

九二一地震灾区都市更新 权利变换前后不动产估价作业手册



委托单位：财团法人九二一震灾重建基金会

研究单位：台北市不动产估价师公会

中华民国九十三年一月三十日

目 录

前 言	2
第一篇：权利变换不动产估价程序	3
第一章：实施者征选不动产估价师事务所.....	6
第二章：召开估价会议.....	7
第三章：确认委托内容、签定委托契约.....	8
第一节：估价师之工作内容.....	8
第二节：委托估价契约内容.....	9
第四章：提供更新相关数据	12
第五章：权利变换前后权利价值评估	13
第一节：现场勘查与数据收集作业	13
第二节：更新前后权利价值评估流程	15
第三节：估价方法	21
第六章：权利变换估价结果选定	32
第二篇：委托契约、估价报告书模板及其它表格	33
附录一：委托不动产估价师事务所进行都市更新权利变换前后不动产权利价值评估契约书范本	34
附录二：○○○更新单元都市更新前后不动产权利价值估价报告书模板	39
附录三：土地与合法建物产权清册表	88
附录四：不动产估价现场勘查纪录表	89
第三篇：震灾地区估价之整理	90
第一章：权利估价法令分析与课题	91
第二章：更新前后权利价值之认定	98
第一节：更新前权利价值认定	98
第二节：更新后权利价值认定.....	106
第三章：其它估价.....	108
第四章：权利变换估价问题Q&A.....	111

前言

一九九九年台湾地区发生九二一大地震，中部地区许多大楼小区受重创倒塌。小区重建的工作随后展开，重建工作开始时执行相当困难，历经4年直至目前已有50个以上的住宅大楼陆续进行重建。灾区住宅大楼重建大多采用都市更新方式办理，而一九九八年十一月十一日公布之都市更新条例恰适用于灾区的重建。由于原都市更新法令规范并非针对地震灾区，且在九二一重建前，采用新颁订条例进行大楼更新者几无。加上地震灾区更新与一般住宅老旧后更新不同；多数开发商不愿参与灾区更新，灾民必须自组更新会为实施者，因此，办理重建过程中，许多权利协调议题产生，另外，地震灾区小区大楼有全倒、半倒之别，也有透天与大楼之别情况复杂。在新订法令无实施经验及型态复杂两个因素下，地震灾区的小区更新逐步藉由经验累积趋于成熟。

都市更新可采合建、权利变换、区段征及市地重划方式办理，而权利变换是许多重建者认为较好的重建方式。但权利变换方式在灾区重建前毫无经验，权利变换目标虽为达成重建，但也因权利变换过程中个人对于自身不动产价值的看法差异，造成权利变换推动的阻碍因素。依法权利价值由三家不动产估价师担任评判的公正角色，但在现行的社会体制下仍是头一遭，尤其当时不动产估价技术法令尚未发布，衍生出有许多执行的困难，也让许多更新案无法顺利推动。权利变换的过程中不仅是个别权利人价值认定的问题，在灾区重建减栋的政策要求下，参与者必须负担一笔补偿费，权利价值与一般市场价值的差异便产生；部份权利人有土地无建物，部份有建物无土地；部份土地为畸零地；部份仅有它项权利存在，以及三家鉴价单位估价结果的选定等等问题，让权利变换前后的估价变得相当复杂。

权利变换是都市更新推动首要手段，权利价值的评估更是核心，因此建立一套都市更新权利变换估价的准则对于推动都市更新应该是最为重要的工作。本研究在九二一震灾重建基金会的委托下，依过去四年来执行的震灾地区都市更新重建案估价经验试图建立一套权利变换估价的程序与原则，研究目的如下：

研拟灾区更新估价之委托与评价程序与估价报告书。

归纳灾区重建过程中（临门小区），更新前后价格推估之情形、产权权利与价值认定之差异等估价问题或实务上具争议之处。

由于不动产估价规则之立法在后，重新检视灾区重建更新之估价与法令之间的落差，甚至是更新条例与估价法令本身差异性的整理。

第一篇

权利变换不动产估价程序



都市更新权利变换估价作业可分为下列六个步骤进行，如图1-1-1。

征选三家专业估价者：由实施者征选三家不动产估价师事务所进行估价作业。

召开估价会议：由实施者与不动产估价师及民众共同参与估价会议，估价会议之商讨内容为该都市更新单元之估价条件。

确认委托内容、签定委托契约：实施者与不动产估价师共同签定委托都市更新权利变换前后不动产估价契约书，以为往后双方执行作业之保障。

提供更新相关数据：实施者依据委托契约书之内容，提供进行权利变换估价作业所需之相关数据予不动产估价师。

评估更新前后不动产权利价值：不动产估价师依据委托者所提供之数据进行更新前后不动产权利价值评估，估价完成后交付报告书。

确认最后估价结果：实施者于此阶段必须考虑都市更新权利变换计划内容，选定适用之估价报告书，并发函通知受选定之不动产估价师事务所。



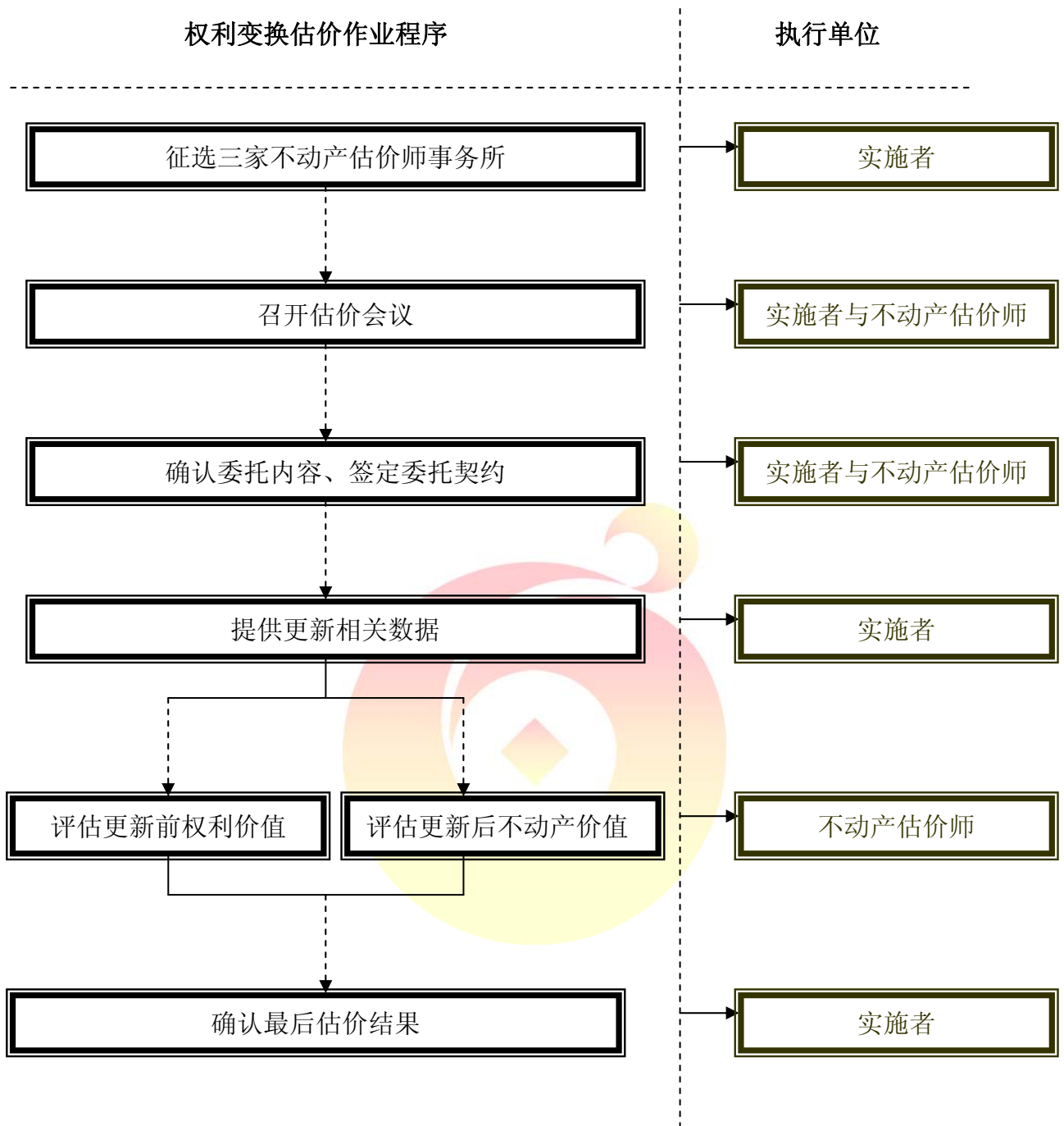


图 1-1-1：都市更新权利变换估价作业程序

实施者征选不动产估价师事务所

根据都市更新权利变换实施办法第 6 条规定，应由实施者（含○○○都市更新会）委托至少三家（三家以上）不动产估价师事务所来进行权利变换前后权利价值的查估工作，评估结果完成后交由实施者来选定一家估价结果做为权利变换基础。并可参酌以下评选参考指标来选定至少三家不动产估价师事务所进行：

- （一）不动产估价师事务所之规模与信誉。
- （二）相关估价实绩经验成果。
- （三）学经历与合法专业资格证照。
- （四）地域特性与行情了解程度。
- （五）其它专业需求条件。



召开估价会议

因都市更新权利变换权利价值评估内容复杂，而且必须有一些估价条件的确认因此必须由委托者、三家不动产估价师事务所共同于估价作业进行前及估价作业进行中召开估价会议共同讨论相关作业事宜。估价会议的召开有下列几项目的

- (一) 委托者说明更新案的开发计划内容及时程。
- (二) 委托者与不动产估价师共同厘清价格种类、估价目的、价格日期及估价条件。
- (三) 商讨三家估价师事务所共同的估价作业原则、避免评估结果差异过大。
- (四) 委托条件若于估价过程中有任何估价目的、价格种类、估价条件、价格日期(评价基准日)、提供相关数据之变动，应发函告知受委托之估价师，并具请估价师依据最新提供数据进行估价作业。委托者所提供之估价相关数据有所变动修正时，欲要求重新查估作业应循以下步骤进行：

- 1.依原订估价会议议决确认。
- 2.由委托者正式函示告知。
- 3.检附完备资料及相关图说。

确认委托内容、签定委托契约

第一節 估价师之工作内容

不动产估价师应遵照不动产估价技术规则第五条规定，力求客观公正，运用逻辑方法及经验法则，进行调查、勘察、整理、比较、分析及调整等估价工作，完成委托者交付之更新前后不动产权利价值评估任务。其工作内容如下：

一、出具完整之估价报告书

估价成果报告包括下列七项内容：

- 甲、更新前各宗土地之权利价值。
- 乙、更新前各土地所有权人及权利变换关系人之权利价值比例。
- 丙、更新后每个分配单元（含建筑物及其土地应有部分）之权利价值。
- 丁、更新后每个分配单元之建物与土地权利价值之拆算。
- 戊、更新前合法建筑物所有权之权利价值，以及地上权、永佃权或耕地三七五租约之价值，及其准予记存之土地增值税，唯此项并非每笔价值皆要估计，而依条例第三十九条及权利变换办法第七条规定，土地所有权人与其协议不成且由实施者协调不成时，方由三家估价机构估定其价值。
- 己、因权利变换而拆除或迁移之土地改良物之残余价值。此项依都市更新条例第三十六条第二项：「因权利变换而拆除或迁移之土地改良物，应补偿其价值或建筑物之残余价值，其补偿金额由实施者查定之…」，但部份实施者会委托不动产估价师进行评估以为查定之补偿价值参考。
- 庚、旧违章建物之残余价值。此项依权利变换办法第四十一条：「权利变换范围内占有他人土地之旧违章建筑户处理事宜，由实施者提出处理方案，纳入权利变换计划内一并报核…」，但部份实施者会委托不动产估价师进行评估以为查定之补偿价值参考。

二、不动产估价师有义务出席需要估价报告书说明之会议

不动产估价师应于下列场合出席并说明或讨论：

- 权利变换估价会议。
- 权利变换听证会。
- 权利变换审查会。

权利价值查估说明会。

权利变换异议处理相关会议。

其它依契约议定之会议。



第二節 委托估价契约内容

实施者选定不动产估价师事务所之后，需签定委托估价契约书，该委托书之项目如下详述，估价作业中『估价条件』攸关权利价值之评定结果，因此于契约书签订后，一定期间内由实施者召开估价会议确认之，并依该会议决议进行日后估价作业。

委托估价契约书（契约书范本详附录一）之项目如下：

- 一、委托者：应以实施者为委托估价之单位。
- 二、估价目的：都市更新权利变换前后合理不动产权利价值参考。
- 三、勘估标的：以委托者所指定之更新单元为主体。
- 四、估价内容：都市更新权利变换前后合理不动产权利价值
- 五、价格日期(评价基准日)：视权利变换日期之需求，由委托者于委托书上填具。
- 六、价格种类：正常价格（及限定价格），依不动产估价技术规则第二条第一款及第二款之规定，正常价格乃指具有市场性之不动产，在正常情况下形成之合理价格。限定价格则指具有市场性之不动产，在限定条件下形成之价格。因此，于委托估价时若于更新前后对于不动产有给予估价条件者，应将价格种类定义为有条件之正常价格或限定价格。
- 七、提供相关数据：委托不动产估价师事务所进行权利变换价值查估时，委托人所需提供的相关文件数据包含下列各项。
 - （一）更新前不动产产权等基本数据。
 - （二）更新后不动产基本数据。
 - （三）其它依不动产估价技术规则规定应提供之交易价格、租金及费用数据。
- 八、现场勘查：委托者必须带领估价师进行现场领勘作业。
- 九、产权描述：产权描述除根据土地建物登记誊本之内容外，并包括估价标的之租赁情况、公共设施使用情形、车位使用权等部分，应由委托者提供相关数据。
- 十、估价作业时间：契约书中应载明估价作业期间。
- 十一、工作酬金
 - （一）不动产估价师受委托办理业务，应于契约书中约定工作酬金之数额，酬金给付方式、时间。估价作业完成后，由委托者与受选定之不动产估价师事务所共同协商所加计之工作酬金。

(二) 不动产估价师除正常估价作业报酬外，不得以任何名目收取额外费用。

(三) 若估价师于执行作业期间，应委托者要求进行未于委任契约书所指定之工作内容，应加计服务费用。

十二、估价报告书之修正：委托者因权利变换计划变更或估价条件变动时，应由委托者发函委托估价公司，要求估价师进行报告书修正。报告书修正之方式可以以下两种方式进行：

(一) 估价条件大幅变动，足以影响估价报告之完整性者，不动产估价师事务所应修改整份报告书注明原出件日期，并于报告书中注明修改日期，附加修正表，送交新版本之估价报告书与委托者。

(二) 估价条件未大幅变动，修改之内容未影响估价报告之完整性者，可以补充报告方式修改之。

以上两种方式，应请委托单位于发函之内容中明确表示。

十三、工作成果提出：不动产估价师事务所应与委托者约定报告书提供形式、报告书正副本份数及报告书送达时间、方式。

十四、责任区分：当委托者提出不合理之作业要求时，不动产估价师事务所得拒绝接受。

十五、其它：联络人等事项。

提供更新相关数据

委托不动产估价师事务所进行权利变换价值查估时，委托人所需提供的相关文件数据包含下列各项。

(一) 更新前相关文件数据：

一个月内土地及建物登记簿誊本
一个月内土地地籍图誊本
一个月内建物测量成果图
土地及合法建物产权清册(详附录二)
建物使用执照
原竣工图说
合法建物权利证明文件
停车位使用权属证明
租赁权或地上权相关权利证明
旧违章建筑面积及权利人证明
更新前使用现况约定及权利证明文件
修缮费用估算明细
其它足以影响估价之相关证明文件。

(二) 更新后相关文件数据：

建筑规划设计图说
各分配单元预计登记产权面积明细
建材设备说明书
工程造价分析表
工程进度表
其它足以影响估价之相关证明文件。

(三) 受委托估价时应请委托者提供勘估标的之下列数据

勘估标的近一年有买卖之成交价格。
不动产估价技术规则第三十四条规定，采用收益法所需搜集之收益资料包括勘估标的近三年之租金收入、房屋税、地价税、保险费、管理费等。

(四) 若委托者无法提供上述数据，应于委托书中载明

权利变换前后权利价值评估

价值评估程序如下（图 1-5-1）

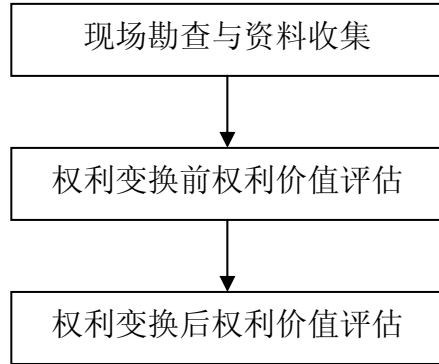


图 1-5-1：权利变换前后权利价值评估流程图

第三節 现场勘查与数据收集作业

委托者委托时应确认现场领勘人，配合现场勘察，领勘人必须告知估价师勘估标的更新前近一年使用状况，估价师进行现场环境进行勘查并记录(详附录三)，现场勘查结束后请领勘人确认纪录事项无误后具名签署。现场勘查作业要点如下：

壹、确认勘估标的之位置、基本数据及权利状态

- (1) 估价师必须携带位置图、地籍图及建物平面图。
- (2) 必要时应携带航照图及地形图现场核对位置。

贰、调查勘估标的更新前使用现况

委托者领勘时估价师必须确认勘估标的各单位使用现况。

委托者未能领勘致无法了解勘估标的的使用现况时，应于报告书中揭露，并排除使用现况可能对勘估标的的价格影响因素，在合于法令规定用途及一般装修之条件下评估勘估标的的价格。

参、作成纪录及摄制必要之照片

不动产估价师应对勘估标的的摄制必要之照片，照片内容包括勘估标的的临路状况、使用现况、外观、室内、出入口及近邻地区环境等。

委托人现场领勘时，不动产估价师应将领勘过程及领勘人指认之勘估标的范围做成纪录并由领勘者签名具结

肆、委托者领勘时应以领勘者确认之勘估标的范围为估价依据。

不动产估价师现场勘查原则应由委托人领勘并确认勘估标的界址范围，若因委托者缘故无法领勘或领勘人无法明确指出正确界址范围时，估价师仍应透过其它相关数据尽可能判断勘估标的所在位置及范围，并于报告书中注明。

委托者未领勘或因勘估标的界址不明仍无法确认勘估标的范围者，除于报告书中叙明外，并应于报告书中说明估价结果排除勘估标的的范围不确定可能对不动产价格产生之影响。例如地上有高压铁塔、现有巷、房屋占用邻地、山坡地坡度、不明地上物等问题。

勘估土地是否含有法定空地，除誊本登载外，因不动产估价师无法透过适当程序查明时，须与委托者确认，无法确认者应于报告书中载明。

勘估标的为地质、顺、逆向坡及地质污染等事项非为不动产估价师之专业，除委托单位提供相关数据外，估价师得将之排除于估价范围之外，并于报告书中叙明。

估价标的未有明确界址时，不动产估价师不负勘估标的界址鉴测之责任，仅依其可取得之数据及专业进行估价范围之判断。

伍、其它应勘察事项：

区域环境发展

都市计划及土地使用管制

公共设施开辟情况

邻地使用状况

嫌恶设施

联外交通状况

第四節 更新前后权利价值评估流程

壹、更新前权利价值估价作业流程

一、更新前为透天厝

(一) 更新前地上建物判定为全倒者：

1. 土地权利价值评估：采用土地价值做为权利价值

(1) 估价方法：可采比较法、土地开发分析法两种方法。

(2) 估价程序：

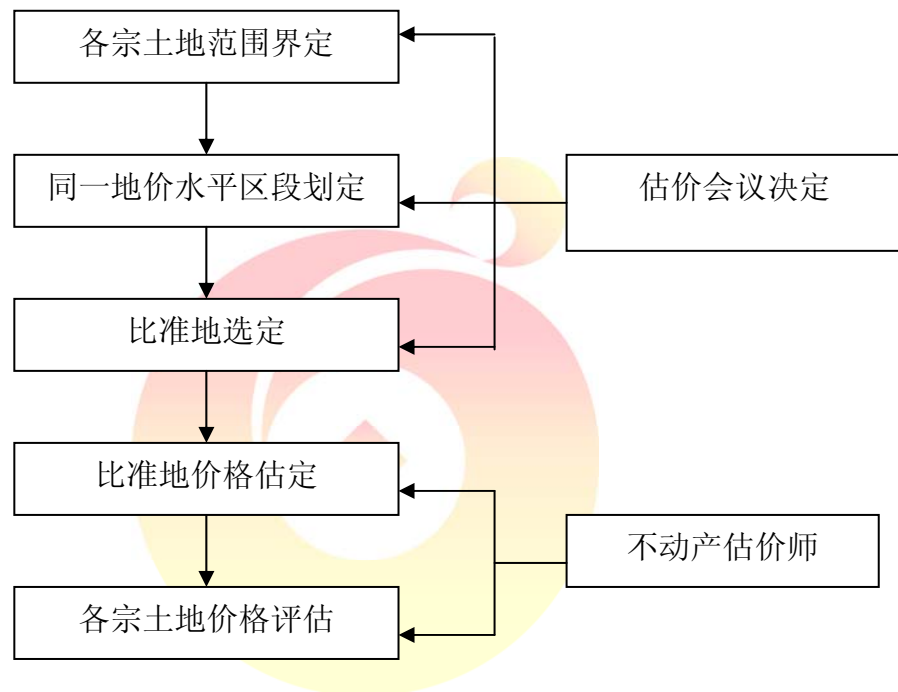


图 1-5-2：更新前为透天厝判定为全倒者权利价值估价程序

2. 建筑改良物拆迁补偿价值评估：因建物已全倒，故拆迁补偿价值应视为零。

(二) 更新前地上建物判定为半倒者：

1. 土地权利价值评估：采用土地价值做为权利价值

(1) 估价方法：可采比较法、收益法评估，先评估不动产总价再扣除建物残余价值做为土地权利价值。

(2) 估价程序：

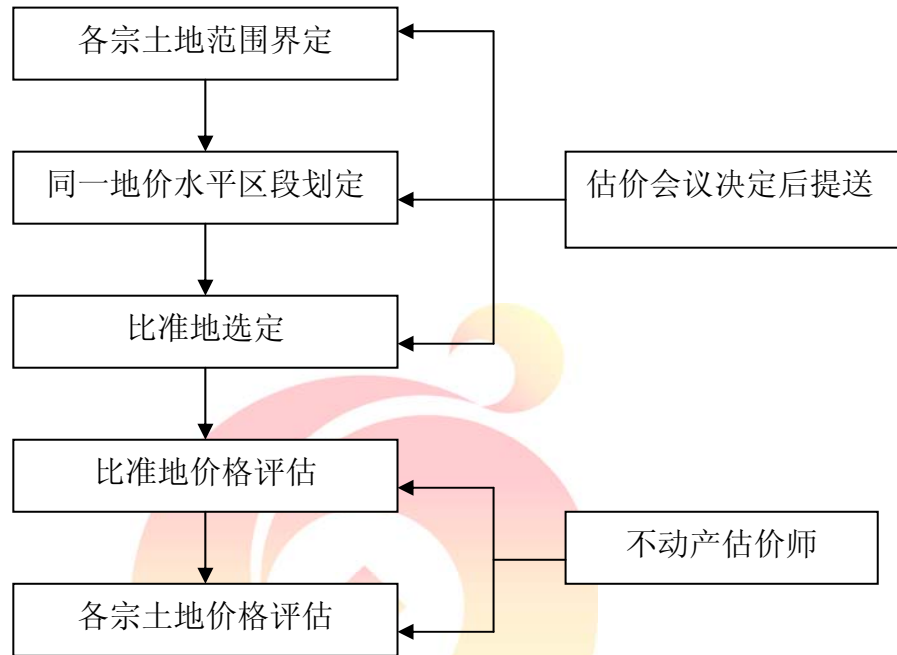


图 1-5-3：更新前为透天厝判定为半倒者权利价值估价程序

2. 建逐改良拆迁补偿评估：因为建物半倒之状况，故以建物之残余价值扣除委托者提供之补强修护费用为合法建物之拆迁补偿价值。补强修护费用应由委托者委请建筑师、结构技师、土木技师评估之。

