

# 地籍清理代為標售土地價格調整作業通則

113年6月12日修

## 壹、前言

按地籍清理條例第15條第1項規定：「依第11條規定代為標售之土地，經二次標售而未完成標售者，由直轄市或縣（市）主管機關囑託登記為國有。」及地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第5條規定：「直轄市或縣（市）主管機關應參酌公告標售當時土地市價或建築改良物徵收補償費查估基準及應納稅賦，訂定各筆土地或建築改良物標售底價。標售土地無人投標或未完成標售者，直轄市或縣（市）主管機關得酌減底價再行辦理第二次標售，酌減數額不得逾第一次標售底價百分之二十。」。為使有他項權利、他人占用、共有、畸零地、三七五租約等類型之土地，於委外估價時有具公信力及一致性價格調整標準，109年委由本市不動產估價師公會訂定「地籍清理代為標售土地情況因素價格調整作業通則」，嗣於110年修正未定存續期間地上權評估基準，現考量價格調整項目包含情況因素及個別因素，爰將名稱修正為「地籍清理代為標售土地價格調整作業通則」（以下簡稱本通則）。

本通則僅就實務上較為常見之特殊情況因素提供價格調整之指引，價格評估程序仍應先作一般正常價格之查估，再依本通則進行情況因素之調整。此外，若有部分在實務上更為罕見或特殊，未能羅列於本通則之情形，仍得於估價報告書敘明理由後調整之。

## 貳、地籍清理代為標售土地情況因素價格調整條件之態樣及說明

### 一、地籍清理土地上有他項權利（地上權）之減價原則

地籍清理土地常有他項權利設定狀態不明之情形，且因早期民法及登記制度不完備，以致於他項權利態樣紊亂，各種他項權利設定要件、設定範圍、是否有訂定租金、設定期限…等條件皆不同，而部分他項權利種類在地籍清理實務上則甚為罕見或並未對於地價產生顯著影響。

查臺北市政府民國100年至108年代為標售清冊所列，地籍清理標的上所設定之他項權利乃以地上權為大宗，另有一件抵押權設定(已標脫)，至於其他他項權利如永佃權(或農育權)、地役權(或不動產役權)、典權則並未發現。故經綜合考量，本通則僅針對地籍清理實務上較常見之他項權利，即地上權進行減價調整之建議。

又地上權因設定範圍、存續期限、收取租金高低不同而對價值皆有關鍵影響，故不建議提供一固定區間作為減價參考，而應針對個案條件分別計算，故本通則對於地上權之減價建議係以文字敘述方式提供減價計算之參考。

依據臺灣省政府民國37年巴巧府網地甲字第754號訓令訂頒「各縣市辦理土地登記有關建築改良物補充要點」規定，光復初期辦理建物登記時，如土地與建物權利人不同者，應聲請地上權登記；又臺灣省政府依38年戌微府網地甲第1981號代電訂頒臺灣省各縣市辦理建物總登記單獨聲請地上權設定登記注意事項規定，如建物基地使用人已向基地所有權人訂有口頭或書面租賃契約或地上權契約者，得檢附鄉鎮區公所保證書單獨聲請地上權登記。此規定也造成許多地籍清理土地在所有權人不明之狀況下，該土地卻有設定地上權之狀況，也是目前最常見的地籍清理土地設有他項權利之態樣。

針對地上權之價值折減，由於地上權設定之期限及設定範圍將會影響減價幅度，故針對定有存續期間及未定存續期間之地上權分別說明如下：

#### (一)定有存續期間之地上權

若該地上權經登記需繳納地租有案，而登記地租高於市場行情<sup>1</sup>時，以登記地租為評估基準，若登記地租低於市場行情時，則依市場地租行情進行估價，並將剩餘存續期間之地租，以適當之折現率折回現值作為減價之依據；若該地上權無繳納地租之登記，則以該地上權設定目的之建築物、竹木(現為農育權)或工作物之「現況」<sup>2</sup>，計算剩餘存續期間合理之市場租金收益，並以適當之折現率折回現值計算所需繳納之地租，作為減價之依據。

#### (二)未定存續期間之地上權

依民法第833條之1規定：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。」

因地上權未定存續期間須經由法院裁定剩餘之存續期間，此不確定狀態將無法計算折減幅度，因此參考該條文前段針對存續期間逾二十年方得訴請法院裁定之規定，未定存續期間之地上權以二十年為最高剩餘存續期間。爰此，若該地上權經登記需繳納地租有案，當登記地租高於市場行情時，以登記地租為評估基準；當登記地租低於市場行情時，則依市場地租行情為評估基準，自價格日期當時起算二十年存續期間所需繳納之地租，

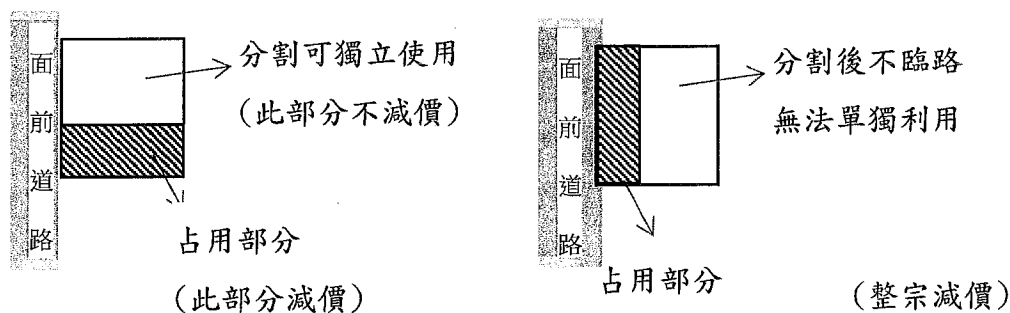
<sup>1</sup> 指勘估標的價格日期當期之市場租金

<sup>2</sup> 所謂現況，若以建築物或工作物為目的設定之地上權，以現有合法建物興建面積計算租金收益，而不以最有效使用為前提假設建物量體最大化之條件下評估租金收益；若以竹木為目的設定之地上權，則以現有竹木設定範圍計算收益。

