

# 地政學訊

國立政治大學地政學系 Department of Land Economics

第 40 期，民國 102 年 5 月 11 日

發行人：陳立夫 系主任

本期主編：林左裕

編輯：政治大學地政學系學術發展委員會

地址：臺北市 116 文山區指南路二段 64 號

電話：(02)2938-7106 傳真：(02)2939-0251

網址：<http://landeconomics.nccu.edu.tw>

## 專題報導

### 從不動產價格與動能檢討奢侈稅

林左裕

(政治大學地政學系教授)

奢侈稅實施至今年六月即將滿兩年，在面對各界擁護與反對兩極端的聲浪中，財政部幾已定調檢討但不廢除，關於兩極化的意見及政府可修正的方向，值得深入探討。

「奢侈稅」全名為「特種貨物及勞務稅條例」，於民國 100 年 6 月 1 日起實施，適用對象主要為「持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地」，持有期間在一年以內者，稅率為 15%，在一年至兩年間為 10%。主要目的為抑制次貸風暴後寬鬆貨幣下的炒房潮，其他標的如 300 萬元以上的小客車、遊艇、飛機及 50 萬元以上的保育動物產製品及家具等，則遭池魚之殃。

先從房市動能的變化來看，以房價最高、最需居住正義的雙北市為例，台北市的交易量自 99 年的 6.3 萬戶降至 100 年的約 5 萬戶，至 101 年的

近 3.9 萬戶；而新北市則自 99 年的 10.8 萬戶降至 100 年的 8.4 萬戶，至 101 年的 6.9 萬戶。二城市的交易量均遽跌至上一波世界性通貨緊縮時民 90 年的最低點，當年各界還在為國內不動產低迷超過十年憂心不已，政府也積極推動各種優惠方案鼓勵民眾購屋，今奢侈稅一舉將不動產市場打趴至十年前最不景氣時的量能，雖非政策本意，但因不動產交易量銳減，已顯著影響不動產相關產業之正常運作，相關產業亦因此舉著反對的大旗，且奢侈稅稅收亦遠不如預期。蓋稅收多寡雖非政策主要目的，但若影響相關產業之生計，如今年第一季的經濟成長明顯不如預期，官員們也直言「沒想到景氣」那麼冷，若與奢侈稅所導致的不動產交易停滯有關，則似乎有檢討之空間。

若此稅制之目的在控制房價飆漲，且房價若因此下跌或受控制，則犧牲不動產市場的動能或能堪稱達到維護居住正義的目的。但從信義房價指數來看，100 年台北市 5 月底的指數為 236、隔年 5 月底為 254，至最近公布的 102 年 1 月底則為 264，計有 12%

的漲幅；而新北市則自 100 年 5 月底的 212 漲至一年後的 221、至 102 年 1 月的 241，漲幅亦高達 14%，可看出奢侈稅並未有效控制房價，但或許也可說，沒奢侈稅的話價格會漲得更多。然由交易量及價格表現來看，奢侈稅所引發的「價漲量縮」的奇特現象，值得分析原因及研擬修正方向。

首先，兩年內 10%至 15%的稅率為投資者「不可承受之重」，而目前貸款利率兩年合計僅約 5%，因此具資金實力或管道的投資者，寧可兩年內不出售也要撐過兩年後得享免稅，可見兩年的奢侈稅期限太短、應稅與免稅間差異過大，導致所謂的「懸崖效應」，反而引導投資者因應規避此稅負。其次，因投資者規避奢侈稅期間內惜售，市場上有效供給減少，而自住及投資需求仍持續下，簡單的經濟學原理已明示價格仍會上漲。第三，在資金持續寬鬆、且雙北市住宅尚無足夠及合宜的租屋供給可替代下，因工作機會集中所引發的購屋需求亦源源不絕，也使得政府在雙北市控制房價上無法畢其功於一役。

因此，在奢侈稅的修正上，可漸進式地適度調降稅率，同時應延長課稅期間，以降低應稅及免稅之差距，藉此可減少投資者因忍痛追逐免稅期而影響市場動能的情形，如新加坡為抑制炒房所推出的印花稅自三年延長為四年，稅率為 16%至 4%之間。另為補足因交易期間內公告土地現值未調整、或藉登錄不實以逃稅的漏洞，更

可研擬「最低稅負制」以避免不動產交易低稅、甚至免稅的現象。最後，奢侈稅仍屬「頭痛醫頭」片段式的稅制，宜藉此時機研擬實價課稅機制，使獲得不動產交易資本利得之投資者盡其合理之納稅義務。另外貨幣政策在房市的資金控管、住宅政策的租屋供給、以及全國各區域產業的均衡發展，都應整合配套，否則達到「居住正義」的目標仍將遙遙無期。

(本文改寫自作者於 102 年 3 月 23 日「先探投資月刊」所載之文章)

## 都市更新條例這條也違憲？

賴宗裕

(政治大學地政學系教授)

司法院大法官會議第一次針對備受爭議的都市更新條例作出釋字第 709 號解釋，認為都市更新條例第 10 條第 1、2 項及第 19 條第 3 項等三項條文，不符憲法要求的正當行政程序，也有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨，都違反憲法規定，應在 1 年內檢討修正，逾期未完成者，該部分規定就失其效力。

都市更新事業之實施涉及公共利益之實現，且影響更新單元或地區周邊利害關係人之財產權及居住自由，理應設置適當之審議組織，慎重審查以確定更新事業能符合公共利益、行政程序及相關法律規定。因而解釋文中揭示，更新條例第 10 條第 1 項有關主管機關核准都更事業概要的程序規定，並沒有設置適當組織以進行審

議，也未確保利害關係人知悉相關資訊及給予陳述意見的機會，上開規定違憲。

事實上，更新條例第 11 條提供未經劃定實施更新之地區之土地及合法建築物所有權人得自行劃定更新單元申請實施都市更新事業。惟事關更新單元規模範圍大小及誰被劃進去之自劃更新單元審查，在台北市亦缺乏適當之審議組織。目前審查時係由都更處承辦人依據自訂的「台北市未經劃定應實施更新之地區自行劃定更新單元建築物及地區環境評估標準」進行審查，這些標準下的指標多缺乏與更新條例第六條、第七條之精神建立合理關連性之連結，以致只要依更新條例第 11 條之規定，以為促進土地再開發利用或改善居住環境之理由，即可自劃更新單元，將鄰地劃入而以多數決強制他人參與，卻缺乏適當組織以進行審議，實屬違憲。甚者，台北市都市更新自治條例第 15 條竟然未有劃設更新單元時應告知被劃入之土地及合法建築物所有權人並徵求意見之相關規定，顯然不符程序正義原則，亦屬違憲。

