

九二一地震災區都市更新 權利變換前後不動產估價作業手冊



委託單位：財團法人九二一震災重建基金會

研究單位：台北市不動產估價師公會

中華民國九十三年一月三十日

目 錄

前 言	2
第一篇：權利變換不動產估價程序	3
第一章：實施者徵選不動產估價師事務所.....	6
第二章：召開估價會議.....	7
第三章：確認委託內容、簽定委託契約.....	8
第一節：估價師之工作內容.....	8
第二節：委託估價契約內容.....	9
第四章：提供更新相關資料	12
第五章：權利變換前後權利價值評估	13
第一節：現場勘查與資料收集作業	13
第二節：更新前後權利價值評估流程	15
第三節：估價方法	21
第六章：權利變換估價結果選定	32
第二篇：委託契約、估價報告書範本及其他表格	33
附錄一：委託不動產估價師事務所進行都市更新權利變換前後不動產權利價值評估契約書範本	34
附錄二：○○○更新單元都市更新前後不動產權利價值估價報告書範本	39
附錄三：土地與合法建物產權清冊表	88
附錄四：不動產估價現場勘查紀錄表	89
第三篇：震災地區估價之整理	90
第一章：權利估價法令分析與課題	91
第二章：更新前後權利價值之認定	98
第一節：更新前權利價值認定	98
第二節：更新後權利價值認定.....	106
第三章：其他估價.....	108
第四章：權利變換估價問題Q&A.....	111

前言

一九九九年台灣地區發生九二一大地震，中部地區許多大樓社區受重創倒塌。社區重建的工作隨後展開，重建工作開始時執行相當困難，歷經4年直至目前已有50個以上的住宅大樓陸續進行重建。災區住宅大樓重建大多採用都市更新方式辦理，而一九九八年十一月十一日公布之都市更新條例恰適用於災區的重建。由於原都市更新法令規範並非針對地震災區，且在九二一重建前，採用新頒訂條例進行大樓更新者幾無。加上地震災區更新與一般住宅老舊後更新不同；多數開發商不願參與災區更新，災民必須自組更新會為實施者，因此，辦理重建過程中，許多權利協調議題產生，另外，地震災區社區大樓有全倒、半倒之別，也有透天與大樓之別情況複雜。在新訂法令無實施經驗及型態複雜兩個因素下，地震災區的社區更新逐步藉由經驗累積趨於成熟。

都市更新可採合建、權利變換、區段徵及市地重劃方式辦理，而權利變換是許多重建者認為較好的重建方式。但權利變換方式在災區重建前毫無經驗，權利變換目標雖為達成重建，但也因權利變換過程中個人對於自身不動產價值的看法差異，造成權利變換推動的阻礙因素。依法權利價值由三家不動產估價師擔任評判的公正角色，但在現行的社會體制下仍是頭一遭，尤其當時不動產估價技術法令尚未發布，衍生出有許多執行的困難，也讓許多更新案無法順利推動。權利變換的過程中不僅是個別權利人價值認定的問題，在災區重建減棟的政策要求下，參與者必須負擔一筆補償費，權利價值與一般市場價值的差異便產生；部份權利人有土地無建物，部份有建物無土地；部份土地為畸零地；部份僅有它項權利存在，以及三家鑑價單位估價結果的選定等等問題，讓權利變換前後的估價變得相當複雜。

權利變換是都市更新推動首要手段，權利價值的評估更是核心，因此建立一套都市更新權利變換估價的準則對於推動都市更新應該是最為重要的工作。本研究在九二一震災重建基金會的委託下，依過去四年來執行的震災地區都市更新重建案估價經驗試圖建立一套權利變換估價的程序與原則，研究目的如下：

研擬災區更新估價之委託與評價程序與估價報告書。

歸納災區重建過程中（臨門社區），更新前後價格推估之情形、產權權利與價值認定之差異等估價問題或實務上具爭議之處。

由於不動產估價規則之立法在後，重新檢視災區重建更新之估價與法令之間的落差，甚至是更新條例與估價法令本身差異性的整理。

第一篇 權利變換不動產估價程序



都市更新權利變換估價作業可分為下列六個步驟進行，如圖1-1-1。

徵選三家專業估價者：由實施者徵選三家不動產估價師事務所進行估價作業。

召開估價會議：由實施者與不動產估價師及民眾共同參與估價會議，估價會議之商討內容為該都市更新單元之估價條件。

確認委託內容、簽定委託契約：實施者與不動產估價師共同簽定委託都市更新權利變換前後不動產估價契約書，以為往後雙方執行作業之保障。

提供更新相關資料：實施者依據委託契約書之內容，提供進行權利變換估價作業所需之相關資料予不動產估價師。

評估更新前後不動產權利價值：不動產估價師依據委託者所提供之資料進行更新前後不動產權利價值評估，估價完成後交付報告書。

確認最後估價結果：實施者於此階段必須考量都市更新權利變換計畫內容，選定適用之估價報告書，並發函通知受選定之不動產估價師事務所。



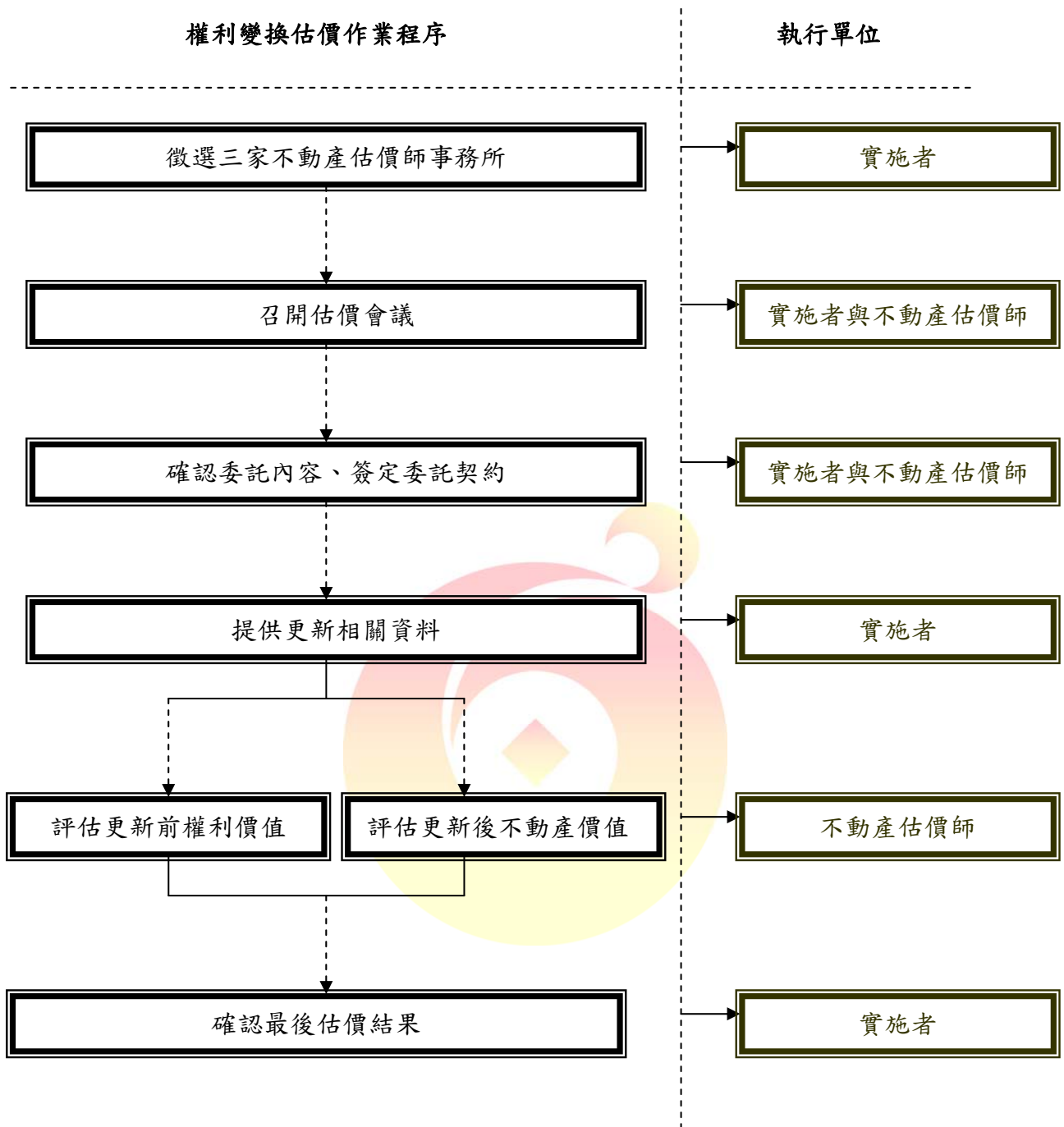


圖 1-1-1：都市更新權利變換估價作業程序

實施者徵選不動產估價師事務所

根據都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，應由實施者（含○○○都市更新會）委託至少三家（三家以上）不動產估價師事務所來進行權利變換前後權利價值的查估工作，評估結果完成後交由實施者來選定一家估價結果做為權利變換基礎。並可參酌以下評選參考指標來選定至少三家不動產估價師事務所進行：

- （一）不動產估價師事務所之規模與信譽。
- （二）相關估價實績經驗成果。
- （三）學經歷與合法專業資格證照。
- （四）地域特性與行情瞭解程度。
- （五）其他專業需求條件。



召開估價會議

因都市更新權利變換權利價值評估內容複雜，而且必須有一些估價條件的確認因此必須由委託者、三家不動產估價師事務所共同於估價作業進行前及估價作業進行中召開估價會議共同討論相關作業事宜。估價會議的召開有下列幾項目的

- (一) 委託者說明更新案的開發計畫內容及時程。
- (二) 委託者與不動產估價師共同釐清價格種類、估價目的、價格日期及估價條件。
- (三) 商討三家估價師事務所共同的估價作業原則、避免評估結果差異過大。
- (四) 委託條件若於估價過程中有任何估價目的、價格種類、估價條件、價格日期(評價基準日)、提供相關資料之變動，應發函告知受委託之估價師，並具請估價師依據最新提供資料進行估價作業。委託者所提供之估價相關資料有所變動修正時，欲要求重新查估作業應循以下步驟進行：

1. 依原訂估價會議議決確認。
2. 由委託者正式函示告知。
3. 檢附完備資料及相關圖說。

確認委託內容、簽定委託契約

第一節 估價師之工作內容

不動產估價師應遵照不動產估價技術規則第五條規定，力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘察、整理、比較、分析及調整等估價工作，完成委託者交付之更新前後不動產權利價值評估任務。其工作內容如下：

一、出具完整之估價報告書

估價成果報告包括下列七項內容：

- 甲、更新前各宗土地之權利價值。
- 乙、更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。
- 丙、更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價值。
- 丁、更新後每個分配單元之建物與土地權利價值之折算。
- 戊、更新前合法建築物所有權之權利價值，以及地上權、永佃權或耕地三七五租約之價值，及其准予記存之土地增值稅，唯此項並非每筆價值皆要估計，而依條例第三十九條及權利變換辦法第七條規定，土地所有權人與其協議不成且由實施者協調不成時，方由三家估價機構估定其價值。
- 己、因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。此項依都市更新條例第三十六條第二項：「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…」，但部份實施者會委託不動產估價師進行評估以為查定之補償價值參考。
- 庚、舊違章建物之殘餘價值。此項依權利變換辦法第四十一條：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核…」，但部份實施者會委託不動產估價師進行評估以為查定之補償價值參考。

二、不動產估價師有義務出席需要估價報告書說明之會議

不動產估價師應於下列場合出席並說明或討論：

- 權利變換估價會議。
- 權利變換公聽會。
- 權利變換審查會。

權利價值查估說明會。

權利變換異議處理相關會議。

其他依契約議定之會議。



第二節 委託估價契約內容

實施者選定不動產估價師事務所之後，需簽定委託估價契約書，該委託書之項目如下詳述，估價作業中『估價條件』攸關權利價值之評定結果，因此於契約書簽訂後，一定期間內由實施者召開估價會議確認之，並依該會議決議進行日後估價作業。

委託估價契約書（契約書範本詳附錄一）之項目如下：

- 一、委託者：應以實施者為委託估價之單位。
- 二、估價目的：都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。
- 三、勘估標的：以委託者所指定之更新單元為主體。
- 四、估價內容：都市更新權利變換前後合理不動產權利價值
- 五、價格日期(評價基準日)：視權利變換日期之需求，由委託者於委託書上填具。
- 六、價格種類：正常價格（及限定價格），依不動產估價技術規則第二條第一款及第二款之規定，正常價格乃指具有市場性之不動產，在正常情況下形成之合理價格。限定價格則指具有市場性之不動產，在限定條件下形成之價格。因此，於委託估價時若於更新前後對於不動產有給予估價條件者，應將價格種類定義為有條件之正常價格或限定價格。
- 七、提供相關資料：委託不動產估價師事務所進行權利變換價值查估時，委託人所需提供的相關文件資料包含下列各項。
 - （一）更新前不動產產權等基本資料。
 - （二）更新後不動產基本資料。
 - （三）其他依不動產估價技術規則規定應提供之交易價格、租金及費用資料。
- 八、現場勘查：委託者必須帶領估價師進行現場領勘作業。
- 九、產權描述：產權描述除根據土地建物登記謄本之內容外，並包括估價標的之租賃情況、公共設施使用情形、車位使用權等部分，應由委託者提供相關資料。
- 十、估價作業時間：契約書中應載明估價作業期間。
- 十一、工作酬金
 - （一）不動產估價師受委託辦理業務，應於契約書中約定工作酬金之數額，酬金給付方式、時間。估價作業完成後，由委託者與受選定之不動產估價師事務所共同協商所加計之工作酬金。

(二) 不動產估價師除正常估價作業報酬外，不得以任何名目收取額外費用。

(三) 若估價師於執行作業期間，應委託者要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，應加計服務費用。

十二、估價報告書之修正：委託者因權利變換計畫變更或估價條件變動時，應由委託者發函委託估價公司，要求估價師進行報告書修正。報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：

(一) 估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，不動產估價師事務所應修改整份報告書註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書與委託者。

(二) 估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，可以補充報告方式修改之。

以上兩種方式，應請委託單位於發函之內容中明確表示。

十三、工作成果提出：不動產估價師事務所應與委託者約定報告書提供形式、報告書正副本份數及報告書送達時間、方式。

十四、責任區分：當委託者提出不合理之作業要求時，不動產估價師事務所得拒絕接受。

十五、其他：聯絡人等事項。

提供更新相關資料

委託不動產估價師事務所進行權利變換價值查估時，委託人所需提供的相關文件資料包含下列各項。

(一) 更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本
- 一個月內土地地籍圖謄本
- 一個月內建物測量成果圖
- 土地及合法建物產權清冊(詳附錄二)
- 建物使用執照
- 原竣工圖說
- 合法建物權利證明文件
- 停車位使用權屬證明
- 租賃權或地上權相關權利證明
- 舊違章建築面積及權利人證明
- 更新前使用現況約定及權利證明文件
- 修繕費用估算明細
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

(二) 更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

(三) 受委託估價時應請委託者提供勘估標的之下列資料

- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。

(四) 若委託者無法提供上述資料，應於委託書中載明

權利變換前後權利價值評估

價值評估程序如下（圖 1-5-1）

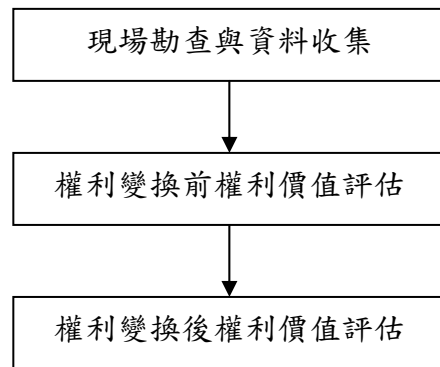


圖 1-5-1：權利變換前後權利價值評估流程圖

第三節 現場勘查與資料收集作業

委託者委託同時應確認現場領勘人，配合現場勘察，領勘人必須告知估價師勘估標的更新前近一年使用狀況，估價師進行現場環境進行勘查並記錄(詳附錄三)，現場勘查結束後請領勘人確認紀錄事項無誤後具名簽署。現場勘查作業要點如下：

壹、確認勘估標的之位置、基本資料及權利狀態

- (1) 估價師必須攜帶位置圖、地籍圖及建物平面圖。
- (2) 必要時應攜帶航照圖及地形圖現場核對位置。

貳、調查勘估標的更新前使用現況

委託者領勘時估價師必須確認勘估標的各單位使用現況。

委託者未能領勘致無法了解勘估標的使用現況時，應於報告書中揭露，並排除使用現況可能對勘估標的價格影響因素，在合於法令規定用途及一般裝修之條件下評估勘估標的價格。

參、作成紀錄及攝製必要之照片

不動產估價師應對勘估標的攝製必要之照片，照片內容包括勘估標的臨路狀況、使用現況、外觀、室內、出入口及近鄰地區環境等。

委託人現場領勘時，不動產估價師應將領勘過程及領勘人指認之勘估標的範圍做成紀錄並由領勘者簽名具結

肆、委託者領勘時應以領勘者確認之勘估標的範圍為估價依據。

不動產估價師現場勘查原則應由委託人領勘並確認勘估標的界址範圍，若因委託者緣故無法領勘或領勘人無法明確指出正確界址範圍時，估價師仍應透過其他相關資料盡可能判斷勘估標的所在位置及範圍，並於報告書中註明。

委託者未領勘或因勘估標的界址不明仍無法確認勘估標的範圍者，除於報告書中敘明外，並應於報告書中說明估價結果排除勘估標的範圍不確定可能對不動產價格產生之影響。例如地上有高壓鐵塔、現有巷、房屋佔用鄰地、山坡地坡度、不明地上物等問題。

勘估土地是否含有法定空地，除謄本登載外，因不動產估價師無法透過適當程序查明時，須與委託者確認，無法確認者應於報告書中載明。

勘估標的為地質、順、逆向坡及地質污染等事項非為不動產估價師之專業，除委託單位提供相關資料外，估價師得將之排除於估價範圍之外，並於報告書中敘明。

估價標的未有明確界址時，不動產估價師不負勘估標的界址鑑測之責任，僅依其可取得之資料及專業進行估價範圍之判斷。

伍、其他應勘察事項：

區域環境發展

都市計畫及土地使用管制

公共設施開闢情況

鄰地使用狀況

嫌惡設施

聯外交通狀況

第四節 更新前後權利價值評估流程

壹、更新前權利價值估價作業流程

一、更新前為透天厝

(一) 更新前地上建物判定為全倒者：

1. 土地權利價值評估：採用土地價值做為權利價值

(1) 估價方法：可採比較法、土地開發分析法兩種方法。

(2) 估價程序：

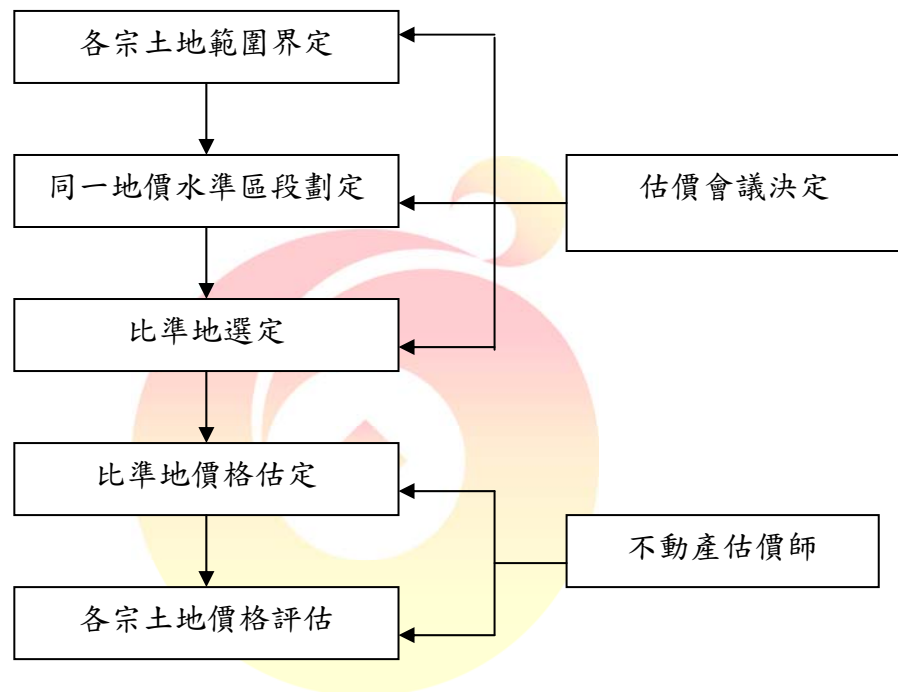


圖 1-5-2：更新前為透天厝判定為全倒者權利價值估價程序

2. 建築改良物拆遷補償價值評估：因建物已全倒，故拆遷補償價值應視為零。

(二) 更新前地上建物判定為半倒者：

1. 土地權利價值評估：採用土地價值做為權利價值

(1) 估價方法：可採比較法、收益法評估，先評估不動產總價再扣除建物殘餘價值做為土地權利價值。

(2) 估價程序：

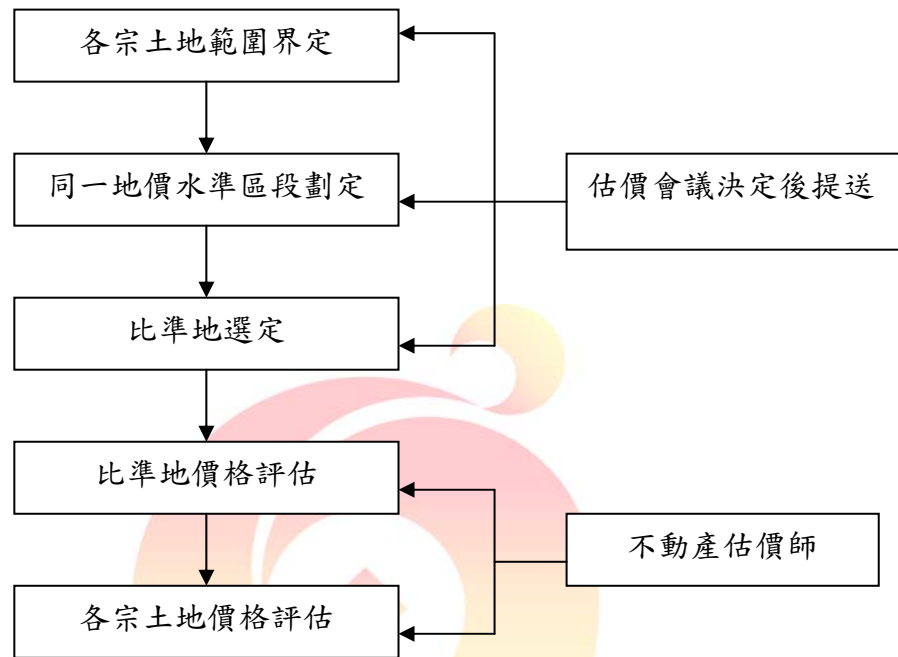


圖 1-5-3：更新前為透天厝判定為半倒者權利價值估價程序

2. 建逐改良拆遷補償評估：因為建物半倒之狀況，故以建物之殘餘價值扣除委託者提供之補強修護費用為合法建物之拆遷補償價值。補強修護費用應由委託者委請建築師、結構技師、土木技師評估之。

