

第六章 不動產估價業

梁仁旭¹ 陳奉瑤²

第一節 發展沿革

台灣地區不動產估價業的發展，自1958年經濟部財團法人中國生產力中心開始為企業提供「不動產估價」服務以來，已近五十年。1966年中華徵信所於徵信業務附有不動產估價業務，為民間估價業之濫觴；至1975年中國不動產鑑定中心取得國內第一張「不動產鑑定執照」後，展開了民間企業經營以不動產估價業務為主軸的局面，2000年「不動產估價師法」公布施行，正式建立了不動產估價師證照制度；內政部並於2001年公布「不動產估價技術規則」，完成技術面的規範；2005年「中華民國不動產估價師公會全國聯合會」正式成立，不動產估價業的發展正式邁入制度化的新紀元。2009年首批十年以上的資深不動產估價師成為英國皇家特許測量師學會（Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS）的會員（MRICS），走向實質的國際合作。

第二節 不動產估價師考試

一、不動產估價師考試及錄取人數

不動產估價師法通過以前，任何人僅需依公司法規定，向經濟部申請設立不動產鑑定公司，即可從事不動產估價業務，專業制度建立後，冀望透過證照考試制度，吸引更多、更優秀的從業人員，以專業與專心的態度投入估價產業，提昇整體產業發展及從業人員的形象與社會地位。而對於應考人員參加考試的資格，為達上述目的則訂有需大專以上學歷的限制，若非相關科系亦需補修足夠的學分。

考試院自2001年12月舉辦不動產估價師考試、至2009年3月底前，陸續

¹ 中國文化大學土地資源學系副教授

² 政治大學地政學系副教授

舉辦過八次專技高考、三次特考，合計錄取405人，彙整如表2-6-1：

表2-6-1 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
小計	633	457	72.29	126	25.22
2001年專技高考	1791	958	53.48	18	1.88
2002年專技高考	1089	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	1052	546	51.9	67	12.27
2005年專技高考	906	481	53.09	13	2.70
2006年專技高考	1210	641	52.98	70	10.92
2007年專技高考	1090	565	51.83	17	3.01
2008年專技高考	1048	591	56.39	11	1.86
小計	9174	4761	51.75	279	5.47
合計	9807	5218	62.02	405	15.35

由表2-6-1之錄取率觀察，錄取比率差異懸殊，特考平均錄取率（25.22%）明顯高於高考的平均（5.47%）；而高考各年之錄取率呈現一年高一年低的情形，最近的一次原預期應有高的錄取率，但結果破了往年最低錄取率的紀錄。使得高考平均錄取率由去年的6.69%降至5.47%，各年期的差異相當大（1.86%~12.27%）。以下摘錄「不動產估價師之教育、考試與執業分析」一文對歷年不動產估價師高考考試的分析結果如後¹：

二、考試成績之穩定性分析

首先就不動產估價師高考各年成績的統計資料觀察（表2-6-2），各科之平均及格率差異頗大，以2001年為例，6科之平均及格率為10.23%，最高及格率為43.3%，最低一科之及格率為0.3%，標準差16.8%，呈現2001年高考各科及格率之相當不一致。相同情形亦發生在各年期。進一步歸類可以發現2004年呈現高及格率低變異；2005、2006年為高及格率高變異；2001、2002、2003、2007年屬低及格率高變異；而且2001、2002、2005、2007年及格率之標準差更高於平均及格率，顯見這幾年各科的差異性更

大。至於平均分數，2001年最高一科為52.54分，最低一科為29.78分，各科平均分數為36.51分，標準差8.63分，相對及格率變異較小，其他各年期亦呈現近似的現象。

表2-6-2 不動產估價師高考歷年成績統計表

年期		2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
及格率 (%)	平均數	10.23%	16.50%	15.13%	23.91%	24.65%	26.89%	15.59%
	標準差	16.80%	20.75%	12.37%	8.43%	25.16%	22.26%	18.49%
	最大值	43.30%	56.07%	34.89%	33.27%	57.23%	65.23%	52.41%
	最小值	0.30%	0.88%	1.69%	8.16%	0.00%	0.31%	1.27%
平均分數 (分)	平均數	36.51	41.48	43.76	44.64	42.80	45.83	45.41
	標準差	8.63	10.48	7.38	4.26	12.86	8.71	4.81
	最大值	52.54	58.84	49.68	48.45	57.32	58.91	54.44
	最小值	29.78	30.72	30.17	36.79	28.45	35.55	39.92

資料來源：考選部

再者，若以各科之各年平均為分析單元，表2-6-3顯示，相對而言，不動產估價實務與不動產估價理論屬於高及格率但各年期變異也相當大的科目，其各年期的穩定性相對偏低。而不動產經濟學和民法物權與不動產法規二科，則為低及格率且標準差大於平均數的科目。而從平均分數高低觀察，不動產估價實務與不動產估價理論，是屬於相對容易得分的科目。各科目歷年考試成績之分佈，參見圖2-6-1至圖2-6-6。

表2-6-3 不動產估價師高考各科成績統計表

科目		不動產估價理論	不動產估價實務	民法物權與不動產法規	土地利用法規	不動產投資分析	不動產經濟學
及格率 (%)	平均數	27.10%	38.67%	7.72%	15.59%	17.41%	7.42%
	標準差	19.49%	23.89%	8.50%	9.74%	13.19%	9.63%
	最大值	57.23%	65.23%	24.54%	27.97%	34.89%	24.69%
	最小值	3.99%	1.69%	0.88%	1.24%	0.30%	0.00%
平均分數 (分)	平均數	47.89	49.27	38.89	42.86	40.83	37.78
	標準差	5.82	10.90	5.02	7.05	8.31	8.27
	最大值	57.32	58.91	46.66	48.45	50.11	47.90
	最小值	40.46	30.17	30.87	30.78	30.72	28.45

