

## 第三章 不動產估價業

梁仁旭<sup>1</sup>

### 壹、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」（以下簡稱全聯會）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翻譯出版2007年第八版之「國際評價準則」，使我國評價技術與世界接軌邁進一大步。2012年RICS在台成立分會的籌備小組，將促成不動產估價師有更多的機會國際化。

### 貳、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

<sup>1</sup> 中國文化大學土地資源系副教授



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，且曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）及不動產估價實務二學科，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2013年3月底前，陸續舉辦過十二次專技高考、三次特考，合計錄取532人，彙整如表3-3-1。由表3-3-1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（6.39%）；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年破除了原有的高錄取率預期；至於2011年的錄取率則為歷史最低錄取率，僅0.65%，2012年則又創了高考歷年最高錄取率，非常的不穩定。縱觀高考平均錄取率各年期的差異相當大（0.65%~12.89%），平均錄取率約為6.39%，考選部目前開始以建立題庫的方式減少各年命題差異性，期待建立更趨成熟具穩定性的機制。

表3-3-1 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
2010年專技高考	1058	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
小計	12934	6684	51.64	406	6.39
總計	13567	7141	55.77	532	10.15

資料來源：考選部，截至2013年3月底止。

## 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2013年5月18日，向各縣市政府登記開業之不動產估價師，全國總計292人，各縣市情形詳見表3-3-2。

登記開業之估價師以台北市95人最多、台中市61人次之、新北市30人、台南市26人、高雄市為25人，其他縣市大體上以此五大都市為中心向外延伸分佈；本島縣市除新竹市、雲林縣與台東縣外均有不動產估價師事務所之成立。台北市登記開業之估價師人數曾因新北市不動產估價師公會與桃園縣不動產估價師公會的成立而驟減，但目前已逐步回升，估計與教育訓練之機會以及台北市不動產估價師公會目前接受委託案件日增有關。

表3-3-2 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	95	中區	台中市	62
	新北市	28		南投縣	1
	基隆市	1		彰化縣	3
	桃園縣	16		雲林縣	1
	新竹縣	2		嘉義縣	1
	新竹市	0		嘉義市	12
	苗栗縣	2		小計	80
	小計	144		宜蘭縣	9
南區	台南市	26	東區	花蓮縣	4
	高雄市	25		台東縣	0
	屏東縣	4		小計	13
	澎湖縣	0	全國總計	292	
	金門縣	0			
	連江縣	0			
	小計	55			

資料來源：內政部地政司，截至2013年5月18日止。

綜合表3-3-1與表3-3-2，通過考試之532人中有54.89%開業；如扣除近三年錄取人數後，開業比例為66.21%，與去年相較，雖然考上人數與執業人數增加，但執業比例由68.89%減少為66.21%，且該比例似有逐年下降之趨



勢，顯示估價師法治化近10年的當下，考用合一的問題仍然存在。不過，政府機關從事地價相關業務人員，具有不動產估價師資格者亦日漸增加，這是一個好現象。

### 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(現為新北市)、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，未來新增的機會有限。截至2013年4月底止，取得不動產估價師資格之532人中，內政部統計已登記開業292人，台北市不動產估價師公會101人、高雄市不動產估價師公會73人、台中市不動產估價師公會67人、新北市不動產估價師公會35人、桃園縣不動產估價師公會17人，而申請加入中華民國不動產估價師公會全國聯合會者295人，全聯會於2012年舉辦之各項活動，參見表3-3-3，與大陸的交流活動逐漸增加。

表3-3-3 2012年不動產估價師全聯會大事紀

月份	紀事
101年4月	1.合辦「香港台北地產價格與政策」研討會 2.主辦土地徵收座談會
101年6月	合辦「我國土地政策、大台北地區房地產概況、東日本大震災後的土地評價」研討會
101年8月	主辦「建立不動產估價影響因素調整分析模式作業推動」研討會
101年11月	1.合辦「臺閩資產評估行業評價產業與技術」研討會 2.合辦「海峽兩岸第七屆不動產估價學術」研討會
102年1月	合辦「兩岸大量(批量)估價技術在計稅評估上之運用」學術研討會

