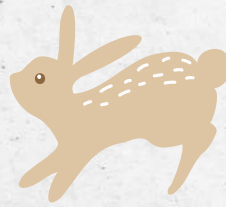




政大不動產研究中心



2022

不動產月報

第七期

【專題報導】

- 老屋重建與購置預售屋的選擇
- 公辦都更的觸角可以再擴大一點
- 自主都更與居住正義
- 不是都更的危老重建存在的問題與盲點



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 第七期

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 —

【專題報導】	1
老屋重建與購置預售屋的選擇	1
公辦都更的觸角可以再擴大一點	3
自主都更與居住正義	5
不是都更的危老重建存在的問題與盲點	7
【實務簡評】	9
山保條例第37條效力與原保地移轉限制	9
測量行為之法律性質	11
【法規新訊】	13
預告「平均地權條例施行細則」第84條、「市地重劃實施辦法」第54條修正草案	13
修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」部分條文	13
修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文	14
修正公布「土地法」第73條之1條文	15
預告修正「桃園市房屋稅徵收率自治條例」草案	15
訂定「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」	16
核釋個人適用「所得稅法」第14條之8規定	16
【政策焦點】	17
便民再升級 7月1日起不動產移轉登記可免附紙本稅單	17
個人因調職而出售房地須符合規定要件 始得適用較低稅率報繳房地合一所得稅	17
仲介公司全面響應300億元租金補貼 願共同協助申請並鼓勵房東支持	18
內政部營建署公告受理111年度300億元中央擴大租金補貼	19
內政部住宅基金支應政策性貸款利率 維持3月23日補貼措施減少半碼至本年底	21
青年安心成家購屋優惠貸款利率減少半碼延長至111年底止 減輕民眾購屋負擔	21
政府續提供貸款利息補貼 減輕特定族群負擔	21
中央銀行公告重貼現率以及其他融通利率調整事項	22
金管會辦理第二波不動產授信業務專案金融檢查結果	23
金融界協力推動社宅 國家住都中心董事會通過社宅聯貸案	24
原民會完成增劃編原住民族保留地2萬7,000公頃	24
【中心活動】	25
一、已完成活動	25
二、活動預告	31
【不動產研究獎公告】	32

老屋重建與購置預售屋的選擇

文本中心 |

我國在1998年通過都市更新條例，期能改善居住環境與景觀，讓正值快速增多的高齡住宅能透過重建、整建，以提升可居住性及生活品質。然而，立法以來，因都更推動之整合涉及私有財產權之分配問題及權利人對都更辦理之認知各有不同的堅持與算計，以致從2001至2021年此20年期間，僅有807件成案，且多集中在雙北市。

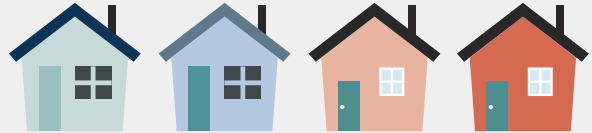
有鑑於推動都市更新之成效不如預期，政府遂於2017年制定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，期盼能加速老屋重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質。果然條例通過後，核定數快速增加，至2022年4月間全國已累計核定2115件，短短幾年超車都更20年的成案數。

除了都更及危老重建外，在台灣的住宅市場中，提供新屋的主要來源長期以來仍是預售屋市場，且往往佔買賣移轉棟數的三成左右之比例。由於都更整合困難，成案之不確定因素過多，難以掌握興建時程，因而近年有些都更案已被瓦解成數個危老重建案，以加速重建時程，如下表所示，在危老核定數增加之同時，都更之推動似有被取代之現象。

年	都更成案數	危老核定數	第一次所有權登記	建照執照戶數	年度新增戶數
2017	68	1	110,419	91,981	87,617
2018	67	64	116,589	121,689	85,477
2019	97	297	119,459	148,566	98,268
2020	72	802	117,363	160,039	101,069
2021	57	678	125,779	170,465	72,766
合計	361	1,842	589,609	600,850	445,197



”



事實上，由於危老重建案享有類似都更之獎勵優惠，卻不設限重建之面積規模，以致各縣市危老重建核准之平均面積明顯下降，此對建案合理規劃配置基地內應有之設施機能產生限制，影響其個案之適居性，更對都市景觀之整體性造成違和，因而重建後之建案難以與一般預售屋之建案競爭。在危老重建多屬自地自建自負銷售盈虧之財務壓力下，實際開工率普遍不高。是以，當都更整合遙遙無期的不確定性，危老重建存在居住品質的疑慮下，讓有購屋需求及能力者，即便家有老屋等待重建不如先購買預售屋也是可能的選擇。

從2018年後全國各地預售屋之推案量明顯攀升，如上表所示，新屋所有權登記逐年增加，建照執照戶數申請更是攀高，未來幾年都將是新屋交屋的高峰期，也潛在市場交易秩序之風險，過往預售屋常被指摘為炒房之所在、高房價之元兇，因而招引政府出手打炒房。然而不爭的事實是，房價被炒高的地方，以價帶量，產生更多預售屋建案，吸引投資客或等不及老屋重建之購屋需求者，因而原本期待老屋重建之地主及其家人，選擇進入預售屋市場時，是否延緩對都市更新推動之需求？

長期以來，新屋之興建量遠超過戶數增加之速度時，打炒房間接影響預售屋市場之供給，但不易將需求推回都更市場，畢竟預售屋市場早已長期超額供給提供更多的替代性與可選擇性，恐將壓縮都市更新推案之急迫性與需求性，更不要說還有廣大的中古屋市場可以選擇。

政府宜再思考如何研擬都市更新推動之新策略，以有效提升民間都市更新案之整合，強化自主更新在專業與資金上之協助，並透過公辦都更帶動私有土地之共榮發展。多方策略擴大老屋重建之質與量，讓改造居住環境與景觀，提升生活品質之政策目標得以實踐。🏠

公辦都更的觸角可以再擴大一點



文 賴宗裕

都市計畫法於1964年增加「舊市區之改造與新市區之建設」專章，復於1973年修法改為「舊市區之更新」專章，開啟我國都市更新正式法制化階段，迄今已近60年。1960年代至80年代期間，都市更新由政府完全主導，但至80年代後期，政治經濟的民主自由逐漸深化，加上公務體系人力不足等因素，推動力道難以為繼，成效不彰，政府由主導者退轉為審查者。至1993年，台北市政府修訂「台北市都市更新實施辦法」，加入以容積獎勵方式吸引民間團體推動都市更新，正式揭開了民辦都更的序幕。隨後在1998年11月11日發布實施的都市更新條例，承襲著台北市的實施規範，提供容積獎勵鼓勵民間推動都市更新事業，並引入權利變換及都市更新會等制度。

然而，在民辦不如預期的情況下，過去成效不佳的『公辦都更』近年又逐漸浮上台面。當台北市政府開始站在第一線執行南機場、斯文里整宅都更案，而中央亦成立國家住宅及都市更新中心時，讓人不禁想像著何謂公辦都更？哪些地區在何種條件下適合公辦都更？以往公辦都更推動不如預期的情況下，政府是否可能為追求政績而找好辦但不見得需要辦的地區來辦，反而失去改善生活環境品質兼具營造公共利益的美意。因而吾人觀得以下幾點當前公辦都更政策推動之問題，有待政府研擬更明確之推動方案以提升公辦都更之成效。

一、公辦都更等於公有土地更新？

目前絕大多數公辦都更所處理的土地其產權僅公有土地或準公有土地(台銀、台電等公營企業等土地)。如此將僅限於考量整合容易與否而辦都更，忽略充實都市機能，改善居住環境與景觀。但公辦都更不該等於公有土地都更，必須從整體性之都市發展觀點去規劃實施地區，如有必要性，公辦都更路線亦應帶入私有財產比例高的案件，擴大公辦都更之觸角，讓有需要都更之社區皆能有機會循公辦方式創造公私合作的都更新模式。

二、公辦都更仍重度仰賴地產導向？

都市更新條例實施後，絕大多數公辦都更仍採用招商路線(公開評選)，僅少數自行擔任實施者並出資。如此恐會受制於市場邏輯而可能喪失或忽略其他政策價值或目標，以致公辦都更案向地產導向路線傾斜，例如市場不佳地區期待公辦都更之推動，卻往往在地產導向思維下被忽略，因而公辦都更開發內容偏重市場當紅產品(如住宅等)而非長遠地區產業促進或生活機能創造之需求。

三、公辦都更與地區整體更新關聯性弱？

基於前兩點，公辦都更有被批評為獨善其身之餘，無異於民辦都更。公辦都更應有示範性與帶動性，不能僅受制於市場接受度、整合難易度及財務可行性。是以，公辦都更資源投入應與都市計畫或地區整體都市更新策略有關，以便引導都市發展，引進民間人力資金之協助推動。

四、地方政府推動公辦都更的量能不足？

若離開雙北市或六都，其他縣市政府推動都市更新量能的確極為有限。目前僅台北市及新北市有成立自己的住宅及都市更新中心，以行政法人的型態協助推動都市更新，其他地方政府皆無。而單就地方業務單位對都市更新業務的人力配置而言，就已捉襟見肘。如宜蘭、花蓮、台東、南投、雲林、嘉義等，皆僅配置一人承辦都更業務，甚至為兼辦業務即可窺知一二。民辦都更業務勉為服務，而公辦都更似已強人所難，但這些地方亦有亟需推動都市更新之所在。惟下表可見，2005~2021年間全國公辦都市更新核定案件數僅32件，且以公有土地為主，甚至台中市、高雄市皆無核定案件。

