

新北市新莊地政事務所專題講座

**淺談都市更新權利變換
—都市更新權利變換估價及常見問題**

主講人：莊濬銓 理事長/所長

111年6月10日

講師簡介

◆ 學歷：

政治大學地政學系碩士、學士

◆ 證照：

社團法人新北市不動產估價師公會理事長

天易不動產估價師聯合事務所所長

新北市地價及標準地價評議委員會委員

新北市政府容積移轉折繳代金審議委員會委員

◆ 專長：不動產估價、不動產投資與財務分析

簡報大綱



權利變換基本概念



權利變換估價流程



評估方法及過程



常見之問題

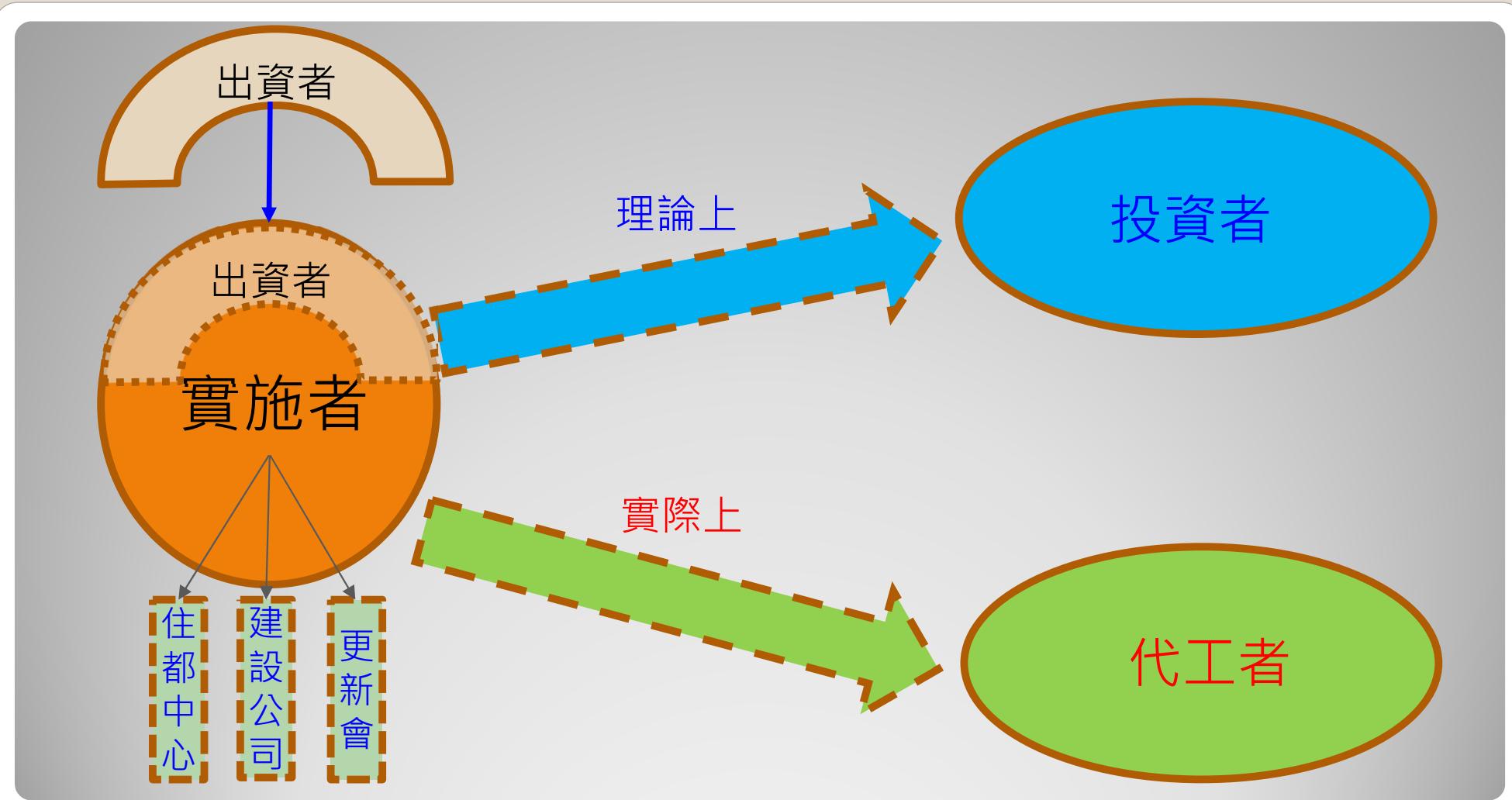
◆ 權利變換定義(理論上)

