

108 年臺北市估價師座談會

會議實錄



中華民國 108 年 9 月 20 日

目 錄

108 年臺北市估價師座談會概況	頁次
一、主席致詞暨貴賓介紹	4
二、貴賓致詞	5
三、107 年提案結論辦理情形	6
四、業務宣導	10
五、提案討論	20
六、合作備忘錄(MOU)簽訂儀式	31
七、活動集錦	34

108 年臺北市估價師座談會概況

【時間】108 年 9 月 20 日（星期五）上午 10：00-12：30

【地點】市政大樓 2 樓低層北 N202 會議室

【主持人】張局長治祥

【紀錄】袁碧鈿

【出席單位及人員】

（一）台北市不動產估價師公會

郭理事長國任	游副理事長振輝	遲副理事長維新
蕭秘書長麗敏	楊常務理事長達	洪常務理事啟祥
葉常務理事玉芬	鐘常務理事少佑	葉常務監事美麗
林估價師韋宏	陳估價師銘光	鄭估價師義嚴
張估價師庭華	連估價師琳育	胡估價師毓忠
謝估價師坤龍	胡估價師純純	丁估價師玟甄
陳估價師詩蘋	莊估價師光敏	陳估價師怡均
陳估價師志豪	王估價師惟之	謝估價師宗廷
賴估價師昇鋒	陳估價師奕壬	李估價師智偉
張秘書宛榕		

(二) 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

張理事長能政

(三) 臺北市政府財政局

財政局游副局長適銘

游專員素蘭

(四) 臺北市政府都市發展局

劉幫工程司介文

彭科員美烘

(五) 臺北市都市更新處

蔡股長欣沛

(六) 臺北市政府捷運工程局

邱副工程司彥程

(七) 臺北市政府地政局

洪科長慧媛

紀專員雲峯

潘科長依茹

鄭視察益昌

洪專員于佩

徐股長子偉

吳股長丹鈴

陳令怡

何慎筑

莊雅雯

吳秀羚

江欣倫

一、 主席致詞暨貴賓介紹



主席 張治祥局長 致詞

二、 貴賓致詞



台北市不動產估價師公會 郭國任理事長 致詞



中華民國不動產估價師公會全國聯合會 張能政理事長 致詞

三、107 年提案結論 辦理情形

提案一	建請府內對一定金額以內或估價標的相對較單純之案件，可多鼓勵新進估價師或單獨事務所之不動產估價師承做；對委託案件達一定金額以上之估價報告，可邀請公會協助建立「遴選」條件。
結論	由地政局邀請公會與府內相關局處開會研商。
辦理情形	<p>本局於 107 年 9 月 13 日邀請公會及本府財政局、產業發展局、工務局、捷運工程局、都市發展局、都市更新處開會研商獲致結論：</p> <p>一、委託金額在 10 萬元以下或估價標的較單純之案件，建議各機關參酌公會意見，多鼓勵新進或單獨事務所之估價師承作。</p> <p>二、委託金額達 10 萬元以上之案件，建議辦理招標作業時，得邀請公會協助建立遴選機制。</p>

提案二	建請府內對臺北市實價登錄交易案例，提供專業人士使用版本。
結論	目前除詳細門牌、地號等資料，須俟中央實價登錄相關法令修正通過後，始能揭露完整內容，其餘實價資訊部分，請公會協助整合不動產估價師之專業需求後提供予本局，俾利於地政雲建置估價師服務專區。
辦理情形	<p>一、公會於 107 年 8 月 31 日函復：「本會無特別需求意見，後續將配合相關事宜。」。</p> <p>二、為增進不動產資訊交流互惠，優化估價效能，本局已擬具建立估價共享資料庫提案，詳如本次會議討論提案 5。</p>