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2013年3月底，已發佈六個公報，與去年相同。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、土地徵收協議價購等，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，目前國內已有數位產官學為FRICS，2012年以成立RICS台灣分會的籌備會。

## 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」，屬民間性質的學術研究機構，會員組成包括對估價有興趣之產官學，歷任會長均由學界產生。

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，2010年4月該學會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。此外，因應2012年8月台灣不動產交易實價登錄制度上路，中華民國土地估價協會與中華民國不動產估價師公會全國聯合會邀請廈門大學資產評



估中心、大陸相關業務政府部門及國內該領域專長學者，在2013年1月舉辦「兩岸大量(批量)估價技術在計稅評估上運用之學術研討會」，針對大量估價技術、及其在稅基評估可運用之功能進行研討，思考運用實價登錄資訊進一步實價課稅或調整公告土地現值接近市價之可能。

2014年的泛太平洋估價會議(PPC)將由新加坡主辦(Singapore)，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，也是不動產估價師直接與國際估價師或不動產相關產官學互動的最好平台，若需繼續維持多年的有好關係，公私部門的持續支持與大力參與，絕對有必要。

就加強估價同好之專業知識與交流，中華民國土地估價學會自101年12月1日開始發行電子報，目前已發行3期，各期主題分別為：PPC會議實錄、瑕疵建築物交易性貶值的估算、土地徵收市價補償查估問題檢視，可上估價學會網站<http://www.tirea.org.tw/>閱讀。

## 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執業估價師人數如表3-3-4所示，估價事務所屬聯合事務所類型共29家，佔12.45%；個人事務所204家，佔87.45%。兩者比例相差懸殊，估價業目前仍以個人事務所為主。目前不動產估價事務所稍有朝向擴大，以及和異業結合的發展趨勢，但速度很緩慢。

為瞭解估價從業人員執業狀況，本研究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會員事務所。調查時間自2013年4月5日至5月13日止，共回收25份，回收問卷雖然減少，但為忠實呈現並與前些年比較，仍分析如後。本年度回收的有效問卷中13份來自聯合事務所(52%)，12份為個人事務所(48%)，較之以往聯合事務所回答比例已相對增加(如表3-3-5)。相關分析如下：

表3-3-4 2013年不動產估價師事務所執業估價師人數分佈

事務所型態	2009	2010	2013	事務所名稱(2013年)(按筆畫)
八人聯合	1	1	1	宏大
五人聯合	0	0	2	展碁、第一太平戴維斯
四人聯合	2	0	4	永慶、信義、歐亞、戴德梁行
三人聯合	9	9	10	大有、中華徵信、宏邦、尚上、尚承、高源、敏達、理德冠昱、瑞普、遠見
二人聯合	6	10	12	中華、元宏、台灣大華、巨秉、正心、京瑞、城鄉、高力國際、景瀚、葉美麗、誠德、麗業
個人	191	200	204	其他(個人佔87.55%)
合計	209	220	233	

資料來源：2009、2010年為中華民國不動產估價師公會全國聯合會；2013年為內政部地政司

表3-3-5 歷年受訪之事務所類型分佈

事務所型態	2008		2009		2010		2013	
	受訪數	比率	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%	12	48.00%
聯合	12	46.15%	11	32.35%	11	26.83%	13	52.00%
合計	26	100%	34	100%	41	100%	25	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1份未填答營業額項目剩餘之24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。表3-3-6為統計結果，而整體總營業額平均與2009年相當，顯示不動產估價師產業之營業近況可能於金融風暴受到影響後，並無顯著提升。2012年每位估價師年平均營業額約415萬元，與2009年之營業額比較，減少12萬元。

總營業額與平均每位估價師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。而目前執行估價業務，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，相對較為客觀；故以每位估價人員(含估價師與估價作業助理)為準，其年平均營業額約為132萬元，較2009



年之168萬元減少36萬元，顯示估價業對估價助理之需要程度可能有增加傾向，但卻沒有相對應使產值提高，值得進一步深思；且對於估價助理的依賴程度提升，表示估價助理的管理與專業訓練亦應受到重視。

