

瑕疵建物價值減損之估算—觀念與應用

Diminution in Property Values Caused by Structure Defect- Concepts and Calculation

林子欽^a、陳志豪^b

Tzu-Chin Lin^a, Chih-Hao Chen^b

^a國立政治大學地政學系 教授 Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University

^b巨秉不動產估價師聯合事務所 合夥估價師 Real Estate Appraiser, G-Beam Real Estate Appraisal Firm

論文資訊

論文審查紀錄：

受稿日期

2018年02月02日

審查通過日期

2018年04月11日

關鍵詞：

瑕疵建物、污名價值、功能性折舊

通訊作者：

林子欽

電子郵件地址：

tclin@nccu.edu.tw

摘要

法官面對不動產瑕疵衍生的價損爭訟時，會希望得到估價專業的協助，提供具有科學性質的參考數據。但是在一些法院判決中，法官表示不信任估價方法，甚至直言報告不符合證據能力的要求。本文以瑕疵建物價值減損為例，建構估價過程所依據的觀念以及程序，並且以實際案例呈現觀念的可操作性。評估瑕疵建物時，必須先謹慎地檢驗污名效果的顯著性。一旦存在污名效果的顯著性，建物瑕疵造成的價格減損，就應該包括修復費用以及污名價值減損。使用比較法時，污名是一個殘餘價值的觀念。污名價值的大小，端視瑕疵發生前之不動產價值、與瑕疵發生後修復後之不動產價值的價差而定。折現現金流量法中污名的價損效果，則是表現在提高的折現率。此外，成本法中的功能性退化，可以表示瑕疵造成的整體建物價損，並以重建成本與重置成本的差額代表污名價值。即使是門應用科學，不動產估價還是需要依賴經驗法則和有根據的猜測。但是「沒有什麼比一個好的理論更加實用（Nothing is more practical than a good theory）」這句話，終究是條應該堅守的底線。

Article Info

Article history:

Received 02 February 2018

Accepted 11 April 2018

Keywords:

Defective structure, stigma effects, functional obsolescence

Corresponding author:

Lin, Tzu-Chin

E-mail address:

tclin@nccu.edu.tw

Abstract

Judges often need professional assistance from real estate appraisers in providing written evidence to facilitate a court decision in which the value of a defective building structure is disputed. However, some appraisal reports are distrusted by judges. In defense of the scientific nature of property appraisal, we suggest for a significance test of stigma effects on structure defect prior to undertaking an appraisal. Once the stigma effects are justified, primary appraisal methods can be applied with necessary refinement. When sales comparison method is employed, stigma shall be regarded as a residual of value. In discounted cash flow method, increased risk is deemed as a proxy of stigma represented by a higher discount rate. In the context of cost method, stigma is reasoned as a form of functional obsolescence estimated by the difference between reproduction cost and replacement cost. Real estate appraisal is often argued to be a combination of science and art. We however are opposed to this conventional thinking. Rule of thumb and educated guess are needed in appraisal, but they will not make appraisal an art.

一、瑕疵建物價損之爭議

瑕疵建物價值減損是個常見的法律爭議，卻也是個估價難題。瑕疵建物價損之評估，涉及法律和估價的融合。然而，法律和估價間長久以來缺乏對話，導致法律界無法理解估價報告書的內容，而估價界亦無法滿足委託方及法院的需求。法律先行，估價在後，估價師必須透過估價理論的專業，正確地展現法律中的價格概念。

不動產受到損害後，即使完成修復工程，相較於未受損害的相似不動產，其市場價值仍然可能有所差異。此外，價值減損的幅度也隨個案情況不同而有差異。當不動產價值爭議進入訴訟程序時，由於難以期待法官具有不動產估價專業，因此通常委由不動產估價師擔任鑑定人，協助法官釐清價值爭議。不僅法官必須檢視估價報告書的內容，訴訟當事人以及委任律師也可能會仔細檢驗估價報告書是否客觀、合理、可信。實務上，法官基於專業尊重，大多採用不動產估價報告書的鑑定結果。然而，鑑定人的意見並不能拘束法官，最高法院 79 年台上字第 540 號判例：「法院固得就鑑定人依其特別知識觀察事實，加以判斷而陳述之鑑定意見，依自由心證判斷事實之真偽。然就鑑定人之鑑定意見可採與否，則應踐行調查證據之程序而後定其取捨。倘法院不問鑑定意見所由生之理由如何，據採為裁判之依據，不啻將法院採證認事之職權委諸鑑定人，與鑑定僅為一種調查證據之方法之趣旨，殊有違背。」因此不乏有法官不信任估價報告書，從而不採用鑑定結果：例如臺灣高等法院 93 年重上更（二）字 30 號判決、台北地方法院 96 年度重訴字 829 號判決、台北地方法院 100 年度訴字第 2651 號判決、臺灣高等法院 101 年上易字 9 號判決、臺灣高等法院 93 年重上更（二）字 30 號判決等。

檢視臺灣關於瑕疵不動產價值減損爭議的法院判決，有時估價師所出具的估價報告書不受到法院信賴。究其原因，主要在於估價師未說明價值減損的理論基礎，或是使用不適當的估價方法。例如臺灣高等法院 93 年重上更（二）字 30 號判決指出：「…然而對於此評估價格減損金額之基準如何得出，完全無任何說明…，足見鑑定報告顯屬違背常理及經驗法則，不足採信。」此外，台北地方法院 96 年度重訴字 829 號判決也因為估價報告書所選擇的比較案例不適當，因此表示：「…其所認定之損害數額並非可採，至為灼然。」

不僅如此，法院對於估價師經常以問卷調查結果作為價值減損判斷基準，也曾提出強烈的批判。例如台北地方法院 100 年度訴字第 2651 號判決「…以問卷調查之平均值判定系爭房屋之交易價格貶損率，並非就系爭房屋鄰近地區之房屋交易狀況加以調查比較，難認符合客觀之標準，…」臺灣高等法院 101 年上易字 9 號判決亦認為：「…惟上開不動產估價報告書採取問卷統計分析法，而採樣數量不多，衡情欠缺代表性。…然據此可見該項調查方法欠缺客觀性。」臺灣高等法院 93 年重上更（二）字 30 號判決更明確表示：「…實害之有無，客觀上不能以問卷調查作為判定之基準，尤不能以問卷調查之平均值判定之。…根本不足據以客觀判定系爭房屋之價值。」由此可知，法院對於估價師使用的若干估價方法，深表不以為然。

Lusvardi & Warren (2001) 認為：不論是一般或訴訟目的之估價，都必須採用科學、邏輯、合法以及適當的估價方法。並且避免錯誤的市場資料以及隱蔽事實的假設，藉此取得偏好的估價結果。然而，由於以訴訟為目的所出具的鑑定報告可能左右案件的勝負，勢必會在法庭上受到更嚴格的檢驗。王兆鵬 (2009) 提出可信性法則 (Daubert Standard)：1. 所引用的理論、假設或技術經過驗證 (Empirical testing: Whether the theory or technique is falsifiable, refutable, and/or testable.); 2. 曾在同儕審查的期刊發表 (Whether it has been subjected to peer review and publication.); 3. 可評估已知或潛在的誤差率 (The known or potential error rate.); 4. 過程中存在操作或維持一定的標準 (The existence and maintenance of standards and controls concerning its operation.); 5. 在相關的科學社群中獲得普遍接受 (The degree to which the theory and technique is generally accepted by a relevant scientific community.)。可信性法則可以歸納出三項要素：(1) 理論的有效性、(2) 科技的有效性、(3) 將科技正確應用於特定案件中。換言之，評估瑕疵不動產價值減損時，應該提出有效的估價理論、使用有效的估價方法，並將理論和方法正確的應用在個案中。

