

我國房屋交易及仲介制度對房屋市場 及金融體系之影響

《本報告內容不必然代表經建會之意見》

委託單位：行政院經濟建設委員會

執行單位：中華民國不動產交易安全策進會

中華民國九十三年十二月

目錄

圖目錄.....	3
表目錄.....	5
序文.....	7
第一章 緒論	9
第一節 研究動機與目的	9
第二節 研究方法與研究範圍	11
第三節 研究內容與流程	13
第二章 文獻回顧	15
第一節 國內外文獻回顧	15
第二節 不動產相關政策回顧	28
第三節 不動產相關法令回顧	32
第三章 台灣不動產景氣、市場與交易制度	38
第一節 不動產景氣之榮枯	38
第二節 台灣不動產交易市場發展過程	51
第三節 不動產交易制度	56
第四章 房屋交易仲介制度與不動產市場	74
第一節 房屋交易市場之參與者	74
第二節 房屋市場交易模式與現況發展	87
第三節 房屋交易與仲介制度對不動場市場之影響	101
第五章 不動產與金融體系	108
第一節 國外金融體系與不動產	108
第二節 台灣不動產與金融體系	123
第三節 美國與台灣不動產金融體系與比較	144
第四節 不動產對金融體系之影響	158

第六章 問卷調查與訪談結果分析	169
第一節 不動產仲介經紀業及地政士之問卷調查	169
第二節 集體深度訪談	188
第三節 重要發現與建議	198
第七章 結論與建議	206
第一節 結論	207
第二節 建議事項	214
第三節 後續研究建議	219
文獻參考	220
附錄一 日本泡沫經濟後十四次經濟對策	227
附件二之一 仲介業問卷調查資料表(總部).....	229
附件二之二 仲介業問卷調查資料表(店頭).....	232
附件二之三 地政士問卷調查資料表	235
附件三之一 期中簡報會議記錄	238
附件三之二 期末簡報會議記錄	245

圖目錄

圖 1-1	研究流程.....	14
圖 2-1	不動產交易相關法令架構.....	33
圖 3-1	人口成長率之變動趨勢.....	45
圖 3-2	一、二、三級產業結構變動趨勢（民國 49~91 年）.....	46
圖 3-3	一、二、三級產業年增率之趨勢變化（民國 49~91 年）.....	47
圖 3-4	名目成長率與實質成長率之趨勢變化.....	47
圖 3-5	M1b 年增率及經濟成長率之變動趨勢（民國 60~91 年）.....	49
圖 3-6	住宅自有率及空屋率—歷次住宅普查結果.....	50
圖 3-7	房屋市場參與者之參與模式示意圖（一）.....	53
圖 3-8	房屋市場參與者之參與模式示意圖（二）.....	53
圖 3-9	房屋市場參與者之參與模式示意圖（三）.....	54
圖 3-10	房屋市場參與者之參與模式示意圖（四）.....	55
圖 3-11	房屋市場參與者之參與模式示意圖（五）.....	56
圖 3-12	預售屋履約保證流程.....	59
圖 3-13	交易安全保證制度作業流程.....	62
圖 3-14	美國不動產交易與 ESCROW 流程.....	65
圖 3-15	日本房地產交易與買賣價金保證流程.....	70
圖 4-1	地政士（兼具不動產經紀人）領有證書及開業執照對照圖.....	76
圖 4-2	不動產仲介經紀業角色之扮演與作業流程.....	81
圖 4-3	主要不動產仲介經紀業營業店數變動情形.....	82
圖 4-4	建造執照、使用執照、買賣移轉及中古屋成交量之戶數統計.....	91
圖 4-5	建造執照及使用執照之變動率.....	92
圖 4-6	買賣移轉戶數及中古屋戶數之變動率.....	92
圖 4-7	中古屋與新成屋之比例關係圖.....	93
圖 4-8	法院拍賣之總拍賣案件數及拍定數變動情形比較圖（民國 81~92 年）.....	96
圖 4-9	法院拍賣之拍定比率變動情形比較圖（民國 81 年~民國 92 年）.....	96
圖 4-10	平均每拍賣件數成交金額比較圖.....	97
圖 4-11	戴德梁行處理銀行拍賣不動產情形統計圖.....	99

圖 4-12	法拍屋之拍定數與買賣移轉戶數之比例關係圖	104
圖 5-1	股票、土地資產之資本損益（與 GNP 比較後）	115
圖 5-2	六大類銀行業不動產放款佔總放款之比例	116
圖 5-3	Freddie Mac 與 Fannie Mae 面臨的抵押貸款利率（conforming mortgage rates）與巨額貸款利率（rates for jumbo loans）	121
圖 5-4	本國銀行放款佔資產總額之比例（民國 92 年）	125
圖 5-5	歷年來本國銀行放款佔資產比例	125
圖 5-6	銀行授信與風險	127
圖 5-7	本國銀行不動產放款占總放款之比例	128
圖 5-8	購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款之金額	129
圖 5-9	購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款之變動率	130
圖 5-10	各金融機構逾期放款金額	135
圖 5-11	各金融機構逾期放款比率	136
圖 5-12	逾期放款金額占 GDP 的比率	136
圖 5-13	資產管理公司不良資產取得與處理流程	141
圖 5-14	住宅抵押貸款證券（1984~2001）	148
圖 5-15	美國住宅抵押貸款（初級市場）	150
圖 5-16	不動產抵押證券化運作方式	151
圖 5-17	不動產證券化及金融資產證券化之相關不動產證券商品	153
圖 5-18	美國政府機構發行保險、保證及再保證機制流程	158
圖 5-19	資產膨脹透過金融體制的循環過程	163
圖 5-20	銀行放款年增率、信義房價指數變動率及經濟成長率之趨勢分析	166
圖 6-1	不動產經紀業管理條例對不動產仲介經紀業影響之分析	174

表目錄

表 2-1 不動產相關政策.....	29
表 3-1 不動產交易簽證與成屋履約保證之比較.....	61
表 3-2 各家履約保證制度之比較.....	61
表 4-1 地政士（兼具不動產經紀人）領有證書及開業執照對照表.....	76
表 4-2 主要不動產仲介經紀業營業店數變動情形（民國 86~92 年）.....	82
表 4-4 一般房屋市場交易模式.....	88
表 4-5 住宅類建造執照、使用執照、買賣移轉及中古屋成交量戶數統計一覽表 （民國 75~92 年）.....	90
表 4-6 建造執照、使用執照及買賣移轉戶數變動率對照表(民國 75~92 年).....	91
表 4-7 法院拍賣不動產筆數與拍定律.....	95
表 4-8 銀行委託戴德梁行拍賣不動產情形統計表.....	99
表 4-9 信義房價指數與法院拍賣之拍定率及拍定價之相關度（Correlation）分 析—台北、台中、高雄、及全省.....	104
表 5-1 解決問題銀行的方式.....	111
表 5-2 股票、土地資產之資本損益.....	114
表 5-3 房屋上漲、利率下降之房貸差額分析.....	120
表 5-4 本國銀行放款與不動產放款金額及比率.....	128
表 5-5 購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款.....	130
表 5-6 各金融機構逾期放款比率.....	134
表 5-7 各金融機構逾期放款金額.....	135
表 5-8 本國銀行處理不良資產之情形.....	138
表 5-9 標售成功且資料齊全之標售案標售結果.....	142
表 5-10 近年我國金融機構逾放概況.....	160
表 5-11 本國銀行財務概況.....	161
表 5-12 銀行份款年增率、信義房價指數變動率、及經濟成長率.....	166
表 6-1 不動產仲介經紀業基本資料分析.....	171
表 6-2 不動產仲介經紀業員工年齡層與學歷分析.....	172
表 6-3 不動產仲介經紀業經營現況分析.....	173

表 6-4	不動產仲介經紀業消費者背景及貸款情形分析（分店）	175
表 6-5	其他與消費者相關問題分析（分店）	176
表 6-6	不動產經紀業管理條例對不動產仲介經紀業影響之分析（總部）	178
表 6-8	其他與消費者相關問題分析（總部）	179
表 6-9	地政士背景分析	184
表 6-10	地政士經營概況分析	184
表 6-11	地政士案件來源分析	185
表 6-12	特約代書相關議題分析	186
表 6-13	代書業與其他行業結合現況與意願	187
表 6-14	地政士其他相關議題分析	188

序文

本研究主要採質化研究方法，配合相關統計數據資料、問卷訪談及實務經驗，以剖析臺灣地區三十多年來不動產環境變遷，分析未來不動產市場走勢與不動產仲介交易制度可能發展的方向，並且藉由發展過程之經驗，討論不動產市場、交易仲介制度與金融體系間之相互關係；另外，參酌美、日經驗，探討未來發展之趨勢與制度之建立，以及政府主管機關政策制定之參考。

茲將研究結果分述如下：

- 一、台灣不動產歷經三十多年之發展過程，隨著產業結構之改變及全球化之影響，未來不動產價格很難再有暴漲暴跌之現象發生，並且對於不動產的傳統觀念亦逐漸改變。
- 二、在人口增加趨勢減緩，住宅自有率已達高峰，以及空屋餘屋問題尚未根本解決的情況下，未來新增住宅需求不大。
- 三、在新增住宅需求量不大，加以近年中古屋與預售屋之比例漸趨擴大之情形下，未來中古屋市場交易將遠大於預售屋市場，因此，政府應重視中古屋市場交易將逐年擴大之發展趨勢。
- 四、未來以中古屋市場為主導之趨勢下，不動產仲介經紀業在不動產交易過程亦將逐漸扮演重要的角色，惟現階段的履約保證機制仍有其潛在風險存在，而物件資訊公開之MLS機制也未建立，因此，可參酌美國制度加以改善，並且政府主管機關亦應加以重視並協助建立相關機制，以健全不動產仲介經紀制度，並確保交易安全。
- 五、未免不動產仲介經紀業獨占不動產服務市場起見，不動產仲介制度之

健全與不動產相關資訊之揭露更為重要。此外，現階段特約地政士制度往往使得地政士淪為不動產仲介經紀業之附庸，主管機關在不動產行業管理上應妥善規劃不同角色之功能，並配合「交易安全」等履約保證制度之建立，期以確實保障購屋權益。

六、美國 1980 年代的銀行倒閉風波，以及日本 1990 年的不動產泡沫化，均顯示股市、房市與金融具有三位一體之連帶關係，而當建築業、金融業與一般企業均高度投入不動產而卻沒有健全的規避風險機制時，就有可能使得整體經濟遭到嚴重衝擊，此點應可為台灣之借鏡。

七、國內金融體系之發展，其經營型態主要係以放款為主要業務，且相當依賴不動產擔保品之價值作為授信之依據，此一經營型態在民國 81 年開放新銀行之後，更因為新銀行與一些企業間之特殊關係，使得建築融資放款大幅增加。在不動產景氣平穩時，看不出其潛在危機與風險，惟自民國八〇年代不動產景氣持續衰退，導致多起知名企業與金融業出現經營危機，尤其金融業逾期放款率在民國 91 年更高達 8.78%，其中又以基層金融的問題最為嚴重。雖然台灣金融體系受到不動產景氣衰退之影響不如美、日嚴重，並且銀行之巨額呆帳問題亦以各種方式逐年打消，並且逾放比率在民國 93 年 5 月也降至 4.32%，然而政府主管機關仍應重視相關機制之建立，期以降低金融體系之經營風險。

八、以美國為例，因其擁有健全的次級市場及完善的不動產金融體系，從而使得購屋者得以將房屋淨值運用於消費，並使得美國在歷經多次金融災難之後，仍能維持相當程度之經濟成長，而其房屋貸款保險機制、信用機制、Fannie Mae、Freddie Mac 及 Ginnie Mae 所建構之次級市場，以及對房屋貸款開所發出多項延伸性商品之做法，均可為台灣建構健全的住宅金融體系之重要參考。

第一章 緒 論

第一節 研究動機與目的

壹、研究動機

台灣房地產市場自從民國六〇年代開始蓬勃發展，以預售屋為主之房屋代銷公司亦隨之興起；民國七〇年代中期經濟快速發展，所得急遽昇，加以股價大幅上漲之情況下，房地產市場更是呈現空前繁榮景象，仲介制度亦開始朝向有組織的公司制度發展。然而，1990年代亞洲金融風暴所帶來之泡沫經濟，再加上長久以來之市場超額供給，終於導致民國八〇年代市場景氣之疲弱不振。

民國八〇年代不僅是房地產景氣下滑，金融體系亦問題叢生，從民國83年至民國87年間，總共有34起農漁會擠兌事件，而其他的金融重大弊案也多少與房地產不景氣有關。隨著房地產景氣持續低迷，相對節節上升的金融逾放比率至民國91年逾放率亦達到8.78%之歷史新高點。這與銀行向來以不動產作為主要擔保品之傳統作法有絕對的關係，因此當不動產景氣不佳時，貸款人因不景氣而無力償還貸款，而擔保品之價格也隨之大幅下跌，再加上金融業處理逾放不動產之管道有限，從而導致逾放情形益形嚴重。

政府為提振房地產景氣，自民國89年即釋出3,200億元優惠房貸，並且在民國90年再繼續增撥8,800億元，截至民國93年底共提撥優惠房貸1兆5,000億元，受惠者超過70萬戶；此外，不動產仲介經紀業、代銷業及其他相關產業亦同時受惠，根據估計在民國91年至92年之二年間，即增加了1,657億元的周邊商業利益；另外，金融機構也因承辦低利優惠房貸，在民國91年自有資金放款亦增加1,304億元，民國92年則又增加了

1,973 億元。

至於法令制度方面，在民國 88 年通過了「不動產經紀業管理條例」，並於民國 91 年 2 月正式實施；此外，民國 90 年 10 月「地政士法」亦公佈實施。凡此均有助於提昇不動產仲介交易之專業化、制度化與安全性，而仲介業者也比以前更加注重品牌形象與服務品質。在金融體系方面，隨著民國 89 年「金融機構合併法」之公佈實施，使得資產管理公司¹ (AMC) 之設立亦有法源依據。民國 90 年 6 月花旗銀行委託戴德梁行不動產投顧公司進行國內第一起逾放屋拍賣，民國 92 年 7 月 23 日「不動產證券化條例」公佈實施，民國 92 年 12 月財政部核准國內產險公司為購屋者設計的「法拍屋貸款信用保險」，在在均促使得不動產交易漸漸多元化，並逐漸加深不動產市場與金融體系之關係。因此，本研究即針對未來房屋仲介業之發展方向，不動產市場之變遷以及金融體系間之相互影響，予以深入探討，以為主管機關政策研擬與制定之參考。

貳、研究目的

本研究目的在分析房屋市場交易與仲介制度之變革對房屋市場與金融體系之影響，供政府辦理相關不動產決策參考，具體目的包括：

- 一、解析市場交易型態與變化。
- 二、探索仲介制度之發展。
- 三、比較過去與未來市場交易與仲介制度變化之特質。
- 四、解構上述特質對房屋市場與金融體系之交互影響。
- 五、提出可供未來不動產與金融體系發展參考之課題與對策。

¹ 協助銀行處理不良債權（例如：逾放屋等）的機構。

第二節 研究方法與研究範圍

壹、研究方法與限制

一、研究方法

不動產市場發展變化的過程相當複雜，非多個影響因子以模型的方式可以完全解釋實際情況，因此，本研究係以質化分析（qualitative analysis）為主，配合相關數據資料以統計方法加以相互驗證，並透過集體深度訪談，就其實務經驗深入解析不動產仲介交易制度對不動產市場及金融體系的影響。

（一）文獻分析

藉由回顧相關政策、法令及文獻報告之方式，分析歸納不動產市場、仲介交易制度及金融體系之發展與變化。

（二）問卷調查與集體深度訪談

藉由問卷調查與訪談之方式蒐集文獻資料無法提供之訊息；並經由與專業人士訪談過程，解析歸納現階段相關課題與對未來不動產業及金融業之相互關係與影響。

（三）歸納綜合分析

歸納綜合分析不動產市場、仲介交易制度以及金融體系之相互影響與關係，以及文獻分析與問卷調查訪談之結果，提出相關課題與解決對策。

二、研究限制

（一）缺乏完整的系列性統計資料

目前完整且有長時間連續性的不動產與仲介業的相關統計

數據資料極為缺乏，因此在缺乏數據資料的情況下，僅能仰賴寶貴的實務經驗做為研究基礎。

(二) 接受問卷調查意願偏低

雖然本次針對仲介業者或地政士之問卷調查，受訪者回覆的意願均不高，但此次調查結果仍有相當豐碩成果可供研究參考。

貳、研究範圍

本研究係以房屋買賣交易為主要對象，惟相關法令條文均以“不動產”稱之，為免混淆，以下即依據「不動產經紀業管理條例」闡述不動產之定義：

亦即不動產係指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利；此外，依據「不動產經紀業管理條例」第四條第一款之規定，所謂房屋係指「成屋、預售屋及其可移轉之權利」而言。

參、相關名詞釋義

- 一、Escrow：在國內有不同的翻譯名稱，諸如公證託管、付款中間人制度、交易簽證...等，惟就其實質意義而言，Escrow 制度係在維護買賣雙方交易之順利進行，不因一方違約而導致另一方權益受損，其保障方式是雙方須將必要的文件以及買賣價金等交付 Escrow；因此，依其實質意義而言較接近於「公證託管」及「付款中間人制度」。本研究即依此採用「公證託管」或「付款中間人制度」名稱。
- 二、成屋履約保證：本研究所稱之「成屋履約保證」，係泛指師法 Escrow 精神所制定之交易方式。
- 三、MLS (Mutiple Listing Service)：國內文獻雖亦有「聯賣資訊網」名

稱之出現，惟往昔均以「物件流通中心」稱之；因此，本研究亦以「物件流通中心」為其譯名。

第三節 研究內容與流程

壹、研究內容

- 一、三十多年來不動產環境（經濟、政治、法令與全球化）變化比較分析。
- 二、不動產交易制度（含參與者）之變化與發展。
- 三、仲介制度發展沿革與變化。
- 四、比較市場交易與仲介制度變化之特質。
- 五、展望市場交易與仲介制度可能變化。
- 六、市場交易與仲介制度對住宅市場（住宅交易價格、交易資訊、購屋態度、建築開發業者之投資意願與計畫）之影響。
- 七、市場交易與仲介制度（預售、成屋、中古屋《含法拍、金拍、銀拍》與證券化）對金融業之影響。
- 八、研究發現之政策意義及未來政策方向建議。

貳、研究流程

如圖 1-1 所示。

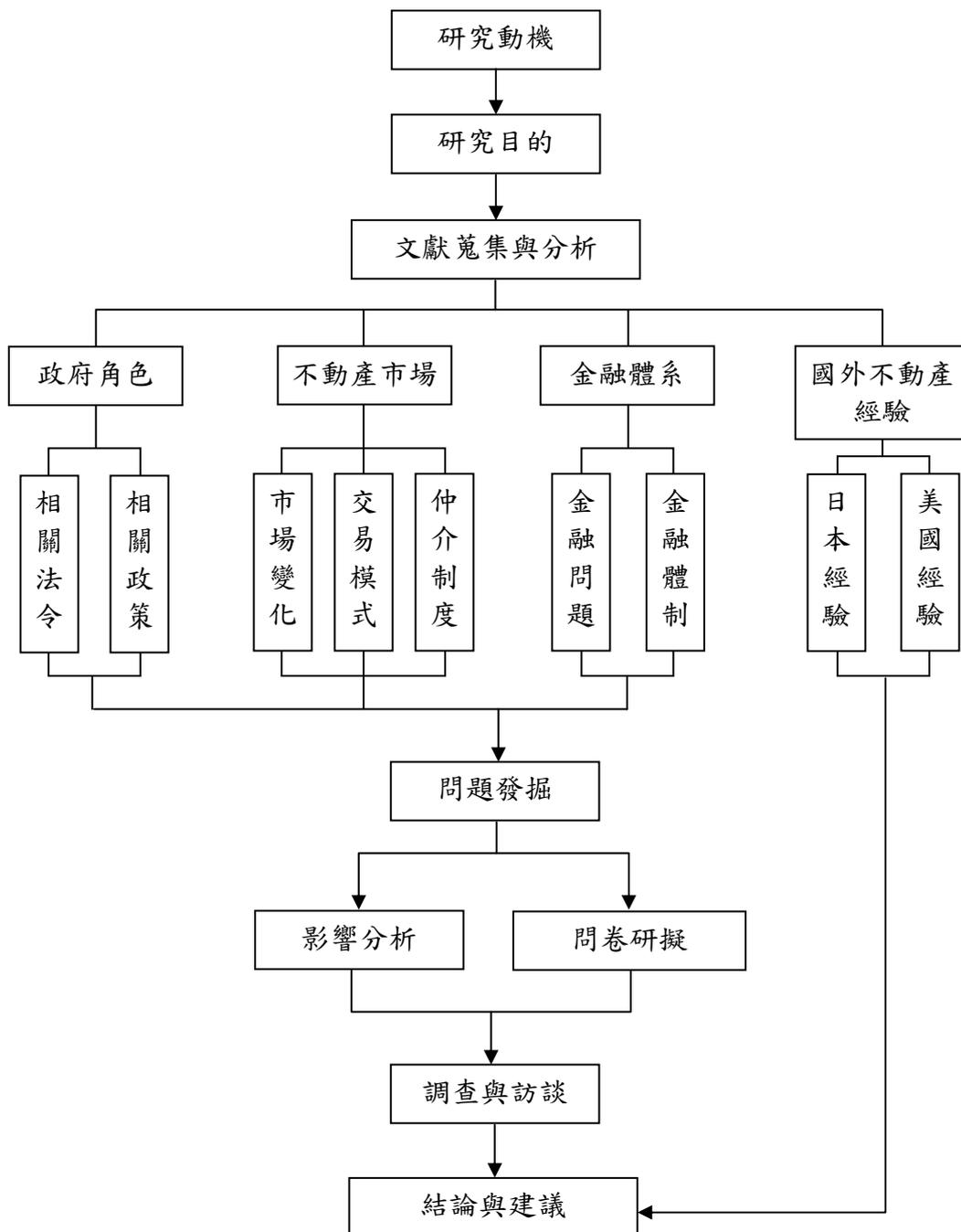


圖 1-1 研究流程

第二章 文獻回顧

第一節 國內外文獻回顧

壹、房屋市場與仲介制度之相關文獻

一、不動產仲介業的意義與功能

在不動產交易市場上，買方既沒有完整的資訊可以了解他所偏好的房屋坐落位置，而賣方也不知道有意願購買他的房屋的買主在何方；在此情況之下，不動產仲介經紀制度乃應運而生（Miceli, 1988）。

不動產仲介業的功能，在於創造一個有效率的房屋市場—能在短時間內完成交易，並降低資訊成本和交易時買賣雙方所遭受到財產損失的風險（Pusanvo, 1993）。因此，在討論房屋交易與仲介制度對於房屋市場的影響，首先，就必須從仲介制度對於提昇房屋市場效率之成效探討研究。

二、以不動產仲介業影響不動產市場效率為議題之相關文獻

劉芳瑜（1977）透過統計數值觀測及問卷調查的方式，評量房屋仲介業的公平性與效率性，她認為在仲介關係裡的公平性，即在房屋仲介的過程中，每個角色間的付出與所獲得的報酬相等；至於仲介業的效率性則是指克服房屋市場資訊不流通的缺點，以增加房屋市場的流通率，並節省交易時間。因此，其以契約內容、介紹成交比率、買賣雙方及仲介業者三方所付出的代價及利潤、態度量表等方式來衡量公平性；而以買賣移轉登記總數、買賣契稅件數、業者成交件數及資金回收速度等，作為衡量效率之指標。其結論為，不動產仲介經紀業的介入有發揮促進市場流通的功能。

林元興（1989）透過仲介交易供需關係的經濟模型中推論出「仲介業者若任其自由發展，對經濟效率會有所妨礙」，因為仲介交易的供給曲線斜率為負，這表示：(1)偏高的佣金促使仲介業者著重於查訪工作，因而忽略了提昇服務水準，(2)仲介產業所含有的經濟利潤，將促使新的仲介業者加入，因而分散賣主的委託，而降低買方藉由某位仲介業者成交的比率。其次，由於資訊偏頗，買賣雙方無從得知業者的服務水準，而造成市場上「劣幣驅逐良幣」的現象發生。因此，他建議可師法美國建立「聯賣資訊網」（Multiple Listing Service, 簡稱為MLS），並且配合專賣委託（the exclusive agency listing）以保障仲介業者，避免 Miceli Thomas（1988）所指出的公開資訊所產生的「搭便車」問題（free-rider problem），以及道德危機等不公平的現象發生。

林元興與陳建忠（1996）在「不動產市場資訊公開之芻議」文章中，亦再次肯定不動產仲介業具有提供資訊、協助交易完成之功能，並且強調不動產因為性質特殊，價格無法發揮正常功能，因此政府應採柔性方式加以干預。其中幾項建議由於相關法令，如「不動產經紀業管理條例」、「不動產證券化條例」相繼通過之後，已經使得參予不動產市場的資本限制大為降低，不動產仲介經紀人亦須經過考試合格後，方能領取執照，並且有執業資格。對於該文建議「政府應規定仲介業者對不動產交易應說明之事項，不得隱瞞、遺漏或告知不實」，大部分合法業者也依循由內政部所公佈的「不動產說明書應記載及不得記載事項」來製作說明書；「出售者應為購屋者投保履約保險，或請金融機構辦理履約保證」，目前規模較大的仲介業者，也有類似的相關制度來保障買賣價金的安全；至於，其他該文所提到的建議，但目前尚未做到的包括：

- (1)政府應要求各地之建築開發公會，建立預售屋資訊系統；
- (2)政府應規定仲介業按實際交易價金計收報酬，以消除仲介業「戴帽子」（暗中加價）的作風，及逃避應繳之租稅；

(3)鼓勵業者組成「聯賣資訊網」，讓所有業者均可享受到大規模資訊處理的利益。

謝哲勝（1998）透過不動產市場的特性分析來肯定仲介業的經濟價值，藉由其專業知識的協助，集中市場資訊，提高交易機率，降低交易成本，進而提高交易的安全與效率。因此，他推論斡旋金對於買方而言可以以較低價格及較少時間買到相同的不動產；對賣方而言，可以探知市場真實的底價；對仲介業者而言，可以節省交易成本。因此，斡旋金對整體經濟是有助益的，因其主要作用在於降低交易成本及加速不動產交易，並增進仲介的功能。

楊澤泉與陳永順（2001）透過買賣出價模型之建立，推論房屋仲介業及銀行服務業對房屋市場的影響。他們認為仲介業者的介入能夠提高整個房地市場交易的效率性及活絡性，並且經由模型歸結出以五項論點：

- (1)銀行放款利率增加，以及買方向銀行貸款成數越高時，會使得成交價格下跌，房屋交易數量減少；
- (2)而銀行調高利率的行為並不一定會增加利息收入，必須視成交時的市場彈性而定。但銀行放款行為可有效提升購屋者能力，因此也增加整體社會福利；
- (3)當仲介業對賣方所收取的佣金越高時，市場的交易價格會提高，而成交數量則會減少；
- (4)當仲介業者對買賣雙方的搜尋服務越高時，會使得賣方所願意出售的價格下降，而買方願意支付的價格上升，因此仲介業者的搜尋服務越高，將會促使成交的數量增加；
- (5)當仲介業介入後，能為買賣雙方所節省的交易成本大於其本身付出的成本，則仲介業者的介入將會帶來更多社會福利。

三、其他與不動產仲介相關之文獻

其他與不動產仲介相關之國內文獻，如周杰儒（1999）、李長春（2003）、吳佳昇（2003）等均針對消費者，以問卷方式及統計分析工具，探討房屋仲介業的服務品質。根據他們的研究顯示，消費者重視的服務品質因素分別為「服務態度」、「對消費者資料保密」，以及「了解屋況與買賣雙方交易條件」²。「服務態度親切、誠信」是周氏的研究中，消費者最滿意的；其次滿意的是「可供選擇物件充足」，這與李氏及吳氏的調查結果有所差異。其次，在「提供豐富之物件」及「資訊服務」項目上，吳氏調查的滿意度於 19 個項目中排序同列在第十三項，且重視程度分別排在第十六及第十四項；而李氏的研究顯示，消費者在對「業者提供充分物件，供消費者選擇」的預期服務品質和感受服務品質上，有顯著的差異。上述研究結果顯示，消費者對於物件、資訊是否充足並不很重視，且滿意度並不屬於需要優先改善的項目，反而是仲介人員的誠信問題、買賣交易安全較受到重視且期望或得改善。

由以上之研究結果顯示，可能隱含著下列兩點問題：(1)現階段房屋仲介交易安全制度仍未健全；(2)對於房仲人員誠信問題的關注，除了影響消費者對於仲介業者的信賴度，也顯示出在交易的過程中，消費者對於市場資訊普遍匱乏所產生之疑慮。所以，不動產仲介經紀業者若是能夠公開提供各項訊息，誠信問題也就能迎刃而解。

另外，針對個別仲介業者經營績效作分析之文獻，如張嘉智(2000)的研究。他依據 Charnes et al. (1978)所建立之資料包絡分析法（Data Envelopment Analysis, 簡稱 DEA），針對台北縣新店市十家，分屬兩家直營體系及加盟體系之仲介業者，從 1997 年至 1999 年的資料，進

² 李長春（2003）依據 Parasuraman et al., (1985)所建構的衡量服務品質的十個構面中，簡化出來的五個構面。「服務態度」是屬於有形構面，而「對消費者資料保密」和「了解屋況與買賣雙方交易條件」，則同屬於可信賴構面。

行效率評量分析。基本原理在於觀測、比較生產單位投入與產出之觀測值與最佳值。員工薪水、廣告費用、總成本、員工年資以及委託案件數為投入單位；營業收入、客戶開發案件為產出單位。研究結果發現，這十家店的整體效率逐年下降，但直營店的效率優於加盟店；就技術效率而言，直營店所投入之資源運用遠比加盟店要來的有效率。

其他相類似的研究，還有黃炯發（2003）針對仲介業經營的市場佔有率、營業收入及財務結構等進行比較分析，並且歸納出未來仲介業將會是聯賣制度盛行之發展趨勢，並且房屋市場產業上、下游亦將整合成集團化，網路運用普及化，拓展大陸市場，以及創新服務及新產品上市之新發展趨勢。

李春長（1999）和周王美文（2001）則是針對房屋仲介業所推出的「成屋履約保證」進行檢討及經營成效分析。李氏認為目前台灣所推出的成屋履約保證，有下列兩大課題：(1)由與仲介公司及銀行有相同利益關係的建築經理公司來擔任公正第三人，是有疑慮的。國內地政士雖然在服務性質上較類似於美國 Escrow 制度的「中間人」，但從業人員水準良莠不齊，因此也不適合擔任中間人。(2)成屋履約保證無法保證物件是否有瑕疵，並且保證範圍只有價金部分。因此，就制度設計而言，對於降低房屋交易風險的助益效果不大。而周氏則以信義房屋實施成屋履約保證的狀況，從問卷調查及統計資料研究發現，初期賣方客戶會有小部份流失，而買方接受度較高，預計買方客戶會有顯著增長；至於履約保證的其他優點在於降低客戶申訴率、提高滿意度，並且提高舊客戶再度選擇該服務的意願。

在國外文獻有關不動產仲介制度部分，Benjamin, Jud and Sirmans (2000)回顧自 1981 年 Yinger 開始針對房屋仲介市場進行學術研究之有關不動產仲介業的相關文獻。其中，多位學者（Yinger, 1981; Crockett,

1982; Villani and Simonson, 1982; Miceli, 1992) 之共同結論為，假如佣金是在固定比率之下並且大於市場的一般行情，仲介產業是無效率，並且浪費資源的；而仲介業的確可以提高撮合買賣雙方進行交易，並且影響購屋的需求，就如同廣告影響消費者對產品及服務的需求 (Jud and Frew, 1986)。Baryla and Zumpano (1995) 進一步指出，不動產產業在降低買方的搜尋成本上，扮演著重要的角色。Jud, Seaks and Winkler (1996) 認為，一個有效率的仲介市場是在 MLS 的機制之下進行買賣交易。

Miceli (1988) 則是比較英國及美國不動產仲介業的制度，以尋求解決資訊問題的方法。他在比較研究中發現到，採取 MLS 制度的美國，雖然有「搭便車」問題以及道德危機，但比起英國的一般委託 (multiple open listing³)，仍有以下幾項優點：(1) 大量資訊 (pooled information) 共同分享的結果，不僅節省資訊成本，也節省了交易時間成本；(2) 仲介業者間採取的將是合作而不是佣金競爭，這樣競爭的結果造成英國僅有 70% 的賣方透過仲介業者進行房屋市場交易，相對的美國則有 81%，同時有 92% 的仲介業者都有參與 MLS。而賣方將房屋交由多位經紀人銷售，相對增加與多位經紀人接觸的時間花費，這也大大降低賣方對仲介業者的依賴。

Jud and Frew (1986) 透過價格模型 (a simple hedonic price model) 及實際的統計資料，檢驗不動產仲介業對於房屋價格的影響為：(1) 透過 MLS 賣出的房屋價格比未經過 MLS 賣出的房屋價格要來得高；(2) 在有仲介業介入的市場是更完善的，因為仲介業使用的資訊交換更快速、更完整；(3) 仲介業者獲得較高的收入，是將部分佣金轉嫁到買方；(4) 對於那些透過仲介業者的買方而言，他們對於房屋的需求比未透過

³ 賣方可以同時委託多位不動產經紀人，類似國內一般委託，惟做法上並不完全相同。

仲介業者的買方要來的高。

Wu and Colwell (1986)則比較分析在有 MLS 的情況下，房屋價格會上漲，但對於佣金的影響則是不確定的。而有加入 MLS 的經紀人相對於未加入者，會提高搜尋服務的時間；但他們同時提到，實際上經紀人的經驗、信譽以及服務技巧的不同，搜尋的效率也會隨之改變。然而，對於「有加入 MLS 的經紀人會持續搜尋直到邊際效益跌落至與未加入 MLS 經紀人所面對的搜尋效率的相同點」的論點，仍普遍適用於個別的經紀人。

貳、與不動產金融及探討不動產與金融體系相關之文獻

一、不動產金融之意義

根據張金鶚（1992）引用 Sirmans（1989）的定義，認為不動產金融是經由借貸雙方簽訂契約，由貸方提供資金，借方提供不動產設定抵押權予貸方，作為貸方將來發生風險的保障。與住宅金融的不同之處在於，住宅金融是發生在為購買或興建住宅資金不足時，所產生的金融行為。

Williams（1999）在“*What is real estate finance?*”的文章中，並未明確的定義何謂「不動產金融」。然而，從其他與不動產有關之主要的國外文獻（*Journal of Real Estate Literature* 和 *Journal of Real Estate Finance and Economics*）針對不動產金融所做的學術文章導覽中⁴，可以歸結出當前「不動產金融」應包括，住宅金融、不動產投資、不動產次級抵押市場等相關議題。

二、與不動產金融相關之文獻

⁴ 詳請參閱，Sirmans, G. Stacy (edt.) (1997)，97-101；John, Kose and Liu, Crocker (1999)，5-7。

早期國內文獻大多探討如何運用不動產抵押貸款以促使資金活化。例如：陳金鑫（1974）探討如何運用(市地)不動產抵押貸款⁵，促使不動產資金化，以協助人民建屋、購屋、裝修、融通商業資金；他認為透過不動產抵押貸款有兩項益處：(1)直接方面，使銀行資金有出路；(2)間接方面，對改善人民居住問題並得以融通資金。林素鳳（1992）、張金鶚（1992）進一步對整個住宅金融市場做了相當徹底的研究，其中發現到國內銀行資金缺乏流動性，並且存款餘額相當龐大，因此可藉由發行不動產抵押擔保債券的方式，來提供住宅金融所需之長期資金，並提高銀行資金的流動性，作為健全住宅金融體系的方法。林麗敏（1993）從美國住宅金融市場觀察到，不動產抵押證券化有助於降低金融機構貸款成本、分散利率風險、提高自有資本對風險性資產之比率，並增加資金流動性。因此對於國內實施不動產抵押證券必須由財政部准許金融機構出售資產、建立貸款保險制度、健全債券市場及引進信用評等制度等相關措施的配合，才有利於不動產抵押證券之施行。

其次，受到亞洲金融危機的影響，國內企業因財務資金操作不當所引發的金融問題相當嚴重，而這些問題追根究底亦是與不動產投資開發有關，於是有學者強烈的感受到應建構一個健全的不動產金融體制的迫切必要性，以防堵不動產市場與金融體系間一系列問題的發生。殷乃平（1996）認為必須一般不動產抵押放款零售市場之上，建立一個批發市場（即所謂的次級市場），以改善目前扁平式、缺乏效率的不動產金融體制。而他建議若能建立都市住宅交易資料庫，則將有助於不動產抵押放款交易問題的減少。在他（1999）「建立不動產金融體制，解決我國不動產問題」的文章中更進一步建議成立不動產金融公司，以扮演不動產抵押放款批發銀行的角色，同時不動產金融

⁵ 依目的可分為：1.不動產之取得貸款；2.不動產改良之貸款；3.供融通金融企業資金之貸款；4.為消費目的之不動產抵押貸款。

公司亦可成為債權清理公司，以承受銀行的壞帳與不動產抵押品，使不動產市場不會因為銀行拍賣抵押品求現以至於價格崩潰。

國外文獻與不動產金融相關的有 Kent W. Colton (2002) 探討美國住宅金融體系的發展與演變。按美國從 1930 年代至今歷經三次金融體系的改革，第一次改革是由於經濟大蕭條的衝擊，加上失業增加與所得減少，借款人無力償還銀行貸款因而造成整個金融的危機，為了紓解借款人的壓力並解決金融危機，相關法案（如 Federal Home Loan Bank Act、Home Owners Loan Act、National Housing Act 等）及金融機構（如 Federal Housing Administration、United States Housing Authority、及 Federal National Mortgage Association）紛紛成立，奠定了今日美國住宅金融的基礎；第二次改革，則是受到物價上漲及利率升高的危機，因而發展並健全住宅金融的次級市場；而第三次改革則是受到科技進步的影響，整個金融體系的經營與服務及政府相關法令政策的制定都必須革新以因應科技的更新。Stephen Malpezzi (2000) 則是透過大量的文獻回顧來強調不動產與金融之間的重要關係，並提供相關意見及未來思考的方向。他認為不動產及不動產金融是經濟發展的重要因素，也是景氣循環的重要角色，但在建築開發業者總是過度興建的情況下，金融政策的目的應該是抑制而非鼓勵景氣循環。對於是否有必要藉由非常極端迫切的法令規則促使房價上漲、降低風險以優惠抵押貸款的借款人，他提出 Steve Mayo 的論點，事實上因為法令的關係而促使房價上揚，雖然可維持房價於一時，但終究還是要回歸到市場機制之自然調節。

三、以不動產影響金融體系為議題之相關文獻

以討論不動產市場影響金融體系為議題的文獻，在國內無論是期刊類或論文類的研究報告數量相當的少。相關期刊有徐明洸 (1994) 透過數理模型，並且以民國 73 年至民國 80 年間的大台北地區房屋市

場平均單價、營造工程業物價指數及基本放款利率作為市場價格與市場基礎（market fundamental）的代理變數，以檢測不動產是否有因資產膨脹而產生泡沫⁶的情形發生，其所導出之結果顯示，在民國76年至民國79年間，是有泡沫的現象存在，而資產膨脹造成的不動產泡沫嚴重地影響銀行的經營，更嚴重而導致銀行倒閉者，在國外時有所聞。因此，建議政府應建立金融預警制度、規範銀行自有資本比率以及會計、房地產等相關資訊系統；另一方面，銀行應隨時注意資產是否有過度膨脹的現象，此外，更應依據房地產資訊作為授信的基準。

相關論文有游雅芳（1999）以三指數模型（Three-Index Model）分析方式檢測不動產景氣對銀行股票報酬率的影響。結果發現，民營商業銀行對於不動產景氣較為敏感；反觀公營商業銀行與專業營行受不動產景氣之影響比較模糊且不明顯，其因在於公營銀行之放款行為多為配合政府策，且投資者認為公營銀行有政府作為最後的保障，因此不動產景氣並未反應在銀行的股價報酬上。而民營專業營行的經營性質主要為供給中小企業中、長期信用，健全銀行經營為主要業務，因此不易受到不動產景氣影響。王崇哲（2002）採多元迴歸統計方法檢驗不動產市場對銀行股票報酬是否有關係存在，並且更進一步採三指數模型的方式分析不動產市場對銀行股票報酬率的影響。與游氏不同的是，游氏採營建指數股價報酬、建造執照面積、營建業受僱員工數、使用執照面積、房屋建築類工業生產指數以及建物買賣移轉登記件數作為不動產景氣代理指標；而王氏則是採信義房價指數作為不動產市場之代理指標。分析結果顯示，不動產房價指數對於銀行股價報酬較無解釋能力，但具有不顯著的正向關係。

國外以討論不動產對金融體系的影響為題的相關文獻有 Herring

⁶ 當市場價格的變異數超過市場基礎的變異數時，則泡沫現象存在。

and Wachter (1999) 透過 Mark Carey 在 1990 年建立的數理模型來解釋不動產景氣循環，並且建立另一個模型來解釋銀行貸款集中的決定，最後以美國、日本、泰國及瑞典的例子作印證。其結論為：銀行偏好將放款對象集中於不動產，除了獲益不錯之外，由於不動產價格的上漲使得銀行的資產增加，並且增加銀行以不動產為擔保品放款的意願；另一方面，不動產抵押品的價值提高，使得銀行擁有的抵押品變成不良資產的風險降低，因此銀行也願意提供更多的放款而不會有增加倒閉的可能性。然而，銀行的危機近視 (disaster myopia)、風險錯估以及風險忽略，致使銀行錯估了將放款集中於不動產的危機。無論是銀行業者或是監督管理者都有危機近視的現象存在，例如：對於節節上升的空屋率加以忽視，而商業不動產的借貸仍不斷地增加；另一方面，市場上的競爭也使得近視的銀行業者忽略了預留因應未來危機的需要，而不斷投入被認為獲益良好的不動產市場。第二，對於風險的錯估是來自於資訊的缺乏及不夠完備的分析系統，尤其是不動產資訊的匱乏。第三，銀行對於風險的忽略是由於邪惡的動機 (perverse incentives) — 他們相信當危機發生時，他們將受到保護，尤其是金融安全體系保護銀行業免於市場懲罰 (market discipline) 而不是以保護納稅人為原則，使其免遭受銀行經營失敗的風險。

Charles Collins 與 Abdelhak Senhadji (2002) 以不動產價格指數、國內生產毛額、個人、企業的銀行放款為變數，透過 OLS 迴歸模型檢驗亞洲八個國家 (韓國、印尼、馬來西亞、菲律賓、泰國、香港、新加坡、及台灣) 在亞洲金融危機期間 (1990-97) 的超額放款 (lending boom)、不動產價格循環以及金融危機的關係。結果指出，不動產市場的確對亞洲金融危機有很大的影響，亦透過不動產價格上漲及放款增加而促使泡沫化的產生。以亞洲金融危機為研究背景的還有 Patrick Wilson 與 Ralf Zurbrugg (2004)，他們透過條件的與非條件的相關度分析法，檢驗是否泰國的不動產證券市場影響亞洲鄰近的四個國家

(香港、新加坡、韓國、澳洲)。結果顯示，泰國的不動產市場幾乎對鄰近四國沒有任何影響，但泰國資本市場確實影響到鄰近國家的不動產市場；因此，泰國資本市場的崩潰對亞洲股市有負面的影響，進而使得不動產市場崩盤。

Basel Committee 在 2004 年的 BIS (Bank for International Settlement) 報告中，針對八個國家 (德國、日本、挪威、瑞典、西班牙、瑞士、英國、及美國) 銀行經營失敗 (bank failure) 的經驗作深入的檢討；其中，西班牙、挪威、瑞典及日本的整體銀行體系，以及英國的中、小型銀行與美國的儲貸 (S&L) 機構及新英格蘭銀行，大部分都是在 1990 年初期受到不動產泡沫化的影響，再加上銀行本身過度依賴不動產放款，使得該國的銀行或甚至整個金融體系都受到嚴重的衝擊。

Boris Hofmann (2001) 則是透過共整合 VAR 模型分析 16 個工業化國家影響放款的因素；結果發現，若僅由實質國內生產毛額 (real GDP) 及實質利率 (real interest rate) 這兩項變數進行分析，則長期的放款變化是無法被解釋的；而一旦導入不動產價格這項變數，則發現放款與實質 GDP 及不動產價格具有正向關係，而與實質利率有負面關係。因此，也驗證了透過放款的需求與供給有可能影響經濟活動、實質利率及不動產價格，反之亦然。

參、小結

一、房屋市場與仲介制度

大部分的文獻在討論不動產仲介業對交易市場的影響，都基於「由於住宅市場的資訊匱乏，因此不動產仲介業的產生就是為了因應不動產交易市場的需求」這樣一個觀點進行相關討論。就理論上，仲介業

的產生是有助於提高不動產交易市場之效率是被肯定的；就國內文獻的方法論而言，以統計數值觀測方式或以經濟模式導出方式，或者以學理推論方式，就「不動產仲介經紀制度如何影響房屋市場？」或者「不動產仲介經紀制度影響房屋市場之效果為何？」此兩個議題，是無法用一或兩種方式就可以輕易予以評量的。

在國外文獻中，對於仲介業是否提高市場效率，大多文獻是持肯定態度，但在某些情況下，例如：業者聯合收取固定佣金並且將佣金比率提高超過市場行情，將會導致仲介業的無效率且浪費資源。

本研究的重點，不在於印證不動產仲介經紀業對市場有無影響，因為從理論觀點及相關文獻中我們已經歸納出不動產仲介經紀業有提昇市場交易效率的效果；並且本研究重點也不在於測量仲介制度對於不動市場的影響到底有多少，而是在於發現過去文獻中所檢討出來的仲介制度對交易市場之影響，並且進一步深入針對目前國內實務上所面臨的困境，提出如何改進仲介制度以提高市場效率的具體做法。

而針對如何藉由仲介制度的改進，以提昇房屋交易市場效率的議題，國內學者雖有提出仿效美國建立 MLS 制度，但詳細具體的做法並未深入探討，因此，在第六章將討論目前國內不動產仲介經紀業擬建立 MLS 的困境，以及排除這些困難的可能方式。

二、不動產與金融體系

有關不動產金融體系，國內文獻大多支持並建議建立不動產抵押貸款次級市場，以增加銀行資金流通並提供住宅金融所需資金；惟目前金融資產證券化條例、信託法及信託業法相繼通過後，不動產金融的次級市場已略具雛形，但相關配套措施仍未健全；因此本研究將借由美國不動產金融體系的探討，提出對於我國目前正在建構的立體化

