

## 第二章 不動產估價業發展概況

陳玉霖<sup>1</sup>

不動產估價師法於2000年公布施行後，不動產估價經營組織由不動產鑑定公司改制成不動產估價師事務所經營方式已將近20年左右的時間，這一段時間經由成立各地方估價師公會及估價師全國性組織全聯會之運作，不動產估價產業、組織及相關行業規範日漸成熟。透過產、官、學不斷的努力合作下，官方部分除主管機關地政司外，尚與都市計畫單位、更新處、國產署、礦業局等相關政府機關通力合作，修正相關估價作業準則規定及製作相關範本，同時借助學者的豐富專業知識指引，修正不動產估價技術規則、土地徵收補償市價查估辦法等，讓不動產估價之相關規定，更能與時俱進，符合目前時勢所趨的規範，評估出更精準數字，讓相關政府機構、專業人士及一般社會大眾對不動產估價更具信心。

國際化活動部分，RICS會員、與韓國鑑定評估協會(KAPA)及估價公會簽訂合作備忘錄、與日本、新加坡、海峽兩岸之不動產估價同業等國家進行估價專業交流，對於國際評價準則的最新相關規定，引進於最新之估價作業規範內。同時，與國內會計方面之評價機構深入合作，對於會計準則公報中引用之公允價值及財務報導目的下之投資性不動產公允價值之差異性深入探討，找出差異性加以規範，讓會計師對於不動產估價相關作業有所了解，更能符合金管會上市上櫃公司資產價值評估之規定。另外，與不動產估價學術研究組織—中華民國土地估價學會，透過不動產理論與實務對話的平台，讓全聯會、學術機構間有緊密合作與連結，例如研討會與教育訓練的舉辦、專業估價書籍翻譯、土地估價電子報的創刊以及國際交流參訪等，提供專業知識分享與創新的動能。

整體產業發展方面，由於國內估價市場競爭激烈，在房價市場有資訊業者引用大量估價模式，透過許多網站提供多元化價格資訊，不動產估價產業

<sup>1</sup> 中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四屆理事長、麗業不動產估價師聯合事務所所長

必須不斷提升估價精準度方能取得各方信任，尤其都市更新涉及權利變換估價，估價之課題變得與一般民眾權益息息相關。為提升報告品質及估價之精確度，全聯會自2005年成立後，持續不斷精進估價技術作業，目前已訂定之8個估價公報，仍持續針對各種估價方法持續研討，陸續仍有3個技術公報，已經公告徵詢意見中；台北市估價師公會針對台北市估價課題，提出10個估價作業準則供估價師作業參考；為落實估價技術深入每位估價師作業中，不定期舉辦教育訓練，讓產、官、學界有更多交流與互動空間，讓技術公報與估價作業準則更落實於估價作業。然而，受到大環境變動及技術革新影響，估價師面臨更多元化技術挑戰，如何運用大量估價資料，透過科技程式分析與估價方法結合，讓估值更精準，目前估價師之角色除了傳統估價模式外，如何不斷借助科技方法分析，讓估價結果精準度更令人信服，相當值得深入探討。本章共分為六個單元，首先說明不動產估價業及不動產估價師公會之發展現況，不動產估價重要課題，回顧相關組織—中華民國土地估價學會的動態，並提出未來產業展望。主要架構如下：

壹、不動產估價產業介紹

貳、不動產估價師公會發展

參、估價技術發展

肆、不動產估價重要課題

伍、相關組織與活動：中華民國土地估價學會

陸、未來產業展望

## 壹、不動產估價業概況

### 一、不動產估價師考試及錄取人數

不動產估價師法於2000年10月公布，隔年並舉行第一次不動產估價師考試。依據不動產估價師法第一條之規定，得充任不動產估價師的條件為「中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者」；第五條規定，還須有實際從事估價業務達二年以上之估價經驗。主要業務範疇包括土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價等業務。

如表3-2-1所示，不動產估價師考試於2001年12月舉辦至2020年底共23

次考試，包括每年一次的專技高考（20次），以及開辦之初為相關人員取得資格的專技特考（3次）。截至目前合計錄取746人，平均錄取率為7.57%，其中錄取率最高為2015年之15.34%，最低為2011年之0.65%，由此可知，不同年度可能錄取率相差甚大；觀察歷年的錄取率呈現波浪狀，除2009年與2010年的錄取率相近外，其數值差距頗大，顯示估價師考試難易度有不一致的現象，對此考選部近年針對不動產估價師考試命題改採題庫命題方式<sup>2</sup>，