二、瑕疵與污名之法律及估價觀念

瑕疵不動產的價值爭議，可能起因於契約關係，抑或是侵權關係 (黃淨倫, 2009; 蔡志揚, 2009)。在不同的法律行為中，應適用的請求權基礎不同。在契約關

係中，可以適用民法第 354 及 359 條關於物之瑕疵擔保之規定；在侵權關係中，可以適用民法第 196 條關於不法毀損他人之物之損害賠償之規定。然而，無論是契約行為或是侵權行為，其不動產價值減損之評價基準，應無差異。而不動產損害後所產生的價值減損，可分為技術性貶值及交易性貶值（見表 1 整理）。所謂技術性貶值，係指回復被毀損之物本來的外觀及效用，所需的修復費用。所謂的交易性貶值，係指透過現代修復技術進行修復，仍無法排除被毀損物所殘餘的貶值（黃茂榮，1985；馬維麟，1996；黃茂榮，2005；林子欽與陳振惟，2009；吳從周，2011）。簡言之，技術性貶值指的就是修復成本，而交易性貶值指的就是修復後殘餘的價損。經濟性價值減損所造成的交易性貶值，是基於市場上交易價值之差異，故應否定主觀價值判斷，避免個人主觀認知與宗教民俗而有不同的判斷，客觀地從市場上一般理性交易人的角度，判斷減損價額（黃茂榮，2005；向明恩，2011）。黃茂榮（2005）更清楚表示，基於市場評價所認識之價值減損，並非以受害者之認識為基礎，也不是其精神上所受之損害，而是市場客觀之交易價值的減損。

瑕疵不動產價值減損爭議，如果僅以技術性貶值作為賠償標準，可能無法完整的補償所有權人的損失（賴宏嘉，2009）。因為這些受損害的不動產即使修復，仍可能持續受到價值無法回復的影響（黃茂榮，2005）。因此，目前多數法院都已經傾向肯定交易性貶值的存在。此外，最高法院 77 年第九次民事庭會議決議認為，如能證明不動產因受損害所減少之價額，超過必要之修復費用（技術性貶值），就其差額（交易性貶值），仍得請求賠償。由此可知，估價師在鑑定瑕疵不動產的價值減損時，除了必須評估修復成本（技術性貶值）外，仍須評估修復完成後是否仍存有價損（交易性貶值）。換言之，估價師評估不動產受到損害的賠償金額時，不能僅以修復成本作為標準，而應考量不動產整體的價損。

相對於法律文獻，不動產估價文獻對於價損評估也提出多種原則（見表 2 整理）。雖然名詞不同，概念非常相近。以「修復原則（restoration rule）」以及「價損原則（diminution in value rule）」為例；前者以修復費用為評估基準，後者則以市場價值減損為評估基準（Alfert et al., 2005；Mitchell, 2000；Sanders, 1996）。修復原則和價損原則的差異，主要在於是否考量瑕疵不動產在修

復完成後，相較於無瑕疵的類似不動產之間，可能存在的市場價值差異。

受損害但已修復的不動產，與未受損害的不動產之間，可能存在市場價值差異。這是因為受損害不動產即使在修復後，仍無法完全回復至與未受損害不動產相同水準的收益性和市場性。受損害的不動產即使在修復後，仍然可能被烙上污名的印記，承受較高的風險和不確定性，進而造成經濟性的價值減損。瑕疵殘餘效果所導致的不動產價值減損現象，即稱為污名（Stigma）。污名影響不動產價值的原因，在於瑕疵的殘餘效果降低不動產的市場性和收益性，進而造成經濟性的價值減損（Mundy, 1992a, 1992b；Sanders, 1996；Mitchell, 2000；Bell, 1998）。換言之，受瑕疵損害的不動產即使經過物理修復，市場仍然可能普遍擔憂瑕疵問題尚未完全消除，或有復發的可能性，因此提高對此不動產風險和不確定性的評等，導致不動產價值降低。總之，污名是指基於風險或不確定性增加，影響不動產價值的無形因素（Mitchell, 2000；Sanders, 1996；Patchin, 1988, 1991；Mundy, 1992a, 1992b；Chalmers & Roehr 1993；API, 1999；Chan, 2001；IAAO, 2011）。歷來不動產估價文獻對於污名之定義，整理如表 3。

由此可知，瑕疵價損的賠償原則，具有估價理論的支撐。修復原則指的就是以技術性貶值為基準，價損原則認為瑕疵價損應該包含技術性貶值以外，仍應包含交易性貶值。技術性貶值主要是評估修復成本，應委由建築師、土木技師等專業人士評估。交易性貶值主要是評估污名價損，也就是市場性及收益性受到風險及不確定性增加，所導致的價格下跌。換言之，估價師評估瑕疵不動產價值減損時，已經具備有效的理論依據。符合理論的有效性後，仍必須符合科技的有效性，亦即提出有效的估價方法，評估瑕疵不動產的價值減損。

瑕疵不動產價值減損之評估，最基本的概念即為：「損害前之價值」扣除「損害後之價值」等於「瑕疵價損」。這個公式是評估瑕疵不動產價值減損的核心觀念，

表 1. 經濟學與法學對瑕疵概念之表示

類型	經濟學	法學
效用瑕疵	使用價值減損	技術性貶值
價值瑕疵	交換價值減損	交易性貶值

表 2. 不動產價值減損的評估原則

文獻	分類	意涵
Sanders (1996)	矯正或修復損害的成本 (Cost to correct or repair the damage)	由專業的建築或地質工程師鑑定瑕疵問題的性質和內容，並規劃一套合適的補救措施。
	修復後的殘餘價損 (Residual loss in value after repairs are made)	類似污名、枯萎、污染的觀念。
Mitchell (2000)	直接損害 (direct damages)	修復不動產到損害發生前的圓滿狀態所需耗費的成本，這種成本的估計過程相對簡單。
	間接損害 (indirect damages)	不動產在修復前因為損害而有市場性和收益性的財務損失，或是在修復後因為損害的殘餘效果導致經濟損失。
Alfert et al. (2005)	修復原則 (restoration rule)	受損害的不動產所有權人可以獲得的賠償金額，以恢復不動產損害前狀態所必須花費的修復成本作為衡量標準。
	價損原則 (diminution in value rule)	受損害的不動產所有權人可以獲得損害前後的市場價值差異補償。

表 3. 不動產估價文獻對於污名之定義

文獻	污名定義
Patchin (1988, 1991)	超過整治（修復）成本的殘餘價值損失即為污名。
Mundy (1992a, 1992b)	區分出實質風險（直接的整治成本）和知覺風險（整治後對於市場性、收益性的影響），知覺風險就是所謂的污名。
Chalmers & Roehr (1993)	市場性和金融性風險增加所造成的不動產價格負面效果，即為污名。
Sanders (1996)	一般的污名是指聲譽或特徵的減損；不動產的污名是指因為風險或未來不確定性增加而影響的無形的價值。
API (1999)	污名是一種無形的因素，它的出現會讓不動產發生價值折扣，而且無法透過直接成本或間接成本回復。
Mitchell (2000)	污名是一種經濟性的間接損失，指的是不動產價值在受到損害後，從發現損害的時點到修復為具有名目市價的時點之間的價值損失，但不包括修復的直接成本。
Chan (2001)	污名是基於市場對風險認知的關係，影響不動產價值的不利因素。
IAAO (2001)	污名是一種影響不動產價值的無形因素，可能無法以整治成本衡量。可以被視為是不動產損害後被察覺到的污點或髒污，基於實質上或可被觀察的相關風險所導致。

