



都市更新權利變換估價概論

社團法人台北市不動產估價師公會



目錄

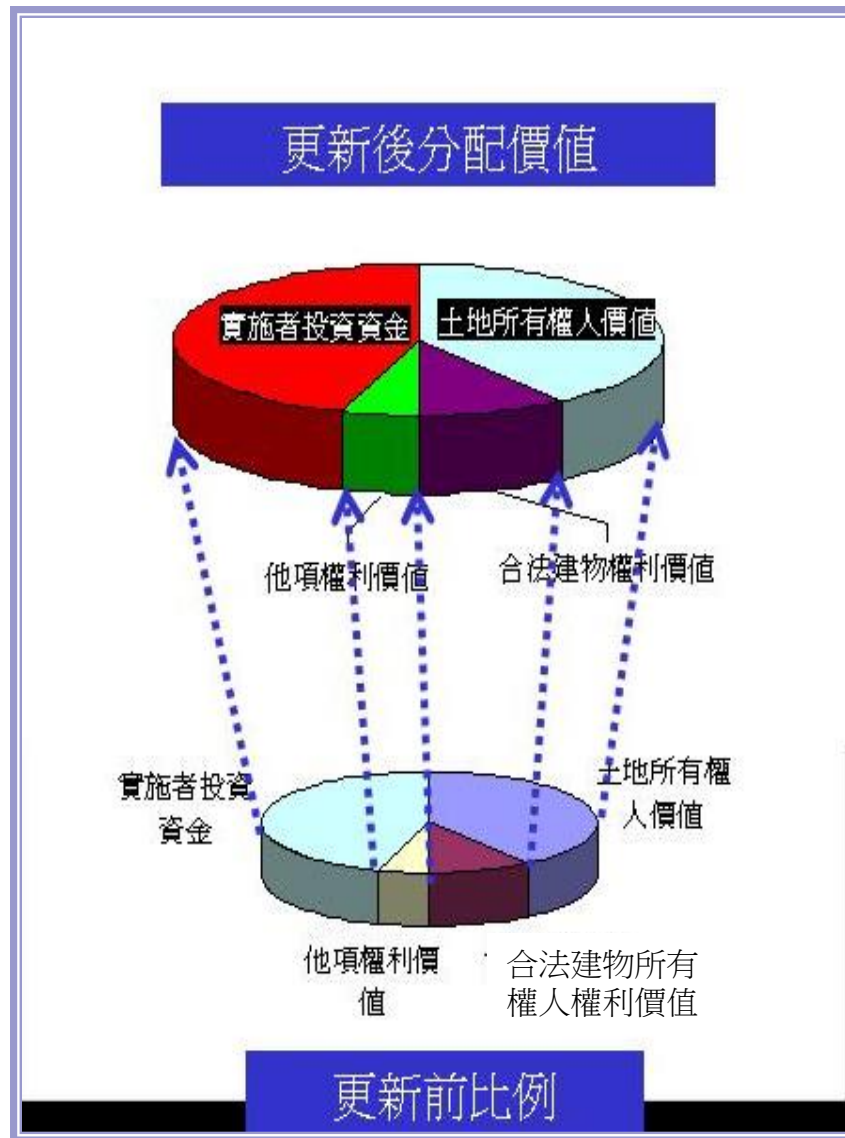
- ◆ 甚麼是都市更新權利變換
- ◆ 權利變換估價流程
- ◆ 權利變換估價基本概念
- ◆ 估價師角色



