

收文編號：1020008347

議案編號：1021225071002600

立法院議案關係文書 (中華民國41年9月起編號)  
中華民國103年1月8日印發

院總第 820 號 政府提案第 8198 號之 2

案由：內政部函，為修正「不動產估價技術規則」部分條文，請查照案。

內政部函

受文者：立法院

發文日期：中華民國 102 年 12 月 20 日

發文字號：台內地字第 10203671134 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如主旨

主旨：「不動產估價技術規則」部分條文，業經本部於 102 年 12 月 20 日以台內地字第 1020367113 號令修正發布，茲檢送發布令、修正條文、總說明及條文對照表各 1 份，請查照。

正本：立法院

副本：行政院法規會、本部法規委員會、地政司【地價科】（均含附件）

內政部令

發文日期：中華民國 102 年 12 月 20 日

發文字號：台內地字第 1020367113 號

修正「不動產估價技術規則」部分條文。

附修正「不動產估價技術規則」部分條文

部 長 李 鴻 源

## 不動產估價技術規則部分條文修正條文

第 六 條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

第 十 二 條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
- 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

第 十 三 條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- 三、確認影響價格之各項資料。
- 四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

第 十 五 條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

第 十 六 條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

估價報告書應載明事項如下：

- 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。
- 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，不受前二項之限制。

第二十二條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

- 一、交易價格及各項費用之負擔方式。
- 二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- 三、比較標的狀況。
- 四、交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

第二十三條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。

十二、與法定用途不符之交易。

十三、其他特殊交易。

第二十四條 比較、分析勘估標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。

第二十五條 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

第二十六條 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

第二十七條 不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

第二十八條 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。

依前項方法所求得之價格為收益價格。

第三十一條 折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第三十二條 折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_{n'} / (1+Y)^{n'}$$

其中：

P：收益價格。

CF<sub>k</sub>：各期淨收益。

Y：折現率。

n'：折現現金流量分析期間。

k：各年期。

P<sub>n'</sub>：期末價值。

第三十三條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

第三十八條 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第四十條之一 建物折舊提存費，得依下列方式計算：

$$\text{一、等速折舊型： } C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$$

$$\text{二、償債基金型： } C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

$$\text{一、等速折舊型： } d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)n/N}$$

$$\text{二、償債基金型： } d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

其中：

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$$(1-s) \frac{1}{N} : \text{折舊率。}$$

n：已經歷年數。

n'：剩餘可收益之年數。

i：自有資金之計息利率。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

第四十三條 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。

二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。

三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

$w_i$ ：第 i 個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n w_i = 1$ 。

$k_i$ ：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。

四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數 × 貸款資金占不動產價格比率

五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

收益資本化率或折現率 = 淨收益率 / 有效總收入乘數

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

第四十四條 土地收益價格依下列計算式求取之：

一、地上無建物者：

土地收益價格 = 土地淨收益 / 土地收益資本化率

二、地上有建物者：

$$\text{土地收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益}) / \text{土地收益資本化率}$$

建物淨收益依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

第四十五條 建物收益價格依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$(一) \text{建物收益價格} = \text{建物淨收益} / \text{建物收益資本化率}$$

$$(二) \text{建物收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{土地淨收益}) / \text{建物收益資本化率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$(一) \text{建物收益價格} = \text{建物折舊前淨收益} / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

$$(二) \text{建物收益價格} = (\text{房地折舊前淨收益} - \text{土地淨收益}) / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

第四十六條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

$$\text{房地收益價格} = \text{房地淨收益} / \text{房地綜合收益資本化率}$$

房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$\text{房地綜合收益資本化率} = \text{土地收益資本化率} \times \text{土地價值比率} + \text{建物收益資本率} \times \text{建物價值比率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$\text{房地綜合收益資本化率} = \text{土地收益資本化率} \times \text{土地價值比率} + (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率}) \times \text{建物價值比率}$$

前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。

第六十一條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全

聯會定期公告之。

第六十七條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。

建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。

依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

第六十八條 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第六十九條 成本價格之計算公式如下：

一、土地價格=土地總成本。

二、建物成本價格=建物總成本—建物累積折舊額。

三、房地成本價格=土地價格+建物成本價格。

前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

第七十條 土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

第七十一條 土地開發分析法之估價程序如下：

一、確定土地開發內容及預期開發時間。

二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。

三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。

四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。

五、估算開發或建築後總銷售金額。

六、估算各項成本及相關費用。

七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。

八、計算土地開發分析價格。

第七十二條 依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

第七十三條 現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：

- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
- 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。
- 三、市場交易資料之蒐集、調查。
- 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。

第七十七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第七十八條 土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。

第七十九條 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：

$$\text{資本利息綜合利率} = \text{資本利息年利率} \times \left( \text{土地價值比率} + \text{建物價值比率} \times \frac{1}{2} \right) \times \text{開}$$

發年數。

勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。

第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。

第八十一條 土地開發分析法價格之計算公式如下：

$$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$

其中：

V：土地開發分析價格。

S：開發或建築後預期總銷售金額。

R：適當之利潤率。

C：開發或建築所需之直接成本。

M：開發或建築所需之間接成本。

i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。

第八十六條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。

第八十七條 對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。

第九十五條 池沼、墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。

第九十六條 (刪除)

第一百零一條之一 勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。

第一百十四條 權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

第一百十八條之一 農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。

第一百十九條 不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

第一百二十二條之一 市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。

第一百二十四條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。

第一百二十五條 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：

基地價值比率=

素地單價×基地總面積

素地單價×基地總面積+營造或施工費單價×(1-累積折舊率)×全棟建物面積

區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

第一百二十六條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

- 一、依前條規定計算基地價值比率。
- 二、各區分所有建物基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率。
- 三、各區分所有建物基地權利價值比率=各區分所有建物基地權利價值/Σ(各區分所有建物基地權利價值)。
- 四、各區分所有建物調整後基地權利價值=區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

