

【2023台灣仲裁週】不動產爭議解決方案研討會

都更估價之問題與盲點

報告人 卓輝華

中華不動產仲裁協會 副理事長

台北

電話：02-2542-5511

地址：台北市中山區中山北路一段27

號5樓 

宏大國際資產

電話：02-2521-0580

地址：[台北市中山區中山北路一段27](#)

號5樓 

台中

電話：04-2708-2855

地址：[台中市西屯區西屯路二段256](#)

巷6號18樓之2 

高雄

電話：07-211-8001

地址：[高雄市前金區中正四路211號](#)

12樓之4 



宏大不動產估價師聯合事務所

Copyright © Honda Real Estate Group All Rights Reserved.

都更估價之問題與盲點

1

卓輝華【簡經歷介紹】

- ◆ 學歷：國立政治大學地政碩士、博士
- ◆ 現任：宏大不動產估價師聯合事務所所長
 - 中華民國不動產估價師公會全國聯合會創會理事長
 - 中華不動產仲裁協會副理事長
 - 中華民國消費者文教基金會房屋委員會委員
 - 台北市政府市政顧問
 - 文化大學都市計劃與開發管理研究所兼任教授
 - 台灣科技大學建築研究所兼任教授
 - 政治大學不動產研究中心諮詢委員
 - 國立政治大學地政學系系友會理事長
 - 著作：房市風暴、房市激盪五十年、不動產估價等



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
(或與實施者協議出資之人)

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(比率)及提供資金比例(額度)，

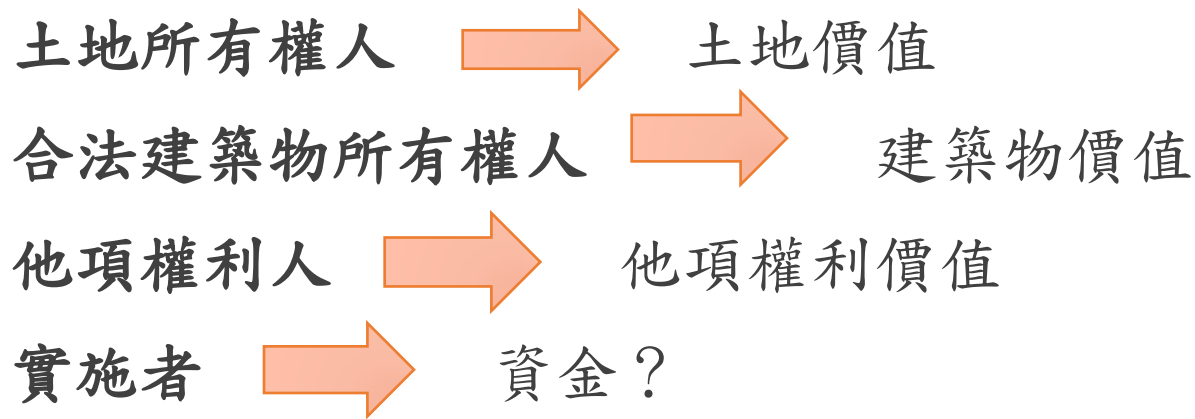
分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

(分配更新後土地、建築物或權利金。)



權利變換之參與者

- ◆ 土地所有權人 → 提供土地
- ◆ 合法建築物所有權人 → 提供建築物
- ◆ 他項權利人 → 提供他項權利
- ◆ 實施者 → 提供資金
- ◆ 與實施者協議出資之人
- ◆ 主管機關 → 監督審查



