



中華民國不動產估價師公會全國聯合會

第二號估價作業通用原則：共有不動產處分其應有部分估價

通用原則

111年05月04日至05月31日 廣徵不動產估價師之意見

111年10月28日 本會第六屆第十次研究發展委員會討論修正

112年02月01日 本會第六屆第五次理監事會議通過

112年08月04日 發布

114年10月21日第七屆第四次理監事會議修正為「通用原則」一詞

一、前言

根據民法 817 條規定「數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。「應有部分」就是社會上俗稱的「持分」，係指每一共有人所享有的所有權比例。本通用原則用於共有不動產處分其應有部分之估價，實務上常採用處分持分產權表示前述情況，惟為使本通用原則符合民法之法定名詞，故內容將處分持分產權表示為共有不動產處分其應有部分。

由於共有土地、共有建物之共有不動產處分其應有部分時，於交易市場之變現性及交易成本、處分風險，與處分完整所有權不動產有異，故本會特訂定共有不動產處分其應有部分估價通用原則，供會員參考。另外，民法、土地法、土地登記規則等法令規範之優先購買權及抵押權轉載等規定，皆會影響不動產價格，估價師應視個案狀況排除或納入估價考量，並於估價報告書之估價條件說明，本通用原則係排除前述狀況下之規定。

二、作業通用原則

第 1 條 本通用原則適用於共有不動產權利處分為前提之估價，而物的處分不適用。所謂共有不動產權利處分係指共有人處分其應有部分，而物的處分係指依土地法 34 條之 1 多數決議處分不動產完整產權等物的處分狀況。



第 2 條 不動產估價師於接受委託估價時，應先與委託人確認勘估標的價格評估是否需考量共有產權狀態對於勘估標的價格的影響，並應於估價報告之書估價條件載明。

1. 委託人確認以單獨所有權產權型態評估，則應於估價條件說明「勘估標的為共有不動產，本次評估依委託人要求不考慮共有產權對不動產價格之影響，以單獨所有權產權型態，進行價格評估。」。
2. 委託人確認需考量共有產權狀態對不動產價格影響，則應於估價報告書之估價條件說明「勘估標的為共有不動產，本次評估依委託人要求以考量共有產權對不動產價格之影響為前提，進行價格評估。」。

第 3 條 委託人未能依前條與不動產估價師達成確認時，得由不動產估價師考量估價目的、價格種類等因素，決定是否需考量共有產權對於勘估標的價格的影響，並於估價報告書之估價條件載明。

第 4 條 前條考量估價目的不同之狀況，得參考下列建議。

1. 估價目的為設定抵押價值評估、交易買賣價值評估、法院訴訟價值評估、合理資產價值證明(入股作價等含交易性目的)者，得以「勘估標的為共有不動產，本案估價目的與市場變現性及處分風險有關，故本次評估以考量共有產權對不動產價格之影響為前提，進行價格評估。」為估價條件。
2. 估價目的為合理資產價值證明(除入股作價等含交易性目的外)者，得以「勘估標的為共有不動產，本案估價目的無立即變現之必要性及處分風險，故本報告不考慮共有不動產對不動產價格之影響，以單獨所有權產權型態評估，進行價格評估。」為估價條件。
3. 估價目的為法院拍賣不動產之價值評估者，得以「由於本案估價目的為法院拍賣不動產之價值評估，為衡平債權人及債務人於擔保品之權利，故本報告不考慮共有不動產對不動產價格之影響，以單獨所有權產權型態評估，進行價格評估。」為估價條件。但法院拍賣之不動產若經流標後，減價拍賣公告仍無人應買後，再重新委託估價者，不在此限。



4. 其他估價目的者，得由不動產估價師考量該目的有無立即變現之必要性及處分風險，決定是否需考量共有產權對於勘估標的價格的影響，並於估價報告書之估價條件載明。

第 5 條 以考量共有產權處分對不動產價格影響為前提進行估價者，不動產估價師應於評估可完整共同處分不動產之正常價格後，考量共有人對共有不動產之應有部分比例、共有人數多寡等因素，決定整合至可共同處分所需之年期以折現方式調整為共有產權狀態(持分產權)之價值，計算式如下：

$$P' = P \times \frac{1}{(1+Y)^n}$$

- P'：考量共有產權狀態處分之合理價值
- P：可完整共同處分不動產之正常價格
- Y：折現率
- n：整合年期

另估價報告書內文應載明：「本次勘估標的為共有不動產，委託人之應有部分為_____，勘估標的全體共有人達_____人，由於共有不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差，故考量整合至可共同處分之整合年期後予以折現調整之。」

第 6 條 前條折現率及整合年期得依下列規定：

1. 折現率決定建議依據不動產估價技術規則 43 條加權平均資金成本法推算，其中自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率，且應考量各地區風險性據以推估。
2. 整合年期得參採下表：

