



政大不動產研究中心

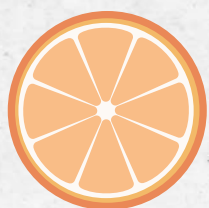
2022

不動產月報

第十一期

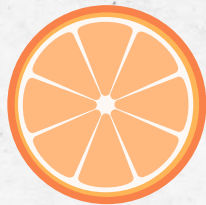
專題
報導

- 房市反轉恐提前 購屋注意隱藏風險
- 房產科技新趨勢：加州EndPoint透過AI科技簡易房屋點交過戶手續及費用
- 台灣房產公司精彩行銷促進超高轉換率 永慶房屋主打先誠實再成交
- 擅用社群媒體 建案公司潛銷完售與房仲品牌



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

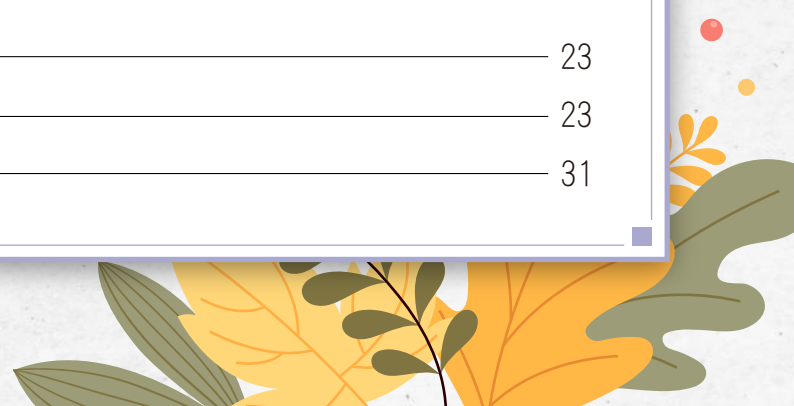


不動產月報 第十一期

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

— 目錄 —

【專題報導】	1
房市反轉恐提前 購屋注意隱藏風險	1
房產科技新趨勢：加州EndPoint透過AI科技簡易房屋點交過戶手續及費用	3
台灣房產公司精彩行銷促進超高轉換率 - 永慶房屋主打先誠實再成交	5
善用社群媒體 建案公司潛銷完售與房仲品牌	7
【實務簡評】	9
公寓大廈頂樓加蓋之法規適用與拆除問題 - 最高法院民事裁判96年度台上字第1414號	9
土地徵收市價補償標準 - 北高行109年度訴字739號	10
【法規新訊】	13
修正「農業用地興建農舍辦法」第2條條文	13
修正「河川管理辦法」部分條文	13
預告「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」修正草案	14
修正「國有非公用不動產交換辦法」部分條文	15
核釋所得稅法第4條之4及第14條之4	15
【政策焦點】	16
清理代管無人承認繼承遺產案件情形	16
公共設施保留地或私設巷道課稅及抵繳遺產稅規定大不同	17
內政部訂辦法 - 以利地方完成國土功能分區圖繪製	18
繼承人可申請按法定應繼分繳納部分遺產稅辦理公同共有繼承登記得免逾期受罰	18
個人房地遭法院拍賣 - 如屬房地合一稅課徵範圍仍應辦理申報	19
購入預售屋於完工交屋後出售屬於成屋交易 - 持有期間自取得房地所有權之日起算	19
暫行條例首例 - 不動產更名宗教團體名下	20
遺產管理人申請延期申報遺產稅得超過3個月之期限	20
111年第2季住宅價格指數全國上升2.44%	21
111年第2季房貸負擔率全國上升1.27%	22
【中心活動】	23
一、已完成活動	23
二、活動預告	31



房市反轉恐提前 購屋注意 隱藏風險

文本中心 |

台灣房市近期受到央行升息、通膨、股市下挫、台幣走弱、經濟前景不樂觀及政府政策之影響，房市景氣低迷，交易量明顯萎縮，買方觀望氣氛濃厚，未來前景並不樂觀。

自政府宣示打炒房，預售屋禁止換約以來，投資客已退場。再逢股市從年初18600多點至今一度慘跌約6000點，資金潰散套牢，日前兩岸關係緊張亦造成外資流失，這些因素連動房市買盤少掉游資進場。而全球以升息、緊縮金融抗通膨，台灣已連續三季升息，共升息2碼，此對中古屋交易影響頗大，今年以來房貸月增量已持續數月縮減，連帶影響年增率下降，量先價行，買賣移轉已連續數月低迷，部分地區中古屋售價已鬆動，以致沒了投資客的房市，原本剛性需求支撐的買氣已轉為觀望縮手了。

根據統計，不僅房貸年增率下降，建築貸款年增率亦持續往下遞減，此一情況除受制於央行調升存款準備率，可放貸餘額變少外，亦反映建商對未來市場景氣看法已趨於保守，後續影響將是明後年開工率降低，預售屋市場價量供需將出現盤整。

預售屋近期之交屋量來自2-3年前之成交案，價格已定，再因年來建築成本高漲，短期售價有撐盤不降之理由，然明後年若需求持續萎縮，而預售屋交屋潮湧現，則在多殺多之情況下，售價之鬆動是遲早的事。

全球經濟已出現衰退徵兆，升息通膨皆影響民眾消費能力及意願，連帶消費性電子產品需求受到衝擊，反映到台灣出口及投資因全球消費下降而下滑，反轉速度超乎預期，明年全年景氣不容樂觀，亦加深房市買氣之疑慮。

綜觀前述各項當前房市情況已無樂觀理由，交易量及貸款戶數之萎縮已宣告賣方市場之終結。量縮價跌的趨勢已在路上，房市全面走跌已是時間問題，但若以下因素共伴效應的結果，在預期心理作用下，恐讓房市提前反轉，買賣雙方宜注意可能之風險做好進出場之規劃。

1. 全球經濟持續衰退之力道及其對台灣進出口之衝擊程度；
2. 台灣股市是否持續價跌量縮衝擊資金進出之量能與彈性；
3. 消費者信心是否受經濟前景與通膨影響持續低迷並衝擊購屋消費意願；
4. 房市交易量持續萎縮預售屋售價出現更多鬆動個案；
5. 房屋銷售率持續下探成交天數拉長伴隨議價空間放大。

綜觀台灣房市走向，貸款成本恐持續加重，投資風險亦將提高，經濟前景不被看好，近期房市買賣交易明顯量縮，此將挫動賣方價格的堅持。買方市場的來臨，有利於看屋議價的同時，購屋隱藏的風險亦須審慎評估。🏠



房產科技新趨勢：加州 EndPoint透過AI科技簡易 房屋點交過戶手續及費用

文 林日璇 |

房產科技絕對是2022年最火熱的名詞之一，而各種針對房地產交易環節的解決方案相關公司也都快速成立，並獲得許多資金挹注。美國及中國都有非常活躍的房產科技平台與新創，主因在於地大，人口移動頻繁，因此房產交易量非常大，許多人願意自行出售或購買。而這些房產科技就提供買方及賣方不同環節的各種服務，像是前幾期在政大不動產研究中心刊出的文章，探討提供給賣方的房屋出售平台。買賣雙方談定後，就要開始預約交屋，後續的手續還有各種過戶的費用和程序，對於自行出售者，也是非常繁雜，這一篇要談的房產科技公司，是提供買賣雙方決定交易時，房屋成交過戶（home closing）的各種手續與費用，如何簡化並順暢地讓雙方完成過戶及產權移轉。

EndPoint獲選加州2022年最佳工作公司，是一間致力於簡化房屋過戶及產權轉移等手續的公司，主要負責產權交割代管以及產權保險業務，透過科技平台的建置，讓買賣雙方可以透過透明的平台流程，進行繁雜的過戶手續。創立的平台讓仲介、買家以及賣家一同參與，並提供便利的簽名服務、透明且安全地資金轉移（第三方託管），以及在家中的公證服務，讓整體房屋點交過戶的手續簡易方便又透明。



圖/取自Pexels

美國關於房產買賣交易的相關法律規定中，雖不似台灣採托崙斯登記制為主，但買家通常希望買賣房屋時能查證賣家的證件或是確保交易安全，就希望經公證人協助確認，並能納入第三方託管資金以及產權過戶及點交等手續。在台灣，這些都委由房屋仲介以及代書去處理，買賣雙方各自給予費用。在美國，Endpoint整合所有相關流程與服務，並降低在加州通常需要支付貸款的5-9%費用來處理相關事項。

Endpoint提供專業過戶專門人士，一整套流暢的流程，協助客戶進行產權過戶流程並自動化、模組化。在拿到客戶資料前，人工智慧程式導入的平台自動處理客戶的各項資訊，而過戶專業人士可以進一步查看有無任何缺失。這種模式讓專業人士可以積極去思考細節與需要注意的流程環節，而不是將人力花在檢查基本資料的模式。

當專業人士在處理的每一個環節流程中，Endpoint的App會不斷主動透過通知功能提醒並且引導下一步流程，同時，〔最近活動〕也會給予具有前因後果的情境，讓交易環節中每一方都可以快速理解目前的進度與需要準備的資訊與資金。而App也讓大家及時同步看到最新進度與過去的流程。