衍生
專業估價
需求

擬訂共同負擔之相關成本上限

「都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額審議原則」

「都市更新權利變換營建單價提列標準」

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，

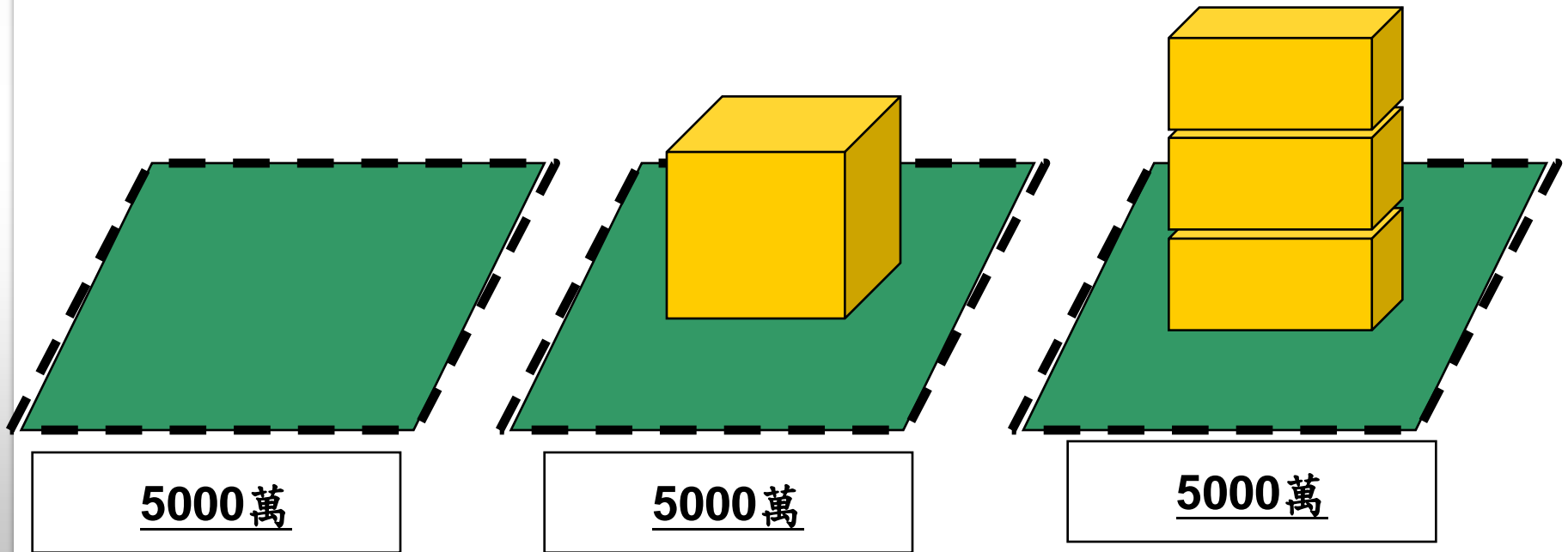
自行協議處理

協議不成時由實施者估定之。

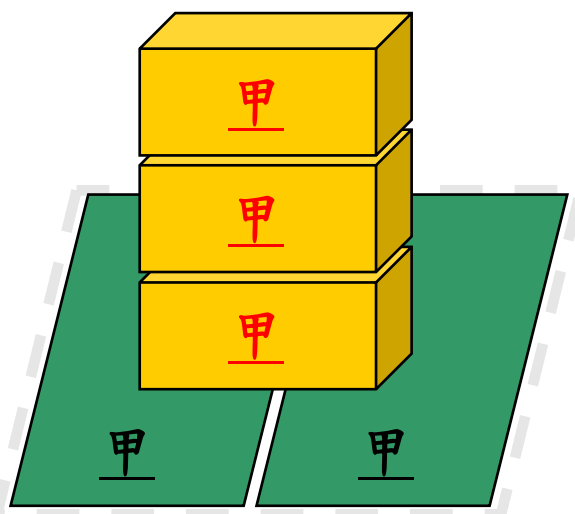
協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。

基本概念(權利價值來源)

◆ 更新前各權利人權利價值以土地素地價格為基礎。

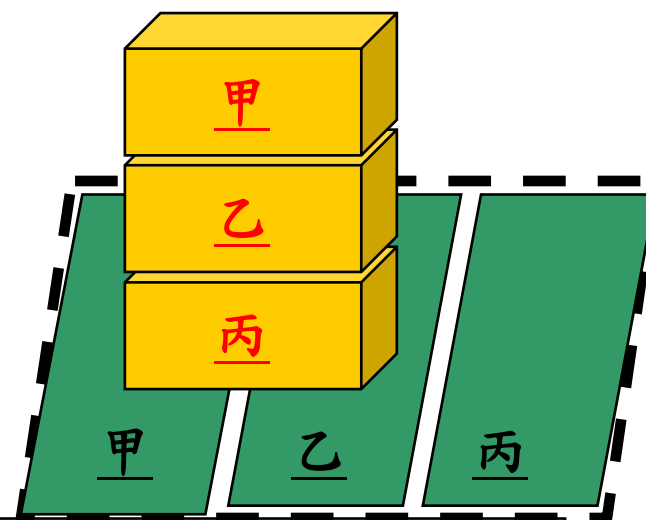


三層樓透天厝



土地與建物
都由甲持有

三層樓公寓



區分建物甲、乙、丙持有
土地各持分1/3

坪數 VS 權值 的爭議與盲點

北市都更1坪換1坪「做不到」 議員嗆下台



2023/10/18 05:30

都更處長：各基地條件不同 都發局長：基泰付差額 大直案才可能原樣蓋回

〔記者何玉華 / 台北報導〕台北市議會工務委員會昨天進行都市發展局相關業務工作報告，議員關切都更「一坪換一坪」推動，都市發展局長王玉芬、都市更新處長陳建華都直言「做不到」，國民黨市議員李柏毅不滿，嗆陳建華失職、失策，「做不到，下台」；陳建華表示同意「做不到下台，我沒有意見」，又被罵「耍脾氣」。王玉芬緩頰說，這個真的做不到，誰來都做不到，現場氣氛火爆。王玉芬表示，以大直案為例，若由基泰付建造差額，才可能依原樣蓋回去。

