

不動產估價講義

第一回

40642A-1



社團法 人 考友社 出版發行

不動產估價講義 第一回



第一講 不動產估價基本概念.....	1
命題大綱.....	1
重點整理.....	2
一、不動產.....	2
二、估價之倫理規範.....	7
三、不動產價格.....	12
四、不動產估價作業程序.....	29
精選試題.....	40

第一講 不動產估價基本概念



- 一、不動產
 - (一)定義
 - (二)不動產相關權利之內涵
 - (三)不動產之特性
- 二、估價之倫理規範
 - (一)基本要求
 - (二)規範
 - (三)職業守則
 - (四)估價報告之要求
- 三、不動產價格
 - (一)價格
 - (二)影響不動產價格之因素
 - (三)不動產價格之形成原則
 - (四)不動產估價基本方法之原則
- 四、不動產估價作業程序
 - (一)估價作業程序
 - (二)估價報告書



一、不動產

(一)定義：

1.民法：

(1)稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。

(2)定著物：

附著於土地，且永久固定附著於土地不易分離狀態下使用者。

2.土地法：

(1)本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

(2)土地依其使用，分為下列各類：

①建築用地：

例如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲臺、船埠、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

②直接生產用地：

例如農地、林地、漁地、牧地、狩獵地、礦地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

③交通水利用地：

例如道路、溝渠、水道、湖泊、港灣、海岸、堤堰等屬之。

④其他土地：

例如沙漠、雪山等屬之。

(3)土地改良物：

①建築改良物：

附著於土地之建築物或工事，為建築改良物。

②農作改良物：

附著於土地之農作物及其他植物與水利土壤之改良，為農作改良物。

(4)土地登記：

係指土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

3. 不動產經紀業管理條例：

(1) 不動產：

係指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋及其可移轉之權利。

(2) 成屋：

係指領有使用執照，或於實施建築管理前建造完成之建築物。

(3) 預售屋：

係指領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物。

(二) 不動產相關權利之內涵：

1. 所有權：

(1) 係指所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。

(2) 土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。如他人之干涉，無礙其所有權之行使者，不得排除之。

(3) 區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

(4) 區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。

2. 地上權：

(1) 普通地上權：

① 普通地上權：

係指以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權。

② 地上權未定有期限者，存續期間逾 20 年或地上權成立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。

③ 以公共建設為目的而成立之地上權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。

④ 地上權無支付地租之約定者，地上權人得隨時拋棄其權利。

⑤ 地上權定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人得支付未到

期之 3 年分地租後，拋棄其權利。

⑥地上權未定有期限，而有支付地租之約定者，地上權人拋棄權利時，應於 1 年前通知土地所有人，或支付未到期之 1 年分地租。

⑦因不可歸責於地上權人之事由，致土地不能達原來使用之目的時，地上權人於支付前二項地租 $\frac{1}{2}$ 後，得拋棄其權利；其因可歸責於土地所有人之事由，致土地不能達原來使用之目的時，地上權人亦得拋棄其權利，並免支付地租。

⑧地上權與其建築物或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。

⑨地上權不因建築物或其他工作物之滅失而消滅。

(2)區分地上權：

①區分地上權：

係指以在他人土地上下之一定空間範圍內設定之地上權。

②同一土地有區分地上權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。

3.不動產役權：

(1)係指以他人不動產供自己不動產通行、汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權。

(2)同一不動產上有不動產役權與以使用收益為目的之物權同時存在者，其後設定物權之權利行使，不得妨害先設定之物權。

(3)不動產役權因時效而取得者，以繼續並表見者為限。

①需役不動產為共有者，共有人中 1 人之行為，或對於共有人中 1 人之行為，為他共有人之利益，亦生效力。

②向行使不動產役權取得時效之各共有人為中斷時效之行為者，對全體共有人發生效力。

(4)不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。

(5)需役不動產經分割者，其不動產役權為各部分之利益仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於需役不動產之一部分者，僅就該部分仍為存續。

