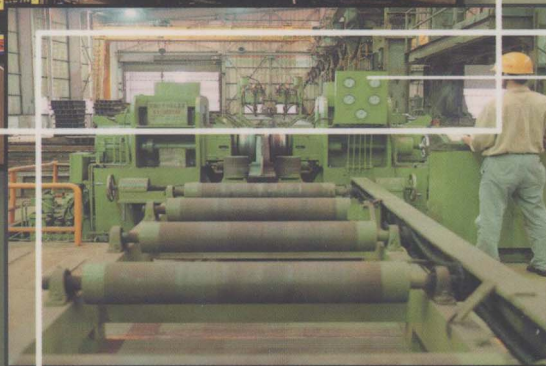
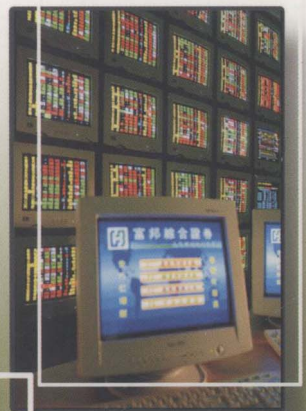
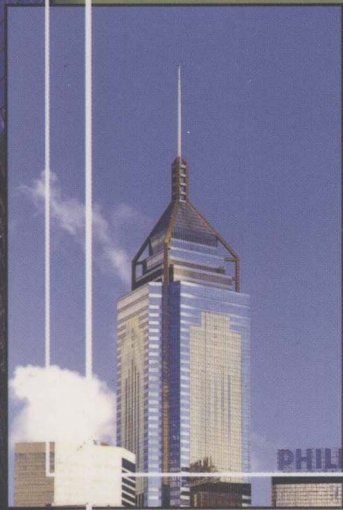
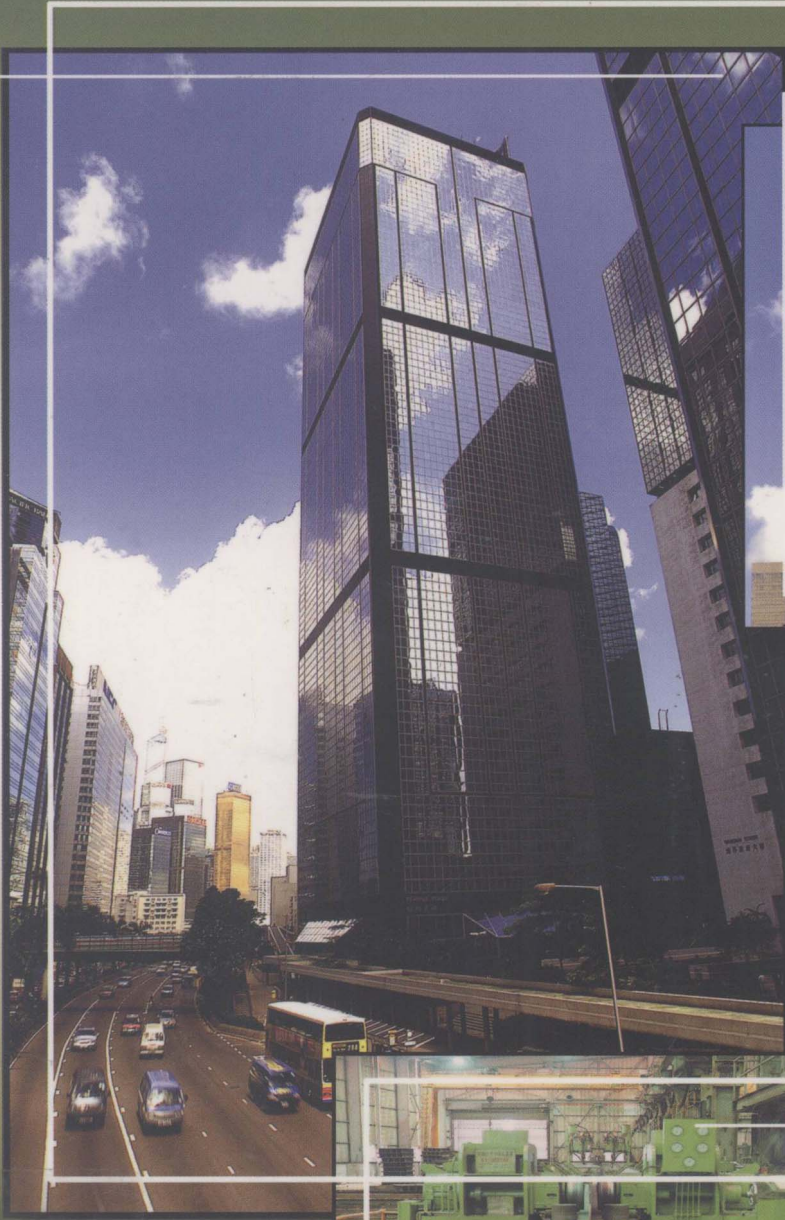


