



土地改革紀念館 — 電子報

*Land Reform Museum* 第九期

2024.06



# 陳立夫先生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



歷史上社經改革，須「時、地、人」三樣密切配合，才能順利成功。意即要天時、地利、人和，其中人和最為重要，1946-1952 年代台灣土地改革能成功，最主要是人和，中以陳立夫先生影響最大，才能受中央及省府支持，在立法、人力及經費上協助。陳立夫對台灣土地改革貢獻是隱而不顯。地政界少知之人士。

1977 年 11 月地政節在台中召開第九屆會員代表大會，並推舉率先倡導地政之陳立夫先生為土地改革協會名譽理事長，陳立夫先生於會中演講「平均地權與儒家仁政思想」，說明「地利共享」之真意。1975 年土地改革協會慶祝大會在台北舉辦，除邀請獲得諾貝爾經濟類得主海約克博士講「經濟自由與土地改革」，陳立夫則以「地盡其利，地利共享」補充其意，佐證在自由經濟體制下，台灣土地改革是符合經濟與社會改革的運動，並創造出台灣經濟奇蹟。

## 一、波濤萬丈的政局，政策決定與立法

國民黨轉進台灣後，極思穩定大局，進而反攻大陸，陳立夫對當時台灣土地改革的重要性及認識，促使利用渠影響力，讓上層人士贊同，完成相關手續，進而配合實施，除領導者蕭錚博士外，陳立夫先生的貢獻也很大，身為立法院 CC 派領導者兼立法院副院長，自然有其重大影響力，也幸蕭錚博士的努力，終於得到上層人士同意，首先在政策上獲得肯定，在波濤萬丈的政局，決定破釜沉舟推行土地改革，進而影響台灣省府及立法院支持，完成立法程序及相關實施辦法制定，讓台灣土地改革得以圓滿完成。

## 二、出書論述孫文學說：「平均地權精義」，宣揚土地改革必要性

陳立夫雖留學美國，並常居美國多年，但對中國固有文化有深入研究，尤認同孫中山的民生主義，認為所主張的「平均地權」若能實施，可根本上解決經濟問題。今之台灣，所憂慮者即為「民生主義」的貫徹，不僅歐美人士少有了解，國內政經人士也在混沌之中，尤其「平均地權」主張，更受不少工商界人士懷疑，且有假藉財富權力加以反對。唯有加強「平均地權」之宣揚，貫徹實施於台灣，才能根本解決貧富不均問題，引導資金在工商業投資，創造出富強康樂的新中國台灣。

## 三、贈與中國地政研究所匾額，共勉「平均地權」推行與實現

1984 年八十四歲之陳立夫，雖是高齡人士，卻始終不忘「平均地權」之推行，親撰賀匾祝賀土地改革推行者蕭錚博士生日，內容如下：「經濟之道有二，一曰體求其平均，二曰用求其節制，土地體也，資本用也，故平均地權與節制資

本為民生主義施行之兩大綱要也」，精確說明平均地權施行之重要性。孟子：滕文公上曰『夫仁政必自經界始，經界不正，井地不均，穀祿不平。是故，暴君污吏必漫其經界。經界既正，分田置祿可坐而定也』，說明地政之重要性，而台灣的土地改革可達到正經界、地盡其利、地利共享的目標。

1977年地政節會員大會，會員共推陳立夫先生為土地改革協會名譽理事長。

#### 四、結論

陳立夫先生是20世紀中國重要人士，在百年漫長生活中，以50歲為界，可分前後兩期，前五十年是政治人物，後五十年，潛心研究中國文化，著作50多種書，並對西方文明負面部分做嚴厲批判。他在美國讀書工作20多年，對資本主義可說「知根知底」，資本主義下的商人，不會考慮地球天然承受力所帶來一般人的無耐與痛苦。無限的發展，為發展而發展，把人類帶向災難的深淵。因此，他從固有文化的研究開始，體認「地盡其利，地利共享」的必要性，從而推行實施土地改革運動。回歸「天人合一，和諧共處」的理念，大家都能獲得地利共享的好處。

1900年陳立夫誕生於浙江吳縣（古稱潮州），少時就讀私塾，後考入南洋路礦學校中學部，畢業後考上國立北洋大學就讀，接受新式教育訓練。大學畢業後，應楊姓親戚之託，當其兒子在美國讀書監護人赴美，得以免費在美國進入匹茲堡大學（University of Pittsburgh）煤礦工程科深造，取得採礦學碩士學位，並加入美國礦工工會為會員。1925年回國，成為蔣介石的秘書，開啟他從政之路。

從機要秘書開始，他一路做到國民黨秘書長、教育部部長、政治大學校長、立法院副院長等各項職務。政大校長任內，對蕭錚所主持的地政學院、地政專修班、地政學系的師生愛護有加，這批師生們，在台灣的土地改革運動，貢獻良多，成為台灣土地改革主力，讓台灣土地改革得以順利推行，獲得圓滿成果，陳立夫先生對台灣土地改革的貢獻，有目共睹，大家推舉他出任土地改革協會名譽理事長，是種明智感恩之舉，他當之無愧。

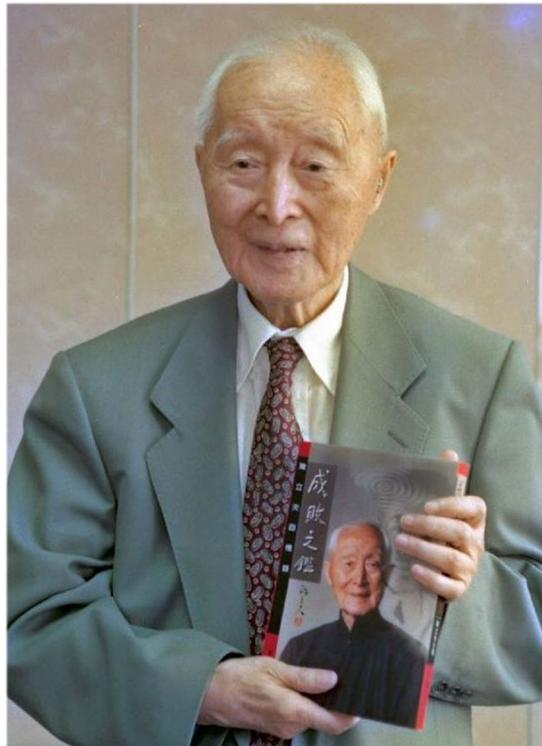
政府轉進台灣後，陳立夫先生向層峰建議改造中國國民黨，且辭職，離開政壇，前往美國，韜光養晦，以養雞維生。1969年奉召返國，築屋山居，不參與政務，以總統府資政身分襄助文化復興運動，接任私立中國醫藥學院，擔任第五屆理事長，以實現其「振興中醫、中藥」之理念，倡導「中醫現代化」、「中西醫一元化」，提升社會上對中醫的認識了解，活人濟世。

2001年（民國90年）2月8日，病逝於台中中國醫藥學院附設醫院，享年一百零三歲。

古人曾說：「立功、立言、立德」為人生之三不朽，陳立夫先生兼而有之，而其對台灣土地改革的貢獻當為我們懷念尊崇。

## 參考文獻

1. 陳立夫全傳（上、下），張學繼，團結出版社。北京，2018。
2. 陳立夫大傳，張學繼、張雅惠，團結出版社。北京，2004。
3. 民國人物傳記史料彙編，胡建國主編，第 25 輯，國史館，新北市，2001。
4. 蕭錚回憶錄，土地改革五十年，蕭錚，中國地政研究所，台北，1980。
5. 陳立夫先生言論集，正中書局編審委員會，台北，1967。
6. 中華地政史，陳立夫主編、蕭錚著，台灣商務印書館，台北，1984。



1994 年時高齡 95 的總統府資政陳立夫為其回憶錄舉行新書發表會。（陳俊佑攝）



## 從結構化理論探討台灣住宅問題

葉佳惠

中國文化大學都市計劃與開發管理學系

助理教授

高房價、高空屋率，以及租屋黑市一直以來為國內住宅市場最引人注目的特徵(花敬群，2015)，也是民眾與政府揮之不去的夢魘。雖然政府相關單位瞭解居住權不公與龐大空屋的嚴重性，卻仍無法有效解決空屋問題。究其原因，國內空屋現象涉及總體結構與個體行為之複雜關係，背後隱藏許多混淆現象有待澄清。

Giddens (1976)提出結構化理論 (Structuration Theory)，結合總體結構與個體行為者之雙元特性，其認為結構雙元性係指社會結構既是人類行動所構建，但同時也是建構的媒介。結構與行動在個體的社會實踐中是互相依存且相互塑造。在這一理論框架中，結構不是外在於個體的獨立實體，而是透過行動在時間和空間中不斷被再生產的過程。因此，社會與個體、行動與結構，都在社會現象的觀察和解釋中扮演著同等重要的角色，它們構成一個互動的統一體系，而不是相互對立的元素(董才生、王遠，2008)。

運用 Giddens 的結構化理論有助於理解臺灣結構(如政治、經濟、法律體系)如何與行動者(政策制定者、開發商、居民)的行為互動，並共同塑造住宅市場的高空屋率與高房價現象。政策制定者通過法律和稅收措施設定房市規範，這些規範影響開發商和居民的投資和購買決策。經濟結構，如金融貸款條件和利率，決定資金的可獲得性和購房成本，進而影響空屋率。此外，文化觀念和社會期望也在決定個體是否留置空屋時扮演角色。另外，行動者在這些結構中運用自身的權力和資源，進行策略行動，如選擇不出租或不出售房產以期待價格上漲。這些行動再透過反思性監控被調整，以適應經濟變化或政策更新。在此循環過程中，行動者不斷地在結構制約和個人能力限制之間尋求平衡，形成持續演進的社會實踐(詳見圖 1)。因此，臺灣的高空屋率可以視為社會結構與個體行動者互動的結果。此一互動受到社會實踐中結構性特徵的影響，如房地產政策、經濟條件以及社會文化態度的變遷，並通過行動者在這些結構中的策略選擇來實現。

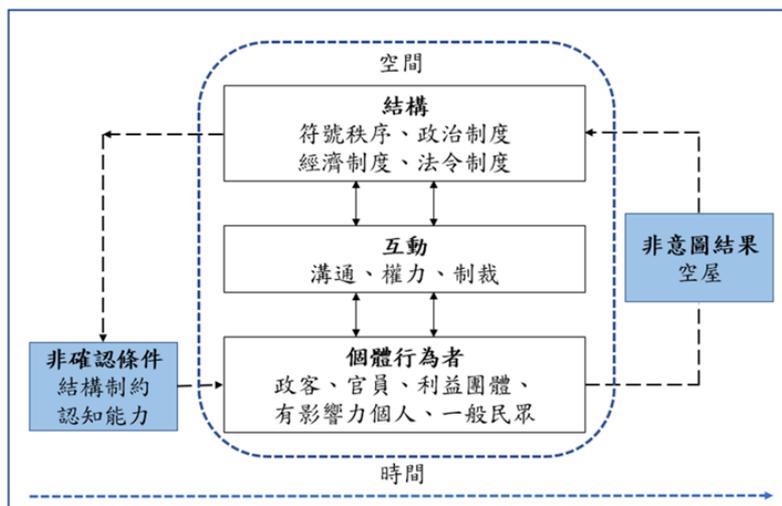


圖 1 空屋形成之結構化模式架構

臺灣高空屋率的形成似乎是制度結構性問題與人為行動兩者相互作用的結果(詳見圖 2)。在早期，都市化的快速發展引發個體對房產的大量需求，而個體對於擁有房產的渴望又推動了市場房價的上漲。在 1980 年代，房地產市場受到金融自由化和外匯管制放寬的雙重影響，導致大量熱錢流入市場，居民儲蓄增加尋找投資機會。這一時期顯示經濟結構性變化和市場熱絡的局面。尤其制度上的開放促進資本的流動，增加了住房投資的吸引力，這種結構性變化進一步影響個人將住房視為理想的投資選擇，以期待價值增長。加上金融自由化的背景，進一步推動了房價的上升。在這一過程中，房價的上漲並非是由制度性缺陷導致，而是市場參與者對於投資回報的積極追求和制度變革所共同促成的結果。

