

臺北縣政府 95 年度自行研究報告

淺談房地價格分離

— 以新店地政事務所實務作業為例

研究單位：臺北縣新店地政事務所

研究人員：沈 菁 菁

研究期程：95 年 1 月 1 日至 10 月 31 日

目 錄

壹、前言	
一、研究動機與目的	1
二、研究方法	1
貳、地價調查估計作業概述	
一、地價調查估計作業相關規定	1
二、地價調查估計實務作業困境	3
參、房地價格分離估價理論	
一、房地價格分離估價理論	4
二、價值理論的貢獻原則	5
三、水平及垂直價差	7
四、樓層效用比及地價分配率	8
肆、房地價格分離實務	
一、房地價格為部分層數者	10
二、房地價格為全棟者	12
三、其他相關規定	13
伍、實務操作上的困境與建議	
一、容積對地價的影響	15
二、不動產商品企劃與行銷之價值扣除	16
三、各樓層面積統計之疑義	16
四、同一基地有多種型態、座向建築之地價估計	18
五、房價認知之差異	19
陸、結 語	20
參考文獻	21

壹、前言

一、研究動機與目的：

緣政府建立了公告土地現值制度，作為課稅及徵收補償的基礎，而公告土地現值之評定，是由地政事務所地價人員經常性蒐集所轄鄉鎮市買賣案件作成實例求得地價後，視實例地價分佈情形劃分地價區段，以地價區段內實例地價之中位數為區段地價，除繁榮街道路線價外，均以區段地價為宗地地價；但素地交易稀少，以新店所(轄區包括新店市、深坑鄉、石碇鄉、坪林鄉及烏來鄉)為例，每年蒐集買賣實例中，素地與房地實例比例約為 3:7，且素地交易又多屬農地交易，顯見我國房地交易較為普遍，價格資料取得亦較容易；因此，如何合理地從房地價格分離土地價值，進而達到公告土地現值設立之目的及公平性，實為地政事務所地價人員應瞭解的重要課題，本研究計畫以新店地政事務所實務作業為例，探討房地價格分離之各項作法，期提供地價人員作業之參考。

二、研究方法：

1. 理論與文獻回顧：

蒐集有關房地價格分離的文獻及研究報告，整理與討論後建立本文的研究課題。

2. 實例分析：

以本縣新店地政事務所蒐集各式建築形態買賣實例，分別依地價調查估計規則及不動產估價技術規則進行房地價格分離，探討遭遇的問題及解決方式。

貳、地價調查估計作業概述

一、地價調查估計作業相關規定

按依平均地權條例第 46 條「直轄市或縣(市)政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年一月一日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。」規定，地政事務所依地價調查估計規則及各縣市自行訂定之實施地價調查估計作業規定等，劃設地價區段、估計區段地價，提請縣地價及標準地價評議委員會評定，據以計算各宗地單位地價，即為各宗土地公告現值，將作為申報土地移轉現值之參考與主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。

關於地價區段之劃設，依地價調查估計規則第 18 條第一項規定「劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。」

依同規則第 3 條「地價調查估計之辦理程序如下：一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。三、估計實例土地正常單價。四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。五、估計區段地價。六、計算宗地單位地價。」及第 21 條「估計區段地價之方法如下：一、有買賣實例或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。二、無買賣實例及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。第一項第一款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。」規定，地政事務所於平時應蒐集實際成交價格，估計實例土地正常單價，據以繪製地價分佈圖後劃分地價區段、提供決定所座落區段之地價，亦為其他無買賣實例區段地價推估之基準。

地價調查估計最後一個步驟為「計算宗地單位地價」，依前開規則第 23 條：「宗地單位地價之計算方法如下：一、屬於繁榮街道路線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則計算。二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。」

二、地價調查估計實務作業困境

(一) 地價區段劃設

本縣都市土地依土地使用分區、非原則都市土地依土地使用編定為地價區段劃分原則，其都市計畫分區樁位已逕為分割者，依其分割結果為劃分依據，其未分割者，以都市計畫圖套繪地籍圖劃分區段。依逕為分割結果劃分地價區段，實務上正確性應無虞，惟如遇多次分割，尚需請測量人員協助做最終逕為分割線之認定；其以都市計畫圖套繪地籍圖劃分區段者，地價人員需向都市計畫單位借閱印製都市計畫圖紙圖，因其比例尺過小且無法縮放，地價區段僅能大致劃分，正確性不足，於一般區段對賦稅負擔及於保留地區段對徵收前後地價變動，始終不具公平性。

(二) 地價調查估計

內政部開發了視窗版的區段地價估價作業系統供作地價區段勘查表、買賣實例調查估價表、區段地價估價報告表及住宅用地、商業用地、工業用地、農業用地影響地價區域因素分析明細表(以上習慣簡稱三合一報表)，本縣並自行開發「建物樓地板面積統計表」，提供地價承辦人員快速製作買賣實例調查估價表。三合一報表中，地價區段勘查表為區段地價估計作業的基礎，而各項區域因素又多以距離作為影響地價程度的區隔，現行係以地價區段略圖為底圖大致丈量，精確度較低，且因社會隨時在開發，各項影響地價之區域因素隨時在改變，地價人員如能簡化內業人工作業時間，將有更多時間觀察所轄區段內土地開發情形。

(三) 宗地地價計算

地價調查估計最後一個步驟為「計算宗地單位地價」，該地價即為課稅及徵收補償的依據，因此，地號摘錄及計算組的正確性於民眾權益影響甚鉅，年度現值作業遇地價區段調整(界線調整、合併區段、新增區段)，短時間以人工辦理地號摘錄終難免有疏漏，以都市計畫圖套繪地籍圖及路線價等地價區段，其區段內土地計算組以求積儀丈量耗時費力，以目視法估計又嫌粗略。又因應地政系統現有功能，新年度地號摘錄後即辦理計算組更正，遇土地分割合併時，需先將計算組更回原年度計算組進行地價改算後再辦一次新年度計算組；其先辦理地號摘錄後俟年度現值作業期間再更正計算組者，遇土地分割合併致應摘錄地號變動，先期作業將淪為虛工；又如於現值作業期間再辦理地號摘錄及更正計算組，又恐期間短促，影響作業之正確性。

