

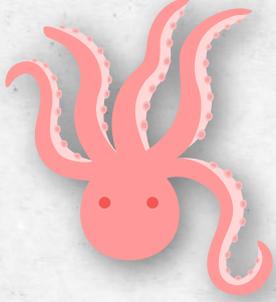
2022

# 不動產月報

第六期

【專題報導】

- 健全租屋市場以回應青年居住正義問題
- 公共設施保留地的性質與特別犧牲
- 公共設施保留地解編的問題
- 公共設施保留地的優惠與補償



不動產月報 第六期

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
健全租屋市場以回應青年居住正義問題	1
公共設施保留地的性質與特別犧牲	2
公共設施保留地解編的問題	6
公共設施保留地的優惠與補償	9
<b>【法規新訊】</b>	13
立法院三讀通過土地法第73條之1修正草案	13
核釋「所得稅法」第4條之4，有關納稅義務人轉售預售屋 紅單交易所得課稅規定	14
修正「稅捐稽徵法施行細則」	15
修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編 第6點附件二、附件三	16
立法院三讀通過 宗教團體不動產處理暫行條例	17
增訂「公寓大廈管理條例」第29-1、49-1條	18
修正「建築法」第77-1條	19
預告「地籍測量實施規則」部分條文修正草案	20
<b>【政策焦點】</b>	21
中央銀行「金融穩定報告」	21
內政部：租金資訊公開應更嚴謹 避免造成租金炒作	21
內政部：提醒租屋務必使用新版契約 以免權益受損	22
內政部：300億租金補貼是持續性政策 落實居住正義	23
內政部：推動國土規劃資訊整合及加值應用，完備資訊	23
內政部：預售屋不得逕以建照展期為由順延完工	24
內政部：政府建構國家新能力 積極落實居住正義	25
內政部：預售屋修法無放寬平轉不受換約限制	27
行政院：300億元中央擴大租金補貼專案	27
<b>【中心活動】</b>	29
一、已完成活動	29
二、活動預告	31
<b>【不動產研究獎公告】</b>	32

# 健全租屋市場以回應青年居住正義問題

文本中心 |

全台2021年底之戶數為9,006,580戶，但自今2022年1月開始首度出現戶數遞減，已連減4個月。戶數雖減，但單身戶數持續增加，以1997年至2021年為例，此期間的新增戶數中單身戶數佔65%，且此比例持續提高中。這些單身住戶在房市上通常具有兩種特性，以購屋而言，多屬剛性需求者；以租屋市場而言，佔據高比例之租屋需求，尤其年輕單身者。

政府透過興建社會住宅及包租代管等方式因應市場之租屋需求，住宅法第18條規定，主管機關應評估社會住宅之需求總量、區位及興辦戶數，納入住宅計畫及財務計畫。但按現行住宅法第四條規定，社會住宅應提供至少40%以上比例出租給12類經濟或社會弱勢者，並採弱勢者與一般家庭混居。此種包容性住宅政策的設計，須照顧之對象多元，不易評估需求總量，且覓地找錢成為地方興建社會住宅之難題，甚至興建之區位及數量未必符合市場之需要，供給速度遠不如預期，而所選區位往往反映不低之租金，受惠於此政策之民眾有其侷限性。

在社會住宅之興建緩不濟急，包租代管又受房東配合意願低之挑戰下，成效不如預期。然而在高房價、低薪資遭逢高通膨的年代，青年面臨租得起、租好房的難題，行政院近期推出「300億元中央擴大租金補貼專案」，針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貼金額加碼。基本上，補貼的目的在於減輕生活成本負擔，提高可支配所得，穩定生活品質，甚至可增加儲蓄，以利提高購屋能力。然而中央擴大租金補貼專案，恐因租屋市場不透明，難以實踐預期政策成效。

在租屋市場中，常聞房東不想報稅，限制房客不能申請補貼，或威脅漲房租以反映增繳稅額的情況，使得房客不敢申請補貼，折損政府租金補貼之美意。於是近期內政部營建署再公告房租補貼新方案，房客無需房東同意即可提出租金補貼申請，通過申請後，房東便具有公益出租人身分，並享有所得稅每戶每月1.5萬元之免稅額。惟即便如此，為免房東仍限制房客申請引發各種租屋糾紛。因此，建立嚴謹的租屋市場稽查制度有其必要性，並賦予誘因式檢舉制度，以解決租屋市場不透明問題。

再者，當去年住宅法修訂第15條，提高房東每月租金所得免稅額至1.5萬元之同時，處於社會經濟弱勢之房客，建議亦應享有提高租金支出扣除額之優惠，以真正落實稅賦公平與居住正義。

此次300億之租金補貼專案，雖延續自2007年後的租金補貼政策並加碼擴大補貼規模與經費，但恐被質疑為選舉考量並隨機加碼之短期方案，缺乏完整之制度思惟，故應立法設置長期穩定之財源，並提高補貼金額之上限。蓋全台尚有數十萬中低收入戶，在補貼制度上除身分別之差異外，可再斟酌其收入高低分級給予不同補助金額上限之差別規定，以確保補貼資源能更合理及公平的分配，達臻照顧弱勢協助租屋，並減輕生活負擔之政策目標。🇹🇼

# 公共設施保留地的性質 與特別犧牲

文 戴秀雄 |

對於發展成熟的都市計畫地區，新建築基地的出現，除了舊建物拆除後重新出現的既有建築用地外，另可成為新生建築用地的潛在來源，實際上往往包含了眾多長年以來尚未開發利用，卻一直維持在為未來設置公共設施所預留(保留)的基地，也就是公共設施保留地。公共設施保留地究竟如何產生，而其性質與法律效果究竟為何，過去鮮少被大眾所注意；然而，晚近因為各直轄市、縣市政府基於不同壓力，逐漸在都市計畫的檢討中，嘗試將保留多年的公共設施保留地予以清理，涉及到公共設施保留地解編的問題，甚至因為牽涉民眾必須以土地回饋的情形，以致公共設施保留地的問題也才逐漸被注意到。為了提供大家對於公共設施保留地能夠有所了解，本文嘗試就其產生、性質與法律效果分別予以說明。

## 一、公共設施保留地的產生及其法律上之意義

按所謂公共設施保留地，係指在都市計畫(含主要計畫與細部計畫)書圖所載明，用以承載都市計畫法第42條所規定公共設施之基地，且在由國家機器取得該土地所有權或使用權之前，仍歸屬私人所有之土地。因此，公共設施保留地源自於都市計畫法之規定，而亦僅限於都市計畫地區；相較之下，非都市土地即使有公共設施需用之土地，亦非屬此處觀念之公共設施保留地。

進一步來看，因為都市計畫區分為主要計畫與細部計畫，而二者在計畫的法定內容上有明顯差異，對於公共設施保留地的產生，因此必須針對二者在內容與法效上之差異為說明。基本上，主要計畫與細部計畫於都市計畫法之規定(參考第15條與第22條)，就公共設施之規劃，係由主要計畫針對主要道路、全區域共用設施，例如果菜市場、上下水道與公共交通規範；而細部計畫則規範鄰里層級之公共設施。因此，縱使都市計畫法明定主要計畫乃用以衍生細部計畫，而細部計畫才會對個別土地進行分區以資管制，但在這樣的規範架構下，公共設施的具體空間位置與範圍卻不是單單由細部計畫所規範(指定)，而是如前引規定，實質上由主要計畫與細部計畫分別針對不同類別與層級公共設施，分別指定。換句話說，公共設施的基地在主要計畫與細部計畫中被指定，只要該筆土地仍屬私人所有，該筆土地即具有公共設施保留地之性質。因此，主要計畫與細部計畫都各自足以透過其自身之法效產生出公共設施保留地。

既然公共設施保留地是基於都市計畫所指定，且由於無論是主要計畫或是細部計畫，舉凡涉及公共設施之配置，既須依照都市計畫樁位圖套疊地籍圖後辦理分割(都市計畫法第23條第3項)，俾便精確地成為日後國家機器取得以及設置公共設施之標的。也就是公共設施保留地在都市計畫中被指定的過程與作用，明確具備具體細節的特徵，且因為其係導源於各該土地上所將設置公共設施所致，非屬都市計畫地區內土地的普遍性狀態，而同時具有個案性，故符合釋字156號、742號所指出，都市計畫內容中「具體項目有直接限制一定區域內特定人或可得確定多數人之權益或增加其負擔」之情形，為都市計畫爭訟救濟重要之標的。

要注意的是，公共設施保留地之產生，事實上除了因為記載於都市計畫書圖之中，而屬於都市計畫實質內容的一部分外，因為都市計畫之法律性質自釋字第742號起，被確定為法規命令，所以都市計畫的內容及其作用，在對於土地進行分區與公共設施保留地之指定上，無須再另經行政處分之作成，而其所衍生限制公共設施保留地利用限制之效果，也自都市計畫發布生效之時起，即發生作用。準此，若意在對於個別土地被都市計畫指定為公共設施保留地之結果提請救濟，即須針對各該都市計畫主張其相關指定特定土地為公共設施保留地之內容有違法之情形，依行政訴訟法都市計畫訴訟專章之規定，訴請法院為都市計畫無效或違法之確認，而非循行政處分救濟模式，訴請撤銷公共設施保留地之指定。進而，關於公共設施保留地之指定，亦不適用行政程序法中關於行政處分撤銷、廢止等規定，無從在起訴不變期間經過後，由處分機關或其上級機關依職權自為撤銷或廢止，而必須循都市計畫變更之程序及透過新計畫內容之效力，方得變動公共設施保留地之指定。

## 二、公共設施保留地符合特別犧牲

按公共設施所需基地之所以有先予以保留之必要，一者在於防止土地使用之情形在取得前抵觸都市計畫之擘劃，二者也在於確保未來取得各該土地時，其取得措施困難度不至於提升導致取得困難。換言之，固然公共設施保留地在取得時，不管取得之方式採行徵收、區段徵收、重劃，甚至私法手段之互易、買賣，本質上仍具有因公共利益犧牲私財產權之情形，所以公共設施保留地之取得，因係私財產權因公益，個案性地承擔超越社會義務所需忍受程度之限制，實質上仍具有特別犧牲之特性。