進入 1990 年，政府對建築容積率進行管制，導致建商瘋狂搶取預售屋建造許可，導致住房供給大幅增加；在 1990 年代中期，亞洲金融風暴以及 2000 年代所經歷的臺海政治以及網絡泡沫經濟危機，隨之而來 SARS 疫情，民眾對未來感到不安，恐慌拋售房產，導致住房需求急劇下降。這一時期的個體行動和政策決策在某種程度上反映市場對未來不確定性的反應，這些都可能導致房地產市場的波動，也再次測試制度的韌性和個體的應對策略。這些危機導致房產市場疲軟，顯示出當制度未能有效預防或應對經濟波動時，個體行動的負面效應。

2010 年代，政府為了激勵景氣，將遺贈稅從 40%調降至 10%，這項政策吸引台商回流置產來節稅，導致大量資金流入住宅市場，需求大增。此外，政府放寬陸客觀光，兩岸關係趨於和緩，這些都是政策上的調整，進一步推高房價。這些政策屬於制度結構性的調整，直接影響房地產市場的供需關係，也激發人們對於房地產投資的興趣，促使人們基於節稅、投資增值等目的進行購買或投資，這些都屬於人為行動。2015 年施行的房地合一稅，是政府為抑制房價過快上漲及投機行為而採取的措施，這顯示政府在面對房地產市場問題時，透過制度性的調整來試圖平衡市場。此政策的實施，導致房價趨緩甚至下跌，也反映制度結構性調整對市場的直接影響。

從 2020 年起，面對低利率、游資充裕與熱錢投資的環境，結合剛性購屋需求的增加、長期投資置產及短期炒作行為，住宅市場需求激增，進而推高房價。這種情況既反映了制度結構性問題，如低利率政策與金融監管的不足，也顯示人為行動的影響，包括投資者和炒房者對高回報投資渠道的追求。這表明高房價和空屋率的問題是制度設計與個人選擇共同作用的結果，需要政府和監管機構透過政策調整和監管措施來平衡市場，以減少市場過熱和泡沫風險，並考量市場參與者的行為及其對策略的反應。

綜上所述，高空屋率是由制度結構性問題與人為行動相互作用的結果。制度結構包括房地產市場的監管機制、經濟政策、以及對外部衝擊的應對策略，而人為行動則涵蓋了從投資者到普通屋主的行為。這些因素結合起來，形成一個循環反饋系統，不僅影響房地產市場的穩定性，也反映經濟與社會的健康狀態。社會結構的變化（如經濟波動、房地產市場情況）和個體行動（如購房和投資決策）是相互影響。經濟的不確定性和房地產市場的波動會直接影響人們的投資和購房行為，這些行為反過來又會對房地產市場產生影響。這種循環的互動模式有時會導致高空屋率的增加，特別是在經濟衰退或市場過熱時。因此，解決高空屋率問題不僅需要個人行為的調整，更需要從制度層面進行深入的改革與創新，政策制定者需要對這些社會結構和個體行動之間的互動有深刻的理解，並制定針對性的政策來調節房地產市場，以期達到供需平衡，減少空置率，以達到房地產市場與經濟需求之間的長期平衡。

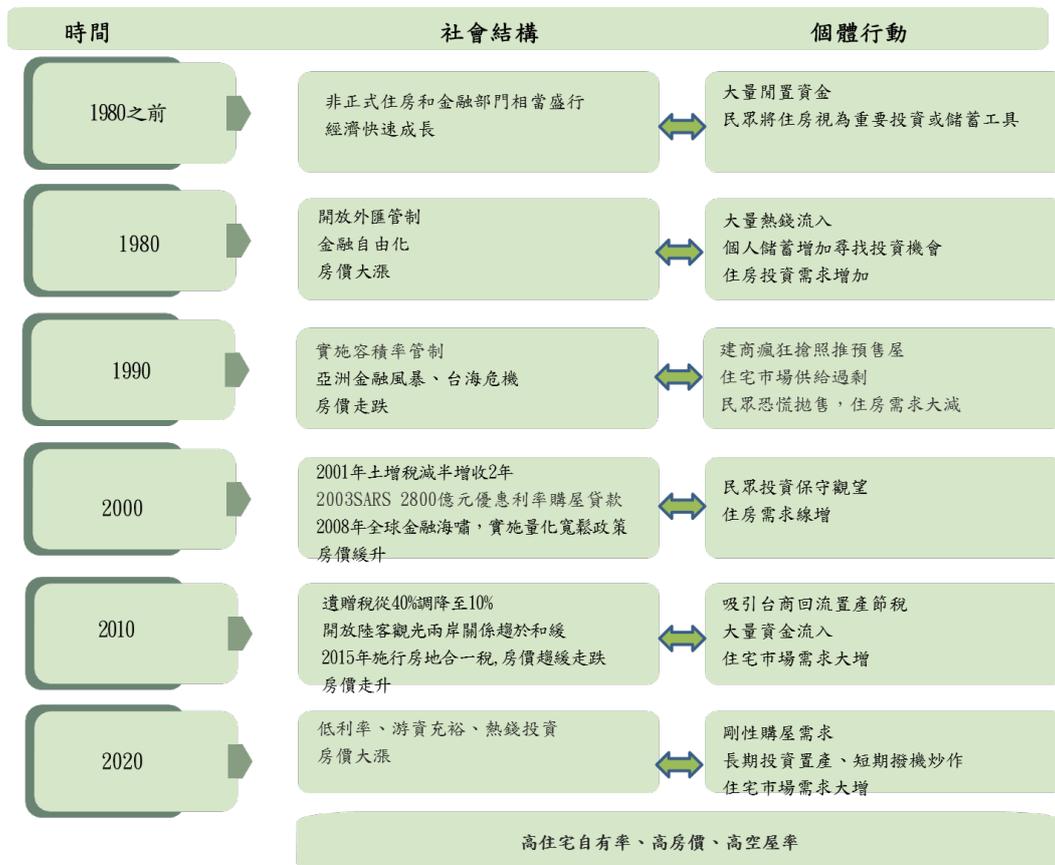


圖 2 臺灣 1980-2020 社會結構與個體行動的互動對高空屋率的影響

### 參考文獻

1. 董才生、王遠(2008)，. 論吉登斯結構化理論的內在邏輯，「長白學刊」， 第 3 卷，第 21-25 頁。
2. 花敬群 (2015)，房地產改革首要之務，「2015 臺灣地區房地產年鑑」，第 582-597 頁。
3. Giddens, A. (1976). *New rules of sociological method*. London: Hutchinson.





# 智慧國土國家底圖三維建物資料 之建置與應用

江渾欽

中國地政研究所 研究員  
國立台北大學不動產與城鄉環境學系 退休教師



## 一、前言

科技的發展快速變動，近年來區塊鍊、大數據、人工智能、物聯網、數位孿生的興起與發展，帶動整個科技產業的熱點，也引發出空間資訊的重要性以及基礎資料的強烈需求，無論是都市更新、消防救災、不動產價值等等，都充分顯示政府在施政策略與民眾對財產權益的重視與保障，都需要大量與精準的資訊來支持。

為深化我國 GIS 加值應用、提高民眾生活便利性及促進空間相關產業發展，國家發展委員會致力於推動智慧國土計畫，並於第 54 次委員會議決議推動建置三維國家底圖，內政部爰訂定「邁向 3D 智慧國土-國家底圖空間資料基礎建設計畫(110-114 年)」，建立三維空間基礎資料，包括全國三維建物近似模型資料、助全國直轄市、縣（市）政府 110 年以後辦理建物登記時，建置新成屋三維地籍產權模型圖資，另 110 年以前之既有登記成屋規劃於 110-114 年間辦理既有成屋建號定位點空間資料，以整合三維地籍建物建置作業提供三維國家底圖接合，實踐 3D GIS 運用。

本文即說明內政部推動智慧國土國家底圖三維建物資料之成果以及高雄市與台北市政府加值應用的成效，以作為參考。

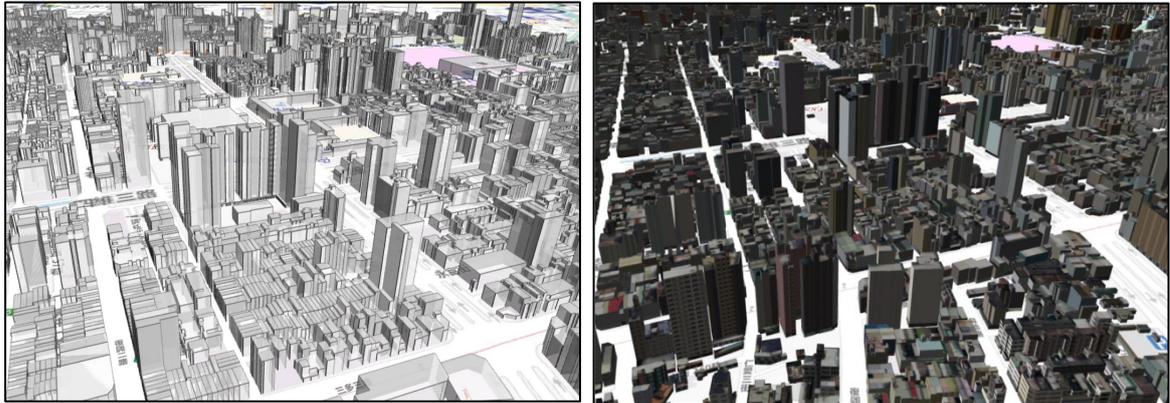
## 二、國家底圖三維建物的資料類型

目前國家底圖三維建物的資料，包括了提供全面性、一致性、可用性之建物近似模型，以及因應未來三維地籍推動發展之建物產權模型(新成屋)與建號定位點成果資料(既有成屋)，簡單介紹如下：

## (一)建物近似模型

三維建物的資料類型相當多，有以向量式藉由視覺細緻化(LOD 1~4)呈現之模型，有以密匹配方式處理之影像式模型(Mesh)。經評估建置的作業經費、時效及應用分析的可行性，國家底圖三維建物資料採取「先全面建置，後精進細緻」的策略執行，建置符合 OGC CityGML 建物細緻度等級(Level of Detail, LOD)LOD1 三維建物近似模型，並採取「成果整合」及「模型產製」之資源整合模式推動。

建物近似模型的產製是以既有 2D 圖資之建物框及樓高萃取方式產製。其中 2D 建物框資料來源包括 1/1,000 地形圖及臺灣通用電子地圖，考量圖資成果時效性，2D 建物框資料優先採用 104 年以後更新之 1/1,000 地形圖，其餘範圍則採用臺灣通用電子地圖，建物高度獲取方式則包含利用 DTM 萃取及建物樓層註記等 2 種方式；建物樓層數則優先採用樓層註記，若無樓層註記則依據 DTM 萃取得之建物高度除以樓高（3.3 公尺）換算產製。



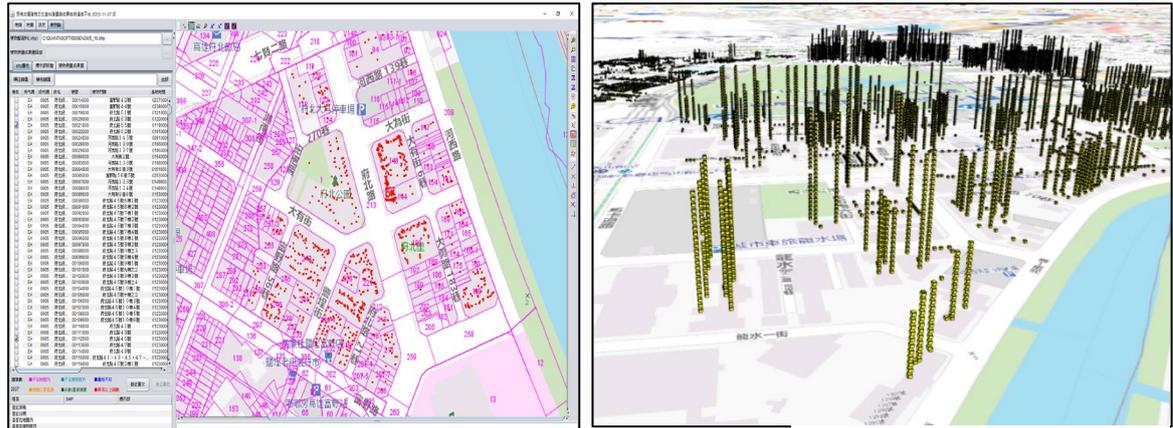
資料來源：高雄市政府地政局多目標地籍圖立體圖資查詢系統

## (二)建號定位成果資料

建號定位點資料是先依建物登記之所在地號，取宗地中心點後，再以通用電子地圖建物圖框、建物測量成果圖為底，以人工編輯方式修正建號點位置，同時將同棟建物不同樓層之建號點予以對齊，最後以建物樓層高度提升建號點三維空間位置，同時，接合建物標示部等共 18 項屬性資料完成建置，透過地理空間資訊系統即可檢視查詢建號空間位置點及相關屬於性資料。