二、更新前為區分建物

(一) 更新前地上建物判定為全倒者：

1. 土地權利價值評估：以土地價值做為權利價值的計算基礎，但必須考量勘估標的未受損害前各單位不動產價值差異對土地價值差異的影響。

(1) 估價方法：

A. 可採比較法及土地開發分析法評估土地價格作為土地價值的基礎。

B. 可採比較法及收益法評估未受損前區分建物之不動產總價用以分配土地價值。

(2) 估價程序：

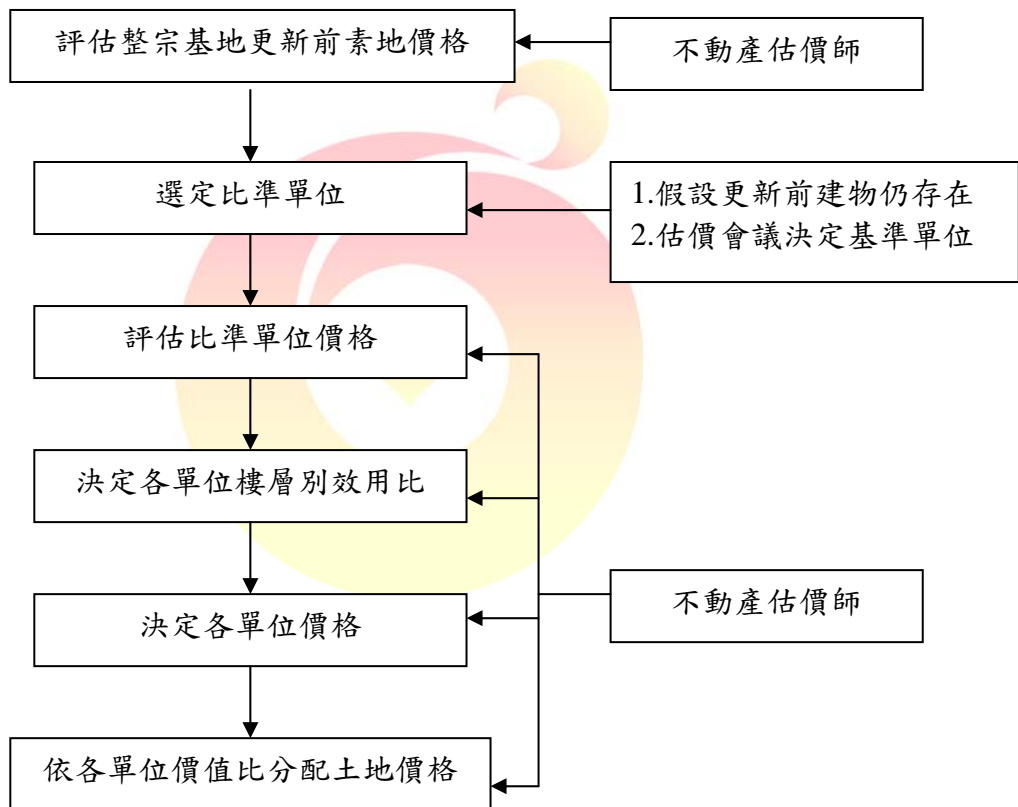


圖 1-5-4：更新前為區分建物判定為全倒者權利價值估價程序

2. 建築改良物拆遷補償價值評估：因已全倒，故拆遷補償價值應視為零。

(二) 更新前地上建物判定為半倒者

1. 土地及建物權利價值評估：以假設更新前建物未受損害前提下評估各單位不動產總值，再依聯合貢獻原則分離土地與建物價值，以分離後之土地價值做為土地權利價值；以分離後建物價值扣除補強修護費用做為建物權利價值。

(1) 估價方法：可採比較法及收益法評估各單位不動產價值。再採聯合貢獻原則評估土地權利價值及建物權利價值。

(2) 估價程序：

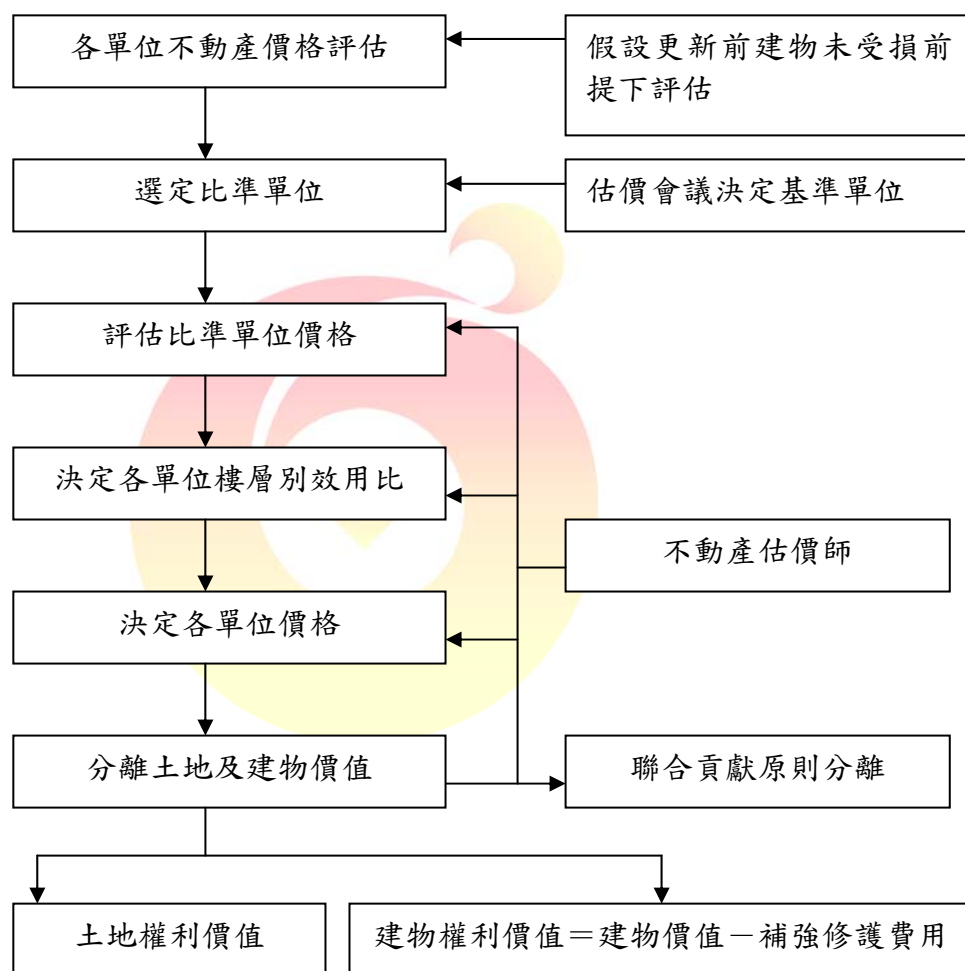


圖 1-5-5：更新前為區分建物判定為半倒者權利價值估價程序

2. 建物權利價值決定：以分離後建物價值扣除建物補強修護費用為建物權利價值。

貳、更新後不動產價值評估流程

更新後不動產價值於權利變換過程中係做為應分配權利價值之基礎，並作為扣除共同負擔之基礎，因此除了兼顧所有權利人公平性外，尚須考慮價值實現與共同負擔的差異。因此更新後不動產價值應基於委託者需求以下列二種不同條件評估之：

- (一) 預售價格：假設勘估標的於價格日期時依委託者提供之建築規劃內容採預售方式出售之市場價格，價格基礎為價格日期當時之預售屋價格。
- (二) 新成屋價格：假設勘估標的於價格日期時已依委託者提供之建築規劃內容興建完成，價格基礎為價格日期當時之新成屋價格。

以下將就更新後不同產品型態之估價程序描述如下：

一、更新後為透天厝產品

- (一) 估價方法：可採比較法、收益法評估，再以不動產總價扣除建物成本後評估土地價值；建物價值以興建成本評估之。
- (二) 估價程序：

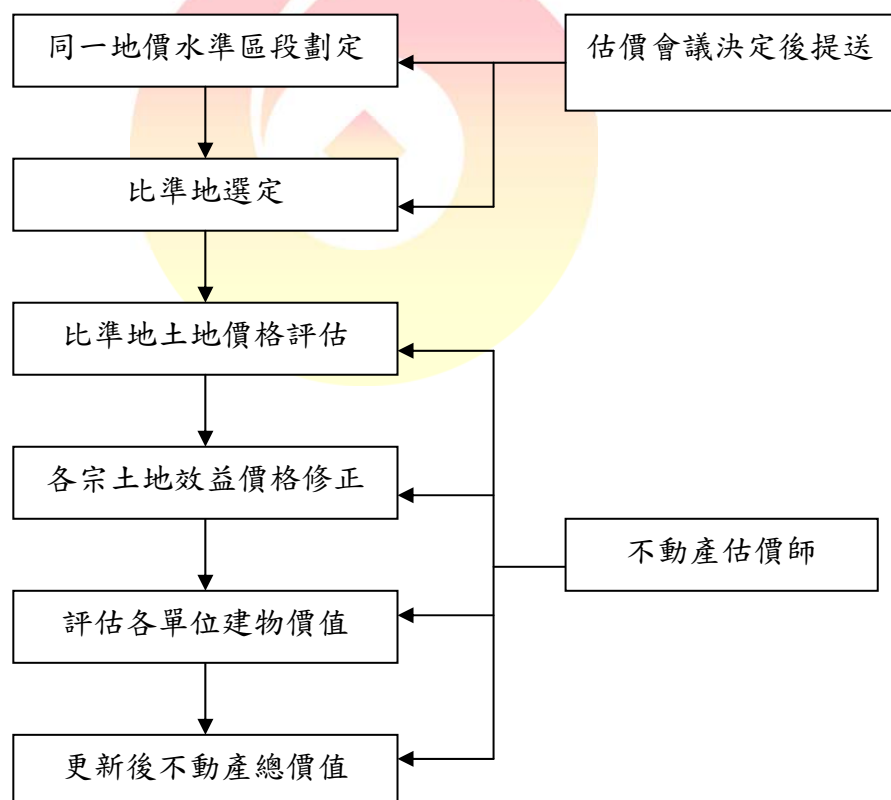


圖 1-5-6：更新後為透天厝者權利價值估價程序

二、更新後為區分建物

(一) 估價方法：可採比較法、收益法評估各單位不動產價值。再採聯合貢獻原則評估土地權利價值及建物權利價值。

(二) 估價程序

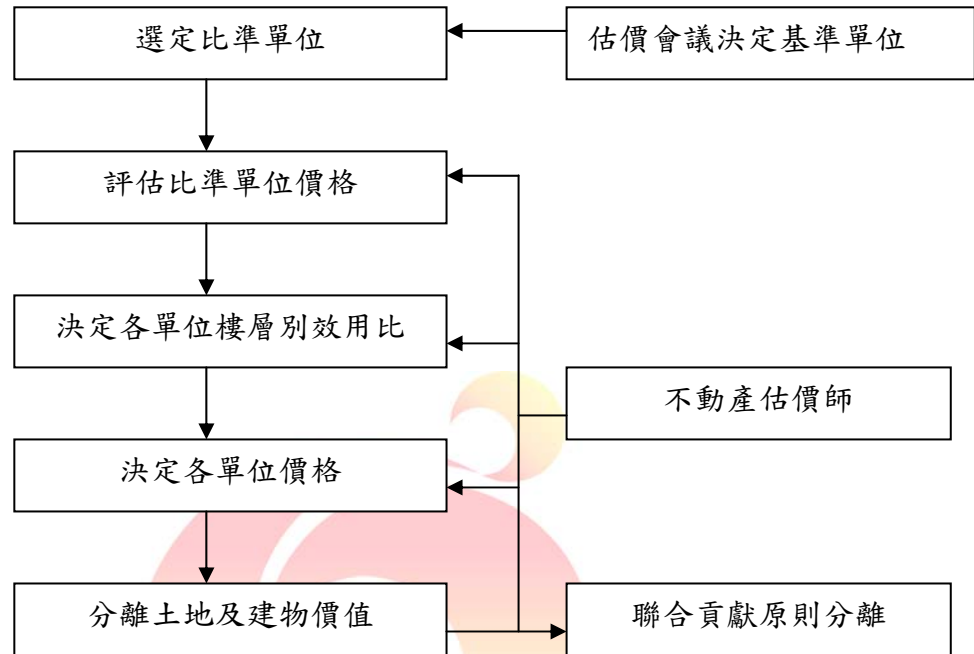


圖 1-5-7：更新後為區分建物之權利價值估價程序

第五節 估價方法

依不動產估價技術規則第十四條規定不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限，並應於估價報告書中敘明。

壹、比較法

一、比較法定義

指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。

二、比較法使用時機

- (一) 評估更新前土地及建物權利價值。
- (二) 評估更新後不動產總價格。

三、比較法修正項目

- (一) 情況補正：比較標之價格形成條件中有非屬於一般正常交易情形而影響交易價格之約定，或有其他足以改變比較標之價格之情況存在時，就該影響部分所作之調整。
- (二) 期日修正：比較標之價格日期與勘估標之價格日期因時間的差異，致價格水準發生變動，應以適當之變動率或變動金額，將比較標之價格調整為勘估標之價格日期之價格。
- (三) 區域因素：比較所選用之比較標與勘估標的不在同一近鄰地區內時為將比較標之價格轉化為與勘估標的同一近鄰地區內之價格水準以便進行個別因素比較，而以比較標之區域價格水準為基礎，就區域因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。
- (四) 個別因素：比較以比較標之價格為基礎，就比較標與勘估標的因個別因素不同所產生之價格差異，逐項進行之分析及調整。

四、比較法修正類型

- (一) 百分比法修正：勘估標與比較標之間的差異修正，以百分率表示。
- (二) 差額法修正：勘估標與比較標之間的差異修正，也可以用金額來計算之。

五、比較法選取案例注意事項

- (一) 依不動產估價技術規則第 27 條規定『不動產估價師應採用三件以上，經前條

檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。』因特殊情況使比較標的不足三件時，應在估價報告書中詳述理由。

- (二) 比較標的之價格高低差距過大時，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得做為決定比較價格之基礎。

貳、收益法

一、收益法定義：

指以勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法。

二、收益法使用時機：

- (一) 更新前不動產價格：用於評估更新前房地結合體價值。
(二) 更新後不動產價格：用評估更新後房地結合體價值。

三、淨收益分析：

客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推定計算之。

四、有效總收入分析：

勘估標的之有效總收入＝總收入－閒置及其他欠租

其中總收入指勘估標的無閒置情況下之可能總收入，該部分除標估標的出租租金收入外，尚應計算押金或保證金孳息，以為實際潛力總收入。

總收入的評估需考量下列因素：

- (一) 勘估標的往年之總收入及有效總收入。
(二) 相同產業或具替代性比較標的總收入及有效總收入。
(三) 目前或未來可能之計畫收入。

總收入之推估須依不動產估價技術規則第二十九條規定參酌鄰近不動產在最有效使用情況下之收益推定之，或以勘估標的本身之契約租金為依據，有租賃情況之不動產需請委託者提供租賃契約，但估價師必須評估其契約租金之合理性。

若委託者無法提供實際之契約租金，估價師應提供適當的租金案例，並採用比較法評估勘估標的合理的出租租金以推算總收入。

五、閒置及空置損失評估：閒置及空置損失之考量應考慮下列因素綜合分析之

- (一) 勘估標的出租模式，例如旅館或百貨等整體出租，住宅則個別出租等對空置率之影響。
- (二) 同一供需圈內相同產品之空置率為主要依據，並參酌勘估標的本身出租情況。
- (三) 出租方可能給予的裝修期免租優惠等市場習慣。
- (四) 因承租方財務問題可能產生之欠租。
- (五) 其他

六、總費用計算：

應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅、房屋稅、火災保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運成本及營運費用。

- (一) 地價稅：應已勘估標的實際發生之稅負為依據，若委託單位無法提供實際資料，估價師得依以當年度申報地價為課稅稅基，依土地稅法規定推估之。
- (二) 房屋稅：應已勘估標的實際發生之稅負為依據，若委託單位無法提供實際資料，估價師得依該縣市房屋評定現值為課稅稅基，依房屋稅法規定推估之。
- (三) 火災保險費：應已勘估標的實際發生之保險費為依據，若委託單位無法提供實際資料，估價師得參酌各產物保險公司之計算方式推估之。
- (四) 管理費：指所有權人對於勘估標的出租所發生之管理費用，應以實際發生之費用為準，若無法取得實際發生之費用資料，則得以出租收入的一定比率推估之。至於公寓大廈管理費一般承租人自付，無須計入管理費中，若契約規定未由承租人自付時，得計入管理費中。
- (五) 維修費：指所有權人對於每年房屋維修費用的支出。
- (六) 推算勘估標的之總費用時，屬重大修繕費等資本支出者，應按該支出之有效使用年期及耗損比率分年攤提。

七、收益資本化率：應依下列方式擇一決定

- (一) 收益資本化率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

- (二) 選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。由於市場交易資訊並不透明，比較標的淨收益推估，可能無法取得實際的年費用，因此估價師於推估比較案例之總費用時可以勘估標的之費用比率類推之，在估價師會未制訂費用比率表前，估價師應推算各細項費用，以決定最適的資本化率。

八、折舊計算：

建物折舊計算可於總費用中加計，或於收益資本化率中加入折舊提存率考量。

參、土地開發分析法

一、土地開發分析法定義

指根據土地法定用途及使用強度進行開發及改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地價格之方法。依前項方法所求得之價格為土地開發分析價格。

二、土地開發分析法使用時機

- (一) 用以評估更新前土地素地價格或採用貢獻原則分離土地及建物價值時之土地成本價值。
- (二) 用以評估更新後土地與建物分離時之土地成本價值

三、土地開發分析法估價之程序如下：

- (一) 確定土地開發內容及預期開發時間。
1. 確定土地開發面積及內容。
 2. 開發年數之估計應自價格日期起至開發完成為止無間斷所需之時間。
- (二) 調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料，應蒐集之資料如下：
1. 勘估標的之標示、權利、法定用途及使用管制等基本資料。
 2. 影響勘估標的價格之一般因素、區域因素及個別因素。
 3. 勘估標的相關交易、收益及成本資料。
 4. 開發構想計畫書。
 5. 建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
 6. 建照申請書或建照執照。

7. 營造或施工費用資料。
8. 規劃設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
9. 資本利率。
10. 開發或建築利潤率。

(三) 現況勘察並進行環境發展程度之調查與分析，應調查與分析事項如下：

1. 調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
2. 確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片。
3. 市場交易資料之蒐集、調查。
4. 週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

(四) 估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積，開發或建築後可銷售之土地或建物面積應依下列原則估算之：

1. 依建照執照及建築設計圖說或土地開發許可文件及規劃配置圖之面積。
2. 如未取得建照執照及建築設計圖說或土地開發許可文件時應按相關法令規定下以最有效使用之狀況，根據土地之地形、地勢並參酌當地市場狀況等因素估算其可銷售面積。前項可銷售面積之計算過程應詳列計算式以便校核。

(五) 估算開發或建築後總銷售金額。

開發或建築後總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。可銷售面積中如各部分之銷售單價不同時，應詳列各部分之面積及適用之單價。前項銷售單價應以比較法或收益法求取之。

(六) 估算各項成本及相關費用：土地建築開發之直接、間接成本包括如下：

1. 直接成本：營造或施工費。
2. 間接成本：a. 規劃設計費、b. 廣告銷售費、c. 管理費、d. 稅捐及其他更新之共同負擔。

前項直接、間接成本應依成本法規定計算之。

(七) 選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率：

1. 利潤率：土地開發分析法之利潤率應依成本法規定計算之。
2. 資本利息綜合利率：土地開發分析法之資本利息綜合利率應依成本法規定計算之。

(八) 計算土地開發分析價格：土地開發分析價格之計算公式如下：

$$V = [S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]$$

上述計算公式各代號含意如下：

V=土地開發分析價格

S=開發或建築後預期總銷售金額

R=適當之利潤率

C=開發或建築所需之直接成本

M=開發或建築所需之間接成本

i=開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率

肆、成本法

一、成本法定義

指勘估標的於價格日期當時重新取得或重新建造所需成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。

二、成本法使用時機：

- (一) 用以評估更新建物殘餘價值及採用貢獻原則時之建物成本價值。
- (二) 用以評估更新後不動產之土地與建物價值分離時之建物成本價值。

三、成本法操作程序

成本法估價之程序如下：

1. 收集資料。
2. 現況勘察。
3. 調查、整理、比較及分析各項成本及相關費用等資料。
4. 選擇適當方法推算營造或施工費用。

依不動產估價技術規則第五十條規定勘估標的之營造或施工費標準表應依直轄市或縣(市)政府發布地價調查用建築改良物標準單價表為準。

5. 推算其他各項費用及利潤。
6. 計算總成本。
7. 計算建物累積折舊額：

計算建物折舊額之方式以定額法為主，所謂定額法是指建築物在耐用期間內，每年折舊額一定，因此累計折舊額與經過年數成正比例增加。

依不動產估價技術規則第六十一、六十二條規定建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，經濟耐用年數表依直轄市或縣(市)政府發布之地價調查用建築改良耐用年數表估計之。不動產估價師得按個別建物之實際構成部分及使用狀態，觀察維修及整建情形，參考前項地價調查用建築改良耐用年數表，推估建物之剩餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算經濟耐用年數，並於估價報告書中敘明。

