

臺北市建築師公會

瑕疵不動產交易價值減損估價作業原則

113 年 9 月 25 日第 17 屆第 112 次理事會審議通過

壹、前言

- 一、「瑕疵不動產交易價值減損估價作業原則」（以下簡稱：本作業原則）係提供給本會建築師進行不動產鑑估時，有關瑕疵不動產交易價值減損鑑定與估價之依循。
- 二、本會建築師依據《建築師法》第十六條：「建築師受委託人之委託，辦理建築物及其實質環境之調查、測量、設計、監造、估價、檢查、鑑定等各項業務，…」與《不動產估價師法》第十四條：「不動產估價師受委託人之委託，辦理土地、建築改良物、農作改良物及其權利之估價業務。未取得不動產估價師資格者，不得辦理前項估價業務。但建築師依建築師法規定，辦理建築物估價業務者，不在此限。」之規定，具執行「正常不動產估價及瑕疵不動產之交易價值減損估價」之鑑定資格，法有明訂。
- 三、因「瑕疵價值減損」係指不動產發現瑕疵疑慮後，相較於無瑕疵疑慮之不動產，所形成之價值減損，包含「瑕疵修復費用」及「污名價值減損」兩部分。建築師之法定業務資格，能同時辦理上開「瑕疵修復費用」及「污名價值減損」兩類鑑定估價業務項目，並完整執行瑕疵不動產修復鑑定與交易價值減損估價之報告書。
- 四、針對不動產瑕疵發生之類別及屬性，因應現場瑕疵情況而能選擇數種不同型式之「瑕疵修復方法」；因不同型式之「瑕疵修復方法」，會產生有不同之「瑕疵修復費用」，故會進而影響「污名價值減損」估價試算結果。建築師能依其專業判斷而選擇最適當之「瑕疵修復方法」。

貳、名詞定義

- 一、瑕疵：原是指玉的斑痕，比喻有不完美或危害的缺點。後泛指一切人、事、物之毛病或缺陷。於本作業原則專指不動產物件之缺陷或損害。
- 二、瑕疵不動產：本作業原則所稱瑕疵不動產，指包含建築物及其實質環境之不動產產權範圍內，因不良原因而造成該不動產有減失或減少其價值之瑕疵，亦有減失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵不動產。
- 三、造成瑕疵之不良原因：諸如土地受污染、建築物施工過程使用輻射鋼筋、高氯離子含量混凝土、含爐渣成分混凝土、建築物結構受損或傾斜、嚴重漏水、發生非自然身故事件或其他造成瑕疵之原因等。

- 四、瑕疵價值減損：係指不動產因不良原因而造成瑕疵後，相較於無瑕疵之不動產，所形成之價值減損，包含「瑕疵修復費用」及「污名價值減損」兩部分。
- 五、瑕疵修復方法：指修復瑕疵不動產，所使用之工法方式。於不動產發現瑕疵疑慮時，由鑑定人先行調查、評估或鑑定，再依據瑕疵原因、瑕疵範圍、環境與經濟條件等因素，選定修復方式，依此據以設計、施工、監造與驗收。
- 六、瑕疵修復費用：指依鑑定人選定之修復方法，依此修復瑕疵不動產，所必須支付之相關費用，可包含調查、檢測、設計、監造、施工、補強、驗收、保固、維護與其他等費用。
- 七、污名效果：指瑕疵不動產在交易市場上，常因潛在買受人顧慮瑕疵效應造成市場風險性增加，而產生交易疑慮，降低交易價格之效果。即使瑕疵業已修復完成，亦可能因對瑕疵復發之不確定性或對修復完善度存疑，而仍存在污名化因子。
- 八、污名價值減損：指瑕疵不動產無論其修復與否，因受到污名效果影響所造成的價值減損。經鑑定人評估其瑕疵修復不具效益而未修復時，污名價值減損即為未有瑕疵之價值與發生瑕疵之價值的差額。

