

地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 52 期，民國 104 年 9 月 11 日

發行人：林子欽 系主任

主編：陳奉瑤 老師

編輯：國立政治大學地政學系學術發展委員會

地址：台北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：http://landeconomics.nccu.edu.tw

主任的話

山中磨一劍

政大被暱稱為山城，無論是大學部、碩博士班或是在職專班的同學，都是懷著修練的心情來到指南山麓。等待的，無非是經過名山名師的薰陶後，攜劍出山入世，成就功名。地政系就是各位這幾年安身立命的所在。

地政系目前各學制共有 814 位同學，除了臺灣的同學外，今年加入了兩位大陸博士班新生、一位大陸碩士班新生、以及一位芬蘭交換學生。政大地政在不動產、都市規劃以及空間資訊的整合研究，已經展現跨出臺灣的磁力，吸引人才來到這裡。我們不僅吸引人進來，我們也帶同學走出去。過去一年，白仁德和戴秀雄老師，帶著同學造訪日本和德國，為同學開眼界、長知識。此外，本系持續皇家測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors)的課程認證，協助畢業同學銜接國際化的專業。這些都是系上全體師生努力的成果。我們應該肯定自己，未來更應該在教學、研究的方向上，加入亞洲以及世界的視野。

接下來，系上將適度調整課程，並且著重各領域間的整合授課，以及專業英文課程的提供。這樣的改變，可以發揮本系師資多樣化的優勢，以

及提高同學國際移動的能力。調整的過程會有成本，也會造成師生的不便。但是做為臺灣地政領域的龍頭，跟隨或模仿不是選項，改變和創新才是。

這個時候加入地政系，是令人充滿熱情和鬥志的。過去幾年來社會風起雲湧，許多議題都有土地的元素；例如土地徵收、稅制改革、實價登錄、都市更新、原住民土地等。這些運動都有我們的影子；地政系的老師和同學，或在廟堂或在街頭，透過不同的形式，實踐指南山麓的所學。

時值秋分，我們迎入另一批入山的新生。期待與各位同享一段美好的磨劍青春。

專題報導

香港投資性不動產財務報告中 公允價值的衡量

文瑞輝著、梁尹瑜譯

一、前言

不動產價格評估可供財務報告、買賣、稅收、公用文件等不同目的參考。近年來，從估價與會計的專業來看，投資性財產財務報告的公允價值評估變得特別重要。資訊的本質與可靠性為估價的重要支柱，尤其考量因素與假設，必須合理且一致性地提供

客觀並公正的估價。本文目的在提供清晰且高專業的規範供評估者參考，使其能更有效率地與管理層和會計部門合作。

二、投資性不動產公允價值的衡量

IFRS/HKFRS 13 中將公允價值衡量定義為「在衡量日市場參與者間有序之交易下，出售資產或移轉負債所收取或支付的價格」。此次衡量主要的改變，在於公允價值的層級著重於資料的輸入甚於估價技術，所以離場價格的概念要被考慮，而離場價格經常或幾乎等於「參與者雙方反應市場現況所同意的交換價格」。

HKFRS 13 建立公允價值層級以增加公允價值衡量之一致性與可比較性。輸入分為三個層級：第一層級為未調整之報價；第二層級為可觀察的輸入；第三層級為無法觀察的輸入。

上述輸入層級的目的，在於界定財務報告中揭露的有用估價資訊，但此分類與估價品質或不動產類型是不相關的。與估價技術和公允價值敏感度相關的典型輸入如下：

(1) 估價方法：所有方法

輸入層級：層級 2

可觀察輸入的案例
類似地區相似的不動產單位面積之交易價格/市場租金
由市場交易導出的市場獲利

(2) 估價方法：收益方式

輸入層級：層級 3

描述	投資性不動產—商辦、公寓、商場	
2013.12.31 的 FV(\$)	xxx,xxx	
估價方法	收益方式（期限和復歸法）	
無法觀察的輸入	市場租金	復歸獲利率
無法觀察輸入的幅度	\$xx-xx/m ² /日	x% — xx%
無法觀察輸入	市場租金愈	復歸獲利率

描述	投資性不動產—商辦、公寓、商場	
2013.12.31 的 FV(\$)	xxx,xxx	
與 FV 的關係	高、FV 愈高	愈高、FV 愈低

(3) 估價方法：折現現金流量分析

輸入層級：層級 3

描述	投資性不動產—會議中心		
2013.12.31 的 FV(\$)	xxx,xxx		
估價方法	折現現金流量分析		
無法觀察的輸入	市場租金	折現率	估計的空置率
無法觀察輸入的幅度	\$xx-xx/m ² /日	x% — xx%	x% — xx%
無法觀察輸入與 FV 的關係	市場租金愈高 FV 愈高	折現率愈高、 FV 愈低	空置率愈高、 FV 愈低

(4) 估價方法：殘餘法

輸入層級：層級 3

描述	開發中不動產—購物中心			
2013.12.31 的 FV(\$)	xxx,xxx			
估價方法	殘餘法			
無法觀察的輸入	市場租金	折現率	估計得總費用	開發利潤
無法觀察輸入的幅度	\$xx-xx/m ² /日	x% — xx%	\$xxx — \$xxx	\$xxx — \$xxx
無法觀察輸入與 FV 的關係	市場租金愈高 FV 愈高	折現率愈高、 FV 愈低	總費用愈高、 FV 愈低	開發利潤愈高 FV 愈低

根據 HKFRS 13，採用的估價方法，無論是市場法、收益法或成本法，皆必須盡可能應用可觀察的輸入、減少使用無法觀察的輸入。經由前述的分級，下列揭露的要求必須被審查：

FV 衡量	揭露的要求
所有的	- 期末財務的公允價值衡量 - FV 的層級
非重複性的	- 衡量之理由
重複性的	- 在一、二、三層級轉換的數量 - 公司衡量層級間轉換的政策

Level 1	-第一層級的進出
Level 2	-在公允價值衡量中使用的方法與輸入的敘述 -估價方法的改變及其理由
Level 3	-在公允價值衡量中使用的方法與輸入的敘述 -估價方法的改變及其理由 -用在 FV 衡量中重大無法察覺的輸入的數量 -評估流程、政策和程序的說明 -若當前使用非最高最有效利用，公司應公布為何不以最高最有效利用 -無法觀察輸入明顯變化下，公允價值衡量的敏感性敘述（僅重複性的）

三、專業評估者在財務報告審核過程的角色

FV 衡量的過程中，評估者需對資產負債結構有深入的了解，才能做出健全且合理的判斷。利益相關者，如管理人員、會計師、評估者、審計人員和律師都有機會參與估價過程。因此，有效率的交流以達到相互理解和對等的責任認同是有必要的。

專業評估者能被視為提供公允價值衡量的管理專家，也可能為財務報表審計提供公允價值和意見，無論扮演何種角色，估價都必須依循國際公認的評價準則，如國際評價準則(IVSs)，若是英國皇家特許測量師學會(RICS)的成員，也需符合 RICS 紅皮書或其他相關監管機構的要求。

每個評估者應該要能證明他對於不同資產類型和結構進行估價的能力，應提供一個客觀無偏誤的評估報告給管理和審計者。

進行財務報告的估價工作時，專業評估者需了解會計和審計工作中重要性(materiality)的考量，當估價資訊被忽略或引用錯誤，將影響使用者仰賴此財務資訊所做的決策，建議在工作結束並遞出前與會計師或審計師進

行討論，充分的溝通可以節省估價的時間與成本。

無論作為管理者或審計師的專家，專業評估者輸入的資訊、採用的估價方法和作出的假設必須是經得起合理性的考驗，對可觀察與不可觀察之輸入必須以專業水準調查。

專業的評估者必須為客戶保密，不過，必須符合財務報告揭露的要求，管理者、審計師與評估者有充分的溝通，可以在其間取得平衡，達到公允價值衡量的目的。

地政論壇

台灣估價低價競爭之 課題與對策探討

趙正義

(仲量聯行 台灣董事總經理)

