~ -10%，未達法定面寬時面寬條件建議調整 -5% ~ -15%，並得考量其他個別條件之差異，決定各宗土地合併前之合理地價與各宗土地占合併範圍之土地價值比例。
- (C). 以各宗土地占合併範圍之土地價值比例分配整合範圍之合併後地價，以求取畸零地之限定價格。

## C. 計算範例：

勘估標的 項目	比較項目調整率				合併前各筆土地價格		
	臨路條件 (%)	容積率 (%)	其他個別項目 (%)	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)
合併後 C (比準地)	--	--	--		1,000,000	--	--
畸零地 A	0%	視情況調整			1,000,000		
其他土地 B	依調整原則 取 0%~-10% 或-5%~-15%	視情況調整			1,000,000		

## (3). 貢獻基地法定容積率/容積利用率。

- A. 情形：畸零地併入後可提高法定容積(如適用商業區容積最小要求面寬、面寬 15 倍適用商業區容積範圍)之效益。



【畸零地與其他土地示意圖】

## B. 計算建議原則如下：

- (A). 計算預計整合範圍之合併後地價。
- (B). 評估各宗土地價格：畸零地之價格係以合併後所提高之法定容積條件下進行評估，其他土地部分則以未併入畸零地前之容積條件評估之，並得考量其他個別條件之差異，決定各宗土地合併前之合理地價與各宗土地占合併範圍之土地價值比例。



(C). 以各宗土地占合併範圍之土地價值比例分配整合範圍之合併後地價，以求取畸零地之限定價格。

C. 計算範例：

勘估標的 項目	比較項目調整率				合併前各筆土地價格		
	容積率 (%)	臨路面 寬 (%)	其他個 別項目 (%)	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)
合併後 C (比準地)	--	--	--		1,000,000	--	--
畸零地 A	同 C 比準 地條件	視情況調整			1,000,000		
其他土地 B	依只有 B 範圍之容 積條件設 定	視情況調整			1,000,000		

(4). 貢獻基地規模獎勵。

A. 情形：畸零地併入後或有可符合申請公共開放空間，或有其容積率與高度得予放寬…等之效益。

B. 計算建議原則如下：

(A). 計算預計整合範圍之合併後地價。

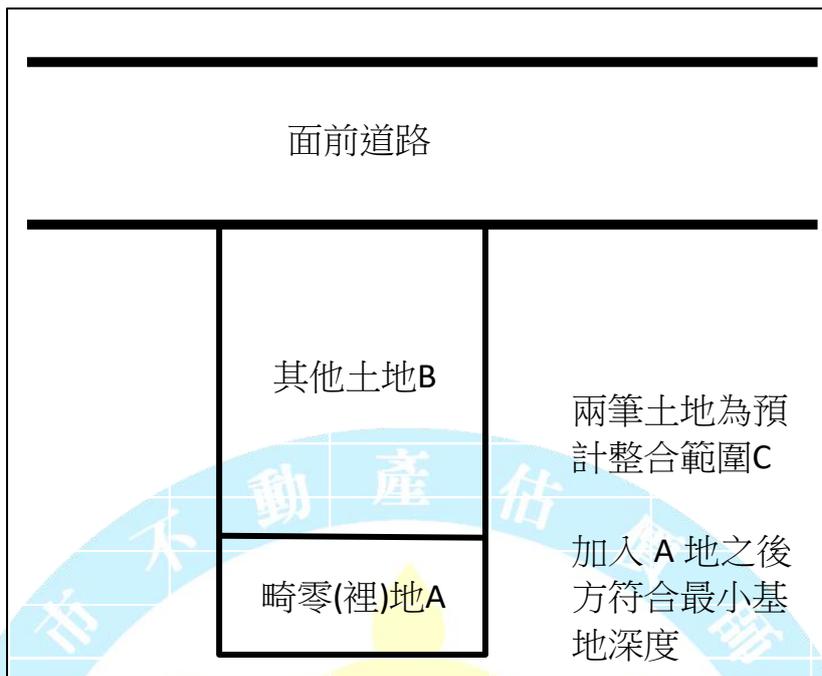
(B). 評估各宗土地價格：畸零地之價格係以合併後可提高法定容積或可爭取其他獎勵或放寬條件下進行評估，並得考量其他個別條件之差異，決定各宗土地合併前之合理地價與各宗土地占合併範圍之土地價值比例。