不動產金融體系的一些看法與建議。

而在不動產對金融體系影響之相關文獻中，國內文獻主要偏重在不動產市場對銀行股票報酬的分析，然而分析結果為不動產市場對銀行股票報酬較不敏感且無解釋能力，因此與本研究所預期的一不動產對金融體系有相當程度的影響並不相符。而徐明洸以資產膨脹與泡沫的理論模型與實際驗證，均能解釋不動產對金融體系的影響；另一方面，國外文獻對於不動產價格、銀行放款與經營及財富所得之間的關係也有充分的分析，因此，其驗證與分析之結果，可供本研究在分析台灣不動產對金融體系影響時的佐證資料，以支持本研究可能在數理模型分析上的不足。

第二節 不動產相關政策回顧

從民國五〇年代末期迄今政府公佈之相關重大政策，當中與不動產有直接關係或對不動產造成影響的，共有 9 項：民國 63 年「穩定當前經濟方案措施」、民國 66 年「改善投資環境實施要點」、民國 69 年「穩定房地產價格方案」、民國 70 年「紓解當前工商業困難措施」、民國 78 年「選擇性信用管制措施」、民國 83 年「平價住宅政策」、民國 87 年「振興建築投資業措施」、民國 88 年「強化經濟體質方案」及民國 89 年「健全房地產景氣方案」。

民國 83 年之前所實施之政策大多為抑制房地產飆漲或有平穩房地產價格之政策意味，而民國 84 年之後的政策則多為鼓勵購屋之目的。其中以民國 87 年「振興建築投資業措施」為政府歷年來對不動產市場所採取

之最大規模獎勵措施，包括三大方向與十二項措施，當中包含 1,500 億元優惠貸款；若以金額論，則以民國 89 年之「健全房地產景氣方案」及其後續所提供之貸款金額為最大，共 1 兆 5,000 億元。其直接影響最明顯的是反應在房屋買賣交易量，依據信義房屋統計，民國 91 年及民國 92 年共增加 22 萬戶的房屋買賣交易，並且也間接增加相關產業如代銷、仲介、代書、水電裝潢、家電、家具的發展；若平均每戶以 75 萬元支出購屋之相關費用，則兩年共計增加了 1,657 億元的房屋市場的周邊商業利益。另外，金融機構因承辦低利優惠房屋貸款也增加了放款業務。據央行資料顯示，金融機構因辦理低利優惠房貸，民國 91 年自有資金放款增加 1,305 億元，民國 92 年增加 1,973 億元，兩年間放款規模增加了 3,278 億元。總計低利優惠房貸於兩年間創造了週邊營業產值高達 4,935 億元。

其次，房屋交易量之成長，也同時增加了政府稅收；根據官方統計資料顯示，民國 90 年土地增值稅為 422.6 億元，民國 91 年為 479 億元，民國 92 年為 610.4 億元，民國 93 年 10 月，土地增值稅收亦已高達 661.6 億元。雖然當中土地增值稅於民國 91 年 2 月開始減半徵收，但比較民國 90 年及民國 93 年度累計至 10 月底前之土地增值稅，共增加了 239.2 億元(中華民國統計月報民國九十三年十二月)。另據央行推算，此波房地產現象已明顯帶動帶動整體經濟成長，其效應促使民國 92 年的 GDP 成長 1%；至於低利優惠房屋貸款政策不僅增加國庫收入，亦具有提振整體經濟發展之效果。歷年不動產相關政策，如下表所示：

表 2-1 不動產相關政策

年代	類別	政策內容	影響
57 年 12 月	財稅	台北市政府公告「空地」，限期於兩年內建築使用，否則課以空地稅。	影響房地產市場衰退。
58 年	財金	停止金融機構對建築業融資	業者為週轉資金的方便而建立了所謂「預售制度」。
62 年 6 月	都市計劃	暫緩公告土地現值、禁止建材使用於各種娛樂用建	影發郊區四層樓

		築物，及超過四層樓以上的商店、公寓、旅館、辦公大樓等之新建、建築材料限價	以下販厝、別墅、透天厝熱潮，反而使房地市場更加興旺。
62年9月	都市計劃	公佈限制建地擴展辦法	
62年12月	都市計劃	公佈都市計劃外地區建築管理辦法	有效遏止搶建爛建之風潮。
63年1月	重大政策1：穩定當前經濟措施方案	建材限價改為議價；全面停止辦理對投資興建房屋之質押貸款、票據貼現及擔保放款；提高存放款利率	有效控制物價波動；造成建商普遍以預售方式來籌措開發資金；房地產由高峰跌落谷地。
63年11月	解除重大政策1	解除五樓以上建築的禁令	市場衰退趨勢停止。
65年	都市計劃	公佈「土地使用分區管制規則」	
66年8月	重大方案2：改善投資環境實施要點	開放建築業融資	
68年7月	修正重大政策2	修正放寬「改善投資環境實施要點」中，有關建築融資之規定。	
69年7月	都市計劃	實施逐期逐區空地限建措施	增加建築用地供給，降低土地成本；穩定房價；資金流動的扭曲；房屋糾紛突增小型建築公司紛紛倒閉；有些建商為逃避照價收買，所以將空地作低度利用。
69年8月	重大政策3：穩定房地產價格方案	追查房地產交易資金來源，徵收空地稅，管制預售制度，加強課徵土地增值稅	有效遏止房地產市場中的假性需求。
70年	重大政策4：紓解當前工商業困難措施	指定土地銀行辦理建築業專案貸款	
71年10月	財金 停止重大政策2	頒布「銀行辦理購置自用住宅及建築業貸款應注意事項」，並廢除「改善投資環境實施要點」	
74年	財金	廢除「銀行辦理購置自用住宅及建築業貸款應注意事項」	只以銀行法第84條 ⁷ 和財政部「銀行企業授信規範」加以規範，放鬆對金融機構辦理建築融資管制，間接造建商因取得資金容易

⁷ 銀行法第84條規定：「對住宅建築融資之放款餘額，不得超過儲蓄性存款之20%以上」。

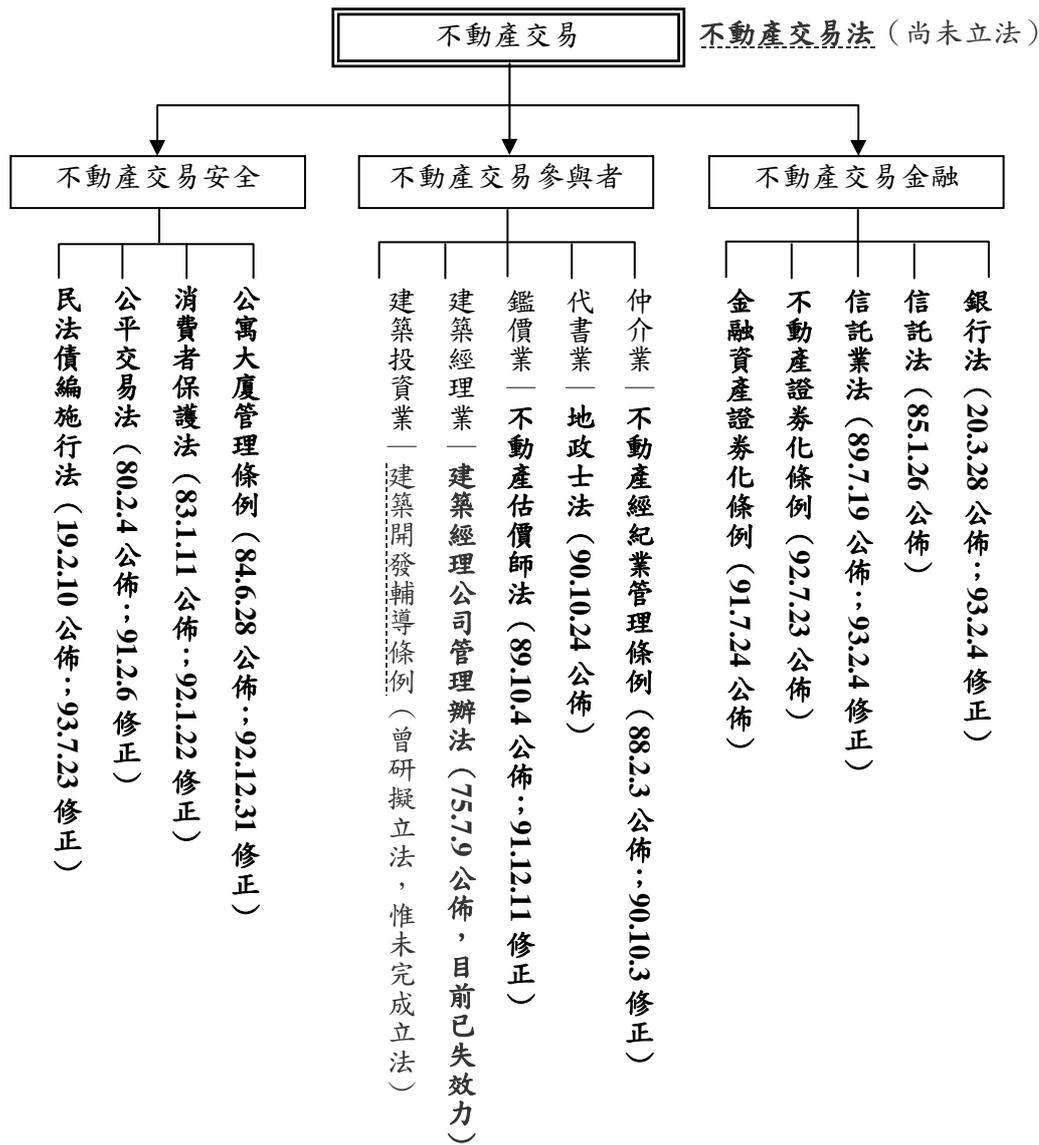
			而進入市場大量堆案，促使房價上漲。
78年	重大政策 5：選擇性信用管制措施	規定各金融機構停止辦理無擔保購地放款、無正當使用目的之都市空地貸款及限制購地貸款和營建融資額度。	
79年2月	都市計劃	宣告全面實施容積管制	造成建商紛紛搶先推案。
79年10月	財金	解除選擇性信用管制措施	資金流向建築業。
81年	財金	央行修改「選擇性信用管制內容」，增加管制無擔保或“負擔保”之購地放款。	
83年10月	重大政策 6：平價住宅	「六萬一坪」平價住宅	對建商是一利空打擊。
84年	財金	銀行法修正開放銀行辦理三十年房貸；央行提撥八百億不動產融資	
85年3月	財金	央行指定297億法定存款準備金辦理低利房貸	
87年12月	重大政策 7：振興建築投資業措施	包括三大方向、十二大措施— 一、緩和住宅供需失調：（一）暫緩國宅興建兩年、（二）暫緩台糖開發自用住宅新建計劃兩年、（三）對以領得建造執照或雜項執照的建築案，准其延長建築期限兩年、（四）老舊眷村改建除已發包或已委請建築師完成規劃則將積極辦理外，另應加強辦理鼓勵補助眷戶購置民間興建的住宅。 二、提高購屋意願： （一）降低購屋者稅負、（二）提高購屋貸款額度及降低貸款利。 三、建立輔導機制：（一）成立單一窗口以協調金融機構配合辦理授信或融資、（二）財政部隨時接受申請，股票上市（櫃）的建築投資業者辦理資金募集。	
88年2月	重大政策8：強化經濟體質方案	購屋利息支出的扣除額度為30萬元；建議營建署編列經常性預算自行或委託學術機構繼續進行房價與租金指數的編製	短期上已有效抑制房地產業免於發生骨牌式倒閉。
89年8月	重大政策 9：健全房地產景氣方案	三千兩百億元優惠房貸	刺激房市，始有復甦，亦帶動整體經濟成長。
90年8月	延續重大政策9	續撥二千億元優惠房貸	
91年4月	延續重大政策9	續撥二千億元優惠房貸	
92年8月	延續重大政策9	續撥二千八百億元優惠房貸	
93年5月	延續重大政策9	續撥三千億元優惠房貸	

資料來源：袁智樂 (1979)；林政憲 (1994)；王裕翔 (1992)；北區房屋不動產理財研究室。

第三節 不動產相關法令回顧

壹、法令架構

與不動產交易及房屋仲介市場相關之法令，其架構依據規範之範圍不同，可分為交易安全之規範、不動產交易參與者之規範，以及與不動產金融有關之法規（參閱圖 2-1）。雖然民國 80 年之後有關不動產交易安全之法規陸續通過，且民國 88 年 2 月 3 日不動產經紀業管理條例公佈、民國 89 年不動產估價師法及民國 90 年的地政士法亦陸續立法通過，對不動產交易安全有所提昇；然而對於不動產交易安全保障卻嫌不足，因此，對於不動產交易法的立法長久以來一直為各界所期盼，期以提昇交易安全與交易效率。



資料來源：全國法規資料庫，〈<http://law.moj.gov.tw/>〉，查閱日期：2004年7月30日。

圖 2-1 不動產交易相關法令架構

貳、不動產相關法令回顧

以下就 1. 規範不動產交易參與者、2. 規範不動產交易安全、3. 與不動產金融相關這三大類別之法令，就其立法目的、立法過程及影響，分別加以探討。

一、規範不動產交易參與者之相關法令

(一) 不動產經紀業管理條例 (民國 88 年 2 月 3 日公佈)

1. 立法目

為建立不動產交易秩序，保障交易者權益，促進不動產交易市場健全發展。

2. 立法過程

政府為加強仲介業者及從業人員之管理與輔導，以健全房地產市場交易秩序，乃著手研訂仲介業管理條例，嗣後因考量將代銷業納入管理問題，且民法對於不動產已有定義，遂將法案名稱正名為「不動產經紀業管理條例草案」。

3. 後續相關及影響

自公布施行後，中間歷經三年的緩衝期，讓舊有業者有充分的時間準備及調適，其過渡期限已於民國 91 年 2 月 4 日屆滿，嗣後凡經營不動產仲介或代銷業務者，應依法向直轄市或縣（市）主管機關申請許可，加入登記所在地之同業公會，僱用具備經紀人員資格者執行業務，並按設立營業處所及僱用經紀人數量計算應繳存之營業保證金。違反法定義務與責任者，或非經紀業而經營仲介或代銷業務者，均應依法予以處罰。除了保障交易當事人受損害賠償之權益外，並建立不動產經紀業專業形象及經紀人員專業證照制度。

(二) 地政士法 (民國 90 年 10 月 24 日公布實施)

1. 立法目的

為維護不動產交易安全，保障人民財產權益，建立地政士制度。

2. 影響

應有助於地政士的管理、形象的提昇及交易安全保障。

二、規範不動產交易安全之相關法令

(一) 公平交易法 (民國 81 年 2 月 4 日公布實施)

1. 立法目的

維護交易秩序與消費者利益，確保公平競爭，促進經濟之安全與繁榮。

2. 立法過程

為維護市場正常運作，在斟酌我國目前經濟政策與經濟環境，並參考美、德、日、韓等國之立法，乃於民國 80 年 2 月 4 日立法通過。並在民國 81 年 1 月 3 日「行政院公平交易委員會組織條例」公佈實施後，公平交易委員會始得成立，負起執行公平交易法之任務。

3. 影響

對於房屋廣告有所規範，有效抑制以不實房屋廣告欺瞞消費者購屋之行為。

(二) 消費者保護法 (民國 83 年 1 月 11 日公布實施)

1. 立法目的

保護消費者權益，促進國民消費生活安全，提昇國民消費生活品質。

2. 立法過程

民國 76 年 1 月始實施「消費者保護方案」，然此方案位階太低，不足以解決消費者問題，行政院乃擬具「消費者保護法草案」於民國 77 年 5 月 5 日送立法院審議；終於 83 年 1 月 11 日立法通過，同日總統公佈施行。

3.影響

對定型化契約加以規範，有助於保障消費者之權益。

(三) 公寓大廈管理條例 (民國 84 年 6 月 30 日公布實施)

1.立法目的：

為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質。

2.影響

對預售制度有所規範。

三、與不動產金融相關之法令

(一) 信託業法 (民國 89 年 7 月 19 日公布實施)

1.立法目的

為健全信託業之經營與發展，保障委託人及受益人之權益。

(二) 金融資產證券化條例 (民國 91 年 7 月 24 日公布)

1.立法目的

為發展國民經濟，透過證券化提高金融資產之流動性，並保障投資。

2.影響

可使得金融機構對原擁有的不動產抵押貸款債權證券化而融資，為連接不動產市場與資本市場的管道。

(三) 不動產證券化條例 (民國 92 年 7 月 23 日公布實施)

1.立法目的

為活絡不景氣的國內房地產市場，並擴大資產證券化的應用層面。

2.立法過程

行政院財經小組於民國 90 年 12 月 13 日第三十七次會議決議，請經建會召集財政部、內政部等相關部會研議建立不動產證券化之法制。經建會旋即委託理律法律事務所擬具「不動產證券化條例」草案，並於民國 91 年 2、3 月間，邀集相關政府單位及業者，就該草案密集召開十餘次會議，並經行政院院會於民國 91 年 4 月 17 日通過後，於 4 月 22 日送請立法院審議，於民國 92 年 7 月 9 日立法院臨時會三讀通過。

3.影響

解決建商在傳統不動產投資在融資上的困境，增加不動產的流通性，將有助於不動產市場與資本市場的結合。國內建築融資由於公司規模較小無法透過上市集資或公司債等方式取得足夠資金，因此一向以銀行提供的間接融資為主。所以不動產證券化對台灣建築業之影響在於短期內是土地信託的興起，中長期則是融資方式改變與對經營管理的重視。

第三章 台灣不動產景氣、市場與交易制度

資產變動對於經濟的影響遠大於二、三十年前，尤其是不動產與住宅對於經濟的影響(BIS, 2002)。本章首先透過台灣不動產景氣循環的回顧，以解析影響不動產市場之經濟因素與非經濟因素；其次，經由社、經情勢的分析，探討未來不動產景氣將不會再有大幅波動之原因，也因此而有機會重新追求由市場機制所決定的合理房價，不再像過去的不動產價格是由土地成本決定之不合理價格。此一機制除了由市場供需決定之外，更有賴於政府對不動場市場的重視，而更進一步的具體建議將在後面的章節陳述。

本章第二部分係回顧台灣不動產交易市場的發展過程，從早期不動產開發是為了自住的目的，直至民國五〇年代開始有大批興建的商業交易行為，到目前各階段有不同的專業分工進行，台灣不動產交易市場的發展已漸趨成熟。第三部份回顧不動產交易制度，發現現階段之不動產仲介交易制度仍缺乏一套完善的運作機制，以確保市場交易安全。因此，藉由探討美、日不動產仲介交易之機制，提出如何改善當前交易安全制度之相關建議。

第一節 不動產景氣之榮枯

壹、不動產景氣飆漲及原因分析

一、不動產景氣飆漲之緣由

- (一) 第一次房價大幅飆漲—民國六〇年代初期(61年11月~63年1月)

經由民國五〇年代之經濟起飛，又逢民國62年發生第一次

石油危機，國際油價由每桶 2 美元遽升至 10.95 美元，在預期通貨膨脹的心理與壓力下，物價大幅上漲 47.4%；社會大眾基於購屋保值的心理，大肆搶購不動產而促使景氣攀向高峰。歸納此次房價上漲的主要原因為消費者購屋保值，至於房價上漲模式則為：

油價↑→物價↑→房價↑

(二) 第二次房價大幅飆漲—民國六〇年代末期（67 年～69 年）

民國 68 年，由於第二次石油危機之影響，國際油價再度暴漲了一倍，物價上漲率也隨之攀升到了兩位數以上。同樣的又因為通貨膨脹之心理作祟，造成房價之大幅暴漲，政府於是再度採取相關管制措施因應；其中影響較大者計有課征空地稅及台北市實施空地限建、追查購屋資金來源等措施。歸納此次房價上漲之主要原因仍為消費者購屋保值，至於房價上漲模式則仍為：

油價↑→物價↑→房價↑

(三) 第三次房價大幅飆漲—民國七〇年代後期（75 年 11 月～78 年 12 月）

歷經前期低迷價跌消沈時期，民國 75 年底，緊鄰中華航空公司南京東路之公有土地標售高出底價三倍有餘，點燃波段行情，此階段房市榮景與民國六〇年代原因大異其趣；首先，就國際油價而言，不漲反跌；從物價來看，只是通貨膨脹壓力並無物價上漲事實，究其原因，主要是當時社會財富長期累積，又有新台幣升值因素所湧入的「熱錢」推波助瀾，而理財觀念亦隨之丕變，購置不動產非如往昔「保值」型態而係投資「增值」。

二、影響不動產景氣飆漲之原因

在過去三次房地產景氣循環的過程，可將不動產價格飆漲的原因歸納如下：

- (一) 第一次及第二次房價飆漲的原因，在於經濟成長快速，加以國際油價上漲，導致全球性通貨膨脹影響，預期心理因素促使房價飆漲。
- (二) 第三次房價上漲主要係受到貨幣因素影響，再加上政府政策改變及觀念的轉變，導致第三次房價飆漲。
 1. 在貨幣因素方面：外貿順差帶來鉅額的外匯存底，貨幣供給額居高不下，加以當時儲蓄率又很高，復又新台幣升值導致國外「熱錢」流入，再加上因徵收公共設施保留地所發放 5,200 億元補償費，過多的游資逐漸流入股市及房市。
 2. 在政府政策方面：購屋條件放寬。
 3. 其他因素：投資管道不足，地下投資猖獗，以及人為炒作投機風甚熾。

貳、不動產景氣下滑及其原因分析

一、不動產景氣下滑之現象

(一) 景氣回穩期—民國六〇年代中期（63 年 1 月～67 年 2 月）

在民國六〇年代房價第一次飆漲時期，政府為平抑物價暴漲，乃頒佈高樓禁建及限制融資等措施。以至於到了民國六〇年代中期（63 年 1 月～67 年 2 月），相對處於持平微波時期，房價已不再暴漲，經濟成長逆轉，政府解除高樓禁建，期望經由執行六年國宅興建計畫及開發新市鎮等措施，能有效消弭房價暴漲禍患。

(二) 第一次景氣下挫－民國七〇年代前期（70年1月～75年11月）

經歷了民國六〇年代兩次不動產景氣高峰，民國69年年底與聯合國各國同步辦理之戶口暨住宅普查所得初步統計結果，使得廣大購屋大眾獲知住宅超額供給之訊息，而在高空屋率之前提下，投資性需求亦相對逐年降低。這期間整體經濟景氣不佳，連帶不動產景氣頓挫，再加上政府推動已久實施容積管制措施開始於台北市分期分區實施，造成建商、地主一窩蜂的搶建搶照，而在市場不景氣導致房地產嚴重滯銷之情況下，終於爆發了民國74年之十信金融風暴，影響金融業、不動產業甚鉅，從而亦導致民國六〇年代以來第一次房價下跌慘狀。

(三) 低迷的八〇年代

1. 民國八〇年代初期（78年12月～84年12月）

房地產市場在歷經民國75年底開始飆漲至民國78年第三季以後便告逐漸走下坡，而其後則在一連串經濟性與非經濟性利空因素之籠罩下，房地產景氣持續低迷，由此一階段諸多指標數據加以探討分析，市場景氣確已逐步邁向「U」型谷底，並且已逐漸進入低價盤整階段。如再仔細的探究此一階段景氣長期低迷的主要原因，當可歸究於整體市場大量的餘屋、空屋所致，而其主要來源乃是自民國80年以來，台灣省逐步實施容積管制之影響，其中尤以民國81年為推案的高峰期。此期間除幾項重大公共工程建設（如北二高、捷運系統等）的動工短暫帶動沿線地區之繁榮景象外，大部分房價多已下挫，並且自住型購屋者多考慮再三，而投資者則更是裹足不前，整體買氣普遍不佳，銷售情形每況愈下。

2. 民國八〇年代中期（85年1月～87年12月）

民國85年台灣舉辦第一屆民選總統選舉，正式邁入民主

時代，在政權交替又值 1997 年爆發亞洲金融風暴，德國拜耳公司在台投資經多方協調與波折終至失敗，其間所暴露的問題是外國人對台投資警訊浮現，其對台灣往後數年的經濟發展影響甚鉅，造成房地產市場持續低迷不振。

3.民國八〇年代後期（87 年 1 月～90 年 12 月）

這一階段台灣經歷了政黨輪替、921 大地震等政治不穩定、人為或天災不斷的時代，加以失業率逐年攀升、核四廠是否停建、核三廠跳電等因素，對經濟層面影響甚鉅，再加上產業外移、資金外流、全球化競爭力、台灣加入 WTO 等因素影響，政府又無法提出更具經濟效益的政策，終而導致景氣陷入低迷狀態，絲毫未見景氣有復甦之跡象。

（三）局部復甦期—民國九〇年代（91 年 1 月～92 年 5 月）

此一時期由於美國經濟已呈現緩慢復甦，進而帶動台灣經濟成長，以民國 91 年的經濟成長率在 3.54%與民國 90 年的負成長（-2.18%）相較已有明顯的改善。而此一時期由於新政府的施政目標不夠明確，使得社會大眾對整體經濟發展抱持觀望態度，再加上經濟政策的實施成效不彰，民國 90 年的缺水危機導致經濟受到些許的影響，2003 年美伊戰爭爆發，在預期心理及戰後重建之利多因素下再度帶動了全球的經濟成長。惟其間 SARS 傳染病則又使得整體社經都受到嚴重影響，房地產景氣更呈明顯下降的趨勢，不過均屬短期的衝擊。

二、影響不動產景氣下滑之原因

（一）經濟成長下滑與空屋率過高

綜上所述，不動產景氣下滑的原因，除了整體經濟表現不佳，經濟成長呈現出逆轉或甚至負成長之因素以外，空屋率過

高亦是造成民國七〇及八〇年代初期不動產景氣下挫、低迷的主要原因之一。

(二) 政府政策影響

政府在民國六〇年代第一次房價飆漲時期，實施高樓禁建及限制融資等政策措施，似有效平穩房價；但在民國七〇年代施行的容積管制，卻造成搶建，因而使得市場上餘屋過多，間接造成房價下跌。至於民國八〇年代的景氣低迷，雖非政府政策因素所導致，但在缺乏有效之振興經濟景氣方案之情況下，使得房地產市場在整體環境欠佳之前提下顯得欲振乏力。

(三) 其他非經濟因素

國際經濟情勢轉壞，國內投資環境不佳，新政府的不穩定，再加上一連串的天災，都是直接或間接促使不動產景氣無法好轉之原因。

參、不動產景氣之未來

從過去歷史脈絡之檢視，歸納出台灣不動產景氣的特性，並分析整體社會與經濟情勢，提出不動產景氣未來可能發展之方向。

一、不動產景氣特質

從過去景氣循環現象之分析，可歸納出不動產景氣有下列五項特質：

- (一) 影響景氣變化最重要之因素為經濟因素，尤其是經濟成長帶動貨幣供給量增加，是奠定不動產景氣之基石；因此，往昔每一次的經濟景氣循環均有帶動房價調漲三倍價格漲幅之現象。
- (二) 政治因素影響景氣變化均屬一時的衝擊，影響有限。
- (三) 過去不動產飆漲過程常由北部帶動南部，轉而影響中、南部，

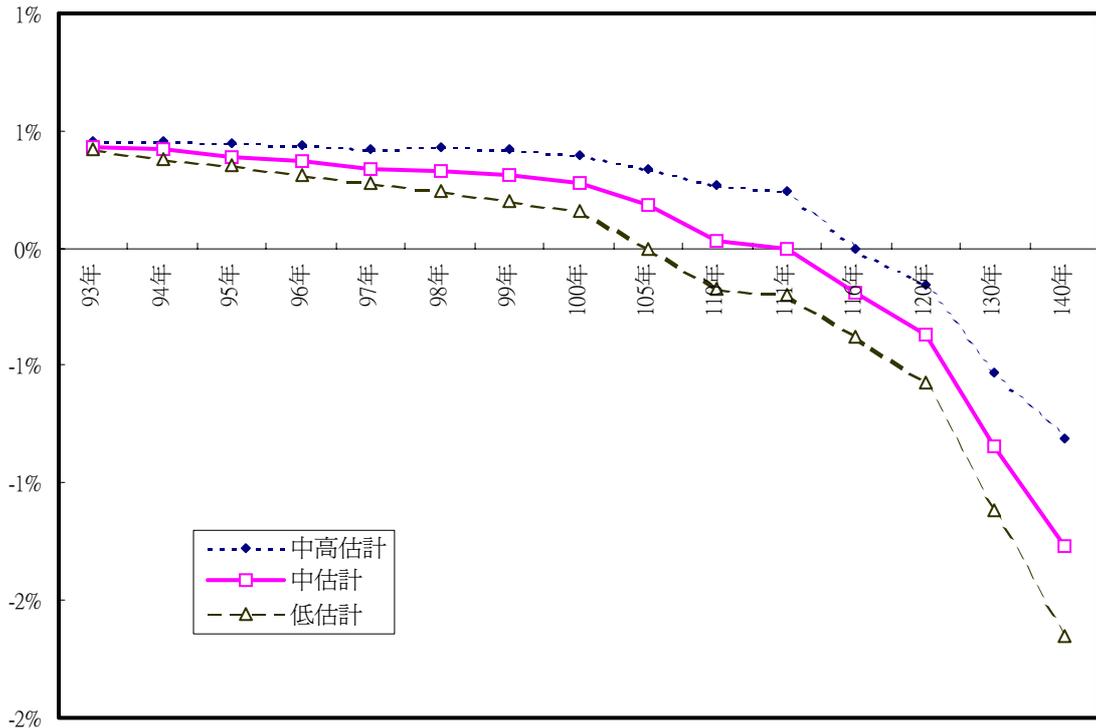
萎縮則為逆向回轉；惟民國八〇年代以後，則是受到局部地區重大工程建設或特殊個案原因刺激影響。

(四) 住宅超額供給結果，造成房屋市場價格低迷，不動產價值瀕臨崩盤，使得不動產資產反而成為負債。

(五) 不動產曾經是投機絕佳標的，惟因全球化及不動產證券化之結果，傳統的固定、缺乏流通性的不動產資產，變成可以替代、且具流通性資產，因而過去認為不動產價值與作用亦產生極大的轉變，傳統的「有土斯有財」之思維，也隨著這股全球化的浪潮逐漸地消失。

二、社會情勢分析

臺灣地區人口民國 93 年為 2,276 萬人，採中高推計至民國 116 年人口達到 2,444 萬人（低推則在民國 105 年達 2,328 萬人）高峰後，民國 117 年將呈現人口零成長（低推計民國 106 年即呈零成長），至民國 140 年，將僅有 2,189（低推計 1,772 萬人）萬人（經建會人力處，2004）。從以上人口未來可能發展狀況來看，最多新增不及 168 萬人（低推計 52 萬人）；若以每戶人口數為 2.9 人計算，則最大增加戶數為 58 萬戶，而最小增加戶數為 18 萬戶，因此未來需要增加之不動產基本需求有限。



資料來源：經建會，中華民國台灣民國 93 年至 140 年人口推計，2004。

圖 3-1 人口成長率之變動趨勢

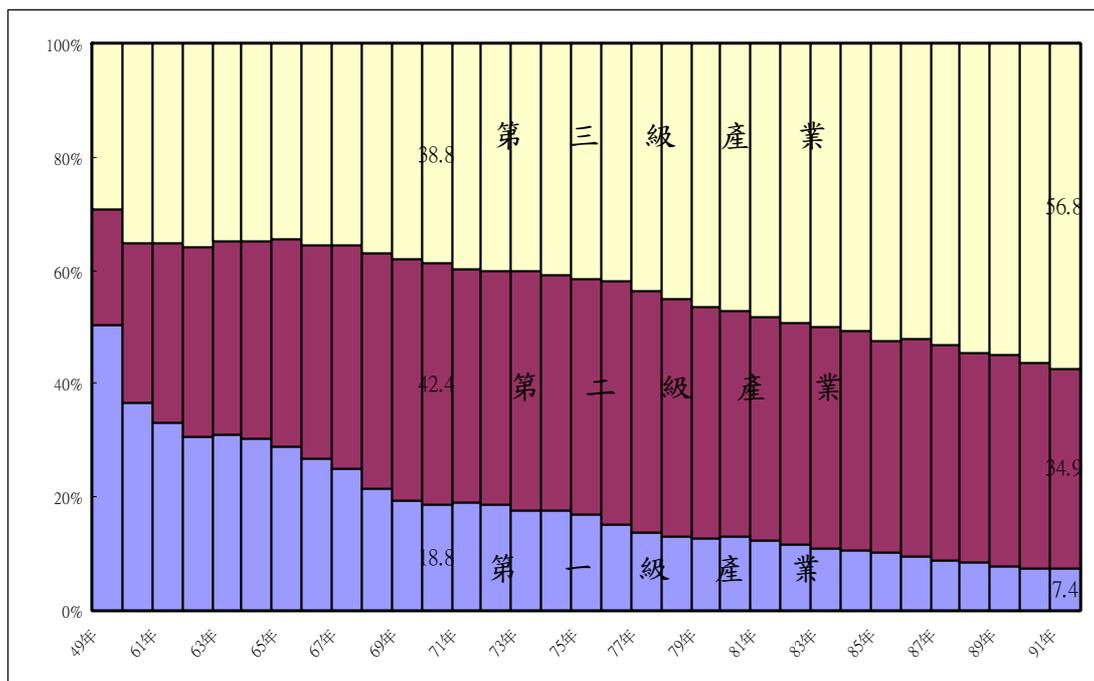
三、經濟情勢分析

雖然不動產景氣循環有別於總體景氣循環，但是無可否認總體經濟因素仍是不動產榮枯之重要原因，往昔幾次景氣循環多與經濟成長、產業結構變化及貨幣供給有關，尤其是民國 59 年至民國 89 年間的經濟成長率與貨幣供給（M1B）年增率之變動與房價市場變化的關係最密切。以下即就經濟成長、產業結構變化及貨幣供給與不動產景氣之關係加以探討分析。

（一）產業結構與經濟成長

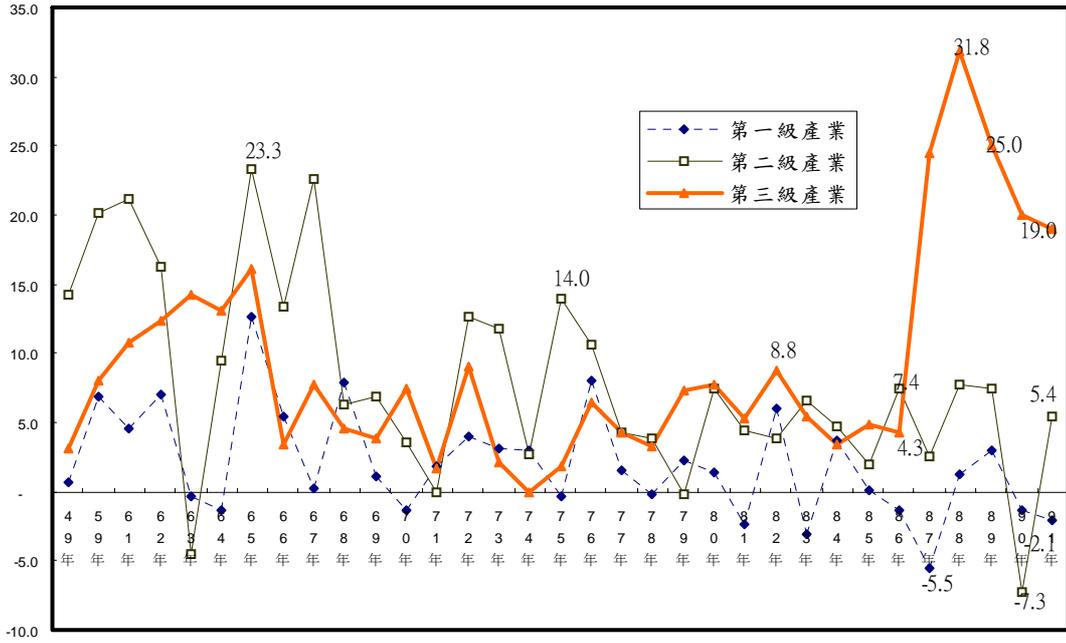
從產業結構觀察經濟之變化，民國六〇年代初期一、二、三級產業分別佔我國產業結構比例的三分之一；到了民國六〇年代末期，逐漸走向以二級產業為主。民國七〇年代的前半段，是以二級產業為主，三級產業為輔，但到了民國 77 年以後，台

灣產業結構逐漸走向以第三級產業為主。民國 84 年第三級產業更是突破 50%；截至民國 91 年為止，一級產業人口為 7.4%，而二級產業為 34.9%，三級產業則高達 56.8%，顯現出服務業已為主要產業。另外，再就國內生產毛額之成長率來看，名目成長率（nominal growth rate）逐年下降，從民國 41 年 39.9% 降到民國 89 年的 4.3%，民國 90 年甚至出現-1.25%之負成長，而實際成長率（real growth rate）近十年間則維持在 6%與 7%之間，去年則為-1.9%，顯示經濟成長已見鈍化；在產業結構中，一級產業成長率則是已降到 3.04%，甚至常有負數出現；二級產業成長率則以維持在個位數為多，快速成長不再；至於三級產業成長率則還有兩位數之機會。



資料來源：Taiwan Statistical Date Book，2003；本研究整理。

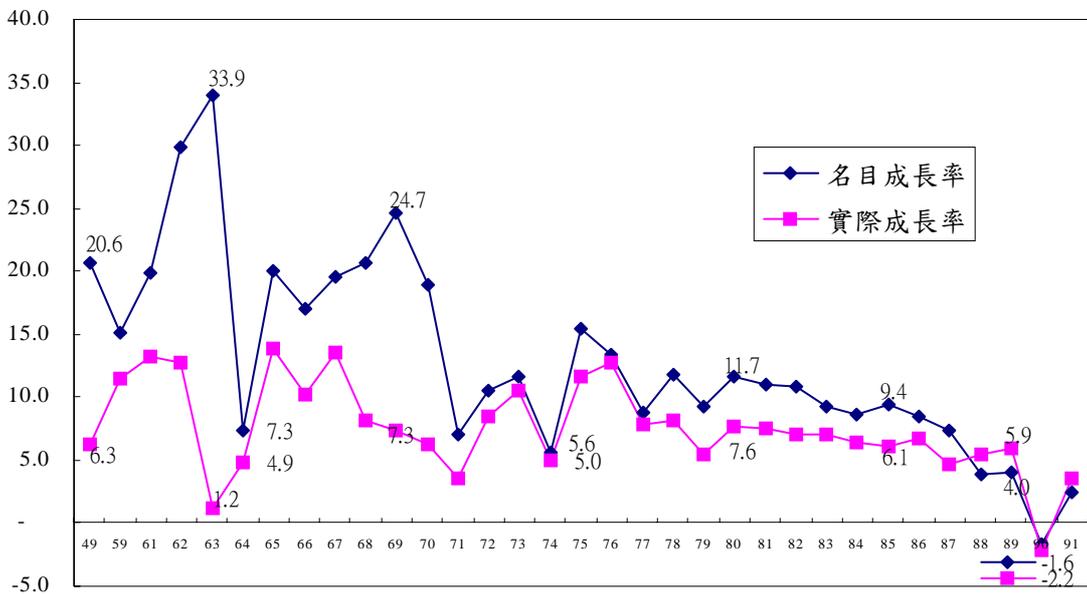
圖 3-2 一、二、三級產業結構變動趨勢（民國 49～91 年）



(Base: 1996=100)

資料來源: Taiwan Statistical Date Book, 2003; 本研究整理。

圖 3-3 一、二、三級產業年增率之趨勢變化 (民國 49~91 年)



(Base: 1996=100)

資料來源: Taiwan Statistical Date Book, 2003; 本研究整理。

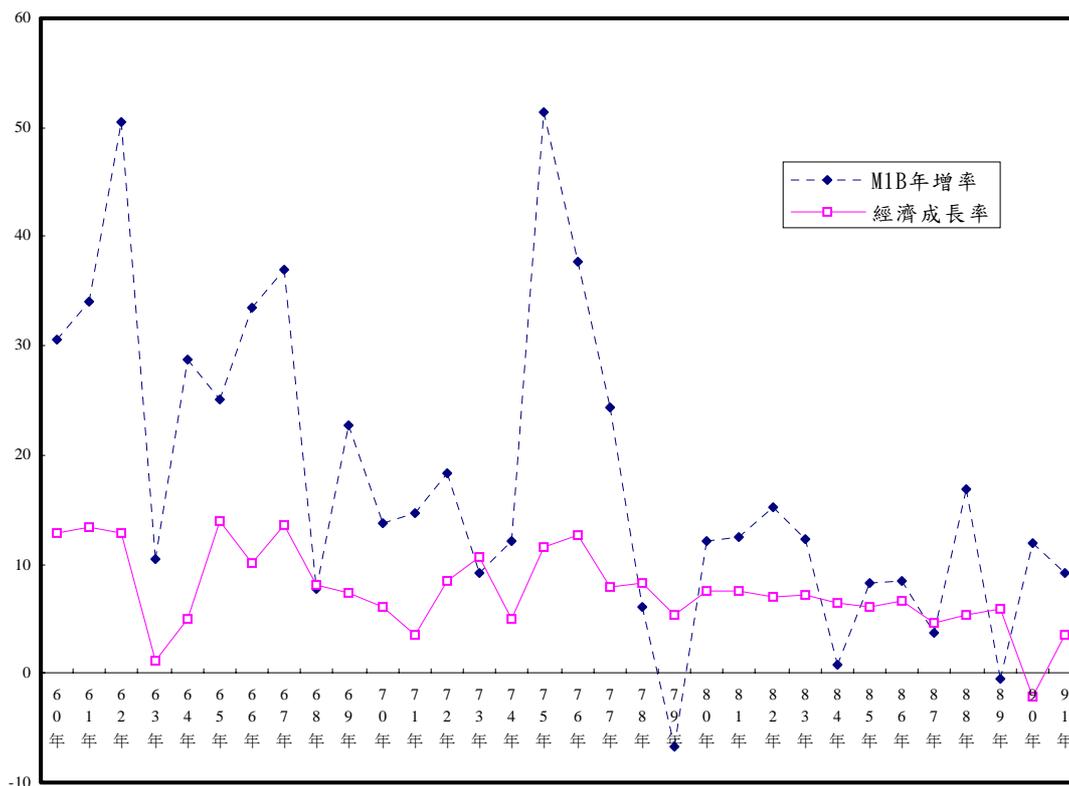
圖 3-4 名目成長率與實質成長率之趨勢變化

以上狀況，有下列特徵值得注意：

- 1.產業結構在過去五十年之間有顯著之變化，一級產業失其地位，二級產業也萎縮，三級產業是主力。
- 2.隨著產業特徵與知識領域之變遷，產業結構分類模糊化，兼具多重產業可能為主流。
- 3.經濟快速成長不再，產業基地需求多樣化；惟少有大量性之急迫需求。這些變化使傳統土地使用分區無法適時應付環境之變化，政府掌控管理能力必受挑戰。

(二) 貨幣供給 (M1b) 與經濟成長

貨幣供給 (M1B) 與房地價格之間的變化，有著密不可分的關係，其中民國 60~63 年、民國 65~67 年以及民國 75~78 年等三個階段的 M1B 年增率多在 20% 以上，可視為房價領先指標；年增率在 15% 以下，通常意味著經濟景氣不佳，房地價格可能下跌。然而當全球化來臨，貨幣供給額會因金融商品盛行，國際金融資金流通與炒作，與基本國力易有脫勾情形，是否因之再造不動產景氣，當視與厚植國力是否相關，同樣股市榮枯性質亦同。



資料來源：Taiwan Statistical Date Book，2003；本研究整理。

圖 3-5 M1b 年增率及經濟成長率之變動趨勢（民國 60~91 年）

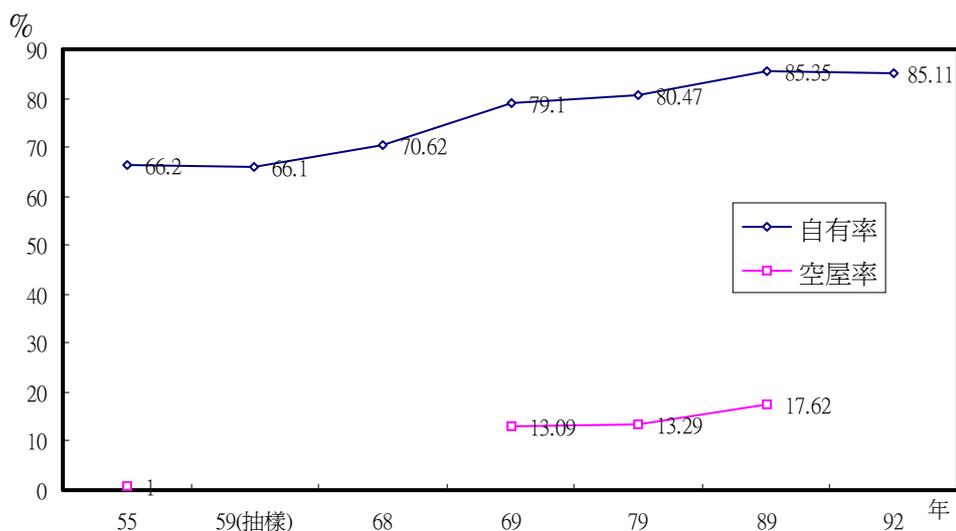
四、住宅情勢分析

就民國 89 年主計處戶口及住宅普查初步統計結果發現，台灣地區空屋率高達 17.62%，十年來增加 4.3%；住宅自有率為 82.2%，十年來增加 3.7%。

（一）住宅持續供給的結果，空屋率高達 17.62%。

從民國 69 年的 13.09%、民國 79 年的 13.29% 到民國 89 年 17.62% 的空屋率，顯示房屋供給超額增加；是以未來不動產價格增漲空間有限，並且有可能較趨下跌。

（二）民國 92 年住宅自有率高達 85.1%，預計可能增漲空間有限，所以有關投資壟斷等相關問題不致再度發生。



資料來源：行政院主計處，台灣地區經社觀察表一年資料，2004；本研究整理。

圖 3-6 住宅自有率及空屋率—歷次住宅普查結果

肆、小結

當連續在 1991 年及 1992 年因擁有東京不動產資產而成為世界首富的森泰吉郎在 1995 年為比爾蓋茲 (Bill Gate) 取代之後，傳統上認為不動產價格只漲不跌的神話已經破滅。展望未來，經濟成長率達兩位數機會不大，過去榮景或已成為絕響，政府決策思維不宜以過去暴利、投機看待不動產業。尤其當人口成長漸趨於緩慢甚至或減少時，未來對不動產之需求增加有限，因此，政府在政策規劃時應格外重視此一發展趨勢；尤其是在制度設計上，更應回歸「市場機制」，避免過多的干預，才能有效開創新的契機。

綜上所述，當可了解未來不動產發展之重點如下：

- 一、高度經濟成長是不動產景氣榮景出現的必要條件，是不動產景氣變化之核心。
- 二、過去兩位數經濟成長率榮景不再，一旦但經濟成長遲滯，私人財產累積亦將頓失依恃，其次，因國力提升而增加 M1b 供給之機會不多，無

論保值或投資不動產需求之原動力多將式微，不動產價格暴漲情形恐難再現；若因一時 M1b 有增加，多屬金融政策刺激或國際資金流動炒作，短期不動產景氣彈升，均屬曇花一現，也難再有如過去二、三倍增漲的可能。

