



土地改革紀念館 - 電子報

Land Reform Museum 第十二期

2025.12



新加坡組屋課稅評價及經濟學人示警



回顧我國土地改革

游適銘

臺北市政府參事
政治大學地政系兼任助理教授

一、前言

新加坡年人均 GDP14 萬多美元世界名列前茅，Julius Baer 公布全球生活成本最高城市，雖新加坡連 3 年居冠；但新加坡住宅自有率 90%相當高，房價所得比也低於台灣甚多。原因之一在於政府興建組屋，讓新加坡居民住者有其屋，向為外界津津樂道。筆者藉本（2025）年 9 月底受邀到新加坡國際研討會發表機會，向新加坡測量師估價師協會(Singapore Institute of Surveyors and valuers, SISV)理事長林蘭遠博士(Dr. Lim Lan Yuan)及新加坡國立大學(NUS)房地產系教務長程天富博士(Dr. Tien Foo Sing)請益房地產相關政策。另先前到英國倫敦 IVSC 總部拜訪 IVSC 執行長，2023 年邀請執行長來台，促成我國加入國際評價準則委員會 (International Valuation Standards Committee, IVSC)。IVSC 除總部設於倫敦外，目前在亞太地區以新加坡設立辦事處。因此特別拜訪 IVSC 亞洲區總監兼企業評價委員會技術總監 Nicolas Konialidis 交流。

近期經濟學人(The Economist)指出台灣過去 5 年晶片與伺服器出口暴增 3 倍，經常帳順差已擴大到 GDP16%、外匯存底 6 千億美元佔我國 GDP 七成(使美元債息收入達政府收入 6%)、房價自 1998 年來飆漲 4 倍、央行為保護出口競爭力壓低匯率致台幣低估，以上均遠超中日韓，並以「台灣病(Taiwan disease)」形容。對此央行新聞稿表示匯率係由外匯市場供需決定非單一商品價格所能衡量，且儘管 2025 年迄今台灣對美國商品貿易順差擴大，期間央行多次與美方就總體經濟與匯率等議題溝通時，美方未要求新台幣升值等說法澄清。而新加坡相關數據相比又如何？如何借鏡值得探討。

二、住者有其屋與組屋

根據新加坡統計局資料，星國約有 415 萬居民，居住在組屋(HDB flats)比例高達 77.8%，17.2%居住在私人公寓(Condo)，只有 4.8%居住在有土地產權房產(Landed)。組屋中 94%為出售組屋，僅 6%為租賃組屋。政府提供土地使用權，最長 99 年。新加坡於 1960 年成立「建屋發展局」(Housing Development Board, HDB)，1963 年推出「居者有其屋計畫」，1966 年制定土地徵收法收購土地，至 2002 年國有土地比例已

達 90%，政府任命總估價師(Chief Valuer)查估補償市價，總估價師雖為公務員但專業獨立運作期不受政治干擾，若民眾對估值有異議可提上訴委員會(Appeals Board)。

組屋已興建 110 萬套以上，分布全國 24 個市鎮(towns)和 3 個莊園。55 歲以下的新國民眾須將 20%月薪繳至中央公積金(Central Provident Fund, CPF)帳戶，雇主亦協助提撥，購屋不含土地持分負擔減輕，據官方統計超過 80%組屋購買者只需用公積金儲蓄支付每月房貸。年收入低於 7 千新幣可購組屋，5 至 10 年可轉售，組屋定價參考成交價但低於市價，轉售行情 2 至 5 房房型約 36 萬至 90 萬新幣(約新台幣 8 百多萬至 2 千 1 百萬)，整體中位數房價如下表所示，約 59 萬新幣，私人公寓達 178 萬新幣、含土地房產更達 420 萬新幣。

表 1: 2025 年新加坡組屋、公寓、有地權房產價位統計表

Housing Type	Average Price	Median Price	Average Price/Sq. Foot	Average Size (Sq. Foot)	Average Price/Sq. Metre	Average Size (Sq. Metre)
HDB Flats	\$612,497	\$590,000	\$596.81	1,026.12	\$6,424	95.33
Condo	\$1,989,082	\$1,780,000	\$1,972.40	1,027.38	\$21,231	95.44
Landed	\$5,336,871	\$4,200,000	\$1,808.30	3,137.76	\$19,464	291.50

資料來源：HDB

三、不動產估價師與 PPC

新加坡的《估價師法 Appraiser act》可以追溯到 1906 年，新加坡測量師估價師協會 SISV 官網，可查詢共有 1,692 位來自 73 家事務所，據 SISV 理事長表示其中 2/3 為測量師。擔任估價師需像是 NUS 房地產系畢業、有兩年估價經驗，提出三份經執業估價師審核過的估價報告書，並加入 SISV 即可開業。估價市場以房貸為例，截至 2024 年第三季，新加坡房屋貸款總額達 2,243 億新幣，銀行通常要求貸款需要經獨立估價師查估。

此行至新加坡參加第 32 屆泛太平洋不動產估價、顧問與經營國際研討會(Pan Pacific Congress of Real Estate Appraisers, Valuers and Counselors，下稱 PPC)，正是 SISV 主辦。本屆除新加坡是地主國之外，有來自澳洲、印尼、日本、韓國、馬來西亞、墨西哥、紐西蘭、菲律賓、泰國及台灣等國家參與。大會邀請到新加坡國家發展及交通部孫雪玲(Sun Xueling)部長，就永續發展與 AI 科技課題致詞。孫部長提到因新加坡土地非常稀缺，有時必須考慮建造住宅，有時必須考慮環境永續，如何建造並保留房地產用於商業成長、經濟成長，當然還有其他人口群體，因此這些都是土地的競爭性用途，國家發展部致力於新加坡土地資源的開發和管理。新加坡綠建築總體規劃目標是到 2030 年，實現 80%總建築面積實現綠色建築化。截至去年，61%建築已實現綠色建築化，每年節省超過 40 億度電的能源。孫部長表示新加坡綠色建築也證明其商業價值，與未獲綠色建築標誌認證建築相比，租金高出 12%，並且入住率

持續保持在較高水平。個人也報告參與”估價師對市地重劃扮演關鍵角色(How do Appraisers Play Key Roles for Urban Land Readjustments?)”及”捷運聯合開發權利轉換關鍵因子-台北市個案探討¹(The Key Factors of Rights Conversion Valuation on MRT Joint Development-Case Study of Taipei City)”兩篇論文。

本次除參加 PPC 會議發表文章外，並受國際道路使用費研討會(Road User Charging Conference)邀請於新加坡舉行亞太研討會報告我國公私協力促參 PPP 之高速公路電子收費系統(Electronic Toll Collection, ETC)之成功案例。在新加坡要擁有汽車，需要投標購買擁車證(Certificate of Entitlement, COE)，價格將近 14 萬新幣。為收取電子路程計價(Electronic Road Pricing, ERP)，連市區道路都有許多龍門架 Gantry 感應 e-Tag RFID，未來將採用全球導航衛星系統 GNSS，有車內裝置器 IU(In-Vehicle Unit) 或 OBU(On-Board Unit) 即無須 Gantry。各種過路費加上其他稅費等，被認為是「買車貴過買樓」，可見星國居住相較起來反而不構成問題。

四、IRAS 財產稅課稅評價

此行特別到訪新加坡內地稅務局(Inland Revenue Authority of Singapore, IRAS)，2024 財年稅收收入達 889 億新幣，佔政府營運收入約八成。如下圖所示，所得稅(企業所得稅、個人所得稅、預扣稅)524 億新幣、商品及服務稅 200 億新幣、房產稅 66 億新幣、印花稅 66 億新幣、博彩稅(博彩稅、賭場稅、私人彩券稅)32 億新幣。

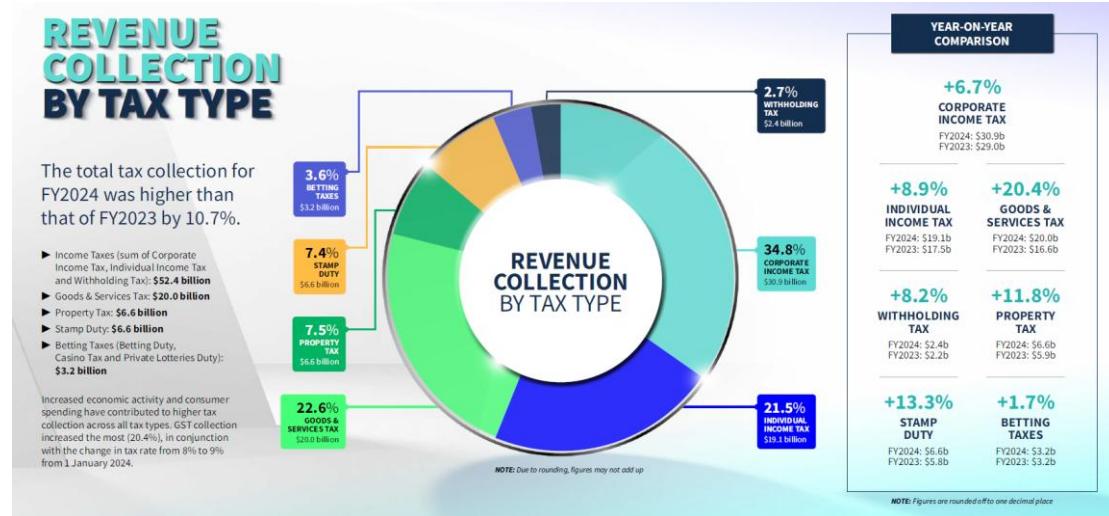


圖 1: IRAS2024 財年稅收收入圖表

資料來源：新加坡內地稅務局(IRAS)年度報告

房產稅由 IRAS 就 167 萬房產年度價值(Annual Value, AV)稅基採市場租金估價，以租賃實例比較法考慮區域及個別因素調整為主，收益性採收益法，其他採成本法。官網可查詢租金估值，須付費 2.5 元新幣。曾任職 IRAS 主任估價官梁耀光(Leung Yew Kwong)此次於 PPC 與筆者同場報告，經向其請益表示 IRAS 估價官雖僅 50 位左右，

¹ 權利變換估價該篇是與台北市不動產估價師公會鐘少佑理事長合著。

主要採次市場群集(Sub Market Class)分析，自動估價模型(Automated Valuation Model, AVM)估計租金單價，尤其組屋同質性高，大多數不動產(包含住宅、店舖、辦公大樓、工業廠房等)均可藉 AVM 輔助估值判斷，並未採用複迴歸分析(Multiple Regression Analysis; MRA)技術，也就無普通最小平方法(Ordinary Least Squares; OLS)及人工類神經網絡(Artificial Neural Network; ANN)應用，此外會視景氣變動就上一年估值直接調整或維持估值。

收益型像是飯店，估價官會參考營運收益資料查估，官網並有飯店查估指引。商業類型 AV 反映市場租金、住宅類型約市場租金 85%，另扣除裝潢、裝修、維護費等，故官網舉例僅市場租金 68%減輕民眾負擔。且大部分組房屋產稅有減免，故即使未考慮樓高、方位等個別因素，居民一般不會有意見，如有鄰避設施未下修居民也會異議甚至上訴。

屋主自居住宅累進稅率為 0%(低於 1.2 萬估值)~32%，非屋主自居住宅稅率為 12%~36%，其他非住宅房地產稅率保持在 10%(出租、空置或自用)。藉由累進課稅，加上對外國人購買任何住宅課徵 60%的額外買家印花稅(additional buyer's stamp, ABSD)，依據市區重建局(Urban Redevelopment Authority, URA)2025 年 7 月發布統計，第二季私人住宅價格指數較去年同期上漲 0.5%，但第二季私人住宅出售 4,340 套，較上一季 7,261 套減少四成，成長動能持續減弱，更顯示星國持續藉打炒房以穩定房市發展。

五、經濟學人對台灣房價過高之隱憂

前述經濟學人(The Economist)指出台灣病問題，我國央行必須持續在外匯市場購入美元，向金融體系釋放巨額的新台幣流動性，並長期壓低利率。這些找不到去處的過剩資金，最終大量流向房地產市場。壽險公司以「新台幣」計價的負債（保戶的儲蓄），卻依賴「美元」計價的資產來支撐造成「貨幣錯位(currency mismatch)」風險。經濟在成長，薪資卻顯得停滯，該報導提供數據指出自 1998 年以來台灣勞動生產力翻倍，薪資漲幅卻遠遠落後。

我國經常帳順差達 GDP16%、外匯存底占我國 GDP 六成以上等，雖高於中日韓甚多，但經查新加坡數字與我國差不多，星國房貸利率約 2.6%不算高，中位數月薪換算新台幣 21 萬元則高於台灣約 4.6 萬甚多。台灣資金過剩湧向房地產市場推高房價，低利率助漲下，房價自 1998 年來飆漲 4 倍已成為嚴肅課題。

我國央行新聞稿指出大麥克指數有其缺陷，駁斥經濟學人新台幣匯率低估 55% 說法，個人亦認同不能以此論斷新台幣低估。但觀察 2015 年及 2025 年美元兌新台幣仍維持在 31、美元兌新加坡幣則從 1.4 貶值到 1.3，顯見相較於我國 GDP 十年來從 17 兆成長至 26 兆新台幣高經濟成長未反映於新台幣匯率是事實，我國 2016 年中位數月薪約 4 萬來到 2025 年 4.6 萬成長幅度遠低於經濟成長及房價漲幅更是造成民

眾相對剝奪感。

六、結語-對我國土地改革之啟發

回顧 1949 年 1 月當年，陳誠任台灣省主席宣布進行土地改革，從「三七五減租」開始，1950 年與蕭錚博士討論「耕者有其田」，並推動「公地放領」將公有耕地 18 萬餘甲放領給原承租者讓佃農成為自耕農，1953 年實施「耕者有其田」。美國記者雷文和在《外交季刊-今日台灣》提到：台灣種種改革中最有效的一項是土地改革，讓有心人沒有機會造成台灣農民不滿。英國記者銘貝特亦指出土地改革在台實施，農民不再受高地租所苦。

從 2008 年起停辦的公地放領，賴總統近期指示在依法行政、信賴保護與國土保育的原則下，積極展開重啟公地放領工作。估計 1976 年以前承租至今的國有平地耕地及養殖用地約近 2,000 公頃、4,445 位農民。依據「國有耕地放領實施辦法」第 8 條：「規定放領地價以七十九年之公告土地現值為計算標準...」早在 83 年立法院法制局曾發布的「公地放領政策之研究」，即建議應以公平的價格放領公地並加強放領後土地使用的管制措施(使外部成本內部化)。「國有耕地放領實施辦法」係於 1994 年立法，當時規定 1990 年公告現值年期接近，但公告現值據相關研究僅市價一半，若時到今日仍以當年公告現值為放領地價就更低。「公有土地經營處理原則」第 8 點規定「公有土地以不放領為原則。但在民國六十五年以前，已有租賃關係...之公有耕地...得視實際狀況按公告土地現值依規定辦理放領...」是當期公告現值概念。行政機關後續放領地價，是應該以當期公告現值放領？還是相關研究的公平價格？可見回顧土地改革都離不開公平正義。

