

正本

財政部國有財產署 函

105.11.-1 全字收文第13110號

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

104

台北市中山區建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國105年10月28日

發文字號：台財產署估字第10595001070號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署105年10月7日國有財產估價業務座談會
(中區場次)紀錄1份，請查照。

正本：卓教授文乾、卓所長輝華、林教授秋綿、張教授梅英、陳總經理永愉、陳教授奉瑤、陳所長岳嶺、黃所長秀莊、楊教授龍士、蔡主任秘書雪枝、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、台中市不動產開發商業同業公會、台中市大台中不動產開發商業同業公會、新竹市不動產開發商業同業公會、新竹縣不動產開發商業同業公會、苗栗縣不動產開發商業同業公會、彰化縣不動產開發商業同業公會、南投縣不動產開發商業同業公會、雲林縣不動產開發商業同業公會、中華民國全國建築師公會、台中市建築師公會、台中縣建築師公會、新竹市建築師公會、新竹縣建築師公會、苗栗縣建築師公會、彰化縣建築師公會、南投縣建築師公會、雲林縣建築師公會、中華民國地政士公會全國聯合會、台中市地政士公會、台中市大台中地政士公會、新竹市地政士公會、新竹縣地政士公會、苗栗縣地政士公會、彰化縣地政士公會、南投縣地政士公會、雲林縣地政士公會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、台中市不動產估價師公會、內政部地政司

副本：財政部國有財產署各分署(含附件)

署長 曾國基

國有財產估價業務座談會（中區場次）紀錄

- 一、時間：105 年 10 月 7 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)中區分署 4 樓會議室
- 三、主持人：曾署長國基
記錄：胡曉嵐、蔡培元
- 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！今天邀請 4 公會就國有財產估價業務進行意見交流，前一場次北區座談會所參與的貴賓發言非常踴躍，各位如果無法暢所欲言或會後有相關意見，都歡迎提供予本署，以精進國產業務。再次代表國產署向各位表達感謝！
- 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，僅依會中錄音整理)

(一) 臺中市不動產開發商業同業公會

- 1、同區域土地分期標售，往往參考前次成交價格而調高本次底價，雖免於賤賣國產，但調高標售底價可能刺激鄰近私地主拉高持有土地價格，進而影響區域房價漲幅。土地溢價順利脫標屬於市場競價機制，但屢屢調高底價，是否刺激有意購買者，因擔心市場熱絡不得不加價甚至過度以確保購得標的，如此一來脫標價格，也許不是真正反應市場價格，而是投標人為了能買到土地而做出的妥協。因此提出以下建議：
 - (1) 減低各筆標售土地標售底價與同區域前次標售底價調漲幅度，避免波動過大，造成市場恐慌。
 - (2) 同區土地標售以「批次」為原則，不要逐筆分開標售。
- 2、兩次以上流標土地，表示價格非市場所能接受，如再次公開標售，建議降低底價。
- 3、畸零地是無法單獨開發土地，利用價值低，且畸零地的發生

往往是因為複雜而無法解決的土地問題所產生結果，如有民眾申購，以鼓勵土地有效率整合的角度思考評定售價，而非與民爭利。目前臺灣社會對於都更所碰到的釘子戶，常激起社會衝突，而畸零地售價過高助長衝突，建議能提供申購民眾與國產署溝通鑑價機會，讓畸零地藉由民眾力量獲得有效利用，創造地方繁榮，也創造官方、地主、民眾三贏局面。

(二) 中華民國全國建築師公會

- 1、國有財產計價方式（下稱計價方式）第4點，建議正面表列估價專業人士、機構之內容，應以開業之建築師、不動產估價師（下稱估價師）及其所屬之公會為限。至於涉及動產、無形資產應另行委託其他專業人士針對其內容估價。
- 2、建議國產署本審查及技術分離，以健全估價技術。官方著重審查，估價師、建築師全心執行估價作業。

(三) 南投縣建築師公會

- 1、各縣（市）政府各自訂定畸零地使用自治條例，內容略有不同且執行方式不盡相同，惟相關執行方式均為開業建築師執行業務之一部分，因此建築師執業專業不容質疑（依規劃不同畸零地效益有所不同）。
2. 建築改良物構造別之研判（例：鋼筋混凝土造、加強磚造與磚造之研判等），為建築師之專業，且其重置成本計算亦為建築師專業，因此建築師更適任估價業務。
3. 依建築師法第16條規定相關估價業務均為建築師可從事業務，因此建議計價方式第4點採正面表列開業建築師為委託對象。另建議將建築師公會與估價師公會列入可委託之專業團體；建議仍保留其他專業人士查估之文字，以保留彈性。

(四) 彰化縣建築師公會

- 1、國有財產之計價方式可參考相關法令委託專業人員查估計價，建築師法第16條、房屋稅條例第9條、土地法第34條之2、第155條、公寓大廈管理條例第59條之1、各地方法院民事執行處相關規定，皆明定開業建築師得從事估價業

