

第三章 2011年不動產估價業產業發展概況

游適銘¹

壹、建立不動產估價師產業背景

內政部於77年3月訂頒「改進土地估價制度長程計畫」並成立「制定土地估價師法(草案)專案小組」，歷經15次會議討論「土地估價師法」草案，於79年11月送立法院審議。過程中將「土地估價師法」草案名稱修正為「不動產估價師法」，終於89年立法通過，89年10月4日經華總一義字第8900237130號令公布。

為配合推動不動產估價師制度，內政部已訂定之子法，包括「不動產估價技術規則」、「直轄市及縣(市)不動產估價師懲戒委員會組織規程」、「不動產估價師法施行細則」、「辦理不動產估價師專業訓練機關(構)學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」、「不動產估價師估價經驗認定標準」及「不動產估價師業務檢查作業要點」，國內不動產估價制度已逐漸步上正軌。

貳、不動產估價師錄取及開業情形

一、不動產估價師錄取情形

不動產估價師自立法以來，錄取人數始終是位於金字塔頂端。就表4-3-1各年錄取人及錄取率顯示，歷年平均錄取率為7.14%。該錄取率係以錄取人數與到考人數計算，若與報名人數計算，歷年平均則為3.75%。以到

¹ 內政部地政司科長、台北大學不動產與城鄉環境學系兼任助理教授



考人數計算部分，其中十一次高考部分較低，為6.06%、三次特考部分較高，為25.22%。目前考取之483位估價師中，高考錄取357位、特考則為126位，由於特考係依據不動產估價師法第44條而設，於89年10月6日起之五年過度期，已於94年10月5日屆滿，故後續考選部就不動產估價師考試僅舉辦高考。

表4-3-1 不動產估價師考試統計

年期/考試類型	報名人數	到考人數	到考率(%)	及格人數	錄取率(%)
2001年專技高考	1,791	958	53.48	18	1.88
2002年專技特考	274	196	71.53	83	42.35
2002年專技高考	1,089	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	1,052	546	51.9	67	12.27
2004年專技特考	172	124	72.09	25	20.16
2005年專技高考	906	481	53.09	13	2.7
2005年專技特考	187	137	73.26	18	13.14
2006年專技高考	1,210	641	52.98	70	10.92
2007年專技高考	1,090	565	51.83	17	3.01
2008年專技高考	1,048	591	56.39	11	1.86
2009年專技高考	1,057	521	49.29	36	6.91
2010年專技高考	1,058	560	52.93	39	6.96
2011年專技高考	955	462	48.38	3	0.65
合計/平均	12,877	6,761	50.61	483	7.14

資料來源：考選部及本文統計

二、各縣市開業人數

截至2011年底止，通過不動產估價師考試及格者計有483人，申請不動產估價師證書者計有395人，各縣市開業且加入公會之估價師人數計有279人，其分布以直轄市最多，依次分別為臺北市97人、臺中市48人、高雄市25人、新北市31人、臺南市24人，再其次為嘉義市16人、桃園縣15人、宜蘭縣7人、屏東縣4人、花蓮縣及彰化縣各3人。不動產估價師公會有臺北市、高雄市、臺中市、新北市及桃園縣等五個地方公會，主要開業人數也集中在這五大都市。近五年各縣市不動產估價師開業統計如下表。

表4-3-2 近五年各縣市不動產估價師開業統計表

縣市別	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
臺北市	97	98	77	85	97
新北市	16	17	27	29	31
基隆市	1	1	1	1	1
桃園縣	3	4	21	14	15
新竹市	1	1	1	1	1
新竹縣	2	1	0	2	2
苗栗縣	0	1	1	1	1
臺中市	36	38	37	50	48
台中縣	6	12	12	併入臺中市	-
嘉義市	8	14	13	12	16
嘉義縣	1	1	0	0	0
南投縣	1	1	1	1	1
彰化縣	4	3	2	2	3
雲林縣	1	1	0	0	0
臺南市	6	9	11	21	24
台南縣	5	5	5	併入臺南市	-
高雄市	26	25	28	32	25
高雄縣	4	4	3	併入高雄市	-
屏東縣	3	3	2	4	4
宜蘭縣	1	2	4	7	7
花蓮縣	5	5	5	4	3
台東縣	0	0	0	0	0
澎湖縣	1	0	0	0	0
合計	228	246	251	226	279