第一百二十六條之一 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

第一百二十六條之二 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：

- 一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。
- 二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：
  - (一)依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。
  - (二)前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。
  - (三)計算地上建物全棟之權利價值。
  - (四)前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。
  - (五)第二目扣除前目之餘額。

前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

第八章 租金估計

## 不動產估價技術規則部分條文修正總說明

不動產估價技術規則（以下簡稱本規則）於九十年十月十七日發布施行，共八章，計一百十六條，並於九十五年六月十二日修正，現行共九章，計一百三十四條條文。在全球化經濟體系下，國際間經貿往來愈見密切，為切合臺灣投資市場國際化、多元化之評價需求，包括國際評價準則（IVS）、國際財務報導準則/國際會計準則（IFRS）陸續引進國內。此外，近年包括都市更新權利變換、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、容積移轉折繳代金、法院或行政執行處拍賣、公有財產標讓售、自辦市地重劃、金融機構對於較重大不動產擔保品等之估價，委託不動產估價師辦理已成趨勢。本規則為因應實務上不動產估價作業需求及與國際接軌，有再次全盤檢討修正之需要，爰修正本規則部分條文，其修正要點如下：

- 一、刪除以限定價格估價者，應同時估計正常價格之規定。（修正條文第六條）
- 二、考量非都市土地除使用分區外，尚有使用地編定，爰將「使用分區管制」修正為「使用管制」。（修正條文第十二條）
- 三、增列現場勘察之紀錄形式及相關規範。（修正條文第十三條及第七十三條）
- 四、因應實務上進行清算之證券化標的已無後續收益期間，無須就收益價格賦予較大權重之考量，爰增列相關規定。（修正條文第十五條）
- 五、配合實務上因行政執行或強制執行委託估價案件，係依司法院及法務部訂頒之報告書格式辦理，爰增列但書規定。（修正條文第十六條）
- 六、對於比較標的查證確有困難之事項應於報告書中敘明，及就區域或個別因素進行價格調整之方式等規定酌作文字修正，以使文意明確。（修正條文第二十二條及第二十四條）
- 七、配合實務上特殊交易情形態樣，修正並增列相關規定，以符實際。（修正條文第二十三條）
- 八、修正比較法估算試算價格之調整運算過程中，其用詞、總調整率涵蓋項目及試算價格之間差距認定之計算方式。（修正條文第二十五條至第二十七條）
- 九、考量折現現金流量分析實務上屬操作主要方法之一，土地開發分析亦為成本法於宗地估價之一種應用方法，爰分別修正為折現現金流量分析法及土地開發分析法，以資明確。（修正條文第十五條、第二十八條、第三十一條至第三十三條、第三十八條、第七十條至第七十二條、第七十八條、第七十九條、第八十一條）
- 十、修正「收益資本化率或折現率」為「收益資本化率」，以符合收益法之直接資本化法計算基礎，並酌作文字修正（修正條文第四十四條至第四十六條）
- 十一、配合本規則第四十條規定推算勘估標的之總費用，如包含建物者，應加計建物之折舊提存費，爰增訂其計算方式。（修正條文第四十條之一）
- 十二、配合國外及實務上執行，增訂償債基金型之計算方式，並將原計算方式明定為等速折舊型。

立法院第 8 屆第 4 會期第 18 次會議議案關係文書

(修正條文第四十一條)

十三、為利實務上易於敘明收益資本化率或折現率之決定方法，爰明定其名稱，並規範應綜合考量最適宜方法為之。(修正條文第四十三條)

十四、配合原定各項間接成本計算之費率及殘餘價格率已由全聯會以公報方式定期公告，爰修正相關文字。(修正條文第六十一條、第六十七條及第七十七條)

十五、修正建物累積折舊額之計算方式。(修正條文第六十八條)

十六、增訂以比較法或收益法計算土地價格者，需注意土地相關稅費等之合理性，避免高估。(修正條文第六十九條)

十七、考量實務上或有忽略地上建物之影響而估計素地價格之「獨立估價」作業需求，爰增訂但書規定。(修正條文第八十六條)

十八、修正以進行開發為前提之宗地估價原則。(修正條文第八十七條)

十九、修正墓地估價應考量事項。(修正條文第九十五條及第九十六條)

二十、增訂以房地價格推估建物價格之計算方式。(修正條文第一百零一條之一)

二十一、配合民法物權編修正相關物權名稱，並增訂農育權估價應考量事項。(修正條文第一百四十四條、第一百八十八條之一及第一百八十九條)

二十二、配合市地重劃估價實務需求，增訂估價需考量因素及規範。(修正條文第一百二十三條之一)

二十三、配合都市更新權利變換實務態樣，增訂或修正其估價方式之規定。(修正條文第一百二十四條至第一百二十六條之二)

不動產估價技術規則部分條文修正條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第六條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。</p> <p>不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。</p>	<p>第六條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。</p> <p>不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格或<u>限定價格</u>估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。</p>	<p>一、參酌國際評價準則及國內會計評價準則對於價值標準之分類，本規則維持沿襲日本不動產鑑定評價基準規範，分為四種價格種類；其中，「正常價格」即為「（公平）市場價值」（Market Value）；倘若評估附有投資條件（如不動產合併）下形成之價值時，則「限定價格」即為「投資價值」（Investment Value）。而對於各價格評估所需之「價值前提」，應作成「估價條件」並於報告書中敘明。</p> <p>二、因限定價格係於法令明定之限定條件下所評估之價格，實務上委託人無參考正常價格之需要，且對於兩種價格結果易生混淆；而特定價格為基於特定條件下所估計者，估價條件含有不確定性，同時估計正常價格，有其參考價值，故修正刪除限定價格估價者，應同時估計其正常價格之規定。</p>
<p>第十二條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：</p> <p>一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。</p> <p>二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。</p> <p>三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。</p> <p>四、實例價格形成日期與勘</p>	<p>第十二條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：</p> <p>一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。</p> <p>二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。</p> <p>三、與勘估標的使用性質或使用<u>分區</u>管制相同或相近者。</p>	<p>非都市土地除使用分區外，尚有使用地編定，雖分區相同，使用地不同，其價值差異很大，如一般農業區之「農牧用地」與「甲種建築用地」。爰將「使用分區管制」修正為「使用管制」。</p>

