

第三章 不動產估價業產業發展概況

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，已逾五十年；而自2000年「不動產估價師法」公布施行，正式建立不動產估價師證照制度以來，亦近十年。內政部於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），使估價實務走向實質國際合作；2010年中華民國土地估價學會，將翻譯出版2007年第八版之「國際評價準則」，將使我國評價技術與世界接軌邁進一大步。

第二節 不動產估價業發展概況

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

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

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2010年3月底前，陸續舉辦過九次專技高考、三次特考，合計錄取441人，彙整如表4-3-1：

表4-3-1 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 | 53.49 | 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 | 51.90 | 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 |
| 2009年專技高考 | 1057 | 521 | 49.29 | 36 | 6.91 |
| 小計 | 10231 | 5282 | 51.47 | 315 | 6.24 |
| 總計 | 10864 | 5739 | 56.68 | 441 | 10.99 |

384

由表4-3-1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（6.24%）；而高考各年之錄取率曾呈現一年高一年低的情形（2001~2007年），惟2008年的歷史最低錄取率，破除了原有的高錄取率預期；至於2009年的錄取率則與平均水準接近。縱觀高考平均錄取率各年期的差異相當大（1.86%~12.27%），未來是否漸趨成熟具穩定性則仍待觀察。

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2010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257人，各縣市情形詳見表4-3-2。

表4-3-2 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 | 79 | 中區 | 台中縣 | 14 |
| | 台北縣 | 28 | | 台中市 | 37 |
| | 基隆市 | 1 | | 南投縣 | 1 |
| | 桃園縣 | 16 | | 彰化縣 | 3 |
| | 新竹縣 | 2 | | 雲林縣 | 0 |
| | 新竹市 | 1 | | 嘉義縣 | 0 |
| | 苗栗縣 | 1 | | 嘉義市 | 13 |
| | 小計 | 128 | | 小計 | 68 |
| 南區 | 台南市 | 13 | 東區 | 宜蘭縣 | 5 |
| | 台南縣 | 5 | | 花蓮縣 | 5 |
| | 高雄市 | 28 | | 台東縣 | 0 |
| | 高雄縣 | 3 | 小計 | 10 | |
| | 屏東縣 | 2 | 全國總計 | 257 | |
| | 澎湖縣 | 0 | | | |
| | 小計 | 51 | | | |

資料來源：內政部地政司

登記開業之估價師以台北市79人最多、台中市37人次之、高雄市為28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、嘉義縣與台東縣外均有不動產估價師事務所之成立。今年台北市登記開業之估價師人數驟減，主要跟台北縣不動產估價師公會與桃園縣不動產估價師公會成立有關。

綜合表4-3-1與表4-3-2，通過考試之441人中有58.28%開業；如扣除近三年錄取人數後，開業比例為68.17%，與去年相較減少近13%，應是2006年高額錄取人數影響的結果，致使估價師法制化近10年的當下，呈現考用合

一的危機訊號。

三、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遂於2005年3月12日正式成立。2009年11月、2010年1月台北縣、桃園縣相繼成立不動產估價師公會，致使地方級公會由3個增加為5個，未來是否能快速成長有待觀察。截至2010年3月底止，取得不動產估價師資格之441人中，內政部統計已登記開業257人，台北市不動產估價師公會83人、高雄市不動產估價師公會70人、台中市不動產估價師公會57人、台北縣不動產估價師公會28人、桃園縣不動產估價師公會15人，而申請加入中華民國不動產估價師公會全國聯合會者255³人，全聯會於2009年舉辦之各項活動，參見表4-3-3。

表4-3-3 2009年不動產估價師全聯會大事紀

| 月份 | 紀事 |
|---------|---|
| 3月 | 1.首批20位估價師成為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員 2.公告第五號不動產估價技術公報--收益法之直接資本化法 |
| 4月 | 1.公告第六號不動產估價技術公報--臺北市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 2.公告實施「不動產估價助理人員管理公約」 |
| 6月 | 辦理「都市更新權利變換前後土地權利價值評估問題之探討」座談會 |
| 8月 | 10位估價師成為英國皇家特許測量師學會(RICS)會員 |
| 10月 | 擬訂「不動產估價委託書撰寫要點」，分區召開座談會 |
| 11月 | 台北縣不動產估價師公會成立 |
| 12月 | 1.合辦「不動產估價與國際評價準則接軌」研討會 2.主辦「由不動產估價談投資及稅務」研討會 3.19~23日與中國土地估價師協於海南省三亞市舉辦「海峽兩岸第四屆不動產估價學術研討會」 |
| 2010年1月 | 桃園縣不動產估價師公會成立 |
| 3月 | 公告修正第四號公報--「營造或施工標準表」 |