全國約有近 800 多萬筆建號，內政部為推動此項作業由內政部國土測繪中心研擬「既有成屋建號定位資料建置與成果檢核編修平臺」工具，可讀取國土測繪中心提供服務之電子地圖、地籍圖、建物框等各類圖資，並結合讀取地政整合系統資料庫之方式，再配合地政事務所之建物測量成果圖，可進行建立建號定位成果與檢核作業。本項工作主要由各縣市交地政事務所作業，目前已有 110~112

年度成果資料正進行檢核修正中，國土測繪中心預定於後續將提供此項成果查詢應用之服務。



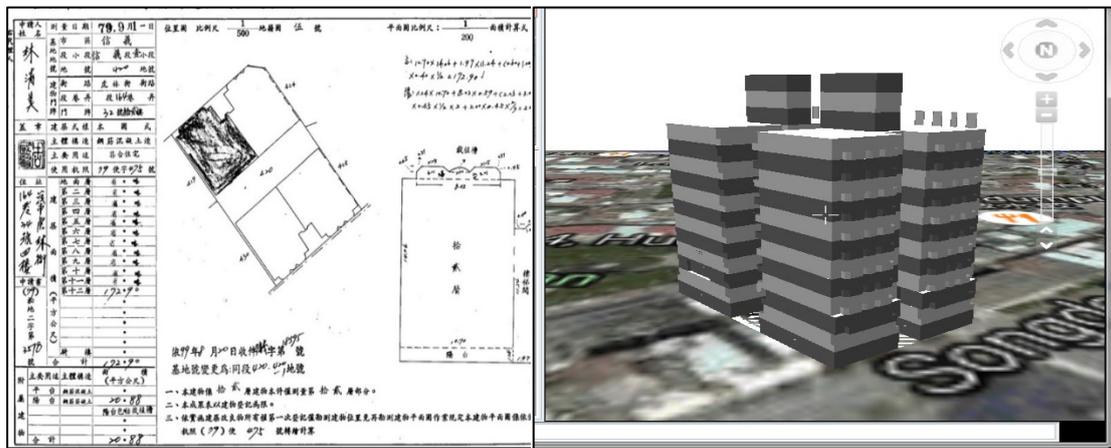
資料來源:研究成果

### (三)地籍建物產權模型

地籍建物產權模型是依據建物登記繪製建物測量成果圖之作業標準，將依建物竣工圖所繪製出之建物平面圖，賦予各物件空間屬性(主建物、附屬建物等)，加入建物真實樓層高度，再將同一建物使用執照或同一建物收件號的建號予以組合整併，最後套繪地籍圖使符合空間位置，完成以權屬範圍為標的之三維建物產權模型。

本項作業技術的開發最早起於高雄市政府地政局，經多年的測試與精進作業，已符合三維地籍之國際標準。內政部為推動三維國家底圖三維地籍的發展，將此項技術納入地政整合系統的建物測量子系統內，並研擬三維地籍建物產權模型交換標準格式，使地政事務所同仁於辦理建物第一次建量登記繪製建物測量成果圖時，一併產製出三維產權模型，成果亦可藉由交換標準格式提供後續資料共享使用。

為落實地籍建物產權模型建置，自 110 年起全國地政事務所辦理建物產權登記時全面建置產權模型，同時，也修改地籍測量實施規則建物測量相關條文與規費收取，並自 112 年 5 月起實施，全國每年有 10 萬多筆新登記建號約 3~4 萬棟建物。部分縣市如高雄市與台北市則已開始進行 110 年以前既有成屋之產權模型回溯作業。



資料來源: 研究成果

### 三、三維建物資料成果加值應用

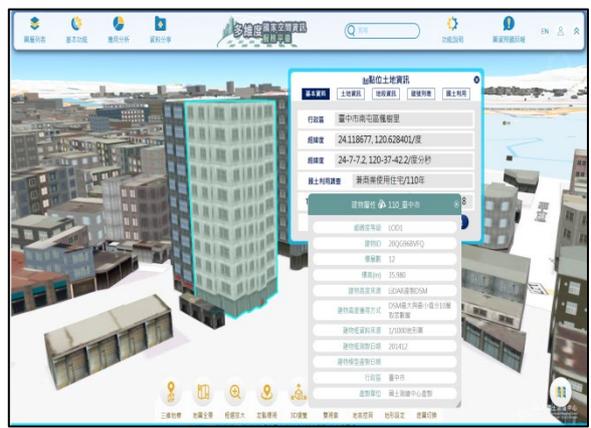
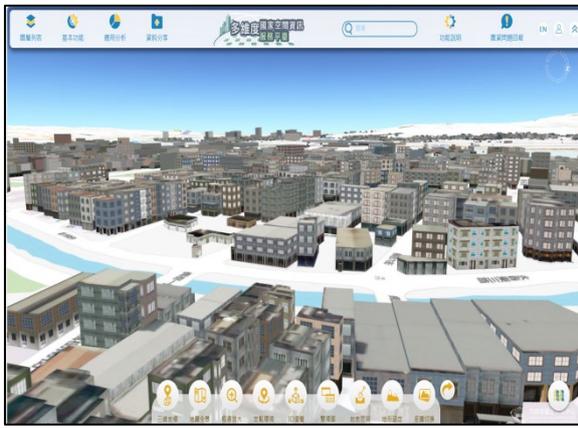
國家底圖三維建物成果資料的應用已在多個縣市政府的網站上呈現，本節舉內政部國土測繪中心、高雄市政府地政局與台北市政府地政局成果介紹如下：

#### (一)內政部國土測繪中心多維度國家空間資訊服務平台

內政部國土測繪中心依據國發會 3D 國家底圖推動政策，辦理辦理既有 2D 國家底圖升級為 3D 圖資，並為提供 3D 國家底圖服務，建置「多維度國家空間資訊服務平臺」(<https://3dmaps.nlsc.gov.tw>)。平台規劃導入 2D 及 3D 圖資，2D 圖資以介接國土測繪圖資服務雲發布服務為主，3D 圖資則採實體資料匯入及介接網路服務併行，實體資料配合產製作業及彙整作業期程，分年分階段匯入，包括包括數值地形模型、3D 建物模型、3D 道路、三維地籍產權模型、3D 建號定位點成果資料，影像密匹配建物模型、台灣數位模型庫 3D 建物、樹木與行人道樹、3D 管線圖資等項。其中 3D 建物包含近似建物模型及細緻建物模型等。該系統已於 109 年 11 月 11 日正式對外服務。

多維度國家空間資訊服務平臺採取「先全面建置，後精進細緻」執行策略，搭配「成果整合」及「模型產製」之資源整合模式推動，逐步辦理三維國家底圖圖資精進，開發高度共通性及決策應用所需相關功能，以催化 3D GIS 應用及資料需求趨於成熟，促進跨部門、跨領域、跨地域協同合作，強化國家地理資訊系統感知、分析及回應處理問題之智慧化能力。





資料來源：內政部國土測繪中心多維度國家空間資訊服務平台

## (二)高雄市政府地政局多目標地籍圖立體圖資查詢系統

高雄市政府為國內推動三維地籍之先驅單位，建立「多目標地籍圖立體圖資查詢系統」以作為推動三維地籍資訊之服務平台，該系統主要運用地政資訊、三維地籍建物與土地開發等圖資，提供三維城市瀏覽、定位查詢、土地及建物資料查詢、三維地籍管理(含三維建物與建物產權模型、細緻建物)、建物時序展示及不動產登記、不動產實價登錄展示等多目標應用功能。

多目標地籍圖立體圖資查詢系統於 105 年起開始上線服務 (桌機版：<https://3d-landp.kcg.gov.tw/TG>；行動版：<http://3d-landp.kcg.gov.tw/TGmobile>)，具有民眾版本與公務版本，目前系統擁有近 10 萬筆建號(回溯 100 年後建號登記資料)，約 1 萬餘棟三維產權模型。民眾可以查詢建號資訊，檢視該建號之模型的正确位置及面向，並進而了解該建號相關周邊資訊與實價登錄資料。





資料來源: 高雄市政府地政局多目標地籍圖立體圖資查詢系統

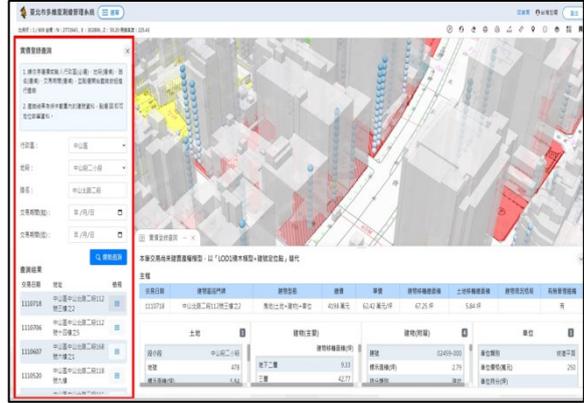
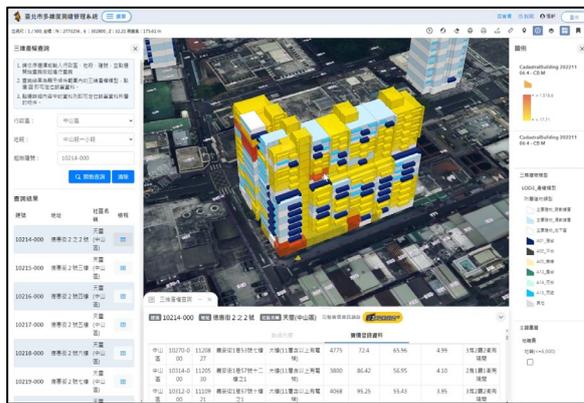
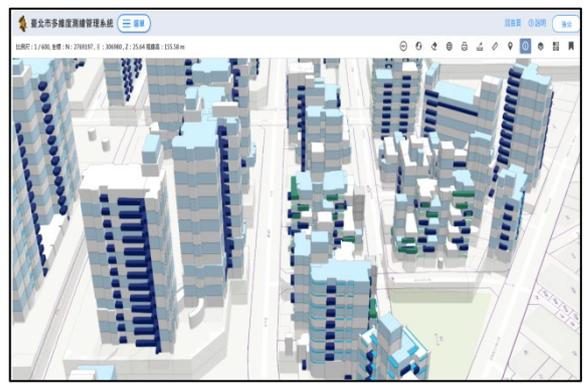
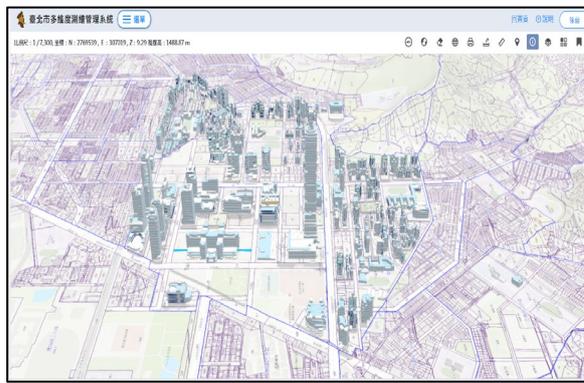
### (三) 台北市政府多維度測繪管理系統

臺北市政府配合中央推動三維地籍發展及智慧城市的願景，同時串聯府內多維度空間資訊測繪成果，整合空間資料並提升 3D GIS 系統服務功能為全府地理資訊圖資及應用中樞，推動「臺北市多維度測繪管理系統」

(<https://3d.land.gov.taipei/cadaster>)。系統於 112 年 5 月 1 日上線，目前三維

地籍建物產權模型建置範圍：信義區、中山區及內湖區





資料來源: 台北市政府多維度測繪管理系統

#### 四、結語

智慧國土發展願景為「以國土永續發展為出發點，運用空間資訊通訊及數位孿生技術，強化數位基礎建設、數位治理能力與應用，提升公共建設服務效能，促進數位產業轉型與發展之願景」。因此，強化基礎資料的建立與供應，並辦理多元分享活動促進機關、產業與學術各界橫向交流，加速完善共享資源和協作平台，共同朝向智慧國土創新及擴大應用方向邁進，進而提升政府資料驅動決策能力與數位施政效能，確保政策制定和公共服務的透明度、可靠性和參與度，從而提高政府運作的效率和公信力。



