

不動產概論

- 不動產(房地產)，你會想到什麼？



- 不動產?房地產?房子?

- Real Estate? Property?

Building? Home? Housing?

- 不動產是什麼?

- How to Make A Fortune(Real Estate)

<https://www.youtube.com/watch?v=V4Z9jJkx1EU>

- 名人看房 楊月娥寧租屋不買房

<https://www.youtube.com/watch?v=F96-nAXj4Gw>

- 別讓房子綁架了幸福

<http://big5.cri.cn/gate/big5/gb.cri.cn/44011/2014/03/31/7171s4485560.htm>

「想要一個家」戶外媒體徵稿辦法 /

1.主題：

以「想要一個家」為創作主題，訴說你對於擁有自己房子的想法、需求或是理想條件。

2.徵稿作品形式：

純文字創作-以20字以內為限，含標點符號，若稿件入選，由主辦單位聯絡並排版輸出。

3.獎勵：

入選作品將於徵稿點位以大型戶外媒體形式在大台北地區聯合展出。

4.參加方式：

於此活動專頁或「想要一個家」FB粉絲專頁留言：

- 「我想要一個家：（投稿文字內容）」。
- 投稿姓名或刊登筆名。
- 職業。
- 現居情況。



李根在 X 鑫薪廣告

0933059058

「想要一個家」戶外媒體徵稿辦法 /

1.主題：

以「想要一個家」為創作主題，訴說你對於擁有自己房子的想法、需求或是理想條件。

2.徵稿作品形式：

純文字創作-以20字以內為限，含標點符號，若稿件入選，由主辦單位聯絡並排版輸出。

3.獎勵：

入選作品將於徵稿點位以大型戶外媒體形式在大台北地區聯合展出。

4.參加方式：

於此活動專頁或「想要一個家」FB粉絲專頁留言：

- 「我想要一個家：（投稿文字內容）」。
- 投稿姓名或刊登筆名。
- 職業。
- 現居情況。

▶[想要一個家說出對擁有自己房子的渴望](#)



f 811

B! 3



- <https://tsuiran.jp/pickup/20160728/6849#>
- <http://news.tvbs.com.tw/life/667161>



數位學習網

051_不動產概論_一2三12



國立政治大學
NATIONAL CHENGCHI UNIVERSITY

全校課程

我的課程 (2)

辦公室



江穎慧



繁體中文

學習互動區

開始上課

課程公告

課程討論

線上討論

分組討論

歷史會議錄影列表

評量區

作業/報告

測驗/考試

問卷/投票

資訊區

課程介紹

通訊錄

課程行事曆

討論室記錄

修課排行

成績資訊

參考資源

1051_不動產概論_一2三12

開課教師: 江穎慧

上課人數: 87

50%

教學大綱

每週閱讀清單

閱讀資料區

A letter from 哈利 R. 重易斯

國立政治大學地政學系

105學年度第1學期

不動產概論 (Introduction to Real Estate)

教師: 江穎慧助理教授

學分: 三學分/地政系土地管理組一年級必修

時間: 週一上午9-10時/週三上午8-10時; (參觀與演講當週上課時間可能異動)

課程簡介:

本課程介紹不動產之基本概念, 包括不動產定義、類型、運作, 影響不動產價格的因素, 相關學術領域及未來可從事的相關行業等範疇。並從不動產投資、生產、交易、使用各階段衍生的問題, 探討不動產契約、不動產貸款、不動產稅賦與不動產管理等法規與政策, 讓學生同時學習到不動產的學術及實務領域。學期間亦將安排實地參訪活動, 參觀建案、地政事務所、仲介公司等, 使學生有實際體驗。本課程為地政系一年級土地管理組必修課程, 課程內容也適合非地政系對於不動產知識有興趣的初學者修習。

每週課程進度與作業要求:

- 每週請至WM5學習平台搭配「每週閱讀清單」閱讀參考書籍與相關影片

第1週 課程介紹、不動產之界定與範圍

第2週 土地及房地產之描述、不動產廣告的述思與規範

第3週 土地及房地產之特性、不動產市場特性

第4週 不動產行業介紹/古亭地政事務所參訪

第5週 不動產類型與使用管制/木柵二期重劃區參訪

第6週 不動產契約 (預售屋、成屋、租賃)

第7週 不動產運作/不動產個案參觀

第8週 如何判斷與分析個案 (相關工具運用介紹)/實價登錄介紹

第9週 期中考

作業問題

- 作業內容包括上課筆記、問題回答、課後心得三部分(至少A4三頁)
- 作業請打字以A4印出
- 上課筆記可手寫或打字，如以手寫筆記繳交請影印於A4 與作業一起裝訂繳交
- 繳交時請裝訂於左上角

問題：

1. What is real estate? (What is housing?) 什麼是房地產？
請以圖、文說明，至少300字。

課後心得:請閱讀「 A letter from 哈利 R. 盧易斯」或「小野
就算選錯，人生也不會毀了」

作業題目與未交名單，請連結至以下網址

<https://goo.gl/ZXKzNs>

不動產之界定與範圍

I. 不動產之定義

(Definition of Real Estate)

II. 土地 (Land)

III. 改良物 (Improvements)

IV. 產權/所有權

(Tenure/Ownership)

I. 不動產之定義 (1)

- 不動產：不可移動的財產（相對於動產）
 - － 民法66條：稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。

Q1：預售屋？

I. 不動產之定義 (2)

不動產經紀業管理條例第4條：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。

不動產經紀業管理條例第4條：

- 不動產定義 = 土地 + 定著物 + 權利
- 成屋定義 = 領有使用執照或於實施建築管理前建造完成之建築物
- 預售屋定義 = 領有建造執照尚未建造完成而以將來完成之建築物為交易標的之物

I. 不動產之定義 (3)

- 「不動產」與「房地產」相互通用，但有些不同
 - 「房」-房屋建築物，「地」-土地，「產」-財產權屬
- Real Estate：
 - Land and everything more or less attached to it. **Ownership below to the center of the earth and above to the heavens.** Distinguished from personal property. Same as Realty.

Real Estate , real property (4)

- **Real estate** is a legal term (in some jurisdictions, notably in the USA, United Kingdom, Canada, and Australia) that encompasses land along with anything permanently affixed to the land, such as buildings, specifically property that is fixed in location.
- Real estate is often considered synonymous with real property (also sometimes called *realty*), in contrast with personal property (also sometimes called *chattel* or *personalty* under *chattel law* or *personal property law*).

II. 土地 (Land)

- 土地法第1條：本法所稱土地，謂水、陸及天然富源
 - (1) 水：海洋、江河、水川、河流等
 - (2) 陸：沙漠、高山、丘陵、盆地等
 - (3) 天然富源：日照、風力、水力、空氣
- 民法第773條：土地所有權，除法令有限制外，於其行使有利益之範圍內，及於土地之上下。
 - 土地包括：地上權 (surface rights)、地下權、(subsurface)、空中權 (air rights)

III. 改良物/建築物 (1)

- Improvements: any form of land development, such as :buildings, road, fences, pipeline...
- Buildings/Structures：房子、學校、工廠、商店、廟宇等
- 土地法第5條：「土地改良物」分為建築改良物及農作改良物兩種
 - 「建築改良物」：附著於土地之建築物或工事。
 - 「農作改良物」：附著於土地之農作物及其他植物與水利、土壤之改良物。

III. 改良物/建築物 (2)

- 建築物：建築法第4條：定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。
- 改良物：投入資本、勞力、技術（土地），改變其地形、貌或性質、結構而增加其效用之過程。

IV. 產權/所有權 (Tenure / Ownership)

- 權利 (Rights) :
 - to own or use ⇨ 所有權/使用權
- 法律上定義：我國物權種類依民法規定有：
 - 所有權、地上權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、質權（動產、權利）、留置權（動產）
 - 耕作權（土地法第133條）
- 土地法第11條：土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定。

