

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

季刊

專業 公正 服務

走出景氣迷失再創新局

接掌營建署—林益厚擘畫營建
施政藍圖

不動產交易安全全民一起來
更新法中之權利變換
最好的購屋策略



第 8 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國八十八年二月二十日 出版

永遠站在您這邊!

交屋後，
房子維修的難題曾否讓您四處碰壁？
選擇潤泰遠景21，
您大可高枕無憂！



遠景21 服務團隊攝於潤泰集團總部前

不只要蓋規劃最好、品質最佳的房子，
潤泰集團精良的客服、修繕團隊，

處處以您的滿意需求為出發，為客戶交出最完美的住宅品質成績單！

潤泰首創——開工、結構、裝修、交屋四階段說明會，

交屋前，服務中心專業人員以最嚴苛的標準預先驗收，

還有免費維修保固(保固期以合約所載為準)

保固期滿以後，

您仍能透過由副理級以上主管輪值接聽的0800專線電話，

一週內派員至府提供修繕服務，並執行修繕追控與客戶回覆追蹤！



特聘——前刑事警察局長楊子敬先生
為潤維管理公司董事長，
專業捍守住戶安全！

潤泰看見，21世紀住宅新遠景

- ▲ 步行五分鐘即達新店捷運站
- ▲ T1 光纖網路社區，上網超快速
- ▲ 32 米中興路優質生活特區
- ▲ 1、18 歲孩子的快樂成長家園
- ▲ 高級建材，教仁愛大戶也羨慕
- ▲ 基礎工程與施工品質零缺點

**結構工程中·品質看得見
現在買房子·年底搬新家**

投資興建：潤泰建設

工程營造：潤泰營造

建築設計：侯銘賢·劉如梅建築師事務所

大樓管理：潤泰大樓綜合維護公司

建照號碼：85店建字第612號

網路技術協力：資策會SENET網路小組

基地地址：新店市中興路一段·五峰國中旁

服務專線：**29138123**



80%純銀貸·青春2大房工程月付1萬起·遠景大3房工程月付2萬起

Real-Estate Management Quarterly

■刊頭語			
走出景氣迷失再創新局	蔡實鼎	2	
■人物專訪			
接掌營建署－林益厚擘畫營建施政藍圖	吳洪馨	4	
■人物專訪			
不動產交易安全全民一起來－專訪中華民國			
消費者文教基金會董事長姜志俊	游成風	6	
■實物天地			
更新法中之權利變換	許文昌	8	
■市場探索			
引進不動產證券化與土地信託加速更新	許友滄	13	
■法令櫥窗			
都市更新法隆重上路	張芳樺	14	
■認識建經系列			
如何做好營建管理(下)	吳毓勳	16	
■法令櫥窗			
從法律觀點談都市更新事業的實施	李永然	20	
■法令櫥窗			
預售契約約定專用部份的效力	林永汀	22	
■焦點話題			
少一點口水看待政府政策	廖健彥	26	
■產業經濟			
建築業如何度過寒冬	李政安	28	
■法令探索			
淺談不動產交易糾紛與不動產交易法	江勁澤	30	
■實務進階			
商用不動產投資分析			
－美國 CCIM 之現金流量模型 (二 A)	曾東茂	34	
■交易安全小常識			
最好的購屋策略	公會	40	

中華民國八十五年十一月二十日創刊

發行人：蔡實鼎

顧問：熊智明、陳美珍、吳毓勳

鍾克信、胡其龍、林宜璋

張方正、彭慶、顏宗賢

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

周邦基、翁林澄、劉昌展

黃振烈、賴建明、蔡明忠

朱樂群、簡新英、王清連

邱祐勳、林張素娥、蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹寶平

委員：林光輝、於小濃、郭鴻彬

黃幼林、馬中訓、王珣

總編輯：蕭明康

編輯：張芬凝、董議惠

美術編輯：林素梅、黃瑞萍

發行所：中華民國建築經理商業同業公會

地址：台北市基隆路二段 189 號 12F-4

電話：(02)2377-8862

傳真：(02)2377-8863

設計印刷：愛爾發影像科技有限公司

電話：04-3103625

地址：04-3109856

本雜誌經台北市政府核准登記

登記證為局版北市誌字第玖壹參號

中華郵政北台字第 5899 號

執照登記為雜誌交寄

封面故事：建築經理制度猶如在晦暗的建築經營環境中之暮鼓晨鐘

走出景氣迷失 再創新局

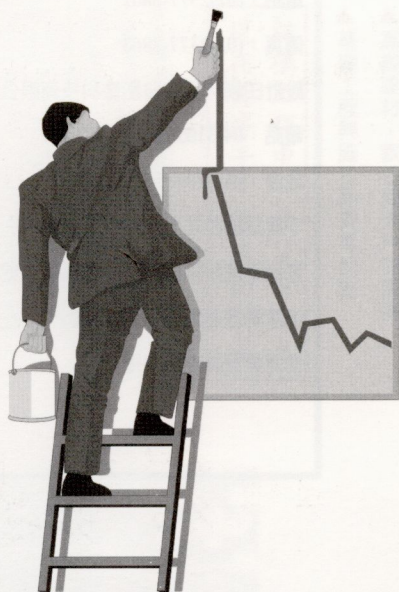
去年下半年國內不少知名企業在房股兩市持續低迷及股票炒作護盤不當衝擊下，引發一連串企業倒風，而且更掀起新一波金融風暴。政府為挽救國內經濟及金融業也相繼推出穩定金融及振興房股兩市新措施。整體而言，去年虎年對房地產營建業可說多災多難，展望九九兔年，在政府大力提振房股兩市景氣之際，業者及購屋大眾實應積極逆向操作，做好充分準備，才能走出景氣迷失，再創新局。

近十年來在政府陸續全面推動實施容積率，加上營建業者及非營建業者大量投入房地產開發，導致近幾年國內房地產明顯產生供過於求的局面，其不僅使得房價持續盤跌，金融業不

動產逾放比率也持續攀高。儘管國內經濟每年仍穩定持續中度成長，但不動產及股市大幅縮水，已嚴重影響國計民生及九九年的經濟發展。

去年底行政院蕭萬長院長積極推出振興房股兩市方案，並邀集數百位民意代表、企業代表及專家共商財經大計，而李登輝總統更以嚴厲口吻強調國內經濟已到了必需採取明快的作為及措施才能避免情勢惡化。兔年農曆開春第一天，政府即以不預警方式大幅降低金融業營業稅，調降存款準備率增加貨幣供給量同時放寬外資來台投資股市比率，股市隨即大漲數百點。而年前所推出的一千五百億元優惠購屋貸款方案，對於業者餘屋出清及市場買氣回升產生積極的作用，今年一二期國內房市也可望能有較好的表現。

今年國內經濟及房地產所必需面對的嚴峻考驗包括金融情勢能否不再惡化及房價止跌機會有多大。就整體金融情勢來看，在低通膨及貨幣政策持續寬鬆下，國內資金市場充裕，但由於金融業受地雷股衝擊及逾放情形日趨惡化下授信普遍緊縮，導致貨幣流通不易，似乎有步入日本通貨緊縮後塵的跡象。由於政府明快處理金融危機，全力為金融機關護盤，例如調降其營業稅，提高呆帳比及降低存款準備率等均有助銀行體系穩定發展。另外，鼓勵銀行間的合併來提高競爭力，也可減緩不景氣所帶來



的影響。

國內金融體系在政府強力護盤下，儘管遭受各界批評，其對穩定人心及刺激房股兩市仍功不可沒。目前金融情勢雖未進一步惡化，但只要房市、股市未見起色，金融緊縮就不可能改善，而民間借貸不易，經濟發展一定受影響，並形成惡性循環。國內金融單位授信放貸多靠不動產做為擔保，近幾年各地房價普遍下滑二至三成以上，其市價已相當接近實際放貸金額，在不易增加擔保品下，大量流向法拍屋市場，其拍定價也再度滑落。所以房地產的止跌無疑是國內經濟景氣能否復甦及避免再度引發金融風暴最大關鍵之一。

現階段國內房地產所面臨持續低迷景象導因於生產供給過剩，尤其在預期實施容積率所帶來的盲目搶照及搶建。此種現象不僅是三大都會而已，可說遍及各大小城鎮，甚至是山坡

地。據初步估計全台待售的第一手餘屋總量超過十五萬戶，累計金額不下六千億元，而因房地價格下跌造成全民資產縮水及金融業呆帳也極為可觀。去年底政府即時推出一千兩百億第一手餘屋優惠房貸利率雖然僅能解除全台業者五分之一不到的壓力，但即時甘雨所注入的連鎖效益卻也相當可觀。今年第一、二季在貨幣持續寬鬆，金融業積極轉戰房貸市場，加上優惠貸款刺激下，不論業者餘屋、新成屋及中古屋買氣都可望有所好轉。展望今年前三季房市需求量應可逐步放大，不過在價格上應不會有太好的表現，甚至還會有變相降價的可能。

這一波的房地產不景氣何時可以走出谷底變數仍多，目前似乎也不能抱太大的期待。現階段最重要的工作應不再於期待景氣何時好轉，而是政府、營建業者、購屋大眾及金融業者能否從近十年來國內種種亂象學到教訓，並從景氣迷失中走出來才更為迫切。經由此次不景氣的衝擊，給了我們重新思索的機會，過去很多陳腐、保守的觀念、想法也到了調整的時刻。我們已做好了準備，只要法令體制及政策、遊戲規則完備就可上路。面對新世紀即將到來，也亟待政府、營建業者、金融業者及各專家學者集思廣益，調整心態共同建構一套可長可久的機制，讓台灣房地產重現新的秩序與活力！

理事長

蔡寶鼎

接掌營建署

林益厚擘畫營建施政藍圖

吳洪馨

為改善現存的營建與住宅問題，上任後以推動三大目標為主，今年偏重住宅政策、都市更新及公共安全三要項。



歲末之際，營建中央主管機關的營建署展現人事新氣象，除了新舊署長交接，內部主管也調整異動，署長由原任副署長林益厚升任，林署長為人溫厚，長期任職營建公職累積相當豐富的行政主管經驗，林署長早年於服務經建會期間即著手規劃建築經理制度，而後接掌營建署國宅組，更將建經功能逐步落實，對於建經業的發展自有期待，以下是本刊訪談紀要：

問：您升任署長後，將有何施政目標與重點？

答：我就任營建署署長後，就歷任署長奠定營建政策基礎下，將繼續推動營建工作的永續經營發展，推展工作目標主要有三方面，第一個目標為「維護公共安全，保障民衆生命財產」；第二個目標是「提昇服務品

質，落實簡政便民工作」；第三個目標是「改善居住環境品質，推動國土永續發展」。

為避免再發生林肯大郡、汐止淹水等災害，維護公共安全方面，將積極研修建築技術規則與規範，以提昇建築物耐震抗災能力，同時，新成立「建築災害緊急處理專案小組」，也期望結合民間專業與社區管理組織力量，共同推動災害防護教育與建立坡地社區安全檢查機制。

提昇服務品質方面，重點包括配合法治再造，簡化土地變更作業程序與縮短審議流程、簡化建管申請流程、推動營建資訊透明化等；提昇居住環境品質方面，特別強調健全國土計畫體系、推動都市更新與城鄉景觀風貌改造、研擬住宅政策、建構公園綠地發展綱領計畫等。衆多工作重點中，公共安全、都市更新及住宅政策列為今年最優先推動工作。

問：最近整體經濟不景氣，凸顯營建業與住宅政策問題更加惡化，您認為如何尋求改善對策？

答：住宅問題主要在於供過於求，即使外國有



住宅專法，還是以照顧佔六十%以上中低收入戶為主，這跟國宅政策相去不遠，外國透過租金補貼發展出租住宅可作為我們參考，例如以家庭收入補貼二十%租金、部份所得稅可免扣除、鼓勵民間投資出租住宅等，這些可行性如何？我們都會在研擬住宅政策加以考量。

