

台北市不動產估價師公會
2023年第3季
季報

第七屆
研究發展委員會

主任委員：張宏楷

副主任委員：胡毓忠、連琳育、巫智豪

聲明書

本季報內所載之相關資訊以2023年11月前蒐集調查或公布為準，統計資料部分依各資料類型其更新時間不同而異。內容凡涉及各項預測分析部分，皆建立在各項合理假設之下，並以客觀的角度進行分析，所有該等陳述及預測，均應被視為有關可能性之推論，而非完全確定之結果。由於不動產市場受整體經濟環境變化之影響，任何一項因素之變動，均可能對預測結果產生影響，此本季報不確保未來預測之正確性，預測結果僅供使用者參考。季報內容係針對特定不動產市場及特定區域進行分析，於本分析範圍之外的市場與地區概不適用。

季報內容之引用請務必標註相關資料來源及資料時間。

台北市不動產估價師公會

研究發展委員會

目 錄

壹、	總體經濟	1
貳、	台灣都會區住宅市場分析	36
參、	投資市場	38
肆、	辦公市場	39
伍、	零售市場	40
陸、	工業市場	41

表 目 錄

表1	大宗成交統計	38
表2	台北市各區辦公大樓平均租金	39
表3	台北市主要商圈平均租金	40
表4	台北市主要廠辦租金	41

圖 目 錄

圖 1	台灣近年經濟成長率變化	1
圖 2	台灣近年景氣指標變化	2
圖 3	台灣近年就業市場變化	2
圖 4	台灣近年物價指數年增率變化	3
圖 5	台灣近年貨幣市場指標變化	3
圖 6	台灣近年台股加權指數走勢	4
圖 7	台灣主要都會區單價變化	36
圖 8	台灣六都建物買賣移轉棟數變化	36
圖 9	台灣都會區住宅建照核發變化	37
圖 10	台灣都會區住宅使照核發變化	37
圖 11	信義房價指標	37

壹、總體經濟

一、經濟分析

由於終端需求持續低迷，儘管AI應用興起以及來台旅客回升，併計商品及服務輸出仍呈現負成長。進口方面，廠商備料需求仍然疲弱，民間投資亦明顯不如預期，內需部分受惠疫情後消費動能延續，以及適逢暑期旅遊旺季，休閒娛樂相關服務消費大幅增加，促進第三季民間消費年增8.90%。綜合投資、出口、消費，2023Q3國內經濟成長率為2.32%，從趨勢研判(前三季經濟成長依序為-3.31%、1.36%、2.32%)，經濟仍在好轉中，惟動能比預期來得弱。

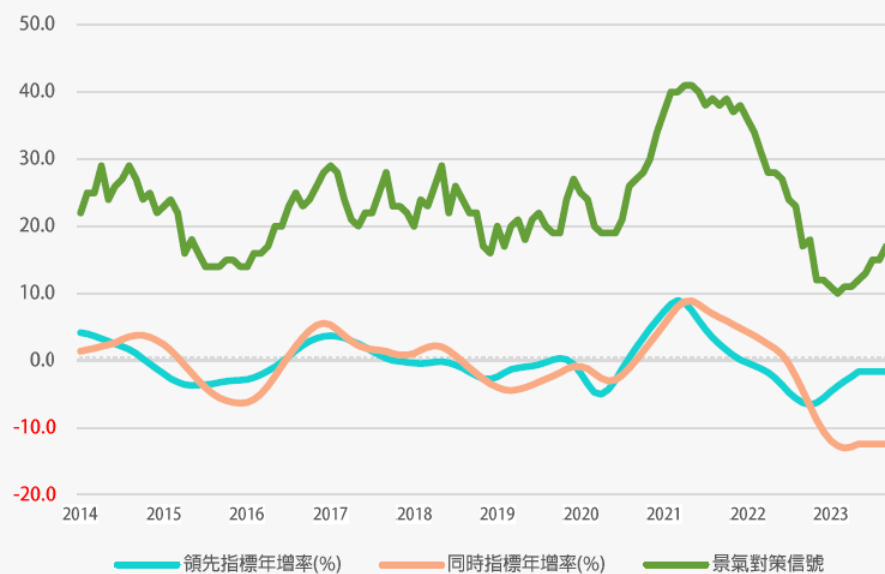
景氣方面，受惠AI商機及科技新品備貨需求，9月景氣對策信號終結連續10個月的藍燈，轉為黃藍燈，同時指標持續上升顯示國內景氣逐漸改善。



資料來源：行政院主計總處

圖 1 台灣近年經濟成長率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

景氣指標



資料來源：行政院國家發展委員會

圖 2 台灣近年景氣指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

就業情形

資料來源：行政院主計總處

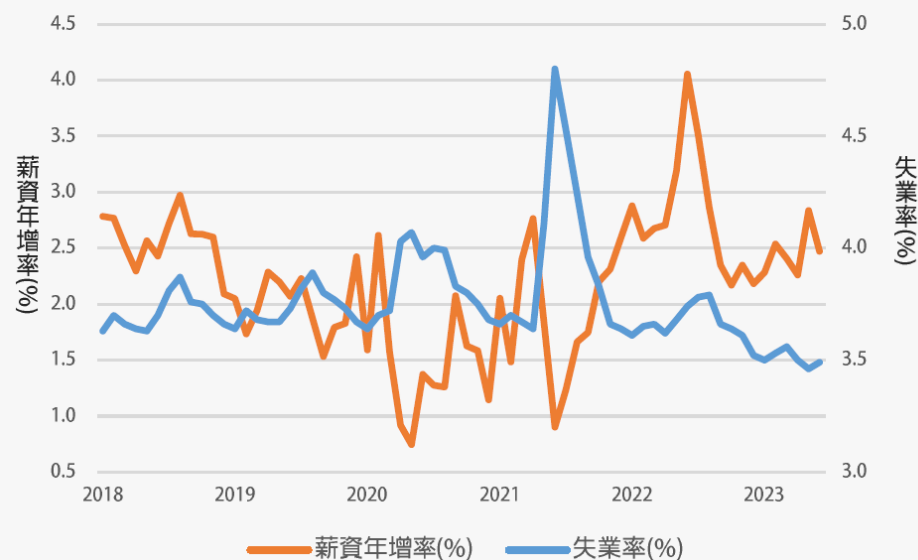


圖 3 台灣近年就業市場變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

資金方面，9月M1B及M2年增率分別下降為2.76%及5.98%，M1B年增率持續低於M2，再加上今年下半年外資熱錢匯出，以及央行減發定存單調節，國內資金水位持續下降，低利環境不再。



圖 4 台灣近年物價指數年增率變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

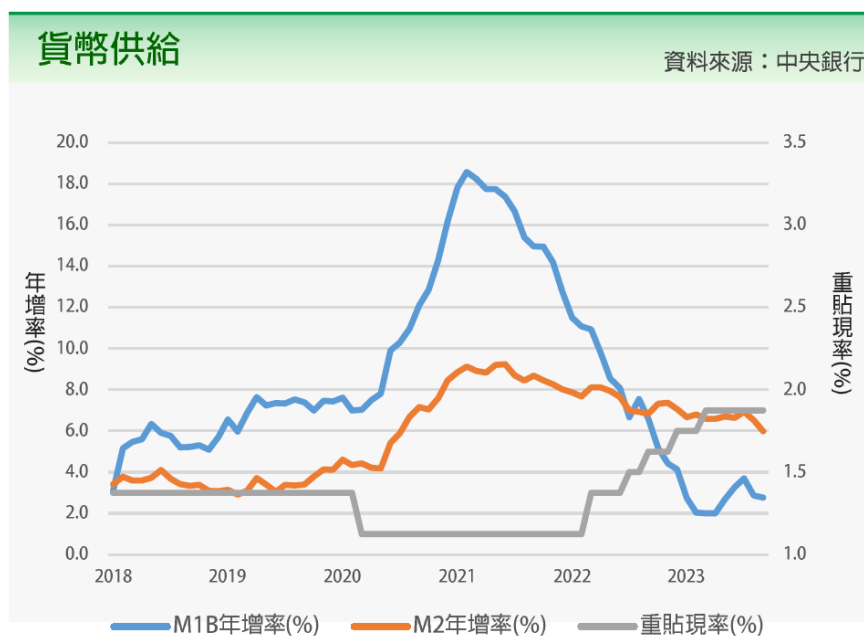


圖 5 台灣近年貨幣市場指標變化
信義房屋不動產企研室分析編輯

股市方面，台股近期上下震盪劇烈，中長期趨勢仍看好AI相關產業，台灣具備完整上中下游產業優勢，基本面仍屬穩健，2023Q3加權指數較前季下跌561.8點(-3.3%)，以16353.74點作收。



