

# 不動產估價師之教育、考試與執業分析

陳奉瑤\*

## 摘 要

不動產估價師考試證照制度建立已八年，截至97年7月，共舉辦七次專技高考、三次特考，錄取不動產估價師394人，目前登記開業者239人。本文就不動產估價師應考與執業者基本資料進行分析，探討不動產估價師之教育、考試與執業相關情形。研究結果顯示，近年之應考資格變革，應可緩和以往專業教育不足的問題；而考試部分，無論年度或科目均呈現成績不穩定現象。至於執業者約為六成，但本科生錄取者執業比例偏低，教育與考用合一程度尚有努力空間，此亦引發專業訓練時數不足的課題。

**關鍵字：**不動產估價師考試、不動產估價師、執業

---

\* 政治大學地政系副教授 (Associate Professor, Department of Land Economics, National Chengchi University)

# **Analysis on the Combination of Education, Examination and Employment of Real Estate Appraiser**

Fong Yao Chen

## **Abstract**

394 realty appraisers have passed the professional and technical examinations and 239 of them are on work. This article uses frequency distribution table/plot and correlative analysis to analysis the grade stability of each subject between each year and to find the combination degree of education, examination and employment of real estate appraiser. The result shows this examination participants' education requirement is better since 1997. However, the grade stability of each subject between each year is not so good, especially on the subject "Real Estate Economics". Finally, around 60% appraisers of who passed the examination are on work and who graduated from relative departments is less than other departments. This situation indicates the most important on the requirement of continuing education.

**Keywords: Professional and Technical Examinations for Real Estate Appraisers, real appraisers, employment**

## 壹、前言

我國的不動產估價業（早期稱鑑定業）發展，自民國47年開始為企業提供「不動產估價」服務，已經歷50年。民國85年經濟部於工商服務業中增列「不動產鑑定商業」，民國89年以前任何人僅需依公司法規定，向經濟部申請設立不動產鑑定公司，即可從事不動產估價業務。民國85年台北市成立「台北市不動產鑑定業商業同業公會」，並於87年開始實施不動產鑑定師執業登錄，約束執業之不動產鑑定師遵守自律規範，當時通過不動產鑑定師檢定考試合格並登錄者僅40餘人。民國89年「不動產估價師法」公布施行，正式建立不動產估價師考試證照制度，並於90年舉辦第一次不動產估價師考試。截至97年7月共舉辦七次專技高考、三次特考，錄取不動產估價師394人。

依「不動產估價師法」規定，該法施行前已登記經營不動產估價業務者，於民國94年10月後不得繼續經營，不動產估價師事務所代之而起，另依不動產估價師法「業必歸會」規定，台北市、高雄市不動產估價師公會於92年1月及4月分別成立；台中市不動產估價師公會於93年3月底成立；而中華民國不動產估價師公會全國聯合會則於94年3月12日正式成立，目前登記開業者239人。

不動產估價師專業制度建立已八年，然更多未考上不動產估價師的應考人，是否已深切體認名落孫山的原因？考試主辦機關是否深入瞭解該考試的穩定性？不動產估價師之教育與考用合一的情形如何？

本文嘗試以不動產估價師應考與執業者基本資料進行分析，探討制度建立之初，教、考、用之間的相關課題。是以，本文除前言外，第二單元探討國內不動產估價師相關的養成教育；第三單元分析不動產估價師應試科目成績之穩定性及其與錄取率之關連；第四單元就錄取與實際執業之關連性加以研析，最後為結論。

## 貳、不動產估價師養成教育之分析

不動產估價師制度，冀望透過證照考試的專業建立，吸引更多、更優秀的從業人員，以專業與專心的態度投入估價產業，提昇整體產業發展及其形象與社會地位。是以，對應考人的資格規範：（一）需有大專以上相關科系畢業之學歷；（二）若非相關科系畢業，則需修足18個相關學分。茲依「專門職業及技術人員高等考試不動產估價師考試規則」民國90、92、95、96年歷次規定內容，依次摘述於後：

### 一、大專以上相關科系畢業學歷之部分

國內大專以上科系目前並無任一系所組學程以不動產估價為名，是以，此部分之規定，過去係因應不動產估價相關系所組學程之名稱變更而修正，如表1所示。惟該等系所組學程，是否開設不動產估價相關課程，應考人是否修讀，均一體適用，只要該等系所組畢業，即可直接取得應考資格，此就不動產估價之專業養成而言，有欠允當。因而，民國96年修訂，自101年起認可之系所組學程，除需開設不動產或

土地估價之理論及實務二個必修學科外，尚須修習不動產法、土地利用、不動產投資與市場、不動產經濟等四大領域，每一領域至少一學科（每一學科至多採計3學分），合計至少6科18學分以上相關課程，以期符合教育與考試之配合。

此項規定，除可避免以往缺乏標準下，各系所是否可認列之認知差異紛擾外，且可強化不動產估價師應具備之核心專業基礎條件，其規範應是較佳的選擇。而為符合此項規範的變化，國內原列為直接相關之系所組學程，勢必需調整課程因應。例如：估價理論與實務必須分別開課，且需為3學分以上的必修課程<sup>1</sup>。雖然各系所未必配合因應調整，考試領導教學未必合理；但不動產估價師專業考試，國

內並無任一系所為其直接相關系所，豈不遺憾。

## 二、非相關科系畢業修滿18個相關學分之部分

非相關系所組學程認可之修習科目，林林總總有近90個科目，觀察表2可發現，修滿18學分之認定，90年開始只要求由眾多科目中任選18學分修畢即可；93年7月因應考上不動產估價師卻未必修習過估價課程的怪異現象，而增加認證科目至少必須包括不動產估價或土地估價；96年11月更加強要求，自101年起，18學分必須包括不動產／土地估價理論與估價實務二科，且要求兼備各領域學科的專長。此修正著實對非相關系所應考人的資格，有相對較周延的考量。

表1：相關系所之應考資格

年 期	相關系所之應考資格
90年9月	不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、土地管理與開發、建築科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。
95年1月	不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、土地管理與開發、建築、 <u>資產（管理）</u> 科學科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。
96年11月	不動產估價、 <u>不動產與城鄉環境</u> 、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、土地管理與開發、建築、 <u>資產（管理）</u> 科學科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。