問：餘屋到底有多少？這個問題已成為各界質疑焦點，營建署將如何建構房地產資訊透明化、公開化系統？

答：總體住宅完工、開工量，營建署早已持續逐月進行統計，目前無法有客觀且公開化的數據，包括個別廠商銷售率及空屋率二項，如果金融機構肯提供類似國外每月、每季的建築融資與購屋貸款資訊，建構房地產資訊會將較為翔實。

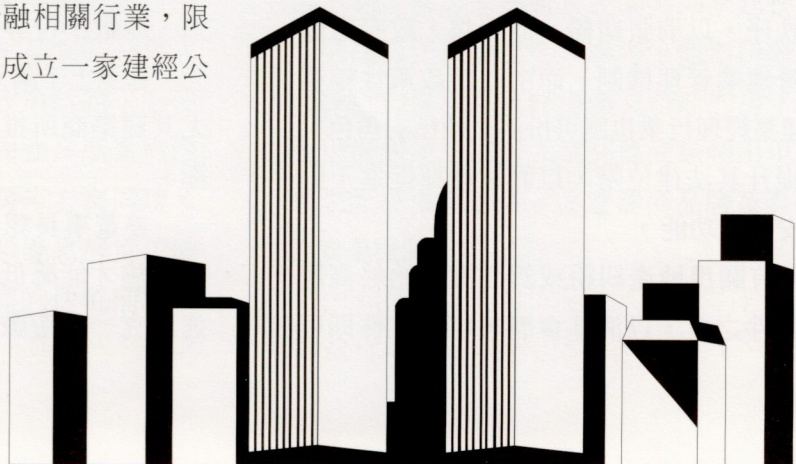
問：不動產交易安全的重點，在於健全預售秩序，營建署為建築開發業及建築經理業主主管機關，對執行交易安全政策角色的建築經理制度有何期許？

答：建築經理公司成立背景即是為提高不動產交易安全而設計，但徒有工具而相關法規卻未能配合執行，以致影響力有限，目前財政部更認為經建業非金融相關行業，限制了銀行出資比例，造成成立一家建經公

司至少要六家銀行出資才能成立，是行業發展危機。未來本署將積極參與不動產相關法規的制定，至於行業規範，政府管得愈少越好，最好無須特許法令，不過，建築經理行業既是政策性輔導行業，站在主管機關立場及業者本身自我期許必要有法定地位，才能走向健全之路，本人會盡力促成。

問：建築業值此景氣谷底之際，如何配合政府因應景氣再創新局？

答：不管景不景氣，每年還是約有十五萬戶家庭成長需求量，基本市場商機仍存在，建築業不妨從人口結構變化找尋市場商機，譬如六十五歲的老年人口截至去年為止，已達一百七十萬人，比例佔七點八%，預估等二千年人口零成長時，老年人口將激增到三百多萬人，比例高達十五%；此外，成年單身人口人逐漸增多，這些社會人口結構變化，意味著建築業可多從加強公司信譽與重視管理維護，規劃適合產品給這類客戶選擇所需，加上政策減緩供給與刺激需求等多管齊下，房地產還是有樂觀發展遠景，建築業應抱永續經營態度用心耕耘。



不動產交易安全 全民一起來

專訪中華民國消費者文教基金會董事長姜志俊

游成風

建構公平合理的交易新秩序有賴消費者、建築商與銀行業對交易安全的共識，而建築經理業在其中所發揮的溝通之橋功能將隨著消費者意識的覺醒而日趨重要。



有鑑於國內房地產糾紛居高不下，中華民國消費者文教基金會董事長姜志俊呼籲政府、業者及消費者共同來推動房地產「三化」運動，即「資訊透明化、

價格合理化、交易公平化」，建構公平合理的交易新秩序，以消弭糾紛。他認為，政府應儘速建立營建業管理機制，而由政府政策性輔導設立的建築經理行業也應可扮演更積極的角色，並建議提升其法律位階，以真正發揮促進不動產交易安全的功能。

國內有關房地產糾紛或訴訟案件始終高居各類型案件之首，以消基會歷年申訴案件即可

看出端倪。姜志俊表示，近十年來消基會所接受各類申訴案件，房地產件數均佔三十五%至四十%，穩居榜首，且不受景氣好壞影響。去年度，消基會台北總會與中區、南區及高屏三分會所受理之消費申訴案件總計書面申訴有 6180 件，到會諮詢 2755 件及電話諮詢 70374 通，其中書面申訴排行前五名，購屋有 2476 件，佔 40.1%，銀行 731 件，佔 11.8%，汽車 659 件，佔 10.7%，壽險 539 件，佔 8.7%，美容類 359，佔 5.8%，購屋糾紛之嚴重可見一斑。

姜志俊表示，在購屋申訴案件前六項分別為一、施工品質不良，主要為房屋瑕疵或建材不符。二、廣告和契約不符。三、經由房屋仲介公司購屋糾紛如斡旋金、屋齡不符等。四、定型化契約簽約不成請求退訂。五、延遲交屋。六、坪數不符等。由於房地產交易動輒數百萬元，甚至上千萬元以上，房價高糾紛自然就多，尤其建築商所推的戶數多，影響面也就更為突顯。

姜董事長認為唯有事先預防及建立相關配套措施才能降低糾紛的產生。在政府方面應儘速建立一套遊戲規則及建築業管理機制，建商

方面則應認清時勢潮流，例如全面採用內政部版定型化契約範本等，而消費者也應謹慎購屋才能保障自身的權益。他舉例，依據消保法有關定型化契約應記載與不應記載事項政府應加速討論落實，並給予業者一定緩衝時間，契約更明確，糾紛也可望減低。

姜董事長指出，八十七年接任消基會董事長即以「三公、三全」做為推動會務目標之一。所謂三公即公益、公義及公德，而三全則是全國、全民與全方位。他表示，買賣雙方須建立在誠實信用、公平合理、平等互惠的基礎上才能真正保障雙方權益。姜志俊強調，如何落實推動房地產三化，即資訊透明化、價格合理化及交易公平化是政府、營建業者與消費者必須共同關心的課題之一。

爲了維護消費大眾購屋權益，消費者報導雜誌均不定期報導相關資訊，並舉辦各類型座談會。另外，早期邀集各專家學者所出版購屋指南一書獲得消費者喜愛，最近重新推出「購屋一百問」以更簡要方式讓消費者能完全掌握購屋問題及防範之道。對於政府在推動房地產相關政策及法令上，姜志俊認爲有不少與民意脫節，而其魄力及時效也有待加強。

他指出，以去年底政府所推出一千五百億元優惠房貸爲例即稍嫌急就章，且未充分集思廣益。政府在研擬相關房地產政策時除了必要性、效益性及公平性外，也應加強長期性與全盤性的考量。姜志俊認爲振興房市方案同時，應對勞工住宅、公教住宅與各類優惠房貸仿倣先進國家整合研訂一套公平合理的住宅補助政

策與方案，而配套機制也不可少。他強調，有關不動產交易基本大法「不動產交易法」應儘速推動立法，其它如不動產經紀業管理條例也應落實執行。另外，建築投資業應訂定專法，而建築經理管理辦法也有必要提高其法律位階。

姜董事長表示，國內建築經理爲滿好的機制，其在不動產交易安全秩序可扮演相當好的角色功能，他指出，任何行業不在家數多寡，而在於有否需求及能否發揮功能，政府研擬的不動產交易法草案中所納入第三中間人付款制度及履約保證等均可透過建築經理行業來推動，其管理辦法有必要同時來檢討並提昇法律位階。而他也建議建經行業應降低與相關行業的重疊，其業務並可朝領導功能化發展，例如發展不動產信託業務等。

爲了落實維護消費者權益，姜志俊表示，消基會未來工作重點將強化與政府及業者溝通，積極推動相關法制制定、研修等。對內方面增強內部建制，廣羅專家學者以服務民衆。另外也將推動成立消費爭議仲裁機制，他說，澳門在六十七年時官方即成立消費爭議仲裁機構，消基會也希望儘速成立。他說，房地產買賣屬高風險的交易行爲，資訊的透明化及公開化極爲迫切，需透過政府及民間共同來建構，並定期抽樣修正以提供各界參考。他期待營建業者自律自約推出品質好房價又合理的房子。同時他也提醒購屋消費大眾在建商頻頻出現財務危機之際應慎選房子、注意建商品牌及善用政策性安全機制。◆

更新法中之權利變換

許文昌

民國八十七年十一月十一日公布施行之都市更新條例中，已正式採行由日本引進之「權利變換制度」；本文將闡釋權利變換制度之特色，並與平均地權條例中之「土地重劃制度」深入比較探討。

●權利變換之意義

權利變換制度是從日本引進，我國於八十七年十一月十一日公布之「都市更新條例」正式採行。權利變換，係指更新地區內之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。（都市更新條例第三條第五款）

從上述意義可知，在從事都市更新時，土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，按其所提供之土地、建築物、他項權利或資金之價值比例，分配更新後之建築物及其土地應有持分。

●權利變換之特色

權利變換之特色主要有三：

1. 增加可以分配之面積：以往土地重劃是採用平面分配方式；權利變換改採立體分配方式。
2. 擴大可以分配之權利人：以往土地重劃只有土地所有權人才可以參加分配；權利變換改採土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者等均可參加分配。
3. 重新分配房屋而非土地：以往土地重劃是分配重劃後之土地；權利變換改採分配更新後建築物及其土地應有持分（即房屋）。



●權利變換與土地重劃之比較

現行權利變換制度規定於「都市更新條例」，土地重劃制度（市地）規定於「平均地權條例」。茲將二者之不同比較如下：（以下比較內容，直接引用上述二種法律，不再註明法條）

1. 適用地區：

- ①權利變換制度：僅能適用於都市更新地區。
- ②土地重劃制度：可以用於都市更新地區、舊都市地區、都市土地開發社區等。
- ③綜言之，土地重劃制度之適用範圍較權利變換制度為廣。

2. 公共設施用地負擔：

- ①權利變換制度：實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充外，其不足土地，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比例共同負擔。
- ②土地重劃制度：實施市場重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民

中學、停車場、零售市場等十項用地，除原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

- ③綜言之，權利變換制度之公有設施用地負擔僅有七項，土地重劃則有十項之多。

3. 費用負擔：

土地重劃制度之費用負擔僅有工程費用、重劃費用及貸款利息等三項；權利變換制度除工程費用、權利變換費用及貸款利息外，尚包括稅捐及管理費，共有五項。另外，土地重劃制度，該等費用以土地折價抵付（稱抵費地）；權利變換制度，該等費用以土地及建築物折價抵付。

4. 負擔上限：

- ①權利變換制度：權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比例，由直轄市、縣（市）主管機關考量實際情形定之。
- ②土地重劃制度：折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積之百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。
- ③綜言之，土地重劃制度對總負擔訂定 45%



為上限。權利變換制度則因應各地情形不同，而採彈性規定。

5. 分配方法：

土地重劃制度於重劃後之土地僅分配於原土地所有權人；權利變換制度則於權利變換後之土地及建築物分配於原土地所有權人，再於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約租人。另外他人土地之舊違章建築戶亦可參加分配。

6. 異議處理：

土地重劃制度之異議處理採先由主管機關調處，後由上級機關裁決。權利變換制度之異議處理採先由都市更新審議委員會調解，再由主管機關調處，或採依法提出訴願或行政訴訟等二種管道，行政救濟途徑較周全。另在行政救濟期間，非經主管機關核准，不得停止都市更新之進行，如行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。


7. 權利清理：

(一)權利變換制度：

A.採分配房屋方法：權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行協議處理。前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、或耕地三七五租約價值，占原土地價值比例，分配予各該合法建築物之權利關係人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權或耕地三七五租約消滅或終止。另外，權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核。

B.採現金補償方法：

(1)權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：



◎出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

◎前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

(2)權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第三十九條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

(3)權利變換範圍內設定地役權之土地，該地役權消滅。前項地役權之設定為有償者，地役權人得向土地所有權人請求相當補償。

C.採轉載存續方法：權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物。其為合併分配者，抵押權與典權之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢建築物之權利價值，計算其權利價值。實施權利變換未受土地及建築物分配者，或不願參加分配者，其原設定抵押權或典權之權利價值，由實施者在不過原土地或建築物所有權人應得補