表1：公辦都更核定案件

縣市	2005-2021
臺北市	20
新北市	6
桃園市	2
新竹市	2
臺南市	2
合計	32

公辦都更已是近年政府之重要都市更新政策，然目前存在如前面所述之問題，在缺乏與縣市都市發展及都市更新計畫總體性考量下，過度傾向市場性及公有地之開發，忽略帶動私有土地共榮發展之規劃理念與布局，恐減損改造地區環境品質，充實都市機能，提升公共利益之可能性。是以，吾人建議以下幾點供相關單位之參考。

【資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會】

- (一) 每個公辦都更應有清楚定位，除了公有資產活化外，應有創造就業、都市機能轉型、提供公共服務等目的。在這些目的下進行的公辦都更不會只著重在產權整合的難易，而是目的的達成，並且應該在更大尺度的都市計畫或都市更新計畫指導下進行。
- (二) 應將公辦都更視為珍稀的資源投入運用，宜謹慎周全。因此，更應該認真面對都市計畫與都市更新計畫的連結關係，以及其對個別都市更新事業的指導與引導關係。公辦都更作為整體都市更新推動中都市更新事業計畫層級的觸媒、帶動角色，尤其重要。
- (三) 為達到多樣的公辦都更目的，公辦都更不能僅仰賴民間投資，公部門也應考量個案可以公私合夥部分投資或全部自己出資、中央地方分攤出資等模式。分得樓地板可做長期持有經營(無論是住宅、辦公還是公共服務空間)，非短期銷售賣斷。
- (四) 繼雙北市後，其他地方政府可成立都市更新專責機構或專案辦公室，以便統一調動資源，靈活推展公辦都更。然而對於資源匱乏的地方政府欲推動公辦都更，中央的國家住都中心及中央都市更新基金應有協助機制，以讓公辦都更之觸角能走入六都以外之縣市，擴大都市更新之量能與效益。🏠

作者介紹
賴宗裕

國立政治大學地政學系教授
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

自主都更與居住正義

文 賴宗裕

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，我國於1998年訂定都市更新條例專法，建立多數決的權利變換制度及提高容積獎勵、減免租稅為誘因，鼓勵民間投入都市更新。然而，立法推動已過20餘年，成效不如預期，但見高齡老舊房屋日見增多，房屋老化之速度遠超過完成更新重建之數量，背後原因不少，即便建商協力都更，地主之整合困難缺乏信任常是癥結之所在。

依行政院主計處2021年第4季的統計，我國屋齡30年以上的老屋戶數約占50.08%。其中，新北市屋齡30年以上的老屋戶數約占全市的46.67%；台北市屋齡30年以上的老屋戶數占比更高達全市的71.23%，甚至超過40年屋齡戶數已占44.05%。這些老屋之屋況及其周邊環境多數符合都市更新條例優先劃定更新地區之條件，該是公私部門應積極推動都市更新事業計畫之標的。然而不動產市場是現實的，老屋所在區位若不屬市場熱區，且老屋所在地區都市機能不足，以致建商不愛、實施者難覓，便需要自主推動都市更新事業。

政府為鼓勵住戶自主更新，內政部訂定「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」，並編列預算提供經費補助，協助住戶辦理老舊建築物重建、整建或維護，以提升居住環境品質，改善都市景觀風貌。然而，自2011年訂定前述補助辦法以來，申請件數不如預期，窺其原因有以下數端：

一、社區熱心公益人士難尋

自主更新不可或缺的是社區熱心人士，從更新會之發起、地主間之整合及後續更新經費之籌資，熱心人士是社區推動更新的關鍵種子，必須持續性熱心地發揮影響力去凝聚社區之共識。雖然目前政府可透過輔導及補助機制挹注專業及前期資金，但缺乏熱心公益人士之投入，常使得自主更新之推動步步艱辛處處困難，以致真的一路走到獲得核定的案件數不多，2000~2021年間僅有119案，如下表所示，其中前述補助辦法訂定後才核定20件。

表1：2000年~2021年全台都市更新事業計畫(重建型)歷年核定案件數

實施者類型	~2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	總計
政府機關	3	0	0	0	0	0	1	2	1	1	0	8
專責機構	0	0	0	0	0	0	0	2	1	0	4	7
都市更新會	99	0	2	1	0	0	2	3	5	5	2	119
事業機構	145	29	50	33	49	35	65	60	90	66	51	673
總計	247	29	52	34	49	35	68	67	97	72	57	807

【資料來源：內政部營建署都市更新入口網；本表實施者類型依更新條例第三條六款，可分為1.政府機關（構）2.專責法人或機構3.都市更新會4.都市更新事業機構。】

二、更新前權利問題複雜處理難度高

自主都更的好處是，更新重建後的權利變換利益盡歸所有住戶分享，沒有因建商分配利益存在不信任疑慮問題，但真正問題在於更新前許多的權利需整理，如土地持分不均、產權補登、產權釐清、繼承問題、祭祀公業及神明會等等，需有能力高的專業者協助，但往往需要高額費用及時間。再者，許多非法既得利益(頂樓加蓋、陽台外推、一樓前後院加蓋、騎樓占用、攤位、廣告及車位占用效益等)亦需協商，但自主更新無籌碼，增加整合難度。

三、更新資金缺乏

自主更新社區找到熱心公益人士整合出更新意願之共識，但專業技術不足及資金缺乏常是推動問題之關鍵。政府雖已有相關輔導及補助機制，但協助範圍有其侷限性。更新會可委託業者代理實施補足專業技術之不足，但資金仍需社區自行籌措。都更推動時間長風險高，前期(計畫核定前)風險尤甚，導致許多社區連第一步都邁不出。

由於自主更新沒有建商參與，由住戶自行辦理，包括規劃、建築設計、工程發包興建等費用，必須由更新會自行籌資，最後由所有住戶共同支付，一般住戶很難負擔龐大的更新重建費用。因此不少自主更新案透過建經公司協助。

為求更新資金到位，建經公司多建議依都市更新條例第25條之規定，都市更新事業得以信託方式實施之。然民眾對信託制度陌生不解，所有權人擔心將一生辛苦掙得之土地與建物為信託財產擔保存在高度不確定風險，而拒絕接受。又，更新後若無法順利將建物銷售以償還貸款，恐導致所有權人無法依原信託契約取回信託關係結束後之財產，影響所有權人同意信託方式實施。再者，當更新採協議合建時，信託需全體所有權人同意，始得為之，恐有地主拿翹，徒生整合難題。

四、都更專業與信任之不足

老屋重建事務之推動繫乎地主間之「信任」，信任需藉由參與以培養共同的認知與知識。然更新案常因產權複雜地主意見分歧難整合，所有權人計較可分配之權利價值，卻不願分擔前期成本；也有自主更新會爭奪主導權，卻又缺乏專業知識，導致都更重建案延宕。因此，雖名為自主更新，都市更新的正確認知與專業知識還是需要高度仰賴政府的協助。

推動自主更新之社區，普遍而言，較少受到市場之關注，亦少獲政府制度之支援，在缺專業、缺資金、又缺信任之情況下，難以改造社區居住環境品質，創造宜居適居健康安全的居住空間，以達到住者適其屋之居住正義目標。而為落實居住正義，政府除已提供經費補助辦理自行實施更新外，亦應由專責單位提供專業諮詢及教育訓練之工作，並在資金及代理實施更新事業推動上，考量修法上之配合，甚至以公辦都更方式，納入自主更新之社區，創造公私有土地合作共榮之都市更新機制，以擴大都市更新整合成效，讓更多民眾實現住者適其屋之夢想。🏠



不是都更的危老重建存在的問題與盲點

文 賴宗裕 |

台灣社會結構不僅面臨高齡化問題，更處於高比例老屋加速老化的階段，高齡者住在高齡房子嚴重侵蝕身心健康。而這些老房子多數坐落於都市計畫地區，上面建物多興建於921大地震之前，不僅缺乏耐震設計且可能下有高潛勢土壤液化之疑慮，解決之道亟需加速推動都市更新。

然而民國87年通過都市更新條例後，完成的都更案龜速前進，無法踐行立法之目的，於是政府為因應潛在災害風險，加速都市計畫範圍內危險及老舊瀕危建築物之重建，改善居住環境，提升建築安全與國民生活品質，於106年特制定「都市危險及老舊建築物加速重建條例」。此條例以加速為名，取消申請面積限制，程序簡化無需公聽會、聽證會、審議會之核定，經相關單位鑑定建築結構，符合危老建築資格，便可申請建築執照進行重建與施工，並享有容積獎勵與賦稅減免等優惠。

自危老重建條例通過後，申請重建之案件確實快速增加，且不限於六都。然因危老重建自外於都市更新計畫與都市計畫之指導，無法取代都市更新，推動以來可以觀得以下疑慮，值得後續政策研修之參考。

一、危老重建不是都更

危老重建雖可換得安全住宅，並享有與都更類似的容積獎勵與賦稅減免，但卻無都更進一步協助公共設施調整或開闢、公益設施提供、都市機能轉型(都計變更)、文資保存開發共融等為踐行改善居住環境與景觀，增進公共利益之作為。因此，危老重建不等於都更，需先釐清。對都市更新而言，危老重建制度的存在反有破壞與干擾都更整合之疑慮。

二、危老重建與都市更新的競合問題

就老屋重建而言，危老重建與都市更新實有競合關係。長期以來，都更案耗費人力時日常難以順利整合，以致在重建優惠相當的誘因下，小基地且快速的危老案時而從整合中的都市更新案中抽離自行興建，導致破壞都市更新的整體推動，甚至造成申請面積不足形成破局。

