正本

臺南市大台南不動產開發公會
日期：105.12.2
105年度收文 字號 第0582號

財政部國有財產署　函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號
聯絡方式：胡曉嵐 02-27718121#1651

710台南市永康區中華路349號16樓之2
受文者：台南市大台南不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國105年12月1日
發文字號：台財產署估字第10595001130號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本署105年10月21日國有財產估價業務座談會（南區場次）紀錄1份，請查照。

正本：吳主任昭霖、卓教授文乾、卓所長輝華、林教授秋綿、陳總經理永愉、陳教授奉瑤、黃所長秀莊、鄭教授明安、賴教授碧瑩、龔主任秘書振霖、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、高雄市不動產開發商業同業公會、高雄市大高雄不動產開發商業同業公會、台南市不動產開發商業同業公會、台南市大台南不動產開發商業同業公會、嘉義市不動產開發商業同業公會、屏東縣不動產開發商業同業公會、台灣省不動產開發商業同業公會聯合會、中華民國全國建築師公會、高雄市建築師公會、台南市建築師公會、台南縣建築師公會、嘉義市建築師公會、嘉義縣建築師公會、屏東縣建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、高雄市地政士公會、高雄市大高雄地政士公會、台南市地政士公會、台南市南瀛地政士公會、嘉義市地政士公會、嘉義縣地政士公會、屏東縣地政士公會、澎湖縣地政士公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、高雄市不動產估價師公會、台南市不動產估價師公會

副本：財政部國有財產署各分署（含附件）

訂

線

署長 曾國基

擬：
網站公告
電郵周知會員

秘書 林郁珊

秘書長 楊勢煌

林子蓉

國有財產估價業務座談會（南區場次）紀錄

一、時間：105 年 10 月 21 日（星期五）上午 10 時整

二、地點：財政部國有財產署（下稱國產署）南區分署 19 樓第 1 會議室

三、主持人：曾署長國基（李副署長政宗代）

記錄：胡曉嵐、陳英鴻

四、出席者：（詳附簽到單）

五、主持人致詞：

各位公會代表、專家、學者，大家早安！今天是本署舉辦國有財產估價業務座談會的最後一場次，歡迎與會各位先進踴躍發言，提供本署有關國有財產估價實務及法令之建議，以精進國產業務。

六、現行國有財產估價法令及實務簡介（略）

七、發言要點：（依發言順序）

（以下均依出席人員提供書面發言單及會中錄音整理；未提供發言單者，依會中錄音整理）

（一）高雄市大高雄不動產開發商業同業公會

國產署標售國有非公用土地，其土地價格查估及程序均嚴謹，但標脫價格卻常有追高情形，令人費解，或許是造成房價居高不下原因之一。面對經濟不景氣及所謂「轉型正義」、「社會公平」等氛圍，希望國產署帶頭示範，標售價格儘量貼近市價。以上是本會會員反映心聲。

（二）中華民國全國建築師公會

1、公會代表發言：

不動產估價師法（下稱估價師法）、建築師法及其他法令或解釋函，有 7 種文件明示建築師可辦理估價業務。建議國有財產計價方式（下稱國產計價方式）第 4 點將建築師明列在條文中（估價師法第 14 條已明列），以利建築師全力協助該業務之推動，貢獻專業能力。

2、主持人回應：

感謝建築師公會對國有財產估價業務之具體建議，本署已錄案參考。另各建築師公會於前兩場次國有財產估價業務座談會建議修正國產計價方式第4點規定部分，本署業以105年10月18日台財產署估字第10500316490號函示各分署，國有建築改良物及建築土地之價格查估，得依相關法令規定委託建築師辦理在案。歡迎建築師依規定參加查估國有建築改良物及建築土地價格之業務。

（三）嘉義縣建築師公會

1、有關零星、畸零等土地，因對鄰地以外之土地貢獻度有限，針對最高最有效利用原則，建議明訂具體調整範圍成數，以利國產署估價人員依循，並避免保守高估情況。

2、建築師可辦理建築改良物及建築土地價格查估業務，目前處理經驗較為豐富者為接受法院委託估價。法院有成套查估不動產價格制度及規格，較為簡單易行。建築師公會可協助研訂較為簡易估價方式，以健全相關機制。

