

## 民眾及各單位應善用不動產估價師專業服務

### 避免使用個別網站估價結果而誤判財產權益價值

--**中華民國不動產估價師公會全國聯合會** 對網站提供估價之聲明

近年因實際登錄公佈相關交易資訊，故有部分網站平台以實價登錄資料為基礎，進行公開之估價平台，只需簡單勾選幾個選項，即能告知使用者房屋價格，但因不動產具有高度之異質性，加上電腦估價目前應用成熟度不高，造成價格準確度所產生之落差。若公開提供一般大眾進行個別估價，**可能讓一般大眾掌握到錯誤的個案房價資訊，容易誤導民眾對於房價之誤判，進而影響其財產權益價值。**

緣此，為避免使用者誤信個別網站之資訊，而做出對財產權益之錯誤判斷，且使用者可能因該網站之免責聲明而求償無門，**中華民國不動產估價師公會全國聯合會為維護民眾對自身權益之保障**，特提出聲明如下。

#### 一、不動產價值評估應委託不動產估價師專業辦理

不動產估價師法於民國 89 年 10 月 4 日公布施行，立法精神即為任何的估價行為都關係到人民的權利義務，不動產估價品質影響交易安全及社會經濟甚鉅，因此，必須由專業人才(不動產估價師)執行專業估價事務。另依不動產估價師法第 14 條之規定，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。故**不動產價值評估應委託不動產估價師專業辦理，以徹底保障不動產交易安全，避免非必要之法律糾紛，維護民眾最大權益。**

#### 二、個別網站所提供房價資訊，顯有違不動產估價師法暨不動產估價技術規則，無法做為法定文件使用

(一)個別網站所提供之房價資訊，非屬不動產估價師所出具之報告，故未具備法定地位，無法做為任何證明使用。

- (二)個別網站進行之估價行為，涉及不動產估價師法之適用，且估價作業不符合不動產估價技術規則之要求，顯有違反相關法令規範。
- (三)不動產估價技術規則規定，須用兩種以上方法(比較法、收益法及成本法)進行價格評估，估價之精準度須從許多面向觀察判斷，才可精準掌握。此部份**唯有不動產估價額所具備之專業能力，始能勝任之。**

### 三、個別網站所提供房價資訊，容易產生價格判斷之偏誤，民眾權益易受損害

- (一)部份網站宣稱其模型命中率誤差 10%範圍內平均值達 50%以上，但民眾實際使用時，並不清楚該網站提供之房價資訊係為幸運的 50%? 抑或是範圍外的 50%? 不動產價值動輒上千萬，更是一般市井小民唯一的資產、一生努力奮鬥的成果，豈能如此不嚴謹?
- (二)部分網站對其估價結果表示僅供參考，亦有免責聲明，表達不負法律責任，**民眾若誤信其所提供命中率以外之房價資訊，造成實質之損害時，即使提出訴訟，是否真能求償亦是未定之天，民眾權益著實大受挑戰!**
- (三)不動產具有強烈個別性與異質性，目前個別網站的系統無法全面兼顧重要影響價格因素，亦無法進行邏輯性的調整、估算。  
綜觀目前各交易不動產間少有高相似度，故個別網站僅從不動產內部個別因素，例如建物類型、屋齡、樓層、管理、房間數、面積等因素進行價格計算，忽略了最重要的影響價格因素，包含公設比高低、有無露台、陽台等附屬建物面積適當性，以及外在環境是否鄰近嫌惡設施、採光與景觀差異等重要變數，若再加上台灣不動產更有增建使用效益或其他約定專用價值，均**彰顯目前個別網站考慮因素與專業的不足，因電腦系統無法進行個別細緻化的分析，故其精準度值得商確!**
- (四)綜上，個別網站提供之房價資訊，暨違反相關法令之規範又無法

做任何證明使用，加上一般民眾並未具備專業知識以判斷其準確性，故民眾不但未能因此而掌握不動產價格，若**僅依網站提供之房價資訊為依據，因無法判斷是否在其命中率中，反而高度增加交易風險，更容易造成自身權益之損害，不得不慎!**

#### 四、內政部函示「對不動產估價之需要時，須依不動產估價師法規定辦理」暨「為免誤導消費者，應不得揭示此類「免費估價」用語」

(一)依內政部於 94 年 7 月 1 日台內地字第 0940077527 號函示要旨列示如下：

- 1.按**不動產估價品質之良窳，影響交易安全及社會經濟至鉅，爰有上開不動產估價師法立法規範不動產估價資格之需。如委託人認為有先對不動產估價之需要時，即須依前開不動產估價師法規定辦理。**
- 2.由於依不動產估價師法所從事之不動產估價，需遵行不動產估價技術規則規定辦理。此對**不動產精密估價，與現行不動產經紀業提供不動產當地最近市場成交行情，或僅進一步進行屋齡或其他項目調整之「免費估價」程度有別。因應不動產估價師法業已公布施行，為免誤導消費者，不動產經紀業應不得揭示此類「免費估價」用語。**

(二)內政部此函清楚表示，為免誤導消費者，不得揭示免費估價，以避免影響交易安全及社會經濟，民眾對於自身權益及財產價值之判斷，亦應更為審慎，**遇到問題更應委託專業者協助，而非上網尋求非專業資訊。**

電腦估價模型本身就存在誤差，無法解讀成交資料的特殊個別問題，亦無法判斷欲評估不動產本身之個別條件，因此無法提供正確且詳細的價格評估結果。**中華民國不動產估價師公會全國聯合會**特以此聲明表達對於

一般網站提供使用者房價資訊之意見，以避免一般民眾或單位誤用錯誤資料，造成錯誤判斷與財產之損失。

一般民眾及各單位如有不動產價格評估之需求，應善用不動產估價師所提供之專業服務，除洽詢各不動產估價師外，亦可洽詢中華民國不動產估價師公會全國聯合會或各地方公會。

公會名稱	會址	聯絡電話
中華民國不動產估價師公會全國聯合會	臺北市大同區長安西路 82 號 6 樓	02-2559-2801
台北市不動產估價師公會	臺北市大同區長安西路 82 號 6 樓	02-2552-2593
新北市不動產估價師公會	新北市新店區民權路 108 之 2 號 5 樓	02-2219-6831
桃園市不動產估價師公會	桃園市宏昌八街 29 號	03-220-1026
台中市不動產估價師公會	台中市西區美村路一段 771 巷 1 號 4 樓	04-2372-0012
台南市不動產估價師公會	台南市東區長榮路一段 119 號	06-238-1637
高雄市不動產估價師公會	高雄市苓雅區中正一路 306 號 3 樓之 4	07-727-6120