

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

季刊

專業 公正 服務

走過9.21

巨震非殺手

天災難測·人禍可防

九二一賑災措施
與市場變遷之探討

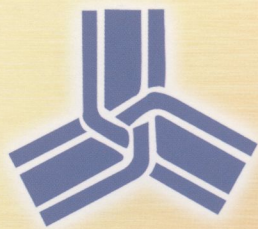
朱立倫委員、卓榮泰委員
談建築經理制度



第10期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國八十八年十月二十日 出版

讓我們攜手同心 重現台灣生命力



中華民國建築經理
商業同業公會

重建關懷專線：
(02)2377-8862

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

■刊頭語		
天災難測·人禍可防	蔡實鼎	2
■人物專訪		
以宏觀視野打造安全機制		
—專訪立法院 朱立倫委員	侯雅齡	4
以觀懷心為公益立法		
—專訪立法院 卓榮泰委員	林瑛佩	6
加快腳步，促進建築技術升級		
—專訪內政部建研所 蕭江碧所長	張芳樺	8
■災後報導之一		
巨震非殺手	蔡為民	10
■災後報導之二		
容積、計畫與重建	曹奮平	12
■災後報導之三		
運用專案管理重建校舍	林光輝	13
■災後報導之四		
921 賑災措施與市場變遷之探討	莊孟翰	14
■法律櫥窗		
民法債編中通則修正的探討	李永然	21
■法令解析		
都市更新條例對更新流程之規定簡介	田懷親 李正偉	27
■大陸尋奇		
大陸房地產預售合同抵押貸款介紹	郭鴻彬	31
■法案追擊		
加速不動產估價師立法	游榮富	33
■實務進階		
商用不動產投資分析		
—財務比率分析法之應用	陳俊合	35
■交易安全小常識		
營建管理	本刊	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

簡盛義、胡其龍、林宜璋

趙希江、彭慶、顏宗賢

賴宗良、黃奕鋒、顏文隆

高孔航、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、林三源、

蔡友聰

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：林光輝、於小濤、郭鴻彬

黃幼林、馬中訓、王珏

總編輯：蕭明康

編輯：張芳凝、林瑛佩、侯雅齡

美術編輯：黃靜嫻

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：磊承印刷事業有限公司

電話：(02)3234-5089

地址：台北縣中和市員山路164號4F

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

天災 難測 人禍 可防

建立建築與金融安全機制刻不容緩

一個金融風暴，暴出了我國不動產金融管理體系的不堪；一個集集大震，震出了我國營建管理體系的脆弱。前者造成銀行呆帳高懸，社會不安，元氣大傷；後者可使生命財產一夕間歸於幻滅。

消費者購屋總會面臨二大風險，一是房屋能否完工，以及完工的房屋是否安全，此二大環節出了狀況，購屋者與融資銀行都是直接的受害者，然而試問我們有一套絕對超然、專業的保護機制嗎？若有，但無法建立制度行之，問題又出在哪兒呢？

有一個行業叫做建築經理公司，它必須結合銀行成立，其主要目的之一即為求銀行債權的確保與不動產金融之安全，鑑於當前建築業受整體經濟不景氣影響，連帶導致銀行逾放比節節升高，建築融資大部份屬於信用授信，相對風險更多，若能全面落實建立「建築融資簽證管理」之專業超然評估控管制度，不僅可以根本杜絕投機案源，掌握融資流向，節省銀行人力成本，並使各銀行對不動產融資業務之競爭性趨於公平，本會曾於八十七年十二月函請財政部建議仿照「會計師辦理融資財務報告查核簽證應注意事項」之規定，明訂授信總額達一定金額建築融資貸放款應辦理建築融資簽證管理，使高額建築融資案都能攤在陽光下。案經財政部轉請銀行公會研議，銀行公會調查評估結果，認為該制度確可強化授信品質，並獲理事會議通過，建議財政部採納。本會認為，財政部要求各銀行在四年內需將逾放比率調降至百分之二點五以下，但依目前大部份金融機構的逾放比多在百分之五以上的情勢，加以世紀大震導致的房貸承受以及便宜行事下可能引發的重建貸款隱憂，在在使得達成逾放標準遙不可及，建立融資簽證管理制度實已刻不容緩。

此次強震也凸顯了我國營建工程上監管措施的大盲點，政府建管人員、建築師、營造廠人員，是如何為營建工程把關的呢？政府建管人員固有主要結構體勘驗事項，



但敷衍應付虛應故事早成常規並不足恃；建築師本負有監造之責，但以當前營建文化建築師往往僅淪為請照工，所謂重點監工已屬難能可貴，過多涉入亦為人力經費所不及；營造廠以施工承造為主，雖僱有技師往往聊備一格，工地主任受聘於營造廠商，施工任務亦往往掩蓋了監工責任，於是乎人為疏失導致的混凝土純度不足、灌漿不良、鋼筋搭接不實及間距太長…等偷工減料不一而足。穩當的營建管理除了避免出資建商、建築設計者與營造廠商因私利共生而犧牲營建品質外，尚須以整合效用，達成全程監督之目的則非一超然、專業的團隊不為功。為此，一個完整的營建管理必須在建築案規劃設計階段即參與顧問諮詢工作而後協助發包、監督施工、完成驗收。不但確保了營建品質，也杜絕了無謂的浪費，使消費者、銀行、建商一體受益。建築經理業獲行政院頒布「各機關辦理公共工程委託營建管理服務作業要點」中指定為「營建管理顧問機構」之一，未來在災後重建工程上，也期待以專業回饋之心，投注一股安全與效率的主導力量。

保護機制已備，建立制度端在一心而已。為此，我們不必苛求消費者與銀行在購屋置產與保護債權上，齊備完整的專業能力與責任，但必備的危機意識則不可或缺。此次集集大震不幸罹難人數逾二千，雖為全台人數萬分之一，但萬一之事一旦臨頭即是百分之百，天災難測，人禍可防，「安全」絕無僥倖，願政府、銀行、建商與消費者一起深思、面對。

理事長 蔡寶鼎



以宏觀視野

打造安全機制



專訪立法院朱立倫委員

侯雅齡

朱委員肯定建築經理業在維護不動產交易安全及金融市場穩定上有不可或缺之重要性，並強調不應只侷限於內政部營建署的角度去定位建築經理業，應採寬大的眼光及角度從財政部、經濟部的觀點去重新加以詮釋，在不動產金融市場所涉及的廣泛領域下，應強化建築經理功能，扮演發揮保護消費者、債權人及幫建商籌措資金活絡建築業，穩定交易市場的角色。

朱委員雖是新科立委，期間也深獲社會大眾及媒體的肯定，在第一會期積極推動法案並為民衆爭取權益。朱委員表示，由於正巧遇上預算年度，所以著重在預算之審核，主要針對兩項：

①許多人在預算上都針對歲出，事實上，歲入也是很重要的，如何運用來自於人民的納稅作最妥適的安排，才是最重要的。

②推動財經法案方面，銀行調降營業稅、國庫法、公益彩券由中央發行的事宜、及就證交反對彈性調降等問題也都積極運作中。

另因委員具財經學者背景，對於財經政策的走向也投注相當的心力，對於不動產金融的穩定與制度的建立上，他強調，金融監理、檢察、及金融法規上的問題是他相當關注的議題。就金融監理而言，應

設立金融總署或金融監理委員會，讓金融監理走向單一的管理。就金融檢查而言，也不應有多頭馬車的現象，應秉持單一的理念。在此次金融風暴下所爆發出的銀行逾放的嚴重的問題，也需從學校及社會教育的層面著手改善。

對於現今不動產交易上層出不窮的糾紛，究應如何釐清一個解決的方向，朱委員表示，在金融穩定上，建經業扮演一個舉足輕重的角色，建經業在融資、不動產的鑑價、履約保證、建築品質的維護上有很大的貢獻。不論是從投資者或由債權人銀行的角度來看，就買賣雙方而言，建經業都扮演著重要的角色。所以，政府不單應只從內政部營建署的角度去定位建經業，也應從財政部、經濟部的觀點去定位。他

並主張，不動產之貸款業務必須由專業專門的人才來辦理，而銀行信用部的人力在在都顯出不足應付如此龐大的業務量，可以藉由不動產鑑價專家或由建經公司去分擔評估，況且，貸款不是只有貸放的動作，對於債權的維護與債權的保障或對消費者的保護也很重要，在此就需有一個中間監督的管理單位，而建經業就是扮演此重要角色的不二人選。另就商業或整體經濟視之，建築業的好壞與國家的經濟成長率息息相關，若不動產交易安全無法提昇，對於整個國家的未來經濟都會發生影響。

委員並以國外先進國家為例加以說明。早期，人與人的交易是依靠信用。而現今工業化下，交易牽涉了許多專業的問題，交易過程不再只有買賣雙方，也涉及理財融資行為、債權人、政府、公共安全的問題，所以，需由許多專業的人員從事。但早期對專業一詞也只侷限於律師、會計師、建築師、醫師…等交易而言，法律、建築、會計等知識都是需要通盤瞭解的。

有一點很重要的是，建經

這個行業並不是我們自己創設的，而是引進的。這是一個很好的專業也是一個很好的事業，既已引進就應從試辦階段將其提昇。現在已有成效顯現的建築經理業，另在將來也可以有所謂的建築經理師或建築管理師的出現，因為它所涉及的層面已超越了法律、會計、建築的單一領域。而就建經業的管理，政府也應以一個開放的心態，將來是否可以讓其走

向上市上櫃，也是值得探討的。朱委員最後也表示，不動產相關的法究竟有哪些，也應讓立委多加瞭解，出版季刊的方式是一個很好的方法，法案的推動應由大家一起努力。而在其公職期間，也會積極運作有關財經的法案，他認為在自己還是社會資產時多多貢獻，若反成了社會負擔時，就要趕緊離開。 ■

立法委員朱立倫小檔案

學歷：美國紐約大學會計學博士

美國紐約大學財務金融學碩士

國立台灣大學工商管理系畢業

經歷：台灣大學會計學系所正教授

北京大學客座教授

台灣大學會計學系所副教授

紐約市立大學助理教授

台灣證券交易所上市審議委員

中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃審議委員

考試院高普、特考、襄試、典試委員

社團：二十一世紀基金會董事

台大商學會計文教基金會董事

消費者文教基金會委員

以關懷心 為公益立法



專訪立法院卓榮泰委員

立委卓榮泰以清新、專業的形象犀利問政，
在台北市議員任內獲得地方民衆的好評和支持，
從地方事物的協調會勘、法律問題的解惑等，
無不全力以赴為民服務。
從北市議會到立法院，專業問政一路走來始終如一，
憑持深厚法律素養為公益伸張，建築經理制度之發揚頓獲青睞。

林瑛佩

實際上都審應配合周邊環境或公共設施需要做整體的規畫，而非少數人的喜好而定。所以簡化都審業務是必須的，希望經過政府再造後，只有中央與地方相關法令一起推動，這樣一來對台北或整個台灣的都市更新計畫，才能更有力的推動。

立院目前應總統大選之故，以政策性的法案居多而部份的民生法案如健保及一些經濟上的政策也在審議中。而在想推動的法案或措施，例如消防法規：消防法規對社會大眾的生命財產安全有直接的影響，不過在執行上仍有部份困難。以北市來說，一些老舊社區要實施消防法規較不易所以仍須要一些時間去執行。

曾擔任謝長廷議員期間的助理，受現任高雄市長謝長廷的影響甚大，期間培養出對政治事務的敏銳度和判斷力；在台北市議會任內更與前台北市長陳水扁配合密切，推動了許多與市民息息相關的民生政策，令民衆讚許不已。

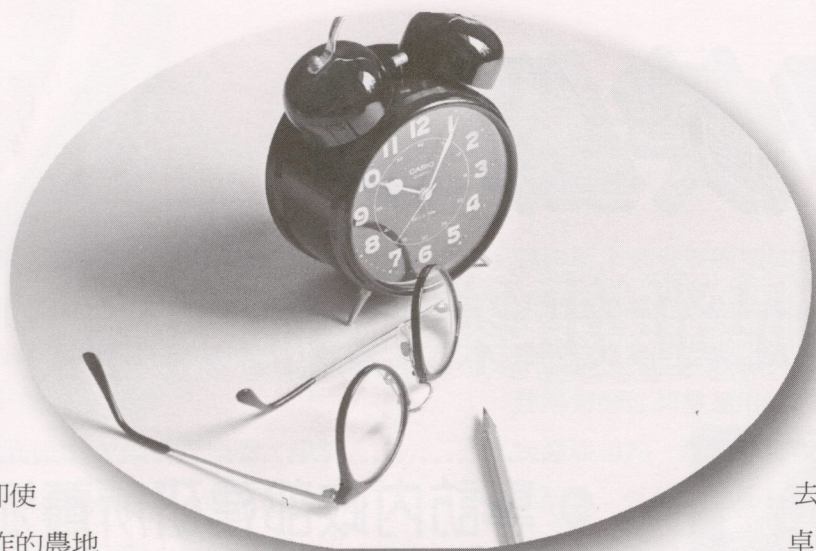
卓立委曾擔任台北市議員長期為地方民衆服務，其中在營建、地政方面，卓委員認為，「地方」在技術性問題方面以違建的案件較多，致於土地徵收的問題，根本解決方式

便是將市價與公告現值拉近，如此一來便無須考慮加成的問題。另外在都市更新方面，也是卓委員所關切的，都市更新並非如有些人所認為是圖利財團，而快速大量推動都市更新是必須的。

都審業務方面造成民間業界困擾。卓委員認為都審業務不應把持在少數幾人的主觀喜好當中。以信義區來看：可說是都審最徹底的地區。例如新光三越百貨公司四周建築便是依發展局都審所規畫而定。

不動產開發應寬嚴並濟，卓委員認為，在農地方面應自由買賣，因目前保護農地的政策卻使農民受害。不能耕作的農地又不行任意的變更為建地，使其土地任其荒蕪，浪費土地資源。山坡地方面：目前政府認為 30 度以上的山坡地不能開發，但是否真的不可行呢？政府不能因幾次山坡地事件，便硬性規定來避免麻煩，應先行考慮除了地質上的改變外，是否技術性問題能否加以克服。現今土地取得困難加上經濟不景氣，政府如此硬性規定除了妨礙山坡地適當開發，也影響了景氣的提升。

十多年前政府政策性輔導成立建築經理制度及創造此新行業，其目地在維護不動產整體市場交易安全。可惜政府未能積極落實，這或許是因為不動產交易的習慣尚未熟悉且不夠專業化，須用立法的力量引導走向專業化、責任化。消費者不只要損害賠償，對於所購的建物都希望能履約完工到交屋。建經業與銀行、建築業都



項缺失及為民服務外，另外還從事許多的公益活動，並深入民間基層去瞭解民衆所需。

卓委員自進入立法院擔任中央事務的代議工作，所呈現出大格局的表現，不但顯示出對中央與地方事物的串連能力，其問政也開始對兩岸事務、外交事項、國防議題等表現出專業的能力；在新科立委中頗獲好評。 ▣