償之數額內，代為清償或回贖。

(二)土地重劃制度：


A.採現金補償方式：

(1)出租之公、私有耕地因實施市地重劃致不能達到原租賃之目的者，由直轄市或縣（市）政府逕為註銷其租約並通知當事人。依前項規定註銷租約者，承租人得依下列規定請求或領取補償。

◎重劃後分配土地者，承租人得向出租人請求按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償。

◎重劃後未受分配土地者，其應領之補償地價，由出租人領取三分之二，承租人領取三分之一。因重劃抵充為公共設施用地之公有出租農業用地，直轄市或縣（市）政府應逕為註銷租約，並按重劃計畫書公告當期該土地之公告土地現值三分之一補償承租人，所需費用列為重劃共同負擔。

公私有出租耕地以外之出租土地，因重劃而不能達到原租賃之目的者，承租人得終止租約，並得向出租人請求相當一年租金之補償。其因重劃而增減其利用價值者，出租人或承租人得向對方



請求變更租約及增減相當之租金。

(2)地上權、永佃權及地役權因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅，得向土地所有權人請求相當之補償。

B.採轉載存續方法：土地建築改良物經設定抵押權或典權，因市地重劃致不能達其設定目的者，各該權利視為消滅，得向土地所有權人請求以其所分配之土地，設定抵押權或典權。

(三)綜言之，權利變換制度對於權利清理採取下列三種方式①分配房屋（合法建築物所有權、地上權、永佃權、耕地三七五租約或占有他人土地之違章建築）；②現金補償（租賃權或地役權）；③轉載存續（抵押權或典權）。土地重劃制度對於權利清理採取下列二種方式：①現金補償（租賃權、地上權、永佃權或地役權）；②轉載存續（抵押權或典權）。

8. 實施內容：

土地重劃制度僅須土地交換分合，不涉及建築物興建及分配。權利變換制度除土地須重定界址外，尚須與建完成建築物，而辦理建築物及其土地應有持分之交換分合。

結語

權利變換制度與土地重劃制度之架構大致相同。唯前者在變換前與變換後均牽涉土地及建築物問題，實施內容較為複雜，所費時間較長；後者在重劃前與重劃後只牽涉土地問題，實施內容較為簡單，所費時間較短。

都市更新採用權利變換制度，是將土地重劃之平面分配推展至立體分配，以解決複雜糾葛之權利關係，以利都市更新之推動；並希望各權利人（包括土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人或耕地三七五租約之承租戶或占有他人土地之建築戶等），能在原地參加分配房屋，不因都市更新而破壞原有生活圈及社經網路。 ◆

作者為中華建築經理公司副總經理

引進不動產證券化與 土地信託加速更新

許友滄

都市更新耗時費力，大面積都市更新案尤需龐大資金，為使集資管道活絡與分散開發風險，都市更新將引進國外不動產證券化與土地信託制

大面積都市更新案所需投資資金龐大，為使集資管道走向多元化與分散開發風險，「都市更新條例」引進國外不動產證券化與土地信託制，往後為推動都市更新設立的投資信託公司將有申請上市新門道，相對大眾資金也有投資類似辦公大樓、百貨公司等單一大型開發案受益憑證的新管道，就專業界看來，這可說是國內土地開發法案與投資不動產的創新變革，後續影響性值得關注。

日本眾多大型都市開發案都經由委託銀行土地信託，進而成功開發出醫院、辦公大樓及購物中心等個案，整體開發對都市空間發展利用有正面幫助。這項從國外取經而來的集資方式，在這次金融危機曾多次被多項座談會討論到，尤其年前全國財經會議結論，還認為應由試辦都市更新案擴大到一般不動產，顯見融資對不動

產的重要性可見一斑。

土地信託是一種土地所有權與管理權分開作法，由受託者代地主行使土地開發與經營管理權利，收益多寡再行分配，但信託公司不負盈虧僅收取信託費，目前信託法雖通過，信託業法卻還在立法院待審，銀行法又侷限金錢信託，這次「都市更新條例」第四十七條新規定，更新區土地委託信託，不課徵贈與稅與土地形式移轉的土地增值稅，這對目前因深怕被課稅而排斥土地信託者將有鼓勵作用。但是，有建築業者卻表示，土地信託雖有助分散開發風險，也要看土地信託業是否有能力被委託信託而定。

目前建設公司以合建進行小規模拆屋重建為較普遍的都市更新作法，為引導都市更新走向整體規劃且以提昇都市環境品質為主的土地再利用方式，都市更新條例刪除草案原定貸

款優惠的「小兒科」條文，改為不動產證券化，依規定除了現有公司參與都市更新事業可享投資抵減稅額與發行指定更新用途公司債之外，更可從大眾資本市場募資集金。

條例規定，實施都市更新者可另設立都市更新公司，公開招募股份，但發起人不得低於百分之三十，以避免業者喪失經營主權，此外，證券管理機關也可視都市更新事業籌措的需要，核准設立都市更新投資信託公司，發行都市更新投資信託受益憑證，以募集更新資金，房地產業認為，這種不動產投資方式已在美國大為風行，粗估信託公司已超過百家，資本額累計千億美元計，立法引進國內更新案是否會值得投資標的物，是否會影響房地投資走向，都值得觀察。◆

作者為不動產資深記者



都市更新法隆重上路

行政院為宣示加速推動都市更新的決心，
計畫三月底完成配套子法，
今年可說是都市更新法制化的啓動元年，
實施成效待檢驗。

張芳樺

過年前，行政院盛大舉辦「當前經濟問題及對策座談會」，土地及住宅政策分組洋洋灑灑談出三十多項初步結論，其中加速推動都市更新被列為一大結論主題，限定三月底完成立法的八項子法就佔二十多項結論近三分之一的高比例，不管都市更新對當前經濟問題是否有救急功效，但從長遠都市發展來看，無疑代表政府宣示推動都市更新的決心，今年可說是都市更新法制化的啓動年！

去年十月二十二日立法院三讀通過、十一月十一日公佈施行的都市更新條例，為國內都市更新建立法制開端的大法。條例共計八章六十二條，法案重點包括建立整體更新制度、確定實施主體、多數決強制參與都市更新、公有地參與更新、不動產證券化及土地信託制、權利變換制、獎勵措施等等，條例通過雖有助推動都市更新，但實際助益執行面在於諸多配套子法及相關法令規章待研訂，真正印證「徒法」不足以自行說法不假，也凸顯實施都市更新的確非常複雜與費時費力。

都市更新條例相關子法共九項，都市更新的中央主管機關營建署負責訂定六項，施行細則已經內政部法規會審查通過，另「權利變換實施辦法」、「都市更新事業接管辦法」、「都市更新審議委員會組織準則」、「都市更新團體設立管理及解散辦法」、「都市更新建築容積獎勵辦法」子法草案也陸續討論完成，逐一送內政部法規會審查，而由財政部研訂的「都市更新投資信託公司之設置、監督及管理辦法」、「都市更新投資信託基金募集、運用及管理辦法」，營建署與財政部會商研訂的「都市更新事業機構投資抵減適用範圍」；地方政府主管機關自行研擬「都市更新基金收支、保管及運用辦法」、「都市更新單元劃定基準」、「權利變換最小分配面積單元」；立法院待審中的「信託業法」及「土地估價師法」草案更攸關推動都市更新成效的關鍵法案。

都市更新條例經過立法院審查增刪一番後，最後定案版本已「脫胎換骨」，呈現不同原始版本的新面貌，最明顯從刪除中央政府認定辦

理都市更新區的權利、增訂各地方政府得設置專責機構辦都市更新事業及設都市更新基金來看，顯見中央政府偏重研訂法制，執行權限由地方主導，包括劃定更新區、擬定更新綱要計畫，若更新區或更新計畫不涉及都市計畫變更，縣市政府就可自行審議並公告實施，往後，地方政府除了設專責機構與更新基金之外，也會增設都市更新審議委員會、增加專業人力等，種種更新獎助措施如建築容積獎勵、劃定範圍等，把關大權多掌握地方政府，地方政府如何避免像都委會引起爭議也是問題所在。

國內都市發展與經營建築業已面臨瓶頸，二十一世紀即將到來，都市環境窳陋破敗、雜亂違建到處林立，這都有待法制化後的都市更新積極推動改善，經由都市更新期望改造都市環境之外，違建商業經營減少，對導正產業良性發展也有幫助；都市更新是一條漫長的辛苦之路，多數建築業對於條例賦予「蘿蔔與棒子」種種規定，普遍認為「有總比沒有好」的樂觀期待心理，從中學習試行、提昇專業或尋找經營商機，也是新方向之一。 ◆

作者為不動產資深記者

都市更新推動財源規定一覽表

都市更新基金

1. 直轄市、縣市主管機關設置
2. 作為都市更新事業用途

憑證，募集都市更新投資信託基金
3. 基金專戶存放
投資信託公司與信託機構的自有財產獨立

及地上權人。發起人持股比例不得低於新公司總股的百分之三十。

土地信託

1. 以土地為信託財產
2. 以信託方式實施都市更新

設立都市更新公司

1. 實施者為以經營都市更新事業的新設立公司
2. 發起人身分需為不動產投資開發專業公司、都市更新事業計畫內不動產的所有權人

發行公司債

1. 實施者為經營不動產投資開發的上市公司
2. 發行公司債需指定用途

都市更新投資信託公司

1. 主管機關為證券管理機關
2. 發行都市更新投資信託受益

資料來源：財團法人都市更新研究發展基金會

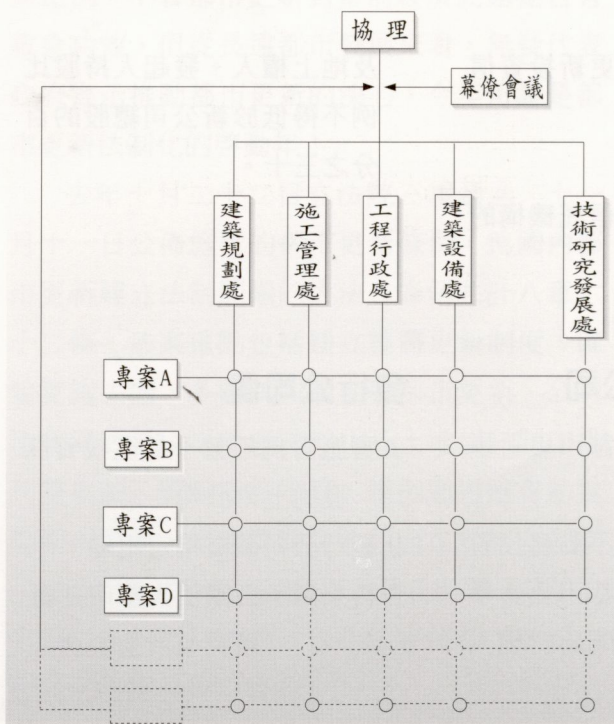
如何做好營建管理〔下〕

吳毓勳

繼上期針對營建工程管理的意義及各階段提供之服務內容詳加介紹後，本文將深入探討經建公司現階段承作營建工程管理面臨之問題及專業規劃之經驗。

營建工程管理組織之運作

為配合國內本土化的營建環境，並以能發揮上述服務為主要目的；因此對於執行營建管理的團隊組織型態上，係以專案經理制視個案性質的不同，機動安排專案團隊來推動營建管理的作業。圖為矩陣式組織，為一有效達成服務功能的組織型態。



建經公司承作營建工程管理可為業主帶來何種利益

(一) 規劃設計階段

以某建設公司中壢之個案來說明

- (1) 在規劃設計階段，建經公司為業主的顧問，提供有關法令分析、參考資料，供業主為決策之需。

本案在初步規劃階段，業主以傳統五樓透天店面及公寓進行設計，以符合當地市場需求，確保個案不至於失敗，經本公司資料搜集分析，確認大台北通勤圈可達中壢地區，另中壢地區居民對傳統居住環境久思變化，建築法令對本基地之限制，優待條件及業主利益（業主在中壢尚有近四萬坪土地未開發）等因素，經業主果決，大膽之決定，改成十三層開放空間設計等品質大廈（推出後之成功，徹底改變了中壢房地產市場）。

