



## 中華民國不動產估價師公會全國聯合會

### 第五號估價作業通則：瑕疵不動產污名效果因果關係分析

113年01月12日 本會第六屆第十八次研究發展委員會討論修正

113年03月20日 本會第六屆第八次理監事會議通過

113年03月22日 發布

#### 一、前言

在估價實務上，不動產的瑕疵問題相當多元，例如建物鋼筋混凝土氯離子含量過高（海砂屋）、建物鋼筋輻射含量過高（輻射屋）、建物傾斜、建物滲漏水、非自然身故事件（凶宅）、廣告不實等等。不動產不僅是由眾多特徵組合而成的財貨，本身亦具有高度的異質性，因此一項單獨的瑕疵問題是否會造成價值減損，或是否會屬於交易決策的關鍵因素，會根據各種瑕疵問題的特性而有所不同。甚至即使是相同類型的瑕疵問題，在不同個案也存在嚴重程度的差異。因此，不能一概而論地認為瑕疵問題必然導致價值減損。

依據貢獻原則，我們可以透過估價方法萃取特定瑕疵問題對不動產價值之影響。然而在使用估價方法時，往往會面臨資訊取得不完全和市場交易紀錄短缺等問題。這些限制使得我們難以精確地分析各項不動產特徵對價值的貢獻程度，因此可能導致評估結果偏誤。具體來說，這種偏誤可能讓我們將其他特徵對價值的貢獻誤判為瑕疵問題所造成。

考量到瑕疵不動產估價報告書主要用作法院訴訟的證據，為防止鑑定結果偏向任何一方，應避免使用過於寬鬆的標準進行鑑定。依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」規定，不動產估價師在評估瑕疵不動產污名價值減損前，必須要先分析污名效果是否顯著，確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。僅當確定因果關係後，才能採用估價方法進行評估。規範意旨即在於提高估價結果的準確度及可信度。然而在實務操作上，不動產估價師對於如何分析污名效果因果關係尚未有一致標準，為凝聚產業共識並精進估價技術，故制定本通則以提供不動產估價師



在評估污名效果因果關係分析時之參考。

## 二、作業通則

### 第 1 條 檢驗指標之用途

不動產估價師依「第九號公報：瑕疵不動產污名價值減損估價指引」原則第二點分析污名效果因果關係時，應採用建立檢驗指標方式，檢視瑕疵問題是否有顯著的污名效果，以確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。當檢驗指標顯示無顯著因果關係時，得推定瑕疵問題不會造成污名價值減損。

### 第 2 條 檢驗指標之建立方法

不動產估價師得依個案差異，針對瑕疵問題與污名效果間之關係，建立適當的檢驗指標，並說明指標代表的意涵及對價值的相關性。建立指標時，得採用下列方法：

1. 文獻回顧法：回顧相關文獻，引用學術文章或研究成果等資料，蒐集建立指標所需之相關資訊。
2. 市場調查法：採用深度訪談或問券調查等方式，蒐集建立指標所需之相關資訊。
3. 其他。

### 第 3 條 檢驗指標之建議項目

檢驗指標得包含但不限於下列項目：

1. 修復可行性：係指瑕疵情況在物理上、經濟上及權利上是否可能修復。修復可行性與污名效果呈現負相關，亦即瑕疵問題越可能修復，污名效果越不顯著。
2. 修復完善度：係指瑕疵情況如果具有修復可能性，則修復後是否足以回復至未發生瑕疵問題前之狀態，或是未來瑕疵情況再度發生的可能性。修復完善度與污名效果呈現負相關，亦即瑕疵問題修復後



越能回復原狀或未來復發可能性越小，污名效果越不顯著。

3. 資訊揭露度：係指市場上的潛在交易者，是否知悉瑕疵情況相關資訊。例如在法律上是否規範強制揭露、在交易上是否可以辨別，以及相關的資訊是否充足、正確等。資訊揭露度與污名效果呈現正相關，亦即瑕疵問題揭露程度越高，污名效果越顯著。
4. 市場替代性：係指對於市場上的潛在交易者而言，以其所知悉之資訊程度，於價格日期之市場供需及景氣變動條件下，是否易於在市場上取得替代產品。市場替代性與污名效果呈現正相關，亦即產品的市場替代性越高，污名效果越顯著。
5. 融資困難度：係指具有瑕疵情況之不動產，是否會於融資貸款時，面臨較為困難的借貸條件。融資困難度與污名效果呈現正相關，亦即瑕疵問題在融資時越困難，污名效果越顯著。
6. 其他。

#### 第 4 條 顯著與否之判定

應至少有一檢驗指標顯示瑕疵問題有可能造成污名效果，方可判定有顯著污名效果。當越多檢驗指標顯示有可能造成污名效果時，原則上污名價值減損會越高，然實際價值減損仍依個案情況為準。

