



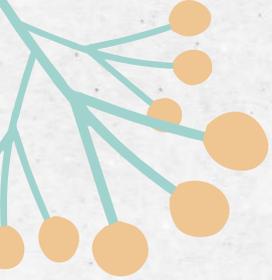
政大不動產研究中心

2022 不動產月報

第五期

【專題報導】

- 不動產交易安全的關鍵在「誠實」
- 虛擬地產交易又掀起熱潮，元宇宙中買地投資？
- 那些年的「第二人生」：
從Second Life過去的興衰看虛擬地產投資
- 這些年的虛擬房地產投資？機會還是泡泡？



不動產月報 第五期

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
不動產交易安全的關鍵在「誠實」	1
虛擬地產交易又掀起熱潮，元宇宙中買地投資？	3
那些年的「第二人生」：從Second Life過去的興衰看虛擬地產投資	6
這些年的虛擬房地產投資？機會還是泡泡？	10
【法規新訊】	11
立法院三讀 強制危險公寓大廈成立管理組織	11
建築法三讀通過 強化原有合法建築物耐震安全	12
修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」	13
預告「古蹟土地容積移轉辦法」第6條、第10條修正草案	13
預告「非都市土地使用管制規則」第40條及第6條附表1修正草案	14
預告修正「都市計畫法桃園市施行細則」第14條、第42條之1	15
訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」	16
依據「海岸管理法」第5條規定，修正「海岸地區範圍」	17
修正「公平交易法施行細則」部分條文	17
【政策焦點】	
落實公益信託公益目的 政院通過「所得稅法」部分條文修正草案及「遺產及贈與稅法」部分條文修正草案	19
2022地方創生論壇	20
租金補貼讓房東房客雙贏	21
國產署訂定國有出租養殖地漁電共生辦理新制	22
【中心活動】	23
一、已完成活動	23
二、活動預告	31
【不動產研究獎公告】	32

不動產交易安全的關鍵在「誠實」

文 本 中 心 |

不動產交易金額龐大，交易過程中涉及面向廣泛，辦理手續較為複雜，包含選屋、議價、簽約、登記、驗收、交屋等，所需期程長，交易風險高。依據內政部不動產資訊平台之不動產相關交易糾紛統計，101年至110年間平均每年約為1,837件，而110年更達2,117件。歸納該交易糾紛原因，很多來自於交易雙方或相關不動產業者，未善盡調查及告知義務，或隱瞞重要資訊，或不誠實說明，甚或是不實廣告傳遞錯誤資訊等，造成交易完成後才發現與實際狀況不符而衍生糾紛。



圖/取自pexels.com

根據行政院公平交易委員會今（111）年3月的「數位經濟競爭政策白皮書」，自2018年起，網路廣告占各年度不實廣告處分案件數之比例已達8成，而其中佔比前三名即包含「不動產租售網站」。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。此外，公平會也將針對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，與時俱進因應修訂專責法規及採取行政措施加以規範，與內政部等機關從不同角度共同規範不動產之交易秩序。

由於常有不肖業者以不誠實手法影響交易安全，徒增民怨與訴訟，為保障交易安全，確保交易權益及公平性，政府機關已建立許多不動產交易法制進行規範與管理，例如公平交易法、消費者保護法、不動產經紀業管理條例等。惟近來不動產炒作銷售行為造成房價飆漲，嚴重影響交易秩序，也侵害真正購屋者的權益，顯示目前不動產交易法制仍有改善之必要。因此，本中心於今（111）年4月23日舉辦「健全不動產交易制度研討會」，針對不動產交易糾紛不斷，以及投機炒作影響市場秩序與增加交易風險情形，邀請產官學專家學者進行研討，皆肯定健全不動產交易制度的重要性，並提出許多精闢見解與建議。

不動產交易制度之健全，需要交易雙方、不動產業者，及政府相關部門共同努力。首先，不動產業者掌握資訊優勢，並且擁有較為專業之不動產知識與交易經驗，故健全不動產交易制度，首要有賴於不動產業者之自律，建立業界自我規制，負其詳細誠實的告知交易雙方及解說之義務，使其在資訊透明公開的情境下安心交易，在公平合理的條件下做出合理決策。

至於政府部門宜持續強化不動產相關資訊之整合與公開，包含目前實價登錄朝向更人性化、即時、公開的方向精進，也可考量就交易業或交易行為制定不動產交易專法，以落實健全不動產交易安全與保障適足居住權，達成居住正義之目標。

總而言之，不動產交易安全的關鍵在於「誠實」。



圖/取自pexels.com

虛擬地產交易又掀起熱潮， 元宇宙中買地投資？

文 林日璇 |

2022年的buzzword熱門關鍵字是「元宇宙」，透過虛擬實境看房地產物件，或是在元宇宙中打造品牌互動場域，房地產行業在元宇宙中是早期成功的應用之一，包含透過虛擬實境建模提供消費者體驗未來的預售屋房型與建築資訊、透過虛擬實境的360攝影快速建立中古屋房屋物件資料提供使用者快速篩選瀏覽挑選物件，或是透過虛擬實境中的世界實景app，快速查看投資地點的周遭環境與生態，提供便捷的異地投資方式，虛擬實境的科技為房地產投資提供更多環保且便利的方式，讓買賣家更有效率瀏覽物件（延伸閱讀請參考本中心二月份專題報導）。

現在，除了可以在元宇宙中看房、看周遭環境或是異地投資，2022年最常聽到的就是，又有哪位名人或是品牌，砸大錢在某個元宇宙或是區塊鏈遊戲中買虛擬地產，買在市中心或是要當某位名人在虛擬世界中的鄰居等等。譬如，Tokens公司在Decentraland中花費2.4百萬美金購買虛擬地產，而Republic Realm在Sandbox區塊鏈遊戲中砸了4.2百萬美金購買虛擬土地。

根據分析公司MetaMetric Solutions的數據，2021年四大元宇宙世界 (Sandbox, Decentraland, Cryptovoxels, and Somnium) 的虛擬地產交易量達到了五億美金，產業預測2022年有可能會倍增。像是2022年一月的虛擬地產交易就達到8,500萬美元，是2021年一月的10倍成長。

虛擬地產是什麼？為什麼天天都有新聞說，誰又在哪個元宇宙中，花了大錢買了哪塊地？買地可以做什麼？有增值空間可以投資嗎？這大概就是2021年底大家遇到我會問的議題，「老師，我朋友跟我說可以在元宇宙中買地，你覺得呢？」

虛擬地產其實是一些區塊鏈遊戲所打造的3D虛擬空間或是元宇宙中，設計出的地產概念。玩家或是品牌公司可以直接向該遊戲公司購買虛擬地產，或是在opensea市場向其他玩家進行二手地產或虛擬地產交易，二手目前是以NFT（非同質化代幣）方式呈現，意思是一塊地就是一個NFT，玩家之間可以自由交易遊戲中的寶物、物件、或是地。

譬如，知名區塊鏈遊戲Sandbox（圖1）中，會不定期在其地圖上標示未來將出售的地，供玩家選擇未來想要購買的地產位置以及附近的生活圈。因此，許多玩家會考量，是否能買在市中心，或是娛樂中心隔壁？還是能買在大品牌或是名人隔壁？地產的方位、位置、以及附近周遭的生態圈，是決定該地產的價值。聽起來是不是跟現實世界中的地產如出一轍？

