

# 從不動產投資之角度 探討都更與危老

韋月桂\*

## 壹、前言

本文從不動產投資之角度探討都市更新（下稱都更）與危險及老舊建築（下稱危老），食衣住行育樂六大基本生活需求當中，以住最為特別、複雜、重要，藉由不動產投資的觀點去瞭解都更與危老。

鑑於全國在2026年，30年以上戶數近600萬戶，而2036年更高達約740萬，而根據內政部不動產資訊平台的訊息顯示，全國住宅總量在約845萬戶，可見當前危老都更是政府刻不容緩的改善住宅政策，為達此目的，推出諸多都更、危老措施辦法，刺激民眾提高辦理之意願，故後段即針對都更與危老進一步的說明與探討。

## 貳、不動產投資

關於不動產投資，我們必須先談不動產，再討論投資，不動產俗稱房地產，房地產意

義係涵蓋一、房屋：土地改良物或建築改良物簡稱建物。二、土地：都市公寓大廈之土地採持分概念。三、產權：如所有權、地上權、抵押權和租賃權等，其中物權，非經登記不生效力。又不動產相較於動產，具有數種特性。<sup>1</sup>

其次討論投資，所謂投資，簡單的形容即是「現在投入，將來回收」，期望能在未來換取較原本所投入更多的回報，由於涉及未來，導入時間的概念，故產生不確定性與風險性，必須衡量風險與利潤是否成比例，當風險趨大，利潤漸小時，則應審慎評估此項投資之可行性。

而投資標的眾多，因人而異，以大項來分有一、實質性資產：指實質資產而言，它包括有形資產與無形資產，前者如一般企業的投資活動如購買土地、建物、廠房、設備等，一般個人的投資如珠寶、黃金、藝術品、郵票、不動產，後者如專利權、商標權、教育均屬之。二、金融性資產：指常見的「金融商品」而言，舉凡上市、未上市、

\* 本文作者係會計師暨不動產估價師、中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事

註1：一、不動性：不動產一如其名為不動，故雖然台北市區素地缺乏，東部、南部土地亦無法搬運北上利用。二、不增性：土地方面其自然供給為固定不能增加，然市地立體使用結果是可以增加，但受限於建築技術，建蔽率、容積率，供給彈性仍很小。三、異質性：不受一物一價法則限制，即使相同區位，同一棟大樓，因樓層別，效用亦有差異。

上櫃、興櫃之股票，各式債券、各類型的共同基金、外幣、期貨、選擇權等皆是。而我們今日所談，單指不動產的投資而言。

要談投資首先要瞭解風險，亦為目前所有投資人所關切第一項目，不談風險沒有資格談利潤。風險的意義係指不利情況發生的可能性，即實際報酬率未能達到原先預期報酬率的差異程度。此外利潤風險是否成比例，當風險加大利潤減少時，應考量暫離市場。對風險必須如孫子兵法所言，需知彼知己，百戰不殆，應清楚瞭解投資者本身對風險之態度。

風險的種類大致可分為系統風險<sup>2</sup>、非系統風險<sup>3</sup>，總風險即為非系統風險加上系統風險。任何投資必伴隨著某種程度的風險，不可能因此而放棄獲利之機會，但必須懂得停損。所謂機會總是躲在風險的背後，需善加把握。先談風險再論報酬，高風險高報酬。以期望值表示報酬的大小。亦即以平均數（集中程度）代表報酬。

簡而言之，風險是以變異數或標準差表示。報酬是以期望值表示。通俗的講法是必須報酬大於風險才值得投資。

## 參、不動產估價

在我們認清風險與報酬後，進而瞭解何謂

估價。對不動產投資尚需瞭解估價，因為食衣住行育樂為人生六大基本需求，通常欲獲取各種商品時，會有廠商公定價格或者消費者比價便可知商品價格，而不動產價格特別昂貴，必須運用有系統、有技術的方式方能取得其真實價值，以避免吃虧上當，故在對不動產投資進一步探討前，可先對不動產估價有所認識。第一階段就不動產估價介紹。

不動產估價係指在社會上之一連串價格秩序中，指出勘估標的之價格或租金之行為。另言之，估價人員以有組織、有系統之科學方式，依據影響不動產價值之各種資料，判定勘估標的之經濟價值，並以貨幣額表示之過程，屬科學與藝術之結晶。不動產估價所評估之價格係指價格日期當時不動產之合理價值。