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2010年3月底，已發佈六個公報。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」、第四號公報「營造或施工費標準表」及第六號公報「臺北市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」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，繼2009年3月20位超過十年以上估價經驗的資深不動產估價師赴香港，順利取得英國皇家特許測量師學會會員（MRICS）資格之後，2009年8月中華民國不動產估價師公會全國聯合會再增10會員取得MRICS資格。

四、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。

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，除例行推動參加兩年一度之泛太平洋估價會議（PPC）外，2009年舉辦「不動產估價與國際評價準則接軌」研討會，就「國際評價準則與台灣不動產估價業之發展」與「國際評價準則與不動產估價技術規範」進行討論。2009年初泰

國不動產估價專業期刊Thai Appraisal「美國金融風暴對世界各國造成的衝擊」(Worldwide Effects of US Crisis)一文中，學會以理事長名義提出台灣受衝擊的情形；另於日本不動產鑑定公會討論如何配合財務會計準則(IFRS)，研修日本不動產評價準則修訂方案時，亦提供國內對此事件的見解與進程，隨時與國際脈動保持聯繫。此外，2010年4月該學會將出版國際評價準則委員會(IVSC)授權翻譯之「國際評價準則」(IVS)中文正體字版。

2010年的泛太平洋估價會議(PPC)由印尼主辦，開會地點為巴厘島(Bali)，這是國內少數仍以中華民國名義參與，且中華民國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。

五、從業人員概況分析

依據全聯會的統計，目前國內不動產估價事務所類型如表4-3-4所示，聯合事務所20家，佔9.09%；個人事務所200家，佔90.91%。兩者比例相差懸殊，估價業目前仍以個人事務所為主。去年2家四人聯合事務所今年變為三人事務所，新增4家二人事務所其中有3家由個人事務所變為聯合事務所。

為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、台中市、台北縣與桃園縣公會，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99年4月1日至4月30日止，共回收41份。本年度回收的有效問卷中11份來

表4-3-4 2010年不動產估價師事務所類型分佈

| 事務所型態 | 2009家數 | 2010家數 | 事務所名稱(2010) |
|-------|--------|--------|--|
| 八人聯合 | 1 | 1 | 宏大 |
| 四人聯合 | 2 | 0 | |
| 三人聯合 | 9 | 9 | 宏邦、信義、遠見、戴德梁行、展碁、理德、中華、中華徵信、歐亞 |
| 二人聯合 | 6 | 10 | 瑞普、麗業、群益、正心、高力國際、巨秉、台灣大華、第一太平戴維斯、尚上、永慶 |
| 個人 | 191 | 200 | 其他 |
| 合計 | 209 | 220 | |

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

自聯合事務所（26.83%），30份為個人事務所（73.17%）；較之以往，個人事務所回答比例已相對增加（如表4-3-5）。相關分析如下：

表4-3-5 歷年受訪事務所類型

| 事務所型態 | 2008 | | 2009 | | 2010 | |
|-------|------|--------|------|--------|------|--------|
| | 受訪數 | 比率 | 受訪數 | 比率 | 受訪數 | 比率 |
| 個人 | 14 | 53.85% | 23 | 67.65% | 30 | 73.17% |
| 聯合 | 12 | 46.15% | 11 | 32.35% | 11 | 26.83% |
| 合計 | 26 | 100% | 34 | 100% | 41 | 100% |

（一）不動產估價事務所概況

1. 營業額

本年度營業額分析，係扣除2份未填答營業額項目剩餘之39份問卷為統計分析之基礎，分析項目包括總營業額、平均每月營業額、每位估價師營業額、每位估價人員(含估價師與估價助理)營業額等四類。觀察表4-3-6，整體總營業額平均較去年度減少，與去年景氣衰退有關。2009年每位估價師年平均營業額約427萬元，較2008年營業額減少128萬元；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168萬元，較2008年之181萬元減少13萬元⁴。

