

新北市政府 103 年度自行研究報告

從地價調查估計規則及不動產估價技術規則探討買賣交易案例房地價格拆分

研究單位：新北市新莊地政事務所

研究人員：陳正浩

研究期程：103 年 1 月 1 日至 103 年 10 月 31 日

備註：封面以 A4 紙張，採直式由左至右橫書方式繕打。

目錄

壹、緒論.....	1
一、研究動機與目的.....	1
二、研究方法.....	2
貳、文獻回顧.....	3
一、房地價格拆分之目的.....	3
二、房地價格拆分之理論.....	4
參、地價調查估計規則與不動產估價技術規則有關房地價格拆分之規定.....	6
一、地價調查估計規則.....	6
二、不動產估價技術規則.....	9
肆、實例分析.....	11
一、全棟建物移轉之房地拆分.....	11
二、區分所有建物移轉之房地拆分.....	14
三、小結.....	19
伍、結論.....	22
參考文獻.....	23

壹、 緒論

一、 研究動機與目的

我國土地政策以平均地權為宗旨，而平均地權四大辦法：規定地價、照價徵稅、照價收買、漲價歸公，以規定地價為實施平均地權之首要方法，並以地價為核心，而透過照價徵稅、漲價歸公使地盡其利、地利共享。我國不動產稅制係採房地分離課稅政策，持有房地時，土地按年課徵地價稅，房屋按年課徵房屋稅，而移轉房地時，土地課徵土地增值稅，房屋課徵契稅，土地與房屋各自依不同的稅基課稅。因此地價稅及土地增值稅之課徵，奠基於公告地價及公告土地現值之評定。

依平均地權條例第14、15、46條規定，公告地價及公告土地現值係由直轄市或縣（市）主管機關調查最近1年之土地買賣價格或收益價格，並依據調查結果，劃分地價區段、繪製地價區段圖並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議通過之地價，並且每3年重新規定地價1次。而實務上係以蒐集買賣或收益實例，查估土地擬評現值（或稱市價），並以擬評市價之某一成數為公告土地現值，再以公告土地現值一定成數為公告地價，並提交地價評議委員會評定之。然近數十年，都市發展迅速，人口大量向都市集中，使得都市土地利用朝向高密度發展，空地日漸減少，不動產市場交易以房地併同移轉交易佔多

數，單純土地交易甚少。因此在進行地價查估作業時，勢必以房地交易案例為主要蒐集對象，而為求取土地價格，就必須進行房地價格分離。因此如何有效合理分離房地價格，以兼顧漲價歸公與公平課稅原則，是地價人員必須面對的重要問題，亦為本文之研究目的。

二、 研究方法

本計畫研究方法有二：

（一）文獻回顧法

蒐集我國有關房地價格分離之文獻及研究報告，以了解房地價格拆分之估價原理及方法，藉此分析現行地價相關法令並探討地價制度所面臨的問題，進而提出解決對策。

（二）實例分析

本文針對地價調查估計規則及不動產估價技術規則之規定，運用案例分析法，以本市新莊地政事務所轄內之房地買賣案例，進行房地價格拆分，並分析探討不同建築類型之買賣案例於房地價格拆分時可能遭遇的問題及解決之道。

貳、 文獻回顧

一、 房地價格拆分之目的

我國現行不動產稅制係採房地分離課稅，為了課稅上的需要、土地徵收補償、都市更新，以及民間的合建分屋、融資貸款等，均需做土地與建物價格的分離估價。¹

由於不動產係以土地或由土地與建築物等結合而成，當不動產結合土地與建築物時，因成為一體之狀態已定，在此情形下，就土地或建築物分別進行估價，稱為部分估價，相對於部分估價，獨立估價則是完全忽視建築物之存在，不考慮土地與建築物等構成一體以發揮其功能之前提，分別評估土地與建築等物之經濟價值。由於大多數不動產皆呈現土地與建築物結合之狀態，在實際狀況下，當不動產尚未面臨拆除重建之情形，又需先行評估建築物與土地個別價格時，仍須採用部分估價之觀念進行估價。²

