



第三章 不動產估價產業發展概況

陳奉瑤¹ 方劭元² 吳孟璇³

壹、發展沿革

台灣地區不動產估價業的發展，自1958年經濟部財團法人中國生產力中心開始為企業提供「不動產估價」服務以來，已逾五十年；而自2000年「不動產估價師法」公布施行，正式建立不動產估價師證照制度以來，亦近十年。內政部於2001年公布「不動產估價技術規則」，完成技術面的規範；2005年「中華民國不動產估價師公會全國聯合會」（以下簡稱全聯會）正式成立，不動產估價業的發展正式邁入制度化的新紀元；2009年資深不動產估價師成為英國皇家特許測量師學會（Royal Institution of Chartered Surveyors, RICS）的會員（MRICS），使估價實務走向實質國際合作；2010年中華民國土地估價學會翻譯出版2007年第八版之「國際評價準則」，使我國評價技術與世界接軌邁進一大步。2012年RICS在台成立分會的籌備小組，並於2014年首次在台灣進行資深專業人士途徑(Senior Professional Route)之評核方式，辦理會員（MRICS）候選人培訓計畫，將促成不動產估價師有更多的機會國際化。

289

貳、不動產估價業發展概況

一、不動產估價師考試及錄取人數

不動產估價師法通過以前，任何人僅需依公司法規定，向經濟部申請設

¹ 國立政治大學地政學系教授。
² 元信不動產估價師事務所所長。
³ 國立政治大學地政學系碩士生。

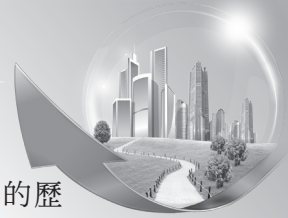
立不動產鑑定公司，即可從事不動產估價業務；專業制度建立後，冀望透過證照考試制度，吸引更多、更優秀的從業人員，以專業與專心的態度投入估價產業，提昇整體產業發展及從業人員的形象與社會地位。而對於應考人員參加考試的資格，為達上述目的則訂有需大專以上學歷的限制，且曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）及不動產估價實務二學科，若非相關科系亦需補修足夠的學分。

考試院自2001年12月舉辦不動產估價師考試，至2014年3月底前陸續舉辦過十三次專技高考、三次特考，合計錄取563人，彙整如表2-6-1。由歷年不動產估價師之錄取率觀察，錄取比率差異懸殊，特考平均錄取率（25.22%）明顯高於高考的平均（6.39%）；而2007年以前高考各年之錄取率則呈現一年高一年低的情形，直至2008年才打破此循環。至於最高及最

表2-6-1 不動產估價師考試參加人數與錄取比率統計表

年期/考試類型	報考人數	到考人數	到考率(%)	及格人數	錄取率(%)
2002年專技特考	274	196	71.53	83	42.35
2004年專技特考	172	124	72.09	25	20.16
2005年專技特考	187	137	73.26	18	13.14
小計	633	457	72.29	126	25.22
2001年專技高考	1791	958	53.49	18	1.88
2002年專技高考	1089	511	46.92	62	12.13
2003年專技高考	988	468	47.37	21	4.49
2004年專技高考	1052	546	51.90	67	12.27
2005年專技高考	906	481	53.09	13	2.70
2006年專技高考	1210	641	52.98	70	10.92
2007年專技高考	1090	565	51.83	17	3.01
2008年專技高考	1048	591	56.39	11	1.86
2009年專技高考	1057	521	49.29	36	6.91
2010年專技高考	1058	560	52.93	39	6.96
2011年專技高考	955	462	48.38	3	0.65
2012年專技高考	690	380	55.07	49	12.89
2013年專技高考	740	392	52.97	31	7.91
小計	13674	7076	51.74	437	6.51
總計	14307	7533	55.59	563	10.01

資料來源：考選部，截至2014年3月底止。



低錄取率部份，最低的2011年僅0.65%，隔年2012年卻又創下12.89%的歷史新高；至2013年才又恢復較接近平均值的錄取水準。整體而言，錄取率相當不穩定。縱觀高考平均錄取率約為6.51%，而各年期的錄取率差異近20倍（0.65%~12.89%）。為改進試題不穩定的問題，考選部自2013開始以建立題庫的方式命題，減少各年命題差異性，並提升試題品質；其中「不動產投資分析」及「不動產估價理論」兩科目之試題品質差異較大，且考生平均分數較低，故目前先建立前述兩科目之題庫，期待未來建立更趨成熟具穩定性的機制。

二、不動產估價師開業概況

依不動產估價師法規定，不動產估價師開業執行業務前，需設立事務所並向各縣市政府登記。截至2014年2月21日，向各縣市政府登記開業之不動產估價師，全國總計309人，各縣市情形詳見表2-6-2。

登記開業之估價師以台北市97人最多、台中市62人次之、新北市34人、台南市29人、高雄市為25人，其他縣市大體上以此五大都市為中心向外延伸

表2-6-2 各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	人數	區別	縣市別	人數
北區	台北市	97	中區	台中市	62
	新北市	34		南投縣	1
	基隆市	1		彰化縣	3
	桃園縣	22		雲林縣	1
	新竹縣	2		嘉義縣	1
	新竹市	0		嘉義市	12
	苗栗縣	2		小計	80
	小計	158		宜蘭縣	9
南區	台南市	29	東區	花蓮縣	4
	高雄市	25		台東縣	0
	屏東縣	4		小計	13
	澎湖縣	0	全國總計	309	
	金門縣	0			
	連江縣	0			
	小計	58			