目前都市更新的容積獎勵與賦稅減免雖然優於危老重建但差異不顯著，何況都更的審議時間長(近十年平均四年)及審議要求(審議委員的個案要求)，讓人為擺脫不確定性及加速重建而選擇危老重建路線。

三、危老重建制度的缺陷與盲點

危老重建不像都市更新案有基地規模限制，因而易造成基地破碎零星，紙片屋、竹竿屋聳立市區影響都市景觀，例如下表中目前全台最小危老面積在台南市，僅30.18平方公尺。同時，讓社區誤以為任意範圍皆可以重建，忽略都市計畫與建築法令的基本規範。例如，若涉及市有地、特殊產權夾雜的社區仍無法進行。也因未有基地規模最小限制，



導致不專業的團隊與認知不清的社區仍可能合作通過不合理的小基地危老計畫。但畢竟小基地之危老重建多是地主自地自建，當面臨工程費用高於預期或施工困難等問題時，常導致實際開工率低。

目前已核准危老重建計畫最小基地面積

核准年	行政區	基地面積(m ²)	所有權人	使用分區	容積獎勵值
2022	台南市	30.18	1	商四	14%
2020	台南市	42.61	1	商四	18%
2022	台南市	43.37	1	商四	14%

【資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會】

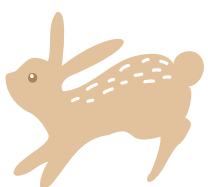
四、老屋重建確實有需求

無論危老或都更，案件數多在六都。若扣除九二一重建，都市更新更集中在雙北，而危老較有普及性，如未有都更案的彰化、花蓮、台東及屏東等地區，這顯示老屋重建需求應該是各處都有。都市更新案更集中於雙北市或許原因有：

- (一) 房市普遍熱絡且房價夠高，足以支持地主與開發商合作。
- (二) 雙北市老屋數量及比例全國最高，政府亦積極推動都更及危老重建工作。
- (三) 政府資源較為豐沛，政策鼓勵民間專業及資金之投入。例如東部未有服務都市更新的顧問公司及有經驗的不動產估價師。
- (四) 雙北市未開發土地已稀少，其他縣市仍有許多重劃區、未開發土地得以投資開發，無需投入極度困難的都市更新整合及規劃工作。

同屬老屋重建之危老，近年實施以來，確有加速重建之成效，惟在享有類似都市更新之容積獎勵與稅賦減免的優惠下，卻不如都市更新可以創造更大之居住環境改善與景觀之優化，以及充實都市機能所連動產生之公共利益之可能實踐，但因市場實有危老重建之必要與老屋改建之急迫性，也產生破壞既有都更整合之成果，利弊得失之間，本文對危老有以下之建議。

1. 建議宜區隔【危】與【老】，危險建物的存在危及建築物內外人民生命，政府的確可給予較高的優惠予以刺激或放寬管制，但蘿蔔也需搭配棒子。應強化此類建築物的主動監管、強力輔導及限期推動改善。至於老舊建築物若無立即危險，仍宜回歸都市更新架構及搭配整建維護策略，不宜急就章。
2. 危老及都更制度誘因與限制的差異化須拉開，危老即將落日，也必須落日，但若轉軌融入都更架構，仍應依前述建議將危險與老舊予以區分，讓公私資源合理投入都市更新與危險建築物重建。
3. 危老仍宜給予最小規模限制，或容積獎勵上限與基地規模連動(非以規模做為獎勵)。另可透過教育宣導及經驗分享，宣導合理且可行的重建計畫。
4. 老屋改建是民間正常的活動，危險建築物清查、輔導、拆除與重建，才是公共資源應特別投入的對象。老舊建築物重建若涉及公共資源的投入，仍宜轉軌至都市更新的推動框架中才是正軌。🏠





■ 山保條例第37條效力與原保地移轉限制

■ 最高法院108年度台上大字第1636號 民事裁定

非原住民乙欲購買原住民甲所有原住民保留地經營民宿，為規避山坡地保育利用條例第37條第2項、原住民保留地開發管理辦法第18條第1項規定，乃與原住民丙成立借名登記契約，以丙名義與甲簽訂買賣契約，甲以該地為乙設定地上權後，將所有權移轉登記予丙。乙丙間之借名登記契約、甲丙間之買賣契約、甲為乙設定地上權及將所有權移轉登記予丙之行為，無異實現非原住民乙取得原住民保留地所有權之效果，自違反上開禁止規定，依民法第71條本文規定，應屬無效。

原住民保留地的交易問題，除了一直是原住民權益保障上重要課題之外，其實在法理上，究竟山坡地保育利用條例第37條對於原住民保留地移轉對象之限制，性質上是否屬於強行規定，也素有爭議。110年9月的本號大法庭裁定，為這個長年爭議終於一錘定音地確定其答案，也就是，違反前引條文關於原住民保留地移轉對象規定之效果為無效。

由原理面來看，山坡地保育利用條例第37條對於原住民保留地移轉對象之限制涉及將特定標的移轉，設下特定身分之限制，事實上確實妨礙了原住民保留地財產重分配的自由。因此，直接涉及憲法所保障私財產權之處分自由以及承受人身分上的差別待遇（即平等權）。前者涉及財產權的內容形成以及其所衍生限制是否仍屬社會義務應容忍範圍之內，在本裁定中並未多所論述。就此，本文認為，以原住民族保留地作為原住民生存保障之必要空間（土地）資源，在不完全剝奪原保地處分權能之情形下，應該尚不至於被認為逾越財產權社會義務所應忍受之範圍，故應可肯定立法者透過前引條文為此限制，並不至於過度限縮原住民族保留地私財產權之權能。

至於後者，基於憲法平等權對於相同事情相同處理，不相同事情不相同處理之法理，實亦涉及原住民族保留地之立法、制度目的，方得確知是否得以身分別限制原住民族保留地之承受人資格。於此，本號裁定於其理由敘明：「系爭規定限制原保地所有權之移轉對象以原住民為限，於形式上固有差別待遇。惟為保障原住民族文化權與經濟土地發展，落實保障原住民族國策，俾承載原住民族集體文化之原保地，確定由以原住民族文化與身分認同為基礎之原住民族掌握，所形成之制度性保障規範，其所採取之分類與達成該差別待遇之目的間，具有合理之關聯性，無違憲法之平等原則。」並引用公民與政治權利國際公約及經濟社會文化權利國際公約施行法（下稱兩公約施行法）第2條規定，具國內法效力之公民與政治權利國際公約（下稱公政公約）第27條，以及依兩公約施行法第3條規定，於適用兩公約規定時，應參照之聯合國人權事務委員會就上開公約所作之第23號一般性意見第7點。認為山坡地保育利用條例第37條禁止原保地所有權移轉予非原住民，其目的與規範內容皆符合原住民族基本法、公政公約之相關規範意旨。準此，大法庭認定限制原保地所有權之移轉對象以原住民為限，源自對於原住民族權利之保障而具有特殊性，故所形成的差別待遇，並不違反憲法第7條平等權之意旨。也因此，肯定山坡地保育利用條例第37條限定原住民族保留地移轉對象為具原住民身分者之限制效力與強行規定性質，進而認定系爭契約依民法第71規定，因違反強行規定而無效。

”

歸納來看，本號大法庭裁定雖屬民事事件，但實質做的是山坡地保育利用條例第37條的合憲解釋，並在進一步由此推演其在民事爭議案件中應有的效果。就法理邏輯上來看，本號裁定針對山坡地保育利用條例第37條所涉所有權移轉案件，確實並無問題。但這號裁定卻留下兩個問題，仍待進一步探討；其一為本刊先前論及借名登記是否有效的問題，因本裁定只處理了違反山坡地保育利用條例第37條之效力問題，而未及處理；其次則是本裁定其實尚涉及於系爭土地設定地上權之情事，而本裁定一併將之宣告為無效。

有關本案之地上權爭議，可以參考林恩山法官所撰寫部分不同意見書，但無可諱言地，本裁定將地上權一併宣告為無效，確實涉及是否過度擴張了山坡地保育利用條例第37條第2項所規定「移轉」概念的內涵；蓋設定地上權原不屬「移轉」一詞概念所涵蓋者，由本裁定所揭示各種法理、法源，也不見得真的可以透過目的性解釋將此處移轉之概念解釋成包含地上權(或其他定限物權)之設定。更何況若要強化原保地之利用以提升原住民之收益，則是否一定要排除非原住民承租或設定用益物權於原保地，即使由法政策面向來看，也未必能從兩公約與原基法導出禁止由非原住民設定用益物權於原保地的結果。本裁定於此其實並未充分論述，而是夾雜在原保地所有權移轉問題中一併得出此結果，因此在論理上仍略有不足，然而衡諸大法庭裁定對於下級審法院處理案件的效力，恐怕此一問題在司法實務上一時之間只得依此辦理，此結果之妥當性問題卻不能予以忽視，仍待充分討論。



圖/取自Pexels

■ 測量行為之法律性質



■ 司法院釋字第374號

依土地法第46條之1至第46條之3之規定所為地籍圖重測，純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力。故縱令相鄰土地所有權人於重新實施地籍測量時，均於地政機關通知之期限內到場指界，毫無爭議，地政機關依照規定，已依其共同指定之界址重新實施地籍測量。則於測量結果公告期間內即令土地所有權人以指界錯誤為由，提出異議，測量結果於該公告期間屆滿後即行確定，地政機關應據以辦理土地標示變更登記。惟有爭執之土地所有權人尚得依法提起民事訴訟請求解決，法院應就兩造之爭執，依調查證據之結果予以認定，不得以原先指界有誤，訴請另定界址為顯無理由，為其敗訴之判決。最高法院75年4月22日第八次民事庭會議決議（一）略謂：為貫徹土地法整理地籍之土地政策，免滋紛擾，不許原指界之當事人又主張其原先指界有誤，訴請另定界址，應認其起訴顯無理由云云，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權及訴訟權之規定，應不予適用。