整合年期 勘估標的應有部分	全體共有人人數	1~5 人	5~10 人	10~20 人	20 人以上
	2/3 以上	1-3 年			



1/2 以上 2/3(含)以下	1~3 年	2~4 年	3~5 年	5~8 年
1/2(含)以下	2~4 年	3~5 年	5~8 年	8~10 年

三、通用原則條文說明對照表

通用原則條文內容	說明
<p>第1條 本通用原則適用於共有不動產權利處分為前提之估價，而物的處分不適用。所謂共有不動產權利處分係指共有人處分其應有部分之估價，而物的處分係指依土地法 34 條之 1 多數決議處分不動產完整產權等物的處分狀況。</p>	<p>明定適用範圍。 共有物處分包括權利處分及物的處分，權利處分即實務上常指的共有人處分其持分產權，而物的處分即實務上常指處分完整產權狀態下的不動產。 另外，為使本通用原則符合民法之法定名詞，故內容將處分持分產權表示為共有不動產處分其應有部分。</p>
<p>第2條 不動產估價師於接受委託估價時，應先與委託人確認勘估標的價格評估是否需考量共有產權狀態對於勘估標的價格的影響，並應於估價報告之書估價條件載明。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 委託人確認以單獨所有權產權型態評估，則應於估價條件說明「勘估標的為共有不動產，本次評估依委託人要求不考慮共有產權對不動產價格之影響，以單獨所有權產權型態，進行價格評估。」。 2. 委託人確認需考量共有產權狀態對不動產價格影響，則應於估價報告書之估價條件說明「勘估標的為共有不動產，本次評估依委託人要求以考量共有產權對不動產價格之影響為前提，進行價格評估。」。 	<p>委託人委託之勘估標的，價格評估內容未必需考量共有狀態，故應先行向委託者確認擬勘估標的評估之所有權型態，並應先行於估價報告書之估價條件說明。</p>



<p>第3條 委託人未能依前條與不動產估價師達成確認時，得由不動產估價師考量估價目的、價格種類等因素，決定是否需考量共有產權對於勘估標的價格的影響，並於估價報告書之估價條件載明。</p>	<p>實務上委託人往往無法確認擬評估之估價條件，然而估價目的、價格種類與勘估標的變現性有關(例如都市更新權利變換則不需考量立即的變現性問題，則無需考量)，故委託人無法確認時，以不動產估價師判斷合理方式優先。</p>
<p>第4條 前條考量估價目的不同之狀況，得參考下列建議。</p> <ol style="list-style-type: none">1. 估價目的為設定抵押價值評估、交易買賣價值評估、法院訴訟價值評估、合理資產價值證明(入股作價等含交易性目的)者，得以「勘估標的為共有不動產，本案估價目的與市場變現性及處分風險有關，故本次評估以考量共有產權對不動產價格之影響為前提，進行價格評估。」為估價條件。2. 估價目的為合理資產價值證明(除入股作價等含交易性目的外)者，得以「勘估標的為共有不動產，本案估價目的無立即變現之必要性及處分風險，故本報告不考慮共有不動產對不動產價格之影響，以單獨所有權產權型態評估，進行價格評估。」為估價條件。3. 估價目的為法院拍賣不動產之價值評估者，得以「由於本案估價目的為法院拍賣不動產之價值評估，為衡平債權人及債務人於擔保品之權利，故本報告不考慮共有不動產對不動產價格之影響，以單獨所有權產權型態評估，進行價格評估。」為估價條件。但	<p>本條先行將常見估價目的作為分類，提供估價師參考，並建議之。</p>



<p>法院拍賣之不動產若經流標後，減價拍賣公告仍無人應買後，再重新委託估價者，不在此限。</p> <p>4. 其他估價目的者，得由不動產估價師考量該目的有無立即變現之必要性及處分風險，決定是否需考量共有產權對於勘估標的價格的影響，並於估價報告書之估價條件載明。</p>	
<p>第5條 以考量共有產權處分對不動產價格影響為前提進行估價者，不動產估價師應於評估可完整共同處分不動產之正常價格後，考量共有人對共有不動產之應有部分比例、共有人數多寡等因素，決定整合至可共同處分所需之年期以折現方式調整為持份產權之價值，計算式如下：</p> $P' = P \times \frac{1}{(1 + Y)^n}$ <p>P'：考量共有產權狀態處分之合理價值 P：可完整共同處分不動產之正常價格 Y：折現率 n：整合年期</p> <p>另估價報告書內文應載明：「本次勘估標的為共有不動產，委託人之應有部分為____，勘估標的全體共有人達____人，由於共有不動產於市場上其交易成本較高、變現性較差，故考量整合至可共同處分之整合年期後予以折現調整之。」</p>	<p>共有產權不動產價格評估方式說明。</p>



