



土地改革紀念館 — 電子報  
*Land Reform Museum* 第八期

2023.12





## 湯惠蓀校長對台灣土地改革的貢獻

周茂春

政大地政研究所(與中國地政研究所合辦)碩士

國立政治大學台灣史研究所博士

好台灣歷史社經研究中心 主任



「惠蓀林場」為台灣中部地區著名休閒林場，屬國立中興大學農學院教學實驗林場。1966年11月20日，湯校長視察林場的育林工作，因心臟病突發而倒地殉職在現場。為紀念湯校長任內對學校的貢獻，將原有名稱「能高林場」改名為【惠蓀農場】。湯校長除在農業教育成果顯著，更是中國土地改革運動元老，實際參與台灣土地改革工作。政大地政學系在台復系，眾多師長不是湯校長的老同事，就是在大陸時期政大地政系的學生。六十年來，政大地政系開花結果，締造璀璨輝煌表現。

### 一、 認識蕭錚先生於德國，之後成為土地改革奮鬥伙伴

1930年，湯惠蓀奉派到德國柏林農業大學進修，受教於農業經濟學權威易力貝教授(Prof. Aerebone)，易力貝教授為德國柏林農業大學校長，同時在柏林大學兼課，主講農業經營及農業政策，此時蕭錚先生也在柏林大學進修，因選修易力貝教授所開設的課程需在柏林農業大學聽課。因此得以認識，締結深交。

1932年兩人先後回國，湯先生仍執教於浙江大學，1933年蕭錚成立中國地政學會，湯先生推薦好友黃通先生(字君特，曾任政大地政系在台教授兼系主任)參加，並擔任地政學院研究員。1933年政大地政學院遷到南京中山陵園內新舍，與湯先生所任職之中央農業實驗所相鄰，湯先生常到地政學院找摯友黃通，跟蕭先生接觸日多。開始對土地問題感興趣，蕭錚先生就請他來政大地政學院，擔任農業經營及農業問題討論講座。不久兼任研究室主任。當時地政界正熱烈討論「修改土地法原則」議案，他所提出許多建議，受中央政治會議土地專門委員會所採納，成為修正中華民國土地法的基本原則。湯先生在土地法修正，土地調查等事項，作出宏大貢獻。在各討論會中，他不輕易發言，但發言中肯。當會員辯論的面紅耳赤，爭論不休時，他一言解惑，讓主持人容易得結論，爭論者欣然握手而散會，足見其對土地問題研究之透徹。

1941年，蕭錚籌設中國地政研究所，湯惠蓀出任副所長，同時擔任政治學校(國立政治大學)教授兼地政系(原地政專修班擴充)系主任。政大地政系為世上首創，課程安排，缺乏先例，教授的延聘，亦費苦心，湯主任以其睿智、虛心、踏實的態度，讓地政系的規模，燦然大備。同時對大陸後方地政設施，作了許多良好建議，甚至以擔任政治大學地政系教授為榮。栽培許多土地改革運動幹部，為土地改革成功的礎石。在大陸與台灣，擔任土地行政與土地金融幹部，很多是政大地政學院、地政專修班或地政系畢業校友，共同為地政事業而努力。

1945年抗戰勝利後，設立地政署，湯惠蓀出任副署長，嗣後擴增為地政部，與鮑德澂先生(曾任政大地政研究所教授)同擔任地政部次長，大力推動「土地改革法案」，以力抗中共「土地改革」的號召。並贊成將「地政學會」擴充為「土地改革協會」。

1947 年在南京召開土地改革協會成立大會，通過「實施土地改革」方案。後中共勢力日漸擴大，行政院改組，鑒於主政者沒實行土地改革決心，因而辭去地政部政務次長，適蔣夢麟博士承命籌設中國農村復興委員會(今農業部)，就延請湯惠蓀到農復會任職。

## 二、農復會擔任土地組組長，全力支持台灣土地改革工作

大陸淪陷，國民政府轉進台灣，台灣省由陳誠主政，擔任省主席，籌畫安定台灣、建設台灣大計。決定以實施「三七五」減租為施政重心，請蕭錚與湯惠蓀共同擬定方案。湯先生以農復會土地組組長身分(時為中美合作單位，對國內有很大影響力)全力配合，貢獻良多。嗣後再進一步擬定「耕者有其田」方案。剛好 1951 年美國著名大學威斯康辛大學 (University of Wisconsin) 召開「世界土地制度國際研討會」，蕭錚與湯惠蓀兩人均以中國土地問題專家身分被邀請參加。會中蕭先生以「中國土地改革運動之旨趣」為題作報告，結論時更呼籲籌設土地改革基金，以協助各國推行土地改革；湯惠蓀講述「台灣之土地改革」，以實行「耕者有其田」為宗旨。詳細介紹台灣土地改革的目的與方式。讓全世界人士得以了解台灣土地改革目的與成果。

1951 年 1 月與鮑得澂教授，參加行政院三七五減租工作考察團，由內政部長黃季陸當團長率領，實地考察台灣北部各縣市，實施耕地減租的成效及所發生的問題。訪問佃農、地主及農會，並考查各鄉鎮公所辦理減租工作情形，晚間則舉行座談會，檢討考查之所得，湯惠蓀與黃季陸部長皆精神奕奕，侃侃而談，至深夜才結束。歷時一個月，考查完竣。考查報告詳述減租之成效及有待改進之問題，並建議應速進一步實行耕者有其田，以符合佃農之期望。

世界土地制度會議後，政府中樞決意實行耕者有其田，蕭、湯兩人共同合作，湯惠蓀作實施前之各項準備工作，蕭錚則參與大計之商決。湯惠蓀獨力主張「地籍總歸戶」的先前準備，作為實施耕者有其田政對象、面積等依據，讓耕者有其田得以順利進行。台灣實施耕者有其田，農復會土地組全力配合，組長湯惠蓀實居首功。1950 年，湯惠蓀兼任土地銀行董事，對土地銀行的擴張，農民貸款、耕者有其田資金融通有莫大助益。

之外，湯惠蓀先生對台灣農地重劃、農地改良、水利增修，亦功不可沒。這三項業務，也讓台灣土地改革成功後，改革成果得以永續造福農民。相對於同期中共推動之土改運動，分田雖讓大陸農民受惠歡呼，但分田後續工作沒做好，演變成人民公社。更因土改失敗，發生劉少奇與毛澤東土改路線之爭，劉少奇取代毛澤東為中共國家主席。毛澤東為了再復出，以文化大革命為手段，引爆「文化大革命」慘劇，大陸農民又陷入歷史大浩劫。

## 三、接掌中興大學校長鞠躬盡瘁，中興大學成為台灣名學府

1963 年，中興大學林校長辭職，省教育廳邀請湯惠蓀出任，但湯惠蓀親友面對此事，大都極力反對(包括夫人沈蕙英女士)，但摯友黃通則極力讚同，乃因大學校長，地位崇高，湯惠蓀留日、留德農經背景，曾擔任政大地政系系主任、雲南大學農學院院長的行政歷練，尤其道德文章之表現，正可作為青年表率，為國家培養人才，乃以好友身分，勸他上任。



近年來研究台灣史，坊間談到 228 事件主因，是當官者貪汙無能！是也非也，以個人早期所見所聞，並非如這些道聽途說的故事。就舉湯惠蓀的例子吧。湯先生中興大學就職後，住家在台北未搬遷到台中(原任職農復會，就近住在廣州街，上班方便)，台灣省政府雖撥款建校長官舍及教職員宿舍。但他卻長期住在教師會館，怕花學校的錢，會館房租(按日計算)自己出，不由學校開支。會館的炒飯、肉絲片成為他的家常飯。奔波於台北、台中，只報往返車票，不報出差費。請客自掏腰包，不以首長交際費報銷。學校經費方面，更是乾淨利落，沒有任何汙點。省教育廳就讚賞他是個難得校長。

雖個人節儉，不抽煙不喝酒，不講究衣著，也不貪圖享受。但待人慷慨，親友遇困難求協助時，絕不拒絕。還負擔栽培幾位清寒學生上學，避免因而失學。(他任職農復會時，中美合作機構，薪水優厚)。

為中興大學求才，劉道元先生(曾任山東省民政廳長、省政府秘書長，來台後任中興大學農經系教授、教務長，代理校長、校長)，只跟他有一面之緣。1963 年 6 月 8 日，馮小彭(中興大學法商學院教授)到他宿舍，代表新發表的湯校長請他擔任教務長，劉教授以休假為由堅辭不就，次日，湯先生再由李教授(農經系教授)陪同拜訪，連說帶勸，才獲得劉道元肯允，出任教務長。教務長期間與湯校長融洽無間共事三年五個多月，也建立深厚友誼。

根據劉教授的了解，學校同仁有事須向校長報告或陳述意見，無論是在辦公室、教師會館或家，只要有時間總是樂於接見，並讓來者言所欲言。對學校事情的處理，屬於各處室及各院者，完全尊重主管之意見，幾乎從不過問。屬全校性質者，則由他負責。在未決定之前，詳細詢問討論，一經決定，則須付之實現。凡經行政會議決定或經校長核定事項，絕不變更，並言明，有事他負責。他這一處事態度，無形中給學校減少了很多麻煩。

湯校長在就職之始，就提出「在安定中求進步，在平實中求發展」兩個治校目標，三年來他的一切措施完全與該目標相允合。同時，他的穩健堅定作風，讓學校獲得進步與發展，中興大學改制成立才五年半的歷史，他作校長三年五個月，校長的治校理念與學校的傳統精神相符合。這一巧合也奠立中興大學的堅實基礎。

湯惠蓀從事地政工作 17 年後，又轉到教育工作，擔任中興大學校長。辛勤策劃，改進校務，籌措經費，擴建校舍，延攬專才，增設院系，中興大學校譽蒸蒸日上。校本部與法商學院分設於台中、台北兩地，校長須往來奔波，備增辛勞。因操勞過度，健康大受影響。1966 年，湯校長在視查興大附屬的能高林場(後改名惠蓀林場)途中，心臟病發作，倒地不起。結束輝煌的一生。

#### 四、 結論

人，活在世上，歷史的評價，在於他對國家社會有無重大貢獻，不在於他多長壽；工作中全力以赴，樂於完成任務，而不在於官當多大，世界首富。

湯惠蓀(1900-1966)，名錫福，字惠蓀，後以字行。先後畢業於江蘇第一農業學校，後東渡日本，入鹿兒島高等農林學校。畢業後返國先後任北京農業大學教授兼農場主任、國立浙江大學農學院教授。1930 年，秋，奉派到柏林農業大學進修，兼考察歐洲各國農業。在德國認識蕭錚，志同道合，開啟對地政事業興趣。

1933 年回南京後，受蕭錚邀請擔任中央政治學校地政學院教授兼研究室主任，與蕭錚等同志組織中國地政學會，發行地政月刊、地政周刊，以興起國人對土地問題之

重視，此為湯先生從事地政之嚆始。後任政大地政系系主任，培養地政人才。之後，任地政署副署長，策劃各項地政業務，在各省設立地政局，後地政署擴大為地政部，出任地政部次長職務，時中央及各省主持地政者，皆湯先生的同僚門生。湯先生跟地政界關係可說非常的深遠。政府到台後，陳誠主政，台灣大力推行土地改革，湯先生時任農復會土地組組長。全力配合，參贊其事，台灣土地改革成功，功在國家並惠澤農民。之後受邀請到國立中興大學擔任校長，勇於任事，完成許多學校重大建設，功在中興大學。最後為公犧牲，殉職在能高林場，這種勇於任事，不畏艱難，完成使命的精神與態度，足為時人所稱頌讚揚。斯人雖遠去，我門還是懷念湯惠蓀先生，地政界前輩湯惠蓀校長。

#### \*參考文獻

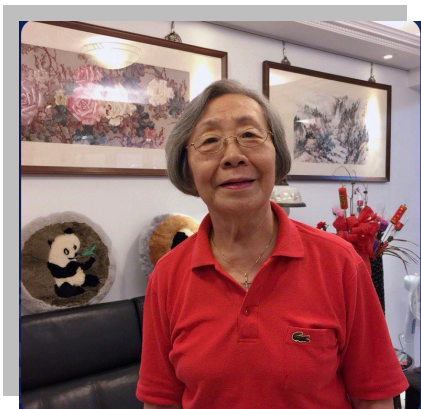
1. 湯惠蓀，《台灣的土地改革》，中國農村復興委員會，台北；1957年。
2. 《湯惠蓀先生紀念集》，湯惠蓀先生紀念集編印委員會，台北；1967年。
3. 劉紹唐主編，《民國人物小傳-第二冊》，傳記文學雜誌社，台北；1977年，
4. 《國史館現藏民國人物傳記史料彙編第一輯》，國史館，台北；1988年。
5. 李友春主編，《民國人物大辭典》，河北人民出版社，河北石家莊；1991年。