表3-2-1 不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表

年期/考試類型	報考人數	到考人數	到考率(%)	及格人數	錄取率(%)
2002年專技特考	274	196	71.53	83	42.35
2004年專技特考	172	124	72.09	25	20.16
2005年專技特考	187	137	73.26	18	13.14
特考小計	633	457	72.20	126	27.57
2001年專技高考	1,791	958	53.49	18	1.88
2002年專技高考	1,089	511	46.92	62	12.13
2003年專技高考	988	468	47.37	21	4.49
2004年專技高考	1,052	546	51.90	67	12.27
2005年專技高考	906	481	53.09	13	2.70
2006年專技高考	1,210	641	52.98	70	10.92
2007年專技高考	1,090	565	51.83	17	3.01
2008年專技高考	1,048	591	56.39	11	1.86
2009年專技高考	1,057	521	49.29	36	6.91
2010年專技高考	1,058	560	52.93	39	6.96
2011年專技高考	955	462	48.38	3	0.65
2012年專技高考	690	380	55.07	49	12.89
2013年專技高考	740	392	52.97	31	7.91
2014年專技高考	663	366	55.20	10	2.73
2015年專技高考	598	326	54.52	50	15.34
2016年專技高考	603	338	56.05	26	7.69
2017年專技高考	587	341	58.09	29	8.50
2018年專技高考	586	350	59.73	31	8.86
2019年專技高考	529	297	56.14	23	7.74
2020年專技高考	511	309	60.47	14	4.53
高考小計	17,751	9,403	52.97	620	6.59
總計	18,384	9,860	53.63	746	7.57

資料來源：考選部（2020），截至2021年04月03日底止。

<sup>2</sup> 為此考選部曾在考題的設計上再調整，朝「題庫」的形式發展。

2016年~2019年之錄取率比較接近平均數。

另值得注意的是報考人數，2001年首屆舉辦時，人數為最多達1,791人，於第二屆時就驟降至1,000人左右，至2011年皆維持在1,000人左右，2014至2020年約663下降至511人，目前人數仍呈現逐年遞減。會計師及建築師目前之考試方式採一試，以滾動式科別及格制，亦即應考人各應試科目成績及格者，其效力均得保留3年，各科目個別計算；律師目前之考試方式採二試，第一試錄取人數按應考人第一試成績高低順序，以全程到考人數33%擇優錄取，第二試錄取人數按應考人第二試成績高低順序，分別以各該選試科目全程到考人數33%為及格標準，除國文、選試科目外其他科目合計成績達400分，均不予及格。相形之下，不動產估價師考試仍採取一次六科及格制，仍屬於不易取得考試及格執照，目前考選部已有研議相關不動產估價師考試及格制度之調整。

## 二、不動產估價師開業概況

在開業概況方面，截至2021年10月，不動產估價師證書核發總數為601人，台灣地區各縣市登記開業不動產估價師人數總計446人，與考試及格錄取人數比對，領取不動產估價師證書的比例為80.56%，而領證者的開業比例為74.21%；不動產估價師證書核發總數男性為477人、女性124人，男性開業比例為79.37%，女性開業比率為20.63%。

各縣市開業狀況如表3-2-2所示，目前登記開業之估價師以台北市142人最多、台中市81人次之，其他分別為新北市（58人）、高雄市（55人）、台南市（38人）及桃園市（38人），從地理空間的角度分析，不動產估價師事務所明顯聚集於北部地區，台北市、新北市及桃園市三都市所占比率高達53.36%，已超過台灣總數的一半。整體而言，基於估價市場及業務考量，開業地點主要集中於前述六直轄市，其餘縣市除了宜蘭縣有10人外，開業人數皆未超過5位，部分縣市仍無人開業，如離島的澎湖、金門、連江縣、南投縣、嘉義市及台東縣等。相較前一年度統計資料，各縣市新增之開業估價師以台北市最多，其次為高雄市、嘉義縣及宜蘭縣。

表3-2-2 各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	109年人數	變動	區別	縣市別	109年人數	變動
北區	台北市	142	+11	中區	台中市	81	-1
	新北市	58	-2		南投縣	0	
	基隆市	1			彰化縣	4	
	桃園市	38	+1		雲林縣	4	+1
	新竹縣	2			嘉義縣	2	+2
	新竹市	1			嘉義市	0	
	苗栗縣	2			小計	85	+2
	小計	244	+10		宜蘭縣	10	+2
南區	台南市	38	-1	花蓮縣	4		
	高雄市	55	+2	台東縣	0		
	屏東縣	4	-1	小計	14	+2	
	澎湖縣	0		全國總計	446		+14
	金門縣	0					
	連江縣	0					
	小計	95	+0				

資料來源：內政部（2021），截至2020年10月止。

## 貳、不動產估價師公會發展

### 一、不動產估價師公會概況

不動產估價公會成立時間及會員人數如表3-2-3所示。台北市、高雄市及台中市不動產估價師公會成立後，全聯會於2005年成立，其後為新北市（原台北縣）、桃園市（原桃園縣）及台南市等直轄市估價師公會，目前台灣共計6個地方公會及1個全聯會，負責維繫地方及統籌估價相關業務。依空間區分，地方公會以北區最多，包括台北市、新北市及桃園市三公會；入會人數前三名則為台北市（152人）、台中市（85人）及高雄市不動產估價師公會（64人），與前述開業的比例相當。表3-2-4各縣市公會登記開業不動產事務所經營型態，在事務所經營型態方面，台北市公會以聯合事務所型態經營為主，台南市公會及高雄市公會次之，新北市公會、桃園市公會、台中市公會開業估價師大部分仍以個人事務所經營為主體，聯合事務所有助於估價師事

