

## 估價師 VS.建築師專業分工有別

發布日期：97年08月31日

文章出處：工商時報 E4 知識經營

眾人皆知建築師之主要業務乃依據建築師法執行建築規劃之相關工作，但目前有許多建築師執行法院拍賣包含土地擔保品之不動產鑑估工作，產生令外界難以理解之爭議，茲分為五大面向清釐：

- 一. 就估價技術面而言，就建築師之技術，不同立地條件之同類型建築物，其建築營造施工成本差異不大，但就不動產估價師的專業角度，同樣建築物標的因其座落區位條件差異，而其使用價值也就不一樣，市場價格當然有別，這也是兩者間於不動產估價之理論基礎不同所致。
- 二. 就專業分工及管理面而言，若建築物及建築土地之房地結合體之估價業務，同時允許不動產估價師及建築師辦理，有違我國專門職業及技術人員考試制度之專業分工精神。不動產估價係一專門學問，估價成果仰賴不動產估價師專業素養至鉅，日後若因同一不動產標的由不動產估價師及建築師分別估價，其估價成果因故產生差異時，建築師是否應依不動產估價師法規定，受不動產估價師懲戒委員會及不動產估價師主管機關之約束及處罰，實不無爭議？此時其利害關係之影響，必然造成不動產估價市場之紊亂，影響強制執行不動產擔保品價格之公信力。
- 三. 就估價理論方法面而言，建築師需對於建造執照上所列之工程造價、建築物造價之成本予以估價，此乃建築師依建築師法所辦理之建築物估價業務範疇。但按建築師估算建築物造價，大體僅以眾多估價方法中之成本法為主，其與正統不動產估價師依法所採行之比較法、收益法、土地開發分析法，產生差異者，社會是否能認同建築師之估價？更何況，不動產估價師一般均會採行估價技術規則所定之不同估價方法推算不動產之價格，再綜合判斷予以決定勘估價格，其客觀性、正確性、合理性，絕非建築師之專業所能及。
- 四. 就個別專長面而言，建築師通過考試取得建築師資格，考試科目並無不動產估價師考試中最重要的不動產估價法規、理論與實務及不動產經濟學等，而各大專院校建築科系所之教學內容，亦鮮少涉略地政法令、不動產估價與財

務分析課程，若任其從事廣泛的土地估價業務，其專業能力如能勝任，那訂定不動產估價師法之立法意旨何在？

準此，呼籲政府在保障舊有專門技術人員原有業務推展時，能兼顧新興族群估價師們的工作權益，如此方能建立長治久安的不動產估價師證照制度。