參、適用範圍

- 一、本作業原則所稱瑕疵不動產之適用範圍，專指勘估標的產權範圍內發生瑕疵之不動產而言；但尚不包含其產權範圍內無瑕疵，而周邊一定範圍內有嫌惡設施等且足以影響該勘估標的價值之不動產。
- 二、常見瑕疵不動產，其類別包含：海砂屋(高氯離子混凝土建築物)、結構受損屋、傾斜屋、漏水屋與凶宅等。
- 三、其他類別瑕疵不動產，包括但不限於：輻射屋(鋼筋高輻射劑量建築物)、爐渣屋(混凝土含爐渣成分建築物)、火害災損屋、廣告登載不實房屋、與緊鄰機房、噪音源、污染源、危險管線與基地台等之房屋。

肆、瑕疵修復方法、費用及其影響

常見瑕疵不動產及其修復方法：

一、海砂屋的修復方法及其影響

- (一)海砂屋(高氯離子混凝土建築物)其受損輕重程度差異極大，由受損程度狀態輕微者至狀態嚴重達建築法第八十一條規定須強制拆除者皆有。其建築物主要構造之補強方法包含鋼筋除鏽粉刷工法、鋼版補強工法、樓版植筋補強工法與其他工法等，以減緩其瑕疵損害程度。

- (二)因海砂中含有過高氯離子，短期會使結構面滲出白色的析晶，即俗稱「壁癌」；長期則會加速腐蝕鋼筋，造成混凝土塊剝落與鋼筋外露，嚴重損害建築物結構體。其防蝕的方法目前有兩種：一是陰極防蝕法，另一是電化學去鹽法，以降低鋼筋腐蝕速度來延長建築結構壽命。
- (三)若海砂屋經鑑定人評估，依現有建築技術，尚難以達到修復完善程度的前提下，可直接進行瑕疵價值減損之估價。海砂屋經修復補強後，鑑定人須依據個案工程修復情況與專業判斷以評估其不動產價值及其後續影響。

二、結構受損屋的修復方法及其影響

- (一)結構受損屋經鑑定人調查、評估或鑑定結果有危險之虞者，應於一定期限內辦理建築物之修復、補強或拆除。其補強證明文件，應檢具由開業建築師簽證之補強設計圖、監造證明，及營造業出具之竣工證明；補強規模涉及建築法第九條及第七十三條第二項規定者，應依建築法規定由開業建築師申請建築許可。
- (二)結構受損屋之修復補強可以整幢(棟)或分層或分戶為評估範圍，但應敘明理由。結構受損屋之修復方法包含擴柱補強工法、翼牆補強工法、碳纖維包覆補強工法、鋼板包覆補強工法與其他工法等。結構受損屋經補強後，鑑定人須依據個案工程修復情況與專業判斷以評估其不動產價值及其後續影響。

三、傾斜屋的修復方法及其影響

- (一)經鑑定人對建築物傾斜率的測量，以判定房屋傾斜程度。傾斜屋能否扶正修復，應由鑑定人先行調查其地質狀況、基礎及結構型式、結構受損現況及二次損害之判斷、現場施工性與長期穩定性等因素，經綜合考量再據以評估與鑑定。部分傾斜屋能利用建物扶正或基礎補強工程進行修復。
- (二)傾斜屋之修復方法包含灌漿工法、拖底工法、回沉扶正工法與其他工法等。建築物傾斜經扶正後，鑑定人須依據個案工程修復情況與專業判斷以評估其不動產價值及其後續影響。

四、漏水屋的修復方法及其影響

- (一)鑑定人對漏水屋的修復須視其漏水原因、漏水位置、漏水範圍、環境與經濟條件等因素，而選擇其漏水修復方式。除非環境與經濟條件等因素不允許，鑑定人應儘可能採用完善度較高之漏水修復方法，以降低污名效果顯著程度，而避免產生污名價值減損。

- (二)大多數之漏水屋經適當修復後，並不會造成不動產交易價值減損，亦即不會有污名價值減損。惟仍有部分漏水屋個案，因建築物老舊劣化、公寓大廈管理不善、修復涉及共用部分或他戶專有部分、全面修復不敷成本等因素，無法達到其修復完善度，遂造成污名效果顯著而有污名價值減損產生。

