

內政篇

法規

內政部令 中華民國 102 年 12 月 20 日
台內地字第 1020367113 號

修正「不動產估價技術規則」部分條文。
附修正「不動產估價技術規則」部分條文

部 長 李鴻源

不動產估價技術規則部分條文修正條文

第 六 條 不動產估價，應切合價格日期當時之價值。其估計價格種類包括正常價格、限定價格、特定價格及特殊價格；估計租金種類包括正常租金及限定租金。

不動產估價，應註明其價格種類；其以特定價格估價者，應敘明其估價條件，並同時估計其正常價格。

第 十二 條 不動產估價師應依下列原則蒐集比較實例：

- 一、實例之價格屬正常價格、可調整為正常價格或與勘估標的價格種類相同者。
- 二、與勘估標的位於同一供需圈之近鄰地區或類似地區者。
- 三、與勘估標的使用性質或使用管制相同或相近者。
- 四、實例價格形成日期與勘估標的之價格日期接近者。

第 十三 條 確認勘估標的狀態時，應至現場勘察下列事項：

- 一、確認勘估標的之基本資料及權利狀態。
- 二、調查勘估標的及比較標的之使用現況。
- 三、確認影響價格之各項資料。
- 四、作成紀錄及攝製必要之照片或影像檔。

委託人未領勘，無法確認勘估標的範圍或無法進入室內勘察時，應於估價報告書敘明。

第 十五 條 不動產估價師應就不同估價方法估價所獲得之價格進行綜合比較，就其中金額顯著差異者重新檢討。並視不同價格所蒐集資料可信度及估價種類目的條件差異，考量價格形成因素之相近程度，決定勘估標的價格，並將決定理由詳予敘明。

以契約約定租金作為不動產證券化受益證券信託利益分配基礎者，折現現金流量分析法之收益價格應視前項情形賦予相對較大之權重。但不動產證券化標的進行清算時，不在此限。

第十六條 不動產估價師應製作估價報告書，於簽名或蓋章後，交付委託人。

估價報告書應載明事項如下：

- 一、委託人。
 - 二、勘估標的之基本資料。
 - 三、價格日期及勘察日期。
 - 四、價格種類。
 - 五、估價條件。
 - 六、估價目的。
 - 七、估價金額。
 - 八、勘估標的之所有權、他項權利及其他負擔。
 - 九、勘估標的使用現況。
 - 十、勘估標的法定使用管制或其他管制事項。
 - 十一、價格形成之主要因素分析。
 - 十二、估價所運用之方法與其估算過程及價格決定之理由。
 - 十三、依本規則規定須敘明之情況。
 - 十四、其他與估價相關之必要事項。
 - 十五、不動產估價師姓名及其證照字號。
- 前項估價報告書應檢附必要之圖說資料。

因行政執行或強制執行委託估價案件，其報告書格式及應附必要之圖說資料，依其相關規定辦理，不受前二項之限制。

第二十二條 所蒐集之比較標的，應就下列事項詳予查證確認：

- 一、交易價格及各項費用之負擔方式。
- 二、交易條件；有特殊付款方式者，其方式。
- 三、比較標的狀況。
- 四、交易日期。

前項查證確有困難之事項，應於估價報告書中敘明。

第二十三條 比較標的有下列情況，應先作適當之調整；該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。

六、地上物處理有糾紛之交易。

七、拍賣。

八、公有土地標售、讓售。

九、受迷信影響之交易。

十、包含公共設施用地之交易。

十一、人為哄抬之交易。

十二、與法定用途不符之交易。

十三、其他特殊交易。

第二十四條 比較、分析勘估標的與比較標的之區域因素及個別因素差異並就其中差異進行價格調整時，其調整以百分率法為原則，亦得以差額法調整，並應於估價報告書中敘明。

第二十五條 試算價格之調整運算過程中，區域因素調整、個別因素調整或區域因素及個別因素內之任一單獨項目之價格調整率大於百分之十五，或情況、價格日期、區域因素及個別因素調整總調整率大於百分之三十時，判定該比較標的與勘估標的差異過大，應排除該比較標的之適用。但勘估標的性質特殊或區位特殊缺乏市場交易資料，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