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、抵押擔保為主。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3-3-6 受訪事務所2012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	334	28	305	103
聯合	2266	189	524	161
整體	1300	109	415	132

## (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、一般民眾委託、專家報告、土地徵收及其他。表3-3-7顯示「法拍」仍為歷年

表3-3-7 受訪事務所之業務型態變化

業務型態	2009	2010			2013		
		個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
抵押擔保	17%	12%	24%	15%	5%	17%	11%
法拍	37%	43%	4%	32%	45%	7%	25%
不良債權	4%	1%	8%	3%	0%	2%	1%
企業資產重估	10%	10%	16%	12%	10%	15%	13%
都市更新	8%	4%	18%	8%	9%	17%	13%
政府委託	3%	7%	3%	6%	7%	7%	7%
不動產證券化	2%	0%	6%	2%	0%	2%	1%
市地重劃	1%	2%	2%	2%	0%	2%	1%
一般民眾委託	10%	12%	10%	11%	11%	14%	13%
專家報告	1%	1%	1%	1%	1%	3%	2%
土地徵收	-	-	-	-	3%	3%	3%
其他專案	8%	8%	8%	8%	9%	11%	10%
合計	100%	100%	100%	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。



來所佔業務比重最高者，本年度佔25.3%，其中個人事務所之法拍業務達45%；其次為都市更新與企業資產重估分佔約13%，接著為一般民眾委託、抵押擔保與其他項目分別佔12%、11%與10%，與2010年有些差異。整體而言，法拍屬勞力型的業務型態，均佔總業務量的近半數。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近三成，與2010年增加約10%，得見估價業務型態應有傾向非勞力型發展的現象，惟該等業務多為聯合事務所承辦，推測較具挑戰性的業務可能較大型的事務所較受到委託方信任。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7%，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23%（58位）：48%（123位），平均一位估價師約有2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3-3-8）。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，此現象凸顯正視估價助理專業與道德管理之必要性。

表3-3-8 受訪事務所之估價師與估價人員比例

職務	2009	2010			2013		
		個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
估價師	24%	27%	14%	19%	27%	21%	23%
估價助理	76%	38%	54%	49%	42%	50%	48%
其他行政人員	--	35%	32%	32%	31%	29%	29%
合計	100%	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，表3-3-9顯示，大專以上佔96%，其中具有碩士以上學歷為16%。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3-3-9 受訪事務所之估價人員學歷

學歷	2009	2010			2013		
		個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
碩士	30%	21%	24%	25%	21%	19%	18%
大學	65%	72%	74%	72%	75%	77%	78%
高中	5%	7%	2%	3%	4%	4%	4%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

### 3.教育背景

除高學歷之外，不動產估價從業人員的教育背景，如表3-3-10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，2009年的54%，至2010升至61%，而今年稍有下降，以聯合事務所聘用之相關科系畢業者稍多。商學相關與工程相關學系從業比例幾乎不變。比較特別的是，個人事務所中商學背景之估價從業人員所佔比例相對較聯合事務所高；而聯合事務所中之其他背景從業人員相對個人事務所多。非不動產專業人才進入估價業，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。

表3-3-10 受訪事務所之估價人員教育背景

畢業科系	2009	2010			2013		
		個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
不動產相關	54%	55%	65%	61%	52%	57%	55%
商學相關	28%	33%	23%	28%	41%	23%	27%
工程相關	9%	5%	3%	4%	0%	7%	6%
法學相關	2%	1%	3%	2%	2%	1%	1%
其他	6%	5%	5%	5%	5%	12%	11%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

### 4.年資

12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16.73%，較2010年多1.53%，相差不多。年資二年至五年之中生代比例22.57%，較2010年少一成；而具有十年以上年資的不動產估價人員所佔個人事務所之比例最高，顯示整體估價業，特別是個人事務所之年資有資深化的傾向，也許資深估價師較偏好自行開設事務所，聯合事務所的年資分佈較為均勻，亦較能發揮經驗傳承的效果。詳如表3-3-11所示。

