

行政院國家科學委員會補助專題研究計畫成果報告

以量價分離理念建立大量土地估價體系之研究

計畫類別： 個別型計畫 整合型計畫

計畫編號：NSC 89-2415-H-004-025

執行期間：88年8月1日至89年7月31日

計畫主持人：陳奉瑤

共同主持人：林英彥

梁仁旭

本成果報告包括以下應繳交之附件：

赴國外出差或研習心得報告一份

赴大陸地區出差或研習心得報告一份

出席國際學術會議心得報告及發表之論文各一份

國際合作研究計畫國外研究報告書一份

執行單位：政治大學地政學系

中 華 民 國八十九年十月二十五日

行政院國家科學委員會專題研究計畫成果報告

以量價分離理念建立大量土地估價體系之研究

The Research of Establishing a Concept of Diversity in Quantity and Value on Land Mass Appraisal

計畫編號：NSC 89-2415-H-004-025

執行期限：88年8月1日至89年7月31日

主持人：陳奉瑤 政治大學地政學系 (fychen@nccu.edu.tw)

共同主持人：林英彥 政治大學地政學系

梁仁旭 崑山科技大學不動產經營系
(rsliang@mail.ksut.edu.tw)

一、中文摘要

公告土地現值為課徵土地增值稅的主要參考依據，其必須於短時間內完成評價，然而其評估結果常遭到質疑，藉由相關文獻本文將其歸納為公平性與效率性二方面的問題。前者導因於垂直不公平稅賦，後者則來自市場交易價格的落差。針對此等缺失，部分文獻傾向以迴歸分析法分離影響地價因素，藉以作為短時間內查定大量土地價格的方式，然而受限於台灣土地交易價格與收益價格高度偏離的特性，恐有將非理性因素納入考量之疑慮，因而本研究提出量價分離評估理念，並據以評估公告土地現值。

本文認為，以公告土地現值作為稅基的觀點出發，追求公平下的效率方為真正的效率。因此，文中藉由評估比值(assess-ratio)作為比較分析的工具，以不同價值土地之評估比率是否相等，檢視評價結果的公平性；以評估價格與市場交易價格比率接近一的程度，判斷其效率性。研究發現，以台南市安南區為例，量價分離模式評估的結果，就公平性而言，與現行評定的土地現值皆存在著不公平，但屬於累進性不公平，較為土地所有人所能接受。其次就效率性而言，則明顯優於現行評定的土地現值。若藉以建立大量估價體系，將有助於公平性

與效率性的提升。

關鍵詞：公告土地現值、量價分離評價、標準宗地、評估比值

Abstract

Equalization of Land Rights is the land policy in R.O.C. Owner's own reported value is the fundamental method for achieving the goal of increment to public. Using Announced Land Current Value (ALCV) to levy Land Increment Tax is substitute. Therefore, fair and equitable treatment of individual land is important. However there are many critical to ALCV's equity and efficiency.

Most references used the multi-regression method to resolve these problems. Fundamentally using this method could find influence factors and reasonable land value. However the land value in Taiwan was sometimes destroyed by unreasonable factors, for example land speculation. If using these data to find factors and to predict land value is risk for tax assessment.

This study develops a new methodology for assessing ALCV---the method of diversity in quantity and value. And it adopts assess-ratio to compare the equity and efficiency between present assessed method and the newest one. Empirical results for Tainan shows that the latter is progressive inequity and present one is regressive inequity. From the viewpoint of efficiency,

the latter is better than the former.

