

第二章 不動產估價業發展概況

陳玉霖¹

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，已有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，透過許多網站提供非常多元化價格資訊，不動產估價

¹ 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

產業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10個估價公報，仍持續針對各種估價方法持續研討，陸續仍有4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、不動產估價產業概況
- 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，並於隔年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2021年底共24次考試，包括每年一次的專技高考（21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768人，平均錄取率為7.56%，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

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
2021年專技高考	534	287	53.75	22	7.67
高考小計	18,285	9,690	52.99	642	6.62
總計	18,918	10,147	53.64	768	7.56

資料來源：考選部（2022），截至2022年04月止。

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²，2016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，第二屆時便驟降至1,000人左右，至2010年大致維持在1,000人以上，2011年開始大致呈現逐年遞減，2017~2021年每年報考人數皆在600人以下。會計師及建築師目前之考試方式採一試，為科別及格制，以各應試科目之成績及格者，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。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12月，不動產估價師證書核發總數為630人，台灣地區各縣市登記開業不動產估價師人數總計459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82.03%，而領證者的開業比例為72.86%；不動產估價師證書核發總數男性為497人、女性133人，男性開業比例為75.86%，女性開業比率為61.65%。

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147人最多、台中市82人次之，其他分別為新北市（60人）、高雄市（56人）、桃園市（39人）及台南市（37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53.59%，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12人外，開業人數皆未超過5位，部分縣市仍無人開業，如嘉義市、台東縣，以及離島的澎湖、金門、連江縣等。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，其次為新北市及宜蘭縣。

² 為此考選部曾在考題的設計上再調整，朝「題庫」的形式發展。

表3-2-2 各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	2021年人數	變動	區別	縣市別	2021年人數	變動
北區	台北市	147	+5	中區	台中市	82	+1
	新北市	60	+2		南投縣	1	+1
	基隆市	1			彰化縣	5	+1
	桃園市	39	+1		雲林縣	3	-1
	新竹縣	3	+1		嘉義縣	2	
	新竹市	1			嘉義市	0	
	苗栗縣	2			小計	93	+2
	小計	253	+9		宜蘭縣	12	+2
南區	台南市	37	-1	東區	花蓮縣	4	
	高雄市	56	+1		台東縣	0	
	屏東縣	4			小計	16	+2
	澎湖縣	0			全國 總計	459	+13
	金門縣	0					
	連江縣	0					
	小計	97	+0				

資料來源：內政部（2022），截至2021年12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，另於2021年2月中台灣不動產估價師公會成立，目前台灣共計7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（156人）、台中市（72人）及高雄市不動產估價師公會（64人）。

在事務所經營型態方面，如表3-2-4所示，從事務所家數來看，個人事務所家數計有320家，占比達76%，其中以中台灣公會的個人事務所占比達86%為最高，其次分別為台中市（85%）、新北市（84%）、桃園市（80%）、高雄市（77%）、台南市（77%）、台北市（60%）。從估價師人數來看，個人事務所人數計有243人，占比約53%，僅台北市公會以聯合事務所型態經營為主，其聯合事務所估價師總人數達106人，占比約68%，高雄

市公會（47%）及台南市公會（45%）次之，新北市公會、桃園市公會、台中市公會及中台灣公會開業估價師大部分仍以個人事務所經營為主體，聯合事務所估價師總人數占比僅約25%~36%。

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	156人	34.21%
2003年4月	高雄市不動產估價師公會成立	64人	14.04%
2004年3月	台中市不動產估價師公會成立	72人	15.79%
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)	62人	13.60%
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)	44人	9.65%
2014年12月	台南市不動產估價師公會成立	42人	9.21%
2021年2月	中台灣不動產估價師公會成立	16人	3.5%
2005年3月	中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立	456人	100%

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會（2022）

表3-2-4 各公會登記開業不動產估價師人數及事務所家數

公會名稱	台北市	新北市	桃園市	台中市	中台灣	台南市	高雄市	合計	
估價師總人數	156	62	44	72	16	42	64	456	
個人事務所	50	43	28	53	12	23	34	243	
聯合事務所	106	19	16	19	4	19	30	213	
事務所總家數	84	51	35	62	14	30	44	320	
個人事務所	50	43	28	53	12	23	34	243	
聯合事務所	34	8	7	9	2	7	10	77	
2人聯合	16	6	5	8	2	3	7	47	
3人聯合	9	1	2	1	0	3	0	16	
4人聯合	4	1	0	0	0	1	0	6	
5人聯合	3	0	0	0	0	0	2	5	
6人聯合	1	0	0	0	0	0	1	2	
7人聯合	0	0	0	0	0	0	0	0	
8人聯合	0	0	0	0	0	0	0	0	
9人聯合	0	0	0	0	0	0	0	0	
10人聯合	1	0	0	0	0	0	0	1	
估價師 人數比	個人	32%	69%	64%	74%	75%	55%	53%	53%
	聯合	68%	31%	36%	26%	25%	45%	47%	47%
事務所 家數比	個人	60%	84%	80%	85%	86%	77%	77%	76%
	聯合	40%	16%	20%	15%	14%	23%	23%	24%