通常房仲人員喜歡與專屬一位產權過戶移轉專家合作進行整體流程，Endpoint也透過App提供了客製化卻模組化的方式，每一筆房產交易指派一位專家協助。不一樣的地方是，因為是以Endpoint的App程式去組織所有的細節，主要代表的專家可以偕同其他同事或是助理一起完成事項，卻還是以一位專家透過App作為代表。當一位專家無法進行工作或是更新進度時，其他人可以透過App接手將基本資訊輸入，加速流程。

Endpoint提供的服務，其實搭上了未來AI與人類協作的工作模式，將繁雜的流程模組化，方便讓參與流程的買賣方、仲介、專家或平台等，都可以順暢照著模組走，讓大家快速理解目前流程，省去以往來往之間的溝通、不透明的流程等，並且讓專家將稀缺的專業與人力投注在更加需要細心注意的環節，整體服務更加積極主動為顧客著想。以往，產權移轉過戶專業人員的工作時間不固定，有千萬個問題常常要問人也相當耗時麻煩（還找不到人），而Endpoint整合相關專業，模組化流程，看起來簡單，卻對於自行買賣房屋者及仲介來說，可以全面快速及時分享流程現況的設計。AI與人協作的模式，在Endpoint上完美呈現。Endpoint近年募資2.2億美金，廣受媒體關注。📱

作者介紹：林日璇

國立政治大學傳播學院特聘教授
兼國際傳播碩士學位學程主任
政大不動產研究中心研究員
美國密西根州立大學媒體與資訊研究博士



台灣房產公司精彩行銷促進 超高轉換率-永慶房屋主打 先誠實再成交

文 林日璇 |

永慶房屋是台灣第一指名房產公司，門市業績等都擁有好口碑，近一年在廣告行銷訴求上的設計與創意，有超高的轉換率，也就是觀眾看完廣告後，就想要委託永慶房屋服務。今天從永慶的廣告影片切入主軸，以媒體娛樂學中的概念來分析。

台灣的房產公司都著重影片廣告的設計，相較於社群媒體的貼文或是影像，能夠在電視以及YouTube頻道的影片，是台灣房仲品牌每年精心企劃、聘請得獎導演執導的廣告或微電影。

以永慶的影片廣告來分析，針對品牌部分，永慶主打「誠實交易」的訴求，針對賣家實際需求設計行銷論述。近兩年來的數支影片廣告，都會先以買家或是賣家遭到黑心房仲低買高賣而損失金額的案例，分享家人長輩辛苦一輩子買的房屋，被黑心房仲告知行情不如預期因此砍價成交，但隔三個月又看到自己的房子被拿出來高價出售成交的故事。永慶房屋針對過去台灣黑心房仲聯手房客低買高賣的亂象，針對這樣的風險，主打永慶房屋「先誠實、再成交」以及履約保證，讓賣家感到相當安心，直接針對亂象以及對於黑心房仲的恐懼，進行安心誠實的交易保證，切中消費者心理。

以學術理論詳盡可能性模型 (elaboration likelihood model, ELM) 來分析，永慶採用的是中央路徑論述的廣告行銷設計方式，也就是針對買賣房屋交易這件事情，直接針對其痛點進行論述，走的是中央路徑的說服模式。針對該主題，分析論述永慶房產可以帶來的安心交易與誠實交易，對於習慣以中央路徑去思考並分析資訊的消費者來說，相當有效。也就是說，有賣房需求的消費者，若是以中央路徑去思考，挑選房產交易品牌時，注重交易安全以及保障，就會非常喜歡永慶的訴求。的確，賣家賣房時，當然首重誠實，以保障房屋物件的交易可能與實質服務。永慶的訴求直接有誠意，且提供房產交易最重要的保障訴求，定位自己是誠實的服務者，且相當理解台灣房產交易的現象，是交易專家。

永慶除了近年的先誠實再成交主軸之外，過去也曾以情感取向進行訴求主軸，譬如透過目前生活上賺錢不容易的各種人情趣味故事，打動年輕人擄獲他們對於永慶可以彈性上班，以及AI科技輔助的工作選擇。像是可以在平日上班時間去理髮店消費這樣的人情趣味故事，顯示永慶房仲提供的彈性上班方式；再從聊天的過程中點出，現在賺錢不易，但永慶保證前九個月每月五萬的薪水，直擊年輕人現在對於工作的想像與需求。這部廣告也是請得獎的導演執導，簡短有力，卻有滿滿的重點，非常吸引人。



圖/取自Pexels

永慶也擅長透過影片，從不同的生活故事切入，側重不同家庭成員對於家的想像，從人情趣味或是生活上的共鳴切入。讓觀眾感同身受時，體會到品牌想要打造出的家的感覺。其他房產品牌，也從對大家針對結婚、生子、挑選一輩子的家等議題面向，透過描繪現在年輕人種種生活以及家庭的議題，描繪對於家的想像與感動。成立家庭是多麼不容易的事情，永慶陪著大家完成對家的想像。

以ELM模型來分析，這樣的廣告策略從情境還有針對家的想像進行品牌的聯想，是以說服途徑中的邊陲路徑來說服消費者。也就是說，針對房產仲介買賣，不直接談仲介品質或是交易服務，而是從較為抽象的家庭故事以及與人有共鳴的故事，以情感訴求去塑造大家對於永慶這個品牌的感受。如果深受故事的感動，這份情緒會延伸到品牌，許多實證研究指出，廣告故事給予觀眾的感動跟情緒，會同時延伸到品牌，也會對品牌有感動與正向的感知。這樣的策略對於習慣從感受去選擇品牌的顧客，有很好的成效。感性路線的品牌塑造，是常見的行銷策略，需要洞察目標受眾的需求，從共鳴著手。

簡單來說，永慶近年擅長針對交易服務直球對決，以理性訴求中央路徑進行說服。永慶對於其他議題像是招募新人、或是其他品牌形象經營，則是擅長從與房產相關的家庭角度切入，以感性訴求邊陲路徑塑造情感上的說服。兩種方式的行銷訴求都相當精彩，你比較喜歡哪一種的說服策略呢？🏠

善用社群媒體 建案公司潛銷完售與房仲品牌

文 林日璇 |

相較於大部分房產公司以大眾傳播或是Web 1.0的方式去行銷廣告，社群媒體的崛起帶來了許多Web 2.0的行銷方式，Web 1.0跟Web 2.0最大的差別在於Web 1.0是出版的方式，意思是品牌出版資訊，觀眾只能閱讀該出版的資訊，並無法參與並更改內容。Web 2.0透過平台方式，將產製網路內容的門檻降低，任何人可以透過平台服務在網路上產製內容，譬如可以透過部落格平台輸入文章開設自己的部落格，可以透過臉書分享自己的生活，透過Flicker平台分享照片，不需要具備html撰寫能力也可以產製網路內容。

Web 2.0平台的使用者內容產製方式因此帶動了社群媒體行銷，也就是品牌透過社群媒體與社群互動、提醒存在感、傳遞品牌訊息，進一步讓潛在消費者產生興趣連結甚至轉換購買。因此，國外許多地方房仲品牌或私人公司，會積極透過社群媒體，針對在地的潛在顧客，進行社群媒體上的互動與行銷。

相較於台灣的房產公司多為集團擁有，所以行銷上注重影音內容行銷，國外地方性個人的公司就非常需要透過各種社群媒體平台，塑造專業形象，並透過不同的內容吸引潛在的客戶。國外有許多案例擅長運用社群媒體行銷打知名度並吸引潛在客戶。主要可以分成行銷漏斗的三階段，注意 (attention)、考慮/興趣(interest/consideration)、以及轉換購買。



圖一：sothebysrealty透過美麗裝潢點子的圖片吸引潛在客戶注意到他們品牌
圖片來源：<https://www.instagram.com/p/CeG6pXXuh9B/> sothebysrealty

在引起潛在客戶注意時，可以透過呈現許多美美的房子與裝潢，讓使用者在社群媒體上(尤其是instagram或是Pinterest)透過美麗吸引人的圖片產生互動，譬如點進圖進一步查看，並注意到商業檔案是哪一間房仲品牌或個人仲介。產生互動是重要的社群媒體行銷，尤其在instagram(IG)上，因為會影響社群平台的演算法，未來會推更多類似以及這個品牌的內容給使用者。因此，拍出吸引人的裝潢或是房屋物件，在社群媒體上是重要的內容。譬如圖一，sothebysrealty房產仲介品牌，就透過IG這個社群平台進行內容行銷，介紹室內室外的裝潢點子與風格，藉此讓大家喜歡相關內容會增加收藏的行為產生互動，未來更多機會看到這個品牌的相關內容。這就是引起注意的好策略。當然，如果品牌有預算，很多時候直接下社群媒體的廣告，也可以針對地區性的潛在客戶精準投放廣告，引起其注意。但下廣告適合搭配一系列行銷活動，因此平常的產製內容或是互動甚至社群的培養還是需要建置。

