



# 認識不動產

高雄市不動產仲介公會 鄭啟峰

中華民國104年03月24日

## 主講人：鄭啟峰

- 現 職：
- 1.長榮大學-高雄推廣教育中心 講師
  - 2.高雄市不動產仲介公會 副理事長
  - 3.中華民國不動產仲介公會全聯會 監事
  - 4.101,102,103,104年住商不動產總部全國諮詢 顧問
  - 5.高雄市不動產經紀人員獎懲委員會委員

- 曾 任：
- 1.96，97年住商不動產全國諮詢顧問
  - 2.99年住商不動產高屏澎區店東聯誼會 會長
  - 3.99年 中華民國不動產仲介經紀人傑出金仲獎
  - 4.第五屆高雄縣不動產仲介公會 理事長
  - 5.第四屆高雄縣不動產經紀人公會 理事長



# 一、認識不動產：

## 一、何謂不動產？

(一) 不動產經紀業管理條例第一章第四條  
第一款：

不動產：指土地、土地定著物或房屋  
及其可移轉之權利；房屋指成屋、預售屋  
及其可移轉之權利

(二) 民法總則篇第三章第六十六條：

稱不動產者，謂土地及其定著物。(例  
房屋、鐵塔等)。不動產之出產物，尚未分  
離者，為該不動產之部份。(例樹、花、苗、  
礦等)。

(三) 地權：1. 所有權 2. 地上權 3. 永佃權  
4. 地後權 5. 典權 6. 耕作權 7. 抵押權

## 二、房屋的類型：

### (一) 依構造區分

1. 竹造
2. 土造、磚造混合造
3. 木造
4. 石造
5. 磚造
6. 鋼鐵造或輕鋼架造
7. 加強磚造
8. 鋼筋混凝土造
9. 鋼骨鋼筋混凝土造
10. 鋼骨造
11. 其他

### (二) 依產品區分

1. 套房
2. 1房1廳
3. 2房
4. 3房
5. 4房
6. 樓中樓
7. 店面
8. 別墅

### (三) 依使用區分

1. 住家
2. 店面
3. 辦公室
4. 廠房
5. 倉庫
6. 農舍
7. 其他

### (四) 依種類區分

1. 公寓
2. 透天
3. 華廈
4. 大樓
5. 超高大樓



### 三、不動產的四要素：

(一) 地點：地形、地貌

(二) 設計：市場需求

(三) 品質：建材施工

(四) 價格：利潤

## 二、常見的特有名詞：

### (一)容積率與建蔽率

#### 1. 實施容積率管制之目的：

都市是一個達到相當的人口數和人口密度的區域，居住其中有其利，亦有其弊，因為人口密集而充滿商機、工作機會、政治、文化亦蓬勃發展，但也有其負面之影響，如地價很高、交通繁忙、自然環境之破壞等等，因此希望透過都市計劃，來改善居民之生活環境，控制都市人口的合理分佈，均衡都市與鄉村的發展，並作為土地利用的管制，及建設的指引。

## 2. 容積率：

- ◎是基地內建築物總樓地板面積與基地面積之比。
- ◎簡言之即建坪與地坪之比。
- ◎例如：100坪基地上建築四層樓房，每一樓的樓地板面積為50坪，則總樓地板面積為200坪，其容積率為200%，如果每一層樓的樓地板面積為70坪，則建築總樓地板面積為280坪，其容積率為280%。



### 3. 建蔽率：


- ◎是房屋投影面積與基地面積的比率。
- ◎比率愈低則留下的空地愈大，因此如果規定建蔽率大小，就可以控制留出的空間供日照、通風、採光等基本需求。
- ◎例如：100坪基地上房屋的投影面積為50坪，則建蔽率為50%

## 4. 參考表：高雄市容積、建蔽率管制規定。

住宅區			商業區			工業區			農業區	
	建蔽率	容積率		建蔽率	容積率		建蔽率	容積率	非建地 農舍	建地 農舍
住一	40	80	商一	40	240	特 I	40	160	10	60
住二	50	150	商二	50	300	甲 I	50	200	高度限制 10.5m	
住三	50	240	商三	60	490	乙 I	60	300		
住四	50	300	商四	60	630					
住五	60	420	商五	70	840					10

## (二)開放空間


1. 一般所謂的空地乃指一宗建築基地除建築物覆蓋部份外的面積，亦即法定空間。開放空間包含下列數種空間：
  - (1) 室外空間。法定空間任一方向之淨寬度均在四公尺以上者。
  - (2) 半室外空間。指騎樓、門廊、柱廊等，其淨高在三公尺以上者。
  - (3) 室內空間。指法定空間上方以透明且可通風構造加做屋頂所形成之室內空間，其高度應在五公尺以上，透明部分佔三分之二以上者。



2. 指依「未實施容積率管制地區綜合設計鼓勵辦法」而設計。此辦法在為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施。依此辦法留設越多上述所謂「開放空間」，則建造者可獲得比原有法定所允許之樓地板面積還多之獎勵，「開放空間」是任何時間都必須開放給公眾市民休憩使用，而不是只供住戶居民使用而已。

