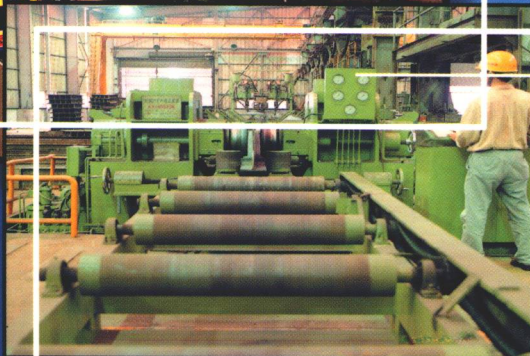
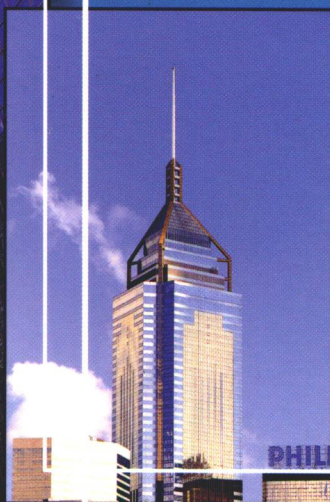
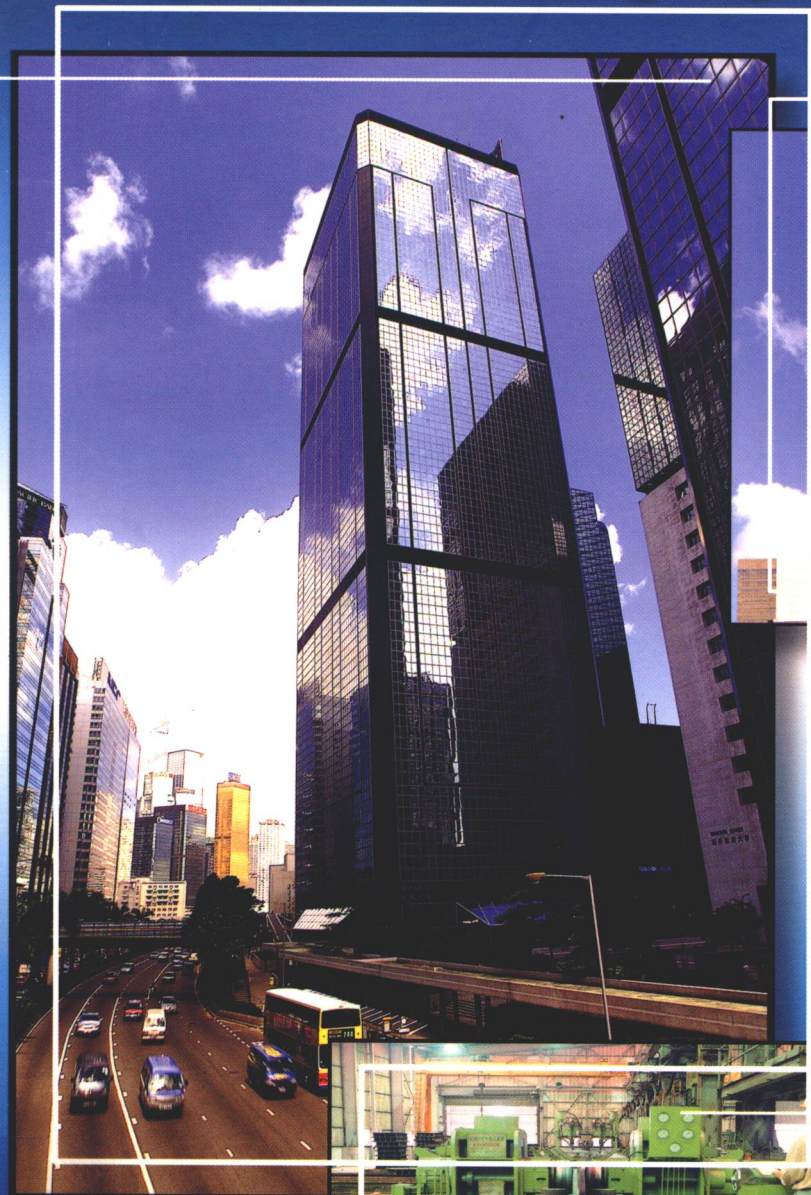


