

## 第五章 結論與建議

### 第一節 結論

估價行為研究國外自 1980 年代末期開始，已累積相當之成果。本論文藉由回顧這些國外文獻，並以繼承自認知心理學研究，提出肯證偏見於估價過程中可能產生的問題。

經過認知訪談的預試方法之後所設計問卷，本論文得到台灣的估價人員並非一定經由比較標的調整修正後才產生估價結果，這結果呼應實務上估價人員會以經驗與藝術決定估值。且本論文發現估價人員估值決定越早，其認知估值的合理區間越大，背後隱含有較大的不確定性。這與認知心理學家認為即使正常智力的人也會採取非理性判斷，可能進而導致偏誤的觀點相似。此外本論文也指出年資兩年以上與公司或部門規模越大者，其價格決定的越早。

這些研究成果提供下列課題一些想法與刺激。

#### 一、不動產估價技術規則的檢討

不動產估價技術規則(以下簡稱技術規則)為目前國內估價方法與準則的依歸，而其中第五條闡釋：「不動產估價人員應力求客觀公正，運用邏輯方法及經驗法則，進行調查、勘查、整理、比較、分析及調查等估價工作」。這表示技術規則允許估價人員「經驗法則」的運用，但有趣的是，在該規則中並未註明「經驗法則」之意義與適用範圍。很顯然的這個「經驗法則」應該不是認知心理學所說的「捷思法」(heuristic approach)，否則該條文將顯的前後矛盾。因為「捷思法」採取經驗的判斷，本質上是主觀的，十個估價人員將有十種「捷思法」，這與「力求客觀公正」背道而馳。

那技術規則中的「經驗法則」到底是什麼，我們實在不容易找到明確的答案。這隱含著一種危險，當估價人員無法對估值判斷的過程提出解釋時，「經驗法則」很可能被無限上綱，成為糾紛的來源。

技術規則除了上述「經驗法則」定義模糊外，在許多估價操作僅宣示原則性的規定，給予估價人員作業的彈性。例如如何選取比較標的，雖積極列出選取原則(技術規則第十二條)與消極列出何種特殊情況與應查證之事項(技術規則第二十二條、二十三條)，對於到底怎麼選取比較案例，一直都是估價人員主觀的認定。此外，勘估標的與比較標的之間的差異如何進行調

整，也僅規範調整率之上限（技術規則第二十五條）；或允許估價人員對於調整後的試算價格，就價格偏高或偏低重新檢討，經由「檢討確認適當合理」者，方得做為決定比較價格之基礎（技術規則第二十六條），但何謂「合理」卻也是估價人員主觀的認定。

綜合上述技術規則中定義不清的「經驗法則」，以及允許主觀操作的比較案例選取與修正，給予估價人員有「先射箭，再畫靶」的操作空間。而本論文的問卷結果也證實，台灣的估價人員具有尚未完成估價程序便決定估值之情況。

相較於國際估價準則 1(International Valuation Standards 1, IVS1)，估價的市場價值(估價結論)是經由估價方法與程序而產生(Market Value is estimated through application of valuation methods and procedures..., IVS1 1.3)，且盡可能以市場而來的準則為依歸(..., if applicable and if appropriately and correctly applied, lead to a common expression of Market Value when base on market-derived criteria. IVS1 1.4)的規定，建議我國的技術規則應擬定類似規定，或至少定義清楚經驗法則的內容與適用範圍，以免造成「經驗法則」氾濫、估價紛爭不斷的窘況。

## 二、預估

台灣不動產估價業長久以來存在一種特殊的「預估」服務，委託人可以先詢估價人員，預估勘估標的「大約」可以值多少。也就是說，委託人可以先知道大概的估價結果，再決定要不要委託這個估價人員。

這種「預估服務」容易引導出肯證偏見的估價過程，估價人員先「定錨」於某個預估價格，依據這個價格為中心選擇與調整比較標的，進而造成「調整不足」。當然，或許估價人員真的具備神奇的專業能力，能夠在尚未進行估價方法之前準確地預測價格，但如同先前所提出捷思法在估價行為中主要的關鍵問題：我們無法在報告書理解這些神奇的專業判斷。

另一方面，「預估」造成讓委託人能選擇最有利自己的估價人員，這對於估價的獨立作業是種變相的扭曲。雖說估價師扮演的角色僅是價格訊息的建議者，而非決定者，委託人選擇滿意的估價結果並無不妥。但若該估價結果關係到第三人的利益時（例如訴訟、都市更新、不動產投資信託的估價），委託人透過「預估」的方式，能選擇獲取最大的優勢與利益的估價結果，這容易造成利害關係人之間爭執的來源。

