

94 年特種考試地方政府公務人員考試試題解答

等別：三等考試

科別：地政

科目：土地估價

一、何謂最高最有效使用 (highest and best use)？其應符合那些條件？並舉實例說明之。(25 分)

【擬答】

(一)根據「不動產估價技術規則」規定，所謂「最高最有效使用 (highest and best use)」是指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法前提下，所作得以獲致最高利益之使用。最高最有效使用原則即依前揭定義，作為進行不動產估價時，須掌握之基本原則。不動產估價既然是要掌握其價值，即須視勘估標的是否於「最有效使用」的情形下，發揮其效用。

(二)最高最有效使用 (highest and best use) 應符合下列條件：

1. 客觀情形下之土地使用。
2. 對於不動產之使用不具投機心態，且具有良好判斷及認知意識（即：良好意識）。
3. 通常之使用能力者。
4. 以合法作為前提。
5. 獲致最高利益之使用。

(三)舉例：最高最有效使用乃以「法定集約度」（法令所允許之容積量體）與「經濟集約度」（最大利潤的集約度）取其低者。例如台北市的建商，幾乎都是把容積用到最高（法定集約度）；而南部的建商為了在不景氣時銷案，捨公寓大廈不蓋，興建合乎當地市場需求的透天厝，這時容積就未用罄（經濟集約度）。凡此，在合法前提下，追求獲致最高利益之使用，即屬「最高最有效使用」導向。

二、某甲向某乙承租房屋一棟，已居住十年並擬繼續承租。基於各種社會經濟條件的改變，某乙擬調整租金。請問某乙應如何估計該租金？(25 分)

【擬答】

本案屬於續訂租賃契約情況下，限定租金之估價，可採下列方式進行：

(一)差額租金分配法：所謂差額租金分配法，是就能切實反映對象不動產經濟價值之市場合理租金【即：「經濟租金」】，與現行實際租金【即：「實際租金」】間所發生之【差額】，斟酌契約內容（如契約訂定時間、不動產類型等），契約訂定之經過（如是否為正常情況下所訂定）等綜合考量後，判定該差額中應當歸屬於出租人之適當部份，將此數額加上實際實質租金或實際支付租金，由此求得試算租金之方法。亦即分析勘估標的現行實際租金與市場合理租金之差額中，應歸屬於出租人之適當部分，加計實際租金。

(二)利率法：所謂利率法，是以價格日期之礎價格乘上續租之租金收益率，加上必要經費等，由此求得試算租金之方法。亦即以勘估標的於價格日期當時之正常價格為基礎，乘以續租之租金收益率後，再加計總費用。

(三)推算法：所謂推算法，是就訂定現行租金當時之純租金，乘上變動率，由此所得數額加算價格日期當時之必要經費等，由此求得試算租金之方法。即以勘估標的於訂定現行租金當時之純租金，乘以物價、房價等綜合考慮之變動率後，再加計總費用即得。

(四)租賃實例比較法：先搜集同一供需圈內鄰近地區或類似地區相關之續訂租賃等之實例，並選

公職王歷屆試題 (94 地方政府特考)

擇適當者就其實際實質租金（指實際上對相關之不動產所支付之一切經濟性代價），進行必要之情況補正及期日修正，並進行區域因素之比較及個別因素之比較，由此求得對象不動產之試算租金之方法。

三、公共交通建設以設定地上權方式取得私有土地使用權時，試問如何評估該地上權之補償金額？（25 分）

【擬答】

(一)公共交通建設取得私有土地使用權時，因土地之上下有設施通過（按：例如高壓電線、地下鐵路、捷運、飛航限制及管線設施等），致私有土地使用受到限制，根據土地徵收條例規定，得採設定地上權方式為之。而此類地上權因多係公共交通建設需穿越私有土地之上空或地下，在學理上就需用之空間範圍協議取得之地上權稱為區分地上權。

(二)估價方法：

1. 設定實例比較法：

(1)求取勘估標的之正常價格

(2)搜集同一供需圈區分地上權設定實例，求取該區分地上權價格一般占其基地素地價格之「比率」，並就勘估標的設定區分地上權之「契約內容」、「宗地條件」、「基地面積」、「設定範圍之高度」等加以綜合考慮比較後，研判勘估標的之區分地上權權利，占該地所有權之價格比率。

(3)將該「比率」乘以勘估標的之「素地價格」，即得區分地上權價格（或從 100% 中扣掉該比率，再乘以勘估標的之素地價格，即得受影響後之勘估標的價格），該區分地上權價格即為地價減損額，即為補償價額。

2. 買賣實例比較法：搜集同一供需圈同樣因土地之上下有其他設施通過，致使用受到限制之宗地的買賣實例，經過情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整，求得勘估標的之比較價格。將勘估標的受影響後之價格減去正常價格，即為地價減損額（此地價減損額即為補償價額）。