表4-3-6 受訪事務所2009年之營業額 單位：萬元

| 事務所型態 | 年營業額 | 平均每月營業額 | 平均每位估價師營業額 | 平均每位估價人員營業額 |
|-------|------|---------|------------|-------------|
| 個人 | 348 | 29 | 252 | 122 |
| 聯合 | 2872 | 239 | 937 | 259 |
| 整體 | 955 | 83 | 427 | 168 |

總營業額相對較高的不動產估價師事務所，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

⁴ 今年之分析方式改以全部回收問卷進行統計分析，與去年年鑑上呈現的是排名前10家事務所之營業額分析明顯不同。比較二年年鑑之數值，宜特別留意。

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的經營效益，或許以包含估價師與估價助理的每位估價人員年平均營業額觀察較為客觀。

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，則以企業資產重估、都市更新、一般民眾委託與抵押擔保為主。是以，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。

（二）業務型態

不動產估價事務所經營型態中，調查之業務項目包括抵押擔保、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、一般民眾委託、專家報告及其他。表4-3-7顯示「法拍」仍持續為業務比重最高者，本年度佔32%，其中個人事務所之法拍業務高達43%；其次為抵押擔保15%、企業資產重估與一般民眾委託分別佔12%與11%，與去年相當。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，去年佔總業務量的半數以上，今年則降至47%。至於企業資產重估、都市更新估價等較具挑戰性

表4-3-7 受訪事務所之業務型態變化

| 業務型態 | 2005 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 | | |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | | 個人 | 聯合 | 整體 |
| 抵押擔保 | 31% | 8% | 12% | 17% | 12% | 24% | 15% |
| 法拍 | 20% | 34% | 23% | 37% | 43% | 4% | 32% |
| 不良債權 | 12% | 11% | 12% | 4% | 1% | 8% | 3% |
| 企業資產重估 | 23% | 12% | 14% | 10% | 10% | 16% | 12% |
| 都市更新 | 3% | 6% | 7% | 8% | 4% | 18% | 8% |
| 政府委託 | 2% | 4% | 5% | 3% | 7% | 3% | 6% |
| 不動產證券化 | 5% | 5% | 4% | 2% | 0% | 6% | 2% |
| 市地重劃 | -- | 5% | 0% | 1% | 2% | 2% | 2% |
| 一般民眾委託 | 2% | 8% | 12% | 10% | 12% | 10% | 11% |
| 專家報告 | -- | -- | -- | 1% | 1% | 1% | 1% |
| 其他專案 | 2% | 7% | 11% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

註：各年度分佈比例隨調查項目的更動而有變動，惟項目基本上變動不大。

的估價業務佔20%，較2008年的稍有成長，一般民眾委託估價業務，亦有稍增的現象，顯見估價業務有傾向非勞力型業務的現象。此外，公部門相關估價業務的釋出，仍然有限，政府委託比例只佔6%，而且以個人事務所承接較多，推測可能是國有地或縣市有土地標售之估價需求而來。

（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28%（68位）：72%（174位），平均一位估價師約有2.5位估價助理協助，若包含行政人員，則平均一位估價師約有4位估價助理（表4-3-8）。與歷年的分配比例相較，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，此現象更凸顯正視估價助理專業與道德管理之必要性。

表4-3-8 受訪事務所之估價師與估價人員比例

| 職務 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 | | |
|--------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 個人 | 聯合 | 整體 |
| 估價師 | 32% | 36% | 24% | 27% | 14% | 19% |
| 估價助理 | 68% | 64% | 76% | 38% | 54% | 49% |
| 其他行政人員 | -- | -- | -- | 35% | 32% | 32% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

2. 學歷

不動產估價師事務所估價人員的學歷分佈，依表4-3-9顯示，大專以上佔97%，其中具有碩士以上學歷為25%，高中畢業的比例下降。以教育背景觀察，實際執行估價業務者之素質應該相當不錯，無論是聯合事務所或個人事務所都有相似的情形。

表4-3-9 受訪事務所之估價人員學歷

| 學歷 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 | | |
|----|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 個人 | 聯合 | 整體 |
| 碩士 | 20% | 25% | 30% | 21% | 24% | 25% |
| 大學 | 79% | 72% | 65% | 72% | 74% | 72% |
| 高中 | 1% | 2% | 5% | 7% | 2% | 3% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