第二階段是考慮，這階段很適合給予成功成交的客戶案例，透過客戶的見證與故事，可以讓潛在客戶更帶入到這個情境中，進一步思考與此品牌互動或未來委託的可能性。譬如，買家可以透過分享自己成功買到滿意物件的過程，並分享該品牌給予的專業協助等等。賣家則是分享品牌如何協助估價，是否協助其快速賣出物件，以及賣出物件高於預期價格的部分，這些都是針對潛在買賣家好奇的資訊，透過成功見證的分享，以故事情境快速讓潛在客戶進入情境，思考合作可能性。第二階段的考慮也很適合透過影片內容吸引潛在客戶，透過圖片以及影片見證，可以更具有說服力與親切性，快速吸引客戶。

第三階段的轉換則是要設計相關策略鼓勵客戶聯絡品牌、預約互動並成功委託。一般品牌這時候的策略都是給予限時優惠譬如免運費、或小折扣的限時活動，縮短大家習慣延後思考以及能夠考慮的時間，讓大家提前行動。房產品牌的部分，則是可以透過「現在預約免費估價」的呼籲行動(call-to-action)的方式，針對客戶需求開啟互動，一旦有了實體互動，未來要談委託等轉換也更有機會。

國外還會針對不同媒體平台給予不同的社群內容策略企劃，譬如IG上的Reels短影片，透過視覺刺激連結客戶。也可以透過以求職為主要服務的LinkedIn社群平台，以資訊型文章塑造學習及知識傳達這樣的專業形象。LinkedIn的地區專業分類也相當適合物件上架的精準通知。

社群媒體行銷還有另一件重要的基礎是培養社群，在台灣，Mobile01有廣大針對建案討論、裝潢開箱、新舊家開箱的群組，深耕這些群組也是重要的方向。有位建商老闆，跟我分享，他們還在準備建案的開售，有粉絲非常關注他們，主動在Mobile01發文詢問大家對於該建案的進度，結果引起不少其他使用者的回覆說很有興趣，大家互相交換資訊。建商老闆一看到，就根據該文章的使用者一位一位聯絡關於建案銷售事宜，結果根本不用開賣，光是靠這個名單聯絡就把物件通通銷售完成了。因此，社群媒體行銷不僅僅是品牌可以接觸潛在客戶，也可以關注相關社群社團，以興趣為主的社群，會是重要的潛在客戶。

社群媒體行銷還有非常多的策略與設計，對於潛在目標客群的洞察、引起共鳴的內容設計、以及能建立社群的活動等，都是重要的社群媒體行銷策略。房仲個人品牌也可以透過社群媒體建立個人的專業形象或是做為招募年輕人加入房仲品牌的管道。善用社群媒體平台，建立更多互動與轉換。📍

■ 公寓大廈頂樓加蓋之法規適用與拆除問題 - 最高法院民事裁判96年度台上字第1414號

■ 壹、事實

公寓大廈管理條例實施之前所建大樓，其屋頂平台由特定人搭蓋建物（即所謂頂樓加蓋，以下簡稱頂加）利用，且經區分所有權人會議決議同意。嗣後由非頂加之區分所有權人主張，該些頂加部分違反建築法與公寓大廈管理條例，應予移除。

■ 貳、判決理由

系爭大樓關於屋頂平台之分管契約，成立於公寓大廈管理條例施行前，上訴人應受該契約之拘束。該大樓並未特定屋頂平台用途及設置之目的，被上訴人乙○○、丙○○、丁○○、己○○、庚○○等人（下稱乙○○等五人）於公寓大廈管理條例施行前，在屋頂搭蓋建物使用，並未影響全棟建物之景觀及住戶安全，亦未逾越分管契約約定可得使用之範圍；又上訴人並非與被上訴人戊○○、壬○○、辛○○為同樓層之住戶，其三人於兩戶間加設門扇之行為，亦未對上訴人或其他共有人之權益造成影響，且經區分所有權人會議決議同意各該區分所有權人現況之使用等論斷，而為上訴人敗訴之判決，於法並無違誤。其次，乙○○等五人雖未依法申請建造執照，於七樓頂搭蓋建物使用，該建物為違章建築，違反行政管理之規定，但原審以乙○○等五人分別於民國七十五年、七十六年間向台北市政府工務局建築管理處（下稱建管處）申請列為暫免拆除，迄未經拆除大隊依規定予以拆除，認該建物為舊違章建築，已經建管處列為暫免拆除之違建，尚難謂有違背法令之情形。

■ 參、簡評

本裁判所涉核心問題主要在於前面理由加畫底線部分所示，在於1.對於公寓大廈管理條例實施前已存在大廈（區分所有建物），建物使用管理如何適用法規，以及2.違章建物拆除之問題。

首先就1.來說，依公寓大廈管理條例第 55 條第1項與第2項規定：

「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人應依第二十五條第四項規定，互推一人為召集人，並召開第一次區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。

前項公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約。但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。」

亦即，公寓大廈管理條例實施前既存得為區分所有標的之建物，除了在成員權^{*}上面仍須組織區分所有權人會議，並成立管理委員會或推選管理人外，就建物本身之利用與管理，在無規約情形下固然仍以該條例第60條規約範本為據，但卻針對該條例第7條所規定諸端情形予以排除，致該條例第7條規定之各種不得約定專用部分之利用時，則必須

***註：指區分所有權人和住戶在社區內之權利義務。**

回歸契約內容之規範，並於後續依據區分所有權人會議決議辦理。因此，本案針對頂加部分之興建與利用，如理由所載者，若於契約已經載明或是經由區分所有權人會議決議同意屋頂之利用專屬特定區分所有權人，則該區分所有權人自得排他性地利用屋頂，而尚無法依據裁判當時有效之公寓大廈管理條例規定，由其他區分所有權人主張頂加之興建與利用行為，構成對於區分所有建物之妨礙、侵害而主張所有物妨礙之排除。蓋此種情形下，對於建物屋頂有利用權之人，自亦有為事實上處分之權利。故本案就區分所有建物部分所持理由並無疑義。

值得注意的是，頂加所新增之建物結構體，因其係定著於既有建物，嚴格言之，係屬該既有建物增建行為之結果，致該頂加在結構意義上仍屬既存建物之一部。至於頂加是否能夠成立區分所有專有部分，自應以另能符合區分所有建物專有部分在結構與使用上具獨立性之要求，並非一律都可視同專有部分或是將之當成獨立之建物。

至於本案第二個重點，實涉及建築行為與其結果在民事與公法上不能混為一談之問題。按營建行為基於施工過程對於公共安全以及建物完工啟用所涉安全問題，建築法對於營建行為與建物之使用皆課與須事先獲得主管機關許可之義務（建築執照）。建築行為人及建物利用行為人之行為是否符合建築法規定，單純屬於行政法上之義務，與行為人就該營建行為之施行或是建物是否為民法上所有權之標的，概無關聯。於本案情形，頂加之施作人及使用人，係在民事上有權管理、利用建物屋頂之人，已如前述，故其在建物屋頂另為營建行為，除非民事上經契約或未經區分所有權人會議同意，原無由其他區分所有權人爭執當事人行政法義務之餘地，亦非屬民事審判權限之範圍。

■ 土地徵收市價補償標準 - 北高行109年度訴字739號

■ 壹、事實

臺北市政府捷運工程局為辦理「臺北都會區大眾捷運系統萬大線第一期工程（萬大機廠含LG08A站）」（下稱系爭工程），申請徵收新北市中和區自強段241地號等14筆土地，合計面積2.066527公頃，經內政部民國107年8月13日台內地字第10713004918號函核准徵收，被告續以107年10月8日新北府地徵字第10718810664號公告（下稱107年10月8日公告）徵收土地詳細標示及補償費額等，公告期間自107年10月9日起至107年11月7日止。原告共有中和區自強段241、330、335、419-1、338地號土地（以下分別以地號簡稱，並合稱為系爭土地）位在上開徵收範圍內。原告認為徵收補償費偏低，於公告期間屆滿次日起30日內，原告吳明麗以107年11月14日異議書；原告吳政財及吳煒文以107年11月19日異議書提出異議，被告則以107年12月6日新北府地價字第1072289000號函通知原告查處結果（下稱原處分）。原告不服，提出復議。被告依土地徵收條例第22條規定，提請新北市地價及標準地價評議委員會（下稱新北地評會）108年3月27日會議決議：「維持原徵收補償價額：241地號為每平方公尺新臺幣（下同）3萬7,875元、330地號為每平方公尺3萬4,387元、335地號為每平方公尺2萬9,104元、338地號為每平方公尺1萬3,057元及419-1地號為每平方公尺3萬6,181元。」被告以108年4月18日新北府地價字第1080688042號函通知原告復議結果（下稱前次復議結果）。原告不服，提起訴願。內政部以108年9月27日台內訴字第1080047182號及台內訴字第1080050197號訴願決定，撤銷前次復議結果，並命被告於2個月內另為適法處分（以下合稱前次訴願決定）。被告再提請新北地評會108年12月2日會議決議維持原土地徵收補償市價查估結果。被告以108年12月26日新北府地價字第1082423448號函通知原告復議結果（下稱復議結果）。原告仍不服，提起訴願，經內政部109年4月24日台內訴字第1090010271號及109年4月28日台內訴字第1090011004號訴願決定駁回（以下合稱訴願決定）後，提起本件行政訴訟。

