

國立政治大學地政學系
私立中國地政研究所 碩士論文

都市更新權利變換估價問題與權益分配之探討



研究生：黃國榮

指導教授：張金鶚 博士

江穎慧 博士

中華民國一〇一年五月三十一日

謝誌

就讀碩士班的日子，可以說是我人生中的精彩回憶，而能在政大向許多學識淵博的老師請益更是得來不易的機會，因此，我相當珍惜在學校的日子；感謝這兩年的歲月中陪我作夢、陪我尋夢、陪我醉夢的家人、師長、同學與朋友，那股感動將不受限於時間與空間，而成為生命中最美的回憶之一。

進入研究領域後，感謝張金鶚老師與江穎慧老師的教導、鼓勵與包容，讓我可以一步一腳印的完成這不可能的任務；也謝謝博明老師、黃名義老師與林秋綿老師百忙之中抽空來參與我的口試並提供寶貴的建議；此外，對於曾教導過我的本系與外系老師，我都非常感謝，沒有你們的授業解惑，我將無法獲取所需知識。

另外，很感謝炳樹學長從大學時期與準備研究所對我的教導；此外，還有許多學長姐與好友隨時提供我想法、意見與鼓勵，如：佳音學姐於我碩一時的開導；芳妮學姐、明儀學長、佩萱學姐與育生學長於期初期末報告的指導，宗忻學長時常與我討論問題，使我在思路上不斷的開闊；感謝好友展其、時熏、哲瑋與佳貞的協助與幫忙，還有好多好多的同窗好友，在此一併至上我的謝意。

一路走來，最想感謝的就是家人了，感謝父母及羅姨與葉 Sir 長期的支謝與包容，兩位弟弟國強、梓汶的加油，因為你們使我度過重重難關，最後，謹將此篇論文獻給所有支持、鼓勵我的人，同時謝謝您們的關心與諒解。

黃國榮

摘要

近年政府積極推動都市更新政策，藉以改善都市中老舊地區的窳陋環境，以及復甦都市再生機能。都市更新方法有協議合建、權利變換與自地自建等方式，其中大多數申請案件選擇以權利變換方式作為都市更新實施方式，主要原因係實施權利變換可獲得容積獎勵及稅賦減免等優惠。特別是權利變換制度主要在處理參與權利人的負擔與分配，其中引進不動產估價師評價機制以維持該制度公平、合理與客觀。

但隨著房地產市場景氣變動及都市更新個案之開發類型愈趨複雜，檢視實務上於都市更新權利變換間，各權利變換關係人常有對於評估價值認定上之爭議與衝突，特別在實施者與土地權利人間權益的分配問題，顯示現行制度對於權利變換估價的規範確有不足之處。本研究將針對權利變換估價的爭議與權益分配問題分為兩部份來探討，其一為實施者與地主之間分配分析；其二為地主與地主之間分配分析。透過對權利變換實際案例的分析以釐清權益分配上的課題與缺失。

研究結果顯示：(1)協議合建與權利變換對分配之差異、權利變換與事後清算機制之分析、更新後分配比合理性判斷、一般不動產估價與權利變換估價之差異以及更新前後估價方法影響權益分配等相關議題皆存在權利變換估價問題與權益分配之相互影響。(2)而透過模擬比較協議合建與權利變換後結果所示，以協議合建方式實施都市更新對土地所有權人較有利，而以權利變換方式實施都市更新則對實施者較有利。(3)權利變換估價因需考慮參與更新權利人相對公平關係，而一般不動產估價只需針對評估特定標的物之絕對值；而不管權利變換估價或一般不動產估價均預估未來，造成土地所有權人對估價結果認定產生差異，特別是一樓權利價值問題最大。

基於本研究結果，本文提出相關建議為(1) 為避免實施者影響估價師的作業，建議權利變換委託估價制度應改由估價師公會、土地所有權人與實施者各自委託一家估價師進行權利變換估價，藉以消除領先估價與配合估價的情形。(2) 建立非營利專業組織(NPO)參與調整都市更新機制是有其必要性，透過建立協商之法定程序中，以及估價師角色進場，以提供合理諮商建議資料。(3) 建立房地產買賣成交案例之登錄及提供查詢制度供估價師合法收集採用。

關鍵字：都市更新、權利變換估價、權益分配

目錄

| | | |
|------------|------------------------------|-----------|
| 第一章 | 緒論 | 1 |
| 第一節 | 研究動機與目的..... | 1 |
| 第二節 | 研究範圍與方法..... | 4 |
| 第三節 | 研究架構與流程..... | 5 |
| 第二章 | 文獻回顧 | 7 |
| 第一節 | 權利變換估價問題相關文獻回顧..... | 7 |
| 第二節 | 權益分配相關文獻回顧..... | 9 |
| 第三節 | 權利變換估價問題影響權益分配文獻回顧..... | 12 |
| 第三章 | 現況概述與權利變換估價問題探討 | 14 |
| 第一節 | 都市更新實施現況概述..... | 14 |
| 第二節 | 影響權益分配之探討..... | 18 |
| 第三節 | 權利變換估價與權益分配問題課題探討..... | 20 |
| 第四章 | 實施者與土地所有權人之分配分析 | 25 |
| 第一節 | 協議合建與權利變換對分配之差異分析..... | 25 |
| 第二節 | 權利變換與事後清算機制之分析..... | 30 |
| 第三節 | 更新後分配比例之合理性判斷分析..... | 33 |
| 第四節 | 改進委託權利變換估價機制之分析..... | 36 |
| 第五節 | 建立非營利專業組織(NPO)之探討..... | 38 |
| 第五章 | 土地所有權人之間分配分析 | 39 |
| 第一節 | 一般不動產估價與權利變換估價之差異分析..... | 39 |
| 第二節 | 一樓權利價值認定之分析..... | 41 |
| 第三節 | 更新前土地估價方法問題分析..... | 43 |
| 第四節 | 區分所有建物權利價值比例執行問題分析..... | 46 |
| 第五節 | 更新後房地權利價值估價問題分析..... | 51 |
| 第六章 | 結論與建議 | 53 |
| 第一節 | 結論..... | 53 |
| 第二節 | 建議..... | 55 |

圖目錄

| | | |
|----|------------------|----|
| 圖一 | 研究流程圖..... | 6 |
| 圖二 | 更新前土地價值評估流程..... | 43 |
| 圖三 | 更新前土地價值評估流程..... | 47 |
| 圖四 | 更新後權利價值評估..... | 51 |

表目錄

| | | |
|------|--------------------------------------|----|
| 表一 | 都市更新已核定案件數及面積統計表-按行政區分..... | 14 |
| 表二 | 已核定都市更新案件之整合與審議期間表-按實施方式分..... | 15 |
| 表三 | 已核定都市更新案件之容積獎勵表-按行政區分..... | 15 |
| 表四 | 已核定都市更新案件之二樓以上平均單價表..... | 16 |
| 表五 | 已核定都市更新案件之實施者與地主分配比例表-按行政區分..... | 16 |
| 表六 | 已核定都市更新案件之實施者與地主分配比例表-按實施方式分..... | 17 |
| 表七 | 已權利變換估價與權益分配問題相關課題..... | 23 |
| 表八 | 台北市九個權利變換個案基本資料..... | 26 |
| 表九 | 更新後房價水準假設..... | 27 |
| 表十 | 協議合建與權利變換比較..... | 27 |
| 表十一 | 權利變換方式、事後清算(房價上漲)與事後清算(房價下跌)比較表..... | 31 |
| 表十二 | 台北市九個權利變換個案共同負擔項目..... | 33 |
| 表十三 | 營建成本與更新後二樓以上房價試算..... | 34 |
| 表十四 | 臺北市中山區吉林段四小段(問題個案)..... | 36 |
| 表十五 | 建立非營利專業組織(NPO)之SWOT分析..... | 38 |
| 表十六 | 一般不動產估價與地利變換估價之比較..... | 40 |
| 表十七 | 臺北市信義區永吉段四小段(爭議個案)..... | 41 |
| 表十八 | A區依規則第125條計算土地權利價值表(甲案)..... | 45 |
| 表十九 | B區依規則第125條及第126條計算土地權利價值表..... | 45 |
| 表二十 | A區依規則第126條計算土地權利價值表(乙案)..... | 46 |
| 表二十一 | 規則第125條與126條計算更新前比例比較表..... | 46 |

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一、研究動機

都市更新權利變換估價乃為評定更新前與更新後權利價值之重要依據，然而權利變換估價於更新過程中所產生的問題，往往是影響更新前後權益分配合理與否的重要關鍵，過去相關研究多著重在權利變換估價問題層面之討論，鮮少結合權利變換估價問題與權益分配的面向來探究，故以下為本研究的動機：

(一) 由於權利變換制度¹是屬於「等價交換²」的概念，意指更新單元內參與都市更新之權利人與實施者於更新事業完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例(即共同負擔³)，分配⁴更新後建築物或權利金。由上述可知，權利變換制度之重點在於「更新前權利價值」、「更新後不動產價值」及「共同負擔」如何評估。又權利變換機制下的權益分配可分為兩大部分，第一部分為「更新前權利價值」的評估影響土地所有權利人之間的分配；第二部分為「共同負擔」與「更新後不動產價值」的評估影響土地所有權利人與實施者之間分配。除「共同負擔」由實施者申報，經主管機關核定外，「更新前權利價值」與「更新後不動產價值」均由實施者委託之不動產估價師評估，因而產生土地所有權人對估價結果不信任與不相信實施者的情形，故應如何改善現階段困境，為本研究之第一項動機。

(二) 而權利變換估價問題的核心為土地所有權人對於估價結果認定之問題。由於權利變換估價與一般不動產估價對價值判斷基礎的不同，權利變換估價評估更新前權利價值是以土地價值為基礎，主要是考慮參與都市更新權利人之間

¹ 參都市更新條例第三條第 1 項第 5 款之規定：「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，參與式實施都市更新事業，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，

² 「等價交換」的概念是為瞭解決更新地區複雜的產權問題，基於等價交換的需要，於都市更新權利變換實施辦法第 6 條引進不動產估價機制（黃監國，1987）。

³ 都市更新權利變換實施辦法第 3 條第 7 款。

⁴ 更新條例第 3 條第 5 款。

之公平性及更新後權利價值的合理性，與一般不動產估價只需評估某一特定標的物之房地總價值，於價值基礎判斷上存在明顯差異，因而估價結果亦不盡相同。又權利變換估價於更新前乃估算權利人更新前之價值比例，於更新後以該價值比例分配更新後房地，因此其價值比例是相對概念，非一般不動產估價所評估的絕對價值。然而，上述兩種估價方式不同對權利人更新後權益分配上是否會造成變化？爰此，為本研究之第二項動機。

(三) 此外，都市更新實施方式除了權利變換之外，亦有以協議合建方式進行，兩種更新方式均可享有容積獎勵，然而因權利變換更額外享有稅捐減免等誘因，故現行已核定都市更新案例以權利變換為大宗⁵。雖然法令制度沒有規定都市更新採用協議合建時需要估價，然而就現實面而言，兩者估價時點不一，對更新後權益分配應有所差異。而且權利變換估價於估價基準日所評定的結果與實施完工日期差距大(一般三年或以上)，所隱含未來房價波動的風險應如何分攤？乃為本研究之第三項動機。

(四) 實施權利變換更新單元內，經常同時存在不同種類之房地結構形態，如高度利用區分所有建物、低度利用建物或素地等等，因而對於更新前權利價值，估價師應如何衡量成為土地所有權人之間權利價值分配比例的關鍵。由於權利變換估價是以土地為更新前權利價值的評定基礎，因此在各樓層土地持分相同的情況下，一樓的權利價值變化差異減少，以致一樓對更新前權利價值認定上產生嚴重分歧。對於土地權利人著重使用價值下，權利變換估價應如何評估？以及權利變換更新前與更新後估價方法上仍存在的問題對權益分配產生如何影響？為本研究之第四項動機。

因此，本文欲由權利變換估價的問題予以分析，從而釐清估價問題對權益分配之影響，並進一步將估價問題予以類型化，期能歸納整理出估價問題影響權益分配的層次與課題。此外，針對前述有關權利變換中之估價問題，並提出相關改善建議。

⁵內政部營建署-都市更新組公布台北市已核定都市更新事業計畫案實施方式統計表，截至 2011 年 5 月 25 日，台北市已核定事業計畫共計 107 件，其中權利變換占 73 件。

二、 研究目的

本研究欲探討都市更新權利變換估價於權益分配上之合理性，並試著透過釐清權利變換估價的過程，以探討權利變換中實施者與土地權利人之間的關係，進而評估權利變換估價問題對更新後權益分配之影響。

基於上述之研究動機，本研究歸納出下列研究目的：

- (一) 試圖探討現行權利變換的估價所產生的問題對權益分配的影響。
- (二) 透過釐清權利變換估價問題對權益分配的關係，藉以進一步分析權利變換估價影響權益分配的核心課題。
- (三) 將權利變換估價影響權益分配相關課題代入實施者與土地所有權人之間，以及土地所有權人之間兩大層面進行相關課題探討，分析相關課題對參與更新角色分配上的變化及影響，期能提出改善對策。



第二節 研究範圍與方法

一、 研究範圍

本研究主要以都市更新條例頒布實施後，有關都市更新權利變換估價問題的議題，針對相關問題影響更新前與更新後的權益分配作探討。故本研究之研究範圍設定如下：

(一) 研究時間

針對 1998 年 11 月 11 日都市更新條例頒布後至 2012 年 4 月底，權利變換估價與權益分配的相關課題、經驗與問題進行研究分析。

(二) 研究個案類型

本研究以權利變換實施方式的相關都更個案為主，至於其他都更實施方式，不在本研究範疇內。

(三) 空間範圍

本研究考量近年法令環境較為成熟的都市更新權利變換個案皆集中於台北市，因此，本研究以「台北市」為主要研究地區。

二、 研究方法

本研究以文獻分析法、深度訪談、個案研究作為研究方法，茲分述如下：

(一) 文獻分析

蒐集與都市更新權利變換估價相關之文獻，找出權變估價存在問題，並且透過與都市更新權益分配相關的文獻回顧，瞭解目前學術上關於都更估價問題影響權益分配情形。

(二) 深度訪談

本研究針對研究課題，透過相關估價師進行深度訪談，以發掘問題，擬藉由深入訪談以瞭解實際估價人員對於參與權利變換估價的過程、估價技術及估價制度產生相關問題的看法、理念及經驗。

