

**法規名稱：**地價調查估計規則

**修正日期：**民國 102 年 12 月 31 日

### **第 1 條**

- 1 本規則依土地法施行法第四十條規定訂定之。
- 2 依本規則所為之地價調查估計，應符合平均地權條例有關規定。

### **第 2 條**

直轄市或縣（市）地政機關為地價調查估計之主辦機關。

### **第 3 條**

地價調查估計之辦理程序如下：

- 一、蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- 二、調查買賣或收益實例、繪製地價區段草圖及調查有關影響區段地價之因素。
- 三、估計實例土地正常單價。
- 四、劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- 五、估計區段地價。
- 六、計算宗地單位地價。

### **第 4 條**

- 1 地價調查應以買賣實例為主，無買賣實例者，得調查收益實例。
- 2 前項收益實例，係指租賃權或地上權等他項權利，且具有租金或權利金等對價給付之實例。

### **第 5 條**

第三條第一款所定基本圖籍及資料如下：

- 一、不動產相關資料、都市計畫地籍套繪圖、非都市土地使用分區圖、街道圖、都市計畫圖說、禁限建範圍圖、河川管制範圍圖。
- 二、地籍圖檔。
- 三、上期地價分布圖及地價區段略圖。
- 四、其他有關圖籍及資料。

### **第 6 條**

- 1 調查買賣或收益實例時，應依買賣或收益實例調查估價表之項目調查並填寫之。
- 2 前項調查得採用不動產成交案件申報登錄之實際資訊，或採用當事人、四鄰、不動產估價師、不動產經紀人員、地政士、金融機構、公有土地管理機關、司法機關或有關機關（構）提供之資訊。

### **第 7 條**

買賣或收益實例如有下列情形之一，致價格明顯偏高或偏低者，應先作適當之修正，記載於買賣或收益實例調查估價表。但該影響交易價格之情況無法有效掌握及量化調整時，應不予採用：

- 一、急買急賣或急出租急承租。
- 二、期待因素影響之交易。
- 三、受債權債務關係影響之交易。
- 四、親友關係人間之交易。
- 五、畸零地或有合併使用之交易。
- 六、地上物處理有糾紛之交易。
- 七、拍賣。
- 八、公有土地標售、讓售。
- 九、受迷信影響之交易。
- 十、包含公共設施用地之交易。
- 十一、人為哄抬之交易。
- 十二、與法定用途不符之交易。
- 十三、其他特殊交易。

## 第 8 條

買賣或收益實例除依前條規定辦理外，並應就下列事項詳予查證確認後，就實例價格進行調整，並記載於買賣或收益實例調查估價表：

- 一、交易價格、租金或權利金等及各項稅費之負擔方式。
- 二、有無特殊付款方式。
- 三、實例狀況。

## 第 9 條

- 1 第三條第二款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響因素之資料等。
- 2 前項影響區段地價之資料，應依地價區段勘查表規定之項目勘查並填寫。

## 第 10 條

買賣或收益實例之土地上有建築改良物（以下簡稱建物）者，其建物現值，依第十一條至第十三條規定計算。

## 第 11 條

建物主體構造之種類如下：

- 一、竹造。
- 二、土造、土磚混合造。

- 三、木造。
- 四、石造。
- 五、磚造。
- 六、加強磚造。
- 七、鋼鐵造或輕鋼架造。
- 八、鋼筋混凝土造。
- 九、鋼骨鋼筋混凝土造。
- 十、鋼骨造。
- 十一、其他。