務。故建議修正計價方式第4點規定為國有財產價格，必要時得委託政府機關、開業不動產估價師、開業建築師或相關專業公會查估。

(五) 中華民國地政士公會全國聯合會

- 1、畸零地價格建議更親民，以活化土地利用。
- 2、申購時程冗長，時間落差造成國產署查估價格乖離市價。建議設法增進行政效率，縮短辦理時程，可達貼近市價之核心價值。

(六) 臺中市大臺中地政士公會

- 1、辦理國有財產業務，除了民眾自辦，大多委託地政士承辦，希望加速處理案件，縮減處理時程。
- 2、為了土地使用，不得不買國有土地，但價格似乎都比想像市價高，盼能適時反應，以免助長地價上漲。

(七) 新竹市地政士公會

國產署標售土地常常高於當地實際成交價格，被視為新的土地價格指標，帶動當地土地價格飆漲。為抑制土地飆漲，國產署在評定價格時，可否不要把價格提高，避免炒作地價，造成政府帶頭炒作地價之嫌。

(八) 彰化縣地政士公會

- 1、申購案件作業程序冗長，申請人常懷疑地政士受託辦理案件之處理能力。希望訂出明確作業期程，讓申請人瞭解國產署能處理完成之時間。
- 2、國產署管理的土地眾多，希望法令許可情形，遺產管理人業務可以委託地政士公會辦理。

(九) 桃園市不動產估價師公會

- 1、向國產署申請案件之審查時間冗長及不確定性是民眾最關心的問題。舉個例子，地政事務所地籍分割完竣後，申請案在國產署承辦人停留2個月，讓民眾不知所措。
- 2、估價事務包含四大部分：土地、農作改良物、建築改良物及

權利，牽扯的種類與專業繁多，委託相關專業人士要慎選。

- 3、比較法在空頭市場是助跌，多頭市場是助漲，純粹以比較法會使市場價值失真。國產署以管理土地為主，建議以土地開發分析法修正，必要時應增加收益法，較能讓價格趨於真實。

(十) 楊副校長龍士

- 1、為達到比較法估價成果的可靠性，參考實價登錄交易價格的個案特性應予登載，以為估價人員之參考調整，反應市場價格。
- 2、可區分用地規模或類型的估算規範，以界定採用兩種以上計價方式或單一計價方式之合宜性，以提升作業時效。
- 3、畸零地申購，可考量由開發者提供使用計畫，含開發型態、成本及收益等資料，以供估算審查之參考，縮減作業時程。
- 4、建築改良物價值可參考公共工程委員會的建物造價標準，惟建議由各地方建築師公會協助依地方特性予以修正調整，或專案委由建築師公會推派會員查估。

(十一) 陳所長岳嶺

- 1、計價方式第4點，呼應建築師代表所持有之規劃、設計及成本分析專業領域，然估價除成本分析外尚須考慮市場面、使用面等之專業領域，故須釐清領域分工，而國有財產尚包括動產、無形資產，故「其他專業人士」是否去除宜請考量。
- 2、價格種類除正常價格外，應尚包含限定價格、特定價格，避免讓外界產生誤解。
- 3、兩種估價方法取其高，與不動產估價技術規則（下稱估價技術規則）有所出入，是否列入考量？
- 4、計價方式之「計價」文字是否可檢討？
- 5、國有財產估價是否須採兩種方法？是否回歸估價技術規則規定？
- 6、估價案件審議程序，經中區估價小組審議，再送交國產署審議，兩者若有審議主客觀之不同？如何處理？

(十二) 張教授梅英

- 1、計價方式第4點是否刪除「其他專業人士」查估，建議保留目前文字不做修正。理由是國有財產範圍含不動產、動產及權利，例如經濟部刻推「無形資產評價師」之考試，而有關無形資產之評估恐非不動產估價師或建築師能力所及，保留彈性之規定較妥。
- 2、計價方式及國有財產估價作業程序中，有多處提及「建物所在地之稅捐稽徵機關提供之該建物當年期現值」，建議以「地價調查用之建築改良物標準單價表」為宜。理由是近期財政部邀集各縣市討論房屋稅議題時，各縣市多數表達房屋現值已逾30年未修，以此供建物估價參考恐失真。
- 3、建議可建立申請案件查詢系統或標準作業流程，以減少民眾抱怨程序冗長或有無刻意積壓之疑慮，達成程序公開透明的高效能服務。
- 4、分署從事估價工作人員，得施以估價專業講習或訓練，以提升估價人員知能之規定極佳，但委託專業人士部分，能否對採購案訂定較嚴謹之業務實績，以避免委託估價水準參差不齊，影響估價業務效能。

