

第三章 2010年不動產估價業產業發展概況

卓輝華¹

國際不動產估價制度的發展，早在十七世紀三十年代，英國即有土地評鑑師組織，日本在1963年、韓國在1974年開始有估價師證照。即使標榜自由主義的美國，也因為財產稅與銀行融資的需要，於1991年開始陸續於各州有估價師證照的考試。中國大陸則在1980年代市場開放後不久，於1993年即推動土地估價師及房地產估價師制度。

台灣地區的地價查估業務，因政府與民間不同目的之需求，自始即分成兩大領域，即政府部門因政策、課稅與徵收需求之地價查估；以及民間部門因買賣、融資、法拍、會計、財務、投資等需求之不動產估價。

政府部門的地價查估作業，主要以地政機關為主，設有專門法規與地價人員，每年例行性進行公告土地現值的查估與公告。其他政府部門，如國有財產管理機關，於標讓售公有非公用土地時，個別針對標售或讓售土地進行估價。民間部門則建立不動產估價師制度，發布不動產估價技術規則，以為管理與規範民間不動產估價行為。

民間不動產估價產業的發展，1950年代因為金融、經濟等業務需求，即有民間業者投入此一行業。財團法人中國生產力中心自1958年起，為輔導企業經營與財務融資，對企業開始提供不動產鑑定估價服務。1960年代起，徵信業者為企業與銀行提供信用徵信業務之需求，也附帶經營不動產估價業務，中華徵信所即為代表之一。1976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，不動產鑑定即為估價之代名詞。其時，徵信、不動產鑑定、工程顧問、財務顧問、建築經理、仲介經紀等公司，只要向經濟

¹ 中華民國不動產估價師公會全國聯合會理事長、宏大不動產估價師聯合事務所所長



部申設公司執照時，於營業項目標明土地、不動產鑑定、鑑價業務，無須從業人員專業資格，皆可從事估價業務。

台灣地區自1960年代開始，行政、學術與產業界，即積極推動提升地價查估與不動產估價制度和從業人員之健全管理。尤其是學術界的努力最為積極，早期的學者包括趙啟祥、林英彥、辛晚教、林元興、施麗華等教授，主要從事於有關房地價之有關之研究與教學，直至林英彥教授於1974年出版「不動產估價」一書，有系統的介紹估價理論與實務，同時將日本不動產鑑定評價的法令與制度，詳實引入國內，帶動國內土地行政估價系統與民間產業的估價技術長足進步。1989年，蘇志超教授熱心串聯產、官、學界，發起成立中華民國土地估價學會，並擔任創會理事長，積極推動研究發展土地估價理論與技術，並戮力於推動建立公平合理之估價制度，其後經數任理事長的帶領，大大提升國內不動產估價理論與技術層面之水準。

台灣地區自1960年代之後，房地產市場歷經數次由高峰跌到谷底，而後景氣再次翻升的景氣循環，期間遭遇到金融超貸風暴導致銀行、信合社、農會的擠兌、合併；私人企業利用不動產交易進行利益輸送，土地徵收補償價格偏低、民怨不斷等風波。此皆因不動產估價制度與從業人員未能健全管理所致。不動產估價師法經產、官、學界的推動，內政部自1988年展開立法，直至2000年9月19日，不動產估價師法於立法院第四屆第四會期終於決議「完成三讀」，同年10月4日，由總統公布施行。不動產估價相關業務須委託經由國家高等考試及格之不動產估價師辦理，我國民間不動產估價產業的發展，正式邁入有專法管理制度的新紀元。

壹、不動產估價師立法沿革

一、立法目的

民間不動產估價品質之良窳，影響交易安全及社會經濟至鉅，估價結果如有不實，常肇致雙方當事者受到損害；或因估價結果不具公信力，而延宕協調解決爭端之時效，且以往之法令亦未規範估價從業人員之執業資格條件及業務責任，致其執業水準良莠不齊，無法建立不動產估價之公信力。各界一再建議政府應儘速比照英、美、日、澳等國，建立不動產估價師制度，藉

由專門職業估價人員制度之建立，訂定統一之估價技術準則及執業規範，提高估價技術、品質，以因應財稅、地政、金融、會計、土地徵收等經濟與社會發展之需要，以建立不動產估價之公信力，並恢復不動產交易秩序。