都市更新以多數決之方式強制不同意者參與更新，須有踐行公共利益之目的為前提，此乃都市更新條例第一條之立法宗旨。換言之，更新條例第 11 條以促進土地再開發利用或改善居住環境之名是否具有增進公共利益之實，確有商榷之餘地。蓋公共利益之內涵應包括共同社會成員共通之必

要利益（有用性、必要性）與社會全員得為基本的共同利用、享受之可能（陳立夫，2011：190）。從而，在此立論前提下，應依循一定之正當法律程序、組織之審議及明確具體之認定標準，確認事業範圍內推動更新之必要性，由此得以實現社會全員可以共享之公共利益。否則只要主張為促進土地再開發利用或改善居住環境即能自劃更新範圍，申辦更新事業，此實難謂具有公共利益，卻能透過容積獎勵實現土地增值之私益。而其私益之大小則與更新單元劃定之範圍息息相關，因而為擴大私益便容易將不需要更新或地主缺乏更新意願之土地劃入，進而引發衝突與侵害財產權之問題。

窺之問題之所在，乃因都市更新條例第 11 條提供私人或實施者在都市更新地區以外地區，亦可透過自劃更新單元爭取容積獎勵的合法途徑。若稱「為促進土地再開發利用或改善居住環境」之目的即能申辦更新事業，則其他開發方式亦能達成，何需都市更新一途？乃因都市更新具有實現巨大私益之容積獎勵政策。故為避免地主或建商追逐鉅額私益，而浮濫劃設更新單元範圍，造成衝突不斷，實應廢止都市更新條例第 11 條之規定。

再者，目前政府劃設之都市更新地區多缺乏上位計畫之指導，是以更新之推動能否實現或增進公共利益存有疑義。因而以多數決方式推動更新事業，便存在強制少數人參與之供用

義務正當性問題，從而完全自外於上位計畫或都市更新計畫指導下所自劃之更新單元，其範圍內之土地所有權人是否有供用義務便有疑慮。以致若缺乏適當組織進行實質審查，且無一定法律程序確認更新單元範圍內之土地所有權人之意見及該範圍是否具有公共利益可供公眾享受之可能，則恐生侵害憲法保障國民基本權利之問題。更何況無參與意願而被強制參與更新之土地所有權人將有可能負擔權利變換時，依法負擔之公共設施用地，並登記為直轄市或縣市有（參照都更條例第 30 條及都市更新權利變換實施辦法第 24 條），如此形同政府強制徵收私人財產權，卻以容積獎勵為誘因而非給予合理補償，此種方式亦有合憲問題之疑慮（陳立夫，2011：187-189）。

再進一步言之，即使修正更新條例第 10 條設置審議組織就好了嗎？還是更重要的是要確定該審什麼才屬適當？例如更新單元範圍如何決定？概要計畫內容應說明什麼？或是實施者之資格是否也該審核？這些問題若沒釐清，如何保障人民財產權與居住自由，更遑論增進公共利益，而違憲的問題也將依然存在。

註：陳立夫，2011，「我國權利變換方式都市更新制度之法理」，頁 173-194，收錄於同氏，『土地法研究(二)』，台北：新學林出版公司。

## 新鮮估價師在職場領域的心得

施甫學

(95 年政治大學地政系土地管理組畢、97 年地政系碩士，不動產經紀人、不動產估價師，國際認證不動產投資師(CCIM)，現為瑞普國際不動產估價師事務所簽證估價師)

**“We all have dreams. But in order to make dreams come into reality, it takes an awful lot of determination, dedication, self-discipline, and effort.”**

**– Jesse Owens, Olympic Athlete**

「我們都有夢想，但為了讓我們的夢想成為現實，需要的是非常大的決心、盡力、自律及努力。」— 傑西·歐文斯 (奧運選手)

還記得退伍時約莫 2010 年 2 月剛過完年，3 月 1 日正式邁入人生下一個階段「職場生涯」。當時選擇「不動產估價」作為第一份工作，對照當年考上政大地政系土地管理組的青澀懵懂，對未來職涯的徬徨無知，如今卻因著政大地政在業界的閃亮招牌及不動產估價師的專業形象扭轉自身想法。

進入事務所後因業務需要外派至「經濟部工業局產業園區發展推動辦公室」一年的時間，其間主要負責協助工業局「促進投資創造就業—工業區土地市價化優惠方案」之計畫執行及土地標售作業(2010 年 1 月至 2013 年 12 月)。外派時期對於臺灣工業區土地供給體系及工業地價格形成有更深入

的了解。隔年回事務所後除持續負責工業局計畫外，真正挑戰才正式開始。不動產估價之最終價格是勘估標的面積與運用估價方法所求得單價之乘積；因此首要之務乃是計算勘估標的土地及建物騰本中的面積，尤其建物騰本種類複雜陷阱多，甚至建造執照、使用執照或建築師所提供的面積如何轉換至銷售面積之過程因執行估價初期無相關技能而略感力不從心，但經事務所前輩教導下總能有所收穫並有更上層樓之感。估價方法方面則因負責案件複雜程度不同而有所差異：

#### 一、初學階段

一開始接觸案件皆為簡單型態之入門款，不外乎運用比較法及收益法求得住宅、商辦或店面之建坪單價。看似簡單容易的案件但其中需檢討考慮之處亦不少。就住宅而言影響其價格的重大因素有景觀、交通、學區、寧適性甚或是公共設施、住戶組成及社區管理狀況，尋找比較案例方式則由本棟成交或待售優先，若無則擴大範圍至近鄰地區，另外比較案例的品質優良與否以及來源可靠性也會直接影響報告精確性。商辦方面則注重使用效率(主建物面積與總面積的比率)高低、辦公聚集度、租戶組成、管理維護狀況或距離捷運站遠近等因素對價格的影響，另外辦公商圈的特性及等級也需多加留意，例如信義計畫區內 A 辦租金水準多為 3,000~3,500 元/坪/月，而內湖區西湖段 A 辦租金水準則為 1,200~1,300 元/坪/月。店面方面則以商業繁榮程度、承租方付租能力及相似店面產品收益資本化率水準為評判標準。