務所穩定運作，及整體技術提升。

表3-2-3 不動產估價師公會成立時間及入會人數

時間	記事	目前入會人數	比率(%)
2003年1月	台北市不動產估價師公會成立	152人	34.2%
2003年4月	高雄市不動產估價師公會成立	64人	14.4%
2004年3月	台中市不動產估價師公會成立	85人	19.1%
2009年11月	新北市不動產估價師公會成立 (原為台北縣不動產估價師公會)	59人	13.3%
2010年1月	桃園縣不動產估價師公會 (現為桃園市不動產估價師公會)	43人	9.7%
2014年12月	台南市不動產估價師公會成立	41人	9.2%
2005年3月	中華民國不動產估價師公會 全國聯合會成立	444人	100%

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2021）

表3-2-4 各縣市公會登記開業不動產估價師人數

公會名稱	聯合事務所	個人事務所	事務所總數	聯合事務所 估價師人數	會員數	聯合事務所 估價師總人 數比率(%)
台北市	33	49	82	103	152	68%
新北市	5	45	50	14	59	24%
桃園市	6	28	34	15	43	35%
台中市	9	63	72	22	85	26%
台南市	7	22	29	19	41	46%
高雄市	10	34	44	30	64	47%
小計	70	241	311	203	444	46%

資料來源：本研究整理，截至2021年04月止。

為掌握市場動態與更新之法令，全聯會於2016年共出版三版季刊，內容分為五大類，分別為總體市場分析、相關指數、不動產相關報導、相關法令資訊及公會動態。另於2017年將季刊調整為月刊，讓訊息能即時更新，目前已出版至2021年4月。為不動產估價師制度能與時俱進，公會不論對內、外皆積極參與相關法規之修法會議。例如：其一、公會協助財政部賦稅署針對選樣國家之都會地區不動產持有稅稅基評價制度進行研究，運用「文獻研究

法」、「個案研究法」進行研究，並針對芬蘭、荷蘭、澳大利亞（南澳）、韓國、日本、美國、加拿大、英國等國之制度進行研究與探討，同時針對基準地之建置布點、基準地價之價格透明化及房屋稅稅基評價機制等提出建議；其二、公會在同時「如何運用電腦大量估價技術結合公部門地價查估作業」中擔任監審重要角色，對於模型建制標準化、精進土地模型、最適模型分析、電腦輔助基準地評估方式等面向提出許多寶貴建議。其三、公會對不動產估價技術方面，針對「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」、「土地徵收前協議價購估價指引」、「收益法之折現現金流量分析法評估指引」、「市地重劃不動產估價技術公報」、「不動產估價委託書」、「土地開發分析法運用指引」等方面進行研商探討。

## 二、教育訓練

估價師公會為提升不動產估價師的專業不動產估價技術，同時，考量現行制度及相關法令修正，延請各方面領域之不動產專家，依據不動產估價師法第20條規定，不動產估價師開業證書有效期限為四年，在期滿前須完成專業訓練三十六個小時以上，或與專業訓練相當之證明文件，才可辦理換證。故一般由全聯會或地方公會舉辦教育訓練活動，藉此提升估價師之專業技能並增廣新知。2020年至2021年不動產估價師公會教育訓練情況如表3-2-5所示：

教育訓練內容主題大致可分為以下二類，主題及內容也隨著社會的變動而改變，茲說明如下：

第一類係配合法令或估價作業規範修訂，政策與社會變遷對不動產估價相關影響。如全聯會針對「容積移轉法令及實務與開發效益之探討」、「台中市國土計畫與產業園區開發」、台北市公會針對「容積移轉與土地估價」、「公設用地及共有不動產估價之探討：以台北市估價通則為例」、「停車位面積分算」、「採用單一種估價方法之適用準則」估價通則座談會的教育訓練。其他主題則包括「新北市都更三箭-捷運場站周邊地區增額容積、基準容積加值執行機制說明」、「從金融政策及信心指數看不動產價格—兼論無形資產估價」等。

第二類為不動產估價師業務執行需要之方法及應用，俾使估價之分析方法能持續不斷精進以因應時代演變並符合估價要求。主要課程內容包括「無形資產與企業評價中折現率之探討」、「以估價師角度評估可建地最有效使

用-以雙北市為例」、「折舊、逆折舊-不動產投資、估價的觀點」、「國內外訴訟案件估價經驗案例探討」等。其他教育訓練則包括影響房地產價格之探討，如「基地台、公園與銀髮住宅對周邊不動產價格的影響」、「禁忌剋應何時了？風水值多少？」、「共有物處分的法律觀點與判決研討」等，對於大量土地估價之「電腦大量估價模型輔助估價之未來發展探討」，不動產估價師職業風險之「不動產估價師業務開發與執業注意事項」等。

