

111 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
考試時間：2 小時

張智宸老師 解題

一、計量模型分析法與比較法之主要差異為何?在國內不動產實價登錄制度不斷精進下，請問政府評估土地稅之稅基與土地徵收市價補償是否可採用計量模型分析法為之?(25 分)

1. 《考題難易》：★★★
2. 《解題關鍵》：比較法及計量模型分析法之定義與差異分析、計量模型分析法之應用限制
3. 《使用法條、學說》：比較法、計量模型分析法

【擬答】

(一)計量模型分析法與比較法之主要差異

依不動產估價技術規則第 18 條規定，比較法係指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。同法第 19 條則規定計量模型分析法乃指蒐集相當數量具代表性之比較標的，透過計量模型分析，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。二者差異可藉前述定義歸納以下面向予以說明：

1. 比較標的數量：以比較法估計勘估標的價格時，應採用三件以上比較標的檢討決定之（技術規則第 27 條）；而計量模型分析法所謂相當數量具代表性之比較標的，則有明定須蒐集應用計量模型分析關係式自變數個數五倍以上之比較標的方得適用（技術規則第 20 條），故於比較標的數量而言，計量模型分析法相對比較法有更高之數量門檻要求。
2. 調整項目及過程：運用比較法估計勘估標的試算價格，係以比較標的價格經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素，逐項進行分析及調整；計量模型分析法則以電腦輔助大量估價，以統計方法進行估計。
3. 結果檢驗之條件及標準：應用比較法求取勘估標的價格時，應就勘估標的試算價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎，檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用（技術規則第 26 條）；計量模型分析法採迴歸分析者，其調整後判定係數不得低於零點七，模型中截距項以外其他各主要影響價格因素之係數估計值同時為零之顯著機率不得大於百分之五（技術規則第 20 條）。

(二)計量模型分析法於政府評估土地稅之稅基與土地徵收市價補償之適用性

事實上計量模型分析法發展，部分起源於稅務之需求，因傳統財產稅之課徵需要投入大量之時間、人力及經費，如能利用電腦提供標準化程序與統計檢定之技術，針對眾多不動產進行系統性之大量估價，應可改善並提升稅捐稽徵之作業效率，故我國於不動產實價登錄制度推行下，擁有了足量的樣本，採用計量模型分析法於土地稅稅基與土地徵收市價補償，應當是個長期可預期的趨勢。惟計量模型分析法於應用上仍有相當限制，其結果受到交易資料樣本品質影響甚鉅，基本上系統模型之應用僅限於不動產市場交易較頻繁地區及較一般之不動產類型（如住宅產品），故若要全面採用，仍有許多障礙須克服。稅賦之課徵及徵收之補償對人民財產權之保障至關重要，如計量模型分析法無法維持相對精確穩定之估計結果，現階段仍應採用比較法進行評估為宜，但過程中仍可考量加入電腦技術輔助之，以提升價格評估作業之效率。

二、土地徵收補償市價查估之過程為何?又如何以買賣實例估計土地正常單價?試依土地徵收補償市價查估辦法之規定予以說明。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★
2. 《解題關鍵》：土地徵收補償市價查估之程序
3. 《使用法條、學說》：土地徵收補償市價查估辦法