二、研訂立法工作計畫階段

1988年3月，內政部研議並訂頒「改進土地估價制度長程計畫」中，提出建立估價制度計畫為：

- 1、制訂土地估價師法，建立估價師制度。
- 2、將民間估價業者納入正常之輔導與管理。

1988年4月16日召開「建立土地估價師制度有關問題座談會」。

1988年11月，內政部參考調查意見及專門職業人員相關法律之建築師法、會計師法、律師法及醫師法等法律，擬定「土地估價師法(草案初稿)」。

1988年12月，內政部成立「制定土地估價師法(草案)專案小組」。

1990年3月，歷經十五次會議討論之後，完成「土地估價師法」草案，送內政部法規會審查。

1990年11月8日，行政院於第二二零六次院會決議：「通過，送請立法院審議」，並於79年11月21日送立法院審議。

1990年11月21日送交立法院後，立法院於1990年12月4日召開第一屆第八十六會期第三十一次會議，決議內容：「交內政、司法兩委員會審查」。但因一直未獲立法院提列委員會審議，依1999年立法院職權行使法第十三條規定，本法案於1999年2月退回內政部重行檢討。

三、完成立法

1999年3月，內政部據立法院三讀通過「都市更新條例」之附帶決議：「應將土地估價師法儘速完成立法」及行政院院會「強化經濟體質方案」之因應措施決議：「應加速完成土地估價師法草案，儘速送立法院文成立法工作」等二項決議，依行政院指示之立法進度，再邀請學者、專家、有關機關代表及民間估價業者召開會議研討，將「土地估價師法」草案名稱修正為



「不動產估價師法」，並討論定案，於1999年3月31日送行政院審議。

1999年5月3日及15日，行政院邀集司法院、各部會及省市政府召開審查會，審查會由吳政務委員容明主持，審查通過後，提5月27日第二六三零次行政院會決議：「通過，送請立法院審議」。

1999年6月9日行政院並於將不動產估價師法草案送立法院審議。

2000年9月19日，立法院第四屆第四會期第二次會議討論，決議：「完成三讀」。

2000年10月4日，不動產估價師法由總統以華總一義字第8900237130號令公布施行。

貳、不動產估價師公會與事務所營運現況

一、不動產估價師公會

不動產估價師法於2000年9月經立法院三讀通過，同年10月4日總統公佈實施。2001年10月，內政部頒佈不動產估價技術規則。旋即考試院自2001年12月起，陸續舉辦不動產估價師高等考試與特種考試，至今計13次考試，一共錄取480位不動產估價師。

不動產估價師開業後，為符合不動產估價師法執行業務之前應加入公會之規定，乃陸續於台北市、高雄市及台中市成立公會。

2003年元月，台北市不動產估價師公會成立，創始會員有36位。

2003年4月，高雄市不動產估價師公會成立。創始會員有28位。

2004年3月，台中市不動產估價師公會成立。創始會員有20位。

至2004年底，台北、台中、高雄三公會成立後，已有近百位開業不動產估價師會員。在此期間，三公會對於中央部會、地方政府的相關會議或業務推動，均透過不斷地協調，以便有一致的步調與作法。惟，某些決議需各地理事會通過！某些外界會議只通知一個公會參加！某些中央部會會議並不通知地方公會！凡此全國估價事務的推動，皆使三地方公會有不從心之感，尤以不動產估價技術規則要求制訂的相關估價表格與報告，對不動產估價師

的估價作業有迫切需要，更是急需全國性的估價組織來推動。因此，台北市、高雄市、台中市等三地方公會，於2004年3月聯名請內政部同意組設不動產估價師全國聯合會，內政部旋於同年4月22日通過特准籌組全國聯合會之公文。同年11月，卓輝華、林寶結、陳岳嶺等公會代表三十人，正式向內政部申請籌設全國聯合會。同年12月2日，內政部已授中社字第0930701710號函同意籌設。

2005年3月12日，中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立。創始會員台北市、高雄市及台中市等三地方公會，會員代表為全國已開業之不動產估價師計99位。

之後，不動產估價師開業人數快速成長，2009年12月台北縣不動產估價師公會成立，2010年元月桃園縣不動產估價師公會成立。

二、不動產估價師事務所營運現況

(一)不動產估價師考試統計：

不動產估價師為國家考試專門職業技術人員高等考試資格。因此自2001年12月起至今，共舉辦13次不動產估價師考試，其中3次為特種考試，10次為高等考試。總計考取不動產估價師人數480人。