1 96學年相關科系估價學分要求：

學校／科系	不動產估價	不動產估價實務
國立政治大學／地政系	必修／4學分	選修／3學分
國立臺北大學／不動產與城鄉環境學系	必修／3學分	必修／2學分
私立逢甲大學／土地管理系	必修／3學分	必修／3學分
私立中國文化大學／土地資源學系	組核心／3學分	組核心／3學分
私立長榮大學／土地管理開發學系	土地估價理論與實務（必修／4學分）	
私立崑山科技大學／不動產經營系	必修／3學分	選修／2學分
國立屏東商業技術學院／不動產經營系	必修／3學分	選修／4學分
國立成功大學／都市計畫學系	選修／3學分	—

年 期	相 關 系 所 之 應 考 資 格
96年11月 (101年起適用)	不動產估價相當科、系、組、所、學程畢業，領有畢業證書者。所稱相當科、系、組、所、學程係指其所開設之必修課程符合不動產估價（理論）或土地估價（理論）及不動產估價實務二學科，及不動產法領域、土地利用領域、不動產投資與市場領域、不動產經濟領域各領域相關課程，每領域至少一學科規定 <sup>2</sup> ，且經考選部審議通過並公告者。

表2：非相關係所之應考資格

年 期	非相關係所之應考資格
90年9月	曾修習不動產估價（理論）等學科至少6科，每學科至多採計3學分，合計18學分以上，有證明文件者。
92年4月 (93年7月開始適用)	曾修習須包括不動產估價或土地估價等學科至少6科，每學科至多採計3學分，合計18學分以上，有證明文件者。
96年11月 (101年起適用)	曾修習不動產估價（理論）或土地估價（理論）及不動產估價實務二學科，且所修學科分為不動產法、土地利用、不動產投資與市場、不動產經濟等四個領域，每領域至少一學科，每一學科至多採計3學分，合計至少6科18學分方得應考。

## 參、不動產估價師考試之現況分析

我國的不動產估價師考試，與美、英等國由協會（美國估價協會，Appraisal Institute、英國皇家測量師協會，The Royal Institution of Chartered Surveyors）主辦課程認證與考試的機制有別，係由政府部門舉辦證照考試。

應試科目除國文外，專業科目包括不

動產估價理論、不動產估價實務、民法物權與不動產法規、土地利用法規、不動產投資分析與不動產經濟學等6科。目前國文科成績占10%，其他專業科目占90%，以總成績達60分為及格。若有一科目成績為0分或專業科目平均成績未滿50分，均不及格。截至民國97年7月，不動產估價師專技高考與三次特考合計錄取394人。由於特考因落日條款而不再舉辦，因此，以下僅就高考考試成績之穩定性加以分析。

- 2
- （一）不動產法領域相關課程：包括土地徵收、規畫法規或都市（及區域）計畫法規或不動產開發與管理法、不動產法規或土地法規、租稅法或稅務法規或不動產稅（法）或土地稅（法）、不動產交易法規、不動產經紀法規、民法或民法概要或民法物權、土地登記（實務）、不動產估價法規或估價技術規則。
  - （二）土地利用領域相關課程：包括不動產開發或土地開發（與利用）或土地利用、土地使用計畫（與管制）或土地（分區）使用管制、都市計畫（概論）或區域及都市計畫（概論）、土地重劃或市地重劃或農地重劃、都市更新、建築法（規）或營建法（規）或建築技術規則、建築（學）概論或結構學、建築構造（與施工）或建築設計或建築技術或基礎工程或鋼筋混凝土（設計及施工）、地籍管理、建築（改良）物估價、農作（改良）物估價、特殊土地估價、施工（與）估價或施工計畫與估價或工程估價或土木工程估價或營建工程估價。
  - （三）不動產投資與市場領域相關課程：包括不動產（經營）管理或土地（經營）管理或建築（經營）管理、不動產投資（與管理）、不動產市場或不動產市場分析或不動產市場研究或不動產市場調查與分析、不動產金融或土地金融、（不動產）財務分析、（不動產）財務管理、會計學、統計學。
  - （四）不動產經濟領域相關課程：包括不動產經濟分析或土地經濟（理論）與分析、經濟學或總體經濟學或個體經濟學、不動產經濟學或土地經濟學。

本研究用以分析的應考相關資料由考選部提供，資料內容包括歷年不動產估價師考試各科目的區間成績（以5分為一個級距），報考人數、到考率、及格率與及格者的性別、年齡、畢業學校等，由於缺乏應考人原始成績資料，故平均分數以各級距最低分數乘上該級距的人數進行加權平均而得。至於不動產估價師的執業相關資料，則來自台北市不動產估價師公會、台中市不動產估價師公會以及高雄市不動產估價師公會。

本研究受限於無法取得應考人基本資料及其各科原始成績、命題委員和閱卷委員的名單，因此在無法就詳細資料加以分析判斷下，僅能以一概括趨勢觀之，如就分析結果所呈現的訊息有任何疑惑，而能引發考選部進一步分析無法對外提供的資料，或可視為本文的另一貢獻。

## 一、整體考試成績之穩定性分析

首先，就不動產估價師高考各年成績

的統計資料觀察（表3），各科之平均及格率差異頗大，以90年為例，6科之平均及格率為10.23%，最高及格率為43.3%，最低一科之及格率為0.3%，標準差16.8%，呈現90年高考各科及格率之相當不一致。基此分析方式，相同情形亦發生在各年。若進一步加以歸類，則93年呈現高及格率低變異；94、95年為高及格率高變異；90、91、92、96年屬低及格率高變異；而且90、91、94、96年及格率之標準差更高於平均及格率，顯見這幾年各科的差異性更大。至於平均分數，90年最高一科為52.54分，最低一科為29.78分，各科平均分數為36.51分，標準差8.63分，相對及格率變異較小，其他各年亦呈現近似的現象。

再者，若以各科之各年平均為分析單元，表4顯示，相對而言，不動產估價實務與不動產估價理論屬於高及格率但各年變異也相當大的科目，其各年期的穩定性相對偏低。而不動產經濟學和民法物權與不動產法規二科，則為低及格率且標準差大於平均數的科目。至於各科於各年的平