三、進入民國八〇年代以後，台灣地區人口成長已逐漸趨緩和，對住宅的需求減弱及需求類型的改變是不可避免的趨勢。

四、全球化影響，投資管道多樣化，地價暴漲契機已無。投資管道越來越多樣化，不動產的投資不再是唯一保值的投資管道。其次，由於國內投資管道越來越多，如期貨、股票、國內外基金等，短期獲利率高，已吸引不少買不起房子的人轉投資；此外，房價的漲幅空間有限，加上許多地區的房價已呈現下滑趨勢，使得不動產不再是穩賺的投資，大眾獨鍾不動產的偏好也已逐漸改變。

五、投機土地不易，暴利有限。當經濟成長超過一定限度後，進一步快速成長機會不多，其結果是土地投機之機會不再，獲利幅度銳減，土地將不再是投機標的。

六、以經營實力獲利，不勞而獲機會減少。當步入成熟社會，投機土地不易，並且獲得暴利的機會減少，而土地投資需要有一定專業與技術以及個人努力與智慧，因此，不勞而獲機會不多。

第二節 台灣不動產交易市場發展過程

壹、不動產交易市場之發展過程

台灣不動產交易市場的發展過程，從最早期以自己與家人居住目的為主的房屋興建；其後，雖然有零星的住宅興建出售，但市場規模仍非常的小，不動產交易市場尚在萌芽階段，直至民國 53 年，美國民間企業來台

投資興建住宅，在台北市南京東路興建「聯合二村」，從此正式展開台灣大規模民間房屋供給。民國 60 年之後，開始出現專門為房屋銷售服務的代銷行業，而不動產仲介經紀業亦逐漸成形。民國七〇年代，不動產仲介經紀業開始朝制度化、公司化的方向發展。到了民國八〇年代末期，隨著「不動產經紀業管理條例」之立法，傳統的掮客在市場上逐漸消失，房屋交易市場逐漸邁向成熟穩定；而隨著民國 92 年「不動產證券化條例」的通過，房屋交易市場不再只是有形、實際物品的交易，而是可以透過證券化的方式，將不動產資產轉為有價證券進行交易，意味著台灣不動產交易市場邁入多元，並將更快速地與國際接軌。

隨著房屋興建規模的改變，交易市場也產生相當的變化。依循市場變化的脈絡，我們將台灣不動產交易市場發展過程分成五個階段，分述如下：

一、原始自住型（傳統自住期）

早期房屋市場少有交易行為，大部分的房屋興建僅止於土地所有權人需要時，由地主尋找工匠來建造房屋，完工後僅供地主或其親朋好友居住，並不涉及市場上的交易行為。

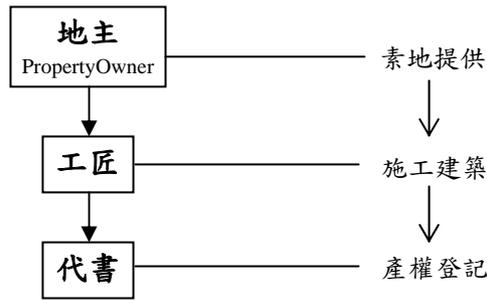


圖 3-7 房屋市場參與者之參與模式示意圖（一）

二、幼年期（發生期）

光復後隨著人口不斷增加、資本市場逐漸成型及對房屋需求日益迫切，地主開始請工匠營建房屋並且將多餘的房屋出售，以追求市場利益。此一階段乃逐漸將房屋公開在市場交易，但房屋市場規模非常的小，大批興建買賣尚不具雛形。

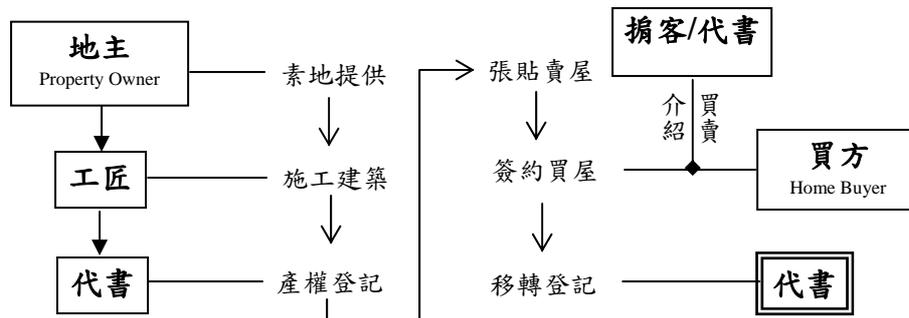


圖 3-8 房屋市場參與者之參與模式示意圖（二）

三、少年期（萌芽期）

民國 60 年左右，約第一波房地產高峰發生時期，開始進入不動產仲介經紀業的萌芽期。此一階段，房屋建造由較具規模的建築開發業者投資興建；其土地取得以直接或間接（中間人介紹）的方式，向地主取得土地開發房屋營建銷售之權利；以整體大批興建的模式進行土地開發與房屋興建開始出現。建築開發業者並且委託房屋代銷公司以

專業之手法包裝廣告銷售，「以地養地」預售的模式籌措下一期開發建築所需之資金，同時開啟此後影響房屋買賣交易甚鉅之房屋代銷業及房屋預售模式。

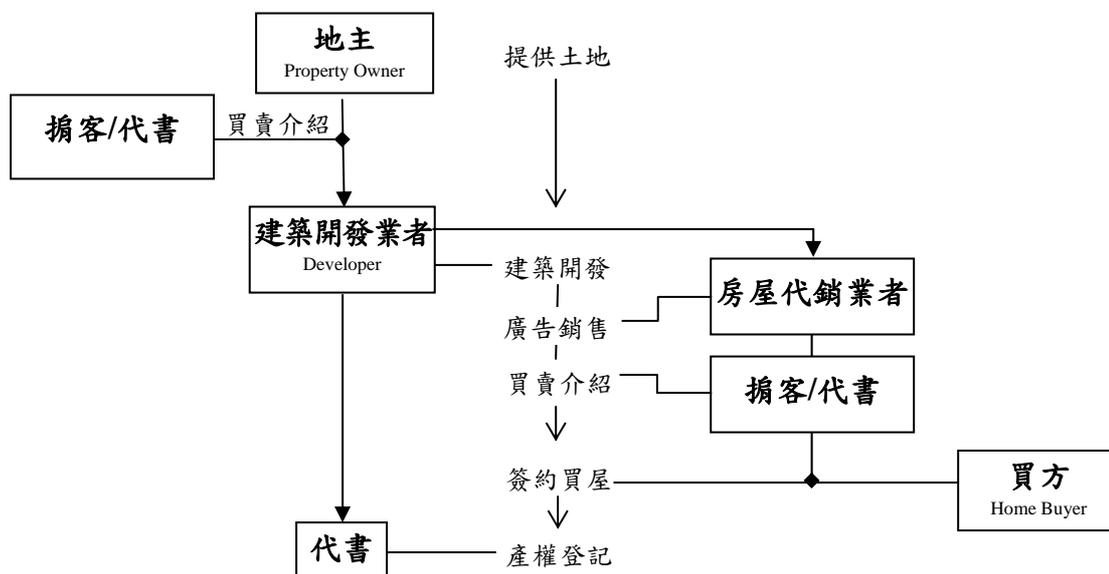


圖 3-9 房屋市場參與者之參與模式示意圖 (三)

四、成長期

民國 73 年經濟部首度開放「房屋介紹公司」辦理登記；民國 74 年太平洋房屋引進日本仲介制度的理念模式，中信房屋引進美國仲介經營模式，至此房屋仲介市場開始有制度性規模性的公司組織出現，房屋交易市場隨著具有制度性及規模性的不動產仲介經紀業的加入，開始進入所謂的成長期。

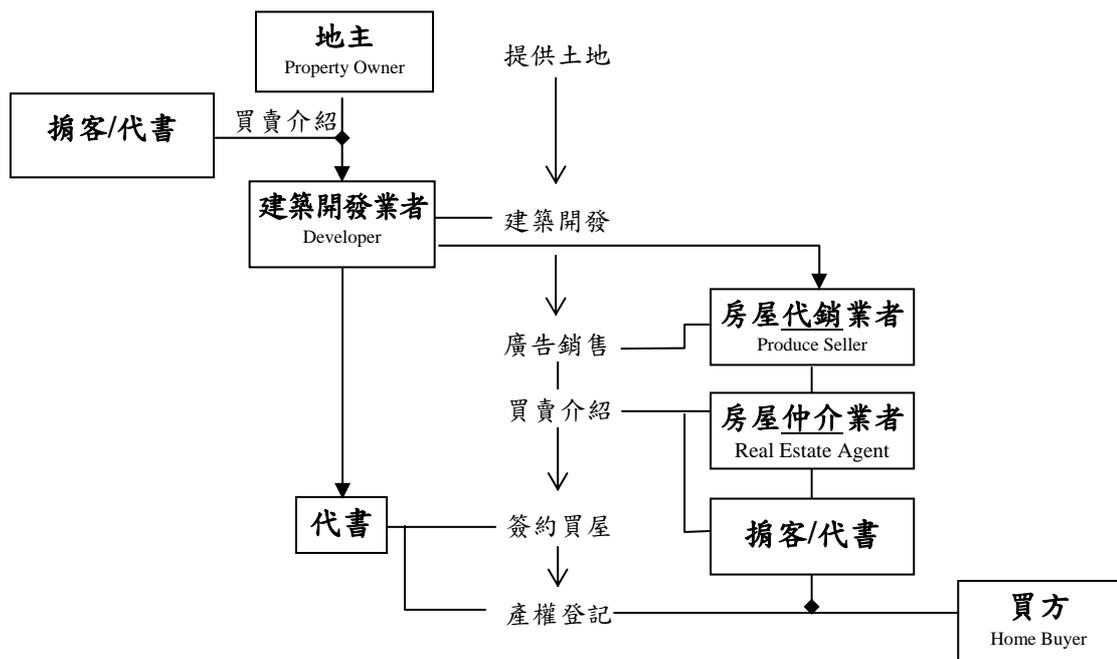


圖 3-10 房屋市場參與者之參與模式示意圖（四）

五、發展期（穩定發展期）

「不動產經紀業管理條例」在民國 88 年 2 月 3 日公佈實施之後，房屋仲介業進入另一個新紀元。傳統的掮客幾乎消失，房屋介紹交易買賣之業務完全由具有專業知識的不動產經紀人一手包辦：不動產代銷經紀業和不動仲介經紀業仍參與著房屋廣告與銷售。此時期，房屋交易市場之參與者有朝向分工更細膩、更專業之趨勢；其後，隨著證照制度的施行，房屋交易市場逐漸邁入成熟穩定發展階段，未來房屋交易市場的模式仍受到相關不動產政策法令以及消費市場模式之影響，至於房屋交易市場的參與者是否朝著獨立分工的方式運作抑或朝向專業整合，實乃有待觀察。

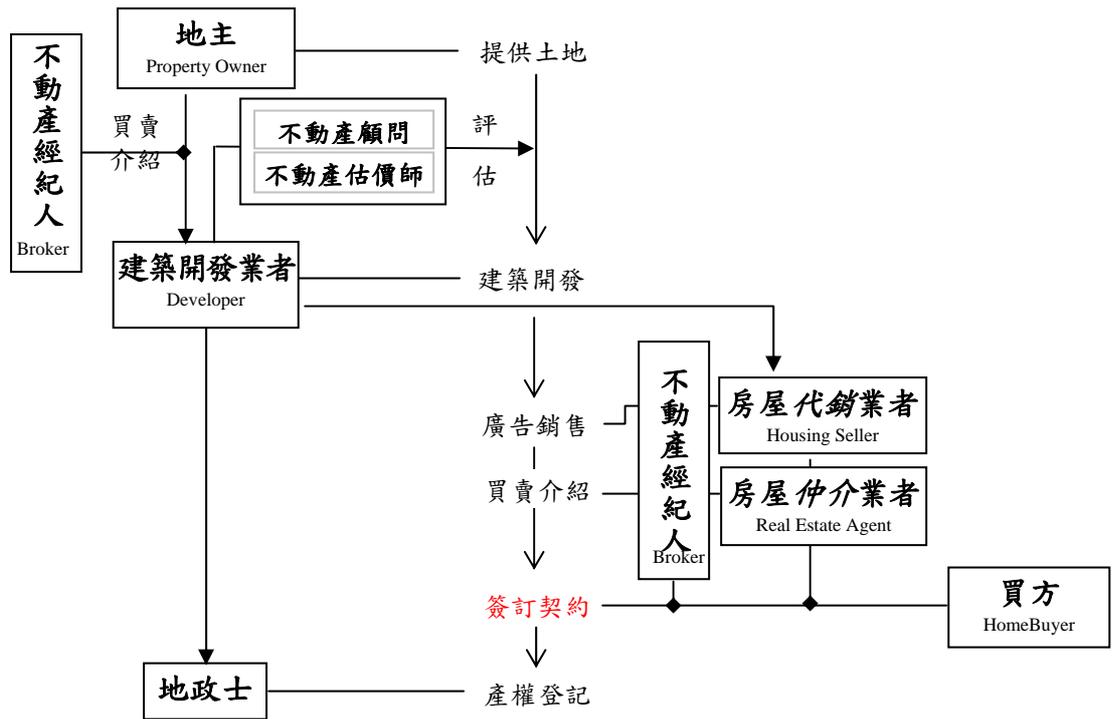


圖 3-11 房屋市場參與者之參與模式示意圖（五）

第三節 不動產交易制度

台灣不動產交易買賣因建商為了方便取得資金，因此產生「預售制度」，惟對於不動產代銷經紀業的預售制度，或者是不動產仲介經紀業的中古、成屋買賣制度其間所發生之不公平、不合理、不安全及無效率等問題；各相關業者也不斷推出各種方案，如預售屋履約保證、契約鑑證、價金保證，或成屋履約保證等，以取得消費者的信賴，並保障買賣雙方交易安全；然這些制度是否真能有效達到保障交易安全之目的，亦是相當值得深入探討之一大課題。

壹、不動產交易制度之發展

一、民國五〇年代末期—預售制度興起

民國五〇年代初期，台灣不動產市場才開始有大批住宅興建，然政府有鑑於剛開始萌芽的建築產業有畸形膨脹的趨勢，因此乃於民國 58 年下令金融機構停止對建築業的融資，再加上此期間，由於國民所得不高並且儲蓄也相當有限，購買一戶房子並非一般家庭所能輕易負擔得起，為因應此一實際需要，華美建設乃首創房屋預售制度，期以透過銀行貸款以及自備款分期支付方式，一方面讓購屋者得以最輕鬆的方式，在邊蓋邊付款、邊付款邊增值之情況下，預先訂購二、三年後才可以完工的預售房屋；另一方面，建設公司也可以藉此方式預先收取部分工程款，不必先行籌足工程款即可開工興建，此就買賣雙方而言，可謂各盡所能，各取所需，雙贏而又互利。

由於民國六〇年代曾歷經兩次房價大飆漲而導致假性需求之出現，專業的代銷公司亦隨之興起，將預售房屋之代銷手法發揮得淋漓盡致，惟此種毫無法令規範的代銷方式，加以當時不動產相關法令及管理制​​度未臻完備，不僅製造了房地產市場繁榮的假象，同時也種下了日後糾紛不斷的禍因。

二、民國七〇年代—預售屋履約保證與契約鑑證制度

有鑑於不動產交易秩序混亂，消費大眾購屋權益缺乏保障，內政部乃以主管機關的立場積極推動不動產交易安全相關措施，其中以民國 69 年委託工業技術研究院（現為台灣科技大學）對於造成購屋糾紛的主要亂源—預售制度之存廢及如何改進等問題進行專案研究，研究報告中首度出現「建築經理公司」，並建議政府儘速引導民間成立建築經理公司以導正房地產交易秩序，及至民國 75 年建築經理業獲准成立之後，始推出預售屋履約保證與契約鑑證制度。

不動產景氣在民國 76 至民國 78 年間連續狂飆了三年，房價也隨之上漲了二、三倍，此期間不僅價格混亂，甚至在「一日三價」之情況下，依舊帶來搶購的熱潮，於是由建商片面制定的定型化契約更是由賣方單方面主導，不僅毫無公平性可言，往往還在字裡行間埋下伏筆或預設陷阱，尤其更自創一些諸如「使用面積」、「受益面積」、「含車位面積」等含混不清的新名詞，再加上一些所謂創新性的產品如工業住宅、夾層屋、樓中樓、重疊別墅、2+1 房等低總價產品，而更麻煩的是此一階段由於法令制度未臻完備，導致海砂以及輻射鋼筋管制不當，而在民國 80 年代衍生出更多的購屋糾紛。

三、民國八〇年代—不動產交易簽證與成屋履約保證制度

民國八〇年代消費者意識逐漸抬頭，此期間房地產市場受到全面實施容積管制所造成大量搶建、搶照的超額供給影響之下，整體市場景氣逐漸滑落至谷底，然而房屋交易市場之糾紛並未隨景氣衰退而下降；相反的，此期間房地買賣糾紛所佔各相關機構消費者投訴案件比例亦隨之遽增。例如消基會就曾高達 31.5%，公平會也一度攀升至 31%，至於法院與監察院也分別達到 17% 及 28% 之歷史新紀錄，此一數據不僅凸顯了房地產買賣糾紛的嚴重性，更讓國家社會付出了相當大的社會成本。

有鑑於此，主管機關乃積極從法令及制度面著手，於是公平交易法、消費者保護法、以及公寓大廈管理條例，先後於民國八〇年代前期相繼通過；而不動產仲介經紀業者住商機構與信義房屋也在民國 85 年分別始推出「不動產交易簽證」與「成屋履約保證」制度。而不動產經紀業管理條例、不動產估價師法、地政士法等相關法令隨後也陸續完成立法程序並且公佈實施。就實際情況而言，自從這些法令公布實施之後，購屋糾紛已漸趨緩和，並沒有再繼續惡化下去，惟衡諸實

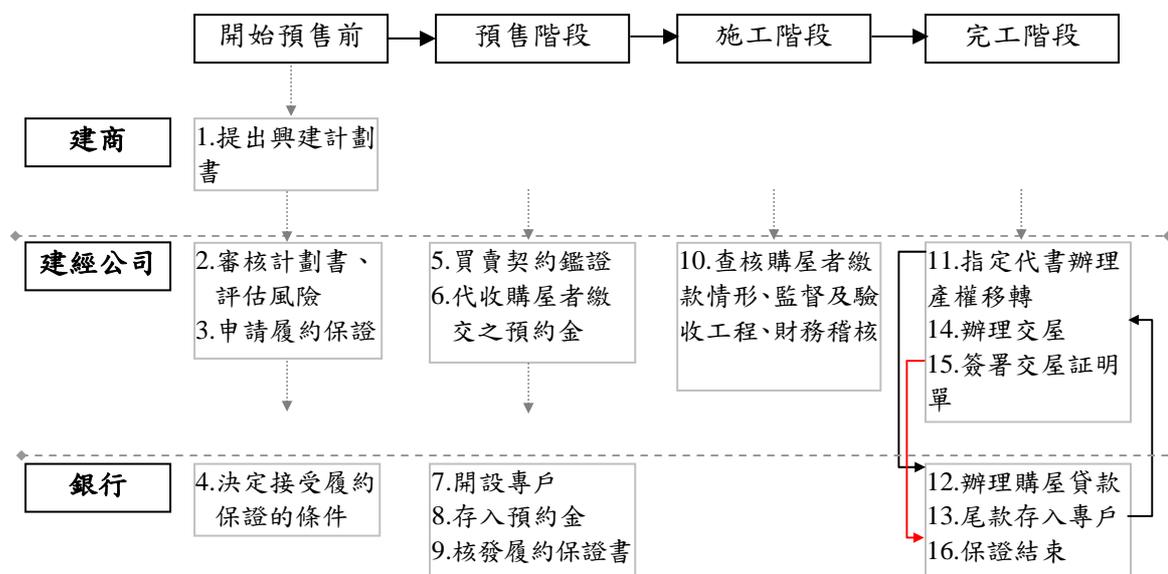
際需要，在不動產交易法、住宅法以及建築投資業輔導條例尚未完成立法之前，購屋糾紛必然無法徹底根除。

貳、不動產交易市場之制度

一、預售屋履約保證制度

(一) 作業流程

一般建築經理公司所辦理的預售屋履約保證制度之流程，主要分為四個階段：開始預售前、預售階段、施工階段及完工階段（詳見圖 3-12）。



資料來源：本研究整理

圖 3-12 預售屋履約保證流程

(二) 現況與課題

1. 市場接受度小

由建築經理業辦理預售屋履約保證的先決條件是建商預售之消費者購屋自備款必須交由銀行專戶控管，並且履約保證費用高達買賣總價款 2~3%；因此，預售個案實際透過建築經

理公司承做履約保證者所佔比例極小⁸。

2. 消費者仍須承受極大風險

由預售屋履約保證流程圖來看，消費者在一開始預售期間所繳交之預約金即交由銀行專戶保管，並且由建經公司負責監督，確保價款使用情形，雖可以避免掉未實施履約保證時建商可能會在取得預售屋款項後「落跑」之風險，但卻無法擔保建商是否如期完工。因此，消費者仍須承擔因工程無法如期完工所發生的損失，以及一旦房屋真的無法興建完成，銀行也僅只賠償自備款部分之風險。

由於預售屋履約保證制度的實施效果不彰，加以保障部分並不完整，因此，目前在預售屋交易市場上，可說是仍無有效制度來保證交易的安全性，消費者仍須承擔建商無法交屋或是購買到與原先預期不符的房屋之風險。

二、「不動產交易簽證」與「成屋履約保證」制度

無論是不動產交易簽證、成屋履約保證或是上述之預售屋履約保證制度，基本上仍是參考美國 Escrow 制度而來（莊孟翰，1999）。然而，就保障內容及違約時的處理方式差異頗大，以下即就交易簽證與成屋履約保證制度的差異，試以表 3-1 說明之。另外，針對國內目前幾家房仲公司及土地銀行所推出的履約保證制度之異同，整理如表 3-2。

⁸ 從民國 86 年至民國 88 年建築經理公司所承辦的各項主要業務統計資料來看，總承辦案件數為 20,374 件，當中辦理預售屋履約保證的案件量僅只有 21 件，而契約鑑證有 114 件（莊孟瀚，2002）。

表 3-1 不動產交易簽證與成屋履約保證之比較

項目	制度名稱	不動產交易簽證	成屋與約保證
簽訂委任書		買賣雙方	買賣雙方
資金專戶控管		有	有
銀行出具保證書		無	有
違約時的處理		須等法院判決確定後，在進行理賠。	合法催告程序完成，銀行即予以理賠。

資料來源：林璧芬，1997；李春長，1999；周王美文，2001；本研究整理。

表 3-2 各家履約保證制度之比較

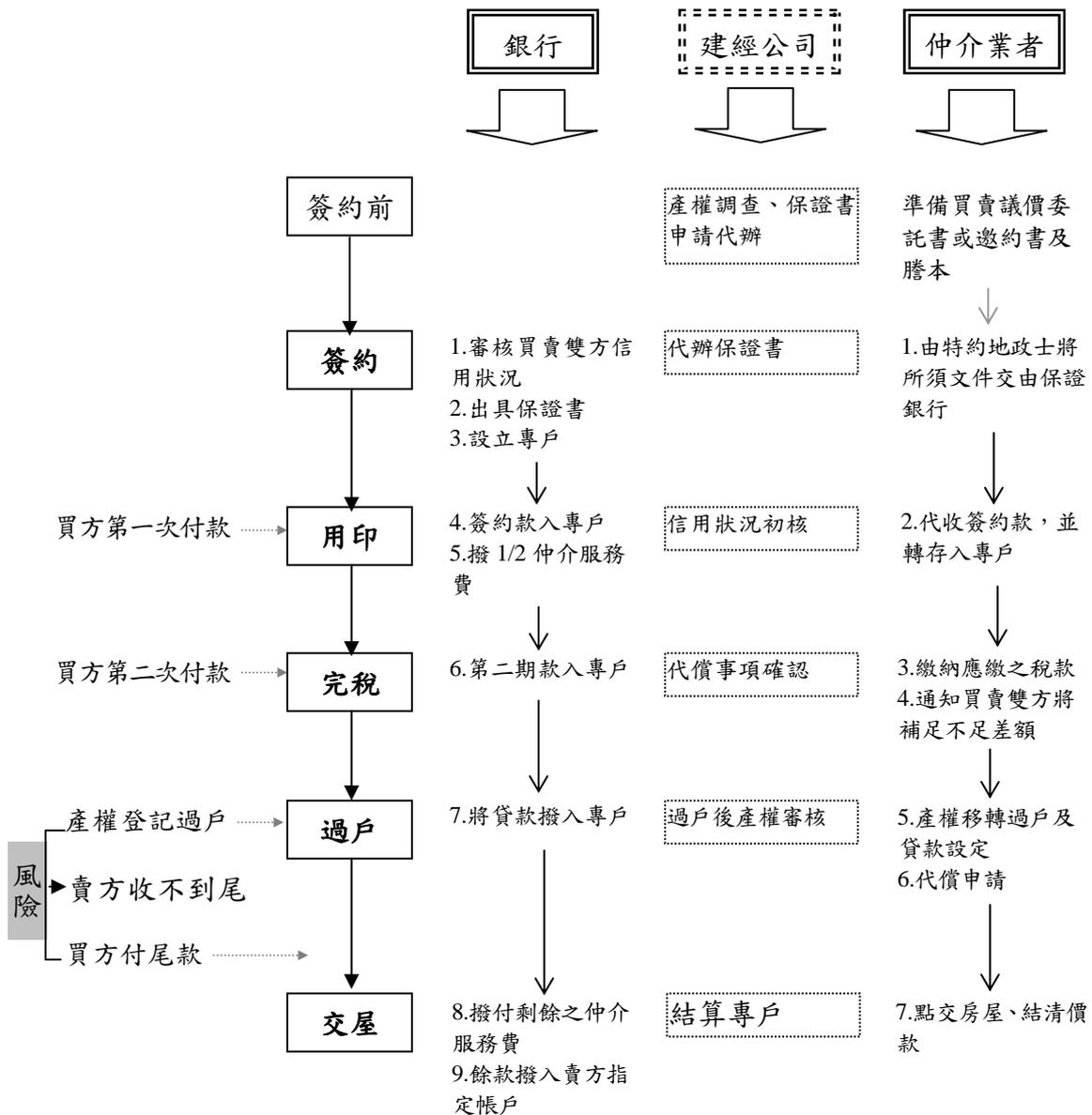
項目	信義房屋	太平洋房屋	中信房屋	21世紀	土地銀行
制度名稱	成屋履約保證	成屋履約保證	成屋履約保證	房屋交易安全	成屋交易履約保證
控管單位	安信建經	聯邦銀行	中國信託	中信銀	土地銀行認可之建經公司或仲介公司
保證銀行	大安、玉山	聯邦銀行	中國信託	中信銀	土地銀行
保證額度	房屋總價	房屋總價	房屋總價	專戶內價款	專戶內價款
保證期限	自簽發日起，迄不動產買賣合約履行完畢或解除為止	自簽發日起，迄不動產買賣合約履行完畢或解除為止	自簽發日起，迄不動產買賣合約履行完畢或解除為止	自保證書開立日起，迄不動產買賣合約履行完畢或解除為止	以六個月為限，期滿須再收費
收費標準	買賣雙方免費	買賣雙方免費	買賣雙方免費	買賣雙方免費	價金之 2%
糾紛處理原則	合法催告程序完成，銀行即予理賠	合法催告程序完成，銀行即予理賠	經買賣雙方協議或法院判決		土地銀行免責，已無保障風險之保證概念
保證責任範圍	簽約到交屋	簽約到交屋	簽約到交屋	簽約到交屋	簽約到交屋
承作選擇	全面承作	自由選擇	自由選擇	自由選擇	
備註	賣方可拿走訂金，訂金為 50 萬或 5% 取其低者；另雙方經協議可動用款項	賣方可拿走訂金，訂金為 60 萬或 6% 取其低者；不可動用款項	全部價金均須入專戶；不可動用款項	全部價金均須入專戶；不可動用款項	

資料來源：21 世紀，「房屋交易安全制度作業流程」；周王美文，2001；本研究整理。

(一) 作業流程

目前國內不動產仲介經紀業者所推出的交易安全保障制

度，其作業流程大體上分為五個步驟—簽約、用印、完稅、過戶及交屋，其流程如圖 3-13 所示：



資料來源：21 世紀，「房屋交易安全制度作業流程」；周王美文，2001；本研究整理。

說明：建築經理公司不一定參與房屋交易安全制度作業流程，因此以 表示之。

圖 3-13 交易安全保證制度作業流程

(二) 現況與課題

1. 規模小的仲介公司能否保證房屋總價

按表 3-2 各家不動產仲介經紀業者的成屋履約保證制度的內容加以分析，大品牌的仲介業者大多能保證房屋總價，然而銀行願意出具保證書，並且保障範圍擴及房屋交易總價，而不只是專戶內之價金，主要是由於規模大的房仲業者可以提供銀行充足的抵押擔保，相較於規模較小的仲介公司，銀行則只能擔保專戶內之款項。

2. 專戶內價款之運用

在交易尚未完成之前，買、賣雙方是否可以先行動用專戶內之價款，各家不動產仲介經紀業者的規定差異頗大。按專戶控管的意義即在於買、賣雙方的交易金額能存放在「第三處」，亦即該筆資金的運用都須受到監控，以避免其中一方遭受損失。然而目前仲介業者普遍都是在經買賣雙方協議後即開始動用款項，或先行取得部分訂金，此與當初設立「專戶控管」之意旨顯相違背，必須再作進一步的考量。

3. 賣方可能有尾款收取不到之風險

就交易流程而言，完稅之後產權即可移轉登記至買方名下，倘若此時買方發生財務問題，在銀行不願辦理貸款之情況下，賣方便有收不到尾款之風險。

4. 不能確保履行不動產買賣契約內容

當契約無法履行時，銀行僅將價金交付買方或賣方，而不是確保買賣雙方都能履行不動產買賣契約內容；其次，一旦買賣糾紛發生，僅以解約作為損害賠償的處理方式，亦僅具「履約保證」之名，而不行「履約保證」之實。

5. 保障僅止於價金保證，不包括產權保證

對於房屋是否有瑕疵，雖然多數不動產仲介經紀業者另有提供漏水保固之保障方式，但對於其他可能發生的瑕疵，均以產權說明書之記載為主要依據，購屋者仍須承受可能購買到海砂屋、輻射屋的風險。

參、美、日不動產交易制度

一、美國不動產交易制度

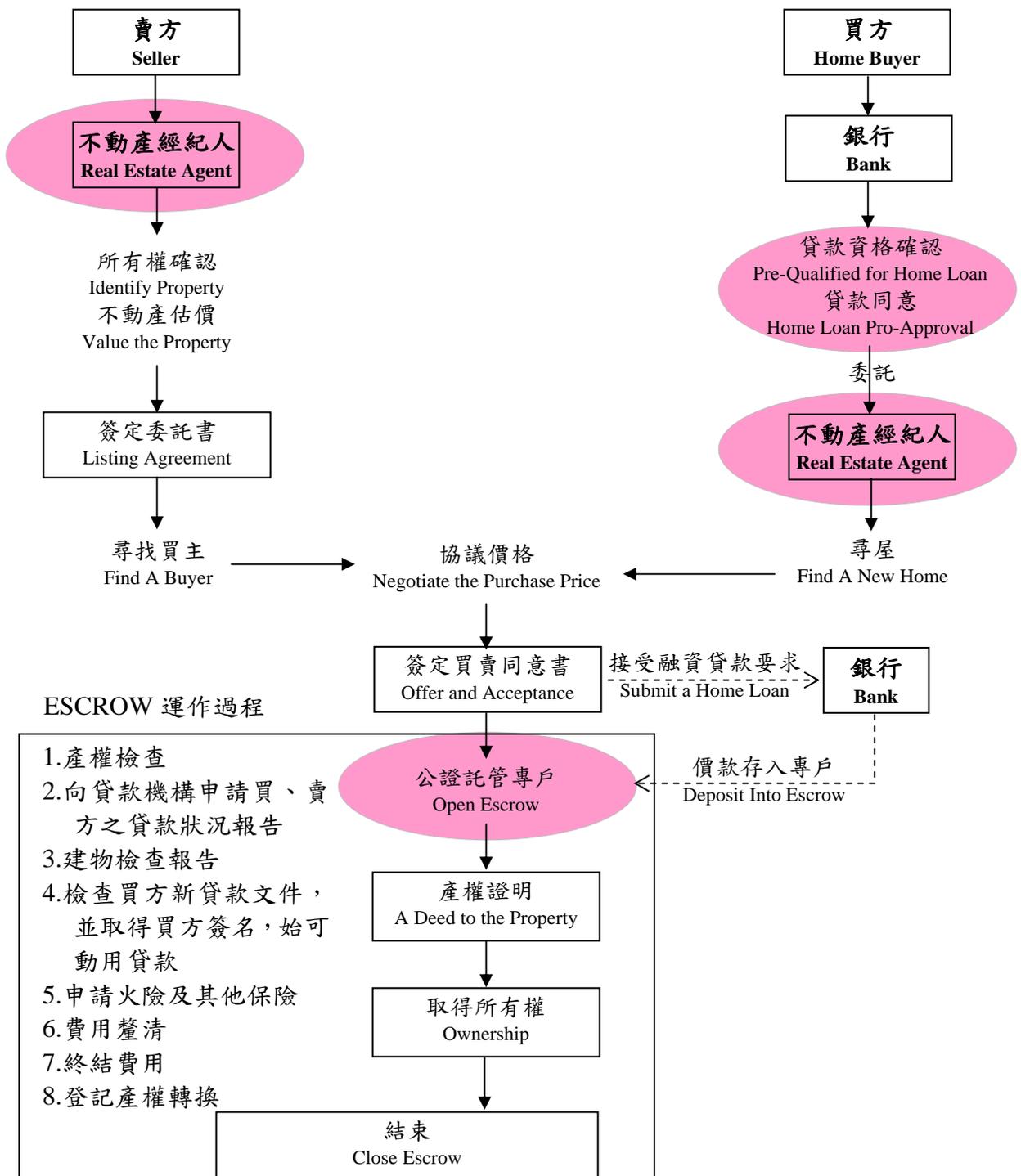
(一) 發展背景

美國早期的不動產交易是由律師或公證人為買賣雙方作見證，並處理產權移轉之各項流程，其後始有介紹不動產買賣的經紀人。初期的不動產經紀人都是各自為政，因此交易安全也受到很大的挑戰，1917年加州首先通過管理法案後，各州政府也陸續跟進，期以規範不動產經紀事業。

目前美國不動產交易市場約有98%是透過不動產經紀人仲介完成的（張元旭與楊鴻謙，1998），關於其不動產交易制度之建立，主要得自於從事不動產服務業者的共同努力。在1908年全國不動產公會委員會（National Association of Real Estate Boards, NAREB）組成之前，各地區的地區公會已有相當之發展，而NAREB成立之後也為執業者訂立共同自我約束的行為標準（Code of Ethics）、推廣不動產教育，並且努力促使各州政府訂定不動產經紀業之許可法律，已使不動產交易制度逐漸邁向全國標準化。

(二) 美國不動產交易制度流程與特色

美國不動產交易流程的程序，大致如圖 3-14 所示。其最大特色有下列三點：



資料來源：參考 California Mortgage Online.com，〈<http://californiaimortgageonline.com>〉，查閱日期：2004年7月10日；MLS，〈<http://www.mls.ca>〉，查閱日期：2004年7月10日；徐風慧，1999；本研究整理。

圖 3-14 美國不動產交易與 ESCROW 流程

- 1.買、賣雙方分別委託不同經紀人，有助於經紀人能夠為其當事人爭取到最大權益。
- 2.買方於委託經紀人之前，已獲得銀行貸款資格確認及同意，可避免在買賣契約簽訂之後，無法向銀行貸到應貸款項的困窘。
- 3.ESCROW 制度，專業嚴格管控產權及價款之運用，有助於確保房屋交易安全。

（三）美國不動產交易安全制度之特徵

美國不動產交易制度中，除了有 Escrow 機制來保障買賣雙方交易安全之外，更有其他相關的機制及配套措施的配合，才能夠讓 98% 以上的不動產交易均透過不動產經紀人來完成。相關機制及其特徵如下：

1.物件流通中心（Multiple Listing Service, MLS）

在美國，房地產交易除採電腦連線作業外，各仲介公司資訊亦充分流通，既可為買主找到合適的產品，也可為業主尋得滿意的對象，使得買賣雙方都能在資訊公開的情況下，在最短的時間內完成交易；此外，在各地設有社區信箱免費提供物件流通資訊，以達傳播委售物件及成交行情之功能。

2.證照制度（License）

在美國，因為有完整的法令以及交易制度，因此，一般仲介公司都擁有領取合格執照的經紀人，而經紀營業員也都是經考試合格領有執照的專業人員，且經紀人並須向保險公司投保業務責任險，一旦買賣雙方權益受損時，即可獲得理賠。

3.公證託管制度（Escrow）

美國實施有年的一種購屋權益保障制度即一般所熟知的 ESCROW 公證制度，即不動產所有權需公證公司（Escrow Company）簽字見證過程辦理過戶，並以專戶代收房屋款的方式保障交易安全。

按付款中間人制度係一般國人較為熟悉的一種交易安全機制，主要是透過具有公信力的第三者，作為買賣雙方交付價金與不動產標的之中間媒介，並且負責標的物之瑕疵審核與買賣價金之交付，藉以保障買賣雙方交易之安全。按 Escrow 制度係由專業人士（如律師）或專業機構（如銀行、信託公司、保險公司或仲介機構）擔任公正第三者，其責任在於一方面開立專戶保管交易價金，一方面依據買賣契約之約定，進行產權移轉與價金交付。

在美國當買賣雙方簽定不動產買賣契約之後，就必須將定金及產權移轉等相關文件進行專戶控管，此時 ESCROW 公司即會委請 Title Insurance 公司對該物件進行產權調查，此外，也同時對買方進行信用調查。另一方面，買賣過程中所有的收付款項，以及產權移轉相關文件，則交由 ESCROW 公司代為保管，並處理後續程序，俟合約義務履行完畢，ESCROW 公司再將買賣價款交付賣方，並且將過戶完成的權利書狀轉交買方，如在交易過程中發生產權糾紛，則由產權保險公司負責理賠，以保障買方的基本權益。

4. 產權保險（Title Insurance）

為維護房地產所有權登記的合法性及便於處理房地糾紛，特設有產權保險（Title Insurance）制度。產權保險公司透過州政府，建立全州房屋背景資料，甚至連內部管線及格局皆

可一目瞭然。一般在美國購屋習慣中，由不動產經紀人接受委託後，將資料送交公證託管公司（escrow company），再由該公司向產權保險公司查證，如此一來，產權乃至屋況都可詳細查閱清楚。此外，產權保險公司亦負有分配購屋款的任務，只要房屋有問題，產權保險公司可以將銀行的貸款扣除掉與房屋有關的債務金額，剩餘部分才交給賣方，藉以避免賣方惡性脫產、欺騙買方，使買方權益受到合理保障，因此在美國購屋置產，有關產權瑕疵問題可降至最低。

5.教育訓練

由美國不動產仲介經紀業所組成的「全國不動產經紀人協會（National Association Realtor，NAR），為有效管理不動產仲介經紀業，提升經紀人的專業服務水準，定期舉辦教育訓練課程，並發給結業證書，其成效頗為顯著足可供為借鏡。

6.道德規範

當美國在二十世紀初期不動產仲介經紀業剛萌芽起步之際，交易秩序也是相當混亂的，其後經過法令的頒布修訂與制度之建立，才逐步整合邁向正軌，並且在 1913 年制定了不動產倫理規範，並籌組不動產協會及不動產經紀人公會，大力提升行業形象，建立並重視規範，於今，美國的仲介交易制度之為世人所稱羨，其道德規範之制度實功不可沒。

二、日本不動產交易制度

（一）發展背景

美國的不動產交易制度是由民間業者努力共同建構而成，日本則是於第二次世界大戰後，隨著經濟復甦，人口大量集中於都市，對房屋的需求激增，而交易市場不公平之行為亦隨之

增多，日本政府為了房地產的需求者、供給者及居間者之間發生爭執，乃於 1952 年制定「不動產交易業法」（原名為「宅地建物取引業法」），規定凡是房地產之買賣或交換業務，或是以買賣、交換與租賃之代理媒介為業者，其買賣主體與事業活動，均應依據該法處理（劉芳瑜，1988）。

（二）日本不動產交易流程與特徵

日本不動產交易過程大致上與台灣不動產交易過程相似，惟在條件交涉到交易完成期間，係藉由價金保證機制，以保障買、賣雙方的交易安全。其不動產交易與價金保證流程，詳請參見圖 3-15。

（三）日本不動產交易安全制度之特徵

按日本的不動產交易制度中，對消費者最主要的保障就是一般所謂的付款保證制度，亦即定金保證制度，係指保證買方在成交前所支付的訂定及簽約金，一旦賣方發生違約情況時，得以保障買方權益的一種交易安全保證制度。

一般而言，在日本當買賣合約喪失效力時，若賣方不願將定金交還買方，不動產流通促進協議會就會根據保證契約之規定，負起對定金保證的賠償責任，先行退還定金部分給買方，以免造成買方權益上的損害，俟賠償之後，協議會再循法律程序解決。

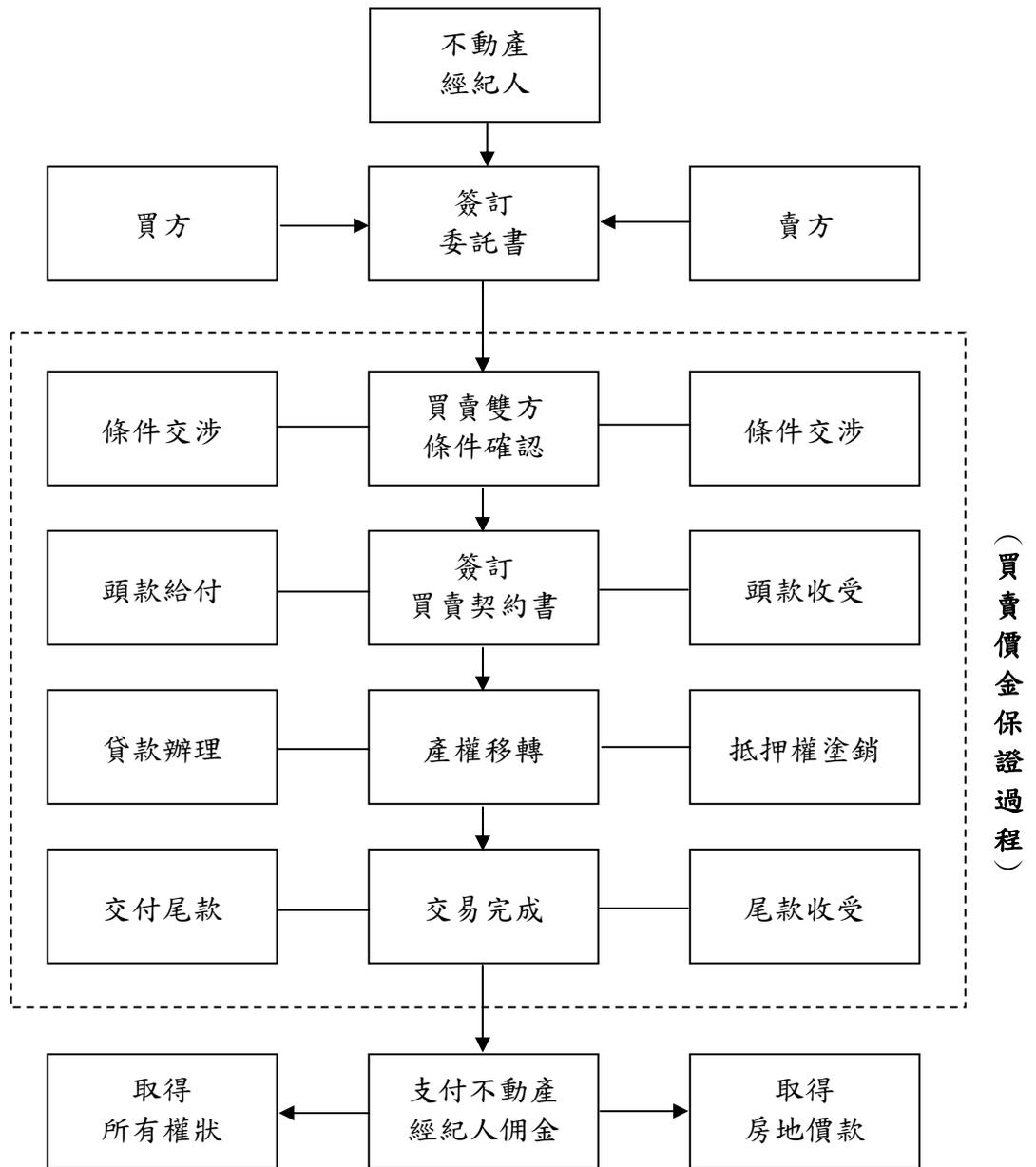


圖 3-15 日本房地產交易與買賣價金保證流程

1. 產權保障制度

美國與日本均有完備的產權保障制度，其精神在於經由專業機構對不動產交易的各類文件進行實質審查，以確保所有權利書狀的真實性，甚且還得負擔權利瑕疵保險之責任，以降低買賣雙方之交易風險，並維護消費者因為專業知識不足所可能

遭受之損失。

2.營業保證金制度

營業保證金制度是日本在「宅地建物取引業法」與「積立式宅地建物(預售屋)販賣業法」所設計的一種交易安全制度，其目的在於要求業者依據業務規模提供足夠的資產能力保證，以供擔保不動產交易一旦發生違約情事，可以充分保障購屋者權益。

3.付款保證制度

付款保證制度又稱為訂金保證制度，其目的在於保證買方在交易完成之前所支付的訂金及簽約金，一旦賣方有違約情形發生時，保障買方的權益不受侵害，其保障額度為買賣總價的50%或最高不得超過3,000萬日圓。

肆、小結

從美、日等國的不動產交易制度觀察，其法令制度大多針對專業人員與行業別立法管理，亦即透過專業證照制度作為規範專業服務人員的行為，以確保專業服務品質與客觀性；另外亦針對不動產交易進行規範，讓業者必須在妥善經營的結構下運作，並且還得擔負交易安全的責任。在此體系下，美、日對於專業證照人員的考核、層級、職責、進修等均有明確規定；此外對於交易資訊的公開，除了透過法令予以規定之外，美、日等國政府部門或不動產相關產業都會通力合作組成「不動產資訊中心」或相關機構，並且定期公佈完整且具備公信力的市場資訊。從美、日等國的經驗得知，完善的不動產交易安全制度仍需配合相關證照制度的落實，以及正確的市場資訊，才得以發揮預期功效。因此，無論是證照制度、產權保險或付款中間人制度等，均是建構不動產交易安全體系不可或缺之一環。