而土地與建築物結合一體狀態下估價之方法有比較法、收益法、土地殘餘法、分配法、土地開發分析法、預期開發法與開發成本法，其中分配法亦為比較法之一種。當勘估標的為素地(即欲對素地估價時)，或勘估標的雖為房地，而僅欲推估其基地價格時，因勘估標的同一供需圈之近鄰地區及類似地區已無素地買賣實例，而難於採用比

¹ 游振輝，從不動產總價分離房地價格之探討

² 丁福致，房地產價格拆算方法之研究

較法估價，但卻有房地買賣實例，此時即可採用分配法估價。分配法又稱抽出法，即比較標的為房地買賣實例時，因比較標的之交易價格為包含建物價與土地價之房地價格，此時即可採用分配法自房地價中扣除建物價格（建物價格係以成本法求出），而求出勘估標的之土地價格。³

二、 房地價格拆分之理論

房地總價為土地及附著於該土地上建物兩者合併之交易價格，就分離房地價格之原則認為房地總價結構可分為土地成本(含土地正常利潤)、建物成本(含建物正常利潤)及房地結合所產生之超額利潤。⁴而此一超額利潤究係由土地或者建物所產生？目前通認有三種學說，分別為土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說：

(一) 土地貢獻說

土地貢獻說，為將房地總價扣除建物成本，剩餘者為土地價格部分，即利潤應全部歸於土地價格中，此說認為建築所使用之材料、施工程度等不因樓層不同而有差異，所以各樓層之所以價格不同，主要來自於土地立體空間價值不同，因此各樓層的總價，扣除建物成本價格後，所剩餘的價值全部歸於土地的貢獻價值。

³ 黃良充，分配法與土地殘餘法推估模式之探討

⁴ 楊松齡、游適銘，房地價格分離之剩餘歸屬探討

(二) 建物貢獻說

建物貢獻說係將房地總價扣除土地成本，剩餘者為建物價格部分，即利潤應全部歸屬於建物價格中，此說認為不動產價值雖因區為差異，而有不同，但是素地地價已充分反應區位價值，如果該筆土地不作高度建築使用，畢竟只是一塊空地而已，因此認為土地的價值係由改良物所決定，所以不動產總值所創造出來的高附加價值，均因建築物而產生，各樓層的總價扣除正常地價後，所剩餘價值即為建物價值。

(三) 聯合貢獻說

聯合貢獻說認為土地價格包含土地成本及土地貢獻利潤，土地貢獻利潤依土地成本佔總成本之比例，建物貢獻利潤依建物成本佔總成本之比例計算，此說認為不動產總值係由土地與建築物共同創造，各樓層的價格是受到土地的區位與建物可使用空間的效用聯合影響，若土地區位優良，但未施以改良及興建建築物，則無法做最高最有效使用，而建物若建於不適當的基地上，或不依附在土地上建築，則建物的價值亦無法彰顯，甚至無法產生。⁵

⁵游振輝，從不動產總價分離房地價格之探討

參、 地價調查估計規則與不動產估價技術規則有關房地 價格拆分之規定

地價調查估計規則是政府部門為課徵土地增值稅及地價稅，查估公告土地現值及公告地價時之作業依循，因必須查估每一宗土地之地價，故採大量估價、區段地價之估價方法，以達到簡便迅速之目的，而不動產估價技術規則是基於市場經濟活動需要，由民間估價業者辦理不動產估價時之作業規範，其所查估對象往往是一筆或數筆土地，並以查估結果作為交易時參考，屬於個別宗地之精確估價。二者規範之估價目的及性質有所區別。惟估價目的及性質雖有不同，仍須面對因素地交易案例較少，必須採用房地案例之情況，以下將針對二者有關房地價格拆分之相關規定進行說明：

一、 地價調查估計規則

依地價調查估計規則之規定，在以買賣實例求取土地正常單價時，應先判斷買賣實例是否屬正常交易，有無特殊交易情形，如非屬正常交易者，應先將買賣實例修正至正常交易價格後再行採用：