並以適當之折現率折回現值作為減價之依據；若該地上權無繳納地租之登記，則以該地上權設定目的之建築物、竹木(現為農育權)或工作物之「現況」，考量自價格日期當時起算二十年存續期間計算合理之市場租金收益，並以適當之折現率(建議以定存利率考量)折回現值計算所需繳納之地租作為減價之依據。

## 二、地籍清理土地上有占用情形之減價原則

- (一) 占用不論其占用之權源，僅針對占用情形為事實之判斷。
- (二) 已登記建物、未辦保存登記之合法建物的占用，應以不動產估價技術規則第47條計算建物一定期間收益價格為減價之依據。未辦保存登記之合法建物之認定，得先由估價師依照相關政府機關建置的圖籍資料判斷，必要時得由委託機關協助認定，如無相關資料可稽者，不視為合法建物。
- (三) 經主管機關認定之老樹或文化資產、歷史建物等不適用此項規定。
- (四) 占用減價之範圍，基於最有效使用原則，以土地分割利用的可能性判斷，當分割後可獨立使用，則分割後的部分不受占用影響，故以占用面積做為減價之範圍(如左圖)，若分割後無法單獨利用，則應以整宗土地為減價之範圍(如右圖)。



占用範圍的面積，得依下列順序為判斷原則，並應載入估價條件。

1. 由委託者提供占用範圍的面積。
2. 由估價師依照相關政府機關建置的圖籍資料進行量測。

(五)依不同占用類型，減價原則如下表(占用判斷以最小建築基地規模為基礎)

類型	減價幅度
寺廟、 <u>墳墓</u> (包括數量及嫌惡因素皆為減價幅度考量)	10~15%
違建(RC、RB、B結構)	8~10%
鐵皮屋、游泳池、水塔、圍牆、地下儲藏庫、駁坎、瞭望台、土石方等工程、 <u>停車設施</u> 、電線桿	5~8%
<u>可移動式</u> 之貨櫃屋、棚架、廣告招牌、機械遊樂設施、中央系統空氣調節設施、 <u>機械</u> (昇降)設備	3~5%
農作改良物	0%

註：如寺廟、墳墓坐落低度利用土地(如保護區或農業區等)時，估價師得適度考量其對價格之影響關係及程度。

### 三、地籍清理土地為共有(持分產權)型態之減價原則

(一)考量共有不動產於市場上之交易成本較高、變現性較差等原因，不動產估價師應先評估完整所有權產權價值，再考量共有人對共有不動產之應有部分比例、共有人數多寡等因素，決定整合為完整所有權所需年期及折現率予以折現。折現年期建議表及說明如下：

整合年期 全體共有 人人數 勘估標的 應有部分	1~5人	5~10人	10~20人	20人以上
	2/3以上	1~3年		
1/2以上 2/3(含)以下	1~3年	2~4年	3~5年	5~8年
1/2(含)以下	2~4年	3~5年	5~8年	8~10年

註：折現率決定建議依據不動產估價技術規則43條之加權平均資金成本法推算，其中自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率。

- (二)勘估標的屬公司共有不動產時，各公司共有人之潛在應有部分係依其成立公司關係之法律規定、習慣或法律行為為定之；未有規定者或無法判斷者，其比率視為不明，推定各公司共有人之潛在應有部分為均等。
- (三)不動產估價師得於報告書內敘明不考量共有不動產對不動產價格造成影響之理由，不進行減價評估。

### 四、地籍清理土地為畸零地之減價原則

(一)本通則所指畸零地僅限「建築基地」，並以都市計畫住宅區、商業區、工業區(或類似用途)土地為限，且應符合

「臺北市畸零地使用自治條例」第3條及第4條規定。

- (二)考量畸零地判斷涉及建築管理專業，認定不易，勘估標的若可明確判定為畸零地，可將判定依據或證明文件補充載明於報告書內，以資明確。
- (三)依照「臺北市畸零地使用自治條例」第6條規定，畸零地非經與鄰地調整地形或合併使用後，不得建築。因此不動產估價師可設定畸零地與鄰地合併整合之範圍為比準地，並以最小經濟規模範圍為原則，其他作業細節參照台北市不動產估價師公會發布之「第十二號估價作業通則：台北市畸零地與狹小基地估價」辦理。
- (四)前款設定之比準地，應檢視有無符合「臺北市土地使用分區管制自治條例」所規定容積率上限之相關條件，再決定允建容積。
- (五)不動產估價師應先評估比準地價格後，再以比準地之價格為基礎，就勘估標的個別條件之優劣，採比較分析調整決定勘估標的合理土地價值，建議考量因素計有臨路條件、形狀、面積、商業效益、地勢、整合期間等，但仍得視實際情況調整。其中評估整合期間所需考量之折現年期，比照前項共有（持分產權）型態之減價原則規定。

## **五、耕地三七五租約之減價原則**

參酌耕地三七五減租條例第17條第2項第3款之規定，以終止租約當期之公告土地現值，減除土地增值稅後餘額三分之一補償承租人之精神，以估價師評估之土地市場價值減除土地增值稅後餘額三分之一作為減價之依據。