#### 二、進階階段

一般性報告逐漸熟稔後我便開始接觸更加複雜的報告種類，包括土地(都市土地商業、住宅、工業區以及非都市土地)、合建分配、聯合開發、飯店或旅館、百貨公司或購物中心、都市更新權利變換、地上權、土地變更回饋及符合美國專業估價實務通用規範 USPAP 規定之英文專業估價報告等案件。其中土地部分牽涉到開發量體的推估(容積獎勵可爭取多少？可否容積移入？)及對未來房價的看法，主要運用土地開發分析法進行評估；飯店、百貨公司或地上權則主要運用折現現金流量分析(DCF)進行評估。此階段需加速學習腳步，同時亦需加強其他專業知識例如建築規劃與法令、財務分析、估價英文專業術語等。

研究所一年級時參與了土地改革訓練所與美國 Lincoln Institute 合辦為期一個月的“ Real Estate Appraisal Course ”，與來自美國 3 位估價師及 21 國的估價前輩共同學習研討後開啟了我對估價的好奇心。從業至今三年多也讓自己更加熱愛這份工作及產業，除持續進修國際認證不動產投資師 (Certified Commercial Investment Member, CCIM) 外，亦至大學不動產估價學分班教授不動產估價理論與實務、土地利用與土地經濟學課程，期勉自己能學以致用並且不斷精進。最後如同 1936 年在德國柏林奧運取得四面金牌的美國奧運選手傑西·歐文斯所說：「我們都有夢想，但為了讓我們的夢想成為現實，需要的是非常大的決心、盡力、自律及努力。」而我的夢想是不動產估價業能在各公會及產官學界攜手共同努力下更加成長茁

壯，為社會有所貢獻。

### 準備考試及未來職涯規劃

考上估價師雖非保證取得金飯碗，但這是從事不動產估價業的敲門磚，未來除可選擇合夥外，也可自行開業執行業務。101年專技高考不動產估價師共錄取49人，錄取率達12.89%，綜觀歷年平均錄取率約莫5~7%，因此經過努力研習皆有上榜機會。考試科目方面地政系大學部課程幾乎全部含括(民法、土地法、土地經濟學、都市計畫、都市更新、不動產財務、不動產估價及實務等課程)，除用心於課堂討論及參與外，建議針對歷屆(90~101年)考古題先進行練習，同時可參考高考或特考地政相關考題進行模擬演練，另外各科可將參考用書整理集結成自己的筆記，方便閱讀及記憶精華重點。

目前評估分析相關的工作選擇方面除了不動產估價師事務所外，還包括外商(JLL、Colliers、Savills、CBRE等)不動產顧問業投資評估人員、壽險公司(國泰、新光、富邦、南山等)不動產投資分析人員、建設公司(聯勤、國泰、遠雄、宏泰等)土地開發專員、資產管理公司不動產投資管理部門、銀行估價部門或私募基金等。總結以上，期待未來不動產業界能在更多優秀的政大地政畢業校友團結參與下，一同發光發熱。

## ”經濟社會轉型中土地制度創新、土地安全與社會治理” 海峽兩岸學術研討—心得報告

曾明宗

(政大地政系碩士在職專班一年級)

懷著學習憧憬的心境，感謝學校師長、助教的妥善規劃籌備，能有機會參與由中國華中農業大學、華中科技大學及本校聯合主辦，華中農業大學土地管理學院、華中科技大學公共管理學院、中國土地科學編輯部承辦的「“經濟社會轉型中土地制度創新、土地安全與社會治理”海峽兩岸學術研討會」。本系系主任陳立夫教授、總務長邊泰明教授，華中農業大學(以下簡稱華農)副校長李崇光教授、公共管理學院院長張安錄教授、港澳台辦公室主任袁友亮、研究生院副院長胡守強，華中科技大學(以下簡稱華科)公共管理學院副院長譚術魁教授、研究生院管理處處長馬彥琳、中國土地科學雜誌社主編馮廣京教授、以及多位專家學者和研究生等約200人出席會議，於華農校區之「國際學術交流中心」開幕後，進行為期自4月4日起至4月7日止計4天研討會及參觀考察行程。

大陸主辦之學校「華農」創校於1898年，由單一的農科大學發展成為以農科為優勢，以生命科學為特色，緊密聯繫、結合農、理、工、文、法、經、管的綜合科性大學，2005年被列為國家「211工程」重點建設的大學。

另一主辦學校「華科」創校於 1952 年，是涵蓋理、工、醫、文、管等多學科的綜合性大學，是目前大陸規模最大、水準一流的高等學府之一，被首批列入國家「985 工程」和「211 工程」重點建設的大學，被稱為「新中國高等教育發展的縮影」。

研討會計有「大會主題報告」論文 4 篇、「論文報告」論文 49 篇。在主題報告係由華中師範大學經濟與工商管理學院院長鄧宏乾教授主講「大陸的土地收益分配問題」；本系顏愛靜特聘教授主講「臺灣農地政策之回顧與展望」；武漢大學經濟與管理學院曾國安教授主講「大陸城鎮住房保障制度的特徵、存在的問題及改革構想」；華農大學博士生導師韓桐魁教授主講「土地管理發展的歷程與展望」。四位資深教授循序漸進重點的說明，及前瞻提出改革和創新的構想，精闢的講解，獲得條列大綱的架構和概念。

接續按發表論文報告分組，每組場次分上、下半場，由兩位教授主持，每半場發表論文報告 6-7 篇，每篇由點評人評論後，由與會人員問答互動。在大陸各篇論文發表中，中華農大學李霜研究生發表「農地城市流轉的選擇價值與外部性研究」。其指出農地移轉為城市用地以後，會產生一些外部的效應，如公共設施增加、都市化程度加深等，農地轉用後產生的外部成本也不容忽視，如空氣及水源的污染、噪音、交通擁擠等。作為一種自然資源，農地被轉用為城市用地則很

