

SHOW HOUSE 即在眼前

LINE 虛擬體驗
未來視角，體驗而生



免出門 主動式行銷 被動式行銷

東龍720看屋超前部署

疫情嚴峻 帶看不便
線上看屋將是「行銷趨勢」
詳情可洽詢各店助理/秘書

科技互動行銷

- 領先業界導入人性化On Line線上帶看互動。
- 電傳/地政謄本雙向導入節省文書成本。
- 符合地政法規製作不動產說明書操作後台。
- 實價登入輕鬆比較成交行情。
- 嫌惡設施誠實詳盡標出善盡調查義務。
- 案件完整Google map地圖標示顯示。
- 設定客需速配全省物件聯賣大平台。



東龍祝福

歡樂共度

端午安康

佳節愉快

龍舟端午

06 本期目錄



01

活動花絮

2021年東龍不動產參與各項活動紀錄 P3 - P4
防疫大作戰 東龍貼心提醒

02

趨勢快訊

李同榮：3大指標檢核房市景氣強弱 P5 - P8

03

危老都更

危老重建倍數成長! 內政部：全台4年來逾2,000件申請 P9 - P10
危老容積獎勵降為6% 重建面積往這「數字」提升

04

台北國稅

申請退還減徵貨物稅稅額方式 P11 - P12
境外資金匯回 管理運用及課稅條例

05

法律專欄

刑事逾時，民事求償 P13

05

精選物件

刑事逾時，民事求償 P14 - P18

發行人：王棟隆

編輯：東龍寬頻國際開發股份有限公司(企劃部)

編輯總監：藍伯隆

資料整理：郭宜瑄

企劃編輯：郭宜瑄

美術編輯：郭宜瑄

攝影：企劃部 / 管理部

法務顧問：蔣美龍

發行所：東龍寬頻國際開發集團

地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓

電話：02-2765-1686

網址：www.ed-house.com.tw

東龍不動產總部 服務專線

地址：台北市松山區南京東路五段 92 號 7 樓

電話：0800-551-688

- 圖文：由Freepik提供 -
- 版權所有，非經同意不得轉載 -

虛擬實境神器

RICOH THETA SC
720度全景拍攝

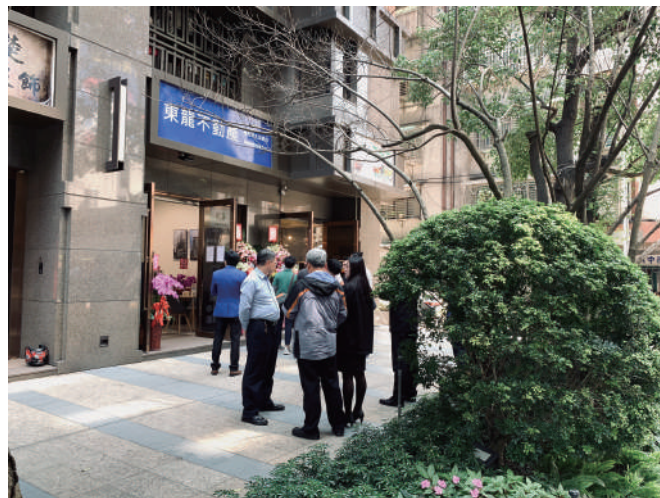
錄影解析：FULL HD
動態畫素：1400萬
簡易上傳、火速上架、社群分享



2021台北市不動產公會交接典禮
2020.0505



新生加盟店開幕





防疫大作戰

東龍貼心提醒






配戴口罩
遮住口鼻



社交距離
1.5公尺以上



勤於洗手
勿碰口鼻



少群聚少外出
降低感染風險



東龍不動產

EASTERN DRAGON INTERNATIONAL

用心傳遞 家的美麗

東龍不動產



立院財委會5/6審查房屋稅條例相關修正草案，含立委所提10案，主要涉及「囤房稅」修正及新開徵「空屋稅」，在稽徵可行性、可能侵害地方自治等疑慮下，討論陷入膠著，下午最終宣布擇期再審。

