

109 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、內政部刻正推動以基準地估價制度精進課稅地價查估之計畫。試就大量估價之觀點，說明我國現行課稅地價查估所採用之方法以及基準地估價制度；並請論述何以基準地估價制度可以精進課稅地價之查估。（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★
2. 《破題關鍵》：大量估價與個別估價、基準地估價。

【擬答】

- (一)我國現行公告地價或公告土地現值查估，係依據地價調查估計規則之規定，採區段價法，指地政機關斟酌轄區土地地價之差異、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（即地價區段），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（即區段地價），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。
- (二)基準地估價：基準地可配合區段地價制度並加以改進，就近價區段選取基準地，掌握同一供需圈內比較標的，應用比較法及其他估價方法評估基準地地價，作為地價控制點，以掌握地價高低層次，作為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。
- (三)基準地估價制度可以精進地價查估之論述：
1. 節省地政機關人物力：以基準地價制度來替代公告地價、公告土地現值的查估制度，因只須在每一個近價區段設置一宗基準地，每年調查其基準地價，如此便可以使調查的工作量大為降低。
 2. 稅基認定公平：因為基準地價採個別宗地精密估價，與市價較為接近，可以作為評估週遭地價標準的功能，故以基準地價制度來替代公告地價、公告土地現值作為計徵地價稅、土地增值稅之基礎，較能達到稅負公平之目標。
 3. 提供市價補償依據：以基準地價制度來替代公告土地現值作為徵收補償之依據，亦較為公平也可以減少民眾的反彈。
 4. 掌握地價層次：以基準地推估各近價區段之個別宗地地價，編制地價指數，可以比較清楚得知地價之高低層次。

二、何謂獨立估價？何謂部分估價？公告地價之查估應以何者為基礎？又同一地價區段中毗鄰的二個基地，分別蓋了三樓透天住宅與四樓透天住宅，此二基地評定的公告地價是否應該相同？試詳述之。（25 分）

【解題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：獨立估價與部分估價、區段價法、房地拆分估價。

【擬答】

- (一)獨立估價：係指於土地上有建物時，不考量建物對土地價格之影響，單純視為素地進行估價，此時土地將以最有效使用進行評估，而不受限於現況使用。
- (二)部分估價：係指土地上有建物時，考量房地一體之狀態，就土地進行估價，此時即考慮建物對於土地價格之影響。

(三)公告地價之查估，實務操作上兼採部分估價與部分估價，於案例屬於房地結合體時，則採部分估價，進行房地分離地價；於案例屬於素地案例時，則採獨立估價，屬於素地估價。地價若採附建物的土地估價，分離地價會隨地上建物利用度產生差異，較不易掌握真實價格，建物的成本價格會有屋齡折舊的扣除額問題，且房地分離地價求算過程較為複雜，不若素地地價單純，故公告地價查估應採素地地價，以法定容積估價為宜，才能反應出真實地價的高低層次。

(四)兩棟三樓及四樓之透天建物，其所在區位產品特性相似，故其成交總價差異不大，但建坪面積有所差異，可能三樓建物未達法定容積，而四樓建物依法定容積興建，以部分估價之方式拆分房地價格，三樓基地地價因現況容積較低，拆分後之地價可能低於四樓基地地價。如採獨立估價方式，則以素地估價之法定容積為前提進行評估，兩者基地地價相同。端視政府欲採行之目的，以部分估價方式可反映於現況土地利用對於地價之影響，對於課稅稅基評定有助益，如以地價層次及易辨明而言，宜以獨立估價方式為之。

三、依「不動產估價技術規則」之規定，價格種類中那些價格具市場性？另「土地徵收補償市價查估辦法」中市價的意義為何？其與「不動產估價技術規則」中的何種價格最接近？兩者有何差異？實價登錄的價格是否可為市價查估的依據？

【解題關鍵】

- | |
|-----------------------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★★ |
| 2. 《破題關鍵》：價格種類、正常價格、土地徵收補償市價、實價登錄 |

【擬答】

(一)價格種類中正常價格、限定價格、特定價格皆具市場性。其定義如下說明：

1. 正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。
2. 限定價格：指具有市場性之不動產，在下列限定條件之一所形成之價值，並以貨幣金額表示者：
 - (1)以不動產所有權以外其他權利與所有權合併為目的。如以土地租賃權與出租地合併為目的所形成之價格。
 - (2)以不動產合併為目的。如以和毗鄰土地合併為目的而評估之畸零地價格。
 - (3)以違反經濟合理性之不動產分割為前提。
3. 特定價格：指具有市場性之不動產，基於特定條件下形成之價值，並以貨幣金額表示者。

(二)依據土地徵收補償市價辦法之定義，其查估之市價係指市場正常交易價格，其與不動產估價技術規則之正常價格相近，皆具估價方法所評估出來之市場合理價格，具備市場性、客觀性。

(三)實價登錄之價格可作為市價查估之依據，可見於土地徵收補償市價查估辦法查估程序中，調查買賣或收益實例，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）之資訊，惟須注意實價登錄之價格資訊未必可直接採用，如有不可調整之情況因素，應排除適用。

四、於不動產估價之相關規定中，有近鄰地區、地價區段、近價區段等相似之用詞，請說明三者之法源與意義？又三者間有何異同之處？試詳述之。（25分）

【解題關鍵】

- | |
|-------------------------------|
| 1. 《考題難易》：★★★★ |
| 2. 《破題關鍵》：估價基本名詞定義、區段價法、基準地估價 |

【擬答】

(一)近鄰地區：依據不動產估價技術規則第 2 條規定，係指勘估標的或比較標的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。於比較法應用時，案例位於近鄰地區者，因區域條件相當，無須進行區域因素調整。

(二)地價區段：依據地價調查估計規則第 18 條規定，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。

(三)近價區段：依據地價基準地選定及查估要點第 6 點規定，直轄市或縣（市）地政機關應依下列影響地價因素，於都市計畫地籍套繪圖或其他圖籍上，劃分近價區段：

1. 行政區劃及土地利用之公法管制程度。
2. 地形、地質等自然條件。
3. 交通設施、公共公用設施、商業設施等之接近狀態。
4. 土地利用狀態。
5. 事業種別及繁榮程度。
6. 景觀及災害狀況。
7. 其他明顯影響地價之因素。

依前項因素劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

(四)三種用詞皆呈現一定範圍內，具備同質性高之區域特性，主要差異在於前述定義及適用時機不同，近鄰地區用於一般個別估價，地價區段用於大量估價區段價法，近價區段用於基準地估價。