資料來源：內政部及本文統計

三、開業事務所型態

不動產估價師開業，應以個人或聯合型態設立事務所，以執行業務。統計至2月10日止，如下圖所示，全國不動產估價師聯合事務所計29家，占13%，個人事務所計198家，占87%。



事務所型態

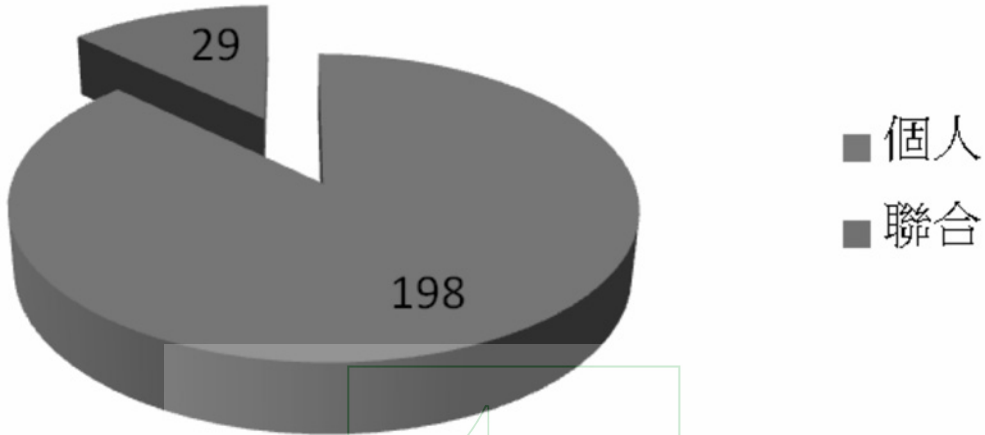


圖4-3-1 估價師事務所型態家數圖

四、公會運作

(一) 各公會人數

依不動產估價師法規定，不動產估價師執行業務前，應先加入公會。最早成立之不動產估價師公會為臺北市不動產估價師公會，成立於92年1月；同年4月高雄市不動產估價師公會成立；93年3月臺中市不動產估價師公會成立；94年3月中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立；98年11月新北市不動產估價師公會成立；99年1月桃園縣不動產估價師公會成立。截至101年2月10日各公會會員人數，如下表。

表4-3-3 各公會人數統計表

公會名稱	人數	公會名稱	人數
臺北市不動產估價師公會	98	新北市不動產估價師公會	35
高雄市不動產估價師公會	70	桃園縣不動產估價師公會	18
臺中市不動產估價師公會	54		

資料來源：內政部及本文統計

(二) 修法放寬公會成立

因應「公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行

法」施行，原不動產估價師法第24條：「不動產估價師公會於直轄市或縣（市）組設之，並設不動產估價師公會全國聯合會於中央政府所在地。在直轄市或縣（市）內之同級公會，以一個為限。不動產估價師公會全國聯合會，在全國以一個為限。」限制同級公會及全國聯合會均以一個為限，似有過度限制人民結社自由之虞，未符公民與政治權利國際公約第二十二條自由結社權利之規定。爰於100年6月15日總統華總一義字第10000122931號令將同條第二項及第三項文字修正為：「同一區域內，同級之不動產估價師公會，以一個為原則。但二個以上同級之公會，其名稱不得相同。」理論上開放不動產估價師公會不以一個為限後，可能會造成各縣市公會有分家效應。但不動產估價師開業人數本不多，在已有公會之縣市欲另外有15人發起另一公會，現階段人數可能並不容易。以表表4-3-2及表表4-3-3觀之，目前未成立公會之縣市，開業人數達15人以上者有臺南市24人及嘉義市16人，也有成立各自公會的空間，至於未來在直轄市或縣（市）內之同級公會是否會成立兩家以上公會，實際情形尚待觀察。

參、產業現況調查分析

為瞭解國內不動產估價業產業現況，作為政府推動產業發展、制定政策及因應國際產業發展趨勢與挑戰之參考，內政部於101年年初製作不動產估價業產業調查表，函請中華民國不動產估價師公會全國聯合會代為轉請會員填寫，本文引用該調查部分結果分析如下。