資料來源：本研究整理，截至2022年04月止。

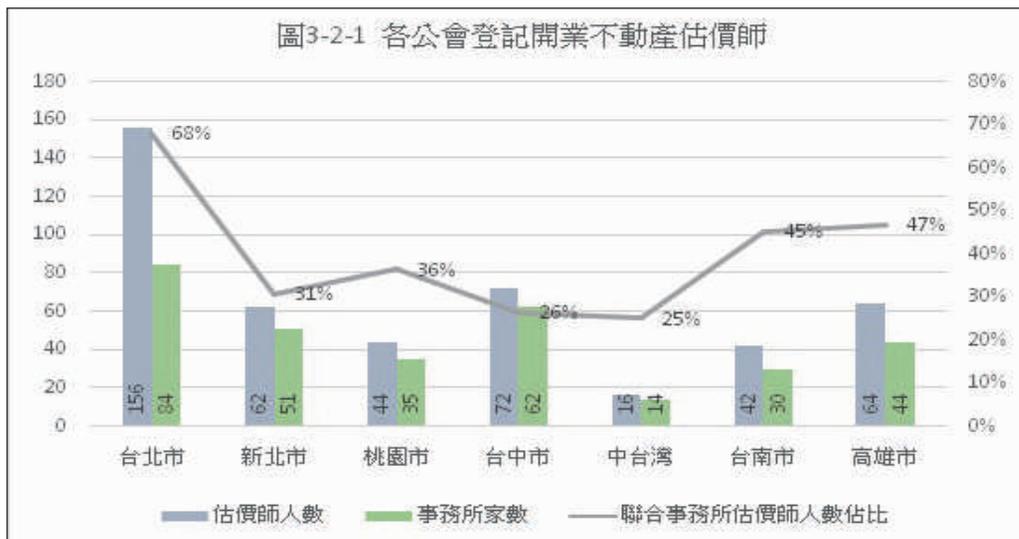


圖3-2-1 各公會登記開業不動產估價師

資料來源：本研究整理。

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。

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，2021年至2022年不動產估價師公會教育訓練情況如表3-2-5所示，茲說明如下：

第一類係配合法令或估價作業規範修訂，以及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「第九號公報-瑕疵不動產估價指引」、「第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引」、「第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引說明」、「第十二公報-收益法之折現現金流量分析法估價指引」、「地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本及注意事項」、「都市土地容積移轉評價方法」、「台北市容積代金估價實作研析」、「公共設施保留地的估價模式解析」、「政府採購暨用地取得作業估

價實務」、「台中市都市計畫容積移轉折繳代金制度估價報告範本說明」、「111年度台中市容積代金估價審議流程與注意事項」、「房地合一稅法令估價實務與案例解析」、「國內外訴訟案件估價經驗案例探討」、「旅館價值評估」等。

第二類為政策與社會變遷對不動產估價相關影響，以及影響不動產估價師職業發展相關之教育訓練。主要課程內容包括「2022房市初探」、「後疫情時代之商辦市場趨勢」、「新科技（AI與區塊鏈）對於估價產業的機會與威脅」、「從掌握土地坪效進階評估地價」、「土地價值與土地開發實務探討」、「都市計畫土地開發招商及策略研討」、「如何踐行協議價購程序」、「關鍵簡報設計表達力」、「不動產估價師法之分析與修法意識初探」、「不動產估價師執行業務申報估價實務解析」、「勞動基準法第84條之1估價師事務所應有之認知與對產業發展之影響」等。