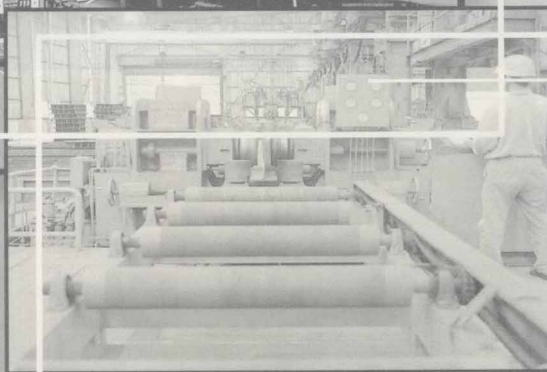
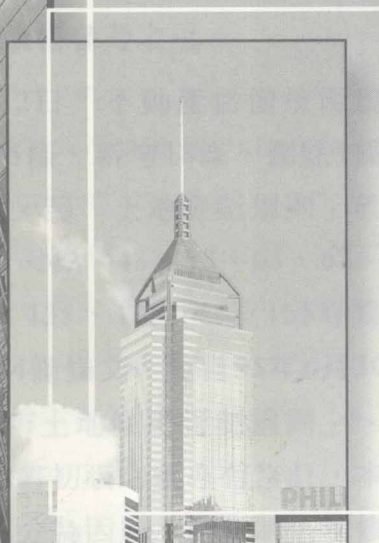
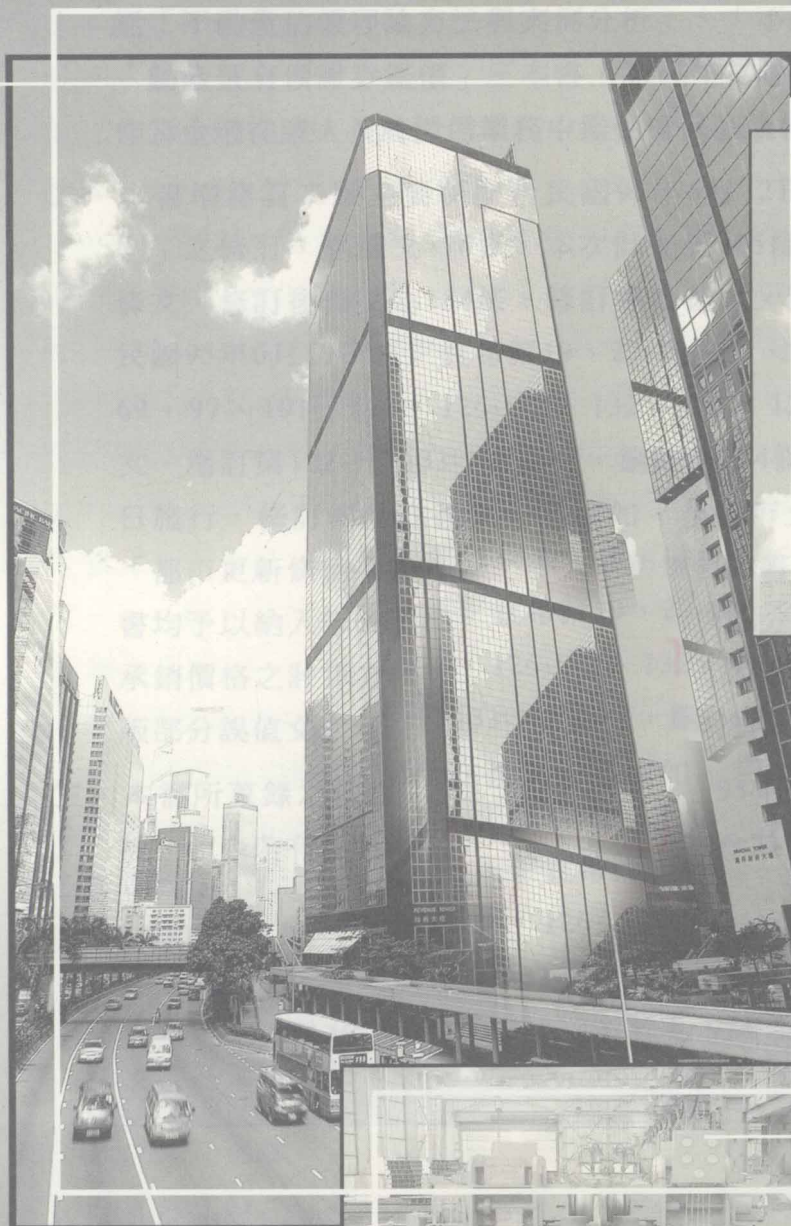
不動產估價相關法規