(6)供役不動產經分割者，不動產役權就其各部分仍為存續。但不動產役權之行使，依其性質祇關於供役不動產之一部分者，僅對於該部分仍為存續。

(7)基於以使用收益為目的之物權或租賃關係而使用需役不動產者，亦得為該不動產設定不動產役權。前項不動產役權，因以使用收益為目的之物權或租賃關係之消滅而消滅。

4. 農育權：

(1) 農育權：

係指在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。

(2) 農育權之期限：

①不得逾 20 年。

②逾 20 年者，縮短為 20 年。但以造林、保育為目的或法令另有規定者，不在此限。

③農育權未定有期限時，除以造林、保育為目的者外，當事人得隨時終止之。

(3)農育權與其農育工作物不得分離而為讓與或設定其他權利。

(4)農育權人不得將土地或農育工作物出租於他人。但農育工作物之出租另有習慣者，從其習慣。

(5)農育權人應依設定之目的及約定之方法，為土地之使用收益；未約定使用方法者，應依土地之性質為之，並均應保持其生產力或得永續利用。

5. 普通抵押權：

(1)係指債權人對於債務人或第三人不移轉占有而供其債權擔保之不動產，得就該不動產賣得價金優先受償之權。

(2)不動產所有人，因擔保數債權，就同一不動產，設定數抵押權者，其次序依登記之先後定之。

(3)不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響：

①前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。

②不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。

(4)抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。

(5)抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償。



一、試述不動產估價作業之程序。

- 答：(一)確定估價基本事項。
(二)擬定估價計畫。
(三)蒐集資料。
(四)確認勘估標的狀態。
(五)整理、比較、分析資料。
(六)運用估價方法推算勘估標的價格。
(七)決定勘估標的價格。
(八)製作估價報告書。

二、試述估價報告書應載明之事項。

- 答：(一)委託人。
(二)勘估標的之基本資料。
(三)價格日期及勘察日期。
(四)價格種類。
(五)估價條件。
(六)估價目的。
(七)估價金額。
(八)勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
(九)勘估標的使用現況。
(十)勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
(十一)價格形成之主要因素分析。
(十二)估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
(十三)依本規則規定須敘明之情況。
(十四)其他與估價相關之必要事項。
(十五)不動產估價師姓名及其證照字號。
(十六)前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理。

三、試述不動產價格之形成原則？

- 答：(一)供需原則 (Principle of Demand and Supply)。

- (二)競爭原則 (Principle of Competition) 。
- (三)替代原則 (Principle of Substitution) 。
- (四)變動原則 (Principle of Change) 。
- (五)預測原則 (Principle of Anticipation) 。
- (六)收益分配原則 (Principle of Returns Distribution) 。
- (七)貢獻原則 (Principle of Contribution) 。
- (八)收益遞增遞減原則 (Principle of Increasing and Decreasing) 。
- (九)最有效使用原則 (Principle of Highest and Best Use) 。
- (十)均衡原則 (Principle of Balance) 。
- (十一)適合原則 (Principle of Conformity) 。
- (十二)外部性原則 (Principle of Externalities) 。
- (十三)機會成本原則 。

四、試述同一供需圈、近鄰地區、類似地區之定義？

答：(一)同一供需圈：

係指比較標的與勘估標的間能成立替代關係，且其價格互為影響之最適範圍。

(二)近鄰地區：

係指勘估標的或比較標的的周圍，供相同或類似用途之不動產，形成同質性較高之地區。

(三)類似地區：

係指同一供需圈內，近鄰地區以外而與勘估標的使用性質相近之其他地區。

五、試述價值 (Value) 之定義與類型？

答：(一)定義：

係指財貨所提供之效用。效用越大，價值越高。

(二)類型：

1. 使用價值：

係指特定之財產，對特定使用者，在特定用途下之價值。

2. 投資價值：

係指對特定投資者，或某一群投資者，具有明確投資目標的財產價值。

4. 保險價值：

係指根據保險合約或保險單中之定義，所界定的資產價值。

5. 課稅價值：