\*\*作者：周茂春，政大台史所博士、地政研究所碩士。好台灣歷史暨社經研究中心主任，台灣教授協會前社經組召集人。



1966年3月中興大學湯惠蓀校長（前排右三）與省議員梁許春菊（前排左三）農學院宋勉南院長、森林系劉慎孝主任、林管處劉業經主任偕省教育廳、林務局人員至新化林場視察龍眼樹林相改良合影（後方建物為1935年3年日治時期新建之台南演習林事務所及職員宿舍）。

圖片來源：<https://reurl.cc/Nyd77e>



# 淺析中國土地制度



趙淑德

國立臺北大學名譽教授  
第九屆考試委員

## 一、前言

土地是一種有限的資源，與民眾的社會生活息息相關。尤其在以農業經濟為主的社會中，土地更顯得重要。由於近代個人主義思潮及所有權觀念與土地私有制度興起，土地變成個人財產之一部分，且由於歷代實施土地制度，均有其特殊時代背景，其所涉及之範疇，包括土地分配及土地利用兩大部分，近代並且又加上土地開發及土地保育等問題。是以，研究「中國土地制度史」，可瞭解土地權利演變過程，鑑古知今，而繼往開來。

## 二、土地制度之源起

土地為生活之所寄，生存之空間，與人類之關係，極為密切，無論食、衣、住、行、育、樂，均需依賴土地。原始時代，人類生活簡單，狩獵維生，茹毛飲血，予取予求，及至畜牧時代，飼養牲畜，逐水草而居，尚未感到土地之需要，演進到農業時代及工商時代後，方逐漸為擴充農場、增加田園或拓展市場，開始有土地之爭奪，而土地也由共有演變為公有，再成為私有。追溯土地私有觀念之興起，係人類演進至農耕時代，人類耕種農作物，以為生活之資財，與原始時期之採集經濟大有不同，進化至農耕經濟，人力投施勞力與資本於土地上，深感土地之可貴，不再依賴採集水果、狩獵動物或撈捕漁類，維持生活，從而應生長期擁有土地之觀念。

## 三、土地制度之意義

所謂土地制度，係人類群居之氏族或國家，為維持共同生存，對於其中每一份子，確定其因使用土地所建立之各項權利關係。依照法律解釋，所謂各項權利關係，一般泛指土地所有權及他項權利。惟土地制度，因時代背景之差異，以及政治、經濟、社會及文化等之變遷，因而有各種不同之制度。

## 四、土地制度之演變

我國土地制度之演變，概括而言，可分為六個時期，一是土地共有制時期，指夏代以前之氏族時期。此一時期，人少地多，人民逐水草而居，土地為全體人民所共有。二是土地公有制時期，指從夏、商、周三代開始，至春秋末期為止，共一千八百餘年。此一時期，業已建立了國家雛型，人民接受國家分田，從事耕作，死後復還於官。三是土地私有制萌芽時期，自戰國開始，歷經秦漢至西晉止，前後共約八百三十年。



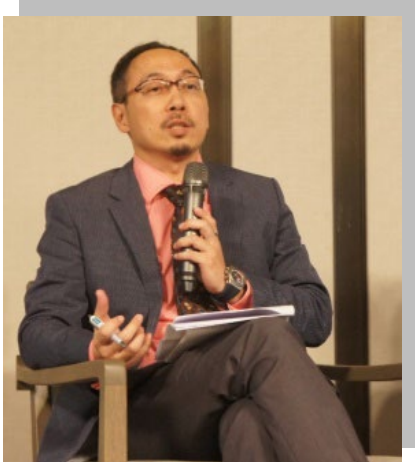
此時期授田還田之制度已徹底遭到破壞，私人可自由買賣土地。因此，造成「富者田連阡陌，貧者身無立錐。」土地集中少數官吏與富豪之手，土地兼併集中，貧富差距過大。四是土地公有制恢復時期，自北魏孝文帝開始，歷經北齊、北周、隋，至唐朝中葉止，仿行周代以前之舊制，略加修正後，改行授田還田之均田制，施行共約二百六十餘年，甚為後世所稱頌。五是土地私有制確立時期，自唐玄宗天寶年間，安史之亂後，均田制便遭到破壞-歷經宋、元、明、清，以迄民國成立，在此長達一千二百年之期間內，均為土地私有權盛行時期。六是平均地權土地制度時期，國父早在革命之初，即將「平均地權」明訂於致公堂章程中，期使「文明之福祉，能國民平等以享之。」即土地以公有為原則，以私有為運用，兼採古今中外土地制度，擷長補短，所建立理想之土地制度。未料民國成立以後，內憂外患，交相煎逼，以致此一理想之土地制度，始終未能在大陸普遍實現，及至中國大陸失守，政府播遷來台灣，為安定農村社會，振興農業經濟，進而發展經濟貿易，奠定國家建設基礎，首先在民國三十八年起實施三七五減租，由於成效卓著，繼而實行公地放領、耕者有其田及都市平均地權等一連串土地改革措施，奠定經濟成長之基礎，並於民國六十六年二月，開始施行全面平均地權，自此，國父此一理想之土地制度，得以實現，使台灣在半世紀間，由貧窮落後的農業社會，轉變成生活富裕工商社會，帶給全體中國人信心、榮耀與希望！

## 五、 結語：

土地和土地制度問題是治國安邦的大事，與江山社稷和人民福祉息息相關。在古代幾千年持續不斷的歷史演變中，土地制度在推動經濟發展、促進政治社會穩定中始終起著至關重要的作用。從歷史上經驗得知，土地制度不僅是為土地問題謀求解決途徑，更是導致政經興替，影響文明發展之主因。土地制度不良，土地問題便會形成，往往成為天下紛亂，改朝換代之緣由，一部「中國土地制度史」，可以說即是我國之地政發展史。透過中國土地制度史的研究，可以更加瞭解中國土地制度發展的軌跡，並從中汲取教訓，避免重蹈覆轍。



趙淑德教授畫作



## 市場機制與土地利用---三個國家的經驗



林子欽

國立政治大學地政學系 教授兼社會科學學院副院長

### 一、 政府與市場的合作與對立

合理的土地配置非常重要。土地的總量是固定的，透過政府的規劃決定各類土地的分配數量，但是如何判斷土地數量分配是否合理，往往存在爭議。此外，政府基於自身的利益，可能刻意的錯誤配置土地數量。不顧土地市場價格訊號，短期或許可以達到特定目的，但是長期間的惡性後果可能更為巨大。這篇文章透過英國、美國以及中國的實際經驗，突顯前述刻意忽略市場訊號所造成的問題。

### 二、 英國

英國當代的都市規劃起源於 1947 年的城鄉計劃法，當時正值二戰結束之後的重建年代，也就有了重新決定土地利用的需要。Evans (1991) 認為，英國（尤其是英格蘭）保留了大面積的鄉村土地，卻只服務了少數人，反而犧牲了多數人居住的環境品質。形成這個狀況的主要原因，首先來自英國人對於英國都市化程度錯誤的認知。其次，鄉村以及農業的利益團體，想要確保土地規劃對他們是有利的。最後，土地使用規劃的民意徵詢過程偏厚目前居民，這些居民往往透過阻止新開發案來維持他們居住環境的品質。

作者以他長期居住在倫敦的經驗，說明為什麼許多英國人相信英格蘭東南都市化程度非常的高。第一個可能的原因，在於大部分的倫敦居民不常離開市區。如果離開市區，往往是在都市之間移動，因此常常覺得到處都已經開發。第二個原因在於，即使大都市的居民有時候會離開市區，但是公路或是鐵路通過的都是開發程度較高的地區。第三個原因，可能是因為在都市內移動速度比較慢，相對的在鄉村間移動的速度快很多，因此大多數的時間都是在都市之內。

由於長期對於都市土地供給的嚴格限制，住宅和土地價格上漲幅度遠高於零售財貨價格以及所得上漲的幅度。這就造成了對於都市土地集約使用的壓力，也就造成若干的不良後果。建商難以取得大面積土地，只能開發得來不易的小面積基地，這些基地往往夾在已開發的地區之中。長期來看，新的建案必須高度地集約使用土地。此外，做為都市開發以及農業生產的相鄰土地，價格差距非常的大。

對於政府採取經濟管制的動機，通常有兩種說法。第一種認為經濟管制是為了平衡社會成本和社會效益。另外一種對於政府持懷疑態度的說法，認為經濟管制其實是經濟利益團體的障眼法，透過經濟管制來圖利自己。作者認為英國的農業以及鄉村利益



團體，存在第二種經濟管制的動機。除此之外，居民往往透過選票的壓力，要求地方政府拒絕新的土地開發申請。在這種不平衡的考量下，新的開發可能帶來的好處往往被低估，壞處則是被不對稱的重視。因為未來移入居民的聲音不會被聽見，也就沒有辦法出現足以和現住戶抗衡的選票壓力。現住戶與潛在住戶之間不對稱的政治權利，造成現行的政治和規劃體制，都是偏厚現存住戶的。

在這樣的政治結構下，即便中央要求地方政府必須提供一定數量的新住宅，地方政府往往有自己的對策。首先，地方政府可能為了減少反抗的聲浪，將新開發集中在少數的特定地方，而且把開發的密度拉高。潛在的新住戶，因此被迫住在環境較差的高密度地區。第二種方法，則是地方政府將新的開發案安排在區位較差，不被一般居民喜愛的地區。因為這些地區不被居民喜愛，新的開發也就比較不會遭受抗議。第三個方法，則是地方政府透過一個超大規模的開發案，把未來所有需求的開發一次完成。

因為英國政府長期為了保留綠地，過度的限制都市土地供給，土地以及住宅價格也就長期的偏高，因此取得開發許可本身就是一個可以獲利的行為。有限的都市土地供給導致尋租（rent-seeking）活動，許多開發商競爭相對少數的許可機會。花費在取得開發許可的大量金錢和時間不會帶來生產利益，而是導致社會的無謂損失。

### 三、 美國

美國曼哈頓房價自從 1990 年代開始狂飆，Glaeser et al. (2005) 認為縱使所得上漲、低利率能夠解釋房價上漲的需求面因素，但是也不應該忽略住宅供給緩慢的事實。曼哈頓的房價高出了生產成本兩倍以上，這應該是過度嚴格的土地使用管制所造成的。以經濟思維來看，受管制以及不受管制兩個市場結果，最主要的差別來自產品市場價格和生產成本的差距。作者就利用這兩者的差距做為衡量住宅供給限制的強度。市場價格和生產成本之間差距如果很大，可以做為政府管制過嚴的證據。在沒有政府管制的市場中，新建住宅樓地板面積的均衡供給數量，將會由樓地板的市場價格與生產邊際成本所決定，這就是完全競爭市場下的均衡狀態。相對的，如果因為政府的管制而限制建築物的高度，也就是限制建築物的總樓地板面積，樓地板的市場價格將會高於樓地板的生產邊際成本。作者將因為樓地板供給數量受限所造成的成本增加稱為管制稅（regulatory tax）。

以上述的觀念分析曼哈頓的公寓不動產市場，作者發現對於樓地板面積供給數量的管制，造成住宅的價格至少因此上漲了一半。作者也發現，在 1950、1960 年代住宅價格和緩上漲時，接下來都出現明顯的住宅新建數量。但是到了 1980 和 1990 年代，住宅價格的上漲並沒有帶動明顯的住宅新建數量，因為政府限制了住宅興建的許可。

新的開發造成的負面外部性，提供了政府限制住宅供給的正當理由，這種數量的限制會產生類似課稅的效果。然而這篇文章並沒有發現足以支持前述管制稅效果的住宅開發負面外部性。也就是說，以曼哈頓的例子來看，這個都市的住宅供給受到過度的管制，造成都市人口低於最適人口數量。住宅供給過度管制的社會成本，就是原本可以居住在曼哈頓的居民，被迫住在相對比較沒有生產力、也比較不吸引人的地方。過度的住宅供給限制，不僅降低了曼哈頓的生產經濟效率，也造成人口在空間的錯誤配置。

核心的問題就是：既然曼哈頓政府減少了市場本來可能出現的供給數量，那麼這種數量干預是不是減少了不管制供給數量時可能出現的外部性？如果外部性因為數量管制而降低，這種數量管制就可能具有正當性。如果本來就不存在開發所帶來的明顯外部性，數量管制的正當性就大大的削弱。就曼哈頓這樣子的大都市來看，缺乏數量管制的都市開發可能存在幾種外部性；首先就是新的開發破壞了既有建築內居民的視覺景觀。其次就是新的開發可能帶來的擁擠問題。最後就是新的開發可能造成地方政府負擔超過所帶來稅收的公共支出。作者推估上述的三種外部性造成的成本，發現這些成本明顯低於數量管制所帶來的管制稅效果。也就是說，就曼哈頓的個案來看，政府對於住宅供給的限制過了頭。

