



都市更新 不動產估價師 的角色扮演

楊三峰／中華資產鑑定中心 董事長

謝典璟／中華不動產估價師聯合事務所 所長

在早期開發的都會地區，由於土地已高密度開發利用，可建空地稀少，開發商取得土地必需整合地主，而在我國土地所有權私有的制度下，整合地主是極其困難及曠日費時的工作；目前政府與民間皆致力推動都市更新、危老重建等方式，期許美化市容、改善居住品質，讓百姓有個安全的居住環境。

都市更新推動為一個龐大的產業鏈，在推動的過程中涉及許多行業，包含建商、營造商、規劃公司、地政士、不動產估價師、銀行、建經公司…等，此外，在審議過程中，政府亦動員許多官員以及聘請專家、學者進行提供意見並審議，連同參與都市更新之眾多地主及屋主等，整個參與都市更新之行業及人數眾多，故目前政府將都市更新列為拚經濟、拚內需之重要指標。

公正第三者

在都市更新推動的過程中，最令人詬病的議題即為整體都更時程冗長、開發風險高，一般都市更新辦理過程短則3~5年，長則超過10年以上，亦即如何追求有效率地辦理都市更新，實為政府目前改善都市更新辦理之首要任務。目前政府推動之簡易都更、危老條例以及都市更新條例修訂將獎勵明確化及簡明都更程序等方式，皆是為了加速辦理都市更新之時程；此外，都市更新如以權利變換方式辦理，如何合理分配權利價值，包括實施者與地主之分配比例以及地主之間之分配比例，亦是大家所最重視之問題。「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、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。而不動產估價師，在參與都市更新權利變換之過程，即扮演著公正客觀第三人之角色，評估更新前後權利價值供權利人作為價值分配及領取補償金之基礎。

目前實務上不動產估價師選任制度，依據都市更新條例第50條之規定：權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

早期不動產估價師係由實施者（一般為建商）選定三家不動產估價師，因此常被詬病聽命於建商，有圖利建商之嫌；目前實務上不動產估價師之選任制度相較都市更新條例修法前由實施者選定三家不動產估價師較為公平、公正、公開，由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之，同時在不動產估價師選任時，即讓土地所有權人參與，可大幅減低選任制度不公平之疑慮。

都市更新前



不動產估價師的角色扮演

不動產估價師在接受委託評估權利變換估價時，應秉持公正客觀之立場進行評估，若權利價值有爭議，往往會造成地主的抗爭，延宕都市更新時程，也因利益分配上無法取得共識，造成都市更新停擺甚至失敗。

不動產估價師於執行權利變換估價時，除了本身應秉持公正客觀之立場進行評估外，更可在下列幾點事項幫助都市更新之推動：

● 估價條件合理之訂定

不動產估價師在接受委託評估權利變換估價時，會由實施者訂定更新前、後之估價條件。一個都市更新案往往產權複雜、土地地界曲折，因此需先整理產權清冊，劃分宗地以確立估價條件而後進行估價，由於估價條件會影響後續估價作業之結果，甚至影響各方權利價值甚鉅，因此，不動產估價師亦有義務協助實施者訂定合理之估價條件，甚至可讓土地所有權人參與訂定估價條件之會議，以免造成後續爭議。

● 積極參與公聽會，與土地所有權人溝通

在都市更新權利變換辦理過程中，不動產估價師與實施者經常會開會討論，反而與土地所有權人溝通機會較少，因此，參與公聽會可以多了解土地所有權人及其他權利變換關係人之想法與意見，否則只聽實施者一方說詞而進行估價，往往不能掌握全面訊息與情況，造成估價方向與結果有落差。一般都市更新辦

理流程至少會有自辦公聽會及公辦公聽會，前述合理之估價條件以及估價之結果可透過公聽會向各權利變換關係人說明清楚，以接地氣之方式做好溝通，可免除後續不必要之爭議及誤會，以利都市更新推動。

目前實務上，亦有遇到釘子戶或是地主對於權利變換後可分配之價值期望過高，以致都市更新推動困難，這些問題雖需由開發團隊努力溝通及協調，而不動產估價師若能以公正客觀第三人之角色提供權利價值等資訊以及協助說明、溝通，必能協助加速取得共識，減少紛爭。

● 審議會與委員充分溝通

在權利變換計畫審議過程中，政府單位會召開幹事會、權利變換小組會議等，針對估價事宜進行審議及提出意見看法，不動產估價師應將其估價條件、原則以及估價過程和結果進行簡報說明，此時亦能將實施者與地主等各方意見與審議委員溝通交流，讓委員可以更清楚的了解個案情況，透過充分溝通說明，加速審議流程。

結論

由於都市更新時程冗長，開發之不確定性高，政府方面目前亦朝

審議流程簡化、單一窗口作業、獎勵機制明確化等方向邁進，以期加速都市更新時程，俾促進引導民間力量辦理都市更新。而不動產估價師在權利變換估價之過程中，不但是公正客觀第三人之角色，更是實

都市更新後



施者、權利變換關係人以及審議會上與各位委員各方意見溝通之橋梁，若能發揮專業評估合理之權利價值以及透過充分之溝通，除了能追求社會之公平正義，

亦能幫助有效率地推動都市更新，期許未來都市更新的腳步加快，共同創建美麗的城市改造。🏡



土木水利 雙月刊

向您約稿

本刊出版有關土木水利工程之報導及論文，以知識性、報導性、及聯誼性為主要取向，為一綜合性刊物，內容分工程論著、技術報導、工程講座、特介、工程新知報導及其他各類報導性文章及專欄，歡迎賜稿，來稿請 email: service@ciche.org.tw 或寄 10055 台北市中正區仁愛路二段 1 號 4 樓，中國土木水利工程學會編輯出版委員會會刊編輯小組收，刊登後將贈送每位作者一本雜誌，不再另致稿酬；歡迎以英文撰寫之國內外工程報導之文章，相關注意事項如後：

- 工程新知及技術報導，行文宜簡潔。
- 技術研究為工程實務之研究心得，工程講座為對某一問題廣泛而深入之論述與探討。工程報導為新知介紹及國內外工程之報導。
- 本刊並歡迎對已刊登文章之討論及來函。
- 工程論著及技術研究類文章，由本刊委請專家 1~2 人審查，來文請寄電子檔案，照片解析度需 300dpi 以上。
- 文章應力求精簡，並附圖表照片，所有圖表及照片務求清晰，且應附簡短說明，並均請註明製圖者及攝影者，請勿任意由網站下載圖片，以釐清版權問題。