

新北市政府 113 年度自行研究報告

都市更新權利變換估價原則之檢討及 精進

研究機關：新北市政府都市更新處

研究人員：張芳瑜、黃茹偵、蘇宇萱

研究期程：113 年 1 月至 113 年 12 月

新北市政府 113 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	都市更新權利變換估價原則之檢討及精進
期 程	自 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 1 日
經 費	0
緣 起 與 目 的	本研究為提升及健全都市更新權利變換計畫估價審議機制，透過應用都更、地政相關法規及結合過往實務經驗、綜整歸納各縣市權利變換案件估價報告書審議結論及分析各項審議估價條件，有效解決實施者、審議委員及土地所有權人三方估價爭議問題，使都市更新各案之審議效率加速。
方 法 與 過 程	本研究從學術研究角度觀察，實務與學理同等重要，廣泛的學理基礎搭配實務見解，有助於建立活用且完善的審查機制，兩者相輔相成，從學理與實務同時探究權利變換估價的適當性及合理性，以協助推動都市更新審議。
研究發現及建議	1. 研究發現影響權利變換計畫之審議因素： 分析發現過去諸多案件之爭議重點皆與估價有涉，也間接影響行政部門機關或審議委員會作業流程，使都市更新個案之審議效率有所延宕。依照本府目前辦理之業務範疇，已備有「都更審查協檢機制」，但經查結果仍針對都市更新事業計畫書、都市更新權利變換計畫書等書面資料進行要件格式之查核，並無涉及實質實體內容之檢核或判定等工作。 2. 後續階段及研究方向： 研究建議以結合過往實務審議經驗，分析考量分估價分配之合理性及公平性，過程中亦須涉及地政、建築法規、都市更新獎勵、基地容積率等多層面檢討，可補強且健全權利變換計畫估價審議機制，確保都市更新估價公正性及捍衛所有權人合理分配權利，藉以推動都市更新工作，提高老

	舊社區土地價值、促進不動產相關產業發展及提升民眾生活品質，落實居住正義，以利於都市更新案件推動，同時帶動城市整理正面影響。
備註	--

目錄

壹、緒論	1
一、背景說明	1
二、研究範疇	1
貳、文獻回顧	2
一、彙整分析外縣市估價報告書審查原則之結果	2
二、新北市權利變換案件估價審議決議之綜整結果	9
參、研究方法及發現	9
一、研究方法	10
二、分析及發現	11
肆、結論與建議	16

壹、緒論

一、背景說明

根據內政部統計結果顯示，截至 2022 年第四季全國房屋稅籍住宅類數量為 906 萬 9989 宅，全國住宅平均屋齡 32 年，屋齡逾 30 年老屋佔比 5.99%，其中新北市房屋稅籍住宅數量 168 萬 583 宅，居六都之冠，平均屋齡 30.58 年，老宅問題待解，歷年老屋比例不斷攀升，首當其衝的是居住安全危機！

市府將廣大市民居住改建刻提列為地方重大建設項目，且深知都市更新及危老重建，方為改善居住環境的最佳良藥，因此本市轄內相對於其他縣市重建管到愈加多元，包括簡易都更、一般都更、防災行都更、危老重建等方式。通常採行都市更新之權利變換方式實施皆未取得所有權人全部 100%同意或有公有地參與等緣由，多數所有權人對於權利價值估價主要係作為最終分配結果依據，格外容易放大檢視相關估價數據，因此過去諸多案建之爭議重點皆與估價有涉，也間接影響行政部門機關或審議委員會作業流程，使都市更新個案之審議效率有所延宕。

二、研究範疇

本市積極推動都市更新之永續發展目標，藉由過往審議經驗，然而從學術研究角度觀察，實務與學理同等重要，廣泛的學理基礎搭配實務見解，有助於建立活用且完善的審查機制。

本次參酌中華民國不動產估價師公會全國聯合會第六號公報-不動產估價技術公報-都市更新權利變換不動產價報告書範本及審查注意事項規定，評估內容至少包含更新前土地所有權人及權利變換關係人之土地權利價值及土地權利價值比例、更新後供分配之建築物及其土地應有部分面積之權利價值，如果地上有區分所有建物及權利變換關係人存在者，尚須另行評估更

