

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

年刊

專業 · 公正 · 服務

完工交屋才符合公平交易

對於「預售交易管理」的解讀

建築經理公司「契約鑑證」制度之評析

建築經理在「都市更新會」之功能——
以「尚華仁愛大樓案」為例

建築經理在不動產證券化的角色與功能

自辦都市更新實施方式的法律須知

第 25 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國九十八年十月二十七日 出版

新昕國際股份有限公司

專業不動產證券化管理團隊



營業項目：

- ▶ 不動產證券化顧問
- ▶ 不動產證券化管理
- ▶ 不動產投資顧問

管理業務：

- ▶ 新光一號 REIT 基金
- ▶ 新光敦南 REAT
- ▶ 新光松江、承德、板橋 REAT



新昕國際

地址：台北市南京東路二段 5F

聯絡電話：02-2506-6310

電子信箱：sknli_service@skhb.com.tw

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

■刊頭語

完工交屋才符合公平交易 趙希江 2

■交易秩序

對於「預售交易管理」的解讀 浦繼達 4

■法律探索

定型化契約不按應記載或不得記載事項
規定之效力 林永汀 7

■建經功能

建築經理公司「契約鑑證」制度之評析 林家慶 11
陳榮哲

■建經功能

建築經理在「都市更新會」之功能—
以「尚華仁愛大樓案」為例 唐惠群 14

■建經功能

「付款中間人」制度的過去、現在及未來 李承政 19

■建經功能

建築經理在不動產證券化的角色與功能 宋良政 24

■法律實務

自辦都市更新實施方式的法律須知 李永然 28
陳曉祺

■政策分析

從八八水災談國土利用政策的態度 林永汀 35

■兩岸觀察

“樓塌門”是地產財富效應的反撲 蔡為民 39

■市場瞭望

陸資來台 台北商辦充滿想像空間 張欣民 41

■交易安全小常識

實坪與虛坪 公會 44

中華民國八十五年十一月二十日創刊

發行人：趙希江

顧問：陳美珍、吳毓勳、胡其龍、
林宜璋、董少林、彭慶、
黃奕鋒、顏文澤、詹宣勇、
翁林澄、洪欽國、李承政、
林明正、宋良政、黃陸雀、
汪台中、鄭陽洲、林張素娥

編輯委員會

召集人：曹奮平

委員：浦繼達、於小濤、郭鴻彬
黃幼林、馬中訓

總編輯：蕭明康

編輯：林瑛佩、游榮富

美術編輯：黃淑甄

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

網址：www.lcprint.com.tw

電話：(02)3234-3456

地址：台北縣中和市員山路176號5F

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

完工交屋



才符合 公平交易

九十七年十一月二十一日消基會召開記者會，痛陳政府不重視預售屋交易安全，主張加速催生「不動產交易法」，建立付款中間人及強制續建制度，並立即修定相關定型化契約應記載及不得記載事項，要求建商應於契約中明定履約保證機制，並充分揭露資訊，強調只有能保障完工交屋，才是真正符合消費者購屋目的。

立法院郭素春委員等十八人隨即於九十七年十二月九日提案，對於我國購屋「履約保證機制」法令規範不健全，造成買賣雙方長期處於不平等之地位，對消費者購屋欠缺實質保障，讓民眾暴露在高風險交易環境中，建請中央主管機關內政部及消費者保護委員會儘速將「履約保證機制」納入我國「預售屋定型化契約」中，提供民眾購屋時之依據，該提案經立法院第七屆第二會期第十二次會議討論決議：函請行政院研處。

消基會暨立法院已查察不動產交易現狀的不平等現象，蓋與消費者不動產交易權益保障的現行法律規範而言，民法主要規範在涉及財產權的債編與物權編，違者依第七十一條以下規定，法律行為違反強制或禁止規定時之無效，以及法律行為之行使不得妨礙他人為目的等；消保法則在定型化契約與消費資訊部份著墨，違者依第六十條規定，違反本法規定情節重大，得命停止營業或勒令歇業；公平法則有廣告虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵之禁止及其他欺罔或顯失公平行為之禁止，違者依第四十一條規定，得限期命其停止、改正其行為，並按次連續處以罰鍰。

不動產交易行為，雖有民法、消保法、公平法的相關規範可資適用，惟不動產交易糾紛仍無法有效遏止，癥結在於資訊與專業的相對不足，消費者對建商的履約無法要求，違約無法追補所致，其中也以預售屋交易最為嚴重，在「不動產交易法」遲未能完成下，我國不動產交易制度至今亦未能建立。

然而什麼是預售屋履約保證機制呢？預售屋履約保證係由金融機構就不動產預售契約出具保證書，並經由履約管理，以保證建商依保證書約定內容對購屋者履行合約的行為。完整的預售屋履約保證即為完工保證，為將土地產權、建照起造人以及興建資金（包括購屋自備款、建商自有資金、土地及建築融資）均交付信託，由受託金融機構或專業第三者執行履約管理，興建資金可依工程進度專款專用，若建商因故不能繼續興建時，由受託金融機構或受託執行履約管理者辦理清理處分繼續興建至完工交屋。

平心而論，預售屋交易買賣雙方都面對不可預知風險，對交易之相關當事人（購屋者、銀行、地主、建商、營造廠）而言，亦惟有完工交屋方可達成各方最大利益與交易目的，而自信託法施行後，藉由信託管理工具掌握關鍵要素使預售屋完工更為可能，以成就交易各方皆贏的局面。

我們認為，將預售屋履約保證機制納入定型化契約，似僅屬交易資訊揭露之一環，購屋者有知的權利，建商即有告知的義務。此外，在建商對營造廠提出履約保證的要求同時，同樣也應該呼應購屋者對履約保證的需求。為規範預售屋交易雙方之權利義務，在不動產交易法至今未能完成下，期使買賣雙方之交易行為導入正軌，將預售屋履約保證機制納入定型化契約即顯必要，藉由交易秩序共識的達成，從而建立新而恆久的市場繁榮自屬可行。

理事長 **趙希江**

「預售交易管理」 的解讀

浦繼達

預售交易所隱含的災害問題，現行法令均未涉及，對於預售交易的管理，尤其要注意購屋人被捲入開發商開發風險問題的處理。

「預售交易」是政府對 建築業冷漠之下的產物

不動產的開發，除了需遵依政府都市計劃的規範及取得建築許可外，其活動的展開與逐行是包括由「土地之取得」、「市場需求與商品設計」、「工程技術」及「大量資金的投入」等，一系列的工作機制所組合而成的。早在民國 40 年代末期，上述有關工作條件之前三項均已呈現出可供不動產建築業發展的契機，唯獨「大量資金的投入」一環，因當時政府對金融市場的管制政策中，除了將國宅政策納入考慮外，並未將開發事業的需求列入考慮，更有者是冷漠或不鼓勵以對。相較於彼時政府對各生產事業設有諸多輔導獎勵措施供發展外，建築業所獲得的待遇是自生自滅或成為化外之民，卻也因此發展一套詭譎多變的生存技巧，包括與地下金融形成互為依賴的關係以及在檯面上發展出「預售交易」的工作機制，以解決「大量資金的投入」問題。自始建築業乃逐步將「預售交易」的機制奉為圭臬，以供其在市場生存與發展。

「預售交易」在不動產 市場中的角色及其運作狀況

不可諱言的，國內房地產市場在 50 年代的興起迄今，「預售交易」的機制（疏通了建商需要大量資金投入的困境）確是起了點火作用，並因而形成了一條不動產開發者的生產線。這是使房屋得以商品化生產並在市場供銷，能解決民生需求，也豐富了市場多樣化的擇選。就整體市場發展角度觀之，這是一項不得了的成就。另一方面，購屋人也藉此可以較輕鬆的付款方式（其自備款是依工程進度分期繳納者），購買市場上較新穎的房子，因此預售交易也能成為購屋大眾樂於接受的一種購屋方式。總之，「預售交易」辦法的出現，其在市場上受歡迎是有一定之背景原因的。

然而在受歡迎之餘，這種交易模式的一項重要內涵卻是包裹這一干隱性的災害。而且長久以來都沒有被充分披露或加以解決（建商無意告之、購屋大眾不知情、政府放任不管）。亦即是購屋人在進行交易時，他的地位已不只是單純的

購屋人身份而已，而是在毫無約定的條件下，被捲入建商開發案的事業風險之中。其現實是：

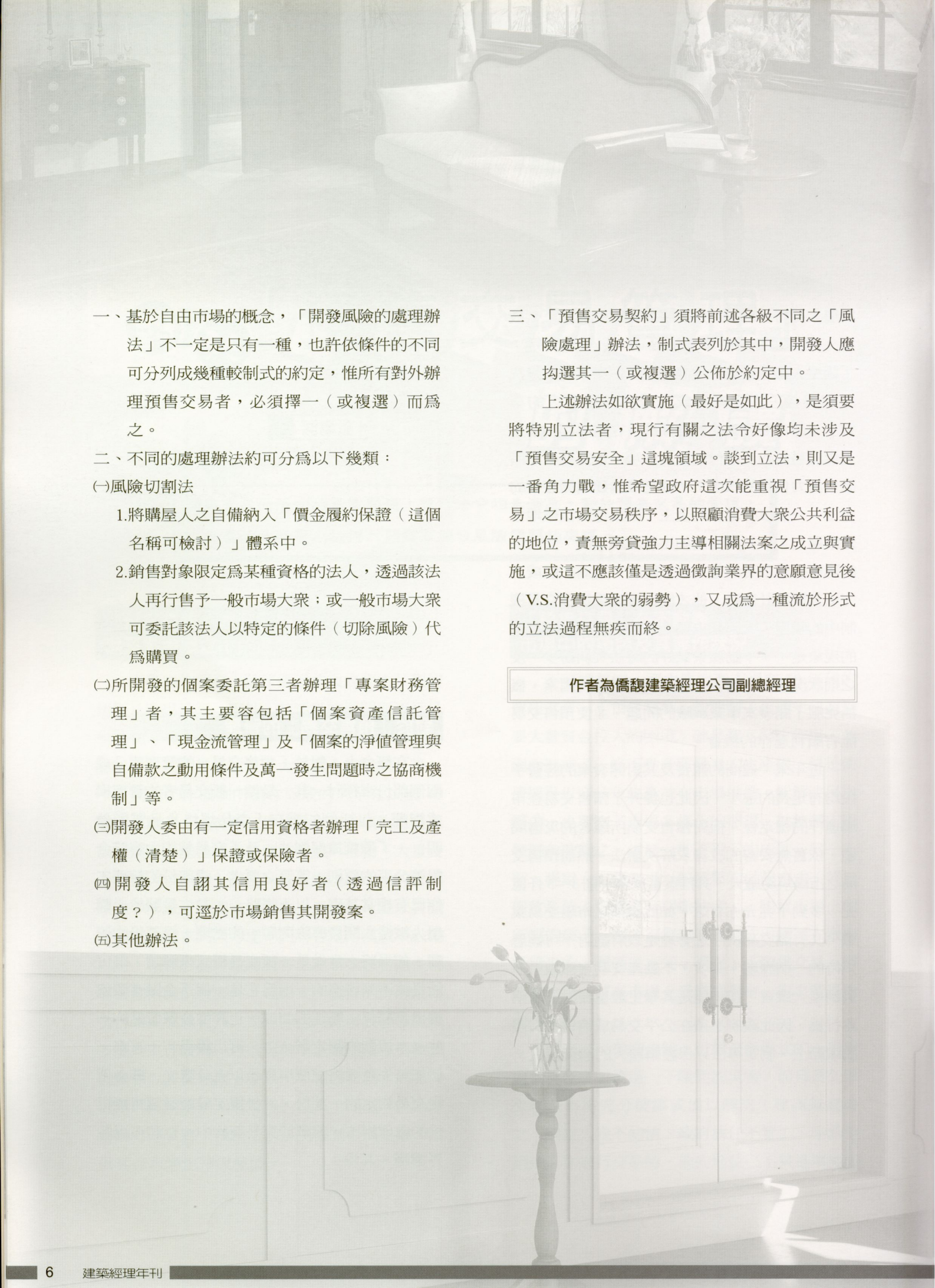
「購屋人必須經過（建商操控）個案事業風險洗禮無誤後，才能實現或完成其為購屋人的事實」。即在開發案的興建期間，在這過程中購屋人依交易契約所給付的交易款項，他是在毫無所悉也無力自保的狀況下，卻是成為建商開發案的金主，一個沒有地位的金主（因為他的法律地位是購屋人），其時建商如出狀況或倒閉，交易人的購屋行為很可能是血本無歸的；建商如能成功完成其興建計畫時，他才能恢復成為這項交易機制中的購屋人。因此市場上一般預售交易所呈現的現象是：「不動產景氣好的時候其糾紛少，反之則狀況層出不窮」。這是因為景氣的因素，概括克服了開發案事業風險的問題，並使預售交易能有順利運作的機會。

近年來，建商的體質及其對開發案的經營手段均有足長的進步，因此也提升了預售交易在市場運作的穩定性。但對預售交易所隱含的災害問題，依舊無妥善的改善或解決辦法。然而預售交易之市場規範龐大，其推案量每年少則3~5仟億元，多到1兆元亦有之。如此規模之市場交易案量，其有關交易秩序之管理是政府絕對不可輕忽以待的一個課題。其次，不動產交易金額龐大，對購屋大眾言，這可能是其畢生最重要的一項購買行為，因此政府必須在公平交易或消費者保護的環節上，制定專法以保護購屋人的消費權益。

