

109 年公務人員高等考試三級考試試題

類 科：地政

科 目：不動產估價

一、根據比較法的基本精神，具有類似特徵(例如基地面積、基地形狀、建物構造、建物屋齡……等)的不動產，價格應該相近。如果市場上特徵類似的不動產，價格卻有明顯差異時，如何解釋這個現象？前述現象對於比較法的使用有何啟示?(25 分)

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：比較法調整項目及限制
3. 《命中特區》：講義第三章比較法

【擬答】

(一)比較法之理論基礎為替代原則之應用，替代原則係指不動產價格之決定，會受到具有替代關係、效用相當之不動產價格影響，最終價格會趨於一致。而比較法調整項目包含情況調整、價格日期調整、區域因素及個別因素等四項調整，就題旨所敘述的特徵相似，係為個別因素部分相同，於其他調整項目不變的情況下，價格可能趨於一致。然而，若價格呈現明顯差異，則表示必須檢視情況、價格日期及區域因素的差異。以下舉例說明之：

1. 就情況調整而言，一般若為正常交易情形，則無需調整。惟若有急買急賣、期待因素影響、受債權債務影響、親友關係人之交易等，則必須就該影響部分進行調整，如無法有效掌握或量化調整，則不應採用，因其交易價格已偏離正常交易情形。
2. 就價格日期調整而言，影響不動產價格之因素眾多，且隨著時間經過而經常發生變動，此惟變動原則之應用，故特徵相似之不動產可能因當時市場景氣、政策、經濟局勢之差異，而有不同的價格，故必須透過價格日期調整，以適當之價格指數將比較標的價格調整為勘估標的價格日期之價格。
3. 就區域因素調整而言，近鄰地區之比較案例與勘估標的共享同一交通設施、生活機能及環境，能有同質性較強的關係，此時不需進行區域因素調整。惟若位於類似地區或同一供需圈，此時替代關係較弱，則需進行區域因素調整。另亦可從外部性原則說明，如周遭有嫌惡設施之新成屋價格一般會低於周遭無嫌惡設施之新成屋價格。

(二)綜合上述，透過前述差異調整後求出勘估標的價格，惟該調整亦有限制，若超過該限制代表比較案例與勘估標的差異大，無法有效發揮替代關係，應排除適用，相關限制說明如下：

1. 區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素任一單獨項目價格調整率不得大於百分之十五。
2. 情況調整、價格日期、區域因素及個別因素總價格調整率不得大於百分之三十。但若有性質特殊或缺乏市場資料等，得敘明原因採用。
3. 試算價格之間差距達百分之二十以上者，應排除該比較標的。

二、農地價格的決定因素，一般包括自然生產力、農業設施、都市距離，以及相關法令制度。請以臺灣為例，說明估算農地價格時比較合適的估價方法，以及應用時應該注意的事項?(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：農地估價方法之應用
3. 《命中特區》：講義第四章不動產估價綜合運用

【擬答】

(一)一般而言，農地價格可採用的方法為收益法及比較法，分別說明如下：

公職王歷屆試題 (109 高考)

1. 收益法：係就農地生產力可獲得之淨收益，以適當收益資本化率還原而得農地收益價格。故應用收益法評估農地價格時，應針對影響生產力多寡之因素進行評估，如：自然因素(氣候、土質、地勢等)、及農業設施條件(灌溉、排水、是否經重劃等)。
2. 比較法：係經市場實際成交案例進行比較法評估農地價格。而應用比較法評估農地價格時，除了考量農地生產力條件外，更須著重於評估非生產力之因素對其價格之影響，如區位因素(距離都市遠近)、行政因素(農地管制鬆緊)、經濟因素(農業與非農業產值)及是否期待轉用價值(變更為宅地預備地)等，故農地比較價格多來自於非農使用之價值，並非以農業生產力為主要考量。

