

出國報告（出國類別：考察）

# 電腦大量估價 運用於地價查估作業

服務機關：內政部地政司

姓名職稱：

領隊：林家正簡任視察

考察人員：何圳達科長

洪郁惠科長

廖天宇專員

派赴國家/地區：韓國首爾

出國期間：108年9月24日至9月28日

報告日期：108年12月26日

## 摘要

韓國的不動產價格公示制度分為土地價格公示及房地價格公示兩大類。地價公示方式係以基準地制度，由估價師評估全國 50 萬筆基準地，再由各地方政府依據基準地價格為基礎，經由地價因素比較表計算至全國 3,353 萬筆土地。房地價格公示亦類似土地價格公示方式，由估價師評估選定具有代表性的獨棟房屋並予以估價，再透過房價因素比較表求取每棟房屋的價值。

為瞭解韓國的不動產價格公示制度，本部於 108 年 9 月 24 日至 28 日前往韓國參訪四個單位，包括韓國不動產估價師聯合會（KAPA, Korea Association of Property Appraisers）、韓國鑑定院(KAB, Korea Appraisal Board)、國土交通部/住宅土地室/不動產評價局(Ministry of Land, Infrastructure and Transport/Housing and Land Office/Real Estate Valuation Division)及建國大學，藉由各單位之不同業務執掌，以求全面瞭解韓國現行之不動產價格公示制度。

韓國基準地制度操作原則與我國類似，透過密集分布的基準地，評估全國各筆土地價格。宗地之影響地價因素調整表則藉由電腦大量估價輔助建置，整體制度具有客觀性及嚴謹性。另外，經由基準地及標準房屋編製的地價及房價指數，清楚掌握不動產價格變動趨勢，做為政府政策訂定之重要依據。房屋公示價格並可做為實價登錄有無異常之監察機制，此些作法均可為我國現行制度推動的重要參考。

# 目次

壹、目的.....	1
貳、參訪時間及行程.....	2
一、出國期間.....	2
二、參訪行程.....	2
參、參訪單位及過程.....	3
一、韓國鑑定院（KAB，Korea Appraisal Board）.....	3
二、建國大學.....	9
三、韓國不動產估價師聯合會（KAPA，Korea Association of Property Appraisers）....	16
四、國土交通部/住宅土地室/不動產評價局（MOLIT，Ministry of Land, Infrastructure and Transport/Housing and Land Office / Real Estate Valuation Division）.....	22
肆、心得及建議.....	30

# 本文

## 壹、目的

目前公部門地價查估結果為公告土地現值及公告地價，主要作為土地增值稅及地價稅之稅基；同時亦有各種政策需利用公告土地現值及公告地價，作為審核或參考之依據，因此地價查估之正確性，除影響稅收外，亦對政府施政造成影響。

現行公部門地價查估方式為區段地價制，此法雖可同時估計大量宗地價格，但卻因忽略各宗地差異、查估過程中有過多人為主觀判斷等缺失，而遭受外界詬病，國外公部門課稅地價查估方式，在與我國鄰近且國情相似之日韓，皆採基準地估價制度結合電腦大量估價；歐美等國則多以電腦大量估價為主。相較於已開發國家，我國公部門之課稅地價查估制度，精度確較不足。

自 101 年 8 月 1 日起，本部積極推動實價登錄制度，迄今可供查詢成交案件資料達 262 萬餘件，已形成資料量龐大之資料庫，因此藉由實價登錄資料庫結合相關不動產資料庫，利用大數據（Big Data）分析應用，可建立電腦大量估價模型結合基準地制度，以科學化、客觀化、專業化及自動化方式查估地價，並發展實價登錄資料加值應用，增進不動產資訊透明化，本部於 107 年至 111 年執行「精進地價查估技術與實價登錄資料應用發展計畫」，主要工作項目為「建置不動產估價資料庫」、「建置電腦大量估價模型」、「精進不動產成交案件查詢及申報機制」、「佈設基準地、建立地價等位」等。

由於韓國公示地價制度係以基準地為基礎，並將地理資訊系統納入估價機制，現已完成 50 萬點基準地之佈設，且利用電腦輔助估價進行個別宗地之查估，而其城鄉發展之差異大，土地使用亦存有住商混合之情形，與我國國情相似，而其基準地結合電腦大量估價方式，與我國精進地價查估計畫之方向一致。

透過與韓國政府機關、估價師公會的參訪交流，考察電腦大量估價及課稅實務，以及運用電腦大量估價輔助基準地作法，有助於我國推動電腦大量估價制度及精進公部門地價查估技術，作為未來地價查估制度改革之參考。

## 貳、參訪時間及行程

### 一、出國期間

自 108 年 9 月 24 日至 108 年 9 月 28 日止，共計 5 天。本次參訪團人員組成為本部、不動產估價師公會全國聯合會、高雄市政府地政局、中華民國住宅學及安富財經科技股份有限公司。