甚麼是都市更新權利變換？

都市更新權利變換？

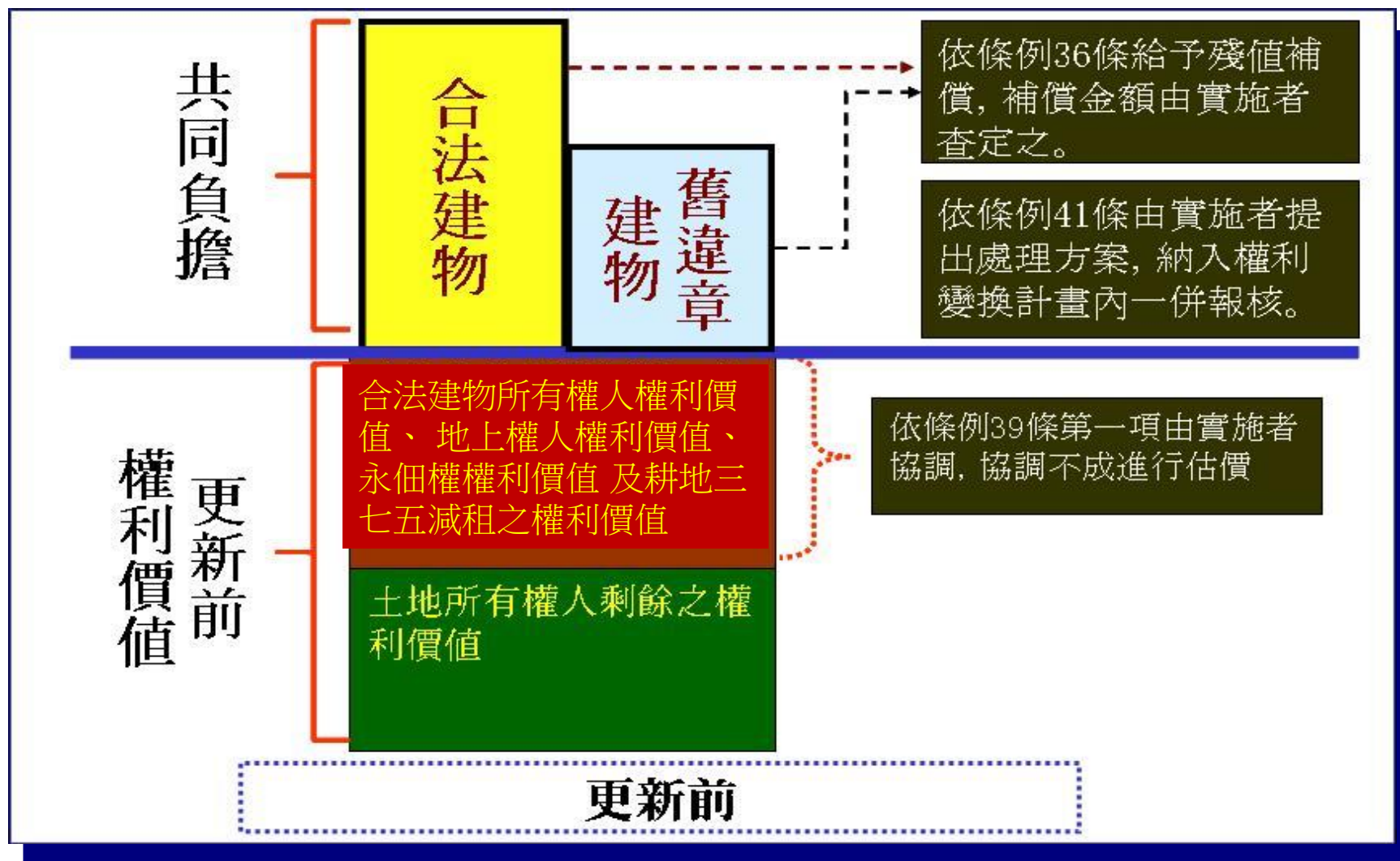
- 係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。



有哪些人可以參與權利變換價值的分配？

- 土地所有權人。(權利變換主體)
- 合法建物所有權人。(權利變換主體)
- 地上權人。(權利變換關係人)
- 永佃權人。(權利變換關係人)
- 耕地三七五租約之承租人。(權利變換關係人)
- 實施者：(實施都市更新事業之機關、機構或團體)

權利變換之標的物？(不動產)



