

## 關鍵詞：不動產估價師（共5篇文章）

生成時間：2025-04-20 22:10:05

## 內部估價與外部估價, 許文昌老師

文章編號：913158

發布日期：2024/12/26

其他關鍵詞：內部估價, 外部估價

### ## 文章資訊

- 文章編號：913158
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/12/26
- 關鍵詞：內部估價、外部估價、不動產估價師
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:09
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913158>)

### ## 內文

- （一）內部估價之意義：金融機構辦理放款時，擔保品價格由金融機構內部人員查估，稱為內部估價。
- （二）外部估價之意義：金融機構辦理放款時，擔保品價格委由金融機構外部之專業人員（即不動產估價師）查估，稱為外部估價。
- （三）優缺點比較：
  1. 內部估價：
    - （1）優點：①不必向借款人收取估價服務費，提高爭取業務之機會。  
②可以掌控貸款金額，達到客戶要求。
    - （2）缺點：①銀行人員充當估價人員，知識及經驗不足，恐造成估價錯誤。  
②銀行經理為了業績，指示承辦員高估，日後產生不良債權。
  2. 外部估價之優缺點：

- (1) 優點： ①不動產估價師具有估價執照，且由公正第三人估價，其估價結果較易獲得借款人信賴。  
②不動產估價師不受銀行經理指揮監督，可以發揮客觀、公正、獨立估價。
- (2) 缺點： ①委託估價師查估，須收取估價服務費，造成借款人或銀行之負擔。  
②估值較無彈性，難以溝通協調。

綜上，目前國內銀行採內部估價者較多（如土地銀行、華南銀行、第一銀行等）；採外部估價者較少（如星展銀行、匯豐銀行、上海商銀等）。然，筆者認為宜採外部估價，短期可以降低銀行之呆帳率，長期可以避免銀行之系統風險。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 不動產估價師事務所以一處為限之規定未違憲, 許文昌老師

文章編號: 902058

發布日期: 2021/10/21

## ## 文章資訊

- 文章編號: 902058
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2021/10/21
- 關鍵詞: 不動產估價師
- 爬取時間: 2025-02-02 19:37:55
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902058)

## ## 內文

不動產估價師法第9條第22項規定:「前項事務所, 以一處為限, 不得設立分事務所。」司法院釋字第809號解釋文指出:「尚未牴觸憲法第23條比例原則與憲法第15條保障人民工作權之意旨並無違背」。

• (一) 理由: 不動產估價師法第9條第22項規定:「前項事務所, 以一處為限, 不得設立分事務所。」司法院釋字第809號解釋文指出:「尚未牴觸憲法第23條比例原則與憲法第15條保障人民工作權之意旨並無違背」。其理由如下:

1. 憲法第15條規定人民之工作權應予保障, 人民有從事工作、選擇及執行職業之自由。按對職業自由之限制, 因其限制內容之差異, 在憲法上有寬嚴不同之容許標準。關於從事工作之方法、時間、地點、內容等執行職業自由之限制, 立法者如係為追求公共利益, 所採取限制手段與目的之達成間有合理關聯, 即符合比例原則之要求, 而與憲法第15條保障人民執行職業自由之意旨無違。
2. 不動產估價師所從事之業務與公共利益及人民之財產有密切關係, 與一般營利事業追求商業利潤有所不同, 國家非不得對其為相當之管制。是如管制之目的係為追求公共利益且手段與目的之達成間具有合理關聯, 即與憲法第23條比例原則無違。
3. 鑑估標的價格之決定係不動產估價師之執行業務之核心, 估定價格所形成過程則具體呈現於估價報告書, 則基於專門職業人員執行業務所具之專屬不可替代性, 應親自執行並對其服務親負其責之特質, 不動產估價作業中, 與鑑估標的價格之決定及估價報告書之製作有密切相關部分, 均應由不動產估價師親自執行, 以確保不動

產估價品質。

4. 考量不動產估價師之執行業務並無地區之限制，為使不動產估價師之管理事權統一，並使估價師從事估價業務之權責與名實相符，乃禁止不動產估價師設立分事務所，限制其等僅於一處設立事務所，以利管理並避免借照執業，從而維護不動產估價品質，以保障委託人財產權益及不動產交易安全，並穩定金融市場秩序，其目的係追求公共利益，洵屬正當。

