



政大不動產研究中心



2022

# 不動產月報

第四期



## 【專題報導】

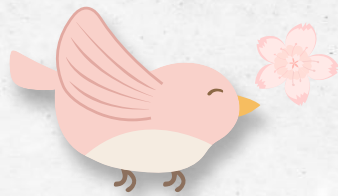
- 價量供需失衡的台灣房市
- 在迷霧中獨走的房價
- 理盲濫情的房地供給總量
- 國安問題中的住宅有效需求



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 第四期

發行人	賴宗裕 主任
總編輯	賴宗裕
本期主編	賴宗裕
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
價量供需失衡的台灣房市	1
在迷霧中獨走的房價	3
理盲濫情的房地供給總量	6
國安問題中的住宅有效需求	9
<b>【法規新訊】</b>	11
核釋公寓大廈內增設無障礙昇降設備之規定	11
預告修正「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除 或遷移土地改良物辦法」草案	11
預告「國有非公用不動產交換辦法」部分條文修正草案	12
修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文	13
預告「稅捐稽徵法施行細則」修正草案	14
<b>【政策焦點】</b>	15
行政院會通過「平均地權條例」修正案 限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制	15
300億元中央擴大租金補貼專案	16
內政部將國家底圖3D化 看地圖就能身歷其境	19
青安貸款利率調升減少半碼至下次基準利率調升止	19
內政部住宅基金支應政策性貸款利率調升減少半碼	20
農地未登記工廠輔導管理邁向新里程碑	20
內政部：發動全國預售屋聯合稽查，要求縣市政府應從重處罰	21
營建署：國土計畫是為引導土地適當發展，非凍結	22
中央銀行調升政策利率0.25個百分點（升息一碼）	22
鼓勵危老重建 行政院核定稅捐減免再延長5年	23
公平會發布「數位經濟競爭政策白皮書」（初稿）	23
<b>【中心活動】</b>	25
一、已完成活動	25
二、活動預告	31
<b>【不動產研究獎公告】</b>	32





# 價量供需失衡的台灣房市

文本中心 |

台灣房地產市場過去二年房價飆漲，各處攀高超乎預期，雖有各種因素解讀其原因，惟人為炒作造成房價高漲受到各方詬病，因而引發政府相關部門介入打擊炒作行為，以紓緩不合理上漲之房價問題。

台灣房市不外乎價量供需四個字，長期以來持續攀高的房價扭曲供需，建商超額供給堆高房屋總量，使得房屋商品化成為追求暴利者覬覦的目標，以致房價被炒高的地方，建商供給跟著爆量，空屋也隨之增多，這種以價帶量、量多囤房的現象成為台灣房市的一種特色。

然而這種高房價扭曲供需的怪異房市特色，卻帶來財富不公平不合理的分配，有房者因房價飆漲而持續放大資產價值，無房者望屋興嘆又奈何，剛性需求者下了決心買屋，卻背負長期房貸壓力，也犧牲生活品質。

此種特色也讓台灣房市價超所值，帶動供過於求，在低利率、低稅負政策下，台灣成為囤房樂園，2020年政府調查之空閒住宅數量高達166.4萬宅，正是自然人、法人與非不動產法人及營造工程業法人囤房的成果。囤房等待交換價值之飆升，有利可圖並可實現下，囤房人數及囤空房子戶數持續增加。





住宅供過於求之現象不分東西南北或離島地區，毫無城鄉差異的爆量推案。建案推出多的地方與房價上漲及移轉量成正相關，卻與經濟學上的供需法則無關。成就了囤房炒房的機會，卻可能迫使買不起房的年輕人消磨鬥志，傷害居住正義之實踐。

長期以來，建立在投機性需求的房市供給忽略了有效需求的變化與萎縮，房市有效需求應來自人口穩定的成長及成家立業買房之需求上。然，出生人口數繼2020年生不如死翻黑遞減後，2021年的新生兒更降至153,820人之新低點。再者，結婚對數亦從2011年的165,327對，十年來大幅減少到2021年的120,397對，唯一沒減少的是，離婚對數過去二十年來，平均每年56,790對分道揚鑣。

當有效需求之減少已出現多種警訊之際，土地供給仍然不挑區位好壞過量釋出。每年使用執照通過之樓地板面積可容納戶數遠超過實際戶數之增加與人口的成長量，即使全國戶數不斷增加，住宅存量永遠以更快速度累積。終於等到2022年1月全國首度戶數負成長，但何時才能等到房市的供給可以理不盲、不濫情地符合剛性需求蓋好宅、買好房。

吾人不希望因房市崩盤來平衡價量供需，也不期盼靠著政府不斷出手打炒房，來抑制投機炒作哄抬房價的行為。然而，如果持有房地的成本低，可期待之交換價值一再攀高，房市之價量供需便難得平衡，居住正義更難實現。

# 在迷霧中獨走的房價



文 賴宗裕

觀察房地產市場之價格變動，通常會檢視利率、匯率、股市、市場供需及政府政策對房價之影響情形。過去20年來，除了2003年SARS期間、2008年國際金融風暴及2016因實施房地合一稅，造成短期房價回檔外，即便曾因房價飆漲引發政府數度出手打房，但都少見對房市之結構面產生明顯影響。因而同一時期，或可見經濟成長率數度上下擺盪，如圖1所示。匯率亦見高低起伏，股市雖與房價傾向正相關，亦難掩幾度暴跌再翻轉之狀況，換言之，趨勢上房價獨走一路上揚無庸質疑。

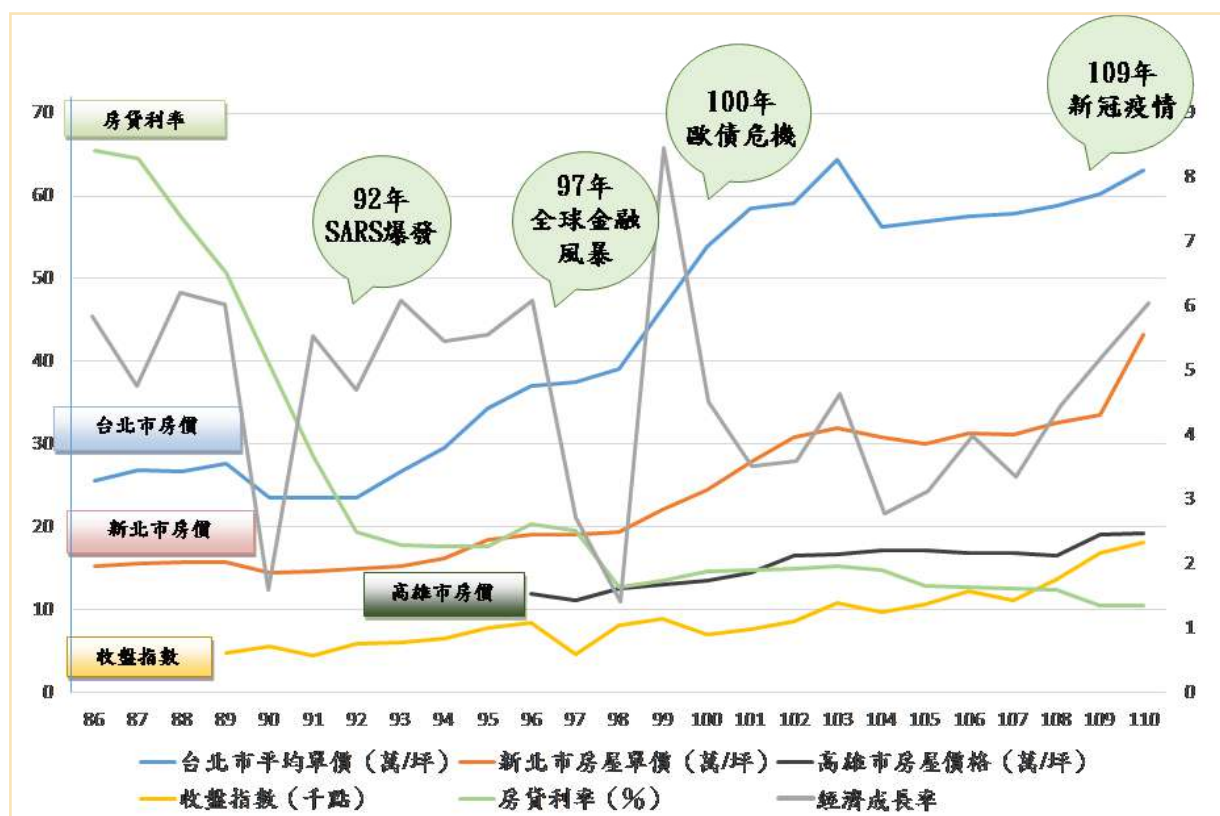


圖1：86年至110年雙北市、高雄房價與經濟成長率、股市、房貸利率之關係

資料來源：內政部不動產資訊平台；五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）

新承做放款金額與利率統計表；每日收盤行情-TWSE 臺灣證券交易所

台灣長期房價之趨勢，價格雖略有上下波動，惟全國及六都之房價所得比一路往上攀高，如圖2所示，尤其過去一年的房價漲得讓人一頭霧水，這裡漲那裡也漲，漲得跟地區生活機能、交通條件無關，漲得跟地方政府之建設多寡、施政效能無關，漲得跟地區公共設施服務水準改善與否無關。

