

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：莊濰銓 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

CH1 權利變換基本概念

◆ 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)

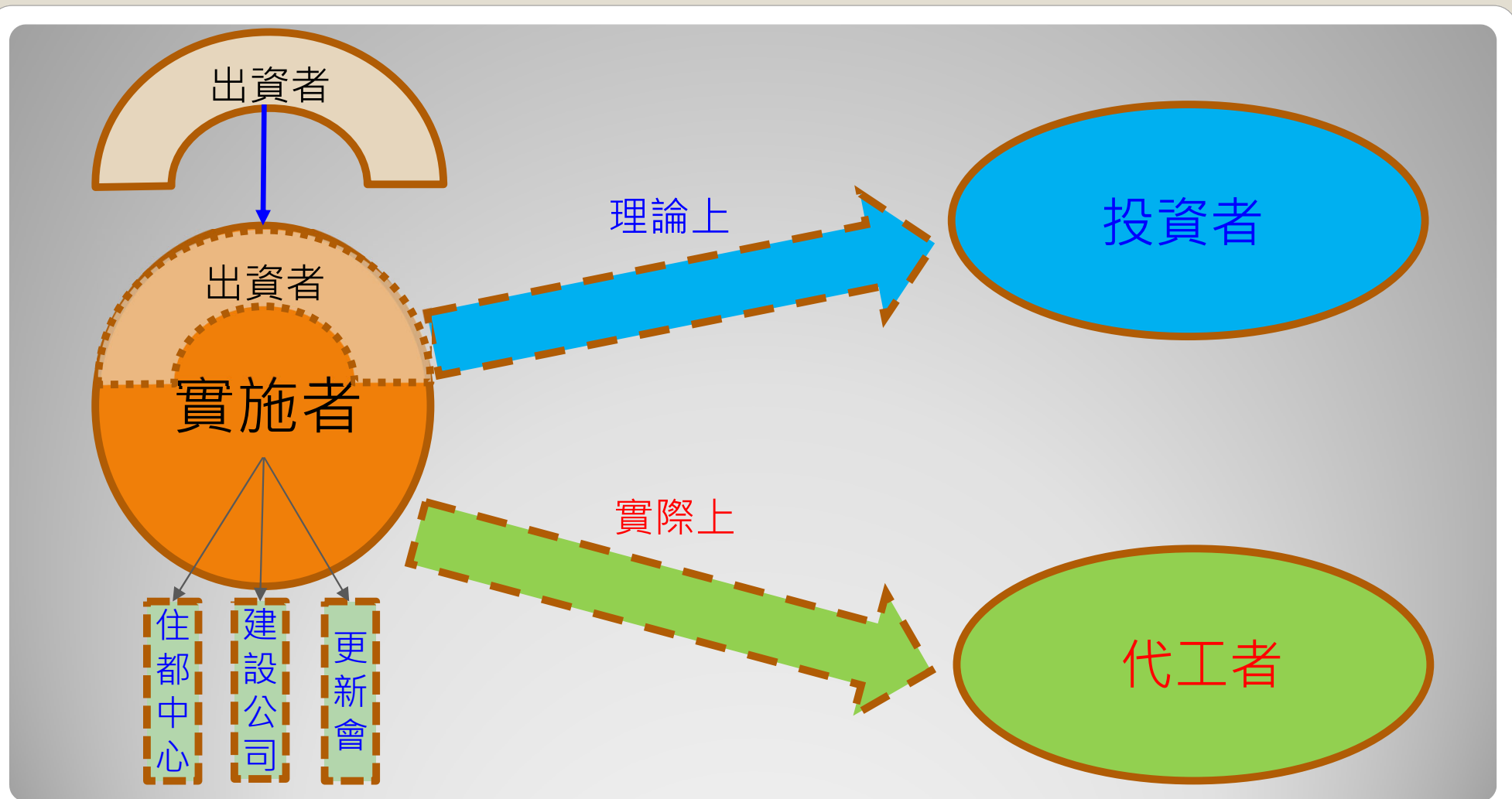
都市更新條例§52

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。

都市更新權利變換實施辦法§15

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。**

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。



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)</p> <p>、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。