一、師級的證照，工人的收費

台灣自民國 89 年 10 月 4 日不動產估價師法施行以來，擁有「不動產估價師」證照，成為一般人欽羨與莘莘學子努力的目標。然而施行近 15 年來，從業的估價師們都心知肚明的是，這張外界以為的黃金證照，換來的卻只是低廉的工錢與微薄的溫飽。

仲量聯行身為全球最大估價公司之一，在台灣卻幾乎不做估價業務，主因就是估價費用太低。在英國只要有仲量聯行簽字，就是 1 萬美金起跳。然而同樣數字的估價費用，在美國用美金、在中國用人民幣、在台灣卻用低廉的台幣計價。

對於台灣估價界的低價競爭，林英彥老師亦曾為文痛斥「政府 60 萬元底價的估價工作，竟然有事務所可以用 6 萬元搶標！」，台灣每況愈下的估價窘境可見一般。

二、低價競爭導致惡性循環的課題

(一) 估價品質的低落

所謂「賠錢的生意沒人做」，低價的收費只能從降低成本與簡化程序著手，或以生產線的方式套用之前的報告為之。筆者就多次見到明明是商用不動產的估價，市場分析卻寫的是住宅，令人啼笑皆非與憂心。

(二) 估價人才的流失

台灣對估價的教育很紮實，在不動產界屬於 A 級的人才，然因缺乏足夠經費，員工加薪不易，故工作幾年後就會想轉往投資仲介、壽險、建設公司發展，難以留任優質的人才。

(三) 估值易受客戶影響

在低價競爭的環境下，為了爭取業務與生存，少數估價師就容易配合客戶希望的估值，喪失了估價應有的專業堅持。

(四) 業界對估價師的輕視

低價與配合的結果，讓有些業者以為估價只是廉價的橡皮圖章。筆者曾與一位中部小建商聊天，竟狂言他若要估價師可以排滿整條中港路，估值由他決定，輕蔑之情令人氣憤！

三、粥少僧多是主要原因

要探討解決對策必須從問題的原因著手，供需決定價格，供過於求乃是當前低價環境的主因。

粥少：台灣市場太小，估價業務有限，使得多數估價師只好以區區數千元的法拍估價為主業，排隊輪值但求溫飽。反觀中國因為市場龐大，政府土地估價亦大量釋出，雖有上萬家估價業者，估價費用卻比台灣高出甚多。

僧多：根據全聯會統計，目前全台共有 325 位估價師會員，看似人數

有限，惟可營業的估價師事務所卻超過 220 家，多為個人事務所型態，再加上內政部認定建築師亦可執行部分估價業務，形成雪上加霜。

某位前輩曾感慨當前的估價費用比以前估價公司時代還低，過去幾家估價公司均有一定的規模與估價水準，但目前許多個人事務所甚至鮮少人知，估價品質與價格很難維持。

有人認為現在連大型事務所也在低價搶標，但試想如果大小事務所都在低價競爭，大型事務所為了生存也得投入搶標，惡性循環的結果，造成當前估價費用不堪的困境。

四、缺乏風險意識也是低價的關鍵

林英彥老師曾說「估價可以說是很難，也可以說是很簡單，因為只是填一個數字」。蘇瓜藤教授曾談到估價費用的決定，應可考量二個因素，一個是成本、另一個就是風險。

估價師的估值結果，對於委託人與公眾的權益具有重要影響，例如美河市聯合開發或是都市更新的估價，均肩負很大的風險與責任，然許多估價師並未有此意識，報價時也多未將此風險成本納入。

事實上由於估價的風險甚大，國際間對估價公司都會要求投保專業責任(Professional Indemnity)險。以仲量聯行為例，台灣每年就須支付上百萬元的專業責任險保費，因為不動產的賠償風險甚可高達數十億，絕非個人所能負擔。

反觀台灣的估價師多未投保專業責任險，由於乏人在乎，台灣的保險公司也沒賣此保險。試想在此情況下，估價的風險會由誰承擔？是估價師、委託方、還是會轉嫁給整體社會來承擔？這是業界與主管機關都應嚴肅面對的課題。

五、改善低價競爭的對策

低價競爭一直是台灣估價界難以解決的痛，多年來估價師公會與師長們也不斷嘗試各種方法，例如制定估價範本來維繫基本的品質、建立估價師分級制度、訂定估價費率等研究，對提升台灣估價環境的努力均令人感佩。除此之外，筆者亦嘗試從市場供需因素，參考國際上的作法，提出些許淺見。

(一) 從公司化引導體質改善

從供需法則，要減少低價競爭，最好是能增加估價業務的需求。然當估價界要求公部門釋出更多估價業務時，卻又被質疑是否具備足夠人力與能力。因此如何改善估價業者本身的體質，應為首要之務。

1. 估價公司化為全球趨勢

事務所的型態原是希望讓簽證的估價師具備專業權利並負起完全責任，然而事務所型態也容易產生組織不夠健全、低價競爭問題。因此目前會計師業也正朝公司化的目標努力。

與會計師事務所不同的是，不動產估價業務，在全球已都是採公司的組織型態，只有台灣及中國是採事務所型態。以仲量聯行等全球性的上市公司來說，因為台灣的估價事務所係屬個人財產，與公司的財報難以連結，造成諸多困擾與怨言，也與台灣接軌國際會計準則 IFRS 的作法相悖。

2. 公司型態與證照制度並不違背

依據國際作法，採公司型態者仍須由具備專業證照的不動產估價師執行與簽署估價報告，並配合估價師法僅登記一處且須加入當地公會，與立法目標均不違背。

3. 從修法允許並存開始

目前不動產估價師法正在內政部修法研議中，建議可趁此時機，於估

價師法第九條中加入允許公司型態的組織，使其得與事務所並行。如此並不會影響當前事務所型態的運作，僅提供估價師另一選擇，期望能逐漸帶動台灣估價組織朝向更健全的發展。

(二) 提高風險意識與投保專業責任險

提高估價師的風險意識，可使估價師對價格形成過程更為謹慎客觀，報價也會較合理。而投保專業責任險，則可讓客戶更安心，也會願意支付更合理的費用，對於估價師、客戶及社會大眾亦可提供更佳的保障。

依國際作法可針對公司型態的估價組織，提出強制投保專業責任險的規定，至於事務所因其為個人無限責任，則無需強制規定。

(三) 擴大估價業務需求

在估價體質持續改善的同時，便可向政府爭取更多應由估價師承作的業務，例如上市公司資產重估、公部門地價查估、銀行一定金額以上的貸款估價等，以將餅作大，帶動估價業界的良性循環。

(四) 立法訂定估價酬金收費標準

訂定估價酬金標準可直接改善報價過低的情況，雖然公平交易法對聯合定價有所規範，但亦有對「有益於整體經濟與公共利益者，得向公平交易委員會申請聯合行為許可」的處理原則。

根據朱南玉老師研究，台灣會計界也引用大法官釋字第 453 號確立會計事務具有涉及公共利益與人民財產權益，來爭取立法訂定酬金標準，並獲金管會支持。

不動產的估價如都市更新、聯合開發、公地標售、甚至法院或銀行貸款，都對人民與公共利益有直接影響，應可透過公會力量逐步爭取訂定合理的酬金標準。

六、結語

台灣每況愈下的估價環境，必須要有制度上的改變。此次估價師法的修正，據悉估價業界僅對將建築師排除在估價之外有共識，對於估價事務所得設立分支機構，以及筆者提出的公司型態並存的建言，似乎因擔心大型事務所的競爭而排除在修法建議之外。事實上建議事務所得採公司化，乃是冀望整體估價界能有更健全的組織發展，與大型化競爭並無關聯。要大型化，採事務所型態亦可為之，何苦如斯呢？