教育訓練課程內容及時間如下表所示：

表3-2-5 2019年不動產估價師地方公會大事紀

日期	地點	課程主題	講師名稱	訓練單位
109.04.08	土改館	容積移轉法令及實務與開發效益之探討	莊雯惠總經理	全聯會
109.04.08	土改館	公設用地及共有不動產估價之探討：以台北市估價通則為例	胡毓忠所長 陳奕壬估價師	全聯會
109.08.29	會議教室 忠孝西路	新北市都更三箭-捷運場站周邊地區增額容積、基準容積加值執行機制說明	李擇仁 總工程司	新北公會
109.08.29	會議教室 忠孝西路	從金融政策及信心指數看不動產價格—兼論無形資產估價	林左裕教授	新北公會
109.09.12	台南護理專科學校-旭光樓	折舊、逆折舊-不動產投資、估價的觀點	梁仁旭教授	台南公會
109.09.12	台南護理專科學校-旭光樓	基地台、公園與銀髮住宅對周邊不動產價格的影響	陳奉瑤教授	台南公會
109.09.18	土改館	禁忌剋應何時了？風水值多少？	林秋綿教授	台北公會
109.10.16	中國文化大學 推廣教育部延 平分部大新館	容積移轉與土地估價	黃智卿科長 連琳育所長	台北公會
109.10.23	台中公會	台中市國土計畫與產業園區開發	阮冠穎協理	全聯會主辦 台中公會協辦
109.11.14	台中公會	無形資產與企業評價中折現率之探討(中部場)	謝國松 合夥會計師	全聯會
109.11.20	土改館	以估價師角度評估可建地最有效使用-以雙北市為例	林震星估價師	台北公會
109.12.03	土改館	「停車位面積分算」、「採用單一估價方法之適用準則」估價通則座談會	-	台北公會
109.12.09	土改館	無形資產與企業評價中折現率之探討(北部場)	謝國松 合夥會計師	全聯會
109.12.19	WORK HUB 共享商務空間	以估價師角度評估可建地最有效使用	林震星估價師	全聯會

日期	地點	課程主題	講師名稱	訓練單位
110.01.16	台南文化創意產業園區	共有物處分的法律觀點與判決研討	劉子健	台南公會
110.01.16	台南文化創意產業園區	不動產估價師業務開發與執業注意事項	吳國仕所長	台南公會
110.03.19	朕豪大酒店	國內外訴訟案件估價經驗案例探討	賴碧瑩教授	高雄公會
110.03.20	水源會館雙和店	電腦大量估價模型輔助估價之未來發展探討	彭建文教授兼系主任	新北公會
110.04.06	中國生產力中心	關鍵簡報設計表達力	江樵老師	台北公會

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2020）、台中市不動產估價師公會（2020）、台北市不動產估價師公會網站（2020）、高雄市不動產估價師公會（2020）、台南市不動產估價師公會（2020）。

## 參、不動產估價業重要發展課題

### 一、容移代金

容移代金相關法源基礎為都市計畫法83-1條：「公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。」

依此相關容積移轉規定，各縣市政府訂定相關容移規定，茲略舉之相關規定如下：

1. 台北市政府：台北市容積移轉審查許可自治條例2-1條：「接受基地移入容積之方式，以下列各款為限：

- (1) 繳納容積代金。
- (2) 本市歷史建築所定著之私有土地。
- (3) 依第四條規定辦理者。

接受基地移入之容積量，應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理第一項第一款之容積代金，其金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。

容積代金金額=(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)

2. 新北市政府：新北市都市計畫容積移轉許可審查要點7條：「接受基地依第五點及第六點申請移入容積者，得依本辦法第九條之一規定，以折繳代金方式辦理。」容積移轉採公共設施保留地及容積代金自由選擇。
3. 桃園市政府：容積移轉採公共設施保留地及容積代金自由選擇。容積代金金額=(含容積移入之基地價格-未含容積移入之基地價格)
4. 台中市政府：容積移轉採公共設施保留地及容積代金自由選擇。應繳納容積代金(元) = 基地價格(元) x [ 申請容移比例(%) / ( 120%+基地得移入容積上限比例(%) ) ] x採容積代金辦理比例(%)。
5. 台南市政府：未有詳細相關規定。
6. 高雄市政府：高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點10條：「接受基地移入容積之百分之五十，應以折繳代金方式移入容積，其計算公式如下：折繳代金金額 = 1/2 × 接受基地面積 × 接受基地公告現值 × (接受基地移入容積/接受基地基準容積)。」

表3-2-6 六都容積移轉代金之相關規定

容移代金規定	台北市	新北市	桃園市
比例限制	移入容積代金50%以上，捐公共設施保留地50%以下。	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。
代金估價方法	有，容積代金為含容積移入之基地價格扣除未含容積移入之基地價格。	比照台北市估價模式。	比照台北市估價模式。
容移代金規定	台中市	台南市	高雄市
比例限制	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。	查無特殊規定	移入容積50%為代金。
代金估價方法	有。	查無特殊規定	公告現值

資料來源：本研究整理

台北市容移代金成果：至109年12月31日容移代金收入總計111.27億元。

表3-2-7 台北市容移代金收入表

年度	代金金額(億元)	處數
104年	1.03	1
105年	2.24	2
106年	9.1	7
107年	14.45	7
108年	35.94	13
109年	48.51	22
合計	111.27	51

資料來源：台北市政府

容積移轉關係都市計畫容積管制之執行，都市計畫地區容積控管之重要手段，同時，容積是重要之社會公共財，直轄市政府及其他各縣市政府應嚴謹制定相關辦法，同時，借重不動產估價師之不動產估價相關專業，嚴謹制定容移代金之公式及相關審查機制，好好幫都市計畫容積管制及市庫把關。