95年11月增修訂二版



不動產估價相關法規

95年11月增修訂二版



國家圖書館出版品預行編目資料

不動產估價相關法規／不動產估價相關法規編輯委員會
--增修訂二版.--臺北市：臺灣金融研訓院，民 95
面；公分.--(金融測驗系列；14)

ISBN 978-986-7506-95-5 (平裝)

1. 不動產－法令，規則等
2. 房地產業－法令，規則等

554.89023

95017720

不動產估價相關法規

主編：不動產估價相關法規編輯委員會
發行：財團法人台灣金融研訓院
地址：100 台北市羅斯福路 3 段 62 號
電話：(02) 33653562、563

印刷：優彩股份有限公司
初版：中華民國九十四年十二月
增修訂二版：中華民國九十五年十一月

• 版權所有 • 翻印必究 •

本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回更換。

ISBN 978-986-7506-95-5

增修訂二版例言

- 一、本院舉辦之「金融人員授信擔保品估價專業能力測驗」書籍，全套包括「不動產估價理論方法與案例分析」、「不動產估價相關法規」及「動產暨有價證券鑑價」三本書，除可作為應考人應試之用外，亦可作為金融從業人員於授信業務中鑑估擔保品價格參考之用。
- 二、本書增修訂二版主要係配合民國95年6月12日「不動產估價技術規則」之修訂，原條文116條，本次計修正105條、新增18條、刪除1條條文，修訂後條文為134條，修訂幅度甚大。另「土地登記規則」於民國95年6月19日修正發布第19、27-29、35、42、43、58、65、67、69、97、101、123、126-130、132、133、135、138-142及155等條文，增訂第122-1及133-1條條文，刪除第134條條文，並自95年6月30日施行，修訂幅度亦甚大。其他如「非都市土地使用管制規則」、「都市更新條例」、「土地法」等法規自本書初版之後亦有修訂，本書均予以納入修改及補充。有價證券鑑價部分為因應承銷新制，增修承銷價格之計算方式，並更新部分市場即時資訊內容。此外，修正初版部分誤值文字及文詞，期使本書內容更加精確，順暢易讀。
- 三、本書所蒐錄之法規，原則上蒐錄至民國95年10月底止，其後相關法規、函令若有修訂或增刪，自當以新頒法令為依據。

※本書係配合「第二屆金融人員授信擔保品估價專業能力測驗」而予增修訂，如要應試，請務必取得最新版本，隨後內容若有更動，將即時公告於本院網站（<http://www.tabf.org.tw>），請讀者隨時注意。