什麼是不動產？

- 民法66條：稱不動產者，謂土地及其定著物。
- 定著物：定著物指非土地之構成部分，繼續密切附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。

定著物要件

- **非土地成分**：定著物為獨立於土地之外之不動產，故土地之構成部分，非土地之定著物。
- **繼續附著於土地上**：如僅暫時附著於土地者，如臨時搭建之工寮、售票亭、樣品屋等，均非定著物。
- **密切附著於土地不易移動**：雖繼續附著於土地，但如容易移動其所在，如活動房屋，則非定著物。
- **具有經濟價值**：即要有獨立使用價值。

大法官釋字93號

爭 點：繼續附著於土地而達其一定經濟目的之輕便軌道，是否為不動產？

解 釋 文：輕便軌道除係臨時敷設者外，凡繼續附著於土地而達其一定經濟上之目的者，應認為不動產。

理 由 書：查民法第六十六條第一項所謂定著物指非土地之構成分，繼續附著於土地而達一定經濟上目的不易移動其所在之物而言，輕便軌道除係臨時敷設者外，其敷設出於繼續性者，縱有改建情事，有如房屋等，亦不失其為定著物之性質，故應認為不動產。

- 請根據你的經驗舉出家裡有哪些動產及不動產。
- 電話亭、輕便軌道、樣品屋、售票亭、未收割的麥子是動產或不動產呢？

解答

- ◎ 電話亭、樣品屋、售票亭→動產
- ◎ 未收割的麥子 →不動產
- ◎ 輕便軌道→若係臨時搭建則為動產，否則則不動產
- ◎ 根據每件案例的情況與條件解答

家麒文化A⁺

Royal Collection

基本資料 超級比一比 省錢我最會 經典規劃

■ 基本資料

👤 粉絲團

★ 加入收藏

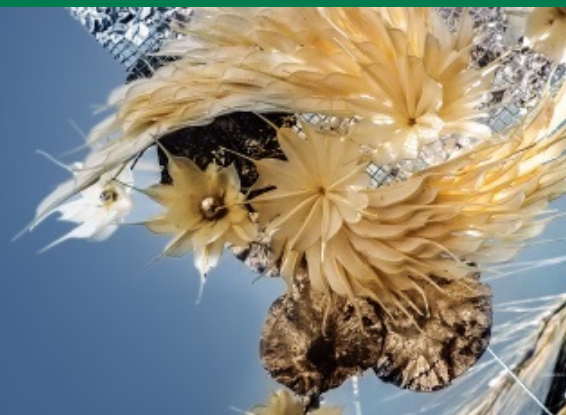
📅 預約賞屋

| | |
|------|-------------------------|
| 建案名稱 | 家麒文化A+ |
| 連絡電話 | (02) 2259-5888 |
| 基地位置 | 新北市莊敬路53號 |
| 產品規劃 | 大4房、大5房 52-82坪 |
| 投資建設 | 達、豪麒建設(股)有限公司 |
| 基地面積 | 約1960坪 |
| 建築規劃 | 上圓聯合建築師事務所 |
| 公共空間 | 大方空間創意 - 異國設計 |
| 景觀設計 | 瀚翔景觀 |
| 石材精雕 | 福驥石材 - 昇龍石材 |
| 規劃樓層 | B4/15樓 |
| 公設比 | 28% |
| 廣告企劃 | 新聯祥廣告股份有限公司 |
| 使照號碼 | (96)板使字第00705 |
| 經紀人 | 沈卉庭(103)基市貳字第1030205664 |

