

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

建築經理

年刊

專業 · 公正 · 服務

做對的事 走對的路

～迎接建國百年的期許與自勉

建經產業大未來之都市更新鼎談交流會

五都大選後 房市行情大升格？

台灣商用不動產價格泡沫化了嗎？

溫州客的“江湖”不在上海！

台灣房市面面觀

第 26 期

中華民國建築經理商業同業公會 發行
中華民國九十九年十月二十九日 出版



創於1987

(第一銀行投資)

我們有能力可以協助各種類型的都市更新
謹以新近的指標性案例保證我們的服務內容及品質



台北金融中心 近期已完工

(敦化南路及南京東路口)

本公司擔任角色如下：

- 擔任都市更新實施者
- 辦理工程發包
- 執行工地管理
- 資金專戶審核
- 驗收交屋



尚華仁愛大樓 順利興建中

(仁愛路及光復南路口)

本公司擔任角色如下：

- 辦理全額融資(全國首件)
- 辦理工程發包(上市公司得標並節省龐大工程預算)
- 辦理更新後居民分配建物銷售
- 執行工地管理
- 驗收交屋

東亞建築經理股份有限公司

地址:台北市忠孝東路二段94號9樓 電話:02-23278289 傳真:02-23278323
網址:www.trusted.com.tw 電子信箱:ea1987@trusted.com.tw

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

REAL-ESTATE MANAGEMENT QUARTERLY

| | | | |
|-------------------|-----|----|--|
| ■刊頭語 | | | |
| 做對的事 走對的路 | | | |
| 迎接建國百年的期許與自勉 | 趙希江 | 2 | |
| ■鼎談交流 | | | |
| 建經產業大未來之都市更新 | | | |
| 鼎談交流會 | 尹靜嘉 | 4 | |
| ■法律實務 | | | |
| 以「權利變換」方式實施都市 | 李永然 | | |
| 更新時，應如何處理「租賃權」？ | 吳任偉 | 9 | |
| ■依法論理 | | | |
| 公司申請建造執照應加入 | | | |
| 建開公會之疑義 | 林永汀 | 16 | |
| ■市場瞭望 | | | |
| 五都大選後 房市行情大升格？ | 張欣民 | 19 | |
| ■法律實務 | | | |
| 修改規約決議規定而變更分管契約 | | | |
| 之利弊 | 林永汀 | 23 | |
| ■市場動態 | | | |
| 台灣房市面面觀 | 游榮富 | 28 | |
| ■市場分析 | | | |
| 台灣商用不動產價格泡沫化了嗎？ | 曾東茂 | 31 | |
| ■兩岸觀察 | | | |
| 溫州客的“江湖”不在上海！ | 蔡為民 | 39 | |
| ■社會觀察一 | | | |
| 房屋價格降價之對策 | 汪台中 | 41 | |
| ■社會觀察二 | | | |
| 也談房價問題 | 蕭明康 | 42 | |
| ■社會觀察三 | | | |
| 雨遮突顯了土地登記問題 | 蕭明康 | 43 | |
| ■行業導讀 | | | |
| TRUST以誠信為核心—SGS集團 | 楊崑山 | 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、李承政、林明正、
宋良政、黃陸雀、田臨文、
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

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


做對的事 走對的路

迎接建國百年的期許與自勉

繼主、附建物分開計價後，內政部決定自明年五月一日起，實施預售屋買賣履約保證機制以降低預售屋交易風險，落實消費權益保障。這是自民國六十九年政府研議建立不動產市場交易秩序，七十五年創設建築經理行業以來，正式將預售屋履約保證機制明文實施，前後雖歷經三十年，我們仍然認為做對的事永不嫌遲。

行政院消保會通過的履約保證機制分為價金返還、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶擔保及內政部同意的履約保證方式等，由市場擇一採行。我們認為，建商對消費者履行買賣契約，亦即主須履行完工交屋之約，因完工交屋才符合公平交易，亦唯有完工交屋方可達成交易之各相關當事人最大利益與交易目的，故完整履約保證即應為完工保證，而經由履約管理，興建資金可依工程進度專款專用，不會造成興建資金凍結情事，對殷實的建商並無不利之影響，反而因購屋信心增加，市場發展更加健全而長遠，而銀行也因完工交屋債權得以確保，其後分戶貸款業務更可連帶獲利。

近年市場的不理性熱潮，使得國內房價泡沫隱憂急速擴大，對總體經濟、金融體系、市場發展與消費者購屋，均產生非常明顯的風險與壓力，同時也使得社會逐漸瀰漫投機炒作氣氛。而我國住宅政策，在國宅不再興建後，對市場的平抑措施，幾乎是全面棄守，以利率補貼為基調的消極性住宅法草案須全面檢討，以照顧經濟弱勢民眾的社會住宅比率而言，台灣和先進國家的差距過



巨，因此，政府實有必要訂定新的住宅政策，把社會住宅比率大幅提高，提供足夠的中低收入民眾可以負擔的平價租屋，且為顧及就業機會，位置不宜偏遠，方能達成平抑房價、提升基本居住人權的效果。

建築經理業的成立，已為我國不動產交易安全制度墊下完好的基礎，並為大陸不動產界引為珍貴的台灣經驗，其所推行的不動產付款中間人、契約鑑證、履約保證、營建管理、清理處分與續建機制等，均已在市場上發揮良性促進作用，前九二一震災後之重建工程，亦賴本業相關專業管理功能之協助方得以順利完成。這樣一個由政府所創立，為在不動產交易市場上執行公正第三者角色功能的專業服務業，卻自九十二年至今沒有專法管理，致使執業項目紊亂，執業規範未能建立，社會公信力難以形成，嚴重影響了本業的健全發展。

本業法制化案雖經立法院法制局二次評估建議須以立法管理，亦經主管機關營建署九十五年、九十六年二度決議推動立法，仍以首長更替頻繁，未能深入了解本業，輔導政策未能一貫，使本案起伏延宕經年。九十九年七月五日營建署復針對本案召開評估會議，終於達成是否立法應由主管機關政策性決定的會議結論，我們期待政府在全新的領政之下，能勇於任事，貫徹決心，加速推動相關立法事宜，續留此一不動產交易安全礎石之生機，則本業幸甚，亦為國家社會幸甚！

期勉我業，建築經理制度已走過四分之一世紀，在迎向建國百年之際，身為一個以專業、公正、服務為定位的行業一份子，是值得自尊與自傲的，走過的歲月並不孤寂，我們已經創造了歷史，未來，還要繼續昂首前行！

理事長 趙希江

建經產業大未來之 都市更新

鼎談交流會

尹靜嘉

會議日期：99/08/25 (三)

會議時間：下午 14:30~17:50

會議地點：北市建國北路二段 6 巷 11 號 2 樓天
下書香花園

記 錄：尹靜嘉

與會人員：

| | |
|----------|---------------|
| 曹奮平／總經理 | 東亞建築經理公司 |
| 蕭明康／祕書長 | 中華民國建築經理公會 |
| 黃瑞章／副總經理 | 合眾建築經理公司 |
| 謝慧鶯／協理 | 中國建築經理公司 |
| 楊富郎／協理 | 台億建築經理公司 |
| 姚啟東／經理 | 台灣建築經理公司 |
| 許文鼎／召集人 | 環境藝術建築基金會籌備處 |
| 許文正／常務董事 | 鼎甫關係企業 |
| 宋伊凡／副理 | 鼎甫關係企業 |
| 黃齡瑩 | 鼎甫關係企業 |
| 游榮富／理事長 | 台灣不動產物業人力資源協會 |
| 譚博隆／總經理 | 新台灣開發整合(股)公司 |
| 曹福榮 | 新台灣開發整合(股)公司 |
| 尹靜嘉 | 新台灣開發整合(股)公司 |

主辦：

1. 台灣不動產物業人力資源協會
2. 中華民國建築經理商業同業公會

會議內容摘要／討論事項

● 討論議題

- 一、建築經理公司參與都更運作現況與問題
- 二、從政府政策、法令與市場趨勢看建經都更角色與機會

游榮富

今天邀請大家有幾個用意：

1. 明年建國 100 週年，建築經理產業也走過 1/4 世紀，藉此交流會的名義結合大家，一起思考未來 100 年我們可以做的事。
2. 本人從事房地產媒體工作十幾年，未脫離建築行業，並與各位前輩都保持良好互動關係，個人將建經與台灣房地產分三階段，初期是有急迫需求，希望建經公司投入房地產的某一區塊，第二階段碰到 921 有功能卻是特定目的，現階段是不一樣的



局面，應該也是最佳時機點。

從一般媒體、社會觀感，大家普遍認為都更會有官商勾結或圖利業者、實施者之嫌，到底誰最大？目前北市二倍容積政策似乎讓都更停擺，每當新政策議題加入就須重新定位，致台灣的都更變化相對很小，且充滿不確定的狀態，如何進行才會讓都更做的更好，個人觀察後發現，其對建經是一個很好的機會點，故今天邀請在座貴賓就現況一起分享。

許文鼎

非常感謝大家熱烈的參與本次會議，顧名思義「環境藝術建築基金會」是希望能結合熱愛台灣這片土地的人，推動環境的改善，有鑒於新進國家或後進國家對環境的改善速度比我們還要快，本基金會希望能做到實質的整合，目標有共識的未來，把對的事情講出來、做對的事，讓政府聽到我們的心聲加快推動的氛圍。

更推動不只是人民或政府在做，應該是有專業人士帶動，介於建商代工之建經公司也是一個很好的切入角度。

近2年都更似乎尚未有具體成果，反觀鄰近國家三年就有顯著成效，未來將透過基金會的力量集合大家新思維共襄盛舉，讓政府行政流程不在牛步化、估價、法律都有適當的位置，目前正積極爭取預算讓未來透過各種活動、座談方式提供大家寶貴的意見，未來一定會多爭取預算推動環境藝術化。

蕭明康

感謝游理事長把建經業觀察的比我們還要透徹。

政府把建築經理這套制度設立下來，就是要將它定位是專業、公正的第三者也是服務業，有此特性在今天都更市場上正可以發揮作用，非常感謝主辦單位邀請出席的會員公司，於都更技術面、專業度或經驗都是同業的佼佼者，相信會不吝惜將心得貢獻出來。





謝慧鶯

站在建經協助的角度都更很難做，何況每案成熟度不同，地主自主更新會也是很辛苦。就平均地權條例來看都更，獲利最大的受益者是原地主，但對都更投入多少？值得商榷，地主都更後房價漲數倍應反映在增值稅上，但政府為鼓勵都更反而給予稅賦的減免，未符合漲價歸公。



目前都更存在不對等的現象，有些媒體的報導不是很正確，導致地主會來電要求比照辦理，由於地主未投入資金心態上卻要求優厚條件，造成建經公司付出後並未得到應有相對報酬，故是不對等的投入。觀察發現，初期地主投入愈少就愈不易成案。以我在美國做事經驗，專業人士是不接受無償投入之案件，如需等到已成案後才收費，對業者而言是太沉重的負擔，最後都是找一推建商來選商，惡性競爭下已無品質與保障。

中國建經(6億)資本多是盈餘轉增資，當921最蕭條之際，體認案件不能僅靠外來，所以就轉戰921相關之都更案，累積至今才有較多的實務經驗。

目前公司承接都更已調整做法，有些個案一開始就跟每戶地主收十萬元，以確保意願度與認知，就像投資出資但相對日後參與度高也易成案，都更是花90%的力氣去整合10%的人(反觀預售屋只有圖模型就可以收50萬)，都更彼此的信任度低。

都更最怕碰到地主是專業人士，能得到住戶信賴，也會熱心提供相關數據，但都更是各領域專業人士組成的團隊，當熱心地主的資料有誤時，不便更正卻又誤導其他住戶。



黃瑞章

仁愛尚華(東亞建經公司)一炮而紅後，我們就拼不過前輩了。78年建經在都更過程中扮演的角色很重但報酬低(不如代銷)，所以存活率低。履約保證業務收費合理性，建議公會協助爭取以提高報價讓費用合理化。

舉國外做法(美國加州)期公部門能資訊透明化，以解決目前都更最大問題「利益分配不均」，並建立公正機制來評核，另政府公權力彰顯的程度？只要依法行政在利益未受損下，應該要強制執行拆除釘子戶，且要確實做出多個實績案例。