圖 6 台灣近年台股加權指數走勢
信義房屋不動產企研室分析編輯

今年在買氣回流之下，Q2移轉年變動率已縮小到18%，且後續將持續收斂，7月平均地權條例修法正式上路，除一手市場出現較明顯的轉折向下外，房市買氣、意願、交易動能等客觀指標在修正中仍穩定發展，2023Q3全台移轉量為7.98萬棟，較上季增加6.82%；六都的建物買賣移轉棟數為6.1萬棟，年增9%，創下5季以來新高。Q3全台房價指數季增1.84%，年增3.63%，各主要都會區略有增長，僅台南小幅下跌。

今年前三季建照量較去年同期減少18%，使照核發宅數8.4萬件，創15年來新高，代表交屋潮即將到來。本季購屋意向調查，看跌房價比例收斂且房價信心轉為穩定，由於市場並未明顯看跌房價，再加上新青安房貸上路，加速潛在需求積極回流，是第三季續強主因。7月以來房市量價小漲，景氣似有轉佳之勢，判斷目前房市景氣仍處於築底階段但修正偏強，後續需觀察選前狀況與外部經濟金融情勢。

二、相關政策及法規修正

- 中華民國一百一十二年二月八日修正公布之「平均地權條例」第四條、第四十七條之三、第四十七條之四、第七十九條之一、第八十一條之二、第八十一條之三第一項及第八十一條之四，定自一百一十二年七月一日施行。

行政院令中華民國112年6月9日院臺建字第1121025278號

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029108/ch01/type1/gov01/num1/Eg.pdf）

- 訂定「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」。

附「私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法」

內政部令中華民國112年6月13日台內地字第1120263722號

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法

第一條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第七十九條之一第五項規定訂定之。

第二條 私法人買受供住宅使用之房屋，除經中央主管機關公告免經許可之情形外，應檢具使用計畫，向中央主管機關申請許可。

前項供住宅使用之房屋，指成屋之建物登記謄本、新建成屋之使用執照或預售屋之建造執照記載建物用途為住或住宅字樣。

成屋有下列情形之一者，不適用本辦法之規定：

一、記載建物用途為住商用、住工用或住宅混合使用。

二、無記載建物用途或用途為空白。

三、為實施建築管理前之建物，且辦竣建物所有權第一次登記，該建物用途為住或住宅，私法人提供當年度該建物房屋稅屬非住家用文件。

四、為實施建築管理後之建物，私法人提供房屋用途非作住或住宅使用之證

明文件。

第三條 私法人買受供住宅使用之房屋，其申請用途應以下列各款之一為限：

一、宿舍。

二、供居住使用之出租經營。

三、合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建。

四、建築物使用類組及變更使用辦法第二條附表二H-1 及H-2 類組之衛生福利機構場所。

五、合作社為設置住宅公用設備。

六、其他經中央主管機關公告者。

前項第四款所定衛生福利機構場所，包含老人福利機構、護理機構、精神復健機構、身心障礙福利機構及長期照顧服務機構等場所。

第四條 私法人申請買受房屋之用途為宿舍者，其申請戶數及已買受戶數合計不得超過經常僱用員工數。

前項所定戶數，以獨立門牌且有獨立對外出入口為計算基準。

第一項所定經常僱用員工數，以勞動部勞工保險局受理該私法人之最近十二個月平均月投保人數為準。私法人設立未滿十二個月者，以其設立後平均月投保人數為準。

第五條 私法人申請買受房屋之用途為供居住使用之出租經營者，其營業項目應包含不動產租賃業。

前項房屋以成屋為限，且私法人申請買受戶數及已取得戶數在同一使用執照內應達五戶以上。同一使用執照內未達五戶者，申請買受戶數及已取得戶數為該使用執照全部戶數。

第六條 私法人申請買受房屋之用途為合建、實施或參與都市更新、都市危險及老舊建築物重建者，以成屋為限，並應符合下列各款情形之一：

一、屋齡三十年以上。

二、經建築主管機關依建築法規、災害防救法規通知限期拆除、逕予強制拆除，或評估有危險之虞應限期補強或拆除。

三、經結構安全性能評估結果未達最低等級或建築物耐震能力未達一定標準。

四、依都市更新條例經公開展覽之都市更新事業計畫範圍內。

五、依都市危險及老舊建築物加速重建條例經核准之重建計畫範圍內。

私法人申請買受之房屋符合前項第一款至第三款情形之一者，得以單一街廓為範圍提出申請。

第七條 私法人申請買受供住宅使用之房屋，應檢具下列文件，向中央主管機關申請許可：

一、申請書及使用計畫書。

二、法人資格證明文件及其代表人身分證明文件。

三、符合第三條第一項用途之文件。

四、其他經中央主管機關指定應提出之文件。

第八條 前條第一款規定之申請書及使用計畫書，應載明下列事項：

一、申請書：申請日期、法人名稱、代表人或負責人、統一編號、設籍地、設立地址等項目。

二、使用計畫：

（一）申請買受用途、買受標的、房屋類型、預計買受戶數等項目。

（二）依第三條第一項第一款用途申請許可者，另載明買受房屋作宿舍使用戶數及經常僱用員工數。

（三）依第三條第一項第二款用途申請許可者，另載明同一使用執照內已取得戶數。

（四）依第三條第一項第三款用途，並以單一街廓為範圍申請許可者，應檢具彩色圖說，並敘明街廓四周道路名稱及範圍內地號。

第九條 申請人檢附之文件，有不符規定或不全而得補正者，中央主管機關應通知申請人於二個月內補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。

第十條 中央主管機關為審核申請許可案件，必要時得遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表，以合議制方式辦理之。

前項遴聘（派）專家學者、民間團體及相關機關代表組成審議小組，小組置委員七人至十一人，其中專家學者及民間團體代表，合計不得少於委員總數二分之一。

審議小組任一性別委員，不得少於委員總數三分之一。

第十一條 中央主管機關許可文件之有效期限，規定如下：

一、成屋為許可日之次日起算一年。

二、預售屋、新建成屋為辦竣建物所有權第一次登記之日起算一年。

第十二條 私法人有下列情事之一者，應不予許可：

一、以不實文件申請或申請文件有偽造或變造情事。

二、冒用或借用他人名義或證件申請。

三、所提出之使用計畫違反相關法令規定。

第十三條 私法人買受供住宅使用之房屋，符合本條例第七十九條之一第一項但書後段經中央主管機關公告免經許可之情形者，向不動產所在地之登記機關辦理登記時，應檢附其符合公告免經許可項目情形之相關證明文件。

第十四條 私法人買受供住宅使用之房屋經許可者，應檢附許可文件並於許可有效期限內，向不動產所在地之登記機關辦理房屋所有權移轉登記。

前項登記機關辦理登記時，應於登記簿所有權部其他登記事項欄註明本條例第七十九條之一第三項本文之限制事項。

未取得許可者，不得辦理登記；逾許可之有效期限者，亦同。

第十五條 私法人取得經中央主管機關許可供住宅使用之房屋，且房屋坐落都市更新事業計畫或都市危險及老舊建築物重建計畫範圍內，於都市更新事業計畫經公開展覽或都市危險及老舊建築物重建計畫經核准時，不受五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記之限制。