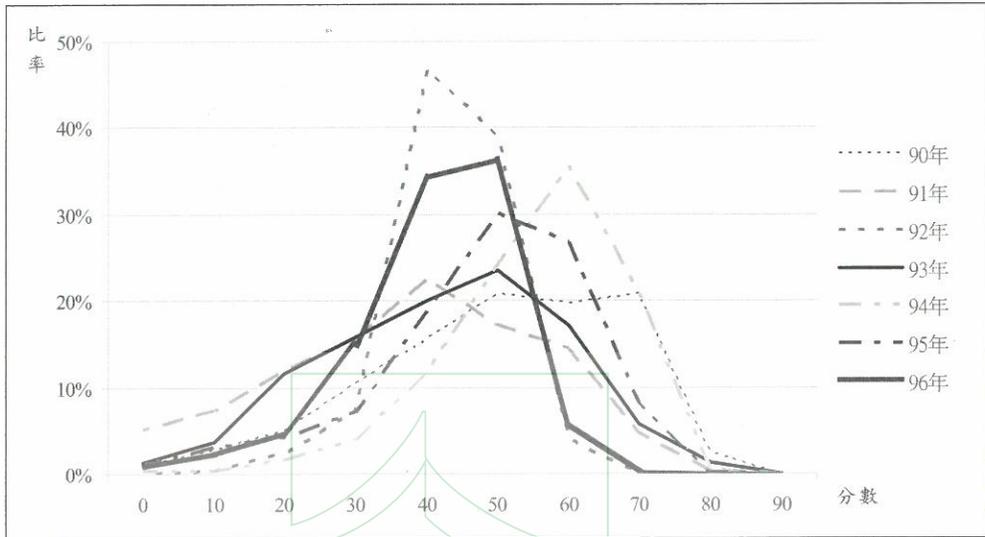


圖2-6-1 不動產估價師高考不動產估價理論成績歷年分配圖

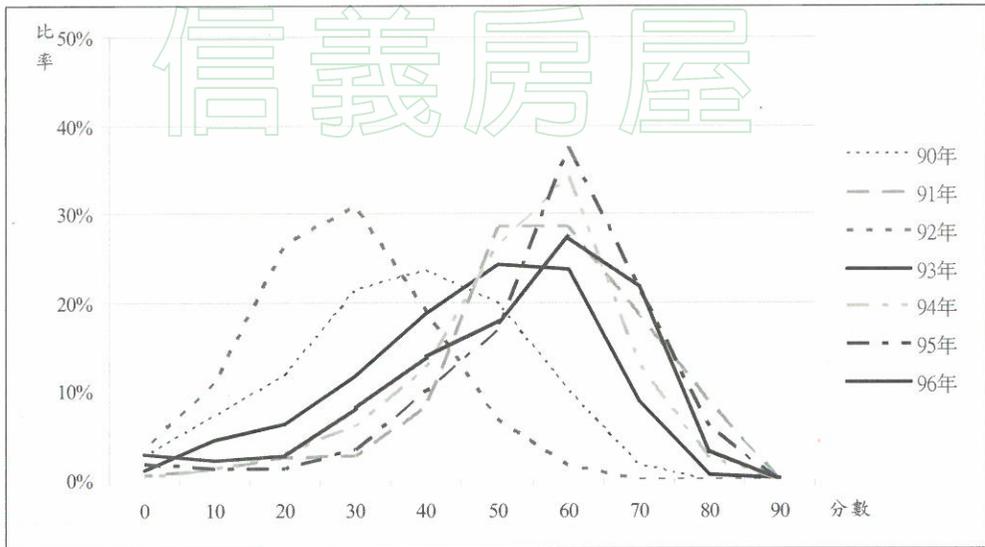


圖2-6-2 不動產估價師高考不動產估價實務成績歷年分配圖

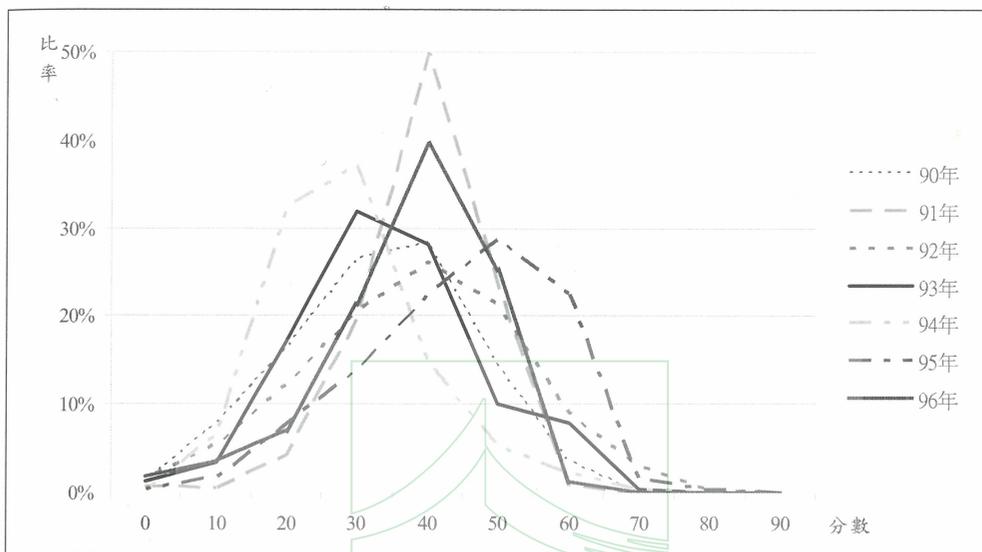


圖2-6-3 不動產估價師高考民法物權與不動產法規成績歷年分配圖

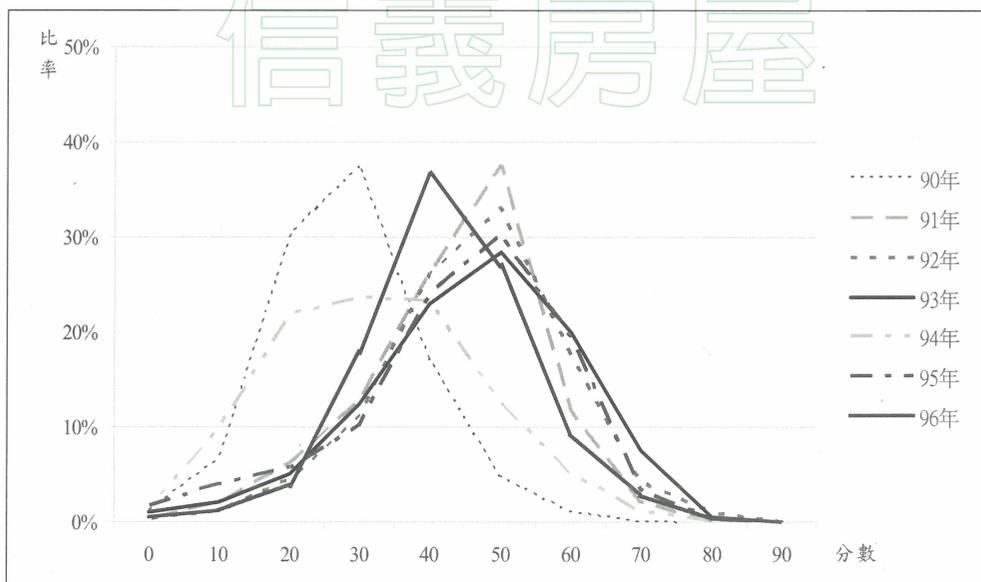


圖2-6-4 不動產估價師高考土地利用法規成績歷年分配圖

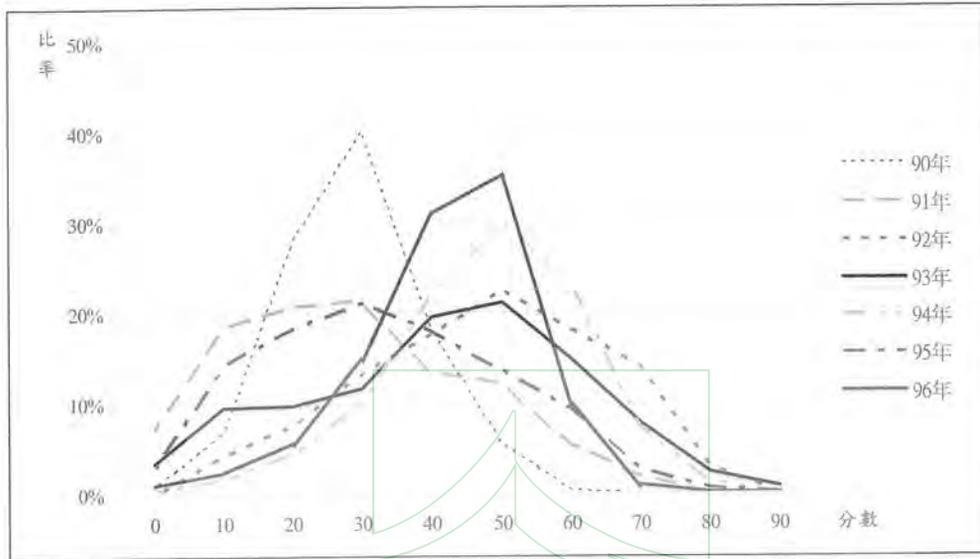


圖2-6-5 不動產估價師高考不動產投資分析成績歷年分配圖

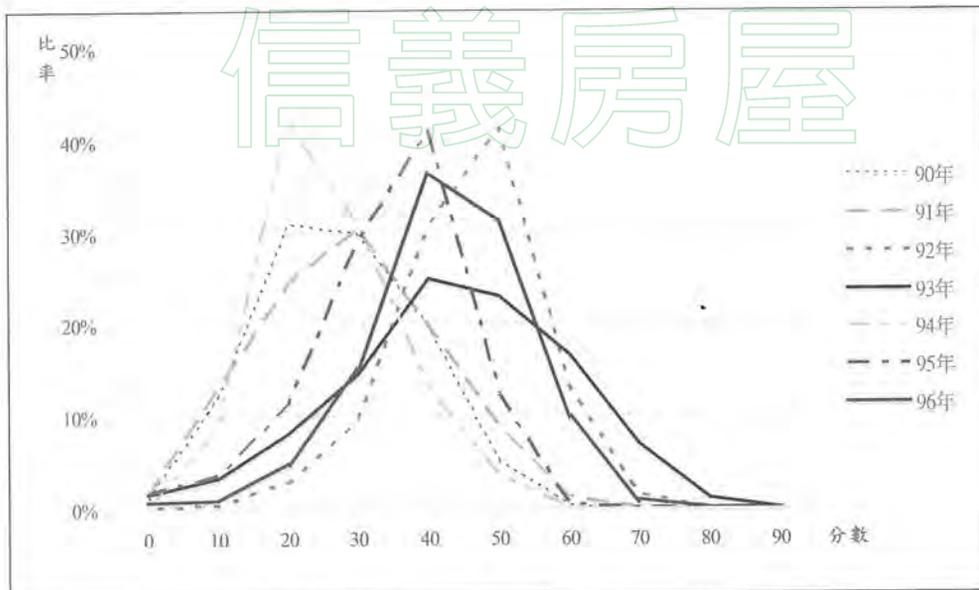


圖2-6-6 不動產估價師高考不動產經濟學成績歷年分配圖

第三節 不動產估價發展概況

一、不動產估價師開業概況

依不動產估價師法規定，不動產估價師開業執行業務前，需設立事務所並向各縣市政府登記。截至2009年3月底止向各縣市政府登記開業之不動產估價師，全國總計248人，各縣市情形詳見表四。但加入公會者，台北公會122位、高雄會67位、台中公會58位，合計247位³，已於縣市政府登記開業但尚未加入公會者，有3位。登記開業之估價師以台北市96人最多、台中市39人次之、高雄市為27人，其他縣市大體上以此三大都市為中心向外延伸分佈；本島縣市除雲林縣與台東縣外均有不動產估價師事務所之成立。綜合表2-6-1與表2-6-4，通過考試之405人中有61.23%開業；如扣除近三年錄取人數後，開業比例達80.78%，考用合一的情況漸入佳境。