估價業界的領袖們，應著眼於整體估價產業如何向上提升，不應過於短視，否則台灣估價只會持續向下沉淪。

蘇迪勒颱風之夜倉促為筆，祈願產、官、學界共同努力，迎向估價產業晴朗的美好明天。

權利變換估價如何看待區分建物土地持份分配不均之價值問題

張能政

(巨秉不動產估價師聯合事務所所長)

都市更新權利變換權利價值的評估是相當複雜的估價類型，不同於一般目的的估價，尤其權利變換估價重視「相對價值」的公平性，在估價過程中常有超出一般不動產「絕對價值」的評估方式的課題。不動產估價師在權利變換估價中提供更新前各權利人權利價值、權利價值比率及更新後權利價值作為權利變換依據，涉及相對價值的關係包括 1.土地所有權人間更新前價值，2.變換關係人與土地所有權人間更新前價值，3.同一所有權人更新前後相對價值以及 4.地主與實施者間分配價值等四個層面，其中又以更新前土地所有權人間價值比率最為複雜，主要因舊市區複雜的產權關係以

及過去累積的登記法令更迭問題。而更新單元內若有區分建物，如大樓、公寓房屋等，常遇到早期建物土地持份分配不均是否導致價值差異之問題。因此，民國 102 年 12 月 20 日第三次修訂的不動產估價技術規則針對此一議題增訂第 125 條第三項及第 126 條之 2，讓區分建物土地分配不均而造成相對價值不平衡的估價有一法令依據。然此一條文增訂僅為此開了一扇門，實務上如何評估法條中並為明訂，本文從目前實務上做法做一探討。

區分建物在市場買賣時常以「建坪價」為衡量基準，過去購買區分建物時大多數人不太注意土地持份是否合理？買賣雙方在意建物面積大小、公設比或專有面積的多寡，原因在於區分建物無法個別自行重建，加上大樓產品土地持份多少才合理不易判斷。但因都市更新涉及單元內所有權人價值比率多寡，必須清楚整理權棟各戶建物及土地持份面積，相對差異便一目了然，彼此間產權分配若有明顯不均便成為價值爭議的課題，其中包括公設比、土地持份比及附屬建物彼等，其中土地持份差異更是重要議題。然有人認為既然是區分建物，就完全以建坪價的觀念不需要管土地持份不均的問題？有人則不認同，認為要更新就代表建物已無經濟價值，土地才是房屋重建的原料，土地面積持有多寡才最重要；且當我們遇到僅有土地持份而無建物者，或遇僅持有法定空地者，若完全以建坪計價，其價值又該如何看待呢？這樣的問題不僅存在一棟大樓所有權人共同持分一宗基地的狀況下，也存在同一張執照多筆土地多棟區分建物個別持分坐落土地，而土地與建物的比例有顯著差異的情況，如下圖 1。同一棟大樓的狀況因為需要全體所有權人的認同，互相牽制故難以確認土地持份多者價值是否較高；但如圖 1 所示者，C 宗地若拆

除建物只要檢討法定空地分割之問題即可再行興建，而多餘的法空可等待其他 A、B 宗基地重建時再與其合併或出售，所以在價值的比較上 $C > A > B$ 進而顯現出土地面積愈大者價值愈高。

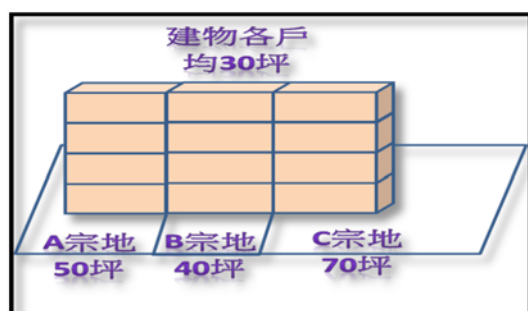


圖 1：多棟區分建物同一執照示意圖

因此，區分建物土地持份分配不均變衍生價值差異的爭議，且同一基地土地持份分配不均價值應有所差異也受到多數人的認同，為解決實務上都更爭議，新修訂不動產估價技術規則 125 條中新增第三項「區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第 126 條之 2 計算之基地權利價值予以調整。」雖然，法條文字雖未明示土地持份不均之問題，但實務上大都可歸屬因土地持份明顯不均導致基地權利價值顯失公平之狀況，而這樣的規定似乎實務上如何操作似乎為明確規範，當然也相對給了一些彈性。這樣的規定主要考量舊建物土地持份分配不均如何認定是個無法統一的問題？過去區分建物的登記方式包括車位、公設及土地持份無強制規定，持分的方式多有差異，各棟大樓登記當時可能有不同原則，要以現在的規則強制規範舊大樓實有不適當之處，加上若土地持份分配僅有些微差異，而要勞師動眾去處理恐怕衍生更多的爭議。因此，法規修訂雖開了門但也尊重實施者、權利人共同協議來解決此問題。如果土地持份分配卻有明顯不均，而地主也願

意透過估價專業來解決此一價值的差異的問題，則估價師則可依此進行價值差異的評估。

進一步談若實際上土地持份分配明顯不均，價值差異該如何評估？依不動產估價技術規則 125 條第三項規定必須依 126 條之 2，此條文中第一款後段「…計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。…」中「扣除該合法區分建物權利價值」便是將更新前土地價值分為使用土地之權利價值與土地所有權之價值，持有土地持份較多者其多餘部分即擁有土地所有權，但必須扣除其對應之建物價值。

舉例而言，一棟 2 樓區分建物，土地總面積 40 坪，建物每層 30 坪，1 樓持有者甲持有土地 10 坪，2 樓持有者乙持有土地 30 坪，兩者地池分應各持有 20 坪為合理，基此，乙多的 10 坪土地持份所對應之建物面積由甲持有，因此，假設土地每坪單價 50 萬元，更新前總價 2,000 萬元，在土地持份合理分配下 1 樓建坪價 30 萬元，總價 900 萬元，2 樓建坪價 20 萬元，總價 600 萬元，拆分 1F 土地權利價值為 $2,000 \times 900 \div (900 + 600) = 1,200$ 萬元，2F 土地權利價值則為 $2,000 \times 600 \div (900 + 600) = 800$ 萬元。但因 1F 土地持份少 10 坪，乙多持有之 10 坪土地價值須先扣除合法建物所有權價值後歸乙所有權，相對的甲便須扣除 10 坪無使用權之土地價值，以本例假設合法建物所有權價值土地完整價值的 50%，則乙之價值即為 $800 \text{ 萬元} + 1200 \text{ 萬元} \times (10 \text{ 坪} \div 20 \text{ 坪}) \times (1 - 50\%) = 1,100$ 萬元，而甲之價值即為 $1200 \times (10 \text{ 坪} \div 20 \text{ 坪}) + 1200 \times (10 \text{ 坪} \div 20 \text{ 坪}) \times 50\% = 900$ 萬元。

此觀念係在土地所有人與使用人不同的情況下，將土地完整所有權價值拆分為使用權價值與所有權價值兩

部分，這樣方式也適用於有地無屋者或有屋無地者。除了不動產估價技術規則修訂部分外，103年7月台北市政府新修訂之「臺北市都市更新權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項」39頁及40頁對於土地持份分配不均之評估方式有更詳細之規定，評估過程亦先界定合理各戶土地持分面積，再拆分土地使用權價值與土地所有權價值亦屬同樣做法。

區分建物土地持份分配不均之價值問題透過估價規範可以提供一種解決方式，但並非一硬性的規定，仍需地主間願意以解決紛爭的態度同意用協議的估價原則來解決，這估價原則除了計算合理土地持份的方式外，還包括計算合法建物所有權時，應以多少年的剩餘耐用年數來估計。如上例中合法建物所有權價值占比假設為50%，其實務上評估方式係以建物於剩餘耐用期間依不動產估價技術規則第47條一定期間收益價值計算公式所評估之價值除以土地價值的比例得之。