陳建華：盼盡量推自主更新

估價條件之擬訂

- ◆ 大部分實施者委託估價後，即提供不動產產籍資料，要不動產估價師就該些不動產進行估價
- ◆ 但是不動產估價師面對如此複雜的地權狀態，欲徵詢實施者意見時，實施者通常也是不明所以，只告知：「就依這些資料，以你們的專業估價吧！估價條件，你們自己設定就可以。」
- ◆ 估價條件舉例：陽台有無登記？法定空地停車位？



估價問題與盲點

- ◆ 更新前各宗（筆）土地劃分之課題
- ◆ 更新前區分建物土地持份比例不合理（過多或過少）之課題
- ◆ 更新前區分建物共同使用比例合理之課題
- ◆ 更新前區分建物有屋無地、有地無屋如何評估之課題
- ◆ 更新前土地為現有（既成）巷道價值如何評估之課題
- ◆ 更新前土地為法定空地（有地無屋）價值如何評估之課題



估價問題與盲點

- ◆ 更新前土地為公共設施用地(例道路用地)之估價課題
- ◆ 更新前土地進行都市計畫變更之課題
- ◆ 更新前建物新裝潢對價值影響之課題
- ◆ 更新前區分建物合併使用對價值影響之課題
- ◆ 更新前未登記附屬建物、地下室、露台之課題
- ◆ 更新前區分所有建物騎樓價值評估課題
- ◆ 更新後建物有約定專用部分(露臺)之價值如何評估



估價條件不明確而導致估價結果差異

◆ 結果之一：

三家估價單位因自行設定估價條件，估值差異相當懸殊

◆ 結果之二：

三家估價單位估值接近，但是估價條件卻都不同

◆ 結果之三：

部分權利人依其個別不動產條件，自行委託不動產估價，估價結果與實施者委託之估價結果差異極大。

建議確定估價條件之方式

1. 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。
2. 實施者於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。
3. 應檢具委託者發文函件或於委託合約書內載明，估
價條件變動時亦同。



舉幾個估價問題與盲點之解決方式

1. 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評估？
2. 更新前有未登記的附屬建物、地下室、露臺等或是有約定專用部分權利價值該如何評估？
3. 更新單元內只有房子沒有土地的合法建物所有權人權利價值該如何評估？
4. 更新單元內只有房子沒有土地的合法建物所有權人權利價值該如何評估？
5. 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評估？
6. 更新前有頂樓增建、地面層增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？
7. 房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值
8. 地主可否自行選任不動產估價師事務所？



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評估？

- ◆ 不動產估價師在現場勘察時，依照更新單元內土地、建物之個別條件及權利狀態來評估其權利價值，其考量的項目如下：
1. 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、嫌惡設施等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。
 2. 建物因素：大多數考量因素有屋齡、構造、樓層、位置、採光等，但各項因素仍得視實際需要或特殊狀況調整之。但不考量特殊裝潢或增建。
 3. 更新前權利狀態：除產權完整外，如遇到土地與建物所有權人不同（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，導致土地所有權非屬完整狀態下，將會影響權利價值。

更新前有未登記的附屬建物、地下室、露臺等 或是有約定專用部分權利價值該如何評估？

- 未登記的附屬建物：建議由實施者請建物所有權人辦理附屬建物登記；若無法登記的情況時，則不動產估價師會參考當地交易習慣，考量使用效益進行建坪單價調整。
- 未登記的地下室：由實施者確認是否可進行登記、產權為何人，可進行登記的情況依據建坪價格進行評估；不可登記的情況則考量使用效益進行建坪單價調整。
- 依據建物所有權第一次登記法令補充規定，露臺目前不可進行登記。若露臺已登記，該價值則可合理評估之，但不動產估價師仍會參考當地市場交易習慣及露臺效益來做適度價值調整。若露臺未登記，但有約定專用，則基本上將參考前述方法進行評估。
- 約定專用部分，必須由實施者確認其內容，再由不動產估價師評估其使用效益之價值。