作者認為對於住宅供給過度的限制，主要是來自於過去幾十年間財產權觀念的改變。在 1960 年代，地主整體來講擁有開發土地決策的自由。後來財產權重心逐漸強調對於新開發案附近既有屋主的保護。這些既有屋主，通常都不喜歡附近出現新的開發。也就是說，財產權的界定逐漸的給予現有屋主更多的權利。透過對於新建案的反對，現有屋主不僅可以降低開發可能出現的外部性，也可藉此提升他們住宅的市場價格。作者相信前述的現象不僅發生在曼哈頓，而且普遍存在美國許多吸引人口的都市。

#### 四、 中國

中國自 20 世紀 90 年代中後期以來，地方政府競相為製造業投資者提供低成本土地，為了爭奪外來投資而大幅壓低工業用地價格。但是地方政府在出讓商業以及住宅用地時，採取非常不同的策略，透過招標、拍賣等競爭性的方式決定由誰取得。21 世紀早期商住的土地，平均價格為工業土地二到三倍，隨著時間經過，已經成長到幾十倍。此外，世界各國都市工業用地一般不超過總體用地的 10%，但是中國工業用地卻佔了整體都市建設用地面積四分之一左右。

地方政府壟斷商住用地的供應，取得了高額的土地出讓金。這些收入一部分用於基礎設施的貸款費用，一部分則投入徵收土地費用以及基礎設施的建設。商住用地出讓金大幅飆升，給地方政府帶來了財政幻覺，不切實際的預期未來商住土地價格會持續上漲，地方政府可以用商住土地作為抵押，向金融機構借款用來發展都市。地價脫離市場機制，工業用地價格偏低而商住用地價格偏高，造成地方政府越來越依賴土地財政。地方政府為了吸引製造業投資，必須事先付出土地徵收以及基礎建設的成本，即便吸引到投資者，兩相互抵之後，地方財政未必受益，甚至是虧損的，至少在短中期之間如此。由於工業用地出讓金很低，加上工業用地占整體用地比例很高，地方政府就出現很強的動力去壓低徵收土地的補償金額。另外，因為工業用地徵收補償價格偏低，地方政府就出現不集約使用土地的誘因。

即使提高工業用地的出讓金，但是這種收入是一次性的，而且提高出讓金將會影響招商的成效。再說，大部分製造業生產的為外銷產品，並非提供給本地消費者。因此這些製造業對於生產成本非常的敏感，也就更容易因為生產成本的差異而選擇設廠的都市。一旦提高工業用地成本，廠商可能就會離開。不同於製造業，大部分服務業提供的財貨或是服務由當地居民消費。這個特性使得提供這類財貨或服務的企業，必須在當地取得辦公場所。因此地方政府在提供商住用地上享有極大的談判優勢，也就可以通過壟斷商住用地的供給來極大化出讓金收入。



## 五、 經驗反思

在傳統都市計劃的概念中，政府的角色就在於矯正土地市場失靈，往往忽略市場傳達的價格以及數量的訊息。英國在二次世界大戰之後，基於對於鄉村綠地的保護，提供了不足夠的都市開發用地，具體的表現就是都市土地和鄉村土地間價格的巨大落差。雖然保存了能夠帶來寧適性的景觀，但是也付出了很大的代價。英格蘭的都市居住密度因此偏高，居民也被迫選擇次佳的住宅型態。另外，以曼哈頓的公寓市場做為例子，美國許多大都市對於住宅供給過度的限制，形成了類似課稅的效果，反映在住宅市場價格與生產成本間的巨大價差。對於住宅供給的過度限制，也造成都市經濟生產力的下降以及人口無法往高生產力的都市聚集，形成產業和人口的錯誤配置。最後，中國為了在短期內發展工業，刻意壓低工業土地的價格。同時透過供給數量的減少，刻意抬高商業及住宅土地的價格。對於供給的干預以及價格的操縱，不僅推升了在地居民的消費以及住宅成本，也間接誘使政府過度徵收農地以及壓低徵收價格，剝奪了農地地主應有的權利。這些負面的效果，都是政府刻意漠視，甚至操控市場所帶來的。土地和住宅市場需求面由民間決定，但是政府才是最終的供給者。

還有，在這三個國家的經驗裡面，地方政府或是規劃機關都不是價值中立的制度建立和執行者，而是帶有強烈自我利益的追逐者，與私人無異。在考量政治選票、地方利益以及經濟成長之下，政府本身可能成為失靈的來源。市場與政府之間的取捨問題，是一個不斷進行的爭辯。每個國家都必須做出自己的選擇，以及承擔這個選擇帶來的好與壞。

### 參考文獻

Edward L. Glaeser, Joseph Gyourko, and Raven Saks (2005) Why is Manhattan so Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices. *Journal of Law and Economics*. 48(2): 331-369.

Alan W. Evans (1991) Rabbit Hutches on Postage Stamps: Planning, Development and Political Economy. *Urban Studies*. 28(6): 853-870.

陶然 (2023) 人地之間：中國增長模式下的城鄉土地改革，遼寧人民出版社。(簡體字)





## 地籍清理與土地登記(三)



劉維真

國立台北大學 不動產與城鄉環境學系

助理教授

綜觀地籍清理條例之規定，「地籍清理」可謂為健全地籍管理，確保人民有關土地權利，並促進土地利用而制定之行政程序。而於該程序中設計由直轄市或縣（市）主管機關「代為標售」制度，則為達成立法目的之手段。本條例確立了最終得進入標售制度的對象限為日據時期會社或組合名義登記土地；以神明會名義登記土地；土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者；非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者等四種情形。地籍清理條例所稱之代為標售制度，主要規範在本條例第 11 條至第 16 條規定，另外以本條例授權訂定之「地籍清理條例施行細則」及「地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法」作為其細節性、技術性的補充規定。

標售係指訂定底價，以公告方式邀請不特定對象投標出售。而本文所指標售制度係國家為執行政策所為之行政措施之一，依各該法律之立法目的，由國家作為出賣人，依法定程序公開出售不動產予不特定對象而言。因此，為彰顯國家以行政介入私權之立場，標售制度係國家處分國有財產或代為處分私有財產之手段，是以現行規定實施相關標售作業流程之機關主要有財政部國有財產署以及直轄市或縣（市）主管機關等主管機關。

而地籍清理條例係國家為政策目的之立法，規定由直轄市或縣（市）主管機關執行地籍清查作業及標售作業，又因為其標售的對象並非國家所有之財產，是代原權利人進行公開標售，故在此處以「代為標售」稱之。從地籍清理條例的立法背景可以發現，本條例為高度政策導向之立法，為解決長年累積的地籍問題所制定。本條例制定之最終目的是為了透過健全的地籍管理，使信賴地籍所為之行為得有所保障，無論是藉由地籍徵收相關稅賦的行政機關，或是為一般不動產交易的人民，在我國以地籍為管理基礎的登記制度下，確保地籍正確是保障人民財產權的前提。因此，於民國 96 年制定本條例試圖解決早期地籍不明的態樣，在清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記；而未能釐清權利內容及權屬者，則以代為標售的方式處理。此處的代為標售是在窮盡一切方法而未能釐清權利內容或權屬時，作為地籍清理的最終手段，希望透過代為標售的方式確立正確的產權歸屬，地籍得以清晰完整，讓任何人皆有所適從。

由法律保留原則內容觀之，國家對於人民的財產權應予保障，但若是以公益為前提或為達國家政策的實施，國家可以對財產權有所限制，但此限制的方式，形式上必須要以「法律」為依據始得為之。以此原則檢視地籍清理條例標售制度相關的現行規定，已具體規範標售制度為地籍清理流程的手段，更將標售細節具以明示標售對象為



「以日據時期會社或組合名義登記」、「未依有關法令清理之神明會」、「土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符者」及「非以自然人、法人或依法登記之募建寺廟名義登記者」等四類土地；標售時機為「屆期無人申報或申請登記」、「經申報或申請登記而被駁回，且屆期未提起訴願或訴請法院裁判。」及「經訴願決定或法院裁判駁回確定」等三種情形；標售方式為由直轄市或縣（市）主管機關代為標售；標售價格以土地為例應參酌公告標售當時土地市價訂定；未完成標售時應為國有之登記；在優先購買權的部分，對於優先購買權人及順序規定為一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。因此，地籍清理條例的標售制度是為健全地籍管理的方式之一，雖然對於人民財產權有所限制，但已將限制的原因和方式訂定於法條規定之中，國家對於人民權利之行使及限制有所依據，足見符合法律保留原則的精神。

在經比例原則之檢驗後，代為標售制度作為地籍清理的手段係符合憲法對於財產權保障之具體意涵。設若屆期無人申報或申請登記之土地，依本條例第 11 條第一項以及第 14 條之規定，將由政府代為標售，並將其所得價金存入設於國庫之保管款專戶，土地權利人得於十年內向主管機關申請發給土地價金，此應符憲法上「比例原則」之旨意，並指出待清理土地已編定為公共設施用地者，依其性質雖無得再為「標售」之理，若其土地所有權人能提供足資證明文件而證明為其所有者，則基於憲法財產權保障之意旨，但應給予合理補償，始稱公允。

雖然代為標售將使財產的狀態受到改變，但由前述財產權保障範圍可知，財產權保障並非單以維持財產權之現狀為目的，亦可在以公益為前提下，藉由保護財產權價值彰顯憲法對於人民財產權之保障。代為標售制度以價值保障的角度而言，雖然將人民的財產權狀態被行政手段改變，仍設計賦予相應價值的價金待其領取。因此，標售制度與地籍清理條例之立法目的尚可謂契合，惟代為標售制度對於「相應價值」的認定是否已臻完善至達到價值保障之程度，尚需究其制度設計之細節而定。

現行相關土地法規中，以標售制度處理地籍清理問題或體現地權管理政策者，有「土地法第 73 條之 1」、「土地法第 17 條」、「土地法第 20 條」及「祭祀公業條例第 51 條」等。綜觀以上四種標售制度，可以發現以「標售」作為行政手段的原因，主要是希望透過產權的轉換，達到特定的政策目的，像是健全地籍、活化土地利用，或是將例外供外國人所有的土地，在例外原因消滅後，透過法定程序使該筆土地為本國人所有。在本研究討論的法規範範圍內，除了土地法第 20 條規定之標售制度，係以處理外國人未依核定期限及用途使用依土地法第 19 條第一項第八款規定取得土地者，而將土地登記予本國人為目的，因而在標售次數上無限制之外，其餘三種標售制度皆與地籍清理條例所規定一致，於屆滿法定標售次數後，仍未完成標售之土地，將為國有之登記。而不論是在土地完成標售，或登記為國有之情形，皆必然對原權利人有所影響，在此欲了解各標售制度對於人民財產權的保障程度為何，檢視其標售制度中「標售價格」與「標售次數」即有其必要。

而地籍清理條例之標售制度在與其他法規之標售制度相互比較後，可以發現其不僅在「標售價格」以市價為訂定基準，「標售次數」亦僅為二次，兩者對於原權利人所能獲得的補償皆優於其他法規之標售制度。爰在同樣作為國家行政管理措施的標售制度中，得以肯認地籍清理條例在制定時，致力於執行地籍清理政策的同時，考量和保

障原權利人之財產權間之衡平。惟在實際執行時，若多數標的並無法完成標售，此看似較為完善的制度則可能淪為國有登記之先行程序，僅達到健全地籍管理，確保土地權利之立法目的，而無促進土地利用之可能。

代為標售制度是希望在促進土地利用的前提下，透過確立新權利主體，同時達到健全地籍管理，確保土地權利之目的。惟可能衍生出確保土地權利與促進土地利用兩項立法目的之間相衝突的情形，在過度追求藉由完成標售，以達到活化土地利用的同時，可能侵害土地原權利人的利益。因此，代為標售制度在設計上必須兼具實務得以執行標售的流程，以及對於相關權利人的保障。本文以為收歸國有登記確為地籍清理的最後手段，在明確達到健全地籍管理、確保土地權利等立法目的之前提下，同時追求達到促進土地利用。而關於未完成標售而收歸為國有登記之土地，與原權利人之財產權間的價值衡平，本文以為，若能透過發還原權利人土地，而達到存續保障之原則，是此題的最佳解答，若無法確保權利人之存續保障，應同前述將代為標售制度與收歸為國有登記視作不同程序，獨立對於該筆土地之價值進行評估，以獲得更加接近價值保障之結果。