資料來源：內政部地政司，截至2014年2月21日止。

綜合表2-6-1與表2-6-2，通過考試之563人中有54.88%開業；如扣除近三年錄取人數後，開業比例為64.38%，與去年相較，雖然考上人數與執業人數增加，但執業比例由66.21%減少為64.38%，且該比例似有逐年下降之趨勢，顯示估價師法治化近10年的當下，考用合一的問題仍然存在。不過，政府機關從事地價相關業務人員，具有不動產估價師資格者亦日漸增加，對於公部門估價而言應有正面幫助。

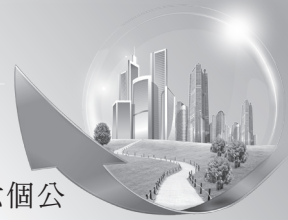
三、不動產估價師公會發展概況

依不動產估價師法「業必歸會」的規定，不動產估價師開業後的業務執行，需由公會負起自律管理的任務。是以，繼2003年1月及4月台北市、高雄市不動產估價師公會成立後，2004年3月底中部亦成立台中市不動產估價師公會；中華民國不動產估價師公會全國聯合會遂於2005年3月12日正式成立。2009年11月、2010年1月台北縣(現為新北市)、桃園縣相繼成立不動產估價師公會，致使地方級公會由3個增加為5個，未來新增的機會有限。截至2014年2月底止，取得不動產估價師資格之563人中，內政部統計已登記開業309人，台北市不動產估價師公會102人、高雄市不動產估價師公會75人、台中市不動產估價師公會68人、新北市不動產估價師公會29人、桃園縣不動產估價師公會23人，而申請加入中華民國不動產估價師公會全國聯合會者304人，全聯會於2013年舉辦之各項活動，參見表2-6-3。

表2-6-3 2013年不動產估價師全聯會大事紀

月份	紀事
2013年1月	舉辦「兩岸大量(批量)估價技術在計稅評估上運用之學術」研討會。
2013年3月	拜訪RICS中國分會
2013年4月	暨中國土地改革協會舉辦「不動產實價登錄之影響與展望研討會」
2013年7月	舉辦專家學者會議：制定逆向房貸不動產估價報告書範本
2013年8月	研修第四號公報
2013年11月	暨中國土地估價師協會舉辦「海峽兩岸第八屆不動產估價學術研討會」

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會。



中華民國不動產估價師公會全國聯合會截至2014年2月底，已發佈六個公報。第一號公報為「不動產估價師職業道德規範」；其以加強不動產估價師信譽為目的，對於不動產估價師的職業守則、技術守則、業務守則等予以詳細規範，並對違反規範的估價師處以公告、勸告、警告或送請相關機關處理；第二號公報「敘述式不動產估價報告書範本」、第四號公報「營造或施工費標準表」及第六號公報「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」屬於技術面之統一；第三號公報「不動產估價師事務所名稱登錄審查辦法」則是會員管理的辦法；第五號公報「不動產估價技術公報-收益法之直接資本化法」是第一個規範估價方法的公報。

目前進行研擬中的公報，還包括：價格種類、比較法、成本法、收益法之DCF、土地開發分析、估價委託契約、現場勘查、資料收集、報告書撰寫原則、都市更新權利變換估價、權利估價、租金估價、特殊不動產估價、土地與建物分離原則、樓層效用比與地價分配率、土地重劃估價、土地徵收協議價購等，已超過不動產估價技術規則之要求，顯見全聯會與許多不動產估價師對於增進估價專業與執業道德不遺餘力。

此外，為促使估價師的觀念及知識與國際接軌，繼2009年20位資深不動產估價師赴香港取得英國皇家特許測量師學會會員（MRICS）資格起，目前加入RICS的台灣會員將近50人，且已有數位產官學界人士為資深會員（FRICS）。2012年RICS台灣分會籌備會成立，並於2014年首次在台灣進行資深專業人士途徑(Senior Professional Route)之評核方式，辦理會員（MRICS）候選人培訓計畫，針對國內估價、商業地產、住宅物業、設施管理、管理諮詢等不動產專業人士開放參與培訓計畫。

四、中華民國土地估價學會發展概況

不動產估價業的發展，除了靠產業界努力外，學術界向來也扮演著推動的角色。在學術發展方面，於1989年正式成立之「中華民國土地估價學會」，屬民間性質的學術研究機構，會員組成包括對估價有興趣之產官學，歷任會長均由學界產生。

近年來中華民國土地估價學會積極帶動國內估價走向國際化，除例行推動參加兩年一度之泛太平洋估價會議（PPC）外，2010年4月並取得國際評價準則委員會（IVSC）授權，翻譯出版「國際評價準則」（IVS）中文正體

字版。而因應2012年8月台灣不動產交易實價登錄制度上路，中華民國土地估價協會與中華民國不動產估價師公會全國聯合會邀請廈門大學資產評估中心、大陸相關業務政府部門及國內該領域專長學者，於2013年1月舉辦「兩岸大量(批量)估價技術在計稅評估上運用之學術研討會」，針對大量估價技術及其在稅基評估可運用之功能進行研討，思考運用實價登錄資訊進一步實價課稅或調整公告土地現值接近市價之可能。

另一方面，近年來由於不動產瑕疵之法律訴訟案件，所衍生的估價案量有增加的趨勢，中華民國土地估價協會與台北市不動產估價師公會特舉辦「瑕疵不動產價值減損鑑定之探討」座談會，以法律和估價的融合，探討實務上經常發生的法律爭議，以及相關的估價課題，使業界對於不動產污名價損（交易性貶值）之評估有更進一步的理解。