新前各區分所有建物土地權利價值及權利變換關係人權利價值等項目。

以結合過往實務審議經驗，分析考量分估價分配之合理性及公平性，過程中亦須涉及地政、建築法規、都市更新獎勵、基地容積率等多層面檢討，可補強且健全權利變換計畫估價審議機制，確保都市更新估價公正性及捍衛所有權人合理分配權利，藉以推動都市更新工作，提高老舊社區土地價值、促進不動產相關產業發展及提升民眾生活品質，落實居住正義，以利於都市更新案件推動，同時帶動城市整理正面影響。

貳、文獻回顧

本研究為協助本府提升都市更新權利變換計畫估價報告書之審議品質及健全審查機制，本研究擴大應用都更、地政相關法規及結合過往實務經驗、綜整歸納各縣市權利變換案件估價報告書審議結論，並針對近年來地方政府於推動都市更新業務常見的權利價值分配公平性及公益性課題，並同時探究權利變換估價的適當性及合理性，有助於建立活用且完善的審查機制。

一、彙整分析外縣市估價報告書審查原則之結果

(一)都市更新爭訟案例

1. 爭訟案件基本資料

綜觀全國，除新北市以外，都更案件數量最多係屬臺北市，自 99 年至 108 年間，依委託人提供之「雙北市都市更新爭訟案例分析報告」中，共分析 40 件訴訟案件，以行政區分臺北市共 31 件，新北市案件共 9 件。其中，

臺北市各行政區案件統計如下：

行政區	數量	地段	備註
士林段	1	陽明段一小段	文林苑案
大安區	6	金華段二小段	和平大苑案
		仁愛段二小段	元大栢悅案*
		通化段四小段	大安通化段案
		仁愛段五小段	大安仁愛段案
		懷生段二小段	正義大樓都更案
文山區	3	萬隆段一小段	文山萬隆段案(1)
		萬慶段三小段	文山萬慶段案
		萬隆段二小段	文山萬隆段案(2)
信義區	6	永吉段四小段	永春都更案*
		逸仙段三小段	晶宮大廈案*
		虎林段四小段	信義虎林段遷建基地案
		永吉段一小段	瓏山林後山埤案
		福德段一小段	中坡南路都更案
		吳興段三小段	信義吳興段案
中山區	3	中山段四小段	中山中山段案
		長安段二小段	中山長安段台鐵案
		正義段四小段	中山捷運站案
松山區	2	寶清段三小段	新美館案
		民生段	台塑大樓案
南港區	3	南港段四小段	台肥新村案
		新光段二小段	太平洋森之丘案
		南港段三小段	南港南港段案
萬華區	2	萬大段一小段	萬華萬大段案
		青年段一小段	南機場13號基地案
北投區	2	溫泉段四小段	北投溫泉段案*
中正區	2	永昌段四小段	中正永昌段案
		永昌段三小段	太平洋之森案
內湖區	1	東湖段一小段	聯邦合家歡富貴區案
合計	31		

備註：*同一都更案件 2 個不同訴訟爭點以上

新北市各行政區案件統計如下：

行政區	數量	地段	備註
新店區	1	碧潭段	新店碧潭段案
中和區	2	南工段	中和南工段案
		台貿段	中和台貿段案
新店區	2	寶強段	新店寶強段案 七張案
永和區	1	保平段	永和保平段案
三重區	1	菜寮段	三重菜寮段案

板橋區	1	文化段	板橋文化段案
淡水區	1	紅毛城段	淡水小白宮前都更案
小計	9		

2. 案件分析結果

經分析中華民國 108 年 7 月由新北市政府城鄉發展局委託財團法人都市更新研究發展基金會(一)彙整之「雙北市都市更新爭訟案例分析報告」中所列各案件涉訟爭議，與估價相關部分多以主張找補金額、權利價值低估、價值減損金額等情事，除「晶宮大廈案」中對「本件權利變化計畫採『聯合貢獻』之估價方式進行估價，是否符合公平原則？」為原告所有權人所提爭點外(臺北高院更一審判決認為採「聯合貢獻」之估價方式進行估價，符合公平原則)，尚無與都市更新權利變換估價審議相關之爭議。

都市更新爭訟案例中，爭點有各個面向，例如評價基準日的訂定是否合法、權利價值的差額找補、選配作業、選配結果或審議會程序、建物補償價格等異議事項、以及事業計畫是否有清楚載明分配方式等。在面對爭議的救濟程序途徑，有一般救濟程序或特別救濟程序，一般救濟程序通常適用於非涉及權利價值爭議的情況，而特別救濟程序則適用於有權利價值爭議的案件；關於前揭個案，多為都更程序、作業時點與差額找補之爭訟，與估價師作業之評估方式、作業原則與鑑定價值關聯性較不直接，亦非爭訟中之主要焦點。