判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。(地價調查估計規則第 14 條第 1 項第 1 款)

(一)若買賣實例屬地上有區分所有建物，且為其中部分樓層或區分單位者，應推估各樓層可出售面積及正常買賣平均單價、車位數量及車位平均價格，以計算全棟房地可出售總價格；建物部分則依地價調查估計規則第 12 條規定查估建築現值，以建物單價乘以建物面積，計算建物重建價格，並按建物經歷年數計算建物累積折舊額，後以建物重建價格扣除建物累積折舊額，得到建物現值。再以全棟房地可出售總價格扣除建物現值、全棟建物裝潢、設備庭園設施費用、及全棟建物買賣正常利潤後，除以基地面積得到土地正常買賣單價：

地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：(地價調查估計規則第 14 條第 1 項第 3 款)

(一)推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。

(二)估算全棟房地可出售總價格。其公式如下：

全棟房地可出售總價格=Σ [(各樓層房地正常買賣平均單價×各樓層可出售面積) + (車位平均價格×車位數)]

(三)計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

(四)估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(五)估算全棟建物買賣正常利潤。

(六)計算土地可出售總價格。其公式如下：

土地可出售總價格=全棟房地可出售總價格—全棟建物現值—全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用—全棟建物買賣正常利潤

(七)計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=土地可出售總價格÷基地面積

建物現值之估計程序如下：(地價調查估計規則第 12 條)

一、計算建物重建價格。其公式如下：

建物重建價格=建物單價×建物面積

二、計算建物累積折舊額。其公式如下：

建物累積折舊額=建物重建價格×建物每年折舊率×經歷年數

三、計算建物現值。其公式如下：

建物現值=建物重建價格—建物累積折舊額

前項建物單價，應以不同主體構造種類之建物標準單價為準。但建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算之。

第一項建物現值之計算，得簡化為下列公式：

建物現值=建物單價×【1—（年折舊率×經歷年數）】×建物面積。

(二)若買賣實例屬地上有建物，且為全部層數者，以全棟房地可出售總價格扣除建物現值、全棟建物裝潢、設備庭園設施費用、及全棟建物買賣正常利潤後，除以基地面積得到土地正常買賣單價：

地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：(地價調查估計規則第 14 條第 1 項第 4 款)

(一)計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

(二)估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(三)估算全棟建物買賣正常利潤。

(四)計算土地正常買賣總價格。其公式如下：

土地正常買賣總價格=全棟房地正常買賣總價格—全棟建物現值—全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用—全棟建物買賣正常利潤

(五)計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價=土地正常買賣總價格÷基地面積

前項所稱全棟建物買賣正常利潤，應視實際情況敘明理由估計。(地價調查估計規則第 14 條第 2 項)

由上述規定可知，地價調查估計規則有關房地價格拆分相關規定，係採土地貢獻說，將全棟房地價格扣除建物現值、裝潢設備費用及建物正常利潤後，所剩餘之超額利潤屬於土地。

二、 不動產估價技術規則

不動產估價技術規則有關房地價格拆分規定，主要見於第五章房地估價第 99、100、101 條，其房地價格拆分主要亦採土地貢獻說，於推估基地單價時，以房地價格減去建物成本價格後除以基地面積得到基地單價，惟另納入聯合貢獻說之規定，以土地與建物價值比率估算基地單價：

以勘估標的之房地價格推估其基地單價時，得以下列方式估計之：(不動產估價技術規則第 99 條)

一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格－勘估標的之建物成本價格。

二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。
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基地單價時，亦得以下列方式估計之：

一、勘估標的之基地價格＝勘估標的之房地價格×土地價值比率。

二、勘估標的之基地單價＝勘估標的之基地價格／勘估標的之基地面積。
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。