表2-6-4 各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	人數	區別	縣市別	人數
北區	台北市	96	中區	台中縣	12
	台北縣	20		台中市	39
	基隆市	1		南投縣	1
	桃園縣	4		彰化縣	3
	新竹縣	1		雲林縣	0
	新竹市	1		嘉義縣	1
	苗栗縣	1		嘉義市	14
	小計	124		小計	70
南區	台南市	9	東區	宜蘭縣	2
	台南縣	5		花蓮縣	5
	高雄市	27		小計	7
	高雄縣	3	全國總計	248	
	屏東縣	3			
	澎湖縣	0			
	小計	47			

資料來源：內政部地政司

³ 中華民國不動產估價師全國聯合會統計的人數與內政部公布之人數，因時間點的差異以及未必有執業需求，因此數字未必一致。

二、不動產估價師公會發展概況

依不動產估價師法「業必歸會」的規定，不動產估價師開業後的業務執行，需由公會負起自律管理的任務。是以，繼2003年1月及4月台北市、高雄市不動產估價師公會成立後，2004年3月底中部亦成立台中市不動產估價師公會；中華民國不動產估價師公會全國聯合會則於2005年3月12日正式成立。截至2009年3月底止，取得不動產估價師資格之405人中，已登記開業者248人，台北市不動產估價師公會122人、高雄市不動產估價師公會67人、台中市不動產估價師公會58人，而申請加入中華民國不動產估價師公會全國聯合會者247人，全聯會於2008年舉辦之各項活動，參見表2-6-5。

表2-6-5 2008年不動產估價師全聯會大事紀

月份	紀事
1月	1. 委請中華民國土地估價學會研擬『不動產估價執行業務收費標準之研究』並公告 2. 召開「都市更新權利變換價值合理性探討」座談會 3. 越南財政部稅務政策司蒞會拜訪