此外，2014年的第27屆泛太平洋估價會議（PPC）將於新加坡（Singapore）、2016年第28屆將由日本Japan Association of Real Estate Appraisers於京都主辦，這是國內少數仍以中華民國名義參與，且中華民國國旗得以在大會出現的國際性組織，也是不動產估價師直接與國際估價師或不動產相關產官學互動的最好平台，亟需公私部門的持續支持與大力參與，以維持多年來的友好關係。

最後，為加強估價同好之專業知識與交流，中華民國土地估價學會自101年12月1日開始發行電子報，目前已發行9期，各期主題分別為：PPC會議實錄、瑕疵建築物交易性貶值的估算、土地徵收市價補償查估問題檢視、建立不動產估價師評鑑機制之我見、都市更新權利變換估價問題、實價登錄就應真實申報且登錄、房地價值折算的一些觀念；可上估價學會網站<http://www.tirea.org.tw/>閱讀。

五、從業人員概況分析

依據全聯會的統計，目前國內不動產估價事務所執業估價師人數如表2-6-4所示，估價師事務所屬聯合事務所類型共39家，個人事務所201家。個人事務所仍為估價業之主要經營型態，但其比重已由2012年之88.98%降至83.75%，顯示估價師事務所漸有朝擴大化發展的趨勢。

為瞭解估價從業人員執業狀況，本研究委請中華民國不動產估價師公會全國聯合會轉請台北市、高雄市、台中市、台北縣與桃園縣公會，以電子郵



件方式將問卷轉發給會員事務所。調查時間自2014年3月15日至4月15日止，共回收22份，回收問卷雖然減少，但為忠實呈現並與過去年度比較，仍分析如後。本年度回收的有效問卷中11份來自聯合事務所（50%），11份為個人事務所（50%），如表2-6-5；相關分析如下。

表2-6-4 2014年不動產估價師事務所執業估價師人數分佈

事務所型態	2013	2014	事務所名稱（2014年）（按筆畫）
八人聯合	1	1	宏大
五人聯合	2	3	展碁、第一太平戴維斯、歐亞
四人聯合	4	3	信義、瑞普、戴德梁行
三人聯合	10	9	大有、中華、中華徵信、巨秉、永慶、尚承、高源、遠見、麗業
二人聯合	12	23	元宏、中美、台灣大華、正心、宏邦、京瑞、尚上、昇揚、長信、城鄉、宸輝、高力國際、國泰、敏達、理德冠昱、陳銘光、景瀚、華信、葉美麗、誠立、誠德、廣信、環宇
個人	204	201	其他（個人佔83.75%）
合計	233	240	

資料來源：為內政部地政司

表2-6-5 歷年受訪之事務所類型分佈

事務所型態	2010		2013		2014	
	受訪數	比率	受訪數	比率	受訪數	比率
個人	30	73%	12	48%	11	50%
聯合	11	27%	13	52%	11	50%
合計	41	100%	25	100%	22	100%

(一)事務所營運狀況調查

1.估價人員

以回收問卷觀察，不動產估價師與估價人員（含估價助理、不含行政人員）所佔比例約為22%（57位）：55%（143位），平均一位估價師約有2.5位估價助理協助，若包含業務人員與其他行政人員，則平均一位估價師約有4位估價助理（表2-6-6）。與歷年的分配比例相較，估價師事務所聘用估價助理協助執行業務的情形，有逐年增多的趨勢，此現象凸顯估價助理專業與道德管理之必要性。

表2-6-6 受訪事務所之估價師與估價人員比例

職務	2010			2013			2014		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
估價師	27%	14%	19%	27%	21%	23%	41%	19%	22%
估價助理	38%	54%	49%	42%	50%	48%	28%	59%	55%
業務人員	-	-	-	-	-	-	3%	8%	7%
其他行政人員	35%	32%	32%	31%	29%	29%	28%	14%	16%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

2. 學歷

此次受訪不動產估價師事務所估價人員的學歷分佈，表2-6-7顯示，100%為大專以上，其中具有碩士以上學歷為22%。以教育背景觀察，無論是聯合事務所或個人事務所，實際執行估價業務者之素質均應有相當水準。

表2-6-7 受訪事務所之估價人員學歷

職務	2010			2013			2014		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
碩士	21%	24%	25%	21%	19%	18%	25%	22%	22%
大學	72%	74%	72%	75%	77%	78%	75%	78%	78%
高中	7%	2%	3%	4%	4%	4%	0%	0%	0%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3. 教育背景

除高學歷之外，不動產估價從業人員的教育背景，如表2-6-8所示。從業人員屬不動產相關科系(包括地政、土地管理、土地資源、不動產城鄉與環境規劃、都市計畫等)畢業之比例，各年度均在50%以上，且聯合事務所聘用之相關科系畢業者稍多；商學相關與工程相關學系從業比例大致不變。較為特別的是，個人事務所中商學背景之估價從業人員所佔比例相對較聯合事務所高；而聯合事務所中之其他背景從業人員相對個人事務所多。而非不動產專業人才進入估價業，可增加不同領域思維的相互學習、激盪，對不動產估價專業技術與觀念的發展，應有相當助益。



