

臺北市政府地政局暨所屬機關 105 年度自行研究報告

從公告現值及基準地作業探討評價過程中
房地價格拆分問題

研究機關：臺北市政府地政局地價科

研究人員：何慎筑

中 華 民 國 1 0 5 年 1 2 月

目錄

第一章	緒論.....	1
第一節	研究動機	1
第二節	研究目的	2
第三節	研究範圍	2
第四節	研究方法	3
第二章	文獻回顧	4
第一節	房地價格分離目的與原則	4
第二節	公告土地現值與基準地制度及房地價格分離方式	8
第三節	國內分離房地價格之相關研究	13
第三章	資料分析	16
第一節	公告土地現值房地價格分離個案分析	16
第二節	基準地房地價格分離個案分析	22
第三節	小結	26
第四章	主要發現	27
第一節	影響公告土地現值價格分離結果之原因	27
第二節	影響基準地作業價格分離結果之原因	28
第三節	小結	30
第五章	結論與建議	31
第一節	結論	31
第二節	建議	32
參考資料.....		34
附錄一	臺北市地價調查用建築改良物標準單價表 (99.12.21 修正)	
.....		37

附錄二 臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施 等費用標準表.....	38
---	----

圖目錄

圖 1	買賣實例為房地交易總價價格拆分示意圖	17
圖 2	房地價格拆分「先分再推」模式示意圖	22

表目錄

表 1	公告土地現值與基準地估價之差異	12
表 2	區段地價查估房地分離表(案例一).....	18
表 3	區段地價查估房地分離表(案例二).....	19
表 4	區段地價查估房地分離表(案例三).....	19
表 5	區段地價查估房地分離表(案例四).....	20
表 6	不同建物類型房地價格拆分價格結果	21
表 7	比較標的 1 成本法及房地分離估價表	23
表 8	比較標的 2 成本法及房地分離估價表	23
表 9	比較標的 3 成本法及房地分離估價表	24
表 10	比較法推算勘估標的基地單價估價表	24
表 11	土地開發分析法調查估價表	25
表 12	公告現值查估結果比較表	27

第一章 緒論

第一節 研究動機

公告地價依法每 3 年調整 1 次，以作為民眾申報地價之參考，稅捐稽徵機關再據以課徵地價稅。由於臺北都會區近年房價高漲，各界多認為土地稅基存在「偏離市價」及「公平性」問題，致不動產增值歸私、持有不動產成本低廉，無法落實平均地權、地利共享等政策目標，且造成不動產投機炒作盛行。

本(105)年適逢 3 年 1 次重新規定地價，為合理化土地稅基以達公平課稅，並考量地主地價稅負擔及產業發展等多面向，評定 105 年全市公告地價平均調幅 30.38%，但由於公告地價除課稅之法定用途外，實務上常為各機關據以為執行不同政策之評估依據或計算基準，用途漸趨多元（如社會補助、公地租金、地上權租金等），造成地價調整影響層面甚廣，因此在本年 1 月 1 日公告地價後，抗議聲浪不斷，不動產稅制相關改革再度被提出。

現行公告地價係採公告現值的一定比例評定，而公告現值係依據平均地權條例及地價調查估計規則辦理，然因單純之素地買賣案例相對較少，多以房地交易總價進行拆算，其拆算方式及結果是否合理經常受到質疑，且房地價格分離原則究採何種貢獻學說？實務上仍眾說紛紜。由於係採大量估價區段地價查估方式，外界認為未能考慮土地

個別因素影響，因此內政部業於 93 年起召集地方政府試辦地價基準地地價制度，冀改善現行公告土地現值之缺失，而內政部更於今(105)年提出「精進地價查估制度計畫草案」，欲擴大辦理基準地制度，並提出以地價基準地查估課稅地價的想法，欲藉由基準地制度精進課稅地價查估。

然不論是公告土地現值或是基準地作業，因為都市發展，素地案例蒐集困難的關係，其評價過程中都須要面臨如何分離建物及土地價格的問題，因此如何有效合理分離房地價格，查估合理稅基，以符合公平課稅原則，是地價人員當前必須面對的重要問題。

第二節 研究目的

基於前述研究動機，本文之研究目的如下：

- 一、 透過文獻分析比較及實例分析檢討現行地價查估作業及基準地制度於評價過程中房地價格拆分所面臨的問題。
- 二、 歸納研究結論，提出政策建議，作為未來查估作業及制度修改的參考。

第三節 研究範圍

現行公告地價及公告土地現值作業有許多缺失被提出，改革方向及內容不斷被提出，因範圍及內容寬廣，本研究計畫僅針對地價評估

過程中「房地價格拆分」作業進行研究探討，分析實務上於地價評估過程中，使用不動產總價拆算房地價格的方式來評估土地價格的方式所面臨的問題，並選定臺北市南港區個案來進行分析。

第四節 研究方法

本研究之撰寫，主要採取文獻分析比較法及個案分析法等二種研究方法：

一、文獻分析比較法：

整理歸納我國有關房地價格分離之相關文獻，對現有文獻與實務進行比較分析，了解房地價格拆分之估價原理及方法，以利後續分析現行地價相關法令及探討地價評估制度所面臨的問題，另外檢視國內分離房地價格之相關研究，作為研究理論基礎，據以作為後續檢討我國地價評估制度改革方向之參考。

二、個案分析法：

選用臺北市南港區交易個案作為實證分析，依地價調查估計規則及基準地作業規範進行房地價格拆分作業，並就拆分過程中所面臨的問題與缺失，檢討現行制度之合理性。

第二章 文獻回顧

文獻回顧可分為三個部分，首先整理分離房地價格之目的及理論。而後介紹我國公告現值及基準地制度的相關規定及沿革，以了解房地價格拆分於對我國地價評估之運用與影響，後續分析在分離房地價格過程中所可能面臨之問題；最後，整理國內分離房地價格之相關研究，作為研究理論基礎，並供後續研究時參考。

第一節 房地價格分離目的與原則

現行估價實務上因為素地交易價格案例稀少，而我國基於課稅之需要，因而需自房地價格分離出土地價值。本節首先說明分離房地價格之目的，而後探討現行分離房地價格時使用之貢獻原則，作為檢討分離房地價格所面臨問題之基礎。

一、房地價格分離之目的

分離房地價格之目的很多，在公部門，因課稅需要，需評定公告地價及公告土地現值。目前公告土地現值之評定，依地價調查估計規則，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進行查估，蒐集買賣實例，求得土地正常單價，以各個土地正常買賣單價調整至估價基準日（每年9月1日），由高而低排列後取其中位數，即為該區段之區段地價，並以區段地價作為宗地地價。若買賣

實例為房地價格，就需依地價調查估計規則，自房地價格中求取土地價值，因此為精確掌握正確的價格，必須從房地交易總價中有效分離建物及土地價格，合理且客觀的拆算房地價格。

而在私部門，也同樣有自交易總價中分離房地價格之需求，如當建商與地主之合建情況下，建築時成本計算及建築完成後之分配價值，亦須從房地價格中分離房屋及土地之個別價值，以作為分配之基礎；另外土地及建物所有權人不同人的情況下，各別為抵押權設定時，銀行業者也有需自房地價格中，依不同情況考量，求取適當的土地及建物價值，作為貸款金額之參考。

綜上所述，雖然房地價格分離是源於課稅目的，雖然「房地合併課稅」符合國際主流制度與學理，但因地價除作為課稅之法定用途外，實務上常為各機關據以為執行不同政策之評估依據或計算基準，因此不論在公私部門都有從交易總價中分離出土地價格之必要，因此需要透過估價相關規定及程序來分離房地價格。