立法院第 8 屆第 4 會期第 18 次會議議案關係文書

<p>估標的之價格日期接近者。</p>	<p>四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。</p>	
<p>第十三條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：</p> <p>一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。</p> <p>二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。</p> <p>三、確認影響價格之各項資料。</p> <p>四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。</p> <p><u>委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。</u></p>	<p>第十三條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：</p> <p>一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。</p> <p>二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。</p> <p>三、確認影響價格之各項資料。</p> <p>四、作成紀錄及攝製必要之照片。</p>	<p>一、因應數位化設備普及，傳統照片已漸為數位電子相片或圖檔取代，第一項第四款紀錄形式增列影像檔（視個案實際需要如數位相片、電子圖檔、錄影檔或航照圖等），較能完整呈現勘估標的及比較標的之實際現況。</p> <p>二、考量委託人未領勘時（如委託人為欲承購者、都市更新實施者等非為勘估標的所有權人之情形），或有無法進入室內勘察之情形，爰增訂第二項應於估價報告書內敘明之規定。</p>
<p>第十五條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。</p> <p>以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。<u>但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。</u></p>	<p>第十五條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。</p> <p>以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。</p>	<p>一、折現現金流量分析實務上亦屬操作主要方法之一，爰修正為折現現金流量分析法，以使文意明確。</p> <p>二、因應實務上進行清算之證券化標的已無後續收益期間，無須就收益價格賦予較大權重之考量，爰增訂第二項但書規定。</p>
<p>第十六條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。</p> <p>估價報告書應載明事項如下：</p> <p>一、委託人。</p> <p>二、勘估標的之基本資料。</p>	<p>第十六條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。</p> <p>估價報告書，應載明事項如下：</p> <p>一、委託人。</p> <p>二、勘估標的之基本資料。</p>	<p>一、第二項第十三款分列為二款，原第十四款移列為第十五款，其餘酌作文字修正。</p> <p>二、因應實務作業之需求增訂第四項。</p>

<p>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。  <u>十四、其他與估價相關之必要事項。</u>  <u>十五、不動產估價師姓名及其證照字號。</u>          前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。  <u>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，不受前二項之限制。</u></p>	<p>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、<u>其他與估價相關之必要事項</u>及依本規則規定須敘明之情況。          十四、不動產估價師姓名及其證照字號。          前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。</p>	
<p>第二十二條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：          一、交易價格及各項費用之負擔方式。          二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。          三、比較標的狀況。          四、交易日期。          前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。</p>	<p>第二十二條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：          一、交易價格及各項費用之負擔方式。          二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。          三、比較標的狀況。          四、交易日期。          前項查證確有困難之事項<u>部分</u>，應於估價報告書中敘明。</p>	<p>第二項酌作文字修正。</p>
<p>第二十三條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；</p>	<p>第二十三條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；</p>	<p>配合實務上特殊交易情形態樣，第一款增列急出（承）租情</p>

<p>該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：</p> <p>一、<u>急買急賣或急出租急承租</u>。</p> <p>二、期待因素影響之交易。</p> <p>三、受債權債務關係影響之交易。</p> <p>四、親友關係人間之交易。</p> <p>五、畸零地或有合併使用之交易。</p> <p>六、地上物處理有糾紛之交易。</p> <p>七、拍賣。</p> <p>八、<u>公有土地標售、讓售</u>。</p> <p>九、受迷信影響之交易。</p> <p>十、包含公共設施用地之交易。</p> <p>十一、人為哄抬之交易。</p> <p>十二、<u>與法定用途不符之交易</u>。</p> <p>十三、<u>其他特殊交易</u>。</p>	<p>該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用。</p> <p>一、急買急賣。</p> <p>二、期待因素影響之交易。</p> <p>三、受債權債務關係影響之交易。</p> <p>四、親友關係人間之交易。</p> <p>五、畸零地或有合併使用之交易。</p> <p>六、地上物處理有糾紛之交易。</p> <p>七、<u>法院拍賣</u>。</p> <p>八、受迷信影響之交易。</p> <p>九、包含公共設施用地之交易。</p> <p>十、人為哄抬之交易。</p> <p>十一、其他。</p>	<p>況、第七款修正為拍賣，以包含法院及金融機構拍賣等，並新增第八款管理機關標（讓）售公有土地及第十二款使用現況不合法定用途（包含違章建築等違規使用、違反土地使用分區管制者，如農業區開設違章工廠做工業使用）之情形，其餘各款次配合作順序調整。</p>
<p>第二十四條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，<u>並應於估價報告書中敘明</u>。</p>	<p>第二十四條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，並得以差額法調整，惟應於估價報告書中敘明。</p>	<p>原文字易產生百分率法與差額法可同時並用之誤解，故酌作文字修正，以資明確。</p>
<p>第二十五條 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，<u>或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時</u>，判定該比較標的與勘估標的之差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。</p>	<p>第二十五條 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，<u>或總調整率大於百分之三十時</u>，則判定該比較標的與勘估標的之差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。</p>	<p>比較法之調整有情況、價格日期、區域因素及個別因素等四項，為利總調整率大於百分之三十界定更為明確，爰於總調整率前加上「情況、價格日期、區域因素及個別因素調整」文字。</p>