對於「預售交易」的管理

在概念上，對於「預售交易」的管理應分成兩個部份來探討。其一是循一般交易者的管理模式辦理，包括例如需有「商品規格及品質的敘明」、「瑕疵擔保辦法」及「交易契約內容符合對等公平的原則」等等之要求（這部份的管理工作已有相當基礎，以下謹略）。其二是關於「購屋人被捲入開發風險問題」的處理。這部份的管理，如果將之當做是一種交易模式來解讀，很可能是找不到答案的，因為它是一個「金融有關債權債務關係」屬性的問題。也許從金融遊戲的一些基本規則的制定辦法中，可以獲得若干答案。例如首先是需將這個事實予以充分曝光，即必須是交易約定的一部份，然後規定建商必須將擬提供的處理辦法，記載於交易契約中，以利市場各界選購。其中：





一、基於自由市場的概念，「開發風險的處理辦法」不一定是只有一種，也許依條件的不同可分列成幾種較制式的約定，惟所有對外辦理預售交易者，必須擇一（或複選）而為之。

二、不同的處理辦法約可分為以下幾類：

(一)風險切割法

- 1.將購屋人之自備納入「價金履約保證（這個名稱可檢討）」體系中。
- 2.銷售對象限定為某種資格的法人，透過該法人再行售予一般市場大眾；或一般市場大眾可委託該法人以特定的條件（切除風險）代為購買。

(二)所開發的個案委託第三者辦理「專案財務管理」者，其主要容包括「個案資產信託管理」、「現金流管理」及「個案的淨值管理與自備款之動用條件及萬一發生問題時之協商機制」等。

(三)開發人委由有一定信用資格者辦理「完工及產權（清楚）」保證或保險者。

(四)開發人自詡其信用良好者（透過信評制度？），可逕於市場銷售其開發案。

(五)其他辦法。

三、「預售交易契約」須將前述各級不同之「風險處理」辦法，制式表列於其中，開發人應拘選其一（或複選）公佈於約定中。

上述辦法如欲實施（最好是如此），是須要將特別立法者，現行有關之法令好像均未涉及「預售交易安全」這塊領域。談到立法，則又是一番角力戰，惟希望政府這次能重視「預售交易」之市場交易秩序，以照顧消費大眾公共利益的地位，責無旁貸強力主導相關法案之成立與實施，或這不應該僅是透過徵詢業界的意願意見後（V.S.消費大眾的弱勢），又成為一種流於形式的立法過程無疾而終。

作者為僑馥建築經理公司副總經理

或不得記載事項規定之效力 定型化契約不按照應記載



林永汀

為保護消費者，中央主管機關公告企業經營者使用定型化契約明定應記載事項或不得記載事項，自應屬強制規定。

定型化契約，依消費者保護法第二條第九款規定，是指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約；定型化契約條款，依同條第七款規定，則係指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張貼、牌示、網際網路或其他方法表示者，亦屬之。民國八十八年四月二十一日修正民法債編時增訂第二百四十七條之一規定定型化契約條款之定義為「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約」而言。



● 應記載事項或不得記載事項之規範

為保護消費者權益，消費者保護法第十七條規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核」。其中第二項規定是民國九十二年一月二十二日修訂之條文。

依據上述條文意旨，特定行業使用定型化契約者，已經中央主管機關公告其應記載事項或不得記載事項時，企業經營者即應遵照實行。如果違反而拒不遵照實行，違反部分無效，亦即未按公告將應記載事項列入契約條款，或不按不得記載事項卻列入契約條款者，該部分無效。整個契

約的效力則應依第十六條規定：「定型化契約中之定型化契約條款，全部或一部無效或不構成契約內容之一部者，除去該部分，契約亦可成立者，該契約之其他部分，仍為有效。但對當事人之一方顯失公平者，該契約全部無效」。

上述規定，對消費者顯然不利。因為，企業經營者可以選擇適用或不適用公告應記載或不得記載事項之規定；如果拒不依規定，又非對契約成立有重大決定因素（例如標的確定、數量、價金等），契約依然可以成立，對企業經營者不生影響，卻嚴重喪失保護消費者權益之立法美意。而且，消費者為保障其本身權益，只能主張契約顯失公平而無效，亦影響消費者行使權益的方法。

● 對契約當事人顯失公平的認定

企業經營者使用定型化契約與消費者訂約，如果不依中央主管機關公告的應記載或不得記載事項規定辦理，契約只在「對當事人之一方顯失公平者」方屬無效。

消費者保護法第十二條第二項規定：「定型化契約中之條款有下列情形之一者，推定其顯失公平：一、違反平等互惠原則者。二、條款與其所排除不予適用之任意規定之立法意旨顯相矛盾者。三、契約之主要權利或義務，因受條款之限制，致契約之目的難以達成者」；凡有上述情形，契約應屬無效。除此之外，即應由消費者負「顯失公平」之舉證責任。

司法名諺，「舉證責任之所在，敗訴之所在」。民事訴訟法第二百七十七條亦規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之

責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限」，就是說明舉證責任負擔之原則及其重要性，尋常消費者對於與企業經營者進行消費訴訟必須負「契約條款對其顯失公平」的舉證責任，實難令人認同；尤其，消費者保護法施行細則第十三條規定：「定型化契約條款是否違反誠信原則，對消費者顯失公平，應斟酌契約之性質、締約目的、全部條款內容、交易習慣及其他情事判斷之」，對消費者主張契約顯失公平而無效，舉證及事實認定上更是不利。

● 施行細則的衝突規範

消費者保護法施行細則第十五條規定：「定型化契約記載經中央主管機關公告應記載之事項



者，仍有本法關於定型化契約規定之適用。中央主管機關公告應記載之事項，未經記載於定型化契約者，仍構成契約之內容」，對照前述消費者保護法第十七條規定，兩者顯然不同，相互衝突。

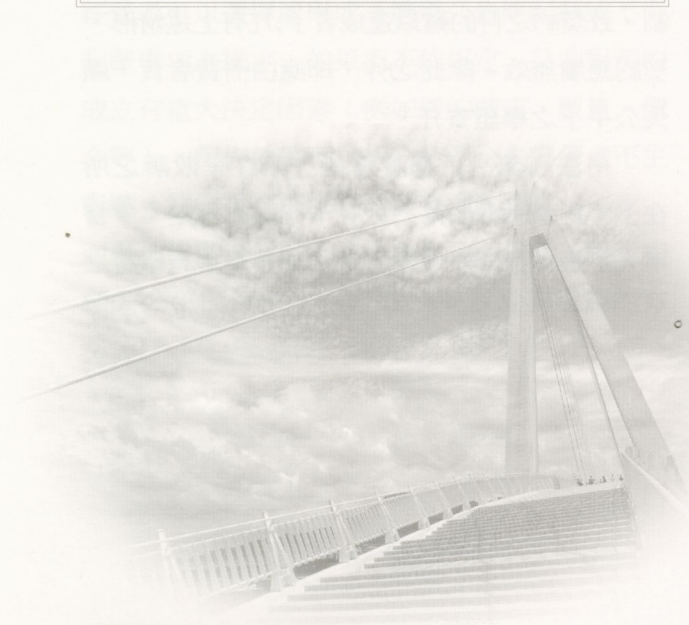
例如，內政部修正「預售屋買賣契約書範本暨其應記載事項」研議中的「履約保證」事項，依消費者保護法第十七條規定，如未記載，只是該契約條款無效而已，而且因為「履約保證」事項並不影響契約的成立，所以除了「履約保證」事項，契約仍可成立，契約其他部分仍為有效；但是，依消費者保護法施行細則第十五條規定，內政部如果公告預售屋買賣契約應記載事項包括「履約保證」事項，如契約內不予記載，該「履約保證」事項仍應構成契約之內容。兩者效果完全不同，有待日後修法釐清。

回歸消費者保護法第一條揭櫫的立法目的規定：「為保護消費者權益，促進國民消費生活安定，提早國民消費生活品質，特制定本法」，應以消費者保護法施行細則第十五條的規定，較為可採。

● 強制規定與任意規定

民法第七十一條規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。但其規定並不以之為無效者，不在此限」；立法意旨在於貫徹法律強制或禁止之規定，否則，無法實現法律規範效益，再對照消費者保護法第一條、第十七條規定，中央主管機關公告企業經營者使用定型化契約明定應記載事項或不得記載事項，應屬「強制規定」，故而，如使用定型化契約訂立契約而拒不遵守時，契約應屬無效。唯有如此，才能使企業經營者完全遵照中央主管機關所定規範辦理，確實達到保護消費者的立法目的。

作者為本會顧問



建築經理公司

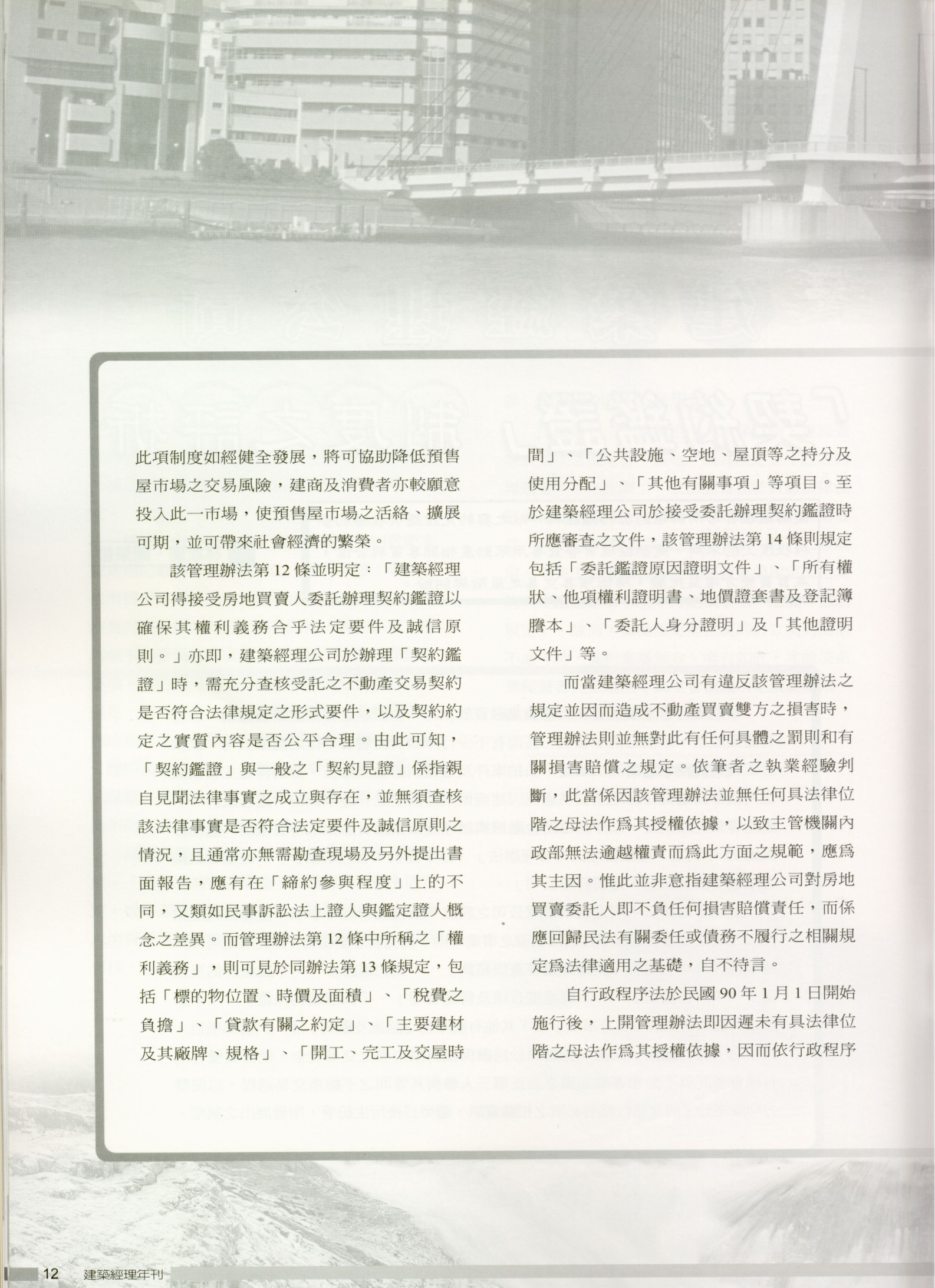
「契約鑑證」制度之評析

建築經理公司所辦理的契約鑑證與一般之契約見證應有在締約參與程度上的不同，建築經理業者宜善用不動產相關專業與公信，為買賣雙方權益把關，降低預售交易之風險與糾紛。

林家慶、陳榮哲

早期銀行等金融業者在對建築業融資放款時，由於缺乏專業之審查機制，故常有逾期放款、呆帳之情形發生，甚而有不少行庫放貸給體質不佳之建築公司，以致於工程興建至半途而無法續建，法拍案件及建案糾紛愈來愈多。身為營建主管機關之內政部為避免在房地產交易過程因建商倒閉而衍生之一連串糾紛，遂思設計一不動產專業經理制度，以作為協助金融機構辦理建築業融資放款之審查機制，進而於民國 75 年制定「建築經理公司管理辦法」（以下簡稱「管理辦法」），並積極鼓勵金融機構投資設立「建築經理公司」。