Keywords: Announced Land Current Value (ALCV), assessment value, assess-ratio

二、緣由與目的

政府對土地評價公告制度自民國四十六年實施以來，雖歷經兩價合一、兩價分離之改變，但貶多於褒。其倍受責難的原因主要有二，一為個別土地特性間嚴重失實；二則為評定價格與公告土地現值偏離市場價格幅度過大。

針對上述缺失，許多文獻提出對現行查估方式之改進建議，而近年來諸多研究（張梅英 1992 蔡永利 1994 張杏端 1995）則以電腦進行大量估價，建議採用迴歸分析決定影響地價因素與權值。陳奉瑤（1997）梁仁旭、陳奉瑤（1997）則提出量價分離評估方式，以解決現制之問題。為進一步分析現況問題，落實量價分離評估理念，並建立以此理念為基礎之大量土地估價體制，達成改進現行地價查估體制之目標，爰提出本研究計畫。

本計畫之研究目的為：

1. 探討政府部門土地估價之目標，以檢討現行體制之缺失。
2. 建構量價分離評估理念之理論基礎與評估方式。
3. 比較分析量價分離評估方式與現行公告土地現值評價方式之優劣。
4. 依據評估結果，檢討現行法規並提出修正方案，以建立土地估價體系。

三、結果與討論

本研究以為現今政府部門評定公告土地現值之首要目標為課徵土地增值稅。然而由法規變革及實地訪談發現，現行評價方式普遍存在有無法掌握地價等級、缺乏時效性、欠缺個別性考量、實例資料蒐集困難等問題，歸結而言，其公平性與效率性有待提升。

本計畫依量價分離理念，將各宗土地

間之差異回歸以土地特性，運用估價技術加以評定，得到「量」的部份，目的為地價層次的掌握，藉以促進公平性。「價」的部份則由需用機關依市場價格或其他對地價的需求目的自行斟酌，可排除公告現值評價受干擾或無法反映市場脈動的質疑，換言之，可間接增加效率性。

為進一步分析量價分離之評價模式與現行評價方式之優劣，基於以課稅目的為出發點，本研究以評估比值分析評估價格之「公平性」與「效率性」，不同價值土地之評估比率相等，表示該評價結果具公平性，反之，則可能出現累進性或累退性不公平。當評估價值與交易價格（市價）之比率愈接近一，則估價愈有效率；反之，當比率愈偏離一，表示效率性越差。

量價分離評估模式基本上係將形成各宗土地價值的成因回歸土地特性，以掌握彼此間之相對價值關係，另外以每點價格將價值跟市場交易價格加以聯繫，以掌握市場脈動，藉此追求公平下的效率。經由模擬實證的過程發現，在市場交易價格合理可信的假設前提下，此一方式評定的公告土地現值與現行評定的結果，皆存在著不公平，但前者屬累進性不公平，稍優於現行評定導致累退性不公平的結果，且明顯可提高評價的效率性。

換言之，以量價分離模式評定公告土地現值，確可提供作為建立大量土地估價體系之另一思考方向。

四、計畫成果自評

本研究執行成果與原提計畫內容稍有差異，原來計畫中期望透過專家問卷藉由階層分析法比較量價分離模式和現行評價方式與迴歸分析法的優劣。但經審查委員建議該法並不適宜，因而研究過程中另尋評估比值法替代之，自此亦使論點更加明確，以公平性與效率性作為整個研究的發展主軸。此外，迴歸分析法之評價結果，會隨選取之模型、變數與地區特性而呈不確定狀態，難有定式的比較基礎，是以，研究中決定予以捨棄。除此之外，研究目

的皆已完成。

藉由本計畫之研究，目前已撰寫「兩岸不動產估價法規之比較研究」將發表於大陸問題研究月刊（已接受）、「公告土地現值評估方式的演變」於中國地政研究所成立六十週年專書、「公告土地現值評估課題與對策之探討」於林英彥教授退休紀念論文輯，並且將於第一屆（2000年）地政學術研討會發表「以量價分離評估理念評定公告土地現值之探究」，待評論修正後再發表於雙外審期刊。

