

# 地政學訊

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

第 100 期，民國 112 年 9 月 11 日

發行人：白仁德 系主任

本期主編：陳奉瑤

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：臺北市 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>

## 專題報導

### 系主任的話

白仁德

(政治大學地政學系主任)

個人曾於交通部服務近七年，於私立科技大學兩年，進入政大服務已經進入第二十三個年頭，這不算長也不算短的公教生涯，也終於免不了地政系值日生的輪值，雖然已擔任過四年的社科院副院長，但在多位師長同仁的支持下，也只能勇敢地承擔。

從運輸規劃及城鄉規劃的專業出發，這二十多年在系上執教以來，已很自然地融入”資忙、管閒、測不準”的地政文化，本系作為中華民國獨一無二的地政系，有其獨特性，也充滿了多元性、綜合性以及包容性，在台復校六十多年以來，地政系的博大精深、海納百川及多重宇宙更是所有師生校友能引以為教的自信。日前在日本看到一本書叫做”地政學”，喜獲至寶，仔細一看原來是地緣政治學 (Geo-Politics)的縮寫，原本期待能夠從國際間找到一個對我們地政的註解，但看起來多的是別人向我們攀炎附會。

頃於日本帶領學生短期海外課程，接獲大老陳奉瑤老師指示為系上同學勉勵一番，忝然接任系頭，著實惶恐，一時也不知能貢獻什麼，謹就這些年的公教生涯經驗，作一些分享。以往在管理學院都說”四柱(計)推命”，包括：經濟、統計、會計、計算機等，亦即此四種學理的鑽研，可以決定以後在商業領域的成就，系上土管、土資、土測在基礎科學上面，各有其必修的專業，這是多年來系上師生共同精練的核心學理，也是系上特色所在，當然必須珍惜並扎實蹀馬，課程精實之餘，也不要忘記個人的身心靈的照顧，適當地運動健身、交友、社團活動、人際關係的維持，持續累積社會資本與個人資本，未來定能獲益。

此外，個人覺得有三個方向可以共勉，包括：前瞻化、科技化、國際化等，許多前瞻議題的討論都要關注，舉凡氣候變遷、SDGS的發展、節能減碳方面的議題都跟我們地政息息相關、多元最新學理發展方向，可以從學校的課程出發多多了解；科技化面向的掌握，特別是有關空間分析的技能，是本系的強項，結合大數據分析、金融科技乃至各項智慧城鄉規

劃應用的發展，系上的老師們能做很多的引導；另外，如同我現在在日本一樣，這個暑假因為都市計劃學會去了一趟波蘭參加 AESOPs 研討會，本月中帶領約 50 位專業者至蚬港參加台日韓越 ICAPPS 研討會，在未來的日子裡，同學們應該多多開放國際的視野，有適當的國際交流，交換機會應該好好把握，並充分的發揮利用。當然在這些過程當中也會有很多的挫折跟阻礙，這個就是我們要共同來努力並克服的。”地政是我家”，接任系的值星者，非常以我們地政系為榮，也希望各位現在能夠以在地系就讀為榮，同樣地我們以後將以你們為榮，讓我們一起共同以地政人為榮，祝福各位順心如意收穫滿滿學習的道路上永遠充實愉快。

### 慶政大地政系在台復系一甲子 曾秋木

(地政系 32 期系友、台北市政府地政局  
副局長退休)

政大地政系在台復系一甲子，系友會假台北圓山大飯店 12 樓大會廳，辦理復系 60 週年慶典，出席系友空前踴躍。敝人同其他系友，無不感念母系豐我羽翼。爰不揣鄙陋，謹記敘盛會實況之我見如下，盼大家不吝指正。

政大地政系光艷，自民國二十一年；  
創始於大陸最先，嗣因情勢之變遷；  
選擇木柵好地點，指南山下校景妍；  
在台復系六十年，為國育才近六千；  
輔化匡導要求嚴，循循作育善訓勉；  
良師施教學子賢，畢業個個為碩彥；  
服百業勤奮奉獻，堅苦卓絕成頂尖；

母系恩澤誠非淺，感激教益存心田；  
飲水思源之實踐，為系爭光最優先；  
產官學卓越表現，列高才四名為限；  
施監委錦芳慧眼，監察業務能明辨；  
花政次敬群勤勉，治理內政功績顯；  
莊部長翠雲幹練，掌財政超大貢獻；  
台中市長盧秀燕，施政有方人敬羨；  
其他高才暫不言，母系聲名得傳遍；  
欣逢系慶六十年，系及系友會商研；  
特隆重辦理慶典，四種特刊同時編；  
適時出版喜慶添，主辦者潛能永念；  
系友戀舊心不變，紛從海內外天邊；  
興高采烈的笑臉，趕至台北來會面；  
六百五十人相見，齊參加系慶大典；  
合唱校歌感萬千，母系壽誕樂無邊；  
母校校長李蔡彥，率同校方之中堅；  
蒞會恭喜獻佳言，賀系慶光輝榮耀；  
歡聚圓山大飯店，該店矗立小山巔；  
富麗建築似宮殿，俯瞰台北全景倩；  
心曠神怡好人間，席開六十八桌宴；  
斯情為盛況空前，校訓親愛精誠現；  
難得相聚五月天，笑談言歡話當年；  
無拘無束喜悠閒，開懷用餐心頭甜；  
系友同慶皆歡顏，讚述系誼能懸延；  
喜慶團圓足留連，惜歡敘時光有限；  
終須道珍重再見，盛筵散舊情綿綿；  
思慕的人恆想念，敬祝大家永康健；  
事事如意賺大錢，母系作育至萬年。

### 政治大學地政學系在台復系 60 周年慶祝大會紀實

卓輝華

(政治大學地政學系友會理事長)

今(112)年是政治大學地政學系在台復系 60 周年，系友會於 5 月 6 日中午在圓山飯店 12 樓大會廳盛大舉行，從第一屆以來的學長姐有近 700 人報名參加，從國內外(美國、加拿大、日本等)各地熱情齊聚一堂。大會現場承蒙政治大學李蔡彥校長、世界校友總會張京育總會長、校友總會鄭丁旺理事長、社會科學學院楊婉瑩院長等師長貴賓蒞會指導，民國 52 年復系第一年就擔任助教的林元興老師代表師長與校長等貴賓一起切蛋糕祝福地政系生日快樂。