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

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

◆ 權利變換操作(實務上)

都市更新條例§52	都市更新權利變換實施辦法§15
<p>第五十一條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路等七項用地除以公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級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率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。</p>	<p>更新後各土地所有權人應分配之權利價值，應以權利變換範圍內，更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，按各土地所有權人更新前權利價值比率計算之。</p> <p>本條例第三十六條第一項第十八款所定權利變換分配比率，應以前項更新後之土地及建築物總權利價值，扣除共同負擔之餘額，其占更新後之土地及建築物總權利價值之比率計算之。</p>



實施者之角色定位

序號	1	發言日期	108/08/26	發言時間	17:49:46
發言人	林尚良	發言人職稱	不動產處副總經理	發言人電話	02-2375-6155
主旨	公告本公司董事會通過擬投資「台北市信義區吳興段一小段土地都市更新案」				
符合條款	第 20 款	事實發生日	108/08/26		
	<p>1. 契約種類:合建分屋</p> <p>2. 事實發生日:108/8/26~108/8/26</p> <p>3. 契約相對人及其與公司之關係:</p> <p>欣偉傑建設(股)公司(實施者)與國協投資(股)公司(出資人)非為公司關係人。</p> <p>4. 契約主要內容 (含契約總金額、預計參與投入之金額及契約起迄日期) 、限制條款及其他重要約定事項:</p> <p>(1)擬與欣偉傑建設(股)公司、國協投資(股)公司簽訂契約，取得本都更案實施者60%之開發權，依60%投入比例共同規劃興建住宅大樓，並分回60%實施者之應分回房屋資產。</p> <p>(2)預計投入總成本約21億元(預計總開發期6年，依資金實際需求分年投入)。</p> <p>(3)合建分屋比例:依本都更案核定結果及實施者與地主已簽訂之合建契約為準。</p> <p>5. 專業估價者事務所或公司名稱及其估價結果:</p> <p>連邦不動產估價師聯合事務所:地主與建方之合理分配比率55.02%:44.98%</p> <p>第一太平戴維斯不動產估價師事務所:地主與建方之合理分配比率54.81%:45.19%</p> <p>6. 不動產估價師姓名:</p> <p>連邦不動產估價師聯合事務所:賴昇鋒</p>				

內政部已於107年8月成立「國家住宅及都市更新中心（簡稱住都中心）」，本案將由住都中心擔任實施者，
公開尋找投資人出資及興建。

- ✓ 全程進度管控(屬行政法人具執行能力，全程管控至完工備查)
- ✓ 履約管理品質(除三級品管外，增加專業團體審核)
- ✓ 維護各方權利(保障各方權益，維護程序正義)
- ✓ 整合實施(協助投資人整合作業)





解釋條目

權利變換出資者應備資格是否有限制

重點摘要

土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，得參與更新後建築物及土地之分配，無限制應備之資格。

主旨

關於都市更新條例第3條第5款實施者提供資金參與都市更新事業，並分配更新後建築物及土地之應有部分相關疑義乙案。

說明

查都市更新事業以權利變換方式實施，提供資金協助辦理都市更新事業者，得依都市更新條例第3條第5款規定，納入權利變換計畫參與分配，並依同條例第43條規定辦理登記，本部營建署90年5月18日營署都字第025335號函（諒查）已有明釋；並無限制出資者應備之資格。是以，本案土地所有權人或其他投資者提供資金作為共同負擔費用，自得依上開函釋參與更新後建築物及土地之分配。