(三) 個案研究

本研究將透過個案分析方式，針對台北市實際權利變換個案，分析其估價問題，以及對權益分配所產生的影響。

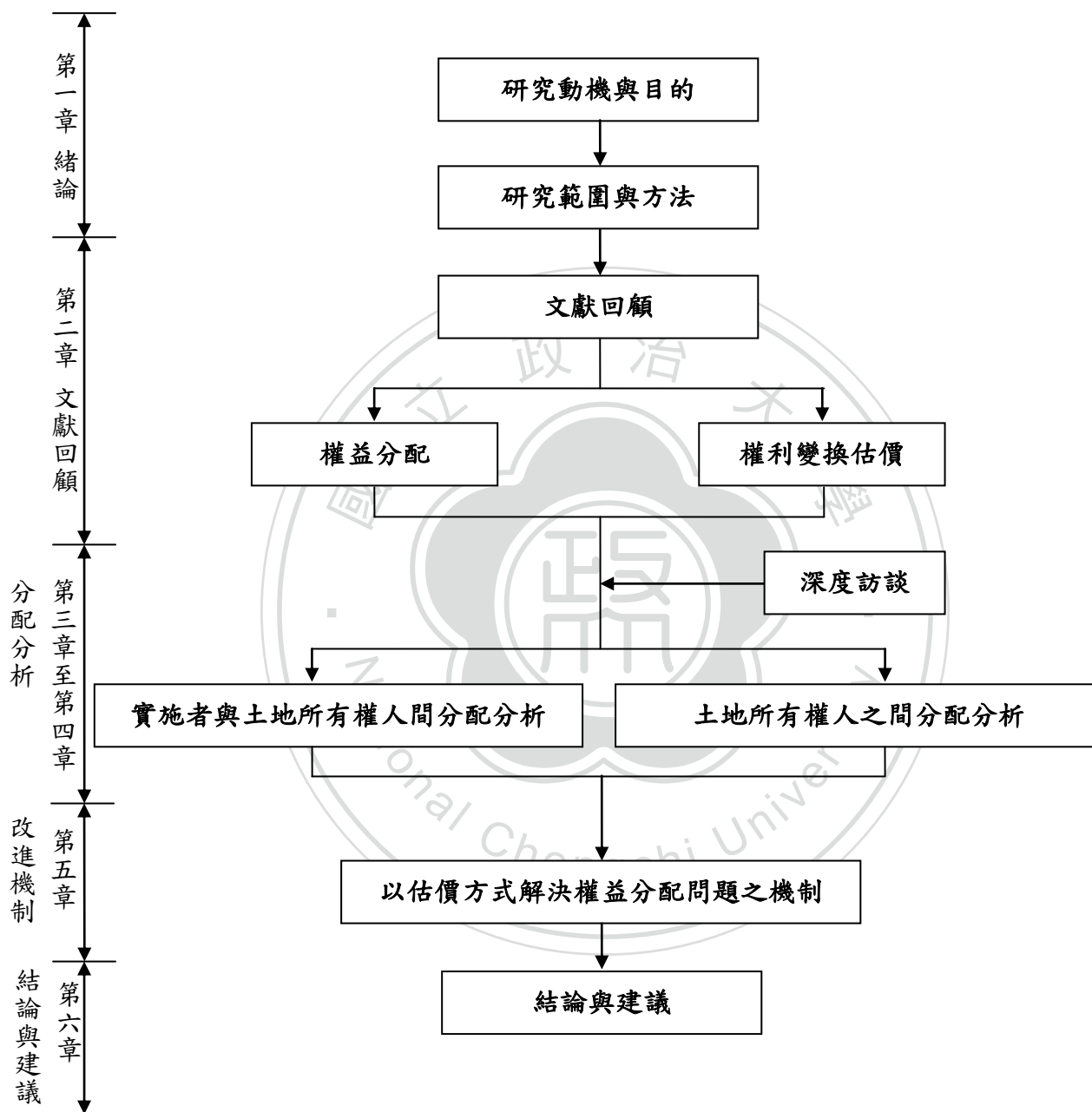
第三節 研究架構與流程

一、 研究架構

本文共分為六章，第一章為緒論，說明研究動機、研究目的、研究範圍、研究方法、研究架構與流程。第二章為文獻回顧，瞭解研究內容，並說明該研究內容與本研究關聯性。第三章為權利變換估價問題與權益分配相關課題探討。第四章為相關課題代入實施者與土地所有權人之間分配的分析。第五章為相關課題代入土地所有權人之間分配的分析。第六章為結論與建議。



二、 研究流程



圖一 研究流程圖

第二章 文獻回顧

本章內容包括三節，第一節為權利變換估價相關文獻，第二節為權益分配相關文獻，第三節為權利變換估價影響權益分配文獻回顧。

第一節 權利變換估價問題相關文獻回顧

在都市更新制度中最重要核心為權利變換，而不動產估價又是權利變換中最重要基礎，如果沒有公平合理的估價機制將會扭曲權利變換的結果，進而影響都市更新之進行與成效(游振輝，2008)。而權利變換估價主要為評估權利變換過程中更新前土地所有權人的權利價值及更新後總房地價值，因此，權利變換估價實為重要基礎。依都市更新權利變換辦法第6條第1項規定，權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。如此規定更彰顯估價之重要(林英彥，2008)。

過去有許多研究探討權利變換估價的問題，包括法令缺乏、權利變換前後價值、價值基礎評定、權利變換前價值評估等課題(王鴻源，2003；張能政，2008；遊適銘，2009；陳立菁，2003；游振輝，2004)；王鴻源(2003)指出「不動產估價技術規則」對權利變換估價僅有原則性規範，無法因應各種權利變換更新型態的差異，造成權利變換估價反而成為都市更新的阻力。而一般民間更新開發案，引進投入資金的實施者，牽涉商業利益較大而導致權利價值評估受到許多挑戰(張能政，2008)。由於權利變換估價相關法令不足，影響評估權利變換權利價值時產生評估基礎不明確情形(遊適銘，2009)。應盡速建立健全之估價方法與規範，成為現行權利變換執行當務之急的課題(游振輝，2004)。

另者，就實務面而言，土地所有權人參與都市更新時，最為關心的議題乃更新後可以分配多少權利價值或更新後可以分回多少坪？(張金鵲，2011)。又都市更新條例第3條第5款內有關「權利變換」之規定：「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，參與式實施都市更新事業，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

第二章 文獻回顧

分或權利金。」由該條款規範可知，更新後如何分配，其關鍵在於權利變換估價如何估算「更新前權利價值」與「更新後總房地價值」(張能政，2008)。

自政府近年大力推動都市更新以來，至今運用權利變換方式進行都市更新的個案超過 70 個以上，說明了以權利變換方式推動都市更新有其成效。但也因都市更新產生的種種問題、訴願、行政訴訟，甚至於民事與刑事訴訟亦接連而生，其產生之案件之多、比例之高，因而不能等閒視之。故有學者亦認為有關都市更新問題之案件主要均因對估價結果提出質疑，進而突顯出估價問題的普遍性與嚴重性(徐士堯，2011)。



第二節 權益分配相關文獻回顧

以目前權利變換制度而言，更新後權益分配是土地所有權人以更新前權利價值比例支付共同負擔費用及分配更新後應分配的權利價值(王鴻源，2008)。依照都市更新條例第3條第5款、第30條第1項和第31條第1、2項之規定來看，「權利變換」是一權利轉換之結構。在一般情形下，共同負擔費用並非由土地所有權人自行以現金繳納，而是以更新後土地及建築物折價抵付予實施者，而所謂「共同負擔」依都市更新條例第30條規定，包括：工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用等五項費用經直轄市、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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付。因此權利變換分配之結構包括二大部分：第一為實施者之共同負擔轉換為更新後之不動產；第二為土地所有權人更新前之不動產轉換為更新後之不動產。分配結構當中，土地所有權人更新前權利價值與更新後總房地價值均由不動產估價師所評估，顯見不動產估價在都市更新權利變換之重要性，實不能輕勿視之(徐士堯，2010)。

在現行權利變換機制下，實施者或其他提供資金者於權利變換後之應分配價值，來自土地所有權人以更新後房地價值按共同負擔費用提列額度折價抵付。因此實施者似乎毫無資金投資報酬，投入多少資金就取回多少相對應的房地價值，僅為代工角色，所有更新開發利益由地主獨享(麥怡安，2009)。就實務面而言，共同負擔費用提列與更新時實際所花費的額度是有差異的，其差異可能是各項工程，權利變換費用，貸款利息之實際差價，管理費用認列高低及銷售溢價等，而以上的差額即為資金投入之資金投資報酬，因此，權利變換計畫書內提列之共同負擔費用額度是有預算的概念，是否與實際成本投入自然會有所差異，值得探討(陳玉霖，2011)。

徐士堯(2011)推出權益分配是由三個最重要因素所決定，分別為更新前之權利價值估價、共同負擔之提列額度以及更新後總價值估價。更新後總價值評估過高或過低，不僅影響土地權利人之土地利益，甚至因該更新案開發利益之增減而影響實施者與土地權利人合作成功之可能性；而共同負擔費用提列額度之多寡，亦影響實施者之資金獲利空間。另外，游振輝(2008)認為各土地權利人更新前之權利價值估價，不僅影響土地所有權人更新後應分配權利價值，也會影響原參與

之土地所有權人之補償金。上述探討權利變換中的權益如何分配後，可歸類出權利變換之權益分配存在兩大層面問題，分別是實施者與土地所有權人之分配，以及土地所有權人之間分配(麥怡安，2008)。

就大層面分配而言，共同負擔費用提列之額度，即為實施者於更新後所能分得之部分，而其資金利益(資金投資報酬)即為共同負擔提列之額度與實際更新費用之間之差額。意即在實際更新費用不變之前提下，共同負擔費用額度於權利變換計畫書中能提列得越高，其潛在資金利益則越大；反之，若於權利變換計畫審議時，該提列額度遭過度刪減，則消滅了該案的資金投資報酬(麥怡安，2008)。

就權利變換權益分配架構下，若更新案建築量體、共同負擔費用不變，更新後總權利價值若以較樂觀方向評定，將導致土地權利人以高估之更新後房地價值折價抵付予實施者，即實施者取得更新後房地後，若僅能以最適價格銷售換得價金，則實施者損失價值高估部分(麥怡安，2008)。意即進行權利變換時，更新後總權利價值之高估部分，將轉嫁為實施者未來之銷售損失。另一方面，若更新總價值高估，亦會導致土地權利人未來繳領其應分配與實分配之差額價金時，高於實際市場行情所需之房地取得價金。

然而，更新後總權利價值若往保守方向評定，由於共同負擔費用額度不變，將導致土地權利人損失低估部分之應分配權利價值。而實施者取得低估之更新後房地後，若能以最適價格銷售換得價金，則實施者將獲取價值低估部分之銷售溢價(徐士堯，2011)。由此可知，以目前權利變換分配制度的設計，更新後總權利價值以保守值評定將有利於實施者，如此操作，不僅可換得更多樓地板面積，亦可於未來銷售溢價中獲利。雖權利變換實施辦法第6條規定更新前後之權利價值，由實施者委託三家以上之估價機構查估評定之，然而具有第三公證人角色之不動產估價師亦可能因具委託關係，而有影響估價結果之嫌。

就土地所有權人之間分配而言，更新前之權利價值估價，其第一個目的在於計算各土地權利人之權利價值比例，該權利價值比例決定各土地權利人之共同負擔額度，亦決定各所有權人更新後應分配之權利價值。第二個目的在於若不參與權利變換分配者，該土地權利人之更新前權利價值即作為土地補償金之發放額度依據(游振輝，2008)。

若更新案原土地權利人皆參與權利變換分配，則更新前之權利價值估價其估價結果僅單純計算權利價值比例之用，無涉實施者之利益分配，僅為各土地權利人之間內部分配及負擔問題。而權利價值比例既然供作各土地權利人共同負擔費用額度章算之用，又供作各所有權人更新後應分配權利價值計算之用，且更新後之總權利價值有數倍增值的效果，因此，更新前之權利價值評定，對於土地權利人之間之分配與負擔公平性影響甚鉅(張能政，2008)。

另者，若有部分土地權利人不參與權利變換分配時，即可能產生實施者發放土地補償金之問題。更新前之權利價值估價不僅單純地計算權利價值比例，尚代表著實施者取得不參與者土地之成本。更新前權利價值越高，表示實施者取代土地權利人後之土地利益受減損，反之，則表示實施者取代土地權利人後之土地利益增加，而不參與者之權益受損。在實務上操作上，更新前權利價值之估價是在合理範圍內，依個別土地權利人不同之情形而調整，參與分配者部分著重於權值比例所算出之應分配價值是否符合其想像與需求，而不參與分配者部分則著重於實際之權利價值額度。

第三節 權利變換估價問題影響權益分配文獻回顧

權利變換估價現存的問題很多，首先必須釐清是一般不動產估價與權利變換估價的差別(張金鶚，2011)。林英彥(2008)於「都市更新權利變換估價」一文中提及一般不動產估價與權利變換估價在估價方法上並無差別，但權利變換估價牽涉到許多複雜的產權問題，故與一般估價必然存在差別。張能政(2008)推出一般不動產估價通常只需評估勘估標的之絕對價值即可，而以權利變換為目的之估價，除了評估各權利標的之絕對價值以外，還要評估彼此之間的相對價值，否則會引起種種不公平現象。

就一般不動產估價與權利變換估價而言，一般不動產估價是評估勘估標的房地總價值，而權利變換估價所評估的價值基礎是以土地價值為主，究其原因可能為普遍的都市更新地區的更新單元內的建築物通常都因頹敗老舊，殘餘價值較低，因此若以土地價值作為評估基礎，反而更能反應出最有效利用的情形，而且可以避免因不同評估標準而產生的不公平現象(游適銘，2008)。

然而，不管一般不動產估價或權利變換估價均無法評估未來的價格，權利變換估價於評估更新後房地總價值是以估價報告書所規定的價格基準日當時實際成交案例或預售案例作為比較基準，價格有效期間為價格基準日後六個月內有效。由於都市更新時程一般均超過三至五年，過程中房價的波動的因素並未考量，而造成土地所有權人對估價結果的不滿而產生極大問題(張金鶚，2011)。

回顧過去關於權利變換分配文獻，僅麥怡安(2009)的「我國都市更新權利變換制度之研究-以實施者與土地權利人間權益分配問題為中心」探討權利變換過程中相關制度設計如何影響實施者與土地所有權人之間的分配問題，雖然該研究是以權利變換制度的角度作為切入點，討論權益分配的問題，唯現在尚未有對權利變換估價問題與分配問題相關研究，因此，本文嘗試以權利變換估價問題以及權益分配問題作為本研究主軸，期待能更釐清權利變換估價問題對權益分配之影響。

第四節 小結

綜合上述研究，可知權利變換制度中估價之重要性，透過公平合理的估價機制評估土地所有權人更新前的權利價值，以及更新後總房地價值。然而，現行對於權利變換估價僅有原則性規範，無法涵蓋複雜的權利變換相關問題，造成權利變換估價反而成為都市更新的阻力。如何健全權利變換估價與相關規範，成為現行權利變換執行當務之急的課題。

在現行權利變換的制度下，更新後權益分配是土地所有權人以更新前權利價值比例支付共同負擔費用及分配更新後應分配的權利價值。所以影響權益分配是由三個重要因素所構成，分別為更新前之權利價值估價、共同負擔之提列額度以及更新後總價值估價，而更新後總價值評估過高或過低，不僅影響土地權利人之土地價值，甚至因該更新開發利益之增減而影響實施者與土地權利人合作成功之可能性。

透過權利變換估價與權益分配相關文獻探討與歸納，過去相關研究多指出權利變換估價問題的現象為何(林英彥，2008；張能政，2008；游適銘，2008；)，卻缺乏與權益分配相關問題連結(麥怡安，2009)。因此，本文嘗試以權利變換估價問題與權益分配相關文獻作基礎，探討權利變換估價問題對於參與更新權利人權益分配上如何影響，並提出相關課題的改善方法。

第三章 現況概述與權利變換估價問題探討

本章內容包括三節，第一節為「都市更新實施現況概述」，第二節為「權利變換權益分配分析」，第三節為「權利變換估價與權益分配問題課題探討」。

第一節 都市更新實施現況概述

一、都市更新已核定案件數及面積統計

表一 都市更新已核定案件數及面積統計表-按行政區分

| 行政區 | 案件數 | 基地面積(m ²) | | |
|-----|-----|-----------------------|-------|------|
| | | 平均值 | 最大值 | 最小值 |
| 士林區 | 5 | 2374 | 2725 | 2023 |
| 大同區 | 7 | 2846 | 3601 | 2207 |
| 大安區 | 8 | 2508 | 5041 | 1568 |
| 中山區 | 14 | 2390 | 4360 | 794 |
| 中正區 | 10 | 3118 | 5299 | 1773 |
| 內湖區 | 7 | 3648 | 6417 | 1507 |
| 文山區 | 16 | 3902 | 21301 | 665 |
| 北投區 | 5 | 2650 | 2969 | 2331 |
| 松山區 | 10 | 1865 | 4130 | 403 |
| 信義區 | 9 | 2300 | 3945 | 920 |
| 南港區 | 14 | 3713 | 5497 | 2485 |
| 萬華區 | 2 | 9721 | 17619 | 1822 |
| 總計 | 107 | 3112 | 21301 | 403 |

資料來源:內政部營建署(都市更新組)

現況概述統計至 2011 年 5 月 25 日，台北市十二個行政區已通過核定都市更新案件共計 107 件，全台北市都市更新案件平均基地面積為 3112(m²)，在行政區中案件數最多為文山區共計 16 件。最大基地面積案件為文山區萬隆段二小段 463 地號(原崇德隆盛新村)，土地權屬全為國有土地，更新前概況為 338 眷戶與眷戶違建，以協議合建實施。而最小面積為松山區寶清段二小段 375 地號(原慶福大樓)為 921 震後重建案件。除了特殊個案外，整體已核定案件基地面積平均在 2000(m²)至 4000(m²)內。

二、已核定都市更新案件之時程

表二 已核定都市更新案件之整合與審議期間表-按實施方式分

| 實施方式 | 案件數 | 整合期(年) | 審議期(年) |
|------|-----|--------|--------|
| 協議合建 | 34 | 3.52 | 1.28 |
| 權利變換 | 73 | 3.21 | 1.78 |
| 總計 | 107 | 3.34 | 1.53 |

資料來源:內政部營建署(都市更新組)

首先就已核定案件之時程來看,由劃定更新單元至申請都市更新事業計畫之間稱為整合期,而從申請事業計畫公告核定日為審議期。以上表資料呈現,目前以協議合建為實施方式有34件,約佔三分之一比例,其餘73件為權利變換案件。以整合期而言,權利變換整合時間較協議合建快(3.21<3.52)年,而審議期則協議合建較權利變換快(1.28<1.78)。