二、房地價格分離之理論

當不動產結合土地及建物時，由於成為一體之狀態已定，土地及建物之效用將相互貢獻，不論從需求面或供給面來估價，都可能因估價目的不同而產生不同結果。一般而言房地價格結構可分為土地成本、建物成本及利潤（陳滿雄，1994），於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，而此一超額利潤究竟歸屬於土地或建物所產生？目前估價理論中分離房地價格可分為三原則：分別為土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說。

土地貢獻說認為不動產總值中，扣除建築成本價格，所剩餘價值全數歸屬於土地，此學說認為建築物係附著於土地，不具永續的特性，由於它可以拆除、改建，可經由人為方式調整，且土地具有永續性，亦無折舊之問題存在，因此在分離房地價格過程中，只要掌握建築物重建之成本，於房地價格中扣除，即可以取得土地之總價值¹。目前地價調查估計規則第 14 條、不動產估價技術規則第 99 條第 1 項、第 100 條第 1 項規定之分離房地價格方法就較多偏向土地貢獻原則（游振輝，2005），另外估價方式中土地殘餘法及抽取法亦採此學說來進行估價作業。

不動產總值中，扣除正常地價，所剩餘價值全數歸屬於建物者，即為建物貢獻說。此學說認為因為建築的附加使土地效用增加，市場上交易價格的高低，完全由建築物價值來充分反應，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

¹ 土地貢獻說房地價格拆算公式：

土地價值＝土地成本價格＋貢獻價值

建物價值＝建物成本價格＝房地總價－土地成本價格－貢獻價值

價後，所剩餘價值即為建物價值²；房屋稅條例第 11 條房屋標準價格，該條例所指建築物的價值等於房屋買賣價格減除地價部分，效用將全部留在建物價值內(陳滿雄，1994)；另外建物殘餘法採此學說，然此學說與一般社會概念不合，亦無經濟理論予以支持，故實務上較少使用此法。

聯合貢獻說認為不動產價值，係由土地與建物共同創造，其所產生的利潤由土地及建物按照價值比例共同分享。陳滿雄(1994)認為在聯合貢獻說下，分離房地價格的結果充分表示公平原則，可以充分反應投資效益、效用比於分離後基地與建築物價值。在此學說下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³。目前國內估價業者對於房地價格之分離，以聯合貢獻之觀點為主(丁福致，2001)。

以上三種理論所估計的土地價格各有不同，關鍵在於利潤如何分配，若在相同的條件下，土地貢獻說之結果最高，而建物貢獻說所得之地價最低。三種學說現今仍各被不同估價規定所採用，但近年來許多相關研究皆指出以聯合貢獻原則分離房地價格較為合理(陳滿雄，1994；丁福致，2001；卓輝華，2002；游振輝，2005；黃佳鈴，2005；

² 建物貢獻說房地價格拆算公式：

土地價值＝土地成本價格＝房地總價－建物成本價值－貢獻價值

建物價值＝建物成本價格＋貢獻價值

³ 聯合貢獻說房地價格拆算公式：

土地價值＝土地成本價格＋土地成本價格÷(土地成本價格＋建物成本價格)*貢獻價值

建物價值＝建物成本價格＋建物成本價格÷(土地成本價格＋建物成本價格)*貢獻價值

詹旻華，2006)，其拆算結果較為準確及合理，用於不動產價值估算時，就不會因為目的不同而使用不同貢獻原則，造成拆算結果的差異。

第二節 公告土地現值與基準地制度及房地價格分離方式

有關公部門土地估價作業，有自民國 53 年起實施的公告土地現值制度，以及自民國 93 年試辦，98 年起正式辦理的基準地選定及查估作業。本節透過公告土地現值及基準地相關法制沿革及房地價格分離作業過程，來了解房地分離地價在我國地價評估過程中，所扮演的關鍵性角色。

一、公告土地現值相關法制沿革及房地價格分離方式

於民國 45 年開徵土地增值稅時，係以「申報地價」計算土地增值額，惟土地增值稅之課徵標準係以實際移轉價格為主，於計算實際移轉價格認定不易，故乃由各縣市都市地價評議委員會通過，審核各等級土地現值標準，作為承辦人員審核申報移轉現值之依據，惟並不正式公告。

至民國 53 年政府修訂實施都市平均地權條例時，為解決現值申報所發生的問題，乃增列條文，規定地方政府應組織地價評議委員會，每半年評定 1 次都市土地公告現值，此時才正式有「土地現值」一詞，建立了公告土地現值制度，作為課徵土地增值稅之主要參考。

現行公告土地現值主要依據「地價調查估計規則」之規定來作業，依第 3 條規定估計區段地價，並依第 14 條規定以買賣實例估計土地正常單價，除素地交易外，交易實例含土地及建物者，其類型又可分為區分所有建物及買賣為全部層數者，依第 14 條規定，於估計區段地價時採用抽取法，從蒐集到的買賣實例中分離出地價，其方式為從不動總值中，扣除建物成本及正常利潤所剩餘的價值即為土地價格，依法規內容，所採用的是土地貢獻說，總價分離地價公式如下(游振輝，2008)：

$$\text{土地正常買賣單價} = (\text{全棟房地可出售總價} - \text{全棟建物現值} - \text{全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用} - \text{全棟建物買賣正常利潤}) / \text{基地面積}$$

理論上所估計出的價格應較其他兩種分離方法為高，黃佳鈴(2005)以地價指數資料為研究基礎，經實證土地貢獻說分離地價平均高於聯合貢獻說分離地價 13.13%，但地價調查估計規則當中，全棟建物成本，除造價外還加計裝潢、設備及庭園設施等費用，於實際查估與分析上有困難(丁福致，2001)，因此造成建物成本偏高，其平均分離地價反而較聯合貢獻說分離地價低 7.98%。另因同一地價區段內可能存有不同型態建物的交易，因此依地價調查估計規則公式分離出來的地價，可能受到現況容積、屋齡、樓效比、利潤率及裝潢費等因

素不同，而分離出不同的地價，因此在房地價格分離地價的過程中，產生地價查估作業之公平性問題。

二、 基準地相關法制沿革及房地價格分離方式

標準宗地制度於日本、韓國行之有年，惟於我國，最早於 1984 年訂定「試辦地價控制點計畫」，試辦結果認為標準宗地是介於地價區段與個別宗地之間，在現行地價查估制度下，具有校準之功能。為了改善目前公告土地現值作業的缺失及促進公告土地現值接近一般正常交易價格，內政部自 93 年起提出基準地試辦計畫，至 98 年將試辦基準地選定及查估要點修正為地價基準地選定及查估要點，成為例行作業。

所謂的基準地制度，依「地價基準地選定及查估要點」，是在一定地區範圍內劃分近價區段，並選定具有代表性、顯著性、恆久性、均勻性及完整性的標準地，進行宗地查估作業。依第 12 點規定，基準地地價應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。而其中與房地價格拆分最相關的為比較法，也是目前實務上認為最有爭議討論最多的。比較法係指以所選擇之可比較買賣實例為基礎，推算勘估標的合理價格之方法，以比較標的價格為基礎，經比較、分析及調整，以推算勘估標的價格之方法。

比較法原則上以查估素地價格較為合理，但隨都市繁榮發展，空地交易案例鮮少，要蒐集三件以上比較標的較困難，因此比較標的通常選擇房地交易，推算過程中牽涉到分離方法以及估價步驟之爭議。基準地依據不動產估價技術規則規定，房地估價時得採土地貢獻說或聯合貢獻說，惟現行基準地查估時採土地貢獻說，所得單價是立體地價，再依由樓層別效用比所計算出的地價分配率，將立體地價轉換為土地單價。另外比較法相關法規當中未明文規定房地價格應先分離，再就素地推估，還是先推估勘估標的房地價再行房地分離，此牽涉到貢獻說原則的爭議(張梅英, 2005)，先分再推的程序屬於土地貢獻說，但若比較標的與勘估標的建物型態、現況容積、同質性差異過大，以先分後推的方式可減少建物影響程度。

