不動產估價--課後習題--CH16

CH16

1. (a) 若權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，則各區分所有建物之基地權利價值如何被計算? (b) 針對權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量哪些因素並以什麼當作基準來查估之?

按照不動產估價技術規則第126條計算之。

不動產估價技術規則第128條。

第128條。

權利變換後區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

1. 試問權利變換前區分所有建物該如何進行估價作業?

詳見，我的筆記，不動產估價--都市更新權利估價.docx。

1. 解釋名詞：

(a)權利變換

(b)基地權利

(a)

根據都市更新條例第3條第7款。

權利變換：

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、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

(b)

根據法務部法律字第 10903509100 號。

基地權利：

有關區分所有建築物共有部分及基地之應有部分。

參考資料

[法務部-行政函釋 (moj.gov.tw)](https://mojlaw.moj.gov.tw/LawContentExShow.aspx?type=e&id=FE342518#:~:text=%E6%89%80%E6%9C%89%E5%BB%BA%E7%AF%89%E7%89%A9%E5%85%B1%E6%9C%89%E9%83%A8%E5%88%86%E5%8F%8A%E5%9F%BA%E5%9C%B0%E4%B9%8B%E6%87%89%E6%9C%89%E9%83%A8%E5%88%86%EF%BC%8C%E5%8E%9F%E5%89%87%E4%B8%8A%E6%87%89%E4%BE%9D%E5%85%B6%E5%B0%88%E6%9C%89%E9%83%A8%E5%88%86%E9%9D%A2%E7%A9%8D%20%E8%88%87%E5%B0%88%E6%9C%89%E9%83%A8%E5%88%86%E7%B8%BD%E9%9D%A2%E7%A9%8D%E4%B9%8B%E6%AF%94%E4%BE%8B%E5%AE%9A%E4%B9%8B%EF%BC%9B%E4%BD%86%E4%BA%A6%E5%BE%97%E5%BE%9E%E5%90%84%E5%8D%80%E5%88%86%E6%89%80%E6%9C%89%E4%BA%BA%E5%85%A8%E9%AB%94%E4%B9%8B%E7%B4%84%E5%AE%9A%EF%BC%8C,%E6%83%9F%E5%B0%9A%E4%B8%8D%E5%BE%97%E5%83%85%E7%94%B1%E9%83%A8%E5%88%86%E5%8D%80%E5%88%86%E6%89%80%E6%9C%89%E6%AC%8A%E4%BA%BA%E7%9B%B8%E4%BA%92%E9%96%93%EF%BC%8C%E5%B0%B1%E6%87%89%E6%9C%89%E9%83%A8%E5%88%86%E6%AF%94%E4%BE%8B%E9%87%8D%E7%82%BA%E5%8D%94%E8%AD%B0%EF%BC%8C%20%E5%B0%87%E5%85%B1%E5%90%8C%E4%BD%BF%E7%94%A8%E9%83%A8%E5%88%86%E6%88%96%E5%9F%BA%E5%9C%B0%E6%87%89%E6%9C%89%E9%83%A8%E5%88%86%E4%B9%8B%E6%AC%8A%E5%88%A9%E7%AF%84%E5%9C%8D%EF%BC%8C%E4%BD%9C%E9%83%A8%E5%88%86%E8%AA%BF%E6%95%B4%E3%80%82)

1. 依都市更新條例及其相關法規之規範，舊違章建築所有權人與合法建物所有權人是否可以參與都市更新後之權利價值分配?其價值之內涵有哪些?

(a)在台灣，按照有關都市更新的相關規範，皆可以，但他們的權利價值之估價和分配方式可能會不同。

(b)權利價值主要包含了

* 土地使用權轉移之價值
* 土地補償之價值
* 新建築分配之價值
* 其他權益之價值