三、已核定都市更新案件之容積獎勵

表三 已核定都市更新案件之容積獎勵表-按行政區分

| 行政區 | 容積獎勵 | | |
|-----|------|------|-----|
| | 平均值 | 最大值 | 最小值 |
| 士林區 | 21% | 26% | 17% |
| 大同區 | 45% | 94% | 16% |
| 大安區 | 29% | 47% | 13% |
| 中山區 | 33% | 50% | 12% |
| 中正區 | 24% | 44% | 11% |
| 內湖區 | 42% | 50% | 30% |
| 文山區 | 39% | 77% | 12% |
| 北投區 | 14% | 15% | 14% |
| 松山區 | 45% | 104% | 13% |
| 信義區 | 60% | 98% | 50% |
| 南港區 | 26% | 40% | 18% |
| 萬華區 | 36% | 48% | 24% |
| 總計 | 36% | 104% | 11% |

資料來源:內政部營建署(都市更新組)

而以容積獎勵來看,台北市各行政區平均容積獎勵為36%,最大值為松山區

(原豪門世家基地)104%，究其原因為九二一震災重建案件給予額外容積獎勵，其基準容積為 3052(m²)而更新獎勵容積為 3169.77(m²)；最小值為中正區 11%，為一般更新類型，其基準容積為 15311(m²)，更新獎勵容積為 1676(m²)。

四、 已核定都市更新案件之二樓以上平均單價

表四 已核定都市更新案件之二樓以上平均單價表 單位:萬元/坪

| 行政區 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 平均值 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 士林區 | | | | | | 42.88 | | 51.67 | | 49.47 |
| 大同區 | | | | 26.00 | 27.57 | | 39.43 | | 47.00 | 36.90 |
| 大安區 | | | | | 60.00 | 60.24 | 65.00 | | 47.00 | 58.79 |
| 中山區 | | 40.00 | 37.80 | 36.04 | 35.80 | 45.42 | 42.16 | | 57.80 | 45.96 |
| 中正區 | | | 38.95 | 37.32 | | 42.50 | 56.48 | 52.00 | | 47.28 |
| 內湖區 | | | | | 29.08 | 30.10 | 35.00 | 33.00 | 31.00 | 31.05 |
| 文山區 | | | 25.75 | 20.36 | 22.29 | 33.78 | 34.40 | 42.00 | | 29.02 |
| 北投區 | | 21.08 | 26.00 | | | | | | 40.00 | 31.77 |
| 松山區 | 30.09 | | | | 50.50 | 48.00 | 52.13 | | 50.00 | 41.56 |
| 信義區 | | | | 40.30 | 53.23 | 60.65 | 85.00 | 45.33 | | 53.60 |
| 南港區 | | | | | | 29.67 | 33.58 | 41.32 | | 36.84 |
| 萬華區 | | | | 16.40 | | | 37.11 | | | 26.76 |
| 平均值 | 30.09 | 30.54 | 30.85 | 28.13 | 38.15 | 43.19 | 43.44 | 44.66 | 49.45 | 40.90 |

資料來源:內政部營建署(都市更新組)

從已核定都市更新案件所提供二樓以上的平均單價來看，平均價格從 2002 年的 30.09 萬/坪逐漸上漲，至 2010 年已接近 50 萬/坪，就各行政區來看，則以大安區最高 58.79 萬/坪，而信義區也有超過 80 萬/坪的個案。整體而言，價格呈現上下波動的情形，其原因可能是每個都更案件的條件不一所影響。

五、 已核定都市更新案件之實施者與地主分配比例

表五 已核定都市更新案件之實施者與地主分配比例表-按行政區分

| 行政區 | 案件數 | 實施者分配比 | 地主分配比 |
|-----|-----|--------|-------|
| 士林區 | 5 | 62% | 38% |
| 大同區 | 7 | 81% | 19% |
| 大安區 | 8 | 45% | 55% |
| 中山區 | 14 | 61% | 39% |

| | | | |
|-----|-----|-----|-----|
| 中正區 | 10 | 51% | 49% |
| 內湖區 | 7 | 53% | 47% |
| 文山區 | 16 | 62% | 38% |
| 北投區 | 5 | 82% | 18% |
| 松山區 | 10 | 35% | 65% |
| 信義區 | 9 | 47% | 53% |
| 南港區 | 14 | 52% | 48% |
| 萬華區 | 2 | 40% | 60% |
| 總計 | 107 | 55% | 45% |

資料來源:內政部營建署(都市更新組)

另外,就已核定都市更新案件之實施者與地主分配比例來看,目前以實施者分配比例較高 55%,而地主分配比例為 45%,整體以實施者分配較高的原因是可能因為某些災後重建個案實施者分配比例偏高所影響。

六、已核定都市更新案件之協議合建與權利變換

表六 已核定都市更新案件之實施者與地主分配比例表-按實施方式分

| 實施方式 | 案件數 | 實施者分回 | 地主分回 |
|------|-----|-------|------|
| 協議合建 | 34 | 60% | 40% |
| 權利變換 | 73 | 52% | 48% |
| 總計 | 107 | 55% | 45% |

資料來源:內政部營建署(都市更新組)

若進一步探討不同實施方式對實施者與地主分配比例之狀況,整體而言可發現實施者與地主分配比例為 55%:45%;若以協議合建的實施方式進行,則實施者與地主分配比例為六四分,而權利變換的部分為實施者分五成二,地主分四成八。協議合建對地主的優點是更新前已經可以決定更新後能分回多少比例,相反對實施者而言,因地主分回比例已固定,剩餘比例歸實施者擁有,因此風險全由實施者承擔。另外,就權利變換實施方式而言,實施者與地主分配比例已接近五五分,地主更新後可分配比例是由更新前地主的土地價值比例分配更新後總價值,而實施者分回比例是地主以更新後房地價值折抵共同負擔費用。

第二節 權利變換權益分配分析

權利變換的核心乃於權益分配，而權利變換估價既作為評估應分配價值之工具，因此有必要釐清權利變換的分配角色與分配層次、參與分配所產生的問題以及權利變換估價評估產生的相關問題。

一、 權利變換權益分配角色與分配層次

(一) 實施者與土地所有權人之間分配探討（大層次）

在權利變換架構下，可參與更新後的分配角色分別為實施者與土地所有權人，實施者⁶的定義為實施都市更新事業之權關、權構或團體。其角度定位是負責擬定事業計劃、權利變換計劃、建築設計、權利價值估定等，其核心功能為資金提供、專業技術規劃與協調整合。而土地所有權人乃為參與權利變換的另一主體，而本研究稱「土地所有權人」是指可以提供土地有關權利，有權參與權利變換分配者，土地所有權人於權利變換制度中提供土地權利，其可享有行使同意權和更新後的分配權。

以權利變換分配理念來說，更新後之分配層次可分為兩大部分，第一層次是實施者與土地所有權人之間的分配，也就是所謂大層次的分配。實施者於更新後取回與共同負擔費用同等價值的房地權利價值，而共同負擔費用提列是由實施者申報，主管機關審議而定。更新後總權利價值減去共同負擔費用後剩餘的部分歸土地所有權人所有，因而影響土地所有權人更新後能分配多寡，除了各土地所有權人更新前土地權利價值所影響外，另一項影響因素為更新後總權利價值的多寡，而該價值是由估價師所評定，因此在實施者與土地所有權人的大層次分配上，更新後的總權利價值評估合理性常為問題點。

(二) 土地所有權人之間分配探討（小層次）

而權利變換架構下的小層次分配主體為更新單元內各土地所有權人之間分配關係。土地所有權人之間存在共同合夥投資的概念，於更新前各自投入土地成本並將於更新後依更新前權利價值比例分配更新後權利價值，共同享

⁶ 都市更新條例第3條第4款所指實施者係指依本條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。

受更新後居住環境品質改善，同時也可以享受更新後房地增值的利基。

然而，權利變換更新前估價以各土地所有權人土地價值為權利基礎，即假設同棟建物內各樓層的土地持分相同，而忽略了樓層價差的影響，將導致各土地所有權人的更新前權利價值將會相等，雖然估價技術上會以樓層別效用比調整使樓層之間產生差異，但對各土地所有權人而言將產生莫大問題。

二、 影響權益分配之探討

(一) 協議合建與權利變換對分配之影響

協議合建與權利變換同為都市更新實施方式，而協議合建分配原則是由實施者與土地所有權人之間協議而成，法律定義為私契，沒有一定的制度規範；而權利變換實施方式是希望透過立體重劃(金家禾，1999)及「等價交換」(黃國監，1987)的概念來解決更新地區複雜的產權問題(需由估價師評估各土地所有權人更新前的權利價值作為更新後分配)。然而因土地所有權人普遍對於都市更新的概念還停留在協議合建的模式，即「我可以分配到多少？」的觀念，然此觀念與權利變換制度(以權利價值比例去分配更新後權利價值)間將產生很大問題，包括估價師委託制度、更新後分配制度等，均屬於權利變換估價制度面的問題，而且直接影響實施者與土地所有權人之間分配變化。

(二) 一般不動產估價與權利變換估價對分配之影響

權利變換於更新前之估價對於土地所有權人來說非常重要，因更新前由估價師評定的權利價值比例將成為分配更新後的依據。然而，土地所有權人對於更新前權利價值的定義普遍認定為一般市場價值與權利變換估價角度的限定價值產生嚴重落差，這方面的問題處理應從一般不動產估價與權利變換估價的比較切入探討相關價值評估基礎等技術問題。

三、 小結

權利變換估價的目的是為了評定權益分配比例，透過探討權益分配角色層次及權利變換估價影響權益分配面向，可歸納出因權利變換估價制度面而產生的問題將影響實施者與土地所有權人的於更新後應分配比例，而權利變換估價技術面所衍生的問題將影響土地所有權人之間的分配，兩大分配層次與兩估價問題面向之間相互影響所產生的相關課題將是本研究的核心價值。

第三節 權利變換估價與權益分配問題課題探討

第二節探討影響權益分配的啟發，延伸至本節探討權利變換估價問題以產生的分配問題，主要可分為技術層面與制度層面存在，技術面的問題會影響更新前與更新後的權利價值，而制度面則影響分配問題，因此本節將以技術面與制度面探討現行權利變換估價與權益分配的相關課題。

一、權利變換估價與權益分配課題探討-制度面

都市更新權利變換的主旨乃為了改善環境以提昇都市永續發展，然其初衷與現行推動現況比較後可發現現實情形與理念已相差甚遠。他們最關心的是更新後可以分回來多少樓地板面積？也就是「分配」合理與否成為都市更新成敗的關鍵。

都市更新權利變換估價的制度面是影響權利價值的重要因素，以下將從都市更新制度面去探討都市更新權益分配與估價的關係，以及其影響因素。

都市更新的實施方式可分為自組更新會、協議合建與權利變換三種為主，以現行實施情況而言，以權利變換為實施方式的申請案件最多，其次為協議合建，再其次為自組更新會。權利變換與協議合建均可享有容積獎勵等誘因，而兩者之間最大的差別在於稅賦減免⁷之優惠，實施權利變換可享有免徵地價稅、房屋稅、土地增值稅與契稅等，據此，因權利變換方式實施可獲得相關稅賦減免而成為主要都市更新實施方式。然而，土地所有權人於更新後之可分配比例受共同負擔費用提列高低所影響，若於權利變換制度的架構下，實施者與土地所有權人之關係是相對的，實施者於更新後先分回以共同負擔費用折價抵付的房地價值，剩餘為土地所有權人可分配之房地權利價值，也就是土地所有權人擁有剩餘追索權。

⁷ 依據都市更新條例 46 條的規定，參加都市更新有以下稅捐減免：

一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

四、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

五、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

六、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

就實際而言，土地所有權人對更新後權利價值分配的最大問題之一，乃認為實施者為何分配比例太高？以合建比的概念而言，實施者於更新後可分配回來的樓地板面積是依據共同負擔所提列的費用而定，共同負擔項目包括工程費用、權利變換計劃費用、貸款利息、稅捐與管理費用五項，而土地所有權人的問題點是認為實施者可能會高估共同負擔，以及要求估價師低估算更新後總房地權利價值來換取最大的樓地板面積，現行實施中的都市更新案件普遍存在土地所有權人對實施者會損害土地所有權人之權益，而獲取更多利益的現象。但解決該問題的困難是實施者於實施過程中均以法令制度進行，由此可延伸出權利變換制度上仍有許多討論空間。

因此，實施者與土地所有權人之間應分配比例多少才合理是值得釐清的課題之一，影響更新後應分配比例的影響因素有那些？而估價師認為那些因素較為重要？由於權利變換實施時程冗長，隱含未來不確定性風險應如何分攤也是現行制度上必須釐清的課題，是否可參考國外處理方式也是可以作為思考的方向。而在委託估價師的制度上亦存在很大問題，現行制度是由實施者委託三家或三家以上估價師作為評估更新前與更新後權利價值，而選定結果也是由實施者決定，實施者是否會向估價師施壓繼而影響估價結果，是目前制度上需迫切處理的課題。因為現行制度沒有一個公平、客觀的平衡機制或機構，可以試著思考現行制度以外的平衡機制等課題。

二、 權利變換估價與權益分配課題探討-技術面

從估價技術面而言，首先會考慮一個問題，即權利變換估價與一般不動產估價有何差異？如果他們之間存在差異，該差異會影響什麼？以上問題是權利變換估價最根本的問題，也是必須釐清的課題，原因是該差異將影響估價評估基礎認定上的不同，進而導致估價結果不同。

權利變換估價與一般不動產估價在原則上是一樣的，兩者的評估方法均應用市場比較法、收益法和成本法去評估，因此兩者的標準應是一致的。然而，不動產的特性有別於一般財貨，其異質性會因為區位，產品規劃及規範所影響而有所差別。由於權利變換估價的目的是作為都市更新權利變換實施的權利價值基準，因此在程序上需評估更新前權利價值，以及更新後權利價值，需要顧及參與者，即土地所有權人之間的公平性與合理性，以及相互之間的關係。

又，權利變換估價評估土地所有權人於更新前的權利價值是考慮整體的公平性，因此，土地所有權人於更新前的權利價值是存在相對公平的概念，而不是一般不動產估價所產生的絕對價值，也就是更新前權利價值非絕對公平。權利變換估價與一般不動產估價的最大差異是價值基礎條件的不同，一般不動產估價是評估標的物房地合一於不動產交易市場上的市場價值，而權利變換因考慮更新單元整體土地所有權人的老舊建物之殘餘價值低，故以土地價值作為評估基礎，其價值為限定價值。

假設以同一標的物作評估，市場價值與限定價值將有明顯差異，對於一般土地所有權人的觀念只停留在現在市場價值，對於權利變換估價所評估的限定價值並不能接受，繼而對估價結果提出質疑，而導致估價問題成為現行推動都市更新困難的最大問題。然而估價是依據估價報告書所訂立的評估基準日評估價值，於六個月內有效，但現行都市更新實施時程冗長，一般均而三至八年以上，期間房地產景氣波動造成房價的變化將對估價結果產生挑戰，特別估價技術是沒有考慮風險的因素，對於權利變換更新後的價值如何評估將是另一大問題點。

就實際現況而言，一般不動產估價評估一樓的價值於房地產交易市場上是擁有較高的市場價值，乃因為一樓的使用效益最高而頂樓則有較佳視野。但以權利變換估價評估一樓的部分，則因估價評定基礎不同而減少一樓與其他樓層的價值差異。因此更新單元內一樓的權利人常因更新前的權利價值問題而產生抗拒。

而更新前權利價值的另一問題是更新單元內各宗土地是否合併估價的問題？就更新前各宗土地面積較小，若整合為一宗土地評估將產生較高價值，這也是更新前土地價值與市場價值差異最大的地方。另外，實務上對房地價格推估基地單價偏向認同聯合貢獻說為主，而不動產估價師所依據之不動產估價技術規則被歸類屬於土地貢獻說，是技術層面上急需處理的問題之一，其對更新前權利價值的影響甚巨。

三、 權利變換估價與權益分配問題相關課題

(一) 從制度面影響土地所有權人分配的問題

權利變換與協議合建均為都市更新之開發方式，由於土地所有權人對於都市更新的觀念仍以協議合建為主，而且實施者與土地所有權人多以合建的角度去協商，因此有必要探討兩者之差異對於更新後分配比例的影響。除此之外，營建成本與未來房價的關係，以及因更新時程冗長所產生的風險應如何分攤，而現行制度下估價師均由實施者委託，難免產生對估價師不信任的問題，因此協商機制應有其必要性。