表3-2-5 2021~2022年不動產估價公會舉辦之教育訓練

時間	主辦公會	講題	講師
2021.03.19	高雄公會	國內外訴訟案件估價經驗案例探討	賴碧瑩
2021.04.01	台南公會	不動產估價師法之分析與修法意識初探	莊銀琛
2021.04.06	台北公會	關鍵簡報設計表達力	江樵
2021.05.06	台北公會	從掌握土地坪效進階評估地價	王英欽
2021.05.10	台北公會	台中市容積代金估價實務研析	葉玉芬
2021.08.28	全聯會	南部場-第十二公報-收益法之折現現金流量分析法估價指引	徐昌駿
2021.08.28	全聯會	南部場-第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引說明	張梅英 曾郁凱
2021.09.03	全聯會	北部場-第十二公報-收益法之折現現金流量分析法估價指引	徐昌駿
2021.09.03	全聯會	北部場-第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引說明	張梅英 曾郁凱
2021.09.04	全聯會	中部場-第十二公報-收益法之折現現金流量分析法估價指引	徐昌駿
2021.09.04	全聯會	中部場-第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引說明	張梅英 曾郁凱
2021.09.11	中台灣公會	公共設施保留地的估價模式解析	黃昭閔
2021.09.24	全聯會	北部場-第十一號公報-市地重劃前後地價估價指引說明（增開）	張梅英 曾郁凱
2021.10.01	全聯會	北部場-第十二公報-收益法之折現現金流量分析法估價指引（增開）	徐昌駿

時間	主辦公會	講題	講師
2021.10.16	全聯會	中部場-不動產估價師執行業務申報估價實務解析	吳秋津
2021.10.16	全聯會	中部場-房地合一稅法令估價實務與案例解析	陳金華
2021.10.22	台北公會	旅館價值評估	孫至堅
2021.10.27	全聯會	北部場-第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引	王璽仲
2021.11.04	全聯會	北部場-第九號公報-瑕疵不動產估價指引	陳志豪
2021.11.04	全聯會	北部場-地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本及注意事項	胡毓忠
2021.11.07	全聯會	中部場-第九號公報-瑕疵不動產估價指引	陳志豪
2021.11.07	全聯會	中部場-地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本及注意事項	胡毓忠
2021.11.19	中台灣公會	都市計畫土地開發招商及策略研討	廖家顯
2021.11.25	台北公會	都市土地容積移轉評價方法	葉玉芬
2021.11.27	全聯會	南部場-第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引	王璽仲
2021.11.27	全聯會	南部場-後疫情時代之商辦市場趨勢	李嘉珮
2021.12.16	台北公會	都市土地容積移轉評價方法(增開)	葉玉芬
2021.12.18	全聯會	中部場-第十號公報-土地徵收前協議價購估價指引	王璽仲
2021.12.18	全聯會	中部場-新科技(AI與區塊鏈)對於估價產業的機會與威脅	陳建元
2021.12.21	中台灣公會	土地正義研討會-如何踐行協議價購程序	
2022.01.21	全聯會	南部場-地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本及注意事項	胡毓忠
2022.01.21	全聯會	南部場-第九號公報-瑕疵不動產估價指引	陳志豪
2022.01.22	台中公會	台中市都市計畫容積移轉折繳代金制度估價報告範本說明	陳聖昌
2022.02.16	台北公會	2022房市初探	田大全
2022.02.22	全聯會	北部場-勞動基準法第84條之1估價師事務所應有之認知與對產業發展之影響	劉漢輝
2022.03.19	全聯會	中部場-勞動基準法第84條之1估價師事務所應有之認知與對產業發展之影響	劉漢輝
2022.03.19	台中公會	111年度台中市容積代金估價審議流程與注意事項	陳聖昌
2022.03.26	台南公會	土地價值與土地開發實務探討	林震星
2022.03.26	全聯會	南部場-勞動基準法第84條之1估價師事務所應有之認知與對產業發展之影響	劉漢輝

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會(2022)

參、估價技術發展

一、全聯會估價公報

全聯會於2006年開始制定公報，並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，至今共發佈10個公報，另有4個公報程序中（如表3-2-6所示），分別規範並協助不動產估價師於執業時使用，並會隨著社會制度的變遷，適時調整以符合使用需求。各公報重點說明如下：

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。第三號公報（2006）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。

其他公報則為估價方法及技術規範，其中第二號公報為「敘述式不動產估價報告書範本」（2006），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。

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。」。2021年因應建築成本飆漲，進行「營造或施工費標準表」及「開發或建築利潤率」之研析及修訂，以合理適時反映趨勢變動。

第五號公報為「不動產估價技術公報—收益法之直接資本化法」（2009），主要內容包括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。

第六號公報為「都市更新權利變換不動產估價報告書範本及注意事項」（2016），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與委託合約注意事項、估價報告書應注意事項及報告書範本使用時間等規範。