由於不動產估價師係新設考試科目，錄取比率差異頗為懸殊，由表4-3-1之報考人數與錄取率觀察：

- 1、歷次特考報名人數從172人至274人，顯示符合不動產估價師特種考試之人數並不如預期的多，再配合逐次下降的錄取率，顯示不動產鑑定行業之從業人員素質差異極大。
- 2、第一屆高考報名人數最多，達1791人；爾後穩定在1000至1200人之間。
- 3、特考平均錄取率27.57%，明顯高於高考的平均6.06%，且高於總平均錄取率為7.62%。
- 4、高等考試各次之錄取率差異頗大，由最低錄取率僅1.86%，最高錄取率達12.27%，顯示不動產估價師考試的困難程度。

表4-3-1 不動產估價師考試報考人數與錄取比率統計表

年期/考試類型	報名人數	到考人數	到考率(%)	及格人數	錄取率(%)
2001年專技高考	1,791	958	53.48	18	1.88
2002年專技特考	274	196	71.53	83	42.35
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	51.9	67	12.27
2004年專技特考	172	124	72.09	25	20.16
2005年專技高考	906	481	53.09	13	2.7
2005年專技特考	187	137	73.26	18	13.14
2006年專技高考	1,210	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
2009年專技高考	1057	521	49.29	36	6.91
2010年專技高考	1058	560	52.93	39	6.96
小計	11922	6299	52.83	480	7.62

資料來源：內政部地政司

(二)各縣市登記開業估價師人數：

目前縣市開業且加入公會之估價師人數總計有266人，其分布以五大院轄市最多，依次分別為台北市85人、台中市50人、高雄市32人、新北市29人、台南市21人，再其次為準直轄市桃園縣14人、嘉義市12人、宜蘭縣7人、花蓮縣與屏東縣各有4人。花蓮縣各有5人開業。不動產估價師有台北市、高雄市、台中市、新北市及桃園縣等五個地方公會，主要開業人數也集中在這五大都市，台南市的估價師人數已經達到成立公會15人之門檻。

台北市開業人數居冠，原因應該是過去不動產鑑定業者主要集中於台北市，而台北市又是各產業總公司所在地，估價業務來源較多所致。其他地區

縣市之開業人數略為分散，主要原因應該是估價師主要業務在各地方法院，因此分散開業區域，有助於法拍估價業務之拓展。

目前尚未有開業不動產估價師的縣市有：雲林縣、嘉義縣、台東縣、澎湖縣、金門縣、馬祖縣等。以區域論，該些縣市位居高雄市與台中市之間以及離島地區，高雄市、台南市、嘉義市與台中市均可有效支援該些縣市之估價業務。

表4-3-2 各縣市登記開業估價師人數

縣市別	2007年	2008年	2009年	2010年
台北市	97	98	77	85
新北市	16	17	27	29
基隆市	1	1	1	1
桃園縣	3	4	21	14
新竹市	1	1	1	1
新竹縣	2	1	0	2
苗栗縣	0	1	1	1
台中市	36	38	37	50
台中縣	6	12	12	併入台中市
嘉義市	8	14	13	12
嘉義縣	1	1	0	0
南投縣	1	1	1	1
彰化縣	4	3	2	2
雲林縣	1	1	0	0
台南市	6	9	11	21
台南縣	5	5	5	併入台南市
高雄市	26	25	28	32
高雄縣	4	4	3	併入高雄市
屏東縣	3	3	2	4
宜蘭縣	1	2	4	7
花蓮縣	5	5	5	4
台東縣	0	0	0	0
澎湖縣	1	0	0	0
合計	228	246	251	266

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會(2011年3月21日)



(三)不動產估價師事務所規模調查分析

截至2011年3月21日止，共有266位不動產估價師開業並加入不動產估價師公會，以226家不動產估價師事務所執行業務。

依人數區分事務所規模，以個人事務所經營者佔203家，比例高達89.82%；以總開業人數比則為76.31%為個人事務所型態。以聯合事務所營運者共計23家，比例僅10.18%；其中，以兩位不動產估價師組成聯合事務所之比例最高，達12家；三位不動產估價師組成聯合事務所者有10家，最多合夥估價師之聯合事務所為9位，僅一家。