不動產估價理論 方法與案例分析

95年11月增修訂二版

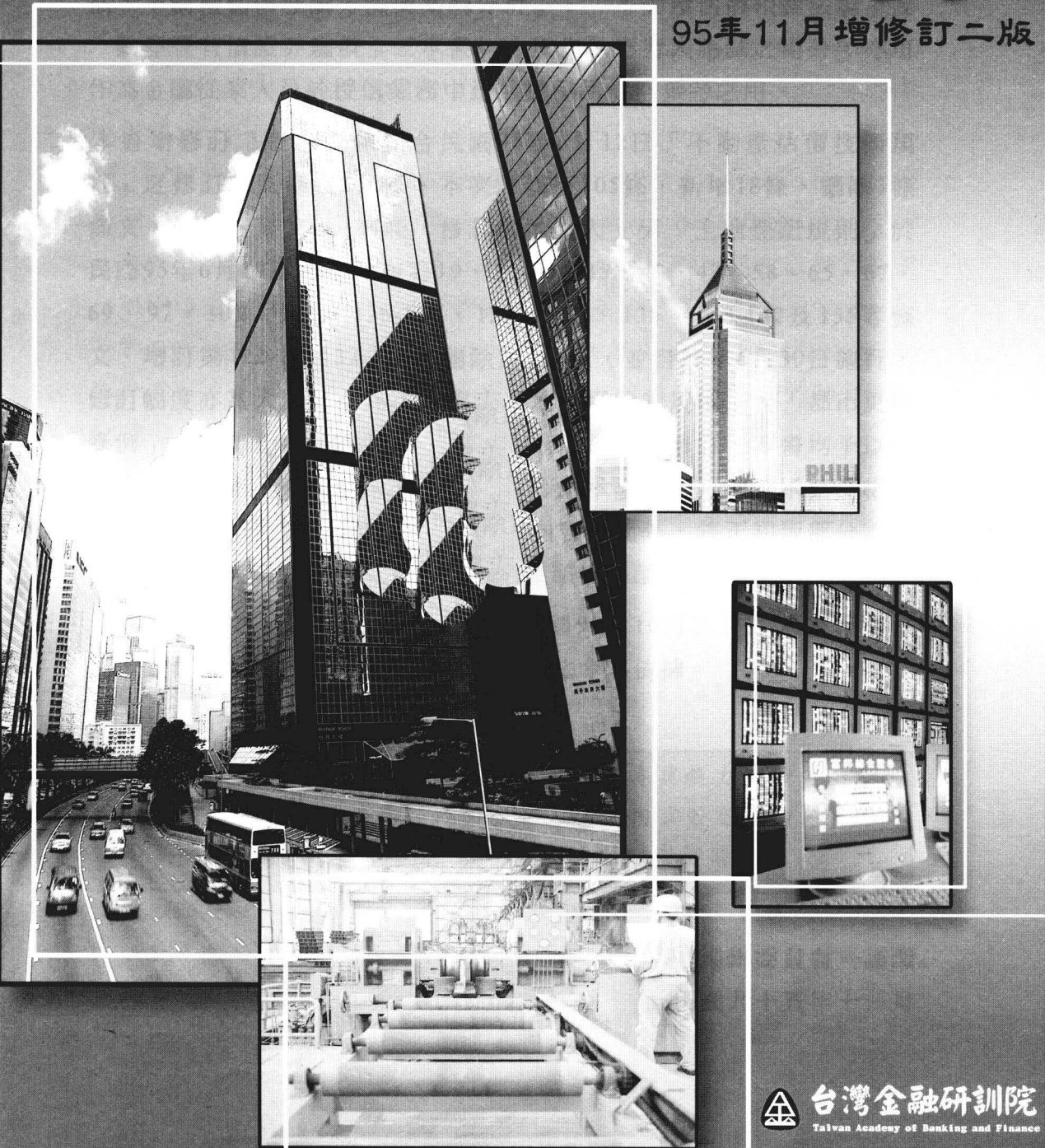


台灣金融研訓院

Taiwan Academy of Banking and Finance

不動產估價理論 方法與案例分析

95年11月增修訂二版



台灣金融研訓院
Taiwan Academy of Banking and Finance

不動產估價理論方法與案例分析／不動產估價理論方法與案例分析編撰委員會-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；15)

ISBN 978-986-7506-96-2 (平裝)

1. 不動產 2. 房地產業
3. 不動產－個案研究

554.89

95017718

不動產估價理論方法 與案例分析

主 編：不動產估價理論方法與案例分析編撰委員會

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 978-986-7506-96-2

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、133-1條，刪除第134條，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

第一章 我國不動產估價師制度之規範	1
第一節 不動產估價師考試與證書	6
第二節 不動產估價師之登記及開業	16
第三節 不動產估價師之業務及責任	20
第四節 不動產估價師公會（業必歸會）	23
第五節 不動產估價師之獎懲	25
第六節 不動產估價師之專業與職業道德修養	31
模擬試題及解析	36
第二章 不動產估價理論	41
第一節 不動產基本概念	41
第二節 土地之特性	50
第三節 不動產估價之概念	54
第四節 不動產估價之目的	65
第五節 不動產證券化	70
第六節 影響不動產價格之因素	82
第七節 形成不動產價格之原則	92
第八節 不動產估價之作業程序	99