合眾建經因與合庫配合20幾年，彼此間已有默契及深厚的信賴感，對都更評估較為嚴謹，核心業務仍以不動產信託管理為主，對未來的新發展要看政府推動預售屋履約保證是否再創新契機。

姚啟東

台灣建經採較不積極之做法，因之前在地主選商時，就常發生同業間報價差異極大的問題，加上媒體誤導致邏輯上發生錯誤觀念，讓地主以為都更都不必出錢。

本人於8月的理監事會曾提出呼籲，請同業不要不收費或先代墊款，於接案後才評估案件可行性，實際上大建商資本額大融資額度高可以這麼做，相對建經公司僅能做小的服務，無須做的如此辛苦。

目前一般自主更新案也是難做，地主姿態高不出錢，若無一定成熟度不會接案，但承案後等同投入一個專責員工，每天以總幹事角色處理事務，人事成本相對高。

楊富郎

在座都是先進，個人認為目前最大問題是報價，由於建經報價差異太大，往往認真報價後就沒消息，現在會先要求(1)地主基本資料(謄本)，(2)已組成1/10的委員(共識度)。好奇同業有跟地主每戶先收費之案件，老舊公寓多無管委會跟誰收怎麼收？是個學問。

整合最大問題是估價，估價是非常重要的環節，沒好方法解決就破局。

估價遇到難題也有4樓地主(頂樓)要求跟一樓一樣大，而一樓要的是2樓的二倍，如何公平？應是整合人性的事業。

謝慧鶯

中國建經做法是，簡報後評估不做的案件是不會報價的，提供參考。

黃瑞章

不否定估價師，但估價應建立公信力，所以資訊的公開透明化就非常的重要。例建商在求地若渴估價也僅供參考(估不出來天價)如華固標天母基督教中國佈道會1,700多坪土地，以70.28億元得標，換算每坪高達409萬元，創下住三土地新天價。建商看的是未來前景，但估價是現在的行情，有時真有買不下的感嘆)。



曹奮平

今天聽到大家的高見清楚的思路，回想東亞建經成立時的使命感，今卻有自生自滅的感慨，觀察結果建經人格已不健全了，在市場多變下契機是外來的變數而非自創。

建經要團結，大家要有共識不可再好高騖遠，在法制化前要先自強(相當難但又不能廢)，應認清建經該走什麼樣的路？羨慕合眾與合庫配合 20 幾年，彼此有相當的默契與坦誠，東亞與一銀合作也有彼此尊重與肯定，然而銀行的空間和專業是不能被取代，這也是建經的困境。

建經的認知，個人堅持專業的服務業，非投資業。服務是要單純化，有案源不代表機會多。所以需強化體質，若沒有法令規範就誰都可以成立建經而魚目混珠，當然有些法條是禁止壟斷，剛才大家討論的報價標準化，提醒可能需留意勿觸法條。

都更才幾年就問題很多，對政府是不諒解的，遊戲規則你們定如估價制度，分回原室內面積，政府為了政績可以如此丟容積，未來如何回頭？現階段只會讓 4-5 樓地主懷抱更大希望，致

都更沒效果未做到真正的都市品味，只有 30 年後要再拆的房子。

對於地主們的處境有不同看法，住戶是無助的，一輩子就買一次屋，當建商最重要的履約保證沒了，漲價就退還頭期款，對住戶保證意義不大。

都更地主不可能很專業權變太難懂了，對地主應強調分回的新價值非原面積，試問租屋戶又受到甚麼保障？

期望大家知無不言有共識走的更長遠，報價非壟斷而求高價而是要公平合理(須有智慧)，游理事長對都更堅持與使命感，日後彼此互相觀摩學習，期待很快見到好光景。

游榮富

總結，都更的公開透明勢在必行，都更業務在文宣與教育上都很重要，今天非常謝謝大家熱情的討論，也祝福建建築經理業在不動產服務業中，確立專業、公正與服務的定位，並逐日發揚光大。

以「權利變換」方式實施都市更新時，



應如何處理

「租賃權」？

李永然、吳任偉

一、前言

於進行都市更新時，在更新地區範圍內之「土地」或「建築物」上，可能早已存有「租賃契約」或「耕地三七五租約」等情形。事實上，在採取「權利變換」方式實施都市更新時，原則上係以「土地所有權人」為制度設計之主體；至於其他相關權利人，例如：出租人與承租人間、或是合法建築物所有權人、耕地三七五減租之承租人等權利義務法律關係，則須另作特別之處理，我國《都市更新條例》均有相關規定。

筆者願藉本文，對以「權利變換」方式實施都市更新時，針對各種類型「租賃權」之處理方式，以及可能面臨之問題與解決方法，進行探討與分析。

二、「租賃」的意義與性質

首先分析租賃的意義與性質。按《民法》第421條規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。

前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。」。租賃契約原則上並不以出租人對於租賃物有「所有權」為要件，例如典權人、地上權人、占有人、承租人等，亦有可能將其標的物出租，而成為出租人；惟法律亦有禁止將標的物出租者，例如永佃權人（民國99年2月間新修正之《民法》物權編已經刪除；基於「物權法定主義」，未來已無設定永佃權之情形；但《民法》物權編另有「農育權」之規定）、借用人、耕地之承租人等，則屬例外。

租賃契約之性質，為一「債權契約」、「雙務契約」、「繼續性契約」、「有償契約」；而租賃之標的物，原則上必須為一可以使用收益之物（包括「動產」與「不動產」）。至於共有物之「應有部分」（或持分），因係抽象的權利之比率，非具體共有物之一部分，性質上根本無法供他人使用收益，故不可能成為租賃之標的物。

三、「租賃」的類型

關於租賃的類型，學理上有以下幾種區分：

- (一)「動產租賃」與「不動產租賃」：此係以租賃之標的物究屬「動產」或「不動產」作為區分之標準。關於「不動產租賃」，除《民法》設有特別之規定外（如依《民法》第 422 條之規定，其期限逾一年者，應以字據訂立之；若未以字據訂立者，則視為不定期限之租賃。），另外亦有特別法加以規定（例如《土地法》、《耕地三七五減租條例》等），均有其社會化之公益性目的存在。
- (二)「定期租賃」與「不定期限租賃」：此係以租賃是否定有存續期間為標準，而區分為「定期租賃」與「不定期限租賃」。「定期租賃」，顧名思義乃當事人就租賃標的物，雙方約定有一定期間之租期。關於租賃契約之期限，原則上不得逾二十年；若逾二十年者，縮短為二十年。但若係屬於「租用基地建築房屋者」，則不適用之。而所謂「不定期限租賃」，則係指租賃契約未定有存續期間而言。原則上，租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿實消滅；但倘若期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反

對之意思者，將被「視為」以「不定期限繼續契約」，學理上稱之為「租賃契約之法定更新」，亦即：定期租賃契約，於期限屆滿後，依法僅發生「期限變更」之效果，至於租金之數額、擔保、使用收益之方法等，原則上均須照舊而不變更。

- (三)「一般租賃」與「特種租賃」：關於「租賃」，《民法》除設有一般規定外，另就「耕地租賃」設有特別之規定；此外尚有其他法律就「租賃」設有特別之規定。因而以「租賃」所適用或所由規定之法規為標準，「租賃」可區分為「一般租賃」與「特種租賃」。所謂「一般租賃」，即係指適用《民法》第 421 條至第 456 條規定之租賃；至於「特種租賃」，則係指優先適用《民法》第 457 條至 463 條，或其他特別法所規定之「租賃」。「特種租賃」，若以不動產為標的，又可區分為：(1) 建築物租賃；(2) 土地租賃；(3) 基地租賃 (4) 耕地租賃（耕地租用）等類型。又實務上曾指出，「基地租賃」所稱之「基地」，係指建築基地而言；因而基地租賃契約標的物之「基地」自不得為「耕地」。要言之，在此所稱之「基地租賃」，乃指承租人租用建築基地，以



在該基地上自行建築房屋為目的之「租賃」而言；與單純租用土地使用之「土地租賃」，以及《土地法》第 106 條所稱「以自任耕作為目的，約定支付地租使用他人之農地者」之「耕地租賃（耕地租用）」，有其區分之實益存在。

四、都市更新「權利變換」制度對於一般「租賃權」之處理方式

明白租賃的意義、性質與類型後，接著探討《都市更新條例》中的相關規定。

(一)法源規範基礎：《都市更新條例》第 37 條

《都市更新條例》第 37 條規定：

「I. 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。

II. 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。」。

(二)上述規定僅係針對一般不動產之租賃作處理；概念上屬於上開「(不動產)特種租賃」中之(1)建築物租賃；(2)土地租賃；(3)基地租賃(4)耕地租賃(耕地租用)等類型。詳言之，除非契約另有約定外，應依下述規定處理：

1. 若係存在於權利變換範圍內之「基地租賃」，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止；而承租人依法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. 若係存在於權利變換範圍內之「土地租賃」、「建築物租賃」或「耕地租賃」，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止；而承租人依法得向出租人請求相當「二個月」租金之補償。

3. 若上開存在於權利變換範圍內出租之「土地」，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，詳後述。

(三)上開所稱「因權利變換而不能達到原租賃之目的者」，其意為何？條文並未作進一步之闡明。而實務上臺灣臺北地方法院 96 年度簡上字第 51 號民事判決曾指出：「…被上訴人雖又主張上訴人於簽約時僅含糊說明系爭房屋有與他人合建之可能性，而刻意隱瞞系爭房屋業經台北市政府劃定為都市更新計畫之社區範圍內，且已經更新單元內多數土地及建物所有權人同意，即將拆除之事實，致被上訴人無法正確估計風險及系爭房屋可租年限云云，惟按民法第 423 條規定出租人之義務為『應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態』，系爭房屋縱經劃定為都市更新計畫之社區範圍內，然在未拆除以前，難謂出租人有何未能交付合於約定使用、收益狀態之租賃物之情事。…是縱認上訴人於簽約時確實僅告知被上訴人系爭房屋

有合建可能，而未具體敘明有都市更新計畫進行中，亦難認對被上訴人就系爭房屋之租年限評估有何重大影響。從而，被上訴人以此主張解除契約，亦屬無據。」；亦即，除契約另有約定外，於權利變換範圍內出租之房地，須待其實際被拆除以後，方符《都市更新條例》第 37 條條文中所稱之「不能達到原租賃之目的」，而終止租賃契約；反之，該房地若僅係經劃定為都市更新計畫之社區範圍內，在未經拆除以前，均難謂出租人有何未能交付合於約定使用、收益狀態之租賃物之情事，而不得向出租人請求補償金。

(四)再者，由於出租人與承租人間之租賃關係，與都市更新之實施者無關，故《都市更新條例》第 37 條所規定、關於租賃契約終止之補償金發放時點，發放方式為何，均與都市更新無涉，亦無同條例第 36 條強制措施之適用。另外，上開出租人所需給付之補償金，不得列入「共同負擔」之範圍內，以求公平。

五、權利變換制度對於「耕地三七五租約」之處理方式

(一)法源規範基礎：《都市更新條例》第 39 條



《都市更新條例》第 39 條規定：「I. 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。II. 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，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。III. 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，準用第三十二條規定辦理。IV. 第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第四十六條第三款規定減徵並

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。」。

(二)上述規定主要係針對「合法建築物」，以及設定有「地上權」、「永佃權」、「耕地三七五租約」等之土地，另作特別之處理。事實上，立法者已於 99 年 2 月 3 日新修正之《民法》物權編，明文刪除第四章「永佃權」之規範；另於第四章之一增設「農育權」之制度。而所謂「農育權」者，「謂在他人土地為農作、森林、養殖、畜牧、種植竹木或保育之權。」；因此，《都市更新條例》第 39 條未來宜刪除「永佃權」而另增設「農育權」之規定，方符現行《民法物權編》之規範。

(三)在制度設計上，依《都市更新條例》第 39 條第 1 項之規定，於權利變換範圍內若存有耕地三七五租約之土地，須由耕地三七五租約之承租人於實施者擬定權利變換計畫前，自行先與土地所有權人協議處理（可與土地所有權人協議分屋）；若協議不成（或土地所有權人不願或不能參與分配時），則依《都市更新條例》第 39 條第 2 項之規定，再由實施者