也是驗證價值評估結果的恆等式（見表 4）。修復項目可以區分為可修復（curable）及不可修復（incurable），二者之間的關鍵差異在於經濟性而非實體性。當不動產在修復後所增加的價值，大於或等於進行修復所必須支出的成本時，即具有進行修復的經濟效益（Lusht,

2001）。在估價的原理中，價值減損可以區分成修復成本和污名價損。在法律的規範中，價值減損也可以區分成技術性貶值及交易性貶值。損害前之價值通常比較容易評估，可以透過傳統的三大方法估算價值。然而，損害後之價值評估以及瑕疵價損評估，則較具有困難性。

表 4. 瑕疵損害的基本概念

損害前之價值	-	損害後之價值	=	瑕疵價損	
			=	修復成本	+ 污名價損
			=	技術性貶值	+ 交易性貶值
損害前之價值	=	損害後修復完成之價值	+ 污名價損		
	=	損害後修復完成之價值	+ 交易性貶值		

三、污名效果顯著性測試指標

不動產異質性高，在缺乏標準化產品的情況下，不動產成交價格是個區間的概念。只要價格落在這個區間內 (Evans, 1995; Kummerow, 2000)，應該都是所謂的市場合理價格。也就是說，直接將正常建物 and 瑕疵修復完成後建物兩者間的價差視為污名價損，存在誇大以及高估污名價損的可能和幅度。為了降低將不存在污名效果誤判成存在污名效果的可能，本文建議應該採取較為謹慎的態度，透過污名效果顯著性檢定把關。瑕疵不動產價值減損之評估程序，係先評估勘估標的(該不動產)於正常情況下(無瑕疵問題)之不動產價值(以下簡稱正常情況價值)，後評估瑕疵情況下之不動產價值(以下簡稱瑕疵情況價值)，以及瑕疵造成之價值減損。瑕疵價值減損可分為修復費用以及污名價值減損，二者相加即為不動產存在瑕疵問題時，所造成的整體瑕疵價值減損(以下稱為瑕疵價值減損)。正常情況價值之評估，可直接選用適當的估價方法進行評估。瑕疵情況價值之評估，應先分析瑕疵情況下之污名效果是否具有顯著性，而後才能評估瑕疵價值減損。

是否具有污名效果顯著性，係指勘估標的在修復後是否存在污名效果。如果不存在污名效果的顯著性，則表示缺乏污名價值減損存在的基礎。換言之，瑕疵價值減損僅含修復費用，而沒有污名價值減損。如果存在污名效果的顯著性，則表示具有污名價值減損的可能性，瑕疵價值減損因此包含修復費用以及污名價值減損。綜言之，污名效果的顯著性乃是污名價值減損的必要條件。污名效果顯著性之測試，在於確立建物瑕疵與價損之間的關係，是瑕疵價損案件中的重要關鍵。建物瑕疵之類型多樣，包含混凝土氯離子含量過高、鋼筋輻射量過高、建物傾斜、建築設計不良、漏水、樑柱穿孔等，

但並非建物瑕疵存在就必然導致污名效果，更未必造成相同幅度之污名價值減損。此外，考量修復費用後，瑕疵不動產如果與正常不動產間存在價差，也不應直接推斷出價差即為污名價損的結論。也就是說，一旦不存在污名效果的顯著性，就應該對於污名價損採取謹慎保守的態度。

Patchin (1991) 以及 Mundy (1992a) 曾經針對污染土地的污名效果提出判斷的綜合指標。至於瑕疵建物污名效果的大小，則是受到瑕疵是否可以修復、修復方式、修復後的復發機率、瑕疵情況的資訊揭露、市場替代產品的數量、融資貸款問題等因素所影響 (Sanders, 1996; Alfert et al., 2005; Mitchell, 2000)。根據前述的概念，我們建議五項指標，用以評估建物瑕疵是否具有顯著的污名效果：(1) 修復可行性、(2) 修復完善度、(3) 資訊揭露度、(4) 市場替代性、(5) 融資困難度。

修復可行性：修復可行性包含物理上、經濟上以及權利上之修復可行性。物理上之修復可行性係指在價格日期當時存在修復瑕疵之工程技術；經濟上之修復可行性係指投入修復費用進行修復，符合成本效益之考量；權利上之修復可行性係指建物之所有權人具有執行修復工程之權利。修復可行性與污名效果呈負相關；修復可行性愈高，污名效果就愈不顯著。

修復完善度：修復完善度是指將瑕疵建物修復至瑕疵發生前狀況之程度。即使具有修復可行性，但不代表一定能完整的修復瑕疵。舉例而言，瑕疵問題可能可以透過多種修復工法進行修復，但每一種修復工法都有各自的優缺點；抑或在成本效益的考量下，所有權人可能不會選擇可以完整修復瑕疵的工法，而會選擇最具效益的工法；甚至是所有權人可能對於發生瑕疵問題的建物部份，不具有進入修繕的權利，導致修復不完善等。修

復完善度與污名效果呈負相關；修復完善度愈高，污名效果就愈不顯著。

資訊揭露度：資訊揭露可以分別由政府法規和交易習慣探討。建物瑕疵是交易時的重要考量，影響買賣雙方成交意願和出價高低。然而交易時存有資訊不對稱的現象；建物瑕疵之資訊往往掌握在賣方，除非瑕疵問題可以明顯感知察覺，或已經被廣泛揭露，否則買方較難調查標的是否具有瑕疵。一般而言，除非政府法規訂定必須揭露某些特定瑕疵（例如不動產說明書強制揭露氬離子含量及輻射檢測），否則賣方在交易時可能隱藏瑕疵資訊。另外，由於國內不動產交易大多委託不動產經紀人，一定規模以上之仲介公司通常會提供履約保證制度。如果瑕疵問題屬於履約保證項目，也會提高資訊揭露度。資訊揭露度與污名效果呈正相關；資訊揭露度愈高，污名效果就會顯著。

市場替代性：指買方在搜尋交易標的時，在市場上取得替代標的之難易度。換言之，瑕疵不動產修復後於市場交易時，如果無瑕疵問題之替代標的越多，買方就越不願意選擇曾經發生過瑕疵的標的。瑕疵不動產在修復後，可能與無瑕疵之不動產具有相同品質。但是如果買方會對曾經發生過的瑕疵有所顧忌，就會發生價值減損的污名效果。然而，如果市場上與勘估標的具有替代性的不動產越少，在缺乏選擇的情況下，有無瑕疵不動

產間的交易價值就會越接近。市場替代性與污名效果呈正相關；市場替代性愈高，污名效果就愈顯著。

融資困難度：資金成本分為自有資金及貸款資金，二者的出資比例以及要求之報酬率決定折現率。折現率與風險呈正比，所有權人承擔的風險越高，不動產現值越低。多數不動產皆有比例不低的融資貸款，因此銀行對於瑕疵不動產的放款標準將左右不動產的價值。如果銀行基於瑕疵不動產風險不易評估，而提供較低的貸款成數甚至拒絕放款，自然會影響不動產價值。融資困難度與污名效果呈正相關；融資困難度愈高，污名效果就愈顯著。