五、凶宅及價值減損

- (一)「凶宅」在法律上並無明確定義。根據內政部「不動產說明書應記載及不得記載事項」：「本建物(專有部分)於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。」內政部 97 年 7 月 24 日內授中辦字第 0970048190 號函釋：「指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部分(包括主建物及附屬建物)，曾發生凶殺或自殺而死亡(不包括自然死亡)之事實(即陳屍於專有部分)，及在專有部分有求死行為致死(如從該專有部分跳樓)；但不包括在專有部分遭砍殺而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部分)。」
- (二)但因民間交易習慣的觀點與內政部對凶宅的函釋內容略有不同，尤其對事件發生於非產權持有期間或受害人未陳屍於專有部分等方面之看法仍有落差，鑑定人估價需就個案情形檢視分析與研判，並藉由更多市場交易資料佐證，以評估凶宅之污名價值減損。

六、其他瑕疵不動產

其他瑕疵不動產類別多元且包羅萬象，但市場上較缺乏類似案例。鑑定人須就個案瑕疵情形，先檢視修復可能性，擬定修復策略及修復方法，再評估污名效果顯著程度，最後進行瑕疵價值減損估價。

七、修復方式、修復費用及其影響

- (一)當瑕疵不動產業經修復，鑑定人須就個案檢視其修復方法及修復完善程度等。再評估其是否具有瑕疵價值減損。
- (二)當瑕疵不動產尚未經修復，鑑定人須就個案瑕疵情形，選定其適當之瑕疵修復方式，並依據修復方式而試算其瑕疵修復費用。因選定不同修復方式，而有不同修復費用，會影響瑕疵價值減損數額，鑑定人應予評估並敘明理由與其因果關係。
- (三)當瑕疵情形經鑑定人評估其修復困難或修復不具效益而不予修復時，亦應敘明理由，並判斷其瑕疵價值減損。

伍、污名價值減損

- 一、當不動產發生不良原因造成瑕疵而成為瑕疵不動產後，必然形成瑕疵價值減損。但瑕疵業經修復後，原瑕疵不動產不必然具有污名價值減

損。鑑定人須檢視業經修復後之不動產，其污名效果是否顯著。

二、污名效果顯著程度分析：

- (一)不動產因不良原因而造成瑕疵，若經鑑定人評估其修復不具效益後，則該瑕疵不動產會有污名價值減損；若經修復後，則應先分析污名效果顯著程度，以評估該瑕疵不動產是否具有污名價值減損。
- (二)上開污名效果顯著程度綜合衡量標準，包含：(1)瑕疵資訊揭露程度、(2)修復可能性完善度、(3)居住使用寧適程度、(4)物件銀行貸款成數、(5)房產延遲銷售天數、(6)市場供給替代程度、(7)潛在買方擔憂程度、(8)污名時間遞減程度等八項衡量標準。鑑定人應逐項檢核該衡量標準，以綜合評估勘估標的是否具有污名價值減損。

三、污名價值減損估價方法：

- (一)經上開污名效果顯著程度綜合評估後，若勘估標的會產生污名價值減損，則須進一步採用估價方法推估此價值減損。污名價值減損之估價，可使用《不動產估價技術規則》之比較法、收益法或成本法等估價方法。
- (二)但當勘估標的瑕疵情形罕見特殊或市場上缺乏足夠案例與資訊時，可用排序分析法或其他方法估價；惟其使用時，仍應符合該方法的相關作業標準，以提高估價之可信度。

四、以比較法估算污名價值減損之建議操作處理方式：

- (一)一般情況以選取三個與「勘估標的」同類別之「有瑕疵實例」為原則，其交易前已揭露瑕疵資訊，並已反應瑕疵價值之實際交易案例，再與「勘估標的」之間進行比較。
- (二)先以「有瑕疵實例」與「無瑕疵比較實例」進行分析比較後，以推估出各「有瑕疵實例」之瑕疵價值減損率。
- (三)因「有瑕疵實例」與「勘估標的」之間，對於瑕疵情境可能存在差異，須進行差異分析調整。
- (四)調整後以加權平均方式計算，求得「勘估標的」之瑕疵價損率。以此瑕疵價損率與正常價格，反推求得「勘估標的」之瑕疵價格。