有相當的合作關係，所以通過立法的程序讓建經行業更具有法律位階及公信力，如此對消費者才更具有保障。

卓委員除了在平時從事各項法案推動，督促政府改善各

立法委員卓榮泰小檔案

學歷：中興大學法律系畢業、復興高中、大同國中、日新國小

經歷：謝長廷議員助理

謝長廷東區服務處第一屆主任

民進黨台北市黨部第一屆執行委員

第六、七屆台北市議會議員

1992 年謝長廷立委競選總幹事

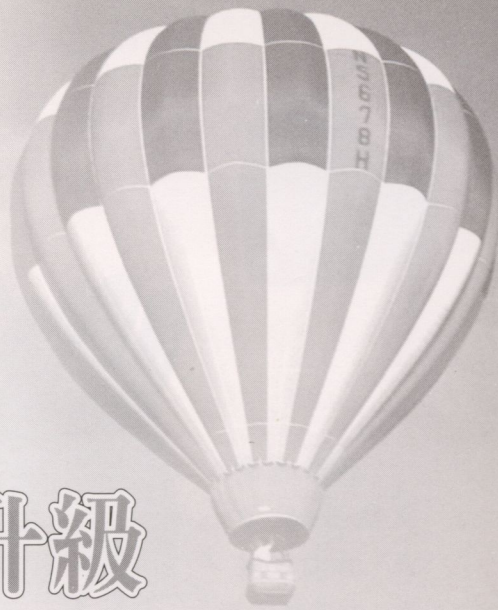
第七屆台北市議員會民進黨提名副議長候選人

1996 年「國家發展會議」出席代表

雙連視障關懷基金會董事

加快腳步

促進建築技術升級



張芳樺

● 專訪內政部建研所蕭江碧所長 ●

去年四月間接任內政部建築研究所所長以來，蕭江碧展現掌握社會大眾需求脈動的作為，陸續對外發布房地產景氣指標預測、推動綠建築與防火標章、興建建築實驗群設施等等，建研所到底做些什麼？蕭江碧對建研所不只期許起而行，還期望與社會實用性合而為一。

蕭江碧學環境工程出身，從省建設廳、自來水公司、營建署公共工程組組長，到建築研究所副所長、建研所所長，蕭江碧任公職已超過三十五年時間，尤其待在建研所有十年之久，接任建研所後如何繼往開來，蕭江碧已規劃清楚藍圖。以下是專訪重點紀要整理：

問：建研所主要是政策為了改進建築管理而成立，目前的組織與執掌功能為何？

答：建研所組織包括綜合規劃組、安全防災組、工程技術組、環境控制組等，推動業務化研究建築政策與建築法規為主，如建築與都市安全防災、建築防火、建築防震、營建自動

建築研究所是為了建築管理而成立，
自籌備到成立以來，
不斷加速研究成果之法制化。

目前為因應社會需求進行幾項重大計劃案，
有建築火災防制、綠建築與居住環境科技、
建築工程自動化、地震災害防制等等。

關心建築就要瞭解建築的智庫——內政部建研所。

化、節約能源及建築材料檢驗等。目前全所正式編制共有四十三人，其中研究人員三十四人，碩博士佔八成五比例，將持續透過提高素質人力，才能提高自辦各種研究計劃的成效。

問：建研所從籌備到成立以來，十多年時間累計研究成果應不少，落實到政策法規又有多少？

答：從民國七十六年到八十八年度，建研所累計研究計劃達六百多個案，其中配合建築技術規則與設計規範的研究案有一百一十三案，目前研究成果已完成法制化計有十七項，如建築技術規劃設計篇增訂山坡地建築專章、地下物建築專章、耐震設計、高樓建築物專



章等等。我認爲，建築研究所是政府成立的單位，今後期望營建署、消防署等主管機關多提出如法規檢討或待建立法制的需求，建研所十分樂於配合。

問：一般人對建研所的認識，似乎很模糊，建築專業界也有不少人直覺地認爲，建研所是學術單位，但其實建築與一般人生活層面，如果就居住空間而言，應該是很密切的，這方面建研所有何著力點？

答：目前建研所有幾項持續進行的重大計畫案，即是因應社會需求而進行。首先是建築火災防制，建築防火計畫已進行第二個五年計畫中，有關避難防火設施法規就是依研究計畫修正。且持續進行防火建材試驗，爲推動公共場所防火安全評鑑及認證制度，明年起將實施防火標章認證。

其次，綠建築與居住環境科技、建築工程自動化、地震災害防制也是研究重點，今年五月份也配合改善經濟體質方案，建研所採任務編組成立不動產研究中心，爲使住宅資訊透明化，從七月起每季發布房地產景氣指標預測，以上種種不僅與營建產業投資或升級息息相關，跟民衆關係更是密切。

問：建研所爲何要輔導民間成立具自償性、技術性、服務性的建築檢測認證專責機構，也就是今年四月底正式成立的財團法人中華建築中心？

答：政府再造強調人力精簡，中華建築中心半官方組織即是落實政府人力精簡的具體呈現，今後將接受政府委託，配合政策辦理各項檢驗與評定工作。

問：建研所未來發展展望如何？

答：未來建築趨勢將走向節約能源的綠建築，因應開放建築的自動化施工技術，此外，不同建築需彈性調整適用性的性能法規也是建研所發展重點。配合建築發展趨勢，建研所興建防火、性能、建築材料檢測三大實驗群，前二大實驗群已與國立成功大學合作，即將在成大歸仁校區近十公頃校地興建。

建築材料實驗群蓋在原台灣省住都處位於景美材料試驗室、重機械隊址空地，總計面積約二點四公頃。三大建築實驗群設施預估經費共二十億元五千五百八十九萬元，計畫到民國九十一年六月可全部設置完成，預期三大建築群設置完成後，將可經由實驗協助，建構較符合本土需求的法規及提高各種營建技術升級。 □



巨震非殺手



蔡為民

巨震非殺手，那什麼才是真正的殺手？痛定思痛，如何防堵人禍的發生，作者提出四點「必要」的方法。

921 是台灣人民永恆的悲慟，舉國哀悼、草木含悲；然而在救災之後、重建之始，政府是否應痛定思痛，從政策面思考，如何建立一套可長可久的耐震措施，以有效降低下一次巨震來臨時，所可能帶來人命、財產的重大損失？

事實上，地震不是殺手，品質欠佳的建物才是真正的殺手！如果政府能規劃、建立一套防震防弊系統，使建商與居住者都不心存僥倖，誠實興建及使用建築物，那麼因地震而樓房倒塌的機率將大幅降低；畢竟，建築物之所以脆弱，與建商偷工減料及屋主亂敲牆壁、違規使用密不可分。

茲謹針對巨震對建築物損害之防制措施，提出四點「實有必要」之作法、意見如後：

一、高標準規範耐震係數及樓層高度

縱然台灣巨震成災的機會不大，唯一旦發生卻足以蛻變成生靈塗炭之浩劫，921 並非首例，也絕對不會是最後一遭。因此，在擁有 52 條地震斷層帶的台灣，實有必要以高標準規範建物耐震係數及樓層高度；如：921 災情慘重的中部地區，耐震度只達 4 級，面對 6 級地震當然不堪一擊；又如：經削減高度後仍達 99 層、位於斷層帶的「台北國際金融大樓」，據悉一旦坍塌，其威力將有如七級地震，變相形成二次震災！屆時全台亂象非以郊區受災為主的 921 所可比擬。

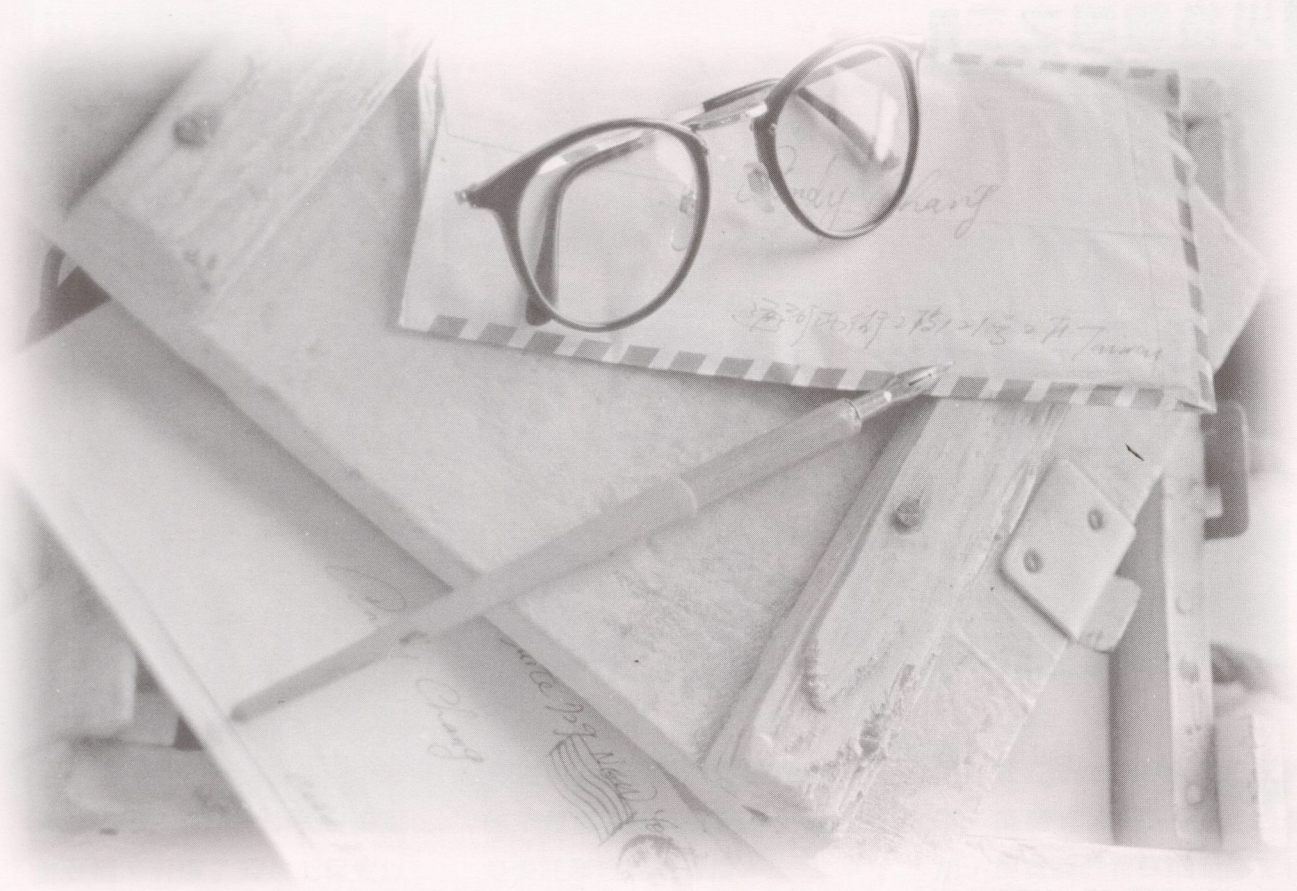
二、專業團隊之必要控管

然而徒法不足以自行，尤

其營建過程經緯萬端、錯綜複雜，稍有不慎即可能產生難以彌補之憾事；緣此，政府實有必要指定專業團隊，就興建流程加以嚴格控管，舉凡規劃構想、發包施工、試車驗收…等，均應一一納入，俾使營造品質符合國家、社會、大眾及業界之期待此一專業團隊應具備之條件與資格、責任，應從嚴、從重，務使少數不肖建商、營造廠偷工減料、混水摸魚的投機心態徹底革除，還營建設計之本來面貌。

三、強制規定「不動產血統書」之製作

凡貴重物品通常以系出名門之血統書表彰。寵物如此，鑽石、珠寶亦復如此；唯獨價位不遑多讓，甚至更加昂貴的房屋無此做法；是故，政府實有必要仿效先進國家，強制規定建商必須製作「不動產血統



書」，於交屋時一併交付承購戶；而其內容則至少應包括：地質鑽探報告、地籍圖、建築執照影本、外觀透視圖、平面配置圖、水電配置圖、工程控管表、結構安全證明、外審合格證明、建物測量成果圖、使用執照影本、房屋無輻射污染證明、混凝土粒物性、化性測驗及磅秤校驗證書、交屋驗收單（使用執照、分區說明、門牌證件、各管路試壓證明、緊急及發電機簽證、消防泵浦測試、揚水泵浦測試、放流水簽證）、驗收瑕疵單（限期修繕後一併記錄）、參與完成建物之專業人員公司行號、連絡方式、保固證明、使用分區說明、建築物室內裝修可既要及合格說明、自來水、污水、消防、電力、電信證明、施工紀

錄（含 V8、光碟）、建物謄本、防盜等保全設備、相關證明（含建材設備廠商之公司執照、營利事業登記證）……等；日本甚至把施工過程及其細節攝影存檔，提供予承購戶，讓住戶能充分安心，頗值得同處地震帶的我國參考。

四、逐步落實「房屋無違建證明」

不論建物本身多牢固、地基深入岩盤幾公尺，如果屋主未妥善愛惜使用，動輒敲牆、削柱、破壞結構，建物仍極可能遇震即坍；北市東星大樓的塌陷便係顯例，因此，實有必要學習美國，立法嚴格限制住戶違章使用（如：敲牆改格局、頂樓違建、削減柱位厚度、陽台外推……），否則禁

止買賣；惟以台灣 600 萬戶房屋，超過八成有或大或小的違建觀之，全面推動「房屋無違建證明」無異癡人說夢、窒礙難行！但若採不溯既往原則，自即日起凡請領建築執照之工地必須確實遵守，則輕鬆可行，透過時間的流逝，全台建物將一體適用！

透過上述上（耐震規範）、中（建商不偷取工減料）、下（確保結構不被破壞）游之三方連動，勢將大幅提升建物抗震體質，數十年後當再有巨震來襲，雖不見得所有建物全部穩如泰山，起碼災情不至如此慘重，形成全台浩劫！

本文作者為中華民國房地產
政策研究學會秘書長

容積、計畫 與重建

曹奮平

921 重建工作所需資金龐大，財務吃重，包括財政部長邱正雄還有若干財金學者已公開表示應以增加容積率做為募集資金的籌碼，讓重建個案都能從興建足夠容積的量，換回投入的費用。這種作法茲事體大，冒進不得。一是可行性問題：這次受災地區大都是偏遠鄉鎮，原本人口成長率很少或呈負成長，因此即使多給容積使房屋供給量大增，卻不知需求來源要去那裡找？第二是適宜性問題：財政當局的以容積換取資金的想法，一如財政吃緊，請政府趕印鈔票一樣。過量的容積只會造成低劣的環境，危害後代子孫的生活品質。

災區實質建設的推動，有賴都市計畫的從速重新擬定。在規畫中要格外注重①地質地形的考量；②土地使用之區位選擇及劃設，讓自然回歸自然；③公共設施質與量的訂定，尤其像垃圾處理場等；④住宅區中嚴禁大型商業使用；⑤道路

系統的功能要分明；以及⑥必要時具財政配合的分期分區發展計畫。

在大樓重建工作中，有諸多問題亟待解決，其繁複之程度非政府或銀行力量所及，應延請專業經理公司負責整合，諸如①不同房貸銀行之權利整合；②不同毀損程度之住戶條件；③住戶不同貸款金額之公平性；④住戶不同負擔能力之處理；⑤不同區位重建基地之分配⑥全體原住戶之分配辦理等。