然而，公共設施保留地在取得之前，依都市計畫法之規定，已受到一定之土地利用限制，則此段保留期間該土地所受到之利用限制，若被認為符合特別犧牲，即應給予相當補償。按私財產權之特別犧牲應予補償，此屬釋字第400號以降之司法實務意見，故以下針對公共設施保留地在取得之前所受限制，進一步分析。

依釋字第440號意旨，「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。主管機關對於既成道路或都市計畫道路用地，在依法徵收或價購以前埋設地下設施物妨礙土地權利人對其權利之行使，致生損失，形成其個人特別之犧牲，自應享有受相當補償之權利。」準此，該號解釋明確指出，在土地依法取得前，對於各該土地已經形成之限制或負擔，應被獨立認定其是否符合特別犧牲，若是，則自應為相當之補償。換言之，本號解釋一方面將標的物取得與取得前所受限制界定為兩個不同的階段，而應各自認定其是否符合特別犧牲而受到補償，而不可逕將取得前標的物所受限制與負擔予以無視。其次，本號解釋也明確指出，私財產權的特別犧牲應受合理之補償，進而補充了釋字第400號，使特別犧牲在理論上於我國成為損失補償之請求權基礎。

在公共設施保留地之情形，一方面釋字第440號所指之標的(都市計畫道路用地)即為公共設施保留地；另一方面如前所言，公共設施保留地由都市計畫指定之作用模式，具有個案性與具體性，這也導致公共設施保留地之指定及衍生之限制，若能確認其限制私財產權之程度已經達到超越社會義務所應忍受之範圍，則依照前引釋字第400號與第440號意旨，即已符合特別犧牲之要件，而應受到相當之補償。特別需要注意的是，此處公共設施保留地在取得前若已構成特別犧牲，則此期間所受限制衍生之財產上損失，即屬此處特別犧牲損失補償之標的，法理上必須被獨立予以補償，尚不可與取得時之補償或對價混為一談。準此，行58年判字第170號認為徵收前公共設施保留地不得要求地價損失之補償，在理解上固然地價漲跌是否即是此處特別犧牲之衍生(對應)損失，而難以直接認為屬於合理之補償標的，但是私財產權因使用限制所失去之土地使用利益，從特別犧牲應予補償之原理來看，恐怕就難以援引此號裁判意旨，否定針對遭剝奪使用利益對價之補償請求。因此，該號裁判在此法理脈絡下，也不無另予檢討之餘地。

衡諸都市計畫法對於公共設施保留地使用限制之規範，大體上可以分為：

- (一) 第51條規定「依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。」
- (二) 第50條第1項規定「公共設施保留地在未取得前，得申請為臨時建築使用。」第2項規定「前項臨時建築之權利人，經地方政府通知開闢公共設施並限期拆除回復原狀時，應自行無條件拆除；其不自行拆除者，予以強制拆除。」

準此，公共設施保留地在取得前所受限制，基本上建立在各該都市計畫發布生效起，就當時各該土地在該時點確認其原本依法可利用方式與利用強度，並依當時現狀凍結至被取得前可以持續利用之狀態。而在原本合法可使用種類與強度與受限後允許維持使用狀態間的落差，理論上即屬遭到剝奪的土地使用權能，亦即前所提及土地遭受之限制與負擔。易言之，若此處的落差被認為已經超過該筆土地所有權所應忍受社會義務的範圍，而為特別犧牲，則此落差之性質應該就可理解為公共設施保留地因受限所損失之土地使用利益，而為應受填補(補償)之部分。



圖/取自Pexels

就此問題，釋字第336號固然肯認我國都市計畫法對於公共設施保留地之保留期間未設時間限制並未違憲，但於其理由書則明確指出：「至都市計畫既係預計二十五年內之發展情形而為訂定，依都市計畫法第二十六條規定，每五年至少應通盤檢討一次。其中公共設施保留地，經通盤檢討，如認無變更之必要，主管機關本應儘速取得之，以免長期處保留狀態。若不為取得（不限於徵收一途），則土地所有權人既無法及時獲得對價，另謀其他發展，又限於都市計畫之整體性而不能撤銷使用之管制，致減損土地之利用價值。其所加於土地所有權人之不利益將隨時間之延長而遞增。雖同法第四十九條至第五十條之一等條文設有加成補償、許為臨時建築使用及免稅等補救規定，然非分就保留時間之久暫等情況，對權利受有個別損害，而形成特別犧牲（Sonderopfer）者，予以不同程度之補償。」究其意旨，分別指出公共設施保留地對於土地私財產權所構成之限制，分別有：（一）土地所有權人既無法及時獲得對價，另謀其他發展，（二）不能撤銷使用之管制，致減損土地之利用價值，（三）加於土地所有權人之不利益將隨時間之延長而遞增，進而認為構成特別犧牲，應依實情予以補償。

特別值得注意的是，本號解釋將時間因素帶入特別犧牲的考量當中，使得公共設施保留地的認定得到根本性的決定。按每筆土地在進入保留地狀態時的情形不一，例如一筆容積率180%的土地，可能進入保留狀態時容積已經用盡，或是也可能根本尚未為任何營建行為，二者在依進入保留狀態之時，所受的初始利用強度損失，在前者幾乎為零，而後者卻幾乎為全部的剝奪。在此種情形下，後者幾乎無須考量時間久暫之因素，即可認定為符合特別犧牲，但難道前者就無論受限時間長短皆可認定完全沒有受限嗎？從釋字第336號等於針對前者情形給出了關鍵性答案，亦即長時間的（土地利用）狀態凍結（即凍結也是一種損失與負擔），隨著時間的延長也會擴大所受損失，而被認為仍會超出社會義務所需容忍的範圍，必須依此補償。

類似釋字第336號意見，另外學界亦有相同見解<sup>1</sup>，而可謂目前將公共設施保留地所受限制認為屬於特別犧牲之態樣，在法學界已有共識。只是，在此種情形下究竟應該如何補償，因為涉及個案情形之認定，當另外論之。

歸納上述，從公共設施保留地產生的方式，我們可以清楚看出個案性與具體性的特徵，而從司法院釋字第336號的意旨來看，透過時間因素的帶入，更是確認了公共設施保留地在保留期間的狀態亦符合特別犧牲，而有補償的必要。因此，我國目前行政實務上，普遍對於公共設施保留地除了稅捐優惠、容積移轉與臨時建築等措施外，如釋字第336號所言其實並未針對特別犧牲部分予以補償，仍有迫切改善之必要。

至於公共設施保留地在各種優惠措施予補償方面問題，甚至解編的辦理，容另文探討。

註1.例如陳立夫，2003，公共設施保留地之使用限制與損失補償，月旦法學教室，頁34-35。

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

# 公共設施保留地解編的問題

文 戴秀雄 |

數量龐大的公共設施保留地在都市計畫地區，長期未經取得並進行依計畫之利用或建設，其實是台灣都市計畫運作實務上的重要現象。而這樣的現象，背後隱含的，一方面是都市規劃與實際執行間的落差，另一方面則涉及公共設施保留地所有權人權益保障與都市計畫所追求行政目的實現間的矛盾。現實面來看，公共設施保留地指定卻不取得以開發利用，一般就是導源於規劃與實際需求落差過大，或是政府機關財務狀態不佳，無力執行規劃內容。而這樣的執行面問題卻轉化成人民私財產權無限期的限制與負擔，那麼一旦確定各該土地不再被公共設施建設所需後，難道可以不用解除公共設施保留地對於私財產權的限制嗎？

然而，公共設施保留地若因不再需要，而須解除其保留狀態，也不是能完全直接恢復被指定為公共設施保留地前狀態，因為有些公共設施保留地的原本狀態是非都市土地，則因為各該土地縱使解除保留狀態後無法變回非都市土地；或是公共設施保留地所在位置客觀條件不良，無法依原先狀態繼續利用；這些都導致公共設施保留地在解除保留狀態後，顯然也無法直觀地認為就是回復被指定前的原狀。因此，在都市計畫的實務上，究竟在法理上來看應該處理公共設施保留地的解編，不無再斟酌的餘地。

尤其，這種將公保地解除保留狀態以回到原本依照都市計畫分區使用之情形，在實務上卻碰到另一個極大的困境，也就是各地方主管機關對於公共設施保留地的解編要求土地所有權人回饋的問題。導致土地所有權人因公共設施保留地解編為可供依都市計畫為居住、商業與休閒遊憩等等之利用時，往往會損失部分之土地做為回饋之用。

基於以上的考量，本文嘗試接續前面關於公共設施保留地法律性質、作用的分析，就公共設施保留地解編的問題，將牽涉的相關法理與核心課題做簡要說明，提供本問題未來討論之基礎。

## 一、都市計畫對於個別土地予以分區進行管制的作用

如前所言，公共設施保留地的產生源自於都市計畫的作用與效力，也因此保留狀態的解除亦須透過都市計畫的變更才能辦到。準此，要分析公共設施保留地的解編，即須先就都市計畫對於土地的作用與效力予以說明。



圖/取自Pexels



按都市計畫對於計畫範圍內土地，乃基於透過預先規劃的方式，使土地之間不至於或減少在利用上發生衝突矛盾，或提升土地利用之效益，而不是刻意以限制或剝奪土地權利人(不論是債權抑或是物權)為其終局之目的。也就是，都市計畫對於土地利用所發生之限制效果，具有基於財產權所應該負擔社會制約具體予以形成、確定的功能與作用，因此，此種作用大體上可以理解為對於土地的規範原則上其性質為財產權的內容形成(Inhaltsbestimmung)，除非在極端情形發生限制強度超出社會制約忍受義務範圍外之情形而演變為特別犧牲，不然都市計畫對於計畫範圍內土地的分區與管制作用，都應該理解為私財產權在社會義務範圍內的內容形成。而都市計畫範圍內土地因計畫變更其分區而變更其所受限制，除了信賴保護的問題外，個別土地因此所衍生地價上之漲跌，在法理上其實都屬於間接的反射利益，是否應該由公權力機關就此種地價漲跌所生利益或損失負責，恐即不屬在救濟或補償上需要刻意處理者。換言之，基於都市計畫本身的可變更性，在個別土地所受限制沒到達可界定為特別犧牲之前，不管如何改變土地分區或種類，其實在理論上都不會衍生信賴保護以外的補償才對。

