

108 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：三等考試
類 科：地政
科 目：不動產估價
考試時間：2 小時

一、內政部宣示基準地地價採獨立估價之評估原則，請問何謂獨立估價？現行評估地上有建物之基準地地價採用之方法中，何者較能落實此精神？試論述之。(25分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★

《破題關鍵》：獨立估價、基準地估價

【擬答】：

(一)獨立估價：

當土地、建物一體時，所形成之不動產價格，假設建物為不存在情況下將勘估標的視為空地之型態，而僅就土地部份進行估價。

(二)基準地地價採用之方法中，採取獨立估價較能落實此精神：

1. 基準地制度之意義：

內政部於93年起推動仿效日本地價公示之「標準宗地」制度，先將都市地區內就土地使用型態、位置、交通等情況相同或相似之土地，劃分為一「近價區段」。各近價區段內，選擇具有代表性之宗地，稱之基準地，採循不動產估價技術規則之規定，定期予以精密估價，以作為近價區段內查估其他宗地地價之依據。故基準地係評估素地地價。

2. 採取獨立估價，較能落實評估素地地價之精神：

基準地之估價目的，係建立轄區素地價格之標竿，以讓公、私部門得以了解土地市價之水準及波動幅度。若採取另一「部分估價」邏輯。其地價會受到地上建物之新舊、建材、高低度使用等影響，而違背基準地制度之初衷。

故仍應採取「獨立估價」之邏輯，現基地為素地狀態，不考量建物之存在及影響，以符合「基準地」估價之精神及目的。

二、房地價格扣除建物現值求得土地價格中，計算結果如果出現負地價，是否合理？其可能的原因為何？(25分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★

《破題關鍵》：房、地價格拆分之理論及土地貢獻說

【擬答】：

(一)房、地價格拆分之理論、學說：

透天厝之房地交易係以「棟」計價，而區分所有建物之市場交易係以「坪」計價，而每建「坪」之價格內含有房屋及土地價格，而各層樓每建「坪」之土地持分相同時，理應其土地價格應相同；惟實務上其土地價格隨著樓層高度不同而出現不同之地價（此為立體地價），且又衍生出房、地間價格拆分之問題，縱使是透天厝係以整棟計價，例如，於房地不同人時或課徵土地稅、房屋稅時，或者區域內房地實例交易熱絡，惟素地交易實例闕如時，欲推估土地價格時，即會出現房、地價格拆分之需要。

1. 土地貢獻說

進行房地價格分離時自不動產總值中，扣除建築成本價格，所剩餘價值全數歸屬於土地之上，即為土地貢獻說之主張。

2. 建物貢獻說

進行房地價格分離時自不動產總值中，扣除正常地價，所剩餘價值全數歸屬於建物者，即為建物貢獻說之主張。

3.聯合貢獻說

不動產價值，係由土地與建物共同創造，其所產生的利潤亦應由土地及建物按照價值比例共同分享。分配法，即採此學說。

(二)採土地貢獻說計算結果出現負地價，是屬合理：

若採取土地貢獻說作房地價格分離出地價，當建物成本價格高於房地價格時，勢必出現地價為負之情形，亦屬合理。 $P - PB = PL$

(三)可能的原因為當房地產市場不景氣時：

當不動產市場不景氣時，不動產價格下跌，但最初之建物成本價格仍高

$$(PB = C - Dn)$$

故自不動產價格中分離出之地價為負。是其主要原因。

三、何謂路線價估價法？其相對區段價法有何優勢？臺灣各縣市劃定之繁榮街道路線價區段為何有越來越少的趨勢？試說明其原因。(25分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》：路線價估價法之優、缺點

【擬答】：

(一)路線價估價法：

於都市繁榮街道中，對面臨特定街道而可及性相等之市街土地，設定標準深度，求取該深度上幾宗土地之代表性單價，而附設於該路線上，此單價即稱為「路線價」，據此路線價，配合深度指數表及其他修正率表，查估面臨同一特定路街之其他宗地地價，謂之路線價估價法。

(二)相對區段價法之優勢：

- 1.可快速查估同一臨接地內其他多宗土地之地價。
- 2.適用於政府部門從事大量宗地估價時。
- 3.考慮宗地臨接程度之深淺與地價之對應關係，具有理論基礎。
- 4.方便制定標準程序，有利估價人員使用，無須具備深厚估價專業知識。
- 5.建立深度指數，考量此個別因素。

(三)臺灣各縣市劃定之繁榮街道路線價區段有越來越少的趨勢其原因：

- 1.忽略城市規模與發展特性及宗地面積大小等影響地價之因素，且各縣市目前均以臨街線起劃 18 米作為路線價範圍，忽略地價之差異性。
- 2.路線價估價法，雖較區段價估價法重視宗地之個別性，惟路線價區段內常有低於 18 米之短宗地，地價卻高於超過 18 米長宗地地價之情形，顯示極度不合理現象。
- 3.劃設繁榮街道路線價區段，其所謂「繁榮」程度如何認定，法規並未明確規範，最終淪為地價人員主觀認定。
- 4.各縣市政府所製定之深度指數表，不符土地最有效利用原則，違反估價理論。
- 5.路線價之推估，每年所調查、蒐集之收益及買賣案例並未固定，除缺乏穩定性以外，且路線價最終仍須經由地價評議委員會評議後始得確定，更缺乏客觀性。

四、協議價購由需用土地人依「市價」與所有權人進行協議：而被徵收土地應按徵收當期的「市價」補償被徵收土地。請問此兩種「市價」之評估依據為何？在評估方法上是否存在差異？(25分)

【解題關鍵】

《考題難易》：★★

《破題關鍵》：協議價購「市價」與徵收補償「市價」之差異

【擬答】：

(一)協議價購「市價」之評估依據：

- 1.不動產估價技術規則。
 - 2.第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。
- 前項所稱市價，指市場正常交易價格。(土徵11參照)

公職王歷屆試題 (108 地方特考)

(二)徵收土地補償「市價」之評估依據：

1. 土地徵收補償市價查估辦法。

2. 本辦法依土地徵收條例（以下簡稱本條例）第三十條第四項規定訂定之。（查估 1）

(三)兩評估方法存在之差異

1. 估價人員不同：

(1)估技規則：

係由具備不動產估價師資格者估計。

(2)查估辦法：

係由直轄市（縣市）地政機關人員估計。

2. 估價方法不同：

(1)估技規則：

採宗地估價，方法有比較法、收益法、成本法。

(2)查估辦法：

採比準地估價，以比準地價格修正出各宗地之地價

3. 價格決定者不同：

(1)估技規則：

由估價師決定。

(2)查估辦法：

由地價評議委員審議決定之。

4. 價格公信力：

(1)估技規則：

較具公信力。

(2)查估辦法：

不具備公信力。