以下採用一個實例，說明上述五個污名效果顯著性指標的應用。勘估標的位於台北市文山區興隆路，周遭環境多為住宅區，地勢略成緩坡。地上建物為鋼筋混凝土造，地上五層、地下一層之區分所有建物，屋齡約17年。勘估標的位於第四層，建物面積約24.14坪，室內面積約19.96坪。勘估標的具有傾斜瑕疵問題，並已由專業鑑定機構進行檢測鑑定。估價目的為訴訟案件價值鑑定，委託人台北地方法院委託之鑑定事項為評估勘估標的傾斜瑕疵所造成的價值減損。

依據臺灣省土木技師公會出具之鑑定報告，本案勘估標的瑕疵情形如表5。

表 5. 勘估標的建物瑕疵情形

檢測數據	外部測量所得之傾斜率為 1/2690~1/114，傾斜方向為向西、北傾斜，與室內測得之傾斜方向大致相同。其中雖有二處傾斜率已大於 1/200，惟現場調查時未見任何損害（已裝修），且梁柱並無明顯裂縫。Ti 測向之傾斜率與前幾次鑑定結果相比，有隨著時間增加之趨勢（如表 6），雖傾斜率仍有變化，目前並未有直接影響結構體安全之破壞情形。
檢測結果	建物現況結構安全無立即性疑慮，不建議以扶正方式施工修復。因以扶正方式施工修復，不易確切回復原有垂直度，且有可能造成結構體二次傷害。
修繕權利	本案勘估標的為區分所有建物，建物傾斜問題須經其他區分所有權人同意或管理委員會決議，方可進行施工修繕。換言之，本案勘估標的所有權人，無單獨進行施工修繕之權利。

表 6. 瑕疵建物傾斜情形

觀測時間	測點T1		測點T2		代表性傾斜率	
	斜率S	傾斜方向	斜率S	傾斜方向	斜率S	傾斜方向
97年10月	1/251	向西傾斜	--	--	--	--
98年4月	1/223	向西傾斜	1/190	向西傾斜	1/190	向西傾斜
100年2月	1/156	向西傾斜	--	--	1/156	向西傾斜
102年6月	1/137	向西傾斜	1/114	向西傾斜	1/137	向西傾斜

根據上述資料，勘估標的之污名效果顯著性測試指標分析如下：

1. 修復可行性

本案勘估標的之傾斜率，依據***土木技師公會 1010***號鑑定報告，於民國 99 年 11 月 7 日之代表性傾斜率為 1/156，民國 102 年 6 月 18 日之代表傾斜率為 1/114，屬於具有傾斜瑕疵之不動產（見表 6）。勘估標的現況雖已完成檢測工程，但尚未施行修復工程。該份鑑定報告之檢測結果指出，建物現況結構安全無立即性疑慮，不建議以扶正方式施工修復。因以扶正方式施工修復，不易確切回復原有垂直度，且有可能造成結構體二次傷害。換言之，勘估標的不具物理上及經濟上之修復可能性。此外，本案勘估標的為區分所有建物，建物傾斜問題須經其他區分所有權人同意或管理委員會決議，方可進行施工修繕。換言之，本案勘估標的所有權人，無單獨進行施工修繕之權利，不具權利上之修復可能性。綜上，勘估標的修復可能性低。

2. 修復完善度

本案勘估標的依技師鑑定報告指出：以扶正方式施工修復，不易確切回復原有垂直度，且有可能造成結構體二次傷害。此外因勘估標的不具修復之經濟效益及施工修繕之權利，故預期本案勘估標的不會施行修復工程，導致結構體本身之傾斜問題並無改善。綜上，勘估標的修復完善度低。

3. 資訊揭露度

本案勘估標的室內部份已經重新裝潢，現況已無法從窗框、門框等部份察知建物傾斜，亦無法透過平衡感發覺建物有傾斜問題。然而，本案勘估標的已由臺灣省土木技師公會實施檢測，鑑定結果顯示代表性傾斜率為 1/114，具有傾斜瑕疵。建物是否傾斜係交易時的重要資訊，足以影響交易者的決策。另外，傾斜建物可能無

法提供通常之價值及效用，屬於民法第 354 條之物之瑕疵，賣方如未善盡告知義務，恐負瑕疵擔保責任。雖然內政部於民國 92 年 6 月公告之不動產委託銷售契約書範本之不動產標的現況說明書，並不要求揭露建物現況是否具有傾斜瑕疵，然而市場交易習慣多會加註標明。綜上，就法律及習慣觀之，本案勘估標的瑕疵資訊的揭露度應屬中等。

4. 市場替代性

經查勘估標的於價格日期之市場供需狀況，標的所在區位之公寓產品供給數量充足。雖本案勘估標的屋齡僅 17 年，市場上公寓產品屋齡多約 30 年左右，但二者仍為可替代之交易標的。因此，市場上潛在交易者如欲購買公寓，當地市場上具有充足的替代產品。綜上，本案勘估標的之市場替代性高。

5. 融資困難度

本案勘估標的已鑑定為存在建物傾斜瑕疵，且未來不進行修復工程。對於銀行而言，本案勘估標的之去化能力及擔保能力較差，如以勘估標的作為抵押擔保品，將大幅提高銀行承貸風險。因此，勘估標的相較於正常不動產，若需拍賣時恐因市場接受度低而難以結標清償。綜上，本案勘估標的具有較高的承貸風險，故融資困難度高。

6. 綜合分析

整體而言，勘估標的修復可行性及修復完善度皆低，資訊揭露度中等、市場替代性高、融資困難度高，因此預期具有顯著的污名效果（見表 7）。

四、估價方法之應用

傳統的估價三大方法仍可適用在瑕疵不動產的估價，但是應該視個案的特性，在比較法、收益法及成本法中適當地反應瑕疵及污名的價格效果。

表 7. 污名效果顯著性檢視結果

測試指標	測試結果	污名效果顯著性
修復可行性	瑕疵問題在物理上、經濟上、權利上皆不具修復可行性。	預期具有顯著污名效果
修復完善度	瑕疵問題修復後不易回復原狀，修復效果不完善。	
資訊揭露度	瑕疵資訊在法律上不強制揭露，但交易上習慣揭露。	
市場替代性	瑕疵標的在市場上具有充足之正常替代品。	
融資困難度	瑕疵標的具有較高的承貸風險，融資困難。	

1. 比較法

在比較法方面，瑕疵不動產的交易價值，在「瑕疵發生（現）前（A）」、「瑕疵發生（現）後修復前（B）」及「瑕疵發生（現）後修復後（C）」三個時點會有所差異。可以使用瑕疵發生（現）前（A）之不動產價值，扣除瑕疵發生（現）後修復前（B）之不動產價值，推算瑕疵問題所造成的「整體價值損失（A-B）」。此整體價值損失包含修復成本及污名價損。另外，也可以使用瑕疵發生（現）前（A）之不動產價值，扣除瑕疵發生（現）後修復後（C）之不動產價值，推算不動產在修復瑕疵問題後所殘餘的「污名價損（A-C）」，污名價損是一種殘餘（residual）的概念。然而，無法以瑕疵發生（現）後修復後（C）及瑕疵發生（現）後修復前（B）二者之價差，推算「修復成本（C-B）」。修復成本屬於種外生變數，是當不動產發生瑕疵時，委由專業人士評估修復該瑕疵所需支出的費用。換言之，修復成本是一個確定且已知的數額，而非殘餘的概念。比較法隨著時間經過所牽涉的各個價值概念如圖 1 所示。

