第五章 結論與建議

第一節 結論

估價行為學之研究自 Diaz 在 1990 年發表的兩篇文章才開始逐漸受到重視，國內甚至到 2004 年才出現第一篇關於估價行為研究之論文。而在這十幾年間，學術上關於估價行為之探討多僅止於估價師的外顯行為進行研究，如估價師的估價程序、價值決定程序、如何挑選比較案例和定錨現象與客戶影響等，但未對估價師的內心狀況有進一步的了解。然就心理學的角度來看，外顯行為之偏差可能是因為心理狀況所導致，而其中心理狀態的過度自信又已在許多專業領域中被探討，且均證實其會造成決策或判斷上出現錯誤。如同心理學上關於過度自信之文獻所示，人們普遍存在著過度自信，專家也不例外，而本文以不動產估價師為研究對象的結果也印證了此點，證實了專業的不動產估價師在運用比較法對電梯大樓住宅進行估價時，普遍存在著過度自信。

本文之目的在於以心理學上過度自信的觀點，試圖找出過去估價行為文獻中估價師行為偏離之原因，並且進一步驗證估價師若存在過度自信，則是否會真的造成決策錯誤，也就是影響到評估價值之準確性。

本文之研究成果如下：

（一）不動產估價師之年資較高者過度自信較嚴重

超過年資十年以上之不動產估價師，其年資與過度自信呈現正相關之傾向，而具過度自信之不動產估價師其平均年資亦較不具過度自信之不動產估價師平均年資高。顯示出年資較高之不動產估價師較有過度自信之傾

向。

（二）遵守估價規範之不動產估價師較無過度自信之情形

研究發現，遵守估價規範之不動產估價師其過度自信分數較不遵守估價理論規範之估價師低。這也就意味著，當不動產估價師依照估價規範進行估價作業時，能有效降低其過度自信之情形。

（三）估價師之過度自信隨著案例數量增加而提升

研究結果指出，估價師之評估價值準確性並不會隨著比較案例數量之增加而提升，然而其信心判斷卻會顯著增加，這兩者相比較之結果，顯示估價師之過度自信分數將會隨著案例數量之增加而提高。過去心理學上文獻指出，定錨與調整不足可能是造成過度自信之原因之一，從估價師於獲得比較案例數量期間，其評估價值準確性與信心判斷之變化可得知，估價師會因存在著心中有價的定錨情形，且會因有效性錯覺而認為定錨點，也就是心中認知的價格是正確的而捨棄那些與其心中價格不符合的比較案例資料，因此估價師的估值準確性並不會隨著獲得比較案例的增加而顯著地提高，但他們對評估價值的信心卻會與比較案例資料蒐集數量成正比。

（四）估價師的過度自信將導致估值準確性降低

不動產估價是門專業技術，估價師運用估價方法所提出之評估價值應該要能夠符合社會大眾之期待，但事實上不動產估價師普遍存在過度自信，也就是會高估了自己評估價值的準確性。所以，當估價師對一勘估標的並沒有經歷完整的估價程序，甚或是看到門牌就知道價格，此時我們應對這些估價師提出之評估價值的準確性採保留的態度，因為他們可能有過度自信的傾向。

第二節 建議

（一）不動產估價制度之改善

從本研究之結果可知過度自信將導致不動產估價師的評估價值無法正確的反映勘估標的市場價值，因此以下針對不動產估價制度方面提出幾點建議，期能改善估價師的過度自信情形。

1、要求不動產估價師依估價理論規範程序進行估價

研究發現依理論規範進行估價作業之估價師較無過度自信情形，雖然現行不動產估價技術規則有針對估價師之估價作業程序進行規範，然實務上之作法並非真係如此。因此，若能要求估價師依估價理論規範進行估價，當可降低其過度自信，避免其評估價值偏離市場價值。

2、要求估價師詳列主觀判斷時的理由

根據 Koriat, Lichtenstein, & Fischhoff（1980），當受試者被要求對所選答案支持或反對提出證據或理由時，過度自信較不明顯，套用在不動產估價上就是當要求不動產估價師進行主觀判斷時提出理由。不動產估價，尤其是市場比較法，評估過程中常有估價師主觀判斷的成分，例如比較案例如何挑選，比較案例各項調整修正率應為多少等。如能要求估價師在估價時對這些主觀判斷提出理由，將可有效抑止過度自信之發生，進而使評估價值準確性提高。

3、建立估價報告書審查制度

透過估價報告書之審查，將能提供不動產估價師獲得回饋，使其知悉估價報告中那個環節是有問題的，如此有助於減少判斷時過度自信的偏差發生。

4、估價教育的重視

從研究結果可以發現，估價師的定錨與有效性錯覺將導致其過度自信之發生，也就是估價師的心中有價情形運用的太過，太相信自己的主觀認知價格，因此不會考慮到不支持自己認知價格的證據。要使估價師的心中有價不至造成過度自信，則需透過估價教育將估價師的心中有價調整為係以此作為判定比較案例價格是否適當之依據，而非是勘估標的價值之基礎。

（二）後續研究建議

後續研究可針對不動產估價師對不同類型產品估價之過度自信情形與其估值準確性做一比較探討，因本文乃採單一勘估標的類型，無法得知估價師是否對電梯大樓以外之勘估標的類型仍會有過度自信情形發生，且過度自信之文獻亦提及問題之困難度是影響過度自信的其中一項因素。因此對不同類型、不同難度的勘估標的進行估價師過度自信之研究，或許可以得知估價師對哪些特定類型之不動產過度自信較嚴重，以及估價師對不同類型不動產之過度自信對其評估價值準確性之影響程度，甚或是發現其他的結果。