### 二、參訪行程

日期	行程	任 務	停留 日數	備 考
9/24 (二)	臺北－首爾 (去程)	搭乘臺灣時間 9/24 13:20 中華航空班機出發至韓國首爾，於當地時間 16:50 抵達	1 日	去程飛行時間 2 小時 30 分鐘
9/25 (三)	首爾	參訪韓國鑑定院(KAB, Korea Appraisal Board)	1 日	考察行程
9/26 (四)	首爾	上午：參訪建國大學 下午：參訪韓國不動產估價師聯合會 (KAPA, Korea Association of Property Appraisers)	1 日	考察行程
9/27 (五)	首爾	參訪國土交通部/住宅土地室/不動產評價局	1 日	考察行程
9/28 (六)	首爾－臺北 (返程)	搭乘 9/28 17:40 中華航空班機，抵達臺灣時間當地時間 19:25	1 日	回程飛行時間 2 小時 45 分

## 參、參訪單位及過程

### 一、韓國鑑定院（KAB，Korea Appraisal Board）

#### （一）參訪單位背景介紹

韓國鑑定院是國土交通部出資成立的法人團體，其任務是建構韓國有秩序及穩定的不動產市場。原執行不動產估價業務，但自 2016 年韓國鑑定院法公布之後，其職責為執行課稅地價制訂及公示、估價的公平整理和公示、不動產相關調查和統計、徵收補償、都市更新及住宅福利、不動產政策研究業務等與不動產相關的多樣化業務。組織架構為本社下轄 30 個支社，目前職員數有 1,000 餘人，社長由總統直接任命。

#### （二）參訪目的

韓國鑑定院係韓國不動產價格公示制度執行單位之一，負責房地產交易評價及資訊管理，故本次參訪預計瞭解以下事項：

- 1.瞭解韓國鑑定院在公示地價制度裡扮演之角色。
- 2.房地產稅制與估價之運作情形。
- 3.電腦輔助估價運用於房地產評估之現狀及未來發展願景。
- 4.辦理不動產統計研究及發布之方式。

#### （三）參訪內容

於 108 年 9 月 25 日全日參訪，上午介紹韓國不動產稅制及不動產價格公示制度，下午說明實價登錄資訊驗證估價適當性。介紹內容說明如下：

##### 1.韓國不動產稅制

###### （1）國稅：

綜合不動產稅（Comprehensive Real Estate Tax）係指國家稅務總局對土地和住宅所有權人採累進稅率進行課徵之財產稅，於每年 6 月 1 日課徵。該稅係將個人在韓國境內（全國）擁有的所有普通住房按照其價值一併加總適用累進稅率。此舉提高了綜合不動產稅實現稅賦公平的準確性。

本稅的課徵有賴於韓國實價登錄制度的實施，韓國實價登錄制度要求全國的房地產登記信息和評估信息應公開並將資訊共享。

綜合不動產稅的課徵目的是為了打擊房地產投機，因而在設計中給予一定的免稅額。在課徵時，同樣給予一定的評估率，稅法規定評估率是60%~100%，其計算方式為： $\text{稅基計算式} = (\text{評估價值} - \text{免稅額}) * \text{評估率}$

至於其稅基分為以下3種：

- a.住宅持分土地的綜合不動產稅： $(\text{個人所有土地的公示價格} - 6 \text{ 億韓元} (\text{家庭為} 9 \text{ 億韓元})) * 85\%$
- b.素地的綜合不動產稅： $(\text{個人所有土地的公示價格} - 5 \text{ 億韓元}) * 85\%$
- c.特殊土地（商店、辦公大樓）的綜合不動產稅： $(\text{個人所有土地的公示價格} - 80 \text{ 億韓元}) * 85\%$

## (2)地方稅：

地方政府按評估價值課徵；評估價值為標準價值之一定比率（譯為評估率、適用率…）；標準價值是地方政府每年6月1日評定並公告的房屋價格。財產稅的課稅對象包含土地、建築物、住房、船舶和飛機，納稅義務人為個人。

對於住宅而言，土地和地上建築物合併計稅，適用同一稅率表；對於除住房之外的不動產，則將土地和建築物分開計稅，並適用不同的稅率表。

根據韓國財產稅法律規定，財產稅不是完全按照公平市場價值（Fair Market Value）直接課徵，而是按照公平市場價值乘以評估率後進行課徵。法律規定住房的評估率為40%~80%。

評估標準：

- a.土地：個別宗地公示價格\*70%
- b.住宅：標準價值\*60%，將納稅人在基層政府的所有住宅價值加總後一併課稅。
- c.建築物：標準價值\*70%

## 2.不動產價格公示制度：

### (1)意義：

韓國目前不動產價格公示制度分為公示地價及公示房屋價格 2 種，每年 1 月 1 日由國土交通部公告土地及房屋之標準價格。韓國鑑定院負責查估之內容為標準房之價格；而在公示地價部分，主要係協助產製宗地之影響地價因素調整表供韓國公部門使用。

### (2)目的：

- a.為房地產相關業者提供適當價格資訊，作為評估基礎。
- b.作為各式政策之參考：包括養老金、健康保險費等。

### (3)公示地價的發展歷史：

- a.1989 年以前，有 3 個不同的土地價格系統，造成預算浪費及稅收不公平等現象。
- b.1989 年，國土交通部公佈土地價格公示制度，藉此提高公共信用、行政效率及稅收公平。
- c.1989 年以後，考慮預算和人力成本，採用基準地以估價師參考地段價格進行調查和估價。地方政府根據土地價格指數表評估各宗土地價格。