台灣長期以來資金充沛且利率低、貸款額度高，有利於自銀行搬錢買房炒作，房屋早已成為投資客運用資金槓桿操作的商品，因而在利率低、稅負低等持有成本低的有利條件下，被視為商品的房屋便容易被利用來炒作獲利，以致台灣房價長期不合理飆漲，凸顯以下之市場特性，形成四不一沒有的房價獨走態勢。



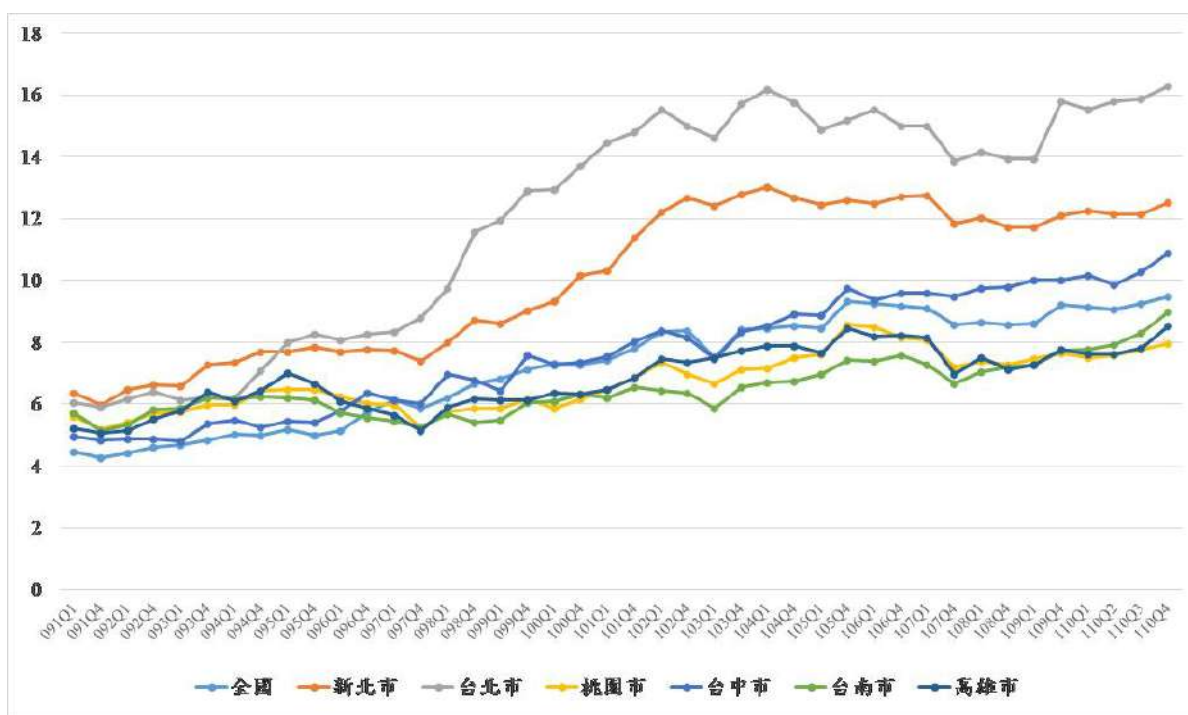


圖2：全國及六都房價所得比（91-110年第4季）

資料來源：內政部不動產資訊平台-住宅統計-價格指標，取用日期：2022.04.11

### 1.不受經濟好壞、股市漲跌之影響

過去二十年來，經濟成長率之好壞、股價之漲跌，從圖1來看，沒有對應的關連性，亦即經濟成長率及股價指數受多方因素影響起起伏伏，房價雖受經濟及非經濟因素之影響略有波動，但卻沒牽絆住往上獨走的長期趨勢。即使Covid-19疫情對全球股匯市造成巨大衝擊，仍未撼動台灣房市之基本盤，盤整後更是猛爆上衝大漲。

### 2.不受少子化、高齡化之人口結構改變之影響

台灣人口在2020年時因出生少於死亡人數而開始遞減，少子化的趨勢愈加明顯，即使同時伴隨疫情之衝擊，房價不僅持續上揚，且部分縣市漲幅更是擴大，例如台北市2021年人口數減少78,025人，但2021年第四季之房價所得比(16.29倍)及貸款負擔率(65.09%)皆高過第三季，全台各縣市亦全部上升。即使同樣面臨長期人口流失的高雄及台南市，其過去一年房價漲幅為六都之最，新屋推案量成長率亦是最高，顯然人口結構之變化未對房價及住宅之供給造成影響。

### 3.不受供給多、空屋多之影響

依據行政院主計處之全國普查，2020年全台空閒住宅數量最多之縣市前6名就是在六都，最高是新北市的295,691宅，最少的台南市亦多達117,583宅，而目前房市供給量最多者亦是此六都，尤其去年推案量金額冠全台的新北市，其空屋量一直是全台最多，形成台灣高房價、高漲幅之縣市，住宅供給多、空屋多之現象。以桃園市為例，房價最高的桃園區及中壢區，其空屋量及新建餘屋量亦是全市最多，而近期申請核發之住宅使用執照宅數與總樓地板面積亦是桃園、中壢區最多。

#### 4.不受政策打房之影響

過去政府幾度打房較偏重於成屋市場，多採限縮房貸、加強金融檢查、提高房地持有成本等措施，數度打房卻只有短期效果後繼續漲，例如政府打房於2011年推出奢侈稅，使得買賣移轉量呈現閉鎖現象，惟房價仍呈向上之趨勢，不受交易量萎縮之影響。

雖然前述台灣房市之特性讓房價持續向上獨走，但這次打炒房之不一樣，不僅限制房貸成數及加強金融檢查，並加碼對預售屋禁止換約轉售、預售屋解約要申報、重罰不動產炒作行為、調降購地貸款成數與土地開發期程之控管，以及私法人購屋採許可制，加上檢舉制度等措施。已從單純限縮放款成數轉而強化抑制投機炒作之管道，其目的雖有維護居住正義之政策意義，但更積極言，在控管潛藏積累的房市風險。畢竟當前全球面對通膨壓力，國內缺工缺料問題持續，政府貨幣緊縮作法與升息幅度待觀察，以及即將陸續上路的打炒房政策，都對房市前景埋下不可測的風險。

前述『四個不』使得長期以來房價獨走，不需特別理由，一路向上走高。惟這四個不在未來卻存在著可能變成『四個會』而發生衝擊房市之風險，畢竟房價虛漲、房市泡沫是存在的，心存居高思危，期待房市走上健康合理安全的交易市場，才得免去崩盤而傷及無辜之情形發生。📍

國立政治大學地政學系教授  
作者介紹：賴宗裕 政大不動產研究中心主任  
美國賓夕法尼亞大學都市與區域計畫博士





# 理盲濫情的房地供給總量

文 賴宗裕 |

為滿足人口成長、產業發展之需及地方政府施政目標之落實，透過土地釋出及建物之興建來達成，往往是各縣市因應的方式。因而地方政府透過新訂擴大都市計畫釋出可開發用地，或是透過市地重劃、區段徵收方式增加可建築用地，而公有土地之標售亦是重要供給來源，使得土地供過於需之情形到處可見，讓投機客有機會囤地，待價而沽，建商各處大興土木推建築案，也就造就了逐年增加的空屋囤房及待售餘屋問題。

自民國56年臺灣省政府於臺中市辦理第一期大智路市地重劃起，截至2020年12月底，臺灣地區市地重劃區，總計完成1,091區，總面積17,777餘公頃，提供可建築用地面積11,357餘公頃（內政部地政司全球資訊網，取用日期：2022.02.16）。臺北市於1965到2021年12月，已完成41個公辦重劃區（總計927.79公頃）與10個自辦重劃區（總計38.6公頃）合計之重劃區總面積約為1,034.18公頃（包含一處自辦重劃區辦理中），可建築用地面積共628.4公頃（臺北地政雲—整體開發區查詢，取用日期：2022.02.16）。再加上臺灣地區區段徵收截至2021年12月底止，共辦理128區數，面積約9,669公頃，提供可建築面積約5,198公頃（110年內政統計年報電子書，取用日期：2022.4.2）。

除上述市地重劃、區段徵收辦理方式提供可觀之可建築用地外，近年來各縣市積極爭取興建大眾捷運系統，其車站周邊即增加不少區位良好的可建築用地；高鐵車站周邊當年規劃約689公頃之住宅用地，目前尚有不少閒置未開發之情形。

此外，至2020年底止，全台413處都市計畫地區，都市計畫用地仍可再容納660萬人，惟各縣市仍不斷辦理土地使用變更，增加可開發用地之供給量。再者，全台都市計畫地區內尚有超過450萬戶屋齡超過30年的高齡住宅，可透過都市更新或危老方式取得容積獎勵進行開發，此又是可觀之住宅供給量。再者，2020年底止，都市計畫公共設施用地之計畫面積為92,331公頃，已闢建面積僅66,099公頃，顯示將近約2.62萬公頃的公共設施用地尚未開闢（109年營建統計年報）。假設以容積移轉方式取得未開闢土地，則可換得容納數百萬人之居住空間。去年2021年公告的縣市國土計畫內容亦可觀得係以增加供給方式進行規劃，未來國土功能分區之劃設，可以預料又是龐大的可建築用地之釋出。