此方式評估結果大部分因建物老舊導致合法建物價值占比較低，實務上筆者建議因為區分建物個別交易價值以建坪價計價為主，因此，能在盡量拉長剩餘耐用年數條件下提高合法建物價值，以符合市場實際狀況為宜，尤其估價者可參考市場有土地租賃權或地上權之房屋交易價格水準定之。目前這些評估方式所需要估價條件及原則可以由估價師提供專業意見，向地主說明，並取得地主認同後進行評估，但實務上很多地主在認知到估價條件差異也導致價值差異，也會各自有所有堅持，這也是都市更新權利變換的特性，未來若要更進一步解決則需要根據不同類型狀況規範更細緻的估價規範，減少估價爭議。

容積代金估價探討

連琳育

(宏大不動產估價師聯合事務所合夥估價師)

過去幾年可容積移轉的公共設施保留地點石成金，但容積移轉過去因資訊不透明多藉由私人市場買賣，其中衍生利益則流向少數私人，且目前公共設施保留地之取得不符合都市實際需求，無法引導都市發展且產生實質效益有限，亦無法達成以容積移轉取得公共設施保留地之政策原意，因此台北市政府規劃以容積代金實施容積銀行機制，為實現增額容積之利益回歸全體市民，並解決現行容積移轉制度之相關課題，因而臺北市政府於103年6月30日公布施行「臺北市容積移轉審查許可自治條例」，容積移轉正式進入代金制度。該自治條例公布實施後，都發局據以辦理「台北市容積代金委託估價專業服務案」(容積代金金額由主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之)並制定「容積代金估價報告書範本」。(以下簡稱範本)

範本訂定初期，台北市不動產估價師公會與營建署討論容積代金估價原則時，原營建署建議評估方式如下：

■接受基地移入容積折繳代金金額 = (接受基地移入容積之市場收益價格 - 接受基地移入容積之營建及管銷成本) × 接受基地可移入容積上限

上述公式之基本概念是將移入容積所開發完成之房屋銷售價格(收益價格)扣除開發成本而得，意即將容積移轉申請者所得之利益視為容積移轉代金，但是上述公式在實務估價時可遇見之問題分述如下：

1. 接受基地移入容積之市場收益價格：收益價格依不動產估價技術規則指收益法評估之價格而非開發完成之房屋銷售價格(收益價格)，而若是房屋銷售價格(收益價格)則

其單位為建坪單價？或每一容積所創造的開發後價值？

2. 接受基地移入容積之營建及管銷成本：開發成本應包含營造費、設計、管理、廣銷、稅捐及利息且尚須扣除開發利潤，讓購入者有適當的開發利潤(非指容積移轉利益)。
3. 接受基地可移入容積上限：每一基地並非均移轉上限且每一坪容積開發後可銷售面積約為 1.6~1.8 坪再外加車位。

雖有上述問題，但可否經由改良修正後作為容積代金估價依據，如下：

■接受基地移入容積折繳代金金額 = (接受基地移入容積之開發後銷售單價 - 接受基地移入容積之開發成本 (營造、規設、管理、廣銷、稅捐、利息、利潤)) × 移入容積 × 1.6~1.8

但上述公式仍有實務上不能解決之問題，說明如下：

1. 接受基地移入容積之開發後銷售單價：銷售單價指哪一樓層之售價？車位價值如何處理？
2. 接受基地移入容積之開發成本 (營造、規設、管理、廣銷、稅捐、利息、利潤) 營造費用因容移前後興建樓層不同，造價產生差異。以容移後樓層推估造價，未考量容前後增加之邊際成本。
3. 移入容積 × 1.6~1.8 每一坪容積開發後可銷售面積約為 1.6~1.8 坪，但如何考量新增車位效益？

為解決上述公式問題，經彙整討論後明訂之估價基本公式如下，為現在「容積代金估價報告書範本」依據：

■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、都更獎勵容積或海沙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應除包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙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。

容積代金估價須注意事項如下：

1. 價格日期：以都市設計審議送件日為評價基準日。若配合都市設計審議核定時間，進行價格日期調整時，應依開發後產品型態，參考北市地政局公布之住宅價格指數、台北市政府公布之租金指數、其他機關公布之辦公室租金指數或參考區域內該類開發後產品推估之價格變動率等，採土地開發分析法進行容移前後土地價差額的調整。
2. 價格種類：容積移入前後地價均為正常價格。
3. 估價條件：
 - (1) 含容移之基地容積率依都市設計審議報告書內容記載土地容積移入後允建容積率。
 - (2) 未含容積移入之基地容積率以含容移允建容積率扣除移入容積率，估價基礎應包含法定容積、其他都市計畫獎勵容積、都更獎勵容積或海沙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。
 - (3) 開發後建物建材設備等級依都市設計審議報告書所載評估。

4. 估價方法

開發後產品類型	評估內容	土地開發分析法	比較法	收益法之直接資本化法	收益法之折現現金流量分析法
住宅、辦公	容移前後土地價格評估	√	○		▲
	開發後銷售價格評估		○	○	▲
商場、百貨	容移前後土地價格評估	√	▲		○
	開發後銷售價格評估		▲		○
旅館	容移前後土地價格評估	√	▲		○
	開發後銷售價格評估		▲		○
其他產品	容移前後土地價格評估	√	依開發後產品之性質決定		
	開發後銷售價格評估		依開發後產品之性質決定		

1. 必須採二種以上方法評估容移前後地價。
2. 「√」為必須採用方法，「○」與「▲」可選擇採用方法，其方法適用性「○」>「▲」。
3. 權重決定以土地開發分析法為主，其他方法為輔。

自去年(103年)6月底公布施行「臺北市容積移轉審查許可自治條例」後目前申請案件約為6件左右，而目前容積代金估價實務操作上，估價師所面臨的最大問題其實是委託人未能提供容移後之各戶總銷售面積及車位面積，故估價師須依都市設計審議報告書內之建築面積自行分算銷坪面積，除了與未來由地政士實際計算之銷坪面積可能誤差較大且因各家估價師事務所分算之銷坪面積結果不一致而造成評估容移前後地價差異較大。估算各戶總銷售面積及車位面積實非估價師專門之業務及專業，但其估算銷售面積差異若大，對所評估之價格亦有影響，目前除希望都發局於委託容積代金估價案時，可請開發商提供各戶總銷售面積及車位面積外，台北市估價師公會亦已提供估價師於此方面講座及教育訓練，冀望以消弭因自行分算銷坪面積而影響評估之價值。

凶宅與估價

朱南玉

(逢甲大學土地管理學系助理教授)

受到傳統風俗文化的影響，華人社會普遍重視居家風水，甚至影響購屋決策，如林秋棉(2007)、涂雅珍(2008)、莊鈺玲(2008)、黃麗蓉(2009)及鄭秀蓁(2009)等研究均證實台灣購屋者會將風水禁忌納入考量。另Bourassa and Peng(1999)針對華人社區較多的紐西蘭奧克蘭地區，運用特徵價格模型探討風水對住宅價格的影響，發現較不吉利的門牌號碼其住宅交易價格有減少的現象，相反地，吉利門牌之房屋則有明顯的溢價。Bourassa and Peng認為此與購屋者對風水或吉利數字的信仰有關。此外，加拿大華人移民較多的溫哥華地區也有類似的價格反映，根據當地房仲業者表示，確實很多因「風水」而改變成交價格的案例，甚至評價人員已開始將風水列入重要的價格影響因素(土地估價學會，2013)。

前述住宅風水評估項目中，凶宅雖非屬房屋物理性損害，但對消費者心理層面影響大，因此民間交易甚至部分法院判例都支持兇宅應予以減價的說法，然而實際減價幅度並無一定標準，究竟凶宅價格評定應該注意哪些事項？值得進一步探討。以下從三個層面說明凶宅估價幾個初步方向，包括凶宅的定義、價值減損及估價考慮因素等，供大家參考：

如何界定凶宅？

凶宅並非法律用語，其界定方式尚未有一致的看法。陳耀東、張瑾(2007)將凶宅分為二類，第一類為曾發生自殺或凶殺等人為因素致死，非正常死亡的房屋，其構成要件須 1. 房屋內死亡的事實是客觀存在的；2. 房屋內死亡的事實是人為因素非正常死

