

112 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

一、依據特徵價格法，請問影響土地價格之主要特徵有那些？請依據其影響程度高低說明其如何影響土地價格？（25 分）

1. 【考題難易】：★★

2. 【破題關鍵】：特徵價格法、影響價格因素

【擬答】

(一)特徵價格法是一種基於商品的特徵隱含價格不同，而商品的價值即為各項特徵市場價值的總和，藉以用來評估商品價值之方法，常見採用複迴歸模型進行分析，即不動產估價技術規則所稱計量模型分析法的其中一種方式。

(二)影響土地價格的重要特徵：

1. 土地使用分區：土地屬於商業區、工業區、農業區等，因為土地使用分區的不同，將導致其最高最有效利用樣態之差異，當開發後產品可獲得價值越高時，其土地價值更高。
2. 容積率：可開發土地容積率不同，將導致開發後產品總量差異，因此一般市場中，容積率越高的土地，通常價格越高。
3. 土地臨路：土地臨路與否，臨路之寬度或道路等級等，均影響土地使用的便利性，因此土地臨路條件越佳，土地價格越高。

二、請說明公告現值與公告地價之估價作業程序有何異同？又為何兩者估計出之價格差異大？（25 分）

1. 【考題難易】：★★★★

2. 【破題關鍵】：土地法、平均地權條例、地價調查估計規則

【擬答】

(一)根據平均地權條例第46條規定公告土地現值之評估：直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

(二)根據平均地權條例第16條規定公告地價之評估：直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如下：

1. 分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格。
2. 依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。
3. 計算宗地單位地價。
4. 公告及申報地價，其期限為三十日。
5. 編造地價冊及總歸戶冊。

(三)兩種法定地價的評估程序類似，惟公告地價目前每二年評估一次，並且以收益案例為主，公告現值則每年評估一次，以市場交易案例為主。

(四)目前公告現值與公告地價之差異主要在於目的性不同所致，公告現值為了作為納稅與過去曾採用作為徵收補償基準，必須要貼近市場價值，因此主要評估採用市場交易案例，公告

地價則作為地價稅課徵之稅基，為了符合合理課稅前提，以土地目前可創造收益作為納稅基準，因此較採用收益案例評估，由於收益能力未必能夠反映土地的交換價值與期待性，因而導致二種法定地價有明顯的價格落差。

三、請問區分地上權估價之主要方法有那些？各有何優劣點？（25 分）

1. 【考題難易】：★★★

2. 【破題關鍵】：區分地上權估價方式

【擬答】

(一)區分地上權估價方式雖然不動產估價技術規則未有規定，惟實務上可採用方法包含：

1. 買賣實例比較法：於同一供需圈內蒐集近期類似之區分地上權轉讓案例，再就轉讓價格以比較法進行情況、價格日期、區域因素及個別因素修正，以求得勘估標的區分地上權價格。
2. 設定實例比較法：於同一供需圈內蒐集近期類似之區分地上權設定案例，再就設定價格以比較法進行情況、價格日期、區域因素及個別因素修正，以求得勘估標的區分地上權價格。
3. 價格比率法：先以比較法或土地開發分析法求得土地所有權價格，再判定區分地上權佔土地所有權之價格比率，以土地所有權價格乘以前述價格比率可得區分地上權價格。前述價格比率之判定，須根據契約內容、區分地上權期間、地方習慣及法令規定綜合權衡之。
4. 立體利用阻礙率法：先以比較法或土地開發分析法求得土地所有權價格，另設想勘估標的於立體空間利用效能比率，再判定該區分地上權可能影響之範圍（立體利用阻礙率），再以土地所有權價格（單價）乘以該區分地上權水平投影面積乘以立體利用阻礙率，可得區分地上權價格。計算公式如下：
區分地上權價格＝土地所有權價格×平面利用阻礙率×立體利用阻礙率。
5. 樓層別效用比率法：先以價格比率法求取地上權價格。再判斷該區分地上權妨礙立體空間利用之樓層別效用佔總樓層別效用之比率。以前述地上權價格乘以該比率，即可得區分地上權價格。