（四）屏東縣建築師公會

首先感謝國產署超高行政效率，函示各分署；惟仍建議修正國產計價方式規定，正面表列可由建築師辦理國有財產估價業務。

（五）高雄市地政士公會

1、國產署業務與地政士關係密切，民眾向國產署申租、申購國有非公用不動產，大部分都會委託地政士辦理。但是國產署審辦案件速度緩慢，一直遭民眾詬病。

2、據會員反映，國產署評估的讓售價格是市價的一倍半以上，而且在分署所評估的價格到國產署估價委員會，又會被打回票後再次提高，至少有兩到三成的案件有這類現象，感覺上國產署似乎不尊重且不信任地方所提估的價格，不建議以臺北觀點及觀念來看待南部地區不動產。

3、高雄市異議售價案件幾乎沒有成功案例，導致民眾委託公會會員辦理國有畸零地申購時，會員建議民眾不要買國有土地，這是不對的現象，建議國產署為促進土地利用及地方繁榮，更為合理考量畸零地售價。

（六）高雄市不動產估價師公會

1、據會員反映，國產署南區分署審查過的價格，到國產署估價委員會審議的時候，委員的意見也蠻多的。雖然國產署審查國有土地價格有其考量，但往往估價案重新依據委員會的意見修正價格時，有可能偏離當地市場行情。建議國產署估價委員會納入各地區估價師公會代表，以避免估價師依估價委員會意見所調整的價格偏離市場行情。

2、國有財產的估價是以比較法為主，法令規定又要求取高者，如此一來很容易與市場認知之市價產生不一致現象，建議回歸市場機能決定價格。

（七）中華民國地政士公會全國聯合會

1、公會代表發言：

誠如高雄市地政士公會代表所言，國產署遭到民眾抱怨的，除了售價之外，另外就是審查案件效率不佳的問題。雖然南區分署每年都有與地政士進行座談會，但是歷年所反映的問題似乎都沒有積極的回應或作法，希望藉由這次座談會，能就前所反映問題有所改進。

2、主持人回應：

感謝地政士公會扮演分署與民眾溝通橋樑角色。請分署列管地政士公會與分署歷次座談會所反映意見，如有具體成效，主動回應公會。

（八）台南市不動產估價師公會

1、公會代表發言：

（1）目前本會會員尚未有接受國產署委託估價案件，希望未來能有機會由本會會員協助國有財產估價業務。

（2）本會會員雖尚未有受託查估國有不動產價格案件，但國產計價方式等相關規定內容相較不動產估價技術規則（下稱估價技術規則）而言，相對簡略。估價師應遵守估價技術規則規定進行估價，建議國產署研議結合國產估價相關法令與估價技術規則，以避免估價師無所適從。

（3）國有財產價格評定權責是國產署估價委員會，建議納入各地區的估價師公會代表，以真實反應市價。另外，個人認為國產署估價委員會評定價格時似有維護國產權益與政治考量。

2、主持人回應：

本署國有財產估價委員會為國有財產估價專責機構，係專業評定國有財產價格，沒有政治考量。至各分署委託估價師查估國有不動產價格，估價師則遵循估價技術規則進行估價。

（九）龔主任秘書振霖

1、國有財產的審議，不會以台北角度而刻意將南部案件價格提高。

2、公有土地的標售只是持平反應市場行情，不是有意帶動房地產的上漲。

3、國有財產不論是北、中、南標脫率皆屬偏低，似可檢討其原因、機制。

（十）陳總經理永愉

1、國有財產的估價基本上都是以市價為基礎所為，並沒有任意調高價格的問題。但就不同估價方法取其高者，是因為「讓售」並無經過競價程序，所以為了避免賤賣國土情形，因此從高。但標售案件，就不會有此情況。

2、希望不動產估價師公會能夠強化估價師回鍋訓練。估價師所送估價報告書之所以被退回，多數是因為不符原理原則或數據錯誤，而不是要求提高估值，因此如何提升估價師實務歷練，或許是公會當務之急。