8. 計算成本價格。

伍、土地與建物分離原則

一、土地與建物分離三原則

土地與建物價值的分離原則在不動產估價理論中有土地貢獻原則、建物貢獻原則及聯合貢獻原則等三種。其基本公式分別如下：

(一) 土地貢獻原則

$$\text{土地價值} = \text{不動產總價值} - \text{建物成本}$$

$$\text{建物價值} = \text{建物成本}$$

(二) 建物貢獻原則

$$\text{土地價值} = \text{土地成本}$$

$$\text{建物價值} = \text{不動產總價值} - \text{土地價值}$$

(三) 聯合貢獻原則

$$\text{土地價值} = \text{不動產總值} \times \frac{\text{土地成本}}{\text{土地成本} + \text{建物成本}}$$

$$\text{建物價值} = \text{不動產總值} \times \frac{\text{建物成本}}{\text{土地成本} + \text{建物成本}}$$

(四) 土地素地價值之決定

土地素地價值指勘估標的土地於之土地空地價值，惟土地使用容積之認定關係著土地素地價值多寡。因此，對於評估土地素地價值之評估應以原容積計

算。

(五) 建物殘餘價值之決定

建物殘餘價值指勘估標的建物依重建成本(或重置成本)計算之建物殘餘價值，即建物殘餘價值＝重建成本×價值殘餘率。

二、土地與建物分離原則適用時機

由於都市更新權利變換以土地價值為基礎，因此在採用不動產分離原則時應考量三種原則對權利人權益的影響。

- (一) 目前透天厝估價大部分採用土地貢獻原則以分離土地及建物價值，其符合目前國內不動產市場上買賣透天房屋之計價方式。
- (二) 對於區分所有權之公寓或大樓產品而言，採用土地貢獻原則時，建物價值為殘餘價值，剩餘之價值全部歸土地所有，因此，將膨脹土地價值。其將拉大地面層所有權人與樓上層所有權人權利價值比率差距。
- (三) 對於區分所有權之公寓或大樓產品，若採用建物貢獻原則時，各所有權人土地價值均為素地價值，因此，造成各單位所有權人權利價值比率與持有面積比率相同。
- (四) 對於區分所有權之公寓或大樓產品，採用聯合貢獻原則時，除土地與建物比率不相當外，各所有權人土地價值比率將與各單位不動產總價值比率相當，其較符合公平之原則。

陸、比準地估價方式

一、比準地估價定義

更新後更新範圍內有數宗土地時，為分別評估各宗土地價格，採用選定比準土地為基準修正其他各宗土地價格之方法。

二、基準地估價使用時機

- (一) 更新前：透天厝社區之土地權利價值。
- (二) 更新後：透天厝社區之土地權利價值。

三、基準地估價程序

(一) 各宗土地範圍界定

1. 各宗土地範圍原則應以各棟建物之基地視為一宗，或為毗鄰土地同一所有權人為範圍視為同一宗土地，但仍應考量土地開發之最適規模。

2. 同一宗土地範圍界定應先經估價會議確認。

(二) 同一地價水準區段劃定：同一地價水準區段劃分應時，應斟酌地市價地價之差異、土地使用管制、房屋建築現況、土地利用現況，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

(三) 比準地選定：同一地價區段內應選定一比準地，先行評估比準地價格。比準地選原則，可參考如下：

1. 代表性原則：同一地價區段內最足以代表區內地價水準者。

2. 明確性原則：比準地之位置必須於區段地價內明確位置。

3. 中準性原則：比準地之地形、面積及區位條件應為區位內最普遍者。

(四) 個別因素與區域修正各項目與原則：

1. 各宗土地價格修正比較項目應包括如下：

(1) 宗地條件：考量基準應以個別土地面積規模、寬度、深度、形狀、臨路情形等條件對不動產總價影響的幅度修正之。

(2) 道路條件：考量基準應以道路寬度、道路鋪設、道路種別（人行道、巷道、幹道）等條件修正之。

(3) 行政條件：考量基準應以使用分區（使用編訂）、建蔽率、容積率、禁限建之有無等條件修正之。

(4) 接近條件：考量基準應以接近車站之程度、接近學校之程度（國小、國中、高中、大專院校）、接近市場之程度（傳統市場、超級市場、超大型購物中心）、接近公園之程度、接近停車場之程度等因素修正之。

(5) 週邊環境條件：考量基準應以地勢、日照、嫌惡設施之有無、停車方便性等要素決定。

2. 修正方式可以百分率法或差額法評估之。

柒、樓層別效用比估價方式

一、樓層別效用比定義

指一棟建物各樓層的單價百分比，此乃因為各樓層所提供的效用有所不同，導致各樓層的價格有所差別，因而以某一層樓之單價為基準，求各層樓對此一基準的效用百分比率。

二、樓層別效用比使用時機

區分所有建物（包括高樓大廈、公寓）之估價，評估各不同樓層價格之差異時。

三、樓層別效用比估價之程序

- (一) 選定比準樓層
- (二) 利用比較法或收益法求出比準樓層單價
- (三) 先作垂直價差修正，再作水平價差修正
- (四) 推估各樓層的效用比率
- (五) 比準樓層單價×各樓層效用比率＝各樓層的單價

四、比準樓層的選定原則：

- (一) 比準樓層的選定應考量樓層淨高、位置、面積、公設比、及其他個別因素具代表性者。
- (二) 比準樓層建議以最低價位—第四層為最優先考量，次為最高價位—第一層。

五、垂直價差定義及其修正因素：

- (一) 定義：指同一棟建築物中，不同樓層之間的價格差異。因此比準樓層與其他樓層之間必須再作比較修正。
- (二) 相關修正因素

1. 使用用途

不同使用用途對樓層價差的影響，以一樓與二樓以上樓層差異最明顯；若為相同地段的一樓則依使用方式不同，以供作商業使用的價格最高，依次為辦公使用、住宅使用、工業使用。

2. 可及性

可及性隨樓高而遞減，樓層越高代表與地面的距離越遠，便利性越差，所以樓層別的效用比率越低。

3. 可居性

可居性指建物因樓層別不同所產生的不同視野及寧適度而言，隨樓高而遞增。可及性與可居性對樓層別效用比的影響程度不同，愈接近地面層，可及性影響幅度大於可居性，隨樓層增高，可居性因素

影響幅度逐漸大於可及性。

4. 民間買賣習慣

由於「四」與「死」字發音相近，且一般多位於中低樓層，可及性與可居性欠佳，故無論何種高度，何種用途之房屋，通常四樓均為最低價樓層。

5. 樓層淨高

樓層淨高愈高，則使用空間效益愈大，樓層別效用比自然也愈高，例如採樓中樓或複式樓板設計，或挑高 3.6M 或 4.2M 設計，將因樓層高度之不同，而使價格產生差異。

六、水平價差定義及其修正因素：

(一) 定義：指在同一樓層或同一水平樓面之不同戶別而言，會因空間位置不同而產生水平價格差異。

(二) 相關修正因素：

- 
1. 視野
 2. 景觀
 3. 私密性
 4. 採光
 5. 隔局
 6. 座向
 7. 日照
 8. 出入動線
 9. 公設比
 10. 露台陽台之有無
 11. 鄰房棟距
 12. 邊間
 13. 市場坪數需求
 14. 風水（對廟、對屋角、路衝等）

第二章 權利變換估價結果選定

都市更新作業手冊建議不動產估價師事務所估價結果選擇之方式如下：

- 一、當三家估價結果相近（差距在 20% 以內）時，則由實施者選定其中一家之估價結果，並應於權利變換計畫書中說明選定之估價結果之方式及理由。
- 二、當三家估價結果出現 20% 以上之差距時，可由不動產估價師公會協調之。

基於以下考量，估價結果由實施者選定一家之估價結果直接評定為宜，評選方式按都市更新作業手冊執行，選定後正式發函通知該不動產估價師事務所：

- 甲. 權利價值評定之計算依據確定（因為每家估價結果均有其價格形成依據與緣由，價格基礎明確）。
- 乙. 減少核算平均值的程序與避免錯誤。
- 丙. 權責劃分清楚，價格責任由專業機構負責。
- 丁. 權利變換前後價格推論基礎一致。

第二篇

委託契約、估價報告書範本及其他表格



附錄一：

委託不動產估價師事務所進行都市更新權利變換前後
不動產權利價值評估契約書範本



財團法人921震災重建基金會
台北市不動產估價師公會

都市更新事業實施者委託不動產估價師進行權利變換前後不動產權利價值評估服務契約書範本

立契約人：甲方：○○○都市更新單元實施者

乙方：○○○不動產估價師(聯合)事務所

雙方同意訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

委託案名稱

○○○更新單元更新前後不動產權利價值估價

勘估標的

○○○更新單元：位於○○縣(市)○○鄉、鎮(市)○○更新單元，總面積○○平方公尺，更新前土地總共○筆，建物總共○筆。

估價目的

都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。

估價內容

更新前各宗土地之權利價值。

更新前各宗土地之權利價值。

更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

更新後每個分配單元(含建築物及其土地應有部分)之權利價值。

更新後每個分配單元之建物與土地權利價值之拆算。

更新前合法建築物所有權之權利價值，以及地上權、永佃權或耕地三七五租約之價值，及其准予記存之土地增值稅，唯此項並非每筆價值皆要估計，而依條例第三十九條及權利變換辦法第七條規定，土地所有權人與其協議不成且由實施者協調不成時，方由三家估價機構估定其價值。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。此項依都市更新條例第三十六條第二項：「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...」，但部份實施者會委託不動產估價師進行評估以為查定之補償價值參考。

舊違章建物之殘餘價值。此項依權利變換辦法第四十一條：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核...」，但部份實施者會委託不動產估價師進行評估以為查定之補償價值參考。

價格日期(評價基準日)

以○年○月○日為價格日期。

價格種類

依甲方委託條件下之正常價格。

依甲方提供之下列估價條件評估之價格種類為限定價格

○ 假設更新前建物未受地震災害損壞前提下之價格。

○ 假設更新前各戶土地持份比依主建物面積正常比率分配前提下之價格。

○ 假設更新後不動產面積、建材設備及樓層與目前提供之建築規劃一致前提下之價格。

○其他……

估價作業時間

不動產估價事務所進行業務期間應自甲方提供完整資料後一個月內完成所委託之估價作業。若可歸責於甲方因素導致工作時間延遲，甲方應延長乙方適當工作時間。

甲方應提供相關資料

一、更新前相關文件資料：

- 一個月內土地及建物登記簿謄本(可以影本替代)
- 一個月內土地地籍圖謄本(可以影本替代)
- 一個月內建物測量成果圖(可以影本替代)
- 土地及合法建物產權清冊
- 建物使用執照(可以影本替代)
- 原竣工圖說
- 合法建物權利證明文件(可以影本替代)
- 停車位使用權屬證明(可以影本替代)
- 租賃權或地上權相關權利證明(可以影本替代)
- 舊違章建築面積及權利人證明(可以影本替代)
- 更新前使用現況約定及權利證明文件(可以影本替代)
- 半倒房屋補強修護費用估算明細
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

二、更新後相關文件資料：

- 建築規劃設計圖說
- 各分配單元預計登記產權面積明細
- 建材設備說明書
- 工程造價分析表
- 工程進度表

三、其他資料

- 勘估標的近一年有買賣之成交價格。
- 不動產估價技術規則第三十四條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 其他足以影響估價之相關證明文件。

帶領現場勘察

- 甲方擬於○年○月○日由○○○帶領乙方進行現場勘察及說明作業。
- 甲方不另行領勘現場，請乙方自行赴現場勘察。

勘估標的產權描述

除根據土地建物登記謄本登載之內容外，甲方應向乙方說明估價標的是否有其他租賃、公共設施專用、車位使用權及其他產權糾紛等狀況，若未說明而致乙方估價時未考量，不得歸責予乙方。

服務費用

- 一、服務總費用：共計新台幣○○○元整。
- 二、服務費用支付時間：

簽約完成後三天內應即支付總服務費用百分之三十，即新台幣○○○

元整。

出具正式估價報告書後三天內應即支付總服務費用百分之五十，即新台幣○○○元整。

權利變換計畫書審議通過後三天內應即支付總服務費用百分之二十，即新台幣○○○元整。

乙方若受選定為權利變換價值基礎，權利變換計畫書審議通過後甲方應另行支付服務費用新台幣○○○元整。

三、服務費用支付方式：以現金或即期支票支付。

四、乙方除正常估價作業報酬外，不得以任何名目向甲方收取額外費用。

五、若乙方於執行作業期間，應甲方要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，乙方可要求應加計服務費用。

六、乙方出具正式估價報告書後，甲方有估價條件之變動，使乙方應修改估價報告書者，應加計服務費用。

七、乙方出席權利變換異議處理相關會議，甲方應另計出席費。

乙方有義務出席下列有關估價內容之會議，必須於下列場合出席並說明或討論

一、權利變換估價會議。

二、權利變換公聽會。

三、權利變換審查會。

四、權利價值查估說明會。

五、權利變換異議處理相關會議。

乙方應本於職業道德及追求專業之精神進行評估並力求估價結果之公正客觀。

工作成果提報

一、乙方完成工作後應提送○正○副之不動產估價報告書。

二、乙方出具正式估價報告書後，甲方因權利變換計畫變更或委託條件變動時，應由甲方發函乙方，要求乙方進行報告書修正。報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：

估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，乙方應修改整份報告書註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書予甲方。

估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，乙方可以補充報告方式修正之。

罰則

可歸責於乙方而導致工作時間延誤者，乙方應罰款每日總服務費用千分之一之罰金。

合約終止

甲方作業途中因個案停止開發或其他原因單方要求終止契約，甲方不得要求退回已支付服務費用，並應視本案進行狀況支付乙方損失。

其他

本契約壹式貳份，由雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決

之。

立契約書人

甲方（甲方）：

代表人：

聯絡人：

通訊處：

電話：

估價單位（乙方）：

負責人：

聯絡人：

通訊處：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附錄二：

○○○更新單元更新前後不動產權利價值估價報告書
範本



財團法人921震災重建基金會
台北市不動產估價師公會

○○不動產估價師（聯合）事務所 函

（說明）：本函應將估價委託過程、估價重要內容、估價結果及報告書內容交付委託單位，以交件函方式交付委託單位。

○○○○：

關於 貴○○於○○年○○月○○日委託本估價師針對坐落於_____之○○都市更新單元進行權利變換前後不動產權利價值評估乙案，本估價師業已於○○年○○月○○日完成估價報告書。估價內容依 貴單位委託估價之條件與前提，及基於價格日期○○年○○月○○日評估勘估標的於進行都市更新權利變換前後之不動產權利價值，該價值用於計算權利變換過程中各權利人之權利比率，其價值形成建立在更新範圍內全體權利人公平的基礎上，不適用於個別權利人將不動產單獨於市場上出售之價格。本次估價內容依循內政部訂定之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定。

經本估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的依最有效使用分析，及本估價師專業意見分析後。評估勘估標的於○○年○○月○○日時之更新前更新範圍內各權利人不動產權利總值為：新臺幣○○○○○○元。更新後價格假設勘估標的已依更新後規劃方案新建完成，評估於價格日期之更新後不動產總值為新臺幣○○○○○○元。

以上評估結果僅適用於勘估標的都市更新權利變換前後價值參考。另由於不動產價值變動之特性，本估價報告書所載內容之有效時間為價格日期起六個月內。

○○不動產估價師（聯合）事務所

○○○估價師敬上
○○年○○月○○日

目 錄

壹、序言

保證承諾

重要結論

貳、估價前提

一、委託人

二、勘估標的之基本資料

(一)勘估標的內容

(二)產權分析

(三)產品型態

三、價格日期及勘察日期

四、價格種類及估價條件

五、估價目的

六、現況勘察情況說明

(一)勘察日期

(二)領勘人

(三)參考資料

(四)勘察結論

七、勘估標的目前使用狀況及建物受損前使用狀況說明

八、估價資料來源說明

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

(一)政策面

(二)經濟面

(三)市場面

二、區域因素分析

(一)區域描述

(二)近鄰地區土地利用情況

(三)近鄰地區建物利用情況

(四)近鄰地區之公共設施概況

- (五)近鄰地區之交通運輸概況
- (六)區域環境內之重大公共建設
- (七)近鄰地區未來發展趨勢

三、個別因素分析

(一)更新前

1. 土地個別條件
2. 土地法定使用管制與其他管制事項
3. 土地利用情況
4. 建物概況
5. 環境評估
6. 公共設施便利性
7. 建物與基地及周遭環境適合性分析

(二)更新後

1. 建物產品型態
2. 建物結構
3. 建物建材設備
4. 各單位銷售面積
5. 其他

四、最有效使用分析

肆、價格評估

一、權利變換延後不動產權利價值基礎

二、估價流程與方法之選定

三、更新前不動產權利價值評估

(一)土地權利價值評估

(二)建物權利價值評估

(三)建物殘餘價值評估

四、更新後不動產價格評估

(說明)：應依不動產估價技術規則第十四條規定：應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限，並應於估價報告書中敘明。

五、價格結論

伍、附件

土地及建物登記簿謄本
土地地籍圖謄本
建物測量成果圖
建物使用執照
原竣工圖說
合法建物權利證明文件
停車位使用權屬證明
租賃權或地上權相關權利證明
舊違章建築權利人證明
更新前使用現況約定及權利證明文件
房屋地震損壞後修繕費用估算明細
更新後建築規劃設計圖說
更新後建材設備說明書
更新後工程造價分析表
更新後工程進度表
土地增值稅計算明細表
他項權利分析設定表
勘估標的出租租約影本
勘估標的位置圖 份(張)
勘估標的分區示意圖 份(張)
勘估標的及比較標的照片 頁
不動產估價師證明文件

(說明)：以上附件資料不限上述項目，請視實際需要詳加填載。

壹、序言

一、保證承諾

我方以公正第三人立場進行客觀評估。

我方與委託單位及受勘估單位僅為單純業務往來關係。

本報告書所載內容絕無虛偽或隱匿之情事，報告書中所提之事實描述具真實確切性。

本報告書中之分析意見及結論，係基於報告書中所假設及限制條件下成立；此等分析意見及結論是屬個人中立之專業評論。

我方對於本標的無現有或可預期的利益；對於與本標的相關的權利關係人，我方亦無個人私利或偏見。

我方所收取報酬不因刻意滿足客戶需要、達成特定估價結果或促成其他事件的發生而有所不同。

本估價報告書內容遵循內政部訂定之之不動產估價師法及不動產估價技術規則相關規定、國內外之不動產估價理論。



二、重要結論

基本資料：

估價目的：都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考

價格種類：正常價格（及限定價格）。

價格日期(評價基準日)：○○年○○月○○日。

勘察日期：○○年○○月○○日。

勘估標的坐落(填寫勘估標的標示、門牌及更新單元名稱)：

_____。

更新前土地面積：_____平方公尺（_____坪）。

更新前合法建物面積：_____平方公尺（_____坪）。

更新前舊違章建物面積：_____平方公尺（_____坪）。

更新後建物總面積：_____平方公尺（_____坪）。

土地使用分區及容積管制：

土地使用分區：_____。

容積率：_____％。

建蔽率：_____％。

更新前土地所有權人：_____等__人持有全部。

更新前建物所有權人：_____等__人持有全部

其他：_____。

價格結論：

(說明)：應揭露價格形成重要條件、影響價格的重要因素、採用估價方法及分別評估結果、最後之估價金額。

本案係為○○都市更新單元權利變換前後不動產權利價值之評估，估價報告書所提供之結果包括1.更新前各權利人權利價值、2.都市更新前舊違章建物殘餘價值、3.都市更新前各權利人之權利比率、4.都市更新後不動產總價值。本更新元於更新前為一_____型態之產品，因受地震損害導致不動產呈半倒(全倒)，勘估標的現場□已拆除為空地□目前已無法使用。因此，本次評估更新前之權利價值基於公平原則，在委託者提供之估價條件下，採用□比較法□收益法□土地開發分析法□成本法評估各權利人更新前權利價值及權利價值比率如附表2-2-1，總權利價值為新臺幣○○○○○○元。本案更新後規劃為_____型態產品，本報告依委託者提供之規劃建物型態、建材設備及銷售面積，假設價格日期當時□為已興建之新成屋條件下□預售條件下，採用□比較法□收益法□土地開發分析法□成本法評估更新後各單位不動產權利價值如附表2-2-2，總不動產價值為新臺幣○○○○○○元。

另依委託單位要求進行更新前合法建物殘餘價值及舊違章建物之殘餘價值評估，本報告採用成本法，依委託單位提供之建物屋齡及估價師現場以觀察法認定建物剩餘經濟耐用年數，採用直線折舊法評估建物殘餘價格以為建物補償價值，各戶評估結果詳附表2-2-3。該部分依都市更新條例第三十六條第二項及第四十一條規定；合法建築改良物補償價值由該部分實施者查定之；就違章建物由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。因此合法建物補償價值及違章建物之殘餘價值是否以本估價報告書為準，應請委託者自行斟酌。