## 二、公共設施保留地解編之法律意涵

相較之下，如前面所提及的釋字第336號意旨，公共設施保留地因為性質特殊且所受限制已超出社會義務所應忍受之範圍，而應認定為特別犧牲，在法理上因而與其他非公共設施保留地之都市計畫土地不可同視。進一步言之，相較於都市計畫對土地的常態作用，公共設施保留地是一種特殊類型，即使它是都市計畫中必要的元素。做為一種特殊個案與強度的限制原因，從特別犧牲的法理來看，公共設施保留地的指定需要在目的上額外的正當性，而這些正當性是計畫擬定機關必須承擔的論證義務。換句話說，當這個具有特殊正當性目的不再存在或失去時，公共設施保留地就應該解除其保留狀態(解編)，而這個解除保留狀態的作用即不能簡單地視為單純都市土地在分區上的變換，其原理與徵收廢止之原因差可比擬。

承上，由於特別犧牲狀態在目的不復存在時，公權力機關實有解除特別犧牲狀態之義務，則公共設施保留地的解編在此脈絡下，亦屬在都市計畫擬定機關之義務，而不可託言解編後無法回復為非都市土地或其他原因，拒解除土地保留狀態。而公共設施保留地在解編以後如何處理，是否回復原狀，當為另一問題，但將不必要超出社會義務之限制予以排除，為國家機器之義務實無庸置疑。此點在釋字第336號以降之司法院解釋，如釋字第400、440號等等，皆已多次揭示此意旨。

相較於徵收的廢止，其後續僅在於回復土地被徵收人原本已失去之土地所有權，而公共設施保留地卻是在回復各該土地在都市計畫下，符合社會應忍受義務範圍內限制的

土地利用，具有將不利結果去除之意義與功能。至於是否各該土地因為其他因素導致變更為他種須承受超過社會義務忍受範圍限制之土地分區，自應由計畫擬定機關依計畫衡量作成決定並充分論證其必要性。

### 三、解編與回饋的問題

承上，公共設施保留地的解編，即使外觀上和都市計畫變更時，土地在不同分區間被轉換都長的一樣，但其實質上，公共設施保留地解編的本質是把「超額」限制解除以回歸社會義務忍受範圍，和透過都市計畫內容形成作用在社會義務忍受範圍內調整個別土地分區，根本地有所不同。

首先，在土地分區變更之情形，原則上土地所受限制與負擔只是在不同受社會義務限制的模式間變動，土地可容許使用項目、禁止項目與使用強度因而改變，只要所衍生限制或負擔之強度未逾社會義務容忍之範圍，仍難謂因此國家即須對人民負損失補償之義務。相反地，如前文所述，公共設施保留地在取得之前對各該土地所衍生限制，已屬特別犧牲，並衍生補償義務。因而公共設施保留地解編並不會將既存的國家補償義務消彌，僅是將標的物的特別犧牲狀態予以終結，保留期間所形成之特別犧牲補償債務實仍履行。而標的物在特別犧牲狀態終結之後，理論上造成特別犧牲的原因既然消失，則標的物之狀態應回復至成為非特別犧牲之情形。

惟須注意者，鑒於各該土地因其獨特之地理、地質與微氣候等等條件，因此在解除保留狀態的限制與負擔後，仍需要照土地的特性，如是否位於生態熱點、災害敏感區等因素，由規劃面去決定各該土地合宜之分區。亦即，公共設施保留地在解編之情形，並不必然恢復成被指定為公共設施保留地前之使用分區或種類，但若要進入新的特別犧牲狀態，則需要額外的公益性、必要性與計畫衡量決定的檢視。故前面提及，關於解編後難以回復原先狀態之情形，應該不至於構成運作與執行上的問題。

歸納上述，公共設施保留地的解編在程序外觀上固然與都市計畫變更無異，但就各該土地來說，卻在法制意義上，代表都市計畫擬定機關將先前加諸各該土地上之特別犧牲狀態，予以去除；這和土地在社會義務忍受範圍內在不同都市計畫分區間被轉換，本質上截然不同。因而，公共設施保留地解編之際，不僅都市計畫擬定機關不應就去除先前加害性結果，主張各該土地所有權人應就其受益回饋，更應就保留期間所構成特別犧牲進行補償。若不為此，豈非等同在都市計畫作用之下，無視先前透過都市計畫加諸人民私財產權上的額外限制，以及在造成特別犧牲之目的原因消失後應解除保留狀態之行政義務，而有違憲法保障私財產權之意旨。🏠

# 公共設施保留地的優惠與補償

文 戴秀雄 |

如前文所言，公共設施保留地所承受之限制或負擔，已符合特別犧牲之要件，因此在取得之前實已衍生主管機關的補償義務。然而，都市計畫法對於公共設施保留地在保留期間之狀態，除了以第49條規定徵收補償標準外，以第50、51條規定公共設施保留地保留期間所受限制與所允行為，再另針對公共設施保留地保留期間規定得以在一定條件之下免徵所得稅、遺產稅與贈與稅(第50條之1)，以及得以與公有非公用土地進行交換(第50條之2)。此外，並於第83條之1規定，得採容積移轉之方法取得公共設施保留地。

在上揭條文所規範的事項中，第49、50、51條所規定者，皆與各該土地在保留期間所受損失之補償無關，而對於土地所有權人提供優惠的事實上僅有第50條之1相關稅捐免除之規定，此是否算是公共設施保留地的特別犧牲損失補償，不無疑慮。其次，允許各該土地得以與公有非公用土地互易，或是採容積移轉方式取得，是否算為公共設施保留地之損失補償，恐怕也應另予檢視。

準此，以下即嘗試就公共設施保留地特別犧牲補償之標的、範圍先予以說明，次就上述相關規定是否足以滿足公共設施保留地特別犧牲之補償予以檢視，俾釐清公共設施保留地損失補償在我國法制上的疑慮。

## 一、公共設施保留地的補償標的為何？

公共設施保留地受到土地利用之限制起於各該都市計畫生效之時點，迄至其被取得或是解除保留狀態為止。於此保留期間內，各該土地依都市計畫法第51條規定，不得妨礙該地被指定目的之使用，並因此得續為先前之使用或改為妨礙更輕之使用。準此，公共設施保留地進入保留狀態最主要是被凍結在土地迄今的使用強度與狀態上，並在變更使用之可能性上，依照該地被指定之目的遭到限縮。而依釋字第336號意旨，土地所受的這些限制因保留時間的延長而加劇，致得以被認定為特別犧牲，而須予補償。

換言之，土地所有權人在私財產權所受之損失上，是否必須被補償，實被兩個因素所決定，即(一)各該土地進入保留狀態之情形，此情形決定了各該土地初始受到限制的強度，以及(二)保留期間的長度。

簡言之，某些土地若在進入保留狀態前已經將該土地可使用強度(容積)使用殆盡，則其土地利用初始所受到的限制極低，基本上損失的主要在於原土地分區下其他法規所允可選用使用方式的變化可能性。反之，若進入保留狀態時土地完全未進行營建使用，則其初始受到之限制極大，足以直接認定已達私使用性之剝奪，應認已滿足特別犧牲之要件。而即使初始受限極低之土地，隨著時間的經過，無論由其所受限制的累積或是單由受限的時間元素來看，起碼在某個時間點以上，因時間因素的作用，其衍生之限制強度也足以認定各該公共設施保留地已經符合特別犧牲的要件。

也因為公共設施保留地是因土地利用受限制而衍生損失，其本質與徵收這種對土地所有權全面剝奪有所不同；其損失在於因「保留」狀態而被凍結之使用狀態與變更使用可能性。易言之，此處之損失當指使用利益上的減損，而利用上之損失卻如前所言會在不同個案中有所差異。在觀念上，利用的損失可以類比於使用可能性被徵用的情形，但是卻又因為沒有被完全排除土地所有權人自己的支配，導致觀念上難以直接援引徵用補償的模式去設計處理機制，其中困難點正在於，進入保留狀態時土地利用受限之程度與保留狀態之久暫這兩個變動因素。

而如何評估這樣的損失，由於都市計畫法及相關法制皆未正面規範公共設施保留地在保留期間之損失，是否應予補償以及如何補償。因此，目前只能由現行法下所提供的相關優惠措施(含容積移轉)，一併檢視這些措施，是否可以在觀念上符合公共設施保留地保留期間特別犧牲之補償。

## 二、臨時建築使用

首先，若從公共設施保留地在保留期間所損失的土地利用可能性來看，在行為特性上與土地利用最接近者，莫過於依都市計畫法第50條第1項所規定的臨時建築使用。理論上，若是公共設施保留地上所未及實現的使用強度，若能透過臨時建築實現，則事實上將可使各該土地在保留狀態下維持極低的受限程度。因而，容許公共設施保留地可以為臨時建築，實質上雖是因為保留期間長度不可知情形下的便宜之計，俾維持土地所有權人一定程度的土地可利用性，反而在性質上與土地損失的可利用性相互對應，雖然並非針對損失補償所設計之機制，但就結果來看，不無可認為具有實質填補損失之效果。

但是，檢視都市計畫公共設施保留地臨時建築使用辦法第4條第1項規定：「公共設施保留地臨時建築…….以下列建築使用為限：

- (一) 臨時建築權利人之自用住宅。
- (二) 菇寮、花棚、養魚池及其他供農業使用之建築物。
- (三) 小型游泳池、運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物。
- (四) 幼稚園、托兒所、簡易汽車駕駛訓練場。
- (五) 臨時攤販集中場。
- (六) 停車場、無線電基地臺及其他交通服務設施使用之建築物。
- (七) 其他依都市計畫法第五十一條規定得使用之建築物。」