更新單元內只有房子沒有土地的合法建物所有權人 權利價值該如何評估？

◆ 步驟一：

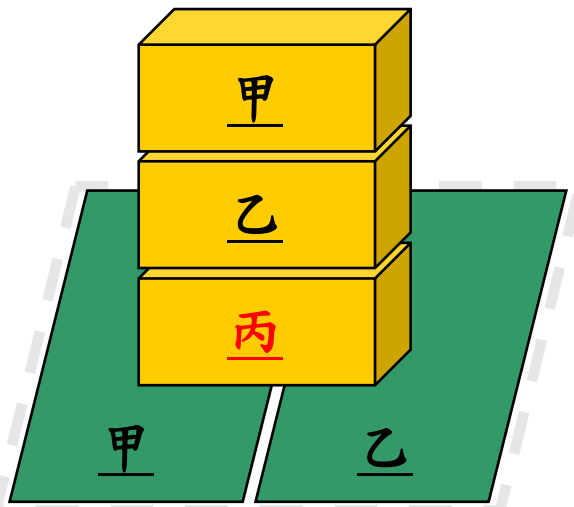
協議先行，依「都市更新條例」第三十九條規定，由土地所有權人及合法建物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。

◆ 步驟二：

實施者評定之，若前項協議不成，由實施者估定合法建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，評估合法建物所有權人之更新前土地權利價值。

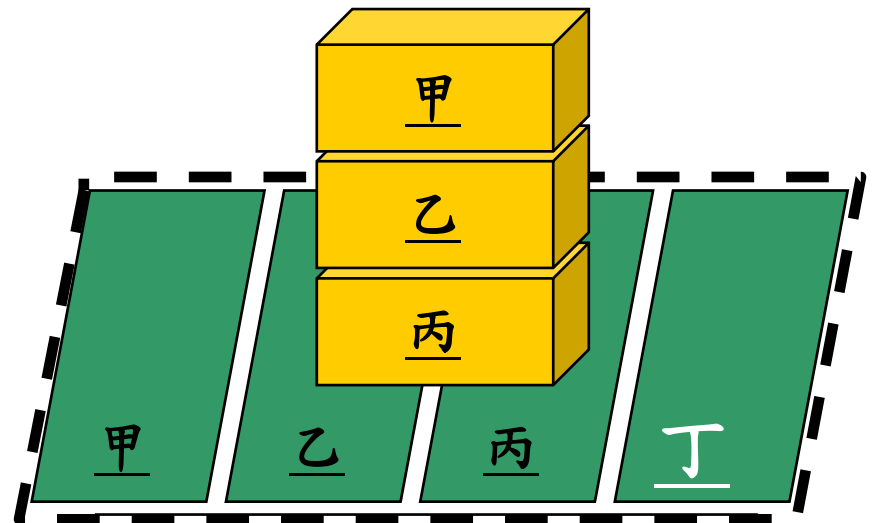
有屋無地



土地：甲、乙各持分1/2

丙有屋無地

有地無屋



土地：甲、乙、丙、丁

各持分1/4

丁有地無屋

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評估？

◆ 步驟一：

協議先行，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。

◆ 步驟二：

實施者評定之，若前項協議不成，由實施者估定合法建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，評估該地上權人之更新前土地權利價值。

更新前有頂樓增建、地面層增建時，增建物價值是否得計入權利價值中？

- 依規定頂樓增建、地面層增建等是不能參與分配房屋，也就是不可以計入權利價值中。

房屋有重新裝潢情況下，是否會增加權利變換前權利價值？

- 就一般市場上交易習慣，房屋有重新裝潢者市場價值會較高，但由於都市更新是以拆除重建為目的，主要是評估所有權人間權利變換價值之公平性。因此就公平性而言，裝潢因素不適宜列入權利變換前權利價值
- 但可由實施者在評估拆遷補償費中納入考量。

地主可否自行選任不動產估價師事務所？

- ◆ 依照都市更新條例第50條第一項規定，權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。
- ◆ 前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。



不動產估價師角色

- ◆ 權利變換過程中擔任公正客觀第三人角色
- ◆ 協助估價原則與條件訂定
- ◆ 評估更新前權利價值與比例
作為價值分配及領取補償金之基礎。
- ◆ 評估更新後價值作為權利變換分配之依據。



都市更新權利變換不動產估價報告書範本

請參考

◆ 臺北市都市更新處網站

「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」

◆ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會網站

----第六號公報「不動產估價技術公報-

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」

◆ 營建署網站

---都市更新權利變換估價準則及作業手冊之研究



簡報結束

台北

電話：02-2542-5511

地址：台北市中山區中山北路一段27

號5樓 

宏大國際資產

電話：02-2521-0580

地址：[台北市中山區中山北路一段27](#)

號5樓 

台中

電話：04-2708-2855

地址：台中市西屯區西屯路二段256

巷6號18樓之2 

高雄

電話：07-211-8001

地址：高雄市前金區中正四路211號

12樓之4 