不動產估價師：○○○ (簽名或蓋章)

不動產估價師開業證書字號：_____。

○○○市不動產估價師公會會員證書字號：_____。

表2-2-2：更新後各單位不動產價格表

房屋編號	土地持份面積(坪)	建物銷售面積(坪)	車位數(個)	建坪單價(元/坪)	車位單價(元/個)	土地單價(元/坪)	土地價格(元)	建物單價(元/坪)	建物價格(元)	不動產總價(元)

表2-2-3：更新前合法建物及舊違章建物殘餘價值

違章建物編號	房屋所有人	持有面積(坪)	建物殘餘價值單價(元/坪)	建物殘餘價值總價(元)

貳、估價前提

一、委託人：_____。

二、勘估標的之基本資料：

(一) 更新前

1. 勘估標的內容

(1) 土地標示：_____等 筆。

(2) 建物標示：_____等 筆。

2. 產權分析：

1. 土地所有權人及持有範圍：_____等 人持有產權全部。

(各權利人持有土地面積詳附表2-2-4)

2. 建物所有權人及持有範圍：_____等 人持有產權全

部。(各權利人持有建物面積詳附表2-2-4)

2. 他項權利：詳附表2-2-4。

3. 產品型態：_____。

4. 舊違章建物面積及所有人如附表2-2-5

(二) 更新後

1. 產品型態：地上_____層，地下_____層之_____大樓。

2. 各單位銷售面積：詳附表2-2-6

3. 建物結構：_____。

三、價格日期及勘察日期：_____。

四、價格種類及估價條件：

(一) 區分建物產品

本案更新前建物因受地震損害，並經地方政府認定為**全倒**，目前地上建物已全部拆除為空地，故更新前土地總權利價值以土地素地價值為評估基礎，**價格種類為正常價格**。另由於本案進行更新之原因係因地震損害，雖價格日期(評價基準日)非以地震時點為準，但考量地震前本棟大樓各戶因樓層位及其他個別因素使得不動產價值差異應反應致更新前土地價值差異。故本案更新前各土地權利人之權利價值，依委託者要求之估價條件**假設價格日期(評價基準日)時建物仍存在**，而先評估各單位不動產總值，再以聯合貢獻原則分離土地及建物價值，

並以各權利人之土地貢獻價值占全體權利人土地貢獻價值總合的比率分配素地價值，已做為各權利人更新前之土地價值，此價格為上述假設條件形成時之正常價格。

本案更新前建物因受地震損害，並經地方政府認定為**半倒**，半倒建物係為建物可修護之情況，但目前尚未修護且建物均於閒置中。本案更新單元權利人決議透過都市更新手段拆除重建。由於本案進行更新之原因係因地震損害，雖價格日期(評價基準日)非以地震時點為準，但考量建物尚可修護，因此乃以**假設價格日期(評價基準日)時建物未受地震損害**，而先評估各單位不動產總值，再以聯合貢獻原則分離土地及建物價值，並以此土地價值做為土地權利權之權利價值，以建物價值扣除建物補強修護費用做為合法建物拆遷補償價值，此價值為上述假設條件形成下之正常價格。

本案更新後將規劃設計為地上 層、地下 層之 大樓，本次評估更新後之不動產價格，係以未來大樓依委託者提供之建築規劃內容、建材設備興建完成於價格日期(評價基準日)時之預售價格。此價格為上述假設條件形成下之正常價格。

本案更新後將規劃設計為地上 層、地下 層之 大樓，本次評估更新後之不動產價格，係假設勘估標的已於價格日期(評價基準日)時已依委託者提供之建築規劃內容、建材設備興建完成之新成屋價格。此價格為上述假設條件形成下之正常價格。

(二)透天產品

本案更新前建物因受地震損害，並經地方政府認定為**全倒**，目前地上建物已全部拆除為空地，故更新前各宗土地權利價值以土地素地價值為評估基礎，價格種類為正常價格。

本案更新前建物因受地震損害，並經地方政府認定為**半倒**，半倒建物係為建物可修護之情況，但目前尚未修護且建物均於閒置中。本案更新單元權利人決議透過都市更新手段拆除重建。由於本案進行更新之原因係因地震損害，雖價格日期(評價基準日)非以地震時點為準，但考量建物尚可修護，因此乃以**假設價格日期(評價基準日)時建物未受地震損害**，而先評估各單位不動產總值，再以土地貢獻原則分離土地及建物價值，並以此土地價值做為土地權利權之權利價

值，以建物價值扣除建物補強修護費用做為合法建物拆遷補償價值，此價值為上述假設條件形成下之正常價格。

本案更新後將規劃設計為地上 層、地下 層之透天住宅及店舖，本次評估更新後之不動產價格，係以未來大樓依委託者提供之建築規劃內容、建材設備興建完成於價格日期(評價基準日)時之預售價格。此價格為上述假設條件形成下之正常價格。

本案更新後將規劃設計為地上 層、地下 層之地上 層、地下 層之透天住宅及店舖，本次評估更新後之不動產價格，係假設勘估標的已於價格日期(評價基準日)時已依委託者提供之建築規劃內容、建材設備興建完成之新成屋價格。此價格為上述假設條件形成下之正常價格。

五、估價目的：

估價報告書所載之估價目的應為「都市更新權利變換前後合理不動產價值參考」，主要提供都市更新過程中權利變換價值計算之基礎。其中，權利變換機制乃基於公平原則下，透過三家估價機構評估之權利價值做為轉換基礎，估價之條件與前提對於估價結果有重大的影響，尤其對於地震災區之都市更新案，於更新前房屋多已倒塌或受損，在市場上已無交易。因此，更新前之價值認定基礎必須給予適當條件，而估價結果正是因這些前提而產生之價格，估價結果僅做為該都市更新單元進行權利變換價值設算之參考，對於其他用於交易價格、賠償價值、抵押權設定、資產價值及其他等用途不適用。使用估價報告書者更應了解這些估價結果，係站在權利人間公平的基礎上所賦予之條件下的價格。

六、現況勘察情況說明：

(一) 勘察日期：○○年○○月○○日。

(二) 領勘人及其說明：

現場領勘人為○○○，並進行勘估標的各樓層現況勘察。

領勘人說明事項：_____。

(三) 現場勘察參考資料：

建物平面圖、地籍圖

建物設備說明書

承租單位配置圖

(說明)：請視實際需要詳加填載。

(四) 勘察結論：

(說明)：請依領勘人說明及現場勘察資料，綜合判斷詳加填載。

八、勘估標的目前使用狀況及建物受損前使用狀況：

(說明)：應充分揭露現場勘察狀況，並透過領勘人了解建物未受損害前實際使用狀況。

九、估價資料來源說明：產權描述部分，應與現場勘查作業結合，建立一標準格式，以表格填寫方式，於現場勘查作業中具名簽署以示負責。產權描述根據土地建物登記謄本之內容外，並包括估價標的之他項權利、查封登記、租賃情況、公共設施、車位使用權、未登記建物產權等部分，必須請委託者提供相關資料，並經理監事會議確認。

- 1、更新前不動產權利狀態係以委託者提供之○○年○○月○○日_____地政事務所核發之土地及建物登記簿、地籍圖及建物測量成果圖影本為準。
- 2、更新前合法建物權利證明文件、停車位使用權屬證明、租賃權或地上權相關權利證明、舊違章建築面積及權利人證明、更新前使用現況約定及權利證明文件、修繕費用估算明細、其他足以影響估價之相關證明文件均由委託者提供。
- 3、更新後建築規劃設計圖說、各分配單元預計登記產權面積明細、建材設備說明書、工程造價分析表、工程進度表、其他足以影響估價之相關證明文件均由委託者提供。
- 4、不動產個別條件及區域環境內容，係親自赴標的現場勘察，並依都市計畫及地籍等相關資料查證記錄之。
- 5、不動產價格評估依據，係於標的現場實際訪查交易資訊，並依估價師檔案資料共同整理而得。

參、價格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

(一) 政策面：

(說明)：國內不動產政策及相關法令影響分析。

(二) 經濟面：

(說明)：國內總體經濟及金融局勢影響分析。

(三) 市場面：

(說明)：說明市場上同類型不動產市場價格水準、類似不動產供給狀況及目前與潛在主要競爭個案狀況。參考之資料來源需經查證及評估。

二、區域因素分析

區域因素分析指影響近鄰地區不動產價格水準之因素，包括近鄰地區之都市規劃、土地使用分區及使用種類，建物使用種類、公共設施分布、交通運輸便利性、重大公共建設及對未來發展趨勢的看法。估價師應以所視察之周遭環境瞭解更新後可能之經濟發展，並針對因震災所引起周遭區域之環境變動，對估價標的產生之影響進行描述更新前後近鄰地區區域因素分析。

(一) 區域描述：

(說明)：區域內不動產型態及發展概況。

(二) 近鄰地區土地利用情形：

(說明)：應描述勘估標的近鄰地區都市計畫概況、區域內土地使用分區分布、區域內土地利用情況及土地利用強度。

(三) 近鄰地區建物利用情況：

(說明)：應描述勘估標的近鄰地區建物型態、建物樓層概況、屋齡分佈情況、建物大致使用狀況等。

(四) 近鄰地區之公共設施概況：

(說明)：以勘估標的為中心，半徑500公尺以內(都市中心地帶)或1000公尺以內，具備有公園、市場、銀行、電信局、郵局、醫院、兒童遊戲場、加油站、小學、中學、高中、體育場等公共設施狀況。需分不同情況考慮。

(五) 近鄰地區之交通運輸概況：

(說明)：應描述勘估標的所在近鄰地區之聯外交通、主要幹道、道路狀況、大眾運輸便利性、停車方便性及勘估標的本身進出方便性等。

(六) 區域環境內之重大公共建設：

(說明)：應描述勘估標的所在近鄰地區目前及過去重大公共建設，並評估其對未來勘估標的所在區域的發展潛力之影響。

(七) 近鄰地區未來發展趨勢：

(說明)：經以上近鄰地區之區域因素分析後，評估未來區域發展趨勢。

三、個別因素分析

(一) 土地個別因素

1. 土地個別條件：

(說明)：應描述更新前後土地臨路狀況、道路寬度、寬深度、地形、地勢及土地面積等足以影響土地價格之個別條件。

2. 土地法定使用管制與其他管制事項：

(說明)：應描述更新前後土地使用分區或使用編定、建蔽率、容積率等一般性管制、其他非一般性之特殊管制，如航管限制、禁限建等。

3. 土地利用情況：

(說明)：應描述土地目前利用現況，土地是否出租？是否遭佔用？是否含現有巷？是否含法定空地？是否有高壓電塔等嫌惡設施經過等？及其他利用現況足以影響不動產價格之因素。若估價師確實無法確認，應於報告書中敘明，並於價格條件中揭露所評估價格排除上述因素。

- 甲. 若估價師可清楚界定標的明確範圍時，應將勘估標的的利用現況作詳實之描述。
- 乙. 若領勘人無法明確指認標的範圍，估價師亦無法正確判斷時，應於報告書中載明，並依所判斷範圍之土地利用現況描述。
- 丙. 土地更新前後是否達最有效利用？不動產估價師應進行適當的判斷。

4. 建物概況：

(說明)：應說明更新前後勘估標的建物之登記用途、現況用途、結構、使用型態、建築型態、建築樓層、格局、屋齡、隔間、座向、通風採光、使用權屬、空屋率、建材設備、公設比、淨高高度、增建狀況、面積等。

更新前：

1、結構：_____。

- 2、使用型態：_____。
- 3、建築型態：_____。
- 4、建築樓層：_____。
- 5、格 局：_____。
- 6、屋 齡：_____。
- 7、隔 間：_____。
- 8、座 向：_____。
- 9、通風採光：_____。
- 10、使用權屬：_____。
- 11、空 屋 率：_____。
- 12、外牆建材：_____。
- 13、天 花 板：_____。
- 14、地 板：_____。
- 15、門 窗：_____。
- 16、衛 浴：_____。
- 17、室內設備：_____。
- 18、公 設 比：_____。
- 19、電梯設備：_____。
- 20、自動化設備：_____。
- 21、勘估標的室內維護保養與使用情況：
_____。
- 22、建物管理現況分析：_____。
- 23、使用情況：_____。

5. 環境評估：

(說明)：應敘明並評估勘估標的所在環境狀況。

6. 公共設施便利性：

(說明)：應敘明勘估標的距離公共設施接近程度之便利性。

7. 建物與基地及週遭環境適合性分析：

(說明)：應敘明勘估標的用途與週圍環境之適合程度。

更新後：

(說明)以委託者提供建築師事業所之建築設計圖說、結構、建材等資料，進行更新後可能價值之推估。

1. 建物產品型態：

(說明)：應敘明委託提供之更新後建物預計興建之產品型態，包括住宅大樓、住商混合大樓…等

2. 建物結構：

(說明)：應敘明勘估標的用途與週圍環境之適合程度。

3. 建材設備：

(說明)：應敘明勘估標的更新後預計興建建物之建材設備等級。

4. 各單位銷售面積：

(說明)：應敘明委託單位提供之更新後各單位建物之銷售面積及土地持份面積。

5. 建物其他個別條件：

(說明)：應敘明勘估標的更新後建物之格局、公設比、淨高及視野景觀…等條件。

四、最有效使用分析：

(說明)：請就勘估標的於已有建物及假設空地兩種狀態下進行最有效利用分析，分析內容應包括法律上可行、物理上可行、財務上可行及市場上可行之最有效利用進行分析。

肆、價格評估

一、權利變換前後不動產權利價值基礎：

(說明)應填寫都市更新案進行權利變換時，經估價會議及委託者決議之估價條件。並必須針對估價會議決定之更新前權利價值基礎認定加以揭露，例如：

因建物已拆除，以假設建物存在時房地結合體之土地貢獻價值做為更新前權利變換基礎。

因建物已拆除，以土地素地價值，但經立體化(假設建物仍存在)分配後之地價做為更新前權利變換基礎。

因為建物經認定為半倒，以房地結合體價值分離後之土地價值做為更新前土地權利變換基礎，以分離後建物價值扣除建物補強修護費用後價值為建物權利價值基礎。

更新前為土地為空地，土地素地價值為權利變換基礎。

更新後以開發後各單位不動產總價值為更新後權利總值。

二、估價流程與方法之選定：

(說明一)：應說明更新前權利價值評估流程，例如建物已拆除，而以土地素地價格經假設估價當時建物存在狀況將地價立體化後進行分配時，其估價流程應敘明如下：

步驟一：評估整宗土地素地價格

步驟二：評估假設建物仍存在時各單位不動產總價

步驟三：選定比準單位

步驟四：評估比準單位價格

步驟五：採樓層別效用比評估各單位不動產總價

步驟六：以聯合貢獻原則分離土地價值

步驟七：依各單位土地價值比例分配土地素地價值做為權利價值

(二)素地、基準地、基準單位價格之評估應依不動產估價技術規則第十四條規定：應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價者，不在此限，並應於估價報告書中敘明。

三、更新前不動產權利價值評估

(一)土地權利價值以素地評估：

1. 各宗地劃定：

(說明) 各宗土地劃定範圍原則。

2. 地價區段劃定：

(說明)說明地價區段劃定之範圍。

3. 基準地選定：

(說明)：說明採用基準地估價時選定之基準地。

4. 基準地價格評估

(1)比較法評估過程：

表2-2-7：土地比較標的條件表

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地 址			
交易型態			
交易價格			
勘察日期			
價格日期			
使用分區			
可建容積率			
地 形			
地 勢			
面 積			
臨路情況			
交通條件			
公共設施			
經核算後 土地時值			
預估可成交價格			
整體條件 (以勘估標的為準)			
備 註			

表2-2-8：勘估標的與比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	案例一	案例二	案例三
交通運輸	主要道路寬度				
	捷運之便利性				
	公車之便利性				
	鐵路運輸之便利性				
	交流道之有無及接近交流道之程度				
自然條件	景觀				
	排水之良否				
	地勢傾斜度				
	災害影響				
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)				
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)				
	公園、廣場、徒步區				
	觀光遊憩設施				
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)				
其他	發展趨勢				
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)辦公商圈優劣				

表2-2-9：勘估標的與比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
宗地條件	面積規模(坪)				
	寬度 (M)				
	深度 (M)				
	形狀				
	臨路情形				
	其他				
道路條件	道路寬度				
	道路鋪設				
	道路種別(人行道、巷道、幹道)				
	其他				
行政條件	使用分區(使用編訂)				
	建蔽率				
	容積率				
	禁限建之有無				
	其他				
接近條件	接近車站之程度				
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)				
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)				
	接近公園之程度				
	接近停車場之程度				
	其他				
週邊環境條件	地勢				
	日照				
	嫌惡設施有無				
	停車方便性				
	其他				

表2-2-10：勘估標的與比較標的區域因素修正率表

主要項目	次要項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交通運輸	主要道路寬度			
	捷運之便利性			
	公車之便利性			
	鐵路運輸之便利性			
	交流道之有無及接近交流道之程度			
	調整率合計			
自然條件	景觀			
	排水之良否			
	地勢傾斜度			
	災害影響			
	調整率合計			
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)			
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)			
	公園、廣場、徒步區			
	觀光遊憩設施			
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)			
	調整率合計			
其他	發展趨勢			
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)辦公商圈優劣			
	調整率合計			
區域因素綜合調整率				

表2-2-11：勘估標的與比較標的個別因素修正率表

主要項目	次要項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
宗地條件	面積規模			
	寬度			
	深度			
	形狀			
	臨路情形			
	其他			
	調整率合計			
道路條件	道路寬度			
	道路鋪設			
	道路種別(人行道、巷道、幹道)			
	其他			
	調整率合計			
行政條件	使用分區(使用編訂)			
	建蔽率			
	容積率			
	禁限建之有無			
	其他			
	調整率合計			
接近條件	接近車站之程度			
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)			
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)			
	接近公園之程度			
	接近停車場之程度			
	其他			
	調整率合計			
週邊環境條件	地勢			
	日照			
	嫌惡設施有無			
	停車方便性			
	其他			
	調整率合計			
個別因素綜合調整率				

表2-2-12：勘估標的與比較標的總調整表

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格			
價格種類			
情況因素 調 整 率			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調 整 率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調 整 率			
區域因素 調整後價格			
個別因素 調 整 率			
試算 價格			
個案調整 調整加權			
加權指數後 價 格			
最後推定 比較價格			

(2)土地開發分析法評估過程：

A. 勘估標的可建築總樓地板面積分析：

a. 勘估標的個別條件分析：

(說明)：請填明勘估標的臨路情形、寬度、深度、面寬、基地形狀及地勢狀況等基本資料。

b. 建築相關法規限制：

(說明)：請參酌建築技術規則等相關法規敘述。

c. 可建總樓地板面積推估：

依上述之土地使用管制規定，參考建築技術規則推估可能最大樓地板面積如下：

興建樓層數：_____。

地面層面積：_____。

主建物面積：_____。

附屬建物及梯廳面積：_____。

地下室面積：_____。

屋頂突出物面積：_____坪。

平面停車位：_____位。

(說明)：以上數據結果宜填寫計算式供校核。

B. 總銷售金額評估：

a. 近鄰地區預售價格分析：

(說明)：請參考比較法相關比較表進行預售價格分析。

b. 依上述比較個案，推估目前該基地若推出純辦大樓產品市場價格評估

如下：

地面層單價約：_____元/坪。

二樓以上各樓層單價約：_____元/坪。

平面式停車位單價約：_____元/個。

機械式停車位單價約：_____元/個。

c. 總銷售金額推估：

(說明)：依不動產估價技術規則第七十二條，開發或建築後預期總銷售金額應按開發或建築後可銷售之土地或建物面積乘以推定之銷售單價計算之。可銷售面積中如各部分之銷售單價不同時，應詳列各部分之面積及適用之單價。銷售單價應以比較法或收益法求取之。

C. 各項成本費用推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

D. 推估土地開發分析價格：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

(5) 基準地價格決定：

(說明) 應依不動產估價技術規則第十五條規定：「不動產估價師應就不同估價方法所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額偏高或偏低者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予說明」。

(6) 其他各宗土地價格決定

1. 修正原則說明

(說明) 由於各宗土地價格依基準修正時，必須依各筆土地個別件逐項分析並進行百分比調整。基於公平基礎，為使各項土地個別調整率修正有一遵循原則，應說明各項調整率決定之原則以避免各宗土地修正過於主觀，導致價格差異無法說明。

表2-2-13：更新前各宗土地價格修正評估表

宗地編號	宗地面積	宗地條件					個別調整率					總調整率	標準宗地價格	各宗土地價格	
		臨路	地形	地勢	寬深度比	利用率	臨路	地形	地勢	寬深度比	利用率				

(一)更新前權利價值以區分建物不動產總價值評估：

1. 基準單位選定：

(說明)：說明採用樓層別效用比估價時先選定之估價基準單位。

2. 基準單位價格評估

(1)比較法評估過程：

表2-2-14：基準單位比較標的條件表

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
地 址			
價格型態			
交易價格			
勘察日期			
價格日期			
使用分區			
建築樓層			
比較標的樓層			
屋 齡			
面 積			
結 構			
臨路情況(M)			
交通條件 (以勘估標的為準)			
公共設施 (以勘估標的為準)			
整體條件 (以勘估標的為準)			
議價空間(%)			
預估可能成交價格			

表2-2-15：基準單位勘估標的與比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交通運輸	主要道路寬度				
	捷運之便利性				
	公車之便利性				
	鐵路運輸之便利性				
	交流道之有無及接近交流道之程度				
自然條件	景觀				
	排水之良否				
	地勢傾斜度				
	災害影響				
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)				
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)				
	公園、廣場、徒步區				
	觀光遊憩設施				
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)				
其他	發展趨勢				
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)				