李蔡彥校長、張京育校長與鄭丁旺校長於致詞時一致肯定地政系 60 年來培育逾 6,000 系友們對台灣地政、都市計畫與空間測繪領域等產官學界的貢獻。地政系孫振義主任特別感謝 60 年來地政系系友們在公、私部門的付出與卓越表現，方能奠定了政大地政的社會威望與影響力。輝華以主辦大會執行身分向學長姊弟們以三個感謝致敬！「感謝天」天佑我們在新冠疫情後能熱情相聚慶祝在臺復系 60 周年！學長姊弟妹們都是老天安排就讀地政系的天選之人！「感謝地」「地盡其利，地利共享，漲價歸公」讓我們成為社會正義的中堅，地政專業讓我們一生都受益無窮！「感謝大家」熱情相挺參加本次大會！

系友會理監事會議於籌備本次系慶時，特別提出出版「地政科學之實踐與展望」，以讓社會各界更為認識地政的內涵與時代意義。請吳所長容明與卓輝華擔任主編，邀請賴宗裕教授、林子欽副院長、孫振義系主任、楊松齡院長、陳立夫教授、詹進發教

授、陳奉瑤教授等人，召開多次編輯會議，以民國 21 年創立地政學院宗旨以及地政學系大學部的課程內容為基礎，分為八篇二十九章，邀請邊泰明、林左裕、戴秀雄、Stephan Van Gasselt、儲豐宥、林士淵、甯方璽、邱式鴻、花敬群、江穎慧、朱芳妮、游適銘、徐國城、葉凌棋、莊谷中等授課老師或系友共同撰稿。另外編採出版 60 周年系慶特刊，請理監事或系友推薦傑出學長姐事蹟供學弟妹們學習。

本次系慶 60 周年大會感謝陳文森創會理事長、陳立夫前系主任與林子欽副院長傳承 50 周年系慶籌備經驗，感謝系上老師熱情到系慶大會與畢業同學相會，感謝系友會中部分會吳存金會長、南部分會李育坤會長，地政司與各市縣地政局處長和歷屆班代熱情認桌邀約，感謝學長姊從在臺復系第一屆(永遠是我們的精神標竿，本次系慶大會報名 29 位)到近年畢業的學弟妹們，從海外與台灣各地盛情齊聚參與系慶 60 周年大會！感謝陳韻如秘書長負責編撰與丁秀吟老師邀集同學採訪學長姐完成系慶特刊，感謝系慶籌備小組。

「一日政大人，終身政大情」「一日地政人、終身地政情」

## 國土計畫與開發管理之 未來展望

賴宗裕

(政治大學地政學系教授)

為因應氣候變遷，確保國土安全，保育自然環境與人文資產，促進資源與產業合理配置，強化國土整合

管理機制，並復育環境敏感與國土破壞地區，追求國家永續發展，國土計畫法於104年12月18日由立法院三讀通過，並經總統105年1月6日公布，而後國土計畫法施行細則則經內政部同年6月17日訂定發布，並溯自同年5月1日施行。依據同法第45條規定，於本法施行後二年內（即107年4月30日）公告實施全國國土計畫，而直轄市、縣（市）主管機關續於三年內（即110年4月30日）公告實施直轄市、縣（市）國土計畫，接下來於四年內（即114年4月30日）公告國土功能分區圖，並自該日起，區域計畫法及非都市土地使用管制規則等法令將不再適用，而全面轉換為國土計畫法新制。該國土規劃法制帶來以下幾個重要轉變：

- (一)建立國土計畫體系強化計畫指導功能
- (二)以國土功能分區及其分類之管制方式提升管制效能
- (三)以使用許可取代開發許可避免零星變更
- (四)落實成長管理實踐永續發展
- (五)加強民眾參與機制，納入公民訴訟權
- (六)推動國土復育工作，確保環境資源安全
- (七)尊重原住民族既有土地使用方式

綜合上述，基於國土規劃法制之重要改變，將衍生地政領域未來發展可發揮專長之處，茲說明如下：

### 一、亟需國土規劃人才之培養以提升規劃量能

國土計畫法納入新的規劃概念

（如氣候變遷、國際公約等）及執行工具（如功能分區分類劃設、都會區域計畫、鄉村地區整體規劃等），以期改善目前國土既有之問題等，而相對其所需推動新國土空間規劃及土地使用管理工作量龐大，包含基礎資料調查、法制建構、組織調整等，亟需大量國土規劃之專業人才共同投入。

### 二、國土新法衍生土地管理與法制專業需求

整個國土規劃新制的推動上，涉及眾多地政法令與制度的配合修正、調整，需要提升對相關國土規劃法制專業的認知與瞭解。首先，國土將劃為四大功能分區及其分類，須研訂國土計畫土地使用管制規則，以取代區域計畫法及非都市土地使用管制規則，以作為土地使用之規範。

第二，開發許可轉變為使用許可，涉及一定規模以上與性質特殊之認定及審議，有別於以往區域計畫之非都市土地開發審議，在審議程序與條件上有所不同，既有的規劃公司或相關從業人員，必須加強相關法制專業及瞭解相關新的審議規定。第三，國土計畫將加強辦理土地違規使用之查處，並按照違反管制規定的情形進行分級處罰，此部分除需要更多土地管理專業投入，確實提升土地使用管制效能，土地所有權人或使用人也需對相關規定有所認知，以避免受到違規裁處。

### 三、國土新制改變土地分區分類需不動產估價專業之配合

現行區域計畫法下非都市土地之分區與使用地，將按國土規劃新制重

新劃設國土功能分區及其分類，進行土地性質之重新分類，其下之使用地名稱因而改變，以及對應之容許使用項目、細目亦將配合調整，土地可開發項目、強度有所改變，又可能因所在分類的不同而附加使用不同的限制，進而影響其土地價值。另外，對於受國土新制影響之拆遷與變為非可建築用地之補償，則規定應委託不動產估價師查估。因此，不動產估價專業上勢必需要瞭解到這些國土管制規定。

#### 四、國土新制部門規劃衍生產業用地規劃與投資規劃需求

依據國土計畫新制，其改由各部門各自提出部門空間發展策略併入全國國土計畫中，以作為後續各該設施項目之辦理機關申請使用時應遵循之土地使用指導。此外，全國國土計畫透過總量控管，訂定民國 125 年新增產業用地需求為 3,311 公頃、科學工業園區新增用地需求為 1,000 公頃之發展總量，指認相關產業發展區位。至而這 4 千多公頃的新增產業用地該如何進行發展定位與空間規劃將是各相關部門與地方政府的重要工作。

#### 五、淨零排放路徑下之能源用地規劃需求

國土計畫推動目的之一即因應氣候變遷，就其可能引發災害預為因應，以進行空間規劃及土地使用。臺灣也於 111 年配合國際趨勢及行動，提出臺灣 2050 淨零排放路徑及策略，從「能源轉型」、「產業轉型」、「生活轉型」、「社會轉型」等四大轉型，及「科技研發」、「氣候法制」兩大治理基礎，