一、基本資料

(一) 估價師性別

依性別分，開業不動產估價師男性234人（84%），女性44人（16%）。

(二) 估價師年齡與年資

目前執業之不動產估價師，年齡集中在36歲至50歲間；從事不動產估價業年資集中在6年至20年間。詳細分布資料如下表圖。



表4-3-4 不動產估價師年齡分布情形表

年齡	30歲以下	31-35歲	36-40歲	41-45歲	46-50歲	50歲以上
比例	2%	6%	20%	33%	20%	18%

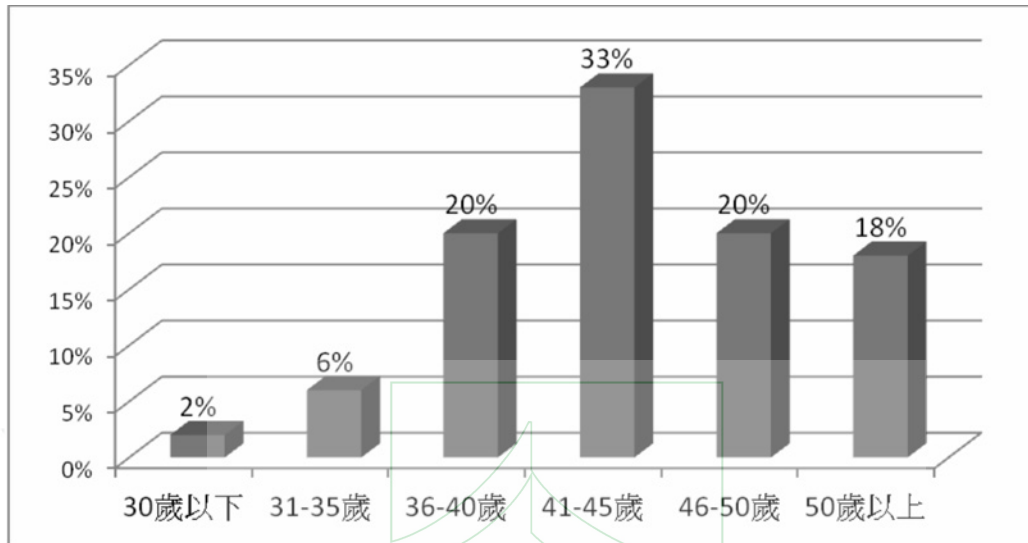


圖4-3-2不動產估價師年齡分布情形圖

表4-3-5 不動產估價師年資分布情形表

年資	1-3年	3-6年	6-10年	10-15年	15-20年	20年以上
比例	6%	12%	24%	22%	22%	12%

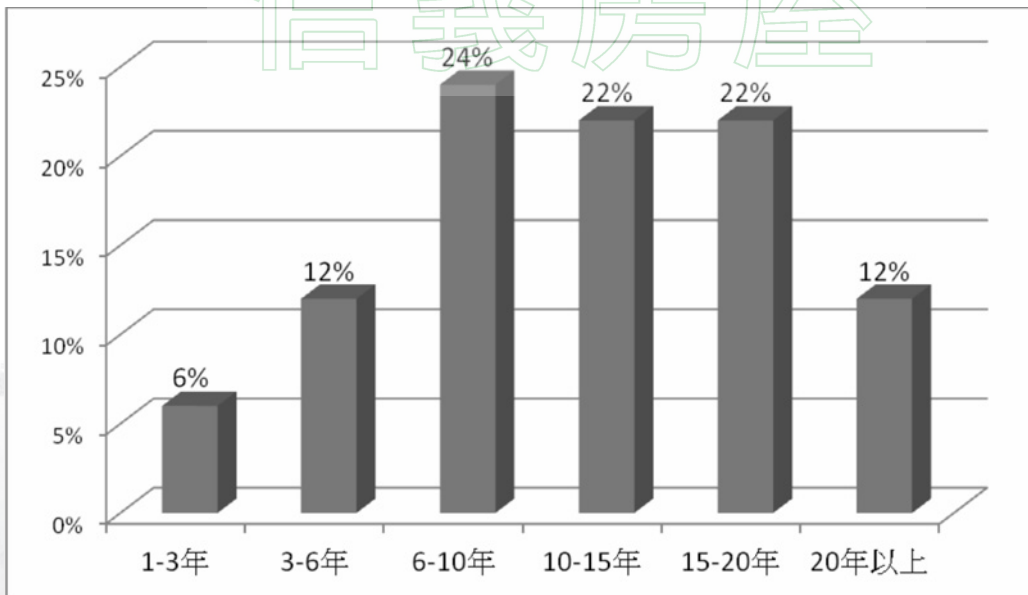


圖4-3-3不動產估價師年資分布情形圖

(三)估價師學歷

就不動產估價師學歷分析，碩博士約占四成，並有博士學位之估價師，其他除前三屆估價師特考外，其餘估價師高考依考選部規定需大學專科以上畢業。由此可知，不動產估價從業人員多屬高學歷。

(四)估價師科系及兼職

依所蒐集樣本分析，不動產相關科系畢業之比例近五成，商學相關科系畢業之比例近三成，工程相關科系畢業之比例約一成多，其他科系畢業之比例不到一成。另就所蒐集樣本統計，有一半以上之不動產估價師，除從事不動產估價業外，也兼任教學相關工作；樣本中有近一半之不動產估價師擔任機關或團體之不動產估價相關委員會委員，擔任2個委員會委員最多，有三人擔任3個委員會以上職位、有二人擔任4個委員會以上職位，更有一人擔任5個委員會以上職位。從上述基本資料分析，不動產估價從業人員素質相當高，部分從業人員亦從事不動產估價教學工作，且為不動產估價相關委員會所邀請，借重其專業。

二、業務型態

(一)從事不動產估價業務比重

依所蒐集樣本統計，不動產估價師仍以從事不動產估價業務為主，整體來說約占其全部業務四分之三；又以聯合事務所型態從事不動產估價業務比重較高，高達九成五以上。單獨事務所型態從事不動產估價業務為主，比重約七成，其他非估價業務，屬地政士業務約一成多、不動產經紀業務約5%。值得一提的，經調查其中有4間單獨事務所從事非不動產估價業務，占總營業額比重約五至八成間，呈現多角化經營模式。

(二)執行業務型態-受理不同估價用途比例