<p>提案三</p>	<p>依現行規定，都市更新權利變換價值由實施者委託 3 家以上不動產估價師查估，建議實施者函請台北市不動產估價師公會推薦 1 名以上不動產估價師參與查估。此外，建議府內針對容積代金、都更權變等估價報告，參考捷運聯開估價作業委由公會協助審查。</p>
<p>結論</p>	<p>一、 權利變換估價時實施者所委託 3 家以上不動產估價師中，應由台北市不動產估價師公會推薦 1 名不動產估價師參與評估一案，建請都市更新處納入作業參考。</p> <p>二、 關於容積代金、都市更新權利變換等估價案件，委由公會協審估價報告書一案，請都市發展局與都市更新處就公會提案簡報內容於二週內提供處理意見送地政局彙辦。</p>
<p>辦理情形</p>	<p>一、 都市更新處處情形</p> <p>(一) 107 年 9 月 21 日召開會議研商都更權變估價報告書委託公會協審案，決議 1.由該處業務科研議以委辦案發包之預算執行可行性。2.估價師選任機制，後續視都市更新條例修法結果辦理。</p> <p>(二) 會議結論一建議由公會推薦 1 名不動產估價師參與權利變換估價一節，查 108 年 1 月 30 日修正通過都市更新條例第 50 條規定，都更權變專業估價師係由實施者與土地所有權人共同指定，如實施者與土地所有權人無共識時，由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任其餘二家，故都更權變專業估價師之選任應依上開規定辦理，本府已於 108 年 6 月 13 日公布專業估價者建議名單。</p> <p>(三) 會議結論二都市更新權利變換等估價案件，委由公會協審估價報告書一節，因現行審查機制於幹事會階段，有地政局幹事及權利變換審查小組給予專業</p>

辦理情形	<p>估價意見，後續於都市更新及爭議處理審議小組有估價委員把關，故為兼顧估價報告品質、程序簡化及審議效率下，建議維持現行審議機制。</p> <p>二、都市發展局處理情形</p> <p>容積代金協審部分，都市發展局報府後，於 107 年 9 月 7 日林副市長室會議決議先維持現行審議程序。</p>
------	--

提案四	臺北市政府各機關委託不動產估價師估價給付酬金基準調整之建議案。
結論	由地政局邀請公會與府內相關局處開會研商。
辦理情形	<p>本局於 107 年 9 月 13 日邀請公會及本府財政局、產業發展局、工務局、捷運工程局、都市發展局、都市更新處開會修訂「臺北市政府各機關委託不動產估價師估價給付酬金參考表」，並以 107 年 10 月 5 日府授地價字第 1076016207 號函送本府各機關轉知所屬參考。</p>

臨時提案	建議地政局針對行政訴訟案件涉及估價或不動產估價師懲戒案件，提供相關資訊予公會，以提升估價技術與品質。
結論	由地政局邀請公會與府內相關局處開會研商。
辦理情形	<p>本局於 107 年 9 月 13 日邀請公會及本府財政局、產業發展局、工務局、捷運工程局、都市發展局、都市更新處開會研商獲致結論：</p> <p>有關涉及估價師懲戒案件，由本局以去識別化方式提供公會參考；涉及訴願或行政訴訟案件，可於公開網站查詢，建議公會自行上網利用；至非屬前述類別之爭訟案件，公會如有需求，請彙整後致函本局，俾整合府內相關單位資料後提供。</p>

四、業務宣導

臺北市 108 年不動產估價師座談會宣導資料單

編號	1	宣導機關 (單位)	地政局 (地價科)
宣 導 事 項	估價師業檢 e 化三部曲：線上業檢、業檢紀錄數位簽章、雲端預約業檢時間，三階段優化估價師管理服務，提升業檢效率，響應減紙節能。		
說 明	<p>一、善用雲端硬碟，提供線上業檢服務</p> <p>(一) 業檢不限時地，有彈性：應用 Google 雲端空間，以共用編輯方式提供估價師傳遞業務檢查資料的管道，檢查時間不受限具彈性。</p> <p>(二) 雲端專屬帳號，保機密：透過雲端帳號的管控，設置各受檢估價師專屬的雲端硬碟資料夾，減少資料傳遞時業務機密外洩的疑慮。</p> <p>(三) 線上預審資料，高效率：線上預審估價報告書，節省估價師實地業檢的受檢時間。</p> <p>二、運用行動 APP，創新業檢紀錄數位簽章</p> <p>(一) 導入數位簽章，好環保：使用 APP 程式，開啟不動產估價師業務檢查紀錄表，由估價師及檢查小組人員透過載具(如手機、平板電腦等)簽名，並儲存成 PDF 檔格式，可即時上傳紀錄表後以電子郵件傳送，供雙方歸檔留存，響應減紙環保。</p> <p>(二) 檔案數位管理，省空間：業務紀錄表由紙本改為電子檔，節省實體檔案保存的空間。</p> <p>三、好康加碼－估價師會員雲端預約業檢服務即將啟動</p> <p>(一) 雲端預約時間，好方便：本局規劃於明年(109 年)開放業務檢查線上預約服務，只要於臺北地政雲登入估價師會員，即可不限時間於線上預約 2 - 4 個可接受業務檢查的時間，媒合成功後，系統將主動以電子郵件通知業務檢查確定時間，減少雙方往來的聯繫時間及人力。</p>		