表3：不動產估價師高考歷年成績統計表

年 期		90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
及格率 (%)	平均數	10.23%	16.50%	15.13%	23.91%	24.65%	26.89%	15.59%
	標準差	16.80%	20.75%	12.37%	8.43%	25.16%	22.26%	18.49%
	最大值	43.30%	56.07%	34.89%	33.27%	57.23%	65.23%	52.41%
	最小值	0.30%	0.88%	1.69%	8.16%	0.00%	0.31%	1.27%
平均分數 (分)	平均數	36.51	41.48	43.76	44.64	42.80	45.83	45.41
	標準差	8.63	10.48	7.38	4.26	12.86	8.71	4.81
	最大值	52.54	58.84	49.68	48.45	57.32	58.91	54.44
	最小值	29.78	30.72	30.17	36.79	28.45	35.55	39.92

資料來源：考選部

均分數，依序為不動產估價實務、不動產估價理論、土地利用法規、不動產投資分析、民法物權與不動產法規、不動產經濟學，顯見不動產估價實務與不動產估價理論對應考人而言，是屬於相對容易得分的科目，惟不動產估價實務平均分數的穩定性也是最低，各年也最不具一致性的。

## 二、個別科目考試成績之穩定性分析

### (一) 不動產估價理論

不動產估價理論成績分布，相對其他科目較為穩定，呈左偏分配（圖1），表示高分群相對較多。民國92年的分數非常集中，落在40-59分之間的占了85.93%，民國96年的

分布圖形也呈現類似的情形（表5）。但就及格率而言，歷年出現相當大的差異，此由平均數27.10%、標準差19.49%（表4）可窺其一斑；就年度觀察，民國94年及格率居歷年之冠（高達57.23%），90年亦達43.3%，但92年卻不及4%，呈現高度變異。

若進一步將高考成绩與特考成績加以比較可發現（綜合表4與表6），無論是及格率或平均分數，不動產估價理論是所有科目中差距最為明顯的一科，高考的平均及格率（27.10%）遠低於特考的及格率（62.87%），平均分數亦相差有13.81分，此現象或許是對既有估價從業人員擁有估價專業知識的一種肯定。

表4：不動產估價師高考各科成績統計表

科目		不動產估價理論	不動產估價實務	民法物權與不動產法規	土地利用法規	不動產投資分析	不動產經濟學
及格率 (%)	平均數	27.10%	38.67%	7.72%	15.59%	17.41%	7.42%
	標準差	19.49%	23.89%	8.50%	9.74%	13.19%	9.63%
	最大值	57.23%	65.23%	24.54%	27.97%	34.89%	24.69%
	最小值	3.99%	1.69%	0.88%	1.24%	0.30%	0.00%
平均分數 (分)	平均數	47.89	49.27	38.89	42.86	40.83	37.78
	標準差	5.82	10.90	5.02	7.05	8.31	8.27
	最大值	57.32	58.91	46.66	48.45	50.11	47.90
	最小值	40.46	30.17	30.87	30.78	30.72	28.45

表5：不動產估價師高考不動產估價理論成績歷年分配表

分數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
90	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
80	2.58%	0.38%	0.00%	1.25%	0.62%	0.15%	0.00%
70	20.93%	4.77%	0.00%	5.73%	20.87%	8.35%	0.17%
60	19.79%	14.50%	3.99%	17.03%	35.74%	26.89%	5.93%
50	21.03%	17.37%	39.08%	23.48%	24.17%	30.14%	36.47%

分 數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
40	15.88%	22.52%	46.85%	20.07%	11.98%	19.01%	34.38%
30	10.62%	15.84%	7.35%	15.77%	4.13%	7.11%	15.01%
20	5.15%	12.02%	2.31%	11.65%	1.65%	4.17%	4.71%
10	2.99%	7.44%	0.42%	3.76%	0.41%	3.09%	2.44%
0	1.03%	5.15%	0.00%	1.25%	0.41%	1.08%	0.87%
及格率	43.30%	19.66%	3.99%	24.01%	57.23%	35.39%	6.11%
平均分數	52.54	40.46	45.89	44.76	57.32	50.48	43.80

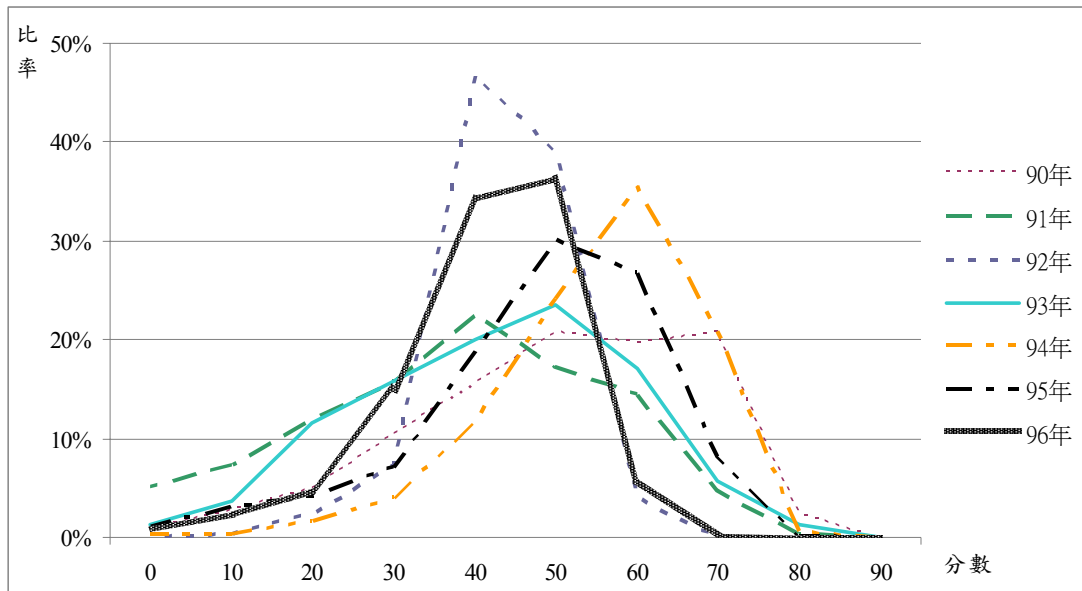


圖1：不動產估價師高考不動產估價理論成績歷年分配圖

表6：歷次特考各科成績平均分數統計表

科 目	特 考			
	及格率 (%)		平均分數 (分)	
	平均數	標準差	平均數	標準差
不動產估價理論	62.87%	13.26%	61.70	5.77
不動產估價實務	41.52%	10.58%	52.75	4.34
民法物權與不動產法規	26.35%	4.59%	58.24	4.66
土地利用法規	16.72%	4.14%	44.78	2.33
不動產投資分析	15.31%	8.56%	38.69	7.91
不動產經濟學	14.62%	10.58%	45.06	6.91