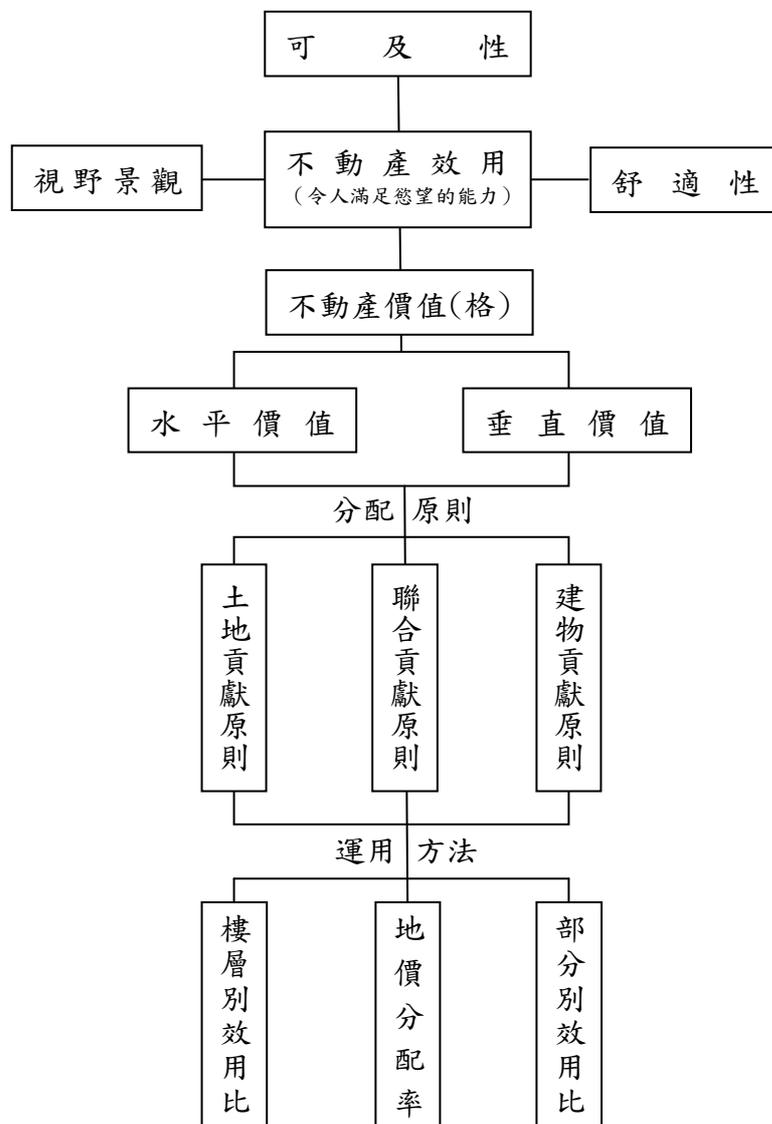
綜上所述均為現行地價人員遭遇之困境，因範圍寬廣，本研究計畫僅針對地價調查估計作業中—「房地價格分離」乙節進行研究探討。

參、房地價格分離估價理論

一、房地價格分離估價理論

宅地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，而難於採用比較法估價，但卻有買賣實例，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。¹

前開分配方法眾說紛紜，其主要價值的形成、分配的原則與運用的方法以下圖示²：



¹ 黃良充，分配法與土地殘餘法推估模式之探討，土地問題研究季刊第18期

² 陳冠宇，區分所有建築物與其基地價值分配之探討，鑑定論壇第5期

二、價值理論的貢獻原則

(一) 何謂土地、建物、聯合貢獻說

不動產指土地及建物，當不動產已結合土地及建物而欲求得土地或建物價格，依貢獻程度而分配不同之比重，計有土地貢獻原則、建物貢獻原則及聯合貢獻原則，分別各有其依據及運用方法：

1. 土地貢獻原則：

認為同一棟建物建築費用及施工品質相同，所以各樓層價格差異性來自於土地立體空間價值之不同，因此房地總價扣除建物成本後，所剩餘全部歸於土地的貢獻價值。在公部門，是以某樓層成交價格透過樓層別效用比估計其餘各樓層單價，得到本棟建物總銷售金額，扣除建物興建成本(扣除折舊額)、裝潢費及建物利潤後，即為土地價格。在私部門，是以地價分配率來求各層樓之持分地價，而房價則用原價法求取，若各層面積土地持分相同，結果為各樓層地價不等，若房價相等，則結果為總價不等。

2. 建物貢獻原則：

區位條件造成不動產價值差異性雖應於土地價格充分反應，但土地倘未建築使用幾無效用，土地價值需藉由建築物方可彰顯，所以不動產總值所創造出來的高附加價值，均是由建物產生，各樓層的總價扣除正常地價後，所剩餘價值即為建物價值。各層房價不等時，若基地持分面積相等，則地價相等、總價不相等。

3. 聯合貢獻原則：

土地未建築使用雖未能彰顯其價值，但建物亦無法憑空建造，需仰賴土地的區位條件方能提高其價值，所以不動產價值是由土地及建物共同創造。於房地估價時，需先透過樓層別效用比求取各樓層效用與總效用的比率後，乘上房地總價後，即可得各層樓價格，其結果為各樓層房價、地價及總價均不相等。

(二) 立論基礎

主張土地貢獻之論點，主以土地之特性為立論基礎，同樣之建築物建於不同之土地，其產生市價之差異，主因於土地特性使然，故建物僅提供建築本體價格之貢獻，其餘貢獻均歸之於土地。主張建物貢獻者，係以土地如無建築物