(C). 以各宗土地占合併範圍之土地價值比例分配整合範圍之合併後地價，以求取畸零地之限定價格。

C. 計算範例：同前(3)情況所列。

(5). 貢獻基地深度條件

A. 情形：畸零地併入後增加深度條件，可達附表一所示最小基地深度標準。



【畸零(裡)地與其他土地示意圖】

B. 計算建議原則如下：

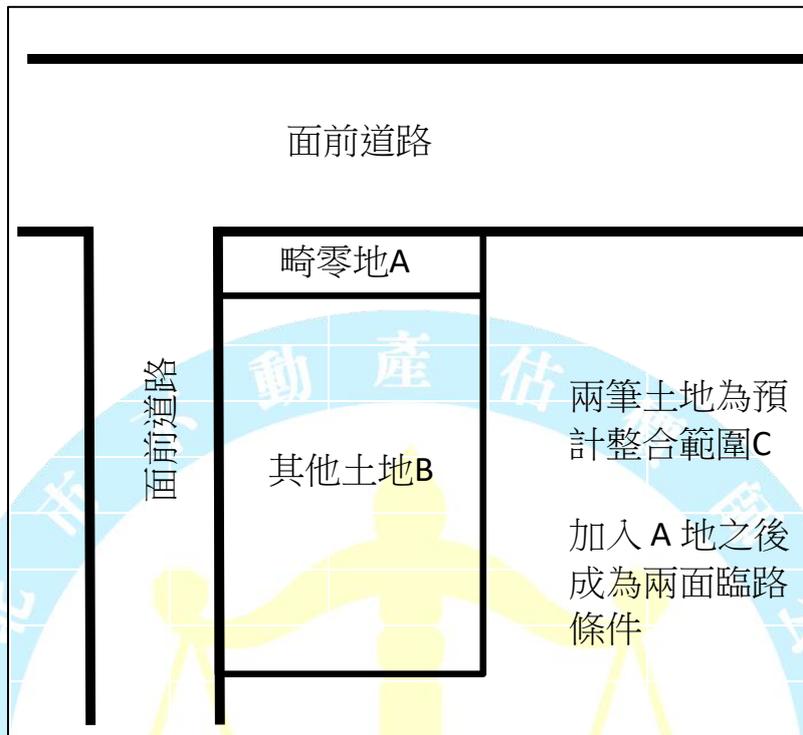
- (A). 計算預計整合範圍之合併後地價。
- (B). 評估各宗土地價格：併入後之畸零地如可增加深度條件致達到附表一所示最小基地深度標準，其土地單價可適度調整 0% ~ +15%，並得考量其他個別條件之差異，決定各宗土地合併前之合理地價與各宗土地占合併範圍之土地價值比例。
- (C). 以各宗土地占合併範圍之土地價值比例分配整合範圍之合併後地價，以求取畸零地之限定價格。

C. 計算範例：

勘估標的 項目	比較項目調整率				合併前各筆土地價格		
	基地深度 (%)	容積率 (%)	其他個別項目 (%)	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)
合併後 C (比準地)	--	--	--		1,000,000	--	--
畸零(裡)地 A	0%~15%	視情況調整			1,000,000		
其他土地 B	同 C 比準地條件	視情況調整			1,000,000		

## (6). 貢獻基地臨路面數條件

A. 情形：畸零地併入後可因此增加基地臨路面數，以增加規劃商業…等效益。



【畸零地與其他土地示意圖】

B. 計算建議原則如下：

- (A). 先評估各宗土地價格：先評估「預計整合範圍」內各宗土地之合理地價，另畸零地之價格係以合併後可提高其基地條件下進行評估，並得考量其他個別條件之差異，決定各宗土地合併前之合理地價與各宗土地占預計整合範圍之土地價值比例。
- (B). 計算預計整合範圍之合併後地價。
- (C). 以各宗土地占合併範圍之土地價值比例分配整合範圍之合併後地價，以求取畸零地之限定價格。



C. 計算範例：

勘估標的 項目	比較項目調整率				合併前各筆土地價格		
	臨路條件 (%)	容積率 (%)	其他個別項目 (%)	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)
合併後 C (比準地)	--	--	--		1,000,000	--	--
畸零地 A	同 C 比準 地條件	視情況調整			1,000,000		
其他土地 B	僅以 B 土 地條件	視情況調整			1,000,000		

