第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

不動產估價，係指由估價主體依據影響不動產價格的各項資料，經過調查、分析、推測後，指出標的不動產於市場上經濟價值之行為。而不動產經濟價值之判斷是否妥適，則繫於估價主體在估價過程上之能力行使及誠實程度，並視資料之蒐集分析是否合理而定。是以不動產估價需要由具備高度專業知識與豐富經驗及準確判斷力之熟練專家，在我國係由不動產估價師為之。也因為不動產估價過程中有許多環節[1]需由不動產估價師進行主觀判斷而決定，所以不動產估價師的主觀判斷對於其所評估價值之準確程度便占有舉足輕重之地位。

過去學術上關於估價領域之研究多偏向於探討估價技術，而較少碰觸到估價主體行為這部分。然人類的行為千變萬化，並非如機器般採取固定模式，即使在相同的規範之下，不同的人會有不同的行為模式，而不同的行為模式便可能造成相異之結果。相同地，不動產估價師間不同的行為模式亦將導致評估價值之不一致，而此評估價值之差異也就意味著部分不動產估價師所決定之評估價值偏離市場價值，進而對委託估價者或其他關係人產生重大影響，因此實有必要對不動產估價師的個體行為進行研究。或有論者認為，不動產估價主體是由具高度專業知識與經驗豐富的專家擔任，其行為應不會造成估值有所偏離才是。然縱使是專家，其判斷決策亦非是絕對正確無誤的，他們的決策判斷可能會出現錯誤的情形。而要了解估價主體之行為是否會造成決策錯誤，則有賴心理學上之行為研究方法[2]。

[1] 如比較法中爲將比較案例價格修正爲勘估標的價格的修正百分率；收益法中收益資本化率之決定。

[2]行爲研究法（behavior method）屬於心理學之研究領域，其是指以實驗、觀察、記錄的技

透過行為研究，可以更進一步釐清估價主體的行為，及其行為對不動產估價師之評估價值是否會有所影響。

以往關於估價行為之文獻多係外國學者針對國外之估價人員進行研究，而國內關於估價行為之探討始於張能政（2004），而後張小燕（2005）、李易璇（2005）和汪駿旭（2005）便分別針對估價人員之估價程序、決定估值之行為與客戶影響進行更進一步地研究。至此可發現，國內關於估價行為研究之主要課題多注重估價人員之外顯行為，而卻未有針對不動產估價師心理層面的議題進行探討。然歸咎不動產估價師決策錯誤的原因，極可能是因為心理層面的某些狀態所致，如過度自信。

過度自信已在估價以外的許多領域被探討，其是指人們預測事件發生可能性的自信心有過度高估之現象。換言之，人們常會高估自己所擁有的知識及能力。因為人們高估自己的知識與能力，所以不會認為自己的能力不足，因此往往做出判斷的正確性會有所偏誤。過度自信現象不僅出現在一般人的判斷活動上，在專家的判斷上也常常能發現有過度自信的情形。Barber and Odean（2001）提到臨床心理學家、心理醫生與護士、投資銀行家、工程師、企業家、律師、談判專家、和經理人等等皆有過度自信情形發生。

為什麼人們會有過度自信情形發生？就認知的觀點來看，過度自信是經驗法則偏誤下的產物。人們在進行判斷的作業程序時往往有自己一套標準或規則，這種標準或規則我們稱為經驗法則或捷思法。這種經驗法則是人們為了減少判斷時資訊處理上的負擔，所產生的捨棄複雜程序而仰賴經驗上直覺可行的快速思考途徑。（顏信輝、丁緯，2004）而人們運用經驗法則進行判斷決策時可能會產生代表性、有效性、定錨及調整不足等經驗法則偏誤，因此造成過度自信。

術來研究刺激變化與個體反應的關係。（張春興，1995）

過度自信可能會引導人們表現於行為上，進而從事錯誤的決策。例如在企業界或股市過度高估成功率，因而進行更高風險的投資。在醫學臨床上，醫生對於用藥或手術時機的決定過度自信，將導致病人的健康或生命受到嚴重影響。（彭兆禎，1993）相同的，如不動產估價師對於價格決定過程中的主觀判斷過度自信，將可能使評估價值無法真正反映勘估標的市場價值，進而影響相關人之權益。因此，本論文期能以行為研究方法了解不動產估價師之信心判斷，是否過度自信，並進一步探討其與評估價值間之關係。

國內外關於不動產估價行為之相關研究均多係針對不動產估價師之外顯行為，如估價人員之實際估價程序、估價人員決定價格之時程等進行探討。Diaz（1990a、1990b）指出估價人員運用比較法進行估價時實際估價程序會偏離理論規範，且專業不動產估價師在選取比較案例資料數量上會與估價新手不同。探究不動產估價師在估價行為上偏離理論規範的原因，從心理學的角度來看，極可能是因為不動產估價師存有過度自信所致，過度自信之不動產估價師將認為自己縱令不經理論規範程序仍可準確評估出勘估標的市場價值。