(二) 會員專屬服務，only for you：加入地政雲估價師會員，立即擁有雲端預約權限，不僅提供個人化服務，並保護隱私。
趕快加入地政雲估價師會員，享有個人的專屬服務！

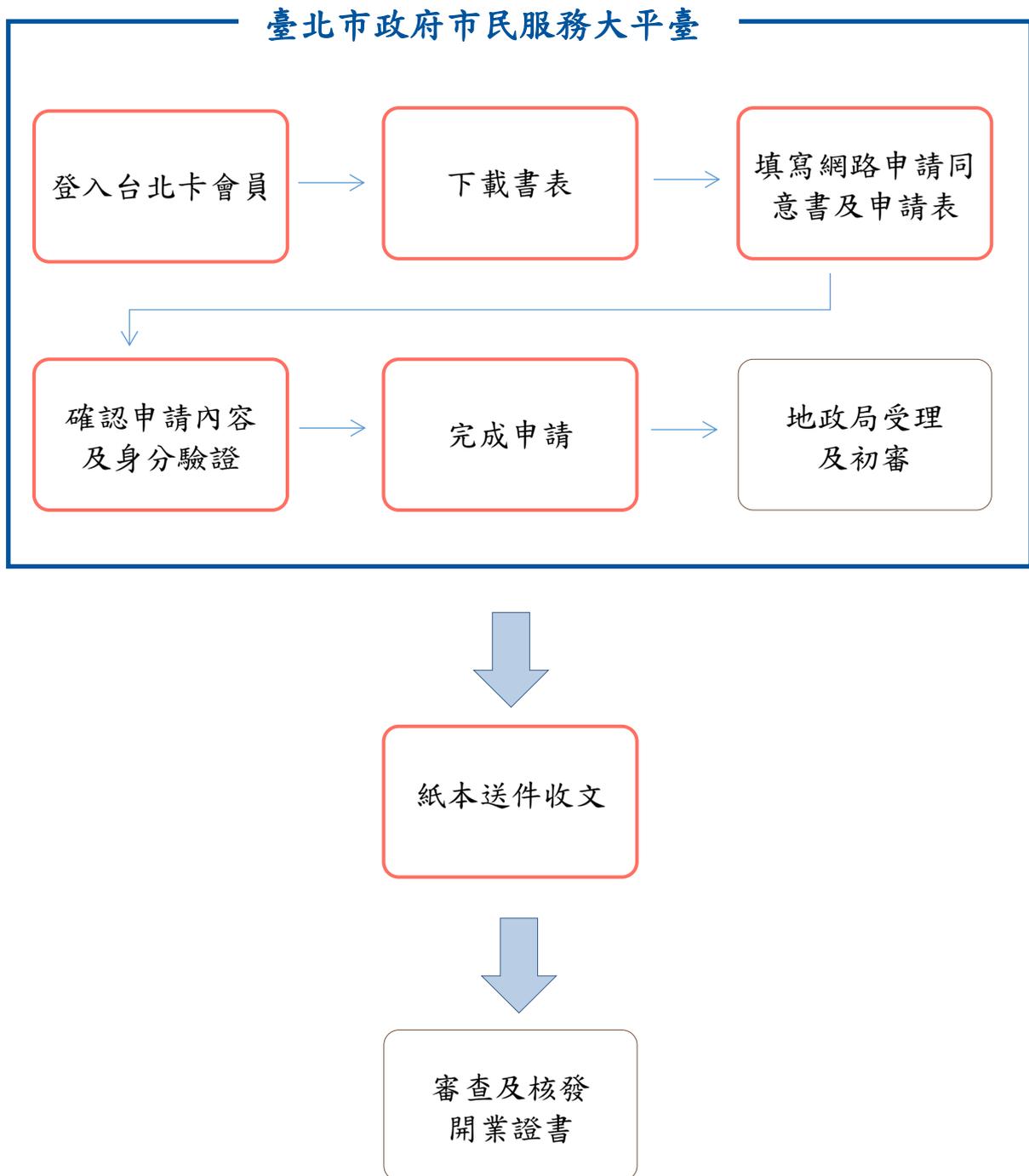
★ 臺北地政雲網址：<https://cloud.land.gov.taipei/>