而在區分所有建物之房地拆分，則以地價分配率或樓層別效用比率推估基地單價，所謂地價分配率依不動產估價技術規則第100條第2項規定，是以區分所有建物之樓層別效用比減去建物效用後所剩餘之比率，所表彰者係立體地價的概念，因空間效用不同，故各樓層基地權利單價亦不同。所謂樓層別效用比是指區分所有建物因樓層不同，空間效用也不同，並產生樓層價差，使每層樓單價不同，若以百分比

來表示各樓層單價差異，即為樓層別效用比⁶：

勘估標的屬區分所有建物時，以其房地價格推估該區分所有建物基地單價時，得以下列方式估計之：（不動產估價技術規則第 100 條）

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格－該區分所有建物之建物成本價格。

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均地價分配率／該區分所有建物之地價分配率。

前項第三款該區分所有建物之地價分配率公式如下：

該區分所有建物之地價分配率＝該區分所有建物之樓層別效用比－平均樓層別效用比×全棟建物成本價格占全棟房地總價格比率。

勘估標的之土地價值比率及建物價值比率已知者，前條以房地價格推估該區分所有建物基地單價，亦得以下列方式估計之：（不動產估價技術規則第 101 條）

一、該區分所有建物基地權利價格＝該區分所有建物房地價格×土地價值比率。

二、該區分所有建物之基地權利單價＝該區分所有建物基地權利價格／該區分所有建物之基地持分面積。

三、該區分所有建物之基地單價＝該區分所有建物之基地權利單價×平均樓層別效用比／該區分所有建物之樓層別效用比。

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。

⁶黃國義，區分所有建物房地權利價值構成分析

肆、 實例分析

為探討地價調查估計規則與不動產估價技術規則有關房地價格拆分，本研究選取新莊區內 2 件不同建築類型之移轉案例進行分析：

一、 全棟建物移轉之房地拆分

案例 1 透天住宅

位於新莊區化成路某巷內，為加強磚造，屋齡 37 年，地上 2 層之透天住宅。建物登記面積 289.46 m²，土地面積 192.14 m²，房地正常交易總價 2,800 萬元，每建坪單價 319,776 元：

(一) 地價調查估計規則

1. 計算全棟建物現值：

建物營造施工費單價 20,000 元/m²，經歷年數 37 年，每年折舊率 1.8%，總折舊率 66.6%，故建物現值為：

$$20,000 \times 289.46 \times (100\% - 66.6\%) \doteq 1,933,593 \text{ 元}$$

2. 計算全棟建物裝潢設備及庭園設施等費用：

以 15,000 元/m²，總費用為 15,000 × 289.46 = 4,341,900 元

3. 計算全棟建物買賣正常利潤：

本案利潤率以 20% 計算，全棟建物買賣正常利潤為：

$$1,933,593 \times 20\% \doteq 386,719 \text{ 元。}$$

4. 計算土地正常買賣總價格：

土地正常買賣總價格＝全棟房地正常買賣總價格－全棟建物現
值－全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用－全棟建物買賣正
常利潤

$28,000,000 - 1,933,593 - 4,341,900 - 386,719 = 21,337,788$ 元

5. 計算土地合理買賣單價：

土地正常買賣單價＝土地正常買賣總價格÷基地面積

$21,337,788 \div 192.14 \div 111,053$ 元/ m^2

(二) 不動產估價技術規則

1. 計算全棟建物成本價格：

建物營造施工費單價 20,000 元/ m^2 ，規劃設計費為營造施工費 3%，
600 元/ m^2 ，廣告銷售費為總成本 5%，1364 元/ m^2 ，管理費為總
成本 4%，1091 元/ m^2 ，稅捐及其他負擔為總成本 1%，273 元/
 m^2 ，資本利息綜合利率為 1.7%，為 $(20,000 + 600 + 1,364 + 1,091$
 $+ 273) \times 1.7\% = 397$ 元，開發或建築利潤率為 15%，為 $(20,000 + 600$
 $+ 1,364 + 1,091 + 273 + 397) \times 15\% = 3,559$ 元/ m^2 ，總重建成本為
 $20,000 + 600 + 1,364 + 1,091 + 273 + 397 + 3,559 = 27,284$ 元/ m^2 ，建物經
歷年數 37 年，每年折舊率 1.8%，總折舊率 66.6%，故建物成本