之興建，則無從表現其整體價值，因此不動產價格中，土地僅提供土地成本之貢獻，其餘貢獻均歸之於建築物。主張聯合貢獻者，則以不動產價格運用投資之觀念，認為土地及建築物對不動產整體價值均有其貢獻，如將土地及建築物視同資本投資之成本，其貢獻價格應以原始及追加之成本加以分配。

土地貢獻說以土地之特性為立論基礎，一般在都市繁榮地區，較易合乎此項論點，但在新開發地區，建物貢獻說主張建築物本身之規劃與興建，往往具對不動產價格產生重大之貢獻；再者，工商繁榮之社會，著重於不動產商品之企劃與行銷，考慮之層次已非單純建築物或土地貢獻之觀念，實際上彼此之貢獻已形成相互影響，難以單獨劃分³。

(三) 案例分析

一棟 12 層樓的區分所有建築物，每層面積 100 坪，土地持分 12 坪，經歷年數 10 年，假設該棟建築物的重新建造原價是每建坪 6 萬元，第 10 樓每建坪售價 30 萬元，則依土地貢獻原則、建物貢獻原則與聯合貢獻原則，其計算結果如下：

1. 土地貢獻原則：假設耐用年數 50 年依定額法折舊。

基地權利價格： $(100 \times 30) - 6 \times (40/50) \times 100 = 2520$ (萬元) 約 210 萬元/坪

建築物： $6 \times (40/50) \times 100 = 480$ (萬元) 約 4.8 萬元/坪

2. 建物貢獻原則：假設公告土地現值每坪為 80 萬元。

基地權利價格： $80 \times 12 = 960$ (萬元) 約 80 萬元/坪

建築物： $100 \times 30 - 960 = 2040$ (萬元) 約 20.4 萬元/坪

3. 聯合貢獻原則：拆分房地結合體的價值，無論建築物經過年數的多寡，直接以土地素地價值與建築物造價進行拆分；假設土地價值為每坪 200 萬元。

基地權利價格：

$100 \times 30 \times [200 \times 12 / (200 \times 12 + 6 \times 100)] = 2400$ (萬元) 約 200 萬元/坪

建築物：

$100 \times 30 \times [6 \times 100 / (200 \times 12 + 6 \times 100)] = 600$ (萬元) 約 6 萬元/坪⁴

³ 丁福致，房地產價格拆算方法之研究

⁴ 陳奉瑤，土地貢獻說？建築物貢獻說？聯合貢獻說？，鑑定論壇第 5 期

三、水平及垂直價差

(一) 何謂水平及垂直價差

一般民間建設公司對於房屋售價，普遍情形為同棟大樓不同樓層、不同座向之產品，有垂直及水平的價格差異。

1. 水平價差

指同一樓層之不同戶別的價格差異，其影響因素包括座向、視野、景觀、私密性、採光、日照、隔局、出入動線、棟距、對角屋及邊間屋等。

2. 垂直價差

指同一棟建築物中不同樓層之間的價格差異，而各樓層間單價的效用百分比即「樓層別效用比」。由於各樓層的立體空間不同，致可及性、視野景觀、寧適性及防災避難等方面之功效不同，其影響因素包括樓層效用、可及性、視野景觀及傳統習慣。

(二) 各項影響因素對地價之影響

水平價差之影響因素中，「座向」指客廳的座向(可以客廳臨接陽台所朝的方向為座向)，為影響水平價差最大的原因，因應地理環境，國人喜愛座北朝南及不西曬的建物；「採光」包括採光面的大小寡及及日曬的時間。又隨著對生活品質要求提高及綠地愈來愈稀少，「景觀」在國人購屋時亦為重要考量因素。

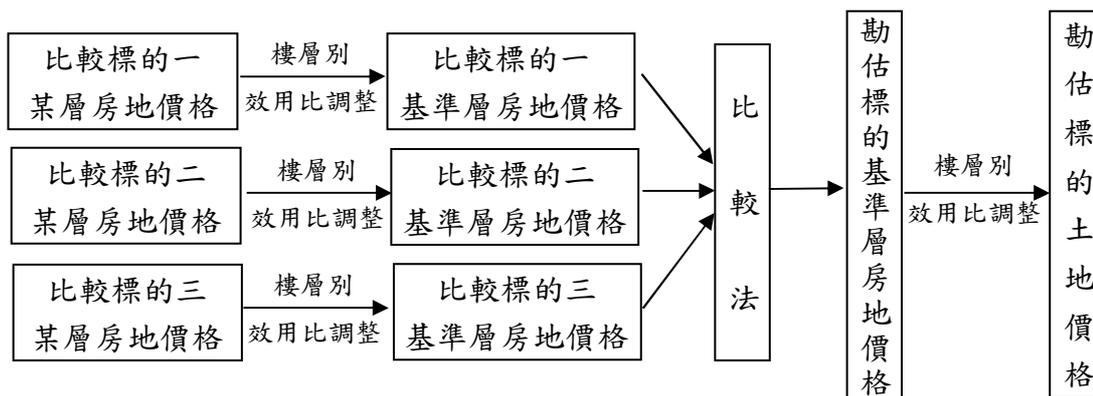
另垂直價差之影響因素中，「樓層效能」對樓層價差的影響以一樓與二樓以上樓層差異最為顯著，商業行為愈興盛，一樓與二樓以上樓層的價差就會愈大，有時甚至會帶動二樓的行情。「可及性」與樓層高度成反向關係，樓層愈高則可及性愈低，現今由於電梯的使用，拉近了樓層間可及的距離。「視野景觀」與樓層高度成正向關係，「傳統習慣」，由於四樓發音近死樓，不同公寓、大樓亦或住宅、商業使用，四樓均為最低價樓層，樓層別效用比的計算一般也都以四樓為基準樓層；公寓頂樓可及性雖低，但因傳統習慣有屋頂平台使用權，故價格有較高的情形。

四、樓層效用比及地價分配率

(一) 樓層效用比

指同一棟樓，倘各樓層所分配土地、建物面積及建築費用均相同時，因各樓層之效用有所不同，導致各層樓之價格有所差異，如以某一層樓之單價為基準求各層樓對此一基準的百分比，此建物各樓層單價百分比即為樓層別效用比率。