時至今日，人民改受高房價所苦，雖房地合一 2.0、平均地權打炒房、囤房稅 2.0 相繼推出，房價仍持續攀升，直至央行第七波信用管制，才讓內政部發布住宅價格指數出現近十年首次微跌。但內政部統計 114 年第 1 季房價負擔能力指標，全國房價所得比 10.24 倍，台北市 15.85 倍仍高懸。新加坡總理黃循財曾於國慶大會指出，房價所得比因疫情導致超過 5，但已降到 4.7。即使兩國數據含土地持分與否有別，台灣仍為新加坡 2~3 倍，讓國人望屋興嘆。中央近年強調百萬租屋家戶支持計畫，廣建社會住宅、300 億元中央擴大租金補貼、研議租賃專法精進包租代管，企圖從租賃市場協助人民居住問題，但高房價影響生育意願，少子化問題似乎難見對策。

新加坡 1965 年獨立後憑藉積極加入國際組織、開發工業區、降低關稅吸引外資、發展港口煉油加工、加強英語人才教育成為先進國家，近期並發展 Singapore IP Strategy 2030 (SIPS 2030) 願景計畫。新加坡國家人口人才署(NPTD)發布指出 2024 年 6 月，總人口首次突破 600 萬，預估至 2030 年，星國人口將達 637 萬人，人口紅利方能奠定國家長久發展根基。有星國居民上網陳述其收到的估價通知，年度估值是

78 萬新幣，被課徵最高 36% 累進稅率，年度須繳交 27 萬新幣²，此相較於國內先前有些學者研究，較台灣房地產有效稅率高出許多。賴總統 2024 年國慶演說表示深深知道高房價生活壓力，深惡痛絕詐騙橫行，執政團隊不會迴避，即便得罪特定團體，也在所不惜會加強「打詐」的力道，加快「打炒房」的效率，以實現「居住正義」。或許星國相關的房地產政策，也可供主管機關健全房價參考。

附圖



筆者(右 1)出席 PPC 報告並向 IRAS 主任估價官 Leung Yew Kwong(左 1)請益，左 2 為頒獎人大會副主席 Kah Poh Tay 教授、右 2 為菲律賓團長 Marissa Benitez

² 屋主指出該屋於 2021 年以 1850 萬新幣購買，因此有效稅率約 1.5%。



PPC 大會主席 Dr. Lim Lan Yuan 加入台灣代表團(逢甲大學朱南玉副教授/土地估價協會理事長、台北大學不動產與城鄉環境系林秋綿副教授、台北市不動產估價師公會鐘少佑理事長、新北市不動產估價師公會莊灘銓理事長、估價師公會全聯會研發胡毓忠主委與筆者等)共同演唱「愛拚才會贏」

參考文獻：

Average House Price in Singapore: HDB, Condo & Landed (2025) ,

<https://smartwealth.sg/average-house-price-singapore/>

The Economist (2025), Taiwan's amazing economic achievements are yielding alarming strains

中央銀行新聞稿(2025)，對「《經濟學人》(The Economist)：台灣榮景的潛藏風險(The hidden risks in Taiwan's boom)」報導之回應

中華民國統計資訊網，國民所得及經濟成長統計資料庫，

<https://nstatdb.dgbas.gov.tw/dgbasAll/webMain.aspx?sys=100&funid=dgmaind>

周茂春(2022)，陳誠先生與臺灣土地改革，土地改革紀念館電子報-第六期

國立政治大學不動產研究中心(2025)，新加坡 2025 年第二季住宅動向

游適銘(2024)，加入國際評價準則委員會 對國內評價產業之啟發，會計研究月刊第 467 期，第 42 頁

新加坡內地稅務局(IRAS):

<https://www.iras.gov.sg/who-we-are/what-we-do/annual-reports-and-publications/annual-reports/corporate-information-and-highlights/our-revenue-collection>

新加坡建屋發展局 2025 年統計組屋轉售價中位數，

<https://www.hdb.gov.sg/-/media/doc/EAPG-CSC/Median-resale-prices-for-registered->

[resale-applications-from-2Q2007-to-1Q2025 .pdf](#)

劉厚連(1994)，公地放領政策之研究，立法院法制局
駐新加坡台北代表處(2024)，新加坡組屋政策與啟示：

https://www.roc-taiwan.org/uploads/sites/85/2024/10/20241007-%E6%96%B0%E5%8A%A0%E5%9D%A1%E7%B5%84%E5%B1%8B%E6%94%BF%E7%AD%96_compressed.pdf

駐新加坡台北代表處(2025)報導，<https://www.roc-taiwan.org/sg/post/46161.html>





淺談國際評價準則之價值基礎(上)

林秋綿

國立臺北大學不動產城鄉環境學系副教授
中國土地改革協會理事長

臺、價值基礎與不動產估價技術規則

一、IVS 價值基礎沿革

國際評價準則(International Valuation Standards, IVS)是由國際評價準則委員會(International Valuation Standards Committee, IVSC)所制定發布。透過制定健全的國際評價準則，以確保估價結果的一致性、透明性與可比性。IVS包含必須遵循的強制性要求，以聲明估價是否符合IVS。IVS不在指導或強制執行任何特定的行動方針，而是提供在進行估價時必須考慮的基本原則和概念。而價值基礎(Bases of value)一直是IVS要求必須於估價報告書中述明的事項。在歷年各版本的IVS皆非常重視價值基礎，中華民國土地估價學會翻譯的2007年7月31日適用之第8版中，冠以準則名稱者共3則，其中IVS1市場價值之評價基礎及IVS2非市場價值基礎，皆與價值基礎直接相關。2011年IVS進行結構大調整，將內容分為一般準則及資產準則2大類，一般準則中之IVS 104 Bases of Value亦即價值基礎。2024年IVS又做了一些調整，基本架構不變，但內容更為精實，一部份細節說明改以準則附錄呈現。其中價值基礎章節順序調整為IVS102。

二、不動產估價技術規則之價值基礎

不動產估價技術規則相關條文並未有價值基礎一詞，惟類似規定多認為可以對接價格種類之規定。正常價格之定義更是與IVS市場價值一詞定義相同。過去在技術規則修法時曾有將IVS2007年第8版中之非市場價值基礎中之價值類型如公平價值、投資價值.....等納入之提案，最後因沒有共識而不了了之。最終仍維持目前4種價格種類，2種租金種類。但為因應不同估價目的之需求，估價師於出具相關報告書時，其價格種類會有附帶條件的敘述，例如「符合ooo財務報告編製準則規定之正常價格」、「符合公開發行公司取得或處分資產處理準則規定之正常價格」等。這些其實都是因有不同的價值基礎，但又須符合價格種類為正常價格(市場價值)之要求所產生之怪異現象。在新版的IVS允許多種價值基礎之存在，或可解決這種問題。

因此本文針對2025年1月31日生效之最新IVS102價值基礎做一介紹，供估價師們進行估價或未來相關法規修訂之參考。

貳、IVS102 內容重點

一、 主要目標

本準則要求估價人選擇適當的價值基礎(或多種價值基礎)(*basis* 或 *bases of value*)，並遵循與該價值基礎相關的所有適用要求，無論該要求是否包含於本準則中(對於 IVS 定義的價值基礎)，或不包含於本準則中(對於非 IVS 定義的價值基礎)。

二、 價值基礎注意事項

(一) 價值基礎意義

價值基礎(Bases of value)用來說明報告中價值所依據的基本前提或要求。確定所採用的價值基礎(*basis* 或 *bases*)是非常重要的。

估價中會使用不同的價值基礎。估價師可能需要依據法規、規範、契約或其他框架所定義的價值基礎來進行估價。

(二) 價值前提

價值前提(Premise of Value)或假設用途描述資產及(或)負債被使用的情況。不同的價值基礎可能要求特定的價值前提，或允許考慮多種前提。IVS 中最常見的價值前提包括：

- 1.最高且最佳使用(highest and best use)，
- 2.現況／既有使用(current use/existing use)，
- 3.有序清算(orderly liquidation)，
- 4.強制出售(forced sale)。

(三) 資料採用之限制

估價日期會影響估價師所考慮的資訊與資料。

估價師應了解，多數價值基礎禁止考慮在估價日期無法被合理盡職調查得知的資訊或市場情緒。

(四) 價值基礎反映之假設

多數價值基礎反映的假設可能包括但不限於以下特徵：

- 1.假設存在買方或賣方，
- 2.已知或特定的交易方，
- 3.特定群體或潛在交易方的成員，
- 4.在假定日期下，交易方是否處於特定條件或動機(例如：被迫交易)，
- 5.假設的知識程度。

三、 價值基礎(Bases of Value)

不同於 2007 年版之市場價值及非市場價值之二分法，為了因應可使用多種價值基礎之前提，新版 IVS 將價值基礎分為兩大類：IVS 所定義的價值基礎及其他非 IVS 定義的價值基礎，由個別司法管轄區的法律、監管機構、適用的準則或國際協議所規定者。

(一) IVS 定義的價值基礎包括

- 1.市場價值(Market Value)，
- 2.市場租金(Market Rent)，

- 3.公平價值（Equitable Value），
- 4.投資價值／價值（Investment Value/Worth），
- 5.協同價值（Synergistic Value），
- 6.清算價值（Liquidation Value）。

（二）其他非 IVS 定義的價值基礎

其他價值基礎可能用於財務報導、稅務報告或其他法律與監管情境。

根據定義機構不同，相同的術語可能具有不同定義或需要不同估價方法。

（詳細價值基礎之定義將於下一期文章中說明。）

因此，估價人應謹慎識別、說明並正確應用適當的價值基礎。

（三）其他注意事項

1.依據 IVS 101《工作範圍》，價值基礎必須符合估價之預期用途，且所使用的價值基礎定義來源必須被明確引用或說明。

2.估價師應了解與所使用之各價值基礎相關的法規、判例與其他解釋性指導。

（四）市場基礎估價之排除

在多數價值基礎下，特定買方或賣方專有、而非一般市場參與者可獲得的因素，應排除於市場基礎估價之外。

此類因素包括但不限於：

- 1.由建立相似資產組合所產生的額外價值或價值減損，
- 2.該實體擁有資產間的特殊協同效益，
- 3.僅適用於該實體的法律權利或限制，
- 4.該實體獨有的稅務利益或負擔，
- 5.該實體對資產具有獨特運用能力。

某因素是否為實體專屬或一般市場參與者可取得，應個別判斷。

例如：某資產通常不單獨交易，而是與一組資產共同出售；則該組合的協同效益可隨交易轉移給其他參與者，因此不屬於特定實體因素。

若估價目的為針對特定所有者之價值（例如投資價值），則實體專屬因素應納入估價。此類情況包括但不限於：

- 1.投資決策支持，
- 2.資產績效檢討。

四、 假設 (Assumptions)

（一）一般性假設

除了說明價值基礎外，通常還需做出一項或多項假設，以釐清資產在假設交易中的狀態，或資產及(或)負債被假定轉移的情境。

此類假設可能對估價結果產生重大影響。

與估價日期事實一致或可能一致的假設，可能源於估價人調查或查核範圍的限制。例如：

- 1.假設企業營運資產／負債作為完整營運單位一併轉移；

2. 假設資產／負債未隨企業整體轉移，而是個別或成組轉移；
3. 假設個別估價資產／負債與其他互補項目一同轉移；
4. 假設股權持股以整批或個別方式轉讓。

所有重大假設必須在當時情況下合理、有證據支持，並與估價之預期用途相關，以確保估價符合 IVS 要求。

(二) 特殊假設 (Special Assumptions)

當假設的情況與估價日期的實際情況不同時，即稱為「特殊假設」。

特殊假設通常用以說明特定變化對資產價值的影響。

此類假設被標示為「特殊」，以提醒使用者該估價取決於假設情況改變，或反映了一般市場參與者於估價日不會採取的觀點。

常見例子包括：

1. 假設該不動產為空置且為自由產權；
2. 假設某建築物已於估價日完工；
3. 假設某尚未簽署的合約在估價日已存在；
4. 假設金融工具依不同的收益曲線估值。

所有重大特殊假設必須在當時情況下合理、有證據支持，並與估價的預期用途相關，以確保估價符合 IVS 要求。

其中第 2 點亦是現行都市更新後價值評估及容積移轉價值評估中重要的估價前提。

其他內容尚包括交易成本、價值分配等。

IVS102 強調估價報告必須明確選擇並說明適用的價值基礎，無論是 IVS 定義的市場價值、投資價值等，或非 IVS 定義的財務、稅務價值。價值基礎決定估價所用資料、假設與方法，並影響估價結果的適用性。新版 IVS 允許多種價值基礎共存，可更靈活對應不同法規與估價目的，確保估價結果具透明性、一致性和可比性。

相比之下，我國不動產估價技術規則 雖未明列「價值基礎」概念，但透過「價格種類」規定與 IVS 市場價值定義基本對應，並在報告中附加條件說明以因應不同估價目的。技術規則的限制使得估價師在處理非市場價值類型（如公平價值、投資價值）時較為困難，而 IVS102 的多價值基礎框架則提供了更彈性的理論依據，有助於未來法規修訂或實務操作。



都市更新全案管理契約之

仲裁容許性初探

鐘守宏

中華不動產仲裁協會副秘書長

壹、前言

都市更新政策係因應都市發展所衍生之屋齡老舊、公共安全隱憂、土地利用效率不足等問題而生，其核心目的在於透過公私協力模式，藉由更新事業及權利變換，達成城市機能改善與居住環境提升。然而，在都市更新過程中，涉及地主、屋主、實施者、建商、代辦業者、全案管理顧問公司及主管機關等多元利害關係人，法律關係錯綜複雜，致爭議頻仍。

在都市更新推動過程中，「全案管理契約」（Project Management Agreement, PMA）逐漸被廣泛運用。其功能在於協助地主或更新會於整合、規劃、設計、發包、施工乃至銷售等階段，建立專業管理機制。然而，由於該契約兼具委任、承攬及顧問性質，且多涉及巨額利益分配，實務上爭議之解決方式遂成為關注焦點。

傳統上，契約爭議之處理途徑主要為司法訴訟，惟其程序冗長、專業度不足，難以滿足都市更新案件之時效性需求。基此，仲裁作為一種專業、迅速且具彈性的爭端解決機制，遂逐漸被考慮納入全案管理契約之爭議解決條款中。然而，都市更新涉及公益性、行政監理及強行規範之適用，仲裁是否適用於此類契約，學理與實務上仍存有爭議。

