第二章　不動產估價業發展概況

陳奉瑤[1] 李智偉[2]

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；2015 年 RICS 台灣分會籌備小組更積極爭取亞洲總部認可，只要具備不動產估價師開業資格者，即可參與 RICS 會員培訓後申請入會，讓台灣不動產估價師積極參與國際專業組織，截至 2015 年 3 月 17 日加入 RICS 的台灣會員為 109 人，其中 Chartered Commercial Property surveyors 和 Chartered Valuers 為多數，約佔 66%（見圖 3-2-1）。

1. 國立政治大學地政學系教授
2. 國立政治大學地政學系碩士生

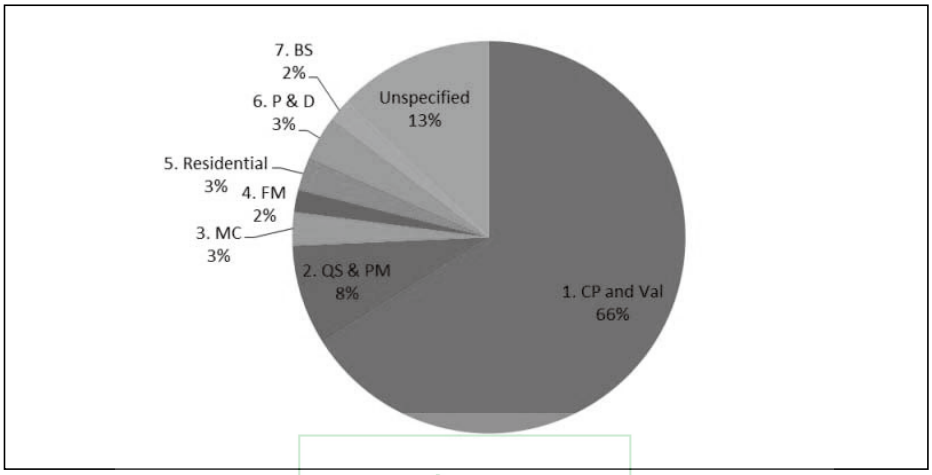

圖 3-2-1 台灣 RICS 會員的專業分布

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

不動產估價師作為價格評斷之公正第三方，其對於估價理論及估價實務需有相當的了解及經驗。於民國 89 年發布不動產估價師法後，未通過不動產估價師高等考試取得不動產估價師資格者，不得辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價等業務，並規定具有實際從事估價業務達三年以上之估價經驗者，才得發給開業證書，政府透過考試制度及經驗認定之方式穩定估價產業之發展。

考試院自 2001 年 12 月舉辦不動產估價師考試，至 2015 年 3 月底前陸續舉辦過十四次專技高考、三次特考，合計錄取 573 人，平均錄取率為 7.25%，彙整如表 3-2-1。過去考試錄取比率呈現相當不穩定，最高錄取率為 2012 年之 12.89%，最低錄取率為 2011 年之 0.65%，錄取比率相當懸殊。為穩定考試錄取比例，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，期望能透過此方式維持一定的考試及格人數及錄取率，惟去年 2014 年不動產估價師專技高考錄取人數為 10 人，率錄取率 2.73%，與 2013 年

錄取率 7.91% 與平均高考錄取率 6.01% 相比明顯較低，且錄取人數為歷年考試第二新低，僅次於 2011 年之 3 人，不動產估價師考試及格比例及人數仍相當不穩定。

另外，由報考人數及到考人數可明顯發現，參加不動估價師高等考試的人數自 2006 年以來不斷降低，且 2014 年報名人數及到考人數皆為歷年之最，此現象背後的原因值得釐清與重視，若報名人數及到考人數不斷呈現負成長之現象，對估價產業未來之發展恐有不利之影響。

表 3-2-1　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
2014 年專技高考	663	366	55.20	10	2.73
小計	14337	7442	51.91	447	6.01
總 計	14970	7899	52.77	573	7.25

資料來源：考選部，截至 2015 年 3 月底止。

信義房屋

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 2015 年 2 月 26 日，向各縣市政府登記開業之不動產估價師，全國總計 324 人，各縣市情形詳見表 3-2-2。

登記開業之估價師以台北市 101 人最多、台中市 65 人次之、高雄市 46 人、新北市 38 人、桃園市 23 人、台南市 22 人，當中以高雄市新開業人數最多，於 2014 年達 21 位不動產估價師設立開業，而嘉義則為變動負成長最高的縣市，目前已無人開業。透過開業人數整理可發現，估價師開業仍集中於主要六都，其餘縣市開業人數大多未超過 5 位估價師開業，當中不乏無人開業之縣市存在。有趣的是，皆為不動產相關服務業如仲介業、地政士等，並無如此誇張之開業分布差異。亦即，目前估價業的業務來源大多來自法定業務及企業委託，鮮少來自於民眾委託，若能積極爭取其他法定業務或拓展民眾市場，對於此開業分布不均的情況定能大為改善。