前述列舉有關公部門相關公共建設或計畫產生之可開發土地面積規模非常龐大，適提供私部門相當可觀之開發建築機會，以歷年住宅使用執照總樓地板面積統計量為例，91-110年使用執照之總樓地板面積為308,862,107平方公尺，共計1,774,413戶，若每戶以2.60人計算，共可容納4,613,474人。惟91-110年台灣人口僅增加854,538人，換言之，供給是需求的5.4倍。





台灣地區之人口成長速度已逐漸下降，遠不如可開發用地之增加幅度，例如民國80年之人口成長率為10.03%、民國90年降至5.79%，到95年下降至4.66%，直至最新110年資料顯示，則下降至-1.27% (內政部戶政司，2022.2)，使得整體土地開發速度與人口成長需求呈現極為失衡的現象。

羅馬不是一天造成的，表1六都長期住宅過量供給的結果，呈現出浪費土地資源的空閒住宅數量頗為可觀，而且就趨勢而言持續累積中，這些空閒住宅多已成為囤房的一部分，擁有多屋的所有權人，等待轉手獲取暴利的同時，也讓房價跟著不合理上漲，年輕人及受薪階級如何買得起、買得安心？

根據內政部2020年之統計，約有8.1萬自然人擁有4房以上，合計擁有44.1萬戶住宅，全國有1.3萬個法人擁4房以上，但合計擁有34.1萬戶住宅，顯示法人囤房現象比自然人更明顯。多房自然人平均持有5.45宅，多房法人平均持有25.35宅。將這些多屋者囤房數量加總的結果，說明了表1空閒住宅數量有增無減的原因。由於長期以來持有成本低的情況下，囤房之人數及囤房之宅數持續增加，不僅惡化了財富的公平合理分配，也斷傷居住正義。

表1：六都空閒住宅數（69-109年）

縣市別	69		79		89		99		109	
	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)	空閒住宅數(宅)	空閒住宅率(%)
臺北市	54,873	11.3	71,007	9.3	101,102	12.2	122,905	13.4	142,852	15.0
新北市	88,551	16.7	144,354	16.6	221,531	17.4	328,742	22.0	295,691	17.6
桃園市	36,519	16.7	49,833	15.0	132,426	23.2	153,717	21.0	152,268	17.5
台中市	56,649	16.6	75,672	15.1	168,901	20.9	198,842	21.1	196,193	18.3
台南市	36,124	11.0	52,111	12.7	91,699	16.2	126,029	19.6	117,583	16.5
高雄市	52,712	12.0	85,324	13.7	137,793	15.9	175,548	17.6	190,085	17.2
全國總計	482,321	13.1	678,520	13.3	1,232,128	17.6	1,559,604	19.3	1,664,210	18.5

資料來源：行政院主計總處，109年人口及住宅普查



圖/取自pexels.com

台灣人口結構及產業發展類型急劇改變中，在人口遞減的趨勢上，台灣有約6成多人口居住在六都，超過7成家戶亦分布在六都。換言之，人往都會區集中之現象非常明顯，而此六都亦提供較多就業機會及較佳的生活條件與都市機能，足以持續吸引人口遷移入都。目前縣市國土計畫所規範有利開發之地區，亦以都市計畫所在之城鄉發展地區為主。再者，各縣市軌道建設之法源所繫的前瞻基礎建設特別條例第5條，亦提及前瞻基礎建設計畫應依國土計畫法及相關規定。由此可以窺知，因應人口結構之改變及國土計畫之規範，未來土地供給不該再理盲濫情的隨處點火變更開發，而因應人口遷移之趨勢，未來政府規劃釋出之土地及業者選地購地供給區位，宜考量以下幾點：

- 1.人口穩定成長之地區
- 2.交通系統建設規劃有效可達之地區
- 3.國土計畫下產業部門規劃之地區
- 4.公共設施服務水準穩定且易於擴建補充之地區。🏠



# 國安問題中的住宅有效需求

文 賴宗裕 |

台灣長期以來房屋供過於求，供給越多的地方，往往房價越高，空屋量亦相對較多。此種不合理現象凸顯房價飆漲帶來超額報酬，將房屋視為商品炒作以賺取更大之交換價值。在低持有成本及低移轉成本下，作為炒作商品的房屋越蓋越多，不僅造成土地資源未合理有效利用，亦因高房價扭曲供需法則，使得購屋大眾背負高額貸款而犧牲生活品質。

此種超額供給持續存在於不動產市場，有部分原因係建立在投機性需求上。然此不僅忽略住宅有效需求因少子化逐漸降低，亦對台灣社會結構之驟變視而不見。事實上，如圖1所示，台灣少子化問題之嚴重程度雖已成為當前的國安問題，但其自1984年生育率跌破2.1%開始，便如溫水煮青蛙般慢慢醞釀，至2020年人口數首度出現負成長，引發熱烈討論及重視。然此長期少子化的趨勢對目前房市供給量之影響毫無作用，內政部戶政司公布戶口統計資料，2022年3月人口數為2326萬8991人，與去年3月人口數2352萬5623人相比，減少25萬6632人；與今年2月相比則是減少5萬785人。統計資料亦可驚見今2022年1月首度全台戶數出現遞減，2、3月持續減少，這是否已點燃有效需求進一步萎縮的警訊，值得重視與持續觀察。

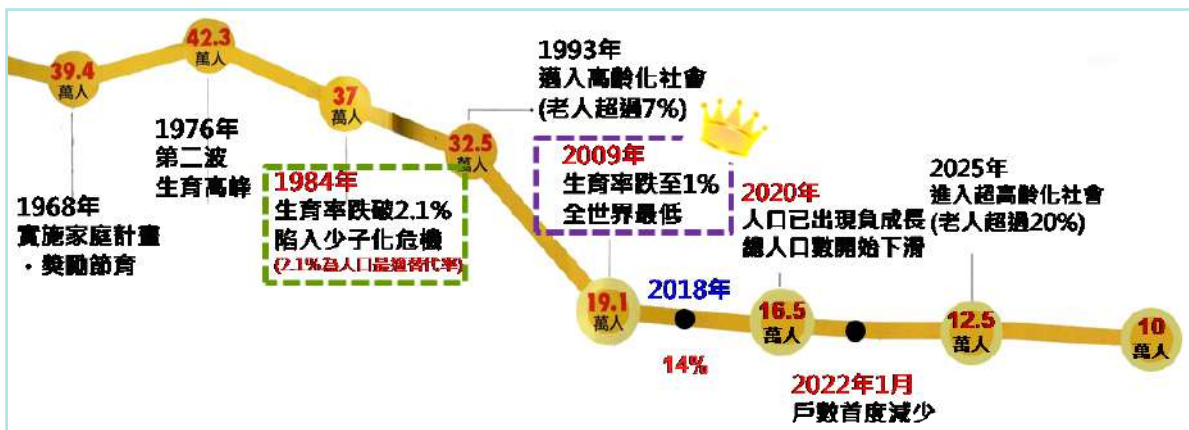


圖1：台灣人口結構之變化

資料來源：本整理修改行政院主計處、國發會資料

在經歷少子化的過程中，台灣社會逐漸浮現高齡化、高離婚數及高單身化之三高現象，勢必對未來住宅需求類型產生改變。

台灣自1993年邁入高齡化社會後，伴隨少子化問題之同時惡化，高齡化之比例有加速攀高之跡象，預計進入超高齡社會將提早到2025年發生。依據內政部統計資料顯示，110年底全台的老年指數達136.3%，而在民國45年首度人口普查之時，老年指數僅5.6%，經過65年，老年指數狂飆24倍，台灣不是全球最「老」的國家，卻是全球「老得最快」的國家之一。

近年來男女初婚年齡皆延後，甚至不婚。15至39歲婦女初婚人數減少，有偶率逐年下降，婦女生育第一胎平均年齡持續延後，預期未來婦女有效生育期間將更縮短，影響生育率，也勢必影響少子化問題。尤其，最適結婚生子的25-34歲年齡，婦女有偶率快速下降，如表1所示，在25-29歲年齡層，從2000年的48.71%大幅降至2020年的18.6%，

30-34歲年齡層亦從72.83%跌落至44.96%，明顯看出年輕人不婚、未婚或晚婚情形嚴重惡化，過去買房成家立業之情形，已明顯受到衝擊，連帶造成年輕人購屋比例下降，且購屋年齡層延後之情形。

表1：初婚年齡及育齡婦女有偶率

年 別	初婚年齡(歲)		婦女有偶率 (%)							
	男	女	15-19 歲	20-24 歲	25-29 歲	30-34 歲	35-39 歲	40-44 歲	45-49 歲	合計
2000	30.3	26.1	1.52	14.6	48.71	72.83	79.63	80.85	80.47	56.78
2010	31.8	29.2	0.34	4.81	26.16	54.90	67.27	70.93	72.82	51.20
2020	32.3	30.3	0.33	4.17	18.60	44.96	61.02	64.42	64.83	49.03