三、小結

公告土地現值與基準地評估模式差異極大，除法規適用不同外，估價目的也不同，估算出來的價格也差異極大(詳表 1)，唯有一相同問題即是在推估過程中，都需考量房地價格拆分的合理性。房地價格拆分不當，會造成稅基不合理，是目前地價制度問題之一，因此找出現行公告土地現值及基準地制度於房地價格分離過程中的問題，建構公平合理的評估模式，俾能使土地稅基更臻公平合理。

表 1 公告土地現值與基準地估價之差異

	公告土地現值	基準地價
作業依據	地價調查估計規則	地價基準地選定及查估要點
估價目的	作為課稅之使用	做為改善現行地價估價缺失之參考
房地分離估價法規	地價調查估計規則第 14 條	不動產技術規則第 99~101 條
查估價格	區段地價	標準宗地地價
價格日期	每年 9 月 1 日，於次年 1 月 1 日公告	每年 3 月 31 日
估價標的	每年實例不同，採中位數	每年選定相同標的
房地分離貢獻學說	土地貢獻說	1. 土地貢獻說 2. 聯合貢獻說
房地分離估價公式	土地正常買賣單價=(全棟房地可出售總價-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)/基地面積	1. 基地單價=〔(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)/該區分所有建物之基地持分面積〕*平均地價分配率/該區分所有建物之地價分配率 2. 基地單價=〔(該區分所有建物房地價格*土地價值比率)/該區分所有建物之基地持分面積〕*平均樓層別效用比/該區分所有建物之樓層別用比
估價方法	蒐集同區段市場上已成交之房地買賣實例，總價扣除建物成本後再扣除建物正常利潤，除以基地面積即得土地正常買賣單價	以比較法、收益法及土地開發分析法等三種估價方法估價，就不同估價方法進行估價，並透過加權考量，決定基準地價格

資料來源：游振輝(2008)及本研究整理

第三節 國內分離房地價格之相關研究

卓輝華(1991、2002)認為我國市場上交易多以不動產總值予以交易，為直接分列土地及建物價格，造成不同交易目的或避稅規定時，有不同的土地與房屋價格分配方式，因此，從不動產總值中分離土地與建物價格，從物理、經濟、市場、稅法及政策等觀點出發，均有其必要性。在公平原則考量下，應採聯合貢獻原則，按效用比率予以公平分離價格，而不同不動產利用型態，土地及建物貢獻比例亦將有所不同，應作適當的效用分配。

施麗華(1994)針對房地價格分離方法，以個案來探討高樓層建物與其基地價格分離的計算方法與問題，並就四種分離方法之計算過程與優缺點分別加以評估，此四種分離方法為 1.聯合貢獻原則下，其地價與建物價同依樓層別效用比分攤方法、2.營建成本各樓均攤，其餘全依土地貢獻原則立體價差分攤方法、3.建物成本與建物貢獻價各樓均攤，基地維持立體價差分攤方法、4.營建成本各樓均攤，其餘乃依聯合貢獻原則各樓價差分攤方法。其認為房地價格分為基地地價、營建成本、基地利潤及建物利潤，以聯合貢獻來拆算價格較為準確及合理，文中並提到應改進現行面積持分產權制度，積極研究建立地價持分產權制度，以求確實公平合理。

陳滿雄(1994)認為房地產市場一般均以房地結合體總價除以樓地板面積之建坪單價作為交易價格，因此每一單位面積之交易價格應涵蓋：建物營造成本、土地價格、開發營運利潤、合理的產業投資報酬率及效用比，在聯合貢獻原則下，分離房地結合體的結果，充分表示公平原則，尤其基地產權與建物產權非同一人所有或目前為不同稅法的課稅基礎條件，聯合貢獻原則較能適用。

丁福致(2001)比較民間業者及公部門間房地價格分離的方法，發現民間偏好採聯合貢獻說，而公部門則採土地貢獻說，其建議採聯合貢獻說較佳，亦認為地價調查估計規則中的「裝潢、及庭園設施等費用之扣除」為個人主觀之投資，實際查估與分析上有困難，應予以刪除，以免影響建物價格的估計造成房地價格拆分時土地價格的偏誤。

黃佳鈴(2005)利用特徵價格模型進行土地貢獻原則、聯合貢獻原則及內政部分離地價模型的實證，經其實證結果發現，房地價格分離原則採聯合貢獻說較為合理。另外就分離結果分析，以臺北市而言，不同類型的不動產間已建築使用土地價格之於房地價格比例有明顯的差異，其中透天佔 80%，公寓佔 70%，最低為大廈佔 60%，其受建物類型、土地區位、容積率及屋齡影響，而以固定房地分離比率進行測試，當房地比例為 3:7 時，拆算結果價差最小。

詹旻華(2006)參考國外經驗，建立分離房地價格實證模型，用以計算臺北市已開發地價值佔房地價格比例，並分析不同情況之房地價格下，已開發地價值佔房地價格比例，結果顯示已開發地價值之於房地價格比例約為 75.3%，另外以不同不動產類型比較，大樓土地價值比例最低約 68.77%，其次為公寓 76.45%，而透天土地價值比例最高，約 78.51%。此外，也受建物屋齡影響，拆算比例略有差異。

游振輝(2008)針對公告土地現值及基準地作業房地價格分離，以不同建物類型及素地交易案例進行實證，使用三種不同貢獻說分離方法，所分離出來的基地單價都不一樣，採聯合貢獻說所分離出來的地價相較於土地貢獻說更接近素地地價，因此房地價格分離方式應以聯合貢獻說較為合理。此外房地價格分離結果易受實例取樣的影響，公正客觀性不如素地價，因此進行區段地價查估時，會因為區段內建物型態差異的實例選擇導致差估地價結果的偏離。

從以上研究可知，目前國內針對房地價格分離的研究，有原則性說明、個案式計算及運用大量估價實證，房地價格拆分除受選用貢獻原則不同影響結果外，拆算過程中扣除額認定及不動產個別因素都會影響拆算的結果，下一章將選用交易實例來進行房地總價拆算過程說明。

第三章 資料分析

為探討公告現值及基準地作業評價過程中有關房地價格拆分的問題，本研究各別選定交易案例，依地價調查估計規則及不動產技術規則房地價格分離的作法及過程加以比較分析。

第一節 公告土地現值房地價格分離個案分析

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 7 條及第 8 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。

因本研究在探討房地價格分離之問題，故僅以地價調查估計規則第 14 條「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」之交易類型進行分析，其土地正常單價計算方式如下：

（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：

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

(三) 計算全棟建物現值，依第 12 條規定辦理⁴。

(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

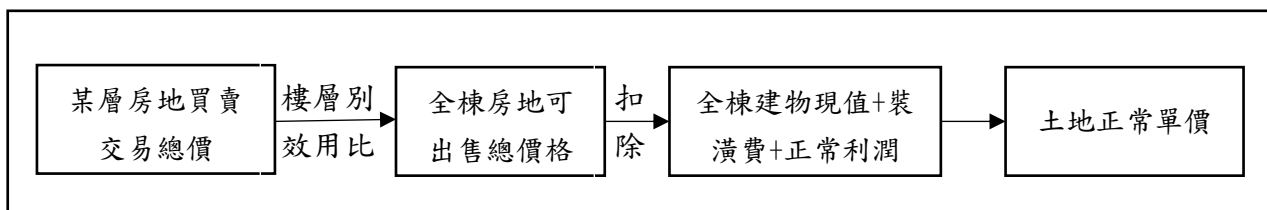


圖 1 買賣實例為房地交易總價格拆分示意圖

以下交易實例皆位於同一地價區段內，不同建物型態進行房地價格拆分的過程及結果如下：

⁴ 建物現值之估計程序如下：

1. 建物重建價格＝建物單價*建物面積

2. 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

3. 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。

案例一 公寓

4 層樓公寓位於重陽路 166 巷內，移轉樓層為 1 樓，鋼筋混凝土造，

屋齡 41 年，法定容積 225%，現況容積為 213%。

表 2 區段地價查估房地分離表(案例一)