表 3-2-2　各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	104 年人數	變動	區別	縣市別	104 年人數	變動
北區	台北市	101	+4	中區	台中市	65	+3
	新北市	38	+4		南投縣	2	+1
	基隆市	1			彰化縣	4	+1
	桃園縣	23	+1		雲林縣	1	
	新竹縣	2			嘉義縣	0	-1
	新竹市	1	+1		嘉義市	0	-12
	苗栗縣	2			小計	72	-8
	小計	168	+10	東區	宜蘭縣	8	-1
南區	台南市	22	-7		花蓮縣	3	-1
	高雄市	46	+21		台東縣	0	
	屏東縣	5	+1		小計	11	-2
	澎湖縣	0		全國總計	324		+15
	金門縣	0					
	連江縣	0					
	小計	73	+15				

資料來源：內政部地政司，截至 2015 年 2 月 26 日止。

綜合表 3-2-1 與表 3-2-2，通過考試之 573 人中有 56.5%開業；如扣除近三年錄取人數後，開業比例為 67.08%，與去年開業比例 64.38% 相比，開業比例維持在一定的水準。取得不動產估價師資格者約有三成的比例未開業，可能服務於政府部門、金控、銀行或其他需要估價專業之產業，對於不動產市場之發展也仍有一定之幫助。

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。台灣各不動產估價公會的成立歷史及目前會員人數如表 3-2-3 所示，其中台南市不動產估價師公會於 2014 年 12 月正式成立，創會公會理事長為李世銘估價師，期望藉此整合當地資源，完整服務臺南市、嘉義縣 (市)、雲林縣之土地、建築改良物、農作改良物及其權利估價工作；而因台南市公會的成立，高雄市公會部分會員改加入台南市公會。截至目前，台灣共成立 6 個地方公會及 1 個全聯會，負責維繫地方及統籌估價相關業務。

表 3-2-3 台灣不動產估價師公會成立歷史

時間	記事	目前入會人數
2003 年 1 月	台北市不動產估價師公會成立	104 人
2003 年 4 月	高雄市不動產估價師公會成立	54 人
2004 年 3 月	台中市不動產估價師公會成立	74 人
2005 年 3 月	中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立	320 人
2009 年 11 月	台北縣不動產估價師公會成立 (現為新北市不動產估價師公會)	40 人
2010 年 1 月	桃園縣不動產估價師公會成立	26 人
2014 年 12 月	台南市不動產估價師公會成立	22 人

信義房屋

隨著都市之發展，不動產在整體經濟之地位也隨之上升，當中又以價格扮演著最重要之角色。不論是容積移轉、不動產逆向抵押、都市更新或是市價補償，失之毫釐，差之千里，人民對於不動產相關權益的態度愈是斤斤計較，不動產估價師在不動產市場以估價技術提供專業建議也越重要。不動產估價師全聯會於 2015 年參與各項不動產估價議題之座談會，以專業之角度提供政策施行之方針；另外，對於高雄氣爆民眾房地產價值之減損，更是自主扮起義務估價之活動，藉由自身之專業回饋於高雄受災地區之民眾，幫助受災民眾撰寫估價報告書，讓民眾在未來請求損害賠償時能帶來幫助。全聯會於 2014 年舉辦之各項活動，參見表 3-2-4。

表 3-2-4　2015 年不動產估價師全聯會大事紀

月份	紀事
2014 年 1 月	都市更新條例草案公聽會
2014 年 1 月	研商辦理都市計畫容積移轉折繳代金之委託估價執行機制研商會議
2014 年 1 月	不動產逆向抵押貸款制度未來推動方向研商會議
2014 年 2 月	新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（草案）」座談會
2014 年 4 月	召開「高雄機場北側都市計畫劃定為機場用地取得計畫」102 年度協議價購價格疑義案檢討會。
2014 年 4 月	國土計畫法草案之補償機制座談會
2014 年 4 月	贊助並協辦 2014 不動產全球高峰會
2014 年 6 月	研商內政部函院陳報「都市更新發展計畫(104-107 年」草案一案
2014 年 8 月	「新北市都市更新建築容積獎勵核算基準（草案）」第二次座談會。
2014 年 8 月	發起「送愛心到高雄，號召不動產估價師義務協助估價活動」
2014 年 8 月	「空軍司令部舊址開發規劃」委託辦理案第一場社區說明會
2014 年 9 月	修訂「新北市都市更新權利變換提列共同負擔項目及金額基準表(草案)」座談會
2014 年 9 月	研商「土地徵收補償市價查估相關書表格式修正(草案)及作業手冊編修等事項」
2014 年 11 月	召開 103 年各直轄市及縣(市)政府地價基準地審議會議
2014 年 12 月	召開編修「土地徵收補償市價查估作業手冊」會議

四、從業人員概況分析

依不動產估價師法之規定，不動產估價師開業應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。表 3-2-5 為 2015 年 3 月估價師職業型態統計，目前宏大為估價師人數最多（9 人）之聯合事務所，第一太平戴維斯以 6 位聯合次之，信義以 5 人聯合位居第三，惟目前市場上仍以個人事務所為大宗 (83.05%)，台灣不動產估價師事務所執業型態統計詳見表 3-2-5。

表 3-2-5　2015 年不動產估價師事務所執業估價師人數分佈

事務所型態	2014	2015	事務所名稱（2015 年）（按筆畫）
九人聯合	0	1	宏大
六人聯合	0	1	第一太平戴維斯
五人聯合	3	1	信義
四人聯合	3	3	瑞普、歐亞、戴德梁行
三人聯合	9	9	大有、中華、中華徵信、正心、永慶、展碁、陳銘光、愷豐、麗業
二人聯合	23	25	元宏、台灣大華、巨秉、宏邦、京瑞、卓群、尚上、尚承、昇揚、長信、城鄉、宸煇、浩華國際、高力國際、高源、敏達、景瀚、華信、群益、誠立、誠德、遠見、廣信、環宇、寶源
個人	201	196	其他（個人佔 83.05%）
合計	240	236	