## 第 12 條

### 1 建物現值之估計程序如下：

一、計算建物重建價格。其公式如下：

建物重建價格＝建物單價 x 建物面積

二、計算建物累積折舊額。其公式如下：

建物累積折舊額＝建物重建價格 x 建物每年折舊率 x 經歷年數

三、計算建物現值。其公式如下：

建物現值＝建物重建價格－建物累積折舊額

### 2 前項建物單價，應以不同主體構造種類之建物標準單價為準。但建物之樓層高度、層數、材料、用途、設計及建築物設備等特殊者，應酌予增減計算之。

### 3 第一項建物現值之計算，得簡化為下列公式：

建物現值＝建物單價 x 【1－（年折舊率 x 經歷年數）】 x 建物面積。

## 第 13 條

前條所稱建物面積，已辦理登記者，以建物登記之面積為準；其全部或部分未辦理登記者，以實際調查之面積為準。

## 第 14 條

### 1 以買賣實例估計土地正常單價方法如下：

一、判定買賣實例情況，非屬特殊情況者，買賣實例總價格即為正常買賣總價格；其為特殊情況者，應依第七條及第八條規定修正後，必要時並得調查鄰近相似條件土地或房地之市場行情價格，估計該買賣實例之正常買賣總價格。

二、地上無建物者，計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價＝正常買賣總價格÷土地面積

三、地上有區分所有建物，買賣實例為其中部分層數或區分單位者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

（一）推估各樓層可出售面積、各樓層房地正常買賣平均單價、車位平均價格及車位數。

(二) 估算全棟房地可出售總價格。其公式如下：

全棟房地可出售總價格 =  $\Sigma$  [(各樓層房地正常買賣平均單價 x 各樓層可出售面積) + (車位平均價格 x 車位數)]

(三) 計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

(四) 估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(五) 估算全棟建物買賣正常利潤。

(六) 計算土地可出售總價格。其公式如下：

土地可出售總價格 = 全棟房地可出售總價格 - 全棟建物現值 - 全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用 - 全棟建物買賣正常利潤

(七) 計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價 = 土地可出售總價格 ÷ 基地面積

四、地上有建物，且買賣實例為全部層數者，其土地正常買賣單價之計算程序如下：

(一) 計算全棟建物現值，依第十二條規定辦理。

(二) 估算全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。

(三) 估算全棟建物買賣正常利潤。

(四) 計算土地正常買賣總價格。其公式如下：

土地正常買賣總價格 = 全棟房地正常買賣總價格 - 全棟建物現值 - 全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用 - 全棟建物買賣正常利潤

(五) 計算土地正常買賣單價。其公式如下：

土地正常買賣單價 = 土地正常買賣總價格 ÷ 基地面積

2 前項所稱全棟建物買賣正常利潤，應視實際情況敘明理由估計。

## 第 15 條

建物已不具備使用價值，得將其基地視為素地估價。但應考量建物拆除成本予以調整之。

## 第 16 條

以收益實例估計土地正常單價之方法，依不動產估價技術規則第三章第二節規定辦理。

## 第 17 條

- 1 地價實例估計完竣後，應將估計之土地正常單價調整至估價基準日。
- 2 前項調整後之單價及其調查估價表之編號，應以鄉（鎮、市、區）為單位，製作地價分布圖。
- 3 第一項估價基準日指每年九月一日，案例蒐集期間為前一年九月二日至當年九月一日。

## 第 18 條

- 1 劃分地價區段時，應攜帶地籍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，以鄉（鎮、市、區）為單位，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，

於地籍圖上將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一地價區段。

- 2 已開闢道路及其二側或一側帶狀土地，其地價與一般地價區段之地價有顯著差異者，得就具有顯著商業活動之繁榮地區，依當地發展及地價高低情形，劃設繁榮街道路線價區段。繁榮街道以外已開闢之道路，鄰接該道路之土地，其地價顯著較高者，得於適當範圍劃設一般路線價區段。
- 3 非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且其地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。非都市土地及都市計畫農業區、保護區之零星建築用地，或依規定應整體開發而未開發之零星已建築用地，在同一區段範圍內，得將地價相近且使用情形相同而地段不相連之零星建築用地，視為一個地價區段另編區段號。
- 4 公共設施保留地應單獨劃分地價區段。但其毗鄰之非公共設施保留地均屬相同區段地價之地價區段時，得併入毗鄰之非公共設施保留地劃為同一地價區段。
- 5 帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。