- (2) 在建物配置上，亦部份捨棄當地沿街配置店面手法，於商業行為不佳之巷路，留設部份騎樓空間外，全部一樓開放，提供為



住戶休閒，社交活動空間，並由管理委員會及管理員共同管理，在社區安全上提供住戶相當保障。

由前例可知，營建工程管理在規劃、設計階段之好處，大抵如下：

- (1) 業主擁有一群具充份經驗之幕僚群，能夠就市場需求、法令規範、土地利用效益、利潤追求，做最大分析，提供決策參考。
- (2) 塑造建物個性，提高環境品質，為業主建立社會形象、聲譽，並間接為政府帶動建築秩序之建立。
- (3) 在設計階段，先行過濾不良細節及收尾，以減少工地作業困擾，並節省工程費。

(二) 發包階段

- (1) 調查營造廠商資格、業績、承包能力等，避免不良廠商搶標確保營造工程品質。
- (2) 替業主擬定工程合約、訂定工期，查核施工計劃以保障業主權益。
- (3) 提供業主工程施工說明書、查核表，及材料檢驗標準，作為工程合約附件，用以查核施工、材料品質之依據。
- (4) 採資格預審後，邀請投標方式輔以合理標之決標方式，避免業主受人情關說困擾，及不良廠商之搶標，經合理之競標可降低工程費用。
- (5) 提供業主正確之預算（數量及單價）及最新之工資材料行情訂立可信之底價。
- (6) 業主自行發包採購時，提供業主優良小包，廠商及最新工資材料行情或者協助業主發包作業以降低發包採購費用。

- (7) 從營造廠商之選擇，預算擬定招標決標作業至工程合約締約完成，都由經理公司人員處理作業，業主只需配合作決策及指示，可減少業主之工務人事管理費用。

(三) 施工階段

派工程人員於施工期間常駐工地，協助業主進行監督營造廠之施工品質、材料檢驗、工程進度、協調運作及審核估驗請款等工作。

- (1) 建經公司因聘有經驗豐富之建築規劃、施工管理、工程行政、建築設備等專業工程師，為業主提供良好之顧問諮詢服務彌補業主之人力不足及節省業主人事費用支出。
- (2) 每週定期要求營造廠邀集各工種小包進行工務協調會，就施工進度、施工品質及運作進行協調，每週提出工程施工週報表及每月提出月報表，供業主詳細瞭解工地狀況，而不必親自參與節省時間與人力。
- (3) 營造廠每期估驗應先經本公司就其實作數量進行審查無誤後，製作估驗明細表及附施工照片供業主核可後准予付款。經本公司監督及審核，不致造成營造廠溢領工程款，保障業主之權益。

(四) 驗收交屋階段

由於代理業主於工程完工驗收，就施工品質及所用之建材及設備之品牌、規格進行檢驗。由於在施工階段即派駐工地工程師於工地進行各階段施工查核，對工地施工情形熟悉，又於完工後進行重點查核、初驗、正

式驗收多次複驗，將工程之瑕疵減至最低，並督促營造廠改善，施工品質可獲提昇，客戶滿意交屋後維護費用可節省，業主之信譽也可提昇。

現階段建經公司承作營建工程管理面臨之問題點

(一) 規劃設計階段

1. 圖面查核工作的完整性與延續性

- (1) 規劃定案至申請建照時間太短，導致建築師施工圖面無法完整或前後不一致，造成重複作業，浪費人力，也增加工作負擔。
- (2) 建築圖、結構圖與設備圖不能互相結合，同時結構圖及設備圖經常延遲甚久才能完成，造成建築圖配合之困難。
- (3) 建築師不易配合。

2. 專案基地測量

- (1) 指界不確定。
- (2) 無法測量。
- (3) 業主不願意將隱藏之問題點坦白相告知，造成處理上之錯誤之疏忽。

3. 行銷管理不嚴謹，造成建築等後續作業難以配合

- (1) 墨線圖、透視、模型、樣品屋等資料互相矛盾，難以有個正確之依據。
- (2) 指正的修正點未修改，造成正確圖面反要配合錯誤的收頭，導致業主損失。

4. 銷售面積計算不易

問題點：

- (1) 規劃平面確定後，即進行銷售準備作業，但建築師之正確平面尺寸及相關資料無法提供，造成計算之不準，導致業主或客戶之損失，易引起糾紛。
- (2) 對於產權登記，地政機關之解釋不確定，致面積計算區分困難。

5. 客戶變更設計

問題點：

- (1) 原則不確定，如是否接受客戶違章之配合。
- (2) 提供變更設計單價時間不能配合，作業來不及或造成多重作業手續。
- (3) 向客戶收取管理費用之問題。

(二) 施工管理階段

1. 現場難以依規範施工

如鋼筋、箍筋等綁紮要求 135° 之彎鉤，難以施工。

2. 設計之疏忽

- A. 設計時未考慮施工性及使用性。
- B. 水電設備與建築整合性缺乏。

3. 工程協調配合不佳

- A. 建築與水電分開發包，作業配合常起爭執。
- B. 因施工計劃不當，包商互不退讓之心理，責任範圍劃分不明確，各工種常引起爭執。
- C. 監工人員對人際關係不注重協。
- D. 業主自發大包案，於執行施工管理時較難取得業主之充分配合。

4. 小包管理

- A. 大包與小包之合約內容不一致，要求依約施工困難。
- B. 分包再轉包，造成工程管理上之不便，進

度品質無法要求。

5. 工程人員素質

- A. 現行教育體系並未提供完善之教育與訓練。
- B. 營建業不注重在職教育訓練。

建經公司今後在營建工程管理品質提升上應努力之方向

1. 企業化之經營、注研究及發展

不要追求短期之便利而阻礙長期之發展，應注重營建技術、經營技術之提昇。

2. 注重員工之在職訓練

- A. 管理技能之教育—法重領導統御、激勵溝通、人際關係之訓練。
- B. 品管之教育—
 - (1) 統計方法運用水準不夠，對由統計正確判斷技術能力不足。
 - (2) 問題解析之步驟及方法。

3. 實施標準化活動

建立工作之標準流程及施工作業標準，並利用 PCDA 管理循環不斷加以修改，標準化活動乃是將個人累積之技術經驗轉變成公司專門技術之最佳方法，可防止人才老化及外流，所產生技術業務之中斷。

4. 建立工程施工品質標準，以為發包、驗收之依據

實施成效規範，確定工程需求之品質（數值化）及檢驗方法及時間。

5. 實施設計審查(Design Review)之制度

「工程品質的好壞在施工之過程中即已決定，而非在檢驗中決定出來。」

「工程品質的可靠可以說在設計中即已決定，而非在製造中決定出來」

工程可靠與否必須實施設計審查有助於防止設計失誤，提高產品之可靠。營建工程產生缺陷之原因—設計錯誤佔比例相當高。

- A. 比利時建設科學技術中心 CSTC. 1978 季刊—造成工程缺陷之原因分析圖中，其中設計錯誤佔 49%。
- B. 日本建築技術雜誌「向失敗之實例學習」分析工程缺陷之原因，設計問題佔有 33%。可證明實施設計（計劃）審查之必要性。

6. 建立回饋系統

建築物由設計、施工、使用、維護等階段產生之問題，應有系統之收集數據，經統計分析回饋到下一企劃、設計、施工階段。

7. 採用電腦處理日常業務

日常業務電腦化，可節省人力同時可正確迅速獲得資訊及時採取適當處理。

8. 推行品管圈小集團活動及全面品管活動

品管圈活動是全公司品質管制活動之一環，藉由 QCC 活動培養員工自動自發相互啓發探討問題，解決問題，可以為全公司品質管制活動的貫徹作充份之準備，作為全面品質管制構架形式之指引。

作者為台灣建築經理公司總經理

從法律觀點談都市 更新事業的實施

李永然

配合新法「都市更新條例」的頒佈施行

未來都市更新事業的實施將煥然一新

我國立法院於民國八十七年十月二十二日三讀通過《都市更新條例》，並由總統於民國八十七年十一月十一日公布施行；該條例係為促進都市土地有計畫的再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利用（參見《都市更新條例》第一條）。此一條例為《都市計畫法》的特別規定，故《都市更新條例》第一條第二項規定：「本條例未規定者，適用其他法律之規定。」。

按我國《都市計畫法》原於第六章規定「舊市區之更新」，其第六十三條規定：直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定「更新計畫」實施之；至於都市更新的處理方式分為「重建」、「整建」及「維護」（參見《都市計畫法》第六十四條）。由於該法未能有效推動，於是便制訂《都市更新條例》以為因應。

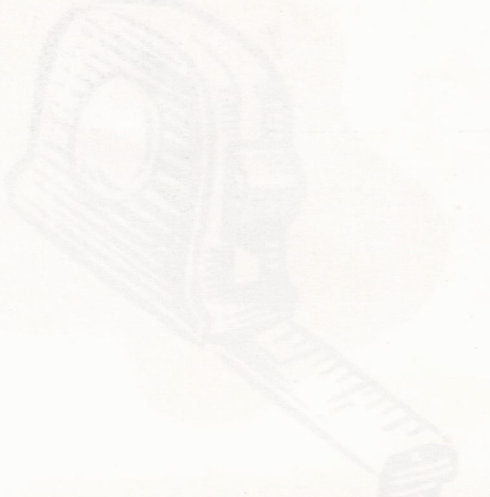
《都市更新條例》共計八章六十二條條文，其

中尤以第三章「都市更新事業的實施」最為重要探討都市更新事業的實施，應先談到實施的主體，此可分下述三種情形：

1. 「經劃定實施更新的地區」，直轄市、縣（市）主管機關得自行實施或公開評選程序委託都市更新事業機構、同意其他機關（構）為實施者，實施都市更新事業。

2. 「經劃定實施更新的地區」，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定的「更新單元」，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織「更新團體」實施該地區的都市更新事業或委託都市更新機構為實施者實施都市更新。

3. 「未劃定應實施更新的地區」，土地及合法建築物所有權人為促進土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定「更新單元」劃定基準，自行劃定「更新單元」，申請當地



主管機關，核准實施該地區的都市更新事業。

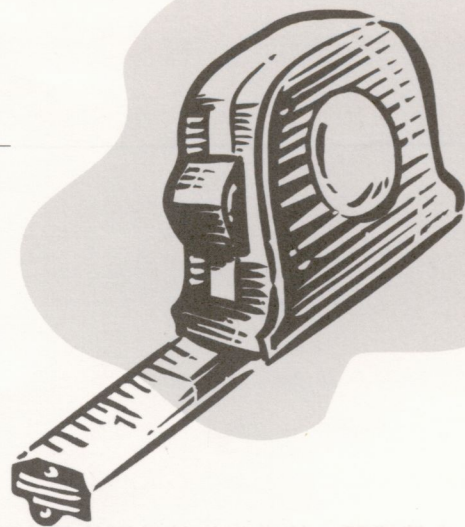
又依前所述，都市更新事業的實施往往要組成「更新團體」，藉以推動，而《都市更新條例》第十五條更明文規定：逾七人的土地及建築物所有權人如自行實施都市更新事業時，應組織「更新團體」。而「更新團體」應如何組成呢？按「更新團體」應為「法人」，必須依規定組成，且須訂有「章程」，章程內應載明：(1)團體的名稱及辦公地點，(2)實施地區，(3)成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項，(4)有關會務運作事項，(5)有關費用分擔、公告及通知方式等事項，(6)其他必要事項。

最後，都市更新計畫的實施，還須注意「都市更新事業計畫」的擬定，依規定須由「實施者」擬定，之後則送當地直轄市、縣（市）政府「都市更新審議委員會」審議通過，由直轄市、縣（市）主管機關核定發布實施。然「都市更新事業計畫」應包括表明那些事項？依規