本次調查不動產估價師經營業務型態，依下表可知，以法院民事執行處拍賣不動產之估價業務比重最高42%，其次為法院民事有關土地分割、合併等之估價，再則為金融機構不動產抵押擔保物之估價。如依事務所型態



分析其業務經營型態，單獨事務所營業項目中，法院民事及各地行政執行處拍賣不動產之估價業務占其經營業務比重達55%；而聯合事務所則以金融機構不動產抵押擔保物之估價及都市更新權利變換前後不動產價值之估價為主，法院拍賣不動產及公開發行公司不動產買賣交易之估價次之。

表4-3-6 不動產估價業務種類統計表

項 目	各項業務金額占總營業額比重 (0%-100%)
1.金融機構不動產抵押擔保物之估價。	8%
2.公開發行公司不動產買賣交易之估價。	6%
3.法院民事執行處拍賣不動產之估價。	42%
4.各地行政執行處拍賣不動產之估價。	5%
5.法院民事糾紛有關土地分割、合併等之估價。	10%
6.都市更新權利變換前後不動產價值之估價。	6%
7.聯合開發有關政府、地主、投資者之權益價值估價。	1%
8.土地開發合建分配之權益價值估價。	1%
9.土地重劃前後地主權益價值估價。	2
10.區段徵收地主分配抵價地等估價。	1%
11.政府公共工程徵收地上改良物之估價。	4%
12.不動產證券化之估價。	1
13.各項工程造價或鄰房損害之不動產價值減損之估價。	1%
14.國際會計準則(IFRS)等與會計有關不動產之估價。	5%
15.企業購併對不動產價值之估價。	1%
16.企業投資以不動產作價入股之估價。	2%
17.各級政府公有不動產標售、讓售之估價。	3%
18.政府地價基準地之估價	1%
19.其他：移民資產鑑估、私人委託等	1%

資料來源：內政部

經前述目前估價目的及用途最多的分別為：法院民事執行處拍賣、法院民事有關土地分割合併等、金融機構不動產抵押擔保物、公開發行公司不動產買賣交易及都市更新權利變換前後不動產價值之估價亦甚多。按行政院金融監督管理委員會證券期貨局頒布之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第9條規定：「公開發行公司取得或處分不動產或其他固定資產，除與政府機構交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之機器設備外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，交易金額達新臺幣十億元