### (三)公設比

1. 即公共設施分擔面積除以建坪面積後所得之商數謂之。
2. 大體來說，房屋建築公共設施比例常因樓層高度、產品特性及結構不同而有極大差異。一般來說，五樓公寓公設比大約為10%至12%，七樓電梯住宅大約是15%至18%，12-20樓的電梯華廈公設比在20%至25%，至於開放空間的公設比可高達25%至35%，若個案提供更多樣公設項目、以突顯產品之精緻，則其持份必然更多。

- 
3. 共同使用部分除法定停車位另計外，係指門廳、走道、樓梯間、電梯間、電梯機房、電氣室、機械室、管理室、受電室、幫浦室、配電室、水箱、蓄水池、儲藏室、防空避難室(未兼作停車使用)、屋頂突出物、健身房、交誼廳及依法令應列入共同使用部分之項目。
  4. 共同使用部份之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算。

## 三、買屋時應注意事項：

(一)產權清楚

(二)看謄本、測量成果平面圖、地籍圖

(三)屋主貸款餘額

(四)實價登錄與市場行情

1. 內政部版

2. 104行情

(五)魔鬼藏在細節裡

1. 管理品質：看外觀、看梯間、看公佈欄、看基金餘額、(好鄰居)

2. 施工品質：看磁磚、看廁所天花板

# 四、影響房地產的因素：



## (一)政治

1. 退出聯合國
2. 中美斷交
3. 導彈與兩國論

## (二)經濟

1. 石油危機
2. 亞洲金融風暴
3. 雷曼兄弟



### (三)建設

1. 港市合一
2. 園區—大型綠地
3. 公共建設—亞洲新灣區

### (四)交通

1. 港口
2. 公路
3. 鐵路
4. 高速公路
5. 高鐵

# 五、產權移轉過程：

## (一) 簽約

1. 產權清楚
2. 付款方式
3. 附贈物品
4. 稅務負擔

## (二) 用印

1. 交付印鑑證明
2. 申報移轉



### (三)完稅

1. 稅單核發與繳交
2. 產權正式移轉(登記)

### (四)交屋

1. 屋況確認
2. 負擔分算
3. 交付鑰匙

# 六、稅務：(持有稅與交易稅)

## (一)持有稅

1. 房屋稅

2. 地價稅

## (二)交易稅

1. 增值稅

2. 契稅

# 七、目前相關法令：



## (一) 實價登錄

為解決不動產交易資訊不透明之情事，行政院經濟建設委員會呈報行政院**99年4月22日院臺經字第0990021410號**函核定「健全房屋市場方案」，有關住宅資訊之「建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制」，其中具體措施為「完成不動產經紀業管理條例修法」，併同研訂推動不動產經紀業交易價格申報制度與規範仲介業者之資格與權利義務。

內政部研提不動產經紀業管理條例第**24條之1**等條文修正草案，並於**99年9月27日**函請立法院審議。因不動產經紀業管理條例僅就經紀業予以規範，為全面登錄，內政部分別於**100年6月13日及14日**提報平均地權條例、地政士法有關不動產成交案件實際資訊申報登錄修正條文草案，立法院於**100年12月13日**三讀通過上開三法，總統於**100年12月30日**華總一義字第**10000294931號**、**10000294941號**、**10000294951號**令修正發布平均地權條例第**47條**、不動產經紀業管理條例第**24條之1**及地政士法第**26條之1**等有關實價登錄之修正條文，促使不動產交易價格公開透明，達成不動產交易市場健全發展。

# 奢侈税

## 奢侈税课徵方案

註：\*以實價課稅，其餘課稅來源以出廠價或進口價為準

項目		條件	對象	稅率
非自用住宅的房屋及其坐落基地、空地等不動產*		持有2年以內賣出	賣方（銷售不動產的所有權人）	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1年內賣出15%</li> <li>■ 2年內賣出10%</li> </ul>
飛機、直升機及超輕型載具		每架超過300萬元	相關商品的國內產製廠商 相關商品國外進口的收貨人或持有人（如代理商、進口商等）	10% 
遊艇		每艘超過300萬元		
小客車		每輛超過300萬元		
保育類動物與相關製品	皮草、毛皮、玳瑁、龜殼、珊瑚、象牙	每件超過50萬元		
家具	床、燈、桌、椅、沙發	每件超過50萬元		
入會費（含高級SPA沙龍、俱樂部、高爾夫球場等）		每次超過50萬元	賣方（銷售勞務、服務的營業人）	資料來源：財政部