非常的災難固然要靠非常的手段，但卻萬萬不可因陋就簡，要有能力捉住重點做出可長可久的績效，才不辜負災民們的受苦受難，以及全體民衆的愛心期盼。 ■

作者為東亞建築經理公司總經理
消基會房屋委員會委員

運用專案管理 重建校舍



林光輝

這次九二一集集震災，全國有超過八百所的學校建築嚴重受損，引爆了公共工程尤以關乎萬千學子安危的學校工程興建上的重重問題，社會普遍的認知為學校沒有專業人員監管工程與黑金的介入兩大癥結。

要求沒有營建專業背景的校長與總務主任，負責營建工程的執行與管理本來就有很多盲點存在，除了易於讓黑金介入工程，造成難以要求品質以外，主辦者就是認真的執行營建工程的管理，也常找不到在合理造價下，要求工程品質督導如期完工的著力點。

現行政府採購法的相關子法中，已有「機關辦理工程委託專案管理廠商評選及計費辦法」，規定機關辦理特殊或鉅額之工程，因專業人士或能力不足，可以委外辦理下列項目的諮詢及審查：規劃與可行性

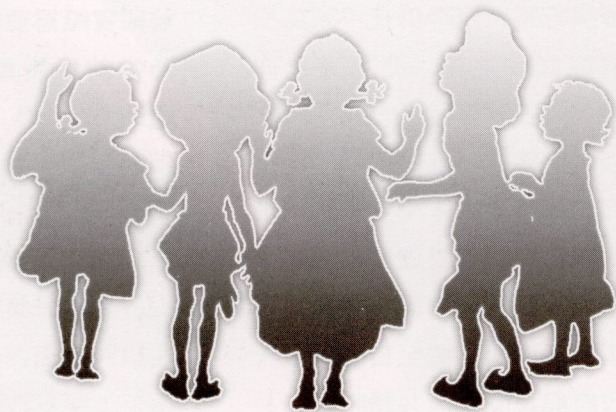
評估、工程設計、招標發包、施工督導與履約管理等，也就是委託辦理專案管理。

辦理專案管理的好處很多，除了可促進專案的溝通與協調以外，在設計階段即提供施工方面的意見，提出合理的工程預算、協助評估甄選營造商，在施工階段提供品質、成本、工期之管理以及驗收交屋之服務。採用專案管理制度進行建築開發興建，不論公共或民間工程都有很多實際案例，也都展現出良好的績效。

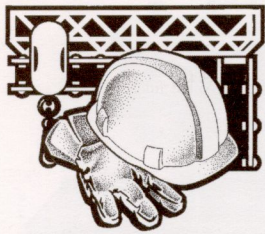
這次災後學校建築重建，若要避免重蹈覆轍，除了加強建築物的耐震規範以外，應從制度面著手改革，從根本上去除病囚才能成功。這制度面的改

革，就在現行採購法的規範下，推廣專案管理制度的應用，放寬關於特殊或鉅額工程之認定，使學校建築能應用專案管理制度來重建校舍。這樣將工程的專業技術交由專業人員、專業公司來管理，並由其負責專業的責任；而行政人員只要負責工程的行政業務與行政責任，能有這樣的技術專業與行政業務的分工配合，庶可達成艱鉅的災後重建任務。■

作者為台灣建築經理公司協理



921



賑災措施與

市場變遷之探討

莊孟翰

在九二一地震影響之下，諸般賑災措施應予檢驗，
而房地產市場購屋、住屋觀念，
也掀起了一波波顛覆效應。

九二一集集大地震第一階段之救援工作已告一段落，緊接著第二階段之災後重建時刻正緊鑼密鼓的持續推動，惟大地震之善後工作對我們而言可真是太陌生了，也正因此而導致一個多月以來政府所提出的解決方案，至今仍在不斷的摸索與修改之中；然就災民而言，在苦苦等待了一個多月之後，竟然還要繼續癡癡的期待那不可預知的未來，儘管於情於理災民的確受盡了委屈，不過就主管機關而言，也確實盡了力氣；所幸截至目前為止，政府與民間都能共體時艱，共

同為災區重建而貢獻一己之力。

一場大地震之後，表面上看來似乎只有賑災與重建兩個單純的問題而已，不過就實際執行層面而言，卻遠比想像要困難得多，因此，今後應如何兼顧實際需要與執行效率，實乃當前災後重建最主要之課題。

壹、政府賑災措施之探討

一、災民安置應多管齊下：

九二一集集大地震之後，在政府及國內外各界的緊急救援下，所有救災工作已進入第

二階段的災後重建，政府除了依法發布緊急命令之外，更擬訂了一套完整的災後重建計劃，其中最受矚目的當是災民安置與房屋貸款這兩項，尤其是災民安置方面，目前政府已積極動員所有資源趕搭臨時房屋，此外，受災戶如選擇暫時租屋，每人每月補貼租金三千元，期限為十二個月；至於選購國宅者，則以售價七折優待。

其次，就房屋貸款方面，除准予展延繳還本息期限五年之外，對於受災戶一百五十萬元以下部分免息，超過一百五十萬元至三百萬元部分，固定利率為年利率百分之三，超過三百五十萬元者，按照一般優惠規定辦理，此一措施如就現階段金融業估價約在五百萬元

左右。因此，政府所提供的貸款額度可算相當合理，不過問題是部分受災戶原有貸款尚未繳清，又要新增加貸款負擔，再加以災區就業不易等種種因素，這些災民恐怕終其一生都得為覓得一安身立命之處所而鞠躬盡瘁，此一情景看在其他非災區幸運的老百姓眼裡，真是情何以堪。因此，部分購屋貸款由金融機構適度的概括承受或由國家承擔，實有其必要性。

此外，為因應廣大受災戶的實際需求，政府亦積極覓地建屋，此一措施表面上看來頗為可行，不過可得先要做好市場調查，確實掌握實際的需求量，以免造成有限資源的無謂浪費，因為按照國人傳統安土重遷的觀念，恐怕老一輩的人都不會輕言搬離這一塊生於斯長於斯的傷心地，因此，今後如何幫助災區迅速重建才是第一要務，而其間政策成敗之主要關鍵應是容積優待問題，因為自今年六月十八日起，台灣地區已全面實施容積管制，倘若政策缺乏彈性，災區重建勢必遙遙無期；其次，對於想要購置新屋的災民而言，政府也不必大費周章急於集體建屋，何妨考慮中部地區大量空屋、餘屋先行議價，再由政府進行價格補貼，如此，既可快速安

置災民，又可免於社會有限資源長期閒置，倘若囿於預算，不妨考慮酌予加稅以為因應，畢竟生活在台灣的所有同胞都是生命共同體，如今，他們所承受的苦難已經夠多了，讓我們共同伸出援手，長期支援他們也應該是天經地義的事。

二、以地易地應兼顧現實與實際

當前災區各級政府刻正全力進行之災後重建工作艱困無比，因為除了10萬災民的臨時安置之外，迫在眉睫的便是實質重建之技術問題，而其間除

了必須於最短時間確定斷層地帶與禁建、限建範圍之外，更要盡速決定處理原則，而這也正是攸關災民權益與災區重建成敗之主要關鍵。

日前行政院長蕭萬長特別提出以地易地之方式，期以快速解決問題，並藉此達成受災戶、銀行與政府三贏之政策效果，此一方案表面上看似簡單，執行上卻是困難重重。

首先，主管機關必須先確定斷層帶之實際位置與長度、寬度，並據以劃定兩側的禁



建、限建範圍，其間如有建地一半在內一半在外時，可否一併易地？其次，國有財產局所提出的土地究為國有土地、公有土地或必須經由徵收程序之私有土地？這些土地目前屬建地或農地？是否需要變更地目或協調縣市政府配合專案辦理？相關地籍是否還得重測？時效上如何配合？

而更重要的是，這些土地的區位與其賴以維生的農地相去多遠？再則所提供交換的地價如何計算？如採公告現值當較簡單，如為市價，除需逐筆鑑估外，應由那一單位來執行較具公信力，才能令全體災民心服？因為到目前為止，國內仍然沒有一位經國家考試合格的不動產鑑定師，而價值多少又直接影響到所交換得之土地面積，更何況其間又牽涉到土地使用分區問題。此外，容積獎勵應為多少以及貸款優惠、租稅減免等等，在在都顯示出每一環節之困難性與複雜性。

以地易地，雖然千頭萬緒，也不見得可以一舉而解決所有的問題，但基本方向正確，仍值得大家共同努力。

三、概括承受應兼顧公平性

眾所皆知，當前最棘手的問題便是災後重建，因為這項艱鉅的任務不僅時間會拉得很長，並且所花的錢也最多，而更重要的是受到強震的衝擊，不僅台灣的地標走了位，幾乎有上百萬筆的土地都得重測，單單這一項工作就得花上兩三個月的時間，更遑論其他各種軟硬體建設有形、無形的時間成本與實際耗費。

隨著災後重建之逐步推動，目前災民所最關心的問題已不再是民生物資的後續支援，而是殘破的家園如何快速重建，其中尤以新舊房貸如何處理最受關注。

根據日前財政部邀集台銀、土銀、合庫、一銀、華銀、彰銀、台灣企銀和農銀等八大行庫會商結果，已初步同意配合政府政策，願意承受災戶原向這些行庫所辦理購屋貸款建物部分的貸款餘額，此一措施對受災戶而言無疑是一大好消息，然而卻非所有的受災戶皆可享有同等的優惠，例如向民營銀行或基層金融機構辦理貸款者，至今仍被排除在外，此外如當時為獲取較高貸款額度而以購屋貸款名目申貸

的七年以下信用貸款、裝修貸款等，亦不在概括承受之列，而更讓受災戶感覺不公平的是，有些個性較保守提前還款的購屋者，反而得不到銀行概括承受的任何「補償」，此或許可以解釋為該貸款戶所得較高，既有能力提前還款，就不需顧慮概括承受是否及於此一階層，更何況政策性補助是針對所得較低者；儘管如此，另一新的不公平問題可能又會接踵而至，其最顯著的事例，不外部分所得較高者可能擁有數樓房屋以供出租，而政策補貼對象為所有權人而非承租者，因此，這一部分所得較低者反而得不到應有的照顧。

其次，九二一大地震災區真正影響最大的金融機構，應是南投縣與台中縣的信用合作社與農會信用部，因為這些地區性金融機構與當地淵源最深，歷史也最久，但相較於一般金融機構，在財力上則要薄弱得多了，因此，政府真正要施於援手的應該是這些慘遭震災的基層金融機構，而不是一些財力雄厚的老銀行；至於最近工商界所提出的調降金融業營業稅至零的建議，則更偏離



公平正義原則，因為一些民營銀行在災區連一家分行都沒有，何需政府給予任何補償性的租稅減免。

總之，政府針對受災戶所規劃購屋貸款概括承受的構思，雖非上上之策，但亦不失為解決問題的次佳方案，惟實施之前仍應兼顧公平性，以免平添日後執行的困難性。更何況稍有疏失即可能圖利財團而遭致民怨。

四、統籌校舍工程困難重重

台灣地狹人稠，又位處地震帶，最近一個月更因規模 7.3 與 6.4 的集集與嘉義兩次大地震，造成災區的大量傷亡以及無數的財產損失，而更值得深思的是學校教室及辦公廳舍建築，其防震係數規定遠較一般建築為高，然而經由這兩次大

地震證明事實並非如此，根本禁不起地震考驗，因此政府擬籌資 367 億元，改善 2,257 所國中小學校舍，由於這一筆工程費用空前龐大，早已引起各方覬覦，尤其黑白兩道更是虎視眈眈。

921 大地震之後，中央研究院長李遠哲親赴災區視察，有感而發的道出黑道不可怕，白道才是最要注意的警語；往昔國內工程幾乎沒有一件不涉及黑白兩道，輕者紅包滿天飛，重者不是幫派火併就是官商勾結。

或許是李遠哲院長的一席話，喚醒了睡夢中的政府高層，行政院長蕭萬長乃一再強調所有校舍工程收歸中央統籌辦理，然而面對地方政府以及各級民意代表的強大壓力，蕭

院長的堅持是否禁得起考驗，恐亦值得深思。

學校建築品質之低落，實緣於立法從嚴執法從寬，再加以學校營繕人員專業知識不足，以及黑白兩道層層盤剝所致；這不僅是人盡皆知的歷史沈痾，往往也是選舉樁腳長期賴以維生的金源礦脈。

如今，蕭院長一聲令下，擬將此一原歸地方政府掌控之權力收回，首先得仔細衡量公共工程委員會是否有能力負擔，而當務之急則是如何制訂一套嚴格的公共工程設計施工標準以及品質控管流程，至於是否收歸中央，除了執行效率之外，政府高層是否擺脫得了地方派系樁腳惡質選舉文化之糾纏，才是最主要之關鍵所在。

九二一大地震迄今已一個多月，對許多災民而言，家園毀了，最心愛的家人也走了，再多的物資支援對他們來說也只是徒具形式而已，不過，就整個社會而言，生活在這一塊土地的二千二百萬同胞，彼此都是生命共同體，任何一位同胞的苦難都是我們永遠的創痛；也正因為如此，不論是政府或民間，當務之急莫過於災後快速重建，包括有形的實質重建與無形的心理復建，都必須刻不容緩地持續進行。

根據行政院主計處預估，國內今年經濟成長率將因大地震而下降百分之零點一至零點二，而中華開發銀行則更預測今年國內生產毛額將損失百分之一點二至百分之四，並且今後所需的重建經費更高達二千五百億元以上。有鑑於此，政府為因應重建所需的龐大財政支出，乃擬訂明年公務人員不調薪，重建期間延緩開辦國民年金，並且自民國八十九年起辦理替代役等重要決策，凡此種種，無非要盡其所能的將所有的人力、財力、物力全部投入災後重建；而另一方面，由民間主動捐款的慈善救災基

金，亦累積近二百億，並且仍在繼續增加中；由此觀之，只要全國上下團結一致，災區順利重建應是指日可待。

最近於賑災款項以及建物鑑定等技術性問題所引發慰助金發放遲延，導致少數災民北上露宿，甚至示威遊行等種種情緒性反彈行為，看在全國民眾眼裏，真是五味雜陳，這究竟真的是行政效率低落，還是有人混水摸魚，或是鄰里長刻意放水所導致？凡此均有賴政府主管機關深入了解，以免一番良法美意遭到惡意扭曲，甚至破壞政府形象。

一場世紀末的大浩劫，短短幾秒之間，就奪走了二千三百多位同胞寶貴的生命，這樣的天災沒有人預料得到，但我們都得共同去承受；然而在舉國上下同心協力，不眠不休的投入災後重建的同時，更希望一些別有用心的人士，勿因一己的政治因素或經濟利益，利用災民焦慮急躁的不穩定情緒，刻意製造對立或矛盾，而另一面則應嚴防黑道介入分食數千億的工程大餅，以使整體災後重建工作得以在理性和諧的氣氛下，真正落實到災區的