表2-2-16：基準單位勘估標的與比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
建物個別條件	面積				
	採光景觀				
	高度				
	屋齡				
	樓層別				
	建物內部公共設施狀況				
	結構				
	管理狀況				
	騎樓狀況				
	使用效益				
	其他(如格局、使用限制)				
道路條件	道路寬度				
	道路鋪設				
	道路種別(人行道、巷道、幹道)				
	其他				
接近條件	接近車站之程度				
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)				
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)				
	接近公園之程度				
	接近停車場之程度				
	其他				
週邊環境條件	地勢				
	日照				
	嫌惡設施有無				
	停車方便性				
	其他				

表2-2-17：基準單位勘估標的與比較標的區域因素修正率表

主要項目	次要項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交通運輸	主要道路寬度			
	捷運之便利性			
	公車之便利性			
	鐵路運輸之便利性			
	交流道之有無及接近交流道之程度			
	調整率合計			
自然條件	景觀			
	排水之良否			
	地勢傾斜度			
	災害影響			
	調整率合計			
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)			
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)			
	公園、廣場、徒步區			
	觀光遊憩設施			
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)			
	調整率合計			
其他	發展趨勢			
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)			
	調整率合計			
區域因素總調整率				

表2-2-18：基準單位勘估標的與比較標的個別因素修正率表

主要項目	次要項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
建物個別條件	面積			
	採光景觀			
	高度			
	屋齡			
	樓層別			
	建物內部公共狀況			
	結構			
	管理狀況			
	騎樓狀況			
	使用效益			
	其他(如隔及使用限制)			
	調整率小計			
	道路條件	道路寬度		
道路鋪設				
道路種別(人行道、巷道、幹道)				
其他				
調整率小計				
接近條件	接近車站之程度			
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)			
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)			
	接近公園之程度			
	接近停車場之程度			
	其他			
	調整率小計			
週邊環境條件	地勢			
	日照			
	嫌惡設施有無			
	停車方便性			
	調整率小計			
個別因素總調整率				

表2-2-19：基準單位勘估標的與比較標的總調整表

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易價格			
價格種類			
情況因素 調 整 率			
情況因素 調整後價格			
價格日期 調 整 率			
價格日期 調整後價格			
區域因素 調 整 率			
區域因素 調整後價格			
個別因素 調 整 率			
試算 價 格			
個案調整 調整加權			
加權指數後 價 格			
最後推定 比較價格			

(2)收益法：

A. 正常租金評估：

表2-2-20：比較標的租金條件表

項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
坐落			
面積			
年總租金			
整體閒置率			
押金			
樓層別			
屋齡			
建物條件			
區位條件			
勘察日期			
租金價格日期			
交易型態			
預估可成交租金			
整體條件			

(說明)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

表2-2-21：租金勘估標的與比較標的區域因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交通運輸	主要道路寬度				
	捷運之便利性				
	公車之便利性				
	鐵路運輸之便利性				
	交流道之有無及接近交流道之程度				
自然條件	景觀				
	排水之良否				
	地勢傾斜度				
	災害影響				
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)				
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)				
	公園、廣場、徒步區				
	觀光遊憩設施				
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)				
其他	發展趨勢				
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)				

表2-2-22：租金勘估標的與比較標的個別因素比較表

主要項目	次要項目	勘估標的	比較標的一	比較標的二	比較標的三
建物個別條件	面積				
	採光景觀				
	高度				
	屋齡				
	樓層別				
	建物內部公共設施狀況（公設比）				
	結構				
	管理狀況				
	使用效益				
	其他(如格局、使用限制)				
道路條件	道路寬度				
	道路鋪設				
	道路種別(人行道、巷道、幹道)				
	其他				
接近條件	接近車站之程度				
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)				
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)				
	接近公園之程度				
	接近停車場之程度				
	其他				
週邊環境條件	地勢				
	日照				
	嫌惡設施有無				
	停車方便性				
	其他				

表2-2-23：租金勘估標的與比較標的區域因素調整率表

主要項目	次要項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交通運輸	主要道路寬度			
	捷運之便利性			
	公車之便利性			
	鐵路運輸之便利性			
	交流道之有無及接近交流道之程度			
	調整率合計			
自然條件	景觀			
	排水之良否			
	地勢傾斜度			
	災害影響			
	調整率合計			
公共設施	學校(國小、國中、高中、大專院校)			
	市場(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)			
	公園、廣場、徒步區			
	觀光遊憩設施			
	服務性設施(郵局、銀行、醫院、機關等設施)			
	調整率合計			
其他	發展趨勢			
	其他影響因素(如治安、地方聲望等)			
	調整率合計			
區域因素總調整率				

(說明)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

表2-2-24：租金勘估標的與比較標的個別因素調整率表

主要項目	次要項目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
建物個別條件	面積			
	採光景觀			
	高度			
	屋齡			
	樓層別			
	建物內部公共設施狀況			
	結構			
	管理狀況			
	使用效益			
	其他(如格局、使用限制)			
	調整率小計			
道路條件	道路寬度			
	道路鋪設			
	道路種別(人行道、巷道、幹道)			
	其他			
	調整率小計			
接近條件	接近車站之程度			
	接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)			
	接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)			
	接近公園之程度			
	接近停車場之程度			
	其他			
	調整率小計			
週邊環境條件	地勢			
	日照			
	嫌惡設施有無			
	停車方便性			
	其他：商業聚集度			
	調整率小計			
個別因素總調整率				

(說明)：上表填載項目可視實際需要增加調整。

表2-2-25：租金勘估標的與比較標的總調整率表

項 目	比較標的一	比較標的二	比較標的三
交易租金			
價格型態			
情況因素 調 整 率			
情況因素 調整後租金			
價格日期 調整百分率			
價格日期 調整後租金			
區域因素 調 整 率			
區域因素 調整後租金			
個別因素 調 整 率			
試算 租 金			
比較標的 加權數			
加權數計算後 租 金			
最後推定 比較租金			

(說明)：調整率絕對值加總請依各比較標的，各項調整率絕對值加總計算之。比較標的加權數應依不動產估價技術規則第二十七條規定：「不動產估價師應採用三件以上，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。」決定之，「價格形成因素之相近程度」之衡量判斷可以「調整率絕對值加總」(即將情況、價格日期、區域因素及個別因素各細項調整率取決對值加總)作為依據，百分率絕對值加總愈多者，權數愈少；惟宜另配合蒐集資料可信度及估價種類條件差異綜合決定。

B. 年總收入推估：

(說明)：年總收入，指價格日期當時勘估標的按法定用途出租或營運，在正常情況下所獲得之租金或收入之數額。推估時請按地上樓層、地下車位及其他收入來源合計。各樓層租金收入推估並請考慮樓層別效用比計算，並應考慮押金運用收益。

C. 有效總收入推估：

(說明)：推算閒置及其他原因所造成之收入損失，以總收入扣除收入損失後之餘額為勘估標的之有效總收入。

D. 總費用推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

E. 淨收益推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

F. 收益資本化率推估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

G. 收益價格評估：

(說明)：請依不動產估價技術規則規定詳加計算填載。

(3) 比準單位價格決定

(說明) 應依不動產估價技術規則第十五條規定：「不動產估價師應就不同估價方法所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額偏高或偏低者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予說明」。

(4) 各單位價格修正原則及樓層別效用比率決定：

(說明)：依不動產估價技術規則第九十一條規定，區分所有建物之估價，應就專有部分、共用部分之比例及基地權利合併估價，並考量其與比較標的之樓層別效用比及位置差異作適當之調整。其中樓層別效用比由應不動產估價師公會全國聯合會按不同地區公告之，未公告前依市場行情及地方習慣推估之。請參考下表推估各樓層價格。

表2-2-26：各單位效用比率表

門牌	面積(坪)	個別條件	效用比

(2) 各單位價格決定：

表2-2-27：各單位價格評估表

門牌	面積(坪)	效用比	單價(元/坪)	總價(元)

(5)土地與建物價格分離

A. 分離原則

(說明)應敘明房地結合體之土地建物分離採用之原則為建物貢獻、土地貢獻原則或聯合貢獻原則，並說明其理由。

B. 土地成本價格評估

(說明)可採用土地開發分析法、比較法或其他兩種以上方法決定土地成本價格，並應將評估過程詳細說明。

C. 建物成本價格評估

(說明)可採用成本法決定建物成本價格，並應將評估過程詳細說明。

D. 土地與建物價格分離結果

(說明)將各單位建物與土地分離之結果詳載於下表。

表2-2-28：各單位土地與建物價格分離表

建號	土地面積 (坪)	建物面積 (坪)	土地總價 (元)	建物總價 (元)	不動產總價 (元)

(二) 更新前建物殘餘價值評估：

1. 建物重建或重置成本評估：

(說明)說明更新前建物重建成本決定方法，如採用單位面積法、經算法或概算法等，亦或參考縣市政府地價調查用重建成本之標準單價表。

2. 建物耐用年數及殘餘價格率評估：

(說明)說明各建物更新剩餘經濟耐用年數、折舊率及殘餘價格率決定之方法，如採用觀察法或參考縣市政府地價調查用之耐用年數及折舊率等。

3. 建物殘餘價值評估：

(說明)各建物更新前建物殘餘價格評估結果。

四、更新後不動產價格評估：

(一) 基準單位選定：

(二) 基準單位價格評估

(三) 比較法評估過程：

1. 比較標的條件表：

2. 勘估標的與比較標的區域因素比較表：

3. 勘估標的與比較標的個別因素比較表：

4. 勘估標的與比較標的區域因素修正率表：

5. 勘估標的與比較標的個別因素修正率表：

6. 勘估標的與比較標的總調整表：

(四) 收益法評估過程：

1. 正常租金評估：

(1) 比較標的租金條件表：

(2) 勘估標的與比較標的區域因素比較表：

(3) 勘估標的與比較標的個別因素比較表：

(4) 勘估標的與比較標的區域因素調整率表：

(5) 勘估標的與比較標的個別因素調整率表：

(6) 勘估標的與比較標的總調整率表：

2. 年總收入推估：

3. 有效總收入推估：

4. 總費用推估：

5. 淨收益推估：

6. 收益資本化率推估：

7. 收益價格評估：

(五) 基準單位價格決定

(六) 各單位價格修正原則及樓層別效用比率決定：

(七) 土地與建物價格分離

1. 分離原則

2. 土地成本價格評估

3. 建物成本價格評估

4. 土地與建物價格分離結果

五、價格結論：

(說明)扼要說明最後估價結果。

附錄三：土地及合法建物產權清冊表

編號	土地坐落					建物坐落				所有權人		土地持份面積			建物持份面積										建物條件					
	縣市	鄉鎮區	段	小段	地號	門牌	主建號	公共設施(1)建號	公共設施(2)建號	土地	建物	總面積(m ²)	持分	土地持分面積(m ²)	主建物總面積(m ³)	主建物持分	主建物持分面積(m ³)	公共設施(1)總面積(m ³)	公共設施(1)持分	公共設施(1)持分面積(m ³)	公共設施(2)總面積(m ³)	公共設施(2)持分	公共設施(2)持分面積(m ³)	建物總面積(m ³)	層數	建築完成日期	登記用途	更新前現況用途	他項權利	
1	台中縣	大雅鄉	寶興	三	118	中山路 XX 號 3 樓	113	115	116	張大力	張大力	2100.00	18/1000	37.80	109.00	1/1	109.00	2314.00	20/10000	4.62	186.00	1/12	15.50	129.12	3/12	82.08.02	集合住宅	空置	抵押權	

附錄四：不動產估價現場勘查紀錄表

估價案號	宏估字 9210032	現場勘查日期	92/05/01	
委託者	實施者(含○○○更新地區更新會)	價格日期	92/01/01	
現場勘查估價人員	張大力	領勘人	王小明	
勘查內容： 土地利用現況：更新前土地已興建地下一層、地上七層之華廈，現況已拆除				
門牌	更新前用途	出租否	使用人	增建否
中正路 XX 號一樓	空置	否		增建約 10 坪, RC 造
中正路 XX 號二樓	住宅	否	所有權人	否
中正路 XX 號三樓	住宅	是	劉 XX	否
中正路 XX 號四樓	住宅	否	所有權人	否
中正路 XX 號地下一樓車為編號 1	停車位	否	王 XX(具使用權利證明書)	否
建物利用現況： 紀錄人簽名： 領勘人簽名：				



第三篇
震災地區估價之整理

權利估價法令分析與課題

壹、權利變換價值基礎法令分析

自「都市更新條例」(以下簡稱更新條例)公佈後,都市土地透過都市更新方式再開發利用的實施手段,可分為重建、整建及維護三種,而其中採「重建」方式開發,是以「權利變換」¹為主要實施方法。「權利變換」是以更新前各權利人的「權利價值」為基礎,透過比例計算後,依個別比率來分配更新後利益及負擔更新過程中所付出之共同負擔²之方式,藉以在公平的基礎上,達成土地重新再開發的目標,而更新前後各權利人之權利價值多寡權利變換最重要的課題。

都市更新條例關於權利變換之權利價值部分,關於土地權利人方面規定於第三十一條「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。…」依該條文之精神,乃將權利變換計畫進行參與分配之對象定為土地權利人。關於土地權利人之權利價值乃以「權利變換前之權利價值比例」為基準,於內政部 90.9.27 台九十內營字第 9085560 號函釋中曾經說明:

權利價值比例認定問題

有關都市更新條例三十、三十一條規定之權利價值比例,是否為權利變換之權利價值比例問題:上開條文規定之權利價值比例,即為權利變換之價值比例,應無疑義。

闡釋不願或不能參與分配之土地權利人現金補償數額

有關都市更新條例三十一條規定之不願或不能參與分配者之現金補償數額問題:上開條文所稱之現金補償,其數額應以權利變換前之權利價值計算,無須扣除共同負擔。

該函釋中解釋之對象為不願參與分配之土地權利人之權利價值基礎,亦為參與分配者之權利價值基礎,因此可得知權利變換之土地權利價值基礎來自於權利變換前(亦即更新前)之權利價值。

¹依都市更新條例第 3 條第 5 款之定義: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。

²依都市更新條例第 30 條:實施權利變換時,權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地,除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外,其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用,經直轄市、縣(市)主管機關核定後,由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔...

依都市更新條例第三條第五款「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。」因此，都市更新權利變換前的權利價值比率基礎除以土地所有權人之更新前權利價值外，尚應考慮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、他項權利價值或資金比率。

而對於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權利之價值計算，則規定於第三十九條第一項「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。」，第三十九條第二項「前項協議不成，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。…」依條文之精神，權利變換前之權利比率的基礎為各宗土地更新前價值，但對於原具有使用土地權利之合法建物所有權、地上權、永佃權及耕地三七五租約等權利，則應該從各宗土地權利價值中分離，意即以土地權利價值為基礎，將部份使用土地之權利分配予建物所權人、地上權人、永佃權人及耕地三七五減租之承租人。

都市更新權利變換前土地權利價值所指為何？在實務上仍有很多不同的做法³，但如果深究都市更新推動乃因地上建物已達老舊而必須更新之狀況，而呈低度利用狀態。因此，現存土地價值更應該回歸到土地為素地狀態下的價值。而素地價值正可以反應在最有效利用下之土地最高價值，而且不會因建物不同而產生各宗土地價值基礎不同。而使用土地之合法建物所有人、地上權人、永佃權人及耕地三七五租約之承租人則可以依使用土地權利的大小透過協議，或協議不成依估價結果分配土地權利價值。在這些權利價值中關於合法建物權利人之權利價值的認定，在實務上仍有許多的歧異。若依照法條之精神，合法建物權利人之權利價值應指原建物存在下使用土地之權利所產生的價值，但因地上建物已屆更新

³ 有以土地貢獻價值、土地效益地價、土地素地價值或基地權利價值等作為更新前土地權利價值者。

狀態，因此該部分權利價值之評估應就建物存在時隱含之使用土地權利價值佔整宗土地價值的比率拆分素地價格所評估價值，這是一種類似地上權的使用價值⁴，而且只有當合法建物所有權與土地所有人不同時產生估計合法建物權利價值之問題。

另外有關於土地上之建築物價值認定，依都市更新條例第 36 條「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物、由實施者公告之、並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。前項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；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。因此，對於合法之地上建物及改良物於實施都市更新時應給予適當的補償，其補償價值認定應為建物殘餘價值，而且由實施者進行查定。對於違章建物，依條例第四十一條「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第三十二條規定辦理。」，因此在違章建物補償部分以舊違章為補償之對象。

基於上述都是更新條例及權利變換辦法之相關規定，本研究歸納權利變換前價值評估基礎應如下二圖表示：

狀況一：各宗土地之合法建物所有權人與土地所有權人為同一人，且無地上權、永佃權及耕地三七五租約時。

⁴ 依土地法第 102 條：租用基地建築房屋，應由出租人與承租人於契約訂立後二個月內，聲請該管直轄市或縣（市）地政機關為地上權之登記。

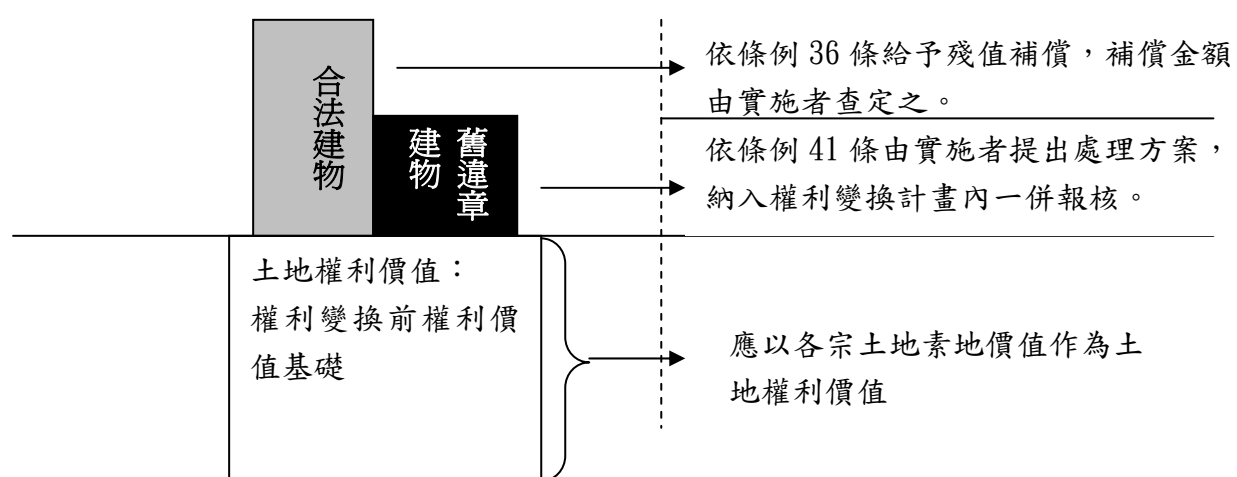


圖 3-1-1：權利變換前權利價值評估依據圖一

狀況二：各宗土地之合法建物所有權人與土地所有權人為不同人，且有地上權、永佃權及耕地三七五租約時。

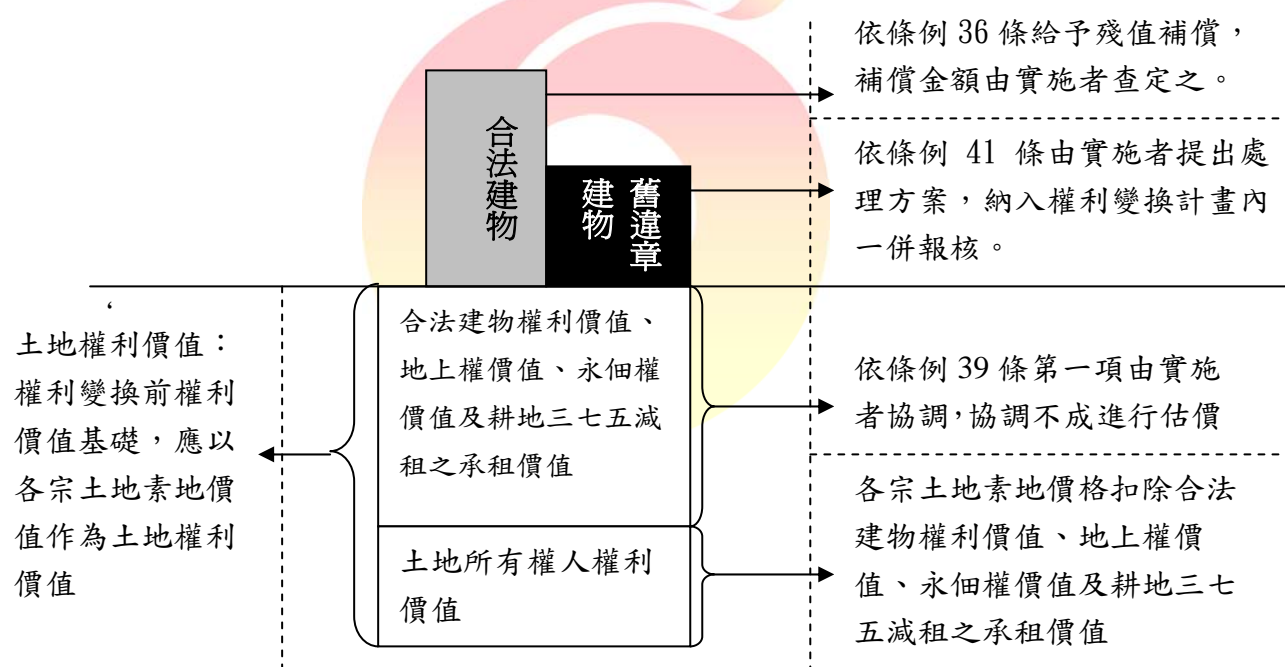


圖 3-1-2：權利變換前權利價值評估依據圖二

貳、地震災區權利價值認定之課題

依以上有關權利價值評估基礎的相關法令分析後，可以了解都市更新權利變換價值的基礎乃以土地權利價值為基礎。並睽諸更新之原意乃都是老舊地區因建物頹敗已達更新必要時進行都市更新，因此，此時各權利人之權利價值比須回歸土地，而土地之價值又以素地為最有效利用之價值。但當我們進行地震災區更新時，發現在實務操作上產生以下幾個課題：