(二)外縣市相關審議原則

1. 相關審議原則資料彙整

六大直轄市政府皆設有都市更新爭議處理審議會，其中臺北市及新北市將重大會議決議整理成都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案重要審議原則，新北市則訂定新北市都市更新審議原則，桃園市、臺中市、臺南市、高雄市則僅有歷次審議會開會會議紀錄。

(1)臺北市：依 111 年 7 月 28 日修正之臺北市都市更新及爭議處理

審議會歷次會議通案重要審議原則摘錄如下：

類別		編號	修正規定
五、 財務計畫與權利變換費用	(三) 估價	1	比較標的之成交日期應距價格日期一年內，但若距價格日期一年內之比較案例，得放寬超過一年應敘明理由。
		2	勘估標的應選取與更新案類似之案例，並符合不估價技術規則第12條之規定： (1)實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。 (2)與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。 (3)與勘估標的使用性質或使用分區管制相同或相近者。 (4)實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。
		3	建築設計中涉及轉管、過梁、招牌、公共設施之主機及中繼水箱等相關設施之位置，請於圖面用號或標誌載明清楚並反映於更新後估價中，另請施者善盡告知義務，使選配建築設計中涉及上述關設施所有權人清楚知悉。
		4	雨遮登記及計價方式： (1) 107年1月1日後報核之案件，不予登記、計價 (2) 107年1月1日前報核之案件處理方式： a. 通案及涉及公有地案件，應予登記及計價 b. 倘個案主張雨遮登記、不計價，則應出具所有權人同意書，同意書應載明雨遮登記、不共負比提升、分配價值減少等)。 (3)第一項雨遮不計價部分，因考量雨遮對建築物貢獻之功能效益，其估價方式得依臺北市不動產估價師公會公告「臺北市都市更新未登記雨遮估價作業方式」辦理。

(2)桃園市：依桃園市都市設計審議原則無估價相關規定、無桃園市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則。

(3)新竹市：依新竹市都市更新相關計畫範本製作及審議原則無估價相關規定、無新竹市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則。

(4)臺中市：依臺中市政府都市設計審議委員會通案性會議決議無

估價相關規定、無臺中市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則。

(5)臺南市：依臺南市都市設計審議原則無估價相關規定、無臺南市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則。

(6)高雄市：依高雄市都市設計審議原則無估價相關規定、無高雄市都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則。

2. 相關審議原則分析結果

(1) 臺北市：

111 年 7 月 28 日有公布都市更新及爭議處理審議會通案重要審議原則，惟內容僅 4 點針對估價作業過程中少數事項予以原則性說明。

(2) 桃園市、新竹市、臺中市、臺南市、高雄市：

目前都市更新及爭議處理審議會歷次會議通案審議原則，針對估價相關應遵循之原則及注意事項，均無訂定。總的來說，臺北市雖有審議原則可參考，但有關估價方面僅列出四點，闡述項目過少不足以規範權利變換估價內容各個面相，且部分項目在非都市更新案件亦會列為調整因素，考量其對價格之影響，何況都市更新案件更著重各所有權人權值間之相對公平性，因此在無通案審議原則情況下，不同估價師間做法會有些許差異，因此制定具體的規定和指引，得以確保都市更新權利變換估價案件的公平性、一致性。

(三)新北市相關審議原則

1. 相關審議原則資料彙整

依 112 年 8 月 8 日修正之新北市都市更新審議原則第二十三點摘錄如下：

- (1) 比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。
- (2) 屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。
- (3) 依本條例第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。
- (4) 估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。
- (5) 新後建築物雨遮估價處理原則如下：
 - A. 勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。
 - B. 勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。
 - C. 事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。
- (6) 更新前現有（既成）巷道估價原則如下：
 - A. 更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。
 - B. 應於估價條件中敘明相關折減內容。
- (7) 提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。

2. 相關審議原則分析結果

目前新北市之審議原則僅有 7 點，與臺北市部分有共

通性，以下就雙北市在都市更新審議原則共通及相異項目扼要說明如下：

(1) 共通性：

- A. 雙北均要求比較案例的成交日期距離價格日期 一年內，若無相關案例可說明理由酌情放寬。
- B. 雙北均要求估價報告引用的案例應以相同或相 鄰的行政區為準，若無相關案例可說明理由放寬至價格相當的行政區。
- C. 雙北均針對雨遮登記及計價方式有原則性的規定。