五、以收益法估算污名價值減損之建議操作處理方式：

- (一)若以「折現現金流量分析法」估算污名價值減損。如同一般收益法之估價方法與程序，先行處理正常情況下之收益資料；再行處理瑕疵情況下之收益資料。
- (二)以未來 10 年之現金流量進行推估，並以第 11 年之收益能力計算第 10

年處分資產時之期末處分收入。

- (三)試算時須評估租金損失、修復費用、貸款降低程度與延遲銷售時間等因子，再試算瑕疵勘估標的折現現金流量之折現率。
- (四)試算正常情況價值與瑕疵情況價值，以推估污名價值減損結果。

六、以排序分析法估算污名價值減損之建議操作處理方式：

- (一)「勘估標的」經由鑑定人現場會勘之觀察與體驗後，對建築物室內外實質環境等價值因子之評估項目，可表列出各價值因子權重百分比。
- (二)表列出之價值因子權重百分比經由排序分析「有瑕疵」與「無瑕疵」之差異，再參酌一般房地產市場交易行情實務，排序分析其價值因子權重百分比。
- (三)探討「勘估標的」(包括土地)影響市場行情之價值因子包含：空間機能、結構安全、防火避難、消防電氣、造型美感、室內裝修、通風換氣、日照採光、隔音靜謐、防水止漏、節能省水、構材維護、房屋恆久、環境永續等評估項目。
- (四)估算污名價值減損時，除表列出價值因子權重百分比外，亦應敘明各價值因子間有無相互影響，最後再依前述價值因子排序分析百分比列表計算其影響市場行情價值之總百分比。

陸、其他注意事項

- 一、評估與敘明修復影響程度：瑕疵不動產其評估之修復方法通常不只一種。鑑定人須就個案瑕疵受損情況，評估選擇適當修復方法且敘明評估理由，並判斷其修復完善度與後續對瑕疵價值減損之影響程度。

二、估價資料來源載明：

- (一)依據《不動產估價技術規則》第四條：「…應經常蒐集比較標的相關交易、收益及成本等案例及資料，並詳予求證其可靠性。」因此，瑕疵不動產估價仍須以實際案例及資料為其推估試算之參考。
- (二)鑑定人於鑑定估價報告書中應載明所蒐集之估價資料來源，以作為鑑定估價報告結論之合理化判斷基礎。

三、房地結合體價值合併與拆分：

- (一)評估房地結合體之瑕疵價值減損，依大多數市場交易習慣，房地已合併共同形成市場價值，買賣雙方不會特別分割房地價值。因此，一般無須拆分土地價值與建物價值。除非鑑定事項要求或委託人特殊需求等原因，才會拆分土地價值與建物價值。
- (二)公寓大廈產權持分型態之房地結合體，常因產權複雜、改建不易等因素，即使瑕疵情形僅存在於建物，通常土地價值亦會受到影響。但評估價值時仍須考量瑕疵價值減損超過建物價值之合理性；反之若瑕疵情形僅存在於土地時，亦須有等同考量。

四、兩種以上估價方法之分配權重比例：

- (一)依據《不動產估價技術規則》第十四條：「…應兼採二種以上估價方法推算勘估標的價格。但因情況特殊不能採取二種以上方法估價並於估價報告書中敘明者，不在此限。」
- (二)瑕疵價值減損之估價，若採二種以上估價方法推算。其結論所推估「勘估標的」之瑕疵價格，所採取不同估價方法間之分配權重比例，應予敘明並闡述其理由。

五、鑑定人完成瑕疵不動產交易價值減損估價報告書初稿後，應提送本會鑑定委員會覆核，並以本作業原則為覆核依據；除特殊情況外，將於二週內依本會「鑑定報告書覆核辦法」覆核完稿。