以 93、94 年內政部試辦基準地「先推再分」為例，示意如下：

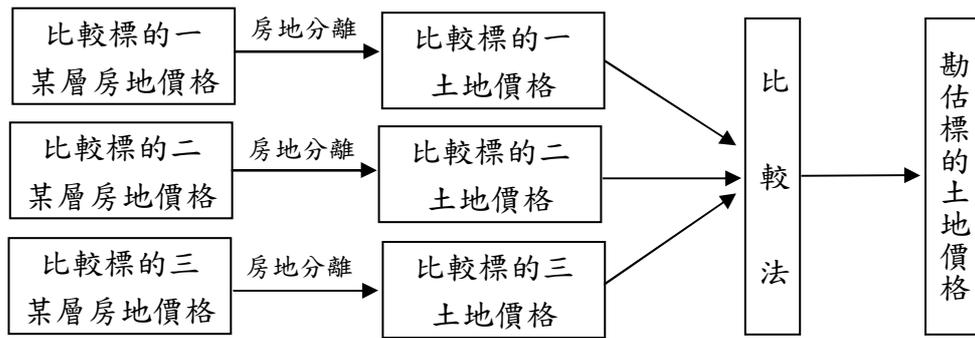


	比較標的一	比較標的二	比較標的三	
標的交易總價(元)	5,400,000	4,550,000	3,950,000	
建物登記面積(m ²)	84.78	82.70	72.10	
房地單價(元/m ²)	63,694	55,018	54,785	
建物情況	RC、27年、293%	RC、28年、308%	RC、28年、375%	
移轉樓層/總樓層數	5/5	4/5	3/5	
調整為基準層房地單價	57,904	55,018	52,176	
情況調整百分率(A)	0%	0%	0%	
價格日期調整百分率(B)	0%	0%	0%	
區域因素調整百分率(C)	1%	0%	0%	
個別因素調整百分率(D)	-1.5%	-3%	-6%	
比較標的試算價格調整率 E=(1+A)*(1+B)*(1+C)*(1+D)	99.5%	97.0%	94.0%	
試算價格	52,735	53,367	49,045	
比較標的加權數	24%	41%	35%	
勘估標的	比較價格(元/m ²)	52,804	基準層基地權利單價	138,431
	重建成本	888,000	基地單價(元/m ²)	194,000
備註	基準層房地單價=某層樓房地單價/某層樓之樓層別效用比			
	勘估標的基地單價=基準層基地權利單價/基準層之地價分配率*平均地價分配率			

(二) 地價分配率

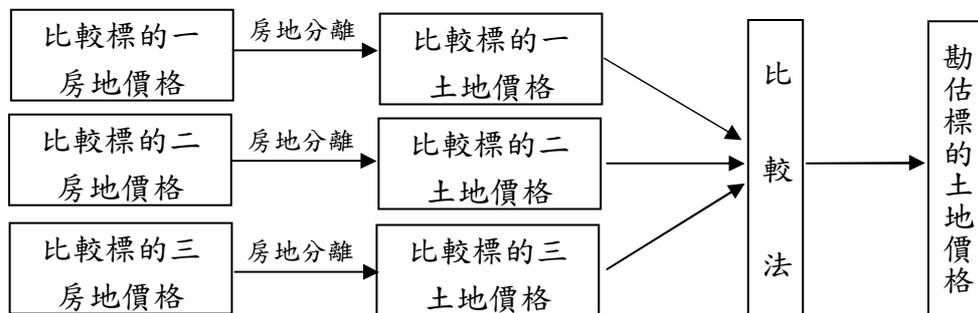
指將土地價格作立體上下分配到各樓層的比率，其計算方式參酌內政部試辦基準地表格略以「某層樓樓層別效用比—平均樓層別效用比*全棟建物成本價格佔全棟房地總價格比率」；95年內政部試辦基準地「先分再推」為例，示意如下：

1. 比較標的為部分樓層



	比較標的一	比較標的二	比較標的三
標的交易總價(元)	5,400,000	4,550,000	3,950,000
重建成本(元)	1,005,000	951,000	829,000
基地權利價格(元)	4,395,000	3,599,000	3,121,000
土地持分面積(m ²)	25.69	23.86	17.09
某層樓基地權利單價	171,078	150,838	182,621
建物情況	RC、27年、293%	RC、28年、308%	RC、28年、375%
移轉樓層/總樓層數	5/5	4/5	3/5
比較標的土地單價(元/m ²)	194,008	204,232	220,039
情況調整百分率(A)	0%	0%	0%
價格日期調整百分率(B)	0%	0%	0%
區域因素調整百分率(C)	1%	0%	0%
個別因素調整百分率(D)	-1.5%	-3%	-6%
比較標的試算價格調整率 E=(1+A)*(1+B)*(1+C)*(1+D)	99%	97%	94%
試算價格	193,038	198,105	206,837
比較標的加權數	24%	41%	35%
勘估標的基地單價(元/m ²)	200,000		
備註	比較標的土地單價=某層樓基地權利單價/某層樓之地價分配率*平均地價分配率		

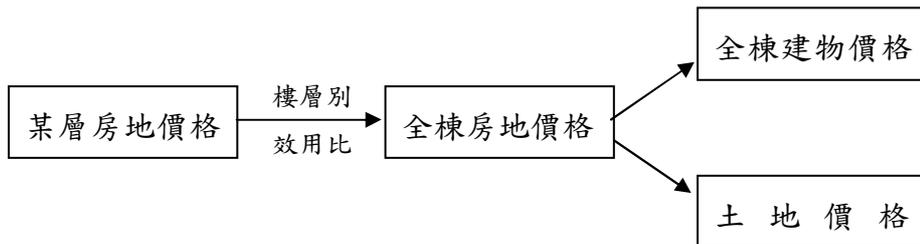
2. 比較標的為全棟建物



肆、房地價格分離實務

依地價調查估計規則第 14 條規定，以買賣實例估計土地正常單價時應先判定買賣實例情況，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；茲就土地正常買賣單價計算公式說明如后：