每一角落。

貳、大地震後房屋市場變遷之探討

國內的房地產市場自從民國七十九年開始走下坡及至八十年，更由於內政部營建署公佈即將全面實施容積管制，而造成有史以來最大的超額供給，導致十年來市場長期深陷於U型谷底，不僅房價逐年下挫，銷售率更是一落千丈；由於長期來所累積的餘屋愈來愈多，使得整體市場早已轉而為買方所主宰，此種情況尤以中南部地區最為嚴重；九月二十一日中部地區不幸發生百年來最大的地震，一夜之間，建築物倒塌數萬戶，死亡人數逾二千三百人，無家可歸者高達十萬人，財務損失更是不計其數，就這一次規模七點三的超級大地震而言，短短幾秒之間就使得無數的大樓龜裂或倒塌，一個美麗如城鎮瞬間夷為平地，此一災難陰影將永遠深烙在每一位國人的腦海裡。

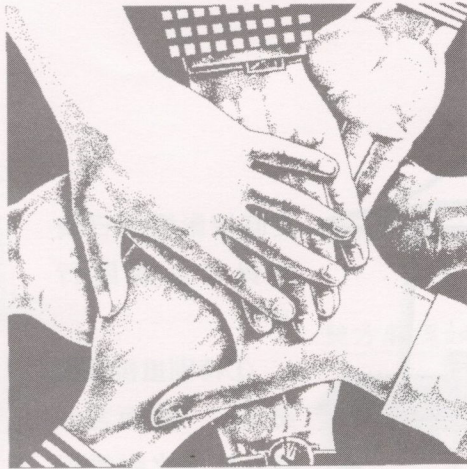
台灣位處地震帶，地震頻率特別高，尤其是在地狹人稠先天條件不良之前提下，往高樓發展為必然趨勢，然而經由

這一次大地震的實際檢測，卻徹底暴露了各式建築物的潛在缺點，尤其是近一個半月之內連續三次大地震之後，不僅整體房地產市場再度重挫，全國民眾未來在選購房屋時必然對於結構安全更加的挑剔，因此，短期內市場走勢必然偏於悲觀，從而U型谷底亦將再度往後順延。

一、市場景氣趨低靡不振：

①預售屋市場：最近幾年由於市場景氣早已跌落谷底，首當其衝者便是預售市場，尤其這一次大地震當中，更不乏知名建商興建之大樓倒塌，此與預售當時建商所自誇之出自名家設計、結構安全無虞等廣告宣傳之印象相去十萬八千里，因此，今後消費者購屋將不再信任華而不實之預售屋廣告，並且凡事以眼見為憑，由此便可以預知未來預售市場必定更加低靡無疑，其最直接的影響便是建築業的經營環境日益艱困。

②新成屋市場：由於這一次大地震對新成屋市場之傷害遠超過一般人之預期，而更嚴重的是在倒塌的新成屋當中亦不



乏偷工減料之情事；此外，更有不少建物發生外觀、廚房、廁所磁磚脫落，牆壁、地板龜裂，混凝土剝落、鋼筋外露，甚或傾斜，漏水等各種足以影響居家安全之嚴重瑕疵，凡此均會促使得購屋者裹足不前；尤其是同一建商所興建之社區，只要有一棟建物呈現以上缺失，甚或被貼上黃色標籤，經過媒體報導或社區居民口耳相傳，不僅建商餘屋將成為永遠賣不掉的存貨，連住戶想要循求低價脫手的機會都很困難；因此，未來中部地區的建商勢將面臨更為嚴苛的考驗。

③中古屋市場：自從九二一大地震之後，中古屋交易除透天及四、五層樓外，幾呈靜止狀態，連原已繳付斡旋金或定金者都普遍抱持猶豫態度，不是想要退訂就是急著索回斡旋金，如仍願意承購者，大都會要求提出結構安全證明，甚或延緩辦理屋權移轉手續或交

屋，以便預留較長的觀察期間，俾免餘震災害平添無謂之風險，此一不利情勢無異又增加仲介公司之經營風險。

此外，由於目前中古屋市場仍有不少磚造結構，而事實證明其耐震強度普遍較差；尤其根據這次大地震專家鑑定結果，發現中古屋較易倒塌之情形計有以下幾種類型：

(1)一樓店面為擴增營業面積或增加透明度而擅將隔間牆打掉或將剪力牆一併拆除。

(2)為使上下樓層連貫使用，擅自打通樓板結構。

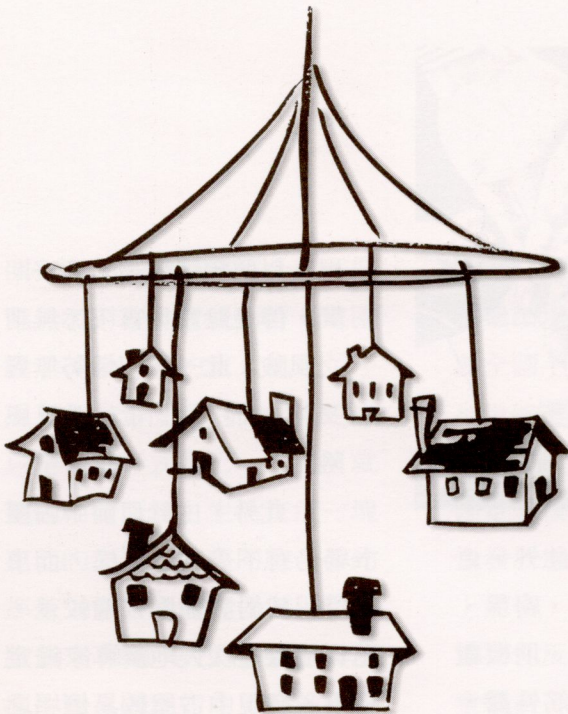
(3)騎樓採取懸臂式設計。

(4)挑高設計未加強結構安全。

(5)屋頂違建、露台加蓋、陽台外移。

以上各種情況經由地震檢驗，事實證明其耐震程度普遍較差，因此，今後只要稍有瑕疵之中古屋，消費者購屋時必然會格外挑剔，也就自然而然的延緩交易速度，尤其是在當前租比買還划算之情勢下，中古屋市場交易必然大受影響。

由以上之分析可知，在這次大地震中建商只要有一個工



地發生問題，其信用必然大打折扣，消費者甚至會對該公司所推出之個案產生排拒心理。其次，任何一棟新成屋或中古屋只要被貼上黃色標籤或其中一戶顯露瑕疵，均將嚴重影響建商餘屋之去化以及二手市場之流通性。影響所及，建商在預售屋幾近停擺，新成屋乏人問津，尤其是在租比買還划算之普遍認知下，再加以銀行催討利息，甚至有些已交屋之工地，在保固期限內尚須補強或賠償等種種壓力，未來中部地區之建商必然會面臨大量倒閉之危機，並且直接衝擊金融業而大幅提其壞帳比例。

二、大地震對購屋行為之影響：

九二一大地震，震垮了不少房屋，同時也搖醒了社會大眾對於居家安全之憂患意識，

更直接影響到日後消費者之購屋行為。

①特別重視結構安全：一般而言，鋼骨結構之耐震程度最高，其次為鋼筋混凝土，加強磚造則較差，按目前市場產品公寓住家

多為加強磚造，電梯大樓則以鋼筋混凝土為主；惟在這次大地震中卻有不少鋼筋混凝土大樓被震垮，因此，今後消費者購屋時必然會以鋼骨結構為優先考量，並且還會要求建商出具耐震相關證明文件。

②格外挑剔產品設計：根據專家鑑定結果顯示，四種最容易倒塌的建物類型分別為軟腳蝦型、短柱效應、老舊建築以及偷工減料等情況，因此，今後消費者對於開放空間大樓、夾層屋、樓中樓、挑高產品等建築類型必然較為挑剔。

③迴避高齡中古屋：在現階段市場空屋、餘屋大量充斥之前提下，再加上老舊建築結構安全之憂患意識，未來高齡中古屋之下瀆作用必然越來越不顯著。

④住宅自有率不再追高：民國六〇及七〇年代，國內房地產經過三次大飆漲之後，更有土斯有財以及投資置產與投機炒作之誘因下，不但房價節節攀升，住宅自有率更高達84.6%。然而，時至今日，在長期超額供給之前提下，除台北市外，房價均普遍下跌三、四成，尤其是在持有成本偏高之前提下，幾無投資報酬可言；更何況現階段租比買還划算；最近則因地震效應而擔心購屋還得承擔不可預測之震災風險，從而必然會延緩購屋意願而導致住宅自有率不再追高。

總之，九二一大地震對房地市場之衝擊可謂史無前例，而湊巧的是竟然在一個半月之內連續發生了芮氏規模7.3、6.8、6.9三次大地震，其對原已長期低靡不振之景氣無異雪上加霜，尤其是在消費者購屋行為急遽改變之情勢下，未來建築業之經營環境必然愈來愈艱困。 ▣

作者為淡江大學產經系教授、
中華民國不動產交易安全
策進會理事長

民法債編中

通則修正的探討

李永然

不動產交易安全乃在於權利、
義務雙方的平衡，
雙方關係如何產生，作者從契約的形成、
懸賞廣告、不動產物權的移轉、
設定或變更的債權契約、
製造人的責任等六項探討
此次民法債編修正的精髓。

一、前言：

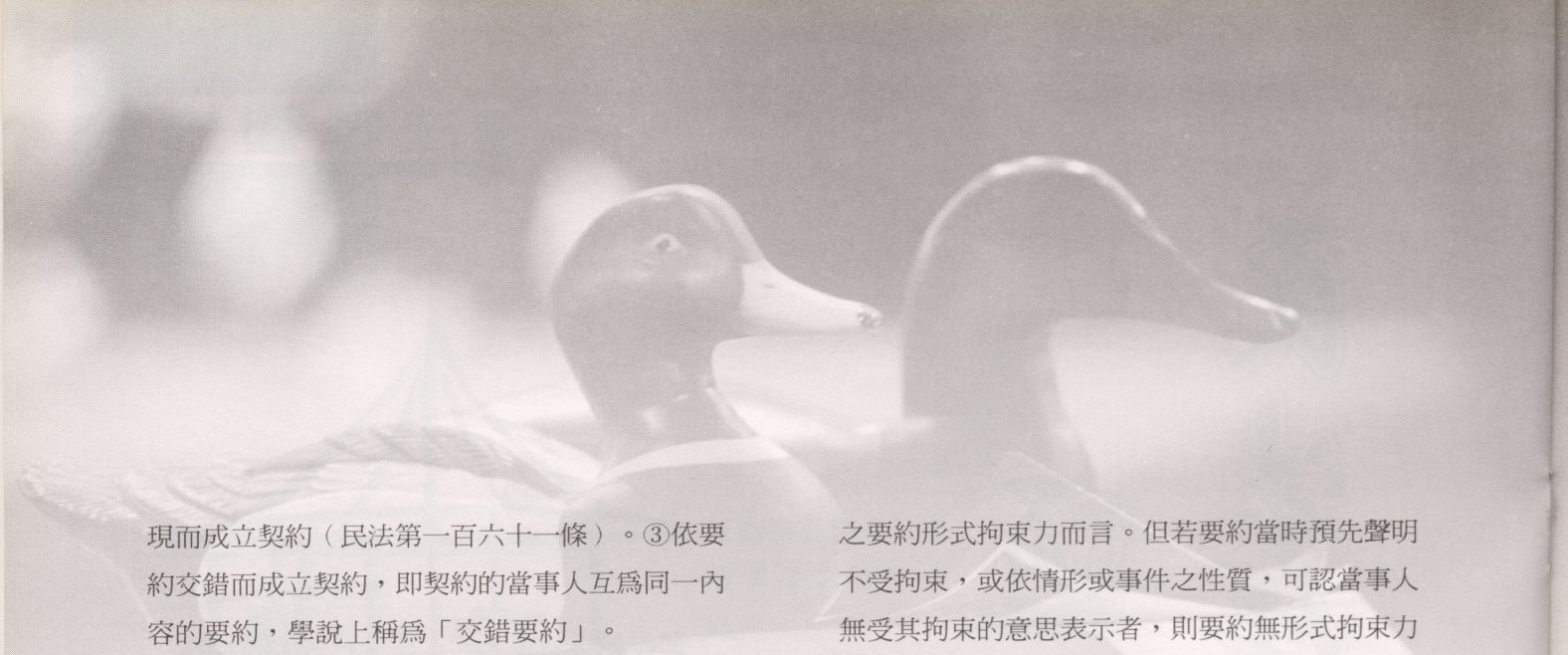
我國民法第二編稱為債，含有債權債務雙重意義，並以之命名，乃在於權利、義務雙方的平衡。日前立法院進行民法債編的修正，已完成三讀通過，並由總統於民國八十八年四月二十一日公布該修正內容，然該新修正內容，自民國八十九年五月五日起施行（參見民法債編施行法第三十六條）。

而民法債編其第一章為通則，而第二章為各種之債，礙於篇幅，筆者擬先就民法債編中關於「通則」部分重要修正的探討，而經營事業對該部分的修正也有瞭解的必要，筆者願藉本文予以介紹。

二、要約與承諾的相關問題：

契約的成立

契約因當事人互相意思表示一致而成立（民法第一百五十三條），其方法有三：①依要約與承諾成立契約，即先由一方對他方為訂立契約的意思表示（要約），而由他方承諾。此為最常見的契約成立方法。②依一方要約與他方的意思實



現而成立契約（民法第一百六十一條）。③依要約交錯而成立契約，即契約的當事人互為同一內容的要約，學說上稱為「交錯要約」。

要約的意義

要約者，係以訂立契約為目的之須受領的意思表示，其內容須確定或可得確定，得因相對人的承諾而使契約成立。詳言之，①要約係屬意思表示，而且是一種須受領的意思表示。②要約的內容須確定或可得確定，得因他方的承諾而使契約成立。③要約須以訂立契約為目的，因此「要約」與「要約的引誘」，應嚴予區別。要約的引誘者，為「意思通知」，其乃在引誘他人向其為要約的意思表示，如房屋的招租，售屋的廣告。

要約的成立與生效

要約係屬意思表示，因此須具備意思表示必備的要件，始能成立。要約成立後，其生效期間因對話與否而不同。以對話為要約的意思表示者（例如面談或打電話），於相對人了解時，發生效力（民法第九十四條）。非對話而為要約的意思表示者（例如寫信或打電報），於通知達到相對人時發生效力（民法第九十五條）。

要約的拘束力

要約生效後，發生二種拘束力，一為實質拘束力，一為形式拘束力。所謂要約的實質拘束力，即要約一經相對人承諾，契約即為成立的效力，學者稱之為要約之承諾能力或承諾適格。所謂要約形式拘束力，指要約生效後，在其存續期間內，要約不得撤回或變更的效力，學說上稱「要約之不可撤回性」。民法第一百五十四條第一項前段規定，契約的要約人因要約而受拘束，即係指要約人在相對人為承諾前不得撤回或變更

