



政大不動產研究中心

2022

# 不動產月報

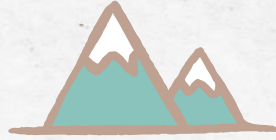
第九期

## 專題報導

- 誰讓青年人成為社會弱勢？
- 公寓大廈的專有部分與虛坪疑慮
- 區分所有建物與陽台、雨遮之法律性質
- 信託與預售屋交易安全

國立政治大學社會科學學院不動產研究中心

Center for Real Estate Research, College of Social Sciences, National Chengchi University



不動產月報 第九期

發行人	賴宗裕 主任
總編輯	賴宗裕
本期主編	戴秀雄
編輯	蘇偉強
企劃	簡秋萍
美術編輯	高珮瑜

# — 目錄 —

<b>【專題報導】</b>	1
誰讓青年人成為社會弱勢？	1
公寓大廈的專有部分與虛坪疑慮	3
區分所有建物與陽台、雨遮之法律性質	7
信託與預售屋交易安全	9
<b>【實務簡評】</b>	13
特別犧牲概念的釐清與司法院相關解釋（一）	13
特別犧牲概念的釐清與司法院相關解釋（二）	13
<b>【法規新訊】</b>	15
預告修正「國有非公用不動產出租管理辦法」草案	15
修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」	16
修正「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」	17
修正「平均地權條例施行細則」	17
111年憲判字第15號「農田水利用地照舊使用案」	17
預告修正「農業用地興建農舍辦法」	18
<b>【政策焦點】</b>	19
調整農漁會信用部辦理餘屋貸款適用100%之風險權數	19
合宜宅法拍不法集團遭起訴 - 內政部籲勿投機觸法	19
內政部：建商違約遲延交屋無權主張解除契約	20
暫行條例施行 - 首例宗教團體申請更名登記案公告	21
享房地合一稅重購自用住宅優惠之新房地，因特殊原因未設戶籍可免追繳稅款	21
繳納前手出售農地申請不課徵其持有期間應負擔之土地增值稅，可做為費用減除	22
遺產土地訂有三七五租約，按公告現值減除三分之一後估價	23
111年7月五大銀行新承做放款平均利率	23
新北防災都更2.0專案9月1日啟動 - 打造安心穩固家園	24
國家發展委員會通過「中華民國人口推估（2022年至2070年）」	25
個人買入預售屋於成屋交屋後出售 持有期間計算	26
遺產稅跨局申辦服務	26
預售屋銷售前應備妥相關重要交易資訊	27
加入包租代管好處多 - 3稅有減免、3費有補助、3年有服務	28
<b>【中心活動】</b>	29
一、已完成活動	29
二、活動預告	31



# 誰讓青年人成為社會弱勢？

文本中心 |


近年來從中央至地方政府依住宅法之規定廣建社會住宅，並以提供至少40%以上比率出租予經濟或社會弱勢者。礙於政府財政及覓地不易，興建數量不如預期，難以因應社會弱勢租屋需求。故政府得依住宅法第19條之規定，承租民間住宅並轉租及代為管理，即所謂的包租代管方式，擴增容納租屋需求之社會弱勢族群，並讓市場中間置住宅有機會釋出到租屋市場。

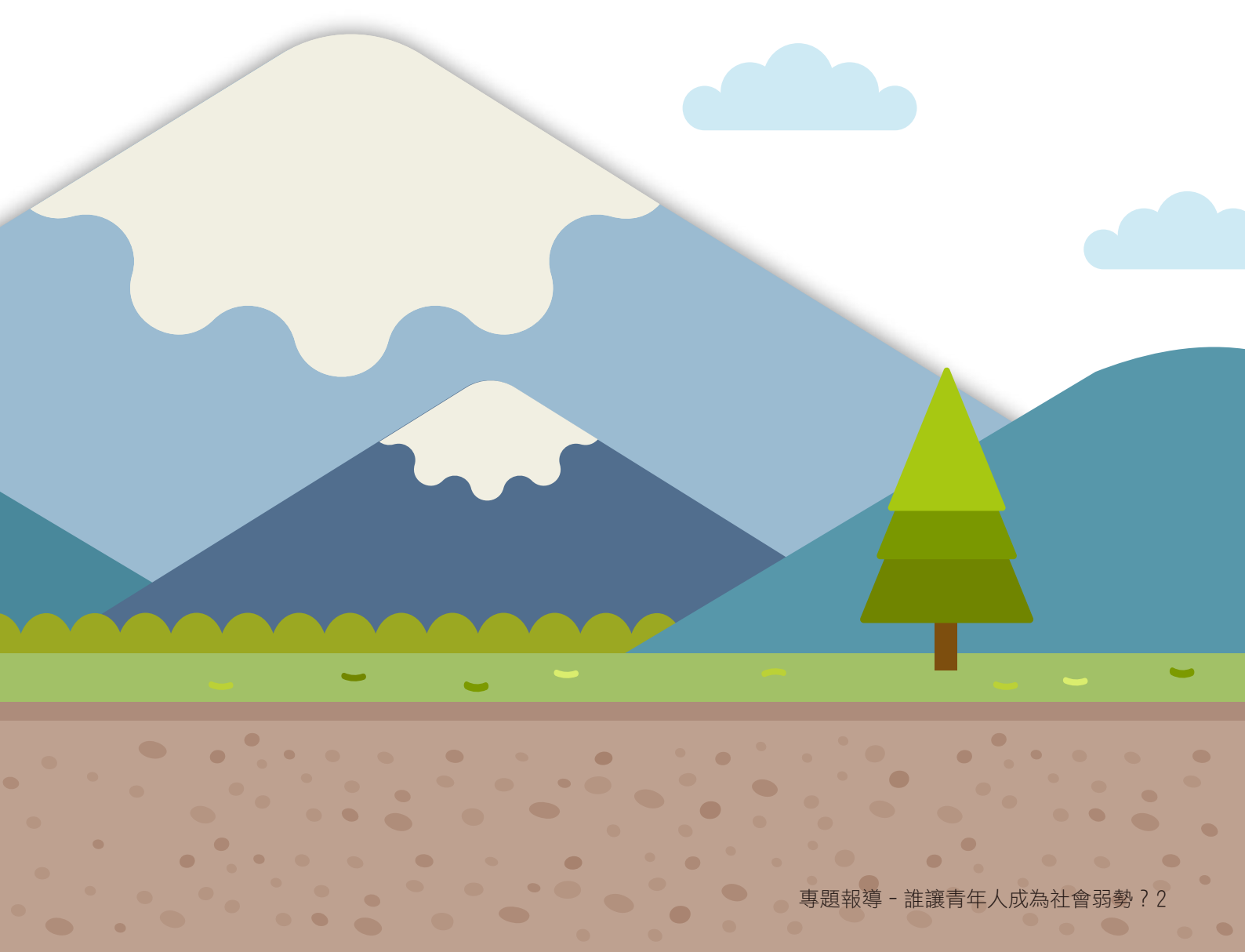
住宅法第18條提及，主管機關應評估社會住宅之需求總量，而此需求總量係與經濟及社會弱勢之數量有關。根據行政院主計總處之110年人力運用調查報告，全體受僱就業者中，月入不到3萬元有246.5萬人，不到4萬元者共有428.7萬人，佔全體46.7%。這些低薪民眾應有極高比例是有社會住宅需求者，尤其低薪的青年人，在民國101年至110年的房價來看，平均漲幅達30%以上，相對地，青年人薪資漲幅不成比例，亦根本追不上房價物價的飆漲，101年至109年期間，青年25-29歲薪資只漲了約16%，30-39歲更是僅有10%左右。甚至受物價高漲影響，去年我國實質薪資倒退，行政院主計總處9月14日發布，今年1至7月實質薪資年減0.07%，是六年來同期首見負成長，實質購買力下降，讓青年人生活壓力倍增。

長期以來，數以萬計的青年人不僅是低薪的經濟弱勢者，亦是買不起房、租不到好房的社會弱勢者，政府用心良苦對青年人提供購屋貸款之補貼，今年又對更多買不起房的青年人給予「300億之中央擴大租金補貼方案」，對初入社會單身青年、新婚夫妻、育兒與社會經濟弱勢家戶的補助金額，給予1.2倍至1.8倍加碼補貼。此些政策作法值得肯定，卻也凸顯政府供給社會住宅及包租代管量能之不足，亦暴露台灣社會上經濟和社會弱勢民眾持續增加之隱憂，也呼應了110年住宅法修法，將社會住宅出租予經濟和社會弱勢者之比率提高至40%以上之背後潛在原因。

長期趨勢而言，台灣房價沒跌過，而在物價上漲造成實質所得購物能力下降下，青年人薪資有著感覺沒漲過的相對剝奪感。住宅有效需求係建立在人口成長上，當台灣人口成長早已日漸萎縮之際，卻反向看到房價持續堆高，109年台灣人口首度負成長，卻是房價不畏疫情再攀高峰之時。當房價高漲與人口增減、經濟成長情況及股市變動無關時，窺其原因就是炒房，人為炒作房價，讓不少人忐忑購屋住進價超所值的房子，長期忍受房貸的壓力而犧牲生活品質。高房價也讓低薪青年人放棄出社會努力賺錢購屋成家的夢想，更讓更多青年人成為社會弱勢。

有鑑於房價不合理飆漲，去年政府宣示打炒房決心，由內政部提出平均地權條例修法，包括對預售屋禁止換約轉售、預售屋解約要申報，以及私法人購屋採許可制等措施。此項關乎健全房市、穩定房價的政策立法，預計今年9月份立法院開議後有機會進入審查程序，惟在此立法過程，不時聽到業界有不同雜音，例如房市景氣正處波動盤整氛圍中買氣已降，企圖遊說延緩修法。

然而即便今年房市買賣氛圍已變，不變的是炒房動作依然存在，全台房價普遍仍屬不合理高點，需要照顧的社會弱勢持續增加。因此，這項有利落實居住正義，導正房市交易秩序的立法理當支持。吾人期盼此項法案能順利完成立法程序，也盼望社會大眾關注，是誰讓更多的青年人成為社會弱勢，是炒房的投機客？是阻礙政府打炒房的建商？是說一套做一套護航炒房的政客？還是不敢力抗財團及政客的政府？



# 公寓大廈的專有部分 與虛坪疑慮



在台灣的住宅市場裡，透天型態的獨立建築大體上仍是少數，市場上的主流產品其實是高樓型的公寓大廈。然而，正因為公寓大廈的結構特性與法律特性，導致諸多危及不動產交易的疑慮與爭議。在這些疑慮與爭議當中，涉及所謂虛坪的問題無疑是最常見的或是最常被提及的現象。

其實，所謂的虛坪，問題核心事實上在於買賣雙方對於交易標的面積之理解，而這裡牽涉到的面積，由於大家對於公有建物的應有部分罕為計較，因此這裡所涉及的其實是公寓大廈中歸屬每個所有權人所能單獨支配的專有部分，因為這個專有部分對於大部分買方而言，就是他（她）真正花錢買下的東西，而公設（或謂共有部分）往往就像是附帶的贈品。換句話講，交易上對於公寓大廈型態建築物面積上的疑慮與爭議，源自於究竟如何認定專有部分的範圍。