難再恢復其功能；此與臺灣農地移轉或變更為都市土地，面臨相同過程和問題。另湖北第二師範學院張紅霞副教授發表「徵地拆遷領域黑惡勢力生長的實證研究--基于社會網絡分析」。其說明在深入、廣泛的資料整理和數據蒐集的基礎，以實證研究和量化分析為主導，對徵地拆遷領域黑惡勢力的產生因素、行為特點、變化規律、社會損害進行調查和取證，透過理論論證和計量分析，從黑惡勢力的滋生根源及蔓延機理、行動安排及屬性表徵、擴大過程及發展趨勢、介入範圍及危害程度四個方面得出具體的研究結果和研究結論，為政府的有關決策提供科學依據。從而知悉重視徵收主辦機關、需地事業單位、被徵收所有權人潛在性負面問題及維護民眾財產之權益。

本次研討會，主題報告、論文發表分就兩岸土地、住房政策和制度之回顧、管理、執行、問題及發展，廣泛性研討、評論，聚集兩岸土地專家菁英學者，相互激盪寶貴學術理念、見解及建議，也期待藉此，建立共同聯絡學術交流平台。

研討會、參訪期間衷心感謝「華農」、「華科」老師、研究生、工作人員等熱誠親切招待、順暢的議程安排、不厭其煩的引導解說，使得原本對於大陸土地、住房制度、農業人口移入都市就業等十分陌生，有了概括的認識，對於研究土地相關事務莫大幫助，學習上獲益良多。謹就參與過

程，提供建議略述如下：

#### 一、增加報告、點評、Q&A 時間

發表論文報告人、點評人、Q&A 時間應予增加至 40 分鐘（如各分配 20、10、10 分鐘），以使報告人、點評人能有較充裕時間報告、評論及提問。

#### 二、按土地、建物功能論文分組

按土地、建物功能（如法制、不動產開發、都計、農業、測量、資訊）論文分組場次發表，能使不動產相關參與者針對議題焦點學習更為深入。

#### 三、論文發表議題

多為量化論述研討會論文發表議題，大陸方面多為量化、模型、回歸分析闡述，較少涉及質化議題論述，而臺灣方面則視議題量化、質化皆有，顯示兩岸研究議題的差異。

#### 四、臺灣農業發展提供借鏡

由於經濟持續成長，城市就業及所得的吸引，大批農業勞動力流向城市，農業勞動力老齡化，大量土地荒廢，情形應較臺灣嚴重；臺灣農業發展經驗，可提供大陸作為參考，避免過度、不當規劃開發，產生農地污染、環境破壞、傳統農業技術流失等問題。

#### 五、臺灣土地登記制度

法規體系具備軟實力大陸國務院於本(2013)年 3 月 30 日公布，明(2014)年 6 月底前將實施不動產統一登記制度，持有房產全都露，將為全面徵稅打好基礎，有助防腐。臺灣實施土地登記制度，法規體系具備完整軟實力，相信能作為大陸實施土地登記制度最佳模式，亦能健全不動產基礎之

土地行政管理工作的。

#### 六、不動產衍生性金融成長可期

建制不動產登記制度，與財務、金融、法制體系結合不動產物權（如抵押權、地上權、信託、聯合開發、不動產證券化等）衍生性金融發展，就大陸目前學校教育課程、銀行業務陸續起步；而中央銀行於 4 月 19 日起開放個人可直接透過國內券商，投資大陸的股權、債券、利率等相關衍生性商品，交易逐年成長應指日可見。

#### 七、優勢互補 協同發展

臺灣金融、醫療、開放性教育，經營管理具深厚基礎及人才，以大陸為市場拓展，如能訂定互惠交流法制，優勢互補、協同發展之準則，以臻至新加坡效率、廉能行政體制。

#### 八、國民所得增長 消費能力提升

要觀察大陸的消費力，最直接方式就是看國民平均所得，大陸宣稱不再只關心 GDP 成長，而是要注重 GDP 結構，這表示大陸的經濟成長開始重質，剛好也跟國民所得增加後的消費行為變化非常雷同。

大陸國民平均所得從 1,000 美元到 2,000 美元(2001→2006 年)，花了 6 年時間，但是從 2,000 美元提高到 3,000 美元(2006→2008 年)，僅花 3 年時間，達到 3000 美元，一般而言稱為小康社會；2013 年預估超過 5,000 美元，這也意味著達到 10,000 美元的一線城市愈來愈多，展現在日常食衣住行育樂暨家電、汽車、奢侈品消費、及產業投資能力提升。

雖然兩岸同屬大陸法系，但法制及法規有顯著差異，如臺灣實施土地公、私有權屬併存，登記具絕對效力，而大陸人民對土地僅有使用權而無所有權，所有權又劃分為國家所有及集體所有，甚至在土地使用權的取得移轉、使用權的年限及屆期後取得使用將因土地使用類別不同而有所區別。但執行成果及目標是殊途同歸，最終理想目標達成土地專業制度創新、建構土地完整規劃、最大的土地集約利用、生產安全農業經濟作物、提供住房保障的社會福祉。因此，研討會交互討論，除了增廣見聞、理論和經驗交流論述外，且聚合多數具有舉足輕重地政專業領域學者專家，實是最佳學習方式。

## 淺談社會新鮮人的生存之道

范清益

(96年政大地政系土地資源規劃組畢業、99年地政系碩士班畢業，96年不動產經紀人、98年高考三級公產管理、98年不動產估價師、100年地政士及格，國史館法制人員)

「社會新鮮人 (Fresh Graduate)」，在現今經濟不景氣且政治紛擾的年代，的確是個很沉重的身分。每年約有二十二萬名<sup>1</sup>社會新鮮人 (有人稱之為新鮮的肝<sup>2</sup>) 踏入職場，

<sup>1</sup> 依據教育部網站教育統計【歷年校數、教師、職員、班級、學生及畢業生數】檔案所載，98年至100年的大學畢業生人數依序為227,174、228,878、232,448名。

<sup>2</sup> 根據台大批踢踢網站論壇所述，時下年輕人常自娛社會新鮮人工資低、好利用、常加

彷彿大家都害怕進入職場，因為不自由的生活環境？因為龐大的業績壓力？因為僵化的職場制度？但是從進入職場近三年的我來看，學習能力越強的人，在職場上越能得心應手，生活越是自由。