臺北市 108 年不動產估價師座談會宣導資料單

編號	2	宣導機關 (單位)	地政局 (地價科)
宣 導 事 項	估價師開業、異動申請，自即日起開辦「網路申辦(非全程式)」：提供申請案預審服務，減少補正情形，請估價師多用網路，少走馬路。		
說 明	<p>一、 實施日期：自即日起均可申請。</p> <p>二、 網路窗口：臺北市政府市民服務大平臺 https://service.gov.taipei/Case/ApplyWay/201901310145。</p> <p>三、 辦理方式：採「網路申辦(非全程式)」方式，申請時以台北卡會員登入「臺北市政府市民服務大平臺」填報申請書，並將開業、異動申請資料電子檔上傳後送出。</p> <p>四、 效益：估價師線上申請及上傳申請資料後，本局承辦人可先行預審，如有不符或不全可先行通知修改或補附，再將紙本送件，減少退件補正時間。</p> <p>五、 操作懶人包：掃描影片懶人包 QR code，第1次申辦就上手。</p> <div style="text-align: right;">  </div>		
附 件	作業流程 (詳如後附)。		

不動產估價師開業、變更登記申請案件網路申辦作業流程



為估價師申請部分

臺北市 108 年不動產估價師座談會宣導資料單

<p>編號</p>	<p>3</p>	<p>宣導機關 (單位)</p>	<p>地政局 (地價科)</p>
<p>宣導事項</p>	<p>多元實價資訊，促進房市透明。</p>		
<p>說明</p>	<p>房市資訊的公開透明是健全住宅交易市場的重要工作，本局持續強化實價登錄增值應用服務，透過提供多元不動產價格資訊，協助解讀房價，透明房市脈動。</p> <p>一、108 年創新服務</p> <p>社區交易履歷 4.0：臺北地政雲買賣實價查詢除原有使用執照達百戶以上大社區交易履歷查詢，108 年 7 月創新將社區查詢功能擴展至未達百戶社區，使用者可直接用地址或地圖查詢整棟建物的歷年買賣實價案例，大幅減少案例整理、判讀所需時間精力，是估價師蒐集比較標的最佳幫手。(網址：http://cloud.land.gov.taipei)</p> 		

- **小宅價格指數&12 行政區住宅價格指數**：本市從 102 年 7 月起發布住宅價格月指數，協助解讀房價變化趨勢。為使價格資訊更多元豐富，本局於 108 年 7 月創新發布小宅價格月指數及 12 行政區住宅價格季指數，併同原有全市、大樓及公寓共計 16 項指數，提供具公信力且最細緻化的房價趨勢指標，也是估價師作為價格日期調整依據之最佳選擇。

(網址：<http://210.241.73.227/st/Residentialprice.aspx>)

住宅價格指數

全市 全市公寓 全市大樓 全市小宅

指數分類: 大安區 信義區 中正區 中山區
 松山區 南港區 士林區 內湖區
 大同區 萬華區 文山區 北投區

期間: 101 年 08 月至 108 年 03 月

查詢項目: 月(季)指數 季移動平均數 半年移動平均數

查詢 清除查詢條件

二、其他熱門服務

本局持續定期發布「住宅價格指數」、「商辦租金指數」、「不動產動態報導」、及「房市指標溫度計」等多元豐富實價加值應用服務，提供不同面向的房市觀察指標，歡迎至本局網頁「不動產價格資訊」專區(網址：