輔以「十二項關鍵戰略」，就能源、產業、生活轉型政策預期增長的重要領域制定行動計畫，落實淨零轉型目標。然而，臺灣可用土地面積有限，同時受限於相關土地使用管制規範，因而能源部門如何與國土空間發展調和，降低社會與環境衝擊是後續能源用地規劃之重要方向。

#### 六、結語

國土計畫法通過後帶來國土空間規劃新變革，也同時是地政領域包含規劃、法制、管理、測量、估價等專業發展的新契機，凸顯地政領域人才的重要性。而目前正值國土規劃各項相關法制建立的重要時期，不論是國土功能分區分類劃設、國土計畫土地使用管制、使用許可等管制措施，抑或是都會區域計畫、部門空間發展計畫、鄉村地區整體規劃等規劃策略，皆與實施已久的區域計畫及非都市土地法制有相當大之差異及調整，除目前相關從業人員應及時更新與精進相關國土計畫知識、技能外，亦需要培養更多的國土規劃人才投入，同時進行跨領域的專業整合，方能提升整體國土規劃的量能，協助建立起完善的國土規劃體制，以達成國土永續發展之期待。

（本文改寫自：賴宗裕，2023，國土計畫與開發管理，地政科學之實踐與展望，吳容明、卓輝華主編，國立政治大學地政學系系友會出版，頁 357~363）

## 不動產投資與經營管理的展望

陳奉瑤

(政治大學地政學系教授)

不動產經營管理中，涉及的面向非常寬廣，需要的專業人才也不少，如法務諮詢、財務分析、估價、仲介、管理、顧問、都市計畫、建築、空間分析、融資、稅務等等。單在一個地政系就可以跨社會科學與自然科學，可以斜槓的專業也不少。以政大地政學系土地管理組培養的學生而言，在不動產經紀人、地政士、不動產估價師、管理諮詢顧問、不動產財務之間斜槓的人比比皆是，跨律師、會計師專業的也不少；端看同學入了這座寶山，如何開啟多采多姿的人生。

以下就近來及未來可能發展的契機提出個人看法，期待多一點認知與內化，使同學有機會增加自我價值。

### 一、因應氣候變遷的契機

因應氣候變遷、全球暖化，近來 ESG (Environment 環境保護、Social 社會責任、Governance 公司治理) 蔚為風潮，身為專業的經理人，均需納入 ESG 的思惟，東西舊了要想辦法再循環利用、耗能要改成節能設備、如需重來要改以節能建材、要將黃昏人才轉變為黃金人才，不動產管理人才當然也不能例外。

國際能源署 IEA 提出 2030 至 2050 年的淨零路徑中，2030 年所有新建築為零碳建築、2040 年 50% 既有建築為準零碳建築、2050 年超過 85% 既有建

築皆為準零碳建築。我國規劃 2050 年 (民國 139 年) 達到淨零排放，並預計於 2024 年向碳排大戶開徵碳費；台北市因住商部門是主要碳排來源 (占整體排放的 74.6%)，宣示住商部門需朝向智慧零碳建築發展。不動產管理人才基於智慧綠建築的興建成本、管理維護成本、收益以及出租率等，需思考可能帶來何種影響以及因應之道。

台灣將於 2024 年正式開徵碳費，首波鎖定年排放二氧化碳當量 (CO<sub>2</sub>e) 逾 2.5 萬公噸的排碳大戶，受影響企業雖僅及鋼鐵、半導體及水泥業者等，但建築業肯定間接受到衝擊，不動產市場自然受影響。不動產專業人才，亟需開始關注建築物能源效率、智慧節能設備、綠色停車空間、屋頂太陽能板、碳匯等等議題。

### 二、因應超高齡時代來臨的契機

國發會推估 2025 年臺灣老年人口占比大於 20%，將邁入超高齡社會，高齡族群居住議題勢必受到更高的關注。未來銀髮住宅將於一般住宅中加入無障礙通用設計，並結合社區長期照顧服務使老年人能夠在原生環境養老，基本上與「社區化」、「在地老化」的世界潮流趨勢一致。美國奧瑞岡州 Mennonite Village 銀髮社區以一個完整的人 (a whole person) 設計，提供 55 歲以上退休人士一個可以有長期性豐富生活與照護服務的住宅社區。英國的 Circle 互助圈、日本健康與亞健康的「銀髮共居住宅」，也有青銀共居的設計，皆可為台灣之借鏡。

### 三、因應政策改變的契機

近年對不動產市場影響較大的政策，有利率的調升、不動產稅負的增加、平均地權條例的修訂、國土計畫法的實施等議題。

### 1. 利率調升

利率關係不動產市場資金流的進出，間接影響不動產供需與價格。台灣利率的調整一向緩和，以 2022 年為例，美國聯準會歷經 8 次升息，累積升息 18 碼(4.5%)；同時期，央行 4 次升息，只升息 2.5 碼，對不動產市場的影響相對較小。但在全球資產配置的情況下，不能置身事外，亦需留意其他國家於不動產市場更加陡峭的影響。

### 2. 不動產稅負增加

在 2002 年大幅調降土地增值稅稅率後，不動產交易成本大幅降低，以致投資不動產成為全民運動，導致房價節節高升。因而抑制炒房成為近年的政策重點，課稅則為重要手段。持有不動產除常態性的地價稅和房屋稅之外，近年增加了對非自用住宅持有數量加重課稅的”囤房稅”、對高級住宅加碼多收的”豪宅稅”。移轉不動產除了土地增值稅和契稅之外，則增加了抑制短期持有的房地合一稅，雖符合自住條件享有課稅所得 400 萬免稅額，超過免稅額的部分可享 10% 的優惠稅率，但持有房地 2 年以內移轉者，需課徵高達 45% 稅率，對不動產市場產生相當大的影響。

### 3. 平均地權條例修訂

平均地權條例修訂於 112 年 7 月 1 日正式實施，主要內容在抑制投機炒

作，包括：抑制投資客揪團炒房、抑制換約轉售牟利、抑制散播不實資訊影響價格、抑制非住宅需求者購屋。其中，預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告、不得散播不實資訊影響價格，違反者都要被處以高額罰鍰。此舉，供給面因預售屋交易諸多限制加上高營建成本，供給將減少；需求面因投資需求減少，且私法人轉向投資商用不動產、工業不動產或產業用地，預期預售住宅市場之供需皆受影響，增加市場交易時間，但租賃市場可能轉而活絡。此政策下亦可能導引不動產市場由預售市場轉向成屋市場，既成建築物之節能改造可能會成為趨勢。