第七號公報為「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），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。

第八號公報為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），係因應金融監督管理委員會證券期貨局

表3-2-6 全聯會制訂之公報一覽表

已公告	
1號公報	「不動產估價師職業道德規範」（2006）
2號公報	「敘述式不動產估價報告書範本」（2006、2019）
3號公報	「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」（2006）
4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）
5號公報	「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」（2009）
6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）
7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）
8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）
9號公報	「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（2021）
10號公報	「土地徵收前協議價購估價指引」（2021）
程序中	
11號公報	「不動產估價委託合約制定指引」
12號公報	「土地開發分析法估價指引」
13號公報	「地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本」
14號公報	「市地重劃前後地價估價指引」
研究中：「地上權價值估價指引」、「租金估價指引」	

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會全聯會（2022）。

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。

第九號公報「瑕疵不動產污名價值減損估價指引」（2021），主要為法院瑕疵不動產訴訟案件估價之參考，受到特定事件或原因影響（如：建物傾斜、混凝土氯離子含量過高、混凝土含爐渣成分、鋼筋輻射量過高、建物漏水無法完全修復、凶宅、受污染土地等瑕疵事項），造成使用、效用或價值上劣於其他相似但未受特定事件或原因影響之不動產。污名價值減損係指不動產受到污名效果影響所造成的價值減損，亦即以「不具瑕疵問題之價值」扣除「瑕疵問題修復後之價值」的差額。

第十號公報為「土地徵收前協議價購估價指引」（2021），土地徵收之立法意旨主要係為確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益。其中最重要的市價徵收條款，依土地徵收條例第11條之申請土地徵收時，協議價購須先行的立法意旨，不動產估價師協助協議價購階段的評估作業時，應評估合宜公平的「市價」，以給予被徵收土地所有權人最基本的合理補償。

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」、「採取單一種估價方法之適用情況」、「停車位面積拆算」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。各估價技術準則如表3-2-7所示。

表3-2-7 台北市估價技術準則一覽表

估價作業通則	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"> 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。 既成巷道之估價作業通則。
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"> 報告書之注意須知。 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。
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"> 停車位須採方法論之條件，及不採方法論之理由。 停車位之比較調整項目之建議。 土開法中停車位不採用方法論。 獨立產權與公設型態之價差在於車位之個別條件。
第四號估價作業通則：價格日期調整建議	<ul style="list-style-type: none"> 價格日期調整基本原則。 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。
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"> 依不同年期訂定經濟耐用年數之調整原則及應考量事項。 建物價值含土地使用權時，考量可收益年數加計20年。 適用範圍及注意事項。
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"> 共有不動產估價案件之評估步驟及說明。 共有不動產依不同估價目的之估價條件。 整合折現年期建議表。
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"> 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。 不同類型產品的收益資本化率或折現率區間表。
第八號估價作業通則：估價條件擬定	<ul style="list-style-type: none"> 假設條件之設定情形。 影響勘估標的價值之相關不確定因素排除情形。 不動產估價技術規則規定情形。 已發布之相關公報及通則規定情形。
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"> 不能採取各估價方法之情況。 得採用單一估價方法之情況。 不適用二種以上估價方法之情況。 僅適合採取單一估價方法。
第十號估價作業通則：停車位面積折算	<ul style="list-style-type: none"> 停車位權利範圍狀態及面積不明確時之查證步驟。 各型式停車位面積折算表。 停車位併入大公或小公之作業原則。

資料來源：社團法人台北市不動產估價師公會（2022）。

肆、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（容移後）（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：台南市府都發局修正「台南市都市計畫容積移轉審查許可要點」，並經市都委審議通過，新規定已於2022年1月22日上路，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）。

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 = $1/2 \times \text{接受基地面積} \times \text{接受基地公告現值} \times (\text{接受基地移入容積} / \text{接受基地基準容積})$ 。」

表3-2-8 六都容積移轉代金之相關規定

容移代金規定	比例限制	代金估價方法
台北市	移入容積代金50%以上，捐公共設施保留地50%以下。	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。
新北市	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。	比照台北市估價模式。
桃園市	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。	比照台北市估價模式。
台中市	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。	有，以含容積移入之基地價格為基礎計算。
台南市	容積代金、公共設施保留地皆可，沒有比例限制。	比照台北市估價模式。
高雄市	移入容積50%為代金。	公告現值