(二)綜上所述，農地價格之估價方法，宜先釐清估價目的，若係僅單純做農業使用，其價格高低取決於生產力大小，故可以收益法為主。惟若估價目的係屬非農使用，如興建農舍為目的或有預期轉用之可能，則農地生產力較不具意義，可以比較法為主。

三、請分別說明政府執行地價稅、房屋稅、土地徵收、以及都市更新時，為什麼需要知道土地及建物的價格？又這些土地及建物價格的認定基礎為何？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：不動產稅制、稅基認定
3. 《命中特區》：講義第四章不動產估價綜合運用

【擬答】

- (一)地價稅係針對土地收益能力課徵，具備促進土地利用、地利共享之功能。地價稅之稅基係以公告地價為基礎，而公告地價之認定，係由公部門依據土地法、平均地權條例及地價調查估計規則等相關規定，以區段價估價法，將性質相近、地段相連之土地劃為同一地價區段，以區段內之平均地價水準作為區內各宗土地價格。
- (二)房屋稅係以附著於土地上之房屋，及有關增加該房屋使用價值之建築物為課稅標的，主要為獲取財政收入。房屋稅之稅基係以房屋標準單價為基礎，房屋標準單價與建物本身構造、用途、樓層數有關，另再依該建物折舊率、屋齡、地段率、使用面積決定房屋評定現值。
- (三)土地徵收係國家因公共利益之需要，以強制手段剝奪人民財產權，以取得興辦公益事業之用地，而基於損失補償，必須透過法定程序給予被徵收人合理補償。依據土地徵收條例，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。該市價之查估程序，則規範於土地徵收補償市價查估辦法，係透過蒐集整理資料、劃分地價區段並查估比準地單價而得。
- (四)都市更新係依據都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。而都市更新處理方式通常以重建為大宗，此時透過權利變換之手段，將更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，評估其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。而更新前之基地權利價值係依據是否為區分所有建物、有地無屋、有屋無地有不同評估方式。而更新後之區分所有建物及其土地應有部分，應考量都市更新權利變換計畫之建築計畫、建材標準、設備等級、工程造價水準及更新前後樓層別效用比關聯性等因素，以都市更新評價基準日當時之新成屋價格查估之。

四、何謂大量估價？大量估價在政府及民間的應用情形如何？依據目的不同，政府及民間對於估價結果檢核標準存在那些不同？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：大量估價之應用
3. 《命中特區》：講義第五章公部門估價

【擬答】

- (一)大量估價係指須在一定時間內，就為數眾多之不動產價格加以評估。故大量估價之評估過程須兼顧經濟原則，亦須掌握不動產價格之高低層次。
- (二)大量估價於政府部門之應用，多為課稅及徵收補償之估價目的，其估價方法主要有區段價法、路線價法、基準地法等。以下分別說明之。
- 1.區段價法係指地政機關調查土地地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段，抽查區段內數宗土地地價，以其平均數或中位數為其代表性單價，再以此區段地價乘以同一區段內各宗土地面積，即可求得各宗地地價。
 - 2.路線價法係指於都市繁榮街道中，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。
 - 3.基準地法採循不動產估價技術規則之規定，採宗地估價法，利用比較法、收益法、成本法及土地開發分析，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。如此，只要精確掌握該基準地之地價，則同一近價區段內其他宗地之地價，皆可與基準地進行比較修正後而予以評估其地價。
- (三)大量估價於民間部門之應用，多為投資或貸款之估價目的，其估價方法主要係應用計量模型分析法，透過蒐集相當數量具代表性之比較標的，求出各主要影響價格因素與比較標的價格二者之關係式，以推算各主要影響價格因素之調整率及調整額之方法。此即為特徵價格模型於不動產估價之應用。
- (四)政府及民間對於估價結果檢核標準存在不同之處在於，政府部門大量估價因採用較簡便之結果，所求得精度較低，惟應考量整體地價之高低層次及均衡性，方得兼顧經濟及公平性；而民間部門大量估價目的係為了投資或貸款，要求價格精度較高，故以計量模型分析求得之結果，須受到顯著性測試、檢定、修正，始可應用。