2. 收益法

在收益法方面，可以藉由租金收益、修復成本以及折現率，反應瑕疵造成的不動產價值減損。不動產在發生瑕疵後，其市場性和收益性會受到影響。即使修復完成，市場性和收益性通常也難以回復到原來狀態（Bill, 1992；Mitchell, 2000）。這是因為修復後的瑕疵不動產，

未來可能面臨較高的營運成本、較低的租金、較高的空置率或較不利的融資條件等負面因素（Mitchell, 2000；Alfert et al., 2005）。修復成本指的是修復損害所必須支出的成本，包含修復期間的實際支出以及修復完成後的預期支出。亦即舉凡檢測、清除、整治、監控及維護成本，都涵蓋在修復成本的範圍（Chalmers & Roehr, 1993；Bell, 1998）。這些成本項目，都是為了回復不動產的效用，而必須額外支出的費用。就市場上的交易者而言，如果市場上存在其他相似標的，但卻不用額外支出費用時，交易者必然會選擇其他標的。如果瑕疵不動產想要具有市場競爭力，就必須降低要求之價格。

當不動產發生瑕疵損害，即使經過修復，多數人仍可能擔憂未來收益性或市場性無法完全回復，並且厭惡這種不確定性的存在，導致未來收益的折現率變高，因此對於瑕疵不動產給予較低的市場評價（Heaton, 2005）。換言之，修復後的瑕疵不動產仍然受到污名效果的殘餘影響。在收益法的概念下，污名是指不動產因為瑕疵而增加的風險溢酬，反應在折現率的調整（Neustein, 1992；Chalmers & Roehr, 1993）。當不確定性增加，持有不動產的風險就會提高，折現率隨之上揚（Sanders, 1996）。即使已經將瑕疵問題修復，市場仍然擔心瑕疵可能復發；或是擔心該瑕疵並沒有完全修復，仍有潛在的損害（Sanders, 1996）。

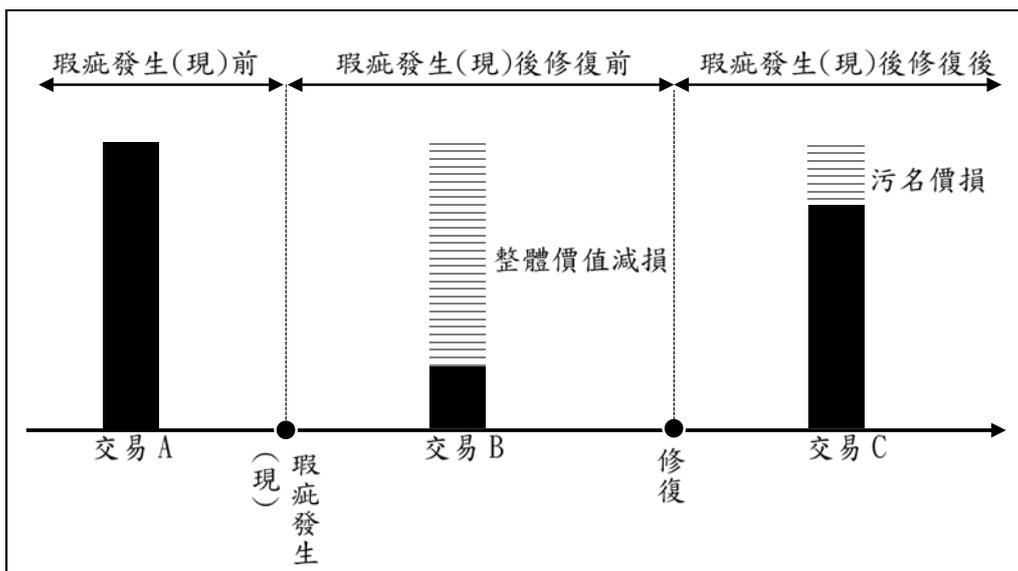


圖 1 時間架構下的比較法概念

在收益法中，直接成本即現金流量期間的實際金錢損失，包含基於收益性和市場性降低產生的租金收益損失，以及回復原有效用支付的修復費用。因直接成本項目無關風險變動，故折現未來現金流量至現值時，係採用一般正常的折現率（無瑕疵問題之折現率）。相對的，污名價損主要在反應風險及不確定性增加所造成的價值減損，故折現未來現金流量至現值時，係計算有和無瑕疵時，兩種不同折現率對現金流量的影響。

收益法在不動產瑕疵價損之應用歸納如式 1：

$$\begin{aligned}
 D &= V_u - V_d \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t}{(1+i_u)^t} - \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t - (LI_t + R_t)}{(1+i_d)^t} \\
 D &= DC + S \\
 &= \sum_{t=1}^n \frac{(LI_t + R_t)}{(1+i_u)^t} + \left[\sum_{t=1}^n \frac{NOI_t - (LI_t + R_t)}{(1+i_u)^t} \right. \\
 &\quad \left. - \sum_{t=1}^n \frac{NOI_t - (LI_t + R_t)}{(1+i_d)^t} \right] \quad (式 1)
 \end{aligned}$$

其中：

D：瑕疵價損；

V_u ：無瑕疵問題（瑕疵發生前）之不動產價值；

V_d ：有瑕疵問題（瑕疵發生後）之不動產價值；

DC：直接成本；

S：污名價損；

NOI_t ：無瑕疵問題（瑕疵發生前），在第 t 期之租金收益；

LI_t ：發生瑕疵問題後，造成第 t 期的租金收益損失；

R_t ：發生瑕疵問題後，在第 t 期必須支出的修復成本；

i_u ：一般正常折現率（無瑕疵問題之折現率）；

i_d ：有瑕疵問題（瑕疵發生後）之折現率。

3. 成本法

在成本法方面，可以藉由功能性退化的概念，評估瑕疵建物的價值減損（見表 8）。市場上的需求者，不僅在意建築物的實體結構，更在意其所帶來的效用。對於買方而言，面對兩棟結構不同但具相同效用的建築物時，由於二者提供的效用相同，因此願意支出的價格也會相同，此為「替代原則」之意涵（Laronge, 2000）。

成本法認為：重新建築一棟完全相同之建物所需花費之成本，與在市場上購買一棟效用相同之建物所需花費之成本應該相等。假如重建成本（前者）高於重置成本（後者），需求者將會選擇在市場上交易而非自行建築。Lusht（2001）指出，當建物並不適合該基地的型態時，建物折舊可以合理反應此價損。Hartman & Shapiro（1983）也認為：勘估標的因為瑕疵所造成的價值減損，反應的是成本法概念中的功能性退化。Lusht（2001）進一步說明：功能性折舊可能來自建物生產過程中某要素配置過多（overcapacity），不足（inadequacy）或是市場偏好的改變，這些功能上的受損將導致價格減損。以成本法評估瑕疵建物之價值減損時，可以想像是在比較瑕疵建物以及另外一棟建築成本相同（但沒有瑕疵）的建物，或是另外一棟效用相同的建物。當比較的對象是另外一棟建築成本相同（但沒有瑕疵）的建物時，因為兩者具有不同的效用，進而導致價值的差異。當比較的對象是另外一棟效用相同的建物時，其使用較低的建築成本即可達到與瑕疵建物相同的效用，兩者建築成本的差異即為瑕疵建物的價值減損。功能性退化不一定與時間經過直接相關，而可能在建物落成時，甚至是建物興建時就已經發生。進一步談，功能性退化的概念，可以解釋成建物興建時投入不適當的生產要素組合，造成價值減損。如果在估價日期重新興建一棟與勘估標的效用相同的建物，會選擇更具經濟效益的生產要素組合時，建築成本會較低。