■ 貳、判決理由

- 1.關於訴訟類型，「先前行政法院裁判間的法律見解有歧異，現已經最高行政法院大法庭作成109年度大字第1號裁定，諭知「被徵收土地所有權人對徵收補償價額不服，依土地徵收條例第22條第2項規定以書面提出異議，經主管機關為維持原補償價額之查處，如有不服，循序提起行政訴訟，其訴訟種類應為行政訴訟法第5條第2項規定之課予義務訴訟」的法律見解。原告對系爭土地的徵收補償價額不服，依法提起異議，經被告為維持原補償價額的原處分後，循序提起行政訴訟，聲明求為判決：1.訴願決定、復議結果及原處分均撤銷。2.被告就原告吳明麗107年11月14日、原告吳政財及吳煒文107年11月19日徵收補償價額異議的申請，應依法院判決見解作成徵收補償價額的行政處分。原告提起課予義務訴訟，並無違誤，先予說明。
- 2.據此，「土地徵收條例第30條第1項規定所稱的「市價」，應本於使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地的立法意旨，為合目的性的解釋。…如主管機關未依市價查估辦法所定程序辦理市價查估，其據以估計認定被徵收土地的補償價額，即難認被徵收土地所有人已受合法的地價補償。」
- 3.系爭土地已變更為捷運開發區，供交通事業開發使用，具公共設施性質，應類推適用市價查估辦法有關公共設施保留地的標準，辦理地價補償…且土地如經都市計畫程序劃定為捷運交通事業所須用的土地，因大眾捷運法第7條第1項規定的開發主體僅限於大眾捷運法的主管機關，土地所有權人不得自行辦理土地開發，土地的利用受有限制，與依都市計畫法指定的公共設施保留地，其使用受都市計畫法第51條規定限制的情形相當，故即便冠以捷運開發區的土地使用分區名目，其性質仍與公共設施保留地相當，基於平等原則，即應類推適用市價查估辦法有關公共設施保留地的標準，辦理地價補償。
- 4.現行土地徵收條例第30條第1項規定被徵收土地應以市價補償，都市計畫區內的公共設施保留地則應按毗鄰非公共設施保留地的平均市價補償，旨在使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積的土地，較為公平合理，並保障公共設施保留地所有權人的權益，避免其因所有土地經都市計畫劃定為公共設施保留地，致蒙受過度損失。市價查估辦法既是依土地徵收條例第30條第4項規定授權而訂定，其適用結果自不得違背母法的立法意旨。
- 5.土地徵收條例第30條第1項規定的立法意旨既為使被徵收土地所有權人有在同一地段買回性質相同及面積之土地的可能性，則市價查估辦法第20條第5項第2款規定以都市計畫變更為得徵收土地前的土地使用管制規定辦理查估，基於合目的性解釋，應僅適用於為保障被徵收土地所有權人的權益，避免因土地徵收變更都市計畫而蒙受損失的情形（即土地使用分區管制由開發強度較高變更為較低），僅於此種情形始以都市計畫變更為得徵收土地前的土地使用管制規定辦理宗地市價的調整，而不以都市計畫變更後徵收計畫報送時的土地使用管制規定辦理。反之，如以都市計畫變更為得徵收土地前的土地使用管制規定辦理查估，查估結果反而不利於都市計畫變更後徵收計畫報送時之土地使用管制規定辦理的查估結果，即無市價查估辦法第20條第5項第2款規定的適用。

參、簡評

本案為近年處理徵收補償事件中重要裁判，論理上涉及將捷運開發區視同公共設施保留地適用補償標準，以及對於市價查估辦法第20條適用方式之釋疑。二者皆屬極為重要課題，請務必注意。

本案裁判理由之核心在於，以市價補償之精神建立在使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地上，因此，對於徵收補償如何市價，自以能夠符合此一精神與目的為必要。針對此點，本案在針對市價查估辦法第20條之解釋，採用目的性限縮之方式，應將系爭土地之地價查估採都市計畫變更前後較有利者，致部分排除前引條文之適用。

有關此點，除了支持本案法院見解之外，另須注意者，在於市價查估辦法係基於土地徵收條例授權而來，因而必須思考北高行對於該辦法第20條的目的性限縮解釋，是否仍在該條文字面意涵的射程範圍內；亦即，若該條文文義解釋上無法符合授權母法（土地徵收條例）之意旨（指市價補償之目的），則此處恐怕已經涉及子法抵觸母法之嫌疑，可能甚至涉及必須透過修法以徹底解決本案所涉情形。

類似情形，在依照公共設施保留地毗鄰非公共設施用地地價為基準計算補償之市價時，各級政府、甚至地政司皆採極度嚴格文義解釋，認為條文所謂毗鄰，必以土地直接相鄰為必要。然而，公共設施保留地辦理徵收之際，很多情形下早已被既有公共設施用地（例如道路）所包圍，因而此種解釋方式無異於根本無視前面提及市價補償之制度之核心目的，亦有檢討之必要。

至於本案所涉，法院將捷運開發區，認為係供交通事業開發使用，具公共設施性質，應類推適用市價查估辦法有關公共設施保留地的標準，辦理地價補償，亦應贊同。但在方法論上，實際上屬於目的性擴張的解釋方式。

本案另有陳立夫所撰判決評釋，分析較為詳盡，亦請參考。茲引於後：陳立夫，土地法裁判精選，收於月旦法學，320期，Jan. 2022. 頁180-186



圖/取自Pexels

法規新訊



■ 修正「農業用地興建農舍辦法」第2條條文

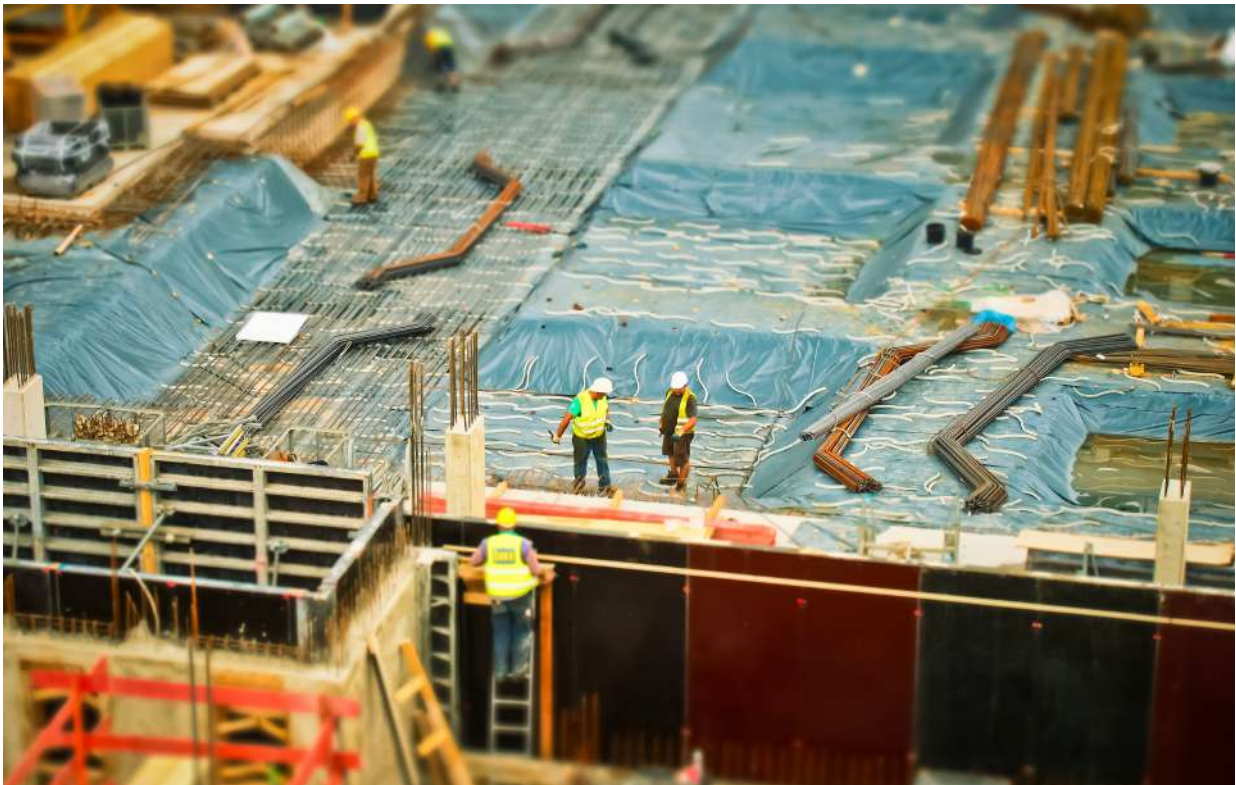
農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）自90年4月26日發布施行後，曾歷經四次修正，最近一次修正發布日期為104年9月4日。茲配合110年1月13日總統華總一義字第11000001891號令修正公布民法第12條及第980條條文，將成年年齡及最低結婚年齡修正為十八歲，爰修正本辦法第2條第1項第1款有關申請人資格之年齡限制。