第二十六條 經比較調整後求得之勘估標的試算價格，應就價格偏高或偏低者重新檢討，經檢討確認適當合理者，始得作為決定比較價格之基礎。檢討後試算價格之間差距仍達百分之二十以上者，應排除該試算價格之適用。

前項所稱百分之二十以上之差距，指高低價格之差除以高低價格平均值達百分之二十以上者。

第二十七條 不動產估價師應採用三件以上比較標的，就其經前條推估檢討後之勘估標的試算價格，考量各比較標的蒐集資料可信度、各比較標的與勘估標的價格形成因素之相近程度，決定勘估標的之比較價格，並將比較修正內容敘明之。

第二十八條 收益法得採直接資本化法、折現現金流量分析法等方法。
依前項方法所求得之價格為收益價格。

第三十一條 折現現金流量分析法，指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法。

前項折現現金流量分析法，得適用於以投資為目的之不動產投資評估。

第三十二條 折現現金流量分析法之計算公式如下：

$$P = \sum_{k=1}^{n'} CF_k / (1+Y)^k + P_n / (1+Y)^{n'}$$

其中：

P：收益價格。

CF_k：各期淨收益。

Y：折現率。

n' ：折現現金流量分析期間。

k：各年期。

P_n ：期末價值。

第三十三條 客觀淨收益應以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

以不動產證券化為估價目的，採折現現金流量分析法估價時，各期淨收益應以勘估標的之契約租金計算為原則。但因情況特殊不宜採契約租金估價，並於估價報告書中敘明者，不在此限。

前項契約租金未知者，應以市場經濟租金推估客觀淨收益。

第三十八條 勘估標的總費用之推算，應根據相同或相似不動產所支出之費用資料或會計報表所載資料加以推算，其項目包括地價稅或地租、房屋稅、保險費、管理費及維修費等。其為營運性不動產者，並應加計營運費用。

以不動產證券化為估價目的者，其折現現金流量分析法之總費用應依信託計畫資料加以推算。

第四十條之一 建物折舊提存費，得依下列方式計算：

$$\text{一、等速折舊型：} C \times (1-s) \times \frac{1}{N}$$

$$\text{二、償債基金型：} C \times (1-s) \times \frac{i}{(1+i)^N - 1}$$

其中：

C：建物總成本。

s：殘餘價格率。

i：自有資金之計息利率。

N：建物經濟耐用年數。

前項建物總成本、殘餘價格率、自有資金之計息利率及建物經濟耐用年數依成本法相關規定估計之。

第四十一條 建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率，得依下列方式計算：

$$\text{一、等速折舊型：} d = \frac{(1-s)/N}{1 - (1-s)n/N}$$

$$\text{二、償債基金型：} d = \frac{i}{(1+i)^n - 1}$$

其中：

d：建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率。

$(1-s)\frac{1}{N}$ ：折舊率。

- n：已經歷年數。
 n'：剩餘可收益之年數。
 i：自有資金之計息利率。

前項折舊率，依成本法相關規定估計之。

第四十三條 收益資本化率或折現率應於下列各款方法中，綜合評估最適宜之方法決定：

- 一、風險溢酬法：收益資本化率或折現率應考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，比較觀察該投資財貨與勘估標的個別特性之差異，並就流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素加以比較決定之。
- 二、市場萃取法：選擇數個與勘估標的相同或相似之比較標的，以其淨收益除以價格後，以所得之商數加以比較決定之。
- 三、加權平均資金成本法：依加權平均資金成本方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \sum_{i=1}^n w_i k_i$$