由不動產估價師事務所之規模分析，很明顯地，與其他專門職業技術人員如律師、會計師事務所相比，不動產估價師事務所以合夥執行業務之規模明顯偏小。

表4-3-3 不動產估價師事務所規模調查分析

個人	203家	
聯合	2人：12家	瑞普、麗業、群益、正心、高力國際、巨秉、台灣大華、尚上、中華、葉美麗、高源、景瀚
	3人：10家	宏邦、信義、遠見、戴德梁行、展碁、理德、中華徵信、歐亞、第一太平戴維斯、永慶
	4人：0家	
	5人：0家	
	6人：0家	
	7人：0家	
	9人：1家	宏大
總計	266人：226家	

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會(2011年3月21日) <http://www.rocreaa.org.tw/reaa/>

參、不動產估價業務現況

不動產估價師法第十四條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。」因此，凡是土地、建築改良物、農作改良物及其權利，均為不動產估價師執行業務之範圍。但是，何種估價業務應由不動產估價師簽證，則未於不動產估價師法明確規定，而是由各相關法令予以規範。以下就不動產估價師目前業務現況做一說明。

不動產估價師目前主要業務，如以委託估價數量分析，目前不動產估價師主要業務集中於金融機構抵押放款擔保品估價（約佔35%）、法院民事執行處法拍屋底價訂定之估價（約佔45%）、其他（約佔20%）包括公開發行公司取得或處分資產處理準則、都市更新權利變換、會計財務公報35號對不動產以最近日期重新估價等項目。惟就委託估價收費金額而言，除了勘估標的估值可能會影響服務費用的多寡外，估價難易性亦為重要因素之一，因此估價數量與各事務所營業額無絕對關連性，以下做一簡介：

一、金融機構抵押放款擔保品估價

金融機構辦理不動產擔保放款業務時，通常須就擔保品價格予以評估。由於銀行法及其相關法規，並未規定銀行辦理不動產擔保放款業務一定要委託估價，但是依照習慣，對擔保品則一定要估定合理價格，以作為放款之依據。歐美大多數先進國家作法，則是委託不動產估價師估定合理價格後，提供給銀行放款金額之參考。

目前不動產估價師公會已積極向金融主管機關或銀行公會，爭取一定金額以上之大額放款，需有不動產估價師簽證之不動產估價報告書。

金融單位目前的作法有：

1. 公營銀行內編制有徵信人員負責不動產估價

一般公營行庫或或早期省屬行庫，均設有徵信部門者，早期即由其徵信人員從事不動產估價作業事宜，一直沿用至今。包括台灣銀行、土地銀行、華南銀行、合作金庫銀行、彰化銀行等銀行，

2.銀行委託不動產估價師事務所辦理估價事宜

外商銀行或外商入股或部分新設銀行等，其從事不動產擔保放款或消費性房屋貸款，會依循其國外總行制度，將不動產估價作業委託不動產估價師評估合理市價；包括花旗、匯豐、上海、星展、萬泰、大眾等銀行即是。

3.ECFA簽訂後的估價金融密切相關

未來，隨著不動產投資需求與不動產金融事務國際化，以及ECFA簽訂後的兩岸金融事務的往來，對於不動產估價業務的需求將逐漸增加。不動產估價師公會於本2010年12月，於福建省福州市展開兩岸不動產估價機構的合作協議簽訂，即是為拓展兩岸不動產估價服務預作準備。

二、法院民事執行處法拍屋估價

法拍估價佔估價委託數量之最大比例，而法拍件數之多寡與房地產市場景氣呈反比。當房地產景氣繁榮，法拍數量減少；當房地產景氣趨於低迷，則法拍數量將逐漸增多。

2002年，全省各地方法院民事執行處有關法拍屋件數達約297,600件，當年拍定成交數達約36,000件，為近十年來房地產市場不景氣之法拍屋最大量。隨著近年來之房地產市場熱絡，據內政部資料顯示，台灣省建物所有權以拍賣方式移轉之件數呈現逐年下降之趨勢，近三年來，僅2009年件數增加，其主要原因係為金融風暴的影響，2008年與2010年度僅為20,666棟與22,178棟，均為歷年之相對低點。