我國目前「不動產估價師法」與「不動產估價技術規則」都沒有對預估

做出任何說明，或許將來修法時能加以討論是否規範估價人員預估的行為，減少這種對估價獨立作業的變相扭曲。

### 三、不動產估價科學嗎？

許多人認為估價的本質是「藝術、科學與經驗的結合」。(卓輝華,1995:1)然而估價實務中的「科學」到底是什麼樣的「科學」呢？若以 Popper(1971, 1968)對於科學與非科學的區別概念，以及本論文的問卷結果，我們不太適合以「科學」這個名詞來解釋估價人員行為的本質。換言之，現實中估價本身並非嚴謹的科學方法，其過程夾雜「經驗的歸納」，以 Popper 的觀念，它僅是一種「擬似科學」(pseudoscience)。

但深入探討，估價過程真的需要完全依照科學方法嗎？這是社會大眾對估價人員的期許與要求嗎？

社會大眾對估價人員的期許與要求應該是「專業」上的表現，但所謂的「專業」或許不需要透過科學的方法與過程才能建立<sup>1</sup>。估價人員表現夠不夠專業，取決於社會大眾對估價人員判斷的「信任感」，或者我們經常掛在嘴邊、估價人員亟欲建立的「公信力」。公信力不一定要建立在科學的作業過程之上，舉例而言，醫師在看診時，通常不會採取「科學過程」(對病患全身檢查後找不到其他可以否認診斷結果的因素)，這雖然「有可能」導致診斷上的偏誤，但通常病患還是深信醫師能夠醫治好他的病，因為醫師對病患而言已經具有相當「公信力」的專業人士。

另一方面，從社會分工的角度而言，醫師運用「經驗」的判斷來看診，相對於採取「科學方法」能夠節省可觀的檢查成本。雖然醫師的經驗判斷隱含過度自信的偏誤，可能會造成嚴重後果，但偏誤畢竟是少數的特殊情況，以效率角度而言，或許採取「經驗」診斷會是較佳的方式。

因此，回到估價過程與方法是否應具備嚴謹科學的討論，基於「專業不一定需要科學過程」與「社會效率分工」的理由，不動產估價或許不必將科學奉為主臬，受制於這個框架之下。估價人員應該努力的方向是讓社會大眾認同「除了估價人員之外，沒有其他職業可以更有效率、正確的指出不動產價格」，朝建立估價專業的形象努力。

<sup>1</sup> 對何謂估價人員專業的討論，林子欽與張小燕(2005)以美國經驗的反思提出「專業認證」、「專業組織」以及「專業教育」的看法。

## 第二節 後續研究建議

### 一、研究方法建議

經由問卷調查的結果，我們能夠做出的結論相當有限，尤其是問卷設計必須面對種種不確定性，寄發抽樣困難等問題。我們只能不斷的努力減少這種傷害，直到問卷寄發到受訪者手中的那一刻為止。

於本論文的分析與推論中，為了簡化實證課題，單以估值決定階段來探討，先假設「估價人員產生自信估值後會以肯證方式處理市場資訊」。這是個很強烈的假設，雖然本論文企圖以國外文獻解釋這個現象的合理性，但唯有採取控制實驗的方式，才能說這個假設對於台灣的估價人員是合理的，本論文的研究結果也才能有更實質的意義。

控制實驗的設計 Gallimore 與 Wolverton (1997) 可以給予一些方法上的啟示，而本論文指出估值決定比較早的「兩年資以上」與「較大單位規模」估價人員，會是很好的實驗對象。藉由瞭解這兩種特質的估價人員是不是真的會採取肯證的方法進行估價，除了可以補足本論文的盲點之外，也可有助於發現更多更有趣的議題，例如肯證方式是否真能提升估價人員處理資訊的效率等。

### 二、研究方向建議

本論文以肯證偏見的角度分析估價人員可能的行為偏誤，但肯證偏見與提早決定估值之間並非具備直接的關連性。後續研究或許可以採取過度自信 (overconfidence) 的角度分析與解釋估價人員為何會於必要的估價方法之前決定估值。且過度自信的研究於行為財務學上已被較廣泛的討論，更有助於剖析不動產估價過程中「人」的行為問題。