之要約形式拘束力而言。但若要約當時預先聲明不受拘束，或依情形或事件之性質，可認當事人無受其拘束的意思表示者，則要約無形式拘束力（民法第一百五十四條第一項後段）。

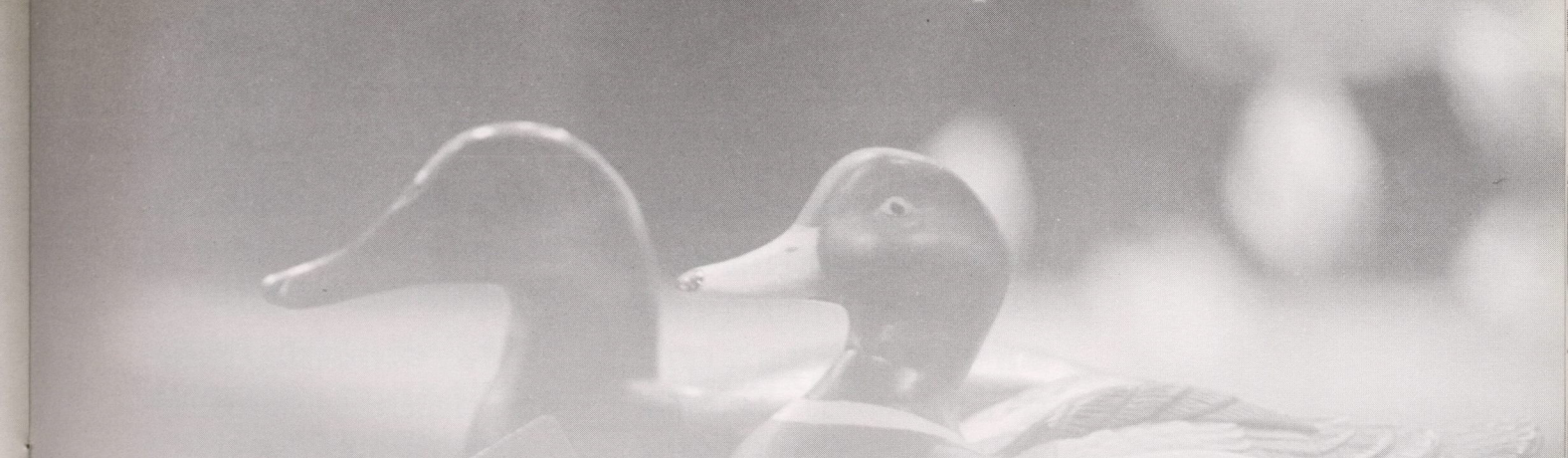
要約的存續期間

要約人原則上因要約而受拘束，不得撤回，但相對人何時得為承諾，自須有時間上的限制。基於「私法自治原則」，要約人得自定要約存續期間（即相對人的承諾期限）。要約定有承諾限者，相對人非於該期限內為承諾者，要約即失其拘束力而消滅（民法第一百五十八條）。

承諾的意義及遲到的承諾

承諾者，係要約的受領人，向要約人表示其欲使契約成立的意思表示。相對人應於承諾期間（即要約存續期間）內為承諾，契約始能成立。若承諾逾「承諾期間」到達要約人者，為承諾的遲到。但須注意的是，承諾的通知，按其傳達方法，依通常情形在相當時間內可達到而遲到者（如信件誤投），在此種特殊遲到的情形，相對人原可期待契約因適時承諾而成立，故依「誠信原則」，要約人應有通知相對人其承諾遲到的義務。簡言之，要約人應向相對人發遲到的通知，要約人怠於為此項通知，其承諾視為未遲到，承諾既被擬制為未遲到，契約自因而成立。

惟有疑義者為承諾的通知，按其傳達方法，通常在相當時期內可達到而遲到者，要約人須否具備可得而知的主觀要件，始應向相對人發遲到的通知？修正前之條文尚乏明確規定，惟解釋上以採「肯定說」為當（史尚寬著債法總論第二十七頁參照）。為避免疑義並保障要約人的權益，本次民法債編修正時爰仿照日本及德國的立法



例，要約人須可得而知承諾的通知，按其傳達方法向相對人發遲到的通知。具體而言，增訂了「要約可得而知」的要件。

撤回要約的通知

要約人爲要約的意思表示，因要約到達相對人，原則上即受拘束。但如其撤回要約的通知，先於要約到達，或與要約同時到達，則其要約既經撤回，自不生拘束力。若要約的到達在先，而撤回的通知到達在後，此時的要約仍可發生拘束力；然修正前民法第一百六十二條第二項規定：撤回要約之通知，其到達在要約到達之後，而按其傳達方法，依通常情形應先時或同時到達者，相對人應向要約人即發遲到之通知。依該規定，課予於此種情形，使相對人負有向要約人發通知的義務；然此次民法債編修正，將該條文增列「相對人可得而知」的主觀要件，修正後條文爲「……其情形爲相對人可得而知者，相對人應向要約人即發遲到的通知。」

三、懸賞廣告：

瞭解了契約成立的相關問題之後，接著探討「懸賞廣告」。原本民法債編修正之前，關於「懸賞廣告」僅有民法第一百六十四條及第一百六十五條條文；而經過修正之後，除修正這兩條條文之外，還增訂了第一百六十四條之一、第一百六十五條之一、之二、之三及之四共五條條文，現分述之如下：

懸賞廣告的意義及性質

我民法債編於第一章第一節第一款「契約」中規定「懸賞廣告」，則懸賞廣告應屬契約行爲，民法第一百六十四條第一項經修正後，益形

明顯。依該條項的規定，可知「以廣告聲明對完成一定行爲之人給與報酬者，爲懸賞廣告。」，而「廣告人對於完成該行爲之人，負給付報酬之義務。」；所以「一定行爲的完成」即爲承諾。**數人先後分別或共同或同時分別完成廣告人所指定的行爲**


在懸賞廣告，有時會發生數人先後分別完成廣告人所指定的行爲，何人有報酬請求權？或數人共同或同時分別完成行爲時，何人有報酬請求權？修正前民法債編對此規定未臻明確，修正後民法第一百六十四條第二項規定：「數人先後分別完成前項行爲時，由最先完成該行爲之人，取得報酬請求權；數人共同或同時分別完成行爲時，由行爲人共同取得報酬請求權。」。

完成之結果歸屬「應募人」

因懸賞廣告完成一定行爲的結果歸屬何人？修正前民法債編未規定，而學者認爲這些結果，例如著作權、專利權、商標權、所有權等，仍歸「應募人」取得，但廣告中另有約定，或依其廣告事件的性質，應歸屬於「廣告人」者，依其約定；而此次民法債編修正，增訂民法第一百六十四條之一，規定：「因完成前條之行爲而取得一定之權利者，其權利屬於行爲人。但廣告另有聲明者，不在此限。」。其新增理由認爲：「完成一定行爲之結果，如可取得一定權利者，例如專利、著作權者，因係行爲人個人心血及勞力之結晶，其權利仍屬於行爲人。但廣告中如有特別聲明，……則依其聲明。」

優等懸賞廣告

我國民法債編原無「優等懸賞廣告」的規定，然其爲現今社會所通行。所謂「優等懸賞廣



告」係指完成廣告的指定的行為人有數人，就其中經評定為優等者，始給與報酬的廣告。由此足見優等懸賞廣告雖為「懸賞廣告」的一種，但與民法第一百六十四條所規定的不同，所以此次修正，增訂民法第一百六十五條之一，規定：「以廣告聲明對完成一定行為，於一定期間內為通知，而經評定為優等之人給與報酬者，為優等懸賞廣告。廣告人於評定完成時，負給付報酬之義務。」。

四、以負擔不動產物權的移轉、設定或變更之義務為標的之契約：

由於不動產物權具有高度經濟價值，訂立契約約定負擔移轉、設定或變更不動產物權的義務者不宜輕率，而我國民法債編過去對這類債權契約並未特別要求其方式；但這次民法債編修正，為求當事人締約時能審慎衡酌，辨明權義關係，其契約如能由公證人作成「公證書」，必較能杜事後的爭議，並達保障私權及預防訴訟的目的。所以特增訂民法第一百六十六條之一。其第一項規定：「契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作為公證書。」。又如這類契約，雖未依規定公證，惟當事人間已有變動物權的合意，並已向地政機關完成物權變動的登記者，則已生物權變動的效力，自不宜因其「債權契約」未具備該條文前述第一項規定的「公證要件」，而否認該項債權契約的

效力。

五、商品製造人的法律責任：

再者，探討商品製造人的法律責任。這也是此次民法債編修正的一個要點。現分述之如下：

商品製造人責任由傳統過失責任改採中間責任

按民法第一百八十四條第一項前段規定，因故意或過失，不法侵害他人的權利者，負損害賠償責任。是依一般舉證責任的分配原則，被害人應就其所遭受的損害、加害人的加害行為、加害人主觀上有故意或過失，以及加害人的行為與損害結果間有因果關係等負舉證責任。惟「舉證之所在，乃敗訴之所在」，特別是被害人往往無法舉證加害人主觀上有無故意或過失而求償無門。是為減輕被害人的舉證責任及增加被害人的求償機會，本次民法債編修正時特增訂民法第一百九十一條之一第一項：「商品製造人因其商品之通常使用或消費所致他人之損害，負賠償責任。但其對於商品之生產、製造或加工、設計並無欠缺或其損害非因該項欠缺所致或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限。」詳言之，商品製造人的責任，立法上採「侵權行為說」。凡商品的製造人，對其商品的通常使用或消費所生的損害，即應負賠償責任，以保護消費者的利益。商品製造人欲免除其責任，則須證明對商品的生產、製造（包括設計）、加工、並無欠缺或其損害非因該項欠缺所致

或防止損害的發生，已盡相當的注意。例如商品如有危險性，商品製造人有附加說明的義務，應說明而未為說明，即為防止損害的發生未盡相當的注意。至於商品之經過品質管制或已送政府機關檢驗合格，則不能謂為當然已盡防止損害發生的注意，商品製造人均不得藉此免責。是商品製造人於此乃負「中間責任」，而非傳統侵權行為所採的「過失責任」。另商品的生產、製造責任誰屬，或商品的優劣如何，通常消費者的習慣，於購買或使用、消費該商品時，均信賴該商品的說明書或廣告的內容，倘該商品的品質、功能，事實上與其說明書或廣告內容不相符合，使該商品的購買者或使用、消費者誤信而為使用、消費，致發生損害，即應視為商品的生產、製造或加工有欠缺。

商品製造人之範圍

本條所稱商品，係包括自然產物及工業產品在內，從而所謂「商品製造人」，亦兼指前述自然產物及工業產品等之生產、製造及加工業者而言。除其為真正生產、製造、加工業者外，不論何人，在該商品上標示其姓名、商號、商標或其他文字、符號足以表彰係其所生產、製造、加工者，亦視為該商品之製造人，使負與商品製造人同一之責任。

商品輸入業者，與商品製造人負同一責任

商品如係國外所輸入者，每因轉賣、運銷等原因致使該商品的製造人難於追查，故應使該商品的輸

入業者，對該商品的瑕疵，負與製造人同一責任，藉以保護消費者的權益。

六、締約過失責任

談過商品製造人責任之後，接著要探討民法第二百四十五條之一的增訂，此須涉及「締約過失責任」的探討，現分述之如下：

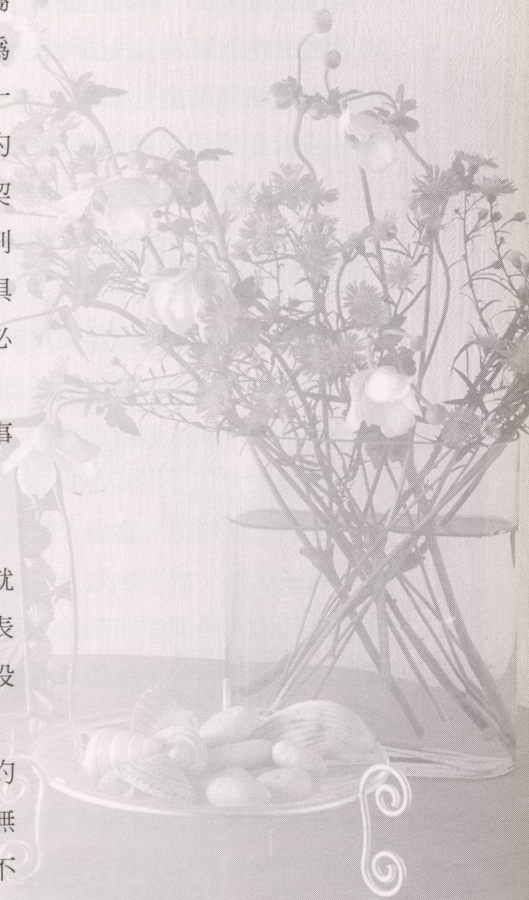
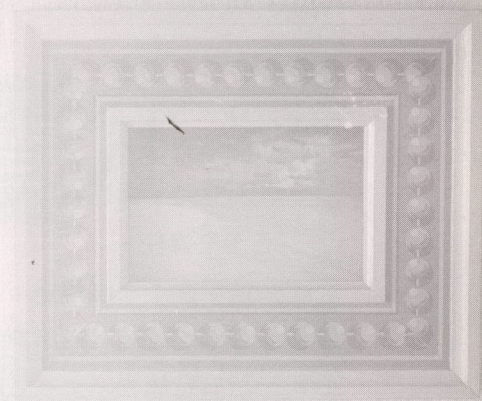
締約上過失之意義與功能

現行民法採羅馬法以來之傳統理論體系，對民事責任，分為「契約責任」與「侵權責任」。契約責任係以契約有效成立為前提，因此於締結契約磋商階段，一方當事人因他方當事人的故意或過失而遭受損害者，僅能依侵權行為的規定，請求損害賠償。此就原則言，固屬合理，但侵權行為的成立要件較為嚴格，不易具備（民法第一百八十四條以下）；而當事人為締結契約而接觸、磋商、談判、甚至訂立契約時，已由一般關係進入某種特別結合關係，彼此間的信賴隨之俱增，權利義務關係也有強化的必要，因而產生了介於「契約責任」與「侵權責任」間的一種特殊民事責任制度：「締約上過失」。

現行民法就締約上過失的特別規定

現行民法仿德國立法例，就「給付自給客觀不能」、「意思表示錯誤的撤銷」及「無權代理」設有特別規定：

- ①民法第二百四十七條：「契約因以不能之給付為標準的而無效者，當事人於訂約時知其不能或可得而知者，對於非因過



失而信契約為有效致受損害之他方當事人，負賠償責任。」例如甲出售某屋於乙，該屋於訂立時，業已遭火焚毀，此為典型的締約上過失責任。

②民法第九十一條規定：「依第八十八條及八十九條之規定，撤銷意思表示時，表意人對於信其意思表示為有效而受損害之相對人或第三人，應負賠償責任。但其撤銷之原因，受害人明知或可得而知者，不在此限。」例如甲出售某屋給乙，因誤書價金（若知其事情即不為表示），而撤銷其意思表示。此項規定也源自「締約上過失」的思想，但為加強保護相對人，民法特別規定以意思表示的內容有錯誤或不知情事，非由表意人自己的過失者為限，始得撤銷之，更進一步採取「無過失責任主義」。

③民法第一百十條規定：「無代理權人，以他人之代理人名義所為之法律行為，對於善意之相對人，負損害賠償之責。」本條規定也根源於「締約上過失」思想，但為保護相對人，現行民法也特別規定，無權代理人應負無過失責任（法定擔保責任）。

上開三則規定，當事人所訂立契約，或為無效，或被撤銷，或不生效力，其契約均未有效成立，故其損害賠償並非基於法律行為而發生，係屬於法定債之關係，在體系構成上可稱為「締約之債之關係」。