【擬答】

(一)依土地徵收補償市價查估辦法第 4 條之規定，土地徵收補償市價查估之辦理過程如下：

1. 蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料：包含都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、預定徵收土地地籍圖、土地使用計畫圖、河川或排水圖籍、地籍圖檔、地價區段略圖及其他有關之圖籍與資料等。(土地徵收補償市價查估辦法第 5 條)
2. 調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素：調查實例應以市場買賣實例為主，無買賣實例者，得蒐集市場收益實例。實例調查得採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關(構)提供之資訊。調查所得實例資料應填寫於買賣或收益實例調查估價表中。(土地徵收補償市價查估辦法第 6 條)
3. 劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖：劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉(鎮、市、區)為單位，斟酌地價之差異、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、環境污染、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，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。公共設施保留地應單獨劃分地價區段，並得視臨街情形或原建築使用情形再予細分。(土地徵收補償市價查估辦法第 10 條)
4. 估計實例土地正常單價：調查所得實例應先判定其屬於特殊情況與否決定是否有修正之必要，並視實例型態不同有相對應正常單價之估計方式，如實例為素地，其正常單價即直接以素地總價除以面積求得；如實例有地上建物，其正常單價須藉由全棟房地總價扣除全棟建物成本價格後除以基地面積求得，地上建物如為區分所有建物，應考慮樓層別效用價差進行調整。(土地徵收補償市價查估辦法第 13 條)
5. 選取比準地及查估比準地地價：比準地應於預定徵收土地範圍內各地價區段，就具代表性之土地分別選取。比準地比較價格之查估，應填載比較法調查估價表，就估價基準日(九月一日)調整後之土地正常單價中，進行區域因素及個別因素調整推估比準地試算價格，最終考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。以收益法估計之比準地收益價格，應與前述估計之比較價格綜合評估，視不同價格所蒐集資料之可信度，考量價格形成因素之相近程度，決定比準地地價。(土地徵收補償市價查估辦法第 18、19 條)
6. 估計預定徵收土地宗地單位市價：預定徵收土地宗地市價應以選取之比準地為基準，參酌宗地條件、道路條件、接近條件、周邊環境條件及行政條件等個別因素調整估計之，就估計預定徵收土地之宗地市價，應填寫徵收土地宗地市價估計表。(土地徵收補償市價查估辦法第 20 條)

7.徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定：被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。前述市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。（土地徵收條例第30條、土地徵收補償市價查估辦法第30條）

(二)依土地徵收補償市價查估辦法第13條之規定，以買賣實例估計土地正常單價之方式說明如下：

- 1.判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。
- 2.地上無建物者，計算土地正常買賣單價。其公式：土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積。
- 3.地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：
 - (1)該買賣實例土地權利價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。
 - (2)該買賣實例土地權利單價＝該買賣實例土地權利價格÷該買賣實例土地持分面積。
 - (3)土地正常買賣單價之估計，以前日土地權利單價為準，並考慮樓層別效用價差調整。
- 4.地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：
 - (1)該買賣實例土地價格＝該買賣實例房地價格－該買賣實例建物成本價格。
 - (2)土地正常買賣單價＝該買賣實例土地價格÷該買賣實例土地面積。上述建物成本價格之估計，依不動產估價技術規則第三章第三節規定辦理。

三、我國近期受到美國聯邦準備理事會(Fed)升息之影響，國內中央銀行也開始升息，請問升息對於不動產估價的影響為何?(25分)

- 1.《考題難易》：★★★★
- 2.《解題關鍵》：一般因素分析、估價方法於升息之應用
- 3.《使用法條、學說》：比較法、收益法、成本法、土地開發分析法

【擬答】

(一)升息對於不動產估價的影響可就以下幾點分析：

- 1.比較法：利率變化即是影響總體經濟之指標之一，過去我國維持低利率的環境係為了刺激消費、帶動經濟發展，惟低利率環境亦使不動產市場游資充沛，屢屢帶動不動產價格上漲，故就升息而言，在緊縮銀根，增加資金成本的角度，可能抑制不動產價格。
- 2.土地開發分析法：以總銷售金額扣除建築投資相關成本、資本利息及利潤，求得土地成本價格。而升息的影響會讓資本利息負擔增加，在其他條件不變之下，評估土地價格會下跌。
- 3.收益法：升息對於收益法的影響，於計算有效總收入之押金孳息會因升息而增加，但影響幅度有限。另外亦可能影響空置損失，因升息導致投資意願降低，市場觀望者增加，空置率可能提高。於決定收益資本化率或折現率亦可能因升息導致變動。
- 4.成本法：決定建物總成本時，間接成本包含資本利息，升息將增加資金成本，故評估總成本會上升。