二、更新前为区分建物

(一) 更新前地上建物判定为全倒者：

1. 土地权利价值评估：以土地价值做为权利价值的计算基础，但必须考虑勘估标的未受损害前各单位不动产价值差异对土地价值差异的影响。

(1) 估价方法：

A. 可采比较法及土地开发分析法评估土地价格作为土地价值的基础。

B. 可采比较法及收益法评估未受损前区分建物之不动产总价用以分配土地价值。

(2) 估价程序：

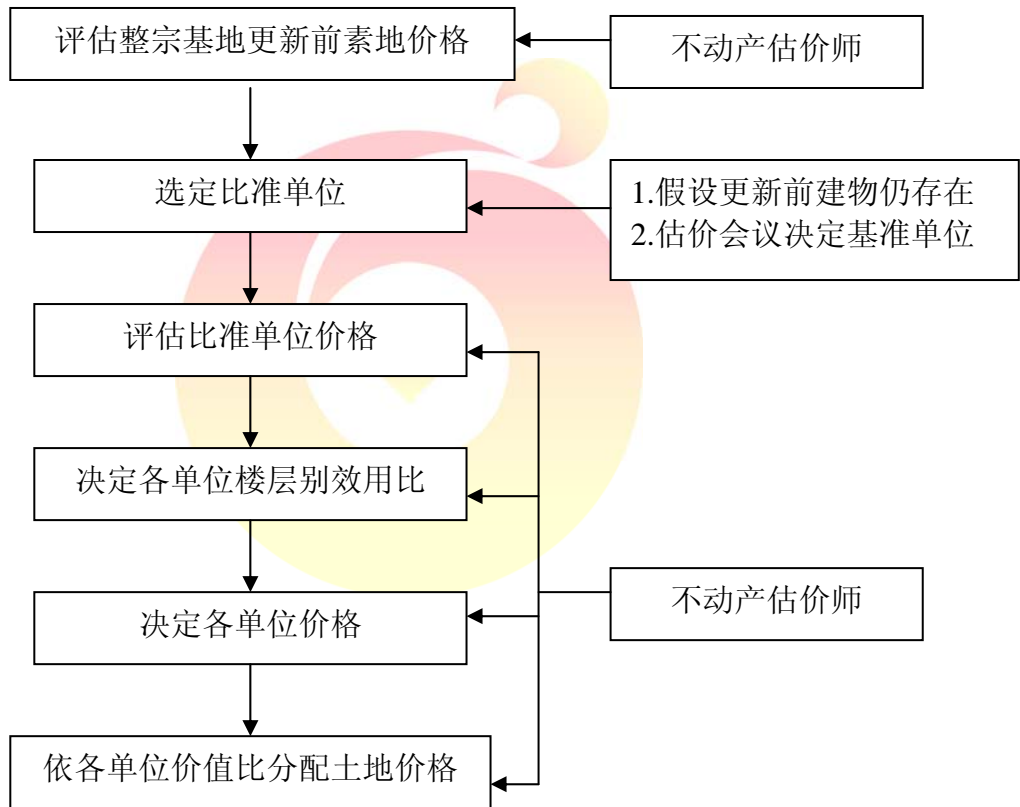


图 1-5-4：更新前为区分建物判定为全倒者权利价值估价程序

2. 建筑改良物拆迁补偿价值评估：因已全倒，故拆迁补偿价值应视为零。

(二) 更新前地上建物判定为半倒者

1. 土地及建物权利价值评估：以假设更新前建物未受损害前提下评估各单位不动产总值，再依联合贡献原则分离土地与建物价值，以分离后之土地价值做为土地权利价值；以分离后建物价值扣除补强修护费用做为建物权利价值。

(1) 估价方法：可采比较法及收益法评估各单位不动产价值。再采联合贡献原则评估土地权利价值及建物权利价值。

(2) 估价程序：

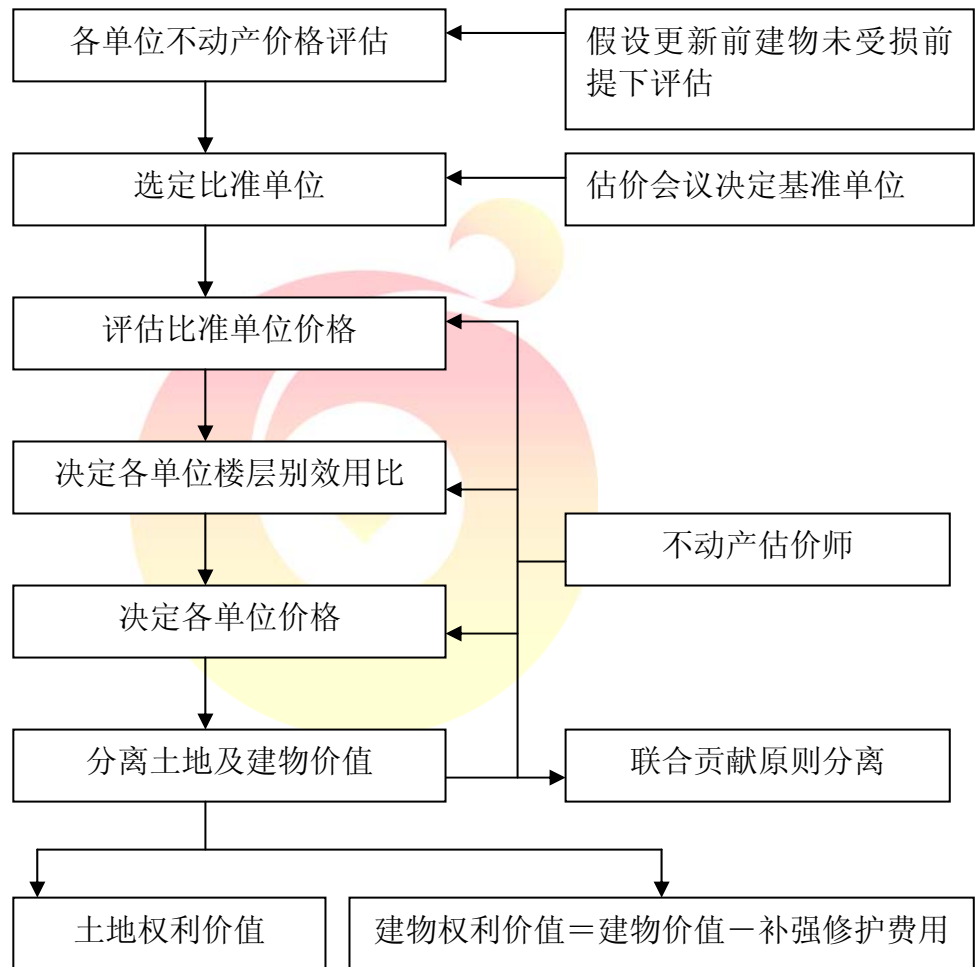


图 1-5-5：更新前为区分建物判定为半倒者权利价值估价程序

2. 建物权利价值决定：以分离后建物价值扣除建物补强修护费用为建物权利价值。

贰、更新后不动产价值评估流程

更新后不动产价值于权利变换过程中系做为应分配权利价值之基础，并作为扣除共同负担之基础，因此除了兼顾所有权利人公平性外，尚须考虑价值实现与共同负担的差异。因此更新后不动产价值应基于委托者需求以下列二种不同条件评估之：

- (一) 预售价格：假设勘估标的于价格日期时依委托者提供之建筑规划内容采预售方式出售之市场价格，价格基础为价格日期当时之预售屋价格。
- (二) 新成屋价格：假设勘估标的于价格日期时已依委托者提供之建筑规划内容兴建完成，价格基础为价格日期当时之新成屋价格。

以下将就更新后不同产品型态之估价程序描述如下：

一、更新后为透天厝产品

- (一) 估价方法：可采比较法、收益法评估，再以不动产总价扣除建物成本后评估土地价值；建物价值以兴建成本评估之。
- (二) 估价程序：

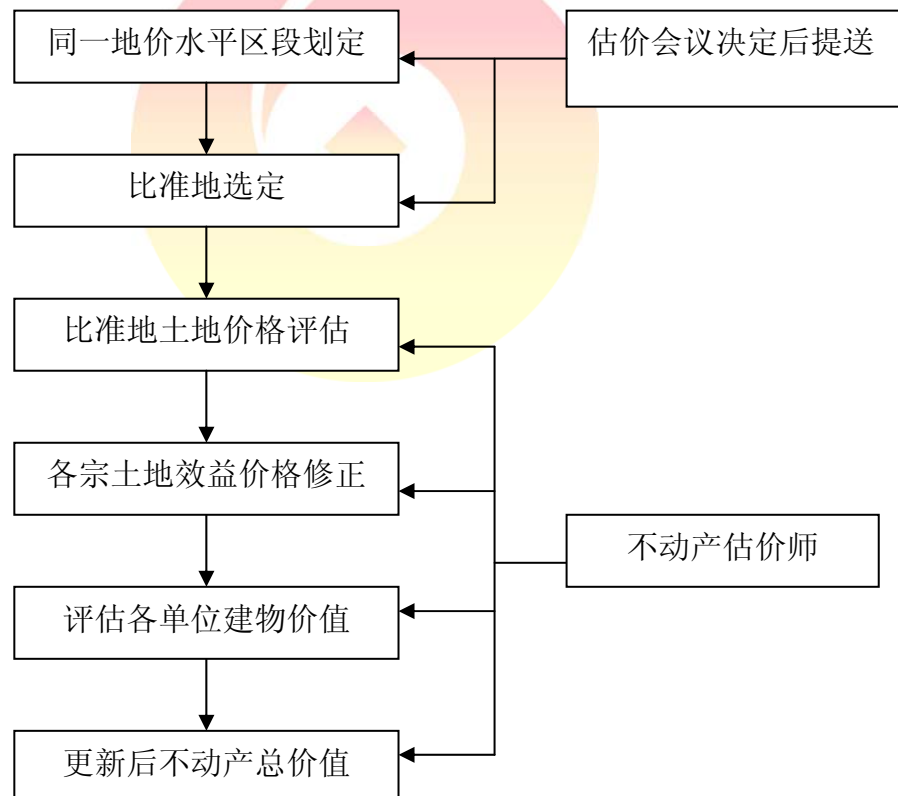


图 1-5-6：更新后为透天厝者权利价值估价程序

二、更新后为区分建物

(一) 估价方法：可采比较法、收益法评估各单位不动产价值。再采联合贡献原则评估土地权利价值及建物权利价值。

(二) 估价程序

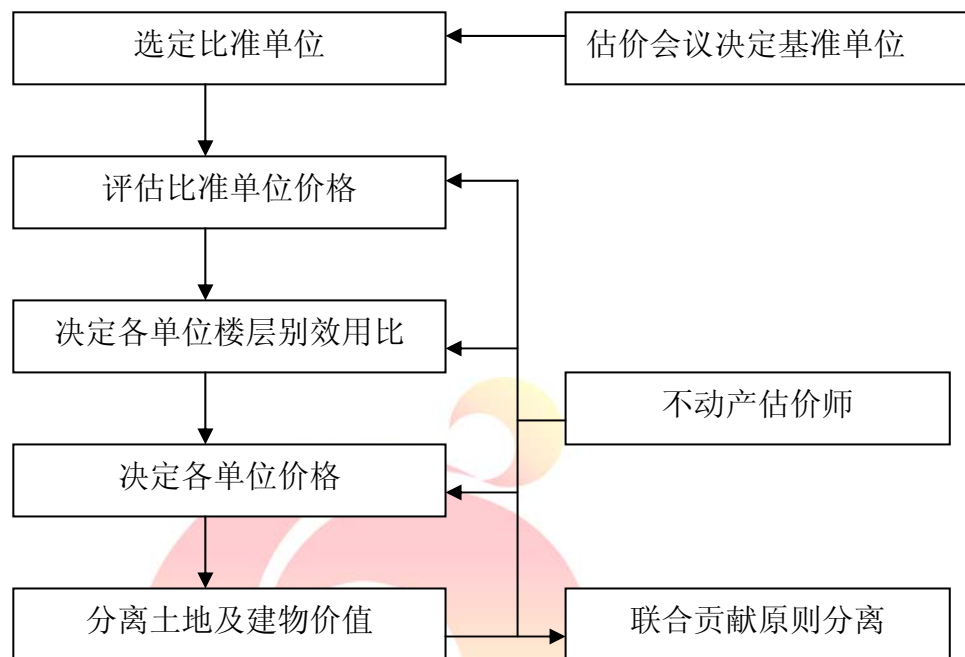


图 1-5-7：更新后为区分建物之权利价值估价程序

第五節 估价方法

依不动产估价技术规则第十四条规定不动产估价师应兼采二种以上估价方法推算勘估标的价格。但因情况特殊不能采取二种以上方法估价者，不在此限，并应于估价报告中叙明。

壹、比较法

一、比较法定义

指以比较标的价格为基础，经比较、分析及调整等，以推算勘估标的价格之方法。

二、比较法使用时机

- (一) 评估更新前土地及建物权利价值。
- (二) 评估更新后不动产总价格。

三、比较法修正项目

- (一) 情况修正：比较标的之价格形成条件中有非属于一般正常交易情形而影响交易价格之约定，或有其它足以改变比较标的价格之情况存在时，就该影响部分所作之调整。
- (二) 期日修正：比较标的之价格日期与勘估标的之价格日期因时间的差异，致价格水平发生变动，应以适当之变动率或变动金额，将比较标的价格调整为勘估标的价格日期之价格。
- (三) 区域因素：比较所选用之比较标的与勘估标的不在同一近邻地区内时为将比较标的之价格转化为与勘估标的同一近邻地区内之价格水平以便进行个别因素比较，而以比较标的之区域价格水平为基础，就区域因素不同所产生之价格差异，逐项进行之分析及调整。
- (四) 个别因素：比较以比较标的之价格为基础，就比较标的与勘估标的因个别因素不同所产生之价格差异，逐项进行之分析及调整。

四、比较法修正类型

- (一) 百分比法修正：勘估标的与比较标的之间的差异修正，以百分率表示。
- (二) 差额法修正：勘估标的与比较标的之间的差异修正，也可以用金额来计算之。

五、比较法选取案例注意事项

- (一) 依不动产估价技术规则第 27 条规定『不动产估价师应采用三件以上，经前条

检讨后之比较标的试算价格，考虑各比较标的与勘估标的价格形成因素之相近程度，决定勘估标的之比较价格，并将比较修正内容叙明之。』因特殊情况使比较标的不足三件时，应在估价报告中详述理由。

(二) 比较标的之价格高低差距过大时，应就价格偏高或偏低者重新检讨，经检讨确认适当合理者，方得做为决定比较价格之基础。

贰、收益法

一、收益法定义：

指以勘估标的未来平均一年期间之客观净收益，应用价格日期当时适当之收益资本化率推算勘估标的价格之方法。

二、收益法使用时机：

- (一) 更新前不动产价格：用于评估更新前房地结合体价值。
- (二) 更新后不动产价格：用评估更新后房地结合体价值。

三、净收益分析：

客观净收益应以勘估标的作最有效使用之客观净收益为基准，并参酌邻近类似不动产在最有效使用情况下之收益推定计算之。

四、有效总收入分析：

勘估标的之有效总收入 = 总收入 - 闲置及其它欠租

其中总收入指勘估标的无闲置情况下之可能总收入，该部分除标估标的出租租金收入外，尚应计算押金或保证金孳息，以为实际潜力总收入。

总收入的评估需考虑下列因素：

- (一) 勘估标的往年之总收入及有效总收入。
- (二) 相同产业或具替代性比较标的总收入及有效总收入。
- (三) 目前或未来可能之计划收入。

总收入之推估须依不动产估价技术规则第二十九条规定参酌邻近不动产在最有效使用情况下之收益推定之，或以勘估标的本身之契约租金为依据，有租赁情况之不动产需请委托者提供租赁契约，但估价师必须评估其契约租金之合理性。

若委托者无法提供实际之契约租金，估价师应提供适当的租金案例，并采用比较法评估勘估标的合理的出租租金以推算总收入。

五、闲置及空置损失评估：闲置及空置损失之考虑应考虑下列因素综合分析之

- (一) 勘估标的出租模式，例如旅馆或百货等整体出租，住宅则个别出租等对空置率之影响。
- (二) 同一供需圈内相同产品之空置率为主要依据，并参酌勘估标的本身出租情况。
- (三) 出租方可能给予的装修期免租优惠等市场习惯。
- (四) 因承租方财务问题可能产生之欠租。
- (五) 其它

六、总费用计算：

应根据相同或相似不动产所支出之费用数据或会计报表所载数据加以推算，其项目包括地价税、房屋税、火灾保险费、管理费及维修费等。其为营运性不动产者，并应加计营运成本及营运费用。

- (一) 地价税：应已勘估标的实际发生之税负为依据，若委托单位无法提供实际数据，估价师得依以当年度申报地价为课税税基，依土地税法规定推估之。
- (二) 房屋税：应已勘估标的实际发生之税负为依据，若委托单位无法提供实际数据，估价师得依该县市房屋评定现值为课税税基，依房屋税法规定推估之。
- (三) 火灾保险费：应已勘估标的实际发生之保险费为依据，若委托单位无法提供实际数据，估价师得参酌各产物保险公司之计算方式推估之。
- (四) 管理费：指所有权人对于勘估标的出租所发生之管理费用，应以实际发生之费用为准，若无法取得实际发生之费用资料，则得以出租收入的一定比率推估之。至于公寓大厦管理费一般承租人自付，无须计入管理费中，若契约规定未由承租人自付时，得计入管理费中。
- (五) 维修费：指所有权人对于每年房屋维修费用的支出。
- (六) 推算勘估标的之总费用时，属重大修缮费等资本支出者，应按该支出之有效使用年期及耗损比率分年摊提。

七、收益资本化率：应依下列方式择一决定

- (一) 收益资本化率应考虑银行定期存款利率、政府公债利率、不动产投资之风险性、货币变动状况及不动产价格之变动趋势等因素，选择最具一般性财货之投资报酬率为基准，比较观察该投资财货与勘估标的个别特性之差异，并就流通性、风险性、增值性及管理上之难易程度等因素加以比较决定之。

- (二) 选择数个与勘估标的相同或相似之比较标的，以其净收益除以价格后，以所得之商数加以比较决定之。由于市场交易信息并不透明，比较标的净收益推估，可能无法取得实际的年费用，因此估价师于推估比较案例之总费用时可以勘估标的之费用比率类推之，在估价师会未制订费用比率表前，估价师应推算各细项费用，以决定最适的资本化率。

八、折旧计算：

建物折旧计算可于总费用中加计，或于收益资本化率中加入折旧提存率考虑。

参、土地开发分析法

一、土地开发分析法定义

指根据土地法定用途及使用强度进行开发及改良所导致土地效益之变化，估算开发或建筑后总销售金额，扣除开发期间之直接、间接成本、资本利息及利润后，求得开发前或建筑前土地价格之方法。依前项方法所求得之价格为土地开发分析价格。

二、土地开发分析法使用时机

- (一) 用以评估更新前土地素地价格或采用贡献原则分离土地及建物价值时之土地成本价值。
- (二) 用以评估更新后土地与建物分离时之土地成本价值

三、土地开发分析法估价之程序如下：

- (一) 确定土地开发内容及预期开发时间。
1. 确定土地开发面积及内容。
 2. 开发年数之估计应自价格日期起至开发完成为止无间断所需之时间。
- (二) 调查各项成本及相关费用并搜集市场行情等数据，应搜集之数据如下：
1. 勘估标的之标示、权利、法定用途及使用管制等基本数据。
 2. 影响勘估标的价格之一般因素、区域因素及个别因素。
 3. 勘估标的相关交易、收益及成本数据。
 4. 开发构想计划书。
 5. 建筑设计图说或土地规划配置图说。
 6. 建照申请书或建照执照。

7. 营造或施工费用资料。
8. 规划设计、广告、销售、管理及税捐等费用数据。
9. 资本利率。
10. 开发或建筑利润率。

(三) 现况勘察并进行环境发展程度之调查与分析，应调查与分析事项如下：

1. 调查影响总销售金额、成本及费用等因素。
2. 确认勘估标的之工程进度、施工及环境状况并摄制必要照片。
3. 市场交易数据之搜集、调查。
4. 周遭环境土地建物及公共设施开发程度。

(四) 估算开发或建筑后可销售之土地或建物面积，开发或建筑后可销售之土地或建物面积应依下列原则估算之：

1. 依建照执照及建筑设计图说或土地开发许可文件及规划配置图之面积。
2. 如未取得建照执照及建筑设计图说或土地开发许可文件时应按相关法令规定下以最有效使用之状况，根据土地之地形、地势并参酌当地市场状况等因素估算其可销售面积。前项可销售面积之计算过程应详列计算式以便校核。

(五) 估算开发或建筑后总销售金额。

开发或建筑后总销售金额应按开发或建筑后可销售之土地或建物面积乘以推定之销售单价计算之。可销售面积中如各部分之销售单价不同时，应详列各部分之面积及适用之单价。前项销售单价应以比较法或收益法求取之。