### 4. 國土計畫法施行

國土計畫法於 105 年 5 月 1 日施行，並預計於 114 年 4 月 30 日公告國土功能分區圖。自該日起，區域計畫法及非都市土地使用管制規則等法令將不再適用。現行區域計畫法下非都市土地之分區與使用地，將因國土計畫法的發布與重新劃設國土功能分區及其分類，而有新對應之容許使用項目與開發強度，甚且附加有不同的使用限制。當既有合法可建築用地依地方政府國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，將委託不動產估價師查估市價，並參酌查估結果適當補償。此等變更可能位於缺乏買賣實例之國土保育地區，不動產管理人才、包括不動產估價師，對相關規定需有深入的認知。

## 四、因應不確定性的契機

全球通貨膨脹、COVID-19、俄烏戰爭影響了消費和辦公模式，開發商因原物料價格上漲而遲延交屋的情形時有所聞。依據勤業眾信 2022 年不動產業趨勢展望一文，於面對諸多不確定性、成本增加以致利潤縮減的情況下，不動產業者積極推動創新服務。根據其調查，2022 年全球投資在不動產科技(PropTech)的預算較去年上升 10.3%，投資項目包含雲端、數據分析、區塊鏈、流程自動化機器人等；其中，雲端技術可以加強敏捷式管理、成本效率最佳化；區塊鏈技術可以協助開發商管理建案；而不動產仲介業則是著重於虛擬貨幣付款的研究，這些危機造就了轉型的機會，也成就了不動產業科技化。

## 五、結語

政大地政系是一個 60 年的老店，研究領域橫跨土地、不動產、管理、規劃、測量資訊，世界上目前正在發生、正在關心的事物，與我們息息相關，相信同學的未來有許多要學習，美好的未來也在等待準備好的不動產專業人才。

(本文改寫自：陳奉瑤，2023，不動產投資與經營管理，地政科學之實踐與展望，吳容明、卓輝華主編，國立政治大學地政學系系友會出版，頁 365~372)

## 地政專業在空間資訊領域的發展與機會

詹進發

(政治大學地政學系教授)

國土測繪工作常需使用高精度的儀器設備，資料的蒐集、處理、分析、展示與地理空間資料庫的建置均有極高的技術門檻，因此需仰賴受過專業訓練的人才執行相關的工作。國立政治大學地政學系土地測量與資訊組(以下簡稱土測組)的教學目標即為培養具有土地空間資料蒐集、處理，和地理空間資料庫整合、分析及應用的人才，透過其專業能力而有穩定的工作，並能對於國家社會有所貢獻。本文從畢業系友的發展狀況，說明地政系土地測量與資訊組畢業的學生在相關領域之可能的發展與就業機會。

## 一、學術研究機構

對於有志於從事學術研究工作的系友，在國內外皆有許多知名的大學和學術研究機構提供寬廣的揮灑空間，例如：國立台灣大學土木系即有本系土測組畢業的系友從事教學與研究的工作繼續培養年輕的學子；美國橡樹嶺國家實驗室(Oak Ridge National Laboratory)為世界一流的研究機構，研究領域包括：超級計算(supercomputing)、生物學與環境(Biology and Environment)、潔淨能源(Clean Energy)、核融合與核分裂(Fusion and Fission)，及可應用於醫學、能源、科技和產業的中子科學(Neutron Science)等，在此實驗室亦有土測組畢業的系友從事尖端的研究工作。

## 二、公部門



地政學系土地測量組的學生受過非常紮實的專業訓練，除了測量領域的基礎訓練外，由於經常需要處理大量的資料，在資訊科技領域亦需要相當多的訓練，因此土測組畢業的系友在公部門服務同時可適用於國家公務員考試的「測量製圖職系(簡稱測量職系)」和「資訊處理職系(簡稱資訊職系)」，在公部門可以有許多能夠發揮所學的機會。

### (一)土地管理與測量相關業務

地政事務所為基層的土地管理與測量單位，其管轄的業務一般有分登記課、測量課、地價課、行政課、資訊課，各課負責不同的業務，土測組的系友多數在測量課工作，辦理土地複丈、建物測量、地籍圖謄本核發等業務，視工作單位的需要，有可能辦理其他課的業務，或是在案件諮詢方面提供專業的服務。在組織架構上，地政事務所的上級單位是地政局(直轄市)或地政處(縣市)，土測組的系友在工作上仍以測量相關的業務居多，亦有負責其他類型的工作。

公部門若有關於土地測量與土地管理的業務需求，也有在那些單位負責相關業務的土測組系友，例如：台北市政府地政局土地開發總隊、財政部國有財產署、農業委員會林務局農林航空測量所、交通部等。

### (二)空間資料庫之整合與應用

內政部於民國 79 年成立「國土資

訊系統推動小組」，歷經幾個重要階段：「國土資訊系統基礎環境建置第一期」(87-92 年)、「國土資訊系統計畫(基礎環境建置第二期)」(93-96 年)、「國家地理資訊系統建置及推動十年計畫」(95-104 年)、「時空資訊雲-落實智慧國土」(105-109 年)，及「邁向 3D 智慧國土—國家底圖空間資料基礎建設計畫」(110-114 年)。我國的國土資訊系統(National Geographic Information Systems, 簡稱 NGIS)經過三十多年的發展，在政府各部門及產業界與學術界的合作之下，NGIS 地理空間資料庫的基礎環境建置已經相當完備。近年來電腦軟硬體技術不斷進步，雲端運算技術也突飛猛進，各種不同地理空間資料庫與網路服務資源，可透過網際網路進行整合，使 NGIS 的地理空間資料庫能夠在各種領域有更多的加值應用。

NGIS 的地理空間資料庫十分龐大，資料庫的建置、更新、管理、散布、及整合應用，均需要具有資訊科技專長的人才，若能同時具有測量製圖的專業技能，在工作上將更能夠勝任這些方面的業務需求，在內政部資訊中心和國土測繪中心均有土測組畢業的系友從事相關的工作。

### 三、私部門

如前所述，土測組的學生兼具測量製圖與資訊處理的能力，因此在測量工程領域和資訊科技領域都有能夠發揮

所學的機會。

#### (一)測量工程和空間資訊領域

測量工程業務涉及利用先進的儀器設備進行測量外業資料蒐集，然後將測量成果進行處理、分析、製圖與建置地理空間資料庫，甚至於需開發應用程式，這些業務都需要高度的專業技能，土測組畢業的系友有不少人已經通過國家技師證照考試取得測量技師執照，許多系友在國內知名的測量工程公司服務，或自行創業成立測量工程公司。東南亞國家在測量工程領域也有發展機會，有些系友曾遠赴東南亞國家拓展測量的業務，亦有系友在國外留學畢業後留在當地從事測量工程和空間資訊領域的工作。