## 一、區分所有建物專有部分與共用部分的意義與範圍

在概念上，其實公寓大廈（或謂區分所有建物）的專有部分並不困難；其概念由兩個元素組成，也就是一幢建築物中存在著的，在結構上與利用上俱皆獨立的單元，而足以成為單獨所有權標的者。此定義見於民法第799條第2項前段：「…專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。」，或依公寓大廈管理條例第3條第3款：「指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」。以上所引兩法規，固然在字面上只有民法明確規定，使用與構造雙重獨立性做為確認專有部分的準據，而在公寓大廈管理條例卻只提及使用的獨立性，但在學理上，一般皆認公寓大廈專有部分的認定，須同時具備民法所規定構造與使用「可以」獨立的特性。

相較之下，共有部分則指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物（民法第799條第2項後段，公寓大廈管理條例第3條第4款）。也就是，區分所有建物扣除專有部分後，剩下的就是共有（用）部分。

從上面的法定定義看來，區分所有建物的專有部分與共用部分，在法理上不會重疊，這從專有與共有部分不重疊是基本設定，而且這樣的設定是符合民法一物一權的概念。蓋若建築物特定部分同時為個人所獨有卻又是共有，委實難以想像，而在權利的行使與義務的履行都將陷入難題。理論上，經由這樣概念區分所對應在實物的空間範圍，必須正確反映在建築物的登記上，而這樣顯現的建物專有部分面積才有真正的意義，或許，我們可以將這樣所顯現的面積值對應於日常用語而稱呼為實坪。

換句話說，實坪的意義只是正確界定區分所有建物專有部分範圍後的結果。因此，實務上如何對實物界定專有部分，並且正確轉換成為登記內容，也就成為左右實坪數值的關鍵。前者涉及實體法上如何將法理落實於實物認定之上，後者則涉及登記法制如何真確反應實體法的規範。



圖/取自Pexels

## ■ 二、專有部分對應實物範圍的難題

針對區分所有建物專有部分，民法與公寓大廈管理條例這樣的規範方式，緣起於德國公寓所有權法（Wohnungseigentumsgesetz）的立法例。但從制度的根本差異來說，卻有幾個要注意的地方；其一在於德國對於建築物並不視為獨立於土地以外的物，因此只是土地之成分，導致若有登記之必要，其實只有專有部分存在登記之必要性；其次，專有部分的範圍不包含建築物物理性存在的部分，也就是建築物內被框圍起來（構造上獨立）且為光線所能照到空間範圍（Lichtraum），以台灣目前說法，等於就是牆內緣線所形成封閉空間。而德國法這樣對於專有部分的界定方式，也既是以空間為標的物的界定方式，衍生出與台灣法上區分所有建物專有部分非常不一樣的結果。

在學說上，專有部分範圍如何界定歷來分成以牆內緣線、牆外緣線、牆中間線等等各種說法，各有其考慮之重點。但這些討論卻往往一方面忽略了法理上專有部分不應該與共用部分重疊的基本設定，另一方面也存在幾個實際的問題。在這些實際問題中，首先可以注意的是，當採牆外緣線時，牆的厚度全會被算進專有部分面積，導致登記面積會大於實際可用空間範圍的面積，而且實際上涉及建物外牆面或是結構牆、柱時，等於也把絕對共有的部分納入專有部分，而相鄰兩個單元將會皆宣稱對於隔間牆具有所有權；其次，以牆中心線為範圍線時，則除了也會將部分牆、柱厚度也計入面積外，也無法迴避將專有部分範圍重疊共用部分的問題；而採牆內緣線的情形，固然不會將牆、柱厚度計入專有部分範圍（面積），也不至於和共用部分重疊，但卻對於牆、柱含其表面的利用權（甚至所有權）如何處理形成新的困難，因而有認為專有部分所有權應該包含牆、柱表面的情形。事實上，專有部分範圍界定的困境並不止於此，實際上還至少包含（一）專有部分範圍之內獨立的結構柱、（二）樓層或大樓共用配電設施與管線，而這兩者都不屬於專有部分，而是共用部分。

歸納上述，在專有部分的範圍界定上，所採的學說（也就是以哪條線或面決定範圍）對於實際呈現的專有部分面積有絕對的影響，而姑且不管實際專有部分權利範圍，光從面積值來說，就很難說依據以上各學說所產生出來不同面積值，到底哪一種才能算是實坪，而所謂虛坪也就難以被確認。而在這裡，登記這個元素也開始發揮影響力，畢竟從前引民法與公寓大廈管理條例的規定中，確實並未規定應該以哪條線或面來決定專有部分的範圍。這也導致在我國目前法制上，實際影響如何決定專有部分範圍與面積，是被登記所左右。



### ■ 三、建物測繪與登記的規定

依地籍測量實施規則第273條規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：

- 一、建物以其外牆之外緣為界。
- 二、兩建物之間有牆壁區隔者，以共用牆壁之中心為界；無牆壁區隔者，以建物使用執照竣工平面圖區分範圍為界。
- 三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。
- 四、地下層依建物使用執照竣工平面圖所載樓層面積之範圍為界。

準此，因為建物登記時對於建物範圍是以前引條文所規定測量項目為準，並以測量成果轉算面積，故建物測量的規定透過登記作用，實際決定了區分所有建物專有部分的登記與面積值。而從建物施測的範圍來看，前引條文間用了外牆面線（牆外緣線）與牆中心線，並且明訂將建築物外表突出部分以外緣為界施測。這樣的施測與連動的登記方式，至少存在以下三個問題，亦即（一）專有部分的範圍實際上包含了牆、柱等無法利用的厚度，以及（二）事實上被包含在專有範圍空間範圍內的建物必要結構，如支撐柱、結構牆、公共配電、管線設施等，導致這些所佔用空間也未被扣除，而（三）則導致原本觀念上應該屬於共有的建物外殼突出部分也被算進專用部分範圍之內。


前述（一）與（二）直接觸及了區分所有建物專有部分是不是應該涵蓋結構牆、柱與公用設施所佔空間的問題，即使從德國法的角度來看確實有在專有部分範圍灌水的情形，但從國內不同學說角度來看，其實未必見得可以說是納入了虛坪。因此，從建築物的測量與登記來說，前述（一）與（二）的問題，或許反而是要依賴學界對於如何認定區分所有建物專有部分的進一步討論，以產生符合事理與法理的專有部分認定規則。

相較之下，前述（三）將突出建物外殼之陽台作為測繪與登記標的，雖然名義上稱之為附屬建物，往往卻又在實務上被一併與專有部分計算坪數與計價。這在觀念上，從前面推論來看，或許才是在學說爭執之外，實質上導致專有部分計價被灌進來的坪數，因而才較為符合一般市場上在說的虛坪。至於到底應該如何看待突出在建築外部的陽台，容另於後文說明，此處不再贅述。

### ■ 四、結語

綜合上述，本文嘗試說明，區分所有建物專有部分的虛坪問題，事實上牽涉學理上的爭議。因此，現行測繪與登記的相關規定所「形塑」出來的專有部分是不是就算是已經含有虛坪，恐怕在能夠無爭議地確定專有部分的範圍前，恐怕言之過早。同時，這也代表著，我國在不動產測繪與登記上仍待進一步透過法律，建構一個跟民事法理能夠契合的建物測繪與登記規範。🏠





作者介紹  
戴秀雄

國立政治大學地政學系副教授  
政大不動產研究中心研究員  
德國雷根斯堡大學博士

# 區分所有建物與陽台、雨遮之法律性質

文 戴秀雄 |

接續前文所提及的區分所有建物專有部分的虛坪問題，對於包覆在建築內部的空間，認定其專有部分範圍與面積仍受學說爭議影響，尚須要從民事學理建立法理上與邏輯上合理的準據。但對於突出在建物外殼的突出部分，如陽台，甚至位於建物地下樓層中的停車位，到底是否應該做為登記的標的，在法理上應該如何看待，其實在現實世界中更是引發交易上的爭議。以下，本文便嘗試從民事法理出發，提供一個做為討論這些建物部分如何認定的出發點。

首先，無論是土地還是建物，做為測量和登記標的，都是民法不動產的概念。而在民法的規範下，不動產得以做為物權附著之標的，性質上是有體物。從一物一權的原則出發，不動產測量與登記之標的自也是以個別物為準。在這樣理解下，組成物的組成元素，也就是成分，不具法律上存在的獨立性，則既然其所從屬之物本身已經被測量、登記，自無就與物本體無所析離的成分予以測量與登記；這些成分因其品質或功能，最多只是發生足以影響所從屬之物的功能與價值，甚至不宜在其所屬之物以外被另外獨立計價。

## ■ 一、民法對於物、成分與從物的規範

在民法的體系裡，物的法制機能在於做為物上權利附著的客體，故為權利客體之一種。揆諸民法相關規範，該法第66條、第68條分別規定成分與主、從物所形成之關係，但事實上對於甚麼是物、成分與主物、從物，仍然失之於規範而過於簡略。

一般而言，學理上可以被認定為物者，其實並不限定在物理上實存的物體，但本文所探討者局限於不動產中之土地上定著物（建築物），因此暫對於無體物先不予以處理。而在學理上，普遍認為不動產（物）必須具備以下幾種特性：

- (一) 須具有被人支配之可能性，至於是否有支配可能性，應以科技發展現狀及社會通念判斷之。
- (二) 不動產之物須具有物理上之獨立性，且功能上能夠獨立社會人類生活之需要，以符一物一權主義。

相較之下，前面所提及組成物之成分，則無法成為物權之標的。且此與成分是否容易與物分離，甚至是否影響物之價值，皆不會影響成分僅為物之組成元素之地位，而不會獨立得以成為物權附著的客體。

至於民法第68條所規定的主物與從物，其所涉及之關係與物、成分間之關係截然不同。因為，依該條第1項前半段規定來看，所謂「非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。」，已經很清楚地界定出，從物本身既然不會是主物的成分，實則為主物以外的另一個物。只是這個物，在功能上對於主物具有附隨性（如輔助性、補充性等等）。

從這樣法理邏輯出發，可以簡單得到一個初步的線索，也就是，能夠成為測量和登記的標的，起碼必須是物，至於這個物是主物還是從物，其實頂多是怎麼登記的問題而已。反之，若一個在我們日常概念中當成物件看待的東西，卻在法理上不符物之要件，而無法認定為物時，尤其在成分的情形，實如前述，根本不具有登記的適格。

換言之，前面提及的陽台，甚至是先前也納為附屬建物予以登記的雨遮，都會存在到底這些在實務上被計算面積或是計價的標的，是不是真正有登記的必要與實益，也就會因為它們到底能不能被認定為物，而存在疑義。