立委們用盡心力提出多樣稅制打房版本，把房價下修當為打炒房指標，這會是錯誤的期待，在此提出三大KPI (Key Performance Indicator)指標，可以精準檢核房市景氣是否過熱，做為正確的打炒房指標。

全台空屋率最高是金門、最低是台北 課空屋稅必會傷及無辜

目前已有囤房稅課徵標準，地方政府執行態度不一，再加重囤房稅真能解決房價問題？另外對「空屋課徵空屋稅」，受傷的會是偏遠的城鄉百姓，因為空屋率最低的是台北，最高的是金門，2018年全國的空屋率為10.12%，其中空屋率最低的地區為雙北市，分別是台北市7.21%以及新北市8.34%，而空屋率最高的是金門縣，高達18.36%，其次是宜蘭縣17.13%。空屋的「比例」，以新北市為例相對較高的行政區有萬里區、三芝區與坪林區，包括金門等偏遠地區，都是因為年輕一代出外打拼，老年人往生後，老厝就成為空屋，難道這些偏遠地區老厝空屋，要成為炒房者的代罪羔羊？

把價量齊跌設定為打炒房的KPI績效指標 是不恰當的政策打炒房指標

台灣房市自2014~2018年軟著陸以來，房市盤整一年後房價就節節上升，於是政府在房價尚未過熱時即提出「超前部署」打炒房措施，這是正確的選擇，值得肯定，但打炒房效果似乎不如立委民代們的期待，他們認為2021年第一季房市仍然價量齊揚，紛紛要求政府加重打房力道。

把價量齊跌設定為打炒房的KPI (Key Performance Indicator)績效指標，是非常錯誤與危險的政策打炒房指標，如何觀察分析房市是否過熱，應將房市價量增長率與經濟成長率、通貨膨脹率、房市開工量與使照核發量乖離率、等相互因果關係，列為房市景氣三大KPI重要指標。

政府針對防止房市景氣過熱雖能提前部署，惟因事前國發會未提前整合各部會分工循序部署，以致各部會各自表現，央行錯把後衛當前峰，先行提出四限貸的風險控管措施，接著內政部提出實價登錄2.0版，促使資訊更透明化與加強紅單炒作規範，而最猶豫的財政部也在立委不斷質疑的壓力下推出房地合一稅2.0版，延長房市交易的加稅時程。

打炒房政策方向值得肯定 但政府只做對一半 未真正命中靶心

這些打炒房政策方針值得肯定，但政府只做對一半並未真正命中靶心，其中包括四點缺失。

缺失1：預售炒作的核心在於土地，政府對土地炒作並未做適度規範。

缺失2：成屋市場的問題核心不在短線炒作，而是在於長期租賃黑市與低總價市場被壟斷，影響居住正義最鉅。

缺失3：房地合一稅2.0對預售市場有效，但對剛性需求的成屋市場會失靈，反而會助漲房市。

缺失4：打炒房預期效能未訂定正確的KPI時程與量化指標。

原文網址：<https://reurl.cc/a5o4K3>

「交易量增長」或「房價所得比偏高」等單一變數都不宜做為打炒房指標

到底打炒房政策KPI指標為何？當今房市，在基本面上是有基之彈，在技術循環面是處於上升趨勢線，政府只能降溫房市，無法期待打炒房政策能讓房市價量俱跌，若政府以「交易量增」或「交易價漲」做為打炒房依據指標，將會嚴重扭曲房市正常發展。有些學者建議以房價所得比單一指標做為打炒房KPI依據，這更是偏差的指標判斷，因為房價所得比，除了分子的房價問題，還有分母的所得問題，台灣經濟成長表現強勁，但長期分配不均，以致18年基本平均所得沒增加才是房價所得比偏高的主因，何況政府統計的房價所得比次高點竟然是在2017年，也就是上波房價反轉向下時房價的最低點，在平均所得變動不大的狀況下，這明顯意味房價所得比的統計與市場實務有些落差。