3. 教育背景

不動產估價從業人員除高學歷之外，其教育背景如表4-3-10所示，不動產相關科系(包括地政、土地管理、土地資源、不動產城鄉與環境規劃、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%，今年則稍有回升，且聯合事務所聘用相關科系畢業者居多。商學相關從業人員則由15%增加至20%再增加至28%，今年持平；工程相關學系畢業者則略有下降。非不動產專業人才進入估價業的比例增加，可增加不同領域思維的相互學習、激盪，對不動產估價專業技術與觀念的發展應有相當助益，宜持續推動。

表4-3-10 受訪事務所之估價人員教育背景

| 畢業科系 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 | | |
|-------|------|------|------|------|------|------|
| | | | | 個人 | 聯合 | 整體 |
| 不動產相關 | 76% | 67% | 54% | 55% | 65% | 61% |
| 商學相關 | 15% | 20% | 28% | 33% | 23% | 28% |
| 工程相關 | 5% | 6% | 9% | 5% | 3% | 4% |
| 法學相關 | 1% | 3% | 2% | 1% | 3% | 2% |
| 其他 | 3% | 4% | 6% | 5% | 5% | 5% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

4. 年資

41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15.2%，較2009年減少降低7.25%，呈現逐年減少的趨勢，尤以個別事務所最為明顯。年資二年至五年之中生代比例32.75%，與去年相當；具有七年以上年資的不動產估價人員所佔比例最高，年資有資深化的傾向。

表4-3-11 受訪事務所之估價人員年資

| 年資 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010年 | | |
|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | | | | 個人 | 聯合 | 整體 |
| 年資2年以下 | 25.00% | 32.46% | 22.45% | 8.13% | 17.35% | 15.20% |
| 年資2-5年 | 23.00% | 28.20% | 31.12% | 30.89% | 33.79% | 32.75% |
| 年資5-7年 | 16.00% | 11.48% | 17.86% | 22.76% | 15.07% | 17.55% |
| 年資7-10年 | 36.00% | 27.87% | 28.57% | 10.57% | 12.33% | 11.40% |
| 年資10年以上 | -- | -- | -- | 27.65% | 21.46% | 23.10% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

第三節 國際評價準則簡介

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讀書會，研讀國際評價準則（IVS），中華民國土地估價學會經過多年努力，終於在2008年2月獲得國際評價委員會授與翻譯中文正體字版的權利，預計於2010年4月出版，此舉將使我國評價技術與世界接軌邁進一大步。茲將該組織與國際評價準則概要簡介如下：

一、國際評價委員會與國際評價準則

隨著國際經濟快速變遷，於全球化的快速步調中，提高了對不動產價值報告之公認國際性準則之需要。有鑑於此，英國特許皇家測量師學會(RICS)技術委員會之成員，及美國估價機構代表於1970年代末期開始交流，促成了1981年國際資產評價委員會(TIAVSC)之成立，而於1994年更名為現在的國際評價委員會(IVSC)。自2003年起國際評價委員會成為一個法人組織協會，由世界各地專業評價協會所組成，至2007年已成長為包含52個代表國家的協會。

國際評價委員會之目標有二：

- 基於公共利益，規範並發布財產評價之評價準則，使世界廣泛接受。
- 調和世界各國之準則；當準則之陳述及應用產生歧異時，得予以認定及揭露。

因此，國際評價委員會除認可對財產評價所需之準則外，亦發布與特殊

評價議題有關之注意事項，以及針對更多特定企業與服務提供有關準則之應用。國際評價準則歷經八次修訂，並於1985年、1994年、1997年、2000年、2001年、2003年、2005年及2007年發布。

二、國際評價準則概要

2007年版國際評價準則的架構，除前言、公認評價原則基礎概念、行為規範、財產種類及附錄外，主要之三大構成部分為：準則、應用與注意事項。

準則是被視為最具基礎且恆久存在的，2007年版中陳列3份準則，國際評價準則第1號為「市場價值之評價基礎」、說明以市場價值為基礎時評價之基本事項；國際評價準則第2號為「非市場價值基礎」，說明非以市場價值為評價基礎（如：投資價值、合併價值、使用價值）之基本事項；國際評價準則第3號為「評價報告」，列明評價報告之要件。