資料來源：內政部戶政司人口資料庫

年輕一代愈來愈晚婚或是傾向不婚的趨勢下，隨著社會結構之改變，離婚人數亦明顯居高不下，統計91年至110年期間，全台共有1,135,810對離婚，亦即平均每年56,790對分手，直接或間接影響家庭結構之改變，單親家庭戶數過去十年明顯增加，109年共有877,698戶，佔109年全國家庭總戶數之9.82%，家庭樣貌改變的同時，居住空間需求與偏好的改變值得關注。

根據行政院主計處資料，2021年台灣已超過698.07萬的單身人口，若再加上離婚187.5萬人、喪偶140.03萬人等形成的單身族，總人數高達1,025.6萬人，台灣家庭變小了，2022年3月臺閩地區平均每戶人口數減為2.58人，比起20年前，台灣的單身戶明顯增加，從2000年至2020年間，增加了94.2%。因應單身化、不婚之趨勢，住宅供給型態建商以小坪數回應住宅需求之改變。

少子化也衝擊高教的招生問題，近年來，大學入學考試報名人數直直落，後段學校或科系已出現招不足學生之危機，大學停招關門已不是危言聳聽而是正在發生的故事，關閉的大學恐也將產生波及效果，衝擊大學周邊的房地產市場及租屋需求。

台灣M型社會的形成加速家庭樣貌的改變，帶來許多危機，年輕人面對通膨物價高漲，使得實質可支配所得變相倒退情況愈來愈嚴重，維持一定的生活品質越來越難，更別說要購屋、結婚、生子，甚至好不容易結了婚，面對社會經濟工作上各種壓力下，不孕婦女越來越多，且在離婚對數逐年增高之影響下，造就了臺灣社會「不婚、不生、不孕、不怕離」的現象。

高齡化、少子化、單身化、高離婚數同時發生並存的台灣社會，已埋下未來社會問題惡化之隱憂，存在的不僅僅是國安問題而已，持續萎縮的有效需求，終需政府的人口及產業政策提振出生率並減緩人口的外移流失。

一個長期投機炒作的房地產市場，讓年輕人買不起、租不好房，影響所及，最容易決定的事，便是不婚、不生。不健康的房市已漸漸侵蝕人口結構的自然增加，投機性需求的提高不也同時降低了有效需求的成長，紓緩國安問題的背後，如何健全房市，並提出穩健的人口政策，已不容政府拖延忽視。



## ■ 核釋公寓大廈內增設無障礙昇降設備之規定

查公寓大廈管理條例（以下簡稱本條例）第十一條第一項雖已明定，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。惟基於憲法增修條文第十條第七項、身心障礙者權益保障法（以下簡稱身權法）第五十七條第二項、第三項及第八十八條第一項之強制性，並因應我國高齡化趨勢，考量日常購物之基本生活需求，如公寓大廈內設有建築物使用類組為B-2組「百貨公司（百貨商場）商場、市場（超級市場、零售市場、攤販集中場）、量販店」使用用途之場所時，其內部增設供民眾進出時使用之無障礙昇降設備，應依建築法第七十三條第二項及第七十七條第一項規定由建築物所有人或使用人向直轄市、縣（市）主管建築機關申請變更使用執照，並應優先適用身權法前揭條項規定，而無須依本條例第十一條第一項規定經區分所有權人會議決議。

【資料來源：內政部（台內營字第1110802490號），111年3月28日。】

## ■ 預告修正「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法」草案

（新北市政府111年3月24日新北府城更字第1114672985號公告）

### 修正重點：

新北市政府為使實施者依都市更新條例第57條規定申請拆除或遷移土地改良物之相關事項有所依循，訂定「新北市都市更新權利變換實施者申請拆除或遷移土地改良物辦法」，並於中華民國108年7月24日發布實施。

本次中央為避免高氯離子鋼筋混凝土建築物及耐震度不足之建築物發生倒塌或傾頹等影響公共安全及提升都市防救災能力，於110年5月28日修正公布都市更新條例第57條第3項規定，針對經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物，於自行拆除期限屆滿而未拆除者，得準用建築法第81條規定之程序辦理強制拆除，免除代為拆除或遷移前之協調程序，以加速拆除危險建物，避免災害發生，爰本府配合110年5月28日修正公布之都市更新條例第27條第3項規定及依實務執行代為拆除之情形檢討並修正本辦法相關內容，其修正重點如下：

- 一、配合實務執行情形修正實施者應檢附文件，修正拆遷安置協調方案為拆遷安置方案，並新增拆除計畫。（修正辦法第4條）
- 二、為保障待拆戶人身及財產安全，倘實施者於本府執行代為拆除前先行拆除與待拆戶同棟之建物，視為違反真誠磋商精神，駁回其申請。（修正辦法第5條）
- 三、配合實務執行情形說明屆期未選任再行協調小組成員者視同放棄。（修正辦法第6條）



四、配合本條例第五十七條修法，新訂符合本府建築主管機關認定應停用或限期拆除之高氯離子建築物，或符合都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法之建築物，得免除協調程序。（修正辦法第12條）

【資料來源：新北市政府電子法規查詢系統：最新動態，111年3月24日。】

## 預告「國有非公用不動產交換辦法」部分條文修正草案

（財政部民國111年3月22日台財產管字第11140001660號）

### 修正重點：

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，爰擬具本辦法部分條文修正草案，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託適當機構或不動產估價師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：行政院公報資訊網。】



圖/取自pexels.com



# ■ 修正「都市計畫法新北市施行細則」部分條文

( 新北市政府111年3月16日新北府法規字第1110419026號令 )

## 修正重點：

新北市政府(以下簡稱本府)執行都市計畫法(以下簡稱本法)相關事項，依本法第85條規定，於中華民國103年4月29日發布訂定「都市計畫法新北市施行細則」(以下簡稱本細則)，全文共計58條，嗣為配合實務需求，分別於105年、107年及108年修正發布部分條文。

現為配合中央社會住宅政策、本府財務收支及公有建築物聯審原則及新北市(以下簡稱本市)都市發展相關實務執行需求，爰擬具本細則部分條文修正草案，共計修正15條，其修正要點如下：

- 一、修正放寬面積超過五百平方公尺之商場(店)之相關條件，以促進商業機能，並配合修正住宅區各項建築物使用限制樓層使用規定之情形，以資明確。(修正條文第14條、第15條)
- 二、修正醫療保健設施及社會福利設施之範圍，以含括社區式照顧服務單位及長期照顧服務設施。(修正條文第18條)
- 三、修正文字，以符合農舍變更使用應依相關規定辦理變更，自不得擅自變更之精神。(修正條文第30條)
- 四、考量105年、160年分別公、發布施行之「新北市透水保水自治條例」及「新北市透水保水技術規則」，業已對各開發基地之透水保水之總量有一定規範，考量特殊基地情況，爰增訂經新北市都市設計及土地使用開發許可審議會得提高法定開挖率之規定。(修正條文第37條)
- 五、配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第34條之2規定，增訂行政法人使用非公有地興辦公益設施得提高基準容積之規定修正條文第39條之1)。
- 六、增訂建築物後面基地線退縮建築之規定，以促進市區廢污水排水系統建置(修正條文第41條)
- 七、修正綠覆標準之相關規定，以符合本府有關本市綠化標準以都市計畫法新北市施行細則為全市統一執行標準之政策(修正條文第43條)。
- 八、修正應辦理都市設計審議之範疇，以配合本府簡政便民、公共設施加速建設政策(修正條文第45條)。
- 九、配合「都市計畫法臺灣省施行細則」第三十三條規定，放寬簡易都更容積規定；並配合第三十九條之一修正內容調整文字(修正條文第47條)
- 十、修正公益設施及公用事業設施之容積獎勵項目，以利本府受贈之公益設施多元利用(修正條文第48條)

【資料來源：新北市政府城鄉發展局：市定法規，111年3月21日。】







## 預告「稅捐稽徵法施行細則」修正草案

(財政部111年3月9日台財稅字第11104525860號)

### 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,歷經三次修正,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,爰擬具本細則修正草案,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：行政院公報資訊網。】



# 政策焦點

## ■ 行政院會通過「平均地權條例」修正案 - 限制預售屋換約、重罰不動產炒作、私法人購屋許可制

行政院會111年4月7日通過內政部擬具「平均地權條例」修正草案，將函請立法院審議。內政部表示，為引導不動產市場正常發展，防止私法人投資炒作，防杜虛報價格，阻斷契約轉售牟利等行為，這次修法除限制預售屋、新建成屋簽約後原則不得換約轉售及私法人購屋許可制外，並明確定義不動產炒作行為與罰則，同時建立違規檢舉獎金制度，提升稽查效能等，強力遏止不動產炒作，以維護市場交易秩序，保障消費者權益。