表 3-3 台、美、日不動產交易安全制度之比較

國家 項目	美國 ESCROW	日本付款保證制度	台灣履約保證制度
法令依據	ESCROW Law (1947 實施)	不動產交易業法 (1952 實施)	民法
實施範圍	買賣雙方合意進行，由 ESCROW 公司承作	透過會員公司成交買賣之 客戶	依照買賣雙方合約進行
保證範圍	權益損害部分	訂定(價金保證)	預售屋為完工之保證 成屋為價金保證
執行單位	ESCROW 公司 (付款中間人)	不動產促進協議會：住通 總部、全宅連等不動產仲 介經紀業者組織	建築經理公司、不動產仲 介經紀業者、或銀行
保證單位	Title 保險公司	不動產仲介經紀業者(即 不動產仲介經紀業者組織 之會員公司)	銀行等金融機構。
優點	1.Title 保險公司於事前進 行完整產權調查，以收 事前預防之效，就非因 違約所引致之損害部分 予以賠償。 2.ESCROW 就購屋款項專 戶控管。	買賣糾紛由基金理賠，較 為迅速，不必經冗長之法 律程序。	由金融機構開立保證書， 購屋價款由專戶控管，具 有相當之公信力。
缺點	採行保險制度，理賠時效 較晚，且非全額補償。	為事後的補償，而非事前 的預防，且只限於訂金部 分。	1.預售屋未事前防範及事 後補救。 2.成屋為事後賠償，非事前 防範，且僅限於價金部 分。

資料來源：信義不動產企劃研究室，1997；台灣地區房地產產業年鑑；本研究整理。

由以上之分析，再針對國內不動產交易安全制度不足之處，初步提出
以下幾點建議：

一、針對預售屋市場之交易安全，可採信託之方式處理

由於預售屋履約保證實施成效不彰，且亦無法真正解決建築開發
業者龐大的資金需求，以及其與地主之間的土地產權保障等相關問
題，如能透過不動產信託，雙方都能事先將土地、資產，以信託方式
交付銀行，不僅對銀行有保障，不必擔心建築業者倒帳或地主財務發
生問題，而淪為不良債權；其次，對消費者而言，亦不虞預售屋無法

興建完成，而更重要的是建築開發業者也可因信託關係，而獲得消費者之信賴。

二、建立物件流通中心（MLS），在資訊公開的情況下，交易安全必能提高

三、建立完善的 ESCROW 機制，並導入產權保險之制度

雖然目前不動產仲介經紀業者已有推出類似於 Escrow 的履約保證制度，但各家保證內容多有差異，對消費者而言，亦難分辨何者為最佳權益保障方案；因此，主管機關應制定一套可行之機制，以供業者遵循。

第四章 房屋交易仲介制度與不動產市場

本章重點在於分析房屋交易市場參與者之發展與現況，藉此釐清參與者對未來不動產市場之發展有何影響；並且，進一步探討房屋市場之交易模式及其發展現況；最後，除了探討房屋交易與仲介制度對不動產市場有何影響之外，更進一步地指出房屋交易市場及仲介業未來可能發展之趨勢，並且提出今後政府政策制定應該關注的重點與方向。

第一節 房屋交易市場之參與者

房屋市場交易之參與者，隨著時代的變遷，房屋交易不只是單純的買賣雙方，更有不同專業個人或團體加入不動產交易過程，例如：負責產權登記之地政士、介於買賣雙方媒介之掮客及仲介業；負責投資興建之建築開發業；替建築投資者企劃行銷之代銷公司；負責辦理貸款之金融機構等，另有確保交易過程安全之建築經理公司。然而這些參與者在交易過程中所扮演之角色並不是單一，而是多重的，因此也使得交易過程充滿了複雜性與不穩定性。

本節重點在於討論參與者在房屋交易市場中所扮演之功能及發展現況，以釐清參與者對於房屋交易市場之影響。

壹、地政士（地政士法立法前之舊稱為代書或土地登記專業代理人）

一、辦理業務

（一）代理申請土地登記、測量、有關之稅務及有關之公正、認證事項。

（二）代理申請土地法規規定之提存事項。

- (三) 代撰擬不動產契約或協議事項。
- (四) 不動產契約或協議之簽證。
- (五) 代理其他與地政業務有關之事項。

二、在房屋交易過程中所扮演之角色與功能

- (一) 協助買賣雙方辦理房屋交易買賣產權移轉之登記及相關手續，並依據「地政士法」所賦予之功能行使之。

- (二) 房屋仲介功能

以往的土地代書大都兼有仲介介紹買賣之功能，但自民國 91 年 2 月正式實施「不動產經紀業管理條例」之後，對於未取得不動產經紀人資格之地政士或未開業者，即不再具有介紹房屋買賣等行使房屋交易仲介行為之功能。

- (三) 協助買方向銀行融資貸款申請

通常地政士除了替買賣雙方辦理產權移轉登記以外也在產權移轉登記完成後，買方就可向銀行申請貸款，而地政士通常又較一般人更有經驗與銀行接洽，而且因與銀行長期往來之緣故，也可為買方爭取貸到較高貸款成數，並為買方省去銀行貸款之繁雜手續。

三、發展現況與課題

- (一) 發展現況

從民國 87 年至民國 92 年具有地政士資格者，總共有 4,844 人，其中領有開業執照者僅 903 人。反觀具有地政士及不動產經紀人資格者共有 1,429 人，其中可開業者就有 1,334 人，領有開業執照比例明顯高於單純持有地政士證書者。而自「不動產經紀業管理條例」於民國 89 年公佈以來，地政士兼具不動

產經紀人的人數亦有逐年增加之趨勢，根據民國 90 年以後的資料顯示，地政士兼具不動產經紀人的人數大於領有地政士證書或開業執照者；僅在民國 92 年，兩者均有明顯之縮減，而領有地政士開業執照者則更呈現出負成長的情況（參考表 4-1 與圖 4-1）。

表 4-1 地政士（兼具不動產經紀人）領有證書及開業執照對照表

單位：人

資格別 年度	地政士		地政士兼具不動產經紀人	
	領有證書	領有開業執照	領有證書	領有開業執照
87 年	1,239	—	—	—
88 年	884	—	—	—
89 年	697	451	192	181
90 年	194	156	217	200
91 年	511	488	830	773
92 年	80	-192	190	180
總計	4,844	903	1,429	1,334

資料來源：內政部地政司不動產科；本研究整理。

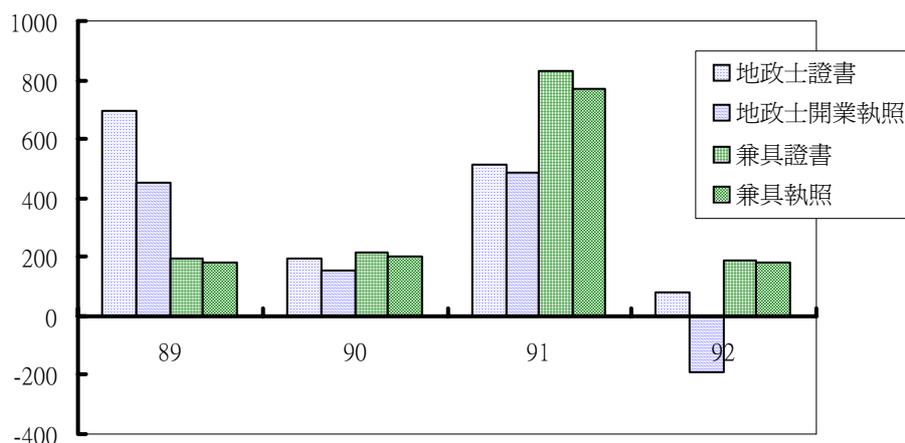


圖 4-1 地政士（兼具不動產經紀人）領有證書及開業執照對照圖

（二）相關課題

1.專業形象之提昇

民國 90 年 10 月「地政士法」通過立法，除了擴增原代書執業之業務範圍，增加與申請土地登記有關之「公證、稅務、見證或撰擬、簽訂不動產契約、非訟事件及行政救濟」等業務外，並且提昇了地政士法律上的位階，再加上施行多年的證照制度，這些均有助於其專業形象之提昇。

2.地政士在未來房屋買賣交易過程中，仍扮演重要的功能

由於不動產買賣登記移轉手續繁瑣複雜，再加上一般民眾專業知識不足，因此在日據時代即有「司法書士」為民辦理不動產登記手續。雖然，時代變遷、教育普及且有電腦、網路等最新科技讓地政公務機關更為便民，但辦理不動產登記之相關程序仍然非一般民眾所能勝任，因此不動產產權移轉登記手續仍須依賴經驗豐富且具有地政專業知識的地政士才得以順利完成。

3.專業整合或分工，未來地政士角色功能的重要性將受到挑戰

從地政士（兼具不動產經紀人）領有證書及開業執照之統計資料（表 4-1、圖 4-1）顯示，有愈來愈多的地政士紛紛考取不動產經紀人資格，顯示地政士有朝多角化經營之趨勢。然而，在實際房屋交易過程，無論是否透過履約保證制度，在簽約到交易完成之前，都是由地政士負責辦理；因此，大多數的建築經理公司、代銷業、不動產仲介經紀業均有其特約地政士，地政士業儼然成為附屬於建經公司、代銷業及不動產仲介經紀業之下的一環。未來，地政士是否會市場趨勢逐漸被併入仲介、代銷或建經業，抑或者是該就其業務性質，在不動產交易過程中扮演獨立的公正第三人角色，實有待進一步加以探討。

4.地政士是否有能力扮演「公正第三人」的問題

在上一章不動產交易制度中討論到國內目前實施的履約保證制度，從交易流程中最接近 Escrow 機制的「公正第三人」而言，應該是地政士或者銀行。惟目前銀行在履約保證的過程中，係負責資金的監管及違約賠償，而地政士則是負責文件審查、傳遞、申辦貸款、產權移轉登記等。換言之，Escrow 機制中屬於行政程序部分是由地政士負責，而屬於價金管理部分則是由銀行負責。由於銀行具備擔保能力，而地政士就其資本及規模均太小，因此並不適合擔任「公正第三人」。

貳、房屋代銷業

一、定義

依據「不動產經紀業管理條例」第一章第四條第六款之規定，代銷業務係指受起造人或建築業之委託，負責企劃並代理銷售不動產之業務；簡言之，房屋代銷業是以廣告為工具進行房屋促銷/銷售的一種服務業。

二、辦理業務

房屋代銷業業務涵蓋範圍一般包括如下：

- (一) 市場調查
- (二) 產品定位
- (三) 行情查估
- (四) 廣告企劃
- (五) 代理銷售

三、房屋交易過程中扮演之角色與功能

(一) 房屋代銷業作為建築投資業與購屋者之間的單向橋樑，其委託客戶主要是建築投資業。

(二) 產品（房屋）的化妝師

在與建築投資業簽訂代銷合約後，代銷業者開始進行產品（房屋）的市場調查與行銷企劃，並為產品找出市場定位及銷售價格，經定位包裝之後，開始於市場上銷售。

(三) 房屋的銷售員

在公開銷售期間，以廣告等行銷手法吸引有意購屋的民眾；經買賣雙方合意，簽訂預售屋買賣契約書後，代銷業者的任務即告完成。

四、現況與課題

(一) 餘屋過剩、預售屋市場萎縮

根據戶口及住宅普查統計資料顯示，民國 79 年空屋率為 13.3 % 至民國 89 年升高到 17.62%（由 67.9 萬戶增加到 123.2 萬戶），均高於歐美國家空屋率（3%~5%）的範圍。按民國 80 年起，建築業者趕在實施容積率管制措施前紛紛搶照搶建，以致於民國 81 至民國 83 年我國住宅使用執照樓地板面積連續三年年增率約三成（尤其以民國 83 年高達 2,858 萬平方公尺為歷年來最多），從而造成由「台電不足底度戶數」和「住宅存量與家戶數」所推估的空屋率，在民國 82 至 84 年均有大幅增加之趨勢。住宅市場供過於求之現象，連帶造成房屋預售市場大幅萎縮，亦影響以預售屋為主要業務之代銷業受到嚴重之衝擊。

(二) 不動產仲介經紀業分食成屋銷售市場

自民國 74 年開放不動產仲介經紀業登記之後，不動產仲介經紀業即開始以有規模有組織之公司型態逐漸分食（新成

屋) 房屋銷售市場。

(三) 轉戰對岸較大的市場

在預售屋市場萎縮，新成屋市場又有不動產仲介經紀業之競爭下，許多代銷業不得不轉而進入市場潛力較大的對岸。

參、不動產仲介經紀業

一、定義

依據「不動產經紀業管理條例」第一章第四條第五款之規定，仲介業務係指從事不動產買賣、互易、租賃之居間或代理業務。

二、辦理業務

仲介業所經營之項目一般包括：

- (一) 中古屋房屋的買賣及租賃介紹。
- (二) 預售屋之代理企劃銷售業務。
- (三) 代理國外不動產銷售事宜。
- (四) 從事不動產運用之投資業務。

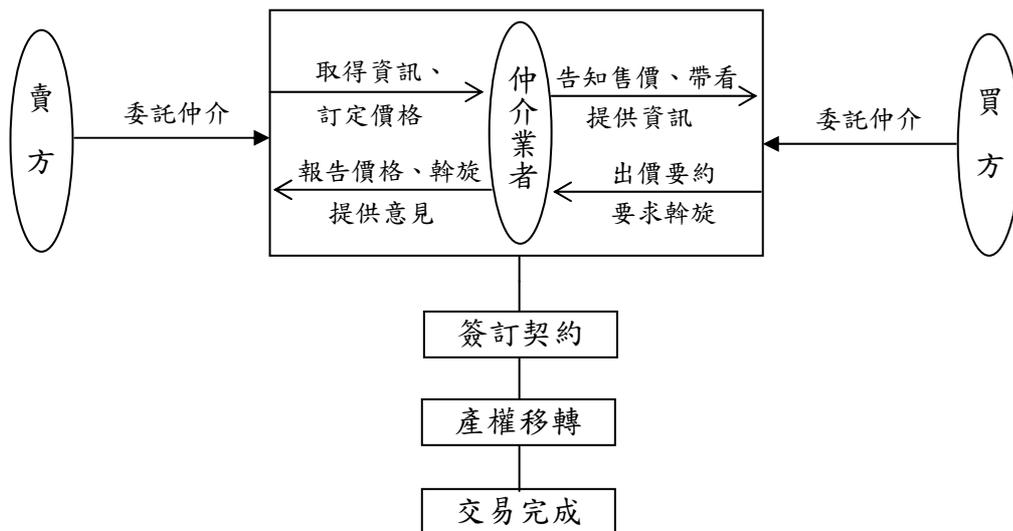
三、房屋交易過程中扮演之角色與功能

(一) 購屋者與售屋者之間的雙向橋樑

可接受買方或者賣方的要求，為其尋找買屋或賣屋的對象。

(二) 不動產訊息的資料庫與提供者

由於不動產仲介經紀業者對於房屋市場的資訊較易掌握，加上每一業者均擁有龐大的客戶資料，其本身就像是一個不動產資料庫及不動產訊息蒐集站，因此，較能提供客戶必要的不動產訊息。



資料來源：陳韻珊，2000。

圖 4-2 不動產仲介經紀業角色之扮演與作業流程

四、現況與課題

(一) 未來究竟是以加盟或直營的方式經營對整體市場較有利，目前仍然不可預知

按民國 87 年加盟店店數減少幅度高達-14.07%，而直營店則仍有 1.33%的增長，相較之下，民國 88 年以後加盟店對市場不景氣之反應則漸趨緩和。此外，對市場景氣開始好轉的反應加盟店亦比較迅速，並且在民國 91 年之變動率高達 16.59%，反觀直營店則僅 7.14%；及至民國 92 年，加盟店變動率更高達 46.89%，而其總店數高達 773 家，惟此一變動趨勢與永慶房屋開放加盟店亦有直接關係。

整體而言，隨著經濟景氣好轉，民國 92 年八大仲介公司總店數高達 1,097，而仍以加盟店居多數，然就以民國 87 年的情形而言，加盟店對景氣下滑的反應最直接也最敏感；除此之外，加盟店也存在著較多的人員管理及經營管理上的問題。因此，未來究竟是以加盟店為主流的市場型態，抑或是直營店之

管理模式，其間孰優孰劣，實乃相當值得探討之一大課題。

表 4-2 主要不動產仲介經紀業營業店數變動情形（民國 86~92 年）

單位：店數

經營型態	仲介公司	86 年	87 年	88 年	89 年	90 年	91 年	92 年
直營	信義房屋	121	127	127	110	105	104	141
	太平洋房屋	126	123	112	80	50	64	82
	永慶(直營+加盟)	43	44	44	43	41	(41+38)	(48+96)
	北區房屋	--	--	--	50	50	60	61
(直營) 小計		376	381	371	372	336	360	426
變動率(%)		—	1.33	-2.62	-0.27	-9.68	7.14	18.33
加盟	住商不動產	215	132	141	131	111	121	171
	力霸	230	214	201	172	167	171	231
	中信房屋	80	86	91	89	85	101	127
	21 世紀	58	69	62	60	65	68	108
(加盟) 小計		583	501	495	452	428	499	733
變動率(%)			-14.07	-1.21	-8.59	-5.31	16.59	46.89
直營+加盟 總計		959	882	866	824	764	859	1158
直營+加盟 變動率(%)			-8.03	-1.81	-4.85	-7.82	12.43	34.81

資料來源：信義不動產企劃研究室，2001；台灣不動產資訊中心；本研究整理。

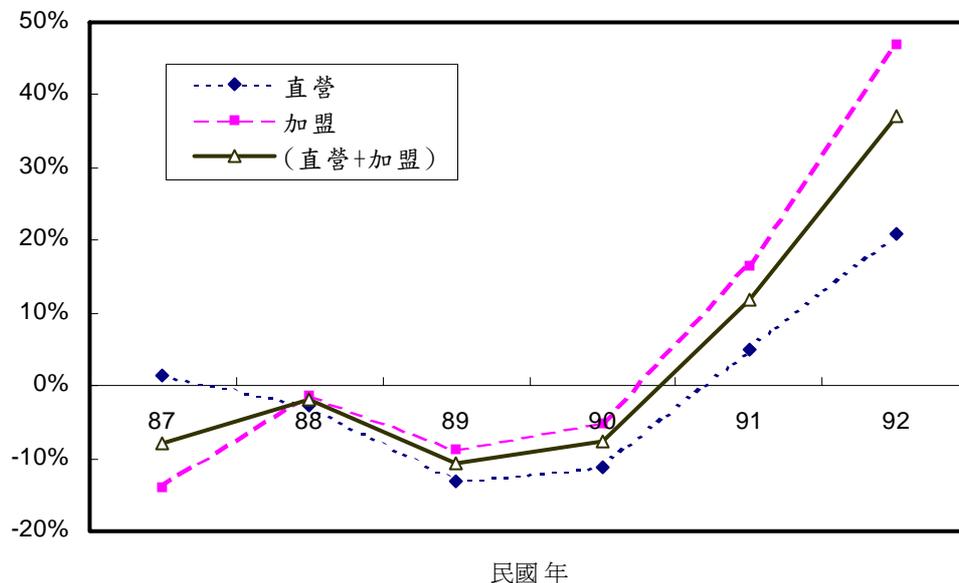


圖 4-3 主要不動產仲介經紀業營業店數變動情形

(二) 不動產仲介經紀業對於不動產市場常具有助漲助跌之情形

從歷年不動產仲介經紀業營業店數變動情形統計資料，可

看出店數的變化明顯與景氣變化成正比，當景氣開始好轉時，大家紛紛投入房仲業；而不動產仲介經紀業者在斡旋時常有向賣方殺價、買方釣價的行為，尤其是在景氣好時釣高買方價格，在景氣差時壓低賣方價格，間接地影響市場價格；因此，房仲業對不動產市場是否具有助漲助跌之問題時遭質疑。長期以來，不動產產業相關的統計資料普遍匱乏，因此有效的分析與驗證較為不易，本研究基於對不動產市場的長期觀察，因而提出「不動產仲介經紀業對於不動產市場常具有助漲助跌之情形」的觀點，期望提供另一個觀點以供討論。

（三）朝向更多元的經營方式

1. 參與銀行拍賣，跨足資產拍賣業務

仲誠資產管理公司是第一家由太平洋、住商、中信及信義等不動產仲介經紀業聯合組成的資產管理公司，而力霸房屋亦成立力霸不動產鑑定公司，成為不動產仲介經紀業第二家銀行資產拍賣公司。

2. 不動產仲介經紀業為擴大資訊流通，逐漸結盟成而成為聯賣系統

目前不動產仲介經紀業主要有「台灣不動產交易中心」（吉家網）以及「台灣不動產物流中心」兩大聯賣系統。前者以中信、信義、住商、太平洋等四家不動產仲介經紀業為主，後者則以力霸、永慶、21世紀等不動產仲介經紀業為主。上述兩大聯賣系統均透過網際網路，組成聯賣資訊網，將各家開發完成之待租售物件上網，讓其他不動產仲介經紀業者透過該資訊平台，共同尋找買方，以增加成交機會。目前兩大聯賣系統的主要功能在於提高物件曝光率與便利買方搜尋，但最終交易仍須透過各不動產仲介經紀業的仲介經紀人

員完成交易（台灣不動產資訊中心，2004）。然而，這兩個聯賣系統與美國的MLS仍有相當大的差異，國內目前的聯賣系統僅限於區域性質，且加入的業者非全面性，對於全面公開物件之效果有限，消費者或不動產經紀人仍須多家搜尋，無法經由一次搜尋而蒐集到完整的資訊。

3. 不動產仲介經紀業紛紛跨足代銷業

目前已有永慶房屋、信義房屋、太平洋房屋及力霸房屋等四家不動產仲介經紀業者成立代銷事業處，跨足預售屋、新成屋市場。

（四）不動產仲介經紀業是否有獨占不動產服務業之虞

當不動產仲介業朝多元化經營的同時，也產生另一方面的問題，即仲介業未來是否有可能獨占整個不動產服務業之市場。最近一家大型仲介公司積極參予土地標購，未來亦將投入不動產興建行列，則不動產開發與銷售是否將由同一家公司或企業獨攬，亦是相當值得探討之一大課題。然而這畢竟是資本市場不可避免之常事，因此，政府當務之急應是促使市場資訊能夠公開、透明化，並應避免因為資訊的不對稱而導致市場寡頭壟斷。

肆、建築經理業

一、定義

建築經理公司係居於建築業者、購屋者及銀行業者三者間之媒介與橋樑，透過「履約保證」及「契約鑑證」制度，建立有秩序之交易體制，以保障三者間彼此之權益。

二、辦理業務

建築經理公司必須具有建築、土木、營建管理、估價、會計、法律等方面之專門人才，以便接受委託從事下列各項業務：

- (一) 興建計劃審核與諮詢。
- (二) 契約鑑證。
- (三) 不動產評估及徵信。
- (四) 財務稽核。
- (五) 工程進度查核及營建管理。
- (六) 代辦履約保證手續。
- (七) 不動產之買賣或其他清理處分事項。
- (八) 其他有關業務之諮詢及顧問事項。

三、房屋交易過程中扮演之角色與功能

建築經理公司係居於建築業者、購屋者、銀行業者三者間之媒介與橋樑，擬透過「履約保證」及「契約鑑證」制度，建立有秩序之交易體制，以保障三者間彼此之權益，因此，建築業者可以透過建築經理公司取得金融機構之融資貸款，專心致力於工程營運，不必為籌措龐大的工程款而傷神；消費者經由建築經理公司之保證，可以放心的繳付期款，不必為產權及交屋而憂慮，因為一旦建設公司施工未達應有之進度，工程款便停止撥付。倘若建設公司發生倒閉或經營不善之情事，建築經理公司便擔負起完工或退還本息之責任。另一方面，銀行之資金亦可經由建築經理公司之審核而放心的貸與建築業者。因此，建築經理公司對購屋者、銀行、建築業以及整體社會所承擔之角色功能分析如下：

(一) 對購屋者之服務

保障購屋者之權益，免於承擔風險，提供購屋者公平、合法、合理之契約鑑證，為購屋者提供品質標準、坪數實在、如

期完工且產權清楚之房屋，並協助購屋者取得長期購屋貸款。

（二）對銀行之服務

協助銀行分析、審查建築業者之投資計劃、行銷計劃、財務計劃。提出鑑定報告及建議，協助銀行辦理履約保證之建築個案，反映買賣契約之真實性，掌握工程品質、進度，依工程進度撥付款項，使保證銀行能在降低風險之責任下，履行保證任務，萬一工程中途停工時，協助銀行辦理清理及處分工作，俾減低融資風險，確保債權。

（三）對建築業者之服務

協助建築業者分析、審查建築計劃、財務計劃、工程進度及消除投資風險，鑑證買賣雙方契約合乎法定要件及誠信原則；接受建築業者委託向銀行辦理預售房屋履約保證，並協助建築業者取得營建融資，以建立業者之信譽，提高工程品質，降低工程成本，增進房屋之銷售，促進建築業之繁榮。

（四）對社會之功能

經由建築經理公司之仲介運作，建立房屋市場公平交易之新秩序，恢復購屋者對預售制度之信心，保障消費大眾權益，確保房屋買賣契約之公正性、合法性、合理性，以及提高並確保房屋之品質，使預售制度自混亂中重整、復興進而蓬勃發展，建立經濟社會運作之良性循環，以帶動整個經濟社會之正常發展，使建築業能成為真正之火車頭工業。

四、現況與課題

（一）業務經營衰退

建築經理業的產業經營環境並不理想，係受到八〇年代及

九〇年初期房地產不景氣的影響而導致業務萎縮，尤其預售市場的萎縮更是導致代辦建築融資、預售屋履約保證等主要業務嚴重衰退。而政府對不動產交易機制（履約保證、付款中間人）未能建立，導致建築經理業相關的業務拓展受限以及建築經理業的定位受到質疑，亦是影響建築經理業務的關鍵所在。

（二）建築經理業面臨轉型

建築經理公司在遭遇不動產預售市場萎縮後之情況下，必須思考其業務來源與企業轉型以因應業務萎縮對企業的威脅。根據經建會委託莊孟翰（2001）研究調查結果顯示，建築經理公司面臨預售市場萎縮後仍有部分業者亟思固守建築經理機制運作，惟亦有部份業者欲轉型朝向與不動產信託公司結合，強化建築經理業原本擔任公正第三者之角色功能，以達成不動產生產過程專款專用的目標；或與金融資產服務公司結合，強化建築經理業原本不動產清理處分（含標售、續建..）業務的延伸與發展；其次，有些建築經理公司為目前金融控股公司旗下銀行所投資，擬藉由建築經理公司之專業來降低不良債權（NPL）的產生，並強化銀行放款的品質。

第二節 房屋市場交易模式與現況發展

壹、中古屋、新成屋與預售屋

一、交易模式

中古屋與新成屋的交易模式大致相同，唯一差異是，中古屋有可能是屋主自售，而新成屋若不是藉由仲介銷售，就是由建設公司

自行銷售處理。預售屋由於是先賣後建，因此通常都由廣告行銷能力較強的代銷公司作為銷售之管道，惟亦有部分經由仲介公司或是建設公司本身自行銷售。

其間交易發生的時間、中間人、賣方角色以及付款方式的異同，則請參閱表 4-4。

表 4-4 一般房屋市場交易模式

	交易發生期	中間人	賣方	付款方式			
				訂金	頭款	中間款	尾款
預售屋	土地開發期間	代銷公司或仲介業	建商		建築物開始動工前，須先支付 20%~40% 的總價款。	按月或按工程進度支付款總價款的 2~4 成。	完工後，付清剩餘款項。可向銀行辦理抵押貸款，貸款額度為 50%~70%。
新成屋	建物完工後	代銷公司或仲介業	建商或屋主	簽約前，須支付 1~5 萬元的購屋訂金	簽訂買賣契約後，須支付 20%~40% 的總價款。	完稅之前，須支付總價款的 2~4 成。	產權登記後，付清剩餘款項。辦理購屋貸款，貸款額度為 60%~80%。
中古屋	住宅生命循環期	仲介業	屋主	斡旋金	簽訂買賣契約後，須支付 20%~40% 的總價款。	完稅之前，須支付總價款的 2~4 成。	產權登記後，付清剩餘款項。

資料來源；本研究整理。

二、現與課題

目前中古屋、新成屋及預售屋市場的交易量，尚無官方正式統計數字，因此本研究即以使用執照代表新成屋的數量，再以買賣移轉戶數（買賣交易的總量）減去使用執照戶數（新成屋交易量）作為中古屋交易量。惟以使用執照代表當年之新成屋略有高估之嫌，因此當年期的中古屋交易量則有低估的現象存在。

按建造執照住宅的數量，分別在民國 79~80 年、民國 80~81 年、民國 90~91 年及民國 91~92 年間，執照核發的數量暴增，分別由民國 79 年的 8.9 萬戶增加至民國 80 年的 13.6 萬戶、民國 81 年

的 25.5 萬，民國 90 年的 2.3 萬戶增加至民國 91 年的 3.9 萬戶及民國 92 年的 6.3 萬戶（參閱表 4-5、圖 4-4）；變動率均超過 50% 以上，分別為 52.25%、87.12%、58.40%、64.06%（參閱表 4-6、圖 4-5）。民國 79 年至民國 81 年，建造執照暴增的原因主要是受到政府宣告實施容積率的影響，且數量上以民國 80~81 年增加的 11.9 萬戶最多，之後逐年遞減至民國 90 年的 2 萬多戶，爾後才開始又逐年增加，至民國 92 年則又增加到 6 萬餘戶。

至於使用執照的變動，相對於建造執照而言來說是比較平穩的，僅在民國 80~83 年及民國 91~92 年間，略有大量增加之情形；在數量上分別由民國 80 年的 7.2 萬戶增加至民國 83 年的 19.8 萬戶，這也是使用執照在這十七年（75-92）間核發的最大量；其次，民國 84~91 年間，使用執照數量即呈逐年遞減，至民國 90 年僅 4.5 萬戶，及至民國 92 年使用執照數量才恢復增加至 5.7 戶。按使用執照的最小申請量發生在民國 91 年，僅有 4.5 萬戶。如以變動率來看，歷次的增長均未超過五成，分別為 40.80%（80-81）、41.26%（81-82）、38.01%（82-83）、及 27.45%（91-92）。

其次，買賣移轉戶數與中古屋數量的最大量與最小量均發生在同一時間。最大量在民國 85 年，分別為 50.9 萬戶的買賣移轉量及 35.7 萬戶的中古屋交易量；最小量發生在民國 79 年，分別為 23.6 萬戶及 16.9 萬戶。此外，從變動率來看，買賣移轉戶數及中古屋交易量相較於建照與使照的變動，則相對平穩得多，尤其是買賣移轉戶數，僅在民國 79~80 年、民國 81~82 年、民國 82~83 年及民國 90~91 年間，買賣移轉戶數的變動率高於或接近二成，分別為 22.47%、18.84%、24.95% 及 24.43%。而中古屋的變動率，兩個高點（民國 79~80 年的 22.39% 與民國 90~91 年的 23.51%）與買賣移轉戶數產生高點的時間點相同之外，另外在民國 82 年至民國 85 年間的變動率，

也有一成以上，分別為民國 82~83 年的 14.36%、民國 83~84 年的 10.20%及民國 84~85 年的 16.67%。

至於，中古屋與新成屋（使用執照）的比例關係，在民國 79 年有明顯的上揚，從 1.5 倍上升至 2.5 倍，直至民國 80 年的 3.02 倍之後又開始下滑；整體而言，民國八〇年代呈現的是上下小幅波動的情形，直到民國 87 年之後，開始明顯增加，此種情形一直持續到民國 91 年，同時中古屋比新成屋的比例關係達最高峰為 6.11 倍，民國 92 年旋又下降為 5.09 倍（請參閱表 4-5 第六欄）。

表 4-5 住宅類建造執照、使用執照、買賣移轉及中古屋成交量戶數統計一覽表（民國 75~92 年）

年度 (民國)	建造執照 (戶數)	使用執照(1) (戶數)	買賣移轉(2) (戶數)	中古屋量(3) (3)=(2)-(1)	(3)/(1)
75 年	89,276	103,102	-	-	-
76 年	106,214	99,619	269,202	169,583	1.70
77 年	92,787	108,876	282,693	173,817	1.60
78 年	96,456	106,460	266,366	159,906	1.50
79 年	89,478	67,600	236,396	168,796	2.50
80 年	136,233	72,017	289,503	217,486	3.02
81 年	254,916	101,399	312,796	211,397	2.08
82 年	223,708	143,238	371,720	228,482	1.60
83 年	215,002	197,678	464,480	266,802	1.35
84 年	145,687	194,762	491,884	297,122	1.53
85 年	102,992	152,205	508,748	356,543	2.34
86 年	129,604	113,142	466,568	353,426	3.12
87 年	85,127	97,849	385,969	288,120	2.94
88 年	56,582	85,233	385,074	299,841	3.52
89 年	44,880	62,273	321,165	258,892	4.16
90 年	24,389	48,997	259,494	210,497	4.30
91 年	38,633	45,074	320,285	275,211	6.11
92 年	63,383	57,448	349,706	292,258	5.09

資料來源：內政部營建署；本研究整理。

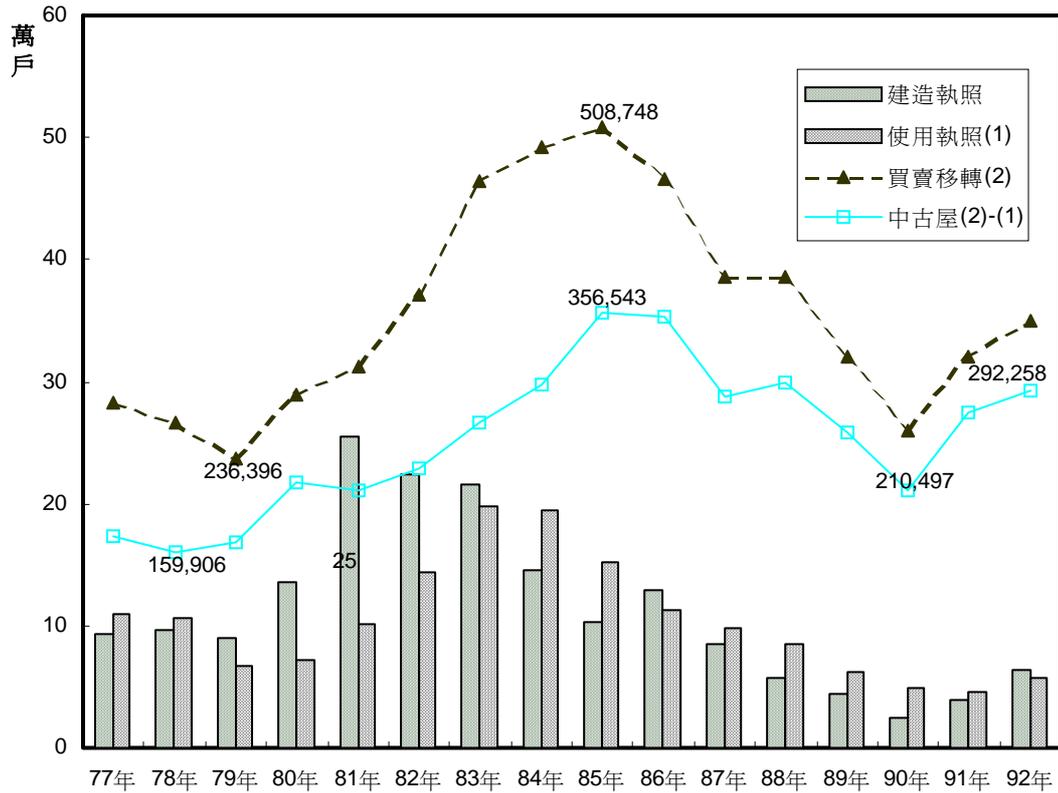


圖 4-4 建造執照、使用執照、買賣移轉及中古屋成交量之戶數統計

表 4-6 建造執照、使用執照及買賣移轉戶數變動率對照表(民國 75~92 年)

年度 (民國)	建造執照 變動率(%)	使用執照 變動率(%)	買賣移轉 變動率(%)	中古屋 變動率(%)
76年	18.97	-3.38	—	—
77年	-12.64	9.29	5.01	2.44%
78年	3.95	-2.22	-5.78	-8.70%
79年	-7.23	-36.50	-11.25	5.27%
80年	52.25	6.53	22.47	22.39%
81年	87.12	40.80	8.05	-2.88%
82年	-12.24	41.26	18.84	7.48%
83年	-3.89	38.01	24.95	14.36%
84年	-32.24	-1.47	5.90	10.20%
85年	-29.31	-21.85	3.43	16.67%
86年	25.84	-25.66	-8.29	-0.88%
87年	-34.32	-13.52	-17.27	-22.67%
88年	-33.53	-12.89	-0.23	3.91%
89年	-20.68	-26.94	-16.60	-15.82%
90年	-45.66	-21.32	-19.20	-22.99%
91年	58.40%	-8.01	23.43	23.51%
92年	64.06%	27.45	9.19	5.83%

資料來源：內政部營建署；本研究整理。

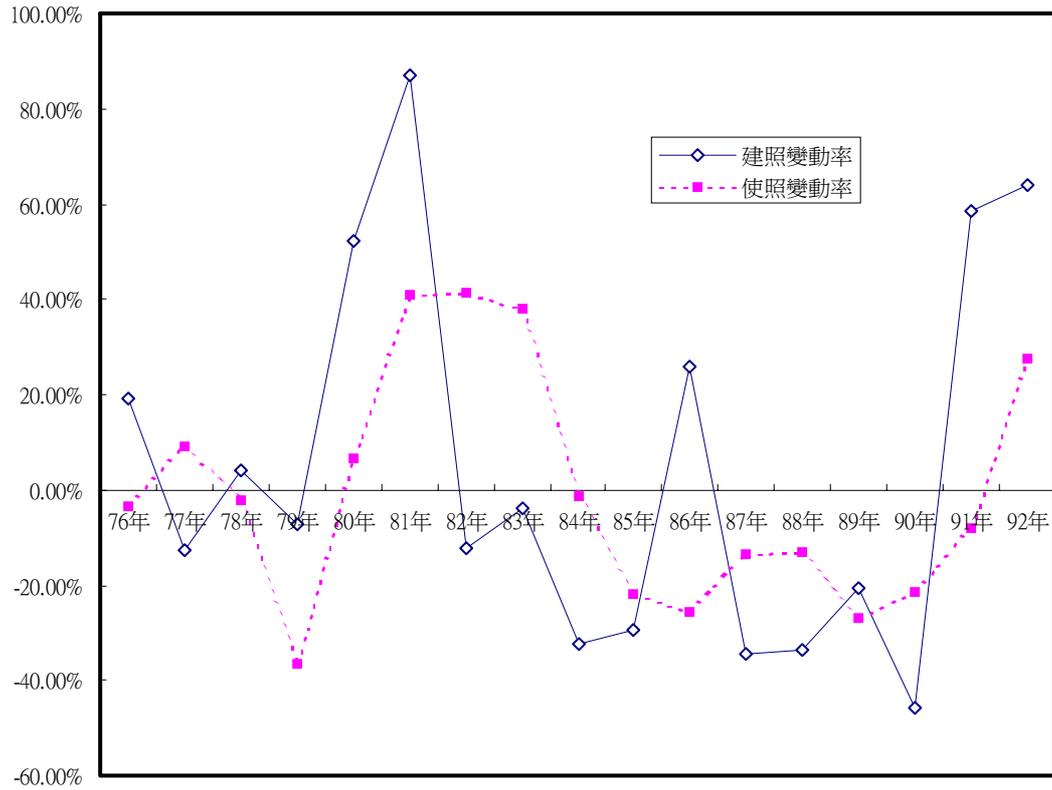


圖 4-5 建造執照及使用執照之變動率

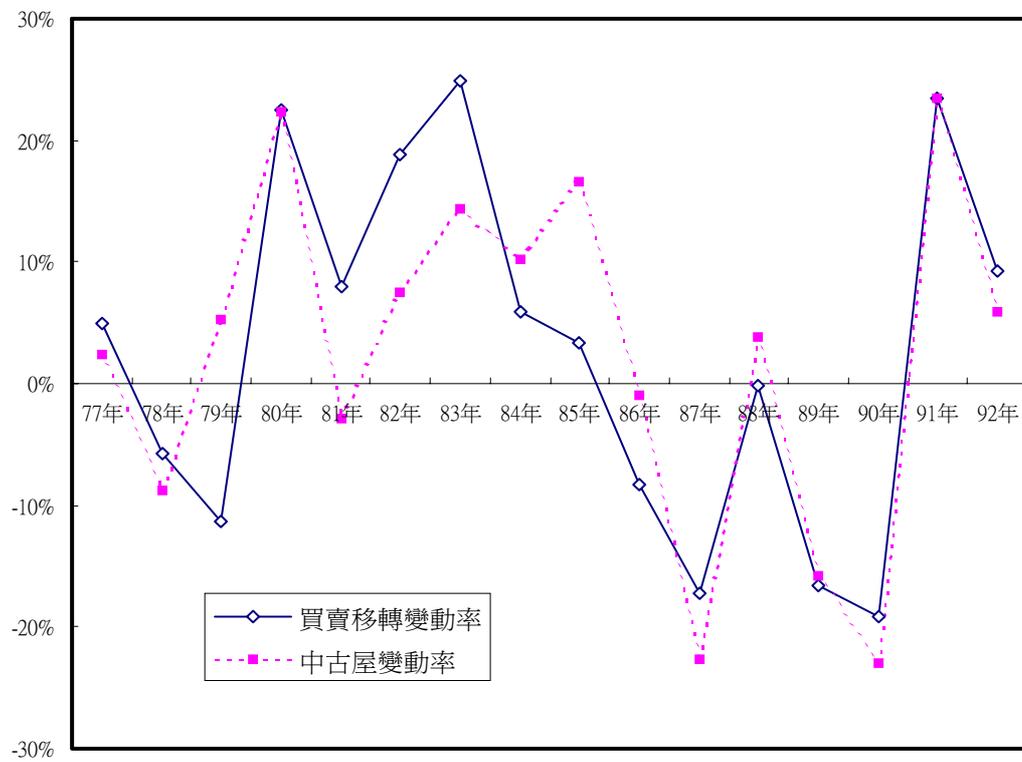


圖 4-6 買賣移轉戶數及中古屋戶數之變動率

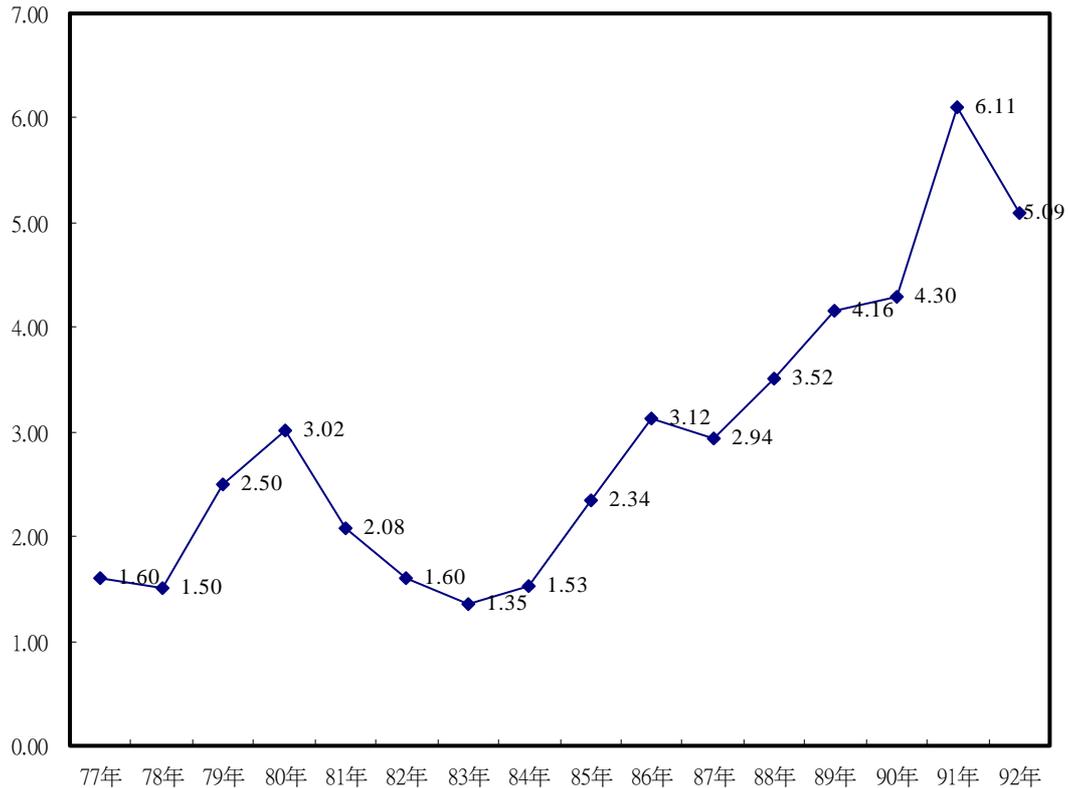


圖 4-7 中古屋與新成屋之比例關係圖

(二) 課題

由以上的分析，可以歸納出以下幾項課題：

1. 建造執照數量的增加受政府政策影響頗大，尤其是容積實施政策；至於數量的減少，除因市場機制之外，也明顯受到大環境景氣不佳的影響。
2. 從變動數量來看，以建造執照的波動最大，使用執照次之，中古屋交易量再次之，至於以買賣移轉戶數則變動較小；由此一事實之探討發現，其間所隱含的實質意義中古屋交易市場相較於新成屋市場要來的穩定。
3. 從中古屋與新成屋的比例關係來看，雖然民國 92 年有下滑之現象，但從民國八〇年代末期，此一比例關係逐漸擴大之

趨勢，加以我國住宅自有率已高達 85.1%（民國 92 年）⁹，並且新增人口已呈逐年下降之趨勢，在新增住宅需求量不大之情形下，未來中古屋市場將遠大於新成屋及預售屋市場。

貳、法拍屋、銀拍屋與金拍屋

法拍屋、銀拍屋與金拍屋之房屋交易市場的存在是為了處理債務人因無法償還銀行貸款，因此由銀行本身，或者透過法院、民間不動產顧問公司（例如：戴德梁行）或台灣金融資產服務公司（簡稱為 TFASC）之管道，對債務人的抵押擔保品（不動產）進行拍賣，以清償對銀行積欠的債務。以下就法拍屋、銀拍屋與金拍屋的定義、交易模式、市場狀況及相關課題分別予以探討。

一、法拍屋

（一）定義

抵押權人依強制執行法，聲請法院辦理拍賣之抵押不動產。

（二）拍賣方式

銀行（債權人）向法院聲請拍賣債務人（亦為標的物所有權人）抵押之不動產，由各地方法院依法強制執行，以秘密投標方式並且預繳拍賣底價之 20% 作為押標金，並以各標最高價位者得標，若無人投標或投標金額低於投標底價¹⁰則流標。