表3-3-11 受訪事務所之估價人員年資

年資	2009	2010			2013		
		個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
年資2年以下	22.45%	8.13%	17.35%	15.20%	6.25%	19.48%	16.73%
年資2-5年	31.12%	30.89%	33.79%	32.75%	18.75%	24.68%	22.57%
年資5-10年	46.43%	33.33%	27.40%	28.95%	29.17%	30.30%	31.13%
年資10年以上	-	27.65%	21.46%	23.10%	45.83%	25.54%	29.57%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

## 參、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，過去之課題仍然存在，改變之速度很慢，還是提出討論如下：

### 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下降，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，也相形見絀，這是急需正視的課題。

估價師承作案件的交易金額動輒上千萬、上億元，但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。估價師事務所大多認為市場惡性的削價競爭日益嚴重。

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，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。」

台北市政府財政局主導辦理臺北市中正區南海段五小段72地號等17筆土地都市更新案時，建立「估價師遴選制度」，與「實施者公開評選制度」同時獲得台北市政府101年度第四屆「行政透明獎」特優的最高獎項。該局於辦理都市更新時改變不動產估價師的遴選制度，改由市政府、實施者及其他相關權利人就臺北市估價師公會提供之優良不動產估價師名單會同抽籤決定；其估價費用由實施者交由臺北市不動產估價師公會直接撥交估價師，使不動產估價師能更獨立客觀從事估價作業，確保估價之公平性及公正性，以維護地主權益。此舉提供不動產估價師發揮估價專業的平台，不僅於收費上加以保障，且不動產估價師需就其評估內容負責答辯，實屬國內創舉，亦值得後續發展之參考。

## 二、增加業務來源、減少惡性競爭

現階段不動產估價師對於估價業的市場認同度與惡性競爭情形，整理調查結果如表3-3-12、表3-3-13所示，由於「減少同行的惡性競爭」為往年最關注的課題，無論爭取業務或是價格競爭，都是很大的隱憂，此已非合法性的課題，而是更嚴重的道德問題。故本次問卷將其作為獨立問題，並與市場認同度進行交叉比對。調查結果顯示，估價師所感受到的市場認同度雖與其認為市場惡性競爭的程度並無直接相關，惟執業估價師認為市場之認同程度僅近四成左右，比例並不高，這是一個非常值得深思與改進之處。而認為市場惡性競爭之程度，有88%之受訪估價師皆認為嚴重或非常嚴重，顯見此隱憂可能有逐漸擴大的情形，此亦凸顯估價師有生存的隱憂，且該比例過高，可能表示估價師間為了爭取業務而執行低於成本或不敷效益之估價報告，使得報告書品質有下降之疑慮。政府部門創造了不動產估價師制度，雖美其名為交由市場機制運作，但事實呈現惡性競爭情形已經惡化到極點，如再不管理，可能比過去不動產鑑定時代還糟糕。

有關如何舒緩不動產估價師間之惡性競爭，問卷調查結果有自省、有對外之期待，整理如下提供參考：

- 1.讓估價報告書品質佳之事務所，可以有機制讓委託者瞭解，如都市更新審議利變換估價，因有都更審議委員把關，委託者較願意花較高之服務費。
- 2.主管機關仿行中國進行估價報告書備查制及抽審制，才有機會先確保品質，

逐漸舒緩惡性競爭。

- 3.政府招標估價案，需經地方公會審閱。以免估價師降低報告品質降價競爭。
- 4.估價報告書製作不佳且價格有問題者，應有懲戒之相關機制。
- 5.公會輪值派件；增加法定業務：(1)法拍-建築師不可承作 (2)公告現值估價 (3)消金估價；如果設立估價師不能好好扶植它，那它就會變成被運用工具。
- 6.增加業務源--金融機構貸放及公部門估價業務全面委外估價、建立評鑑及常規業務檢查，提高合理的收費標準。
- 7.避免制訂過多規範，造成年輕後輩的進入門檻，圖利大型事務所，目前建築師、技師等都沒有相關規範，估價業如此規範實屬多事。
- 8.長期下來，成本最終會驅逐惡性競爭行為，唯有評鑑分級讓政府與需求者自行選擇。
- 9.地政司只要依法行政，落實執行不動產估價師法等相關法律即可。現在是執行面出問題，即行政機關無法執行立法院通過之法律，依我國政府組織體系，此時應是監察院介入時機。