此外，本研究有部分內容尚待量價分離評估模式獲得共鳴後，繼續研究補強，例如個別修正比率、模擬實證地區的更多樣性等。

五、參考文獻

- Benson, E. D. and Schwartz, A. L. 2000. An examination of vertical equity over two reassessment cycles. *The Journal of Real Estate Research*. May/Jun. pp.255-273.
- Brent C. S. 2000. Applying models for vertical inequity in the property tax to a non-market value state. *The Journal of Real Estate Research*. May/Jun. pp.321-344.
- Bell, E. J. 1984. Administrative inequity and property assessment: The case for the traditional approach. *Property Tax Journal*, 3, pp.123-131.
- Clapp, J. M. 1990. A new test for equitable real estate tax assessment. *Journal of Real Estate Finance and Economics*, 3, pp.233-249.
- Capozza, D. R. and Helsley, R. W. 1989. The fundamentals of land prices and urban growth. *Journal of Urban Economics*. 26. pp.295-306.
- De Cesare, C. M., and Ruddock, L. 1998. A new approach to the analysis of assessment equity. *Assessment Journal*, Mar/Apr. pp.57-69.
- Edelstein, R. H. 1979. An appraisal of residential property tax regressivity. *Journal of Finance and Quantitative Analysis*.14(4), pp.753-768.
- Evans, A. E. 1995. The property market: Ninety percent efficient? *Urban Studies*. 32(1). pp.5-29.
- International Association of Assessing Officers (IAAO). 1990. *Property appraisal and assessment administration*. Chicago: IAAO.
- Kochin, L. A. and Parks, R. W. 1982a. Vertical equity in real estate assessment: A fair appraisal. *Economic Inquiry*. 20. pp.511-532.
- Kochin, L. A., and Parks, R. W. 1982b. Testing for assessment uniformity: A reappraisal. *Property Tax Journal*. 3. pp.27-54.
- Paglin, M., and Fogarty, M. 1972. Equity and the property tax: A new conceptual focus. *National Tax Journal*. 25(4). pp.557-565.
- Sirmans, G. S., Diskin, B. A. and Friday, H. S. 1995. Vertical inequity in the taxation of real property. *National Tax Journal*. 48(1). pp.71-84.
- 林英彥，1995，論土地公告現值制度之改進，平均地權土地稅制學術研討會，中國地政研究所。
- 張杏端，1995，土地特徵組合估價模式之研究，政治大學地政研究所博士論文。
- 張梅英，1992，建立土地大量估價方法之研究，政治大學地政研究所博士論文。
- 梁仁旭、陳奉瑤，1997，台灣地區公部門評定地價相關法規之探討，一九九七海峽兩岸土地法制問題學術研討會，第181頁至第199頁。
- 陳奉瑤，1997，海峽兩岸公部門評定地價體系之研究，土地估價與產籍管理研討會，第83頁至第94頁。
- 陳奉瑤，1998，市地重劃前後地價查估方式之研究，台南市政府。
- 陳奉瑤、梁仁旭，1999，評定公告土地現值方法之研究，國立政治大學學報，第78期，第295頁至第318頁。
- 陳奉瑤，2000，公告土地現值評估課題與對策之探討，林英彥教授退休紀念論文輯（文稿）。
- 蔡永利，1994，改進公告土地現值作業--修正地價調查估計規則之研究，高雄市政府八十三年度研究報告。
- 魏寶桂，1994，工業用地地價區段劃分及估價之研究，地政研究發展叢書--土地估價

(第二輯),內政部,第 113 頁至第 172 頁。
譚國雄,1994,農業用地地價區段劃分及估價之研究,地政研究發展叢書--土地估價(第二輯),內政部,第 3 頁至第 107 頁。
蘇文賢,2000,應用大量估價法進行公告土地現值評估之研究,政治大學地政學系碩士論文。
林森田,1994,資本化效果及其於土地政策上應用之研究,行政院國科會科資中心。
馮先勉,1988,平均地權真詮—漲價歸公論,政治大學地政研究所博士論文。
林全,1989,土地增值稅與房地產價格變動之關係,經濟論文叢刊,17:3,台大經濟系,第 301 頁至第 324 頁。
蔡吉源,2000,落實地方財政自我負責精神強化節流機制,當前財政問題研討會,財政部。
楊松齡,1995,現行公告土地現值制度之存廢探討,改進現行地價制度研討會,中國地政研究所。