上開管理辦法中明定建築經理公司之設立、業務及管理等事項，使建築經理業得以在成立及經營過程中有較為明確之事業準則。而從管理辦法第 4 條之規定可知，建築經理公司主要有「興建計畫審查與諮詢」、「契約鑑證」、「不動產評估及徵信」、「財務稽核」、「工程進度查核及營建管理」、「代辦履約保證」、「不動產之買賣或其他清理處分事項」及「其他有關業務之諮詢及顧問」等八大營業項目。其中之「契約鑑證」業務，係起源於為確保預售屋市場之交易安全，使買賣雙方均有機會委託具不動產專業知識之公正第三人參與其等間之不動產交易過程，以使雙方均能充分了解交易行為所必須之相關資訊，避免日後衍生紛爭，所發展出之制度。



此項制度如經健全發展，將可協助降低預售屋市場之交易風險，建商及消費者亦較願意投入此一市場，使預售屋市場之活絡、擴展可期，並可帶來社會經濟的繁榮。

該管理辦法第 12 條並明定：「建築經理公司得接受房地買賣人委託辦理契約鑑證以確保其權利義務合乎法定要件及誠信原則。」亦即，建築經理公司於辦理「契約鑑證」時，需充分查核受託之不動產交易契約是否符合法律規定之形式要件，以及契約約定之實質內容是否公平合理。由此可知，「契約鑑證」與一般之「契約見證」係指親自見聞法律事實之成立與存在，並無須查核該法律事實是否符合法定要件及誠信原則之情況，且通常亦無需勘查現場及另外提出書面報告，應有在「締約參與程度」上的不同，又類如民事訴訟法上證人與鑑定證人概念之差異。而管理辦法第 12 條中所稱之「權利義務」，則可見於同辦法第 13 條規定，包括「標的物位置、時價及面積」、「稅費之負擔」、「貸款有關之約定」、「主要建材及其廠牌、規格」、「開工、完工及交屋時

間」、「公共設施、空地、屋頂等之持分及使用分配」、「其他有關事項」等項目。至於建築經理公司於接受委託辦理契約鑑證時所應審查之文件，該管理辦法第 14 條則規定包括「委託鑑證原因證明文件」、「所有權狀、他項權利證明書、地價證套書及登記簿謄本」、「委託人身分證明」及「其他證明文件」等。

而當建築經理公司有違反該管理辦法之規定並因而造成不動產買賣雙方之損害時，管理辦法則並無對此有任何具體之罰則和有關損害賠償之規定。依筆者之執業經驗判斷，此當係因該管理辦法並無任何具法律位階之母法作為其授權依據，以致主管機關內政部無法逾越權責而為此方面之規範，應為其主因。惟此並非意指建築經理公司對房地買賣委託人即不負任何損害賠償責任，而係應回歸民法有關委任或債務不履行之相關規定為法律適用之基礎，自不待言。

自行政程序法於民國 90 年 1 月 1 日開始施行後，上開管理辦法即因遲未有具法律位階之母法作為其授權依據，因而依行政程序

法第 174 條之 1 之規定，從民國 92 年 1 月 1 日起失其效力。此後，建築經理業之行政管理規範可謂陷入極度混沌不明之空窗期，其上揭原本長期經營的業務範圍甚至開始漸受各種專門職業技術人員（如律師、不動產估價師、地政士等）及其他與不動產相關行業（如不動產經紀業、營造業、工程技術顧問業、信託業等）之質疑無法源依據。同時，因「建築經理業管理條例」草案又遲遲未送立法院三讀，因而使建築經理業在經營存續上已備受極大之挑戰。

至於建築經理業應如何提供具有其行業特性或專業之服務內容？就「契約鑑證」方面，筆者希望以執業律師的觀點提供以下淺見，以供建築經理業之諸位先進參考。首先，「契約鑑證」既係指「具有專業特別知識之第三人，在他人房地買賣關係成立過程中，提供服務協助就有關交易物件之內容、交易條件與程序等事項，辦理資料蒐集與查核作業，並憑以簽具鑑證報告，以確保買賣雙方有關買賣標的之權利義務合乎法定要件及誠信原則。」（請參閱「何謂見證、公

證、鑑證？」建築經理季刊，第 23 期，頁 44），則建築經理公司理應充分將「契約鑑證」與一般「契約見證」不同之服務內容完全揭露予房地買賣委託人知悉，並應具體表明渠係在不動產交易過程中擔任監督契約履行之「公正」第三人立場，以免消費者產生「建築經理公司僅係受建商委託擔任建商出售不動產時之橡皮圖章角色」之誤解。其次，在「建築經理業管理條例」尚未完成立法前，建議業者應向消費者「充分說明」並「保證」如消費者購買不動產受到損害，係因建築經理公司「監督不周」所造成者，則建築經理公司亦將「無條件」負起相關之損害賠償責任，或協助消費者向建商進行訴訟或訴訟外之求償並負擔相關費用，以充分獲得消費者之信賴，如此方較能充分展現其不同於一般「契約見證」服務之特性，而得以在此競爭激烈之不動產交易服務市場中繼續佔有一席之地。

作者林家慶、陳榮哲為執業律師

建築經理 在「都市更新會」 之功能

以「尚華仁愛大樓案」為例

唐惠群



▲ 重建前大樓原貌

銀行更新了傳統思維，加以建築經理的專案管理協助，造就了更新會的成功範例，並頓時蔚為一股風潮。

一、前言

位於仁愛路四段、光復南路口的「尚華仁愛大樓」，在九二一大地震後外牆龜裂及結構受損，於九二一當時評定為「黃單需注意」建築物，直至民國九十四年七月，因長時間之自然折舊及鋼筋外露腐蝕情形更趨嚴重，經台北市土木技師公會鑑定，其修補費用過高，台北市政府工務局同意將本大樓改判為「紅單半倒」建築物，並於九十四年八月由台北市政府都市更新處將本大樓劃定為都市更新地區，才使得本案可藉由都市更新之途徑進行重建。日前已完成都市更新相關程序並取得建照執照，將於近期內日正式拆除重新改建。



「尚華仁愛大樓」興建於民國七十年，係由當時三樓的國民住宅，由原地主與建設公司合建，改建成為地下一、地上十二樓大樓，計五十二戶，共有五十八位土地及合法建物所有權人。大樓因地震受損後，推動重建初期，部分居民仍以傳統之思維「建商合建」之模式推動重建，但經過多年之洽談與磨合，「建商合建」之路始終無法滿足居民之需求，居民意見紛歧無法獲得共識，遂轉向以居民自地自建成立「更新會」之方向推動，於九十四年十一月完成「台北市信義區逸仙段三小段 294-4 地號一筆土地更新案（尚華仁愛大樓）更新會」（以下簡稱尚華大樓更新會）立案申請。

經過「尚華大樓更新會」長時間的溝通與努力，終獲得全體住戶之認同，遂以都市更新「協議合建」方式，以百分之百同意比例進行都市更新程序。「尚華大樓更新會」則於民國九十七年委託「東亞建築經理股份有限公司」，協助更新會辦理整體財務規劃作業、都市更新執行、發包及營建管理等重要工作，並結合「吳非士建築師事務所」負責大樓重建之規劃設計、「第一商業銀行」執行產權信託及重建資金專戶管理。

二、東亞建築經理股份有限公司在「尚華仁愛大樓都市更新案」中之功能

「尚華仁愛大樓」更新案之所以受社會大眾矚目，主要為，第一金控改變以往銀行傳統建築融資之思維，結合旗下銀行、信託、建築經理等多元化專業機構，跳脫以往舊有窠臼，以量身訂作方式，來協助居民推動重建，並在東亞建築經理股份有限公司專業評估協助下，銀行不在以土

地擔保價值作為融資貸款唯一依據，而是借重專業評估與風險管理及相關安全機制執行下，以預期重建開發後之價值來做為銀行風險之控管。

以本案為例，雖位處台北市房地產最精華地區之一，新成屋每坪售價均在百萬元之譜，屬於高單價且房屋去化良好地區，但由於原大樓之產權係由五十八位住戶所持份，且由原國宅居民與建商合建開發而成，因此五十八位居民之經濟狀況有著不小之差異，如以銀行過去傳統之作法，須要求五十八位居民連帶保證，且必須由居民籌措部分重建費用來搭配銀行融資，或針對此種多數地主之複雜案型根本敬而遠之，對於居民自力重建之路徒增阻力。

因此，本案在經過東亞建築經理股份有限公司評估後，全案所需重建費用為 8.4 億元，原有住戶房貸約 1.1 億元，合計 9.5 億元，經由第一商業銀行常董會通過，給予核貸全額之融資，且以個別借款個別保證之方式負擔債務，對於興建期間如有個別居民發生異常狀況，也預設防火牆及其他先期作業方式有所防範，使得所有居民於興建期間完全不須對於財務規劃上有任何後顧之憂。在東亞建經公司的管理下，銀行風險也相對有所掌控。

東亞建築經理股份有限公司受「尚華仁愛大樓更新會」委託協助辦理財務規劃外，也藉由東亞建經公司在業界二十餘年所累積之專業經驗，辦理本案其它專業服務，包括：營建管理、信託管理、銷售管理等相關專業事務，來協助居民逐一克服、解決相關重建課題。

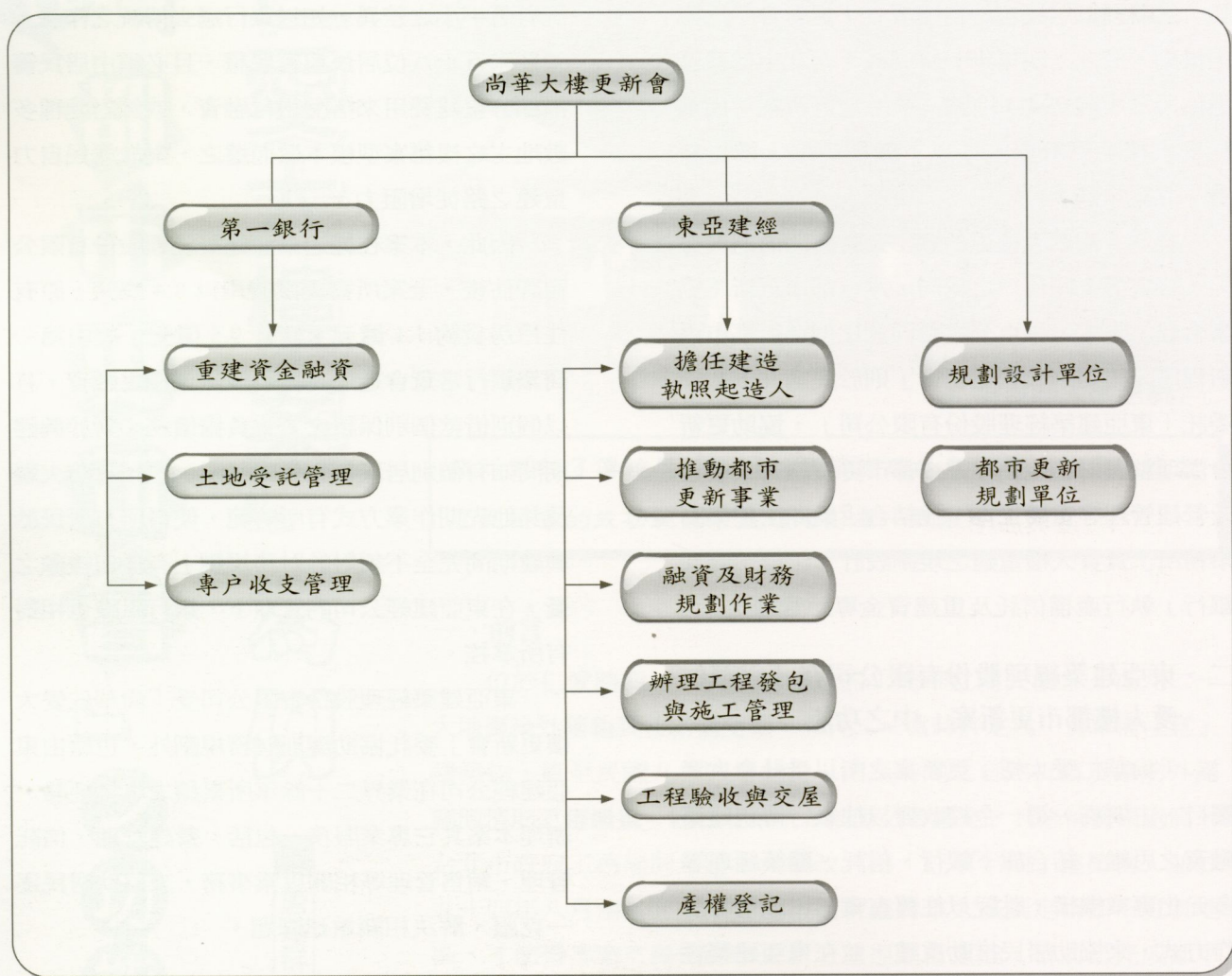
東亞建經公司本案工作內容主要包含：

- (一) 製作重建融資評估報告書向金融機構申貸建築融資。
- (二) 配合銀行，協助甲方辦理土地及資金信託管理，並配合信託專戶支出審查事宜。
- (三) 受託擔任重建工程之起造人。
- (四) 相關契約擬定及諮詢。

(五) 銷售客戶資料彙整，並按各期銷售款項付款時程，辦理付款通知，若有逾期末繳者，辦理催繳作業。

(六) 營建管理

- 1. 招標方式建議。
- 2. 招標文件擬訂。
- 3. 施工圖說檢討。



▲ 推動架構圖

4. 建築師工程預算及施工規範檢閱。
5. 工程預訂進度擬訂。
6. 檢閱承造人之品管記錄及施工記錄。
7. 施工進度查核。
8. 承造人估驗計價作業之審查及撥款。
9. 工程施做之品質監督及查核。
10. 有關單位往來函文備忘錄辦理及存檔。
11. 召開或參加工務會議。
12. 工程驗收。
13. 工程加減帳之核計。
14. 公共設備點交。