【資料來源：內政部；行政院農業委員會，台內營字第1110817659號；農企字第1110724686號，111年11月1日。】

■ 修正「河川管理辦法」部分條文

河川管理辦法（以下簡稱本辦法）係依水利法（以下簡稱本法）第78條之2規定授權訂定，自91年5月29日發布施行，歷經六次修正，最近一次修正發布日期為110年2月17日。為配合本法於110年5月26日修正第七章罰則之相關規定、落實河川管理機關權責、符合社會期待及實務運作，爰修正本辦法部分條文。其中，與不動產相關者為修正條文第十七條，其修正要點：為河川通洪所為疏濬等工程使用私有地，增訂使用土地之補償及其補償金之計算規定。

【資料來源：經濟部，經水字第11104604560號，111年11月1日。】



圖/Pexels

■預告「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」修正草案

都市計畫定期通盤檢討實施辦法（以下簡稱本辦法）自64年5月29日發布施行後，歷經十二次修正施行，最近一次修正為106年4月18日。因應監察院109年提出糾正案及調查意見，本部同年3月6日邀集各地方政府召開相關研商會議，對於糾正案及調查意見所提因應未來高齡化、少子化、環境氣候變遷、低碳節能城市等新興問題之部分，獲致結論啟動本辦法修正作業。另因應國土計畫法、全國國土計畫對都市計畫之指導，爰擬具本辦法修正草案，其修正要點如下：

- 一、為通盤檢討實務執行相鄰接都市計畫之整併作業，及明確執行經檢討無須變更都市計畫情形之作業程序，明確規範相鄰接之都市計畫得合併為同一計畫地區辦理通盤檢討，及增訂提核定機關之都市計畫委員會報告後備查之程序規定。（修正條文第3條及第13條）
- 二、依據國土計畫法及107年公告實施全國國土計畫對於都市計畫土地行政作業指導原則，修正都市計畫通盤檢討時應檢討之事項。（修正條文第5條至第7條、第14條、第32條、第35條至第37條）
- 三、強化主要計畫及細部計畫通盤檢討更朝向永續發展，調整修正都市計畫研擬相關策略或計畫之規劃方向；為落實都市設計制度，明確規範應辦理都市設計之地區，並考量特殊情形增訂但書規定，得經都市計畫委員會審議通過無須於主要計畫或細部計畫指定都市設計地區。（修正條文第8條至第10條）
- 四、參酌地方政府實務執行經驗，修正有關公共設施用地及土地使用分區之檢討基準，應依據各都市計畫發展特性不同予以檢討。（修正條文第11條、第22條、第24條、第29條及第38條）
- 五、都市計畫辦理通盤檢討時，對於有待都市更新之地區，其調查分析應著重於具有急迫性之地區予以盤點。（修正條文第12條）
- 六、因應未來高齡化、少子化之人口發展趨勢，檢討修正第三章公共設施用地之檢討基準規定，並依都市計畫法第42條第2款規定社會福利設施為公共設施用地之一，增訂該用地之檢討規定；同時因應環境氣候變遷、極端氣候豪大雨威脅，配合雨水下水道系統規劃，增訂滯洪設施用地之檢討規定。（修正條文第17條至第19條、第21條及第28條）
- 七、對於現行都市計畫書非屬整體開發之附帶條件規定，尚未完成之案件，增訂檢討規定。（修正條文第41條）
- 八、強化都市計畫研擬規劃階段之民眾參與機制及辦理通盤檢討時機關間協調溝通。（修正條文第45條及第46條）

【資料來源：內政部，台內營字第1110818443號，111年10月20日。】

■ 修正「國有非公用不動產交換辦法」部分條文

國有非公用不動產交換辦法（以下簡稱本辦法）於89年9月8日訂定發布，歷經五次修正，最近一次修正發布日期為107年8月20日。為因應實務作業需要，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、增訂交換國有不動產應考量對其毗鄰國有不動產利用之影響。（修正條文第2條）
- 二、為加速中央機關為公務或公共需求辦理國、私有不動產交換案件時程，增訂需求機關應依國有財產計價方式規定委由不動產估價師或適當機構查估不動產價值等有關規定，及擬交換之私有不動產所有權人就查估評定之價值，得提出異議機制。（修正條文第5條之1及第9條）
- 三、屬於都市計畫範圍內及經各該目的事業主管機關核准開發許可之整體開發案，修正得辦理交換之區位範圍。（修正條文第6條）
- 四、為利已受理尚未結案之案件有所依循，明定得適用申請時之規定。（修正條文第15條之1）

【資料來源：財政部，台財產管字第11100318600號，111年10月18日。】

■ 核釋所得稅法第4條之4及第14條之4

核釋個人交易105年1月1日以後依土地徵收條例經廢止徵收發還之土地，依所得稅法第4條之4及第14條之4規定計算土地交易所得，該土地之取得日、持有期間及取得成本認定如下：

- 一、原土地所有權人交易其領回土地：
 - （一）土地取得日以原核准徵收機關核准廢止徵收日為準。
 - （二）土地持有期間之計算，以核准廢止徵收日起算至交易日止之期間，與該土地被徵收前原所有權人取得土地所有權移轉登記日起算至徵收日止之期間，合併計算。
 - （三）土地取得成本，以原土地所有權人依土地徵收條例第51條規定繳清應繳納之價額為準。但該土地被徵收前之原始取得成本高於上開應繳納價額，並提示相關證明文件者，以原始取得成本為準。
- 二、廢止徵收時原土地所有權人已死亡，由其繼承人依土地徵收條例規定取得經廢止徵收發還之土地：

繼承人交易該土地之取得日、持有期間及取得成本，準用前點第1款、第2款及第3款本文規定認定。

【資料來源：財政部令，台財稅字第11104647190號，111年10月6日。】

政策焦點

■ 清理代管無人承認繼承遺產案件情形

國產署或所屬分署擔任遺產管理人，近5年（107年至111年9月）清理代管遺產收歸國有之遺產總值高達新臺幣（下同）44億6,299萬元。

國產署表示，依家事事件法第136條第3項規定，法院選任之遺產管理人，除自然人外，亦得選任公務機關。實務上法院為維護公益及國庫有期待利益，而指定該署或所屬分署為遺產管理人。因遺產管理各項作業繁瑣，且多面臨「被繼承人遺債大於遺產，涉有訴訟爭執」、「被繼承人之債權債務法律關係複雜，清理困難」及「承辦人力不足」等問題，致辦理時程長，並須另行委任律師處理法律專業或訴訟事務。

國產署進一步表示，歷年來該署或所屬分署擔任遺產管理人案件計8,716件，截至111年9月，代管中遺產案件仍有1,845件。因社會經濟型態變化，繼承人拋棄繼承有漸多趨勢，遺產管理人職務多涉及法律、商業、地政專業領域及相關訴訟程序，希望具有相當法律、財務、地政專業知識及能力之律師、會計師及地政士等人士，能投入此項公益職務，法院徵詢意願時，同意擔任遺產管理人，俾借重其專業能力，對遺產管理更周全，權利人權益更有保障。

為加速清理代管遺產未結案件，國產署續於107年訂定4年清理計畫，截至111年9月計清理1,228案，收歸國有遺產總值達44億6,299萬元（土地1,291筆、房屋103棟，現金10億9,570萬餘元），著有績效。該署將廣續訂定年度清理計畫，針對未結案件，採行更精進措施，加速去化代管遺產案件。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：國有財產署），111年10月31日。】



圖/Pexels

公共設施保留地或私設巷道課稅及抵繳遺產稅規定大不同

財政部高雄國稅局表示，依遺產及贈與稅法第30條規定，遺產稅應納稅額在30萬元以上，繳納現金確有困難，得於納稅期限內，就現金不足部分申請以在中華民國境內之課徵標的物或納稅義務人所有易於變價及保管之實物一次抵繳。稽徵機關在受理抵繳遺產稅案件時，常發生納稅義務人以遺產中之道路土地來申請抵繳，因道路土地分兩種，一種係都市計畫法劃定之公共設施保留地；另一種係遺產及贈與法第16條第12款所稱之「無償供公眾通行之道路土地」。

該局進一步就前揭二種土地課稅及抵繳規定，分別說明如下：

- 一、都市計畫法第50條之1之公共設施保留地，因繼承移轉時，免徵遺產稅。依遺產及贈與稅法施行細則第44條規定，得以該公共設施保留地之價值占全部遺產總額比例計算之應納稅額為限額抵繳遺產稅，但公共設施保留地於都市計畫變更前，已為被繼承人所有，或為被繼承人之祖先或配偶所有因繼承或再轉繼承移轉予被繼承人所有者，則不受上述限額抵繳之規定。
- 二、遺產及贈與法第16條第12款所稱之「無償供公眾通行之道路土地」，俗稱「私設巷道」，依規定不計入遺產總額內課稅即非屬「課徵標的物」，且不符合「易於變價或保管之實物」，所以私設巷道或既成道路無法抵繳遺產稅。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：高雄國稅局），111年10月21日。】

內政部訂辦法 - 以利地方完成國土功能分區圖繪製

為配合「國土計畫法」完成國土功能分區圖公告，內政部今(20)日部務會報通過「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」草案，規範直轄市、縣（市）政府依各級國土計畫國土功能分區劃設內容，辦理國土功能分區圖及使用地繪製作業，以利國土功能分區圖能如期於114年4月30日公告，依「國土計畫法」進行管制，落實國土永續發展。