亡。第二類考量特定環境之影響，泛指所處地段異常，多數人不願居住的房屋，其異常的情況需有確切的事實，例如房屋建在墓地上或者房屋周圍曾經是墓地。兩岸地區風水師也持類似看法，認為任何坐向不利、或煞氣太重的住宅亦可算是凶宅。因後者涵蓋範圍大且較為抽象，本文所指的凶宅以前述第一類為主。

內政部則於 2008 年 7 月 24 日內授中辦地字 0970048190 號公函作成解釋：在建築改良物(專有部分)於賣方產權是否曾發生凶殺或自殺致死之情事，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及附屬建物)，曾發生凶殺或自殺死亡(不包括自然死亡)之事實(即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為致死(如從該專有部分跳樓)；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部分)。內政部的解釋在凶宅的空間上界定雖較為明確，但與民間對凶宅的認知有差異，且時間範圍僅限賣方產權持有期間，恐有爭議。另李元轟(2011)認為在房屋的專有部分曾經發生非自然死亡事件，包含非自然死亡之行為地及結果地，而且該事件致締約成立時未超過 30 年者，即屬凶宅，其將凶宅的時間納入考量，惟是否以 30 年為分隔尚有討論空間。

雖然近年相關論述對凶宅的界定已有較多的共識，惟凶宅空間範圍是否及於公共空間或鄰近地區？時間範疇限定賣方產權持有期間或以特定年限為分隔是否妥適？現行民間交易習慣與內政部版對凶宅的解釋內容仍有落差，估價人員需謹慎分析與處理，或藉由更多市場資料佐證。

凶宅-價值減損與否？

當住宅變成「凶宅」，是否有價值減損的問題？從法院判決來看，主要爭議在於「凶宅是否成立物的瑕疵」。根據最高法院 73 年台上 1173 號判例：「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。」另一方面，高院 99 年上易字 229 號判決則有不同的見解：「…凶宅，僅屬於個人主觀面及心理面之範疇，因人、因時、因宗教信仰等不同而有異，亦可藉由時間經過、記憶淡忘或宗教儀式去除該不安之心理，在一般交易觀念上，顯難認將導致物之價值、效用或品質不具備，自非謂物之瑕疵」。儘管各方見解不同，目前實務上採肯定說者(凶宅是物的瑕疵)較多。

回歸價值理論，不動產價格一般是由對該不動產所認識之效用、相對稀少性以及該不動產之有效需要存在三者互相結合，產生該不動產經濟價值(林英彥，2007)。若消費者對凶宅有所避諱，其對不動產所認知的效用自然降低，進而影響購屋意願或願付價格，且社會文化因素也是影響不動產價格的重要指標。因此，考量既有的習俗民情，凶宅價值評定應與一般住宅有別。另從瑕疵不動產估價的觀點，凶宅價值減損性質上與瑕疵不動產有關「間接損害」或「污名價損」的概念較為接近。凶宅並不涉及物理性補救或整治清除等問題，但對不動產交易或價值可能有風險影響的效果。此類價值減損可從市場上實際成交案例觀察，依張義權、何信輝等關於凶宅對價格減損評估之調查，燒炭自殺凶宅房地、跳樓自殺等事件平均房屋價值減損幅度約為 15%。李元轟(2011)則藉由法院判決分析發現，凶宅價金減少幅度約為市價的 11%~30%。惟前述文獻著重於個案探討，對減損幅度及理由尚待進一步說明。

凶宅價值減損因素？

檢視 2005 年至 2012 法院對凶宅相關判決結果，法官對凶宅價值減損主要考量民風純樸、買賣雙方宗教的觀感及死亡原因如凶殺、自殺及意外的影響等。價格減損幅度大多由估價師評定，部分由法官裁量，其減損幅度自 2.5%~50%不等。顯見價值減損考量因素具有多重向度：首先是死亡原因。此對消費者的感受具有程度上差異（死亡人數、被害程度或自殺方式等），從風水師的觀點，凶宅因有非自然死亡者之冤氣，恐成為負面情緒累積的場所，故需對事件成因充分瞭解。其次，凶宅經歷時間，即價值減損影響的期間。通常經歷時間增加，價值減損的幅度將日益趨緩，惟消費者知覺也可能因為媒體傳播而強化，以 2006 年花蓮五子命案透天凶宅為例，因事件特殊性、媒體報導頻率關係，該凶宅在至今仍乏人問津，甚至影響附近房價。最後是空間因素，即發生非自然死亡的地點，民間對凶宅的範疇認知較內政部版本更多元，例如跳樓死者旁的房屋、兇殺案到醫院後死亡等也屬凶宅，對房價可能有不同程度的影響，亦即在專有部分、公共空間或鄰近地區價值減損幅度應加以區隔。

值得注意的是，凶宅價格同樣受到一般因素、區域因素及個別因素的影響，本文對凶宅價值減損係從個別因素討論，凶宅價值變動或減損幅度仍與區域條件及不動產市場環境有關。另在估價方法方面，凶宅價值減損估計可應用瑕疵不動產估價之概念，特別是污名減損之計算，甚至民間凶宅化解所需成本亦可視為修復成本進行估算。後續對凶宅估價有興趣的研究者，可建立量化分析模型得到更精確的估計值。

外煞風水因子對於住宅價格影響之探討-鹿港鎮、彰化市為例

章志鵬* 林秋綿**

(國立臺北大學 不動產與城鄉環境學系

*研究生 **副教授)

一、前言

價格為購屋過程中重要之決定因素，而影響住宅價格之形成因素相當多樣，就華人地區而言，風水為重要影響因素之一；然風水類別多樣，且風水因判別主觀，重視者深信不疑，不信者嗤之以鼻，將此視為迷信、無稽之談；究竟風水是否會影響住宅價格？在過去的相關研究，多採用特徵價格法加以探討，但探討出的結果有無影響各有說法，舉例而來，「路沖」這項因子，有研究結論是大約有 10~20%的減價，有的研究結論又認為對住宅價格之影響不具顯著性。因此，本研究藉由相關文獻之歸納探討民眾忌諱之外煞因子，並以條件評估法來探討其對於住宅價格之影響程度。本研究之實證地區為彰化市及鹿港鎮。

二、外煞風水因子

風水，自然環境中「風」與「水」相互作用產生之氣流能量，若對於人類之居住環境、身體健康或心理感受、運勢等產生負面影響，則稱為外煞。而影響住宅價格之風水主要係以住宅環境周遭之設施構成樣態如建築物、道路等所產生的負能量氣流，即風水中之外煞因子為主要判斷依據。因此，本研究以相關文獻歸納出路沖、陰邪煞、天斬煞、反弓煞、壁刀煞、剪刀煞、腰斬煞、壓頂煞、無尾巷、電力相關設施及凶宅等十一項民眾購屋時較為忌諱之外煞因子，作為本研究之分析標的。

表 1-1 外煞因子之類別與定義

類別	定義
路 沖	道路直沖住宅之大門或前方。
陰邪煞	住宅臨近寺廟、神壇、墳墓或殯儀館及醫院等相關場所。
天斬煞	住宅大門對著對面兩建築物中間之防火巷或狹窄巷弄。
反弓煞	住宅位於圓弧道路之外圍，其形狀似弓箭樣式射向該住宅。
壁刀煞	住宅被周圍建築物之屋角正對或側對，如一把尖刀刺進住宅。
剪刀煞	住宅正對 Y 字型馬路，被兩道路所夾住的樣子，如同一把剪刀形狀。
腰斬煞	又稱割頸屋，指住宅臨近高架橋或天橋，如一把長劍將該其攔腰斬斷。
壓頂煞	住宅前後有高樓大廈壓頂，改變氣流之流向。
無尾巷	住宅位於只有一個出入口之巷子，空氣不流通並易聚集汙穢之氣。
電力相關設施	住宅周邊臨近高壓電塔、變電所。
凶 宅	住宅內部或周邊發生非自然死亡事件。

