

附錄十七、本案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義函文

檔 號：
保存年限：

內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號
聯絡人：徐子宏
聯絡電話：02-87712908
電子郵件：ah9842@cpami.gov.tw
傳真：02-87719420

受文者：新北市政府都市更新處

發文日期：中華民國110年4月22日
發文字號：營署更字第1101075306號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：關於所詢都市更新事業案涉及都市計畫變更之權利變換估價執行疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處110年3月5日新北更事字第1104652467號函。
- 二、有關都市更新涉及都市計畫變更之評價基準日適用，本署109年11月2日營署更字第1090079001號函復，並隨文檢附104年1月5日營署更字第1030083006號函、104年1月9日營署更字第1030084221號函（諒達）在案。合先敘明。
- 三、至所詢個案，查其都市更新案係依都市計畫變更而辦理，且經貴處所述（略以）：「實施者選擇採都市更新事業計畫及權利變換計畫分別報核，並已於都市更新事業計畫載明都市計畫調整內容，所有權人已知悉相關內容。考量權利變換作業係執行該都市更新事業之分配，既所有權人以原都市計畫之土地使用分區參與更新，故得否於都市更新事業計畫其他應表明事項表明估價原則，載明更新前各宗土地權利價值係以都市更新事業計畫報核時之土地使用分

區（都市計畫變更前）為價值評估基礎，以為後續權利變換估價遵循」1節，查不動產估價技術規則第124條規定：

「都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。」至本案更新前各宗土地權利價值查估時之土地使用分區界定疑義，係屬估價條件之界定，應由委託人（實施者）依都市更新案委託事項為之。爰請貴處就本案變更都市計畫內容本意，納入都市更新事業計畫敘明，並由貴府都市更新及爭議處理審議會審酌相關權利人權益、個案合理性及可行性後本權責處理。

四、另建議類此案件請貴處採都市更新事業計畫及權利變換計畫併送方式處理。

正本：新北市政府都市更新處
副本：本部地政司、本署都市更新組