2月	第二屆第一次會員代表大會暨理監事改選，卓輝華理事長連任
5月	1. 主辦「兩岸關係下的房地產市場趨勢」座談會 2. 主辦「台北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審議注意須知」說明會
6月	協辦「農地利用政策與法制」研討會
7月	主辦「海峽兩岸第三屆不動產估價學術研討會」
8月	研擬「不動產估價研究獎學金辦法」通過
9月	協辦「2008台中不動產高峰論壇」
10月	1. 邀請英國皇家特許測量師學會來台-討論台灣不動產估價師申請加入會員之資格與應備文件 2. 北京不動產估價交流考察活動
11月	通過「不動產估價技術公報發行辦法」
12月	1. 與台灣電力公司合辦「變電所對不動產估價之影響」課程 2. 因應財務會計公報第10號修正版實施，邀請會計師針對實施後對不動產估價師利多探討 3. 與經濟日報共同主辦「次房風暴後不動產估價與金融風險管理」研討會

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

中華民國不動產估價師公會全國聯合會截至2009年3月底，已發佈五號公報。第一號公報為「不動產估價師職業道德規範」；其以加強不動產

估價師信譽為目的，對於不動產估價師的職業守則、技術守則、業務守則等予以詳細規範，並對違反規範的估價師處以公告、勸告、警告或送請相關機關處理；第二號公報「敘述式不動產估價報告書範本」及第四號公報「營造或施工費標準表」屬於技術面之統一；第三號公報「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」則是會員管理的辦法；第五號公報「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」是第一個規範估價方法的公報。