基本資料				
土地面積	持分面積	建物面積	總樓層	建物單價 ⁵
124	31	66.04	4	20,700
折舊率 ⁶	利潤率	裝潢單價 ⁷	房地總價	建坪單價
61.5%	10%	18,500	12,000,000	158,995
房地分離				
樓層	樓層別效用比		平均單價	可出售面積
1	120%		159,000	66.04
2~4	平均 101%		132,500	198.12
合計				264.16
全棟房地可出售總價	36,751,260	(159,000*66.04)+(132,500*198.12)		
建物現值	2,105,223	20,700*264.16*(1-61.5%)		
裝潢費用	4,886,960	18,500*264.16		
建物買賣利潤	210,522	2,105,223*10%		
可出售總價格	29,548,555	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	238,295	29,548,555/124		

本交易個案房地總價格 1,200 萬，依地價調查估計規則第 8 條就實例價格進行調整，扣除室內重新裝潢酌予扣除 150 萬元，因此正常買賣總價格為 1,050 萬元，故每建坪單價為 158,995 元/m²。

⁵ 依據臺北市地價調查用建築改良物標準單價表，該表於 105.1.25 北市地價字第 10530171800 號函修正，但本研究選用案例交易時間為 103 年 9 月~104 年 8 月，因此適用 99.12.21 北市地價字第 09933411100 號函修正的標準單價，詳見附錄一。

⁶ 參照臺北市地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表
<http://www.land.gov.taipei/ct.asp?xItem=12519&CtNode=85193&mp=111001>

⁷ 依據臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表，詳見附錄二。

案例二 公寓

4 層樓公寓位於東明街上，移轉樓層為 1 樓，鋼筋混凝土造，屋齡 38 年，法定容積 225%，現況容積為 332%。

表 3 區段地價查估房地分離表(案例二)

基本資料				
土地面積	持分面積	建物面積	總樓層	建物單價
128	32	107.39	4	20,700
折舊率	利潤率	裝潢單價	房地總價	建坪單價
57%	15%	18,500	13,000,000	121,054
房地分離				
樓層	樓層別效用比		平均單價	可出售面積
1	120%		121,054	106.79
2~4	平均 101%		100,878	318.72
合計				425.51
全棟房地可出售總價	45,079,193	$(121,054 \times 106.79) + (100,878 \times 318.72)$		
建物現值	3,787,465	$20,700 \times 425.51 \times (1 - 57\%)$		
裝潢費用	7,871,935	$18,500 \times 425.51$		
建物買賣利潤	568,120	$3,787,465 \times 15\%$		
可出售總價格	32,851,673	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	256,654	$32,851,673 / 128$		

案例三 大樓

地上 13 層地下 3 層樓的大樓位於東明街上，移轉樓層為 10 樓，鋼筋混凝土造，屋齡 6 年，法定容積 225%，現況容積為 618%。

表 4 區段地價查估房地分離表(案例三)

基本資料				
土地面積	持分面積	建物面積	總樓層	建物單價
2194	22.82	142.68	13	28,900
折舊率	利潤率	裝潢單價	房地總價	建坪單價

9%	30%	27,500	25,650,000	179,773
房地分離				
樓層	樓層別效用比		平均單價	面積
1	120%		207,000	22.89
2~13	平均 104.1%		177,000	12572.23
B1~B3	平均 45%		50,000	974.28
合計				13569.4
全棟房地可出售總價	2,278,736,940	(207,000*22.89)+(177,000*12572.23) +(50,000*974.28)		
建物現值	356,861,651	28,900*13569.4*(1-9%)		
裝潢費用	373,158,500	27,500*13569.4		
建物買賣利潤	107,058,495	356,861,651*30%		
可出售總價格	1,441,658,294	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	657,091	1,441,658,294/2194		
備註：公共設施(含部分地下層)、車位之單價及出售面積已包含於各樓層房地合理買賣平均單價內。				

案例四 大樓

地上 11 層地下 2 層樓的大樓位於興南街 64 巷內，移轉樓層為 9 樓，

鋼筋混凝土造，屋齡 21 年，法定容積 225%，現況容積為 411%。

表 5 區段地價查估房地分離表(案例四)

基本資料				
土地面積	持分面積	建物面積	總樓層	建物單價
1986	24.23	94.04	11	28,500
折舊率	利潤率	裝潢單價	房地總價	建坪單價
31.5%	20%	27,500	16,050,000	170,672
房地分離				
樓層	樓層別效用比		平均單價	面積
1	120%		201,600	623.16
2~11	平均 103.2%		168,000	6195.62
B1~B2	平均 45%		40,000	1342.43
合計				8161.21
全棟房地可出售總價	1,220,190,416	(201,600*623.16)+(168,000*6195.62) +(40,000*1342.43)		

建物現值	159,327,222	$28,500 \times 8161.21 \times (1 - 31.5\%)$
裝潢費用	224,433,275	$27,500 \times 8161.21$
建物買賣利潤	31,865,444	$159,327,222 \times 20\%$
可出售總價格	804,564,475	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	405,118	$804,564,475 / 1986$
備註：公共設施(含部分地下層)、車位之單價及出售面積已包含於各樓層房地合理買賣平均單價內。		

表 6 不同建物類型房地價格拆分價格結果

案例	建物類型	交易總價	法定容積	現況容積	建坪單價 (元/m ²)	拆算後土地正常 單價(元/m ²)
一	公寓	1200 萬元	225%	213%	158,995	238,295
二	公寓	1300 萬元	225%	332%	121,054	256,654
三	大樓	2565 萬元	225%	618%	179,773	657,091
四	大樓	1605 萬元	225%	411%	170,672	405,118

從上表可知，建物類型不同的不動產，經過總價拆算房地價格後，土地正常單價差異甚大，因現行公告土地現值制度，乃採土地殘值法的觀念，由不動產交易總價扣除建物現值以推算土地價值，屬土地貢獻說，因此在計算過程中，建物成本和利潤總額，將影響價格拆算結果，但現行法規未考量法定容積及現況容積的差異，在現況容積遠高於法定容積時，僅扣除全棟裝潢費後，土地單價將高於法定容積拆算後的土地單價，影響土地正常買賣單價的分離結果，計算出之土地單價均為現況使用下的土地價格，對於聯合貢獻原則及最有效利用原則，在現行估價的相關法令中均未將其列入。另外因為扣除額的多寡牽涉到使用者個人主觀偏好，難有客觀標準，進而影響價格分離的結果。

第二節 基準地房地價格分離個案分析

基準地查估應兼採比較法、收益法、成本法或其他適當之估價方法二種以上方法，依不動產估價技術規則規定查估之。現行基準地作業使用比較法、收益法及土地開發分析法為主要估價方法，本研究係針對地價評估過程中「房地價格拆分」作業進行研究探討，因此以比較法內容進行個案分析。

運用比較法來評估基準地時，如蒐集比較案例為房地交易時，須先進行房地價格分離，因此拆算過程中需先經過先分再推的過程，即將各個比較標的先做房地分離地價後，再以分離的地價進行比較推估，求出基準地的比較價格，而推估過程中採「先分再推」或「先推再分」牽涉到房地分離之貢獻原則問題，分離的地價會產生差異。目前的基準地作業書表採「先分再推」模式，因此每個比較標的都須計算建物成本價格，求得土地正常單價後再進行比較。