(二) 不動產估價實務

誠如前述，不動產估價實務無論在平均分數或及格率，都是各科中最高卻也是變異最大的一科。其主要成因在於民國90年與92年的低平均與低錄取率，事實上其餘各年的差異並不大。首先就分數的分布觀察，民國93年之後的分數大多呈現左偏的態樣（圖2），表示高分群相對較多，窺

其原因可能是估價實務的試題類型相似，經過前幾年的考試與學習，後四年的及格比率都相當高，民國95、96年都超過50%以上，且分配趨於穩定（表7）。事實上，不動產估價實務歷年的平均分數有一半以上高於50分，其高平均分數與高及格率，是成就應考人考上估價師的重要科目。

表7：不動產估價師高考不動產估價實務成績歷年分配表

分數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
90	0.00%	0.00%	0.00%	0.18%	0.00%	0.00%	0.00%
80	0.00%	8.86%	0.00%	0.55%	2.43%	6.00%	3.28%
70	1.86%	18.69%	0.00%	8.73%	13.18%	21.69%	21.72%
60	10.24%	28.52%	1.69%	23.82%	34.28%	37.54%	27.41%
50	20.17%	28.52%	6.77%	24.36%	26.57%	17.08%	17.93%
40	23.68%	8.29%	19.24%	18.73%	12.78%	10.00%	13.79%
30	21.61%	2.70%	30.87%	11.64%	6.09%	3.38%	8.10%
20	12.10%	2.50%	26.64%	6.36%	3.04%	1.23%	2.76%
10	7.45%	1.35%	11.21%	4.55%	1.22%	1.23%	2.07%
0	2.90%	0.58%	3.59%	1.09%	0.41%	1.85%	2.93%
及格率	12.10%	56.07%	1.69%	33.27%	49.90%	65.23%	52.41%
平均分數	39.20	58.84	30.17	48.18	55.13	58.91	54.44

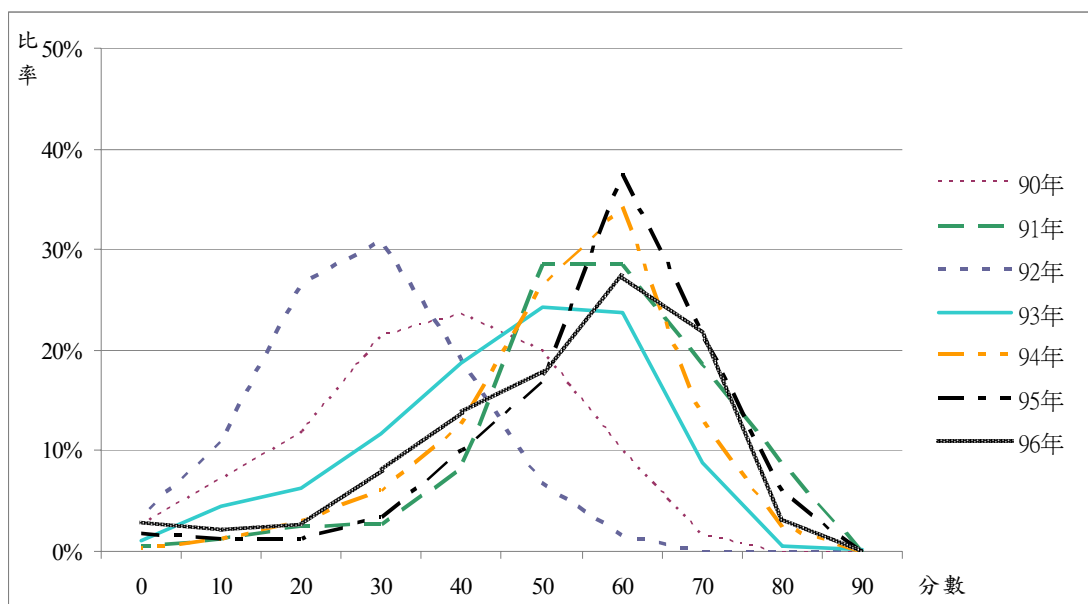


圖2：不動產估價師高考不動產估價實務成績歷年分配圖

(三) 民法物權與不動產法規

民法物權與不動產法規歷年高考的及格人數只有362人，其中95年的及格人數174人與其他6年的及格人數總額188人相當，91年的及格率甚且不及1% (0.88%) (表8)。觀察70分以上的人數，歷年來僅38人，91年與96年均無人得分超過70分。歷年的考試中，以94年的平均分數為最低30.87分，本科目有76.86%的應考人考試成績不及40分。

基本上，不動產估價師高考民法物權與不動產法規的成績呈現右偏 (圖3)，低分群多，約有50%以上的應考人成績落在30分至50分之間，沒有任一年的平均成績高於50分。但是很奇特的地方是，特考的成績卻呈現左偏，三次特考成績的平均分數為58.24分，平均的及格率達26.35% (參見表6)，是歷年民法物權與不動產法規高考成绩所不及，分別為38.89分與7.72%。

表8：不動產估價師高考民法物權與不動產法規成績歷年分配表

分數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
90	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
80	0.00%	0.00%	0.37%	0.00%	0.00%	0.28%	0.00%
70	0.18%	0.00%	2.99%	0.33%	0.38%	1.69%	0.00%
60	3.83%	0.88%	9.14%	7.83%	2.29%	22.57%	1.27%
50	14.77%	23.64%	21.27%	10.11%	5.35%	28.77%	25.44%
40	28.53%	50.09%	26.12%	28.06%	15.11%	22.57%	39.59%
30	26.62%	19.79%	20.52%	31.81%	37.28%	13.96%	21.30%
20	16.59%	4.38%	12.31%	17.13%	32.50%	7.90%	7.15%
10	8.02%	0.53%	5.60%	3.43%	6.69%	1.83%	3.50%
0	1.46%	0.70%	1.68%	1.31%	0.38%	0.42%	1.75%
及格率	4.01%	0.88%	12.50%	8.16%	2.68%	24.54%	1.27%
平均分數	35.68	41.71	40.59	36.79	30.87	46.66	39.92