一、判定半倒社區權利變換前權利價值為何？

部分社區雖受地震損害，但判定為半倒，而半倒之意乃未達必須拆除之程度，因為建物可透過修護補強方式，回復至安全可居住之情況。此時，整體不動產價值就不僅是土地素地價值，因為不動產的整體價值可能透過修護補強後大於素地價值，或就算扣除修護補強費用後仍大於素地價值。而這樣的狀況若在全體權利人均參與都市更新時以土地價值作為權利價值基礎時，並無不公平之狀況。但若有部份權利人不願參與都市更新時，則其補償價值依內政部 90.9.27 台九十內營字第 9085560 號函釋中說明：「有關都市更新條例三十一條規定之不願或不能參與分配者之現金補償數額問題：上開條文所稱之現金補償，其數額應以權利變換前之權利價值計算，無須扣除共同負擔。」則不參與者補償價值似有不足之情況。因此，為了讓不參與者的補償價值能回歸到實質的不動產價值，地震災區許多的權利變換前權利價值的評估乃以不動產總價值扣除建物補強修護費用作為權利價值之基礎，並進行土地與建物的價值分離，以分離後的土地價值與建物價值，分別作為土地權利價值與合法建所有權價值。

二、全倒社區在地震前各戶所在位置不同價值亦有差異，權利價值若回歸土地素地價值，是否要將各所有權人價值立體化？又該如何立體化？

地震前大樓社區之每一戶因樓層位置與水平位置差異在市場價值上有所差異，此時權利價值的差異便顯得重要。因為，若各權利人的價值不立體化顯現更新前的差異而以土地面積的比率為更新前權利價值基礎時，可能造成更新後分配的紊亂現象。因此，就算更新前建物已拆除成空地，各權利人持有土地價值仍應有差異，差異方式及透過地價立體化來加以計算。

地價立體化的方式在實務做法有下列二種做法：

- (一) 假設建物仍存在時各單位不動產價值佔更新單元總價值比率
- (二) 假設建物仍存在時各單位不動產價值經分離原則後產生土地價值佔總土地價值比率。

綜合以上二個課題，地震災區權利變換前權利價值的評估必須考量建物現存之狀況，站在參與者與不參與者公平基礎上以不動產總價值為基礎進行調整。並於半倒社區中將土地與建物價值分離，以求取土地與合法建物權利價值；在全到社區中將土地與建物分離以為地價立體化之基礎。

參、土地與建物權利價值分離

土地與建物分離的方式在實務操作上有各種的學說與做法，主要包括土地貢獻、建物貢獻與聯合貢獻等三原則，在實務上也各有其擁護者。但若回歸到不動產估價技術規則來看，似乎比較偏向於土地貢獻原則。按不動產估價技術規則第九十二條規定「以某一層樓之房地價格推估該區分所有建物基地權利單價時，得以下列方式估計之：

- 一 某層樓之基地權利價格＝某層樓頁之房地產買賣價格－某層樓之建物成本價格。
- 二 某層樓之基地權利單價＝某層樓之基地權利價格／某層樓之土地特分面積。
- 三 基地單價＝某層樓之基地權利單價×平均地價分配率／某層樓之地價分配率。

前項第三款某層樓之地價分配率公式如下：

某層樓之地價分配率＝某層樓之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率。」該條文之內涵認為以樓房價格推估基地單價時，以土地貢獻原則為分離原則。

惟過去震災地區進行都市更新重建時，不動產估價技術規則尚未通過施行，九二一震災地區進行除九二一重建暫行條例有特殊規定外，應按都市更新條例之規定進行都市更新事業計畫，該暫行條例中對權利變換價值基礎並無特殊規定，理論上該分離原則應依循都市更新條例及不動產估價技術規則等法令。而在九二一震災之特殊時空背景下，震災地區都市更新重建案例以採用聯合貢獻原則為主，其原因可歸結如下兩點：

不動產估價技術規則於民國九十年十月訂定，而震災地區自民國八十八年以來陸續進行都市更新權利變換估價作業，在該法未通過前並未有與法令相違之疑。

在加速推動災後重建之政策考量下，推展都市更新事業計畫時，以所有原土地所有權人都能夠參與重建更新為最大目標。因此，若採用土地貢獻原則將使土地價值與土地素地價值產生較大差異，權利人可能都會領錢走人而不參與。若採用建物貢獻原則，則將造成土地價值回歸素地價值，無法將地價立體化顯現地震前各單位價值的差異，而且可能低估半倒社區土地的現況價值，進而造成更新後分配的困擾。因此，最後折衝採取聯合貢獻原則之土地貢獻價格作為權利變換的

土地權利價值基礎。

然上述情況以災區重建之特殊情況為前提，土地所有權人在非自願之情形下（受震災破壞建物）必須進行都市更新，乃以政策性之手段加速都市更新事業計畫之推動，本研究後續報告內容乃以此為前提進行權利價值之評估。爾後之都市更新事業計畫仍應回歸正常的估價原則，將發展權的價值納入，亦須同時回歸不動產估價技術規則之規定，以土地貢獻原則為分離原則，以進行地價立體化。



第三章 更新前後權利價值認定

第一節 更新前權利價值的認定

壹、更新前的權利價值基礎

一般更新前更新區建物應多已老舊至不適合居住的狀態，亦或受到如九二一地震損害後而無法居住之情況者。因此，更新前各權利人權利變換的價值基礎均應回歸到土地，亦即應以土地價值做為各權利人權利大小計算之標的。另外以土地開發的角度來看，更新前的土地所有權人之權利價值即應為土地開發取得之土地成本，且基於公平原則，同一更新單元範圍內的不同土地，均應同以土地為核算價值的客體，而附著於土地上的各種相關權利⁵或是投入資金的實施者，都是以土地總權利價值為依歸。惟實務上更新區範圍內建物，亦可能有少部分非屬於馬上必須面臨更新之狀況，或遇 921 地震時並非全倒，而可修護繼續使用時，其更新前不動產價值，完全以土地價值為依歸即可能造成某部分建物仍可使用之權利損失。而這些人亦可能為不參與者，若全部僅以土地價值做為其權利價值基礎，而成為其領取補償之數額，更將造成其立即之損失。

另都市更新條例第三條第五款：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。因此，合法建物權利人之更新前建物價值及他項權利人如地上權等均成為更新前權利價值評估之對象，亦為權利價值之基礎，故更新前權利價值評估應包括合法建物權利人之更新前建物價值及他項權利等。

貳、更新前土地權利價值

更新前後的價值評定，更新後是預期成果的評估，此點有關價值評估的爭議應會較少，後續再行討論。由於土地價值是權利變換前的價值基礎，因此在實施過程中，各所有權人土地權利價值的評定，便是影響各權利人之權益最重要的關鍵，但也往往形成各權利人爭議之所在，甚至是權利變換進行順遂與否的主要緣由，所以，儘速建立健全之估價方法與規範，便成為現行權利變換執

⁵依都市更新權利變換實施辦法第二條之定義，所謂權利變換關係人是指依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。

行當務之急的課題。

現行更新條例之相關規定，希望藉由公正專業之估價機構，來克服此權利價值認定的棘手問題，規定實施者必須委託三家以上估價機構，評估權利變換前，更新範圍內土地所有權人及其權利變換關係人之權利價值，以及更新後建築物與其土地應有部分之權利價值，實施者再藉此評估結果參考選定並評定之⁶。

但是土地的權利價值會因為原有開發條件不同，產生所有權價值的差異，因此必須先界定統一的評估基準才行。舉例來說，當同一筆基地更新前為已開發二十年以上的集合住宅社區⁷，或是更新前為仍為空地，即使所有權狀態均相同，其土地權利價值的評估即會產生差異。以災後重建更新的假設案例來分析，當一筆建築基地，面積 120 坪，原更新前之開發規模為地下一層地上五層的區分所有權型態，建築物登記面積為 432 坪，此時更新前的區分所有權價值，依正常市場價格評估應如下表所示：

表 3-2-1 更新前集合住宅區分所有權權利價值分析表

a	b	c	d	f=dxb
樓層 (所有 權人)	建物面積 (坪)	土地持分(坪)	建坪價格 (萬元/坪) (市價)	區分所有權價值 (房地總值/萬元)
B1	72	20	4.0	288
1	72	20	15.0	1080
2	72	20	7.0	504
3	72	20	6.8	490
4	72	20	6.5	468
5	72	20	6.8	490
合計	432	120	72	3320

此基地在原有開發條件下，所決定的市場價值是以建坪價決定房地總值，⁸對於基地而言，此原開發規模或許並非基地現行最有效使用，⁹但卻是現有產權狀態的價值形成因素，是基地所有權人的價值組成結構。因此，當評估更新前土地權利價值時，依現行不動產分離原則可採土地、建物或聯合貢獻原則，或依不動產估價技術規則第九十二條關於基地權利價值計算之規定評估，若依

⁶依都市更新權利變換實施辦法第六條之規定。

⁷集合住宅社區，專指具備民法七七四條至八零零條對區分所有權人所形成立體相鄰關係之規定，及「公寓大廈管理條例」第三條第一款中對「公寓大廈」的界定規定之住宅社區。

⁸市場交易習慣用語，指以建築物的面積大小為總不動產（包含區分所有權之建築物產權及其應有部分之土地持分產權）價值之計價單位。

⁹「不動產估價技術規則」第二條第十四款；指客觀上具有良好意識及通常使用能力者，在合法前提下，所作得以獲致最高利益之使用。

不動產估價技術規則第九十二條規定評估各層樓之區分所有權土地持分價值評估結果，就會產生如下表所示之情形：

表 3-2-2 更新前集合住宅區分所有權採土地貢獻土地建物權利價值分析表

a	b	c	d	f=d×b	e=3萬元×b	h=f-e	q=g÷c
樓層 (所有 權人)	建物面積 (坪)	土地持分 (坪)	建坪價格 (萬元/坪) (市價)	區分所有權價值 (房地總值) (萬元)	建築物重置 成本價值 (萬元)	區分所有權 土地權利價值 (萬元/坪)	土地權利 單價(萬元 /坪)
B1	72	20	4.0	288	216	72	3.6
1	72	20	15.0	1080	216	864	43.2
2	72	20	7.0	504	216	288	14.4
3	72	20	6.8	490	216	274	13.7
4	72	20	6.5	468	216	252	12.6
5	72	20	6.8	490	216	274	13.7
合計	432	120	72	3320	1296	2024	16.8

註：建築物重置成本價格 4.5 萬元/坪,折舊後成本價格 3 萬元/坪。

但若此同基地更新前原為空地，則依現有可供開發條件，以最有效使用原則評估時，其土地素地價值¹⁰可為 13 萬元/坪，此時各土地所有權人係以共有土地所有權人之持分產權，核算土地權利價值，其結果如下表所示：

表 3-2-3 更新前土地權利價值分析表

a	b	c	d1	g1=d1×c
所有 權人	---	土地持分(坪)	土地價格 (萬元/坪)(市價)	共有土地所有權價值 (萬元)
B1	---	20	13	260
1	---	20	13	260
2	---	20	13	260
3	---	20	13	260
4	---	20	13	260
5	---	20	13	260
合計	---	120		1560

由以上說明可知，同一基地因為更新前原開發條件之差異，會產生土地權利人權利價值的差距，如下表所示：

表 3-2-4 更新前土地權利價值差異分析表(空地&區分所有權)

a	d1	g1	d	f	g
所有 權人	土地價格(空 地)(萬元/坪)	共有土地所有權 價值(萬元)	建坪價格(市 價;萬元/坪)	區分所有權房 地總值(萬元)	區分所有權土地 權利價值(萬元)
B1	13	260	4.0	288	72
1	13	260	15.0	1080	864
2	13	260	7.0	504	288
3	13	260	6.8	490	274

¹⁰ 指整筆空地而言。

a	d1	g1	d	f	g
所有權人	土地價格(空地)(萬元/坪)	共有土地所有權價值(萬元)	建坪價格(市價;萬元/坪)	區分所有權房地總值(萬元)	區分所有權土地權利價值(萬元)
4	13	260	6.5	468	252
5	13	260	6.8	490	274
合計		1560	72	3320	2024

此現象普遍存在於此次九二一震災後(以下簡稱震災後)集合住宅更新重建問題中，且影響更新重建進度甚巨，想必也會存在往後都市更新權利變換時，原開發規模存在有區分所有權型態之開發案裡，而這其中的關鍵問題在於建築物是否仍存在？土地權利價值的形成基礎為何？評估客體是以何為主？

當然，震災後的建築物到底是全倒或半倒的爭議並非本研究的重點，由以上說明可知，真正需要克服解決的問題，應該是在原開發條件所產生的價值評估基準上，特別是針對災後重建建築物已倒塌，更新前原為區分所有權型態的開發標的，當其更新開發重建時，基地的權利價值是要用素地價值計算(如上述表 3-2-4 g1 欄 1,560 萬元)或是用區分所有權之土地權利價值(如上述表 3-2-4 g 欄 2,024 萬元)為準。

要探討此問題之前，先深入瞭解調查，此次震災後集合住宅重建的作業模式，本研究採用中部災區於震災後，以都市更新權利變換方式執行災後重建的五十個社區為樣本，¹¹針對集合住宅社區更新前權利變換價值的評估基準，所作的調查研究統計發現，共可歸納出四種類型：

- 1.以建坪價評估房地總值核算權利價值比例(約佔 2%)：採建坪價之房地總值核算權利變換前之權利價值比例，不參與分配之土地補償金係以更新後應分配權利價值扣除共同負擔費用及相關利息之餘額為準。
- 2.以建坪價評估房地總值，並採聯合貢獻原則¹²核算區分所有權之土地權利價值，並據以核算權利價值比例(約佔 88%)：採建坪價評估房地總值後依聯合貢獻原則分離出區分所有權之土地權利價值，並據以評定為權利變換前之權利價值，核算其權利價值比例以及不參與分配之土地補償金。

¹¹ 九二一震災重建基金會 92/12/10 公布之臨門家族協助災後重建社區目標達成之五十個社區。

¹² 有人認為各層建築物之材料、面積、格局如果相同，則運用成本法(原價法)來估算，其價格也應相等，實際上各樓層的買賣價格不同，這是由於各樓層所佔領的土地立體空間不同的緣故，所以各樓層的價差應當反映在地價上，此即為土地貢獻原則。反之若將土地以素地價值評估，各所有權人均為同一單價，各樓層的價差當反映在建物價格上，此即為建物貢獻原則。但另有人主張，土地的立體空間不同固然會產生不同的效用，但其發揮效用，必須藉助建築物與土地互相結合，例如第十層樓之所以可以看到開闊的視野，如果沒有興建樓房，一個人也不可能騰空到十樓空間來觀看風景，因此，其價格差應當包括土地及建築物兩部分，此即為聯合貢獻原則，詳參林英彥，「不動產估價」，1995。

3. 以素地價評估整筆基地價值，依立體地價比例¹³核算立體化土地權利價值(約佔4%)：以整筆基地素地價值為評估客體，採立體地價比例，核算區分所有權土地權利價值及其權利價值比例，並據以為不參與分配者之土地補償金。
4. 以素地價評估整筆基地價值，依土地產權持分比例，核算不參與分配者土地權利補償價值，再以建坪價評估房地總值，並採聯合貢獻原則核算區分所有權之土地權利價值，並據以核算權利價值比例(約佔2%)：將補償地價與權利價值比例分開核算，不參與分配者以整筆基地素地價值為評估客體，並按持分產權比例核算土地權利價值，其他權利價值比例，同前第2類模式以建坪價評估房地總值，並採聯合貢獻原則，核算區分所有權之土地權利價值，並據以核算權利價值比例。

經由以上調查研究後之結果可知，因為更新前原為區分所有權的開發型態，導致評估土地權利價值時，產生與原有權利價值結構不同的認知差異，這其中問題的關鍵，僅在於利用權利變換執行土地開發時，該土地成本應建立在何種基礎上？由災後重建的樣本分析，當原有建築物均已倒塌不予計價的前提下，有將近九成的社區仍接受區分所有權採聯合貢獻方式核算土地權利價值，並直接以此價值核算權利價值比例及作為不參與分配者的補償地價，其結果可以前述同一例子分析如下表所示：

表 3-2-5 更新前區分所有權土地建物權利價值分析表(聯合貢獻)

a	B	c	d	f=dxb	e=3萬元xb	I	g2=I*f
樓層	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪價格(萬元/坪)(市價)	區分所有權價值(房地總值)(萬元)	建築物成本價值(萬元)	土地效益比例(%)	區分所有權土地權利價值(萬元/坪)
B1	72	20	4.0	288	216	54.62	157
1	72	20	15.0	1080	216	54.62	590
2	72	20	7.0	504	216	54.62	275
3	72	20	6.8	490	216	54.62	268
4	72	20	6.5	468	216	54.62	256
5	72	20	6.8	490	216	54.62	268
合計	432	120	72	3320	1296		1814

註 1. 建築物重置成本價格 4.5 萬元/坪, 折舊後建物成本價格 3 萬元/坪。

註 2. 土地貢獻比例 = 聯合貢獻土地效益比例
 = (土地成本價格) / (折舊後建物成本價格 + 土地成本價格)
 = 1560 / (1296 + 1560) = 54.62%

若將此結果與前述完全素地價格(建物貢獻原則)及完全土地貢獻價格(現行技術規則規定)來比較則可發現，三者的差異結果，以聯合貢獻的價格為中

¹³ 所謂立體地價是將土地使用權價格，透過透過效用理論、空間權理論及估價理論所建立之立體化地價制度，詳參江穎慧，政治大學地政學系碩士論文，2000.07。

庸，而建物貢獻是以素地價為土地權利價值的基礎，其他兩者均為以建坪價之房地總值為核算土地權利價值的基礎，其各別差異結果如下表所示：

表 3-2-6 更新前區分所有權土地權利價值差異分析表

a	C	d1	f	g1 (建物貢獻)	g2 (聯合貢獻)	g (土地貢獻)
所有權人	土地持分(坪)	土地價格(素地；萬元/坪)	區分所有權價值(房地總值)(萬元)	共有土地所有權價值(萬元)	區分所有權土地權利價值(萬元)	區分所有權土地權利價值(萬元)
B1	20	13	288	260	157	72
1	20	13	1080	260	590	864
2	20	13	504	260	275	288
3	20	13	490	260	268	274
4	20	13	468	260	256	252
5	20	13	490	260	268	274
合計	120		3320	1560	1814	2024

由此可知，會有此現象均在於價值形成的基礎上，無論建築物是否全倒或半倒，由於各所有權人原有土地權利價值的形成結構，均建立在市場正常價格模式(建坪價)上，因此，一般所有權人可接受的價值認知亦以此為判斷基礎，所以更新前區分所有權的土地權利價值基礎應該是建立在建坪價(市價房地總值)上。

參、更新前建築物權利價值的基礎

當區分所有權型態之建築物完整並未倒塌時，都市更新的開發成本應該是以建坪價的房地總值為準(如上表 3-2-6 f 欄 3320 萬元)，但由於原有建築物後來均需拆除，且都市更新的前提，是在原開發建築因建築物老舊窳漏或不合時宜或有安全顧忌等等原因，需重新再開發的情況下執行。故建築物價值便成為附著於該基地的開發成本，依照現行更新條例的規定，建築物所有權人為權利變換關係人¹⁴，其建築物所有權的權利價值，是以建物補償價值亦即建築物的殘餘價值為準¹⁵，且建築物所有權人參與權利變換之權利價值，是以原土地權利價值所佔的價值比例範圍內為依歸¹⁶。

若基於此點前提下，以前述例子按三種原則來核算時，原房地價值將會產生如下表(3-2-7~3-2-9)之結果：

表 3-2-7 更新前土地建物權利價值分析表(建物貢獻&建物補償價值)

a	b	c	d	f=dxb	g1	e=3萬元xb	T1=g1+e
---	---	---	---	-------	----	---------	---------

¹⁴ 同前註二，都市更新權利變換實施辦法第二條。

¹⁵ 都市更新條例第三十六條。

¹⁶ 都市更新條例第三十九條。

樓層	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪價格(萬元/坪)(市價)	區分所有權價值(房地總值)(萬元)	共有土地所有權價值(萬元)	建築物成本價值(萬元)	權利變換前房地權利價值(萬元)
B1	72	20	4.0	288	260	216	476
1	72	20	15.0	1080	260	216	476
2	72	20	7.0	504	260	216	476
3	72	20	6.8	490	260	216	476
4	72	20	6.5	468	260	216	476
5	72	20	6.8	490	260	216	476
合計	432	120	72	3320	1560	1296	2856

表 3-2-8 更新前土地建物權利價值分析表(聯合貢獻&建物補償價值)

a	b	c	d	f=dxb	g2	e=3萬元xb	T2=g2+e
樓層	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪價格(萬元/坪)(市價)	區分所有權價值(房地總值)(萬元)	區分所有權土地權利價值(萬元)	建築物成本價值(萬元)	權利變換前房地權利價值(萬元)
B1	72	20	4.0	288	157	216	373
1	72	20	15.0	1080	590	216	806
2	72	20	7.0	504	275	216	491
3	72	20	6.8	490	268	216	484
4	72	20	6.5	468	256	216	472
5	72	20	6.8	490	268	216	484
合計	432	120	72	3320	1814	1296	3110

表 3-2-9 更新前土地建物權利價值分析表(土地貢獻&建物補償價值)

a	b	c	d	f=dxb	g	e=3萬元xb	T3=g+e
樓層	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪價格(萬元/坪)(市價)	區分所有權價值(房地總值)(萬元)	區分所有權土地權利價值(萬元)	建築物成本價值(萬元)	權利變換前房地權利價值(萬元)
B1	72	20	4.0	288	72	216	288
1	72	20	15.0	1080	864	216	1080
2	72	20	7.0	504	288	216	504
3	72	20	6.8	490	274	216	490
4	72	20	6.5	468	252	216	468
5	72	20	6.8	490	274	216	490
合計	432	120	72	3320	2024	1296	3320