目前進行研擬中的公報，還包括：價格種類、比較法、成本法、收益法之DCF、土地開發分析、估價委託契約、現場勘查、資料收集、報告書撰寫原則、都市更新權利變換估價、權利估價、租金估價、特殊不動產估價、土地與建物分離原則、樓層效用比與地價分配率、土地重劃估價、不動產估價助理人員管理公約等，已超過不動產估價技術規則之要求，顯見全聯會與許多不動產估價師對於增進估價專業與執業道德不遺餘力。

此外，為促使估價師的觀念及知識與國際接軌，2009年3月中華民國不動產估價師公會全國聯合會卓理事長帶領20位超過十年以上估價經驗的資深不動產估價師赴香港，經過兩天層層面試，順利取得英國皇家特許測量師學會會員（MRICS）資格。

三、中華民國土地估價學會發展概況

不動產估價業的發展，除了靠產業界努力外，學術界向來也扮演著推動的角色。在學術發展方面，於1989年正式成立之「中華民國土地估價學會」，為國內第一個土地估價的正式組織，由於屬民間性質的學術研究機構，所以會員組成上除學者外、亦包括估價業者與相關政府官員，歷任會長概由學界產生。

該學會2008年欣逢20週年慶，PPC各會員組織亦致送祝賀詞，該學會並擴大舉辦第十屆年會「不動產估價的衝擊與挑戰」研討會，針對「次貸與二房後對估價的衝擊」進行討論，且大會決議提出土地估價政策建言如下：

「中華民國土地估價學會於97年10月4日假政治大學綜合院館召開第十

屆第一次會員大會，並舉行「不動產估價的衝擊與挑戰」學術研討會。會中針對美國次級房貸風波所引發的二房事件、雷曼兄弟破產等一連串國際金融風暴及其後續對台灣本土金融與經濟可能之波及效應深入探討，審之問題根源，則以美國房市泡沫化為首，繼之以過度擴充與包裝之房地產金融商品，使得問題一發不可收拾。房地產業雖號稱火車頭工業，但沒有妥善的政策指導與健全的制度規範，其所引發的經濟問題，將對國家社會造成極為重大之傷害。有鑒於此，本學會經全體會員大會共同決議，建請政府重視問題根源之土地估價，藉此機會建立健全的土地估價制度，以根本遏止因人謀不臧所導致的風險，建立國人共同信賴的土地估價制度，促使不動產抵押貸款之估價更為客觀合理，以活絡不動產抵押貸款市場。

綜上，本學會提出以下建言，懇請政府主管機關能察納雅言，賡續推動，則國家幸甚、百姓有福。本學會並當全力配合政府之施政，以見其功。

1. 儘速建立基準地與基準房地制度，以提升公告土地現值之準確度，並提供不動產估價師公正客觀之估價基準。
2. 儘速建置不動產交易價格資料庫，使不動產估價師與政府部門估價時有充分之資訊可運用。
3. 建立不動產交易資訊申報機制，適時公佈不動產市場正確資訊，遏止不動產相關業者趁勢哄抬不動產價格或其他誤導消費行為之不平衡報導。
4. 配合基準地制度，政府應積極導入電腦估價技術，使各宗土地之公告現值更加客觀合理。
5. 土地課稅與地價評估應脫鉤處理，使課稅歸課稅，估價歸估價，以確保稅賦公平與估價客觀之機制。
6. 協助民間不動產估價團體加入國際不動產估價組織，使我國估價技術能與國際接軌。
7. 輔導建築師回歸建築設計專業，並輔助估價師業務跨大至金融領域。
8. 加強不動產估價技術之研究，提升估價品質。

大會當天並對估價專業之推動著有貢獻者，頒發「貢獻獎」，獲獎者及其事蹟如表2-6-6：

表2-6-6 貢獻獎之獲獎者及其事蹟一覽表

獲獎者	事蹟
蘇志超	第一任理事長，編印會刊、進行各項研究與出版估價相關書籍、在漢城爭取成爲PPC的觀察員、辦理估價技術訓練班
趙淑德	第二任理事長，在加拿大爭取成爲正式會員組織、協助不動產估價師的證照取得與制度化
韓乾	第五任與第六任理事長，爭取在台灣舉辦2004PPC
楊松齡	第七任與第八任理事長，在台灣辦了一個轟轟烈烈的PPC，讓國外估價友人永遠記得
林英彥	著作等身，出版不動產估價等估價相關著作無數，桃李滿天下，影響國內估價制度深遠
張元旭	司長任內積極推動各項估價政策，通過不動產估價師法

近幾年中華民國土地估價學會積極帶動國內估價走向國際化，除2008年9月參加韓國首爾舉行的泛太平洋估價會議（PPC）外，2005年始林英彥教授帶領十餘位估價產官學的估價同好組成的讀書會，研讀國際評價準則（IVS），經過多年努力，終於在2008年2月獲得國際評價委員會授與翻譯中文繁體字版的權利，預計2009年得以出版。2010年的泛太平洋估價會議（PPC）由印尼主辦，開會地點爲巴厘島（Bali），這是國內少數仍以中華民國名義參與且國旗得以在大會出現的國際性組織，需要公私部門持續的規劃與支持。

四、從業人員概況分析

爲瞭解估價從業人員執業狀況，本年度承續先前的調查方式，繼續委請中華民國不動產估價師公會全國聯合會轉請台北市、高雄市與台中市公會，以電子郵件方式將問卷轉發給所有會員事務所。調查時間自98年3月2日至3月23日止，共回收34份。相關分析如下：