## ■ 二、雨遮和陽台的屬性與登記

首先就突出在建築物外表的雨遮和陽台來看，其屬於建築物物理存在之一部分，可以確定並不是具備獨立性的物，所以可知其屬性實為建物之成分。換言之，就建物本體來看，結構牆、柱這些建物存在必備的結構因素，包含建物外殼（hull）在內，都屬於必須共有的部分且歸屬於整體建物，而非獨立之一物，因而原理面上並無具有可以被單獨登記或測量的資格，否則即涉及違反一物一權之原則。換言之，地籍測量實施規則第273條規定將陽台測繪並登記為「附屬於建物」，從字面來看，似無不妥，但是卻直接觸及了前面提及的問題，也就是，既然陽台只是建物的成分，何來測繪與登記之必要？類似的情形，雨遮因其結構特性與陽台相同，只是可利用性與功能不同，仍應不具備測量與登記的資格。況且，正由於陽台只是建物的成分，本身並非物，致其性質也不是從物，因此所謂登記為「附屬建物」，只能理解為此部分附屬於建物。

從測繪與登記法制的運作來說，這樣情形下對陽台施測並登記，會引致對於建物單獨所有權（專有部分）範圍的誤解。尤其，若以成份來說，附屬於建物的成分絕不僅止於陽台，甚至管線、公共空間與停車場等等皆具有相同特性，何以無須另外測繪登記為附屬建物，反而引發建物登記上到底成分是否應該登記與登記是否一致之疑慮。若是對於陽台進行測繪與登記，只是為了彰顯其與專有部分連結而具有專用性，則須清楚考量區分所有建物共有部分仍可約定專用，而在本質共有建物部分，事實上轉為特定人專有使用權之情形，此當有進行測繪、登記之實益，但卻也不需要以附屬建物之名義測繪與登記。

對於專有部分擁有者而言，與專有部分連結且專供其使用的陽台，在市場觀念上或許可以被接受作為專有部分範圍，但事實上陽台最多只是使用上具獨立性，但在結構上來講卻是建物牆面的一部份，而不具有構造上的獨立性，故不僅不具有物之性質，實則連專有部分的構成要件都不符合。

## ■ 三、結語

陽台和雨遮的登記與計算面積，過去常被質疑為建物登記上虛坪的來源。但是從本文的觀點來說，問題的源頭或許更不如說是來自於陽台和雨遮該不該登記，抑或就算要登記則應該如何登記的問題。因為，當回歸到民事法理觀察，陽台和雨遮都只是民法上不具登記資格的物之成分，本身既無法獨立被物權附著，自也無須登記。至於此二者是否具有區分所有建物專有部分之性質，實則也不無疑慮。因此，在法理上即使今日僅測繪、登記陽台，是否是基於其應屬於約定專用部分而來，自也有再斟酌的餘地。只是，從前述法理來看，陽台無論登記與否，至少絕不適宜與專有部分坪數「等價齊觀」地計價。🇹🇼



# 信託與預售屋交易安全

文 陳佳聖

現行之信託制度可謂源自於英國。此屬英美法系之財產管理制度，因著眼於信託之運用極富彈性，且深具社會功能，亦於歐陸法系之我國繼受。一般人皆可利用契約或遺囑，為自己或他人之利益成立信託。其運用於民事、商事及公益活動上，各有不同之效用與功能。據此，信託亦被廣泛地運用於不動產或預售屋買賣之交易中。

## 壹、信託基本之法律關係

所謂信託，乃係指委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產的法律關係。一般而言，委託人得以信託契約或信託遺囑等方式成立信託。在信託關係中，委託人係基於一定之目的提供財產，規劃成立信託關係之人；受託人則係受委託人之託，依信託本旨及信託目的，為受益人之利益或特定之目的，管理、運用或處分信託財產之人；受益人則因信託關係成立，對信託財產享有受益權之人，此人可為委託人（自益信託）或委託人以外之人（他益信託）。特別的是，信託財產雖移轉給受託人，然係獨立於委託人、受託人及受益人自有財產以外的財產。

信託既係由受託人依信託本旨及信託目的為他人之利益管理信託財產。為使受託人善盡其管理信託財產之責任，信託法特明定受託人負有善良管理、忠實管理、分別管理、親自處理信託事務等義務。同時，亦明定受託人不得以任何名義享有信託利益。此外，基於信託財產所具有之獨立性，於信託法中亦明定信託財產原則不得為強制執行，且不因受託人死亡、破產或變更而受影響。因而，信託財產原則具有破產隔離的特性。



圖/取自Pexels

## ■ 貳、預售屋交易中運用信託之方式

由於預售屋買賣中，出賣人履約期間較長，買受人於簽約時存在之不確定因素較多，交易糾紛時有所聞，屢有發生交屋前建商倒閉，而消費者已支付相當之價金，卻求償無門之情事。政府為建立預售屋交易之安全機制，旋自2011年5月1日起，將「不動產信託」及「價金信託」納入預售屋交易時可運用之履約保證（自2019年11月1日起改為「履約擔保」）機制中，並為預售屋買賣定型化契約應記載之事項，以降低預售屋買賣之交易風險。

現行「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」七之一（履約擔保機制）之規定中，「不動產開發信託」，係由建商或起造人（委託人）將建案土地及興建資金（信託財產）信託予某金融機構或經政府許可之信託業者（受託人）執行履約管理（信託目的）。興建資金應依工程進度專款專用。至於其他替代性履約擔保機制中之「價金信託」，係指預售屋買賣中，將買方給付之價金（信託財產）交付信託，由金融機構（受託人）負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。應注意的是，此種信託之受益人為賣方（即建方或合建雙方）而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。僅於賣方於無法依約定完工或交屋時，受益權歸屬於買方。



圖/取自Pexels



## ■ 參、民眾對於「不動產開發信託」與「價金信託」應有之認知

一般而言，在預售屋買賣交易中，買方並無法決定使用何種履約擔保機制。而多數建商所選擇之「不動產開發信託」與「價金信託」對買方而言，是否為最佳選擇則不無疑義。以近日報載之預售屋買賣消費爭議為例，該預售屋買賣交易時雖有「不動產開發信託」作為履約擔保之方式。然而，建商於開案後不久，即因欠債落跑倒閉，該信託財產除了不夠繼續支應預售屋興建完成所需之費用，亦無法返還承購戶已給付之全部價金。接踵而來的，是建案被聲請法拍而無法續建，而使承購戶陷於進退維谷之處境。有鑑於此，民眾於預售屋交易中實有諸多應注意之處。

### 一、受託人為專案管理不具保證責任

預售屋買賣履約擔保機制中可運用之方式，計有「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」、「同業連帶擔保」及「公會連帶保證」等五種。若以法律性質與效果區分，其中的「價金返還之保證」、「同業連帶擔保」及「公會連帶保證」均具有「保證」或「擔保」之效果，亦即，當原建商無法將預售屋興建完成時，房屋仍得由擔保或保證之建商興建完成，或買賣價金由保證之金融機構返還。而「不動產開發信託」及「價金信託」則僅單純地屬「財產管理」之範疇，土地、興建資金或價金，於建築期間係由受託人為專案管理，亦即，透過受託人專款專用之控管，避免因建商挪用資金而導致預售屋無法興建完成。

雖然透過「不動產開發信託」及「價金信託」可分別達到降低建案無法完工之可能性，以及避免買賣交易之信用風險發生等效果。然而，當預售屋銷售未達一定比例即開工，或是開工後遇有建築成本高漲超出預期時，即有興建資金或價金不足支付預售屋興建所需，而發生無法完工之履約風險。此時，依信託法之規定，受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。受託人並不負有以自己之財產支付預售屋興建所需之費用或返還價金之義務，而與擔保或保證之保證人不同。

嚴格而言，僅以「不動產開發信託」及「價金信託」之運用，是否適於作為履約擔保（保證）機制，誠非無疑。在沒有配套措施之情形下，欲達到有如「同業連帶擔保」或「公會連帶保證」相同之效果（由擔保或保證之建商興建完成交付房屋），實有相當之困難。

### 二、搭配強制續建機制之必要性


運用預售屋買賣履約擔保（保證）機制之「不動產開發信託」或「價金信託」欲達到與「同業連帶擔保」或「公會連帶保證」相同之效果，實有賴強制續建機制之搭配。此可參中華民國信託業商業同業公會訂定，並自2014年1月1日實施之預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託契約書範本中，第12條關於續建機制之條款內容。雙方可約定於發生建商有解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業或財務困難無力支應工程款、無正當理由停工致工程進度嚴重落後等事由發生時，由指定之承諾建商續建。



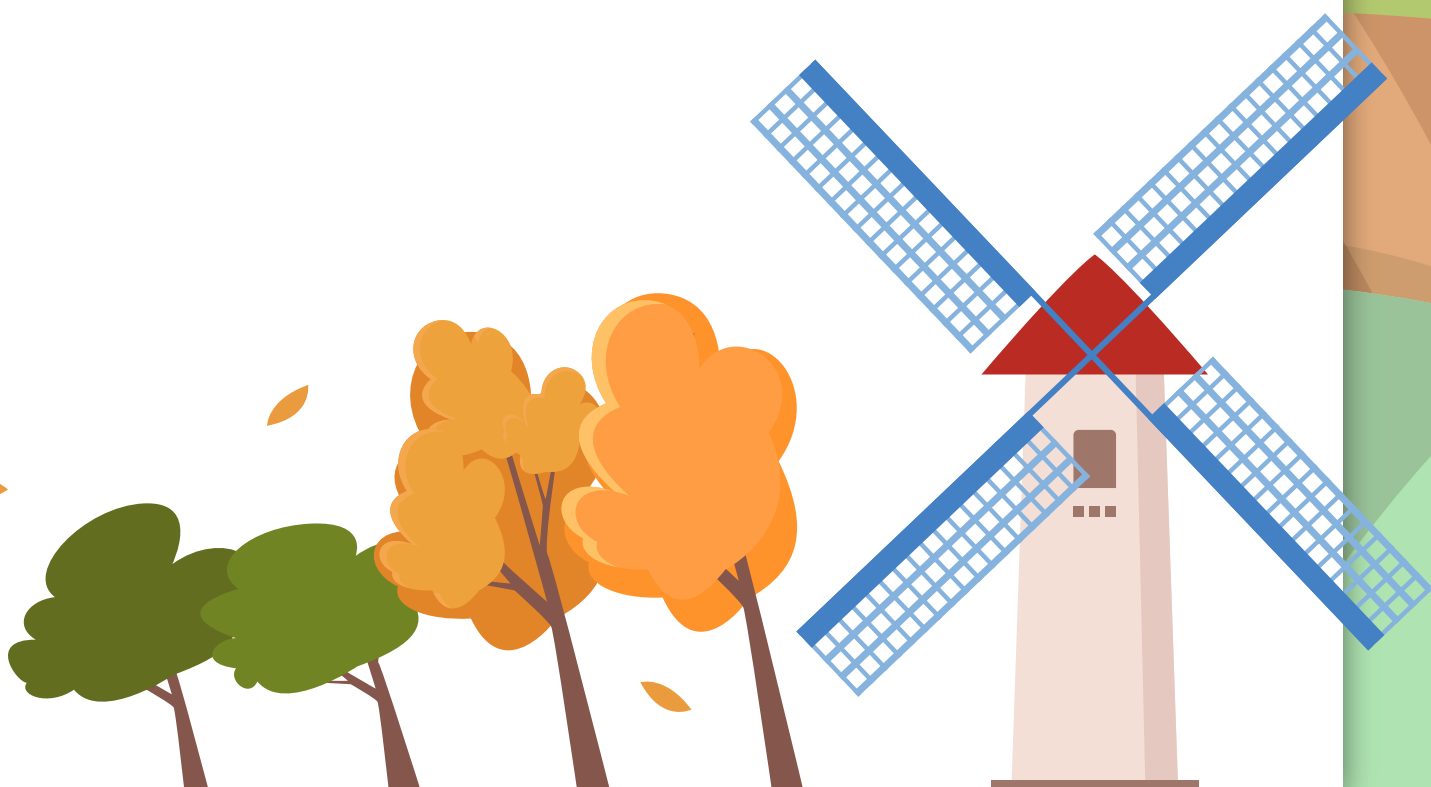
由於本契約範本並不具強制力，且契約之簽約當事人並非預售屋交易之買方。實務上，在此等契約中多未約定續建機制或僅採納由受託人評估是否續建之約定。然而，在「不動產開發信託」或「價金信託」之信託契約中，若未約定續建機制或約定之續建機制裡，續建廠商未定或不明時，該預售屋買賣仍存有無法興建完成之履約風險。

