

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第十七號公報-原住民保留地之估價指引

- 114 年 03 月 25 日 第一次工作小組會議
- 114 年 04 月 16 日 第二次工作小組會議
- 114 年 05 月 26 日 第三次工作小組會議
- 114 年 06 月 30 日 第四次工作小組會議
- 114 年 07 月 07 日 本會研究發展委員會討論會議
- 114 年 08 月 04 日、08 月 06 日 不動產估價技術公報評議委員會會議
- 114 年 10 月 21 日 本會第七屆第四次理監事聯席會議通過

壹、前言

依「山坡地保育利用條例」第37條、「原住民保留地開發管理辦法」第18條及相關法令之限制，原住民保留地在使用及處分上有其特殊規範與限制。評估過程中應注意下列事項：(1)依據原住民保留地開發管理辦法第18條規定，原住民取得原住民保留地所有權後，除政府指定之特定用途外，其移轉之承受人以原住民為限，流動性與一般土地有所差異、(2)是否得依原住民保留地禁伐補償條例等相關法規規定請領補償金或獎勵金、(3)評估過程中所蒐集之交易實例是否涉及借名登記契約及(4)勘估標的或交易實例是否有地上違章建築效益之影響等情形。基此，爰制訂本估價指引，供不動產估價作業上參考運用。

貳、適用範圍

本估價指引適用於依「原住民保留地開發管理辦法」第3條所規定原住民保留地範圍內之「土地」或「房地」，作為勘估標的評估時之參考。

參、名詞解釋

- 一、原住民保留地：依「原住民保留地開發管理辦法」第3條規定，指為保障原住民生計，推行原住民行政所保留之原有山地保留地及經依規定劃編、增編供原住民使用之保留地。
- 二、借名登記契約：乃當事人約定一方（借名人）將自己之財產以他方（出名人）名義登記，而仍由自己管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。

肆、估價原則

一、估價條件

- (一) 勘估標的若符合原住民保留地禁伐補償條例或原住民保留地竹林更新獎勵作業規範等相關法令之補償或獎勵規定，應於估價條件中敘明，並於估價過程中納入考量。
- (二) 依委託人要求評估範圍包含違章建築者，應依不動產估價技術規則第 103 條但書規定辦理，並於估價條件敘明。

二、估價方法建議

(一) 運用比較法評估時，應注意下列事項：

1. 比較標的應選取公告劃編或增編為原住民保留地實例，必要時得於同一供需圈內擴大交易時間及區位條件範圍。
2. 比較標的之選取，可能涉及親友關係人間交易、借名登記契約等情況因素，應審慎辨識是否屬正常價格，並得向當事人、四鄰、地方耆老及當地不動產經紀業者或地政士或有關單位調查比較標的交易資訊。
3. 採用比較法評估時，應考量原住民保留地與一般土地之差異，選取適當區域因素及個別因素進行比較分析調整，例如：文化發展狀況、地形條件、臨路條件、視野景觀、水源與電力等基礎設施、教會與雜貨店等設施接近條件等因素。

(二) 運用收益法評估時，應注意下列事項：

1. 採用收益法評估時，應以合法使用收益計算總收入為原則，如依據相關法令得申領補償金者或獎勵金(例如：禁伐補償、竹林更新獎勵金等)，得視情況作為總收入推算之基礎，惟須揭露相關前提與風險。
2. 評估違章建築屬於營運性不動產者，得先依據不動產估價技術規則第 132 條第 3 款規定評估房地租金，再依不動產估價技術規則第 45 條規定計算違章建築部分之收益價格。

3. 評估違章建築之收益價格者，應於收益資本化率或折現率適當反映相關風險。

(三)運用成本法評估時，應注意下列事項：

1. 成本法之利潤率，應考量原住民保留地之性質決定之，如超過本會發布之第四號公報利潤率表所定之標準者，應於報告書中敘明理由。
2. 採用開發成本法及土地開發分析法之評估，應考量是否須進行水土保持工程及地質改良工程等特殊工程，並加計相關成本及費用。
3. 土地開發分析法之評估，應考量「原住民保留地開發管理辦法」及其他相關法規限制下可實現之總銷售金額為基礎進行推估。