除排除建築師進行建築物估價之外，對於目前惡性競爭的舒緩方式，較多估價師認為應增加法定業務與金融方面之業務，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；並加強估價報告書的把關。亦有部分估價師語意間透露出失望之意，認為政府對估價師制度的重視程度嚴重不足。換言之，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，或是仿效前述台北市政府之作法，建立公開之評選機制，以降低道德危機與削價競爭之可能性，惟需改善抽籤這種聽天命的方式。

表3-3-12 不動產估價師認為市場上對其專業認同程度

非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同
4%	33%	46%	17%	0%



表3-3-13不動產估價師惡性競爭嚴重程度

非常嚴重	嚴重	普通	不嚴重	非常不嚴重
38%	50%	8%	4%	0%

### 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聯絡處之要求，而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。此次受訪之聯合事務所設置聯絡處的情形，比例約62%。而受訪之12家個人事務所中，有9家基於規模之考量，與其他估價師事務所合作；惟與建築師事務所合作之估價師事務所僅2家，顯示異業合作之情形尚不普遍。

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。不過，公司的負責人必需為不動產估價師，且不動產估價師於公司的持股比例必需超過一半以上，如此才能堅持估價專業又能發揮公司的規模經濟。

### 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，近來亦訂定了「不動產估價師助理人員管理公約」，希望為估價業帶來正面之影響與降低道德風險。

因而，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。但公約將經由不動產估價師國家考試及格者，與其他專科以上學校畢業經不動估價助理人員專業訓練達30小時課程領有證書者歸為同一類，皆具有登錄資格，似有目的不明之疑義。

表3-3-14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92%的贊成比例。但亦有估價師憂心地提出諫言，認為建築師、技師等都沒有此相關規範，不應綁手綁腳，反而牽制小事務所的生存；亦有估價師認為，應促使各事務所自行管理才是長久之計。呼應前述論點，明確化目的實屬必要。

表3-3-14 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		82%	92%	88%
	由全聯會管理	88%	25%	50%
	由各縣市公會管理	12%	50%	35%
	經由國家考試授證管理	0%	25%	15%
不需要		18%	8%	12%

## 五、進行行業普查

不動產估價師法自2001年迄今已邁入第12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職業狀態？是否真如前述調查結果有業務來源的問題？有估價師助理管理問題？有設置分事務所或聯絡處的需求？由於本年鑑歷年的調查，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，僅能讓有意願發聲的估價師提出建言與感受。

依不動產估價師法第21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，頂多因應地政評鑑，就該紀錄簿進行書面檢查，少有實質審查。在實施不動產估價師法已逾10年時，應該是一個深入了解不動產估價業現況的時機。

## 六、開啟相關保險制度

不動產估價報告書受限於資料來源有限以及時間或情況波動等難以掌握的預期情形，而其推論價格之適用期間多為價格日期起六個月，該正常合理價值與實際價格可能有偏差，進而引發相關糾紛。此種情況可能並非不動產估價師之過失，而卻可能需要負損害賠償責任以及相關法律爭訟，使得不動產估價師須自行承擔相當之風險，且該等風險未能與其執業收入相互平衡。

因此，在非故意或過失之情況下所引發的損害賠償，若能藉由投保來風散估價業務風險，對於不動產估價師之執業保障與未來發展應有相當之助益。於本次問卷調查中，針對估價業務風險之投保意願，有60%的估價師表示有此需求，且期望保險內容可以涵蓋損害賠償、相關訴訟支援、意外或估價助理之過失衍生之理賠需求。聯合事務所之投保意願高達85%，且願付保費相對較高，顯見聯合事務所之營業額高，同時也承擔相對較高之風險。保險制度雖可能有道德風險問題，但也可能將產業帶往較願意不拘泥傳統思維估價的優勢，無論如何，健全不動產估價保險制度應是一努力的方向。