我國法制對於不動產採取強制登記，而為求登記能夠準確，又以先行辦理測量，俾以測量成果(地圖)連結土地登記簿之登載內容(狹義不動產登記)，共同構成完整之不動產登記(廣義不動產登記)。是以，測繪不僅提供用以進行登記必要之標的物空間數據資料，更是組成不動產登記不可或缺的元件。



圖/取自Pexels

然而，不可諱言地，測量在法學實務上鮮少被投注足夠的注意力，雖然越界建築或是疆界相關糾紛都屬於司法實務常見案例，但測繪行為的法律本質與效力是甚麼，其實一直沒有在相關裁判與法學論文中被分析與討論。在司法院解釋中，釋字第374號是極罕見對於測繪相關做出的解釋，並將(地籍)測量行為界定為「純為地政機關基於職權提供土地測量技術上之服務，將人民原有土地所有權範圍，利用地籍調查及測量等方法，將其完整正確反映於地籍圖，初無增減人民私權之效力」。因而，測量行為被認知為單純的界點、界線位置之確認，而測繪乙事是否如此單純，以下嘗試就幾個待商榷的疑點，提供給大家做個參考。

首先，在國土測繪法實施之前，地籍測量係依據土地法第47條即依此授權制定地籍測量實施規則辦理。原本地籍測量之範疇實際涵蓋三角三邊測量、圖根測量、戶地測量、計算面積與繪製地圖。也就是，在土地法概念下的地籍測量，不僅涵蓋了今天依照國土測繪法劃歸基礎測量的三角三邊與圖根測量，實亦涵蓋了繪圖行為。然而，以地籍圖的特性來看，此乃用以精確再現(描述)標的物的空間位置特徵，而土地登記簿所載資料以地號與之連結，顯現該地號標的物上之不動產物權法律關係。因而，事實上標的物之位置、外型與範圍，亦即該筆不動產所有權所及之權利範圍，在理解上，當視為廣義不動產登記之一部；蓋若無地籍圖所彰顯界點位址與界線，徒有登記時，則不動產物權之描述即不完整，而界址與界線亦將無由確認。

換言之，縱使測量人員執行戶地測量以將標的物空間資訊客觀予以紀錄，誠屬行政上之事實行為，但其後跟隨的繪圖(包含原地籍圖之訂正或更正)，鑒於前述關於地籍圖在界址與界線之效力，即難再謂對外全無法律效力而僅為事實行為。更遑論，若經重測或是複丈，最後因而必須辦理標示變更登記時，以測量與登記間之緊密關聯，對於人民權利之影響不可謂為不大。上引司法院解釋做成之時機，實於國土測繪法立法之前，因此該號解釋對於(地籍)測量行為之理解，是否流於過度簡單，便衍生疑慮。

國土測繪法實施後，將測量區分為基礎測量與應用測量，並將測量與繪圖在概念上予以分離。就此，國土測繪法下的測量，除了就標的物空間資訊的取得外，尚涵蓋各種資訊處理、儲存、加工與計算之行為；而繪圖則是將前述測量之成果呈現出來行為。因此，若從體系而論，國土測繪法下的測量概念，確實集中於事實行為之領域，然繪圖行為則因視繪製地圖性質是否具法律效力而異，因直接影響人民權利而不無解為行政處分之可能。

但縱使國土測繪法將測量與繪圖做了法制上的切割，測量行為是否如本號解釋所示，僅是確認性的事實行為，其衍生的疑慮並未獲得消解，而自釋字第374號以降的司法實務意見，也因此仍有部分必須存疑之處。尤其，當依據測量成果計算，標的物面積不變但各界點位址改變，雖然不用辦理標示部變更登記，但因標的物空間外型與範圍的改變，這仍是否可算成對當事人權利無影響？更甚者，地籍測量實施規則就重測與複丈，皆提供土地權利人得以與鄰地調整疆界之可能性，則如此之測量行為是否仍屬單純取得空間資訊，或是單純確認界點空間位置之舉，恐怕都應該配合緊接在測量之後的訂正、更正地籍圖與標示變更登記一併思考，而不宜僅將測量行為單純地當成確認性事實行為看待。

鑒於測量相關問題往往是不動產交易糾紛的源頭，其體系構成又欠缺有系統性法學研究，故以釋字第374號為始，後續將另介紹數則測量相關裁判，供大家思考參酌之用。



■ 預告「平均地權條例施行細則」第84條、「市地重劃實施辦法」第54條修正草案

因應重劃後取得抵費地種類多元，為利主管機關得視個別抵費地條件及重劃區情形，靈活運用抵費地，爰擬具平均地權條例施行細則第84條、市地重劃實施辦法第54條修正草案，放寬抵費地處分限制，除公開標售外，得逕採標租或招標設定地上權方式處分，以多元化開發利用，擴大重劃效益。

【資料來源：內政部令（台內地字第1110263509號），111年6月27日。】

■ 修正「自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法」部分條文

自建自購住宅貸款利息及租金補貼辦法(以下簡稱本辦法)自101年12月17日訂定發布後，歷經九次修正，最近一次修正發布日期為110年6月2日。為配合實務執行需要，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、修正家庭成員住宅狀況應符合之條件，及定明「因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人」證明文件及金融機構提供之貸款餘額證明應記載事項。（修正條文第九條及第十條）
- 二、定明核定戶抵押擔保品應符合之規定。（修正條文第十一條）
- 三、定明溢領租金補貼者分期返還之期限及方式。（修正條文第二十二條）

【資料來源：內政部令台內營字第1110810643號，111年6月24日。】



圖/取自Pexels



■ 修正「修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法」部分條文

修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法（以下簡稱本辦法）自101年12月17日訂定發布後，歷經九次修正，最近一次修正發布日期為110年6月2日。為配合實務執行需要，爰修正本辦法部分條文，其修正要點如下：

- 一、修正家庭成員住宅狀況應符合之條件。（修正條文第五條）
- 二、定明「因懷孕或生育而遭遇困境之未成年人」證明文件。（修正條文第七條）
- 三、定明核定戶抵押擔保品應符合之規定。（修正條文第十一條）
- 四、定明接受修繕住宅貸款利息補貼之住宅移轉予配偶或直系親屬以外之第三人，直轄市、縣（市）主管機關應先通知辦理申請人變更、移轉為原申請人持有或補正一定文件，始得停止補貼。（修正條文第十五條）

【資料來源：內政部令台內營字第1110810644號，111年6月24日。】



圖/取自Pexels



■ 修正公布「土地法」第73條之1條文



修正條文：

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，並以書面通知繼承人；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，由地政機關書面通知繼承人及將該土地或建築改良物清冊移請財政部國有財產署公開標售。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個月，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，由財政部國有財產署定期再標售，於再行標售時，財政部國有財產署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，向財政部國有財產署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：總統華總一義字第11100050791號令修正公布，111年6月22日。】

■ 預告修正「桃園市房屋稅徵收率自治條例」草案

桃園市房屋稅徵收率自治條例（以下簡稱本自治條例）於104年4月10日制定公布，自104年7月1日施行。嗣於111年4月7日修正公布對持有本市非自住之其他供住家用房屋者，依其持有戶數採用差別稅率，惟為合理課稅及因應稽徵實務需要，明定非具囤房性質及共同共有等房屋稅率為百分之二點四，不納入前開戶數計算，並自111年7月1日施行。為鼓勵多屋族釋出閒置空屋予包租代管市場及促使民間積極參與興辦社會住宅，以增加租賃住宅供給量，維護市民居住權益。爰擬具本自治條例第2條修正草案，明定符合租賃住宅市場發展及管理條例第17條規定之租賃住宅及住宅法第19條規定興辦之社會住宅，房屋稅率為百分之二點四，不納入上開採用差別稅率之戶數計算，俾利引導社會資源有效運用，健全房市發展

【資料來源：府稅房字第1112004696號，111年6月20日。】

■ 訂定「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」

內政部營建署（以下簡稱主辦機關）為執行行政院111年5月24日院臺建字第1110015879號函核定之三百億元中央擴大租金補貼專案計畫（以下簡稱本專案計畫），特訂定本作業規定。共計有14點，其重點簡要羅列如下：

1. 相關名詞定義。
2. 租金補貼受理申請之公告應記載事項。
3. 申請租金補貼資格條件。
4. 申請適用本專案房屋之應符合條件。
5. 應備申請文件。
6. 作業程序。
7. 受補貼者變更。
8. 每戶每月最高補貼金額。
9. 租金補貼款項撥付。
10. 租金補貼期間屆滿前租賃契約消滅再租賃房屋或死亡之辦理方式。
11. 撤銷或廢止原補貼處分，以及追繳、追究相關刑事責任之情形。
12. 不符合申請條件之辦理方式。