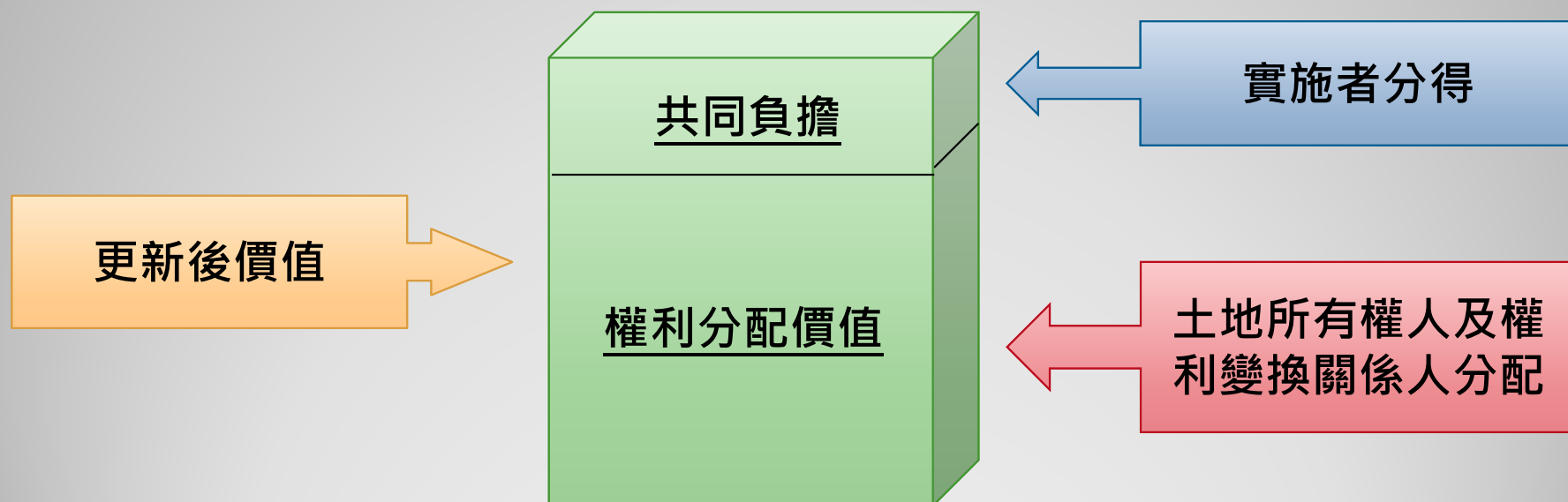
- 更新前權利價值--計算更新前權利價值比例之基礎。
- 更新前權利價值--權利人因不願或不能參與都市更新時所領取之補償金。
- 估價條件及原則訂定。
- 更新後權利價值--更新後權利價值換算基礎。
- 更新後權利價值--權利變換共同負擔比例計算基礎。