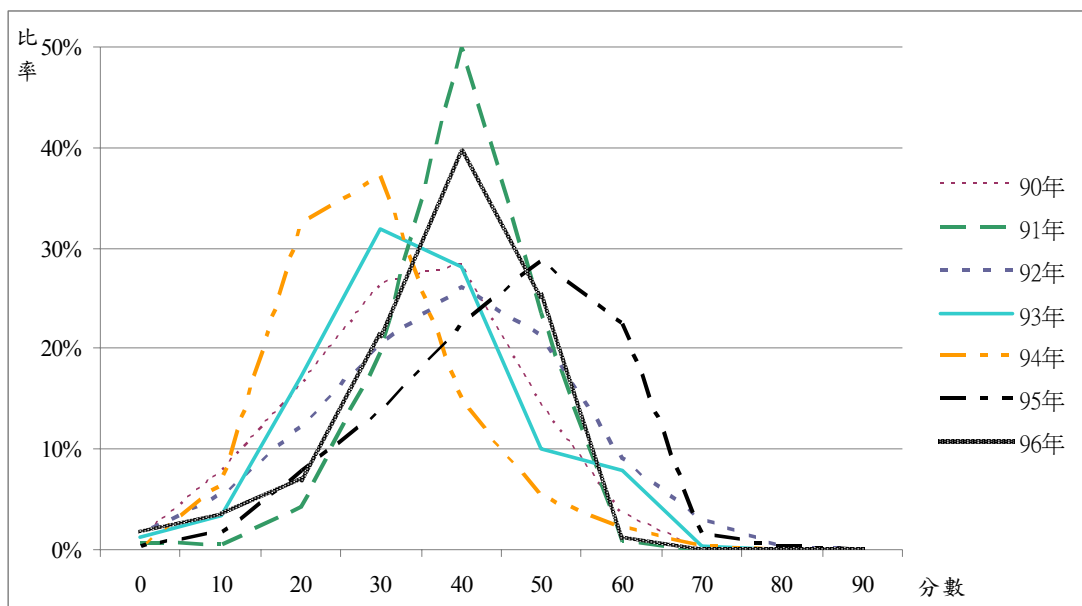


圖3：不動產估價師高考民法物權與不動產法規成績歷年分配圖

(四) 土地利用法規

土地利用法規歷年的平均分數為42.86分、標準差7.05分；平均及格率15.59%、標準差9.74%，比較其他各科相對

穩定。除了民國90年與94年低於50分的人數較多，分別為93.9%、80.7%外（表9），其餘大多維持有50%以上的應考人得分高於50分。

表9：不動產估價師高考土地利用法規成績歷年分配表

分數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
90	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
80	0.00%	0.18%	0.97%	0.50%	0.19%	0.29%	0.33%
70	0.10%	2.15%	4.26%	7.54%	1.16%	3.50%	2.80%
60	1.14%	12.01%	17.79%	19.93%	5.21%	19.68%	9.38%
50	4.86%	37.63%	33.08%	28.48%	12.74%	30.32%	27.14%
40	17.35%	26.34%	26.31%	22.95%	23.36%	24.20%	36.68%
30	37.75%	12.90%	11.41%	12.40%	23.75%	10.35%	17.93%
20	30.51%	6.27%	4.64%	5.03%	22.01%	5.83%	4.11%
10	6.86%	2.15%	1.16%	2.18%	10.04%	4.08%	1.15%
0	1.43%	0.36%	0.39%	1.01%	1.54%	1.75%	0.49%
及格率	1.24%	14.34%	23.02%	27.97%	6.56%	23.47%	12.50%
平均分數	30.78	46.11	48.34	48.45	34.91	46.48	44.92

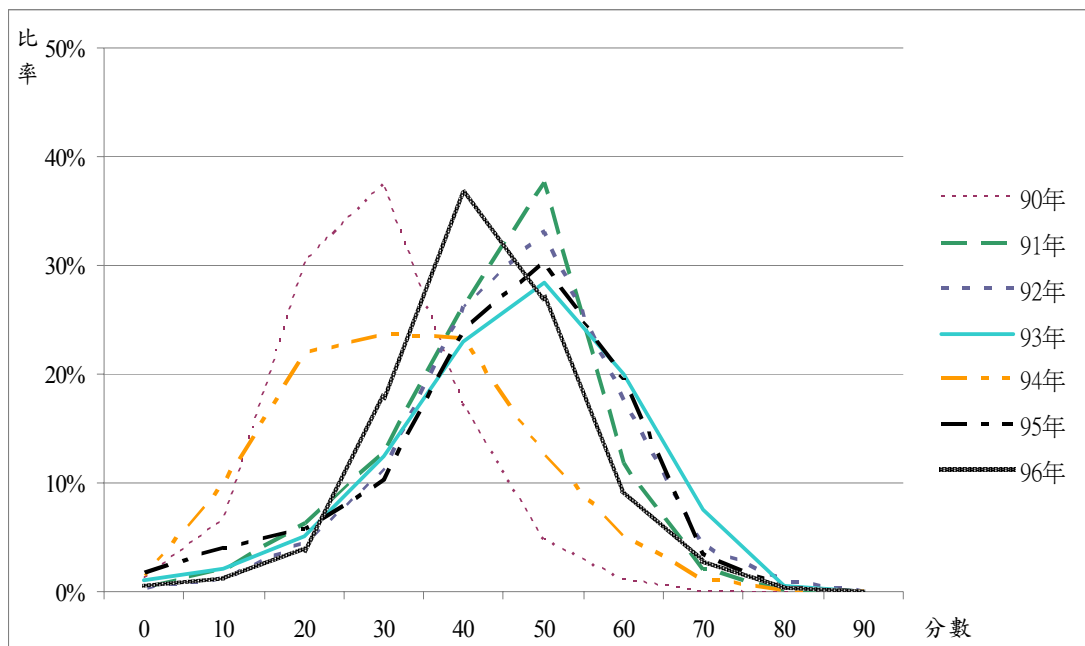


圖4：不動產估價師高考土地利用法規成績歷年分配圖

(五) 不動產投資分析

不動產投資分析歷年的平均分數為40.83分、標準差8.31分；平均及格率17.41%、標準差13.19%，觀察表10與圖5可發現，各年分數的分布型態差異性頗大，民國92、93、94、96年大於50分的比例約在50%