### 三、受託人利益衝突之注意與防免

附帶言之，在「不動產開發信託」或「價金信託」中，受託人多是由建商之融資貸款銀行擔任。對此，受託人在債權之保全與信託事務之管理間，實有產生利益衝突之可能。

在「不動產開發信託」或「價金信託」中，委託人既係以預售屋順利興建完成為目的而將興建資金或價金等財產交付信託管理。則受託人所為信託事務之管理，即應以預售屋可興建完成為最優先之考量。信託法既課予受託人管理信託財產應受信託目的限制之要求。解釋上，縱於信託契約中，未約定續建機制或有續建機制而續建廠商未定或不明，然嗣後已有建商承諾願為續建時，受託人即不應以其放款是否可回收作為優先考量，選擇清算信託財產而無視續建之可能。否則，將有違信託法課予之忠實義務。

作者介紹 銘傳大學法律學系兼任講師  
**陳佳聖** 政治大學地政學系博士班學生



## 特別犧牲概念的釐清與司法院相關解釋（一）

如同前幾期關於公共設施保留地問題所提及的，特別犧牲已經成為我國法制經常被提起、運用的法學概念，在實務上也扮演了重要的角色。但是，特別犧牲的法理在觀念上是否真的已然明晰，其實卻又不盡然。本次實務簡評，特別將首次正式在釋憲上承認特別犧牲的司法院釋字第400號，以及後續幾個關鍵性司法院解釋合併在一起簡評，以提供對於司法院迄今對於特別犧牲與財產權保障所持觀念的理解基礎。

### 釋字第400號及其留下的問題

首先，釋字第400號理由書敘明：「憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，並免於遭受公權力或第三人之侵害，俾能實現個人自由、發展人格及維護尊嚴。惟個人行使財產權仍應依法受社會責任及環境生態責任之限制，其因此類責任使財產之利用有所限制，而形成個人利益之特別犧牲，社會公眾並因而受益者，應享有相當補償之權利。」於此，乃藉諸短短文字將特別犧牲來源之法理，以及憲法如何保障私財產權，二者皆予以宣明。

特別值得注意的是，本號解釋將憲法保障私財產權之意旨，界定在優先保障依財產之存續狀態進行支配之權能，並著重於其防衛性之功能。換句話說，私財產權之所以被憲法所保障，在於這是維持人類在社會中生存能夠進行經濟生活的必要元素，固然財產需要人自己去獲得，對於無能力自行獲得財產以遂行基本最低門檻社會生活的人，屬於社會扶助與生存權問題，但對於人民已經獲得的財產，讓其得以不被侵害而能自由支配，才是憲法保障財產權的原因。所以，縱使在市場面來看，財產權有使用價值與交易價值的區分，很明顯地，憲法所提供的保障是優先在於使用價值所彰顯的財產存續狀態。

也基於對私財產權存續狀態保護的優先性，公權力對於私財產權支配自由的限制是有限的；也就是，因為財產權之所以存在目的在於支持人的社會生活，所以政府可以在人的社會生活範疇內合理地、有限度地限縮這種財產的支配自由，而無須額外付出代價；這也就是解釋理由中所提及「依法受社會責任及環境生態責任之限制」意義之所在。然而，在一定條件下，若政府所加諸於私財產權上的限制滿足一定條件時，其所加諸之限制即會衍生國家的補償義務。在這脈絡下，這種情形被本號解釋指稱為特別犧牲。

然而，本號解釋對於如何之要件之下可以形成特別犧牲，其實並未明確地界定，只是簡單地敘以：「既成道路符合一定要件而成立公用地役關係者，其所有權人對土地既已無從自由使用收益，形成因公益而特別犧牲其財產上之利益，國家自應依法律之規定辦理徵收給予補償」。依照字面來看，似乎意指系爭標的（一）成立公用地役關係，且（二）其所有權人對土地已無從自由使用收益，即足以構成特別犧牲。但考量私財產權若是一定要達到自由支配之徹底剝奪才會滿足構成特別犧牲的條件，則是否失之過苛，委實不無疑問。

## 特別犧牲概念的釐清與司法院相關解釋（二）

## ■ 釋字第440號的特別犧牲要件

司法院釋字第440號解釋接續釋字第400號解釋，將特別犧牲觀念做了最重要的釐清。在釋字第440號解釋中，關於特別犧牲備用很簡短的方式說明：「人民之財產權應予保障，憲法第十五條設有明文。國家機關依法行使公權力致人民之財產遭受損失，若逾其社會責任所應忍受之範圍，形成個人之特別犧牲者，國家應予合理補償。」準此，特別犧牲的核心要件應該被解析為：（一）限制私財產權支配自由的措施是合法公權力行為，（二）對私財產權所造成限制之強度超出社會責任所須忍受的範圍，（三）這邊所提及的私財產權限制並非普遍性的，而是個人（案）性的。

從這裡來看，從釋字第400號將特別犧牲觀念運用在釋憲案件上以來，實際上是在釋字第440號才將特別犧牲的抽象性構成要件講清楚。況且，在當時曾經被認為基於這兩號解釋，在我國得以用來向國家請求補償的請求權基礎，將特別犧牲與徵收並列，而等於將於特別犧牲當成徵收以外的獨立補償請求權基礎。有關這點，其實也引起了是否在特別犧牲案件，應該是用補償法定原則的法學爭議。

## ■ 待釐清的觀念

但這種將特別犧牲獨立於徵收看待的情形，在後續的釋字第579號解釋得到了進一步釐清。依據釋字第579號主文，開宗明義地提及：「人民之財產權應予保障，憲法第十五條定有明文。國家因公用或其他公益目的之必要，得依法徵收人民之財產，對被徵收財產之權利人而言，係為公共利益所受之特別犧牲，國家應給予合理之補償，且補償與損失必須相當。」，其實已經明確地指出徵收只是特別犧牲的一種類型，故二者間並非法理上兩種不同事物，也皆直接由私財產權遭受超逾社會責任範圍限制所導出，實並非兩種各自獨立、不同的補償請求權基礎。

而若這裡回顧釋字第400號與釋字第440號解釋意旨，可以清楚看出來，判斷特別犧牲狀態是否存在，是以系爭標的（一）到底是否合法受到限制，（二）若有受到合法限制，則這些限制在強度上是否可以認定為超逾社會責任的範圍，此二要件是否滿足為準。而這兩個要件與其形成的原因，其實並無真正的限制；例如常見的徵收、徵用、習慣或事實行為，甚至也可以透過私法契約方式使系爭標的負擔公法上的負擔（限制）。換句話說，釋字第400號所提及的要件其實只是認定既成道路所需者，卻與公用地役之成立要件無關，而這卻是目前在司法實務上常被混為一談者。

另須注意者，司法院釋字第747號解釋針對政府未經徵收即行開闢之公共設施，透過解釋賦予系爭標的所有權人有區分地上權徵收請求權。這在前述脈絡下，也呈現令人疑慮之處。

蓋於釋字第747號解釋情形下，邏輯上其實已經肯定政府侵犯系爭標的所有權人之財產權，但既然政府對於該侵犯財產權行為之發生，從來未踐行合法行政行為以使該侵害行為合法化，則照說釋字第747號解釋所涉及的情形，因為欠缺公權力行為的合法性，原本不屬特別犧牲的範疇。故該號解釋縱使藉由特別犧牲法理，導出標的所有權人對國家的區分地上權徵收請求權，在法理與邏輯上卻也不無缺失，法理上應有進一步檢討的空間。

1. 摘錄該號解釋部分主文如後：「人民之財產權應予保障，憲法第15條定有明文。需用土地人因興辦土地徵收條例第3條規定之事業，穿越私有土地之上空或地下，致逾越所有權人社會責任所應忍受範圍，形成個人之特別犧牲，而不依徵收規定向主管機關申請徵收地上權者，土地所有權人得請求需用土地人向主管機關申請徵收地上權。」