CH1 權利變換基本概念

◆ 權利變換估價

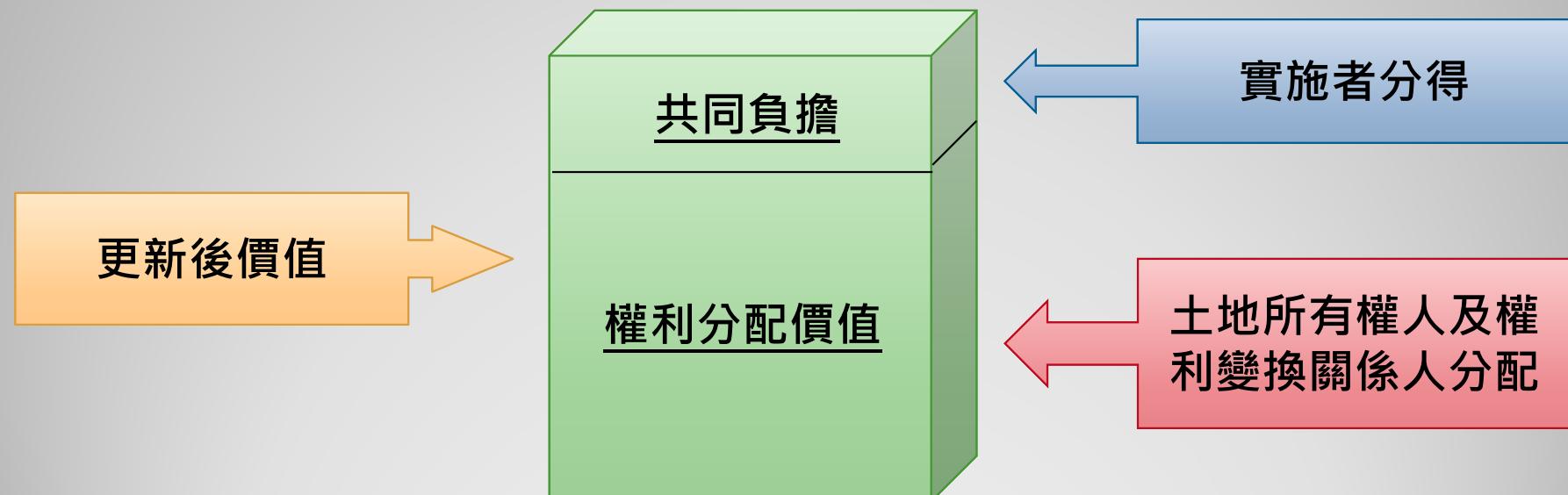
係由**不動產估價師**評估權利人參與都市更新之價值，計算各權利人間的比例關係(類似股東)，並以該比例分擔都市更新相關成本(權利變換之共同負擔)、分配更新後房屋價值。

- 更新前權利價值--計算更新前權利價值比例之基礎。
- 更新前權利價值--權利人因不願或不能參與都市更新時所領取之補償金。
- 估價條件及原則訂定。
- 更新後權利價值--更新後權利價值換算基礎。
- 更新後權利價值--權利變換共同負擔比例計算基礎。