<p>第二十六條 <u>經比較調整後求得之勘估標的試算價格</u>，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。</p> <p>前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。</p>	<p>第二十六條 <u>經比較調整之比較標的試算價格</u>，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，方得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。</p> <p>前項百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以各價格平均值達百分之二十以上者。</p>	<p>一、依第十八條有關比較法之意涵，指以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整等，以推算勘估標的價格之方法。察其精神，係將所蒐集之比較標的價格經過比較分析後，調整至與勘估標的相似條件之價格，並作為決定勘估標的比較價格之參考。現行條文就此情形仍稱為比較標的試算價格，爰予修正，始能符合比較法之精神，並與第二十一條第一項第五款所規定之比較法估價程序所述一致。</p> <p>二、配合第二十七條規定不動產估價師需採用三件以上比較標的試算價格，對三個試算價格之間差距之認定，應以兩兩之間高低價格計算。現行以「各」價格平均值計算之規定，與第一項「試算價格之『間』」規定之立法意旨不一致，爰予以修正。</p>
<p>第二十七條 <u>不動產估價師應採用三件以上比較標的</u>，就其經前條推估檢討後之<u>勘估標的試算價格</u>，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。</p>	<p>第二十七條 <u>不動產估價師應採用三件以上</u>，經前條檢討後之比較標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。</p>	<p>修正理由同前條說明一。</p>
<p>第二十八條 <u>收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法</u>等方法。</p> <p>依前項方法所求得之價格為收益價格。</p>	<p>第二十八條 <u>收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析</u>等方法。</p> <p>依前項方法所求得之價格為收益價格。</p>	<p>修正理由同第十五條說明一。</p>
<p>第三十一條 <u>折現現金流量分析法</u>，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折</p>	<p>第三十一條 <u>折現現金流量分析</u>，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現</p>	<p>修正理由同第十五條說明一。</p>

<p>現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。 前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。</p>	<p>率折現後加總推算勘估標的價格之方法。 前項折現現金流量分析，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。</p>	
<p>第三十二條 折現現金流量分析法之計算公式如下：</p> $P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_n}{(1+Y)^{n'}}$ <p>其中： P：收益價格。 CF<sub>k</sub>：各期淨收益。 Y：折現率。 n'：折現現金流量分析期間。 k：各年期。 P<sub>n'</sub>：期末價值。</p>	<p>第三十二條 折現現金流量分析之計算公式如下：</p> $P = \sum_{k=1}^{n'} \frac{CF_k}{(1+Y)^k} + \frac{P_n}{(1+Y)^{n'}}$ <p>其中： P：收益價格。 CF<sub>k</sub>：各期淨收益。 Y：折現率。 n'：折現現金流量分析期間。 k：各年期。 P<sub>n'</sub>：期末價值。</p>	<p>修正理由同第十五條說明一。</p>
<p>第三十三條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。 以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。 前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。</p>	<p>第三十三條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。 以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。 前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。</p>	<p>修正理由同第十五條說明一。</p>
<p>第三十八條 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。</p>	<p>第三十八條 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。</p>	<p>修正理由同第十五條說明一。</p>

<p>以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。</p>	<p>以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析之總費用應依信託計畫資料加以推算。</p>	
<p>第四十條之一 建物折舊提存費，得依下列方式計算：</p> <p>一、等速折舊型：<math>C \times (1-s) \times \frac{1}{N}</math></p> <p>二、償債基金型：<math>C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}</math></p> <p>其中：</p> <p>C：建物總成本。 s：殘餘價格率。 i：自有資金之計息利率。 N：建物經濟耐用年數。</p> <p>前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、配合第四十條規定推算勘估標的之總費用，如包含建物者，應加計建物之折舊提存費，爰增訂其計算方式。</p> <p>三、國內外對於折舊提存費之計算，有以收益資本化率作調整者，亦有以折舊提存費作調整者，本規則分別規範於第四十條之一及第四十一條。上開調整方法，可分為不計利息的（直線）折舊提存、須加計利息的折舊提存，爰依此將實務上常用之直線折舊提存（等速折舊型）及凹型折舊提存（償債基金型）納入規範。</p>
<p>第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：</p> <p>一、等速折舊型： <math>d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)n/N}</math></p> <p>二、償債基金型： <math>d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}</math></p> <p>其中：</p> <p><u>d</u>：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。</p> <p><math>(1-s) \frac{1}{N}</math>：折舊率。</p> <p><u>n</u>：已經歷年數。</p> <p><u>n'</u>：剩餘可收益之年數。</p>	<p>第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：</p> <p>建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率=折舊率／（1—累積折舊率）。</p> <p>前項折舊率，依成本法相關規定估計之。</p>	<p>一、配合國外及實務上執行，新增償債基金型之計算方式，並將原規定明定為等速折舊型。償債基金型應用本條文第一項第二款公式時，須配合建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列之情形。</p> <p>二、修正理由同新增第四十條之一說明三。</p> <p>三、修正計算公式以符號表示。</p>

<p><u>i</u>：自有資金之計息利率。 前項折舊率，依成本法相關規定估計之。</p>		
<p>第四十三條 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，<u>綜合評估最適宜之方法</u>決定：</p> <p>一、<u>風險溢酬法</u>：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。</p> <p>二、<u>市場萃取法</u>：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。</p> <p>三、<u>加權平均資金成本法</u>：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下： 收益資本化率或折現率</p> $= \sum_{i=1}^n w_i k_i$ <p>其中： w<sub>i</sub>：第 i 個資金來源占總資金成本比例，</p> $\sum_{i=1}^n w_i = 1。$ <p>k<sub>i</sub>：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。</p> <p>四、<u>債務保障比率法</u>：依債務保障比率方式決定，其</p>	<p>第四十三條 收益資本化率或折現率應依下列方式擇一決定：</p> <p>一、收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。</p> <p>二、選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。</p> <p>三、依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下： 收益資本化率或折現率</p> $= \sum_{i=1}^n w_i k_i$ <p>其中： w<sub>i</sub>：第 i 個資金來源占總資金成本比例，</p> $\sum_{i=1}^n w_i = 1。$ <p>k<sub>i</sub>：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。</p> <p>四、依債務保障比率方式決定，其計算式如下： 收益資本化率或折現率 = 債務保障比率 × 貸款常數</p>	<p>一、不動產估價師對於收益資本化率或折現率之計算，不論係採條列方法擇一決定，或採多種方法計算決定，皆應綜合考量並詳予分析後為之，爰修正第一項文字。</p> <p>二、為利實務上易於敘明收益資本化率或折現率之決定方法，爰明定第一項第一款至第五款估計方法之名稱。</p>