(二)綜合上述，升息對於不動產估價時，會因為一般因素的改變、各方法論於利率參數變動後，對不動產估值發生改變，惟升息僅是影響不動產價格之因素之一，仍有許多外在因素需判斷。如目前國內外通貨膨脹嚴重，國際原物料、油價高漲，增加的成本則轉嫁到不動

產價格上。或對於資金充裕的買方來說，保值且抗通膨的不動產仍較受青睞。故升息所帶來的資金成本壓力可能會被抵銷甚至影響不大。

志光×保成×學儒
打擊力UP! 防禦力UP!

缺上榜實力???

15大環狀學習架構

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WIFI補課 免排隊免預約 學習更有效率	函授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

師資多元
旁聽制度
筆記借閱
隨堂班導
補課系統

平時測驗
申論批改
全國模考
落點分析
班級讀書會

考取經驗傳承
時事專題講座
考生關懷講座
考取自修教室
手機APP系統

四、請說明目前國內容積移轉折繳代金估價之方法為何?並說明有改進之處。(25分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《解題關鍵》：容積移轉之辦理方式、容積代金估價
3. 《使用法條、學說》：容積移轉估價

【擬答】

(一)國內容積移轉折繳代金估價之方法，參照台北市容積代金估價報告書範本說明如下：

1. 容積代金金額 = 含容積移入之基地價格 - 未含容積移入之基地價格
 - (1) 含容積移入之基地價格指容積移入後之地價，基地容積之評估基礎應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分外，加計移入容積部分，且為實際申請額度；此亦為基地最後審定之總樓地板面積。
 - (2) 未含容積移入之基地價格指容積移入前之地價，基地容積之評估基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙屋獎勵容積等非移入容積部分，且為實際申請額度，非上限額度。
2. 有關容積移入前後地價評估，以土地開發分析法為主，並應參酌比較法或其他方法共同決定之，若開發後為收益性不動產，則應併採收益法中直接資本化法或折現現金流量分析法，若無法採用土地開發分析法以外之方法評估，則應依不動產估價技術規則規定敘明之。
3. 容積代金因以土地開發分析法為主，而土地開發分析法之結果與其建築規劃密切相關，故於容積代金估價之估價條件原則上以都市設計審議核定報告書記載土地容積移入後之樓地板面積、開發後產品型態、開發後建材設備說明書、其他得作為估價條件資訊等為基準進行評估，並按相同銷坪比、減少的容積由頂層依次向下減少、容積移入前後建蔽率盡量相同、地下室車位以原車位數量設置原則為準等條件設算未含容積移入規劃面積之調整。

(二)說明有改進之處

1. 作業階段常因容積代金申請人提供之都市設計審議報告書內供估價所需之資訊不完備，致使估價師須請都發局函請釋疑或再提供更完整資訊，導致案件時程延宕，甚或影響申請人開發時程。
2. 審議期間仍冗長，雖已推行估價師公會協檢制度但僅減少部分審議負擔，且估價審議對於報告書之品質要求更加精進，現行制度多需經過二次估價專案小組會議方可提送至容積代金大會審查，審議期程至少三個月至半年不等。
3. 委員意見分歧，雖目前有召開委員共識會議，持續收斂各項議題、建立共識結論，以利用估價師作業依循、委員審查參考。惟因各項結論分散各會議紀錄中，致使部分承辦估價師或委員進行審查時，未能有全面符合之情況。
4. 容積代金由政府以「專款專用」之形式用於取得私有公共設施保留地，惟對於土地所有權人而言，其僅能參與政府標購土地，無法自由決定出售土地的時間和價格，未能保障地主權益。建商則可能因容積代金金額過高，審議時間過長而降低投資意願，甚至將高額之取得成本於開發後轉嫁予消費者。