以縣市別分析：2010年度桃園縣3,950棟、高雄市2,460棟、台北縣2,190棟、高雄縣1,788棟、臺中市1,359棟、台南市1,184棟、台北市1,042棟、台中縣1,000棟等分居前八名。雖然法拍屋件數減少，仍為台中與高雄地區不動產估價師之主要業務來源之一。

表4-3-4 近年各縣市法院拍賣不動產移轉棟數

	2008年	2009年	2010年
台灣省	20,666	24,107	22,178
台北縣	3,468	3,522	2,190
宜蘭縣	357	701	456
桃園縣	2,525	3,886	3,950
新竹縣	442	413	301
苗栗縣	657	911	448
台中縣	1,543	1,447	1,000
彰化縣	1,133	921	805
南投縣	489	519	464
雲林縣	435	542	505
嘉義縣	372	484	302
台南縣	1,518	1,269	940
高雄縣	1,368	1,928	1,788
屏東縣	899	1,842	814
台東縣	166	219	173
花蓮縣	551	477	499
澎湖縣	20	22	13
基隆市	537	851	859
新竹市	290	295	283
台中市	2,107	2,088	1,359
嘉義市	443	432	340
台南市	1,346	1,338	1,184
台北市	1,724	1,303	1,042
高雄市	2,552	3,296	2,460

資料來源：內政部

三、公開發行公司取得或處分資產處理之估價

金融監督管理委員會證券期貨局頒布之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第九條規定：「公開發行公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應先取得專業估價者出具之估價報告，交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。」



經濟繁榮將帶動投資與置產的需求。根據證期局公開發行公司公開資料網站之統計資料分析，2006年度公開發行公司取得或處分資產案件僅106件；而於2010年，由於經濟與房地產市場趨向繁榮發展，僅台北市與臺北縣即有194件的交易量。其中以建築投資業為了投資興建之目的而交易之件數最大量達80件，其次為金融保險業為了投資置產的交易件數達40件，再次則為一般上市上櫃公司購置辦公室或廠房為目的之交易佔37件，其他處分不動產為目的者佔37件。

四、都市更新權利變換估價

都市更新是近年來政府施政之主要目標之一，依目前房地產市場景氣與都市發展情形，台北市與台北縣是都市更新推動最為積極之縣市，為求都市更新權利變換相關權利人之合理權益，依據都市更新權利變換實施辦法第六條規定，權利變換前後之權利價值應由實施者委託三家不動產估價師事務所對更新前、後不動產價值作合理評估，以為權利變換之依據。這項工作是近五年來台北地區不動產估價師重要業務之一，且其案件量隨著政府鼓勵政策而逐年增加中。

根據內政部營建署統計，全國經縣市主管機關劃定都市更新地區（單元）共計127處，民間自行劃定經主管機關核定者24處，合計151處，面積計422,638平方公尺。又經縣市主管機關核定都市更新事業計畫者計212件，其中以權利變換方式實施者共160件。

台北市政府都市更新處統計，迄2010年底已核定事業概要421件，核定事業計畫案件計104件。新北市城鄉發展局2010年底統計，目前累積申請案達125件，其中33件已核准都市更新事業計畫，另40件現正審議核可中。由於政府將都市更新列為主要施政政策之一，因此都市更新權利變換案件未來將會逐年增加

肆、不動產估價產業年度主要活動

不動產估價業是一新興的服務產業，隨著房地產、金融、投資、法拍等活動需求的增加，以及產官學界的推動，不動產估價師人數日益成長，內政部、各縣市地政主管機關以及不動產估價師公會與土地估價學會，在不動產估價領域的事務推動不遺餘力。以下僅以列表方式，表述今（2010）年的不動產估價大事紀。