【資料來源：內政部營建署（營署宅字第1111117581號），111年6月13日。】

■ 核釋個人適用「所得稅法」第14條之8規定

個人重購自住房屋、土地，經核准依所得稅法第14條之8第1項或第2項規定退還或扣抵稅額，於重購後5年內，因未成年子女就讀或擬就讀學校訂有應設戶籍於該學區之入學條件、本人或配偶因公務派駐國外、或原所有權人死亡，致戶籍遷出或未設戶籍於該重購房屋者，倘經查明該房屋實際仍作自住使用，確無出租、供營業或執行業務使用情事，得認屬未改作其他用途，免依同條第3項規定追繳原退還或扣抵稅額。但經稽徵機關查明有藉法律形式規避或減少納稅義務之安排或情事者，不適用之。

【資料來源：財政部令（台財稅字第11100584750號），111年6月9日。】



圖/取自Pexels

政策焦點

■ 便民再升級 - 7月1日起不動產移轉登記可免附紙本稅單

申辦不動產移轉登記更便民！內政部與財政部推動整合服務，自111年7月1日起，民眾可透過「地方稅網路申報作業入口網」線上申報土地增值稅或契稅並完稅後，再向地政事務所申辦不動產買賣過戶等移轉登記時，即由事務所同仁主動查詢繳稅情況，民眾免附土地增值稅或契稅紙本稅單。

內政部說明，依土地稅法規定，民眾向地政事務所申請買賣過戶等移轉登記時，必須提出已繳清稅款的土地增值稅或契稅繳款書、或免稅、不課徵的證明書。為簡化民眾申辦手續，現在只要網路申報地方稅並完稅後，地政事務所已經可以介接稅捐機關查驗確認無欠繳資料，替代原本檢附的紙本文件。

內政部進一步指出，為提供民眾更多元便利的服務管道，陸續與財政部推動建置地政機關與稅捐機關間網路連線，以及地價稅、房屋稅欠稅情形網路查詢作業，歡迎民眾多加利用網路報稅、申請登記免附紙本稅單服務，相關資訊可向當地地政或稅捐機關洽詢。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：地政司），111年6月27日。】

■ 個人因調職而出售房地須符合規定要件 - 始得適用較低稅率報繳房地合一所得稅

財政部北區國稅局表示，個人於110年7月1日起，因調職因素，須出售持有期間在5年以下的房地，應符合本人或其配偶於該房地「辦竣戶籍登記」並「居住」，且「無出租、供營業或執行業務使用」，方得適用較低稅率20%報繳房地合一所得稅。

該局說明，為抑制短期不當炒作不動產，個人房地合一所得稅於110年7月1日修正延長個人短期交易房地適用稅率之持有期間，交易持有期間在2年以內的房地，稅率45%；超過2年未逾5年者，稅率35%；超過5年以上才能適用20%以下之稅率。但為避免因調職、非自願離職或其他非自願性因素交易持有期間在5年以下的房地，而須適用短期45%或35%稅率情形，財政部於110年6月11日公告明定，個人或其配偶於工作地點購買房屋、土地辦竣戶籍登記並居住，且無出租、供營業或執行業務使用，嗣因調職或符合法規所定之非自願離職，須離開原工作地，而於110年7月1日起出售持有期間在5年以下的房地者，得按較低稅率20%報繳房地合一所得稅。另因遭他人越界建屋、依法遭強制執行、因重大疾病或意外需支付醫藥費、取得通常保護令為躲避家暴相對人、未經同意遭他共有人出售共有部分房地、或因無資力償還繼承房地抵押貸款的本金及利息等情形，亦得適用較低的20%稅率報繳房地合一所得稅。

該局舉例說明，甲君於107年10月間在 A 地工作並購買房地，嗣110年7月被公司調派至B地工作，故出售該房地，甲君按調職適用稅率20%報繳房地合一所得稅，經該局以甲君本人或配偶均未曾在該房地辦理戶籍登記，改按該房地持有期間超過2年，未逾5年之適用稅率35%核定補徵應納稅額。申請人不服，申請復查，主張原居住該房屋，因公司政策安排，被調派至 B 地，故出售該房地，應按調職適用稅率20%課稅，經該局以甲君本人或配偶未曾於該房地辦理戶籍登記，且將該房地出租，並未實際居住於該房地，不符前揭財政部公告得按20%稅率課稅之規定，予以復查駁回。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部北區國稅局），111年6月21日。】



圖/取自pexels.com

■ 仲介公司全面響應300億元租金補貼 - 願共同協助申請並鼓勵房東支持

內政部政務次長花敬群於6月20日率營建署及地政司拜會9大仲介品牌公司，達成合作協助宣傳「300億元中央擴大租金補貼」方案共識，各仲介公司對此有利租賃雙方的好政策均表示全力支持。為響應政府政策，將於各仲介店頭張貼海報、協助民眾上網申請、鼓勵房東支持等具體作為，同時善盡企業社會責任，內政部對此表達感謝。

內政部表示，6月8日已與相關社福團體、仲介公會、租服公會於圓桌會議上充分討論及交流意見，大家都全力支持行銷宣傳。特別是全國主要仲介公司，包含永慶、東森、台灣、信義、住商、太平洋、中信、21世紀、群義房屋等，預計全國應該有數千家仲介店頭會一起響應，協助提供諮詢與服務。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年6月20日。】

■ 內政部營建署公告受理111年度300億元中央擴大租金補貼

依據「三百億元中央擴大租金補貼專案計畫作業規定」第3點，其公告事項重點摘錄如下：

一、申請人資格

- (一) 中華民國國民在國內設有戶籍，且符合下列規定之一：
 - 1. 已成年。
 - 2. 未成年已結婚。
 - 3. 未成年，已於安置教養機構或寄養家庭結束安置無法返家。
- (二) 家庭成員均無自有房屋。
- (三) 家庭成員之平均每人每月所得應低於租賃房屋所在地中央及直轄市社政主管機關當年度公布之最低生活費三倍。
- (四) 申請時家庭成員均未接受政府其他住宅相關協助。但有下列情形之一者不在此限：
 - 1. 家庭成員正接受政府其他租金補貼，該家庭成員切結取得本專案計畫租金補貼資格之日起，自願放棄原租金補貼。
 - 2. 申請人承租住宅法第19條第1項第5款或第6款社會住宅，經切結接受租金補貼之日起，自願放棄接受社會住宅租金補助。
 - 3. 家庭成員同時為政府其他住宅相關協助方案申請人外之其他家庭成員。

二、申請房屋條件

- (一) 具房屋稅籍且依房屋稅單或稅捐單位證明文件所載全部或部分按住家用稅率課徵房屋稅。
- (二) 租賃契約之承租人應為租金補貼申請人。
- (三) 租賃契約不得有虛偽不實情事。
- (四) 同一租賃契約僅核發一戶租金補貼。申請二件以上者，主辦機關應限期請申請人協調擇一申請，屆期末擇一者，得全部駁回。
- (五) 租賃契約之出租人、租賃房屋所有權人或未辦建物所有權第一次登記且所有權人不明之房屋納稅義務人不得為承租人之家庭成員或直系親屬。
- (六) 不得為住宅法第19條第1項社會住宅及政府興辦之出租住宅。但同條項第5款或第6款之社會住宅，及政府興辦之出租住宅目的係為活化閒置資產且其租金依市場機制定價者，不在此限。
- (七) 租賃房屋不得為24小時住宿式機構。
- (八) 每月租金不得超過規定之租金上限。
- (九) 為審認申請人有具體承租一定租金金額以下房屋之事實，租賃契約起租日應於111年9月30日(含)前。



三、受理申請期間

- (一) 自111年7月1日(星期五)上午9時起至111年8月31日(星期三)下午5時止。
- (二) 預計111年8月第2週將依照已申請及核定情形預估申請戶數有無達50萬戶，如預估未達50萬戶，則視情況延長一定期間受理申請；如預估超過50萬戶，則不再延長受理申請。

四、申請方式：以線上申請為主。

五、計畫戶數：原則50萬戶。

六、補貼額度：以實際租金金額核計，每戶每月最高補貼金額詳規定，最長以1年為限。

七、受理申請之機關為營建署。


八、應檢附文件

- (一) 租賃契約影本。
- (二) 載有申請人戶名及帳號之金融機構帳戶證明文件。但申請人金融機構帳戶因債務關係遭法院強制執行或因其他因素致無法使用者，得由申請人填具切結書，以申請人指定之金融機構帳戶作為核撥租金補貼費用之帳戶。
- (三) 申請人或其配偶孕有胎兒，應檢附審查基準日前一個月內之醫療院所或衛生單位出具之證明文件影本。
- (四) 具經濟或社會弱勢身分者，應檢附弱勢身分證明文件影本，認定方式詳規定。但本署得依據相關機關提供之資料協助認定者，免附。

【資料來源：內政部營建署，營署宅字第1111117711號公告，111年6月17日。】



圖/取自Pexels



■ 內政部住宅基金支應政策性貸款利率 - 維持3月23日補貼措施減少半碼至本年底

因應央行利率調整，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補貼中之各項政策性優惠房貸，維持3月23日補貼措施減少半碼至本年底。

【資料來源：內政部新聞稿（發稿單位：營建署），111年6月16日。】

■ 青年安心成家購屋優惠貸款利率減少半碼延長至111年底止 - 減輕民眾購屋負擔

財政部「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，並以中華郵政股份有限公司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。

財政部表示，111年3月17日中央銀行第1次調升利率一碼，即0.25個百分點，惟為減輕民眾購屋成家資金負擔，財政部協調各公股銀行，讓青安貸款基準利率隨中央銀行利率減半碼調升，相關成本由公股銀行自行吸收，至下次基準利率調升止。為兼顧本次中央銀行升息之貨幣政策目標及減輕民眾房貸資金壓力，青安貸款基準利率減少半碼優惠，將延長至本年底止，惟於前開期間轉貸之借款人不適用。

