

104 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

- 一、需用土地人申請徵收都市計畫區內之公共設施保留地前，依土地徵收條例規定，應先與所有權人協議價購。而協議價購，應由需用土地人依「市價」與所有權人協議。而被徵收之土地，依同條例規定，應按照徵收當期之「市價」補償其地價。公共設施保留地於上述兩種「市價」有無不同？又應如何查估？

【擬答】：

(一)協議價購

1. 土地徵收條例第十一條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。前項協議之內容應作成書面，並應記明協議之結果。如未能達成協議，應記明未達成協議之理由，於申請時送交中央主管機關。第一項協議價購，依其他法律規定有優先購買權者，無優先購買權之適用。第一項協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。前項所稱市價，指市場正常交易價格。」
2. 需用土地人應以市價與土地所有權人協議，因市價會隨市場交易狀況變動、交易雙方對交易標的價值認知、價格基準日等而有合理區間，協議價購與徵收補償雖同採市價標準，但因時間點不同，亦不一定有相同水準，逕以地評會評定之市價為協議價購標準，恐有違協議價購之精神。
3. 需用土地人進行協議依內政部 101 年 3 月 15 日台內地字第 10101307672 號函函釋，參考政府相關公開資訊或不動產仲介業之相關資訊，或委由不動產估價師查估，取得各項市價資訊，經綜合評估後，確實與土地所有權人進行協議，以落實土地徵收條例第十一條協議價購之立法精神。
4. 依不動產估價技術規則第九十七條規定：「公共設施用地及公共設施保留地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得比較其與毗鄰土地使用分區及使用強度差異，及土地價值減損情況，並斟酌毗鄰土地平均價格為基礎推算之。」

(二)土地徵收市價補償

1. 土地徵收補償市價查估辦法第三條規定：「直轄市或縣（市）主管機關依本辦法規定辦理土地徵收補償市價查估時，得將查估程序全部或一部委託不動產估價師辦理，委託費用由需用土地人負擔。不動產估價師受託查估土地徵收補償市價者，應依本辦法辦理。」
2. 土地徵收補償市價查估辦法第二十二條規定：「都市計畫區內公共設施保留地區段地價以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算。帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得分段計算。前項非公共設施保留地地價區段，以其比準地地價為區段地價，其尾數進位方式依前條規定辦理。第一項所稱平均計算，指按毗鄰各非公共設施保留地地價區段之區段線比例加權平均計算。毗鄰為公共設施用地區段，其區段地價經納入計算致平均市價降低者，不予納入。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，經劃屬公共設施保留地地價區段，其區段地價以與該保留地地價區段距離最近之三個同使用性質地價區段為基準，並得參酌區域因素調整估計之區段地價平均計算結果定之。計算結果較高者，應從高計算。公共設施保留地宗地市價以依第一項計算之區段地價為準，宗地跨越二個以上地價區段者，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價，其地價尾數無條件進位至個位數。區段徵收範圍內之公共設施保留地區段地價計算方式，以同屬區段徵收範圍內之非公共設施保留地區段地價平均計算為原則。但同一區段徵收範圍內無毗鄰非公共設施保留地者，依第一項規定查估區段地價。」

二、都市計畫容積移轉實施辦法第 9 條之 1 規定接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之。請說明容積移入折繳代金應如何評估，其應依循之估價原則為何？請至少列舉三種估價原則並詳細說明其與容積代金估價之關係。

【擬答】：

(一)容積移入折繳代金評估

為實現容積增額效益共享，有效解決公共設施保留地問題，臺北市推動以容積代金實施容積銀行制度，並制定「臺北市容積移轉審查許可自治條例」作為執行準據，於 103 年 6 月 3 日經本市議會三讀通過，並於 103 年 6 月 30 日公布實施，自 103 年 7 月 2 日生效。係實現容積利益歸公的重要里程碑，相關法令規定說明如下。

1. 本自治條例明定接受基地移入容積之方式，新增應有百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理，對現行已開放做為容積移轉送出基地之私有未徵收公共設施保留地項目規定均予維持三年落日之機制，且其移入之容積不得超過接受基地當次申請移入容積量之百分之五十。送出基地限：公園用地、綠地用地、廣場用地、道路用地。
2. 以本市私有歷史建物移入容積之方式，則不予規定三年落日之限制，但仍應符合百分之五十以上以繳納容積代金方式辦理移入容積。
3. 評估方式(依台北市容積代金估價報告書範本)