定有(1)計畫地區範圍，(2)實施者，(3)現況分析，(4)計畫目標，(5)細部計畫及其圖說，(6)處理方式及其區段劃分，(7)區內公共設施興修或改善計畫，含配置的設計圖說，(8)整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備的標準及設計圖說，(9)重建區段的土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說，(10)都市設計或景觀計畫，(11)實施方式及有關費用分擔，(12)拆遷安置計畫，(13)財務計畫，(14)實施進度，(15)效益評估，(16)相關單位配合辦理事項，(17)其他應加表明的事項。

由前述說明，可見都市更新事業的實施仍相當複雜，再加上《都市更新條例施行細則》、《都市更新團體設立及管理辦法》、《權利變換實施辦法》……等相關子法仍未頒佈實施，其實施仍有一段距離。不過吾人相信較之於《都市計畫法》已更為詳盡完備，將來一定有助於我國舊都市市區的更新！

作者為永然法律事務所所長



預售契約約定專用部分的效力

林永汀

建商售屋時透過預售契約為共用部分之分管使用約定，往往在交屋後遭住戶以區分所有權人會議或訂立規約方式否認或推翻，以致糾紛迭生。本文即針對預售契約為共同部分約定專用之效力，予以論究。

張三原來住在十四層大樓的八樓，多年來飽受樓上追趕跑跳碰及拖動桌椅傢俱噪音之苦。因此，當張三風聞頂樓住戶移民紐西蘭欲出售房子消息，迫不及待地約頂樓住戶看房子，視野廣闊，遠山含笑，景觀、通風、採光，沒得挑剔，更重要的是，由於是頂樓房子，樓頂平台在建設公司售屋時即約定歸頂樓住戶使用，張三心想：頂樓房子雖然比自己的八樓房子要貴一些，但是日後再也沒有人在頭頂上吵了，而且還可以在樓頂平台蒔花種草；於是，二話不說，隨即下定買下，並著手賣掉八樓房子。

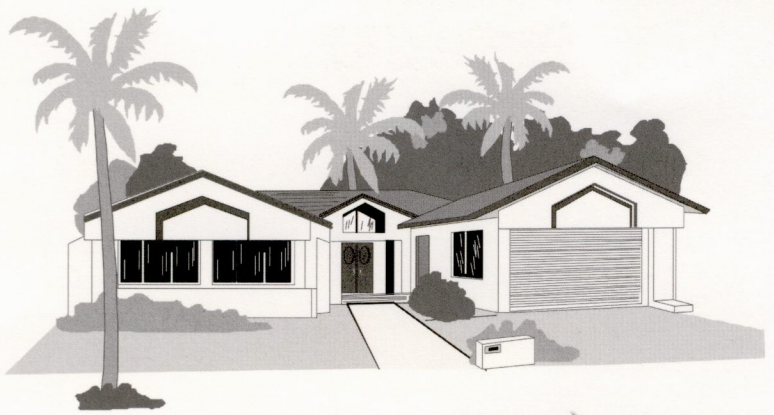
可是，搬到頂樓住不到兩年，大樓管理委員會依公寓大廈管理條例規定，籌措召開區分所有權人會議、訂定規約，並向區公所申請報備之後，少數住戶即主張按照規約規定，張三對樓頂平台已沒有管理使用權，應交還給大樓全體住戶。

大樓少數住戶的主張，當然讓張三感到恐慌。自己賣了八樓房子，貼了不少錢買頂樓房子，無非是圖個安寧，如今因公寓大廈管理條例訂頒施行，而非樓頂平台收歸大全體住戶使用，豈不有更多人在樓頂平台活動？吵得更厲害？難道當初建設公司將樓頂平台交給頂樓住戶管理使用，已經沒有任何效力？可以被任意推翻？

公寓大廈管理條例訂頒施行之前，依最高法院八十一年台上字第一九九九號、第二五七〇號、第二八七三號及八十二年台上字第二二八四號等判決見解，建設公司對於區分所有建物之共同使用部分，非不可透過房屋預售契約約定歸某一特定大樓住戶管理使用，只是取得管理使用權之住戶應合乎共同使用部分的正當使用原則而已。

建設公司透過房屋預售契約將區分所有建物共同使用部分交付予特定大樓住戶使用，如果從共有物分管使用約定「不以書面為必要，無論是明示或默示所為事前允許或事後追認，

· 建築業者對共用部分的使用規劃權 ·



共有人實際上劃定範圍各自占有使用歷有年所」均可成立的方式來看（最高法院八十三年台上字第一二八二號、第一三七七號、第二四五六號判決參照），當然具有拘束全體原始承購戶的效力。對於區分所有建物之嗣後受讓人而言，則因司法院大法官會議釋字第三四九號解釋作成之後，應分別善意（不知情）、惡意（知意）受讓人予以區隔；亦即對於不知或不可得而知有共同使用部分分管使用情事之受讓人不生拘束力，對於知悉有共同使用部分分管使用情事之受讓人有拘束力（最高法院八十三年台上字第二五四四號判決參照）。

· 公寓大廈管理條例的約定專用規定 ·

區分所有建物共同使用部分之特定範圍，約定歸某一特定區分所有權人管理使用，乃共有物分管性質，雖不能請求法院判決分管（最高法院民國六十六年九月二十六日六十六年度第七次民庭庭推總會決議（二）參照），且應屬債權契約？準物權契約？物權契約？或有爭執，但共有物分管契約成立後，各共有人均應受其拘束；縱共有人在取得分管使用權利之部分搭蓋違章建物，於該違章建物遭建管機關拆除後，分管契約並不因而消滅，享有分管使用權利之共有人仍可主張其權利（最高法院八十一年台上字第二五七〇號判決參照），此乃共有物分管契約效力之真諦。

公寓大廈管理條例於民國八十四年六月二

十八日訂頒施行後，依該條例第三十一條規定，公寓大廈共用部分約定供特定區分所有權人使用者，應經有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席之區分所有權人會議，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上同意之「特別決議」程序作成決議始可；且依公寓大廈管理條例施行細則第二條規定，共用部分約定作為專用，其範圍及使用主體應載明於規約，始生效力。於是，原未取得共同部分專用權之區分所有權人即於公寓大廈管理條例施行後，透過上開規定召開區分所有權人會議、訂定規約，排除原已取得共用部分專用權之區分所有權人之權利，每每釀成糾紛。

事實上，建築業者於公寓大廈管理條例訂頒施行後，對於公寓大廈共用部分的管理使用規劃權並未因而被剝奪，這是有必要澄清的概念。

· 公寓大廈管理條例規範的效力影響 ·

公寓大廈之起造人（建築業者）於申請建造執照時，既應檢附住戶規約草約（如未檢附，應不能獲准核發建造執照），則建築業者於申請建造執照時即負有對公寓大廈共有部分管理使用的規劃義務（相對而言，也是規劃權利）。日後辦理銷售時，雖然必須受公寓大廈管理條例第四十五條第二項規定之限制，不得將共用部分，包含法定空地、法定防空避難設備及法

定停車空間讓售於特定人來為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權來為其他損害區分所有權人權益之行爲；但是，此項限制規定不應該認為實際上也沒有影響建築業者關於公寓大廈共用部分的管理使用規劃權。

因此，建築業者依據申請建造執照時檢附的住戶規約草約辦理銷售，將公寓大廈共用部分，包括法定空地、法定防空避難設備、法定停車空間、樓頂平台……等範圍予以規劃，使取得專有部分產權之特定區分所有權人享有對於特定共用部分之管理使用權，自應認有拘束原始承購戶的效力；至於有無拘束嗣後之專有部分受讓人，則屬司法院大法官會議釋字第三四九號解釋的適用問題。

關於在公寓大廈管理條例施行前已經透過房屋預售契約約定各承買人分管使用之區分所有建物共同使用部分，則依法律施行之不溯既往原則，尤其沒有可以任意廢棄、推翻原訂「分管契約」的理由。

· 共有人約定分管後對共有物的權利 ·

共有物分管與共有物分割不同。共有物分管是在共有關係仍然存續的前提下，就共有物實際上劃定特定範圍約定由各個共有人分別占有使用而言；至若共有物分割，雖然也是就共有物實際上劃定特定範圍約定由各個共有人分別占有使用，惟其目的卻在於徹底消滅共有人的共有關係。

共有人就共有物訂定分管契約後，既然仍

存在共有關係；那麼，共有人是否仍得主張依民法第八百十八條：「各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權」規定，行使對共有物的權利？

最高法院八十六年台上字第一六五五號判決表示：民法第八百十八條固規定，各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。惟同法第八百二十條第一項復規定，共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。而所謂管理，旨在為使用、收益，足見第八百十八條之規定，係指共有物尙未經共有人為分管之約定時始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，共有人只能就各自分管部分而為使用收益，此為當然之解釋。

準此見解，公寓大廈各分區所有權人就共用部分已經為分管使用約定（即約定專用）者，即不能再對共用部分之全部主張仍得按其應有部分比例有使用收益之權（亦即不能再主張仍可自享有專用權之住戶手中收回共用部分，歸大樓全體住戶使用），甚為灼然。

· 適用法律不能不顧法律關係安定性 ·

不溯及既往，是適用法律的基本原則，目的在於維護法律關係的安定性。公寓大廈管理條例訂頒施行，何其不然？倘若公寓大廈管理條例施行前已經訂立的共用使用部分分管使用約定，得於公寓大廈管理條例施行後透過區分所有權人會議決議、訂定規約方式，予以廢棄、推翻、變更，法律關係安定性即被破壞無遺，

勢必製造住戶糾紛與衝突，值得主管機關正視問題嚴重性。

尤其依前揭最高法院八十六年台上字第一六五五號判決見解，不管區分所有建物之共同使用部分特定範圍係透過什麼方式或於什麼時候約定供特定區分所有權人管理使用，只要約定分管使用是合法有效的，全體分區所有權人即應受分管使用約定（分管契約）的拘束，焉能任意廢棄、推翻、變更？此乃締約之根本精神，更是維繫法律關係安定應有的堅持與手段。

最後，值得確信的概念是，建築業者關於

公寓大廈共用部分的管理使用規劃權，不但是房屋預售制度賴以推行並維繫的基礎，更是公寓大廈管理條例賦予的義務與權利，目的在於避免預售房屋交屋後衍生購屋人關於共用部分的管理使用糾紛；是以，在公寓大廈管理條例第四十四條第一項、第二項及第四十五條第二項規定未予修正變更前，自不應遽然剝奪建築業者關於公寓大廈共用部分的管理使用規劃權，俾免造成集居住宅的失序狀態。

作者為中華民國建築投資公會全聯會暨
中華民國建築經理公會顧問



少一點口水看待政府政策

廖健彥

爲了提振景氣、刺激經濟，近期政府部門相繼頒行多項措施；可是，毀謗嘲諷亦蜂擁而來，本文針對此現象，提出作者看法，冀盼國人對政府政策多一分支持，少一點口水，以共渡難關。

孔子有一位學生，叫司馬耕，字子牛，個性多言而躁，問仁於孔子，也就是請教孔子要怎麼樣才能夠實踐仁德，成爲一個有仁德的人。

針對司馬耕的多言而躁個性缺點，孔子對於司馬耕的問題回答說：「仁者，其言也訥」，意思是說，一個真正有仁德的人，是不輕易說話的。

司馬耕聽了孔子的答案，又再追問：「其言也訥，斯謂之仁已乎？」這個疑問，除了說明

司馬耕聽不懂孔子給他的「仁者」解釋外，甚至懷疑：難道能夠不輕易說話，就算得上是一個有仁德的人了嗎？

這時，孔子老實不客氣的對司馬耕說：「爲之難，言之得無訥乎？」孔子講的一點也沒錯，做起來很難，話怎麼可以輕易的亂說呢？

爲了提振景氣，刺激經濟，政府部門近年來從各種不同層面祭出了多種措施，其中又以企業紓困方案、股市穩定基金、振興建築業方案三個政策引發各方關注，激起了許多口水，當然也讓我們看到許多「司馬耕」。

不可諱言的，民主政治實現了言論自由，也因此給了口水文化的孳生空間。可是，民主政治實現的言論自由，並不表示高談闊論者可以完全不必爲自己的言論負責。於是，講民主，不能不顧法治；建立「言責」共識，才有資格講民主。