前項情形，登記機關應將登記簿所有權部其他登記事項欄原登記本條例第七十九條之一第三項之限制事項之註記塗銷。

第十六條 本辦法自本條例中華民國一百十二年二月八日修正公布之第七十九條之一施行之日施行。

私法人買受供住宅使用之房屋許可辦法總說明及逐條說明（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029109/ch02/type1/gov10/num1/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029109/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf) 。

● 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」。

附「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」

內政部令中華民國112年6月15日台內地字第1120263779號

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法

第一條 本辦法依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第二項規定訂定之。

第二條 本辦法用詞，定義如下：

一、預售屋：指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。

二、新建成屋：指新建完成並領得使用執照而尚未辦竣建物所有權第一次登記之成屋。

三、買受人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之買方，或已依法繼受者。

四、出賣人：指簽訂預售屋或新建成屋買賣契約之賣方。如建物與土地分屬不同出賣人者，為建物買賣契約之賣方。

第三條 預售屋或新建成屋買賣契約之買受人符合中央主管機關公告得讓與或轉售之情形者，於買賣契約讓與或轉售前，應以書面向該預售屋或新建成屋基地坐落所在地之直轄市或縣（市）主管機關申請核准。

第四條 預售屋或新建成屋買賣契約有下列各款情形之一者，無須依本辦法規定申請核准：

一、買受人與其配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售。

二、買受人於簽約後死亡，其繼承人因繼承辦理契約名義人變更。

三、法人合併或改制後，由合併或改制後存續或新設立之法人，依法承受或概括承受。

四、法人依法解散、撤銷或廢止登記清算後，其賸餘財產之歸屬。

前項情形，直轄市或縣（市）主管機關應不予受理。

第五條 直轄市或縣（市）主管機關受理預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，應於中央主管機關建置之系統辦理登錄。

第六條 買受人經依本辦法核准得讓與或轉售之戶（棟）數，全國每二年以一户（棟）為限。

買受人將其預售屋或新建成屋一部讓與或轉售之情形，視為一户（棟）之讓與或轉售。

第一項所定二年期間，自直轄市或縣（市）主管機關核准日之次日起算。

第七條 申請預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售，應檢附下列文件：

一、申請書。

二、買受人身分證明文件影本。有代理人者，並應檢附代理人身分證明文件影本。

三、預售屋或新建成屋買賣契約書影本。

四、其他中央主管機關公告得讓與或轉售情形之應附文件。

第八條 有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，通知買受人於收受通知書之日起十五日內補正：

一、申請書不合程式或有欠缺。

二、代理人之代理權有欠缺。

三、應檢附之文件不符或有欠缺。

四、申請書記載事項，或申請之事項與其證明文件不符。

第九條 有下列各款情形之一者，直轄市或縣（市）主管機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回申請：

一、買受人已申請核准案件，尚未逾核准有效期限。

二、買受人有其他已受理或審核中之申請案件。

三、不符中央主管機關公告得讓與或轉售情形。

四、逾前條規定補正期限未補正或補正未完全。

直轄市或縣（市）主管機關駁回申請時，應將申請書及附件全部發還，並得

將駁回理由有關文件複印存查。

第十條 直轄市或縣（市）主管機關為審核預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售案件，得邀集相關機關共同為之。

第十一條 預售屋或新建成屋買賣契約之讓與或轉售申請案件，於直轄市或縣（市）主管機關核准前，買受人以書面申請撤回者，受理機關應將申請書及附件全部發還，並註銷申請。

前項申請案件經直轄市或縣（市）主管機關核准者，不得申請廢止核准。

第十二條 申請預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售案件，經審核符合相關規定者，直轄市或縣（市）主管機關應發給核准函，並副知出賣人。

前項核准函應載明建案名稱、買賣標的、買受人、簽約日期、有效期限及其他相關事項。

第一項核准函有效期限為二年，並自核准日之次日起算。

第十三條 買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准前，不得將預售屋或新建成屋買賣契約讓與或轉售與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。

買受人於直轄市或縣（市）主管機關核准後，自行或委託刊登讓與或轉售廣告者，應於廣告中註明核准日期及文號。

直轄市或縣（市）主管機關核准有效期限屆滿後，買受人不得將該核准標的再讓與或轉售與第三人，並應停止刊登廣告。

買受人違反第一項或前項規定，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定，按讓與、轉售或刊登廣告之戶（棟）數處以罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。

第十四條 直轄市或縣（市）主管機關核准案件後，發現買受人之陳述或證明文件虛偽不實，應撤銷其核准，並副知出賣人；其涉及刑事責任者，移送檢察機關辦理。

前項撤銷核准之原核准函未逾有效期限者，直轄市、縣（市）主管機關應將被撤銷之核准文號登載於政府機關公開網站供民眾查詢。

第一項核准案件撤銷前，買受人已讓與或轉售該核准標的或刊登廣告者，直轄市或縣（市）主管機關應依本條例第八十一條之三第一項規定，按讓與、

轉售或刊登廣告之戶（棟）數處以罰鍰；其刊登廣告者，並應令其限期改正或為必要處置；屆期未改正或處置者，按次處罰。

第十五條 本辦法自本條例中華民國一百一十二年二月八日修正公布之第四十七條之四施行之日施行。

預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法總說明及逐條說明（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029111/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029111/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf）。

- 修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」，並自即日起生效。
附修正「國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點」

財政部國有財產署令中華民國112年6月20日台財產署管字第11240007740號

國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點修正規定

一、為財政部國有財產署所屬分署（以下簡稱執行機關）辦理國有出（放）租耕、農作（含原林乙）、畜牧、造林、養（殖）地（以下簡稱國有出租農業用地）同意興建農業設施之審查作業，特訂定本要點。但其租約屬適用耕地三七五減租條例者，依該條例相關規定辦理，不適用本要點規定。

前項農業用地為申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法（以下簡稱容許使用辦法）第二條規定之範圍。

二、國有出租農業用地不同意興建農舍，得在租約約定用途維持下，同意承租人依容許使用辦法規定申請作農業設施使用，並以容許使用辦法規定之直轄市或縣（市）主管機關或其所委任或委辦所轄鄉（鎮、市、區）公所（以下簡稱農業主管機關）審查結果為準。

三、本要點所稱農業設施之種類如下：

（一）農作產銷設施。

(二) 林業設施。

(三) 水產養殖設施。

(四) 畜牧設施。

(五) 前四款農業設施屋頂附屬設置綠能設施（以下簡稱屋頂型綠能設施）。

四、國有出租農業用地無固定基礎之臨時性與農業生產有關之設施，除直轄市或縣（市）主管機關另有規定外，其得免申請容許使用者，仍應取得執行機關同意。其他得同意作農業設施使用之類別及許可使用細目，按租約約定用途，分別依容許使用辦法附表一、附表二、附表四、附表五規定辦理。

五、國有出租農業用地如屬與他人共有情形，經共有人協議分管後，得就國有分管範圍同意申請作農業設施使用。

六、國有出租農業用地非全筆出租者，除符合容許使用辦法第七條第一項但書規定外，其他得同意作農業設施之坐落土地總面積不得超過承租土地總面積百分之四十，並按承租土地占全筆土地面積比例乘以容許使用辦法所定各項農業設施設置面積作為同意設置各項農業設施面積。

國有出租農業用地已依容許使用辦法申請作農業設施使用並完成興建者，承租人申請移轉部分土地租賃權予第三人，如各該承租土地現有作農業設施使用部分，於移轉後仍符合前項規定者，執行機關得同意該租賃權之轉讓。

國有出租農業用地承租人為維持原租賃目的之使用，依水土保持相關法規實施水土保持處理與維護，得逕依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫（或簡易水土保持申報書）送水土保持主管機關審核及監督實施，免由執行機關出具土地同意使用證明書（即容許使用辦法第四條第五款規定之土地使用同意書）；倘涉森林法第六條第二項但書規定並應依第十八點規定辦理。