財政部說明，青安貸款推動成效良好，深獲民眾肯定，經報行政院同意5度延長辦理期間至本年底，屆期前將視市場利率水準、整體房市政策及民眾實際需求檢討評估辦理。

【資料來源：財政部新聞稿（發稿單位：財政部國庫署），111年6月16日。】

■ 政府續提供貸款利息補貼 減輕特定族群負擔

一、央行今日調升政策利率半碼（0.125%）係綜合考量國內外經濟與金融情勢，並為了穩定國內物價，基於貨幣政策獨立性及權責所提出，應予尊重。惟考量升息將加重借貸資金成本以及貸款族還款壓力，為兼顧中央銀行貨幣政策目標並減輕部分民眾貸款負擔，政府決定以相關措施因應此次升息，減輕特定族群負擔。其中，下列政策性不動產貸款部分，將維持今年3月補貼利率：

（一）財政部「青年安心成家購屋貸款」原已享有較優惠之貸款利率，故將維持今年3月份補貼措施，由公股行庫吸收半碼利息。

（二）內政部政策性房貸亦已享有較優惠之貸款利率，故將維持今年3月份補貼措施，由內政部住宅基金吸收半碼利息。

二、升息有助維持物價穩定，協助整體經濟金融穩健發展

國內經濟成長相對穩健，惟今年1-5月消費者物價指數（CPI）年增率平均達3.04%，已連續數月高於2%，漲幅持續居高。央行升息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。

【資料來源：行政院新聞稿（發稿單位：新聞傳播處），111年6月16日。】



中央銀行公告重貼現率以及其他融通利率調整事項

中央銀行公告，重貼現率、擔保放款融通利率及短期融通利率分別由年息1.375%、1.75%及3.625%，調整為年息1.5%、1.875%及3.75%，自111年6月17日起實施。

一、貨幣政策：調升政策利率半碼、存款準備率一碼

(一) 調升政策利率半碼

- 1.因應供給面的通膨衝擊，需要各種政策配合，來維持物價穩定。
- 2.本年3月本行升息一碼，當時係預估內需服務業持續復甦，故將政策利率調回2020年疫情爆發前水準。惟近月國內疫情再起，衝擊內需服務業復甦步調，抑制民間消費成長，影響勞動市場穩定。
- 3.考量國內物價漲幅持續居高，惟受疫情影響之企業與勞工負債多(包括紓困貸款、其他政策性貸款)，且服務業員工薪資成長低緩，若升息幅度較大，將加重弱勢企業與勞工之貸款利息負擔，故本次升息幅度較和緩(半碼)。

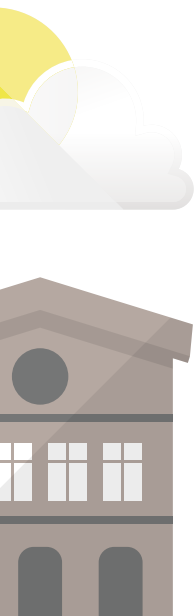
(二) 調升存款準備率一碼

- 1.國內物價漲幅居高，為抑制通膨預期心理，本行採取調升政策利率及存款準備率(價與量並行方式)，藉由各種貨幣政策工具搭配，可強化政策效果，亦明確宣示本行續採緊縮性貨幣政策立場。
- 2.升息為全面性影響，考量當前紓困或政策性貸款利率多係連結存款利率(如中華郵政二年期或一年期定期儲蓄存款機動利率)調幅不宜過大；若採調升存款準備率，不會直接影響存款利率，有助緩和對弱勢勞工與企業貸款利息負擔加重之衝擊。
- 3.本次調升存款準備率，旨在將原本銀行持有的本行定存單或轉存款，轉為應提準備金，拉長銀行資金存放本行的期間，降低貨幣數量的流動性，可減輕通膨壓力，有助物價穩定。
- 4.由於銀行應提準備金增加(資金被鎖住)，其投資與新承做放款，勢必更加審慎，將會限縮信用創造能力，有助於將M2成長率控制在適當水準

二、維持現行選擇性信用管制措施

- (一) 本行自2020年12月以來，四度調整選擇性信用管制措施，實施迄今，全體銀行建築貸款與購置住宅貸款成長趨緩，不動產貸款集中度大致穩定，有助銀行授信風險控管。
- (二) 隨政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施，加以受疫情影響，本年以來房市交易趨緩，近月全國及六都建物買賣移轉棟數年增率轉呈負值。此外，內政部、財政部、金管會及地方政府陸續強化抑制房市炒作措施，其政策實施成效尚需一段時間發酵。
- (三) 本行3月以來之緊縮貨幣政策，亦有助強化選擇性信用管制措施成效；未來本行將持續關注不動產貸款情形，並檢視管制措施之執行成效，適時檢討調整相關措施內容，以促進金融穩定。

【資料來源：中央銀行公告(台央業字第1110022749號)；中央銀行理監事聯席會議會後記者會簡報，111年6月16日。】



■ 金管會辦理第二波不動產授信業務專案金融檢查結果

金融監督管理委員會(下稱金管會)於110年底啟動第二波不動產授信業務專案金融檢查，包括：10家銀行、7家信用合作社及3家票券金融公司，業於111年3月31日完成檢查。

本次專案檢查發現涉及有投資客、建商以金融機構之資金炒房、養地、囤地及囤屋、部分金融機構涉有違規情事之缺失：

- 一、媒體報導炒房團利用投資理財課程誘導民眾向銀行融資炒房，檢查發現有銀行行員至炒房集團舉辦不動產投資講座或說明會場所進行簽約對保，相關借戶顯示有還款繳息能力偏低、買賣契約與貸款契約簽名字跡不同、特定人於貸後代理提領大額現金、繳息資金由特定第三人現金存入、售屋款匯入借戶帳戶後由特定人提現等內控缺失。
- 二、部分金融機構涉有違反中央銀行及金管會規定，有關涉違反央行選擇性信用管制規定者，例如：寬限期、核貸成數控管、動工款、調整期處理方式及執行等；另有涉銀行法第72條之2限額控管、風險權數計提不符等問題。
- 三、其他缺失包括：(1)借戶於短期內頻繁買賣房地產，在同一銀行申貸，未確實查明實際購屋用途，仍以自住條件核予高成數貸款，不利防範投資客以銀行資金炒房；(2)對未徵取土地興建計畫者有核予長年期購地貸款，或借戶未如期取得建照動工，持續展延，有依原條件展延、或未依原批覆條件控管外，或有於展延時解除條款或調整利率者，不利防範借戶以金融機構資金養地及囤地；(3)辦理餘屋貸款部分，有建商一再展延未推案銷售，金融機構未確實瞭解久未銷售及去化緩慢原因，持續依原貸款期限及條件展延，不利防範借戶以金融機構資金囤屋；(4)對未依計畫興建廠房者，一再展延，未依原批覆條件控管，核准展延時又調整利率，不利防範工業區土地炒作。

金管會前次檢查亦發現有炒房團利用投資理財課程誘導民眾向銀行融資炒房，已函請銀行公會研議「防範投資客炒房及人頭戶申貸機制」，金管會將邀集案關金融機構負責人提出說明，以瞭解對防範投資客炒房之內控作為；對部分金融機構涉有違反中央銀行及金管會不動產相關規範一節，將移請中央銀行處理及由金管會依情節採取適當之行政措施。

金管會將持續配合行政院「健全房地產市場方案」，藉由金融監理作為，督促金融機構加強不動產業務風險控管，促使信用資源有效配置及合理運用。金管會將持續就金融機構對中央銀行及金管會不動產授信規範之法令遵循情形加強監理及查核；金管會並再次呼籲各金融機構應自我檢視有無類此情形，建立控管機制、強化授信風險控管及健全業務經營，透過自律導正，以協助實現居住正義，並維持金融穩定。

【資料來源：金融監督管理委員會新聞稿，111年6月9日。】

■ 金融界協力推動社宅 - 國家住都中心董事會通過社宅聯貸案

國家住都中心承辦中央政府6.9萬戶直接興建社會住宅任務，所需之興建經費龐大，除中央既有之相關補助支持外，主要興建及營運經費均須自行籌措取得。為確保社宅興建如期如質，111年5月25日經國家住都中心董事會通過，同意委託臺灣銀行統籌辦理聯貸案，以支應社宅興建所需資金，待報請內政部同意後，將啟動簽約及後續事宜。

國家住都中心在風險管理與永續經營的前提下，研訂興辦6.9萬戶社宅之長期財務計畫，興建費用4,000餘億元中，70%投入於住宅單元，附屬設施之店舖和社福空間約占興建費用10%、停車位設施站約20%，除完成社宅興建外，也強化地區社會福利服務輸送及舒緩地區停車需求。

國家住都中心表示，社宅聯貸是以社宅租金收入為主要還款來源，同時搭配內政部提供的興建期土地租金、融資利息補助和營運期之非自償補助，以及國家住都中心辦理都市更新相關投資收益等自有財源挹注，強化財務結構建立穩定財源，達成本中心社宅長期穩定營運的目標。

【資料來源：國家住宅及都市更新中心新聞稿，111年5月25日。】

■ 原民會完成增劃編原住民族保留地2萬7,000公頃

原住民族委員會6月20日於臺東縣政府，邀請立法委員、各相關機關及族人鄉親，召開「原住民族保留地增劃編推動情形及臺東縣改進方案」說明會。由夷將Icyang主委親自說明增劃編原住民保留地政策自1990年開始辦理到現在，已經完成2萬7,000公頃的增劃編原住民保留地，其中在臺東縣的部分已完成8,600公頃，原民會為進一步保障族人鄉親權益首次針對臺東縣規劃增劃編原住民保留地改進加速方案。