其實，台灣經濟不景氣，甚至是全球性的經濟不景氣，是升斗百姓都知道的事，不用「專家」多費唇舌用太多的口水告訴我們，道理很簡單。台灣處在東南亞金融風暴的邊緣，隔壁



鄰居重感冒，我們怎麼能不打噴嚏？所以，當東南亞諸國、韓國、日本等鄰居金融經濟遭受重創之際，我們持續多年的不景氣，怎麼可能不蒙上一重陰影？這些當然不用「專家」來告訴我們。

那麼，我們期待「專家」告訴我們什麼？答案也很簡單，我們期待「專家」們能夠提供一些建設性的意見，引領我們走出東南亞金融風暴帶給我們的陰影，進而對於低迷多年的經濟有一點幫助，提振景氣。

政府政策，不是不容許被質疑、被批評；聖經都可以被質疑、被批評，何況是政府政策？問題在於，政府政策必須付諸施行之後，才能檢驗其效應與張力；還沒開始施行，怎麼知道

政府政策不好？怎麼知道政府政策解決不了問題。

沒錯，錯誤的政策，不如沒有政策。「專家」們口沫橫飛，或許目的在於避免政府部門做出錯誤的政策。但是，當「專家」們提不出一套解決問題的辦法時，我們不能不相信、支持政府的政策；當然，我們更殷切期盼真正的「專家」出現，能夠切中時弊提供解決問題的建設性意見，而不是一味的批評與抨擊。

美言不信，信者不美；良藥也是苦口的。或許切中時弊的解決問題方案，不是讓人中聽；但是，總要比社會上充斥太多的「司馬耕」，要好得多。◆

作者為台中市土地登記專業代理人公會監事



建築業如何度過寒冬

· 李政安

寒冬中的暖流「振興建築投資業措施」能否持續溫暖人心，建築業者如何在低迷沉寂的景氣中求得一線生機，本文提出具體建議。

當行政院為確保金融穩定，實施「振興建築投資業措施」，一方面以 1500 億元優惠利率貸款方案刺激買氣；另一方面以減緩供給方式，實施暫停直接興建國宅、建照展延 2 年等措施，希望解決目前餘屋數量高居不下、供過於求的困境。上述措施對短期市場買氣的刺激，已經發生作用；但當此一 1500 億元的「大補帖」吃光後，建築業者面對國內經濟景氣持續低迷、餘屋數量消化有限等處境，恐將使國內房市不景氣的時間再度拉長。

究竟建築業者如何渡過未來數年的「寒冬」、政策的輔助工具－建築經理者能發揮哪些功能？茲分別探討如下：

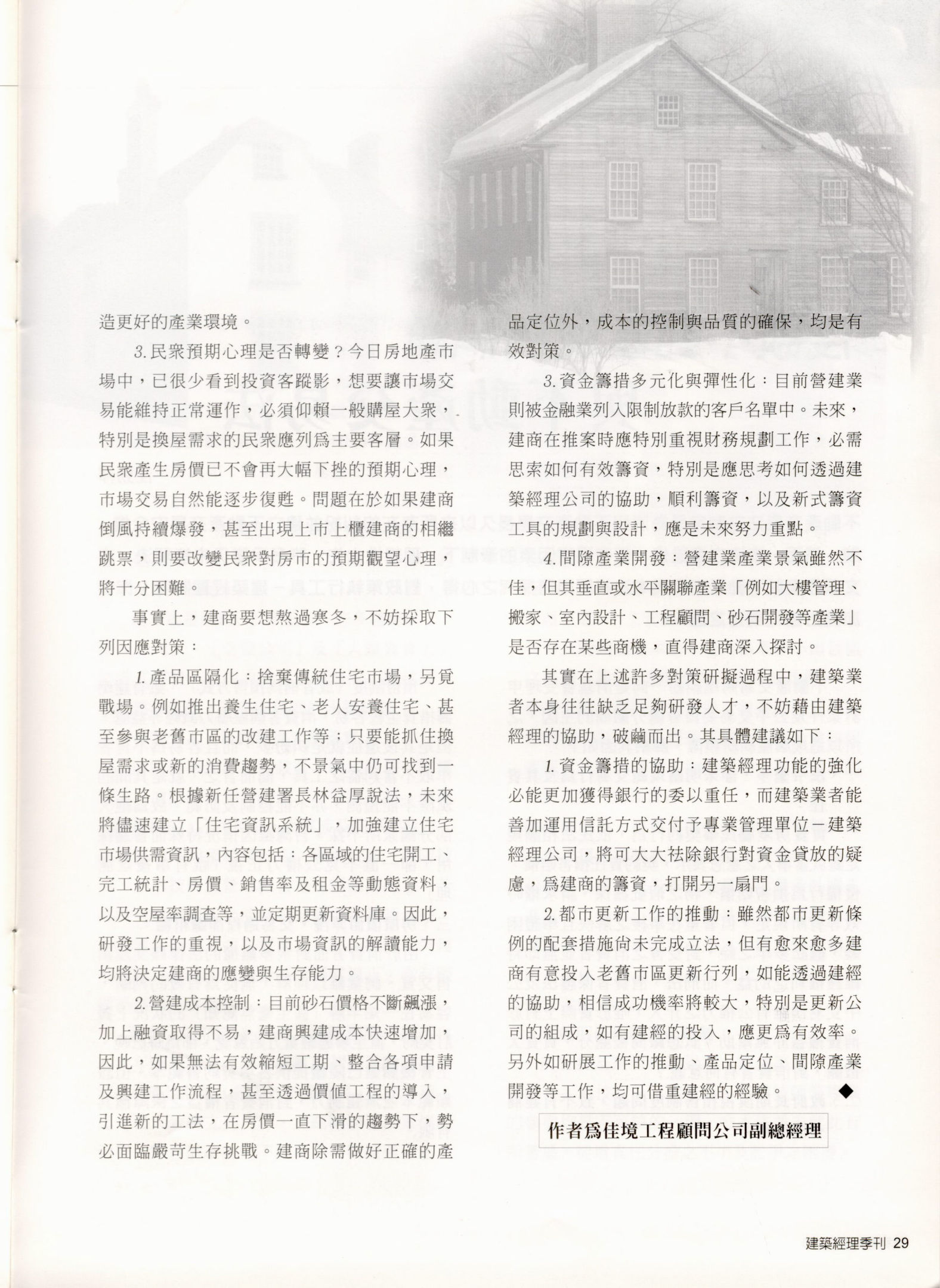
基本上，建築業者應先體認未來經營環境可能出現的變化，包括：

1. 第四屆立法院開議後的政治生態變化：88 年 2 月 1 日立法院開議，配合精省後地方政府權力擴大所產生的政治生態變化，是以前所沒有的。例如相關法案立法工作，在當屆立委 3 年任期內如無法進入院會討論程序，則在下一屆立法院開議時，將自動失效；即一切立法的推

動工作，都要重新來過；因此在相關利益團體與行政院間進行的角力賽，將建立另一種新的遊戲規則，特別是在立法委員名額增加至 200 多名之際，國民黨已掌握過半數席次的優勢下，勢必出現朝野協商具決定性影響力情境；換句話說，個別立委影響力將大幅降低，政黨或次級團體的影響力則相對遽增，唯有認清此一趨勢，才能對症下藥，採取正確游說方案。

2. 中央拯救房市措施，是否持續推出？這次行政院祭出 1500 億元優惠利率的大旗，除係避免因建商連鎖倒風而引起金融風暴外，更關係到蕭內閣的閣揆保衛戰；因此，如果建築業者能妥善運用公會或其他團體力量，進行游說，或許能再度迫使行政院推出更多優惠措施，營





造更好的產業環境。

3. 民衆預期心理是否轉變？今日房地產市場中，已很少看到投資客蹤影，想要讓市場交易能維持正常運作，必須仰賴一般購屋大眾，特別是換屋需求的民衆應列爲主要客層。如果民衆產生房價已不會再大幅下挫的預期心理，市場交易自然能逐步復甦。問題在於如果建商倒風持續爆發，甚至出現上市上櫃建商的相繼跳票，則要改變民衆對房市的預期觀望心理，將十分困難。

事實上，建商要想熬過寒冬，不妨採取下列因應對策：

1. 產品區隔化：捨棄傳統住宅市場，另覓戰場。例如推出養生住宅、老人安養住宅、甚至參與老舊市區的改建工作等；只要能抓住換屋需求或新的消費趨勢，不景氣中仍可找到一條生路。根據新任營建署長林益厚說法，未來將儘速建立「住宅資訊系統」，加強建立住宅市場供需資訊，內容包括：各區域的住宅開工、完工統計、房價、銷售率及租金等動態資料，以及空屋率調查等，並定期更新資料庫。因此，研發工作的重視，以及市場資訊的解讀能力，均將決定建商的應變與生存能力。

2. 營建成本控制：目前砂石價格不斷飆漲，加上融資取得不易，建商興建成本快速增加，因此，如果無法有效縮短工期、整合各項申請及興建工作流程，甚至透過價值工程的導入，引進新的工法，在房價一直下滑的趨勢下，勢必面臨嚴苛生存挑戰。建商除需做好正確的產

品定位外，成本的控制與品質的確保，均是有效對策。

3. 資金籌措多元化與彈性化：目前營建業則被金融業列入限制放款的客戶名單中。未來，建商在推案時應特別重視財務規劃工作，必需思索如何有效籌資，特別是應思考如何透過建築經理公司的協助，順利籌資，以及新式籌資工具的規劃與設計，應是未來努力重點。

4. 間隙產業開發：營建業產業景氣雖然不佳，但其垂直或水平關聯產業「例如大樓管理、搬家、室內設計、工程顧問、砂石開發等產業」是否存在某些商機，直得建商深入探討。

其實在上述許多對策研擬過程中，建築業者本身往往缺乏足夠研發人才，不妨藉由建築經理的協助，破繭而出。其具體建議如下：

1. 資金籌措的協助：建築經理功能的強化必能更加獲得銀行的委以重任，而建築業者能善加運用信託方式交付予專業管理單位—建築經理公司，將可大大祛除銀行對資金貸放的疑慮，爲建商的籌資，打開另一扇門。

2. 都市更新工作的推動：雖然都市更新條例的配套措施尙未完成立法，但有愈來愈多建商有意投入老舊市區更新行列，如能透過建經的協助，相信成功機率將較大，特別是更新公司的組成，如有建經的投入，應更爲有效率。另外如研展工作的推動、產品定位、間隙產業開發等工作，均可借重建經的經驗。 ◆

作者爲佳境工程顧問公司副總經理

淺談不動產交易糾紛 與不動產交易法

江勁澤

不動產交易法之制定是為消弭不動產交易長久以來所存在的糾紛並建立不動產交易安全機制。然而，本法立意雖佳，但在現實因素的牽制下，理想性大失，許多爭議仍未能解決，本文係作者就不動產交易與本法相關問題探究之心得，對政策執行工具－建築經理制度，作者亦提出強化精進之道。

不動產交易購屋糾紛一向是消基會受理申訴案件及公平交易委員會處分廠商的主因，之所以造成購屋糾紛頻傳，歸納其因如下：

一、法令繁多，卻未明確規範交易行為及其責任：

買賣房屋屬民事契約行為，依民法相關規定雖就當事人之意思表示，契約責任損害賠償、侵權行為損害賠償、物之瑕疵擔保、請求權時效等有所規定，但著重在事後之解決且舉證困難，纏訟多年之餘，對受害之消費者並無即時維護權利之助益。而刑法、消費者保護法及公平交易法雖有公權力之介入，唯於實際上對於消費權益亦無幫助，試想廠商被處分，負責人被關，對消費者有何意義？

二、政府長期漠視預售制度問題，致不肖建商有機可乘：

預售制度（或者稱為預售方式），雖有建商籌措資金較容易，消費者購屋壓力減輕等益處，但是其後遺症就是糾紛多，而且容易為不肖者牟取不當利益之工具，簡而言之，就是其間的風險不能預測，亦不能控制及防範。故為絕大部分國家所不採。台灣雖因情況特殊而普遍採用，卻一直不見公權力正視（祇有事後之處理）。