本文擬以「都市更新全案管理契約之仲裁容許性」為題，透過制度分析、比較法觀察及實務案例探討，進一步檢視仲裁是否能成為處理全案管理契約爭議之可行機制，並提出制度調整建議，以供後續學術研究及政策制定之參考。

仲裁制度在台灣自 1998 年《仲裁法》修正以來，強調「可仲裁性」為前提，即僅限於「可由當事人自由處分之私權爭議」。因此，若涉及行政法上之強行規範或公益性事項，原則上不得進入仲裁。已有部分文獻針對「都市更新契約」是否適合

仲裁進行討論，但多停留於更新事業及權利變換層次，對於「全案管理契約」仍付之闕如。

都市更新制度同樣自我國1998年《都市更新條例》公布施行以來，即被寄予厚望，已成為台灣都市發展與重建的重要工具，作為改善都市環境、提升土地使用效率的重要手段。然而，都市更新涉及的利害關係人龐雜，從政府機關、更新事業機構、不動產開發公司、建築師、估價師，到最終的地主與屋主，均有不同期待與權益。為提升專案執行效率，都市更新實務上常出現「全案管理契約」的操作模式，由專業公司承攬或代理更新單元的整體規劃、財務管理、協調及執行事宜。

惟此類全案管理契約，究竟性質為行政契約或民事契約，實務上爭議不斷。當契約履行過程中出現糾紛，例如費用計算、分配方式、履約瑕疵或管理權限等爭議，當事人是否得以仲裁作為爭議解決途徑，遂成為一大問題。若全案管理契約被認定涉及公權力行使，其爭議恐不具「可仲性」；反之，若僅涉及民事財產權爭議，則應容許仲裁解決，以符合效率與專業判斷需求。

本文所稱之「都市更新全案管理契約」，係指更新事業推動過程中，由地主或更新會委託專業顧問或建築管理公司，就計畫整合、財務規劃、設計監督、工程協調、行銷銷售等事項，提供全程專案管理之契約。其法律性質近似於民法上之委任或承攬契約。本文將以該契約之仲裁容許性為主軸，排除純屬行政核定程序之爭議。就此問題，本文將就各點分段討論：

- 一、於第二段，將討論全案管理契約之仲裁容許性於實務與學說爭議。
- 二、於第三段，將觀察其他比較法例。
- 三、於第四段，討論全案管理契約下之仲裁協議是否符合仲裁法第1條第2項之規定。
- 四、於第五段，將觀察「全案管理」契約範本及其糾紛解決條規，並討論仲裁是否為處理「全案管理」契約爭議之最適解。

貳、都市更新全案管理契約之仲裁容許性於我國之實務與學說爭議

一、契約之複合性

全案管理契約並無明確之法律定義，其內容多依個案需求設計，通常兼具以下特徵：

- (一) 委任性質：地主或更新會委託專業團隊代理特定事務。
- (二) 承攬性質：管理公司需達成一定成果，如完成規劃設計、工程監理。
- (三) 顧問性質：提供策略諮詢與專業意見。

因此，全案管理契約屬於典型之「混合契約」。

二、公益性與私法性之交錯

雖全案管理契約屬於私法契約，但其標的係以都市更新事業為核心，難免涉及公益性規範。例如，契約履行過程須遵循《都市更新條例》相關規定，並受主管機關監理。此種「私法外衣下之公益性」特徵，使得仲裁容許性產生疑義。

三、司法實務觀察

目前司法判決對於「全案管理契約」爭議，多以民事訴訟審理，並未見仲裁實例。然而，工程契約、建築管理契約已普遍採用仲裁，顯示此類契約具備引進仲裁之可能性。

重申前旨，全案管理契約（Project Management Contract in Urban Renewal）係指都市更新事業機構（或更新會）與受託專業團隊間所簽訂之契約，委由其辦理更新事業之全程規劃、執行與協調。此契約通常涵蓋：

- (一) 計畫申請與核定作業；
- (二) 權利變換計算與審查；
- (三) 與地主、住戶溝通協調；
- (四) 工程招標與監督；
- (五) 財務規劃與資金運作；
- (六) 使用執照辦理及分屋分產。

再就契約性質之學理爭議申論之，學理上對全案管理契約之性質有三種主要見解：

- (一) 承攬契約說：因管理人需完成一定工作成果（如申請核定通過），性質近似民法承攬。
- (二) 委任契約說：強調其係受託辦理事務，並以忠實義務為核心。
- (三) 混合契約說：認為其兼具承攬與委任性質，屬於混合契約，需視具體條款而定。

無論採何種見解，其最終均承認「契約自由」原則下，雙方得就爭議解決方式進行約定。惟此約定是否得及於仲裁，仍須依仲裁法及都市更新條例等相關規範進一步檢視。

參、訴訟上和解／調解之法制及實務近期發展，應足以認定作為認定都市更新全案管理契約下之仲裁協議可符合仲裁法第1條第2項之規定

一、仲裁之特徵

仲裁制度係指當事人約定將其爭議提交第三方仲裁人裁決，以代替法院判決的制度。其特徵包括：

- (一) 契約基礎：須有仲裁合意。
- (二) 專業性：仲裁人得具備專業背景，適合處理技術性爭議。
- (三) 效率性：程序較簡速，不受傳統訴訟層層上訴拘束。
- (四) 終局性：仲裁裁判與法院判決同等效力。
- (五) 私密性：非公開程序，適合商業爭議。

二、我國仲裁法之規範

基於我國《仲裁法》第1條明定：「當事人得以書面約定，將其爭議提交仲裁。」但須符合：

- (一) 爭議屬「法律上得和解之事件」；
- (二) 當事人間有書面仲裁合意；
- (三) 不違反公共秩序或強行規定。

因此，都市更新全案管理契約如涉及得以和解之私法爭議，理論上容許仲裁。惟涉及行政核定或公權力介入部分，則不屬仲裁範疇。換言之，基於仲裁法第1條第2項之規定，就仲裁可容許性係以「以依法得和解者為限」為唯一條件，故討論全案管理契約可否約定以仲裁解決相關爭議之問題時，即應以全案管理契約之相關爭議是否得和解作為解答。

- (一) 契約履行爭議：如管理人是否盡善良管理注意義務、是否達到核定成果。
- (二) 費用計算爭議：包括服務費計算基準、追加費用責任。
- (三) 責任分擔爭議：如延誤工期、設計變更責任。
- (四) 地主與管理人間信賴破裂：是否得提前終止契約。
- (五) 權利分配衝突：例如管理人涉入權利變換爭議，與地主利益對立。

以上類型大多屬私法契約爭議，原則上皆屬可仲裁之範圍。但若爭議涉及更新計畫核定、容積獎勵、政府裁量審查，則屬公法領域，非仲裁所能介入。

肆、仲裁於全案管理契約之容許性分析

一、可仲裁性 (Arbitrability) 檢視

- (一) 屬於私法爭議部分：如費用、履約、責任，皆得仲裁。
- (二) 涉及行政機關核准部分：如核定效力、容積審查，不得仲裁。
- (三) 混合爭議：部分爭議雖牽涉行政核定，但核心仍為雙方契約義務，可採分割處理，由仲裁處理契約部分，行政部分仍循行政救濟。

二、司法實務見解

實務上法院多肯認「契約履行爭議」可由仲裁處理。例如最高法院曾指出：只要爭議涉及「當事人財產上權利義務」，並不牽涉公法秩序，即屬仲裁可處理範圍。

再者，本文認為，釋字 591 號解釋從未限制仲裁僅能出現於私法契約，釋字 591 號解釋僅係分析仲裁本質為當事人之「程序處分權及程序選擇權」，以「合意選擇訴訟或其他法定之非訴訟程序處理爭議」，其所提及「具私法紛爭自主解決之特性」係正確描述仲裁係當事人透過契約約定之訴訟外糾紛解決機制，具備私法糾紛自主解決之「特性」，而非指仲裁限於「私法契約」（註 1）。若此項推論可以成立，則政府與地主及實施者之公法關係，亦何嘗非不可經協議由仲裁決之（註 2）。

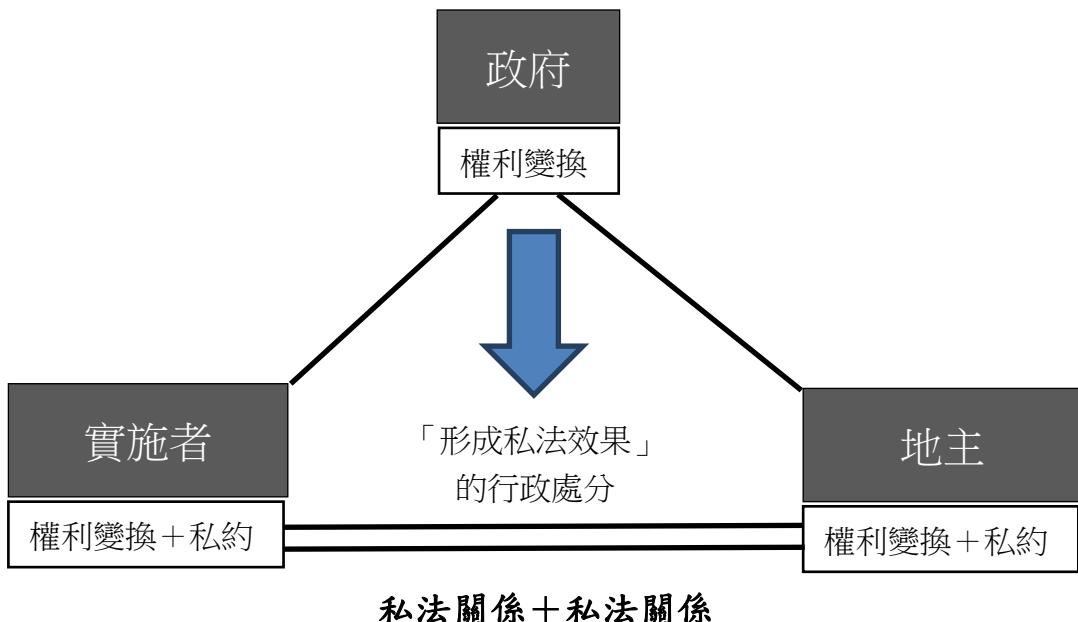
二、比較法觀察

- (一) 日本：都市更新契約爭議多仍由法院處理，仲裁較少見。
- (二) 德國：工程契約常採仲裁，惟涉及都市計畫核准部分排除仲裁。

(三) 美國：建設專案管理契約廣泛採用仲裁條款，並透過專業仲裁機構處理。

註 1：釋字 591 號解釋之理由書第 2 段參照。

註 2：



伍、結論與展望

都市更新全案管理契約所涉及之爭議，性質上大多屬私法契約糾紛，原則上應屬仲裁可處理範疇。仲裁制度的專業性與效率性，確實能回應都市更新爭議的需求，並有助於加速更新計畫的推動。然而，因全案管理契約往往與行政核定、公權力行使緊密交織，仲裁之容許性仍受限於可仲裁性原則。未來若能透過立法明確規範，並建立專業仲裁人制度，將有助於仲裁在都市更新領域發揮更大效能，達到兼顧公共利益與私人權益之平衡。

首就仲裁優點言：一、提升效率，避免冗長訴訟。二、仲裁人具專業背景，適合處理複雜工程與不動產糾紛。三、保密性有助於維護合作關係。四、終局性裁判可避免更新計畫陷入無止境訴訟。再就仲裁不足言：一、若仲裁費用偏高，地主或住戶可能難以負擔。二、當事人間權力不對等，仲裁合意可能欠缺實質自由。三、涉及公共利益部分，仲裁效力有限。四、裁決終局性過強，若仲裁品質不佳，救濟途徑有限。末就**實務操作之挑戰**言：一、仲裁條款設計：如何明確界定可仲裁之範圍，避免牽涉行政事項。二、多數地主與少數異議：仲裁合意是否對全體地主生效？涉

及「團體契約」效力問題。三、**程序參與權**：如何保障所有利害關係人之發言與救濟。四、**裁決執行力**：仲裁裁決如何落實於實際更新作業流程。

綜上，本文制度改進建議

- (一) **明文立法**：在《都市更新條例》中明確規範全案管理契約爭議得仲裁。
- (二) **專業仲裁人名冊**：建立「不動產仲裁人」專業資料庫，強化裁決品質。
- (三) **程序保障機制**：引進「團體仲裁」概念，保障少數地主權益。
- (四) **行政與仲裁分流**：明確劃分行政爭議與契約爭議處理方式，避免模糊地帶。
- (五) **鼓勵多元ADR機制**：如調解、和解搭配仲裁，形成完整解紛體系。

都市更新全案管理契約所涉及之爭議，性質上大多屬私法契約糾紛，原則上應屬仲裁可處理範疇。仲裁制度的專業性與效率性，確實能回應都市更新爭議的需求，並有助於加速更新計畫的推動。然而，因全案管理契約往往與行政核定、公權力行使緊密交織，仲裁之容許性仍受限於可仲裁性原則。未來若能透過立法明確規範，並建立專業仲裁人制度，將有助於仲裁在都市更新領域發揮更大效能，達到兼顧公共利益與私人權益之平衡。

若以「都市更新全案管理契約」為例，倘若仲裁裁決涉及違反都市計畫法令、公共利益，或契約條款逾越法律容許範疇，即可能觸及撤銷事由。尤其當裁決結果對非仲裁契約當事人（如未同意更新的屋主）產生重大影響時，法院在審查時傾向加強監督，避免仲裁結果變相剝奪第三人之權益。

仲裁裁決一旦確定，得聲請法院強制執行。然而在都市更新案件中，執行的困境顯著：

- **契約標的特殊性**：全案管理契約常涉及大量住戶、土地分配、建築工程，並非單純金錢給付。仲裁裁決若要求具體履行，法院往往難以透過強制執行機制落實。
- **第三人排斥效力不足**：仲裁裁決原則上只拘束當事人，對非簽約的住戶不具強制力。因此，即使裁決確定，也無法解決所有不同意戶的抗拒問題。
- **公共利益干預**：都市更新涉及都市景觀、公共安全，行政機關仍可能以行政裁量介入，導致仲裁裁決效果受限。