CH1 權利變換基本概念

◆ 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

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



CH1 權利變換基本概念

◆ 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
權利價值總額

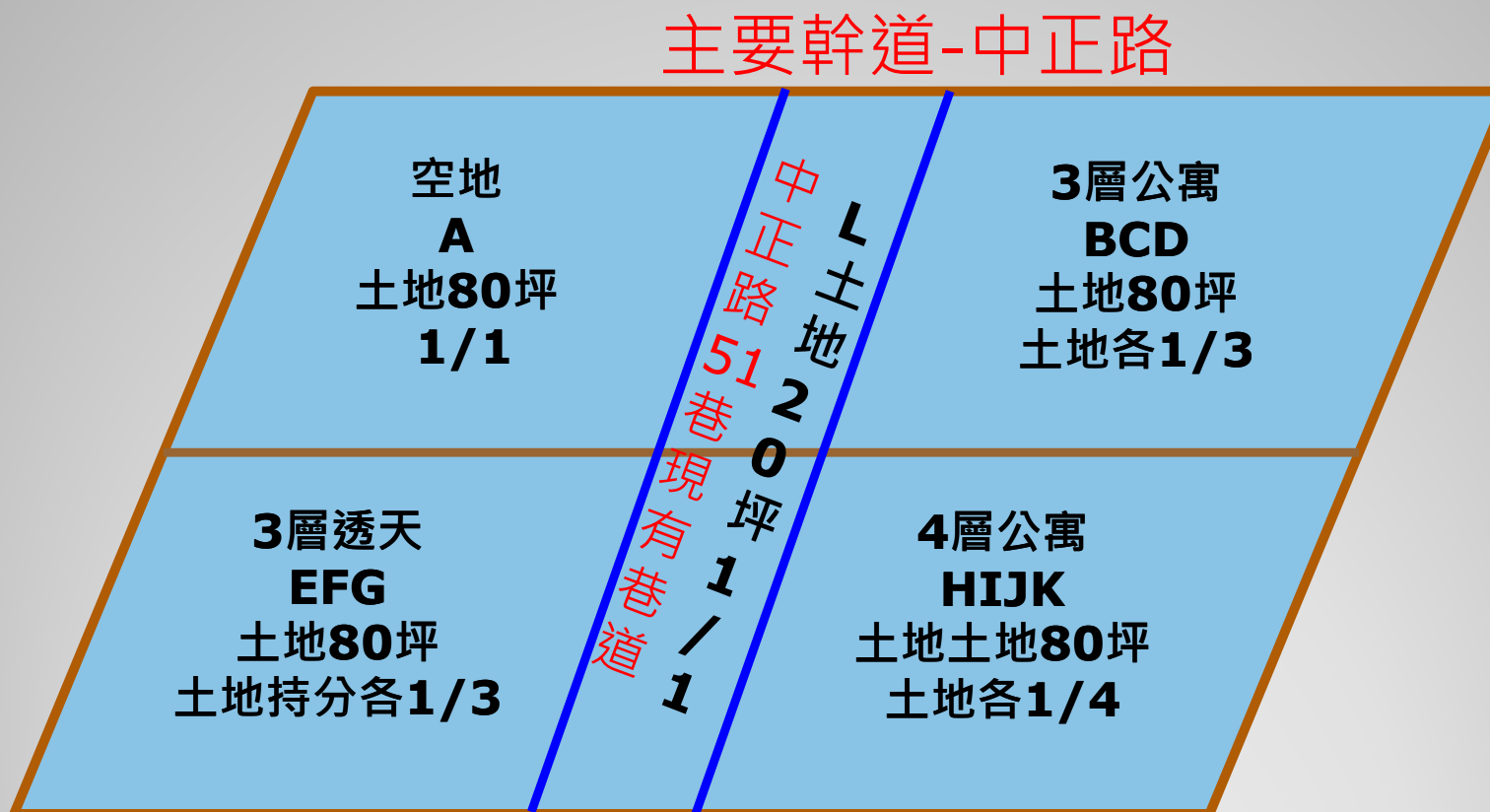
20,000萬

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