其中：

w_i ：第 i 個資金來源占總資金成本比例， $\sum_{i=1}^n w_i = 1$ 。

k_i ：為第 i 個資金來源之利率或要求報酬率。

- 四、債務保障比率法：依債務保障比率方式決定，其計算式如下：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \text{債務保障比率} \times \text{貸款常數} \times \text{貸款資金占不動產價格比率}$$

- 五、有效總收入乘數法：考量市場上類似不動產每年淨收益占每年有效總收入之合理淨收益率，及類似不動產合理價格除以每年有效總收入之有效總收入乘數，以下列公式計算之：

$$\text{收益資本化率或折現率} = \text{淨收益率} / \text{有效總收入乘數}$$

收益資本化率或折現率之決定有採取其他方法計算之必要時，應於估價報告書中敘明。

第四十四條 土地收益價格依下列計算式求取之：

- 一、地上無建物者：

$$\text{土地收益價格} = \text{土地淨收益} / \text{土地收益資本化率}$$

- 二、地上有建物者：

$$\text{土地收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{建物淨收益}) / \text{土地收益資本化率}$$

建物淨收益依下列計算式求取之：

- 一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$\text{建物淨收益} = \text{建物成本價格} \times \text{建物收益資本化率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$\text{建物折舊前淨收益} = \text{建物成本價格} \times (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

第四十五條 建物收益價格依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$(一) \text{建物收益價格} = \text{建物淨收益} / \text{建物收益資本化率}$$

$$(二) \text{建物收益價格} = (\text{房地淨收益} - \text{土地淨收益}) / \text{建物收益資本化率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$(一) \text{建物收益價格} = \text{建物折舊前淨收益} / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

$$(二) \text{建物收益價格} = (\text{房地折舊前淨收益} - \text{土地淨收益}) / (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率})$$

前項土地淨收益，得先以比較法求取土地比較價格後，再乘以土地收益資本化率得之。

第四十六條 推算房地收益價格時，依下列方式計算之：

$$\text{房地收益價格} = \text{房地淨收益} / \text{房地綜合收益資本化率}$$

房地綜合收益資本化率除依第四十三條決定外，亦得依下列計算式求取之：

一、淨收益已扣除折舊提存費者：

$$\text{房地綜合收益資本化率} = \text{土地收益資本化率} \times \text{土地價值比率} + \text{建物收益資本率} \times \text{建物價值比率}$$

二、淨收益未扣除折舊提存費者：

$$\text{房地綜合收益資本化率} = \text{土地收益資本化率} \times \text{土地價值比率} + (\text{建物收益資本化率} + \text{建物價格日期當時價值未來每年折舊提存率}) \times \text{建物價值比率}$$

前項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。

第六十一條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總成本乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。

第六十七條 建物之殘餘價格率應由全聯會公告之，並以不超過百分之十為原則。

建物耐用年數終止後確實無殘餘價格者，於計算折舊時不予提列。

第一項所稱殘餘價格率，指建物於經濟耐用年數屆滿後，其所賸餘之結構材料及內部設備仍能於市場上出售之價格占建物總成本之比率。

依第一項殘餘價格率計算建物殘餘價格時，應考量建物耐用年數終止後所需清理或清除成本。

第六十八條 建物累積折舊額之計算，應視建物特性及市場動態，選擇屬於等速折舊、初期加速折舊或初期減速折舊路徑之折舊方法。

建物累積折舊額之計算，除考量物理與功能因素外，並得按個別建物之實際構成部分與使用狀態，考量經濟因素，觀察維修及整建情形，推估建物之賸餘經濟耐用年數，加計已經歷年數，求算耐用年數，並於估價報告書中敘明。

第六十九條 成本價格之計算公式如下：

- 一、土地價格＝土地總成本。
- 二、建物成本價格＝建物總成本－建物累積折舊額。
- 三、房地成本價格＝土地價格＋建物成本價格。

前項土地價格之求取有困難者，得以比較法或收益法計算之，並於估價報告書中敘明。以比較法或收益法計算土地價格者，並需考量土地部分之廣告費、銷售費、管理費、稅捐、資本利息及利潤之合理性。