(十三) 陳總經理永愉

- 1、國有財產估價基本上是基于「法令管制下，最有效使用」的前提所作成。
- 2、專案讓售案，會要求採兩種以上方法取其高，是因為專案讓售是針對特定人，不像標售案是經由競價程序，競價結果一般都會高於市價，為避免賤價出售國有財產的疑慮，所以才會取高者。
- 3、專案讓售如有開發許可者，都會以開發後市價扣除開發成本及合理利潤後，求得開發前素地價格，而非大家所質疑，所估價格是開發後價格。
- 4、對於作業程序冗長問題，建議在署內建制「案件查詢系統」讓當事人可自己上網依案號查詢目前進度，增加透明度。

- 5、至於土地估價目前國產署針對重大案件都會採取土地開發分析法或折現現金流量法做估計。一般而言，都能貼近該宗土地的實際狀況。
- 6、國產署每年4千多件估價案，屬於大量估價之一環，因此會有「簡易土地估價分析法」的制定，針對標售案的估價仍有必要。因此，計價方式可以修正，但不宜廢止，然基本估價原則係依據估價技術規則殆無疑義，但針對大量土地標售案，採用「簡易土地開發分析法」，類似法院法拍案件，係為縮短估價時程，實屬必要措施。

(十四) 林教授秋綿

- 1、有關國有財產計價方式這樣的名稱，或許可參考現行法律做點調整。是否用「計價」這樣的名詞，請再衡酌。
- 2、估價部分，建議回歸本業執行。例如不動產估價可研議全面委託不動產估價師查估，惟考量國產估價案件量大，是否將延長作業期程，宜併予評估。
- 3、建築師屬專業人士，計價方式第4點並未排除，目前執行上並無窒礙，如有需要委託建築師查估，現在即可執行，是否須修正此點，建議要再加評估。
- 4、內政部針對不動產估價已訂有相關技術規範，建議國有不動產估價回歸該等規範。如有特殊考量，可列入估價條件，由估價專業來處理。
- 5、目前國產計價規定如與其他法令競合，可能無法優先適用其他法令，請重新檢視相關內容。例如市地重劃案之開發成本上限規定，與其他法律不符時如何處理。
- 6、建議申請案作業時程可訂定辦理期限之規定，讓整體作業流程及時程可有較確定的期限供申請人參考。

(十五) 雲林縣不動產開發商業同業公會（書面意見）

- 1、本公會接獲業者反映申購國有畸零地（袋地或細窄帶狀）價格為市價2倍以上，國有畸零地不能單獨開發，毫無利用價值，然其申購價格卻比建商勞心勞力整合完成之整宗完整土

地價格還高，不盡合理，且與民爭利。

- 2、建議國產署讓售價格貼近市價行情，以活化國家資產增加財源，並促進土地資源整體經濟開發，且讓申購者參與會議，適時陳述意見，並納入估價參考。
- 3、建議國有財產價格之估價儘量委由估價師依估價技術規則查估合理市價，申購者若不服，可自行委託估價師估價，未有共識時，送請當地估價師公會進行鑑價後，直接以三者之合除以三，以求得合理市價。

八、主持人結語

- (一) 民眾申請讓售案件，涉及國有不動產權利移轉，須符合相關法令規定，故應審慎為之。另因出售前需查詢事項繁多，耗時費力。相較開發案申請審查與辦事業計畫案時，需由開發人至主管機關查詢相關法令限制並檢具文件送審，本署則由審查同仁幫申購人查詢，查詢事項超過 30 項，例如軍事要塞堡壘、濕地保育、地層下陷等，各式各樣、不勝枚舉。因各機關各有其本業，無法配合本署隨到即辦，待各機關均回復完竣，平均已逾 3 個月。各位可能不瞭解本署審查作業內容，甚有部分案例，經相關機關回復及本署審查符合讓售規定後報行政院未獲同意。在此也請分署及辦事處，適時向外界說明實情，或廣邀各界舉辦座談會說明國產法令，才不致外界誤解。
- (二) 目前申購人已可利用網路輸入案號查詢案件進度，各分署亦有電話簡訊通知，不一定要申請人電洽案件承辦人查詢。
- (三) 本署經費有限，目前無法全面委託估價師估價，只能就較複雜案件優先處理。
- (四) 國有財產非僅土地及建築物等不動產，另有商標、權利等財產，其價值估價都需要專業人士協助辦理。如建築師屬計價方式第 4 點規定之專業人士，即可執行建物估價業務。
- (五) 法院常指定國產署為遺產管理人，地政士公會既願意承辦該

項業務，建議法院可指定地政士為遺產管理人，可達減省本署人力物力及增加地政士收入之雙贏局面，本署將另案研議洽相關機關協處。

- (六) 法院拍賣案件未標脫者逕減一定成數為底價，惟目前本署標售國有不動產並無此機制。價格評定後超過6個月依規定應重估，重行檢視市場行情變化，亦即有調高或調低可能，並非所有土地都予調高，甚至有與公告現值相近者，以公告現值為底價。然所依據的估價原則和法令會有一致性和整體性考量，不會因個案或地區性不同而有區別。

九、散會（下午12時05分）