前述費用由承租人負擔，租約消滅、終止或撤銷時，執行機關無須給予任何補償。

七、國有出租農業用地承租人申請興建農業設施使用，應檢附下列文件向執行機關申請發給土地同意使用證明書：

(一) 設施圖說：標明興建之項目、位置、坐落土地面積、樓地板面積、高度及簡略示意圖。

(二) 申請書(格式如附件一、附件二)。

國有出租農業土地上已興建容許使用辦法附表一、附表二、附表四、附表五之設施，承租人應檢附前項規定文件補辦申請土地同意使用證明書。

八、承租人除欠繳租金、使用補償金(均不含未到期之分期款)外，未違反租約其他約定，執行機關於租約約定用途維持下，得發給土地同意使用證明書一式(格式如附件三、附件四)二份，一份交承租人，一份併出租案備查，其有效期間最長以一年為限，且不得超過租期屆滿日；其依前點第二項規定補辦申請者，亦同。

前項土地同意使用證明書所載農業設施，依建築相關法令規定須申請建築執照者，應加發一份由承租人據以向主管建築機關申辦。

執行機關發給土地同意使用證明書時，應通知農業主管機關，農業設施屬依建築相關法令規定須申請建築執照者，一併通知主管建築機關，於作成行政處分時告知執行機關，並於租賃契約書特約事項約定：

(一) 承租人申請興建農業設施應依農業主管機關同意使用內容興建，倘有已興建設施並向出(放)租機關取得土地同意使用證明書，逾一年未向農業主管機關申請容許使用者，或經農業主管機關否准許可，或未依農業主管機關同意使用內容興建、未依許可內容使用等經農業主管機關廢止許可情形，承租人未於限期內回復原約定用途使用時，出(放)租機關應限期承租人回復原約定用途使用。逾期未回復者，出(放)租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。

(二) 興建之農業設施不得單獨移轉所有權，承租人如有轉讓該農業設施所有權與第三人之需者，應併同租賃權一併轉讓，並符合第六點第二項規定及事先徵得出(放)機關之同意，違者由出(放)機關終止租約。

九、承租人取得土地同意使用證明書後，應於一年內依容許使用辦法向土地所在地之農業主管機關申請容許使用。其涉及建築管理者，應依建築相關法令規定申請建築執照。

申請容許使用案件經農業主管機關審核完竣，承租人應將准駁結果通知執行機關。經農業主管機關核准許可者，承租人並應於農業設施興建完成後，連同農業主管機關核准許可內容(含圖說)及完工照片、建築執照影本(依建築相關法令規定免申請建築執照者免附)送執行機關備查。

承租人取得土地同意使用證明書後，即擅自興建農業設施，逾期未向農業主管機關申請容許使用，或經農業主管機關否准許可者，依前點第三項第一款租約約定事項處理。

十、承租人依第七點第二項規定補辦申請案件，執行機關發給承租人土地同意使用證明書後，承租人逾證明書所載效期，未向農業主管機關申請容許使用；或農業主管機關未能於證明書有效期間屆滿前完成審查，承租人敘明理由重行申請者，經執行機關會同承租人現場勘查，使用現況仍與原發給土地同意使用證明書所載之使用情形相同，無擴大興建或其他違反租約約定情事，得同意重新發給有效期間為六個月之土地同意使用證明書。

前項重新發給土地同意使用證明書，以一次為限。

執行機關依第一項規定會同承租人現場勘查，使用現況與原發給土地同意使用證明書所載之使用情形不同，已擴大興建或其他違反租約約定情事者，執行機關應限期承租人於三個月內回復原約定用途使用，並得視情展延改正期限一次，至多三個月。逾期未回復者，依第八點第三項第一款租約約定事項處理。

十一、國有出（放）租耕地自始即約定得由承租人作畜牧設施使用或經執行機關同意承租人作畜牧設施使用，且承租人已依約定作畜牧設施使用者，係屬自任耕作，無違背租約約定。自始即約定得由承租人作畜牧設施使用者，承租人應依本要點規定補辦申請手續。

十二、國有出租造林地承租人申請興建或已興建補辦申請工寮及附帶興建設備（廁所、水塔、遮雨棚）、造林或伐木所需臨時作業道，應符合下列情形，並徵得執行機關同意，免依第八點規定發給土地同意使用證明書：

（一）工寮及附屬設施（廁所、水塔、遮雨棚）：

1、新建工寮案件：

（1）屬林地移交範圍者，由執行機關依國有林地移交林務機關接管計畫原則處理。

（2）非屬林地移交範圍者，依附件五辦理。

2、工寮補辦申請案件：依附件五辦理。

（二）造林或伐木所需作業道，除位屬自來水水源水質水量保護區、飲用水

水源水質保護區或飲用水取水口一定距離、自然保護（留）區、森林遊樂區等範圍不得施設外，依下列方式辦理：

- 1、作業道路寬不得逾越三公尺，路面不得鋪設柏油或水泥路面。
- 2、作業道之設施應符合森林法第九條第二項「地質穩定、無礙國土保安及林業經營」規定，且對林政、保林無影響。
- 3、經准闢設作業道時，由申請人立具切結，不得主張任何權利，並負一切安全及養護責任。
- 4、申請人獲准設置作業道後，涉及水土保持處理與維護，應依水土保持法第十二條等規定，擬具水土保持計畫（或簡易水土保持申報書）送水土保持主管機關審核及監督實施。

十三、執行機關於依前點規定同意承租人申請興建或已興建補辦申請工寮及附屬設施（廁所、水塔、遮雨棚）時，應於租約特約事項約定「承租人應依『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第十二點規定興建或已興建補辦申請工寮及附屬設施（廁所、水塔、遮雨棚），違者，出租機關得終止租約。」、「承租人不要求編釘門牌及設籍且不變更使用用途，否則無條件同意出租機關終止租約」及「租約終止時，所建工寮無條件自行撤除，不得向出租機關要求任何補償。」。

十四、執行機關於依第十二點規定同意承租人闢設造林或伐木所需作業道時，應於租約特約事項約定「承租人應依『國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點』第十二點規定闢設造林或伐木所需臨時作業道，違者，出租機關得終止租約。」、「造林或伐木作業完成後，所施設之作業道應即封閉並復育造林，否則由出租機關終止租約。」。

十五、符合第九點第二項後段規定之承租人，除法令另有規定外，得申請設置屋頂型綠能設施，於依容許使用辦法第二十八條規定申請容許使用前，應檢附下列文件向執行機關申請發給土地同意使用證明書：

（一）綠能設施圖說：標明興建之項目、位置、使用屋頂面積、高度及簡略示意圖。

（二）申請書（格式如附件六）。

十六、執行機關受理前點承租人申請設置屋頂型綠能設施案件，得依第八點第一項及第二項規定，發給土地同意使用證明書（格式如附件七）。

執行機關發給土地同意使用證明書時，應通知農業主管機關，屋頂型綠能設施屬依建築相關法令規定須申請建築執照者，一併通知主管建築機關，於作成行政處分時告知執行機關，並應於租賃契約書特約事項約定下列事項：

（一）承租人申請設置屋頂型綠能設施，應依農業主管機關同意使用內容興建，倘有於取得土地同意使用證明書逾一年未向農業主管機關申請容許使用者，或經農業主管機關否准許可，或未依農業主管機關同意使用內容興建、未依許可內容使用等經農業主管機關廢止許可情形，承租人未於限期內回復原核定之農業設施原狀時，出（放）租機關應限期承租人回復原狀。逾期未回復者，出（放）租機關得終止租約並逕行騰空國有土地，清除費用由承租人負擔。

（二）屋頂型綠能設施，須不影響農業設施用途及結合農業經營使用。

十七、承租人依前點規定取得屋頂型綠能設施之土地同意使用證明書後，應依第九點第一項及第二項規定程序辦理。屬依法得免申請雜項執照者，應依設置再生能源設施免請領雜項執照標準規定辦理，並檢附土地所在地主管建築機關備查公函及能源主管機關同意備案等文件影本送執行機關備查。