## 二、不動產估價師法修正：

不動產估價師法於民國89年10月4日公布施行以來，法制化迄今已逾20年，期間固經數次修正，惟均僅就部分條文微幅調整或文字修正，就不動產估價師法之規範架構內容未有大幅修正。不動產估價師理應於不動產市場經濟活動扮演更多元角色，尤其我國已加入WTO及APEC組織，為促進與國外接軌，不動產估價師法實有修正之必要。不動產估價師公會全國聯合會調查多數開業不動產估價師後，應就產業發展面臨之問題有所因應修正，以利產業發展，期藉我國不動產估價師制度之修正完善，使我國不動產市場發展更臻成熟，爰擬具「不動產估價師法」修正草案，修正面向如下：

1. 修訂不動產估價師事務所之組織型態規定：合署組織型態及不動產估價師法人事務所之組織型態。
2. 允許聯合事務所及法人事務所得設立分事務所。
3. 增訂不動產估價師執行業務，因作業過失所負損害賠償責任限額。
4. 不動產估價酬金之相關訂定，以免惡性競爭，影響不動產估價報告書品質，進而導致影響投資大眾之投資權益。

## 肆、估價技術發展

### 一、估價公報：已公告及研修中

#### (一)不動產估價技術公報已公告

全聯會於2006年開始制定公報，至今共發佈八個公報，分別規範、協助不動產估價師於執業時使用。隨著社會制度之變遷，公報也適時的調整以符合使用需求。其中，第一號公報（2006）為「不動產估價師職業道德規範」，以發揚不動產估價師崇高品德、增進不動產估價師專業技能、配合經濟及社會發展、加強不動產估價師信譽及功能為目的，總計31條。

第三號公報（2006）則為不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法，透過公會預審自律規約，避免事務所名稱有相同或類似、有誤導、誇大及其他不當之情形或爭議。

第二號及第六號公報則分別為「敘述式不動產估價報告書範本」（2006）及「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及注意事項」（2009），前者主要針對公開發行公司取得或處分不動產交易、因會計財務報表需要對於資產進行評估或重估、金融機關設定抵押貸款不動產擔保品價值、法院不動產糾紛訴訟價值或其他目的達新台幣參仟萬元以上之不動產估價，所制訂之報告書撰寫範本；後者則為全國都更權利變換估價撰寫之參考，包括版面格式及內容、委託合約注意事項、估價報告書應注意事項及報告書範本使用時間等規範。

針對估價方法及技術規範，全聯會分別制定第四號、第五號公報。其中，第四號公報2006年制訂，供作成本法的操作：重要內容包括「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」、「建物經濟耐用年數表」及「建物殘餘價格率」。公報於2017年進行第二次修正，主要於營造或施工費標準表增列「附表一、建材設備等級表」與「附表二、營造或施工標準表」，修正內容與過去差異甚大，因此有半年試用期，期望於試用期間讓估價師適應並提供修正意見以利調整。2018年修訂關於適用時間影響，於「一、營造或施工費標準表第18條：為維持估價穩定性，不動產估價師於本次修訂實施後三年內，得選擇採用本公報修正施行前之規定辦理，但應於估價報告書中敘明。」另關於直接資本化法之計算公式、各項因子估計原

則、估價報告書中應揭露事項、方法運用之限制及應向委託人索取資料等相關說明，全聯會於2009年公告第五號公報「不動產估價技術公報—收益法之直接資本化法」，供作不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價參考。

另考量本國際會計準則第40號（IAS40）、國際財務報導準則第13號（IFRS13）、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價相關規定，全聯會於2019年7月25日公告第七號公報「財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」。

因應金融監督管理委員會證券期貨局2018年11月26日修訂公開發行公司取得或處分資產處理原則，增列使用權資產需取得專業估價者出具之估價報告書事宜，全聯會於2019年3月12日舉辦「使用權資產估價參考原則」訂定會議，並於2019年7月25日公告第八號公報公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款—「使用權資產」價值評估指引。

各公報說明如表3-2-8所示：

表3-2-8 全聯會制訂之公報一覽表

公報	主要內容
第一號公報：「不動產估價師職業道德規範」（2006）	<ul style="list-style-type: none"> <li>包括總則、職業守則、技術守則、業務規範、業務執行與附則，共六個部分31條。</li> <li>若違反本規範，由所屬公會處理之，並按公告、勸告、警告方法處置之，情節重大者，送請相關機關處理。</li> </ul>
二號公報：「敘述式不動產估價報告書範本」（2006、2019）	<p>公報中所提供之範本作為公會會員於下列情形下，進行不動產估價報告書撰寫之參考範本，實際內容應須符合不動產估價技術規則相關規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>公開發行公司取得或處分不動產交易金額達公司實收資本額百分之十或新台幣參仟萬元以上之不動產估價。</li> <li>因會計財務報表需要對於資產價值達新台幣參仟萬元以上之資產進行評估或重估之不動產估價。</li> <li>金融機關設定抵押貸款不動產擔保品價值、法院不動產糾紛訴訟價值達新台幣參仟萬元以上之不動產估價。</li> <li>除不動產證券化、法院拍賣及消費型房貸估價外之其他目的之不動產估價，不動產價值達新台幣參仟萬元以上者。</li> </ul>
第三號公報：「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」（2006）	<ul style="list-style-type: none"> <li>規範不動產估價師申請登錄其事務所名稱之預先審查自律規約，事務所名稱之登錄有爭議者，由估價師公會全國聯合會之職業道德委員會協議處理之。</li> <li>登錄名稱應為『○○○不動產估價師事務所』，若二個(含)以上估價師組織聯合事務所者，應於登錄時增加『聯合』兩字。</li> <li>由全聯會職業道德委員會進行審查，不動產估價師申請其事務所之預先審查名稱以三個為限，核准時通知申請者與各縣(市)政府。</li> </ul>