由此可知，若以三種理論基礎執行現行權利變換結果後會發現，以建物貢獻(素地價值評估土地權利價值)原則，配合建築物補償價值，以及聯合貢獻(建坪價推算土地權利價值)原則，配合建築物補償價值，都將產生權利變換前房地總值不合理現象，僅依技術規則規定之土地貢獻(建坪價扣除建物殘值核算土地權利價值)原則，是完全符合市場價值(建坪價總值)適用之情況。因此，依技術規則(土地貢獻)估算之權利價值原應為可行之價格基準，惟災區樣本中卻有將近 88%的比例，是採用聯合貢獻原則的方法為計算價值之基準，且深入了解後發現，所估算之建物補償價值是以聯合貢獻之建物權利價值為基準(如下表 3-2-10)，非以建物補償價值(建築物殘值)為基準：

表 3-2-10 更新前土地建物權利價值分析表（聯合貢獻價值）

a	b	c	d	f=dxb	g2	e1	T4=g2+e1
樓層	建物面積(坪)	土地持分(坪)	建坪價格(萬元/坪)(市價)	區分所有權價值(房地總值)(萬元)	區分所有權土地權利價值(萬元)	建築物權利價值(萬元)	權利變換前房地權利價值(萬元)
B1	72	20	4.0	288	157	131	288
1	72	20	15.0	1080	590	490	1080
2	72	20	7.0	504	275	229	504
3	72	20	6.8	490	268	222	490
4	72	20	6.5	468	256	212	468
5	72	20	6.8	490	268	222	490
合計	432	120	72	3320	1814	1506	3320

註：

- 1.建築物重置成本價格 4.5 萬元/坪,折舊後建物成本價格 3 萬元/坪。
- 2.建築物權利價值=聯合貢獻建物效益比例(1-54.62%)×區分所權價值

根據這樣的結果發現，災後重建社區以聯合貢獻方式所估算之結果，權利變換前的房地權利價值也是與區分所有權的房地總值(市價之建坪價總值)是完全相符。當然，會有這樣的結果，或許是因為災後重建的各社區多有以下幾點特性與共識：

一般多數災後重建之都市更新案，多僅以單一社區為更新單元，因此較無多筆不同土地及多樣化之原開發規模情形。

一般多數區分所有權之土地建物所有權人均為同一人，因此較無個別價值要求的爭議。

更新重建之前提，建築物本來即要拆除，若非因震災後建築物均已倒塌，尚須分攤拆除費用，故多較無建物價值之爭議與需求。

更新開發的主要客體在土地，所有權人於更新重建意願達成時即有共識，而原有建築物補償價值均為土地開發另外增加之成本，且此成本是由該建物座落之土地所有權人來分攤¹⁷，因此當土地建物均為同一人時，建物價值便無意義。

但同樣的情況在建築物完整無缺且土地建物不同人時，分算後之權利變換前房地價值，若非與原區分所有權之不動產市場價值(建坪價總值)相符(如前表 3-2-7~3-2-8)，或是雖相符但以建物價值各樓層均相同，開發效益價值均歸在土地價值上(如前表 3-2-9)，則所有權人多無法接受，且於市場建坪價低於建物重置成本殘值時，甚至會產生土地為負值的不合理現象。因此由以上分析可知，區分所有權的權利變換前權利價值，是以建坪價之房地總值為基準，而且建築物價值是以聯合貢獻原則所核算之建物權利價值為基礎屬最可行之

¹⁷ 同前註十四。

組合。

肆、小結

所以綜合以上結論，依原開發型態的種類，權利變換前的權利價值基準，可區分為以下幾種情況：

- 1.更新前已拆除為空地：空地之更新前權利價值基礎，是以素地價值為準，而各所有權人依其共有持分比例核算權利價值，但若因地震受損判斷為全倒而拆除且產品型態為區分建物者，應考量建物存在時各權利人持有之不動產價值，將地價立體化以為土地權利價值之基礎。若為透天產品，則以素地價為權利變換基礎。
- 2.更新前原社區為區分所有權型態：更新前原為區分所有權型態之權利價值基礎，應為價格日期之正常價格，且土地建物之個別權利價值，是以聯合貢獻原則並以樓層別效用比例為基礎所核算之土地建物權利價值為較可行的組合。
- 3.更新前原社區為獨立產權之透天¹⁸建築型態：透天建築的特性是開發密度較低且產權獨立完整，因此當達成更新重建之共識時，權利變換前之土地權利價值，即可以素地價值為基準，建築物權利價值即以建物補償價值(建築物殘值)為基準。

第二節 更新後權利價值的基準

都市更新權利變換後之權利價值，是建立在更新開發後的預期規模上，因此，權利變換後之權利價值，即為預期開發後之標的價值。此與一般不動產之價值認定並無太大不同，尤其是與市場上預售型態的開發個案相同，其價值是包含依照預期規劃開發建築計畫，所完成的建築物及其應有土地。

在更新後價值的認定上應基於委託者需求以下列二種不同條件評估之：

- (一) 預售價格：假設勘估標的於價格日期時依委託者提供之建築規劃內容採預售方式出售之市場價格，價格基礎為價格日期當時之預售屋價格。
- (二) 新成屋價格：假設勘估標的於價格日期時已依委託者提供之建築規

¹⁸台灣不動產產品規劃類型之一，所謂透天住宅是指使用性質為供住宅使用，而房屋規劃建築型態是獨立基地使用且全棟樓為單一使用單元之規劃設計的建築規劃產品而言。

劃內容興建完成，價格基礎為價格日期當時之新成屋價格。



第四章 其他估價

壹、區分所有權土地持分比例不一致之估價

對於區分所有建物同一社區各單位土地持分比例不一致之狀況，在舊都市地區會常發生，主要原因發生在過去辦理建物第一次登記之規定凌亂所致。但土地持份比率不同，對於新建或中古產品的價值影響，很難從市場的銷售價格中發現其差異，甚至有人認為土地持份較少，則每年負擔之土地稅負相對較少，能降低其不動產持有之成本。但當地上建物已至老舊需更新時，土地價值即彰顯，土地持份愈大者其價值愈高，相對則低。因此，進行都市更新時，因更新前權利價值以土地為依歸，且建物即將拆除，更應考量土地持份大小不同對於更新前權利價值之影響。

從不動產市場實際買賣狀況，當建物仍勘用時土地持份對價值幾無影響，但從理論上來看持有土地持份比較大者之多餘土地，其實際土地使用權已為土地持份比率較少者取得，其多持有之土地持份價值不高，因此，該部分價值可以多於土地完整價值扣除使用權後之剩餘價值評估之。為簡化多餘或減少土地持份之價值評估建議以以下方式計算：

以各單位主建物面積求算合理土地持分比例後，檢驗各單位土地持份土地比例是否合理，增減之土地持份比例以 5% 內為正常情況，與標準土地持份比例差距在 5% 以上之土地面積價格，應以全棟單元平均土地貢獻價值的 30% 以內計算。此 30% 內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

貳、公設比例不一致之估價

同社區內區分建物公共設施比率不一致，可能的原因是所有權人擁有車位導致，亦有可能因建築開發商，於建物完成後之登記分配時進行不實之灌水。雖然多出之公共設施面積並無任何增加的使用價值，但原始購買者可能付出與主建物相同價格購買，故為顧及公平之原則，建議區分建物中公共設施比不一致時，價值仍應有所差別。其評價方式建議如下

當區分建物各建物所有權人所持有公設比例不一致時，估價師應以同一棟區分建物之平均公設比例為比較基礎，並以距離該合理公設比例上下 3% 以內差距為合理公設比例區間，公設比大於或小於合理區間時（亦即虛坪之部分）以 1/2 或 1/3 之平均建坪價比例計價，並應是差異大小而有所不同，

此差異由估價師自行判定。

參、土地與建物所有權人不同之估價

估價師應參酌土地及建物利用現況、土地所有人收取租金數額、雙方對不動產價值之貢獻情況評定之。若土地為最高最有效時建議以先評估不動產總價值，再以聯合貢獻原則分離土地及建物時值作為土地與建物所有權價值。若土地與建物未達最有效利用，則應考量雙方因建物拆除重建後，土地能達到最有效利用價值之貢獻比率，用以分配土地權利價值與合法建物所有權價值。

肆、同一棟大樓中，有土地產權無建物產權之估價

估價原則與區分所有權土地持分比例不一致估價同一方式。土地價格以全棟各單位平均土地貢獻價值的30%以內計算，此30%內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

伍、有建物產權無土地產權對應之估價

估價原則與區分所有權土地持分比例不一致估價同一方式。合法建物所有權價值為不動產總價值扣除土地價格得之，其中土地價格以全棟各單位平均土地貢獻價值的30%以內計算，此30%內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

陸、建物法定用途與更新前現況實際用途不同之估價

此情形之估價原則，應以原法定用途為估價基準。

柒、更新前違章建築物殘餘價值之評估

都市更新權利變換前為違章建築物者以成本法為估價原則，因其為違章建物，考量其與合法建物價值之差異，故於成本法中不加計間接成本，以此方式下所估定之價額為違章建物之殘餘價值。

捌、更新前畸零地、裡地之估價

基於未來都市更新案各筆土地將共同開發，因此以各宗土地皆在可單獨建築情況下估價，按其基地條件並根據該地地形地勢、臨路狀況、利用度等個別條件修正之。

玖、區分所有權更新前法定空地之估價

法定空地價格以全棟各單位平均土地貢獻價值的 30% 以內計算，此 30% 內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

拾、更新前現有巷道之估價

都市更新權利變換前為供大眾通行之巷道，進行都市更新計畫時可以兩種情況分別估價：

1. 都市更新為都市開發手段之一，與區段徵收、一般徵收及市地重劃等同，因許多的公共設施皆可因而達到興闢之目的。現有巷依大法官會議之解釋必須有政府徵收，因其使用與計畫道路用地同等地位。因此，建議視都市更新為都市計畫手段，而現有巷透過徵收之手段取得，其價值可參考各縣市地方政府當年度一般徵收之標準。
2. 由於更新後現有巷可能廢除，進而恢復其原土地使用分區之規範，因此建議其價值以毗鄰土地價值計算，並視目前使用狀況折減價值。

拾壹、更新前私有公共設施用地(保留地)之估價

視都市更新為都市計畫手段，而公共設施保留地得透過都市更新計畫的施行取得，都市更新權利變換計畫施行公告後，保留地將轉為公共設施用地，其價值可參考各縣市地方政府當年度一般徵收之標準，並依估計的開發時程適當的折現為目前之價值。

拾貳、地上權估價

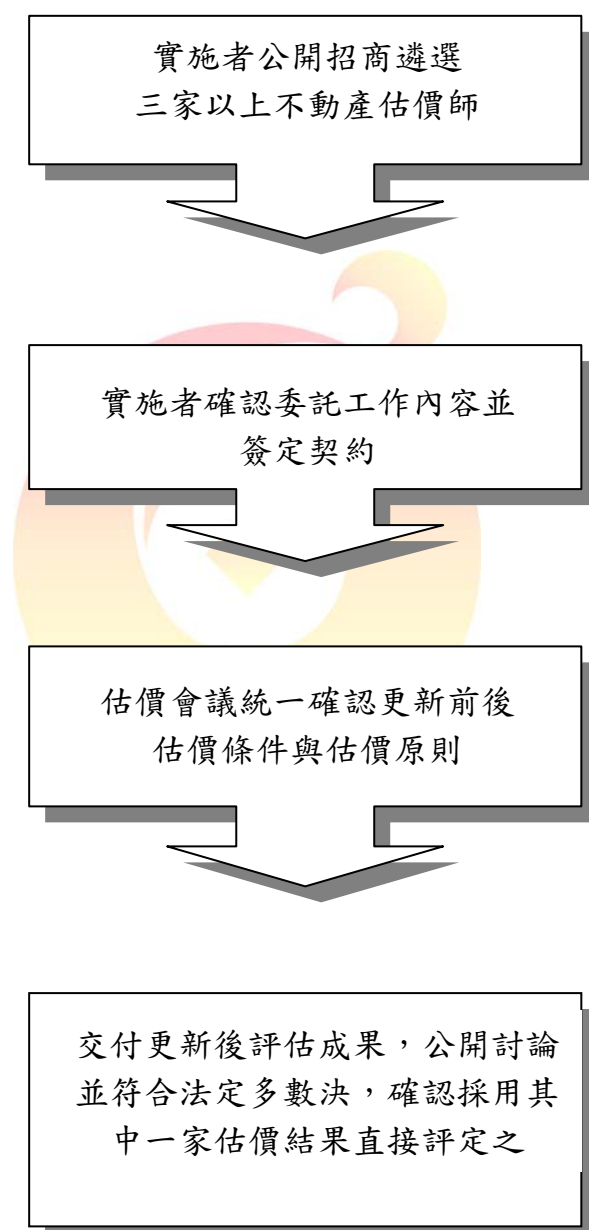
依不動產估價技術規則第 106 條規定：「地上權估價應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。」，因此都市更新地區地上權估價，應請委託者提供地上權之相關契約書，並且釐清地上權之法律關係始能估價。

第五章 權利變換估價問題Q&A

壹、權利變換價值評定程序問題

實施者委託不動產估價師的作業流程為何？如何配合權利變換計畫的執行？

A1.：配合權利變換計畫委託不動產估價師的作業流程如下：



不動產估價師執行估價之作業流程為何？

A2.：都市更新權利變換估價作業應有下列 6 項執行情序：

- 一、徵選三家專業估價者：由實施者徵選三家不動產估價師事務所進行估價作業。
- 二、召開估價會議：由實施者與不動產估價師及民眾共同參與估價會議，估價會議之商討內容為該都市更新單元之估價條件。
- 三、確認委託內容、簽定委託契約：實施者與不動產估價師共同簽定委託都市更新權利變換前後不動產估價契約書，以為往後雙方執行作業之保障。
- 四、提供更新相關資料：實施者依據委託契約書之內容，提供進行權利變換估價作業所需之相關資料予不動產估價師。
- 五、評估更新前後不動產權利價值：不動產估價師依據委託者所提供之資料進行更新前後不動產權利價值評估，估價完成後交付報告書。
- 六、確認最後估價結果：實施者於此階段必須考量都市更新權利變換計畫內容，選定適用之估價報告書，並發函通知受選定之不動產估價師事務所。

最終權利變換價值之選定由誰決定？

A3.：依都市更新權利變換實施辦法第 6 條之規定，都市更新權利變換價值評估之委託單位為實施者，以自組更新團體為例，即為○○都市更新會，且最終權利價值之評定是由實施者評定之。

都市更新權利變換過程中，不動產估價師執行的工作內容包含哪些？

A4.：在權利變換過程中，不動產估價師的工作是提供相關權利價值，以供實施者於價值協調或評定時之參考依據，相關權利價值的評估內容包含：

一、出具完整之估價報告書

估價成果報告包括下列七項內容：

更新前各宗土地之權利價值。

更新前各土地所有權人及權利變換關係人之權利價值比例。

更新後每個分配單元（含建築物及其土地應有部分）之權利價

值。

更新後每個分配單元之建物與土地權利價值之拆算。

更新前合法建築物所有權之權利價值，以及地上權、永佃權或耕地三七五租約之價值，及其准予記存之土地增值稅，唯此項並非每筆價值皆要估計，而依條例第三十九條及權利變換辦法第七條規定，土地所有權人與其協議不成且由實施者協調不成時，方由三家估價機構估定其價值。

因權利變換而拆除或遷移之土地改良物之殘餘價值。此項依都市更新條例第三十六條第二項：「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…」，但部份實施者會委託不動產估價師進行評估以為查定之補償價值參考。

舊違章建物之殘餘價值。此項依權利變換辦法第四十一條：「權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核…」，但部份實施者會委託不動產估價師進行評估以為查定之補償價值參考。

二、不動產估價師有義務出席需要估價報告書說明之會議

權利變換估價會議。

權利變換公聽會。

權利變換審查會。

權利價值查估說明會。

權利變換異議處理相關會議。

其他依契約議定之會議。

不動產估價師評估之估價結果有何作用？

A5.：估價結果，可供實施者在權利變換價值比率、相關權利補償協調及權利變換價值找補的參考依據。

是否一定要找三家同時進行權利變換價值之查估？

A6.：根據都市更新權利變換實施辦法第 6 條規定，應由實施者（含○○都市更新會）委託三家以上（至少三家）不動產估價師來進行查估工作後，將評估結果交由實施者來評定之。

如何選定適宜的三家以上不動產估價師？

A7.：可參酌以下評選參考指標來選定至少三家不動產估價師進行：

- 一、不動產估價師事務所之規模與信譽。
- 二、相關估價實績經驗成果。
- 三、學經歷與合法專業資格證照。
- 四、地域特性與行情瞭解程度。
- 五、其他專業需求條件。

決定委託三家不動產估價師後，於進行實際權利價值查估工作前，應如何確保後續查估工作之順暢與公正？

A8.：於進行實際權利價值查估工作前，實施者（含○○都市更新會）應先通知估價師、建築師、代書等相關參與規劃之專業人士，召開估價會議進行產權狀況釐清及估價方式與條件之確認，以期後續權利價值查估工作之順暢與公正。

估價作業酬金之數額、給付方式等應如何訂定？

A9.：估價作業工作酬金之數額與給付方式應由委託者與受選定之不動產估價師共同協商，且應於契約書中註明約定工作酬金之數額，酬金給付方式、時間。除正常估價作業報酬外，不動產估價師不得以任何名目收取額外費用，惟若估價師於執行作業期間，應委託者要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，則應另行加計服務費用。

不動產估價師的評估結果如何選用評定？可否取平均值？

A10.：基於以下考量，由實施者選定一家之估價結果直接評定為宜：

- 一、權利價值評定之計算依據確定（因為各家之估價結果均有其價格形成依據與緣由，價格決定之基礎明確）。

- 二、減少再次核算平均值的程序與避免錯誤。
- 三、權責劃分清楚，價格推定之責任由專業機構負責。
- 四、權利變換前後之價格推論基礎能一致。

此外，以不動產估價師的立場而言，取平均值後的查估結果，將使其價值基礎失真且相關責任歸屬將由實施者承擔。因此不建議取三家不動產估價師之查估結果平均值為都市更新權利變換價值。

委託不動產估價師時，應作哪些契約內容約定？有否制式委託文件？

A11.：委託估價契約書之項目如下：

- 一、委託者：應以實施者為委託估價之單位。
- 二、估價目的：都市更新權利變換前後合理不動產權利價值參考。
- 三、勘估標的：以委託者所指定之更新單元為主體。
- 四、估價內容：都市更新權利變換前後合理不動產權利價值
- 五、價格日期(評價基準日)：視權利變換日期之需求，由委託者於委託書上填具。
- 六、價格種類：正常價格(及限定價格)，依不動產估價技術規則第二條第一款及第二款之規定，正常價格乃指具有市場性之不動產，在正常情況下形成之合理價格。限定價格則指具有市場性之不動產，在限定條件下形成之價格。因此，於委託估價時若於更新前後對於不動產有給予估價條件者，應將價格種類定義為有條件之正常價格或限定價格。
- 七、提供相關資料：委託不動產估價師事務所進行權利變換價值查估時，委託人所需提供的相關文件資料包含下列各項。
 - (一)更新前不動產產權等基本資料。
 - (二)更新後不動產基本資料。
 - (三)其他依不動產估價技術規則規定應提供之交易價格、租金及費用資料。
- 八、現場勘查：委託者必須帶領估價師進行現場領勘作業。
- 九、產權描述：產權描述除根據土地建物登記謄本之內容外，並包括估價標的之租賃情況、公共設施使用情形、車位使用權等部分，應由委託

者提供相關資料。

十、估價作業時間：契約書中應載明估價作業期間。

十一、工作酬金

(一) 不動產估價師受委託辦理業務，應於契約書中約定工作酬金之數額，酬金給付方式、時間。估價作業完成後，由委託者與受選定之不動產估價師事務所共同協商所加計之工作酬金。

(二) 不動產估價師除正常估價作業報酬外，不得以任何名目收取額外費用。

(三) 若估價師於執行作業期間，應委託者要求進行未於委任契約書所指定之工作內容，應加計服務費用。

十二、估價報告書之修正：委託者因權利變換計畫變更或估價條件變動時，應由委託者發函委託估價公司，要求估價師進行報告書修正。報告書修正之方式可以以下兩種方式進行：

(一) 估價條件大幅變動，足以影響估價報告之完整性者，不動產估價師事務所應修改整份報告書註明原出件日期，並於報告書中註明修改日期，附加修正表，送交新版本之估價報告書與委託者。

(二) 估價條件未大幅變動，修改之內容未影響估價報告之完整性者，可以補充報告方式修改之。

以上兩種方式，應請委託單位於發函之內容中明確表示。

十三、工作成果提出：不動產估價師事務所應與委託者約定報告書提供形式、報告書正副本份數及報告書送達時間、方式。

十四、責任區分：當委託者提出不合理之作業要求時，不動產估價師事務所得拒絕接受。

十五、其他：聯絡人等事項。

委託更新前權利價值查估時委託人應配合檢具哪些相關文件？

A12.：委託不動產估價師進行更新前權利變換價值查估時，委託人所需提供的相關文件資料包含有：

- 一、一個月內土地及建物登記簿謄本
- 二、一個月內土地地籍圖謄本
- 三、一個月內建物測量成果圖
- 四、土地及合法建物產權清冊
- 五、建物使用執照(可以影本替代)
- 六、原竣工圖說
- 七、合法建物權利證明文件(可以影本替代)
- 八、停車位使用權屬證明(可以影本替代)
- 九、租賃權或地上權相關權利證明(可以影本替代)
- 十、舊違章建築面積及權利人證明(可以影本替代)
- 十一、更新前使用現況約定及權利證明文件(可以影本替代)
- 十二、修繕費用估算明細
- 十三、其他足以影響估價之相關證明文件。

