第1章

不動産估價基本概念

LandTax

本章大綱

- 第一節　不動產與不動產估價
  - 壹、不動產之意義、特性
  - 貳、不動產之特性
  - 參、不動產與不動產估價之意義、目的
  - 試題演練
- 第二節　價格分析
  - 壹、效用、價值、價格與估價方法
  - 貳、價格種類與租金種類
  - 參、影響價格因素
  - 試題演練
- 第三節　不動產估價原則
  - 壹、形成不動產價格原則之關係
  - 貳、原則說明
  - 參、各原則之相關性與運用
  - 試題演練
- 第四節　其他重要概念
  - 壹、同一供需圈、類似地區與近鄰地區
  - 貳、價格日期與勘察日期
  - 參、標的種類
  - 試題演練
  - 相關條文

第一節 不動產與不動產估價

壹 不動產之意義、特性

相關法律規定對不動產之定義整理如下表：

一、不動產：土地及其定著物（民法 66）（不動產經紀條例 4）

- 土地：水、陸、天然富源（土1）
- 土地改良物（定著物）（土6）
  - 農作改良物
  - 建築改良物
    - 房屋以外
    - 房屋：成屋、預售屋及權利（不動產經紀條例4）
- 不動產權利（技術規則114）
  - 物權
  - 債權
  - 其他

相關法令規定

條文	規定
民法第 66 條	稱不動產者，謂土地及其定著物。 不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。
土地法第 1 條	本法所稱土地，謂水陸及天然富源。
大法官會議釋字 93 條	輕便軌道除係臨時鋪設者外，凡繼續附著於土地而達其一定經濟上之目的者，應認為不動產。

接下頁

條文	規定
不動產經紀業管理條例第 4 條	1. 不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。 2. 成屋：指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。 3. 預售屋：指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。
不動產估價師法第 14 條	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。
建築法第 4 條	建築改良物係指定著於土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱或牆壁供個人或公共使用之構造物或雜項工作物。

二、不動產物權

（1）所有權。

（2）他項權利：

地上權（民 832）
農育權（民 850-1）
不動產役權（民 851）
典權（民 911）
耕作權（土 133）
：用益物權

抵押權（民 860）：擔保物權

（3）其他

物權種類	規定
所有權	所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排 除他人之干涉。
地上權	稱普通地上權者，謂以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而 使用其土地之權。
農育權	稱農育權者，謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。
不動產役權	稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望 、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。
典權	稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時， 取得該不動產所有權之權。

接下頁

物權種類	規定
耕作權	承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權，應即依法向該管直轄市或縣（市）地政機關聲請為耕作權之登記。但繼續耕作滿十年者，無償 取得土地所有權。
抵押權	稱普通抵押權者，謂債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔 保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。 稱最高限額抵押權者，謂債務人或第三人提供其不動產為擔保，就債權人 對債務人一定範圍內之不特定債權，在最高限額內設定之抵押權。

貳 不動產之特性

一、自然特性

特性	說明
不可移動性	除非發生巨大災害，否則土地區位固定、位置不變。
永續性	土地不因使用而消滅，可供永久使用，若使用得當，其收益亦可為永久性。
不增性	土地自然供給數量固定。
個別性	每宗土地因其不可移動性，產生個別特性。
積載力	土地可供建築、造林等使用，承載萬物。
滋養力	土壤有養分可生產農作物。
供給力	土地提供人民住使用，以滿足人們需求。

二、人文特性

特性	說明
用途多樣性	土地可作住、商、工、農等不同使用。
社會及經濟位置可變性	土地可變更為不同使用分區或環境變遷而改變其社會及經濟位置。
分割合併可能性	土地利用上各宗土地可進行分割合併。
投資改良可行性	土地可經由人為投資改良提高利用。
投資與消費雙重性	土地可消費供居住使用，或視為投資工具利用。

三、不動產市場特性

1. 和其他一般商品市場之消費人口相比，不動產市場買賣雙方相對人數較少。
2. 產品具有異質性。
3. 政府管制較多，例如土建融限制、房合稅。
4. 需要資金龐大，進入市場門檻高。
5. 不動產之供給彈性小，常有惜售供給。
6. 不動產之需求常有假性投機需求。
7. 欠缺集中交易市場。

四、不動產價格特性

1. 以交換（買賣）或收益（租賃）價格表示。
2. 以擁有不動產權利利益所表徵之價格。
3. 價格需基於長期考慮下所形成。
4. 不具備有完全競爭、效率之交易市場

參 不動產與不動產估價之意義、目的

一、不動產估價意義

依據影響不動產價值之各種資料，判定對象不動產之經濟價值，並以貨幣額表示其價格。「在社會上之一連串價格秩序中，指出勘估標的不動產之價格或租金之行為。」

二、不動產估價之內容

以不動產的內容與不動產估價之內容對應參照之。包括有宗地估價、房地估價、土地改良物估價、權利估價、租金估價等。

三、不動產估價目的

不動產估價目的有下列多種，由此可見不動產估價之重要性：

1. 公經濟目的

實施平均地權規定地價、土地徵收、協議價購、都市更新、市地重劃、農地重劃、地用計劃預算編列、國民住宅出售出租、工業用地出售出租、課稅、國有財產（標售、讓售、委託經營、出租）、法院（拍賣、判定租金糾紛）。

2. 私經濟目的

買賣、抵押、合建、保險、資產重估、破產管理、上市上櫃公司資產評估、保險公司依保險法規定購買資產、不動產證券化、資產管理公司（AMC）、移民資產證明、權利商譽價值估價、土地開發利用、合建價值分配、聯合開發、使用分區變更前後估價。