（三）交易方式

得標人應於得標後七日內繳足全部價金，若逾期未繳，則該不動產將再行拍賣；買受人在繳足價金後，自執行法院領得權利移轉證明書之日起，即取得所有權。

⁹行政院主計處民國九十一年「家庭收支調查報告」。

¹⁰投標底價訂定方式係由法官參酌估價師事務所或不動產鑑定公司之估價報告書後，訂定之。

(四) 現況與課題

從民國 81 年至民國 92 年，每年拍賣案數逐年增加，民國 92 年總拍賣案數更高達 30 萬筆，拍定總金額更高達 1,872 億元。然而平均拍次也逐年上升，雖然從民國 88 年之後有下降的趨勢，但平均拍次仍在 3 次左右。由拍定比率來看，民國 90 年下降至最低點僅 9.23% 的拍定率，其餘均未超過 20%；雖然拍定率不高，但由於總案數相當多，因此在民國 90 年拍定數也有 2 萬 3 千筆之多，總拍定金額高達 820 億元。

若比較平均每筆拍定數成交之金額（參閱圖 4-10），可發現民國 84 年之後平均價格一直下跌，至民國 88 年跌至谷底，平均每一法拍屋之拍定價格下跌為 46 萬元，爾後雖有反彈，但截至民國 92 年為止，平均拍定價格為 389 萬元，仍有拍定底價過低之嫌。

表 4-7 法院拍賣不動產筆數與拍定律

民國	總案數 (千筆)	拍定數 (千筆)	平均拍次 (次)	拍定總金額 (億元)	拍定比率 (%)
81 年	17.0	3.1	2.3	182	17.99
82 年	24.0	4.2	2.4	270	17.36
83 年	32.1	5.8	2.6	419	18.19
84 年	45.2	7.6	2.9	543	16.84
86 年	80.5	14.8	3.2	920	18.35
87 年	104.6	15.3	3.4	838	14.65
88 年	151.7	19.8	3.8	915	13.06
89 年	194.8	31.5	3.2	935	16.15
90 年	247.1	22.8	3.1	820	9.23
91 年	297.7	36.7	3.1	1,028	12.32
92 年	306.5	48.1	3.0	1,872	15.69

資料來源：透明房訊；本研究整理。
說明：缺少八十五年的資料。

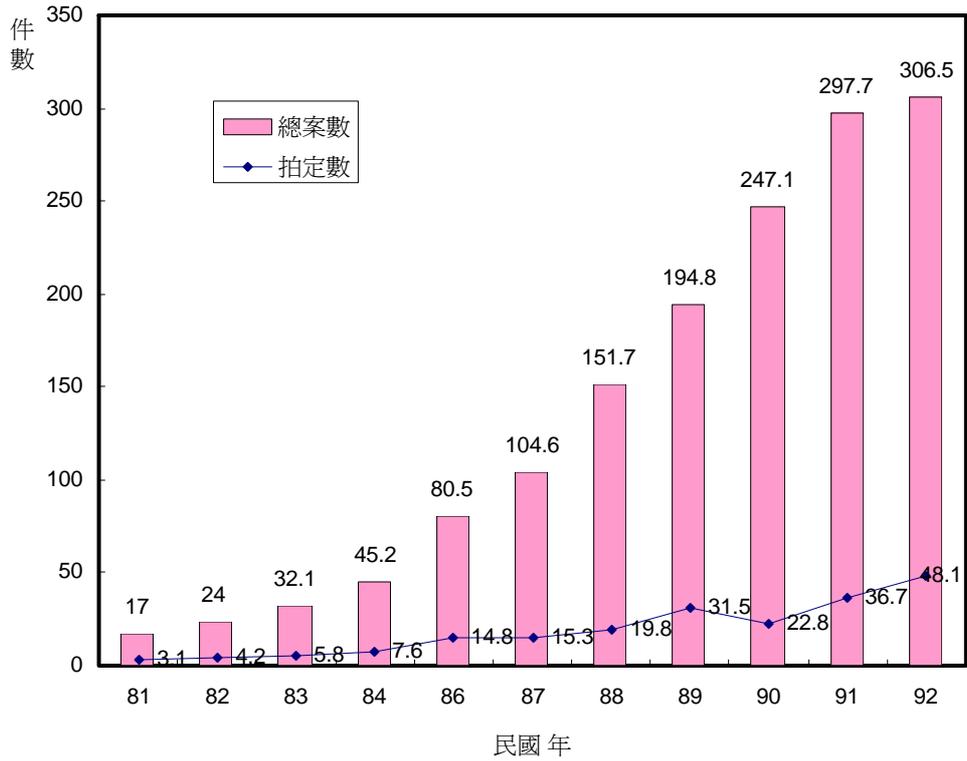


圖 4-8 法院拍賣之總拍賣案件數及拍定數變動情形比較圖(民國 81~92 年)

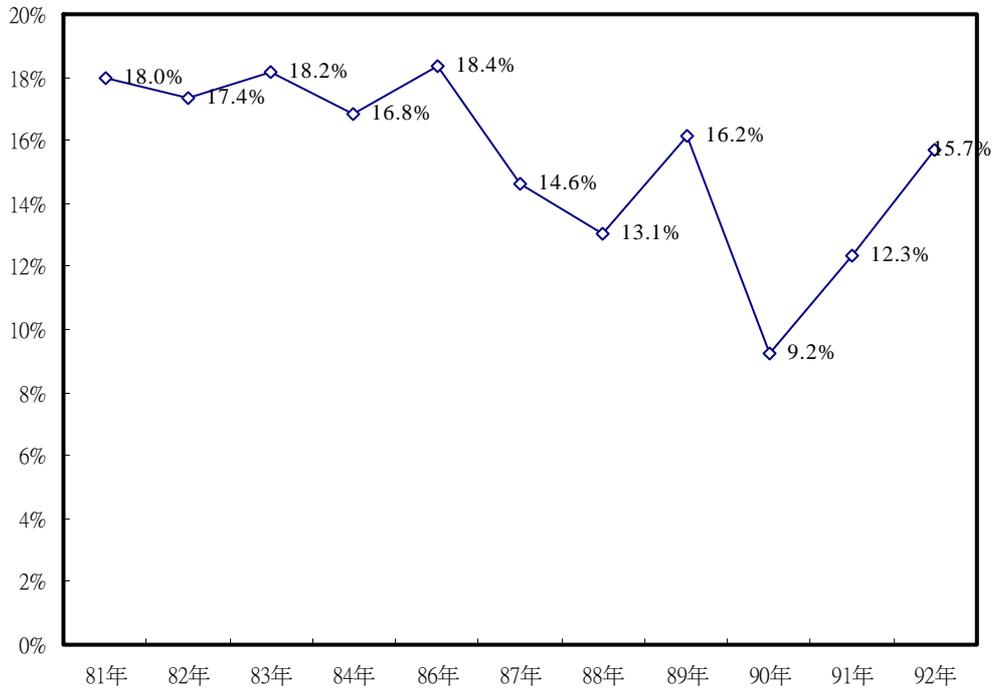
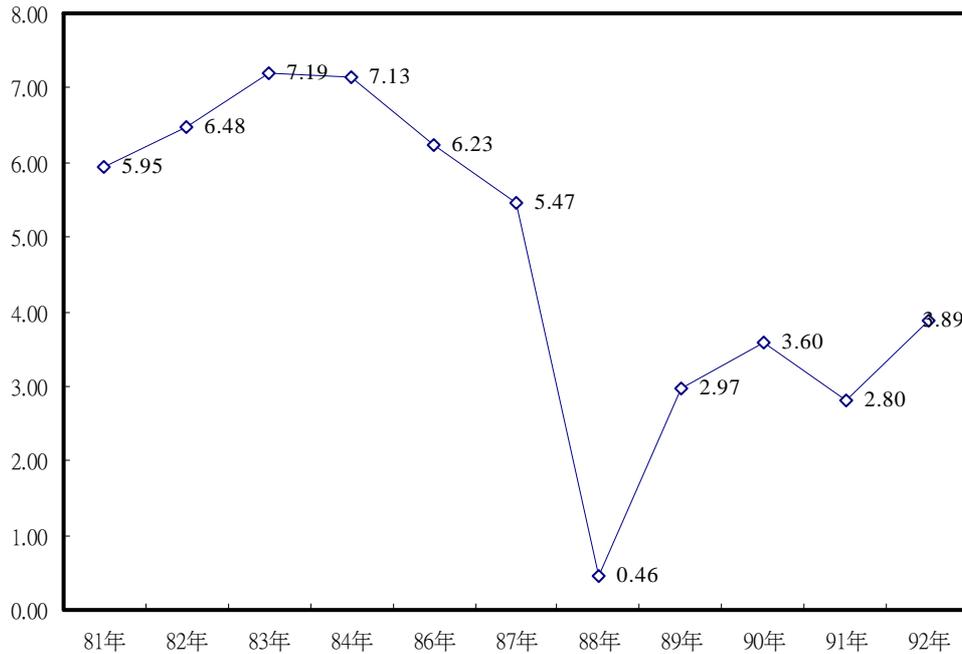


圖 4-9 法院拍賣之拍定比率變動情形比較圖 (民國 81 年~民國 92 年)



單位：百萬元/件

圖 4-10 平均每拍賣件數成交金額比較圖

1. 整體而言，法院拍賣時間平均都在兩年以上，並且拍定率亦偏低的情況下，對於處理銀行不良資產(逾期放款的不動產)效率上緩不濟急。
2. 除了流標率過高造成無法有效率的處理不良資產外，拍定金額過低亦增加銀行的損失。
3. 對購屋者而言，有下列幾點課題值得注意：
 - (1) 得標者須於七日內繳清得標價款扣除保證金後之餘額，因此繳款方式不如一般交易方式具有彈性。
 - (2) 法院點交房屋費時且時間不定，因此使用權取得時間不確定。
 - (3) 法院標售的法拍屋不提供看屋，也沒有無瑕疵擔保，因此無法確保房屋之品質。
 - (4) 求售標的地號難覓實地，非具相當專業或支付相當成本，

不易確定地點，影響參與意願。

二、銀拍屋

(一) 定義

經銀行聲請強制執行拍賣之抵押不動產，因無人承受，而由銀收回債權後，自行或委託處分。

(二) 拍賣方式

由銀行或資產管理公司（不動產標的物權人）自行或委託不動產顧問公司（例如：戴德梁行）以公開喊價方式進行拍賣，參與競標人須於拍賣會前繳交一定金額之保證金，每一拍賣之標的物以出價超過底價最高者得標。

(三) 交易方式

得標人必須在得標後三天內與得標標的物所有權銀行簽訂買賣不動產契約，逾期未簽定契約，視同放棄，所收取之保證金將不予退還。於接獲標的物所有權銀行指定代書通知備件、簽訂買賣契約時，得標人須繳足拍賣價金總額之百分之十（含保證金）之款項，並將剩餘未支付之價金簽立本票交由標的物所有權銀行收執，作為價金給付之擔保；在所有權移轉登記完竣後十日內，得標人須給付拍定價金百分之七十之款項，可向銀行或金融機構辦理貸款，繳付之；在繳清尾款後，由原標的物所有權銀行辦理交屋。

(四) 現況與課題

目前各銀行自行舉辦拍賣的不良資產，尚無官方統計數字，因此就戴德梁行不動產投顧台灣分公司，從第一場花旗銀行於民國 90 年 6 月委託該公司處理的不良資產拍賣，至民國

93年5月為止的統計資料加以分析。從民國90年6月至民國93年5月總計有2,927件由銀行所委託拍賣的案件，成交件數達1,637件，平均標脫率為55.93%，總成交金額高達403億元。雖然與法院每年拍賣及拍定的案件在數量上差距甚大，但成功拍賣的比率則是法院所不及。

表 4-8 銀行委託戴德梁行拍賣不動產情形統計表

	參加拍賣件數 (件)	成交件數 (件)	得標率 (%)	總成交金額 (萬元)
90年6月起	235	148	62.98	22,417
91年	1,028	590	57.39	97,310
92年	1,069	649	60.71	98,053
93年至5月	595	250	42.02	185,081
總計	2,927	1,637	55.93	402,861

資料來源：戴德良行；本研究整理。

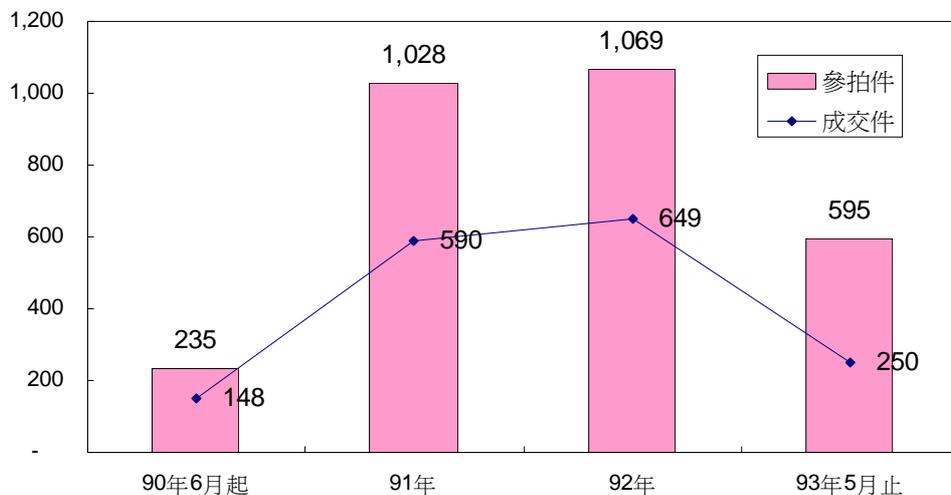


圖 4-11 戴德梁行處理銀行拍賣不動產情形統計圖

至於其與法拍屋之差異在於，通常這類房屋由於所有權人為銀行，且屋況經過整理並且多為空屋，因此相較於法拍屋而言，產權更加清楚，並且點交的問題也較少；惟多了一層銀行的處理程序，因此，其價位往往較法拍屋為高。

- 1.對購屋者而言，亦有下列幾點課題值得注意：
 - (1) 在拍賣過程中有較多彈性選擇空間
 - (2) 可依一般方式付款，因此資金壓力也相對較小
 - (3) 可事先帶看房屋，建物品質可確保
 - (4) 銀行事先承受所有擔保品，因此無點交之產權糾紛
 - (5) 公開底價，公開競標，可使投標者清楚瞭解市場價格變化
- 2.對銀行而言，銀行須額外支付一筆約占成交金額 6%~7%的委託拍賣及仲介管理費用。
- 3.對整體而言，銀行委由民間辦理的逾放屋拍賣會在執行上比傳統的處理方式有效率，且在標脫率方面也明顯較高。

三、金拍屋

(一) 定義

法院、金融機構委託「公正第三人」辦理拍賣之抵押不動產。

(二) 拍賣方式與交易方式

由於金拍屋的法源係依據強制執行法，因此，一般民眾參與金拍屋的程序及交易繳款方式，與法拍屋並無不同。

(三) 現況與課題

目前國內獲財政部核准的第三公證人僅有一家，台灣金融資產服務公司（Taiwan Financial Asset Service Corporation, TFASC），可受託執行法院拍賣的房屋。台北地方法院於民國 91 年 10 月試辦委託 TFASC 代拍法拍屋，迄民國 92 年 12 月底止，共由 TFASC 拍定 1,231 件，惟拍定總金額不到 10 億元。其後由於雙方在委託拍賣價格上無法達成共識，經半年協商之後，終於在民國 93 年 6 月司法院與台灣金融資產服務公司

(TFASC) 正式簽約，委託台灣金融服務公司在 12 月底前代拍 4,342 件法拍案件，司法院以每件 9,900 元代價，共支付 4,300 萬元代拍費用。

1. 由於支付委託拍賣費用是透過預算編列的方式，等於是拿納稅人的錢請 TFASC 幫法院辦理，因此每一件拍賣費用的定價方式是否合理，亦引發不少爭議。
2. 對購屋者而言，有下列幾點課題值得注意：
 - (1) 價款繳交之方式仍必須在得標後七日內補足，但可事先向銀行辦理貸款。
 - (2) 仍無法事先確定屋況。由於拍賣物件仍屬法拍屋，所以原則上是不能事先查看屋況，但只要物件是空屋且仍屬債權銀行所保管，而銀行願意提供帶看服務，才有可能事先探尋屋況。
3. 民眾參與投標金拍屋，必須準備拍賣底價百分之二十的投標保證金，且在得標後必須在七日之內，繳清百分之八十的尾款，因此對於一般民眾來說資金壓力亦不小。

第三節 房屋交易與仲介制度對不動場市場之影響

本節主要分為兩個部分來討論，一為房屋交易對不動產市場的影響，另一為仲介制度（包括房屋交易安全制度，此部份在第三章第三節有所討論，以及不動產仲介經紀業對不動場市場的影響。

壹、房屋交易市場對不動產市場的影響

在前一節已經分析房屋交易市場有一般市場的預售屋、新成屋及中古屋，以及拍賣市場的法拍屋、銀拍屋及金拍屋。從現況分析發現到，一般房屋市場有兩大趨勢相當值得重視。其一為中古屋市場在整個房屋交易市場中，相較於新成屋與預售屋市場是比較穩定的；其二為未來中古屋市場將遠大於預售屋及新成屋市場。而在房屋拍賣市場中，由於法拍市場之交易模式及付款方式較為僵固，雖然在拍賣總量上佔絕大部分，但在效率上則不如銀行委託民間公司拍賣來得高（民國 92 年的法拍拍定率為 15.69%，而戴德梁行的拍定率為 60.71%），再加上法院逐步將須拍賣的房屋委託台灣金融資產服務公司代為執行，在執行效果不錯的情形之下，未來銀拍屋與金拍屋是否有可能成為拍賣市場的主力，亦是相當值得探討之一大課題。

一般而言，房屋市場與拍賣房屋市場對於整體不動產市場之影響，可以從價格觀點分別加以探討。

一、一般房屋市場對不動產市場的影響

雖然預售屋與新成屋在房屋交易市場的佔有率不如中古屋市場，但由於這兩個市場的價格較能反映當前市場發展趨勢與建築成本狀況，再加上預售屋價格具期貨價格特性，因此被認為較具市場指標性，並且連帶影響中古屋價格的波動（蔡曜如，2003；Chang and Ward, 1993）。然而，預售屋及新成屋市場除了反應建築成本之外，也同時反應土地成本，再加上市場交易價格的資訊缺乏，使得合理房屋價格不易獲得，更使得投機客可以利用不動產市場的資訊不充分特性，進行投機行為。

在未來中古屋市場遠大於預售屋及新成屋，以及中古屋交易市場較新成屋市場穩定的情況下，合理的房屋價格應該不再是奢望。

二、拍賣房屋市場對不動產市場的影響

法拍屋市場以總拍賣件數來看，在總體房屋交易市場（賣賣移轉戶數）中所佔之比例（參閱圖 4-12）逐年升高且有相當驚人的增長，由民國 81 年的 5.4% 上升至民國 90 年的 95.2%。從民國 90 年開始，總拍賣案件就急劇攀高，占整體房屋交易市場的九成左右。雖然總拍賣案件數不代表最後拍定交易件數，因此無法推論出法拍屋市場對不動產交易市場有顯著影響，但以總拍定數來看，在整體房屋交易市場中所佔之比例在民國 92 年也有 13.8% 之多。因此，有學者認為在平均拍定價格僅約市價的五成，且拍賣案件超過 30 萬件的情況之下，法拍屋市場將會影響一般房屋市場的價格，進而影響總體不動產市場（蔡曜如，2003）。以拍定率之走勢與信義房屋指數相符的情形下，法拍屋的價格對中南部地區之房價而言，應具有相當之破壞效果¹¹（陳明吉與顏龍男，2003）。

本研究進一步檢測信義房屋房價指數與法院平均拍定價格及拍定率之相關度（correlation），表 4-9 顯示房價指數與平均拍定價及拍定率有正相關之關係存在，且在台中及高雄地區的相關度比台北地區的相關度更高。因此可以清楚了解，法拍屋市場與不動產市場是具有一定程度的正相關度存在。根據其他學者之意見及本研究之初步驗證推論，法拍屋市場對不動產市場在價格上應具有一定程度的影響。

¹¹ 該文作者是以法拍屋市場狀況與信義房屋指數作比較，以推測 AMC 成立後對於不動產市場之衝擊，該文發現拍定率與信義房屋指數之走勢似有相關，因此推論出 AMC 成立後對於台北地區的不動產價格無顯著影響，但對中南部有破壞效果。本研究認為，這樣的推論首要前提應該是法拍屋市場對不動產市場有同樣之影響效果下，AMC 成立對於不動產市場相同影響效果才可能存在。

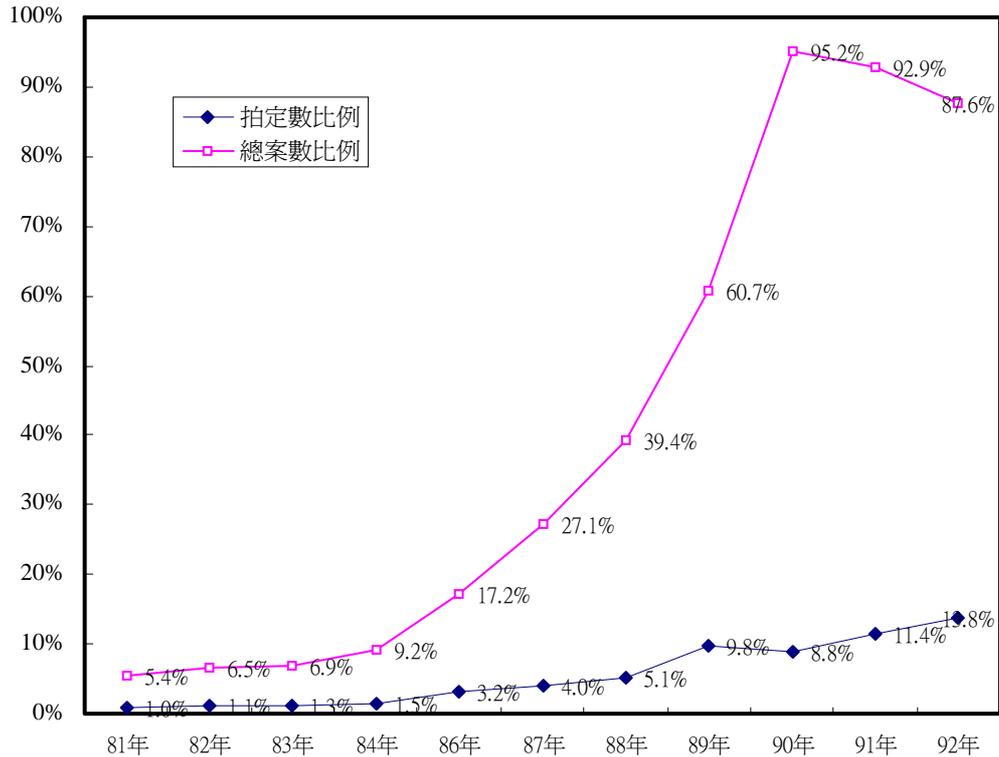


圖 4-12 法拍屋之拍定數與買賣移轉戶數之比例關係圖

表 4-9 信義房價指數與法院拍賣之拍定率及拍定價之相關度
(Correlation) 分析—台北、台中、高雄、及全省

	台北信義房價指數	台北法院拍定率	台北法院平均拍定價
台北信義房價指數 Pearson 相關 顯著性 (雙尾)	1.000 .	.657 .055	.569 .110
	台中信義房價指數	台中法院拍定率	台中法院平均拍定價
台中信義房價指數 Pearson 相關 顯著性 (雙尾)	1.000 .	.896** .001	.761* .017
	高雄信義房價指數	高雄法院拍定率	高雄法院平均拍定價
高雄信義房價指數 Pearson 相關 顯著性 (雙尾)	1.000 .	.861** .003	.754* .091
	全省信義房價指數	全省法院拍定率	全省法院平均拍定價
全省信義房價指數 Pearson 相關 顯著性 (雙尾)	1.000 .	.688* .041	.784* .012

說明：**.在顯著水準為 0.01 時 (雙尾)，相關顯著。

*.在顯著水準為 0.05 時 (雙尾)，相關顯著。

貳、仲介制度對不動產市場之影響

國內的房屋市場一向具有資訊不對稱 (information asymmetry) 的特徵，在此情狀況下，往往造成交易上的阻礙，而不動產仲介經紀制度對不動產市場之最大影響，也是由於資訊不對稱所引發的公平、安全以及效率的問題，而公平與安全又互為一體兩面，且關於不動產交易安全相關議題在第三章第三節已有所討論，因此僅簡單的再次陳述相關建議事項。以下即就公平問題及效率問題分別討論，並提出解決方式；最後，再討論仲介業對景氣變動的影響。

一、資訊不對稱所引發的兩個問題

(一) 公平問題

房地產市場交易之糾紛往往在於資訊的不充分所導致的交易不公平與不安全。因此，在二十世紀末的消費者保護思潮運動中，國際消費者組織 (Consumers International) 及其他相關組織無不倡導並教育消費者應該有要求具有充分資訊的權利，以降低消費過程中的不公平與不安全 (謝潮儀，1998)。從美、日等國的經驗得知，完善的不動產交易安全制度除了相關證照制度的落實與配合，更重要的是公開正確的市場資訊，才得以發揮預期功效。

(二) 效率問題

傳統仲介制度是否有助於提升市場效率，多數研究大多以 (1) 消費者是否買高、售屋者是否賣低，(2) 是否節省交易時間，作為衡量之指標。而在楊澤泉、陳勇順 (2001) 之研究中，雖無法的得到交易市場是否有買高賣低之結論，然對於是否節省交易時間，則獲致肯定的驗證結果。Jud and Frew (1986)

認為在有仲介業介入的市場是更完善的，因為仲介業使得資訊交換更快速、更完整；因此，不動產仲介經紀制度介入不動產交易市場，確實是有助於提升市場效率。但依現階段市場上佣金收取之標準，為總成交價之 6%；換言之，消費者為節省交易時間成本，得支付 6% 的代理佣金成本，則除非不動產經紀業者能提供更好的服務品質，及更快速的服務效率，否則不可能實現整體社會福利增加¹²（Turnbull，1996）。

二、解決資訊不對稱所引發的問題

（一）建立 MLS 制度以公平與效率的問題

「物件流通中心」（MLS）即是以資訊公開作為首要前提的一種房屋仲介交易機制，其影響可由 Yinger(1981)在其“A search model of real estate broker behavior”及 Jud 和 Frew (1984)共同發表“Real estate brokers, housing price, and the demand for housing”的文章得知，由於買、賣雙方缺乏充分的市場資訊，因此不動產仲介經紀業的出現是必然的，而委託者支付一定的費用亦是合理的。而當 MLS 機制導入仲介市場，雖然會降低仲介人員間原來全部歸屬於自己的佣金收入，但經由合作分享市場資訊，亦將有助於提高房屋銷售的效率（Jud, Seaks and Winkler,1996；劉芳瑜，1988）。Miceli(1988)也提出美國的 MLS 制度，提供大量資訊（pooled information）共同分享的結果，不僅節省資訊成本，也節省了交易時間成本。因此，他認為具有 MLS 制度的不動產市場比不具有 MLS 市場要來得有效率。

（二）建立完善的 Escrow 制度以解決交易安全問題

¹² 若仲介業者因提高服務水準，造成其經營成本增加的額度小於未買賣雙方節省的成本（交易成本）額度時，則仲介業者介入將會使得社會福利增加（楊澤順、陳勇順，2001）。

雖然國內目前各主要仲介業者都有推出仿效 Escrow 精神的成屋履約保證制度，然而各家業者的保障範圍不一，另有賣方尾款收取不到之風險存在，並且對於物的瑕疵亦無法提供完全的保證；因此，國內的成屋履約保障係僅止於價金保障，而非全面的交易安全保障。有鑑於此，建議政府主管機關儘速建構一套機制，以供業者遵循並確保消費者之權益。

三、仲介制度對不動產景氣之影響

從第三章不動產景氣分析可知，台灣不動產景氣之榮景期間在 2~3 年。現階段整體經濟雖已開始呈現復甦趨勢，惟此一趨勢並未明顯反映在股票市場上，其原因即在於台灣經濟受到非經濟因素之影響甚鉅。其次，隨著產業結構的改變以及全球化的影響，可以預見的是台灣經濟已不再似過去那麼快速成長，並且未來經濟榮景期也會隨之縮短。按目前不動產仲介經紀業者對於市場的積極參與，確實有加溫加熱之作用，但卻也容易使得景氣循環之其間相對縮短，從而也會造成一些業者被迫退出市場，惟不論其與不動產景氣變動之影響為何，不動產仲介經紀制度的存在，對於整體市場而言，必然是利大於弊。

第五章 不動產與金融體系

1997年泰國金融市場（包括股票市場）崩潰之前，該國的不動產價格自1994年起即告一路下滑；日本在1990年代被諷為「失落的十年」則肇因於1980年代日本不動產的暴起暴落，再加上建築開發業、企業與金融業之間緊密的共犯結構關係，更加劇了泡沫破滅後的嚴重性；美國在1980年代亦由於大環境不佳再加上不動產景氣衰退及金融政策的改變，導致為數眾多以不動產放款為主的銀行紛紛倒閉；而台灣自民國七〇年代中期之後發生的數起金融事件，亦受到不動產景氣衰退的影響而引爆。莊孟翰在民國84年發生幾起建商倒閉事件及彰化十信擠兌事件後即指出：「房地產和股市、金融業具有三位一體相互關聯的連帶關係，房地產不景氣造成的債信問題會拖累金融機構，金融機構對不動產擔保品失去信心，將會影響一般產業融資，當產業必須從資本市場取得資金時，股票市場將會隨之受到影響」（楊欽亮，大成報1995）。

回顧國內外歷年重大金融事件，幾乎都與不動產市場有關，因此本章首先檢視國外過去不動產對金融體系所造成的衝擊經驗，以及美國不動產金融體系的架構，再探討國內金融體系的發展與現況，並藉由上述國外經驗，以統計數據驗證國內不動產市場是否對金融體系產生衝擊。

第一節 國外金融體系與不動產

壹、美國經驗

一、不動產市場與金融市場的關係

（一）解除銀行放款條件加深金融體系對不動產放款的依賴

1982年 Garn-St. Germain 法案（Garn-St. Germain Bill,

Garn-St. Germain Depository Institution Act) 的通過，解除銀行對房地產貸款的限制，使得銀行得以增加不動產的放款。在 1980 年時美國商業銀行對不動產貸款金額僅 2,650 億美元，到了 1989 年則增加至 8,000 億美元。惟當時美國受到農業不景氣、能源機構及不動產市場低迷的影響，許多貸款於農業、能源及不動產等三種行業的商業銀行亦同時受到波及而紛紛倒閉。按 1983 年不動產融資年平均增加率為 9.7%，對工商業者則為 11%；但至 1990 年代之後，美國經濟步入蕭條期，對工商放款的需求減少，惟對不動產融資比率在 1983 年為 29.6%，到了 1990 年則增為 39.5%。及至 1990 年底，因貸款違約而被迫接收的不動產總值已超過 220 億美元，遠較兩年前的 112 億美元，急遽增加了 96.4%，而導致全美銀行在 1993 年累積的 776 億美元不履約貸款中，約有半數以上是房地產擔保的商業或消費性呆帳（徐明洸，1993）。

（二）過多銀行競爭迫使更多銀行搶食不動產貸款市場

Garn-St. Germain 法案與 1980 年通過的儲款機構解除管制與貨幣控制法案（Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act）允許儲貸機構（Saving and loan Association，簡稱 S&Ls）以較具競爭力的利率與商業銀行及非銀行業者競爭。然而，開放利率這項措施卻危及傳統上以長期固定利率抵押貸款的儲貸機構；在 1980 年代雖然大部分銀行的資本適足率均達 9%，但由於受到非銀行業的激烈競爭及州際銀行擴張的影響，使得銀行體系產生了不穩定。終而導致 1980~2000 年間多家銀行倒閉，其共同特徵即在於承受巨大的信用風險，按當時一般平均貸款成數均高於 60%，並且大部分放款多集中在不動產。以德州為例，在 1970 年代晚期，由於石油價格的飆漲，使得幾個石油生產州（例如：德州、路易

西安那州及奧克拉荷馬州)過度建築(overbuilding)；而當石油價格崩盤之後，即造成不動產市場跌落谷底，並導致經濟衰退的局面，從而許多小型農業銀行亦遭到農業貸款延滯所產生的巨額損失；然而，這個經驗卻未阻止 1980 年代晚期新英格蘭銀行(Bank of New England)經營危機的發生。

按 1980 年代初期，新英格蘭銀行約有 70 億美元的資產，到了 1989 年其資產超過 320 億美元，並擁有 480 個分行，為西北地區最大銀行，同時也是西北地區最大的不動產貸款機構，而且擁有超過 30% 的商用不動產貸款。當 1980 年代後期不動產價格崩盤，該銀行即開始承受大量的逾期放款。1989 年，其不良資產僅 5.5 億美元，約占 2.2% 的放款總金額，惟至 1990 年底，不良資產即快速增加至 32 億元，並且占放款總額的 20%。

二、美國解決問題的方式

(一) 直接方式

1980 年代，由於太多的銀行倒閉，使得聯邦存款借貸保險公司(FSLIC)亦無力解決，而當時解決自 1980 年代以來銀行倒閉危機的主要方式是在 1989 年所通過的 FIRREA 法案(Financial Institution Reforms, Recovery, and Enforcement Act, 簡稱 FIRREA)，由聯邦存款保險公司(Federal Deposit Insurance Corporation, 簡稱 FDIC)取代 FSLIC 提供保險基金給予互助儲蓄機構；並且成立清理公司(Resolution Trust Corporation, 簡稱 RTC)，授與使用納稅人基金(taxpayer funds)，以解決有問題的互助儲蓄機構。而解決的方式主要有下列四種：

1. 購買承受交易 (purchase and assumption, P&A)

由保險公司拍賣部分倒閉的金融機構的資產，以保護資產的損失與利率的風險。

2. 存款理賠 (deposit payoff)

由保險公司理賠所有被保險的存款人的損失，同時接管破產的銀行。

3. 存款轉移 (deposit transfer)

由保險公司接管銀行的存款，但仍保留破產銀行的負債。

4. 公開銀行援助 (open bank assistance)

由聯邦存款保險公司提供貸款、資金捐助、保證金、資產購買或是承擔債務的援助。

1980 年至 2000 年間總共有 1,649 家銀行關閉，而透過 P&A 方式處理的金融機構有 1,216 家，另 122 家銀行係透過存款理賠，137 家則要求公開銀行援助，至於另外 174 家則以存款移轉的方式解決 (參閱表 5-1)。

表 5-1 解決問題銀行的方式

	基金型式	公開銀行援助 open bank assurance	存款移轉 deposit transfer	購買承受交易 P&A	存款理賠 deposit payoff	其他 other
資產 (十億美元)	FDIC	92.1 (28.7%)	11.0 (3.4%)	211.8 (66.1%)	5.5 (1.7%)	0.0 (0.0%)
	RTC(1989 年之後)	0.0 (0.0%)	45.7 (11.6%)	337.1 (85.6%)	11.2 (2.9%)	0.0 (0.0%)
	FSLIC(1989 年之前)	179.5 (84.1%)	2.0 (0.9%)	0.1 (0.0%)	8.4 (3.9%)	23.4 (11.0%)
費用 (十億美元)	FDIC	5.4 (14.4%)	3.1 (8.2%)	27.7 (73.6%)	1.5 (3.9%)	0.0 (0.0%)
	RTC(1989 年之後)	0.0 (0.0%)	15.6 (19.0%)	60.2 (73.4%)	6.3 (7.7%)	0.0 (0.0%)
	FSLIC(1989 年之前)	55.0 (79.7%)	1.0 (1.5%)	0.03 (0.0%)	3.8 (5.5%)	9.2 (13.3%)
破產銀行 家數	FDIC	137 (8.3%)	174 (10.6%)	1,216 (73.7%)	122 (7.4%)	0.0 (0.0%)
	RTC(1989 年之後)	0.0 (0.0%)	158 (21.2%)	497 (66.5%)	92 (12.3%)	0.0 (0.0%)
	FSLIC(1989 年之前)	455 (79.5%)	11 (1.9%)	1 (0.2%)	62 (10.8%)	43 (7.5%)

資料來源：IBS，2004，p.61。

(二) 間接方式

1.健全住宅金融體系

1980年代的金融危機與不動產市場有著密切的關係，因此解決不動產市場的問題，尤其是經由住宅金融的問題，就等於間接解除銀行危機。自八〇年代起，美國次級市場的成長不但成功的解決了購屋者貸款的問題，並有效的提高了住宅自有率；其次，次級市場與不動產抵押證券的成長，亦促使美國現在能有健全的住宅金融體系；同時也改變了曾經為住宅金融市場的主要資金供給者－互助儲貸機構的角色，讓原本主要提供住宅信用的互助儲貸機構為抵押貸款公司所取代，因此借款人可以貸到較高的成數與較低的利息。

2.次級市場的成長

次級市場的發展不僅可與全球金融市場相互連接，並且接替了逐漸在住宅金融市場衰退的互助儲貸機構的角色。而更重要的是，透過次級市場的運作，不僅可嘉惠於所有資金需求者得以較低利率向銀行取得貸款，更可以在經濟環境不佳時仍能維持抵押貸款資金的流動性，相對地降低銀行的經營風險。

貳、日本經驗

一、不動產價格漲跌對金融體系的衝擊

(一) 不當財金政策導致資產快速膨脹

日本上一波的不動產飆漲，導因於1970年代日本政府實施列島改造計劃、興建新幹線鐵路、1983年實施都市再開發計劃、1987年的休閒用地法以及1988年成立休閒產業研究

會，以鼓勵郊區土地開發。其次，日本金融機構的融資競爭¹³促使得日本銀行爭相尋求簡單而又可獲得較高收益的「土地擔保融資」，導致 1970 年代末期到 1980 年代中期日本銀行急速增加不動產借貸的證券，相對的也就減少了銀行自有資金的比率（Herring and Wachter, 1999）。

而當時的整體經濟情勢是美日貿易的摩擦，使得日本政府不得不對美國朝向輸出並抑制輸入擴大的政策發展，並藉著「廣場協議」（Plaza Accord）¹⁴的通貨調整而逐漸調高日圓¹⁵；其後日圓則有如脫韁野馬一路狂飆，在廣場協議前 1 美元兌 240 日圓，其後則飆至 1 美元兌 150 日圓，乃至 1995 年 4 月 19 日更創下 1 美元兌 79.75 日圓的最高行情。

日圓狂飆使得資產價格大幅膨脹，為防止日圓升值而導致經紀蕭條，日本政府乃開始擴大內需並結合日本銀行（Bank of Japan，中央銀行）實施金融超級緩和政策¹⁶，終而導致超額流動性而引發泡沫經紀。

（二）房價快速飆漲引發泡沫現象

當資產價格偏離經濟基本面而大幅上漲時，即可能發生泡沫現象。日本在 1980 年代中期之後，資產價格¹⁷大幅波動，就不動產價格而言，1980~1990 年間東京地區的商用不動產價格上漲幅度高達 350%；而 1985~1990 年住宅區不動產價格

¹³ 因大企業開始轉換資本市場資金籌措，銀行被迫需要確保新的融資客戶，再加上面臨利率自由化，收益減少的憂慮下，銀行業展開以土地為擔保的「融資競爭」。

¹⁴ 1985 年 9 月 G5 為修正美元升值，對外匯市場強化協調干預的合意，稱為 Plaza Accord。

¹⁵ 「圓高（日圓升值）誘導」行動。

¹⁶ 自 1986 年 1 月連續五次調降重貼現率，自 1987 年 2 月一直維持 2.5% 超低水準。

¹⁷ 資產價格的經濟決定性，由資產持有人衡量資產各種資產條件（如股票、不動產等資產），做合理的資產選擇時，以決定資產價格；而資產價格為資本衍生的期待收益，以及期待資本收益之利率、風險報酬貼現水準（李孟茂，2002），

漲幅亦高達 262%。按當時日經股價指數係由 1983 年的九千點，到 1987 年則上漲超過兩萬點，1989 年更一度高達 38,916 點。惟房地產『泡沫』破滅後，土地價格亦告大幅重挫。1991 年第三季，日本東京、橫濱、名古屋、京都、大阪和神戶等六大城市的土地價格指數從 291 點下降至 71.30 點，商業不動產土地價格指數從 525.4 點下跌至 67.8 點，住宅區土地價格指數亦從 231.5 點下降至 79.8 點。

從不動產價格、股價指數及 GDP 之比較，當可明顯看出資產價格偏離的情形（參閱表 5-2、圖 5-1）。

表 5-2 股票、土地資產之資本損益

項目 年	股票		土地		TOPIX 股價指數上 升率	公告地價上 升率
	金額 (兆日圓)	GNP 比較 (倍)	金額 (兆日圓)	GNP 比較 (倍)		
1985	34	0.11	73	0.23	14.9	2.6
1986	121	0.36	250	0.75	48.3	7.7
1987	76	0.22	413	1.48	10.9	21.7
1988	177	0.46	164	0.44	36.6	8.3
1989	194	0.48	294	0.73	22.2	16.6
1990	-307	-0.71	226	0.52	-39.8	11.3
1991	-5	-0.01	-195	-0.42	-1.1	-4.6
1992	-178	-0.37	-233	-0.49	-23.7	-8.4
1993	4	0.01	-83	-0.17	10.1	-5.6
1994	48	0.10	-46	-0.10	8.3	-3.0

資料來源：莊孟瀚，2003。

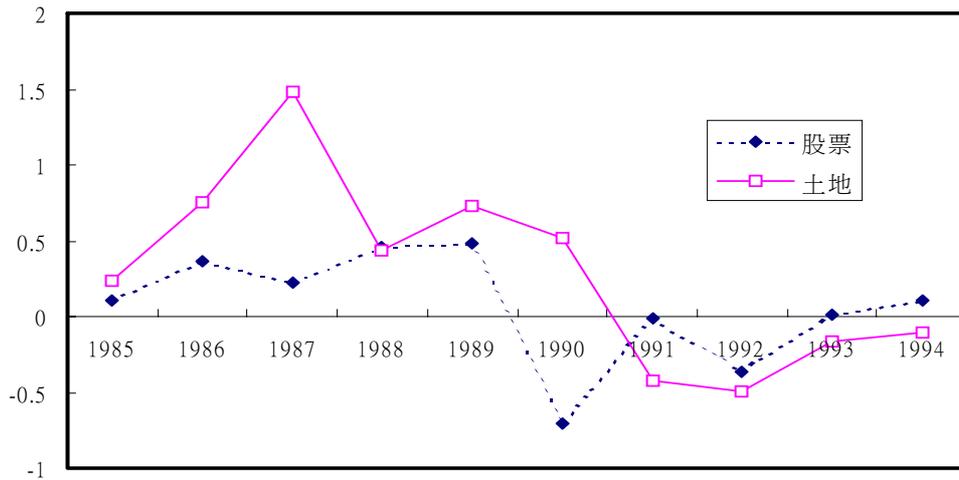


圖 5-1 股票、土地資產之資本損益（與 GNP 比較後）

1989 年 5 月日本銀行重貼現率自 2.5% 調升為 3.25%，至 1990 年 8 月連續五次調升為 6.0% 水準，而在緊縮貨幣的政策之下，股價開始下跌，不動產市場也同時受到利率調升、融資總量管制以及地價稅等土地稅制改革之政策宣示影響，於是不動產價格開始下跌，並進而導致經濟泡沫化。

（三）1990 年代的日本金融危機—壞帳問題（bad loans problem）的增加

不動產與股票市場自 1989 年攀登至高峰後即開始下跌，其中房地產價格下跌約 3 成，部分高價地區跌幅甚至高達五成。由於在 1970 年代成立的八家以不動產借貸為主的金融抵押貸款公司（jusen, mortgage financial companies）擁有相對較高的獲益及較低的損失，因而鼓勵其他銀行投入不動產抵押貸款市場；在缺乏明顯有利的證據證明不動產放款與投資的風險，以及銀行經理人的短視未警覺到銀行資金已過度集中在不動產部門，再加上金融制度的開放，在在均促使一些銀行不斷擴張不動產貸款（日本銀行不動產放款情形，可參閱圖 5-2）。因此，當不動產價格下跌時，不僅造成融資擔保不足的問題，

同時因企業、個人的財富縮水無力償還本息，因而造成銀行不良債權的增加，直接影響銀行的經營並且嚴重擴及到整個金融體系。

根據 1992 年 3 月日本大藏省公佈的「金融機關對不動產業融資調查」資料顯示，在不動產狂飆時期金融機構對不動產業的融資估計金額超過 120 兆日圓，而當不動產價格急遽滑落之際，約有 50% 以上的放款成為延滯放款。根據當年 9 月公佈的統計資料顯示，21 家日本大型銀行累計不良債權高達 12 兆 3 千億日圓，不良放款率為 3%，因不動產逾期放款所短收的利息，一年即高達 7 千億日圓，相當於 21 家主要銀行每年盈餘的三成。自 1992 年 4 月至 2001 年 9 月之間，日本政府總計花費 102 兆日圓，相當於 20% 的 GDP 來解決不良資產問題。而 1992 年至 2001 年 12 月止更實施 13 次財政、金融的經濟對策（詳見附錄一），總計超過 130 兆日圓，此外，更降低重貼現率至史無前例的 0.25% 水準，而形成實質零利率的時代¹⁸，但仍遲遲未見振興經濟的效果。

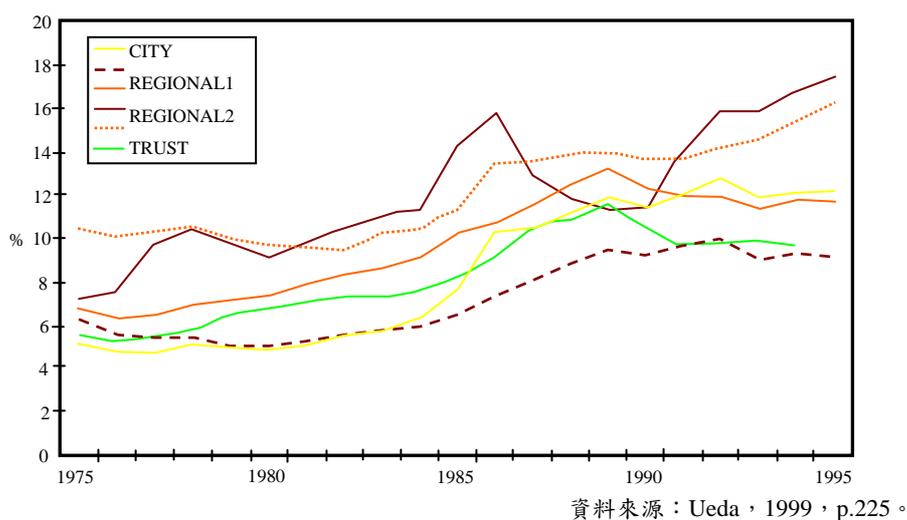


圖 5-2 六大類銀行業不動產放款佔總放款之比例

¹⁸日本 1995 年至 2000 年之利率為 0.5%，2001 年至 2002 年之利率為 0.1%。

二、建築、企業與金融業之間的結構性關係，加深泡沫的衝擊

1996 年的住宅專業銀行事件充分揭露出此一結構關係所衍生之弊病，按日本在 1980 年代不動產價格上漲時，由大藏省官員提出成立住宅專業銀行，而其總經理除了第一任由住宅貸款服務公司擔任外，其餘均由大藏省退休官員擔任。在這樣的共犯結構關係之下，大藏省一直未對「住專」採取融資總量管制等監控手段，以至於到了 1996 年住專事件發生後，還試圖以國民稅金來填補其虧損。