(二) 從技術面影響土地所有權人之間分配的問題

由於土地所有權人對於權利變換估價未必完全瞭解，因此對於權利價值判斷仍停留於一般不動產估價所評估的房地產交易市場的價值，兩者之間的差異造成土地所有權人於更新前的權利價值產生變化，繼而影響土地所有權人的分配比例。然而，一般不動產估價對於價值判斷上與權利變換估價還有其他不同的差異，包括一樓的權利價值因評估方式上不同而產生很大的差異，更新前土地估價方法問題，更新前土地評估應以土地貢獻說還會聯合貢獻說，以及更新後房地權利價值估價問題等等。

透過以上制度面與技術面的相關課題探討後，歸納出以下十個影響權益分配的估價問題，茲如下表：

表八 權利變換估價與權益分配問題相關課題

| | 問題課題 | 備註 |
|-----|----------------|-------------------|
| 課題一 | 協議合建與權利變換 | 兩者在估價上之差異 |
| 課題二 | 權利變換與事後清算機制 | 國外模式之比較 |
| 課題三 | 更新後分配比例合理性判斷 | 影響分配比例之因素 |
| 課題四 | 改進委託權利變換估價機制 | 委託制度之改進 |
| 課題五 | 建立非營利專業組織(NPO) | 平衡機制之建立 |
| 課題六 | 一般不動產估價與權利變換估價 | 一般不動產估價與權利變換估價之差異 |
| 課題七 | 一樓價值評估問題 | 市場價值與使用價值之差別 |
| 課題八 | 更新前土地估價方法問題 | 更新前權利價值差異最大的問題 |
| 課題九 | 區分所有建物權利價值執行問題 | 估價技術規則與市場上的操作不同 |
| 課題十 | 更新後房地權利價值估價問題 | 影響更新後權利價值 |

資料來源:本研究整理

第四節 小結

經由上述歸納分析可知，在權利變換架構下，更新後之分配可分為大層次分配即實施者與土地所有權人之間分配，以及小層次分配即土地所有權人之間分配。而權利變換估價影響分配面向又可分為制度面與技術面，制度面可從協議合建與權利變換制度對分配之影響，啟發相關估價問題課題，包括協議合建與權利變換對分配之差異、權利變換與事後清算機制之分析、更新後分配比例之合理性判斷、如何改進委託權利變換估價機制，以及建立非營利專業組織。

而技術面則著重一般不動產估價與權利變換估價之差異作為啟發，引伸出一樓權利價值認定、更新前土地估價方法問題、區分所有建物權利價值比例執行問題，以及更新後房地權利價值估價問題。以上從制度面相關估價問題課題歸類為影響實施者與土地所有權人之間分配；而技術面之估價問題課題分析為影響土地所有權人之間分配。



第四章 實施者與土地所有權人之分配分析

本章內容包括五節，第一節為「協議合建與權利變換對分配之差異分析」，第二節為「權利變換與事後清算機制之分析」，第三節為「更新後分配比例之合理性判斷分析」，第四節為「改進委託權利變換估價機制之分析」，第五節為「建立非營利專業組織(NPO)之探討」。

第一節 協議合建與權利變換對分配之差異分析

一、研究課題

都市更新本意是改善環境和提升居住品質，不過於實施者與土地所有權人協議參與權利變換時，土地所有權人最關心的問題是「我可以分到多少坪？」顯見權利變換中「分配」是實施過程中致為關鍵。實務上，權利變換是一種分配計算的方式，就本質而言，權利變換也是一種合建的概念，因此協議合建與權利變換對於更新後分配的差異如何？是本節研究課題。

如前所述，都市更新比較常見的分配方式有協議合建與權利變換兩種，而兩者之間的差異在於協議合建的概念類似傳統合建，一般情況是由建商為更新事業主導，與土地所有權人協商如何決定重建後的分配，並將協議完成的條件納入協議契約裡。由於建商與土地所有權人通常會在申請事業計畫前已經協商完成，即容積獎勵並無確定的情況下已決定重建後分配比例，當中隱含風險則由建商來承擔。相反地，權利變換實施方式是在事業計畫已核定，於確切得知獲得多少容積獎勵後才開始跟土地所有權人協商如何分配更新後權利價值。因此，在容積獎勵未知的情況下對於協議合建的分配，以及容積獎勵已知下的權利變換在重建後的分配比例上有多少差異，本節將以模擬試算協議合建與權利變換之間的差異，使用台北市九個權利變換個案資料進行模擬，並討論其差異現象。

本節希望透過模擬權利變換方式與協議合建方式作比較，試著探討兩種實施方式與估價之間的關係與影響。

二、 資料來源與假設條件

(1) 基本資料

資料來源:臺北市都市更新審議委員會(委員會版審議報告書)九份權利變換計畫報告書，個案詳細資料詳見附錄一

表八 台北市九個權利變換個案基本資料

| 行政區 | 基地面積(m ²) | 實設容積率(%) | 容積獎勵(%) | 實施費用單價(萬元/坪) | 房價水準(萬元/坪) |
|------|-----------------------|----------|---------|--------------|------------|
| 中山區一 | 3133 | 756.41 | 35 | 16 | 47 |
| 中山區二 | 2675 | 436.24 | 41 | 17 | 51 |
| 中山區三 | 3319 | 550.38 | 49 | 16 | 54 |
| 信義區 | 1232 | 487.18 | 35 | 15 | 64 |
| 內湖區一 | 4931 | 315.84 | 30 | 8 | 31 |
| 內湖區二 | 2742 | 440.77 | 49 | 12 | 33 |
| 南港區 | 7426 | 329.69 | 49 | 10 | 38 |
| 大同區 | 3451 | 507.73 | 35 | 13 | 45 |
| 文山區 | 3660 | 333.62 | 48 | 13 | 41 |

(2) 假設條件

1. 權利變換部分：由於模擬比較關係，權利變換個案只選取重要關鍵資料包括基地面積、實設容積率、都更容積獎勵、地下室開挖率、設計建蔽率、實施費用單價、總實施費用和房價水準，其中總實施費用(共同負擔)假設已固定，係因為本模擬主要探討協議合建與權利變換在分配上之差異。並試著重新試算實施者與土地所有權人之間的分配比例，因此與實際個案分配比例與建築規範可能不同。

2. 模擬協議合建部分：與權利變換模式一樣的資料包括基地面積、實設容積率、設計建蔽率、實施費用單價和總實施費用。

3. 都市更新容積獎勵：實施者與土地所有權人協議合建時，因未申請事業計畫，容積獎勵未決定，因此容積獎勵本應為零，但考慮估價師預估時會預估基本容積獎勵額度，從本文第三章第一節現況分析中容積獎勵表得知，台北市都市更新平均容積獎勵為 36%，本模擬趨保留假設為 30%的基本值。

4. 更新後房價水準值為協議合建最重要因素，因更新後房價決定更新後房地總價值實施者與土地所有權人可分配比例多寡。更新後房價水準值假設參照第三章第一節表四「已核定都市更新案件之二樓以上平均單價」之 2009 年與 2010 年與模擬個案相同行政區個案單價調整後作為假設條件，各個個案假設更新後房價水準如下：

表九 更新後房價水準假設

| 個案 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區 | 大同區 | 文山區 |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 房價 | 55 萬/坪 | 60 萬/坪 | 70 萬/坪 | 65 萬/坪 | 40 萬/坪 | 40 萬/坪 | 40 萬/坪 | 50 萬/坪 | 45 萬/坪 |

三、 模擬分析

針對九個個案模擬試算的分配比例如表十所示。本文所定義的協議合建模式，指土地所有權人僅提供土地，不另外支付費用，而所需相關費用皆以更新完成後之房地來支付給實施者，換言之，實施者支付更新所需的相關費用，並取得更新完成後與這些費用等值的土地與樓地板面積。(計算過程詳見附錄二、三)

表十 協議合建與權利變換比較

| 個案 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區 | 大同區 | 文山區 |
|---------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 權利變換 | | | | | | | | | |
| 容獎 | 35% | 41% | 49% | 35% | 30% | 49% | 49% | 35% | 48% |
| 房價(萬/坪) | 47 | 51 | 54 | 64 | 31 | 33 | 38 | 45 | 41 |
| 建築樓高 | 18 | 15 | 20 | 18 | 10 | 17 | 14 | 15 | 12 |
| 地主分配 | 33% | 47% | 51% | 71% | 43% | 55% | 59% | 55% | 54% |
| 實施者分配 | 67% | 53% | 49% | 29% | 57% | 45% | 41% | 45% | 46% |
| 地主分回總銷面積(m ²) | 11,246 | 8,557 | 14,963 | 7,067 | 9,629 | 10,946 | 22,497 | 13,932 | 10,791 |
| 協議合建 | | | | | | | | | |
| 容獎 | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% |
| 房價(萬/坪) | 55 | 60 | 70 | 65 | 40 | 40 | 40 | 50 | 45 |
| 建築樓高 | 17 | 14 | 17 | 17 | 10 | 15 | 12 | 14 | 11 |
| 地主分配 | 41% | 58% | 54% | 52% | 57% | 58% | 55% | 57% | 53% |
| 實施者分配 | 59% | 42% | 46% | 48% | 43% | 42% | 45% | 43% | 47% |
| 地主分回總銷面積(m ²) | 13,539 | 9,951 | 13,761 | 4,988 | 12,549 | 10,130 | 18,688 | 14,107 | 9,381 |

| | | | | | | | | | |
|---------|------|-------|------|-------|-------|------|------|------|------|
| 地主分配變化 | 8 % | 11 % | 3 % | -19 % | 14 % | 3 % | -4 % | 2 % | -1 % |
| 實施者分配變化 | -8 % | -11 % | -3 % | 19 % | -14 % | -3 % | 4 % | -2 % | 1 % |

(1) 建築樓高

以建築樓高模擬結果而言，權利變換方式需要建築規範較協議合建為大(除了”內湖區一”的個案是相同建築樓高外)，普遍需增加一層至三層才能達到實施目標。影響因素可從容積獎勵方面探討，由於協議合建是預估未來能獲得至少30%容積獎勵，當然可能會不同個案條件而容積獎勵也會不同，如”中山區三”的差異較大的原因是該個案在權利變換方式已申請49%容積獎勵(法定最高為50%)與假設條件產生差別。

(2) 分配比例

就分配比例而言，以協議合建實施方式實施都市更新，”中山一”、”中山二”、”中山三”、”內湖一”、”內湖二”與”大同區”的土地所有權人可分配的比例較權利變換方式高，相反”信義區”、”南港區”與”文山區”以權利變換方式下土地所有權人可獲得較高分配比例。

(3) 協議合建與權利變換比較

協議合建與權利變換對於更新後實施者與土地所有權人分配比例的影響為容積獎勵之高低。就權利變換估價來看，容積獎勵已經於事業計畫時確定，而協議合建並沒有要求估價。然而實際上，透過協議合建方式進行都市更新之實施者也會請估價師預估，因協商時間還未申請事業計畫所以容積獎勵不確定，故會預估一個水準值，而本文假設為30%容積獎勵。另外估價師需要預估未來房價以確定更新後總價值，而若實施總費用(共同負擔)假設為固定不變時，更新後房價估價愈高，更新後總價值將愈高，因而土地所有權人可分配之比例較多，相反則實施者分配較多。

就權利變換部分而言，”信義區”、”南港區”與”文山區”的土地所有權人可分配比例較高，係因為容積獎勵爭取較協議合建方式多，但若估價師預估協議合建的容積獎勵值，對於分配將可能會產生不一樣結果。而就協議合建部分而言，”中山一”、”中山二”、”中山三”、”內湖一”、”內湖二”與”大同區”的土地所有權人可分配比例較權利變換方式為高，乃因假設房價條件為預期微幅上漲，

而且假設容積獎勵均獲得 30% 下所試算所得結果，若假設未來房價下跌或容積獎勵爭取額度不足以 30%，分配結果將不同。



第二節 權利變換與事後清算機制之分析

一、 研究課題

台灣都市更新制度常有實施者與土地所有權人雙方角色相互對立之情形，因為更新後的總權利價值是固定的，實施者的權利價值分回比例愈多，即使土地所有權人分回的權利價值減少。故實施者與土地所有權人間將相互爭奪各自身最大利益及造成彼此互不信任之結果。而現行權利變換實施制度乃屬「事前結清」之概念，未來房地產若受景氣波動影響，所產生的風險則由實施者來承擔，故實施者會想盡辦法讓「風險降低」進而將風險轉嫁給土地所有權人。

而日本的都市更新，有百分之六十、七十的比例是以自組更新會的方式實施，其特別之處在於土地所有權人容許實施者以「更新會員」的身分參與都市更新，並由實施者支付更新費用，故其類似於權利變換的概念(何芳子，2011)。然而，由於未來房地產景氣波動無法預期，因而最終將導入「事後清算」的結算機制，即更新完成後，房地產景氣下跌，大家或需再分攤差額；如果遇到房地產景氣上漲，則可以分回更多權利價值(李建佑，2004)。因此，日本的實施者與土地所有權人的參與角色乃相互對等的，並且大家參與都市更新一起創造未來更新後最大的效益。因此，本研究希望加入事後清算機制與權利變換作比較，瞭解之間的差異。

二、 資料來源與假設條件

(1) 基本資料

本節模擬試算的資料來源與第一節所使用九個台北市權利變換個案資料相同。

(2) 假設條件

事後清算與權利變換最大的變數差異在於房價水準，由於事後清算是以更新完成後請估價師再次評估更新完成時總房地權利價值，因此模擬假設將針對房價水準作設定，分別為預估未來房價水準上漲及未來房價水準下跌的兩種情形，其他變數將與權利變換模擬假設相同。

1.時程假設：根據營建署(都市更新組)網路公開資訊，已完成權利變換 10 個案資料所示，由核定權利變換計劃後至取得使用執照的平均時程為 3.2 年，而不同地區的個案也有時程上的差異(詳見附錄四)。

2.房價水準(未來上漲)假設：就看漲未來趨勢，假設房價上漲 3% 乘以 3.2 年等於 9.6%，取整數為+10%。

3.房價水準(未來下跌)假設：本節假設下跌情形與看漲情形剛好相反，假設為-10%。

三、 模擬分析

表十一 權利變換方式、事後清算(房價上漲)與事後清算(房價下跌)比較表

| 個案 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區 | 大同區 | 文山區 |
|---------------------------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 權利變換 | | | | | | | | | |
| 房價(萬/坪) | 47 | 51 | 54 | 64 | 31 | 33 | 38 | 45 | 41 |
| 地主分配 | 33% | 47% | 51% | 71% | 43% | 55% | 59% | 55% | 54% |
| 實施者分配 | 67% | 53% | 49% | 29% | 57% | 45% | 41% | 45% | 46% |
| 地主分回總銷面積(m ²) | 11,246 | 8,557 | 14,963 | 7,067 | 9,629 | 10,946 | 22,497 | 13,932 | 10,791 |
| 事後清算(房價上漲) | | | | | | | | | |
| 房價(萬/坪) | 51 | 56 | 60 | 71 | 34 | 37 | 42 | 50 | 45 |
| 地主分配 | 39% | 52% | 56% | 73% | 49% | 59% | 62% | 59% | 58% |
| 實施者分配 | 61% | 48% | 44% | 27% | 51% | 41% | 38% | 41% | 42% |
| 地主分回總銷面積(m ²) | 13,304 | 9,442 | 16,252 | 7,331 | 10,768 | 11,758 | 23,939 | 14,987 | 11,626 |
| 地主分配變化 | 6 % | 5 % | 5 % | 2 % | 6 % | 4 % | 3 % | 4 % | 4 % |
| 實施者分配變化 | -6 % | -5 % | -5 % | -2 % | -6 % | -4 % | -3 % | -4 % | -4 % |
| 事後清算(房價下跌) | | | | | | | | | |
| 房價(萬/坪) | 42 | 46 | 49 | 58 | 28 | 30 | 34 | 41 | 37 |
| 地主分配 | 26% | 41% | 46% | 68% | 37% | 50% | 54% | 50% | 49% |
| 實施者分配 | 74% | 59% | 54% | 32% | 63% | 50% | 46% | 50% | 51% |
| 地主分回總銷面積(m ²) | 8,731 | 7,476 | 13,388 | 6,743 | 8,238 | 9,953 | 20,735 | 12,644 | 9,770 |
| 地主分配變化 | -7 % | -6 % | -5 % | -3 % | -6 % | -5 % | -5 % | -5 % | -5 % |
| 實施者分配變化 | 7 % | 6 % | 5 % | 3 % | 6 % | 5 % | 5 % | 5 % | 5 % |