承租人取得土地同意使用證明書後，有前點第二項規定租約約定事項情形發生時，依該約定事項處理。

十八、國有出租造林地坐落林業用地或在未編定使用地類別前，依法令適用林業用地管制之土地，承租人為依第六點第三項規定實施水土保持處理與維護，應取得執行機關以公函（格式如附件八）同意申請後，於一年內向直轄市、縣（市）主管機關申請於林業用地實施水土保持處理與維護，並由直轄市、縣（市）主管機關依森林法第六條第二項但書規定審查同意，報請中央主管機關會同中央地政主管機關核准。

十九、執行機關應對發給土地同意使用證明書之國有出租農業用地造冊列管，並視實際需要每年抽查農業設施使用情形。

國有出租農業用地同意興建農業設施審查作業要點附件（請參見https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029115/ch04/type2/gov30/num13/images/Eg01.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029115/ch0

4/type2/gov30/num13/Eg.pdf)。

- 訂定「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」，自中華民國一百一十二年七月一日生效。

附「預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形」

內政部令中華民國112年6月21日台內地字第1120263736號

預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形一、依平均地權條例（以下簡稱本條例）第四十七條之四第一項但書後段規定訂定之。

二、本條例第四十七條之四第一項但書後段規定預售屋及新建成屋買賣契約得讓與或轉售情形如下：

（一）買受人於簽約繳款後，因就業保險法第十一條第三項規定之非自願離職情事，或勞工職業災害保險及保護法第八十五條第一項第二款、第三款或第四款規定而終止其與雇主勞動契約，逾六個月以上迄未就業，且簽約前已受僱該雇主達一年以上者。

（二）買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員罹患重大疾病或因意外事故遭受傷害，符合全民健康保險法第四十八條第一項第一款所稱之重大傷病，或社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。

（三）買受人於簽約繳款後，因災害毀損原設籍居住之房屋，致不堪居住使用，須另行租屋，且被毀損房屋為買受人或其家庭成員所有者。

（四）買受人於簽約繳款後，本人或其家庭成員因重大意外事故，致第三人死亡或遭受重大傷害，符合社會救助法第五條之三第一項第四款之特定病症，經衛生福利部公告之醫療機構專科醫師診斷，認定有六個月以上全日照顧需要者。

（五）買受人於簽約繳款後死亡，其繼承人讓與或轉售該預售屋或新建成屋買賣契約，或經協議變價分配，或持憑法院確定判決或依法與確定判決同一效力之證明文件辦理變價分配者。

（六）買受人為自然人，其於簽約繳款後，將契約權利讓與或轉售與該契約

所列其他共同買受之自然人或法人。

三、前點第二款至第四款所稱家庭成員，規定如下：

（一）買受人之配偶。

（二）買受人之直系親屬。

（三）買受人配偶之直系親屬。

（四）買受人父母均已死亡，其戶籍內需要照顧之未成年或身心障礙已成年且無配偶之兄弟姊妹。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029116/ch02/type1/gov10/num1/Eg.pdf）。

● 修正「國有不動產撥用要點」部分規定，並自即日生效。

附修正「國有不動產撥用要點」部分規定

財政部令中華民國112年6月29日台財產公字第11235008770號

國有不動產撥用要點部分規定修正規定

三、撥用方式為有償或無償，及有償撥用價款計算基準，應依行政院訂頒各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則（以下簡稱劃分原則）規定辦理。

有償撥用價款應於奉准撥用後一次付清。但申請分期付款符合行政院訂頒地方政府有償撥用公有不動產分期付款執行要點規定者，不在此限。

前項應一次付清之撥用價款及分期付款之第一期款，未於奉准撥用之次年一月十日以前付清者，財政部國有財產署（以下簡稱國產署）得層報行政院核定註銷撥用。

法規或行政院另有規定者，從其規定，不受前三項規定之限制。

有償撥用價款應按撥用範圍逐一計算，四捨五入取至整數，計算結果不足一元者，以一元計。

四、申撥國有土地內部分土地，申撥機關應先洽管理機關及地政機關辦妥分

割登記，以分割後地號申撥。但屬鐵路、道路、堤防用地、依法不能分割之土地，或防災、救災等急需使用之土地，得辦理預為分割，以地政機關測定之暫編地號及約計面積申撥。

申撥國有未登記土地，申撥機關應先洽地政機關測定需用範圍，以地政機關測定之暫編地號及約計面積申撥；有償撥用者，以毗鄰（含線狀及點狀毗鄰）已登記土地之每平方公尺平均公告土地現值四捨五入取至整數作為撥用價款暫估單價。

六、申撥國有土地時，其範圍內之國有建物（含行政院訂頒財物標準分類規定之土地改良物，以下同），申撥機關有使用需要者，應一併申撥；無使用需要者，應協調管理機關依規定辦理報廢拆除或為其他適當處理。

七、機關申撥國有不動產，應按下列規定檢具相關書件一式三份，報經上級機關審核所擬使用計畫、需用面積、圖說及經費來源等事項，認定確有撥用必要及核對相關書件無誤後，二份送國產署辦理：

（一）撥用不動產計畫書（格式如附件一）。

（二）撥用不動產清冊（格式如附件二、附件三）。

（三）撥用不動產之登記謄本及地籍圖或建物測量成果圖謄本（得以內政部地籍資料相關系統列印資料替代；地籍圖謄本以完整、清晰呈現申撥地號及地籍線為原則，無須逐筆檢附；以下同）。

（四）申撥國有土地內部分土地時，檢附地政機關之預為分割清冊及圖說。

（五）申撥國有未登記土地時，檢附地政機關測定之需用範圍圖說。

（六）撥用不動產所在區域證明：

1、都市計畫範圍：直轄市、縣（市）主管機關核發無妨礙都市計畫證明（格式如附件四，得以公函替代）。但屬下列情形之一者，免附：

（1）區段徵收主辦機關為實施區段徵收，申撥區段徵收範圍內之不動產。

（2）申撥國有建物，其建築用途已指定為申撥機關之撥用用途，且基地之使用分區自建築之日起至申撥時無變更。

（3）申撥古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀之不動產。

2、非都市計畫範圍：地政機關或相關主管機關出具之非都市土地證明。但土地登記謄本已載明非都市土地使用分區及使用地類別者，免附。

3、國家公園範圍：國家公園管理處核發無妨礙國家公園計畫證明。但申撥古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀之不動產，免附。

(七)撥用不動產使用現況清冊(格式如附件五、附件六)。但現況情形可於撥用不動產計畫書填明者，免附。

(八)撥用不動產使用計畫圖：

1、於地政機關之地籍圖謄本、預為分割圖說或未登記地需用範圍圖說著色繪明申撥範圍及使用方式。使用方式單純者，得逕於第三款至第五款之圖說繪製(應保留清晰地號及地籍線)。

2、申撥土地作新建建物之建築基地者，加繪建物位置、樓層及面積。但加繪確有困難，於圖面或公函敘明理由者，免加繪。

3、申撥既有建物之基地或併同使用範圍者，加繪該建物位置。

4、使用方式含第十四款之「附設停車場」者，應繪(註)明之。

(九)撥用不動產之管理機關同意撥用文件，或已申請廢止撥用、變更為非公用財產之文件，或於撥用不動產計畫書內敘明經徵求該管理機關之同意而逾一個月不為表示或表示不同意之經過。

但管理機關為國產署或申撥未登記土地者，免附。

(十)申撥之國有土地範圍內存有無須撥用之國有建物者，檢附與管理機關協調報廢拆除或為其他適當處理之協議文件。

(十一)有償撥用時，檢附具體經費來源或預算證明文件，申請分期付款者，該文件內應列明撥用之總經費及分期付款方式。申撥標的為國有建物者，依劃分原則第三項規定，加附稅捐稽徵機關提供之當年期評定現值或管理機關提供列有最近年、月之財產帳面金額文件。