編輯委員會 謹識
民國九十五年十一月

編者序

美國國會於1987年授權成立「估價基金會」(The Appraisal Foundation)，並於1989年在其下附設「專業估價師資格條件委員會」(Appraiser Qualifications Board, AQB)及「估價準則委員會」(Appraisal Standards Board, ASB)，發布「專業估價實務統一標準」(The Uniform Standards Professional Appraisal Practice, USPAP)。該專業估價實務統一標準已成為美國不動產專業估價實務之一般公認估價準則。為維護金融機構之穩健經營，確保一般社會大眾之利益，美國「聯邦金融監理委員會」(Federal Financial Institution Examination Council, FFIEC)發布各種不動產估價之行政規章，要求金融機構於從事不動產估價時，必須遵守「專業估價實務統一標準」(USPAP)之相關規定，確實將估價專業融入金融授信實務當中，以建立可長可久之不動產估價金融制度。

我國「不動產估價師法」於民國89年10月4日公布施行，內政部依據該法第45條及第19條規定，於民國90年10月17日訂定「不動產估價師法施行細則」及「不動產估價技術規則」，用以規範不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行之事項。依不動產估價師法第44條第1項規定，本法施行前已從事第14條第1項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年。另依該法第44條第4項規定，公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，自本法施行之日起五年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務，五年期滿即由該管登記機關廢止其公司或商業登記之全部或部分登記事項，不得繼續經營不動產估價業務，亦即自94年10月6日起不動產估價業務，必須由不動產估價師以設立不動產估價師事務所或由二個以上不動產估價師組織聯合事務所方式，執行不動產估價業務。

鑑於以往不動產估價實務上常有削價競爭劣幣驅逐良幣現象，不動產估價報告書品質亦良莠不齊，甚至有配合委託人需求鑑價之情形，而金融機構辦理授信擔保估價之作業標準，大部分由各該金融機構自行訂定，歷年來金融監理機關對授信擔保品之估價尚缺乏全面性及整體性的估價標準規範，金融授信與地政估價專業尚欠聯繫；因之，如何積極建立我國金融機構不動產估價監理制度，提升金融機構授信業務之不動產估價品質，並落實內部控制及內部稽核，誠為當務之急。

此外，在金融人員授信擔保品之專業估價領域中，動產與有價證券鑑價亦是不容忽略的一部分。其中動產因種類繁雜，且研究學者甚少，大專院校亦多僅止於講授如何設計製造、用工、用料的成本概念，對實物鑑估之技術尚缺乏傳授管道，數十年來國內亦尚難有完整詳實之著作。行政院自民國58年9月頒布「固定資產耐用年數表」以來，迄今雖曾數度修正，惟內容差異並不大，其主要係依據所得稅法第51條第2項及121條規定，供作營利事業各種固定資產計提折舊之用，而非為賦予標的物的「生命週期」，一般人不明究竟，而將法定之耐用年數作為估價的標準，實非恰當。

為使金融從業人員對授信各種擔保品之估價有進一步之認識，進而達到妥適控管授信擔保品風險之目的，本院預計自民國95年度起辦理金融人員授信擔保品估價專業測驗，並出版「不動產估價相關法規」、「不動產估價理論方法與案例分析」及「動產暨有價證券鑑價」三本書，以作為測驗輔助讀物及授信擔保品估價實務之參考。

編輯委員會 謹識
民國九十四年十一月

目 錄

第壹篇 不動產估價法規

第一章 不動產估價師法及其施行細則（摘錄）	2
第二章 不動產估價技術規則	9
第三章 證券化不動產估價報告書範本	42
第四章 金融監理機關對不動產估價之規範（摘錄）	65
模擬試題及解析	88

第貳篇 民法物權編

第五章 民法物權編	98
模擬試題及解析	129

第參篇 基本法規

第六章 土地法（摘錄）	136
第七章 平均地權條例	170
模擬試題及解析	197

第肆篇 地籍法規

第八章 土地登記規則	202
第九章 地籍測量實施規則（摘錄）	237
模擬試題及解析	255

第伍篇 地稅法規

第十章 土地稅法（摘錄）	266
第十一章 房屋稅條例	283
第十二章 契稅條例	289
第十三章 遺產及贈與稅法施行細則（摘錄）	294
模擬試題及解析	299