觀察房市景氣是否過熱，不能單憑價量增長或房價所得比偏高做為判斷指標，打炒房的KPI (Key Performance Indicator) 指標主要衡量因素有三：

（一）房市價量增長與經濟成長率的同步指數關係：

經濟成長強勁是此波房市推升的主要基本面，若房市技術循環面也在上升趨勢線上，除非國內外政經局勢有突發性利空，否則，房價必然會依經濟成長率加權1.3~1.5倍的幅度持續上漲，若超過此幅度甚多就是房市過熱，若低於此幅度就表示房市漲幅在安全範圍，不會失控，政府不必「見漲就驚」。

而在經濟成長強勁、資金充裕、低利率、建築相關產業高通膨脹、等等環境下，政府打炒房只能期待降溫，事實上卻難以抵擋房市的有基之彈，房地產雖不能稱為帶動經濟的火車頭，但經濟成長確定是帶動房市價量增長的原動力。

（二）房市價量增長與通貨膨脹率的同步指數關係

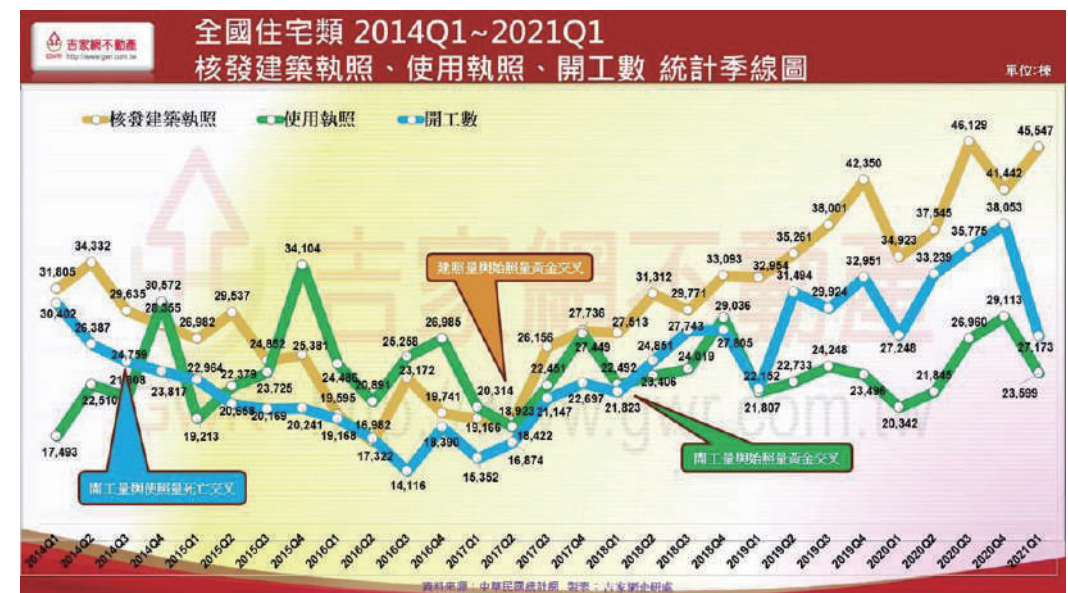
通貨膨脹一直是房價上漲的同步指標，尤其近兩年營建通貨成本高漲，工資不斷上揚，整體營建成本高漲20%以上，在房市技術循環處於上升趨勢軌道上，這些成本勢必定適度直接轉嫁到房價上，而在中南部因房價基期較低，其營建與土地成本增加的單價反映在銷售單價比率，就遠比大於台北增加的很多，這也是這兩年中南部房價高漲的主因之一。其實，近年因營建成本大幅增加，缺地、缺料、缺工情況嚴重，對沒有囤地的建商而言，只能縮減毛利，無法全數反應在銷售單價漲幅，尤其是大台北地區。