#### (二)資訊科技領域

本系土測組有開授關於資訊科技的課程，土測組的學生在空間資訊科學的主要學科中也常需使用軟體或自行開發程式處理資料，因此，土測組的學生已經具有資訊科技的基礎訓練，有些學生因為本身的興趣，選修更多資訊相關的課程或自行鑽研更多的相關知識，因而具有較佳的資訊科技能力。有不少土測組畢業的系友選擇從事資訊科技領域的工作，曾經在國內外知名的廠商任職，或在國外留學畢業後留在當地工作者，例如：Google、Amazon、DELL 等。

(本文改寫自：詹進發，2023，國土測

繪與資訊，地政科學之實踐與展望，吳容明、卓輝華主編，國立政治大學地政學系系友會出版，頁 373~378)

## 國際估價官研討會 IAAO 能為台灣帶來的啟發?

游適銘

(臺北市府財政局長、政治大學地政學系兼任助理教授)

### 一、會議緣起

國際估價官研討會 IAAO

(International Association of Assessing Officers)，全美有數萬名估價官，IAAO 為估價官員國際組織，研討會深入探討不動產估價含住宅類型、商業、產業及農業，評估技術及地理資訊系統(GIS)等實務執行面評價課稅議題。年度研討會每年都有美加地區約 1 千多名各州估價官及各國代表出席，是年度國際間最大規模房地產評價盛會，美國及加拿大多數城市皆由估價官採電腦估價(CAMA)查估房產稅估值據以課稅。IAAO 現任主席 Patrick 是佛羅里達州希爾斯伯勒縣(Hillsborough County)估價官。接任主席 Rebecca 為明尼蘇達州明尼亞波利斯市(Minneapolis)估價官。

### 二、本屆主題重點

今年第 89 屆年度研討會於美國猶他州鹽湖城(Salt Lake City)舉行，配

合當地地景特色，大會以開疆闢路” Blazing Trail” 為主題，共分七大主題、60 個場次進行。keynote speaker 邀請到知名作家 Alyson 就提升組織自信與影響力專題演講，另有美國聯邦住宅及都市發展局官員 David 主講 Property Appraisal and Valuation Equity (PAVE) 估價公平課題，亦即對不同人種放貸估值不宜有 appraisal bias 等探討。

### 三、我國如何參考?

房屋稅及地價稅為地方政府重要稅收來源，分由財稅機關及地政機關查估稅基。由於採區段地價較忽略土地個別因素，內政部近幾年執行「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」，建立電腦大量估價模型查估地價，並成立價稅平台會同財政部不定期討論，本次內政部地政司亦派員參與。大會文章諸如「利用行動科技提高紐約市評估能力(Increasing Appraisal Capacity in the Big Apple With Mobile Technology)」可供國內電腦估價參考；對於非都會區樣本較少模型不易建立問題，此次研討會亦有「如何在小管轄區實施迴歸模型應用(How to Implement Regression Modeling in a Small Jurisdiction)」；至於房地產稅強調的課稅公平，「林肯學會課稅垂直公平 App 演示 (Demonstration of the Lincoln Institute Vertical Equity App)」亦可得到啟發。

美加依據 IAAO 規範，採評價比 (Assessment Ratio)、離散係數 (Coefficient of Dispersion, COD)及價格相關差異(Price-Related Differential, PRD)為估價一致性及公平性衡量指標。筆者於 2019 年曾經參加過，於今年上半年臺北市政府適逢每 3 年 1 次的不動產評價委員會，重行評定房屋標準價格，稅捐處除考量成本法評定 130 萬筆房屋現值外，並劃分 1,351 條路段率及參考市場比較法趨勢調整，即參考上述 COD 及 PRD 指標調整路段計 230 條，以求房屋稅課稅更公平合理。

### 四、台灣應該多走出去增加能見度

筆者藉 2019 年 IAAO 研討會，安排考察加拿大溫哥華財政局、BC Assessment 估價辦公室、多倫多財政局、MPAC 估價總部、美國水牛城估價課稅局、紐約市財政局與獨立預算辦公室等 7 個單位。今年亦藉機拜訪美國猶他州鹽湖城財政局長 Mary Beth，進行財政雙首長交流，將簽署財政協定。此外，亦拜訪美國聯邦國土管理署(BLM)猶他州辦公室、洛杉磯郡估價辦公室主任估價官 Jeff、鹽湖城估價主任 Chris 等。

像是本會議原本我國被歸類為大陸之一省，經筆者寫信向對方更正，最終大會呈現參與國家國旗，我國是以 Taiwan 為名。當國旗及 Taiwan 呈

現於一千多人出席之國際舞台，備感榮幸。在專題演講場合，筆者亦主動登台發問，重點就是要先介紹我來自台灣，增加我國能見度。

## 五、對後續政策建議

我國房地產有效稅率始終偏低。美國林肯學會（Lincoln Institute）先前就全美各州 53 個大城市，以 2021 年財產稅中位數對中位數房價，推估洛杉磯市的有效稅率約 1.16%，而臺北市房屋稅有效稅率雖已為全國最高，相較之下仍低於洛杉磯市甚多。國內有效稅率始終偏低也造成近年我國房價所得比節節攀升，但我國地價稅房屋稅率皆規定於法律，只能藉稅基逐步改善，像本次北市房屋現值調整，除標準單價提高 10% 外，亦提高 2 百多條路段率。至於公告地價年底也遇到兩年一調，就須看地政局及地評會評估狀況。

## 六、後續法制面建議

總結此次參訪美加心得，美加都將房地產稅視為重要財源，採量出為入。即使大量估價甚至每年重估，仍考慮個別因素。我國考慮個別因素之繁榮街道線價區段目前僅剩不到 4%，九成多未考量個別因素。個人建議短期先修正地價調查估計規則第 23 條，將宗地單位地價之計算方法第一、二款：「一、屬於繁榮街道線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地

政機關依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則計算。二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。」合併修正為「由直轄市或縣（市）地政機關依宗地單位地價計算原則計算」；中期修正第 21 條：「估計區段地價之方法如下：一、有設置並查估地價基準地之區段，以基準地價為各該區段之區段地價。二、無設置地價基準地之區段，以區段內選定代表性基準地所查估之地價為區段地價。」；長期而言，直接推估各宗地地價，不須再以區段地價做為過渡。宗地地價於都會區直接採三件比較標的，MRA 決定調整率客觀決定；鄉村區等較無法應用 MRA 地區，則先以代表性基準地考量個別影響因素修正。