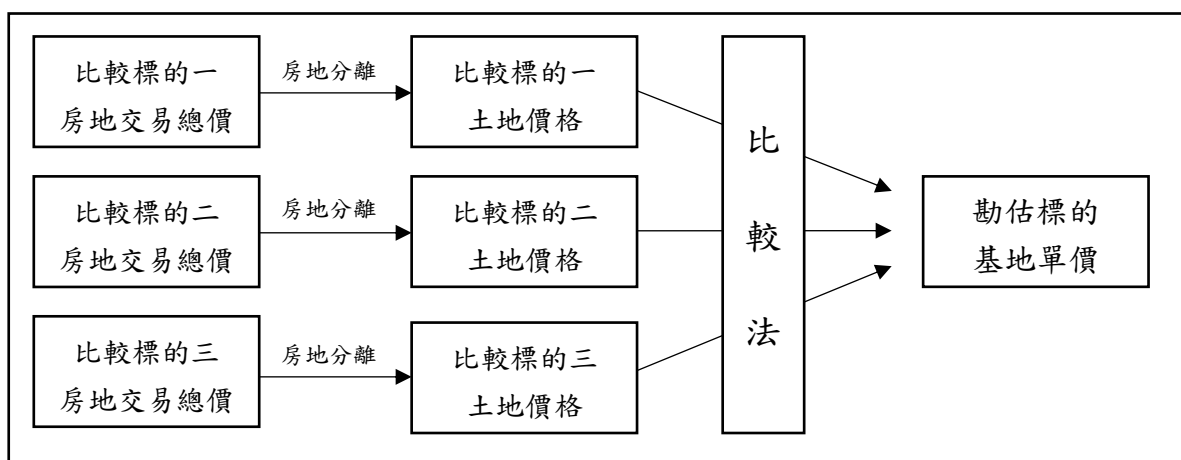


圖 2 房地價格拆分「先分再推」模式示意圖

本研究就臺北市基準地編號 A13BA0018 查估作業，比較法的估

價過程進行房地價格拆分結果及過程說明。

表 7 比較標的 1 成本法及房地分離估價表

比較標的1基本資料						成本價格計算						
標的門牌		重陽路**號(4樓)				營造或施工費標準單價		調整單價率(%)		29,300	1.00	
基地坐落		臺北市南港區南港段三小段***地號				以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)		1	交易日期	103年8月28日		
建號		***	主要構造種類		6鋼筋混凝土造	1.營造或施工費調整單價						29,300
總樓層數	地上層數	5	標的登記面積		93.87 m ²	2.規劃設計費		:為營造施工費之	3.0%	879		
	地下層數	0	標的計算面積(扣除車位)		93.87 m ²	3.廣告費銷售費		:比較標的1總成本之	5.0%	1,915		
移轉樓層		地上第 4	建築工期		0.8 年	4.管理費		:比較標的1總成本之	3.0%	1,149		
資本 利息 綜合 利率 計算	資金來源	利率	資金比例		加權平均利率	5.稅捐及其他負擔		:比較標的1總成本之	1.0%	383		
	自有資金	1.36%	40%		0.54%	1.98%	6.資本利息		資本利息綜合利率	0.79%	266	
	借貸資金	2.88%	50%		1.44%		7.開發或建築利潤		:為累計投入額之	13%	4,406	
	預售收入	0%	10%		0.00%		標的重建成本(元/m ²)		38,298			
	分期投入資本數額及年數調整			50%			標的建物成本價格(元/m ²)		14,285			
累 積 折 舊 額						地上□無建築改良物 ■有建築改良物(■區分所有建物□全部層數)						
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數		總耐用年數	比較標的總價格(元)				12,500,000		
70 / 7.		33	17		50	正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)				12,500,000		
折舊方法		定額法	殘餘價格率		5%	標的建物成本價格(總價)(不含車位)				1,341,000		
計 算 式		重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數				標的土地持分面積(m ²)				28.80		
						標的土地權利單價(元/m ²)				387.465		
累積折舊額(元/m ²)			24,013			土地正常買賣單價(元/m ²)				402,635		
備 註 欄	1.本標的移轉樓層房價(元/坪):				440,210							
	2.本標的營造單價(元/坪):				96,860							

表 8 比較標的 2 成本法及房地分離估價表

比較標的2基本資料					成本價格計算						
標的門牌		重陽路166巷**號(2樓)			營造或施工費標準單價		調整單價率(%)		28,500	1.00	
基地坐落		臺北市南港區南港段三小段***地號			以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)		1	交易日期	104年3月16日		
建號		***	主要構造種類		6鋼筋混凝土造		1.營造或施工費調整單價				28,500
總樓層數	地上層數	5	標的登記面積		100.01	m ²	2.規劃設計費		:為營造施工費之	3.0%	855
	地下層數	0	標的計算面積(扣除車位)		100.01	m ²	3.廣告費銷售費		:比較標的2總成本之	5.0%	1,863
移轉樓層		地上第 2	建築工期		0.8 年		4.管理費		:比較標的2總成本之	3.0%	1,118
資本利息 綜合利率 計算	資金來源	利率	資金比例		加權平均利率		5.稅捐及其他負擔		:比較標的2總成本之	1.0%	373
	自有資金	1.36%	40%		0.54%		6.資本利息		資本利息綜合利率	0.79%	259
	借貸資金	2.88%	50%		1.44%		7.開發或建築利潤		:為累計投入額之	13%	4,286
	預售收入	0%	10%		0.00%		標的重建成本(元/m ²)				37,252
	分期投入資本數額及年數調整			50%			標的建物成本價格(元/m ²)				16,019
累 積 折 舊 額					地上 ☐ 無建築改良物 ☒ 有建築改良物(☒ 區分所有建物 ☐ 全部層數)						
建築完成年月		已經歷年數	剩餘耐用年數		總耐用年數		比較標的總價格(元)				14,880,000
74 / 1.		30	20		50		正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)				14,880,000
折舊方法		定額法	殘餘價格率		5%		標的建物成本價格(總價)(不含車位)				1,602,000
計 算 式		重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數				標的土地持分面積(m ²)				31.01	
						標的土地權利單價(元/m ²)				428,184	
累積折舊額(元/m ²)			21,234			土地正常買賣單價(元/m ²)				428,184	
備 註 欄	1.本標的移轉樓層房價(元/坪):				491,854						
	2.本標的營造單價(元/坪):				94,215						

表 9 比較標的 3 成本法及房地分離估價表

比較標的3基本資料					成本價格計算						
標的門牌		成福路207巷**號(4樓)			營造或施工費標準單價		調整單價率(%)		29,200	1.00	
基地坐落		臺北市南港區新光段二小段***地號			以附表營造或施工費調整表推算(0:是 1:否)		1	交易日期	103年6月13日		
建號		***	主要構造種類		6鋼筋混凝土造		1.營造或施工費調整單價			29,200	
總樓層數	地上層數	5	標的登記面積		93.33	m ²	2.規劃設計費		:為營造施工費之	3.0%	876
	地下層數	0	標的計算面積(扣除車位)		93.33	m ²	3.廣告費銷售費		:比較標的3總成本之	5.0%	1,908
移轉樓層	地上第	4	建築工期		0.8年		4.管理費		:比較標的3總成本之	3.0%	1,145
資本利息 綜合利率 計算	資金來源	利率	資金比例		加權平均利率		5.稅捐及其他負擔		:比較標的3總成本之	1.0%	382
	自有資金	1.36%	40%		0.54%		6.資本利息		資本利息綜合利率	0.79%	265
	借貸資金	2.88%	50%		1.44%		7.開發或建築利潤		:為累計投入額之	13%	4,391
	預售收入	0%	10%		0.00%		標的重建成本(元/m ²)				38,167
	分期投入資本數額及年數調整					50%		標的建物成本價格(元/m ²)			
累 積 折 舊 額					地上 ☐ 無建築改良物 ☒ 有建築改良物(☒ 區分所有建物 ☐ 全部層數)						
建築完成年月		已經歷年數		剩餘耐用年數		總耐用年數		比較標的總價格(元)			12,000,000
68 / 1.		35		15		50		正常買賣總價格(元)(即買賣實例房地價格)			12,000,000
折舊方法		定額法		殘餘價格率		5%		標的建物成本價格(總價)(不含車位)			1,193,000
計 算 式		重建成本×(1-殘價率)÷總耐用年數×已經歷年數					標的土地持分面積(m ²)			28.99	
							標的土地權利單價(元/m ²)			372,784	
累積折舊額(元/m ²)				25,381		土地正常買賣單價(元/m ²)			383,335		
備 註 欄	1.本標的移轉樓層房價(元/坪):			425,047							
	2.本標的營造單價(元/坪):			96,529							