在將地籍清理條例與土地法第 73 條之 1 規定比較後，可以發現同樣作為國家清理地籍的政策，同樣採用政府代人民標售土地的程序，而土地法第 73 條之 1 規定僅稱「標售」，而非「代為標售」，且標售作業執行機關為國有財產署，在其他執行細節規定上，皆與地籍清理條例有所不同。本文建議未來得就統一代為標售制度的必要性及可行性，進行更深度之評估，以確保政府代人民標售土地之制度，得以更加符合憲法保障財產權之意旨。







# 淺談地價一元化



林秋綿

國立台北大學 不動產與城鄉環境學系

副教授

談到臺灣的地價問題，最為人詬病的是公告地價遠低於市價。但政府訂定的地價還不只是公告地價一種，尚包括公告土地現值、基準地地價及徵收市價等四種，除此之外尚有由民眾自行申報的申報地價，以及若有交易情況尚須進行登錄的交易實價。一地多價，但無論是那一種價，除了基準地沒有進行公告或揭露，較不為人知外，都會被拿來與所謂的市價做比較，那這個市價到底是什麼？

## 一、市價到底是什麼？

不動產估價技術規則第 2 條，正常價格：指具有市場性之不動產，於有意願之買賣雙方，依專業知識、謹慎行動，不受任何脅迫，經適當市場行銷及正常交易條件形成之合理價值，並以貨幣金額表示者。這個價格就是估價界中公認的市價。這個定義與國際評價準則(IVSS)之市場價值相同。而一般口語上的市價，大都指的是市場行情價，也就是一個價格水準。

而另一個常被提出的市價，則是實價登錄所揭露的交易實價。大多數人的認知為實價登錄的價，就是交易價格，理所當然就是市價。但從事估價的專業人員皆知，這些成交價格必須先進行判定，該實例之價格是否屬正常價格或為可調整為正常價格，方可採用，故而所謂的實價，因買賣當事人考量因素不同，若含有特別因素時，其成交價格未必就是所謂的市場價值。

## 二、政府查估的地價

### 1. 定期公告的地價

政府目前定期公告的地價有兩種，每年公告的是土地現值，每 2 年公告的則為公告地價。公告現值作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值的參考，並作為主管機關審核土地移轉現值之依據。而公告地價則係作為民眾申報地價之參考，政府再依據土地所有權人所申報之地價課徵地價稅。在開始辦理時，係為兩價合一制，民國 79 年修正平均地權條例施行細則中規定直轄市或縣（市）政府地價評議委員會，得以土地現值表作為評定公告地價之參考，於是民國 80 年開始，公告土地現值與公告地價，正式採兩價分離方式，各縣市係以公告地價當年度之公告土地現值一定比例來做為公告地價。目前公告土地現值係以一般正常交易價格一定比例計算之。而公告地價亦直接以一般正常交易價格再打更多的折扣訂之。以今年(112 年)而言，公告現值占一般正常交易價格比例，全國平均為 92.96%，除金門縣為 86.32%外，其他縣市皆高於 90%以上，臺北市更已達 100%。民國 80 年剛實行兩價分離時，公告地價約占一般正常交易

價格之 45%，但隨著公告土地現值逐年調高接近一般市場交易價格，公告地價卻在唯恐增加民眾稅負的前提下，這個占比反而越來越低，民國 111 年平均占比為 19.68%。最高的連江縣為 33.45%，是唯一高於三成的縣市，最低的金門縣更只有 2.93%。而所謂的一般正常交易價格就是區段地價，也就是查估機關認為的正常價格(市價)。其查估方式為以縣市為單元再分為多個地價區段做為計算基礎，目前全國的地價區段約 12 萬餘個。而區段地價是以區段內當年度土地交易筆數由高至低排列，取中位數為區段價。亦即同地價區段同一個價格，常被垢病未考慮個別因素差異，而中位數價格與一般認知的市價，仍有所差異。

公告土地現值除上述目的外，尚為社會福利補助認定標準、容積移轉換算容積價值標準、回饋金、開發影響費、使用行為規費計價、其他稅費及權利補償計價標準等。受限於各種不同使用目的之牽制，導致其價格定位無法明確，也就無法明確查估出土地真實的正常價格。

公告地價與公告土地現值兩價合一時期，因公告地價必需反映數年公告土地現值之調整幅度，為避免民眾地價稅負擔過度加重，歷年公告土地現值調整時，其實際調幅均較市價漲幅來得保守，常年下來公告現值逐漸偏離市價。改採兩價分離後，又受限地政機關人力問題，以及節省行政作業成本，原本應分開查估的兩價，因內政部行政函釋規範許可，得由地方政府將公告土地現值打折作為公告地價，此種作法讓公告地價更加偏離市價。時至今日，政府每年發布的公告土地現值或公告地價，幾乎是沒有人相信那是可以真實反映市價的。政府機關每年 1 月 1 日公告土地現值的同時，亦同時說明公告土地現值占一般正常交易價格已達多少比例，近幾年許多縣市的這個比例已達 90% 以上，臺北市甚至已達 100%，但這種說法並未被社會各界所信服，還是認為公告現值偏離市價太多，所以這個一般正常交易價格並未被認同為市價。而公告地價占一般正常交易價格的比例更低，全臺平均不到 2 成。

## 2. 基準地地價

民國 93 年為改進區段地價之缺點，內政部開始仿效日本標準地制度，由地政機關試辦基準地查估作業，五年試辦期完成後，民國 98 年開始，基準地查估成為例行性辦理工作。基準地制度係為了改進目前公告土地現值長期以來作業的缺失，作為地價控制點，以掌握地價高低層次，作為查估個別宗地價格、編製地價指數、計算路線價及估計正常價格之參考。地價基準地則是在一定範圍內選定一宗具代表性的土地，由估價人員依不動產估價技術規則等規定，定期估計該土地合理價格，即為基準地價。範圍內其他各宗土地價格之推估，則按其與基準地之個別因素差異(如面積、地形、寬深等)，以客觀調整值逐項調整推估求得。故而基準地地價一般咸認較公告土地現值更接近市價。惜基準地尚未全面推行，目前點數<sup>1</sup>相較全國土地筆數仍屬不足，近年來也未做全國性的審議，有些縣市更已停置未增設點數。截至今年也尚未進行所謂範圍內其他各宗土地價格之推估。仍只是提供各界做為學術研究參考之階段。

## 3. 土地徵收補償市價

土地徵收過去係採公告土地現值加成方式補償地價，各縣市多以最高加四成的方式進行補償，但仍經常遭抗議補償過低，不符市價。民國 101 年土地徵收條例修法明定改用徵收當期之市價補償。而市價則在第 11 條中定義為市場正常交易價格。即應以

---

<sup>1</sup> 至民國 108 年全國已完成建置 2,538 點



交易為基礎來查估，且應為正常價格。政府近年嚴加審議土地徵收案件，大幅減少徵收土地面積，民國 108 年徵收面積僅是民國 98 年的 2%，逾 9 成皆以市價與地主協議價購取得土地，提高對民眾財產權的保障。從此數據觀之，協議價格應與市價相當，普遍為被徵收之土地所有權人認同及信任。但目前土地徵收補償市價查估辦法，有許多參考地價調查估計規則的做法，在實務上與不動產估價技術規則查估正常價格的方式仍存有許多差異，例如民眾常質疑，為何在鄰近甚或隔壁的土地，兩塊土地條件差不多，但價格卻差很多？主因就在於查估辦法規定須劃設地價區段的做法，不同地價區段的劃設方式，影響價格甚鉅。個人經驗中，這個價格有時也被質疑低於市價，而被徵收土地所有權人所持的理由為實價登錄網查到的成交案例之市價比較高，或是公告土地現值加四成比較高，這也看出，一般認定的市價是實價登錄中的成交價，亦或是公告現值加四成就是市價。過去土地徵收採公告現值加成補償的方式做為徵收價格，大多數縣市的做法為加四成，也讓民眾誤認加四成才等同市價。由此看出在不同的時點，對市價的解讀各不相同，政府定出的地價與市價的差異也各有看法。

### 三、 還需要一地多價嗎？

由上之分析來看，政府所查估的地價都是以市價亦即正常價格為依歸，但卻因採用的估價方法不同，而評估出不同的結果。公告地價及公告土地現值查估的是一般正常交易價格，因為不管是公告土地現值或公告地價皆是以其為基礎打折而來，故這三個價可視為一種價。現行查估方式係依地價調查估計規則而來，所查估的是所謂的區段地價，亦即於一個地價區段，將調查土地買賣或收益實例估計其土地正常單價，求其中位數為各該區段之區段地價，最後估計出來的是土地的「正常單價」，亦可看出一般正常交易價格也是欲查估正常價格，但為何被批評不是市價？主要原因是地價查估技術，目前採用中位數的做法常被質疑精細度不足，而同一地價區段一個價也未考慮個別因素不同對地價的影響，其所查估的公告現值普遍認為僅有市價的 5 成，甚至不到。另一個原因是打折再公告，公告出的地價本就只有一般正常交易價格之 2 成不到，離市價當然差距更大。基準地查估的本就是正常價格。徵收補償之地價，土地徵收條例已明定採市價補償，而市價是所謂市場正常交易價格。但其查估方法係以土地徵收市價補償辦法為依據，其內容部分參考地價調查估計規則，例如劃分地價區段，部分參考不動產估價技術規則例如情況調整，所以查估結果有時與正常價格有所落差。這些理應同歸的地價，卻因殊途而造成一地多價之混淆情形。不同的查估方式不僅耗時也增加人力負擔，亦要面對民眾的質疑聲浪。既然如此何不參考基準地的做法評估正常價格就好？而其他政府要採用地價做為其標準時，則可視其需要，參考此正常價格，來決定其要設定的標準為何即可。例如，公告地價常因避免增加民眾賦稅負擔，而不敢過度提高至市價水準。但地價查估過程不應因此而受到干擾，以致公告的地價未能反應土地真實價格。這點可仿照美日的做法，以查估地價一定比例做為課稅之基礎。即先公告後打折方式。而非先打折再公告，實則扭曲了真實地價。



## 關於不動產分割之問題與相關實務見解

李後政

曾任宜蘭地方法院法官  
現任閔壺聯合法律事務所主持律師  
國立台北大學 法律系兼任副教授



### 一、 前言

有土斯有財，在全國各界人士眼中，莫不奉為真理，實際上亦係如此，但因為繼承等歷史因素造成，不動產成為共有狀態即非罕見，共有之不動產如何管理，畢竟是麻煩的問題，如果予以分割，方能一了百了，不是嗎？但是，如何好好分割，倒是困擾了不少人。

### 二、 分割不動產之方法

(一) 不動產是民法上「物」的一種。民法上的物，主要分為動產與不動產。稱不動產者，謂土地及其定著物。稱動產者，為前條所稱不動產以外之物(民法第 66、67 條)。動產分割不是沒有，例如，共有的重機車的分割，但是比較罕見，於此僅說明不動產分割。

(二) 不動產指土地及其上之定著物，定著物主要指的是房屋等建築物，但不以房屋等建築物為限。房屋等建築物通常在地政事務所都設有登記(第一次登記也稱為保存登記，之後又有移轉登記等等，建築物在土地登記簿上稱為建號，土地則稱為地號)，但是沒有登記之不動產也所在多有，主要是因為合法之建築物等不動產才能辦理登記。按建築物等不動產應聲請建造執照，依據建造執照興建完成，取得使用執照，才能辦理第一次登記，但是未辦理登記之不動產也是可以分割。不動產分割之後，有登記之不動產取得所有權，沒有登記之不動產則取得「事實上處分權」。

事實上處分權是指權利人，例如違章建築之起造人，雖其起造之不動產不能辦理登記，但是仍取得將該建築物處分之權利，處分權包括，讓與權利之法律上處分權與拆除等事實上處分權。

(三) 民法第 823 條規定：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

1. 所謂依法令或因使用目的、契約不能分割，自包括後述的原物分割(含分歸一人及價格補償)與變價分割在內。
2. 所謂依法令之限制，例如，在農地上興建農舍，未興建農舍的空地不能與有興建農舍之土地分割。農舍辦法第 12 條第 2 項明定已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣(市)主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著

色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割，即屬民法第 823 條第 1 項所稱因法令不得分割之限制。又農舍辦法第 12 條第 2 項規定，係內政部、行政院農業委員會依農發條例第 18 條第 5 項所會銜訂定之行政命令，其目的除在落實農發條例第 18 條第 4 項規定，確保農舍與其坐落農地面積、比例符合法令（即農舍用地面積不得超過農地面積 10%）外，亦在使已興建農舍所餘農業用地仍確供積極農業生產使用，保障基本農業經營規模及農地完整性，避免農舍與農業用地分由不同人所有，造成農地未確供農業經營利用、過度細分問題，達成農發條例第 1 條所定確保農業生產環境及農村發展之立法目的，依整體規定之關聯意義為綜合判斷結果，並無逾越母法之授權範圍。