估定「耕地三七五租約」之價值，於土地所有權人應分配之土地及建築物權利範圍內，按耕地三七五租約價值占原土地價值比例，分配予耕地三七五租約承租人，納入「權利變換計畫」內，而其原有之耕地三七五租約終止；又依《都市更新權利變換實施辦法》第7條之規定：「I. 本條例第三十九條第二項由實施者估定合法建築物所值有權之權利價值及地上權、永佃權或耕地三七五租約價值者，由實施者協調土地所有權人及權利變換關係人定之，協調不成時，準用前條規定估定之。II. 前項估定之價值，應包括本條例第三十九條第四項准予記存之土地增值稅。」。亦即，估價時，須將土地增值稅之價值予以估價並記存之；同時，依《都市更新權利變換實施辦法》第9條之規定：「第六條之土地所有權人之權利價值應扣除權利變換關係人之權利價值後予以分配或補償。」。

(四)須特別說明者，乃上開協議不成後之分配，係「視為土地所有權人獲配土地後無償移轉」。詳言之，依《土地稅法》第5條之規定：「I. 土地增值稅之納稅義務人如左：

1. 土地為有償移轉者，為原所有權人。
2. 土地為無償移轉者，為取得所有權之人。
3. 土地設定典權者，為出典人。

II. 前項所稱有償移轉，指買賣、交換、政府照價收買或徵收等方式之移轉；所稱無償移轉，指遺贈及贈與等方式之移轉。」。一般情形，土地增值稅係由土地所有權人所須負擔；惟立法者為「減輕」土地所有權人之負擔，因此有上開「無償移轉」之設計，將土地增值稅由「無償取得土地所有權之耕地三七五租約承租人」負擔，由其於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

(五)最後，若耕地三七五租約承租人對實施者上開所估定之耕地三七五租約價值有異議時，係準用《都市更新條例》第32條之規定辦理；亦即：「權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，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。當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。前項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。前二項異議處理或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。第一項審議核復期限，應扣



除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。」。而實務上曾明確表示：「土地所有權人不服權利變換計畫書關於『權利價值』部分，可以依循之救濟管道，包括調解、調處程序與一般訴願程序。『調解』係主管機關特設委員會就爭議解決所為之建議，『調處』則為主管機關就案件本身再為合法性、妥當性、合目的性及專業性之自我審查，乃對外直接發生法律效果之行政處分，係第二次裁決屬行政處分之一種，調解不成立者，方由主管機關實施調處。因此，調解、調處程序，並非訴願程序。因調解、調處程序之標的範圍較小，僅限於『權利價值』之爭議，不包括對權利變換計畫書內其他項目之爭議，而後者之爭議依法係循一般訴願程序救濟，惟權利價值之爭議與是否列入參與分配而以現金補償之爭議，往往有相互影響關係，故同一土地權利人對於同一個行政處分之爭議，應認許其對於是否申請調解、調處享有得自由選擇該救濟程序之權，縱其對『權利價值』之爭議未選擇調解、調處程序，直接以一般訴願程序救濟，亦非違

法。」。要言之，調解或調處程序，並非訴願之必要前置程序，此不可不辨。

六、結語

於進行都市更新時，在更新地區範圍內之「土地」或「建築物」等不動產上，若存有「租賃契約」或「耕地三七五租約」等情形，因《民法》及相關法令之制度設計上，均係以保障「形式上較為弱勢」之「承租人」為主要精神；惟此將與都市更新之立法精神，亦即促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益等都市更新之立法政策目的，在某種程度上產生緊張關係。因此，立法者方於《都市更新條例》第 37 條與第 39 條條文中，分別針對出租人與承租人間；以及耕地三七五減租之承租人等權利義務法律關係，另作特別之處理。實則，無論是身為出租方之土地所有權人，抑或是承租人，均應深入了解都市更新相關法令規範之內容，事先防範、依正確程序進行，方能確保自身權益。

作者李永然為永然法律事務所所長
吳任偉為執業律師

公司申請建造執照應加入 建開公會之疑義

林永汀

● 前提摘要。

為了落實商業團體法第 12 條「業必歸會」制度，內政部民國 92 年 10 月 31 日台內營字第 0920089537 號函規定，建築開發業申請建築有關執照時，必須檢附建築開發商業同業公會當年度會員證影本。此項規定，固然有助於建築開發業之管理，卻使一般公司申請建築有關執照時，有違憲並造成相關業者之適用疑義。

● 案例事實。

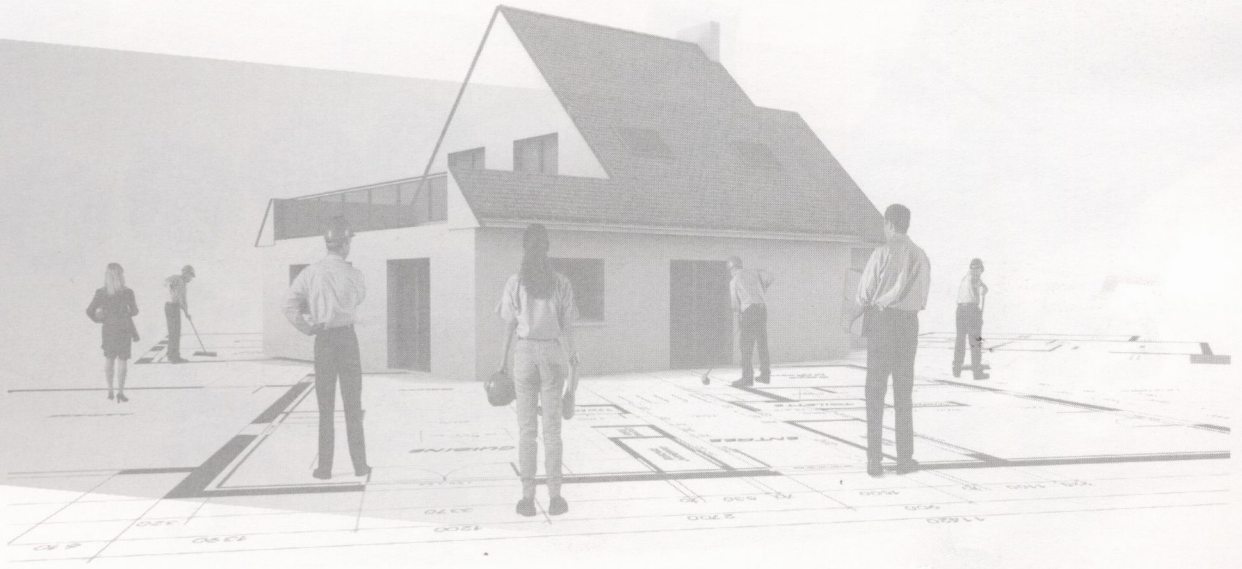
起鵠環境復育文教基金會為了能強化並落實環境復育工作，決議在新竹市自有的土地上興建九層大樓，除了保留部分自用作為辦公室及活動聚會點外，其餘擬出租收取租金作為環境復育運作經費。但是，起鵠環境復育文教基金會並沒有興建辦公大樓的經驗與人員編制，只好招募人員，成立起鵠建設有限公司，專責興建大樓。申請建造執照時，起鵠環境復育文教基金會聽說若干縣市規定，應加入建築開發商業同業公會，檢附會員證書，才能獲得核發建造執照。起鵠環境復育文教基金會甚感納悶，因為要自己興建辦公

大樓，才成立起鵠建設有限公司，也不是為了興建房子出售，沒有建屋銷售的營業行為，也要加入建築開發商業同業公會才可以申請核發建造執照，毫無道理。

● 業必歸會之法令疑義。

商業團體法第 12 條規定：「同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後一個月內，加入該地區商業同業公會為會員；其兼營兩業以上商業者，應分別加入各該業商業同業公會為會員」，第 63 條規定：「商業團體對不依法加入為會員之公司、行號，應以書面通知限期入會，逾期不入會者，報請主管機關通知其於三個月內入會；逾期再不入會者，由主管機關處一千五百元以上一萬元以下罰鍰。商業團體對不依法加入為會員之團體，應報請主管機關通知其限期入會，逾三個月仍不入會者，依第六十七條之規定處分之」，此乃「業必歸會」之基礎規定。

內政部民國 92 年 10 月 31 日台內營字第 0920089537 號函，主旨欄載謂「為落實建築開發業業必歸會制度，請依說明事項辦理」，說明欄載謂「為將商業團體法有關業必歸會之規定納



入建築管理，建築開發業申請建築有關執照時，請業者檢附建築開發商業同業公會當年度會員證影本；對於未檢附建築開發商業同業公會當年度會員證影本之業者，請貴府將該等建照起造人資料送社政單位並副知當地建築開發商業同業公會，由社政單位依商業團體法規定辦理（通知其於三個月內入會，逾期再不入會者，處一千五百元以上一萬元以下罰鍰）」。

上開內政部函正本發給台北市政府、高雄市政府、台灣省 21 縣市政府及福建省金門、連江縣政府，立刻造成執行上疑義，並造成公司行號申請建築相關執照之困擾。

● 侵害人民權益之違憲疑慮。

「業必歸會」制度，固然有利於行業管理；但是，上開內政部函示卻為了落實建築開發業之業必歸會，而使非建築開發業之公司行號，於申請建築有關執照時，因誤會法令而必須被強制先加入建築開發商業同業公會，致發生違憲及違反建築法之情形。

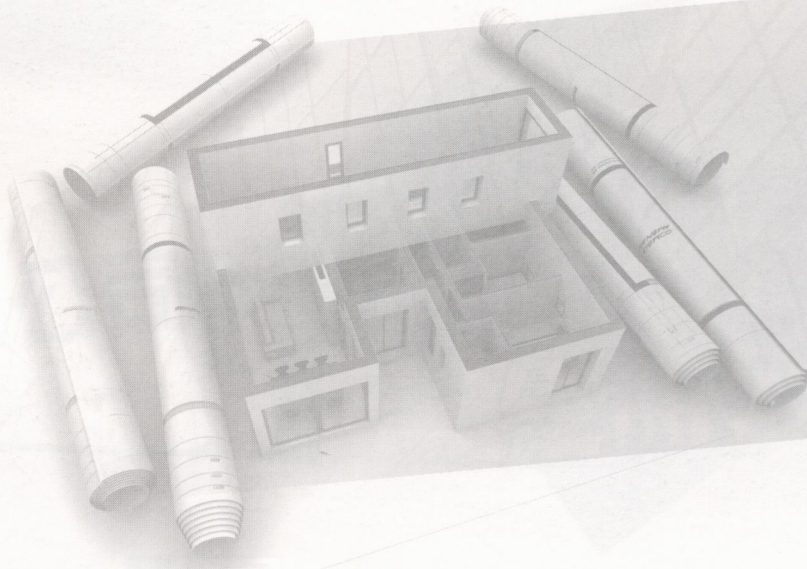
憲法第 15 條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障」；建築法第 30 條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具

申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書」，第 31 條規定：「建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項：一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。……」。是以，依建築法規定，法人申請建造執照、雜項執照時，並無應檢附加入建築開發商業同業公會會員證書之規定。故而，內政部上開函文規定，已逸出建築法之規定，並已侵害人民生存權與財產權。

中央法規標準法第 11 條規定：「法律不得牴觸憲法，命令不得牴觸憲法或法律，……」。憲法第 171 條規定：「法律與憲法牴觸者無效。法律與憲法有無牴觸發生疑義時，由司法院解釋之」，第 172 條規定：「命令與憲法或法律牴觸者無效」。故而，內政部上開函文雖然有利於建築開發業之業必歸會制度管理，卻因與建築法、憲法牴觸，應屬無效。

● 申請建築執照不必加入建開公會。

內政部民國 99 年 7 月 23 日台內營字第 0990132269 號函釋，略謂上開內政部 92 年 10



月 31 日台內營字第 0920089537 號函示涉及業別為建築開發業，申請建照時未檢附建築開發業同業公會會員證影本者，由社政單位依據商業團體法規定辦理，尚未有對未加入公會不得營業、執業之限制……云云，應值贊同。惟又認為「為落實業必歸會制度，高雄縣、高雄市、台南市、彰化縣、嘉義市政府等已訂定建築開發（投資）業管理自治條例，該等條例皆明定『建築開發業領得建造（雜項）執照申請開工時應向該縣（市）建築開發商業同業公會報備登記，並檢具該公會年度會員證書影印本』之規定，尚可認無逾越建築法之相關規定」，仍未對非建築開發業之法人申請建造（雜項）執照應否加入建築開發商業同業公會予以明確釋示。

嗣內政部營建署民國 99 年 8 月 16 日營署宅字第 0990051332 號函又謂「依據建築法第 12 條規定：『本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人，其為未成年或受監護宣告之人，

由其法定代理人代為申請；本法規定之義務與責任，亦由法定代理人負之。起造人為政府機

關公營事業機構、團體或法人者，由其負責人申請之，並由負責人負本法規定之義務與責任』，尚無需加入公會始得為建築物起造人之規定」；準此，起造人為團體或法人者，並不須加入建築開發業商業同業公會，即得申請建造執照。

● 完成各業之行業立法方為正途。

按內政部營建署民國 99 年 8 月 16 日營署宅字第 0990051332 號函釋，依建築法第 12 條規定，團體或法人為起造人時，並無須加入建築開發業商業同業公會，即可申請建造執照。惟何謂「建築開發業」？因未能完成建築開發業之行業立法，故如何定義「建築開發業」及其業務範圍？故為化解相關爭議，仍有賴完成行業立法，明定各行業之營業規範與準則，始能確切解決問題。

作者任職桓晨法律事務所、本會顧問

五都大選後 房市行情大升格?