締約過失責任的一般規定

在我國民法理論與實務所面臨的難題是，「締約上過失責任」是否僅限於法律有特別規定者的情形，抑或應擴大其適用範圍，甚至建立締

約上過失責任一般原則。蓋近日工商發達，交通進步，當事人在締約前接觸或磋商的機會大增。當事人為訂立契約而進行準備或商議，即處於相互信賴的特殊關係中，如一方未誠實提供資訊、嚴重違反保密義務或違反進行締約時應遵守誠信原則，致他方受損害，既非侵權行為，也非債務不履行的範疇，現行法對於此未設有賠償責任的規定，有失周延。為保障締約前雙方當事人間因準備或商議訂立契約已建立的特殊信賴關係，並維護交易安全，本次民法債編修正，爰增訂民法第二百四十五條之一，其規定：「契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有左列情形之一者，對於非因過失而信契約能成立致受損害之他方當事人，負賠償責任：一、就訂約有重要關係之事項，對他方之詢問，惡意隱匿或為不實之說明者。二、知悉或持有他方之秘密，經他方明示應予保密，而因故意或重大過失洩漏之者。三、其他顯然違反誠實及信用方法者。前項損害賠償請求權，因二年間不行使而消滅。」

七、結語

以上從契約的成立、懸賞廣告、不動產物權的移轉、設定或變更的債權契約、商品製造人的責任、締約過失責任等大項加以探討。由所探討的內容可知此次民法債編的修正幅度甚大，誠有瞭解的必要，俾求圓滿適應及正確適用。另外，此次民法債編關於「各種之債」部分也作了大幅度修正，日後有機會再撰文探討。■

本文作者為永然法律事務所所長、
永然文化出版公司發行人

都市更新條例 對更新流程之規定簡介

田懷親
李正偉

都市更新已成為都市發展的命脈所繫，
如何實施，且看本文完整的介紹。

前言

自從總統在民國八十七年十一月十一日以華總(一)義字第八七〇〇二三二四六〇號函公布「都市更新條例」(以下簡稱條例)之後，政府各相關單位也積極陸續公布「都市更新條例施行細則」、「都市更新審議委員會組織準則」、「都市更新權利變換實施辦法」、「都市更新團體設立管理及解散辦法」、「都市更新事業接管辦法」、「都市更新容積獎勵辦法」、「都市更新投資信託公司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」等八項子法，使得國內都市更新的法制趨於完備，再加上與都市更新相關的「都市計畫容積移轉實施辦法」及「古蹟土地容

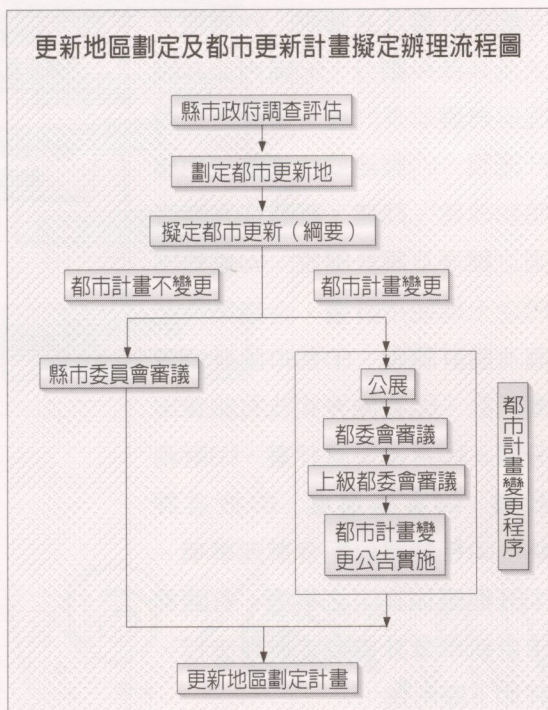
積移轉辦法」等兩項法令，則國內與都市更新相關的法令可以說已經相當完整。

由於都市更新在國內是一項新的制度，所以不論業者或國人對於都市更新的實施，可以說是一片模糊，因此本文特別針對條例中有關都市更新的實施程序來加以探討。

更新地區之劃定

政府為了實施都市更新，首先必須先劃定都市更新地區，因此條例特別規定縣市主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會經濟關係及人文特色，進行全面調查及評估，俾劃定更新地區，擬定

更新計畫，並應在計畫中表明：(一)更新地區範圍、(二)基本目標與策略、(三)實質再發展、(四)劃定之更新單元或其劃定基準、(五)其他應表明事項等基本內容。有關都市更新地區劃定之基本內容詳如下圖所述：

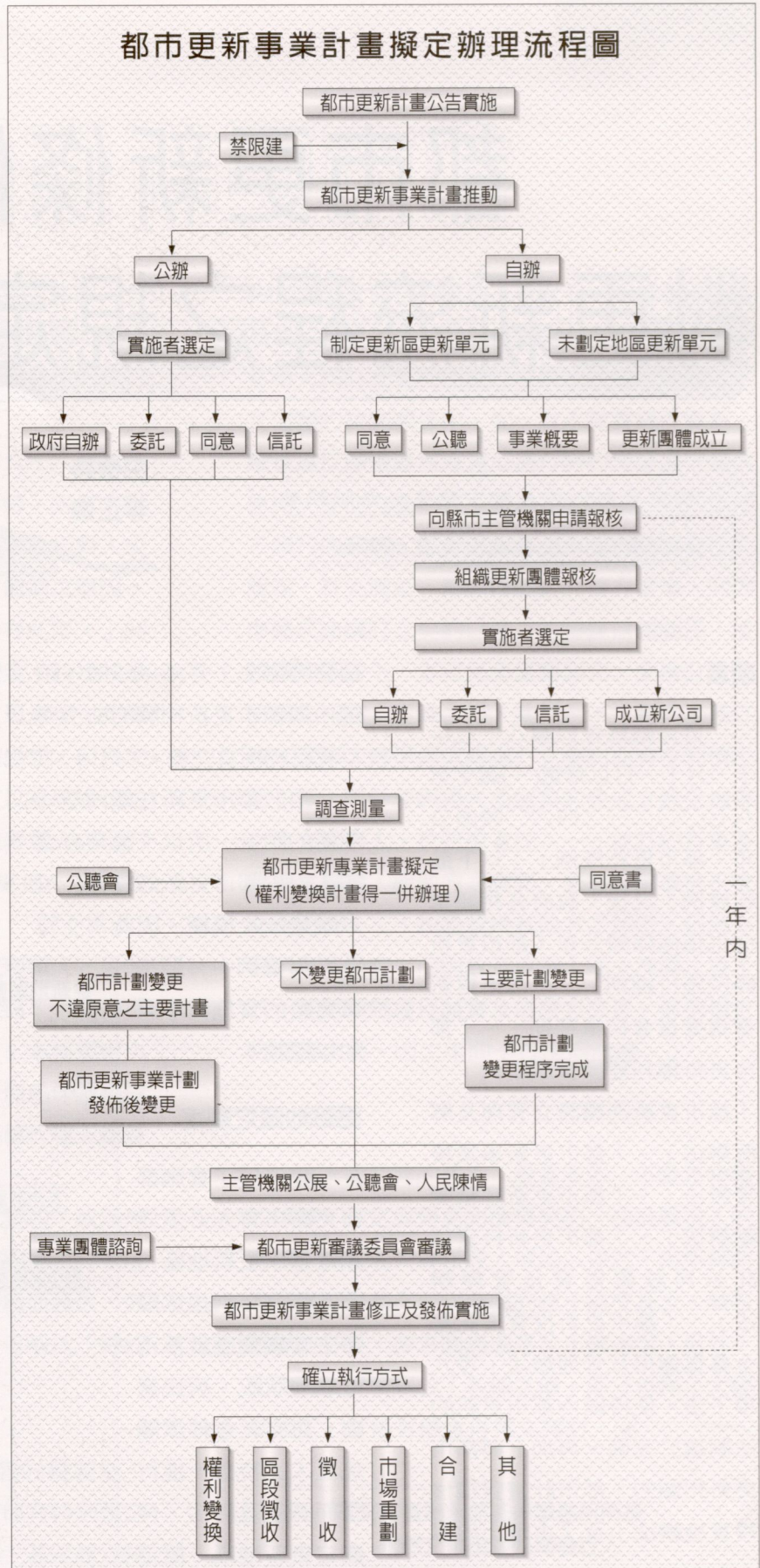


更新事業計畫之擬定

經主管機關劃定為實施更新之地區者，縣市主管機關可以自行對該地區實施都市更新，也可以經公開評選程序委託都市更新事業機構或其他機構為都市更新實施者，對該地區實施都市更新事業。

不論政府機構或其他單位在實施都市更新以前，都必須擬具「都市更新事業計畫」，送請當地縣市政府都市更新審議委員會審議通過後，由縣市主管機關核定發布實施。而都市更新事業計畫在擬定期間，必須舉辦公聽會聽取民眾意見。

所擬具的都市更新事業計畫應根據個案實際需要表明下列事項：(一)計畫地區範圍、(二)實施者、(三)現況分析、(四)計畫目標、(五)細部計畫及其圖說、(六)處理方式及其區段劃分、(七)區內公共設施與修護改善計畫，含配置之設計圖說、(八)整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說、(九)重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說、(十)都市設計或景觀設計、(十一)實施方式及有關費用分擔、(十二)拆遷安置計畫、(十三)財務計畫、(十四)實施進度、(十五)效益評估、(十六)相關單位配合辦理事項、(十七)其他應加表明之事項。有關都市更新事業計畫擬定辦理流程，詳如下圖所述：

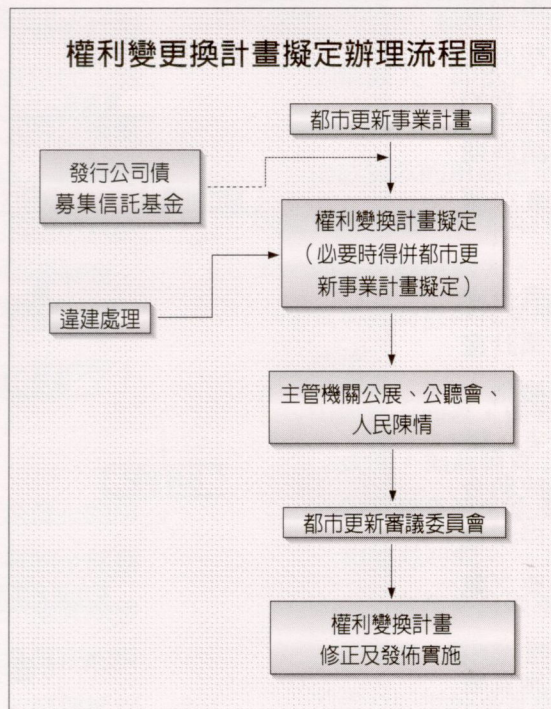




權利變換的實施

所謂權利變換，根據條例第三條第五款的規定，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，按其更新權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物或其土地之應有部分或權利金。

權利變換在國內是一項嶄新的制度，此次都市更新條例引進「權利變換制度」做為都市更新最主要的實施工具，因此特地在條例第四章訂定「權利變換」專章，且從第二十九條至第四十三條，整整十三條條文，數目之多佔整個條例將近四分之一強，足見權利變換對都市更新之重要性。有關權利變換計畫的擬定流程詳如下圖所述：





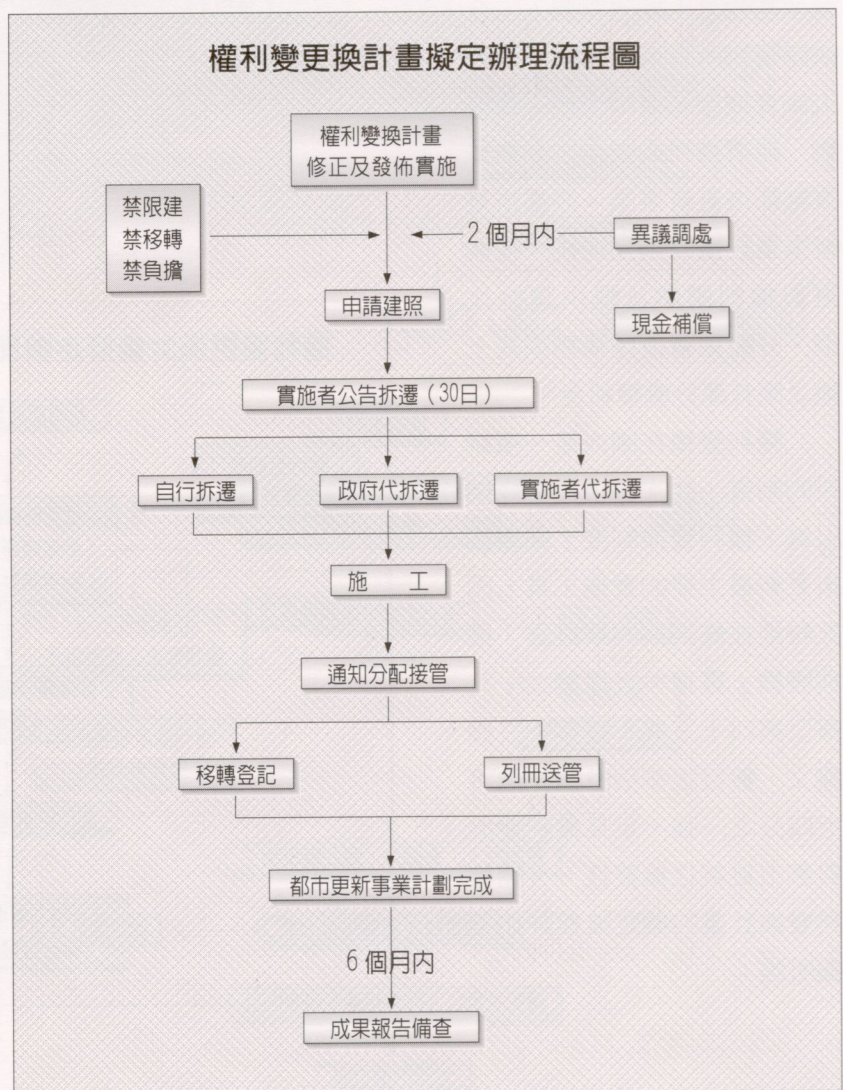
更新計畫之執行與監督

不論任何計畫都是貴在執行，而想要真正有效的執行，就必須要有一個好的監督，都市更新計畫當然也不例外，所以條例特別規定，都市更新實施者在實施都市更新事業計畫時，應自獲准之日起一年內，擬具都市更新事業計畫報核，若逾期未報核的話，縣市主管機關可以撤銷其更新之核准。不過若情況特殊或理由正當的話，可以向縣市政府申請展期兩次，每次最長不得逾六個月。

此外，若更新實施者有違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫，業務廢弛，事業及財務有嚴重缺失者，縣市政府得令其限期改善或勒令停止營運，必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理。

最後，都市更新實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖及更新成果報告送請當地縣市主管機關備查，至此，整個都市更新事業計畫才算是大功告成。有關都市更新計畫的執行與監督

流程詳如下圖所述：



作者田懷親為大華不動產鑑定股份有限公司總經理
李正偉為國土不動產顧問公司規劃師、台大城鄉所碩士、建築師

大陸房地產

預售合同抵押貸款介紹

郭鴻彬

房地產預售合同抵押是指賣方（開發商、保證人）向貸款人（銀行、抵押權人）做出一定的承諾條件，由貸款人向預售屋的買方（抵押人）發放一定的金額的貸款，用以支付預售屋的餘款，而由買方將其房地產預售合同的全部權益抵押給貸款人作為擔保品的一種抵押貸款方式。