## 七、相關法規修訂

本次問卷針對不動產估價師法、不動產估價技術規則與土地徵收補償市價查估辦法等相關法規，詢問各受訪估價師認為其是否有需要修改之處，多數受訪者皆認為目前法規於實務上可能會產生問題，應有修法之必要。

有關不動產估價師法，有近七成的不動產估價師認為其需修改，主要係認為應將規定建築師不得評估土地或房地價值，以免瓜分不動產估價師之業務內容，與參考會計師制度進行相關規範與管理，提升估價師競爭力與品質，並應增加估價助理之相關管理條文，取消禁止設分事務所之規定以及擴增業務範圍。亦有受訪者認為，取得不動產估價師高考資格後之二年實務經驗應採實質認定，避免掛牌情形出現，可能妨礙產業受認同程度而影響發展，並且由於估價業務目前之專業化分工情形尚不普遍，因此有不動產估價師認為該實務經驗應修正為三年，而每四年換證之36小時專業訓練課程，應比照會計師或律師等之管理方式。



而針對不動產估價技術規則有無具急迫性須修改之處，有71%的估價師事務所皆認為有此必要，其中聯合事務所贊同比例達92%，且建議修改之內容皆以都市更新之相關估價內容為主，由於都市更新估價之主要業務承接者多為聯合事務所居多，故而該調查結果應可表示目前承接都市更新相關估價之事務所，於技術規則適用上遇到一定的瓶頸，修法應有其急迫性；亦有受訪估價師表示，市地重劃估價與法拍案件應例外排除適用目前在不動產估價技術規則的規範下，亦應盡速修改。換言之，規定過細的技術規則是否抹滅了估價師應有的估價專業，似乎值得深思。

另一方面，因應近來之徵收補償糾紛，內政部於2012年6月發布「土地徵收補償市價查估辦法」，亦即未來土地徵收皆以該辦法查估市價進行補償，而非以公告現值加成方式，因此本次問卷亦特別針對土地徵收估價進行調查。此次受訪對象，有32%之事務所曾承接土地徵收之估價業務，且多為聯合事務所；而業務內容主要為各宗地之估價，可能與比準地數量或宗地數量及大小有關，收費標準之差距頗大。而前述查估辦法，本次問卷亦詢問各估價師對於其內容之看法，其中有55%受訪估價師表示，目前的土地徵收補償市價查估辦法與地價調查估計規則相似度過高，應該修正納入不動產估價技術規則進行規範較適當，可做為未來修法之參考方向。相關意見整理如下：

- 1.既要市價查估就不應以地價調查估計規則規範，應以不動產估價技術規則規範，回歸作業規範及查估者「一元化」。
- 2.修改第三條排除地政機關擴權為市價評估機關(妨礙估價師工作權)；導入因分割後剩餘土地之殘地補償；要求的評估規範要與技術規則相當，並邀請專家學者與估價師公會研擬相關評估基準與調整依據。
- 3.土地徵收補償市價查估辦法第22條，公共設施保留地補償市價，應按毗臨非公共設施保留地之市價加權平均計算。基於土地使用效益，此方式所評定之公共設施地價，明顯高於市價，是否應檢討。
- 4.被徵收土地，因需地機關之徵收計畫，致被徵收土地地形較差，此部分是否應修正？
- 5.區域勘查表及個別因素表皆有使用分區之修正，恐重複修正。
- 6.河川行水區，大坡度之山坡地…等無法使用之土地，其交易資料較少，較具爭議，是否訂定明確修正係數。
- 7.整部查估辦法除第1條言明係依土地徵收條例規定訂定者外，似乎對於查估