### (4)公示地價辦理方式：

#### a.選擇基準地

考量代表性及安定性、土地使用強況、週邊環境、社會環境、在一般情況下為相似地區為範圍，從該地區選擇基準地。

#### b.現場調查

選定基準地後進行現場調查，現場調查共計 19 項，以掌握基準地的個別狀況以掌握基準地個別條件特性，

#### c.評定基準地價格

一般多採比較法，若為新建造或已填平的土地可採成本法，若有收益性的土地可使用收益法。

#### d.評定各宗土地價格

基準地價格決定後，再由地方公務人員依照宗地之影響地價因素調整表，決定各宗土地價格。

### 3.韓國實價登錄資訊檢驗及一般估價報告書之適當性

韓國自 2005 年起實施實價登錄制度，目前約有 185 萬筆交易資料，為了防止申報人造假資料，韓國鑑定院會運用基準地地價及大數據統計方式，並與金融機構合作，檢驗申報人所申報之交易價格，如發現申報交易價格有異時，會要求申報人說明。

韓國鑑定院已成立約 50 年，前 47 年亦有執行一般估價業務，近 3 年依「韓國鑑定院法」第 1 條，執行房地產價格披露與統計，信息管理和房地產市場政策調查，以促進房地產市場的穩定和秩序。

估價適當性管理類型分為以下 3 種，韓國鑑定院會就不同類型的估價報告書，提供專家判斷及意見。

- (1)補償估值審查：根據有關法律規定，對補償評估審查機構要求的補償評估報告書，進行評估過程適當性之審查。
- (2)抵押品估質審查：對金融機構申請的抵押貸款等評估，以其評估程序和方法是否符合有關規定進行評估。
- (3).訴訟估值評估：對訴訟過程中進行的鑑定，是否按照有關法律和標準進行適當的評估，提供鑑定。

#### (四) 參訪現場照片



圖 1 參訪團於韓國鑑定院前合影



圖 2 韓國鑑定院向參訪團說明韓國公示地價制度



圖 3 韓國鑑定院 CEO 與參訪團合影



圖 4 林簡任視察贈送禮品

## 二、建國大學

### (一) 參訪單位背景介紹

建國大學現有 2 個校區，分別為首爾廣津區華陽洞校區及忠清北道忠州市校區，共設 21 個本科學院和 12 個研究生院，共 86 個系、33 個研究所。建國大學以經濟、貿易、法律、房地產、遺傳學等專業聞名，為韓國前 10 名的大學，2004 年獲商經學院經濟學學科領域評價之研究領域韓國第一名。2010 年在 QS 世界大學排名於亞洲地區為第 137 名。

### (二) 參訪目的

申承祐教授熟悉中、韓兩國之不動產制度，藉由申教授介紹韓國不動產制度概況，可對韓國不動產體系得到更完整之瞭解。

- 1.瞭解韓國不動產估價制度，包括行政體系、使用分區類別等。。
- 2.瞭解公示地價制度之內涵。

### (三) 參訪內容

108 年 9 月 26 日上午參訪建國大學，由申承祐教授介紹韓國不動產制度及公示地價制度。

#### 1.韓國不動產制度

##### (1)行政體系

韓國全國國土面積有 106,061.3 km<sup>2</sup>，都市面積(2,083 洞)則有 17,613.7 km<sup>2</sup> (佔全國土地面積 16.61%)，至 2015 年為止，總人口數為 5,153 萬人，其中都市人口數為 4,729 萬人(佔全國總人口數 91.79%)。

行政區劃將全國劃分為 1 個特別市（首爾市）、1 個特別自治市（世宗市）、6 個廣域市、8 個道（不含「以北五道」、以及 1 個特別自治道（濟州道），這 17 個 1 級行政區稱為「廣域地方自治團體」。廣域地方自治團體以下為 2 級行政區，分為屬於「基礎地方自治團體」的 75 個自治市、82 個郡、15 個特定市、69 個自治區，以及不具地方自治團體身分的 32 個一般區、2 個行政市。以下又分為面、邑、洞，再分為里、統，又再

向下為最基層的班。

表 1 韓國行政區體系表

廣域地方自治團體	基礎地方自治團體	非自治區域			
特別市	自治區		行政洞	統	班
廣域市	郡		邑·面	行政里	
道	自治市		邑·面 行政洞	行政里 統	
	特定市	一般區			
特別自治道		行政市			
特別自治市					

(2) 土地使用分區及使用強度

韓國全國國土分為都市地域、管理地域、農林地域及自然環境保全地域等四大類，各大類之細目及使用強度如下表所示。

表2 韓國土地使用分區及使用強度一覽表

用途地域		建蔽率(%)	容積率(%)
大分類	中分類		
都市地域	住居地域	70以下	50以上500以下
	商業地域	90以下	200以上1500以下
	工業地域	70以下	150以上400以下
	綠地地域	20以下	50以上100以下
管理地域	計畫管理地域	40以下	50以上100以下
	生產管理地域	20以下	50以上80以下
	保全管理地域	20以下	50以上80以下
農林地域	農林地域	20以下	50以上80以下
自然環境保全地域	自然環境保全地域	20以下	50以上80以下