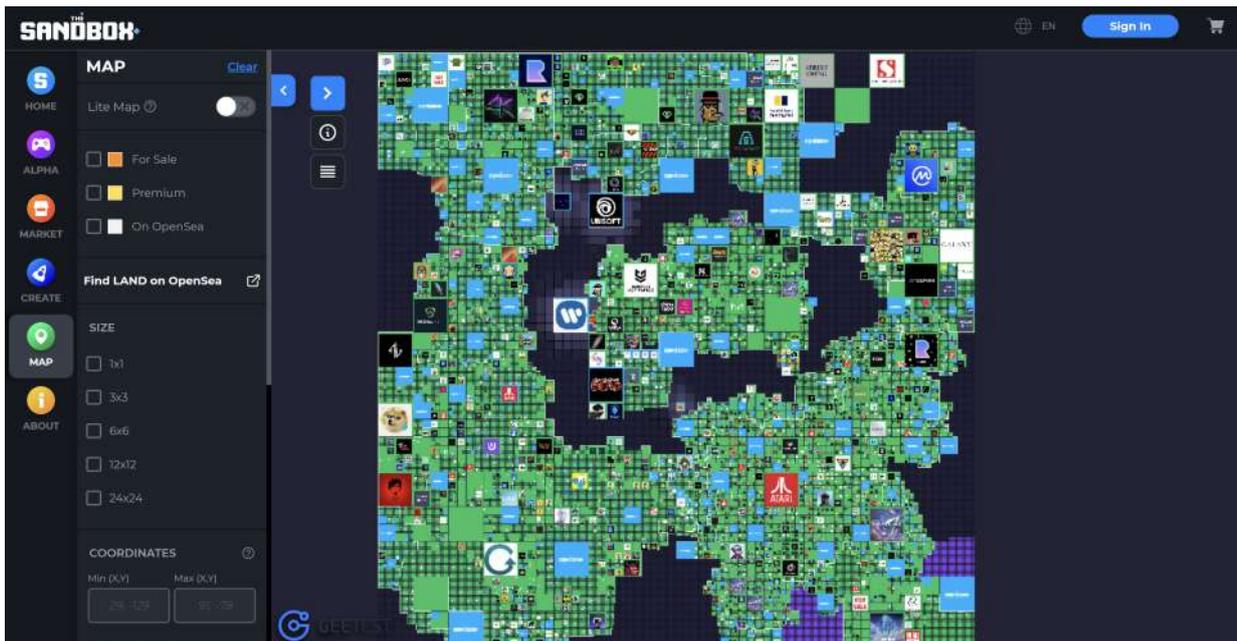


圖1：在區塊鏈遊戲Sandbox這個元宇宙中的虛擬地產，可以看到許多大品牌相偕進駐，也包含知名歌手明星。

資料來源：Sandbox.com

買了地之後，除了虛擬地產本身的價值，玩家可以自行建造建築物或是裡面的空間，打造自己的虛擬世界。未來若有品牌喜歡你所打造的空間，可以直接跟你租你所打造的空間，進駐品牌活動及內容，就可以在裡面當起虛擬出租者收租金。譬如Decentraland（圖2）就開放讓玩家交易虛擬地產、虛擬房產，或是其他虛擬物件。



圖2：區塊鏈遊戲Decentraland中的虛擬地產，也獲得林俊傑購地支持。

資料來源：market.decentraland.org/lands

這些交易購買虛擬地產需要透過加密貨幣或是該元宇宙的遊戲幣，譬如Sandbox中的Sand幣，以及Decentraland中的Mana幣。若是二級市場的NFT地產交易，最常見是使用以太坊發行的以太幣。玩家或是投資者至少要先購買加密貨幣後，再進行地產交易。

品牌為何要買地進駐呢？知名饒舌歌手Snoop Dogg在Sandbox中打造了SnoopVerse（圖3），甚至還有一支MV是在這個Snoopverse中拍攝。在SnoopVerse中，玩家可以購買限量一萬個的Doggies NFT，每一個Doggies NFT都是獨一無二有著酷炫舞姿的avatar（虛擬化身），若是社群認為哪一個NFT相當稀缺很受歡迎，該NFT價值就有機會被高價售出。無論是知名人物或是品牌，都藉由元宇宙區塊鏈遊戲的風潮，進駐虛擬世界，打造自己獨一無二的元宇宙行銷方式，無論是提供一個場域讓大家互動進行品牌體驗，或是打造自己的品牌NFT系列製造話題，品牌都積極在元宇宙中想要與使用者有更深的互動連結。因此，越多品牌加入的元宇宙，就會有網絡效應，該元宇宙的生命週期可以被期待較長。



圖3：知名區塊鏈遊戲Sandbox中的SnoopVerse，Snoop Dogg的MV，“House I built”，場景都在他本人做的Sandbox世界中拍攝。

資料來源：YouTube MV截圖

有些區塊鏈遊戲，已經慢慢開始缺少使用者的成長，可以密切關注今年虛擬地產投資，是否開始集中於幾個較大的區塊鏈遊戲，同時也可以關注像是Meta推出的元宇宙Horizon，除了虛擬物品交易外，是否也開始地權房產交易。此外，全世界的升息以及資金緊縮，是否會影響虛擬房地產投資，也是重要的考量因素。這次的元宇宙虛擬房地產交易，會是持續發展，還是一時之熱，不妨參考「那些年的第二人生」，曾經風光的虛擬世界（詳見下一篇專題報導）。



圖/取自Meta Horizon

那些年的「第二人生」： 從Second Life過去的興衰 看虛擬地產投資

文 林日璇 |

「你有在元宇宙中投資地產嗎？」元宇宙中的虛擬地產買地，從2021年年底紅到2022年，透過區塊鏈遊戲與元宇宙虛擬世界，虛擬地產投資成為熱門話題之一。但其實這並不是第一次人類在虛擬世界中的房地產投資風潮，早在1990年代，虛擬世界Active World就開始有了虛擬地權的概念，而2002年推出的Second Life「第二人生」（圖1），更是在2006-2009年達到了虛擬房地產交易的高峰，除了誕生了以虛擬房地產投資獲得百萬美金的年輕使用者外，連各國政府都在其中購置地產建置著名地標或建築物，作為觀光宣傳以及接觸年輕族群的管道。是不是很好奇，後來Second Life中豐富的活動與虛擬經濟，如今如何呢？這一篇就來了解「第二人生」中曾經紅極一時的虛擬地產投資經濟活動。



圖1：「第二人生」是一個虛擬世界，透過筆電或是電腦可以登入，提供玩家自由在其中建造所有事物，透過虛擬分身avatar與他人互動社交。



2000年初，是線上多人大型遊戲的黃金時期，許多連線遊戲相繼推出，玩家們紛紛在這些虛擬遊戲中組成公會一起進行任務，玩家也開始發展出遊戲之外的互動模式，譬如以線上遊戲為大家共同聊天互動社交的場景，相較於以文字為主的聊天室，線上遊戲提供3D版本的互動社交場域，可以讓大家進行更多有趣的社交活動。

創立Second Life第二人生的Linden Lab一開始就想打造一個虛擬世界，讓大家可以在其中社交互動，甚至生活。原先也想趕上大型線上遊戲的熱潮，但很快Linden Lab就發現，要透過Web 1.0的方式不斷創造遊戲劇情與內容，很快就會被玩家消費完；因此Linden Lab馬上轉向，決定將此虛擬世界定義為大型多人社交場域，取名為第二人生，完全搭上Web 2.0使用者創造內容的潮流，開放平台，讓大家自由在其虛擬世界中，取得虛擬土地，自己建造虛擬房子與物品，開始使用者的第二人生。在第二人生中，重點是創造代表自己的虛擬角色avatar，可以到處探索虛擬世界，認識其他人，聊天、跳舞、一起欣賞第二人生中的夕陽與海岸，或是與網友/朋友結伴逛威尼斯、造訪大笨鐘、認識瑞士的外交部（圖2）。甚至還有使用者在第二人生中與他人結婚，一同居住虛擬房子，或是為他人舉辦喪禮等。

第二人生不是個遊戲，它就是一個虛擬世界，而且有獨立的經濟系統。玩家可以免費使用探索第二人生，但若要在其中建造自己的生活，通常都會打造自己的房子、物品，花時間客製化自己的虛擬化身，積極參與社群，認識他人。第二人生中玩家可以向遊戲直接買虛擬地產，或是向其他玩家購買，使用的虛擬貨幣是Linden幣，可以透過美金等幣值兌換，2006年時匯率大概是1美元可以兌換400 Linden幣。Linden lab同時推出了月費訂閱制，每個月可以獲得300 Linden幣等方案，讓玩家選擇在其中參與的方式。

2003年正式向大家開放的第二人生，因為其獨特的虛擬世界模式，很快獲得使用者以及品牌的青睞，2006年時開始有大量的媒體報導，內容不外乎都是某知名品牌或是哪一國的政府，花費多少錢，在其中買地建置知名地標或是其品牌店面，讓使用者可以探索或是與品牌互動甚至訂購產品。譬如，瑞士政府在第二人生中打造了外交館，讓使用者可以進一步了解瑞士的食物、旅遊、理念與各項資訊。其外交部建築與實際現實一模一樣。全世界的玩家瘋狂開始將真實世界中的建築，鉅細靡遺地將各種知名地標虛擬化，細節程度相當逼真（圖3）。而品牌則是打造自己的店面，譬如美國知名服裝品牌，就在第二人生中提供使用者虛擬衣服，還可以試穿購買。而知名筆電品牌，則讓玩家可以在第二人生中的店面，仔細查看每一台筆電的細節，若喜歡可以直接在第二人生中訂購，實體商品線下寄到家。