5. 不動產估價師僅能於一處開業設立事務所，使主管機關檢查不動產估價師業務之管理事權統一，得更有效進行不動產估價師是否依法執行業務之檢查。

6. 不動產估價作業須勘估標的狀態，其估價所需專業知識通常與估價標的所在之人文民情有密切關係，不動產估價師設立分事務所，雖可能更便利其業務之執行，惟難免增加其為執行估價業務之便宜，而將受託之業務違法交由他人執行之誘因，系爭規定禁止不動產估價師設立分事務所有助於減少上開誘因。是就避免不動產估價師親自執行估價業務等違規行為而言，亦難無預防之效。

（上開參見：司法院釋字第809號解釋理由書）

## •（二）檢討：

1. 限制不動產估價師分事務所之設立，雖攸關行政管理之效能，然不動產估價師一處開業全國執業既為立法之意旨，則立法者即應注意衡酌不動產估價師行業之發展及社會大眾對不動產估價師專業信任度之提升，並參酌其他專門職業人員關於事務所與分事務所設立規定之沿革等因素，就系爭規定適時檢討（司法院解釋第809號解釋理由書）。

2. 不動產估價師事務所以一處為限，將難以形成大型事務所，使不動產估價技術發展受限。另，市場上小型事務所林立，惡性競爭，對不動產估價之長遠發展有不利影響。

3. 國際趨勢邁向大型事務所，如會計師事務所、律師事務所皆然。大型事務所才具有競爭力，且為維護品牌信譽，必堅持其估價報告書品質，較不會配合委託者要求而作不實估價。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 106年不動產估價師考題命中, 許文昌老師

文章編號: 409630

發布日期: 2017/08/24

其他關鍵詞: 土地利用法規, 不動產經濟學, 都市更新條例

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409630
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/08/24
- 關鍵詞: 不動產估價師、土地利用法規、不動產經濟學、都市更新條例
- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409630>)

## ## 內文

今年不動產估價師考試, 大體而言, 「土地利用法規」及「不動產經濟學」二科較往年困難, 其餘各科較往年容易。今年土地利用法規的第3題及第4題, 題目如下:

- 三、請依區域計畫法與非都市土地使用管制規則規定, 說明在海域用地申請區位許可之核准條件。而關於海域, 請依國土計畫法規定, 說明海洋資源地區及其分類之土地使用原則為何? (25分)
- 四、請比較說明都市更新條例與都市危險及老舊建築物加速重建條例兩者立法意旨有何異同? 都市危險及老舊建築物加速重建條例之適用範圍為何? 依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請重建, 及依都市更新條例申請以協議合建方式實施都市更新事業, 其實施條件有何異同? (25分)

上述兩題與許老師考前提示的《106年不動產估價師考前30分鐘重點題神》, 土地利用法規的第1題及第2題相仿。題目照抄如下(解答省略):

- 一、已經有「都市更新條例」, 何以需要訂頒「都市危險及老舊建築物加速重建條例」? 又「都市更新條例」與「都市危險及老舊建築物加速重建條例」之內容有何不同?
- 二、何謂海域區及海域用地? 海域用地容許使用項目為何? 海域用地申請區位許可之程序? 海域用地申請區位許可, 在何種條件下, 中央主管機關始得核准? 中央主管機關會商有關機關審查, 如涉重大政策或認定疑義者, 應依何種原則處理?