(1) 事後清算(房價上漲):

由於假設條件為預計房價上漲 10%，從分配結果顯示九個個案分配比例均有不同程度的變化，以土地所有權人分配比例變化而言，增加程度由 3%~18%，漲幅最高為”中山區一”的個案(18%)，而”信義區”漲幅最低為(3%)。以從實施者分配比例變化而言，平均減少 7%以上，減少最多的為內湖一(11%)。(試算過程詳見附錄五)

(2) 事後清算(房價下跌):

在預估未來房價是下跌的趨勢的情況，假設房價在核定權利變換計劃後 3 年下跌 10%，土地所有權人的分配比例減少幅度從 4%至 21%不等，從表 所示，權利變換計劃時核定房價水準愈高，抗跌幅度愈少，例如:”信義區”個案下跌 4% 為九個個案中下跌幅度最小，不過分配比例還要看共同負擔費用多少才能全面判斷，本模擬僅針對更新後評估的部分。(試算過程詳見附錄六)

四、 小結

三種實施模式的差別是在於房價水準，權利變換的概念是屬於事前結算，於權利變換計畫時已決定分配比例，而事後清算的概念是於更新後再重新估價，並以最後的總權利價值來分配，因此若未來房價上漲便可以把更新事業的規範做大。當然，未來房價變動是上漲的情形，實施者與土地所有權人所分回的價值上升，如果未來房價下跌，整體更新後房地價值減少而分配比例也會不同。

第三節 更新後分配比例之合理性判斷分析

一、 研究課題

因為權利變換制度較協議合建複雜，土地所有權人普遍不瞭解權利變換操作原理，土地所有權人較關心的部分為更新後分回房屋之價值。因此，如何能判斷更新後可分配多少比例的合理性？是為本節研究課題。

所以應如何判斷分配條件的合理性，張金鵠(2011)對更新後分配比例之合理性提出判斷方法是透過更新地區的土地成本與重建費用之比例可作為分配比例之參考，由於重建費用中，營造費用的比例最高約六成至七成，可以從營造費用來反算重建費用約佔 1.6 倍左右，再加上實施者利潤約三成，加總起來可得算實施者分配比例約是營建費用的兩倍(=1.6*1.3=2.08)。因此實施者與土地所有權人之間的分配比例可以從營建費用與房價來求算，也就是實施者分配比例是營造費用乘以 2 除以房價，剩餘的部分便是土地所有權人應分配比例。而本節逐參考上述方向，嘗試以實際都市更新個案試算，以驗證該方法之效果。

二、 試算分析

本節試算資料來源與本章第一節的九個台北市權利變換個案資料相同。

表十二 台北市九個權利變換個案共同負擔項目

| 編號 | 行政區 | 重建費用(A) | 公共設施費用(B) | 權利變換費用(C) | 貸款利息(D) | 稅捐(E) | 管理費用(F) | 收入(G) |
|-----------|-----|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| 個案一 | 大同區 | 1,233,001,222 | 2,718,000 | 47,621,104 | 53,389,682 | 182,620 | 321,414,641 | 0 |
| 個案二 | 中山區 | 2,217,116,866 | 51,355,970 | 115,752,101 | 177,312,243 | 2,561,537 | 620,823,851 | 0 |
| 個案三 | 中山區 | 1,139,476,354 | 0 | 24,055,979 | 50,506,013 | 1,140,084 | 286,718,265 | 0 |
| 個案四 | 中山區 | 1,748,840,451 | 36,080,840 | 58,168,173 | 170,905,415 | 1,737,401 | 483,215,638 | 0 |
| 個案五 | 信義區 | 637,841,713 | 0 | 14,154,605 | 20,634,484 | 0 | 70,973,760 | 0 |
| 個案六 | 內湖區 | 704,652,452 | 0 | 9,301,770 | 31,137,256 | 677,402 | 156,579,957 | 300,000 |
| 個案七 | 內湖區 | 824,226,335 | 37,008,464 | 43,545,087 | 32,691,874 | 826,540 | 220,745,720 | 896,020 |
| 個案八 | 南港區 | 1,262,625,571 | 0 | 109,970,000 | 68,171,404 | 1,944,477 | 378,287,012 | 0 |
| 個案九 | 文山區 | 821,620,078 | 2,961,000 | 47,744,396 | 45,675,093 | 0 | 221,790,521 | 961,140 |
| 比例 | | 74.57% | 0.92% | 3.31% | 4.58% | 0.06% | 19.44% | 0.02% |

資料來源：本研究整理

從表十二可以清楚瞭解九個台北市權利變換個案的共同負擔各項目比例，其中重建費用、公共設施費用、權利變換費用、貸款利息與稅捐為實施者成本投入的部分，至於管理費用視為實施者利率的部分。共同負擔費用項目中以重建費用所佔的比例最高達 74.57%，次高為管理費用為 19.44%，其他各項費用均在 5% 以內。根據張金鵬(2011)以土建比概念的判斷方法，分別試算九個實際權利變換個案之結果如下：

$$(1.7457 \times 1.1944) = 2.085$$

試算結果為 2.085 與參考值 2.08 接近，但計算數值上有所差別，原本概念是重建費用以 1.6 認列，實際情況高出許多為 1.7457，另外實施者利潤的部分原本概念為 1.3，而實際情況為 1.1944 存在差別。

以下表十三試著以九個個案實際營建成本與更新後二樓以上房價代入公式(營建成本 × 2 ÷ 房價)試算，並與實際個案實施者的分配比例作比較，判斷其可行性。

表十三 營建成本與更新後二樓以上房價試算

| 編號 | 個案 | 營建成本 (元/坪) | 更新後二樓以 上房價(配/ 坪) | 實際 實施者分 配比例 | 試算 實施者分 配比例 | 實際與試 算差異 |
|-----------|------|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| 1 | 中山區一 | 143135 | 569814 | 51% | 50% | 1% |
| 2 | 中山區二 | 148705 | 585601 | 46% | 51% | 5% |
| 3 | 中山區三 | 146676 | 689399 | 42% | 43% | 1% |
| 4 | 信義區 | 132958 | 644458 | 37% | 41% | 4% |
| 5 | 內湖區一 | 70189 | 421966 | 44% | 33% | 10% |
| 6 | 內湖區二 | 105620 | 383850 | 48% | 55% | 7% |
| 7 | 南港區 | 89852 | 401001 | 41% | 45% | 4% |
| 8 | 大同區 | 114030 | 538872 | 45% | 42% | 3% |
| 9 | 文山區 | 118801 | 501593 | 48% | 47% | 1% |
| 平均 | | 118885 | 526284 | 45% | 45% | 1% |

從以上試算結果所示，試算結果與實際實施者分配比例接近，平均差異為 1%，而因不同個案條件，仍存在不同程度之差異，其中差異最大為”內湖區一”的個案差異達 10%。整體而言試算實施者分配比例與實際實施者分配比例一致(45%)。

三、 綜合分析

從權利變換的架構可以知道，土地所有權人於更新後可分回房屋之權利價值比例與實施者投入的共同負擔費用之多寡及土地所有權人投入的土地於更新後所形成的房價有關。在共同負擔費用中，有一項風險管理費⁸給予實施者作為合理報酬利潤，該風險管理費的提列上限為共同負擔費用的 12%，以一般都市更新權利變換實施時程包括整合期間、計畫審議期間與興建期間，以目前情況來假設整合期約三至五年，計畫審議期間約一至二年，以及興建期間約二至三年，加總起來約六至十年，而平均約需八年的時間才完成一個更新個案。從實施者角度而言，參與更新至完成只能賺取 12% 的利潤報酬，確實是難以吸引實施者參與都市更新。

事實上，共同負擔費用提列與更新實際費用是存在差異的，其差異可能出現於各項工程、權利變換委辦費用、貸款利息之發包差價、管理費用以及銷售溢價，該部分之差實即為資金投入之資金報酬，因此，權利變換計畫書內所載之共同負擔費用提列額度有預算概念，與實際成本投入有所差異。

本節主要目的是探討如何試算更新後分配比例，以及該方法的合理性。雖然試算分析只利用九個實際個案資料試算，而試算結果與實際個案整體結果呈現一致，可解釋該方法以達一定解釋能力及合理性。因此於參與都市更新時，土地所有權人可先以該公式試算實施者可分配比例： $\text{營造費用} \times 2 / \text{房價}$ ，其餘就是土地所有權人可分配比例，藉此判斷更新後分配之合理性。

⁸ 台北市政府於九十三年十一月訂定之「臺北市都市更新審議作業相關規範彙編」中將共同負擔中認列的管理費增加一項風險管理費來作為開發商之合理報酬，其計算方式係以投入之共同負擔的 12% 為上限提列

第四節 改進委託權利變換估價制度之分析

一、 研究課題

現行權利變換制度中乃由實施者委託三家或以上的不動產估價機構以評估更新前與更新後的權利價值，及由實施者選定一家估價結果作為實施都市更新權利變換計算之依據。然而由於估價師是由實施者委託，難以避免實施者會對估價師施壓而影響估價結果，由於制度缺乏客觀機制，在都市更新過程中土地所有權人普遍存在對估價結果的不信任問題，而導致對估價師委託制度也產生了質疑。因此估價委託制度如何改進則成為現行推動權利變換的必須解決的課題。

二、 個案探討

表十四 臺北市中山區吉林段四小段(個案)

| 名稱: | 陳情意見: | 更新處回應: |
|---|--|---|
| 變更臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(幹事會版 97 年 11 月) | 台灣實施都市更新還在摸索階段，應該也讓住戶去聘請估價公司來估價，不要只能給實施者去聘請，這樣似乎不公平？ | 權利變換須三家估價公司進行估價的制度，全台北市所有權利變換的更新案都是皆依規定來辦理，另外，更新審議會審查時都是選擇對於土地所有權人最有利的，這些程序都是符合法令規定，且公平、公正、公開的。對於三家估價公司應如何產生，本處亦正研議相關規定，期達到公平之目標。 |

資料來源：變更臺北市中山區吉林段四小段 705 地號等 47 筆土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案(幹事會版 97 年 11 月)

估價就是重新分配財產，當然會錙銖必較，不過在估價界有個名言：「十個估價師會估出十個不同的結果」。現行都更條例規定三家估價，只是三個估價師都是實施者找的。估價由誰來委託相當重要，往往差一點就相差數十億，要實施者公正客觀，不干擾估價，難以讓人相信。

三、 改進委託權利變換估價制度

依都市更新權利變換實施辦法第六條規定，進行權利變換估價時是由實施者委託三家估價機構作為評估權利變換估價更新前與更新後價值評估，因由實施者指定的估價師其選定理由並沒有詳細說明，而且就實施者會否向估價師施壓也是沒法確定，因而造成估價結果不被信任的原因。

現行委託估價師制度缺乏一個平衡機制，人人都是估價師，每人心中都有一把尺，實施者也會尋找配合他的心中之尺的估價師，繼而產生定錨效果，以及領先估價師與配合估價師的問題，估價師最重要的是獨立估價，才能公正、客觀。

因此現行委託估價師制度有需要改進的空間，可從改變獨立性的方向出發，由公會、土地所有權人與實施者各找一家估價師評估，這方向應是符合改變獨立性，並存在客觀概念，但也可能會遇到問題，首先是資訊不對稱的問題，都市更新個案資訊來掌握在實施者手中，實施者認為公開的資訊愈少就愈少問題產生，另外以成本效益面言，一般土地所有權人找一家估價機構未必最符合成本效益，而且估價結果未必滿意，前題是各土地所有權人沒有共識。

比較可行的方案是增加公會之推薦，建議由市府建議承辦門檻，公會進行名單審核，審核通過後按名單順序建議委託估價。

第五節 建立非營利專業組織(NPO)之探討

一、 研究課題

自政府近年大力推動都市更新以來，雖已具成效，然而，因都市更新產生的種種問題、訴願、行政訴訟，甚至於民事或刑事訴訟接連而生，當中都市更新問題案件主因均對估價結果提出質疑，突顯估價問題的普遍性與嚴重性。

二、 非營利專業組織(NPO)之 SWOT

表十五 建立非營利專業組織(NPO)之 SWOT 分析

| | | 內部分析 | |
|--------------|--|--|--|
| | | S 優勢 | W 劣勢 |
| 外部 分 析 | | 估價師提供合理諮商建議 獨立估價作業 提昇估價師公信力 資訊公開 | 從事都市更新估價師少 專業技術，門檻高 人人都是估價師:心中之尺(標準) |
| | | O 機會 | T 威脅 |
| | | 於權利變換估價前協調 強調以估價技術協助 更新前後權利價值評估判斷 未來應推廣發展 | 地主共識低 政府認受性 營運成本 |

資料來源: 本研究整理

由於估價問題於都市更新案施個案中存在高度的普遍性，而土地所有權人發現估價結果有問題時，只能向審議委員會提出異議，審議時間長，而且因整體權利價值已決定，調整幅度小，常以補償金方式實施，亦未能盡善如意。

本節透過建立非營利專業組織(NPO)之 SWOT 分析，重點是加入專業估價師角色，可提供相關估價專業協助與估價諮商建議等優點，當然專業估價師願意投入意願，以及組織之認受性等缺點。

然而，建立非營利專業組織(NPO)參與調整都市更新機制是有其必要性，透過建立協商之法定程序中，以及估價師角色進場，以提供合理諮商建議資料。以發展都更認證機制，進行仲裁協商，提升都更實益。

第五章 土地所有權人之間分配分析

本章內容包括五節，第一節為「一般不動產估價與權利變換估價之差異分析」，第二節為「一樓權利價值認定之分析」，第三節為「更新前土地估價方法問題分析」，第四節為「區分所有建物權利價值比例執行問題分析」，第五節為「更新後房地權利價值估價問題分析」。

第一節 一般不動產估價與權利變換估價之差異分析

一、研究課題

權利變換估價問題的在於權利變換估價與一般不動產估價對價值判斷基礎的不同，由於權利變換估價評估更新前權利價值是以土地價值為價值基礎，主要是考慮參與都市更新權利人之間公平性，以及更新後權利價值的合理性；與一般不動產估價只需評估某一特定標的物的房地總價值，在價值基礎判斷上存在明顯不同，而這差異對更新前權利價值產生什麼變化將啟發對權利變換估價所產生問題之探討。

二、一般不動產估價與權利變換估價之差異

(一) 房地認列與土地認列之差異

就一般不動產估價評估標的物是以房地結合為價值基礎認列，其評估價格為一般房地產市場買賣交易價格，而權利變換估價於更新前評估各所有權人之權利價值是以其土地價值作為認列基礎，而房屋之殘餘價值是以現金補償方式處理。

(二) 絕對關係與相對關係之差異

由於權利變換估價是以更新單元內參與權利人的整體公平與合理，因此，權利變換估價於更新前評估需考慮各土地所有權人應分配權利價值之相對關係，其分配比例之合理性比較等等，與一般不動產估價只需針對特定標的物而評估該標的物之絕對價值，兩種估價方式之間存在不同關係。

(三) 現在價值與未來價值之差異

一般不動產估價是以現在買賣成交資訊評估現在價值供交易買賣參考。

而權利變換估價目的是為未來更新後分配比例之依據，概念上是以現在買賣成交資訊評估更新前各參與者之分配比例，並以現在資訊運用比較法與收益法評估更新後房地價值，因此兩種估價方式在價值使用時效有不同的定義。

表十六 一般不動產估價與地利變換估價之比較

| | 一般不動產估價 | 權利變換估價 |
|------|-------------|------------|
| 評估方法 | 比較法、收益法與成本法 | 同左 |
| 價值目的 | 供市場交易參考 | 更新前後權利價值參考 |
| 價值基礎 | 房屋與土地 | 土地 |
| 價值種類 | 絕對價格 | 限定價格 |
| 價值時點 | 現在 | 以現在認定未來 |

資料來源：本研究整理

三、 小結

權利變換估價之目的為「分配」與一般不動產估價之目的為「交易」不同，由上述兩種估價方式透過價值基礎、價值種類與價值時點之差異比較後，可以得出一般不動產估價所評估的價值是以房屋與土地合一價值於現在市場交易買賣的絕對價值；而權利變換估價所評估的價值是以土地價值計算更新前權利價值比例於未來更新後權利分配之張家價格。

由於權利變換著重分配，因此權利變換估價還需要考慮更新後立體分配原則，就是需考慮垂直分配與水平分配，垂直分配為樓層別效用之差異分配，而水平分配每一層樓需考慮不同條件而分配上應有所差異。