## 地籍清理與土地登記(四)

劉維真

國立台北大學 不動產與城鄉環境學系

助理教授



地籍清理條例立法目的有三，分別為一、健全地籍管理二、確保土地權利三、促進土地利用，綜觀地籍清理條例之規定，大都以清理整頓地籍資料及釐正土地複雜之法律關係為主，符合前兩項立法目的，然針對促進土地利用之相關規定於上開條例中並未有明文，從立法說明觀之，立法者期望透過釐清土地權利，解決複雜之土地關係，進而提升土地被利用之可能，而地籍清理條例中所使用的釐清方式為利用公權力介入，藉由地籍清理程序釐正權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，若經一定程序清查釐清權利內容及權屬後，可重新辦理登記；若未能釐清權利內容以及權屬，應予強制標售，此以公權力介入私人所有權之方式，應具有足夠之公益性及必要性才可施行，但綜觀地籍清理條例及地籍清理條例施行細則，針對清理後土地之使用或利用並無相關內容或規範，現行地籍清理之效果似乎僅限縮在健全土地登記簿之地籍資料，及確定地籍資料以確保人民財產權利。

土地法第 80 條規定：「土地使用，謂施以勞力、資本為土地之利用。」關於「土地使用」與「土地利用」之概念，目前我國法制並未加以釐清，雖然土地法第 80 條界定「土地使用」之概念，惟其他法律交錯使用「使用」與「利用」，如山坡地保育利用條例第 5 條、第 6 條、第 9 條、第 10 條。以立法解釋方法闡明土地使用之意義，則因土地具有經濟效能，倘施以適當之勞力、資本與管理（策略），即能有所產出而達到「地盡其利」之目的。我國土地政策乃實現「平均地權」、「地盡其利」、「地利共享」為目標，而土地資源並非取之不盡、用之不竭，而必須考量經濟條件，以求開發利用成本最小、效益最大。若土地資源之利用缺乏有效的使用，將可造成土地資源的不合理利用現象，浪費土地資源，也可能阻礙經濟發展，影響人民福祉。而提升土地利用之經濟活動強度，可以使土地更充分的應用，提升生活品質。土地係人民生活主要依據，更為人民重要財產，因此需重視土地之管理與行政，也可促進土地有效利用，增進社會大眾經濟福祉，達成地盡其利、地利共享之目標。整合上述，可得知土地利用係對土地施以勞力、資本或管理，以期得到相當之回報，若能將土地做最好的規劃和應用，可將土地效益最大化，即可得到「地盡其利」之目標。

地籍清理條例在釐整地籍、清理產權之目的上與祭祀公業條例相近。祭祀公業條例第 1 條：「為祭祀祖先發揚孝道，延續宗族傳統及健全祭祀公業土地地籍管理，促進土地利用，增進公共利益，特制定本條例。」於上開兩部法律中均未明文訂有鼓勵土地利用之條文，而祭祀公業條例乃為釐整複雜之法律關係，提高財產被使用之可能性，間接達成促進土地利用之目的。地籍清理主要目的應為健全地籍管理及確保人民財產權利，但其可藉由地籍明確，使得土地開發與利用更

加便利，並透過標售方式，產生新的權利主體，使所有權明確化，而標售所得則由原權利人取得，以確保其權益。以促進土地利用來檢視完成標售之土地，則應以利用或改良可能性較高之土地，才能達成此一立法目的。因此都市土地的開發利用較非都市土地更有市場誘因；單一所有權較共有土地更能減少土地利用之協商成本；而面積相對較大者，則更能發揮土地整體開發之效益；土地單價相對較高者，則顯示市場機制願以較高價格取得可利用之土地。

本文以新北市之地籍清理案件為主，並以新北市政府代為標售土地之資料作為主要分析對象。查新北市地籍清理土地整合查詢系統之資料登載始於 2011 年 7 月新北市政府開始辦理代為標售，截至 2021 年 12 月為止，共有 80 批次之新北市辦理代為標售資料，故本研究訂以 2011 年 7 月至 2021 年 11 月為研究期間，並以地籍清理土地整合查詢系統所公告之標售成果作為分析之標的。研究採取問卷調查與土地使用現況分析，同步檢視地籍清理標售土地之促進土地利用成效，可得到以下成果。<sup>1</sup>

民眾取得地籍清理土地之部分，從問卷資料可知，多數得標人多為原土地所有權人、使用人或是鄰地所有權人，其希望將土地之使用與所有權合而為一，取得土地後多為接續原先之土地使用型態，大部分之得標人參與地籍清理土地標售的經驗，不論是投標或是得標而言，其僅有少數之相關經驗，若觀察航照圖可知，多數有使用的土地乃接續原先之使用型態。綜合以上原因，本研究認為，參與地籍清理土地之標售多數為原土地所有人或使用人，抑或是鄰地之所有人。

地籍清理土地標售後，多數得標人將自行規劃使用得標之地籍清理土地，規劃之目的多為自行使用，後續使用土地時，期望利用該土地建築地上物或是從事種植農作。觀察航照圖資可發現，地籍清理土地在得標之後，民眾在土地上建築地上物或是種植農作占整體地籍清理土地接近 50%，若觀察土地有使用行為之部分，這兩類之使用型態占土地有使用之案件 90% 以上，所以由此得知，地籍清理土地最主要的使用行為有一、在土地上建築地上物，以及二、種植作物及從事農業行為。

從問卷資料顯示有部分得標人至今仍未使用得標土地，對於得標土地也無相關利用計畫，若觀察航照圖，目前仍有許多土地無使用，多數為滿佈樹木或是充滿雜草之山林之地，且該土地缺乏對外連絡的交通設施，因此得標人無法直接利用這類型的土地，而該類型多為面積較大但價值低的土地，因此在後續轉手售出時，可能也無法有明顯的價值提升。

若以得標前為無使用之土地而言，多數得標人皆希望及早開始利用土地，期望在兩年內開始動工，整體施工時間也希望在兩年之內完成興建建物或是整地進行土地改良，方便進行後續之土地利用計畫。然觀察航照圖，土地標脫至 4~6 年後，土地才出現較為明顯的利用行為，由此得知，地籍清理土地之得標人當初所規劃的開發時程與實際上的情形有所不同，可能是民眾使用土地時遇到許多困難，難以在短時間解決相關問題，因此無法在當初規劃的時間內完成預定的土地利用計畫。

就土地使用而言，觀察土地使用率較高之類型後，發現各土地有不同之特性：

---

<sup>1</sup> 資料來源出自作者、陳均豪、周廷穎與新北市政府之合作計畫，詳細調查方式及問卷訪談內容請參見，陳均豪著，地籍清理代為標售方式實施成效之研究—以新北市為例，臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文，2022 年 7 月。

都市土地之住宅區、商業區及工業區，以及非都市土地之建築用地，這類型土地可直接供得標人使用，若要進行土地利用時，法規所規範土地使用較其他使用分區如風景區、山坡地保育區等類型之限制少，因此土地利用性也較高，而問卷資料也顯示，得標人在使用地籍清理土地時，若遇到較少障礙時，其在利用土地時較能有所規劃，也有較高的意願在土地上興建建築物。因該土地類型擁有較高的土地利用性，因此在實際土地使用情形中，民眾使用該類型之土地也較多，因此使其擁有較高的土地使用率，其土地上也多存在建築物、鐵皮建築或鋪設水泥鋪面等人造設施。

土地標售面積越小，這類型土地多為都市土地之住宅區，其位置也多位處得標人擁有之土地中間或相毗鄰，而得標人取得土地會將得標土地和其原有之土地合併使用，觀察航照圖可發現，這些土地上多有水泥鋪面，其可作為門前廣場、停車空間或車道等，這樣的使用可增加整體土地使用性，土地所有權人在後續土地使用之規劃時，也能有較多元之選擇與彈性。

土地標售之總價越高，表示得標人投入較多的資金，而投入的資金越多也代表其所負擔的成本也越高，因此投資人也可能因此較為積極的利用土地。而標售土地之單價較高，表示土地有較高的價值，其在後續可能創造較高的利潤，在後續規劃利用的面向也可能較為多元，因此有較高的土地利用性。問卷資料中顯示，有部分民眾因地籍清理標售之土地價格便宜有投資價值，也看好後續地價上漲，可藉此獲取較好的利潤或收益，因此土地價值高的土地較適合投資客類型之購買者。

得標人為法人者，其土地使用率較高，比較土地使用前與使用後之航照圖資發現，其多在得標前就已經有土地使用之行為，其得標後也多以接續使用為主並無明顯改變地形地貌之行為。

得標原因為主張優先購買權者，依地籍清理條例第 12 條規定之主張優先購買權之得標人，多為地上權人、土地承租人或占有達十年以上之占有人，因其原本多有使用土地，因此得標後也多為接續原先之使用型態。而主張優先購買權者，其土地多為都市土地之住宅區或是非都市土地之建築用地。

就促進土地利用之效果而言，觀察土地使用率較高之類型後，發現土地總價越高或土地單價越高，促進土地利用越好之特性，這類型土地因其具有較高的價值，因此民眾取得土地後，能有較多元的使用規劃，也較有意願在土地上興建建築物或進行土地改良，若後續想售出土地，或是建築房屋後售出，因其土地價值較高，在後續銷售上可能獲取之報酬或利潤也較高，因此得標人在取得這類型之土地時，會更為積極的規劃後續之土地利用，也較會積極進行土地利用計畫，因此其將原無利用之土地轉為有利用之現象較為明顯。

因地籍清理標售土地有半數以上之土地尚未有利用，可能是民眾使用土地有困難或窒礙難行之處，統整問卷資料後得知，有許多問題急需解決並改善相關法規制度，如在標售公告中尚未能清楚明確顯示該土地之使用現況，造成得標人取得土地後與原土地發生爭執，或是在土地上發現有嫌惡設施，影響民眾原有之土地使用計畫，其也需耗費極高之成本才能解決相關問題；或是標售土地太過於零碎，面積過小難以單獨進行利用，以及得標土地之使用管制過於嚴格，使後續進行土地利用計畫時，如需土地變更使用而土地利用成效曠日費時；民眾在取得標售土地後，未能清楚瞭解該土地後續可使用之項目或內容。

據此，若能改善實務上之地籍清理制度，協助得標人在使用土地時所面臨之問題，並提供相關之協助可以促進得標人開始或加速土地利用計畫之進行，藉此達成促進土地利用之立法目標。





# 土地徵收市價查估爭議問題探討

林秋綿

國立台北大學 不動產與城鄉環境學系

副教授

土地徵收改採市價補償，自民國 101 年 9 月 1 日正式施行迄今，已逾 11 年，但被徵收土地所有權人不服補償價格，提出異議之情形，仍履見不鮮，有許多甚至提起行政救濟，其原因為何？以下先就土地徵收市價補償之相關規定做一整理。

## 一、徵收補償法令依據

(一)、土地徵收條例第 30 條(於民國 100 年 12 月 13 日修正，101 年 9 月 1 日施行)

土地徵收補償之法律依據為該條例第 30 條明定，其內容有四項：

1. 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

前段明定徵收補償改採市價補償，有別以往採土地公告現值加成之做法。蓋因採市價補償，使被徵收土地所有權人得以在同一地段買回性質相同及面積之土地，較為公平合理，亦可排除徵收阻力。

在後段則特別針對都市計畫公共設施保留地做出特別規定，因都市計畫區內土地經劃定為公共設施保留地，其土地利用即受限制，如以其土地本身市價補償其地價，將使土地所有權人蒙受過度之損失，基於保障公共設施保留地所有權人之權益，乃規定應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

2. 前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。

而所謂徵收市價，並無明文定義，僅在土地徵收條例第 11 條第 4 項提及協議價購，應由需用土地人依市價與所有權人協議。而第 5 項則明定前項所稱市價，指市場正常交易價格。故徵收市價亦採用此條文之規定，以市場正常交易價格做為市價。