內政部強調，住宅是民眾安居所需，不應成為投機與炒作商品，也應避免無合理使用者之不公平競爭。近來，投資客揪團炒房、利用換約哄抬牟利、散播不實資訊影響價格等炒作亂象，而換約轉售則是投機獲利最主要管道，此外，私法人在無居住需求下，以住宅做為資產配置與投資標的，均嚴重影響不動產市場交易與真正購屋民眾權益，所以特別進行修法。本次修法五大重點如下：

- 一、限制換約轉售：預售屋或新建成屋買賣契約，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外，不得讓與或轉售第三人；建商也不得同意或協助契約讓與或轉售，違規者均可按戶棟處罰50萬至300萬元。
- 二、重罰炒作行為：明確規範若有散播不實資訊影響交易價格、透過通謀虛偽交易營造熱銷假象、利用違規銷售影響市場交易秩序或壟斷轉售牟利，或是以其他影響不動產交易價格或秩序的操縱行為進行炒作，都可按交易戶(棟、筆)數處罰100萬至5,000萬元，經限期改正但未改正者，並可連續處罰。
- 三、建立檢舉獎金制度：民眾對於不動產銷售買賣或申報實價登錄違規行為，可檢具證據向縣市政府檢舉，如經查證屬實，將由實收罰鍰中提充一定比率金額作為獎金。
- 四、管制私法人購屋：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。
- 五、解約申報登錄：預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄；違規者將按戶棟處罰3萬至15萬元。

內政部說明，依憲法第23條及司法院釋字第576號、第709號解釋，人民的財產權與契約自由應受保障，但國家為了維持社會秩序或增進公共利益，在不違反比例原則下，仍可立法合理限制。本次修法限制換約轉售或私法人購買住宅許可制等規定，都是基於防杜炒作、維護市場秩序等公共利益而進行適度管制，具有正當性及必要性，且符合憲法規定。

內政部補充，本法案在行政院審查期間經參酌各方意見有作微調，包括將不動產炒作行為的行政罰鍰上限，由500萬元提高至5,000萬元，不另修訂刑罰處罰規定。此外，授權內政部可以公告不受換約轉售限制的例外情形，例如買受人在簽約後因受強制執行、重病長期療養、非自願失業或重大變故以致無力繳款，經報請縣市政府核准後可不受限制。

內政部指出，本法案送請立法院審議後，將積極協調優先排會審查，並同時研擬相關子法及配套作業，希望能儘速完成修法施行，使不動產市場能穩健有序發展。

【內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年4月7日。】



圖/取自pexels.com

## ■ 300億元中央擴大租金補貼專案

由於近來物價及租金雙漲，政府為有效減輕租屋民眾生活負擔，行政院院會111年3月31日宣布「300億元中央擴大租金補貼專案」，將租金補貼戶數從目前12萬戶，大規模提升補貼戶數至50萬戶，並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給予1.2倍至1.8倍加碼，總經費也從目前每年57億元增加至300億元。

### ■ 內政部：目標照顧50萬戶租屋族、房東房客雙優惠

內政部表示，近來主要都會區住宅租金上漲與近期物價上升，讓租屋家庭負擔加重，去年經濟成長則創11年新高，因此政府用經濟成長果實來減輕年輕家庭、弱勢家庭以及初入社會青年的租屋負擔，這次租金補貼專案透過「戶數加碼」與「金額加碼」，預計協助50萬戶租屋家庭，也同步調升租金補貼金額。

內政部進一步表示，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，與政府共同協助租屋家戶。

## ■ 單身新婚都支持 生兒育女補助高

內政部表示，針對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；對於結婚2年內新婚家庭，提高至補貼金額1.3倍；育有未成年子女(含胎兒)家庭，育有1人提高至補貼金額1.4倍、2人提高至1.6倍、3人以上提高至1.8倍，讓年輕人的租屋生活更安心，勇敢的打拼及養兒育女，厚植國力。

另為加強關懷弱勢，對於經濟弱勢家庭，提高至補貼金額1.4倍；對於社會弱勢家庭，則提高至補貼金額1.2倍。

## ■ 申請程序更簡化 中央主辦直接發

本專案300億元經費由中央完全負擔，由內政部營建署直接接受民眾申請，既有補貼戶由營建署直接帶入資料審查，無需另外申請，新申請戶只要提供租賃契約與帳戶資料，透過更為便捷的線上申請系統，讓民眾很容易完成申請程序，只要符合資格者皆可獲得補貼，預定中央10月統一撥款，請租屋族6月底務必留意公告的受理申請資訊。



圖/取自pexels.com

## ■ 內政部：具5層劃時代意義

內政部表示，這項政策，對國內住宅政策的發展，具「經濟成長果實與租屋民眾共享」、「加碼補助房客與房東共創雙贏」、「主動協助經濟弱勢家戶申辦」、「五成以上家庭受惠並促成租屋市場改革」、「持續辦理有序健全租屋市場」等5層劃時代重大意義。







## 1.經濟成長果實與租屋民眾共享

內政部表示，租屋家庭的協助是政府近年來最關注的政策核心，但近期房租上升與物價上漲態勢明顯，民眾租屋需求與生活壓力逐漸增高，幸好國內經濟成長表現良好，後續發展量能亦相當樂觀，因此政府決定將經濟成長果實直接分享給租屋民眾，同時大幅提升整體居住福利政策的目標，建構更完整的租屋福利體系。

## 2.加碼補助房客與房東共創雙贏

內政部指出，擴大租金補貼政策採取「放寬申請資格、提高補貼金額、簡化申請程序、中央直接核撥」等四項基礎，除了讓更多租屋家庭得到更高的補貼外，同時結合跨部會的合作架構，民眾只要填寫申請書，上傳租約與存摺封面即可完成申請，其他資格資料則有跨部會的大數據平台完成，大幅降低民眾準備資料的困擾。此外，本專案同時搭配去(110)年6月住宅法修法完成的房東所得稅、地價稅與房屋稅等3稅減免配套措施，讓過去被詬病的看得到吃不到、房東抗拒或租賃雙方對立等問題降到最低，進而共創雙贏。

## 3.主動協助經濟弱勢家戶申辦

內政部說明，過去有不少經濟弱勢者，因為數位落差或其他原因而未能申請補貼，確實是政策落實上的問題。對此，政府也將透過大數據分析，掌握無自有住宅且未申請補貼的經濟弱勢家戶，主動通知與協助完成申請，讓福利資源有效提供給最需要家庭。此外，這次的政策方案一改過去違建住戶不能申請補貼的盲點，讓過去被遺漏卻又需要協助的違建租屋者，在政府服務下獲得應有的溫暖。

## 4.五成以上家庭受惠並促成租屋市場改革

內政部進一步說明，2020年住宅普查全國租屋家庭約87.6萬戶，政府提供50萬戶租金補貼後，將有超過半數的租屋家庭直接獲得政府協助，且租賃契約都完全符合相關租稅規定，得到政府的管理與服務，不僅絕大多數的弱勢租屋者的負擔減輕，相關的租賃糾紛也會減少。在此之後，政府便可以順勢建構有效的租屋服務平台，讓國內所謂租屋黑市與租屋歧視問題，獲得制度上的改善。

## 5.持續辦理有序健全租屋市場

內政部表示，蘇貞昌院長在行政院記者會上特別指出，高房價時代應該鼓勵與協助民眾安定租屋，住宅政策的重點應是讓租屋市場健全，讓民眾租得安心也租得起。此外，蘇院長在院會討論時也清楚指示，這是一項相當重大的政策，後續要持續辦理，並請內政部加強宣傳。

內政部強調，院長的政策宣示清楚表明住宅政策的核心方向，就是在擴大租金補貼與社會住宅兩大政策的基礎上，以安定租屋生活，強化政府協助，有序健全發展租屋市場做為住宅政策的主軸。

內政部進一步強調，將秉持此劃時代的政策目標，辦理好擴大租金補貼政策的執行工作，並積極規劃租屋市場健全發展的配套措施，讓政府的良法美意成為租屋民眾持續且溫暖的支持。【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年4月3日、111年3月31日。】





## 內政部將國家底圖3D化 看地圖就能身歷其境

買房子查地圖不用再發揮想像力！內政部表示，為建構網路智慧化生活環境，內政部以「3D智慧國土」數位模擬的方式，呈現真實世界多維、複雜的空間關係，民眾只要查詢「」，即可瞭解房屋位置、三維樓層、建物高度及不同時點日照模擬等資訊，讓民眾以更直觀的方式了解環境資訊，未來也將結合建物登記及不動產交易等地政資料，讓民眾可直接查詢各樓層房屋價格等豐富資訊，相當方便，目前3D國家底圖初步優化成果，已同步開放各界免費加值運用，以帶給民眾更便利的生活。

內政部表示，為建構智慧3D國土，目前正持續優化三維國家底圖，截至111年3月已完成全國539萬餘個三維建物模型、國道及快速道路1萬1,507公里三維道路模型，並已應用於建物耐震及地震災損評估、土地開發招商規劃、都市通風廊道規劃、太陽能發電選址及房屋稅籍清查等不同領域。