除此之外，對於各該土地臨時建築使用之建築使用細目、建蔽率及最大建築面積限制，另由直轄市、縣（市）政府依當地情形及公共設施興闢計畫訂定之。

更進一步來看，前揭辦法第5條第1項規定：「公共設施保留地臨時建築之構造以木構造、磚造、鋼構造及冷軋型鋼構造等之地面上一層建築物為限，簷高不得超過三點五公尺。但前條第一項第二款、第三款及第六款之臨時建築以木構造、鋼構造及冷軋型鋼構造建造，且經直轄市、縣（市）政府依當地都市計畫發展情形及建築結構安全核可者，其簷高得為十公尺以下。」顯示臨時建築使用之材質、工法與結構，事實上又有額外之限制。

因此，整體來看，公共設施保留地之臨時建築使用，受限於前揭規範，無論在建築使用項目、量體等方面，並不保證能夠讓土地所有權人藉以真正填補損失的土地利用可能性。

### 三、稅捐優惠措施與補償是否具備相當性？

在臨時建築使用之外，都市計畫法另於該法第50條之1規定：「公共設施保留地因徵收取得之加成補償，免徵所得稅；因繼承或因配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。」此乃透過稅捐的減免，提供利益予公共設施保留地所有權人。然而，此兩種稅捐減免，前者實際上在各該土地被徵收後，就補償金中所含加成補償部分，免去所得稅的課徵。莫說，這樣的減免與該土地被徵收之前所受限制之強度與久暫全無關聯，若不採徵收取得該地，甚至也不會有機會獲得此項減免，更何況也僅針對加成補償部分之稅額予以免除，無從得知是否減免稅收之效果足以滿足填補損失之要求，導致是否能夠對應到土地在保留期間所受限制之損失，以實質發生填補損害之效果，值得疑慮。至於後者，不僅與前者相同欠缺與土地保留期間受限損失的對應，更有甚者，其所減免之稅乃機會稅（遺產稅與贈與稅），也就是，如果不發生繼承或贈與之情事，則此處所規定之稅捐優惠也無從發生。這種具有射倖性的優惠措施，因其具有不必然發生之特性，更是自始不宜用以補償損失。

### 四、以公共設施保留地與公有土地交換

另外，都市計畫法第50條之2第1項規定：「私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾25年未經政府取得者，得優先辦理交換。」準此，公共設施保留地在保留期間若能與公有土地交換，則其效果可以理解為同於徵收，由需用土地人取得標的物，只是透過交換方式，由土地所有權人獲得另一筆土地做為補償（代位物）。因此，此種措施只是取代徵收，本身其實是公共設施保留地取得之方法，對於交換之前已經存在的土地利用受限損失，並未進行補償，故與此處之保留期間受限損失補償並無關連。



## 五、容積移轉與補償的關聯

相較於前面所提及者，都市計畫法第83條之1規定，公共設施保留地可以透過：容積移轉方式取得。從形式與文義來看，本條文在規範公共設施保留地之取得。但是，進一步的觀察可以發現，如果一筆土地將未用盡的容積移出至其他基地利用，則事實上該移出基地原本被凍結而無以實現的使用強度，及得以完全在他處(移入基地)實現，而得到滿足；因而，土地利用受限而衍生之損失亦可以理解為得到填補。因此，理論上容積移轉是都市計畫法本身所規定措施中，真正完全可以對應公共設施保留地在保留期間的特別犧牲損失者。

但是，容積移轉涉及容積總量管制，受容積移轉所能帶來利益影響，更以當地存在容積市場為前提。所以，容積移轉一來並不是可以任意於各處運用的措施，更有甚者，在完成容積移出之前，各該土地因保留所受限制的損失，實質仍然未被補償，所以即便著重容積移轉對於損失補償的功用來看，其實對於保留期間的損失，仍然存在處理不盡之處。

尤其，以容積移轉做為公共設施用地取得的方式，實存在一個鮮少被注意到的問題，也就是容積移轉被當成公共設施保留地取得方式，本身也代表著系爭土地所有權不會被剝奪，而以現狀被持續凍結；蓋若是公共設施對於此土地須進行排他性利用，便無從僅將為利用之使用強度(容積)移出，而讓土地維持私有狀態。所以，適合採取容積移轉方式處理的案例類型，事實上限於適合讓各該土地維持私有，而以現狀凍結即足以提供公共利用之情形，而這種情形在公共設施之中並不屬於大宗。

## 六、結語

快速審視都市計畫法中關於公共設施保留地處理的規定，導向一個令人怵目驚心的事實；那就是，從釋字336號以來這麼多年，即使公共設施保留地在保留狀態已經被肯認符合特別犧牲的要件，但無論是立法、行政還是司法機關，都沒有真正面對公共設施保留地在保留期間損失補償的問題，做出正面的處理。而無論臨時建築使用、稅捐減免、與公有土地交換，其實都與損失補償根本不具相關性，也難以評估其對土地所有權人是否可以滿足損失補償的要求。反而容積移轉因為是把系爭土地未使用之強度移去他處使用，實質上可以達到將損失的土地可利用性(價值)予以填補，可謂與損失填補之精神相符。然而，容積移轉依賴容積市場所衍生的不可靠性，以及對於容積移出前土地利用損失的難以填補，都造成容積移轉也無從理解可以完全處理公共設施保留地保留期間特別犧牲補償的手段。

準此，都市計畫法對於公共設施保留地保留期間的損失補償，依現行法可說是仍然欠缺有系統、能夠真正完全對應這樣損失的補償機制。或許，在公共設施保留地的損失補償問題上，正是都市計畫法應該現代化的目標之一。🏠



## 立法院三讀通過土地法第73條之1修正草案

### 修正重點：

現行土地法第七十三條之一第一項及第二項之規定：「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理，列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。」惟查實務上，繼承人甚或代位繼承人無法主動得知繼承發生之情況並非罕見，難以期待其自繼承開始之日起一年內即可辦妥相關繼承財產，包括土地或建築改良物之繼承登記，現行法規規定之地方政府公告，充其量僅生公示效力，卻難以達到催告之效果。

次按現行未辦繼承登記土地及建築改良物處理要點第四點，「登記機關接獲第二點規定之資料，經查實後，於每年四月一日辦理公告，公告期間為三個月；已知繼承人及其住址者，同時以雙掛號書面通知其申辦繼承登記，如未知繼承人及其住址者，應向戶政機關或稅捐機關查詢後，再書面通知；逾公告期間未辦繼承登記或未提出不可歸責之事證者，依第六條第三項規定，報請直轄市、縣（市）地政機關列冊管理。」顯見執行現行土地法第七十三條之一「公告」之法規命令，業將對繼承人之通知，列入主管機關實施公告之技術性及細節性事項，以達到督促繼承人盡速完成前開繼承財產之效果，惟現行母法並未將「通知」明定為公告之配套作法，無法達到充分保障繼承人權益及便民之效果。

爰此，提出土地法第73條之1修正草案如下：

土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即書面通知繼承人於六個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。繼承人占有或第三人占有無合法使用權者，於標售後喪失其占有之權利；土地或建築改良物租賃期間超過五年者，於標售後以五年為限。

依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，並以書面通知繼承人；繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後三十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。標售所得之價款應於國庫設立專戶儲存，繼承人得依其法定應繼分領取。逾十年無繼承人申請提領該價款者，歸屬國庫。



第二項標售之土地或建築改良物無人應買或應買人所出最高價未達標售之最低價額者，由國有財產局定期再標售，於再行標售時，國有財產局應酌減拍賣最低價額，酌減數額不得逾百分之二十。經五次標售而未標出者，登記為國有並準用第二項後段喪失占有權及租賃期限之規定。自登記完畢之日起十年內，原權利人得檢附證明文件按其法定應繼分，向國有財產局申請就第四項專戶提撥發給價金；經審查無誤，公告九十日期滿無人異議時，按該土地或建築改良物第五次標售底價分算發給之。

【資料來源：立法院第10屆第5會期第14次會議（完成三讀），111年5月31日；立法院第10屆第5會期第10次會議議案關係文書，院總第285號，委員提案第28456號，111年5月4日。】

## ■ 核釋「所得稅法」第4條之4，有關納稅義務人轉售預售屋紅單交易所得課稅規定

### 核釋重點：

- 一、個人及營利事業於簽訂預售屋買賣契約書前，支付定金或類似名目之金額，取得平均地權條例第47條之3第5項所定之書面契據（即購屋預約單，俗稱紅單），係基於預售屋買賣關係而成立之契約行為。自110年7月1日起轉售紅單予第三人，屬所得稅法第4條之4第2項規定之預售屋及其坐落基地交易，應依110年4月28日修正公布所得稅法規定課徵所得稅。
- 二、個人及營利事業因違反平均地權條例第47條之3第6項規定轉售紅單，經主管機關依同條例第81條之2第6項第2款規定或其他相關法律科處之罰鍰，於計算交易所得時，不得自該課稅所得額減除。
- 三、個人及營利事業於110年7月1日以後至本令發布日前轉售紅單，並於111年6月30日以前依稅捐稽徵法第48條之1規定自動補報及補繳稅款並加計利息者，免依所得稅法第108條之2第2項、第3項、第110條第1項及第2項規定處罰。

【資料來源：財政部令（台財稅字第11104501470號），111年5月26日。】



圖/取自Pexels





## ■ 修正「稅捐稽徵法施行細則」



### 修正重點：

稅捐稽徵法施行細則（以下簡稱本細則）自82年5月17日訂定發布以來，歷經3次修正，最近一次修正發布日期為102年1月7日。茲配合110年12月17日修正公布稅捐稽徵法（以下簡稱本法）部分條文，另為保障納稅義務人權利，現行相關解釋函令允宜納入本細則規範，爰修正本細則，其修正要點如下：

