

三民輔考—不動產經紀人 估價概要

112 年

一、一棟 12 層大樓的第 10 層擬出售，該樓層在前一年於梯廳位置曾發生過凶殺致死案，請問該事件屬於影響不動產價格因素的那一類？是否會影響該層樓之價格？

【擬答】

(一)影響不動產價格因素，包括一般因素、區域因素與個別因素。依不動產估價技術規則第 2 條第 14 至 16 款之規定，其定義如下：

1. 一般因素：指對於不動產市場及其價格水準發生全面影響之自然、政治、社會、經濟等共同因素。
2. 區域因素：指影響近鄰地區不動產價格水準之因素。
3. 個別因素：指不動產因受本身條件之影響，而產生價格差異之因素。

(二)又依不動產說明書應記載及不得記載事項規定，本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

(三)本案解析與結論

1. 本案標的中曾發生凶殺致死案：

- (1)依不動產估價技術規則第 23 條規定，比較標的有受迷信影響之交易情況，應先作適當之調整。
- (2)然而，依最高法院 103 年度台上字第 960 號民事判決，衡諸一般常情，一般社會大眾對曾經發生非自然死亡之凶宅建物，在心理層面上更有相當程度之負面影響。因此，屋內是否曾發生有人自殺致死之情事，屬房屋交易之重要資訊，影響系爭房地之交易價值甚鉅，應認係屬交易上重大瑕疵而屬出賣人物之瑕疵擔保責任範圍，不論出賣人是否明知該事實，均不能免除物之瑕疵擔保責任。是以，凶案發生影響該樓層之價格，乃出於購買人之心理負擔，而非受迷信影響所致。



2.本案情形，其發生地點為該樓層梯廳，而非該樓層個別門戶之內，故尚非不動產說明書應記載事項及不得記載事項所定之應記載事項。惟住宅大樓梯廳，乃該樓層之住戶出入必經之處，且一年前曾發生凶案，歷時不遠而記憶猶存，自然影響買受人之購置意願，從而成為影響該層樓交易價值之個別因素。

二、有一屋齡 10 年的中古住宅，於建物重新建造成本 800 萬元、耐用年數 50 年、殘餘價格率 5% 的條件下，依不動產估價技術規則的等速折舊路徑計算，建物的現在價值是多少？另請以專業人士的觀點，分析這個價格的合理性。

【擬答】

(一)以等速折舊路徑計算建物之現

- 1.依不動產估價技術規則第 48 條規定，建物估價以求取重建成本為原則。重建成本，指使用與勘估標的相同或極類似之建材標準、設計、配置及施工品質，於價格日期重新複製建築所需之成本。
- 2.又依不動產估價技術規則第 67 條規定，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。
- 3.依題示情形所設之條件，逐項推算如下：

(1)折舊費總額：

勘估標的重建成本 800 萬元、殘餘價格率 5%，基此，其折舊費總額為： $800-800 \times 5\% = 760$ (萬元)。

(2)屋齡 10 年之累積折舊額：

勘估標的折舊費總額 760 萬元、耐用年數 50 年、屋齡 10 年，基此，其累積折舊額應為： $760 \div 50 \times 10 = 152$ (萬元)。

(3)綜上，勘估價的之現值為： $800-152 = 648$ (萬元)。

(二)以成本法推算建物現值之缺點

- 1.成本法對於不動產價值之考慮因素較有限：

(1)成本法，根據不動產估價技術規則第 48 條規定可知是針對建築成本，包括其建材、設計、配置及施工品質等，於價格日期實施重新複製建物的成本之估價方法。基此，成本法屬三大估價方法之中，考量範圍最小之估價

方法，蓋其僅針對勘估標的本身之建築成本，而不考量一般因素、區域因素等影響勘估標的價格之條件。

- (2)再者，個別因素中，例如鄰接道路寬度、座落土地面積、與公共設施距離等其他影響價格之條件，亦不在成本法之考量範圍之內。

2. 累積折舊額之折舊路徑：

- (1)依不動產估價技術規則第 68 條規定，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。
- (2)然而，本規定所定之建物特性、市場動態，則未見進一步詳細規定或例示。而依題示情形，採取等速折舊路徑計算，代表勘估標的每年之折舊額均為相同，但以現實層面而言，建築物等並非每年以一定之比率減價，亦未考量建物之實際涵養、維護狀況與經濟因素所造成之折舊，逕自採取該建物以每年相同之速率折舊（減價），未必合理。

3. 以成本法所推算之成本價格，與不動產之市場價格容易產生落差，理由如下：

- (1)以成本法推算求得的勘估標的之成本價格，無法反映該不動產之獲利能力、報資報酬率。
- (2)再者，不動產價格形成，乃繫於市場交易實例累積而成。無法反映該不動產之獲利能力、報資報酬率之成本價格，較容易與市場價格偏離。

4. 綜上，依不動產估價技術規則第 14 條規定，不動產估價師應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。基此可知，估價作業之客觀持平，繫於「同時兼採不同估價方法」，且須就不同估價方法所求得之價格，進行進一步的蒐集資料可信度、估價種類目的條件差異，並考量價格形成因素之相近程度，再行決定勘估標的價格，始符客觀持平之原則。

三民輔考