內政部表示，依據國土計畫法，未來直轄市、縣（市）政府公告國土功能分區圖後，將改以「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等4個分區及19種分類，取代目前非都市土地特定農業區、一般農業區等土地使用分區，作為土地使用管制依據。但對於民眾使用土地既有的合法權益，並不會因此有所改變或調整，請民眾可以安心。

內政部說明，「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」草案，主要內容為明定國土功能分區圖與使用地繪製的辦理機關、製定方法、比例尺、辦理及檢討變更程序，以及公告等作業方式，確保各直轄市、縣（市）繪製方法及公開資訊的一致性，讓社會大眾更方便瞭解國土功能分區圖及使用地。

為使民眾及相關土地所有權人理解國土功能分區圖繪製結果，這次新訂辦法也明訂地方主管機關，於繪製國土功能分區圖、製作使用地土地清冊（圖）及研擬繪製說明書後，應辦理公開展覽30天及舉辦公聽會，並於政府公報、報紙、網路平台等公告周知，讓相關利害關係人能有多元管道獲取資訊。

內政部指出，「國土功能分區圖及使用地繪製作業辦法」草案，將依法制作業程序，於近期發布。中央將持續與地方政府合作，依法完成國土功能分區圖繪製及審議作業，以落實國土管理與保護機制。

民眾如欲瞭解土地的國土功能分區，可至營建署建置的「國土規劃地理資訊圖台」(網址：<http://nsp.tcd.gov.tw/ngis/>)查詢。另為使社會多元聲音及相關利害人意見能被重視，營建署也設置「國土空間及利用審議資訊專區」(網址：<https://lud.cpami.gov.tw/>)，提供民眾申訴陳情意見，以及查詢國土功能分區圖審議情形。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年10月20日。】



圖/Pexels

■ 繼承人可申請按法定應繼分繳納部分遺產稅辦理公同共有繼承登記 得免逾期受罰

財政部臺北國稅局表示，繼承人間因故無法會同繳納遺產稅，可向國稅局申請按法定應繼分繳納部分遺產稅，先行辦理不動產公同共有繼承登記，避免逾期辦理不動產繼承登記遭地政機關列管遺產及裁處罰鍰。

該局說明，繼承人可向國稅局申請按法定應繼分繳納部分遺產稅，並於繳納後申請核發公同共有同意移轉證明書，據以向地政機關辦理不動產的公同共有繼承登記，但全部遺產稅款未繳清前，不得就該公同共有不動產為分割登記或處分、變更及設定負擔登記。

該局舉例說明，被繼承人甲君遺產稅應納稅額為新臺幣（下同）100萬元，繼承人為配偶A君及3名子女，因遺產分配及遺產稅分攤談不攏，繼承人間於法院訴訟中，不願一次繳清遺產稅，此時A君為避免因逾期未辦理不動產繼承登記而遭地政機關列管遺產及裁處罰鍰，乃於繳納期限內向該局申請按法定應繼分（1/4）繳納25萬元的遺產稅，並於按法定應繼分繳納稅款後，向國稅局申領公同共有同意移轉證明書，辦理不動產之公同共有繼承登記。

該局特別提醒，部分繼承人雖已按應繼分繳納稅款，但遺產稅是由全體繼承人負清償責任，如逾期未繳清全部稅款，仍將一併移送強制執行，請納稅義務人務必如期繳納稅款，以免影響自身權益。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：北區國稅局），111年10月20日。】

■ 個人房地遭法院拍賣 - 如屬房地合一稅課徵範圍仍應辦理申報

財政部中區國稅局表示，房地合一課徵所得稅制度自105年1月1日起施行，個人在105年1月1日以後交易之房屋、土地（以下簡稱房地），如屬105年1月1日以後取得，應依所得稅法第14條之4規定計算房地交易所得，且不論有無所得，都應在所有權移轉登記日之次日起算30日內向戶籍所在地稽徵機關申報房地合一所得稅。

該局進一步說明，上開房地交易日之認定，原則以房地完成所有權移轉登記日為準，惟如該房地係遭法院強制執行拍賣，則以拍定人領得權利移轉書之日為準，倘個人因無力清償債務（包括欠稅），其持有之房地依法遭強制執行而移轉所有權者，係屬財政部公告非自願性因素交易類型，若持有房地期間未滿5年，可按較低稅率20%計算房地合一稅。

該局舉例說明，甲君於107年6月17日買賣取得A土地，嗣因無力清償債務，該土地經法院強制執行拍賣，拍定人乙君於110年7月1日領得不動產權利移轉證書，然甲君未依限於拍定人領得權利移轉證書之日次日起算30日內申報繳納房地合一所得稅，經稽徵機關依拍定價，減除買進土地之成本、土地可使用狀態前支付之相關費用、移轉費用及土地漲價總數額後，以非自願性因素之稅率20%，予以補徵並裁處罰鍰。

該局提醒，民眾如房地遭法院拍賣，不論有無所得，均應主動申報房地合一稅，以免受罰。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：中區國稅局），111年10月14日。】

■ 購入預售屋於完工交屋後出售屬於成屋交易 - 持有期間自取得房地所有權之日起算

財政部北區國稅局表示，個人向建設公司購入預售屋，於建案完工取得房地所有權後始行出售者，屬於成屋交易，房地持有期間應自所取得之房地完成所有權移轉登記日起算，並非從訂定預售屋買賣契約之日起算。

該局舉例說明，轄內甲君於110年7月間出售其於107年6月間取得之房地，經該局以房地持有期間超過2年未逾5年，按適用稅率35%核定應納稅額70萬餘元。甲君不服，主張該房地係103年8月間與建設公司簽訂預售屋買賣契約而購入，持有期間從訂約購入日起算已逾6年云云。案經該局以預售屋及成屋均得成為交易標的，但兩者交易有別，預售屋交易係以預售房地契約所表彰的權利義務為交易標的，需經建設公司同意換約，買方始能取得向建設公司請求移轉完工後房地所有權之權利；成屋交易以房地所有權為交易標的，買方向賣方請求移轉房地所有權。依據房地合一課徵所得稅申報作業要點第3點至第5點規定，預售屋交易的持有期間，自購入時買賣契約訂定日計算至出售時買賣契約訂定日；而成屋交易的持有期間，則自所取得房地完成所有權移轉登記日計算至所出售房地完成所有權移轉登記日。甲君購入房地時雖為預售屋，但出售時屬已取得房地所有權之成屋，持有期間應從取得房地所有權登記日起算，不能併計預售屋階段之持有期間，駁回甲君復查申請。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：北區國稅局），111年10月13日。】

■ 暫行條例首例 - 不動產更名宗教團體名下

暫行條例實現立法美意！內政部11日囑託新店地政事務所，將新店教會三民堂更名登記為財團法人中華基督教行道會所有，讓因故延宕了35年的不動產回歸登記在法人名下。內政部提醒，符合暫行條例規定的宗教團體，只要在施行2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，新店教會三民堂權利歸屬審認案件，是依照「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」規定，經由宗教團體主管機關內政部、不動產所在地的新北市新店區公所，與提出申請的中華基督教行道會同步於今（111）年8月15日起公告40天無人提出異議後，由內政部囑託新店地政事務所辦理更名作業。

內政部說明，全國各地截至9月30日止，已有143家宗教團體登錄797筆申請，並由各該主管機關辦理審認作業，相關辦理進度可於「全國宗教資訊網」申請專區查詢。另內政部也提醒，各宗教團體如果有以自有資金購買、受贈、或有文件證明是宗教團體所有，而以自然人名義登記的不動產，務必依暫行條例規定，於條例施行2年內，也就是113年6月9日前，向主管機關申請權利歸屬審認。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：民政司），111年10月12日。】

■ 遺產管理人申請延期申報遺產稅得超過3個月之期限

財政部南區國稅局表示，被繼承人死亡遺有財產者，納稅義務人應自被繼承人死亡之日起算6個月內，依規定辦理遺產稅申報；但納稅義務人為遺產管理人者，則自法院指定遺產管理人之日起算申報期限。納稅義務人具有正當理由而不能如期辦理遺產稅申報者，應於申報期限屆滿前，以書面向國稅局申請延期，延長期限原則以3個月為限，遺產管理人申請延期申報之期限則有不同的規定。

該局說明，遺產管理人因須依民法第1179條規定，聲請法院依公示催告程序，限定1年以上之期間，公告被繼承人之債權人命其於該期間內報明債權，由於上述期間未屆滿前，無法確定被繼承人死亡前未償債務，難以正確申報遺產稅，因此遺產管理人如已依前述規定向法院聲請公示催告，國稅局將准予延長其申報期限至公示催告期限屆滿後1個月內辦理，不受上開延長期限3個月規定之限制。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：南區國稅局），111年10月3日。】