表 10 比較法推算勘估標的基地單價估價表

	比較標的一	比較標的二	比較標的三
房地交易總價(元)	12,500,000	14,880,000	12,000,000
標的建物成本價格(元)	1,341,000	1,602,000	1,193,000
土地價格(元)	11,159,000	13,278,000	10,807,000
標的土地持分面積(m ²)	28.8	31.01	28.99
標的土地權利單價(元/m ²)	387,465	428,184	372,784
土地正常買賣單價 ⁸ (元/m ²)	402,635	428,184	383,335
情況調整百分率(A)	0%	0%	0%
價格日期調整百分率(B) (價格日期 104 年 3 月 31 日)	103 年 8 月 28 日 3.35%	104 年 3 月 16 日 0%	103 年 6 月 13 日 4.31%
區域因素調整百分率(C)	1%	1%	2%
個別因素調整百分率(D)	-2.5%	1%	2%
試算價格(元/m ²)	409,778	436,791	416,011
比較標的加權數	31%	39%	40%
勘估標的基地單價(元/m ²)	422,000		

⁸ 依不動產估價技術規則第 100 條地價分配率調整。
 正常土地買賣單價=標的土地權利單價/移轉樓層之地價分配率*平均地價分配率

表 11 土地開發分析法調查估價表

基本資料					資本利息綜合利率計算								
土地坐落	臺北市南港區玉成段五小段***地號合併(虛擬)開發單元				資金來源	利率	資金比例	年利率	資金分期比	綜合利率(i)			
土地面積	756	m ²	228.69	坪	使用分區	住3	自有資金	1.36%	40%	1.99%	84.47%	2.35%	
建蔽率%	45%		容積率%		225%	借貸資金	2.88%	50%					
容積面積	1701	m ²	514.55	坪	結構種類	RC	預售收入	0.00%	10%				
規劃樓層數	地上	9	地下	2	開發年數(年)	1.4	資金分期比	建物	土地	房地			
(0:樓層依市場型態規劃 1:假設推算)					1	合併虛擬單元(0:否 1:是)	1	價值	150,800,721	334,789,338	485,590,059		
地下室開挖率	70%	利潤率(R)	13%	營造施工費標準單價(元/m ²)		42,000	比率	31.06%	68.94%	84.47%			
總銷售金額計算							成本計算						
樓 層	用途		可銷售面積 (坪)	平均銷售單價 (元/坪)	總銷售金額(元)		項目	細 項		費 率	金 額(元)		
1F	住家		75.61	800,000	60,488,505		直接成本 (C)	調整率	100%	營造或施工費調整單價		42,000	
2F以上	住家		604.89	700,000	423,419,535			以附表營造施工費調整表推算(0是 1:否)					1
屋突	共同使用		14.29	711,111	10,164,000								146,408,467
其他可銷售面積			128.50		91,374,360		間接成本 (M)	規劃設計費		3.0%	4,392,254		
地下層	停車場		231.20					廣告費銷售費		4.0%	25,073,856		
	停車位數		18	2,300,000	41,400,000			管理費		4.0%	25,073,856		
合 計			1,054.5	...	626,846,400			稅捐及其他負擔		1.0%	6,268,464		
銷售金額是否以比較法蒐集之相同案例推估(0:否 1:是)					0		小計	間接成本費率		12.0%	60,808,430		
價格型態：1. 確實成交價2. 詢問成交價3. 待售價					2								
總銷售金額決定說明：		銷售金額係以同一供需圈內之新成屋案例作為比較標的進行推估											
土地開發分析價格=		626,846,400	÷(1+	13%	)÷(1+	2.35%	) - (	146,408,467	+	60,808,430	)		
V=S÷(1+R)÷(1+i)-(C+M)			合併或虛擬開發單元土地總價=		334,789,338	(元)	以合併或虛擬開發單元推算基準地單價=			403,000	(元/m ²)		
										1,332,000	(元/坪)		
備註欄	1.本標的2F以上平均房價(元/坪)：			700,000			3.可銷售面積與法定容積面積比值：			1.6			
	2.本標的營造單價(元/坪)：			138,844			4.資金分期比精算數字			84.47%			
	※車位型態：坡道平面												

從以上估價過程可知，現行基準地比較法依不動產估價技術規則進行估價，但僅採用不動產技術規則 99 條第 1 項⁹、第 100 條¹⁰作房地價格分離，分離過程中，建物雖有扣除部分之利潤，然超額利潤多歸屬於土地，致分離後比較之土地價格(422,000 元/平方公尺)高於土地開發分析法價格(403,000 元/平方公尺)。

土地開發分析法可求取土地最有效使用狀態下之正常價格，然其

⁹ 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：

1. 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。
2. 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。

¹⁰ 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

估算出土地價格卻低於以舊建物交易總價分離的比較法價格，究其原因，主要是因為現行基準地作業書表採先分再推，偏向土地貢獻說，使超額利潤多歸屬於土地；此外另有相關研究發現建物折舊實際上係非直線的凸型路徑(建物初期折舊率較大；建物後期折舊率較小)¹¹並有空間上的區位差異，因此基準地作業比較法對於建物折舊採定額法，可能低估折舊額，影響價格拆分結果。

第三節 小結

不論是公告現值或是基準地作業，依現行買賣交易習慣及案例蒐集，多以房地總價為主，因此為求得土地正常交易單價，皆須透過估價方式分離房地價格，而在估價過程中，雖分離房地價格原則可分為土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說，但不論是公告現值或是基準地作業，都偏向土地貢獻說，採土地貢獻說易使分離之土地價格較聯合貢獻說高，另外拆分過程中對於建物價值的估價，考量前述許多因素，會影響價格分離的結果，因此不論是公告現值或基準地作業，皆有房地價格拆分過程中會影響拆分結果的問題存在。

¹¹ 臺北市政府，2016，〈臺北市公寓建物折舊之衡量〉，土地估價制度與技術，P35-42。

第四章 主要發現

透過現行公告土地現值及基準地作業流程，可知道房地價格拆分過程中有許多因素會導致同一房地總價，價格拆分結果卻不相同。本章依國內相關研究發現及上一章實務作業流程，彙整出以下造成現行評價過程中影響房地價格分離結果的原因。

第一節 影響公告土地現值價格分離結果之原因

表 12 公告現值查估結果比較表

案例	建物類型	法定容積	現況容積	交易總價(萬元)	屋齡	建物單價(元/m ²)	裝潢單價(元/m ²)	利潤	第 8 條情況修正扣除額	拆算後土地正常單價(元/m ²)
一	公寓	225%	213%	1,200	41 年	20,700	18,500	10%	150 萬元	238,295
二	公寓	225%	332%	1,300	38 年	20,700	18,500	15%	無	256,654
三	大樓	225%	618%	2,565	6 年	28,900	27,500	30%	無	657,091
四	大樓	225%	411%	1,605	21 年	28,500	27,500	20%	無	405,118