圖2：第二人生中的瑞典外交部，是根據實體外交部的樣貌打造出，裡面提供了非常豐富的觀光文化資訊，目標是主打第二人生中的年輕使用者。



圖3：第二人生中的大笨鐘，細節非常細緻。

2009年，第二人生中同時最多玩家達到88220位，超越了大型多人線上遊戲Eve online的玩家。雖然聽起來玩家數並不是很多，但玩家之間交易的交易金額每年大幅成長，從2008年的3.44億美金成長到2009年的5.67億美金。畢竟是線上社交世界，若認真在其中探索與他人互動，具有特色能展現自我的服裝、房子車子，都是重要的虛擬資產。我好幾次用系統設定的基本角色進入第二人生，是沒有人願意跟我互動聊天的（苦笑）。也因此，當時獲利最高的族群，是擅長建造虛擬建築、物件等的使用者，而聰明的投資人馬上在其中成立地產公司，大量購買虛擬地產後，系統性打造周遭環境與生態，開始炒地，並且打造漂亮美麗的房子，出租或是出售，第二人生誕生了許多房地產百萬美金年薪投資者。



圖4：獲得媒體大量報導的Anshe Chung（第二人生中的暱稱），是位中國投資者，成立Anshe Chung Studios，在第二人生中成立房地產公司，提供使用者購買或租借。

其中最著名的是一位中國投資者 Anshe Chung（第二人生中的暱稱，圖4）她看到了第二人生中虛擬房地產的商機，馬上成立Anshe Chung Studios，帶領美術設計以及建模者，大量購買地產，打造不同的房型，出售或是提供短期出租。一般的地產或房產每周可以獲得約3元美金的租金，而熱門或是特別漂亮的房型與地每周租金可達約50美金，最高的還可以到每周80元美金的房型。Anshe Chung Studios靠著虛擬地產，以及第二人生中的銀行投資與時尚產業，年收百萬美金。各大媒體爭相報導，世界經濟論壇還將她選為全世界經濟贏家，認為是相當有創意的虛擬房地產商業模式，並對於經濟具有影響力。也因為這些風光的報導，越來越多人投入虛擬房地產的交易，當時經濟交易活躍到如果是歐洲的使用者，還需要繳虛擬交易收入的實體稅，其他國家則需要自行申請虛擬交易收入納入所得稅。

當玩家不再留戀這個虛擬世界，裡面的經濟也就瓦解了。第二人生風光時期，我正好人在美國攻讀碩博士，當初是炙手可熱的議題，人人都在談，現在只是個當初的第二人生，如果當初有投資房地產，現在可能只是一個虛擬世界中的美好紀念品。不過有趣的是，因為它仍然存在，也許有一天，使用者又回來了，又有潛在的經濟交易了？聽起來跟真實房地產非常相似，取決於市場的供需、資金的投入與撤出，以及使用者的互動活動需求。

理解了第二人生的興衰，現在來看正夯的區塊鏈遊戲，大家覺得元宇宙或是區塊鏈遊戲中的虛擬房地產，會像第二人生只是又一波新鮮的熱潮嗎？還是有機會長長久久呢？🇺🇸

國立政治大學傳播學院特聘教授
作者介紹：林日璇 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

這些年的虛擬房地產投資？ 機會還是泡泡？



文 林日璇 |

2021-2022年元宇宙中買地賣地租房炒得沸沸揚揚，動輒就有某知名品牌或名人以天價買下元宇宙區塊鏈遊戲中的地產。前兩篇分別概述了現在的虛擬房地產虛擬投資，以及分析了過去第二人生中的虛擬世界房地產經濟興衰，這一篇則來剖析如何從第二人生的興衰來看目前的虛擬房地產投資。

一般人若是要投資虛擬地產，以下幾點需要先衡量評估。第一，如果是區塊鏈遊戲中的虛擬房地產，則要謹記，遊戲都有生命週期。一般的純商業遊戲頂多幾年就是高峰，甚少能有持續成長使用者的表現。「第二人生」不是遊戲，以虛擬社交空間為主的主题，都有其生命週期(約7-8年)。區塊鏈遊戲若不主打遊戲內容，而是以虛擬社交空間為主，其生命週期可能更短，當使用者不再登入此元宇宙或虛擬世界，投資的地當然就乏人問津。我常跟大家分享，「你進場投資的時間夠早嗎？」譬如，都還沒有新聞時，就已經開始投資Sand幣，在遊戲一開放時就購地。或是當這些發新聞昭告天下又用多少天價購買虛擬地產的品牌跟歌手，在新聞出現之前邀請你一起買地投資，不然當我們看到新聞訊息時，很容易就是被「割韭菜」的時候。

第二、你買的地有出租的潛力嗎？之後若要轉手賣出，有買家願意接手購入嗎？這塊地的地點好嗎？是炙手可熱的市中心或是娛樂中心旁邊嗎？若是地點較好的，可能有機會長期出租給有需求的品牌，打造品牌互動內容。另外要考慮的是，該地的價值稀有性有可能被社群認同嗎？若只是買了地，自己卻缺乏在該虛擬遊戲中建造建築的能力，那就只能考慮租地或買賣地產的選擇，較為有限。「第二人生」中的Anshe Chung Studios，是買地後以數十名的藝術建模師打造美麗的景觀或房子，藉以作為虛擬房地產賣家，如今區塊鏈遊戲似乎也有相同的趨勢，買地後需要自己去打造房子，才有較多可能出租或轉售。

第三、虛擬地產的投資與整個元宇宙或是區塊鏈遊戲生命週期也有相關，目前加密貨幣已經獲得NFT市場的支持，但地產的投資買賣是緊扣單一區塊鏈遊戲的生命週期，二手或是遊戲內的市場相較於其他藝術品NFT來看，規模較小，風險就比較大。

元宇宙這個詞已經沸沸揚揚超過半年，有一些2021年年底時還是炙手可熱的區塊鏈遊戲，現在已經沒什麼使用者在其中互動。因此，在元宇宙中投資地產，要考量的因素相當複雜。

但是若僅以第二人生的興衰來預測目前的元宇宙虛擬地產投資，仍有可以討論的空間。畢竟，目前的技術推手主要以朝向Web 3.0發展的區塊鏈以及NFT為主，與過去打造單純、單一封閉的第二人生世界與Linden dollar經濟體系，是截然不同的商業模式與方式。不過，目前的區塊鏈遊戲仍然還是各自為多重世界 (multiverse)或是單獨的虛擬世界，所謂的互相操作性 (interoperability)或是甚至未來去中心化唯一的元宇宙，各方專家都持有不同的看法。因此，在看2022年的元宇宙虛擬地產投資時，若不理解目前的技術趨勢，那就只要知道，目前的區塊鏈遊戲仍然是較為單一的虛擬世界，不妨可以從第二人生中的歷史，作為現今虛擬房地產投資的參考之一。🌐



■ 立法院三讀 強制危險公寓大廈成立管理組織

修正重點：

立法院院會於4月26日三讀通過「公寓大廈管理條例」修正，內政部長徐國勇感謝立法院全體委員及朝野黨團的支持，使修法可以在短期間內通過。徐國勇表示，這次修法主要增訂凡認定有危險的公寓大廈，一律限期成立管理委員會或推選管理負責人，中央並匡列經費補助地方政府辦理輔導協助工作。屆期經輔導而未成立，每一專有部分最高可處新臺幣20萬元罰鍰，並得按次處罰。此外，經處罰後仍未成立者，授權地方政府於必要時可指定住戶一人為管理負責人，以強化公寓大廈的安全維護管理機制，本修正條例將於總統公布後施行。