表 8. 重建成本與重置成本之關係

市場價值 = 重建成本 - 物理性折舊 - 功能性退化 - 外部性退化
市場價值 = 重置成本 - 物理性折舊 - 修復費用（或價值損失） - 外部性退化
重建成本 - 物理性折舊 - 功能性退化 - 外部性退化 = 重置成本 - 物理性折舊 - 修復費用（或價值損失） - 外部性退化
重建成本 - 功能性退化 = 重置成本 - 修復費用（或價值損失）
重建成本 - 重置成本 = 功能性退化 - 修復費用（或價值損失）

表 9. 瑕疵不動產建築成本及效用之關係

類型	建築成本	效用
正常建物（鋼筋混凝土、河砂）	100	100
瑕疵建物（鋼筋混凝土、海砂）	100	80
替代建物（加強磚造）	80	80

使用成本法評估瑕疵不動產價值時，可以在功能性退化項目中，反應瑕疵對於不動產價值造成的減損。舉例而言（見表 9），一棟正常的鋼筋混凝土建物（以河砂做為建材），建築成本為 100 萬元，並且可以提供 100 單位的效用。當該鋼筋混凝土建物出現高氯離子瑕疵時（以海砂做為建材），其建築成本假設同樣為 100 萬元，但卻只能提供 80 單位的效用（耐用年數較短）。如果要達到相同的 80 單位效用，其實可以使用更便宜的建造方式（例如加強磚造）即可，而此加強磚造之建築成本可能只需 80 萬元。

具有高氯離子瑕疵的海砂鋼筋混凝土建物，在成本上與正常河砂鋼筋混凝土建物相同，但效用上卻只與加強磚造之建物相同。高氯離子建物與加強磚造建物提供的效用相同，但其建築成本卻有差異。具有高氯離子瑕疵的建物，投入 100 萬元的建築成本，卻只得到 80 單位的效用，導致 20 單位效用之價值損失。另外，為了要增強該建物的結構強度，使其與市場上的競爭對手（無瑕疵之正常鋼筋混凝土建物）具有相同效用，必須支付 15 萬元的修復費用。在這個例子中，因為建物瑕疵所導致的建物價值減損總額（功能性退化）為 35 萬元（100 萬-80 萬+15 萬）。其中的 20 萬元屬於污名造成的價損。

五、一個實際案例：不存在修復成本的建物瑕疵價損

前述污名效果顯著性檢視時，勘估之傾斜建物預期會產生污名價值減損，因此進一步採用估價方法推估此瑕疵價值減損。瑕疵價值減損包含修復成本及污名價值減損，亦等於正常情況價值扣除瑕疵情況價值。以下先評估正常情況價值，再評估瑕疵情況價值，二者扣除後即可知悉瑕疵價值減損。

5.1 正常情況價值

建物正常情況價值之評估，與一般估價程序相同，故不贅述。經比較法評估之比較價格為 455,000 元/坪；以收益法評估之收益價格為 451,000 元/坪。根據評估過程所收集之市場資料及標的特性來看，勘估標的為住宅公寓，比較價格較能反應不動產價值，故分別給予比較法及收益法 60% 及 40% 的價格權重。最後決定勘估標的建坪單價為 453,000 元/坪，登記面積為 24.14 坪，故評估總價為 10,935,420 元。

5.2 瑕疵情況價值

以下採用「比較法」及「折現現金流量法」評估瑕疵價值減損及瑕疵情況價值。

比較法

1. 比較標的選取

本案選取三個交易案例作為瑕疵實例（如表 10 所示）。瑕疵實例一、二及三，皆屬於傾斜建物，並經專業鑑定機構出示鑑定報告。鑑定之傾斜率分別為 1/143、1/107、1/121，與勘估標的相近，皆屬於第二級傾斜損害（ $1/100 < \theta < 1/200$ ），亦即建物有傾斜問題，但尚無傾斜引起之結構安全疑慮。此外，瑕疵實例皆僅完成檢測工作，尚未進行施工修復。另經查詢瑕疵實例成交時之仲介經紀人員，得知交易時皆已揭露傾斜瑕疵資訊，故瑕疵實例之價值已反應建物瑕疵問題。

2. 比較分析瑕疵實例

以三個瑕疵實例作為勘估標的，並分別以適當之無瑕疵比較標的進行比較分析後，萃取出各瑕疵實例之瑕疵價值減損率。瑕疵價損率 = $1 - (\text{瑕疵情況價值} / \text{正常情況價值})$ 。

3. 調整瑕疵實例價值減損（率）為勘估標的價值減損（率）

經比較分析後，分別求得三個瑕疵實例之價值減損率為 11.38%、12.94%、13.19%。由於瑕疵實例與勘估標的間，對於瑕疵因素可能仍具有差異，故須予以分析調整。雖三個瑕疵實例之價格日期橫跨不同年度，但本案係萃取各實例之價值減損「率」而非減損數額。考量價值減損率與房價水準未必完全相關，且各實例價格日期差距不大，故未對價值減損率做進一步修正。調整後以加權平均方式計算，求得勘估標的之瑕疵價損率為 12.5%（表 11）。

值得注意的是，由於勘估標的與瑕疵實例，不僅未施行修復工程，也無須進行修復工程，修復成本為零。因此，比較法所求得之瑕疵價損率，也就是「污名價值減損率」。

折現現金流量法

1. 正常情況下之收益資料：同一般估價程序。
2. 瑕疵情況下之收益資料

租金損失：勘估標的室內部份已經重新裝潢，無法從窗框、門框等部份察知建物傾斜，且無法透過平衡感發覺建物有傾斜問題。此外，***土木技師公會 1010*** 號鑑定報告亦指出建物現況結構安全無立即性疑慮。因此，本案勘估標的假設不發生租金損失問題。

修復費用：臺灣省土木技師公會檢測（***土木技師公會 1010*** 號鑑定報告），指出建物現況結構安全無立即性疑慮，不建議以扶正方式施工修復。因以扶正方式施工修復，不易確切回復原有垂直度，且有可能造

表 10. 比較法之瑕疵案例

項目	勘估標的	瑕疵實例一	瑕疵實例二	瑕疵實例三
地址	文山區興隆路二段 *巷*弄*號	信義區忠孝東路 五段*巷*弄*號	文山區試院路 *巷*弄*號	士林區德行東路 *巷*號
勘察日期	102.12	102.12	102.12	102.12
價格日期	102.06	101.09	100.10	102.06
總價	--	1,330萬元	920萬元	2,250萬元
價格型態	--	成交價格	成交價格	成交價格
議價空間	--	0%	0%	0%
交易 價格	總價	1,330萬元	920萬元	2,250萬元
	建坪單價	61.5萬元/坪	26.9萬元/坪	64.5萬元/坪
	車位單價	0萬元/個	0萬元/個	0萬元/個
面積	建物面積	24.14坪	21.63坪	34.87坪
	總面積	24.14坪	21.63坪	34.87坪
使用分區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區	第三種住宅區
比較標的樓層	4F	3F	2F	3F
建築樓層	5F	4F	4F	4F
建物結構	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土	鋼筋混凝土
屋齡	16.8年	38.9年	30.3年	38.9年
代表性傾斜率	1/114	1/143	1/107	1/121
修復情形	建物具有傾斜瑕疵，但無 結構安全疑慮，未修復。	同勘估標的	同勘估標的	同勘估標的
專業鑑定機構	***土木技師公會	**工程顧問公司	**工程顧問公司	**工程顧問公司