張小燕（2005）根據不動產估價技術規則之規定設計一套比較法理論估價程序[3]，並以統計上適合度檢定方法加以檢測，結果顯示實際估價人員的估價行為偏離理論規範。但本文認為張小燕（2005）所定之比較法估價程序中第四步驟（確認土地資料等）實應屬第一步驟才是，因不動產估價師在實際執行估價業務時，其最先接收到的必是勘估標的之相關個別資料，如土地資料、建物資料、土地使用分區等。故本文將重新修正比較法理論估價程序，並以此程序檢定實務上不動產估價師估價程序是否偏離理

[3] 張小燕（2005）依不動產估價技術規則之規定將比較法估價程序定為：一、確定估價基本事項，內容包含勘估標的、勘估標的權利種類、價格日期、估價目的與價格定義；二、確認區域資料；三、確認近鄰資料；四、確認土地資料、建物資料、稅籍資料與土地使用分區；五、挑選比較案例；六、運用比較法分析計算價格；七、決定勘估標的價格。

論規範。

另外在比較法估價過程中，比較案例的檢視是極為重要的一環。若不動產估價師蒐集比較案例數量較多，將使不動產估價師能夠更有效的掌握勘估標的周邊的市場行情，對於其評估價值之準確性應有所助益。因此本文亦欲得知不動產估價師的評估價值準確性與信心判斷是否會隨著比較案例數量的改變而有所不同。

綜上所述，本文之研究目的在探討不動產估價師在進行估價業務時信心判斷是否呈現出過當的情形，也就是不動產估價師是否存有過度自信。另外，本文將張小燕（2005）所定之比較法估價理論程序加以修改，並檢測不動產估價師實際估價程序是否偏離本文所定之規範，若確係如此則進一步找出是否為過度自信所致。在比較案例數量方面，探討不動產估價師在做出評估價值過程中的信心判斷與比較案例數量間之關係。而討論不動產估價師信心判斷之最終目的，還是要檢視過度自信是否會對於其所評估價值產生偏離市場價值之影響。

本論文之研究目的如下：

一、探討不動產估價師估價行為與信心判斷之關係。

二、探討不動產估價師評估價值準確性、信心判斷與比較案例數量多寡之關係。

三、探討不動產估價師信心判斷與評估價值準確性間之關係。

第二節 研究方法與限制

一、研究方法

（一）文獻回顧法

本文首先回顧心理學上有關過度自信之相關文獻，歸納出影響過度自信之因素，並以此作為實驗設計的基礎。其次，回顧不動產估價行為相關文獻，並以過度自信加以解釋。而為了實驗設計之需要，第三部分則說明不動產估價師的評估價值與市場價值、交易價格之關係。最後，總結回顧之文獻，提出本文之研究假設。

（二）實驗研究法

建立研究假設後，透過對不動產估價師估價作業進行實驗研究，以印證本文所提出之研究假設。本文由台北市不動產估價師公會名冊中隨機挑選 20 名不動產估價師作為本實驗的受試者，要求他們依循不動產估價技術規則中所規定之比較法相關規定程序對一勘估標的進行估價，並於評估價值後提出信心水準，藉以得出不動產估價師之過度自信分數，並以此作為判斷其是否過度自信之指標。

二、研究限制

本研究以 20 名不動產估價師為研究對象， 而估價師是指已通過國家考試不動產估價師高考或特考者。至於尚未通過國家考試，但實際從事不動產估價業務者，因受不動產估價師法中落日條款[4]之規定，故不在本文討

[4] 不動產估價師法第四十四條第一項：本法施行前已從事第十四條第一項所定不動產估價業務者，自本法施行之日起，得繼續執業五年；五年期滿後尚未取得不動產估價師資格並依本法開業者，不得繼續執行不動產估價業務。第四項：公司或商號於本法施行前已登記經營不動產估價業務者，自本法施行之日起五年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務，五年期滿即由該管登記機關撤銷其公司或商業登記之全部或部分登記事項，不得繼續經營不動產估價業務。此期限爲民國九十四年十月。

論範圍之內。

另外，為控制區域熟悉度變項，避免干擾實驗結果，本研究之對象限定在台北市執業之不動產估價師，故樣本取自於台北市不動產估價師公會。

因本研究在探討估價師之信心判斷行為，在研究設計中須有一標準值作為判斷估價師信心是否過當之依據。此標準值應採用市場價值，然市場價值並無法觀察，現實社會中因種種限制與市場誤差而難以取得，而成交價格是可觀察而且可取得，因此本研究以勘估標的之實際成交價格代表市場價值。