此外，我國除了依據房屋稅條例第 10 條得申請房屋現值重行核計，地價部分以往僅以已可由地主申報機制作為民眾參與，卻無法進一步受理異議。美加是真正提供民眾異議，甚至分為兩階段比比皆是，皆是我國應該考慮仿效之處。再者美加房地合併跑估價模型為大宗，亦會進一步分算土地與改良物價值。我國未來如能房地合一，亦無需地政稅捐就改良物重複估價，先估房地總價再參考美國分配房地方式亦可銜接。

藉由此與各國及美國各州專家經驗交流，有助於中央推動地價專案電腦化估價，提升財產稅課稅公平，

並對未來房地合一提供可行意見。國內房地產課稅自動化估價推展，亦有助於我國智慧城市評比。

## 不動產估價學分學程

葉玉芬

(中華民國不動產估價師公會全國聯合會秘書長)

### 一、專業分工是時代趨勢

今年是地政學系在台灣復系進入第 61 年，60 多年間地政學系身為培育國內公、私部門地政及不動產專業人才的最大搖籃。許多學生在學士或碩士就讀期間，或畢業後短期間便以取得公職為目標，投入地政相關的公務部門、都市或城鄉發展單位、或公產管理單位服務，數十年在公部門領域耕耘奉獻，培養出許多出類拔萃的地政菁英。亦有許多優秀的同學除了關注公職人員考試外，對於地政類別國家級專業證照，如號稱地政三照的不動產估價師、不動產經紀人、地政士，或都市計畫技師、測量技師等，尚在求學期間就陸續取得相關證照，畢業之後選擇投入民間業界，各擅勝場，成就非凡。

從許多產業發展軌跡看來，隨著產業成熟度愈高，專業分工態勢愈明顯，如建築師作為設計建築物的專業人士，然隨著建築及營造領域漸趨複雜，高樓及超高樓建築日益增多，結構技師、土木技師的專業分工勢在必行。又如因應更多的業務需求而由會計師衍生出記帳士，專責稅務問題及從事會計工作。不動產估價師於民國

89 年法制化，於其他地政及不動產相關專業證照相較雖相對年輕，但不動產估價的重要性日益增加，從早期的工商往來，債信需求，或公部門的地價調查等制式的調查需要，隨時代演變至今，舉凡推動銀行抵押貸款融資、公開發行公司對不動產的取處行為、因應國際會計準則衍生的資產評估；及與民眾權益息息相關的土地徵收市價查估、都市更新權利變換，未來可能施行的實價課稅等政策，在時代的潮流趨勢趨使，及業界前輩的努力耕耘下，不動產估價產業的重要性及前景愈可期待。

### 二、學術與實務集大成

不動產相關專業領域涵蓋範圍相當廣泛，大至國土計畫及土地政策、都市與非都市的發展、都市計畫及城市設計，再到區域市場分析與觀察、土地利用與規劃，小至個案研究，投資策略及財務可行性等，各領域均與不動產估價有著千絲萬縷的關係。

除了知識的學習，與實務的結合亦相當重要，尤其專業的證照人員養成過程中，學校的知識養成是基本款，資格的考取僅是入行的敲門磚，在學校的課程中結合學術理論與實務驗證，讓莘莘學子在看似無涯的學海中指引一條明燈，提早對於職涯作較為務實之規劃。目前在寒暑假時，雖可透過工讀或是實習，讓對於不動產估價有興趣的學子進入不動產估價師事務所實習，但一來畢竟名額有限，二來各家事務所規模及業務重點不一，亦難免有見樹不見林的情況。

如果能有規劃出一系列的學分學

程，讓同學在不動產估價領域，先從理論扎根，熟稔相關法規及技術規則後、結合實務課程，親自操作不動產估價報告書的製作，又除了估價報告書的製作外，搭配業師開闢專題課程，針對專門的估價議題及市場現況提出討論與分享，既能培養學生的實踐能力，也提供與業界專業人士互相交流的平台，這樣的學習環境是不是頗令人期待？

### 三、 產業參與教育深耕

正因地政學系培育出地政及不動產相關專業人才，開枝散葉於國內不動產相關產業及領域，產業亦與學校保持良好持續的互動，常辦理業師回娘家與學校同學分享產業發展情形，提供莘莘學子學習及生涯選擇方向。

中華民國不動產估價師公會全聯會及台北市不動產估價師公會與政大地政學系於今年 5 月份簽署「不動產估價師學分學程合作備忘錄」。藉由實際執行不動產估價業務的業師走入校園，積極參與不動產估價人才的培育計畫。正因為不動產估價師公會耕耘產業 20 年，深深體認唯有實務操作，能在不動產估價的學習更加紮實，因此引進業師教導實務操作課程，為本學分學程設計的亮點，此次的不動產估價業師由公會推薦舉派，透過與學校老師的討論設計課程內容，主旨在於讓學生在就學階段就可將理論與實務相結合，串聯學術研究、實務操作、專題研討，深耕不動產估價的基礎教育。

不動產估價學分學程除結合原本地政學系與不動產估價相關的基礎及

進階課程外，特別著重於實務操作、個案研析，如「不動產估價個案研習」課程，藉由報告書的製作與閱讀，深入訓練估價技能與知識。「收益性不動產估價實務」及「土地規劃與不動產估價實務」兩門課程，主要將不動產估價方法的兩大方法：收益法及土地開發分析法，設計成可結合估價技術及估價方法的實踐課程。實務上的進階課程還設計有「都市更新與容積代金估價實務」，介紹目前不動產估價產業最主要的業務，此兩種估價實務甚具專業性與複雜性，常配合都市計畫運用在都市更新與容積移轉上。引導同學一起探討法令規範下如何運用估價理論與技術。在課程中也會帶入介紹目前不動產估價師全聯會發布之技術公報與縣市政府訂定之估價報告書範本，並佐以個案實例，修課同學最後將以分組個案報告作為學習成果的展現。

不動產相關法律實務結合的「價值減損估價」課程，主要介紹不動產除了受物理、功能及經濟性折舊產生價值減損外，尚受到其他因素影響致價值產生減損之估價，課程目標是讓修課同學瞭解瑕疵性不動產的類型、價值減損之原因、汙名化成立之基礎、汙名減損價值之估價方法，並介紹估價師全聯會所制定之「瑕疵不動產汙名價值減損估價指引」，並讓修課同學進行個案的實作。