(2) 相異性：

- A. 新北市要求屬更新前合法建築物的陽台面積無論是否登記都應採取公平一致性處理原則，並納入估價條件，而臺北市則沒有相關規定。
- B. 新北市要求更新前土地權利價值估價涉及土地 使用分區條件設定部分應納入事業計畫敘明，而臺北市沒有相關規定。
- C. 新北市對於更新前現有(既成)巷道的估價處理有說明視個案評估，並要求敘明相關折減內容，而臺北市則沒有相關規定。

綜上所陳，新北市在都市更新審議原則估價規範之面向與廣度，略大於臺北市，但雙北市目前都市更新審議原則內容均較缺乏，不論是比较標的交易日期、案例引用、陽台/雨遮的登記與計價等項目，均不足以讓估價師在執行權利變換估價時，有一套共通的操作標準。

二、 新北市權利變換案件估價審議決議之綜整結果

(一)權利變換案件基本資料

依機關提供之新北市權利變換案件估價審議決議共 63 件。其中以價格因素、價格評估、估價條件、基本邏輯的細項分析整理如下：

項目	細項	相關意見數
價格因素	估價條件	43
	重大議題	22
價格評估	更新前	241
	更新後	127
報告書內容謬誤/補充說明		599
基本邏輯問題		58
案例選用		153
參數及修正率相關		429
依不動產估價技術規則作業或範本補充說明		53
價格層次及價格水準		87
一致性問題		80

(二) 案件分析結果

前述各案審查意見數量最多者為報告書內容謬誤／補充說明共 599 點，其中又以補充說明占多數，顯示報告書內容就審閱角度而言，較無法充分理解估價報告書內容，其完整性也尚有補充之空間。前述各案審查意見數量最多者為報告書內容謬誤／補充說明共 599 點，其中又以補充說明占多數，顯示報告書內容就審閱角度而言，較無法充分理解估價報告書內容，其完整性也尚有補充之空間。

另，參數及修正率相關項目共 429 點，內容多以價格日期、一樓樓效比、收益法及土開法參數之調整等審查意見，指出在估價作業處理細緻程度及基本邏輯方面，需要加強說明或釐清修正。至於更新前則有 241 點意見，加計重大議題 22 點意見均屬更新前範疇，更新前價格評估係為審查主要重點，且部分案件無前例可循，導致廠商估價內容有邏輯不一致的問題，則需有檢討和改進機制，以提高都更審議案件的估價可信度及減少爭議產生。

參、研究方法及發現

一、研究方法

本研究以都市更新常見的權利價值分配公平性及公益性課題分析，針對本市實務經驗及審議會審議之決議情形進行因素分析，並參考相關文獻，就申請新北市權利變換方式實施後，多數所有權人對權利價值估價主要係作為最終分配結果依據，格外容易放大檢視相關估價數據，因此過去諸多案件之爭議重點皆與估價有涉，使都市更新個案之審議效率有所延宕。本研究以「更新單元個別土地專屬容積排擠課題」、「更新前土地申請違章獎勵占用之估價」及「更新單元土地為既成巷道估價原則」做為研究分析，期望建立適當評議機制以協助推動新北市都市更新工作，提高老舊社區土地價值、

促進不動產相關產業發展及提升民眾生活品質，落實居住正義，同時帶動城市整體正面影響。

二、分析及發現

(一) 有關「更新單元個別土地專屬容積排擠課題」

1. 說明：

- (1) 參酌不動產估價師公會全國聯合會發布之第六號公報，對於個別土地獎勵容積或移入容積之情形之規範圍「更新前土地因相關法令得給予個別土地獎勵容積或移入容積時，則更新前土地權利價值應考量該容積作為評估依據，但應在不影響更新單元內其他土地對其他容積獎勵分享權利之原則下，進行獎勵容積折減評估之。」
- (2) 目前新北市海砂屋獎勵依規定僅能包含在都耕獎勵 50% 上限內，更新前個別土地評估地價考量海砂屋專屬容積，在某些房價水準未達一定水平之非核心發展區域，容易會導致更新前後價值評估差異不大；若更新前僅有一部份分宗已申請海砂屋獎勵而導致其他宗地無法申請其餘之都更容積獎勵，恐會衍生宗地間之獎勵值之排擠效應。
- (3) 過去各宗土地專屬獎勵檢討時，若更新單元僅一宗基地，則無絕對性需要考量專屬獎勵折減問題，若非僅有一宗土地，過去審議案件中，部分案件有加計，部分案件則無，因此有討論一致性原則之必要性。