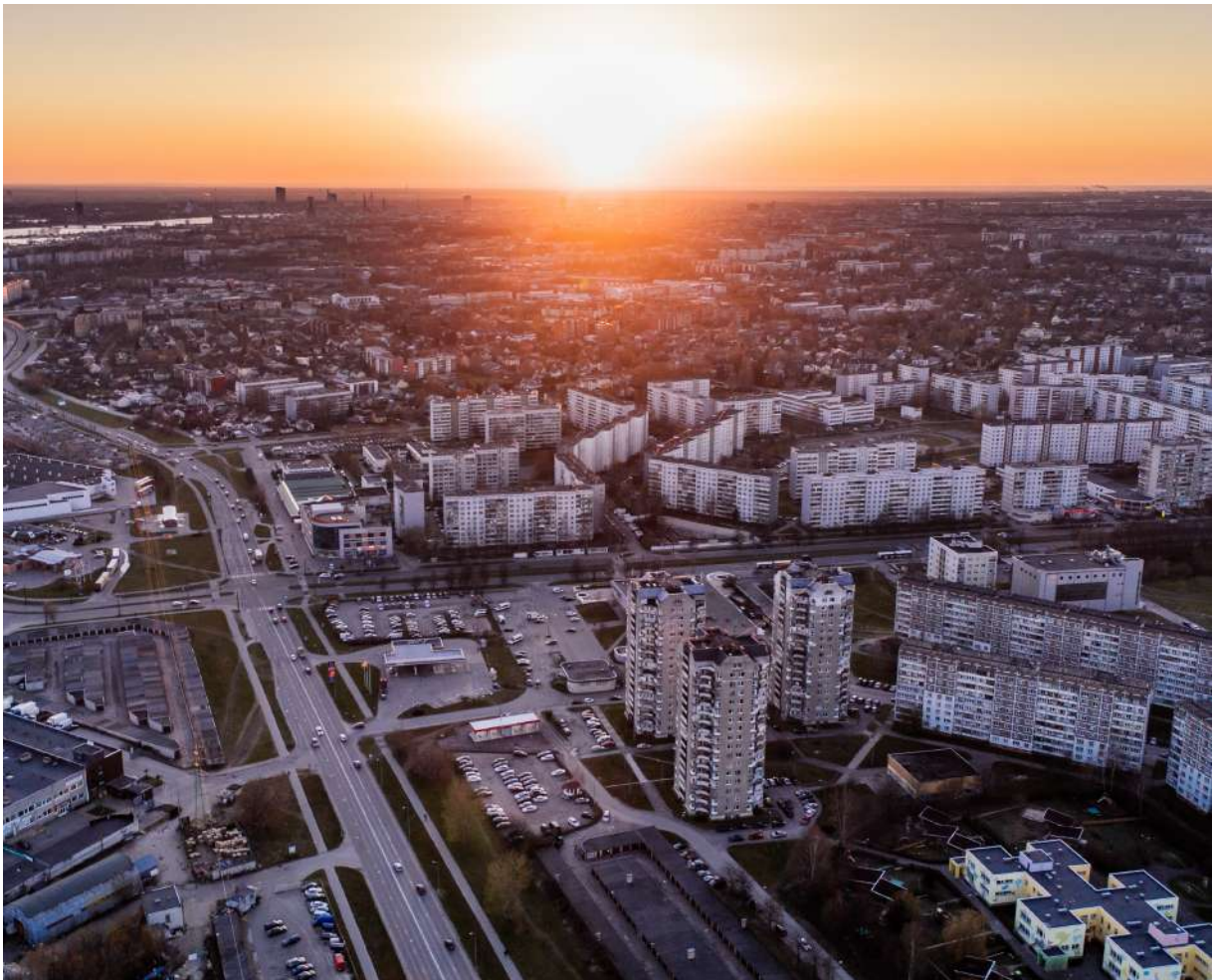


## ■預告修正「國有非公用不動產出租管理辦法」草案

國有非公用不動產出租管理辦法（以下簡稱本辦法）於90年9月3日訂定發布，歷經7次修正，最近一次修正發布日期為110年9月28日。因應國有耕地放租實施辦法109年12月29日修正第3條第2項後段規定，配合增訂適用耕地三七五減租條例（以下簡稱減租條例）之國有出租土地，仍作農作、畜牧或養殖使用，原承租人放棄耕作權終止租約後重新申租，其符合國有財產法第42條第1項第2款規定者，得予出租之機制，爰擬具本辦法第18條、第20條修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂適用減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依減租條例第17條第1項第2款規定終止租約後重新申請承租，其符合國有財產法第42條第1項第2款規定逕予出租對象者，得予出租。（修正條文第18條）
- 二、增訂適用減租條例之國有養地租約之土地，仍作養殖使用，原承租人依減租條例第17條第1項第2款規定終止租約後重新申請承租，其符合國有財產法第42條第1項第2款規定逕予出租對象者，得予出租。（修正條文第二十條）

【資料來源：財政部公告（台財產管字第11100174340號），111年8月26日。】



圖/取自Pexels

## ■修正「國有非公用土地設定地上權作業要點」

國有非公用土地設定地上權作業要點第十四點、第二十二點修正規定：

### 【十四】

辦理國有非公用土地設定地上權，應限制地上權人不得將土地出租或出借他人作建築使用。

公開招標設定地上權，地上權人將土地出租或出借他人作非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後，且不得違反設定目的。

專案提供設定地上權，地上權人經徵得中央目的事業主管機關同意，並符合下列規定者，得將土地或地上建物出租或出借他人使用：

- (一) 土地出租或出借他人作非建築使用。
- (二) 地上建物於總樓地板面積十分之一範圍內出租或出借他人使用。但有下列情形之一者，不在此限：
  1. 將附設停車設備及停車場設施出租或出借，並免予計入出租（借）範圍。
  2. 符合中央目的事業主管機關視產業發展需求，於設定地上權契約約定之出租（借）樓地板面積比例。
- (三) 未違反設定目的。
- (四) 使用存續期間之末日未超過地上權存續期限末日。

### 【二十二】

地上權存續期間，有下列情形之一者，執行機關得終止設定地上權契約：

- (一) 得標人以抵押貸款方式繳納權利金時，未於得標之次日起九十日內繳清權利金。
- (二) 地上權人或經其同意為使用之第三人未依約定用途、都市計畫或區域計畫及其他法令規定使用土地，或違反設定目的。
- (三) 地上權人將土地出租或出借他人作建築使用。
- (四) 專案提供設定地上權之地上權人將土地或地上建物出租或出借他人使用，未徵得中央目的事業主管機關同意，或出租、出借地上建物範圍超過地上建物總樓地板面積十分之一。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。
- (五) 地上權人未經執行機關同意擅將地上權或地上建物之一部或全部讓與第三人、辦理信託或設定抵押權。
- (六) 地上權人未依設定地上權契約、委託管理契約辦理公證、補充或更正公證。
- (七) 地上權人積欠地租金額達二年以上之總額。
- (八) 地上權人未於原得標人簽訂設定地上權契約之日起三年內，就標得設定地上權之全部標的取得建造執照並開工。但設定地上權契約另有約定者，不在此限。
- (九) 其他依法令規定或設定地上權契約約定之終止原因發生。

地上權或地上建物之一部或全部設定抵押權者，執行機關定期限催告地上權人依契約履行或改善時，應將催告情形副知抵押權人，抵押權人於期限屆滿前書面告知執行機關有執行債務催理作業需求者，執行機關得俟抵押權人完成債務催理後辦理終止設定地上權契約事宜。

【資料來源：財政部令（台財產改字第11150003460號），111年8月22日。】

## ■ 修正「公平交易委員會對於公平交易法第二十一條案件之處理原則」

全文修正，部分酌作文字調整，而與不動產較為相關者之修正條文內容為第三點：「本法第二十一條所稱其他使公眾得知之方法，指得直接或間接經由網路或實體管道使特定多數人、非特定之一般或相關大眾共見共聞之訊息的傳播行為，包括透過社群媒體或通訊軟體之群組聊天、舉辦產品（服務）說明會、事業將資料提供媒體以報導方式刊登、銷售人員於銷售現場以口頭方式推銷介紹商品（服務）而將訊息散布於眾等。」主要為因應近年新興媒介崛起，造成商業訊息傳播型態趨於多樣化與分眾化，其他使公眾得知之方法解釋上應包括特定多數人、非特定之一般或相關大眾，爰為修正，減少適用上之窒礙。以及現行規定例示之傳播行為，如設置市招、散發名片、以發函之方式使事業得以共見共聞等傳播行為，實務多認屬具有廣告性質。復考量散發產品使用手冊於專業人士在實務上實屬罕見，爰刪除不合時宜之例示。另新增透過社群媒體或通訊軟體之群組聊天、銷售人員於銷售現場以口頭方式推銷介紹商品（服務）而將訊息散布於眾之例示。

【資料來源：公平交易委員會令（公法字第1111560365號），111年8月17日。】

## ■ 修正「平均地權條例施行細則」

平均地權條例施行細則（以下簡稱本細則）於66年4月1日訂定發布施行後，歷經19次修正，最近一次修正為104年6月22日。因應重劃後取得抵費地種類多元，為利主管機關得視個別抵費地條件及重劃區情形，靈活運用抵費地，爰修正本細則第84條，放寬抵費地處分限制，除公開標售外，得逕採標租或招標設定地上權方式處分，以多元化開發利用，擴大重劃效益。

【資料來源：行政院令（院臺建字第1110024095號），111年8月16日。】

## ■ 111年憲判字第15號「農田水利用地照舊使用案」

### 一、案由

聲請人一為審理臺灣雲林地方法院101年度訴字第158號排除侵害事件，認所應適用之中華民國59年2月9日修正公布之農田水利會組織通則第11條第2項前段規定牴觸憲法，裁定停止審判，聲請解釋憲法。聲請人二為補償事務事件，認最高行政法院106年度判字第453號判決，所適用之上開規定有牴觸憲法之疑義，聲請解釋憲法

### 二、主文

中華民國59年2月9日修正公布之農田水利會組織通則第11條第2項前段規定：「原提供為水利使用之土地，應照舊使用」（109年7月22日制定公布之農田水利法第11條第1項規定：「本法施行前提供農田水利會水利使用之土地，應照舊使用。」意旨相同）。其應照舊使用之土地，如屬人民所有，而未以租用、價購或以其他方式取得權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，並於3年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨。



### 三、判決理由要旨

- (一) 國家將人民所有之特定財產設定為公物，致人民就該財產無從自由使用收益，基於法治國家之要求，自須具備設定公物關係之權源，如欠缺權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，始符憲法保障人民財產權之意旨。〔第8段〕
- (二) 農田水利用地屬公物，照舊使用係為確保特別重要公益之實現〔第9段〕

臺灣農田水利事業由來已久，日治時期，原以民間經營為主之農田水利事業，逐步納入政府公權力範圍，先後設立公共埤圳組合、官設埤圳組合及水利組合等農田水利組織，其經營之模式雖略有不同，但均具有公法人或公務機關之特色。日本統治結束前，臺灣各農田水利組織即調整合併為具公法人性質之水利組合。〔第10段〕
- (三) 第二次世界大戰結束後，政府接收日治時期之水利組合，幾經變革，自44年1月19日修正公布水利法第3條及同年9月17日公布施行臺灣省各地農田水利會組織規程起，農田水利會即為公法人，屬國家間接行政之行政主體，協助政府推行農田水利事業，並受國家監督，由農田水利會興建、管理、養護或改善之農田水利設施及供農田水利使用之土地，設置目的係為促進農田水利事業，於農田水利事業區域內就農田之灌溉排水事項提供公共使用，其性質自屬公物。109年7月22日制定公布農田水利法，農田水利會由公法人改制為行政機關，該法施行前原由農田水利會管理之農田水利設施及供農田水利使用之土地，回歸國家直接行政，改由行政院農業委員會管轄，其性質仍屬公物。〔第11、13段〕
- (四) 按公物係為達成行政目的、實現公共利益而設，於公物關係消滅前，自應維持其運作。農田水利用地既為公物，係推行農田水利事業所不可或缺者，而與國家經濟及民生息息相關，攸關特別重要公益，且歷經久遠年代未曾中斷作為農田水利之用，除非情事變更，已無繼續作為農田水利之必要而廢止其公物關係，否則即應維持其公物之使用，以確保特別重要公益之實現，是系爭規定明定原提供水利使用之土地應照舊使用。〔第14段〕
- (五) 照舊使用人民所有之土地，如未取得權源，即應依法徵收〔第15段〕

國家將人民所有之土地設定為公物，要求所有權人須容忍其土地供公共使用，致人民就該土地無從自由使用收益，基於法治國家之要求，應具備設定公物關係之權源，若欠缺權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，並給予相當之補償，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨。〔第16段〕
- (六) 為供農田水利設施照舊使用之土地如原已具備設定公物關係權源，自不生問題，否則即應以租用、協議價購或其他方式取得權源。若未能取得權源，因其已形成個人之特別犧牲，即應依法徵收，給予相當之補償，並於3年內擬定徵收補償相關計畫，籌措財源，俾於合理期限內逐步完成徵收補償，始符憲法第15條保障人民財產權之意旨。〔第17段〕