3. 所謂依使用目的的土地，雖然得分割，但其分割方法受限制。例如，現作為道路使用之土地（例如，既成道路）雖然得分割，但分割之後仍應作為道路使用。

4. 共有人得約定不分割之期限。「前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。」亦即，民法尊重共有人之處分權，如有不分割之約定，其分割因而受限制。但長久不分割可能妨害不動產之利用，如約定不分割之約定超過 5 年，應予限制而縮短為 5 年，惟如有重大情形，以分割為有利，共有人仍得隨時請求分割。

### 三、 「沒有勝敗」的分割共有物訴訟

如共有人不能協議分割時，共有人只能訴請法院以判決分割共有物。實務上經常稱分割共有物訴訟是沒有勝敗的訴訟，是因為民事訴訟法規定裁判費由敗訴之當事人負擔，分割共有物之訴訟法院判決准予分割則由雙方當事人之應有部分之比例負擔。亦即，法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，固應由法院依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束。因此，經常在民事判決主文中出現之「訴訟費用由敗訴的當事人負擔」，於分割共有物之民事訴訟就不會出現，而是由原被告依應有部分之比例分擔。

當然，如何的分割方法才是最適當、最公平的方法，共有人當然還是有許多的爭執。分割共有物訴訟最多的爭執就在於分割方法。

### 四、 裁判分割之方法

（一）民法第 824 條規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。2、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。3、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。4、以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。5、共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。6、共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。



但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。7、變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

(二) 這是法院判決分割的主要規定。依據此一規定，主要的分割方法有三：1、現物分割。2、補償分割。3、變價分割。

(三) 現物分割，例如，將土地分割成數個部分，各共有人取得分割後特定部分土地之單獨所有權。

(四) 補償分割：

1、當然，土地因為所在位置、面臨街道與否或面臨街道之寬窄不同，分割出的數筆土地對於共有人是公平的，是妥當的？並不容易。

2、有時因為土地面積的限制，只有少數共有人或共有人中之一人，能取得共有土地(全部或一部)，其他共有人無法取得共有土地之一部，此時即應改採取補償分割的方法。

3、所謂補償分割就是共有人土地由一個共有人或少數共有人取得，其他共有人未能取得部分共有土地時，由取得土地之共有人補償適當的金錢給未取得土地之共有人。

4、如部分共有人取得土地價值，比其他共有人取得之土地價值高，由取得價值較高土地之共有人補償取得土地價值較低的共有人，以資維護公平，亦係一種補償分割。

5、補償之金額須由法院事先委請不動產估價師估價。估價師之決定由當事人協議，如當事人不能協議時，則由法院依職權選定之。

6、法院民事執行處辦理不動產或其他財產之拍賣，每年都會遴選適當之不動產估價師辦理拍賣標的不動產之估價，並作成估價師名冊，當事人可以請法院提供名冊作為當事人遴選之參考。

(五) 變價分割：

1、在現物分割或變價分割均非妥適之情形下，法院如認為變價分割為妥當時，亦得為變價分割。

2、如最高法院 101 年度台上字第 824 號民事判決所示：「按依民法第 824 條第 1、2 項規定，共有物之分割，原則上以原物分配於各共有人；以原物分配如有事實或法律上之困難，致不能依應有部分為分配者，法院亦得將原物分配於部分共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，他部分變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配，並非定出於「變賣共有物，以價金分配於各共有人一途」。亦即，共有物分割原則上為現物分割。如現物分割有法律上或事實上之困難時，亦得為補償分割。如補償分割亦不適當時，則可變價分割。此外，可部分為現物分割，部分為補償分割。如現物分割或補償分割均不可行，亦得為變價分割。

3、所謂變價分割目前實務上之做法是由法院變賣土地，將變賣所得之價金，依據共有人應有部分之比例分配予各共有人。

4、所謂由法院變賣就是共有人中之一人或數人(不論是分割訴訟之原告或被告)於法院判決確定時，向地方法院民事執行處(下稱執行法院)聲請拍賣。聲請拍賣須繳納執行費。執行費依聲請人之應有部分計算其價額，按千分之 8 繳納。

5、執行法院受理拍賣之聲請後，將立即查封系爭土地全部，以免再有移轉之情形發生，造成拍賣程序之困擾。

(六) 執行法院拍賣的程序如下：

1、鑑價：

由法院選任之不動產估價師估價系爭土地之價格，供法院參考，惟聲請人須墊交鑑價費用，此鑑價費用為執行費用之一部，將來分配時，優先分配予墊繳之共有人。

2、詢價：

不動產估價師估價結果，須呈送執行法院，再由執行法院將其估價結果分送聲請人及相對人（聲請人與相對人均係系爭不動產之共有人），由各共有人對於鑑價結果表示意見，此一程序稱為詢價。但法院並不受共有人意見之拘束，得本於自己之職權訂定拍賣之底價。

3、定拍：

由執行法院定拍賣條件。凡與系爭拍賣有關之拍賣條件均須於拍賣條件中敘明。比較常見的有：

(1) 例如，拍賣後是否點交？這在一般債務的強制執行比較常見，例如，拍賣不動產由債務人占用中，多會於拍賣條件中明定拍賣後點交。在不動產變價分割則以點交為常見。畢竟，變價分割大多是針對不動產全部為之，部分現物分割，部分補償分割或變價分割；部分現物分割，部分補償分割或變價分割等情形，不是沒有，但畢竟比較少見。因此，如針對全部不動產之變價分割，通常會明定拍定後點交。

(2) 又例如，分為幾標拍賣。變價分割有時為一筆、有時為數筆不動產。如變價分割的是一筆地號或建號之不動產，當然是定為一筆，如變價分割的是數筆不動產，則可以分成一標或數標。這個完全由法院依職權決定。主要出發點是儘快拍定，俾共有人儘快受價金之分配。

4、拍定、承受與續行拍賣：

一般債務清償之強制執行，強制執行法有規定最多 4 次之拍賣程序。此即強制執行法以下之規定：

(1) 如無人投標，債權人得予以承受

「拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額，而到場之債權人於拍賣期日終結前聲明願承受者，執行法院應依該次拍賣所定之最低價額，將不動產交債權人承受，並發給權利移轉證書。」(強制執行法第 91 條)。

(2) 第二次拍賣：

其無人承受或依法不得承受者，由執行法院定期再行拍賣。依前項規定再行拍賣時，執行法院應酌減拍賣最低價額；酌減數額不得逾百分之 20。(此即俗稱之第二拍)。減價額度最高為百分之 20。但不一定減價百分之 20。減價百分之 10 等，均係執行法院之職權。

(3) 再行拍賣：

第二拍如無人應買或應買人所出之最高價，未達於減定之拍賣最低價額者，準用前條之規定；如再行拍賣，其酌減數額，不得逾減定之拍賣最低價額百分之 20。(此即俗稱之第三拍)

(4) 公告應買：

經二次減價拍賣（即經過三次拍賣）而未拍定之不動產，債權人不願承受或依法不得承受時，執行法院應於第二次減價拍賣（即第三拍）期日終結後十日內公告願買受該不動產者，得於公告之日起三個月內依原定拍賣條件為應買之表示，執行法院得

於詢問債權人及債務人意見後，許其買受。債權人復願為承受者，亦同。

(5) 第 4 拍

前項三個月期限內，無人應買前，債權人亦得聲請停止前項拍賣，而另行估價或減價拍賣（俗稱第四拍或特別拍），如仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於該期限內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行。

(6) 債權人有二人以上願承受者，以抽籤定之。

(7) 承受不動產之債權人，其應繳之價金超過其應受分配額者，執行法院應限期命其補繳差額後，發給權利移轉證書；逾期不繳者，再行拍賣。但有未中籤之債權人仍願按原定拍賣條件依法承受者，不在此限。

(8) 關於不動產變價分割，強制執行法並未為特別規定，即適用前述關於一般清償債務強制執行之規定。

(七) 通知優先承買權人行使權利：

- 1、不動產變價分割係法院將標的之不動產變賣，分配其價金予各共有人。因此，依法如第三人有優先承買權者，仍應由執行法院通知優先承買權人行使權利。
- 2、優先承買權之規定，比較常見的是共有人之優先承買權與土地之使用權人之優先承買權。
- 3、無論是共有人之優先承買權或土地使用權人之優先承買權，在法院拍賣時均應由執行法院為優先承買權之通知。

(八) 共有人優先承買權

- 1、因變價分割即係變賣共有之不動產，分配其價金予各共有人。土地法第 34 條之 1 規定：共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。此一規定旨在使共有狀態易於消滅。畢竟共有狀態存續易使共有物之利用因共有人意見之不同而受到妨礙。
- 2、共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於共同共有準用之。此即共有人之優先承買權之規定。依此規定，法院於進行變價分割程序之先即應通知各共有人是否行使優先承買權。
- 3、按土地法第 34 條之 1 第 4 項所稱之優先承購權，乃基於該法律規定，對於出賣共有土地或建築改良物共有人而生「先買特權（先買權）」之形成權，一旦行使該權利，即係對出賣人行使買賣契約訂立請求權，並請求出賣人按其與第三人約定之「同樣條件」補訂書面契約。易言之，該權利係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以「同樣條件」訂立買賣契約之權而言（最高法院 65 年台上字第 853 號判例參照）。因此，出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先承購權人必須均表示接受，始得謂為合法行使優先承購權；倘有部分不接受或擅加變更買賣條件時，自不得稱之。又強制執行法上之拍賣應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位為出賣，故於執行法院拍賣二筆以上共有土地或建築改良物之情形，若經執行法院代債務人



(出賣之共有人)定合併拍賣之條件，並經拍定人依該條件標買，主張優先承購權之他共有人自應為合併購買之表示，始得認其已依上開「同樣條件」之趣旨合法行使優先承購權。(最高法院 100 年台上字第 432 號民事判決參看)

(九) 其他土地使用權人之優先承買權

- 1、土地法第 104 條規定：基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。又，耕地三七五減租條例第 15 條規定：耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在 15 日內未以書面表示承受者，視為放棄。出租人因無人承買或受典而再行貶價出賣或出典時，仍應照前項規定辦理。出租人違反前二項規定而與第三人訂立契約者，其契約不得對抗承租人，均係關於土地使用權人優先承買權之規定
- 2、比較值得注意的是「其契約不得對抗優先購買權人」的規定。亦即，在一般債務之強制執行或變價分割，執行法院均應依法通知優先承買權人行使優先承買權。如殆於通知，則該拍賣為無效。此與前述共有人之優先承買權不同。
- 3、前述共有人之優先承買權，執行法院固應依法通知共有人於期限內表示是否行使優先承買權，惟如執行法院殆於通知，仍由最高出價之投標人取得拍賣標之物之所有權，其他共有人不得主張其取得所有權無效。如係前述用益權人之優先承買權，如執行法院殆於通知用益權人行使優先承買權，用益權人得主張拍賣無效。





# 父子遇難俱亡如何定繼承人及其應繼分

曾秋木

台北市政府地政局前副局長



## 一、 緒言

遺產繼承人，除配偶為當然繼承人外，依直系血親卑親屬、父母、兄弟姊妹、祖父母四種順序定之。如有第一順序之直系血親卑親屬時，則由配偶與直系血親卑親屬共同繼承。繼承人須為於繼承開始時生存之人，始有繼承人之資格。如第一順序之繼承人有先於被繼承人死亡者，其配偶對被繼承人並無繼承權，而是由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分。如第一順序之繼承人後於被繼承人死亡者，此時稱為再轉繼承。依民法第 1138 條、第 1141 條及第 1144 條規定，其配偶對夫原繼承取得之應繼分，即可由再轉繼承而與子女共同平均繼承。如第一順序之繼承人與被繼承人同時遇難俱死亡時，如何定繼承人及其應繼分，即為本文擬探討者。茲就以下假設案情為例，以說明之。

## 二、 假設案情

設甲乙夫妻，育有二子，長男丙與丁結婚，生育 AB 二男。次男戊與己結婚，己懷有 8 月身孕之 C 胎兒。某日父甲及子丙戊三人出海捕魚，不幸發生海難，未知三人誰先死亡，則甲、丙、戊之遺產應如何定繼承人及其應繼分各為多少。

## 三、 案情解析

民法第 1147 條規定：「繼承，因被繼承人死亡而開始。」繼承人須以繼承開始當時生存者，始能承受被繼承人財產上一切權利及義務。繼承開始當時已死亡者或尚未出生者，即無繼承人之資格，此即「同時存在之原則」。惟如貫徹此原則，胎兒尚未出生，將不得為繼承人，為免影響其權益，民法第 7 條規定：「胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生。」另土地登記規則第 121 條第一項更明確規定：「胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。」同條第二項規定：「前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。」是見民法及土地登記規則，已充分保護胎兒之權益。