三、「尚華仁愛大樓」推動架構

本案土地及建築物係為五十八人共同所有，為確保重建過程各項事務有效及安全的順利進行，「尚華仁愛大樓」以成立更新會方式成為推動主體，都市更新會員大會為最終決議單位，可將事權單一化，並結合建築經理公司及不動產信託之機制保障重建過程中之安定與獨立。

四、推動進度與展望

(一) 推動進度：

1. 都市設計審議於民國 97 年 4 月 18 日，經台北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會第 222 次委員會議審議通過。
2. 都市更新事業計畫於民國 97 年 4 月 28 日，經台北市都市更新審議委員會議審議通過。
3. 98 年 5 月 13 日與第一銀行完成融資授信合約簽訂。

4. 98 年 8 月完成土地所有權人產權信託登記。
5. 歷經邀請相關營造廠商針對本案工程進行簡報，於民國 98 年 9 月 19 日經由會員大會擇定建國工程擔任本案重建工程之承造廠商。

(二) 未來展望：

「尚華仁愛大樓」之原建物容積經台北市政府工務局認定，地上層為 5,930.98m²、地下層為 120m²，本案依據「九二一震災重建暫行條例」及「都市更新條例」申請，並經台北市都市更新審議委員會實際核予之獎勵容積為 1,779.29m²，獎勵容積額度約為原容積之 20.8%，未來預計興建地上十五層，地下五層之鋼骨鋼筋混凝土（S.R.C）住宅大樓，總樓地板面積約 12,352.02m²，預計 2009 年 11 月開工，2012 年 8 月完工。

尚華仁愛大樓順利推動後，大台北地區的老屋更新，頓時蔚為一股新風氣，第一銀行特為此舉辦「都市更新住戶自建」說明會，當日會場安排 300 人次之座位，座無虛席，顯示都市更新有著極大的潛在商機。由於都市更新之型態具有多



▲ 融資授信簽約



元化，以尚華仁愛大樓為例，同樣以「更新會」方式進行之都市更新，也尚有借款方式、更新會之角色、撥款方式等因案而異之變化，如銀行以傳統融資授信之作法，將無法面對都市更新多元化之型態。因此，借重建築經理公司的專業的評估，深入個案不同細節，來確定個案的可行，建立必要之安全管理機制，以確保銀行債權，並以「尚華仁愛大樓」成功的模式，來做為都市更新居民自建的典範。

作者為東亞建築經理公司副總經理



▲ 更新後之建物透視圖

付款中間人制度

李承政

的過去、現在及未來

以公正、專業第三人掌管價金，是達成不動產交易安全的第一步，也是政府設立建築經理業的首要目的。

什麼是「付款中間人」制度？

「付款中間人」制度係參考美國之 Escrow 制度及日本產權保險制度而設計。即不動產買賣經由代銷公司或仲介公司介紹成交後，由公正、專業之第三者監管買方各期價款之支付並以銀行專戶保管、及賣方各項證件之移轉登記，至不動產點交完成，一方面撥付買賣價款予賣方，一方面交付已過戶產權資料予買方，使買賣雙方權益均獲保障。

「付款中間人」制度與建築經理業之關係

我國建築經理業之成立始於民國 75、76 年，肇因於當時發生多起預售屋建商銷售後倒閉、致購屋消費者血本無歸、融資銀行受損害之情事，故政府主管機關召集產官學者各界研討解決之道。與會者建議可參考美國 Escrow 及日本之首付金制度，於國內成立一專業公司，公司內備有金融、營建、法律之專業人士，以資擔任金融機構、建商、購屋消費者間之橋樑，故有建築經理業之產生。主要業務在於進行「預售屋履約

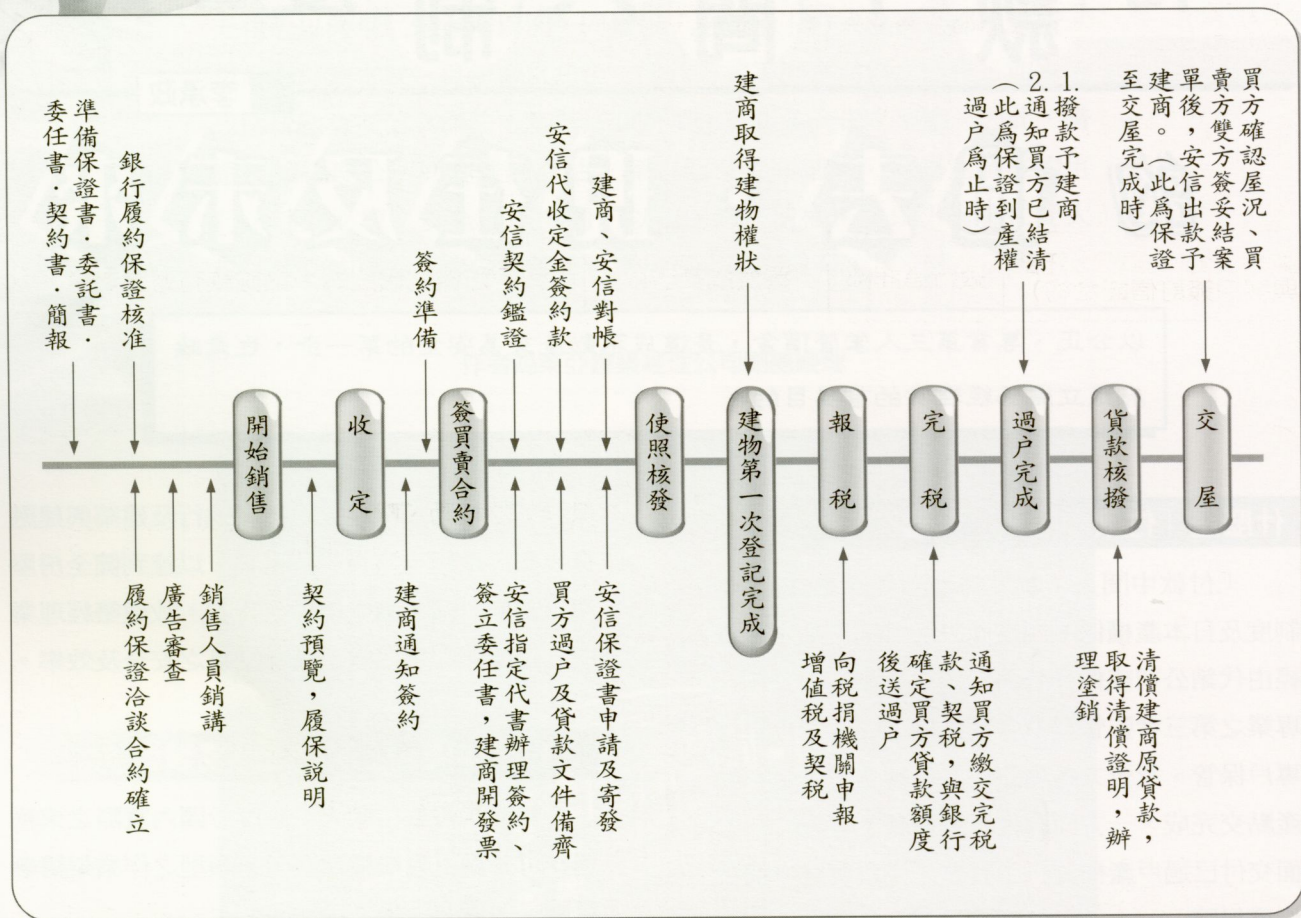
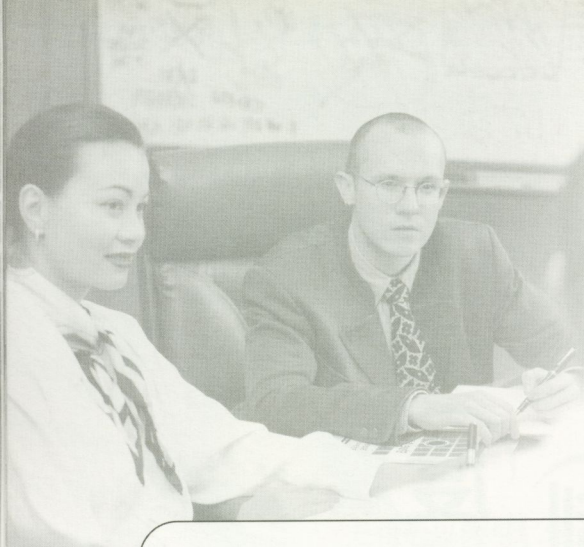
保證」之推動、購屋款之控管執行及建築興建融資規劃、工程查核等相關事宜，以達到健全房屋預售制度、減少購屋糾紛之目的。故建築經理業成立之使命即是促進不動產交易之安全及效率。

「付款中間人」制度之業務類型

目前「付款中間人」制度於國內實際之業務運作可分為下列幾種類型，各類型之作業架構參見圖一、圖二、圖三。

一、預售屋履約保證（預售屋自備款履約保證）

1. 預售屋之購屋自備款全數由專戶控管，至產權過戶或房屋點交完成再將自備款部份交予建商。
2. 民國 75 年開始推動。
3. 因建商之資金運用受到限制，推動不易。



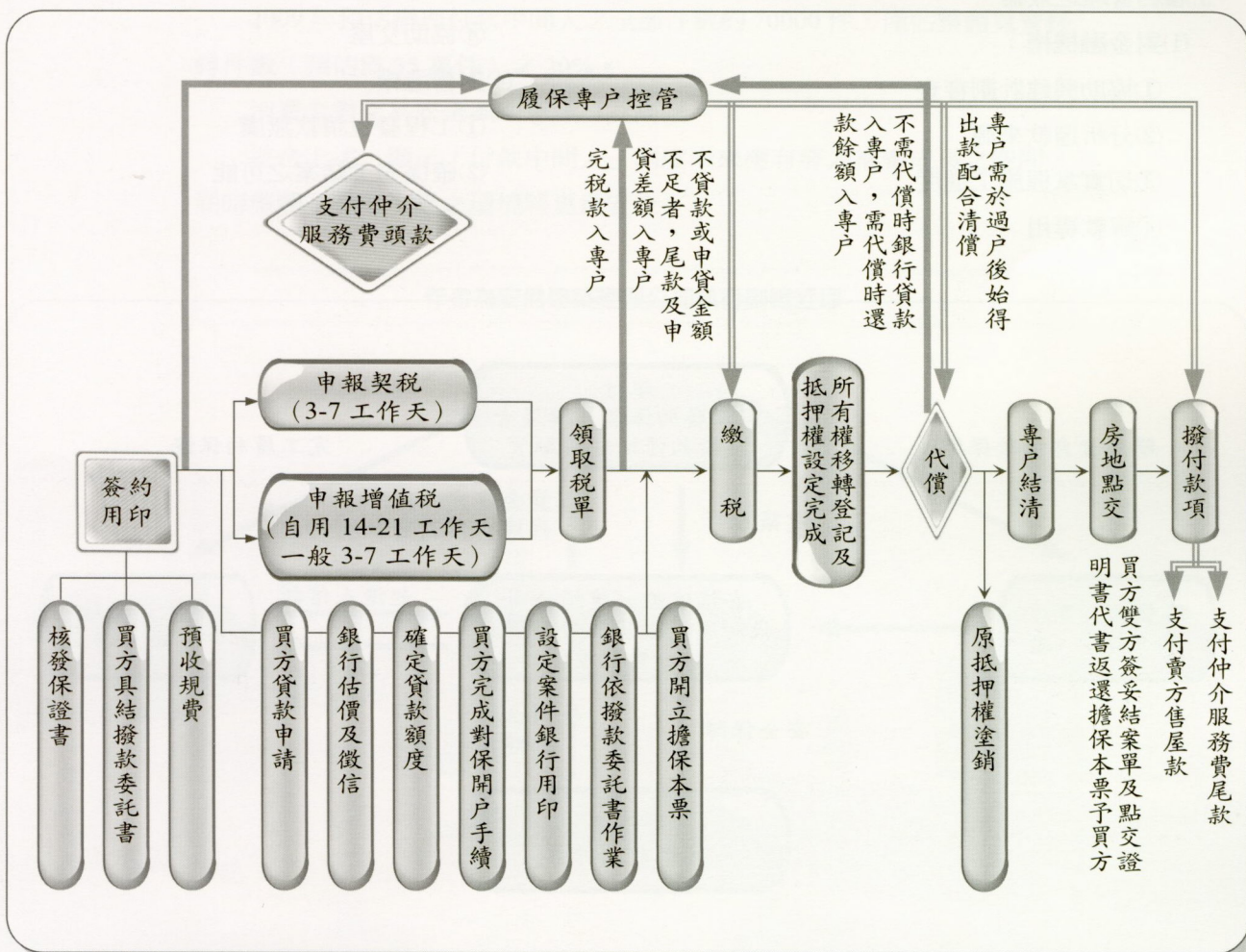
▲ 預售屋履約保證作業流程簡圖 (圖一)

二、不動產交易價金履約保證 (買賣價金信託履約保證、價金信託)