【資料來源：111年憲判字第15號，111年8月12日。】

## ■預告修正「農業用地興建農舍辦法」

農業用地興建農舍辦法(以下簡稱本辦法)自90年4月26日發布施行後，曾歷經4次修正，最近一次修正發布日期為104年9月4日。茲配合110年1月13日總統華總一義字第11000001891號令修正公布民法第12條及第980條條文將成年年齡及最低結婚年齡修正為十八歲，爰修正本辦法第2條第1項第1款有關申請人資格之年齡限制。

【資料來源：內政部公告（台內營字第1110812815號），111年7月29日。】

# 政策焦點

## ■ 調整農漁會信用部辦理餘屋貸款適用100%之風險權數

- 一、為配合政府推動健全房地產市場政策，避免信用資源過度流向不動產貸款，並促使農漁會信用部審慎控管不動產授信風險及強化該等貸款之風險承擔能力，自111年9月1日起農漁會信用部辦理之餘屋貸款，包括舊貸案屆期續貸或轉貸之案件，適用100%之風險權數。
- 二、旨揭餘屋貸款，係指對本會110年8月31日農授金字第1105074416號函檢附修正後農漁會信用部建築貸款管控措施問與答之問二、建築貸款態樣所定義之身分別辦理以新建餘屋住宅為擔保之抵押貸款。新建餘屋住宅係指以屋齡5年內且仍維持建物第1次所有權登記之住宅。
- 三、111年9月1日前已錄案辦理尚未撥款之餘屋貸款，做為擔保品之不動產如屬於住宅，其風險權數仍適用45%。
- 四、農漁會信用部所承作之餘屋貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本函釋規定。

【資料來源：行政院農業委員會（農授金字第1115074367A號函），111年8月26日。】

## ■ 合宜宅法拍不法集團遭起訴 - 內政部籲勿投機觸法

內政部表示，有關浮洲合宜住宅以「假債權、真買賣」案件，經監察院將疑涉不法案件資料函請檢察機關偵查後，營建署即積極協助檢調機關調查並委任律師提起刑事告訴。此外，在刑事局全力配合新北地檢署指揮調查下，查獲不法集團並由新北地檢署偵查起訴。內政部提醒民眾，應遵守合宜住宅移轉規定，切勿心存僥倖，聽信不法集團所言，藉簽訂假債權證明買賣合宜住宅，讓自身涉入刑法詐欺與偽造文書等違法行為，損害自身權益。

### ■ 深入追查可疑法拍不法行為 起訴101人

內政部指出，經刑事局分析涉案39個物件之所有法拍卷宗資料，並清查相關70餘個帳戶近萬筆金流，發現該集團利用經營之房屋仲介公司員工，及其他取得承購合宜住宅資格之第三人，成功預購浮洲合宜住宅後，招攬有意購買對象，透過偽造虛假債權、申請本票裁定、強制執行法拍、不點交等程序，規避限制移轉所有權之規定，從中謀利，相關人等行為涉犯刑法第339條詐欺、第210條偽造文書等罪嫌移送法辦後，經新北地檢署起訴101人。

## ■ 杜絕不法 主動清查提告可疑法拍案件

內政部表示，監察院調查認定的39案可疑法拍案件，營建署亦將相關案件地址公告在官網，藉此提醒不動產業者及民眾，勿仲介或購買相關物件，以免衍生不必要的交易糾紛。

另為杜絕合宜住宅承購人透過法院拍賣規避閉鎖期行為，營建署亦主動清查其他浮洲合宜住宅法拍情形，目前發現有7案的手法，與監察院認定為可疑法拍的操作方式相近，已向新北地檢署提出告訴，後續將持續配合檢調調查，並提起民事訴訟，未來也會持續關注合宜住宅法拍情形。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：內政部營建署），111年8月22日。】

## ■ 內政部：建商違約遲延交屋無權主張解除契約

針對媒體報導有預售屋建商要求加價才肯交屋一事，內政部表示，預售屋建案逾期完工或遲延交屋，建商應依實際遲延狀況按日給付遲延利息給買方，如超過完工期限三個月仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，建商除有法律或契約規定的解除條件外則無權解約。內政部特別強調，建商違約時，只有買方才有主張解除契約的權利，建商原則並無權主張解除契約，更不可以原物料上漲、缺工等為由要求提高價格後才肯交屋，或是片面違約或毀約。

內政部同時提醒，建商如有未依規定給付遲延利息、要求提高價格才肯交屋，或藉此蓄意迫使買方解除契約，地方政府可依消保法第33、36、58條規定進行調查並命其改善，如仍不改善，最高可裁罰150萬元並按次處罰。內政部已通函各地方政府就轄內預售屋建案進行了解調查，民眾遇到類此遲延交屋爭議案件，也可以向地方政府提出申訴處理。

內政部補充說明，為保障消費者權益，內政部公告之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」已特別明定買賣雙方在簽訂預售屋契約時，應明確約定開工及取得使用執照完工的日期，並規定賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋，以確保建商依約完工，讓買方順利交屋入住。

而建商在興建預售屋過程中，如有超過契約完工期限但未能取得使用執照，或未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，均已構成遲延給付情形。依定型化契約規定，建商應按照買方已繳交的房地價款，依逾期日數每日萬分之五計算遲延利息付予買方；建案如超過完工期限三個月，仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，建商除應將買方已繳的房地價款退還外，應同時賠償違約金。而建商為違約之一方，除有法律或契約規定的解除條件外，並無權主張解除契約。內政部籲請業者自律，切勿以身試法。

有關媒體報導個案，內政部已行文請地方政府調查處理中。民眾如遇有履約爭議，也可向地方政府消費者服務中心或消保官申訴處理，以維護自身權益。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：內政部地政司），111年8月20日。】



## ■ 暫行條例施行 - 首例宗教團體申請更名登記案公告

全國首例！內政部於8月15日依「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」，公告財團法人中華基督教行道會申請新店教會三民堂權利歸屬審認案件，如果在9月23日以前沒有人提出異議，就可以囑託更名登記為行道會所有。內政部提醒，符合暫行條例規定的宗教團體，只要在條例施行兩年內提出申請，透過囑託不動產更名或限制登記的行政作為，就能保全財產不會淪為私有。

內政部表示，暫行條例於今（111）年6月10日已正式施行。宗教團體在條例施行前，如果用自己的資金購買、受贈、依契約或其他文件取得不動產，卻先以牧師、寺廟管理人等自然人名義辦理登記之情形，可以在條例施行兩年內，向主管機關申請所有權歸屬審認，經公告徵求異議，期滿無人提出異議，就可以由主管機關囑託地政機關辦理更名登記，不能更名者，則可以辦理限制登記，避免自然人任意移轉不動產。

內政部指出，為方便宗教團體申請及查詢案件辦理進度，今年7月1日已於「全國宗教資訊網」設置申請專區，截至8月1日止，已有全國各地54家宗教團體登錄330筆權利歸屬審認需求案件。宗教團體如有疑問，可向各地方政府諮詢窗口洽詢。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：內政部民政司），111年8月15日。】

## ■ 享房地合一稅重購自用住宅優惠之新房地，因特殊原因未設戶籍可免追繳稅款

財政部中區國稅局表示，依所得稅法第14條之8規定，個人出售自住房屋、土地所繳納之房地合一交易所得稅，同時符合以下三條件，屬先售後購者，得於重購自住房地之次日起算五年內申請適用重購退稅；先購後售者，得於出售自住房地申報時申請扣抵稅額：

- 一、本人或其配偶、未成年子女於出售及購買之房屋設有戶籍並居住。
- 二、出售前1年無出租、供營業或執行業務使用。
- 三、出售舊房地與重購新房地之移轉登記日間隔在2年以內。

該局進一步說明，為避免投機，落實保障自住權益之立法目的，適用重購自用住宅優惠之新房地，於五年內若再行移轉或改作其他用途（如未設戶籍登記及居住、或出租、供營業、執行業務使用）將被追繳原退還或扣抵稅額。但有屬下列三種特殊原因之一，致戶籍遷出未設戶籍於該重購房屋，倘該重購房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事者，得認屬未改作其他用途，可免被追繳稅款：

- 一、未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件。
- 二、本人或配偶因公務派駐國外。
- 三、原所有權人死亡。

該局提醒，重購自住房地優惠機制係為鼓勵自住，符合上揭情事者，納稅義務人需提出證明文件，供稽徵機關審認。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部中區國稅局彰化分局綜所稅課），111年8月29日。】

## ■ 繳納前手出售農地申請不課徵其持有期間應負擔之土地增值稅，可做為費用減除

財政部中區國稅局表示，個人房地合一新制課稅所得，係以房、地成交價減除原始取得成本、相關必要費用及依土地稅法規定計算之土地漲價總數額為之計算。因已減除土地增值稅稅基之土地漲價總數額，故不得再行減除土地增值稅。

該局進一步說明，個人交易新制土地如前次移轉屬農業使用之農業用地，並申請不課徵土地增值稅，而本次移轉已未作農業使用且應課徵土地增值稅者，其計算新制房地交易所得時，應以該個人持有本次交易土地之期間依土地稅法規定計算之土地漲價總數額，自房地交易所得中減除；至其本次交易未自房地交易所得減除之土地漲價總數額部分所繳納之土地增值稅，得再於計算該房屋、土地交易所得或損失時列為費用減除。而該得減除之土地增值稅金額，應以本次交易依土地稅法規定繳納之全部土地增值稅，按其未自房地課稅所得減除之土地漲價數額占本次交易之全部漲價總數額之比例計算。

該局舉例說明，甲君於90年1月買進農地一筆，持續做為農業使用，並於106年1月將農地出售給乙君，出售時，甲君依土地稅法第39條之2第1項規定，申請其持有期間（90年1月至106年1月）之土地漲價總數額為50萬元，不課徵土地增值稅10萬元；乙君買入後，未將該農地作農業使用，又於111年1月將該地出售給第三人，稅捐稽徵機關依土地稅法第39條之2第5項規定，以90年1月至111年1月間之土地漲價總數額為100萬元，核算乙君應繳納之土地增值稅為30萬元。故乙君繳納包括前手甲君持有期間（90年1月至106年1月）之土地增值稅，惟乙君計算房地合一課稅所得時，依規定僅得扣除自106年1月至111年1月持有期間之土地漲價總數額50萬元。至乙君實際負擔繳納前手持持有期間（90年1月至106年1月）土地漲價部分所生之土地增值稅稅額15萬元 $[=30萬元 \times ((100萬元 - 50萬元) / 100萬元)]$ ，另得作為乙君移轉費用扣除。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部中區國稅局南投分局綜合所得稅課），111年8月29日。】