一、扣除額認定及標準

公告現值作業中，影響房地價格拆分結果的包含依地價調查估計規則第 7 條及第 8 條情況修正以及第 14 條所列建物全棟建物之裝潢設備及庭園設施等費用這兩個項目，以案例一來看，經第 8 條情況修正 150 萬元及全棟建物裝潢費用扣除，因此高估了建物價格，使拆算後土地單價較未修正前低，黃佳鈴(2005)以回歸模型檢定公告土地現值拆分結果，認為建物裝潢費用及建物買賣正常利潤的估計的確有過多的現象。而現行作業雖有依「臺北市地價調查用全棟建築改良物之

裝潢、設備及庭園設施等費用標準表」來設定扣除額上限，但第 7、8 條情況修正扣除額、裝潢費用及建物利潤等，其價值多寡牽涉到使用者個人主觀偏好，因此難有客觀標準，使地價人員難以判定其價值高低，影響房地價格拆分結果。

二、 建物使用強度

從個案實證結果就可以發現，同一地價區段內的房地價格拆分結果，會因為使用強度的不同而產生差異，從案例三可以看出，容積越高，因為使用強度高土地持分面積少，拆算出來的土地價格就越高，黃佳鈴(2005)及詹旻華(2006)以建立模型方式，實證不同建物類型，房地價格拆分比例不相同。現行公告現值為區段估價，同一地價區段內有不同的建物類型，有公寓、大樓甚至透天厝或空地，雖區段地價依規定取中位數，但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，所以應檢視不同建物類型其現況容積高低對於地價之影響，訂定現況容積率修正表，據以決定合理之土地正常交易單價。

第二節 影響基準地作業價格分離結果之原因

基準地作業以不動產估價技術規則進行房地價格分離，其中比較法價格須先將比較標的進行房地價格分離求出地價後，再以比較法推算勘估標的土地單價，在分離房地價格過程中，影響其拆分結果的原

因除和公告現值作業相同受比較標的屋齡及建物型態(現況容積)影響外，還有以下原因：

一、樓層別效用比及地價分配率

地價分配率須由樓層別效用比算出，依不動產估價技術規則第98條，樓層別效用比，由全聯會按不同地區所蒐集之案例公告，但目前未有任何資料，因此現行作業依市場行情及地方習慣推估，因此可能造成作業標準不一致，而影響地價分配率，導致分離出的地價不同，實務上認為樓層別效用比和地價分配率若訂定合理，理論上不會因比較標的樓層不同，而拆算出不同的土地價格，因此樓層別效用比的訂定應該更嚴謹客觀。

二、營造或施工費標準單價

營造或施工標準單價高低會影響建物成本的計算，而在基準地作業中，營造或施工標準單價依4號公報營造施工費給予一定上下區間，但受屋齡、比較標的移轉樓層及房價水準不同而調整，因此建物營造單價在調整上應採一定的標準，才不會導致建物成本影響房地拆分結果。

三、建物折舊

建物成本計算是影響房地價格拆分結果的重要因素，建物屋齡越新，則營造施工費用越高，重置成本也會越高，累積折舊額少，建物

成本價格也相對老舊建物高，黃佳鈴(2005)、詹旻華(2006)及游振輝(2008)皆以實證結果發現，在其他條件相同下，建物屋齡越新，則建坪單價越高，建物成本價格也會越高，分離之基地單價也會較高，屋齡越舊，則土地價值將越彰顯。

第三節 小結

不論是公告現值或是基準地作業，在現行進行房地價格拆分的過程中，都有許多會影響價格拆分結果的不確定因素存在，因此常使評定後的地價合理及公平性遭受質疑，綜上述原因可以發現，依現行相關估價法規，分離房地價格過程中，有許多屬房屋使用者個人主觀認定事項難有客觀標準，透過買賣實例或比較標的的選用，而影響房地價格拆分的結果，目前作業方式皆偏向土地貢獻說，使建物成本估算偏誤，進而使地價的求取上也產生偏誤。

此外，因為房地交易總價的真實價格也難以認定，買賣成交價格的構成因素複雜，不單純以成本價格和正常利潤就可以計算出來，因此現行地價制度問題之一即是房地價格分離不當，使房地價格拆分作業的方式與過程倍受考驗與檢視。

第五章 結論與建議

我國因為房地分別課稅，但交易習慣以房地總價為主，因此有分離房地價格之需要，現行公告現值以地價調查估計規則進行房地價格分離作業，為改善其缺失，內政部另提出基準地地價，以精進地價查估作業，本研究透過相關規定及實例操作檢視房地價格拆分過程發現不論是公告現值或基準地作業，其估價過程皆須面對房地價格拆分的問題，因此本研究所得之結論與建議說明如下：

第一節 結論

一、於現行估價作業中，皆採土地貢獻說，使分離土地價格過高

房地分離學說有土地貢獻說、建物貢獻說及聯合貢獻說，但在現行作業方式下，不論是公告現值或基準地作業都偏向土地貢獻說，可能使評價過程中低估建物價值格，使分離土地價格過高。另外在現行作業中相關扣除額的使用，因為扣除額的多寡牽涉到使用者個人主觀偏好，難有客觀標準，進而影響價格分離的結果，有可能使地價評議結果偏離市價甚多。

二、買賣交易實例選用影響價格分離結果

建物類型不同的不動產，經過總價拆算房地價格後，土地正常單價差異甚大，現行法規在價格拆分過程中未考量法定容積及現況容積

的差異，在現況容積遠高於法定容積時，僅扣除全棟裝潢費後，土地單價將高於法定容積拆算後的土地單價，影響土地正常買賣單價的分離結果。

三、房地價格拆分不易，影響估價結果

在現行作業相關法規制度下，無法客觀公平的進行房地價格拆分，拆分過程中面臨許多難有客觀標準的價格因素，影響建物成本價格的評估，亦影響土地價格的評估，因此不論是公告現值或是基準地作業，欲改善地價制度缺失，都須先檢討房地價格分離方式的合理性。

第二節 建議

一、持續推動地價區段細緻化、差異化

現行公告現值作業因受限於法規制度，仍須依循平均地權條例、地價調查估計規則等相關規定辦理地價調查估計，總結上述實務作業所面臨房地價格拆分的問題，目前可以透過地價區段細緻化、區段地價差異化，來促使地價區段能合理反映區段內土地使用強度、效益、房屋建築及土地利用現況，減少因建物成本及現況容積差異影響房地價格拆分結果。

二、房地合一估價與課稅

內政部提出以地價基準地查估課稅地價的想法，欲藉由基準地制度精進課稅地價查估，而本研究發現基準地作業中的比較法亦有房地

價格拆分不易的問題，因此建議未來仍應回歸房地合一估價與課稅，以整合現行多價制度及房地拆價不易問題。推動房地合一估價，於估價技術上，就無需再就房地價格拆分，不僅省卻估價房地分離貢獻說之爭議，行政作業亦將較便捷，更能反映買賣成交價格，減少查估產生的問題。