三、房屋價值菲淺，交易過程卻嫌粗糙：

由於消費者面對眾多難懂的法律條文及銷售文宣、詞彙難以理解，無從為有效的判斷，容易在一知半解（甚至毫無認知）的狀況下簽訂契約，直至事態嚴重方始驚覺，卻為時已晚。主管機關雖已陸續提供各項契約書範本，但該類範本並無強制力，對消費者權益之保障極其有限。

四、交易經紀人的規範不足及專業能力欠缺：

代銷人員、仲介人員在房屋交易中扮演著相當重要的角色，但不注重專業致其服務品質參差不齊，購屋糾紛的產生也就難以避免了。不動產經紀業管理條例雖已於今(88)年通過，唯相關配套措施如：營業保證基金之管理、經紀人員考核辦法等均未制定，因此，經紀制度之導正仍須等待一段時日，其成效有待考驗。

五、建商「一案一公司」、「人頭負責人」的狀況難以根絕：

為求逃避刑責及民事追訴，許多建商以「一案一公司」、「空殼公司」及「人頭負責人」之方式經營，造成消費者求償無門，對建商普遍觀感不佳外，亦有礙建商的永續經營。

六、專業分工、簽證制度未能落實：

房屋自興建計畫、設計、環境評估、結構安全、消防設備到營造施工、管理，每一個環節層層相扣，不可或缺，而其涉及的專業能力，除建築師外尚須結構技術、環境技術、消防技術、土木技術及營造廠營造技術確實配合。若將所有房屋糾紛全部歸由建商或建築師承擔，於理實有不平。而在實務上，許多建商借牌建築設計、營造的現象若不予適當導正，亦有礙建築業的正常發展。

鑑於上述的諸多問題，主管機關內政部自八十年邀集業者、學者專家就制定不動產交易法進行廣泛討論，經過七年餘時間、五次易稿，迄今已大致確立其內容，然綜觀該法草案規範內容，對目前紊亂的不動產交易問題雖已粗具

適度導正的功用，但仍存在如下問題亟待解決：

一、該草案僅在規定不動產買賣契約法律行為之應為及不應為之內容，且絕大部份條文係針對預售屋問題而設，其範圍似嫌偏狹。
二、對消費者之保障較明確者，僅有價金（且限於自備款）部分得透過履約保證、保證保險及營業保證金獲得一定保障，但其缺失在：

1. 自備款保證及付款中間人制度在市場上早已行之有年，但屢遭質疑其功能（對消費者之保護不足），主管機關既然耗費龐大的人力、物力及時間制定本法，而其結果卻不出目前之格局，其付出與收成之間似不成比例。
2. 保證保險之風險如何精算？營業保證金提撥比例如何訂定無法獲致定論，又基金會如何審核，又如何控管，均無交待，其規範目的恐將落空，無從實行。
3. 除自備款外，消費者所受之其他損害無法透過本法獲得即時有效的賠償，仍須依一般訴訟程序追償，喪失本法美意。可參考外國先進立法，例如小額賠償簡易制度及消費者保護基金（由經法院判決違反保護消費者相關法令案件之罰金中提撥一定比例）制度，使受害者免受訴訟之苦。

三、未能明確規範責任歸屬：

前曾提及房屋興建過程，除建築業、建築師外，大地技師、土木技師、結構技師等專業的參與均是不可缺的一環，唯本法並未就此有所著墨，徒增責任分擔之不平及訟爭之困擾。

四、建築經理業的功能未能彰顯：

從草案及實務，可知建築經理業在不動產交易中亦有其不可忽視的重要性，依建築經理公司管理辦法之規定，建築經理公司之主要功能在審查建築個案之興建計畫以利建築融資之取得、契約鑑證及代辦履約保證手續、清理處分，以確保購屋者之權益並導正交易秩序，但該辦法由於對金融機構及業者並無強制性，加上業者不願資金受控管及負擔額外費用，因此在市場上採用履約保證之個案僅佔極小比例，而大型建商或與金融機構關係較佳之建商申請建築融資均不必須經過建築經理公司之審核，致核貸融資之內容存有許多瑕疵或爭議，為避免使成立建築經理公司以輔助建商及金融機構進而導正交易秩序之美意落空，建議可採下列作法，落實建經功能制度：

1. 提昇建築經理公司在法律上之位階：

目前規範建築經理業者，僅有“建築經理業管理辦法”，位階低，加上條文簡陋及無強制性，難以發揮專業功能，故建議制定“建築經理業管理條例”以提昇其導正交易秩序之功能。

2. 增訂強制性規定：

為確保建築融資之品質，應規定所有建築融資個案或逾一定金額以上者應經建築經理公司查核之簽證，且金融機構若無專業上之充分理由足以動搖查核之判斷者，不得任意否定或更改查核內容。

3. 專業人員資格之規範：

從事建築融資及履約保證、契約鑑證之人員，具備充分的專業知識是絕對必要的條件，因此，經過資格考試的測試或經有公信力的教育機構訓練及格結業者，方得充任執行該等業務之人員，確保建築融資及交易之品質。

4. 建築經理公司與金融機構之關係之探討：

(1) 依建築經理公司管理辦法之規定，建築經理公司之資本額不得低於新台幣五千萬元，且須有一家銀行之投資，其額度不得低於資本額之百分之三十。將來修法時，應適度提高資本額下限（3至5億），且不限一家銀行或金融機構之投資，以健全建築經理業之體質，因應未來發展信託及保證業務。

(2) 建築融資個案，因金融融資額度高致受理申貸之金融機構若不祇一家時，應有二家以上建築經理公司之查核，並由其中一家公司為主辦，其權利義務及協調等事項應詳加規範。

5. 建築經理公司之管理須更明確：

建築經理公司雖不具融通資金者之身分，但其執行內容與金融機構及國家金融具密切不可分之關係，故由內政部為其主管機關，似存爭議，應為必要之厘清。再者，在建築經理業之業務執行未成熟前主管機關對建築經理業的管理應更積極的輔導，不應祇是靜態查核。

6. 信託法制的配合：

信託法雖已公布近二年，但施行細則及信託業法尚未制定，相關法令之配合修正亦未完成，業者僅能在摸索中從事不動產信託，而在實務上(1)絕大部分的地政事務所沒有承辦不動產信託經驗(2)司法機關尚無判例可循；從而糾紛、疑難的產生勢必無法避免，嚴重損傷信託之效能。故應加速相關立法、修法的腳步並明定建築經理公司得經營不動產信託業務，發揮其應有之功能。

結語：

不動產交易相關問題繁雜，非單一法令所

可完全涵蓋，依本法草案之規範雖可解決諸多問題之一端，但仍多缺陷，實待主管機關儘速修正，創造社會良好的交易秩序及居住空間，並予消費者充分的權益保障。最後要再呼籲的是，在法令未健全前，那些默默為導正交易秩序付出心力的業者及“交易輔助人”應給予鼓勵及適當輔導，不應由認識不清或有心人士隨意指謫、打壓其努力的意志，致合理的交易秩序及良好的建築環境架構遙遙無期。 ◆

作者為安信建築經理公司法務專員





商用不動產投資分析

— 美國 CCIM 之現金流量模型 (二 A)

曾東茂

商用不動產投資分析的第一個重要步驟是，建立投資標的之現金流量表。本文將介紹美國商業投資不動產研究院 Certified Commercial Investment Member 的現金流量模型和相關名詞定義，並舉例說明如何應用此模型。

壹、前言

不動產之所以有價值，在於滿足下列四個條件：不動產具備滿足人類慾望的效用(utility)、有相對於需求的稀少性(scarcity)存在、而人類有滿足生活需要的慾望(desire)、以及人們有支付貨幣，滿足其慾望的有效購買力(effective purchasing power)。但不動產投資之目的，在於獲得足夠的期望利潤。為分析一項投資的獲利潛力，必須藉助於財務分析。不動產投資的財產分析工具，即為現金流量模型(cash flow model)，它分析一項投資的收益、費用、及報酬率。

現金流量模型結合了計算、財務分析技巧的運用、對不動產市場狀況及其對標的不動產影響的預測。此一程序需用到判斷、不動產市場知識、及研究不同來源的資訊。

現金流量模型中，最重要的價值是淨經營收益(net operating income, NOI)與稅後現金流量

(cash flow after tax)，因為計算淨經營收益與稅後現金流量所作的假設和判斷，會對是否要投資，或以何種價格投資於某不動產的決策產生很大影響。例如，金融機構用 NOI 來決定貸款金額，估價師亦以 NOI 決定不動產的市場價值，而投資者則依稅後現金流量決定以何種價格投資。

貳、現金流量模型

不動產投資金額龐大，一般投資者的資金來源為自有資金和金融機構的貸款；而投資的報酬則來自於投資期間的期間淨收益，與投資結束時之出售淨所得。再者，每一個投資者的所得稅率不同。本文建議以稅後的角度，建立投資者之現金流量與時機的 T 型表，如表一一般性現金流量模型所示。



產現金流量模型說明。

表一：一般性現金流量模型

時間	金額
n	\$
0	期初投資
1	第 1 期稅後現金流量
2	第 2 期稅後現金流量
⋮	
n	第 n 期稅後現金流量+出售稅後淨所得

此現金流量模型，在美國廣為投資者、金融機構、估價師、資產管理者、及其他不動產專業人士所採用。此模型可用來分析各種類型與規模的不動產投資，如出租公寓大樓、高層辦公大樓、區域性購物中心等。

值得注意的是，有些流量項目可能為零，例如有些土地投資可能無期間收益，只有期末出售淨所得。又金融機構的放款也是一種投資，可能只有收到每一期的本息償還額，而沒有期末出售淨所得。

現金流量的主要成份，包括下列各要項：

- 一個期初投資。
- 投資持有期間。
- 從經營而來的稅後現金流量。
- 持有期末，出售該項投資之出售稅後淨所得。

這些要項彼此之間的關係，可用表二不動

參、各類現金流量之定義

由表三可知，各類現金流量包括：可能租金收益、有效毛收益、可能經營收益、淨經營收益、稅前現金流量、稅後現金流量。各類現金流量之定義不同，被資本化時所適用的資本化率也不同。同時，不同市場參與者所尋求的收益價值也不同，例如估價師會將淨經營收益資本化成不動產的市場價值，而投資者則以稅後現金流量來衡量不動產的投資績效。

為求算不動產之收益能力，投資分析者首須分析各類現金流量之期望值。投資分析者可藉由研究分析下列項目，以估計收益及費用：(1)投資標的之收益及費用歷史；(2)比較案例（競爭不動產）之收益及費用歷史；(3)投資標的及比較案例之最近已簽租賃契約，研擬中租賃契約，及租金之出價；(4)投資標的及比較案例之實際空置程度；(5)投資標的及比較案例之管理費用；(6)已出版之經營費用資料；及(7)政府課稅政策及公用事業費率、稅率之可能變動。

經過完整之收益及費用分析後，投資分析者可求算出如下表格式呈現之各類現金流量：

一、租賃契約分析

租賃契約分析可決定一不動產的可能租金收益，是使用現金流量模型重要的第一步。租賃契約規範各種收益的來源，也包括何種費用由誰負擔的協議。

租賃契約種類繁多，不一而足，但可概分



成下列三類：

- 絕對毛租約：出租人負擔所有經營與維修—不動產所需的一切費用。
- 絕對淨租約：承租人負擔一切費用。
- 混合型租約：經出租人與承租人雙方協議，在租約條款中明確定義，出租與承租雙方各在何時，負擔何種費用。

二、可能租金收益

(Potential Rental Income)

可能租金收益是一個不動產在 100% 出租情況下，未扣除經營費用前之總租金收益。投資分析者通常以一年為基礎來分析可能租金收益，其包括該不動產之所有建坪租金，因租金調漲條款而增收之租金，或其他收益。

三、空置與欠租(Vacancy and Collection Loss)