■ 有危險疑慮 限期成立管理組織

內政部表示，為維護公共安全，「公寓大廈管理條例」新增第29條之1，明定無論條例施行前或後興建的公寓大廈，凡是經認定有危險者，一律限期成立管理委員會或推選管理負責人，並完成報備，也增訂地方政府應自行辦理或是委託專業機構輔導協助這類建物成立管理組織，以強化共用部分修繕、維護與管理、公安檢查與消防設備檢修等管理工作。非危險公寓大廈者，不在這次修法適用範圍，仍依現有輔導機制處理。

內政部強調，本次法案通過後，經總統公布後即施行，但有關危險公寓大廈的認定要件，將儘速邀集相關機關進行討論與公告，各地方政府認為有必要時，也可以公告擴大適用範圍。至於限期應成立管理組織的公寓大廈，若未能於期限內成立並辦理報備者，直轄市、縣(市)主管機關得視實際狀況展延1次，並不得超過1年。

另為加速辦理有危險之虞的公寓大廈相關公共安全事項，本次增訂經裁罰仍未成立管理委員會或推選管理負責人，地方政府於必要時得指定住戶1人為管理負責人，其任期至成立管理委員會或推選管理負責人或互推召集人為止。

■ 逾期末成立管理組織者 按戶裁罰 最高每次罰20萬

內政部指出，針對經通知、輔導等程序後，逾期仍未成立管理組織並辦理報備的危險公寓大廈，同步新增第49條之1，將按每一專有部分進行裁罰，可處4萬元以上20萬元以下的罰鍰，並限期辦理，屆期仍未辦理者，得按次處罰。

■ 內政部已匡列經費 補助地方政府輔導成立管理組織

內政部補充說明，為協助各地方政府落實執行，已於「全國建築物耐震安檢暨輔導重建補強計畫」分4年匡列8,000萬的經費補助地方政府輔導成立管理組織，以加速危險公寓大廈成立管理組織，提升國內公寓大廈公共安全及確保居住品質。

【資料來源：內政部新聞（發稿單位：營建署），111年4月26日。】

■ 建築法三讀通過 強化原有合法建築物耐震安全

立法院院會於4月26日三讀通過「建築法」第77條之1修正，內政部長徐國勇表示，這次修法新增原有合法建築物「構造」安全不符現行規定，經評估檢查應改善者，將強制要求改善及補強，以確保國人居住安全，本修正案將於總統公布後施行。

■ 透過耐震檢查機制及補強 守護國人生命財產安全

內政部表示，依「建築物公共安全檢查簽證及申報辦法」，凡88年12月31日以前取得建照的特定用途建築物，如旅館、醫院、百貨公司、學校、商場、量販店等，樓地板面積累計達1,000平方公尺以上且單一所有權者，均強制辦理耐震能力評估檢查及申報。

不過現行「建築法」第77條之1，僅規範供公眾使用等合法建築物的「防火避難設施」及「消防設備」不符現行規定者，政府可視情形令其改善或改變其他用途，但卻未對辦理耐震能力評估檢查不合格者，加以規範。

因此，這次修法新增「構造」安全為改善範圍後，未來公共安全檢查耐震評估應申報的對象，如經地方政府公告為應改善者，其申報應符合內政部原有合法建築物改善辦法配套檢討的耐震改善標準，未符合標準且經限期改善，屆期仍不改善者，地方主管建築機關可處6萬至30萬元罰鍰，以守護國人生命財產安全及居住品質。

■ 子法儘速到位 分期、分區、分規模漸進要求

內政部指出，「建築法」第77條之1公布施行後，將於6個月內完成「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」及「建築物耐震設計規範及解說」等配套子法之修正，至於改善對象則由地方主管建築機關按分期、分區、規模等條件陸續公告，再依據建築物公共安全申報制度逐步擴大實施。

【資料來源：內政部新聞（發稿單位：營建署），111年4月26日。】



圖/取自Pexels

■ 修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」

修正重點：

修正「都市危險及老舊建築物重建住宅貸款利息補貼作業規定」部分規定（包含第1、3、4、7、10點）及第8點附件二，有關申請期間、條件、書件、程序及資格審查程序等，自即日生效。 【資料來源：內政部令台內營字第1110805553號，111年4月26日。】



圖/取自Pexels

■ 預告「古蹟土地容積移轉辦法」第6條、第10條修正草案

修正重點：

古蹟土地容積移轉辦法（以下簡稱本辦法）自87年9月7日發布施行後，歷經六次修正施行，最近一次修正為108年1月22日。因接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）未能完全使用其獲准移入之容積而申請許可移轉容積至其他建築基地（以下簡稱再移轉接受基地）案件，再移轉接受基地移入容積之計算方式，涉及再移轉接受基地所有權人財產權益，應於本辦法明定；另為達古蹟保存目的，依最高行政法院105年度判字第638號判決意旨，申請許可容積移轉案件定著於送出基地之古蹟因故毀損且有修復、再利用必要者，送出基地所有權人及接受基地所有權人應檢附古蹟修復、再利用計畫，爰擬具本辦法第6條、第10條修正草案，其修正要點如下：

- 一、就接受基地未能完全使用獲准移入之容積申請許可移轉至再移轉接受基地案件，定明再移轉接受基地移入容積之計算方式。（修正條文第6條）
- 二、就申請容積移轉許可案件定著於送出基地之古蹟因故毀損且有修復、再利用必要者，定明送出基地所有權人及接受基地所有權人應檢附文化資產主管機關核准之古蹟修復、再利用計畫。（修正條文第10條）。

【資料來源：內政部台內營字第1110807185號，111年4月20日。】

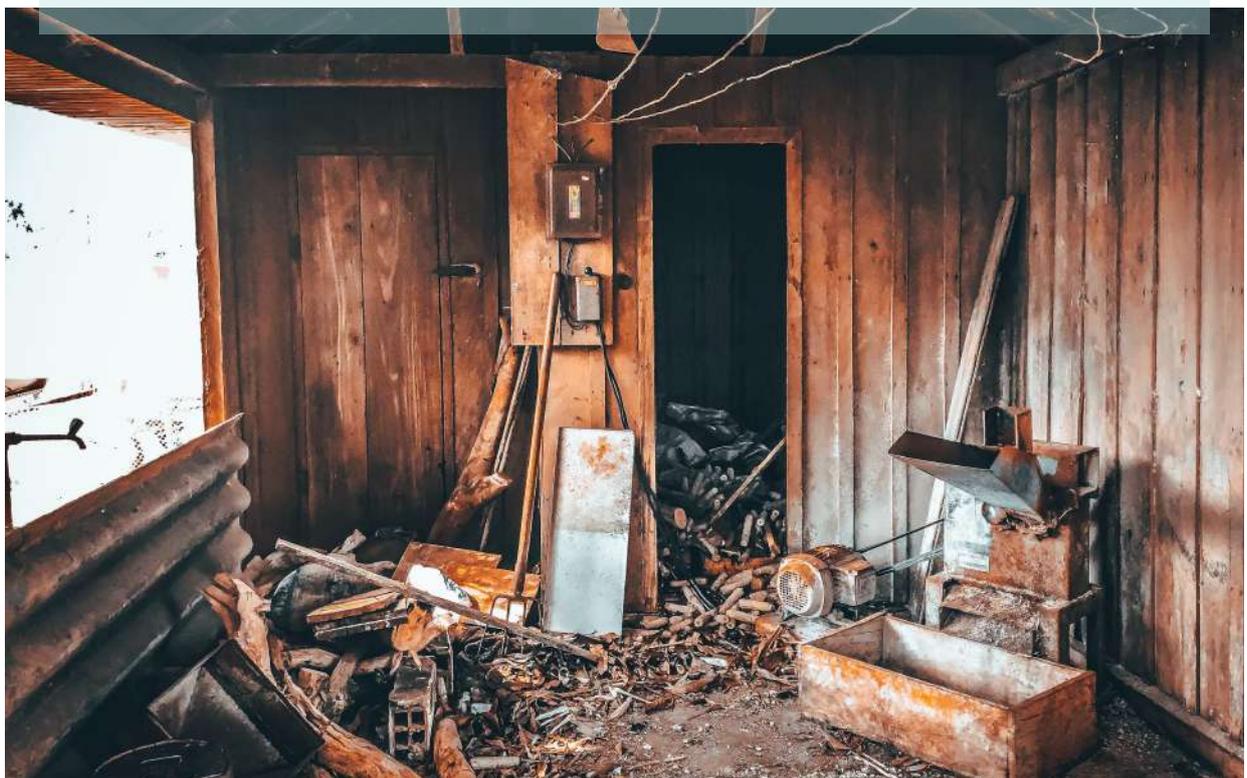


預告「非都市土地使用管制規則」第40條及第6條附表1修正草案

修正重點：

非都市土地使用管制規則（以下簡稱本規則）係內政部依據區域計畫法第15條第1項授權規定，於65年3月30日發布施行，作為實施非都市土地使用管制之依據，迄今已歷經35次修正，最近一次係於110年10月13日發布施行。考量土地徵收條例第11條所定協議價購，與徵收同為政府興辦公建設取得所需用地之方式，應得比照申請將毗鄰土地變更編定，且因應國人露營戶外活動需求日益興盛，並為利無動力飛行運動產業之發展及管理，爰擬具本規則第40條及第6條附表一修正草案，其修正要點如下：