案例說明

- 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。

- 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**萬元－**8,000**萬元） $\times 10\% = 1,000$ 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】 $\times$ 【C】	1,000萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

更新前權利價值		
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%

更新後
不動產
價值
合計
18,000萬

權利人分配更新後不動產		
甲	$18,000\text{萬} \times 30\% - 8,000\text{萬} \times 30\%$	3,000萬
乙	$18,000\text{萬} \times 10\% - 8,000\text{萬} \times 10\%$	1,000萬
丙	$18,000\text{萬} \times 40\% - 8,000\text{萬} \times 40\%$	4,000萬
丁	$18,000\text{萬} \times 20\% - 8,000\text{萬} \times 20\%$	2,000萬
合計		10,000萬

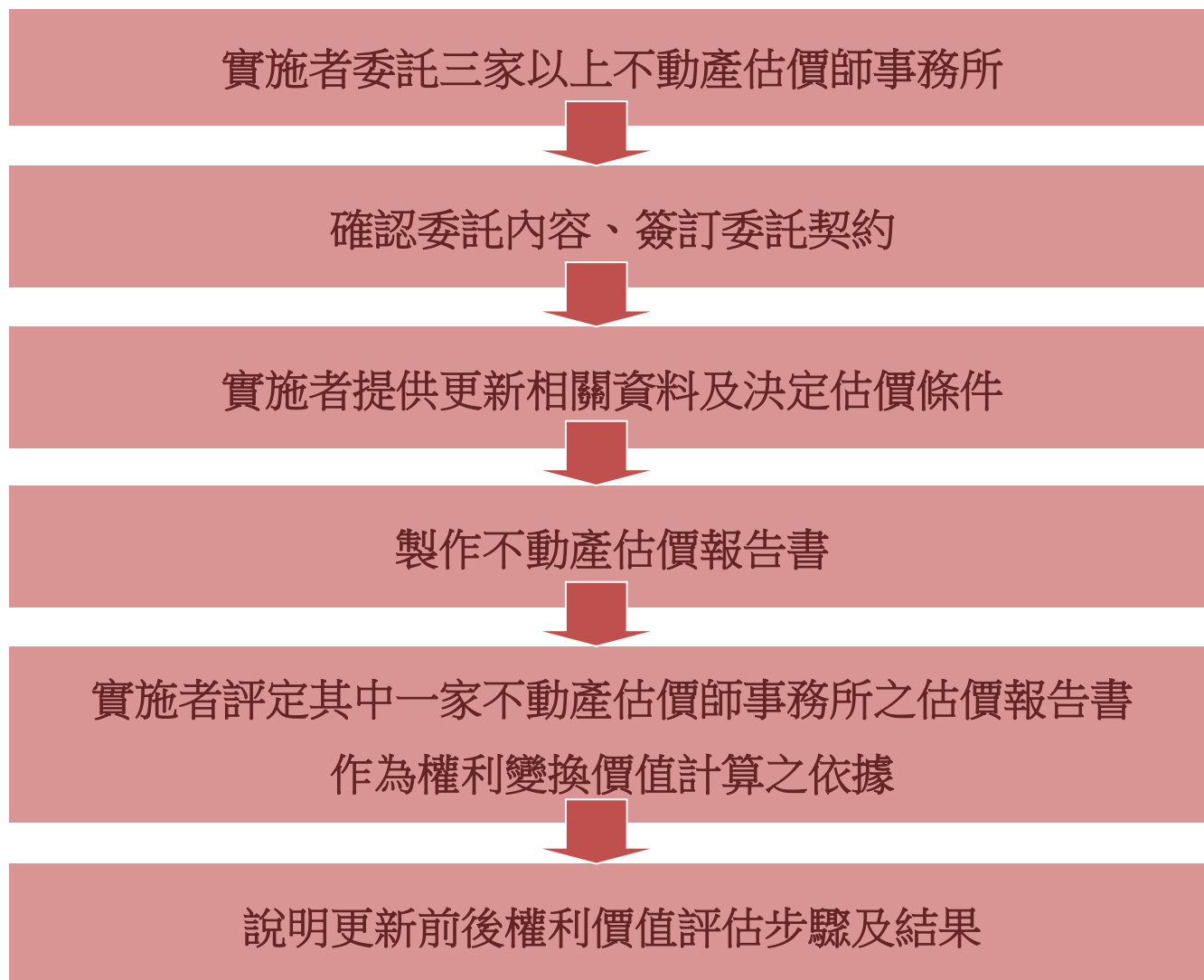