三、研究設計

過去對風水與住宅價格關係之相關研究，大都以特徵價格法來進行，在分析資料時，住宅是否有特定項目風水因素之存在，係由研究者主觀加以認定。然風水之特性為環境之一環，而其價值無法由市場交易所取得，且因判定方式及內容富含諸多如玄學、宗教、社會等抽象因素，而無法以客觀方式進行量測，該項因子之存在取決於研究者之主觀認知，研究資料之住宅價格是否為購屋者在認定有該項風水因子存在之價格？此點無法全面

性檢驗，因而本研究藉由條件評估法以直接問卷方式，探討民眾對於外煞因子之認知程度及其影響住宅價格之減價幅度與忌諱程度；並選擇偏誤最少且最適切本研究之詢價方式，即條件評估法中的支付卡詢價方式，藉由提供價格範圍讓受訪者圈選，以減少拒答率及起始點之偏誤，使受訪者能正確填答心中之真實價格，同時克服風水影響住宅價格無實際價格數據問題影響，以達到欲探討外煞因子對於住宅價格減價程度之研究的目的。

四、研究結果

(一) 外煞因子認知程度

風水外煞因子之認知程度，理論上因人而異，而在問卷調查的過程中發現，受訪者多數對文獻中認為較為禁忌之外煞風水因子並無清楚的認知，必須經由詳細說明該項風水因子之特徵，始得進行民眾心中風水因子影響住宅價格之詢答，此項結果反應出民眾雖對該項因子有所忌諱，但實際購屋時可能並未意識出有該項因子的存在，而未對住宅價格進行減價修正。此或可解釋為何同一禁忌風水，在不同的研究中，對住宅價格影響的顯著性產生不同。以下就外煞因子之認知程度與受訪者之社會屬性的關聯進行交叉分析。

1. 對風水認知除了路沖、反弓煞、壁刀煞與腰斬煞等四個因子外，其餘因子並不因性別而有所差異，而此四項因子則以男性了解程度較女性為高。
2. 就年齡屬性而言，上述十一項外煞因子中，除路沖、電力相關設施與凶宅，並無明顯差異外，其餘各項因子則以 21-40 歲受訪者較其餘各年齡屬性之認知程度有顯著差異存在。

3. 教育程度屬性則只在凶宅單一項目中，顯示出高中職學歷以上之受訪者有較高程度之認知。
4. 有宗教信仰者對於壁刀煞、剪刀煞、無尾巷及凶宅等因子認知程度較無宗教信仰者為高。
5. 月所得在 2-4 萬、4-5 萬之受訪者對路沖、天斬煞、反弓煞、壁刀煞、剪刀煞、無尾巷、電力相關設施及凶宅等因子之認知程度較高。
6. 但不同宗教信仰與不同居住地區對外煞因子認知程度並無顯著之不同。

(二) 外煞因子之忌諱程度

本研究實證地區出民眾較忌諱之外煞因子皆為與死亡因素或影響身體健康之因子有關，即凶宅、電力相關設施與陰邪煞；次為與道路或交通位置情形相關，因該煞氣易使居住上有安全考量之餘，而成為居中忌諱之因子，如剪刀煞、反弓煞、路沖、腰斬煞等；最後則是為透過建築物之位置或坐向產生煞氣之因子，因其影響效果因人而異且無法直接證明是否為該外煞因子所影響，如無尾巷、壓頂煞、天斬煞、壁刀煞等，其忌諱程度最低。

外煞因子之忌諱程度與受訪者之社會屬性交叉分析結果如下：

1. 除陰邪煞與凶宅兩個因子，在性別屬性中，其忌諱程度並無顯著差異外，其餘九項因子皆顯示出有顯著差異，其中女性忌諱程度較男性為高。
2. 年齡屬性對於外煞因子忌諱程度，除剪刀煞、電力相關設施與凶宅等因子並無顯著差異外，其餘各項因子均顯示有明顯差異存在，其中又以青、中年人口之 31-40 歲與 41-50 歲之年齡層範圍之受訪者忌

諱程度較高。

3. 在教育程度屬性上，各外煞因子皆顯示出顯著差異，且受訪者之學歷以大學專科者忌諱程度最高。
4. 有、無宗教信仰中，則只有在剪刀煞此項因子中有顯著不同，其餘並無差異。而有宗教信仰者對於剪刀煞忌諱程度較無宗教信仰者高；次進一步將信仰類別分為信仰佛教及道教與信仰基督教與天主教兩類進行分析，則在路沖、陰邪煞、凶宅等三項因子有明顯之差異。而信仰佛教及道教之受訪者其忌諱程度較信仰基督教與天主教者為高。
5. 月所得則僅凶宅一項具顯著性，其餘各項因子皆無明顯差異存在。其中月所得在 2-4 萬及 4-5 萬之受訪者忌諱比例最高。

(三) 外煞因子減價程度

本研究之受訪者大多數不願意購買具有上述 11 項外煞因子存在之住宅，若民眾於購屋時，可以意識出這些外煞之存在，多數會選擇不予購買，此一行為應對住宅價格產生重大影響，此部分也印證了越出名的凶宅其減價程度越大；而其餘願意減價購買的受訪者，其對不同之外煞因子有不同之減價程度，減價程度落於 10%、20%、30%、50% 之範圍內。

1. 受訪者對於與死亡或鬼神相關或實際影響身體健康等外煞因子減價程度幅度最高，問卷結果多落在 50%，如凶宅、陰邪煞與電力相關設施等煞氣。
2. 其次為易產生交通事故或血光之煞氣，如剪刀煞、反弓煞、腰斬煞、路沖與壁刀煞、天斬煞等減價程度為 20-30%。

3. 減價程度相對低之煞氣則為無尾巷與壓頂煞為 10-30%。
4. 外煞因子之忌諱程度與認知程度及居住地區等項目無顯著之關聯性。

五、結論

1. 民眾對禁忌風水多半選擇不予購買，但其對住宅價格影響並未如實反應在實際成交價格中，研判認知與實際意識禁忌風水存在，仍有相當之落差。
2. 若可接受減價即可購買之受訪者，對與死亡或直接影響健康相關之禁忌風水，減價幅度最高，其次為與路勢相關之禁忌風水。
3. 不同屬性、不同居住地區之受訪者，對禁忌風水之認知程度及忌諱程度並沒有顯著差異存在。

房屋稅調整 對房地產市場之影響

張子亮

(全國不動產估價師聯合事務所所長)

一、前言

103 年 2 月 11 日臺北市公告修訂「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」，並於同年 7 月 1 日實施，造成部分豪宅房屋稅增加數倍，單筆房屋稅總金額竟有高達數百萬元之情形，此舉已引發部分民眾對於其是否適當之質疑。此外，其他縣市亦表示房屋標準單價已歷約 30 年未調整影響財政稅收。尤其近年居住正義意識高漲，一般認為房價高漲，呈現過低的實質房地持有稅稅率(房地稅費/市價)，造成租稅不公。近日(104 年 6 月)，各地方政府開始召開不動產評價

委員會，熱烈檢討調整房屋現值。又以「重新評定之房屋標準單價於法應不溯及既往」，明定新建、增建、改建房屋在規定日期以前建造完成者，仍適用變更前之房屋標準單價。

姑且不論新舊屋房屋稅適用規定不同是否公平合理，但目前房屋稅調整的作法對不動產市場會有何影響？各地方政府又應該如何通盤檢討房屋稅調整，建立一套相對公平之房地持有稅制度？為本文所要探討之內容。

二、問題探討

房地產景氣熱絡時，房地產投資大眾通常不考慮收益，僅熱衷於價格上漲之資本利得。但於房地產景氣低迷時，房地收益則成為房地價格之考慮重點。而房屋稅為房地收益之成本負擔，房屋稅愈高淨收益愈低，房地價格愈低。以目前房地產市場景氣低迷且房屋市場承租方需求較弱之時機，房屋稅提高勢必嚴重影響房地價格。本文認為政府於此時調高房屋稅，應注意是否有以下情形發生：