所謂價可包含三種，一、價值，財貨所提供之效用，稱為價值。效用提升價值亦提升，價值是主觀的。二、價格，財貨由市場供需所決定之貨幣水準，稱為價格。供弱需強，則價格高，價格是客觀的。三、成本，生產財貨所必須付出之代價或所作之犧牲，稱為成本。生產成本包括勞動工資、土地地租、資本利息與企業家正常利潤。

至於估價方法，不動產估價師應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘查、整理、比較、分析、調整等估價工作。而三大基本估價通常運用成本法、比

註2：系統風險：總體環境變化所造成的風險，資產所共同面對的風險，無法運用投資組合予以分散，稱為系統風險、不可分散風險或市場風險。（一）總體經濟風險、（二）金融市場風險、（三）通貨膨脹風險、（四）政策法令風險、（五）政治風險。

註3：非系統風險：個別資產本身之風險，可以運用投資組合予以分散，稱為非系統風險、可分散風險或公司特有風險。（一）業務風險、（二）財務風險、（三）管理風險、（四）銷售風險、（五）流動性風險、（六）營建風險。

較法、收益法，三大方法。

### 一、影響價格變動之各種因素計有

- (一) **一般因素**：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。<sup>4</sup>
- (二) **區域因素**：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素，就住宅區<sup>5</sup>、工業區<sup>6</sup>、商業區<sup>7</sup>、農業區<sup>8</sup>有不同因素。
- (三) **個別因素**：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

### 二、區域因素之內容

依據不動產估價技術規則對不動產估價作業程序如下：一、確定估價基本事項。二、擬定估價計畫。三、蒐集資料。四、確認勘估標的狀態。五、整理、比較、分析資料。六、運用估價方法推算勘估標的價格。七、決定勘估標的價格。八、製作估價報告書。

估價程序可參閱不動產估價技術規則，對

估價有了初步認識後，由於不動產買賣金額龐大，一般人自身財力較不足以全額負擔，故大多會透過融資方式完成交易。財務槓桿意指舉債方式進行投資即是財務槓桿。以舉債投資，不動產是良好的擔保品，舉債金額相對於自有資金比例之大小，代表財務槓桿大小。期貨交易屬於高槓桿，當股東權益報酬率大於借入資金成本時，則屬有利，為正槓桿。舉債愈多，利息支出愈大，財務槓桿愈高，財務風險愈大。

投資除了保有資產原本價值，不外乎想要獲利，而不動產增值要素主要受以下幾點影響：

- (一) **產業**：產業會帶來就業人口，人口增加，需求上升，房價上漲。
- (二) **人口**：人口增加，食衣住行育樂需求增加，房價上漲。
- (三) **交通**：古時候逐水草而居，現代人逐捷運而居。
- (四) **都市化**：人口向都市集中現象，全世

註4：一般因素之內容，包括（一）自然因素：地形、土質、氣候、溫度、雨量。（二）社會因素：家庭、人口、風俗、習慣、文化。（三）經濟因素：所得、利率、就業、物價、油價。（四）政治因素：國防、外交、選舉、政治、政策。（五）行政因素：開發、計畫、稅制、管制、都更。

註5：住宅區之區域因素，包括1.交通設施配置：道路系統、車站距離。2.居住環境水準：景觀、視野、公園。3.公共設施配置：市場、學校、郵局。4.嫌惡設施有無：變電所、污水處理廠。5.災害污染程度：天災、環境污染。6.天氣氣候狀態：日照、雨量、風向。7.土地管制情形：使用性質、強度。8.其他影響住宅區之因素：未來重大建設計畫。

註6：工業區之區域因素，包括1.原料供應方便；2.勞力來源充足；3.交通運輸便捷；4.公共設施充足；5.土地價格低廉；6.距離市場近便；7.關聯工業聚集；8.其他：工業區開發。

註7：商業區之區域因素，包括1.商業腹地之大小及人口聚集程度。2.消費者之質與量。3.營業類別之集聚與競爭情形。4.商業設施配置狀態。5.購物及進貨之交通便利性。6.停車之方便性。7.商業榮枯勝衰程度。8.其他：未來商機、商業轉型、百貨商場設立。

註8：農業區之區域因素，包括1.氣候條件：日照、溫度、溼度。2.土壤條件：土質、下層土、腐植物含量。3.地形條件：高低、坡度、面向。4.水利條件：灌溉系統、排水系統。5.交通條件：農路、離集貨場距離。6.災害現象：水災、旱災、風災、海水倒灌。7.污染程度：重金屬、水、空氣污染。8.公法上之管制：非都市土地使用分區與編制、行政上鼓勵休耕措施、輔導農作物轉作等。