表2-6-8 受訪事務所之估價人員教育背景

畢業科系	2010			2013			2014		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
不動產相關	55%	65%	61%	52%	57%	55%	32%	55%	52%
商學相關	33%	23%	28%	41%	23%	27%	43%	23%	25%
工程相關	5%	3%	4%	0%	7%	6%	14%	5%	6%
法學相關	1%	3%	2%	2%	1%	1%	4%	3%	3%
其他	5%	5%	5%	5%	12%	11%	7%	14%	14%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4. 年資

22家接受問卷調查之不動產估價師事務所，估價人員年資低於二年者佔27%，較2013年高10%，代表事務所有年輕化之現象。年資二年至五年之中生代比例29%，比例介於2010年與2013年的調查結果之間；而具有十年以上年資的不動產估價人員，一直係個人事務所之佔比最高，顯示資深估價師也許較偏好自行開設事務所，聯合事務所則年資分佈較為均勻，應較能發揮經驗傳承的效果。詳如表2-6-9所示。

表2-6-9 受訪事務所之估價人員年資

年資	2010			2013			2014		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
年資2年以下	8%	17%	15%	6%	19%	17%	21%	27%	27%
年資2-5年	31%	34%	33%	19%	25%	23%	21%	30%	29%
年資5-10年	33%	27%	29%	29%	30%	31%	25%	20%	21%
年資10年以上	28%	21%	23%	46%	26%	30%	32%	22%	23%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5. 營業額

本年度營業額分析，係扣除4份未填答營業額項目剩餘之18份問卷為統計分析之基礎，分析項目包括前一年度之總營業額、平均每月營業額、每位估價師營業額、每位估價人員(含估價師與估價助理)營業額等四類。見表2-6-10，整體估價師事務所於2013年之總營業額，平均較2012年增加約兩成，顯示不動產估價師產業之營業近況，可能開始出現好轉的跡象。惟2013年個人事務所之估價師年平均營業額約110萬元，與2012年之營業額比較，減少195

萬元；相較之下，聯合事務所於2013年之估價師人均營業額為647萬元，較2012年增加123萬元。以此觀之，顯示個人事務所的發展較易受到限制。

另一方面，總營業額與平均每位估價師營業額相對較高的不動產估價師事務所，以聯合事務所居多。而目前執行估價業務，除不動產估價師外，多有估價助理協助，因此要衡量不動產估價師事務所的經營效益，應以包含估價師與估價助理的每位估價人員年平均營業額觀察，相對較為客觀。本文以每位估價人員(含估價師與估價作業助理)為準，其2013年平均營業額約為150萬元，較2012年之132萬元增加18萬元，其中聯合事務所的均值大幅上升了111萬元，顯示估價業對估價助理之需要程度出現增加的傾向，同時使產值提高，此屬助理對產業帶來的正面效益。而對於估價助理的依賴程度提升，亦表示估價助理的管理與專業訓練更應受到重視。

若進一步將營業額與承作業務型態進行交叉分析，營業額相對較低者，大多以法拍為主要業務來源；營業額相對較高者，則以企業資產重估、都市更新、一般民眾委託、抵押擔保為主。換言之，若能以估價專業提供更多的know-how增值服務，將可創造更高的經濟效益。

表2-6-10 受訪事務所2013年之營業額

單位：萬元

事務所型態	年營業額	平均每月營業額	平均每位估價師營業額	平均每位估價人員營業額
個人	106	10	110	29
聯合	2728	256	647	272
整體	1594	133	379	150

(二)估價業務市場調查

1.業務型態

不動產估價事務所經營型態，調查業務內容涵蓋抵押擔保、法院爭訟、政府委託、企業資產重估、都市更新、不動產證券化、市地重劃、專家報告、一般民眾委託、土地徵收及其他項目。表2-6-11顯示「法拍」為歷年來所佔業務比重最高者，2014年度佔31%，其次為抵押擔保約13%，再其次為都市更新與其他項目各佔12%；整體情況與2013年略有差異。其中個人事務所以勞力密集之法拍業務占總業務比重最高達51%，聯合事務所則以抵押擔保、企業資產重估及都市更新估價等較具挑戰性的估價業務為主，比重佔近六成；顯示聯合事務以較具挑戰性之估價工作為主要業務，且亦可能較受到



委託方之信任。

另外，2013年因應國內會計準則與國際會計準則(IFRS)之接軌，企業的投資性不動產須採公允價值而非歷史價格入帳，一度被認為是估價界的一項利多。惟就本文之調查結果，受訪事務所之企業資產重估業務項目，佔比並未顯著提升。2014年3月金管會又放寬上市櫃公司可採企業自行估價、會計師加以複核之方式進行投資性資產重估，不一定需找估價師鑑價，顯見金管會對不動產估價師的專業肯定度尚有保留，估價業仍有努力的空間。此外，公部門相關估價業務的釋出，亦相當有限，政府委託比例只佔9%，可能是國有地或縣市有土地標售之估價需求而來。

表2-6-11 受訪事務所之業務型態變化

業務型態	2010			2013			2014		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
抵押擔保	12%	24%	5%	17%	11%	15%	5%	21%	13%
法院爭訟	43%	4%	45%	7%	25%	32%	51%	12%	31%
政府委託	7%	3%	7%	7%	7%	6%	6%	12%	9%
企業資產重估	10%	16%	10%	15%	13%	12%	2%	18%	10%
都市更新	4%	18%	9%	17%	13%	8%	6%	19%	12%
不動產證券化	0%	6%	0%	2%	1%	2%	0%	2%	1%
市地重劃	2%	2%	0%	2%	1%	2%	1%	1%	1%
專家報告	1%	1%	1%	3%	2%	1%	1%	3%	2%
一般民眾委託	12%	10%	11%	14%	13%	11%	8%	4%	6%
土地徵收	-	-	-	3%	3%	3%	0%	4%	2%
其他項目	8%	8%	9%	11%	10%	8%	19%	4%	12%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