共同負擔
8,000萬

實施者	折價抵付 8,000萬 不動產
-----	-----------------------



權利變換估價流程

權利變換估價的流程





權利變換估價基本概念

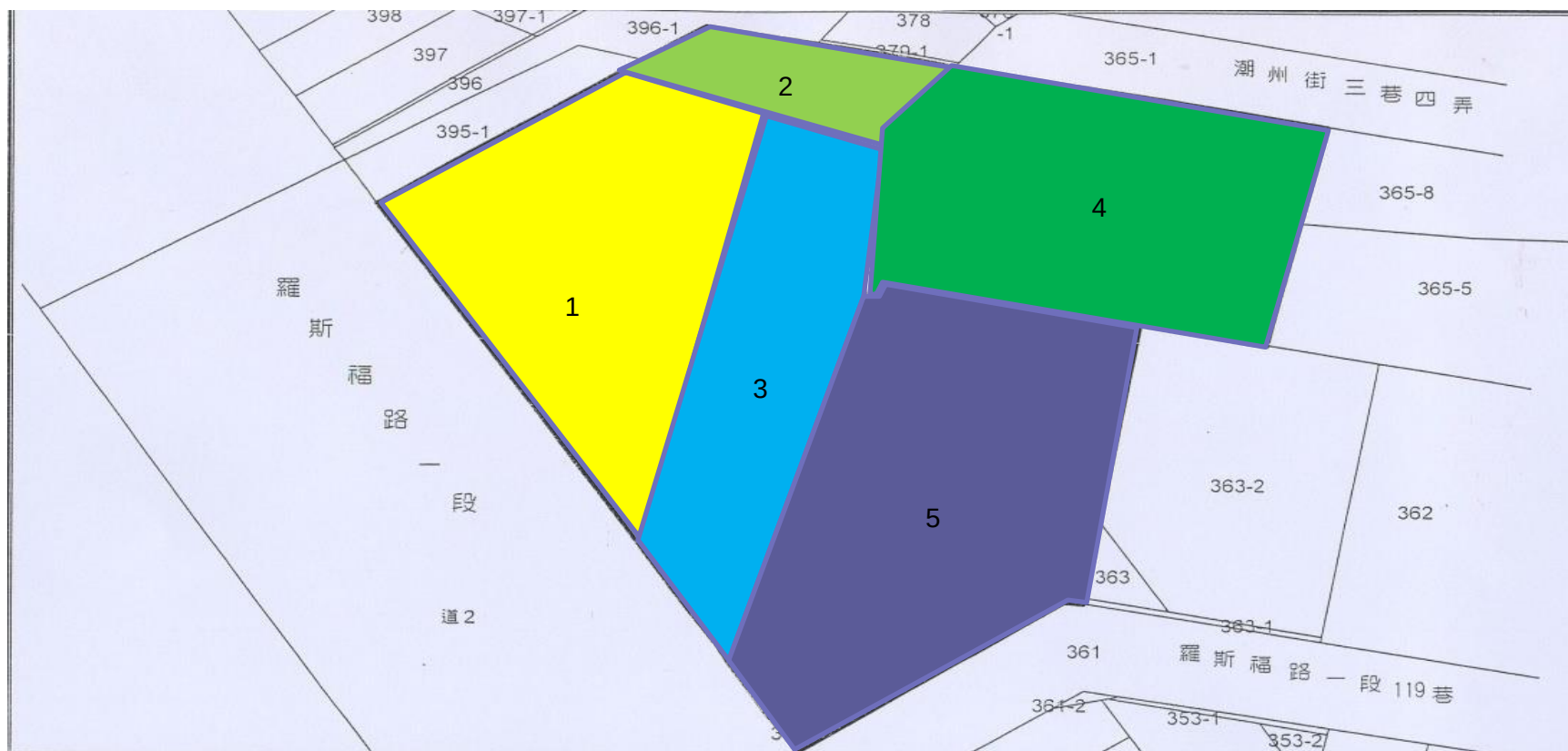
權利變換估價

- 都市更新權利變換估價，係由不動產估價師評估權利人參與都市更新之價值，計算各權利人的比例（性質類似公司股份），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。

評估更新前權利價值的目的

- 1、更新前權利價值做為計算更新前權利價值比例基礎。
- 2、更新前權利價值做為都市更新權利變換時，權利人因不願或不能參與都市更新時所領取之補償金。

例：更新前土地權利價值評估



基本資料			比準 地價格(萬元/ 坪)	比較項目調整率				合計 (%)	合併前 各筆土地價格 (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 (%)
地號	土地 所有 權人	土地 面積 (坪)		面積 (%)	地形 (%)	臨路 路寬 (%)	臨路 面寬 (%)				
1	A	200	50	0%	0%	0%	0%	100%	50.00	10,000	22.79%
2	B	100	50	-1%	-3%	-10%	-2%	84%	42.00	4,200	9.57%
3	C	150	50	-2%	0%	-2%	-2%	94%	47.00	7,050	16.07%
4	D	220	50	2%	0%	-10%	0%	92%	46.00	10,120	23.08%
5	E	250	50	2%	0%	0%	-2%	100%	50.00	12,500	28.49%
合計		920								43,870	100%

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

地號	土地所有權人	面積 (坪)	比準地 價格 (萬元 /坪)	合併前 各筆土 地價格 (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 (%)	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)	合併前各 筆土地分 配合併後 土地價值 單價 (萬元/坪)	更新前 權利價 值比例 (%)
1	A	200	50	50.00	10,000	22.79%	69,000	15,725.1	78.63	22.79%
2	B	100	50	42.00	4,200	9.57%		6,603.3	66.03	9.57%
3	C	150	50	47.00	7,050	16.07%		11,088.3	73.92	16.07%
4	D	220	50	46.00	10,120	23.08%		15,925.2	72.38	23.08%
5	E	250	50	50.00	12,500	28.49%		19,658.1	78.63	28.49%
合計		920			43,870	100%		69,000		100%