- 一、增訂依土地徵收條例第11條規定被協議價購之土地所有權人得申請將毗鄰土地變更編定之規定。（修正條文第40條）
- 二、農牧用地增訂容許使用項目「露營相關設施」及其許可使用細目，並於附帶條件規範設置面積及環境敏感地區之限制；另考量林業用地山林資源保育及低度利用原則，增訂林業用地容許使用項目「露營相關設施」與其許可使用細目及附帶條件。（修正條文第6條附表一）
- 三、農牧用地及林業用地增訂容許使用項目「無動力飛行運動相關設施」及其許可使用細目，並於附帶條件規範設置面積等相關限制規定；丙種建築及遊憩用地容許使用項目「戶外遊憩設施」增訂許可使用細目「無動力飛行運動設施」及其附帶條件。（修正條文第6條附表一）【資料來源：內政部台內地字第1110261694號，111年4月20日。】



圖/取自Pexels

預告修正「都市計畫法桃園市施行細則」第14條、第42條之1

修正重點：

都市計畫法桃園市施行細則係依據都市計畫法第85條規定訂定，於106年6月14日發布實施，後於108年1月17日及110年4月9日修正發布實施。現為配合相關政策及實務執行需求，爰擬具「都市計畫法桃園市施行細則」部分條文修正草案，共修正兩條，其要點如下：

- 一、考量本市現有機車修理業實際設置情形及交通系統路幅條件，修正住宅區設置機車修理業其設置地點需面臨八公尺以上道路。(修正條文第14條)
- 二、為執行本市各項增加容積制度以加速公共建設發展，並且基於保障已領得建造執照之建築基地權益，爰增訂條文明訂於建築執照處理程序未終結前，在不增加基地面積下增加建築容積，得適用原建造執照申請時之法令規定，並明確總容積仍不得超過基準容積之二倍。(修正條文第42條之1)

【資料來源：桃園市政府公告府都計字1110067842號，111年4月15日。】



訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」

修正重點：

為輔導位於都市計畫土地之取得特定工廠登記者，辦理土地變更為適當使用分區，考量其與合法工廠之差異，不宜以目前都市計畫特種、甲種、乙種或零星工業區作為變更後使用分區，爰規定其變更後使用分區為特定工廠專用區，且其土地使用規劃及捐贈回饋事項亦不宜與合法工廠相同。內政部為都市計畫法主管機關依工廠管理輔導法第28條之10第1項第3款及第4項規定，對於非屬群聚地區優先採新訂都市計畫及開發產業園區處理，且位於都市計畫之土地內取得特定工廠登記者，本於輔導需求與安全之原則檢討及簡化相關法規，並依都市計畫法第27條之1第2項之授權，爰擬具「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」(以下簡稱本原則)，其要點如下：

- 一、本原則之適用對象為依工廠管理輔導法第28條之5及第28條之6規定取得特定工廠登記之都市土地。(第2點)
- 二、申請變更使用分區為特定工廠專用區應符合之土地區位條件。(第3點)
- 三、申請變更範圍土地使用規劃原則。(第4點)
- 四、變更使用分區之辦理程序。(第5點)
- 五、申請人應與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書同意依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔，並於主要計畫核定前執行完畢。(第6點)
- 六、都市計畫變更審議涉及環境影響評估及水土保持計畫審查者，得採平行作業方式辦理。(第7點)
- 七、申請人應規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。(第8點)
- 八、不適用本原則全部或一部之規定情形。(第9點)

【資料來源：內政部令台內營字第1110804877號，111年4月13日。】

■ 依據「海岸管理法」第5條規定，修正「海岸地區範圍」

修正重點：

- 一、依據海岸管理法第五條規定修正公告「海岸地區範圍」，如下圖。
- 二、依據海岸管理法第五條規定劃定海岸地區範圍後公告之。
- 三、旨揭海岸地區範圍由各直轄市、縣（市）政府（南投縣政府、嘉義市政府除外）及有關鄉（鎮、市、區）公所分別公開展覽；其展覽期間，不得少於三十日，並應登載於政府公報、新聞紙，並得以網際網路或其他適當方法廣泛周知。
- 四、本海岸地區之劃設係為明確海岸管理法之適用範圍，尚未直接限制或禁止區內相關利用行為。
- 五、海岸管理法係透過「整體海岸管理計畫」明定海岸地區整體利用指導原則，引導及整合海岸地區之管理；至實質管制部分，主要於「海岸保護計畫」及「海岸防護計畫」規定禁止或相容使用項目，以保護海岸資源及防護海岸災害；「整體海岸管理計畫」、「海岸保護計畫」及「海岸防護計畫」，應依海岸管理法第九條及第十六條規定踐行民眾參與機制及會商有關機關後，始核定公告實施管理。又於海岸管理須特別關注一級海岸保護區以外之海岸地區特定區位內，從事一定規模以上之開發利用、工程建設、建築或使用性質特殊者，需申請許可，惟其非直接限制或禁止開發使用。