附註：此乃各年度的分佈比例，會隨調查項目的更動而有變動，但基本上項目變動不大。

2. 穩定收入來源

為進一步瞭解估價師事務所的營運狀況，本年度問卷新增主要收入來源之問項，至多得選擇兩項。依表2-6-12之調查結果顯示，目前個人事務所的主要收入來源，多數以法院相關估價案件為主；而聯合事務所主要則是以銀行為主，其次為承接政府委託案件與其他案源。由此可見，政府委託之估價案，可能由於規模較大，個人事務所較難有承接之能力或機會；而選擇「其他」項目者，則多為壽險業與公司委託案件。由此顯示企業之相關資產評

估，對聯合事務所之營運有一定的重要程度；金管會允許企業自行評估之規定，可能導致資產價值符合實際價值之核心價值難以實現，同時也對不動產估價業的發展投下了一顆震撼彈。

表2-6-12 受訪事務所之主要穩定收入來源

事務所型態	政府	法院	公會輪派	銀行	其他
個人	8%	61%	8%	8%	15%
聯合	26%	11%	7%	30%	26%
整體	21%	28%	8%	22%	21%

參、不動產估價業相關議題與努力方向

自2000年建立不動產估價專業制度，各項配套軟體如法令、公會組織、執業規範乃至不動產估價師的教育訓練等雖已初具雛形；但綜合問卷調查結果，過去之課題仍然存在，產業改變速度緩慢，故仍提出討論如下。

一、不動產估價服務酬金機制

不動產估價師證照為高考等級、需具備的專業知識相對較高、須承擔的風險亦相對較高，且所提供服務對於穩定不動產交易秩序有關鍵性影響。然而，近年來估價師普遍感受服務報酬下降，顯與其勞心、勞力與風險承擔的程度不相稱，不僅遠不如中國大陸、香港等鄰近國家之估價師報酬水準，即便與國內地政士、不動產經紀人比較，也相形見绌，這是急需正視的課題。

估價師承作案件的交易金額動輒上千萬、上億元，但台灣地區估價師報酬偏低，其主因為市場有限而競爭激烈，導致估價師之間傾向於價格競爭，此現象無論對社會整體或估價業均非良善。估價師事務所大多認為市場惡性的削價競爭日益嚴重，若再不改善，將可能導致「劣幣驅逐良幣」的效果，讓估價業的利基逐漸薄弱，而嚴重阻礙估價業的發展。

訂定共同收費標準有違反公平法之虞，將來收費標準的建立仍須從長計議，但相關法令或可參考會計師法第10條，酬金之收取規定進行修正，如「不動產估價師受託辦理事件，得合理收取與委託人約定之酬金。不動產估價師在決定酬金之金額或費率時，應整體考量受託案件所需人力、時間及風險程度，不得採取不正當之方式，延攬業務。前項應整體考量之事項及不正



當之方式，由中華民國不動產估價師公會全國聯合會擬訂，報請主管機關核定；變更時亦同。」

二、減少惡性競爭

現階段不動產估價師對於估價業的市場認同度與惡性競爭情形，整理調查結果如表2-6-14所示，由於「減少同行的惡性競爭」為往年最關注的課題，無論爭取業務或是價格競爭，都是很大的隱憂；此已非合法性的課題，而是更嚴重的道德問題，亦將嚴重影響估價師的專業認同程度。調查結果顯示，估價師所感受到的市場認同度，雖與其認為市場惡性競爭的程度並無直接相關，但仍會影響估價師的決策行為與民眾的願付價格。由表2-6-13可見，執業估價師所感受市場之認同程度，整體僅不到四成，比例並不高，且個人事務所感知的認同程度僅兩成，是否與其執業內容有很大的關連，這是一個非常值得深思與改進之處。

而估價師感受到市場惡性競爭之程度，有81%之受訪估價師皆認為嚴重或非常嚴重，凸顯估價師有生存的隱憂，且該比例過高，代表估價師間可能會為了爭取業務，而執行低於成本或不敷效益之估價報告，使得報告書品質有下降之疑慮，進而導致市場認同程度降低、惡性競爭加重之惡性循環。政府部門創造了不動產估價師制度，雖美其名為交由市場機制運作，但事實上惡性競爭情形已嚴重到極點；加上相關政府單位不斷打壓估價師執行業務範圍，對專業的尊重不足，如再不管理改善，可能比過去不動產鑑定時代還糟糕。

有關如何舒緩不動產估價師間之惡性競爭，問卷調查結果有自省、有對外之期待等不同的聲音，整理如下提供參考：

1. 落實IFRS之內容，並將銀行進行抵押權估價之案件，委由各地不動產估價師進行估價。
2. 私人企業原即有自由之訂價策略，但若無對應之品質，自然會被市場所淘汰。但政府委託案件，通常採價格標(價低者得標)，且因低價導致品質難以提升，政府委託案件多有審查機制，或許可考慮藉由估價報告書之評點機制，由審查委員針對不符品質需求之估價師做出評點，記點達一定數量之估價師，限制其一或二年內，不得再投標，自然可督促投標估價師應衡量自身估價報告之要求與對應服務費是否合理，應可避免低價競爭、報告書品質不佳之惡性循環，亦可讓政府單位清楚了解合理服務費的重要性。

