

內政部地政司訪談紀錄

時間	108年01月25日(星期五)上午10時
地點	內政部地政司土地重劃科(台中市黎明路2段503號)
研討議題	市地重劃估價相關議題探討
主持人	內政部地政司土地重劃科 姬世明科長
出席人員	張梅英、張能政、郭世琛、楊祥銘、楊長達、楊峻瑋、曾郁凱
會議內容	<p>一、 背景說明</p> <ol style="list-style-type: none">1. 由於現行相關法令或作業手冊尚未頒布重劃前後地價查估作業標準之情形下，導致不動產估價師每每至各縣市地價及標準地價評議委員會評定重劃前後地價時，因估價師及審查委員間存有不同意見、觀點及見解，造成重劃前後地價查估作業窒礙難行，並增加重劃事業開發之不確定風險。2. 不動產估價師公會全國聯合會欲解決重劃前後地價於估價作業上無法可依循之情形，委託土地估價學會進行市地(農地)重劃不動產估價技術公報的研究3. 此次和土地重劃科討論重劃之相關議題。 <p>二、 議題討論</p> <ol style="list-style-type: none">1. 不動產估價師參與重劃估價之時點及家數 <p>地政司回復：</p> <ol style="list-style-type: none">(1)有關全聯會建議重劃會委託3家不動產估價師事務所辦理重劃前、後地價查估作業，查目前重劃法令並未強制要求委託3家估價師事務所之規定。另依重劃法令規定重劃前、後地價經查估後，仍須報請地價評議委員會評定，始得作為重劃土地分配之依據，考量現行制度對重劃前、後地價評定已有嚴謹作業程序，且委託估價費用係納入重劃區共同負擔項目，為避免增加土地所有權人負擔，是否有委託3家估價師辦理重劃前後地價查估之必要，建議審慎評估其效益。

(2)有關全聯會建議於重劃會將重劃計畫書報核時檢附不動產估價報告書供主管機關審核1節，依獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第30條規定：「重劃前後地價，應於重劃範圍公共設施工程開工後，辦理重劃結果分配設計前，由重劃會委託不動產估價師查估後，送理事會提經會員大會通過後，送請直轄市或縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。」該條文於106年07月27日修正理由為，重劃前、後地價係計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償之基準，攸關土地所有權人權益及重劃會財務平衡，應俟重劃費用確定後，辦理重劃前後地價評定作業，較為合理，爰有關重劃前、後地價查估時點，建議依現行規定辦理。

2. 重劃不動產估價報告書之價格日期

地政司回復：

有關全聯會基於財務為重劃開發成功之關鍵因素，且財務可行性評估時點發生在擬定重劃計畫書及收取地主同意書，爰建議參考都市更新權利變換估價規定，將重劃估價報告書之價格日期訂為「重劃計畫書」報核前6個月。查都市更新權利變換制度中不動產估價運用方式及權利分配等作業，皆與市地重劃不同，尚不宜引用其估價方式作為重劃土地分配依據。另依目前市地重劃作業手冊規定，重劃前地價查估，以重劃計畫書公告日作為價格日期，重劃後地價查估，以土地分配結果公告之日至土地點交日，其價格日期較符合重劃前、後地價係為計算重劃負擔、土地交換分配及變通補償之基準。

3. 重劃不動產估價報告書之估價方法

地政司回復：

有關全聯會建議重劃前地價查估方法以預期開發法或土地開發法評估，重劃後地價查估方法以比較法及土地開發分析法為主。考量重劃前、後地價查估之特性，並參依不動產估價技術規則第14條及第87條之規定，建議重劃前、後地價之估價方法皆以比較法及土地開發分析法（含預期開發法）為原則。

4. 重劃地價評估之影響因素

地政司回復：

有關全聯會基於重劃前地價考量各宗土地個別因素差異之影響，建議重劃前地價查估規定取消參考具區段價性質之公告土地現值。依市地重劃實施辦法第 20 條第 1 款規定：「重劃前之地價應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、買賣實例及當期公告現值等資料，分別估計重劃前各宗土地地價。」土地公告現值為重劃前地價查估綜合考量因素之一，尚非單一參考資料，應無取消參考之需要。

5. 重劃地價評估之成熟度修正

地政司回復：

有關全聯會建議以資本投入之利息支出、投資者期待實質報酬率與投資風險評估等因素，於重劃後地價評估增加成熟度修正因素。因市地重劃本質為透過土地交換分合，完成公共設施建設並提高土地利用價值，雖分為公辦市地重劃及自辦市地重劃 2 種，但 2 者於重劃前後地價查估規定相同，公辦市地重劃並無投資者期待實質報酬率及投資風險等因素，爰建議評估重劃後地價成熟度修正是否可併入各估價方法查估過程處理。

6. 重劃地價評估之風險管理費

地政司回復：

有關全聯會基於重劃開發涉及高度專業及龐大資金與風險，建議於費用負擔項目中，增加土地開發相關人事、行政、工程、銷售及風險等管理費用，或於評估重劃地價時酌予考量。因市地重劃本質為透過土地交換分合，完成公共設施建設並提高土地利用價值，並基於受益者付費之精神，由土地所有權人按受益比例共同負擔公共設施用地及興建費用。全聯會建議增加之風險費用，非由重劃區內土地所有權人受益，不宜增列重劃費用負擔項目。

7. 重劃區內公共設施用地價值評估

地政司回復：

有關全聯會基於重劃後公共設施用地價格評估不影響重劃後平均地價之計算及重劃後應分配土地面積，但影響位於公共設施用地上小地主領取補償費之權益，建議參考土地徵收補償市價查估辦法中有關公共設施保留地價格評估之概念，以重劃後全區平均價格評估。查重劃前土地位於公共設施用地上之小地主，於重劃後尚有調整分配至其他可建築土地，或協調合併分配等機制，尚非均採發給現金補償，且重劃後未能分配土地之小地主，其重劃前土地非僅位於公共設施用地上，如僅對位於公共設施用地之小地主補償採用不同計算標準，恐有重劃區一致性及公平性之疑慮，建議再行評估。