(1)估價基本公式：

容積代金金額=(含容積移入之接受基地價格－未含容積移入之接受基地價格)

- ①未含容積移入之接受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、都更獎勵容積或海砂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含容積移入之接受基地價格指容積移入後之地價，基地容積率之評估基礎除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海砂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；此亦為接受基地最後審定之總樓地板面積。
- (2)有關容積移入後地價評估，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。

(二)估價原則

1. 最有效使用原則

因不動產具有用途多樣性，不同估價師對同一宗土地估價將會產生多重價格。最有效使用指客觀上具有良好意識及通常之使用能力者，在合法、實質可能、正當合理、財務可行前提下，所作得以獲致最高利益之使用（技術規則§2）。最有效使用原則判定標準：

- (1)合法使用：其興建、開發或使用須符合現行法令規定。
- (2)技術可能性：在工程、施工、規劃等技術性上須達到可能才可建築開發。
- (3)財務可行性：在既定風險性下，可獲得相對應之報酬。
- (4)產品具市場性：產品最終須具市場性方能被認可及成功銷售。
- (5)非特殊使用及連接性使用

容移後所增加之容積所增加之樓層數應判斷是否超過高度限制、所增加之容積是否於市場上難以去化等因素。

2. 收益分配原則

將不動產之總收益扣除勞動工資、資本利息、企業經營利潤後，剩餘部分歸屬於土地（地租）；此純收益（地租）即為地價形成之基礎。收益分配原則又稱為剩餘生產力原則。此原則與估價方法中之土地開發分析法有關。

容移後所增加之容積會否因法定車位數增加而需向下開挖更多樓層，所增加之邊際成本與邊際收益關係，若成本大於收益則無容移必要。

3. 預測原則

不動產價值除參考過去歷史價格與生產成本外，決定真正市場價格者應由市場參與者對

公職王歷屆試題(104 高普考)

該不動產未來利益之預期而定。亦即今日價格是昨日價格之演變，並為明日價格趨勢之方向。

針對土地開發分析法中總銷售金額中房價之預測，成本面營造施工費漲跌均會影響容積代金結果。

三、請說明重建成本與重置成本之意義，不動產估價應用上係以求取那一種成本為原則？在何種情況下得採用另一種成本來替代？

【擬答】：

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。建物估價以求取重建成本為原則。但建物使用之材料目前已無生產或施工方法已改變者，得採重置成本替代之（技術規則§48 I、II、III）。

求算方法	法規內容 (技術規則§48)	美國版「The Appraisal of Real Estate」之規定	概念及比較
重建成本	指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。	指使用當時建材、當時建築標準、設計與布置，而且包括原建物可見到之功能不足、過量或退化，以現代價格興建與受勘估不動產一模一樣新建物所需之成本。	複製一模一樣之產品，建物估價以求取重建成本為原則，實務而言，興建同一建物之重建成本會高於重置成本。
重置成本	指與勘估標的相同效用之建物，以現代建材標準、設計及配置，於價格日期建築所需之成本。	指使用現代建材、現在標準、設計與配置，以現在成本，興建與受勘估不動產具有相同效用之新建物成本，為多數估價所採用。	以相同效用為基礎，因可在市場上尋找最具經濟替代性之材料或人力，實務而言，興建同一建物之重置成本會低於重建成本。

四、某一不動產，目前係由所有權人提供其父母居住，並無出租收益，是否可採用收益法來評估其價格？請就收益法之意義、評估程序等分析說明之。

【擬答】：

(一)可否採用收益法評估價格

1. 不動產估價技術規則第二條規定：「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。」
2. 不動產估價技術規則第十四條規定：「不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」
3. 不動產估價技術規則第十五條規定：「不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。」
4. 依題旨，雖不動產雖自用無出租收益，但不影響該標的於市場上出售時之正常價格，亦即可運用比較法、收益法及成本法中其中兩法推算勘估標的價格。

(二)收益法意義及程序

1. 收益法意義：

直接資本化法，指勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益，應用價格日期當時適當之收益資本化率推算勘估標的價格之方法（技術規則§29）。直接資本化法之計算公式如下

(技術規則§30)：

收益價格＝勘估標的未來平均一年期間之客觀淨收益÷收益資本化率

2. 收益法程序：

- (1) 蒐集總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料。
- (2) 推算有效總收入。
- (3) 推算總費用。
- (4) 計算淨收益。
- (5) 決定收益資本化率或折現率。
- (6) 計算收益價格。

公
職
王