(7). 估價師可再依照個案之估價條件，就投資價值、談判籌碼…等情況進行個案調整。

## (四) 比準地之設定原則與推論過程：

## 1. 勘估標的與比準地設定方式與圖例如下

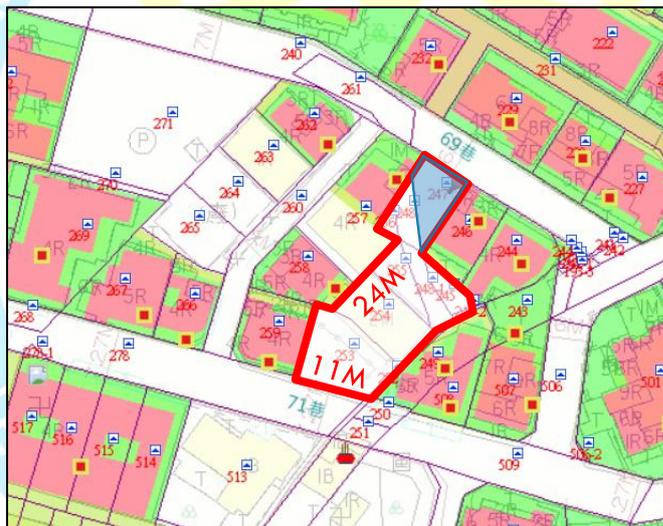
## (1). 最適經濟規模比準地之設定步驟：

- A. 設定臨路條件：面臨道路與確認面臨道路寬度。
- B. 設定臨路面寬。
- C. 設定基地深度。
- D. 設定房屋深度指數。
- E. 設定設計樓層。
- F. 設定樓層高度。

## (2). 最適經濟規模比準地劃設原則表：(請參閱附表一)

## (3). 可規劃地下室坡道停車位之比準地劃設原則表：(請參閱附表二)

## (4). 最適經濟規模比準地劃設圖例：



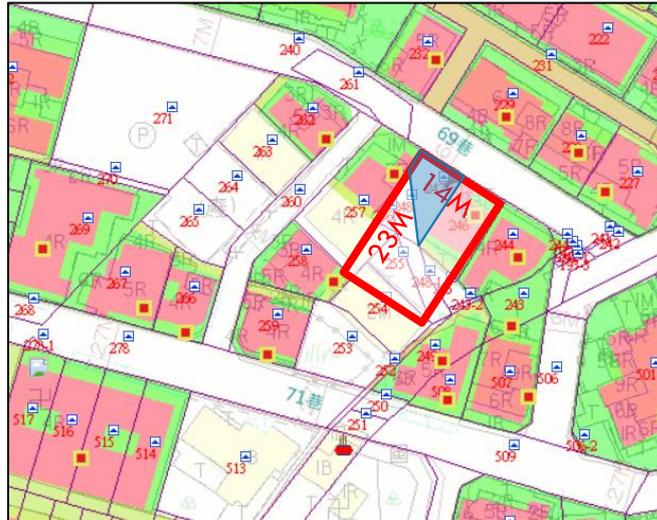
【圖例一】

勘估標的247地號

住三、 $61\text{m}^2$ ，未達平均寬8m，平均深16m，屬畸零地

預計整合範圍

『最小經濟規模範圍』=>可充分利用容積，基地面寬11m、均深24m，面7m巷，面積 $423\text{m}^2$



【圖例二】

虛擬比準地

『最小經濟規模範圍』=>可充分利用容積，基地面寬14m、均深23m，面7m巷，面積322m<sup>2</sup>

(五) 狹小基地土地開發分析法估價原則：

1. 判斷『允建容積率』決定最適規劃樓層與量體。

檢討當狹小基地確定無整合機會，或可能整合後基地未能達最適規模經濟時，須就狹小基地或未能達最適規模之整合範圍檢討其允建容積率。允建容積率需視勘估標的臨路狀況、使用分區等個別條件，再依照「臺北市土地使用分區管制自治條例」及其他相關都市計畫或建築法規之規定後決定允建容積。允建容積判斷方式說明如下：

- (1). 確認面前道路路寬。
- (2). 確認基地平均寬度。
- (3). 確認基地平均深度。
- (4). 確認基地高度比。
- (5). 前、後、側院檢討。
- (6). 退縮檢討。
- (7). 地下室開挖檢討。
- (8). 最適容積率檢討：考量規劃性與市場性，以最適經濟效用分析。



