

110 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

劉建興老師

一、毗連的二筆土地，一為單面臨街地 A、一為路角地 B，兩者同時被劃入一般路線價區段或兩者同時被劃入繁榮街道路線價區段，其評估地價之結果是否相同？試依地價調查估計規則及其相關作業之規定加以說明。(25 分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題應用之法規較細，但可依估價原則判斷因兩者之個別因素不同，原則上其評估地價之結果應不相同。

《使用法條》：地價調查估計規則第 18 條、第 24 條，「實施地價調查估計作業規定」、「繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」

【擬答】：

(一)依地價調查估計規則之規定：

1. 繁榮街道路線價區段：

已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。

2. 一般路線價區段：

繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。

(二)兩者同時被劃入繁榮街道路線價區段時其評估地價之結果應不相同。

理由如下：

1. 依地價調查估計規則之規定，「實施地價調查估計作業規定」、「繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」應由直轄市或縣（市）地政機關訂定。

2. 兩者同時被劃入繁榮街道路線價時：

以高雄市「繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則」為例，繁榮街道路線價區段各宗土地地價視其位置與臨街深度，分別依下列方式計算之。

(1) 臨街地

(2) 雙面臨街

(3) 三面臨街

(4) 路角地

(5) 袋地

3. 因繁榮街道路線價區段區分臨街地、路角地而有不同之計算方法，

故兩者同時被劃入繁榮街道路線價區段時其評估地價之結果應不相同。

(三)兩者同時被劃入一般路線價區段時其評估地價之結果應不相同。

理由如下：

1. 以高雄市之「實施地價調查估計作業規定」為例，一般地價區段並無區分臨街地、路角地，但有「路線價區段與路線價區段間之界線，以道路交叉口中心線為原則。但該路段內地價顯有差異者，得再細分」之規定。

2. 因路角地與單面臨街地之地價顯有差異，故可劃為不同之路線價區段，其評估地價之結果應不相同。

二、依地價調查估計規則之規定，可否採收益法評估公告土地現值？如何評估？(25 分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題解題關鍵在於地價調查估計之辦理程序，及以收益實例估計土地正常單價之方法，依地價調查估計規則之規定係依不動產估價技術規則之規定辦理。

《使用法條》：地價調查估計規則第3條、第4條、第16條，不動產估價技術規則第34條。

【擬答】：

(一)依地價調查估計規則之規定可採收益法評估公告土地現值。

1. 依地價調查估計規則之規定，地價調查估計之辦理程序如下：

- (1) 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- (2) 調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
- (3) 估計實例土地正常單價。
- (4) 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- (5) 估計區段地價。
- (6) 計算宗地單位地價。

2. 依地價調查估計規則之規定，地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。

故依規定可採收益法評估公告土地現值。

(二)依地價調查估計規則之規定，以收益實例估計土地正常單價之方法，依不動產估價技術規則之估價方法中之收益法相關規定辦理。

其評估之程序如下：

1. 蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
2. 推算有效總收入。
3. 推算總費用。
4. 計算淨收益。
5. 決定收益資本化率或折現率。
6. 計算收益價格。

三、依都市更新條例及其相關法規之規範，舊違章建築所有權人與合法建物所有權人是否可以參與都市更新後之權利價值分配？其價值之內涵為何？(25分)

《考題難易》：★★★★

《解題關鍵》：本題解題關鍵除在於合法建物所有權人所有之合法建物，其價值之內涵，除該建物之成本價值外尚包括該建物合法(使用基地)之權利價值，即建物權利價值。

《使用法條》：都市更新條例第3條、都市更新權利變換實施辦法第2條

【擬答】：

(一)依相關法規之規範，合法建物所有權人可以參與都市更新後之權利價值分配，舊違章建築所有權人則否，相關法規之規定如下：

1. 依都市更新條例之規定：

權利變換：指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，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按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。

2. 依都市更新權利變換實施辦法之規定：

本辦法所稱權利變換關係人，指依本條例第六十條規定辦理權利變換之合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人及耕地三七五租約承租人。

3. 故依上述規定合法建物所有權人可參與都市更新後之權利價值分配，舊違章建築所有權人則否。

(二)其價值之內涵

1. 合法建物所有權人所有之合法建物，其價值之內涵，

除該建物之成本價值外尚包括該建物合法(使用基地)之權利價值，即建物權利價值。建物權利價值即無地有屋者其建物(使用基地)之權利價值。

故：合法建物之價值=建物成本價值+建物權利價值

2. 舊違章建築所有權人無合法(使用基地)之權利，僅具有建物成本價值。

故：舊違章建築之價值=建物成本價值

四、何謂物理耐用年數？何謂經濟耐用年數？估價時，如果建築物的年數已超過經濟耐用年數，應如何調整其計算折舊之年數？(25分)

《考題難易》：★★★

《解題關鍵》：本題可依不動產估價技術規則第 65 條、第 68 條敘明相關規定。

《使用法條》：不動產估價技術規則第 65 條、第 68 條。

【擬答】：

(一)物理耐用年數與經濟耐用年數之意義

依不動產估價技術規則之規定：

1. 經濟耐用年數：指建物因功能或效益衰退至不值得使用所經歷之年數。
2. 物理耐用年數：指建物因自然耗損或外力破壞至結構脆弱而不堪使用所經歷之年數。
建物折舊額計算應以經濟耐用年數為主，必要時得以物理耐用年數計算。
建物之經歷年數大於其經濟耐用年數時，應重新調整經濟耐用年數。

(三)建築物的物理耐用年數已超過經濟耐用年數時折舊年數之調整

1. 依不動產估價技術規則之規定：

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

2. 調整經濟耐用年數時，應考量下列事項：

- (1) 因建築相關法令以及建築技術的演進，依不同年期之建物訂定經濟耐用年數調整原則。
- (2) 應以觀察法進行初步判定，得適度調整並敘明理由。
- (3) 如有相關專業團體、機關或機構出具之物理耐用年數證明，得優先考量使用，惟必須於不動產估價報告書敘明並作為估價條件。
- (4) 應考量內部格局變動、頂樓增建、陽台外推等未申請執照之建物結構變動等情事。



加入 學儒保成志光 實現你的地政夢

相信 學儒保成志光 讓上榜變得觸手可及

想完成夢想，就來地政事務所



陳○廷 | 畢業7年重拾課本，非本科連過多榜!

選擇面授班，不懂的地方下課可以立即跟老師請教。自行寫題目讓老師批改進而知道自已的問題。透過讓老師批改有助於試場的臨場反應，畢竟考試時間是有限的，如何在有限時間裡輸出的答案比他人精彩，你就是贏家。

連過4榜

高考地政
普考地政/地政士
不動產經紀人



戴○城 | 非本科休學踏入國考，順利考取高考地政！

學儒.保成.志光的土地法規相關課程及民法老師，講課都十分清楚，也容易吸收，且都能強調重點以便做筆記。

優秀考取

高考地政



張○綸 | 私人企業工作7年，追求更好的福利投入考試

補習班比較後，學儒.保成.志光補習班面授課程最多，有的問題可以面對面問老師，取班課程可以搭配視訊課程，亦可旁聽其他相關課程，對於一邊工作一邊準備國考的我最適合不過。

連過2榜

高普考地政



丁○玉 | 為了未來發展，年過40毅然決然轉職國考！

學儒.保成.志光的題庫班、總複習班及備考讀書計劃、國考申論寫作技巧等講座，幫助我不斷修正自己的預備進度與方向。

優秀考取

普考地政



職王