圖/取自Pexels

## ■ 遺產土地訂有三七五租約，按公告現值減除三分之一後估價

財政部臺北國稅局表示，遺產土地訂有三七五租約者，依平均地權條例第77條規定，按公告土地現值三分之一予以減除後辦理估價。

該局說明，遺產土地價值之計算，依遺產及贈與稅法第10條規定，係以被繼承人死亡時公告土地現值為準。惟依平均地權條例第77條規定，耕地出租人終止租約收回耕地時，須就申請終止租約當期之公告土地現值減除預計土地增值稅後餘額三分之一給予承租人補償。因此被繼承人死亡時所遺訂有三七五租約之土地，於申報遺產稅時，以被繼承人死亡當期公告土地現值之三分之二計算遺產價值。

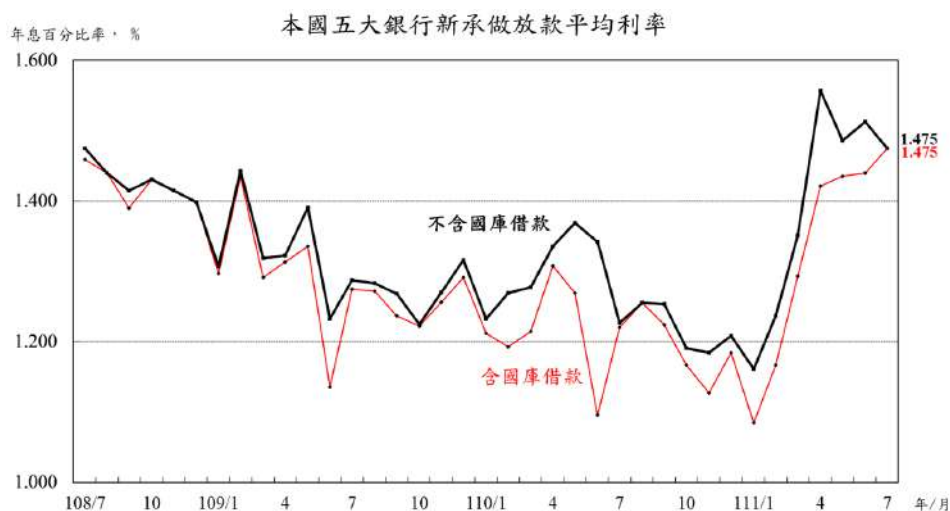
該局舉例說明，被繼承人甲君於111年7月1日死亡，繼承人乙君於申報遺產稅時，列報甲君遺有新北市5筆地號土地，按公告土地現值申報財產價值合計新臺幣（下同）3,600萬元。嗣該局發現乙君申報檢附上開5筆土地謄本之其他登記事項註記「有三七五租約」，爰分就5筆公告土地現值減除三分之一，核定遺產價值合計為2,400萬元（土地公告現值3,600萬元-3,600萬元÷3）。

該局提醒，納稅義務人辦理遺產稅申報，就遺產土地宜注意有無減少估價情事。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部臺北國稅局），111年8月24日。】

## ■ 111年7月五大銀行新承做放款平均利率

本（111）年7月本國五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款加權平均利率為1.475%，較6月的1.440%上升0.035百分點，除因部分銀行承做利率較低的地方政府貸款案，使資本支出貸款利率下降外，其餘各類貸款利率皆因伴隨本行6月升息，而較上月上升。另7月五大銀行未承做國庫借款，致五大銀行新承做放款加權平均利率同為1.475%，較6月的1.513%下降0.038個百分點。



【資料來源：中央銀行新聞稿，111年8月23日。】



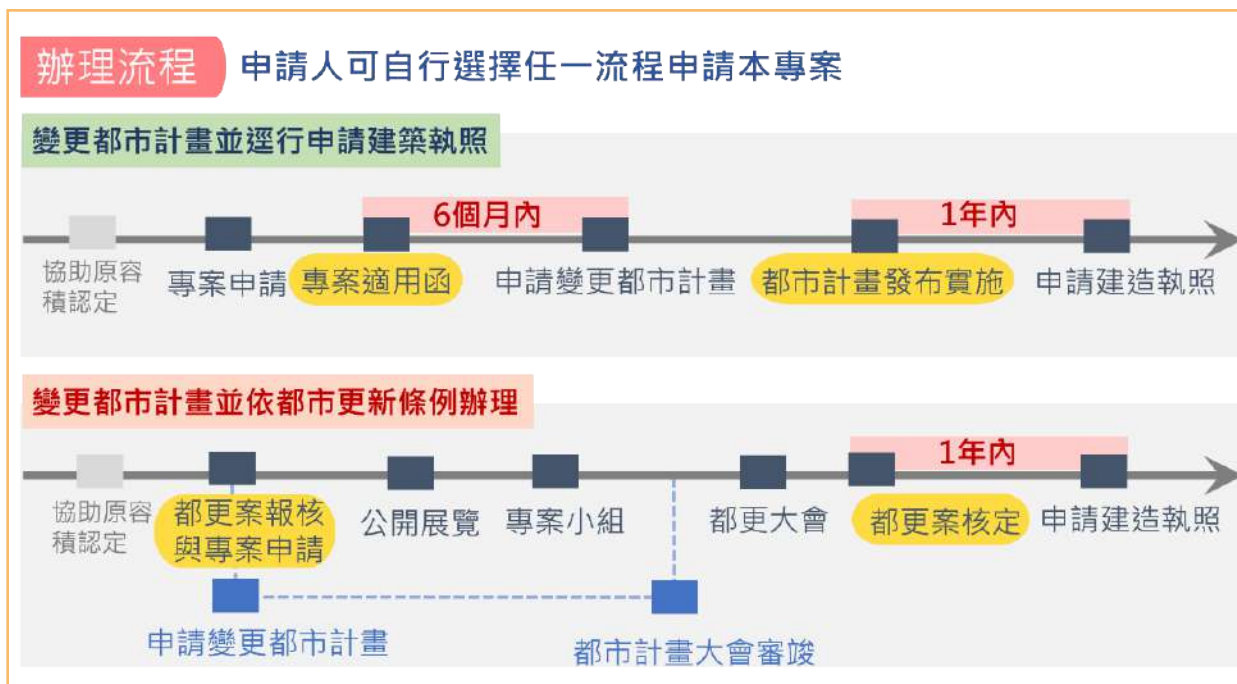
## ■ 新北防災都更2.0專案9月1日啟動 - 打造安心穩固家園

「新北市加速推動都市危險建築物重建專案計畫」（防災2.0）於111年9月1日起正式上路，首創搭配都市更新程序，放寬適用建物類型，並降低同意比率適用門檻，未達百分百同意都更案以1.5倍原建築容積或基準容積重建，本專案自111年9月1日到116年8月31日實施，歡迎民眾踴躍申請！

為優化本專案機制及相關配套，研擬過程多次邀集新北市都市更新學會、新北市建築師公會、新北市不動產開發商業同業公會等7大公學會與都市更新、都市計畫領域專家學者一同討論，多方參酌意見，最後亦獲得產學界正面支持，贊同市府針對海砂屋政策之用心。

本專案係基於現行防災1.0機制，新增納入都市更新程序，適用對象除海砂屋外，符合規定的耐震能力不足建築物也能申請，另外更強化獎助誘因，同意比率已達九成或未同意戶為一戶的都更案件，給予1.5倍原建築容積或基準容積重建，以優於都市更新條例、危老條例及簡易都更的重建獎助，並搭配「限期重建」方式，致力推動危險建物重建加速執行，完備本市防災型都更拼圖。

都市更新處張壽文處長說明，危險建築物一直是市府重點協助對象，通過本專案，可以有效解決過往防災型都更難以整合至全體同意的困境，並透過變更都市計畫方式，以簡化行政程序、明確性獎勵及稅捐補貼等優點，無縫銜接防災型都更政策，以順利輔導民眾儘速辦理重建事宜，避免災害二度發生，提升市民居住環境安全。



【資料來源：新北市政府都市更新處，111年9月1日。】

# ■ 國家發展委員會通過「中華民國人口推估（2022年至2070年）」

為掌握我國未來人口變動趨勢，國家發展委員會每2年根據最新戶籍人口、出生、死亡，以及戶籍遷移等相關統計，辦理未來約50年人口推估，並於今（22）日委員會議提報「中華民國人口推估（2022年至2070年）」（以下簡稱本報告），以供各界及相關機關參考運用。

本報告係假設新冠肺炎（COVID-19）疫情於今（2022）年下半年趨於平穩所進行之推估，惟由於未來疫情發展仍存不確定性，故未來近幾年的推估結果，可能會因疫情不同發展而產生較大差異，但未來長期的人口趨勢推估結果，仍可做為規劃相關政策之參考依據。整體而言，本報告推估結果與前次相比，老化程度稍有增加，惟差異不大，說明如下：

第一，預估3年後（2025年）我國將進入超高齡社會（65歲以上人口占總人口比率超過20%），與前次推估時點相同。

第二，預估2028年15至64歲工作年齡人口占總人口的比率開始低於三分之二，對經社發展有利的人口紅利消失，代表勞動力已不若以往充沛，社會的經濟負擔也相對較重，與前次推估時點相同。

第三，2022年15-64歲工作年齡人口預估為1,630萬人，至2030年，工作年齡人口將降為1,507萬人，2070年將再降為776萬人，較2022年減少超過一半以上。此外，工作年齡人口結構將更趨高齡化，45-64歲中高齡者占工作年齡人口之比率將由2022年43.3%，提高至2070年48.8%，顯示未來我國工作年齡人口將近一半為中高齡者。

第四，未來隨老年人口快速攀升，扶養比（幼年與老年人口占工作年齡人口比例）將由2022年42.2增加至2030年53.2。另，幼年與老年人口將於2060年開始超過工作年齡人口，扶養比逾100，較前次推估提前4年。

政府行政團隊近年已由少子女化、高齡化與移民等三大面向積極推行相關政策，據內政部今（2022）年7月份戶口統計資料分析顯示，台灣7月人口因社會增加1萬1,051人高於自然增加之負7,265人，整體較6月增加3,786人，迎來睽違2年半的人口正成長，但未來仍須面對「超高齡社會來臨」及「人口紅利消失」等衝擊，並適時滾動檢討成效，說明如下：

第一，在少子女化方面，持續投注更多資源，優化「我國少子女化對策計畫」，以落實「0至6歲國家一起養」政策，希冀提升國人生育意願，減緩人口老化速度。

第二，在高齡化方面，已修訂完成「高齡社會白皮書」，並持續落實推動「長期照顧十年計畫2.0」、「中高齡者及高齡者就業促進法」等相關政策，以因應高齡社會下的整體需求。

第三，在移民方面，強化「人口及移民政策」，期透過強化延攬外國專業人才、擴大吸引及留用僑外生、積極留用外國技術人力等多元移民管道，吸引更多外國優秀人才投入國內產業發展，補足人力缺口。

【資料來源：國發會第101次委員會議新聞稿，111年8月22日。】

## ■ 個人買入預售屋於成屋交屋後出售 持有期間計算

高雄國稅局接獲民眾詢問，於107年12月1日與建設公司簽約買入預售屋及其坐落基地，該屋109年10月1日興建完成並辦理所有權移轉登記，嗣於111年8月1日出售該房地，計算應繳納房地合一交易所得稅時，其持有期間如何計算？