- 目的有目標錯置之感。
8. 整部查估辦法未載明如何推估土地徵收條例施行細則第30條第1項所稱「公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價」，致估價基準日如何設，或等同公告期滿次日起算第十五日經地價評議委員會評定之當期市價似有疑義。
  9. 蒐集案例期間限縮過度，導致實務上為配合蒐集案例之時間而產生寧犧牲近鄰地區成交案例，而必須引用較遠地區之案例的不合理現象。
  10. 因查估辦法第26條之其變動幅度僅採「區域別」而未明確設定地價相關劃分原則，導致現行操作上出現將所有土地均納入觀察值進行中位數排序篩選案例再予以平均，從而出現「雞兔同籠」比較，不符合統計學邏輯，亦與當地市價變動率有所差異。
  11. 查估辦法第27條第2項之規定，致原本應由縣市主管機關主動提出供地價評議委員會評定之市價，卻由需用土地人提供，不僅違反條例第30條第2項「前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之」之規定，且勢必導致需用土地人提供較低之市價交地價評議委員會評議，徒生往後土地所有權人爭訟之機會。
  12. 為使業界與世界結合，為客戶提供更佳服務，不動產估價技術應與全球主流評估技術結合，不該再沉溺於日本舊估價技術。

## 八、產業未來發展

約三成受訪者認為，未來估價師應該走向分級制度，期待此做法能使產業更具市場競爭力，提高估價師之間整合與專業互補的比率。其中，個人事務所較傾向以執行業務內容之經驗進行分級，可能與資深估價師較傾向於自行開設事務所有關；而仍有約七成的受訪者認為，應該一視同仁，避免造成過高的產業進入門檻，因此，實施分級管理仍需審慎考慮。

本次問卷亦針對未來估價業走向進一步調查，結果顯示近七成的受訪者皆贊同未來估價業應走向公司化發展，其中聯合事務所之贊同比例更達91%，其主要原因皆認為估價師能負擔之責任有限，其次認為公司化發展較有競爭力、得專業分工、提升產業影響力與人員訓練，並且法人化應有助於提升企業規模，較容易建立品牌價值，有助於降低惡性競爭；未來市場若開放後，業務之胃納量才能相對應提升，使得產業格局變大，並從事相關之研

究發展工作。而個人事務所認同比例僅一半，推論主因在於個人事務所傾向於獨立執業；且就執行面而言，在單一估價師執行公司業務的運作下，品質堪慮。換言之，於事務所型態經營下，不動產估價師需承擔的責任可能非其力所能及，並且公司化有助於專業化發展與產業擴張，惟須避免造成產業門檻與爭取個人事務所的認同及品質維護，公司經營模式可能為未來估價業發展的努力方向。

針對估價業未來拓展業務方向之開放性問題，近八成受訪者皆希望政府能釋出法定業務及公部門案源，如公告現值之訂定、協議價購與市價徵收評估、公有土地評估等；其次超過五成的受訪者認為，金融機構的放貸與不動產投資分析的相關業務亦為努力方向，茲整理調查結果如下：

1. 增加法定業務、讓事務所(公司)大型化、專業化。
2. (消費) 金融機構擔保品及公部門估價業務全面委外估價，政府應先將協議價購與市價徵收評估業務交由估價師評定，並釋出公告現值評定業務。
3. 專業不動產估價訴訟案件、不動產投資等相關工作、開發案之財務總顧問、IFRS資產評估，增加附加價值。
4. IFRS下資產評價日趨重要，金管會考慮104年將針對非投資性不動產，採取重估價模式，為估價業一大利多。
5. 先自律、自我提升，再求業務拓展。估價業只要堅守品德、操守、專業、真誠服務即可。

## 九、實施評鑑機制

有鑑於當前市場上不動產估價師間之惡性競爭嚴重，近來越關心評鑑機制之實施，產官學界皆開始討論實施評鑑機制之必要性，因此，本次問卷對於估價師評鑑機制進行相關調查。其中，54%之受訪者表示贊成，由此可知，目前業界已經開始在探討是否應實施估價師之評鑑機制，希望藉此促使估價報告書品質提升、降低產業惡性競爭情形。贊成與反對之意見整理如下：

### (一) 贊成實施評鑑機制

1. 提升專業道德操守、淘汰惡性或不肖業者，避免劣幣驅逐良幣。
2. 提升估價報告書品質，作為良性競爭之機制。



- 3.評鑑後能有相對業務供給，才能讓產業正常發展。
- 4.突顯估價師事務所之間的差異，有利市場區隔。
- 5.有監督才會有相對制衡、約束，才能有品質要求、促使進步。