(十二)申撥坐落林班地或保安林地之不動產，檢附行政院農業委員會林務局同意撥用文件。

(十三)申撥原住民保留地，檢附原住民族委員會同意撥用文件。

(十四)申請無償撥供停車場使用，且無應有償撥用之情形者，除屬辦公廳

舍、公園、遊樂區、風景區、公墓等之附設停車場外，檢附下列文件：

1、免費停車場：主管機關核定符合規費法第十二條或第十三條免徵使用規費規定之文件。

2、收費停車場：交通部依行政院訂頒各級政府機關興建收費停車場互相撥用公有不動產有償與無償之撥用原則審核同意之文件。

（十五）校務基金或地方教育發展基金申請無償撥用，且無應有償撥用之情形者，檢附說明基金財務困難之書面及證明文件。

（十六）有下列情形者，檢附列有申撥標的之文化資產公告文件：

1、申撥都市計畫或國家公園範圍內古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟或文化景觀之不動產。

2、地方機關申請無償撥用非都市土地甲、乙、丙、丁種建築用地範圍內不動產，供古蹟或歷史建築使用。

（十七）地方機關申請無償撥用都市計畫範圍內不動產，符合下列各目情形者，檢附載明中華民國九十四年八月四日前、後使用分區變更沿革及法律依據之文件。但無妨礙都市計畫證明文件已載明屬通盤檢討變更等，足資證明符合劃分原則第一項但書第九款各目情形之一者，免附：

1、現使用分區非位於住宅區、商業區、工業區、或容許住、商、工業使用之特定專用區。

2、非撥供劃分原則第一項但書第八款第二目規定用途使用。

3、現使用分區係中華民國九十四年八月四日後變更。

（十八）區段徵收主辦機關依土地徵收條例第四十三條申請無償撥用者，檢附區段徵收公告文件，及已依同條例施行細則第四十七條規定於區段徵收公告前會同管理機關認定符合無償撥用規定之證明文件。

（十九）其他與申撥案相關之必要文件。

國有不動產管理機關出具前項第九款之同意撥用文件時，應確認徵收取得者已按徵收計畫使用，且無徵收失效或應撤銷或廢止徵收情事，並於同意撥用文件敘明下列事項：

（一）同意撥用之不動產標示。同意撥用部分持分或空間者，加敘該持分或

空間範圍；同意撥用未登記建物者，加敘該建物面積（或其單位及數量）、坐落土地標示及財物標準分類之財產名稱。

（二）屬應有償撥用之特種基金財產、事業資產、列入變產置產或償債計畫之財產，敘明財產性質及適用劃分原則第一項但書款次規定。

十一、國有不動產奉行政院核准撥用後，應辦理下列事項：

（一）國產署分署、辦事處：依國產署訂頒國有不動產撥用作業注意事項規定辦理。

（二）申撥機關：

1、已登記不動產洽地政機關辦理撥用登記。奉准撥用國有土地內部分暫編地號之土地者，先辦理分割登記。

2、未登記土地洽地政機關辦理國有登記，管理機關逕登記為申撥機關。地方機關有償撥用者，連件辦理所有權移轉登記。

3、依前二目辦竣登記之不動產，檢附登記謄本函知轄管之國產署分署、辦事處。

4、按國產法第二十一條規定辦理國有財產開帳事宜，並依撥用計畫使用。

5、須補辦非都市土地使用編定、變更編定或踐行相關法定程序者，依規定辦理。

（三）原管理機關：

1、依規定辦理財產減損事宜。

2、原訂有租約或其他私權契約者，通知使用權人其權利歸於消滅。

十三、撥用機關撥用國有不動產後有國產法第三十九條規定情事者，應申辦廢止撥用。但奉准撥用國有土地部分垂直空間者，應洽該空間所屬國有公用土地管理機關依法辦理撥用，免申辦廢止撥用。

前項應申辦廢止撥用之不動產，有財政部訂頒國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項第四點所列情事，或現況被占用，擬依財政部訂頒各機關經管國有公用被占用不動產處理原則規定按現狀移交國產署接管者，撥用機關應先完成各該規定之應辦事項，再申辦廢止撥用。

十五、國產署受理申請廢止撥用案，審查符合規定後，代擬行政院函稿陳報

財政部代判核定廢止撥用；廢止撥用後須核定變更為非公用財產移交國產署接管者，一併代擬財政部函稿代判核定。

奉准廢止撥用及變更為非公用之不動產，其後續移交接管等作業，依財政部訂頒國有公用不動產變更為非公用財產作業注意事項規定辦理。如經查明原經管期間，有遭非法棄置廢棄物或土壤、地下水污染情事，原撥用機關仍須負清除、改善及整治責任。

國有不動產撥用要點附件（請參見

https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029120/ch04/type2/gov30/num7/images/Eg01.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029120/ch04/type2/gov30/num7/Eg.pdf）。

- 修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第八條之一、第十八條、第二十條。
附修正「國有非公用不動產出租管理辦法」第八條之一、第十八條、第二十條

財政部令中華民國112年7月7日台財產管字第11200201760號

國有非公用不動產出租管理辦法第八條之一、第十八條、第二十條修正條文
第八條之一 非公用土地標租設置太陽光電發電設備使用者，應收取年租金，並以回饋金比率競標，以有效投標單最高者，為得標人。最高者有二標以上相同時，當場由主持人抽籤決定得標人，不適用前條規定。

前項年租金，按得標之回饋金比率與太陽光電發電設備售電收入之乘積值計收。但在標租公告完成設置期限前確未完成設置者，得按土地當期依法應繳納之地價稅計收。

第一項回饋金比率的底價訂定基準，由財政部定之。

依第一項規定標租之非公用土地，不適用第十三條規定，其承租人有意續租時，應於租期屆滿前六個月以書面申請換約，經出租機關同意，得換約續租。

前項續租，其起租日期為原租期屆滿之次日，原租期屆滿時不受第十四條有

關應返還租賃物並停止使用之限制。

第十八條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條第二款至第五款規定之農業用地或依法劃定專供農作、畜牧之使用區或特定專用區，已實際作農作、畜牧使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定農作地、畜牧地租約：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。

五、保安林地。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、超限利用之山坡地。

八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

九、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作農作、畜牧使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人；適用耕地三七五減租條例之國有耕地租約或國有耕地放租租約之土地，仍作農作、畜牧使用，原承租人依該條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合本法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

第二十條 國有非公用土地屬農業發展條例施行細則第二條規定之農業用地或依法劃定專供養殖之使用區或特定專用區，已實際作養殖使用者，除有下列情形之一不予出租外，得依本法第四十二條第一項第二款規定辦理出租，訂定養殖地租約：

一、原住民保留地。

二、位於特定水土保持區。

三、位於水庫蓄水範圍。

四、位於飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內地區。

五、保安林地。

六、位於國家公園生態保護區、特別景觀區、史蹟保存區或經國家公園主管機關認定影響國家公園經營管理之遊憩區。

七、位於地下水管制區範圍。但經漁業主管機關核定劃設為養殖漁業生產區者，或經主管機關認定以海水、地面水或地下水管制區外抽取地下水進行養殖者，不在此限。

八、位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之自然保護區。

九、超限利用之山坡地。

十、其他依法令規定不得出租之土地。

本辦法中華民國一百零二年十二月二十五日修正施行前，已出租或曾成立租賃關係之土地，仍作養殖使用者，得出租予最近一次租約之原承租人或其繼承人；適用耕地三七五減租條例之國有養地租約之土地，仍作養殖使用，原承租人依該條例第十七條第一項第二款規定終止租約後重新申請承租，其符合本法第四十二條第一項第二款規定逕予出租對象者，得予出租。但法令另有規定或經目的事業主管機關通知應收回者，不再出租。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029126/ch04/type1/gov30/num7/Eg.pdf）。

- 修正「辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」部分條文，名稱並修正為「辦理不動產估價師專業訓練機關構學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」。

附修正「辦理不動產估價師專業訓練機關構學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法」部分條文

內政部令中華民國112年7月28日台內地字第1120264903號

辦理不動產估價師專業訓練機關構學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法部分條文修正條文

第二條 下列機關（構）、學校、團體，得向中央主管機關申請認可辦理不動產估價師專業訓練：

- 一、直轄市、縣（市）主管機關。
- 二、設有地政或不動產相關系（所）、科之大專校院。
- 三、不動產估價師公會全國聯合會或其各地公會。
- 四、其他不動產估價相關之全國性非營利機構或團體。