該局表示，依所得稅法第4條之4規定，個人交易105年1月1日以後取得之房屋、土地，其交易所得屬於房地合一交易所得稅課稅範圍。民眾係於109年10月1日登記取得房屋、土地所有權，111年8月1日出售時，依規定應辦理房地合一稅申報，持有期間之計算，以房屋、土地取得之日起算至交易日止，不能加計簽訂預售屋之期間，故民眾111年8月1日出售該房地，持有期間應為1年10個月(109年10月1日至111年8月1日)，適用稅率45%(持有期間在2年以內)。

該局呼籲，民眾買入預售屋，於成屋交屋後出售，申報房地合一交易所得稅時，應特別注意正確計算持有期間，以免適用錯誤稅率致短漏稅額甚或受罰。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部高雄國稅局），111年8月19日。】

## ■ 遺產稅跨局申辦服務

為便利繼承人就近至任一國稅局申報遺產稅，不受被繼承人戶籍所在地限制，財政部108年11月15日訂定「遺產稅跨局臨櫃申辦作業要點」，自同年12月1日起生效，對遺產總額在新臺幣（下同）2,500萬元以下、被繼承人遺產及扣除額項目單純且檢齊證明文件者，提供遺產稅跨局申辦服務，由代收國稅局收件、核定及發證。

財政部為擴大服務，於今（111）年7月7日修正上開作業要點，臚列重點如下：

一、修正得跨局申報案件之遺產及扣除額規定：

- (一) 遺產總額上限金額由2,500萬元提高為3,000萬元。
- (二) 財產種類增列投資理財帳戶、電子支付帳戶、記名式儲值卡、基金、信用合作社之社員股金、短期票券及保險。
- (三) 金融機構未償債務扣除額上限金額由500萬元調高為700萬元。

二、被繼承人死亡前2年內出售不動產，其土地公告現值及房屋評定現值合計不超過500萬元者。

三、適用稅額試算服務之案件，經納稅義務人填妥國稅局提供之確認申報書，得於遺產稅申報期限屆滿前，跨局臨櫃遞送回復確認。倘該納稅義務人因增列遺產或扣除額等改採自行辦理遺產稅申報者，其列報資料與稅額試算通知書所載內容相符部分，得免檢附相關證明文件。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部南區國稅局），111年8月10日。】



## ■ 預售屋銷售前應備妥相關重要交易資訊

公平會於111年8月3日第1610次委員會議決通過，某建設股份有限公司與某旅館管理顧問股份有限公司於銷售高雄市某預售屋過程，未以書面提供地盤圖、各戶持分總表及預售屋買賣契約書等預售屋重要交易資訊予購屋人審閱，為足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定，分別處某建設公司120萬元罰鍰、某管理顧問公司40萬元罰鍰。

公平會表示，110年9月16日內政部會同相關權責機關至本建案銷售中心進行聯合稽查時，發現銷售現場並未提供地盤圖、各戶持分總表，以及預售屋買賣契約書3項重要交易資訊予購屋人審閱。經調查瞭解，本建案自110年8月25日開始銷售至110年9月16日聯合稽查當日，短短時日即已銷售50戶，然而公司於該期間均未備妥前述3項重要交易資訊予購屋人審閱。

公平會提醒，預售屋相關圖說、全區各戶之主建物、附屬建物與共有部分之面積及共有部分之分攤比例，以及交易雙方之權利義務定型化契約等皆為影響消費者購屋決定之重要交易資訊，建商應以書面提供予購屋人審閱，始能審慎評估。惟本案建商及代銷業者在自身重要交易資訊尚未完備提供前，即貿然銷售，對於不動產交易經驗不多之消費者而言，易使消費者在資訊不對稱之情狀下作出未充分評估的消費決定，而影響自身權益；且該銷售行為已具有影響多數受害人之效果，對於其他依法令規定提供該等重要交易資訊之同業，有使其喪失公平交易機會產生不公平競爭之虞，已構成足以影響交易秩序之顯失公平行為，違反公平交易法第25條規定。

擁有一個「家」是不少人的夢想，但是一般民眾一生買房經驗極為有限。公平會誠摯呼籲所有建商，在預售屋推出時，應先將該準備的資訊完整備齊，再讓消費者好好想清楚訂房、買房，使消費者慎其所選，樂其所住。同時，對建商而言，掌握「締約前資訊揭露」、「不為限制購屋人契約審閱之行為」、「銷售行為有憑有據」、「不誇大」的基本原則，是業者遵法銷售預售屋的不二法門。

【資料來源：公平交易委員會新聞稿（第1610次委員會議決議），111年8月3日。】



圖/取自Pexels

## 加入包租代管好處多 - 3稅有減免、3費有補助、3年有服務

臺南市配合中央推動社會住宅包租代管計畫，鼓勵房東將空屋加入本計畫出租給有租屋需求的民眾，希望有閒置房子、年紀大或沒時間管理的房屋所有權人，及有租屋需求的民眾，透過本計畫租賃業者的協助，享有包租代管333服務及補助；市長黃偉哲鼓勵房東房客加入包租代管計畫，本市包租代管第一、二期計畫已媒合1,430件，今年包租代管第三期計畫更加碼推出1,600戶，期待房東房客在政府的媒合下互利互惠。

市府都發局長莊德樑指出，房客的資格為年滿20歲，在臺南租屋（不限設籍臺南）且於臺南無自有住宅；家庭成員每人每月平均所得低於49,805元且動產低於294萬、不動產低於530萬，及未享有政府租金補貼。另房客若為具備低收入戶或中低收入戶、育有未成年子女三人以上、六十五歲以上之老人、身心障礙者或原住民等身分者，還可享有租金補助！

市府都發局表示，包租代管333補助包含：

- (一) 3稅有減免：包括房屋稅、地價稅、所得稅享減免優惠。房屋稅、地價稅適用自用住宅稅率，所得稅則享有每屋(門牌)每月最高1萬5千元免稅額度。
- (二) 3費有補助：公證費每件3,000元、修繕費每年10,000元、保險費每屋3,500元。
- (三) 3年有服務：所委託之專業租賃管理公司提供屋況與設備點交、每月收租管理、修繕、糾紛協調等3年免費服務。

**臺南市 社會住宅 包租代管 333 自己租不如專業租**

**3年有服務** (業主)  
● 免仲介服務費  
● 專業服務管理

**3稅有減免**  
● 房屋稅  
● 地價稅  
● 綜所稅

**房客好處多** (房客)  
● 租金優惠  
● 公證費補助  
● 弱勢戶租金補助

**3費有補助**  
● 公證費 | 最高 3,000 元/次  
● 修繕費 | 最高 10,000 元/年/屋  
● 保險費 | 最高 3,500 元/年/屋

包租代管市府委託業者

兆基管理顧問股份有限公司  
電話：06-220-0022  
臺南市中西區大德街92巷22號

大晟資產管理顧問有限公司  
電話：06-298-7373  
臺南市安平區永樂路二段248號13樓之1

臺南市社會住宅包租代管

相關申請書及表單下載

臺南市政府都市發展局 廣告

【資料來源：臺南市政府都市發展局，111年7月21日。】



# 中心活動



本中心將定期舉辦不動產相關講座、論壇與研討會，以及進行相關教育培訓課程。近期為「都市更新系列」活動，歡迎有興趣人士多加報名參與。

## 一、已完成活動

- 111/8/19 (五) 14:00 - 16:30 邀請國家住宅及都市更新中心柯茂榮副執行長主講「政府主導都市更新策略」



### 摘要整理 本中心

由本中心主辦的「政府主導都市更新策略」講座於8月19日舉行，邀請國家住宅及都市更新中心柯茂榮副執行長分享政府主導都市更新的執行方式與實務經驗。柯茂榮提到國家住都中心的使命與目標即推動住宅及都市更新政策，落實社會住宅政策，協助民眾安居成家。由政府主導都市更新，可為公共利益與居住環境把關，對民眾權益有最好的保障。

### ■ 公辦都更對民眾權益有更好的保障

柯茂榮強調臺灣正面臨人口老化以及少子化問題，人口結構的巨變將影響未來都市發展型態。而目前全台屋齡30年以上老屋共有448.8萬戶亟待更新。尤其，10年後屋齡30年以上老屋增至684.4萬戶，20年後增至792.5萬戶，其老舊建物的居住品質與安全堪慮，凸顯都市更新的重要性與急迫性。



都市更新整體推動策略可分為「政府主導都市更新」與「民間辦理都市更新」兩大部分。柯茂榮指出由政府主導的公辦都更從現地勘選、先期規劃、更新計畫至辦理招商都由政府以公共利益及保障民眾權益的角度辦理，除作出最佳規劃外，也決定出最可行的招商模式。



## ■ 擴大公辦都更能量 - 推動都市更新示範計畫

不柯茂榮表示國家住都中心目前主要扮演的角色有策略規劃者、整合投資者、招商管理者與實施者，協助政府積極辦理都市更新及社會住宅相關業務。從108年開始每年都有推動公辦都更案件，強化都市更新動能，並仍持續積極推動，以促進居住環境改善，提升都市機能，增進公共利益，達到都市永續發展目標。

在公辦都更的推動上，柯茂榮建議應持續健全都市更新相關法制，擴大公辦都更能量，並建立完備公開的評選機制，以及強化相關配套機制，積極辦理以提高效率。此外，中央與直轄市、縣市政府亦可共同積極推動都市更新示範計畫，藉此帶動各地區都市更新的發展。



## 二、活動預告



- 111/9/23 (五) 14:00 - 16:30 舉辦「自主更新與居住正義論壇」
- 111/10/22 (六)  
全天與內政部營建署共同舉辦「國土計畫與不動產市場研討會」



相關最新活動訊息，歡迎至本中心網站點選上方選單-活動資訊進行查詢與報名 🔍

( <https://rer.nccu.edu.tw/> )



# 自主更新與 居住正義論壇



報名系統 QRcode  
<https://reurl.cc/MN8nEL>

🕒 111年9月23日(星期五) 14:00-16:30

📍 政大公企中心六樓A646階梯型會議廳  
(台北市大安區金華街187號)

時間	活動內容
13:30~14:00	報到
14:00-14:40	專題主講 推動自主更新落實居住正義 發表人： 中國建築經理股份有限公司 謝慧鶯 資深副總經理
14:40~16:00	論壇 主持人： 國立政治大學不動產研究中心 賴宗裕 主任 與談人： 台北市政府 陳信良 副秘書長 新北市政府都市更新處 張壽文 處長 國家住宅及都市更新中心 林旺根 董事 中華推動自力都市更新協會 王進祥 顧問 財團法人都市更新研究發展基金會 丁致成 執行長 臺北市都市更新整合發展協會 林育全 理事長
16:00~16:30	Q&A
16:30	散會

-本次講座提供地政士專業訓練時數證明及公務人員學習時數登錄(共計2小時)-





**國立政治大學社會科學學院不動產研究中心**

Center for Real Estate Research, College of Social Sciences, National Chengchi University

116011 臺北市文山區指南路二段64號綜合院館七樓270725室

Tel: 02-29393091 轉 51178 | Email: [rer@nccu.edu.tw](mailto:rer@nccu.edu.tw)