(二)各方法採用之優缺點分析如下：

1. 買賣實例比較法：具有合理市場性，但相關案例稀少時難以採用。
2. 設定實例比較法：案例相較買賣實例比較法豐富，但設定標準不一定符合市場交易水準。
3. 價格比率法：間接評估合理價值，但比率萃取之案例難以同時具備地上權權利金與交易價格，通常以估價師評估價格萃取價格比率，估價師對於地價之假設前提可能影響價格比率評估結果。
4. 立體利用阻礙率法：立體利用阻礙率較符合區分地上權可能的各種樣態，評估較不受到案例稀少性之影響，惟阻礙率之判斷可能相對主觀。
5. 樓層別效用比率法：樓層別效用比相較於立體利用阻礙率較容易評估，惟對於非建築範圍或區域建物利用度較低的個案評估較為困難。

四、以 107 年 3 月 31 日為基期，在 112 年 3 月 31 日臺北市、新北市地價指數分別為 107.86、110.95，同期間不同單位所發布的房價指數如下表，請問為何房價漲幅會明顯大於地價漲幅？在進行土地估價時，直接以地價指數進行調整是否合理？（25 分）

	內政部地價指數		A 房價指數		B 房地產指數		內政部住宅價格指數	
時間/地區	臺北市	新北市	臺北市	新北市	臺北市	新北市	臺北市	新北市
107Q1	100	100	101.82	103.09	82.89	90.23	99.46	101.48
112Q1	107.86	110.95	122.47	136.64	119.41	132.13	113.05	123.36
變動率(%)	7.86	10.95	20.28	32.54	44.06	46.44	13.66	21.56

1. 【考題難易】：★★★
2. 【破題關鍵】：價格日期調整、地價調查估計規則

【擬答】

(一)根據題目所提供資料，同一時期房價指數之調幅均明顯大於地價，主要原因推測如下：

1. 地價反應相對房價落後：根據經濟理論，短期土地供給彈性較為僵固，因此短期房價高低影響建商取得地價高低，地價相對反映落後。
2. 土地交易案例稀少，導致對於地價上漲結果產生落後或偏誤：由於我國土地交易案例相對稀少，地價指數基於地價調查估計規則所評估結果加以分析，以交易案例推估全棟價格後，減去建物現值、裝潢設備及庭院設施費用、建物買賣正常利潤後獲得地價，此時因為評估過程參數設定的影響，可能導致評估結果偏離合理市場行情，且因為案例多取自價格日期以前，可能導致地價調幅判斷落後。
3. 土地價格受到建築成本上升之影響：由於此時期除了房價上漲幅度高外，營造成本推升也相當明顯，因此推動房價的重要因子可能是建築成本的增加，若依據土地開發分析法的邏輯試算，土地價格之漲幅可能確實不若房價增值速度。

(二)土地估價不應該直接以地價指數進行調整，是因為土地價格指數目前國內僅有內政部所統計發布之都市地價指數，該指數為半年期指數，且涵蓋範圍有限，對於價格調整的敏銳度及適用性有限，估價師應該要視標的的類型、日期、區位等加以合理判斷，以更準確的把握地價動態。另外，從內政部住宅價格指數與A及B房價指數分析，公部門所統計數據似偏於保守，若估價師僅依賴都市地價指數，不僅失其專業，也可能受到數據偏誤的影響，錯估資產價值而損及客戶權益。

跟著  學儒  志光  保成 一起成為

地政大贏家

見證地 **1** 真實力
狀元之位 邀你入席

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力

陳○文 地特三等地政 基隆區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花蓮區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花蓮區	施○屏 原特三等 地政	黃○華 地特三等地政 花蓮區	張○期 地特三等地政 嘉義區	柯○庭 原特三等 地政
周○安 地特三等地政 新北市	張○如 地特三等地政 台中市	朱○謙 原特四等 地政	陳○宇 地特四等地政 桃園市	張○棋 地特四等地政 基隆區	廖○宇 地特四等地政 台中市	張○芬 地特四等地政 花蓮區	洪○甄 原特四等 地政	胡○薛 地特四等地政 竹苗區
李○萍 地特四等地政 桃園市	張○期 地特四等地政 嘉義區	張○嫻 地特四等地政 金門縣	陳○穎 地特五等地政 桃園市	林○華 地特五等地政 花蓮區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	楊○任 地特五等地政 竹苗區	謝○茹 地特五等地政 台北市
吳○興 地特五等地政 嘉義區	秦○略 地特五等地政 屏東縣	葉○偉 地特五等地政 台中市	林○鈺 地特五等地政 花蓮區	謝○茹 地特五等地政 彰投區	姚○紘 經濟部國營事業 台糖公司	吳○儀 經濟部國營事業 台灣中油	下一位上榜的就是你 更多榜單 請上公職王查詢	

職
王