### 四、 啟發與收穫

修習不動產估價學分學程的好處是，透過一系列專業聚焦的課程安排，以及結合理論學術與實務操作的互相激盪，讓同學們在完成學分學程

的課程學習後，不但對於不動產估價有著更全盤的學問養成，能從實際的案例操作與深入研習估價實務，透過業師分享一窺估價產業現況，另也可一舉取得不動產估價師的應考資格，期望透過產學合作，跨校聯招模式，深耕校園儲備不動產估價生力軍，引進更多優秀人才。

## 為建立擔保品估價獨立性— 不動產估價師公會制訂金融機 構抵押估價公報

陳碧源

(中華民國不動產估價師公會全國聯合會專業推廣委員會主任委員)

### 一、不動產估價師制度與產業自律

2000年不動產估價師法立法意旨，緣於1997年亞洲金融風暴期間超貸案頻傳及1998年都市更新條例立法後亟待解決之權利變換價值認定，加上民眾對於土地徵收呼籲應採市價補償，希冀藉由建立制度納管專業技術人員、制定規則確保估價技術水準、透過產業自律健全市場秩序，以因應社會經濟需求、提升估價公信力、保障民眾權益、維護交易安全、協助健全經濟金融秩序。

不動產估價師法施行迄今，政府在都市更新權利變換、公開發行公司不動產交易、土地徵收補償等方面，已逐步將專業估價者評估納入機制範疇。期間，為避免估價品質良莠不齊，並且建立估價公信力，中華民國不動產估價師公會全國聯合會(下稱估價師公會)亦在中央主管機關支持及學界老

師們之輔導下，持續制訂相關估價技術公報或通則，並透過制訂與反饋過程，逐漸形成產業自我規範、自我協調之行為機制，從而凝聚產業共識，提升估價技術，並在發布公報或通則後，建立產業間具有普遍約束力的行為規範，使估價從業人員有所遵循，並且形成產業自律，以確保估價品質、維護市場秩序、精進產業健康發展。

### 二、金融風暴與估價獨立性要求

不動產估價師法立法迄今雖已逾23載，然而金融機構不動產超貸詐貸案仍時有所聞，並見諸媒體。有立法委員擔憂影響金融穩定，因此審視我國金融機構相關核貸機制，特別是近5年內公庫銀行委外估價占其評估總數不及0.3%之事是否合理，希冀相關機關予以檢討。

他山之石，可以攻錯。回顧世界各國金融機構貸款核貸制度，特別是2007年美國因抑制通貨膨脹而提高利率，導致抵押貸款違約急遽增加並引發次級房屋貸款金融危機及2008年世界金融海嘯。各國開始從根本面反思不動產金融商品的各種弊病，並且制定相關預防與健全措施。美國及學者嗣後予以檢討原因，起因於過於寬鬆的貸款審查規則，特別是放款查核疏失、不動產擔保標的之估價偏頗、信評機構的道德風險等漏洞所產生的乳酪效應。其中估價規範亦是其中重要一環。特別是，不動產擔保品之估價人員、估價結果及放款額度均由銀行一條龍之機構決定，缺乏保險絲熔點，並會有金融機構與存款戶間之「代理問題」。因此，各界呼籲金融機構貸

款制度應重視「估價獨立性」(Valuation Independence)。

是以，美國聯邦住房金融局、房地美及紐約州總檢察長於 2008 年 12 月制訂簽署「房屋評價行為準則」(Home Valuation Code of Conduct, HVCC)，防止任何有潛在經濟利益的個人與估價師進行任何直接聯繫，以確保估價獨立性及當事人雙方合法權益。美國更於 2011 年更進一步以法制化的強制方式制訂「估價師獨立性事項」(Appraiser Independence Requirements, AIR)，以保護購屋者、貸款投資者及整體住宅市場。

除美國外，英國皇家特許測量師學會(Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS)於 2013 年編定之 RICS 專業標準規範(Professional Standards)，規範確保獨立性，不動產抵押貸款估價應由獨立於委託之金融機構以外之公正第三方且具 RICS 註冊之合格測量師資格者進行估價。德國更早在 2005 年 2 月通過「潘德布雷夫債券法案」(Pfandbrief Act)，特別於第 16 條第 1 項與第 2 項特別規定在不動產抵押貸款價值評估中，估價者之身份必須與該貸款放貸案無關。在與美國重視估價獨立性之主張不謀而合。

### 三、風暴恐再起與估價超前佈署

近幾年來，世界各國因 Covid-19 疫情採取量化寬鬆政策(Quantitative easing)，引發資產價格驟起。然而疫後過度通貨膨脹迫使美國聯準會再度遽升利率，導致今(2023)年 3 月間美國、瑞士出現銀行破產危機，不動產市場

亦產生價格遽升後的式微，部分金融環境亦與 2008 年間頗為類似。加上中國大陸因近年來不動產市場從百花怒放到市價急劇崩跌，亦對金融穩定性有所疑慮，並擔憂恐引發蝴蝶效應，影響臺灣總經及金融環境。

然而，相較於國外之前制定「估價獨立性」或修改金融機構不動產擔保品的估價規範等積極性作為，國內儘管在 2000 年面臨大量不良債權的呆帳問題時，建立不動產估價師法及估價技術規則，惟嗣後房地產市場興起 20 年大多頭，對於授信貸款環境較為樂觀，而對於不動產貸款規範因應對策及重視程度較為消極。倘國內房地產市場一旦突然反轉，金融環境恐將不及反應。

前事不忘後事之師。估價師公會有鑑於此，為了能夠透過產業自律與國際接軌，超前佈署相關金融貸款不動產估價管控措施，希望可以協助政府及金融機構降低金融風險，因此於今年 5 月制訂發布「第十四號公報-金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本及注意事項」(下稱金融機構抵押估價公報)。

金融機構抵押估價公報歷經多次專家學者組成評議委員會討論，應用估價所需決定的參數，採取謹慎穩健原則為前提。並基於降低金融機構抵押權長期擔保的價值變動風險下，訂定適用範圍規定。例如費用等價值扣減項目與參數，要求採取相對高值，避免價格高估風險；對於住宅、商業、辦公等產品，採收益法估價時，要求扣除地價稅、房屋稅、保險費、維修費等淨投資報酬率，不得低於五大銀



行一年期平均存款利率。

雖然此一方式可能產生估價金額低於市場交易價格的現象，但應可有效避免住宅產品常見因投機炒作產生的高房價、低投報率風險，以符合謹慎穩健的抵押貸款估價目的，同時也兼顧估計合理價值而非投機炒作價格的目標。

估價師公會希冀透過金融機構抵押估價公報範本作為技術及相關規範的指引，藉由提升不動產估價作業獨立性及專業性，以謹慎穩健原則協助降低不動產價值變動對金融機構設定抵押權造成之風險，並健全不動產抵押市場機制。