模擬試題及解析	146

第三章 不動產估價方法	153
第一節 比較法	153
第二節 收益法	164
第三節 成本法	189
第四節 土地開發分析法	223
模擬試題及解析	238
第四章 宗地估價	249
第一節 通則	249
第二節 特殊宗地估價.....	259
第三節 房地估價.....	270
第四節 土地改良物估價	288
第五節 權利估價.....	296
第六節 租金估價.....	309
第七節 美國金融監理機關對商業銀行不動產估價之規範.....	315
模擬試題及解析	324
第五章 不動產估價刑事案例分析	339
案例一 臺灣台北地方法院刑事類判決書	339
案例一之一 臺灣高等法院刑事判決	369
案例二 臺灣高等法院臺中分院刑事類判決書	370
案例三 臺灣彰化地方法院刑事類判決書	426
案例四 臺灣高等法院高雄分院刑事類判決書	429
案例五 臺灣屏東地方法院刑事類判決書	438
案例六 臺灣高雄地方法院刑事類判決書	443
案例七 臺灣高等法院刑事判決	455

案例八	臺灣臺南地方法院刑事判決	464
案例九	臺灣高等法院臺中分院刑事類判決書	467
案例十	臺灣屏東地方法院刑事類判決書	473
案例十一	臺灣高等法院高雄分院刑事類判決書	481
案例十二	臺灣高等法院臺南分院刑事類判決書	487
參考書目		491

第一章 我國不動產估價師制度之規範

我國「不動產估價師法」於民國89年10月4日公布施行，內容主要包括不動產估價師之資格，登記及開業程序，估價業務及責任，公會組織及會員資格，主管機關對其管理及獎懲等相關規定。依「不動產估價師法」第45條規定，訂定「不動產估價師法施行細則」（民國90年10月17日內政部（90）台內地字第9061984號令訂定發布），全文24條，並自發布日施行。

不動產估價師法所稱之主管機關，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，有關不動產估價師法施行細則所規定之書、表格式，均由中央主管機關訂定之。