(六) 估算各项成本及相关费用：土地建筑开发之直接、间接成本包括如下：

1. 直接成本：营造或施工费。
2. 间接成本：a. 规划设计费、b. 广告销售费、c. 管理费、d. 税捐及其他更新之共同负担。

前项直接、间接成本应依成本法规定计算之。

(七) 选择适当之利润率及资本利息综合利率：

1. 利润率：土地开发分析法之利润率应依成本法规定计算之。
2. 资本利息综合利率：土地开发分析法之资本利息综合利率应依成本法规定计算之。

(八) 计算土地开发分析价格：土地开发分析价格之计算公式如下：

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

上述计算公式各代号含意如下：

V=土地开发分析价格

S=开发或建筑后预期总销售金额

R=适当之利润率

C=开发或建筑所需之直接成本

M=开发或建筑所需之间接成本

i=开发或建筑所需总成本之资本利息综合利率

肆、成本法

一、成本法定义

指勘估标的于价格日期当时重新取得或重新建造所需成本，扣减其累积折旧额或其它应扣除部分，以推算勘估标的价格之方法。

二、成本法使用时机：

- (一) 用以评估更新建物残余价值及采用贡献原则时之建物成本价值。
- (二) 用以评估更新后不动产之土地与建物价值分离时之建物成本价值。

三、成本法操作程序

成本法估价之程序如下：

1. 收集资料。
2. 现况勘察。
3. 调查、整理、比较及分析各项成本及相关费用等数据。
4. 选择适当方法推算营造或施工费用。

依不动产估价技术规则第五十条规定勘估标的之营造或施工费标准表应依直辖市或县(市)政府发布地价调查用建筑改良物标准单价表为准。

5. 推算其它各项费用及利润。
6. 计算总成本。
7. 计算建物累积折旧额：

计算建物折旧额之方式以定额法为主，所谓定额法是指建筑物在耐用期间内，每年折旧额一定，因此累计折旧额与经过年数成正比例增加。

依不动产估价技术规则第六十一、六十二条规定建物折旧额计算应以经济耐用年数为主，经济耐用年数表依直辖市或县(市)政府发布之地价调查用建筑改良耐用年数表估计之。不动产估价师得按个别建物之实际构成部分及使用状态，观察维修及整建情形，参考前项地价调查用建筑改良耐用年数表，推估建物之剩余经济耐用年数，加计已经历年数，求算经济耐用年数，并于估价报告中叙明。

8. 计算成本价格。

伍、土地与建物分离原则

一、土地与建物分离三原则

土地与建物价值的分离原则在不动产估价理论中有土地贡献原则、建物贡献原则及联合贡献原则等三种。其基本公式分别如下：

(一) 土地贡献原则

$$\text{土地价值} = \text{不动产总价值} - \text{建物成本}$$

$$\text{建物价值} = \text{建物成本}$$

(二) 建物贡献原则

$$\text{土地价值} = \text{土地成本}$$

$$\text{建物价值} = \text{不动产总价值} - \text{土地价值}$$

(三) 联合贡献原则

$$\text{土地价值} = \frac{\text{不动产总值} \times \text{土地成本}}{\text{土地成本} + \text{建物成本}}$$

$$\text{建物价值} = \frac{\text{不动产总值} \times \text{建物成本}}{\text{土地成本} + \text{建物成本}}$$

(四) 土地素地价值之决定

土地素地价值指勘估标的土地于之土地空地价值，惟土地使用容积之认定关系着土地素地价值多寡。因此，对于评估土地素地价值之评估应以原容积计

算。

（五）建物残余价值之决定

建物残余价值指勘估标的建物依重建成本(或重置成本)计算之建物残余价值，即建物残余价值=重建成本×价值残余率。

二、土地与建物分离原则适用时机

由于都市更新权利变换以土地价值为基础，因此在采用不动产分离原则时应考虑三种原则对权利人权益的影响。

- （一）目前透天厝估价大部分采用土地贡献原则以分离土地及建物价值，其符合目前国内不动产市场上买卖透天房屋之计价方式。
- （二）对于区分所有权之公寓或大楼产品而言，采用土地贡献原则时，建物价值为残余价值，剩余之价值全部归土地所有，因此，将膨胀土地价值。其将拉大地面层所有权人与楼上层所有权人权利价值比率差距。
- （三）对于区分所有权之公寓或大楼产品，若采用建物贡献原则时，各所有权人土地价值均为素地价值，因此，造成各单位所有权人权利价值比率与持有面积比率相同。
- （四）对于区分所有权之公寓或大楼产品，采用联合贡献原则时，除土地与建物比率不相当外，各所有权人土地价值比率将与各单位不动产总价值比率相当，其较符合公平之原则。

陆、比准地估价方式

一、比准地估价定义

更新后更新范围内有数宗土地时，为分别评估各宗土地价格，采用选定比准土地为基准修正其它各宗土地价格之方法。

二、基准地估价使用时机

- （一）更新前：透天厝小区之土地权利价值。
- （二）更新后：透天厝小区之土地权利价值。

三、基准地估价程序

（一）各宗土地范围界定

1. 各宗土地范围原则应以各栋建物之基地视为一宗，或为毗邻土地同一所有权人为范围视为同一宗土地，但仍应考虑土地开发之最适规模。

2. 同一宗土地范围界定应先经估价会议确认。

(二) 同一地价水平区段划定：同一地价水平区段划分时应，应斟酌地市价地价之差异、土地使用管制、房屋建筑现况、土地利用现况，于地籍图上将地价相近、地段相连、情况相同或相近之土地划为同一地价区段。

(三) 比准地选定：同一地价区段内应选定一比准地，先行评估比准地价格。比准地选原则，可参考如下：

1. 代表性原则：同一地价区段内最足以代表区内地价水平者。
2. 明确性原则：比准地之位置必须于区段地价内明确位置。
3. 中准性原则：比准地之地形、面积及区位条件应为区内最普遍者。

(四) 个别因素与区域修正各项目与原则：

1. 各宗土地价格修正比较项目应包括如下：

- (1) 宗地条件：考虑基准应以个别土地面积规模、宽度、深度、形状、临路情形等条件对不动产总价影响的幅度修正之。
- (2) 道路条件：考虑基准应以道路宽度、道路铺设、道路种别（人行道、巷道、干道）等条件修正之。
- (3) 行政条件：考虑基准应以使用分区（使用编订）、建蔽率、容积率、禁限建之有无等条件修正之。
- (4) 接近条件：考虑基准应以接近车站之程度、接近学校之程度（国小、国中、高中、大专院校）、接近市场之程度（传统市场、超级市场、超大型购物中心）、接近公园之程度、接近停车场之程度等因素修正之。
- (5) 外围环境条件：考虑基准应以地势、日照、嫌恶设施之有无、停车方便性等要素决定。

2. 修正方式可以百分率法或差额法评估之。

柒、楼层别效用比估价方式

一、楼层别效用比定义

指一栋建物各楼层的单价百分比，此乃因为各楼层所提供的效用有所不同，导致各楼层的价格有所差别，因而以某一层楼之单价为基准，求各层楼对此一基准的效用百分比率。

二、楼层别效用比使用时机

区分所有建物（包括高楼大厦、公寓）之估价，评估各不同楼层价格之差异时。

三、楼层别效用比估价之程序

- (一) 选定比准楼层
- (二) 利用比较法或收益法求出比准楼层单价
- (三) 先作垂直价差修正，再作水平价差修正
- (四) 推估各楼层的效用比率
- (五) 比准楼层单价×各楼层效用比率=各楼层的单价

四、比准楼层的选定原则：

- (一) 比准楼层的选定应考虑楼层净高、位置、面积、公设比、及其它个别因素具代表性者。
- (二) 比准楼层建议以最低价位—第四层为最优先考虑，次为最高价位—第一层。

五、垂直价差定义及其修正因素：

- (一) 定义：指同一栋建筑物中，不同楼层之间的价格差异。因此比准楼层与其它楼层之间必须再作比较修正。
- (二) 相关修正因素

1. 使用用途

不同使用用途对楼层价差的影响，以一楼与二楼以上楼层差异最明显；若为相同地段的一楼则依使用方式不同，以供作商业使用的价格最高，依次为办公使用、住宅使用、工业使用。

2. 可及性

可及性随楼高而递减，楼层越高代表与地面的距离越远，便利性越差，所以楼层别的效用比率越低。

3. 可居性

可居性指建物因楼层别不同所产生的不同视野及宁适度而言，随楼高而递增。可及性与可居性对楼层别效用比的影响程度不同，愈接近地面层，可及性影响幅度大于可居性，随楼层增高，可居性因素

影响幅度逐渐大于可及性。

4. 民间买卖习惯

由于「四」与「死」字发音相近，且一般多位于中低楼层，可及性与可居性欠佳，故无论何种高度，何种用途之房屋，通常四楼均为最低价楼层。

5. 楼层净高

楼层净高愈高，则使用空间效益愈大，楼层别效用比自然也愈高，例如采跃层或复式楼板设计，或挑高 3.6M 或 4.2M 设计，将因楼层高度之不同，而使价格产生差异。

六、水平价差定义及其修正因素：

(一) 定义：指在同一楼层或同一水平楼面之不同户别而言，会因空间位置不同而产生水平价格差异。

(二) 相关修正因素：

- 
1. 视野
 2. 景观
 3. 私密性
 4. 采光
 5. 隔局
 6. 座向
 7. 日照
 8. 出入动线
 9. 公设比
 10. 露台阳台之有无
 11. 邻房栋距
 12. 边间
 13. 市场坪数需求
 14. 风水（对庙、对屋角、路冲等）

第二章 权利变换估价结果选定

都市更新作业手册建议不动产估价师事务所估价结果选择之方式如下：

- 一、当三家估价结果相近（差距在 20% 以内）时，则由实施者选定其中一家之估价结果，并应于权利变换计划书中说明选定之估价结果之方式及理由。
- 二、当三家估价结果出现 20% 以上之差距时，可由不动产估价师公会协调之。

基于以下考虑，估价结果由实施者选定一家之估价结果直接评定为宜，评选方式按都市更新作业手册执行，选定后正式发函通知该不动产估价师事务所：

- 甲. 权利价值评定之计算依据确定（因为每家估价结果均有其价格形成依据与缘由，价格基础明确）。
- 乙. 减少核算平均值的程序与避免错误。
- 丙. 权责划分清楚，价格责任由专业机构负责。
- 丁. 权利变换前后价格推论基础一致。

第二篇 委托契约、估价报告书模板及其它表格



附录一：

委托不动产估价师事务所进行都市更新权利变换前
后不动产权利价值评估契约书模板



财团法人921震灾重建基金会
台北市不动产估价师公会

都市更新事业实施者委托不动产估价师进行权利变换前后不动产权利价值评估服务契约书模板

立契约人：甲方：○○○都市更新单元实施者

乙方：○○○不动产估价师(联合)事务所

双方同意订定本契约，共同遵守，其条款如下：

委托案名称

○○○更新单元更新前后不动产权利价值估价

勘估标的

○○○更新单元：位于○○县（市）○○乡、镇（市）○○更新单元，总面积○○平方公尺，更新前土地总共○笔，建物总共○笔。

估价目的

都市更新权利变换前后合理不动产权利价值参考。

估价内容

更新前各宗土地之权利价值。

更新前各宗土地之权利价值。

更新前各土地所有权人及权利变换关系人之权利价值比例。

更新后每个分配单元（含建筑物及其土地应有部分）之权利价值。

更新后每个分配单元之建物与土地权利价值之拆算。

更新前合法建筑物所有权之权利价值，以及地上权、永佃权或耕地三七五租约之价值，及其准予记存之土地增值税，唯此项并非每笔价值皆要估计，而依条例第三十九条及权利变换办法第七条规定，土地所有权人与其协议不成且由实施者协调不成时，方由三家估价机构估定其价值。

因权利变换而拆除或迁移之土地改良物之残余价值。此项依都市更新条例第三十六条第二项：「因权利变换而拆除或迁移之土地改良物，应补偿其价值或建筑物之残余价值，其补偿金额由实施者查定之...」，但部份实施者会委托不动产估价师进行评估以为查定之补偿价值参考。

旧违章建物之残余价值。此项依权利变换办法第四十一条：「权利变换范围内占有他人土地之旧违章建筑户处理事宜，由实施者提出处理方案，纳入权利变换计划内一并报核...」，但部份实施者会委托不动产估价师进行评估以为查定之补偿价值参考。

价格日期（评价基准日）

以○年○月○日为价格日期。

价格种类

依甲方委托条件下之正常价格。

依甲方提供之下列估价条件评估之价格种类为限定价格

○假设更新前建物未受地震灾害损坏前提下之价格。

○假设更新前各户土地持份比依主建物面积正常比率分配前提下之价格。

○假设更新后不动产面积、建材设备及楼层与目前提供之建筑规划一致前提下之价格。

○其它……

估价作业时间

不动产估价事务所进行业务期间应自甲方提供完整数据后一个月内完成所委托之估价作业。若可归责于甲方因素导致工作时间延迟，甲方应延长乙方适当工作时间。

甲方应提供相关数据

一、更新前相关文件数据：

- 一个月内土地及建物登记簿誊本(可以复印件替代)
- 一个月内土地地籍图誊本(可以复印件替代)
- 一个月内建物测量成果图(可以复印件替代)
- 土地及合法建物产权清册
- 建物使用执照(可以复印件替代)
- 原竣工图说
- 合法建物权利证明文件(可以复印件替代)
- 停车位使用权属证明(可以复印件替代)
- 租赁权或地上权相关权利证明(可以复印件替代)
- 旧违章建筑面积及权利人证明(可以复印件替代)
- 更新前使用现况约定及权利证明文件(可以复印件替代)
- 半倒房屋补强修护费用估算明细
- 其它足以影响估价之相关证明文件。

二、更新后相关文件数据：

- 建筑规划设计图说
- 各分配单元预计登记产权面积明细
- 建材设备说明书
- 工程造价分析表
- 工程进度表

三、其它数据

- 勘估标的近一年有买卖之成交价格。
- 不动产估价技术规则第三十四条规定，采用收益法所需搜集之收益资料包括勘估标的近三年之租金收入、房屋税、地价税、保险费、管理费等。
- 其它足以影响估价之相关证明文件。

带领现场勘察

- 甲方拟于○年○月○日由○○○带领乙方进行现场勘察及说明作业。
- 甲方不另行领勘现场，请乙方自行赴现场勘察。

勘估标的产权描述

除根据土地建物登记誊本登载之内容外，甲方应向乙方说明估价标的是否有其它租赁、公共设施专用、车位使用权及其它产权纠纷等状况，若未说明而致乙方估价时未考虑，不得归责予乙方。

服务费用

- 一、服务总费用：共计新台币○○○元整。
- 二、服务费用支付时间：
签约完成后三天内应即支付总服务费用百分之三十，即新台币○○○元整。

出具正式估价报告书后三天内应即支付总服务费用百分之五十，即新台币○○○元整。

权利变换计划书审议通过后三天内应即支付总服务费用百分之二十，即新台币○○○元整。

乙方若受选定为权利变换价值基础，权利变换计划书审议通过后甲方应另行支付服务费用新台币○○○元整。

三、服务费用支付方式：以现金或即期支票支付。

四、乙方除正常估价作业报酬外，不得以任何名目向甲方收取额外费用。

五、若乙方于执行作业期间，应甲方要求进行未于委任契约书所指定之工作内容，乙方可要求应加计服务费用。

六、乙方出具正式估价报告书后，甲方有估价条件之变动，使乙方应修改估价报告书者，应加计服务费用。

七、乙方出席权利变换异议处理相关会议，甲方应另计出席费。

乙方有义务出席下列有关估价内容之会议，必须于下列场合出席并说明或讨论

一、权利变换估价会议。

二、权利变换公听会。

三、权利变换审查会。

四、权利价值查估说明会。

五、权利变换异议处理相关会议。

乙方应本于职业道德及追求专业之精神进行评估并力求估价结果之公正客观。

工作成果提报

一、乙方完成工作后应提送○正○副之不动产估价报告书。

二、乙方出具正式估价报告书后，甲方因权利变换计划变更或委托条件变动时，应由甲方发函乙方，要求乙方进行报告书修正。报告书修正之方式可以以下两种方式进行：

估价条件大幅变动，足以影响估价报告之完整性者，乙方应修改整份报告书注明原出件日期，并于报告书中注明修改日期，附加修正表，送交新版本之估价报告书予甲方。

估价条件未大幅变动，修改之内容未影响估价报告之完整性者，乙方可以补充报告方式修正之。

罚则

可归责于乙方而导致工作时间延误者，乙方应罚款每日总服务费用千分之一之罚金。

合约终止

甲方作业途中因个案停止开发或其它原因单方要求终止契约，甲方不得要求退回已支付服务费用，并应视本案进行状况支付乙方损失。

其它

本契约壹式贰份，由双方各执乙份为凭，并自签约日起生效。

未尽事宜之处置

本契约如有未尽事宜，依相关法令、习惯及平等互惠与诚实信用原则公平解决之。

立契约书人

甲方（甲方）：

代表人：

联络人：

通讯处：

电话：

估价单位（乙方）：

负责人：

联络人：

通讯处：

电话：

中 华 民 国 年 月 日

附录二：

○○○更新单元更新前后不动产权利价值估价报告
书模板



财团法人921震灾重建基金会
台北市不动产估价师公会

○○不动产估价师（联合）事务所 函

（说明）：本函应将估价委托过程、估价重要内容、估价结果及报告书内容交付委托单位，以交件函方式交付委托单位。

○○○○：

关于 贵○○于○○年○○月○○日委托本估价师针对坐落于
_____之○○都市更新单元进行权利
变换前后不动产权利价值评估乙案，本估价师业已于○○年○○月○○日完成
估价报告书。估价内容依 贵单位委托估价之条件与前提，及基于价格日期○
○年○○月○○日评估勘估标的于进行都市更新权利变换前后之不动产权利
价值，该价值用于计算权利变换过程中各权利人之权利比率，其价值形成建立
在更新范围内全体权利人公平的基础上，不适用于个别权利人将不动产单独于
市场上出售之价格。本次估价内容依循内政部订定之不动产估价师法及不动产
估价技术规则相关规定。

经本估价师针对勘估标的进行产权、一般因素、区域因素、个别因素、不
动产市场现况及勘估标的依最有效使用分析，及本估价师专业意见分析后。评
估勘估标的于○○年○○月○○日时之更新前更新范围内各权利人不动产权
利总值为：新台币○○○○○○元。更新后价格假设勘估标的已依更新后规划
方案新建完成，评估于价格日期之更新后不动产总值为新台币○○○○○○
元。

以上评估结果仅适用于勘估标的都市更新权利变换前后价值参考。另由于
不动产价值变动之特性，本估价报告书所载内容之有效时间为价格日期起六个
月内。

○○不动产估价师（联合）事务所

○○○估价师敬上
○○年○○月○○日

目 录

壹、序言

保证承诺

重要结论

贰、估价前提

一、委托人

二、勘估标的之基本数据

(一)勘估标的内容

(二)产权分析

(三)产品型态

三、价格日期及勘察日期

四、价格种类及估价条件

五、估价目的

六、现况勘察情况说明

(一)勘察日期

(二)领勘人

(三)参考数据

(四)勘察结论

七、勘估标的目前使用状况及建物受损前使用状况说明

八、估价资料来源说明

参、价格形成之主要因素分析

一、一般因素分析

(一)政策面

(二)经济面

(三)市场面

二、区域因素分析

(一)区域描述

(二)近邻地区土地利用情况

(三)近邻地区建物利用情况

(四)近邻地区之公共设施概况

- (五)近邻地区之交通运输概况
- (六)区域环境内之重大公共建设
- (七)近邻地区未来发展趋势

三、个别因素分析

(一)更新前

- 1. 土地个别条件
- 2. 土地法定使用管制与其它管制事项
- 3. 土地利用情况
- 4. 建物概况
- 5. 环境评估
- 6. 公共设施便利性
- 7. 建物与基地及周遭环境适合性分析

(二)更新后

- 1. 建物产品型态
- 2. 建物结构
- 3. 建物建材设备
- 4. 各单位销售面积
- 5. 其它

四、最有效使用分析

肆、价格评估

- 一、权利变换延后不动产权利价值基础
- 二、估价流程与方法之选定
- 三、更新前不动产权利价值评估
 - (一)土地权利价值评估
 - (二)建物权利价值评估
 - (三)建物残余价值评估

四、更新后不动产价格评估

(说明)：应依不动产估价技术规则第十四条规定：应兼采二种以上估价方法推算勘估标的价格。但因情况特殊不能采取二种以上方法估价者，不在此限，并应于估价报告中叙明。

五、价格结论

伍、附件

土地及建物登记簿誊本
土地地籍图誊本
建物测量成果图
建物使用执照
原竣工图说
合法建物权利证明文件
停车位使用权属证明
租赁权或地上权相关权利证明
旧违章建筑权利人证明
更新前使用现况约定及权利证明文件
房屋地震损坏后修缮费用估算明细
更新后建筑规划设计图说
更新后建材设备说明书
更新后工程造价分析表
更新后工程进度表
土地增值税计算明细表
他项权利分析设定表
勘估标的出租租约复印件
勘估标的位置图 份(张)
勘估标的分区示意图 份(张)
勘估标的及比较标的照片 页
不动产估价师证明文件

(说明)：以上附件数据不限上述项目，请视实际需要详加填载。

壹、序言

一、保证承诺

我方以公正第三人立场进行客观评估。

我方与委托单位及受勘估单位仅为单纯业务往来关系。

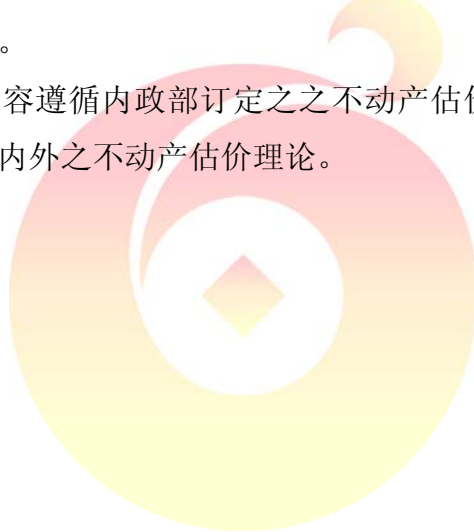
本报告书所载内容绝无虚伪或隐匿之情事，报告书中所提之事实描述具真实确切性。

本报告书中之分析意见及结论，系基于报告书中所假设及限制条件下成立；此等分析意见及结论是属个人中立之专业评论。

我方对于本标的无现有或可预期的利益；对于与本标的相关的权利关系人，我方亦无个人私利或偏见。

我方所收取报酬不因刻意满足客户需要、达成特定估价结果或促成其它事件的发生而有所不同。

本估价报告书内容遵循内政部订定之之不动产估价师法及不动产估价技术规则相关规定、国内外之不动产估价理论。



二、重要结论

基本数据：

估价目的：都市更新权利变换前后合理不动产权利价值参考

价格种类：正常价格（及限定价格）。

价格日期(评价基准日)：○○年○○月○○日。

勘察日期：○○年○○月○○日。

勘估标的坐落(填写勘估标的标示、门牌及更新单元名称)：

_____。

更新前土地面积：_____平方公尺（_____坪）。

更新前合法建物面积：_____平方公尺（_____坪）。

更新前旧违章建物面积：_____平方公尺（_____坪）。

更新后建物总面积：_____平方公尺（_____坪）。

土地使用分区及容积管制：

土地使用分区：_____。

容积率：_____%。

建蔽率：_____%。

更新前土地所有权人：_____等__人持有全部。

更新前建物所有权人：_____等__人持有全部

其它：_____。

价格结论：

(说明)：应揭露价格形成重要条件、影响价格的重要因素、采用估价方法及分别评估结果、最后之估价金额。

本案系为○○都市更新单元权利变换前后不动产权利价值之评估，估价报告书所提供之结果包括1.更新前各权利人权利价值、2.都市更新前旧违章建物残余价值、3.都市更新前各权利人之权利比率、4.都市更新后不动产总价值。本更新元于更新前为一_____形态之产品，因受地震损害导致不动产呈半倒（全倒），勘估标的现场□已拆除为空地□目前已无法使用。因此，本次评估更新前之权利价值基于公平原则，在委托者提供之估价条件下，采用□比较法□收益法□土地开发分析法□成本法评估各权利人更新前权利价值及权利价值比率如附表2-2-1，总权利价值为新台币○○○○○○元。本案更新后规划为_____形态产品，本报告依委托者提供之规划建物形态、建材设备及销售面积，假设价格日期当时□为已兴建之新成屋条件下□预售条件下，采用□比较法□收益法□土地开发分析法□成本法评估更新后各单位不动产权利价值如附表2-2-2，总不动产价值为新台币○○○○○○元。