(3)基準地之地目分配

韓國之地目用途近似於我國之土地使用分區。現有 50 萬筆基準地之地目，有約 85%為田、畚及埤，分布如下表所示。

表 3 韓國基準地地目類型表

地目	筆地數(筆)	平均面積(m <sup>2</sup> )	標準偏差
田(dry)	100,594	1,898	5
畚(wet)	118,153	2,326	4
果樹園	4,384	3,379	50
牧場用地	1,046	7,980	679
林野	57,865	19,689	144
鑛泉地	15	7	2
鹽田	187	25,870	3,092
埤	206,946	584	8
工場用地	5,650	9,277	594
學校用地	78	32,372	9,111
停車場	136	3,957	841
注油所用地	977	1,170	31
倉庫用地	411	3,330	1,122
道路	10	4,065	1,611
鐵道用地	32	9,538	4,445
堤防	1	6,400	-
河川	62	12,628	5,203
溝渠	1	734	-
溜池	51	7,970	2,403
養魚場	101	4,272	553
水道用地	5	2,945	1,009
公園	75	32,335	9,539
體育用地	346	161,149	14,807
遊園地	76	39,096	11,550
宗教用地	114	1,994	288
史蹟地	5	66,914	63,852
墓地	60	62,570	11,316
雜種地	2,619	5,388	656
合計	500,000	3,787	16,919

## 2. 公示地價制度

(1) 基準地的土地特性調查項目，包含 1. 地目；2. 面積；3. 用途地域（土地用途分區）；4. 用途地區；5. 其他限制（區域等）；6. 都市計畫設施；7. 農地區分；8. 肥沃度；9. 耕地整理；10. 林野地；11. 土地利用情況；12. 高低；13. 形狀；14. 方向；15. 臨道路情形；16. 道路距離；17. 鐵路/高速公路等；18. 廢棄物/水質污染等 18 項，調查表格式如表 4 所示。

### (2) 基準地申訴情形

50 萬筆基準地之中，若土地所有人不認同基準地之公示地價，可提出申訴，2015 年提出申訴件數有 1,949 件，申訴後調整件數為 844 件，其中 311 件價格向上調整、512 件價格向下調整，21 件為土地特性錯誤修正。

(3) 地價因素調整項目有地目、面積、用途地域（土地用途分區）、用途地區、其他限制（區域等）、都市計畫設施、農地區分、肥沃度、耕地整理、林野地、土地利用情況、高低、形狀、方向、臨道路情形、道路距離、鐵路/高速公路等、廢棄物/水質污染等 18 項，這些項目是委由教授所訂定，調整率由韓國鑑定院訂定。分為市、郡、區為單位，各有單獨的調整表，全國共有 107 個調整表。

(4) 各宗土地計算方式，係由電腦自動選擇近似的基準地並進行計算，公務人員再進行現場調查，若有異常再交由估價師確認。

表 4 基準地の土地特性調査項目表

1) 土地特性調査表: 地目, 用途地域, 土地利用状況 will be explained in other word file in more detail.

年度	(1) 一連番號	(2) 所在地		市道	市郡區	區區	洞屋	番地			
2012		(3) 土地(林野)臺帳番號									
標識地	地域code及一連番號	區分	本番	副番	(26) 標識地公示地價			(27) 算定地價			
(28) 檢證地價		(29) 買賣地價	(30) 意見調定地價		(31) 決定地價		(32) 異議調定地價	(33) 訂正地價			
地目	(4) 地目	(5) 區隔(m)	(6) 公的規制				農地		(14) 土地利用狀況		
	(4-1) 公簿上地目	(6) 用途地域	(7) 用途地域	其他制則(區域等)		(10) 區分	(11) 肥沃度	(12) 耕地面積		(13) 林野	
				(8) 其他	(9) 都市計劃施設						
	01전 02답 03과 04목 06일 06밭 07월 08대 09장 10항 11차 12주 13창 14도 15철 16계 17천 18구 19우 20양 21수 22공 23제 24원 25송 26사 27로 28잡	11 1전 12 2전 13 1주 14 2주 15 3주 16 4주 21 1상상 22 2상상 23 3상상 24 4상상 31 1전공 32 2전공 33 3전공	11 문보 12 상보 13 상보 14 자경 15 수경 16 시경 17 기경 18 학교 19 공용 20 항만 21 공항 22 방재 23 옹고 24 농미 25 연미 26 립미 27 기미 41 보전 42 생산 43 자연 44 개제 61 미정 62 보관 63 생관 64 계관 71 농림 81 자보	(8) 其他 (9) 都市計劃施設	01 제한 02 공원 03 경도 04 하천 05 상수 06 소변 07 특별 08 문화 09 군사 10 시가 12 전림 13 농림 14 허가 15 지구 16 수산 17 도공 18 경파 19 친수 20 소음 99 기타	01 도로 02 공원 03 철도 04 녹지 05 파스 06 열공급 07 전기 08 도축장 09 묘지 10 시장 11 유원지 12 주차장 13 경류장 14 광장 15 운동장 16 스포 17 청사 18 하천 19 방송 20 문화 99 기타	1 1級 2 2級 3 3級 4 4級 5 其他	1 1級 2 2級 3 3級 4 4級	1 保全山 2 保全山 3 保全山	100 2거용 110 단용 120 연립 130 다세대 140 아파트 160 2거나지 180 2거기타 200 상업업부용 210 상업용 220 업부용 230 상업나지 240 상업기타 300 2상업부용 310 2상용 320 2상나지 330 2상기타 400 공업용 410 공업용 420 공업나지 430 공업기타 500 전 510 전 520 파스림 530 전기타 900 공공용지 등 910 도로 등 920 하천 등 930 공원 등 940 운동장 등 950 주차장 등 960 위험시설 970 유해-혐오 시설 990 기타	600 담 610 담 630 담기타 700 임야 710 초림 720 자연림 730 도시임야 740 목장용지 750 임야기타 800 특수토지 810 광천지 820 광업용지 830 연전 840 유원지 850 공원용지 860 관광시설 870 스키장 880 경마장 890 터미널 899 콘도 899 특수기타
項目											
倍率											
地目	地形地勢			道路條件		有施設接近性		大規模開發事業	(24) 其他特性	(28) 總價格倍率	
	(15) 高低	(16) 形狀	(17) 方位	(18) 道路接面	(19) 道路距離	(20) 距離範圍	(21) 廢棄物水質汚染	(22) 事業方式	(23) 事業段階		
1. 窪地	1 正方形	1 南向	01 廣大한면	1 當該地域	1 當該地域	1 當該地域	1 塵埃	1 確定以前	(34) 調査者意見		
2. 平地	2 가장형	2 南東向	02 廣大소라	2 80M以內	2 80M以內	2 80M以內	2 汚地	2 確定以後	(35) 不評定審議		
3. 緩傾斜地	3 細長型	3 南西向	03 廣大세라	3 100M以內	3 100M	3 100M	3 管渠	3 其他	(36) 調査者署名		
4. 急傾斜地	4 梯形	4 東向	04 中略한면	4 800M以內	4 800M	4 800M	4 1KM	4 實工事以前			
5. 急傾斜地	5 三角形	5 南向	05 中略한면	5 超過	5 超過	5 超過	5 其他	5 實工事以後			
	6 三角形	6 北向	06 小略한면								
	7 不定形	7 北東向	07 小略한면								
	8 三角形	8 北西向	08 細路(가)								
			09 細路(가)								
			10 細路(가)								
			11 細路(가)								
			12 官地								
項目									(37) 確認者署名		