一、不動產估價師法之立法目的及經過

蓋一個國家之不動產估價制度是否健全，攸關一國經濟榮枯、社會安定及交易之公平與秩序，而健全一國之不動產估價制度，端賴不動產估價報告書品質之良窳，直接或間接影響市場交易之安全及社經之穩定，不動產估價不論於公經濟利益方面，包括課稅、徵收補償、土地利用、重劃地價查估、標售財產、公告地價、法院拍賣訂定底價、政府部門出售公有土地及不動產爭訟案件法院判決估價等，均事涉估價；於私經濟利益方面，包括金融機構徵授信擔保品估價、市場交易買賣、合建、企業資產重估價、產物保險理賠損害價額鑑估、破產管理、個人、合夥事業或公司資產鑑估證明、投資理財分析、股票上市計價及不動產證券化估價等，在在均與估價攸關，有賴專業不動產估價師出具不動產估價報告書，提供使用者參考。

鑑於不動產估價報告書之品質，影響市場交易安全及社會經濟甚鉅，而我國在不動產估價師法完成立法施行之前，不論獨資、合夥或公司組織，只要其營業執照有登載不動產估價者，即可經營不動產估價業務，由於缺乏相關法律規範，致產生配合委託人要求鑑價之情形，估價人員之執業水準及不動產估價報告書之品質良莠不齊。

為促進不動產市場交易健全化及建立我國之不動產估價師制度，將從事不動產估價業務之不動產估價師納入輔導與管理，內政部於民國77年8月邀集產、官、學各界代表共21人組成「制訂土地估價師法專案小組」，並前往美、日兩國實地考察之後，仿效英、美、日、澳等國家之不動產估價師制度，歷經16次會議，提出「土地估價師法」（草案），並經行政院於民國79年11月21日核轉立法院審議，惟因88年2月公布施行之「立法院職權行使法」之規定，原「土地估價師法草案」視同廢棄，退回行政院轉退回內政部重新修正研擬。內政部乃再召集學者專家、估價業者及政府機關代表會商，配合社會經濟狀況變化，重新檢討研酌草案，並將草案名稱修正為「不動產估價師法」（草案），再於88年3月31日報請行政院於同年6月9日送請立法院審議。立法院於89年9月19日第4屆第4會期第2次會議三讀通過「不動產估價師法」，並由總統於民國89年10月4日以華總一義字第8900237130號令公布施行，全文46條。

不動產估價師法另於民國91年6月12日以華總一義字第09100116870號令增訂公布第44-1條條文，以配合行政程序法有關法律保留原則之精神，明定收取費用之法律授權依據，以符法制。

嗣後不動產估價師法又於民國91年12月11日以華總一義字第09100239560號令修正公布第4、7、8、13、20、33、34、42、44條等條文。修正理由如下：

- （一）依行政程序法規定，使違法行政處分失其效力者為「撤銷」，使合法行政處分失其效力者為「廢止」，爰配合上開行政程序法之規定修正。（修正第4條、第7條、第8條、第13條、第33條、第44條）

- (二) 配合行政程序法有關法律保留之精神，明定辦理不動產估價師專業訓練單位及訓練證明文件認可辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的、內容及範圍具體明確，以保障人民權益。（修正第20條）
- (三) 依行政執行法規定，公法上金錢給付義務逾期不履行者，移送法務部行政執行署所屬行政執行處執行之。（修正第34條）
- (四) 因我國已加入世界貿易組織，第2項及第3項參酌技師法之體例，修正經應我國不動產估價師考試及格，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。（修正第42條）¹

自不動產估價師法於89年10月4日總統公布施行後，內政部蒐集各國不動產估價師制度，並參酌社會經濟活動型態與不動產估價業者經營情形，於90年研訂相關子法如下：

不動產估價師之相關法規

項次	法規名稱	公布	
		機關	日期文號
1.	不動產估價師法施行細則	內政部	90年10月17日台90內地字第9061984號令
2.	直轄縣（市）不動產估價師懲戒委員會組織規程	內政部	90年6月22日台90內地字第9076952號令
3.	不動產估價經驗認定標準	內政部	90年12月26日台90內地字第9062377號令
4.	辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法	內政部	90年12月26日台90內地字第9074301號令，並於93年10月18日台內地字第0930065135號令修正第11條