因為文昌，所以神準。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 105年不動產估價師試題總評(二), 許文昌老師

文章編號: 409189

發布日期: 2016/09/15

其他關鍵詞: 不動產投資分析, 不動產估價理論

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409189
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/09/15
- 關鍵詞: 不動產估價師、不動產投資分析、不動產估價理論
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:47
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409189)

## ## 內文

### • 三、不動產投資分析

不動產投資分析是讓考生最頭痛的一科，主要是考二題至三題的計算題。算對就滿分，算錯就零分。還好今年的計算題蠻簡單的，一題在計算淨現值（NPV）及獲利能力指數（PI），另一題在計算購屋貸款。其他的申論題如次級房屋貸款、二胎房貸、負攤還等皆是考古題。總之，今年考生可以在本科拿到高分。說實在的，準備這科不宜在家閉門造車，因為本科涉及很多數學公式及統計原理。我在上課時會告訴同學這些數學公式及統計原理的背後意義。

### • 四、不動產估價理論

今年的不動產估價理論三題容易，一題較難。

- （一）第一題考：路線價估價法，我上課講得非常詳細，尤其是深度指數表編製的注意事項及台灣深度指數表的評論。詳見我的書：《不動產估價（財務分析）》（第6版），P6-10~P6-11。
- （二）第二題考：低度利用住宅，以不動產估價原則加以評論。本題不難，把不動產估價的相關原則套進去，就對了。亦即本題違反不動產估價之均衡原則、適合原則、收益遞增遞減原則及最有效使用原則等。
- （三）第三題考：計量模型分析法。本題直接以不動產估價技術規則第19條第7款及第20條作答。本題要拿高分，須加以申論。因涉及統計原理，我上課有特別加以

解釋，就把我上課講解的內容寫進去，就對了。

- （四）第四題考：歷史建築的估價方法。這題 最難，實務上很少碰觸。此題讓我想起，歷史建築的價值，屬於非市場價值，故用非市場價值估價方法來作答，詳見我的書：《不動產估價理論》（第14版），P7-103。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



# 105年不動產估價師試題總評(一), 許文昌老師

文章編號: 409187

發布日期: 2016/09/08

其他關鍵詞: 不動產經濟學, 不動產估價實務

## ## 文章資訊

- 文章編號: 409187
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2016/09/08
- 關鍵詞: 不動產估價師、不動產經濟學、不動產估價實務
- 爬取時間: 2025-02-02 20:23:48
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409187>)

## ## 內文

- 一、不動產經濟學
- (一) 第一題考: 經濟核理論(the core of economy), 我上課時有特別提及, 詳見我的書: 《土地經濟學(圖形分析)》(第8版), P6-73, 書上題目為「試以經濟核(The Core of the economy)分析不動產交易之互利效果?」
- (二) 第二題考: 地租究竟是一種剩餘或機會成本。我在上課時有深入分析, 詳見前揭書, P2-38, 書上題目為「試以機會成本觀念解釋經濟地租, 地租是一種生產剩餘, 亦或是一種生產成本?」
- (三) 第三題考: 土地所有權人的管理策略, 對土地市場之影響。我在上課時有劃圖分析, 詳見前揭書, P1-86, 書上題目為「規劃管制下土地所有權人行為選擇結果, 使得土地市場中計畫供給量與市場供給量不一, 致對土地市場地價產生之影響為何? 請輔以經濟圖形闡述之。」
- (四) 第四題考: 稅資本化效果、持有成本效果、固定成本效果、無負擔效果。我在上課時有詳細解說, 詳見前揭書, P4-25, 書上題目為「對財產(土地與房屋)課稅的提高或降低會影響到土地不動產的投資、開發、使用與價值。請從資本化(capitalization)、持有成本(holding-cost)、固定成本(fixed-cost)與無負擔(unburdening effect)等方面來加以說明到底會產生什麼樣的影響?」

總之, 今年這四題在我的書都找得到, 而且我上課就是以該書為教材。我的土地經濟學課程在今年12月開課, 一年只上一次, 請學生把握, 我有自信: 「如果要學好

土地經濟學，非上我的課不可。」因為國內能把土地經濟學教得如此精彩，如此深入，非我莫屬。我不是驕傲，而是我的用心教，讓我無法謙虛。

- 二、不動產估價實務

說到不動產估價實務，不得不佩服我抓題精準。今年我給同學二題的模擬試題，其中一題就是估計合建分配比例。說實在的以前從沒考過此種題型題目，今年第一次出現。如果考生未事前練習，現場無法解出。因為我有從事估價實務，知道哪幾種類型題目尚未出題，我的學生真是得天獨厚。不動產估價實務只考一題，一題就一百分，就是因為這一題決定今年上榜與否，重要性由此可見。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*