(四) 參訪現場照片



圖 5 申教授講解韓國不動產稅制現況



圖 6 申教授講解韓國不動產稅制現況



圖 7 張能政理事長致贈紀念品



圖 8 參訪團於建國大學合影

### 三、韓國不動產估價師聯合會（KAPA，Korea Association of Property Appraisers）

#### （一）參訪單位背景介紹

韓國不動產估價師聯合會於依「房地產價格和財產評估公告法」於 1989 年成立，係由 4,078 個不動產估價師或公司所組成的法定團體，性質類似我國的不動產估價師公會全國聯合會，執行業務包括基準地地價查估、健全不動產估價師制度、估價系統建置、國際合作關係等，亦接受公私部門委託不動產價格查估、及提供不動產市場相關諮詢。

#### （二）參訪目的

韓國不動產估價師聯合會係專責評估公示地價之機構，本次參訪預計瞭解以下事項：

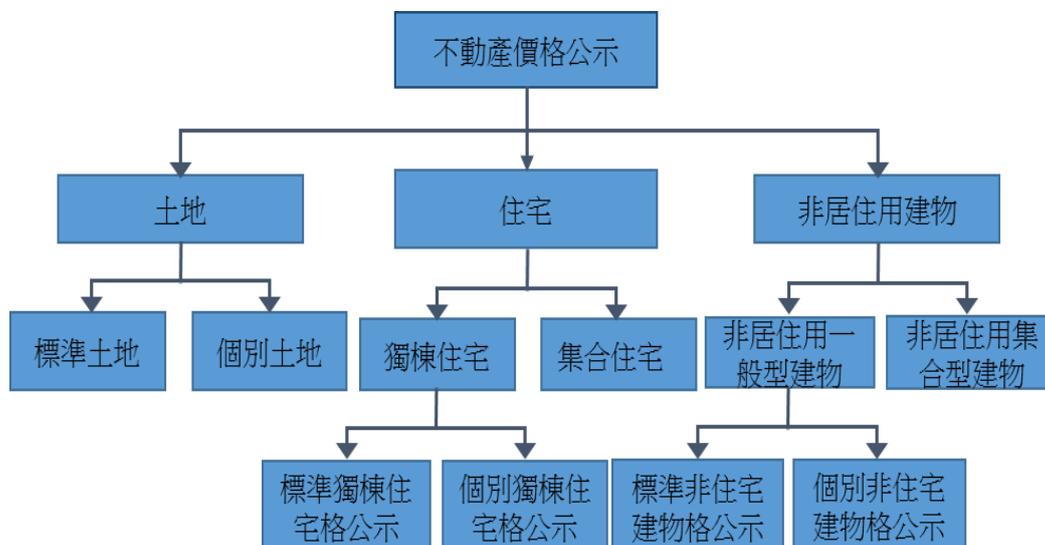
1. 公示地價與公示房屋價格制度與評估方法。
2. 現行不動產資訊及估價系統。
3. 對電腦大量估價的建議與看法。