另依委托单位要求进行更新前合法建物残余价值及旧违章建物之残余价值评估，本报告采用成本法，依委托单位提供之建物屋龄及估价师现场以观察法认定建物剩余经济耐用年数，采用直线折旧法评估建物残余价格以为建物补偿价值，各户评估结果详附表2-2-3。该部分依都市更新条例第三十六条第二项及第四十一条规定；合法建筑改良物补偿价值由该部分实施者查定之；就违章建物由实施者提出处理方案，纳入权利变换计划内一并报核。因此合法建物补偿价值及违章建物之残余价值是否以本估价报告书为准，应请委托者自行斟酌。

不动产估价师：○○○（签名或盖章）

不动产估价师开业证书字号：_____。

○○○市不动产估价师公会会员证书字号：_____。

表2-2-2：更新后各单位不动产价格表

房屋编号	土地持份面积(坪)	建物销售面积(坪)	车位数(个)	建坪单价(元/坪)	车位单价(元/个)	土地单价(元/坪)	土地价格(元)	建物单价(元/坪)	建物价格(元)	不动产总价(元)

表2-2-3：更新前合法建物及旧违章建物残余价值

违章建物编号	房屋所有人	持有面积(坪)	建物残余价值单价(元/坪)	建物残余价值总价(元)

贰、估价前提

一、委托人：_____。

二、勘估标的之基本数据：

(一) 更新前

1. 勘估标的内容

(1)土地标示：_____等 笔。

(2)建物标示：_____等 笔。

2. 产权分析：

1. 土地所有权人及持有范围：_____等 人持有产权全部。

(各权利人持有土地面积详附表2-2-4)

2. 建物所有权人及持有范围：_____等 人持有产权全部。

(各权利人持有建物面积详附表2-2-4)

2. 他项权利：详附表2-2-4。

3. 产品型态：_____。

4. 旧违章建物面积及所有人如附表2-2-5

(二) 更新后

1. 产品型态：地上_____层，地下_____层之_____大楼。

2. 各单位销售面积：详附表2-2-6

3. 建物结构：_____。

三、价格日期及勘察日期：_____。

四、价格种类及估价条件：

(一) 区分建物产品

本案更新前建物因受地震损害，并经地方政府认定为**全倒**，目前地上建物已全部拆除为空地，故更新前土地总权利价值以土地素地价值为评估基础，**价格种类为正常价格**。另由于本案进行更新之原因系因地震损害，虽价格日期(评价基准日)非以地震时点为准，但考虑地震前本栋大楼各户因楼层位及其它个别因素使得不动产价值差异应反应致更新前土地价值差异。故本案更新前各土地权利人之权利价值，依委托者要求之估价条件**假设价格日期(评价基准日)时建物仍存在**，而先评估各单位不动产总值，再以联合贡献原则分离土地及建物价值，

并以各权利人之土地贡献价值占全体权利人土地贡献价值总合的比率分配素地价值，已做为各权利人更新前之土地价值，此价格为上述假设条件形成时之正常价格。

□本案更新前建物因受地震损害，并经地方政府认定为**半倒**，半倒建物系为建物可修护之情况，但目前尚未修护且建物均于闲置中。本案更新单元权利人决议透过都市更新手段拆除重建。由于本案进行更新之原因系因地震损害，虽价格日期(评价基准日)非以地震时点为准，但考虑建物尚可修护，因此乃以**假设价格日期(评价基准日)时建物未受地震损害**，而先评估各单位不动产总值，再以联合贡献原则分离土地及建物价值，并以此土地价值做为土地权利权之权利价值，以建物价值扣除建物补强修护费用做为合法建物拆迁补偿价值，此价值为上述假设条件形成下之正常价格。

□本案更新后将规划设计为地上 层、地下 层之 大楼，本次评估更新后之不动产价格，系以未来大楼依委托者提供之建筑规划内容、建材设备兴建完成于价格日期(评价基准日)时之预售价格。此价格为上述假设条件形成下之正常价格。

□本案更新后将规划设计为地上 层、地下 层之 大楼，本次评估更新后之不动产价格，系假设勘估标的已于价格日期(评价基准日)时已依委托者提供之建筑规划内容、建材设备兴建完成之新成屋价格。此价格为上述假设条件形成下之正常价格。

(二)透天产品

□本案更新前建物因受地震损害，并经地方政府认定为**全倒**，目前地上建物已全部拆除为空地，故更新前各宗土地权利价值以土地素地价值为评估基础，**价格种类为正常价格**。

□本案更新前建物因受地震损害，并经地方政府认定为**半倒**，半倒建物系为建物可修护之情况，但目前尚未修护且建物均于闲置中。本案更新单元权利人决议透过都市更新手段拆除重建。由于本案进行更新之原因系因地震损害，虽价格日期(评价基准日)非以地震时点为准，但考虑建物尚可修护，因此乃以**假设价格日期(评价基准日)时建物未受地震损害**，而先评估各单位不动产总值，再以土地贡献原则分离土地及建物价值，并以此土地价值做为土地权利权之权利价

值，以建物价值扣除建物补强修护费用做为合法建物拆迁补偿价值，此价值为上述假设条件形成下之正常价格。

本案更新后将规划设计为地上 层、地下 层之透天住宅及店铺，本次评估更新后之不动产价格，系以未来大楼依委托者提供之建筑规划内容、建材设备兴建完成于价格日期(评价基准日)时之预售价格。此价格为上述假设条件形成下之正常价格。

本案更新后将规划设计为地上 层、地下 层之地上 层、地下 层之透天住宅及店铺，本次评估更新后之不动产价格，系假设勘估标的已于价格日期(评价基准日)时已依委托者提供之建筑规划内容、建材设备兴建完成之新成屋价格。此价格为上述假设条件形成下之正常价格。

五、估价目的：

估价报告书所载之估价目的应为「都市更新权利变换前后合理不动产价值参考」，主要提供都市更新过程中权利变换价值计算之基础。其中，权利变换机制乃基于公平原则下，透过三家估价机构评估之权利价值做为转换基础，估价之条件与前提对于估价结果有重大的影响，尤其对于地震灾区之都市更新案，于更新前房屋多已倒塌或受损，在市场上已无交易。因此，更新前之价值认定基础必须给予适当条件，而估价结果正是因这些前提而产生之价格，估价结果仅做为该都市更新单元进行权利变换价值设算之参考，对于其它用于交易价格、赔偿价值、抵押权设定、资产价值及其它等用途不适用。使用估价报告书者更应了解这些估价结果，系站在权利人间公平的基础上所赋予之条件下的价格。

六、现况勘察情况说明：

(一) 勘察日期：○○年○○月○○日。

(二) 领勘人及其说明：

现场领勘人为○○○，并进行勘估标的各楼层现况勘察。

领勘人说明事项：_____。

(三) 现场勘察参考数据：

建物平面图、地籍图

建物设备说明书

承租单位配置图

(说明)：请视实际需要详加填载。

(四) 勘察结论：

(说明)：请依领勘人说明及现场勘察资料，综合判断详加填载。

八、勘估标的目前使用状况及建物受损前使用状况：

(说明)：应充分揭露现场勘察状况，并透过领勘人了解建物未受损害前实际使用状况。

九、估价资料来源说明：产权描述部分，应与现场勘查作业结合，建立一标准格式，以表格填写方式，于现场勘查作业中具名签署以示负责。产权描述根据土地建物登记誊本之内容外，并包括估价标的之他项权利、查封登记、租赁情况、公共设施、车位使用权、未登记建物产权等部分，必须请委托者提供相关数据，并经理监事会议确认。

- 1、更新前不动产权利状态系以委托者提供之○○年○○月○○日_____地政事务所核发之土地及建物登记簿、地籍图及建物测量成果图复印件为准。
- 2、更新前合法建物权利证明文件、停车位使用权属证明、租赁权或地上权相关权利证明、旧违章建筑面积及权利人证明、更新前使用现况约定及权利证明文件、修缮费用估算明细、其它足以影响估价之相关证明文件均由委托者提供。
- 3、更新后建筑规划设计图说、各分配单元预计登记产权面积明细、建材设备说明书、工程造价分析表、工程进度表、其它足以影响估价之相关证明文件均由委托者提供。
- 4、不动产个别条件及区域环境内容，系亲自赴标的现场勘察，并依都市计划及地籍等相关数据查证记录之。
- 5、不动产价格评估依据，系于标的现场实际访查交易信息，并依估价师档案数据共同整理而得。

叁、价格形成之主要因素分析

一、一般因素分析：

（一）政策面：

(说明)：国内不动产政策及相关法令影响分析。

（二）经济面：

(说明)：国内总体经济及金融局势影响分析。

（三）市场面：

(说明)：说明市场上同类型不动产市场价格水平、类似不动产供给状况及目前与潜在主要竞争个案状况。参考之数据来源需经查证及评估。

二、区域因素分析

区域因素分析指影响近邻地区不动产价格水平之因素，包括近邻地区之都市规划、土地使用分区及使用种类，建物使用种类、公共设施分布、交通运输便利性、重大公共建设及对未来发展趋势的看法。估价师应以所视察之周遭环境了解更新后可能之经济发展，并针对因震灾所引起周遭区域之环境变动，对估价标的产生之影响进行描述更新前后近邻地区区域因素分析。

（一）区域描述：

(说明)：区域内不动产型态及发展概况。

（二）近邻地区土地利用情形：

(说明)：应描述勘估标的近邻地区都市计划概况、区域内土地使用分区分布、区域内土地利用情况及土地利用强度。

（三）近邻地区建物利用情况：

(说明)：应描述勘估标的近邻地区建物型态、建物楼层概况、屋龄分布情况、建物大致使用状况等。

（四）近邻地区之公共设施概况：

(说明)：以勘估标的为中心，半径500公尺以内(都市中心地带)或1000公尺以内，具备有公园、市场、银行、电信局、邮局、医院、儿童游戏场、加油站、小学、中学、高中、体育场等公共设施状况。需分不同情况考虑。

（五）近邻地区之交通运输概况：

(说明): 应描述勘估标的所在近邻地区之联外交通、主要干道、道路状况、大众运输便利性、停车方便性及勘估标的本身进出方便性等。

(六) 区域环境内之重大公共建设:

(说明): 应描述勘估标的所在近邻地区目前及过去重大公共建设, 并评估其对未来勘估标的所在区域的发展潜力之影响。

(七) 近邻地区未来发展趋势:

(说明): 经以上近邻地区之区域因素分析后, 评估未来区域发展趋势。

三、个别因素分析

(一) 土地个别因素

1. 土地个别条件:

(说明): 应描述更新前后土地临路状况、道路宽度、宽深度、地形、地势及土地面积等足以影响土地价格之个别条件。

2. 土地法定使用管制与其它管制事项:

(说明): 应描述更新前后土地使用分区或使用编定、建蔽率、容积率等一般性管制、其它非一般性之特殊管制, 如航管限制、禁限建等。

3. 土地利用情况:

(说明): 应描述土地目前利用现况, 土地是否出租? 是否遭占用? 是否含现有巷? 是否含法定空地? 是否有高压电塔等嫌恶设施经过等? 及其它利用现况足以影响不动产价格之因素。若估价师确实无法确认, 应于报告书中叙明, 并于价格条件中揭露所评估价格排除上述因素。

- 甲. 若估价师可清楚界定标的明确范围时, 应将勘估标的的利用现况作详实之描述。
- 乙. 若领勘人无法明确指认标的的范围, 估价师亦无法正确判断时, 应于报告书中载明, 并依所判断范围之土地利用现况描述。
- 丙. 土地更新前后是否达最有效利用? 不动产估价师应进行适当的判断。

4. 建物概况:

(说明): 应说明更新前后勘估标的的建物之登记用途、现况用途、结构、使用型态、建筑型态、建筑楼层、格局、屋龄、隔间、座向、通风采光、使用权属、空屋率、建材设备、公设比、净高高度、增建状况、面积等。

更新前:

1、结 构: _____。

- 2、使用型态：_____。
- 3、建筑型态：_____。
- 4、建筑楼层：_____。
- 5、格 局：_____。
- 6、屋 龄：_____。
- 7、隔 间：_____。
- 8、座 向：_____。
- 9、通风采光：_____。
- 10、使用权属：_____。
- 11、空 屋 率：_____。
- 12、外墙建材：_____。
- 13、天 花 板：_____。
- 14、地 板：_____。
- 15、门 窗：_____。
- 16、卫 浴：_____。
- 17、室内设备：_____。
- 18、公 设 比：_____。
- 19、电梯设备：_____。
- 20、自动化设备：_____。
- 21、勘估标的室内维护保养与使用情况：
_____。
- 22、建物管理现况分析：_____。
- 23、使用情况：_____。

5. 环境评估：

(说明)：应叙明并评估勘估标的所在环境状况。

6. 公共设施便利性：

(说明)：应叙明勘估标的距离公共设施接近程度之便利性。

7. 建物与基地及周遭环境适合性分析：

(说明)：应叙明勘估标的用途与周围环境之适合程度。

更新后：

(说明) 以委托者提供建筑师事业所之建筑设计图说、结构、建材等数据，进行更新后可能价值之推估。

1. 建物产品型态:

(说明): 应叙明委托提供之更新后建物预计兴建之产品型态, 包括住宅大楼、住商混合大楼…等

2. 建物结构:

(说明): 应叙明勘估标的用途与周围环境之适合程度。

3. 建材设备:

(说明): 应叙明勘估标的更新后预计兴建建物之建材设备等级。

4. 各单位销售面积:

(说明): 应叙明委托单位提供之更新后各单位建物之销售面积及土地持份面积。

5. 建物其它个别条件:

(说明): 应叙明勘估标的更新后建物之格局、公设比、净高及视野景观…等条件。

四、最有效使用分析:

(说明): 请就勘估标的于已有建物及假设空地两种状态下进行最有效利用分析, 分析内容应包括法律上可行、物理上可行、财务上可行及市场上可行之最有效利用进行分析。

肆、价格评估

一、权利变换前后不动产权利价值基础：

(说明)应填写都市更新案进行权利变换时，经估价会议及委托者决议之估价条件。并必须针对估价会议决定之更新前权利价值基础认定加以揭露，例如：

□因建物已拆除，以假设建物存在时房地结合体之土地贡献价值做为更新前权利变换基础。

□因建物已拆除，以土地素地价值，但经立体化(假设建物仍存在)分配后之地价做为更新前权利变换基础。

□因为建物经认定为半倒，以房地结合体价值分离后之土地价值做为更新前土地权利变换基础，以分离后建物价值扣除建物补强修护费用后价值为建物权利价值基础。

□更新前为土地为空地，土地素地价值为权利变换基础。

□更新后以开发后各单位不动产总价值为更新后权利总值。

二、估价流程与方法之选定：

(说明一)：应说明更新前权利价值评估流程，例如建物已拆除，而以土地素地价格经假设估价当时建物存在状况将地价立体化后进行分配时，其估价流程应叙明如下：

步骤一：评估整宗土地素地价格

步骤二：评估假设建物仍存在时各单位不动产总价

步骤三：选定比准单位

步骤四：评估比准单位价格

步骤五：采楼层别效用比评估各单位不动产总价

步骤六：以联合贡献原则分离土地价值

步骤七：依各单位土地价值比例分配土地素地价值做为权利价值

(二)素地、基准地、基准单位价格之评估应依不动产估价技术规则第十四条规定：应兼采二种以上估价方法推算勘估标的价格。但因情况特殊不能采取二种以上方法估价者，不在此限，并应于估价报告中叙明。

三、更新前不动产权利价值评估

(一)土地权利价值以素地评估：

1. 各宗地划定：

(说明) 各宗土地划定范围原则。

2. 地价区段划定：

(说明)说明地价区段划定之范围。

3. 基准地选定：

(说明)：说明采用基准地估价时选定之基准地。

4. 基准地价格评估

(1)比较法评估过程：

表2-2-7：土地比较标的条件表

项 目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
地 址			
交易形态			
交易价格			
勘察日期			
价格日期			
使用分区			
可建容积率			
地 形			
地 势			
面 积			
临路情况			
交通条件			
公共设施			
经核算后 土地时值			
预估可成交价格			
整体条件 (以勘估标的为准)			
备 注			

表2-2-8：勘估标的与比较标的区域因素比较表

主要项目	次要项目	勘估标的	案例一	案例二	案例三
交通运输	主要道路宽度				
	捷运之便利性				
	公交车之便利性				
	铁路运输之便利性				
	交流道之有无及接近交流道之程度				
自然条件	景观				
	排水之良否				
	地势倾斜度				
	灾害影响				
公共设施	学校(国小、国中、高中、大专院校)				
	市场(传统市场、超级市场、超大型购物中心)				
	公园、广场、徒步区				
	观光游憩设施				
	服务性设施(邮局、银行、医院、机关等设施)				
其它	发展趋势				
	其它影响因素(如治安、地方声望等)办公商圈优劣				

表2-2-9：勘估标的与比较标的个别因素比较表

主要项目	次要项目	勘估标的	比较标的一	比较标的二	比较标的三
宗地条件	面积规模(坪)				
	宽度 (M)				
	深度 (M)				
	形状				
	临路情形				
	其它				
道路条件	道路宽度				
	道路铺设				
	道路种别(人行道、巷道、干道)				
	其它				
行政条件	使用分区(使用编订)				
	建蔽率				
	容积率				
	禁限建之有无				
	其它				
接近条件	接近车站之程度				
	接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)				
	接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)				
	接近公园之程度				
	接近停车场之程度				
	其它				
外围环境条件	地势				
	日照				
	嫌恶设施有无				
	停车方便性				
	其它				

表2-2-10：勘估标的与比较标的区域因素修正率表

主要项目	次要项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交通运输	主要道路宽度			
	捷运之便利性			
	公交车之便利性			
	铁路运输之便利性			
	交流道之有无及接近交流道之程度			
	调整率合计			
自然条件	景观			
	排水之良否			
	地势倾斜度			
	灾害影响			
	调整率合计			
公共设施	学校(国小、国中、高中、大专院校)			
	市场(传统市场、超级市场、超大型购物中心)			
	公园、广场、徒步区			
	观光游憩设施			
	服务性设施(邮局、银行、医院、机关等设施)			
	调整率合计			
其它	发展趋势			
	其它影响因素(如治安、地方声望等)办公商圈优劣			
	调整率合计			
区域因素综合调整率				

表2-2-11：勘估标的与比较标的个别因素修正率表

主要项目	次要项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
宗地条件	面积规模			
	宽度			
	深度			
	形状			
	临路情形			
	其它			
	调整率合计			
道路条件	道路宽度			
	道路铺设			
	道路种别(人行道、巷道、干道)			
	其它			
	调整率合计			
行政条件	使用分区(使用编订)			
	建蔽率			
	容积率			
	禁限建之有无			
	其它			
	调整率合计			
接近条件	接近车站之程度			
	接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)			
	接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)			
	接近公园之程度			
	接近停车场之程度			
	其它			
	调整率合计			
外围环境条件	地势			
	日照			
	嫌恶设施有无			
	停车方便性			
	其它			
	调整率合计			
个别因素综合调整率				

表2-2-12：勘估标的与比较标的总调整表

项 目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交易价格			
价格种类			
情况因素 调 整 率			
情况因素 调整后价格			
价格日期 调 整 率			
价格日期 调整后价格			
区域因素 调 整 率			
区域因素 调整后价格			
个别因素 调 整 率			
试算 价格			
个案调整 调整加权			
加权指数后 价 格			
最后推定 比较价格			

(2)土地开发分析法评估过程：

A. 勘估标的可建筑总楼地板面积分析：

a. 勘估标的个别条件分析：

(说明)：请填明勘估标的临路情形、宽度、深度、面宽、基地形状及地势状况等基本资料。

b. 建筑相关法规限制：

(说明)：请参酌建筑技术规则等相关法规叙述。

c. 可建总楼地板面积推估：

依上述之土地使用管制规定，参考建筑技术规则推估可能最大楼地板面积如下：

兴建楼层数：_____。

地面层面积：_____。

主建物面积：_____。

附属建物及梯厅面积：_____。

地下室面积：_____。

屋顶突出物面积：_____坪。

平面停车位：_____位。

(说明)：以上数据结果宜填写计算式供校核。

B. 总销售金额评估：

a. 近邻地区预售价格分析：

(说明)：请参考比较法相关比较表进行预售价格分析。

b. 依上述比较个案，推估目前该基地若推出纯办大楼产品市场价格评估如下：

地面层单价约：_____元/坪。

二楼以上各楼层单价约：_____元/坪。

平面式停车位单价约：_____元/个。

机械式停车位单价约：_____元/个。

c. 总销售金额推估：

(说明)：依不动产估价技术规则第七十二条，开发或建筑后预期总销售金额应按开发或建筑后可销售之土地或建物面积乘以推定之销售单价计算之。可销售面积中如各部分之销售单价不同时，应详列各部分之面积及适用之单价。销售单价应以比较法或收益法求取之。