資料來源：中華民國不動產估價師公會全國聯合會。

為調查目前估價事務所執業狀態，本研究依中華民國不動產估價師公會全國聯合會提供的會員名單轉請台北市、高雄市、台中市、新北市、桃園縣與台南公會，以電子郵件方式將問卷轉發會員事務所，調查時間自 2015 年 3 月 01 日至 3 月 26 日止，共回收 25 份，其中 14 份來自個人事務所 (56%)，11 份來自聯合事務所 (44%)，歷年調查之回收狀況如表 3-2-6。

表 3-2-6　2015 年不動產估價師事務所執業估價師人數分佈

型態	2013		2014		2015	
	受訪數	比率	受訪數	比率	受訪數	比率
個人	12	48%	11	50%	14	56%
聯合	13	52%	11	50%	11	44%
合計	25	100%	22	100%	25	100%

本研究透過問卷追蹤各年度不動產估價業發展變化及了解各事務所對於估價議題之態度，故問卷設計以四大主軸進行調查，其中包含事務所營運狀態、業務市場調查、執業型態與問題及估價技術提升調查等。前兩項為例行性的執業與營運狀態分析，探討歷年來估價業之變化；後兩項則針對估價重大議題進行各事務所之態度調查，而分析結果整彙於本研究第三節不動產估價相關議題。

(一) 事務所營運狀況調查

1. 估價人員

就 2015 年針對事務所營運狀況之調查，如表 3-2-7 所示，整體而言估價師事務所估價師與估價助理之比例約為 1:1 人 (39%：38%)，亦即一位估價師搭配一位助理進行估價業務之處理；惟細分個人與聯合事務所，個人事務所平均人數為 3 人，而估價師佔比約為一半 (51%)，而聯合事務所平均人數為 19 人，估價師佔比四分之一 (25%)。若以服務比分析個人與聯合事務所之組成，個人事務所之估價師約接受 1 位助理人員之服務，而聯合事務所之估價師約有 3 位助

理人員服務，負責處理相關業務、行政等事宜。而從過去年度分析，估價師不論在個人或是聯合事務所的佔比皆逐年上升，換言之，估價師聘用的其他相關員工的比例逐年降低，其背後原因可能受到估價整體環境不佳，抑或與業務來源不穩定有間接關聯。

表 3-2-7 受訪事務所之估價師與估價人員比例

職　務	2013			2014			2015		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
估 價 師	27%	21%	23%	41%	19%	22%	51%	25%	39%
估價助理	42%	50%	48%	28%	59%	55%	29%	49%	38%
業務人員	-	-	-	-	8%	7%	4%	11%	7%
其他行政人員	31%	29%	29%	28%	14%	16%	16%	15%	15%
平均人數	-	-	-	-	-	-	3 人	19 人	10 人
合　計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

信義房屋

2. 學歷

2015 年估價事務所人員學歷調查如表 3-2-8 所示，目前估價師事務所的人員學歷仍然以大學為主，其中值得注意的是個人事務所最高學歷為碩士者佔整體事務人員學歷比重提高逐年升高，至 2015 年達 35%，而聯合事務所可能受制於估價人員之數量，故碩士學歷占整體事務所之比例維持在 20% 左右。

表 3-2-8　受訪事務所之估價人員學歷

學歷	2013			2014			2015		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
碩士	21%	19%	18%	25%	22%	22%	35%	19%	28%
大學	75%	77%	78%	75%	78%	78%	62%	76%	68%
高中	4%	4%	4%	0%	0%	0%	3%	5%	4%
合　計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3. 教育背景

就 2015 年估價師問卷調查結果，其事務所估價人員教育背景統計如表 3-2-9 所示，估價師事務所估價人員教育背景目前以不動產相關科系為大宗，平均而言佔比約 46%，接續為商學、工程與其他相關科系，且歷年的比例並無太大變動。

表 3-2-9　受訪事務所之估價人員教育背景

教育背景	2013			2014			2015		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
不動產相關	52%	57%	55%	32%	55%	52%	44%	48%	46%
商學相關	41%	23%	27%	43%	23%	25%	26%	27%	27%
工程相關	0%	7%	6%	14%	5%	6%	22%	7%	16%
法學相關	2%	1%	1%	4%	3%	3%	7%	2%	5%
其他	5%	12%	11%	7%	14%	14%	1%	15%	7%
合　計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

4. 年資

估價人員年資調查如表 3-2-10 所示，整體而言事務所年資組成結構並無太大變動，個人事務所仍以年資 10 年以上為主，聯合事務所則以年資 2-5 年為大宗，整體估價產業年資超過 10 年之比率與去年相比提高約 7%。資深估價人員佔整體產業的比重逐漸升高，其反映了估價先進不斷在估價產業紮根，在估價經驗的累積下更能給予委託者完整之估價服務。若依比例推算平均估價資歷，整體估價事務所的人員平均估價資歷為 7.8 年，其中聯合事務所為 6.56 年，個人事務所為 8.11 年，聯合事務所因年輕估價助理人數較多而平均資歷較低。