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

權利價值歸戶

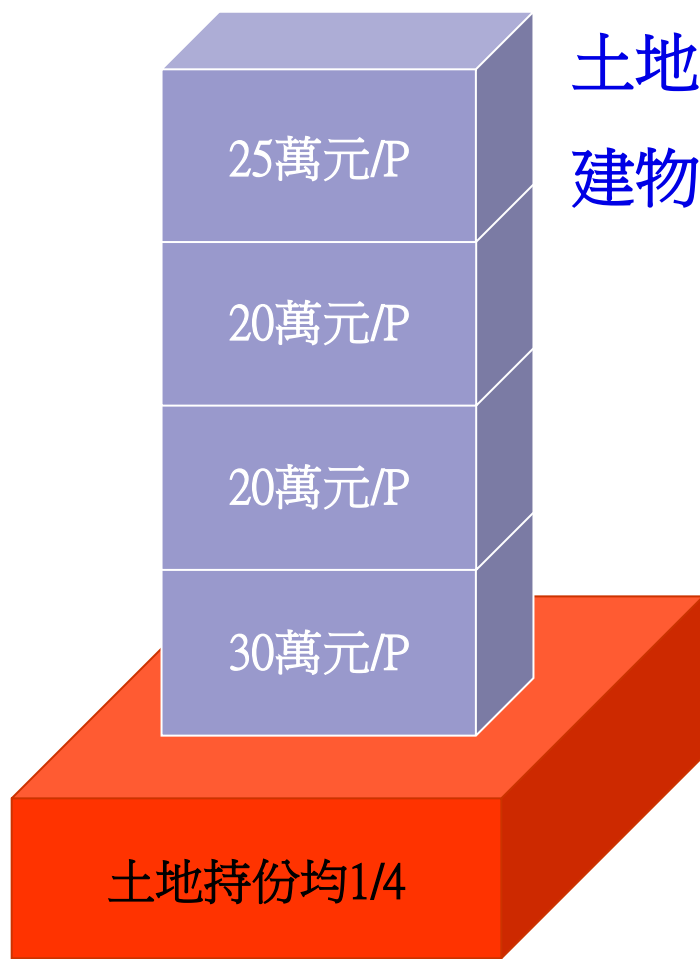
編號	土地所有權人及權利變換關係人	權利價值來源說明及地號	更新前土地權利價值(萬元)	更新前土地權利價值比例(%)
1	A	1	15,725.10	22.79%
2	B	2	6,603.30	9.57%
3	C	3	11,088.30	16.07%
4	D	4	15,925.20	23.08%
5	E	5	19,658.10	28.49%
合計			69,000.00	100.00%

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

公寓或大樓情況時

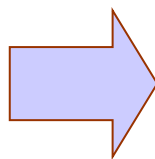
- 假設前述土地案例更新前2地號上，有一棟四層樓公寓時，分別由甲、乙、丙、丁分別持有地面層至第四層，且土地持分各 $\frac{1}{4}$ ，則此時更新前權利價值該如何評估？

公寓或大樓

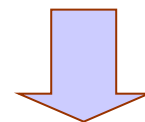


土地：100坪

建物：1~4F均30坪



更新前土地價值
，總價6,603.3萬
如何分配？



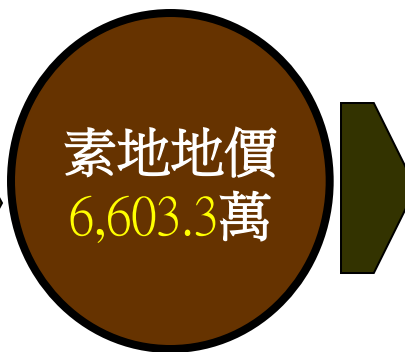
地價立體化

與他宗土地分配無關

備註：1.以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

2.上述各樓層間單價係假設情形，非屬通案之樓層別效用比價值。

樓層	房地總價(萬元)	房地總價比例(%)
4F	750	26.3%
3F	600	21.1%
2F	600	21.1%
1F	900	31.5%
小計	2850	100%



樓層	更新前權利價值
4F	$6,603.3\text{萬} \times 26.3\% = 1,736.6679\text{萬}$
3F	$6,603.3\text{萬} \times 21.1\% = 1,393.2963\text{萬}$
2F	$6,603.3\text{萬} \times 21.1\% = 1,393.2963\text{萬}$
1F	$6,603.3\text{萬} \times 31.5\% = 2,080.0395\text{萬}$
小計	6,603.3萬

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。

權利價值歸戶(公寓)

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	15,725.10	22.79%
2	甲	2	1,736.6679	2.52%
3	乙	2	1,393.2963	2.02%
4	丙	2	1,393.2963	2.02%
5	丁	2	2,080.0395	3.01%
6	C	3	11,088.30	16.07%
7	D	4	15,925.20	23.08%
8	E	5	19,658.10	28.49%
合計			69,000.00	100.00%

備註：以上數字純屬案例模擬，非屬真實情況。



估價師角色

- **法源：**依『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。

估價師在都市更新中扮演角色

- 權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色，評估更新前後權利價值供權利人作為價值分配及領取補償金之基礎。
- 協助估價原則與條件訂定。
- 評估更新後價值作為容積獎勵換算基礎。