夷將Icyang主委表示，原住民族在1988年到1993年發起三次還我土地運動，當年族人提出的各項訴求，陸續成為現今重要的原住民族土地政策，其中增劃編原住民保留地就是當年政府回應族人還我土地運動的訴求之一，從街頭髮聲催生政策，一直到後續的推動執行，這是大家共同努力的成果。本次針對立法院提案要求加速辦理增劃編原住民保留地，研議規劃臺東縣增劃編原住民保留地改進方案，將有效提升增劃編原住民保留地的審查效能，加速政府歸還土地的效率。

夷將Icyang主委表示進一步表示，原住民族的土地權益是國家面對轉型正義中的重要議題，因此蔡總統多次在不同場合作出重要政策宣示，原民會亦採取穩健且務實的政策思維，積極推動原住民族土地權益的法制及措施，於107年起採分流立法後，已完成山坡地保育利用條例第37條、原住民保留地開發管理辦法、原住民保留地禁伐補償條例的修法，並且獲得許多具體成果，其中於108年1月9日完成刪除他項權利登記滿5年始取得土地所有權的限制規定，迄今已約有3萬3,920筆土地完成所有權登記予族人，面積約1萬3,916公頃，具體實踐保障原住民族土地權益的政策。

【原住民族委員會新聞稿，111年6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

■ 111/6/29 (三) 13:00 - 17:00 協辦2022不動產仲裁高峰論壇



不動產交易金額龐大，交易過程中涉及面向廣泛，交易風險高，若涉及不動產私權爭執，動輒訴訟，耗時傷財。而「訴訟外紛爭解決機制」(Alternative Dispute Resolution, ADR) 具有法律效力且相對便利，為讓更多地政學術、行政、產業界瞭解及推廣仲裁，激盪解決對策與具體建議，以深化厚植不動產仲裁根基，中華不動產仲裁協會、中國土地改革協會、中華民國地政士公會全國聯合會爰舉辦此次「2022不動產仲裁高峰論壇」，並由政大不動產研究中心及政大地政學系系友會、中興地政暨北大不動產系友會、中華民國不動產估價師公會全國聯合會、中華民國不動產經紀商業同業公會全國聯合會共同協辦。

論壇首先由中華不動產仲裁協會王國雄理事長、中國土地改革協會楊松齡名譽理事長、中華民國地政士公會全國聯合會陳安正理事長進行開幕致詞，在中華不動產仲裁協會成立7週年舉辦此場論壇，宣揚仲裁的便民理念，擔起行銷不動產仲裁責任，深具意義！接著邀請法務部蔡清祥部長進行致詞，亦肯認不動產仲裁在實務上的重要性，並將繼續推展相關制度。



圖：法務部蔡清祥部長致詞。

論壇主軸為「不動產爭議提付仲裁」並開展兩場研討主題，分別為「不動產私權爭議與仲裁」、「促參與採購法有關不動產爭議仲裁」。首先，「不動產爭議仲裁之過去、現在與未來」專題由翰笙法律事務所姜志俊主持律師主講，指出仲裁係人民依法律之規定，本於契約自由原則，以當事人合意選擇依訴訟外之途徑處理爭議之制度，兼有程序法與實體法之雙重效力，具私法紛爭自主解決之特性，為憲法之所許。其法源則依據過往的民事公斷暫行條例、商務仲裁條例，一直到近來的仲裁法。而不動產行業包含開發業、經營及相關服務業、經營業、租售業、經紀業、估價

業等，各種行業相關的不動產爭議眾多。然而，目前不動產爭議仲裁機構僅四家，收案量相對不多，相較於中國大陸的執行現況，機構數與受理案件有相當落差。凸顯目前不動產爭議仲裁困境，就仲裁機構而言，如受理案件少、爭議標的金額低；就當事人而言，對仲裁之程序及效力欠缺瞭解，就爭議解決處理方式習慣傾向訴訟；就政府機關而言，對仲裁機構欠缺扶持與獎勵，且對仲裁法規之修訂應與時俱進。最後，姜志俊律師提出一些突破方向，包含仲裁機構應主動開發案源，仲裁機構及政府機關則應大力宣導仲裁之優點與效力，讓一般廠商及民眾知所選用，並檢討相關法規研商有利仲裁之規定。

■ 不動產私權爭議與仲裁

第一場論壇子題由有澤法律事務所劉志鵬主持律師主講，彙整各種不動產爭議種類及近來的爭議案件統計，指出近五年爭議案件總數量逐年增加，其常見類型為隱瞞重要資訊、定金返還、施工瑕疵、終止委售或買賣契約、房屋漏水問題等。而目前不動產爭議解決機制包含調處、申訴及調解、訴訟、仲裁，惟從目前不動產爭議案件進入訴訟案件來看，相當耗時費力。相對而言，仲裁制度具有：有效（在當事人間與法院之確定判決有同一效力）、快速經濟（原則上6個月+必要時得延長3個月，即告確定）、節費（仲裁費用甚至較訴訟標的金額高的一審裁判費還低）、專業自主（仲裁人須具備相關專業知識）、保密（仲裁程序不對外公開）等特色及優勢。



圖：翰笙法律事務所姜志俊主持律師專題演講

國立臺灣大學法律學院吳從周教授從地上權租金調整事件之仲裁費用核定提出一些疑義。國立政治大學地政學系陳立夫兼任教授，則指出如何引導以仲裁方式處理有關不動產優先購買權之爭議（無論協議仲裁或甚至立法強制仲裁），將得以更有效、節時地處理相關爭議。中華不動產仲裁協會王進祥副理事長以兩個合建實例表示不動產仲裁協會是由法學、地政學、建築學、財政學的教授，結合地政、估價、退休法官、檢察官、律師、會計師、技師等實務專業群，較法院判決有更多的優勢及優點。中華民國不動產開發商業同業公會全聯會于俊明秘書長從開發業者立場切入，認為建商應有法遵意識以預防法律風險，並善用仲裁以降低交易成本。



圖：第一場子題主講人、與談人與中華不動產仲裁協會理事長合影

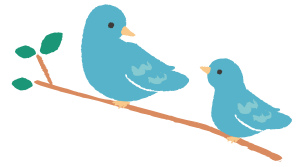
■ 促參與採購法有關不動產爭議仲裁

第二場子題由中華民國建築技術學會蘇錦江名譽理事長主講，分別從採購法及促參法相關規定，談論目前有關不動產爭議之處理，指出實務上行政機關對仲裁的誤解源自於本位與官僚思維的認知錯誤，以及未慎選代理及及仲裁人。另建議推動修正仲裁法與國際接軌，採用列舉多位仲裁人由對方勾選且共同參與仲裁庭組成，加強仲裁人訓練等，以期多使用仲裁解決爭議。

國立雲林科技大學名譽教授暨營建系蘇南兼任教授從COVID-19下的履約爭議頻生談起，探討調解、仲裁與民事訴訟的優缺點，建議BOT投資契約應明訂爭議協調及仲裁機制並加強公開制度，將個案協調由促參司成立單一統籌協調委員會處理，未來修法採協調先行後強制仲裁制，必要時採衡平仲裁但應受監督，以解決訴訟資源，並有益政策推動。財政部王秀時參事彙整相關促參法涉及不動產、爭議處理規定，並針對促參案件涉及不動產時點分別說明相關議題，提到仲裁似乎是站在民間立場，惟透過仲裁具和諧、專家判斷、迅速、經濟及保密等特點，作為兩造間履約過程中所生爭議之解決機制，可實際有效解決因投資契約所生爭議。最後，長昇法律事務所陳錦芳主持律師/技師，從政府採購法第85條之1予以說明，並提到立法院相關議事錄針對工程採購爭議要求應以利用調解、仲裁等多元訴訟外紛爭解決機制為原則，進入訴訟為例外，而從程序費用、時間耗費、對立性、嚴謹度來看，仲裁相較於訴訟有其優點，惟針對實務上仲裁人選定的交換名單認為有其困境，而建議調整。