惟從另一個觀點分析，一個產業的人員組成應如一金字塔般由年輕或年資較低的助理人員佔大多數，而資深人員數量應隨著比例逐漸降低，目前估價產業的人員組成恐怕面臨高齡化的趨勢，其成因可能受到產業前景受限及產業服務曝光度低，除了本科系的學生外，鮮少有畢業新鮮人了解此產業的運作及生態。

表 3-2-10 受訪事務所之估價人員年資

年資	2013			2014			2015		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
年資 2 年以下	6%	19%	17%	21%	27%	27%	18%	26%	21%
年資 2-5 年	19%	25%	23%	21%	30%	29%	19%	30%	23%
年資 5-10 年	29%	30%	31%	25%	20%	21%	30%	18%	25%
年資 10 年以上	46%	26%	30%	32%	22%	23%	33%	26%	30%
合　計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5. 營業額

從營收狀況分析估價產業，從回收的問卷可了解約有七成的估價師事務所年營收較前年相比呈現增加的趨勢，成長幅度約為 18%，而三成的事務所其營收約有 19% 的跌幅，整體而言估價業營收為正成長。若以個人及聯合事務所分別探討營收狀況，從問卷回收結果發現，個人事務所的營收變化主要受到法院委託量而有顯著影響，而聯合事務所大多因為訴訟、都更及一般估價業務而導致營收增加，不難發現個人及聯合事務所的業務來源已有明顯之區隔。統計資料如表 3-2-11：

表 3-2-11　受訪事務所 2015 年之營收狀況

型態	營收增加事務所	營收減少事務所	平均增加幅度	平均減少幅度
個人	8 家(62%)	5 家(38%)	19%	19%
聯合	8 家(88%)	1 家(12%)	16%	20%
整體	16 家(73%)	6 家(27%)	18%	19%

註：部分估價師未表態，或因事務所新成立無資料，故總和並非 100%。

6. 保險狀況

為了降低估價執業風險，英國執行估價業務的投保金額約為收費的 2 成。本研究透過問卷了解台灣估價業對於投保的需求，其統計結果如表 3-2-12 所示。就受訪的估價事務所當中，平均六成的事務所對於投保估價業務沒有需求，其中以個人事務所（約 71%）佔大多數，而主要理由係因營業額不高、小本經營或是沒有管道投保等理由，而聯合事務所對於投保相對需求較高，但仍僅約 6 家事務所有投保意願。顯然，估價師所認知的風險意識並不高。

表 3-2-12 受訪事務所 2015 年之投保狀況

型態	有投保需求比例	無投保需求比例	保費比率
個人	4 家(29%)	10 家(71%)	12.5%
聯合	6 家(55%)	5 家(45%)	9%
整體	10 家(40%)	15 家(60%)	11%

(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 3-2-13 顯示「法拍」為歷年來所佔業務比重最高者，2014 年度佔 34.4%，其次為抵押擔保約 12.8%，再次為一般民眾委託與企業資產重估各佔 12%與 9%，大致而言整體情況與 2014 年之狀況有些微變化。受到會計準則 IFRS 的上路，企業資產重估佔整體估價業務的比重排序超過了都市更新與其他項目，當中企業資產重估為聯合事務所最高比重之業務來源，而該業務在個人事務所來源佔比卻僅有 4.6%，企業資產重估業務之委託對象明顯產生差異；另一方面，個人事務所最主要的業務來源為法院爭訟，比例仍然維持在 50% 左右，此現象明顯反映個人事務所業務最主要來源為法院被動受託，在政府政策不改變的前提下，若未來個人事務所若不突顯差異化估價方向，個人事務所的未來發展只會更僵固化。

表 3-2-13　受訪事務所之業務型態變化

業務型態	2013			2014			2015		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
抵押擔保	17%	11%	15%	5%	21%	13%	8.6%	18.3%	12.8%
法院爭訟	7%	25%	32%	51%	12%	31%	50.3%	14.2%	34.4%
政府委託	7%	7%	6%	6%	12%	9%	5.4%	8.4%	6.7%
企業資產重估	15%	13%	12%	2%	18%	10%	4.6%	21.0%	11.8%
都市更新	17%	13%	8%	6%	19%	12%	6.4%	13.7%	9.6%
不動產證券化	2%	1%	2%	0%	2%	1%	0.0%	0.9%	0.4%
市地重劃	2%	1%	2%	1%	1%	1%	0.0%	0.5%	0.2%
專家報告	3%	2%	1%	1%	3%	2%	0.0%	0.2%	0.1%
一般民眾委託	14%	13%	11%	8%	4%	6%	13.2%	10.6%	12.1%
土地徵收	3%	3%	3%	0%	4%	2%	1.4%	3.6%	2.4%
其他項目	11%	10%	8%	19%	4%	12%	9.3%	8.6%	9.4%
合　計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

承接上點業務型態分析，本研究再針對委託來源進行調查，而調查結果如表 3-2-14 所示，個人事務所的業務能力明顯呈現被動委託狀況，政府、法院及公會輪派等受派業務佔整體 86%，僅有 14% 的業務來自於自由締結的業務委託；聯合事務所的業務能力相對較高，穩定業務來源為銀行與其他，而其他為企業、上市櫃公司或都市更新等項目，聯合事務所的發展相對而言比較不受限制。若個人事務所要突破目前的業務狀況，結合估價師成立聯合事務所理論上較能擺脫受派業務的情況，更能積極地爭取其他業務，對於未來發展較為有幫助。