界皆然。

再次強調，任何的投資必然都會伴有風險的產生，所以，嚴格控制損失可能是成功交易最重要的必要條件。唯有將損失控制在某一定範圍之內，不至因損耗太多的資金而傷了元氣，投資者才有掌握時機創造豐厚投資利潤的機會和能力。

## 肆、都更與危老

以下就都更、危老以及兩者就稅務作比較後最後綜合上述將提出一些個人淺見及建議，供讀者參考。

### 一、都更之探討

都市更新簡單的說即將都市視之為一有機體，其歷經發生、成長、繁榮以至衰頹、沒落、滅亡；當都市地區出現衰退時，予以再生活化謂之為「都市更新」。又可稱之為「舊市區更新」，亦即在都市計畫範圍內，舊有建築物密集地區，因麻陋頹朽、畸零破舊、有礙觀瞻或巷道彎曲狹小，且有危害公共安全、衛生、交通之虞者，或未能符合都市應有機能、未能配合重大建設，必須拆除重建、就地整建或特別加以維護，以促進都

市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。

換言之，「都市更新是為了促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。」<sup>9</sup>，都市更新屬於跨領域的整合事業，簡單形容是「整理過去、調和現況、擘劃未來」，將所有權人如土地所有權人、建物所有權人、他項權利人。而運籌帷幄的實施者有成立都市更新會、管理型實施者、投資型實施者，不同類型方式，此跨領域專業技術涵蓋，屬於開發、規劃、建築、地政、估價、都計、金融信託、建經、營造、財稅、法律等，綜合之都市事務，就政治、社會、經濟、實質、文化等多重且相互關聯。

而都市更新是目前政府極力且最值得推動之都市改造工作。政策作多許多容積獎勵、稅捐減免等優惠措施，對民眾非常有利，理應打鐵趁熱，展開雙臂接受政府的美意，方為上上之策，然都市更新不易。<sup>10</sup>基於上述因素，因此必需仰賴具備專業知識、實務經驗之單位，所謂事業的事，交由專業人士辦理，以有組織有系統的方式推行，俾達到事半功倍之效。政府以鼓勵都更順暢及提高住戶意願給與諸多的誘因。<sup>11</sup>

註9：從三個面向來談，（一）生產面：1.活化老街商業。2.產業空間再利用。3.維護歷史街區觀光消費。（二）生活面：1.人文空間優質化。2.改善居住品質。3.建立安全社區生活。（三）生態面：1.維持都市成長管理，避免都市蛙躍發展。2.建立綠能環保及生態安全之永續社區。

註10：都市更新不易主因如下：一、困難度：意見之整合棘手。二、複雜度：組成及法令複雜。三、專業度：必須具備相當之專業知識。四、重要性：民生六大需求中最为重要。五、特殊性：商品及市場特性。

註11：例如：（一）向政府爭取容積獎勵（二）稅賦減免（三）保障機制完善（四）個人資產價值倍增（五）居住環境及市容改善（六）促進經濟繁榮及增加當地就業機會（七）多數決精神無非是刺激鼓勵民眾辦理都更。

## 二、危老條例

「危老條例」，全名為「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，它的產生，乃都市更新在執行上發現諸多難以推動之疑慮，因此政府積極正視面對，指出解決方案，基於危老沒有面積限制的規定，可以加速都市重建的腳步。危老條例雖然必須百分之百的所有權人同意，但因為放寬了面積的限制，若是自有一棟符合條例所規定的透天厝，亦可自行重建。

危老條例共計13條，第1條為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，特制定本條例。

危老所適用範圍為都市計畫範圍內非經目的事業主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值，且符合下列各款之一之合法建築物：

- (一) 經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除者。
- (二) 經結構安全性能評估結果未達最低等級者。
- (三) 屋齡三十年以上，經結構安全性能評估結果之建築物耐震能力未達一定標準，且改善不具效益或未設置昇降設備者。

## 三、危老實施期間

- (一) 重建計畫之申請，施行期限至中華民國116年5月31日止。
- (二) 申請重建時，新建建築物之起造人應擬具重建計畫，取得重建計畫範圍內

全體土地及合法建築物所有權人之同意，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准後，依建築法令規定申請建築執照。

申請重建時應檢附文件：

- 1.申請書。
- 2.符合本條例第三條第一項所定合法建築物之證明文件，或第三項所定尚未完成重建之危險建築物證明文件。
- 3.重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人名冊及同意書。
- 4.重建計畫。
- 5.其他經直轄市、縣（市）主管機關規定之文件。

## 四、危老稅賦減免

至於危老在稅捐獎勵，本條例施行後五年內（111年5月31日）申請之重建計畫，重建計畫範圍內之土地及建築物，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得依下列規定減免稅捐：