應用是為不同的評價目的而準備，2007年版中包括公私部門為財務報表或相關帳目評價應用之國際評價應用1「財務報導評價規定」、國際評價應用3「財務報導目的之公部門資產評價」，以及決定貸款或抵押擔保評價應用之國際評價應用2「借貸保證目的之評價」。

注意事項內容為評價操作及使用評價服務者，經常產生有關準則應用之議題。注意事項就特定評價議題，及如何使準則應用於更特殊企業與服務提供場合，提供規範，注意事項就準則及應用加以補充及擴展。注意事項共有15篇、可分為三組，其中四則特別針對包括不動產、租賃權利益、廠房與設備、以及動產之不同財產種類考慮；三則基於折現現金流量分析處理財產或資產，包含無形資產、企業及交易相關財產之評價；二則對評價方法之應用提供規範，分別為財務報導(DRC)之成本方式、及市場評價與投資分析之折現現金流量分析。其餘六則中，一針對環境議題（有害及有毒物質之考量）、三則處理特殊財產（農業用財產、採掘產業財產及歷史財產）評價、一則提供專業操作領域指南（評價審查）、一則討論同領域評價操作（財產課稅之大量估價）。

準則、應用與注意事項撰寫陳述的格式，於準則及應用中基本上包括前言、範圍、定義、與會計準則之關連、準則陳述、討論、揭露要求、背離條

款、生效日期等九項；而注意事項格式除前四項與最後一項相同外，第五項為注意事項，共六項。

此評價準則與其他國家之評價準則相似，多以評價基本概念之提示為主，不像我國不動產估價技術規則以技術操作規範為主要內容，例如：該準則中認為行為規範與執業道德對評價人員而言，優先於評價之認知與操作，為最重要的一環，評價人員不僅必須為沒有己私、偏見、誠實而稱職之專業評價人員，而且評價作業應不損及委託人、公眾、本身的專業或所屬的全國性專業評價團體。這些類似規範雖出現於全聯會第一號公報，但在公報缺乏強制規範或處罰下，其似乎未被賦予應有的重視。

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。本文針對去年各項業務合理之收費進行調查之收斂性結果，繼續今年度的調查。表4-3-12呈現多數各案件類型基本上都有80%以上之認同度，且多認同下限金額；少部分提出的建議，大多表示不宜限縮上限，需視案件複雜度決定。另外，「回覆預估單」一項，認同度僅73%，尤其聯合事務所贊同比例相對較低，甚且有事務

所表示，根本不宜提供預估服務。此普遍存在而少有收費的預估服務，是否會引起估價需求者對於估價專業的不尊重或誤用，值得深思。

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，但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，「不動產估價師受託辦理事件，得合理收取與委託人約定之酬金。不動產估價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，由中華民國不動產估價師公會全國聯合會擬訂，報請主管機關核定；變更時亦同。」

表4-3-12 受訪事務所對合理收費之認同度

| 案件類型 | 2009年問卷調查結果 (以區間表示難易程度) | 同意比率 | | |
|--------------|----------------------------|------|------|-----|
| | | 個人 | 聯合 | 整體 |
| 3000萬以下之一般估價 | 2萬元~3萬元 | 79% | 100% | 83% |
| 3000萬以上之一般估價 | 3萬元~8萬元 | 80% | 82% | 80% |
| 抵押擔保估價 | 3萬元~5萬元 | 87% | 64% | 80% |
| 訴訟估價 | 8萬元~15萬元 | 87% | 73% | 83% |
| 法拍估價 | 0.5萬元~1萬元 | 80% | 100% | 85% |
| 不良債權 | Full report: 5萬元~6萬元 | 90% | 100% | 93% |
| | Limited: 2萬元~2.5萬元 | 90% | 100% | 93% |
| | Desktop: 4000元~5000元 | 90% | 91% | 90% |
| 企業資產重估 | 5萬元~15萬元 | 83% | 100% | 88% |
| 都市更新 | 50萬元~80萬元 | 80% | 91% | 83% |
| 公有土地讓售 | 3萬元~10萬元 | 90% | 100% | 93% |
| 回覆預估單 | 1000元~3000元 | 77% | 64% | 73% |
| 投資買賣估價 | 15萬元~60萬元 | 90% | 100% | 93% |