前項第三款各地公會核發之專業訓練時數不得超過換證時數四分之三。

第六條 辦理專業訓練之機關（構）、學校、團體得按簡章、教材印製、教學場地租用、教授鐘點費、行政事務等實際費用覈實計算，向參訓人員收取報名費及學費。

每班參訓人員不得超過一百人。

第八條 辦理專業訓練之機關（構）、學校、團體應將每年學員名冊、出席紀錄、經費收支、師資名冊等資料保存建檔，保存期限至少五年。

專業訓練以遠距教學方式辦理者，上課期間學員應全程開啟視訊，並由訓練單位將影音紀錄納入前項出席紀錄中保存建檔。

第十一條 與專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數如下：

- 一、於大專校院發行之學術期刊或其他經中央主管機關公告之刊物具名發表一萬字以上有關不動產估價之論文；每篇論文折算六小時，二人具名發表者，第一位折算四小時，第二位折算二小時；三人以上具名發表者，第一位折算三小時，第二位折算二小時，第三位折算一小時；第四位以後不計折算時數。
- 二、於大專校院講授有關不動產估價課程之證明文件；每科目每學分每學期之講授折算二小時。
- 三、於中央主管機關認可得辦理不動產估價專業訓練之機關（構）、學校、團體講授課程之聘書；每年同一科目折算二小時。
- 四、具名著作有關不動產估價二萬字以上之學術書籍；每一著作折算九小時，二人具名發表者，第一位折算六小時，第二位折算三小時；三人具名發表者，

第一位折算四小時，第二位折算三小時，第三位折算二小時；第四位以後不計折算時數。增訂或再版者，不予折算。

五、參加主管機關、不動產估價有關之學校、團體或不動產估價師公會舉辦有關不動產估價之研討會、講（研）習會或專題演講之證明文件；每次活動與不動產估價有關之議題，按時數核實認列。

前項第一款及第四款內容相同之部分，不得重複折算專業訓練時數。

辦理不動產估價師專業訓練機關（構）學校團體及專業訓練或與其相當之證明文件認可辦法部分條文修正總說明及對照表（請參見 https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029141/ch02/type1/gov10/num2/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029141/ch02/type1/gov10/num2/Eg.pdf）

- 修正「土地法第三十四條之一執行要點」，並自中華民國一百十三年一月一日生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」

內政部令中華民國112年8月22日台內地字第1120263067號

土地法第三十四條之一執行要點修正規定

一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。

二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。

三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓

人。

四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。

前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。

五、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

七、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。

八、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。

(二) 書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。

(三) 他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

(四) 不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

1、他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。

2、他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

3、他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

(五) 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

(六) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(七) 他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(八) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

九、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

(一) 部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，

義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，部分共有人應代他共有人申請登記。

（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

（三）依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。

（四）依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。

（五）依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。

但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

（六）他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

1、他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2、他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關

應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3、他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

（七）申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。

十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

（一）提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

（二）他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。

（三）他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1、他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。

2、他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

3、他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。

4、他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

（四）以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收

期間證明書。

十二、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

（一）部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

（二）依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

（一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

（二）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。

（三）區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。

（四）區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。

（五）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

（六）本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十) 土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

(十一) 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

(一) 數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。

(二) 就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。

(三) 就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。

(四) 其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029157/ch02/type2/gov10/num2/Eg.pdf）

● 修正「國有非公用不動產交換辦法」第七條。

附修正「國有非公用不動產交換辦法」第七條

財政部令中華民國112年8月29日台財產管字第11200270230號

國有非公用不動產交換辦法第七條修正條文

第七條 國有不動產屬下列情形之一者，不得與他人所有不動產辦理交換：

一、公共設施用地。

二、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。

三、已出租。但經承租人同意者，不在此限。

四、抵稅不動產。但交換後取得之不動產較易於變價或活化利用者，不在此限。

五、已被占用。但經申請人承諾自行處理者，不在此限。

國有非公用不動產交換辦法第七條修正總說明及對照表（請參見
https://gazette2.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029162/ch04/type1/gov30/num4/images/AA.pdf）

附表（請參見

https://gazette.nat.gov.tw/EG_FileManager/eguploadpub/eg029162/ch04/type1/gov30/num4/Eg.pdf）

貳、台灣都會區住宅市場分析

一、住宅市場單價變化

主要都會區單價變化

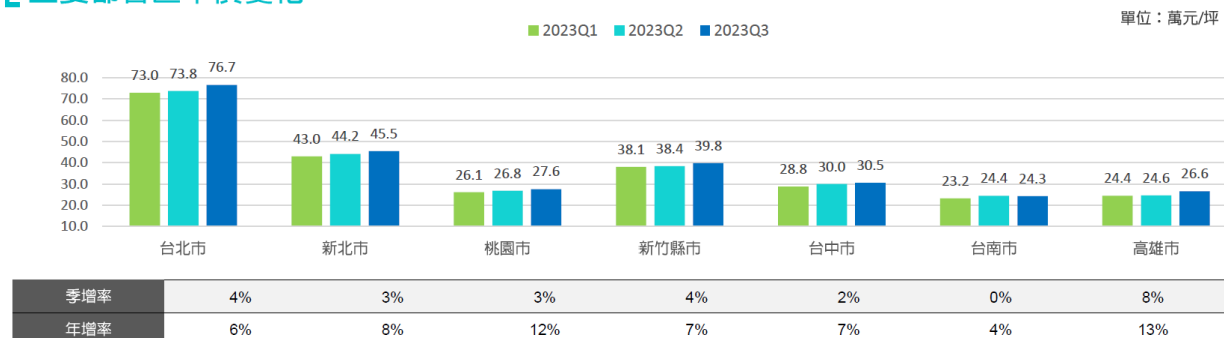


圖 7 台灣主要都會區單價變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

二、住宅市場交易變化

六都建物買賣移轉棟數變化

Q3買氣穩定，六都買賣移轉量增明顯。

單位：棟

建物所有權買賣移轉棟數	台北市	新北市	桃園市	台中市	台南市	高雄市	全國
2022Q3	6467	13285	10684	11577	5610	8367	73129
2022Q4	6042	13077	10728	13279	4980	8032	74170
2023Q1	5677	12521	8190	9945	4932	8025	64291
2023Q2	7013	14694	9745	11590	5414	9258	74651
2023Q3	6965	14969	11512	12439	6302	8974	79812
對上一季	-1%	2%	18%	7%	16%	-3%	7%
對去年同期	8%	13%	8%	7%	12%	7%	9%

資料來源：各地政局、信義房屋不動產企研室

圖 8 台灣六都建物買賣移轉棟數變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

三、住宅建照核發變化

住宅建照核發

單位：棟

前三季	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2019	8,090	17,520	12,374	20,385	11,063	13,694	106,216
2020	6,660	20,105	17,512	25,011	11,062	9,988	118,597
2021	7,360	17,960	17,855	23,015	14,618	12,558	125,718
2022	8,766	22,259	19,470	24,210	16,012	13,744	133,746
2023	9,119	22,137	14,898	19,042	7,210	10,471	109,507
2023 VS 2022	4.0%	-0.5%	-23.5%	-21.3%	-55.0%	-23.8%	-18.1%

資料來源：內政統計月報

圖 9 台灣都會區住宅建照核發變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

四、住宅使照核發變化

住宅使照核發

單位：棟

前三季	台北	新北	桃園	台中	台南	高雄	全國
2019	4,372	16,413	10,764	9,613	5,109	5,564	68,788
2020	3,535	10,413	9,080	12,941	5,529	9,371	69,147
2021	2,987	13,101	10,144	9,989	10,197	8,279	73,835
2022	5,153	11,049	12,747	15,773	6,561	10,245	80,023
2023	3,944	13,339	13,677	15,181	6,338	11,902	84,414
2023 VS 2022	-23.5%	20.7%	7.3%	-3.8%	-3.4%	16.2%	5.5%