張欣民

2010年底台灣將進入所謂五都的時代，雖然這表面上只是行政區劃的重新組合及行政層級的提升，但事實上也是地理空間的擴大及資源的重分配，因此對於需要地理空間舞台及資源投入的房地產市場一定會產生一些影響，所以值得進一步深入的分析與探討。

姑且拋開小小的台灣卻有五都有沒有必要的議題，在十一月二十七日五都大選後都已經成為事實，台灣將進入一個全新的五都時代，政治人物期待五都之後，可以有一個更大的揮灑舞台，台灣也可以從此「轉骨」登大人。但對小老百姓而言，期待的只是一個更好的居住環境及生活品質，要求的是可以「安居樂業」，要「安居樂業」就跟房地產市場有密不可分的關係，五都升格後，這些地方的房地產是不是跟著受惠？房價是不是有更大的支撐力道呢？

● 縣市升格好處多

就一般人的認知，縣市升格為直轄市，第一個看到的好處是中央統籌分配款及補助款變多了，因此不管是連任或是新任的直轄市市長，就會有更多的資金投入地方的軟硬體建設，提升市民的相關社會福利，這也正是為什麼各縣市都想搶著升格的主要原因，因為大家都知道升格不一定會當一等公民，但可以確定的是不用再當二等公民了。

根據瞭解，為了配合五都改制，在「財政收支劃分法」修法不及的情況下，2011年統籌稅款分配比率改為直轄市61%、縣市24%及鄉鎮9%，五都分配金額仍以台北市322.59億元最多，其次依序是新北市226.21億元、大高雄215.89億元、大台中177.75億元、大台南148.35億元。

其次，可以減少行政層級，就像台北市、高雄市一樣，其他三個升格的直轄市，鄉鎮市行政區劃都改為區，原來鄉鎮市民代表會、鄉鎮市整及代表都會跟著裁撤，除了直接可見這些組織及人事費用的節省之外，每四年一次的鄉鎮市民代表選舉費用也都省下來了，這些經費當然可以拿來做更多的建設。

只是，升格後的政府人員編制並不會減少，反而會因是直轄市的規格，而須大幅擴增，以升格後的新北市為例，公務員的數量將由目前編制的四千人左右，大舉擴增到一萬五千人之多，這對房市來說，當然是增加一大批有力的購屋生力軍，但是這些增加的公務員人事成本可能也不會少於鄉鎮市代等裁撤省下的費用吧！

其三，升格可提升都會區的競爭力，向台中、台南及高雄，合併後土地面積都達二~三千平方公里，人口數也達到187~277萬人的水準，是比較可以算得上一個國際都會區的規模，加上



區域資源的整合，如海陸空交通、工商農等整體規劃及配置，更可大大提升這些都會區的競爭力。

最後，也是最重要的，因為縣市合併升格，很多原本分屬縣、市的都市建設可能會因行政區的阻隔而無法全盤考量，像是最近高雄的水災，如果能夠整體思考大高雄的治水防洪問題，可能就不會有「水是從高雄縣淹過來」的說法出來，民眾的生命財產也比較有保障，對房地產市場是絕對有正面的助益，因為房市最怕「泡湯」，只要水患不斷，房市一定是慘兮兮，以前的汐止就是個最好的例子。

● 升格讓房市更有格？

就這次五都選後的房市來看，雖然升格好處多多，但哪些地方會受惠呢？真的是因升格的關係嗎？恐怕就得因地制宜來個別瞧一瞧了。

● 台北市升格助力小 兩岸開展關係大

就台北市而言，本來就是直轄市又是首都的地位，升格對她來說絕不是房市的加分題，反而可能會是個減分題，因為台北市房價居高不下，

加上大台北捷運路網越來越完整，升格後的新北市可能會吸走更多的台北市民，這會是房市需求的減弱。

不過隨著後 ECFA 時代的來臨，兩岸關係的越來越緊密，受惠最大的地方還是首推台北市，最近不論是商辦、商場、店面還是豪宅產品都還是市場資金競逐的標的，即使有央行的「打房」措施，台北市這些不動產還是屢創新高成交紀錄，充分顯示台北市雖有本土在地客源在流失，但在兩岸開展的紅利氛圍下，國際性買盤正源源不斷的注入這個市場，整體市場還是呈現欲小不易的格局。

只是拉回五都升格的議題，這次台北市與台北縣沒有合併升格是政府為德不卒的地方，因為台北市面積只有 271 平方公里，與其他四都都是二千平方公里以上，或是國際上大都會比較起來，幅員都太小了，根本不像是個大都會，若是可以早日與新北市合併，那才有一個大台北都的架勢與氣派！

● 新北市捷運、重劃區點土成金

台北縣長期以來都是台北市的衛星城市，當然升格後新北市這樣的角色還是改變不了，升格後新北市有更多的資源及建設可以直追台北市，加上新北市腹地大、面積廣，可塑性高，因此可接收吸納更多北市及中南部過來的客源，因此未來具有廣大腹地及交通建設到位的地方，都將是升格的受惠地區，像是這幾年已經炒得熱鬧非凡的淡水、林口、三峽、新莊副都心等地，都匯因為交通建設的更到位，而有另一番景象，新北市長候選人提出的捷運「三環三線」經過之處，房市也將因此點土成金，特別是房價長期偏低的安坑、樹林、鶯歌、淡海、下新莊等地，房價長期值得期待。

● 大台中市、大高雄市強者恆強 弱者看建設及就業機會

合併後的大台中及大高雄都會條件及都會發展都比較類似，都是有山有水，擁有海陸空的優越交通條件，升格前都市發展強弱之勢分明，台中強勢區集中在七期、綠園道、美術館、中科金磚四區，高雄則是愛河、文化中心、美術館等地最強，其他地區房市都是長年無法翻身，房價長期低迷不振。

升格後，這樣的態勢還是很難改變，而且可能是強者恆強，很多人期望合併後的縣級區塊

可以鹹魚翻身，從此房價一飛衝天，這種期待可能不是很實在，因為如果沒有更多實質的建設利多或是創造更多的就業機會，台中縣及高雄縣明年可能只是門牌換了，其他都還是一樣沒改變！所幸台中及高雄都一樣擁有海陸空的交通優勢，只要中央能拉一把，地方首長也能順勢搭上大三通及 ECFA 的順風車，對地方經濟一定會大大提振，房市發展也可望從強勢區擴及到更大更遠的區塊。

● 大台南市在地市場、尷尬地位 房市翻身難

台南地區雖然是台灣最早開發的地方，但是隨著北中南三大都會區的成型，台南早就被邊緣化，長期以來房市都是以在地需求為主，市場儘管還不至於是一灘死水，但也是平靜無波，即使有台南科學園區的設立引進一些外來人口，但還是杯水車薪，對整體房市起不了任何激勵作用，合併升格後是不是會有所改變？

在五都當中，台南都的人口數最少，都市面積也遠不及鄉村所佔的面積，何況其前有台中都，旁邊有高雄都，都是比她還強勢的都會區，更別提北二都了，如何在其他四都的競爭下勝出，確實是比較困難的。有學者建議，台南都因有豐富的歷史古蹟及遺產，應該仿效日本京都走歷史旅遊觀光路線，走一條不一樣的路子，這也

許可以當作台南都的都市發展方向之一，但是歷史觀光路線的最大缺點是，會更加限制房市的發展，越難擺脫在地市場的宿命！

根據房仲業者最近一份購屋調查顯示，年底五都升格改制後，超過六成的民眾看好新北市的房價增值潛力，大幅領先台北市的 17%、台中市的 13% 以及高雄市、台南市的 8% 和 4%，這樣的調查結果或許已經某種程度反映了五都未來房市發展的命運。

小小的台灣有五都，或許不會是世界紀錄，但要五都能走出自己的特色，展現出自我的格

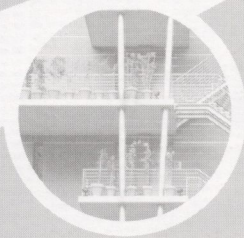
局，確實是件不容易的事，恐怕得假以時日才能見真章，特別是期待要因升格讓各都區內房市都動起來，恐怕更不容易，除非政府目前的開放政策可以持續，內資外資近悅遠來，重大都市建設都能如期如質完成，讓台灣經濟可以再度起飛，人均所得真能達到馬英九承諾的三萬美金的水準，到時不要說是五都啦，台灣其他各縣市房市也都可跟著雞犬升天！

作者為太平洋資產管理公司總經理

● 五都房市發展新氣象

| | 人口（萬人） | 面積（平方公里） | 未來房市發展 |
|------|--------|----------|--------------------|
| 台北市 | 260 | 271 | 兩岸開放、後 ECFA 最大受惠地 |
| 新北市 | 388 | 2052 | 捷運、重劃區點土成金 |
| 大台中市 | 263 | 2214 | 強者恆強，弱者期待實質建設及就業機會 |
| 大台南市 | 187 | 2251 | 難脫在地市場宿命，房市翻身難 |
| 大高雄市 | 277 | 2946 | 強者恆強，弱者期待實質建設及就業機會 |

資料整理：張欣民



修改規約決議規定而變更 分管契約之利弊

林永汀

● 前提摘要

公寓大廈共用部分（俗稱公共設施），以地下室之防空避難設備兼作停車空間使用為多，使用時間久了之後，使用人常思變更，公寓大廈管理條例及民法之規定如何？尤其是，民法於民國98年修正後，更使許多公寓大廈住戶急著想要把自己原先分配到的不方便使用之停車位予以變更，相關利弊如何。

● 案例事實

大大社區於民國79年初建築完成，民國79年2月訂定管理委員會組織章程，同時約定共用部分之使用約定區劃，等於全體住戶對共用部分成立分管契約。但是，20年來，社區房子輾轉易手，住戶變動，於是有住戶想要透過修改規約決議規定，再變更分管契約，將共用部分約定專用之區劃變更，是否可行？利弊如何？

● 修改規約之決議規定應三思

民國84年6月28日公布施行之公寓大廈管理條例第31條規定：「區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，應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，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之同意行之：一、規約之訂定或變更。…」



大大社區於 79 年 2 月訂定管理委員會組織章程時，公寓大廈管理條例尚未訂頒施行，故於第 20 條規定：「本章程經住戶大會通過後施行，修正時亦同」。後因公寓大廈管理條例於 84 年 6 月 28 日公布施行，社區住戶規約遂於 84 年 9 月訂定實施，在第 25 條規定：「本規約之制訂及修改應有三分之二出席人數，出席人數四分之三通過」，即係完全依前述公寓大廈管理條例第 31 條規定而制訂。民國 92 年 12 月 31 日修正公寓大廈管理條例第 31 條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應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，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之同意行之」。

為了變更分管契約即共用部分約定專用之區劃，大大社區住戶提案建議：「更改區分所有權人大會，區分所有權人三分之二人數出席，出席人數三分之二同意，即可更改規約」，亦即降低修改規約之決議門檻，到底對全體住戶之權益，有何影響？

決議門檻降低，當然可以輕而易舉的修改規約，達到主張修改規約者之目的，符合極欲修改規約者的願望。但是，修改規約決議門檻降低，太容易修改規約，將造成規約之不安定，動輒修改，日後勢必將隨著住戶喜好而達到修改之目的，也就是說規約想修就修、想變就變，這樣的情形，對全體住戶不利。值得全體住戶三思。