C. 各项成本费用推估：

(说明)：请依不动产估价技术规则规定详加计算填载。

D. 推估土地开发分析价格：

(说明)：请依不动产估价技术规则规定详加计算填载。

(5) 基准地价格决定：

(说明) 应依不动产估价技术规则第十五条规定：「不动产估价师应就不同估价方法所获得之价格进行综合比较，就其中金额偏高或偏低者重新检讨。并视不同价格所搜集数据可信度及估价种类条件差异，考虑价格形成因素之相近程度，决定勘估标的价格，并将决定理由详予说明」。

(6) 其它各宗土地价格决定

1. 修正原则说明

(说明) 由于各宗土地价格依基准修正时，必须依各笔土地个别件逐项分析并进行百分比调整。基于公平基础，为使各项土地个别调整率修正有一遵循原则，应说明各项调整率决定之原则以避免各宗土地修正过于主观，导致价格差异无法说明。

(一)更新前权利价值以区分建物不动产总价值评估:

1. 基准单位选定:

(说明): 说明采用楼层别效用比估价时先选定之估价基准单位。

2. 基准单位价格评估

(1)比较法评估过程:

表2-2-14: 基准单位比较标的条件表

项 目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
地 址			
价格型态			
交易价格			
勘察日期			
价格日期			
使用分区			
建筑楼层			
比较标的楼层			
屋 龄			
面 积			
结 构			
临路情况(M)			
交通条件 (以勘估标的为准)			
公共设施 (以勘估标的为准)			
整体条件 (以勘估标的为准)			
议价空间(%)			
预估可能成交价格			

表2-2-15：基准单位勘估标的与比较标的区域因素比较表

主要项目	次要项目	勘估标的	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交通运输	主要道路宽度				
	捷运之便利性				
	公交车之便利性				
	铁路运输之便利性				
	交流道之有无及接近交流道之程度				
自然条件	景观				
	排水之良否				
	地势倾斜度				
	灾害影响				
公共设施	学校(国小、国中、高中、大专院校)				
	市场(传统市场、超级市场、超大型购物中心)				
	公园、广场、徒步区				
	观光游憩设施				
	服务性设施(邮局、银行、医院、机关等设施)				
其它	发展趋势				
	其它影响因素(如治安、地方声望等)				

表2-2-16：基准单位勘估标的与比较标的个别因素比较表

主要项目	次要项目	勘估标的	比较标的一	比较标的二	比较标的三
建物个别条件	面积				
	采光景观				
	高度				
	屋龄				
	楼层别				
	建物内部公共设施状况				
	结构				
	管理状况				
	骑楼状况				
	使用效益				
	其它(如格局、使用限制)				
道路条件	道路宽度				
	道路铺设				
	道路种别(人行道、巷道、干道)				
	其它				
接近条件	接近车站之程度				
	接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)				
	接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)				
	接近公园之程度				
	接近停车场之程度				
	其它				
外围环境条件	地势				
	日照				
	嫌恶设施有无				
	停车方便性				
	其它				

表2-2-17：基准单位勘估标的与比较标的区域因素修正率表

主要项目	次要项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交通运输	主要道路宽度			
	捷运之便利性			
	公交车之便利性			
	铁路运输之便利性			
	交流道之有无及接近交流道之程度			
	调整率合计			
自然条件	景观			
	排水之良否			
	地势倾斜度			
	灾害影响			
	调整率合计			
公共设施	学校(国小、国中、高中、大专院校)			
	市场(传统市场、超级市场、超大型购物中心)			
	公园、广场、徒步区			
	观光游憩设施			
	服务性设施(邮局、银行、医院、机关等设施)			
	调整率合计			
其它	发展趋势			
	其它影响因素(如治安、地方声望等)			
	调整率合计			
区域因素	总调整率			

表2-2-18：基准单位勘估标的与比较标的个别因素修正率表

主要项目	次要项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
建物个别条件	面积			
	采光景观			
	高度			
	屋龄			
	楼层别			
	建物内部公共状况			
	结构			
	管理状况			
	骑楼状况			
	使用效益			
	其它(如隔及使用限制)			
	调整率小计			
道路条件	道路宽度			
	道路铺设			
	道路种别(人行道、巷道、干道)			
	其它			
	调整率小计			
接近条件	接近车站之程度			
	接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)			
	接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)			
	接近公园之程度			
	接近停车场之程度			
	其它			
	调整率小计			
外围环境条件	地势			
	日照			
	嫌恶设施有无			
	停车方便性			
	调整率小计			
个别因素总调整率				

表2-2-19：基准单位勘估标的与比较标的总调整表

项 目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交易价格			
价格种类			
情况因素 调 整 率			
情况因素 调整后价格			
价格日期 调 整 率			
价格日期 调整后价格			
区域因素 调 整 率			
区域因素 调整后价格			
个别因素 调 整 率			
试算 价 格			
个案调整 调整加权			
加权指数后 价 格			
最后推定 比较价格			

(2)收益法:

A. 正常租金评估:

表2-2-20: 比较标的租金条件表

项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
坐落			
面积			
年总租金			
整体闲置率			
押金			
楼层别			
屋龄			
建物条件			
区位条件			
勘察日期			
租金价格日期			
交易型态			
预估可成交租金			
整体条件			

(说明): 上表填载项目可视实际需要增加调整。

表2-2-21：租金勘估标的与比较标的区域因素比较表

主要项目	次要项目	勘估标的	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交通运输	主要道路宽度				
	捷运之便利性				
	公交车之便利性				
	铁路运输之便利性				
	交流道之有无及接近交流道之程度				
自然条件	景观				
	排水之良否				
	地势倾斜度				
	灾害影响				
公共设施	学校(国小、国中、高中、大专院校)				
	市场(传统市场、超级市场、超大型购物中心)				
	公园、广场、徒步区				
	观光游憩设施				
	服务性设施(邮局、银行、医院、机关等设施)				
其它	发展趋势				
	其它影响因素(如治安、地方声望等)				

表2-2-22：租金勘估标的与比较标的个别因素比较表

主要项目	次要项目	勘估标的	比较标的一	比较标的二	比较标的三
建物个别条件	面积				
	采光景观				
	高度				
	屋龄				
	楼层别				
	建物内部公共设施状况（公设比）				
	结构				
	管理状况				
	使用效益				
	其它(如格局、使用限制)				
道路条件	道路宽度				
	道路铺设				
	道路种别(人行道、巷道、干道)				
	其它				
接近条件	接近车站之程度				
	接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)				
	接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)				
	接近公园之程度				
	接近停车场之程度				
	其它				
外围环境条件	地势				
	日照				
	嫌恶设施有无				
	停车方便性				
	其它				

表2-2-23：租金勘估标的与比较标的区域因素调整率表

主要项目	次要项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交通运输	主要道路宽度			
	捷运之便利性			
	公交车之便利性			
	铁路运输之便利性			
	交流道之有无及接近交流道之程度			
	调整率合计			
自然条件	景观			
	排水之良否			
	地势倾斜度			
	灾害影响			
	调整率合计			
公共设施	学校(国小、国中、高中、大专院校)			
	市场(传统市场、超级市场、超大型购物中心)			
	公园、广场、徒步区			
	观光游憩设施			
	服务性设施(邮局、银行、医院、机关等设施)			
	调整率合计			
其它	发展趋势			
	其它影响因素(如治安、地方声望等)			
	调整率合计			
区域因素总调整率				

(说明)：上表填载项目可视实际需要增加调整。

表2-2-24：租金勘估标的与比较标的个别因素调整率表

主要项目	次要项目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
建物个别条件	面积			
	采光景观			
	高度			
	屋龄			
	楼层别			
	建物内部公共设施状况			
	结构			
	管理状况			
	使用效益			
	其它(如格局、使用限制)			
	调整率小计			
道路条件	道路宽度			
	道路铺设			
	道路种别(人行道、巷道、干道)			
	其它			
	调整率小计			
接近条件	接近车站之程度			
	接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)			
	接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)			
	接近公园之程度			
	接近停车场之程度			
	其它			
	调整率小计			
外围环境条件	地势			
	日照			
	嫌恶设施有无			
	停车方便性			
	其它：商业聚集度			
	调整率小计			
个别因素总调整率				

(说明)：上表填载项目可视实际需要增加调整。

表2-2-25：租金勘估标的与比较标的总调整率表

项 目	比较标的一	比较标的二	比较标的三
交易租金			
价格型态			
情况因素 调 整 率			
情况因素 调整后租金			
价格日期 调整百分率			
价格日期 调整后租金			
区域因素 调 整 率			
区域因素 调整后租金			
个别因素 调 整 率			
试算 租金			
比较标的 加权数			
加权数计算后 租 金			
最后推定 比较租金			

(说明)：调整率绝对值加总请依各比较标的，各项调整率绝对值加总计算之。
比较标的加权数应依不动产估价技术规则第二十七条规定：「不动产估价师应采用三件以上，经前条检讨后之比较标的试算价格，考虑各比较标的与勘估标的价格形成因素之相近程度，决定勘估标的之比较价格，并将比较修正内容叙明之。」决定之，「价格形成因素之相近程度」之衡量判断可以「调整率绝对值加总」(即将情况、价格日期、区域因素及个别因素各细项调整率取决对值加总)作为依据，百分率绝对值加总愈多者，权数愈少；惟宜另配合搜集资料可信度及估价种类条件差异综合决定。

B. 年总收入推估:

(说明): 年总收入, 指价格日期当时勘估标的按法定用途出租或营运, 在正常情况下所获得之租金或收入之数额。推估时请按地上楼层、地下车位及其它收入来源合计。各楼层租金收入推估并请考虑楼层别效用比计算, 并应考虑押金运用收益。

C. 有效总收入推估:

(说明): 推算闲置及其它原因所造成之收入损失, 以总收入扣除收入损失后之余额为勘估标的之有效总收入。

D. 总费用推估:

(说明): 请依不动产估价技术规则规定详加计算填载。

E. 净收益推估:

(说明): 请依不动产估价技术规则规定详加计算填载。

F. 收益资本化率推估:

(说明): 请依不动产估价技术规则规定详加计算填载。

G. 收益价格评估:

(说明): 请依不动产估价技术规则规定详加计算填载。

(3) 比准单位价格决定

(说明) 应依不动产估价技术规则第十五条规定:「不动产估价师应就不同估价方法所获得之价格进行综合比较, 就其中金额偏高或偏低者重新检讨。并视不同价格所搜集数据可信度及估价种类条件差异, 考虑价格形成因素之相近程度, 决定勘估标的价格, 并将决定理由详予说明」。

(4) 各单位价格修正原则及楼层别效用比率决定:

(说明): 依不动产估价技术规则第九十一条规定, 区分所有建物之估价, 应就专有部分、共享部分之比例及基地权利合并估价, 并考虑其与比较标的之楼层别效用比及位置差异作适当之调整。其中楼层别效用比由不动产估价师公会全国联合会按不同地区公告之, 未公告前依市场行情及地方习惯推估之。请参考下表推估各楼层价格。

(5)土地与建物价格分离

A. 分离原则

(说明)应叙明房地结合体之土地建物分离采用之原则为建物贡献、土地贡献原则或联合贡献原则，并说明其理由。

B. 土地成本价格评估

(说明)可采用土地开发分析法、比较法或其它两种以上方法决定土地成本价格，并将评估过程详细说明。

C. 建物成本价格评估

(说明)可采用成本法决定建物成本价格，并将评估过程详细说明。

D. 土地与建物价格分离结果

(说明)将各单位建物与土地分离之结果详载于下表。

表2-2-28：各单位土地与建物价格分离表

建号	土地面积 (坪)	建物面积 (坪)	土地总价 (元)	建物总价 (元)	不动产总价 (元)

(二) 更新前建物残余价值评估:

1. 建物重建或重置成本评估:

(说明)说明更新前建物重建成本决定方法, 如采用单位面积法、经算法或概算法等, 亦或参考县市政府地价调查用重建成本之标准单价表。

2. 建物耐用年数及残余价格率评估:

(说明)说明各建物更新剩余经济耐用年数、折旧率及残余价格率决定之方法, 如采用观察法或参考县市政府地价调查用之耐用年数及折旧率等。

3. 建物残余价值评估:

(说明)各建物更新前建物残余价格评估结果。

四、更新后不动产价格评估:

(一) 基准单位选定:

(二) 基准单位价格评估

(三) 比较法评估过程:

1. 比较标的条件表:

2. 勘估标的与比较标的区域因素比较表:

3. 勘估标的与比较标的个别因素比较表:

4. 勘估标的与比较标的区域因素修正率表:

5. 勘估标的与比较标的个别因素修正率表:

6. 勘估标的与比较标的总调整表:

(四) 收益法评估过程:

1. 正常租金评估:

(1) 比较标的租金条件表:

(2) 勘估标的与比较标的区域因素比较表:

(3) 勘估标的与比较标的个别因素比较表:

(4)勘估标的与比较标的区域因素调整率表:

(5)勘估标的与比较标的个别因素调整率表:

(6)勘估标的与比较标的总调整率表:

2. 年总收入推估:

3. 有效总收入推估:

4. 总费用推估:

5. 净收益推估:

6. 收益资本化率推估:

7. 收益价格评估:

(五)基准单位价格决定

(六)各单位价格修正原则及楼层别效用比率决定:

(七)土地与建物价格分离

1. 分离原则

2. 土地成本价格评估

3. 建物成本价格评估

4. 土地与建物价格分离结果

五、价格结论:

(说明)扼要说明最后估价结果。

附录四：不动产估价现场勘查记录表

估价案号	宏估字 9210032	现场勘查日期	92/05/01	
委托者	实施者(含○○○更新地区更新会)	价格日期	92/01/01	
现场勘查估价人员	张大力	领勘人	王小明	
勘查内容： 土地利用现况：更新前土地已兴建地下一层、地上七层之华夏，现况已拆除				
门牌	更新前用途	出租否	使用人	增建否
中正路 XX 号一楼	空置	否		增建约 10 坪, RC 造
中正路 XX 号二楼	住宅	否	所有权人	否
中正路 XX 号三楼	住宅	是	刘 XX	否
中正路 XX 号四楼	住宅	否	所有权人	否
中正路 XX 号地下一楼车为编号 1	停车位	否	王 XX(具使用权利证明书)	否
建物利用现况： 纪录人签名： 领勘人签名：				



第三篇
震灾地区估价之整理

权利估价法令分析与课题

壹、权利变换价值基础法令分析

自「都市更新条例」(以下简称更新条例)公布后,都市土地透过都市更新方式再开发利用的实施手段,可分为重建、整建及维护三种,而其中采「重建」方式开发,是以「权利变换」¹为主要实施方法。「权利变换」是以更新前各权利人的「权利价值」为基础,透过比例计算后,依个别比率来分配更新后利益及负担更新过程中所付出之共同负担²之方式,藉以在公平的基础上,达成土地重新再开发的目标,而更新前后各权利人之权利价值多寡权利变换最重要的课题。

都市更新条例关于权利变换之权利价值部分,关于土地权利人方面规定于第三十一条「权利变换后之土地及建筑物扣除前条规定折价抵付共同负担后,其余土地及建筑物依各宗土地权利变换前之权利价值比例,分配与原土地所有人。...」依该条文之精神,乃将权利变换计划进行参与分配之对象定为土地权利人。关于土地权利人之权利价值乃以「权利变换前之权利价值比例」为基准,于内政部 90.9.27 台九十内营字第 9085560 号函释中曾经说明:

权利价值比例认定问题

有关都市更新条例三十、三十一条规定之权利价值比例,是否为权利变换之权利价值比例问题:上开条文规定之权利价值比例,即为权利变换之价值比例,应无疑义。

阐释不愿或不能参与分配之土地权利人现金补偿数额

有关都市更新条例三十一条规定之不愿或不能参与分配者之现金补偿数额问题:上开条文所称之现金补偿,其数额应以权利变换前之权利价值计算,无须扣除共同负担。

该函释中解释之对象为不愿参与分配之土地权利人之权利价值基础,亦为参与分配者之权利价值基础,因此可得知权利变换之土地权利价值基础来自于权利变换前(亦即更新前)之权利价值。

¹依都市更新条例第 3 条第 5 款之定义:权利变换系指更新单元内重建区段之土地所有权人、合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者,提供土地、建筑物、他项权利或资金,参与或实施都市更新事业,于都市更新事业计划实施完成后,按其更新前权利价值及提供资金比例,分配更新后建筑物及其土地之应有部分或权利金。

²依都市更新条例第 30 条:实施权利变换时,权利变换范围内供公共使用之道路、沟渠、儿童游乐场、邻里公园、广场、绿地、停车场等七项用地,除以各该原有公共设施用地、公有道路、沟渠、河川及未登记地等土地抵充外,其不足土地与工程费用、权利变换费用、贷款利息、税捐及管理费用,经直辖市、县(市)主管机关核定后,由权利变换范围内之土地所有权人按其权利价值比例共同负担...

依都市更新条例第三条第五款「权利变换系指更新单元内重建区段之土地所有权人、合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者，提供土地、建筑物、他项权利或资金，参与或实施都市更新事业，于都市更新事业计划实施完成后，按其更新前权利价值及提供资金比例，分配更新后建筑物及其土地之应有部分或权利金。」因此，都市更新权利变换前的权利价值比率基础除以土地所有权人之更新前权利价值外，尚应考虑合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者，提供土地、建筑物、他项权利价值或资金比率。

而对于合法建筑物及设定地上权、永佃权或耕地三七五租约之土地权利之价值计算，则规定于第三十九条第一项「权利变换范围内合法建筑物及设定地上权、永佃权或耕地三七五租约之土地，由土地所有权人及合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约之承租人于实施者拟定权利变换计划前，自行协议处理。」，第三十九条第二项「前项协议不成，或土地所有权人不愿或不能参与分配时，由实施者估定合法建筑物所有权之权利价值及地上权、永佃权、或耕地三七五租约价值，于土地所有权人应分配之土地及建筑物权利范围内，按合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约价值占原土地价值比例，分配予各该合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约承租人，纳入权利变换计划内。其原有之合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约消灭或终止。…」依条文之精神，权利变换前之权利比率的基础为各宗土地更新前价值，但对于原具有使用土地权利之合法建物所有权、地上权、永佃权及耕地三七五租约等权利，则应该从各宗土地权利价值中分离，意即以土地权利价值为基础，将部份使用土地之权利分配予建物所有权人、地上权人、永佃权人及耕地三七五减租之承租人。

都市更新权利变换前土地权利价值所指为何？在实务上仍有很多不同的做法³，但如果深究都市更新推动乃因地上建物已达老旧而必须更新之状况，而呈低度利用状态。因此，现存土地价值更应该回归到土地为素地状态下的价值。而素地价值正可以反应在最有效利用下之土地最高价值，而且不会因建物不同而产生各宗土地价值基础不同。而使用土地之合法建物所有人、地上权人、永佃权人及耕地三七五租约之承租人则可以依使用土地权利的大小透过协议，或协议不成依估价结果分配土地权利价值。在这些权利价值中关于合法建物权利人之权利价值的认定，在实务上仍有许多的歧异。若依照法条之精神，合法建物权利人之权利价值应指原建物存在下使用土地之权利所产生的价值，但因地上建物已届更新状态，因此该部分权利价值之评估应就建物存在时隐含之使用土地权利价值占整

³ 有以土地贡献价值、土地效益地价、土地素地价值或基地权利价值等作为更新前土地权利价值者。

宗土地价值的比率拆分素地价格所评估价值，这是一种类似地上权的使用价值⁴，而且只有当合法建物所有权与土地所有人不同时产生估计合法建物权利价值之问题。

另外有关于土地上之建筑物价值认定，依都市更新条例第 36 条「权利变换范围内应行拆除迁移之土地改良物、由实施者公告之、并通知其所有权人、管理人或使用人，限期三十日内自行拆除或迁移；逾期不拆除或迁移者，实施者得予代为或请求当地直辖市、县（市）主管机关代为之，直辖市、县（市）主管机关有代为拆除或迁移之义务。但应拆除或迁移之土地改良物为政府代管或法院强制执行者，实施者应于拆除或迁移前，通知代管机关或执行法院为必要之处理。前项因权利变换而拆除或迁移之土地改良物，应补偿其价值或建筑物之残余价值，其补偿金额由实施者查定之，代为拆除或迁移费用在应领补偿金额内扣回；对补偿金额有异议时，由直辖市、县（市）主管机关核定之。因此，对于合法之地上建物及改良物于实施都市更新时应给予适当的补偿，其补偿价值认定应为建物残余价值，而且由实施者进行查定。对于违章建物，依条例第四十一条「权利变换范围内占有他人土地之旧违章建筑户处理事宜，由实施者提出处理方案，纳入权利变换计划内一并报核；有异议时，准用第三十二条规定办理。」，因此在违章建物补偿部分以旧违章为补偿之对象。