<p>計算式如下：          收益資本化率或折現率          = 債務保障比率 × 貸款常數          × 貸款資金占不動產價格比率</p> <p>五、<u>有效總收入乘數法</u>：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：</p> <p>收益資本化率或折現率          = 淨收益率 / 有效總收入乘數</p> <p>收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。</p>	<p>× 貸款資金占不動產價格比率</p> <p>五、考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：</p> <p>收益資本化率或折現率          = 淨收益率 / 有效總收入乘數</p> <p>收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。</p>	
<p>第四十四條 土地收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、地上無建物者：          土地收益價格 = 土地淨收益 / 土地收益資本化率</p> <p>二、地上有建物者：          土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率</p> <p>建物淨收益依下列計算式求取之：</p> <p>一、<u>淨收益</u>已扣除折舊提存費者：          建物淨收益 = 建物成本價格 × 建物收益資本化率</p> <p>二、<u>淨收益</u>未扣除折舊提存費者：          建物折舊前淨收益 = 建物成本價格 × (建物收益資本化率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p>	<p>第四十四條 土地收益價格依下列計算式求取之。</p> <p>一、地上無建物者：          土地收益價格 = 土地淨收益 / 土地收益資本化率或折現率</p> <p>二、地上有建物者：          土地收益價格 = (房地淨收益 - 建物淨收益) / 土地收益資本化率或折現率</p> <p>建物淨收益依下列計算式求取之。</p> <p>一、已扣除折舊提存費者：          建物淨收益 = 建物成本價格 × 建物收益資本化率或折現率</p> <p>二、未扣除折舊提存費者：          建物折舊前淨收益 = 建物成本價格 × (建物收益資本化率或折現率 + 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p>	<p>一、建物淨收益之計算式，明列「淨收益已扣除折舊提存費者」及「淨收益未扣除折舊提存費者」，以使文義明確。</p> <p>二、修正「收益資本化率或折現率」為「收益資本化率」，以符合收益法之直接資本化法計算基礎。</p>

<p>第四十五條 建物收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、<u>淨收益</u>已扣除折舊提存費者：</p> <p>(一)建物收益價格＝建物淨收益／建物收益資本化率</p> <p>(二)建物收益價格＝(房地淨收益－土地淨收益)／建物收益資本化率</p> <p>二、<u>淨收益</u>未扣除折舊提存費者：</p> <p>(一)建物收益價格＝建物折舊前淨收益／(建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p> <p>(二)建物收益價格＝(房地折舊前淨收益－土地淨收益)／(建物收益資本化率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p> <p>前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。</p>	<p>第四十五條 建物收益價格依下列計算式求取之：</p> <p>一、已扣除折舊提存費者：</p> <p>(一)建物收益價格＝建物淨收益／建物收益資本化率或折現率</p> <p>(二)建物收益價格＝(房地淨收益－土地淨收益)／建物收益資本化率或折現率</p> <p>二、未扣除折舊提存費者：</p> <p>(一)建物收益價格＝建物折舊前淨收益／(建物收益資本化率或折現率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p> <p>(二)建物收益價＝(房地折舊前淨收益－土地淨收益)／(建物收益資本化率或折現率＋建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率)</p> <p>前項土地淨收益，可先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率或折現率得之。</p>	<p>修正理由同第四十四條。</p>
<p>第四十六條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：</p> <p>房地收益價格＝房地淨收益／房地綜合收益資本化率</p> <p>房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：</p> <p>一、<u>淨收益</u>已扣除折舊提存費者：</p> <p>房地綜合收益資本化率＝土地收益資本化率×土地價值比率＋建物收益資本率</p>	<p>第四十六條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：</p> <p>房地收益價格＝房地淨收益／房地綜合收益資本化率或折現率</p> <p>房地綜合收益資本化率或折現率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之。</p> <p>一、已扣除折舊提存費者：</p> <p>房地綜合收益資本化率或折現率＝土地收益資本化率或折現率×土地價值比率</p>	<p>修正理由同第四十四條。</p>

<p>×建物價值比率</p> <p>二、<u>淨收益未扣除折舊提存費者</u>：</p> <p>    房地綜合收益資本化率          = 土地收益資本化率×土地價值比率+（建物收益資本化率+建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）×建物價值比率</p> <p>    前項土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。</p>	<p>+建物收益資本率<u>或折現率</u></p> <p>×建物價值比率</p> <p>二、未扣除折舊提存費者：</p> <p>    房地綜合收益資本化率<u>或折現率</u>=土地收益資本化率<u>或折現率</u>×土地價值比率+（建物收益資本化率<u>或折現率</u>+建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率）×建物價值比率</p> <p>    前項所稱土地價值比率及建物價值比率，應參酌當地市場調查資料，運用估價方法計算之。</p>	
<p>第六十一條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，<u>應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之</u>。</p>	<p>第六十一條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，<u>未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限：</u></p> <p>    一、<u>廣告費、銷售費按總成本之百分之四至百分之五推估。</u></p> <p>    二、<u>管理費按總成本之百分之三至百分之四推估。公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高管理費用率為百分之四至百分之五。</u></p> <p>    三、<u>稅捐按總成本之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。</u></p>	<p>一、本條所定各項間接成本計算之費率已由全聯會以公報方式定期公告，爰刪除各款及但書之規定，授權由全聯會以公報方式一併公告之。</p> <p>二、另全聯會公告內容如有無法切合市場實際情形時，不動產估價師依第十四條規定應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格，已能排除或調整可能偏離之影響，尚無保留各款作為基準之必要。</p>
<p>第六十七條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，<u>並不超過百分之十為原則</u>。</p> <p>    建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。</p>	<p>第六十七條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告，未公告前得視該建物之狀況及社會習慣判定之。但不得超過百分之十。</p> <p>    建物耐用年數終止後確</p>	<p>一、本條所定殘餘價格率已由全聯會以公報方式定期公告，爰酌作文字修正。</p> <p>二、考量訂定建物殘餘價格率不得超過百分之十上限之規定，如遇有特殊情況（如以</p>