### 三、通則條文說明對照表

通則條文內容	說明
(一) 檢驗指標之用途 不動產估價師依「第九號公報：瑕疵不動產污名價值減損估價指引」原則第二點分析污名效果因果關係時，應採用建立檢驗指標方式，檢視瑕疵問題是否有顯著的污名效果，以確立價值減損與瑕	依據「中華民國不動產估價師公會全國聯合會第九號公報-瑕疵不動產污名價值減損估價指引」規定，不動產估價師在評估瑕疵不動產污名價值減損前，必須要先分析污名效果是否顯著，確立價值減損與瑕疵問題之間的因果關係。僅當確定因果關係後，才能採



<p>疵問題之間的因果關係。當檢驗指標顯示無顯著因果關係時，得推定瑕疵問題不會造成污名價值減損。</p>	<p>用估價方法進行評估。規範意旨即在於提高估價結果的準確度及可信度。然而在實務操作上，不動產估價師對於如何分析污名效果因果關係尚未有一致標準，為凝聚產業共識並精進估價技術，故制定本通則以提供不動產估價師在評估污名效果因果關係分析時之參考。</p>
<p>(二)檢驗指標之建立方法</p> <p>不動產估價師得依個案差異，針對瑕疵問題與污名效果間之關係，建立適當的檢驗指標，並說明指標代表的意涵及對價值的相關性。建立指標時，得採用下列方法：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 文獻回顧法：回顧相關文獻，引用學術文章或研究成果等資料，蒐集建立指標所需之相關資訊。</li><li>2. 市場調查法：採用深度訪談或問券調查等方式，蒐集建立指標所需之相關資訊。</li><li>3. 其他。</li></ol>	<p>建立檢驗指標時主要目的在於蒐集瑕疵問題是否會影響不動產的收益性或市場性的相關資訊。估價師得採用文獻回顧法、深度訪談法、問券調查法等各種研究方法建立指標，惟須注意各研究方法應依循之規範。</p>
<p>(三)檢驗指標之建議項目</p> <p>檢驗指標得包含但不限於下列項目：</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 修復可行性：係指瑕疵情況在物理上、經濟上及權利上是否可能修復。修復可行性與污名效果呈現負相關，亦即瑕疵問題越可能修復，污名效果越不顯著。</li><li>2. 修復完善度：係指瑕疵情況如果具有修</li></ol>	<p>本條所列指標僅為例示，評估時得依個案性質選用適當指標進行分析。</p> <p>瑕疵問題相當多元，並不必然會發生污名效果，進一步造成價值減損。例如廣告不實雖然屬於瑕疵問題，也可能導致價值減損，但其價值減損之原因則非污名效果所導致。此外，即使是同一類型的瑕疵問題，也可能因</p>



復可能性，則修復後是否足以回復至未發生瑕疵問題前之狀態，或是未來瑕疵情況再度發生的可能性。修復完善度與污名效果呈現負相關，亦即瑕疵問題修復後越能回復原狀或未來復發可能性越小，污名效果越不顯著。

3. 資訊揭露度：係指市場上的潛在交易者，是否知悉瑕疵情況相關資訊。例如在法律上是否規範強制揭露、在交易上是否可以辨別，以及相關的資訊是否充足、正確等。資訊揭露度與污名效果呈現正相關，亦即瑕疵問題揭露程度越高，污名效果越顯著。

4. 市場替代性：係指對於市場上的潛在交易者而言，以其所知悉之資訊程度，於價格日期之市場供需及景氣變動條件下，是否易於在市場上取得替代產品。市場替代性與污名效果呈現正相關，亦即產品的市場替代性越高，污名效果越顯著。

5. 融資困難度：係指具有瑕疵情況之不動產，是否會於融資貸款時，面臨較為困難的借貸條件。融資困難度與污名效果呈現正相關，亦即瑕疵問題在融資時越困難，污名效果越顯著。

6. 其他。

為嚴重程度差異而決定是否會發生污名效果。常見容易有污名效果的瑕疵類型包括但不限於混凝土氯離子含量過高、混凝土含爐渣成分、建物傾斜、凶宅等等，但實際是否有污名價值減損，仍可能因個案狀況而有差異。例如建物滲漏水瑕疵問題，關鍵在於是否能確實的找到漏水的源頭並完整施作修復工程。當漏水原因越能徹底根除時，就越能排除污名效果。以窗框變形、膠條老化或水管破損所造成之滲漏水為例，只要能確實找到漏水位置，並更換窗框、膠條或水管即可完整修復，修復可行性及修復完善度皆高，加上修復完成後即無須揭露，且與市場替代產品無異，融資貸款亦無困難，各項指標顯示污名效果並不顯著，預期在完成修復工程後就不發生污名價值減損。然而若是管道間漏水或難以確認滲漏水原因者，則可能因無法修繕或復發可能性高，導致兩項指標顯示有污名效果，即使在施作修復工程後，仍預期會發生污名價值減損。



(四)顯著與否之判定

應至少有一檢驗指標顯示瑕疵問題有可能造成污名效果，方可判定有顯著污名效果。當越多檢驗指標顯示有可能造成污名效果時，原則上污名價值減損會越高，然實際價值減損仍依個案情況為準。

各項指標主要用來反應污名效果之顯著程度，以檢驗瑕疵問題與價值減損間之相關性。通常指標檢驗結果越顯著者，污名效果越強烈，價值減損幅度越高。





## 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：陳志豪