（三）房市建照核發量、開工量、使照核發量的因果關係

「建照核發量增長」代表建商對房市的信心，「開工量增長」代表房市銷售率增加，「使照核發量增加」代表完工物件供給量增加。

一旦「開工率」與「使照核發量」的季線呈現黃金交叉向上（例：2018年Q1）就代表是房市回春的先行指標；一旦「開工量」與「使照核發量」的季線呈現死亡交叉向下（例：2014Q3）就代表是房市反轉的先行指標。

目前房市要觀察的重要指標是房市「開工量」與「使照核發量」的季線是否乖離持續擴大，近年來開工量持續擴增。就會影響兩三年後完工使照量劇增，若現在的乖離過大，而一旦兩三年後市場波動影響開工量萎縮向下，就會與不斷增加向上的「使照核發量」季線呈現死亡交叉，也就是房市即將反轉向下的訊息出現。



原文網址：<https://reurl.cc/a5o4K3>

危老重建倍數成長！ 內政部：全台4年來逾2,000件申請

危老條例於106年5月10日公布迄今，正好剛屆滿4年，據內政部統計，累計至昨(11)日止，全國已有20個縣市、受理2,002案重建計畫申請，並已核准1,439件，其中有379件已開工，每年申請案量皆為倍數成長。

內政部表示，「都市危險及老舊建築物加速重建條例」以簡單、快速、有獎勵的方式，鼓勵民眾整合重建，去年適逢3年內申請時程獎勵10%屆期，內政部啟動修法，除了將時程獎勵修正為逐年遞減，並延長至114年5月11日外，亦配套修法新增規模獎勵項目，以鼓勵基地整合擴大。



據內政部營建署統計，過往全台危老案件平均重建計畫面積約686平方公尺，去年5月危老條例修法後，自同年7月起，平均重建計畫面積已提高至約710平方公尺，顯示危老基地規模已在逐步提升。

內政部指出，自今12日起，時程容積獎勵調降為6%，但基地規模達600平方公尺者，申請規模獎勵與時程獎勵合計仍可達最高上限10%，以鼓勵有重建需求的民眾，擴大整合基地規模加速重建。

內政部表示，危老重建政策連花東與離島均有成功案例。由於台灣地震頻仍，呼籲民眾可依自身需求及整合情形，選擇採危老條例或都更條例辦理重建，如有重建輔導需要或相關問題，歡迎到內政部營建署都市更新入口網「危老專區」查詢下載相關資料；也可電洽內政部1996全國服務熱線、或各地方政府1999服務熱線，以提供必要諮詢服務。

原文網址：<https://reurl.cc/8yK0gj>

危老容積獎勵降為6% 重建面積往這「數字」提升

立法院去(2020)年4月中三讀通過《都市危險及老舊建築物加速重建條例》修正案，將原定當時將到期的時程容積獎勵延長，未來五年以8%、6%、4%、2%、1%的方式逐年遞減，並在2025年5月落日，也取消基地合併鄰地限制、新增規模獎勵。內政部12日指出，即日開始，時程容積獎勵調降為6%，不過基地規模達600平方公尺者，申請規模獎勵與時程獎勵合計仍可達最高上限10%。

《危老條例》在2017年5月10日公布迄今滿4年，內政部最新統計，國內已有20個縣市、受理2,002危老案重建計畫申請，並已核准1,439件，其中有379件已開工。營建署指出，過去全台危老案件平均重建計畫面積約686平方公尺(約208坪)，去年5月危老條例修法後，同7月起，平均重建計畫面積已提高到約710平方公尺(約215坪)，危老基地規模已逐步提升。



內政部表示，從即日開始，危老重建時程容積獎勵調降為6%，但基地規模達600平方公尺者，申請規模獎勵與時程獎勵合計仍可達最高上限10%，鼓勵有重建需求的民眾，擴大整合基地規模並加速重建。

《危老條例》講求更簡單、快速、有獎勵的方式，鼓勵民眾整合重建，去年剛好逢3年內申請時程獎勵10%屆期，內政部啟動修法，將時程獎勵修正為逐年遞減、延長至2025年5月11日，也配套修法新增規模獎勵項目，鼓勵基地整合擴大。