一、房地價格為部分層數者



依地價調查估計規則規定，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，其土地正常單價計算方式如下：

(一)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，據以估算全棟房地可出售總價格 = $\Sigma [(各樓層房地正常買賣平均單價 \times 各樓層可出售面積) + (車位平均價格 \times 車位數)]$

(二)計算建物重建價格及建物累積折舊額，據以計算全棟建物現值 = 建物單價 $\times [1 - (年折舊率 \times 經歷年數)] \times 建物面積$

其中

建物重建價格 = 建物單價 \times 建物面積

建物累積折舊額 = 建物重建價格 \times 建物每年折舊率 \times 經歷年數

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。

(三)估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(四)估算全棟建物買賣正常利潤。

(五)計算土地可出售總價格 = 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

(六)計算土地正常買賣單價 = 土地可出售總價格 \div 基地面積

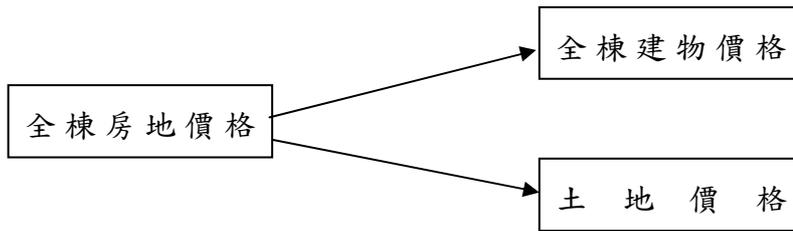
情況一：實例標的為公寓者，依上述公式求土地正常買賣單價如下：

基本資料				
土地面積	持分面積	建物面積	總樓層	標準單價
103.34	25.84	66.90	4F	12,000
折舊率	利潤率	裝潢單價	房地總價	建坪單價
43.20%	30%	7000	3,000,000	44,843
房地分離				
樓層	樓層別效用比		平均單價	面積
1F	160%		62,400	66.90
2F	120%		46,800	66.90
3F	100%		39,000	66.90
4F	115%		44,843	66.90
合計				267.60
全棟房地可出售總價	12,914,580			
建物現值	1,823,962	12000*267.6*(1-43.2%)		
裝潢費用	1,873,200	7000*267.6		
建物買賣利潤	547,188	1823962*30%		
可出售總價格	8,670,230	全棟房地可出售總價-建物現值-裝潢費用-建物買賣利潤		
土地正常單價	83,900			

情況二：實例標的為大樓者，依上述公式求土地正常買賣單價如下：

基本資料				
面積	持分面積	移轉面積	總樓層	標準單價
7257.71	13.06	97.79	14F/4B	26000
折舊率	利潤率	裝潢單價	房地總價	建坪單價
11.67%	30%	16000	7,000,000	71,586
房地分離				
樓層	樓層別效用比		平均單價	面積
1F	160%		114,500	960.90
2-6F	100%		71,586	16,727.45
7-12F	105%		75,200	22,505.52
13-14F	115%		82,300	10,076.76
車位	332	55	1,600,000	18,268.15
	個	m ²		68,538.78
全棟房地可出售總價	4,360,399,978			
建物現值	1,574,047,914	26000*68538.78*(1-11.67%)		
裝潢費用	1,096,620,480	16000*68538.78		
建物買賣利潤	472,214,374	1,574,047,914*30%		
可出售總價格	1,217,517,210	全棟房地可出售總價-建物現值-裝潢費用-建物買賣利潤		
土地正常單價	167,755			

二、房地價格為全棟者



依地價調查估計規則規定，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：

- (一) 計算全棟建物現值。
- (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 = 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：

$$\text{土地正常買賣單價} = \text{土地正常買賣總價格} \div \text{基地面積}$$

基本條件				
土地面積	建物面積	房地總價	建坪單價	總樓層數
103.34	267.6	7,000,000	26,158	3F/1B
折舊率	利潤率	裝潢單價	標準單價	
43.20%	30%	7000	12,000	
房地分離				
全棟房地可出售總價	7,000,000			
建物現值	1,823,962	12000*267.6*(1-43.2%)		
裝潢費用	1,873,200	7000*267.6		
建物買賣利潤	547,188	1823962*30%		
可出售總價格	2,755,650	全棟房地可出售總價-建物現值-裝潢費用-建物買賣利潤		
土地正常單價	26,666	(12914580-1823962-1873200-547188)/103.34		

三、其他相關規定

(一) 地上無建物

其土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積

情況一：實例標的為地上無建物之土地，則土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷移轉土地面積

正常買賣總價格	土地面積	移轉面積	土地正常買賣單價	各地價區段推算之土地正常買賣單價
5,000,000	60.2	60.2	83,056	83,056
2,500,000	60.2	30.1	83,056	83,056

情況二：實例標的跨屬不同地價區段時，其跨屬不同地價區段時，各該地價區段推算之土地正常買賣單價＝土地正常買賣單價/(該筆宗地擬評現值/該地價區段擬評現值之區段地價)。

正常買賣總價格	土地面積	移轉面積	土地正常買賣單價	各地價區段推算之土地正常買賣單價
5,000,000	60.2	60.2	83,056	1 區段 91,285、2 區段 75,900
2,500,000	60.2	30.1	83,056	1 區段 91,285、2 區段 75,900
備註：該筆宗地擬評現值為 80,977，其計算組 1 區段擬評現值 89,000，面積比例 20/43 2 區段擬評現值 74,000，面積比例 23/43				

情況三：實例標的屬繁榮街道路線價區段且深度指數不為 1 者，則土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷移轉土地總面積；該繁榮街道路線價區段推算之土地正常買賣單價＝土地正常買賣單價/該筆宗地之深度指數