<https://land.gov.taipei/cp.aspx?n=DFF26E775C8679C3>)參考運用。

臺北市 108 年不動產估價師座談會宣導資料單

編號	4	宣導機關 (單位)	地政局 (土地登記科)
宣 導 事 項	108 年 7 月 1 日起臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市試辦跨縣市收辦土地登記案件。		
說 明	<p>內政部為消除土地登記行政轄區藩籬，節省往返時間成本，提升地政跨域服務效能，自 108 年 7 月 1 日起，試辦跨縣市收辦登記案件服務：</p> <p>一、試辦機關：臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市及高雄市政府所轄登記機關。</p> <p>二、試辦期間：自 108 年 7 月 1 日至 108 年 9 月 30 日，並得公告延長。</p> <p>三、適用土地登記項目：</p> <p>(一) 住址變更登記。</p> <p>(二) 更名登記 (以戶政機關有更名記事者為限)。</p> <p>(三) 書狀換給登記 (以一般權利書狀損壞申請書狀換給者為限)。</p> <p>(四) 門牌整編登記。</p> <p>(五) 更正登記 (以姓名、出生日期、身分證統一編號、住址或門牌等錯誤，經戶政機關更正有案者為限)。</p> <p>(六) 預告登記。</p> <p>(七) 塗銷預告登記。</p> <p>四、申請登記注意事項：</p> <p>(一) 跨直轄市土地登記案件，得向任一登記機關臨櫃申請。如經其他登記機關受理且程序未終結前，不予受理。</p> <p>(二) 申請案件有下列情形之一，不予受理。但經申請人同意，得改以跨縣市代收地政類申請案件之方式處理：</p> <p>1. 檢附資料為重測、重劃、逕為分割前之原權利書狀。</p>		

- | | |
|--|---|
| | <ol style="list-style-type: none">2. 登記名義人為無統一編號或統一編號為流水編。3. 屬祭祀公業條例或地籍清理條例公告清理之標的。4. 土地或建物所有權部其他登記事項欄註記有欠繳相關費用情形。5. 屬信託財產之標的。 |
|--|---|

臺北市 108 年不動產估價師座談會宣導資料單

編號	5	宣導機關 (單位)	地政局 (政風室)
宣 導 事 項	廉能政治，全民共識。請配合「不送禮、不邀宴、不關說」！		
說 明	<p>一、為建立民眾對政府公正執行職務的信賴，使公務員面對請託關說、餽贈、飲宴等行為，有明確標準及因應原則，行政院訂有「公務員廉政倫理規範」及「行政院及所屬機關機構請託關說登錄查察作業要點」，本府亦有「臺北市政府公務員廉政倫理規範」，以維公開透明施政原則。</p> <p>二、上開規定要求公務員對於請託關說及與其職務有利害關係者之餽贈、邀宴應予拒絕，並即時陳報；與其職務無利害關係者之往來，如顯不適當、公正性有受質疑之虞，亦應避免。籲請配合「不送禮、不邀宴、不關說」，共同支持本府廉政措施。</p> <p>三、檢舉貪瀆不法報您知</p> <p>※法務部廉政署檢舉專線：0800-286-586 (你爆料 我爆料)</p> <p>※臺北市政府廉政熱線：1999 轉 1743 (一起肅貪)</p>		

檢舉貪瀆獎勵措施

民眾檢舉公務員貪瀆不法經判決有罪者，法務部最高發給檢舉獎金1,000萬元，臺北市政府最高發給獎金200萬元，可分別申請領取。

請勇於挺身對抗貪腐，檢舉人身分絕對保密!!

法務部
最高新臺幣
1000萬

臺北市政府
最高新臺幣
200萬

臺北市政府肅貪熱線：
1999
轉**1743** (一起肅貪)

法務部廉政署檢舉專線：
0800-286-586
(你爆料我爆料)