3. 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。

按照土地徵收申請時鄰近類似土地之市價為基準補償其地價。申請徵收至核准徵收（一般約需半年以上），鄰近類似土地市價如有變動，為求公平合理，並有效推動徵收作業，爰增列第三項，由地價調查單位將調查之地價變動幅度提交地價評議會定期評定作為徵收補償地價調整之依據。

4. 前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。

有關市價查估等查估技術性及細節性規範，為符法律授權明確性，爰明定由

中央主管機關定之。

## (二)、土地徵收補償市價查估辦法

依上述第四項規定，內政部即訂定「土地徵收補償市價查估辦法」(以下簡稱查估辦法，民國 101 年 6 月 5 日訂定，並自 101 年 9 月 1 日施行)。現行條文則為民國 103 年 11 月 14 日修正，並自 104 年 3 月 1 日正式施行。全文共計 33 條，俾便各有關單位依據本辦法辦理徵收市價查估相關作業。另為利查估單位實務執行作業，爰將本辦法及各式書表填寫說明、徵收補償市價查估作業注意事項等整理為土地徵收補償市價查估作業手冊，提供各直轄市、縣(市)政府、不動產估價師、需用土地人作業參考。亦即現行市價查估之實際操作細節主要依該作業手冊而來。

## 二、補償市價查估辦理程序

依查估辦法第 4 條規定，市價查估辦理程序如下：

- (一)蒐集、製作或修正有關之基本圖籍及資料。
- (二)調查買賣或收益實例、繪製有關圖籍及調查有關影響地價之因素。
- (三)劃分或修正地價區段，並繪製地價區段圖。
- (四)估計實例土地正常單價。
- (五)選取比準地及查估比準地地價。
- (六)估計預定徵收土地宗地單位市價。
- (七)徵收土地宗地單位市價提交地價評議委員會評定。

## 三、償市價爭議起因為何？

被徵收土地所有權人對補償價格之爭議，大都是認為徵收補償價格偏低。除了數據計算或填載錯誤、使用分區認定錯誤等本就應予以更正之原因外，其產生爭議之原因，大致可分為以下幾個類型：

### (一) 案例選取的認知差異

案例選取基本是以合法使用的土地作為評估依據，然目前之土地利用現況，無論是買賣實例或被徵收土地本身，違規及非法利用情形相當普遍，造成查估單位與民眾認知差異。因此被徵收土地所有權人常提出實價登錄中成交價格較高之案例，來質疑查估單位選擇案例不適當。

另依查估辦法第 17 條之規定，估價基準日為每年九月一日者，案例蒐集期間以當年三月二日至九月一日為原則。估價基準日為三月一日者，案例蒐集期間以前一年九月二日至當年三月一日為原則。案例蒐集期間內無適當實例時，得放寬至估價基準日前一年內。實務上有些估價師直接採用一年的案例，並將半年內之實例排除。而被徵收土地所有權人常拿最近之成交實例來質疑補償數額過低，但因非屬案例蒐集期間，未被採用，引起所有權人質疑。亦有被徵收土地所有權人質疑同一土地其前次買賣價格較徵收補償價額高，為何未被參考採用等。

舉例來說，有一訴願案例，土地所有權人以其被徵收土地為向國有財產署購買，但其買價卻未被採用為買賣實例，其購買價格較補償數額為高，該被徵收土地所有權人因而提起異議，再提起訴願，經內政部訴願會決定原處分撤銷，二個月內重為處分。其理由為國有財產計價方式第二點：國有財產估價之標準，應參考市價查估。……前項所稱市價，係指市場正常交易價格。與土地徵收條例所稱

市價相同，判斷應可參採為實例。故決定撤銷原處分。惟實務作業時國有不動產常有合併開發為前提，實為限定價格，與一般正常交易價格有所不同，且其交易日期已超過價格日期一年以上，不符合查估辦法第 17 條之規定，處分機關重為處分時，經分算國有土地讓售價，並說明其價格日期已逾查估辦法第 17 條之規定，最終前次購自國有財產署之案例未予採用。

## (二) 修正邏輯僵化之爭議

在使用「影響地價區域因素評價基準表」、「影響地價個別因素評價基準表」時，針對不同使用地類別之各項目，有其固定的修正上限及修正項目，使得在評價基準表之操作使用上不免流於僵化。被徵收土地所有權人常質疑同一徵收範圍，土地條件相差無幾，為何補償數額卻有很大的差異？

舉例來說，修正表有形狀差異的修正，方形或長方形因較易利用，較不規則形優，兩者修正幅度大。有一異議案例，其宗地形狀為類似菜刀狀，被列為不規則形進行向下調整，以致其地價較鄰地之長方形宗地價格為低，該土地之所有權人不服補償價額提出異議，經查該宗地為兩塊近似方形及長方形之土地組合，其長方形(刀柄)較其鄰地長方形略大，故其利用並無較為不利之處。但因修正表修正率無法調整，最終以其他項目-土地利用度較優修正回來。

## (三) 地價區段劃分之爭議：

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？主因多在於不同地價區段的劃設方式，影響價格甚鉅。這也是爭議最多的原因，尤其是都市計畫公共設施保留地，因以毗鄰地價做為補償價額，區段如何劃分，關係價格最為鉅大，也常被被徵收土地所有權人提出異議，甚至提起行政救濟。舉例來說，都市計畫巷道徵收，巷道較靠近主要道路的部分毗鄰商業區，另一側則毗鄰住宅區，依查估辦法第 10 條第四項規定，帶狀公共設施保留地穿越數個地價不同之區段時，得視二側非保留地地價區段之不同，分段劃分地價區段。因條文為「得」，而非「應」，若劃分 2 個區段，靠近住宅區這端的土地所有權人，提出同一巷道徵收為何補償數額有所不同，且差距甚大。若將整條巷道劃為同一區段，靠商業區這端的土地所有權人則會提出其土地被低估之異議。

## 四、爭議案例分享

楊梅都市計畫楊梅體育園區工程(第一期開發區及第二期開發區)

(一)第一次訴願決定：原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。理由：

1. 地價區段之劃分未斟酌第二期開發區是否開發之不確定因素，即將第一期與第二期開發區視為同一公共設施保留地而劃設為同一地價區段之裁量已有率斷。
2. 於 P033-01 保護區建地之地價區段比準地查估，選取性質上與法規上、實質管制內容不同而無法類比之非都市土地(丙建)作為比較標的，其估價形成將影響比準地之決定，間接亦影響系爭土地宗地市價之估計。

查估單位回應：

1. 考量第一期與第二期開發區區段劃設之一致性，及兼顧第一期與第二期開發區土地所有權人之權益，依查估辦法第 10 條第 3 項「公共設施保留地應單獨劃分地價區段」及第 10 條第 5 項「同一公共設施保留地分次徵收時，

得視為同一公共設施保留地劃設地價區段」之規定，將楊梅體育園區視為同一公共設施保留地單獨劃設 1 個地價區段較為妥適。

2. 比較標的 1 雖位處非都市土地，建蔽率、容積率與保護區建地不相同，但因其與比準地相距不到 1KM，且均位處 200M 左右之坡地，經區域因素之土地使用管制調整修正及個別因素進行建蔽率、容積率調整修正後，比較標的 1 價格形成因素之相似程度仍大於比較標的 2，試算價格亦相較比較標的 2 高，故若排除比較標的 1 之適用，將致比準地地價下跌(25,000 元/m<sup>2</sup>)，恐損民眾權益。故不剔除比較標的 1 之選取較為妥適。

(二)第二次訴願決定：

原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。理由：

1. 地價區段之劃分未斟酌第二期開發區是否開發之不確定因素，仍將第一期與第二期開發區劃為同一地價區段，原處分機關重為處分就此未予說明。
2. 於 P033-01 保護區建地之地價區段比準地查估，僅於第 P039-00 地價區段及 P041-00 地價區段內選取比較標的，而未選取其他地價區段之都市土地做比較標的，就選取買賣實例部分仍尚有疑義。

查估單位回應：

1. 依內政部訴願決定書理由將本案第一期及第二期開發區劃為不同地價區段，並新增東側人行步道 P043-00 地價區段。審酌第二期開發區及人行步道用地之徵收期程及相關計畫之不確定因素，依土地徵收條例第 30 條及查估辦法第 22 條規定以其毗鄰非公共設施保留地之區段地價平均計算
2. 重新檢視 P033-01 地價區段比較標的選取及調整情形，原都外三種建地(素地)不採用，新選取距離較遠之保護區建地(素地)，並增加一個農業區建地(房地)之比較標的

(三)第 3~9 次訴願決定：原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分。第三次訴願決定理由：

1. 關於地價區段之劃分，核與查估辦法第 10 條第 1 項、第 3 項規定無違。
2. 關於毗鄰非公共設施保留地區段地價之查估，比準地之地價形成過程，經核與查估辦法規定尚無不符。
3. 關於系爭土地徵收補償價額之計算，土地徵收條例第 30 條第 1 項及查估辦法第 22 條規定所稱「毗鄰」之意涵，並不以「相接連」者為限，「鄰近」者亦屬之。

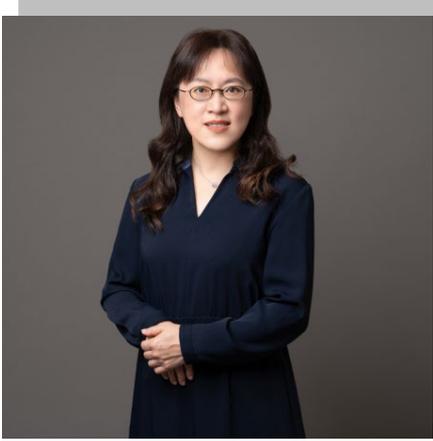
後歷次訴願皆有「毗鄰」在執行上之疑義，雖請內政部函釋毗鄰之定義，應係指與公共設施保留地「鄰接」及「相接」之非公共設施保留地地價區段，惟訴願會歷次訴願決定，均維持「毗鄰之意涵，並不以「相接連」者為限，「鄰近」者亦屬之」之見解做成「原處分撤銷，於二個月內由原處分機關另為適法之處分」之決定。至今已進行至第 9 次訴願。

## 五、毗鄰爭議之看法

公共設施保留地以毗鄰地價補償，最早出現於都市計畫法 62 年 8 月 28 日修定的版本，當時立法的背景為 53 年修定之都市計畫法第 49 條規定，公共設施保留地徵收之期間，不得超過五年，逾期不徵收，視為撤銷；但有特殊情形，經上級政府之核准得延長之，其延長期間，至多五年。因 10 年期限將屆，因此提出修法再延長 15 年，立法委員對此多有討論，認為有些公共設施保留地從日據時代即予以保留至當時已超過 30 年，再繼續保留下去，對土地所有權人非常不公平。土地被保留後地價形同被凍結，而鄰近地區卻不斷上漲，如果土地未被保留，其地價必定也會上漲。因此最終修法取消徵收期間的相關規定，通過訂定第 49 條：「依本法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期之公告現值為準。前項地價補償在實施都市平均地權地區以內者，應參照毗鄰非公共設施保留地地段之公告現值，由當地都市地價評議委員會評定之；其在實施都市平均地權地區以外者，由該管直轄市、縣（市）地政機關依法估定之。」後續相關法律條文之訂定或修正，皆比照都市計畫法第 49 條之規定。由此可見，當初立法意旨考量的是鄰近土地，故而內政部訴願會歷次決定毗鄰不以「相接連」者為限，「鄰近」者亦屬之，為符合原始立法之意旨。然而由實務執行面觀之，所謂鄰近範圍應如何劃定？多少距離內才是鄰近？對查估人員而言並無一具體的判斷標準，在實務作業上易產生各自解讀不同，故而依土地徵收補償市價查估作業手冊相關內容辦理較無疑義。

就土地估價原理，比較標的選取，無須劃分區段，而回歸與勘估標的較為類似之鄰近土地選取比準地，或比照非都市土地就其變更前之使用評估其補償價額，或較能減少目前之爭議。





## 當前土地政策報導

# 高房價、土地研究與經濟成長

江穎慧

國立政治大學地政學系 助理教授

疫情過後台灣房地產市場，不論是住宅或商用方面，持續上漲的價格及不斷突破的成交量，在市場景氣熱絡氛圍下，卻不禁令人想起那張 2022 年經濟學人文章的圖片。深植於土地及房地產的財富，對於經濟的影響是助力或阻力？房地產價格快速下跌或上漲，都可能造成嚴重的經濟損失，如同水能載舟也能覆舟。

land-locked

Plunging property prices can cause grave economic damage.