資料來源：內政統計月報

圖 10 台灣都會區住宅使照核發變化

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

五、信義房屋指數

各都會區房價指數

季別	台北	新北	桃園	新竹	台中	台南	高雄	台灣
2023Q3	127.82	143.12	163.13	214.84	176.33	186.63	160.19	149.82
2023Q2	127.28	140.45	159.07	213.07	168.72	188.74	155.99	147.11
增減率(qoq)	0.42%	1.90%	2.55%	0.83%	4.51%	-1.12%	2.69%	1.84%
2022Q3	127.50	136.71	153.12	213.20	169.39	187.07	147.54	144.58
增減率(yoy)	0.25%	4.68%	6.54%	0.77%	4.10%	-0.24%	8.57%	3.63%

資料來源：政治大學商學院信義不動產研究發展中心、信義房屋不動產企研室

圖 11 信義房價指標

資料來源：信義房屋不動產企研室分析編輯

參、投資市場

本季投資市場交易金額為157.6億元，相較上一季大幅減少69.8%，在沒有REITs標售的加持後，投資市場回歸冷清。成交個案買賣總價中僅有三筆超過新台幣10億元以上，最高金額之交易為晶碩光學以30.4億元購得桃園廠辦；第二大筆交易為日月光投控以16.7億元取得位於高雄的K27廠房；第三則為爭鮮向大宇紡織以13.3億元購買桃園的工廠。本季交易以自用型買家為主，前5名均為廠辦或廠房，合計廠辦大樓與廠房的交易占本季交易額84.6%，高達133.3億元。

第三季度土地交易市場氛圍與前2~3年相比雖仍處於冷清，但本季土地交易量較上一季增加69.7%，總土地交易金額達到382.2億元，且較去年同期微幅上升15.6%。相比去年至今年上半年的持續低迷的情況，土地交易市場略微起色。本季土地交易最高金額為宏園建設、瑞誠建設(宏泰關係企業)以47.88億元取得台北市北投區商業區的土地；第二名交易為富宇建設以40.0億元取得台中市北屯區的住宅土地。此外，近期壽險業雖在交易市場並不活躍，但國泰人壽在本季以20.04億元拿下桃園中壢區的3,000坪的土地，成為本季第三高的交易金額，未來將規劃開發為複合式商業大樓。

綜觀前三季市場受打房政策上路影響，投資及自用型買方保守評估，使交易量大幅減少，在邁入今年最後一季市場仍處低靡冷清的狀態，今年不論是土地或是商用不動產的交易總額均可能跌破新台幣1000億以下，來到近5年的新低點。

表1 大宗成交統計

物業	地點	買方	賣方	資產類別	售價 (新台幣億元)
桃園廠辦	桃園市 龜山區	晶碩光學	和碩	廠辦	30.4
K27廠房	高雄市 大社區	日月光投控	宏璟建設	廠辦	16.7
桃園廠房	桃園市 桃園區	爭鮮	大宇紡織	廠房	13.3
新竹廠辦(台元科技園區)	新竹縣 竹北市	力領科技	文生開發	廠辦	9.4
華固國家置地	新北市 新莊區	瑞祺電通	華固建設	廠辦	6.4

資料來源：戴德梁行研究部

肆、辦公市場

因本季尚無新大樓落成，且部分房東進行空間整合而暫時減少可出租單位，短期供給仍稀缺，台北市A級辦公大樓空置率為4.0%，較上季微幅下降0.4個百分點。其中以西區下降3.7個百分點為最多，南京松江區下降0.3個百分點次之。富邦A25和皇翔台汽北站等A級辦公大樓預計於今年第四季完工，供貨短絀情況有望舒緩，市場供需將逐漸恢復均衡。

受市場供給仍屬不足影響，優質大樓租金續漲。本季租金較上季微幅上漲0.2%，全市平均租金每月每坪2,670元，以信義區每月每坪3,320元為最高，敦南區每月每坪2,420元次之。

展望後疫情時代，企業呼籲員工重返辦公室，但不少員工仍傾向遠距工作模式。企業為續留優質人才，同時增強延攬新血的競爭力，實體辦公選址將更注重大眾運輸、交通樞紐及便利停車空間等能降低實體通勤的成本的條件，並且營造開放與私密性並重之空間，拉近實體與遠距辦公的差異。具備前開條件之優質大樓，對於未來四年將出現之供給浪潮將更有抗衝擊能力。

表2 台北市各區辦公大樓平均租金

區域	存量（坪）	空置率	未來供應（坪）	新台幣/坪/月
西區	46,800	5.2%	19,900	2,250
南京松江區	41,200	1.4%	0	2,150
敦北民生區	232,400	6.7%	41,300	2,390
敦南區	95,100	2.1%	13,700	2,420
信義區	343,800	2.9%	43,000	3,320
台北市	759,300	4.0%	117,900	2,670

資料來源：戴德梁行研究部

伍、零售市場

統計2023年1至8月，綜合商品零售業營業額年增10.9%。受惠於疫後民眾消費動能提升及外籍旅客回流，百貨公司營業額年增19.6%；便利商店則因夏季炎熱氣溫及暑期出遊潮，營業額年增8.7%；超級市場及量販店業營業額分別年減0.1%及1.9%。其他綜合商品零售業因跨境旅遊熱潮，挹注營收持續成長，營業額年增43.2%。

本季忠孝商圈主要變動為既存店家於商圈內重新選址，其中日系珠寶店「agate」搶進至曝光度較高之黃金店面，商圈整體空置率微幅下降至13.5%。中山商圈受惠於周邊排隊名店開幕及線形公園聚集人潮，空置率與上季持平。西門商圈空置店面單位持續回補，空置率持續下降，來到7.9%。值得注意的是，原成都楊桃冰舊址去年11月由合庫資產以8,502萬元自法拍取得，根據最新實價登錄資料所載，店面今年3月以25萬元月租金由伴手禮店業者承租，租金收益率約為3.5%。此案例表現出歷經疫情後復甦及升息衝擊，台北市一級商圈店面投報率的新標竿。

隨著都市向外擴張，市中心外圍區域也逐漸成為商業設施選址地。本季新店「裕隆城」盛大開幕，營業面積達3.3萬坪，地上8層、地下3層的商場空間引進誠品生活、秀泰影城及其他生活零售等，其中「誠品生活新店」為品牌亞洲最大店址，1.9萬坪營業空間佔據商場地上4層至地下1層。「裕隆城」的開幕將成為新店生活圈首間大型商業空間，商場將以服務新店區、中和區及文山區民眾為主。

表3 台北市主要商圈平均租金

商圈	空置率	租金範圍(新台幣/坪/月)
忠孝商圈	13.8%	8,000~11,000
中山南京商圈	5.3%	7,000~11,000
西門商圈	7.9%	9,000~14,000

資料來源：戴德梁行研究部

註：只考慮主要商圈沿街店面，除非特別註明，所有資料都是按照毛面積計算，租金不包括管理費及其他開支。

陸、工業市場

本季西湖段空置率下降0.5個百分點，空置率為2.9%，空置率下降主因為電腦軟體服務業去化亞洲科技廣場約890坪、宏匯瑞光廣場約420坪；而文德段空置率本季上升0.5個百分點，空置率為6.3%；舊宗段則因金矽谷No.9財貿廣場大樓、遠雄瑞士經貿中心持續去化，空置率下降1個百分點，空置率為11.9%。

本季租金價格微幅上升，西湖段租金每月每坪1,540元，文德段租金每月每坪1,100元，舊宗段租金每月每坪1,000元。各段售價行情亦呈微幅上升，西湖段每坪約62-76萬元、文德段每坪約47-55萬元、舊宗段每坪約44-53萬元。本季無重大之市場買賣交易案件。

西湖及文德段短期內缺乏新增供給，增租需求未能被滿足，預料空置率將維持低檔，租金走勢穩健。而舊宗段因供給持續增加，尚有去化壓力，預料租金將持平。

表4 台北市主要廠辦租金

段別	空置率	未來新供給 (坪)	廠辦租金 (新台幣/坪/月)
西湖段	2.9%	5,400	1,540
文德段	6.3%	-	1,100
舊宗段	11.9%	6,200	1,000

資料來源：戴德梁行研究部