1. 不動產交易之買賣價款全數由專戶控管。
2. 民國 85 年由安信建築經理 (股) 公司首先於信義房屋之成交案件推行。

3. 現已逐漸成為不動產買賣交易之必備程序。
4. 「價金履保」與「價金信託」於保障內容之差異

	辦理單位	服務對象	保障內容
價金履保（由保證單位發出保證證書予客戶）	建經同業	買賣成交客戶	對買方：保障已付價款。 對賣方：保障尾款。 即買賣價款全額之保障。 （部分建經同業或銀行業於保障額度有「以買方實際存入履保專戶之款項為限」之限制）
	銀行授信業務單位	仲介公司成交客戶（直營體系）	
價金信託（銀行信託部與客戶簽訂信託合約）	銀行信託部	買賣成交客戶	對買賣方僅就信託專戶之餘款有返還之責。



▲「買賣價金履約保證」控管流程圖（圖二）

三、履約管理（全案管理）

1. 將預售屋不動產產權及起造人信託予銀行或建築經理業，買方所付買賣價款、金融機構融資款均存入信託專戶，依工程進度專款專用，提供完工續建承諾，確保消費者可取得不動產。

2. 民國 92 年後推動更為順利，建商及消費者接受度日益提升。

3. 履約管理之效益：

(1) 對金融機構：

- ① 協助興建計劃審查
- ② 分析還款來源
- ③ 切實掌握施工進度
- ④ 專款專用

(2) 對建設公司（地主）

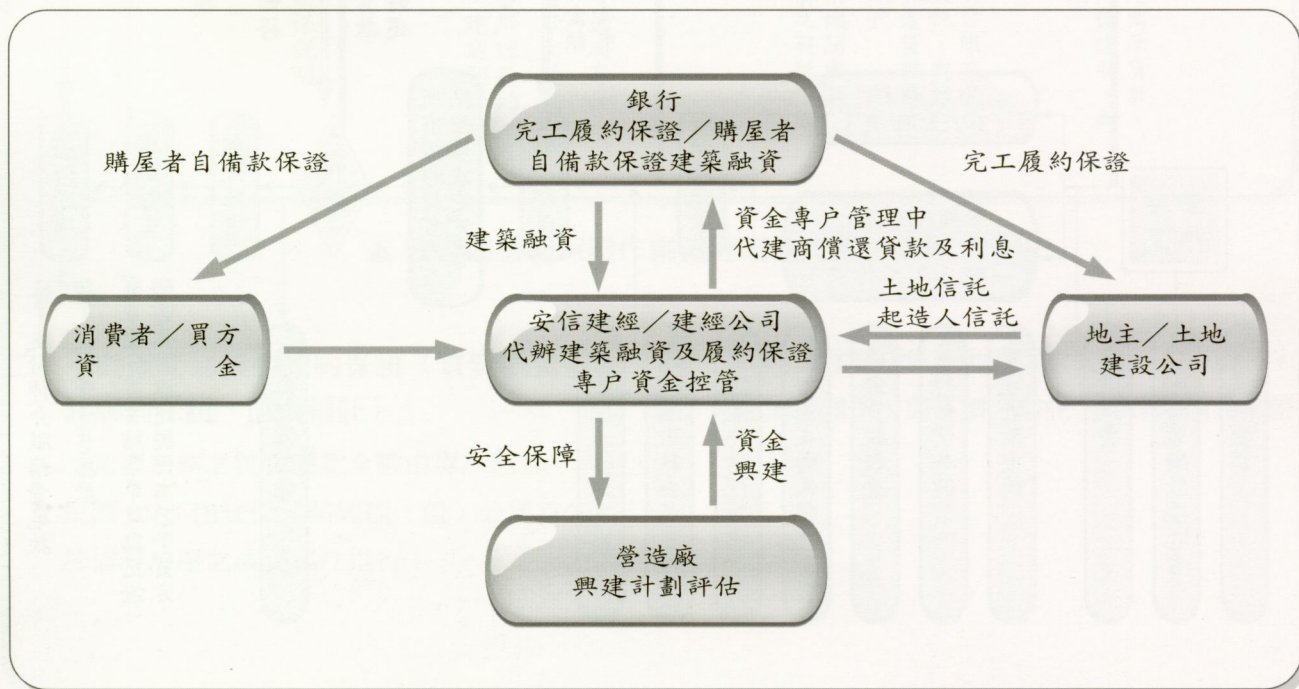
- ① 產權獨立信託管理
- ② 資金之籌措
- ③ 工程進度之監督
- ④ 降低成本

(3) 對消費者

- ① 保障交易安全
- ② 產權清楚
- ③ 自備款管理
- ④ 協助交屋

(4) 對營造廠

- ① 工程發包請款無虞
- ② 確保完工結案之可能



▲ 履約管理作業架構圖（圖三）

「付款中間人」制度之遠景

2008 年 10 月消基會舉行記者會，抗議政府不重視預售屋購屋者款項之安全保障。

2008 年底，立法委員郭素春等共 18 位連署，要求政府主管機關研議「預售屋履約保證」或「產權價金信託管理」之執行。

2009 年預估辦理付款中間人之全部件數約 70000 件，僅佔整體買賣移轉件數（預估為 35 萬件）之 20%。

消費者對交易安全風險意識日益高張。

綜合上述，顯示「付款中間人」制度未來應有努力推廣成長之空間。屆時整體不動產交易之環境將更為安全。

作者為安信建築經理公司執行副總經理

建築經理在不動產證券化 的角色與功能

宋良政

建築經理業以不動產專業服務業特質，擔負不動產證券化管理機構角色，也見證了台灣不動產業專業分工的功能。

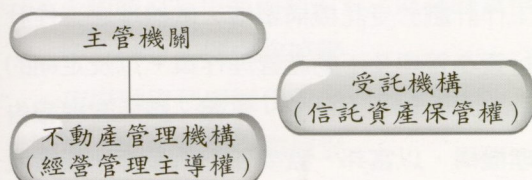
台灣 REIT 不動產管理機構之定位

有鑑於國內不動產市場景氣長期低迷，政府為引進廣大資本市場資金，活絡不動產市場，遂推動不動產證券化立法。不動產證券化條例於 2003 年 7 月正式公布實施。

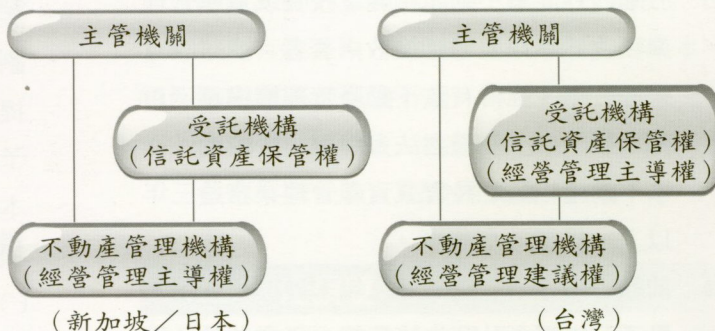
依據不動產證券化條例，證券化係指受託機構依規定成立不動產投資信託（REIT, Real Estate Investment Trust）或不動產資產信託（REAT, Real Estate Asset Trust），向不特定人募集發行或向特定人私募交付受益證券，以獲取資金之行爲；再投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券而成立之信託。

不動產證券化商品除可依信託架構分成不動產投資信託基金、不動產資產信託基金外，又可管理方式分成公司制（SPC, Special Purpose Company）、信託制（SPT, Special Purpose Trust），如圖 1 所示。公司制主要依循公司法精神，信託制則是信託法；亦有學者將公司制解讀成內部管理，信託制則為外部管理。就目前實務上，全世界主要先進國家不論公司制或是信託制，不動產管理機構均有經營管理主導權，受託機構僅有信託資產保管權。然台灣的信託法第 23 條規定：「受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。」，換言之，受託機構負有無限賠償之可能性，因而造成不動產管理機構僅有經營管理建議權，受託機構則具有信託資產保管權外，尚有經營管理主導權。

SPC 架構（公司法）



SPT 架構（信託法）



▲ 圖 1 SPC/SPT 制度

不動產管理機構資格

不動產證券化條例原規定，有資格擔任管理機構的業者有四類：建築開發業、營造業、建築經理業與不動產租賃業等。另 2009 年新修正條例為指不動產投資業、營造業、建築經理業、不動產買賣租賃業或其他經主管機關核定之機構等五類。

現有 T-REITs（Taiwan REITs）市場 8 檔中，隸屬建經公會成員就有 5 檔，且皆為國內金控集團背景，如表 1 所示。

▼ 表 1 不動產管理機構之隸屬公會

依發行 排序	1	2	3	4	5	6	7	8
項目	富邦一號	國泰一號	新光一號	富邦二號	三鼎	基泰之星	國泰二號	駿馬一號
受託機構	土地銀行	土地銀行	兆豐銀行	土地銀行	台新銀行	土地銀行	兆豐銀行	兆豐銀行
不動產 管理機構	富邦建經	國泰建經	新昕國際	富邦建經	誠品股份	宜陸開發	國泰建經	台嘉國際
隸屬公會	建經公會	建經公會	建經公會	建經公會	建築開發 商公會	建築開發 商公會	建經公會	建築開發 商公會

依據受託機構選任不動產管理機構應符合之一定條件及其委任契約應記載事項作業要點，擔任不動產管理機構之條件為

- (一) 加入相關同業公會。
- (二) 最低實收資本額應達新台幣五千萬元。
- (三) 於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者；或雖設立未滿三年，惟持有該不動產管理機構超過百分之五十以上股份之法人股東，於國內外從事不動產相關之投資或資產管理業務達三年以上，且績效卓著者。
- (四) 前款之績效卓著指最近三年未曾連續虧損及最近一年經會計師查核簽證之營業利益及稅前純益為正數，且每股淨值高於票面金額者。

此外，不動產管理機構應設置專職基金資產管理人員與專職不動產管理人員各一名以上人力。專職基金資產管理人員應具備下列之一相關工作經驗：

- (一) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
- (二) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事與不動產證券化相關之投資或資產管理工作經驗達三年以上者。
- (三) 具備國內外信託資金集合管理業務或全權委託投資業務之經驗達三年以上，或具有信託業務經驗達五年以上者。
- (四) 曾擔任國內外基金經理人工作經驗達三年以上者。

專職不動產管理人員則應具備下列之一相關工作經驗：

- (一) 於國內外不動產管理機構或金融機構從事不動產相關之資產管理工作經驗達三年以上者。
- (二) 建築師、土木技師、結構技師或不動產估價師工作經驗達三年以上者。

- (三) 不動產經紀人或地政士工作經驗達五年以上者。

受託機構與管理機構之分工

不動產管理機構主要例行性作業為每年提出年度工作計劃於受託機構審核，依核准之工作計劃執行資產管理及不動產管理作業，以及定期的提出月報、季報、半年報、年報、績效管理報告予管理機構。以富邦一號委任不動產管理機構範本為例，受託機構委任不動產管理機構之授權事項如下所示：

- (一) 增購或處分不動產或不動產相關權利。
- (二) 代表協商不動產或不動產相關權利之相關契約。
- (三) 代表或代理協商及簽訂合約或其他法律文件。
- (四) 不動產及其附屬設備與相關動產之管理維護及重置更新。
- (五) 不動產租賃管理。
- (六) 租賃契約管理。協商代理簽訂及履行租賃契約、催繳租金或請求租戶改正違約情事。
- (七) 洽詢及辦理不動產保險。
- (八) 資金之管理及處分。
- (九) 緊急事務之處理。

建築經理之功能

建築經理業於 REIT 管理機構之兩大功能分別為基金資產管理及不動產管理。基金資產管理中又可細分增購與處分、財務控管、租賃管理、投資人關係維持與 REIT 相關議題研究等項目，其相關作業項目如下所示：

- (一) 增購與處分
 - ▶ 購買具增值潛力之不動產，創造長期之資本利得。

- ▶ 增購地點、資產品質及租金收益報酬佳之不動產，穩定基金收益。

- ▶ 於適當時機處分不動產，創造不動產之資本利得。

(二) 財務控管

- ▶ 不動產及其相關權利投資之財務融資槓桿操作及融資比例風險控管

- ▶ 市場融資利率變化與融資成本關係

- ▶ 基金追加募集金額控管

(三) 租賃管理

- ▶ 調查租賃市場狀況及趨勢，藉以修正租賃策略。

- ▶ 安排妥適之承租戶組合，降低空置風險。

- ▶ 尋找優質承租客戶，提升不動產價值。

- ▶ 嚴密承租戶信用控管，降低租賃風險。

- ▶ 簽訂完善的租約，保障租賃雙方權益。

- ▶ 做好承租戶關係維持，增加優質承租戶續租意願。

(四) 投資人關係維持與 REIT 相關議題研究

- ▶ 提升基金信用評等，增加投資人之投資意願並降低投資風險。

- ▶ 藉由公開揭露，增加基金及不動產管理之透明度。

- ▶ 與投資大眾及法人維持良好關係。

- ▶ 隨時掌握國內外 REIT 市場變化及相關議題研究。

此外，在不動產管理部分，其作業項目如下：

(一) 做好不動產物業管理，增加不動產附加價值

- ▶ 監督委外之物業管理公司依工作計劃執行。

- ▶ 嚴格執行建物維護修繕之例行工作。

- ▶ 定期清潔大樓外觀及公共區域。

- ▶ 依照建物之不同屬性做好門禁管理。

(二) 契約管理

- ▶ 妥善管理租賃契約，監控承租執行。

- ▶ 制訂完善租金繳款流程，有效帳務催收。

(三) 降低不動產營運成本

- ▶ 落實例行之大樓維護保養工作，減少更新成本。

- ▶ 依照建物生命週期，執行設備重置更新。

- ▶ 藉由建物設備改善及物業管理機制來達到節約能源的效果。

- ▶ 以最有效之人力資源管理來降低人力成本。

(四) 設定完善之保險計畫，降低投資風險。

- ▶ 商業火災綜合險、地震險、颱風洪水險、公共意外責任險、租金損失險。

T-REITs 之展望

以往基金規模受限於法令，僅可利用融資增購方式來擴大資產池，此時基金須承受融資利率變動之風險。不過在 2009 年初立法院已正式三讀通過不動產證券化條例修法草案。本次主要兩大議題為，基金可辦理追加募集，以及允許投資開發型不動產。未來基金除可利用財務融資策略外，亦可採行直接於市場上追加募集，避免融資利率波動風險。此外，除了投資固定收益之不動產外，亦可投資開發型不動產個案，增加投資項目選項。