為了落實推動《危老條例》，內政部也完成訂定施行細則等5項子法，並提供作業流程及相關書表文件範本供各縣市政府參考，並與地方政府成立「危老重建聯繫會報」，每2至3個月召開1次會議，目前已召開17次會議；內政部指出，至今包括花東、離島都有危老重建成功案例。

原文網址：<https://reurl.cc/a5odYD>

節能減碳綠色消費



108年6月15日~110年6月14日
購買能源效率第1級或第2級
新電冰箱、新冷暖氣機或新除濕機
申請退還減徵貨物稅稅額方式

國稅局免付費專線0800-000-321

購買日次日起 6個月內 申請 (逾期不得申請退還)

申請方式	線上申請	紙本申請
填寫申請書	至財政部稅務入口網 > 稅務資訊 > 「購買節能電器退還減徵貨物稅專區」申請書登錄並上傳	上網至「購買節能電器退還減徵貨物稅專區」下載或至任一國稅局臨櫃索取專用申請書
身分證明	自然人憑證 已註冊健保卡 營利事業工商憑證 組織及團體憑證	國民身分證影本 護照影本 居留證影本
購買證明文件	載明廠牌、品名及型號之統一發票或收據影本 (雲端發票或電子發票證明聯免附)	
遞送資料	取得收件編號及郵寄 購買證明文件	檢附身分證明文件及購買 證明文件，臨櫃或郵寄至 任一國稅局



經濟部能源局能源效
率分級標示管理系統
(網址: <https://ranking.energylabel.org.tw>)



購買節能電器
退還減徵貨物稅專區
(線上申請或下載申請書)
(網址: <https://www.etax.nat.gov.tw>)

發票無紙化 地球不暖化

財政部

廣告

境外資金匯回 管理運用及課稅條例



境外資金
安心回臺



相關資訊請至
境外資金匯回專法專區

財政部 廣告



案例五十六：刑事逾時，民事求償

狀 況：

- 一、甲先生父親於105年5月因病過世，除留下銀行存款外，尚遺留一筆土地。因繼承人協議分割申請測量，但地政單位前往測量時，竟發現該土地上有一排拾數戶空屋，其中尚有乙、丙兩戶人家居住。
- 二、經多方查詢後，始知其父親生前與建商協商合建，但建案還未完成建商就失去下落，其父親亦未後續處理，乙、丙兩戶人家即自行加裝管線搬入居住，佔用土地至今
- 三、乙、丙兩戶人家表示渠等係於93年向建商購屋，簽了預售屋買賣契約，並付了1/3購屋款後，建商即不見蹤影。
- 四、甲先生與乙、丙兩戶協調搬遷未果，請警察驅離亦無結果，遂而提出刑事竊佔土地訴訟，卻因超過追溯時效而未予起訴。
- 五、甲先生家人均按期如實繳納地價稅。

問題一：為何刑事竊佔罪已逾於追溯時效？

參 考：關於「無權佔有」法規，在刑法第320條第1項、第2項暨第80條第1項第2款均有相關規定，現行刑法對竊佔罪的追溯時效為20年，惟94年修法前追溯時效為10年。

依狀況中所述，應是適用舊法，故其確已逾追溯時效。

問題二：甲先生是否亦可主張侵佔罪？侵佔與竊佔構成要件為何？

參 考：

一、按刑法第335條第1項（註4）規定，侵佔罪成立要件為以侵占自己持有他人之物為前提。換言之，必需行為人基於無因管理、不當得利等原因持有他人之物，於持有狀態有「易持有為所有」之意思始可（最高法院84年度台上字第1875號裁判要旨）。

二、不動產竊佔罪，構成要件有三：須意圖為自己或第三人不法之利益；須有竊佔之行為；須竊佔他人之不動產。實務見解認為，竊佔罪屬於即成犯，犯罪行為完成時犯罪即成立，以後之繼續竊佔，乃狀態之繼續，而非行為之繼續（最高法院66年台上字第3118號判例參照）。

三、依上說明，甲先生無法以侵佔罪為主張。

（本案例由本公司法務室編撰）