表 3-2-14 受訪事務所之主要穩定收入來源

業務來源	2014			2015		
	個人	聯合	整體	個人	聯合	整體
政府	8%	26%	21%	5%	17%	10%
法院	61%	11%	28%	62%	11%	41%
公會輪派	8%	7%	8%	19%	6%	13%
銀行	8%	30%	22%	9%	22%	15%
其他	15%	26%	21%	5%	44%	21%
合　計	100%	100%	100%	100%	100%	100%

3. 收費標準調查

受制於公平交易法之拘束，估價師公會無法要求各事務所設定強制收費標準，本研究以問卷的方式調查各事務所對於各種業務的收費標準，提供委託者及受託者合理的收費狀態，並期望各事務所能拒絕以削價競爭的方式取得估價業務，以維持產業的良性發展。

調查結果如表 3-2-15，各事務所對於不同類型案件認知收費價格與去年度大致相符，部分業務有微幅調升，當中以都市更新的調整幅度較大。對於收費認知，以一般估價收費建議有最多估價師表示意見，有 52% 的估價師認為與 2014 費用相比需進行調整；而對於 2014 年收費標準有最少調整意見的收費業務為投資估價，可能事務所較少接受此種類型之委託，故不提供相關意見。

表 3-2-15 受訪事務所之收費標準調查

業務型態	收費標準 單位(萬元)		
	2014 年	2015 年	調整
一般估價(3000 萬以下)	2 ~ 3	2 ~ 4	↑
一般估價(3000 萬以上)	3 ~ 8	4 ~ 8	↑
抵押擔保估價	3 ~ 5	3 ~ 5	
訴訟估價	8 ~ 15	8 ~ 16	↑
法訟估價	0.5 ~ 1	0.6 ~ 1	↑
企業資產重估	5 ~ 15	5 ~ 15	
都市更新	50 ~ 80	52 ~ 88	↑
公有土地讓售	3 ~ 10	4 ~ 11	↑
回覆預估單	0.1 ~ 0.3	0.2 ~ 0.4	↑
投資買賣估價	15 ~ 60	16 ~ 62	↑

信義房屋

參、不動產估價業相關議題與努力方向

一、 不動產估價師形象調查

不動產估價師需通過考試院高等考試並取得兩年實務工作經驗才得開業接受估價委託，與醫師、律師、會計師、建築師並列台灣五師之一。而目前台灣估價業務來源大多來自法定業務，亦即委託方係因法律規定才委託估價師取得估價報告書，以符合法律要求，也因此估價師主要作為價格證明者而非價格提供者，間接導致估價師間產生價格及報告書估值之競爭。表 3-2-16 為估價師認

知委託方對於估價專業的認同度問卷調查結果，整體而言，約有六成的事務所認為委託方對於估價師之專業認同僅為普通，約三成的事務所認為估價師之專業是被委託方認同，而當中有 8% 的事務所認為委託方對於估價師之專業並不認同。

尤其有高達七成比例的個人事務所自認在委託方的眼中，專業較難受到委託者認同，其可能性為估價師之報告書大多具有估值之壓力，需要配合委託方進行估價，此項調查結果令人感到沮喪。不過，聯合事務所的認同度近四成，似乎大型事務所的專業性比較受到肯定，此可能與其業務來源有關。如果估價師之專業可以轉換為價格資訊之顧問提供者，而非僅止於報告書的製作者，情況可能改觀，政府及業界亟需慎重地看待此估價生態。

表 3-2-16 估價專業認同度調查

型態	非常認同	認同	普通	不認同	非常不認同
個人	0%	3 家(21%)	10 家(72%)	11 家(7%)	0%
聯合	0%	4 家(36%)	6 家(55%)	1 家(9%)	0%
整體	0%	7 家(28%)	16 家(64%)	2 家(8%)	0%

信義房屋

二、開放設立分事務所態度調查

不動產估價師法第九條規定，不動產估價師開業應設立不動產估價師事務所執行業務，或由二個以上估價師組織聯合事務所，共同執行業務。前項事務所，以一處為限，不得設立分事務所。受限於估價師法第九條之規定，大型事務所目前僅能以成立聯絡處的方式拓展其他縣市之事業版圖，本研究針對開放分事務所之態度進行調查，其統計結果如表 3-2-17 所示，個人事務所與聯合事務所針對此議題的態度有極大之差異，高達九成之聯合事務所贊成修改對於設立分事務所之規定，而個人事務所對此議題之態度卻是近乎半數反對。聯合事務所贊成修改此規定的理由主要為公司化、公司資源有效利用、避免過多小型

事務所而無法帶動產業、提高作業效率等理由，而個人事務所卻擔憂產業不正當發展、大型事務所兼併且壟斷市場、估價師無法親自執業等理由，估價業中大型與個人事務所不論就業務來源已產生分野，連業務擴展的態度也不難看出互相侵犯與抵抗的意味，為扶植並區隔二者之差異，如果執業區域的區隔不可行，韓國鑑定法人與個別事務所之業務內容區隔似乎可供思考。