#### （三）參訪內容

108 年 9 月 25 日下午參訪韓國不動產估價師聯合會，由李用熙及具琇美兩位鑑定評價士介紹韓國不動產價格公示制度。

##### 1. 不動產價格公示制度

###### (1) 不動產價格公示制度類別



(2)基準地選擇方式

- a.代表性：可以代表地價水平的土地。
- b.中庸性：土地面積、形狀等條件為一般水準的土地。
- c.安定性：適合目標區域做一般使用的土地。
- d.顯著性：可以清楚與其他區域分別的土地。

2.基準地價格公告

(1)概述：

至 2020 年為止，公示地價基本概況如下表所述：

表 5 公示地價概要表

項目	基準地價	個別宗地價格
基準日期	依房地價價格公開法，每年 1 月 1 日	
調查／評估人員	1,080 名估價師	市、郡、區公務人員
公示對象	50,000 筆基準地	32,500,000 筆土地
調查時間	108.9~2020.2 (6 個月)	108.10~2020.5 (8 個月)
公示主體	國土交通大臣 (2020.2.13)	市、郡、區政府 (2020.5.31)

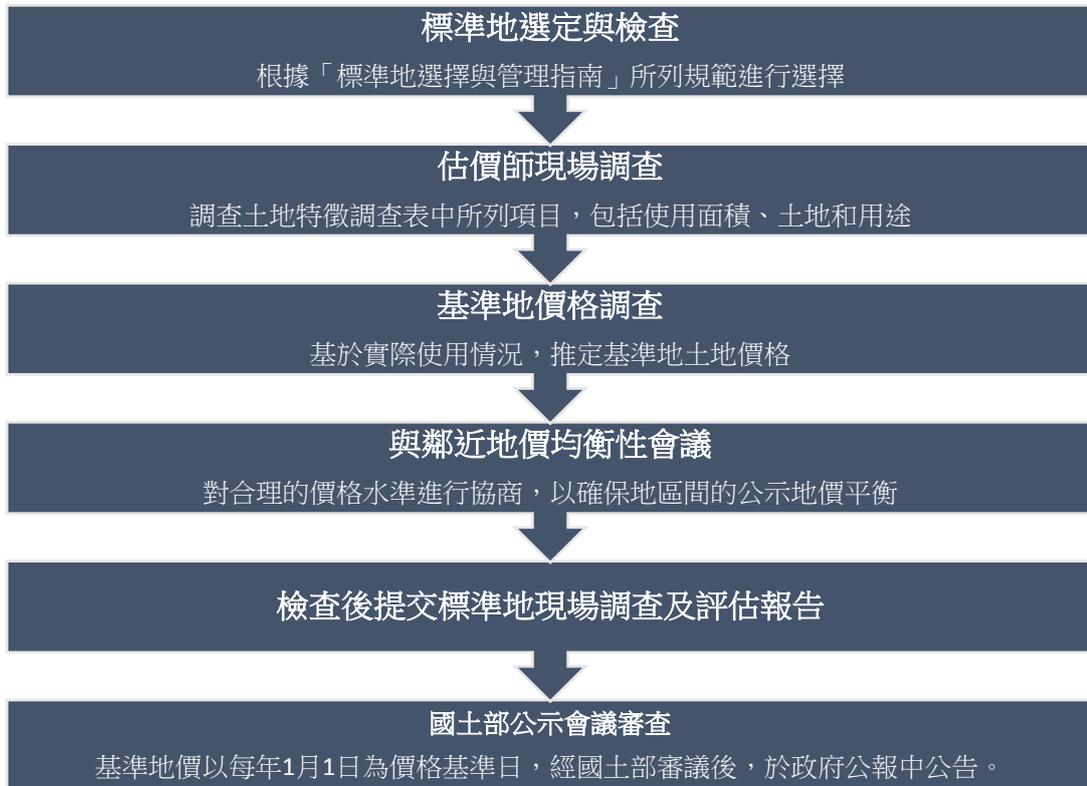
(2)評估人的資格條件：需 3 年以上估價經驗。

(3)基準地評估程序：

- a.選擇基準地：根據「基準地選擇與管理指南」所列規範進行選擇。
  - (2)現場調查：估價師現場勘查基準地之價格特徵，例如使用現況等。
  - (3) 基準土地價格：調查實際使用情況，推定基準地土地價格。
  - (4) 均衡性會議：對鄰近土地價格水準進行檢視，以確保區域公示地價平衡。

(5) 提交標準地現場調查及評估報告。

(6) 審查並公告：由國土交通部審查並公告之。



### 3. 個別宗地土地價格公告

(1) 依據：

以公示地價為基準，依國土交通部制訂的「個別公示地價調查.計算指南」進行。

(2) 計算流程：

土地特性調查→比較基準地選定→價格倍率計算→地價估價→勘測  
→聽取意見以及市、郡、區房價公示委員會審議→地價決定與公示

表 6 個別土地價格計算程序表

程序及步驟	內容
土地特性調查	對象土地之地籍（公簿）調查、圖形資料調查、實地現況調查
基準地選定	在與對象土地用途相同地區內又地價相近之基準地中，選定使用情況相似之土地作為基準地（選定 1 個基準地為原則）
特性比較及價格倍率算出	基準地及調查對象土地之特性差異比較並計算價格倍率（使用土地價格比準表）
地價算定	基準地價格乘以價格倍率地價算定
地價閱覽及意見提出	對於算定地價之基準地公示地價，考量鄰近地區土地價格等，經鑑定評價士驗證判斷其價格適正，實施地價閱覽
市、郡、區不動產評價委員會審議	後，對於土地所有者提出之地價意見再行調查，經鑑定評價士再驗證及市、郡、區不動產評價委員會之審議並決定調整與否
地價決定、公示	市長、郡守、區廳長決定後公示
異議申請及查證	對於個別公示地價有異議者，自決定公示地價日起 30 日內，以書面提出異議申請，異議申請期間截止日起 30 日內經審查再將其結果通知申請人