2. 研析意見：

- (1) 現行有多種專屬容積獎勵項目實施者不一定要全部申請，即可達到容積獎勵上限值，可能產生互相排擠的問題，若更新範圍

容積獎勵達上限值，則專屬容積獎勵除特定案因考量公平性外，以等比例折減各項獎勵值。

- (2) 依都市更新條例第 52 條規定，「不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之」。權利變換實施辦法第 9 條規定「本條例第 52 條第 1 項但書規定之現金補償數額，以依本條例第 51 條第 1 項規定評定之權利變換前權利價值依法定清償順序扣除應納之土地增值稅、田賦、地價稅及房屋稅後計算」。
- (3) 以目前權利變換實施辦法，領取更新前之現金補償已規定為更新前評估之土地權利價值，若欲以其他評估方式決定現金補償金額，需修訂權利變換實施辦法。若更新前僅一宗土地，因不影響權利價值分配比例率，應可不考慮專屬獎勵，以避免更新前地價過高。

3. 研析建議：

- (1) 更新範圍有申請海砂屋獎勵等專屬獎勵，更新前權利價值是否家計專屬獎勵值納入評估，建議應以不影響其他權利人之權利價值為主要原則。
- (2) 若其獎勵值會造成其他宗地可以申請獎勵值減少，實施者應視更新範圍宗地筆數情形、專屬獎勵值是否有排擠效應等個案情況，提供相關資料讓估價師於報告書內敘明更新前權利價值是否加計專屬獎勵值。
- (3) 更新前僅一宗土地或全區專屬獎勵皆相同，因不影響權利價值分配比率，應可不考慮專屬獎勵，但仍應檢視更新前合併前後地價差異是否過小之問題，以避免更新前地價過高。

(二)有關「更新前土地申請違章獎勵占用之估價」

1. 說明：

- (1) 佔用土地之違章戶處理方式分為領取補償金及縣在安置等兩種，領取補償金方式者得於共同負擔提列，不影響其他權利變換關係人之權利，本議題係舊線在安置戶別進行討論。
- (2) 因違章獎勵計算包含在都更獎勵 50% 上限之內，故該獎勵值會占用到未被佔用土地之獎勵值，因違章申請 20% 獎勵，容獎上限值等同於只剩 30%。早期案件因未較難申請到都更獎勵上限 50%，故較無發生問題，現在則因案件多申請到 50%，故此問題開始浮現。
- (3) 被佔用土地所有權人未盡管理之責，未積極處理違章，致違章獎勵值影響全案得申請之獎勵值，故需思考違章獎勵值是否排擠其他未被占用土地之獎勵值、占用他人土地舊違章之獎勵值是否排擠其他未被占用土地地主之專屬獎勵中分回，如何折減上符合公平正義之精神。

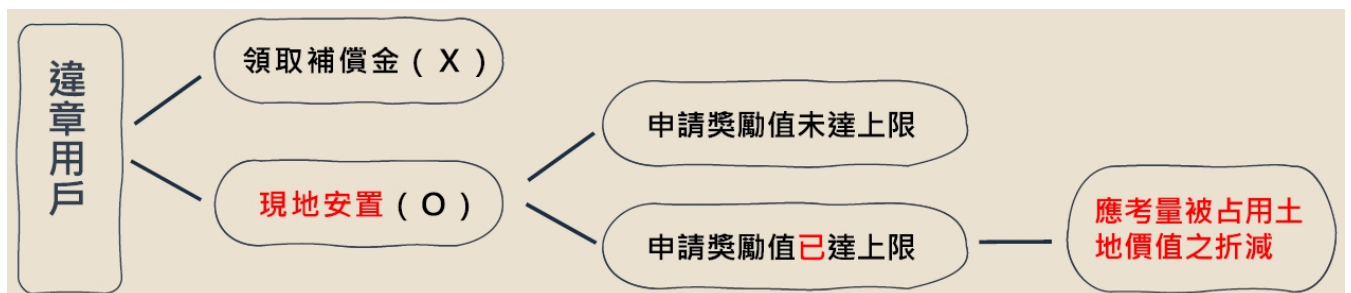
2. 研析意見：

- (1) 違章獎勵之收益價值與其更新造價成本，均應先行由開發收入及共同負擔中扣除，不影響更新單元各地主應分配權值比。
- (2) 然申請違章獎勵會排擠到未被占用土地之可申請獎勵值上限，以市場交易角度，被占用土地之價值應叫未被占用土地為低，考量被占用之折減較符合公平及實際市場交易價值。
- (3) 若考量折減，或可由實施者決定是否申請所有可申請獎勵，或以機會利益不同角度切入分析。