內政部指出，3D國家底圖成果已可於「多維度國家空間資訊服務平臺」，進行瀏覽查詢，民眾進入平臺點擊進入左上方「進入地圖」，並於「圖層列表」開啟直轄市、縣市3D建物後，即可進行360度的瀏覽操作，搭配圖臺上方「基本功能-日照調整」，可自由調整太陽日照時間，進行日照模擬，並可「應用分析-篩選功能」，檢視周邊高樓建物分布。

內政部強調，3D國家底圖成果為跨領域多元應用的基礎，已開放產官學研申請加值使用，未來將持續精進，並規劃結合多元資料，滿足智慧民生、智慧交通、智慧防災等領域應用需求，提供更直觀、更貼近民眾需求的優質服務。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：國土測繪中心），111年4月2日。】

## 青安貸款利率調升減少半碼至下次基準利率調升

為協助無自有住宅家庭購屋安家，財政部99年12月推出「青年安心成家購屋優惠貸款」（下稱青安貸款），由臺灣銀行等8家公股銀行以自有資金辦理，報經行政院同意5度延長辦理至本年底。青安貸款利率以中華郵政股份有限公司（下稱中華郵政公司）2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率（下稱基準利率）加碼計息，基準利率自本年3月23日起，由0.845%調升1碼為1.095%。

鑑於青安貸款係健全房市政策之一環，適用對象限以僅有1戶自有住宅之家庭，為減輕民眾購屋成家之資金負擔，青安貸款本次基準利率由原調升1碼，減為僅調升半碼，即由1.095%減為調升0.97%，期間自本年3月23日至下次基準利率調升止，屆時再行檢討，惟於前開期間轉貸之借款人不適用。

【資料來源：財政部國庫署，111年3月31日。】

## ■ 內政部住宅基金支應政策性貸款利率調升減少半碼

為協助各類購屋、修繕貸款利息補貼民眾安家，內政部住宅基金目前仍在補貼中之各項政策性優惠房貸(下稱政策性貸款)，貸款利率皆以中華郵政股份有限公司(下稱中華郵政公司)2年期定期儲金額度未達新臺幣500萬元機動利率(下稱基準利率)加碼計息，基準利率自本年3月23日起，由0.845%調升1碼為1.095%。

鑑於政策性貸款係為減輕民眾貸款利息負擔，本次基準利率由原調升1碼，減為僅調升半碼，即由1.095%減為調升0.97%，期間自本年3月23日至下次基準利率調升止。屆時再行檢討，惟於前開期間新貸戶之借款人不適用。

【資料來源：內政部營建署(發稿單位：國民住宅組)，111年3月31日。】

## ■ 農地未登記工廠輔導管理邁向新里程碑

針對111年3月19日納管期限截止，各界關心地方政府執行查處的規劃，包括稽查人力量能、部分工廠納管恐有污染等質疑，經濟部綜整回應如下：

- 一、為有效提升業者納管意願，經濟部長王美花自111年1月起密集召開工廠管理輔導會報，與各地方政府共同積極研商輔導策略，透過簡化納管程序，強化宣導力道，全國納管申請數量從過去每週約4、5百件，近期已倍數成長為約1、2千多件，甚至最後一天截止日創下4千多收件高峰，大幅超越預期。
- 二、現今工輔法及相關子法皆已完備，各地方政府執行未登記工廠輔導相關作業都有法源依據，每年也都有穩定經費來源，已經收取納管輔導金及營運管理金高達24億元(其中依序最多為臺中市6億元、彰化縣5.5億元、高雄市2.8億)，經濟部已要求各地方政府妥善規劃經費運用，如增聘人力或成立輔導團(各地方政府共已增聘92人)，以利在納管期限截止後，按部就班執行未登記工廠相關業務。
- 三、經濟部已於近期密集召開各縣市政府討論會議，規劃繼續依作業程序執行查處：
  - 1.自109年建立斷水斷電標準作業程序，交付地方政府執行，經濟部將逐案追蹤並每月公開各地方政府執行進度。目前已處分167家勒令停工，停止供電供水或拆除210家。
  - 2.4月起盤點核對未於3/19期限內申請納管的未登記工廠名單，將請各地方政府發函進入違反工輔法處分程序查處。
  - 3.將依程序平行通報區域計畫、建築、農業及環保等機關查處。
- 四、經濟部重申，針對農地違規使用需依違規樣態分類查處，地方政府工業單位執行查確認後，若屬違章工廠，即依工輔法第30條裁處勒令停工，不從者依第35條執行斷水斷電；若非屬工廠之違章建築，則平行通報內政部依土地、建管法執行斷水斷電及拆除。



五、部分縣市有新設區段徵收或土地重劃，經濟部將專案造冊列管，不適用工輔法相關處分，請業者無須擔心。

六、依特定工廠登記辦法相關規定，地方主管機關辦理已納管之未登工廠申請改善計畫之審查時，應邀集環境保護、消防等機關組成聯合審查小組方式進行審查。現階段已具備跨機關聯合會審機制，可避免非屬低污染工廠取得特定工廠登記。

七、針對未登記工廠資訊，經濟部持續與其他部會維持橫向聯繫，即時更新未登記工廠狀態，並定期於工廠管理輔導會報中與農委會、環保署等部會持續追蹤檢討未登記工廠查處情形。

八、若取得特定工廠登記業者發生重大環境污染、重大工安事故，致嚴重影響鄰近工廠或民眾安全者，依據特定工廠登記辦法，得廢止其特定工廠登記。地方主管機關得視案件情節予以處分，已有相關退場機制。

【資料來源：經濟部中部辦公室，111年3月31日。】

## ■ 內政部：發動全國預售屋聯合稽查，要求縣市政府應從重處罰

內政部111年3月23日擴大預售屋聯合稽查行動總計結合全國19個縣市政府（不含離島縣市）及行政院消費者保護處、公平交易委員會、地區國稅機關同步辦理，共稽查57個建案。稽查初步發現有40個建案涉有違規情事，對此違規行為，內政部要求縣市政府應儘速從重處罰，且不排除再次發動擴大稽查。

內政部指出，本次稽查發現主要違規事項包括有3個建案未依規定向縣市政府報請預售屋備查即進行銷售，將處罰建商3至15萬元；12個建案使用的紅單（購屋預約單）有違反不得約定不利於消費者等規定情形（如約定只要買方逾期未補足定金或逾期未簽約就沒收定金等），將處罰建商按違規戶數每戶15至100萬元，另同時發現有買受人違規轉售紅單情事，亦將按戶處罰買受人15至100萬元；7個建案所使用的買賣契約內容不符合定型化買賣契約規定（如交屋保留款低於房地總價5%，或未列明停車位高度等），將按違規戶數每戶處罰建商6至30萬元。

本次稽查同時發現有13個建案代銷業者在廣告中未註明業者名稱、定金單據或簽訂買賣契約書時未指派不動產經紀人簽章、現場銷售人員無經紀人員資格或銷售中心總銷金額達6億元卻未置專任經紀人，將處罰代銷業者6至30萬元；另有23個建案銷售中心或樣品屋未取得合法建築使用文件，將依建築法等規定要求業者限期改善或裁罰，逾期未改善者將命其停止使用。

此外，本次稽查亦發現有4個建案業者在刊登廣告上有疑似不實或誤導消費者認知情形或銷售時未揭露預售屋主、附屬建物面積及公設分攤比例。後續將由縣市政府於7日內要求業者說明，如經釐清有廣告虛偽不實、引人錯誤、足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平情形，將移送公平交易委員會處理，最高可處罰2,500萬元。

內政部最後表示，總計前4次擴大預售屋聯合稽查及2次個案聯合稽查已裁處違規建案103件，裁罰金額達2,468萬餘元；未來除由縣市政府持續辦理例行性稽查作業外，內政部也將視不動產交易市場狀況進行不定期聯合稽查，呼籲業者切莫執迷不悟，惡意違規，並要求縣市政府應從重處罰不得寬貸。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年3月24日。】

## ■ 營建署：國土計畫是為引導土地適當發展，非凍結

對於媒體報導「國土計畫將上路，農地開發要快」，營建署澄清說明，直轄市、縣（市）國土計畫已就未來開發利用需求，並考量當地環境適宜性後，劃設適當國土功能分區，後續每5年將定期依據地方發展需求逐步劃設；此外，該署刻邀集各機關研訂國土計畫土地使用管制規則草案中，訂定未來農地容許使用項目，引導土地合理利用，並無報導所稱「預定於114年5月1日公告功能分區圖，就正式凍結農地的用地變更，農地等於被套牢」。

營建署表示，現行區域計畫法規定之開發許可制度，有一定申請程序及規範，申請人得於符合程序及規範下提出申請，非屬少數或特定顧問公司才得以辦理。另對於報導指出，「……顧問公司可以幫忙把農地變更為住宅社區……。也可以將土地分成幾塊，同時申請幾個項目」。營建署強調，「非都市土地開發審議作業規範」總編第3點已修正，因此目前非都市土地開發許可案件亦應符合國土計畫指導，絕非報載所述現行開發許可制度可任意變更，且現行法規已有累積達規模仍應辦理開發許可之規定，避免申請人化整為零規避相關審查程序之情形。也呼籲民眾若對於國土計畫有任何問題，歡迎直接洽詢營建署與地方政府，以獲得正確資訊。

