

土地估價講義

第一回

406731-1



社團
法人
考友社

考友社

出版
發行

第一講 緒論

● 命題重點 ●

壹、土地之概念

一、土地之意義

1 平面觀：

- ①就總體而言：土地係地球表面之陸地與水地。
- ②就個體而言：土地係宗地之四至，即土地所有人之權力平面範圍。

2 立體觀：

- ①就總體而言：土地係地球之立體空間，舉凡陸地、水地、地上空間、地下礦產等，皆為土地之範圍。
- ②就個體而言：土地係除法令限制外，行使可能及有利之範圍內，上及上空，下及地下，即土地所有人之權力立體範圍。

土地與建物合稱房地產。然土地與建物宜分離估價，其理由如下：

1 折舊不同

- ①土地無折舊現象。
- ②建物有折舊現象。

2 增值不同

- ①土地有自然增值。
- ②建物無自然增值。

3 稅負不同

- ①土地課以地價稅、土地增值稅。
- ②建物課以房屋稅、契稅。

4. 估價機構不同

- ①土地由地政機關查估地價。

②建物由稅捐機關查估房屋現值。

5. 標示不同

①土地以地號表示，稱之「宗」或「筆」。

②建物以建號表示，稱之「棟」。

6. 在法律上，土地與建物可分開而單獨為權利之標的。

二、土地之分類

1. 住宅用地：作住宅用途之土地。主要包括都市計畫內之住宅區，及都市計畫外之甲種、乙種、丙種建築用地等。

2. 商業用地：作商業用途之土地。主要有都市計畫內之商業區等。

3. 工業用地：作工業用途之土地。主要包括都市計畫內之工業區、都市計畫外之丁種建築用地，及依促進產業升級條例編定之工業用地、開發完成之工業區等。

4. 農業用地：作農業用途之土地。主要包括都市計畫內之農業區，都市計畫外之特定農業區、一般農業區，及依土地法編定為農業用地等。

5. 其他用地：如森林用地、保護用地、公共設施用地等。

三、土地之特性

1. 自然特性：

①積載力：土地可積載萬物，若無土地，則萬物將無以附焉。

②滋養力：土地具有養力（如氮、磷、鉀）及其上之空氣、陽光等，可滋長萬物。

③供給力：土地蘊涵許多資源（如石油、煤、鐵等），可供人類生產之所需。

④數量不能增加：土地係自然之賦予，不能再生產，其數量由地球大小決定，人力不能加以創造。

⑤位置不可移動：土地之位置固定，不能加以移動，每一塊土

地都有固定之區位，形成其特殊之位置。

- ⑥價值不會減損：一般物品因折舊而減損其價值；但土地如加以妥善利用，生產力不會消失。
- ⑦產品不能劃一：每一塊土地皆有其自然、經濟條件，故無整齊劃一之土地，亦即土地之個別差異特多。

2 人文特性：

- ①用途之多樣性：土地可供農、林、漁、牧、商、住、工等各種不同之用途使用。
- ②社經位置之可變性：土地雖自然位置不能移動，但社會經濟位置可因道路之建設、礦產之開發等而改變。
- ③分割合併之可能性：土地可因需要而加以分割或合併成最適宗地，以供使用、收益或處分。
- ④投資改良之可行性：為提高土地之效能，可投施勞力與資本於土地上，以增進或改良土地之本質。

四、土地之權利

土地權利分為土地所有權與土地他項物權。土地他項物權包括地上權、永佃權、地役權、抵押權、典權、耕作權等六種。土地所有權為土地之基本權利；土地他項物權為所有權之負擔。

- 1 所有權：民法第七六五條，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 地上權：民法第八三二條，稱地上權者，謂以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權。
- 3 永佃權：民法第八四二條，稱永佃權者，謂支付佃租永久在他人土地上為耕作或牧畜之權。
- 4 地役權：民法第八五一條，稱地役權者，謂以他人土地供自己土地便宜之用之權。
- 5 抵押權：民法第八六〇條，稱抵押權者，謂對於債務人或第三

人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金受清償之權。

6. 典權：民法第九一一條，稱典權者，謂支付典價，占有他人之不動產，而為使用及收益之權。

7. 耕作權：土地法第一三三條，荒地承墾人自墾竣之日起，無償取得所領墾地之耕作權。

【註】

1 抵押權、地上權、永佃權等諸物權均可單獨形成價格。

2 依權利集束說理論，所有權之價格為地上權、永佃權等諸個別權利之總和。由是，倘在所有權上設定他項物權，則所有權價值因以貶低。

貳、土地市場

一、**土地市場之意義**：土地市場係指土地供需所影響之範圍而言。具體言之，即買賣雙方溝通，並決定土地價格之場所。

二、土地市場之特徵

Barlowe 認為不動產具有下列特徵：

- 1 集中生產品之固定位置於一處。（抽象集中）
- 2 生產品無標準化。（個別性）
- 3 基於當地供需條件。（地區性）
- 4 交易包括巨額酬金。
- 5 利用信用協定。
- 6 購買者與出售者不易預料。
- 7 經紀人服務之普遍。

三、土地市場之供需

1 供給函：指土地經濟供給，某地區某類土地之供給量，隨價格上升而增加、下降而減少。如圖一所示，S S 表供給曲線。

◎ 精選試題 ◎

一、依據地價調查估計規則之規定，地價查估之程序為何？

答：請參閱命題重點壹、二。

二、如何搜集地價實例？請依地價調查估計規則說明之。

答：請參閱命題重點壹、二。

三、如何估定地價等位？請依地價調查估計規則說明之。

答：請參閱命題重點壹、二。

四、如何劃分地價區段？如何計算區段地價？請依地價調查估計規則說明之。

答：請參閱命題重點壹、二。

五、如何計算宗地地價？請依地價調查估計規則說明之。

答：請參閱命題重點壹、二。

六、何謂公告現值？如何查估？公告現值偏低之原因為何？

答：請參閱命題重點貳、一、二、三。

七、公告現值與公告地價有何關係？有何區別？

答：請參閱命題重點貳、四。

八、何謂征收補償估價？土地、建築改良物、農作改良物各如何補償？

答：請參閱命題重點肆、一、二。

九、依土地、建築改良物估價規則之規定，建築改良物之估價程序？

答：請參閱命題重點壹、三。

十、試述都市計劃公共設施保留地如何估價？

答：請參閱命題重點參、二。

十一、土地重劃時需要估價之理由及其方法？

答：請參閱命題重點陸、二、三。