### （一）地價稅

- 1.重建期間土地無法使用者（依建築法規開工之日起，至核發使用執照之日止），免徵地價稅。但未依建築期限完成重建且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。
- 2.重建後地價稅減半徵收二年，且自核發使用執照日之次年起算。

### （二）房屋稅

- 1.重建後房屋稅減半徵收二年，且自核發使用執照日之次月起算。
- 2.重建前合法建築物所有權人為自然人

者，且持有重建後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。

(三) 依本條例適用租稅減免者，不得同時併

用其他法律規定之同稅目租稅減免。但其他法律之規定較本條例更有利者，適用最有利之規定。

(四) 前述規定年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

#### 四、都更與危老稅負優惠之比照表

##### (一) 「危老條例」及「都市更新條例」的比較

項目 實施期間	都市更新條例	危老條例
	無申請時效限制	2027年5月31日前受理
容積獎勵	1.不得超過法定容積1.5倍或0.3倍法定容積+原建築容積 2.可另申請海砂屋、輻射屋、開放空間等其他獎勵	1.法定容積1.3倍或原容積1.15倍 2.時程獎勵10%，2020年5月9日止 3.不得再申請其他獎勵
基地規模	1.面積大於等於1,000平方公尺； 2.面積大於等於500平方公尺之更新單元需經都更審議會同意	無面積限制
條件限制	公劃更新地區或符合自劃更新單元標準或指標	1.結構安全評估未達最低等級 2.經建築機關通知限期拆除之危險建物 3.屋齡30年以上，耐震評估未達標準的建物，已不具改善效益或沒有電梯的建物
申請人	1.建設公司、所有權人籌組設立之更新會、專責機構（都更中心）、公部門 2.申請人以組織為主	1.土地及建物所有權人 2.一戶也可以申請
同意比例	採多數決，須土地及建物所有權人75%及80%以上同意	須全體土地及建物所有權人100%同意
申辦程序	須辦理公開展覽、公聽會、聽證會、審議、核定公告等法定程序。視意願整合及爭議處理而定	經評定符合危險及老舊建築物後，提重建計畫報核，主管機關於60日內審查完竣
分配機制	所有權人與實施者間透過權利變換或協議合建方式分配房地	由參與地主自行協商決定

##### (二) 「危老條例」及「都市更新條例」稅務優惠

項目	都市更新條例	危老條例
土地增值稅	權利變換：土地第一次移轉減徵40% 權利變換：現金補償者免徵或減徵40% 抵付權利變換共同負擔部分：免徵 *協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%	無減免

契稅	權利變換：土地第一次移轉減徵40% 抵付權利變換共同負擔部分：免徵 *協議合建：原所有權人與實施者間辦理產權移轉時，減徵40%	無減免
地價稅	更新期間：免徵 更新後：減半徵收2年	重建期間：免徵 重建後：減半徵收2年
房屋稅	更新後減半徵收2年 *減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10年	重建後：減半徵收2年 減半徵收2年內未移轉者，得延長至多10年
申請時限	無申請時效限制 部分項目（附註*號者）申請期限至2024年1月31日	申請重建者，得減免地價稅及房屋稅至2022年5月9日止

## 伍、結語

台灣屬於地震頻繁的地區，當住的安全無法被保障時，社會就無法安居樂業！近年來發生過幾次規模較大的地震，震垮了許多家園。無論是生命或財務上的損失都令人感到萬分遺憾。目前許多動輒40至50年以上的公寓，都面臨到需要改建的階段。而過去「都市更新條例」對於面積的限制較為嚴格，且須獲得多數所有權人的同意，整合住戶的意見上曠日費時，卻無法順利重建，所以才有危老的出現作為補強。

都更推動不易最大的難處在於意見整合，常發現整合過程極為漫長，從青春期至更年

期都未必能成，而危老無面積之限制，目前台北市基地面積最小的只有20多坪，也能獨立進行危老作業。

就投資的角度，簡單的計算，都更危老有的在重建前後的價值能夠翻倍的不在少數，其中多能增值50%以上。有人這麼形容，比如我們原本開了一輛40年的破舊老爺車，來到車廠，簽下合約，便可換得一輛全新雙B轎車，但因為資訊不完整、利弊得失、情感因素，仍使民眾不願意參與，因此危老法令宣導及協助加速都市嶄新風貌的成效，復甦都市機能改善我們居住的環境，並增進公共利益，政策作為許多容積移轉獎勵，稅捐減免優惠等措施，建議打鐵趁熱，展開雙臂。