So too can high and rising ones



擷取自 <https://reurl.cc/bVImr3>

高房價引起的買不起房、貧富差距拉大及世代間不平等問題，是社會問題也是政治問題。各國大都市高房價現象的形成，有其社會及法規差異，但解方途徑則有相似之處。這波房價高漲的浪潮，重新引燃經濟學者對於土地研究的興趣。相較於 18 和 19 世紀的政治經濟學家，認為透過地租的合理分配可縮小貧富差距，及解決經濟問題之根源，20 世紀的經濟學家則較少關注於土地議題。

而近年又有一群學者熱衷於這類研究，如同過去的主張，將許多長期存在的經濟弊病歸因於土地。這些研究探討了不斷上漲的地價，影響貸款、投資與最終生產力，並提出高漲的房價也對經濟產生破壞性影響，排擠生產性投資導致錯誤的資本分配，高漲的地價可能已成為經濟長期放緩的原因。

由於土地較容易估價且不能被隱藏或破壞，是很好的抵押品。當價格上漲時，最初的影响是促進貸款及經濟活動。家戶可以用增值的財產去借款，且取得比其

他方式更低的利率，擁有土地資產的企業也更容易獲得融資。但使用土地做為抵押品也有不良影響，特別是銀行在企業融資時，借貸取決能力傾向其擁有的資產而不是生產潛力，將導致擁有土地比擁有大量無形資產的公司更容易跟銀行借款。

根據國際清算銀行(Bank for International Settlements) Doerr(2018)研究發現擁有較多不動產抵押品的美國上市公司，儘管生產力較低仍能比競爭對手借到更多的借款與投資。這些效果在全球金融危機爆發前的西班牙也發現，根據巴塞隆納大學與西班牙銀行 Basco, Lopez-Rodriguez, Moral-Benito (2021) 運用 2003-2007 年房地產繁榮期間資料進行實證研究，發現擁有較多可抵押不動產的製造業可從銀行獲得更多貸款，由於地理位置造成的房地產價格漲幅差異，對於漲幅較大區位的企業，更傾向投入更多資本在房地產，使得行業內投資在資本與勞動力的比率分散。其研究並以反事實計算方式指出，投資抵押管道的錯誤配置，可能是西班牙製造業在房地產繁榮期間生產力下降 1/4 到 1/2 的原因。這些研究都指出當房地產市場景氣繁榮時，銀行傾向投入更多的抵押貸款，但由於銀行有資本限制，往往伴隨著會對企業的貸款減少。

關於經濟成長與高房價、土地與銀行金融體系結合的利弊爭論，台灣也有相關的研究。臺大經濟系教授陳南光與王泓仁研究探討房地產市場漲跌對國民消費的影響，回答房地產在整體經濟的角色。其研究發現，在台灣擁有房屋者並不會因為房價上漲就覺得自己變富有，房價上漲對刺激消費與活絡經濟並無明顯貢獻，研究結果與歐美國家不一致。這是因為台灣多數有產階級只擁有一屋，房價上漲也提升房屋持有使用成本，而房地產流動性也不如股票，可以隨時賣了兌現，「有土斯有財」的觀念讓民眾追逐房地產，但實證研究說明房地產在台灣不是真正的財富，而是難以兌現的財富。另一篇李明軒等學者研究則是討論房價對於創業活動的影響，研究發現房價上升時，創業活動減少，創業人口比例也下降。房地產產業帶來的經濟成長集中於相關產業，對其他經濟活動的經營和開創卻產生排擠效果。

這些國內外的研究都提醒著我們，除了規劃體系影響土地的使用，房地產價格變動也透過市場運作影響著土地使用。土地和房地產長期價格上漲將帶來明顯及可辨認的副作用，其不僅影響著土地也影響整體經濟。漲不停的台灣房價，究竟帶來的是財富？還是貧富差距拉大？世代機會不公平？這些論點或許是基於個人利益，又或許是客觀數據，將持續各自有支持者。但就如同藥袋上的副作用說明，都會發生嗎？因人而異，但還是要小心注意副作用。

參考資料：

1. The Economist. Land-locked, July 30<sup>th</sup> 2022
2. Basco, S., D. Lopez-Rodriguez, and E. Moral-Benito. 2021. House Prices and Misallocation: The Impact of the Collateral Channel on Productivity, Banco de Espana a working paper No. 2135

3. 【看見研究】房地產難成經濟火車頭—陳南光談臺灣房市  
[https://coss.ntu.edu.tw/News\\_Photo\\_Content\\_n\\_12782\\_s\\_50665.html](https://coss.ntu.edu.tw/News_Photo_Content_n_12782_s_50665.html)
4. 陳南光、王泓仁，資產價格變動對民間消費支出影響效果之研究（2011），*中央銀行季刊*，33(1)：pp.7-40。
5. 李明軒、陳釗而、劉孟奇（2020），我國房地產價格波動對於創業活動的影響之研究，*臺灣經濟預測與政策*，50(2)：95-134。





# 申請不動產遺贈登記之探討

曾秋木

台北市政府地政局前副局長



## 一、緒論

遺贈係指遺贈人以遺囑將自己之財產權無償讓與受遺贈人，且俟遺贈人死亡時發生效力之單獨行為。凡有權利能力者，即得為受遺贈人。惟受遺贈人必須於遺贈人死亡時同時存在，如受遺贈人於遺贈人死亡前已經死亡者，則遺贈不生效力。受遺贈人在遺贈人死亡後，得拋棄遺贈。繼承人或其他利害關係人，得定相當期限，請求受遺贈人於期限內，為承認遺贈與否之表示。期限屆滿，尚無表示者，視為承認遺贈。

遺贈之效力，於遺囑生效後，僅有債權效力。受遺贈人非於繼承開始時，即當然取得遺贈標之物之所有權，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請遺贈登記。如遺囑另指定有遺囑執行人時，於無繼承人或繼承人有無不明之遺贈時，又該如何申請遺贈登記，即為本文擬探討者。

## 二、案例簡述及處理經過

遺贈登記之案例，不勝枚舉。茲僅舉一例，以供參考。被繼承人劉甲於民國109年死亡，無繼承人。其生前立有代筆遺囑以其不動產權利遺贈予第三人劉乙，並指定郭丙為遺囑執行人。繼承開始後，經受遺贈人劉乙依民法第1178條規定聲請法院選任郭丙為遺產管理人並踐行同法第1179條之程序後，於民國112年2月間，由遺產管理人郭丙持有關證明文件向轄區地政事務所（下稱該所）申請遺產管理人登記後，會同受遺贈人劉乙申請遺贈之不動產所有權移轉登記。

本案經該所審查後，以案附代筆遺囑另有指定遺囑執行人，依內政部110年6月10日台內地字第1100262764號函示規定，須由遺產管理人及遺囑執行人會同受遺贈人辦理遺贈登記，本案仍應辦理遺囑執行人登記，俾憑續辦為由，通知申請人補正。申請人隨即補申請遺囑執行人登記，且將原會同申辦遺贈登記之遺產管理人補正為遺產管理人兼遺產執行人後，該所准予受理登記。

## 三、遺贈登記之類型

受遺贈人申請不動產遺贈登記，實務作業應依土地登記規則第123條規定辦理。該條文係依民法第1149條、第1160條、第1179條第一項第4款、第1207條、第1215條規定及參照法務部81年4月24日法律字第06101號函釋意旨而訂定。

申請不動產遺贈登記，依其不同情形可分為以下四種類型：（一）遺贈人有繼承人，其所為遺贈之遺囑無指定遺囑執行人者：遺贈僅有債權之效力，受遺贈人，需於繼承開始後由繼承人移轉登記，始取得遺贈標之物之所有權。爰土地

登記規則第 123 條第一項前段規定應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之。(二) 遺贈人有繼承人，其所為遺贈之遺囑另指定有遺囑執行人者：按遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務(民法第 1215 條)。其於處分權之範圍內，排除繼承人之處分權(民法第 1216 條參照)，並無須得繼承人之同意，繼承人亦不得妨礙其職務之執行。所稱「執行上必要行為之職務」，包括遺贈物之交付。準此，當遺囑執行人為執行遺囑而辦理遺贈登記，當無須得繼承人之同意(參照法務部 88 年 12 月 24 日法律字第 033885 號函)。爰土地登記規則第 123 條第一項後段規定如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。(三) 遺贈人無繼承人或繼承人有無不明時，所為遺贈之遺囑無指定遺囑執行人者：繼承開始時，應依民法第 1177 條或第 1178 條由親屬會議選定或聲請法院選任遺產管理人，踐行民法第 1179 條第 3 款之程序，並依同條項第 4 款及第 1181 條規定，將該項遺贈之不動產交付受遺贈人。爰土地登記規則第 123 條第二項規定，前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受遺贈人申請之。(四) 遺贈人無繼承人或繼承人有無不明時，所為遺贈之遺囑另指定有遺囑執行人者：此種情形，是否仍依上開規則第 123 條第二項規定辦理，不無疑義。依內政部 110 年 6 月 10 日台內字第 1100262764 號函釋規定，此類型仍應完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由遺產管理人及遺囑執行人會同受遺贈人申請遺贈登記，即明顯規定此類型者，無上開條文第二項規定之適用。

#### 四、結論

申請不動產遺贈登記時，前述三(四)之類型，土地登記規則第 123 條未明文規定。似宜將上開內政部 110 年 6 月 10 日函釋內容納入並修正該條第二項條文，俾利實務登記之執行。謹建議該條第二項之修正文字如下：「前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，遺產管理人已踐行民法第 1179 條規定程序應於辦畢遺產管理人登記後，由其會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及遺產管理人登記後由該二人會同受遺贈人申請之」。





# 台灣工業不動產市場發展及趨勢

## -以物流市場進行探討

施甫學

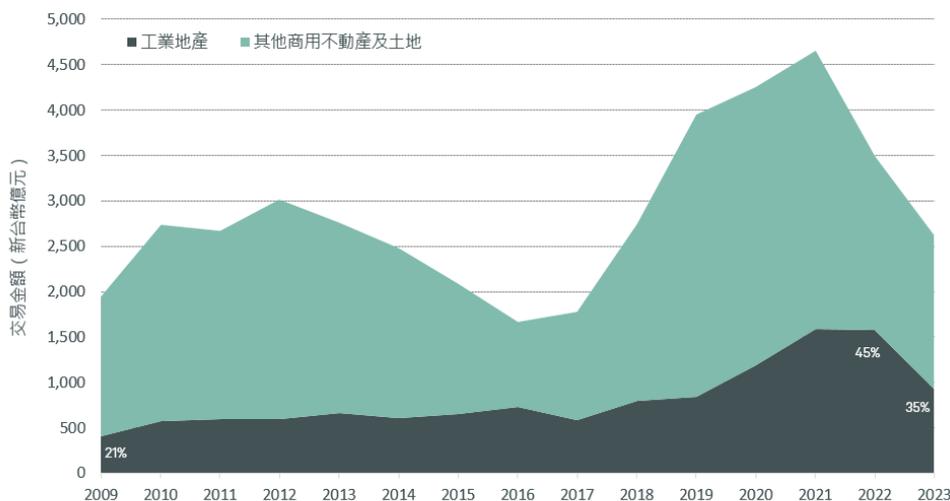
世邦魏理仕不動產估價師聯合事務所 所長

據 CBRE 台灣世邦魏理仕研究部統計，2023 年台灣工業地產總交易金額約新台幣 927 億元，相比上年衰退達 41%，寫下 2020 年以來單年最低值，惟仍高於美中貿易戰及新冠疫情前平均水準。觀察去年市場，工業地產交易佔全台整體大型不動產投資總額之 35%，反映工業地產需求已穩定成為買賣市場主要支撐力量。然而，台灣出口始於去年第四季轉為正成長，2023 年出口金額年減 9.8%，連帶影響全年工業地產購買動能，尤以工業土地交易萎縮最為明顯。

2023 年內，自用型買方耗資新台幣 775 億購入各類工業地產，其購買廠房及廠辦金額各較上年大增 191%、178%。據統計，自用型企業佔總體工業地產交易量近 84%，足見當前市場成交關鍵以剛性需求為重。各產業中，以半導體與電子業者最為積極，其次如電腦及週邊設備業、生技醫療業等法人亦於過去幾季多有斬獲。隨著經濟前景漸趨樂觀，不少財務穩健之企業仍傾向把握優質地產釋出機會，為未來業務發展預留空間。