【資料來源：內政部營建署（發稿單位：綜合計畫組），111年3月24日。】

## ■ 中央銀行調升政策利率0.25個百分點（升息一碼）

綜合國內外經濟金融情勢，雖然國際經濟前景面臨諸多不確定性，可能影響國內經濟成長力道；惟考量近期俄烏衝突導致全球能源等大宗商品價格大幅上揚，國內輸入性通膨壓力大，消費者物價指數(CPI)年增率連續數月高於2%，且將持續至本年第3季，核心CPI年增率亦上升，國內物價漲幅持續居高。此外，受新冠肺炎(COVID-19)疫情影響之內需服務業景氣逐步回溫，勞動市場情勢亦持續改善，以及美國等部分經濟體已啟動升息。中央銀行理事會認為調升政策利率，有助抑制國內通膨預期心理，維持物價穩定、協助整體經濟金融穩健發展之政策目標。

中央銀行重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率各調升0.25個百分點，分別由年息1.125%、1.5%及3.375%調整為1.375%、1.75%及3.625%，自本年3月18日起實施。

鑑於全球通膨上行風險仍高，中央銀行將密切關注國際原物料情勢變化、主要經濟體貨幣政策動向、地緣政治風險等對國內物價與經濟金融情勢之影響，適時調整貨幣政策，以達成維持物價穩定與金融穩定，並協助經濟成長之法定職責。

【資料來源：中央銀行理監事聯席會議決議新聞稿，111年3月17日。】

## ■ 鼓勵危老重建 行政院核定稅捐減免再延長5年

為持續推動全國危險及老舊建築物加速重建，行政院核定並於111年3月10日發布危老條例第8條延長稅捐減免優惠申請年限，自111年5月12日起延長5年至116年5月11日止，讓申請危老重建個案能持續享有地價稅及房屋稅減免優惠，鼓勵民眾加入危老重建行列。



圖/取自pexels.com

### ■ 稅捐減免優惠再延長

內政部表示，危老條例於106年5月10日公布施行迄今，已累計重建計畫申請2,550案，核定2,056案，案量穩定成長。

這次稅捐減免優惠再延長5年，只要在116年5月11日前申請的重建計畫，其範圍內的土地及建築物，符合一定要件者得享有地價稅及房屋稅減免優惠，包括重建期間土地無法使用者免徵地價稅、重建後地價稅及房屋稅減半徵收2年、重建前合法建築物所有權人為自然人且仍持有重建後建築物2年未移轉且繼續持有者，最長可再享有房屋稅減半徵收10年等措施。

### ■ 中央補助成立重建輔導團，協助社區加速整合工作

內政部進一步表示，危老條例具有程序簡便、容積獎勵及稅捐減免等優惠，為加強民眾對重建的信賴及申請意願，中央已補助桃園市等19縣市成立輔導團隊，除辦理危老重建教育訓練等講習活動，提供免費法令諮詢服務外，更會主動至不同社區舉辦整合說明會，提供輔導申請耐震能力評估、提案申請擬具重建計畫等協助。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年3月11日。】

## ■ 公平會發布「數位經濟競爭政策白皮書」（初稿）

數位經濟時代下，許多數位平臺崛起，帶動新興商業模式的發展，公平會的「數位經濟競爭政策小組」特別針對數位平臺商業模式所衍生的競爭議題，於110年3月著手撰寫「數位經濟競爭政策白皮書」，從研議白皮書大綱到完成初稿內容，期間召開多次工作小組會議及委員會議，終於完成「數位經濟競爭政策白皮書」（初稿）。

「數位經濟競爭政策白皮書」初稿，探討之競爭議題包含數位經濟對傳統市場界定、市場力衡量分析方法的挑戰；平臺業者的自我偏好、搭售、掠奪性定價/低價利誘、差別取價、最惠客戶條款、限制轉售價格、網路銷售管道限制；數據隱私與市場競爭、新聞媒體議價問題、殺手併購、網路不實廣告，以及演算法所衍生的聯合行為與公平交易法的適用關係等，藉由國外競爭法主管機關執法動態與見解之梳理，融合公平會過去執法經驗，於白皮書中提出未來相關的執法立場與方向。



其中，白皮書當中有關不動產業之內容，茲摘要彙整如下：

「第三章 競爭議題及挑戰」之「第五節 網路不實廣告」，據本會統計，近年隨報紙雜誌等傳統媒體式微，相關不實廣告處分案件隨之大幅減少，網路廣告之處分案件數則逐年增加，自2018年起，網路廣告之處分案件數占各年度不實廣告處分案件數之比例已達8成。其中值得注意的是，本會過往處分網路不實廣告案件依網站類型分類前三多者，依序分別為「事業網站」、「購物網站」、「不動產租售網站」。

建商或代銷業者除透過銷售中心、或利用報紙、傳單等傳統媒體散發實體廣告外，亦常自行架設網站或透過不動產租售網站刊登不動產廣告，本會近年處分之案例，如於自行架設之網站刊載傢俱配置參考圖，將機電設備空間以虛線標示作為室內空間使用，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定案，以及於相關房屋交易網站刊載平面配置參考圖，將屋突1層原用途為樓梯間規劃為臥室之室內空間使用，就足以影響交易決定之商品內容及用途為虛偽不實及引人錯誤之表示，違反公平交易法第21條第1項規定案等。

● 本會在處理網路不實廣告上，可能產生以下問題及挑戰：

1. 新型態網路廣告與公平交易法對「廣告」之界定
2. 網路薦證廣告不易認定其與廣告主之關係
3. 搜尋引擎最佳化技術SEO衍生之問題
4. 網路不實廣告之管轄認定及分工問題
5. 一頁式詐騙廣告之解決需仰賴行政機關間之共同合作

● 「第四章 執法方向」之「第五節 網路不實廣告」提及公平會之執法立場如下：

1. 針對不動產廣告，結合網路與實地調查，不定期查察訪查各地建案，現場蒐集疑涉違反公平交易法之相關資料。
2. 主動關注具有話題性、媒體熱烈討論之網路廣告及相關趨勢，依個案認定是否屬公平交易法所規範之廣告，在執法上隨科技發展與時俱進，藉案例累積，適時檢討修正本會對於廣告之處理原則。
3. 與專責機關溝通協調，提升不實廣告案件之規範密度，共同防制違法之脫序行為以擬定後續行政措施，以精進政府機關之行政效能。

例如近來新聞媒體或社群媒體散播預售屋熱銷、完售之不實訊息炒作哄抬價格之脫序行為，專責機關已研議將行為人製造熱銷假象等不動產炒作情事納入規範，本會亦將與時俱進因應修訂專責法規及採取行政措施加以規範，與專責機關從不同角度共同規整不動產之交易秩序。

公平會期盼「數位經濟競爭政策白皮書」能為事業提供透明且明確的遵循依據，在不悖離市場競爭的情況下，持續創新並增加整體社會福利。

【資料來源：行政院公平交易委員會新聞稿、「數位經濟競爭政策白皮書」（初稿），111年3月3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。近期活動主題為「居住正義系列」及「交易安全系列」，匯集產、官、學界共同為居住正義發聲及提出相關建言。

## 一、已完成活動

- 111/3/11（五）9:30 - 12:00 中華民國地政士公會全國聯合會  
李嘉贏名譽理事長主講「房地產購屋、簽約及法律糾紛」講座



摘要整理 本中心

不動產經紀人與地政士扮演房屋交易安全協助的重要角色。前者如不動產說明書解說、定型化契約內容注意等；後者則包含產權調查、稅費試算、契約簽訂等。而在購屋、簽約過程中，如何確保交易價金安全與雙方權益，又產生相關法律糾紛或疑義時，有何法律糾紛解決機制？本場講座探討這些核心問題。

### 房屋交易安全的協助者

首先，李嘉贏名譽理事長從房地產交易流程及專業人士介入之角度切入，從一開始「委任銷售」、「行銷媒合」，到「買賣合意」，大多是透過不動產經紀業協助，以提供賣方得到合理的價位、買方獲得符合需求之標的；而後「簽約過戶」、「點交結算」，則由地政士完成契約簽訂及所有權移轉之任務。基於買賣雙方之需求，不動產仲介業與地政士在整個交易過程占有不容忽視之專業地位。

針對不動產仲介業參與買賣交易過程中，首先，是不動產仲介業與賣方的委任銷售契約關係，應依據中央所訂定的定型化契約應記載及不得記載事項辦理，而目前仲介業大多有遵照辦理，此部分較無糾紛。



接著依據不動產經紀業管理條例規定，經紀人員在執行業務過程中，應以不動產說明書向與委託人交易之相對人解說。而說明書於提供解說前，應經委託人簽章。李嘉贏名譽理事長認為不動產說明書是一非常棒的設計，因為不動產說明書解說之目的，是使不動產承買人，經由重要交易事項之說明，得就交易不動產之現況、權利關係、契約條件等充分理解，並為全面考量後，始決定是否成立不動產買賣契約。因此，詳實之不動產說明書內容有助於提供充分之交易標的資訊，以協助當事人作成正確之交易決定並順利完成交易程序。換言之，不動產仲介業如能將不動產說明書內容誠實與解說清楚，將有助於降低交易風險，減少交易糾紛，同時也能明確釐清糾紛責任。

