

■ 市場價值與交易價格 (政大財政博論 黃淑惠、政大地政碩論 蘇文賢)

- * **市場價值**：在(1)公開市場中的正常交易，(2)買賣雙方皆理性，(3)買賣雙方皆充分瞭解該不動產特性下，以貨幣為單位所最有可能產生的價格
- * **交易價格**：市場中確實發生買賣之價格
- * **交易價格=市場價值+因買賣雙方議價能力不同或其他因素而產生的**

●市場價值(market value)

- ◇ 所謂土地的市場價值，有許多不同的定義，被最為廣泛接受的說法是「**在一個公開市場中的土地交易，買賣雙方皆理性且瞭解該不動產特性之正常情況下，以貨幣為單位所最有可能產生的價格**」
- ◇ 即必須滿足下列之條件下，所最有可能產生的價格：
 - * **公開市場中的正常交易**
 - * **買賣雙方皆理性**
 - * **買賣雙方皆充分瞭解該不動產特性**

●交易價格(Sale price)

- ◇ 交易價格即是市場中確實發生買賣之價格。

●市場價值與交易價格之關係

- ◇ 即使某一筆土地的交易完全符合上述條件，其交易價格也未必會等於市場價值。其中一個原因是因為買賣雙方的**議價能力不同**，以及其他因素的干擾。所以
- ◇ **交易價格=市場價值+因買賣雙方議價能力不同或其他因素而產生的干擾項**
- ◇ 若買賣雙方的人數有限，則討價還價的機會不多，故市場價值與交易價格的差距擴大，隨著雙方的人數逐漸增加，交易價格即逐漸向市場價值收斂，在極限的情況下，兩者合而為一。
- ◇ 土地是一種異質的商品，因其「**區位**」的特徵而分割為許多地區性市場，每一地區復因土地的用途不同，例如住宅、商業、工業等又分為許多**次市場**，由於土地價值昂貴，從事交易的人數不多，又分散到各次市場，在各次市場進出的人數至為有限，故**交易價格無法向市場價值收斂**，以致交易價格的變動範圍甚大。