建築經理業之轉型

建築經理業從早期的不動產興建計劃審查、代辦融資服務、工程查核起家，再到交易履約保證，進而跨入營建管理範疇等服務項目表現成效卓著。近年來建築經理業除固守本業外，亦投入都市更新案，擔任委託實施者，以及轉型為不動產證券化之管理機構等，皆是見證了台灣不動產業專業分工的過程，相信建築經理業將持續在未來營建產業演變中擔任重要角色。

作者為富邦建築經理公司總經理

自辦都市更新

李永然、陳曉祺

實施方式的法律需知

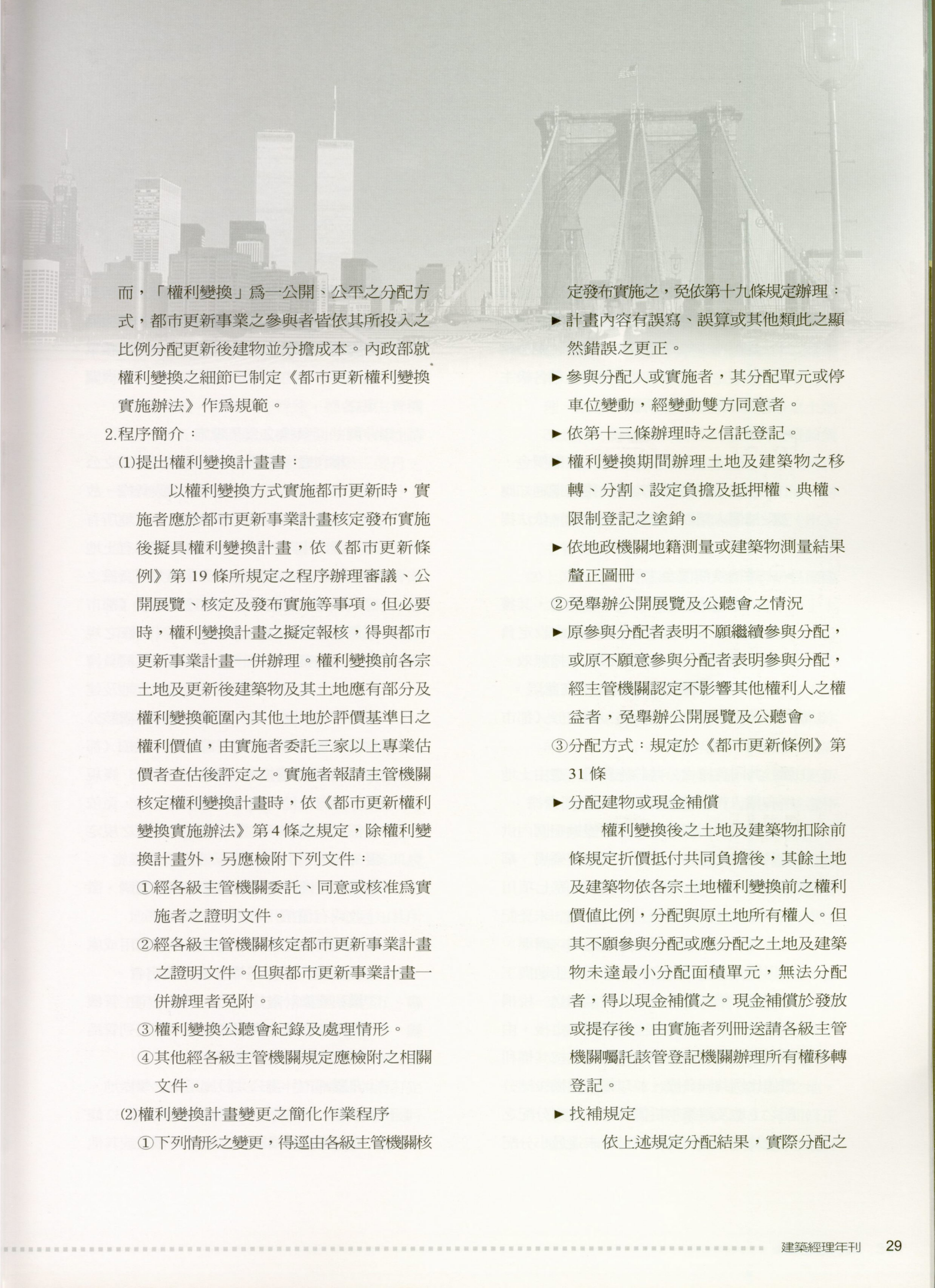
在自辦都市更新的實施方式下，現行制度如何兼顧都市發展及弱勢族群之人權保障，實為當局所應思索的問題。

前言

《都市更新條例》第25條第1項規定：「都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。」簡言之，以重建方式辦理都市更新事業者，若為公辦之情況，得以權利變換、徵收、區段徵收或市地重劃等方式實施之；若為自辦之情況，得選擇之方式則僅有權利變換及協議合建兩種。上述方式中曾經由不動產開發業者處理者，亦僅有「權利變換」及「協議合建」，故本文中僅針對此兩種方式進行簡要說明，茲說明如下：

(一) 權利變換

1. 概說：我國《都市更新條例》之權利變換制度係源自於日本「都市再開發法」，其於《都市更新條例》第3條第5款之定義為：「係指更新單元內重建區段之土地所有權人、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。」從



而，「權利變換」為一公開、公平之分配方式，都市更新事業之參與者皆依其所投入之比例分配更新後建物並分擔成本。內政部就權利變換之細節已制定《都市更新權利變換實施辦法》作為規範。

2. 程序簡介：

(1) 提出權利變換計畫書：

以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後擬具權利變換計畫，依《都市更新條例》第 19 條所規定之程序辦理審議、公開展覽、核定及發布實施等事項。但必要時，權利變換計畫之擬定報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。權利變換前各宗土地及更新後建築物及其土地應有部分及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委託三家以上專業估價者查估後評定之。實施者報請主管機關核定權利變換計畫時，依《都市更新權利變換實施辦法》第 4 條之規定，除權利變換計畫外，另應檢附下列文件：

- ① 經各級主管機關委託、同意或核准為實施者之證明文件。
- ② 經各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件。但與都市更新事業計畫一併辦理者免附。
- ③ 權利變換公聽會紀錄及處理情形。
- ④ 其他經各級主管機關規定應檢附之相關文件。

(2) 權利變換計畫變更之簡化作業程序

- ① 下列情形之變更，得逕由各級主管機關核

定發布實施之，免依第十九條規定辦理：

- ▶ 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。
- ▶ 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意者。
- ▶ 依第十三條辦理時之信託登記。
- ▶ 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。
- ▶ 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

② 免舉辦公開展覽及公聽會之情況

- ▶ 原參與分配者表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經主管機關認定不影響其他權利人之權益者，免舉辦公開展覽及公聽會。

③ 分配方式：規定於《都市更新條例》第 31 條

▶ 分配建物或現金補償

權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

▶ 找補規定

依上述規定分配結果，實際分配之



土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。應繳納之差額價金經各級主管機關核定後限期繳納。

► 提存

補償之現金及應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

► 未繳納差額價金之效果

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

3. 權利變換範圍內之公共設施：規定於《都市更新條例》第 30 條

(1) 屬於共同負擔之公共設施費用，應由土地所有權人按其權利價值比例共同負擔：

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、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐及管理費用，經各級主管機關核定後，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，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配

面積單元時，得改以現金繳納。土地所有權人應共同負擔之比例，由各級主管機關考量實際情形定之。上述最小分配面積單元基準，亦由直轄市、縣（市）主管機關定之。

(2) 非屬共同負擔之公共設施

權利變換範圍內未列為共同負擔之公共設施，本不應由土地所有權人負擔。故於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，應以原公有土地應分配部分，優先指配為非屬共同負擔之公共設施，優先指配之順序則應依《都市更新權利變換實施辦法》第 14 條之規定。其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之；但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。惟依《都市更新權利變換實施辦法》第 15 條規定，公有土地符合下列情形之一者，免依《都市更新條例》第 30 條第 3 項之規定優先指配為共同負擔以外之公共設施：

- ① 權利變換計畫核定前業經協議價購、徵收或有償撥用取得者。
- ② 權利變換計畫核定前已有具體利用或處分計畫，且報經權責機關核定者。
- ③ 權利變換計畫核定前，國民住宅主管機關以國宅基金購置或已報奉核定列管為國民住宅用地有案者。
- ④ 非屬都市計畫公共設施用地之學產地。

4. 爭議處理：規定於《都市更新條例》第 32 條進行權利變換時，土地所有權人或其他

權利人若對於各項權利價值之評定存有異議，得於權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。主管機關之前開審議結果具有「行政處分」之性質，當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。惟為避免都市更新事業因此遭到延宕，於異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。至於異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，則由當事人再以現金相互找補。

5. 強制拆遷

(1) 權利變換程序中之諸多環節，皆充滿公權力介入之色彩，如主管機關得於實施者及所有權人間存有爭議時核定權利價值，並得以公權力強制拆除或遷移未配合拆遷之建物。《都市更新條例》第 36 條即規定：「權利變換範圍內應行拆除遷移之土地改良物，由實施者公告之，並通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；逾期不拆除或遷移者，實施者得予代為或請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之，直轄市、縣（市）主管機關有代為拆除或遷移之義務；直轄市、縣（市）主管機關並應訂定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中

央主管機關核准者，得再延長六個月。但應拆除或遷移之土地改良物為政府代管或法院強制執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關或執行法院為必要之處理。前項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者查定之，代為拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回；對補償金額有異議時，由直轄市、縣（市）主管機關核定之。」。

(2) 上開規定之用意即在解決實施者最易面臨之心腹大患——不配合拆遷之「釘子戶」。內政部營建署亦隨之於 95 年 10 月 19 日訂定《直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項》，台北市政府亦於 96 年 11 月 9 日配合發布《台北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定》，而台北縣政府則於 98 年 7 月 14 日始發布《直轄市縣（市）政府受理都市更新權利變換實施者申請代為拆除或遷移土地改良物執行應注意事項臺北縣政府補充規定》。

(3) 因此條規定欲拆遷之建物為合法產權，公家機關不敢貿然主動強勢介入拆除，而《都市更新條例》第 36 條之規定原本之文字未規定作業期限，導致各地方政府皆未積極處理，以致於本條全無用武之地。有鑑於此，立法院遂於民國 97 年間修正增加「直轄市、縣（市）主管機關並應訂



定期限辦理強制拆除或遷移，期限以六個月為限。其因情形特殊有正當理由，報經中央主管機關核准者，得再延長六個月。」等具體執行期限之文字。本條規定增加前開文字後至今甫一年餘，尚待內政部及各地方政府再行制定相關執行政程序細節之規定，制度完整後相信對於都市更新之推行應有頗大助益。

6. 更新單元範圍內各種權利之處理：

(1) 租賃權

《都市更新條例》第 37 條規定：「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：

①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。

②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。」惟若權利變換範圍內出租之土地係訂有耕地三七五租約者，則應由承租人選擇依《都市更新條例》第 39 條或《耕地三七五減租條例》第 17 條規定辦理，不適用前揭補償規定。

(2) 地役權

依《都市更新條例》第 38 條規定，權利變換範圍內設定地役權之土地，地役權歸於消滅。惟若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；補償金額如發生爭議時，準用《都市更新條例》第 32 條，由主管機關審議核定。

(3) 合法建物及地上權、永佃權、耕地三七五租約：規定於《都市更新條例》第 39 條。

① 自行協議處理

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。

② 依權利價值比例分配

若協議不成、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，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承租人，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。此分配視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用《都市更新條例》第 46 條第 3 款規定減徵並准予記存，由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承租人

於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

③爭議處理

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承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值有異議時，準用《都市更新條例》第 32 條規定交由主管機關審議。

(4)抵押權或典權：規定於《都市更新條例》第 40 條。

①分配建物時：

權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，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、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢（棟）建築物之權利價值，計算其權利價值。

②以現金補償時：

其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超過原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

(5)舊違章建物：規定於《都市更新條例》第 41 條。

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；有異議時，準用《都市更新條例》第 32 條規定交由主管機關審議。