因此，有學者建議，在都市更新全案管理契約的仲裁條款中，應以金錢給付或損害賠償作為主要救濟範疇，而避免將「更新計畫本身」納入仲裁範圍，以免裁決難以執行。

未就國際比較與啟示言，日本都市更新制度歷史悠久，早期亦面臨地主意見不一的情況。日本並未大規模引進仲裁，而是透過「調停」與「行政審查」解決爭議。其重點在於：

- (一) 行政優先：更新計畫之核准由行政機關主導，法律賦予一定強制力。
- (二) 調解取向：在利害關係人之間，傾向以調解方式處理，保持社會和諧。
- (三) 仲裁有限應用：雖然仲裁在商事糾紛普遍存在，但在都市更新領域使用相對有限。

此顯示日本更強調行政裁量與社區共識，而非私法契約的仲裁。

美國房地產開發案件中，仲裁使用廣泛，特別在建築合約與承攬契約。美國法院普遍尊重仲裁協議，強調契約自由。然而，美國的都市更新屬地方政府主導之政策性計畫，因此涉及公共利益的部分仍交由行政與法院裁量，仲裁僅限於承攬費用、履約爭議等私法關係。

綜合比較可得：

- (一) 仲裁適用範圍應限縮，僅針對私法性爭議。
- (二) 涉及公共利益者仍須行政或司法監督，避免仲裁淪為規避公共審查的工具。
- (三) 建立多元解紛機制，仲裁、調解、行政裁決並行，才能兼顧效率與正當性。

綜上，本文擬提出政策建議：

(一) 明確界定仲裁容許範圍
建議修法或頒布解釋，明確規範都市更新全案管理契約中，哪些爭議得以仲裁。例如：費用結算、履約進度、工程瑕疵得仲裁；涉及更新計畫核准、同意比例認定，則不得仲裁。

(二) 設立專責仲裁名冊
由仲裁協會或主管機關設立「都市更新仲裁人名冊」，確保仲裁人具備地政、建築、都市計畫專業，提升裁決品質。

(三) 導入調解前置程序
可仿照勞資爭議，規定當事人須先經調解，調解不成始得進入仲裁，以促進社區和解。

(四) 保障第三人參與權

針對非契約當事人但受影響之住戶，應賦予一定程序參與權，避免仲裁結果損及其基本權益。

本文以「都市更新全案管理契約之仲裁容許性」為核心，探討其理論基礎、實務困境及比較法啟示。結論如下：

(一) 仲裁作為民間解紛機制，具備效率與專業優勢，但在都市更新領域，若涉及重大公共利益與多數第三人權益，其容許性必須限縮。

(二) 仲裁條款應專注於私法性爭議，而避免涵蓋公共法領域之爭點。（註3）

(三) 執行困境與第三人權益保障，為仲裁制度應對之核心挑戰。

(四) 國際經驗顯示，都市更新之解紛宜採多元管道，仲裁僅為其中之一。

因此，未來制度設計宜在「契約自治」與「公共利益」間取得平衡，並透過專業仲裁人制度、調解機制、司法審查等配套措施，使仲裁在都市更新全案管理契約中，發揮應有之輔助功能，而非凌駕公共監理。

註3：例如：：權利變換找補條款

政府主導都更實施契約範本(國土署)
<p>第五條 乙方聲明、擔保及承諾事項</p> <p>第一項 乙方承諾本案費用共同負擔比例<u>不得超過○○%</u>，且應以更新後建物所有權面積應達○○平方公尺以上以擬定都市更新事業計畫。</p>
<p>第六條 變換</p> <p>第一項 本案都市更新之實施方式為權利變換，甲方取得核定權利變換計畫所載之更新後應分配之土地及建築物。主管機關核定權利變換計畫內容，與乙方投標時所承諾的決標條件（分配比例／共同負擔比例與更新後產權面積或其他價格標項目）不同時，乙方應以核定計畫內容與決標內容，其<u>對方而言較優之條件為準</u>履行之。如依法定計畫履行之結果，相較於決標條件尚有不足時，乙方應另外補足甲方應得部分之差額。</p>



談不動產登記之審查問題(二)

劉維真

國立台北大學 不動產與城鄉環境學系
助理教授

參、不動產信託登記之種類及效力

土地登記規則中規範了不動產權利因信託關係而移轉或其他處分時，應向登記機關辦理權利變更登記，稱之不動產信託登記，並分別規範了各類不動產信託登記之類別、申請方式、應附之證明文件等。

一、信託登記

(一) 說明

信託當事人因信託關係的成立，移轉信託財產或為其他處分，依土地登記規則第124條及信託法第4條向登記機關辦理之權利變更登記；不論以契約、遺囑成立者，皆以信託為登記原因辦理登記。

(二) 申請方式

會同申請：依照土地登記規則第125條，信託以契約為之者，由委託人會同受託人辦理；以遺囑為之者，繼承人應辦畢繼承登記後，再會同受託人辦理；如遺囑另訂遺囑執行人，則先辦畢遺囑執行人繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人辦理。

(三) 應備文件

1. 登記申請書
2. 信託契約書或遺囑
3. 申請人身分證明
4. 委託人印鑑證明
5. 目的事業主管機關許可證明（辦理公益信託時）
6. 遺產稅、贈與稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書或不計入遺產（贈與）總額證明書
7. 產權證明文件：地政事務所核發之權利書狀或他項權利證明書

二、信託財產取得登記

(一) 說明

受託人於信託關係存續期間，因信託財產的管理、處分、滅失等情事而取得之財產，依信託法第9條第2項¹規定係由信託財產衍生出來亦屬信託財產，應依土地登記規則第127條²受託人應檢具相關證明文件，會同登記名義人向登記機關辦理信託

¹ 信託法第9條第2項：「受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」。

² 土地登記規則第127條：「受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一

百三十條至第一百三十二條規定辦理。」。

財產取得登記。

(二) 申請方式

會同申請：由受託人會同登記名義人辦理。

(三) 應備文件

由於信託財產取得登記是以「買賣」做為登記原因，將信託財產移轉給受託人，因此應備文件與不動產移轉之登記案件相同，僅需於申請書適當欄位敘明該標的為信託財產、委託人資料。

三、受託人變更登記

(一) 說明

於信託關係成立後，若有受託人變更、解任、辭任、任務終了、受託人拒絕或無法接受信託等情形，需先依信託法選任或指定新受託人後，依土地登記規則第 129 條³規定由新受託人會同委託人向登記機關辦理受託人變更登記。

(二) 申請方式

1. 原則會同申請：新受託人會同委託人申請。
2. 例外得單獨申請：委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出證明文件單獨申請。

(三) 應備文件

1. 登記申請書
2. 委託人、受託人身分證明
3. 委託人印鑑證明
4. 產權證明文件：地政事務所核發之權利書狀或他項權利證明書
5. 新訂定之信託契約或已更新之原契約
6. 法院選任之證明文件

四、信託歸屬登記

(一) 說明

依土地登記規則第 128 條⁴規定，當信託關係消滅時，信託財產依信託法第 65 條⁵應將權利歸屬於委託人以外之受益人時，應由權利人會同受託人向登記機關申請信託歸屬登記。

(二) 申請方式

1. 原則會同申請：由歸屬權利人會同受託人申請。

³ 土地登記規則第 129 條：「信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。」。

⁴ 土地登記規則第 128 條：「信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。動前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。」。

⁵ 信託法第 65 條：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」

2. 例外得單獨申請：受託人未能會同申請時，得由歸屬權利人提出證明信託關係消滅之文件單獨申請。

(三) 應備文件

1. 登記申請書
2. 原信託契約或遺囑
3. 信託關係消滅之證明文件
4. 申請人身分證明、受託人印鑑證明
5. 增值稅、契稅繳納或免稅證明文件
6. 產權證明文件：地政事務所核發之權利書狀或他項權利證明書

五、塗銷信託登記

(一) 說明

當信託關係有信託法第 62 條⁶、第 63 條第 1 項⁷、第 64 條第 1 項⁸之消滅事由，信託財產應回復至委託人所有時，應依土地登記規則第 128 條於不動產權利因信託關係消滅後，向登記機關辦理塗銷信託登記。

(二) 申請方式

1. 原則會同申請：由權利人會同受託人申請。
2. 例外得單獨申請：受託人未能會同申請時，得由權利人提出證明信託關係消滅之文件單獨申請。

(三) 應備文件

1. 登記申請書
2. 登記原因證明文件
3. 申請人身分證明、受託人印鑑證明
4. 產權證明文件：地政事務所核發之權利書狀或他項權利證明書

不動產信託登記有別於一般的物權登記，採登記對抗主義，旨在避免第三人不知情該不動產為信託財產而遭到損害，並將信託契約裝訂成信託專簿公示之。信託登記並非真實的財產權移轉，若未辦理信託登記，信託關係僅不得對抗第三人，亦即，信託契約涉及財產權移轉，為維護交易安全及保護善意第三人之目的，因此依信託法及土地登記規則辦理信託登記後，具有對抗效力及公示力，屬債權物權化之特徵。「公示方法的二重性」，係指在一般財產權利變動的一般公示外，尚有為了表明信託而辦理的公示登記，且兩種公示方法於實務上應一同辦理，因此可分為信託財產的公示及信託關係的公示⁹。

依照民法第 758 條及土地登記規則辦理的土地權利信託登記時，尚無法使第三

⁶ 信託法第 62 條：「信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。」

⁷ 信託法第 63 條第 1 項：「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」

⁸ 信託法第 64 條第 1 項：「信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。」

⁹ 賴源河、王志誠，2003，「現代信託法論」，頁 59，臺北，五南，三版三刷。

人得知該財產為信託財產，再依信託法第4條辦理之信託登記，當信託關係成立時，信託財產會具備一般財產物權變動公示及信託財產的特別公示，並依照土地登記規則第130條規定，於所有權部及他項權利部註記信託財產等字樣，達到物權變動對抗效力及信託財產公示效力。

而信託關係的公示為，信託法第4條所指信託登記係包含信託財產及內容的雙重公示，申請人於登記申請書勾選為信託時，須提出相關證明文件，登記機關關於辦理登記後應依土地登記規則第132條第1項，將信託契約或遺囑裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，登記機關將案件歸檔時，庫房人員會將登記申請書及契約書掃描成信託專簿，並依照登記原因的不同，除了申請書及契約書外，會附加掃描同意書或清冊歸入專簿中。內政部98年2月3日內授中辦地字第0980723681號函指出，信託專簿與人工登記簿之信託相關資料均係紙本登載，故不受電腦處理個人資料保護法規範，仍得提供民眾申請閱覽或複印，該信託專簿內容應視為信託登記，而用以對抗第三人。



圖片取自網路：https://www.angle.com.tw/accounting/cross/list.aspx?ic=224&page_no=2



從花蓮堰塞湖與北部強降雨 看韌性基礎設施：兼論韌性基礎設施 對不動產價值的影響¹

朱南玉

逢甲大學土地管理學系副教授兼主任



一、氣候風險與不動產韌性的新挑戰

近年來，氣候風險已從宏觀的全球議題，轉化為台灣土地利用與不動產價值的新挑戰。自 2025 年 9 月花蓮馬太鞍溪堰塞湖潰決以來，山區崩塌、洪水沖刷與聚落遷移的議題再次提醒社會，地質與降雨事件的連鎖效應正直接威脅區域居住與經濟活動。而在事件後半個月，北部地區又因東北季風與近海低壓的交互作用，出現延時型強降雨，台北、新北市等地的累積雨量達歷史新高，都市排水系統與邊坡防護設施幾近飽和²。

上開事件不僅突顯氣候變遷在台灣的在地化（localisation）特徵，也揭示出「韌性基礎設施」的重要性：當工程與管理能有效降低暴露與脆弱度，市場可能重新評價此類區位的風險與投資報酬率。本文以 Kelly & Molina (2023) 的研究為基礎，探討韌性投資如何被市場資本化，並以台灣近期災況為借鏡，反思估價制度與公共投資的方向。

二、研究啟示

（一）韌性投資如何轉化為不動產價格訊號

Kelly & Molina 針對美國佛羅里達州邁阿密-戴德郡(Miami-Dade County, Florida)進行長期追蹤，分析 2000 至 2019 年間超過四十萬筆不動產交易與 162 項防洪工程，包括低窪道路加高(road elevation)、堤防與海岸防護建設(seawall/coastal protection)、都市抽水系統升級(stormwater upgrade)與滯洪池(retention ponds)設置等。透過事件研究法(event study method)與差異中之差異(difference-in-differences)模型，研究團隊比較工程完工前後的價格變化，並將不動產特徵與社區屬性做為控制變數，以識別「韌性基礎設施」對房價的因果效應。

¹ 本文所稱「韌性基礎設施」係指 Kelly & Molina (2023) 所論述的「adaptation infrastructure」，即為提升地區對氣候風險的調適能力與災後恢復力之公共建設。

² 引自奇摩新聞網相關報導 <https://tw.news.yahoo.com/>

結果顯示，工程完工後鄰近不動產價格平均上升約 5%，五年內累積增幅可達近 10%，效應主要集中於距離工程 200 公尺以內之區域。尤其是「可視性高」的工程（如道路加高、抽水或排水站等），其資本化效果更為明顯。其次，經由成本效益分析發現，單一工程的平均淨效益約為 68 萬美元，全體樣本合計淨效益接近 3 億美元。

總的來看，「風險降低」並非僅存於技術報告中，而是能被市場觀察並反映在不動產價格中的重要信號。當防洪、排水與道路設施的效能可以被居民親身感知或以資訊揭露時，市場對該區域的信任感與預期報酬也將隨之改變。此意味著韌性建設並非單純的公共支出，而是能創造社會與市場雙重價值的長期投資。

（二）價格反映的不只是工程，更是信任

韌性基礎設施對地方經濟的影響，實際上可視為對「風險與折現率」的再評估。在資訊不透明的地區，投資人往往要求更高的報酬以補償潛在損失，使得資本化率上升、不動產價格下降；相對地，當防洪能力與維護方式可信且具持續性時，風險溢酬將隨之降低。

因此，韌性基礎設施的價值不僅取決於工程本身的物理功能，更取決於它在市場上被「相信」的程度。這種信任來自可觀測的成果（如抽水排水量、滯洪容量、淹水時長的縮短），也來自政府治理與資訊揭露的透明度。當政府把防災工程的成果公開、讓大眾得以查閱時，市場就有足夠資訊重新評估風險。

三、台灣借鏡：從臨時工程到制度化韌性

花蓮堰塞湖事件所呈現的，不僅是山體崩塌與洪流的自然災害，更是地方治理與空間規劃的韌性考驗。從臨時土堤、清淤到分洪與導流，這些應急措施雖能短期穩定災區，若缺乏長期監測與制度化整治，臨時防護措施的效果往往難以持續。另外，北部強降雨則暴露出都市排水系統與邊坡穩定力的極限，顯示韌性基礎設施必須同時涵蓋山區、平地與都會區三個層次。

依據 Kelly & Molina 的研究結論，防災基礎工程的可視性(visibility)與鄰近性(proximity)是影響市場信任的關鍵。當居民或投資人能直接觀察到防災工程的存在與成效，地區風險溢酬自然減少。此意味著政府在推動公共投資時，應同步規劃「績效揭露機制」，例如建立防洪工程的公開資訊，展示降雨、抽水與排水、回復時間及維護頻率等資料，讓不動產估價師與銀行融資方據此調整資本化率。

極端氣候的頻率與強度已使環境韌性成為不動產市場重要的評估指標。從本文引用之實證研究可知，韌性基礎設施若能以透明、持續與可信的方式運作，其風險降低的效益將能充分反映於不動產價值之中。台灣在山地與都會兼具的地形條件

下，更應將工程、治理與資訊揭露整合為制度性框架，使防災投資不再僅是成本支出，而能成為市場價值的創造來源。換言之，公共投資、估價制度與市場信任形成正向循環，不僅能提升防災安全，對地區不動產價值也有正面的影響。

參考文獻：

Kelly, D. L., & Molina, R. (2023). Adaptation infrastructure and its effects on property values in the face of climate risk. *Journal of the Association of Environmental and Resource Economists*, 10(6), 1405-1438.