● 共用部分約定專用之疑義及收租問題

大大社區於 77 年、78 年新建時，民法第 818 條規定：「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」、第 820 條第 1 項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之」。最高法院 57 年台上字第 2387 號判例也指出：「分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利。至於共有物未分割前，各共有人實際上劃定範圍使用共有物者，乃屬一種分管性質，與共有物之分割不同。」



其次，最高法院 91 年台上字第 2477 號、96 年台上字第 2025 號民事判決認為：「按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。」

根據上述法律規定及最高法院判例、判決見解，大大社區共用部分或基地之空地，於建築之初，既已由全體起造人約定分管使用，應認共有人（即全體起造人）間已合意成立分管契約，並由各共有人按分管契約占用分配使用之特定位置，各起造人嗣後將其房屋連同共用部分之持分出售，買受人即應受分管契約之拘束。所以，大大社區共用部分之分管使用（即所謂約定專用公

共設施部分），都是合法的；而且，既然是全體共有人對於共用部分或基地空地約定分管使用，自無收取租金之問題

● 區分所有權人會議廢除約定專用部分之商榷

民國 84 年 6 月 28 日公布施行公寓大廈管理條例第 3 條第 5 款規定：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者」。此乃前述公寓大廈共用部分（公寓大廈區分所有權人共有物）分管契約之規定。第 44 條第 1 項規定：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分標示之詳細圖說及住戶規約草約。於設計變更時亦同」、第 45 條第 2 項規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為」（92 年 12 月 31 日修正第 44 條第 1 項為第 56 條第 1 項規定為：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約



定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同」；第 45 條第 2 項則移為第 58 條第 2 項，內容不變。

故而，公寓大廈管理條例公布施行後，仍准許起造人或建築業者就公寓大廈共用部分之法定空地、法定停車空間、法定防空避難設備在區分所有權人間成立分管契約，也就是前述最高法院 91 年台上字第 2477 號、96 年台上字第 2025 號民事判決之見解仍然適用。


民國 92 年 12 月 31 日修正公寓大廈管理條例第 33 條規定：「區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、…。二、…。三、依第五十六條第一項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限」。

故而，起造人依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項（修正前第 44 條第 1 項）規定成立分管契約，將公寓大廈共用部分約定專用部分，如日後欲予以變更時，自應循求上列程序辦理，否則不生效力。

大大社區共用部分（包括法定空地，法定停車空間、法定防空避難設備）於起造時既已經全體起造人訂定分管契約，由各共有人（即起造人）按分管契約就特定位置使用，倘應予變更，自亦應依上述規定辦理，始符合法律規定。

● 修正民法關於共有物使用管理規定之影響。

民國 98 年 1 月 23 日修正（民國 98 年 7 月 23 日施行）民法第 820 條規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」是為共有物之有效利用，就共有物之使用管理，採取多數決定之，並對少數不同意之共有



人予以聲請法院裁定變更及請求損害賠償之權利；同時，共有人認為原定之使用管理因情事變更而難以繼續時，亦得聲請法院裁定予以變更。

公寓大廈共用部分，為公寓大廈全體區分所有權人共有，於民法修正施行之後，區分所有權人自可依上述規定變更分管使用約定。同時，民國 98 年 1 月 23 日新增（民國 98 年 7 月 23 日施行）民法第 826 條之一規定：「不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。……共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。」使共用部分使用約定（共有物分管契約）賦予物權效力，俾維持共用部分約定專用之安定性。

作者任職桓晨法律事務所、本會顧問

台灣房市

面面觀

游榮富

台灣房市走在多叉路口

面對五種盤勢糾葛（國際盤、兩岸盤、資金盤、都更盤、炒作盤）下應有之投資經營省思

兩年前全球金融風暴造成全世界經濟面臨新災難，不過在各國政府齊心搶救下，逐漸緩步恢復元氣。我們台灣在這一波風暴中能夠快速翻轉止跌回升，部份都會地區甚至出現大暴漲，主要來自幾個盤勢，包括國際盤、兩岸盤、資金盤、都更盤、炒作盤等五盤來共同催化，其中有實有虛有短有長，其對未來房市之榮枯影響各異，如何來看待台灣房市之現況與未來，值得從以上五盤來見真章！

當全球金融風暴來襲，台灣房市正處於量縮價開始往下盤跌，尤其都市地區商用店面商場等在各連鎖企業聯合要求房東調降租金共渡難關之際，正逢台灣政黨又再度輪替，新的兩岸關係把台灣政經底盤重新打造，兩岸盤漸穩固後，立即顯現在國內的房股兩市，兩市春風得意，可望扭轉乾坤大好小壞一年優於一年。

以房市來說，前一波房市低迷期全台上兆不良資債權歷經十年才逐一消化六七成（多剩農地山坡地保護區山林地等），這一波全台新的起漲點以都會區為主角，而飆漲速度令人目不暇給首

推台北都會區。這一波新房市上漲潮第一個要歸功於國際共同救市，由各國政府大量提供金援，金融風暴外圍區如亞洲新興區域包括中國大陸、新加坡、台灣、韓國及東南亞等地區最先脫離險境，不到一年時間房股兩市皆呈現欣欣向榮之局面。由於國際經濟情勢仍處於不穩定之狀態，全球並無立即通膨之問題，一個能維持較低利率的國際環境是支撐房市最大基柱之一。

整個國際環境有利房市發展，台灣又佔中國大陸之世界工廠與世界市場之地利，兩岸穩定發展房市一定壞不了。今年上半年兩岸達成簽署 E C F A 協議，進一步加速兩岸各項交流與經濟活動，其對於台灣而言利遠大於弊，誠如馬政府團隊所訴求台灣將進入黃金十年，只要兩岸互惠兩岸和平，台灣自然好上加好，這在今年下半年起已逐步看到其演變。

國際盤、兩岸盤皆利多空少，房市即易漲難跌，而國內法令政策又偏多，包括遺贈稅大幅調降為 10%、營所稅降 17%，大幅改善國內投資及經營條件，強化國際競爭力的結果，超過數千億元台幣資金熱錢大舉湧入國內，受惠最大莫過於房市。自二〇〇八年國人海外資金陸續回流，其中又以大陸台商最明顯，並成為高檔房市



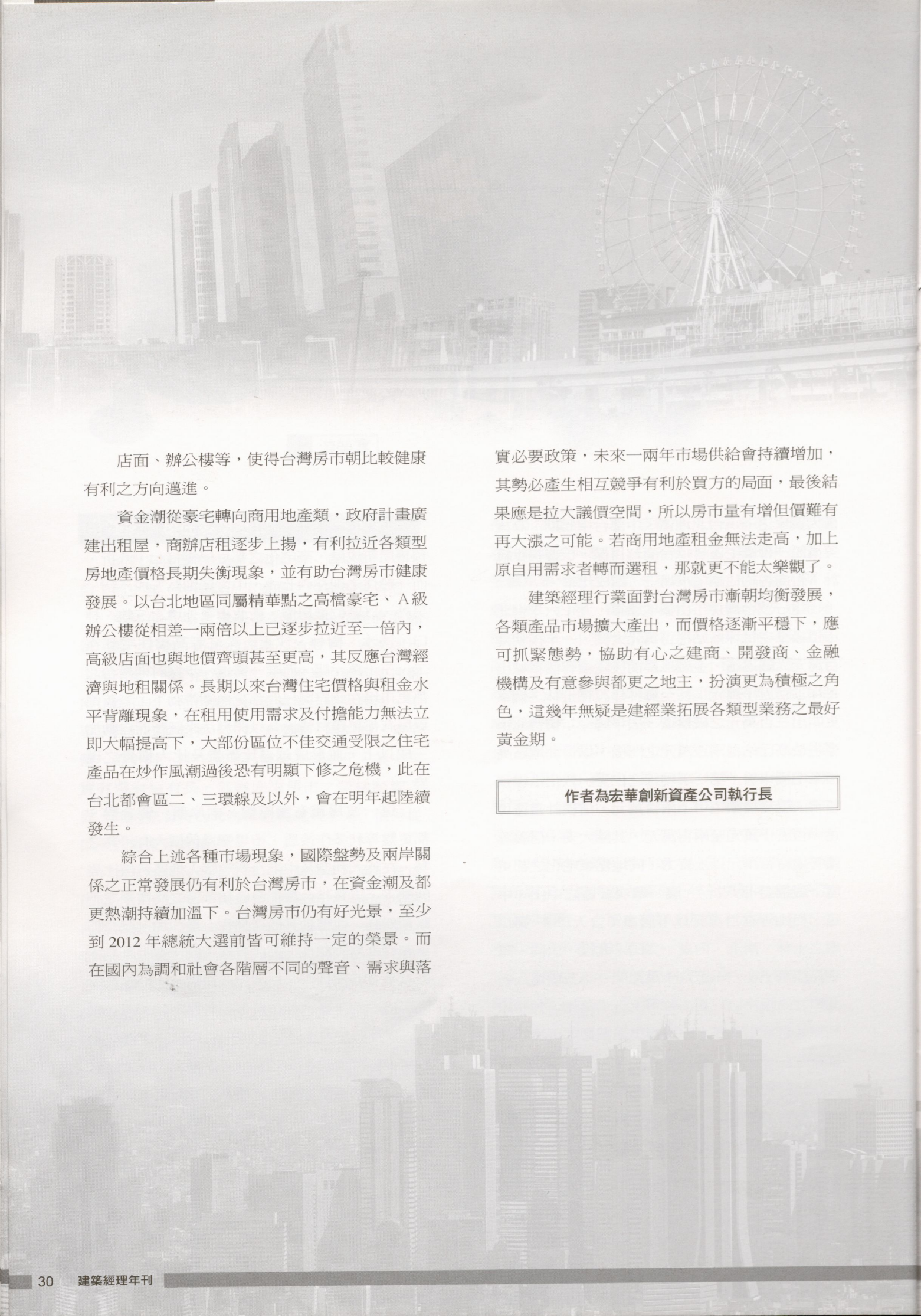
最大買家之一，台北地區、中部台中七期、高雄美術館一帶豪宅區皆以台商為目標，根據初步統計，台商客約佔豪宅市場三、四成比率。

這一波台灣房市由豪宅領軍，九十六年台北市頂級豪宅每坪漸站穩百萬元大關，一年後朝兩百萬元大關邁進，金融風暴前後陸續有個案喊出每坪二百五十萬元，甚至鄉林建設在士林之個案更叫出三百萬元之破盤價，去年底今年初台北市豪宅最高已站穩兩百萬元之門檻。以台北地區高檔豪宅圈來看，第一環軸線之仁愛、敦化沿線預售新成屋高檔豪宅可上兩百萬元，信義計畫區可達一百五十萬元至兩百萬元，其餘大安、信義等區普遍有百萬元以上實力（同地點豪宅化之都更屋一般需打七八折）。屬一環次要區之中山、中正、松山等在百萬元以下居多（含天母），第二環之士林、南港、內湖、文山、北投、大同、萬華高檔豪宅在六十至八十萬元間，第三環進入新北市之一板一店一新二和可上五十萬元，其餘除極特殊之地點如淡水捷運線上景觀豪宅，大都數維持在三十至四十萬元間。

相對於台北地區，中部最精華之台中七期約與北市二環帶相近，高雄市美術館及愛河景觀線則與新北市精華帶同一級數。

以高檔豪宅為房價頂標線來向下調修各類型預售屋新成屋，豪宅化之都更屋需打七、八折，而一般住宅則在六七成，中古屋則為五成不到。另外，以區位推房價，新北市更外環之三峽、林口、淡水、樹林、汐止、深坑等高檔住宅都在二、三十萬元間。而唯一需進一步探討則是台北都更市場在政府與民間都更熱潮帶動下，老舊都更屋有都更題材皆淪為以開發法來評斷而自動加三成以上，並形成越老比新貴及比大樓貴之現象。

這一波房市有國際盤、兩岸盤、資金盤、都更盤等利多作後盾，市場瀰漫房價大有可為之勢，在無大利空及中港台新等華人地區房價比高態勢下，這幾年台灣都會區精華區之高檔豪宅不斷創新高，並帶動其他產品往上漲，加上配合都更題材老屋大翻身，形成只漲不跌。豪宅產品不斷有業者喊價炒作，一波比一波高，由於案量有限，這一兩年豪宅炒作風可說無往不利，待今年第二季央行總裁彭淮南對喊出三百萬元之鄉林士林案大加撻伐，進而限縮投資投機客之貸款成數等，對各路投機客漸形成壓力後，今年下半年起轉向商用不動產。在多起外資、華僑、台商及陸商購進標得多筆商用不動產，包括飯店、商場、