第二節 一樓權利價值認定之分析

一、 研究課題

在權利變換估價上，有「立體地價」的概念，如同購買房屋時會因為不同樓層、不同面向而產生不同價格的差異。然而因權利變換估價是以土地權利價值作為更新前價值基礎，因而產生土地所有權人對估價結果不滿，特別是一樓的部分，本節利用一問題個案分析探討一樓權利價值認定探討。

二、 個案探討

問題點：更新前價格遭低估

表十七 臺北市信義區永吉段四小段(爭議個案)

| 異議人 | 門牌 | 面積(坪) | 原評估單價(元/坪) | 建議合理價格區間(元/坪) | 調升變動 |
|-----|---------------|-------|------------|-----------------|--------|
| A | 松山路 346 號 1 樓 | 15.32 | 441,000 | 665,000~691,000 | 56.7 % |
| B | 松山路 350 號 1 樓 | 20.71 | 420,000 | 658,000~684,000 | 62.9 % |
| C | 松山路 348 號 1 樓 | 20.71 | 424,000 | 672,000~698,000 | 64.6 % |

資料來源：變更臺北市信義區永吉段四小段 44 地號等 26 筆土地都市更新事業計畫及擬定權利變換計畫案

更新前估價從每坪 42 萬調升至每坪 68 萬 4 千調升達 62.9%，然更新後價格，據實施者送件之報告書指出，為 15 層樓鋼骨鋼筋混凝土全新大樓，內裝為政府標準最高級的第三級建材設備，但是其估價仍是每坪 60 萬，形成更新前舊屋每坪 68 萬 4 千比更新後新屋每坪 60 萬還高的不合理現象。

三、 分析與對策

權利變換估價是權利變換的靈魂，因此因估價所產生的問題不容忽視，就本個案發生估價上差異達 60% 得重大缺失，顯見土地所有權人之權利價值已受損，其估價結果也被受質疑，政府應該積極修改法令與制度，並且暫緩問題社區之更新案進行，待檢討修正後再繼續進行。另外估價結果會因估價師所引用的實例不同，而影響到勘估標的的價格，但因為目前尚未有實價登錄的制度，所以資訊無

法透明，這是目前估價的問題，並且現行更新案之估價報告也僅提供結果，無法瞭解其估價過程和內容，有違都市更新作為一公共建設，因此，資訊公開是迫切需要改善。另一問題為都市更新條例規定是由實施者委託估價師所評估的估價結果，在現實面而言，此一規定難以讓參與更新的土地所有權人信服，以公共利益的角度出發，權利變換估價是屬於一項公共建設之估價，而非以實施者指派之第三方公正實行之，因此應該對問題個案做有效的異議處理，並將回應與作業時程發函給該個案參與者。

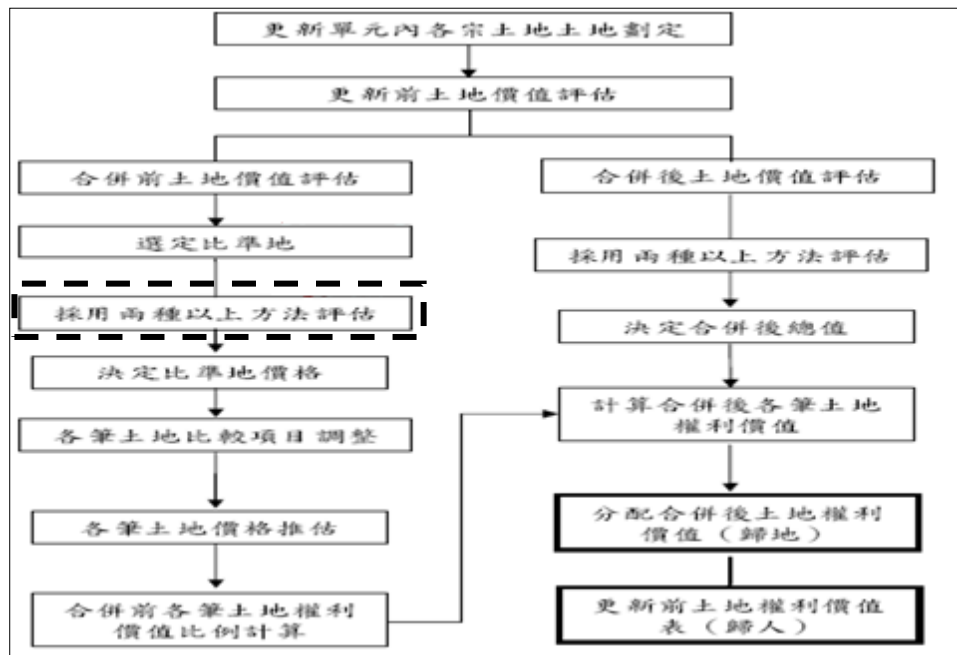
本問題個案住戶所提出的估價問題，直接影響住戶於更新後應分回的房地權利價值，應仔細討論權利變換估價制度本身的缺失，依據不動產估價師法第 41 條規定：不動產估價師彼此間，對於同一標的物在同一日期價格之估價有 20% 以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣(市)不動產估價師公會協調相關不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

基於權利變換事業本為公共利益之建設，應將上述問題處理結果、事業計畫報告書、權利變換計畫報告書、估價報告書以及估價審議會會議記錄，秉持資訊公開透明原則，公開資訊給大眾閱覽。對於本個案在權利變換計畫核定時之問題處理，由於倍價差距已超過 60%，形成更新前權利價值比更新後還高，產生違反經驗法則與不合常理的結果。然而，權利變換估價的精神是公平與合理的原則下評估所有參與權利變換的土地所有權人權利價值，就以本問題個案而言，現針對某些特定問題部分作重估調整會讓其他沒有一起調整的參與者之權利價值受損，綜合上述情況考量，政府實有必要重新審查本案之權利變換計畫，就權利變換估價結果之合理性與公平性再評估。

第三節 更新前土地估價方法問題分析

一、 研究課題

權利變換估價更新前土地估價方法主要以比較法與成本法為主，而兩種方法在估價過程中存在許多問題而導致估價偏差，本節將對比較法與成本法相關問題作探討，以釐清更新前土地估價方法上的問題。



圖二 更新前土地價值評估流程

資料來源:財團法人九二一震災重建基金會

二、 比較法之問題

(一) 勘估標的與比較標的之容積率不同

更新前以比較法評估土地價值時，時常遇到勘估標的之容積率不同，其容積率差異之修正率應如何判定？在都市更新審議委員會常對估價報告勘估標的與比較標的差異修正提出質疑。而比較合理之判斷可以嘗試如下方式：

(1)先運用成本法之土地開發分析，就不同的容積率情況下，查估以建築開發的地價，再以比較標的地價為 100%，

(2)求出勘估標的地價為多少百分比，例如 120%，表示因「容積率」因素之

不同造成之地價差異，其修正率為「+20%」。

(二) 其容積率差異之修正如何判定

在權利變換估價報告書常發現三宗比較標的與勘估標的之距離範圍過遠或不在同一供需圈內，該問題產生是因為同一近鄰地區內搜尋不到買賣成交之比較標的，故唯選擇近鄰地區以外之買賣實例，因此在估價過程中進行區域因素修正以及個別因素修正的調整項目多，而影響估價結果的精準度。

然而，買賣成交案例缺乏引伸出另一個問題，便是如同一近鄰地區內明明已有買賣成交之比較案例，卻因尚未建立買賣成交價格等資料申報登錄機制，以及開放提供查詢的服務，以致估價師對非同一近鄰地區之買賣成交案例過多修正導致估價結果精確度下降。

(三) 同一張使用執照內數宗土地如何評估

而更新單元內同一張使用執照的建築基地內存在數宗土地，現行規定應視為同一宗土地估價，估價結果作為該數宗土地之地價，也就是該數宗土地即使個別條件不同，但估價結果卻為一致，而產生不合理情形。

因此，此一不合理現象之解決方向應先查估整個執照建築基地為一宗土地情況下的地價，再就各筆土地估別條件之差異進行修正，使不同條件之宗地各有合理之地價，方能反映出各宗土地的差異性。

(四) 實施者委託估價條件差異

現行都市更新條例規定是由實施者委託三家估價師估價，而更新前與更新後估價條件也是由實施者給予估價師，因估價師僅以估價條件去評估，所以估價條件在權利變換估價中非常重要。實務上，土地所有權人常因估價條件認定不同而產生問題，因此實施者應與土地所有權人就更新前與更新後估價條件充分溝通協調，以對委託估價條件達共識，減少估價紛爭。

三、成本法之問題

(一) 土地開發分析法標準不一

就土地開發分析法方面而言，在相同面積與相同法定容積率的同一宗土地，運用成本法之土地開發分析估價時，所假設之建案，地上層之樓層數與地下層之開挖數，三家估價師的評估均無一特定標準，而且估價報告書亦未

對估價假設作說明，容易產生估價結果的偏差。另外就假設之建案，共可銷售之總價格，往往三家估價師的評估差異大，其主要原因可能因為在估價評估時未對可銷售價格運用比較法查估其一樓及二樓以上各層之平均售價，而直接說鄰近地區之預售屋建案的成交價或擬售價格作為可銷售價格之依據所導致三家估價師之估價結果判斷差異。

(二) 地下室停車位

而權利變換估價除了評估地上房地價格外，還對地下室停車位的車位數以及車位價格，在實務上，估價報告書並未詳細說明評估更新後車位數如何判斷，而且如何才能判斷為合理的車位數目？是權利變換估價上需處理的課題。

市場上，可銷售坪數面積，地上層各戶是以地政機關之產權登記坪數，包含主建物、附屬建物及共有部分；地下層則是各車位以「個」計算其價額，當然大車位與小車位價格有高低之別，坡道平面車位、坡道機械、機械坡道、一般機械車位、母子車位均價格有所不同，但是因為建案是虛擬假設的建案，非建築師實際規劃設計的建案，故在作總樓地板面積之求取時，往往三家估價師的作法不盡相同，然後估價報告書直接跳到出現一樓面積多少，單價多少，二樓列頂樓多少，停車位共幾個，平均每個多少元等等，過程說明欠缺。

第四節 區分所有建物權利價值比例估價問題分析

一、研究課題

更新前各筆土地上有區分所有建物時，各權利人土地價值如何評估？然不動產估價技術規則第 125 條及第 126 條兩條文計算土地權利價值之方法不同，時常造成更新前土地所有權人分配比例之公平性問題。不動產估價技術規則第 125 條及第 126 條相關計算方式如下：

第 125 條

土地價值比率及建物價值比率之計算公式如下：

土地價值比率＝

$$\frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

建物價值比率＝

$$\frac{\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$$

第 126 條

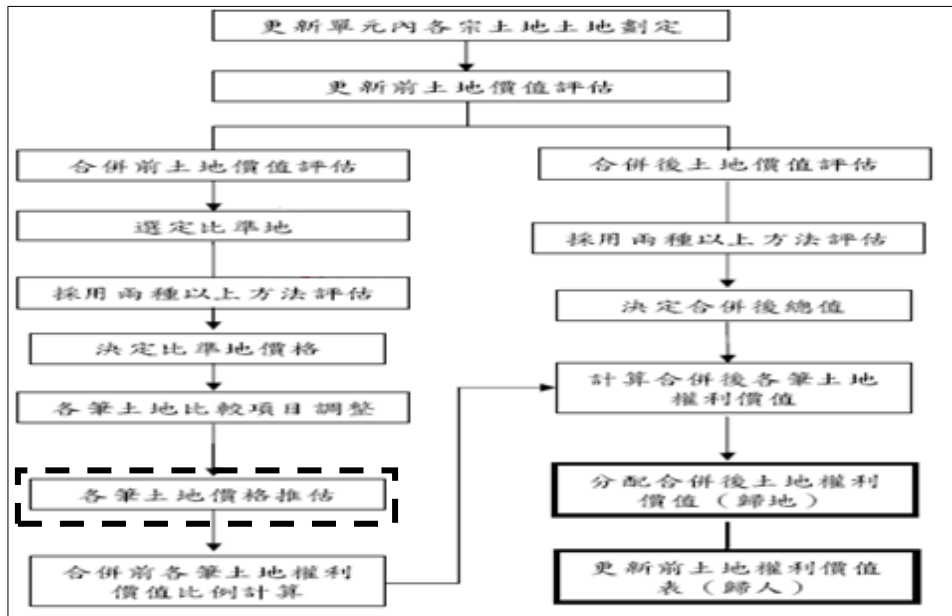
權利變換前區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算土地價值比率。

二、未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值＝未達法定容積之各區分所有建物房地總價×土地價值比率。

三、各區分所有建物土地權利價值比率＝未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值／ Σ 未達法定容積之各區分所有建物土地權利總價。

四、各區分所有建物土地權利價值＝區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物土地權利價值比率。



圖三 更新前土地價值評估流程

資料來源:財團法人九二一震災重建基金會

二、 情況模擬

本單元以台北市中正區中正段二小段 48 地號更新單元個案資料作參考，進行情況模擬，試著比較更新前土地價值估算以 125 條與 126 條試算同一標的物內各土地所有權人土地權利價值之變化。

更新單元內有三宗基地，其中 A 區為五層樓公寓，屋齡 12 年、B 區為四層樓公寓，屋齡 37 年。A 區依規則第 125 條計算五位所有權人之土地權利價值如表十八所示

表十八 A 區依規則第 125 條計算土地權利價值表(甲案)

| A 區所有權人 | 樓層別 | 建物單價 (萬元/坪) | 各區分所有建物 房地總價(萬元) | 土地價值 比率 | 各所有權人土地 權利價值(萬元) |
|---------|-----|----------------|---------------------|------------|---------------------|
| 甲 | 地面層 | 65 | 4507 | 89.5% | 4034 |
| 乙 | 二樓 | 58 | 3260 | | 2918 |
| 丙 | 三樓 | 51 | 3196 | | 2860 |
| 丁 | 四樓 | 55 | 2748 | | 2460 |
| 戊 | 五樓 | 60 | 4892 | | 4378 |
| 計 | | | 18604 | | 16650 |

B 區依規則第 126 條計算四位所有權人之土地權利價值如表十九：

表十九 B 區依規則第 125 條及第 126 條計算土地權利價值表

| B 區所有權人 | 樓層別 | 建物單價(萬元/坪) | 各區分所有建物房地總價(萬元) | 土地價值比率 | 土地權利價值(萬元)(依規則第 125 條計算) | 各戶土地權利價值比率 | A 區土地素地價格(萬元) | 各所有權人土地權利價值(萬元)(比率乘以素地價格) |
|---------|-----|------------|-----------------|--------|--------------------------|------------|---------------|---------------------------|
| 庚 | 地面層 | 38 | 2537 | 97.2% | 2466 | 32.2% | 11022 | 3550 |
| 辛 | 二樓 | 49 | 1780 | | 1730 | 22.6% | | 2491 |
| 壬 | 三樓 | 48 | 1761 | | 1712 | 22.4% | | 2465 |
| 癸 | 四樓 | 49 | 1798 | | 1748 | 22.8% | | 2516 |
| 合計 | | | 7876 | | 7655 | 100% | | 11022 |

如對一律以規則第 126 條分配素地價值之見解為乙案，此時 A 區分配之素地價值改為如下表：

表二十 A 區依規則第 126 條計算土地權利價值表(乙案)

| A 區所有權人 | 樓層別 | 建物單價(萬元/坪) | 各區分所有建物房地總價(萬元) | 土地價值比率 | 土地權利價值(萬元)(依規則第 125 條計算) | 各戶土地權利價值比率 | A 區土地素地價格(萬元) | 各所有權人土地權利價值(萬元)(比率乘以素地價格) |
|---------|-----|------------|-----------------|--------|--------------------------|------------|---------------|---------------------------|
| 甲 | 地面層 | 65 | 4507 | 89.5% | 4034 | 24.2 | 15364 | 3722 |
| 乙 | 二樓 | 58 | 3260 | | 2918 | 17.5 | | 2693 |
| 丙 | 三樓 | 51 | 3196 | | 2860 | 17.2 | | 2639 |
| 丁 | 四樓 | 55 | 2748 | | 2460 | 14.8 | | 2270 |
| 戊 | 五樓 | 60 | 4892 | | 4378 | 26.3 | | 4040 |
| 合計 | | | 18604 | | 16650 | 100.0 | | 15364 |

甲乙兩案比較如表：本例 A 區為五層樓公寓，屋齡 12 年，相較於 B 區為四層樓公寓，屋齡 37 年，A 區建物之發展程度較高。故現行規定之甲案，A 區甲至丙所有權人之比例亦較高，反之如採乙案，A 區與 B 區皆以素地價值估價，B 區雖基地價值 7655 萬元，但因符合規則第 126 條規定，得以 11022 萬元參與分配，A 區基地價值達 18604 萬元，原甲案得以該價值參與分配。如採乙案，反而僅能以 16650 萬元參與，故乙案對 A 區地主較不利，換言之乙案對既有建物高度使用者較為不利。