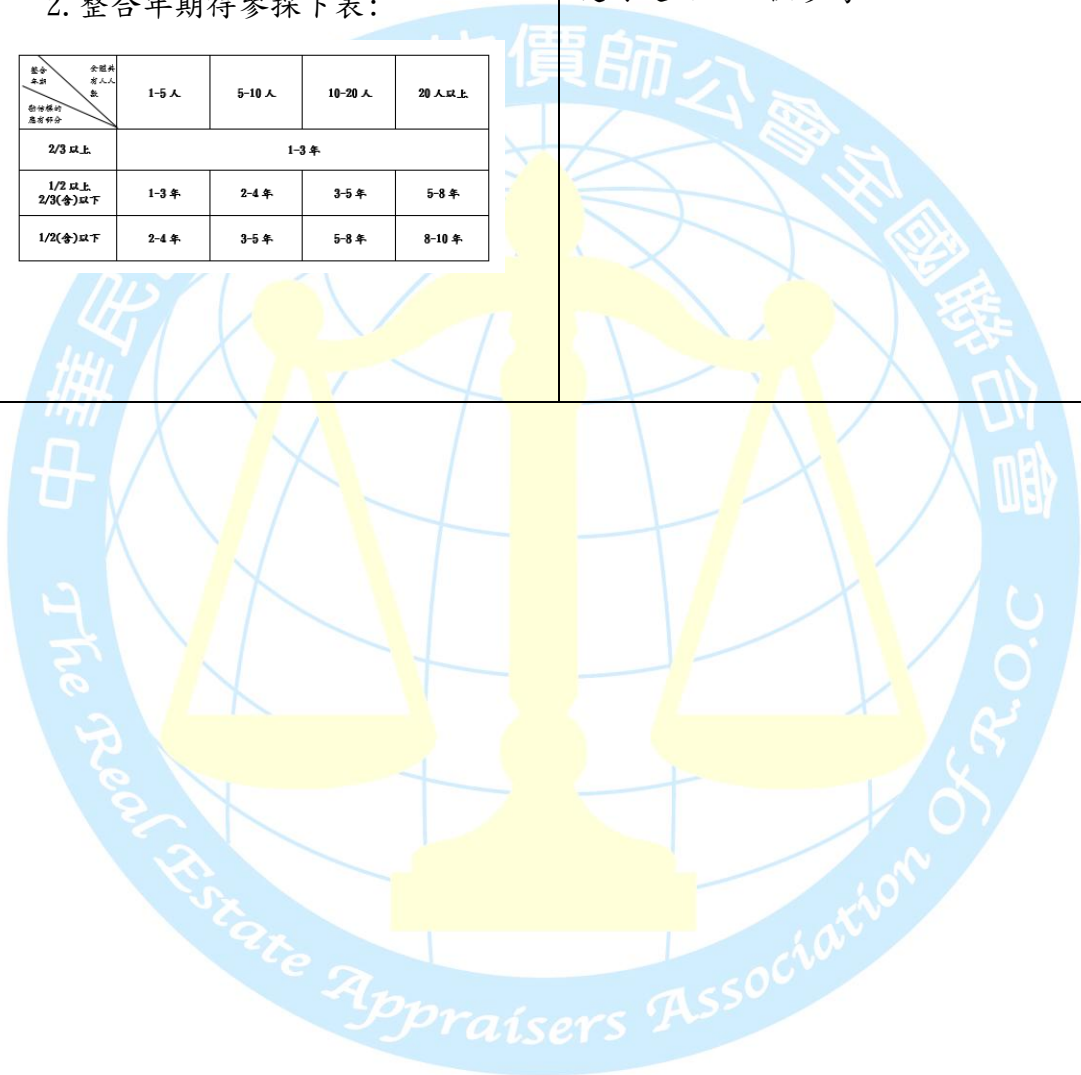
第6條 前條折現率及整合年期得依下列規定：

1. 折現率決定建議依據不動產估價技術規則 43 條加權平均資金成本法推算，其中自有資金報酬率應高於金融機構貸款利率，且應考量各地區風險性據以推估。
2. 整合年期得參採下表：

資本 年期 與 折現率 之 關係	全體 有 人 數	1-5 人	5-10 人	10-20 人	20 人以上
2/3 以上	1-3 年				
1/2 以上 2/3(含)以下	1-3 年	2-4 年	3-5 年	5-8 年	
1/2(含)以下	2-4 年	3-5 年	5-8 年	8-10 年	

以整合為前提進行折現，以機會成本的概念較能符合現況，故建議以加權平均資金成本法評估，另外，對於自有資金要求報酬率應符合合理投資報酬，故最低以金融機構貸款利率為基礎。

整合年期則以目前實務上合建案為參考基礎訂定之，以供參考。





步驟一

與委託人確認勘估標的價格
評估是否需考量共有產權狀
態對於勘估標的價格的影響

步驟二

委託人未能依前條與不動
產估價師達成確認時

估價師得自行判斷決定

步驟三 估價目的不同狀況得參考如下

(原則性由估價師自行判斷，本表列僅係參考)

合理資產價值評估(交易性目的)
法院訴訟價值評估
交易買賣價值評估
設定抵押價值評估

合理資產價值評估
(交易性目的者除外)
法院拍賣價值評估

步驟四

以單獨所有權
產權評估

以單獨
所有產
權評估
結果折
現

步驟四

以單獨所有權
產權評估

步驟五

以考量共有產權對不動
產價格之影響為前提

以單獨所有產權
評估結果折現

附圖一 共有不動產估價案件之評估步驟圖說



第六屆

中華民國不動產估價師公會全國聯合會

研究發展委員會

理事長：郭國任

主任委員：胡毓忠

主筆人：陳奕壬