(四)依委託人要求評估範圍包含違章建築者，其違章建築如為營運性不動產，得採收益法作為評估方法；如為非營運性不動產宜採成本法作為評估方法。

伍、注意事項

- 一、勘估標的如為營運性不動產，除依據不動產估價技術規則第 35 條蒐集最近三年間總收入、總費用及收益資本化率或折現率等資料外，應請委託人提供相關合法營業證明文件，如委託人無法提供，應於估價報告書中敘明。
- 二、實務上多數露營場並未依土地使用管制規定完成合法使用申請程序，例如位於非都市土地之農牧用地、林業用地者，應依非都市土地使用管制規則第六條之一規定檢附相關文件向目的事業主管機關申請核准，並須符合露營場面積限制及相關設施面積比例限制等相關規定。故勘估標的或比較實例作露營場使用而未完成合法使用申請者，得以是否符合合法申請要件作為比較基準，並同時考量後續相關申請成本及風險。
- 三、原住民保留地是否符合相關法規規定得請領補償金或獎勵金，評估時應予查明，必要時得洽詢主管機關確認。例如是否得依據原住民保留地禁伐補償條例規定請領禁伐補償，或依據原住民保留地竹林更新獎勵作業規範請

領竹林更新獎勵金。

四、依據不動產估價技術規則第 103 條「附有違章建築之房地估價，其違建部分不予以評估。但委託人要求評估其價值，並就合法建物及違建部分於估價報告書中分別標示各該部分之價格者，不在此限。」，估價師受託評估案件包含違章建築者，依規定就「合法建物」及「違章建築」於估價報告書中分別標示各該部分之價格，範例如下：

(一)合法建物(及其座落基地)價格結論：_____。

(二)違章建築價格結論：_____。

估價方法建議說明對照表

條文內容	說明
(一)運用比較法評估時，應注意下列事項： 1. 比較標的應選取公告劃編或增編為原住民保留地實例，必要時得於同一供需圈內擴大交易時間及區位條件範圍。	於比較法評估時，應選取公告劃編或增編為原住民保留地實例作為比較標的，考量交易實例可能涉及親友關係人間交易、借名登記契約等情況因素，導致具替代性比較標的蒐集困難，故必要時得於同一供需圈內擴大交易時間及區位條件範圍蒐集實例作為比較標的。
2. 比較標的之選取，可能涉及親友關係人間交易、借名登記契約等情況因素，應審慎辨識是否屬正常價格，並得向當事人、四鄰、地方耆老及當地不動產經紀業者或地政士或有關單位調查比較標的交易資訊。	原住民保留地因相關法令限制，流動性較低，交易實例有涉及親友關係人間交易、借名登記契約等情況因素，致交易金額非屬正常價格。估價人員得透過查詢抵押權設定、訪查當事人、四鄰、地方耆老及當地不動產經紀業者或地政士或有關單位等證明方式，判斷該交易是否屬正常價格，以避免影響估價結果之合理性。
3. 採用比較法評估時，應考量原住民保留地與一般土地之差異，選取適當區域因素及個別因素進行比較分析調整，例如：文化發展狀況、地形條件、臨路條件、視野景觀、水源與電力等基礎設施、教會與雜貨店等設施接近條件等因素。	原住民保留地多位於山坡地地區，且土地所有權移轉之承受人以原住民為限，於比較法評估時應考量原住民族生活習慣及土地使用觀點之差異，選取適當區域因素及個別因素進行比較分析調整，例如區域條件應考量區域文化發展狀況，像是族群文化發展、部落觀光產業、部落組織資源等條件；個別條件應重視勘估標的地形條件、臨路條件、視野景觀、水源與電力等基礎設施、教會與雜貨店等設施接近條件等因素。

