

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

一、研究動機

不動產的高度異質常使得市場參與者蒙受相當大的不確定性，若不動產市場參與者能對於不動產價值有效預測與掌握，將可以減少所面臨的風險。因此，不動產估價人員提供的專業服務-估價訊息，逐漸形成市場運作的一環。

林英彥(2000)指出，「不動產估價係依據影響不動產價格之各種資料，在一連串的價格秩序中，指出估價對象不動產之價格之行為」；而中國「房地產估價規範」規定房地產估價是「專業估價人員根據估價目的，遵循估價原則，按照估價程序，選用適宜的估價方法，並在綜合分析影響房地產價格因素的基礎上，對房地產在估價時點的客觀合理價格或價值進行估算和判斷的活動」。

綜上可知，估價(valuation)除了是一種技術過程之外，也是一種「行為」過程，終究離不開人的執行問題。然而過去學術對於估價的研究多偏向技術層面，傾向提出估價方法與準則¹；但對於估價人員在現實情況下，如何去執行這些估價的方法與準則卻甚少探討。

國內有關估價行為研究首推張能政(2004)對兩家不動產估價公司的估價人員進行參與式觀察，企圖驗證國外不動產估價行為研究，議題包含不同年資估價人員的估價行為、定錨現象(anchor)、估價差異減少現象(smoothing)以及客戶影響(client feed-back)。張能政探索性的研究成果，反應出估價人員於操作估價時，雖然於相關估價規範與原則下，仍然存在著許多模糊的判斷空間。

而當這些模糊的判斷受到質疑，估價人員通常會以「藝術」與「經驗」加以解釋。但估價到底能夠允許多大的「藝術」揮灑以及「經驗」運用，卻一直是個灰色的地帶，沒有被釐清過。最極端的例子，有些估價人員陷入過去經驗所累積的自信裡，產生所謂「看到門牌號碼，就知道價格」的「三秒鐘」估價方法。這種隱含先有主觀估值再找尋支持證據的邏輯，以行為研究

¹ 例如張杏瑞(1994)以特徵價格方法改善估價結果差異、高明志(1998)運用類神經網路建構估價模式、江穎慧(1998)討論空間效用地價估價的問題等。

的角度，類似認知心理學所談論的肯證偏見²(confirmation bias)問題。

認知心理學家指出即使是正常智力的人，也會發生違反理性的處理方式(例如上述的肯證偏見)，導致錯誤的決策³。若以此行為觀點探討不動產估價人員執行估價的過程，將有助於瞭解與釐清估價人員價格判斷的上隱含的偏誤危險。

因此，本論文的研究動機在於探究不動產估價中「藝術」與「經驗」的運用，期望以行為研究的肯證偏見觀點，探討估價人員於估價程序中價格決定的課題。

二、研究目的

本文研究目的，在於探究台灣的估價人員是否會於必要的估價程序前，一個不容易改變的自信估值已經決定；而這樣提早產生估值的行為，是否足以影響估價結果。此外，為了能夠提出較具體的政策建議，在上述基礎下，希望瞭解何種估價人員特質會較早決定估值。

本論文的研究課題為：

1. 估值的決定是否經歷完整的估價過程？
2. 如果沒有，那會不會影響估價結果(是不是種行為偏誤)？
3. 這種行為與估價人員的特徵關係為何？亦即具備哪些特質估價人員比較容易有此行為？

²肯證偏見是一種人類經常發生的非理性決策模式(王甦、汪安聖, 2004)，它意旨對於假說或見解的檢驗採取找尋支持該假說或見解的證據，而這種決策模式很可能發生錯誤的判斷。

³這部份的研究首推Tversky與Kahneman的研究，他們帶動了財務行為學的發展，而Tversky在2002年獲頒諾貝爾經濟學獎。

第二節 研究方法與架構

一、研究方法

本文首先回顧有關估價行為的相關研究，其次，並歸納估價行為偏差的原因，分析肯證偏見於估價過程中帶來的問題。總結回顧之文獻，建立估價人員估值決定的理論模式，並提出研究假說。緊接著探索性的採取問卷調查方式，企圖經由估價人員的回答，反應現實情況，據以驗證本論文提出的假說。

問卷設計部分先經過認知訪談(cognitive interview)的預試方式予以修正，減少問卷可能帶來的認知扭曲。對於問卷資料分析，為能夠做出具體之結論以及建立討論的平台，則以無母數統計方法加以檢定。

二、名詞定義

1. 肯證(confirm)

對於假設的驗證，採取搜尋肯定該假設證據的方法。於估價行為討論裡，指對於主觀認知的價格，於估價的過程中採取找尋支持該價格的證據。

2. 偏見(bias)

心理學中所所謂的偏見，意指對某種觀點與結論的偏好(李伯黍，2003：113)，而非統計上的「偏誤」。

3. 估價人員

指從事估價為主要工作者，範圍包含通過國家檢定考試及格與尚未及格者；具備法定簽證資格與未具備者。本論文之所以對估價人員採取較廣義定義，而非以估價師稱之，原因在於研究期間估價師簽證制度尚未正式運作⁴，採取較廣之定義可以容納更多的討論範圍。

⁴ 不動產估價師法規定，於該法施行前已從事不動產估價業務者，自該法施行之日起，得繼續職業五年；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(第四十四條)。

