

104 年公務人員升官等考試、104 年關務人員升官等考試 104 年交通事業公路、港務人員升資考試試題題

等 別：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？(25 分)

【擬答】：

(一)地價區段意義、適用時機及劃分

1. 意義

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。

2. 時機

直轄市或縣(市)政府於辦理規定地價或重新規定地價或公告土地現值作業時，應按所蒐集的土地買賣交易資料將地價相近、位置相連或情況相同的土地劃在同一範圍內，此一範圍稱為地價區段。

3. 劃分地價區段類型

(1)繁榮街道及一般路線價區段之劃分原則：

①繁榮街道線價區段：

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。

(2)局部、零星建築用地劃分原則：

①作局部集中建築時：

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。

②作零星建築時：

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。

(3)公共設施保留地劃分原則

①應單獨劃分及例外情形：

公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。

②帶狀形保留地：

帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

(二)近價區段意義、適用時機及劃分

1. 意義

依地價基準地選定及查估要點規定，為建立地價之衡量基準，促進合理地價之形成，地政機關得視地價變動情形，於一定範圍之地區內選定及查估基準地。本要點所稱基準地，係指經地政機關選定，並估計其價格日期之正常價格，由地政機關定期公布之土地。

申言之，所謂基準地查估作業首先需將各地區地價相近範圍劃出，再由每個近價區段內選出一塊具有代表性的基準地，該基準地價格每年依據不動產估價技術規則之規定查估地價，可由政府委託民間估價師辦理或由公部門之地價查估人員自行估價，往後其他各筆土地之地價，將依其深度、寬度、面積、形狀等特性，與基準地比較修正後，求出各筆價格。

2. 近價區段劃分

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。

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。（25分）

【擬答】：

(一)樓層別效用比

1. 意義

指一幢建物各樓層效用之百分比。如前所述，建物各樓層因高度不同，其可及性、寧適性、視野景觀及避難時效之效果亦隨之不同，造成各樓層之價格或租金亦有差別，將其價格或租金之差異程度以百分率表示，即為樓層別效用比。

2. 理論基礎

不動產之價格及利潤係以利用土地興建樓房而形成，各樓層之所以產生價差，係由於土地之立體地價及樓房立體利用所共同聯合產生，因此樓層別效用比是以聯合貢獻說為理論基礎。

3. 求取方法

- (1)價格導向：蒐集各樓層單價，以某樓層（通常為價格最低者）為基準求算各樓層比率。
- (2)租金導向：蒐集各樓層實質單位租金，以某樓層（通常為價格最低者）為基準求算各樓層比率。

(3)總樓層別效用比率：係指在一同質地區的一般樓層效用比率，亦即某一地區樓層別效用比率之一般趨勢（或平均值）。為求總體樓層別效用比率，可求多棟個體樓層別效用比率加以平均；亦可求各樓層出售單價總合之平均，然後求樓層別效用比率。

(二)地價分配率

1. 意義

指土地立體空間效用分配之百分比。地價分配率認為各樓層單價之差距，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，故各樓層價格差距應反映在地價方面，將地價做立體把握，分配給各樓層之比率。

2. 理論基礎

區分所有建物各樓層造價成本大致相同，會產生價差主要是因為各層建物所占土地立體空間位置不同所造成，以此方式算出之地價分配率是以土地貢獻說為理論基礎。

3. 求取方法

(1)樓層別效用比法：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率（技術規則§100 II）。

(2)利用房地售價：從各樓層出售價格中扣除建設公司要求之利潤、費用及建設費，以剩餘之金額折算為比率，即為地價分配率。

(3)利用房地租金：以各樓層之實質租金中扣除各項經費及應當歸屬於建物之報酬部分，殘餘之租金折算為比率，即為地價分配率。

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。（25分）

【擬答】：

(一)正常價格

正常價格係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。依題旨違法一般住宅使用建物座落於農業區土地，評估方法應以比較法評估農業區土地比較價格，一般住宅使用建物則以成本法評估。

其中比較法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。依前項方法所求得之價格為比較價格。

成本法，指求取勘估標的於價格日期之重建成本或重置成本，扣減其累積折舊額或其他應扣除部分，以推算勘估標的價格之方法。依前項方法所求得之價格為成本價格。

(二)特定價格

依不動產估價技術規則第 105 條規定，建物原核定用途與現行土地使用管制不符之合法建物，應以現行土地使用分區管制允許之建物用途估價，並就其與建物法定用途估價之差額於估價報告書中敘明。若該筆土地之所有權人要求以住宅用地來估計其地價，則價格種類屬特定價格，特定價格係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。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。

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。(25分)

【擬答】：

(一)蒐集比較實例應依循原則

依不動產估價技術規則第 12 條，規定不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

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。

所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

1. 交易價格及各項費用之負擔方式。
2. 交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
3. 比較標的狀況。
4. 交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

(二)比較標的件數規定

依不動產估價技術規則第 12 條規定，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。