此外，金融機構抵押估價公報並參考各國對於金融貸款估價獨立性要求，於附錄提出金融機構委託不動產估價管理規範原則以供金融機構參考，從而規範不動產於金融機構設定抵押權估價行為，維護不動產抵押權當事人雙方合法權益，防範不動產抵押信用風險，避免不動產估價受金融機構負責貸款業務或決策人士影響，以確保金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本估價品質，共同協助金融穩定及健全金融環境。

## 專業的建立— 公報與通則初心與現況

胡毓忠

(中華民國不動產估價師公會全國聯合會研究發展委員會主任委員)

### 一、公報與通則初心

不動產估價是一門專業、嚴謹的學問與工作，估價師在執行相關業務時，根據不動產估價師法第 19 條規定：「不動產估價之作業程序、方法及估價時應遵行事項等技術規則，由中央主管機關定之。」，我國的不動產估價技術規則於民國 90 年 10 月 17 日發布施行，至今進行過 2 次修法(分別在民國 95 年與 102 年)，不動產技術規則目前全文共計 134 條，為不動產估價師評估不動產價值之法律規範。

而為提昇不動產估價師職業道德與技術水準，建立不動產估價師執行業務共同規範，補充不動產估價師法與不動產估價技術規則等相關法令之不足，不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)目前制定有公報共計 14 個，通則共計 4 個。

#### (一)公報制定的目的

在不動產估價技術規則中，規定有須由不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)會公告之事項，例如不動產估價技術規則第 56 條第三項：「前項營造或施工費標準表應由不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱全聯會)按不同主體構造種類及地區公告之。…」，故全聯會訂有第四號公報(營造施工費表、間接成本費用率、建物經濟耐用年數表、建物殘餘價格率表、開發或建築利潤率)。

另外，由於國內不動產政策會有變動、不動產產品類型也日新月異，國際評價標準也會變動，不動產技術規則難以涵蓋前述範圍。所以，全聯會將很多實務上所需要的以公報的方式制定，例如，第 6 號公報都市更新

權利變換不動產估價報告書範本及審查注意事項、第 7 號公報財務報導目的下之投資性不動產公允價值估價報告書範本等。藉以提昇不動產估價師技術水準，建立不動產估價師執行業務共同規範。

## (二)通則制定的初心

除了不動產估價技術規則與全聯會制定之公報外，估價實務上有許多估價的問題源自於過去產權登記習慣，例如土地登記給兒子、建物登記給女兒，而當建物被拍賣或出售處分時，建物價值評估不應該單單只有建物的成本，而係應著重在於收益價格，此時建物可收益年數的評估，則需有一致性估價作業原則，而全聯會則係透過研究發展委員會蒐集市場資訊並基於會員共識，訂定相關作業通則供估價師參考。

另外，實務上估價師應用不動產估價技術規則應用上會有些估價作業疑義，例如，共有不動產處分在價格評估上，是否需評估其共有狀態(市場上常以持分產權狀態)對於不動產價格影響。此問題在估價業界各事務所可能處理評估方式不同，這容易讓外界對於估價產生專業度不足的疑義，故全聯會就會針對需要對於估價作業疑義解釋的部分訂定通則。

## (三)小結

基於上述，公報與通則初心可大致就以下幾點說明：

1. 補充不動產估價技術規則現階段無法涵蓋的範圍
2. 提升估價專業技術水準與職業道德規範

3. 凝聚估價師的共識，制定一致性估價作業原則
4. 解決實務上估價作業的疑義，降低職業風險

## 二、公報與通則現況

公報與通則的位階不同，公報對於估價師有強制力，而通則係屬於作業規範的參考，故全聯會在選擇制定公報或通則時，亦會考量該內容屬於公報或屬於通則較適合來作制定。

### (一)公報的現況

全聯會目前已發布執行的共計 14 個，已公告公報 2 個，正在研擬中公報 6 個。已發布執行的公報可分為下列四大項：

1. 關於估價師相關作業及事務所規範的包括第 1 號(不動產估價師職業道德規範)、第 2 號(敘述式不動產估價報告書範本)、第 3 號(不動產估價師事務所名稱登錄預查辦法)公報。
2. 針對技術規則中明訂應由全聯會公告之，包括有第 4 號公報(營造施工費表、間接成本費用率、建物經濟耐用年數表、建物殘餘價格率表、開發或建築利潤率)。
3. 將估價方法做更細緻的規範包括有第 5 號(收益法之直接資本化法)、第 12 號(收益法之折現現金流量分析法估價指引)公報。
4. 針對目前實務上不同估價目的、評估內容所制定的範本或估價指引，包括有第 6 號(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)、第 7 號(財務報導目的下之投資性不動產公允價值估

價報告書範本)、第 8 號(公開發行公司取得或處分資產處理準則第三條第五款-「使用權資產」價值評估指引)、第 9 號(瑕疵不動產污名價值減損估價指引)、第 10 號(土地徵收前協議價購估價指引)、第 11 號(市地重劃前後地價估價指引)、第 13 號(地上權不動產於金融機構設定抵押權估價報告書範本及注意事項)、第 14 號(金融機構設定抵押權之不動產估價報告書範本及注意事項)公報。

## (二)通則的現況

而通則目前已發布執行的共計 4 個，正在研擬中通則 7 個。目前已發布執行的通則主要都是為了解決實務上執行估價的問題，例如：延長建物經濟耐用年數及合法建物所有權可收益年數之調整原則、共有不動產處分其應有部分估價通則、採取單一種估價方法之適用情況、估價條件擬定。

## (三)小結

全聯會為提升估價專業程度，降低職業風險，將持續不斷的研擬相關公報與通則，透過產官學的評議會討論審議精進，有三個主要目標在今年下半年完成包括有租金估價指引公報、地上權權利金估價指引公報、消費金融抵押貸款估價指引公報等。

## 三、 結論

全聯會在制定公報與通則時，常也會面臨一些挑戰，因為不同估價師事務所會有不同的內部估價作業規範，新制定公報或通則時，可能會產生估價作業的新增成本，但相對於市

場上的風險，大部分的估價師都認為是正面效益高於新增的作業成本，亦都配合支持這些公報與通則的產生，這也造就目前估價專業度在外界逐年提升的現象。

最後，給各位地政學系同學一個資訊，目前有一制訂中的通則：「比較法座向因子之調整原則」，該通則為林英彥教授紀念獎學金得獎人鄭雅云完成之論文，經全聯會討論後認為可以改成通則執行，目前由論文研究生鄭雅云主筆初稿。全聯會希望透過產學合作，能夠更精進估價技術，因此希望能有更多對於估價有興趣的同學能以前述方式參與協助公報與通則之制定。

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