職場上需要的不是一味地欲發揮所學、大展長才的社會新鮮人，而是知道如何吸收新知、謙虛向學、累積經驗，才是社會新鮮人應該扮演的角色。從大學主修地政學系、雙輔修財政、法律學系，歷經地政研究所修畢與役畢期間，到踏入職場工作也近三年光陰了，也不算是很新鮮的社會「新鮮」人。但綜觀職場上，其實就如同以前學長姐所言，求學期間所學的「法條公式」與職場上所應用的「待人處事」並不相同，社會新鮮人所謂的「新鮮」，係指一切從零開始，你能比其他社會新鮮人更具優勢的地方，端看你的「溝通表達」、「統籌整合」與「邏輯思考」三大能力，而不是問你土地法第34條之1的內容<sup>3</sup>或這件開發計畫的NPV、IRR<sup>4</sup>為何。以下簡述三大能力的內容：

### 「溝通表達」任我行

我也不是每堂課都是戰戰兢兢、正襟危坐般的瘋狂做筆記，上課時除了聽授課重點外，我還會注意台上講者的儀態與表達方式，察其言、觀其

---

班，因此常搞壞身體，賣肝工作。

<sup>3</sup> 此條旨在說明共有土地或建物的處分規定，相信地政系的學弟妹們一定不陌生，本人就不再贅述了，此條文是任何國家考試的必備智囊，倒背如流也不為過啊！

<sup>4</sup> NPV係指淨現值 (Net Present Value)、IRR係指內部報酬率 (Internal Rate of Return)，不懂的學弟妹請務必選修地政系的不動產財務分析、不動產金融及不動產投資等相關課程，會有非常完整的講解。

行，有好的地方我會學起來，有興趣的事情我會記下來，因此除了必修、選修課程外，學校舉辦的演講我也常是座上賓。對於需要準備面試或報告的人而言，如果能讓面試官或台下聽眾覺得你的言談是種享受、信服，你就更接近「人生勝利組」的行列了。

### 「統籌整合」有能力

就如同前面所言，大學時期我利用雙修和輔系的管道同時跨領域學習，利用地政結合財政與法律的學習，培養所謂的「第二專長」。對於還沒有找到志向，或是想挑戰自己能力的大學生，雙修輔系是非常好的資源管道，應該仔細規劃並詳加運用，培養別人所沒有的專業能力和觀察角度，增加自己的「不可替代性（Nonsubstitutability<sup>5</sup>）」，是成為社會菁英所不可或缺的特質。

### 「邏輯思考」擺第一

法律的學習，不管是地政系開設的土地法、土地行政、土地法實例研習課程，或是法律系整開的法學緒論與其他法律課程，其實都可加強自身的邏輯思考與觀察判斷能力。我特別喜歡法律課程的學習，即使已經出社會三年了，我還是積極致力於法律檢視與訂定的相關工作，甚至利用公餘時間在外進行法律課程的進修。法律為何如此重要？因為臺灣就是建立在一個法治社會上，任何公家機關或民營機構的運作上都必須「知法、守法、合法」。你擁有再好的課業表現、再好的表達能力，處理事情的邏輯思考不通，也徒勞無功。

<sup>5</sup>乃當今最常用於人力資源學的用詞，係指資源越沒有替代品，則擁有此一資源的人權力越大。

每個人的學習歷程與職場心得都不同，也許不能套用在其他人身上，但是有一件事是千古不變的道理——「千萬把握你的求學時光，找到你的方向，努力堅持到底！」。如果未來想走公部門鐵飯碗的準長官們，務必要認真學習系上開設的每堂課程，都是培養解決事情能力的基礎；如果未來想闖私部門的準老闆們，本篇描述的三種能力尤其重要，培養自己的獨特性和第二專長，讓你的老闆讚賞，也讓你的下屬信服；如果想再繼續攻讀研究所或國外留學的準教授們，不要忘記學校和系上有很多資源可以運用，讓你事半功倍；如果未來想從事本學以外的行業或自行創業的開拓者，及早確定方向努力，很多學長姐在其他行業的表現也非常成功亮眼。

總而言之，社會新鮮人不是用來擺脫學習的說詞，人的一生都在努力學習，並不會因為從學校畢業後就喪失學習的機會，只是因為大學生可利用的學習時間很多，Use it or lose it！「工欲善其事，必先利其器」，要贏在起跑點就必須完善裝備，才能讓自己與眾不同，與其他 23 萬名社會新鮮人不同，唯有「努力堅持目標、創造自身價值」才是邁向成功的康莊大道。

## 美國留學經驗談

### 當平均地權不再是標準答案之後

游歲晨

(98 年政大地政系土地管理組畢業、紐約大學不動產財務與投資碩士生)

2010 年我決定來紐約大學修習房地產財務碩士課程，一晃眼也已經在

紐約待了二個寒暑，這段時間說長不長，但卻也正剛好能分享一些政大與紐約大學的異同。

紐約大學的房地產學校 Shack Real Estate Institute 位於曼哈頓中城，學生組成來自世界各地，有畢業不久的學生，也有在職場努力許久、想繼續深造或轉換跑道的學生。相較於政大地政系，這裡的教學更偏重在財務與投資分析的領域，也更重視與實務界接觸的交流。每學期學校都會固定會舉辦一場關於 REITs 或 Capital Market 的大型研討會，都能吸引不少不動產業界的頭臉人物共襄盛舉，除提升學校聲望外，同時提供學生更多與業界接觸的機會。

政大地政系課程在政策與法規面著墨頗多，一般碩士班甚至在職專班，也多在政府政策或經濟學領域發展。這樣的背景影響了課程設計，也進而對學生的學習有根深蒂固的影響。記得當初在學校的土地政策考試，儘管不明就裡，只要能想辦法讓答案裡出現「地盡其利、地利共享」等平均地權中心思想的標準答案關鍵字，就能完成一份堪用的期末考考卷。