3. 補償基準法（又稱「妨礙程度補償法」）：某建築用地，鐵路正好從其下通過或高架橋從其上跨越，在這種情況下，如果地主要求政府給予補償，則其補償應當如何估計，即可採「補償基準法」

《公式》 $M = s \times A \times \text{【總立體妨礙率】} \times \text{【平面妨礙面積比率】}$

《流程》

(1)先求比準價格（s）：搜集並選擇同一供需圈內適當之土地買賣實例，然後進行必要之情況補正與期日修正，再進行區域因素及個別因素之比較，求得每平方公尺之比準價格。

(2)求取不受影響情形下土地總價： $s \times A$ ；A 表示基地面積

(3)求平面妨礙面積比率：視區分地上權影響範圍占土地面積之比例，決定平面妨礙面積比率。

(4)求總立體妨礙率：首先依近鄰地區的利用狀況，求出建物、地下室及建物以上、地下室以下等部分，佔土地有效利用比率（ α 、 β 、 γ ），再求得妨礙建物、地下室及建物以上地下室以下之相對應利用率（ a 、 b 、 c ），兩者相乘加總（ $a\alpha + b\beta + c\gamma$ ），即求得總立體妨礙率。

(5)計算補償價格：將每平方公尺之比準價格，乘上基地面積、平面妨礙面積比率、及總立體妨礙率，即求得補償價額。

4.樓層別效用比率法：

(1)區分地上權價格＝素地價格×【(地上權價格)/(所有權價格)】×【(該空間樓層別效用比)/(樓層別效用比總和)】

(2)該區分地上權價格即為補償價額。

5.地價分配法：運用地價分配率求取「設定空間」(即受影響樓層空間)之立體地價即得：

(1)假設土地之還原利率為 r_1 ，建物之還原利率為 r_2 。 L 代表土地價格， B 代表建物價格。

(2)求取純收益當中歸屬於土地之比率： $K = \frac{(L \times r_1)}{(L \times r_1) + (B \times r_2)}$

(3)則各樓層歸屬土地之純收益為： $A_i = (\text{該樓層之純收益}) \times K$

(4)各該樓層地價分配率： $A_i / \sum A_i$

(5)區分地上權價格＝(素地正常價格)×(區分地上權所屬樓層地價分配率之和)

(6)該區分地上權價格即為補償價額。

6.土地殘餘法

(1)求取勘估標的之純收益

(2)將「勘估標的之純收益」扣除「屬於建物純收益」，即得勘估標的「區分地上權」純收益。

(3)將勘估標的「區分地上權」純收益還原，即得「區分地上權」收益價格。

(4)該區分地上權價格即為補償價額。

7.公部門簡易法：根據「大眾捷運系統路線使用土地上空或地下處理及審核辦法」及「獎勵民間參與交通建設使用土地上空或地下處理及審核辦法」等，以「穿越土地之上空為：公告土地現值總額×穿越地上高度補償率＝地上權補償費」、「穿越土地之下方為：公告土地現值總額×穿越地下深度補償率＝地上權補償費」方式計算，該地上權價格即為補償價額。

四、投資購買一不動產，預期持有七年，並於第七年年末出售。預期各年之期末淨收益如下表，第七年以後之淨收益固定不變。假設收益期間之折現率為 5%，出售時之資本化率為 6%。請問該不動產之價值為何？(25 分)

年期	淨收益	複利現價率		複利年金現價率	
		5.00%	6.00%	5.00%	6.00%
1	120000	0.952381	0.943396	0.952381	0.943396
2	125000	0.907029	0.889996	1.85941	1.833393
3	130000	0.863838	0.839619	2.723248	2.673012
4	135000	0.822702	0.792094	3.545951	3.465106
5	140000	0.783526	0.747258	4.329477	4.212364
6	145000	0.746215	0.704961	5.075692	4.917324
7	150000	0.710681	0.665057	5.786373	5.582381
8	150000	0.676839	0.627412	6.463213	6.209794
9	150000	0.644609	0.591898	7.107822	6.801692
10	150000	0.613913	0.558395	7.721735	7.360087

【擬答】

本案可採現金流量折現法求取該不動產之價值：

PV (勘估標的現值) = $\frac{120000}{(1+5\%)^1} + \frac{125000}{(1+5\%)^2} + \frac{130000}{(1+5\%)^3} + \frac{135000}{(1+5\%)^4} + \frac{140000}{(1+5\%)^5} + \frac{145000}{(1+5\%)^6} + \frac{150000}{(1+5\%)^7} + \frac{150000 \times 6\%}{(1+5\%)^7} = 114285.7 + 113378.6 + 112298.9 + 111064.8 + 109693.6 + 108201.2 + 106602.2 + 1776702.5 = \underline{2552227.5}$ (元) 。

公
職
王