- 一、稅務違章案件裁罰金額或倍數參考表變更不利於納稅義務人之適用原則。（修正條文第3條）
- 二、本法第6條第2項關於營業稅優先受償規定之適用範圍。（修正條文第4條）
- 三、本法第21條第3項第1款所稱行政救濟尚未終結之定義。（修正條文第8條）
- 四、稅捐稽徵機關通知有關機關就納稅義務人財產為禁止處分登記，應同時以書面通知並送達納稅義務人。（修正條文第9條）
- 五、以公告代替核定稅額通知書之填具及送達案件，辦理退稅抵欠時點。（修正條文第10條）
- 六、本法第48條所稱租稅優惠之待遇範圍。（修正條文第15條）
- 七、本法第49條之1第2項第2款及第3款所稱執行稅賦查核人員及公務員之定義。（修正條文第16條）
- 八、配合本法第50條之1、第50條之3及第50條之4業經刪除，以及現行已無法院裁罰案件，刪除現行條文第13條、第14條及第16條。

【資料來源：財政部台財稅字第11104590940號，111年5月23日。】





## ■ 修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定及總編第6點附件二、附件三

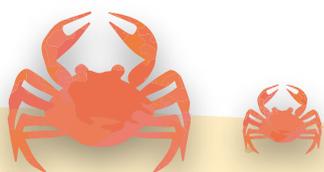
### 修正重點：

依據108年7月24日修正公布，109年3月20日施行之工廠管理輔導法及110年6月21日發布之特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法規定，依法取得特定工廠登記且位於都市土地以外之「群聚地區」、非群聚地區之「二公頃以上未達五公頃者」及「五公頃以上者」應辦理土地使用分區變更。

因應上開特定工廠循區域計畫法規辦理土地使用分區變更之輔導需求，並考量此類案件既有廠房之基地條件限制，為使特定工廠申請開發計畫及其土地使用配置合理可行，爰以適度簡化、兼顧安全及環境品質為原則，擬具本規範部分規定修正草案，修正重點如下：

- 一、就符合國土計畫空間指導並以整體規劃方式辦理之群聚地區案件，其區位應檢討事項予以簡化。（總編修正規定第3點、專編第8編修正規定第3點）
- 二、就二公頃以上未達五公頃之特定工廠申請土地使用分區變更為特定專用區案件，排除總編部分規定之適用，並就其基地聯絡道路、透水面積、緩衝隔離、公共設施、視覺景觀及防災等應特殊考量事項，訂定相關規定。（總編修正規定第44點之8）
- 三、就群聚地區或五公頃以上之特定工廠申請土地使用分區變更為工業區案件，其緩衝綠帶、隔離設施及工業區內道路寬度之留設訂定彈性規定。（專編第8編修正規定第7點、專編第9編修正規定第11點）。

【資料來源：內政部令台內營字第1110807961號，111年5月20日。】



# 立法院三讀通過 宗教團體不動產處理暫行條例

## 修正重點：

立法院院會於111年5月20日三讀通過「宗教團體以自然人名義登記不動產處理暫行條例」，內政部長徐國勇表示，過去宗教團體所購置或受贈的不動產，因無法登記在宗教團體名下，而以自然人名義登記，隨著時間推移，導致其繼承人與宗教團體間發生產權歸屬糾紛。因此訂定本暫行條例，規定施行後2年內，宗教團體可提出申請，藉由囑託不動產更名或限制登記之行政作為，保全財產不會淪為私有。

內政部表示，暫行條例施行後的2年內，宗教團體可提出不動產登記名義人同意書、取得不動產相關證明文件等應備文件，交由地方民政主管機關審認權利歸屬，相關文件經公告無異議後，地方民政主管機關將囑託地政機關辦理不動產更名登記予宗教團體，或辦理限制登記並註明權利歸屬的宗教團體名稱，達到登記名義人不得任意移轉不動產的法律效果。

內政部另表示，宗教團體與不動產登記名義人之間如有產權爭議，還是必須由司法來確定不動產的權利歸屬，地方民政主管機關不會在沒有登記名義人同意書或有異議的情形下，直接以行政作為將土地過戶給宗教團體。

內政部特別強調，暫行條例並未免除宗教團體納稅義務或放寬宗教團體能夠持有的土地類型，例如原住民保留地，依法不能讓不具原住民身分者持有，就不適用暫行條例之規定。宗教團體若為寺廟籌備處、不動產尚未繳納移轉稅賦或為耕地的情形時，也僅是在暫行條例施行的10年期間內，以凍結登記名義人處分該不動產權利的方式，讓宗教團體在期間內，適法處理借自然人名義登記的不動產，並不會衝擊政府稅收，或者違反農地農用的政策。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：民政司），111年5月20日。】



圖/取自Pexels

# ■ 增訂「公寓大廈管理條例」第29-1、49-1條

## 修正重點：

公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）自84年6月28日公布施行後，歷經多次修正，最近一次修正日期公布日期為105年11月16日，公寓大廈管理制度漸臻完備。因應高雄城中城大樓於110年10月14日發生大火造成嚴重傷亡，為強制要求有危險疑慮之公寓大廈應儘速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，以辦理建築物公共安全與消防安全之管理、申報及修繕。經總統於111年5月11日公布增訂第29-1、49-1條條文如下：

### 一、第29-1條

本條例施行前或施行後已取得建造執照之未成立管理委員會或推選管理負責人之公寓大廈，經直轄市、縣（市）主管機關認定有危險之虞者，其區分所有權人應於直轄市、縣（市）主管機關通知後一定期限內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。因故未能於一定期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，直轄市、縣（市）主管機關得視實際情況展延一次，並不得超過一年。

前項公寓大廈有危險之虞之認定要件及成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限，由中央主管機關公告；直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得公告擴大認定要件並另定其成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應輔導或委託專業機構輔導第一項之公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備。

公寓大廈區分所有權人經依第四十九條之一處罰後，仍未依規定成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，必要時，由直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人，其任期至成立管理委員會、推選管理負責人或互推召集人為止。

### 二、第49-1條

公寓大廈未依第二十九條之一第一項規定於期限內成立管理委員會或推選管理負責人並辦理報備者，由直轄市、縣（市）主管機關按每一專有部分處區分所有權人新臺幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並令其限期辦理；屆期仍未辦理者，得按次處罰。

【資料來源：總統華總一義字第11100039271號令公布，111年5月11日。】

## ■ 修正「建築法」第77-1條

### 修正重點：

建築法(以下簡稱本法)於27年12月26日制定公布施行，距今已逾80年，其間歷經12次修正，已使我國建築管理體制漸臻完備。因應107年2月6日花蓮地震災害，為加強原有合法建築物之構造安全，爰擬具本法第77條之1修正草案，針對供公眾使用或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用之原有合法建築物，增訂其構造安全不符現行規定者，主管建築機關應視實際情形，令其改善或改變其他用途。經總統於111年5月11日公布第77-1條之條文規定如下：

為維護公共安全，供公眾使用或經中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用之原有合法建築物，其構造、防火避難設施及消防設備不符現行規定者，應視其實際情形，令其改善或改變其他用途；其申請改善程序、項目、內容及方式等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。

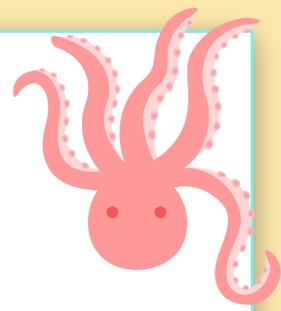
【資料來源：總統華總一義字第 11100039301號令公布，111年5月11日。】



圖/取自Pexels



# 預告「地籍測量實施規則」部分條文修正草案



## 修正重點：

地籍測量實施規則（以下簡稱本規則）原為行政院地政署於33年2月12日訂定發布，名稱為地籍測量規則，後經內政部於64年5月26日修正名稱為地籍測量實施規則，共歷經16次修正，最近一次修正發布日期為106年1月9日。為精進建物第一次測量簡化作業，推動三維地籍建物測繪，檢討辦理地籍調查相關規定與配合土地複丈費及建築改良物測量費收費標準檢討修正，並使地籍測量相關規定與時俱進，符合實務執行需求，爰擬具本規則部分條文修正草案，其修正要點如下：

- 一、修正圖根點配布原則。（修正條文第53條）
- 二、修正及新增地籍圖重測地籍調查、成果錯誤及更正通知等相關規定。（修正條文第79條、第83條至第83條之2、第169條、第199條及第201條之3）
- 三、新增因宗地位置不明需辦理勘查之申請土地複丈項目及其作業規定。（修正條文第204條及第221條之1）
- 四、檢討土地複丈與建物測量申請規定及應檢附文件，並新增利用網路以電子簽章方式申請案件規定。（修正條文第205條、第207條、第225條、第229條、第261條及第261條之1）
- 五、配合土地複丈費及建築改良物測量費收費標準檢討，刪除現行條文第217條及修正相關規定。（修正條文第209條、第210條及第268條）
- 六、修正申請土地複丈案件應指定鑑界界址、再鑑界後仍有異議之處理機制，及登記機關辦理案件處理期限、通知補正、受囑託案件成果、更正及地建號分號管理等規定。（修正條文第211條、第212條、第216條、第220條至第222條、第231條至第234條及第289條）
- 七、修正退還土地複丈費及建築改良物測量費之請求權時效規定。（修正條文第214條及第266條）
- 八、明確界定陽臺項目以避免認定疑義及配合都市更新條例修正，修正相關規定。（修正條文第273條）
- 九、精進建物第一次測量簡化作業，關於建物位置圖轉繪應依據使用執照竣工圖說上註明之建物地籍配置資料辦理；又為推動三維地籍建物，轉繪作業除以電腦繪圖外，應以中央主管機關所定共通格式辦理。（修正條文第282條之1、第282條之2及第282條之3）
- 十、檢討建物複丈相關規定，並明確要求應以電腦繪圖方式辦理。（修正條文第292條及第296條）