<p>第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。</p> <p><u>依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。</u></p>	<p>實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。</p> <p>第一項殘餘價格率指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所剩餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比例。</p>	<p>檜木為建材)時，不符實際，爰修正以不得超過百分之十為原則，以保留彈性調整空間。</p> <p>三、建物殘餘價格應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本，爰增訂第四項規定。</p>
<p>第六十八條 建物累積折舊額之計算，<u>應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。</u></p> <p>建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。</p>	<p>第六十八條 建物累積折舊額之計算，以定額法為原則，公式如下：</p> $D_n = C \times \left[ \frac{(1-s)}{N} \right] \times n$ <p>其中：</p> <p>D<sub>n</sub>：累積折舊額。 C：建物總成本。 s：殘餘價格率。 n：已經歷年數。 N：耐用年數。</p> <p>前項累積折舊額有採取下列方法計算之必要者，應於估價報告書中敘明：</p> <p>一、定率法，公式如下：</p> $D_n = C1 \left[ - (1-d) n \right]$ <p>其中：</p> <p>D<sub>n</sub>：累積折舊額。 C：建物總成本。 n：已經歷年數。 d：定率法折舊率。</p> <p>二、償債基金法，公式如下：</p> $D_n = \frac{C(1-s) \times i}{(1+i)^N - 1} \times \frac{(1+i)^n - 1}{i}$ <p>其中：</p> <p>D<sub>n</sub>：累積折舊額。 C：建物總成本。 s：殘餘價格率。 n：已經歷年數。 N：耐用年數。 i：利率。</p>	<p>一、考量折舊路徑包含等速折舊（直線型）、初期加速折舊（凸型）及初期減速折舊（凹型）等三大類，衍生出計算折舊之方法眾多，倘逐一規範於本規則條文中，將顯得過於細碎，爰修正改採原則性規範為主，各種折舊方法之規範則朝向由全聯會以公報方式處理為原則。</p> <p>二、一般通用之折舊方法包含定額法（直線型折舊路徑）、償債基金法與逆年數合計法（凹型折舊路徑）、定率法與年數合計法（凸型折舊路徑）等，應視建物特性及市場動態選擇應用。</p>

	<p>三、其他經中央主管機關認定之方法。</p> <p>建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之剩餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。</p>	
<p>第六十九條 成本價格之計算公式如下：</p> <p>一、土地價格 = 土地總成本。</p> <p>二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。</p> <p>三、房地成本價格 = 土地價格 + 建物成本價格。</p> <p>前項土地價格之求取有困難者，得以<u>比較法或收益法</u>計算之，並於估價報告書中敘明。<u>以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。</u></p> <p><u>依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。</u></p>	<p>第六十九條 成本價格之計算公式如下：</p> <p>一、土地<u>成本</u>價格 = 土地總成本。</p> <p>二、建物成本價格 = 建物總成本 - 建物累積折舊額。<u>或建物成本價格 = 建物總成本 × 1 - (年折舊率 × 經歷年數)。</u></p> <p>三、房地成本價格 = 土地<u>成本</u>價格 + 建物成本價格。</p> <p>前項土地成本價格之求取有困難者，得以比較價格或收益價格替代之，並於估價報告書中敘明。</p>	<p>一、為避免實務運用上產生誤解，參酌第五十二條第二項立法意旨修正「土地成本價格」為「土地價格」。</p> <p>二、配合第六十八條刪除以定額法為原則計算建物累積折舊額之規定，爰刪除第一項第二款後段。</p> <p>三、第二項「以比較價格或收益價格替代之」之規定可能造成「以價格相互替代」而非「方法選用之替代」之誤解，爰修正為「得以比較法或收益法計算之」，使文意明確。另以比較法或收益法計算土地價格者，或有高估土地價格之虞，爰增列第二項後段。</p> <p>四、考量土地之建築使用行為，可能隨社會經濟環境改變產生效用減損，爰增訂第三項得考量效用減損情形並於土地總成本中扣除之規定。</p>
<p>第七十條 土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。</p>	<p>第七十條 土地開發分析，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。</p>	<p>考量「土地開發分析」亦為成本法於宗地估價之一種應用方法，故酌作文字修正，以資明確。</p>