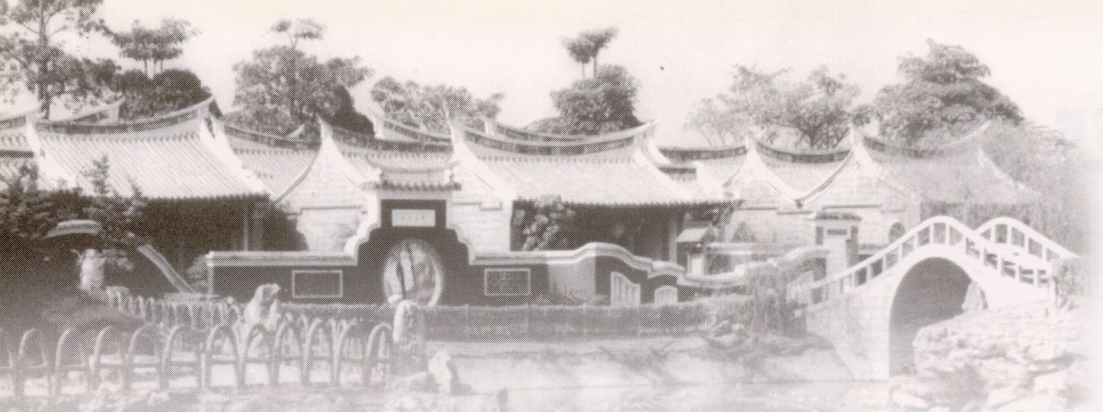
預售合同抵押貸款又稱按揭貸款，其程序是由買方（抵押人又稱按揭人）先與開發商簽訂預售買賣合同，並預付部分（30%）購屋款；然後由買方憑該合同與銀行（抵押權人又稱按揭權人）簽訂按揭合同，由開發商做保證（一般開發商作為購屋者的保證人其期間以預售開始至貸款清償為止）；銀行即將餘下購屋款付給開發商；至於按揭貸款的本金與利息則由買方定期向銀行繳納，直到按規定付清按揭貸款為止，此過程才告結束。

房地產預售合同抵押的主要特點

- ①在設定抵押時，抵押標的通常不是真正的房地產，而是預售合同中買方所具有的全部權益。需俟完工交屋後買方的權益才落實為房地產產權，這時抵押的標的即轉為真正的房地產。因此為確保貸款的安全性，這種抵押貸款要進行二次登記：第一次是預售屋的抵押備案登記；第二次是竣工後在通過質量檢查和驗收之後所辦理的正式抵押登記。
- ②預售合同抵押的關係人：
 - (1)貸款人，即抵押權人，通常是指銀行或其他金融機構。

房地產預售合同抵押貸款
又稱按揭貸款和抵押貸款，
是目前北京人在購買房屋時的
兩種不同的借貸方式，
形同而質有所不同。
對於臺灣而言，抵押貸款大多耳熟能詳，
特將預售合同抵押貸款的模式加以介紹。

- (2)借款人，即抵押人，即預售屋的買方。
- (3)保證人，即開發商，預售屋的買方。
由於貸款的用途指定為支付預售屋的房款，因此貸款人通常直接支付給房地產開發商即保證人，而非付給借款人。
- ③預售合同抵押在房地產經營中所具有的特殊功用：
 - (1)對買方而言，由於有銀行按揭，減低買方負擔，提高購買力。
 - (2)對開發商而言能及早收取房款，收回投資和獲得利潤。
 - (3)由於有預售房地產作為抵押，又有開發商的保證，有利於銀行資金投放給房地產業。預售合同抵押畢竟與一般的抵押貸款不同，其基本條件如下：
 - ①抵押人須合法地、真實地擁有預售合同的權益才能設定抵押。
 - ②預售合同抵押須簽訂書面合同。
 - ③預售合同抵押須辦理抵押登記。
 - ④由抵押權人代為辦理抵押備案及抵押登記手



續及申領和保管房地產權證。

- ⑤還清抵押貸款後抵押權人出具清償證明書向房管局申請辦理註銷登記，並將所保管的房地產權證歸還抵押人。

由以上說明可知預售屋在按揭時尚未完工，因此無法進行產權登記，這時買方的保證是購房合同所具有的權利，隨著房屋的竣工交屋，買方才取得房屋的各項權利。在這個抵押貸款過程中，買方隨工程進行所取得的多種權利，都置於銀行的抵押權下，直至貸款清償。

由以上之分析可知，按揭貸款與抵押貸款而言，其差別在前期之預售合同能作抵押，至於第二次竣工後的正式抵押登記則應與抵押貸款方式無區別。

由按揭程序可知，按揭貸款比抵押貸款對銀行而言風險較大，不具抵押品僅憑一紙買賣合同即可作貸款，故需另覓保證人即開發商，惟開發商作保實不具保障成效，只能解決購屋者無法繳款的問題。如開發商倒閉，則銀行與購屋者皆欲哭無淚，這是按揭貸款的一大問題，故貸款銀行之管理亦相對較為嚴謹。

謹將目前北京一般銀行辦理按揭貸款的相關規定條列如下：

按揭貸款的對象和條件。貸款對象是具有完全民事行為能力的中國公民、臺港澳同胞和外籍人員，以及在貸款行所在地註冊、具有法人資格的企業、事業單位。貸款條件包括以下幾條：

- ①借款人是自然人的，須持本人合法身份證明文件；借款人為法人的，須有有關部門批准成立的文件和法人營業執照，經工商稅務部門辦理年審。
- ②房地產開發商必須是在當地依法登記註冊，有符合規定的資質和在貸款行開立帳戶的。

- ③借款人和開發商簽訂購買商品房的合同。

- ④借款人有穩定的、合法的、按期償還本息的資金來源，前期付款不少於總購房款的 30%，並存入貸款行。

- ⑤借款人同意以所購房產作貸款抵押。

- ⑥開發商同意貸款保證人，並承擔連帶保證責任。

借款額度一般不超過房屋銷售預定價款的 70%。

貸款利率按中國人民銀行規定的同檔固定資產貸款利率低一檔執行。

本息計算方法。可分為利隨本清方式和分期歸還本息方式兩種。

- ①利隨本清。貸款到期時一次性付清貸款本息。
- ②分期歸還。借款人在期限內按季或按月實行等額法還本付息。

每月歸還本息的計算公式為：

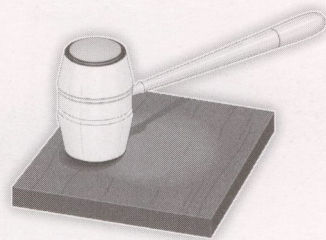
$$\frac{\text{貸款本金總額} \times \text{月利率} \times (1 + \text{月利率})^{\text{還款月數}}}{(1 + \text{月利率})^{\text{還款月數} - 1}}$$

貸款發放以後，銀行要加強對開發商和借款人的檢查，檢查要項為：

- ①是否按房屋的銷售合同規定的項目和標準施工。
- ②是否按計劃進度施工與用款。
- ③是否有轉移存款、挪用資金或弄虛作假逃避貸款人監督。
- ④是否遵守住房按揭貸款合同作協議書規定的在房款專戶中有一定比例的款項（一般不低於 10%）。 ■

作者為中國建築經理公司副總經理

加速



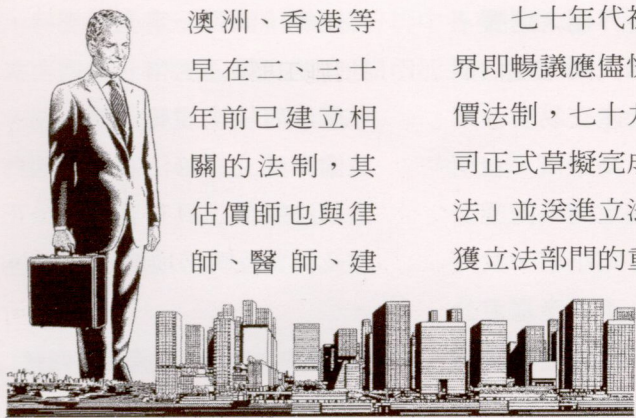
不動產估價師法

立法

游榮富

我國房地產交易糾紛及爭訟之多可說舉世聞名，不論官方法院、公平會、消保會、以至民間消費者文教基金會等機構所做統計，其均高居各類型糾紛之冠。從政府土地徵收補償、課土地稅、民間上市上櫃公司處理資產到一般購屋買賣交易皆涉及不動產價格認定，可惜幾十年來我們始終缺乏一套完整的遊戲規則，也就是沒有「不動產估價的配套機制」所致。

反觀美、日、韓、英國、澳洲、香港等早在二、三十年前已建立相關的法制，其估價師也與律師、醫師、建



築師及會計師等專業證照同名。我國雖在十幾年前地政學界學者即一再呼籲建立法制，但政府、民意代表及民間並未加以重視。以大陸來說，其不動產法規，尤其是估價法制方面吸取不少我們的經驗，且已在四年前正式推動頒佈估價師制度，我們的腳步可說太慢了！

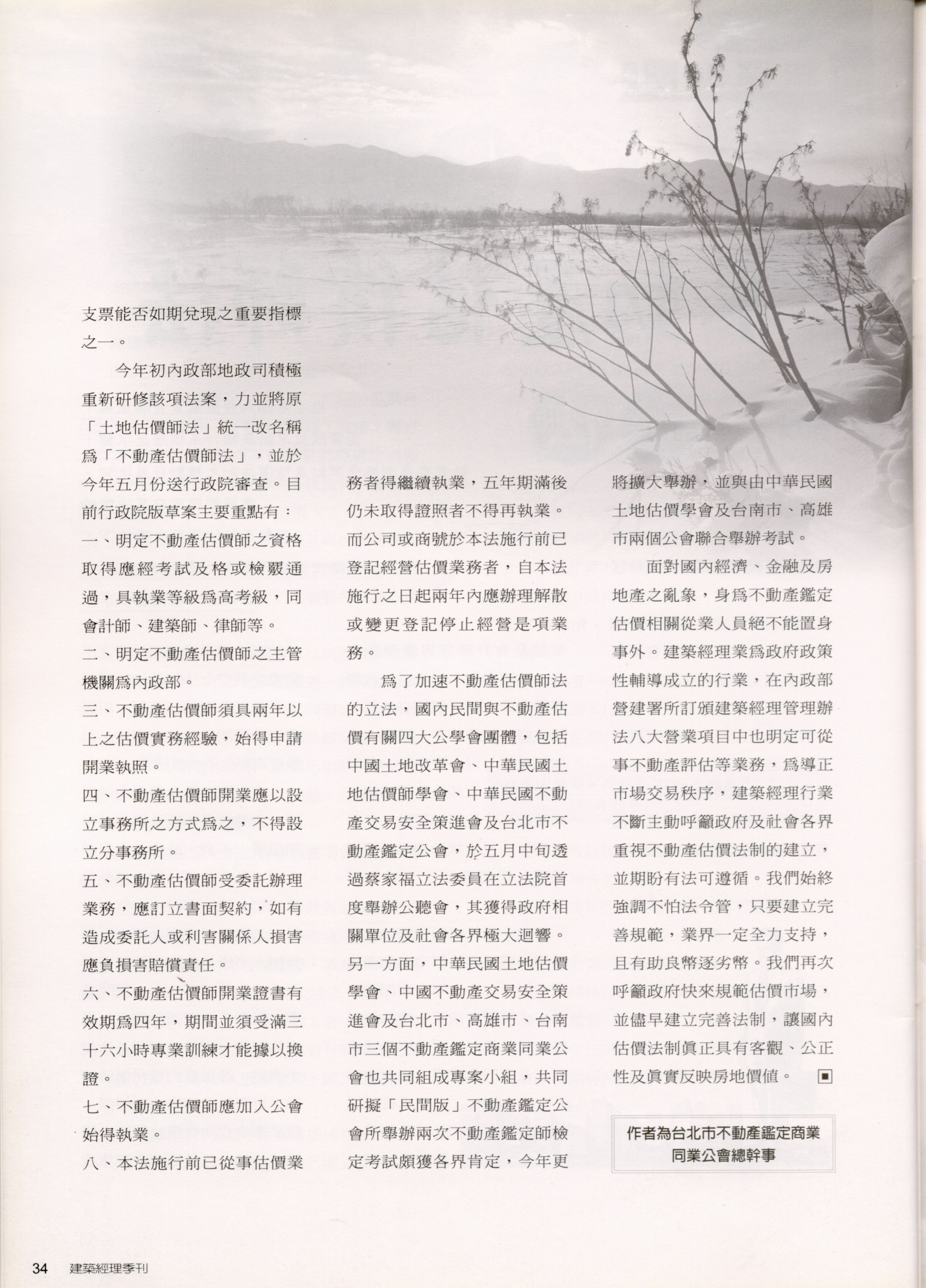
七十年代初期我國地政學界即暢議應儘快制定不動產估價法制，七十九年內政部地政司正式草擬完成「土地估價師法」並送進立法院，可惜並未獲立法部門的重視，遲遲未審去年並重新退回行政部門。最近幾年國內

自去年國內發生嚴重金融風暴，企業股災不斷及銀行呆帳層出不窮，社會各界漸感受不動產估價法制之推動日益迫切。

建築經理業在其法定的不動產評估業務之實施下，也不斷呼籲各界重視估價法制的建立，以確保市場交易秩序。

房地產持續不景氣應是建立不動產交易安全法制最佳時機，尤其是不動產估價法制，但因政府及民間忽略其重要性，以致近來衍生不少後遺症。

去年國內發生嚴重金融風暴、企業股災不斷及銀行呆帳問題層出不窮，社會各界漸感受到不動產估價法制之推動日益迫切。另一方面，去年十一月立法院三讀通過之都市更新條例，不僅是政府振興經濟景氣重大施政項目之一，民間業者也對數千億更新商機報以最大的期待，可惜其相關子法尚未底定，最重要的權利價值轉換，更因無估價師法而停擺。該法案之立法快慢攸關國內經濟成長率，且是觀察政府施政



支票能否如期兌現之重要指標之一。

今年初內政部地政司積極重新研修該項法案，力並將原「土地估價師法」統一改名稱為「不動產估價師法」，並於今年五月份送行政院審查。目前行政院版草案主要重點有：

- 一、明定不動產估價師之資格取得應經考試及格或檢覈通過，具執業等級為高考級，同會計師、建築師、律師等。
- 二、明定不動產估價師之主管機關為內政部。
- 三、不動產估價師須具兩年以上之估價實務經驗，始得申請開業執照。
- 四、不動產估價師開業應以設立事務所之方式為之，不得設立分事務所。
- 五、不動產估價師受委託辦理業務，應訂立書面契約，如有造成委託人或利害關係人損害應負損害賠償責任。
- 六、不動產估價師開業證書有效期為四年，期間並須受滿三十六小時專業訓練才能據以換證。
- 七、不動產估價師應加入公會始得執業。
- 八、本法施行前已從事估價業