#### 4. 不動產估價系統

韓國不動產估價師聯合會已建置不動產估價系統，供全國不動產估價師使用。本系統結合地籍資料、地理資訊系統、拍賣、金融機關資料、徵收補償查估案件、都市計畫、不動產估價報告書等相關資訊，不動產估價師可查詢到勘估標的各式資料，以及直接線上撰寫報告書；而不動產估價師聯合會亦可透過本系統檢核不動產估價報告書的內容，及替委託案件挑選適合的不動產估價師。

#### （四）參訪現場照片



圖 9 參訪團與韓國不動產估價師聯合會討論公示地價制度



圖 10 韓國不動產估價師聯合會展示不動產估價系統



圖 11 參訪團與韓國不動產估價師聯合會人員合影



圖 12 參訪團於韓國不動產估價師聯合會本部合影

#### 四、國土交通部/住宅土地室/不動產評價局（MOLIT，Ministry of Land, Infrastructure and Transport/Housing and Land Office / Real Estate Valuation Division）

##### （一）參訪單位背景介紹

相當於我國的交通部，執掌業務包括公路與航空運輸及國土綜合開發計劃的制定與調整；城市、道路、港灣與住房的建設；國土資源和水資源的保護與開發；海洋資源的開發與海洋科學技術的發展；海洋運輸業的發展及港灣的建設運營；海洋環境的保護及沿岸管理等相關事務。本次參訪該單位為不動產評價科，其主要業務即負責公示地價、不動產估價之管理及相關法令規範等，與本部地政司地價科業務相當。

##### （二）參訪目的

參訪單位係韓國不動產評價之主管機關，本次預計瞭解韓國不動產估價未來發展趨勢與配套措施，包括：

- 1.瞭解韓國不動產稅制
- 2.大量估價在課稅上的運用與建議

##### （三）參訪內容

於 108 年 9 月 27 日參訪國土交通部，由不動產評價科申廣浩科長，介紹韓國不動產價格公示制度現況、揭露方式以及未來的發展方向。

###### 1.韓國不動產價格公示制度

###### （1）定義：

每年 1 月 1 日，針對土地及房屋（包括獨棟住宅與集合住宅）進行公告。其用途除了提供價格指標的資訊之外，也做為稅收、抵押價值評估等 60 多種行政部門的行政指標。

###### （2）功能：

房地產的有效使用管理、房地產資源的有效配置、估算適當的房地產價格，提供決策標準等。

### (3)發展歷程：

1989 年實施公示地價之前，由四個單位依不同使用目的，有不同的價格標準，包括：

- a.國稅廳：將投機可能地區的地價進行公示，做為移轉稅等國稅課徵基準。
- b.內務部：為課徵地方稅，對土地進行分類及分級。
- c.建設部（現國土交通部）：對主要地區制訂基準地價，每年進行估價，做為徵收補償使用。
- d.韓國鑑定院：為了貸款、拍賣等用途，訂定市價標準。

1989 年實施單一價格，避免不同價格所產生的混淆。公示地價的適用範圍包括課稅、各種目的的地價基準、社會福利等 60 餘個行政用途。

2005 年實施住宅價格公示制度，以因應市場土地、建物合一計算的估價方式。至於商業不動產的價格公示，則在未來的規劃中。

## 2.房地產揭露方式

### (1)不動產價格公示制度

區分	地價公示		房地價公示		
公示制度	基準地價	各宗地價	標準房價	獨棟住宅	集合住宅
公示主體	國土交通部首長	市、郡、區長	國土交通部首長	市、郡、區長	國土交通部首長
公示標的	50 萬筆	3353 萬筆	22 萬戶	419 萬戶	1320 萬戶
基準日期	每年 1 月 1 日		每年 1 月 1 日		
公示日期	2 月底	5 月下旬	1 月底	4 月下旬	4 月下旬

### (2)108 年房地產公示價格

類別	公示標的		筆數	公示主體	估價者	需要經費	公告日期
土地	基準地		50 萬筆	國土交通部首長	不動產估價師	371 億元	108.2.13
	個別土地		3353 萬筆	市、郡、區長	市、郡、區(約 2700 人)	112 億元	108.5.31
房屋	獨棟房屋	基準房屋	22 萬戶	國土交通部首長	韓國鑑定院(KAB)	117 億元	108.1.15
		個別房屋	419 萬戶	市、郡、區長	市、郡、區(約 5500 人)	214 億元	108.4.30