(二) 買賣實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就買賣實例價格進行調整，並記載於買賣實例調查估價表：(第 8 條)

1. 交易價格及各項稅費之負擔方式。
2. 有無特殊付款方式。
3. 實例狀況。

(三) 買賣實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣實例調查估價表：(第 7 條)

1. 急買急賣。
2. 期待因素影響之交易。

3. 受債權債務關係影響之交易。
4. 親友關係人間之交易。
5. 畸零地或有合併使用之交易。
6. 地上物處理有糾紛之交易。
7. 法院拍賣。
8. 受迷信影響之交易。
9. 包含公共設施用地之交易。
10. 人為哄抬之交易。
11. 其他特殊交易。

(四) 建築改良物面積，已辦理登記者，以登記之面積為準，全部或部分未辦理登記者，以實際調查面積為準。(第 13 條)

(五) 買賣實例土地之地上有建物，其買賣目的係為拆除重建者，應視同地上無建物之基地計算土地正常買賣單價，其拆除費用不予計入。(第 15 條)

伍、實務操作上的困境

一、容積對地價的影響：

不論地價調查估計規則或不動產估價技術規則房地產價格拆算方式，容積率越高，拆算出來的土地價值就越高，以新店都市計畫第四種住宅區建蔽率、容積率 60%、300% 為例，新店市區實施容積率以前的建物，以建蔽率 60% 為上限，興建五層樓即實際容積(習慣稱現況容積)等於都市計畫基準容積(習慣稱法定容積)，興建四層樓(含)以下，即實際容積低於基準容積，茲就容積造成地價差異性試舉例如下：

基本資料					
樓層	建蔽率	容積率	樓層	建蔽率	容積率
3F/4F	60%	240%	4F/5F	60%	300%
土地面積	持分面積	建物面積	土地面積	持分面積	建物面積
103.34	25.84	69.75	103.34	20.67	69.75
標準單價	房地總價	建坪單價	標準單價	房地總價	建坪單價
14,000	3,000,000	43,008	15,000	3,000,000	43,008
折舊率	利潤率	裝潢單價	折舊率	利潤率	裝潢單價
43.20%	30%	12,000	43.20%	30%	12,000
房地分離					
樓層	平均單價	面積	樓層	平均單價	面積
1F	64,500	69.75	1F	64,500	69.75
2F	51,600	69.75	2F	51,600	69.75
3F	43,008	69.75	3-4F	43,008	139.51
4F	47,300	69.75	5F	47,300	69.75
合計		279.02	合計		348.77
全棟房地可出售總價	14,397,885		全棟房地可出售總價	17,397,885	
建物現值	2,218,751		建物現值	2,971,542	
裝潢費用	3,348,216		裝潢費用	4,185,270	
建物買賣利潤	665,625		建物買賣利潤	891,463	
可出售總價格	8,165,293		可出售總價格	9,349,611	
土地正常單價	79,014		土地正常單價	90,474	

除了實施容積率以前的建物，容積移轉、獎勵容積、大樓不計入容積的樓地板面積等導致建物實際容積均遠高於都市計畫規定之基準容積，而建築行為除了透過整體開發(包括區段徵收、市地重劃、都市更新、變更回饋等)，較易有同質性較高的建築型態，否則，同一區段內均是公寓及大樓甚至透天厝、空地雜陳，區段地價雖依規定取中位數，然中位數又取決於各種建築型態的實例蒐集了幾個，最後決定的區段地價無法代表任何一種建築類型拆算出來的合理地價，建議以鄉鎮市區為單位(繁榮程度不一應再細分)，檢視容積率高低對於地價之影響性後，訂定現況容積率修正表，據以決定更合理之土地正常單價。

二、不動產商品企劃與行銷之價值扣除

新店市大台北華城鎮為本縣著名的別墅區，一棟別墅動輒二、三千萬元，現值確僅每平方公尺 15,000 元左右，除依前所述容積對地價之影響，本區因屬台北水源特定區第一種住宅區，建蔽率及容積率分別為 30%、60%，以容積率檢視公告現值之合理性，尚屬均衡合理。

再者，本區房地價格之成因，應歸功於「不動產商品之企劃與行銷」，否則本區雖環境清幽，但生活機能發展有限，日常採買需仰賴新店市區、交通上無公車路線，需自行開車或搭乘社區巴士、學區上除私立康橋國中小外，為青潭國小、安康國中，既非明星學校，上下學尚仰賴家長接送，如此區位條件，依一般大眾交易，應不致有如此高的房價產生。況且，與之具替代性之地區甚多，倘有投資者願意投入資金塑造，應可再造另一高房價社區，新店市新興高級別墅區「青山鎮」即是一例。

因地價調查估計規則係採土地貢獻說，即建物以重建成本扣除折舊評估建物價值後，其餘歸功於土地貢獻，其中，「不動產商品之企劃與行銷」之價值顯非屬土地貢獻卻無從扣除，使本區因高房價依規定折算其地價結果與其低容積因有之地價顯不相當，理論上應可參酌開發者取得土地之費用、建築費用及其售價，粗估不動產商品之企劃與行銷之價值；現行實務作業為解決此一問題，本所依地價調查估計規則第十二條規定，考量其高級建材修正建物標準單價，並衡酌其庭園造景及內部裝潢，給予較高的裝潢費用，據以訂定本區合理地價。

三、各樓層面積統計之疑義

為節省地價承辦人員製作實例時查詢該筆基地上所有樓層面積所耗費的時間，本縣自行開發了「建物樓地板面積統計表」，其格式如下：

地號	○○段○○○地號、○○○地號				
地上建物建號：	略				
共同使用部分建號	略				
停車位：	02221-000，共262位 02222-000，共70位				
建物使用執照：	略				
建物用途分類面積	住家用：39,964.39 平方公尺				
建物用途分類面積	商業用：2,688.95 平方公尺				
建物用途分類面積	共用部分：25,691.94 平方公尺				
	合計：68,345.28 平方公尺				
宗地地價計算組：	略				
	主建物 面積	附屬建物 面積	共同使用部份 面積(不含停車 位)	共同使用部份 面積(含停車 位)	合計
第一層	960.9	0	0	2446.91	3407.81
第二層	1728.05	0	0	4400.4	6128.45
第三層	2599.99	540.82	605.83	766.25	4512.89
……					
第十四層	3688.35	669.11	680.89	969.82	6008.17
合計：	36066.09	6780.89	7423.65	18267.96	68538.59