»可同時請領，檢舉人身分絕對保密

五、提案討論

臺北市 108 年不動產估價師座談會提案單

編號	1	提案機關(單位)	台北市不動產估價師公會
		提案人	葉玉芬不動產估價師
案由	為臺北市政府各機關委託或依程序需經臺北市政府審查之估價案件，出具不動產估價報告書無紙化建議。		
說明	緣臺北市政府各機關委託不動產估價師，或依程序需經臺北市政府審查之估價案件，往往因應府內各局處審查機制，需提供不動產估價報告書供送件、審查、結案留存等需求，少則數本，多至數十本紙本報告書，長期累積造成紙張印刷使用、運送費用、報告堆置空間、廢棄報告書處理費用等等資源及費用支出，建議應落實環保及避免資源過度利用。		
辦法	<p>一、估價報告書初版及最終版(如核定版)外，均以電子檔報告書提供，避免資源過度利用。</p> <p>二、因應審查機制，估價師得於報告書修改部份以色差方式處理，並提供電子檔版本，以利於審查。</p> <p>三、另建請各局處對於估價報告書紙本份數需求，建議依個案需求確認所需份數，如係作業單位參考需求，亦或可以電子檔案代替，俾利節能減碳政策落實。</p>		
相關單位意見	<p>財政局：</p> <p>估價報告書初版及最終版仍應依機關要求之數量提供紙本報告書(含電子檔)，審查過程期間修正版本需視個案需求及辦理時程，應至少提供 1 本(含電子檔)，惟若急迫者得以電子檔代替紙本估價報告書。</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>捷運工程局： 本局將依座談會結論併參考實際需求而配合辦理。</p> <p>都市發展局： 有關本局辦理容積代金委託估價作業，配合本府減紙政策，估價師提送容積代金估價報告書已減少為 5 本並含電子檔;另有 有關本局辦理建物、土地標售處分作業，同意公會所提出具不動產估價報告書無紙化之建議。</p> <p>都市更新處： 有關都市更新權利變換估價報告書無紙化部分，除各階段送件時須以紙本提送外，審議過程中將配合各局處幹事委員等之需要，以提供電子檔估價報告書為原則。</p>
<p>結論</p>	<p>估價報告書審議過程以電子檔提供，可落實節能減碳政策，並促進環境永續發展，建議本府各局處參採公會意見辦理。</p>

臺北市 108 年不動產估價師座談會提案單

編號	2	提案機關(單位)	台北市不動產估價師公會
		提案人	林韋宏不動產估價師
案由	需經臺北市政府審議案件之不動產估價報告書，可採公開招標方式委由相關專業團體協助審閱，並以都市更新權利變換估價報告書為優先辦理。		
說明	<p>一、不動產估價報告書極具專業性，非經專業者協助進行審閱，難以發現關鍵問題。</p> <p>二、以都市更新權利變換案件為優先辦理對象，係因都市更新條例新增專業估價者之選任方式，可由實施者與地主共同指定三家，或由實施者指定一家，另自主管單位名單中公開隨機選任兩家。該選任方式雖立意良善，但實施者與相關民間單位仍對抽籤選出之估價報告書品質存有疑義，建議實施初期應嚴格控管估價報告書品質，以利都更順利推動。</p>		
辦法	<p>一、為符相關規範，協助審查單位可由市府各單位辦理公開招標。</p> <p>(一)本公會為兼顧產業發展及估價報告書品質，將參與投標作業。</p> <p>(二)目前本會已針對審閱估價報告書設有審閱委員小組與相關規定，定可增進全案審查之效率。</p> <p>二、針對都市更新案，建議可於公展階段由協審單位審閱三家不動產估價報告書，以供後續幹事會、權變小組及審議會之審議參考。</p>		

<p>辦法</p>	<p>三、公開招標尚未執行前，為協助審查效率和增進報告書品質，亦建議在幹事會開會前提供三家不動產估價報告書予本會，由本會資深會員將相關意見提供給都市更新及爭議處理審議會委員與權利變換計畫審查小組專家學者參考，以利更全面的檢視估價報告書之合法性、合理性與公平性。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>財政局： 本局辦理標、讓售市有不動產及地上權權利金底價估價案件，均已提送本局市有財產審議委員會審議機制，已可確保估價報告書品質，暫無須另行公開招標委由相關專業團體協助審閱。</p> <p>捷運工程局： 依本局主政捷運用地土地開發案權益分配評估作業為例，本局目前已與台北市不動產估價師公會取得共識，將委託公會協助成立各捷運系統用地土地開發案之工作小組，用以審查估價報告書（包含本府委託者及投資人委託者）內容。</p> <p>都市發展局： 有關本局辦理容積代金委託估價作業，委員已包含中華民國不動產估價師公會全國聯合會及台北市不動產估價師公會代表各1人，爰估價報告書暫無委由相關專業團體協助審閱之需求。</p> <p>都市更新處： 一、考量都市更新選任專業估價者，涉及權利價值查估及分配，影響地主及相關權利人權益甚鉅，已於108年6月13日公布專業估價者建議名單，期望提供品性優良且富有實務經驗的估價者名單予實施者與土地所有權人。 二、現行審查機制於幹事會階段，有地政局幹事及權利變換審查小組給予專業估價意見，後續於都市更新及爭議處理審議小組有估價委員把關，故為兼顧估價報告品質、程序簡化及審議效率下，建議維持現行審議機制。</p>