（十一）卓所長輝華

1、國有財產計價已朝向合理市價評估，除國產署的相關規範外，在技術層面可以參採估價技術規則為規範內容。

2、由於國有非公用土地較少完整區塊土地，仍應請依估價技術規則有關最高最有效利用原則考量，以避免誤判或低估行情。

3、建築師依估價師法第 14 條規定，得依建築師法辦理建築物估價業務。如建築師有評估土地案件者，恐有疑義與被懲戒之可能。

（十二）鄭教授明安

1、肯定國產署簡報國產估價法令、作業程序內容，很適合各分署及辦事處作為各公會座談會的宣導資料，將有利於推動理解國有土地估價方式與標準，讓民眾申辦案件更為清楚作業全部流程與意見反映之管道和方式。

2、當前估價之標準「應參考市價查估」，為落實此一規定，宜加強同仁估價專業訓練及增加委託估價事項與範圍。尤應注意估價技術規則之作業方法，強化正常價格的估價技術訓練與估價報告書之繪製。

3、民眾需要瞭解國有非公用土地估價之功能及估價土地之種類、情事，尤以畸零地及開發土地之估價、開發成本減除方式，有關行政規範之合理性，宜彙辦檢討之。

（十三）賴教授碧瑩

1、國產署所查估的價格往往容易受到公民團體或民眾的質疑，比如 2010 年查估的價格遭媒體批評為天價，但在 2014 年回頭來看當時的價格時，卻又被說低估價格，然而卻忽略了估價的時間點是一個很重要的因素，不應以現在的角度去看待過去查估的價格，應以估價當時市場狀況去看待查估的價格，如此一來才能客觀看待。

2、國產署有關估價的法令，有國產計價方式以及國有財產估價作業程序（下稱國產估價程序），建議明確定義「估價」及

「計價」名詞。另國產估價程序規定的估價項目，除了不動產外，尚有各類農、林、魚產、權利價值的計算方式，而這些動產及權利之價值在規定中皆明訂計算之標準或按有關法令規定辦理，惟不動產部分並無敘明應依估價技術規則辦理，且作業程序第 10 點中甚至提到，運用二種估價方法分析互核者，採用較高者，容易造成國產署刻意拉高國有土地價格之印象，因此建議國產署國有土地估價時，仍應依估價技術規則相關規定辦理估價。

3、國產估價程序部分專有名詞用詞不夠精準，建議國產署重新審視規定內容，並修正為更精確的文字。

4、國產計價方式規定評定逾 6 個月者應循估價程序重新估價，這點非常值得肯定。而在不動產景氣變差時，重估案件是否該適時反應行情，規定中似乎無相關機制處理，建議國產署審慎思考，不宜以循估價程序重新估價帶過。

（十四）高雄市不動產開發商業同業公會

1、業界紛紛反映目前景氣不佳，房價已跌 2~3 成，郊區跌幅更大，昨報載台北蚤黃區跌幅新高。建議國有土地更要降低土地價格，因土地是房子最大成本，也要隨市場價格變動估價，不宜推高地價，顯有帶頭炒作土地、提高房價，有違政府居住正義美德。

2、國有畸零地或裡地是不能開發土地，須與鄰地合併建築，公有土地宜地盡其利、維護都市景觀為施政目標，不宜將此種不能開發土地，其價格比「肉地」還要高。如合併不成，將來雜草叢生，變為都市之瘤。

3、國有及私有土地均為不規則土地，經交換後國私有土地更為方正有價值，建議這些個案要鼓勵加速推動，不因行政程序冗長，讓開發業者失去景氣之機會。

4、建議估價委員會，邀請不動產開發公會參與，貢獻心力及實務經驗。

八、主持人結語

（一）本署處理相關業務都必須符合相關法令規定要件，核准標售、讓售後才能進到估價程序。計價時要依其出售目的，設定估價條件，以整宗基地考量整體使用效益，例：畸零地（公私地合併使用）、租用地（常有併用毗鄰私地情況）、都市更新（更新單元）、專案讓售（交雜合併利用、整體開發），多屬應與鄰接土地合併使用者。估價條件全國一致，如案件類型相同，而估價條件不同，則有遭質疑圖利之嫌。

（二）本署承蒙內政部協助，估價同仁辦理估價業務時都確實參考實價登錄揭露的交易資訊進行查估，且估價案件審查階段，亦有查核機制來確認是否有較新案例，而同仁在查估國有土地價格時，亦參依估價技術規則或其他地政法令規範查估。