在大樓鼎立的台北縣，上開「建物樓地板面積統計表」功能確實有效節省地價人員了不少查詢基本資料的時間，但隨著建築、地政法規登記方式的演進，及建商利之所趨因應市場需求的各式推案，均在在影響地價人員的判讀。

例一：基地有數棟透天厝，實例為地上 1-3 樓，但建物樓地板面積統計表顯示為地下 1 樓至地上 3 樓。

	主建物面積	附屬建物面積	共同使用部份面積(不含停車位)	共同使用部份面積(含停車位)	合計
第一層	2372.15	816.88	0	0	3189.03
第二層	2077.95	718.88	0	0	2796.83
第三層	1585.5	549.88	0	0	2135.38
地下一層	1360.81	469.59	0	0	1830.4
合計:	7396.41	2555.23	0	0	9951.64

新店市及深坑鄉山坡地住宅發達，建商因應地形高低差，設計出雙面均臨路的透天產品，因此依一般概念，地價人員會視本案例為地上 1-3 層及地下 1 層(實際上亦為地面層)至地上 2 層的雙面建物，此二種建物單價雖應有所差別，但僅憑此表卻無法析離，仍需逐筆查詢或調閱使用執照始能確認樓層面積；本案經逐筆查詢後，得知其建築樓層是 1F-3F 及 B1-3F，與原先判讀不同。

例二：停車位個數及面積之判讀

	主建物面積	附屬建物面積	共同使用部份面積(不含停車位)	共同使用部份面積(含停車位)	合計
第一層	32.19	0	3.51	0	35.7
第三層	811.96	102.92	294.16	0	1209.04
第四層	811.96	88.8	296.56	0	1197.32
.....					
第二十四層	602.92	69.96	221.36	0	894.24
地下一層	2640.23	0	2.18	0	2642.41
地下二層	2939.99	0	0.63	0	2940.62
地下三層	2912.39	0	0	0	2912.39
合計:	26233.7	1931.78	6508.7	0	34674.18

	主建物面積	附屬建物面積	共同使用部份面積(不含停車位)	共同使用部份面積(含停車位)	合計
第一層	1464.99	148.48	602.49	0	2215.96
第二層	1595.17	201.31	653.94	0	2450.42
.....					
第九層	1516.28	222.19	624.18	0	2362.65
第見使用執照	0	0	23.47	0	23.47
合計:	13674.12	1886.01	5645.62	0	21205.75

	主建物 面積	附屬建物 面積	共同使用部份面 積(不含停車位)	共同使用部份面 積(含停車位)	合計
第一層	960.9	0	0	2446.91	3407.81
第二層	1728.05	0	0	4400.4	6128.45
第三層	2599.99	540.82	605.83	766.25	4512.89
.....					
第十四層	3688.35	669.11	680.89	969.82	6008.17
合計:	36066.09	6780.89	7423.65	18267.96	68538.59

法定、獎勵及增設停車位登記方式因應建築、地政法規多有不同，因此建物樓地板面積統計表擷取地籍資料的結果也會有不同，其以主建物為登記方式者，會列明所座落樓層別、面積及其共同使用部分面積；其以共同使用部分為登記方式者，申請建物第一次登記時如已載明，會顯示於「共同使用部份面積(含停車位)」，非常明確，如果停車位全部歸於「共同使用部份面積(不含停車位)」，即使知道停車位建號的總面積及個數，亦無法析離，徒使房地分離結果失真；正因大樓實例製作所需資料蒐集、判斷困難，地價人員多選擇較簡單的素地、透天厝或公寓等標的。

筆者以為，既然一般坊間在決定車位售價仍需參考主建物建坪單價，且建商在銷售各種樣式的停車位時，還是需要考量配賦持分面積與車位售價的合理性，則將停車位總銷售金額亦可以停車場面積乘以主建物建坪單價一定成數(新店市區約7~8成)得之，此等計算方式亦可解決同一停車場有大、小，甚至機械停車位的問題。

四、同一基地有多種型態、座向建築之地價估計

「出外人的新故鄉」是台北縣的寫照，而建商為了因應各種購屋者的需求，遂發展出複合式的產品，如同一棟大樓裡有小坪數套房、中坪數的一般住家及大坪數的豪宅，或者同一建築執照裡規劃了公寓、大樓及假透天，前者常見於市區、後者常見於郊區。一般市場價位走向，小坪數套房係低總價、高單價，大坪數豪宅則是高總價、高單價，依地價調查估計規則，係以實例標的所在樓層交易建坪單價依樓層別效用比推算各樓層建坪單價，然各樓層的價格比例關係並非因樓層差異，無論以何種型態產品估計「全棟正常買賣總價格」均不合理，更何況以全棟正常買賣總價格折算出來的土地正常買賣單價。再者，同一棟樓倘有不同座向之單位或同一基地上有數棟建物，其水平價格亦不相同，實不適合逕以該樓層某座向之實例單價為該樓層甚至每棟建物之單價，如地面層正對大馬路或巷道價格差異性即非常大；此缺點即使在持分透天亦無可避免，常見同一社區內有對坐的連棟持分透天，除座向影響房地總價外，邊間拜日照之賜，其房價亦較高。

又一般市場行情，大樓單價會高於公寓，持分透天雖亦是以建坪計算，但其配賦的共同使用部分面積亦會影響其單價的高低，因此，同一建築執照裡規劃了公寓、大樓及假透天時，除了前面所述各樓層單價推算的問題外，依現行買賣實例調查估價表，無論