	集合住宅	1320 萬戶	國土交通 部首長	韓國鑑定院 (KAB)	174 億元	108.4.30
	非住宅區	尚在初步研究階段				

(3)公示地價計算方式（基準地一個別土地）

以 50 萬筆基準地為基礎，依地價影響因素調整表，計算個別土地之地價。以土地使用別為例，地價影響因素調整表如下。

表 7 地價因素調整表（土地使用別）

基準地							
土地使用別	居住用	商業用	住商兩用	工業用	田	畜	林地
居住用	1.00	1.34	1.20	0.98	0.73	0.66	0.49
商業用	0.75	1.00	0.90	0.73	0.54	0.49	0.37
住商兩用	0.83	1.12	1.00	0.82	0.61	0.55	0.41
工業用	1.02	1.37	1.22	1.00	0.74	0.67	0.50
田	1.37	1.84	1.64	1.34	1.00	0.90	0.67
畜	1.52	2.03	1.82	1.48	1.11	1.00	0.74
林地	2.04	2.73	2.45	2.00	1.49	1.35	1.00



### 3.未來發展計畫：

#### (1)提高準確性和客觀性

2005 年實施實價登錄制度。除了 50 萬筆基準地之外，另外有 50 筆交易，包括拍賣、徵收、擔保品等評估案件，都可做為基準地的實例使用。

此外，韓國也正在研究電腦大量估價，希望藉由大量估價系統，找出更客觀的價格、提供公示地價信賴度。

個別宗地計算和基準地息息相關，在計算個別宗地時，如何選擇最適當的基準地，需要再強化尋找方式，及藉由系統偵測錯誤。

#### (2)提高公示價格可靠性

公示的業務效率化，基準地一般由 2 位估價師進行估價，但若位於地價動態變化不大的地區，則由 1 位估價師進行估價。此外，亦研究運用 GIS 及無人機設備，讓作業更有效率。

#### (四) 參訪現場照片



圖 13 參訪團與國土交通部/住宅土地室/不動產評價局人員討論公示地價制度



圖 14 參訪團與國土交通部/住宅土地室/不動產評價局人員討論公示地價制度



圖 15 林簡任視察致贈紀念品



圖 16 參訪團與國土交通部/住宅土地室/不動產評價局人員合影

## 肆、心得及建議

### 一、 公示地價制度與我國相近，基準地建置方式值得參考

韓國公示不動產價格制度分為公示地價及公示房地價格兩部分。公示地價首先由估價師評估基準地價格，再選取個別土地周邊的 3 個基準地，藉由宗地之影響地價因素調整表推估個別土地價格。此一評估流程與我國精進-查估計畫構想相似，故就基準地選取方式、基準地評定方式及宗地之影響地價因素調整表建置內容等項目，均可為我國後續建置之參考。

### 二、 基準地數量相較於我國多出甚多，其建置過程亦非一次到位，我國未來建置基準地亦可採分年，分級逐步建置全國基準地。

韓國自 1989 年起開始統一由國土交通省規劃 15 萬筆基準地價格，並逐年增加至目前 50 萬筆基準地價格、22 萬筆標準房價格以及 419 萬筆的共同住宅價格。我國目前若欲建立基準地制度廣泛分布至所需數量，考量所需人力及經費，佈建時程必然無法一次到位。建議可採分級分年方式，分別以一級、二級、三級基準地之順位進行佈建，並可同時兼顧地價層級的合理性。

### 三、 基準地地價仍由不動產估價師評估，再藉由電腦輔助評定個別土地地價。

韓國基準地原則上由 2 位估價師進行評估，評估方式多採比較法 1 種方法，若為收益性土地可採收益法，若有土地改良工程則可採成本法。由於基準地密集分布，故評估個別土地時，由電腦選取近鄰的 3 個基準地，再依個別因素調整決定個別土地價格。未來我國若採基準地制度，建議於交易案例頻繁地區可採比較法評估為原則；若交易案例稀少，則可採兩種以上評估方法以綜合評定合理地價。

### 四、 影響地價因素應有各區、各使用分區之差異，以反應各地區的實質狀況。

韓國地價因素調整率分別以市、郡、區為範圍，依不同使用分區個別訂定調整率，調整率訂定方式係以全部交易資料採特徵價格法粹取各項調

整率。我國今年模型案係以縣市為範圍進行試做，後續可研議細分範圍，並依住、商、工等不同使用分區建置對應之宗地之影響地價因素調整表。

#### 五、 房地電腦估價可用以檢核實價登錄申報資料合理性，並搭配異常情況的查核機制，以減少不實申報之情形。

韓國以房地公示地價正負 10% 為區間，檢核實價登錄申報價格之合理性，若有申報價格超過前述區間，則由稅務機關進行查核，以確保申報價格之正確性及課稅價格之公平性。我國房地模型經過兩年試做成果已達到相當之準確率，故亦可參考韓國現行作法，以電腦大量估價之房地價格檢核實價登錄住宅申報價格，再配合相對之懲處機制，確保我國實價登錄資料之正確性。

#### 六、 標準房地價格的其他多樣化應用。

韓國公示房地價格除了作為持有稅課稅基礎外，也提供民間作為估價指標及基礎，另外政府部門共有 60 種行政措施，例如社會福利…等也以此為基礎指標。為了建立價格變動指標，也擇取另外 8 萬筆土地及房屋每年進行評估，透過統計方式建立房地價格變動率指標供政府房地產政策及民間估價參考。

目前我國電腦大量估價的房地模型已有相當成果，未來可以此為基礎，建立標準房屋之價格指數做為政策訂定之參考。另外基準地或標準房屋價格，應可研議做為民間估價比較案例之一，以確實反應基準地或標準房屋的價格指標性。