【資料來源：內政部公告（台內地字第1110262138號），111年5月3日。】

# 政策焦點



## ■ 中央銀行「金融穩定報告」

根據中央銀行111年5月31日所公布的「金融穩定報告」，提及110年房市交易活絡且房價走高，民眾購屋負擔略增，且新建餘屋賣壓仍在，惟111年初交易成長漸緩。隨中央銀行自109年12月起四度調整不動產貸款規範，相關部會亦積極採行抑制炒作措施，銀行建築貸款及購置住宅貸款餘額分別自110年2月起與110年7月起成長漸緩，且風險控管尚屬良好。至於相關不動產市場重點簡要摘錄如下：

- 1.不動產交易活絡惟增速漸緩
- 2.不動產價格續創新高
- 3.民眾購屋負擔緩升
- 4.核發建照與開工面積居高，新建餘屋賣壓仍在
- 5.住宅貸款與建築貸款成長漸緩，房貸利率微升
- 6.銀行不動產貸款風險控管尚屬良好
- 7.相關部會積極落實「健全房地產市場方案」，有助房地產市場穩健發展

【資料來源：中央銀行，金融穩定報告，第16期，111年5月31日。】

## ■ 內政部：租金資訊公開應更嚴謹 避免造成租金炒作

針對111年5月30日媒體報導，全台住宅租金全面攀升至歷史新高，部分地區租金年漲幅達2成以上，內政部表示，該報導引用的租金資料為房東在租屋廣告開價的期待租金，並非實際成交的租金行情，而且未清楚說明統計資料的來源與方法，容易誤導民眾對於實際租金行情的判斷。內政部呼籲，租屋為無自有住宅家戶及學生居住消費依靠，請媒體及相關業者在公開租金相關資訊時，都應秉持社會責任與專業判斷，避免不當統計的訊息，成為租金炒作的幫兇。



內政部說明，住宅租金主要取決房屋條件、市場供需等因素綜合影響，依據110年租金實價登錄、租金補貼及包租代管之實際租金資料統計，在6都中，臺北市平均租金單價為1095元/坪，新北市638元/坪，臺中市、桃園市、臺南市、高雄市則分別為536、500、519、455元/坪，與媒體報導所稱網路租屋廣告的租金開價有相當落差。

住宅租屋型態多樣，不同租屋類型(公寓或大樓)、出租型態(整租或分租)、屋況及設備等，其租金價格都會有所差異，內政部呼籲租賃住宅服務業及仲介業者在提供租屋服務時，應該向房東或房客清楚說明實際租金行情，以利民眾參考。內政部並將邀集相關公會及租屋網站共同建立租屋市場公平及透明機制，避免租金不當炒作，維繫市場健全安定。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年5月30日。】

## ■ 內政部：提醒租屋務必使用新版契約 以免權益受損

為提供租賃雙方更全面性的保障，內政部提醒，民眾於租屋簽約時務必選用內政部109年公告的住宅租賃契約書，以明確規範電費計收方式、租賃雙方修繕責任及租賃期間不得調漲租金等事項，可降低租賃爭議及糾紛。此外，內政部也呼籲印製及銷售通路業者，主動回收及下架舊版契約，並將持續督請各地方政府，加強市售住宅租賃契約書訪查，若經輔導而未改善者，最高可處以新臺幣150萬元罰鍰。

內政部表示，新舊版住宅租賃契約的權益保障差異相當大，新版契約將常見的租屋糾紛問題納入規範，如明定房東向房客收取的電費額度，應區分為夏月（6月至9月）及非夏月，所收取的費額都不能超過台電公司所定當月用電量最高級距之每度金額；另房客如因疾病、意外而有長期療養的需要，經醫療機構出具6個月以上診斷證明者，可主張提前終止租約。

此外，也規範房東於租賃期間不得藉任何理由調漲租金；且不得限制房客遷入戶籍、申報租賃費用支出及負擔出租人應負擔之稅賦；房客部分，則不得擅自變更作非住宅使用、妥善保管使用租賃住宅、轉租前經房東同意並於轉租後30日內通知出租人等，以衡平租賃雙方權利義務關係，提升住宅租賃雙方權益的保障。

內政部強調，依消保法規定，簽訂的租約內容若違反不得記載事項，違反部分無效；應記載之事項，若未載明於租約中，仍視為構成契約內容，承租人簽約時如發現有不符規定的條款，可要求修改，如出租人拒絕，得檢附事證向地方地政機關及消保單位提出檢舉，經限期改正仍不改正者，依法可處新臺幣3萬至30萬元罰鍰，請出租人多加留意，以免觸法。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年5月28日。】



## ■ 內政部：300億租金補貼是持續性政策 落實居住正義

對於民團質疑「租金補貼300億 如何看得到吃得到」，營建署再次重申行政院已核定「300億租金補貼專案」為4年計畫，未來經費由國庫撥補住宅基金，無財源問題，也絕非外界所說的短期政策買票。政府勇於面對居住正義議題，透過此專案擴大照顧範圍與對象，正視並提出解決措施來協助租屋族有效減輕生活負擔。期盼大眾能在政策推動之際共同協力，而非誤導民眾。

### ■ 民眾自主申請租金補貼，免入房東戶籍免同意

營建署強調，申請租金補貼向來都不須將戶籍設在租屋處，請民間團體勿誤導民眾錯誤資訊。請有需求的民眾放心，本補貼無須取得房東同意即可申請，請於7月1日系統開放時，直接線上申請，享有租金補貼的照顧。

### ■ 房東加入公益出租人，自動享稅優

營建署表示，民眾申請通過後，房東經由地方政府認定後將自動成為公益出租人，免額外申請，即可享有綜合所得稅每屋每月1.5萬免稅，以及房屋稅與地價稅比照自用住宅優惠稅率等稅金優惠。呼籲並鼓勵所有房東應積極提醒房客申請租金補貼，保障自己應得的權益，也響應公益出租人「用好房 做好事」的政策。

### ■ 政府主動持續照顧弱勢 民間團體共同協力宣達

營建署說明，本次專案補貼對象目標50萬戶，既有的弱勢補貼戶將持續照顧，未申請租金補貼的經濟弱勢，也會藉由跨部會合作勾稽清冊，並輔以社政及民政系統，逐一詢問其申請意願及協助申請。

營建署再次呼籲，長期關注弱勢族群的民間團體，請將正確申請資訊傳達給需要的弱勢租屋族，共同協助其完成申請。落實居住正義，需公私協力，勿讓政府擴大照顧的美意被折扣。

【資料來源：內政部營建署新聞稿（發稿單位：國民住宅組），111年5月25日。】

## ■ 內政部：推動國土規劃資訊整合及加值應用，完備資訊

營建署表示，依據國土計畫法第19條規定，為擬定國土計畫，主管機關應蒐集、協調及整合國土規劃基礎資訊與環境敏感地區等資料，內容包含1.基本圖資（都市計畫地形圖、臺灣通用電子地圖、等高線、行政區界、地籍圖、國土利用現況調查、土地利用監測、土地使用分區圖等）、2.部門計畫圖資（都市計畫圖、產業、運輸、住宅、公共設施等部門計畫）、3.環境敏感地區圖資與4.社會經濟人口統計等。

營建署表示，現已有定期蒐集國土規劃基本圖資及環境敏感地區圖資並整合於國土規劃資料庫，因此，無論是都市計畫、區域計畫土地使用分區各類環境敏感地區或各部會規劃應用相關圖資，已具有國土規劃資訊整合應用之基礎。惟部門計畫圖資係由各自的事業主管機關自行建置管理，當遇有使用需求時，需經由公文程序往返，方可請有關單位協助提供。

營建署指出，現行部門計畫圖資的蒐集過程，除面臨申請程序繁雜外，也常面臨圖資版本變動更新管理不易等問題。此外，國內公共設施、社會經濟人口等統計資料也待整併進入國土規劃資料系統內，以利國土規劃及相關部門計畫之推動。

營建署為有效進行國土規劃資訊整合及相關加值應用，以現有國土規劃資料為基礎，擬定短、中、長期工作規劃，以健全國土規劃資訊。111年將經由「國土規劃資訊整合建置暨加值應用委託專業服務案」，執行短期目標，彙整既有國土規劃所需資料及各部門資料庫，建立基本資訊，研擬圖資建置之作業標準，如資料格式、完成數位化後的確認程序、公開方式及更新機制等，後續也將協助各部門進行相關圖資空間化、數值化等工作，以健全國土規劃資訊。

【資料來源：內政部營建署新聞稿（發稿單位：城鄉發展分署），111年5月25日。】

## ■ 內政部：預售屋不得逕以建照展期為由順延完工

針對近期屢有民眾反映部分預售屋建商逾期完工不給付遲延利息，或逕以建照展期作為順延完工事由，內政部表示，建商這種作法已違反預售屋買賣定型化契約規定，各直轄市、縣（市）政府得依消保法規定要求限期改善，屆期末改善者，最高可處新臺幣150萬元罰鍰，並得按次處罰。

內政部說明，為保障消費者權益，已公告「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，其中規定買賣雙方在簽訂預售屋買賣契約時，應明確約定開工及取得使用執照完工的日期，以確保建商須如期完成興建，以利買方後續能如期順利辦理產權過戶與交屋入住。

因此，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完成興建，已構成遲延給付情形，依定型化契約規定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。另建案如超過完工期限3個月仍未取得使用執照，買方並有權解除契約，賣方除應將買方已繳的房地價款退還外，應同時賠償違約金；如買方不願解除契約，建商仍應持續依照遲延日數給付遲延利息予買方。

內政部進一步說明，因天災地變等不可抗力的事由，致賣方不能施工，或因政府法令變更或其他非可歸責於賣方的事由發生時，其影響期間得順延取得使用執照期限。建照展期為行政管理措施，並不影響預售屋買賣契約取得使用執照期限的民事契約效力，賣方不得逕以建照展期要求消費者無條件配合順延契約約定之取得使用執照期限。又依民法第254條及預售屋買賣定型化契約規定，建商遲延取得使用執照超過3個月時，僅消費者得主張解除契約，建商為違約之一方，並無解除契約的權利。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年5月21日。】



