

104 年公務人員升官等考試試題

等 級：薦任

類科(別)：地政

科 目：土地估價

一、政府辦理地價查估時，常需劃分「地價區段」或「近價區段」，兩者有無不同？其適用之時機為何？又應如何進行劃分？

擬答：

(一)「地價區段」及「近價區段」，兩者不同之處：

1. 「地價區段」之意義：

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。

2. 「近價區段」之意義：

內政部於 93 年起推動仿效日本地價公示之「標準宗地」制度，先將都市地區內就土地使用型態、位置、交通等情況相同或相似之土地，劃分為一「近價區段」。各近價區段內，選擇具有代表性之宗地，稱之基準地。

3. 兩者不同之處：

(1) 「地價區段」：

其地價為公告地價或公告土地現值。現行地價區段之種類可分為，一般地價區段與繁榮街道及一般路線價區段等三種。其地價區段劃分之依循法規為地價調查估計規則，且而經由地價評議委員會審議通過。

(2) 「近價區段」：

其地價為素地市價。現行近價區段之種類僅有一種。其地價區段劃分之依循為內政部制定之作業規範，目前並未制定專責法規，其劃定範圍則需經由基準地評價委員會審議通過。

(二)適用之時機：

1. 「地價區段」：適用於公告地價或公告土地現值之查估。

2. 「近價區段」：適用於素地市價之掌握。

(三)劃分方式：

1. 地價區段之劃分原因、方式：

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。102.12.31 修訂（地調規則 18 I）

2. 近價區段之劃分原因、方式：

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。

公職王歷屆試題 (104 公務人員升等考)

(6)景觀及災害狀況。

(7)其他明顯影響地價之因素。

依前項劃分近價區段時，應以把握地價之同質空間為原則。

二、公寓大廈各樓層之住宅單元，雖位置相同，格局面積也一樣，但因樓層不同而有不同的價格，實務上常用「樓層別效用比」及「地價分配率」來推算。請說明此二者之意義及其理論依據。

擬答：

(一)「樓層別效用比」之意義與理論依據：

1. 意義：

指一幢建物（區分所有建物）各樓層效用之百分比。由於建物各樓層高度不同，故其可及性、視野景觀及防災避難等各方面之效用亦隨之不同，造成各樓層之價格或租金亦有差別，將其價格或租金之差別程度以百分率表示，即為各樓層之樓層別效用比率。

2. 理論基礎：

不動產之價格及利潤是以利用基地及建築樓房之情況下所形成，而各層樓房之所出現價差，是因土地之立體地價與樓房立體利用所產生，因此樓層別效用比之推算，是採取聯合貢獻說為理論基礎。

(二)「地價分配率」之意義與理論依據：

1. 意義：

指土地立體空間效用所分配之百分比。地價分配率乃認為（區分所有建物）各樓層單價出現差距之原因，係由於樓層所占土地之立體空間位置不同所造成，與建築物本身無關，故將樓房價差應反映於地價方面，將地價做立體掌握後，分配給各樓層之比率。

與樓層別效用比率之差別，在於地價分配率只針對地價作立體分配。

2. 理論基礎：

區分所有建物之造價成本大致相同，而各層售價所出現價差主要是因為各層建物所占領之土地立體空間位置不同造成，因此將價差應反應於土地之上，據此求算出地價分配率，是以土地貢獻說為理論基礎。

三、有一筆農業區土地，現況違法興建一般住宅使用，請問該筆土地應如何估價？其價格種類為何？又該筆土地之所有權人要求以住宅區用地來估計其地價，則應該如何進行估價？此時查估之價格種類又為何？請分析說明之。

擬答：

(一)現況違法興建之住宅，原則上不予以評估：

附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估，但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限。（估技 103）

(二)農業區土地，違法興建住宅使用之價格種類，應屬於正常價格：

1. 正常價格：

指具有市場性不動產，於有意願的買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，且不受任何脅迫，經適當市場行銷與正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。（估技 2 一款）

2. 理由說明：

農業區土地，雖現況違法興建一般住宅使用，但仍屬具有市場性不動產，雙方就買賣標的之現況、法令、條件等資訊充分告知、明瞭之下，本案之價格種類屬於正常價格。

(三)要求以住宅區用地來估計其地價，應依下列方式估價：

1. 原則本案仍應以農業區土地為估價：

公職王歷屆試題 (104 公務人員升等考)

農場或牧場之估價，以比較法估價為原則。如無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮其位置、形狀、地形、土壤特性及利用狀況等差異，比較推估之。 (估技 93)

2. 若以住宅區用地來估計其地價時：

蒐集與勘估標的同一供需圈之住宅區用地買賣實例，經情況調整、價格日期調整、區域因素調整及個別因素調整後，求得勘估標的為住宅區用地時之比較價格。但勘估標的實際為農業區土地，因此需就其比較價格進行減價修正。

(四) 若以住宅區用地來估計其地價，之價格種類為特定價格：

1. 特定價格：

指對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。

(估技 2 三款)

2. 特定條件：

指尚未實現，但基於法令、財務、市場、規劃等可行性分析之開發營運計畫條件。實際情形依第六條規定，須由不動產估價師確實敘明。

例如，農地以未來可能變更為建築用地，作為估價條件所形成之價格。

3. 同時估計其正常價格：

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

102.12.20 修訂 (估技 6)

四、不動產估價師蒐集比較實例時，應依循之原則為何？有關比較標的之件數，不動產估價技術規則之規定為何？請分析說明之。

擬答：

(一) 不動產估價師蒐集比較實例時，應依循之原則：

1. 實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。

2. 與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。

3. 與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。

4. 實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

102.12.20 修訂 (估技 12)

5. 蒐集比較實例應依循之原則，以符合替代原則：

不動產估價，被稱為「係在一連串價格秩序中，指出勘估標的價格之適當位置」，此以價求價之原理，即是替代原則之具體呈現；而比較實例與勘估標的間之替代性高低與否，直接影響到所推估比較價格之合理性。故估技規則第 12 條訂定了四個蒐集實例之原則。

(二) 有關比較標的之件數，採用三件以上比較標的：

1. 不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之

勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

102.12.20 修訂 (估技 27)

2. 本項應採用三件以上比較標的是屬於量的管控，蒐集比較標的之數量，之所以訂定最低標準，是避免比較價格之決定，失去了客觀性。