表 3-2-17 開放設立事務所分所態度調查

型態	贊成	反對
個人	6 家(43%)	7 家(50%)
聯合	10 家(91%)	1 家(9%)
整體	16 家(64%)	8 家(32%)

註：部分估價師未表態，故總和並非 100%。

三、公會認同度調查

不動產估價師領得開業證書後，非加入該管直轄市或縣（市）不動產估價師公會，不得執行業務，於 2014 年 12 月台南市公會正式成立後，台灣有 6 個地方公會與 1 個全聯會。為了解公會的運作是否對事務所有實質的幫助，本研究調查結果如表 3-2-18 所示，不論個人或聯合事務所，大多贊同公會對事務所有實質的幫助，對於事務所有相當程度之認同感。聯合事務所表示公會提供估價技術的整合與提升與提供估價諮詢，個人事務所則是表示輪值分案、教育訓練、爭取會員權益與經驗交流方面感受幫助較大；惟部分認為公會之幫助較為無感之主要理由，為缺乏對於產業業務與產業能見度的提升、未能替估價師發聲以爭取更多業務、未協助提高估價師專業形象及收費、個人事務所只能低價搶案以維持生計，造成惡性循環等。據調查，2014 年平均事務所承接公會輪派案件數量，每事務所平均約為 2.5 件，其中聯合事務所因估價師較多，故受派機率較高，統計結果如表 3-2-19。

表 3-2-18 事務所對公會認同度調查

型態	認同	無感
個人	12 家(86%)	2 家(14%)
聯合	6 家(55%)	5 家(45%)
整體	18 家(72%)	7 家(28%)

註：部分估價師未表態，故總和並非 100%。

表 3-2-19 2014 年公會輪派案件調查

型態	曾接收公會輪派案	未曾接收公會輪派案	平均接案數量
個人	13 家(92.9%)	1 家(7.1%)	1.75 件
聯合	11 家(100%)	0 家(0%)	3.1 件
整體	24 家(96%)	1 家(4%)	2.5 件

信義房屋

四、教育訓練制度調查

不動產市場活躍，估價業務類型也變化萬千。2014 年台北市容積銀行制度之建立，引發容積代金估價之需求，此估價案件也成為估價師新興的估價案源。為使得估價師能夠不斷提升自我估價專業，並與業界保持一定之聯絡，因此不動產估價師法第二十條規定估價師需每四年提供 36 小時在職進修之證明，以確保估價師之專業水準。本問卷調查估價師對於在職複訓 36 小時要求的看法，探討在目前制度設計下是否對於估價師有實質之幫助，其統計結果如表 3-2-20 所示：

表 3-2-20 對於四年 36 小時複訓制度態度調查

型態	贊成	反對
個人	12 家(86%)	2 家(14%)
聯合	7 家(64%)	4 家(36%)
整體	19 家(76%)	6 家(24%)

註：部分估價師未表態，故總和並非 100%。

76% 的估價師認同目前之複訓制度對於專業有正向幫助，當中以個人事務所之同意比例高過於聯合事務所，當中許多估價師對此積極表示，以下匯整估價師們對於此制度之看法：

(1) 估價師自身更應主動提升專業以及各方面之能力，靠法令規定只是被動提升，進修時數再多，若執業估價師自身未有主動提升的想法，自然會被市場機制所淘汰。

(2) 估價師固然需要受訓提升專業，惟目前進修時數計算及管制非常不合理，且目前估價師事務所大多小型化，過多訓練可能對於基本生存造成影響，且目前估價業關鍵問題並非估價師專業能力不夠， 而是估價制度和環境比較有問題。

(3) 此為最基本要求，況且估價師之經驗程度差異不小，如果一視同仁將造成部分估價師之困擾。

(4) 上課的主題及學習的態度、吸收多寡…在在影響訓練成效。此目前形式上的訓練進修，一年上 40 小時課程也不保證可提高估價師專業技能。

(5) 可增加估價實務相互討論之訓練時數，以增進新進估價師之實務經驗。

(6) 對於估價實務實質幫助確實偏低，但不在於時數，在於內容 (建築、財務、估價、地政法令等各領域)

(7) 是否足夠關鍵不在 36 或 40 小時，而在訓練內容之實用度。

自我要求為估價師之最基本期許，從問卷回收之結果可看出估價師為提供

更好的服務與估價報告書品質，不將法規要求的複訓作為新知識的補充來源，也期望複訓內容能夠符合實務界之要求，在多元的課程的衝擊下能產生不一樣的估價思維，並藉由複訓增加與估價師的互動與經驗交流。

五、不動產估價技術規則之建議

不動產估價技術規則發布於民國 90 年 10 月，其初始法條共 116 條，而隨著估價技術的提升及對於估價實務之磨合，於民國 95 年 6 月及 102 年 12 月進行了兩次修法，估價技術規則新增至 134 條。兩次修法將名詞定義更為嚴謹，當中對於收益法、成本法相關技術層面的合理推算方式給予法制化的拘束，但也放寬部分限制，給予估價師更多的彈性以配合更多元的估價案類型。不動產估價技術規則為估價師執行業務之約束與立基，本問卷以開放式問卷方式蒐集估價師對於估價技術規則之看法，下列整理之意見，僅呈現不動產估價師之相關意見，不管其主張對否，都有討論的空間，提供參考：