然而，不管平均地權體系再如何理本正大、當可採取，現實的是到了美國之後，以往在政大訓練出以政府、社會為中心的思維模式並無法直接移植。儘管紐約大學與政治大學兩間大學都是在社會科學領域引領風騷的學校，但兩者的在房地產課程的設計卻有本質上的不同。以都市更新為例，在政大時多半從制度的審查與檢討為角度切入，較少機會接觸私部門以實際投資案為出發點的分析。當然大學與碩士的課程並不能完全概一而

觀，但就結果論而言，私部門與公部門引導出的卻是完全不同的觀點。

印象最深的還是一次週日近晚，坐在哈德遜河旁的星巴克趕著一篇報告，夕陽在豔藍的河面漾出波光閃閃，點了一杯白摩卡在窗坐下，血糖與咖啡因含量急速上昇，頓時文思泉湧，本能般的一篇關於 Inclusionary Zoning 的報告不出兩個小時便幾乎完成。趁著勢頭，當下旁徵博引指出政府政策的缺失，再下三段鏗鏘有力的結論，眼看就要大功告成，回頭一看教授的指示的報告大綱，才發現完全忽略了個案標的要如何在此制度下運用投資的報告重點。沒有辦法只好換個觀點重頭來過，完成時早已夜深，伴我回家的只剩世貿遺址射出的兩道冷白光束聳然入天。這時才深刻體驗到二種學習經驗的不同，身上地政系的血液讓我本能的往政策分析著手，但卻無意間忽略了個案與政策的實務應用可能性。一樣的事情總會有不同的觀點，走遍天涯海角，唯一不變的只有週一截稿前夕，週日與明月相伴的長夜漫漫。

美國不動產產業的多樣性也讓紐約大學的課程有更多面向；在台灣 REITs 發展的並不蓬勃，也沒有 CMBS 等其他不動產的衍生性投資市場。因此，在政大時也只能是認識這些工具，卻無機會真正接觸這個領域的精髓。在美國更進一步接觸不動產資本市場後，讓本來就有的知識基礎有再檢視的機會。舉例而言，只要在大學部修習過財務分析的同學都會算 WACC，概念上並不複雜，但卻沒有機會瞭解除假設之外，市場真正的借貸與自有資金成本的來源有哪些，各種

機構、各種房地產類型的風險要怎麼估算與運作，其中最明顯的例子當屬私募基金的投資分析。由於台灣的私募基金投資限制較嚴，普遍對於私募基金的認識較少，因此對於房地產投資的分析研究也更缺乏。到了美國之後，由於紐約是世界私募基金的集散地，當然也就必須花更多心力補足在這方面的不足。舉例而言，Mezzanine Lending、General/Limited Partnership、Distressed Asset Work Out, Equity Waterfall Structure 等投資觀念也是到紐約才有機會與環境接觸，而這些對於現在的投資環境而言，這些都是重要且基本的觀念。

不分領域，出國的留學生，多少都想看看外國有什麼先進的思想、或是新奇的技術。雖然房地產不是火箭科學，但是在財務分析上也需要有適合的工具搭配應用，畢竟再偉大的想法沒有工具去執行也只是紙上談兵。其中最基本的當屬 MS EXCEL 的財務分析模型建立，雖然 MS EXCEL 是基本的工具，但更進一步如何建立一套自動化的模型、善用各種函數、巨集還是最重要的重點，而且也是最實用的工具。此外，紐約大學也提供實務上常見的 ARGUS 現金流分析軟體、GIS 資料庫、S&P NetAdvantage 等專業信評機構的資源供學生練習與參考，並且提供工作坊的專門教學。這些除學術思維訓練以外、與市場需求結合的資源優勢也值得台灣的學校學習。

在教學之外，學生其實才是實務導向學程的主角，而學生多樣性更為這裡的學習經驗增色不少。以房地產開發案而言，建築、土木工程、市場分析、財務分析、仲介、經營管理等

環節都是不可或缺的項目，不同背景的學生在討論時，往往都能激盪出不同想法，藉由個案式的學習，在非常鼓勵發表個人意見的美國，很能發揮互相補足的功效。同學不僅在學校能發揮作用，畢業校友的網絡更是有價值，也是學校最為重視的是資源之一，而培養畢業後工作上的人脈幾乎是當地學生選擇紐約大學的主要原因。去年暑假參加在上海的國際開發課程時，我也遇見來自美洲、新加坡等地的校友，彼此分享在世界各地生活與工作的資訊與經驗，這也是另一項到外國留學所能享受的國際化優勢。

另外一點，也許是台灣與美國最大不同的一點便是實習文化的發展。學校教的再好也難面面俱到，總有無法觸及的領域，但若有機會到真正的公司去實習，不僅對未來的職涯發展有直接正面的助益，單單是換個角度，從公司而不是學生的觀點看事情時，往往能發現問題，激盪更多想法。就紐約而言，不僅是房地產業的中心，也是各個產業聚集的地方，大大小小的公司都能在這裡發現他們的蹤跡，學生可以去享譽國際的公司實習，體驗制度化的大公司如何影響整個市場，也可以去剛創業的小公司體驗美國的創業活力，參與公司擴張時會遇到的難題，各種經驗都能為相對單純的學生帶來價值。對我個人的職涯發展而言，也許我在學校外遇到的、獲得的比在教室裡更多。

最後，有幾點建議給想出國留學的學弟妹們。首先，瞭解為什麼自己想出國的原因，花時間作功課聊解國外各大專院校的特色與文化，每個國

家城市的特色，然後再選擇符合自己性格、領域的目標好好努力。雖然是老生常談，但是往往在現實的考量下，這些「正確的」的生涯規劃流程並沒有被足夠的重視，既然留學在時間上、金錢上都是不小的投資，等到坐上飛機變成異鄉人之後，才讀著卡繆哭泣並不是一個選項。

如果是在大學時期就有打算想體驗外國生活，就應該準備好當地語言以及文化的融合。一般留學生選擇的碩士課程只有一至兩年，如果事先沒有準備好，才剛覺得要真正融入當地社會時，下禮拜就得要買機票回台灣，例子已經不是新鮮事。要融入當地文化，語言能力的重要性絕對無法被過份強調，畢竟所有想法與意見都需要語言去好好溝通協調，也許地政系因為選才與課程設計的關係，並不是一個培養外語能力最好的環境，但若有心去國外換環境生活，這是必須花心力去發展的能力。在外國留學得到的東西很多，相對的也必須付出不少代價，既然選擇踏上這條路，就得做好準備，等到有天驀然回首，一定要發現那是人生中最棒的轉捩點。