第陸篇 地用法規

第十四章 區域計畫法	310
第十五章 區域計畫法施行細則	317
第十六章 都市計畫法	325
第十七章 都市更新條例	344
第十八章 都市更新條例施行細則	364
第十九章 土地徵收條例	373
第二十章 農地重劃條例	391
第二十一章 非都市土地使用管制規則	400
模擬試題及解析	425

第壹篇

不動產估價法規

第一章 不動產估價師法及其施行細則（摘錄）

壹、不動產估價師法（民國 91 年 12 月 11 日修正）（摘錄）

第一章 總則

第一條 中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依本法領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。

第二條 本法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第三條 經不動產估價師考試及格者，得向中央主管機關請領不動產估價師證書。

第四條 有下列情形之一，不得充任不動產估價師；其已充任不動產估價師者，撤銷或廢止其不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書：

- 一、曾因不動產業務上有關詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行為，受有期徒刑六個月以上刑之宣告確定者。
- 二、受本法所定除名處分者。
- 三、依專門職業及技術人員考試法規定，經撤銷考試及格資格者。

第二章 登記及開業

第五條 領有不動產估價師證書，並具有實際從事估價業務達二年以上之

估價經驗者，得申請發給開業證書。

不動產估價師在未領得開業證書前，不得執行業務。

第一項所稱估價經驗之認定標準，由中央主管機關定之。

第六條 不動產估價師登記開業，應備具申請書，並檢附不動產估價師證書及實際從事估價業務達二年以上之估價經驗證明文件，向所在地直轄市或縣（市）主管機關申請，經審查登記後，發給開業證書。

直轄市及縣（市）主管機關，應備具開業不動產估價師登記簿；其格式，由中央主管機關定之。

第七條 直轄市及縣（市）主管機關於核發不動產估價師開業證書後，應刊登政府公報，並報中央主管機關備查；撤銷或廢止開業資格並註銷開業證書時，亦同。

第八條 有下列情形之一，不發給開業證書；已領者，撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書：

一、經撤銷或廢止不動產估價師資格並註銷不動產估價師證書者。

二、經公立醫院或教學醫院證明有精神病者。

三、受禁治產宣告尚未撤銷者。

四、受破產宣告尚未復權者。

依前項第二款至第四款註銷開業證書者，於原因消滅後，仍得依本法之規定，請領開業證書。

第九條 不動產估價師開業，應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。

前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。

第十條 不動產估價師事務所遷移於核准登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，應檢附原開業證書向原登記之主管機關申請核轉遷移登記；遷移地之主管機關於接獲原登記主管機關通知後，應即核

發開業證書，並復知原登記主管機關將原開業證書註銷。

第十一條 不動產估價師開業後，其登記事項有變更時，應於事實發生之日起三十日內，報該管直轄市或縣（市）主管機關登記。

第十二條 不動產估價師自行停止執行業務，應於事實發生之日起三十日內，敘明事由，檢附開業證書，向直轄市或縣（市）主管機關申請註銷開業證書。

第十三條 不動產估價師開業後，有第八條第一項規定情形之一或死亡時，得由其最近親屬或利害關係人檢附有關證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關申請撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書。

直轄市或縣（市）主管機關知悉前條或前項情事時，應依職權予以撤銷或廢止其開業資格並註銷開業證書。

第三章 業務及責任

第十四條 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。

未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。

第十五條 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。

第十六條 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。
不動產估價師違反前項規定，致委託人或利害關係人受有損害者，應負損害賠償責任。

第十七條 不動產估價師不得允諾他人以其名義執行業務。

第十八條 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。

第十九條 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。

第二十條 不動產估價師開業證書有效期限為四年。期滿前，不動產估價師應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換證。屆期未換證者，應備具申請書，並檢附最近四年內完成受訓三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，依第六條第一項規定，重行申請開業登記及發給開業證書。