7.受配不動產之接管及權利登記

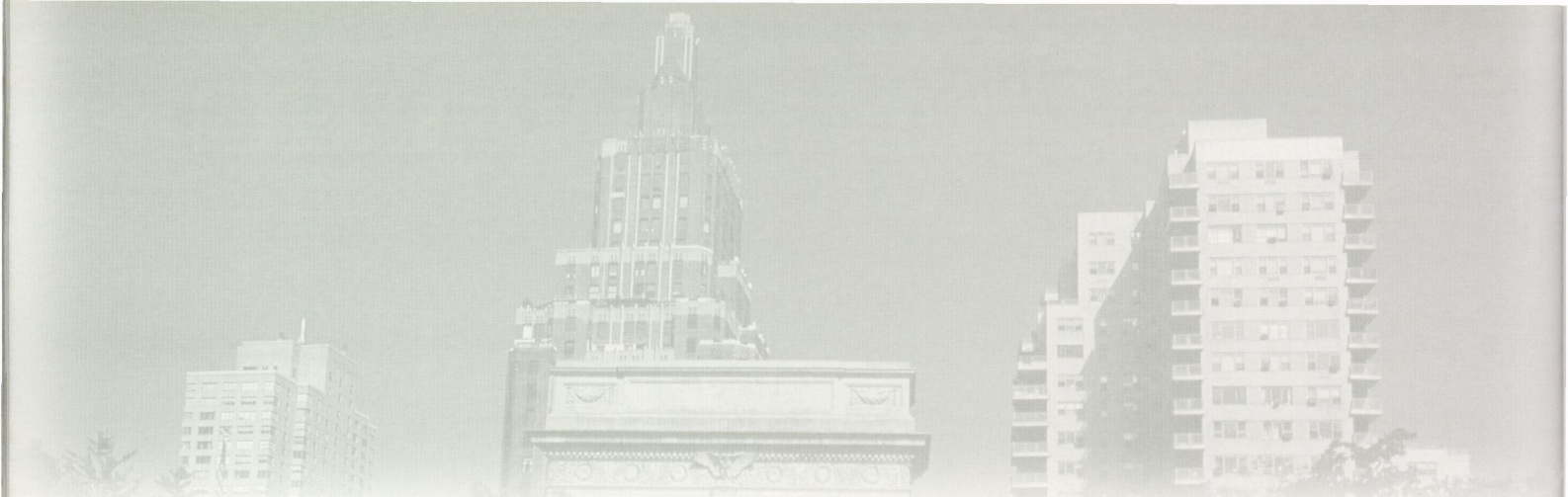
《都市更新條例》第 42 條規定：「權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。」同條例第 43 條則謂：「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。」

8.公有土地或建物之處理方式

《都市更新條例》第 27 條第 3 項第 4 款規定，以權利變換方式實施都市更新事業時，公有土地或建物除按應有之權利價值選擇參與分配或領取補償金外，並得讓售實施者。

(二) 協議合建

1.同意比例：依《都市更新條例》第 25 條之 1 規定：「以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建



協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，得以權利變換方式實施之，或由實施者協議價購；協議不成立者，得由實施者檢具協議合建及協議價購之條件、協議過程等相關文件，按徵收補償金額預繳承買價款，申請該管直轄市、縣（市）主管機關徵收後，讓售予實施者。」

2.《都市更新條例》雖設定以「權利變換」方式為辦理都市更新事業之原則，然鑑於一般民衆及不動產開發業者對於權利變換較不熟悉，故目前大多數之案件仍是以「協議合建」之方式進行。若採用協議合建之方式，則為實施者與土地及建築物所有權人個別協商條件，分別簽立合建契約，締約過程與一般合建大同小異。惟政府為促進都市更新之發展，特別賦予都市更新事業之協議合建相較於傳統合建具有以下之優惠條件：

(1)無須全體同意：

《都市更新條例》第 25 條原本規定協議合建方式須得「全體」土地及合法建築物所有權人同意，然如此易因少數一、二戶不願配合即使得整個更新事業功虧一簣。為解決此困境，特於民國 92 年間增訂第 25 條之 1，將同意門檻放寬為「私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四」。

(2)公權力介入整合：

對於不願參與協議合建者，實施者得以權利變換、協議價購或申請主管機關徵收之方式處理。內政部亦於 95 年間制定

《直轄市、縣（市）政府依都市更新條例第 25 條之 1 受理申請徵收、讓售執行應注意事項》，以辦理前開申請徵收之作業。

(3)公有土地或建築物之優先承購權：

另依《都市更新條例》第 27 條第 3 項第 5 款之規定，以協議合建方式實施時，都市更新事業計畫範圍內之公有土地或建築物，得以標售或專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。

結語

我國都市更新事業方興未艾，政府亦將都市更新列為重要政策之一。近年來，政府基於鼓勵、促進都市更新之立意，逐步修法簡化流程、降低門檻、提高獎勵，希望吸引民間資源投入都市更新事業。都市更新可美化市容、改善都市機能、提高土地價值，表面上看來似乎為政府、不動產開發商、原土地及建物所有權人三方通贏之局面。然在權利變換制度政府得以公權力介入排除阻礙，可進行強制拆遷之情況下，現行制度對於不願拆遷、或僅能獲取現金補償又無能力另覓住所之弱勢所有權人之人權保障，似有所不足，如此易衍生社會問題。如何兼顧都市發展及弱勢族群之人權保障，實為當局所應思索之問題。都市更新之法制若能妥善保障弱勢所有權人之權益，必然會減低實施者整合時之阻力，對於都市更新之推展亦將有正面助益。

本文作者均為永然聯合法律事務所執業律師

從



林永汀

談國土利用政策的態度

十年前的九二一大地震，造成中部地區重大災害，本會會員公司參與重建工作，績效卓著，頗受贊同。十年後，莫拉克颱風帶來八八水患，重創南部、東部地區，一時之間，政府部門治山防洪計畫，不絕於耳；於此之際，本文建議政府制定政策應有的態度，使能建立專業經理，營造美好家園。

政策是政府部門施政的方針，更是人民生活環境良窳的重要指標因素。政府政策表現於內政、財政、經濟架構者，當然對於國土利用產生連動的傳趨作用。臺灣地區過去以來的虛胖型經濟，雖然造成民生經濟極大的震撼性影響，但是從國土政策來看當前臺灣土地利用，利多於弊抑或弊多於利？值得為政當局深思，並作為現代生活體系的現代人思考。

在一個充分民主且完全以人民福利為依歸的施政策略裏，政府政策當然可

以主導民間經濟、企業體制發展的方向；要不然稍微低劣的政策亦應能與民間經濟生活同步發展而前進；最下焉者是政府政策完全無法趕上人民私經濟生活的步調。

臺灣經濟在累聚數十年的實力之後，我們可以明顯的看出，並大膽的指出，政府有關單位仍然沉醉於舊式經濟模式裏，誤以為作管制壓制的手段就可以使民間私經濟活動成為「乖乖寶貝」；事實則不然，潛藏數十年的力量總要有渲洩的管道，否則管制或壓制不



住的時候，便有如山洪爆發、火山噴岩般四處奔騰流竄，終於泛濫成災。

民間私經濟活動跑在政府政策之前，是臺灣地區過去釐訂政策的最大悲哀。表現在房地產市場者，房市動盪卻欠缺經濟性的措施作全盤性、整體性、前瞻性、具體性的長遠政策，反而有許多非經濟因素的財金小動作，包括提高或減縮房地貸款信用、提高或降低存款準備率、增加或降低房地融資成數、升降利率…等，企圖將房地當作商品的一環來處理；表現在大陸政策的，當民間大批資金投向大陸市場時，政策仍在觀望，導致許多國人前往大陸投資遭受損失後，始開始採行較寬鬆的政策；表現在海外投資移民，大量人口外移，大幅資金外流，仍然沒有想到完善的移民政策或海外投資政策，使海外人才及資金能夠回流。

政策趕不上民間私經濟活動的腳步，而又無法釐定有效的配合措施，所

以只有盡一切可能用「圍堵」、「打壓」的手段；這種現象，就像「趕不上，只好掏出槍來，一槍把它打死」。

「苛政，猛如虎」，劣政又何嘗不是洪水猛獸？國土使用面對持續的打壓政策（好聽一點的名詞是「平抑措施」），到底給了我們的社會經濟什麼樣的好處？答案顯然是否定的。

臺灣地區數十年來管制無效的國土利用，有如水銀洩地千里，不可收拾。一直以來，政府單位公布的管制方案，亦使社會大眾騰笑不已；因為，呈現在社會大眾眼前的實際使用狀況與政府公布的管制方案，經常有不相符合的現象。

洪水猛獸般的政策惡性反應，導致國土利用陷入「敢者就是贏家」的氛圍，使存活在使用土地的每一分子都感染胡濫使用而生的霉氣，相信這是政府採用猛烈地、極力地的打壓政策所始料不及；也造成八八水災重創台灣國土的慘劇。



政府官員長期感染打壓、管制的公權力迷思症之後，已然無奈的去面臨束手無策的困境；嚴格的治山防洪或是其他激勵措施，人言言殊，莫衷一是。公權力自我迷失後又無敢於負責的勇氣，更使要尋找一個明確的良性政策效應而倍感困難。

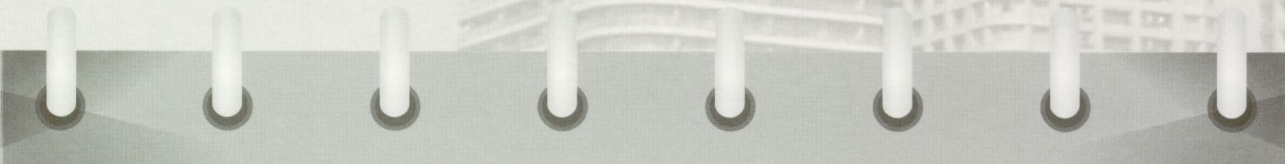
如果大家都可在良善的國土利用政策裏獲得利益，縱然存在有一點投機氣氛，或許還好。但是，如果爲了禁絕投機，連投資氣息也扼殺了，縱然沒有一絲一毫的投機，又有什麼好處？可惜的是，關於國土規畫，我們看到過去的政策，不但缺乏投資氣息，爲了儉省麻煩，投資、投機都已遭一併封殺。

試著從一個粗淺的思考方式出發，如果大臺北市區交通建設完善，從三峽土城、木柵深坑、淡水三芝、林口八里，甚至遠到新竹中壢桃園到達臺北市東區辦公區，搭乘公用交通工具，只須數十分鐘的時間，至少可以得到下列結果：

- 1.沒有人願意住在擁擠的都市。
- 2.沒有人願意開車、騎車上下班。
- 3.臺北市因車輛減少，空氣品質改善。
- 4.臺北市因車流減少，不再壅塞。
- 5.郊區住居環境良好，交通快速，大都會均衡發展。
- 6.臺北市區房價不再令人瞠目結舌。
- 7.臺北市成爲整潔、安謐、優雅的名符其實的國際都市。

這是加速公共工程建設的「奠基底部」作法；同時，因公共工程的施工興建更可擴大需求、刺激景氣；如果再擴大範圍，建立全島都會區交通網，例如大臺北都會網、大臺中都會網、大高雄都會網，並將三大都會網分別在新竹、嘉義連結，且使大臺北都會網延伸至基隆、宜蘭，大高雄都會網延伸至屏東，加上花東都會網，則臺灣會有更美好的明天。

作者在民國七十九年便已提出上述臺灣美好明天的願景，目前看來，已逐



漸實現，但是，就國土利用而言，仍然過度集中在都會區的發展，顯示值得努力的還有很多。因此，令人不禁想到，景氣死寂，唯有奠基底部，從根救起，才有翻身的機會；加速公共工程建設，以我國外匯存底的實力而言，實施應不致有困難，端視為政者是否有心而已。

重拾臺灣生存命脈，使不在國際競爭中被比下去，只有擴大國內需求，刺激生產，始足以致之。理論上的國際觀察，仰賴國際情勢變動等高調，似大可不必；因為，為政者不應存有投機，只

有極積造就人民生活福祉，才是唯一抉擇。我們已無成本再忍受劣質政策的惡效應衝擊，亦唯有在穩定的國土政策下才能展現國土使用的生機！在全國大聲討論治山防洪計畫之際，且讓我們拭目以待能有更積極、更有效率的措施，創造更美好、更良善的生存環境，而不是為了選票與卸責諉過考量而制定的消極與不作為政策。

作者為本會顧問



蔡為民

是地產財富效應的反撲

大陸 30 年的經濟高速增長，不僅創造了世界性的奇蹟，也使人性的貪婪與自私行為，在社會各個層面暴露無遺，尤其是房地價的狂飆，於激化貧富差距的同時，也不斷啃噬著中華民族引以為傲的傳統美德……。

6 月 8 日吉林省松原縣發生震驚全國的學生、家長、官員三方之高考集體舞弊事件。

6 月 26 日美國知名的全球財富管理公司發布中國富豪人數已居世界第三位，預估在 2013 年成為第一。

6 月 27 日上海閔行一在建 13 層樓盤轟然倒塌，經查開發商重要成員竟為公職人員。

以上三則發生的人、事、時、地、物皆大不同，彼此之間看來毫無相關，實則密不可分，都在講述同樣的事，而核心直指「地產財富效應」的反撲，並殘酷而清晰的折射出整體社會深層次的躁動與迷茫。

30 年經濟的跳躍增長，除了帶來生活、物質條件的改善，也無可避免加劇財富的非均質化分配。過程中，房地產地本身的角色扮演，既微妙又充滿爭議。

不論基於城市化進程或人們改善居家條件的需求，城市土地大量被開發興建為房屋，是再理所當然不過的事。惟由於土地均為國家所有，審批權利又集中在缺乏監督機制的少數官員手中，而為了加速建設腳步，地方政府於公（土地財政）於私（落馬官員哪個不與土地弊案有關？）都有強烈誘因促進地產市場的繁榮，招拍掛又往往只是走個過場（「蓮花河畔景苑」土地取得的方式不是特例，一線城市尚且如此，其他地方可想而知），於是高人一等的人，以倒賣土地不費吹灰之力而暴富（周正毅者流），次一等的人取得土地，透過政策的傾斜與保護（包括：“屋未交，錢已付”之極其不公平的預售制度及“樓塌門”事件之樓層數超標）而暴富，再次一等的人，以房屋買賣賺取差價同樣暴富……；上