由於「住專」的設立，使得日本房地產價格在短期間快速飆漲，而加速泡沫的產生。這期間全國銀行直接及間接投入不動產的資金就超過 110 億日圓，而不動產價格在 1984~1989 年間平均上漲兩倍多，東京、大板等大城市甚至高達 2.5~3 倍的漲幅。

其次，當 1990 年 4 月土地價格開始下跌時，銀行投入不動產的資金即成為不良債權，至 1996 年終於爆發「住專」事件，1997 年連銀行及證券公司也相繼破產倒閉，至於其他未倒閉之銀行也紛紛採取融資保守的態度，使得企業經營更加困難。乃至 1998 年 3 月，企業營利與前一年同期比較明顯下降了 6.7%，而破產企業數量更高達 17,439 家，並且失業率也由 1997 年底的 3.9% 上升到 4.1%（世界商業評論，2004）。

三、日本解決銀行問題的方式

日本銀行對於不良債權之處理方法，分為（1）間接攤銷與（2）最終處理，按間接攤銷係依呆帳準備之提存攤銷，為銀行以往之主要處理方式，惟不良債權仍留存在金融機構資產負債表，在地價持續下跌之情況下，更加促使擔保品價值降低，造成負債增加。

至於最終之處理，乃是將不良債權自金融機構資產負債表分離，以降低不良債權之數量，至於其處理方法則分為：（1）直接攤銷與（2）債權拋售；直接攤銷又可分為（1）法律整理與（2）自行處理。直接攤銷為依清算、公司重整法、民事再生法等法律整理，並將不良債權分開之方法。自行處理為金融機構將一部份債權之收回權予以放棄，如債權放棄等，惟債權放棄往往也會因經營者的道德危險而受到批評；至於債權拋售方法大都為大宗拋售，亦即將不良債權整理彙總之後再拋售給外資，其雖遭大幅殺價，但卻可大幅降低收回之麻煩，而此亦為一般銀行減少不良債權最常使用之方法。

此外，金融當局為處理不良債權問題，如 2001 年 4 月施行之修正存款保險法之後，即由政府投入資金，暫時國有化金融機構，例如：股份之取得、金融整理管理人之派任等。至於人壽保險契約戶之保險，則於 1998 年 12 月設立「人壽保險保護機構」；此外，為確保不良債權之收回，乃於 1999 年 4 月設立整理收回機構，其不僅為存款保險機構之子公司，並賦與企業再生（重建支援）或證券化機能；一旦金融機構出現問題，即由存款保險機構負責處理；其次，為解決不良債權問題所引發之銀行經營問題，包括金融債券等存款以外之金融商品全額保護措施，則延長到 2002 年 3 月底，並且普通存款等流動性存款全額保護措施也同時延長到 2003 年 3 月底，至於個人持有之金融債券及存款利息等則為新增加存款保險對象。

參、美、日兩國經驗的省思

一、美國經驗

（一）長期穩定之房價對經濟成長之貢獻

1980 年代中期以後，美國金融業對房地產業放款一直維持 15% 左右之成長率，並且金融機構房貸占銀行資產比率在

1985 年為 15.71%；惟 1990 年則上升至 23.51%，其間雖亦曾導致房價起伏甚至出現投機行為之異常現象，然就長期而言，美國房價係呈現穩定成長狀態，此就房地產關聯性產業及其對整體經濟之貢獻而言，頗具正面意義。按美國 1963 年之平均房價為 19.3 萬美元，及至 2003 年，上漲至 24.48 萬美元，其間最高漲幅為 1973 年之 16.39%，最大跌幅為 1970 年之 -4.66%，由此足見穩定房價對全民財富及總體經濟之重要性。

（二）房屋淨值利用對經濟成長的貢獻

美國現任聯邦準備理事會（Fed）主席葛林斯班（Alan Greenspan）提出在低利房貸和房價逐漸攀升之情勢下，有引發重新貸款熱潮或再次利用房屋淨值向銀行貸款的需求；亦即一般民眾可將新舊貸款之間多出的現金餘額轉而進行消費（參閱表 5-3）。

按過去五年美國房價上漲了 38%，其間所產生之巨額資本利得（capital gain）足可抵銷股價重挫所蒙受的損失，尤其隨著連續 13 次調降利率，2002 年美國房屋經由重新貸款即釋出約 1,000 億美元，可供消費者進行房屋裝修、購買汽車及衣著等消費行為；由於此一額外的消費支出，才使得美國在遭受九一一恐怖攻擊及美伊戰爭之後，其經濟仍能維持穩定發展局面。

如就房價上漲、利率下降之房屋淨值利用加以推算（參閱表 5-1），假設一棟總價 15 萬美元的房屋，在貸款比例 70%、房貸利率 5% 的情況下，房貸金額為 10.5 萬美元，每年利息負擔為 5,250 美元，一旦房價上漲至 20 萬美元，利息調降至 3.75%，在每年利息負擔維持不變（5,250 美元）之情況下，其

房貸金額可提高至 14 萬美元；換言之，這當中有 3.5 萬美元之房貸差額可供房屋修繕、購買汽車與衣著等消費使用，由此即可充分體驗出房屋淨值利用對經濟成長之貢獻。1970 年代與 1980 年代台灣在房市與股市屢創高峰之情況下，分別締造平均 9% 與 7.4% 之經濟成長率，即是此一現象之最佳寫照。

表 5-3 房屋上漲、利率下降之房貸差額分析

房屋總價款	15 萬美元	20 萬美元	25 萬美元
房貸金額	10.5 萬美元	14 萬美元	17.5 萬美元
房貸利率	5%	3.75%	3%
每年利息負擔	5,250 美元	5,250 美元	5,250 美元
新增貸款金額	—	3.5 萬美元	3.5 萬美元

附註：房貸比例均按 70% 計算。

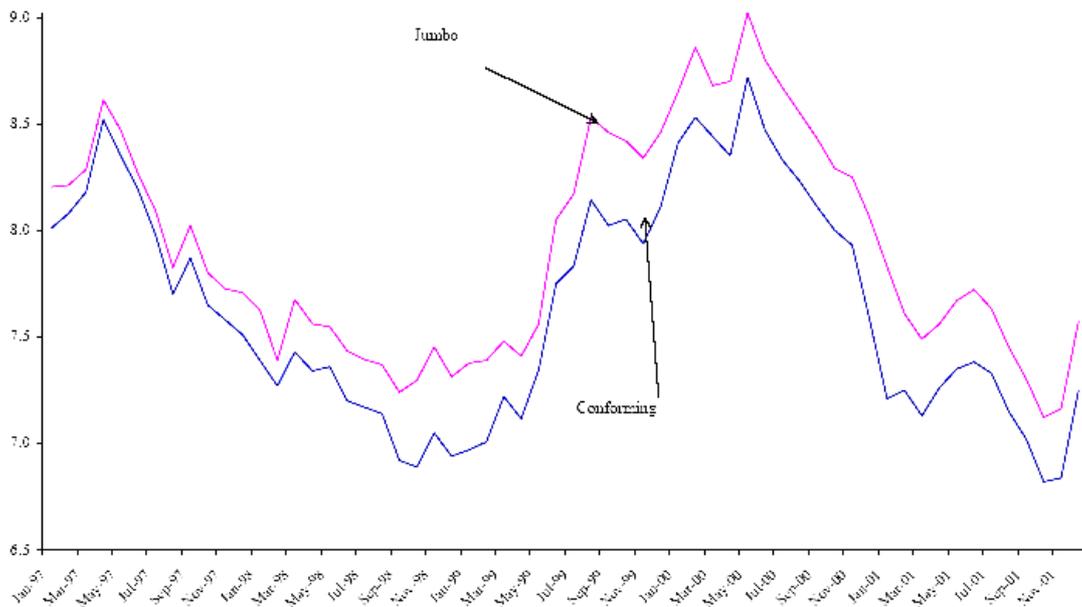
惟就另一個角度加以探討，太過依賴房貸刺激經濟的模式往往也會面臨很大的風險，其一是房市泡沫遲早總有破滅的一天；此外，利用重新貸款擴大借債的家庭，也有可能因為經濟衰退或失業等因素而無法償還債務；此就台灣而言，其後遺症亦早已浮現，因此，當務之急仍是維持經濟長期穩定之發展。

但葛林斯班仍認為房屋淨值利用「利大於弊」，其因即在於股價、房價和消費支出的相互關聯及其對經濟成長的貢獻。雖然此一論點仍有爭議，但現階段政府政策如能在低利率背景之下，加速推動不動產證券化，並藉由購屋優惠貸款利率及土地增值稅減半徵收以穩定房價，其對整體經濟之貢獻必然指日可待。

（三）健全的住宅金融體系與次級市場

美國能夠在短時間內解決金融危機，除了由聯邦存放款保

險公司、聯邦存款保險公司及清理公司，至 2000 年為止共花費 1 千 800 億美元¹⁹解決破產銀行問題之外，更由於次級市場對住宅金融的貢獻，不僅使得消費者得以受惠於較低的利率²⁰（參閱圖 5-3），更由於抵押貸款證券化而使得銀行亦得以能夠分散風險，因此，健全的住宅金融體系，也必須要有成熟的次級市場，方可克竟全功。



資料來源：Colton，2002，p.40。

圖 5-3 Freddie Mac 與 Fannie Mae 面臨的抵押貸款利率（conforming mortgage rates）與巨額貸款利率（rates for jumbo loans）

二、日本經驗

（一）不動產價格暴漲暴跌，重創金融與經濟

日本 1980 年代後期經濟快速成長，致使企業與個人有充裕的剩餘資金，並紛紛投入不動產市場，而在『泡沫』破滅後，因房地產價格之暴跌而重創了日本金融業。除房地產商和建築

¹⁹ 按表 5-2 費用（cost）加總後的結果為 1858.3 億美元。

²⁰ Fannie Mae 及 Ginnie Mae 購買的抵押貸款利率一般在 30% 至 50% 之間（thirty to fifty basis points），遠低於 1998 年全球金融危機引發的巨大商業抵押貸款利率（jumbo and commercial mortgage rates）。

公司之外，日本幾乎所有的大企業都不同程度地介入了房地產投資，一些涉足房地產業較深的大企業因而紛紛倒閉；儘管房地產公司在向銀行貸款時，都提供相當數量的房地產供作擔保，但隨著土地價格之不斷下跌，擔保品的價值隨之逐漸下降，從而亦得使日本金融機構的不良債權亦告大幅增長；據估計，從 1992 至 2001 年，不良貸款累計高達 74 萬億日圓。

除此之外，日本房地產『泡沫』破滅也重創了日本經濟，儘管日本房地產產值在 GDP 中的比重僅約 13%，但由於房地產『泡沫』破滅所導致企業和銀行重大的損失，以及對消費者支出所帶來的負面影響，至今仍然深深的影響到日本經濟發展，其最顯著者為內需不足的問題陰影始終揮之不去。根據日本內閣府統計，1990 至 2003 年名義和實質 GDP 之年平均增長率均分別僅為 1.39% 和 1.66%，並且 GDP 縮減指數為負成長 0.25%。其次，1992 至 2003 年，日本受薪家庭可支配收入和支出年平均增長率更呈現-0.53% 和 -0.55% 之罕見情況。

（二）擴大公共投資的財經政策仍未能挽救日本衰退的不動產市場與經濟情勢

按日本政府過去十多年來為了振興經濟不惜舉債投入道路、橋樑與其他公共工程建設，導致截至 2004 年 5 月底，日本政府國債創下 635 兆日圓（折合 5.9 兆美元）新高，居全球政府國債之冠。及至 2004 年 6 月底，日本國債約佔國內生產毛額（GDP）比重之 144%。

舉債增加使得經濟發展更容易受到通脹與高利率之衝擊，尤其是在現階段利率普遍看漲之情況下，大幅舉債更是經濟發展之一大障礙。一般而言，國家債務惡化將產生下列危機

與影響，例如：降低國家的國際債信、降低國際競爭力、排擠經常支出、加稅勢難避免、擴大所得差距、經濟益形困頓、公債遽增影響執行等，目前仍身受國債之苦的日本處境即為殷鑑。

(三) 日本處理金融危機成效不彰之主要原因

1. 自 1992 年以來的財政擴張政策事實上並未發揮引導民間持續投資的功能。
2. 財政金融政策步調不一。例如 1990 年代初期，就實質貨幣供給而言是金融緊縮，但其財政政策卻是擴大公共投資，因此，雖然同期間內名目利率呈現持續下降的金融寬鬆現象，但資金排擠效果卻依然存在。
3. 1995 年以後銀行間拆款利率已降低至 1% 以下，實際上政府已無太多的彈性操作空間。

第二節 台灣不動產與金融體系

不動產景氣循環不一定會造成銀行危機，而銀行危機亦不一定由不動產景氣波動所導致；然而不動產市場與金融體系間的密切關係，則由國外經驗予以驗證。一般而言，不動產對金融體系的影響可由銀行經營行為 (bank behavior) 見其端倪，尤其是當銀行高度介入不動產投資或不動產放款，而銀行又缺乏適當的監督及預警系統，一旦不動產價格下跌，銀行即會面臨資產受損的危機。而當經濟成長高度依賴銀行在金融體系所扮演之角色時，則連帶的總體經濟亦將受到嚴重的打擊；以日本與美國為例，日本銀行在 1995 年時擁有 79% 的總資產，導致日本在 1990 年

代遭受不動產崩盤，其國家經濟亦隨著陷入嚴重衰退之泥沼；反觀美國，在經濟大蕭條前，銀行擁有 65% 的總資產，及至 1995 年，銀行則僅擁有 22% 的總資產（Herring and Wachter，1999）。

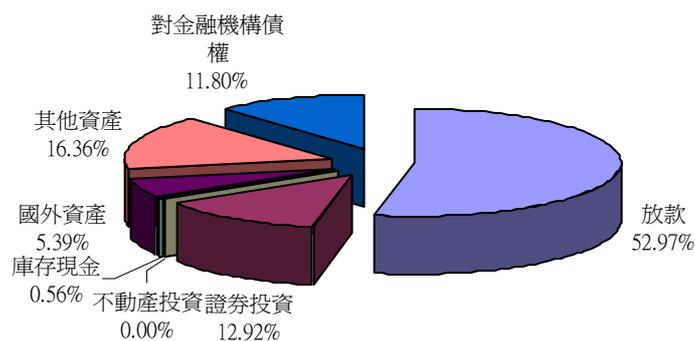
台灣的不動產雖在民國八〇年代以來遭遇長達十三年的不景氣，卻未如美、日般發生嚴重銀行倒閉事件，但我國的逾期放款金額同樣也呈現卻逐年升高之趨勢，民國 84 年底，國內整體金融機構逾期放款金額高達 3,515 億元，民國 90 年底更攀升至 1 兆 3,274 億元，較民國 84 年增加 2.8 倍，充分反應出不動產不景氣對金融業之影響。

為進一步瞭解不動產市場與金融體系之結構性問題，首先，深入探討本國銀行的經營與授信行為；按民國 81 年新銀行加入營運之後，即對整個金融市場產生劇烈的影響，而另一方面也同時加深了不動場與金融體系的依存關係，其中又以基層金融最為嚴重；因此，可以從基層金融的經營與管理方式深入探討其根源所在。

壹、本國銀行的經營與授信

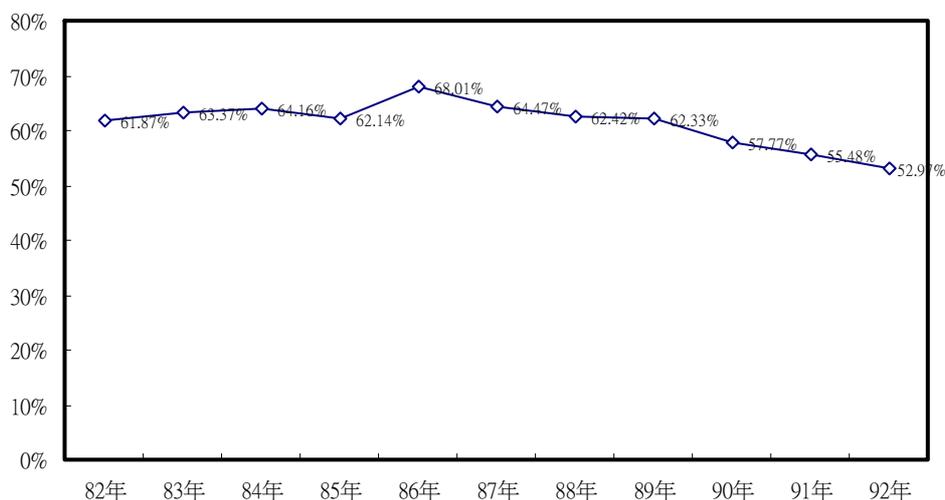
一、銀行經營仍以放款為主要獲利來源

銀行經營的業務項目繁多，包括收受存款、辦理放款、受託金融信託基金、辦理證券投資信託或其他金融服務等業務，雖然金融業務發展已漸趨多樣化，但傳統的放款業務仍為主要營收來源，約佔銀行總營收的 90%（郭姿伶，2000）。而銀行放款占銀行資產比例雖自民國 86 年的 68.01% 逐年下降至民國 92 年的 52.97%，但放款仍超過銀行資產的 50%；至於不動產投資原本占總資產不及 1%，惟在民國 91 年其金額仍有 385.4 億元，民國 92 年則驟降至 2.8 億元，此就當年總資產淨額 22.98 兆元而言，可謂微乎其微（參閱圖 5-4、5-5）。



資料來源：金融統計月報；本研究整理。

圖 5-4 本國銀行放款佔資產總額之比例（民國 92 年）



資料來源：金融統計月報；本研究整理。

圖 5-5 歷年來本國銀行放款佔資產比例

銀行獲利的來源除了投資所獲得的報酬外，主要是藉由授信放款所賺取的利息。按授信對銀行而言乃是資金的供給，亦即銀行應資金需求者的需要，在適當的期間、以適當的金額、適當的型態與適當的條件將資金提供給借款戶運用，並以之獲取收益；而依銀行法第五條之二規定，所謂授信乃指辦理放款、透支、貼現、保證、承兌及其他經中央主管機關指定之業務項目。

此種高度依賴存放款之經營行為，在經濟景氣擴張的階段，銀行存款和放款隨之增加，銀行獲利亦隨之增加；但相對的，在景氣衰退時，寬鬆的放款方式將使銀行壞帳的風險增高，嚴重影響銀行營運績效；美國在 1980 年代的銀行危機部分原因就是因為放寬利率及解除部分管制而造成多家儲貸銀行倒閉。

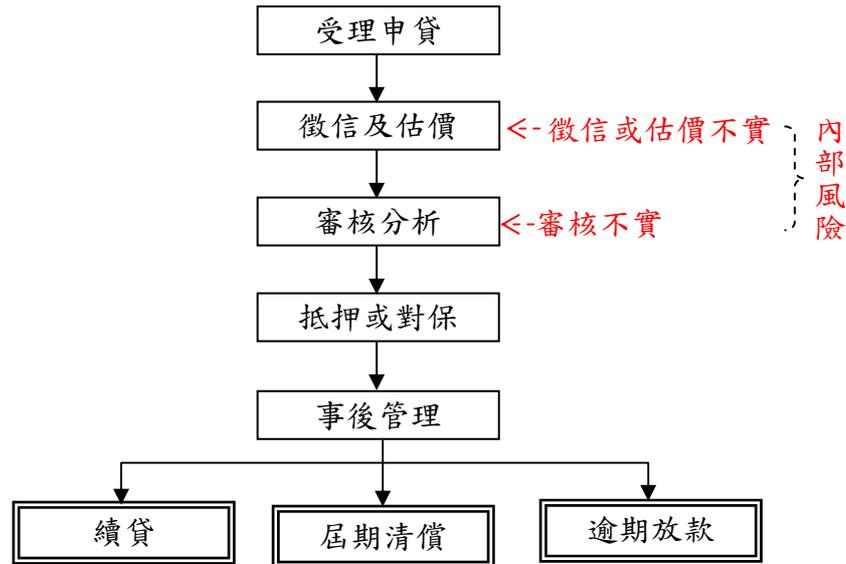
二、側重擔保品價值的授信行為

授信業務依期間長短區分，可分為一年（含）以下的短期放款、一年以上七年（含）以下的中期放款，以及七年以上的長期放款；其次，依有無擔保品區分，可分為擔保放款及信用放款。理論上，銀行授信應依據「5P」²¹原則，然而，國內金融機構通常都是以借款人提供的擔保品是否足夠，作為是否決定放款的標準及放款金額多寡之標準，而借款人償還能力所受到的重視程度則相當有限（江百信，1993）。其次，銀行在實務上針對不動產擔保授信占整體授信總平均可達約 40%，其中又以基層金融與商業銀行所占比例最大，其平均可達 50% 以上（王崇哲，2002）。

三、授信風險

以擔保品價格作為授信放款衡量的準則，導致銀行必須承擔擔保品價格變動的外部風險，而且在授信過程中，若徵信、估價不實或銀行人員有不實的舞弊行為發生，不僅將增加銀行的內部風險，同時也是導致銀行呆帳增加的主要原因之一。

²¹ 借款戶（people），指借款戶之責任感、經營成效、及與銀行往來之債信紀錄；資金用途（purpose），包括取得資產、償還債務、代理及轉投資用途；還款還原（payment），依客戶償還能力而定；債權保證（protection），乃針對擔保品或第三保證人之債信而言；授信展望性 prospective，只對客戶未來發展潛力之衡量（魏勝育，2002）。



資料來源：王崇哲，2002，p11。

圖 5-6 銀行授信與風險

四、放款用途

銀行放款用途可分為：(1)購置不動產—係指購買土地、建物、廠房、住宅等；此外，建築、改建房屋費用及房屋修繕貸款亦包括在內；(2)購置動產—包括購買機器設備、生財器具、汽車及耐久品消費性貸款等；(3)企業投資—包括併購企業、購買股權(股票)、原始創設投資，辦理證券融資等；(4)週轉金—指購買原料、支付工資及生產推銷、管理費用等支出，其他消費性貸款及中小企業以個人名義借款供所營事業使用之資金。

(一) 銀行對不動產放款之情形

雖然歷年銀行放款與不動產放款餘額均呈逐年增加趨勢，惟不動產放款占總放款比例卻由民國 86 年的 40.71% 逐漸下降至民國 92 年的 34.68%，其後才又呈現增加之趨勢。按民國 81 至 86 年之增加趨勢，係與政府之財金政策息息相關，例如民國 79 年解除信用管制措施、民國 84 年銀行辦理三十年房貸、央行提撥 800 億不動產融資等。雖然自民國 89 年之後政

府又陸續推出優惠房貸，但不景氣再加上銀行逾期放款節節上升，連帶使得銀行對於不動產融資趨於保守。惟歷年來不動產放款占總放款的比例均高達 34% 以上（參閱表 5-4、圖 5-5），由此即可得知銀行放款業務與不動產之關係至為密切。

表 5-4 本國銀行放款與不動產放款金額及比率

單位：百億元

項目 年 月	不動產放款 餘額	放款餘額	不動產放款餘額 占總放款
81 年	185	492	37.60%
82 年	221	565	39.12%
83 年	264	673	39.23%
84 年	296	739	40.05%
85 年	320	786	40.71%
86 年	357	929	38.43%
87 年	388	1,040	37.31%
88 年	410	1,129	36.32%
89 年	431	1,200	35.92%
90 年	416	1,183	35.16%
91 年	403	1,158	34.80%
92 年	422	1,217	34.68%
93 年 9 月	462	1,294	35.70%

資料來源：財政部金融局。

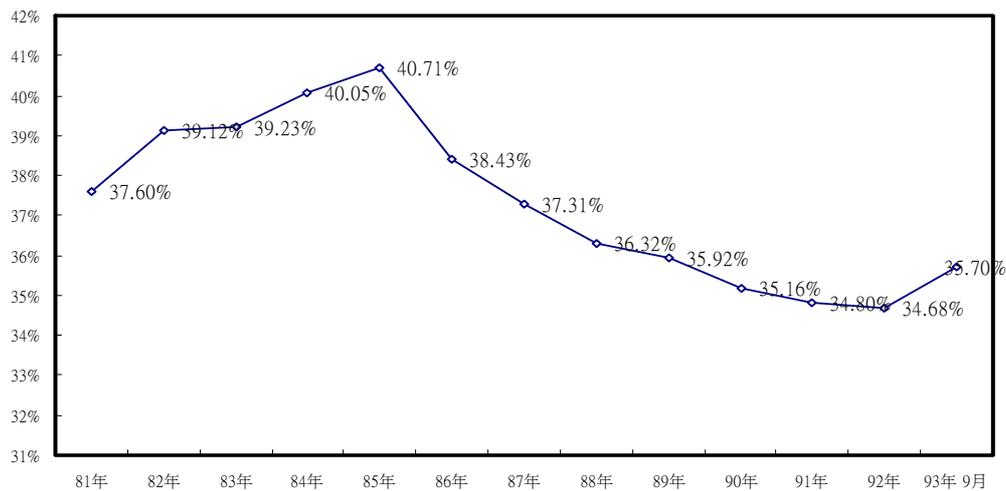


圖 5-7 本國銀行不動產放款占總放款之比例

(二) 購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款之情形

從消費性貸款之項目來看，歷年購屋貸款金額一直是呈現增加的趨勢，只有在民國 89 年至民國 90 年間呈現負成長；惟民國 87 年之後增長幅度大不如前，增長率約在 4% 左右，乃至民國 92 年則回升至 9.15%。反觀房屋修繕貸款及建築貸款，其增加幅度遠不如購屋貸款，雖然建築貸款在民國 80 年至 83 年間亦曾出現大幅增加之趨勢，其中以民國 81 年之增幅最高，為 56.81%，其餘亦有 37% 以上的增加幅度，但亦有急遽下降的現象，如民國 85 年及 91 年即呈現 20% 以上的負成長。民國 79 年，政府宣佈即將全面實施容積管制，造成建商大量搶建，從而亦導致民國 80 年之後的建築貸款呈現大幅增加，惟如此仔細比較分析購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款金額，自民國 77 年後其差距漸趨擴大的趨勢，不難看出優惠房貸對於購屋貸款增加的效用，而房屋修繕貸款及建築貸款未隨之增加，可能隱含著銀行逾期放款日益嚴重的潛在問題而對於其他融資漸趨於保守所致。

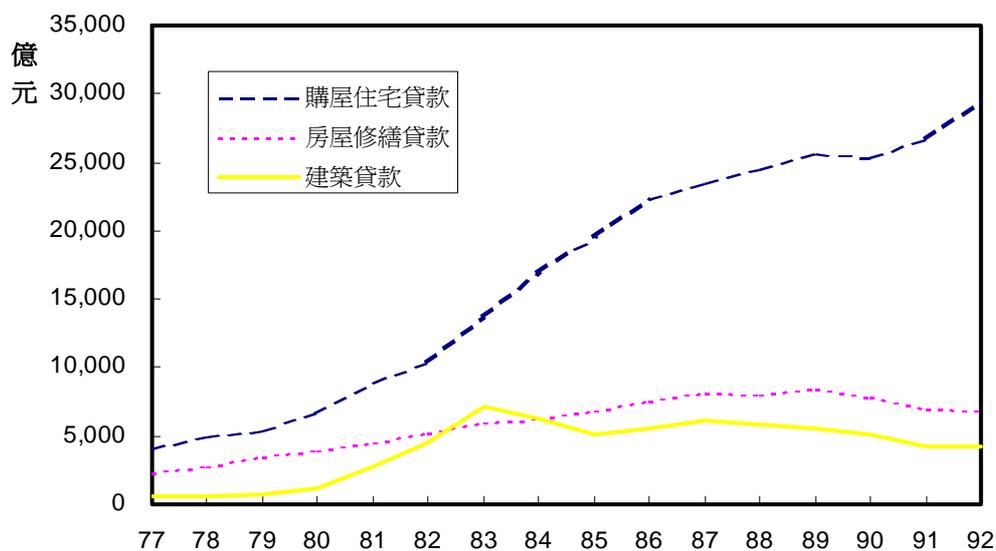


圖 5-8 購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款之金額

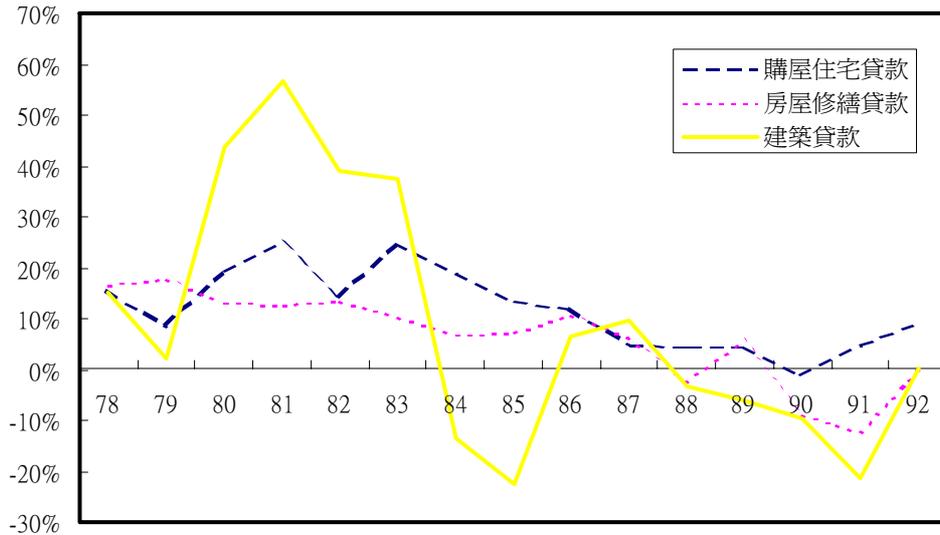


圖 5-9 購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款之變動率

表 5-5 購屋貸款、房屋修繕貸款及建築貸款

單位：百萬元；%

	購屋貸款		房屋修繕貸款		建築貸款	
	金額	變動率(%)	金額	變動率(%)	金額	變動率(%)
77年	415,201		236,062		54,976	
78年	490,867	15.41	283,357	16.69	64,637	15.10
79年	536,653	8.53	345,663	18.03	66,079	2.18
80年	667,269	19.57	398,835	13.33	117,654	43.84
81年	888,472	24.90	457,423	12.81	272,427	56.81
82年	1,032,875	13.98	529,349	13.59	446,446	38.98
83年	1,373,699	24.81	591,005	10.43	714,803	37.54
84年	1,695,982	19.00	634,031	6.79	629,256	-13.59
85年	1,959,700	13.46	683,107	7.18	514,012	-22.42
86年	2,230,314	12.13	765,478	10.76	549,871	6.52
87年	2,344,041	4.85	819,203	6.56	609,267	9.75
88年	2,452,796	4.43	799,754	-2.43	589,743	-3.31
89年	2,563,632	4.32	849,610	5.87	555,574	-6.15
90年	2,538,851	-0.98	780,704	-8.83	506,642	-9.66
91年	2,672,799	5.01	694,655	-12.39	417,887	-21.24
92年	2,941,955	9.15	689,528	-0.74	419,432	0.37

資料來源：中央銀行。

註解：本表包括本國一般銀行及中小企業銀行資料(含信託投資公司及信用合作社改制為一般銀行資料)。

貳、民國八十年新銀行加入競爭行列

一、Over-banking 的現象

自民國 80 年政府大幅開放設立 15 家民營銀行，本國銀行體系在新舊銀行爭相設立分行據點之惡性競爭情況下，造成銀行家數過多（over-banking）的現象。銀行家數太多，使得業務競爭激烈，對銀行最直接的影響就是存放款利差逐漸縮小、銀行的資產報酬率及淨值報酬率下降至歷史新低水準。而部分銀行為爭取客戶，不息降低授信條件，無形中增加了部分企業運用高度財務槓桿進行金融投機操作的機會，而其最大的風險—資金損失則由金融業承受，而在「銀行不倒神話」之政策前提下，最後這些損失則由全民買單。

二、與不動產的相互影響

另一方面，新銀行成立後明顯對住宅金融市場也有極大影響，主要反應在對建築業貸款之大幅增加（以往建築業貸款約佔全部住宅放款 10%，新銀行成立後上升至 18% 左右），由於新銀行股東不少與建築業關係密切，往往對其股東有特別的融資優惠（張金鶚，1992）。這種企業與銀行的特殊關係，不僅有違銀行授信原則，更嚴重的威脅到銀行的整體經營。民國 87 年 10 月之後，國內企業財團危機頻傳（例如羅傑建設的央票危機、新巨群集團、東隆五金以及國產汽車股票違約交割事件），連帶使得銀行信譽受損，甚至傳出經營危機，如台中企銀對順大裕異常放款，爆發了廣三集團 82 億元的違規交割案件，而中興銀行與泛亞銀行也都因為與企業財團勾結因而傳出經營危機。

新銀行的加入，除了反應在建築業貸款的增加之外，更由於授信條件的大幅放寬，使得企業與個人均較以往更容易借貸到資金，而投機客則往往會將這些資金投入股票、不動產等投資市場中進行炒作，無形中則又加速資產的膨脹；一旦不景氣來臨，這些主要依賴不動產為擔保品的金融業，必然也會連帶受到影響，如美國 1970 年代小型農業銀行的危機，以及其後儲貸銀行危機都是如此。

參、基層金融

一、基層金融的經營管理與業務

在開放新銀行參與競爭之後，基層金融機構的存放款自民國 84 年開始逐年下降，總存放款規模分別由民國 84 年的 2.8 兆及 1.9 兆元下降至民國 92 年 9 月的 1.9 兆元及 8.2 千億元。如就基層金融的業務量，放款規模與一般銀行比較，其放款金額由民國 82 年占本國一般銀行的 28.7% 下降至民國 93 年 6 月的 6.4%，存款金額則亦由 37.1% 降至 13.1%。

至於基層金融逾期放款情形之嚴重，信用合作社在民國 89 年至民國 91 年間，逾放比率在 10% 以上，截至民國 93 年 5 月逾放率仍高於 6% 以上；農漁會信用部在民國 88 年之後，平均逾放率更是高於 15%。究其原因，除了組織型態的問題使得經營者有非法牟利的機會之外，更由於基層金融在金融體系中，在以往係由合作金庫管理，而造成金融安檢之死角，以至於不肖分子有機會得以鑽法令漏洞，從中舞弊或從事不法行為。

二、基層金融危機

在信用合作社方面，計有民國 74 年爆發台北十信冒貸及國泰信託擠兌的金融風暴，起因於理事長蔡辰洲之違規放款，又遭逢房市和股市景氣低迷，導致無法償還貸款(王仁宏，2004)；而民國 84 年彰化第四信用合作社與國際票券金融公司兩件金融弊案發生之原因，不肖的經營者與從業人員挪用金融機構資金，炒作股票獲取暴利，而當股市處於低迷時期資金遂被股市套牢，終致爆發經營危機(許嘉棟，2004)。

在農漁會方面，民國 83 年 4 月豐原農會因傳聞有延滯付息現象，至民國 88 年 7 月梓官鄉漁會因逾放比率過高，均造成嚴重的擠兌事件。在這五年期間爆發了 34 起農漁會信用部擠兌事件，擠兌金額高達 318 億元（林維朗，2001），除了顯示出農會信用部內部控管不當，致使超額貸款事件層出不窮，不動產景氣長期低迷亦是影響債權回收造成擠兌事件的主要原因之一。而追根究底於以總幹事為主導的農會組織型態，以及農會信用部累積大量資金卻無法有效的管理運用所致，終而成為投機者覬覦挪用的目標（李桐豪，2003）。

肆、銀行的逾期放款

一、逾期放款的問題

我國全體金融機構的逾放比率自民國 83 年以後不斷上升至民國 91 年 3 月的（最高點）8.78%，總體逾放金額高達 1.4 兆元；同一時間本國銀行逾放比率為 8.04%，逾放金額為 1.2 兆元；基層金融中，信用合作社的逾放比率為 12.69%，而農漁會信用部更高達 21.25%。基層金融信用合作社與農漁會信用部的逾放總金額加起來雖僅佔總體逾放金額的 14%，但從逾期放款比率來看，基層金融的問題的確是最嚴重的金融機構。

然而，由於政府「二五八」政策之推動，終於使得民國 90 年之後逾期放款比率呈現逐漸下降的趨勢，截至民國 93 年 5 月為止逾放比為 4.32%，而逾期放款金額也已降至 7,200 億元。惟專家學者普遍認為我國逾期放款計算方式較國際標準寬鬆，雖然民國 93 年 5 月逾放比率已降至 4.32%，然金融業不良債權過多亦是事實，而這些因素實際上也已嚴重威脅到台灣金融體系的穩定與發展。根據財團法人金融聯合徵信中心的調查，以不動產作為抵押品的逾放約佔總逾放比率的 60%（洪秀瑜，2002）；而依據信義房屋不動產企劃室的估

計，不動產占不良放款的比例約為五至六成（徐培奕，2003），若以五成五計算，則民國 93 年 5 月以不動產作為擔保之逾期放款金額應高達 3,943 億元。

表 5-6 各金融機構逾期放款比率

單位：%

年月別	總體逾放比率	本國銀行	信用合作社	農、漁會信用部
84 年 12 月	3.00	2.85	3.12	5.07
85 年 12 月	4.15	3.70	6.13	8.24
86 年 12 月	4.18	3.71	6.19	10.68
87 年 12 月	4.93	4.37	7.55	13.10
88 年 12 月	5.67	4.88	10.54	16.03
89 年 12 月	6.20	5.34	12.45	17.91
90 年 12 月	8.16	7.48	11.66	19.37
91 年				
3 月	8.78	8.04	12.69	21.15
6 月	8.28	7.48	13.08	21.44
9 月	7.82	7.12	11.99	19.18
12 月	6.84	6.12	10.34	18.62
92 年				
3 月	6.84	6.11	9.96	19.11
6 月	6.39	5.68	9.03	18.98
9 月	6.27	5.62	8.52	18.56
12 月	5.00	4.33	6.91	17.57
93 年				
1 月	5.00	1.50	6.94	16.82
2 月	4.94	1.43	6.90	17.61
3 月	4.78	1.42	6.75	17.34
4 月	4.45	1.33	6.52	16.92
5 月	4.32	1.21	6.18	16.67

資料來源：財政部金融局。

表 5-7 各金融機構逾期放款金額

單位：億元

民國 年 月 底	總體逾期金額	本國銀行	信用合作社	農、漁會信用部
84年12月	3 515	2 596	331	455
85年12月	5 105	3 614	616	709
86年12月	5 865	4 299	479	898
87年12月	7 303	5 478	520	1 075
88年12月	8 833	6 602	615	1 273
89年12月	10 211	7 735	662	1 380
90年12月	13 274	10 870	497	1 316
91年				
3月	14 033	11 476	530	1 402
6月	13 102	10 569	541	1 395
9月	12 247	9 988	481	1 183
12月	10 747	8 644	406	1 134
92年				
3月	10 630	8 549	385	1 139
6月	10 073	8 087	348	1 116
9月	9 907	8 016	321	1 070
12月	8 028	6 306	262	995
93年				
1月	8 045	6 342	261	995
2月	7 985	6 277	259	986
3月	7 773	6 093	254	968
4月	7 282	5 652	245	950
5月	7 169	5 573	234	935

資料來源：財政部金融局。

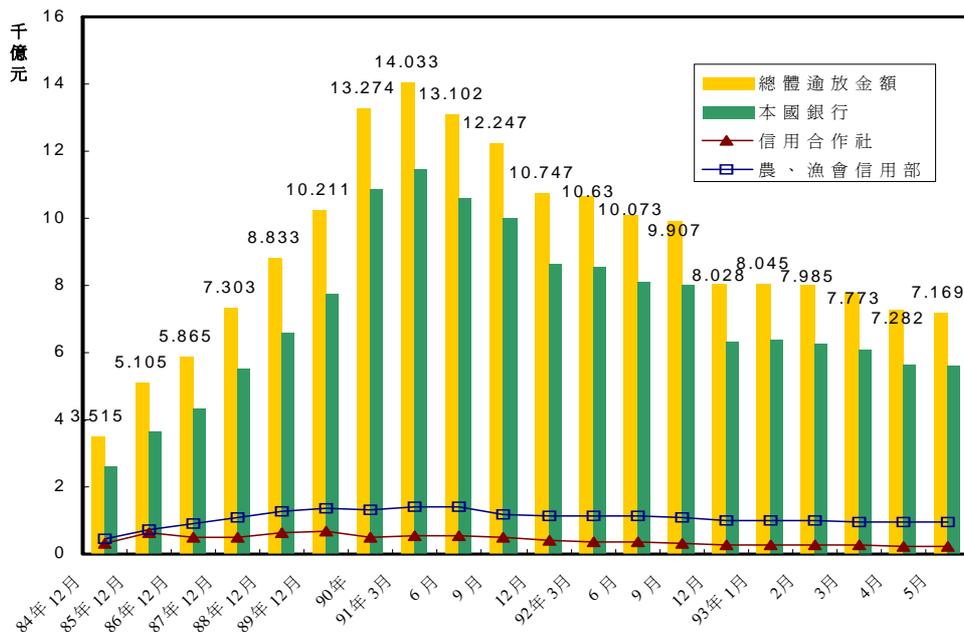


圖 5-10 各金融機構逾期放款金額

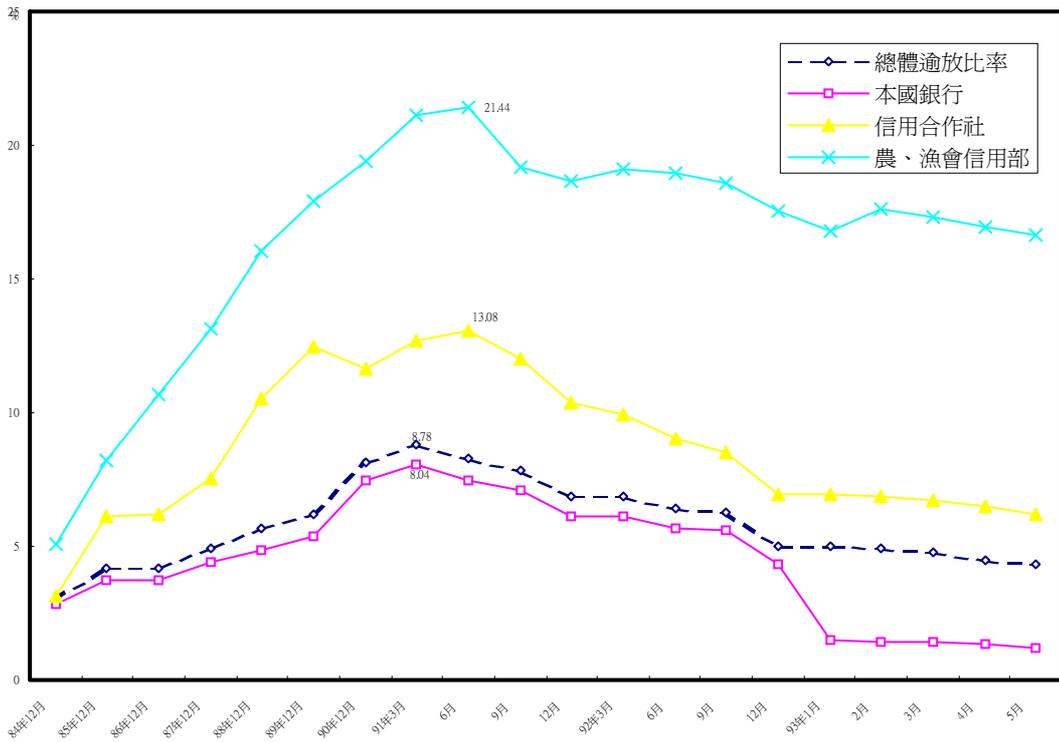


圖 5-11 各金融機構逾期放款比率

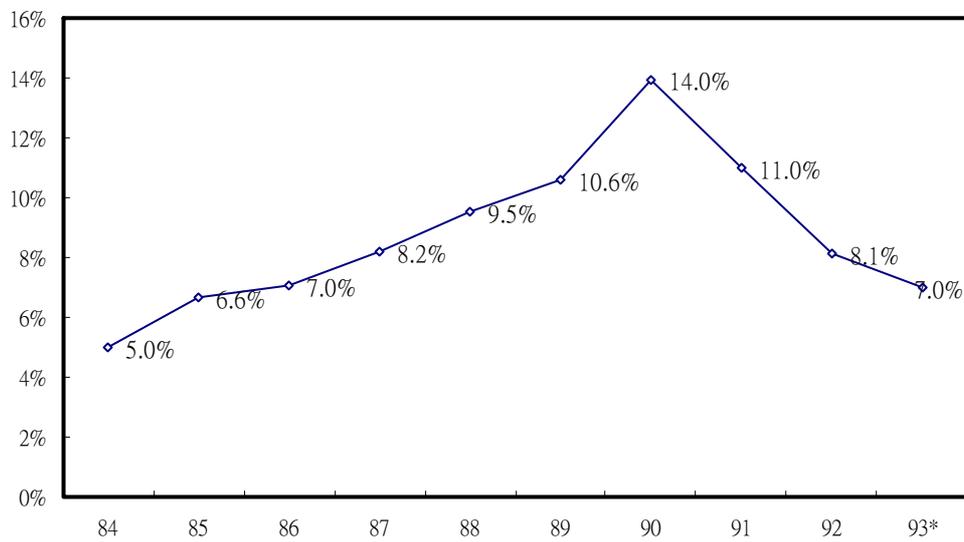


圖 5-12 逾期放款金額占 GDP 的比率

二、產生逾期放款的原因

一般而言，逾期放款發生的原因可歸納為(1)整體經濟因素：景

氣衰退與房地產低迷不振；(2)個別貸款戶因素：財務不健全、意外變故；(3)銀行內在因素：忽略授信品質、授信觀念偏差、作業疏失、放款人員舞弊超貸等；亦有研究指出法院拍賣延宕無法快速收回逾放金額（洪秀瑜，2002），也使得逾放比率居高不下。另一份針對銀行業者的問卷調查研究顯示，不良債權產生的原因，依偏重程度排序如下：景氣衰退、擔保品價格貶落、授信人過度投資、銀行徵信授信不實及失業率居高不下（黃鳳如，2003）。