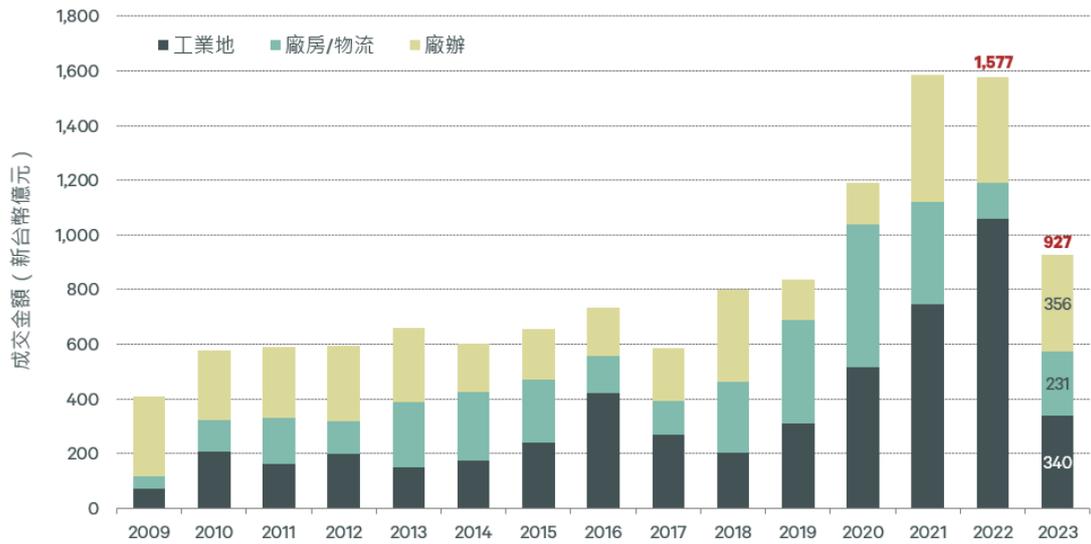
在放貸條件趨嚴的背景下，2023 年建商購置工業地金額僅新台幣 65 億元，較上年大減八成。雖然 2022 年下半年有數家大型建商投入廠辦開發，惟在成熟地區土地供給稀缺、地主期待值高等因素影響下，本土建商多專注於消化土地庫存及提升銷售中案件表現。另一方面，保險公司持續受限於最低收益率門檻，部分業者轉而評估位在台北以外的工業土地及廠辦，惟全年總投資金額僅約新台幣 60 億元，較上年減少 69%。

表一：全台總交易量：工業地產 vs. 其他類型不動產



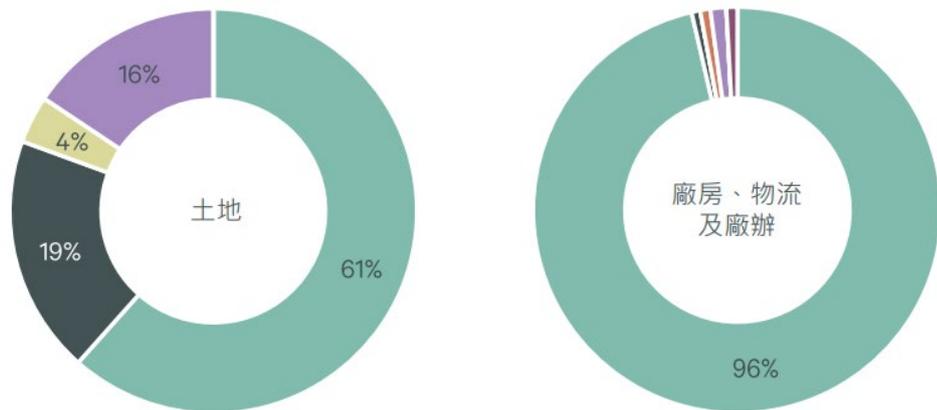
資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

表二：全台工業地產交易量



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

表三：2023 全年工業地產交易依買方類型



■ 自用型買方 ■ 建商 ■ 自然人 ■ 金融機構及財團法人 ■ 保險公司 ■ 不動產投資公司

資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

總計 2023 年工業土地成交金額為新台幣 340 億元，年減幅高達 68%，呈現近四年最弱表現。進一步分析買方類型，約六成的工業地交易額由自用型買家所貢獻，其中單筆交易規模多低於新台幣十億元以下，除因公部門釋出土地減少外，亦可見企業購地力道有所萎靡。2023 年間，最大筆企業購置自用工業地交易，為研華公司斥資新台幣 18.8 億元自關係人手中取得華亞科技園區內 3,122 坪土地，以擴建台灣製造基地。

去年第二季以來廠房及倉儲市場展露回溫跡象，全年投資總金額約新台幣 232 億元，較上年大增 73%，此良好表現可歸因於部分廠商看好全球終端市場逐漸復甦，陸續購入資產以利及時擴充產能。廠辦市場上，成交總額近新台幣 356 億元，為有紀錄以來第三高交易金額，且僅較上年小幅下滑 8%。去年內陸續見到多家企業購入預售廠辦，其中以新加坡商鴻運科大手筆投資新台幣 75 億元取得新北市土城區預售廠辦大樓，成為去年全體工業地產最高金額交易案。

表四：2023 年前五大工業土地交易及廠房、倉儲與廠辦交易

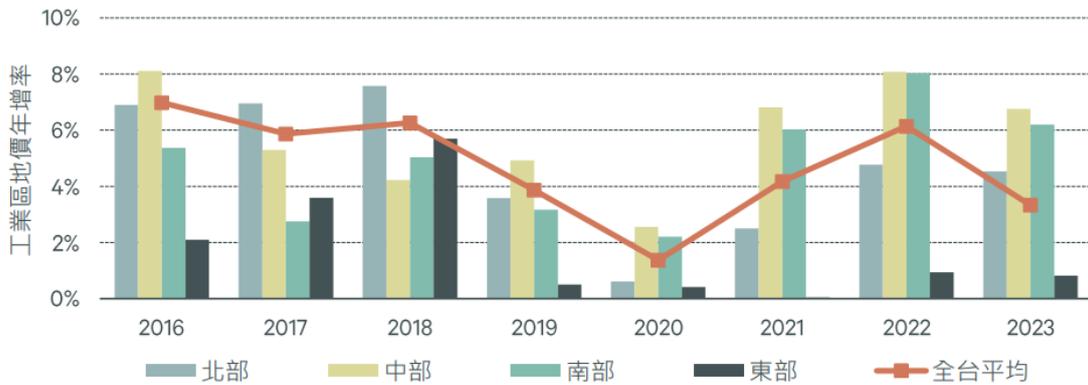
	交易標的	面積 (坪)*	總價 (新台幣億元)	買方
工業土地	台中烏日區新站南段2-1地號	5,899	33.05	國泰人壽
	台北南港區玉成段2小段232地號(宏盛玉成段廠辦大樓部分土地)	1,373	30.00	宏盛建設、泰和建築、宏偉建設^
	桃園大園區五塊厝段下埔小段1693-16等地號	8,868	23.52	光禹開發、二位自然人
	桃園中壢區中原營區普忠段2地號	3,260	20.04	國泰人壽
	桃園龜山區華亞科技園區華亞段9地號	3,122	18.80	研華^
廠房、倉儲及廠辦	新北土城區中工雲宇宙AI園區預售廠辦大樓	12,747	75.50	新加坡商鴻運科
	台北內科西湖段預售廠辦大樓	6,776	54.00	崇越科技
	桃園龜山工業區興業街5號廠房	24,502	30.40	晶碩光學^
	台中潭子科技園區建國路29-2號廠房	16,282	27.93	環隆電氣^
	桃園觀音區新華路二段225-1號廠房	4,383	19.85	東齊染整

資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

\*廠房、倉儲及廠辦交易之面積係指建物面積 ^關係人交易

受土地交易量縮減影響，2023 年全台工業地價上漲態勢較上年和緩，年增率為 3.3%。由於製造業廠商用地需求多集中於原廠區鄰近地區，在北部供給稀少區域，如新北產業園區及龜山工業區，雖然交易案件數少，成交價格往往能突破先前行情，進而推動北部工業區平均地價成長。在中部及南部，平均工業地價分別較上年走升 6.8%與 6.2%，背後原因包括熱門工業區內小坪數交易之單價持續創新高，以及政府標(讓)售成果亮眼，如彰濱工業區崙尾區即有多筆交易紀錄，區內平均地價呈雙位數成長。

表五：台灣工業區地價指數走勢



資料來源：世邦魏理仕研究部，2024年1月

觀察近年市場成交、經濟發展趨勢及產業結構變化，物流產業自用及投資需求越加強烈，統計物流倉儲廠房核發建物使用執照，近 5 年物流倉儲面積約新增 50 萬坪，整體呈現增長趨勢，2023 上半年甚至達到約 17 萬坪的累積新增供給，2023 年下半年亦持續有物流倉儲廠房完工。物流倉儲對於交通條件、港口、機場區位敏感度高，但對於地區商業氛圍敏感度較低，因此物流多設址於城市近郊地區。各個物流設施的平均租金依據物件基本條件(基地形狀、土地面積大小等)、交通區位(基距離交流道遠近、臨路寬度等)、建築規劃(容積率使用情形、樓層高度、地板載重等)、特殊倉庫規格(自動化倉儲設備、冷鏈等)及市場供需

而有所差異，因此出租方提供承租方使用的建物及設備條件，將會影響實際的租金價格表現。

目前市場上以投資目的購入物流不動產獲取租金收益者以保險業及 REITs 為主，交易集中於 2019 年，投資報酬率以樂富一號 REITs 購入世紀鋼鐵結構桃園市觀音區標的之投資報酬率最高，達到 4.3%；南山人壽購入恆隆行投資桃園市龍潭區標的次之，約為 3.5~3.7%；全球人壽購入浩瀚數位桃園市龜山區標的，僅有 2.9~3.1%。全球人壽交易案件投資報酬率較低主要乃因桃園市龜山區區位交易價格高於前兩處標的，租金行情差異不大，因此有較低的投資報酬率表現。2022 年至 2024 年初六次升息，再加上缺工缺料等營建工程問題，使得土地價格及工程造價急遽成長，造成售價漲幅高於租金成長。物流倉儲廠房之投資報酬率約為 3.2~3.8%，隨區域及當地市場供需而有所差異。

隨著電子商務需求穩定增長，零售業正趨向全通路布局，包括實體店面和線上購物。為因應線上購物的快速發展，零售業紛紛在全台灣建立大型物流據點，以提升送貨效率，同時帶動第三方物流業者的積極布局，以因應零售業的需求。





# 2024 年上半年買氣穩定！ 估較去年同期成長 22%-25%

葉凌棋

永慶房產集團業務總經理

2024 年開春以來，國內經濟景氣逐步回升，台股也維持高檔，加上房市政策利空淡化，房市氛圍轉趨明朗，而新青安優惠貸款助攻下，也促動自住需求加速進場購屋，房市交易熱絡。那麼，這樣熱絡的房市買氣會持續下去嗎？

## 一、逾半數消費者看漲房價！看漲比例較上季大增 12 個百分點至 52%

根據永慶房屋 2024 第二季網路會員調查，全台認為房價看漲比例大增 12 個百分點至 52%，過半消費者看漲房價，創近 8 季以來新高，而看跌降至 15%，連五季下降，顯示在全球經濟持續復甦的狀況下，台灣景氣也亮出綠燈，加上台股創下歷史新高，消費信心穩定回升，以及高漲的通膨預期，讓消費者對房價沒有看跌的理由，消費者看漲房價比例大幅增加，突破五成。

那麼，消費者對於 2024 年第二季國內經濟表現的看法為何？調查結果顯示，調查結果顯示，56% 消費者認為國內經濟景氣與第一季持平，變化不大，但也有 22% 消費者看好第二季景氣，顯示消費者對經濟景氣看法轉趨「審慎樂觀」。今年以來，各國國際預測機構紛紛上調 2024 年全球經濟成長率，而全球商品需求可望提升的狀況下，台灣出口回溫、內需穩定，讓消費者「審慎樂觀」看待 2024 年第二季國內景氣。