- 3.尋求公平交易委員會之協助，由全聯會、公會約制，制定收費標準之參考。
- 4.加強公會教育功能提升估價品質以獲取社會信賴，而得以提高專業收費。估價報告書須經公會或評鑑機關審閱，透過估價環境質與量提升應可解惡性競爭現象。亦即，透過品質要求，改善收費競爭。
- 5.分級管理，分級給案。採異質化策略進行行銷、發展資訊化期以降低成本。
- 6.將估價業務法定化，爭取開放公部門、銀行業不動產估價委外由估價師承辦，增加業務來源。

對於目前惡性競爭的舒緩方式，較多估價師認為應增加法定業務與金融方面之業務，且制訂最低收費標準，將餅作大；並設法維持與提升不動產估價師品質，加強估價報告書的把關。亦有部分估價師語意間透露出失望之意，認為政府對估價師制度的重視程度嚴重不足，以及公會未能充分發揮提升產業發展的功能。總而言之，制度面之改善，包括擴大業務來源及建立規避道德風險的機制，仍是多數估價師認為減少惡性競爭之主要途徑。此外，或可建立受託估價師之間的辯論機制，增加估價師專業價值的機會；台北市政府財政局建立公開評選機制之作法，亦可降低道德危機與削價競爭之可能性，惟抽籤這種聽天命的方式仍需加以改善。

表2-6-13 不動產估價師認為市場上對其專業認同程度

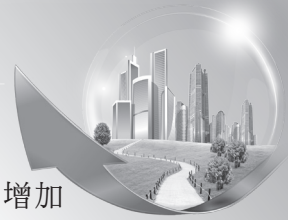
事務所型態	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同
個人	0%	18%	73%	9%	0%
聯合	0%	55%	36%	9%	0%
整體	0%	36%	55%	9%	0%

表2-6-14 不動產估價師惡性競爭嚴重程度

事務所型態	非常嚴重	嚴重	普通	不嚴重	非常不嚴重
個人	27%	45%	27%	0%	0%
聯合	40%	50%	10%	0%	0%
整體	33%	48%	19%	0%	0%

三、增加業務來源

承前調查結果，多數受訪估價師認為，應增加不動產估價師的執業範圍，並增加法定業務，以拓展產業的發展，籠絡更多人才進入估價業，以期



提升產業競爭力。而目前估價師因面臨業務來源不足之困境，才會為了增加業務量而採削價競爭策略，並有租借牌照之情形產生。所謂借牌，依內政部函示，係指估價師未參與估價過程，即超過允許不動產估價師執行業務時，委由他人申請、調查、整理必要資料之範圍，僅執行最終檢視與簽證行為。

借牌行為一旦產生，將嚴重影響產業服務品質，並降低估價報告書之公信力。本次問卷針對估價師所感受之借牌行為普遍性，利用五分法之李克特量表進行調查，結果顯示，有約三成受訪估價師認為借牌情形嚴重或非常嚴重、四成估價師認為普通；其中，個人事務所選擇嚴重或非常嚴重者高達50%。此外，亦有估價師向建築師借牌，以輪值承接法院估價案，此情形於本次調查中，約有八成受訪估價師認為情況嚴重或非常嚴重。借牌應該是完全被禁止的行為，但仍如此嚴重，該是管理部門加以正視的時候了。如此一來，不但將降低政府核發的高考等級不動產估價師之水準，另一方面，不動產的評價交由非專業人士進行評估，價格推估及決定之嚴謹度將受到質疑，將嚴重影響業界及不動產市場的正常發展。

四、不動產估價助理之管理

全聯會為提供不動產估價師取得從事估價業務達兩年以上估價經驗證明之機會、加強不動產估價師助理人員之專業訓練，以提昇估價水準，亦訂定了「不動產估價師助理人員管理公約」，希望能為估價業帶來正面之影響與降低道德風險。

而設置「不動產估價師助理人員管理公約」之目的不同，要求自然不同，權利、義務關係應明確規範。若以擴充業務為目的，則進入門檻不宜過高，取得估價助理之價值亦不高。若以管理或提升估價專業水準為目的，則應有較嚴謹的資格要求，需經較專業的訓練，甚且如有類似代理不動產估價師的性質，更應有人數的限制，而且必須嚴格賦予不動產估價師管理的責任；經此歷練的估價助理，亦應有相對較高的權利保障。但目前公約將經由不動產估價師國家考試及格者，與其他專科以上學校畢業經不動估價助理人員專業訓練達30小時課程領有證書者歸為同一類，皆具有登錄資格，似有目的不明之疑義。

表2-6-15呈現估價師事務所對積極管理估價師助理之看法，整體而言，持支持態度的受訪者比例稍多，其中聯合事務所有80%的贊成比例。亦有

估價師提出諫言，認為可納入不動產估價師法，由公會依法登錄後自行管理之；可參考會計師法第18條相關規定。

表2-6-14 不動產估價師惡性競爭嚴重程度

需要與否		個人	聯合	整體
需要		45%	80%	62%
	由全聯會管理	50%	33%	38%
	由各縣市公會管理	50%	56%	54%
	經由國家考試授證管理	0%	11%	8%
不需要		55%	20%	38%

五、進行行業普查

依不動產估價師法第21條之規定，主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務記錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。前項業務記錄簿之格式，由中央主管機關定之。事實上各估價事務所皆備有業務記錄簿，但無論中央主管機關（內政部地政司）或負責實際管理之各縣市地方政府，頂多因應地政評鑑，就該紀錄簿進行書面檢查，少有實質審查。