表 11. 比較法求取之污名價值減損

項目	勘估標的		瑕疵實例一		瑕疵實例二		瑕疵實例三	
實例瑕疵情況價值	--		61.5萬元/坪		26.9萬元/坪		64.5萬元/坪	
正常情況推估價值	45.5萬元/坪		69.4萬元/坪		30.9萬元/坪		74.3萬元/坪	
實例瑕疵價損率	--		11.38%		12.94%		13.19%	
瑕疵因素調整	修復可行性	低 基準	低	0%	低	0%	低	0%
	修復完善度	低 基準	低	0%	低	0%	低	0%
	資訊揭露度	中 基準	中	0%	中	0%	中	0%
	市場替代性	高 基準	高	0%	高	0%	高	0%
	融資困難度	高 基準	高	0%	高	0%	高	0%
合計	基準		0%		0%		0%	
調整後瑕疵價損率	--		11.38%		12.94%		13.19%	
加權平均權重	--		33.33%		33.33%		33.33%	
勘估標的瑕疵價損率					12.5%			
備註							瑕疵價損率=1-(瑕疵情況價值/正常情況價值)	

成結構體二次傷害。此外，本案勘估標的為區分所有建物，建物傾斜問題須經其他區分所有權人同意或管理委員會決議，方可進行施工修繕。因此，本案勘估標的預期將不施行修復工程，期初修復費用為 0 元，未來每年修復費用為 0 元。

貸款成數降低幅度：經調查不動產抵押擔保習慣，發現傾斜建物的融資困難度高。當抵押標的具有嚴重的傾斜瑕疵時，甚至無法向銀行融資借款。本案勘估標的雖有傾斜瑕疵，且預期不施行修復工程，但由於傾斜程度尚稱輕微，在借款人信用條件無虞的情況下，預期仍可辦理抵押貸款。經查抵押擔保習慣發現，即使銀行願意承貸傾斜建物，仍會降低貸款成數約 15%~30%。本案依據勘估標的本身條件，假設其貸款成數降低 20%。

瑕疵建物折現現金流量折現率：採用加權平均資金成本法（WACC 法）推估折現現金流量折現率。所謂加權平均資金成本法係依資金成本之比重，對各資金來源所要求之報酬率或利率加權平均計算以決定折現率。考量本案勘估標的條件，自有資金要求報酬率設為 4%，另調查各大銀行平均放款基準利率約 2.88%。此外，由於本案勘估標的具有傾斜瑕疵，經上述分析得知其貸款成數應降低 20%，故貸款成數設為 60%，自有資金成數 40%。最後計算折現率為 3.33%， $(40% \times 4% + 60% \times 2.88%) = 3.33%$ 。

延遲銷售期間：傾斜建物可市性較差，依據市場交

易習慣，待售期間至少延長一季至半年以上。鑒於勘估標的之可替代產品數量充足，市場替代性高，故假設延遲銷售期間為 180 日。

瑕疵建物期末處分資本化率：具有輕微傾斜瑕疵之建物，雖無租金損失，但可市性較差，導致市場合理房價水準下修。依據前文分析，以加權平均資金成本法（WACC 法）推估，正常情況下之折現現金流量折現率為 3.10% $(20% \times 4% + 80% \times 2.88%)$ ，瑕疵情況下之折現現金流量折現率為 3.33% $(40% \times 4% + 60% \times 2.88%)$ ，相差 0.23%。瑕疵建物有較高的風險性，須賦予其風險貼水。考量污名效果應該隨著時間經過而逐漸降低，故假設勘估標的在瑕疵情況下之風險貼水為 0.15%。無瑕疵情況之期末處分資本化率，考量市場合理租金、售價、費用率等因素，採用市場萃取法計算結果為 1.3%，主要係反應區域市場租金與價值間之關係。依上述計算，期末處分資本化率由 1.3% 提升 0.15% 為 1.45%。

3. 評估正常情況價值

評估正常情況價值時，以未來 10 年之現金流量進行推估，並以第 11 年之收益能力計算第 10 年處分資產時之期末處分收入。本勘估標的不動產總價為 10,166,036 元，單價為 421,128 元/坪（計算公式詳見前述「收益法」說明，詳細計算過程參見表 11）。

4. 評估瑕疵情況價值

評估瑕疵情況價值時，以未來 10 年之現金流量進

行推估，其中第 1 年為檢測修復期。由於勘估標的現況安全無虞仍可使用，故於檢測修復期間仍可維持收益。第 2~10 年為營運期，並以第 11 年之收益能力計算第 10 年處分資產時之期末處分收入。本勘估標的不動產總價為 8,956,024 元，單價為 370,003 元/坪（計算公式詳見前述「收益法」之說明，詳細計算過程參見表 12）。

5. 污名價值減損評估結果

以折現現金流量法評估之瑕疵價損及污名價損為 1,210,012 元，污名價值減損比例為 11.90%（DCF 法推估之結果詳見表 13）。

六、結論

不動產估價是個應用估價觀念，蒐集以及處理市場資料，得到特定情況下不動產合理價格的過程。也就是以證據為本，將市場資訊隱含的價格意涵找出來。基於這樣的認知，不動產估價專業已經發展出被普遍接受的比較法、收益法以及成本法。此外，隨著電腦軟體和交易資料的普及，不動產估價過程符合科學要求變得更加可能。估價師的資料蒐集和操作過程，也更容易受到檢

驗。在這樣的氛圍中，法官在面對不動產瑕疵所衍生出來的價損爭訟時，不時會希望得到估價專業的協助，提供具有科學性質的參考數據。這些年的判決實務中，已經有些法官逐漸接受：物存在瑕疵時，合理的賠償包括技術性貶值以及交易性貶值。這樣的觀念正與不動產估價的修復成本以及污名價損契合，也為估價理論應用在法律訴訟的正當性提供了基礎。但是令人失望的是：在一些法院判決中，法官一再表示對於估價方法的不信任，甚至直言報告不符合證據力的要求。

本文基於不動產估價為應用科學的信念，以瑕疵建物價值減損為例，建構估價過程所依據的觀念以及程序，並且以實際案例呈現觀念的可操作性。首先，本文強調在評估瑕疵建物時，必須先檢驗污名效果的顯著性，以建立污名價損存在的關聯性，避免把合理價格區間內的價差誤判為污名價損。污名效果顯著，是污名價損存在的必要條件。如果污名效果不顯著，後續也就無需計算污名價損數額。即便正常建物和瑕疵修復後建物兩者間存在價差，也不應該直接判定為污名的價格效果，更不應該據此要求這個部分的賠償，而應該將賠償數