（一）不動產估價事務所概況

1. 類型

目前國內不動產估價事務所類型如表2-6-7所示，聯合事務所18家，佔8.61%；個人事務所191家，佔91.39%。兩者比例相差懸殊，估價業目前仍以個人事務所爲主。本年度回收的有效問卷中11份來自聯合事務所（32.35

%)，21份為個人事務所(67.65%)。此比例與目前事務所型態稍有差距，但較之以往，個人事務所回答比例已相對增加。

表2-6-7 2009年不動產估價師事務所類型分佈

事務所型態	家數	事務所名稱
八人聯合	1	宏大
四人聯合	2	歐亞、中華徵信
三人聯合	9	宏邦、信義、遠見、戴德梁行、巨秉、展基、理德、台灣大華、正心
二人聯合	6	中華、瑞普國際、麗業、高力國際、群益、國泰
個人	191	其他
合計	209	

2. 營業額

本年度營業額分析，依總營業額、每位估價師營業額、每位估價人員(含估價師與估價助理)營業額與每位員工(含估價師、估價助理與行政人員)營業額等四類加以分析，表2-6-8為接受問卷調查事務所中各列居前十位的排名。如以總營業額觀之，基本上數額較去年度稍減，應與去年下半年景氣衰退有關。若直接以列居各項排名前十的不動產估價師事務所分析，每位估價師年平均營業額約1008萬元，每位估價人員(含估價師與估價作業助理)的年平均營業額約為265萬元，若將前述估價人員再擴及內業助理，其年平均營業額約為228萬元，如果再將行政人員一併計算(亦即包含估價師、所有估價助理與行政人員)，其年平均營業額約為164萬元。若排除4家未填答營業額之事務所，其餘30家之平均分別為527萬元、172萬元、139萬元與102萬元。(前述數值並無法推論所有不動產估價師事務所の平均營業額)

事實上此等排名前十的不動產估價師事務所，總營業額以聯合事務所居多，但是以每位估價師為計算基礎，則未必如此。由於目前執行估價業務，除不動產估價師外，多有估價助理協助，因此要衡量不動產估價師事務所の經營效益，或許以包含估價師與估價作業助理的每位估價人員年平均營業額觀察，相對較為客觀。

若進一步將營業額與承作業務型態進行交叉分析，營業額相對較低

者，大多以法拍或抵押案件為主要業務來源；營業額相對較高者，則以都市更新、企業資產重估、法律訴訟或投資諮詢為主。換言之，若能以估價專業提供更多的know-how增值服務，將可創造更高的經濟效益。

表2-6-8 受訪事務所營業額前十之排名

排名	總營業額	每位估價師營業額	每位估價人員(含估價師與估價助理)營業額	每位員工(含估價師、估價助理與行政人員)營業額
1	歐亞	歐亞	瑞普國際	巨秉
2	宏大	戴德梁行	巨秉	戴德梁行
3	中華徵信	泛亞	戴德梁行	列科法
4	戴德梁行	信義	仲量聯行	瑞普國際
5	信義	仲量聯行	中華徵信	仲量聯行
6	宏邦	尚上	列科法	中華徵信
7	瑞普國際	瑞普	泛亞	信義
8	巨秉	高源	宏大	歐亞
9	台灣大華	中華徵信	宏邦	宏大
10	葉美麗	台住	信義	泛亞

註：1. 本研究信任不動產估價事務所回填的資料，故直接以34家不動產估價事務所回覆之營業額進行統計分析。

2. 每年度回覆之事務所不盡相同，故難以進行年度分析。

(二) 業務型態

不動產估價事務所經營型態，調查業務內容涵蓋抵押擔保、法拍、不良債權、企業資產重估、都市更新、政府委託、不動產證券化、市地重劃、一般民衆委託、專家報告及其他。表2-6-9顯示「法拍」仍為歷年來所佔業務比重最高者，本年度佔37%，較2008的23%增加不少。其次為抵押擔保17%；企業資產重估與一般民衆委託並列第三順位各佔10%。整體而言，法拍、抵押擔保等重複性較高、屬勞力型的業務型態，佔總業務量的半數以上，較去年成長19%。至於企業資產重估、都市更新估價等較具挑戰性的估價業務佔18%，較2008年的21%萎縮3%。一般民衆委託估價業務，比例由12%減少為10%，此等比例的變化，與去年下半年之景氣衰退有關。

表2-6-9 受訪事務所之業務型態變化

業務型態	2005	2006	2008	2009
抵押擔保	31%	8%	12%	17%
法拍	20%	34%	23%	37%
不良債權	12%	11%	12%	4%
企業資產重估	23%	12%	14%	10%
都市更新	3%	6%	7%	8%
政府委託	2%	4%	5%	3%
不動產證券化	5%	5%	4%	2%
市地重劃	--	5%	0%	1%
一般民衆委託	2%	8%	12%	10%
專家報告	--	--	--	1%
其他專案	2%	7%	11%	8%
合計	100%	100%	100%	100%

註：此乃各年度的分佈比例，會隨調查項目的更動而有變動，但基本上項目變動不大。

(三) 不動產估價人員概況

1. 估價人員

以回收問卷觀察，不動產估價師與估價人員（含估價助理、不含行政人員）所佔比例約為24%（56位）：76%（178位），平均一位估價師約有3位估價助理協助，此與歷年的分配比例稍有差距，推測目前估價事務所聘用估價助理協助估價師執行業務的情形，有增多趨勢，此與全聯會正研擬將估價助理納入制度化管理有關。