空置與欠租係指因空置、承租人變動、欠租而發生之可能收益酌減額。此酌減額一般以可能租金收益之某一百分率來計算。該百分率又因不動產類別特性、承租人品質，現在與未來供需狀況，及一般與當地經濟條件而異。投資分析者應該調查當地市場狀況，以估計實際的酌減額百分率。

四、有效毛收益(Effective Gross Income)

有效毛收益為可能租金收益，扣減空置與欠租酌減額之餘數。

五、經營費用(Operating Expenses)

經營費用是為維護不動產以持續產生有效毛收益，必須發生之期間性開支。

費用可能依不動產所有權人之分類加以記載，也可能依會計師所設定會計標準系統記載，但投資分析者必須分析與重編此種費用項目，以求得根據每年應計基礎，求算出一般費用期望值。

一般經營費用經常可分為固定費用、變動費用、及重置提撥款等三類。

六、總經營費用(Total Operating Expenses)

總經營費用為固定費用、變動費用、及重置提撥款之總和。

七、淨經營收益(Net Operating Income)

淨經營收益，為有效毛收益，扣除總經營費用之後，但未扣除抵押貸款本息分期償還額(Debt Services)及折舊攤提額之前的期望淨收益。淨經營收益為估價師以收益資本化法求算不動產收益價值時，所使用的現金流量。它也是金融機構決定貸款金額時，非常重要的考量因素。

八、抵押貸款本息償還總額(Total Mortgage Debt Service)

抵押貸款本息償還總額，是抵押貸款分期支付的本息攤還本金之和。將抵押貸款本息償還額，自淨經營收益中扣除，可求得特定資本化程序要用到之稅前現金流量。

九、稅前現金流量(Cash Flow Before Tax)

稅前現金流量，為淨經營收益扣除抵押貸款本息償還額後，剩餘之收益，亦稱為權益或自有資金股利(Equity Dividend)。在某些案例上，投資分析者可能會被要求依現有融資條件，評估投資者之自有資金部位(Equity Investor's Position)之價值。

十、所得稅(Tax Liability)

美國的不動產所得稅極複雜，常須諮詢會計師或稅務律師。簡單來說，所得稅額，可用下列兩公式來計算：

所得稅 = 課稅所得 × 投資者之稅率

課稅所得 = 淨經營收益 - 抵押貸款利息 - 折舊攤提額

抵押貸款利息，純指貸款本息償還額中利息部份，而未包括本金償還額。現行折舊攤提

額(cost recovery)的計算，根據 1986 年租稅改革法案，在 1986 年 12 月 31 日開始使用的不動產，一律以直線法攤提折舊，其中住宅以 27.5 年，而商用不動產以 39 年攤提。所得稅率亦因人而異。

十一、稅後現金流量(Cash Flow After Tax)

稅後現金流量，為稅前現金流量，扣除所得稅額後，剩餘之收益。雖然稅前現金流量，也可用來決定投資價值。但在美國、稅後現金流量，才是用來決定投資價值的主要現金流量。

肆、現金流量計算實例

標的：假設洪瑞普先生近期購買一間臨大馬路店面，計 150 坪，總價款 \$45,000,000，其中向銀行貸款 75%，另 25% 為自有資金，貸款條件為 25 年期平均償還，年利率 9%，每月支付本利息，折舊以直線法分 39 年攤提。

租賃資料：本標的出租予某高級餐廳，第一年基本租金 \$4,500,000，每年依消費者物價指數 3.5% 調整。另外依其年營業額加收百分率租金，預計第一年百分率租金為 \$700,000，預估每年營業額成長 5%。

空置與欠租：根據租約協議，房東需負擔每年經營費用包括：會計師及律師服務費 \$100,000，修繕費 \$180,000，不動產稅 \$20,000，

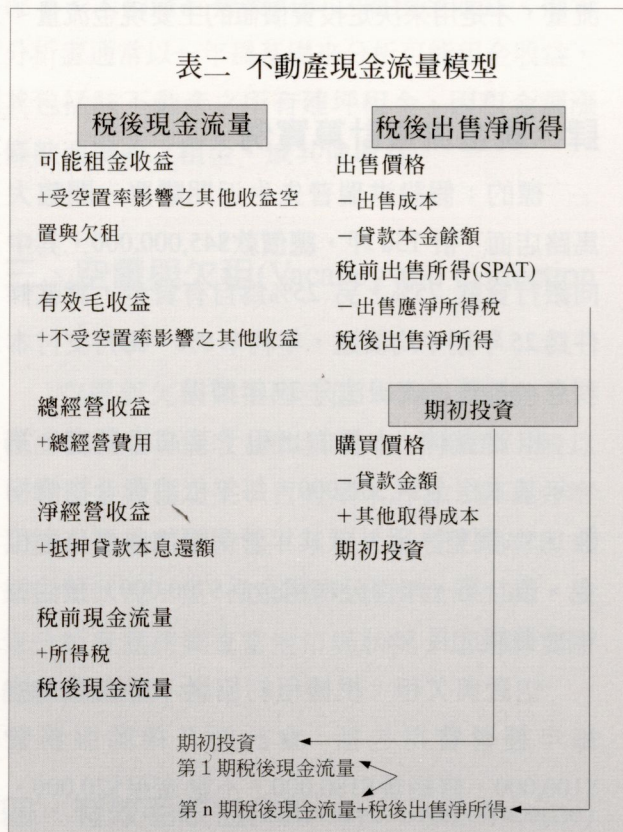


及管理費\$200,000，各項費用預計皆依消費者指數，每年調漲 3.5%。

參考本文所介紹的現金流量模型，來分析本標的之現金流量試算結果，如表四所示（引用美國 CIREI 所設計的表格）。不動產投資的下一個步驟是，根此現金流量分析試算表，進行投資決策分析，相關決策分析工具與公式，將於下期詳細介紹。

作者為宏大不動產鑑定公司董事長

表二 不動產現金流量模型



表三 收益與費用估表

- 可能租金收益 (Potential Rental Income, PRI)
 - 基本租金 (Basic rent)
 - 百分率租金 (Percentage rent)
 - +受空置率影響之其他收益 (Other income)
 - 空置與欠租 (Vacancy and collection loss)
- 有效毛收益 (Effective Gross Income, EGI)
 - +不受空置率影響之其他收益 (Other income)
- 可能經營收益 (Gross operating income, GOI)
 - 總經營費用 (Total operating expenses)
 - 固定 (Fixed)
 - 變動 (Variable)
 - 重置提撥款 (Replacement allowance)
- 淨經營收益 (Net Operating Income, NOI)
 - 固定 (Fixed)
 - 變動 (Variable)
 - 重置提撥款 (Replacement allowance)
- 淨經營收益 (Net Operating Income, NOI)
 - 抵押貸款本息償還額 (Annual Debt Service, ADS)
- 稅前收益 (Cash Flow Before Tax, CFBT)
 - 所得稅
- 稅後收益 (Cash Flow After Tax, CFAT)

表四 現金流量分析試算表

抵押貸款資料			折舊攤提資料		
	第一順位	第二順位		建物	動產
貸款金額			價值 折舊方法 使用壽命 開始服務日期 攤提額 (All/None/Ex- cess) 投資稅額 抵減(\$\$ or %)		
年利率	33,750,000			31,500,000	
償還年數	9,00%			直線法	
付款期數/年	25			39	
年本息償還額	12	12		1/1/1999	
評論	283,228,77				
	3,398,745				

課稅所得				
	1	2	3	4
1. 可能租金收益	4,500,000	4,657,500	4,820,513	4,989,231
2. +其他收益(受置影響)	700,000	735,000	771,750	810,338
3. - 空置與欠租		269,625	279,613	289,978
4. = 其他收益	5,200,000	5,122,875	5,312,650	5,509,591
5. +其他收益(不受空置影響)				
6. = 總經營收益	5,200,000	5,122,875	5,312,650	5,509,591
7. - 經營費用	500,000	517,500	535,613	554,359
8. 淨經營收益	4,700,000	4,605,375	4,777,037	4,955,232
9. - 利息 - 第一順位	3,022,220	2,986,899	2,948,265	2,906,007
10. - 利息 - 第二順位				
11. - 折舊攤提額 - 建物	774,038	807,692	807,692	807,692
12. - 折舊攤提額 - 動產				
13. -				
14. -				
15. = 不動產課稅所得	903,742	810,784	1,021,080	1,241,532
16. 所得稅(留抵稅額)at 28.0%	253,048	227,019	285,902	347,629
現金流量				
17. 淨經營收益(第 8 行)	4,700,000	4,605,375	4,777,037	4,955,232
18. - 年本息償還額	3,398,745	3,398,745	3,398,745	3,398,745
19. -				
20. -				
21. = 稅前現金流量	1,301,255	1,206,630	1,378,292	1,556,486
22. - 所得稅(留抵稅額)(第 16 行)	253,048	227,019	285,902	347,629
23. + 投資稅額抵減				
24. = 稅後現金量	\$1,048,207	\$979,610	\$1,092,390	\$1,208,857

交易安全小常識 四失

最好的購屋策略

什麼是最好的購屋策略？地段？價格？付款條件？……

這些固然重要，但都不是最好的購屋策略。

最好的購屋策略，是要能達到交易的安全！所以一個最簡單也是最好的購屋策略就是要求銀行的履約保證，有了銀行的履約保證，受政府專案輔導，由銀行投資，專為保障交易安全而設立的建築經理公司就會介入，從產權、價金、施工、交屋一系列為您把關，而這些都不需要您支付任何費用。

尋找有銀行保證的個案，或者提出銀行保證的要求，這就是最好的購屋策略。

請不要放棄您應有的權利。



WU DA

上田金屬工業股份有限公司
SANCTITY METAL INDUSTRIAL CO., LTD.

▼正面(鋁鍛造板)



→ 紅外線遙控鎖

▼背面(實木門)



→ 隱藏式遙控鎖



← 水平式下壓鎖

→ (同步鎖)
隱藏連動式鎖

台北總公司：台北市八德路三段156號8樓

Taipei Head Office: 8F1, 156, Pei-Te Road, Sec.3, Taipei City.

TEL: 02-2579-3338, 2578-1888 FAX: 02-2579-4057

桃園分公司：桃園市國際路二段37號 TEL: 03-379-8067 FAX: 03-379-7900

台中分公司：台中市華美街271號 TEL: 04-322-7991 FAX: 04-322-7976

高雄分公司：高雄市九如二路500號 TEL: 07-311-5156 FAX: 07-311-6427

工廠：瑞芳工業區頂坪路92號 TEL: 02-2496-0000 FAX: 02-2496-9966



陽明山 溫泉季 在天籟....

到陽明山赴一場花季與溫泉季的盛宴

再忙也要赴這場陽明山的花宴與天籟的溫泉宴！

綿延無盡的美麗山景、一天四季的景觀奇蹟、源源不斷的天然溫泉；定居天籟，發現另一種生活方式！

唯一擁有私人湯屋的別墅

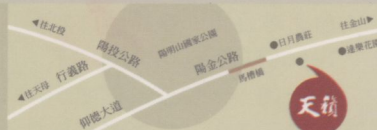
整層大尺寸私人湯屋，完全不受外人干擾！可一邊欣賞陽明山景、一邊沈浸溫泉浴中.....



天籟位置：陽明山國家公園旁，陽金公路馬槽橋前行10分鐘車程 服務專線：2498-9918 天籟台北接待中心：福林路、雨農路口 服務專線：2832-0799



全新完工·立即享受溫泉湯屋
總價868萬起·買60坪私人湯屋別墅
總價188萬起·買12坪、19坪、26坪溫泉景觀大樓



花季期間仰德大道實施交通管制
請至雨農路接待中心搭乘天籟接駁專車。

寶成集團 誠信實·創新·宏偉 寶成建設 寶成房屋 新進昌營造 寶成綜合證券 寶順保全 ECC 國際會議中心 ZIRC 和風育樂

投資興建：寶成建設 建築設計：黃永沃(禾力設計事務所)、林謙鯉(源點設計事務所) 景觀設計：黃永洪、衍生工程顧問公司 行銷企劃：新創造實業 溫泉會館顧問經營：晶華酒店、陽明山天籟大飯店股份有限公司、和風育樂 社區管理：寶順保全