然而，不動產估價師執業情形如何？是否辦妥執業登記者皆處於執業狀態？是否真如前述調查結果有業務來源的問題？有估價師助理管理問題？有設置分事務所或聯絡處的需求？市場惡性競爭情形是否日益加重？由於本年鑑歷年的調查，僅止於願意回覆之有限問卷進行分析，終究無法窺見全部的事實或全貌，僅能讓有意願發聲的估價師提出建言與感受，難以全面性的知悉估價業的發展情況及所面臨之課題。在實施不動產估價師法已逾12年的當下，應該已是一個深入了解不動產估價業現況，進行行業普查的時機了。

六、相關法規修訂

本次問卷針對不動產估價師法與土地徵收補償市價查估辦法等相關法規，詢問各受訪估價師認為其是否有需要修改之處，並針對2013年底修訂之不動產估價技術規則詢問其看法。不少受訪者認為目前法規於實務上可能會產生問題，應有修法之必要。



首先，有關不動產估價師法，約45%的不動產估價師認為其需修改，主要皆係認為應比照會計師法，放寬規定設立分事務所之規定，加速事務所的有效整合，鼓勵事務所大型化或公司化。另外，應落實估價師法定業務、確實執行條文內容，不應讓建築師與會計師執行估價，以免瓜分不動產估價師之業務內容，提升估價師競爭力與品質。

而針對2013年12月20日不動產估價技術規則修正條文之看法，雖多數受訪估價師表示沒有意見，但亦有受訪者認為條文修改不足；尤其對於土地徵收與都市更新之相關規定，認為仍有需要修改之處。整理如下提供參考：

1. 與國際評價準則，國際會計準則接軌銜接機制過少。
2. 應將土地徵收市價查估專章納入估價技術規則，避免協議價購與土地徵收市價查估發生衝突(例如公設地估價)，其中有關土地徵收市價查估辦法與手冊之相關規定仍有深入討論之必要，建議公會學界與公部門應積極投入，尤其是估價師全聯會應擔任領頭羊角色。
3. 都市更新權利變換估價缺乏全盤性架構與思維，對於往常遭遇個案問題應提出解決策略亦不足。

另一方面，本次問卷亦針對內政部於2012年6月發布「土地徵收補償市價查估辦法」進行調查。此次受訪對象，有58%之事務所曾承接土地徵收之估價業務，且以聯合事務所居多。而前述查估辦法，本次問卷亦詢問各估價師對於其內容之看法，其中有半數受訪估價師認為目前的查估辦法仍不夠完備，並提出可做為未來修法之參考方向。相關意見整理如下：

1. 案例搜尋時間過短，案例蒐集期限從半年延長至1年，案例較少地區得延長至2年，並明確規定為排除期待利益，可選用徵收範圍外比較標的。
2. 市價的定義不明，人為炒作氾濫。應與不動產估價技術規則接軌，達實質市價之意義。
3. 應修改為法定業務，一律由估價師依技術規則估價。
4. 協議徵收及市價補償評估機制應一致。
5. 刪除第28條有關「宗地市價應於每年底前完成評議作業，次年一月前提供需用土地人，作為次年報送徵收計畫計算徵收補償價額之基準」之規定，以避免地評會在未徵收前之協議價購階段即介入私法行為。
6. 農地於區段徵收前預期因素之撥離、公設地(河道用地)與非公設地(河川區)一樣被政府徵收但是目前評價基準不一、公設地規範以毗鄰地評估的觀念未考量完整、宗地合併估價之適宜性(合併後地價降低)，被強制分割後而形

成未臨路或地形不整…等未考量原始土地狀態。

7. 土地估價仍以地籍圖書面作業為主，未搭配最新空照圖資與地籍圖之套繪，以致現場地籍與現況並無法確實掌握。

七、實施評鑑機制

有鑑於當前市場上不動產估價師間之惡性競爭嚴重，近來產官學界皆開始關心實施估價師或估價事務所評鑑機制之必要性，希望能藉此促使估價報告書品質提升、降低產業惡性競爭情形。本次問卷對於估價師評鑑機制進行相關調查，結果約半數受訪估價師表示贊成，較之過去贊成的比例提高。但不可諱言，目前業界對於是否應實施估價師之評鑑機制，尚未得到共識。贊成與反對之意見整理如下：

(一)贊成實施評鑑機制

1. 讓優秀估價師被看見，正向力量督促估價師成長、提升專業水平。
2. 建議估價師一定期限需至公正場合(如公會)接受封關考試(如一整天考如何現場製作報告書)，再依通過何種難易程度之報告發給何種等級之評鑑認證，再由評鑑等級之認證授予可承接之業務範圍，如此既可鼓勵同業精益求精，亦可保障真正有專業能力人之生存空間。
3. 贊成，惟須於合理之評鑑方法下，以免造成利益團體操控即造成大者恆大、小者被壓迫之情況。
4. 贊成評鑑，但須建立良好之評鑑制度或由相關科系之學者進行，避免造成無估價或執業經驗之學者過於理想化扭曲評鑑制度。

(二)反對實施評鑑機制

1. 須看評鑑項目為何，另應以事務所為評鑑標的，而非估價師為評鑑標的。
2. 建議對估價機構進行規範評鑑即可(定期，例如三年一次)，應無需對估價師進行評鑑，台灣類似專技人員(會計師、律師、醫師…等)應無對人進行評鑑，主觀上爭議會較大。
3. 評鑑本身的標準無法量化，難以達到絕對之公平，因評鑑結果會影響估價師之聲譽及業務承接之機會，影響巨大，需謹慎為之，否則若造成估價師