(一) 估價規範面

(1) 價格種類規範：

估技 §6，以特定價格或限定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。此常讓報告書使用者發生質疑，特定價格即為其在估價條件上之正常價格。

(2) 比較法定率法規範：

估技 §25，比較法規定單一調整因素調整率不得超過 15%、整體調整率不得超過 30%，惟此條文之但書又允許估價師以說明方式突破此規範，相互矛盾。

(3) 公保地估價：

估技 §97，對於公共設施保留地之估價規定過於簡略，尤其協議價購估價盛行，標的多為公共設施保留地，以目前規範強度而為之估價容易產生質疑。

(4) 估價規則規範架構：

估價技術規則應該僅作原則性規範，現行法條儘管立意很好，但把作業技術規範得很窄，很難讓每個估價個案的操作皆不逾越技術規則。

(5) 估價師評鑑：為提升整體估價師素質，應立法進行估價師評鑑。

(二) 估價技術面

信義房屋

(1) 收益法總費用：

估計 §40，實務上投資賺取租金之族群並未計算折舊提存費，致使估價報告書中收益資本化率之推估普遍過低，或總費用過高，較不符市場機制。

(2) 成本法：

估價 §81，土地開發分析法亦假設開發後總銷可一次處分，不合理；另外，土地與造價之利率亦不相同，實務上利息費用多採淨計法計算。

(3) 樓層別效用比：

估技 §99、100，成本法在土地建物價格分拆、樓層別效用比推算地價方面，公式似有問題。

(4) 相關估價技術：

地上權、市地重劃、容積代金、租金等估價方法仍然不夠具體。

不動產價技術規則為估價理論的具體呈現，估價師透過估價技術在一連串的價格秩序中以市場、成本或收益角度掌握不動產適當的市場價值。就回收的問卷當中，估價師對三種估價方式皆有提出未來修法之意見，且對於各式估價類型的估價方式，也期望能透過法制化的方式約制出更完善的估價流程，以降低不同估價師事務所的作業差異性。

六、襄閱機制態度調查

估價師接受委託進行不動產價格之評估，理應站在公正第三者的角度客觀評估不動產價值，惟委託者可能為了特殊目的而直接或間接影響不動產估價師最後價格之判定；另外，估價報告書為不動產估價師價格評析邏輯的呈現，報告書品質良莠除了影響估值的精準度，也影響外界對於估價業之觀感。為維持客觀中立且確保估價報告書品質，部分地方公會已開始推行襄閱制度，透過襄閱制度把關報告書之內容。本問卷調查估價師對於襄閱制度的看法，若規範地價評議委員會審議之案件需先交由地方公會襄閱，估價師是否贊成建立此制度，其統計結果如表 3-2-21 所示：

表 3-2-21 對於建立襄閱制度態度調查

型態	贊成	反對
個人	11 家(79%)	1 家(7%)
聯合	9 家(82%)	2 家(18%)
整體	20 家(80%)	3 家(12%)

註：部分估價師未表態，故總和並非 100%

無論個人或聯合事務所多贊同襄閱制度，且認為襄閱制度不僅能提高估價師撰寫報告書的嚴謹度，更能間接提高整體外界對估價業的評價，惟部分估價師也擔心此制度將產生衝擊，其各估價師對於襄閱制度的看法，本文以贊成與反對兩方意見整彙如下：

(一) 贊成意見

(1) 由專業人士襄閱可作有效把關 ，且雙方專業上之溝通較有效率。

(2) 地價評議委員會案件繁雜，審查粗疏，由大埔事件之判決文即可見一般，為解決此情況，唯有先經專業機構審查，有問題再呈評委會討論，當可較為確實。行政機關態度當然能免則免，但是應有輿論要求改善目前評委會之情況。

(3) 地價評議委員會估價專業性不足，應由公會預審，惟應注意若預審意見與地評會意見相左時，如何處理應有配套。

(4) 實際上權責劃分亦是關鍵重點，可能非由公會襄閱，而是建議可先由公會提供初步意見的方式辦理。

(二) 反對意見

(1) 雖然透過公會襄閱案件可增加案件嚴謹程度，但實際狀況可行性並不高，原因如下：

1. 經費由需用土地人提列，不太可能有足夠經費支付審查費用。

2. 部分地方政府可能對送評議案件有其政治考量，不動產估價師公會不應為其政治因素背書。

3. 審查時程恐導致需地機關時程延宕。

(2) 若公會審議完成但地價評議委員會駁回，則有損估價師之專業形象，且後續若案件依照委員修改後通過但違反公會襄閱意見，則公會之態度該如何？

七、大量估價模型相關議題調查

不動產估價業務種類繁多，也因不同估價目的與條件而有不同層次的估價難易度。自從民國 101 年實價登錄制度的施行，房地產價格資訊愈趨透明，比較案例的蒐集也較過往方便許多，對於估價師的業務執行帶來許多便利處。鑑於過去房地產交易資訊不透明、資訊蒐集較為封閉且不全等條件，大量估價模型僅被學術界用來進行價格預測與景氣分析的方式，估價精度不足的前提下較難被估價實務界所採用。本研究為了解在資訊充足的條件下，估價事務所是否開始從事大量模型之建立，並詢問估價師對於大量估價模型之看法，其問卷調查結果如表 3-2-22 所示：