資料來源：本研究整理

容積移轉關係都市計畫容積管制之執行，是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，統計台北市政府2015~2021年容移代金收入已將近160億元，根據桃園市政府都市發展基金統計數據，2021年增額容移價金及容移代金價金約87.2億元。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，透過估價師公會協助把關，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2000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，未來仍需地政司召開產、官、學專家會議，共同研商不動產估價產業未來發展趨勢，公會初步修正草案重點如下：

- 1.強化不動產估價師開業前執業能力，開業前須有估價助理人員之經驗，並提出相當之估價實績證明，以為開業之資格要件。估價助理人員應具備一定資格，並為登錄管理，以利與不動產估價師開業制度接軌。
- 2.修訂不動產估價師事務所之組織型態規定，新增合署事務所及法人事務所之組織型態，並允許不動產估價師以受僱方式加入聯合或法人事務所之方式聲請開業。新增開業之不動產估價師不得同時為其他不動產估價師事務所之合夥人、合署開業者、股東或受僱不動產估價師。
- 3.允許聯合事務所及法人事務所得設立分事務所，主事務所及分事務所合計家數，不得超過該事務所合夥人或股東之人數，並由合夥人或股東親自主持，且每直轄市或縣（市）以一家為限，且分事務所應向設立所在地申請登記，並加入當地不動產估價師公會。
- 4.新增不動產估價師執行業務因過失所負損害賠償責任限額及除外規定。
- 5.為保障委託人權益，個人、合署或聯合事務所得依其營運狀況或業務風險之程度，投保業務責任保險。
- 6.新增不動產估價師對委託人不正當行為，得拒絕出具估價報告書，並有酬金請求權，以維護不動產估價師執行業務之獨立公正性。

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，迄今已逾30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，「泛太平洋不動產估價、顧問與經營研討會」（Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors）是泛太平洋地區不動產估價產、官、學界兩年一度的盛事，透過各國寶貴的知識與經驗分享，此會議提供一個難得的相互切磋學習的機會。第三十屆會議（2020PPC）於馬來西亞舉辦（因新冠疫情關係延期至2021年線上舉辦），第31屆會議（2023年）將由我國主辦，本次國際會議將針對「不動產於全球經濟變遷中之展望」（Trends in restructuring of real estate in an economy in transition）主題進行討論與交流。會議進行前後共四天，主要是學術活動、社交活動及參訪活動，期望藉由此次會議的舉辦，獲得泛太平洋地區不動產估價與不動產經營等相關資訊，並提升國內專業智能，藉由國內外不動產業界之專家學者對不動產相關制度、理念及技術的交流，以提升我國不動產之專業水準，並藉此拓展國民外交。

陸、未來產業展望

不動產估價師法於2000年10月4日公布施行以來，法制化迄今已逾20年，在國內產官學界通力合作下，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中，與國際的接軌亦持續推動中，為估價產業建立了良好發展基礎。在業務發展方面，資產評估、投資買賣估價、抵押貸款估價、都市更新權利變換估價、地上權價值評估、使用權資產評估、聯合開

發權益評估、合建分配價值評估、容積代金評估、不動產證券化價值評估等多元估價業務日益增加，另政府機關亦持續協助擴展委託估價業務，如基準地估價、地上物查估、協議價格、市價徵收、公地標售或設定地上權權利金、社會住宅租金等。

然而現階段估價師事務所仍以個人事務所占比偏高，較缺乏資源提升專業及拓展不同型態業務，容易造成同類型估價業務殺價競爭、人均產值偏低、從業人員福利不易提升、事業發展受限，進而無法提升整體產業力量等課題。有鑑於此，估價事務所組織需不斷調整，更需要地政司召開產、官、學專家會議，共同研商不動產估價產業未來發展趨勢，儘速推動不動產估價師法修正內容，讓不動產估價組織運作更加國際化。另需要爭取更多法定業務及服務費用提升，提高不動產估價從業人員人均產值，吸引更多人才進入不動產估價產業，未來相關業務爭取方向包括：1.成立金融機關抵押貸款估價業務推動小組，委託專家進行各國金融機構擔保品估價之研究、製作業務推動說帖、製作抵押貸款估價報告書範本及注意事項；2.推動各地方政府容積代金估價業務；3.爭取法拍案件收費提升；4.爭取內政部基準地查估數量及費用提升等。

展望未來，估價案件將日益多元且複雜，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，尤其在都市更新推動過程，對於估值之爭議，嚴重影響都更推動，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。同時需掌握市場發展趨勢，如：後疫情時代之不動產需求變化、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。不動產估價業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。