之損害時，恐有求償問題。

4. 除非評鑑制度標主中立客觀，否則會淪為與大學評鑑機制一樣，不具實質意義。
5. 易流於形式，小型個人事務所無法生存，應讓市場機制決定。

評鑑機制應有助於提升估價業之品質、避免惡性競爭，將產業導向較正確與較具品質之發展，提升估價師水準。但亦有估價師憂心評鑑者的專業水準不足，且該制度可能造成大者恆大，公平性難以兼顧之問題，反而影響估價業之發展，並造成估價師不必要的負擔。由於提升產業品質才是目的，評鑑或審議僅為促使產業發展之手段，若未來真的實施評鑑機制或報告書審議制度，如何避免該等情形實須謹慎考慮。

綜上所述，基於目前產業惡性競爭危及估價師之生存，實施評鑑機制或報告書審議制度似有其必要性，但目前仍是兩極化的看法。無論如何，提升產業品質、發揮正的波及效果，並給予消費者一個透明資訊及自由選取適合不動產估價師的平台，應該是刻不容緩的。

八、產業未來發展

在產業未來發展之議題上，約四成受訪者認為，估價師應該走向分級制度，期待此做法能使產業更具市場競爭力，提高估價師之間整合與專業互補的比率。但仍有約六成的受訪者認為，應該一視同仁，交由市場決定，不設條件以免限制小型事務所之發展。因此，實施分級管理仍需審慎考慮。

另一方面，有6成的受訪估價師皆贊同未來估價業應走向公司化發展，其中聯合事務所之贊同比例更達八成；主要原因皆認為估價師能負擔之責任有限，公司化可降低營業風險與稅賦，並且公司化發展較有競爭力、可進行專業分工，並且有助於提升企業規模、知識共享，使得產業格局變大。而個人事務所認同比例僅一半，推論主因在於個人事務所傾向於獨立執業，擔憂公司化將提升產業進入門檻、造成壟斷。綜合而論，於事務所型態經營下，不動產估價師需承擔的責任可能非其力所能及，而公司化後將有助於專業化發展與產業擴張；惟須避免造成產業競爭門檻，並爭取個人事務所的認同。整體而言，公司經營模式應為未來估價業發展的努力方向。此外，於國際化的發展下，應會產生顧問型業務；透過行銷估價產業，在政府協助與估價師自身努力之下，未來估價產業仍有許多發展空間。

隨著經濟發展逐漸成熟，環境永續發展議題開始受到重視，建築的能源消耗與永續性議題也日漸重要；因此近年來，政府大力推行綠建築的發展。例如：新北市將要求面積一定規模以上的大型基地，必須達到銀級綠建築的標準，且必須設置1/2綠能屋頂，屆時該等綠建築的要求可能反映於價格上。

此次詢問執業估價師的認知，調查結果如表2-6-16與表2-6-17所示，現階段僅六成受訪估價師認為，綠建築對不動產價格有影響或非常有影響，顯示綠建築之價格效益，於實際市場交易時，可能較難以被凸顯。此外，針對不同等級的綠建築標章，對不動產價格影響的百分率，依據等級的不同，受訪者認知的影響程度平均約為2%~9%。惟隨著綠建築標章等級的提升，營造成本亦可能會大幅上升，尤其是取得難度極高的黃金級與鑽石級標章；惟依據調查結果，其效益似乎還侷限在都市更新獎勵的思維，而非綠建築帶來使用效益的提升或維護成本的降低。此關乎綠建築等級評定是否切合實際、對消費者而言是否具有實際效益外，估價師對綠建築的內涵及應該對價格產生何種影響，亦應開始加以留意。

表2-6-16 不動產估價師認為綠建築對不動產價格之影響程度

影響程度	非常有影響	有影響	普通	不影響	非常不影響
比例	5%	55%	27%	9%	5%

表2-6-17 不動產估價師認為市場上綠建築對不動產價格之影響百分比

級別	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
對價格之影響	2%	3%	5%	7%	9%

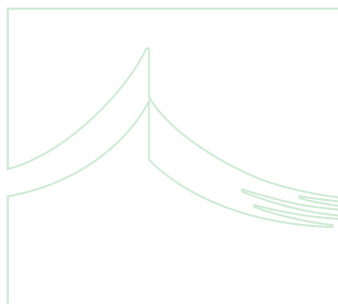
肆、結論

都市更新、徵收補償、地上權、市地重劃等現行土地開發所產生的爭議層出不窮，其深層原因往往來自價格的評估不公；如能善用通過嚴格國家考試的不動產估價師，相信將有助於問題的解決。然由透過調查分析可發現，目前社會對估價產業並未給予相對的尊重，而政府對估價產業的重視亦有不足，使得整體產業發展裹足不前。

而當前阻礙估價產業發展的絆腳石，主要在於估價師間多採取削價競爭策略，導致市場願付價格的降低，更犧牲了估價報告書的品質，嚴重影響估



價師的專業認同程度。此外，現行法規亦限縮了估價師的專業發揮空間，同時又揹負了過高的責任。因此，估價師除要求政府釋出估價案件並排除非專業者進入產業外，也應採行自律性的相關評鑑與審議制度。當自身的要求與專業水準提高後，外界才有可能支付相對的報酬及釋出尊重的態度。



信義房屋