(一)造成稅收停滯成長現象

房屋稅調高，將影響土地開發之意願。尤其，地方政府若採取不溯及既往式的房屋稅調整。因受新規定影響之新建房屋與一般成屋相較，持有成本較大，勢必影響土地開發意願更大。如此，雖然房屋稅調高後目前興建中之房屋能增加少數稅收，然而日後新成屋可能嚴重減少，造成房屋稅收停滯成長現象。如加計每年房屋現值折舊，甚或出現負成長情形。

(二)影響地方發展

房屋稅調整必須考慮地方發展情形，並與他縣市之房地持有稅實質稅率做比較。若舉台北市與桃園市為

例，台北市房價高且土地開發密集、素地少，房屋稅調高影響大多為舊都市之都市更新，都市發展影響較其他發展中縣市小。桃園市房價較低，同樣調高房屋標準單價，影響實質稅率較大。且桃園市素地多、人口成長率高、為新興發展都市，須有較適宜之政策吸引資金開發。因此，房地持有稅實質利率不宜較台北市高，以免影響地方發展。

(三)造成稅賦不公平性

房屋現值，依房屋稅條例第 10 條第 1 項規定，由主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準予以核計。次按同條例第 11 條第 1 項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」

由以上規定可知，房屋稅稅基應為房屋買賣價格扣除地價部分，即補地價稅基對於房地整體價值之不足。但是目前房屋標準價格實際評定方式，乃依財政部前於 72 年 11 月 30 日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」(自 73 年 7 月 1 日起實施)第 2 點前段規定：「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表』為準據。」(按財政部業於 92 年 5 月 19 日廢止該要點，並於同日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，該原則仍保留上開規定)，各縣市政府則依據該要點自行訂定房屋構造標準單價表、房屋折舊率

及耐用年數表、房屋街路等級調整率等，據以核定房屋現值，其計算方式略以：「房屋現值＝房屋構造標準單價×(1－折舊年數×折舊率)×房屋街路等級調整率×房屋面積」。如此，「房屋街路等級調整率」即負有調整一切房價差異因素(除公告地價已包含之因素外)之責任。在建築物差異方面，如樓層別效用、採光、建材設備、管理…等，且因公告地價採素地價格，所以尚須以「建物貢獻說」考慮建物價值差異；在土地差異方面，因公告地價採區段地價，故區段地價與宗地地價間之差異，亦須由「房屋街路等級調整率」給予調整。才能符合條例第 11 條第 1 項規定：「..房屋買賣價格減除地價部分，」。但目前，房屋街路等級調整率並未充分考慮上述因素之影響。因此，可能產生鄉村之房地實質房屋稅率比都市高；大樓產品之房地持有稅實質稅率比透天高，等稅賦不公平現象。房屋稅調高之影響也可能呈現相同之現象。

(四)影響房價過鉅或房屋稅轉嫁房租

房屋稅於市場承租方需求強烈時，容易轉嫁為房租由承租者負擔；房價趨勢下滑時，則容易影響房價過鉅，造成金融危機。因此，最適宜之調整時機為承租市場不熱絡，但房地產市場熱絡的時機，其影響將最小。目前，房地產承租市場及交易市場皆冷淡，房租轉嫁情形應不明顯，但相對將加大對房價的影響。於此時做房屋稅調整宜採取漸進式調整，以緩和對房地產價格影響。

三、結語

要有公平的房地持有稅制，必須要有確實合理的稅基。以目前稅基(房屋評定現值及公告地價)與實際的市

場價值差異非常大，且與市場價格沒有一定比例關係，課稅難以公平。

本文建議，政府可利用實價登錄的資料，對所有房地評定確實之市場行情，並以房屋及土地價值合併檢討，作為稅基課以房地持有稅，方有公平合理的房地持有稅。但此一作法，必須實價登錄資料充足及行政與立法的配合。此外，若採目前房地分離課徵持有稅，則可考慮更大範圍發展目前之「基準地查估」制度，並以基準地推估各近價區段內之宗地價格；再以推估後宗地價格落實評定宗地公告地價。並以實價登錄獲得或推估得之房地價格，扣除公告地價後評定房屋課稅現值。另外，新建房屋之房地價格，可從預售屋實價登錄獲得。若無預售價格，可經由與成屋比較推估求得，待有實際登錄價格時再予以調整。如此方能有較為公平之持有稅。

然而持有稅的調整，除公平考量外也應考慮對房地產市場的影響。房地產景氣循環為正常狀態，當房地產市場冷淡景氣下滑時，投資者回歸以收益考慮房地產價格。因此，政府為建立穩定的房地產市場，持有稅的調整並應考慮房地產「有效收入」（如租金及閒置率）及「市場要求投資報酬率」的變動，不宜隨著一時資金炒作的市場價格起伏大幅變動。而對於短期房地產炒作價格變動，則對其資本利得課徵交易所得稅。如此作法方能避免景氣循環影響房地產價格變動過鉅。

對於目前房屋稅長久未調整之縣市，基於上述理由，本文建議採取全面且漸進調整之方式以緩和其負面影響。並應考慮地方之發展需求不同及相關土地政策。方能在最小衝擊下，建立一套公平合理且符合土地經濟之

不動產持有稅改革制度。

房屋現值，依同條例第 10 條第 1 項規定，則由主管稽徵機關依據不動產評價委員會評定之標準予以核計。次按同條例第 11 條第 1 項規定：「房屋標準價格，由不動產評價委員會依據下列事項分別評定，並由直轄市、縣（市）政府公告之：一、按各種建造材料所建房屋，區分種類及等級。二、各類房屋之耐用年數及折舊標準。三、按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」

至房屋標準價格實際評定方式，依財政部前於 72 年 11 月 30 日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業要點」（自 73 年 7 月 1 日起實施）第 2 點前段規定：「房屋現值之核計，以『房屋標準單價表』、『折舊率標準表』及『房屋位置所在段落等級表』為準據。」（按財政部業於 92 年 5 月 19 日廢止該要點，並於同日訂頒「簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則」，該原則仍保留上開規定），各縣市政府則依據該要點自行訂定房屋構造標準單價表、房屋折舊率及耐用年數表、房屋街路等級調整率（下稱「路段率」）等據以核定房屋現值，其計算方式略以：「房屋現值＝房屋構造標準單價×（1－折舊年數×折舊率）×房屋街路等級調整率×房屋面積」。

據財政部、臺北市政府及新北市政府表示，依房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定，各縣市政府不動產評價委員會於評定房屋標準價格時，應「按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準。」而路段率之評定係

就同一縣市內所有街路之交通便利、繁榮程度及房屋交易情形，劃分等級予以評定（例如 100%~400%），俾就坐落不同路段之房屋，按其周邊公共建設效益大小及財產價值消長情形，藉由調整路段率之方式，區隔不同價值房屋之租稅負擔，以分攤政府公共建設成本，是以前符合受益負擔原則及量能課稅原則，亦未逾越上開房屋稅條例規定之精神等語。

茲舉其較具體者如下，財政部允應進一步通盤研究縝密檢討，並督促各縣市政府依法妥處：

1. 以房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款規定據以訂定路段率，究有無違反法律明確性原則？該條例有無再予明確化之必要？不無疑義。
2. 房屋稅條例第 11 條第 1 項第 3 款：「按房屋所處街道村里之商業交通情形及房屋之供求概況，並比較各該不同地段之房屋買賣價格減除地價部分，訂定標準」之規定，以及各縣市政府據以訂定之路段率，究與地價稅之課徵有無存在重複課稅問題？仍有待確實釐清。
3. 目前路段率之調整尚乏一客觀之估計方式與規範，諸如如何加成、減成？其標準及計算步驟為何？又其與房屋之市價關係為何？
4. 目前路段率之調整似未進一步具體考量房屋之個別表現，諸如建物規模、建物機能與建物管理、周遭公共設施齊備度等。
5. 按公寓大廈建物各樓層效用有別，目前路段率之調整有無確實考量其立體價值之差異？有無契合建物樓層別效用比？仍有待商確。