基于上述都是更新条例及权利变换办法之相关规定，本研究归纳权利变换前价值评估基础应如下二图表示：

状况一：各宗土地之合法建物所有权人与土地所有权人为同一人，且无地上权、永佃权及耕地三七五租约时。

⁴ 依土地法第 102 条：租用基地建筑房屋，应由出租人与承租人于契约订立后二个月内，声请该管直辖市或县（市）地政机关为地上权之登记。

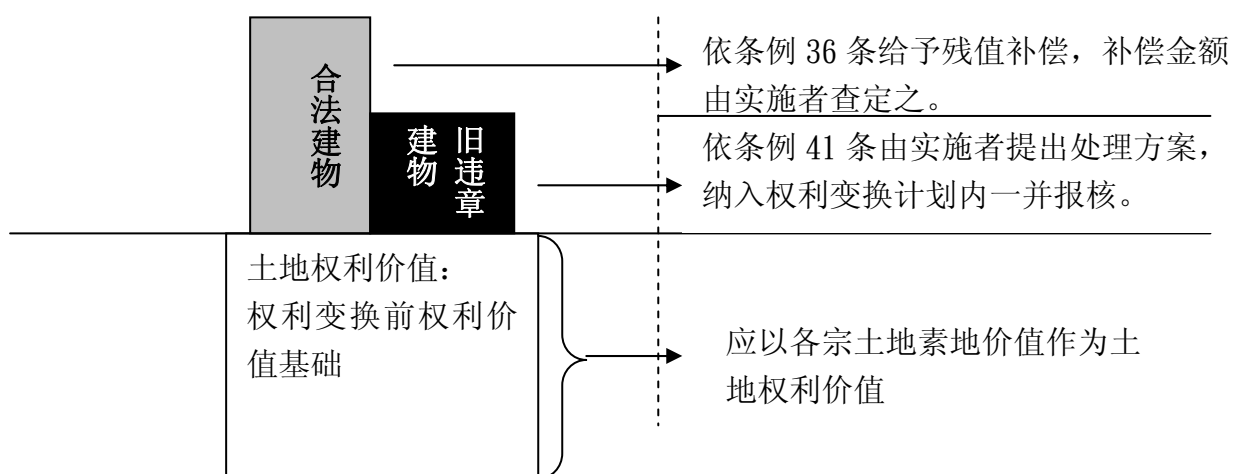


图 3-1-1：权利变换前权利价值评估依据图一

状况二：各宗土地之合法建物所有权人与土地所有权人为不同人，且有地上权、永佃权及耕地三七五租约时。

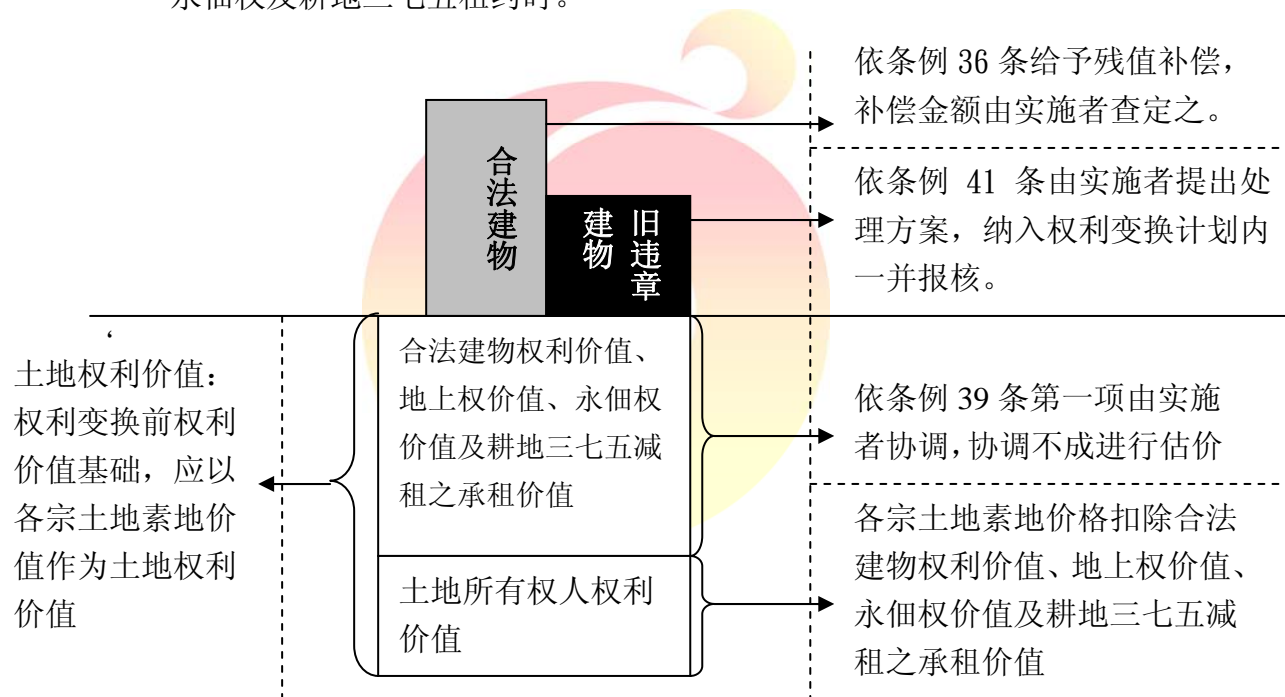


图 3-1-2：权利变换前权利价值评估依据图二

贰、地震灾区权利价值认定之课题

依以上有关权利价值评估基础的相关法令分析后，可以了解都市更新权利变换价值的基础乃以土地权利价值为基础。并睽诸更新之原意乃都是老旧地区因建物颓败已达更新必要时进行都市更新，因此，此时各权利人之权利价值比须回归土地，而土地之价值又以素地为最有效利用之价值。但当我们进行地震灾区更新时，发现在实务操作上产生以下几个课题：

一、判定半倒小区权利变换前权利价值为何？

部分小区虽受地震损害，但判定为半倒，而半倒之意乃未达必须拆除之程度，因为建物可透过修护补强方式，回复至安全可居住之情况。此时，整体不动产价值就不仅是土地素地价值，因为不动产的整体价值可能透过修护补强后大于素地价值，或就算扣除修护补强费用后仍大于素地价值。而这样的状况若在全体权利人均参与都市更新时以土地价值作为权利价值基础时，并无不公平之状况。但若有部份权利人不参与都市更新时，则其补偿价值依内政部 90.9.27 台九十内营字第 9085560 号函释中说明：「有关都市更新条例三十一条规定之不愿或不能参与分配者之现金补偿数额问题：上开条文所称之现金补偿，其数额应以**权利变换前之权利价值计算**，无须扣除共同负担。」则不参与者补偿价值似有不足之情况。因此，为了让不参与者之补偿价值能回归到实质的不动产价值，地震灾区许多的权利变换前权利价值的评估乃以不动产总价值扣除建物补强修护费用作为权利价值之基础，并进行土地与建物的价值分离，以分离后的土地价值与建物价值，分别作为土地权利价值与合法建所有权价值。

二、全倒小区在地震前各户所在位置不同价值亦有差异，权利价值若回归土地素地价值，是否要将各所有权人价值立体化？又该如何立体化？

地震前大楼小区之每一户因楼层位置与水平位置差异在市场价值上有所差异，此时权利价值的差异便显得重要。因为，若各权利人的价值不立体化显现更新前的差异而以土地面积的比率为更新前权利价值基础时，可能造成更新后分配的紊乱现象。因此，就算更新前建物已拆除成空地，各权利人持有土地价值仍应有差异，差异方式及透过地价立体化来加以计算。

地价立体化的方式在实务做法有下列二种做法：

- (一) 假设建物仍存在时各单位不动产价值占更新单元总价值比率
- (二) 假设建物仍存在时各单位不动产价值经分离原则后产生土地价值占总土地价值比率。

综合以上二个课题，地震灾区权利变换前权利价值的评估必须考虑建物现存之状况，站在参与者与不参与者公平基础上以不动产总价值为基础进行调整。并于半倒小区中将土地与建物价值分离，以求取土地与合法建物权利价值；在全到小区中将土地与建物分离以为地价立体化之基础。

参、土地与建物权利价值分离

土地与建物分离的方式在实务操作上有各种的学说与做法，主要包括土地贡献、建物贡献与联合贡献等三原则，在实务上也各有其拥护者。但若回归到不动产估价技术规则来看，似乎比较偏向于土地贡献原则。按不动产估价技术规则第九十二条规定「以某一层楼之房地价格推估该区分所有建物基地权利单价时，得以下列方式估计之：

- 一 某层楼之基地权利价格 = 某层楼页之房地产买卖价格 - 某层楼之建物成本价格。
- 二 某层楼之基地权利单价 = 某层楼之基地权利价格 / 某层楼之土地特分面积。
- 三 基地单价 = 某层楼之基地权利单价 × 平均地价分配率 / 某层楼之地价分配率。

前项第三款某层楼之地价分配率公式如下：

某层楼之地价分配率 = 某层楼之楼层别效用比 - 平均楼层别效用比 × 全栋建物成本价格占全栋房地总价格比率。」该条文之内涵认为以楼房价格推估基地单价时，以土地贡献原则为分离原则。

惟过去震灾地区进行都市更新重建时，不动产估价技术规则尚未通过施行，九二一震灾地区进行除九二一重建暂行条例有特殊规定外，应按都市更新条例之规定进行都市更新事业计划，该暂行条例中对权利变换价值基础并无特殊规定，理论上该分离原则应依循都市更新条例及不动产估价技术规则等法令。而在九二一震灾之特殊时空背景下，震灾地区都市更新重建案例以采用联合贡献原则为主，其原因可归结如下两点：

不动产估价技术规则于民国九十年十月订定，而震灾地区自民国八十八年以来陆续进行都市更新权利变换估价作业，在该法未通过前并未有与法令相违之疑。

在加速推动灾后重建之政策考虑下，推展都市更新事业计划时，以所有原土地所有权人都能够参与重建更新为最大目标。因此，若采用土地贡献原则将使土地价值与土地素地价值产生较大差异，权利人可能都会领钱走人而不参与。若采用建物贡献原则，则将造成土地价值回归素地价值，无法将地价立体化显现地震前各单位价值的差异，而且可能低估半倒小区土地的现况价值，进而造成更新后分配的困扰。因此，最后折冲采取联合贡献原则之土地贡献价格作为权利变换的

土地权利价值基础。

然上述情况以灾区重建之特殊情况为前提，土地所有权人在非自愿之情形下（受震灾破坏建物）必须进行都市更新，乃以政策性之手段加速都市更新事业计划之推动，本研究后续报告内容乃以此为前提进行权利价值之评估。尔后之都市更新事业计划仍应原归正常的估价原则，将发展权的价值纳入，亦须同时回归不动产估价技术规则之规定，以土地贡献原则为分离原则，以进行地价立体化。



第三章 更新前后权利价值认定

第一節 更新前权利价值的认定

壹、更新前的权利价值基础

一般更新前更新区建物应多已老旧至不适合居住的状态，亦或受到如九二一地震损害后而无法居住之情况者。因此，更新前各权利人权利变换的价值基础均应回归到土地，亦即应以土地价值做为各权利人权利大小计算之标的。另外以土地开发的角度来看，更新前的土地所有权人之权利价值即应为土地开发取得之土地成本，且基于公平原则，同一更新单元范围内的不同土地，均应同以土地为核算价值的客体，而附着于土地上的各种相关权利⁵或是投入资金的实施者，都是以土地总权利价值为依归。惟实务上更新区范围内建物，亦可能有少部分非属于马上必须面临更新之状况，或遇 921 地震时并非全倒，而可修护继续使用时，其更新前不动产价值，完全以土地价值为依归即可能造成某部分建物仍可使用者之权利损失。而这些人亦可能为不参与者，若全部仅以土地价值做为其权利价值基础，而成为其领取补偿之数额，更将造成其立即之损失。

另都市更新条例第三条第五款：权利变换：系指更新单元内重建区段之土地所有权人、合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者，提供土地、建筑物、他项权利或资金，参与或实施都市更新事业，于都市更新事业计划实施完成后，按其更新前权利价值及提供资金比例，分配更新后建筑物及其土地之应有部分或权利金。因此，合法建物权利人之更新前建物价值及他项权利人如地上权等均成为更新前权利价值评估之对象，亦为权利价值之基础，故更新前权利价值评估应包括合法建物权利人之更新前建物价值及他项权利等。

贰、更新前土地权利价值

更新前后的价值评定，更新后是预期成果的评估，此点有关价值评估的争议应会较少，后续再行讨论。由于土地价值是权利变换前的价值基础，因此在实施过程中，各所有权人土地权利价值的评定，便是影响各权利人之权益最重要的关键，但也往往形成各权利人争议之所在，甚至是权利变换进行顺遂与否的主要缘由，所以，尽速建立健全之估价方法与规范，便成为现行权利变换执行当务之急的课题。

⁵依都市更新权利变换实施办法第二条之定义，所谓权利变换关系人是指依规定办理权利变换之合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人及耕地三七五租约承租人。

现行更新条例之相关规定，希望藉由公正专业之估价机构，来克服此权利价值认定的棘手问题，规定实施者必须委托三家以上估价机构，评估权利变换前，更新范围内土地所有权人及其权利变换关系人之权利价值，以及更新后建筑物与其土地应有部分之权利价值，实施者再藉此评估结果参考选定并评定之⁶。

但是土地的权利价值会因为原有开发条件不同，产生所有权价值的差异，因此必须先界定统一的评估基准才行。举例来说，当同一笔基地更新前为已开发二十年以上的集合住宅小区⁷，或是更新前为仍为空地，即使所有权状态均相同，其土地权利价值的评估即会产生差异。以灾后重建更新的假设案例来分析，当一笔建筑基地，面积 120 坪，原更新前之开发规模为地下一层地上五层的区分所有权型态，建筑物登记面积为 432 坪，此时更新前的区分所有权价值，依正常市场价格评估应如下表所示：

表 3-2-1 更新前集合住宅区分所有权权利价值分析表

a	b	c	d	f=d×b
楼层 (所有权人)	建物面积(坪)	土地持分(坪)	建坪价格 (万元/坪)(市价)	区分所有权价值 (房地总值/万元)
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
合计	432	120	72	3320

此基地在原有开发条件下，所决定的市场价值是以建坪价决定房地总值，⁸对于基地而言，此原开发规模或许并非基地现行最有效使用，⁹但却是现有产权状态的价值形成因素，是基地所有权人的价值组成结构。因此，当评估更新前土地权利价值时，依现行不动产分离原则可采土地、建物或联合贡献原则，或依不动产估价技术规则第九十二条关于基地权利价值计算之规定评估，若依不动产估价技术规则第九十二条规定评估各层楼之区分所有权土地持分价值评估结果，就会产生如下表所示之情形：

⁶依都市更新权利变换实施办法第六条之规定。

⁷集合住宅小区，专指具备民法七七四条至八零零条对区分所有权人所形成立体相邻关系之规定，及「公寓大厦管理条例」第三条第一款中对「公寓大厦」的界定规定之住宅小区。

⁸市场交易习惯用语，指以建筑物的面积大小为总不动产（包含区分所有权之建筑物产权及其应有部分之土地持分产权）价值之计价单位。

⁹「不动产估价技术规则」第二条第十四款；指客观上具有良好意识及通常使用能力者，在合法前提下，所作得以获致最高利益之使用。

表 3-2-2 更新前集合住宅区分所有权采土地贡献土地建物权利价值分析表

a	b	c	d	f=d×b	e=3万元×b	h=f-e	q=g÷c
楼层 (所有权人)	建物面积 (坪)	土地持分 (坪)	建坪价格 (万元/坪) (市价)	区分所有权价值 (房地总值) (万元)	建筑物重置 成本价值 (万元)	区分所有权 土地权利价值 (万元/坪)	土地权利 单价(万元 /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
合计	432	120	72	3320	1296	2024	16.8

注：建筑物重置成本价格 4.5 万元/坪,折旧后成本价格 3 万元/坪。

但若此同基地更新前原为空地，则依现有可供开发条件，以最有效使用原则评估时，其土地素地价值¹⁰可为 13 万元/坪，此时各土地所有权人系以共有土地所有权人之持分产权，核算土地权利价值，其结果如下表所示：

表 3-2-3 更新前土地权利价值分析表

a	b	c	d1	g1=d1×c
所有权人	---	土地持分(坪)	土地价格 (万元/坪) (市价)	共有土地所有权价值 (万元)
B1	---	20	13	260
1	---	20	13	260
2	---	20	13	260
3	---	20	13	260
4	---	20	13	260
5	---	20	13	260
合计	---	120		1560

由以上说明可知，同一基地因为更新前原开发条件之差异，会产生土地权利人权利价值的差距，如下表所示：

表 3-2-4 更新前土地权利价值差异分析表(空地&区分所有权)

a	d1	g1	d	f	g
所有权人	土地价格(空地) (万元/坪)	共有土地所有权 价值(万元)	建坪价格(市 价; 万元/坪)	区分所有权房 地总值(万元)	区分所有权土地 权利价值(万元)
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
4	13	260	6.5	468	252
5	13	260	6.8	490	274
合计		1560	72	3320	2024

¹⁰ 指整笔空地而言。

此现象普遍存在于此次九二一震灾后（以下简称震灾后）集合住宅更新重建问题中，且影响更新重建进度甚巨，想必也会存在往后都市更新权利变换时，原开发规模存在有区分所有权型态之开发案里，而这其中的关键问题在于建筑物是否仍存在？土地权利价值的形成基础为何？评估客体是以何为主？

当然，震灾后的建筑物到底是全倒或半倒的争议并非本研究的重点，由以上说明可知，真正需要克服解决的问题，应该是在原开发条件所产生的价值评估基准上，特别是针对灾后重建建筑物已倒塌，更新前原为区分所有权型态的开发标的，当其更新开发重建时，基地的权利价值是要用素地价值计算（如上图 3-2-4 g1 栏 1,560 万元）或是用区分所有权之土地权利价值（如上图 3-2-4 g 栏 2,024 万元）为准。

要探讨此问题之前，先深入了解调查，此次震灾后集合住宅重建的作业模式，本研究采用中部灾区于震灾后，以都市更新权利变换方式执行灾后重建的五十个小区为样本，¹¹针对集合住宅小区更新前权利变换价值的评估基准，所作的调查研究统计发现，共可归纳出四种类型：

- 1.以建坪价评估房地总值核算权利价值比例（约占 2%）：采建坪价之房地总值核算权利变换前之权利价值比例，不参与分配之土地补偿金系以更新后应分配权利价值扣除共同负担费用及相关利息之余额为准。
- 2.以建坪价评估房地总值，并采联合贡献原则¹²核算区分所有权之土地权利价值，并据以核算权利价值比例（约占 88%）：采建坪价评估房地总值后依联合贡献原则分离出区分所有权之土地权利价值，并据以评定为权利变换前之权利价值，核算其权利价值比例以及不参与分配之土地补偿金。
- 3.以素地价评估整笔基地价值，依立体地价比例¹³核算立体化土地权利价值（约占 4%）：以整笔基地素地价值为评估客体，采立体地价比例，核算区分所有权土地权利价值及其权利价值比例，并据以为不参与分配者之土地补偿金。

¹¹ 九二一震灾重建基金会 92/12/10 公布之临门家族协助灾后重建小区目标达成之五十个小区。

¹² 有人认为各层建筑物之材料、面积、格局如果相同，则运用成本法（原价法）来估算，其价格也应相等，实际上各楼层的买卖价格不同，这是由于各楼层所占领的土地立体空间不同的缘故，所以各楼层的价差应当反映在地价上，此即为土地贡献原则。反之若将土地以素地价值评估，各所有权人均为同一单价，各楼层的价差当反映在建物价格上，此即为建物贡献原则。但另有人主张，土地的立体空间不同固会产生不同的效用，但其发挥效用，必须借助建筑物与土地互相结合，例如第十层楼之所以可以看到开阔的视野，如果没有兴建楼房，一个人也不可能腾空到十楼空间来观看风景，因此，其价格差应当包括土地及建筑物两部分，此即为联合贡献原则，详参林英彦，「不动产估价」，1995。

¹³ 所谓立体地价是将土地使用权价格，透过透过效用理论、空间权理论及估价理论所建立之立体化地价制度，详参江颖慧，政治大学地政学系硕士论文，2000.07。

4. 以素地价评估整笔基地价值，依土地产权持分比例，核算不参与分配者土地权利补偿价值，再以建坪价评估房地总值，并采联合贡献原则核算区分所有权之土地权利价值，并据以核算权利价值比例（约占 2%）：将补偿地价与权利价值比例分开核算，不参与分配者以整笔基地素地价值为评估客体，并按持分产权比例核算土地权利价值，其它权利价值比例，同前第 2 类模式以建坪价评估房地总值，并采联合贡献原则，核算区分所有权之土地权利价值，并据以核算权利价值比例。

经由以上调查研究后之结果可知，因为更新前原为区分所有权的开发型态，导致评估土地权利价值时，产生与原有权利价值结构不同的认知差异，这其中问题的关键，仅在于利用权利变换执行土地开发时，该土地成本应建立在何种基础上？由灾后重建的样本分析，当原有建筑物均已倒塌不予计价的前提下，有将近九成的小区仍接受区分所有权采联合贡献方式核算土地权利价值，并直接以此价值核算权利价值比例及作为不参与分配者的补偿地价，其结果可以前述同一例子分析如下表所示：

表 3-2-5 更新前区分所有权土地建物权利价值分析表(联合贡献)

a	B	c	d	f=d×b	e=3 万元×b	I	g2=I*f
楼层	建物面积 (坪)	土地持分 (坪)	建坪价格 (万元/坪) (市价)	区分所有权价值 (房地总值) (万元)	建筑物 成本价值 (万元)	土地效益 比例 (%)	区分所有权 土地权利价值 (万元/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
合计	432	120	72	3320	1296		1814

注 1. 建筑物重置成本价格 4.5 万元/坪, 折旧后建物成本价格 3 万元/坪。

注 2. 土地贡献比例=联合贡献土地效益比例
 $= (\text{土地成本价格}) / (\text{折旧后建物成本价格} + \text{土地成本价格})$
 $= 1560 / (1296 + 1560) = 54.62\%$

若将此结果与前述完全素地价格(建物贡献原则)及完全土地贡献价格(现行技术规则规定)来比较则可发现，三者的差异结果，以联合贡献的价格为中庸，而建物贡献是以素地价为土地权利价值的基础，其它两者均为以建坪价之房地总值为核算土地权利价值的基础，其各别差异结果如下表所示：

表 3-2-6 更新前区分所有权土地权利价值差异分析表

a	C	d1	f	g1 (建物贡献)	g2 (联合贡献)	g (土地贡献)
---	---	----	---	--------------	--------------	-------------

所有权人	土地持分(坪)	土地价格(素地; 万元/坪)	区分所有权价值(房地总值)(万元)	共有土地所有权价值(万元)	区分所有权土地权利价值(万元)	区分所有权土地权利价值(万元)
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
合计	120		3320	1560	1814	2024

由此可知，会有此现象均在于价值形成的基础上，无论建筑物是否全倒或半倒，由于各所有权人原有土地权利价值的形成结构，均建立在市场正常价格模式（建坪价）上，因此，一般所有权人可接受的价值认知亦以此为判断基础，所以更新前区分所有权的土地权利价值基础应该是建立在建坪价（市价房地总值）上。

参、更新前建筑物权利价值的基础

当区分所有权型态之建筑物完整并未倒塌时，都市更新的开发成本应该是以建坪价的房地总值为准（如上图 3-2-6 f 栏 3320 万元），但由于原有建筑物后来均需拆除，且都市更新的前提，是在原开发建筑因建筑物老旧漏或不合时宜或有安全顾虑等等原因，需重新再开发的情况下执行。故建筑物价值便成为附着于该基地的开发成本，依照现行更新条例的规定，建筑物所有权人为权利变换关系人¹⁴，其建筑物所有权的权利价值，是以建物补偿价值亦即建筑物的残余价值为准¹⁵，且建筑物所有权人参与权利变换之权利价值，是以原土地权利价值所占的价值比例范围内为依归¹⁶。

若基于此点前提下，以前述例子按三种原则来核算时，原房地价值将会产生如下表（3-2-7~3-2-9）之结果：

表 3-2-7 更新前土地建物权利价值分析表（建物贡献&建物补偿价值）

a	b	c	d	f=d×b	gl	e=3 万元× b	T1=g1+e
楼层	建物面积(坪)	土地持分(坪)	建坪价格(万元/坪)(市价)	区分所有权价值(房地总值)(万元)	共有土地所有权价值(万元)	建筑物成本价值(万元)	权利变换前房地权利价值(万元)
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

¹⁴ 同前注二，都市更新权利变换实施办法第二条。

¹⁵ 都市更新条例第三十六条。

¹⁶ 都市更新条例第三十九条。

a	b	c	d	f=d×b	g1	e=3万元× b	T1=g1+e
楼层	建物面积(坪)	土地持分(坪)	建坪价格(万元/坪)(市价)	区分所有权价值(房地总值)(万元)	共有土地所有权价值(万元)	建筑物成本价值(万元)	权利变换前房地权利价值(万元)
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
合计	432	120	72	3320	1560	1296	2856