表 3-2-22　是否建立大量估價模型調查

型態	著手建立	未建立
個人	2 家(14%)	12 家(86%)
聯合	1 家(9%)	10 家(91%)
整體	3 家(12%)	22 家(88%)

由回收問卷顯示，大多估價師事務所並未碰觸大量估價模型，目前僅有三家事務所正著手建立大量估價模型。如表 3-2-23 所示，事務所不採用大量估價模型之理由主要為估價實務中並不需要估價模型且精度不達要求，再者技術亦欠缺；而開始建立大量估價模型之事務所，主要將模型運用於抵押擔保估價以提高估價師出具報告書之效率。

表 3-2-23 未建立大量估價模型因素調查

型態	精度低	操作複雜	技術欠缺	不需要
個人	5 家(31%)	1 家(6%)	4 家(25%)	6 家(38%)
聯合	2 家(25%)	0%	1 家(12%)	5 家(63%)
整體	7 家(29%)	1 家(4%)	5 家(21%)	11 家(46%)

註：此題為複選題組，以總勾選數為分母計算各選項之百分比。

由表 3-2-24 可發現，大多估價師事務所認為大量估價模型無法取代傳統個別估價模式，主要理由聚焦在不動產之異質性及估價具條件性，認為估價師細微的邏輯判斷無法系統化於大量估價模型，導致估價精度無法達到業界要求。部分估價師則認為，估價業務繁縟簡易皆有，難度高的案件勢必無法被大量估價模型取代，不動產的異質性無法逐項鍵入系統提供模型作為判斷依據，惟估價業務中如抵押擔保估價，住宅商品相較而言估價邏輯較為一致且標的間替代性較高，此部分業務可先交由大量估價模型運算，再由估價師進行最後估值判斷。

信義房屋

表 3-2-24 大量估價模型對估價業務影響態度調查

型態	部分取代	大部分取代	無法取代
個人	3 家(21%)	4 家(29%)	7 家(50%)
聯合	2 家(18%)	1 家(9%)	7 家(64%)
整體	5 家(20%)	5 家(20%)	14 家(56%)

註：部分估價師未表態，故總和並非 100%。

估價事務所對於大量估價模型的態度雖為保守，但如表 3-2-25 所示，估價師對於大量估價模型於實務運用上帶有較多的正面期待，主要在於大量估價模型可以降低估價師主觀估價之嫌，能以科學量化的方式判斷各因素對價格影響之比率，同時能夠提升估價效率，惟這一切的期望建立在合適的大量估價模型被引入，故約有 18% 的事務所認為無法建立出合適的大量估價模型。大數據時代來臨，若學術界與業界能夠互相提供資源並合作配合，理論上應能建立兼具理論與實務運用可行之大量估價模型，除了可提升估價師的專業形象外，也能提升整體估價業之估價效率。

表 3-2-25 大量估價模型對估價產業影響認知調查

	正面期待				負面期待			
型態	提升效率	降低主觀估價	改善勞力密集	提升專業形象	結構性轉變	助理失業	無適用模型	沒有影響
個人	6 家(20%)	8 家(27)%	4 家(13%)	1 家(3%)	2 家(7%)	2 家(7%)	7 家(23%)	0%
聯合	6 家(22%)	5 家(19%)	4 家(15%)	4 家(15%)	3 家(11%)	1 家(4%)	3 家(11)%	1 家(4%)
總體	12 家(21%)	13 家(23%)	8 家(14%)	5 家(9%)	5 家(9%)	3 家(5%)	10 家(18%)	1 家(2%)
比例	68%				32%			

註：此題為複選題組，以總勾選數為分母計算各選項之百分比。

信義房屋

肆、結論

並列台灣高考五師之不動產估價師，熟稔不動產相關法規與了解市場變動趨勢為其專業立基，以估價技術提供客戶專業之價格服務，都市更新、企業投資資產評估、徵收補償、擔保品估價或訴訟估價皆需借重估價師之專才。不動產估價師目前業務來源以法定業務為大宗，而該等業務多少具有估值壓力，導致該估價業務委託跳脫不了估值與收費之競爭，部分事務所為爭取業務而以削價或配合估值方式取得業務，此等業務爭取之黑暗面已深深影響估價業之發展。

公會制度於第六個地方公會於 2014 年正式成立後應愈趨成熟，RICS 台灣

分會也積極拓展台灣估價界之國際之路，估價業的未來要靠大家共同努力，在政府現有的作為下，估價師只能更加團結，除努力提升不動產估價師的專業曝光度外，落實「建立並維持公眾信心和信任」更加重要。劉晏曰：「論大計者固不可惜小費，凡事必為永久之慮。今始置船場，執事者至多，當先使之私用無窘，則官物堅牢矣。若遽與之屑屑校計錙銖，安能久行乎！」[3] 削價競爭與案件來源為目前業界需要解決的問題，若估價師每天在擔心業務來源、估值或是收費額，估價師要如何做出品質良好的估價報告書？估價業如何蓬勃發展？持續提升自我專業並堅持自我報告書的品質，估價的專業會慢慢被大眾信任，估價業的未來定會透露出曙光，讓不動產估價師成為受人尊重的不動產專業顧問。

信義房屋

3.《資治通鑑．德宗神武孝文皇帝建中元年》