# 奢侈稅豁免條款

豁免類別	豁免條款
土地、房屋	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本人配偶或子女設籍之自用住宅</li> <li>2. 換屋先買後售，符一生一屋原則</li> <li>3. 政府徵收不動產</li> <li>4. 經核准不課土增稅者(農地、農舍)</li> <li>5. 農地、公共設施保留地</li> <li>6. 繼承或遺贈取得</li> <li>7. 建商興建完工首次出售房屋</li> <li>8. 依各種法律強制拍賣</li> <li>9. 依銀行法行使抵押權取得或主管機關命令處分的不動產</li> <li>10. 其他經財政部核定</li> </ol>
特種貨物	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 原須課特種貨物稅，但卻做為另一種應課特種物稅的原料，即可不課。</li> <li>2. 出口</li> <li>3. 參展後原物復運回廠或出口（例如汽車、遊艇）</li> <li>4. 供教育、研究或實驗、國際比賽及訓練之用者</li> <li>5. 小客車專供研發、公共安全或緊急醫療救護</li> <li>6. 飛機、直昇機、超輕型載具非供自用者</li> </ol>
賣	

# 行政院版房地合一草案

項目		內容
課稅範圍		<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 出售房屋、房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之土地。</li> <li>◎ 105.1.1起出售持有2年以內</li> <li>◎ 105.1.1起取得且持有逾2年</li> </ul>
租稅優惠	自用住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 換大屋：全額退稅</li> <li>• 換小屋：比例退稅</li> </ul>
	重購退稅	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 夫妻及未成年子女設有戶籍、持有並實際居住連續滿6年且無供營業使用或出租。</li> <li>2. 出售房地總價額在4,000萬元以下。</li> <li>3. 6年內以1次為限。</li> </ol>
	免稅	
長期持有		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 持有第3年起，每年減徵4%，最高減徵80%。</li> <li>2. 僅持有可供建築之空地者，減徵率減半。</li> </ol>
課稅稅基		$(\text{房地收入} - \text{成本} - \text{費用} - \text{公告土地現值漲價總數額}) \times (1 - \text{長期持有減徵率})$
課稅稅率	居住者	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 105.1.1起出售持有2年以內：30%</li> <li>2. 105.1.1起取得且持有逾2年：17%</li> </ol>
	非居住者	30%
課稅方式		分離課稅，於所有權移轉之次日起算30天內申報納稅
盈虧互抵		虧損得後抵3年



## 八、漫談凶宅：

### (一)定義：

1. 非「法律名詞」
2. 依我國民情，認定重大瑕疵，足以影響房價及購屋意願。

### (二)如何認定：

依內政部92年6月間公告修正之「不動產委託銷售契約書範本」附件一「不動產標的現況說明書」頁次十一內容，「本建築改良物(專有部分)於賣方產權是否曾發生兇殺或自殺致死之情事」，係指賣方產權持有期間，於其建築改良物之專有部份(包括主建物及附屬建物)，曾發生兇殺或自殺死亡(不包括自然死亡)之事實(即陳屍於專有部份)，即在專有部份有求死行為致死(如從該專有部份跳樓)，但不包括在專有部份遭砍殺而陳屍他處之行為(即未陳屍於專有部份)」



### (三)如何避免：

1. 左右鄰居，察言觀色
2. 凶宅網查詢
3. 重大新聞

# 九、新成屋中古屋買賣注意事項：

## (一)新成屋

1. 管委會成立
2. 公共設施與廣告比較
3. 管理費標準
4. 公約訂定

## (二)中古屋

1. 屋況確認
2. 瑕疵擔保
3. 分擔費用明細

# 十、發生糾紛時，有何管道：

## (一)各品牌客服

住商不動產、信義房屋、永慶房屋、  
中信房屋、東森房屋、台灣房屋

## (二)不動產經紀公會

## (三)消保官

## (四)地政局

# 十一、如何置產：

(一)信用問題

(二)銀貸與自備款

(三)由遠而近，由小而大，由舊而新

(四)價值判斷(願景)

## 十二、房地產趨勢：

### (一)過去

1. 含糊糊糊
2. 感情牽絆
3. 道聽塗說

- 1.高雄
- 2.台灣
- 3.香港
- 4.新加坡
- 5.馬來西亞
- 6.日本

### (二)現在

1. 不動產經紀業管理條例
2. 營業保證基金

### (三)未來

1. 大者恆大
2. 品牌形象

# 十三、如何投資房地產：

## (一)自用：

例如：個人83年買進535萬元，3房加平面車位，94年賣出275萬，虧損260萬，但同時買了一間200萬的3房加平車，及另一間3房(200萬)，3房加平車在99年賣350萬，另3房於102年賣380萬，賺回330萬，來回共賺70萬。

## (二)純投資：

1. 看投報率
2. 看日後處分的利潤
3. 注意折舊

# 十四、如何買到好房：

## (一) 了解自己真正所需

1. 大環境：市場、學校、公園、交通等
2. 小環境：社區公設、梯間

## (二) 勤做功課

1. 多看屋
2. 多方詢問





### (三)找合法仲介

1. 營業登記
2. 公會會員
3. 加入營保基金
4. 揭示經紀人

### (四)找優良建商

1. 避免一案公司
2. 園冶獎或評審獎

# 十五、高雄哪裡可以買：

亞洲新灣區

(一)北高：美術館園區、農十六

(二)南高：文化中心、亞洲新灣區

(三)東高：衛武營園區

# 謝謝大家



**E-mail : [moneyatt8@gmail.com](mailto:moneyatt8@gmail.com)**

**手機 : 0933-318484**