¹ 參考內政部地政司網站有關不動產估價師法修正之立法理由。

5.	不動產估價技術規則	內政部	90年10月17日台90內地字第9077692號令，並於95年6月12日台內地字第0950098790號令修正施行
6.	得應不動產估價師特種考試人員資格審查要點	內政部	90年10月22日台90內地字第9070099號令(現已廢止)

綜上所述，現行規範不動產估價之法令，主要包括不動產估價師法及其施行細則、不動產估價技術規則、不動產估價經驗認定標準、直轄縣（市）不動產估價師懲戒委員會組織規程、辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法，與主管機關內政部（地政司）所發布之相關解釋函令等。

二、不動產估價師法章節架構及主要內容

不動產估價師法分為總則、登記及開業、業務及責任、公會、獎懲、附則等六章，共46條，其主要內容如下：

- （一）不動產估價師（Real estate appraiser）資格之取得，應經考試及格，並具有實際從事估價業務達二年以上之估價實務經驗，始得依規定程序申請開業證書，執行業務，以確保其執業技術水準，並保障委託人之權益。
- （二）不動產估價師開業，應以設立事務所或聯合事務所之方式為之，不得設立分事務所，其事務所遷移至原核准登記開業之直轄市或縣（市）以外之地區時，應以申請核轉遷移登記之方式為之，以利各主管機關之聯繫與管理。
- （三）不動產估價師之業務範圍，包括受委託辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價。其受委託辦理業務，應訂立書面契約，並遵守誠實信用原則；如有違反誠信原則及應盡義務，致委託人或

利害關係人受損害時，應負損害賠償責任。

- (四) 不動產估價師應加入該管公會，始得執業。公會分為屬於地區性之直轄市或縣（市）公會及全國性之不動產估價師公會(Real Estate Appraiser Guild)全國聯合會二級。並明訂公會之組織及其章程應記載事項等。
- (五) 不動產估價師有優異表現者，應予以獎勵，若有違反規定者，則依其情節輕重予以懲戒。直轄市或縣（市）政府應設不動產估價師懲戒委員會(A Disciplinary Committee for Real Estate Appraisers)，處理不動產估價師懲戒事項。
- (六) 本法施行前已執行不動產估價業務滿三年者，得繼續執業五年，五年期滿後未取得資格者，不得繼續執業；公司或商號於本法施行前以登記經營不動產估價業務者，於本法施行後五年內應辦理解散或變更登記，停止經營不動產估價業務。

三、不動產估價師法施行細則重要規範內容

不動產估價師法施行細則，於民國90年10月17日內政部以台（90）內地字第9061984號令訂定，其重要內容包括：

- (一) 不動產估價師法第五條第一項所定，實際從事估價業務達二年以上，係指於領有不動產估價證書之前或之後，有從事不動產估價業務實際工作累計二年以上者。
- (二) 不動產估價師執行業務之區域，不以其登記開業之直轄市或縣（市）轄區為限。
- (三) 不動產估價師法第19條第3項所規定，不動產估價師對於委託估價案件之委託書及工作紀錄資料至少應保存十五年，係指不動產估價師將估價報告書交付委託人之日起十五年。

- (四) 不動產估價師法第四十一條所規定之不動產估價師間，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差異時，係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之謂。

四、訂定不動產估價技術規則之法源

依據不動產估價師法第19條第1項規定，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。內政部於民國90年10月17日以(90)台內地字第9077692號令訂定「不動產估價技術規則」，發布全文116條，並自發布日施行，作為規範不動產估價師執行估價業務之依據。民國95年6月12日內政部以台內地字第0950098790號令修正發布全文134條，並自發布日施行。