3. 研析建議：

1. 更新範圍申請之容積獎勵值，若未達上限值，則違章獎勵值因為影響其他地主可申請整體獎勵值下降，整體因考量權利變換過程中佔土地之違章戶並為參加權利變換分配，後續違章戶現地安置價值與其更新造價成本，均應先行由開發收入及共同負擔中扣除，故不影響更新單元各地主應分配權值比。
2. 若因申請之違章獎勵值，導致其他地主可申請整體獎勵值下降，則應考量被佔用土地價值之折減較符合公平及實際市場交易價值。

表 3-1



(三) 有關「更新單元土地為既成巷道估價原則」

1. 說明：

- (1) 更新單元內包含現有巷道時，現行處理原則多以考量更新後規劃設計既成巷道可否廢巷為前提，惟調整率較小，與目前市場價值差異不同。
- (2) 以台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規定，更新後規劃設計既成巷道可廢巷時既成道路之影響，而更新後規劃設計既成巷道不可廢巷或部分廢巷則需調整；新北市審議習慣則為可廢巷及不可廢巷均會考量其現況使用調整。
- (3) 可否廢巷之認定，實務上常以是否指定為建築線作為一個重

要的考量。在雙北的處理原則上，因可能影響開挖率及建蔽率，對土地開發利用會有所限制，故不可廢巷的修正是一致的，惟針對可廢巷的處理原則上，雙北則有不同的看法。

- (4) 依本市都市更新審議原則，更新前現況有既成巷道者，視個案現況評估調整，過去案件更新前既成巷道廢巷且以納入更新後建築基地者，係以地形、面寬、面積、商校、使用現況（既成巷道）、或臨路條件等因素修正。惟宗地為既成巷道，大部分情況下，其地形常為不規則形，面寬通常較小，是否有重複修正之情形，宜請估價師檢視各調整項目及其調整率之合理性。

2. 研析意見：

- (1) 更新後規劃設計既成巷道可廢巷者，依照通案去除考量個別條件之差異外，應增列「使用現況」調整之調整項目。
- (2) 更新後規劃設計既成巷道不可廢巷者，考量使用現況調整，其調整依據建議用土地開發分析法在沒有地面層之情況下去測試其價格差異，作為折減的依據。

3. 研析建議：

- (1) 更新後規劃設計既成巷道者，依照通案除考量個別條件之差異外，應增列「使用現況」調整之調整項目，並協助檢視調整率之合理性。
- (2) 更新後規劃設計既成巷道不可廢巷者，考量使用現況調整，其調整依據建議採用土地開發分析法在沒有地面層之情況下去測試其價格差異，並協助檢視土地開發分析法參數設定之合理性，以作為折減的依據。

肆、結論與建議

本研究針對 106 年至今權利變換估價之專案小組審議結論、新北市都市更新及爭議處理審議會決議、重大議題等，進行資料蒐集及歸納分析整理，因權利變換案件涉及所有權人身家財產、權益多寡直接相關聯，又涉及高度專業性，從過去之審議經驗觀之，仍有兩大部分著實無法獲得有效率之解決或為造成日後爭訟之來源主因，包括有：估價條件訂定疑義問題及估價原則彈性問題。

估價條件的適法性、允當性及合理性在過去審議流程中，不易被通案性檢視及綜合性判斷是否屬個案認定，僅能點狀式的於個案審議中提供建議。另有關估價原則彈性問題，如前項所述，因第六號公報範本所提及之估價原則，因容許不同估價師在不違背估價法令及市場經驗法則之基礎下保有專業判斷之彈性存在，故容易形成不同估價師間的看法歧異問題，而造成地主的不信任，導致陳情或爭議不斷。

期望能透過相關公學會合作，而研究訂定新北市權利變換計畫估價報告書審議原則，再探討分析過往估價見解歧異並進行調和統一，藉此得以在彈性與硬性規定之間尋求平衡，為作為日後都市更新權利變換估價報告書評估參考指標，協助訂定估價報告書審議原則，提高估價結果對外解釋的韌性，期有效運用在報告書審查機制面，減少所有權人與行政部門機關或審議委員會之衝突問題。