三、研究限制

礙於無法控制的外在環境因素以及研究成本，本論文之研究限制包含問卷設計與抽樣代表性問題兩方面：

1. 問卷設計限制：

問卷調查雖採取匿名方式進行，並經過認知訪談期望減少問卷結果與真實情況的差距，但仍避免不了受訪者於回答上的保留，或為了避免道德危機而在題目設計上造成可能引導受訪者答題的情況。這部分包含：

- (1) 估值決定的定義採取「心中已形成一個自信的估值，並且該估值幾乎完全近似於最後決定之價格」，受訪者可能對「自信」估值產生誤導的現象。
- (2) 於提問認知合理區間前，為了減少受訪者的防備心裡，敘述「估價是一個區間的概念，只要在合理區間內都是可接受的勘估價格」，而這可能會造成誤導。

2. 抽樣上的限制：

由於無法取得可靠且完整的估價人員名冊，加上估價人員流動頻繁，造成抽樣上的困擾，可能降低研究結果的代表性。

四、研究架構

本文共分為五章，除第一章緒論外，第二章回顧過去國外對估價行為研究文獻，並且納入認知心理學對於肯證偏見的討論，整理出本文有待驗證的假說。第三章為問卷設計部份，其中包含問卷預試的認知訪談。第四章為統計分析檢驗，而最後對於問卷結果提出評析以及建議將於第五章呈現。

本文研究架構如流程圖 1-1。

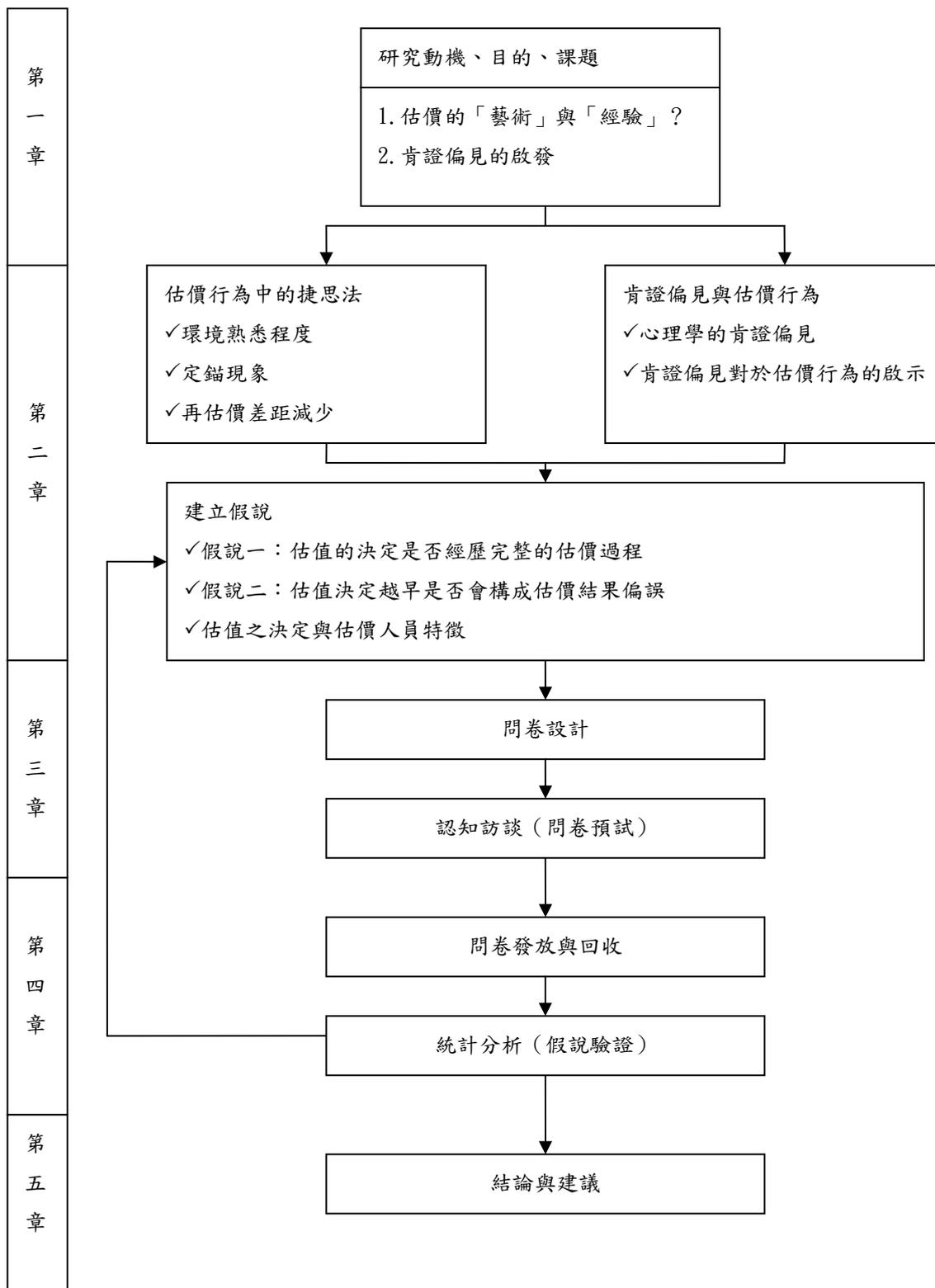


圖 1-1 研究流程圖