價格為：

$$27,284 \times 289.46 \times (100\% - 66.6\%) \doteq 2,637,807 \text{ 元}$$

2. 計算基地價格：

勘估標的之基地價格 = 勘估標的之房地價格 - 勘估標的之建物

成本價格：

$$28,000,000 - 2,637,807 = 25,362,193 \text{ 元}$$

3. 計算基地單價：

勘估標的之基地單價 = 勘估標的之基地價格 ÷ 勘估標的之基地面

積：

$$25,362,193 \div 192.14 \doteq 131,999 \text{ 元/m}^2$$

(三) 計算結果比較

依地價調查估計規則與不動產估價技術規則就同一案例分別進行拆分計算結果如下表，由表可知，不動產估價技術規則於計算建物成本價格時除了計算營造施工費外，並將廣告費銷售費、稅捐負擔、建築利潤等於計算建物成本價格時即予扣除，而地價調查估計規則係將建物正常買賣利潤另外計算之，且計算之建物現值較低。然而所拆分之基地單價卻低於不動產估價技術規則，究其原因主要係因地價調查估計規則扣減之「全棟建物裝潢設備及庭園設施等費

用」項目，於不動產估價技術規則並未扣除之，而兩者所查估價格之差異，幾乎來自於裝潢費金額多寡。

估價方法 計算結果	地價調查估計規則	不動產估價技術規則
房地總價(元)	28,000,000	
建物現值或建物 成本價格(元)	1,933,593	2,637,807
其餘扣減項目	裝潢及設備等費用 4,341,900 建物正常買賣利潤 386,719	-
基地總價(元)	21,337,788	25,362,193
基地單價 (元/m ² 公尺)	111,053	131,999

二、 區分所有建物移轉之房地價格拆分

案例 2 公寓

位於新莊區中正路某巷內，為鋼筋混凝土造，屋齡 31 年，地上 5 層公寓，實例位於 2 樓。建物登記面積 106.93 m²，土地面積 424.19 m²，基地持分 100,000 分之 672，持分面積 28.51 m²，房地正常交易總價 1,150 萬元，單價 107,547 元/m²，建坪單價 355,527 元。

(一) 地價調查估計規則

1. 推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位

平均價格及車位數。

各樓層可出售面積及推估價格如下表：

樓層數(各層含應分攤共同使用部分)	推估各樓層房地正常買賣平均單價(各層含應分攤共同使用部分)(元/m ²)	樓層別效用比率(%)	推估各樓層可出售面積(各層含應分攤共同使用部分)(m ²)
1 層	121751	120	312.67
2 層	107547	106	320.04
3 層	103488	102	320.04
4 層	101459	100	320.04
5 層	105517	104	308.88
總面積			1581.67

2. 估算全棟房地可出售總價格。

全棟房地可出售總價格=Σ [(各樓層房地正常買賣平均單價×各樓層可出售面積) + (車位平均價格×車位數)]

$$121,751 \times 312.67 + 107,547 \times 320.04 + 103,488 \times 320.04 + 101,459 \times 320.04 + 105,517 \times 308.88 \doteq 170,670,556$$

3. 計算全棟建物現值：

建物營造施工費單價 23,100 元/m²，經歷年數 31 年，每年折舊率 1.6%，總折舊率 49.6%，故建物現值為：

$$23,100 \times 1581.67 \times (100\% - 49.6\%) \doteq 18,414,435$$

4. 計算全棟建物裝潢設備及庭園設施等費用：

以 25,000 元/m²，總費用為 25,000×1581.67= 39,541,750 元

5. 計算全棟建物買賣正常利潤：

本案利潤率以 20%計算，全棟建物買賣正常利潤為 3,682,887 元。

6. 計算土地可出售總價格：

土地可出售總價格=全棟房地可出售總價格—全棟建物現值—全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用—全棟建物買賣正常利潤