【資料來源：內政部台內營字第1110804425號，111年4月8日。】

■ 修正「公平交易法施行細則」部分條文

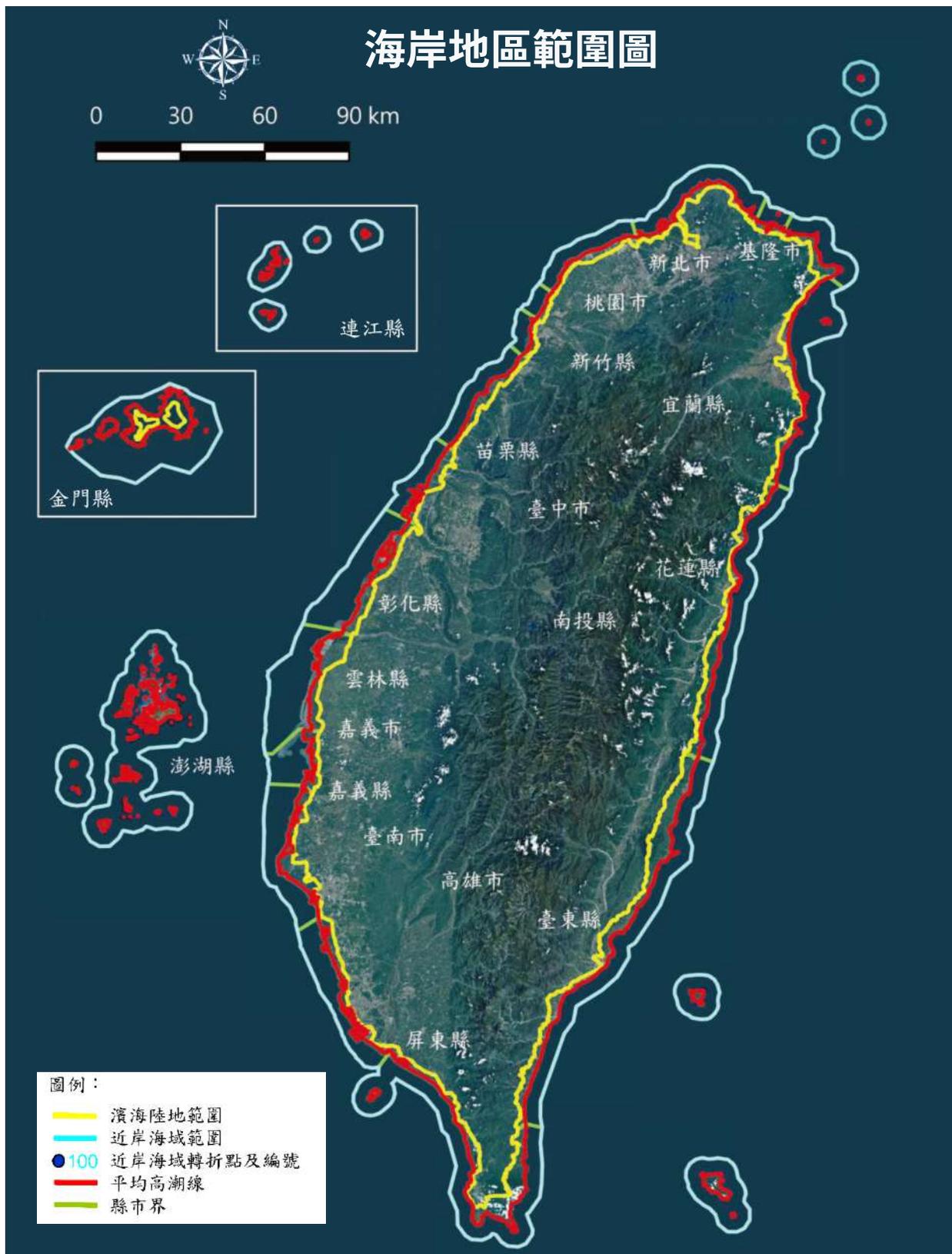
修正重點：

公平交易法施行細則（以下簡稱本細則）於81年6月24日訂定發布後，期間歷經四次修正，最近一次修正為104年7月2日發布施行。為配合實務需求，提升結合審查效率，降低事業準備申報資料之成本負擔，及修正法規用語達到法律通俗化之目的，爰修正本細則部分條文，其修正要點如下：

- 一、為維持有關控制與從屬關係法律適用之一致性，刪除現行條文第一項第二款而致一事業對另一事業有控制力規定。（修正條文第6條）
- 二、修正受讓或承租他事業之營業或財產類型應提出結合申報事業；就持有或取得事業間具有控制與從屬關係者，或受同一事業或數事業控制者，修正亦得由最終控制之事業提出結合申報。（修正條文第8條）
- 三、主管機關認定相關資料為結合申報案件競爭影響評估所需資料，得指定申報事業提供相關之資料。（修正條文第9條）

四、法規用語應簡明易懂，避免使用艱深冷僻之用字用語，修正悛悔實據文字，達到法律通俗化之目的。（修正條文第36條）

【資料來源：公平交易委員會公法字第1111560155號，111年4月7日。】



【資料來源：內政部台內營字第1110804425號，111年4月8日。】

政策焦點

■ 落實公益信託公益目的 政院通過「所得稅法」部分條文修正草案及「遺產及贈與稅法」部分條文修正草案

為督促公益信託達成公益目的，落實政府提供租稅優惠的政策本意，行政院會4月14日通過財政部擬具的「所得稅法」部分條文修正草案及「遺產及贈與稅法」部分條文修正草案，函請立法院審議。

行政院長蘇貞昌表示，本次修法主要係為配合已送立法院審議的「信託法」修正，防杜「假公益，真避稅」，督促公益信託達成公益目的，以落實政府提供租稅優惠的政策本意。本案送請立法院審議後，請財政部積極與立法院朝野各黨團溝通協調，早日完成修法程序。

財政部表示，公益信託類型日趨多元，現行「所得稅法」及「遺產及贈與稅法」規定得享租稅優惠之受託人資格僅限「信託業法」所稱之信託業，外界時有放寬建議。為督促公益信託達成公益目的，防杜藉公益信託獲取不當租稅利益，爰擬具「所得稅法」部分條文修正草案及「遺產及贈與稅法」部分條文修正草案。

該兩草案修正要點如下：

一、「所得稅法」部分條文修正草案部分：

- (一) 明定公益信託受託人每年應辦理結算申報，就信託財產發生之收入依規定徵免所得稅。（修正條文第3條之4、第3條之5、第89條之1）
- (二) 修正公益信託租稅優惠之適用要件，增訂受託人得為行政法人或符合一定條件之公益法人。（修正條文第4條之3）
- (三) 增訂公益信託之受託人未經許可接受財產捐贈，或公益信託經中央目的事業主管機關撤銷設立許可而溯及失效，信託財產依規定返還捐贈人或委託人之課稅規定。（修正條文第6條之1）
- (四) 本次修正公益信託徵免稅規定，應配合「信託法」修正條文施行，爰明定本次修正條文施行日期由本院定之。（修正條文第126條）

二、「遺產及贈與稅法」部分條文修正草案部分：

- (一)修正公益信託租稅優惠之適用要件，增訂受託人得為行政法人或符合一定條件之公益法人。（修正條文第16條之1及第20條之1）
- (二)增訂已適用不計入遺產總額及不計入贈與總額之財產，嗣經受託人依信託法相關規定返還委託人或捐贈人致有應課徵遺產稅情形之申報規定。（修正條文第23條之1）
- (三)增訂委託人及捐贈人提供財產成立或捐贈公益信託應辦理贈與稅申報及申報期限之規定。（修正條文第24條之1、第24條之2）
- (四)本次修正公益信託徵免稅規定，應配合「信託法」修正條文施行，爰明定本次修正條文施行日期由本院定之。（修正條文第59條）

【資料來源：行政院新聞稿，111年4月14日。】

■ 2022地方創生論壇

國家發展委員會於4月18日在台北市松山文創園區舉辦2022地方創生論壇，並邀請行政院蘇貞昌院長及相關部會共同參與。國發會龔明鑫主委致詞時強調，推動地方創生是擔任國發會主委最重要的任務之一。近一年多來，親自拜訪許多偏鄉、客庄及原鄉，看到許多第一線青年與地方創生團隊憑藉自己力量推動地方創生，不論是在鄉間為老人送餐，或成立課後輔導投入兒童教育，許多優秀青年將青春種在地方、創造地方價值。未來將會持續為在地青年提供更多資源並搭建展現舞台。

2022地方創生論壇的主題為「創生青和力 在地無距離」，強調創生青年的經驗分享，並邀集中央及地方政府、企業等投入地方創生行列的先進們，針對臺灣地方創生的當前與未來發展進行分享交流，希望透過這次產、官、學、研等專家與會，可以擴大引導青年返鄉投入地方創生事業的推動目標。

龔主委表示，青年在返鄉過程中，不斷將創新的想法納入，並與長輩觀念進行磨合，除承擔地方傳承使命教導下代，甚至擴散至周邊鄉鎮，創造出熱血青春、生生不息的地方創生故事，在本次成果展中可看到許多。在總統和院長的支持下，也感謝各部會的共同努力，國發會亦會持續整合部會資源及強化地方支持系統，共同為地方創生青年提供更多資源並搭建展現舞台。

游建華副主委也在論壇分享推動地方創生政策2.0的重點，從為什麼要推動地方創生，談到政策2.0的核心價值、推動現況與典範案例，也特別強調地方創生是需要全民共同參與的長期性工作，國發會期盼藉由產、官、學、研各界協力合作推動，特別是青年一代將可作為地方創生的主力與新動力，打造地方新經濟模式與新生活型態，再創台灣城鄉發展榮景。

【資料來源：國家發展委員會新聞稿（發稿單位：國土區域離島發展處），111年4月18日。】

■ 租金補貼讓房東房客雙贏

內政部於4月14日表示，行政院擴大辦理50萬戶租金補貼，不僅是落實弱勢居住照顧的重大政策，同時也具備有效促成租屋市場健全化與透明化的功效，更是讓房東與房客和協雙贏的好政策。

內政部指出，過往有關租金補貼看得到吃不到的說法，以及房東限制房客申請租補的問題，實為6年以前遺留下來的陰影。

近年來，政府持續擴大租金補貼，先從6萬戶倍增至12萬戶，另推動社會住宅包租代管，引導民間超過3.6萬戶租屋行為納入政府服務體系，合計近16萬戶租賃契約，約占租屋市場總量18%的房東，在符合住宅法公益出租人的條件下，享有所得稅每戶每月1.5萬免稅，以及房屋稅與地價稅比照自用住宅優惠稅率，不僅讓租賃雙方和協雙贏，也讓政府對市場資訊掌握與健全租屋市場工作邁出一大步。