結
論

- 一、各局處審議估價報告書委由專業團體協審可增進審查品質，並提升會議及行政效率，建議本府各局處參考公會意見辦理。
- 二、都市更新條例修法後，專業估價者的選任機制已有改變，因涉及地主權益至鉅，感謝公會願以試辦方式，義務性提供都市更新權利變換估價報告書專業估價意見，做為後續審議之參考。爰建議都市更新處參採公會意見，研議試辦於都市更新案公展期間或幹事會開會前，提供權利變換三家估價報告書予台北市不動產估價師公會，由公會提供專業意見與更新處以利轉請實施者先行檢討修正，日後視試辦結果再評估委外協審之可行性。
- 三、另依都市更新條例第 50 條第 3 項規定，於審議權利變換計畫認有必要時(如遇地主對都更權利價值有異議或估價報告書品質不佳等)，都市更新處宜建立機制委任專業估價者或專業團體提複核意見，供本府參考審議。

臺北市 108 年不動產估價師座談會提案單

編號	3	提案機關(單位)	台北市不動產估價師公會
		提案人	林韋宏不動產估價師
案由	都市更新條例第 50 條第 2 項規定，應有訂定相關執行辦法之必要。		
說明	<p>都市更新條例第 50 條第 2 項規定，前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。</p> <p>目前都市更新處於建議名單中，以“建議事項”方式說明相關作業(詳附件)，似未具有法律之約束力，故有訂定相關執行辦法之必要。</p>		
辦法	<p>一、訂定相關作業辦法以茲共同遵守，避免因執行疑義而影響更新案之順利推動。</p> <p>二、目前實務執行問題解決方案建議：</p> <p>(一)抽籤家數：同目前之建議事項，即抽出正取二家，備取三家。唯目前實務似有實施者卻抽取備取五家，是否有其必要性與合理性？然因目前未訂定相關作業辦法，故亦難以規範實施者，若未能於執行初期有效規範，日後實施者是否能抽取十家、二十家之備取？</p> <p>(二)委任方式：明文規定應委託正取之二家，除有雙方無法完成委任時，始能依序委任備取事務所。</p> <p>(三)無法完成委任之認定：目前並未針對此情境定義，故是否應由正取者與實施者達成共識並簽具書面文件後，始能依</p>		

<p>辦法</p>	<p>序洽詢備取者，且應比照前項要求辦理之。現因未有明確規定，致每家作業方式不同，徒增雙方溝通時間，亦不利於後續都更作業之推動。</p> <p>(四) 重新辦理選任作業之規定：倘實施者無法與前述抽出之五家估價師辦理委任作業，似歸屬實施者之原因較大，如欲重新辦理選任作業，建議應有較為嚴格之規定，而非目前僅需敘明理由報經貴府備查即可。</p>
<p>相關單位意見</p>	<p>都市更新處：</p> <p>一、有關公會建議依都市更新條例第50條第2項規定訂定相關執行辦法部分，依本府法務局108年5月22日便箋（略以），專業估價者公開、隨機選任方式，權變辦法修正草案（權變辦法於108年6月17日修正發布）已訂有相關規範，並無授權本府訂定。</p> <p>二、經本處108年5月27日洽內政部營建署表示（略以），本府訂定估價作業要點因母法未授權且無依據。故為符合法制作業及實務操作執行，本府108年6月13日公布訂定之專業估價者建議名單已加註相關建議事項供參，使都市更新權利變換專業估價者之公開、隨機選任程序更臻完善。</p>
<p>結論</p>	<p>依現行都市更新條例第 50 條規定對於委任專業估價者備取家數及重新辦理選任之規定，尚有不完備之處。為建立公平公開選任機制，建議都市更新處向中央反映現行都市更新條例於實務執行確有闕漏之處，並建議儘速建立防杜措施。</p>