伍、解決不良債權的方式

政府為解決銀行不良債權問題，財政部在民國 88 年提出「加速銀行轉消呆帳辦法」，規定各銀行在 92 年 7 月以前將逾期放款比率降為 2.5%，但此辦法並未能有效降低銀行逾期放款比率，反而整體金融機構之逾期放款金額在民國 91 年 3 月再度攀升至 1.4 兆元之歷史高峰，陳總統因而在民國 91 年 8 月推出「二五八計劃」，其政策目標是在兩年內整體金融機構的逾放比率降至 5%，資本充足率提高至 8%。而在 9 月財政部更宣佈金融重建基金的規模擴增至 1 兆 500 億元，而用於購買不良債權之金額為 4,800 億元，其財源比例以發行「金融重建基金債券」6,000 億元為自償性的財源，至於剩餘 4,500 億元的非自償性的財源則是來自於營業稅、預算程序入撥及其他財源。

從民國 88 年至民國 93 年 12 月底為止，銀行用於打消呆帳之金額累計高達 1 兆 3,735 億元為民國 92 年 GDP（9.9 兆元）的 13.87%，而當中從營業稅及存款準備率降低所增盈餘為用於打消呆帳之金額為 1,606 億元。截至民國 93 年 10 月底，總體逾放比率雖已降為 3.72%，本國銀行則降至 3.22%，惟基層金融機構之餘放比率仍高達 10.66%。

表 5-8 本國銀行處理不良資產之情形

單位：百萬元

期間/項目名稱	實際轉銷呆帳 累計金額 (A+B)	營業稅及存 款準備率降 低所增盈餘 (A)	銀行以自身 盈餘轉銷呆 帳累計金額 (B)	當年度銀行平 均每月以自身 盈餘轉銷呆帳 之金額
88 年 1 月至 88 年 12 月	140,176	20,686	119,490	9,958
89 年 1 月至 89 年 12 月	163,501	38,344	125,157	10,430
90 年 1 月至 90 年 12 月	256,891	34,195	222,696	18,558
91 年 1 月至 91 年 12 月	413,853	26,822	387,031	32,253
92 年 1 月至 92 年 12 月	236,848	20,183	216,665	18,055
93 年 1 月至 93 年 12 月	162,235	20,408	141,827	11,819
合 計	1,373,504	160,638	1,212,866	

註解：本國銀行係指十五家新銀行、工業銀行、中小企銀、信合社改制之商銀、信託投資公司及其他本國銀行。

資料來源：行政院金融監督管理委員會銀行局網站。

除了以銀行自身盈餘及降低營業稅之方式轉消呆帳，金融業更可透過事前的防範及事後 AMC 的處理，以減少或減輕不良債權，所造成之經營困境。

一、事前防範

(一) 加強授信安全以杜絕內部風險產生

銀行不良債權產生之原因除了受到不動產市場及實質經濟衰退因素影響之外，其直接原因更是因為新銀行加入之後的過度競爭，銀行間為爭取業務浮爛授信，而基層金融機構的內部管理問題更是嚴重，使得不肖經營者與從業人員有機會藉由授信過程的漏洞而違規放款。因此，如何避免不良債權產生，除在事前之防範應注重授信過程之外，加強徵信及事後之稽查亦甚重要，一方面既可以防範過度融資，另一方面可以杜絕內部人員鑽法令漏洞，違規挪用或違規放款。

(二) 建立金融預警系統

為規避金融機構經營風險起見，政府所建立之全國金融預

警系統，對於監理性資訊及篩選經營績效欠佳或惡化之金融機構所發揮之功能亦頗為顯著。1997年亞洲金融危機之後，中央存保公司更於1998年下半年起修正全國金融預警系統，俾發揮「事前預防金融危機」之功能。並使危機消弭於無形，以強化金融監理及金融保險機制，如此方能確保日後金融秩序之穩定及其對經濟成長之貢獻。

二、事後處理—由資產管理公司（Asset Management Cooperation, 簡稱 AMC）處理方式

不良債權產生之後的處理方式主要有以下三種方式：由銀行自行處理、法院拍賣或由資產管理公司（AMC）處理。逾放不動產擔保品由銀行自行處理或由法院處理之銀拍屋與法拍屋已於第四章討論，因此不再贅述。而由 AMC 處理方式則是為改善金融機構競爭力不足，政府乃於民國 89 年底通過「金融機構合併法」，並在第十五條中賦予 AMC 成立之法源依據。

根據財政部規劃 AMC 之設立（1）可依循信託業法設立，發行受益憑證募集資金，其資本額門檻為 50 億元；（2）直接申請設立，資本額門檻約 200 億元。目前（民國 92 年 4 月止）國內由外資成立之 AMC 有 8 家，尚未核准銀行或金控公司轉投資設立者有 5 家，到 93 年共已成立 15 家資產管理公司（林美姿，2004），截至民國 91 年為止 AMC 已買入不良債權總計 1,600 餘億元。

惟國內 AMC 機制剛開始建立，實際經驗上仍嫌不足，而外商 AMC 公司對本地市場不熟悉，更何況 AMC 公司普遍缺乏房地產專業技術經驗。因此，遂有以處理行銷為主的資產管理公司產生；例如：由華信銀行及眾信聯合會計師事務所共同成立的「誠信智

勝資產管理公司」，由信義房屋、太平洋房屋、中信房屋、住商不動產共同成立的「仲誠資產管理股份有限公司」。而目前已有多家銀行與外國公司合作，例如：華南銀行預期出資 100 億元不良資產，以債作股與雷曼兄弟亞洲投資公司合組 AMC；華僑銀行也是以債作股的方式與奇異金融合資設立 AMC，預期資本額為 300 億元。

(一) AMC 不良資產取得與處理方式

1. 不良資產取得方式：

- (1) 直接出售—金融機構直接將不良資產 (NPL) 出售給 AMC；
- (2) 以債作股—金融機構以不良資產作為設立 AMC 所需之資本，即以債作股的方式將 NPL 轉讓給 AMC；
- (3) 金融機構可自行或透過財政部認可之公正第三人（例如：金融資產服務公司）協助將 NPL 加以組合及鑑估價格後，再以議價或競標方式，將 NPL 轉售予 AMC。

2. 不良資產處理方式，可委託經財政部認可之公正第三人公開拍賣，或委由民間進行拍賣。

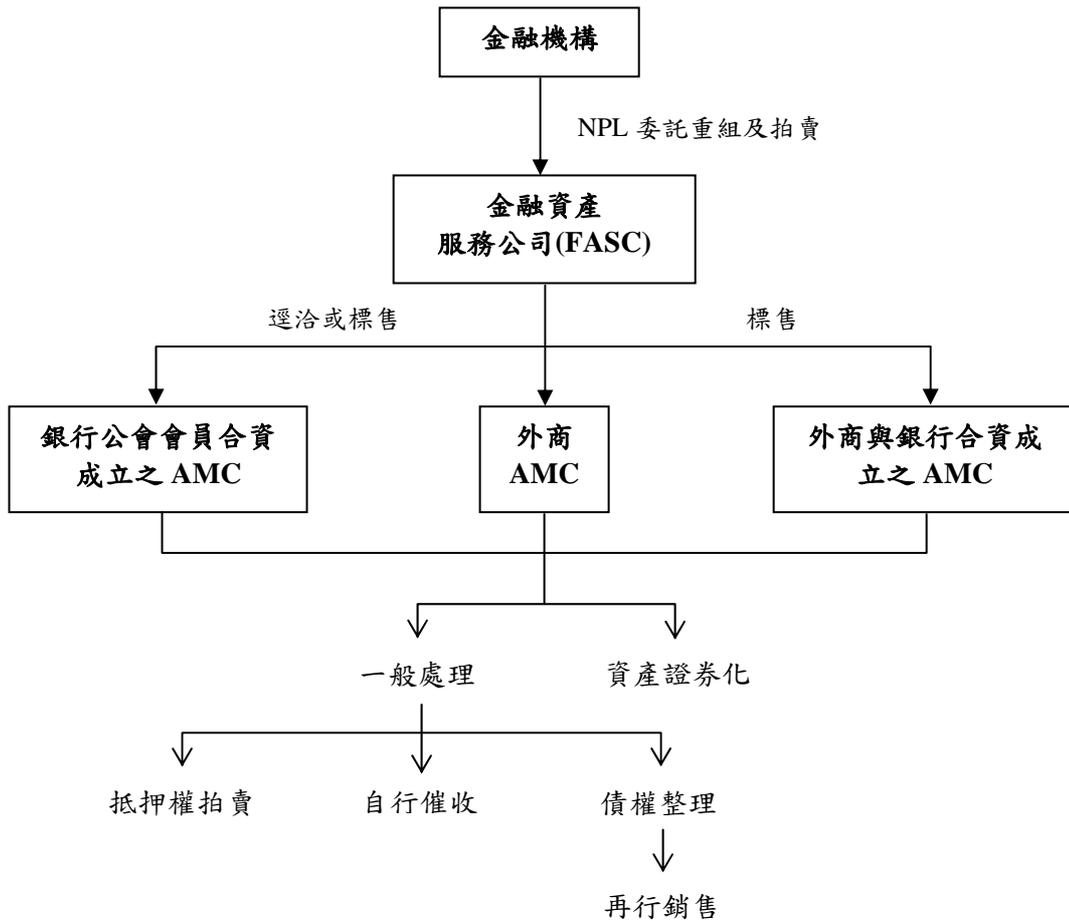


圖 5-13 資產管理公司不良資產取得與處理流程

(二) 資產管理公司所面臨的問題

1. 金融機構多不願出售不良債權

基本上，由於銀行與資產管理公司對於不良資產的價格認定差異甚大，且銀行並無急於之壓力，因此銀行對於釋出不良資產之意願仍有所保留。

2. 缺乏完整的不動產資訊系統

由於目前仍無一套完整的不動產資訊系統，使得不良資產的鑑價問題不易解決。

(三) 資產管理公司處理逾放不動產擔保品可能產生之衝擊

1. 恐將造成房價下跌

將不良資產售予資產管理 AMC 公司，雖可快速收回部分資金，但銀行亦須承擔高額折價之損失（參閱表 5-8），且還有破壞不動產市場價格之虞；尤其是逾放空屋大都集中在不易拍賣的中南部地區，因此，當資產管理公司大量拍賣逾期房屋時，其對區域內房價之短期影響不容忽視。

至於 AMC 是否會破壞市場價格，可依循下列三大指標予以觀察（莊孟翰，2002）：

- (1)法拍屋成交量佔全體房屋買賣之比重是否有逐漸提高的現象。
- (2)購置住宅貸款的戶數與餘額是否減少或下滑，甚至呈現負成長的現象。
- (3)上市、上櫃營建公司之毛利率與獲利率是否逐漸下降，甚至出現負值的情況。

表 5-9 標售成功且資料齊全之標售案標售結果

單位：億元、%

銀行	標售日	標售資產			標售價	回收%		得標人
		毛額	帳面額	擔保%		毛額	帳面值	
一銀	91/3/29	132	109	51	30	22.8	27.45	Asia Capital Management Ltd.
	91/4/26	46	39		6	12.15	14.33	Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Ltd.
	91/7/30	565	349	63	131	23.27	37.72	Lone Star Asia-Pacific Ltd.
開發	90/12/27		33		20		61.5	開發工銀資產管理公司
	91/7/13		47		23		49.16	開發工銀資產管理公司
中華銀	91/6/30	44	44		0	0.04	0.04	台灣資產管理公司
萬泰銀	91/6/27		62		9		14.42	中華龍昇
	91/6/27		22		3		13.05	台灣資產管理公司
聯邦銀	91/8/20		47		16		35	摩根士丹利(將與聯邦組合 AMC)
富邦銀	91/5/28		51		6		10.94	Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Ltd.
大眾銀	91/9/27	54	45		14	26.48	31.78	台灣資產管理公司

資料來源：陳惠玲（2002）「要砸錢，先清帳！」，「貨幣觀測與信用評等」，第 38 卷，p.6。

標售資產帳額=標售資產毛額-備抵呆帳

回收%-毛額=標售價/標售資產毛額

回收%-帳面值=標售價/標售資產帳面值

2.有擴張銀行逾放問題之疑慮

若 AMC 進行處理不良資產會造成不動產價格下跌，則所引發之連鎖效應將導致擔保品之價值下跌，恐亦更加擴大銀行逾期放款的嚴重性。

陸、小結

從上述分析可獲得以下幾點結論：

- 一、銀行過度依賴不動產擔保品的授信行為，將加深金融業受不動產景氣波動之影響。
- 二、銀行數量增加太快造成過度競爭，因而導致授信品質降低，埋下日後大量不良債權的結果，將危及整個金融體系。
- 三、新銀行開放設立後，企業與金融業的特殊關係逐漸顯現，按民國 80 年代爆發多起企業與銀行的財務金融危機事件，都與企業不當運用資金投入股市、房市之炒作有關。
- 四、逾期放款問題在民國八〇年代不動產市場持續低迷的情形下日益嚴重，尤其是基層金融之資金不當被挪用、盜用於不動產及股票投資，而當不動產市場不景氣或物價大幅滑落，金融機構經營不善的問題即會逐漸顯露。
- 五、防止不良債權發生之事前防範措施，除了加強把關授信過程之外，更須依賴有效之金融預警系統。
- 六、以 AMC 處理銀行不良債權之方式，必須先建立完整的不動產資訊系統，以利於鑑價工作之進行，並且在充分資訊下，才有可能減少 AMC 對不動產市場之影響。

第三節 美國與台灣不動產金融體系與比較

壹、美國不動產金融體系

國外不動產金融體系以美國的聯邦全國抵押貸款協會（Federal National Mortgage Association，簡稱 FNMA，或暱稱 Fannie Mae）、政府全國抵押貸款協會（Government National Mortgage Association，簡稱 GNMA，或暱稱 Ginnie Mae）及聯邦住宅抵押貸款公司（Federal Home Loan Mortgage Corporation，簡稱 FHLMC，或暱稱 Freddie Mac）所建構的次級市場是健全美國住宅金融體系之關鍵，因此以下就 Fannie Mae、Ginnie Mae 及 Freddie Mac 成立時的時空背景及其設立目的加以探討。

一、美國住宅金融及次級市場之發展（Colton, 2002）

（一）第一次革新

早在 1930 年代經濟大蕭條之前，美國在 1921~1928 年這段期間大量住宅的增加使得 1928 年的空屋率達 8%，到了 1932 年更高達 13%。1930 年代初期的通貨緊縮壓力、高空屋率、高失業率以及所得驟然的減少，使得借款人無力償還貸款，導致那些接受房屋貸款的金融機構，在面對房屋價格持續下跌以及存款大量被提領之情況下，多數銀行紛紛倒閉。影響所及其他未倒閉之金融機構紛紛停止所有新的貸款，也等於間接停止所有的營建投資；而更糟糕的是，金融業缺乏任何備用或儲備資金以應付大量存款被提領及借款人所遺留下的呆帳，再加上當時次級市場尚未建立，使得美國整個抵押貸款及負債系統幾近瓦解狀態。

因此，當局在 1932 年趕緊通過聯邦住宅貸款銀行法案（Federal Home Loan Bank Act），其目的即是為了要建立資金儲備系統以支撐住宅金融，此外，並成立聯邦住宅貸款銀行局

(Federal Home Loan Bank Board)，以管理 12 個新成立的聯邦住宅貸款銀行。其次，為發行免稅的債券以作為貸款資金的來源，聯邦住宅貸款局並授權聯邦住宅貸款銀行向財政部 (U.S. Treasury) 洽借資金，金額高達 2.15 億美元。

及至 1933 年，整個銀行及住宅金融系統事實上已經完全崩盤，當局趕緊通過兩個暫時法案。為了抑止抵押貸款系統的損失，通過住宅擁有者貸款法案 (Home Owners Loan Act)，並在聯邦住宅貸款銀行系統下成立住宅擁有者貸款公司

(Home Owners Loan Corporation, 簡稱 HOLC)，以提供資金給那些繳不出房貸的房屋所有權人，並且提供較穩定的利率、較高的貸款成數及長期的放款方案。HOLC 不僅成功地幫助了 75 萬戶的家庭減輕他們房屋貸款的負擔，更重要的是解除當時金融抵押貸款市場的危機，並且使得 HOLC 在 1935 年的時候已經擁有全國 12% 的住宅抵押貸款。第二個法案是國家產業復甦第二案 (Title II of the National Industrial Recovery Act)，其目的在提供聯邦資金給予低價住宅及貧民窟的更新方案，以復甦已經跌到谷底的營建業，並且提供就業機會。

隨後，影響美國住宅金融體系甚深的聯邦住宅局 (Federal Housing Administration, 簡稱 FHA) 在 1934 年根據國家住宅法案 (National Housing Act) 成立，奠定了美國國家住宅金融體系的基礎。FHA 的資金主要來自共同的抵押貸款保險基金，其政策持續 HOLC 的方向，繼續提供利率穩定的長期抵押貸款，而最重要的革新則是在於授權抵押貸款銀行購買 FHA 保險的抵押貸款，美國的次級市場 (second-market) 開始有了雛形。

而在美國住宅金融次級市場扮演重要角色之聯邦全國抵押

貸款協會（Fannie Mae）亦於 1938 年由國會通過成立，由於成立之初由於缺乏私部門參與，因此該機構設立在重建財務公司之下，作為流通由聯邦住宅管理局與退伍軍人管理局保證的抵押貸款（FHA-insured and VA-guaranteed mortgage）的次級市場，惟此階段的 Fannie Mae 的功能成效未能有效發揮，直至 1968 年的改革及其他相關機制配合，才使得 Fannie Mae 成為美國住宅抵押貸款市場重要的支柱之一。

（二）第二次革新

雖然抵押貸款次級市場有 Fannie Mae 之參與，但仍對當時之房貸市場助益不大，整體市場績效未如當初預期樂觀（徐如慧，2004）。因此，在 1968 年三大委員會²²提出住宅及都市發展法案（Housing and Urban Development Act），並經參議院無異議通過，根據此法案 Fannie Mae 分成兩個部門。其一仍為 Fannie Mae，是由政府贊助的企業，擁有政府的授權及聯邦政府的擔保，並且可以如同一般企業發行股票與進行商業活動。另一為政府全國抵押貸款協會（Ginnie Mae），扮演改革前 Fannie Mae 的特別協助及清償功能，同時也提供有 FHA 及 VA（Veterans Affairs，退伍軍人部）保險的抵押貸款證券化之政府擔保。

1970 年經國會立法通過，增設了聯邦住宅抵押貸款公司（Freddie Mac），其目的是為了提高住宅抵押貸款資金之活絡運用，因此公司主管由聯邦住宅貸款銀行局擔任。Freddie Mac 的目的主要是買入抵押貸款債權並將這些抵押貸款匯集之後，

²² 三個委員會分別是：全國社會秩序顧問委員會（National Advisory Commission on Civil Disorder）、全國都市問題委員會（National Commission on Urban Problem）、及總統都市住宅委員會（President's Commission on Urban Housing）。

再以這些債權作擔保發行證券，並開發出第一個傳統私人抵押貸款證券，又稱作參與憑證（participation certificate，簡稱 PC）。至此，美國住宅金融次級市場已由 Fannie Mae、Ginnie Mae 的改制以及 Freddie Mac 的設立建構完成。

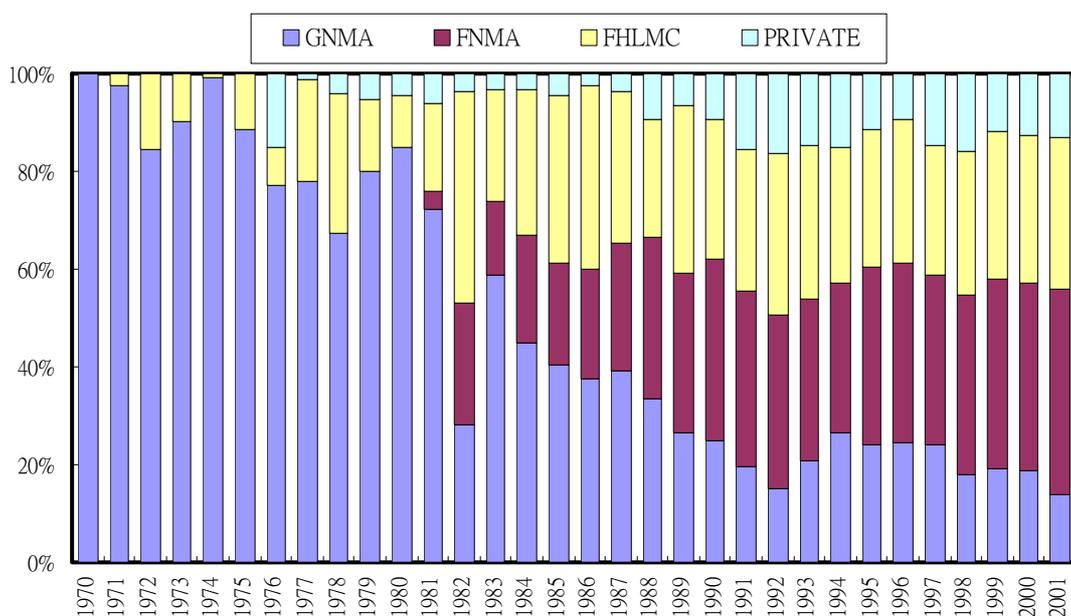
自 1960 年以來，美國即遭受通貨膨脹的壓力，使得貸款利率在 1966 年之後即不斷的飆高，不僅增加購屋者的困難度更使得以房屋貸款為主要業務的互助儲蓄機構（thrift institutions）更加難以生存。其原因即在於儲蓄機構（S&Ls）利用短期定期存款（short-term CDs）供為二十年的長期放款；因此當利率持續上揚，S&Ls 從放款所收取的本息已無法支付節節升高的存款利息，終而形成另一個嚴重的住宅金融危機。

為了解決通貨膨脹壓力所造成的利率飆漲之危機，總統住宅委員會（President's Commission on Housing）認為應該讓所有抵押貸款的借、貸雙方都能不受限制的進出資本市場，並且應解除限制抵押貸款投資者的資格並開放抵押貸款市場使其更加多元化；從此一連串的改革於是展開，當中最大的改革則是發行抵押貸款移轉證券（pass-through securities）。由於 Fannie Mae 及 Freddie Mac 在傳統抵押貸款移轉證券的市場發展中擔任政府保證的角色，使得住宅抵押擔保證券廣受市場歡迎。其後，在 1984 年再通過次級抵押貸款市場擴增法案（Secondary Mortgage Market Enhancement Act），目的即是為了促進私人抵押貸款證券化的發展、修訂聯邦證券化法案、協助私人證券流通市場的發展以及處理 Fannie Mae 與 Freddie Mac 的相關問題。美國住宅金融體系在歷經多次的危機及改革之後，終於發展出一套值得各國效法的住宅金融體系。

二、美國住宅金融之運作方式

美國不動產金融體系可分為資金需求者向金融機構借貸的主要（初級）市場（primary market）以及證券化後的次級市場（second market）。互助儲貸機構原本是初級市場的主要住宅貸款資金供給者，然而其在抵押貸款市場之占有率自 1976 年 60% 降至 2000 年的 21%；相對的，抵押貸款銀行公司在 1976 年時僅有 14% 的抵押貸款市場占有率，及至 2000 年則上升至 58%，足見次級市場在住宅金融之資金提供中所扮演之重要角色。

美國的次級抵押貸款市場是由 Fannie Mae、Ginnie Mae、Freddie Mac 或私人擔任將債權轉為證券的中介機構，截至 2001 年係以聯邦全國抵押貸款協會（Fannie Mae，FNMA）占市場的最大比例，約占 42.17%，至於聯邦住宅抵押貸款公司（Freddie Mac，FHLMC）則次之，為 31.03%，而政府全國抵押貸款協會（Ginnie Mae，GNMA）與私人在發行抵押貸款證券的市場上，所佔的比例相當，分別為 13.71% 與 13.09%（參閱圖 5-13）。



資料來源：Colton，2002。

圖 5-14 住宅抵押貸款證券（1984~2001）

以下分就初及住宅抵押貸款市場及次級抵押貸款市場之運作方式，探討如下：

(一) 住宅抵押貸款（初級市場）之運作方式

美國住宅抵押貸款的最大特點是抵押貸款保險，雖然一般貸款人可採用的為傳統抵押貸款或是有保險的傳統抵押貸款；但後者因為有保險公司承擔違約風險，使得借款人可有較高的貸款成數，因此也廣為一般民眾採用。另外，還有聯邦住宅局及退伍軍人部提供低收入戶或符合資格之退伍軍人的貸款保險，以解決中、低收入戶及退伍軍人不易取得銀行住宅貸款的問題。至於房屋抵押貸款保險的類別分述如下：

1. 傳統抵押貸款（conventional mortgage loans）：

由借款人與放款人約定貸款成數、固定利率及還款與所得比率（pay-income ratio），因此，一旦發生違約情事，則用於擔保之不動產即成為金融機構之不良債權。

2. 有保險的傳統抵押貸款（insured conventional mortgage loans）：

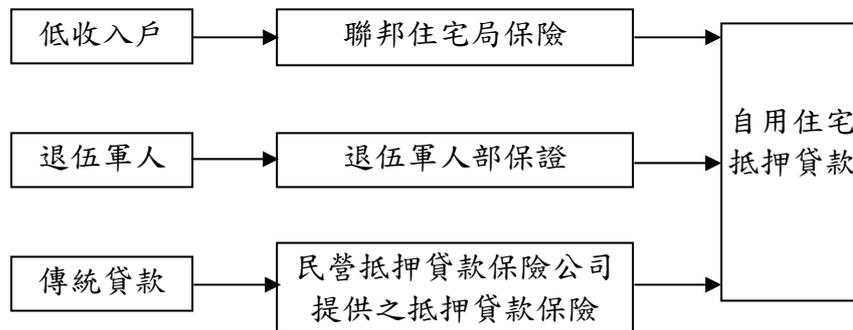
通常借款人可獲得超過 80% 的貸款成數，而超出部分所產生之違約風險則由保險公司承擔。

3. 聯邦住宅局保險的抵押貸款（FHA insured mortgage loans）：

聯邦住宅局之成立主要是為了提高中、低收入家庭購買住宅的能力，但 FHA 並不提供放款，而只是提供保險，即針對借款人之違約風險部分全部由 FHA 承擔。

4. 退伍軍人部保證的抵押貸款（VA guaranteed mortgage loans）：

主要是用於符合規定服務年資的退伍軍人在購買自用住宅時，提供貸款保險保證。



資料來源：李宜豐，2003。

圖 5-15 美國住宅抵押貸款（初級市場）

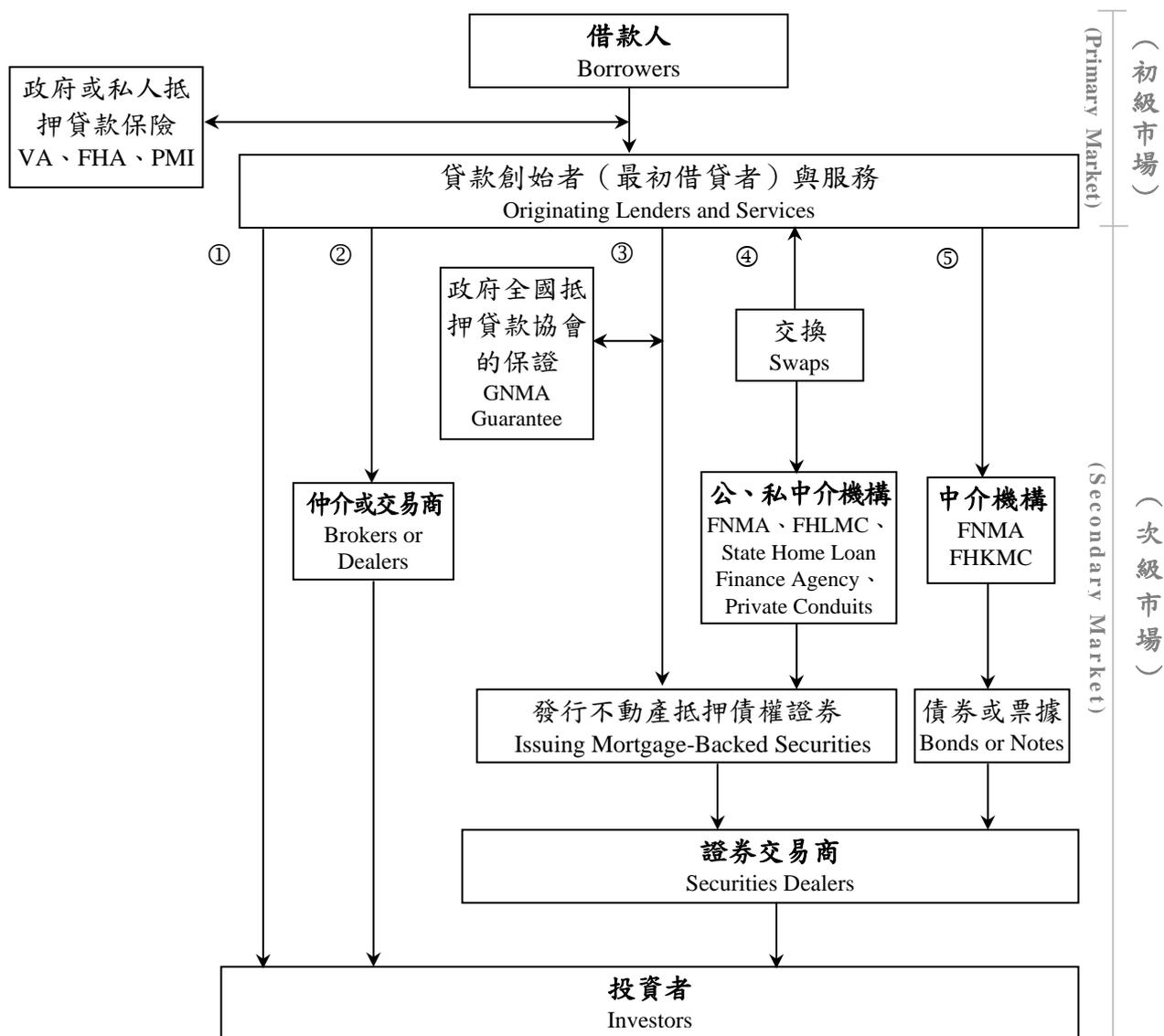
（二）住宅抵押貸款證券化（次級市場）之運作方式，可分為下列五種（參閱圖 5-14）：

1. 由貸款機構直接銷售予投資人
2. 透過仲介或經紀人售予投資人

透過經紀人在市場上尋找買主，既可節省銷售時間，又可將一個完整的貸款一次出售。

3. 經由 Ginnie Mae 保證並將抵押貸款匯整（pool together）後，發行抵押貸款移轉證券（mortgage pass-through securities）；其間 Ginnie Mae 只提供政府保證，並且由符合 Ginnie Mae 訂定承銷標準資格之金融機構，如商業銀行、儲蓄機構或不動產抵押貸款銀行等負責發行。
4. 由 Fannie Mae、Freddie Mac 或私人機構取得貸款機構之抵押貸款債權，由其發行抵押貸款債券證券；而 Fannie Mae 或 Freddie Mac 可以以其所發行的抵押貸款證券與貸款機構的抵押貸款債權交換或以資金購得抵押貸款，因此貸款機構取得的是抵押貸款證券而非現金。

5. 貸款機構售出抵押貸款債權予 Fannie Mae 或 Freddie Mac，
再由其擔保發行票據或債券。



資料來源：赴美考察「不動產證券化實施經驗」出國報告，2004，p.39。

圖 5-16 不動產抵押證券化運作方式

三、不動產抵押貸款次級市場之功能與貢獻

(一) 由 Fannie Mae、Ginnie Mae 及 Freddie Mac 為主，建構而成的

次級市場其主要功能有下列四點：

- 1.提供及時證券及本息支付之官方級信用保證（由 Ginnie Mae 提供），由政府公信力作後盾之下，抵押貸款證券之違約風險幾近於零。
- 2.購買貸款創始者的抵押貸款。
- 3.授權代理機構發行抵押債券。
- 4.提供中低收入戶的購屋服務。

（二）Fannie Mae、Ginnie Mae 及 Freddie Mac 的主要貢獻在於：

- 1.降低不動產抵押貸款債權者可能面臨現金流入延遲的風險。
- 2.提高抵押貸款市場的流通性。
- 3.建構次級市場並健全住宅金融體系。
- 4.提高住宅自有率。
- 5.使消費者受惠於較低的利率。
- 6.維持抵押貸款市場資金的流通性。
- 7.降低銀行風險。
- 8.完備金融體系。

貳、現階段台灣不動產金融

民國 91 年「金融資產證券化條例」及民國 92 年「不動產證券化條例」相繼通過後，為不動產金融體系開啟次級市場之新頁，並且也使得間接金融（indirect finance）轉為直接金融（direct finance）；換言之，以往企業對資金的需求必須向金融機構提出融資要求，透過證券化的方式，企業體即可自行發行權益證券募集資金。因此，金融資產證券化條例的通過，有助於增加金融產業資金的流通性，對於佔有消費性貸款極大比例的房屋貸款，也可透過證券化的方式將債權群組後銷售於市場。

至於不動產證券化條例通過後對不動產所有者而言，將可提高不動產之流動性、降低持有風險及財務負擔、增加籌措資金管道及有效開發利用不動產；對不動產環境而言，將可改變以往對於不動產之觀念，並逐漸重視不動產的經營與管理。

以下就金融資產證券化及不動產證券化之發展現況與相關課題加以討論，而與不動產相關之證券化商品，請參閱下圖：

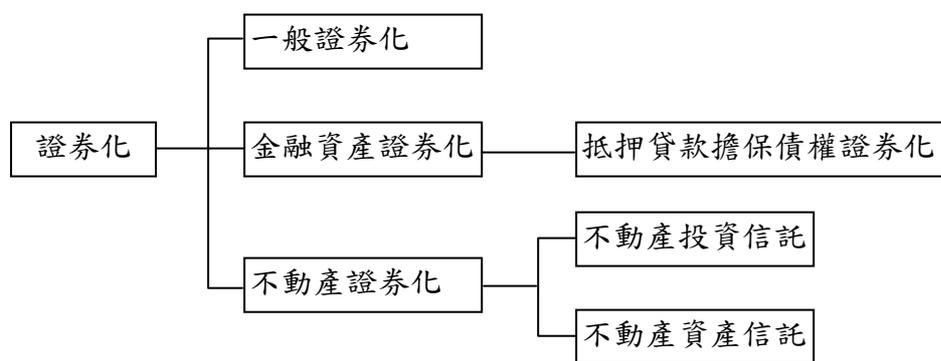


圖 5-17 不動產證券化及金融資產證券化之相關不動產證券商品

一、金融資產證券化

為解決金融機構資金流動性問題，政府乃於民國 91 年 6 月 21 日立法通過金融資產證券化條例，截至民國 93 年 11 月底金融資產證券化案已核准件數 12 件，已發行 11 件，並由八家銀行推出企業貸款債權、汽車貸款債權、應收帳款債權、現金卡債權及住宅抵押貸款債權等證券化商品，總發行金額為 561 億餘元。已有四家銀行推出房屋抵押貸款證券，總規模達 193.8 億元，而根據財政部金融局統計，國內不動產貸款規模可達 3 兆元（吳瑞達，2004）。惟目前房屋抵押貸款證券商品僅占總發行量的 8.9%，相較於美國債券市場以房屋抵押貸款證券為主，約占整體債券市場的 20%，國內房屋抵押貸款證券化的市場仍有相當大的發展空間。

然而現階段對於解決違約風險之機制尚未建立，也沒有抵押貸款保險機制，惟在 2004 年 12 月底，台新銀行已與美商聯合保證保險公司（UG）合作，推出亞洲首件房貸保證保險商品，在消費者申請購屋貸款之同時，另需支付貸款額的 1.02% 作為抵押貸款保險之保費，即可將房貸額度提高到房價的 90%。在目前家銀行為增取客戶，紛紛提高貸款成數，甚至於有超過 100% 的方案，雖然提高貸款成數雖有益於消費者，但應在抵押貸款保險機制已建立之狀態下運作，以分散違約風險。

二、不動產證券化

不動產證券化是將土地及建築物之財產權，由直接支配的物權關係轉為持有債權之資本性證券化型態，使原本流通性不高之土地及建築物財產權由固定的資本財型態轉成流通性高的資本性證券。依我國現行法令，不動產證券化又可分為不動產投資信託及不動產資產信託。截至民國 93 年 11 月底不動產證券化案已核准件數 5 件，已發行 2 件，總發行金額新臺幣 50 億餘元，且均屬於不動產資產信託類型。以下分別就不動產投資信託及不動產資產信託之現況與課題，討論之。

（一）不動產投資信託

藉由發行有價證券的方式，向投資人募集資金以用於投資不動產，並分享所投資不動產的利潤。然而目前尚無以不動產投資信託之方式發行有價證券，可歸因於不動產投資信託的標的物為尚未開發的不動產，而受託單位僅憑投資計劃書來募集資金，在現階段市場接受度恐怕不高，因此，期望將不動產投資信託運用在都市更新之進行，恐怕短期內仍無法被市場接受。

（二）不動產資產信託

不動產資產信託則是不動產所有人將其不動產信託後，以該資產為基礎，發行有價證券以募集資金，投資人則享有該資產所產生之收益。依據「不動產證券化條例」第四條第四款之規定：「委託人移轉其不動產或不動產相關權利予受託機構，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託」。換言之，不動產資產信託實為委託人之「融資」行為，其以未來可產生現金流量之不動產或不動產相關權利交付信託後，由受託機關以公開或私人募集資方士，對投資人發行或交付受益證券（黃祺嵐，2004）。

而無論是不動產資產信託或投資信託，不動產證券化面臨的課題是缺乏完備的不動產資訊系統，因此將造成鑑價的困難，並且標的物的各項資訊不足，將難以吸引投資人進入。

另一項課題是從不動產資產信託及投資信託的受託機構，其主要工作僅擔任不動產證券發行機構，未來受託機構應朝專業地不動產的投資與經營。許多不動產開發商目前為委託人的角色，未來應朝專業的不動產經營管理機構，不動產之價值是建立在建築物的經營與專業管理將不再是不可求。

三、金融資產證券化及不動產證券化的意義

（一）融資架構的改變

以往資金需求者向銀行融資，銀行要求擔保，而資金需求者之應收帳款卻因擔保標的不確定而無法設定擔保。資產證券化可將資產群組化，並藉由將資產移轉給特殊目的機構，已達

到風險隔離和擔保之效果。

(二) 由間接金融轉為直接金融

以往企業營運需要資金挹注時，通常向銀行借款以為支應之間接金融，企業藉由發行股份、公司債、或將資產證券化之方式，換取投資人手上之現金，轉為直接金融。

參、小結

美國政府為解決儲貸機構住宅抵押貸款資金流動性不足及 Fannie Mae 功能低落，因此在 1968~1970 年之期間開始改革 Fannie Mae，並成立 Ginnie Mae 與 Freddie Mac，以買入評估合格的住宅抵押貸款，彙集後作擔保，據以發行各種抵押擔保證券轉授與投資者，使得住宅抵押貸款的初級市場，轉換為具有流動性的證券化次級市場。由於 Fannie Mae、Freddie Mac 及 Ginnie Mae 為半官方及官方機構，因此相當於政府提供保證保險機制，使其所發行之抵押貸款證券深受市場歡迎。

在 2001 年美國抵押貸款市場之規模為 5.6 兆美元，而超過 40% 的住宅抵押貸款市場為 Fannie Mae 及 Freddie Mac 所擁有或保證的貸款；到了 2003 年美國抵押貸款市場規模擴增到 7 兆美元，而 Fannie Mae 及 Freddie Mac 分別約有 8,160 億美元及 5,730 億美元的抵押貸款資產，合計高達 1.4 兆美元；一般估計，在 2010 年抵押貸款市場規模將擴增為 10 兆美元。有鑑於兩家機構對於美國債券市場有相當的影響力，並且為了防止一旦發生不動產泡沫化危機，於是美國政府乃成立美國聯邦住宅企業監督處（Office of Federal Housing Enterprise Oversight），以負責確保 Fannie Mae and Freddie Mac 的安全。

另外，值得注意的是美國對於房屋淨值得利用使得房屋投資之總值

在 2004 年約達 15.2 兆美元，而房貸證券化佔房貸金額之比率在 2001 年已接近 50%。顯示房貸證券化不僅在抵押貸款次級市場扮演重要的角色，對於住宅貸款市場而言更是具有舉足輕重之地位。

以美國為例，不動產證券化使得借款人可以借貸到極高的額度，平均貸款成數約為 90% 或以上，並且還款期限可長達三十年；對金融業而言，可以分散違約風險，提高資金流動率；而對於一般投資大眾而言，則是不失為一個良好的投資管道。

反觀國內的住宅金融體系，房屋貸款一般成數平均只在 6~7 成左右，且貸款年期最長僅達 20 年，並且金融業者必須承受全部的貸款違約風險，再加上金融業對於房屋淨值利用觀念普遍匱乏，使得房屋貸款市場並未被善加開發利用。惟近兩年來金融市場隨著相關立法通過，已逐漸有了轉變。

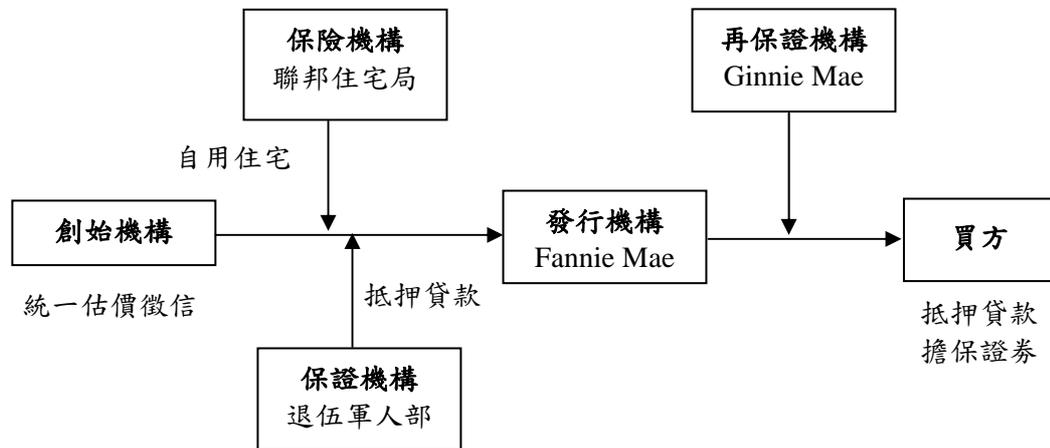
在金融資產證券化條例及不動產證券化條例相繼通過之後，台灣抵押擔保證券化市場及金融次級市場已開始稍有雛形。雖然金融資產與不動產證券化體系的發展有模倣美國之味道，然而現階段政府未有推動成立類似 Fannie Mae 及 Freddie Mac 等機制的方案，但仍可看出財政部在積極鼓勵金融業者發展證券化商品之努力；在此一關鍵的時間點下，政府相關單位應建立周延的法令制度及健全的金融服務系統。惟與美國相比，台灣仍有許多須改進之空間，主要的不同點分述如下：

一、美國信用制度的健全，有助於債券次級市場及評等機構的運作

美國信用制度與台灣不同之處：（一）一般個人的信用紀錄有周詳的徵信系統；（二）債權證券化，形成次級市場，使金融機構對一般民眾之授信更為簡易；（三）對債權有據公信力的評鑑機構。

二、美國的保證、保險機制為目前台灣所缺乏

美國的抵押貸款中借款人的違約風險，都有保證機構（Ginnie Mae、Fannie Mae 及 Freddie Mac 等）作為承受違約風險的機制，因此，美國之不動產抵押貸款證券幾乎達到零違約風險的程度。



資料來源：李宜豐，2003。

圖 5-18 美國政府機構發行保險、保證及再保證機制流程

三、美國的不動產資訊較為透明公開，而台灣缺乏完備的不動產資訊系統

第四節 不動產對金融體系之影響

不動產景氣衰退對金融體系的影響明顯反應在逾期放款比例之增加及資產淨值之減少，因此，首先針對近年我國金融機構逾期放款之情況以及金融機構壞帳覆蓋率、轉銷呆帳金額及財務概況獲利能力等情況加以探討分析；並藉由資產膨脹與泡沫之演變過程，以分析不動產與金融機構間相互影響關係，最後再以統計方式檢驗相關數據資料。

壹、不動產市場景氣衰退對金融體系之衝擊

民國八〇年代隨著我國金融市場開放，新設銀行家數急速擴增，在市場過度競爭下，各金融機構授信業務迅速擴張，惟因貸放品質下降，又適逢全球經濟成長趨緩，國內整體經濟不佳，企業償債能力降低，再加上房地產市場長期低迷，金融機構持有擔保品如土地等固定資產處分不易，導致金融機構逾放規模持續擴大。

民國 84 年底國內整體金融機構逾期放款金額已高達 3,515 億元，至民國 90 年底更攀升為 1 兆 3,274 億元，較 84 年增加 2.8 倍，在此六年間平均每年增加 25%；至於逾放比率則高達 8.2%。爾後，金融機構即逐年利用年度盈餘沖銷呆帳，並且政府亦籌設金融重建基金及成立資產管理公司著手處理不良債權，至 92 年 9 月底整體金融機構逾放金額始降為 9,907 億元，逾放比率亦降至 6.3%。

如就各金融機構予以觀察，近年基層金融機構逾放比率相對偏高，由民國 84 年底之 4.0% 攀升至民國 90 年底之 16.4%，增加逾 12 個百分點，本國銀行由 2.9% 提高為 7.7%，增加 4.8%。其後政府開始推動各項改革措施，各金融機構亦積極處分不良資產，逾放比率始告逐漸下降，民國 92 年 9 月底本國銀行降為 5.9%，基層金融機構降為 15.0%。

民國八〇年代後期，國內金融機構呆帳規模持續擴大，基層金融機構逾放金額甚至超過淨值，且有持續擴大之趨勢。而在企業信用風險逐漸增加情況下，近年金融機構放款已漸趨保守，另為改善資產品質，亦大幅提列備抵呆帳進行沖銷，致資產總額增幅趨緩，本國銀行及基層金融機構淨值亦轉呈下滑，惟今年以來本國銀行淨值下滑情形已漸獲控制。

表 5-10 近年我國金融機構逾放概況

	84 年底	85 年底	87 年底	88 年底	89 年底	90 年底	91 年底	92 年 9 月底	84-90 年 年增率 (%)
整體金融機構									
逾放金額(億元)	3,515	5,105	7,303	8,833	10,211	13,274	10,747	9,907	24.8
逾放比率(%)	3.0	4.2	4.9	5.7	6.2	8.2	6.8	6.3	-
本國銀行 ^①									
逾放金額(億元)	2,694	3,736	5,616	6,773	7,983	11,275	9,093	8,426	26.9
逾放比率(%)	2.9	3.7	4.4	5.0	5.5	7.7	6.4	5.9	-
淨值(億元)	8,522	9,932	14,488	15,377	16,220	16,132	14,347	14,634	11.2
外國銀行在台分行									
逾放金額(億元)	35	45	91	172	186	185	113	90	32.0
逾放比率(%)	0.8	1.0	1.6	3.2	3.2	3.5	2.4	1.9	-
淨值(億元)	313	357	427	390	475	508	542	542	8.4
基層金融機構									
逾放金額(億元)	786	1,324	1,596	1,888	2,042	1,813	1,540	1,391	14.9
逾放比率(%)	4.0	7.1	10.6	13.7	15.7	16.4	15.4	15.0	-
淨值(億元)	1,518	1,722	1,536	1,434	1,294	1,330	1,227	1,220	-2.2