店面、辦公樓等，使得台灣房市朝比較健康有利之方向邁進。

資金潮從豪宅轉向商用地產類，政府計畫廣建出租屋，商辦店租逐步上揚，有利拉近各類型房地產價格長期失衡現象，並有助台灣房市健康發展。以台北地區同屬精華點之高檔豪宅、A級辦公樓從相差一兩倍以上已逐步拉近至一倍內，高級店面也與地價齊頭甚至更高，其反應台灣經濟與地租關係。長期以來台灣住宅價格與租金水平背離現象，在租用使用需求及付擔能力無法立即大幅提高下，大部份區位不佳交通受限之住宅產品在炒作風潮過後恐有明顯下修之危機，此在台北都會區二、三環線及以外，會在明年起陸續發生。

綜合上述各種市場現象，國際盤勢及兩岸關係之正常發展仍有利於台灣房市，在資金潮及都更熱潮持續加溫下。台灣房市仍有好光景，至少到2012年總統大選前皆可維持一定的榮景。而在國內為調和社會各階層不同的聲音、需求與落

實必要政策，未來一兩年市場供給會持續增加，其勢必產生相互競爭有利於買方的局面，最後結果應是拉大議價空間，所以房市量有增但價難有再大漲之可能。若商用地產租金無法走高，加上原自用需求者轉而選租，那就更不能太樂觀了。

建築經理行業面對台灣房市漸朝均衡發展，各類產品市場擴大產出，而價格逐漸平穩下，應可抓緊態勢，協助有心之建商、開發商、金融機構及有意參與都更之地主，扮演更為積極之角色，這幾年無疑是建經業拓展各類型業務之最好黃金期。

作者為宏華創新資產公司執行長



台灣商用不動產價格泡沫化了嗎？

投資者該如何決定投資價值、放款者該如何決定貸款金額以避免成為泡沫化的受害者？

曾東茂

2010年第三季相對於交易熱絡的商用不動產買賣市場，租賃市場顯得動能不足—空置率偏高和租金難漲，投資者開始擔心台灣商用不動產價格泡沫化了。商用不動產的價值取決於其收益能力（即營業淨收入）的高低，越高者，其價值越高。就投資者該如何決定投資價值以免高檔套牢，本文提出營業淨收入公式及直接資本化法。就放款者該如何決定貸款金額以避免成為泡沫化的受害者，本文提出涉及營業淨收入 NOI 及債務保障率（DCR）。

一、2010年第三季熱絡的商用不動產買賣交易市場

根據瑞普國際物業的統計，2010年前三季的台灣商用不動產持續熱絡，重大交易金額累計

約達 822 億元，第三季成交金額約 300 億元（詳附表一）。

附表一：2010年重大商用不動產與土地交易金額

| 季 別 | 重大商用不動產交易 | 重大土地交易 |
|-----|-----------|------------|
| 第一季 | 210 億元 | 382 億元 |
| 第二季 | 312 億元 | 262 億元 |
| 第三季 | 300 億元 | 454 億元 |
| 合 計 | 約 822 億元 | 約 1,098 億元 |

註：重大交易為以上市櫃公司公告為主與市場上重要交易
資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

2010年第三季交易的主要類型為零售與飯店類不動產，交易金額達 149 億元，而辦公大樓與廠辦大樓的交易金額約達 138 億元，其中最大的交易案為興富發建設以總價 60 億元購買日湖百貨（元內湖德安百貨）（詳附表二），

附表二：2010年第三季重大商用不動產交易

| 交易時間 | 標 的 | 買 方 | 賣 方 | 交易金額 |
|------|---------------|------|------------|----------|
| 7 月 | 日湖百貨（原內湖德安百貨） | 興富發 | 元大建設 | 60.0 億元 |
| 7 月 | 萬國百貨大樓 | 亞太置地 | 萬國百貨（欣陸控股） | 30.5 億元 |
| 8 月 | 慶豐銀行總部大樓 | 台壽保 | RTC | 25.6 億元 |
| 8 月 | 沈家企業大樓 | 元大建設 | 沈家企業 | 20 億元 |
| 9 月 | 壽德大樓（部分） | 匯 僑 | 亞太置地 | 18.22 億元 |
| 8 月 | 台北金融中心大樓（部分） | 龍巖人本 | RTC | 18.2 億元 |
| 8 月 | 和成欣業大樓 | 四季商旅 | 美商通用地產 | 10 億元 |
| 合 計 | | | | 182.5 億元 |

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

統計附表二的前 8 大的重大交易合計約 183 億元，即達第三季交易金額的 2/3。雖然此季交易總金額還未達歷史新高，但是卻創造出最高辦公室單價的交易 - 統一國際大樓 28 樓的交易案（辦公室單價約 133 萬元 / 坪）。

二、2010 年第三季租金很悶而空置率又高的台北市辦公室租賃市場

同期間，根據瑞普國際物業的市場分析，2010 年第三季台北市辦公室租賃市場較上一季有微幅上漲的趨勢，A 級辦公室的平均租金約為 2,525 元 / 坪 / 月，調升約 0.9%；空置率則因為有新供給 (A12 新光信義大樓的完工，辦公室供給約 10,000 坪) 的影響，而增加約 2.3%，達到 15.7% 的水準；信義計畫區的平均租金調漲約 3%，達到 2,911 元 / 坪 / 月的水準，空置率增加為 19.7% (詳附表三)

附表三：2010 年第三季台北市 A 級辦公室平均租金及空置率

| 辦公商圈 | 平均租金 (元 / 坪 / 月) | 空置率 |
|-----------------|---------------------|-------|
| 信義計畫區 | 2,911 | 19.7% |
| 敦南區 | 2,485 | 15.1% |
| 民生敦北區 | 2,357 | 12.1% |
| 平均 (含其他辦公商圈) | 2,524 | 15.7% |

資料來源：瑞普國際物業專業諮詢部

三、台灣辦公室市場價格泡沫化了嗎？

最近遠雄人壽與威剛科技分別以每坪 130 萬元以上的天價購買統一國際大樓部分樓層。統一國際大樓是信義計畫區內優質的 A 級辦公室，若以信義計畫區 A 級辦公室平均租金 2,911 元 / 坪 / 月為計算基礎，其毛租金資本化率 (Gross Cap. Rate) 為 2.7%，已經低於 3% 的水準。目前台北市辦公室租賃市場，雖有 ECFA 利多，但租賃需求尚未具體大量出現，而空置率則增加至 15-19.7% 水準。在動能不足下，租金難漲，

使得目前辦公室的毛租金資本化率 (Gross Cap. Rate) 已經低於 3% 的水準，甚至未達 2.5%。過去四年交易活躍且交易量最大的內湖科技園區，近兩季也因空置率過高、租金過低，致買賣成交案件顯著減少，顯示市場有交易量趨緩的徵兆。在貸款利率看漲的趨勢下，將近一步稀釋投資者從租金收益中可享受的現金流量，越來越多投資者開始擔心台灣辦公室市場價格泡沫化了嗎？

另外，針對住宅市場，今年 7 月學者張金鶚 (國立政治大學地政學系教授)、陳明吉 (國立中山大學財務管理系教授) 與楊智元 (國立中山大學財務管理系博士候選人) 共同合撰「台北市房價泡沫之再驗」，由收益面的租金與需求面的家戶所得模型推估出 2010 年第 1 季之房市泡沫價格佔房價繼續攀升，比例已高達 43%，台北市房價泡沫現象更趨嚴重。他們呼籲民眾宜審慎觀察，應以自己所得為基礎，以消費而勿以投資為目的，計算可以支付的房價，以決定購屋時機。

四、他山之石可以攻錯，從香港商辦市場看未來台北商辦的趨勢

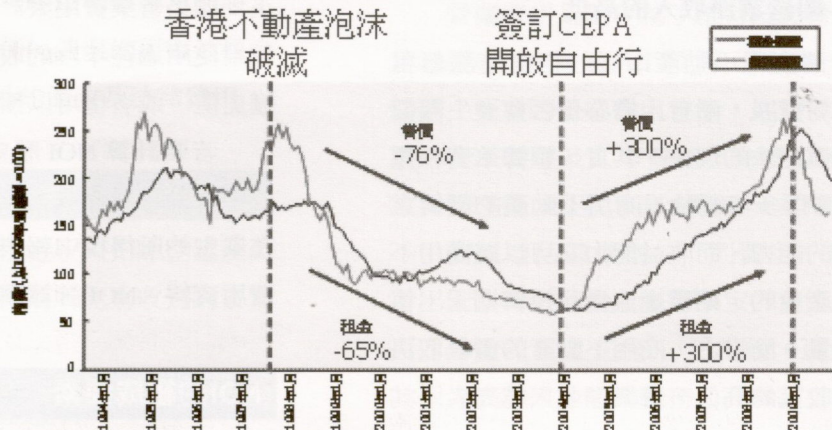
台灣這一波商用不動產售價上揚，主要受到 2010 年 6 月 29 日台灣與中國簽署「海峽兩岸經濟合作架構協議 (ECFA)」與期待陸資來台的影響。而香港與中國在 2003 年 6 月簽署「內地與香港關於建立更緊密經貿關係的安排 (CEPA, Closer Economic Partnership Arrangement)」，在 2004 年初正式執行。

他山之石可以攻錯，我們可參考同樣受到陸資影響之香港商辦市場租金與售價的變化關係來推估未來台北商辦的趨勢。香港商辦市場有二段時間與現在台北商辦市場很相似，一為 2003 年至 2008 年，二為 1995 年至 1997 年。茲以下圖說明，香港 A 級商辦市場租金與售價的變化關係。



香港A級商辦租金及售價 (1993-2009)

■ 簽訂CEPA後一年，租金上升9%，售價上升97%



資料來源：香港政府地產物業拍賣處 / 瑞商地產數據庫

● 在 2003 年至 2008 年這段期間，市場需求增加帶動租金及售價上揚：

香港在 2003 年中租金及售價均處於谷底。

2003 年 A 級商辦需求增加：

1. 簽訂 CEPA，不少國際企業利用香港在 CEPA 的優勢，在港成立辦公室，開拓大陸市場。
2. 大陸容許國企到香港上市，大幅提高香港的金融、會計、法律及公關等專業服務需求，而這些專業服務公司正是 A 級辦公室的主要承租戶。

香港簽訂 CEPA 的結果是，2003 年至 2008 年間，香港因市場需求增加使得商辦租金及售價均上升 3 倍。

● 在 1995 年至 1997 年這段期間，市場租金下降，但資金推動售價向上，呈脫鉤現象：

1997 年香港回歸大陸前後，香港商辦市場的變化有下列現象：

1. 香港在 1994 年商辦租金及售價均下跌。
2. 1995 年中投資者期待 1997 年香港回歸大陸後，會有大量陸資到香港成立辦公室及陸資會大量購買香港商辦。
3. 最後售價從 1995 年中到 1997 年中成長了 67%，但同期租金卻下跌 4%，呈脫鉤現象。
4. 香港在 1997 年 7 月回歸大陸後，未見即時有大量陸資及企業湧到香港，同時遇上亞洲金融風暴，商辦售價泡沫破滅，售價從 1997 年 7 月開始下跌至 2003 年 6 月，跌幅超過 76%，同期租金也下跌了 65%。


在 1995 年至 1997 年這段期間，香港一度因樂觀期待和資金推動使得售價向上，但因市場需求衰退，市場租金下降，進而使售價下跌逾 76%。

五、商用不動產的價值取決於其收益的能力，即營業淨收入的高低

針對台灣商用不動產市場的售價急漲但租金又不太漲的發展，漸有人擔心是否會發生類似住宅市場房價泡沫的現象。其實，根據筆者教授 CCIM 認證課程多年經驗，商用不動產的價值立基於其收益的能力，而收益能力又可以該商用不動產每年可產生的定期現金流量和投資期末出售淨收益來衡量。簡言之，商用不動產的價值取決於其營業淨收入的高低，營業淨收入越高者，其價值越高。

營業淨收入 (NOI) 是由收益性不動產產生的所有年度營業收入 (如租金和其他人用作其他用途的收入) 減去經營該物業所需的所有營業費用而得出。NOI 可運用下圖的公式計算得出。