## （二）反對實施評鑑機制

- 1.交由市場決定，且其他專技如律師、建築師、技師亦無相關制度，應避免造成階級鬥爭。
- 2.市場尚未成熟。
- 3.要全面考量並評鑑估價師，難以客觀公正。
- 4.以目前國內生態，地政司、學者有何能力評鑑不動產估價師。

評鑑機制可能有助於提升估價業之品質、避免惡性競爭，將產業導向較正確與較具品質之發展；但亦有估價師憂心該制度會造成大者恆大、產業進入門檻提升之情形存在，反而影響估價業之發展，並造成估價師不必要的負擔。由於提升產業品質才是目的，評鑑僅為促使產業發展之手段，若未來真的實施評鑑機制，如何避免該等情形實須謹慎考慮。

評鑑機制的實施，約6成填答者皆認為應自行報名，主因係認為初期應以獎勵方式輔導產業發展，如此，個人事務所之負擔與反彈聲浪亦能相對較低，當評鑑之效果對產業造成影響，甚至形成市場區隔時，對產業茁壯之助益與估價師之負擔較能平衡。惟基於公信力、市場及產業秩序、產業共榮共生等之原因，亦有近四成受訪者認為應採強制參與之方式。綜合上述意見，未來若欲實施評鑑機制，基於事務所之負擔與產業發展考量，初期或可採自由參與模式，視該制度施行成果再考慮以強制方式實施。

假若實施評鑑機制，約有71%之受訪者，認為基於公平考量，應該以隨機抽查方式進行審查，或者自行提交與隨機抽查之方式並行；值得注意的是，有受訪者指出，不同案件與不同估價目的，格式與內容難以同一標準衡量，若隨機抽取容易有不公平的現象；審查對象方面，有9位受訪者表示應以估價師為單位，主要係因標的明確與避免聯合事務所內之估價師素質落差；另有7位受訪者基於估價報告書代表事務所，以及認為事務所應善盡管理責任，故應以事務所為評鑑對象；亦有1位受訪者認為，針對估價報告書可能有助於專業與創新之發展，並避免壟斷。

綜言之，若為朝向公司化與建立品牌專業形象考量，促使事務所自行管

理其出具之報告書，以事務所為評鑑單位應為首要考量；若希望能較確實控管每位估價師之品質，以估價師為單位較佳；若希望針對產出之作品評鑑，可考慮以報告書為單位。且由於不動產估價之類型多元且複雜，為使不動產估價報告書之專業品質與公正客觀程度達到一定水準，未來若施行評鑑機制，可考慮採取分類審查之方式；即先由各參與評鑑之估價師事務所自行將其所承接之估價案件進行分類，再由評鑑單位針對各個類別所抽查之報告書分別進行審查，根據前述之評鑑項目評分並加計權重，最後依各評鑑報告書所得之平均分數賦予相對應之等級，或為可考量之評量方式。

至於是否贊同將評鑑優等之估價報告書去除個資後，提供參考之部分，76%之受訪者表示贊成，認為此等作法有助於提升產業水準，惟需考量產業競爭與估價目的不同，避免未來報告書內容制式化，以及智慧財產權的問題。

綜上所述，基於目前產業惡性競爭危及估價師之生存，實施評鑑機制似有其必要性，亦漸受關注；此外，藉此制度應可提升產業品質，發揮正的波及效果。更重要的是，給消費者一個透明資訊及自由選取適合不動產估價師的平台，是絕對必要的。

## 肆、結論

都市更新、區段徵收補償、地上權BOT、市地重劃…是當今最夯的議題，然而其問題卻層出不窮，追根究底，其問題來源最後都被歸咎到價格的評估不公，畢竟不動產估價師是經過嚴格考試而由政府授證具專業能力的，然由前述分析可知，社會並未給予相對的價值看待，因此，除了要求政府或其他產業"應"釋出估價案件外，一些自律性的規範或自我產業要求的共識，亦迫在眉睫。哪天"大部分不動產估價師都不做的案件，都沒有人願意承接了"，那就是不動產估價師開始受尊重的日子來了！