依第一項規定計算土地價格，得考量已投入土地開發改良因時間經過造成之減損，並於土地總成本中扣除。

第七十條 土地開發分析法，指根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後，求得開發前或建築前土地開發分析價格。

第七十一條 土地開發分析法之估價程序如下：

- 一、確定土地開發內容及預期開發時間。
- 二、調查各項成本及相關費用並蒐集市場行情等資料。
- 三、現況勘察並進行環境發展程度之調查及分析。
- 四、估算開發或建築後可銷售之土地或建物面積。
- 五、估算開發或建築後總銷售金額。
- 六、估算各項成本及相關費用。
- 七、選擇適當之利潤率及資本利息綜合利率。
- 八、計算土地開發分析價格。

第七十二條 依土地開發分析法進行估價除依第十一條規定蒐集資料外，另得視需要蒐集下列土地及建物所需資料：

- 一、開發構想計畫書。
- 二、建築設計圖說或土地規劃配置圖說。
- 三、建照申請書或建造執照。
- 四、營造或施工費資料。
- 五、規劃、設計、廣告、銷售、管理及稅捐等費用資料。
- 六、資本利率。
- 七、開發或建築利潤率。

- 第七十三條 現況勘察與環境發展程度之調查及分析包括下列事項：
- 一、調查影響總銷售金額、成本及費用等因素。
 - 二、確認勘估標的之工程進度、施工及環境狀況並攝製必要照片或影像檔。
 - 三、市場交易資料之蒐集、調查。
 - 四、週遭環境土地建物及公共設施開發程度。
- 第七十七條 廣告費、銷售費、管理費及稅捐，應按總銷售金額乘以相關費率計算，相關費率應由全聯會定期公告之。
- 第七十八條 土地開發分析法之規劃設計費與利潤率應依第五十七條及第六十條規定計算之。
- 第七十九條 土地開發分析法之資本利息綜合利率，應依第五十八條及第五十九條規定計算資本利息年利率，並參考下列公式計算之：
- $$\text{資本利息綜合利率} = \text{資本利息年利率} \times \left(\text{土地價值比率} + \text{建物價值比率} \times \frac{1}{2} \right) \times \text{開發年數}。$$
- 勘估標的資本利息負擔特殊，或土地取得未立即營造施工者，資本利息綜合利率得再就前項規定之二分之一部分調整計算，並於估價報告書中敘明。
- 第一項建物價值比率之建物價值，得以營造施工費加計規劃設計費計算之。
- 第八十一條 土地開發分析法價格之計算公式如下：
- $$V = S \div (1+R) \div (1+i) - (C+M)$$
- 其中：
- V：土地開發分析價格。
 - S：開發或建築後預期總銷售金額。
 - R：適當之利潤率。
 - C：開發或建築所需之直接成本。
 - M：開發或建築所需之間接成本。
 - i：開發或建築所需總成本之資本利息綜合利率。
- 第八十六條 附有建物之宗地估價，應考慮該建物對該宗地價格造成之影響。但以素地估價為前提並於估價報告書敘明者，不在此限。
- 第八十七條 對以進行開發為前提之宗地，得採土地開發分析法進行估價，並參酌比較法或收益法之評估結果決定其估價額。
- 第九十五條 池沼、墓地之估價，以比較法估價為原則。無買賣實例者，得以附近土地價格為基礎，考慮位置、形狀、利用狀況等差異，比較推估之。
- 第九十六條 （刪除）
- 第一百零一條之一 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建物價格時，得以房地價格乘以建物價值比率計算之。
- 第一百十四條 權利估價，包括地上權、典權、永佃權、農育權、不動產役權、耕作權、抵押權、租賃權、市地重劃、容積移轉及都市更新權利變換之估價。