上下，95年僅四分之一強，90年更只有5.7%。民國90、94、96年的分布較為集中呈高狹峰，但偏態仍有不同，民國90年集中在20分至49分之間占86.8%；民國94年集中在40分至69分之間占75.25%；96年則集中分布於30分至59分之間占80.85%。

表10：不動產估價師高考不動產投資分析成績歷年分配表

分數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
90	0.00%	0.00%	0.00%	0.69%	0.00%	0.00%	0.00%
80	0.00%	0.00%	2.73%	2.26%	1.20%	0.46%	0.00%
70	0.00%	1.68%	14.04%	7.64%	7.19%	2.60%	0.85%
60	0.30%	5.22%	18.13%	14.76%	23.15%	9.31%	9.66%
50	5.40%	12.13%	22.42%	21.01%	29.94%	13.44%	35.25%
40	18.30%	13.25%	17.54%	19.44%	22.16%	17.86%	30.85%
30	40.20%	21.27%	13.26%	11.63%	9.98%	21.07%	14.75%
20	28.10%	20.71%	7.60%	9.72%	4.39%	18.17%	5.59%
10	6.80%	18.47%	4.29%	9.55%	1.60%	14.20%	2.20%
0	0.90%	7.28%	0.00%	3.30%	0.40%	2.90%	0.85%
及格率	0.30%	6.90%	34.89%	25.35%	31.54%	12.37%	10.51%
平均分數	31.09	30.72	49.68	43.88	50.11	35.55	44.78

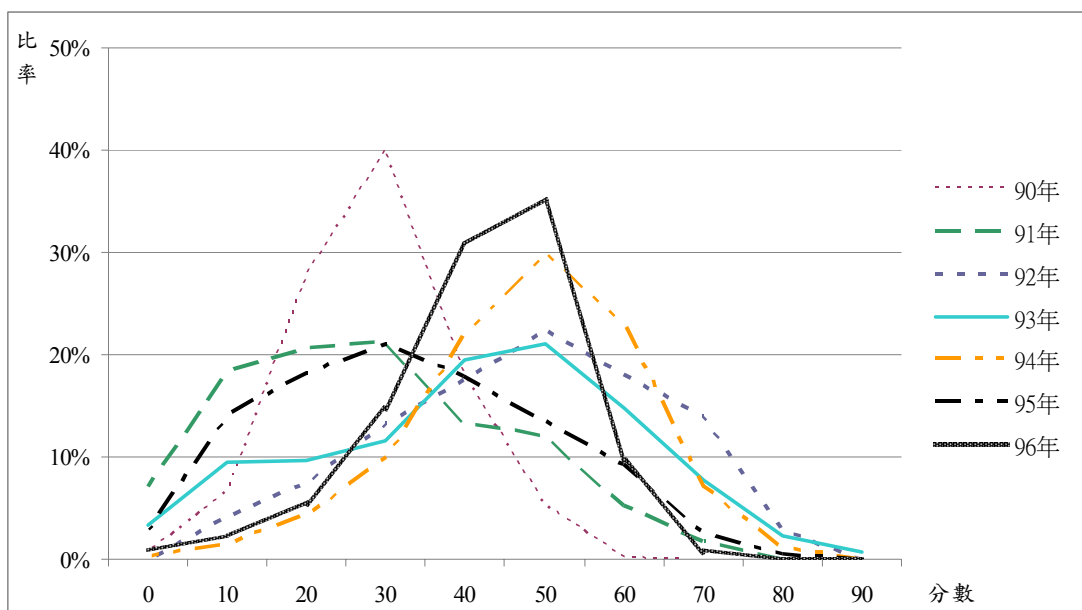


圖5：不動產估價師高考不動產投資分析成績歷年分配圖

(六) 不動產經濟學

觀察表11與圖6可發現，不動產經濟學竟是所有科目中最難拿分，又無規則可循的科目，此結果與一般認知有相當大的落差。其歷年的平均分數僅37.78分、標準差8.27分；平均及格率亦只7.42%、標準差9.63%甚且比平均值還高，且多數年都出現右偏的高狹峰。

該科目民國90、94、95年之及格率，接近於0分別為0.4%、0%、0.31%，民國94年甚至無人及格。不動產經濟學歷年高考的

及格人數只有282人，其中92、93、96三年占了95.74%共270人，換言之，其餘各年的及格人數都是個位數字。以不動產估價師考試之相關科系，大多將土地經濟學或不動產經濟學列為必修科目來看（表12），如此低的及格率，似乎不盡合理。雖然缺乏所有應考人的詳細資料分析，但是若以不動產估價師之背景資料觀察，相關科系畢業所占比例不及五成，顯然在非相關科系畢業需修滿18個相關學分之教育部分，仍有很大的改進空間。

表11：不動產估價師高考不動產經濟學成績歷年分配表

分數	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年
90	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
80	0.00%	0.00%	0.00%	1.07%	0.00%	0.00%	0.00%
70	0.00%	0.00%	1.47%	6.98%	0.00%	0.00%	0.87%
60	0.40%	1.13%	13.21%	16.64%	0.00%	0.31%	9.90%
50	5.15%	9.07%	41.30%	23.08%	3.71%	12.50%	31.08%
40	19.90%	19.85%	30.82%	24.87%	13.40%	41.20%	36.46%
30	30.00%	30.43%	9.64%	14.49%	31.34%	29.01%	15.10%
20	31.01%	24.57%	2.94%	8.05%	42.06%	11.57%	5.03%
10	12.32%	13.23%	0.42%	3.22%	9.07%	3.70%	0.87%
0	1.21%	1.70%	0.21%	1.61%	0.41%	1.70%	0.69%
及格人數	4	6	70	138	0	2	62
及格率	0.40%	1.13%	14.68%	24.69%	0.00%	0.31%	10.76%
平均分數	29.78	31.04	47.90	45.79	28.45	36.88	44.60