表五 不動產估價2010年度大事紀

項次	大事紀	日期
1	各縣市政府公告2010年度土地公告現值	2010年1月1日
2	內政部公告「都市地價指數」	2010年1月15日
3	內政部營建署與中華民國不動產估價師全聯會舉辦「都市更新權利變換估價作業手冊」座談會	2010年1月25日
4	桃園縣不動產估價師公會成立，張子亮估價師當選第一屆理事長	2010年1月30日
5	內政部出版2010年第一季「中華民國房地產交易價格簡訊」	2010年3月
6	財團法人國土規劃及不動產資訊中心舉辦「取得不動產交易價格制度研討」座談會	2010年3月5日
7	台中市不動產估價師公會舉行第三屆第一次會員大會，黃昭閔估價師當選第三屆理事長	2010年3月7日
8	台北市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「不動產估價師的機會點與挑戰點」講習會	2010年3月15日
9	高雄市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「土地開發實務與建築規劃研討」講習會	2010年3月20日
10	內政部營建署2009年度「公部門取得不動產交易價格之研究及價格平台建置」期初報告審查會議	2010年3月29日
11	台北市政府研商「都市計畫容積移轉實施辦法」內購買容積折繳代金查估方式會議	2010年3月31日
12	內政部營建署「住宅及不動產數位資料庫建置」委託資訊服務案期初審查會議	2010年4月1日
13	台中市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「市地重劃前後地價之探討」講習會	2010年4月17日
14	高雄市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「電腦輔助不動產大量估價之發展介紹與對不動產估價業之意義分析」講習會	2010年4月24日



15	英國皇家特許測量師學會亞洲總部主席暨2011-2012年全球理事長王書燐，蒞臨中華民國不動產估價師公會訪問交流	2010年5月20日、21日
16	台北市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「銀行放款風險與不動產估價」講習會	2010年5月25日
17	高雄市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「地價基準地估價作業解析」講習會 成本法之土地開發分析個案剖析」講習會	2010年5月29日
18	內政部出版「中華民國房地產交易價格簡訊」	2010年6月
19	台北市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「都市更新權利變換與地政業務相關課題」講習會	2010年6月8日
20	中華民國不動產估價師全聯會舉辦「不動產估價技術公報-不動產估價委託書」座談會	2010年6月15日
21	中華民國土地估價學會出版「國際評價準則」	2010年7月
22	台北縣不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「認識國際會計準則及其對不動產估價業務之影響」講習會	2010年7月3日
23	高雄市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「解析不動產估價報告書」講習會	2010年7月3日
24	內政部研商耕地三七五減租條例部分條文修正草案第17條補償計算標準	2010年7月5日
25	中華民國不動產估價師公會全國聯合會拜會地政司，由新任蕭司長輔導、邱科長鈺鐘接見	2010年7月16日
26	中華民國不動產估價師全聯會舉辦「都市計劃容積移轉價格估價方式」研討會	2010年7月13日
27	內政部公告「都市地價指數」	2010年7月15日
28	台中市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「法拍市場動態分析」講習會	2010年7月24日
29	台北市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「新北市發展、都市再生與不動產市場」講習會	2010年7月29日
30	高雄市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「探討大陸不動產市場研究」講習會	2010年8月21日
31	內政部出版「中華民國房地產交易價格簡訊」	2010年9月
32	台中市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「後ECFA時代大台中未來發展願景與大台中房地產市場回顧與展望」研討會	2010年9月11日
33	行政院會通過修法建立不動產交易價格資訊供民眾查詢	2010年9月16日

34	中華民國土地估價學會與中華民國不動產估價師公會與各縣市政府代表共同參加於印尼峇里島舉行之「第二十五屆泛太平洋不動產估價師、評價師與顧問會議(Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors)」	2010年9月27日至9月31日
35	台北市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「台灣不動產估價行為與方法-現況、問題與未來發展」講習會	2010年10月1日
36	中華民國不動產估價師公會全聯會完成內政部營建署委託「都市更新權利變換估價準則及作業手冊」研究案	2010年10月
37	桃園縣不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「1.2011年房地產發展趨勢與估價應注意事項2.強制執行-不動產拍賣程序」講習會	2010年10月16日
38	中華民國土地估價學會在台北、台中、高雄三地舉辦「國際評價準則」教育訓練課程	2010年11月
39	海峽兩岸第五屆不動產估價學術研討會在台北召開，會議主題為「不動產放款風險管理與估價」	2010年11月15日
40	福建省資產評估協會蒞臨中華民國不動產估價師公會全聯會訪問交流	2010年11月29日
41	內政部出版「中華民國房地產交易價格簡訊」	2010年12月
42	財團法人中華民國會計研究發展基金會提出評價準則公報第六號「財務報導目的之評價」草案。	2010年12月
43	內政部提出土地徵收條例第30條徵收補償地價查估方式之變革研議	2010年12月
44	中華民國土地估價學會舉辦「IVS&IFRS:國際化對台灣不動產估價之挑戰與因應」研討會	2010年12月3日
45	第一屆閩台評估論壇在福州召開，台北市、高雄市、桃園縣不動產估價師公會與福建省資產評估協會、房地產估價師學會、土地估價師協會簽訂合作協議	2010年12月17日
46	內政部研商「都市地區地價指數查編要點」、「內政部都市地區地價指數審議小組設置要點」、「辦理都市地區地價指數編工作注意事項」部分條文修正草案會議	2010年12月22日
47	台北市不動產估價師公會與不動產估價師全聯會共同舉辦「都市更新與不動產估價」講習會	2010年12月30日
48	中華民國不動產估價師公會全聯會與工商時報、中華民國土地估價學會合辦「不動產估價師的社會責任」研討會，探討估價師的社會責任與建築師不應從事不動產估價業務之課題	2011年1月24日