2. 營造施工費：

以四號公報造價為參考基準，若開發基地過小、量體過小，以及可能採用升降機械式停車位，營造費用單價應考量依四號公報規定酌予調整。

3. 開發後總銷評估：

(1) 店面單元：得考量狹小基地之開發須留設門廳與車道，若臨路面寬不足10m時可能將難以規劃店面單元，估價師應視實際基地條件審酌判斷是否可規劃店面單元。

(2) 樓上層單元：得考量狹小基地規劃可能有格局較差、公設比例偏高、未來管理費分攤較重等問題將影響房屋售價。

(3) 停車位：得考量狹小基地可能採規劃升降機械(平面)式停車位，升降機械(平面)式停車位與坡道平面式停車位調整率參考如下：

停車位型式	價格調整率
坡道平面式	基準價格
坡道機械式 (上下二層或三層式)	-25% ~ -45%
坡道機械式 (升降橫移式)	-30% ~ -50%
升降平面式	-20% ~ -35%
倉儲式	-40% ~ -60%
法空平面車位	依個案考量評估



附表一、最適經濟規模比準地劃設原則表

分區	臨路狀況	最小基地面積 m <sup>2</sup>	最小道路寬度 R	基地最小臨路寬 m	最小基地深度 (n-R)≥0 m	最小基地寬度 m	房屋深度 m	設計樓層 F	設定層高 m	主要用途
住 1	單面	240	6		20.0	12.0			3.0	住宅
	角地	240	6		20.0	12.0				
住 2	單面	270	6		20.0	10.0	10	5 F	3.0	住宅
	角地	270	6		18.0	10.0				
住 2-1	單面	400	30(20)	16.0	20.0	16.0	10	6 F	3.0	住宅
	角地	400	30(20)	16.0	18.0	16.0				
住 2-2	單面	600	30(20)	16.0	20.0	16.0	10	8 F	3.0	住宅
	角地	600	30(20)	16.0	18.0	16.0				
住 3	單面	320	6		17.5+(9.0-R)	10.0	10	6 F	3.0	住宅
	角地	320	6		15.5+(9.0-R)	10.0				
住 3-1	單面	470	30(20)	16.0	18.0+(15.0-R)	16.0	10	9 F	3.0	住宅
	角地	470	30(20)	16.0	16.0+(15.0-R)	16.0				
住 3-2	單面	520	30(20)	16.0	18.0+(21.0-R)	16.0	10	12 F	3.0	住宅
	角地	520	30(20)	16.0	16.0+(21.0-R)	16.0				
住 4	單面	420	6		18.0+(13.0-R)	10.0	10	8 F	3.0	住宅
	角地	420	6		15.5+(13.0-R)	10.0				
住 4-1	單面	420	30(20)	16.0	18.0+(17.0-R)	16.0	10	10 F	3.0	住宅
	角地	420	30(20)	16.0	15.5+(17.0-R)	16.0				
商 1		350	7.2		16.6+(12.2-R)	10.0	10	9 F	3.5	商辦住宅
商 2		350	12.6		16.6+(19.2-R)	10.0	10	13 F	3.5	
商 3		350	11.2		16.6+(17.4-R)	10.0	10	12 F	3.5	
商 4		300	16.0		16.1+(20.9-R)	10.0	10	14 F	3.5	
工 2	單面	400	8.0		16.0+(9.0-R)	10.0		6 F	3.6	廠辦
	角地		8.0		16.0+(9.0-R)	10.0				
工 3	單面	330	8.0		16.0+(11.0-R)	10.0		7 F	3.6	廠辦
	角地		8.0		<b>16.0+(11.0-R)</b>	<b>10.0</b>				

備註：

1. 本表用於建立最適經濟規模比準地，如基地規模大自無需使用本表。
2. 本表原則僅界定最少樓層數，若樓層數變動則各層梯廳需調整。
3. 本表不適其他都審特殊規定地區之設計。
4. 本表依台北市土地使用管制自治條例及建築技術規則推論。
5. 單面臨路基地面寬 10m 以下時應無店面及前棟價值。



附表二、可規劃地下室坡道平面式停車位之比準地劃設原則表

地下坡道平面車位基地規模考量	分區	開挖率 假設	非都審案 建議規模 (m <sup>2</sup> )	建蔽率	都審案開挖 率上限	都審案 建議規模 (m <sup>2</sup> )	附註建議：
	住 1	90%	750		30. %	50%	1,400
住 2	35. %				1,400		
住 2-1	35. %				1,400		
住 2-2	35. %				1,400		
住 3	45. %				1,200		
住 3-1	45. %				1,200		
住 3-2	45. %				70%	1,200	
住 4	50. %				1,200		
住 4-1	50. %				1,200		
商 1	55. %				1,000		
商 2	65. %				80%	1,000	
商 3	65. %				1,000		
商 4	75. %				1,000		
工 2	45. %				70%	1,200	
工 3	55. %				1,200		