本設例甲與其子戊丙三人出海捕魚，不幸遇難俱亡，既然無法證明誰先死亡，依民法第 11 條規定：「兩人以上同時遇難，不能證明其死亡之先後時，推定其為同時死亡。甲之繼承開始時，其子丙戊業已同時死亡，已無繼承人之資格，此即「同時死亡不具備同時存在之原則」。則甲丙戊三人互不發生繼承權。甲死亡後，其遺產繼承人為妻

乙及次親等直系血親卑親屬之 A、B 和 C(以己之胎兒名義)共同繼承。ABC 之地位究為民法第 1140 條之代位繼承，抑或為同法第 1138 條第一款之繼承人，法無明定。法務部曾於 105 年 8 月 30 日以法律字第 10503511540 號函釋類此第一順序親等較近之子女全部，於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，應由配偶與次親等直系血親卑親屬共同按人數平均繼承，而不認為係代位繼承，內政部訂定發布之繼承法令補充規定第 47 點之 2 亦有相同之規定。因此甲之遺產，應由妻乙、A、B、C 四人共同繼承。每人應繼分各為四分之一。至於丙之遺產，則由妻丁、A、B 三人共同繼承，每人之應繼分各為三分之一。戊之遺產，由妻己及 C(以己之胎兒名義)共同繼承，應繼分各為二分之一。

#### 四、 結論

上舉之設例，依「同時死亡不具備同時存在之原則」，將使被繼承人甲之二位媳婦丁和己不能對甲之遺產經其夫再轉繼承而成為繼承人。惟其係依民法第 11 條推定同時死亡之規定及繼承開始時，繼承人必須生存之人原則辦理，依法有據，足供辦理繼承登記業務之參考。







# 房市充滿想像，但能不能預測

柯伯煦

崑山科技大學房地產開發與管理系暨研究所  
助理教授



許多人都想擁有財富自由，房市發展也給人們帶來財富的想像，但市場發展又是個動態，只能一邊想像，一邊分析，一邊預測。房市能不能預測？其中關鍵是存在著許多不確定性，本文提出一些初淺見解。本文內容，首先，介紹經濟學理論中有關不確定性的概念；其次，概略探討房市發展或房價漲跌究竟能不能預測；最後，說明房市發展過程總會有不可預知性與不確定性，努力追求財富自由的過程，恰恰是擁抱不確定而引來的機會。

## 一、想像力與不確定性的存在

數位媒體發展正不斷地加快速度，只要上網搜尋查找一番，一定可以找到許多富有價值的資訊。以房地產市場(以下簡稱房市)而言，你可輕易找出價格、供給量及交易量的數據與統計，也能找到許多專家學者提出的不同見解，更可以進入學研機構與政府單位挖出富有深度及高度專業的分析報告，資訊多元又龐雜，但經由自己精煉之後就能是有用的知識，知識的累積與進步，讓人人都有自己的目標，追求財富上的成功，也過上穩定生活。許多人會有這樣的認知，但能不能實現這樣的理想?經濟學者凱(Kay, J)及金恩(King, M)(2020)的研究表示，知識進步的周圍往往充滿了需多不確定性(Uncertainty)，面對及接納不確定性之下作決策，顯得越來越重要。

多數人在追求職涯發展及財富成長的過程，擁有一棟理想的住宅是一個重要的成功里程碑。購得理想的住宅需要充分的資訊，以利在恰當時機下決策去購屋。近五年來的房市發展，房價越來越高，對於還在尋尋覓覓理想住宅的人們，商業媒體及政府資訊平台，許多專業報導與深度分析的訊息，是否提供著實用知識?拉近著人們購屋的距離?也許你與我一樣，擁有房子最遠的距離，往往是「再看看」或「再等等」。若你能掌握現有握有的資訊，也許當下買下去是良好的決策。因為，再看看!也許別人已經買走了，再等等!也許價格又上漲了。

房市歷經一段時間的穩定性，往往引來新的挑戰者或創新者，一旦他們獲得成功，加上政府想要在市場建立規範，市場中的不確定性因素受到激活，訊息更新不一定對稱，市場又有新的變化了，社會、經濟、政治、制度、學術、生活也都隨著改變。所以，不確定性究竟是什麼?我們應認真看待不確定性的存在與影響。

凱(Kay, J)及金恩(King, M)(2020)表示，龐大的市場交易活動，本質上是一種集體活動，這些集體活動又與人們的心理力量、人們之間的交互影響彼此交織著，也必然存在看不見及摸不著的不確定性。因此，許多事件影響市場的價量變化，若以個人的聰明才智去面對市場變化，實在難以做出良好決策。

## 二、 不確定性的意義

現代經濟學辭典(2005)解釋「不確定性(Uncertainty)」的意義，指一個事件的未來結果不只有一種。也有經濟學者表示，不確定性是指對於未來所得或損失無法預測的本質。此外，決策理論學者 Douglas W. Hubbard 曾經表示，不確定性是指人們沒有足夠知識來描述當前情況或估計將來的結果。美國經濟學者 Sowell(2020)表示，在經濟學領域中，不確定性與風險是兩個相關的概念，但又有些區別，不確定性是不能以機率來表達可能的結果，風險則是可以以機率來表達可能的結果。雖然，風險可以用機率計算來推估結果，但 Sowell(2020)表示，風險最重要的一個關鍵，也許就是他不可避免。某些個人、群體或機構也許能規避風險，但其實是由其他人為其承擔了風險，但就整體社會而言，並沒有其他人能夠為它承擔風險。還有人們的時間偏好也會改變風險的機率值。

關於不確定性，市場歷經一段時間過程，往往冒出許多不可計算的訊息或事件，人們對於新事件引來的新資訊，需要一點時間消化，接著做出反應，以致要想知道結果，就需要一段時間耐心地靜觀其變。不過，每個人對於好資訊與壞資訊的更新是不一致的。凱(Kay, J)及金恩(King, M)(2020)特別強調著不確定無所不在，我們應擁抱不確定性，也無可避免地在不確定的情況下進行決策。

## 三、 不確定性的分類

依據現代經濟學辭典(2005)的解釋的解釋，不確定性是指一個事件的未來結果不只有一種。因此，在經濟活動中，不確定性可以分為三大類；

- (1)外生不確定性，主要是指獨立於經濟系統之外的因素所引起的不確定性。
- (2)內生不確定性，主要是指與經濟系統自身相關的因素所引起的不確定性。這個不確定性主要經濟行為人在資訊不完全，資訊不對稱之情況下，有了決策。
- (3)未預期到政府新政策的不確定性。政府政策具有雙重性，一方面政府基於施政目標，在達成目標或未達成目標所引起外生不確定性，另一方面政府政策基於解決經濟系統自身問題或因應市場變化，採取政策，引起的內生不確定性。

無論是內生因素或外生因素，不難理解一件事，那就是時間因素與不可計算事件的出現。市場與經濟體系太複雜了，所以經驗法則在自己或多數人的經驗中，已經

被證明是可行的。解決有些事的決策方式之一就是「急就章」，有時又真的行得通。2002年諾貝爾經濟學獎得主特沃斯基(Tversky, A)與康納曼(Kahneman, D)發展出的行為經濟學證實，經驗法則在人們決策具有重要性，人們依據自己的認知來決策，慣性的「偏誤行為」也形成一種框架效應(Framing Effect)，又可稱偏誤框架。

關於不確定性引來的經濟干擾，也受到我國中央銀行(簡稱央行)的關注，央行是一個擁有最多頂尖經濟學家的機構，它在2023年3月下旬公布的經濟預測指出，2023年台灣經濟前景依舊充滿挑戰，也特別點出攸關台灣經濟成長的7大不確定因素。其中國際大環境的不確定性有5項，包括：(1)主要經濟體通膨降溫速度、(2)主要央行貨幣政策緊縮力道與高利率水準的持續期間、(3)中國大陸經濟復甦程度、(4)美歐銀行危機事件的外溢效應、(5)氣候變遷與地緣政治風險增添大宗商品供應變數。國內大環境的不確定性則有2項，分別是(1)疫後特別預算執行成效、(2)南部水情舒緩時點。七大項不確定因素究竟會怎樣衝擊房市，政府又是如何評估之後，展開對房市的調節與施政，想要分析得非常精確其實很困難。雖然，我相信！經驗法則及個人認知，則會讓許多人採取決策時更容易一些，不過，我們也應謹慎認知到，自己計畫的與創造的未來很可能含有夢幻的想像。

由於國際環境變化太大，關注國內環境顯得很關鍵。於是央行指出疫後(歷經COVID-19疫情之後)特別預算執行成效的影響很關鍵，而且央行也示警，若南部乾旱及水情持續吃緊，可能衝擊經濟活動。很幸運！截至2023年8月底的統計，8個颱風擦邊而過或掠過，下半年南部缺水危機已解除，但是下雨過後病媒蚊快速滋生引起登革熱疫情，至今尚未能有效控制。當人人還擔心著COVID-19疫情是否又起？流感疫情已快速蔓延。台灣南部幾場大雨過後，蚊蟲滋生，登革熱疫情正嚴峻，也引起醫療資源的滿載。你說：這是不是高度的經濟不確定性。

#### 四、房市的規律性及隨機性

就房市發展，許多專家學者不斷的研究與關注，也有了很好的歷史回顧，例如李同榮(2023)研究歸納指出<sup>2</sup>，台灣房市自1968年起歷經六大景氣循環，依據歷史軌跡的劃分：第一次是1968~1975、第二次是1975~1982、第三次是1982~1990、第四次是1990~2001、第五次是2001~2014、第六次是2014年至今。李同榮的實務知識表明，1990年到2001年為低檔谷底期，熬過黑暗期後，2003年至2018年為第五波循環，歷經房市黃金大多頭與高點反轉，2018年全台房價止跌，因而開啟第六波循環，但2020年最大利空與不確定因素，主要是COVID-19疫情，但顯然已撐過，甚至出現房價意外大幅上漲。

---

<sup>2</sup> 參自游智文(2022)報導，「2023房市十大預測，李同榮：這事是最大輝犀牛」，經濟日報，12月16日



研究市場變化的歷史變遷，是可以對預測市場未來發展有些幫助，也只能有一點點的幫助。更重要的是就已知資訊歸納出一些規律性。若市場有著規律性，預測市場及預測未來是能有些幫助。

但是，國家經濟體及房市的變化往往有許多的隨機性，例如 2010 年以後，海外資金熱錢流入房市投資，價格基期相對較低的都市房產受到關注，引來投資熱潮。因為隨機性的存在，想要良好的總結出規律性就顯得不容易，想要預測房市未來變化也不容易。

## 五、 資訊揭露過程引起的預期變化、價格波動及不確定性

中國經濟學者薛兆豐(2018)表示，房市波動與房價變化，就資產現值的角度，一項資產的現值，會等於這個資產未來收入現金流的總和。未來收入現金流的變化就很大，因為沒有具體實現，加上人們有著許多「預期」收入，當預期改變了，資產現值也跟著變化，價值與價格也變化，房市就出現波動。

我們面臨的市場其實存在兩個世界，一個是看得見、摸得著的世界，例如實價登記資料庫及價格指數，這裡可以看出規律性。另一個是看不見、摸不著的世界，在這裡人們時時刻刻在形成、比較、交換、修正及更新對未來的預期，預期有了改變，資產現值也改變，房市難以預測。預期不變，現值不變，房市才有可能預測。

那又是什麼因素影響人們的預期，主要是新資訊及新知識。新資訊引來知識進步，進步的新知識改變了人們的預期。依據自己的經驗法則，加上新知識引起自己不同以往的新認知，在自己認為適當的時機去購屋，其實不用過於擔憂自己是否承擔了最後的風險？是否當下樂觀決策讓自己陷入過於夢幻的想像？行為經濟學研究顯示，人們保有理性決策也會有矛盾決策，在現實生活中不難發現。

凱(john kay)及金恩(mervyn king)研究了 2007~2008 的全球金融危機，嘗試理解來龍去脈，也從不同的角度來釐清，他們得出一個有趣的論點，對於當時金融市場，在金融危機發生以前，市場主流的論述主張，複雜的新金融工具之交易市場理當妥善確保，這將使得風險不斷被移轉，最後由最能承擔風險的人來承擔，然而這顯得太理論也過於理想。金融危機爆發之後，伴隨著危機發展，逐漸出現一套新的論述，開始承認人類不見得了解他們創新的結果，於是風險不是由最有能力處理風險的人來承擔，而是由不了解風險的人來承擔。

對於正在尋尋覓覓想擁有自己的夢想住宅，理解不確定性可以為自己的購屋價值觀帶來啟發，你只要局部去了解房市「究竟發生了甚麼事」就好，接著想一想，購屋一事值得嗎？近年來，我看著許多高房價現象讓社會青年受驚躺平的報導，也逐漸明白一件事，買不起房是不需要理由的，因為想出不買房的理由太多了，大容易想了。