圖片取自網路: <https://www.cna.com.tw/news/ahel/202511090141.aspx>



論促參BOT的土地使用-



物權債權化、地上權與租賃比較

蘇 南

國立雲林科技大學名譽教授

一、BOT 涉及土地使用之必要性

近來世界上諸多國家均面臨財政窘困，但公共建設與社會福利支出乃維持國家進步所必須，以促參辦理公共建設為先進國家新公共行政潮流。我國於 2000 年起施行「促進民間參與公共建設法」(下稱促參法)，政府得以 BOT(興建-營運-移轉)、ROT(增建/改建-營運-移轉)、OT(營運-移轉)、BOO(興建-擁有-營運)、BT0(興建-移轉-營運)及有償 PPP 等模式，引進民間資金與技術來興建、營運及管理公共建設。而 BOT 制度最為複雜且典型。採行 BOT 模式時，公共建設勢必需用土地(公有地或私有地)提供民間投資廠商蓋建築物或附屬設施等。

透過投資契約取得土地開發使用權就是運用「物權債權化」的法律概念。意義乃將原本應屬於物權層次的土地使用權利，透過投資契約方式轉變為債權的性質來加以處理。目的是讓 BOT 用地具有如同物權性質可以對抗第三人的效力，避免因土地使用之上地權(物權)變動而影響 BOT 專案債權的進行。儘管投資契約債權本身無排他性，但物權具有排他性；使投資契約約定地上權設定之「債權的效力」，這種法律上安排使債權人(投資人)能更有效地保障 BOT 專案土地長期使用權益(租賃)，確保 BOT 專案的穩定性和可投資性。尤其 BOT 制度涉及外部經濟效益，為補償 BOT 案的投資自償率，須透過賦予一定期間之特許經營權、土地開發(地上權)及附屬事業經營權重新界定 BOT 的土地使用權

二、BOT 土地的「物權債權化」

法律概念如何區分債權與物權呢？債權的本質係指特定人請求他人為一定作為或不作為的權利，性質上為請求權，不具排他性，同一標的物可以存在多個債權。而物權的本質係作為主體的人對特定物(動產、不動產-土地與房屋)擁有直接支配權利，具有排他性，可以對抗第三人。

「物權債權化」係指將原本屬於 BOT 投資契約債權的權利，賦予了如同物權一般的效力，使民間廠商之土地使用可以對抗第三人，以保護其長期使用土地權益。針

對「物權債權化」在BOT專案中的應用，釋例為在BOT案中，政府於投資契約中約定將建築物土地或公共設施的土地之使用，以地上權設定給BOT投資商。前述之上地權設定的土地開發使用權利，原本在法律概念上應是「物權」的土地，於BOT制度中透過「投資契約」的債權形式來約定，使民間機構得以設定地上權方式使用土地進行BOT土地開發，形成「物權債權化」的法律運作模式。

BOT土地使用的「物權債權化」，目的旨在保障BOT投資契約專案的營運可以回收興建、營運成本及利潤的土地使用穩定性；而效果則使BOT投資商在投資契約的債權約定具有如同物權(地上權)一般的效力，可以保障其在BOT專案期間對土地的長期使用權(約30~50年)，不因土地所有權的轉移而受到影響。BOT土地使用的「物權債權化」使投資契約特許權期間(債權效力)，投資廠商可以地上權設定(物權)對抗第三人對於該土地的干涉或妨礙行為，以法律保障BOT專案的未來投資之長期土地使用機制。

BOT是否可以促進土地的有效利用？藉由投資商開發土地興建公共建設提供一般公眾使用，確保BOT專案投資人的權益，鼓勵民間興辦公共建設給公眾使用，得以充分發揮土地的經濟效益。這就是透過BOT制度的法律關係設計，達成政府、投資商及人民的三贏關係。於法理上，在BOT專案中，可透過投資契約與設定地上權等法律關係安排，使投資商在土地上的使用權利能對抗第三人，從而產生「物權債權化」的法律效果。促參法中有關BOT土地利用方式可以採用設定地上權、租賃土地、土地撥用、土地提供或合建分屋、合建分收益等不同方式辦理。通常大多是採用租賃(投資契約之債權)加上設定地上權方式(物權)辦理，提供公有土地給民間機構使用。例如台灣高鐵BOT案與台北大巨蛋案乃為釋例。

三、促參法對土地使用規定

除另有規定外，促參法明文對於公有或私有土地提供促參案的主要規定如下，但投資契約中應明定土地開發利用方式：

(一) 公有土地—公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，且其出租及設定地上權之租金，得予優惠（促參法第15條第1項）。例如，臺北車站特定專用區C1/D1（東半街廓）聯合開發案（BOT）係由政府提供土地，民間機構興建商場與旅館，經營一定年限後回歸主辦機關或國有財產。

(二) 私有土地—公共建設所需用地為私有土地者，由主辦機關或民間機構與所有權人協議以市場正常交易價格價購。價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者，得由主辦機關依法辦理徵收。主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利

金或租金出資方式，提供民間機構開發、興建、營運，而前述之徵收土地後(地政單位)，再由主辦機關(例如財政局或業務單位)與民間機構簽訂的投資契約中約定，由主辦機關採用出租及設定地上權方式提供給與民間機構長期（促參法第 16 條）。

(三) 土地開發利用—依公共建設之性質有加速取得前條重大公共建設所需用地之必要時，主辦機關得協調公有土地管理機關或公營事業機構依法讓售其管理或所有之土地，以利訂定土地開發計畫，依法開發、處理，並提供一定面積之土地、建築物辦理公共建設（促參法第 17 條）。

實務上，促參案之土地利用通常係於投資契約中約定，將設定地上權(物權)轉換為土地租賃之債權方式為最常見。

四、促參案土地利用比較

(一) 設定地上權—民間機構向主辦機關透過招、投標方式得標再訂投資契約，性質上亦屬民事契約(促參法第 12 條)，民間機構按投資契約可以設定地上權，依法在公有土地上進行開發行為。即主辦機關(政府)將公有土地設定地上權給民間投資機構，讓其可在投資契約履行期間內，辦理建築物興建及經營等商業活動。而前揭投資契約外所訂定之地上權存續期間，通常會配合投資廠商回收成本及營利之年限而規劃（例如 30~50 年）。待投資契約期滿後，原來所設定地上權之土地與民間機構興建之建築物，應無償或有償歸還給主辦機關。

對於地上權之存續期間，民法並未明定最長或最短期間，但民法第 833 條之「以公共建設為目的而成立之上地權，未定有期限者，以該建設使用目的完畢時，視為地上權之存續期限。」所以 BOT 案的地上權設定使用期限，自可根據該公共建設投資契約所載之興建、營運及移轉之契約期間而定。又，《國有非公用土地設定地上權作業要點》第 5 點規定，設定地上權之存續期間由審議小組評定，存續期間最長可達 70 年。

例如，台北大巨蛋 BOT 案就是北市府提供土地，遠雄公司透過地上權取得使用，負責投資興建並經營；投資契約年限為 50 年。台北火車站旁的「京站 BOT 開發案」係在公有土地上供給投資人設定地上權採取 BOT 開發模式，因為要讓投資者日勝生公司有足夠誘因，故投資契約特許經營期限為 50 年，但契約中也包含可以申請延長 20 年的條款。

BOT 土地使用若採地上權模式，投資人可以取得物權，可登記在不動產登記簿上，法律保障性較強。並且可將地上權設定抵押，便利投資人向銀行融資。設定地上權則是屬於物權（用益物權），登記後具有物權效力，可以對抗任何第三人。至於地上權存續期間可設定長期存續（如 50 年、70 年），BOT 土地之上地權不可自由

移轉，但可設定抵押，以利投資廠商向銀行融資辦理公共建設。於法律保障上較強，因為地上權人享有物權保障，即使地主變更，地上權仍得以存續。所以BOT、促參重大建設投資案，很多是採地上權設定方式辦理土地使用租賃(收取土地租金)，適用於長期開發及公共建設特性。何況投資人取得土地使用之地上權後(物權)，可以登記在土地登記簿上，法律保障性較契約債權(投資契約)更強；亦可將地上權設定抵押，以利投資商向銀行辦理融資。

(二) 土地租賃

土地租賃於法律性質上屬於債權關係（租賃契約），承租人法律保障性較弱，若地主變更或標售土地，承租權益恐受影響。但於BOT制度，主辦機關將促參案經營本業及附屬設施所需之土地出租給民間機構，而租期長短依公共建設性質與投資年限等因素而定，並須在投資契約中約定。而土地租金及權利金除了需符合國有財產署之國有土地規定外，亦須針對固定權利金與變動權利金在投資契約中約定。其實，民間機構在租賃土地上興建設施並經營，特許權期滿後樣要移轉給政府。至於土地租金給付方式，得依《促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法》之規定計收。

促參案對於土地租賃給投資商開發利用，訂有租賃契約者，不受民法租賃契約期限不得逾20年之期限規定。另，《土地法》第25條規定：「直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。」但這項限制在2018年《促參法》修法後放寬，現在促參案的公有土地可以排除《土地法》第25條的限制，且不受國有財產法第28條的限制(促參法第15條第1項)。

就地上權與租賃而言，台北市政府對於公有土地出租規定，最長期限為10年但經市議會同意後可以續約(臺北市市有財產管理自治條例第54條)；例如「台北市自來水事業處經營公館大樓辦公室市有公用不動產提供使用案」的房屋租賃期間為10年。反觀，促參案的土地、房屋使用年限可依各案特性在投資契約規定，沒有固定的統一期限，可以比前揭之台北市公有設定地上權與租賃最長10年還長；例如台北市大巨蛋興建、營運契約的期限為50年。若民間基機構營運績效良好，主辦機關得在原契約期限屆滿前，與該機構簽訂優先訂約，但延長期限不得超過原契約期限，

促參案的土地租金一定要收嗎？答案是肯定的(原則上)。主辦機關得依促參法第15條規定將公有土地提供民間機構使用時，土地租金應就公共建設整體計畫所需用地全部範圍，按前揭法條第1項之優惠規定計收。但主辦機關若依其他相關法令取得土地，其土地租金計收應依其他法令規定辦理，不適用前揭之租金優惠辦法規定。進一步言促參案土地租金如何計收？可否減收？主辦機關得依促參法第15條規定將公有土地提供民間機構使用，依租金優惠辦法辦理土地租金計收、減收及減免或緩繳，就是土地租金不能免除(原則上)，因為國有土地是全體人民的。

BOT 土地使用採用租賃者，法律性質上係屬於債權關係（租賃契約），原則上不得對抗第三人，租賃存續期間一般原則上最長 20 年，期滿可續約（民法第 449 條）。投資人須受投資契約、民法、促參法、土地法與國有土地出租相關辦法等規定法律辦理，限制較多，且處分性僅能轉租或讓與租賃權，不能把該土地設定抵押，土地租賃契約通常不能辦理融資。所以較適用於短期或一般使用，法律保障上，承租人地位較弱，若地主變更或標售，承租權恐受影響。所以在促參投資契約就是把「物權債權化」的轉換法制，使投資人對於土地使用享有物權(地上權)的法律效力。

（三）公有土地撥用或政府提供土地

當公共建設所需用地為其他機關管有之公有土地，可以依促參法辦理嗎？答案是主辦機關得依促參法第 15 條規定辦理撥用或依其他相關法令取得土地管理權或使用權(如合作、租賃、設定地上權等)，或與土地管理機關併列為主辦機關依促參法辦理。如係屬國有土地且須辦理有償撥用時，但主辦機關預算籌措困難，可依《財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則》規定，與財政部國有財產署洽商可行方式。

至於前揭規定之適用範圍？釋例為對於污水處理廠等社會公益性質強的公共建設，政府可無償提供土地，以降低投資人前期興建成本。即污水下水道、自來水及水利設施等公共建設類別，適合採用政府有償取得公共服務模式，應依促參法及其施行細則有關有償取得公共服務模式之相關規定辦理前置規劃作業。

目前雲林縣政府也規劃在虎尾高鐵站附近有償撥用國有地供民間興建社會住宅予弱勢族群及青年族群等使用居住，並以「政府有償取得公共服務模式」辦理（有償 PPP 方式），即由雲林縣政府向國有財產署辦理土地有償撥用而提供土地，招商民間機構負責興建、營運，目前規劃未來採用有償 PPP 模式，可由雲林縣政府提供土地，並擔任促參案件監督管理工作，由民間機構負責社會住宅之興建與興建完成後社會住宅之出租、物管等營運之成本及工作，倘若興建有融資之需求，將由民間機構自行辦理。建議應注意借用期限並依相關法令規定（如地方公產法令、民法等）妥為規劃。另為利促參案件履約之穩定性，宜於簽訂促參投資契約前完成撥用程序。建議在有償 PPP 方式中政府負擔的投資費用，應與民間機構達到公平合理及公共利益。

（四）合建分屋、分收益

政府與民間機構共同開發土地合建分屋、分收益，而政府以土地作價為資源投入土地開發案，但由民間機構負責興建(也投入一部分資金)，建物完成後主辦機關再依 BOT 投資契約分回部分建物或收益。多見於具商業開發潛力的 BOT 案，例如車站聯合開發案；還有「臺北都會區大眾捷運系統新店線新店機廠聯合開發」案(美河市案)在新店碧潭附近與日勝生公司合作開發，臺北市政府無償取得本開發案捷運設

施需用之樓地板面積及捷運系統需用之室外空間。但本案卻因在鑑價報告中發現有圖利廠商疑慮，經臺北市政府政風處調查後，移送檢方偵辦，最終捷運局兩名前處長和前課長因此被判刑。北市府與日勝生的爭議經仲裁判斷(105年7月作成)，北市府向日勝生討回約33億5088萬元，市府權益分配比例也由30.75%提高至45.4469%。