務者得繼續執業，五年期滿後仍未取得證照者不得再執業。而公司或商號於本法施行前已登記經營估價業務者，自本法施行之日起兩年內應辦理解散或變更登記停止經營是項業務。

為了加速不動產估價師法的立法，國內民間與不動產估價有關四大公會團體，包括中國土地改革會、中華民國土地估價師學會、中華民國不動產交易安全策進會及台北市不動產鑑定公會，於五月中旬透過蔡家福立法委員在立法院首度舉辦公聽會，其獲得政府相關單位及社會各界極大迴響。另一方面，中華民國土地估價學會、中國不動產交易安全策進會及台北市、高雄市、台南市三個不動產鑑定商業同業公會也共同組成專案小組，共同研擬「民間版」不動產鑑定公會所舉辦兩次不動產鑑定師檢定考試頗獲各界肯定，今年更

將擴大舉辦，並與由中華民國土地估價學會及台南市、高雄市兩個公會聯合舉辦考試。

面對國內經濟、金融及房地產之亂象，身為不動產鑑定估價相關從業人員絕不能置身事外。建築經理業為政府政策性輔導成立的行業，在內政部營建署所訂頒建築經理管理辦法八大營業項目中也明定可從事不動產評估等業務，為導正市場交易秩序，建築經理行業不斷主動呼籲政府及社會各界重視不動產估價法制的建立，並期盼有法可遵循。我們始終強調不怕法令管，只要建立完善規範，業界一定全力支持，且有助良幣逐劣幣。我們再次呼籲政府快來規範估價市場，並儘早建立完善法制，讓國內估價法制真正具有客觀、公正性及真實反映房地價值。 ■

作者為台北市不動產鑑定商業
同業公會總幹事

商用不動產投資分析一

財務比率分析法 之應用

陳俊合

經營不動產之報酬通常來自兩方面，一為營業收益（或租金收益）；另一為不動產增值收益（即是資本利得）。因不動產具高價值，且不動產投資經營往往是長時期才可回收成本進而獲利，所以在選擇不動產投資機會時，如何抉擇投資標的與比較投資方案之利弊，財務分析便是投資案可行性之評估方法。評估不動產投資財務分析常見之方法有財務比率分析法、淨現值法、內部報酬率法與還本期間法等。本文就財務比率分析法之相關內容與應用加以探討，其餘方法將於後期陸續介紹。

一、財務比率分析法之相關理念

財務比率分析法係指財務分析中各項指標之比率值分析，包括獲利能力、償債能力、資產報

財務分析在不動產投資範疇佔有舉足輕重角色，亦為建築經理重要功能之一，本刊將系列報導，本文闡介財務比率分析法之內容與實例應用。

酬率、稅前資產報酬率、稅後資產報酬率，權益報酬率、稅前權益報酬率與稅後權益報酬率等、藉由指標比率值之高低作為方案良窳的評估基準。財務比率分析法中專有名詞與各項比率值代表之意義闡述如下：

(一)淨經營收益(Net Operating Income; NOI)

淨經營收益係指經營不動產時扣掉營運費用後所剩下的收益。

(二)獲利能力

獲利能力可用邊際利潤加以衡量，邊際利潤愈高，則其營運費用愈低。邊際利潤=（淨經營收益）／（有效總收益）。

(三)償債能力

償債能力可用債務保障比率加以衡量。而債務保障比率為淨經營收益可用來償還貸款本息的

比率，債務保障比率愈高表示償債能力愈高，風險愈低。債務保障比率=（淨經營收益）／（貸款本息）。

(四) 資產報酬率

資產報酬率為回收資本佔總資產的比率，或是每一元資產所獲得的利潤（淨現金流量）。即資產報酬率=（淨現金流量）／（總資產）。資產報酬率愈高愈好，值愈高代表投資單位資產回收之期間愈短，報酬率愈高。

(五) 稅前資產報酬率

稅前資產報酬率為稅前現金流量佔總資產之比率。即稅前資產報酬率=（稅前淨現金流量）／（總資產）。

(六) 稅後資產報酬率

稅後資產報酬率為稅後現金流量佔總資產之比率。即稅後資產報酬率=（稅後淨現金流量）／（總資產）。

(七) 權益報酬率

權益報酬率代表股東每投資一元所獲得之報酬，或淨現金流量佔總權益（股東出資額或自備款額）之比率。即權益報酬率=（淨現金流量）／（總權益）。權益報酬率愈高表示股東之報酬率愈高，故其值愈大愈佳。

(八) 稅前權益報酬率

稅前權益報酬率為稅前現金流量佔總權益之比率。即稅前權益報酬率=（稅前淨現金流量）／（總權益）。

(九) 稅後權益報酬率

稅後權益報酬率為稅後現金流量佔總權益之比率。即稅後權益報酬率=（稅後淨現金流量）／（總權益）。

(十) 年金 (annuity) 現值

現金流量每一期都相等於 M，且都發生在期末，連續 n 期，則此現金流量稱為年金。設折現率為 r，則年金的現值為 [註 1]：

$$PV = \frac{M}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] = M \left[\frac{1}{r} - \frac{1}{r(1+r)^n} \right]$$

其中 PV：年金現值

M：年金每一期金額

r：折現率

【註 1】年金的現值 PV 為：

$$PV = \frac{M}{(1+r)^1} + \frac{M}{(1+r)^2} + \frac{M}{(1+r)^3} + \dots + \frac{M}{(1+r)^n} \quad (i)$$

$$(i) \text{ 式乘以 } \frac{1}{1+r} \text{ 得 } PV \times \frac{1}{(1+r)} =$$

$$\frac{M}{(1+r)^2} + \frac{M}{(1+r)^3} + \frac{M}{(1+r)^4} + \dots + \frac{M}{(1+r)^{n+1}} \quad (ii)$$

$$(i) \text{ 式減 } (ii) \text{ 式得：} PV \times \frac{r}{1+r} = \frac{M}{(1+r)} - \frac{M}{(1+r)^{n+1}}$$

$$\therefore PV = \frac{1}{r} \left[M - \frac{M}{(1+r)^n} \right] = \frac{M}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

$$= M \left[\frac{1}{r} - \frac{1}{r(1+r)^n} \right]$$

n：年金期數

反之，若已知年金現值（PV）（或貸款總額）、折現率（r）（或貸款利率）與年金（或貸款）期數 n 時，則每期應付之金額（M）為：

$$M = \frac{PV}{\frac{1}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]} = \frac{PV}{\left[\frac{1}{r} - \frac{1}{r(1+r)^n} \right]}$$

其中 M：每期應付金額（或年金每一期金額）

PV：貸款總額（或年金現值）

r：貸款利率（或折現率）

n：貸款期數（或年金期數）

二、實例應用

投資經營土地價值 155,000,000 元，建築物價值 30,000,000 之商場，每年之最多租金收益為 36,000,000 元，營運成本為租金收益之 20%，每年出租率為 85%。貸款金額為不動產價值（土地與建築物總價值）的 75%，貸款年限為 25 年，貸款年利率為 8%，所得稅率 40%，建築物價值分 30 年直線折舊至無殘值。

商場出租成本項目表

投資案成本相關項目	金額或比例
1. 土地	155,000,000
2. 建築物	30,000,000
3. 貸款	75%
4. 貸款利率	8%
5. 年營運成本	租金收益的 20%
6. 所得稅率	40%
7. 折舊	30 年直線折舊
8. 每年空置率	1-每年出租率=15%

商場出租收益項目表

投資案收益相關項目	金額或比例
1. 年最多租金收益	36,000,000
2. 每年出租率	85%

不動產價值

$$\begin{aligned}
 &= \text{土地} + \text{建築物} \\
 &= 155,000,000 + 30,000,000 \\
 &= 185,000,000 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

貸款金額

$$\begin{aligned}
 &= 185,000,000 \times 0.75 \\
 &= 138,750,000 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

自備款金額

$$\begin{aligned}
 &= \text{不動產價值} - \text{貸款金額} \\
 &= 185,000,000 - 138,750,000 \\
 &= 46,250,000 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

25 年貸款，年利率 8%，固定付款。

財務比率分析法計算步驟：

(一) 每月付款金額與每年付款金額

每月付款金額為

$$\begin{aligned}
 C &= \frac{PV}{\frac{1}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]} = \frac{138,750,000}{\frac{0.08}{12} \left[1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{0.08}{12} \right)^{25 \times 12}} \right]} \\
 &= \frac{138,750,000}{\frac{1}{0.00667} \left[1 - \frac{1}{(1+0.00667)^{300}} \right]} \\
 &= \frac{138,750,000}{129.52} \\
 &= 1,071,263 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

每年付款金額為

$$1,071,263 \times 12 = 12,855,156 \text{ 元}$$

(二) 計算第 1 年年底期末餘額

第 1 年年底期末餘額為

$$\begin{aligned}
 PV &= \frac{C}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \\
 &= \frac{1,071,263}{0.00667} \left[1 - \frac{1}{(1+0.00667)^{24 \times 12}} \right] \\
 &= 160,609,145 \times (1 - 0.1474) \\
 &= 160,690,145 \times 0.8526 \\
 &= 137,004,418 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(三) 計算第 1 年還本金額

$$\begin{aligned}
 &\text{第 1 年還本金額} \\
 &= \text{第 1 年期初餘額} - \text{第 1 年期末餘額} \\
 &= 138,750,000 - 137,004,418 \\
 &= 1,745,582 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(四) 計算第一年利息費用

$$\begin{aligned}
 &\text{第 1 年利息費用} \\
 &= \text{每年付款金額} - \text{第 1 年還本金額} \\
 &= 12,855,156 - 1,745,582 \\
 &= 11,109,574 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(五) 商場出租之稅前現金流量、可課稅所得
與稅後現金流量

商場出租之稅前現金流量表

項 目	金額 (元)
年最多租金收益	36,000,000
— 空置損失	5,400,000
有效總收益	30,600,000
— 營運費用	7,200,000
淨經營收益 (Net Operating Income ; NOI)	23,400,000
— 貸款付款	12,855,156
稅前現金流量 (Cash Flow Before Tax ; CFBT)	10,544,844

稅前現金流量

$$\begin{aligned}
 &= \text{營業淨收益} - \text{貸款付款} \\
 &= 23,400,000 - 12,855,156 \\
 &= 10,544,844 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

商場出租之可課稅所得現金流量表

項 目	金額 (元)
營業淨收益 (Net Operating Income ; NOI)	23,400,000
— 利息費用	11,109,574
— 折舊	1,000,000
可課稅所得	11,290,426
稅	4,516,170

可課稅所得

$$\begin{aligned}
 &= \text{營業淨收益} - \text{利息費用} - \text{折舊} \\
 &= 23,400,000 - 11,109,574 - 1,000,000 \\
 &= 11,290,426 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

所得稅

$$\begin{aligned}
 &= \text{可課稅所得} \times \text{稅率} \\
 &= 11,290,426 \times 0.4 \\
 &= 4,516,170 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

商場出租之稅後現金流量表

項 目	金額 (元)
稅前現金流量	10,544,844
— 稅	4,516,170
稅後現金流量 (Cash Flow After Tax ; CFAT)	6,028,874

稅後現金流量

$$\begin{aligned}
 &= \text{稅前現金流量} - \text{稅} \\
 &= 10,544,844 - 4,516,170 \\
 &= 6,028,874 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(六) 獲利能力

$$\begin{aligned} \text{邊際利潤} &= (\text{淨經營收益}) / (\text{有效總收益}) \\ &= 23,400,000 / 30,600,000 \\ &= 0.7647 \end{aligned}$$

邊際利潤愈高，獲利能力愈高，其營運費用愈低。

(七) 償債能力

$$\begin{aligned} \text{債務保障比率} \\ &= (\text{淨經營收益}) / (\text{貸款本息}) \\ &= 23,400,000 / 12,855,156 \\ &= 1.82 \end{aligned}$$

債務保障比率愈高表示風險愈低，償債能力愈高。

(八)

1. 稅前資產報酬率

$$\begin{aligned} \text{稅前資產報酬率} \\ &= (\text{稅前淨現金流量}) / (\text{總資產}) \\ &= 10,544,844 / 185,000,000 \\ &= 0.057。 \end{aligned}$$

2. 稅後資產報酬率

$$\begin{aligned} \text{稅後資產報酬率} \\ &= (\text{稅後淨現金流量}) / (\text{總資產}) \\ &= 6,028,874 / 185,000,000 \\ &= 0.033。 \end{aligned}$$

稅前或稅後資產報酬率值愈高愈好，值愈高代表投資單位資產回收之期間愈短，報酬率愈高。

(九)

1. 稅前權益報酬率

$$\begin{aligned} \text{稅前權益報酬率} \\ &= (\text{稅前淨現金流量}) / (\text{總權益；股東出資額或自備款額}) \\ &= 10,544,844 / 46,250,000 \end{aligned}$$

$$= 0.228。$$

2. 稅後權益報酬率

$$\begin{aligned} \text{稅後權益報酬率} \\ &= (\text{稅後淨現金流量}) / (\text{總權益；股東出資額或自備款額}) \\ &= 6,028,874 / 46,250,000 \\ &= 0.130。 \end{aligned}$$

稅前或稅後權益報酬率值愈高表示股東之報酬率愈高，故其值愈大愈佳。

財務比率分析法因為計算並不繁雜且容易明瞭，為不動產財務分析時常用之方法，可應用於不動產投資財務可行性評估輔助決策之方法，並供決策者抉擇最合適投資方案之參考。 ■

作者為國立中興大學都市計劃研究所
博士暨建築師



營 建 管 理

本 刊

您擔心您所訂購房子的施工品質與施工進度嗎？有取得銀行完工履約保證的個案，銀行都會主動要求所屬的建築經理公司實施完善的營建管理，負責任的建築商，亦會請專業的團隊以營建管理方式控管工程品質。完整的營建管理，從審核所規畫施工圖樣、詳列建材、協助發包、監工查核施工品質與進度到協助驗收。在建物災害頻傳施工品質日益受到重視的今日，有了建築經理公司為建築工程把關，確保按圖施工與如期完工，不論建築商與購屋者都可以對工程品質高枕無憂。

簽訂預售屋契約前請記得主張您應有的權利。 □



事前預防，比事後彌補更重要

永慶房屋實在的產權七審，實在為你



921大地震，
一場殘酷的天災震碎了家，震驚了心靈，也震醒了你我的憂患意識，
讓我們更深刻體會：房子對家的重要。
地震我們也許無法預測，房屋交易的風險卻可事先預防，
永慶房屋獨創產權七審，在交易過程的七個重要關鍵時刻，
重複進行實在、專業的審查，確實保障買賣雙方的交易安全。

防患於未然，你我共同努力

 **永慶房屋**
實在 · 有效率

在地深耕20年
20萬個滿意

二十有

誠

有你有我一路相陪，
住商不動產走過二十年，
感謝您的支持與鼓勵，
永遠的好朋友——住商不動產。

住商
不動產

當舊有的技術與經驗一再失靈，
您對於新式營業技術的迫切需求
當然刻不容緩！

二十歲的住商不動產
擺脫其他房仲加盟總部大同小異
、表面文章式的服務內容

誠懇推出

「二十有誠·業績大躍進」

加盟優惠專案

完全針對您的業績需求量身定作

不只讓您輕鬆加盟

更使您的經營體質脫胎換骨

徹底做到「業績大躍進」

加盟專線：2378-1899 趙經理