公報	主要內容
第四號公報：「營造或施工費標準表」、「廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率」、「建物經濟耐用年數表」、「建物殘餘價格率」(2006；2010；2017；2018)	<ul style="list-style-type: none"> <li>營造或施工費標準表說明如下：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>◆標準表依不同主體構造種類及地區公告之，依各縣市共分訂定二十個標準表。</li> <li>◆標準表單價得依行政院主計處公佈之台灣地區營造工程物價指數中的建築工程類調整之與選用適用之基期。但應於估價報告書中敘明。</li> </ul> </li> <li>廣告費、銷售費、管理費及稅捐費率應按總成本乘以相關費率計算，由全聯會依不動產估價技術規則第61條及77條研訂並定期公告之。依建物之經濟功能及使用效益，按不同主體構造種類及地區，研訂「建物經濟耐用年數表」。</li> </ul>
第五號公報：「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」(2009)	<ul style="list-style-type: none"> <li>針對直接資本化法之計算公式、各項因子估計原則、估價報告書中應揭露事項、方法運用之限制及應向委託人索取資料說明，作為不動產估價師運用收益法之直接資本化法估價之參考。</li> </ul>
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估價報告書範本及審查注意事項」(2009、2016)	<ul style="list-style-type: none"> <li>注意事項：版面格式及內容相關數字之一致、委託合約應注意事項、估價報告書中應注意事項及報告書範本使用時間；另外，提供報告書範本作為公會之會員進行都市更新權利變換估價撰寫之參考。</li> </ul>
第七號公報：「財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本」(2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>提供國際會計準則第40號(IAS40)、國際財務報導準則第13號(IFRS13)、保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則對於投資性不動產估價相關規定遵循之指引。投資性不動產估價應依本公報規定辦理。</li> </ul>
第八號公報：公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款-「使用權資產」價值評估指引(2019)	<ul style="list-style-type: none"> <li>因公開發行公司取得或處分資產處理準則於107年11月26日修訂，配合我國將於108年適用國際財務報導準則第十六號租賃公報規定，擴大使用權資產範圍修正條文第三條、第七條、第九條、第十二條、第十五條至第十八條及第三十一條，將「使用權資產」交易或處分金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之「估價報告」。為讓不動產估價師就使用權資產價值評估有相關依循及規範，特訂定此公報。</li> </ul>

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會全聯會（2020）。

## (二)不動產估價技術公報已經不動產估價技術公報暨通則評議委員會通過，尚在徵詢外部意見之公報

全聯會就已公告執行中8個公報外，目前由產官學組成不動產估價技術公報暨通則評議委員會，共同研討不動產估價技術公報，目前尚有3個技術公報已經不動產估價技術公報暨通則評議委員會通過，但尚在徵詢外界意見公告中，3個技術公報為「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」、「土地徵收前協議價購估價指引」、「收益法之折現現金流量分析法」評估指引。