以上，應請二家以上之專業估價者估價。」經濟繁榮將帶動投資與置產的需求。由於經濟與房地產市場趨向繁榮發展，其中以建築投資業為了投資興建之目的而交易之件數最大量，其次為金融保險業為了投資置產的交易件數，再次則為一般上市上櫃公司購置辦公室或廠房為目的之交易。

都市更新權利變換估價方面，根據內政部營建署統計，截至2010年2月1日，全國經縣市主管機關劃定為都市更新地區(單元)共127處，民間自行劃定經主管機關核定者24處，合計151處，面積計422,638平方公尺。又經縣市主管機關核定都市更新事業計畫者計212件，其中以權利變換方式實施者共160件。臺北市政府都市更新處統計，迄2011年底，共受理申請更新事業概要案件計636件，核准503件。新北市城鄉發展局2011年底統計，目前累積申請案件達119件，其中17件已核准都市更新事業計畫，另25件現正審議核可中。

(三)金融機構擔保品估價

內政部90年5月8日有關金融機構因放款所需估價應不屬不動產估價師法第14條規定限制之解釋，業已於101年1月4日行文行政院金融監督管理委員會，表達檢討廢止上開解釋之構想。金融機構擔保品，由估價師秉持公正、合理、精確之態度，估算放款價值，相信對於穩定國內金融秩序，減少金融機構呆帳，確保民眾權益及金融機構債權，定有所助益。

肆、提升估價專業形象及產業規模

一、強化估價業務

為加強與估價師先進進行雙向溝通，內政部已藉由100年2月18日召開之不動產估價師座談會中，決議強化不動產估價師制度、借重估價師協助地價基準地估價²、鼓勵政府機關導入估價師專業於估價有關委員會、宣導金

² 其中基準地部分，內政部於100年3月4日召集會議研商「地價基準地制度實施計畫」後呈報行政院，相關單位認為地價查估屬地方政府權責，如借重估價師估基準地，功能需再釐清。



融機構多借重估價師等。內政部並藉此座談會，對不動產估價業界說明當前地政業務重點工作，凝聚不動產估價師間對估價制度及業務發展的共識，以回應各界對不動產估價師高度的期待。

為健全不動產估價師管理制度，鼓勵不動產估價師業務執行優質化，提升估價報告書品質。內政部於100年年初制定「不動產估價師業務檢查作業要點（草案）」及「不動產估價報告書抽查評分作業要點（草案）」，以作為將來中央及地方主管機關檢查不動產估價師業務及抽查評分估價報告書之依據。分別概述如下：

(一)業務檢查作業概述

100年3月25日台內地字第1000054864號令訂定「不動產估價師業務檢查作業要點」，查不動產估價師法第21條第1項：「主管機關得檢查不動產估價師之業務或令其報告，必要時，得查閱其業務紀錄簿，不動產估價師不得規避、妨礙或拒絕。」為執行該法規定，直轄市、縣(市)主管機關每年應對不動產估價業務檢查。業務檢查人員檢查時，需製作「不動產估價師業務檢查紀錄表」並作成紀錄專案建檔。

(二)報告書抽查評分作業概述

為提升不動產估價師服務品質，鼓勵不動產估價師業務執行優質化，製作高品質之不動產估價報告書，以保障消費者權益，主管機關規劃不定期就不動產估價師所製作之估價報告書，予以抽查審視。一般而言，估價師出具報告書皆有90分以上水準；惟為免個案因估價師疏忽或因助理代擬報告估價師疏於檢查，影響外界對於估價業觀感，希望於建立估價師制度10年之後，外界認同強化估價報告及作業品質上之控管，將更信賴估價師，更能對估價師委以重任。

(三)問卷調查結果

為提升不動產估價專業形象，本次調查，同意建立不動產估價師評鑑制度及估價報告書抽查評分制度占63%，不同意占37%，同意理由係品質是估價業務的核心，且經過評鑑與抽查評分制度之建立，可維持估價品質；不同意之理由，係對評鑑與抽查評分內容相關細節未定，是否能做實質、客觀

