



## **買賣決策前停看聽，價格決定更具妥善性**

### **公會協審，專業把關，讓價格訂定程序更具客觀合理性**

**發稿單位：中華民國不動產估價師公會全國聯合會**

**發稿日期：民國 110 年 9 月 7 日**

不動產估價師法於民國 89 年 10 月施行至今邁入第 21 年，不動產估價師為建立專業與自律的形象，民國 92 年 1 月成立台北市不動產估價師公會；同年 4 月，高雄市不動產估價師公會成立；次年 3 月台中市不動產估價師公會成立。籌備處歷經近一年之籌劃，終於在 94 年 3 月 12 日召開中華民國不動產估價師公會全國聯合會成立大會，並正式成立全國聯合會運作，迄今已運作 16 餘年。近年來有關不動產價值之評估，由於本會會員落實恪遵不動產估價技術規則之規範，秉持公平客觀之執業道德準則，逐漸形成業界對於不動產估價師簽證出具估價報告書專業度與品質之認可，估價目的與委託範圍亦逐步拓展包括不動產交易買賣、抵押貸款擔保品、公司財務報導與公允價值、都市更新權利變換、土地徵收、市地重劃、使用權資產、瑕疵性不動產、容積移轉代金及不動產法律訴訟等。

公部門使用之不動產估價報告書，程序上除經不動產估價師簽證出具報告書外，多以複數委託不動產估價師辦理同一案件評估來檢視估值外，並另委請具估價專業背景與理解估價目的之委員進行審查，以確保估價報告書之品質與周全性，且公部門多具備相關估價經驗與背景之情形下，對於價格更能為妥善之決策與運用。另公部門係因應其估價目的或審議需求，而設置專責組織進行審議，例如都市更新涉及權利變換估價部分，公部門設有權利變換小組及都市更新及爭議處理審議委員會；土地徵收補償設有地價及標準地價評議委員會等；國(公)有不動產相關的估價案件，設有估價小組協助審查估價報告書價格合理性；容積移轉繳納代金之估價案件，設有容積移轉代金審議會與小組協助審查代金評



估過程之合理性等。

惟對於民間一般委託人而言，基於估價報告書評估價值的基礎，所進行訂定價格的決策，可能影響公司的市值、財產的權益分配，甚至必須負起法律或對股東的責任，因此，估價報告書的客觀性與合理性益顯重要！由於價格形成過程、估價條件及分析調整參數等細節，對於一般非專業估價人員較不易解讀，加上決策者多不具專業背景，讓決策者在背負訂定價格合理性上深感壓力。加上不動產相關資訊漸趨透明情況下，許多「市場資訊」、「報導資訊」在未經正確解讀及消化時，極易受到誤導或誤用。此外，不動產估價涉及領域廣泛，舉凡不動產法規、財務、建築等專業知識，以及不動產估價技術規則及其他相關領域法律及行政命令等規範，對非不動產專業人士而言，並非易於閱讀理解，也沒有機制可以協助報告使用人正確的判讀估價報告書，或是確保報告書評估過程與估價條件與實際使用目的相同，也容易造成決策者誤解估價報告書資訊，導致決策偏誤或利益受損。

綜合上述，檢視目前民間委託不動產估價師評估不動產價值，現行機制上相較公部門委託估價尚欠缺不動產估價報告書相關審查機制，而公部門相關審議機制的建立，不動產估價師公會占有極重要角色，除舉薦推薦的資深估價師擔任委員進行協助審議外，亦協助建立審議機制、審閱不動產估價報告書合理性等，使估價結果能夠更為公正客觀。

爰此，本會結合相關協審經驗，訂定不動產估價報告書協助審閱辦法，期能透過建立專業具公信力的協審平台，邀集資深估價師及外部專家學者成立審查小組，提供報告書解讀及審閱相關意見後，簽證估價師亦可就委員意見審視回覆，藉由公會協助審閱的過程，達成專業解讀與建議及第三方監督的目標，使估價報告書有良好把關，提高估價報告書品質，也能落實保障報告書使用者的權益，完備自委託估價、價格評估、專業審閱、價格運用之程序，歡迎各界多加利用。