### 第 19 條

地價區段之界線，應以地形地貌等自然界線、道路、溝渠或使用分區、編定使用地類別等使用管制之界線或適當之地籍線為準。繁榮街道路線價區段，應以裡地線為區段界線。路線價區段之界線，應以距離臨街線適當深度範圍為準。

### 第 20 條

地價區段圖以地籍圖繪製或由電腦產製，應以紅線標示地價區段界線，並註明區段號、區段地價、主要街道及重要公共設施位置與名稱。

### 第 21 條

- 1 估計區段地價之方法如下：
  - 一、有買賣或收益實例估計正常單價之區段，以調整至估價基準日之實例土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價。
  - 二、無買賣及收益實例之區段，應於鄰近或適當地區選取二個以上使用分區或編定用地相同，且依前款估計出區段地價之區段，作為基準地價區段，按影響地價區域因素評價基準表及影響地價區域因素評價基準明細表，考量價格形成因素之相近程度，修正估計目標地價區段之區段地價。無法選取使用分區或編定用地相同之基準地價區段者，得以鄰近使用性質類似或其他地價區段之區段地價修正之。
- 2 估計區段地價之過程及決定區段地價之理由，應填載於區段地價估價報告表。
- 3 第一項第一款所稱之中位數，指土地正常單價調整至估價基準日之單價，由高而低依序排列。其項數為奇數時，取其中項價格為中位數；其項數為偶數時，取中間二項價格之平均數為中位數；實例為一個時，以該實例之土地正常單價為中位數。
- 4 影響地價區域因素評價基準，由內政部定之。

## 第 22 條

- 1 區段地價，應以每平方公尺為計價單位，其地價尾數依下列規定計算：
  - 一、區段地價每平方公尺單價在新臺幣一百元以下者，計算至個位數，未達個位數四捨五入。
  - 二、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一百元至一千元者，計算至十位數，未達十位數四捨五入。
  - 三、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣一千元至十萬元者，計算至百位數，未達百位數四捨五入。
  - 四、區段地價每平方公尺單價逾新臺幣十萬元者，計算至千位數，未達千位數四捨五入。
- 2 公共設施保留地地價區段，其區段地價之尾數，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

## 第 23 條

宗地單位地價之計算方法如下：

- 一、屬於繁榮街道線價區段之土地，由直轄市或縣（市）地政機關依繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則計算。
- 二、其他地價區段之土地，以區段地價作為宗地單位地價。
- 三、跨越二個以上地價區段之土地，分別按各該區段之面積乘以各該區段地價之積之和，除以宗地面積作為宗地單位地價。
- 四、宗地單位地價應以每平方公尺新臺幣元表示，計算至個位數，未達個位數四捨五入。

## 第 24 條

- 1 下列事項應由直轄市或縣（市）地政機關訂定：
  - 一、實施地價調查估計作業規定。
  - 二、繁榮街道線價區段宗地單位地價計算原則。
  - 三、建物標準單價表。
  - 四、建物耐用年數及每年折舊率。
  - 五、全棟建物之裝潢、設備及庭園設施等費用。
  - 六、土地每單位種植農作改良物面積標準單價或農作改良物每株標準單價。
  - 七、土地收益資本化率及建物收益資本化率。
  - 八、調整至估價基準日地價用之比率。
  - 九、依影響地價區域因素評價基準製作各直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市、區）影響地價區域因素評價基準明細表。
- 2 前項規定之事項，於地價調查估計授權地政事務所辦理之地區，得部分授權地政事務所定之。

## 第 25 條

- 1 內政部應對都市土地商業區、住宅區、工業區，依直轄市或縣（市）地政機關調查之地價，每年編製地價指數表二次。
- 2 前項編製地價指數表，得委託民間機構辦理。

## 第 26 條

本規則所定書、表格式，由內政部定之。

## 第 27 條

- 1 本規則自發布日施行。
- 2 本規則修正條文，除中華民國一百零二年十二月三十一日修正發布之第九條及第十八條施行日期另定外，自發布日施行。