第一節 不動產估價師考試與證書

凡中華民國國民經不動產估價師考試及格，並依不動產估價師法領有不動產估價師證書者，得充任不動產估價師。民國90年12月考試院舉辦全國第一次專門職業及技術人員「不動產估價師高等考試」，總計1,791人報考，其中1,097人到考（惟各科目均到考人數為958人），到考率為61.25%。民國91年2月25日放榜，及格人數僅18人（及格標準分數：總成績滿六十分及格），及格率為1.88%。民國91年5月，考試院針對在不動產估價師法公布施行前即已從事受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之不動產估價業務滿三年，且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，經中央主管機關內政部審查合格者，舉辦全國第一次專門職業及技術人員「不動產估價師特種考試」，總計274人報考，全部到考人數為196人，到考率

為71.53%，及格人數83人，及格率高達42.35%²。民國91年12月考試院舉辦全國第二次專門職業及技術人員「不動產估價師高等考試」，民國92年3月17日放榜，及格人數62人。民國92年12月13至15日考試院舉辦全國第三次專門職業及技術人員「不動產估價師高等考試」，總計2,808人報考，其中1,469人到考。民國93年2月10日放榜，及格人數21人。截至民國95年7月底止，不動產估價師總計307人。

所謂「不動產估價師法公布施行前已從事不動產估價業務者」，係指已登記得經營不動產估價業務之公司、商號或財團法人從事不動產估價業務之人員，申請不動產估價師特種考試資格審查之人員，應於當次考試報名開始之日十五日前檢附申請書、身分證明文件影本、不動產估價師法公布施行前已從事不動產估價業務滿三年之證明文件、執行業務所得扣繳資料證明或薪資所得扣繳資料證明、專科以上學校畢業資格證明文件及其他經中央主管機關規定之證明文件，向中央主管機關內政部地政司申請，凡合於上述之規定者，由內政部地政司發給審查合格證明文件，審查不合規定者，則駁回其申請，並退還前述申請書以外之文件。有關不動產估價師特種考試，於不動產估價師法公布施行後五年內辦理三次。無論係經專門職業及技術人員不動產估價師高等考試及格或是不動產估價師特種考試及格者，均得備具申請書、不動產估價師考試及格證書及其影本、身分證明文件影本、本人最近一年內二吋半身照片二張等文件，向中央主管機關請領不動產估價師證書，凡符合規定者，即發給不動產估價師證書，並發還原繳送之考試及格證書，若不符合規定者，則駁回其申請，若有須補正者，則應通知申請人於十五日內補正，屆期末補正者，駁回其申請，若遭駁回申請時，應退還前述申請書以外之文件。

²「專門職業及技術人員特種考試不動產估價師考試規則」已於94.10.3廢止。

不動產估價師證書若有遺失、滅失或污損者，可備具申請書、刊登聲明原領證書遺失、滅失作廢之報紙（證書遺失、滅失者）或原證書（證書污損者）、身分證明文件影本及人最近一年內二吋半身照片二張等文件，向中央主管機關申請補發或換發。

不動產估價師若有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，或受不動產估價師法所定除名處分者或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，即不得充任不動產估價師，其已充任不動產估價師者，則中央主管機關內政部地政司將撤銷其不動產估價師證書。

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，在中華民國執行不動產估價師業務，應經中央主管機關許可，並遵守中華民國一切法令及不動產估價師公會章程，違反規定者，除依法懲處外，中央主管機關得撤銷其許可，並將所領不動產估價師證書撤銷。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。

依不動產估價師法對不動產估價師管理之規定，在中華民國執業之不動產估價師，需具備下列要件：（一）經不動產估價師考試及格；（二）向中央主管機關申請不動產估價師證書；（三）向開業所在地之直轄市、縣市政府申請不動產估價師開業證書；（四）加入該管直轄市、縣市之不動產估價師公會。不動產估價師法自89年10月4日發布施行後，考試院考選部自90年起每年舉辦專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試，又為解決不動產估價師法施行前即已從事不動產估價業務者，於不動產估價師法第44條訂有不動產估價師法公布施行後五年內辦理三次得應不動產估價師特種考試。依據不動產估價師法第20條規定，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36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）政府辦理換證。