<p>第七十一條 <u>土地開發分析法</u>之估價程序如下：</p> <p>一、確定土地開發內容及預期開發時間。</p> <p>二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。</p> <p>三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。</p> <p>四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。</p> <p>五、估算開發或建築後總銷售金額。</p> <p>六、估算各項成本及相關費用。</p> <p>七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。</p> <p>八、計算土地開發分析價格。</p>	<p>第七十一條 <u>土地開發分析估價</u>之程序如下：</p> <p>一、確定土地開發內容及預期開發時間。</p> <p>二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。</p> <p>三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。</p> <p>四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。</p> <p>五、估算開發或建築後總銷售金額。</p> <p>六、估算各項成本及相關費用。</p> <p>七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。</p> <p>八、計算土地開發分析價格。</p>	<p>修正理由同第七十條。</p>
<p>第七十二條 <u>依土地開發分析法進行估價</u>除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：</p> <p>一、開發構想計畫書。</p> <p>二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。</p> <p>三、建照申請書或建造執照。</p> <p>四、營造或施工費資料。</p> <p>五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。</p> <p>六、資本利率。</p> <p>七、開發或建築利潤率。</p>	<p>第七十二條 <u>土地開發分析估價</u>除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：</p> <p>一、開發構想計畫書。</p> <p>二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。</p> <p>三、建照申請書或建造執照。</p> <p>四、營造或施工費資料。</p> <p>五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。</p> <p>六、資本利率。</p> <p>七、開發或建築利潤率。</p>	<p>修正理由同第七十條。</p>
<p>第七十三條 <u>現況勘察與環境發展程度之調查及分析</u>包括下列事項：</p> <p>一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。</p> <p>二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝</p>	<p>第七十三條 <u>現況勘察與環境發展程度之調查及分析</u>包括下列事項：</p> <p>一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。</p> <p>二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝</p>	<p>配合第十三條增列第一項第四款紀錄形式增加影像檔，較能完整呈現勘估標的及比較標的之實際現況，爰第二款酌作文字修正。</p>

<p>製必要照片或影像檔。 三、市場交易資料之蒐集、調查。 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。</p>	<p>製必要照片。 三、市場交易資料之蒐集、調查。 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。</p>	
<p>第七十七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。</p>	<p>第七十七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐等費率，應由全聯會定期公告，未公告前應依下列規定推估之。但因情況特殊並於估價報告書中敘明者，其費率之推估，不在此限： 一、廣告費、銷售費按總銷售金額之百分之四至百分之五推估。 二、管理費按總銷售金額之百分之三至百分之四推估。公寓大廈管理條例規定設立公共基金者，應列於管理費項下，並得提高管理費用率為百分之四至百分之五。 三、稅捐按總銷售金額之百分之零點五至百分之一點二推估，或就勘估標的之地價稅、營業稅等稅捐，按實際情形估算之。</p>	<p>修正理由同第六十一條。</p>
<p>第七十八條 土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。</p>	<p>第七十八條 土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。</p>	<p>修正理由同第七十條。</p>
<p>第七十九條 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之： 資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 × (土地價值比率 + 建物價值比率 × <math>\frac{1}{2}</math>) × 開發年數。</p>	<p>第七十九條 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之： 資本利息綜合利率 = 資本利息年利率 × (土地價值比率 + 建物價值比率 × <math>\frac{1}{2}</math>) × 開發年數。</p>	<p>第一項修正理由同第七十條。</p>

<p>勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。</p> <p>第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。</p>	<p>勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。</p> <p>第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。</p>	
<p>第八十一條 土地開發分析法價格之計算公式如下：  <math display="block">V=S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)</math>                 其中：                  V：土地開發分析價格。                  S：開發或建築後預期總銷售金額。                  R：適當之利潤率。                  C：開發或建築所需之直接成本。                  M：開發或建築所需之間接成本。                  i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。</p>	<p>第八十一條 土地開發分析價格之計算公式如下：  <math display="block">V=\underline{[S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)]}</math>                 其中：                  V：土地開發分析價格。                  S：開發或建築後預期總銷售金額。                  R：適當之利潤率。                  C：開發或建築所需之直接成本。                  M：開發或建築所需之間接成本。                  i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。</p>	<p>一、修正理由同第七十條。                  二、刪除多餘之括號。</p>
<p>第八十六條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。<u>但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。</u></p>	<p>第八十六條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。</p>	<p>考量附有建物之宗地估價，或有採忽略地上建物之影響而估計素地價格者，即「獨立估價」之概念，爰增訂但書之規定，以符實務作業需求。</p>
<p>第八十七條 對<u>以進行開發為前提</u>之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。</p>	<p>第八十七條 對即將進行開發之宗地，可採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法之評估結果決定其估價額。</p>	<p>一、不動產估價應視其估價目的、價格種類及估價條件等個案狀況，依本規則第十四條規定兼採兩種以上適當之估價方法為之；因土地開發分析法係適用於以進行開發為估價條件者，爰予以明定，並修正「即將進行開發」為「以進行開發為前提」，文意較為明確。                  二、酌作文字修正，修正理由同第七十條。</p>

立法院第 8 屆第 4 會期第 18 次會議議案關係文書

		三、實務上雖以「比較法」為常用之估價方式，惟如有收益實例，自得以「收益法」為之，爰新增「收益法」，以避免誤解並符特殊標的估價實務之所需。
第九十五條 <u>池沼、墓地</u> 之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。	第九十五條 <u>池沼</u> 之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。	墓地估價與池沼估價同屬特殊宗地估價，且估價原則相同，爰因應實際情況修正估價原則及應考量事項並納入本條一併規範。
第九十六條 (刪除)	第九十六條 <u>墓地</u> 之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得參酌政府機關徵收補償標準訂定之補償額估計之。	本條併入第九十五條規範，爰予刪除。
第一百零一條之一 <u>勘估標的</u> 之土地價值比率及建物價值比率已知者，以勘估標的之房地價格推估其建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、配合第九十九條至第一百零一條僅規範以房地價值推估其基地價值之計算方式，爰新增以房地價值推估建物價值之計算方式。
第一百四十四條 <u>權利估價</u> ，包括地上權、典權、永佃權、 <u>農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換</u> 之估價。	第一百四十四條 <u>權利估價</u> ，包括地上權、典權、永佃權、地役權、耕作權、抵押權、租賃權、容積移轉及都市更新權利變換之估價。	一、配合民法物權編，修正「地役權」為「不動產役權」，並增列農育權。 二、配合增列第一百二十二條之一有關市地重劃估價條文，酌作文字修正。
第一百十八條之一 <u>農育權估價</u> ，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。		一、 <u>本條新增</u> 。 二、民法物權編雖刪除永佃權，增列農育權，惟仍有九十九年八月三日前已存在之永佃權估價需要，故第一百十八條仍予維持，爰增訂本條。
第一百十九條 <u>不動產役權估價</u> ，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、 <u>不動產役權</u> 使用性質、民間習俗等因素估計之。	第一百十九條 <u>地役權估價</u> ，應考慮需役地與供役地之使用情況、權利存續期間、地役權使用性質、民間習俗等因素估計之。	配合民法物權編，修正「地役權」為「不動產役權」。