就像我們面臨失敗，想要頹廢一下，想要逃避一會，當下就能找出數不清的理由，而且看起來都會很有道理。但是，房市起起伏伏，房價漲漲跌，未來是很難精準預測的。一邊想像一下你想擁有的理想住宅，一邊稍稍了解房市「究竟發生了甚麼事」，自己的預測一定會用有。

## 參考文獻

1. 中國社會科學院經濟研究所編著，2005，經濟現代經濟學詞典，南京市：鳳凰出版社及江蘇人民出版社。
2. 薛兆豐，2018，薛兆豐經濟學講義，北京市，中信出版集團。
3. 約翰·凱(Kay, j)與莫文·金恩(King, m)著，洪慧芳譯，2020，極端不確定性為不可知的未來做決策，台北市：遠足文化股份有限公司出版，
4. 湯馬斯·索維爾(Sowell, t)著，吳建新譯，2020，經濟學的思考方式：經濟學大師寫給大眾的入門書，台北市：大雁文化事業股份有限公司。





# 商用及工業用不動產投資市況 及價值評估

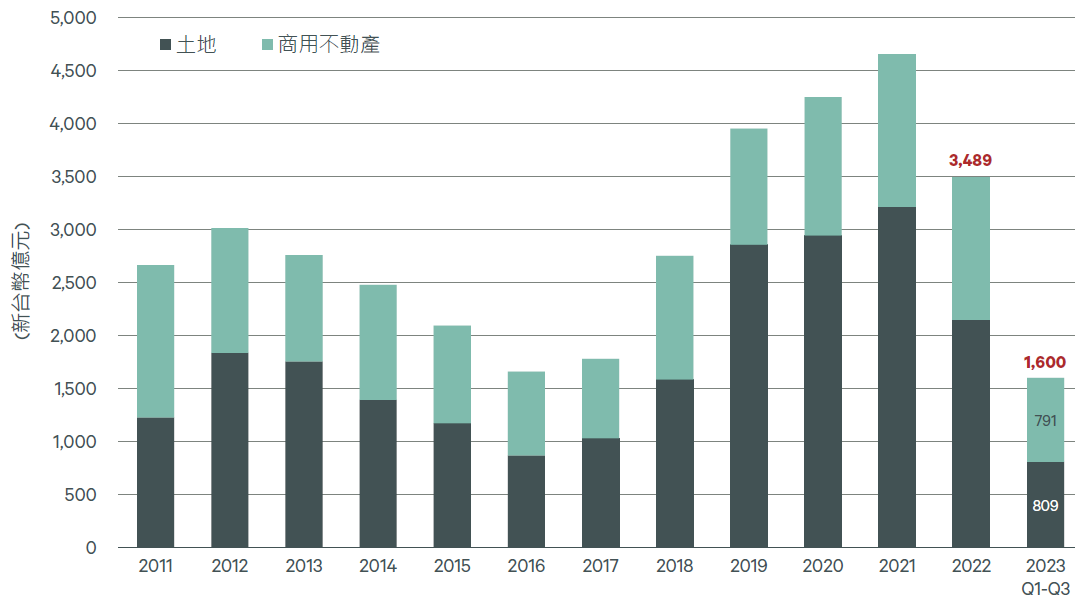


施甫學

世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所 所長

據 CBRE 台灣世邦魏理仕研究部統計，今（2023）年截至 9 月 18 日，土地市場成交金額共 809 億元，較上年同期大幅下滑 52%，可見本土建商採取保守的購地策略。今年前九月商用不動產成交總額達新台幣 791 億元，年減幅僅 17%，主要歸功於新光一號資產處分案順利全數標脫。然而台灣央行連續兩季暫停升息，惟於 6 月份祭出第五波房市信用管制，限縮自然人第二戶貸款成數。近月來房市買氣稍有回升，但對建商購地態度並無顯著影響。保險業受限於最低收益率維持在 2.845%，合計投資約新台幣 31 億元。另外據投資人意向調查結果顯示，多數投資人期待各類型不動產出現折價空間，惟物流及工業資產價格較具穩定性。投資重點部分，工業地產則備受青睞，資料中心與冷鏈倉儲亦將吸引投資人目光。

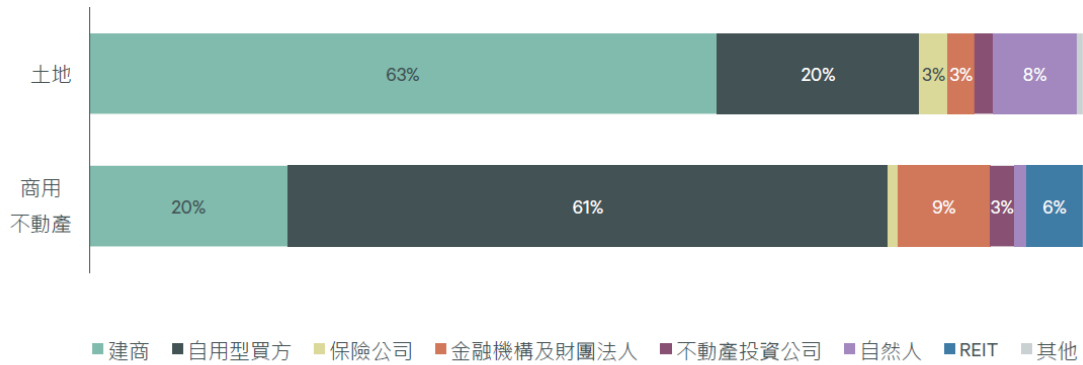
表一：全台大型不動產交易金額



資料來源：世邦魏理仕研究部，2023年9月  
\*交易統計至2023/09/18止



表二：2023 年前三季投資金額依買方類型分



資料來源：世邦魏理仕研究部，2023年9月

台灣商用及工業用不動產價值深受市場供需所影響，主流及非主流產品眾多例如辦公室、廠辦、廠房、物流倉儲(常溫倉或冷鏈物流倉)、自助式倉儲、資訊中心、零售店面、百貨公司、購物中心、Outlet 商場、出租住宅、養老住宅、酒店式公寓、旅館及渡假村等。產權持有方式有所有權、租賃權及地上權等。另外房東是否參與經營亦為考量範圍。因此若要精準判斷其價值，建議可從點、線、面著手。

### 一、 點之考量因素

點的部分回到不動產估價師或投資評估者對本案標的之調查及了解，整棟是否單一產權攸關管理維護方便性及是否具重新開發價值，實際上須多面向思考目前使用情況是否為最高最有效使用亦即收益最大化，是否需重新招租，是否需重新裝修改變使用用途以創造更高收益，甚至租戶本身品牌力強弱及付租能力也是需要考量的重點。鄰地整合擴張性也是價值可否放大的重要因素之一。基地面積大小亦直接影響重建後產品銷售金額。

### 二、 線之考量因素

線的部分則以時間軸趨勢為考量，每個不同產品都有其週期性變化，包含政策緊鬆、法制改變、資金成本利率增減、新增開發供給、營建成本漲跌、甚至淨零碳排要求都會影響該產品的供給及需求動態，以商用及工業用最常考量的兩個指標，包括租金及空置率的趨勢變化，可以判斷該產品在該市場是屬於上升階段抑或下降階段，進而決定未來是樂觀抑或悲觀看待。

### 三、 面之考量因素

面的部分考量點則應更全面，也就是要把所有有可能影響到標的價值的因素全部考量進來，包括當地歷史脈絡、人文價值判斷、文化演進、人口種族及組成、科技進步改變使用者行為、產業演變更迭、資金流動、股匯債市或黃金等貴重金屬交互影響等，甚至國際政治或地緣政治變化都是需要考量的因素。更深層的觀察，買方購入及賣方出場的動機及策略規劃也是判斷投資價值的重要因素。



圖一：綠建築與健康建築國際認證是未來趨勢

台灣商用及工業用投資市場過往主要以保險業為主力買盤，因此依「保險業辦理不動產投資管理辦法」規定，保險業最低要求年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加五碼為準，因此目前即時利用之最低要求報酬率為 2.845%。若以收益法觀點評估，若該投資標的現行租金報酬率低於 2.845%，則保險業無法出手承接，因此賣方需面對現實調降價格以提升報酬率的方式吸引投資者目光以滿足其對未來風險的補償。

2011/2	2012/8	2012/11	2015/9	2015/11	2016/3	2017/3	2020/3	2022/3	2022/6	2022/9	2022/12	2023/3
1.875%	2.125%	<b>2.875%</b>	2.805%	2.555%	2.415%	2.345%	2.095%	2.345%	2.470%	2.595%	2.72%	<b>2.845%</b>

備註：保險業投資應依「保險業辦理不動產投資管理辦法」規定，保險業最低要求年化收益率得以不低於中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加五碼為準



2021年Q3南山人壽以21億元買下台南新市國際南科廠辦，報酬率接近4%。

2021年Q4南山人壽以8.01億元買下內湖科學園區浩鑫企業總部大樓，報酬率超過3%。

2022年7月中國人壽以83.5億元買下內湖科學園區精英電腦大樓，報酬率貼近2.47%。

2022年9月台灣人壽以63億元買下桃園青埔錦銓新廠，報酬率3.5%。

圖二：壽險業不動產投資最低要求報酬率



表三：報酬率大小影響因素及階層



台灣目前仍有七檔 REITs，其多以目前台灣具有收益性之商用及工業用不動產為投資標的，因此包裝具收益穩定性及持續性的且具相當報酬率的不動產均有潛力成為資產池中之標的。

表四：現行台灣 REITs 發行檔數及標的

發行中	掛牌日	投資標的及類型
富邦一號	2005/03	富邦人壽大樓(商辦)、富邦中山大樓(商辦)、潤泰中崙大樓(商場)
國泰一號	2005/10	台北喜來登大飯店(旅館)、台北西門大樓(商場)、台北中華大樓改建(旅館)
富邦二號	2006/04	富邦民生大樓(商辦)、富邦內湖大樓(廠辦)、潤泰中崙大樓(商辦)
國泰二號	2006/10	民生商業大樓(商辦)、世界大樓(商辦)、安和商業大樓(商辦)
圓滿一號	2018/06	台南FOCUS百貨(商場)、新北板信銀行家(商辦)
樂富一號	2018/11	台茂購物中心(商場)、大都市國際中心(商辦)、NASA科技總部(廠辦)、鹿港永樂酒店(旅館)、觀音物流中心(物流廠房)
新利一號	2023/09	台北市慶城街一號(商場)、台中NOVA資訊廣場(商場)、北投中和街商場(商場)(發行金額為50.22億元)

以下表台灣近三年八大商用不動產交易為例，買方投資或自用動機、買方資金成本及投資要求報酬率、未來是否重新開發等均不相同，因此最後的成交價格形成決定因素也會有所差異。



表五：台灣近三年八大商用不動產交易

時間	標的	買方	成交金額(億元)
2023 年	基泰忠孝大樓	李姓自然人	125
2022 年	豐邑 A8 市政核心大樓	中國人壽	120.5
2023 年	天母新光傑仕堡大樓	鼎固置業	116.8
2021 年	中華開發大樓	新光人壽	92.9
2022 年	精英電腦大樓	中國人壽	83.5
2023 年	中山區新光中山大樓 (4-17F, B2-B4)	金地遠實業	72.1
2022 年	國產實業大樓	李姓、賴姓自 然人	65.0
2022 年	桃園青埔錦鉞廠辦大樓	台灣人壽	63.0

備註：排除 2021 年皇翔投資 SOGO 百貨敦南館大樓股權交易

資料來源：CBRE 世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所

最後，商用及工業用不動產與整體台灣經濟活動直接相關，價值評估應考量的層面也應多面向檢視、蒐集可信資訊及就教各產品領域專家意見，經由完整的綜合評估過程方能形成對於投資雙方具有策略價值之價格結論。





# 2023 年房市呈 「量縮價緩漲」格局

葉凌棋

永慶房產集團業務總經理

今年以來受到全球資金緊縮，以及國內自去年來快速升息 3 碼，加上平均地權條例等房市政策影響，今年上半年房市交易量縮，而在升息腳步趨緩以及通膨恐常態化的預期下，下半年房市會如何發展呢？

## 一、 通膨預期+升息放緩！ 房價看法多空對峙持續！

根據永慶房屋 2023 第四季網路會員調查，全台認為房價看漲比例維持 34%，看跌的比例較上季減少 2 個百分點至 31%，連三季下降，而認為房價持平的比例則增加 2 個百分點至 35%。各國央行貨幣緊縮政策不變，但升息循環逐漸到了尾聲，而消費者對於通膨常態化的預期，讓消費者認為房價難有下跌的空間，不過，在全球經濟展望不佳，且烏俄戰爭沒有停火跡象，讓部分消費者看跌房價，本季房價看法呈現多空對峙的局面仍持續。