之評鑑尚有疑慮，亦有建議改以負面表列方式，將不佳之不動產估價師或報告書公告週知。

二、增加專業訓練及人數

按不動產估價師法第20條略以：「不動產估價師開業證書有效期限為四年。期滿前，不動產估價師應檢附其於四年內在中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體完成專業訓練三十六個小時以上或與專業訓練相當之證明文件，向直轄市或縣（市）主管機關辦理換證。…」至於是否同意增加不動產估價師開業證書屆期換證之訓練時數部分，問卷調查結果，同意僅占20%，有80%不同意認為應著重訓練品質而非訓練時數，只增加訓練時數，估價技術之提升恐流於形式。另使不動產估價產業更具規模、更有勢力，本次調查對於提高不動產估價師錄取人數之議題，不同意有63%，係因目前法定業務量有限，且建築師亦可從事部分建築物估價業務，恐造成惡性競爭，因此有錄取人數比例應與市場規模、未來需求性相稱之建議。

當前不動產估價產業面臨問題，除了法定業務量不足為其主要原因，市場對不動產估價師認識不足及同業削價競爭也是造成產業經營隱憂重要因素；也因業務量不足，同業競爭激烈，削價搶業務之情形甚為普遍，爰目前經調查不動產估價師認為數量無增加之必要。如何增加不動產估價師業務來源、曝光度及其專業度，有賴中央主管機關及不動產估價師公會積極努力宣導，提升不動產估價師專業素養及形象，獲得信任，社會普遍認同，相對委託不動產估價師估價業務也會增加。因此，本次調查中，現階段不動產估價業者最迫切發展重要課題為避免削價競爭、提升專業形象及估價技術。

三、營業規模狀況

本次調查，不動產估價師個人年營業額大致分布在100萬元以下及100萬元至300萬元間，其中個人年營業額超過800萬元者，其經營之事務所型態皆為聯合事務所。又以事務所年營業額觀之，聯合事務所之年營業額相對較高，有數家達數千萬者。

目前各項公部門地價查估作業，除公告土地現值作業依平均地權條例



明定係屬各直轄市、縣（市）政府權責外，其餘項目已明文委託不動產估價師估價者，舉例而言已有「不動產證券化條例」、「公開發行公司取得或處分資產處理準則」、「都市更新權利變換實施辦法」、「都市計畫容積移轉實施辦法」、「加工出口區設置管理條例施行細則」、「共同管道系統使用土地上空或地下之使用程序使用範圍界線劃分登記徵收及補償審核辦法」、「營利事業所得稅查核準則」、「礦業法」等。析言之，目前都會區積極推動之都市更新權利變換，規定須委託三位不動產估價師估價；公開發行公司取得或處分資產、不動產證券化投資信託及資產信託，一定金額以上均需委託兩位不動產估價師；其他還有地價基準地、容積移轉折繳代金、法院拍賣、行政執行處拍賣、公有財產標讓售、自辦市地重劃及農村社區土地重劃等，實務上亦有委託估價之需求。未來當估價法制化項目漸增，預料估價師產業營業額將再持續增加。

四、開放兩岸不動產估價市場

世界貿易自由化已成趨勢，兩岸間之服務貿易自不可避免。按現行法規，外國人比照本國人待遇，通過本國不動產估價師考試及格，並有2年不動產估價經驗，可申請不動產估價師證書及開業證書，加入公會後，始得在我國執行不動產估價業務。

本次調查中，5成以上之不動產估價師同意在平等、互惠原則下開放兩岸不動產估價市場、開放大陸人民參加我國不動產估價師考試，甚至相互認證。另就兩岸不動產估價市場開放之建議及如何實施1節，估價師建議採循序漸進方式，由民間估價技術交流，增進彼此間互信，且以私部門估價業務優先開放，再隨著估價技術成熟後逐步擴大到公部門。但亦有認為不同意開放者，則認為兩岸法令、估價原則及市場規模差異大，且雙方所取得證照之基礎不同，倘互相認證，執業品質堪慮，且對對岸違法之估價師懲處效果有限。