其中，李嘉贏名譽理事長特別提到不動產說明書一些解说不清楚之處，將可能會衍生一些糾紛。例如買方是否瞭解未辦理保存登記而並未取得建物所有權，僅取得一事實上處分權，倘若後續原始起造人（所有權人）被查封，就會有爭議發生，此部分就需要詳實的與買方解說清楚，以避免後續糾紛。

## 交易價金安全之確保

地政士在交易過程中，為保持雙方交易安全，需亦步亦趨的就收款條件、方式，併同相關办理流程，包含簽約款（國民身分證以供核對，交付土地及建築改良物所有權狀）、用印款（移轉文件蓋印鑑章，交付印鑑證明）、完稅款（繳清，查欠土地增值稅、契稅、其他欠稅等）、交屋款（標的物點交買方管理使用收益，水電、瓦斯、管理費結算）。當中也發展出履約保證機制，但李嘉贏名譽理事長認為法規面還有待更為嚴謹，以發揮其應有功能。此外，提醒整個流程中包含許多陷阱態樣應加以注意，如簽約用印10%，稅單核下交清稅款即同意移轉過戶，連完稅10%都還沒付（約定稅單核下15日後付第二期款）等。





## ■ 買賣契約簽訂應注意事項

不動產契約可分為買賣契約之簽訂（債權契約）、不動產所有權移轉（物權契約）。針對買賣契約簽訂內容，內政部訂有成屋買賣契約書範本，包含買賣標的、買賣價款、付款約定、原設定抵押權之處理、貸款之處理、所有權移轉、交屋、賣方之瑕疵擔保責任等，部分內容應特別加以注意。例如貸款金額少於預定貸款金額之處理方式，物之瑕疵擔保責任及例外，實務上交屋之注意事項等。



圖/取自pexels.com

## ■ 法律糾紛解決機制

當不動產交易涉及相關法律糾紛時，爭議解決機制包含「公司內部爭議協調」、「向行政機關申訴」、「鄉鎮公所調解」、「仲裁約定」、「司法審判」等。其中，建議可於買賣契約書中約定：「有爭議時，雙方同意依仲裁法規定進行仲裁」，其優點包含省時（6個月內完成判斷結案，至多僅能延長3個月）、省錢（相較於法院三審定讞更便宜）、專業（有專業仲裁人判斷）、保密（對外保密確保當事人隱私），且與法院確定判決同一效力。

此外，目前除有「司法型」及「行政型」的調解外，近來司法院研提「調解基本法」草案，將增加「民間型」，有助於加強「訴訟外紛爭解決機制」功能，促進當事人以調解方式妥適解決紛爭。

最後，李嘉贏名譽理事長期待整個不動產交易過程多能「無爭議」，如有爭議也能「速解決」，並且「少賠償」，也期待各位都能完美的執行義務，圓滿消弭紛爭！

## 一、已完成活動

■ 111/3/22 (二) 13:10 - 16:00

OMNInsight 詮識數位 陸子鈞 執行長「業界社群行銷演講\_認識數位」講座

本中心獲永慶房產集團經費挹注，攜手展開社群行銷產學合作計畫，並贊助本校傳播學院特聘教授林日璇開設之「社群媒體行銷」課程，分別邀請六位業界資深講師蒞臨講座，讓學生得以瞭解領銜業界的經驗洞察。

首場講座舉辦於3月22日下午，邀請OMNInsight 詮識數位執行長陸子鈞，分享行銷策略規劃架構、社群媒體投放實作經驗談，以及數位行銷的最新趨勢。



摘要整理 洪名遠

### ■ 「行銷目標」跟「溝通」是重點

陸子鈞首先說明整合行銷活動的架構及績效測量指標。他也強調：設定明確的「行銷目標」是首要關鍵，洞悉品牌的真實問題與需求是當務之急。

他以過往經驗為例，說明唯有與客戶品牌中的「關鍵人物」(key person) 落實溝通，釐清真正的目標與問題，行銷公司才能有效幫助品牌。





”

陸子鈞也指出，因應隱私意識提升，現今Facebook、Google等平台所公開的後台數據也較以往限縮許多。來自平台演算法與權重的限制也進而導致純粹倚靠自然流量的內容產製策略已不如以往奏效。

儘管如此，他認為仍有許多技巧與資源能夠幫助品牌優化，例如藉由創建品牌的維基百科條目與YouTube內容，進而梳理品牌SEO能見度，以及善用Google Trends等輿情趨勢工具觀察機會點等，都是當前時代的變通之道。

## ■ 不是內容不好 是受眾不對

陸子鈞指出：在策略規劃階段，行銷團隊就有必要先行瞭解品牌希望溝通的目標受眾輪廓。有鑒於社群媒體的回音箱效應（echo chamber），人們平時較容易將注意力限縮在與自己相仿的族群，他呼籲學生可以多觀察自己以外的人們，瞭解不同的生活習慣與模式，並提出「不是內容不好，是受眾不對」的觀念。

不論是「認同請分享」的長輩圖，或是注重設計質感的圖文內容，其實各有目標受眾與市場。重點是瞭解品牌目標受眾的行為習慣，並考量各平台渠道的差異性，進而投其所好。

陸子鈞也建議學生，在定義目標受眾特徵時，可以藉由生活風格關鍵字，如「時尚感」、「文青感」等，或是使用者的活躍地理位置作為投放指標，這將有助於優化精準性，也可能促成意想不到的成效。





## 善用KOL獨特優勢 與消費者建立連結

陸子鈞也以親身經歷說明KOL（key opinion leader）、KOC（key opinion consumer）在數位行銷時代的重要性，並鼓勵學生跳脫出以「社群平台」為導向的思維：平台可能會不斷新生與沒落，但KOL則未必會受其影響。藉由長期與粉絲互動所累積的親密關係與凝聚力，KOL的影響力將不受平台營運的限制。



他也提出適用於行銷團隊的兩種KOL合作策略：「大配小」與「麻瓜配專業」。前者是以少量頭部KOL協同大量KOC合作，增加曝光擴散及社群能見度，也能降低單一風險。後者則是藉由業界專業人士與業餘網紅的協力合作，例如執業律師與知名KOL的雙人組合，可以同時滿足內容的專業性與娛樂性，發揮最大縱效。

圖/取自pexels.com

演講結束前的問答時間，陸子鈞也鼓勵學生多加嘗試，在向客戶提案時提出具邏輯性的策略架構，正如公司名稱「詮識」，他期許同學「詮釋出一套能讓客戶願意買單的邏輯。」講座也在同學們的熱烈掌聲下圓滿落幕。



圖一：傳播學院特聘教授林日璇（左）與講師陸子鈞（右）合影。

## 二、活動預告

■ 111/4/23 (六) 9:00 - 16:20，舉辦「健全不動產交易制度研討會」



### 政大不動產研究中心

# 健全不動產交易制度研討會

⌚ 時間：111年4月23日(星期六)09:00-16:20  
 📍 地點：政大公企中心四樓A431階梯型會議教室  
 (台北市大安區金華街187號)



報名系統QRcode  
<https://reurl.cc/akKkg9>

時間	活動內容
09:00~09:30	報 到
09:30~10:00 (30分鐘)	<b>貴賓致詞</b> 內政部 花敬群 次長 國立政治大學 趙怡 副校長 永慶房產集團 孫慶餘 董事長
10:00~11:30 (90分鐘)	<b>議題一：實價登錄制度之精進與評析</b> 主持人：國立政治大學地政學系 陳奉瑤 教授 發表人：中華民國地政士公會全國聯合會 王進祥 榮譽理事長 與談人：宏大不動產估價師聯合事務所 卓輝華 所長 內政部地政司 何圳達 科長 國立臺北大學不動產與城鄉環境學系 彭建文 教授
11:30~13:00	午 餐
13:00~14:30 (90分鐘)	<b>議題二：不動產交易安全之新趨勢-不實廣告與不實說明之探討為中心</b> 主持人：中華民國消費者文教基金會 黃怡騰 董事長 發表人：國立高雄大學法律學系 張鈺光 助理教授 與談人：內政部地政司 陳啟明 專門委員 美商ERA易而安不動產 黃鵬諾 董事執行長 銘傳大學財經法律學系 顏廷棟 教授
14:30~14:50	休 息
14:50~16:20 (90分鐘)	<b>議題三：我國制定不動產交易專法之研究</b> 主持人：政大不動產研究中心 賴宗裕 主任 發表人：逢甲大學土地管理學系 何彥陞 副教授 與談人：內政部地政司 王成機 司長 永慶房產集團 葉凌棋 總經理 國立政治大學地政學系 陳立夫 教授
16:20	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-



主辦單位



共同主辦單位



協辦單位




贊助單位




Tel: 02-29393091 轉 62410 | 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

■ 111/5/24 (二) 14:00 - 16:30

內政部地政司王成機司長主講「共創不動產交易的安全環境」

■ 111/6/21 (二) 14:00 - 16:30，舉辦「交易安全與雙地政士制度論壇」

■ 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



# 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)