參考資料

1. 丁福致，2001，〈房地產價格拆算方法之研究〉，土地經濟年刊，第 11 期，頁 235-255。
2. 沈菁菁，2006，〈淺談房地價格分離：以新店地政事務所實務作業為例〉，臺北縣政府 95 年度自行研究報告。
3. 花敬群，2013，〈不動產稅制改革議題與策略〉，當代財政，第 36 期，頁 8-24。
4. 何圳達，2016，〈談公告地價及公告土地現值查估改革方向〉，現代地政，第 360 期，頁 63-70。
5. 卓輝華，1991，〈不動產總值合理分離土地與建築物價格之研究〉，臺灣土地金融季刊，第 110 期，頁 53-70。
6. 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，頁 9-15。
7. 林英彥，2015，〈論公告地價與公告現值制度之改進〉，現代地政，第 356 期，頁 43-47。
8. 施麗華，1994，〈高樓層建築物與其基地價格分離計算方法之探討〉，中華民國土地估價學會論文彙編，頁 50-65。
9. 陳滿雄，1994，〈分離房地結合體估價〉，臺北：中華徵信所企業股份有限公司。

- 10.張梅英，2005，〈台灣試辦基準地地價查估作業相關問題分析〉，
土地問題研究季刊，第 15 期，頁 60-71。
- 11.陳正浩，2014，〈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〉，新北市政府 103 年度自行研究報
告。
- 12.康秋桂，2015，〈公告地價、公告土地現值實務應用困境與對策〉，
現代地政，第 356 期，頁 20-29。
- 13.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，第 15 期，頁 96-105。
- 14.游振輝，2008，〈從房價價格分離探討公告土地現值查估之研究〉，
國立政治大學地政學系碩士在職專班論文。
- 15.黃佳鈴，2005，〈從房地價格分離探討地價指數與公告土地現值評
估〉，國立政治大學地政研究所碩士論文。
- 16.黃佳鈴、張金鶚，2005，〈從房地價格分離探討地價指數之建立〉，
台灣土地研究，第 8 卷第 2 期，頁 73-106。
- 17.游適銘，2006，〈地價基準地估價定位探討〉，土地問題研究季刊，
第 17 期，頁 105-114。
- 18.游適銘，2007，〈地價基準地估價相關問題探討〉，土地問題研究
季刊，第 21 期，頁 79-88。

- 19.游適銘，2014，〈房地課稅合理化實現居住正義〉，財稅研究，第43卷第6期，頁140-155。
- 20.詹旻華，2006，〈房地價格分離土地價值之方法〉，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
- 21.臺北縣政府地政局編印，2005，〈我國地價制度之探討-以台北縣為例〉，臺北縣：臺北縣政府。
- 22.臺北市政府地政局編印，2016，〈土地估價制度與技術〉，臺北市：臺北市政府。

附錄一 臺北市地價調查用建築改良物標準單價表(99.12.21 修正)

88.07.13 北市地二字第 8821974100 號函修正

92.02.07 北市地二字第 09230338500 號函修正

97.03.11 北市地二字第 09730631900 號函修正

99.12.21 北市地價字第 09933411100 號函修正

臺北市地價調查用建築改良物標準單價表											
										單位：元／㎡	
主體構造種類 地上樓層數		鋼骨造	鋼骨鋼筋 混凝土造	鋼筋混 凝土造	加強磚造	鋼鐵造		磚造 石造	木造	土造	
						重鋼 架造	輕鋼 架造			土磚混 合造	竹造
1				20,000	19,100	13,800	11,200	14,000	12,700	12,600	7,900
				17,700	16,700	10,600	8,700	11,400	3,800	10,300	3,200
2				20,300	19,300	13,800	11,200	14,200	12,900	12,700	7,900
				17,900	16,900	10,600	8,700	11,600	4,000	10,400	3,200
3				20,500	19,500			14,300	13,000	12,900	
				18,100	17,100			11,900	4,100	10,500	
4				20,700	19,700			14,500			
				18,300	17,300			12,100			
5			29,300	20,900	19,900						
			26,800	18,500	17,500						
6		35,100	29,300	25,200							
		32,100	26,800	22,200							
7		35,100	29,300	25,500							
		32,100	26,800	22,500							
8		35,100	29,300	25,800							
		32,100	26,800	22,800							
9		35,100	29,300	26,100							
		32,100	26,800	23,100							
10		35,100	29,300	26,400							
		32,100	26,800	23,400							
11		38,100	31,700	28,500							
		34,900	28,900	25,100							
12		38,100	31,700	28,700							
		34,900	28,900	25,300							
13		38,100	31,700	28,900							
		34,900	28,900	25,500							
14		38,100	31,700	29,100							
		34,900	28,900	25,700							
15		38,100	31,700	29,300							
		34,900	28,900	25,900							
16~20		42,300	35,200	31,700							
		38,600	32,300	27,900							
21~25		46,400	38,600	34,800							
		42,300	35,300	30,600							
26~30		49,400	41,200	34,800							
		45,100	37,600	30,600							
31~35		51,800	43,200								
		47,400	39,500								
36以上		51,800	43,200								
		47,400	39,500								
標準高 度及上 下限（ 公尺）	一樓	4±0.5	4±0.5	3.75± 0.75	3.5±0.5	不 予 規 定					
	二樓以上	3.3±0.3	3.2±0.3	3.15± 0.35	3.1±0.3						

附錄二 臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施 等費用標準表

92.02.07 北市地二字第 09230338500 號函修正

99.12.21 北市地價字第 09933411100 號函修正

臺北市地價調查用全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施等費用標準表

組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)		
			第 1 級	第 2 級	第 3 級
1	辦 公 及 店 面	銀行、航空公司、旅行社、保險公司、醫院、證券公司、電腦公司、頂級、A 級辦公大樓等	45,501 元 以上	36,501 元～ 45,500 元	30,501 元～ 36,500 元
	商 業	百貨公司、觀光飯店、特種營業場所(夜總會、舞廳、歌廳、KTV、酒店(家)、理髮廳)、電影院、影劇院、電視台、廣播電台、咖啡廳、俱樂部、遊藝場所、保齡球館、社教場所、展覽會場、大型體育館(禮堂)、超級市場、大型商場、高級餐廳等			
	住 宅	別墅、透天厝、智慧型住宅、高級住宅大樓等			
	工 業	高科技廠房等			
	其 他	寺廟、教堂等			

組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)		
			第 4 級	第 5 級	第 6 級
2	辦 公 及 店 面	A 級、B 級、C 級辦公大樓(華廈)、一般辦公大樓(華廈)、診所、店舖等	27,501 元 ～ 32,500 元	18,501 元～ 27,500 元	13,501 元～ 18,500 元
	商 業	超級市場、大型商場、餐廳、旅館等			
	住 宅	住宅大樓(華廈)、公寓、透天厝、別墅、套房等			
	工 業	科技廠房、精密工業廠房等			
	其 他	寺廟、教堂等			

組別	用途別	項目	等級及單價(元/㎡)		
			第 7 級	第 8 級	第 9 級
3	商 業	傳統市場、餐飲店等	12,001 元 ～ 15,000 元	3,001 元～ 12,000 元	3,000 元以下
	住 宅	老舊或簡陋房屋、農舍等			
	工 業	輕工業廠房、一般廠房等			
	其 他	學校、倉庫、防空避難室、停車場、倉庫、神壇等			

備註：

1.各組別依用途及項目欄裝潢費用等級及單價之區間範圍均分為 3 個等級，依該組別、用途及項

目之不動產銷售單價在該地區(或行政區)之高、中、低或行政區之所得(或租金或區位或環境)水準及其建築型態等來擇定適用之等級，並依其上、下限，由地價人員視實際情況估計之。

2.各組別、用途及項目之不動產如有設置電梯者，得依電梯經歷年數於估算全棟建築改良物之裝潢、設備及庭園設施時加計維修費用，每平方公尺以加計該等級及單價 30%為上限。本項僅適用於買賣實例調查估價表，收益實例調查估價表不適用之。

3.建築改良物設備(如「建築技術規則」「建築設備編」規定之設備及其他設備等)及庭園設施費用(如土方、草坪、花木、石材、水池等)，由地價人員視實際情況估計之。