註：計算%之分子為回答份數；分母依整體事務所、個人事務所或聯合事務所分別為41份問卷、30份問卷以及11份問卷。

二、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4-3-13、表4-3-14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（20%），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」約佔13%，繼續觀察個人事務所與聯合事務所關注的課題可發現（表4-3-14），個人事務所最關心的是業務來源的問題，而聯合事務所最關心的課題則是估價專業不為使用機關重視。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。其他諸如對任務型登記、設立分處經營、提供預估服務等規範，以及避免串聯搶案等現象，需主管機關或全聯會正視此等課題，研擬因應方案。

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

表4-3-13 現階段估價業發展相關課題之比例

| 課題 | 2006 | 2008 | 2009 | 2010 |
|---------------|------|------|------|------|
| 估價法規應更具彈性 | 8% | 4% | 6% | 5% |
| 提昇專業形象 | 7% | 11% | 11% | 7% |
| 加強專業訓練 | 4% | 7% | 6% | 3% |
| 增加業務來源 | 20% | 16% | 13% | 14% |
| 估價使用機關應重視估價專業 | 13% | 20% | 13% | 13% |
| 規範收費標準 | 17% | 13% | 11% | 8% |
| 減少業務的惡性競爭 | 21% | 24% | 11% | 8% |
| 減少價格的惡性競爭 | | | 12 | 12% |
| 增加交易資訊透明度 | -- | -- | 16% | 13% |
| 增加估價師數量 | 4% | 0% | 0% | 0% |
| 其他 | 4% | 5% | 3% | 17% |
| 合計 | 100% | 100% | 100% | 100% |

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4-3-14 現階段估價業發展相關課題之重要性

| 課題 | 整體 | 個人 | 聯合 |
|---------------|--------|--------|--------|
| 估價法規應更具彈性 | 26.83% | 23.33% | 9.09% |
| 提昇專業形象 | 41.46% | 40.00% | 36.36% |
| 加強專業訓練 | 19.51% | 23.33% | 9.09% |
| 增加業務來源 | 80.49% | 80.00% | 45.45% |
| 估價使用機關應重視估價專業 | 78.05% | 73.33% | 72.73% |
| 規範收費標準 | 43.90% | 46.67% | 27.27% |
| 減少同行爭取業務的惡性競爭 | 48.78% | 50.00% | 45.45% |
| 減少同行於價格的惡性競爭 | 68.29% | 60.00% | 54.55% |
| 增加交易資訊透明度 | 75.61% | 73.33% | 45.45% |
| 規範任務型登記 | 4.88% | 3.33% | 9.09% |
| 增加估價師數量 | 0% | 0% | 0% |
| 規範分處經營 | 9.76% | 10.00% | 9.09% |
| 規範惡質申聯搶案 | 29.27% | 26.67% | 18.18% |
| 規範預估收費 | 36.59% | 36.67% | 9.09% |
| 其他 | 21.95% | 20.00% | 27.27% |

註：計算%之分子為回答份數；分母依整體事務所、個人事務所或聯合事務所分別為41份問卷、30份問卷以及11份問卷。

三、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。此次受訪估價師事務所，無論個人事務所或聯合事務所皆有設置聯絡處的情形，比例約14.63%，不過仍以聯合事務所居多。而受訪之30家個人事務所中，有10家基於規模之考量，與其他估價師事務所合作。

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。

四、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。

表4-3-15呈現估價師事務所對積極管理估價師助理之看法，整體而言，以支持者居多，其中聯合事務所有91%的贊成比例，只有一家不贊同。但也有估價師憂心地提出諫言，其以為估價助理之設置，必須以應避免簽章估價師(估價師只簽章，工作全由估價助理執行)之存在為前提，且應明訂於不動產估價師法。此外，表4-3-15顯示，多數贊成由各縣市公會充任管理機構，若果如此，各縣市估價師公會將承擔更大的責任。茲彙整此議題之不同意見如