第三節 研究架構與流程

本研究之架構共有五章，第一章為緒論，主要說明研究動機與研究方法。第二章為文獻回顧，首先說明過度自信之意義及影響因素，而後回顧不動產估價行為與市場價值相關意義之相關文獻，以建立本研究之架構。第三章為研究設計，解釋本研究所運用的分析方法，以及研究資料的調查方式與說明。第四章為實證結果分析，對實驗結果進行統計分析，以了解目前國內不動產估價師過度自信情形。第五章則是結論與建議。研究流程如圖 1-3-1 所示。

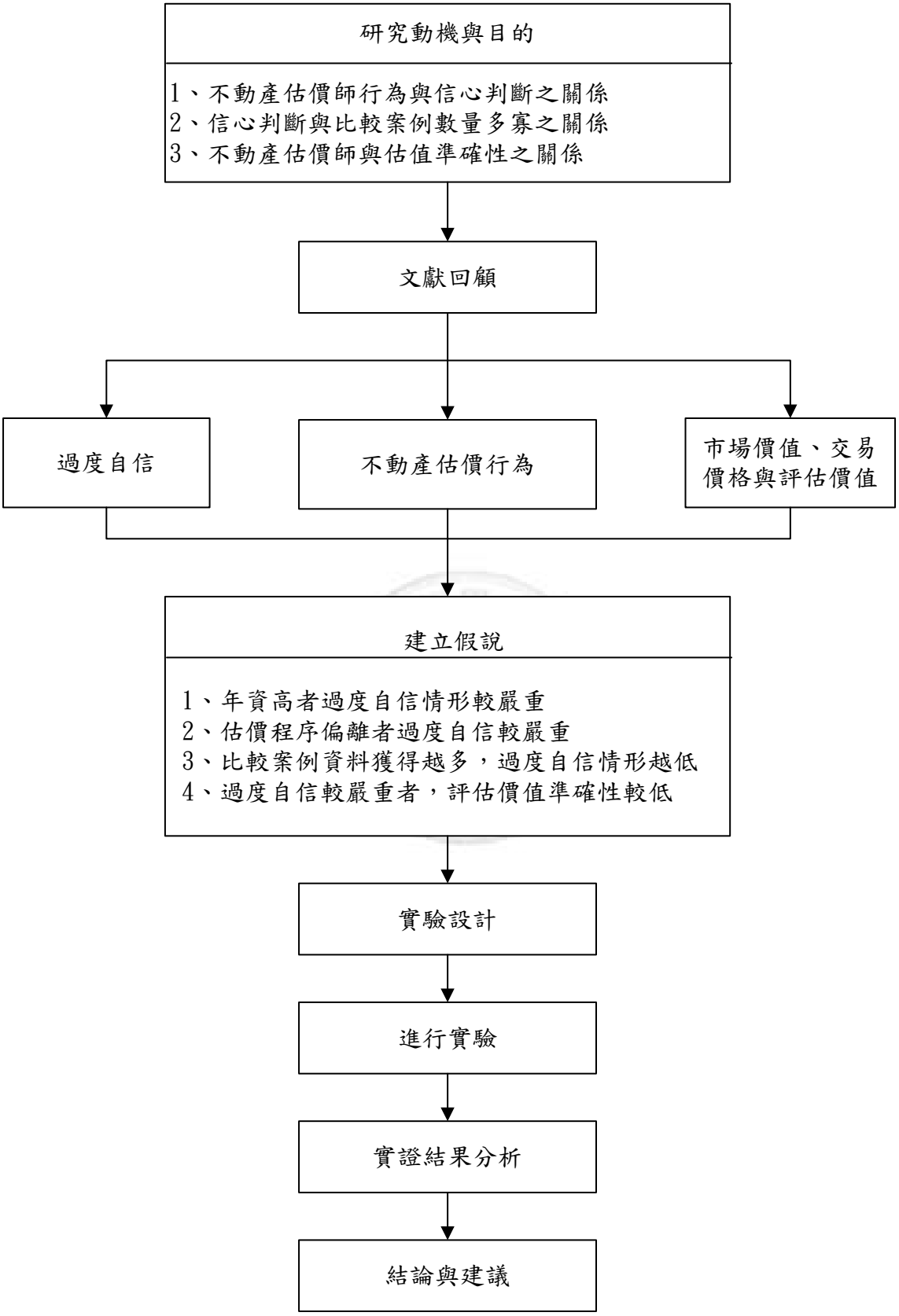

圖 1-3-1　研究流程圖

資料來源：本研究整理