## 不動產估價報告書協助審閱辦法

訂定及發布單位：中華民國不動產估價師公會全國聯合會

訂定歷程：

110年7月16日 第六屆第二次專案委員會訂定

110年8月31日 第六屆第二次理監事會議通過

### 壹、總則

**第一條** 中華民國不動產估價師公會全國聯合會(以下簡稱本會)依本會組織章程第四條規定任務，為接受政府或民間之委託事項，受理協助審閱估價報告書相關事宜，提供相關專業意見，以利估價報告書委託人決定價格或作為訂價之參考，特制定本辦法。

**第二條** 本辦法用辭定義如下：

- 一、估價報告書委託人：實際委託不動產估價師出具估價報告書之自然人、法人或機關團體。
- 二、簽證不動產估價師：本會受託協助審閱估價報告書之實際製作與簽證之不動產估價師。
- 三、協審申請人：申請本會協助審閱估價報告書之對象，包括估價報告書委託人，該報告書之簽證不動產估價師，相關主管機關。
- 四、協審專案小組：經本會指派參與估價報告書協審之不動產估價師或專家學者組成之組織。

### 貳、申請方式與收費標準

**第三條** 協審申請人應於委託人委託不動產估價後且委託人針對估價目的價格結論完成決定前，以書面敘明協審事項需求，向本會申請協助審閱估價報告書，本會並保留接受申請與否之權利。

**第四條** 本會同意申請人申請協助審議事宜後，應於本會通知繳納協助審閱費用金額之日起10日內完成繳納，並提供委託審閱報告書紙本、電子檔及相關文件至本會。倘逾期未繳納費用時，本會得不受理該案件之申請，日後倘有繼續委託之需求，得另行重新報價。



**第五條** 協助審閱費用為該案件總收費之百分之二十，但應不低於新臺幣貳萬元整，若申請人申請複審，每次費用則為該案件總收費之百分之十，但應不低於新臺幣壹萬元整。若案件情況特殊，得由當屆理事長決定費用。協助審閱費用繳納完畢後，本會若已進行相關審閱工作，申請人繳納費用不予退還。

### **叁、協審專案小組之組成**

**第六條** 有關委員名單之產生，由各地方公會推薦人員，再由理事長以外部專家學者或地方公會推薦之不動產估價師之中遴選名單，經理事會備查後決定，由名單內成員擔任估價報告書協助審閱小組組員(以下簡稱小組組員)。但若情況特殊，得由當屆理事長指派名單成員為小組組員。

**第七條** 小組組員應視案件內容調整人數，但人數應不少於三人，得由該案件所在地方公會委員至少一人參與，或以輪值方式處理。組長由組員間共同推舉產生，負責協調審閱各項事宜與擔任會議主席。

**第八條** 小組組員應無下列各款規定之一：

一、受刑事有罪判決確定。

二、曾受不動產估價師法第三十五條或其他相關法令之懲戒處分。

### **肆、迴避與保密義務**

**第九條** 公會承辦人員與小組組員若得因其作為或不作為，直接或間接使本人或其關係人獲取利益者，應主動告知公會並自行迴避。

**第十條** 公會承辦人員與小組組員，因執行協助審閱所獲得之一切資料，除法規另有規定、主管機關或法院要求、申請人同意外，不得直接或間接以任何形式洩漏，或使用於其他用途。

### **伍、審閱方式**

**第十一條** 協助審閱時應邀請簽證估價師親自出席，無法親自出席時得指派同一不動產估價師(聯合)事務所之不動產估價師或估價助理人員出



席。

**第十二條** 協助審閱會議後小組組員應提交個人意見表電子檔予本會，本會彙整成審閱意見表後交予申請人及簽證不動產估價師參考。

**第十三條** 於複審申請前，不動產估價師對於審閱意見內容有意見，得以書面回覆相關意見內容，再交由小組成員審閱後，得以「經說明後，尊重估價師意見」、「因案件複雜，建請提出複審」等檢視結果回覆，並以一次為限。

**第十四條** 申請人檢視審閱意見表後得向本會表達召開複審會議之需求，簽證不動產估價師應製作審閱意見回應表連同修改後之估價報告書紙本及電子檔送至本會，小組組員複審後於審閱意見回應檢視結果。複審結束後檢送複審意見表予申請人及簽證不動產估價師參考。

## **陸、發布與修正**

**第十五條** 本辦法由理事會通過後實施，得於理事會中定期檢討修正。