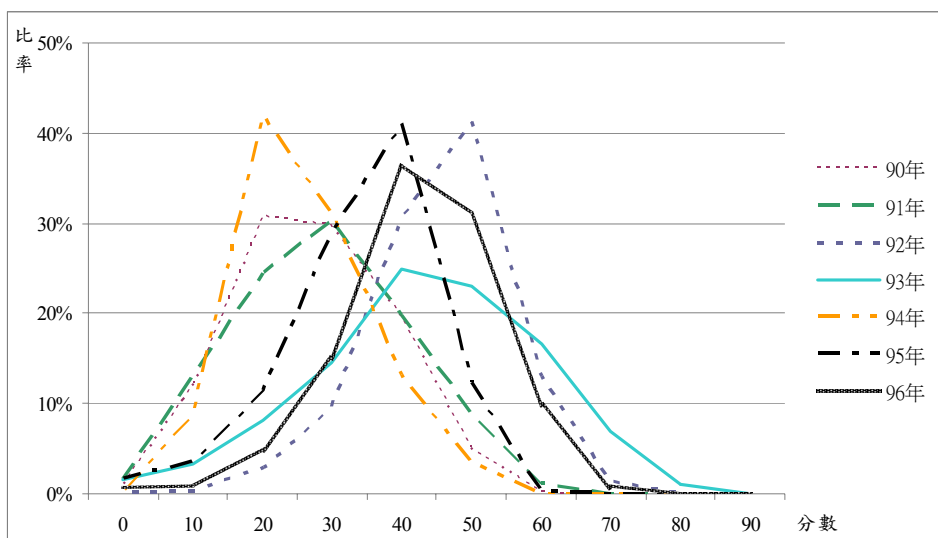


圖6：不動產估價師高考不動產經濟學成績歷年分配圖

表12：不動產估價師考試相關科系之不動產經濟學相關學分

學校／科系	相關科目	必選修／學分
國立政治大學／地政系	土地經濟學	必修／6學分
國立臺北大學／不動產與城鄉環境學系	土地經濟學	必修／4學分
私立逢甲大學／土地管理系	土地經濟學	必修／6學分
私立中國文化大學／土地資源學系	土地經濟學	選修／3學分
私立長榮大學／土地管理開發學系	土地經濟理論與分析	必修／4學分
私立崑山科技大學／不動產經營系	土地經濟學	必修／3學分
國立屏東商業技術學院／不動產經營系	土地經濟學	選修／6學分

註：本表僅顯示土地經濟學的學分，各校仍可能因專長而有其他不動產經濟相關課程，例如：中國文化大學／土地資源學系另有農業及資源經濟學，必修／6學分。

整合前述與表13，90年至96年錄取率與各科及格率之相關性，以土地利用法規為最高，相關係數0.7033；不動產估價實務之0.4258居次，而不動產投資分析則趨近於0。截至民國97年7月，不動產估價師專技高考與三次特考之考試結

果，合計錄取394人，其中通過高考取得不動產估價師資格者268人，平均錄取率6.69%；通過特考者126人，三次特考及格人數占總錄取人數的31.98%，平均錄取率25.22%。整體之平均錄取率為8.52%（表14）。

表13：不動產估價師考試錄取率與各科及格率之相關分析

科目	90年	91年	92年	93年	94年	95年	96年	相關係數
當年錄取率	1.88%	12.13%	4.49%	12.27%	2.70%	10.92%	3.01%	—
不動產估價理論	43.30%	19.66%	3.99%	24.01%	57.23%	35.39%	6.11%	-0.1665
不動產估價實務	12.10%	56.07%	1.69%	33.27%	49.90%	65.23%	52.41%	0.4258
民法物權與不動產法規	4.01%	0.88%	12.50%	8.16%	2.68%	24.54%	1.27%	0.3604
土地利用法規	1.24%	14.34%	23.02%	27.97%	6.56%	23.47%	12.50%	0.7033
不動產投資分析	0.30%	6.90%	34.89%	25.35%	31.54%	12.37%	10.51%	-0.0566
不動產經濟學	0.40%	1.13%	14.68%	24.69%	0.00%	0.31%	10.76%	0.2441

表14：不動產估價師考試報考人數與錄取率統計表

年期／考試類型	報考人數	到考人數	到考率	及格人數	錄取率
2002年專技特考	274	196	71.53%	83	42.35%
2004年專技特考	172	124	72.09%	25	20.16%
2005年專技特考	187	137	73.26%	18	13.14%

年期／考試類型	報考人數	到考人數	到考率	及格人數	錄取率
小計	633	457	72.29%	126	25.22%
2001年專技高考	1791	958	53.48%	18	1.88%
2002年專技高考	1089	511	46.92%	62	12.13%
2003年專技高考	988	468	47.37%	21	4.49%
2004年專技高考	1052	546	51.90%	67	12.27%
2005年專技高考	906	481	53.09%	13	2.70%
2006年專技高考	1210	641	52.98%	70	10.92%
2007年專技高考	1090	565	51.83%	17	3.01%
小計	8126	4170	51.08%	268	6.69%
合計	8759	4627	52.83%	394	8.52%

## 肆、不動產估價師執業之現況分析

依不動產估價師法規定，不動產估價師開業執行業務前，需設立事務所並向各縣市政府登記。截至97年7月底止向各縣市政府登記開業之不動產估價師，全國總計239人。以開業區域區分，北區占53.14%、中區25.94%、南區18.41%，東區僅2.51%；各縣市開業情形詳見表15，基本上仍以台北市登記開業之估價師人數最多。表16更顯示，通過考試之394人中有239人開業，占60.66%；如扣除近兩年考上可能尚未具備二年經驗的錄取人數54人後，開業比例達70.29%。然而，就高考及格的執業人數觀之，近幾年開業人數幾乎不到五成，考用未能合一的原因實有待進一步探討。尤其，開業的不動產估價師中有181人開設單獨事務所，占75.73%，58人開設聯合事務所，占24.27%，個人型態的單獨事務所占四分之三強（表17）。

表15：各縣市登記開業不動產估價師人數

區別	縣市別	人數	區別	縣市別	人數
北區	台北市	104	中區	台中縣	12
	台北縣	14		台中市	38
	基隆市	1		南投縣	1
	桃園縣	4		彰化縣	3
	新竹縣	2		雲林縣	0
	新竹市	1		嘉義縣	1
	苗栗縣	1		嘉義市	7
	小計	127		小計	62
南區	台南市	9	東區	宜蘭縣	1
	台南縣	5		花蓮縣	5
	高雄市	22		小計	6
	高雄縣	5	全國總計	239	
	屏東縣	3			
	澎湖縣	0			
	小計	44			