委託更新後權利價值查估時委託人應配合檢具哪些相關資料？

A13.：委託不動產估價師進行更新後權利變換價值查估時，委託人所需提供的相關資料文件包括有：

- 一、建築規劃設計圖說
- 二、各分配單元預計登記產權面積明細
- 三、建材設備說明書
- 四、工程造價分析表
- 五、工程進度表
- 六、其他足以影響估價之相關證明文件。

不動產估價師受委託估價時應請委託人提供哪些勘估標的價格資訊？

A14.：不動產估價師受託估價時應請委託人提供勘估標的之下列資料：

- 一、勘估標的近一年有買賣之成交價格。

- 二、不動產估價技術規則第 34 條規定，採用收益法所需蒐集之收益資料包括勘估標的近三年之租金收入、房屋稅、地價稅、保險費、管理費等。
- 三、若委託者無法提供上述資料，應於委託書中載明。

實施者無法提供完整估價資料或因資料錯誤遺漏而估價條件無法界定时，將如何處理？

A15.：有上述情事致使估價條件無法界定或情況不明確時，可依以下三種途徑來執行：

- 一、由實施者會同不動產估價師及其他規劃專業團隊召開估價會議，議決估價條件後，始繼續執行。
- 二、估價會議仍無法明訂或確認之情況下，不動產估價師應依不動產估價技術規則第 17 條之規定，於估價報告書中說明其可能影響勘估標的權利或價值之情形。
- 三、因實施者提供資料錯誤、虛偽、遺漏或變更時，應重新再執行委託估價流程，以釐清責任歸屬。

權利變換執行過程中召開估價會議之目的為何？

A16.：因都市更新權利變換價值評估內容複雜，而且必須有一些估價條件的確認，因此必須由委託者、不動產估價師及權利變換作業之規劃顧問團隊共同於估價作業進行前及估價作業進行中，召開估價會議共同討論相關作業事宜。估價會議的召開有下列幾項目的：

- 確認執行時程：委託者及顧問團隊說明更新案的開發計畫內容及時程。
- 確認執行方式與估價條件：委託者、權利變換規劃顧問團隊、不動產估價師共同釐清估價方式、條件、價格日期及價格種類。
- 統一估價原則：確認統一三家估價師事務所共同的估價作業原則、避免評估結果差異過大。

估價會議中所應討論確認的事項為何？

A17.：估價會議所應討論的事項包括：

確認權利變換前所有權與相關權利（地上權、租賃權...等）狀況。

確認權利變換前權利價值評估基礎（土地、房地...等）狀況。

確認價格日期(評價基準日)。

確認更新前權利價值評估條件（停車位使用、建物使用、公設分配、產權瑕疵...等）。

確認權利變換後標的內容（計畫規模、面積、公設分配條件...等）。

確認估價作業期程與成果交付。

不動產估價師於何時應配合出席會議並說明或討論？

A18.：不動產估價師應於下列場合應派適任估價人員出席並說明或討論：

權利變換估價會議。

權利變換價值查估說明會。

權利變換公聽會。

權利變換計畫審議會。

其他依契約議定之會議。

權利變換之評價基準日（價格日期）為何？

A19.：評價基準日依權利變換實施辦法第8條規定乃以都市更新事業計畫核定發布之日為準。但權利變換計畫與都市更新事業計畫一併報核者，應由實施者定之，其日期限於權利變換計畫報核日前六個月內。

不動產估價師的委託由誰決定？契約由誰簽訂？

A20.：依照權利變換實施辦法第6條之規定，應由實施者委託及簽訂契約。

不動產估價師之評價基準日（價格日期）由誰決定？

A21.：不動產估價師之評價基準日期（價格日期），應由實施者於估價會議中決定。

不動產估價師正常的估價作業時效應多久？

A22.：不動產估價師收到委託者所檢具的完整確定相關文件後，應於 25 至 30 個工作天內，完成權利變換前後權利價值評估作業，並交付估價報告書。

不動產估價師進行權利價值查估作業時，需不需要委託者協助領勘？

A23.：委託者應於不動產估價師進行現場確認時，負責領勘指界，並提供現況原使用狀況說明，以利估價師進行環境因素瞭解。

不動產估價師進行權利價值現場勘查作業時應注意之要點為何？

A24.：現場勘查作業要點有下列 5 點：

一、確認勘估標之位置、基本資料及權利狀態

估價師必須攜帶位置圖、地籍圖及建物平面圖。

必要時應攜帶航照圖及地形圖現場核對位置。

二、調查勘估標的更新前使用現況

委託者領勘時估價師必須確認勘估標的各單位使用現況。

委託者未能領勘以致無法了解勘估標的使用現況時，應於報告書中揭露，並排除使用現況可能對勘估標的價格影響因素，在合於法令規定用途及一般裝修之條件下評估勘估標的價格。

三、作成紀錄及攝影或拍照存證

不動產估價師應對勘估標的攝影或拍照，內容應包括勘估標的臨路狀況、使用現況、外觀、室內、出入口及近鄰地區環境等實況。

委託人現場領勘時，不動產估價師應將領勘過程及領勘人指認之勘估標的範圍做成紀錄，並由領勘者確認或簽名具結。

四、委託者領勘時應以領勘者確認之勘估標的範圍為估價依據

不動產估價師現場勘查原則應由委託人領勘並確認勘估標的界址範圍，若因委託者緣故無法領勘或領勘人無法明確指出正確界址範圍時，估價師仍應透過其他相關資料盡可能判斷勘估標的所在位置及範圍，並

於報告書中註明。

委託者未領勘或因勘估標的界址不明仍無法確認勘估標的範圍者，除於報告書中敘明外，並應於報告書中說明估價結果排除因勘估標的範圍不確定可能對不動產價格產生之影響，例如高壓鐵塔、現有巷道、房屋佔用鄰地、山坡地坡度、不明地上物等問題。

勘估土地是否含有法定空地，除謄本登載外，因不動產估價師無法透過適當程序查明時，須與委託者確認，無法確認者應於報告書中載明。

勘估標的為地質、順、逆向坡及地質污染等事項，非為不動產估價師之專業，除委託單位提供相關資料外，估價師得將之排除於估價範圍之外，並於報告書中敘明。

估價標的未有明確界址時，不動產估價師不負勘估標的界址鑑測之責任，僅依其可取得之資料及專業進行估價範圍之判斷。

五、其他應勘察事項：

區域環境發展

都市計畫及土地使用管制

公共設施開闢情況

鄰地使用狀況

嫌惡設施

聯外交通狀況

更新前後估價結果之選定方式為何？

A25.：一、當三家不動產估價師之估價結果相近（差距在 20% 以內）時，由實施者選定其中一家之結果，並應於權利變換計畫書中說明選定之方式及理由。

二、當三家估價結果出現 20% 以上之差距時，則可由不動產估價師公會協調建議及協助執行。

更新前後權利價值可否選定不同家之估價結果？

A26.：依據不動產估價技術規則第 114 條之規定，權利變換估價應考量變換前各

所有權人所擁有之房地價值及占房地總價值之比率；以及更新開發完成後各單位房屋及其擁有基地持分之房地總價值及其占房地總價值之比率。為了維持更新前後估價標準與原則的統一，權利變換前後應選定相同不動產估價師之評估結果以避免爭議。

估價相關資料變動或修正調整時，應如何要求不動產估價師重新執行或配合修正？

A27.：委託者所提供之估價相關資料有所變動修正時，欲要求重新查估作業應循以下步驟進行：

- 一、依原估價會議議決確認。
- 二、由委託者正式函示告知。
- 三、檢附完備資料及相關圖說。

同一標的物估價產生差異時之處理方式為何？

A28.：依不動產估價師法第 41 條之規定，不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有 20% 以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在地之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

土地所有權人或權利變換關係人對其權利價值如有異議應如何處理？

A29.：依據都市更新條例第 32 條之規定，土地所有權人對其權利價值有異議時，應於權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，申請當地直轄市、縣（市）政府都市更新審議委員會調解；調解不成立者，由直轄市、縣（市）主管機關調處之。前項調解、調處或依法提起訴願或行政訴訟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。調解、調處、訴願或行政訴訟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。

貳、權利變換價值估價技術問題

依原開發型態的種類，權利變換前的權利價值基準可區分為哪些類型？

A30.：依原開發型態的種類，權利變換前的權利價值基準可區分為：

- 一、更新前原即為空地或已拆除僅依素地認定者：空地之更新前權利價值基礎，是以素地價值為準，而各所有權人依其所有權持分比例核算權利價值，但若因地震受損判斷為全倒而拆除且產品型態為區分所有之建物者，應考量建物存在時各權利人持有之不動產價值，將地價立體化以為土地權利價值基礎。
- 二、更新前原社區為區分所有權型態者：更新前原為區分所有權型態之權利價值基礎，應以價格日期之區分所有權正常價格為基礎，且土地建物之個別權利價值，是依聯合貢獻原則及樓層別效用比例為基礎核算的土地建物權利價值。
- 三、更新前原社區為可獨立開發之透天建築型態者：透天建築的特性是開發密度較低且產權及開發條件完整獨立，因此當達成更新重建之共識時，權利變換前之土地權利價值，即可以素地價值或以不動產總值扣除建物殘值為基準。

權利變換前之權利價值，當面臨區分所有權型態時，應以房地價值或單就土地權利價值認定較為合理？

A31.：依現行相關法令規定，權利變換前之權利價值應專指土地權利價值，合法建築物所有權價值為土地之相關權利價值，內含於土地權利價值中。

權利變換前只針對土地權利價值，那合法建築物的所有權價值為何？

A32.：依現行相關法令之規定，更新重建時建築物均需拆除，應補償其地上建物殘餘價值。合法建物存在於土地上使用土地之權利價值即為合法建物所有權價值，該部分價值應從土地權利價值中扣除。

權利變換前的素地價值，是以原建築容積條件評估？或是以現行法定容積條件評估？

A33.：土地使用之容積管制，直接影響土地素地價值的多寡，因此，對於評估土地素地價值時，依現行都市更新之相關規定應可區分為以下兩種情形來執行：1. 更新前原建築容積大於法定容積者，得以原建築容積為基礎評估土地價值。2. 更新前原建築容積低於法定容積者，得以法定容積為基礎評估土地價值。惟並非容積較大即為地價較高，應由估價師依區域特性及各別條件，以最有效利用原則判定。

區分所有權土地持分比例原則不一致，估價時權利價值應如何評定？

A34.：為簡化多餘或減少土地持分之價值評估，建議以下列所述之方式計算：以各單位主建物面積求算合理土地持分比例後，檢驗各單位土地持分土地比例是否合理，增減之土地持分比例以 5% 內為正常情況，與標準土地持分比例差距在 5% 以上之土地面積價格，應以全棟建築各單位平均土地效益價值的 30% 以內計算，此 30% 以內的差異應視不動產價格水準及屋齡長短而不同，且由估價師自行判定之。

區分所有權公設比例原則不一致時，權利價值應如何評定？

A35.：同社區內區分建物之公共設施持分比率原則不一致之可能原因甚多，雖然多出之公共設施面積可能並無任何增加的使用價值，但原始購買者多已支付與主建物相同單價的代價來購買，故為顧及公平原則，建議區分建物中公共設施比例不一致時，價值仍應有所差別。建議評價方式如下：當區分建物各建物所有權人所持有公設比例不一致時，估價師應以同一棟區分建物之平均公設比例為比較基礎，並以距離該合理公設比例上下 3% 以內差距為合理公設比例區間，公設比大於或小於合理區間時（亦即虛坪之部分）以 1/2 或 1/3 之平均建坪價予以計價，並應視差異大小而有所不同，此差異由估價師自行判定。

土地與建物所有權人不同時應如何評估權利價值？

A36.：估價師應參酌土地及建物利用現況、土地所有權人收取租金數額、雙方對不動產價值之貢獻情況評定之。若土地為最高最有效使用時，建議以先評估不動產總價值，再以聯合貢獻原則分離核算土地及建物之效益價值，作為土地與建物所有權價值。若土地與建物未達最有效利用，則應考量雙方因建物拆除重建後，土地能達到最有效利用價值之貢獻比率，用以分配土

地權利價值與合法建物所有權價值。

區分所有權有土地產權無建物產權時應如何評估權利價值？

A37.：估價原則與區分所有權土地持分比例不一致估價同一方式。土地價格以全棟各單位平均土地效益價值的 30% 以內計算，此 30% 內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

區分所有權有建物產權無土地產權對應時應如何評估權利價值？

A38.：估價原則與區分所有權土地持分比例不一致估價同一方式。合法建物所有權價值為不動產總價值扣除土地價格得之，其中土地價格以全棟各單位平均土地貢獻價值的 30% 以內計算，此 30% 內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

建物法定用途與更新前現況實際用途不同時應如何估價？

A39.：此情形之估價原則，應以原法定用途為估價基準，並視原使用現況條件之市場相容性與效益性，由估價師參酌修正之。

權利變換更新前違章建築物之價值應如何評估？

A40.：都市更新權利變換前為違章建築物者，以成本法為估價原則進行判斷，採成本法中不加計間接成本並扣除折舊後之餘額為準，以此方式下所估定之價額為違章建物之殘餘價值。

更新前畸零地、裡地之估價原則為何？

A41.：基於未來都市更新案各筆土地將共同開發，因此以各宗土地皆在可單獨開發建築之標準情況下評估基準地價，並按該地之地形地勢、臨路狀況、利用度等個別條件修正之。

區分所有權更新前法定空地應如何評估權利價值？

A42.：原則上區分所有權的法定空地價值，均應內含於區分所有權人的土地權利價值中，惟若為特殊需單獨評估法定空地價格之特殊情況時，應以全區各區分所有單位之平均土地效益價值的 30% 以內計算，此 30% 內的差異視不動產價格水準及屋齡長短而不同，此差異由估價師自行判定。

更新前現有巷道應如何評估權利價值？

A43.：都市更新權利變換前為供大眾通行之巷道，進行都市更新計畫時，可以下列兩種情況分別估價：

- 一、原現有巷道依大法官會議之解釋，理應由政府徵收取得，其使用與計畫道路用地等同地位。因此，其價值建議可參考各縣市地方政府當年度徵收公共設施用地之標準評定。
- 二、由於許多原現有巷道更新後原現有巷道均可能廢除，進而可恢復其原土地使用分區開發建築，對於整體更新開發而言與非供巷道使用之建築用地等同，因此建議亦可依毗鄰建築用地價值為基準，並依整體開發效益，由估價師視情況修正判定之。

更新前私有公共設施用地(保留地) 應如何評估權利價值？

A44.：都市更新為都市計畫範圍內，政府取得公共設施保留地的方式之一，透過都市更新計畫的施行，保留地之地主藉由參與權利變換計畫取得補償地價，政府藉由權利變換計畫施行可無償取得公共設施用地。因此，保留地價值應可參考各縣市地方政府當年度之徵收標準評定價值。

權利變換時除所有權外，其他權利如地上權...等是否均應納入評估？

A45.：依都市更新條例第 39 條規定：「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。前項協議不成，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

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。」因此，若有地上權...等其他項權利，在無法協議處理之情況下亦需納入權利變換估價範圍內。

地上權之權利價值應如何評估？

A46.：依不動產估價技術規則第 106 條規定：「地上權估價應考慮其用途、權利存續期間、支付地租之有無、權利讓與之限制及地上權設定之空間位置等因素估計之。」，因此地上權估價，應請委託者提供地上權之相關契約書，釐清地上權之法律關係始能依規定執行估價。

更新前原建築物已倒塌不存在，權利價值應如何評定？

A47.：更新前之原建築物雖已倒塌不存在，為將土地價值立體化，可假設更新前之原建築物於價格日期當時仍存在為估價前提，依據土地及建物登記簿謄本、建物測量成果圖、原竣工圖說...等資料予以評定原樣建築之價格。

更新前之停車位應如何評估？

A48.：更新前停車位權利價值可依車位型式、所在樓層及位置、車位面積以及其所在區位車位供需情形...等，單獨予以評估停車位之權利價值。

更新前停車位產權面積內含於公共設施持份面積中，其價格如何評估？

A49.：更新前停車位產權面積內含於公共設施持份面積中，委託者應提出停車位使用相關證明文件，並以單獨停車位價格評估。

更新前各權利人購買土地及房屋時間與價格不同，如何才能公平的評估價格？

A50.：更新前價格評估統一皆以評價基準日（價格日期）為評估基準，而非以住戶原始購買價格認定，讓個權利人站在公平基礎上進行權利變換。

更新前之露台...等附屬建物是否須納入權利價值之評估範圍內？

A51：露台...等附屬建物之評估，一般須視其面積大小而定，原則上以不超過主建物面積 1/8 為準，超過之部分以 1/2 至 1/3 建坪價格評估之。

為何更新前之區分建物面積相同但領取之補償費不同？

A52：更新前土地及建物之面積相同，但因建物所在之位置、樓層不同，將使其房地總值不同，產生土地效益價值比例之差異，形成立體化後之土地權利價值不同，因此所領取補償費不同。

何謂權利價值比例？係如何計算？

A53：所謂「權利價值比例」係指依據權利變換前更新單元內重建區段土地所有權人、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、他項權利或資金計算所得之比例。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不動產估價師查估後評定，依此評定之土地權利價值比例即為都市更新權利變換的權利價值比例。

全倒社區在地震前各戶所在位置不同價值亦有差異，權利價值若回歸土地素地價值，是否仍需將各所有權人價值作立體化？

A54：區分所有權因樓層位置與水平位置差異，在市場價值即有價差，若將其視為素地，依持分比例核算權利價值將有失公平原則，且易造成更新後分配的紊亂現象。各區分所有權人的土地權利價值仍應依立體化效益比例評定才是。

承上題，素地價立體化的做法為何？

A55：地價立體化的方式在實務做法有下列二種做法：(1) 假設建物仍存在時各單位不動產價值佔更新單元總價值比率。(2) 假設建物仍存在時各單位不動產價值經貢獻原則分離核算土地貢獻價值佔基地總貢獻價值比率。

同一更新單元中同時包含不同原開發類型（例如空地、透天厝、區分所有權建築）時，應如何評估土地權利價值？

A56.：當同一更新單元中存在有各類不同原開發類型之標的時，全部均以各宗素地價格為共同核算權利價值比例之基準；各類型之原開發基地再依原開發類型，按素地價分算各別土地權利價值。

同一更新單元中部份未倒塌大樓可否作為市場調查之比較案例？

A57.：由於更新前集合住宅乃假設原建築物於價格日期當時仍存在為評估前提，然而同一更新單元中其他未倒塌之大樓，恐因評估標的之現況造成價格偏低，因此應避免採用同一更新單元中之未倒塌大樓作為比較案例。

更新後分配單元為素地時，其地價應如何查估？

A58.：估價師應考量權利變換前後之分割條件，依事業計畫規劃容積且經估價會議確認後，配合不動產估價技術規則第 77 條之規定進行查估。即以合併或分割為前提之宗地估價，應考慮合併或分割前後之價格變動情形，而予酌量增減。

更新後權利價值應如何評估？

A59.：都市更新權利變換後之權利價值，是建立在更新開發後的預期規模上，因此，權利變換後之權利價值，即預期開發後各單位不動產總價值為更新後權利總值。此與一般不動產之價值認定並無太大不同，尤其是與市場上預售型態的開發個案相同，其價值是包含依照預期規劃開發建築計畫所完成的建築物及其應有土地。

推算更新前後權利價值時，各宗土地價格修正之考量應包含哪些條件？

A60.：各宗土地價格修正比較條件應包括有：

- 一、宗地條件：考量基準應以個別土地面積規模、寬度、深度、形狀、臨路情形等條件對不動產總價影響的幅度修正之。
- 二、道路條件：考量基準應以道路寬度、道路鋪設、道路種別（人行道、

巷道、幹道)等條件修正之。

三、行政條件：考量基準應以使用分區(使用編定)、建蔽率、容積率、禁限建之有無等條件修正之。

四、接近條件：考量基準應以接近車站之程度、接近學校之程度(國小、國中、高中、大專院校)、接近市場之程度(傳統市場、超級市場、超大型購物中心)、接近公園之程度、接近停車場之程度等因素修正之。

五、週邊環境條件：考量基準應以地勢、日照、嫌惡設施之有無、停車方便性等要素決定。

評估區分所有權產品時，不同樓層價值修正考量因素為何？

A61.：決定各樓層垂直修正因素包括有：

一、使用用途：不同使用用途對樓層價差的影響，以一樓與二樓以上樓層差異最明顯；若為相同地段的一樓則依使用方式不同，以供作商業使用的價格最高，依次為辦公使用、住宅使用、工業使用。

二、可及性：可及性隨樓高而遞減，樓層越高代表與地面的距離越遠，便利性越差，所以樓層別的效用比率越低。

三、可居性：可居性指建物因樓層別不同所產生的不同視野及寧適度而言，隨樓高而遞增。可及性與可居性對樓層別效用比的影響程度不同，愈接近地面層，可及性影響幅度大於可居性，隨樓層增高，可居性因素影響幅度逐漸大於可及性。

四、民間買賣習慣：由於「四」與「死」字發音相近，且一般多位於中低樓層，可及性與可居性欠佳，故無論何種高度，何種用途之房屋，通常四樓均為最低價樓層。

五、樓層淨高：樓層淨高愈高，則使用空間效益愈大，樓層別效用比自然也愈高，例如採樓中樓或複式樓板設計，或挑高 3.6M 或 4.2M 設計，將因樓層高度之不同，而使價格產生差異。

評估區分所有權產品時，同一樓層不同位置之價值修正考量因素為何？

A62.：決定各樓層單位之水平修正因素包括有：視野、出入動線、景觀、公設比、私密性、露台、陽台之有無、採光、鄰房棟距、隔局、邊間、座向、市場坪數需求、日照風水（對廟、對屋角、路衝等）…等。