前項機關（構）、學校、團體應具備之資格、認可程序、專業訓練或與專業訓練相當之方式及證明文件等事項之認可辦法，由中央主管機關定之。

第二十一條 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。

第四章 公會（摘錄）

第二十二條 不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務。不動產估價師公會對具有資格之不動產估價師之申請入會，不得拒絕。

不動產估價師於加入公會時，應繳納會費，並由公會就會費

中提撥不低於百分之二十之金額，作為不動產估價研究發展經費，交由不動產估價師公會全國聯合會設管理委員會負責保管；以其孳息或其他收入，用於不動產估價業務有關研究發展事項。

前項管理委員會之組織及經費運用辦法，由不動產估價師公會全國聯合會定之，並報中央主管機關備查。

不動產估價師事務所遷移於原登記開業之直轄市或縣（市）以外地區時，於依第十條規定領得新開業證書後，應向該管不動產估價師公會申請辦竣出會及入會後，始得繼續執業。

第五章 獎懲（摘錄）

第三十五條 不動產估價師之懲戒處分如下：

- 一、警告。
- 二、申誡。
- 三、停止執行業務二個月以上二年以下。
- 四、除名。

不動產估價師受警告處分三次者，視為申誡處分一次；申誡處分三次者，應另予停止執行業務之處分；受停止執行業務處分累計滿三年者，應予除名。

第六章 附則

第四十一條 不動產估價師間，對於同一標的物在同一期日價格之估計有百分之二十以上之差異時，土地所有權人或利害關係人得請求土地所在之直轄市或縣（市）不動產估價師公會協調相關之不動產估價師決定其估定價格；必要時，得指定其他不動產估價師重行估價後再行協調。

不動產估價師公會為前項之處理時，發現不動產估價師有違

反本法之規定時，應即依第三十八條之規定處理。

第四十二條 外國人得依中華民國法律，應不動產估價師考試。

前項考試及格，領有不動產估價師證書之外國人，適用本法及其他有關不動產估價師之法令。

第四十三條 外國人經許可在中華民國執行不動產估價師業務者，其所為之文件、圖說，應以中華民國文字為之。

第四十四條 本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。

本法施行前已從事不動產估價業務滿三年，有該項執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明並具有專科以上學校畢業資格，經中央主管機關審查合格者，得應不動產估價師特種考試。

前項特種考試，於本法施行後五年內辦理三次。

公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，自本法施行之日起五年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務，五年期滿即由該管登記機關廢止其公司或商業登記之全部或部分登記事項，不得繼續經營不動產估價業務。

貳、不動產估價師法施行細則（民國90年10月17日公發布）（摘錄）

第一條 本細則依不動產估價師法（以下簡稱本法）第四十五條規定訂定之。

第十條 本法第十九條第三項所定十五年，自不動產估價師將估價報告書交付委託人之日起算。

第十二條 依本法第二十條第一項所定重行申請開業登記及發給開業證書者，除依第三條之規定辦理外，並應檢附最近四年內完成受訓三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件及原開業證書。

前項所稱最近四年內，指專業訓練之結訓日至重行申請開業登記之日在四年以內。

第二十條 本法第四十一條第一項所定百分之二十以上之差異，指最高價格與最低價格之差，除以各價格平均值達百分之二十以上。

第二章 不動產估價技術規則（民國95年6月12日修正發布）

第一章 總則

第一條 本規則依不動產估價師法第十九條第一項規定訂定之。

第二條 本規則用詞定義如下：

- 一、正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
- 二、限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - （一）以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。
 - （二）以不動產合併為目的。
 - （三）以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
- 三、特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。
- 四、特殊價格：指對不具市場性之不動產所估計之價值，並以貨幣金額表示者。
- 五、正常租金：指具有市場性之不動產，於有意願之租賃雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常租賃條件形成之合理租賃價值，並以貨幣金額表示者。
- 六、限定租金：指基於續訂租約或不動產合併為目的形成之租賃價值，並以貨幣金額表示者。
- 七、價格日期：指表示不動產價格之基準日期。
- 八、勘察日期：指赴勘估標的現場從事調查分析之日期。