資料來源：作者整理

伍、不動產估價產業檢討與展望

一、現況檢討

1. 事務所規模與競爭力

目前全國不動產估價師事務所共有226家，以數量而言，已經比十年前不動產鑑定公司時代多出2到3倍的家數。然而以規模而言，其中203家約佔九成的比重為個人事務所形態，很明顯的不動產估價師擅長於自我經營，個人事務所的估價師既要親自估價、又要發展業務，其將無充裕時間分身顧及公會事務與研發工作。尤以需要估價的相關業者，普遍認為事務所規模太小，而對估價產業無法授以充分的信任；更遑論跨足大陸市場或國際化業務！

2. 低價惡性競爭情形嚴重

不動產估價師公會雖然曾經調查會員間之合理收費標準（如表六），但是同業之間近九成為個人估價師事務所，又因為估價案件種類繁多，不易有標準化的作業模式，又在沒有足夠數量的簽證業務情形下，同業之間產生低價惡性競爭情形普遍存在。此一現象，如短期間無法改善，將會使欲進入此一產業的專業人員怯步，也將限制現有估價師之成長空間，同時將使社會大眾對此產業逐漸失去尊重。

表六 不動產估價師估價服務合理酬金調查分析

	評估總額(A)	收費率(B)	基本收費額(C)	收費總額(元)	計算式
一般估價案	500萬以下	--	70,000	70,000	$(\text{評估總額} \times \text{收費率}) + \text{基本收費額} = \text{收費總額}$ $(A \times B) + C = \text{收費總額}$
	501萬~1500萬	萬分之8	67,000	71,000~79,000	
	1501萬~2500萬	萬分之7	69,000	79,500~86,500	
	2501萬~10,000萬	萬分之5	75,000	87,500~125,000	
	10,001萬~20000萬	萬分之4	86,000	126,000~166,000	
	20001萬~30000萬	萬分之3	107,000	167,000~197,000	
	30001萬~40000萬	萬分之2	138,000	198,000~218,000	
	40001以上萬	萬分之1	179,000	219,000以上	

	評估總額(A)	收費率(B)	基本收費額(C)	收費總額(元)	計算式
不動產證券化估價案	評估總額	萬分之10	500,000	500,000以上	$1.(A \times B) + C =$ 收費總額
訴訟估價案	評估總額	萬分之10	70,000	70,000以上	$1.(A \times B) + C =$ 收費總額
法拍估價案			5000-10000		
都市更新案			250,000		一家事務所： $250,000 + \text{【(更新前主建物+土地筆數+更新後主建物筆數)} \times 0.25 \text{萬元】}$ + 基本收費額

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會委託賴碧瑩教授研究成果

3. 銀行行員對擔保品估價風險

向銀行高貸或超貸手法層出不窮，銀行如果未小心查證不動產產權與行情，或蓄意配合債務人，或債務人蓄意造假，很容易造成高貸與超貸；加上現在銀行貸款作業，大多數擔保品估價與放款，都是銀行自行承辦，難免產生業績或人情壓力之高估高貸。一旦擔保品價格高估，又碰上債務人財務狀況欠佳或房地產景氣下滑，呆帳就大量產生，民國九十年間，銀行不良資產金額近兆元，法院拍賣物件激增，就是最佳例證。

基於上述，不動產估價師公會全國聯合會前曾發文建議金管會應仿效歐美國家金融監管制度，「銀行受理不動產擔保放款值達新台幣壹仟萬元以上或擔保放款值達不動產時值七成五以上時，應由銀行出具委託不動產估價師之不動產合理時值估價報告書，供作銀行放款業務之時值參考依據，並作為金融檢查時之相關資料。」同時制訂頒佈第二號技術公報：「敘述式不動產估價報告書範本」建議委託不動產估價師出具估價報告，以防杜故意低價高估或超貸情事與不良債權之發生。