內政部另指出，曾於109年針對包租代管房東與房客進行問卷調查，房東表示支持政策的比例高達98.3%，房客也有95.6%的支持度，且既有12萬戶租金補貼戶中，雖曾零星接獲房東為難狀況，但去(110)年內政部將全數申請案件主動再申請一年補貼時，並無任何房客表示不妥或反對，顯示在既有公益出租人制度下，租賃雙方即使偶有不熟悉政策方案的誤解，但在釐清瞭解後，均樂意參與接受政策的服務及納管。

內政部補充說明，房客申請租金補貼無需取得房東同意，且房客申請通過後，房東同時取得公益出租人資格，房東無須另外申請。因此，內政部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，也提醒房東在5月申報所得稅時，記得勾選住宅法第15條資格(公益出租人)。

內政部強調，今(111)年7月將推出的50萬戶租屋補貼專案，除了擴大受協助的租屋家戶與提高補貼金額外，更可掌握超過6成的租屋契約資訊，屆時租屋市場的透明化與健全化會更加完整，後續配套政策落實與資訊分析揭露也更為充足，過往遺留的租屋黑市等問題，也將在擴大租金補貼的陽光下逐漸化解。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年4月14日。】



■ 國產署訂定國有出租養殖地漁電共生辦理新制

國產署配合綠能政策並兼顧漁民權益原則，針對位屬申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第29條第1項規定漁電共生專區內國有出（放）租養（殖）地（下稱漁電共生專區國有出租養殖地）承租人設置地面型綠能設施辦理機制，多次邀集行政院農業委員會、內政部及經濟部能源局等機關召開會議研商獲致共識，乃於111年1月20日、2月11日及3月18日訂定與養殖經營相結合之地面型綠能設施（即漁電共生）作業方式，並按興辦主體區分為以承租人為主體及承租人與光電業者複合使用主體（即2者共用國有土地）2類作業方式，供國產署所屬分署、辦事處依循辦理。

國產署表示，上述作業方式訂頒後，漁電共生專區範圍內國有出租養殖地承租人如欲辦理漁電共生，可選擇自行辦理方式，或與光電業者複合使用辦理方式。2種方式均維持承租人依租約約定給付租金，僅自行辦理之承租人須逐年另按實際售電收入之3%給付予國產署。又其中複合式使用方式，係國產署創造主動提供國有土地予2主體共同使用新方式，也是國產署為配合中央綠能政策所作一大跨步的突破，並充分體現「養殖為本，綠能增值」之核心價值，促進國有土地多元利用，創造漁業、電業及國產業務層面之多贏局面。

國產署進一步說明，國有出租養殖地承租人欲辦理前述漁電共生，必須位於漁電共生專區（即先行區、優先區及關注減緩區），倘欲與光電業者作複合式使用，則承租人出具與光電業者複合使用同意書予光電業者前，需先徵詢國產署轄區分署、辦事處意見，俟國產署轄區分署、辦事處查無違約使用或欠繳情事，回復承租人得出具同意書後，始能辦理。另該署刻研擬建議約定事項以供承租人與光電業者納入渠等雙方間之契約內容規範，以利雙方充分瞭解權利義務關係，避免日後爭議。

【資料來源：財政部國有財產署，111年4月11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

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



摘要整理 本中心

本中心於111年4月23日舉辦「健全不動產交易制度研討會」，針對不動產交易糾紛不斷，以及投機炒作影響市場秩序與增加交易風險情形，邀請內政部次長花敬群、本校副校長趙怡、永慶房產集團董事長孫慶餘蒞臨指導與致詞，並邀請共計15位產官學專家學者研討健全不動產交易制度的重要性。提出精進實價登錄、詳實廣告與說明並制訂不動產交易專法等建議，以健全不動產交易安全，達到落實居住正義之目標。

內政部次長花敬群指出從不動產市場制度來看，因社會多元發展衍生的競爭、亂象，需要有平衡機制，讓社會更為安定。例如這次的平均地權條例修法，就是把今天研討會所談的不動產交易專法的內容，提前來操作，惟社會集結各式各樣的觀念、價值、政治等，有非常多的折衝、溝通、抗衡。政府會以開放、積極的態度，樂於接受相關建議。

本校副校長趙怡表示近來政府在大力整頓不動產市場秩序，希望遏制惡性漲價的行為，政大不動產研究中心於本校社科院成立可說是適時、適地、適人，匯集本校相關科系及豐沛學術資源，結合產官學菁英之專業與智慧，協助政府建立不動產市場良性的發展。

永慶房產集團董事長孫慶餘從仲介本業領域，針對2019年實價登錄2.0修法後，旗下不論直營或加盟全部同意跟進配合交易資訊完整揭露，以及去年推出新的品牌後快速展店之經營經驗，認為誠實房仲的時代來臨，消費者選擇才是企業成功關鍵。



實價登錄宜配合簽證與監督機制 落實實價課稅

為促使不動產交易市場朝向公開、透明之健全發展，政府自101年8月1日開始強制規定不動產成交案件實際資訊須向主管機關進行申報登錄（簡稱實價登錄）。中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長王進祥指出，目前實價登錄與揭露仍有許多問題與盲點，建議建立專業中間人簽證機制、善用民間力量監督虛價登錄，並落實實價課稅。

宏大不動產估價師聯合事務所所長卓輝華認為可推廣雙地政士及雙房仲經紀人制度，以及委託不動產估價師對實價登錄資料進行查核，讓房價公開透明，遏止人為炒作。國立臺北大學不動產與城鄉環境系教授彭建文同意目前實價登錄確有精進改善空間，且實價登錄應與實價課稅有密切連結與配套，居住正義才能逐漸落實。內政部地政司科長何圳達則表示實價登錄歷經三次修法，已逐步讓資訊正確完整、資訊即時透明、便利加值應用、查詢介面友善，未來實價登錄可持續精進方向，包含應用電腦查估、三價合一、建立立體圖資與建物平面圖等。



「議題一實價登錄制度評析與精進」綜合與談

■ 不動產誠實交易 有賴業界自律及完善交易法規範與資訊平台

不動產相關業者如利用其資訊優勢，隱瞞重要交易資訊、利用不實廣告傳遞錯誤資訊，或不為誠實說明，將容易出現交易糾紛，影響不動產交易安全。因此，高雄大學法律學系助理教授張鈺光建議加強不動產經紀業界的內部控管機制，可參考國外設立廣告基準，以及不動產仲介業自主發起的不動產標示公正競爭規約，配合目前國內既有的不動產仲介、代銷經紀業倫理規範，完善不動產交易安全法制及建構公正交易秩序。



銘傳大學財經法律學系教授顏廷棟則建議可制定不動產交易之專法規範，並對於不實廣告裁處之時效起算點及罰鍰，訂定更合理及客觀之標準。內政部地政司陳啟明專門委員提出強化建築管理、加強資訊平台管理與認證、落實廣告稿由經紀人簽章制度、精進預售屋銷售前備查機制等廣告規範精進作法。美商ERA易而安不動產董事執行長黃鵬諦則指出目前廣告處罰無改正機會過於嚴苛，並建議成立屋況檢查師制度，以及政府應將不動產相關資訊進行更充分的整合、公開，方是減少糾紛最有效的方式。

圖/取自Pexels



「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」綜合與談

”

■ 制定不動產交易專法 健全不動產交易安全與保障適足居住權



目前不動產交易規範散見於各相關法令，且並沒有直接對於不動產交易行為規範目的之法律。逢甲大學土地管理學系副教授何彥陞從國內及德國相關不動產交易法令進行探討，基於國際人權公約保障適足居住權之觀點，認為制訂不動產交易專法可保障人民得以安心購買到合適的不動產，其規範面向應包含不動產價格及資訊揭露與管理、預售屋管制規範與成屋管制規範、不動產履約保證機制與不動產品質要求等。

內政部地政司司長王成機表示政府已陸續制定公平交易法、消費者保護法、地政士法、不動產經紀業管理條例及公告相關定型化契約。關於業者、行為或事項大都已有法律規範，制度專法恐有疊床架屋之虞，仍須審慎評估。而永慶房產集團總經理葉凌棋支持政府立法杜絕投機炒作，以達居住正義，但表示除預售外，抑制中古屋、成屋炒作問題是當務之急，故為維護不動產交易秩序，不良仲介炒作房市之規範有具體規劃與檢討空間。最後，國立政治大學地政學系教授陳立夫指出現行不動產交易法令，存在缺失、疑義等問題，尤其目前將銷售預售屋管制及其實價登錄規定置於平均地權條例「漲價歸公」章節當中，其妥適性有所疑義，故顯見有制定不動產交易專法之必要性。