現金流量模型 / NOI 公式


$$\begin{array}{r} \text{潛在租金收入} \\ - \text{空置和欠租損失} \\ \hline \text{有效租金收入} \\ + \text{其他收入} \\ \hline \text{營業總收入} \\ - \text{營業費用} \\ \hline \text{營業淨收入 (NOI)} \end{array}$$

營業淨收入 NOI 決定了某一物業透過租賃經營產生收入或現金流量的能力。NOI 是針對某一物業有其獨特性，而不是針對投資者的。物業的 NOI 不受業主或投資者是否有融資貸款及其稅負影響。

如果營業總收入大於營業費用，則 NOI 為正；如果營業費用大於營業總收入，NOI 為負。如果使用過往年度的收入和費用記錄，NOI 則為歷史值，或者也可以預測未來年度的 NOI。

若要計算 NOI 歷史值，可在物業的財務報表中找到物業的收入及費用記錄。如果沒有，可在業主的所得稅申報表中找到營業總收入及營業費用資料。NOI 計算周期通常為一年。

NOI 的組成要素

計算 NOI 需要知道一投資標的以下資料：

1. 潛在租金收入
2. 空置及欠租損失
3. 其他收入
4. 營業費用

潛在租金收入

潛在租金收入是假設物業 100% 出租情況下，按照每份租約條款所能得到的租金總收入。如果某一物業未被租出，則潛在租金收入可按同類物業的市場租金計算。這是輸入 NOI 公式的第一個數值。

空置及欠租損失


空置及欠租損失是由於物業空置或承租人拖欠租金而產生的收入損失。

預測空置及欠租損失也就是分析當地租賃市場的競爭狀況。同類物業的供給數量及承租人對物業租賃的需求數量是影響空置率的重要因素。

當承租人拖欠租金、或承租人未支付到期租金而離開、或當承租人受到驅逐和破產訴訟時，就會發生欠租損失。以上任何情形均可導致租金收入的損失和 / 或產生額外的催收及法律費用。

有效租金收入

有效租金收入指潛在租金收入扣除空置及欠租損失後的值，這是業主預期所能夠收到的實質租金收入。



$$\begin{array}{r} \text{潛在租金收入} \\ - \text{空置及欠租損失} \\ \hline \text{有效租金收入} \end{array}$$

其他收入

某一物業在承租人主要租賃面積所能收到的實質租金收入之外，可能可獲得的其他收入，如：在建國南北路兩旁林立樓頂之廣告招牌、或通信業者安裝基地台的租金收入。

營業總收入

營業總收入是有效租金收入加上各種其他收入之和。它是在減去營業費用之前的年度物業營業收入總和。


$$\begin{array}{r} \text{潛在租金收入} \\ - \text{空置及欠租損失} \\ \hline \text{有效租金收入} \\ + \text{其他收入 (可收)} \\ \hline \text{營業總收入} \end{array}$$

營業費用

營業費用是每年為了維持及經營物業以確保其繼續產生租金收入的能力，所必須支付的現金開銷。典型的營業費用包括：地價稅、房屋稅、產險費、管理及人事費用（駐場或非駐場）、維護與修理費、公用事業水電費、其他費用。

依國際估價準則，下列費用不屬於營業費用：貸款利息和本金償還額、折舊（這是會計科目而非實際現金支出）、所得稅（這是擁有物業的個人或法律主體的義務，非屬經營物業所需費用）。

六、投資者該如何決定商用不動產的投資價值和市場價值？

決定商用不動產的投資價值和市場價值方法，可使用較簡單易算的直接資本化法（Direct Capitalization Method），或較複雜但完整的折現現金流量分析法（Discounted Cash Flow Method）。茲以直接資本化法做說明之。

直接資本化法

許多投資者和估價師透過對某項物業的一系列營業淨收入（NOI）進行資本化計算，來決定其價值。但不同的是，投資者是通過將收入資本化來確定投資價值，而估價師則通過收入資本化來是確定市場價值。

直接資本化是指用未來收入除以資本化率 (cap rate)，從而把未來收入流量轉化為現值的過程。資本化率是此物業價格 (購買價格) 與第一年營業淨收入 NOI 之間的比率，如下所示。

直接資本化 (IRV) 公式

$$R = \frac{I}{V}$$

其中： I = 第一年的營業淨收入 NOI
 R = 總資本化 (cap rate)
 V = 投資價值

使用直接資本化法決定投資價值

當使用資本化法確定一項投資的投資價值時，投資者可使用直接資本化 (IRV) 公式來求得投資價值 (如下所示)：

$$V = \frac{I}{R}$$

其中：資本化率是從市場
／或購買者的投資
標的中得出

投資案：一位投資者正考慮購買一項物業，預計該物業第一年的營業淨收入 NOI 為 \$150 萬。該投資者根據市場上相似物業計算出其要求的資本化率為 3%，那麼該投資者應付多少錢買此項物業？

$$V = \frac{I}{R} = \frac{\$150\text{萬}}{.03} = \$5,000$$

對此投資案，該投資者利用資本化率 3% 及該物業第一年的營業淨收入 NOI \$150 萬來決定其投資價值，得出投資價值為 \$5,000 萬。

使用直接資本化法衡量投資績效

在已知購買價格的條件下，直接資本化法也可用來衡量投資績效。當用直接資本化計算投資績效時，計算資本化率方法是 (如下)：

$$R = \frac{I}{V}$$



在計算出資本化率後，投資者將其與自己所要求的資本化率進行比較，從確定該物業在已知價格下是否值得購買。

七、放款者該如何決定貸款金額？

先進國家放款者在貸款放審過程中，會對某項貸款的風險和信用值進行必要的分析，從而決定合適的貸款金額、利率、期限、費用、追索權地位等。

貸款放審標準

在放款決策中，放款者的基本放審標準應考慮：

1. 放款比率，包括貸款要求的貸款價值比和債務保障率 (DCR) 以及其他衡量貸款的“標準財務衡量指標”。
2. 物業特徵，包括：用途、物業規模、屋齡、物業品質、租約條款、承租人組合
3. 借款人的信用記錄和其他問題。

放款標準

放款者會使用不同的貸款限制條款作為初步放審標準，已決定其對某個不動產專案的放款金額。常用的放款標準包括：貸款一價值比及債務保障率（DCR）。放款的金額一般以這兩個比率中較低的那個為基準。

營業淨收入 NOI，則是決定放款金額過程中的關鍵值，是各種放款比率分析的基礎。

貸款一價值比 (Loan to Value Ratio)

貸款價值比是貸款金額與物業估價價值之間的比率，也是台灣俗稱的貸款成數。表示如下：

$$\text{貸款一價值比} = \frac{\text{貸款金額}}{\text{物業價值}}$$

不同的放款者在放款時，有不同的貸款價值比要求。放款者對某一項貸款，也可採用較高或較低的貸款價值比率，以涵蓋所認知的貸款風險水準。

例題：利用貸款價值比計算貸款金額

放款者的估價顯示：某項物業的評估價值為 \$5000 萬。對這類物業，放款者的貸款價值比為 75%。放款者考慮的貸款金額是多少？

$$\begin{aligned} \text{物業價值} \times \text{貸款價值比} &= \text{貸款額} \\ \$5000 \text{萬} \times 0.75 &= \$3750 \text{萬貸款金額} \\ \frac{\$3750 \text{萬}}{\$5000 \text{萬}} &= 75\% \text{貸款價值比} \end{aligned}$$

債務保障率 (DCR)

債務保障率（DCR）是貸款年支付額與營業淨收入（NOI）的比率。在放款時，放款者必須確定貸款的物業能產生必要的現金流量做為償還貸款的保證。因此，債務保障率（DCR）特別適用於決定商用不動產專案的放款金額。

放款者可設置放款的最小債務保障率（DCR）。DCR 表示如下：

$$\text{債務保障率(DCR)} = \frac{\text{營業淨收入}}{\text{貸款年支付額}}$$

例題：債務保障率 (DCR) 的計算

貸款價值比為 75%，放款者的貸款額 \$375,000。如果貸款年支付額為 \$129,600，物業的營業淨收入 NOI 為 \$155,520，貸款的債務保障率（DCR）是多少？

$$\text{DCR} = \frac{\text{NOI}}{\text{ADS}} = \frac{\$155,520}{\$129,600} = 1.2$$

DCR 代表放款者的“安全邊際”，放款者一般要求的比率要大於 1:1，在前一例題中，借款者的營業淨收入 NOI 的 83% 用於貸款年支付額（含利息及本金攤還）。因此，即使 NOI 減少 17% 也能產生足夠的收入來償還貸款年支付額。

放款者一般會說明就不同貸款類型所需要的 DCR 值。DCR 值也是放款者願貸款金額多少的一項指標。

為了確定貸款金額，放款者還要考慮收入流量（NOI）的穩定性，以決定貸款的分期償還期。使用下面三個要素，放款者可以利用 DCR 和其他放款標準計算允許的貸款金額。

1. 貸款年支付額
2. 分期償還期
3. 利率（基於資金成本）

例題：ADS貸款年支付額和貸款額的計算

假設放款者要求的 DCR 債務保障率為 1.25。物業的營業淨收入（NOI）為 \$125,000。借款人可獲得的貸款金額是多少？在給定的 ADS 貸款年支付額之下，假設年利率 9.5%，25 年分期償還期，按月支付，借款人能獲得的貸款額大致是多少？

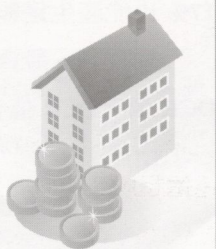
此例題解題步驟：

1. 貸款年支付額除以 12（月份），得出月支付額。

$$\frac{125,000 \text{ NOI}}{1.25 \text{ DCR}} = \frac{\$100,000 \text{ ADS}}{12 \text{ 個月}} = \text{月支付額 } \$8,333.33$$

2. 建立 T 形圖，利用第一步求出的定期支付額求現值（即放款者有可能提供的金額）。

| n | \$ |
|----|-----------------|
| 0 | PV |
| 1 | (8,333.33) |
| ↓ | ↓ |
| 25 | (8,333.33) + 0 |
| n | = 25 × 12 = 300 |
| i | = 9.5% |



答案：PV = \$953,801

假設放款者可能會對 PV 現值向下調整，即提供大約 \$950,000 的貸款額度。

營業淨收入（NOI）的調整

在使用貸款一價值比和債務保障率（DCR）時，營業淨收入 NOI 是一個關鍵值。為避免借款人對貸款物業的營業淨收入（NOI）做過度樂觀的預估，放款者一般應採取比借款人更為保守的標準來計算和預測 NOI。

使用現金流量模型計算 NOI 方法如下：

| |
|------------|
| 潛在租金收入 |
| - 空置及欠租損失 |
| 有效租金收入 |
| + 其他收入(可收) |
| 營業總收入 |
| - 營業費用 |
| 營業淨收入 |



使用 NOI 公式，放款者可能做出如下調整：

1. 降低未來租金預估值
2. 增加空置與欠租損失預估值
3. 要求將重置準備金計入營業費用（從而降低 NOI）。

在對營業淨收入 NOI 調整之後，放款者可能：

1. 依據調整之後的 NOI，重新計算貸款一價值比 LTV 及債務保障率（DCR）。
2. 依 LTV 及 DCR 孰低者，重新決定貸款額。

作者為瑞普國際不動產估價師事務所總經理

溫州客的“江湖” 不在上海！

蔡為民

目前的市場脆弱而敏感，任何風吹草動均引起強烈關注。譬如：“全球經濟二次探底”、“樓市全面回暖”、“開發商資金鏈吃緊”、“二手房重現跳價”、“房產稅呼之欲出”……等，多空交錯、似是而非之資訊頻出，總能撼動人心、博人眼球！

其中“溫州炒房團重出江湖”便是其中顯例。

溫州客已炒不動上海房價

在我看來，溫州客不一定與炒房團畫上等號，其“江湖”所在地也未必一定是上海，畢竟上海房價的進入門檻已高，而溫州客擅長以小博大、短線進出，在當前信貸調控措施並未鬆綁的前提下，溫州炒客即使有心也無力。