### **地政相關考試讀書心得分享**

**李智偉**

(101年政大地政系土地管理組畢業，101年不動產經紀人、地政士、不動產估價師、公務人員三等高考地政類科及格、服役中)

為期一年多的大四考試生涯在去年十一月初畫下了美好的句點，回憶這期間真是酸甜苦辣各種滋味都有。在政大這四年，我的在學成績只能算是普普，跟大家一樣瘋社團、瘋啦啦

和忙打工，爆肝到三更半夜也是家常便飯。畢業後有幸收到老師的來信，希望我和大家分享讀書心得時，老實說還真不知道要分享些什麼，畢竟認真上課、多作筆記、勤做考古題這些千古不變的老生常談，大家從小聽到大都聽膩了，想想還是分享一些特別的準備過程可能對大家更有幫助。

### **管資本同根，多修資班課**

除了組內的選修之外，多修別組的課可以拓寬思考的範圍跟角度。在學期間我另外修了小蘭老師的公共設施計畫、秀吟老師的都市更新、立夫老師的土地利用法規等等，這些資班的課程提供了我許多想法，像是規劃考量的外部性、降低交易成本、整體公共利益最大化諸如此類的概念，讓我在高考等級的考試上回答出更漂亮的答案，即便沒看過的考題也可以利用這些概念作為思考答辯的指南。

### **組隊練功，經驗多多**

在大四這一年的生活很單純，就是上課、圖書館和朋友，為了考試而讀書很悶，如果沒有那群死黨我應該在考地政士前就先陣亡了。和朋友一起念書不僅可以互相督促、省了找飯咖的時間，重要的是可以在讀書之餘打屁聊天解解悶，有問題提出來可以大家一起討論，彼此想法的碰撞、爭辯可以進一步確認並強化自己對法規的熟稔度及應用，可說是另類的聚集經濟。

### **一回生、二回熟**

為了準備國家考試，我在大四這一年回去旁聽了幾堂重要的課程，像是陳銘福老師的土地登記、劉小蘭老師的土地經濟學、民法等等，旁聽除了讓自己加深課程的內容之外，會發

現以前許多自己不慎了解的地方，在聽了第二遍之後即駕輕就熟，並且會更加記憶猶新。

### 筆記自己做

國家考試的題目不難，難就難在範圍太廣，無邊無際讓人準備起來特別無力，因此筆記絕對是讓考試及格的必要關鍵。筆記的好處是你可以短時間從頭到尾把自己認為重要的地方複習過一遍，增加背誦法條的效率，尤其是法制考科很愛考需要列點式回答的題目，你可能知道哪些情形不用課徵土地增值稅，但你絕對很難在考試的時候光憑印象把所有不用課徵的情形回答出來。國考是一場戰爭，邊讀書邊做出自己的筆記，相信筆記會是致勝的關鍵，下面提供一些我做筆記的心得和大家分享：

站在出題老師的角度決定是否做筆記

筆記做太多太厚就失去它的功用，而哪些重點需要寫進筆記裡就變成了一項藝術。申論題只有四題，出題老師不會把題目浪費在無關緊要、雞毛蒜皮的法條上，所以要學會自己抓住「考點」，最近熱門的議題或是高頻率被使用及討論的法條才是所謂的考點。

### 分章分節分議題

土地稅、土地登記跟土地利用法規這類的考科，作筆記的訣竅是分章分節，考試題目脫不了死板的法規，以精耕的方式照著教科書分章節作筆記才不會亂掉或漏掉；而像是土地法、民法這些大範圍的考科，建議分議題做筆記，像是優先購買權、土地徵收等等，以議題的方式做整理，而不是傻傻地把所有的法規讀過一遍，這樣才省時省力。

### 擬定目標，做好計畫

在考試前我會做兩件事，第一是擬定考試目標分數，第二是列出讀書清單寫讀書時程規劃。針對自己的科目強弱分別擬定目標考試分數，計算每個科目各要考幾分才能讓自己平均及格，有了分數就有目標，而有了目標分數之後就大致可以抓出哪些科目要花多少時間。以考試前兩個禮拜作為分界線，要盡量安排在這之前把該讀的東西念過兩遍以上，然後把最後精華的兩個禮拜用在寫考古題跟背誦自己的筆記，努力的把滿滿的法條塞進自己的腦中。

每個人的讀書習慣都不同，找到適合自己的讀書方式可以事半功倍，在這邊分享我自己準備國考的過程，希望能幫助想要考國考的學弟妹們，也希望大家都可以順利三照合一，在畢業前為自己鋪好路，一同力抗社會的不景氣。

### 地政活動紀實

1. 本系陳立夫主任、顏愛靜教授、劉小蘭教授、邊泰明教授、徐世榮教授、林左裕教授、張鈺光助理教授率同李志殷等 18 位博士班、碩士班及碩士在職專班研究生，赴中國武漢參加於 102 年 4 月 4、5 日由中國華中農業大學土地管理學院、華南科技大學公共管理學院及本系共同主辦之「經濟社會轉型中土地制度創新、土地安全與社會治理」海峽兩岸學術研討會
2. 芬蘭奧圖大學測量與規劃系 Kauko Viitanen 教授、東芬蘭大學環境科學系 Mikko Kolehmainen 教授及赫爾辛基大學地理系 Mari