「議題三我國制定不動產交易專法之研究」綜合與談

■ 111/4/26 (二) 13:10 - 16:00

「只要有人社群顧問」創辦人陳思傑主講「走過地獄的社群行銷實戰攻略」

本中心與永慶房產集團攜手推出社群行銷產學合作計畫。於本校傳播學院林日璇特聘教授所開設的「社群媒體行銷」課程中，永慶集團大力贊助六場系列演講，並於4月26日迎來第二場，邀請到廣告代理商「只要有人社群顧問」創辦人傑哥（陳思傑，Jesse Chen）在線上與同學們分享團隊打造的成功社群行銷案例、內在核心洞察與「社群思維」的基礎概念。



■ 「所有行銷都是社群行銷！」

傑哥首先以一則當年成功引發輿論的經典戶外汽車廣告為例，說明社群思維的重要性。社群行銷一詞過去經常被用於專指在社群媒體上的行銷，然而，傑哥指出「社群」一詞其實早於社群媒體出現前便已經存在。

他認為，所有行銷其實都可稱為社群行銷，因為行銷「都是在對特定的一群人說話，那一群人便是社群。」因此，比起著眼於平台和工具選擇，行銷真正的重點始終在於瞭解社群的需求，並且瞭解該如何打動他們；能夠引起社群討論、傳遞與擴散的行銷，就是社群行銷。

傑哥也指出創造社群行銷訊息之前可以先條列的三個基礎要素：「WHY 動機」、 「WHAT 內容」與「HOW 方法」，這些要素有助於釐清傳播目標，發想創意和洞察，也適用於分析案例。



■ 與受眾建立連結 打造吸引人的內容

傑哥為同學們帶來許多精彩的案例分析，也不吝於分享只要有人的創意發想方法論：「品牌」與「受眾」兩面向必須面面俱到，才能從中生最好的「CORE IDEA」。他認為，僅將品牌訊息如同佈告欄或DM般展示出來是不夠的，更需要考慮受眾會想要看到什麼樣的內容，為此，行銷團隊更需針對目標消費者的內在洞察、流行熱門話題，以及會引起共鳴的事物等要素下足功夫。

他以團隊曾參與策劃的母親節檔期電商客戶為例，在與同事進行內部討論時，發現大多數成年人在獨立生活之後，對於自己的媽媽其實都並不瞭解。為此，團隊以其中一位同事母親的生命歷程為本，在社群述說一則「以母親角度出發」的真實故事，藉以引起受眾共鳴，意識到母親其實也有自己的品味與追求，從而選擇品牌客戶的服務。

■ 社群創意擴散 執行力是關鍵

傑哥也介紹了「只要有人」團隊近年創作過的其他知名案例，說明社群行銷時代「執行力」的重要性。例如去年夏天因全台大停電而借勢竄紅的IKEA蠟燭貼文，從創意發想、案例設計、客戶決策到成品上線，全程只花費88分鐘，最終創造近300萬總曝光數。除了仰賴客戶的配合信賴，團隊對議題的敏銳度與執行力也是關鍵。

社群行銷 的職涯攻略

做社群不只是當小編吧！



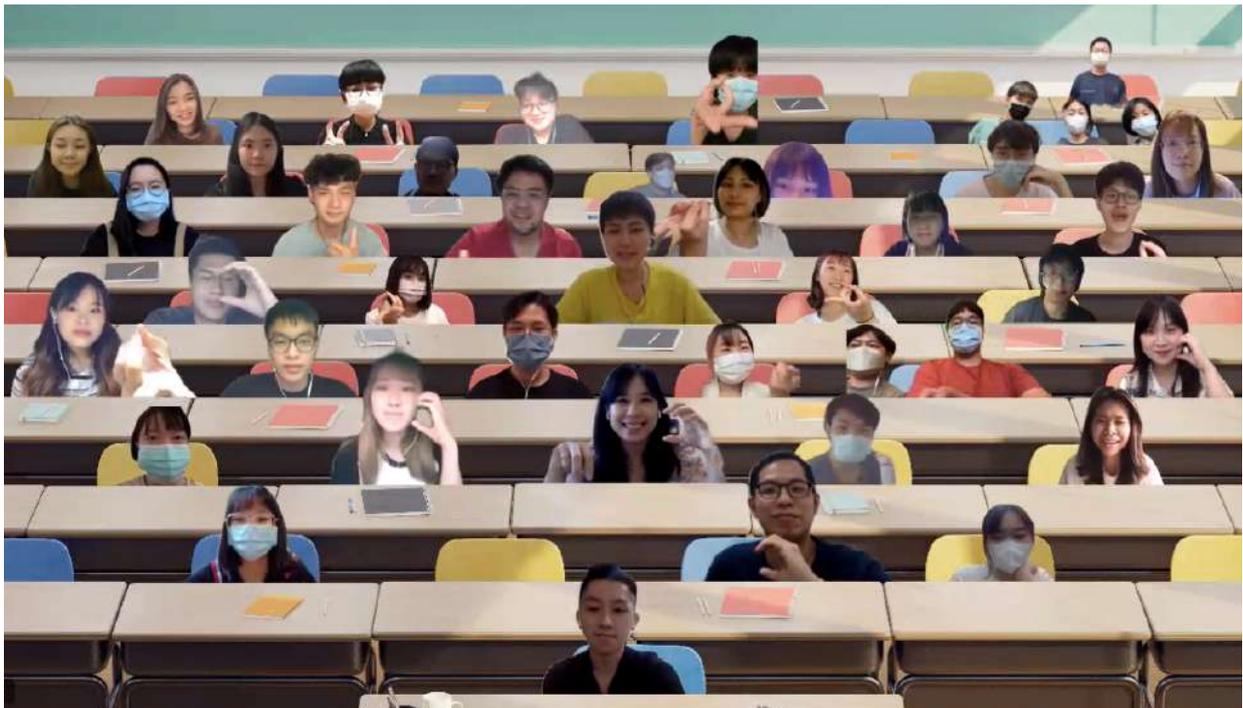
傑哥 陳思傑

只要有人社群顧問執行長

發揮個人特質 做出貼近人心的好廣告

演講後的問答時間，傑哥也針對廣告系同學的提問一一回覆。對於多數同學們關注的行銷職涯問題，傑哥也以自身經歷為例，鼓勵同學從分析自己的特質與能力著手，例如嚮往新鮮感的人可以嘗試投入代理商，而在品牌端則更像是孕育孩子，陪伴它成長茁壯。此外，更重要的是：「想清楚自己要什麼。」瞭解自己的追求，並且看見各個位置的機會差異，才能做出最適合自己的選擇。

課程尾聲，傑哥也表示廣告是一種與時代、與社會非常貼近的行业，甚至能夠影響一代人的價值與認知，也是廣告工作的魅力所在。對於近期熱門的Web 3.0趨勢，傑哥亦鼓勵大家投入研究，認為Web 3.0「勢必會影響接下來的行銷環境非常深。」近期社群井聯合推出的NFT專案也值得大家拭目以待。





二、活動預告

- 原訂111/5/24（二）邀請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」，因近期疫情嚴峻，為落實防疫工作及維護學員健康之考量，延期舉行。

政大不動產研究中心

交易安全系列

卓越講座

共創不動產交易的安全環境

講座：王成機 司長
內政部地政司

報名系統
<https://reurl.cc/1ZQ3R9>

-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-

永慶房產集團 贊助

Tel: 02-29393091 轉 62410 國立政治大學社會科學學院不動產研究中心 Email: rer@nccu.edu.tw
116011 臺北市文山區指南路二段64號 綜合院館七樓270725室

- 原訂111/6/21（二）舉辦「交易安全與雙地政士制度論壇」延期

- 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">● 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● 其他國家房產稅研究與建議 <u>2. 不動產交易制度研究</u> <ul style="list-style-type: none">● 實價登錄2.0優化、成屋履約保證 <u>3. 不動產法規檢討</u> <ul style="list-style-type: none">● 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
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