表2-6-10 受訪事務所之估價師與估價人員比例

職務	2006	2008	2009
估價師	32%	36%	24%
估價人員	68%	64%	76%
合計	100%	100%	100%

2. 學歷

不動產估價師事務所估價人員的學歷分佈，大專以上佔95%，其中具

有碩士以上學歷為30%，較2008年增加5%，高中畢業比例雖然增加，但多為行政人員。因此以實際執行估價業務者之教育背景觀察，素質相當優秀且有提升的傾向。

表2-6-11 受訪事務所之估價人員學歷

學歷	2006	2008	2009
碩士	20%	25%	30%
大學	79%	72%	65%
高中	1%	2%	5%
合計	100%	100%	100%

3. 教育背景

表2-6-12為不動產估價從業人員的教育背景，如表所示，不動產相關科系(括地政、土地管理、土地資源、不動產城鄉規劃、都市計畫等)畢業之比例，由2006年76%降為2008年的67%，再降低至2009年的54%，商學相關從業人員則由15%增加至20%再增加至28%，工程相關學系畢業者亦增加中。顯見非不動產專業進入估價業者相對增加，在不同領域思維的相互學習、激盪之下，相信將有助於不動產估價專業技術與觀念的發展。

表2-6-12 受訪事務所之估價人員教育背景

畢業科系	2006	2008	2009
不動產相關	76%	67%	54%
商學相關	15%	20%	28%
工程相關	5%	6%	9%
法學相關	1%	3%	2%
其他	3%	4%	6%
合計	100%	100%	100%

4. 年資

34家接受問卷調查之不動產估價師事務所，估價人員年資低於二年者佔22.45%，較2008年的32.46%降低10.01%，年資二年至七年之中生代所佔比例增加較多，具有七年以上年資的不動產估價人員變化不大。

表2-6-13 受訪事務所之估價人員年資

年資	2006	2008	2009
2年以下	25.00%	32.46%	22.45%
2-5年	23.00%	28.20%	31.12%
5-7年	16.00%	11.48%	17.86%
7年以上	36.00%	27.87%	28.57%
合計	100%	100%	100%

第四節 不動產估價業未來努力方向

自2000年建立不動產估價專業制度，各項配套軟體如法令、公會組織、執業規範乃至不動產估價師的教育訓練等已初具雛形。綜合問卷調查結果，有以下幾個方向亟待討論以獲取共識：

一、不動產估價師評鑑制度

回應評鑑制度的31份有效問卷中，25家（81%）估價師事務所表示必須建立評鑑制度，贊成應建立評鑑制度之事務所中，認為應對估價師進行評鑑的比例最高，佔64%。其次，有56%表示應對估價報告書之內容進行評鑑，主張應對事務所進行評鑑者佔48%。在市場日益競爭下，不動產估價業面臨同業務性競爭已是事實，因此如能持續推動各類不動產之估價師評鑑制度，藉由不同案件類型來區分不動產估價業務與事務所之型態，一方面吸引更多優秀人才；提高不動產估價師之水準，另外一方面也可提高估價師之形象，減少外界對估價師之疑慮。

建立評鑑制度立意良好，主要為提供缺乏估價相關專業知識、有估價需求卻無所適從者參考，不過評鑑結果的公信力、說服力，評鑑單位的權責，以及申訴管道等配套機制皆須同時加以考量。

二、不動產估價服務酬金機制

不動產估價師證照為高考等級、需具備的專業知識相對較高、須承擔的風險亦相對較高，且所提供服務對於穩定不動產交易秩序有關鍵性影響。然而，近年來估價師普遍感受服務報酬，顯與其勞心、勞力與風險承

擔的程度不相稱，不僅遠不如中國大陸、香港等鄰近國家之估價師報酬水準，即便與國內地政士、不動產經紀人比較，也相形見绌。

估價師承作案件的交易金額動輒上千萬、上億元，然而台灣地區估價師報酬偏低，其主因為市場有限而競爭激烈，導致估價師之間傾向於價格競爭，此現象無論對社會整體或估價業均非良善。估價師事務所大多可以認同，訂定共同的收費標準可抑制惡性的削價競爭。本文針對各項業務合理之收費進行調查，表2-6-14呈現多數受訪事務所較有共識之區間價格，若有特殊的情況，當另行計費。其中普遍存在而少有收費的預估，於此次的調查中，事務所多數均認為應酌收服務費1000元至3000元，金額雖不高，但是一種對專業的尊重。

訂定共同收費標準有違反公平法之虞，將來收費標準的建立仍須從長計議。然而相關法令或可參考會計師法新修正條文第10條之規定進行修正，「會計師受託辦理事件，得合理收取與委託人約定之酬金。會計師在決定酬金之金額或費率時，應整體考量受託案件所需人力、時間及風險程度，不得採取不正當之方式，延攬業務。前項應整體考量之事項及不正當之方式，由各會計師公會擬訂，報請主管機關核定；變更時亦同。」

表2-6-14 受訪事務所建議之合理收費

案件類型	多數問卷建議收費標準 (依難易程度以區間表示)
一般估價案件(3000萬以下)	2萬元~3萬元
一般估價案件(3000萬以上)	3萬元~8萬元
抵押擔保估價案件	3萬元~5萬元
訴訟估價案件	8萬元~15萬元
法拍估價案件	5000元~1萬元
不良債權案件	Full report: 5萬元~6萬元 Limited: 2萬元~2.5萬元 Desktop: 4000元~5000元
企業資產重估	5萬元~15萬元
都市更新案件	50萬元~80萬元
公有土地讓售案件	3萬元~10萬元
回覆預估單	1000元~3000元
投資買賣估價	15萬元~60萬元