圖/Pexels



圖/Pexels

111年第2季住宅價格指數全國上升2.44%

內政部於10月2日發布111年第2季全國及6都住宅價格指數，本季全國住宅價格指數為123.97，較上季上升2.44%，並較去年同季大幅上升10.27%。內政部表示，本季因經濟持續成長，房貸利率維持相對低檔，再加上通膨與營造成本上揚影響，推動國內房價持續走高。

內政部指出，本季6都住宅價格指數與上季相較，上升幅度分別為新北市2.10%、臺北市1.03%、桃園市2.41%、臺中市2.53%、臺南市2.22%，高雄市2.85%。

內政部說明，本季全國住宅價格季變動上升2.44%，雖較第1季上升2.99%為少，但仍較去年各季上升1.64至2.32%為高；另本季全國建物買賣登記棟數8萬6,010棟，較上季8萬4,776棟增加1.47%，整體呈現價漲量升情形。

內政部指出，依行政院主計總處統計，本季經濟成長率為3.05%，較上季3.72%持續趨緩；另參考國發會景氣對策信號，第2季雖皆為綠色穩定燈號，但分數出現連續下降情形，顯示景氣擴張力道有放緩情形。在金融面部分，受到央行3月、6月升息影響，五大銀行新承作房貸利率在6月已調升至1.614%，將逐步加重購屋者房貸負擔。

此外，參考台灣經濟研究院景氣動向調查中營建業部分，截至今年6月，營建氣候已呈現連續5個月下滑趨勢；不動產業方面，今年6月看壞景氣的廠商比例亦高達59.5%，顯示業者對於房市前景樂觀看法趨向保守，民眾在購屋時也需更加注意未來市場價格可能變動的風險。

內政部最後表示，將持續密切關注市場交易情形，不定期辦理預售屋聯合稽查作業，並對違規炒作行為迅即稽查裁罰，另外也將持續推動「平均地權條例」草案修法，以遏止不當炒作，均衡房市穩定發展。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年10月2日。】

111年第2季房貸負擔率全國上升1.27%

內政部於10月2日發布111年第2季全國及6都房價負擔能力指標。內政部表示，房貸負擔率主要為計算中位數所得家庭購買住宅時，每月支付房貸金額，占中位數家戶可支配所得的比率，以呈現家戶房貸負擔情形。經統計，本季全國房貸負擔率為39.62%，較上季上升1.27%，較去（110）年同季上升3.35%，房價負擔能力雖維持「略低」等級，但已接近「偏低」等級。

內政部指出，本季全國中位數住宅價格較上季上升10萬元（由840萬元升至850萬元），使負擔率增加0.46%，五大銀行平均購屋貸款利率上升0.224%（由1.368%升至1.592%），使負擔率略增0.83%；而中位數家戶可支配所得增加0.04萬元（由87.68萬元增加至87.72萬元），僅使負擔率減少0.02%。整體而言，本季全國房貸負擔率季增1.27%主要是受到購屋貸款利率上升影響。

而本季6都房貸負擔率部分，臺北市及新北市房貸負擔率為66.12%及52.41%，較上季上升1.21%及0.96%，為房價負擔能力「過低」等級；臺中市為45.54%，較上季上升0.46%，為房價負擔能力「偏低」等級；臺南市、高雄市及桃園市則分別為38.26%、38.17%及32.01%，較上季上升1.42%、2.58%及0.51%，均為房價負擔能力「略低」等級。

此外，在其他14縣市房價負擔能力部分，屬於「可合理負擔」等級有雲林縣、嘉義縣、屏東縣、基隆市及嘉義市等5縣市；「略低」等級有宜蘭縣、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、臺東縣、花蓮縣、澎湖縣、新竹市等9個縣市。

內政部提醒，購屋貸款為長期支出負擔，民眾在購屋時仍須審慎評估整體利率調升對於未來還款負擔的影響；而對於投機客短期炒作抬升房價，加重自住購屋民眾負擔的不公平情形，內政部將持續推動修法予以遏止，以健全房市穩定發展。內政部最後也表示，為保障租屋族住房權益，300億租金補貼申請期限已延長至10月31日，歡迎民眾踴躍申請！

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年10月2日。】



圖/Pexels

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。歡迎有興趣人士加入本中心會員，即時獲得活動資訊。

一、已完成活動

■ 111/10/22 (六) 8:30 - 16:50 舉辦「國土計畫與不動產市場研討會」

國土計畫將於民國114年取代已實施將近半世紀的區域計畫，帶來許多土地使用管理制度的新轉變與影響。為瞭解其對不動產市場之影響，政大不動產研究中心於22日與內政部營建署共同舉辦「國土計畫與不動產市場研討會」，邀請內政部政務次長花敬群、營建署副署長陳繼鳴、政治大學副校長陳樹衡蒞臨指導與致詞，並邀請20位產官學專家學者研討國土計畫相關議題。



國土計畫與不動產市場研討會參與踴躍

照片來源：政大不動產研究中心

政務次長花敬群致詞時表示，國土計畫是一個龐大的系統，包含中央、地方等重大議題，也累積幾十年來的問題而充滿挑戰，攸關國家準備多少量能來處理這些工作，今天藉由這個研討會讓產業界、學術界與中央、地方行政部門共同討論，協助國家找方向、找路徑、找態度。花敬群特別強調國土計畫對不動產市場影響，更應該關注在住宅服務及人民的福祉。

副署長陳繼鳴提到不動產與計畫管制確實是息息相關，也跟人民的權利義務有關。在目前國土管理制度轉換過程中，民眾基本權利會盡量保留，但國土計畫會去逐步調整，以維護土地倫理的高度，讓整個國土空間更緊密及永續，提供民眾一個良好居住環境。此次研討會探討很多國土計畫的重要議題，包含鄉村地區、產業部門，到特定地區等，期待各界能提供寶貴建議。

副校長陳樹衡表示此次研討會實踐了政大在人文科學議題上的著重，尤其國土計畫是一複雜課題。同時肯定不動產研究中心的成立以來，持續舉辦各式講座、論壇、研討會等專業學術活動，並且場場參與踴躍，也每個月定期發行政大不動產月報，文章也多被新聞轉載等，顯示不動產研究中心非常積極地對相關不動產議題持續研究及發揮影響力。



致詞貴賓合照

■ 新增住宅供給主要落在城鄉發展地區與鄉村地區 應注意炒作問題

正當台灣人口總量開始遞減，移入都市地區人口比例已成穩定之際，適逢國土計畫法通過並即將全面施行管制，國立政治大學地政學系教授兼政大不動產研究中心主任賴宗裕指出，本次國土計畫法規劃國土功能分區分類重新劃設，易使地方政府過度著墨現行非都市土地如何轉換成可開發用地，進而直接或間接促成農地質量之流失及未來不動產市場往非都市地區拓展之可能。因此，未來不動產投資開發建議優先考慮城鄉發展地區、部門發展用地區位周邊，並注意鄉村地區可能會有增加額外住商供給量。至於民眾則應注意重新分區分類後所帶來新的土地使用限制與不動產價值變動。

為避免發展失序，新北市城鄉發展局局長黃國峰提到目前新北市所劃設的國土功能分區，國土保育地區及海洋資源地區面積合計已佔八成以上，至住商供給則依循成長管理策略，以軌道建設三環六線為主軸，配合新市區整體開發、都更三箭及工業區老舊聚落轉型、老舊市場改建等，引導居住、產業往都市計畫地區集中，可讓新北市有序發展並滿足未來發展需求。

國立成功大學都市計劃學系教授兼系主任趙子元認為國土計畫上路後，既有都市可建築用地短期原則上不受影響，而未來主要新增供給會在城鄉發展地區第2-3類，但開發成本會增加，包含需承擔更多環境責任、ESG、淨零路徑等。在此影響下，趙子元建議不動產開發應有更清楚的責任義務與回饋機制，例如未來建築供給地區應考量價格上漲、炒作問題並回應住宅可負擔性，並在規劃與審議上著重環境保育，以實踐居住正義及維護環境正義。

永慶房產集團業務總經理葉凌棋認為國土計畫全面施行後，對目前市場交易主力的都市房地沒有影響，而對非都市土地影響較大。觀察2021年非都市土地交易量占比達45%，比例頗高。其中農地未來劃入不同功能分區將有開發程度落差，後續農地是否出現轉售，讓交易量放大，值得觀察。

目前非都市地區未來透過鄉村地區整體規劃將有新的住商用地供給，花蓮縣文化局局長吳勁毅說非都地區的住宅需求有三類：既有不足、返鄉與移居，其提供需求應基於生活文化脈絡，如原住民部落的住宅需求、地方倫理與社會照護、生活中務農（產業）的住宅空間需求等，要透過鄉村地區整體規劃的計畫工具新增這些住宅供給，就須將自由市場的遷徙自由排除，避免炒作流弊。



議題一「國土計畫與不動產市場供需之影響」參與貴賓合照

■ 鄉村地區未來住宅需求預估及配套是關鍵

吳勁毅同時也建議推動鄉村版社會住宅及訂定新增建地的部落自治規章，以及農村社區土地重劃與農村再生計畫地區脫勾，利用農再基金、國土基金、政府預算等挹注住宅開發相關公共設施，加速完善相關的政策工具，方能鼓勵中央與地方更多機關願意投入，積極解決非都地區過往居住的問題，更能有秩序地接住鄉村地區的新機會。