再按前行政院賦稅改革委員會於 98 年 3 月 9 日曾就「土地稅及房屋稅減免規定之檢討」議題作成決議：「請地方政府覈實評定房屋標準價格」，嗣經財政部於 98 年 5 月 12 日以台財稅字第 09804527240 號函將該會議記錄送請各縣市政府辦理，並敘明：「實務上各縣市評定房屋標準價格時，對於各種建造材料僅就構造區分，尚無考量建造材料等級，惟各建造材料等級之價格差異甚大，對於採用豪華建材之房屋，造成其標準價格偏低，致其房屋稅稅負相對較低，甚至與一般房屋相同，實有違租稅公平，爰經行政院賦稅改革委員會會商決議，請地方政府覈實評定使用不同等級建造材料之房屋標準價格。」

信義計畫副都心的房地價發展軌跡

卓輝華

（中國土地改革協會理事長）

1970 年代，台北火車站附近已經是發展成熟與飽和的都會中心商業區，交通擁擠、環境混亂、房地價高漲等壓力浮現，這時候的台北市新發展區也逐漸向東擴展。在國防部所屬聯勤四四兵工廠的遷離下，台北市政府開始構想對該軍方土地連同附近的眷舍、靶場、經濟部台機公司重型車輛機械廠、市政府管轄的五分埔苗圃、環境清潔處車輛保養廠及少數民間住宅等約 153 公頃土地進行整體規劃，並以信義計畫為代號稱之。

經多年規畫，將本區定位為台北市副都市中心及現代化示範性新社區，於 1980 年 5 月公告實施主要計畫，次（1981）年發布細部計畫，是全國第一個實施土地使用管制的地區。明定以市地重劃方式開發，並自 1981 年至 1986

年，完成重劃土地分配和各項公共設施之建設。

信義計畫區的發展策略，初期係以政府建設帶動區域發展，初期的大項目開發多為政府主導，例如：1985年12月台北世界貿易中心、展覽中心首先落成啟用，1990年台北國際會議中心啟用、台北市議會遷至現址、凱悅大飯店開幕，1995年台北市新市政中心落成。這一段時間只有少數住宅個案推出，且非以豪宅型態呈現。

第二發展階段，約在1990年代的十年間，少數辦公大樓與商業活動進駐，呈現緩慢的建設成長，例如有1994年的震旦國際大樓，1996年中國信託大樓，1997年信義新天地A11館，1998年華納威秀影城落成。在1997年，台北市政府完成「台北國際金融大樓設定地上權開發計畫」，送市議會審議通過以設定地上權70年方式辦理BOT招標；同年7月12日經市政府公告招標，由台北金融大樓股份有限公司以206億8889萬元取得開發及營運權，1998年變更設計開發101層世界第一高樓後，信義計畫區開始加速發展。

2000年代初期至今，是快速發展階段。2002年信義新天地A8館，2003年信義新天地A9館、紐約紐約購物中心，2004年統一企業總部，2005年1月101大樓啟用、信義新天地A4館開業，2006年誠品信義旗艦店開幕等等的建設；這時候，信義計畫區已經具備行政、商業、金融、辦公、觀光等功能，它不只是副都市中心，其實已經成為國際化、現代化的台北中心商業區的表徵。信義計畫區的房地價成長(參見下表)，與房地產景氣及該區發展的趨勢互動密切，因為是新中心商業區的開發型態，近三十年來地價漲

幅平均約有45倍。

第一階段的房地價發展，從重劃完成到1989年底景氣高峰期。重劃完成之初，土地行情約每坪7萬元至18萬元之間，過一年之後，適逢房地產景氣翻揚，地價快速飆漲，到1989年時已經上漲約11倍。當時該地區仍屬東區新開發地點，居住機能與辦公聚集程度尚未發展成熟，住宅產品房價平均約每坪45萬元，鄰近的辦公產品房價約每坪55萬元。其間較為轟動的標售案是1988年3月新光人壽以每坪106萬元、總價26.7億元，標得A11土地，該地也是第一個進駐信義計畫區的商業百貨公司。第二階段飆漲期在1990年中期，1997年6月南山人壽以每坪230萬元標得E4土地後，因為辦公產品看俏，商業區土地較為搶手，地價持續上揚，至1998年7月為最高峰，統一集團以每坪413萬元，總價約86.7億元標下A2土地。房價在近十年間，與當地緩慢開發情勢類似，呈穩定小幅成長，辦公市場比住宅市場的價格來得好，辦公產品平均價位在每坪70萬元，住宅房價只有約每坪56萬元的行情。第三階段飆漲期在2000年中期至今，從2004年2月，國泰人壽以每坪227.1萬元、總價82億元標得A3土地後，地價持續上漲，因為住宅產品比辦公產品的市場活絡，所以容積200%的住宅用地價格漲幅較大，至2013年底，容積200%的地價水準平均為每坪340萬元，容積400%的地價水準平均為每坪560萬元，容積560%的地價水準平均為每坪760萬元，從2003年市場起漲點估計近十年間，住宅地價上漲4.3倍，商業用地上漲3.3倍。

信義計畫區的豪宅市場起於 1990 年代末期，由於區內土地面積大且完整，適於規劃塑造豪宅社區完整機能，當初有御之苑、信義之星等個案推出，房價行情在每坪 75 萬元的水準；2000 年中期起，由於都市發展漸趨成熟，信義計畫區成為台北市區最大規模的新型豪宅聚集區域，近十年間平均房價漲幅約 2.6 倍，2013 年底的平均房價每坪 185 萬元，成為台北市豪宅最高價位的區位，部分個案甚至創下全台灣實價登錄的最高價位，每坪約為 276 萬元。

(註：本文所述之地價為當地平均地價，未考慮容積移轉或獎勵容積等因素，房價以預售屋和新成屋平均房價估計。)

教師園地

1. 本系張金鶚特聘教授、林左裕教授、江穎慧助理教授於 104 年 7 月 6 日至 9 日赴美國華盛頓參加「Global Real Estate Summit AsRES 2015 Annual Conference」。
2. 本系林子欽教授於 104 年 6 月 28 日至 7 月 1 日赴葡萄牙里斯本出席「European Network for Housing Research」並發表文章 Public Land-Price Premium and Subsequent Development。7 月 17 日至 18 日赴印度本地治里市出席「Land and Real Estate Dynamics: Multidisciplinary Perspectives on China and India's Urbanization」並發表文章 Commercialization and Politicalization of Industrial Land- A Case Study of Taiwanese

Manufacturers in Dongguan, China。

3. 本系顏愛靜特聘教授、邊泰明教授、陳立夫教授、賴宗裕教授、陳奉瑤教授於 104 年 8 月 26 日至 9 月 2 日赴中國大陸安徽合肥出席「2015 年海峽兩岸土地學術研討會」。

榮譽榜

1. 本系詹進發副教授榮獲中華民國第 20 屆地政貢獻獎(學術研究類)。
2. 104 年專門職業及技術人員普通考試地政士及格名單於 104 年 8 月 5 日放榜，本系同學及系友多人金榜題名：
林資穎、黃詩霓、劉耀文、林佑、葉士郁、劉思宏、謝季庭、黃可嘉、曹妤、陳冠睿、江謝家宏、王冠盈、楊郁文、林筱真、陳佳芬、王詩婷、潘昱至、劉永祥、林佳穎、陳昱利、吳俊毅。

※我們的專業領域

土地行政與法制、不動產管理、土地規劃、都市與國土規劃、土地測量、不動產估價、房地產仲介等不動產相關領域

※學生的專業證照

不動產估價師、都市計畫技師、測量技師、地政士、不動產經紀人

* 本學訊可至地政學系網站(<http://landeconomics.nccu.edu.tw>)下載