## 二、何時是最佳購屋時機？50% 消費者認為是 2024 年

今年以來，房市交易活絡，那麼，消費者認為何時是最佳購屋時機呢？根據本次調查結果顯示，發現 50% 消費者認為 2024 年就是購屋好時機，顯示在經濟緩步復甦、通膨升溫的狀況下，加上新青安優惠貸款拉抬買氣，房價易漲難跌，讓消費者普遍認為 2024 年即是進場購屋的最佳時機。

此外，屋主的售屋意願也有持續上升的情況，根據調查結果顯示，46% 消費者認為未來半年是最佳售屋時機，並創下近 8 季以來新高，顯示屋主著眼於目前市場買氣穩定，房價要像過去大漲的機會不高，但房市管制措施仍會滾動式檢討調整，未來房市走向仍有變數的狀況下，認為未來半年就是最佳售屋時機。

### 三、新青安房貸上路滿半年！逾五成消費者期待額度、成數與寬限期優惠再擴大

去年各項房市政策連發，行政院於 2023 年 7 月 13 日拍板「新青年安心成家方案」優惠貸款，自 2023 年 8 月 1 日上路至今已超過半年，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會加快消費者購屋決定呢？根據調查結果，51%消費者表達會因新青安優惠貸款上路而加快購屋決定，顯示這項政策對於有購屋意願的首購族群而言，相當具吸引力。若從七大都會區來觀察，除了台北 46%外，新北以南六大都會區會加快購屋的比例均逾五成，最為受惠，而台北因房價高漲，以貸款八成計算，1000 萬的貸款額度仍不足以促動消費者進場。

此外，若是有機會讓「新青年安心成家方案」優惠貸款的優惠再擴大，消費者對於貸款額度、成數與寬限期又是期待如何調整呢？根據調查結果顯示，不論是貸款額度、成數或是寬限期，都有逾五成消費者期待能更加優惠，其中，貸款額度方面，有 27%消費者期待能提高至 1500 萬元，而貸款成數則有 34%希望能提高至九成以上，針對寬限期的部分，也有 34%消費者期待能延長至 10 年，顯示在房價持續上漲的狀況下，消費者購屋負擔壓力日趨沉重，提高貸款額度與成數都能降低購屋門檻，而寬限期的延長，也讓一般首購族群能及早進場，減輕剛購屋時每月房貸支出的壓力。

### 四、囤房稅將上路！70%消費者認為能有效增加租屋市場供給！

#### 擔心租金轉嫁！64%消費者認為「囤房稅 2.0」上路會導致租金上漲

「囤房稅 2.0」已於 2023 年 12 月 19 日三讀通過，今年 7 月 1 日即將上路，政策目的主要為加重多屋族持有成本，合理化房屋稅負，同時鼓勵多屋族出租閒置房屋。那麼，消費者如何看待「囤房稅 2.0」的影響呢？根據調查結果顯示，52%消費者認為「囤房稅 2.0」能促使房東出售閒置住宅，至於對於房價的影響，則有 52%消費者認為不會影響房價，僅有 14%消費者認為房價會因此而下。此外，70%消費者認為「囤房稅 2.0」上路會讓房東將閒置房屋轉為出租使用，顯示消費者認為有利於增加租屋市場供給，不過，64%消費者認為「囤房稅 2.0」上路會導致租金上漲，顯示有超過六成消費者擔心會出現租金轉嫁的效果，囤房稅上路後是否能落實達成政策目標，仍有待後續觀察與探討。

### 五、終結「租屋黑市」！85%消費者期待租金全面實價登錄

台灣「租屋黑市」現象嚴重，長期存在價格不透明、資訊不對等的狀況，政府對租賃市場的資訊也難全盤掌握，讓租屋族成為弱勢族群。目前僅有透過不動產經紀業、包租業或代管業轉租須申報實價登錄，消費者仍難一窺租金的實際行情，本次也針對租金實價登錄進行調查，結果顯示有 85%消費者支持租金全面實

價登錄，顯示消費者期待能終結「租屋黑市」，健全租屋市場資訊，讓租屋族能有效掌握租金行情。

## 六、2024Q1 政大永慶房價指數首發！5 年間全台房價指數漲幅達 46.1%

「由政大不動產研究中心和永慶房產集團合作的「政大永慶房價指數」於今年 3 月 27 日正式推出，七都與全台的「即時房價指數」運用永慶房產集團優勢，有多達 1700 家店的成交資訊，資料量大，再加上多種變數篩選，解決數據偏差問題，呈現出最即時的房價指數，此外，也公布「七都大樓房價指數」、「雙北公寓房價指數」不同產品的房價走勢，提供政府、產業、學界和消費者更即時、更細緻的房價指數參考。」

「政大永慶房價指數」以台灣最近一波房地產價格開始走揚的 2020 年作為起點，觀察 2020 年 Q1 至 2024 年 Q1 房價指數表現，5 年來全台房價上漲高達 46.1%。雙北以外的五都和新竹縣市，更有五成以上的漲幅。

至於「七都大樓房價指數」則顯示自 2020 年 Q1 至 2023 年 Q4 七都大樓均呈現上升走勢，其中桃園以南的五都漲幅皆逾五成。此外，也可發現台北和新北的大樓漲幅低於 4 成之外，桃園、台中、台南、高雄的大樓漲幅在 51.3%至 66.1%之間，幅度驚人。其中新竹縣市的大樓產品在 2020Q1 至 2023Q4 間，更飆出 91%的漲幅。若比較同時期雙北地區的「大樓」和「公寓」產品的漲幅差異，新北大樓、公寓的房價漲幅皆高於台北。其中又以新北大樓漲幅達 35.5%最高，新北公寓(27.8%)次之，台北大樓的漲幅(22.8%)則略高於台北公寓漲幅(22.4%)。

## 七、綜觀房市走向！今年上半年估 16.9-17.4 萬棟之間年增 22%至 25%

國內經濟景氣持續復甦，出口、消費信心回溫，房市也延續去年第四季交易熱度，買氣穩定。觀察今年第一季六大都會區建物買賣移轉棟數表現，六都整體交易量合計為 62,892 棟，與去年同期年增 27.6%，創下自 2012 年來、13 年來次高紀錄，僅次於 2022 年，買氣火熱。其中台北市年增 28.7%，新北市年增 20.5%，桃園市年增 35.1%，台中市年增 22.0%，台南市年增 39.2%，且創下歷史新高紀錄，高雄市年增 30.0%，也是自 2012 年以來最高紀錄，觀察六大都會區均較去年同期成長超過二成，顯示今年房市交易明顯反彈回升。若依目前交易量推估今年全台第一季的交易量，今年第一季交易量將創 2012 年來前三高量，僅次於 2022 年 8.5 萬棟，與 2021 年 8.1 萬棟相當，甚至有機會超越 2021 年交易水準，挑戰第二高。

國內景氣燈號連亮 2 顆綠燈，景氣穩定，且分數已接近轉趨熱絡的黃紅燈，出口回溫、消費與民間投資轉強，台股創下歷史新高，經濟數據表現優異讓各預測機構上調今年台灣經濟成長率，推升民眾購屋信心，民眾普遍看漲房價，購屋態度轉趨積極，自住成市場主力，搭配新青安優惠貸款續行，促動首購族群進場

更為積極，支撐房市交易動能，預期這波相對熱絡的買氣可望延續至第二季，以目前交易市況推估，2024年上半年交易量約16.9-17.4萬棟之間，較2023年同期成長22%至25%。

## 八、房價續漲！今年適合買房嗎？自用需求把握進場機會

今年台灣出口暢旺，優於去年同期表現，經濟情況好轉，目前兩岸緊張情勢和緩，而通膨隱憂也推升市場預期心理，消費者擔心錢擺定存會被通膨給吃掉，在資金不得不投資的預期心理之下，選擇投入房市、股市，這也是2個市場目前交易熱絡潛在的原因。此外，目前政府的政策主要以打炒房為主，但並非打房，因此推出新青安優惠貸款降低年輕人購屋負擔，房市回歸自用、長期置產後，房市交易動能回溫，未來房市交易量樂觀看待。

進一步觀察房價走勢，今年以來不僅軍公教調薪、電價上漲使通膨難降，而電價上漲也會產生消費者的通膨預期，營建成本也可能跟著提升，因此，目前七大都會區房價都持續創高，短期內要下跌機率不大。加上今年經濟情況好轉下，自用、置產客進場，房市買氣火熱，房價也備受支撐，欲跌不易。

因此，建議有自住需求的民眾，其實可以積極看房，在房價目前仍屬穩定之際，先找到適合自己的物件，審慎評估財務負擔能力，若符合新青安申請資格，對自住民眾而言不失為一項利多。

對於長期置產的民眾，亦不需要過度在意房價小幅的波動，且根據過去經驗，房地產市場大漲小回，因此，應該要考量自身的資產配置，選擇適合的投資標的。然而需要注意的是，行政院「囤房稅 2.0」方案，囤房稅將由縣市歸戶改為全國歸戶，稅率上限擬由3.6%調高至4.8%，並將於今年7月上路，2025年課稅。若持有非自用住宅房產的民眾，建議將此法帶來的可能影響納入考量。





**Q：曾經辦理過農地重劃的耕地，如果申請分割，有什麼限制？**

**A：**耕地位在已辦理農地重劃地區範圍內，辦理分割時，不受最小坵塊土地短邊 10 公尺的限制（有關最小坵塊土地短邊 10 公尺的限制，請參考農地重劃條例施行細則第 34 條）。但是為維護農地重劃成果，耕地合併分割不得破壞已完成規劃之農水路系統。

**Q：消費者如何避免發生購屋糾紛？**

**A：**一、消費者須就自己的經濟能力選購房屋。  
二、看房子時要冷靜，不要受現場賣屋人的言辭或其他因素影響。  
三、在付出定金前，應到地政機關及工務機關查閱相關資料。  
四、訂約要與所有權人簽訂。  
五、請仲介公司將坪數、單價、總價等以文字敘明。  
六、訂立買賣契約時，有關稅費及付款方式等應在契約書上註明。

**Q：市地重劃與都市計畫的關係如何？**

**A：**按市地重劃係依據都市計畫規劃內容來辦理，故選定之重劃區須已發布都市計畫細部計畫者或雖無細部計畫但其主要計畫具有細部計畫實質內容者。如尚未發布細部計畫或其細部計畫需變更者，應於完成細部計畫之擬定或變更程序後，再行辦理重劃。

**Q：向地政機關申報實價資訊，可否於買賣案件送件時一併申報？**

**A：**地政三法係規定買賣案件於「辦竣」所有權移轉登記 30 日內，向主管機關申報實際資訊。因此地政機關將於「辦竣」所有權移轉登記後始受理申報，實務上因大部分買賣案件習慣上皆有委託地政士代辦，地政士可於領取所有權狀時一併申報，且地政事務所均有設立電腦由申報人於現場自行登錄，申報人亦可在外採線上申報方式登錄。

此外，為便利批次申報登錄，並已開發完成單機版程式，地政士可離線申報後再一次匯入。

---

參考文獻：中華民國內政部全球資訊網：<https://www.moi.gov.tw/>



# 財團法人土地改革紀念館

民國 113 年 1-5 月活動紀要

月份	活動/課程名稱	主辦單位
1	不動產估價師專業訓練班 土地使用分區管制與不動產價格 邊泰明教授	財團法人中國地政研究所
1	地政論壇 從臺北高等行政法院 111 年度訴字第 932 號判決談土地徵收補償市價查估 賴伯男估價師	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
3	研究房地產判決書才能掌握制高點 曾文龍博士	中華民國建築經理商業同業公會
3	土地問題研究季刊第 89 期	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
4	財團法人土地改革紀念館-董事會	財團法人土地改革紀念館
4	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
4	不動產估價師專業訓練班 土地徵收市價查估爭議問題案例分享 林秋綿副教授	財團法人中國地政研究所
4	地政論壇 從國際準則看不動產與碳費與 ESG 的 關係-楊聰榮副教授	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所

4	從估價師的視角談土地開發的是與非 黃昭閔所長	中華民國建築經理商業同業公會
5	不動產估價師專業訓練班 都市更新權利變換之估價與稅捐之減免-王進祥理事長	財團法人中國地政研究所
5	地政論壇 國土計畫法及國土功能分區劃設 蘇崇哲組長	財團法人土地改革紀念館 財團法人中國地政研究所
5	當前風險識別與資產配置 蔡為民會長	中華民國建築經理商業同業公會





財團法人土地改革紀念館