四、不動產估價人員應備要素

根據林英彥教授及日本杉本正幸之期許，不動產估價師應具備要素如下：

1. 職業要素

專業知識、調查才能、推理判斷能力、熟練經驗、圓滿常識。

2. 倫理要素

責任之自覺、正直誠實、廉潔、公平無私、自信、保持信念另不動產估價師法規定，不動產估價師應遵循事項如下表：

條號	內容
15	不動產估價師受委託辦理業務，其工作範圍及應收酬金，應與委託人於事前訂立書面契約。
16	不動產估價師受委託辦理各項業務，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為及違反或廢弛其業務上應盡之義務。
17	不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。
18	不動產估價師對於因業務知悉之秘密，除依第二十一條之規定或經委託人之同意外，不得洩漏。但為提昇不動產估價技術，得將受委託之案件，於隱匿委託人之私人身份資料後，提供做為不動產估價技術交流、研究發展及教學之用。
19	不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。 不動產估價師受託辦理估價，應依前項技術規則及中央主管機關之規定製作估價報告書，於簽名後交付委託人。 不動產估價師對於委託估價案件之委託書及估價工作記錄資料應至少保存十五年。
21	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。

試題演練

◎申論題

馬上試試看

問題一

試申述不動產估價人員應有之修養。　（93普）

擬答

（一）職業要素

1. 專業知識

   估價人員在從事估價工作之前，應對構成不動產價格之因素，及影響價格成立、變動之原因有充分認識與瞭解。

2. 調查才能

   估價人員需有收集資料，並加以整理、組織及分析之能力。

3. 推理判斷之能力

   估價對象之情況非千篇一律，欲得到正確之估價，則需依靠估價人員敏銳的推理判斷能力。因此估價人員應有充分的技能，從理論過程中，經過比較、分析後，更進一步加以歸納或演繹。

4. 熟練之經驗

   具豐富經驗且富觀察力之估價員，有時只要一看標的物，即能立即判定其正確價格，此乃長年經驗累積之成果。然直覺判斷終究不可靠，仍需以科學方法加以印證。

5. 圓滿之常識

   雖有豐富之專門知識，並不見得一定有圓滿之常識。因估價是一種活得工作，不能太信賴一些統計數字，應視情況而發揮圓滿之常識。

6. 遵守秘密

   估價人員因業務關係而得知秘密，不得向他人洩漏。

接下頁

擬答

（二）倫理要素

1. 自覺責任重大

估價的結果對於他人利害關係有極大影響，故估價人員應謹慎行事。

2. 正直而誠實

估價人員應憑良心做事，不得有虛偽、隱蔽或其他不實之行為。

3. 廉潔

估價人員除應得之報酬外，如有他人提供另外的贈與恩惠而要求為不實估價報告時，應予以拒絕。

4. 公平無私

估價人員應無偏見，不受他人左右，力求公平無私。

5. 對估價結果應有自信

雖然估價結果無法保證有絕對之確實性，但對自己所作之估價，應認定是在當時當地具備所有要素下最完善之價格。

6. 不違背社會之信念

估價人員應憑良心，誠實為不動產之鑑定評價同時不得有損害專門職業者之社會信用行為。

◎測驗題

(　　) 1. 下列何者係不動產的特性？（88普考）

(A) 數量無限　(B) 同質性高

(C) 經濟位置不變　(D) 用途多樣化

解析 不動產利用上乃具備用途多樣化。

(　　) 2. 下列何者屬於不動產市場特徵？（98普）

(A) 完全的資訊　(B) 資源無法充分流通

(C) 產品之同質性　(D) 沒有人為干預

(　　) 3. 下列那些項目屬於不動產估價技術規則所指之勘估標的？①果樹 ②房屋 ③智慧財產權 ④地上權 ⑤租賃權（101普）

1. D　2. B　3. C

(A) ③④⑤　　(B) ②③④⑤
(C) ①②④⑤　　(D) ①②③④⑤

(　　) 4. 下列有關不動產市場與一般商品市場比較的敘述，何者正確？（104普）

(A) 一般商品市場交易成本低，不動產市場交易成本高
(B) 一般商品市場資訊不完全，不動產市場資訊極為完全
(C) 一般商品市場經常有人為干預，不動產市場完全沒有人為干預
(D) 一般商品市場為不完全競爭市場，不動產市場為完全競爭市場

第二節 價格分析

壹 效用、價值、價格與估價方法

一、效用、價值、價格之意義

項目	意義
效用	消費財貨產生心理上的滿足程度；某種財貨具備滿足吾人慾望的能力，將因人、因時、因地而異。
價值	指某種財貨被人重視的程度；或指握有某種財貨而能交換到其他財貨的能力。前者為使用價值，後者為交換價值。
價格	1. 所謂不動產價格，一般是由吾人對該不動產所認識的效用、該不動產的相對稀少性，以及對該不動產之有效需要（有購買力所支持之需要）存在等三方面互相結合，產生該不動產之經濟價值（交換價值）而以貨幣額表示者。 2. 不動產之價值以貨幣表示時，即成為不動產之價格。一般而言，價值等於價格，但在某些情況下，價值可能大於或小於其價格。 **即價值的貨幣化**
成本	當消費或取得某種財貨或勞務時，所支付的費用；某種財貨在特定交易範圍條件下，特定購買者願意支付，特定出售者同意接受之金額。即由市場供需所決定之貨幣水準。

4. A