（三）國產估價程序有關以兩種估價方法分析互核者，採用較高者之規定，事實上無論是採高者、採低者或是採平均值，皆會有不同聲音，因此估價委員會在評定價格時，均個案審視價格合理性，倘兩種價格落差過大，仍會請估價同仁或估價師重新檢視採用的案例或方法，以符合估價技術規則相關規定，並讓價格符合市價。

（四）民眾對於本署讓售價格提出異議，通常是因為價格不符合民眾期待，而民眾期待的價格，則有公告地價、公告現值、法拍價格或是自己買賣成交價格等，甚至有民眾提出請估價師查估的特定價格。依國產計價方式或估價技術規則規定，這些價格如經評估不是合理的市價，則無法採用為比較案例。倘民眾對於本署查估價格仍有疑義，本署都建議各分署委託估價師進行查估，以杜絕爭議。但委託估價非解決異議案件萬靈丹，本署現行委託估價師查估價格案件品質良莠不齊，但受限於政府預算額度，已逐年爭取提高委託估價比例，並以最有利標採購，以提升品質。屆時亦歡迎各地區建築師公會共襄盛舉。

（五）目前各分署估價小組以及本署估價委員會的成員中，已有估價、建築等相關專業人士參與。

（六）開發許可範圍內國有土地讓售案件以開發後價值計估，並得按國有土地占整體開發面積之比例減除開發成本；所減除之金額不得超過該國有土地計估價格之30%。對於取得當期開發許可前已支付之開發成本得作為減除之依據，於已開發完成後申請專案讓售者，無論是一次或分次取得開發許可，均得就政府機關核發或業者提供之該整體開發範圍內各次支出費用證明文件所列屬土地改良相關經費合計計算，據以減除部分開發成本。目前這類案件均委託估價師查估，且歷年來申購人減除之開發成本，均未超過該國有土地計估價格之30%。

九、散會（下午12時05分）

會 議 簽 到 單

會議名稱：國有財產估價業務座談會（南區場次）

時間：105年10月21日(星期五)上午10時整

地點：財政部國有財產署南區分署19樓第1會議室

主席：曾署長國基（李副署長政宗代）

出席者：

出 席 單 位	職 稱	出 席 者
張科長書哲		
卓教授文乾		
卓所長輝華		卓輝華
林教授秋綿		
陳總經理永愉		陳永愉
陳教授奉瑤		
黃所長秀莊		
鄭教授明安	副教授 逢甲地政士事務所 開發與管理系所	鄭明安

出席單位	職稱	出席者
賴教授碧瑩		賴碧瑩
龔主任秘書振霖		龔振霖
中華民國不動產開發商同業公會全國聯合會		
高雄市不動產開發商同業公會	秘書長	林佩樺
高雄市大高雄不動產開發商同業公會	總幹事	黃肇忠
台南市不動產開發商同業公會		
台南市大台南不動產開發商同業公會		
嘉義市不動產開發商同業公會		
屏東縣不動產開發商同業公會		
台灣省不動產開發商同業公會聯合會		
中華民國全國建築師公會	建築師	吳宗益
高雄市建築師公會		

出席單位	職稱	出席者
台南市建築師公會		
台南縣建築師公會		
嘉義市建築師公會		
嘉義縣建築師公會	理事	王鏡傳
屏東縣建築師公會	理事	李慶華
中華民國地政士公會全國聯合會	理事	吳高超
高雄市地政士公會	理事長	黃水南
高雄市大高雄地政士公會		
台南市地政士公會		
台南市南瀛地政士公會		
嘉義市地政士公會		
嘉義縣地政士公會		

出席單位	職稱	出席者
屏東縣地政士公會		
澎湖縣地政士公會		
中華民國不動產估價師公會全國聯合會		
高雄市不動產估價師公會	理事長	代表像
台南市不動產估價師公會	理事	蔡敏雄

列席者：

列席單位	職稱	列席者
本署李副署長室		
本署估價委員會	專門委員	許曉薇
本署管理處分組	專門委員	羅育華
本署改良利用組	技正	王欣棠
本署法制室		
本署政風室	主任	陳湯銘
財政部國有財產署南區分署	秘書	王書豪
	分署長	曹莉莉
	副分署長	鍾守英
	科長	步書明 陳英德 洪明義 李麗亭