表 12. DCF 法各期現金流量

年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
正常情況	總收入	182,041	183,862	185,618	187,310	188,939	190,506	192,012	193,459	194,847	196,177
	總費用	(37,119)	(37,156)	(37,279)	(37,565)	(37,878)	(38,302)	(38,928)	(39,623)	(40,491)	(41,642)
	淨收益	144,922	146,706	148,339	149,745	151,061	152,204	153,084	153,836	154,356	154,535
瑕疵情況	期末處分收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,646,245
	租金損失	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	修復費用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	瑕疵淨收益	144,922	146,706	148,339	149,745	151,061	152,204	153,084	153,836	154,356	154,535
	瑕疵期末處分收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,274,140

表 13. DCF 法推估之污名價損

項目	金額	單價
正常不動產價值	10,166,036元	421,128元/坪
瑕疵不動產價值	8,956,024元	370,003元/坪
項目	金額	比例
瑕疵價值減損	1,210,012元	11.90%
修復費用	0元	0%
污名價值減損	1,210,012元	11.90%

額限制在修復費用。

一旦存在污名效果的顯著性，建物存在瑕疵問題所造成的價格減損，就應該包括修復費用以及污名價值減損。就專業分工而言，不動產估價師的專長在於估算污名價損的部份。另外，不動產估價傳統的三大方法，在使用時都有特別的意涵。使用比較法時，透過建物瑕疵修復前後不同時間點的價值估算價損時，污名是一個殘餘價值的觀念。也就是，污名價損不是直接求得，而是計算出來的結果。污名價損的大小，端視瑕疵發生（現）前之不動產價值、與瑕疵發生（現）後修復後之不動產價值的價差而定。在收益觀念的折現現金流量法中，瑕疵問題帶來的成本效果，反映在租金減少或是營運成本增加。污名的價損效果，則是透過風險增加的概念，表現在提高的折現率。相較於比較法以及收益法，成本法往往較少使用在一般估價案件中。但是在建物瑕疵價損議題，成本法卻是個看似簡單、卻直指核心的觀念。透過建築成本相同但是效用不同的兩棟建物，或是效用相同但是建築成本不同的兩棟建物的比較，我們可以利用功能性退化表示瑕疵造成的整體建物價損。並且以瑕疵建物的重建成本與重置成本的差額，表示污名價損。比較法和收益法並未特別將建物瑕疵造成的價損限制在建物上，而是以整體不動產（土地加建物）之價值觀之。然而使用成本法推估瑕疵建物價損時，隱含著建物瑕疵不會影響土地價值的假設。在估價方法的選用上，除了一般正常情況下的考量外，也可以考慮法官對於建物瑕疵造成的價損是否僅限於建物本身的看法，提供有助於案件判決的價格證據。

本文主要的企圖，在於展現評估瑕疵建物價損時，應該具有的不動產估價觀念以及程序。文中所舉實例的估價結果，自然主要是做為參考，而非最終的標準答案。不動產估價要符合科學的要求，要受到其他專業的尊重，還需要更多的實際案例累積。即使是門應用科學，不動產估價還是需要依賴經驗法則（rule of thumb）和有根據的猜測（educated guess）。但是「沒有什麼比一個好的理論更加實用（Nothing is more practical than a good theory）」這句話，終究是條不可違背的底線。

參考文獻

1. 王兆鵬（2009）。法醫鑑定報告書的證據能力與證明力。台灣法醫學誌，1（1），71-78。
2. 向明恩（2011）。物之瑕疵擔保責任之再探—以凶宅為例。月旦裁判時報，12，93-105。
3. 吳從周（2011）。凶宅、物之瑕疵與侵權行為—以兩種法院判決案型之探討為中心。月旦裁判時報，12，106-113。
4. 林子欽、陳振惟（2009）。受污染工業土地之風險、污名與價值：美國經驗的啟示。住宅學報，18（2），23-44。
5. 馬維麟（1996）。我國最高法院歷年來判決之檢討與分析—交易性貶值在我國民法上之再審視。萬國法律，89，49-54。
6. 黃茂榮（1985）。民事法判解評釋。台北：植根法學叢書編輯室。
7. 黃茂榮（2005）。營建損鄰之賠償責任。月旦法學雜誌，122，198-211。
8. 黃淨愉（2009）。日本關於瑕疵住宅被害之救濟與律師之參與。全國律師月刊，10月號，8-15。
9. 賴宏嘉（2009）。由結構工程與不動產估價觀點論高氯離子建物之瑕疵與損害賠償。全國律師月刊，10月號，32-43。
10. 蔡志揚（2009）。律師界應關懷「瑕疵住宅」的預防與救濟！全國律師月刊，10月號，2-7。
11. Australian Property Institute (API) (1999). Guide note 15, professional practice 2000, 183-205.
12. Alfert, R., Collison, H. W., and Tate, G. W. (2005). Recovering “stigma” damages in mold-related construction defect cases: making the property owner whole. The Florida Bar Journal, 79(6), 78-82.
13. Bell, R. (1998). The impact of detrimental conditions on property values. The Appraisal Journal, 66(4), 380-391.
14. Bill, M. (1992). Stigma and value. The Appraisal Journal, 60(1), 1-7.
15. Chalmers, J. A., & Roehr, S. A. (1993). Issues in the valuation of contaminated property. The Appraisal Journal, 61(1), 28-41.
16. Chan, N. (2001). Stigma and its assessment methods. Pacific Rim Property Research Journal, 7(2), 126-140.
17. Evans, A. W. (1995). The property market: ninety per

- cent efficient? *Urban Studies*, 32(1), 5-29.
18. Hartman, O., & Shapiro, M. (1983). Depreciation: incurable functional obsolescence and sequence of deductions. *The Appraisal Journal*, 51(2), 408-416.
 19. Heaton, H. B. (2005). On valuing negative cash flows related to contamination, asset removal, or functional obsolescence. *Journal of Property Tax Assessment and Administration*, 2(4), 33-41.
 20. International Association of Assessing Officers (IAAO) (2001). Standard on the valuation of properties affected by environmental contamination, 14-17.
 21. Kummerow, M. (2000). Thinking statistically about valuations. *The Appraisal Journal*, 68(3), 318-326.
 22. Laronge, J. A. (2000). Solving the functional obsolescence calculation question? *The Appraisal Journal*, 68(3), 327-339.
 23. Lusht, K. M. (2001). Real estate valuation – principles and applications. State College, Pa: KML Publishing.
 24. Lusvardi, W. C., & Warren, C. B. (2001). Three rules for forensic real estate damage valuation: deductive, additive, or reductive rule? *Real Estate Issues*, 26(1), 15-22.
 25. Mitchell, P. S. (2000). Estimating economic damages to real property due to loss of marketability, rentability, and stigma. *The Appraisal Journal*, 68(2), 162-170.
 26. Mundy, B. (1992a). Stigma and value. *The Appraisal Journal*, 60(1), 7-13.
 27. Mundy, B. (1992b). The impact of hazardous materials on property value. *The Appraisal Journal*, 60(2), 155-162.
 28. Neustein, R. A. (1992). Estimating value diminution by the income approach. *The Appraisal Journal*, 60(2), 283-287.
 29. Patchin, P. J. (1988). Valuation of contaminated properties. *The Appraisal Journal*, 56(1), 7-16.
 30. Patchin, P. J. (1991). Contaminated properties – stigma revisited. *The Appraisal Journal*, 59(2), 167-172.
 31. Sanders, M. V. (1996). Post-repair diminution in value from geotechnical problems. *The Appraisal Journal*, 64(1), 59-66.