圖/取自Pexels

## ■ 內政部：政府建構國家新能力 積極落實居住正義

蔡總統上任以來，國人對居住正義落實的期待更為增高，內政部為強化長期無法突破的施政困境，透過「社宅興建國家隊」、「民間出租住宅納入社宅體系」、「50萬戶租金補貼啟動租屋體系正常化」、「都更危老邁入成熟」及「健全市場打擊炒作」等措施，積極建構國家執行居住政策新量能，六年來已有重大進展。

### 一、社宅興建國家隊

內政部表示，在蔡總統就任後即先完成「住宅法」修法，確立只租不售的社會住宅政策。在中央成立住都中心並協助各地方政府進行興建，截至今(111)年4月底，已決標興建社宅達5萬7,468戶，規劃中6萬6,665戶，預計至113年可達12萬4千餘戶，將達成8年直接興建12萬戶的目標，中央住都中心實際投入興建後，決標數超過1.6萬戶，將近全國達成數的3成，讓全國社宅推動速度達到歷史新高。

此外，110年受疫情衝擊，導致營建成本上漲與環境改變，為確保社宅政策能順利推動，行政院公共工程委員會專案協助社宅工程標案，內政部也立即研修社宅興辦計畫（第二次修正）報請行政院同意，後續將以興建實際成本核算補助款，即時反應營建行情，以最務實態度來回應地方社宅建設需求。另中央106年起協助地方興辦的社宅，也於近2年將陸續完工招租，提供國人品質優良且價格合宜的居住選擇。

### 二、民間出租住宅納入社宅體系

在租屋體系方面，內政部也在106年完成制定租賃住宅市場發展及管理條例，完備租屋體系法制，目前除已訂定發布租賃住宅契約規範，結合民間團體協助租屋資訊諮詢及糾紛處理外，並積極發展專業租屋服務產業。截至今年4月底，全國已有1,100家專業租賃住宅服務業，1萬1,719位合格租賃住宅管理人員，簽訂6萬筆包租代管案件，有效協助房東租屋管理及釋出空屋至租賃市場，預計113年亦可達成8萬戶目標。

### 三、50萬租金補貼啟動租屋體系正常化

為減輕租屋族負擔，內政部也擴大租金補貼措施，今年7月「300億元中央擴大租金補貼專案」即將開放申請，租金補貼戶數將由110年12萬戶大幅增加至50萬戶，並對於青年、婚育與弱勢家庭補貼加碼，未來將有超過半數的租屋家庭直接獲得政府協助，政府透過資料整合分析，也可順勢建構有效的租屋服務平台，逐步促進租屋市場資訊透明及健全發展，讓國內所謂租屋黑市與租屋歧視問題，獲得制度上的改善。

#### 四、都更危老邁入成熟

內政部也配合都市更新相關工作，自106年至108年間陸續完成都更三法之訂定及修正，109年都市更新及危老重建案首度破千件創新高，110年為加速耐震能力不足之都市既成中高樓層建築物更新再次修正都市更新條例，以全面有效改善都市居住環境。

自105年5月至今，計已核定發布都市更新案474件，危老重建案2,165件，已創造近9,203億元產值，帶動都更危老產業發展量能，並可提供國人更安全的環境。

#### 五、健全房地市場打擊炒作

內政部在110年已完成實價登錄修法，完整揭露成交案件門牌及地號資訊，將預售屋買賣全面納入即時申報，並增訂主管機關查核權與加重不實申報罰則。截至今年4月底提供查詢交易件數計392萬件，讓市場交易資訊更為即時、透明、正確。

此外，為遏止預售屋市場不當炒作哄抬，內政部自109年起已發動5波預售屋聯合稽查，183個建案，並修法限制紅單轉售；目前更進一步提出修法限制預售屋及新建成屋契約轉讓，重罰不動產炒作行為，同時建立違規檢舉獎金制度，以健全管理市場交易秩序。

內政部最後表示，在過去6年期間，不論是在完備居住政策法制或預算資源投入，都遠遠超過過去政黨執政，未來亦將更全力加速推動，並聽取各界建言，在務實可行的原則下持續滾動檢討，以提供國人更優質可負擔的居住環境。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年5月19日。】

## ■ 內政部：預售屋修法無放寬平轉不受換約限制

針對報載「預售屋換約限制再放寬，平轉可望不受限制」，內政部澄清，「平均地權條例」修正草案已於111年4月11日送立法院審查，其中限制預售屋或新建成屋買賣契約部分，目前規定買受人除配偶、直系或二親等內旁系血親，或經內政部公告的特殊情形，例如在簽約後因重病長期療養等重大變故致無力繳款情形，經報請縣市政府核准外，均不得讓與或轉售第三人，並無放寬在無獲利情況下，依原契約價格轉售，可不受換約限制。

此外，為防止私法人投資炒作住宅，目前草案仍維持增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後於5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年5月10日。】



圖/取自Pexels

## ■ 行政院：300億元中央擴大租金補貼專案

### 一、前言

近來由於都會區住宅租金與物價齊漲，加重了許多租屋家庭負擔，而基於去年我國經濟成長創11年新高，政府為將經濟成長與全民共享，除包括連年增加基本工資、為育兒家庭增加津貼、推出史上最大規模減稅，現亦要透過「中央擴大租金補貼專案」，持續為大家「加薪、減稅、增福利」。租金補貼金額總規模將由現行57億元提高至300億元，並放寬補貼申請資格，使補貼戶數從12萬戶大幅增加至50萬戶，並同步調升補貼金額，讓年輕家庭、弱勢家庭，以及初入社會青年的租屋族得到最實質的幫助。預計今（111）年7月1日開始申請，10月發放。



## 二、專案內容

### ■ 放寬申請資格

租屋補貼門檻由每月平均所得從須在各地最低生活費金額2.5倍以下，放寬為3倍以下。另所承租之住宅從僅限合法住宅，放寬為未保存登記建物（如頂樓加蓋）承租戶也可申請。

### ■ 加碼租金補貼

下列4類對象另可享有租金補貼加碼2至8成，具有多重加碼資格者，可擇優適用：

- 1.初入社會經濟尚未穩固的20至35歲單身青年—提高至補貼金額1.2倍。
- 2.結婚2年內新婚家庭—提高至補貼金額1.3倍。
- 3.育有未成年子女（含胎兒）家庭—原本不論子女人數多寡均統一補貼4,000元，現則按生育人數提高補貼金額，育有1人提高至1.4倍、2人1.6倍、3人1.8倍，亦即每增加1名未成年子女，補貼金額增加0.2倍，以此類推。
- 4.經濟或社會弱勢—經濟弱勢（低收入戶 / 中低收入戶）家庭，提高至補貼金額1.4倍（以新北市市區為例，從5,000元調高至7,000元）；社會弱勢（身心障礙者 / 原住民 / 65歲以上 / 其餘《住宅法》第4條社會弱勢身分）家庭，則提高至1.2倍（以新北市市區為例，從4,000元調高至4,800元）。

### ■ 申請程序更簡便

新戶可透過網路申請，舊戶則經其同意後，由系統直接帶入、免申請，同時亦可透過財政部和衛福部所提供之資料，以系統勾稽方式主動找出未申請的經濟弱勢戶。

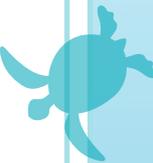
## 三、配套措施—房東同享優惠

為鼓勵房東配合房客申請租金補貼，房東成為公益出租人享有租金所得免稅額每月1.5萬元、房屋稅與地價稅稅率皆比照自用住宅稅率等租稅優惠，讓房東房客雙優惠。

## 四、結語

此租金補貼專案，是國內租金補貼制度重大變革的里程碑，透過申請門檻降低、補貼戶數擴大、補助金額加碼，申請程序簡便等措施，協助單身青年、婚育家庭、弱勢族群租屋家戶，除展現維護租屋居住正義的決心，也為因應少子化問題，營造安心成家的環境，讓青年敢婚、願生、樂養。