4. 估價技術研發之不足

不動產估價師立法已屆十年，然而不動產估價師人數並未見大幅成長，又開業估價師近九成為個人事務所，加以學術界投入不動產估價教學研究的師資偏少等種種因素，造成估價技術的提升過於緩慢。雖然不動產估價師法

提及估價師繳交之會費中，應提撥20%作為研究發展基金，而十年來，該基金累積金額僅達五百餘萬元，以其孳息做為研究發展經費，其可動用經費極為稀少。而估價技術又必須伴隨社會進步，不斷提升技術層級，以獲取認同與肯定，所以藉由研究發展同時建立技術規範為刻不容緩的工作，雖然估價師公會已積極推動會員義務性研擬不動產估價技術公報，惟仍期待公部門能適當挹注經費，並期能結合學術界的共同投入，提升不動產估價技術。

二、未來展望：

不動產估價師制度從公會成立起算，至今不過八年時間，未來尚有很大的發展與努力工作急需推動，茲就短期內必須建立的制度、推動工作及爭取的業務整理如下：

1.估價師職業道德之推動

動產估價師具有穩定不動產市場價格秩序，協助地政、司法、金融、財務、會計等部門之公正客觀專家角色，不動產估價師要成為優質、專業、受人尊敬的估價服務業，不僅有賴於估價技術的提升，更有賴於全體執行業務的不動產估價師具備高規格的職業道德，只要有少數不動產估價師不遵守職業道德的規約，整個產業的形象將受到很大的影響。不動產估價師應自我期許與追求不動產估價師的道德，能廣泛被社會各界肯定；不動產估價師的專業，代表的是被尊敬的行業。

2.爭取法定估價業務

不動產估價師法第十四條規定：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。」但是，何種不動產估價業務應由不動產估價師簽證，則未於不動產估價師法明確規定，而是由各相關法令予以規範。

未來不動產估價專業需要更多投入的領域，包括金融機構的不動產抵押擔保品估價、土地徵收有關土地合理市價、土地改良物、建築改良物及農作改良物之查估作業、各縣市政府基準宗地估價、公有不動產標售底價估價案件、國際會計準則中有關資產以時價評定之估價等業務。

3.持續的估價專業與經驗的學習

不動產估價師在台灣是一新興產業，很多出考上估價師的專業人才，考上估價師之前受到不實的宣導，以為考上估價師後就很有身價，殊不知出校門之後的社會大學，需要更多時間與經驗的歷練。不動產估價師法通過了，不代表估價制度就可步上正軌？不動產估價技術規則發布了，不代表照著技術規則就會做估價！不動產估價師考上了，不代表估價業務就會自動找上門？因此不動產估價師應隨時吸收最新的資訊，熟習各種估價專業與經驗，更要與需要估價支援的社會各階層接觸，推廣社會的估價教育，估價的產官學界與全體估價師共同努力，方能建立估價產業的未來繁榮發展。

4.不動產估價技術研究發展

不動產估價技術規則主導估價師的估價規範，然而區區134條文，其僅為原則性的規範，並不足以解決估價實務上面臨的課題。不動產估價師公會推動不動產估價技術公報，旨在建立產官學界對估價爭議課題的估價準則的共識。未來對於價格種類、比較法、成本法、資料收集、收益法之DCF、土地開發分析、現場勘查、樓層效用比與地價分配率、報告書撰寫原則、土地、建物分離原則、權利估價、租金估價、特殊不動產估價、土地重劃估價、抵押貸款估價原則、會計財務公報之估價原則、土地徵收估價等等之估價準則或技術公報宜儘早作一規範。

5.大陸與國際估價市場之接軌

兩岸簽訂ECFA協定，對於未來兩岸公開發行公司的投資置產、金融抵押貸款業務等的估價需求將逐漸增加；而作為建立亞太營運中心自許的台灣政府，未來國際資金投資台灣所需的估價業務需求亦將增加；國際會計準則將於2013年上路，公開發行公司於海內外資產以實價認定公允價值，亦將大幅增加估價師的業務。因此，不動產估價師走向大陸市場與國際市場是時勢所趨。