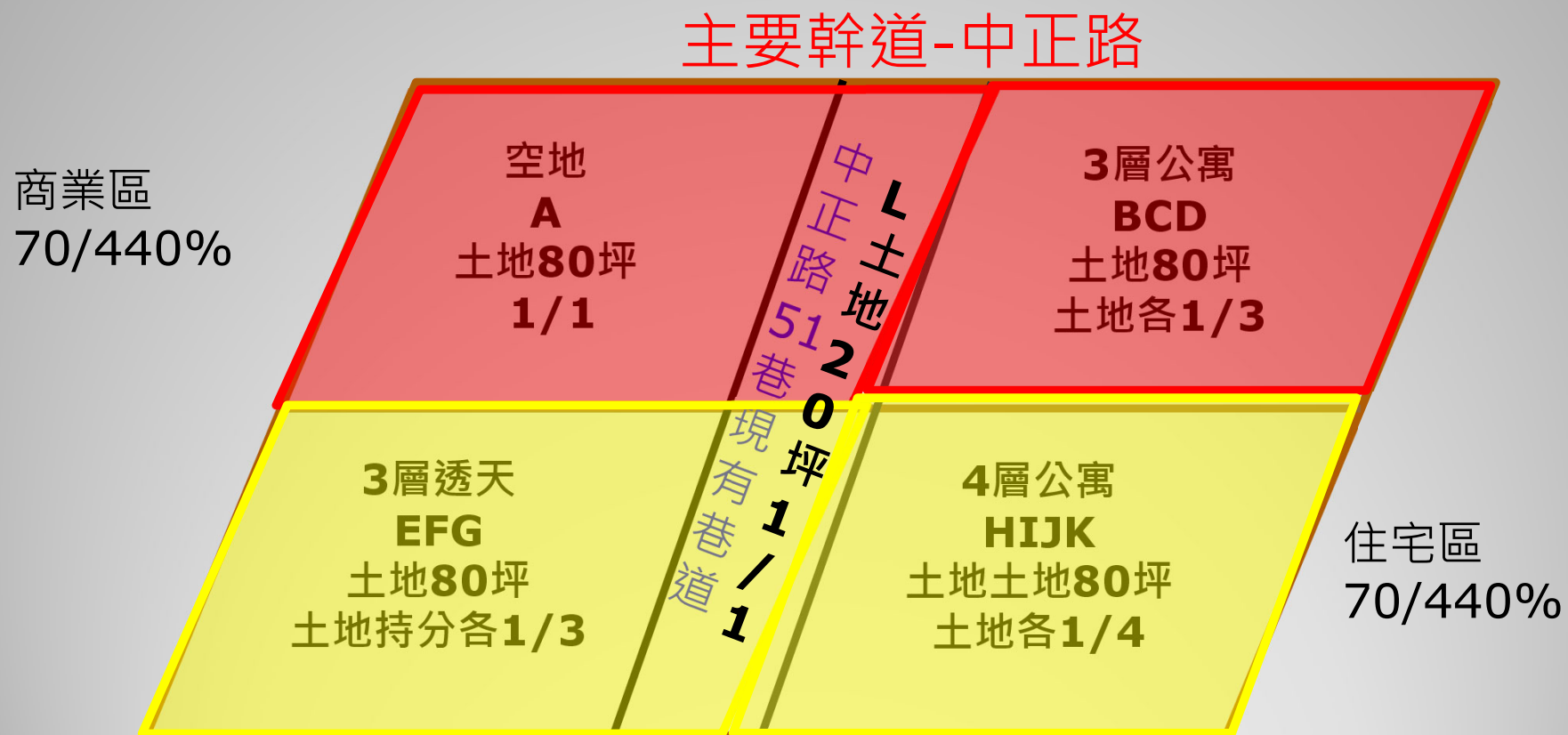
CH1 權利變換基本概念

◆ 更新單元內更新前土地態樣1-地上建物差異(示意)



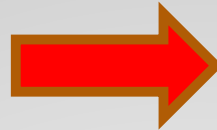
CH1 權利變換基本概念

◆ 更新單元內更新前土地態樣2-使用分區差異(示意)



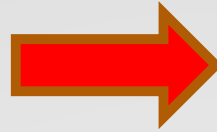
◆ 權利變換估價重點(不患寡,患不均)

第一層均衡性



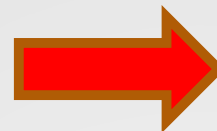
全部地主vs.實施者

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