- Vaattovaara 教授率同 11 位博士生，於 102 年 4 月 17 日至本系參訪並共同舉辦「台灣、芬蘭都市發展論壇」工作坊。
3. 英國皇家特許測量師學會 (Royal Institution of Chartered Surveyors ; RICS) 課程認證小組於 102 年 5 月 6 日至本系，進行不動產專業課程認證實地訪視。經訪視本系招生、課程安排、學生學習效果等資料及各項教學設備，並與本系師生、系友及雇主訪談後，該小組肯認本系師資陣容、學生素質、就業表現等各方面均十分優異，將向 RICS 教育委員會建議，給予本系 5 年不動產專業課程認證。
  4. 本系於 102 年 3 月 18 日 10 時至 12 時，邀請崔媽媽基金會呂秉怡執行長演講「試從社會性的觀點談台灣住宅市場、問題、政策」。
  5. 本系於 102 年 3 月 19 日 10 時至 12 時，邀請崑山科技大學不動產經營系鍾麗娜助理教授演講「都市政治與土地政策之政經結構分析：以台南科學工業園區特定區開發案為例」。
  6. 本系於 102 年 3 月 25 日 14 時至 16 時，邀請境群國際規劃設計顧問股份有限公司蔡聰琪經理演講「共生城鄉的專業實踐-以宜蘭縣修編總體規劃及擬定區域計畫為例」。
  7. 本系碩博士班導師課(土地與環境規劃組)於 102 年 3 月 26 日 14 時至 16 時，邀請成功大學都市計劃學系趙子元助理教授演講「人口結構變遷與都市空間發展之探討-質化與量化研究方法之應用」。
  8. 本系於 102 年 3 月 26 日 14 時至 16 時，邀請唐鼎製作有限公司負責人張麗玲演講「都市更新中多媒體的應用」。
  9. 本系於 102 年 3 月 26 日 16 時至 18 時，邀請日本千葉大學大學院園藝學研究科本條毅教授演講「Thermal effect of urban green spaces and its visualization」。
  10. 本系與第三部門研究中心於 102 年 3 月 28 日 15 時至 17 時，共同邀請美國 University of Delaware Dr. John Byrne 假公企中心 E201 教室演講「A Post-Modern Climate : The Merging Agendas of Sustainability and Justice」。
  11. 本系碩博士班導師課(土地與環境規劃組)於 102 年 4 月 19 日 14 時至 16 時，邀請財團法人陸府生活美學基金會吳秀娟營運長演講「美麗台灣的土地上有什麼？」
  12. 本系碩博士班導師課(土地測量與空間資訊組)於 102 年 4 月 19 日 14 時至 16 時，邀請台北市政府 GIS 總顧問孫樹國博士演講「快速建構三維數位城市近似化建物模型方法暨 3D 地理資訊應用」。
  13. 本系碩博士班導師課(不動產管理與法制組)於 102 年 4 月 19 日 14 時至 16 時，邀請逢甲大學土地管理學系何彥陞助理教授演講「開發行為與生態衝擊補償的法制課題」。
  14. 本系碩博士班導師課(土地與環境規劃組)於 102 年 4 月 26 日 14 時至 16 時，邀請經濟部水利署許榮娟簡任秘書演講「水利法規涉及土地使用之問題」。
  15. 本系碩博士班導師課(不動產管理與法制組)於 102 年 4 月 26 日 14 時至 16 時，邀請財團法人中興工程顧問社蔡婉楹副研究員演講「污染場址對於土地利用與管理

之衝擊」。

16. 本系碩博士班導師課(土地測量與空間資訊組)於 102 年 4 月 29 日 10 時至 12 時,邀請國立高雄應用科技大學土木工程系謝嘉聲助理教授演講「以雷達干涉技術偵測地表變形之應用」。
17. 本系於 102 年 5 月 1 日 14 時至 16 時,邀請台北市都市發展局汪禮國科長演講「台北市都市規劃與管理」。
18. 逢甲大學都市計畫與資訊學系劉立偉主任及公共政策研究所馬彥彬副教授率同 12 位研究生,於 102 年 5 月 10 日至本系,與本系碩博班土地資規劃組師生進行「多元複合議題的城鄉發展實踐」課程交流。

#### 榮譽榜

1. 恭賀本系張金鶚教授自 102 年 4 月 1 日起借調擔任台北市政府副市長、邊泰明教授自 102 年 5 月 1 日起借調擔任台北市政府都市發展局局長,發揮專業、服務大眾。
2. 本系學士班 101 學年度應屆畢業同學考取各大學研究所名單如下,謹恭喜所有錄取同學:
  - (1) 政治大學地政學系碩士班:劉人華(推甄)、廖婉玢(推甄)、陳建宏、張忠賀、鍾倫芯、林柔安、梁詩駿、陳祈安、黃虹荏(推甄)、吳佳儒(推甄)、邱鈺婷(推甄)、林育勵、林欣樺、賴惠林、吳孟璇(推甄)、劉昆霈(推甄)、鄭韻廷、張致嘉、王詠太、劉家寶(僑推)、林孝恩、林佑倫、梁鑒立、朱冠臻(推甄)。
  - (2) 政治大學國際經營與貿易學系碩士班國際經濟、國際財管、國際企管與行銷組:林展鼎。
  - (3) 政治大學財務管理學系碩士班:顏子皓。
  - (4) 政治大學經濟學系碩士班:林展鼎(推甄)。
  - (5) 政治大學公共行政學系碩士班:吳佳儒(推甄)。
  - (6) 臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士班甲組:林育勵、林欣樺、賴惠林、姚馨淳。
  - (7) 臺北大學都市計畫研究所:劉人華(推甄)、梁瓊文、張雅婷(推甄)、洪雯君、王鈺淋、曹芳慈、張蕭桐(推甄)、李柏毅(推甄)、鄭欣庭(推甄)、邱鈺婷。
  - (8) 臺灣大學建築與城鄉研究所:賴泰銘、宋炫章。
  - (9) 臺灣大學土木工程學系碩士班大地工程組:高佳瑋(推甄)、阮宗憲(推甄)、周姿良(推甄)。
  - (10) 臺灣大學地理環境資源學系碩士班:鄭欣庭(推甄)。
  - (11) 臺灣大學國際企業學系碩士班乙組:林展鼎。
  - (12) 成功大學都市計畫學系甲組:周啟揚(推甄)、黃虹荏(推甄)、梁瓊文、張雅婷(推甄)、謝琬渝(推甄)、洪雯君(推甄)、王鈺淋、朱冠臻(推甄)、曹芳慈。
  - (13) 成功大學國際企業研究所甲組:葉至珩。
  - (14) 交通大學土木工程學系碩士班測量工程組:陳祈安。
  - (15) 中山大學財務管理學系:簡子傑。
  - (16) 中央大學土木工程學系碩士班空間資訊組:蕭雅勻(推甄)。

\* 本學訊可至地政學系網站 (<http://landeconomics.nccu.edu.tw>) 下載