五、結論

BOT 土地使用制度設計多以「契約」為基礎（屬債權關係），例如政府與投資人間簽署「投資契約」及其附屬之「租賃契約」。然，為保障投資人對土地及建物的長期使用權，逐漸引入「物權化」手段，如 設定地上權，使投資人取得物權「保障」，避免僅有債權在第三人面前存有抗辯力不足問題。BOT 土地使用透過「物權債權化」將原本僅具「相對效力」的 BOT 投資契約債權，實際上已經含括或輔以土地長期使用之物權保障（如地上權），使投資人能對抗第三人，並使投資廠商得向銀行融資可行性（抵押權設定等）。

設定民法第832條一般地上權與BOT案地上權有何差異？主要差異在於促參BOT案主要以公共利益為考量，設定一般地上權則以財務收入為考量。促參案件係政府與民間機構基於公共利益及公平合理原則，合作完成公共建設與公共服務之提供民眾使用。其核心價值係為提升公共服務水準，並非以收取權利金為目的。而國(公)有土地招標設定一般地上權，係為活化利用國(公)有非公用土地，並無特定公共建設目的，係以追求國(公)有土地最大收益為目標，民間興辦之事業得於符合個案基地所在都市計畫土地使用分區管制規定下追求最大利潤，競標條件以權利金最高為決標因素，如台北101及台北世貿二館設定一般地上權案等。所以促參BOT案地上權與一般地上權不同，無法於同一基礎比較。

促參BOT提供土地予投資商使用，需符合促參法第3條規定之公共建設。而台北市政府的設定地上權予民間機構，應依據「臺北市市有財產管理自治條例」第65條、「臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點」辦理。但BOT投資契約中可以約定，政府於契約期間得將促參案之需用土地，以地上權設定予投資廠商使用，並收取土地租金、權利金等收益，這就是「物權債權化」。為何需要如此呢？因為BOT制度的土地使用若僅採租賃模式而無設定地上權之保障，於法律權益上投資人僅為承租人，對抗第三人能力有限，倘若地主更換或政府資產移轉，投資人權益恐受威脅外，並且融資困難，銀行不易接受租賃權作抵押。而若採BOT地上權模式則投資人取得物權保障，可登記在不動產登記簿上，法律保障較強；並且投資人可將地上權設定抵押，便利銀行融資；符合長期開發及公共建設特性。在BOT制度下，為了確保投資人權益與融資可行性，所以設定地上權(物權)優於單純土地租賃(債權)，因此許多公共建設BOT案均傾向採用地上權方式，兼具物權保障與投資誘因。但促參案件衍生之民事爭議與公務人員上下其手的空間也不少！



圖片取自網路：<https://www.skyfun.com.tw/knowledge/category-37/post-60>



政府管制可以保護租客嗎？

評租賃修法可能的風險與問題

陳建元

逢甲大學土地管理學系教授

內政部在今年9月提出了一個新的租賃管理政策，希望能更保障租賃雙方權益，讓租客安心住、房東放心租。這個政策內容包含三個重點，於《租賃住宅市場發展及管理條例》的修法內容之中。這三大重點包含：一、保障三年租期，租客享有三年租期保障，房東若要收回自用，須提前六個月通知，且一年內不得再出租。如果違規，需補償租客三個月租金並受罰。二、限制續約租金漲幅，房東續約可調漲租金，但須提前六個月告知，而且漲幅不得超過當月房租指數年增率以確保租金為合理之調整。三、強化租賃雙方權益，房東不得禁止租客申請補貼、遷入戶籍或申報租金費用，違者約定無效並受罰。政府也順應房東的壓力，增訂「租霸下車條款」，房東可因房客惡意欠租、非法行為等提前終止租約。且經公證的契約若符合法定終止條件，房東可逕送強制執行。這次的修法很明顯是政府透過公權力限縮房東的決策權，進而保護租客。但如此，真能保護租客嗎？這次的修法同時也引起房東與包租代管業者們極大的反彈，是否在法律公告後，房東就會乖乖就範嗎？有不少人從法律層面上分析，這樣干預房東們財產的自由處分的權利，立法上是否適宜？而立法上對於租戶過度的保護，讓房東們一旦遇到租霸，反而束手無策，這樣的設計真能讓租客安心，房東安心嗎？本文將從經濟學的觀點以及過往國內外類似政策的施行結果，推理一下可能的結果：

一、從國際案例看，政府任何的價格管制政策，都會以失敗收場

經濟學一向反對政府針對價格進行管制，因為最後都會被市場力量所反噬，而以失敗告終。有名的案例如1970年代美國政府以保護航空安全為由，進行機票價格管制。因為官員認為機票價格自由化，會讓航空公司因為票價競爭而縮減維護成本，進而影響飛安，政府需要對機票進行價格管制。結果是各大航空公司開始進行禮品與餐飲大戰，用非金錢報酬補貼價格差額，而政府又必須派出大量公務人員進行稽核與開罰單，搞得人仰馬翻。這政策最後在1978年由卡特政府公告的航空放鬆管制法案所取代。其實航空公司更重視信譽與飛航安全，票價競爭與飛安是兩件事。價格調整牽涉很多因素，不是只有飛安這個成本而已，因為價格的設計與調整，是一個很複雜的考量。現在機票價格百花齊放，也沒有飛安問題（National Air and Space Museum, 2021）。

現在租賃修法的租金管制，看似有一個彈性調整的機制，可以調整但不能超過政府公告的房租年增指數。但指數乃是平均而來，若未來不能超過，調漲空間很快就會一直減半再減半，很快就會到零，等同租金不能調整，而且還要提前 6 個月提前告知。這樣一來，市場必然就會迎來非價格機制以補貼房東的亂象，市場開始更加混亂，公務人員只會更累，忙於開罰單，步上價格管制後的惡性循環。

二、房租與租期之管制，反讓最弱勢的族群租不到房子

諾貝爾經濟學獎得主貝克，發明歧視經濟學也因此獲獎，他的研究提到，房租管制會讓最弱勢的人租不到房子。因為高風險租戶可以用較高的租金補貼房東的風險，這雖然不太公平，但高風險高報酬是經濟學之基本原則，但至少弱勢族群還租得到房子。一旦在管制政策下，弱勢者在沒有價格彈性下，也不行補貼房東下，房東根本沒有誘因去出租給高風險族群，他們未來將很難租不到房子。未來只有質優的租戶房東才願意出租，弱勢者很難找的到，不然只能偷偷的用紅包或非價格機制補貼，這樣對弱勢者有比較安全嗎？美國在柏克萊、麻州與劍橋都曾經進行租金管制，曾有當地的評論員說到，“在租金管制政策下，居民越變越年輕、白人越來越多，也越來越有錢！”(Miler, et al, 2005)。

三、保護租戶越多就是房東越來越少！

著名的案例便是大學經濟學教科書(張清溪等，1991)提到巴黎記者在 1948 年對巴黎進行租金管制與保護租客政策的報導，“巴黎最後的房東”的故事。法國巴黎進行租金與租期管制下，由於房租太低，沒有任何房客願意讓出房子，當然也沒有新的房東願意出租房屋，在 1946 年以前的 12 年間，巴黎沒有一棟新的新建的房子。此外，房東也不願意對屋況進行改良，既有的房子極為破舊，82%的房子沒有洗澡設備。最後租賃市場衰敗，租賃條件極差，保護租客的理想成反讓巴黎越加破敗。類似的案例也發生在美國 80 年代曾經實行過租金管制的麻州，租屋供給減少，屋況品質下降的情況(Sims,2007)。

台灣租賃修法政策也有如法國與美國一樣的租金管制，也有法國的租客租期保護，還有我們對租霸的偏袒，讓房東承擔過多風險與過低報酬率，這樣只會讓更多房東不願出租房子，試想如果有一個無法配合也趕不走的房客，房東要如何出售房屋呢？未來可預期市場上將會大量減少房東。而沒有房東下，那包租代管業要管什麼？如果租金也不能上漲，那包租代管的專業要如何體現？

四、房東對政府不再信任，未來還有嗎？

另一個是我自己多年對於台灣社會的觀察心得，那就是台灣的地主與房東，對於政府不但毫無信任感，還處處充滿懷疑。一方面因為，早期 375 減租政策，這一個保護佃農的政策，是提升了台灣一般農民的收入與生活水平，但也造成反效果。這個政策實施至今超過一甲子，到了 21 世紀了，佃農還不走，還代代相承，他們就是要分紅地主土地交易 1/3 的紅利，這沒完沒了惡夢，成為農地地主永遠的痛，地

主們也從此不相信政府的土地政策，後來推動「小地主大佃農政策」，都是失敗作收。因為地主再也不相信政府，很怕再來一次。現在鄉下承租農地，都是口頭承諾，不要白紙黑字，地主靠自己讓慘痛教訓不要重演(莊谷中，2020)。

之後台灣還有公共設施保留地問題，70年限制人民土地產權，因為被政府武斷劃為公共設用地，但也超過一甲子沒補償，現在還要依照土地重劃制度，政府要一半，地主才能拿回去，這樣的作為，怎麼讓人相信政府？

我覺得這也是為什麼，傳統租賃市場都在檯面下，房東不要被政府掌握。現在政府好不容易用租金補貼、公益出租人與包租代管政策，讓房東回到制度化市場中，利用產業化方式，壯大與合理化台灣的租賃市場。這個政策顯示出政府依然故態復萌，跟以前一模一樣。信任需要多年時間培養，但毀壞只要一刻之間。

結論:政府干預政策往往就是傷害他們想要保護的人

因此歷史上與國際上的案例都顯示出，任何的價格管制政策，都沒有好下場，這些政策每每都會更加傷害他所想要保護的族群，沒有例外。在政策實施之後，未來房東將會慎選房客或需要非價格機制補貼，這樣真能保護到弱勢的族群嗎？若房東越來越少且都有好房客或用非價格機制，那還需要包租代管業嗎？未來在沒有房東的信任下，租賃政策還有未來嗎？

租賃市場確實需要政府的協助，但不是透過更多的管制來保護租客，這樣只會適得其反，增加更多不必要的交易成本，反而傷害了租客。在市場經濟下，保護消費者的最佳利器是擁有“自由選擇的權利”，政府要做的是降低交易成本，創造更多的選擇與流動，這需要更透明的資訊，政府反而應該要堅持租金價格的強制登錄與揭露，讓價格資訊更豐富，也要堅持對不好的業者、房東與房客都能快速被發現與退場，讓公證與強制執行真的能夠有所用處，也應推廣其他糾紛解決方式如仲裁機制。這樣讓市場機制就能透過競爭汰弱留強，就能讓租賃市場更加強大，讓優秀業者出頭，政府自然不用擔心租客的權益。

參考文獻：

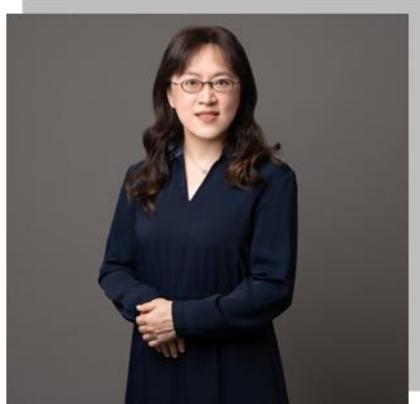
莊谷中(2020), 台灣農地經營規模之探討-以產權制度為視角, 政治大學地政系博士論論文

張清溪、許嘉棟、劉鶯釧、吳聰敏(1991), 經濟學理論與實際(上冊)，雙葉、台北
Miller, R.L., Benjamin, D.K. North, D.C.(2005), Economics of Public Issues, 14th ed.

Addison Wesley

National Air and Space Museum, (2021) Airline Deregulation: When Everything Changed,
<https://airandspace.si.edu/stories/editorial/airline-deregulation-when-everything-changed>

Sims D.P.(2007), Out of control: What can we learn from the end of Massachusetts rent control?. Journal of Urban Economics, vol. 61, issue 1, 129-151.



亞洲不動產稅制圖像與借鏡

國家住宅及都市更新中心 規劃師 詹竣傑

國立政治大學地政學系 助理教授 江穎慧

不動產兼具商品與必需品雙重性，兩者間的張力長期存在，並隨著社會與經濟環境的變遷而不斷擺盪。晚

近因房地產炒作民怨四起，民眾購屋負擔沉重，社會各界不斷呼籲政府改革，讓不動產市場有效流通，並使價格回到民眾可負擔的水準。而不動產市場管理，除資訊透明、利率調控與交易安全外，稅制更是扮演重中之重角色。不動產稅制的設計核心，在於兼顧「公平」及「效率」。在台灣，由於長期以來稅制設計不當，不僅造成市場扭曲¹，也引發稅制內部結構問題²，社會各界不斷呼籲不動產稅制改革，提出「實價課稅、房地合併課稅」(花敬群, 2014)與「差別稅率、強調契稅與印花稅、地方政府不動產稅收努力指標化」(利秀蘭, 2011)等。歷任政府為回應各界訴求，更是從 2014 年房地合一稅與修正房屋稅條例、2015 年合理調整公告地價，到 2024 年推出國房稅 2.0 改革，顯示我國不動產稅制改革正逐步邁向制度化與公平化的方向。

不動產稅制是住宅政策中不可或缺的重要環節。其設計不僅反映政府的政策取向，也深受行政量能所制約，如登記制度、財稅執行能力以及社會民情等因素。從國際視角觀察，台灣身為亞洲的新興民主國家，位處美中兩大強權之間，其社會結構與政治文化皆與歐美成熟民主國家不同，亦使直接套用歐美經驗未必能充分反映台灣的制度特色。歷來雖有比較分析，如利秀蘭(2011)分析美國、日本、韓國、香港、新加坡比較各國持有、移轉與交易所得，黃耀輝等(2016)以 OECD 國家為基準，探討台灣不動產持有稅負是否符合法理基礎。然而，現有研究多以歐美制度作為參照，始終缺乏一個從亞洲脈絡為出發點的不動產稅制分析。若能建構一套從亞洲觀點出發的不動產稅制論述，將有助於深化對台灣不動產稅制的理解，並促進與區域內國家經驗之對話。

美國林肯土地政策學會(Lincoln Institute of Land Policy)於 2022 年出版《Property Tax in Asia : Policy and Practice》(亞洲房地產稅的政策與實踐)，可說是彙集亞洲不動產稅制政策與研究之大成。林肯土地政策學會是世界著名的土地政策研究機構，其源起是約翰·林肯(John Lincoln)先生受到美國政治經濟學家亨利·喬治(Henry George)思想啟發，因而於 1946 年創立林肯基金會，旨在推動土地政策相關的教