<p>第一百二十二條之一 市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。</p>		<p>一、本條新增。 二、辦理市地重劃估價應考量之因素及規範。</p>
<p>第一百二十四條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。</p>	<p>第一百二十四條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法規定辦理。</p>	<p>都市更新權利變換尚有其他相關法令，且時有修正，其對估價結果會有影響，故酌作文字修正。</p>
<p>第一百二十五條 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之<u>基地價值比率</u>，分算各區分所有建物房地總價之<u>基地權利價值</u>，公式如下：</p> <p>各區分所有建物之基地權利價值＝各區分所有建物房地總價×<u>基地價值比率</u></p> <p>前項<u>基地價值比率</u>之計算公式如下：</p> $\text{基地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$ <p><u>區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。</u></p>	<p>第一百二十五條 權利變換前為區分所有建物者，得以全棟建物之<u>土地價值比率</u>及<u>建物價值比率</u>，分算各區分所有建物房地總價之<u>土地權利價值</u>及<u>建物權利價值</u>，公式如下：</p> <p>一、各區分所有建物之<u>土地權利價值</u>＝各區分所有建物房地總價×<u>土地價值比率</u></p> <p>二、各區分所有建物之<u>建物權利價值</u>＝各區分所有建物房地總價×<u>建物價值比率</u></p> <p>前項<u>土地價值比率</u>及<u>建物價值比率</u>之計算公式如下：</p> $\text{土地價值比率} = \frac{\text{素地單價} \times \text{基地總面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$ $\text{建物價值比率} = \frac{\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}}{\text{素地單價} \times \text{基地總面積} + [\text{營造或施工費單價} \times (1 - \text{累積折舊率}) \times \text{全棟建物面積}]}$	<p>一、將區分所有建物坐落之「土地」一詞修正為區分所有建物之「<u>基地</u>」，相關用詞配合修正，以使文意明確。 二、鑑於都市更新權利變換係以<u>土地權利價值</u>作為分配基礎，如有計算建物所有權價值之需要時，得依第三十一條、第三十二條或第四十七條方式計算，爰刪除第一項及第二項有關建物權利價值及建物權利價值比率計算方式。 三、因應實務上如有區分所有建物對應基地持分過大過小，顯與一般正常持分比例有別者，得比照第一百二十六條之二規範未持有區分所有建物產權之基地所有權人權利價值計算方式，就其特殊比例與一般正常合理持分比例計算結果進行調整。爰增訂第三項得依實際情形評估並酌予反應於估價結果之規定。</p>
<p>第一百二十六條 權利變換前區分所有建物之<u>基地總價值</u></p>	<p>第一百二十六條 權利變換前區分所有建物之<u>基地使用容</u></p>	<p>一、鑑於現況容積高低並非判斷土地現況價值是否高於重</p>

<p>低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：</p> <p>一、依前條規定計算基地價值比率。</p> <p>二、各區分所有建物基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率。</p> <p>三、各區分所有建物基地權利價值比率=各區分所有建物基地權利價值/Σ（各區分所有建物基地權利價值）。</p> <p>四、各區分所有建物調整後基地權利價值=區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。</p>	<p>積未達法定容積，且其基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之土地權利價值，計算方式如下：</p> <p>一、依前條規定計算土地價值比率。</p> <p>二、<u>未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值=未達法定容積之各區分所有建物房地總價×土地價值比率。</u></p> <p>三、各區分所有建物土地權利價值比率=<u>未達法定容積之各區分所有建物土地權利價值/Σ未達法定容積之各區分所有建物土地權利總價。</u></p> <p>四、各區分所有建物土地權利價值=區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物土地權利價值比率。</p>	<p>新開發之素地價值之唯一依據，爰刪除「基地使用容積未達法定容積」之規定。</p> <p>二、配合前條將區分所有建物坐落之「土地」一詞修正為區分所有建物之「基地」，相關用詞配合修正。</p>
<p>第一百二十六條之一 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、本規則原僅規範區分所有建物及基地未建築使用者之基地權利價值評估方式，未就非屬區分所有之建物（包括俗稱之「透天厝」或「透天建物」等）予以規範，爰增訂本條。</p>
<p>第一百二十六條之二 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：</p> <p>一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百五十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再</p>		<p>一、<u>本條新增。</u></p> <p>二、考量權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者（即有地無屋之情形），如逕依第一百五十五條或第一百二十六條計算各區分所有權人之基地權利價值並不公平，爰新增本條規範未對應區分所有建物之土地權利價值計算方式。</p>

<p>扣除該合法區分所有建物權利價值。</p> <p>二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：</p> <p>(一)依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。</p> <p>(二)前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。</p> <p>(三)計算地上建物全棟之權利價值。</p> <p>(四)前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。</p> <p>(五)第二目扣除前目之餘額。</p> <p>前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。</p>		<p>三、實務上區分所有建物權屬與其坐落之基地權屬，或有土地權屬可對應其他建物權屬；及土地權屬無法對應其他建物權屬之情形，爰依各該情形分別規範未對應區分所有建物之土地權利價值計算方式。</p> <p>四、參照都市更新條例第三十九條，需先由土地及合法建築物所有權人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理，協議不成時，始由實施者估定合法建築物所有權價值占原土地價值比例並分配之規定。針對區分所有建物土地及建物權屬不同之情形，亦應以協議為先，並依協議內容辦理，爰於第二項明定之。</p>
<p>第八章 租金估計</p>	<p>第八章 租金估價</p>	<p>配合本章條文用詞修正章名。</p>