述三種人在我們的社會所在多是，而腳踏實地、勤懇努力打拚工作與事業，希望能有所作為的人，卻往往因收入趕不上房價增幅而望屋興歎，甚至悔不當初。

如此上行下效的惡性循環與錯誤示範，實體經濟的萎縮已是命中注定，也強烈誘使財富更加向房地產靠攏，從而加劇貧富之懸殊差距，與日益敗壞的官箴、風氣。

民間流傳這樣一個故事：2000 年，兩個臺商各自懷揣 500 萬人民幣進入大陸，一個老老實實到昆山建廠，一個想要過輕鬆日子，於是到上海買房置業；一晃眼十年過去了，搞廠的臺商被搞的焦頭爛額、身心俱疲，500 萬所剩無幾，倒是手中白條難計數，真不知猴年馬月才能收得到賬？而到上海炒房的臺商倒是過的快樂逍遙，“窮的只剩下房子”，名下財產與二奶皆不少。

當“辛勤工作必有所得”不再是中國人的普世價值，當“投機倒把才能發財致富”成為主義與信條，道德、廉恥、公平、正義不只抽象、遙遠、八股，恐怕連聖經都不如，令人不屑一顧。

我必須強調，自己並無意批判運用資本優勢賺取房地產財富的機構或個人，畢竟“凡投資必有風險”，只是在中國特殊土地體制下，房地產投資利益大的驚人（當然許多潛規則的隱形成本是不可免的）、風險卻小的可憐；而更“可憐”的，當然是那些原以為“多勞多得”、“埋頭苦

幹終將出人頭地”的勞苦大眾，當他在辛勤工作之餘偶一抬頭時才發現，自己只能在房奴與房客之間作出抉擇，其窘境著實難堪、心情難免怨憤。

有些人以“仇富”一語概括此新生社會現象，顯然是流於表淺，因為在“仇富”的背後，往往是“以正規途徑追求物質與改善生活條件”的無力感之積累，更何況中國 0.4% 的家庭占有 70% 的國民財富（全球財富管理公司之調查），絕對是畸形的發展方向。

有人說，全球財富管理公司所聲稱中國資產超過 100 萬美元的富豪人數達 36.4 萬，列名全世界第三，恐怕統計有誤。我也認為有問題，而令人哭笑不得的是，問題出在該機構所認定的資產竟然不包括住宅、汽車、收藏品，這些奢侈品恰恰是中國富豪們的最愛，如將之計入，中國富豪人數恐怕早已是世界第一了！

松原與“樓塌門”之類似事件之所以層出不窮，之所以值得官方重視，在於它所揭露的，與中國富豪數量一樣，極可能只是冰山露尖，連“角”都還沒有看到，而其所帶來的社會效應卻是無比巨大，值得為政者嚴肅對待與深刻省思。

作者為上海樓市海外版發行人：
中華兩岸商機促進會理事長



陸資來台

台北商辦

充滿想像空間

張欣民

歷史上的七月七日正在退色，但二〇〇九年的七月七日卻標示著另一個新時代的開始，因為就在這一天國內各大報的頭條幾乎都是「頂新 入股台北 101」的消息，這不僅是兩岸之間的大新聞，更讓台北商辦市場在開放陸資來台後充滿更多的想像空間。

台北 101 大樓於 2004 年底正式完工落成啓用，雖然頂著世界第一高樓的光環，但仍然甩不開摩天大樓的魔咒，經過近五年的努力還是達不到滿租的狀態，還有近兩成的辦公空間是空置的，營運也是一直處於虧損的狀態。所以當頂新願意捧著大筆資金接下台北 101 的股權，確實震驚了整個市場，也讓人驚覺到不能再小看台北的商辦市場了，特別是在六月底政府敲定了 192 項陸資來台投資項目後，商辦大樓馬上成了整個市場注目的焦點！

開放陸資來台，不論是個人、法人或團體，第一要務是設立辦公據點，也就是說首先會出現陸資來台的「企業築巢」景象，這些陸資不論是租或買，都將大幅提升國內辦公室的需求，短期會降低商辦的空置率，長期將拉抬商辦的租售行

情，讓國內商辦長期偏低的租售行情，逐漸追上周邊國家大城市的行情，商辦市場可以真正的與國際接軌。

● 香港經驗 商辦受惠最大

因此針對政府開放陸資來台投資，不論是外資商仲業者或是本土業者，共同的看法是最先受惠的就是商辦大樓，因為大家直覺的就會想到香港的例子，2003 年後香港開放陸資，不動產產品當中漲幅最大的就屬商辦大樓，其次是豪宅，最後才是一般住宅。

根據調查統計，從 2003 年到 2008 年，香港各類型不動產當中累積漲幅最高的就屬 A 級商辦大樓，高達 271%，其次是豪宅累積漲幅為 172%，至於一般住宅的累積漲幅是 110%。由此可見，台灣開放陸資來台投資，後續又將有簽訂金融 MOU 及 ECFA 等可望帶動商辦需求的大利多，這次商辦大樓的大行情應該是真的要來了！

另根據跨國商仲業者的調查，今年第二季台北市 A 級商辦的月租金只有 452 美金（每英呎），不僅遠遠低於東京、香港的行情，也不及上海、首爾與北京的租金行情。怪不得有人形容目前台北市的 A 級商辦行情宛如就是「雞蛋水



餃股」，只要上述這些大利多挹注，其行情一定是呈倍數上漲，這應該是很多拿大錢大買商辦者的共同想法吧！

2004 年底，台北 101 大樓六萬多坪的新供給釋出市場，台北商辦市場空置率一下子拉高到近 12%，是 1995 年以來的新高，租金行情也隨之挫低。不過 2005～2007 年在預期兩岸關係可能改善的情況下，外資及本土資金掀起一波商辦的搶購潮，08 年受到金融海嘯的影響，商辦市場又沉寂了下去，直到今年三月因為股市翻揚、「三資匯流」及政府持續開放兩岸關係，市場上搶商用不動產、搶地的現象越演越烈，商辦前景更是廣為各方看好，彷彿多年的委屈，這次終於要完全得到補償！

● 市場仍有疑慮

事實上，二十年前台灣北中南都會區就開始炒作三通行情，過去市場對於三通的預期都過於簡化、太過於一廂情願了，如今兩岸之間真的實質三通了，部分大陸公司也正式在台北的商辦大樓掛上招牌，台灣商辦大樓的售價也明顯的拉抬上去，呈現出一幅有行無市的市況，但是租金行情卻還是原地踏步，租金報酬率普遍跌破 4%，在如此超強的預期心理之下，本土及外商商仲業者無不叫苦連天，因為沒生意可做，因此即使是後三通時代，還是要務實的看待兩岸關係解凍後的商辦市場。

首先，要確定對岸是不是開放陸企前來台灣投資、陸資可以來台購買不動產？凡是兩岸之間

的關係解凍，片面的動作都是無效的，就如 2008 年開放陸客來台觀光，剛開始對岸只准許幾個省分、特定的旅行社可做赴台觀光的業務，因此初期成效不彰。

同樣的道理，開放陸資來台投資及購買不動產，對岸中央政策如果沒有「放行」，也只是我們如剃頭的擔子：「一頭熱而已」。其次，如果真的在商言商的要來台投資，也要經過一段考察評估期，不會一開放陸企就如過江之鯽的湧進來，像有些業者所說的大陸上五千家大型國營企業，只要百分之一來台，就將擠爆台北 101 大樓，都是過度誇張的說法及想法。

更務實來看，陸企來台是大企業、大公司？還中小型企業？對國內商辦市場的影響層面也會完全不一樣。若是前者，他們一定是選 A 級商辦、特別是具有地標性的辦公大樓進駐，B、C 級商辦仍然不會受惠；若是後者，才有可能發揮螞蟻雄兵的力量，讓整個商辦市場雨露均霑，對台灣經濟景氣才會有更大的助益。

何況現在政府初期只開放 192 項來台投資，仍有很多有意來台的產業沒在開放的名單裡，更重要的是影響層面更廣的金融 MOU 與 ECFA 還沒簽定，短期間內商辦市場還不會有預期中的爆發性成長，所以雖然說大家都看好國內商辦市場，但要有一個體認，那就是：商辦長線看好，不過口袋一定要夠深，才可能成為這一波商辦市場多頭行情的大贏家！

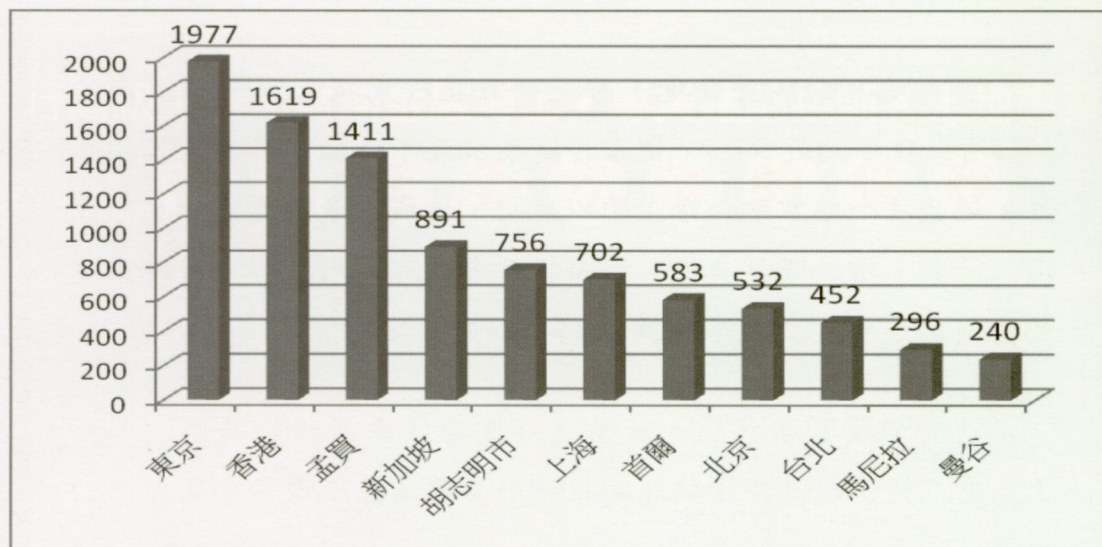
作者為太平洋資產管理公司總經理

▼ 台北市辦公室租金及租金報酬率變動

年度	平均月租金 (元)	空置率	毛租金報酬率
1994	1650	22.6%	4.2%
1995	1800	16.4%	4.3%
1996	1880	11.5%	4.5%
1997	1940	8.5%	5.0%
1998	2030	6.3%	5.5%
1999	2160	5.2%	5.7%
2000	2400	4.8%	6.3%
2001	1910	8.8%	5.8%
2002	1790	10.5%	5.6%
2003	1680	11.3%	5.5%
2004	1660	11.7%	5.2%
2005	1650	12.5%	5.0%
2006	1680	10.5%	4.9%
2007	1760	8.2%	4.8%
2008	1820	7.4%	4.2%

資料來源：太平洋資產管理公司整理

(單位：美元/平方呎)



▲ 亞洲主要都會區 A 級商辦大樓租金行情

何謂

實坪與虛坪

◎中華民國建築經理商業同業公會

房屋面積項目及名詞多，在廣告及契約中須予以明確認定，才能避免糾紛之發生。一般房地產買賣所根據的權狀面積分為：主建物（室內面積）、附屬建物（陽台）及公共設施（又分同層使用的小公與全棟使用的大公但不包括法定空地）等，三者相加即能核算房屋確切面積，其中主建物即通稱為實坪，附屬建物及公設即所謂的虛坪。

監察院日前調查發現，房屋公設虛坪比從七十一年以前的10%增至現今的近50%，肇因於建築法規不斷放寬不計入容積項目，地政法令亦常配合修正予以登記，造成許多附屬建物、公設灌入坪數，增加購屋負擔，因而糾正內政部，內政部遂有將主建物與附屬建物、公設依興建成本分別計價之研議。

消費者購買預售屋，若欲了解建商提供面積的真偽，則可主動要求提供請領建造執照的設計平面圖，並延請具專業者協助核算。



玉山建築經理股份有限公司

誠信・專業・效率

營業項目

- 營建管理
- 履約保證
- 資產評鑑
- 契約鑑證
- 續建承諾
- 清理處分
- 開發融資
- 財務規劃
- 產權信託
- 融資代墊
- 債務整合
- 節稅規劃

銀行高級主管・財務金融博士・專業建築技師・土地專業代書

提供您全方位的服務

地址：408 台中市南屯區大墩 11 街 351 號

電話：(04) 2255-7168 (代表號)

傳真：(04) 2255-7188

EMAIL：wanggo1856@yahoo.com.tw



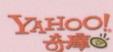
絕版就是增值，限量就是價值；少少數席，天母絕版超高4米2，擁有優勢空間，創造絕對增值；錯過這一次，以後絕對不會再有

天母絕版4米2

絕版就是增值・限量就是價值



天母單純小豪宅 | 一巷靜謐一進巷，生活環境最單純
天母超高小豪宅 | 全戶超高4米2，居家空間最豐富
天母輕鬆小豪宅 | 超低門檻低總價，輕鬆入主正天母
天母年輕小豪宅 | 全新完工馬上搬，快樂入住全新屋



搜尋：mini行館

網頁搜尋

12-16坪 全新落成

天母・小豪宅 德行東路

2833-5522

投資興建：世界開發建設股份有限公司