臺北市專業估價者建議名單

108年6月13日府都新字第1083006563號函

108年6月27日府都新字第1083013353號函

108年7月16日府都新字第1083014841號函

108年7月19日府都新字第1080007099號函

108年8月01日府都新字第1083016573號函

建議名單：(略)

建議事項：

一、實施者應以公開、隨機方式辦理專業估價者選任作業，說明如下：

(一)以本府公告之建議名單內估價者所屬事務所為抽籤對象，並以各該事務所包含之估價者人數為籤數。選任正取二家，備取三家。但同一都市更新權利變換計畫，選任之事務所不得重複。

(二)選任之日期及地點，於選任十日前，實施者除應通知權利變換範圍內全體土地所有權人外，得通知本市公布之專業估價者或各相關公會(社團法人台北市不動產估價師公會、社團法人新北市不動產估價師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國全國建築師公會)。

(三)實施者應委任正取之事務所，雙方無法完成委任時，依序委任備取事務所。

(四)實施者應將專業估價者選任過程及委任結果納入權利變換計畫自辦公聽會中說明。

(五)實施者應於都市更新權利變換計畫報核時檢附下列選任專業估價者文件：

1. 簽到簿。

2. 選任紀錄(須檢附抽籤當時本府公布之專業估價者建議名單、選任過程照片、經主持人及見證人簽章之選任結果。)

3. 辦理選任十日前通知權利變換範圍內全體土地所有權人選任之日期及地點之證明文件。

二、實施者無法依前點成立委任或終止、解除委任者，應敘明理由報經本府備查後，再重新辦理選任作業。

臺北市 108 年不動產估價師座談會提案單

編號	4	提案機關(單位)	地政局(地價科)
		提案人	
案由	實價登錄查核顧問團－公私協力把關實價登錄價格資訊。		
說明	<p>一、關於實價登錄資訊揭露機制，內政部僅規範應篩選去除價格顯著異常案件的原則性作法，致實務執行具有模糊空間，且有部分民眾質疑揭露原則。為使實價登錄資訊查核及揭露作業能具一致性標準，本局於108年6月訂定「臺北市不動產成交案件申報登錄實際資訊查核及提供查詢作業程序」。</p> <p>二、上述實價登錄查核作業程序，地價人員除以系統逐案比對歷史房價判斷價格合理性外，且首創導入諮請不動產估價師提供案件揭露與否專業意見機制，自今年6月試辦以來，初步已邀請具意願之不動產估價師計30位參與，平均每周諮請1位不動產估價師表示意見，迄7月底累計37件實價登錄案件，本局地價同仁普遍認為此合作模式有助於市場正常交易價格之認定。</p>		
辦法	<p>一、作法：鑑於試辦成效良好，規劃由本局與公會正式簽訂合作意向書 MOU，擴大合作檢核實價登錄價格資訊的參與。</p> <p>二、效益：除透過一致性的實價揭露標準，建立實價資訊的可靠性及信賴感，同時彰顯不動產估價師產業的專業及社會服務形象，實踐公私協力具體成效。</p>		

<p>相關單位意見</p>	<p>台北市不動產估價師公會：</p> <p>一、實價登錄現已成為一般民眾參考市場價格之重要資訊，但亦因全國個案揭露資訊品質不一，時有誤導民眾之情況，另對於價格偏離市場行情之個案，若未能及時檢核而進行公布，亦對市場價格產生一定程度之影響，甚至影響不動產市場之健全發展，實有精進之必要。</p> <p>二、臺北市雖有優於全國之資訊揭露品質，然影響不動產價格因素眾多，倘能結合不動產估價師之專業來協助檢視價格合理性，勢必能減輕地價人員之負擔、並能透過意見交換凝聚更多價格共識，更重要的是能使臺北市之不動產市場有更好的市場穩定性。</p> <p>三、本會對於健全市動產發展之制度，定將全力予以協助。</p>
<p>結論</p>	<p>實價登錄係民眾參考市場價值的重要資訊，感謝公會同意運用其專業，協力檢核實價登錄價格資訊，強化資訊可靠性及信賴感。</p>

六、合作備忘錄(MOU)

簽訂儀式





七、活動集錦



本局地價科業務宣導



提案討論 葉玉芬不動產估價師發言



提案討論 林韋宏不動產估價師發言



提案討論 捷運工程局發言



提案討論 都市更新處發言



活動圓滿成功!