伍、地政業務展望更需借重估價師

一、估價師於居住正義扮演之角色

2011年對於不動產估價產業主管機關內政部而言，是備受矚目的一年。2011年12月三讀通過之居住正義五法，皆與內政部地政司所管業務相關，而其中不動產經紀業管理條例、地政士法、平均地權條例及土地徵收條例更為內政部地政司所管法規。上開法規有關實價登錄或市價徵收等業務，均預定於今年下半年開始實行，在實務上更需借重不動產估價師專業，以為落實。

不動產因具有異質性，交易金額龐大，且因交易資訊多不公開，易生不當哄抬價格情事，進而衍生不動產交易糾紛。依內政部統計資料顯示，100年間土地買賣筆數為69萬餘筆，建物買賣棟數為49萬餘棟，可見每年民間買賣不動產交易量非常大。而民間金融活動如上市上櫃公司處分不動產、不動產抵押貸款、不動產證券化等估價需求，對不動產價格資訊之需求亦為殷切。實價登錄制度上路後，如何確認申報之價格是否符合市場行情，除公部門地價人員查核外，更有賴估價師專業之協助。

依此，內政部業已研擬地政士法、不動產經紀業管理條例及平均地權條例等實價登錄三法之相關子法，並擬於條文草案中增訂「直轄市、縣（市）政府辦理查核登錄資訊，得交由不動產估價師協助認定。」之規定。

另外，在土地徵收市價補償這一部分，為引入不動產估價師之專業，內政部已修正地價及標準地價評議委員會組織規程，在評議委員會內將估價師代表之人數由現行1人增加為2-3人。相信在增加估價師人數後，對於地價評議委員會專業程度之提升必有相當助益，對於被徵收土地所有權人之財產權益更能充分保障。

未來估價師更為主管機關所仰賴，且扮演之角色更形重要。以目前開業人數不到280人，根本上並無法負荷。是以估價助理的協助，亦為重要的課題。

二、不動產估價師助理管理

查不動產估價師法並未規定不動產估價師助理職務，惟實務上因業務執行之需，不動產估價師聘用助理人員協助辦理不動產估價標的相關資料蒐集及調查。依據內政部最近的調查，聯合事務所皆聘有不動產估價師助理，



而有三分之二的單獨事務所亦聘用不動產估價師助理。依該助理教育背景分析，近八成為大學(專)畢業，約兩成屬碩士畢業，僅3%高中畢業。

對於不動產估價師助理是否納入管理，近八成贊同納入管理。本次調查同意納入管理中的55%認為助理人員由各直轄市、縣市公會管理，30%由中華民國不動產估價師公會全國聯合會管理，15%經由國家考試授證管理。對於是否需限制不動產估價師聘用不動產估價助理人數部分，有76%認為無需限制人數，24%則認為需限制人數，聘用人數限制至多5人。另持不同意納入管理之理由，係不動產估價助理應由委任之估價師負責管理，毋用另行規定，不動產估價師應概括承受責任。

陸、對不動產估價產業之期許與展望

在不動產估價師法立法已立法十一年多、全聯會成立邁入第七年之際，期盼不動產估價師產業可扮演政府機關及社會各界之智庫，蒐集分析統計各項財政、金融、經濟等與估價有關數據與資料，供會員及外界使用，不斷研究發展以提升估價技術。尤其本次調查有關不動產估價技術規則未來修正方向，78%認為由中央主管機關簡化技術規則朝原則性規定，全聯會訂定作業細節，由有實務經驗之估價師或學者訂定估價作業細節，較符合實際之需，惟需嚴謹並公正透明，主管機關則扮演輔導及監督角色。僅22%仍由中央主管機關擴充技術規則朝細緻化規定，傾向中央主管機關訂定較具公信力、約束力。此外，全聯會依不動產估價技術規則就營造或施工費標準表等四項資訊以第四號公報發布，已有初步成果，值得肯定。該資訊亦需隨市場動向再更新改進，以因應土地徵收市價補償、地價基準地等各項估價操作之需。

無論是否將估價助理制度化，不動產估價師法設立事務所之立法目的，即強調估價師個人執業之重要性，估價報告書不宜有非估價師資格者具名，以免發生不必要之糾紛。政府機關地價查估主要係作為課徵土地稅及徵收補償之用，為節省人力，未來可能釋出部分業務委託估價師辦理，有關不動產估價技術之支援、法令制度之宣導等事項，藉由公私部門協力合作，相信不動產估價產業有更美好的願景。