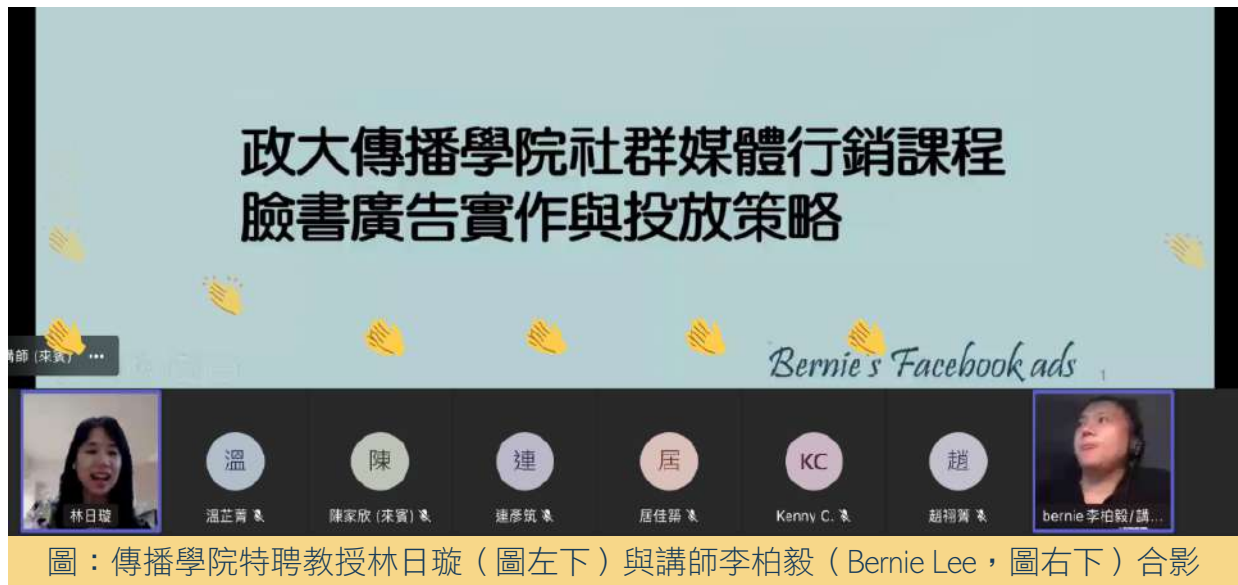


圖：第二場子題主講人、與談人與中華不動產仲裁協會理事長合影



■ 111/5/31 (二) 13:10 - 16:00

不動產研究中心社群行銷講座邀請業師Bernie談臉書廣告投放策略



圖：傳播學院特聘教授林日璇（圖左下）與講師李柏毅（Bernie Lee，圖右下）合影

本校社科院不動產研究中心研究員暨傳播學院特聘教授林日璇於近日邀請業界知名廣告投手李柏毅（Bernie Lee）分享臉書廣告實作與投放策略，透過專家豐富的親身經驗，讓修課同學得以深入瞭解廣告投放操作技巧，有助於日後在社群行銷領域奠定基礎。

■ 廣告投放第一步 釐清行銷目標

隨著社群媒體融入大眾日常生活，透過社群平台展示廣告與行銷活動的「數位廣告投放」也成為行銷工作者的必備技能。李柏毅指出，在開始廣告投放前，首要工作是「訂定主要目標」，具體可從四點考量：即「投遞廣告的目的」、「追求對象」、「溝通訴求」及「數據準確性」。

廣告主須先釐清行銷活動目標，才能找到對應的數據指標、訂定合理KPI，最終評估成效加以調整。講師也補充，由於最終目標是銷售，因此也必須考量「廣告受眾是誰」，如年輕人和中年受眾的訴求不同，能奏效的廣告策略也會有所差異，因此務必事前確認，後續才能投其所好，找到對的策略方向。

李柏毅強調：「選擇目標會直接影響90%的成果」，建議學生先以企劃最想達成的目標作起始測試。他也分享自己擬定行銷活動最常使用的四大目標：「貼文互動」、「流量」、「觀看影片次數」、「轉換次數」。

釐清目標後，李柏毅建議學生可以先抓少量預算投放以評估活動走期。至於如何設定廣告的KPI，他也建議可先採「自己能夠達到的目標，或求損益兩平」為主，再根據監測所得數據，逐步優化行銷策略。



■ 熟悉投放指標 優化廣告成效

李柏毅也介紹了社群行銷常用的廣告指標與數據含義，熟悉指標有助於檢視行銷活動流程，並加以優化。他舉例，如果當前行銷活動的廣告投資報酬率（ROAS）過低導致入不敷出時，可以嘗試降低流量成本（CPC）、調高轉換率與客單價等作法，逐一調整測試就能改善成效。

他也補充，投放廣告與優化就像是實驗，需要反覆測試才能找到問題癥結。有鑑於此，想要得到最佳投放策略，除了仰賴長期觀察、調整細節與流程之外，也可以每週記錄過程數據、設立停損點，以避免用錯方法卻不自覺。

講者也推薦學生使用Facebook官方的「廣告學習模式」功能。臉書AI會根據投手初始設定的投放對象反覆比對，隨後自動找出適合的新受眾，是有效益的優化工具。他提醒初期使用該功能應儘量避免干擾AI學習模型，否則可能導致模型建立失敗，最終目標無法達成。

■ 成功的廣告投放 仰賴客戶信任與溝通


演講後問答時間，學生詢問講者如何在廣告成效不好時向客戶溝通。李柏毅建議投手與客戶合作前要先取得共識，談妥短程目標是「損益兩平」，以預留投放優化的彈性。此外，也要跟客戶保持密切溝通，倘若期間成效較差，則要試圖找出原因，並向客戶回報因應的具體作為。

他強調，客戶在意的並不是成效不好，而是「一直」成效不好，因此需讓客戶瞭解廣告投放優化便如同長期投資，成效會隨著時間反覆調整而逐漸改善。倘若客戶不願意繼續投放預算，也要提供對方安全退場機制。

■ 111/6/7（二）13:10 - 16:00

不動產研究中心社群行銷講座邀請媽咪愛黃齡萱談社群電商行銷





本校社科院不動產研究中心研究員暨傳播學院特聘教授林日璇於6月7日特別邀請知名親子電商平台「媽咪愛」總監黃齡萱（Nancy Huang）分享社群電商行銷策略。畢業於政大新聞系的黃齡萱擁有豐富業界經驗，也藉由此次演講向學生分享經營電商平台和從事數位行銷的必備能力。

■ 明確品牌定位與溝通目標 圍繞社群需求

談到「媽咪愛」的經營策略，黃齡萱表示，仿間電商平台大多採用廣泛挑選產品的策略，所觸及的消費者雖廣泛，卻不易聚焦受眾輪廓。「媽咪愛」的選品策略則聚焦品牌定位：「圍繞媽媽生活情境的電商平台」，鎖定目標受眾需求選品，最終由團隊把關上架，方得以從競爭激烈的電商產業中走出自己的路。她也強調，無論經營什麼品牌，都要反覆確認「品牌要溝通的核心訊息是什麼」，亦即溝通目標。隨後才能因應訊息提出具體的可執行策略，例如投放KOL曝光、製作開箱影片等，以達成目標。

■ 解析電商銷售模式 找到最適合品牌的路

如今已有越來越多品牌嘗試電商銷售，隨著品牌規模大小和品類不同，合適的銷售模式也有區別。黃齡萱指出三種最常見的銷售渠道：「電商平台」、「社群媒體」、「自架網站/App」。

以「自架網站/App」為例，其優點則在於品牌能獲得較高的主導性，且能掌握完整用戶數據，然而所需要的技術含量與啟動成本較高，因此較適用於已具規模的品牌。「媽咪愛」即屬於自架App的B2C電商平台，透過會員消費與社群互動累積的數據優化演算法，主動推薦商品內容。精準行銷不僅提高成效，也能顧及用戶的潛在需求。

■ 善用數位行銷優勢 達成不同階段目標

相較於報紙、電視等傳統行銷管道，黃齡萱指出數位行銷有許多優勢，如：「時效較長」、「互動性較高」、「易鎖定客群」等。透過優化SEO關鍵字與產製價值內容等作法，品牌可以延長單一行銷活動的有效時限。此外，善用IG、小紅書等社群平台與用戶互動，除了能夠拉近距離，也能延續廣告的話題性。

雖然數位行銷具有許多優勢，但也因為即時性較高，品牌需格外謹慎應對敏感議題，更須小心衡量是否該跟風炒作當紅話題，或是維持既有「人設」。講師也舉例，如腥羶色爭議內容或能衝高一時流量，但吸引而來的消費者則未必適合平台長期經營。

■ 提升數位行銷力 培養「邏輯」最重要

對於畢業後有意投入數位行銷產業的學生，黃齡萱也建議可以加強自身對「數據」的敏感度與邏輯能力。由於數位行銷高度仰賴數據作為決策依據，因此鼓勵學生可以著重培養數據分析能力，她也鼓勵學生「不要害怕數學」，別輕易自我設限。

此外，講師也強調學習操作GA（Google Analytic）分析測量工具的重要性，仿間已有豐富資源可供自學。無論是面試求職或開始工作，掌握GA技能均非常吃香，能夠協助掌握使用者流量資訊，進一步全面分析品牌受眾、優化服務歷程。

二、活動預告



■ 111/7/18 (一) 14:00 - 16:30

邀請公平交易委員會李鎡主任委員主講「白話公平交易法與不實廣告」

政大不動產研究中心

卓越講座

白話公平交易法 與不實廣告

講座：李鎡 (公平交易委員會主任委員)

7.18 星期一

111年7月18日 (一) 下午 14:00-16:30

政大企中心A棟6樓 (A646會議廳)

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

贊助單位
永慶房產集團

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

■ 111/8/19 (五) 14:00 - 16:30

邀請住都中心副執行長柯茂榮主講「政府主導都市更新策略」

■ 111/9/23 (五) 14:00 - 16:30 舉辦「自主更新與居住正義論壇」

發表人：中國建築經理股份有限公司 謝慧鶯資深副總經理

題目：推動自力更新落實居住正義

與談人：台北市政府 陳信良副秘書長

新北市政府都市更新處 張壽文處長

國家住宅及都市更新中心 林旺根董事

中華推動自力都市更新協會 王進祥顧問

財團法人都市更新研究發展基金會 丁致成執行長

臺北市都市更新整合發展協會 林育全理事長

■ 111/10/22 (六)

全天與內政部營建署共同辦理「國土計畫與不動產市場研討會」

不動產研究獎

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	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1. 不動產稅制研究 <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 ■ 2. 不動產交易制度研究 <ul style="list-style-type: none"> ● 實價登錄2.0優化、成屋履約保證 ■ 3. 不動產法規檢討 <ul style="list-style-type: none"> ● 不動產經紀業管理條例、地政士法、不動產估價師法、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或參閱網址

網址：<https://reurl.cc/Kb5Qkj>

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



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