下，提供相關單位參考：

(一) 認為不需要統一管理估價師助理之理由：

1. 由雇用其之估價師或事務所負責自行管理即可
2. 估價師助理之定位尚不清楚
3. 目前業務尚無此需求
4. 技師法、建築師法等其他法律無此規範

(二) 認為需由全聯會統一管理之理由：

1. 單一窗口管理，避免管理瑕疵或一員多用情形發生
2. 能有效加強控管專業以及教育訓練之品質
3. 能有效建立估價師助理之相關認證機制

(三) 認為需由各縣市公會統一管理之理由：

1. 人員流動性高，各縣市公會方便管理
2. 提升不動產估價助理素質
3. 作為估價師開業之2年估價工作經驗之依據，可避免亂發之情形

(四) 認為需由國家考試授證管理之理由：

1. 每位估價師大都需估價助理協助，宜立法管理
2. 有明確的位階，可強化相關教育訓練的要求

表4-3-15 積極管理估價師助理之必要性

| 需要與否 | | 個人 | 聯合 | 整體 |
|------------|------------|-----|-----|-----|
| 需要 | | 67% | 91% | 72% |
| | 由全聯會管理 | 40% | 37% | 32% |
| | 由各縣市公會管理 | 50% | 50% | 53% |
| | 經由國家考試授證管理 | 10% | 13% | 16% |
| 不需要 | | 37% | 9% | 28% |

五、增加交易資訊透明度

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，估價師不僅需花費相當多的時間與精力查訪真實交易案例，也常因而招致不被信賴。今年問卷調查結果顯示，整體認為需增加交易資訊透明度的比例為13%，相對其他課題顯得重要。若以實際贊同的比例觀察，無論個人事務所或聯合事務所，一致認同其重要性，尤其個人事務所更高達73.33%。

近來高房價問題引發社會關注，政府認知市場資訊不完整帶來的問題，因而於「健全房屋市場方案」之基本原則中，提出住宅資訊面之具體措施，(表4-3-16)該措施中提及多項增加資訊透明度的方案，包括：督促不動經紀業者與聯合徵信中心配合提供住宅交易價格資訊，成立住宅資訊專責機構、定期發布整合之相關住宅資訊。公開、透明化不動產成交資訊，相信在不久的將來是可預期的。

表4-3-16 健全房屋市場方案--住宅資訊面之具體措施

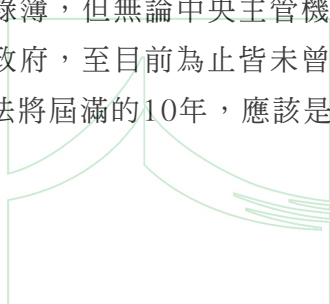
| 措施 | 具體措施 | 執行單位 |
|-----------------------------|---|--------------------------|
| (一)整合相關住宅資訊，定期公布 | 加強整合下列資訊： 1.e-House 不動交易服務網 2.住宅統計資訊網 3.住宅e 化網 4.不動產價格e 點通 5.法拍屋市場資訊 | 內政部 金管會 財團法人聯合徵信中心 |
| (二)財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊 | 協助聯合徵信中心建置資訊平臺，並提供予內政部整合發布。 | 內政部 金管會 財團法人聯合徵信中心 |
| (三)建立督促不動經紀業者公開成交案件資訊之機制 | 完成「不動產經紀業管理條例」修法，併同研訂推動經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。 | 內政部 |
| (四)研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊 | 評估設置住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊。 | 內政部 |

資料來源：「健全房屋市場方案」，行政院99年4月22日院臺經字第0990021410號函准予備查

六、進行行業普查

不動產估價師法自2001年迄今將邁入第10年，不動產估價師執業情形如何？是否辦妥執業登記者皆處於執業狀態？是否真如前述調查結果有業務來源的問題？是否有估價師助理管理問題？是否有設置分事務所或聯絡處的需求？由於本年鑑歷年調查，僅止於願意回覆之有限問卷進行分析，終究無法窺見全部的事實或全貌。

依不動產估價師法第二十一條之規定，主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務記錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。前項業務記錄簿之格式，由中央主管機關定之。事實上各估價事務所皆備有業務記錄簿，但無論中央主管機關（內政部地政司）或負責實際管理之各縣市地方政府，至目前為止皆未曾就該紀錄簿進行檢查或分析。在實施不動產估價師法將屆滿的10年，應該是一個深入了解不動產估價業現況的契機。



信義房屋