公告中各估價技術公報說明如表3-2-9所示：

表3-2-9 全聯會「不動產估價技術公報暨通則評議委員會」已通過，尚在徵詢外部意見之公報一覽表

公報	主要內容
第九號公報：「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（2021）	<ul style="list-style-type: none"> <li>先確定污名效果因果關係分析。</li> <li>污名價值減損估價方法：污名價值減損評估得使用比較法、收益法或成本法等估價方法。</li> <li>價格種類：瑕疵不動產污名價值減損評估，價格種類屬正常價格，但如有特殊情況而採用其他價格種類時，應敘明理由。</li> </ul>
第十號公報：「土地徵收前協議價購估價指引」（2021）	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地徵收前協議價購價格評估應符合土徵條例立法意旨，並應依循「不動產估價技術規則」（以下簡稱技術規則），技術規則規範不足者得參考「土地徵收補償市價查估辦法」（以下簡稱查估辦法）之相關規定：</li> <li>價格種類應符合市場正常交易價格之正常價格為原則。</li> <li>協議價購之公共設施保留地應以毗鄰非公共設施保留地之平均市價評估其地價為原則。採用毗鄰土地平均價格為基礎估算時，得依查估辦法第22條規定。</li> <li>依據技術規則第97條採毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況之修正結果，與查估辦法第22條規定計算結果較高者，應從高計算。</li> <li>協議價購勘估標的非屬公共設施保留地，應以其變更前之土地使用管制為基礎進行估價，且無須考量變更後之預期效益及使用限制。</li> <li>協議價購勘估標的若與被徵收土地之鄰地有合併使用效益(或屬合併使用評價單元)，得於估價條件敘明以為價值估價基礎，並應明確與需地機關充分溝通與說明該條件對於價格評估可能產生之差異。</li> <li>得徵收土地變更前為特定目的事業用地時，須依據該特定目的事業用地之興辦事業計畫登載內容為評估基礎。</li> </ul>
第00號公報：「收益法之折現現金流量分析法」（2021）	<ul style="list-style-type: none"> <li>現金流量分析期間採十年期間為原則。</li> <li>應考量勘估標的類型、估價目的及委託人提供之資料，並參酌周邊市場交易情形，依專業判斷採取適合之租賃契約、市場租賃案例或營運收入等資料做為總收入推算基準。</li> <li>折現率之決定應依不動產估價技術規則第43條規定；若有採取其他方法計算之必要時或須依其他相關法令規定者，應於估價報告書中敘明。</li> <li>價格日期當時之契約租金與市場租金水準有大幅度差異時（達20%以上且剩餘契約期間達5年以上），於價格決定過程中，應敘明契約租金對決定價格可能產生之影響。</li> </ul>

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會全聯會（2021）。

## 二、台北市估價技術準則：

全聯會就估價方法及常碰到的估價型態，訂定估價技術公報供全體估價師製作報告書，及使用估價報告書的政府機關及相關單位有所審查依據，但估價問題相關廣泛，技術公報仍有不足之處，台北市公會針對「公共設施用地及公共設施保留地(暨既成巷道)」、「台北市都市危險及老舊建物重建不

動產估價報告書」、「停車位估價課題與建議」、「價格日期調整建議」、「建物經濟耐用年數調整及加計」、「共有不動產(持分產權不動產)」、「收益資本化率及折現率之決定」、「估價條件擬定」、「採取單一估價方法之適用情況」、「停車位面積折算」等十種議題，由台北市研究發展委員會邀集資深估價師，針對台北市常碰到的估價問題情境，進行彙整及研討，未來再擴及其他縣市的估價問題情境，若未來可以形成相同共識，即可進一步形成技術公報。

各估價技術準則說明如表3-2-10所示：

表3-2-10 台北市估價技術準則一覽表

公報	主要內容
第一號估價作業通則：公共設施用地及公共設施保留地(暨既成巷道)	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共設施用地或公共設施保留地在不同性質及條件下之估價作業說明。</li> <li>既成巷道之估價作業通則。</li> </ul>
第二號估價作業通則：台北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>報告書之注意須知。</li> <li>台北市都市危險及老舊建物重建不動產估價報告書之範本。</li> </ul>
第三號估價作業通則：停車位估價課題與建議	<ul style="list-style-type: none"> <li>停車位須採方法論之條件，及不採方法論之理由。</li> <li>停車位之比較調整項目之建議。</li> <li>土開法中停車位不採用方法論。</li> <li>獨立產權與公設型態之價差在於車位之個別條件。</li> </ul>
第四號估價作業通則：價格日期調整建議	<ul style="list-style-type: none"> <li>價格日期調整基本原則。</li> <li>土地價格日期、房地價格日期及租金價格日期調整方式得依據各公開指數、市場調查、實價登錄等。</li> </ul>
第五號估價作業通則：建物經濟耐用年數調整及加計	<ul style="list-style-type: none"> <li>依不同年期訂定經濟耐用年數之調整原則及應考量事項。</li> <li>建物價值含土地使用權時，考量可收益年數加計20年。</li> <li>適用範圍及注意事項。</li> </ul>
第六號估價作業通則：共有不動產(持分產權不動產)	<ul style="list-style-type: none"> <li>共有不動產估價案件之評估步驟及說明。</li> <li>共有不動產依不同估價目的之估價條件。</li> <li>整合折現年期建議表。</li> </ul>
第七號估價作業通則：收益資本化率及折現率之決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>風險溢酬法、市場萃取法、加權平均資金成本法、債務保障比率法、有效總收入乘數法之適用及應注意事項。</li> <li>不同類型產品的收益資本化率或折現率區間表。</li> </ul>
第八號估價作業通則：估價條件擬定	<ul style="list-style-type: none"> <li>假設條件之設定情形。</li> <li>影響勘估標的價值之相關不確定因素排除情形。</li> <li>不動產估價技術規則規定情形。</li> <li>已發布之相關公報及通則規定情形。</li> </ul>
第九號估價作業通則：採取單一估價方法之適用情況	<ul style="list-style-type: none"> <li>不能採取各估價方法之情況。</li> <li>得採用單一估價方法之情況。</li> <li>不適用二種以上估價方法之情況。</li> <li>僅適合採取單一估價方法。</li> </ul>
第十號估價作業通則：停車位面積折算	<ul style="list-style-type: none"> <li>停車位權利範圍狀態及面積不明確時之查證步驟。</li> <li>各型式停車位面積折算表。</li> <li>停車位併入大公或小公之作業原則。</li> </ul>