【資料來源：行政院：重要政策，111年4月20日。】



# 中心活動

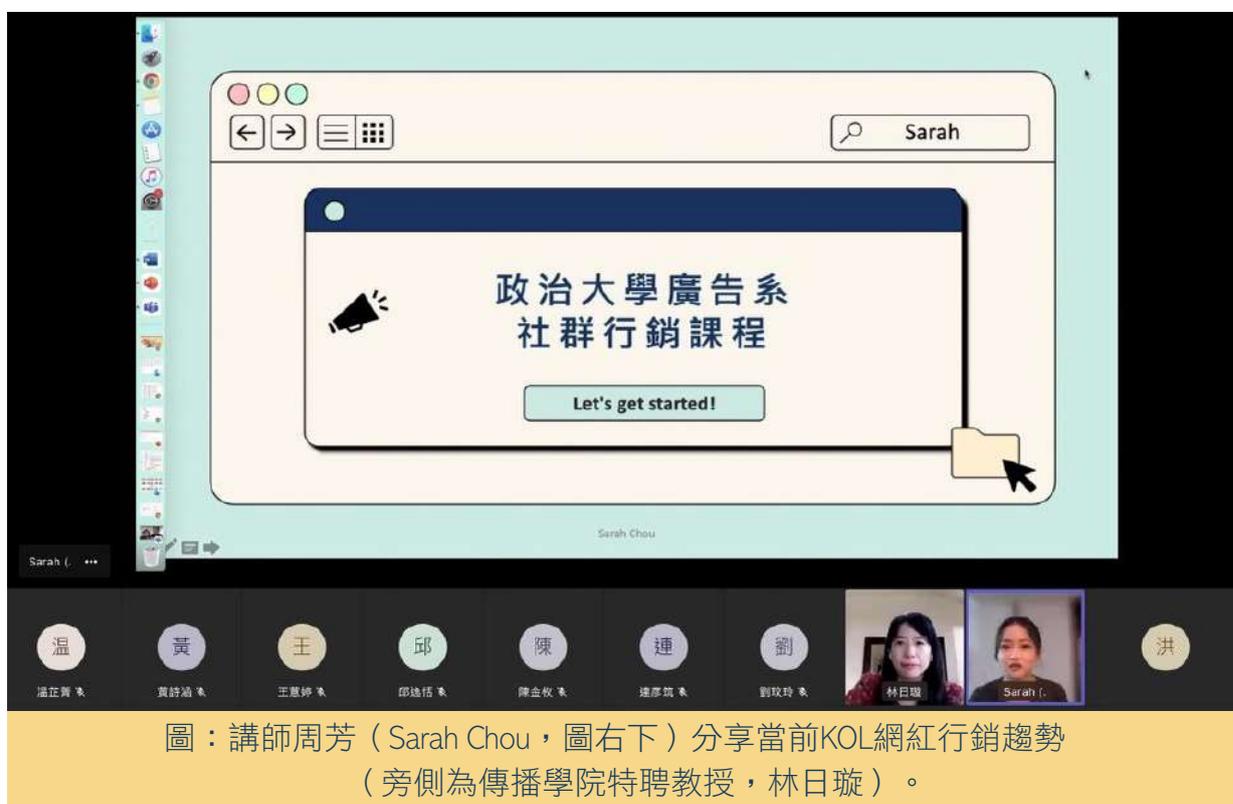


本中心將定期舉辦不動產相關講座、論壇與研討會，以及進行相關教育培訓課程。

## 一、已完成活動

■ 111/5/24 (二) 13:10 - 16:00

不動產研究中心社群行銷講座邀請蜜絲緹執行長周芳談KOL網紅行銷



圖：講師周芳（Sarah Chou，圖右下）分享當前KOL網紅行銷趨勢（旁側為傳播學院特聘教授，林日璇）。



本校社科院不動產研究中心研究員傳播學院特聘教授林日璇於5月24日邀請蜜絲緹國際股份有限公司執行長周芳（Sarah Chou）暢談KOL網紅行銷規劃經驗、合作與業務開發技巧，讓修課學生提前為邁入職場打好基礎、擴展眼界，深入瞭解業界生態。

## ■ 網紅行銷首重「人選」

隨著當代社群媒體和電商高速發展，「KOL網紅行銷」已然成為品牌主心目中時下最熱門的廣告投放渠道。周芳指出，網紅行銷即是「透過特定人選行銷宣傳內容，影響消費者的購物決策。」首要重點在於人選，需要花費心力進行評估，品牌也需要預先釐清傳播目的，才能從中找到最合適的人選。

網紅行銷可以為品牌帶來許多好處，例如可以借助KOL與粉絲長期經營所累積的「熟悉度」、顧客對於網紅使用產品的心得較易產生「信任感」、透過合適人選展示產品可以加強「說服力」，以及基於網紅行銷體驗分享的內容形式，能夠有效降低消費者受強迫推銷的感覺，達成「無痕感」。

## ■ 從洽談到執行 細節決定成敗

周芳，身兼多間知名品牌策略顧問及數位行銷講師等職務。她依次向同學介紹網紅行銷的合作模式、合作流程與執行項目，輔以實戰經歷說明，並且強調工作過程中必須謹記的諸多細節，以及危機應變方法。例如從專案排程，建立人選列表、撰寫邀約信件乃至企劃執行階段等，每個環節都不容馬虎。

單論規劃信件的注意事項，便要注意下標需明確，開頭即重點，內文架構層級分明，以利對方閱讀答覆。此外，窗口更須對人選做足功課，不僅要瞭解他的近期作品與話題，還要從中找到對方與自家品牌的關聯性，才能提升說服力，順利促成合作。

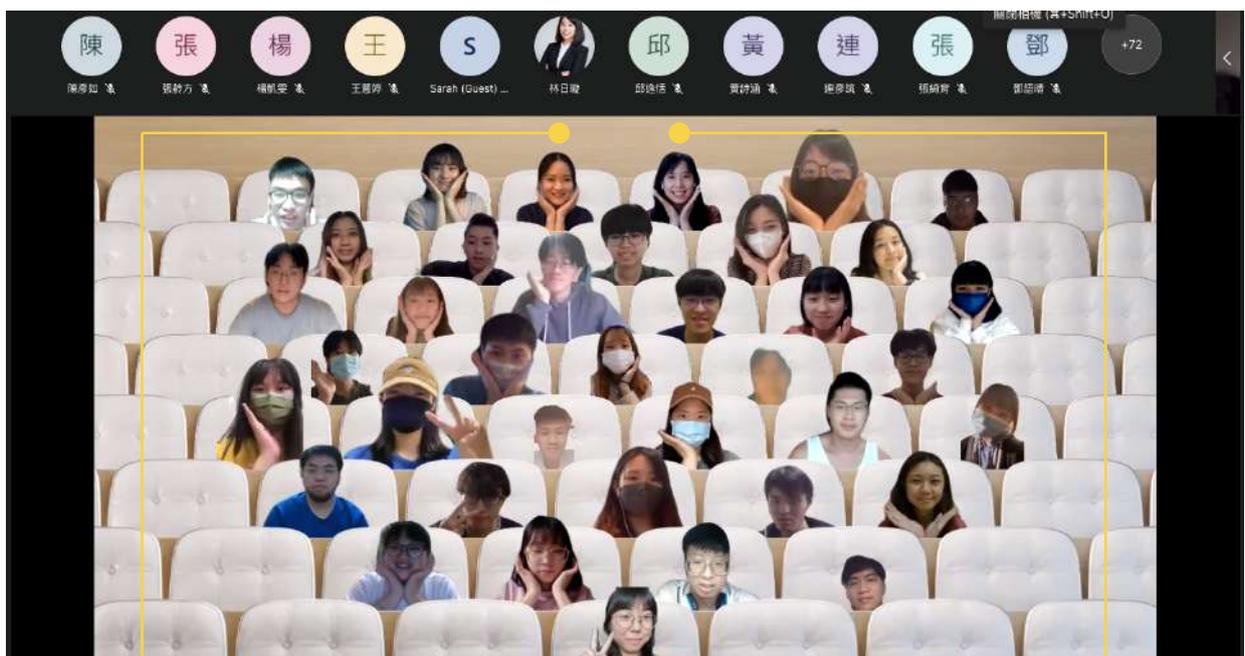
## 不要只做甘於平凡的人



精彩演講很快進入尾聲，面對畢業在即的廣告系大四學生們，周芳也以自身經歷鼓勵眾人，如：「不要只做甘於平凡的人，要不屈不撓不放棄，把所有挑戰都當作是自己的Showcase。」以業務工作為例，比起使用公版制式簡報開發客戶，她願意付出更多時間和心力為潛在客戶精心規劃專屬行銷企劃與競品分析。這種不平凡使她得以脫穎而出，最終成功獲得客戶的堅定信賴。

此外，周芳也期許同學們：「唸好書，也做一點唸書以外的事。」有感社會新鮮人較難及時被委以重任，她勤勉大家好好把握當下，發揮學生身分的優勢，「做一些只有學生才能做的事。」例如積極嘗試擔任志工、營隊、校際或系際職務等，珍惜能夠培養自己眼界和能力的寶貴機會。

最終，她鼓勵學生「要設立自己的時區。」不要用社會所設立的標準來對待自己的人生，也不要受到他人負面消極的意見所影響。課後問答階段，周芳也回應學生對於職涯選擇的疑問，她建議可以從自身興趣和產業的未來發展性相結合，聚斂選項，並且在做足功課後詢問該領域的前輩。平時主動結識樂於分享的前輩，並且多聽多問，才能一步步更加接近自己所嚮往的成就。



圖：講師周芳、傳播學院特聘教授林日璇與全班合照。

## 二、活動預告

■ 原訂111/6/21（二）舉辦「交易安全與雙地政士制度論壇」延期舉行。

- 共同主辦：中華民國地政士公會全國聯合會
- 承辦單位：社團法人新北市地政士公會、台北市地政士公會
- 協辦單位：各縣市地政士公會

■ 111/7/18（一）14:00 - 16:30

邀請公平交易委員會主委李鎡主講「白話公平交易法與不實廣告」

# 不動產研究獎公告

政大「不動產傑出研究獎」暨「不動產優良研究獎」

公 開 徵 求

獎勵與下列主題相關之學術研究論文、期刊、專書。

獎勵主題	研究方向
不動產政策研究	住宅政策、社會住宅、都市更新、危老建物重建推動
不動產交易法制研究	<u>1. 不動產稅制研究</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● 國內房產相關稅制研究與建議，包括：房地合一稅、囤房稅、房屋稅、地價稅、公告地價、公告現值等</li><li>● 其他國家房產稅研究與建議</li></ul> <u>2. 不動產交易制度研究</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● 實價登錄2.0優化、成屋履約保證</li></ul> <u>3. 不動產法規檢討</u> <ul style="list-style-type: none"><li>● 不動產經紀業管理條例、地政士法、估價師法、消費者保護法、公平交易法</li></ul>
不動產交易新科技應用	疫情下房屋買賣新趨勢、房仲科技之應用

## 獎勵對象

**1. 政大「不動產傑出研究獎」**：目前任職國內之教師或研究人員、業界專家。每位獎勵金額新台幣參拾萬元整，每年度至多三名。

**2. 政大「不動產優良研究獎」**：從事不動產相關研究之碩士或博士研究生、業界專家。每位獎勵金額新台幣拾萬元整，每年度至多十名。

■ 申請期限：111年7月1日起至7月31日止。

申請辦法請掃描QRcode

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  
Tel: 02-29393091 轉 62410 聯絡人：高珮瑜  
Email: rer@nccu.edu.tw



<https://bit.ly/3zONWrX>



**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 62410 | Email: [rer@nccu.edu.tw](mailto:rer@nccu.edu.tw)