表二十一 規則第 125 條與 126 條計算更新前比例比較表

| 甲案： | | | 乙案：一律依第 126 條規定 | | |
|-----|-------------|------------|-----------------|-------------|------------|
| 權利人 | 更新前權利價值(萬元) | 更新前權利比例(%) | 權利人 | 更新前權利價值(萬元) | 更新前權利比例(%) |
| A | 4034 | 15% | A | 3722 | 14% |
| B | 2918 | 11% | B | 2693 | 10% |
| C | 2860 | 10% | C | 2639 | 10% |
| D | 2460 | 9% | D | 2270 | 9% |
| E | 4378 | 16% | E | 4040 | 15% |
| F | 3550 | 13% | F | 3550 | 13% |
| G | 2491 | 9% | G | 2491 | 9% |
| H | 2465 | 9% | H | 2465 | 9% |
| I | 2516 | 9% | I | 2516 | 10% |
| 合計 | 27672 | 100% | 合計 | 26386 | 100% |

因此從上述規則第 125 條與第 126 條計算更新前比例比較表來看，如一律採乙案之素地價值分配，可能會造成對已有發展強度之建物屋主造成不公，由於兩者計算土地權利價值之方法不同，計算所得參與權利變換之土地權利價值比例自亦不同，公平性難免產生問題。

三、分析與對策

對於 125 條與 126 條因不同計算土地權利價值之方法不同，造成公平性問題，首先對不願或不能分配房地者而言，是以更新前之土地權利價值領取現金補償，所以如依第 125 條計算結果，會影響不願或不能分配房地者之權益。

而依第 125 條之計算結果，將造成第 125 條之全部區分所有建物之土地所有權人之土地權利價值總和與區分所有建物座落基地之素地地價不相等，有的個案可能高於素地地價，有的個案可能低於素地地價，並沒有絕對標準。

然而，當依第 125 條計算結果低於居分所有建物座落基地之素地地價時，造成整個更新單元之素地地價將無法完全分攤完畢，這與不動產估價技術規則第 84 條之規定「數筆土地合併為一宗進行土地利用之估價，應以合併後土地估價，並以合併前各筆土地價值比例分算其土地價格」之定義有所出入。

對於第 125 條與 126 條均以全棟建物之土地價值比率分算各區分所有建物房

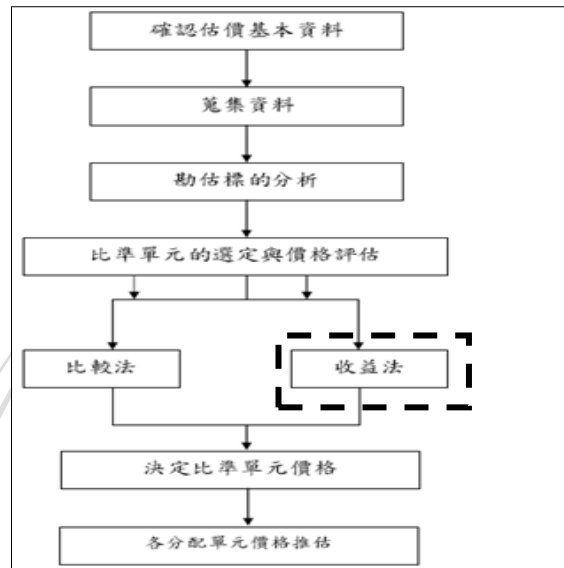
地總價之土地權利價值，對土地持分比例較大的所有權人是否合理？可以從以下角度去思考，有關區分所有建物更新前土地權利價值估價，因涉及全體之權利價值之平衡，與單一區分所有單元之個案估價有別，更新前土地及建築物之權利價值，如採聯合貢獻說拆算土地及建築物價值時，應先行求得全棟土地及建築物之個別貢獻比例，並以該比例為計算基準，再以各區分所有房地合併估價後之價值，依上述計算基準拆算其土地、建築物之貢獻價值，但土地持分不相當且超過合理持分比例部分，實施者應就各持有期間所增收地價稅以現金補償，並列入共同負擔，以維持公平。



第五節 更新後房地權利價值估價問題分析

一、 研究課題

權利變換估價評估更新後權利價值應如何避免低估情形？以及評估更新後權利價值的收益法產生如何問題？



圖四 更新後權利價值評估

資料來源:財團法人九二一震災重建基金會

二、 更新後房價應避免低估

在權利變換理論上，當都市更新成本固定時，更新後房價愈低，實施者可獲得愈多的房地權利價值，對實施者較有利。相反，如更新後房價愈高，實施者可獲得權利價值愈少，對實施者較不利。然而，對實施者有利，就會對土地所有權人不利，如實施者不利，就對土地所有權人較有利的相對原則。

站在客觀的立場而言，不應偏向任一方，而應公正的站在中立立場，對更新後房價估價應專業客觀公正才是，使實施者獲得該分得的更新後房地單元，土地所有權人也分配到分配的更新後房地單元，對都市更新事業之推動才有助益。

而實際上，三家估價師從事都市更新權利變換之估價，法令規定是由實施者委託，而且評定結果由實施者評定其中一家作為實施權利變換之依據，就評定原則通常是挑選三家中將更新後房地權利價值總價最高者，並讓實施者分得之更新後房地權利價值最少，而對土地所有權人最有利，理論上來看應屬合理，但是估

價師是由委託，很難衡量實施者是否影響估價師，對更新後房價低估情形，而損害土地所有權人價值，並將提高實施者更新後應分配權利價值，土地所有權人若對更新後估價結果有疑問題可獨立委託估價師重估更新後結果，與實施者協調以保障權益。

三、 收益法之問題

權利變換評估更新後房價常以比較法與收益法作為評估方法，而收益法中的直接資本化法估計存在不確定的部分，在有效總收入之計算，對合乎法定用途之租金或營運收入數額資料予以收集。然而實務上，都市更新權利變換估價，幾乎全是採用租金收入為依據，較為單純。雖然已運用比較法評估標的之租金收入，但是因比較標的之選取，在市場上租賃實例之選取並不容易，特別是更新前勘估標的之區分所有建物屋齡通常為 30 年或 40 年以上，比較標的當然也必須選取相同用途屋齡近似之中古屋，但因租金之高低與房屋維修狀況有很大的關聯，亦無法進入房屋內部作現場勘察，因此估價師通常不作考量，所以在租金收入認定上必然出現不小誤差。

而在更新單元範圍內更新前如有屋無地之權利人，其房屋之合法建物所有權人，得在土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建物所有權價值占原土地價值比例，分配予合法建物所有權人。然而合法建物剩餘可收益之年數，通常由實施者於估價條件中敘明，但因年數壽命之多寡會影響合法建物之價值，對合法建物所有權人之權益有很大的影響，因此實施者應與合法建物所有權人討論後決定出建物剩餘可收益年數後列入估價條件中，此時三家估價師均以相同之年數去進行估價，估價結果說服力自然較高。

四、 小結

權利變換更新後估價應避免因人為因素而影響估價，就目前估價師委託制度之控制權由實施者主導，繼而產生實施者可能會影響估價師作業問題，導致估價結果不被信任，因此估價師委託方式可向公平原則的方向改善，例如：實施者、土地所有權人與公會各找一家估價師評估等等。而更新後估價方法而言，對於市場上可運用之成文買賣價格資訊缺乏的問題，估價師應多嘗試更多不同渠道獲取資訊而改善現況問題，另外，應盡快建立買賣成交價格的資料之申報登錄及開放提供查詢的制度，方為長遠改善資料缺乏的根治方向。

第六章 結論與建議

第一節 結論

都市更新權利變換估價問題影響權益分配，將影響實施者與土地所有權人間分配，以及土地所有權人之間分配。本文就權利變換估價問題的制度面與技術面歸納出相關權利變換估價問題課題，並透過權利變換分配兩大層面探討相關權利變換估價問題課題後，得出下列結論：

一、 權利變換估價問題與權益分配之相互影響

本文透過權利變換權益分配角色與分配層次，以及權利變換估價問題影響權益分配面向後，歸納出權利變換估價問題與權益分配存在相互影響的關係，實施者與土地所有權人間分配比例多寡受權利變換估價制度面，屬於大層次之相互影響；而小層次的相互影響關係是土地所有權人之間分配上，著重權利變換估價技術面的影響。由於參與更新權利人間的權益分配是以權利變換估價評定。因此，估價合理與否在權利變換過程中顯得非常重要。由於權利變換估價問題與權益分配相互影響下，將產生相關影響課題，包括協議合建與權利變換對分配之差異、權利變換與事後清算機制之分析、更新後分配比合理性判斷、一般不動產估價與權利變換估價之差異以及更新前後估價方法影響權益分配等相關議題皆存在權利變換估價問題與權益分配之相互影響。

二、 估價問題影響權益分配-實施者與土地所有權人間

都市更新本意是改善環境和提升居住品質，而實際上，土地所有權人所關心是「我可以分配多少？」顯見仍存在合建的觀念。而透過模擬比較協議合建與權利變換後結果所示，以協議合建方式實施都市更新對土地所有權人較有利，而以權利變換方式實施都市更新則對實施者較有利。

由於權利變換屬於事前結算的概念，若未來房地產景氣波動，風險分攤不均，逐模擬權利變換與事後清算機制比較，分別為預期房價上漲 10% 情境與房價下跌 10% 情境，模擬結果顯示為預期房價上漲將對土地所有權人有利，而預期房價下跌則對實施者有利。更新後分配比例之合理性可以透過營建成本單價乘以兩倍除

以房價單價求得實施者更新後分配比例，剩餘便是土地所有權人應分配比例。

而現行權利變換制度委託估價師估價是由實施者選定三家，而且由實施者選定一家作為實施都市更新之依據，易發生實施者影響估價師作業，建議增加公會推薦估價師，由市府建議承辦門檻，公會進行名單審核，審核通過後按名單順序建議。並建議建立非營利專業組織(NPO)以專業估價師提供合理諮商建議，發展都更認證機制，提升都更實益

三、 估價問題影響權益分配-土地所有權人之間

權利變換估價與一般不動產估價對價值判斷基礎不同，權利變換估價評估更新前是以土地價值為價值基礎而一般不動產估價是以房地價值認列；權利變換估價因需考慮參與更新權利人相對公平關係，而一般不動產估價只需針對評估特定標的物之絕對值；而不管權利變換估價或一般不動產估價均預估未來。因權利變換估價評估標準與一般不動產估價不同，造成土地所有權人對估價結果認定產生差異，特別是一樓權利價值問題最大。

此外，更新前土地估價方法問題將影響更新前土地所有權人之權利價值比例，包括勘估標的與比較標的之容積率不同時之問題與對策，以及估價報告書三宗比較標的與勘估標的的差異性過大，因修正項目過多而影響結價結果的精準度。而同一張使用執照內數宗土地視為同一宗土地估價而產生不合理情形，應就各筆土地個別條件之差異進行修正，方能反映出各宗土地的差異性。更新前實施者委託估價之估價條件應與土地所有權人協商後才委託估價可減少估價紛爭。

就土地開發分析法標準而言，三家估價師評估均無特定標準，容易產生估價結果之偏差。地下室停車位數與單價仍未有劃一評估標準。於區分所有建物權利價值比例執行問題，然不動產估價技術規則第 125 條與第 126 條計算土地權利價值之方法不同，造成公平性問題。而更新後房價應避免低估，土地所有權人若對更新後估價結果有問題可個別委託估價師重估，並與實施者協商。在收益法問題上，租賃實例之選取不易，估價師通常不作考量，在租金收入認定上必出現不小誤差。

第二節 建議

為使權利變換估價問題影響權益分配所面臨之課題能有所改善，於執行權利變換估價公信力上能有所提昇，並期減少權利變換估價上之問題，故提出下列改善建議。

一、 改善委託估價師制度

為避免實施者影響估價師的作業，提昇估價獨立作業之重要性，建議權利變換委託估價制度應改由估價師公會、土地所有權人與實施者各自委託一家估價師進行權利變換估價，藉以消除領先估價與配合估價的情形，而且需訂立明確評估原則，以保障估價師獨立估價專業。

二、 建立非營利專業組織(NPO)

建立非營利專業組織(NPO)參與調整都市更新機制是有其必要性，透過建立協商之法定程序中，以及估價師角色進場，以提供合理諮商建議資料。以發展都更認證機制，進行仲裁協商，提升都市更新實益。

三、 建立買賣成交價格申報登錄系統

建立房地產買賣成交案例之登錄及提供查詢制度，並建議修正“不動產經紀業管理條例”、“地政士法”、“平均地權條例”，此對買賣實例之確切位置及成交价格之建立完整檔案並可供估價師合法收集採用，必有很大之幫助。

四、 不動產估價技術規則修法

建議修改 126 條：區分所有建物之基地使用容積未達法定容積，“且”改為“或”其基地總價值低於區分所有建物座落基地之素地總價值者，以素地價值為其權利價值。(須向地政司提出估價修法)

參考文獻

一、 中文文獻

(一) 學位論文

- 江穎慧，2001，建立立體地價評估制度之研究，國立政治大學研究所碩士論文。
- 吳秉蓁，2000，都市更新容積獎勵對開發時機的影響，國立政治大學地政學系碩士論文。
- 卓輝華，2010，都市更新權利變換產權制度之研究，國立政治大學研究所博士論文。
- 麥怡安，2009，我國都市更新權利變換制度之研究-以實施者與土地權利人間權益分配問題為中心，立政治大學地政學系碩士論文。
- 黃國堅，1988，以權利變換方式推行都市更新產權處理之研究，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 潘俊和，2003，都市更新權利變換前權利價值評定問題與對策之研究—以九二一震災後集合住宅重建為例，逢甲大學研究所碩士論文。
- 林美娟，2005，都市更新權利變換制度實施之研究-以台北市更新重建個案為例，國立政治大學地政研究所碩士論文。

(二) 期刊論文

- 王鴻源，2003，都市更新權利變換估價方法之問題探討，土地問題研究季刊，pp.95-104。
- 林英彥，2008，都市更新權利變換估價，土地問題研究季刊，pp.98-113。
- 吳彩珠，2002，都市更新法制變遷之制度經濟分析，中國行政評論，11卷3期:63-94。
- 金家禾，1997，公私合作開發方式對都市發展影響之研究，法商學報33期：291-340。
- 卓輝華，2000，首創以權利變換方式應用於都市更新-震災重建權利變換價值評估之方法與應用，中華民國建築師雜誌，26:10，頁134-135。
- 張能政，2008，都市更新權利變換前後權利價值評估之探討，財團法人九二一震災重建基金會。
- 徐士堯，2011，都市更新權利變換估價之問題與檢討，展碁不動產估價師聯合事務所。
- 陳立菁，2003，都市更新權利變換價值評定之研究，土地問題研究季刊，pp.68-76。
- 游振輝，2004，都市更新權利變換價值評估之探討，土地問題研究季刊，pp.100-111。

張義權，2000，由估價看權利變換的推行與實施，邁向 21 世紀都市更新研討會，112-126。

楊松齡，2000，以權利變換方式進行都市更新之評議，人與地，203 至 204:41-47。

賴碧瑩、官佳瑩，2007，都市更新權利變換估價影響因子分析，土地問題研究季刊，pp.43-57。

李建佑，2004，「臺灣與日本都市更新權利變換方式之比較研究-以「等價值比例」及「等價交換」之變換方式為例」，「土地經濟年刊」，15 期：頁 87~103。

(三) 專書

張杏端 (2011)「都市更新解析」，三民書局。

張金鶚 (2011)「都市更新九堂課」，方智出版社。

蔡志揚 (2011)「都更法律陷阱」，三采文化出版事業有限公司。

社區再造：100 個都市更新的故事 (1993-2008)，財團法人都市更新研究發展基金會

家園重生：100 個災後重建的故事 (1994-2008)，財團法人都市更新研究發展基金會

何芳子、丁致成(2006)「日本都市再生密碼」，台北：財團法人都市更新研究發展基金會。

林英彥(2006)「不動產估價實務問題解答」，文笙書局。

張金鶚，2003，房地產投資與市場分析：理論與實務」，下篇，台北：華泰總經銷。

(四) 其他

營建署 (都市更新入口網) <http://twur.cpami.gov.tw/public/pu-index.aspx>

臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項(98 年 4 月修訂版)<http://www.uro.taipei.gov.tw/ct.asp?xItem=156750&CtNode=12893&mp=118011>

地政法規全球資訊網

<http://www.land.moi.gov.tw/law/chhtml/mainframe.asp?LCID=125>

二、 英文文獻

Sherry Ryan & Andrea Hoff (2010), "Transforming Blight and the People Who Live There: A Study of Redevelopment Planning and Neighborhood Change. Planning Practice and Research",25:5,543-561.