¹ 如高房價、高空屋、高自有率現象同時存在。

² 稅基嚴重低估、地價稅累進起點與租稅公平、房屋稅名目稅率過高與稅基認定混亂、土地增值稅定位、稅制改革原則混亂。

育、研究與出版，讓土地使用兼具效率與公平。爾後，於 1974 年正式成立林肯土地政策學會，研究領域涵蓋土地管理、不動產稅制、都市規劃與永續發展等，並積極推動全球區域研究，範圍遍及美洲、歐洲、非洲及亞洲。亞洲房地產稅的政策與實踐一書正是該學會在亞洲研究的重要成果，收錄中國、香港、印尼、印度、日本、南韓、馬來西亞、巴基斯坦、菲律賓、新加坡、台灣、泰國、越南等 13 個國家的不動產稅制現況與制度比較，為理解亞洲區域不動產稅制發展提供了寶貴的實證基礎與政策參照。

該書作者指出，不動產稅制的有效實踐，關鍵在於政策的連貫性(Consistent)、以不動產實際價格作為稅基 (The Property tax revenue base)，以及邏輯清楚的稅收徵收方式(一次性徵收或分年拆分課稅)。首先，公共政策往往是社會與政治結構的鏡像。雖然政治人物普遍能洞察問題核心，但在具體執行層面，常因既得利益者阻礙、政黨輪替或短期政治考量，而導致政策缺乏連續性，形成制度疊床架屋、僅重視眼前效益、缺乏長遠規劃的現象。作者認為，這與亞洲國家的政治與社會條件密切相關。由於多數亞洲國家民主化歷程較短，民主、人權與法治觀念仍在深化過程中，市民社會對公共政策的參與及共識凝聚尚需時間，因此政策的穩定性與持續性相對不足。其次，作者主張應以不動產實際價格作為課稅基礎。係因亞洲國家在行政效能與市場監理能力較差，且其他投資管道較少，民眾長期視不動產為投資理財標的，造成亞洲各國不動產炒作嚴重。作者特別指出，在都市地區，地方政府更應積極運用土地開發利益回收 (land value capture) 機制，以確保土地利用之公平與效率。最後，稅收方式亦是稅制設計中不可忽視的面向。無論採一次性徵收或分年課稅，均須有明確制度規範，以穩定市場預期、維持交易秩序，並避免不動產淪為過度炒作的資產工具。

儘管亞洲各國在經濟與社會條件上仍存在差異，但該書作者仍綜整提出多項共同性的改革建議，包括：採取整合性的改革思維(take a comprehensive approach to reform)、明確區分估價與稅率的功能(clarify the different roles of statutory rates and valuation)、減少不必要的稅務優惠(eliminate unnecessary tax preferences)、簡化稅制結構(Simplify the Tax Structure)、合理使用不動產移轉稅(rationalize the use of property transfer taxes)、提升估價技術(improve valuation)、提高納稅自願遵從度 (improve voluntary compliance with property tax)³、簡化與優化行政管理(Simplify and improve public management)、引入新科技協助稅務管理(Harness the power of information technology)等。作者持平指出，一般而言，國民所得與都市化程度較高的國家或地區，因政府體制、經濟與社會環境相對成熟，不動產稅制運作相對完善，例如香港、新加坡、韓國、日本。相較之下，中國與越南正處於逐步發展與轉型階段，至於其他地方則仍須建構行政系統之基礎，方得以運作不動產稅制。

反思台灣，主計總處預估 2026 年人均 GDP 將首度突破 4 萬美元，依照 IMF 排

³ 政府必須清廉且具有相對效能，方能讓民眾願意誠實按時繳稅。

名，台灣將成全球第 28 富且勝過日、韓，顯示經濟成就相當可觀。然而，與此成就相比，在不動產稅制改革上，卻仍存在缺乏連續性與系統性的問題。歷屆政府往往受民怨壓力或選舉考量影響，導致政策改革多為短期性回應，欠缺長遠規劃。陳國樑(2024)分析近期固房稅 2.0 的實施與後續效益，建議政府應提出根本性的改革。換言之，台灣現階段最需思考的，不僅是技術層面的修正，而是如何促進社會對不動產稅制議題的公共討論，培養長期政策共識，進而凝聚出兼具公平與前瞻性的制度方向。唯有當社會形成穩定的改革共識，未來的不動產政策方能擺脫急就章式的循環，邁向更具持續性與制度化的發展。

參考文獻

McCluskey, W., Bahl, R., & Franzsen, R. (2022). *Property Tax in Asia : Policy and Practice*. Cambridge : Lincoln Institute of Land Policy

利秀蘭(2011)，〈不動產稅制相關研究〉，經濟研究年刊，第 12 期，頁 73-99。

改革重點-房屋稅 2.0，中華民國財政部網站。

林肯土地政策學會網站(<https://www.lincolninst.edu/>)

花敬群(2014)，〈台灣不動產稅制改革問題與方向〉，財稅研究，第 43:5 期，頁 61-77。

陳國樑(2024)，〈固房稅 2.0 的是非非〉，不動產研究，2024 年第 1 期，頁 18-23。

黃耀輝、陳清秀、羅時萬(2016)，〈我國不動產持有稅負擔之研究〉，財稅研究，第 47:5 期，頁 62-104。

各國人均名目國民總所得列表，維基百科。



圖片取自網路: <https://reurl.cc/jm9X2p>



塗銷登記之原因探討

曾秋木

台北市政府地政局前副局長

一、緒言

土地總登記或建築改良物（以下簡稱建物）所有權第一次登記後，權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅之異動情形，無論基於法律行為或法律行為以外之事實，均應向地政機關辦理登記。而塗銷登記係指已登記之土地或建物權利，因法定或約定原因之發生，致權利消滅時，予以塗銷所為之登記。土地所有權辦理塗銷登記後，登記機關應為回復原所有權人之登記。私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。至於他項權利或限制登記之塗銷登記，因既存之登記權利或事項，已消滅予以塗銷而不存在。塗銷登記與已登記標的物客觀的不存在，例如土地或建物滅失，應辦理滅失登記有別。權利標的物並未滅失，僅是權利消滅，應辦理塗銷登記。故土地登記規則第 143 條第一項規定，因撤銷權之行使，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

上述條文所定撤銷權之行使，依民國 84 年 7 月 12 日（原土登第 131 條）修正說明略以「…本條所指之撤銷則係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷。」得撤銷的法律行為，業已發生法律效力，必須經撤銷始失其效力，視為自始無效。

意思表示有瑕疵（例如錯誤），由於意思與表示不一致，有違當事人的真意，在非由表意人自己之過失者，賦予表意人得撤銷其意思表示的權利，以保護表意人之利益。本文舉因撤銷權之行使，而不循司法程序，逕行申請已辦竣買賣移轉登記之土地（含建物）所有權為塗銷登記之登記申請案一例，以表示個人見解，並為塗銷登記之原因探討。

二、塗銷登記案例簡述與說明

設如張三之不動產已辦竣買賣所有權移轉登記予甲公司所有，事隔一月後，張三復以塗銷登記案申請撤銷先前所為之買賣登記。依案附之存證信函及書面意見書，張三之所以願將土地及建物出售，係誤以為買受人為其婚生子張四，因張三不識字，俟登記完竣後始發現登記名義人並非張四，而係張四擔任負責人之甲公司，故向甲公司聲明撤銷訂約及所有權過戶之意思表示。甲公司同意配合並會同申請塗銷該所有權移轉取得登記，以回復原權利之狀態。

本案據張三書面資料稱其原意之買受人應為張四，卻誤認為張四擔任負責人之甲公司為張四，係意思表示內容（當事人）錯誤，得撤銷。從而主張依民法第 88 條及土地登記規則第 143 條第一項規定，因撤銷權之行使，申請塗銷登記。即張三誤甲公司為張四而將甲公司已取得土地及建物所有權，申請塗銷登記，以回復張三之原登記。雖張三與甲公司會同申請，表示對塗銷登記，雙方並無爭執，亦無第三人取得登記為新登記，可否准其申請，因涉及如何認定該撤銷權存否及張三有無過失，且關涉土地登記效力諸問題，是否符合上開土地登記規則條文之規定，殊有疑義，值得深入探討。

三、案例解析之結果

(一)按行為人對於其有瑕疵之意思表示（或法律行為）的撤銷，有只須當事人行使撤銷權之意思表示於相對人了解即生效力，稱為單純撤銷。有必須由當事人提起訴訟，請求法院撤銷而由法院作成撤銷判決，始發生撤銷效力，稱為撤銷訴權。張三行使撤銷權，主張撤銷與甲公司之買賣訂約及塗銷甲公司之所有權取得登記，似屬後者之撤銷訴權。

(二)張三主張依民法第 88 條及土地登記規則第 143 條第一項規定因撤銷權之行使，申請已辦竣買賣移轉登記之土地及建物所有權為塗銷登記，宜認為非於相對人了解即生效力之單純撤銷，因為撤銷權是否存在及張三本人自己有無過失，登記機關無從亦無權審查認定，且土地及建物權利之塗銷登記，對於權利關係人之權益影響甚鉅，自應由當事人張三提起訴訟，由法院就撤銷權存否及張三有無過失調查認定，作成撤銷判決始生撤銷效力，作為塗銷登記之依據。

(三)復查土地所有權移轉登記，係本於當事人間有效之物權契約為之，且為國家基於公法上之處分行為。土地一經登記，依土地法第 43 條規定有絕對效力，係為保護第三人起見，就登記事項賦予絕對之公信力。故在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因無效或撤銷，提起塗銷之訴。早經司法院院字第 1919 號解釋有案。復依內政部 62 年 7 月 23 日台內地字第 529795 號函示，真正權利人認為登記無效或得撤銷，應訴請法院為塗銷登記。易言之已辦竣移轉登記，即使有無效或得撤銷之原因，仍應經法院判決塗銷。

(四)綜上所述，本案張三與甲公司對於塗銷登記，雖雙方並無爭執，亦無第三人取得權利為新登記，仍應循司法程序訴請為塗銷登記，憑法院勝訴判決書或與法院確定判決有同一效力之法院和解或調解筆錄辦理塗銷登記，並回復原張三之登記狀態。或由甲公司再移轉登記與張三，以資解決。

四、塗銷登記之原因釋明

(一)土地登記規則第 143 條規定之原因：已登記之土地權利消滅時，應申請塗銷登記。本條文列有七種原因：

1.拋棄：指依權利人之意思表示使物權歸於消滅之單獨行為。法定空地及有他項權利或限制登記之私有土地不可拋棄土地所有權。私有土地所有權之拋棄，登記機

關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。地上權、農育權或典權為抵押權之標的物者，該他項權利人應經抵押權人之同意並申請抵押權塗銷登記後，始得拋棄。

2.混同：無並存必要之權利同歸於一人之事實謂之。其情形有(1)同一物之所有權及其他物權，歸屬一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律上之利益者，不在此限。(2)所有權以外之物權，及以該物權為標的物之權利，歸屬於一人者，其權利因混同而消滅。但該權利之存續於權利人或第三人有法律上之利益者，不在此限。(3)土地或建物權利與預告登記之請求權混同。

3.終止：已登記之地上權、農育權或不動產役權等權利，因一定事實之發生，當事人得踐行終止之法律程序，使該等權利向將來發生消滅之效力，故該等權利因終止而消滅時，應申請塗銷登記。而該等他項權利，有無依法定程序終止而得申請權利之塗銷登記，非登記機關所得審認，故除經法院確定判決外，權利人及義務人應會同申請。此為他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人、或其他利害關係人單獨申請之除外規定。

4.存續期間屆滿：他項權利人約定有存續期間者，原則上於存續期間屆滿時，該權利消滅。即存續期間屆滿足以構成權利之消滅原因，應申請塗銷登記。

5.債務清償：抵押權所擔保之債權，如因清償原因消滅時，抵押權亦隨同消滅，自應依法辦理塗銷登記。

6.撤銷權之行使：土地登記規則第143條之撤銷，依前一緒言第二段所敘，即指法律行為之撤銷。而法律行為之撤銷有兩種型態，第一種只須當事人行使撤銷權之意思表示，於相對人了解，即生效力，稱為單純撤銷。第二種必須行為人提起訴訟，請求法院撤銷，由法院作成撤銷判決，始發生撤銷效力，稱為撤銷訴權。意思表示有瑕疵之撤銷，依民法第88條規定非由表意人自己之過失為限。究竟撤銷權存在與否，表意人有無過失，非登記機關所得審認，且依司法院院字第1919號所為：「…在第三人信賴登記而取得土地之前，真正權利人仍得對於登記名義人，主張登記原因之無效或撤銷。提起塗銷登記之訴」之解釋，因此本條規定撤銷權之行使，除行政機關撤銷原處分外，似指上述第二種之撤銷訴權。

7.法院之確定判決：已登記之土地或建物權利，經法院判決應予塗銷確定者，自應依規定辦理塗銷登記。或經訴訟上和解或調解成立應予塗銷登記者亦同。

(二)原因類別之述明：塗銷登記，係將已登記事項失其效力者予以塗銷所為之登記。謹將實務原因類別，條列述明之。

1.已登記之土地或建物權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅之塗銷登記。

2.查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，因執行完畢或原因已不存在，經原囑託登記機關或執行拍賣機關囑託之塗銷登記。

3.查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，因徵收、區段徵收或照價收買完竣後，由徵收或收買機關囑託之塗銷登記。

4.預告登記請求權人出具塗銷預告登記同意書之塗銷登記。

5.預告登記之請求權為保全土地權利移轉者，請求權人會同申辦權利移轉登記

時，併同辦理預告登記消滅之塗銷登記。

6.預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記時，使預告登記請求權消滅之塗銷登記。

7.不動產役權，因需役不動產滅失或不堪使用而消滅，辦理需役土地滅失，申請消滅登記時，應同時辦理其供役不動產役權消滅之塗銷登記。

8.不動產役權之全部或一部無存續之必要時，法院因供役不動產所有人之請求，就其無存續必要之部分，宣告不動產役權消滅之塗銷登記。

9.已登記之土地或建物權利，登記證明文件經主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記，於第三人取得該土地或建物權利之新登記前，登記機關於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後，撤銷原准予登記之處分之逕為塗銷登記。