表 3-2-8 更新前土地建物权利价值分析表(联合贡献&建物补偿价值)

a	b	c	d	f=d×b	g2	e=3万元× b	T2=g2+e
楼层	建物面积(坪)	土地持分(坪)	建坪价格(万元/坪)(市价)	区分所有权价值(房地总值)(万元)	区分所有权土地权利价值(万元)	建筑物成本价值(万元)	权利变换前房地权利价值(万元)
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
合计	432	120	72	3320	1814	1296	3110

表 3-2-9 更新前土地建物权利价值分析表(土地贡献&建物补偿价值)

a	b	c	d	f=d×b	g	e=3万元× b	T3=g+e
楼层	建物面积(坪)	土地持分(坪)	建坪价格(万元/坪)(市价)	区分所有权价值(房地总值)(万元)	区分所有权土地权利价值(万元)	建筑物成本价值(万元)	权利变换前房地权利价值(万元)
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
合计	432	120	72	3320	2024	1296	3320

由此可知，若以三种理论基础执行现行权利变换结果后会发现，以建物贡献(素地价值评估土地权利价值)原则，配合建物补偿价值，以及联合贡献(建坪价推算土地权利价值)原则，配合建物补偿价值，都将产生权利变换前房地总值不合理现象，仅依技术规则规定之土地贡献(建坪价扣除建物残值核算土地权利价值)原则，是完全符合市场价值(建坪价总值)适用之情况。因此，依技术规则(土地贡献)估算之权利价值原应为可行之价格基准，惟灾区样本中却有将近 88%的比例，是采用联合贡献原则的方法为计算价值之基准，且深入了解后发现，所估算之建物补偿价值是以联合贡献之建物权利价值

为基准（如下表 3-2-10），非以建物补偿价值(建筑物残值)为基准：

表 3-2-10 更新前土地建物权利价值分析表（联合贡献价值）

a	b	c	d	f=d×b	g2	e1	T4=g2+e1
楼层	建物面积(坪)	土地持分(坪)	建坪价格(万元/坪)(市价)	区分所有权价值(房地总值)(万元)	区分所有权土地权利价值(万元)	建筑物权利价值(万元)	权利变换前房地权利价值(万元)
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
合计	432	120	72	3320	1814	1506	3320

注：

1.建筑物重置成本价格 4.5 万元/坪,折旧后建物成本价格 3 万元/坪。

2.建筑物权利价值=联合贡献建物效益比例(1-54.62%)×区分所有权价值

根据这样的结果发现，灾后重建小区以联合贡献方式所估算之结果，权利变换前的房地权利价值也是与区分所有权的房地总值（市价之建坪价总值）是完全相符。当然，会有这样的结果，或许是因为灾后重建的各小区多有以下几点特性与共识：

一般多数灾后重建之都市更新案，多仅以单一小区为更新单元，因此较无多笔不同土地及多样化之原开发规模情形。

一般多数区分所有权之土地建物所有权人均为同一人，因此较无个别价值要求的争议。

更新重建之前提，建筑物本来即要拆除，若非因震灾后建筑物均已倒塌，尚须分摊拆除费用，故多较无建物价值之争议与需求。

更新开发的主要客体在土地，所有权人于更新重建意愿达成时即有共识，而原有建筑物补偿价值均为土地开发另外增加之成本，且此成本是由该建物座落之土地所有权人来分摊¹⁷，因此当土地建物均为同一人时，建物价值便无意义。

但同样的情况在建筑物完整无缺且土地建物不同人时，分算后之权利变换前房地价值，若非与原区分所有权之不动产市场价值（建坪价总值）相符（如前表 3-2-7~3-2-8），或是虽相符但以建物价值各楼层均相同，开发效益价值均归在土地价值上（如前表 3-2-9），则所有权人多无法接受，且于市场建坪价低于建物重置成本残值时，甚至会产生土地为负值的不合理现象。因此由以上分

¹⁷ 同前注十四。

析可知，区分所有权的权利变换前权利价值，是以建坪价之房地总值为基准，而且建筑物价值是以联合贡献原则所核算之建物权利价值为基础属最可行之组合。

肆、小结

所以综合以上结论，依原开发型态的种类，权利变换前的权利价值基准，可区分为以下几种情况：

- 1.更新前已拆除为空地：空地之更新前权利价值基础，是以素地价值为准，而各所有权人依其共有持分比例核算权利价值，但若因地震受损判断为全倒而拆除且产品型态为区分建物者，应考虑建物存在时各权利人持有之不动产价值，将地价立体化以为土地权利价值之基础。若为透天产品，则以素地价为权利变换基础。
- 2.更新前原小区为区分所有权型态：更新前原为区分所有权型态之权利价值基础，应为价格日期之正常价格，且土地建物之个别权利价值，是以联合贡献原则并以楼层别效用比例为基础所核算之土地建物权利价值为较可行的组合。
- 3.更新前原小区为独立产权之透天¹⁸建筑型态：透天建筑的特性是开发密度较低且产权独立完整，因此当达成更新重建之共识时，权利变换前之土地权利价值，即可以素地价值为基准，建筑物权利价值即以建物补偿价值(建筑物残值)为基准。

第二節 更新后权利价值的基准

都市更新权利变换后之权利价值，是建立在更新开发后的预期规模上，因此，权利变换后之权利价值，即为预期开发后之标的价值。此与一般不动产之价值认定并无太大不同，尤其是与市场上预售型态的开发个案相同，其价值是包含依照预期规划开发建筑计划，所完成的建筑物及其应有土地。

在更新后价值的认定上应基于委托者需求以下列二种不同条件评估之：

- (一) 预售价格：假设勘估标的于价格日期时依委托者提供之建筑规划内容采预售方式出售之市场价格，价格基础为价格日期当时之预售屋价格。

¹⁸台湾不动产产品规划类型之一，所谓透天住宅是指使用性质为供住宅使用，而房屋规划建筑型态是独立基地使用且全栋楼为单一使用单元之规划设计的建筑规划产品而言。

(二) 新成屋价格：假设勘估标的于价格日期时已依委托者提供之建筑规划内容兴建完成，价格基础为价格日期当时之新成屋价格。



第四章 其它估价

壹、区分所有权土地持分比例不一致之估价

对于区分所有建物同一小区各单位土地持分比例不一致之状况，在旧都市地区会常发生，主要原因发生在过去办理建物第一次登记之规定凌乱所致。但土地持份比率不同，对于新建或中古产品的价值影响，很难从市场的销售价格中发现其差异，甚至有人认为土地持份较少，则每年负担之土地税负相对较少，能降低其不动产持有之成本。但当地上建物已至老旧需更新时，土地价值即彰显，土地持份愈大者其价值愈高，相对则低。因此，进行都市更新时，因更新前权利价值以土地为依归，且建物即将拆除，更应考虑土地持份大小不同对于更新前权利价值之影响。

从不动产市场实际买卖状况，当建物仍勘用时土地持份对价值几畸无影响，但从理论上来看持有土地持份比较大者之多余土地，其实际土地使用权已为土地持份比率较少者取得，其多持有之土地持份价值不高，因此，该部分价值可以多于土地完整价值扣除使用权后之剩余价值评估之。为简化多余或减少土地持份之价值评估建议以以下方式计算：

以各单位主建物面积求算合理土地持分比例后，检验各单位土地持份土地比例是否合理，增减之土地持份比例以 5% 内为正常情况，与标准土地持份比例差距在 5% 以上之土地面积价格，应以全栋单元平均土地贡献价值的 30% 以内计算。此 30% 内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同，此差异由估价师自行判定。

贰、公设比例不一致之估价

同小区内区分建物公共设施比率不一致，可能的原因是所有权人拥有车位导致，亦有可能因建筑开发商，于建物完成后之登记分配时进行不实之灌水。虽然多出之公共设施面积并无任何增加的使用价值，但原始购买者可能付出与主建物相同价格购买，故为顾及公平之原则，建议区分建物中公共设施比不一致时，价值仍应有所差别。其评价方式建议如下

当区分建物各建物所有权人所持有公设比例不一致时，估价师应以同一栋区分建物之平均公设比例为比较基础，并以距离该合理公设比例上下 3% 以内差距为合理公设比例区间，公设比大于或小于合理区间时（亦即虚坪之部分）以 1/2 或 1/3 之平均建坪比例计价，并应是差异大小而有所不同，

此差异由估价师自行判定。

参、土地与建物所有权人不同之估价

估价师应参酌土地及建物利用现况、土地所有人收取租金数额、双方对不动产价值之贡献情况评定之。若土地为最高最有效时建议以先评估不动产总价值，再以联合贡献原则分离土地及建物时值作为土地与建物所有权价值。若土地与建物未达最有效利用，则应考虑双方因建物拆除重建后，土地能达到最有效利用价值之贡献比率，用以分配土地权利价值与合法建物所有权价值。

肆、同一栋大楼中，有土地产权无建物产权之估价

估价原则与区分所有权土地持分比例不一致估价同一方式。土地价格以全栋各单位平均土地贡献价值的30%以内计算，此30%内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同，此差异由估价师自行判定。

伍、有建物产权无土地产权对应之估价

估价原则与区分所有权土地持分比例不一致估价同一方式。合法建物所有权价值为不动产总价值扣除土地价格得之，其中土地价格以全栋各单位平均土地贡献价值的30%以内计算，此30%内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同，此差异由估价师自行判定。

陆、建物法定用途与更新前现况实际用途不同之估价

此情形之估价原则，应以原法定用途为估价基准。

柒、更新前违章建筑物残余价值之评估

都市更新权利变换前为违章建筑物者以成本法为估价原则，因其为违章建物，考虑其与合法建物价值之差异，故于成本法中不加计间接成本，以此方式下所估定之金额为违章建物之残余价值。

捌、更新前畸零地、里地之估价

基于未来都市更新案各笔土地将共同开发，因此以各宗土地皆在可单独建筑情况下估价，按其基地条件并根据该地地形地势、临路状况、利用度等个别条件修正之。

玖、区分所有权更新前法定空地之估价

法定空地价格以全栋各单位平均土地贡献价值的 30%以内计算，此 30% 内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同，此差异由估价师自行判定。

拾、更新前现有巷道之估价

都市更新权利变换前为供大众通行之巷道，进行都市更新计划时可以两种情况分别估价：

1. 都市更新为都市开发手段之一，与区段征收、一般征收及市地重划等同，因许多的公共设施皆可因而达到兴辟之目的。现有巷依大法官会议之解释必须有政府征收，因其使用与计划道路用地同等地位。因此，建议视都市更新为都市计划手段，而现有巷透过征收之手段取得，其价值可参考各县市地方政府当年度一般征收之标准。
2. 由于更新后现有巷可能废除，进而恢复其原土地使用分区之规范，因此建议其价值以毗邻土地价值计算，并视目前使用状况折减价值。

拾壹、更新前私有公共设施用地(保留地)之估价

视都市更新为都市计划手段，而公共设施保留地得透过都市更新计划的施行取得，都市更新权利变换计划施行公告后，保留地将转为公共设施用地，其价值可参考各县市地方政府当年度一般征收之标准，并依估计的开发时程适当的折现为目前之价值。

拾贰、地上权估价

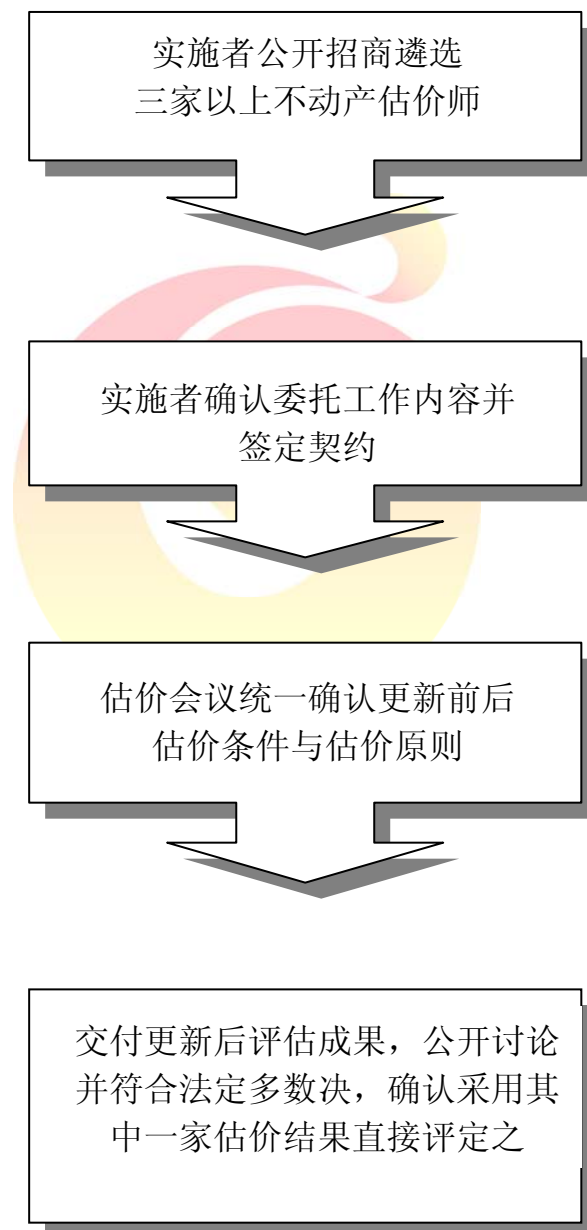
依不动产估价技术规则第 106 条规定：「地上权估价应考虑其用途、权利存续期间、支付地租之有无、权利让与之限制及地上权设定之空间位置等因素估计之。」，因此都市更新地区地上权估价，应请委托者提供地上权之相关契约书，并且厘清地上权之法律关系始能估价。

第五章 权利变换估价问题Q&A

壹、权利变换价值评定程序问题

实施者委托不动产估价师的作业流程为何？如何配合权利变换计划的执行？

A1.: 配合权利变换计划委托不动产估价师的作业流程如下：



不动产估价师执行估价之作业流程为何？

A2.: 都市更新权利变换估价作业应有下列 6 项执行程序：

- 一、征选三家专业估价者：由实施者征选三家不动产估价师事务所进行估价作业。
- 二、召开估价会议：由实施者与不动产估价师及民众共同参与估价会议，估价会议之商讨内容为该都市更新单元之估价条件。
- 三、确认委托内容、签定委托契约：实施者与不动产估价师共同签定委托都市更新权利变换前后不动产估价契约书，以为往后双方执行作业之保障。
- 四、提供更新相关数据：实施者依据委托契约书之内容，提供进行权利变换估价作业所需之相关数据予不动产估价师。
- 五、评估更新前后不动产权利价值：不动产估价师依据委托者所提供之数据进行更新前后不动产权利价值评估，估价完成后交付报告书。
- 六、确认最后估价结果：实施者于此阶段必须考虑都市更新权利变换计划内容，选定适用之估价报告书，并发函通知受选定之不动产估价师事务所。

最终权利变换价值之选定由谁决定？

A3.: 依都市更新权利变换实施办法第 6 条之规定，都市更新权利变换价值评估之委托单位为实施者，以自组更新团体为例，即为○○都市更新会，且最终权利价值之评定是由实施者评定之。

都市更新权利变换过程中，不动产估价师执行的工作内容包含哪些？

A4.: 在权利变换过程中，不动产估价师的工作是提供相关权利价值，以供实施者于价值协调或评定时之参考依据，相关权利价值的评估内容包含：

- 一、出具完整之估价报告书

估价成果报告包括下列七项内容：

更新前各宗土地之权利价值。

更新前各土地所有权人及权利变换关系人之权利价值比例。

更新后每个分配单元（含建筑物及其土地应有部分）之权利价值。

更新后每个分配单元之建物与土地权利价值之拆算。

更新前合法建筑物所有权之权利价值，以及地上权、永佃权或耕地三七五租约之价值，及其准予记存之土地增值税，唯此项并非每笔价值皆要估计，而依条例第三十九条及权利变换办法第七条规定，土地所有权人与其协议不成且由实施者协调不成时，方由三家估价机构估定其价值。

因权利变换而拆除或迁移之土地改良物之残余价值。此项依都市更新条例第三十六条第二项：「因权利变换而拆除或迁移之土地改良物，应补偿其价值或建筑物之残余价值，其补偿金额由实施者查定之…」，但部份实施者会委托不动产估价师进行评估以为查定之补偿价值参考。

旧违章建物之残余价值。此项依权利变换办法第四十一条：「权利变换范围内占有他人土地之旧违章建筑户处理事宜，由实施者提出处理方案，纳入权利变换计划内一并报核…」，但部份实施者会委托不动产估价师进行评估以为查定之补偿价值参考。

二、不动产估价师有义务出席需要估价报告书说明之会议

权利变换估价会议。

权利变换公听会。

权利变换审查会。

权利价值查估说明会。

权利变换异议处理相关会议。

其它依契约议定之会议。

不动产估价师评估之估价结果有何作用？

A5.: 估价结果，可供实施者在权利变换价值比率、相关权利补偿协调及权利变换价值找补的参考依据。

是否一定要找三家同时进行权利变换价值之查估？

A6.: 根据都市更新权利变换实施办法第 6 条规定，应由实施者（含○○都市更新会）委托三家以上（至少三家）不动产估价师来进行查估工作后，将评估结果交由实施者来评定之。

如何选定适宜的三家以上不动产估价师？

A7.: 可参酌以下评选参考指标来选定至少三家不动产估价师进行：

- 一、不动产估价师事务所之规模与信誉。
- 二、相关估价实绩经验成果。
- 三、学经历与合法专业资格证照。
- 四、地域特性与行情了解程度。
- 五、其它专业需求条件。

决定委托三家不动产估价师后，于进行实际权利价值查估工作前，应如何确保后续查估工作之顺畅与公正？

A8.: 于进行实际权利价值查估工作前，实施者（含○○都市更新会）应先通知估价师、建筑师、代书等相关参与规划之专业人士，召开估价会议进行产权状况厘清及估价方式与条件之确认，以期后续权利价值查估工作之顺畅与公正。

估价作业酬金之数额、给付方式等应如何订定？

A9.: 估价作业工作酬金之数额与给付方式应由委托者与受选定之不动产估价师共同协商，且应于契约书中注明约定工作酬金之数额，酬金给付方式、时间。除正常估价作业报酬外，不动产估价师不得以任何名目收取额外费用，惟若估价师于执行作业期间，应委托者要求进行未于委任契约书所指定之工作内容，则应另行加计服务费用。

不动产估价师的评估结果如何选用评定？可否取平均值？

A10.: 基于以下考虑，由实施者选定一家之估价结果直接评定为宜：

- 一、权利价值评定之计算依据确定（因为各家之估价结果均有其价格形成依据与缘由，价格决定之基础明确）。

- 二、减少再次核算平均值的程序与避免错误。
- 三、权责划分清楚，价格推定之责任由专业机构负责。
- 四、权利变换前后之价格推论基础能一致。

此外，以不动产估价师的立场而言，取平均值后的查估结果，将使其价值基础失真且相关责任归属将由实施者承担。因此不建议取三家不动产估价师之查估结果平均值为都市更新权利变换价值。

委托不动产估价师时，应作哪些契约内容约定？有否制式委托文件？

A11.: 委托估价契约书之项目如下：

- 一、委托者：应以实施者为委托估价之单位。
- 二、估价目的：都市更新权利变换前后合理不动产权利价值参考。
- 三、勘估标的：以委托者所指定之更新单元为主体。
- 四、估价内容：都市更新权利变换前后合理不动产权利价值
- 五、价格日期(评价基准日)：视权利变换日期之需求，由委托者于委托书上填具。
- 六、价格种类：正常价格（及限定价格），依不动产估价技术规则第二条第一款及第二款之规定，正常价格乃指具有市场性之不动产，在正常情况下形成之合理价格。限定价格则指具有市场性之不动产，在限定条件下形成之价格。因此，于委托估价时若于更新前后对于不动产有给予估价条件者，应将价格种类定义为有条件之正常价格或限定价格。
- 七、提供相关数据：委托不动产估价师事务所进行权利变换价值查估时，委托人所需提供的相关文件数据包含下列各项。
 - (一) 更新前不动产产权等基本数据。
 - (二) 更新后不动产基本数据。
 - (三) 其它依不动产估价技术规则规定应提供之交易价格、租金及费用数据。
- 八、现场勘查：委托者必须带领估价师进行现场领勘作业。
- 九、产权描述：产权描述除根据土地建物登记誊本之内容外，并包括估价标的之租赁情况、公共设施使用情形、车位使用权等部分，应由委托

者提供相关数据。

十、估价作业时间：契约书中应载明估价作业期间。

十一、工作酬金

(一) 不动产估价师受委托办理业务，应于契约书中约定工作酬金之数额，酬金给付方式、时间。估价作业完成后，由委托者与受选定之不动产估价师事务所共同协商所加计之工作酬金。

(二) 不动产估价师除正常估价作业报酬外，不得以任何名目收取额外费用。

(三) 若估价师于执行作业期间，应委托者要求进行未于委任契约书所指定之工作内容，应加计服务费用。

十二、估价报告书之修正：委托者因权利变换计划变更或估价条件变动时，应由委托者发函委托估价公司，要求估价师进行报告书修正。报告书修正之方式可以以下两种方式进行：

(一) 估价条件大幅变动，足以影响估价报告之完整性者，不动产估价师事务所应修改整份报告书注明原出件日期，并于报告书中注明修改日期，附加修正表，送交新版本之估价报告书与委托者。

(二) 估价条件未大幅变动，修改之内容未影响估价报告之完整性者，可以补充报告方式修改之。

以上两种方式，应请委托单位于发函之内容中明确表示。

十三、工作成果提出：不动产估价师事务所应与委托者约定报告书提供形式、报告书正副本份数及报告书送达时间、方式。

十四、责任区分：当委托者提出不合理之作业要求时，不动产估价师事务所得拒绝接受。

十五、其它：联络人等事项。

委托更新前权利价值查估时委托人应配合检具哪些相关文件？

A12.: 委托不动产估价师进行更新前权利变换价值查估时，委托人所需提供的相关文件数据包含有：

- 一、一个月内土地及建物登记簿誊本
- 二、一个月内土地地籍图誊本
- 三、一个月内建物测量成果图
- 四、土地及合法建物产权清册
- 五、建物使用执照(可以复印件替代)
- 六、原竣工图说
- 七、合法建物权利证明文件(可以复印件替代)
- 八、停车位使用权属证明(可以复印件替代)
- 九、租赁权或地上权相关权利证明(可以复印件替代)
- 十、旧违章建筑面积及权利人证明(可以复印件替代)
- 十一、更新前使用现况约定及权利证明文件(可以复印件替代)
- 十二、修缮费用估算明细
- 十三、其它足以影响估价之相关证明文件。