但這並不意味著他們已退出樓市，更大的可能性，是轉戰目前來看房價仍偏低的二、三線具發展潛力之城市，如：長三角、天津、重慶、武漢、長沙……等。對溫州炒房團而言，只是複製當年炒作上海樓市之經驗，過程毫無難度可言。反倒可議的是，部分地方政府考慮土地財政的需要，默許甚至放任溫州炒房團的點火行為，以期自身獲得更大利益，而一旦二、三線城市買氣燎原，反過來推升京滬等一線城市的房價，就變得理所當然與令人憂心。

ECAF牽引臺胞購滬屋

那麼到底是什麼人在上海買房？使得其房價遠遠超脫正常收入比的牽制？我的觀察是來自內地四方八方的外省人士（不乏貪官污吏），與以臺胞為首的境外人士，乃至全球華商富豪。這些人基於對上海及其房價長期看好，更以擁有一套上海的房子為榮，於是紛紛在近期房價相對“低調”卻又蠢蠢欲動的態勢下，蜂擁進場。當然，臺灣購房大軍的挺進，與 ECFA 的簽訂及落實，



關係密不可分。

值得注意的是，此一族群人數龐大、收入未納入當地計算，加之手頭闊綽，購房以長期持有為目的，溫州客資金量根本難望其項背，信貸措施也拿他們沒有辦法，因此得以自由來去。

溫州客成箭靶，或許有點“冤”！

有不少人把房價這幾年的暴漲歸罪於溫州客，其實這是被表象所迷惑。溫州炒房團的形成有其歷史背景，所反映的是經濟結構轉型困頓症候群。以往依賴廉價勞工、土地、商品（劣質）的經營模式，已快速被市場所淘汰，而產業升級又知易行難，為了維持獲利與生計，溫州客商只能縮小事業規模，把資金投向較易炒作、盈利的當地產市場，直至其飽和，然後逐步轉進其他城市，過程中，開埠百年的上海自是難以逃脫。

溫州客無罪，技窮其罪！

值得深思的是，上述狀態非溫州所獨有，無力轉型、專業技窮，基本堪稱全國現象，只是溫州客成為其中最早也是最受矚目的箭靶罷了。

溫州炒房團回歸市場，勢必掀起“江湖”新一波腥風血雨，房價會上漲、房產稅會出臺，甚至重課增值稅都不無可能，但這都是權宜之計，也只能壓制買氣于一時，病入膏肓的樓市需要的救贖，恐怕是地方政府與“土地財政”的真正割裂，不再球員兼裁判，不再與開發商搞曖昧，不再上下其手，方才存在生機與痊癒可能。

令人遺憾的是，我無法判斷這一天何時到來？有人知道嗎……。

作者為上海樓市海外部發行人



汪台中

自從政府宣佈停止標售國有土地之後，百姓都在抱怨房屋的價格，仍然處在上漲階段，尤其台北市房屋價格更是逆勢上漲，受薪階級則是望屋興嘆！

個人從事建築營造設計業多年，得知房屋之價格之中，土地價值佔了房屋總價一半以上，而大都會區內甚至高達三分之二以上，建設公司則因自始取得高價之土地，導致新成屋之價格自然水漲船高，反觀建設公司則常受一般大眾指責為財團或暴利行業等不雅名稱，也算是遭受池魚之殃。

其實要解決房屋價格之根本之道，政府首先應檢討現行之土地政策，進而修改土地法，應清查百姓名下所擁有之建地，應在持有特定某期間內限期開發，並依建築法規申請建造執照後，不得再申請建照展延期限，而必須按期施工並如期完工，如此新成屋之供給數量自然增加，而購屋者需求量不變，房屋價格自然趨跌，較易達成住者有其屋之目標，而相對未如期開發者之地主，則處以高價之空地稅。此外，為國人詬病已久之土地漲價歸公政策，政府更應確實檢討執行，以實現國父民生主義之理想。

其次，政府更應通盤檢討大都市計劃區內之農地及鄉村都市區道路兩側之農地，使用分區應儘速變更為建地，以因應社會快速之變遷而增加土地可興建之面積數量，如此自然亦會促成土地之價格下跌。

近日報載台北二〇二兵工廠區之大面積開發爭論不休，其實政府應考慮是否在該區內劃定保留某特定數量之土地，大量興建國民住宅，採用只租不賣之方式，以合理價格出租給百姓，免除其為住屋之煩惱，使其能專注於個人事業之發展。

此外，基於國際貿易上比較利益之分工，國內是否還需要經營養豬、養牛等畜牧產業，只因這些都是高污染行業，是否考慮自其他國家進口，以取代自行養殖，同時亦可將大量農地釋出，一併檢討農地農用之政策是否合宜，頃全力發展高科技等強項產業，以均富為政府治國之方針，縮短百姓貧富差距，則國家是幸！

作者為玉山建築經理股份有限公司董事長



蕭明康

有研究指出，政府應定期公布「房價指數」，讓民眾知道合理的房價，可減少炒作空間。這似是種期待的迷思。

房價指數是否即表示合理的房價？房價指數若是依成交價而定，過去的成交價既已隱含市場上買賣雙方「不對稱資訊」下的交易結果，那就不會是合理的房價了，如是這樣，有了房價指數，反而像是給予了賣方賣價的合法憑證一樣，買家今後買到低於「指數」的房子就益加的不容易了。

要導正房價不合理的飆漲，還是得回歸房市供、需的基本面，而明顯的，現階段大台北房價問題，首要在於投機的假性需求上，使投資者與自住者競逐有限資源，若能藉由有效的選擇性信用管制提高其投資成本抑制投機需求，市場上實際的消費性需求仍會釋出，市場結構將更為健全，同時泡沫不易發生，產業發展也更長遠。

在供給上，除了對公有土地標售後的限時開發外，政府尤應正視社會住宅環境的多元性需求，不讓住宅成為排擠社會階層的一種商品工具，故政府除直接興建出租住宅外，也大可以利用倡導「都市更新」政策時，將某些獲取特殊型獎勵個案，都更後的每戶最大面積限制在一定範圍之內，以避免都更獎勵反成為形塑豪宅的工具，除繼續堆疊當地行情外，對平價住宅的供給量而言並無助益。

作者為中華民國建築經理公會秘書長



蕭明康

雨遮是否能登記所有權引發爭議，行政院長甚至被質疑政策轉彎，向建商靠攏。

雨遮，下無定著之土地，且無樑柱或牆壁供人「使用」，並不是建築法所稱的建築物，實務上雨遮的設計與建造並不計入建築物的容積量體之內，也就是依著窗戶而可以無上限的設置，現行登記方式使得虛坪比不斷擴大，當然也助長了房價的飆漲。

相較於露台，露台可供戶外庭院「使用」，但因不能登記，售價只有房價的三分之一；不能接近的雨遮反可以用房屋全價計算，更顯得荒謬。此爭議存在癥結在建管與地政單位對建築物的認定並不一致，若將來能回歸建管之規定「不計容積就不能登記」，則問題會單純的多。

行政院長認為雨遮可採一定比例登錄，但應分開計價。真要計價，充其量也只能計造價吧！但房子是一體的，局部造價單獨加計，也很怪！

雨遮的設計初始想法應是增加建築物遮陽遮雨功能的造型構造物，可提升建築物的功能與價值。建商在計較登記面積的同時，或許也可以思考從增加完善的公共設施、大師級造型、綠建築等設計手法，以增加建築物整體價值的觀點來重新檢視雨遮的定位。

作者為中華民國建築經理公會秘書長

TRUST 以誠信為核心

SGS 集團

楊崑山

SGS 集團是全球在檢驗、鑑定、測試和驗證機構領域中的領導者。我們是公認的品質和誠信的全球標桿，SGS 集團的營運網在全球擁有 1,000 多個分公司和實驗室，超過 55,000 名員工，在台有 2000 名員工。我們始終以超越客戶和社會的期望，並提供卓越的市場服務為己任。身為行業的領導者，SGS 提供專業的商務解決方案，協助提升產品品質、安全性、生產力及降低風險；在法規日益增多的國際市場上為客戶導航。我們獨立公正的服務為客戶提供特殊的價值，並確保其業務的永續發展。

SGS 集團成立於 1878 年，早期為歐洲的糧食貿易商提供農產品檢驗。隨著農產品檢驗業務在全球的不斷增長，我們的規模和服務範圍逐漸拓展。20 世紀中期，我們開始提供檢驗、測試和驗證等多元化服務，覆蓋工業、礦產、石化等行業。

SGS 於 1949 年起，隨政府遷台美援計畫進駐台灣，並陸續成立綜合化學、超微量工業安全衛生、食品、環保、雜貨、紡織、玩具、可靠度、電磁、安規、建材、鋼鐵、高分子、非破壞測試、石化/礦化、濫用藥物等實驗室，目前在台灣為提供第三者獨立測試試驗服務領域中，最大、最多樣化的民營機構，亦為台灣最具規模之 ISO 驗證輔導機構。

SGS 除在各領域發展獨具特色之檢驗、測試服務外，也結合公司之專業人員，針對業界

之需求提供整合式服務。我們於 2004 年正式進入全方位營建管理自動化領域，為具體改善提升整體營建品質成立營建管理部，並依據 ISO/IEC17020 標準並以 PMI 作業準則提供最完整的營建專案管理規劃、設計、監造、及交屋驗證的相關服務，提供客戶最具公信力的驗證報告及最佳解決方案。

我們以永續經營的態度幫助全球客戶改善品質、提升生產力，降低風險、確保符合性、加速產品入市。我們的服務涵蓋所有產業，包含全球消費者日常生活中所必需的產品和服務。從發動汽車的能源，到我們居住的房屋建築；從餐桌上的食物，到身上的衣服；從我們呼吸的空氣品質，到我們服用的藥品安全；SGS 獨立公正的服務讓人們的生活從此不同。最終，為客戶和終端消費者創造更好的可能，這就是 SGS 的價值。

在台灣近六十年的發展歷程，SGS 伴隨著台灣經濟起飛與茁壯並且一起成長。我們用宏觀的角度，強化核心能力，以具體的投資來迎戰金融風暴及其造成的經濟衰退，提供客戶品質提升、改善產能、降低風險及確保符合法規等「競爭優勢」同時也為地球環境與企業的永續，與客戶共同努力！

作者為SGS集團東亞區營運長

建物生產履歷

PROJECT PRODUCT HISTORY

As the clear global leader in inspection, verification, testing and certification, SGS aims to be the most competitive and productive service organization in the world. SGS is committed to provide consistently innovative, best-in-class solutions for clients, locally, regionally and globally.



SGS集團是檢驗、鑑定、測試及ISO驗證的世界領導者，具有百年歷史，在全球擁有1000多個分公司及實驗室，並擁有59,000名員工，於台灣深耕已超過60年。SGS集團為各類商品製造及服務之品質驗證中，全球公認之專業與權威集團。

『建物生產履歷』針對建物生命週期內的各個重要環節，從材料品質、結構工程、防水工程、居住環境品質、施工可靠度，以及成屋之居住環境品質等，提供最完整的客製化服務，提昇產品市場價值。

『建物生產履歷』服務範圍整合『結構抗震驗證系統』、『防水驗證系統』、『房屋檢驗師驗證系統』、『TAF認證之材料實驗』及『優化住宅環境檢測』，同時採用RFID(無線射頻辨識系統)晶片，搭配DPMS自動化專案管理控制系統(Dynamic Project Management System)，確保施工團隊能在正確的時間作正確的事，落實精確之流程管理。除此之外，更於施工現場建置遠端監控系統，透過即時傳輸影像畫面，隨時掌握最新施工動態，真正達到工程進度及施工品質零風險之要求。

- 結構抗震驗證系統
- 防水驗證系統
- 遠端雙向視訊控制系統
- 優化住宅環境檢測
- 營建材料試驗
- 客戶關係管理
- 營建IV&V獨立驗證與確認
- Green Building綠建築技術顧問服務
- IBC結構安全檢核
- 營建雲端系統
- 房屋檢驗師驗證系統

歡迎來電洽詢：

SGS 台北工業服務部營建管理組
地址：248台北縣五股工業區五工路125號
電話：+886-2-2299-3279 業務客服Ext.3795、3779
傳真：+886-2-2299-7395

SGS

鼎隆開發、福隆建設、上海西華酒店

雙城三贏！

為土地擘劃新價值

為居者創造新生活

為建築築構新地標

鼎隆開發、福隆建設、上海西華酒店

雙城三贏計畫，躍升啟動！



上海西華酒店 上海菁華地段，商務住宿首選



台北鼎隆苑 北市南區，都更成功示範之作