第一百八條之一 農育權估價，應考慮設定目的、約定方法、權利存續期間、支付地租之有無及高低、權利讓與之限制、民間習俗、得為增加土地生產力或使用便利之特別改良等因素估計之。

第一百十九條 不動產役權估價，應考慮需役不動產與供役不動產之使用情況、權利存續期間、不動產役權使用性質、民間習俗等因素估計之。

第一百二十二條之一 市地重劃估價，其重劃前、後地價評估項目應依平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法等相關法令規定辦理。

第一百二十四條 都市更新權利變換估價，其評估項目應依都市更新條例及都市更新權利變換實施辦法等相關法令規定辦理。

第一百二十五條 權利變換前為區分所有建物者，應以全棟建物之基地價值比率，分算各區分所有建物房地總價之基地權利價值，公式如下：

各區分所有建物之基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率

前項基地價值比率之計算公式如下：

基地價值比率=

素地單價×基地總面積

素地單價×基地總面積+[營造或施工費單價×(1-累積折舊率)×全棟建物面積]

區分所有建物情況特殊致依第一項計算之基地權利價值顯失公平者，得依第一百二十六條之二計算之基地權利價值予以調整。

第一百二十六條 權利變換前區分所有建物之基地總價值低於區分所有建物坐落基地之素地總價值者，各區分所有建物之基地權利價值，計算方式如下：

一、依前條規定計算基地價值比率。

二、各區分所有建物基地權利價值=各區分所有建物房地總價×基地價值比率。

三、各區分所有建物基地權利價值比率=各區分所有建物基地權利價值/Σ(各區分所有建物基地權利價值)。

四、各區分所有建物調整後基地權利價值=區分所有建物坐落基地之素地總價值×各區分所有建物基地權利價值比率。

第一百二十六條之一 權利變換前為非屬區分所有之建物者，應以該建物之房地總價乘以基地價值比率計算基地權利價值。但基地權利價值低於素地價值者，以素地價值為準。

第一百二十六條之二 權利變換前地上有區分所有建物之基地所有權人未持有該區分所有建物產權者，其土地權利價值計算方式如下：

一、該基地所有權人持有之土地持分可確認其對應之區分所有建物者，依第一百二十五條或第一百二十六條計算其對應區分所有建物之基地權利價值，再扣除該合法區分所有建物權利價值。

二、該基地所有權人持有之土地持分無法確認其對應之區分所有建物者，依下列方式計算：

- (一) 依第一百二十五條或第一百二十六條計算同一建築基地平均單價。
- (二) 前目平均單價乘以無持分建物權屬之基地持分面積。
- (三) 計算地上建物全棟之權利價值。
- (四) 前目乘以無持分建物權屬之基地持分比例。
- (五) 第二目扣除前目之餘額。

前項無持分建物權屬之基地所有權人與其地上建物所有權人自行協議者，依其協議辦理。

第 八 章 租金估計

內政部公告
中華民國 102 年 12 月 18 日
台內移字第 1020958420 號

主 旨：修正「移民服務定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定及壹第三點附件一、附件二、附件三，並自中華民國一百零三年三月一日生效。

依 據：消費者保護法第十七條第一項規定及行政院消費者保護會第二十次會議決議。

公告事項：「移民服務定型化契約應記載及不得記載事項」部分規定及壹第三點附件一、附件二、附件三修正規定（如附件）。

部 長 李鴻源

移民服務定型化契約應記載及不得記載事項部分規定及壹第三點附件一、附件二、附件三修正規定

壹、移民服務定型化契約應記載事項

一、契約書當事人基本資料

委任人（辦理移民者，即消費者）：

住居所：

電話（或行動電話）：

電子信箱：

受任人（代辦移民業務之機構，即企業經營者）：_____公司

代表人姓名：

註冊登記證字號：