◆ 權利變換基本架構

土地所有權人權利變換關係人更新後應分回之價值

$=(\text{更新後總價值}-\text{共同負擔}) \times \text{更新前權利價值比例}$



◆ 權利變換基本架構

更新前權利價值比例

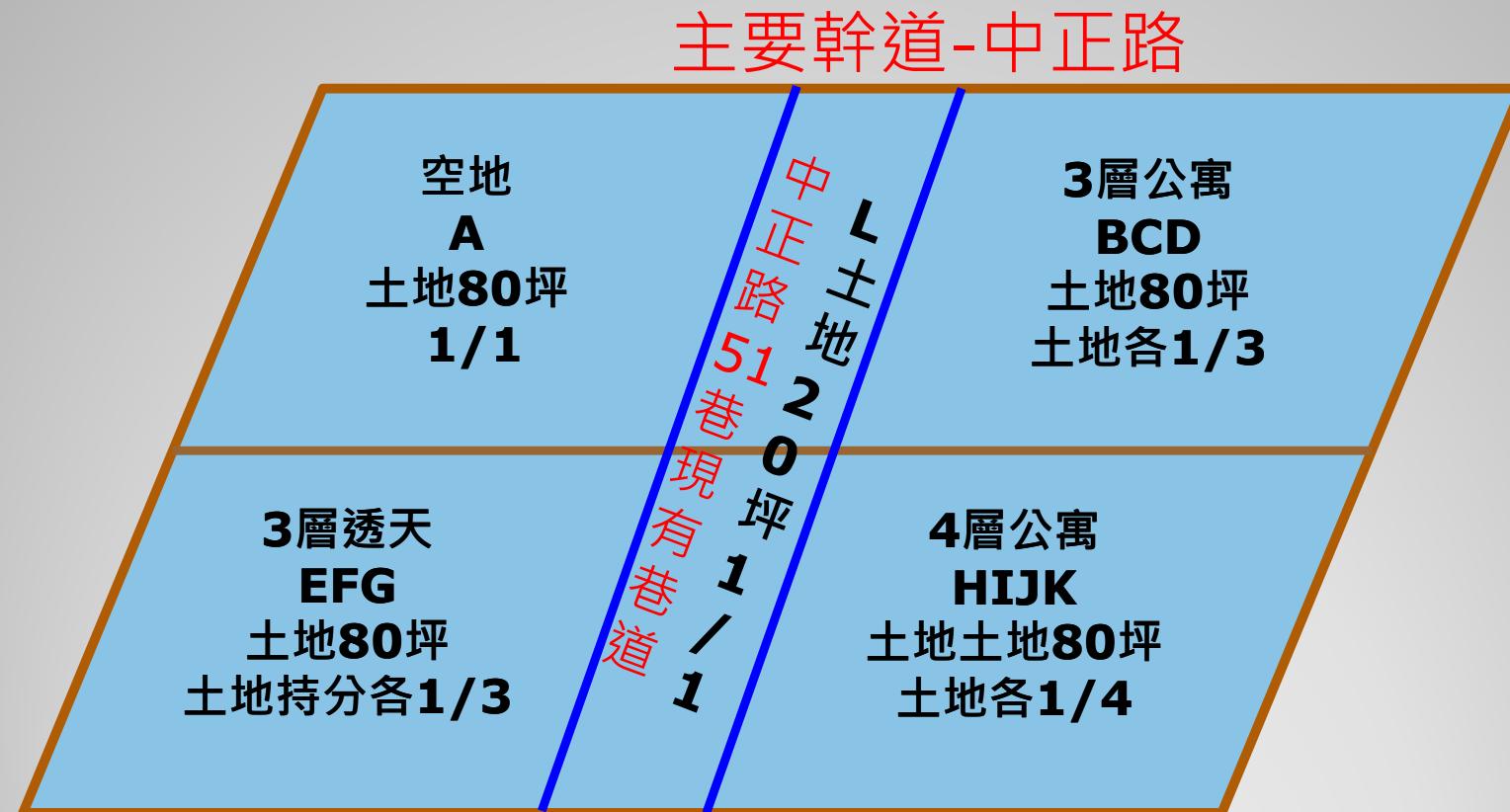
權利人	權利價值	權值比例
甲	1,500	30%
乙	500	10%
丙	2,000	40%
丁	1,000	20%
合計	5,000	100%