資料來源：內政部地政司（資料截止時間：97年7月31日）

目前不動產估價業面臨「同行的惡性競爭」、估價品質參差不齊、專業形象欠佳

等問題 (陳奉瑤、梁仁旭, 2008), 是否因聯合事務所或單獨事務所之執業成本差異所致? 中華民國不動產估價師全國聯合會推廣與宣導各項不動產估價理念時, 面臨整合不動產估價師共識之高難度, 是否因單獨事務所的數量太多意見紛歧所致? 在

新加坡、韓國等外國不動產估價產業走向大型化的趨勢下, 是否意味著我國小型化估價產業競爭力的相對弱勢? 此等課題皆需後續深入研究觀察。

目前執業不動產估價師中估價相關科系畢業者占46.86%, 非本科系畢業者占53.14%

表16：不動產估價師執業與考試之關係

類型	錄取年	未 執 業		執 業		總 計	
		人數	%	人數	%	人數	%
特考	91	9	10.84%	74	89.16%	83	100%
	93	5	20.00%	20	80.00%	25	100%
	94	3	16.67%	15	83.33%	18	100%
	小計	17	13.49%	109	86.51%	126	100%
高考	90	10	55.56%	8	44.44%	18	100%
	91	21	33.87%	41	66.13%	62	100%
	92	10	47.62%	11	52.38%	21	100%
	93	35	52.24%	32	47.76%	67	100%
	94	8	61.54%	5	38.46%	13	100%
	95	44	62.86%	26	37.14%	70	100%
	96	10	58.82%	7	41.18%	17	100%
小計	138	51.49%	130	48.51%	268	100%	
總 計		155	39.34%	239	60.66%	394	100%

表17：不動產估價師執業類型與考試之關係

類型	錄取年	單 獨		聯 合		總 計	
		人數	%	人數	%	人數	%
特考	91	49	66.22%	25	33.78%	74	100%
	93	17	85.00%	3	15.00%	20	100%
	94	9	60.00%	6	40.00%	15	100%
	小計	75	68.81%	34	31.19%	109	100%
高考	90	4	50.00%	4	50.00%	8	100%
	91	35	85.37%	6	14.63%	41	100%
	92	9	81.82%	2	18.18%	11	100%
	93	29	90.63%	3	9.38%	32	100%
	94	4	80.00%	1	20.00%	5	100%
	95	19	73.08%	7	26.92%	26	100%
	96	6	85.71%	1	14.29%	7	100%
小計	106	81.54%	24	18.46%	130	100%	
總計		181	75.73%	58	24.27%	239	100%



(表18)。若以畢業科系觀察執業情形可知，非本科系取得不動產估價師資格者，67.91%現正執業中；本科系取得估價師資格者，執業比例相對較少，占54.11%。配合前一單元之分析可發現，目前執業不動產估價師有半數以上係以非相關科系畢業修滿18學分之最低考試門檻後取得執業資格；而經過相對較長養成教育的所謂相關科系畢業者，在執業所占比重卻相對較少，此現象透露的訊息，實令人擔憂。

如果開業後四年內換照所需的教育訓練時數可以補充養成教育的不足，或許可以減緩該問題的嚴重性。然而，依不動產估價師法第二十條規定，開業後4年間只要完成中央主管機關認可之機關（構）、學校、團體專業訓練36個小時以上，或取得與專業訓練相當之證明文件，即可換證繼續執業。換言之，平均一年只要參加9小時的再訓練課程，或在期滿前密集參加四天半的專業訓練，即可滿足最低時數要求。顏愛靜（2006）亦提及不動產估價師專業訓練換證設計猶有不足，因此期望能透過教育訓練課程填補養成教育之不足，似仍有一段落差。

此外，本文之分析對象為登記開業之不動產估價師，事實上在估價產業中，有更多執行估價業務卻不具不動產估價師資格之所謂估價助理，他們執行除了簽字以外的估價工作<sup>3</sup>，但卻無須接受前述教育、考試、執業中任何一項的規範。如果估價助理是必需的，勢必於現有體制下另外設計規範的機制，長期之計宜修訂不動產估價師法增設不動產估價士，再由考選部辦理專技人員普考不動產估價士考試。如果

修法時程過長，權宜之計或可由估價專業團體（公會或學會）舉辦估價助理的考試、認證。

表18：不動產估價師執業與畢業科系之關係

科系別		執業	未執業	總計
相關科系	人數	112	95	207
	執業%	54.11%	45.89%	100.00%
	科系%	46.86%	61.29%	52.54%
非相關科系	人數	127	60	187
	執業%	67.91%	32.09%	100.00%
	科系%	53.14%	38.71%	47.46%
總計	人數	239	155	394
	執業%	60.66%	39.34%	100.00%
	科系%	100.00%	100.00%	100.00%

註：相關科係指不動產估價、地政、土地資源、土地管理、不動產經營、土地管理與開發、建築、資產（管理）科學科、系、組、所畢業，領有畢業證書者。

## 伍、結語

不動產估價師考試證照制度建立已八年，近年之應考資格變革，應可緩和以往專業教育不足的問題；而考試部分，無論年度或科目均呈現不穩定現象。由於缺乏命題委員的資料，難以就命題委員專長與所命題科目之成績進行交叉分析，因而無法解構該等不穩定現象，是否存有系統性誤差。至於執業者約為六成，但相關科系錄取者執業比例偏低，此一則以喜一則以憂。如果有其他專長領域者一起豐富估價產業，這是促使不動產估價產業走向諮詢顧問的良好契機；但令人擔憂的是，教育與考用合一程度尚有努力空間，此亦引發專業訓練時數不足的課題。如果能因應多變的環境增加時數，應該是不動產估價產業與全民之福。

3 有些不動產估價師仍會要求估價助理於估價報告書中簽字，一起負責。

## 參考書目

### 一、中文

陳奉瑤、賴靖雯、邱信智、王姿尹 (2008)：台灣不動產估價師評鑑機制之建立。2008全國不動產管理論壇，政治大學地政系。

陳奉瑤、梁仁旭 (2008)：台灣之不動產估價發展。國際不動產估價論壇，屏東商業技術學院。

梁仁旭、翁業軒 (2008)：不動產估價業。2008台灣地區房地產產業年鑑，頁151-167，行義文化出版有限公司，台北。

顏愛靜 (2006)：由知識經濟談不動產估價師專業技術人才證照制度。國家菁英季刊，第2卷第2期，頁81-106。