10.建物滅失時，申請消滅登記，如建物基地上有法定地上權登記者，應同時辦理該地上權消滅之塗銷登記。

11.建物滅失時，申請消滅登記，如建物為需役不動者，應同時辦理其供役不動產上之不動產役權消滅之塗銷登記。

12.使用需役不動產之物權消滅，申請塗銷登記時，應同時申請其供役不動產上不動產役權消滅之塗銷登記。

13.民國 99 年 8 月 3 日前登記定期限之永佃權存續期間屆滿，如永佃權人未為標的物使用收益，原設定人或其他利害關係人得單獨申請永佃權消滅之塗銷登記。

14.登記機關依地籍清理條例第 27 條之逕為塗銷登記。

15.土地所有權人依地籍清理條例第 28 條、第 29 條及第 30 條規定，申請之塗銷登記。

16.民法第 880 規定之抵押權消滅，如抵押權人行蹤不明或拒不回贖申請塗銷登記時，由抵押人訴請塗銷經法院判決確定後之塗銷登記。

17.土地所有權與他項權利之混同，未辦理他項權利塗銷登記前，所有權復移轉於第三人者，第三人不能逕行代位申請塗銷登記。應由第三人訴請原所有權人塗銷，經法院判決確定之塗銷登記。

18.土地因徵收或照價收買，致他項權利消滅，由直轄市、縣(市)地政機關之囑託他項權利消滅之塗銷登記。

19.抵押權人實行抵押權，經執行法院就抵押物予以拍賣清償後，抵押權因而消滅，由執行法院囑託登記機關為抵押權之塗銷登記。

20.共有人就應有部分設定抵押權，因共有分割後未取得土地，且抵押權人有民法第 824-1 條第二項但書規定情形者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權消滅之塗銷登記。

21.出典人於典期屆滿時回贖，或不定期限之典權，隨時回贖後，典權因而消滅之塗銷登記。

22.出典人於典期屆滿後，經過二年不回贖，或未定期限之典權，經過三十年而不回贖，典權人即取得典物所有權，典權因混同消滅之塗銷登記。

23.出典人在典權存續中將典物之所有權讓與典權人，由典權人按時價找貼而取得典物所有權。典權因混同消滅之塗銷登記。

五、結論

本文所舉之案例，案例解析之結果，及土地登記規則第 143 條所定撤銷權之行使之理解，均為個人之淺見，容有疏誤之處，尚祈專家先進及賢達不吝指正。



圖片取自網路: <https://reurl.cc/dqQdig>



房市進入價格修正期！

2025年交易量恐跌破27萬棟

單年減幅史上最大

葉凌棋

永慶房產集團業務總經理

今年4月，美國宣布實施對等關稅政策，無疑對全球經濟投下一顆震撼彈。加上去年銀行房貸緊縮以及央行第七波選擇性信用管制持續，房市政策僅對首購族群水開大一點，自9月起，八家公股行庫新青安撥款額度不計入銀行法72-2條限制；央行也放寬換屋族貸款售屋切結，售屋時限由12個月延長為18個月。房市政策看似有所鬆綁，對2025年房市又會有何影響？本文將試著從消費者調查、政大永慶即時房價指數、政府統計數據等幾項指標分析。

一、 美國關稅落地+房市政策續行 消費者看跌房價比例擴大至50%

根據永慶房屋2025年第四季網路會員調查，全台看跌第四季房市比例，由上季的37%增加13個百分點至50%，是2020年以來的次高水平，看跌比例擴大；看漲房價的比例則由上季的29%下降至20%；而認為房價持平的比例也有小幅下降，從上季的34%下降至30%。

美國政府的對等關稅已於8月正式落地，對台課徵20%關稅，加上目前政府房市政策未有大幅度的放寬，整體房市依然受到銀行房貸緊縮以及央行第七波信用管制影響，交易量未見回溫，民眾對於未來房價下跌的預期已逐漸形成市場共識，調查結果顯示，消費者看跌房價占比擴大至50%，因此，看跌房價已是目前房市最大共識。

二、 擔憂美國對等關稅影響經濟 逾五成消費者看壞國內景氣

美國對等關稅政策對全球經濟成長造成負面影響，全球貿易總量可能因此縮減，導致企業投資轉趨保守、消費者購買力下降，對國內經濟景氣成長力道也將受挫。調查結果也顯示，78%消費者認為美國關稅落地後會讓國內景氣變差，14%消費者則認為沒有影響，顯示大多數消費者還是認為美國關稅政策會衝擊國內經濟景氣。

消費者普遍認為美國關稅政策對國內經濟景氣有負面影響，因為台灣是以出口為導向的國家，在美國關稅政策落地後，恐將導致國內產業的生產成本提升、生產效率降低，勢必衝擊到台灣經濟。調查結果顯示，消費者看待國內第四季經濟景氣，看壞比例從上季 47%又增加至 51%，超過半數。

三、 房市管制續行下購屋需求仍在 買方期待房價再下修

在最佳購屋時機方面，根據本次調查結果發現，31%消費者認為未來一年會是購屋好時機其中 19%消費者認為最佳購屋時機會落在 2026 年上半年，顯示儘管房市政策續行影響下，買方購屋信心仍強，但部分消費者仍然期待房價有再向下修正的空間，因此認為 2026 年上半年才是適合進場的好時機。

另一方面，有 38%消費者認為未來一年會是售屋好時機，其中 24%消費者認為最佳售屋時機就在 2025 年下半年，顯示部分屋主願意趁目前房價仍處相對高點出售，若適度讓價就能讓成交機會增加，因此選擇趁早出脫房產、獲利了結，避免未來愈晚賣價格愈低。

四、 2025 年第三季七都房價跌幅擴大！

根據政大永慶即時房價指數顯示，2025 年第二季七都房價指數小幅下修，反應市場買氣降溫、房價緩跌；2025 年第三季房市交易持續低迷，七都房價出現跌幅擴大的趨勢。進一步觀察七都房價指數變化，新北跌幅在 2%內，房價跌勢較輕，台北、桃園與新竹縣市房價季減 2%至 3%之間，台中、台南與高雄房價較上一季下跌 3%以上，跌勢較明顯，據此，預估第四季房市在沒有重大利多或利空釋出之下，依然呈現緩跌格局。

五、 七都議價率均在 10%以上仍屬高檔「降價促成交」是交易關鍵！

根據六都地政局所公布數據，2025 年 1 至 9 月六都建物買賣移轉棟數較 2024 年同期減少 27.9%；根據內政部實價登錄預售屋交易資料，2025 年以來全台已連續 7 個月預售屋交易件數低於 5 千件，較去年同期減少 78.8%，七大都會區中，新竹、台中、高雄甚至較去年減少八成以上。六都地政局買賣移轉棟數統計與內政部實價登錄預售屋交易資訊，顯示 2025 年至今全台房市交易量低迷，市場觀望氣氛濃厚，若買賣雙方價格認知無法拉近，往往導致成交及間拉長甚至破局，因此，如何打破目前的房市交易僵局，價格將是重要關鍵。

隨著 8 月美國對等關稅上路，9 月又有新青安鬆綁與換屋族延長舊屋出售期限等房市政策的調整下，觀察各大房屋網路銷售平台的中古屋委託銷售案件量，2025 年 9 月與 2024 年房市高點的 6 月相比較下，全台仍維持 3 成以上的

增幅，顯示買賣雙方價格認知差距擴大，去化速度變慢，導致網路售屋平台中古屋委售量持續增加。根據永慶內部成交資料統計，2025年9月七都成交議價率仍維持在10.0%至13.2%的高檔水準，與去年6月、7月房市高點相比較，七大都會區成交議價率仍呈現擴大趨勢。

在當前交易量偏低、房價跌幅有擴大跡象的情況下，有明顯的降價幅度較能爭取快速成交的機會，因此，「降價促成交」仍是目前房市的交易關鍵。

六、 2025全年交易恐跌破27萬棟 預估年減23%至25%單年減幅史上最大

2025年8月美國對等關稅政策正式落地，對於國內各個產業的影響正陸續發酵中，將連帶影響內需與房市交易。雖然政府鬆綁新青安貸款限制，讓銀行不再受不動產放款比率上限約束，市場也普遍期待能釋出更多資金滿足購屋需求，帶動房市買氣回升。

不過，從近期交易量來看，買氣回升幅度相當有限，顯示政策利多並未能完全轉化為實質購屋需求。主要歸因於房價基期仍位於高點，市場買方普遍預期未來房價仍有修正的空間，加上利率環境趨緊、購屋總價門檻居高不下，儘管市場上剛性購屋需求依然存在，但買方進場購屋態度明顯更趨謹慎。預估2025年建物買賣移轉棟數為26.3萬棟至27.1萬棟之間，恐跌破27萬棟大關，與2024年相比，量縮23%至25%，將創下自1991年有紀錄以來最大單年跌幅紀錄。



圖片取自網路: <https://house.chinatimes.com/20241217002041-264401>



「歷史之路」單元

土地改革歷史的演進（七）- 編輯部

實行耕地三七五減租

第一節 臺灣省租佃制度之淵源

三、日據時代的租佃型態

公元一八九五年（即清光緒二十一年）日本割據臺灣後，深感臺灣三級租佃制，影響地稅之徵收甚大，遂於日本明治三十七年（即公元一九〇四年），乃以補償金三、七七九九、四七九日元，收買了大租戶的大租權，確定小租戶為土地的正式業主，廢除了三即租佃制。臺灣三級租佃制，完全消滅以後，固然原來的墾農（即小租戶）直接受其惠，獲得土地所有權，而一般實際耕作的小佃農，所負擔之高額地租，並未因之而減輕，租佃關係，亦未因之而改善，租佃糾紛，日間增多，農業生產，亦頗受影響；日據政府遂於昭和二年（即民國十六年）起，鼓勵各地農民，組織業佃會，以期改善租佃關係，雖然對於調解租佃糾紛，稍有成效，而對於佃農負擔，卻置而不問，不僅未獲減輕，且有繼續增高之勢。

第二次世界大戰期間，日本政府有鑑於國內情勢之嚴重，為統制物價，安定農村，增加生產起見，曾於昭和十四年（即公元一九三九年）十二月頒布「地租統治令」，限制耕地地租，不得超過同年九月所有地租之標準。地方行政長官如認為必要，得以命令或調解方法，改訂租額及租佃條件；地方鄉鎮長，亦可呈經地方行政長官核准，改訂租額及租佃條件；惟因地方行政長官及鄉鎮長，多係代表地主階級利益，故此項統制地租之措施，成效甚微。

參考文獻；侯坤宏（民 77）土地改革史料（民國十六年至四十九年）。

潘廉方（民 54）台灣土地改革之回顧與展望。

下期預告：

「歷史之路」單元-土地改革歷史的演進（八）

實行耕地三七五減租，臺灣租佃制度之淵源-光復初期的租佃情形

我們將在下期繼續回顧土地改革歷史之路。



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：房地產交易價格簡訊之資料是由何種方式取得？是否為實際成交價格？

A：內政部地政司網站提供的房地產交易價格簡訊資料之來源為實價登錄制度施行前，由各直轄市、縣（市）政府所轄地政事務所就稅捐機關移送之土地現值申報書內買賣及公地標售案件派員向當事人、不動產經紀人、地政士、交易案例四鄰、公有土地管理機關等調查土地及建物之買賣、標售資料。該資料係屬詢問調查而得，僅供參考。

Q：不動產估價師法第四十四條中公司或商號於.....應辦理解散或變更登記.....，請釋疑義？其變更登記係指公司或商號應變更其名稱或是不用變更名稱僅變更營業項目即可

A：按不動產估價師法立法後，為避免現有估價業者驟然失其業務，爰於不動產估價師法第四十四條中規定有五年緩衝期，五年期滿公司或商號應辦理解散或變更登記停止經營是項業務。

因此公司或商號不是辦理解散，就是應變更登記停止經營是項業務。公司或商號名稱亦不應維持不動產鑑定稱號，以免與不動產估價師事務所產生混淆。



財團法人土地改革紀念館

民國 114 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 增速高齡化與少子化趨勢，將於何時對房價產生重大影響 宏大不動產估價師聯合事務所/卓輝華所長	財團法人中國地政研究所
6	地政論壇 房價變化與非理性因素 政治大學/陳明吉教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
6	從日本地面師看房地產的詐騙伎倆 消費者文教基金會/張欣民董事	中華民國建築經理商業同業公會
6	發行「土地問題研究季刊第 94 期」	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
7	不動產估價師專業訓練班 自主更新與協議合建之地主爭議案例分享 中華不動產仲裁協會/王進祥理事長	財團法人中國地政研究所
7	地政論壇 台灣 AMC 產業發展歷程 華南金資產管理股份有限公司/王耀賢總經理	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
7	都更與危老重建之糾紛解決—以仲裁及訴訟為例 雲林科技大學名譽教授/蘇南教授	中華民國建築經理商業同業公會

8	<p>不動產估價師專業訓練班</p> <p>公部門估價借重估價師與國際經驗啟發</p> <p>臺北市政府/游適銘參事</p>	<p>財團法人中國地政研究所</p>
8	<p>地政論壇</p> <p>大眾運輸導向發展（TOD）與共享單車</p> <p>政治大學/白仁德教授兼系主任</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>
8	<p>防止詐騙與洗錢防制</p> <p>大陸繼承與繼承大陸</p> <p>永豐建經/蕭琪琳董事長</p>	<p>中華民國建築經理商業同業公會</p>
9	<p>不動產估價師專業訓練班</p> <p>國土規劃管制與不動產估價問題</p> <p>政治大學/賴宗裕教授</p>	<p>財團法人中國地政研究所</p>
9	<p>地政論壇</p> <p>公辦都更案例分享</p> <p>國家住宅及都市更新中心/曹明炫組長</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>
9	<p>都更全案管理契約與爭議</p> <p>宏道法律事務所/蔡志揚律師</p>	<p>中華民國建築經理商業同業公會</p>
9	<p>發行「土地問題研究季刊第 95 期」</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>
10	<p>不動產估價師專業訓練班</p> <p>基準地制度與宗地價格之計算</p> <p>逢甲大學/張梅英副教授</p>	<p>財團法人中國地政研究所</p>
10	<p>地政論壇</p> <p>國土計畫法下土地使用管制制度問題分析-兼</p>	<p>財團法人土地改革紀念館</p>

	論國土計畫土地使用管制規則 國立臺北大學/鄭明燦特聘教授兼院長	財團法人中國地政研究所
10	都更危老 × 融資信託 × 打造三贏新局 安信建築經理公司/林進雄副總經理	中華民國建築經理商業同業公會
11	不動產估價師專業訓練班 折舊逆折舊—不動產投資估價的觀點 文化大學/梁仁旭教授	財團法人中國地政研究所
11	地政論壇 流抵契約的法律實踐 東吳大學法律學系/鄭冠宇教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
12	發行「土地問題研究季刊第 96 期」	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
12	不動產估價師專業訓練班 AI 在不動產估價的應用—與計量模型比較 政治大學/林左裕教授	財團法人中國地政研究所





財團法人土地改革紀念館