忠泰×長虹

明日綻

THE SEED



基本資料 品牌優勢 核心地段 國際建築 藝術原創

■ 基本資料

Facebook 粉絲團

★ 加入收藏

預約賞屋

| | |
|------|---|
| 建案名稱 | 明日綻 |
| 連絡電話 | 2563 5888 |
| 基地位置 | 中山北路二段與183巷口 |
| 產品規劃 | 68坪、28坪 核心資產 |
| 投資建設 | 忠泰長虹開發 |
| 地段特色 | 中山北路綠蔭首席 中山北路+民權西路 雙大道 民權西+中山國小 雙捷運步行5分鐘 |
| 產品特色 | 日本建築師 團紀彥 國際作品 全棟石材 |
| 公共設施 | 7.25米迎賓大廳、居禮閱讀室、Café Bar、麗晶交誼廳、Fitness CLUB、YOGA Space、老爺交誼廳、典藏視聽室 |
| 建築設計 | 日本團紀彥、王克誠建築師事務所 |
| 庭園藝術 | 木荷景觀 |
| 公設規劃 | 築內設計 |
| 結構設計 | 宗誠結構 |
| 燈光設計 | 肯緒照明 |
| 粉絲專頁 | https://www.theseed.com.tw |
| 建照號碼 | 北市105建字第0061號 |
| 經紀人 | 姚歷芬 (95)基市字第00128號 |

I. 不動產權利 (Rights)

- 土地法第11條：土地所有權以外設定他項權利之種類，依民法之規定
- 他項權利：抵押權、地上權、農育權、**不動產役權**、典權、耕作權（土地法第133條）
- 不動產估價技術規則之權利估價種類：尚包括租賃權、容積移轉及都市更新之權利變換

下週上課前請先閱讀以下文章及影片

1. 2012年日劇Legal High EP4王牌大律師第4集

2. 阻止"日照權"被剝奪 蓋大樓喊卡

<https://www.youtube.com/watch?v=gDtq3y3EjzA>

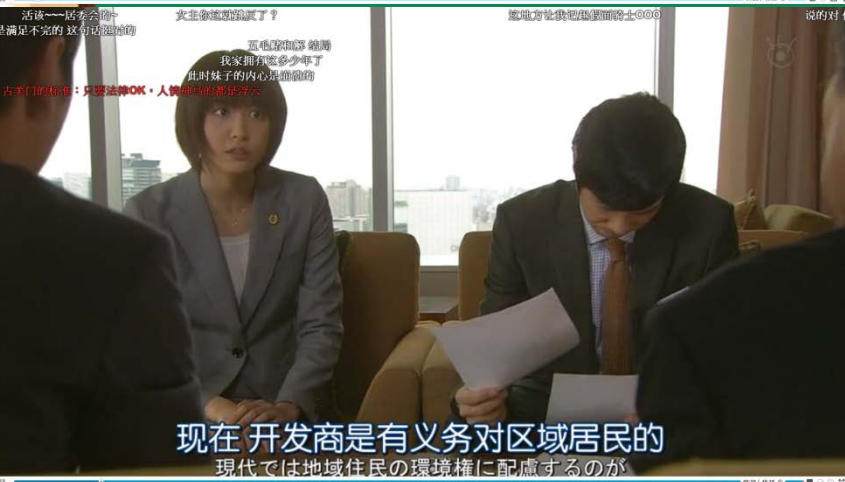
3. 《舞孃俱樂部》空中權



如果能证明他们侵犯了日照权
日照権が侵害されることが明らかだった場合には



就可以要求其更改设计
設計の変更を要求しましょう！



现在 开发商是有义务对区域居民的
現代では地域住民の環境権に配慮するのが



一天的背光面积最大只有5%
一日 最大 敷地の5%が日陰になります。



云邪神
从一开始就说给我们阳光呢
2333333333333333
在于整体的环境权 比如景观好了
環境権 全体だ。例えば 景観。

II. 所有權

- 所有權之型態，可分為單獨所有、共同所有與區分所有三種
- 不動產建築物所有權型態：
 1. 單獨所有（獨有）
 2. 共同所有（共有）
 - 分別共有（民法§ 817-826）
 - 共同共有（民法§ 827-831）（如：未分割的遺產、祭祀公業，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物）
 3. 區分所有
 - 台灣最為常見所有權型態，係指建築物為數人區分一建築物，而各有其一部之所有權
 - 就構造上，可分為專有部分與共用部分（土地共有、單元區分）