委托更新后权利价值查估时委托人应配合检具哪些相关资料？

A13.: 委托不动产估价师进行更新后权利变换价值查估时，委托人所需提供的相
关数据文件包括有：

- 一、建筑规划设计图说
- 二、各分配单元预计登记产权面积明细
- 三、建材设备说明书
- 四、工程造价分析表
- 五、工程进度表
- 六、其它足以影响估价之相关证明文件。

不动产估价师受委托估价时应请委托人提供哪些勘估标的价格信息？

A14.: 不动产估价师受托估价时应请委托人提供勘估标的之下列数据：

- 一、勘估标的近一年有买卖之成交价格。

二、不动产估价技术规则第 34 条规定，采用收益法所需搜集之收益资料包括勘估标的近三年之租金收入、房屋税、地价税、保险费、管理费等。

三、若委托者无法提供上述数据，应于委托书中载明。

实施者无法提供完整估价数据或因数据错误遗漏而估价条件无法界定时，将如何处理？

A15.: 有上述情事致使估价条件无法界定或情况不明确时，可依以下三种途径来执行：

一、由实施者会同不动产估价师及其它规划专业团队召开估价会议，议决估价条件后，始继续执行。

二、估价会议仍无法明订或确认之情况下，不动产估价师应依不动产估价技术规则第 17 条之规定，于估价报告中说明其可能影响勘估标的权利或价值之情形。

三、因实施者提供数据错误、虚伪、遗漏或变更时，应重新再执行委托估价流程，以厘清责任归属。

权利变换执行过程中召开估价会议之目的为何？

A16.: 因都市更新权利变换价值评估内容复杂，而且必须有一些估价条件的确认，因此必须由委托者、不动产估价师及权利变换作业之规划顾问团队共同于估价作业进行前及估价作业进行中，召开估价会议共同讨论相关作业事宜。估价会议的召开有下列几项目的：

确认执行时程：委托者及顾问团队说明更新案的开发计划内容及时程。

确认执行方式与估价条件：委托者、权利变换规划顾问团队、不动产估价师共同厘清估价方式、条件、价格日期及价格种类。

统一估价原则：确认统一三家估价师事务所共同的估价作业原则、避免评估结果差异过大。

估价会议中所应讨论确认的事项为何？

A17.: 估价会议所应讨论的事项包括：

确认权利变换前所有权与相关权利（地上权、租赁权...等）状况。

确认权利变换前权利价值评估基础（土地、房地...等）状况。

确认价格日期(评价基准日)。

确认更新前权利价值评估条件（停车位使用、建物使用、公设分配、产权瑕疵...等）。

确认权利变换后标的内容（计划规模、面积、公设分配条件...等）。

确认估价作业期程与成果交付。

不动产估价师于何时应配合出席会议并说明或讨论？

A18.: 不动产估价师应于下列场合应派适任估价人员出席并说明或讨论：

权利变换估价会议。

权利变换价值查估说明会。

权利变换听证会。

权利变换计划审议会。

其它依契约议定之会议。

权利变换之评价基准日（价格日期）为何？

A19.: 评价基准日依权利变换实施办法第 8 条规定乃以都市更新事业计划核定发布之日为准。但权利变换计划与都市更新事业计划一并报核者，应由实施者定之，其日期限于权利变换计划报核日前六个月内。

不动产估价师的委托由谁决定？契约由谁签订？

A20.: 依照权利变换实施办法第 6 条之规定，应由实施者委托及签订契约。

不动产估价师之评价基准日（价格日期）由谁决定？

A21.: 不动产估价师之评价基准日期（价格日期），应由实施者于估价会议中决定。

不动产估价师正常的估价作业时效应多久？

A22.: 不动产估价师收到委托者所检具的完整确定相关文件后，应于 25 至 30 个工作日内，完成权利变换前后权利价值评估作业，并交付估价报告书。

不动产估价师进行权利价值查估作业时，需不需要委托者协助领勘？

A23.: 委托者应于不动产估价师进行现场确认时，负责领勘指界，并提供现况原使用状况说明，以利估价师进行环境因素了解。

不动产估价师进行权利价值现场勘查作业时应注意之要点为何？

A24.: 现场勘查作业要点有下列 5 点：

一、确认勘估标的之位置、基本数据及权利状态

估价师必须携带位置图、地籍图及建物平面图。

必要时应携带航照图及地形图现场核对位置。

二、调查勘估标的更新前使用现况

委托者领勘时估价师必须确认勘估标的各单位使用现况。

委托者未能领勘以致无法了解勘估标的的使用现况时，应于报告书中揭露，并排除使用现况可能对勘估标的的价格影响因素，在合于法令规定用途及一般装修之条件下评估勘估标的的价格。

三、作成纪录及摄影或拍照存证

不动产估价师应对勘估标的的摄影或拍照，内容应包括勘估标的的临路状况、使用现况、外观、室内、出入口及近邻地区环境等实况。

委托人现场领勘时，不动产估价师应将领勘过程及领勘人指认之勘估标的的范围做成纪录，并由领勘者确认或签名具结。

四、委托者领勘时应以领勘者确认之勘估标的的范围为估价依据

不动产估价师现场勘查原则应由委托人领勘并确认勘估标的的界址范围，若因委托者缘故无法领勘或领勘人无法明确指出正确界址范围时，估价师仍应透过其它相关数据尽可能判断勘估标的的所在位置及范围，并

于报告书中注明。

委托者未领勘或因勘估标的界址不明仍无法确认勘估标的范围者，除于报告书中叙明外，并应于报告书中说明估价结果排除因勘估标的范围不确定可能对不动产价格产生之影响，例如高压铁塔、现有巷道、房屋占用邻地、山坡地坡度、不明地上物等问题。

勘估土地是否含有法定空地，除誊本登载外，因不动产估价师无法透过适当程序查明时，须与委托者确认，无法确认者应于报告书中载明。

勘估标的为地质、顺、逆向坡及地质污染等事项，非为不动产估价师之专业，除委托单位提供相关数据外，估价师得将之排除于估价范围之外，并于报告书中叙明。

估价标的未有明确界址时，不动产估价师不负勘估标的界址鉴测之责任，仅依其可取得之数据及专业进行估价范围之判断。

五、其它应勘察事项：

区域环境发展

都市计划及土地使用管制

公共设施开辟情况

邻地使用状况

嫌恶设施

联外交通状况

更新前后估价结果之选定方式为何？

A25.: 一、当三家不动产估价师之估价结果相近（差距在 20%以内）时，由实施者选定其中一家之结果，并应于权利变换计划书中说明选定之方式及理由。

二、当三家估价结果出现 20%以上之差距时，则可由不动产估价师公会协调建议及协助执行。

更新前后权利价值可否选定不同家之估价结果？

A26.: 依据不动产估价技术规则第 114 条之规定，权利变换估价应考虑变换前各

所有权人所拥有之房地价值及占房地总价值之比率；以及更新开发完成后各单位房屋及其拥有基地持分之房地总价值及其占房地总价值之比率。为了维持更新前后估价标准与原则的统一，权利变换前后应选定相同不动产估价师之评估结果以避免争议。

估价相关数据变动或修正调整时，应如何要求不动产估价师重新执行或配合修正？

A27.: 委托者所提供之估价相关数据有所变动修正时，欲要求重新查估作业应循以下步骤进行：

- 一、依原估价会议决议确认。
- 二、由委托者正式函示告知。
- 三、检附完备资料及相关图说。

同一标的物估价产生差异时之处理方式为何？

A28.: 依不动产估价师法第 41 条之规定，不动产估价师间，对于同一标的物在同一期日价格之估计有 20% 以上之差异时，土地所有权人或利害关系人得请求土地所在地之直辖市或县（市）不动产估价师公会协调相关之不动产估价师决定其估定价格；必要时，得指定其它不动产估价师重行估价后再行协调。

土地所有权人或权利变换关系人对其权利价值如有异议应如何处理？

A29.: 依据都市更新条例第 32 条之规定，土地所有权人对其权利价值有异议时，应于权利变换计划书核定发布实施后二个月内，申请当地直辖市、县（市）政府都市更新审议委员会调解；调解不成立者，由直辖市、县（市）主管机关调处之。前项调解、调处或依法提起诉愿或行政诉讼期间，实施者非经主管机关核准，不得停止都市更新事业之进行。调解、调处、诉愿或行政诉讼结果与原评定价值有差额部分，由当事人以现金相互找补。

贰、权利变换价值估价技术问题

依原开发型态的种类，权利变换前的权利价值基准可区分为哪些类型？

A30.: 依原开发型态的种类，权利变换前的权利价值基准可区分为：

- 一、更新前原即为空地或已拆除仅依素地认定者：空地之更新前权利价值基础，是以素地价值为准，而各所有权人依其所有权持分比例核算权利价值，但若因地震受损判断为全倒而拆除且产品型态为区分所有之建物者，应考虑建物存在时各权利人持有之不动产价值，将地价立体化以为土地权利价值基础。
- 二、更新前原小区为区分所有权型态者：更新前原为区分所有权型态之权利价值基础，应以价格日期之区分所有权正常价格为基础，且土地建物之个别权利价值，是依联合贡献原则及楼层别效用比例为基础核算的土地建物权利价值。
- 三、更新前原小区为可独立开发之透天建筑型态者：透天建筑的特性是开发密度较低且产权及开发条件完整独立，因此当达成更新重建之共识时，权利变换前之土地权利价值，即可以素地价值或以不动产总值扣除建物残值为基准。

权利变换前之权利价值，当面临区分所有权型态时，应以房地价值或单就土地权利价值认定较为合理？

A31.: 依现行相关法令规定，权利变换前之权利价值应专指土地权利价值，合法建筑物所有权价值为土地之相关权利价值，内含于土地权利价值中。

权利变换前只针对土地权利价值，那合法建筑物的所有权价值为何？

A32.: 依现行相关法令之规定，更新重建时建筑物均需拆除，应补偿其地上建物残余价值。合法建物存在于土地上使用土地之权利价值即为合法建物所有权价值，该部分价值应从土地权利价值中扣除。

权利变换前的素地价值，是以原建筑容积条件评估？或是以现行法定容积条件评估？

A33.: 土地使用之容积管制，直接影响土地素地价值的多寡，因此，对于评估土地素地价值时，依现行都市更新之相关规定应可区分为以下两种情形来执行：1. 更新前原建筑容积大于法定容积者，得以原建筑容积为基础评估土地价值。2. 更新前原建筑容积低于法定容积者，得以法定容积为基础评估土地价值。惟并非容积较大即为地价较高，应由估价师依区域特性及各别条件，以最有效利用原则判定。

区分所有权土地持分比例原则不一致，估价时权利价值应如何评定？

A34.: 为简化多余或减少土地持分之价值评估，建议以下列所述之方式计算：以各单位主建物面积求算合理土地持分比例后，检验各单位土地持分土地比例是否合理，增减之土地持分比例以 5% 内为正常情况，与标准土地持分比例差距在 5% 以上之土地面积价格，应以全栋建筑各单位平均土地效益价值的 30% 以内计算，此 30% 以内的差异应视不动产价格水平及屋龄长短而不同，且由估价师自行判定之。

区分所有权公设比例原则不一致时，权利价值应如何评定？

A35.: 同小区内区分建物之公共设施持分比率原则不一致之可能原因甚多，虽然多出之公共设施面积可能并无任何增加的使用价值，但原始购买者多已付出与主建物相同单价的代价来购买，故为顾及公平原则，建议区分建物中公共设施比例不一致时，价值仍应有所差别。建议评价方式如下：当区分建物各建物所有权人所持有公设比例不一致时，估价师应以同一栋区分建物之平均公设比例为比较基础，并以距离该合理公设比例上下 3% 以内差距为合理公设比例区间，公设比大于或小于合理区间时（亦即虚坪之部分）以 1/2 或 1/3 之平均建坪价予以计价，并应视差异大小而有所不同，此差异由估价师自行判定。

土地与建物所有权人不同时应如何评估权利价值？

A36.: 估价师应参酌土地及建物利用现况、土地所有权人收取租金数额、双方对不动产价值之贡献情况评定之。若土地为最高最有效使用时，建议以先评估不动产总价值，再以联合贡献原则分离核算土地及建物之效益价值，作为土地与建物所有权价值。若土地与建物未达最有效利用，则应考虑双方因建物拆除重建后，土地能达到最有效利用价值之贡献比率，用以分配土

地权利价值与合法建物所有权价值。

区分所有权有土地产权无建物产权时应如何评估权利价值？

A37.: 估价原则与区分所有权土地持分比例不一致估价同一方式。土地价格以全栋各单位平均土地效益价值的 30% 以内计算，此 30% 内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同，此差异由估价师自行判定。

区分所有权有建物产权无土地产权对应时应如何评估权利价值？

A38.: 估价原则与区分所有权土地持分比例不一致估价同一方式。合法建物所有权价值为不动产总价值扣除土地价格得之，其中土地价格以全栋各单位平均土地贡献价值的 30% 以内计算，此 30% 内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同，此差异由估价师自行判定。

建物法定用途与更新前现况实际用途不同时如何估价？

A39.: 此情形之估价原则，应以原法定用途为估价基准，并视原使用现况条件之市场兼容性与效益性，由估价师参酌修正之。

权利变换更新前违章建筑物之价值应如何评估？

A40.: 都市更新权利变换前为违章建筑物者，以成本法为估价原则进行判断，采成本法中不加计间接成本并扣除折旧后之余额为准，以此方式下所估定之价额为违章建物之残余价值。

更新前畸零地、里地之估价原则为何？

A41.: 基于未来都市更新案各笔土地将共同开发，因此以各宗土地皆在可单独开发建筑之标准情况下评估基准地价，并按该地之地形地势、临路状况、利用度等个别条件修正之。

区分所有权更新前法定空地应如何评估权利价值？

A42.: 原则上区分所有权的法定空地价值, 均应内含于区分所有权人的土地权利价值中, 惟若为特殊需单独评估法定空地价格之特殊情况时, 应以全区各区分所有单位之平均土地效益价值的 30% 以内计算, 此 30% 内的差异视不动产价格水平及屋龄长短而不同, 此差异由估价师自行判定。

更新前现有巷道应如何评估权利价值?

A43.: 都市更新权利变换前为供大众通行之巷道, 进行都市更新计划时, 可以下列两种情况分别估价:

- 一、原现有巷道依大法官会议之解释, 理应由政府征收取得, 其使用与计划道路用地等同地位。因此, 其价值建议可参考各县市地方政府当年度征收公共设施用地之标准评定。
- 二、由于许多原现有巷道更新后原现有巷道均可能废除, 进而可恢复其原土地使用分区开发建筑, 对于整体更新开发而言与非供巷道使用之建筑用地等同, 因此建议亦可依毗邻建筑用地价值为基准, 并依整体开发效益, 由估价师视情况修正判定之。

更新前私有公共设施用地(保留地) 应如何评估权利价值?

A44.: 都市更新为都市计划范围内, 政府取得公共设施保留地的方式之一, 透过都市更新计划的施行, 保留地之地主藉由参与权利变换计划取得补偿地价, 政府藉由权利变换计划施行可无偿取得公共设施用地。因此, 保留地价值应可参考各县市地方政府当年度之征收标准评定价值。

权利变换时除所有权外, 其它权利如地上权...等是否均应纳入评估?

A45.: 依都市更新条例第 39 条规定:「权利变换范围内合法建筑物及设定地上权、永佃权或耕地三七五租约之土地, 由土地所有权人及合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约之承租人于实施者拟定权利变换计划前, 自行协议处理。前项协议不成, 或土地所有权人不愿或不能参与分配时, 由实施者估定合法建筑物所有权之权利价值及地上权、永佃权、或耕地三七五租约价值, 于土地所有权人应分配之土地及建筑物权利范围内, 按合法建筑物所有权、地上权、永佃权或耕地三七五租约价值占土地

价值比例，分配予各该合法建筑物所有权人、地上权人、永佃权人或耕地三七五租约承租人，纳入权利变换计划内。」因此，若有地上权...等项权利，在无法协议处理之情况下亦需纳入权利变换估价范围内。

地上权之权利价值应如何评估？

A46.: 依不动产估价技术规则第 106 条规定：「地上权估价应考虑其用途、权利存续期间、支付地租之有无、权利让与之限制及地上权设定之空间位置等因素估计之。」，因此地上权估价，应请委托者提供地上权之相关契约书，厘清地上权之法律关系始能依规定执行估价。

更新前原建筑物已倒塌不存在，权利价值应如何评定？

A47.: 更新前之原建筑物虽已倒塌不存在，为将土地价值立体化，可假设更新前之原建筑物于价格日期当时仍存在为估价前提，依据土地及建物登记簿誊本、建物测量成果图、原竣工图说…等资料予以评定原样建筑之价格。

更新前之停车位应如何评估？

A48.: 更新前停车位权利价值可依车位型式、所在楼层及位置、车位面积以及其所在区位车位供需情形…等，单独予以评估停车位之权利价值。

更新前停车位产权面积内含于公共设施持份面积中，其价格如何评估？

A49.: 更新前停车位产权面积内含于公共设施持份面积中，委托者应提出停车位使用相关证明文件，并以单独停车位价格评估。

更新前各权利人购买土地及房屋时间与价格不同，如何才能公平的评估价格？

A50.: 更新前价格评估统一皆以评价基准日（价格日期）为评估基准，而非以住户原始购买价格认定，让个权利人站在公平基础上进行权利变换。

更新前之露台...等附属建物是否须纳入权利价值之评估范围内？

A51.: 露台...等附属建物之评估，一般须视其面积大小而定，原则上以不超过主建物面积 1/8 为准，超过之部分以 1/2 至 1/3 建坪价格评估之。

为何更新前之区分建物面积相同但领取之补偿费不同？

A52.: 更新前土地及建物之面积相同，但因建物所在之位置、楼层不同，将使其房地总值不同，产生土地效益价值比例之差异，形成立体化后之土地权利价值不同，因此所领取补偿费不同。

何谓权利价值比例？系如何计算？

A53.: 所谓「权利价值比例」系指依据权利变换前更新单元内重建区段土地所有权人、合法建筑物所有权人、他项权利人或实施者，提供土地、建筑物、他项权利或资金计算所得之比例。各宗土地及更新后建筑物及其土地应有部分及权利变换范围内其它土地于评价基准日之权利价值，由实施者委托三家以上不动产估价师查估后评定，依此评定之土地权利价值比例即为都市更新权利变换的权利价值比例。

全倒小区在震前各户所在位置不同价值亦有差异，权利价值若回归土地素地价值，是否仍需将各所有权人价值作立体化？

A54.: 区分所有权因楼层位置与水平位置差异，在市场价值即有价差，若将其视为素地，依持分比例核算权利价值将有失公平原则，且易造成更新后分配的紊乱现象。各区分所有权人的土地权利价值仍应依立体化效益比例评定才是。

承上题，素地价立体化的做法为何？

A55.: 地价立体化的方式在实务做法有下列二种做法：(1) 假设建物仍存在时各单位不动产价值占更新单元总价值比率。(2) 假设建物仍存在时各单位不动产价值经贡献原则分离核算土地贡献价值占基地总贡献价值比率。

同一更新单元中同时包含不同原开发类型（例如空地、透天厝、区分所有权建筑）时，应如何评估土地权利价值？

A56.: 当同一更新单元中存在有各类不同原开发类型之标的时，全部均以各宗素地价格为共同核算权利价值比例之基准；各类型之原开发基地再依原开发类型，按素地价分算各别土地权利价值。

同一更新单元中部份未倒塌大楼可否作为市场调查之比较案例？

A57.: 由于更新前集合住宅乃假设原建筑物于价格日期当时仍存在为评估前提，然而同一更新单元中其它未倒塌之大楼，恐因评估标的之现况造成价格偏低，因此应避免采用同一更新单元中之未倒塌大楼作为比较案例。

更新后分配单元为素地时，其地价应如何查估？

A58.: 估价师应考虑权利变换前后之分割条件，依事业计划规划容积且经估价会议确认后，配合不动产估价技术规则第 77 条之规定进行查估。即以合并或分割为前提之宗地估价，应考虑合并或分割前后之价格变动情形，而予酌量增减。

更新后权利价值应如何评估？

A59.: 都市更新权利变换后之权利价值，是建立在更新开发后的预期规模上，因此，权利变换后之权利价值，即预期开发后各单位不动产总价值为更新后权利总值。此与一般不动产之价值认定并无太大不同，尤其是与市场上预售型态的开发个案相同，其价值是包含依照预期规划开发建筑计划所完成的建筑物及其应有土地。

推算更新前后权利价值时，各宗土地价格修正之考虑应包含哪些条件？

A60.: 各宗土地价格修正比较条件应包括有：

- 一、宗地条件：考虑基准应以个别土地面积规模、宽度、深度、形状、临路情形等条件对不动产总价影响的幅度修正之。
- 二、道路条件：考虑基准应以道路宽度、道路铺设、道路种别（人行道、

巷道、干道)等条件修正之。

三、行政条件：考虑基准应以使用分区(使用编定)、建蔽率、容积率、禁限建之有无等条件修正之。

四、接近条件：考虑基准应以接近车站之程度、接近学校之程度(国小、国中、高中、大专院校)、接近市场之程度(传统市场、超级市场、超大型购物中心)、接近公园之程度、接近停车场之程度等因素修正之。

五、外围环境条件：考虑基准应以地势、日照、嫌恶设施之有无、停车方便性等要素决定。

评估区分所有权产品时，不同楼层价值修正考虑因素为何？

A61.：决定各楼层垂直修正因素包括有：

一、使用用途：不同使用用途对楼层价差的影响，以一楼与二楼以上楼层差异最明显；若为相同地段的一楼则依使用方式不同，以供作商业使用的价格最高，依次为办公使用、住宅使用、工业使用。

二、可及性：可及性随楼高而递减，楼层越高代表与地面的距离越远，便利性越差，所以楼层别的效用比率越低。

三、可居性：可居性指建物因楼层别不同所产生的不同视野及宁适度而言，随楼高而递增。可及性与可居性对楼层别效用比的影响程度不同，愈接近地面层，可及性影响幅度大于可居性，随楼层增高，可居性因素影响幅度逐渐大于可及性。

四、民间买卖习惯：由于「四」与「死」字发音相近，且一般多位于中低楼层，可及性与可居性欠佳，故无论何种高度，何种用途之房屋，通常四楼均为最低价楼层。

五、楼层净高：楼层净高愈高，则使用空间效益愈大，楼层别效用比自然也愈高，例如采跃层或复式楼板设计，或挑高 3.6M 或 4.2M 设计，将因楼层高度之不同，而使价格产生差异。

评估区分所有权产品时，同一楼层不同位置之价值修正考虑因素为何？

A62.: 决定各楼层单位之水平修正因素包括有：视野、出入动线、景观、公设比、私密性、露台、阳台之有无、采光、邻房栋距、隔局、边间、座向、市场坪数需求、日照风水（对庙、对屋角、路冲等）…等。