實例標的為公寓或持分透天，需以大樓的樓層數決定其建築標準單價，將使「全棟建物重建價格」失真，如該等基地分期完成，其折舊額計算亦有困難，更何況有些大型的社區型開發案，逐年推案，無可避免容積率還沒用完導致地價偏低；因此，即使該等基地有交易行為，但因實例製作問題過多，地價人員均不願蒐集作成買賣實例；下列為新店市安坑地區非都市土地大型社區開發案，共計座落 10 個地號，規劃有公寓、大樓及持分透天，停車位以主建物方式登記，公寓及持分透天的屋主均可購買：

	主建物 面積	附屬建物 面積	共同使用部份面 積(不含停車位)	共同使用部份面 積(含停車位)	合計
第一層	29972.56	3628.43	848.82	0	34449.81
第二層	31920.61	4355.24	858.04	0	37133.89
第三層	32169.36	6135.77	857.39	0	39162.52
第四層	29257.74	5517.89	604.68	0	35380.31
第五層	3154.15	448.89	630.24	0	4233.28
第六層	2892.21	411.07	579.12	0	3882.4
第七層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第八層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第九層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第十層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第十一層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第十二層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第十三層	3023.18	429.98	604.68	0	4057.84
第十四層	3013.18	497.78	565.36	0	4076.32
第十五層	2856.01	817.75	448.6	0	4122.36
第十六層	1519.86	432.23	240.48	0	2192.57
地下一層	47542.12	4094.32	844.26	0	52480.7
地下二層	15966.08	2.7	425.68	0	16394.46
地下三層	5632.39	2.82	536.57	0	6171.78
合計：	227058.53	29354.75	11672	0	268085.28

為增加地價人員製作該種實例的意願，筆者建議就持分透天的部分，能視為「地上有建物，且買賣實例為全部層數者」，並以移轉面積為基地面積，據以求其土地正常買賣單價；而公寓部分則視該實例所屬公寓為「一棟」，計算其「全棟房地可出售總價格」，並以該棟公寓配賦的土地面積為基地面積，求其土地正常買賣單價。

五、房價認知之差異

地價調查估計規則明訂應以實際成交案作為買賣實例，但「買賣實例總價格」究竟是買方支付的價額或是賣方售價的淨收入？一般土地登記專業代理人認為成交價格係指買方實際支付之價額，而成交價格即為一般市場行情，但有地價人員認為房地銷售費用包括仲介費、代書費、土地增值稅、契稅、印花費及登記規費等為房地銷售之重要成本，因此「買賣實例總價格」係指賣方售價的淨收入，此認知上的差異造成地價人員所查訪的一般市場行情較土地登記專業代理人或房介業者所提供的成交價格來得低。

丁福致先生⁵於所著「房地產價格拆算方法之研究」中建議：地價調查估計規則中應「刪除估算全棟建築改良物之裝潢、設備、庭園設施等費用，以中古建物而言，此部分在實際作業上，係屬甚為困難掌握之數據，由於裝潢、設備及庭園設施等繫於個人主客觀之投資，而主觀投資尚需評析日後市場之接受性，在分析及查估時亦有實際之困難，極易產生認定之爭議」。

然筆者以為應檢視現行拆算方式，建坪單價之漲幅全部歸於土地之合理性，如投資者以 500 萬元購入一屋後未經整理即以 600 萬元售出，差額 100 萬元究竟應歸於土地增值或歸於投資利潤，倘以賦稅公平合理性，該筆土地價值確應增漲，惟以現行課稅方式，負擔該土地增值稅者為新購屋者。又如投資者以 500 萬元購入一屋，投入 30 萬元整理費用後，以 600 萬元售出，差額 70 萬元究竟應歸於土地增值或歸於投資利潤，一般市場上經整理過的建物，增加的銷售金額會高於投入的整理成本，則筆者以為，既然建築費用有加計開發利潤，則另外投入的裝潢費用亦應加計利潤，否則投資者無增加投資額之誘因。

準此，既然一般交易針對裝潢過或附家具的房子，其價值會反應在總價內，則房地價格分離時扣除裝潢費亦不為過，因此，建議房地總價應扣除稅、費負擔、投資利潤、裝潢費用等後再推算各樓層建坪單價及總銷售金額，俾免地價人員自行扣除，造成實例上總交易價格與所詢問到的總價不同，徒增疑義。

陸、結語

按買賣實例之製作為地價調查估計作業中重要一環，因其估計出來之土地正常交易價格不只提供決定所座落區段之地價，亦為其他無買賣實例區段地價推估之基準，而買賣實例中又有近七成為房地實例，本研究就實務作業提出上述房地分離時所遭遇之問題並提出建議因應方式，希冀能拋磚引玉，共同研議更合理、妥適之房地分離方法，進而提升地價作業品質，確保民眾權益。

⁵ 丁福致，房地產價格拆算方法之研究

參考文獻

丁福致

2001,「房地產價格折算之研究」,土地經濟年刊,第12期

江穎慧

2000,「建立立體地價評估制度之研究」,政治大學地政研究所碩士論文

林英彥

1995,不動產估價,第八版

卓輝華

2002,「不動產總值中分離土地與建築物價格之合理性分析」,鑑定論壇,第5期

陳滿雄

2002,「容積與地價之研究」,鑑定論壇,第4期

陳冠宇

2002,「區分所有建築物與其基地價值分配之探討」,鑑定論壇,第5期

陳奉瑤

2002,「土地貢獻說?建築物貢獻說?聯合貢獻說?」,鑑定論壇,第5期

張梅英

2002,「區分所有建物估價時之土地與建築物價值分配問題」,鑑定論壇,第5期

黃良充

2006,「分配法與土地殘餘法推估模式之探討」,土地問題研究季刊,第18期

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」,政治大學地政研究所碩士論文

廖佳展

2005,「現行容積移轉制度下容積移轉估價方法之初探」,土地問題研究季刊,第14期

顏炳立

2002,「不動產土地與建物價值分配之探討」,鑑定論壇,第5期