那麼，消費者對於 2023 年第四季國內經濟景氣看法為何？根據永慶房屋 2023 第四季網路會員調查結果顯示，調查結果顯示，87%消費者認為國內經濟景氣仍難以回溫。今年以來，全球終端需求轉弱，國內出口已連十二黑，主計總處再度下修今年國內經濟成長率僅 1.61%，讓消費者難以樂觀看待今年第四季經濟景氣。

## 二、 新青安房貸上路！近八成消費者認為會增加購屋意願 利率、額度具吸引力

今年以來，各項房市政策積極推動，行政院於今年 7 月 13 日拍板「新青年安心成家方案」優惠貸款，8 月 1 日上路，政策目的希望讓青年買房不再是遙不可及的夢想，從提高貸款額度、利息補貼加碼、延長貸款年限及寬限期 4 個面向著手，減輕民眾購屋負擔。那麼，這樣的房貸優惠措施是否能增加消費者購屋意願呢？根據調查結果，79%消費者表達會增加購屋意願；而四大面向的優惠條件中，以利息補貼與提高貸款額度最具吸引力，占比分別為 36%與 27%。至於貸款年限的選擇上，41%消費者選擇 30 年期，而 40 年期的比例也將近三成，高達 29%居次，顯示在房價高漲的狀況下，考驗消費者購屋負擔能力，為了減輕每月房貸支出壓力，30 年期已成為市場主流，甚至更長年期的 40 年房貸也成為消費者購屋時的第二選項。

### 三、 遏止囤房！ 83%消費者支持「囤房稅 2.0」修法

#### 仍有 56%消費者擔心租金轉嫁 導致租金上漲

除了新青年安心成家方案優惠貸款外，關於稅制的修法與討論也是近期備受矚目的議題，目前修正草案已於9月21日由行政院會拍板通過，將送立院審查，希望年底前三讀通過，最快明年7月1日上路。「囤房稅 2.0」主要修法內容包括：將從現行個別縣市歸戶改為「全國歸戶」，且將非自住住家稅率從1.5%至3.6%間調升至2%至4.8%間。而本次也針對消費者對於「囤房稅 2.0」修法的意見進行調查，根據調查結果顯示，83%消費者支持「囤房稅 2.0」修法；而「囤房稅 2.0」調高非自住房屋稅率，消費者如何看待這樣的稅率調幅呢？48%消費者認為調幅合理，但仍有33%認為稅率調高至2%-4.8%過低，認為要遏止囤房，可能需要更高的房屋稅率。

此外，本次也針對「囤房稅 2.0」修法對於房屋租金的影響做了調查，56%消費者認為「囤房稅 2.0」修法會導致租金上漲，顯示雖有高達八成以上的消費者支持修法，但仍擔心調高非自住房屋稅率將造成租金轉嫁的效果，期待政府能有配套措施，保障租屋族權益。

### 四、 30 億擴大租金補貼政策有助於減輕居住負擔！ 66%消費者認同

萬物齊漲，住宅租金也跟著上漲，為減輕租屋家庭負擔，行政院通過「300億元中央擴大租金補貼專案」，於今年7月3日正式起跑，支持包含青年、新婚、育有未成年子女、經濟及社會弱勢租屋等族群，透過提供租金補貼來實質減輕民眾的居住負擔。本次也詢問消費者對於租金補貼的看法，根據調查結果，66%消費者認為擴大租金補貼有助於減輕居住負擔；而本次租金補貼專案不須房東資料即可申請，申請程序簡便，75%消費者認為免經房東同意將有利於租客申請租金補貼，不過，也有將近九成的消費者擔心申請租金補貼後，將會導致房東漲租或是不願續租的情況發生，顯示目前國內租屋市場仍不透明的狀況下，租屋族仍屈居弱勢。

### 五、 2023 房市呈現「量縮價緩漲」格局！

根據永慶房產集團成交資料統計七大都會區房價，自去年第四季房價開始出現下跌，房市出現反轉向下訊號，由漲轉跌，到今年第一季漲跌均在1%上下，轉趨持平盤整，而第二季持平轉小漲，至第三季七都房價較上季漲幅在2.0%至4.9%之間，呈現持續緩漲走勢。

若細看七都今年第三季的房價，與第二季房價相比，桃園、新竹、台中三大都會區漲幅在4%以上最多，台北與新北季漲2%上下，台南與高雄漲幅在3%左右，顯示本季房價呈現小幅上漲走勢，但較上季漲幅更為明顯，預期今年房價呈現小幅上揚、上下波動的機會大增。

至於交易量能的表現，在全球經濟緩步復甦、升息趨緩，而通膨壓力尚未緩解的狀況下，加上國內第四季即將面臨總統大選選戰的不確定性，2023年整體房市表現「量縮」格局不變。而從第三季房市交易表現來看，優於原先預期，綜合評估各項房市變



數來判斷，預估 2023 年全年房市交易量約 28.3 至 29.3 萬棟之間，與去年同期相比約減少 8%至 11%左右。

## 六、 通膨常態化預期下！ 現在適合進場買房嗎？

觀察目前的國際情勢，烏俄戰爭未歇，地緣政治風險難除，通膨狀況難以緩解，市場也預期通常恐怕將長期與我們共處，而對於房市源頭的營建成本飆升，也是讓房價欲跌不易的主因，觀察今年的房價的確呈現持平盤整甚至小漲的格局。除了逆全球化現象讓製造成本大增，也導致終端產品價格上漲，進而推升通膨外，加上目前各國推動綠色經濟、節能減碳的政策，並將碳排放納入企業生產成本中，企業外部成本內部化，將轉嫁給終端消費者，尤其對出口導向的國家影響更甚，對於物價的推升，恐引發全面性的通膨，也就是大家所謂的「綠色通膨」。

在通膨逐步走向常態化的預期下，能抗通膨的資產就更加受到青睞，房地產市場也成為選項之一。不過，年初房價看回不回，近期甚至還呈現小漲狀況，現在還適合買房嗎？

今年初時因為市場普遍看壞經濟景氣，消費者也看跌房價，部分民眾卻選擇暫時觀望，但隨著油價、物價持續走揚，加上年中資金回流、台股明顯上漲，我們觀察到有自住、長期置產需求的購屋者有積極進場的跡象，今年第二季開始房市價量表現出現量增、價小幅上漲的走勢，而國內房貸利率仍屬相對低檔，房價也不若前二、三年大幅飆漲，呈現穩定、小幅成長的局面，就是一個非常適合進場的時機點。

綜上所述，除了地緣政治風險仍難排除，加上「綠色通膨」難解，未來恐怕要與通膨常相左右，那麼，貨幣貶值的狀況也將持續，實質資產在通膨環境下更能展現其韌性，成為抗通膨的利器，尤其是房地產屬於耐久財，風險承受度也相較於其他金融產品更低，不僅保值效果佳，甚至還有增值的空間。

因此，若是有自住或是長期置產需求的民眾，可趁目前房價盤整緩漲格局，房價波動不大，根據自身偏好的生活、交通機能，慎選區域、產品，了解當地房地產市場的情況，多看多比較，此外，也要審慎評估自身財務負擔能力，畢竟房貸屬於長期支出，應將利率上升之貸款負擔一併納入考量，在可負擔範圍內選擇適合的房產。







**Q：未辦理建物所有權第一次登記之買賣案件，是否需辦理實價登錄？**

**A：**買賣土地及其地上未保存登記建物，於申報登錄時請選擇「土地」為申報樣態，並請於備註欄註記交易含未登記建物，並應就契約總價予以申報。

**Q：權利人若有 2 人以上時，應如何申報實價登錄？另權利人為法人時，其法定代理人是否也要填入申報？**

**A：**權利人如有數人時，僅需就其中一位為代表填載之，並於備註欄內註明該不動產之共有人數，無須填載共有人姓名，以避免違反個人資料保護法規定。權利人如為法人時，則蓋法人章及負責人章，尚無規定應填寫法定代理人資料。

**Q：出租人擬收回耕地三七五租約土地，承租人以前施作之土地改良，出租人應如何補償？計算補償額度？**

**A：**按「承租人對於承租耕地之特別改良得自由為之，其特別改良事項及費用數額，應以書面通知出租人，並於租佃契約終止返還耕地時，由出租人償還之。但以未失效能部分之價值為限。前項所稱之耕地特別改良，係指於保持耕地原有性質及效能外，以增加勞力資本之結果，致增加耕地生產力或耕作便利者。」為耕地三七五減租條例第 13 條所明定，請參考。

倘仍有疑義，因涉個案具體事實認定，屬地方政府權責，請敘明詳細案情並檢附有關資料，逕向土地所在地之直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市、區）公所洽詢。

**Q：耕地上如有違法建物或違規使用，可以分割嗎？**

**A：**耕地如果符合各項分割規定的要件，即使耕地上蓋有違章建築或違規使用，仍得申請分割。但是地政機關於辦理分割測量時，發現申請分割的耕地有違法使用情事，雖然對於審核符合分割相關法令規定的案件，得先准予分割，不過應同時將違法使用情形，報請區域計畫法或都市計畫法之主管機關妥為處理，以遏止耕地繼續違法使用。



# 財團法人土地改革紀念館

## 民國 112 年 6-12 月活動紀要

月份	活動/課程名稱	主辦單位
6	不動產估價師專業訓練班 都市更新權利變換估價-張能政所長	財團法人中國地政研究所
6	地政論壇 國土規劃政策與實務-吳欣修署長	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
6	如何突破房地合一稅 陳珮因會計師	中華民國建築經理商業同業公會
6	土地問題研究季刊第 86 期	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
7	中國土地改革協會—理監事會議	中國土地改革協會
7	不動產估價師專業訓練班 基地的空間效用價值與立體地價估價 —黃國義所長	財團法人中國地政研究所
7	地政論壇 土地開發與環境永續-陳淑美局長	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
7	都市更新會會務運作與資金籌措 周怡君副執行長	中華民國建築經理商業同業公會
8	不動產估價師專業訓練班 國際間課稅與公產估價對我國估價師 及估價人員之啟發-游適銘局長	財團法人中國地政研究所

8	地政論壇 臺灣必須面對的真相及解決方案- 李鴻源教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
8	規劃設計在專案管理中所扮演的角色 陳松如副總經理、建築師	中華民國建築經理商業同業公會
9	不動產估價師專業訓練班 收益法公式解析—梁仁旭教授	財團法人中國地政研究所
9	地政論壇 臺灣必須面對的真相及解決方案 李鴻源教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
9	中國土地改革協會—理監事會議	中國土地改革協會
9	從估價報告實例解析建地估價 王英欽專業講師	中華民國建築經理商業同業公會
9	土地問題研究季刊第 87 期	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
10	不動產估價師專業訓練班 國土計畫與不動產估價—賴宗裕教授	財團法人中國地政研究所
10	地政論壇 測繪科技與國土空間資訊的推動發展 江渾欽教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
10	升息和平均地權姚立之後的房市走向 曾文龍 博士	中華民國建築經理商業同業公會

11	<p>不動產估價師專業訓練班</p> <p>價格形成因素之分析與調整方法</p> <p>彭建文教授</p>	財團法人中國地政研究所
11	<p>地政論壇</p> <p>簡論我國國土計畫相關法律問題-兼論地方國土計畫公告實施與人民土地權利損失補償問題</p> <p>陳明燦特聘教授</p>	<p>財團法人土地改革紀念館</p> <p>財團法人中國地政研究所</p>
11	財團法人中國地政研究所-董事會	財團法人中國地政研究所
12	土地問題研究季刊第 88 期	<p>財團法人土地改革紀念館</p> <p>財團法人中國地政研究所</p>
12	<p>地政論壇</p> <p>地政業務現況與未來展望</p> <p>王成機司長</p>	<p>財團法人土地改革紀念館</p> <p>財團法人中國地政研究所</p>





2024常年服務暨第21屆

愛老人愛團圓

# 當我變老 請你愛我

為弱勢長輩加菜  
助孤老溫暖過好年





愛心大使 田馥甄



線上捐款

主辦單位：  華山基金會  
Huashan Social Welfare Foundation

主要贊助：  彰化銀行

贊助單位：  臺灣金融服務聯盟  
 信星集團愛星慈善基金會

【勸募字號】112愛老人商部教字第1111364436號 

協辦單位：  高雄大和發展社  鄭高輝慈善基金會  葡萄王生技  幸福家不動產  千業 

小堡家族羽翹體系全體夥伴  高雄醫學大學附設中和紀念醫院  永慶不動產  永誠房屋  有樂氏房屋  台慶不動產  小熊熊之家





財團法人土地改革紀念館