170,670,556—18,414,435—39,541,750—3,682,887=

109,031,484 元

7. 計算土地合理買賣單價：

土地正常買賣單價=土地正常買賣總價格÷基地面積

109,031,484÷424.19≐257,035 元/m²

(二) 不動產估價技術規則

1. 計算全棟建物成本價格：

建物營造施工費單價 23,100 元/m²，規劃設計費為營造施工費 3%，693 元/m²，廣告銷售費為總成本 5%，1526 元/m²，管理費為總成本 4%，1220 元/m²，稅捐及其他負擔為總成本 1%，305 元/m²，

資本利息綜合利率為 1.7%，為(23100+693+1526+1220+305)*1.7%

=456 元/m²，開發或建築利潤率為 15%，為(23100+693+1526

+1220+305+456)* 15%=4,095 元/m²，總重建成本為 23100+693

+1526+1220+305+456+4,095=31,395 元/m²，建物經歷年數 31 年，

每年折舊率 1.6%，總折舊率 49.6%，故建物成本價格為：

$31,395 \times 106.93 \times (100\% - 49.6\%) \div 1,691,962$ 元

2. 計算基地權利價格：

該區分所有建物基地權利價格 = 該區分所有建物房地價格 - 該

區分所有建物之建物成本價格：

$11,500,000 - 1,691,962 = 9,808,038$ 元

3. 計算基地權利單價：

該區分所有建物之基地權利單價 = 該區分所有建物基地權利價

格 / 該區分所有建物之基地持分面積：

$9,808,038 \div 28.51 \div 344,021$ 元/m²

4. 計算地價分配率：

該區分所有建物之地價分配率 = 該區分所有建物之樓層別效用

比 - 平均樓層別效用比 × 全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比

率：

此處之全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率，以本案例建物

成本價格及該區分所有建物經樓層別效用比調整之房地價格推

算之，經樓層別效用比調整之房地價格： $11,500,000 \div 106\% \times$

$106.4\% \div 11,543,396$ 元，全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比

率為 $1,698,321 \div 11,543,396 \div 14.71\%$ ，故本案例地價分配率為 $106\% - 106.4\% \times 14.71\% \div 90.35\%$ 。其餘各樓層之樓層別效用比及地價分配率如下表：

樓層數	樓層別效用比(%)	地價分配率(%)
1層	120	104.35
2層	106	90.35
3層	102	86.35
4層	100	84.35
5層	104	88.35
平均	106.4	90.75

5. 計算基地單價

基地單價 = 該區分所有建物之基地權利單價 \times 平均地價分配率 \div

該區分所有建物之地價分配率：

$$344,021 \times 90.75\% \div 90.35\% \div 345,544 \text{ 元/m}^2$$

(三) 計算結果比較

依地價調查估計規則與不動產估價技術規則就同一案例分別進行

拆分計算結果如下表：

估價方法 計算結果	地價調查估計規則	不動產估價技術規則
房地總價(元)	11,500,000	
建物現值或建物 成本價格(元)	18,414,435	1,691,962
其餘扣減項目	裝潢及設備等費用 39,541,750 建物正常買賣利潤 3,682,887	-
基地單價 (元/m ²)	257,035	345,544

三、 小結

(一) 實價登錄政策施行後，建議可將土地及建物價值比率之應用

(聯合貢獻說)納入地價調查估計規則

地價調查估計規則中，有關各樓層平均單價之估計，是以樓層別效用比率推估之，而樓層別效用比之估計，乃是依轄區內買賣案件之樓層價格分布情形調查歸納所得。101年8月開始實施之不動產成交實際資訊登錄(通稱實價登錄)政策後，房地價格資訊取得較為便利，經採用一定數量案例統計分析所得之土地及建物價值比率，應有一定之可信度，故建議可將不動產估價技術規則有關土地及建物價值比率求取相關規定，納入地價調查估計規則，增加求取基地價格之途徑。另雖然兩者規範之估價目的與用途不同，但仍不應脫離估價原理，因此有必要將兩者規定適度修正及結合，以避免同一

案例依不同規定所拆分之價格天差地遠的情形。

(二) 建物之裝潢設備庭園設施費用淪為調控地價工具?