資料來源：社團法人台北市不動產估價師公會（2021）。

## 伍、相關組織及活動：中華民國土地估價學會

土地估價學會於1990年成立，迄今已二十九年，以研究發展土地估價理論與技術，促進土地估價專業技術之發展，增進土地估價人員對社會服務之品質，並期建立公平合理之土地估價制度為宗旨（中華民國土地估價學會，2018）。除了發展估價技術外，學會也經常參與、舉辦國際交流會議，拓展國內估價視野，近年更著力於國際連結與新知介紹，如舉辦或參與專業會議、翻譯國際準則等。鑑於網路科技的進步以及共享知識的速度與方式，為了加速知識引介的及時性，自2012年度起，學會創立「土地估價電子報（雙月刊）」，特別邀集於大學院校任教不動產估價老師，將教學研究過程中閱讀的文章介紹給國內專業同好，以拓展視野並開創新局。

另一方面，基於不動產理論與實踐對話的重要性與急迫性，學會於2016年首度辦理不動產估價教育研討會，藉此讓理論與實務進行對談。延續此理念，學會持續辦理不動產估價教育—學術與實務的對話，但因新型冠狀病毒(COVID-19)疫情，2020~2021年相關理論與實務之對話暫時暫停。2020年針對「美國財產稅評價與公產查估—帶給台灣之啟發」舉行論壇。論壇內容說明美國財產稅有效稅率及績效衡量、美國財產稅大量電腦自動估價、紐約市、水牛城、庫克郡、馬里科帕等部分城市實施經驗、美國公產查估與課稅評價比較、我國有財產查估與地方政府單位價之比較、美國經驗對台灣之啟發等面向進行研討。

值得注意的是，2022年第31屆泛太平洋不動產估價會議（31th Pan Pacific Congress (PPC) of Real Estate Appraisers, Valuers and Counsellors），係由土地估價學會主辦，自2019年開始，學會已組成籌備委員會，討論並規劃研討會相關事宜，但於2021年10月馬來西亞舉辦之第30屆泛太平洋不動產估價會議，目前尚不確定如期舉行，若可以如期舉辦，除發表論文外，將同時展開交接及宣傳等後續工作，但2022年第31屆泛太平洋不動產估價會議是否會延期？仍有待第30屆會議舉辦之情況再研議。此活動不僅能促進國際交流，亦有助台灣估價專業及能見度的提升。

## 陸、未來產業展望

不動產估價師法於民國89年10月4日公布施行以來，法制化迄今已逾20年，在估價事務所組織需不斷調整，以因應國際化及與國際接軌，實有必要修正不動產估價師法，讓不動產估價組織運作更加國際化，同時讓分事務所能合法化運作。不動產估價相關法令規章、技術公報、估價技術準則等均不斷地精進，國內產官學界通力合作下，成立不動產估價技術公報暨通則評議委員會；同時與會計師界有良好聯繫，修正技術公報時，將保險業財務報告編製準則、公開發行銀行財務報告編製準則及證券發行人財務報告編製準則一併納入考量，讓投資性不動產估價相關規定，與財務報導目的下之投資性不動產公允價值緊密結合。不動產估價之課題涉及都市更新、市地重劃、協議價購、容移代金、法院訴訟不動產價值減損、不動產實質課稅等相關課題，這些不動產估價課題與一般民眾息息相關，如何不斷精進估價技術，讓估價結果更具公信力，雖然在技術公報訂定有一些進展，但仍須與國際估價技術準則接軌，讓估價技術更加國際化。

然而，產業環境在近年也有極大的轉變，除了需正視氣候變遷及人口結構議題外，共享經濟、大數據分析、綠建築、智慧建築、電腦自動化估價等科技應用的發展等，均不容忽視。不動產估價產業或從業人員除了要了解不動產估價技術外，同時，需了解社會變遷下，相關商業及住宅不動產使用空間最新趨勢外，也必須對於不動產建築設計方面，與時精進，才能判斷不動產建築設計與空間利用關係，對於不動產價值之影響為何？進而對於估價方法之相關參數判斷更加精準。持續技術精進與創新是必須要走的一條路，尤其面對科技技術的挑戰，公私部門估價人員所扮演的角色定位及能力需一併提升。

展望未來，以大量估價為導向的公部門估價、銀行擔保品估價，因估價目的及對價格精準度要求不同，必須借助人工智能輔助，估價範疇必須進行調整，藉由大量不動產交易資料庫及程式工具輔助估價，先擬定相關估價作業準則，透過大量資料庫程式分析，針對異常結果值進行判斷，估價師則扮演審核或品質控管的角色，此部分相關經驗或可參考歐美及大陸等國家。2019年11月起發生的新冠肺炎，迄今以本世紀前所未見的疾速傳播，對全球經濟影響甚鉅，空間使用結構不斷調整，如何判斷最佳空間利用？也是估價師判斷不動產價值新挑戰。總而言之，環境變動已成為常態，不動產估價業或從業人員除了估價專業能力外，應培養更多綜合性對於價值的判斷能力，並以全球性發展為視角，善用社群網路及科技的力量，並結合科技技術與創新，共創不動產估價產業美好未來。