三、增加業務來源、減少惡性競爭

現階段估價業的努力方向，整理調查結果如表2-6-15所示，「減少同行的惡性競爭」仍為歷年最關注的課題，無論爭取業務或是價格競爭，都是很大的隱憂（23%），此已非合法性的課題，而是更嚴重的道德問題。此外，「增加業務來源」與「估價使用機關應重視估價專業」分別佔13%，而「增加估價師數量」是調查中普遍認為沒有必要的，似乎顯示目前業務顯然已無法滿足現有估價師的需求，此亦凸顯估價師有生存的隱憂。

換言之，除排除建築師進行建築物估價之外，若不積極向外爭取將餅做大，前述惡性競爭的問題將無法休止。期待公部門重視並釋放不動產估價業務(例如：徵收、區段徵收、市地重劃等土地及地上物查估、國產局土地拍賣底價評估、基準地評價)；建立企業資產重估與金融業擔保品估價制度、爭取企業資產投資買賣估價、擴展都市更新權利變換之諮詢顧問業務，似乎是估價業者共同的心聲。

於爭取擴大業務來源的同時，建立規避道德風險的機制，以降低客戶影響所可能帶來的「選檸檬而不選蘋果」的反效果，更顯重要。例如：都市更新權利變換估價，或可建立受託估價師之間的辯論機制，或是仿效法拍案例由公部門作為委託者的委託查估機制。

表2-6-15 現階段估價業發展的努力方向

課題	2006	2008	2009
估價法規應更具彈性	8%	4%	6%
提昇專業形象	7%	11%	11%
加強專業訓練	4%	7%	6%
增加業務來源	20%	16%	13%
估價使用機關應重視估價專業	13%	20%	13%
規範收費標準	17%	13%	11%
減少同行爭取業務的惡性競爭	21%	24%	11%
減少同行於價格的惡性競爭			12%
增加交易資訊透明度	--	--	16%
增加估價師數量	4%	0%	0%
其他	4%	5%	3%
合計	100%	100%	100%

四、不動產估價師執業之組織型態

基於爭取法拍案件業務需求，而某些地方法院有設置分事務所、辦事處或聯絡處之要求，因而近來有是否允許不動產估價事務所成立分事務所之議。依不動產估價師法第9條規定，不動產估價師事務所，以一處為限，不得設立分事務所。另依內政部解釋，辦事處形同分事務所，亦不得設立，但可以設置聯絡處。顯然，具有實質執行業務可能者，是不被允許的，但僅只聯絡功能豈是地方法院要求的原意。

倘若不動產估價師事務所所有實質執行業務的需要，全聯會或可參考會計師法第16條的規定提出修法的建議，允許不動產估價師事務所得設立分事務所，但分事務所應由執業不動產估價師親自主持，同一不動產估價師以主持一分事務所為限；且分事務所之設立家數，不得超過該事務所執業不動產估價師之人數。並且規範每直轄市或縣（市）以一家為限。如此應可滿足擴展業務之需要，又可落實估價師親自實質執行業務之要求。

然而目前在個人事務所為主的發展下，產生許多管理上的難題，例如：對外缺乏競爭力、對內價格競爭激烈、估價報告品質難以令人信服、法拍估價秩序紊亂等，若能將不動產估價師事務所朝公司型態發展，讓估價師證照與公司並存，或許也是一個可以思考的方向。

五、不動產估價助理之管理

全聯會為提供不動產估價師取得從事估價業務達兩年以上估價經驗證明之機會、加強不動產估價師助理人員之專業訓練，以提昇估價水準，近來有訂定「不動產估價師助理人員管理公約」之討論。

會計師法對協助會計師執行簽證工作之助理人員，有嚴格的資格要求；地政士法規定登記助理員得向登記機關辦理土地登記之送件及領件工作，除嚴格的資格要求外，並規範二人為限。相對而言，不動產經紀業管理條例規範之營業員資格要求則較寬鬆。

設置「不動產估價師助理人員管理公約」之目的不同，要求自然不同，權利、義務關係應明確規範。若以擴充業務為目的，則進入門檻不宜過高，取得估價助理之價值亦不高；若以管理或提升估價專業水準為目



的，則應有較嚴謹的資格要求，需經較專業的訓練，甚且如有類似代理不動產估價師的性質，更應有人數的限制，而且必須嚴格賦予不動產估價師管理的責任，經此歷練的估價助理，亦應有相對較高的權利保障。

六、增加交易資訊透明度

「增加交易資訊透明度」為今年新增且立即獲得相當高回應（佔16%）的選項。使用比較法估價時，越來越多場合之估價報告書被要求一定要有實際成交價格，不得全以擬售價格為之，但在價格資訊不透明下，取得真實成交案例與價格並非易事，此亦導致估價專業不被信賴的成因。巧婦難為無米之炊，欲提升社會大眾或估價報告使用者重視估價專業，突破個人資料保護法的金鐘罩，雖非易事，但是外國努力增加不動產透明度，而我國站在原地不動的結果，已使得我國不動產透明度指數（Real Estate Transparency Index）的排名由2004年的24名降為2006年的29名，2008年更掉至41名⁴，此問題亟待相關機關正視且積極地尋求解決辦法。

信義房屋

⁴ <http://www.joneslanglasalle.com/>