由上述案例分析可以得知，地價調查估計規則與不動產估價技術規則在房地拆分過程中所扣除之項目中，建物現值及正常買賣利潤兩項基本上是大同小異的，然而地價調查估計規則尚有扣除全棟建物之裝潢、設備、庭園設施等費用，而不動產估價技術規則並未再扣除此一項目，因此相同買賣實例依不同規定進行房地價格拆分所得之土地正常單價，差異甚大。丁福致(2002)認為此「全棟建物之裝潢、設備、庭園設施等費用」因實務操作上難以掌握其數額，往往過於主觀，應予刪除，黃佳鈴(2002)則認為地價人員不僅未入內履勘，亦無從由建物外觀、區位等判斷裝潢價值高低，更遑論裝潢價值涉及個人主觀喜好，難以客觀量化估計，反而往往演變成控制地價之工具。而本研究認為裝潢費用仍應有必要予以扣除，蓋因建物興建完成後，屋主或多或少都將對建物進行裝潢及添購相關家具及設備，以滿足居住之需求，其成本如僅計算造價而忽略裝潢費用，除忽略實際裝潢費用外，更將因裝潢所產生之效益，全部歸屬於土地價格，此依情況並不合理，故建議仍應計算裝潢費用，惟應予明確定義「全棟建物之裝潢、設備、庭園設施等費用」為何，以減少地價人員實際操作時之困擾及淪為調控地價之工具之印象。

(三) 地價漲幅等於房地價漲幅?

當房價上漲是普遍的趨勢時，依現行地價調查估計規則及不動產估價技術規則所拆分出的土地價格，因扣除項目數額幾乎固定，導致所有的漲幅都歸屬於土地，將使土地地價漲幅遠遠高於房地價格漲幅，此為土地貢獻說的特色，然而一直以來公告現值評定作業至今仍無法如實反映此一現象，蓋因地方政府所面臨的種種壓力，導致公告現值長期偏離市價，雖近年來已逐漸朝向反映合理市價目標前進，惟仍無法一步到位，尚有一段距離。

伍、 結論

地價調查估計規則與不動產估價技術規則為我國現行查估土地價格執行時重要的法令規定，而在都市化的地區因土地使用朝高密度利用發展，土地價格往往因素地交易稀少而無法查得素地價格之況下，勢必採用房地案例進行房地價格拆分，而於每年公告土地現值作時，拆分結果不僅做為公告現值查估用，同時也影響公告土地現值查定合理性及公平性，因此本研究就地價調查估計規則及不動產估價技術規則有關房地價格拆分實務作業時執行所遭遇的問題，進行分析探討，並提出建議，供地價人員參考，以期能共同提升地價查估作業合理性。

參考文獻

丁福致，2001，「房地產價格拆算之研究」，土地經濟年刊，第 12 期

林英彥，1982，「高樓地區地價查估作業之研究」，台北市政府研究發展考核委員會委託研究。

黃佳鈴，2005，「從房地價格分離探討地價指數及公告土地現值評估」，政治大學地政系碩士論文。

黃國義，2009，「區分所有建物房地權利價值構成分析」，土地問題研究季刊，8 卷 2 期。

游輝振，2007，「從房地價格分離探討公告土地現值查估之研究」，政治大學地政系碩士論文。

游振輝，2005，「從不動產總價分離房地價格之探討」，土地問題研究季刊，4 卷 3 期。

楊松齡、游適銘，2010，「房地價格分離之剩餘歸屬探討—由產權結構之觀點」，臺灣土地研究，13 卷 1 期。

詹旻華，2006，「房地價格分離土地價值之方法」，台北大學不動產與城鄉環境學系系碩士論文。

賴芳娥，2009，「建設公司分離房地價格之探討—兼論土地交易課稅制度」，逢甲大學會計系碩士論文。