(二)運用收益法評估時，應注意下列事項： 1 採用收益法評估時，應以合法使用收益計算總收入為原則，如依據相關法令得申領補償金者或獎勵金(例如：禁伐補償、竹林更新獎勵金等)，得視情況作為總收入推算之基礎，惟須揭露相關前提與風險。	原住民保留地得依據原住民保留地禁伐補償條例、原住民保留地竹林更新獎勵作業規範等規定請領禁伐補償或竹林更新獎勵金，該收益具有明確法律授權及長期穩定收益之性質，且土地得否申領禁伐補償或竹林更新獎勵金已然成為交易重要參考因素，交易價格顯著受到其預期收益的影響。然而採用此類收益推估勘估標的收益價格時，仍應注意政策及市場的變化並揭露相關前提與風險。
2 評估違章建築屬於營運性不動產者，得先依據不動產估價技術規則第 132 條第 3 款規定評估房地租金，再依不動產估價技術規則第 45 條規定計算違章建築部分之收益價格。	原住民保留地如有地上違章建築從事旅宿、溫泉、露營、餐飲等收益性使用時，其市場價值應反映其營運效益。因此建議依不動產估價技術規則第132條第3款規定，採收益分析法，以企業經營角度推算房地淨收益。其後，依不動產估價技術規則第45條規定，從房地淨收益折算違章建築之建物淨收益，計算其收益價格。
3. 評估違章建築之收益價格者，應於收益資本化率或折現率適當反映相關風險。	依委託人要求依據不動產估價技術規則第103條規定評估違章建築，如地上違章建築實際作旅宿、溫泉、露營、餐飲等收益性使用時，其所隱含之風險亦有別於原合法使用部分，應就其流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素進行綜合考量，使估價結果能合理反映市場對該使用下之風險評價。

(三)運用成本法評估時，應注意下列事項： 1. 成本法之利潤率，應考量原住民保留地之性質決定之，如超過本會發布之第四號公報利潤率表所定之標準者，應於報告書中敘明理由。	原住民保留地開發產品因受法令限制，其供需條件與一般市場產品有所差異，應視個案條件衡量合理利潤率，若超過中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報利潤率參考表區間，應於報告書中敘明理由。
2. 採用開發成本法及土地開發分析法之評估，應考量是否須進行水土保持工程及地質改良工程等特殊工程，並加計相關成本及費用。	原住民保留地多分布於山坡地地區，採用開發成本法及土地開發分析法進行評估時，若有進行水土保持工程及地質改良工程等特殊工程之必要，應於評估時考量其相關成本及費用。
3. 土地開發分析法之評估，應考量「原住民保留地開發管理辦法」及其他相關法規限制下可實現之總銷售金額為基礎進行推估。	依據「原住民保留地開發管理辦法」及其他相關法令限制，開發後產品受到相關流通性限制，故在推估總銷售金額，應合理反映其價格實現可能性與市場流通性差異對價格之影響。

伍、參與人員

不動產估價技術公報評議委員會

第七屆理事長

郭國任 全聯會現任理事長

各地方公會代表

鐘少佑 台北市公會理事長

莊濰銓 新北市公會理事長

趙基榮 桃園市公會榮譽理事長

江晨旭 台中市公會理事長

黃昭閔 臺中市台灣榮譽理事長

吳國仕 台南市公會理事長

鄭清中 高雄市公會榮譽理事長

資深不動產估價師代表

卓輝華 全聯會創會理事長

陳玉霖 全聯會榮譽理事長

張能政 全聯會榮譽理事長

不動產估價專家學者

梁仁旭 中國文化大學土地資源學系教授

楊松齡 中國文化大學環境規劃暨生物資源學院副院長

彭建文 台北大學不動產暨城鄉環境學系教授

林秋綿 台北大學不動產暨城鄉環境學系副教授

張梅英 逢甲大學土地管理學系教授

游適銘 臺北市政府參事

林左裕 政治大學地政學系教授

陳奉瑤 政治大學地政學系教授

江穎慧 政治大學地政學系助理教授

林子欽 政治大學社會科學學院副院長

賴碧瑩 屏東大學不動產經營學系教授

中華民國土地估價學會代表

朱南玉 中華民國土地估價學會理事長

地政主管機關代表

葛家瑜 內政部地政司代表

營建、財務金融、稅務及公
產管理之機關團體代表

成昀達 中華民國會計師公會全國聯合會代表

不動產估價技術公報評議委
員會

連琳育 執行秘書

研究發展委員會

胡毓忠 第七屆主任委員

主筆人

張博宇 估價師