Plassmann,F.and Tideman (2007), "T. Efficient Urban Renewal Without Takings: Two Solutions to the Land Assembly Problem" . Journal of Economic Literature Classification, Codes: K11,R52.

| 九個案資訊 | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|-------------------|----------|--------------------|----------|-----------|------------|------------|------------|---------|--------|--|--|--|--|
| 行政區 | 基地面積 ¹ | 總樓地板面積 | 實設容積率 ² | 營建費用(單價) | 更新前土地平均單價 | 二樓以上平均建坪單價 | 更新後總價值 | 共同負擔 | 實施者分配比例 | 所有權人分配 | | | | |
| 中山區一 | 3133 | 47387.55 | 756.41 | 159039 | 2090867 | 465100 | 6207286016 | 3184922568 | 51 | 49 | | | | |
| 中山區二 | 2675 | 11669.57 | 436.24 | 165227.5 | 144000 | 510259 | 3279249468 | 1501896695 | 46 | 54 | | | | |
| 中山區三 | 331904 | 34439.12 | 550.38 | 162922.9 | 180000 | 543627 | 5609787375 | 2331984710 | 42 | 58 | | | | |
| 信義區 | 1232 | 12570.91 | 487.18 | 147731 | 2139520 | 644458 | 1517213162 | 567293758 | 37 | 63 | | | | |
| 內湖區一 | 4931 | 15574.02 | 315.84 | 77988.19 | 606000 | 305750 | 2659418292 | 1158148000 | 44 | 56 | | | | |
| 內湖區二 | 2742 | 18604.58 | 440.77 | 117355.9 | 698500 | 333700 | 1861238941 | 902048837 | 48 | 52 | | | | |
| 南港區 | 7426 | 36470.38 | 329.69 | 99853.16 | 930000 | 379677 | 4466087865 | 1821098464 | 41 | 59 | | | | |
| 大同區 | 3451 | 28051.75 | 507.73 | 126700 | 108000 | 454676 | 3556936975 | 1594870344 | 45 | 55 | | | | |
| 文山區 | 3660 | 19817.36 | 333.62 | 132000.8 | 687637 | 409741 | 2352572967 | 1138829948 | 48 | 52 | | | | |

附錄一：

十九個案(權利變換)

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 案例 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區一 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區一 | 大同區一 | 文山區一 | |
| 基地面積 | 3133 | 2675 | 3319 | 1232 | 4931 | 2742 | 7426 | 3451 | 3660 | m ² |
| 實設容積率 | 756% | 436% | 550% | 487% | 316% | 441% | 330% | 508% | 334% | |
| 法定建築樓地板面積 | 23,698.33 | 11,669.42 | 18,267.33 | 6,002.06 | 15,574.07 | 12,085.91 | 24,482.78 | 17,521.76 | 12,210.49 | m ² |
| 都更獎勵 | 35% | 41% | 49% | 35% | 30% | 49% | 49% | 35% | 48% | |
| 公寓 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 更新後總容積樓地板面積 | 32,010 | 16,414 | 27,270 | 8,103 | 20,277 | 18,008 | 36,479 | 23,654 | 18,105 | m ² |
| 更新後總總面積 | 33,884 | 18,288 | 29,144 | 9,977 | 22,151 | 19,882 | 38,353 | 25,528 | 19,979 | m ² |
| 地下室開挖率 | 82% | 77% | 73% | 84% | 69% | 84% | 76% | 92% | 80% | |
| 設計建築率 | 60% | 45% | 45% | 45% | 44% | 43% | 38% | 50% | 45% | |
| 建築樓高 | 18 | 15 | 20 | 18 | 10 | 17 | 14 | 15 | 12 | |
| 地下室層 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| 地下面積 | 5,164 | 4,101 | 4,813 | 2,061 | 6,793 | 4,588 | 11,334 | 6,374 | 5,834 | m ² |
| 總樓地板面積 | 39,048 | 22,388 | 33,957 | 12,038 | 28,944 | 24,470 | 49,687 | 31,902 | 25,813 | m ² |
| 實施費用單價 | 16 | 17 | 16 | 15 | 8 | 12 | 10 | 13 | 13 | 萬元/坪 |
| 總實施費用 | 318,492 | 150,190 | 233,198 | 56,729 | 115,815 | 90,205 | 182,110 | 159,487 | 113,883 | 萬元 |
| 房價水準 | 47 | 51 | 54 | 64 | 31 | 33 | 38 | 45 | 41 | 萬元/坪 |
| 總銷金額 | 476,720 | 282,276 | 479,264 | 194,490 | 204,875 | 200,695 | 440,494 | 351,112 | 247,629 | 萬元 |
| 分配比(地主:實施者) | 33:67 | 47:53 | 51:49 | 71:29 | 43:57 | 55:45 | 59:41 | 55:45 | 54:46 | |
| 地主分回容積面積 | 10,624 | 7,681 | 14,001 | 5,739 | 8,815 | 9,914 | 21,398 | 12,910 | 9,779 | |
| 地主分回總銷面積 | 11,246 | 8,557 | 14,963 | 7,067 | 9,629 | 10,946 | 22,497 | 13,932 | 10,791 | m ² |

九個案(協議合建)

| | | | | | | | | | | |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 案例 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區一 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區一 | 大同區一 | 文山區一 | |
| 基地面積 | 3133 | 2675 | 3319 | 1232 | 4931 | 2742 | 7426 | 3451 | 3660 | m ² |
| 實設容積率 | 756% | 436% | 550% | 487% | 316% | 441% | 330% | 508% | 334% | |
| 法定建築樓地板面積 | 23,698.33 | 11,669.42 | 18,267.33 | 6,002.06 | 15,574.07 | 12,085.91 | 24,482.78 | 17,521.76 | 12,210.49 | m ² |
| 部更獎勵 | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | 30% | |
| 公寓 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 更新後總容積樓地板面積 | 30,808 | 15,170 | 23,748 | 7,803 | 20,246 | 15,712 | 31,828 | 22,778 | 15,874 | m ² |
| 更新後總銷面積 | 32,682 | 17,044 | 25,621 | 9,676 | 22,120 | 17,585 | 33,701 | 24,652 | 17,747 | m ² |
| 地下室開挖率 | 82% | 77% | 73% | 84% | 69% | 84% | 76% | 92% | 80% | |
| 設計+建蔽率 | 60% | 45% | 45% | 45% | 44% | 43% | 38% | 50% | 45% | |
| 建築樓高 | 17 | 14 | 17 | 17 | 10 | 15 | 12 | 14 | 11 | |
| 地下層 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| 地下面積 | 5,164 | 4,101 | 4,813 | 2,061 | 6,793 | 4,588 | 11,334 | 6,374 | 5,834 | m ² |
| 總樓地板面積 | 37,845 | 21,145 | 30,434 | 11,738 | 28,913 | 22,173 | 45,035 | 31,026 | 23,581 | m ² |
| 實施費用單價 | 16 | 17 | 16 | 15 | 8 | 12 | 10 | 13 | 13 | 萬元/坪 |
| 總實施費用 | 318,492 | 150,190 | 233,198 | 56,729 | 115,815 | 90,205 | 182,110 | 159,487 | 113,883 | 萬元 |
| 房價水準 | 55 | 70 | 65 | 40 | 40 | 40 | 40 | 50 | 45 | 萬元/坪 |
| 總銷金額 | 543,739 | 360,906 | 503,778 | 117,084 | 267,652 | 212,783 | 408,806 | 372,862 | 241,586 | 萬元 |
| 分配比 (地主：實施者) | 41:59 | 58:42 | 54:46 | 52:48 | 57:43 | 58:42 | 55:45 | 57:43 | 53:47 | |
| 地主分回容積面積 | 12,762 | 8,857 | 12,755 | 4,022 | 11,486 | 9,051 | 17,649 | 13,035 | 8,391 | |
| 地主分回總銷面積 | 13,539 | 9,951 | 13,761 | 4,988 | 12,549 | 10,130 | 18,688 | 14,107 | 9,381 | m ² |

附錄四：

| 個案 | 權變核定 | 取得使照 | 時程(年) |
|------------------------------|------------|------------|-------|
| 民間都更事業-已完工案件-變更「臺北市中山段四小段 | 8/9/2005 | 24/11/2008 | 3.2 |
| 民間都更事業-已完工案件-變更「臺北市中山區長安段三小段 | 21/10/2004 | 19/4/2007 | 2.5 |
| 民間都更事業-已完工案件-擬定「臺北市中正區南海段二小段 | 13/7/2004 | 14/5/2008 | 3.8 |
| 民間都更事業-已完工案件-擬定「臺北市中正區南海段一小段 | 4/2/2005 | 27/8/2007 | 2.6 |
| 民間都更事業-已完工案件-擬定「臺北市文山區景美段一小段 | 18/3/2005 | 13/9/2007 | 2.5 |
| 民間都更事業-已完工案件-擬定「臺北市北投區豐年段三小段 | 20/6/2003 | 28/7/2005 | 2.1 |
| 民間都更事業-已完工案件-擬定「臺北市松山區寶清段七小段 | 31/12/2002 | 24/4/2006 | 3.3 |
| 民間都更事業-已完工案件-變更「臺北市松山區寶清段七小段 | 23/8/2002 | 27/7/2009 | 6.9 |
| 民間都更事業-已完工案件-擬定「臺北市松山區寶清段二小段 | 17/7/2002 | 7/9/2004 | 2.1 |
| 民間都更事業-已完工案件-變更「臺北市萬華區崇仁新村都市 | 24/2/2005 | 3/1/2008 | 2.9 |
| | | 平均 | 3.2 |



九個案(事後清算-房價上漲)

| | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 案例 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區一 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區一 | 大同區一 | 文山區一 | |
| 基地面積 | 3133 | 2675 | 3319 | 1232 | 4931 | 2742 | 7426 | 3451 | 3660 | m ² |
| 實設容積率 | 756% | 436% | 550% | 487% | 316% | 441% | 330% | 508% | 334% | |
| 法定建築樓地板面積 | 23,698.33 | 11,669.42 | 18,267.33 | 6,002.06 | 15,574.07 | 12,085.91 | 24,482.78 | 17,521.76 | 12,210.49 | m ² |
| 都更獎勵 | 35% | 41% | 49% | 35% | 30% | 49% | 49% | 35% | 48% | |
| 公寓 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 更新後總容積樓地板面積 | 32,010 | 16,414 | 27,270 | 8,103 | 20,277 | 18,008 | 36,479 | 23,654 | 18,105 | m ² |
| 更新後總銷面積 | 33,884 | 18,288 | 29,144 | 9,977 | 22,151 | 19,882 | 38,353 | 25,528 | 19,979 | m ² |
| 地下室開挖率 | 82% | 77% | 73% | 84% | 69% | 84% | 76% | 92% | 80% | |
| 設計建築率 | 60% | 45% | 45% | 45% | 44% | 43% | 38% | 50% | 45% | |
| 建築樓高 | 18 | 15 | 20 | 18 | 10 | 17 | 14 | 15 | 12 | |
| 地下層 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| 地下面積 | 5,164 | 4,101 | 4,813 | 2,061 | 6,793 | 4,588 | 11,334 | 6,374 | 5,834 | m ² |
| 總樓地板面積 | 39,048 | 22,388 | 33,957 | 12,038 | 28,944 | 24,470 | 49,687 | 31,902 | 25,813 | m ² |
| 實施費用單價 | 16 | 17 | 16 | 15 | 8 | 12 | 10 | 13 | 13 | 萬元/坪 |
| 總實施費用 | 318,492 | 150,190 | 233,198 | 56,729 | 115,815 | 90,205 | 182,110 | 159,487 | 113,883 | 萬元 |
| 房價水準 | 51 | 56 | 60 | 71 | 34 | 37 | 42 | 50 | 45 | 萬元/坪 |
| 總銷金額 | 524,392 | 310,504 | 527,190 | 213,939 | 225,362 | 220,764 | 484,543 | 386,223 | 272,391 | 萬元 |
| 分配比(地主:實施者) | 39:61 | 52:48 | 56:44 | 73:27 | 49:51 | 59:41 | 62:38 | 59:41 | 58:42 | |
| 地主分回容積面積 | 15,433 | 9,558 | 17,652 | 5,927 | 12,489 | 11,256 | 23,755 | 15,512 | 11,902 | |
| 地主分回總銷面積 | 16,336 | 10,649 | 18,865 | 7,297 | 13,643 | 12,427 | 24,975 | 16,741 | 13,134 | m ² |

附錄五:

九個案(事後清算-房價下跌)

| | | | | | | | | | | |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| 案例 | 中山區一 | 中山區二 | 中山區三 | 信義區一 | 內湖區一 | 內湖區二 | 南港區一 | 大同區一 | 文山區一 | |
| 基地面積 | 3133 | 2675 | 3319 | 1232 | 4931 | 2742 | 7426 | 3451 | 3660 | m ² |
| 實設容積率 | 756% | 436% | 550% | 487% | 316% | 441% | 330% | 508% | 334% | |
| 法定建築樓地板面積 | 23,698.33 | 11,669.42 | 18,267.33 | 6,002.06 | 15,574.07 | 12,085.91 | 24,482.78 | 17,521.76 | 12,210.49 | m ² |
| 都市獎勵 | 35% | 41% | 49% | 35% | 30% | 49% | 49% | 35% | 48% | |
| 公寓 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| 更新後總容積樓地板面積 | 32,010 | 16,414 | 27,270 | 8,103 | 20,277 | 18,008 | 36,479 | 23,654 | 18,105 | m ² |
| 更新後總容積面積 | 33,884 | 18,288 | 29,144 | 9,977 | 22,151 | 19,882 | 38,353 | 25,528 | 19,979 | m ² |
| 地下室開挖率 | 82% | 77% | 73% | 84% | 69% | 84% | 76% | 92% | 80% | |
| 設計建築率 | 60% | 45% | 45% | 45% | 44% | 43% | 38% | 50% | 45% | |
| 建築樓高 | 18 | 15 | 20 | 18 | 10 | 17 | 14 | 15 | 12 | |
| 地下層 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| 地下面積 | 5,164 | 4,101 | 4,813 | 2,061 | 6,793 | 4,588 | 11,334 | 6,374 | 5,834 | m ² |
| 總樓地板面積 | 39,048 | 22,388 | 33,957 | 12,038 | 28,944 | 24,470 | 49,687 | 31,902 | 25,813 | m ² |
| 實施費用單價 | 16 | 17 | 16 | 15 | 8 | 12 | 10 | 13 | 13 | 萬元/坪 |
| 總實施費用 | 318,492 | 150,190 | 233,198 | 56,729 | 115,815 | 90,205 | 182,110 | 159,487 | 113,883 | 萬元 |
| 房價水準 | 42 | 46 | 49 | 58 | 28 | 30 | 34 | 41 | 37 | 萬元/坪 |
| 總銷金額 | 429,048 | 254,049 | 431,337 | 175,041 | 184,387 | 180,625 | 396,444 | 316,001 | 222,866 | 萬元 |
| 分配比(地主:實施者) | 26:74 | 41:59 | 46:54 | 68:32 | 37:63 | 50:50 | 54:46 | 50:50 | 49:51 | |
| 地主分回容積面積 | 8,248 | 6,710 | 12,527 | 5,477 | 7,541 | 9,015 | 19,722 | 11,716 | 8,853 | |
| 地主分回總銷面積 | 8,731 | 7,476 | 13,388 | 6,743 | 8,238 | 9,953 | 20,735 | 12,644 | 9,770 | m ² |

附錄六:

附錄七：

專家深度訪談

訪談目的：

藉由與相關專家探討都市更新估價現況問題，作為分析相關課題之參考。

訪談範圍：

本研究之訪談範圍以台北市自辦更新案中的重建方式的個案為主。

表七 相關專家深度訪談資料表

| 訪談對象 | 服務單位 | 討論課題 |
|------------------------|---------------|-------------------|
| 陳玉霖 估價師 (5/31/2011) | 麗業不動產估價師聯合事務所 | 都市更新實施方式與估價相關課題。 |
| 卓輝華 估價師 (4/10/2012) | 宏大不動產估價師聯合事務所 | 都更估價制度、估價技術等相關課題。 |
| 徐士堯 估價師 (4/26/2012) | 展碁不動產估價師聯合事務所 | 都市更新估價現行相關問題與對策。 |

資料來源：本研究整理