更新後權利價值分配

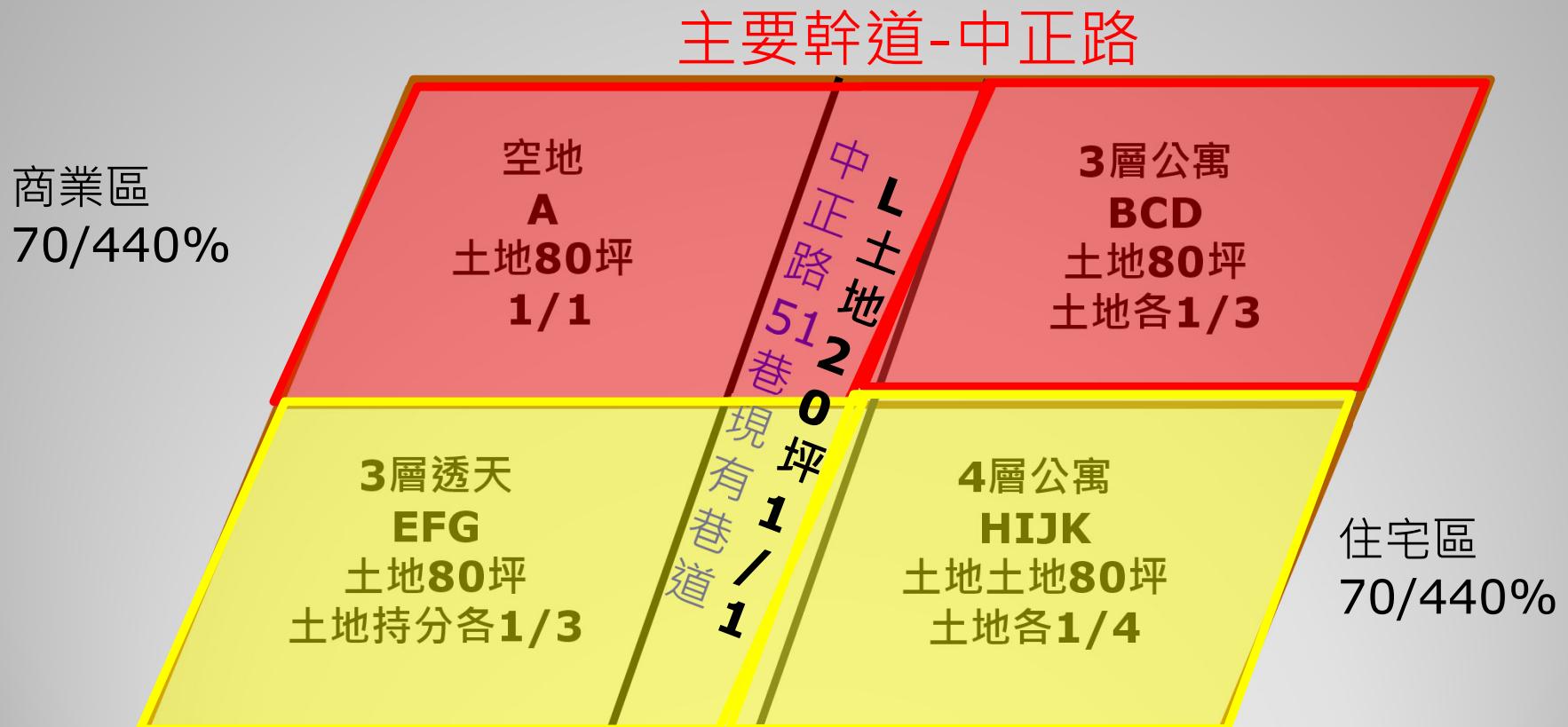
權利人	權值比例	權利價值
甲	30%	6,000
乙	10%	2,000
丙	40%	8,000
丁	20%	4,000
合計	100%	20,000

更新後
權利價值總額
20,000萬

◆ 更新單元內更新前土地態樣1-地上建物差異(示意)

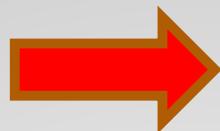


◆ 更新單元內更新前土地態樣2-使用分區差異(示意)



◆ 權利變換估價重點(不患寡,患不均)

第一層均衡性



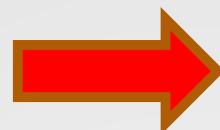
全部地主vs. 實施者

第二層均衡性



單元內各宗土地地
主之間

第三層均衡性



同一宗土地上下屋
主之間

第一層均衡性

全部地主vs. 實施者

第二層均衡性

單元內各宗土地
地主之間

第三層均衡性

同一宗土地上下
屋主之間