內政部營建署綜合計畫組簡任技正蔡玉滿從行政部門角度回應，依據地方倫理與社會照護需求衍生之居住課題，未來得於鄉村地區整體規劃指定特定區位範圍，訂定因地制宜土地使用管制規定，惟仍應審慎避免現行非都市土地甲、丙建毗連擴大衍生土地炒作問題。至於鄉村社會住宅、農村社區土地重劃區位、國土基金挹注公共設施建議，與目前法令及會議結論有落差，仍待進一步討論。

國立政治大學地政學系副教授兼政大不動產研究中心研究員戴秀雄也贊同戶籍資料難以呈現真實人口狀態是最嚴重問題，尤其鄉村地區在節慶時更有返鄉的需求，導致出現居住需求波動，也應將關聯生活圈範圍納入，但要避免變成蛙躍式發展。至於鄉村版社會住宅可能面臨無建地可用及建蔽率、容積率適用問題。戴秀雄說鄉村地區整體規劃只是實質規劃，後續還必須發展合宜的執行工具，包含用以處理複雜地形的分割工具、疆界調整、地質鑽探、公私地交換，甚至標準建築設計等等，以執行規劃結果。

桃園市政府地政局副局長高鈺焜從桃園市人口與住商供給數據，指出桃園市現有非都市土地住商地區無擴大需求，惟公共設施及發展規劃缺乏整體完善規劃，急待鄉村地區整體規劃有效解決相關問題。另各地區發展情形未盡相同，仍應視個別發展需要，尊重地方慣習，因地制宜，透過鄉村地區整體規劃改善聚落生活品質。



議題二「國土計畫推進下非都地區住商供給與鄉村地區整體規劃的實務操作」綜合座談

產業發展區位重新配置 注意產業轉型與環境要求

中國文化大學都市計劃與開發管理學系教授兼系主任徐國城，在觀察研究全國國土計畫與縣市國土計畫所提出相關產業發展對策後，建議縣市政府在產業區位上，可多思考相關獎勵配套，透過稅賦、地租、容積、申請程序簡化等誘因，引導廠商於適當區位、時機發展符合縣市國土計畫的產業類型，也應適時整合中央所推動如前瞻計畫之開發在地型產業園區計畫、地方創生計畫等資源。此外，計畫體制中應有其相對應的機制與途徑，協助指認全國或區域經濟產業鏈中的新興產業類型及發展區位，並適時調整符合其發展樣貌的土地使用管制面規定。

新北市政府經濟發展局局長何怡明指出，目前針對產業部門推動有四大方向：「N」提供產業平台、鏈結；「T」進行產業轉型、輔導；「C」協助產業振興、行銷；「D」進行產業開發、創新，藉由二、三級融合轉型，數位科技導入傳統產業轉型，以及運用產業發展自治條例做為推動策略工具，吸引國際企業、營運總部及研發基地進行公私協力合作與沙盒創新，期望推動新北成為有機體產業城市。

國立政治大學地政學系副教授鄭安廷指出目前產業用地的挑戰與課題有1.用地正面臨供給風險與開發不確定性、2.產業區位發展條件正處轉變階段而中南部區域如何因應、3.數位基盤設施與工業區更新需求、4.淨零排放、能源轉型、循環經濟與綠色供應鏈等四大問題。考量個案往往無法達到有效環境衡平，故建議從更高層次的國土規劃來建構一社會衡平機制，合理分配規劃開發利得，以金融措施或規劃方式補償因國土規劃而發展權益受限者。

國家發展委員會國土區域離島發展處簡任技正兼組長徐旭誠則從氣候變遷、人口總量與結構的現況談起，以國家發展委員會目前整合推動的淨零碳排與地方創生兩大政策切入，提到該政策皆與國土計畫之產業發展有所連結，對未來產業區位分布及發展策略有所影響。尤其，涉及首都圈減壓、多核心發展、鄉村地區整體規劃、在地型產業園區計畫及用地變更等都應與國土計畫有所連結及相關策略配套，以利推動。



議題三「國土計畫、產業規劃與地方發展」參與貴賓合照

都會區域計畫將整合跨域資源 提升地區競爭力

在未來全國國土計畫下因應在社會、經濟上具有高度關聯的地區資源整合，將訂定都會區域計畫，以加強跨域整合，達成資源互補、強化區域機能提升競爭力。國立成功大學都市計畫學系教授張學聖，指出都會區域計畫問題：1.尚欠缺許多都會區域相關之基本資料或基礎核心研究。2.國內公共建設計畫目前多各自提案、審議，以致跨域整合式空間策略計畫之價值有待形成共識。張學聖認為計畫、組織及預算為都會區域計畫推動三大關鍵要素，在「組織」方面，可考量先以成立任務性平台組織之形式，負責都會區域計畫的推動、研擬及溝通協調，再逐漸朝向法定組織方向推動。而「預算」方面，則可考量運用國土永續發展基金、與其他部門資源整合統籌規劃、或結合行政院之公共建設計畫編擬機制等，使得「計畫」可直接對應實質之「建設（預算）」。

基隆市政府都市發展處處長徐燕興從基隆整合台北、新北三市共同規劃的跨域治理經驗分享，提出臺灣推動都會區域計畫可能面臨能源、產業、生活與社會轉型等問題，而跨域平台在實務推動上有所困境，包含跨部會、跨地方的行政程序整合，以及如何凝聚公民社會意識等，仍有待充分討論。

國立臺北大學都市計畫研究所副教授兼所長張容瑛提到都會區域計畫有四個要注意的關鍵：1.都會區域範圍，應注意對外國際連結外，也應注意各自城市的主體性，包含社會制度與實質建設的整合；2.都會區域計畫功能，對於生產空間、流通空間與社會空間的整合，應注意財政、人才的侷限性；3.議題前瞻性，應解決什麼問題及創造何願景；4.治理制度安排上，從地方責任政治，如何轉變到都會區域之跨域治理，包含一些制度、知識基礎，都需要在計畫中妥善處理。

長豐工程股份有限公司北區總經理蘇許輝從大台北首都圈有關縣市跨部門在水系流域治理、城鄉脈絡發展、農業資源維護、交通運輸整合、產業與人口互動等指出有許多挑戰，進而引用倫敦計畫做為參考，建議都會區域計畫應有凝聚包含交通、產業、城鄉等跨域價值的共識。然而，一個都會區域也會持續發生地方競爭、自治，造成國土分工、競合問題，因而需有統籌的尚未機制、組織與計畫。惟在計畫執行與落實上會面臨組織與預算等課題亟需解決。



議題四「國土計畫、都會區域計畫與跨域治理」參與貴賓合照





此次研討會由永慶房產集團贊助，活動參與相當踴躍，除讓參與者瞭解國土計畫將對不動產發生的影響外，相關研討建議可作為政府後續推動國土計畫相關法制之參考。



二、活動預告



■ 111/11/18 (五) 14:30 - 17:00 舉辦「交易安全與雙地政士論壇」

**政大不動產研究中心**

交易安全與雙地政士制度論壇

🕒 時間：111年11月18日(五)14:30-17:00
📍 地點：政大公企中心二樓A2國際會議廳
台北市大安區金華街187號

交易安全與雙地政士制度論壇	
13:30~14:30	報 到
14:30~14:50	開幕式 中華民國地政士公會全國聯合會 陳安正理事長 致詞 內政部 花敬群政務次長 致詞 社團法人台北市地政士公會 李忠憲理事長 致詞 社團法人新北市地政士公會 潘惠燦理事長 致詞
14:50~14:55	大合照 (長官貴賓及全體與會人員)
14:55~15:05	主持人：政大不動產研究中心 賴宗裕主任 致詞
15:05~15:45	發表人：宏國德霖科技大學 林旺根副教授 雙地政士的意義及推動目的，其又如何達成交易安全的任務？
15:45~17:00	與談人：內政部地籍科 廖慶安科長 中華民國地政士公會全國聯合會 李嘉贏名譽理事長 行政院消費者保護處 陳星宏簡任秘書 社團法人台北市地政士公會 潘惠燦理事長 文化大學土地資源學系 王進祥教授
17:00	主持人結語
	閉 幕

主辦單位  **政大不動產研究中心**  中華民國地政士公會全國聯合會
The Land Administrator Agent Association of R.O.C.

承辦單位 社團法人台北市地政士公會、社團法人新北市地政士公會

協辦單位 各縣市地政士公會共同協辦



Tel: 02-29393091 轉 51178國立政治大學社會科學學院不動產研究中心
116011 臺北市文山區指南路二段64號 綜合院館七樓270725室Email: rer@nccu.edu.tw

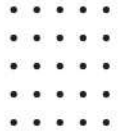
相關最新活動訊息，歡迎至本中心網站點選上方選單-活動資訊進行查詢與報名 🔍

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





WELCOME



..... 歡迎加入

政大不動產研究中心 **網站會員**

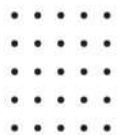


請掃描QRCode進入網站



會員權益

- 訂閱每期電子報-
- 獲得最新活動報名通知-
- 下載活動 課程講義-
- 參與問卷票選活動-
- 其他-





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