資料來源：財政部金融局。
備註：①含信託投資公司。

民國 80 年政府開放新銀行設立，並先後准許信託投資公司、中小企業銀行及部分基層金融機構轉型為商業銀行，使得國內整體金融機構家數由 80 年的 385 家快速增加到 86 年 509 家之最高峯，增幅高達 32%，而本國銀行則由 80 年的 25 家增加至 90 年 53 家之新高峰。其後隨著金融控股公司開放設立及銀行合併風起，民國 92 年底降至 50 家，惟整體資產及負債規模仍維持擴張狀態，民國 88 年至 92 年底平均年增率分別為 5.4% 及 5.9%，因負債增幅略高於資產，導致五年來本國銀行淨值減少 646 億元，占資產比重由 8.0% 降為 6.2%，資本適足率(自有資本占風險性資產比重)亦由 11.2% 降為 10.1%，惟仍較巴塞爾協定要求之 8% 高逾 2 個百分點，顯示整體銀行體質尚稱穩健。

近年來由於利率水準走低，加以同業競爭激烈，本國銀行獲利空間大受影響，民國 91 年復因積極轉銷呆帳 4,139 億元而出現 1,046 億元的虧損，但民國 92 年已回復盈餘 505 億元，資產與淨值報酬率分別為 0.5

%及 6.5%，平均每位員工創造稅前純益 67 萬元，為 89 年以來最高，顯示獲利能力已逐漸獲得改善。

民國 90 年底本國銀行逾放比率達 7.5%，逾放金額 1 兆 870 億元，均為歷年最高；惟壞帳覆蓋率(備抵呆帳占逾期放款金額比率)則降至 20.8%。但在各銀行犧牲盈餘沖銷呆帳，加上營業稅減免與央行相關配合措施下，92 年底逾放比率已回降至 4.3%，提前達成逾放比率降至 5% 以下的金改目標，並且壞帳覆蓋率亦回升為 34.7%，凡此均將有助於強化本國銀行之經營體質及提升國際競爭力。

表 5-11 本國銀行財務概況

單位：億元、%

	88 年	89 年	90 年	91 年	92 年
本國銀行家數 ^ㄉ	52	53	53	52	50
基本財務概況 ^ㄉ					
資產總額	192,601	207,751	217,408	220,971	237,408
負債總額	177,535	191,760	201,444	206,743	222,988
淨值	15,066	15,991	15,964	14,228	14,420
淨值 / 資產總額	8.0	7.8	7.5	6.4	6.2
資本適足率(自有資本 / 風險性資產) ^ㄉ	11.2	10.8	10.4	10.6	10.1
獲利能力					
稅前純益	1,041	968	576	-1,046	505
資產報酬率(稅前純益 / 平均資產)	0.5	0.4	0.4	-0.5	0.5
淨值報酬率(稅前純益 / 平均淨值)	5.9	4.9	5.5	-5.1	6.5
稅前純益 / 員工人數(萬元 / 人)	71.5	61.7	62.5	-58.9	66.8
資產品質					
逾放比率 ^ㄉ	4.9	5.3	7.5	6.1	4.3
壞帳覆蓋率(備抵呆帳 / 逾期放款) ^ㄉ	28.9	24.1	20.8	28.1	34.7
轉銷呆帳金額	1,402	1,635	2,569	4,139	2,368

資料來源：中央銀行金融檢查處、財政部金融局。
說明：為期底值。

貳、資產膨脹與泡沫

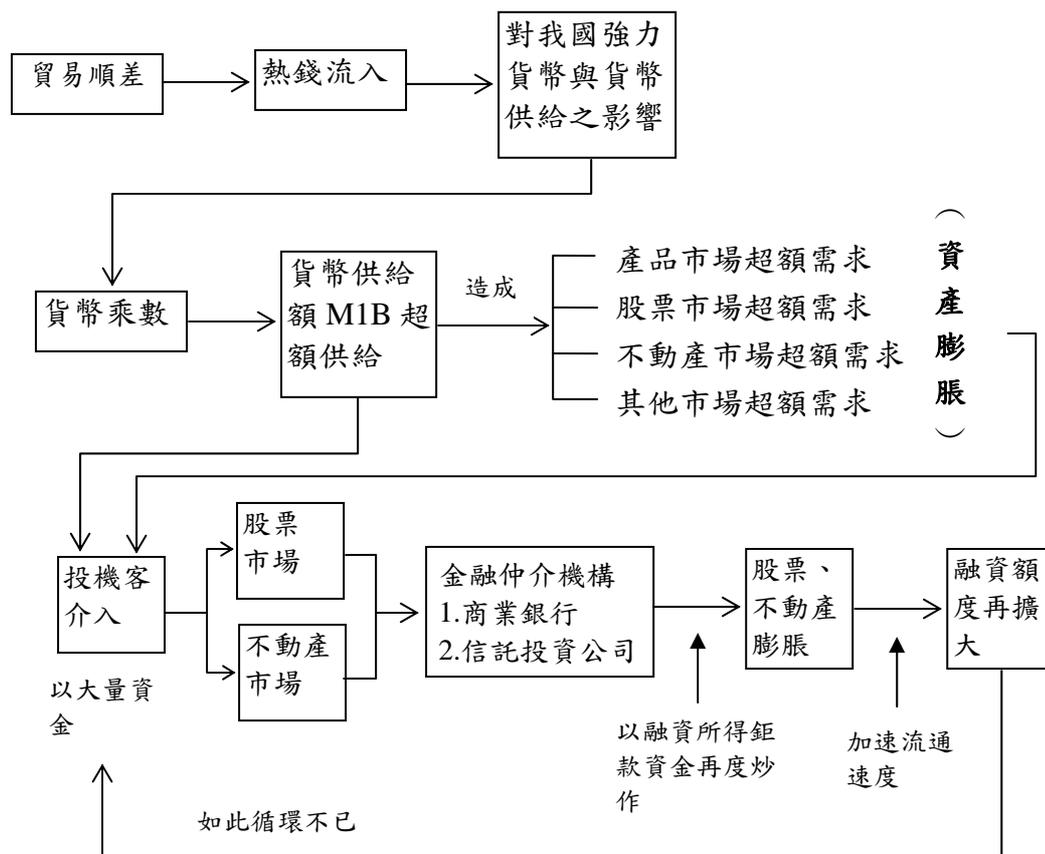
不動產對金融體系的互相影響主要在於當不動產價格上漲時，金融機構願意增加對不動產融資及提高信用貸款額度，使其本身握有更多的不動產，而本身的資產價值亦隨不動產價格上漲而增高（Herring and

Wachter, 1999)。然而，不動產價格上漲的同時，也伴隨著總體經濟成長與擴張，而在擴張過程中，個人與企業的財富也會隨之增加，而多餘的資金即透過金融機構之放貸過程對不動產市場或其他市場進行投資。換言之，不動產價格上漲使得金融機構的資產膨脹，而金融體系亦有加速不動產市場及其他投資市場膨脹的效果。

然而，不動產市場無法永久處於價格上漲景氣擴張，因此，一旦不動產價格下跌甚或崩盤，對於握有大量不動產資產的個人、企業及金融機構而言面臨的將是資產大幅縮減所帶來的經營困境。以下即就資產膨脹與不動產泡沫的觀點，以及房價、利率與銀行風險的關係，分析不動產對金融體系的影響。

一、資產膨脹

資產膨脹主要乃因土地、股票價格暴漲，而導致國民資產總值大幅膨脹的現象。當經濟成長透過貨幣乘數效果而形成超額供給之後，這些資金投入股票、不動產等投資市場，個人與企業資產隨著投資獲利而擴增；如再透過二次循環，以投機客為主的投資人開始進入股票及不動產市場炒作，而在金融機構擴大融資的情況下，助長股票及不動產市場膨脹的過程，請參閱圖 5-21。



資料來源：徐明洸，1993，p.22。

圖 5-19 資產膨脹透過金融體制的循環過程

以日本為例，1988 年底，日本資產總值為 5,993 兆日圓，相當於該年國民生產毛額的 16.3 倍，而資產增值總額為當年國民生產毛額（GNP）的 1.7 倍；顯示出日本所生產的最終財貨與勞務之總值遠不及資產增值總額（徐明洸，1993）。反觀台灣，民國 89 年的國富調查報告結果顯示在第三波房地產飆漲期間，也有資產過度膨脹的傾向；根據調查報告，在民國 77 年我國國富毛額為 21 兆元，約為當年國民生產毛額的 5.89 倍，與日本的 16.3 倍相較，仍有相當大的差距，顯示我國資產膨脹情形不若日本嚴重，亦即民國 79 年不動產景氣衰退之後，其後續影響不如日本泡沫來得大。

另從銀行放款規模加以分析，民國 75 至民國 79 年間，國內房

地產及股票價格急劇飆漲，我國金融機構之放款金額有明顯增加趨勢。根據央行統計資料顯示，此期間本國銀行放款餘額年增率普遍高達 20% 以上；在基層金融方面，尤其是信用合作社，放款餘額年增率甚至曾經高達 60%，致使基層金融至民國 93 年 5 月的逾放比率仍高達 12.45%。

二、不動產泡沫

從上述分析顯示，銀行在不動產狂飆時期，放款金額呈現逐年增加趨勢，連帶使得依賴不動產擔保品為主的銀行，在過度擴充不動產擔保融資情況下，當股市及不動產價格下跌時，不僅造成擔保品價格之滑落，銀行資產亦相對縮水；此外，不動產頓挫亦造成個人及企業財富縮水，使得借款人無力支付本息，不良債權大量增加的結果，便直接衝擊銀行之經營。當民國 79 年國內股票市場自歷史高峰（1 萬 2 千餘點）反轉直下，並伴隨國內房地產價格的下跌，國內各金融機構過去所累積龐大金額的不動產購置貸款及股票質押放款，乃慘遭嚴重套牢並因而導致逾放金額於民國 81 年開始逐年大幅累增。

為規避金融機構經營風險起見，政府自民國 74 年 9 月中央保險存款公司正式建制起，即積極建立要保機構之早期預警制度，以及早偵測要保機構之營運風險。民國 80 年起財政部並指示中央存款保險公司負責建立全國金融預警系統（National Financial Institutions Early-warning System，簡稱 NFIEWS），以代替原先之要保機構早期預警制度。我國全國金融預警系統自民國 82 年運作迄今，經由多年實證結果，所提供之監理性資訊及篩選經營績效欠佳或惡化之金融機構所發揮之功能有目共睹。

自民國 86 年亞洲金融風暴發生後，政府鑒於國際金融市場互動

頻繁，各國經濟金融情勢難免受到影響。為因應金融環境變遷金融監理需要，我國存保公司復於民國 87 年下半年起修正全國金融預警系統，俾發揮「事前預防金融危機」之功能。尤其我國存保制度自 88 年 1 月由自由投保改為強制投保之後，更須加強金融監理功能對於問題金融機構之預防及處理，此時唯有加強金融預警功能，使危機消弭於無形，以強化金融監理及金融保險機制，方能確保日後金融秩序之穩定及存款人權益之保障。

參、以統計數據分析

不動產價值下跌造成銀行逾期放款增加，從違約風險理論的權益說（equity theory）之論點，即當所擁有的不動產淨值放款變成負值時，借款人往往會決定不履行與銀行的契約。按支付能力（ability to pay）說，則認為借款人違約風險之高低主要繫於支付能力的變動。往昔國內房屋貸款多採固定利率方式，每期應付金額為固定，因此借款人本身所得變動為唯一的影響因素；若採浮動利率，則需考慮每期應付金額之變動。因此，當不動產價格下跌，使得借款人無法在市場上以高於借款金額的價格出售不動產時，借款人就會逃避還款，使得金融業的不良債權增加。

不動產價格的下跌使得金融機構的逾期放款比率增加的現象，若以信義房價指數及全體金融機構逾放比率之相關度分析，確實呈現高度負相關（Pearson 值為-0.877），此即表示當房價下跌時，逾期放款比率將隨之增加。其次，若以建造執照及使用執照為變數代表不動產景氣時，則分析出來的結果亦與上述相同，其 Pearson 值分別為-0.936 及-0.858。

不動產價格下跌對銀行的直接衝擊，除了逾期放款金額增加之外，亦影響銀行放款行為。按銀行為避免繼續損失，通常會採取緊縮放款的方式，而企業與個人在無法順利獲得資金再繼續投入生產時，即會導致

經濟景氣恢復困難，甚至造成惡性循環。

由表 5-11 及圖 5-22 顯示，金融機構放款年增率與房價指數變動率的趨勢相類似；當信義房價指數由民國 83 年的 113.82 降至民國 92 年的 91.55 時，金融機構的放款年增率亦由 16.75% 下降至 3.73%。此期間我國經濟成長率亦從 7.11% 衰退至 3.24%。惟在民國 85~86 年、民國 90~91 年及民國 91~92 年這三段期間，房價指數略有反彈，放款年增率也有增加趨勢，而經濟成長率除了民國 91~92 年之外，也呈現小幅增加之情形。

表 5-12 銀行份款年增率、信義房價指數變動率、及經濟成長率

年	項目	金融機構放款年增率	信義房價指數變動率	經濟成長率
83		16.57%	0.04%	7.11%
84		9.16%	-8.90%	6.42%
85		3.88%	-1.36%	6.10%
86		11.75%	2.60%	6.68%
87		5.39%	-6.02%	4.57%
88		4.36%	-0.78%	5.42%
89		4.96%	-3.85%	5.86%
90		-2.37%	-6.62%	-2.18%
91		-2.26%	0.57%	3.59%
92		3.73%	3.62%	3.24%

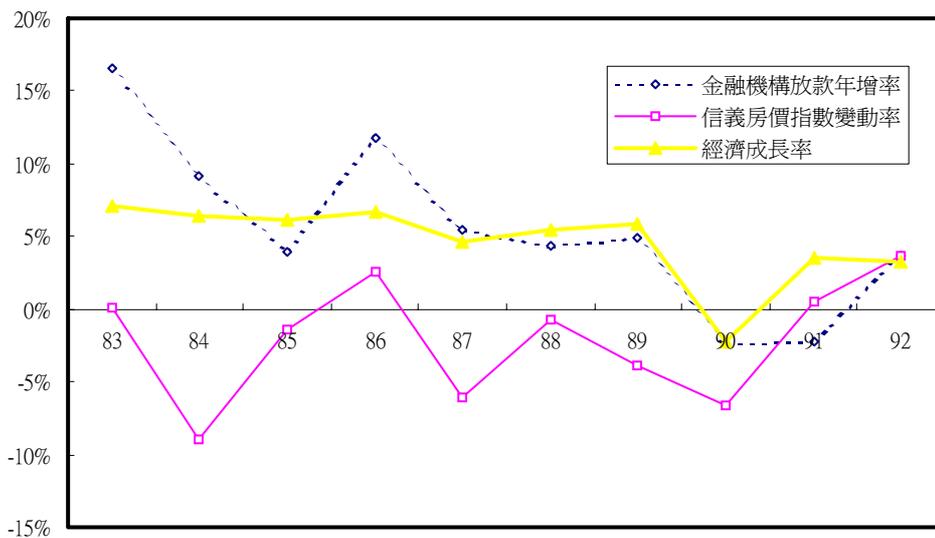


圖 5-20 銀行份款年增率、信義房價指數變動率及經濟成長率之趨勢分析

三、不動產價格、利率與銀行風險

美國在 1980 年代放寬互助儲貸機構的利率管制並解除銀行對不動產貸款的限制，利差縮減的結果及銀行過度競爭，引發其後多家銀行倒閉危機。反觀台灣，在民國 74 年放鬆對金融機構辦理建築融資管制，使得建商因容易取得資金而不斷進入市場，間接助漲了民國 76 年開始的第三波不動產價格飆漲。不動產價格飆高對銀行而言，除了資產價格增加之外，同時也表示銀行的風險相對增大。而民國 81 年開放新銀行之後，競爭激烈使得利差縮減，導致銀行不當授信以及過度投入不動產放款市場。國外相關文獻亦當指出，銀行經理人有的很容易產生近視問題，亦即只看到眼前不動產價格上漲的獲益，而爭相投入不動產放款，卻忽視了不動產價格下跌後銀行必須承擔的風險。新銀行開放設立後使得建築融資急遽增加，除了金融業與企業的不當結構關係所導致之外，亦是此一事實的直接反應。

此外在利率方面，楊澤泉與陳永順（2001）透過數理模型推論出：銀行放款利率增加，會使得成交價格下跌，房屋交易數量減少。本研究進一步以信義房價指數、購屋貸款利率、買賣移轉戶數及中古屋買賣戶數為變數，分析其貸款利率與房價及成交量的相關性；結果顯示，購屋利率對房價指數的 Pearson 值為 0.773，對買賣移轉戶數的 Pearson 值為 0.433，而中古屋買賣戶數的 Pearson 值為 0.62。因此，購屋貸款利率增加對房價上漲具有較高的正相關，而對於房屋交易量則具有不明顯的正相關，此結果與該研究模型的推論有顯著之差異。

依過去之經驗，在高房價高利率的情況下，銀行即會承受相當大的風險；而購屋貸款利率在民國 91 年逐漸下降至 2.3%，尤其是在

房價較低知情況下，相對而言，銀行所承受的風險也比較低。

四、小結

從上述的分析討論可以歸納出不動產對金融業之主要影響如下：

- (一) 不動產價格波動會直接影響銀行對不動產放款行為及銀行資產的增減；尤其當不動產價格下挫時，更會直接反應在銀行逾期放款的增加。
- (二) 不動產價格並不直接影響利率，然而利率的變動及銀行的管制則會影響銀行對不動產的授信。

第六章 問卷調查與訪談結果分析

第一節 不動產仲介經紀業及地政士之問卷調查

壹、不動產仲介經紀業之問卷調查

一、研究方法

(一) 研究對象

信義、永慶、太平洋、中信、住商、21世紀、力霸及北區房屋等八大不動產仲介經紀業者之總部及其加盟或直營之分店，分別進行兩份不同之問卷調查。關於總部問卷的部分，各家業者均配合填寫；而對於分店之調查，由於部份業者另有其他考量因素，導致問卷回收份數不如預期，分店問卷收回份數只有 124 份；而總部問卷回收份數為 8 份。

(二) 調查方式

對總部的調查方式是在訪談時親自將問卷交由與會談之高階主管或負責人，以訪談對話的方式使之了解本研究之目的及問卷調查的內容。問卷之填寫是在訪談進行完畢之後，由訪談對象填寫，之後再以傳真或郵寄的方式繳回問卷。

對分店的問卷則是委託各家不動產仲介經紀業者總部協助，將問卷發放至各分店之店長；填寫完畢之後，以傳真、郵寄、或電子郵件之方式回覆給總部，再由總部統一收齊之後交予研究單位。

(三) 研究內容

問卷內容之設計係依據以下幾個重要之議題：(1)房仲業在

房屋交易市場中所佔的重要性；(2)不動產仲介經紀業之交易效率及經營效率；(3)「不動產經紀業管理條例」對不動產仲介經紀業者之影響；(4)建立資訊透明化機制及完備的 Escrow 機制；(5)房仲業與其他相關行業之關係；(6)與房仲業有關之幾個前瞻性議題。

針對上述六大議題，問卷內容設計成六個部分，分別是：

- 1.基本資料
- 2.房屋交易制度面對不動產仲介經紀業的影響與不動產仲介經紀業者對於制度面改進之建議
- 3.不動產市場景氣變化對不動產仲介經紀業的影響
- 4.不動產仲介經紀業與其他相關行業之關係
- 5.不動產仲介經紀業對不動產交易安全與交易效率之貢獻
- 6.不動產仲介經紀業之國際化與前瞻性課題之探討

至於對分店業者所設計之問卷，僅針對(1)、(2)、(3)項等議題進行問項設計，以填充式及選項式為主。

二、問卷回收情形與分析方法

(一) 問卷回收情形

針對八家不動產仲介經紀業者所發放之總部問卷，共計收回 8 份；而分店問卷總共發出 510 份，而回收之問卷數共 124 份，問卷回收率僅 24.3%。

(二) 資料分析方法

採敘述性統計分析方式將資料中所隱含之意義加以詮釋、綜合整理分析之。針對填充式的問項，採平均值分析法；選擇式問項，則採百分比法；至於問答式，則採歸納法，將所有的

回答綜合整理分析之。

關於缺失的資料 (missing data)²³的問題，本研究將每一個問項視為獨立問題，進行獨立分析。

三、問卷調查結果—分店

(一) 基本資料分析

1. 店的分析

124 家不動產仲介經紀業分店，有 35 家為今年才開始營業，23 家未回答何時設店；而店面平均面積在 37 坪左右，大多在四、五層樓房之一樓，全部均為店面式經營型態。

2. 員工分析

平均每家店有 10.9 人之專職員工，當中有 2.5 人擁有不動產經紀人之執照，0.8 人之兼職員工，當中有 0.18 人擁有執照。專職員工的年齡大多為 25~34 歲的專科技術學院畢業，兼職員工平均年齡集中在 35~44 歲之間，平均學歷也是集中在專科技術學院。

表 6-1 不動產仲介經紀業基本資料分析

項目	最小值	最大值	平均數
面積 (坪)	13	100	37.16
專職員工數 (人)	2	45	10.86
兼職員工數 (人)	0	10	0.80
專職員工擁有不動產經紀人執照 (人)	0	15	2.50
兼職員工擁有不動產經紀人執照 (人)	0	6	0.18

²³ 受訪者僅回答部分問題，對於否些問題並不願意給予回應，因此在使用專業的統計軟體之電腦分析時，就會被忽略而不予分析。

表 6-2 不動產仲介經紀業員工年齡層與學歷分析

項目	專職員工	兼職員工
年齡層分布		
25 歲以下	1.6%	0.0%
25 歲~34 歲	53.3%	16.6%
35 歲~44 歲	43.5%	50.0%
45 歲以上	1.6%	33.4%
學歷分布		
高中高職(含以下)	18.8%	20.0%
專科/技術學院	70.3%	60.0%
大學	9.3%	0.0%
研究所以上	1.6%	20.0%

3.經營分析

今年（2004）上半年的月營業額平均約在 170 萬元，月營業成本平均值約在 92 萬元，最大報酬率高達 14 倍之多，有 10 家分店報酬率呈現負數，而平均報酬率亦有 1.4 倍。

開發案件數在去年平均每家店為 234.07 件，交易案件平均為 69.23 件，成交率平均值為 33.88%；今年（2004）上半年無論在開發案件數及交易案件數的平均值都低於去年，平均每家店的開發案件數為 135.2 件，交易案件數為 39.5 件，成交率略低於前年，為 32.47%。

平均來說完成一件交易所需時間約為 43 天，而最快只須 2 天，最慢長達 120 天。

表 6-3 不動產仲介經紀業經營現況分析

項目	最小值	最大值	平均數
經營成本效益			
月營業額 (萬元)	26.6	491.5	170.4
月營業成本 (萬元)	10.3	300.0	91.8
報酬率	-0.31	14.46	1.40
交易效率			
去年			
開發案件 (件)	50	490	234.07
交易案件 (件)	20	107	69.23
成交率 (%)	16	16	33.88
今年 (2004 年上半年)			
開發案件 (件)	23	300	135.19
交易案件 (件)	3	128	39.53
成交率 (%)	4	95	32.47
完成一件案件需要的天數 (天)	4	120	42.82

(二) 不動產經紀業管理條例對不動產仲介經紀業影響之分析

多數受訪者認為「不動產經紀業管理條例」是對於提昇專業形象及市場訊息交流是很有幫助的；對於促使更多民眾透過仲介機制完成房屋交易、交易市場秩序維護、提昇交易安全及經紀人與業者之管理是有一些幫助。而認為不太有幫助的比例大多在 15% 以下，惟在「是否有助於房屋市場資訊之交流」問項中，認為不太有幫助及沒有幫助的比例，累計有 23%。

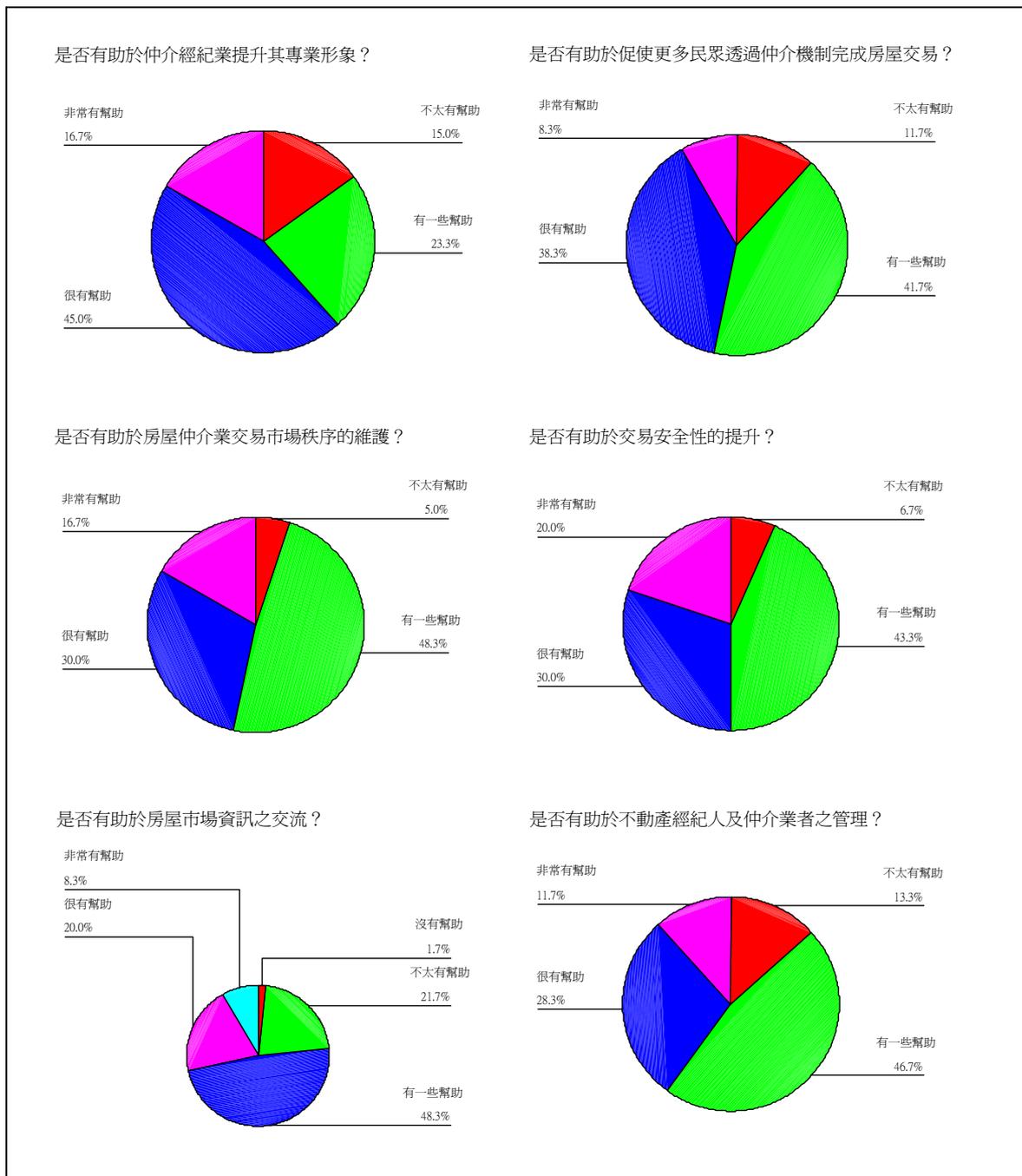


圖 6-1 不動產經紀業管理條例對不動產仲介經紀業影響之分析

(三) 與消費者有關之議題

買方年齡層大多在 35 歲~44 歲之間，而自備款多為自有資金，亦有六成為父母或長輩贈與，貸款金額主要集中在 2 百萬~3 百萬之間，貸款成數則在 60%~80% 的範圍，幾乎五成的貸

款年期為 20 年，平均有八成六的消費者有申請優惠房貸；而在交易安全上，僅 57.93% 的消費者會選擇使用履約保證。

關於賣方對仲介服務的選擇，約有三成八的賣方選擇一般委託²⁴，較去年 27% 為高；選擇專任委託²⁵的在去年有七成三，今年降至六成的賣方選擇專任委託。買、賣雙方支付佣金的比例，買方平均須支付 1.78% 的佣金，賣方平均支付 3.84% 的佣金。

表 6-4 不動產仲介經紀業消費者背景及貸款情形分析（分店）

項目	次數	百分比 (%)
客戶年齡層		
25 歲以下	21	6.95
25 歲~34 歲	62	20.54
35 歲~44 歲	116	38.41
45 歲~54 歲	70	23.18
55 歲~64 歲	12	3.97
65 歲以上	21	6.95
自備款來源		
自有資金	124	59.62
父母親／長輩贈與	74	35.58
親友借貸	8	3.85
其他	2	0.95
貸款金額		
1 百萬以下	0	0.00
1 百萬~2 百萬	21	9.01
2 百萬~3 百萬	76	32.62
3 百萬~4 百萬	57	24.46
4 百萬~5 百萬	31	13.30
5 百萬以上	48	20.61
貸款年期		
15 年	15	6.41
20 年	116	49.57
30 年	103	44.02
其他	0	0.00
貸款成數		
20% 或以下	0	0.00
20%~40%	2	1.20
40%~60%	6	3.59
60%~80%	87	52.10
80% 以上	72	43.11

說明:以上問項皆為不限次數複選題，因此次數累計均超過有效樣本數 124 份。

²⁴ 一般委託契約:即委託者雖在合約有效期限內，亦得自賣或再委託他人出售。

²⁵ 專任委託契約:即委託者在合約有效期限內，不能自賣或再委託他人出售。

表 6-5 其他與消費者相關問題分析（分店）

項目	最小值（%）	最大值（%）	平均數（%）
使用優惠房貸情形	9	100	85.68
使用履約保證情形	0	100	57.93
賣方選擇契約方式			
去年			
一般委託	0	100	27.01
專任委託	5	100	72.99
今年			
一般委託	0	100	37.84
專任委託	2	100	62.16
買、賣方佣金幾付比例			
買方	1	3	1.78
賣方	1	4	3.84

（四）問答式問項意見彙整如下：

1.關於無法促使更多民眾願意透過仲介機制完成房屋交易之影響因素，業者的意見歸納為下列三點：

- (1)消費者付費觀念淡薄。
- (2)對不動產仲介經紀業者信任度不足。
- (3)法令不夠完備，相關單位取締不夠嚴格。

2.不動產仲介經紀業者對「不動產經紀業管理條例」之看法與建議，彙整如下：

- (1)嚴格取締不合法業者，以保障合法業者及消費者之權益。
- (2)應藉由媒體宣導教育消費者正確之觀念。
- (3)關於資訊方面，政府應提供屋況等相關資料，即時更新網站資料，並且使相關房仲資訊能更公開、透明化。
- (4)確實落實不動產經紀業管理條例之立法精神。

四、問卷調查結果—總部

（一）基本資料分析

1.年平均營業額在 20 億元，若以每家業者約有 160 家計算，則每家分店的每月平均營業額在 104 萬元，低於分店調查結果

(170 萬元)。每家店平均成本約在 82.5 萬元，亦低於分店調查結果 (92 萬元)，則每家店的平均報酬率為 1.26 倍。

2. 年平均總開發案件數為 2.3 萬件，年平均總交易案件數為 8 千件，則由總部問卷調查結果之平均成交率在 34.78%；與分店問卷調查結果之 33.88% 略微高一些。
3. 平均完成一件交易的天數所需時間約 47.5 天；比分店調查結果多出 4.5 天。
4. 平均每家店的員工數為 9.5 人，低於分店調查結果的 10.9 人。

(二) 不動產經紀業管理條例對不動產仲介經紀業影響之分析

1. 對於不動產經紀業管理條例是否有助於不動產仲介經紀業提升其專業形象，大致上都認為很有幫助；其結果與分店意見相近。
2. 對於不動產經紀業管理條例是否有助於促使更多民眾透過仲介機制完成房屋交易，普遍持保守態度，七成五認為有一些幫助；而分店業者認為有一些幫助與認為很有幫助及非常有幫助者的比例相當，都約在四成左右。
3. 不動產經紀業管理條例是否有助於不動產仲介經紀業市場交易秩序的維護，認為很有幫助及非常有幫助者有 75%；而四成六的分店業者持相同態度，但亦有接近五成的分店業者認為有一些幫助。
4. 認為不動產經紀業管理條例很有幫助及非常有幫助於交易安全性提升者，與上題相同為 75%；相較於分店業者，僅 50% 的持同樣的看法，而四成左右分店業者則認為有一些幫助。
5. 不動產經紀業管理條例是否有助於房屋市場資訊交流，反應屬兩極化，認為沒有幫助及不太有幫助者佔五成，另五成認為有一些幫助及很有幫助。而分店業者對此項近五成認為有一些幫助。

6.認為不動產經紀業管理條例很有幫助及非常有幫助經紀人及不動產仲介經紀業者之管理者，有 50%；而認為沒有幫助者及有一些幫助者，分別為 25%；而分店業者普遍認為有一些幫助，認為非常有幫助及很有幫助者，亦有超過四成。

表 6-6 不動產經紀業管理條例對不動產仲介經紀業影響之分析（總部）

項目	沒有幫助	不太有幫助	有一些幫助	很有幫助	非常有幫助
是否有助於不動產仲介經紀業提升其專業形象？	0%	0%	25%	75%	0%
是否有助於促使更多民眾透過仲介完成房屋交易？	0%	0%	75%	25%	0%
是否有助於維護交易市場秩序？	0%	0%	25%	50%	25%
是否有助於交易安全提升？	0%	0%	25%	50%	25%
是否有助於房屋市場資訊之交流？	25%	25%	0%	25%	25%
是否有助於經紀人及業者之管理？	25%	0%	25%	25%	25%

（三）與消費者有關之議題

1. 客戶年齡成五成以上集中於 35~44 歲及 45~54 歲之間，與分店調查結果相近；而 35 歲以下也有三成左右的比例。
2. 自備款來源以自有資金及父母/長輩贈與為主。
3. 貸款金額平均分布於 1~4 百萬之間；而分店調查結果則較集中於 2~4 之間。
4. 貸款年期以 20 年為主，而 15 年期與 30 年期所佔的比例相等，為 25%。
5. 貸款成數都在 60% 以上；並且以 60%~80% 所佔比例最多，為 57.14%。
6. 有七成六的消費者使用優惠房貸，此結果略低於分店調查的 85.68%。
7. 有 68.33% 消費者選擇使用履約保證，高於分店調查結果 10%。

8.買、賣方的平均須支付的佣金比為 1.63：4；此結果買方支付的佣金略低於分店調查結果（1.78），而賣方略高於分店調查結果（3.84）。

表 6-7 不動產仲介經紀業消費者背景及貸款情形分析（總部）

項目	百分比 (%)
客戶年齡層	
25 歲以下	8.33
25 歲~34 歲	25.00
35 歲~44 歲	33.33
45 歲~54 歲	16.67
55 歲~64 歲	8.33
65 歲以上	8.33
自備款來源	
自有資金	40.00
父母親／長輩贈與	40.00
親友借貸	10.00
其他	10.00
貸款金額	
1 百萬以下	13.33
1 百萬~2 百萬	20.00
2 百萬~3 百萬	20.00
3 百萬~4 百萬	20.00
4 百萬~5 百萬	13.33
5 百萬以上	13.33
貸款年期	
15 年	25.00
20 年	50.00
30 年	25.00
其他	0.00
貸款成數	
20% 或以下	0.00
20%~40%	0.00
40%~60%	0.00
60%~80%	57.14
80% 以上	42.86

表 6-8 其他與消費者相關問題分析（總部）

項目	最小值 (%)	最大值 (%)	平均數 (%)
使用優惠房貸情形	50	90	76.25
使用履約保證情形	20	95	68.33
買、賣方佣金幾付比例			
買方	1	2	1.63
賣方	4	4	4

(四) 問答式問項意見彙整如下

1. 關於無法促使更多民眾願意透過仲介機制完成房屋交易之影響因素，業者的意見歸納為下列五點：

- (1)一般民眾不易接受需額外支付服務費予不動產仲介經紀業者，增加其交易成本。
- (2)一般而言，鄉下地區民眾較不願意透過不動產仲介經紀業者交易房屋。
- (3)不動產經紀業管理條例執行時間尚短，因此成效仍未顯現。
- (4)同業整合機制尚未建立；如公會組織仍未健全，因此無法有效管理其他不良不動產仲介經紀業，讓一般民眾能普遍接受不動產仲介經紀業。
- (5)仲介人員尚未建立出應有的服務觀念與專業形象。

2.不動產仲介經紀業者對「不動產經紀業管理條例」之看法與建議如下：

- (1)目前仍未有效落實不動產經紀業管理條例，尤其是「業必歸會」仍須相關單位重視。
- (2)加強取締不法業者，以健全市場機制。
- (3)要有完整的管理審核組織；並且管理與查核系統要落實並透明化。

3.信託業法、金融資產證券化、及不動產證券化等法律、條例相繼通過之後，不動產仲介經紀業者對於所扮演之角色之建議如下：

- (1)可擔任不動產相關之租賃服務、物業管理、或諮詢服務的角色。
- (2)不動產仲介經紀業者擁有強大的通路系統，上述法令條例能否考慮不動產仲介經紀業者的加入與參予。

4.資產管理公司（AMC）及台灣金融資產服務公司（TFASC）
相繼成立，不動產仲介經紀業者在此一機制開始運作之後，
所扮演的功能之建議如下：

- (1)不動產仲介經紀業者可以參予估價評估協助。
- (2)作為另一個銷路出口。

5.不動產仲介經紀業者採取之經營型態

(1)採取直營的不動產仲介經紀業者認為直營體系較容易控管，
較能有效維持一定水準之服務品質，景氣好時容易創造較好的
經營利潤，但在景氣差時，管銷費用的負擔是採直營業者
必須承擔的經營風險。因此，直營業者風險大但相對的報酬
槓桿效果亦較大。

(2)採取加盟經營方式的業者則認為加盟店著眼於商圈競爭，對
於服務品質控制理論上較直營業者不易，但若將加盟門檻提
高，配合總店授與的 know-how 技術與觀念，仍可維持一定
的服務水準。

6.與其他相關行業之關係

- (1)與代書業的關係較為密切，不動產仲介經紀業與代書業對於
交易安全負有相當的責任。
- (2)與估價業的關係較不如地政士密切，有時應個案需要而相互
合作。

7. 就公開「開發案件」而言，業者之看法：

- (1)反對意見認為
 - A.案件仍屬業務機密
 - B.業者間的服務有差異，公開案件可能損及消費者權益。
- (2)贊成者認為資訊透明度高，月有利於估價作業，且委託價較
為市場接受。

8. 就公開「交易價格」而言，業者之看法：

- (1)反對意見認為，交易價格為客戶機密，不應由業者公開。
- (2)贊成者認為價格透明度高。有利於買、賣雙方成交價格議定，可縮短交易時間；且亦可縮短銀行貸款的作業時間與流程，有利於確保債權。

9.建立 MLS 的看法：

- (1)應由公會或內政部等（公正單位）籌設，以利於業者及消費者方便取得資訊。
- (2)對於以加盟店為經營型態的業者，恐怕互信不足難以建立。
- (3)必須有完善的作業規範。

10.建立更完備的超然的公正第三人之「付款中間人制度」之看法：

- (1)目前已有相類似制度。
- (2)該制度的推行將增加消費者的交易成本。

11.對於樓面式的經營方式之看法：

- (1)樓面式不易商圈經營。
- (2)賣方服務銷售宜採店面式經營；買方服務可採樓面式。
- (3)以專業服務為基礎，則樓面式或店面式經營並無差異。

12.未來因應國際化之挑戰，不動產仲介經紀業者是否考慮朝向與金融業整合之看法：

- (1)可以考慮開發衍生性金融商品，以促進不動產流通效率。
- (2)應考慮不動產產業上、下游合作模式。

貳、地政士之問卷調查

一、研究方法

(一) 研究對象

地政士問卷調查之對象為中華民國地政士公會全國聯合代表會之會員，以及現代地政代書聯盟之全體會員。

(二) 調查方式與時間

1、調查方式

全聯會之會員以郵寄、傳真、或 email 的方式發放問卷；而現代地政代書聯盟之會員則委由該機構代為發放之。

2、調查時間

中華民國九十三年十月十八至十月三十一日

(三) 研究內容

問卷設計主要針對以下幾個關切之議題：1.地政士之經營狀況，當中包過一些基本問項，例如：接案之來源及案源之穩定性；2.與其他相關行業之關係，尤其是不動產仲介經紀業；3.對於具有雙重資格（地政士及不動產經紀人）者的相關看法；4.對於公開房屋交易資訊的看法，以及相關做法的認同度為何。

二、調查結果

(一) 問卷回收情形及資料處理方式

針對全聯會的會員及現代地政代書聯盟的會員，問卷總共發出 250 份，僅回收 59 份，回收率為 23.6%。資料處理方式與不動產仲介經紀業問卷調查之處理方式相同。

(二) 問卷調查結果

1.基本資料分析

(1)地政士之背景分析

A.回收 59 份問卷當中，有 51 位是事務所之主持人，2 位是共同執業人；而今年剛執業的有 2 人，有 16 位執業時間超過二十年。

- B.具有不動產經紀人資格的有 30 位，有 14 位從事不動產買賣居間行為，因此具不動產經紀人資格之地政士僅會從事買賣居間行為者僅有 46.67%。而有高達 53.33%的未具資格之地政士會去從事買賣居間行為。
- C.有 8 位為不動產仲介經紀業的特約代書，不具不動產經紀人資格，但有從事買賣居間行為。
- D.剩餘 8 位未具不動產經紀人資格者之地政士從事不動產買賣居間行，當中有 6 為其執業時間均超過十年以上。

表 6-9 地政士背景分析

項目	是	否	其他	合計
事務所主持人	51 (86.44%)	6 (10.17%)	2 (3.39%)	59 (100%)
具不動產經紀人資格	30 (50.85%)	29 (49.15%)	-	59 (100%)
從事不動產買賣居間	14 (23.73%)	45 (76.27%)	-	59 (100%)
特約代書	8 (13.56%)	51 (86.44%)	-	59 (100%)

(2)經營概況分析

平均營業面積約為 27.7 坪，平均員工數為 3.5 人，每個月平均支出的費用在 12.1 萬元；而營業面積最大值為 200 坪，其員工人數也最多，有 32 人，每個月的開銷也最大，為 150 萬元。

表 6-10 地政士經營概況分析

項目	最小值	最大值	平均數
營業面積 (坪)	3	200	27.22
員工人數 (人)	0	32	3.52
支出費用 (萬/月)	2	150	12.13

2.案件來源分析

單獨案件平均比例在 81%左右，惟今年有稍長 0.37%；而整批案件所佔之比例約為 19%。單獨案件中，大多為私人介

紹，比例約為 60%（去年）、58%（今年）；其次為自己尋找，比例去年為二成三，今年增長至二成七；而其他來源則屬於舊客戶。

整批案件之來源中，以建設公司為最大宗，所佔之比例 84.6%（去年）、85.3%（今年），其餘代銷公司或其他，今年與去年無明顯差異，平均約佔七成左右。

表 6-11 地政士案件來源分析

項目	平均數 (%)
去年	
單獨案件	80.69
自己尋找	22.30
私人介紹	58.47
其他	19.24
整批案件	19.31
建設公司	25.55
代銷公司	56.24
其他	18.22
今年	
單獨案件	81.37
自己尋找	84.58
私人介紹	7.5
其他	7.92
整批案件	19.63
建設公司	85.38
代銷公司	7.69
其他	6.92

3. 為不動產仲介經紀業特約代書之相關議題分析

(1) 有五成的地政士認為非不動產仲介經紀業之特約代書的接案穩定性較易受市場影響，有三成一左右的地政士不認為會受到市場景氣影響。

(2) 8 位不動產仲介經紀業者之特約代書認為特約代書接案的穩定性比較不受到市場景氣的影響，而有 3 位非不動產仲介經紀業者之特約代書，一位表示不受影響，一位認為會受影響，另一位則認為不一定。

- (3)對於成為特約代書是否有助於專業形象之建立，回答問題的8位特約代書認為是有幫助；而3位非特約代書中，有兩位認為特約代書不會有助於專業形象提昇。
- (4)特約代書的身分是否會對代書應擔任不動產交易中的公正第三者角色會有負面的影響，回答的59人中，有50人認為會有負面影響；且當中1人現為不動產仲介經紀業之特約代書。僅有9位贊同目前不動產仲介經紀業者擁有自己的特約專屬代書，贊成者有2人非現任的特約代書。
- (5)未來，假使朝向買、賣方經紀人分離制，是否有可能減少特約專屬代書的情形，有六成三的代書認為有可能減少，二成四的代書認為不太有可能減少，當中有2位現為特約代書者，認為會減少，1位認為不會減少。

表 6-12 特約代書相關議題分析

項目	是	否	不一定	合計
非特約代書是否會影響皆案的穩定性？	30 (50.85%)	18 (30.51%)	11 (18.64%)	59 (100%)
為特約代書皆按穩定性較不受到市場影響？*	9 (81.82%)	1 (9.09%)	1 (9.09%)	11 (100%)
特約代書有助於專業形象提昇？*	9 (81.82%)	2 (18.18%)	0 (0.00%)	11 (100%)
特約代書會對第三公正人角色有負面影響？	51 (86.44%)	8 (13.56%)	0 (0.00%)	59 (100%)
是否贊成不動產仲介經紀業者有特約代書？	10 (16.59%)	39 (66.10%)	10 (16.59%)	59 (100%)
假如未來買、賣方分別有不同經紀人，是可能減少特約代書情形？	37 (62.71%)	14 (23.73%)	8 (13.56%)	59 (100%)

說明：*該題限定回答對象為特約代書，但有3位非特約代書回答，也一並納入統計。

4.與其他行業結合之情形與意願

目前已經有與房仲、估價、或其他不動產相關行業進行異業結合者有11位，48位目前沒有。

當進一步問到未來是否有意願與其他相關行業結合，則回答者有4位目前已有合作對象，但仍希望與估價或其他相關行

業結合；而 48 位目前未與其他行業結合之地政士，當中有 2 位未作答，有 14 位沒有意願與不動產相關行業結合，而有 32 位有意願與不動產相關行業結合，例如不動產仲介經紀業、估價業，但也有人特別強調不與不動產仲介經紀業結合。

表 6-13 代書業與其他行業結合現況與意願

項目	有	無	不知道	合計
與不動產相關行業異業結合	11 (18.64%)	48 (81.36%)	-	59 (100%)
是否有意願與其他行業結合	36 (72.00%)	14 (28.00%)	0 (0.00%)	50 (100%)

5.其他議題分析

- (1)關於地政士兼具不動產經紀人資格是否有助於提昇交易安全，有六成八的地政士認為是有助於提昇交易安全的；贊成者的 40 位當中有 27 位同時具有經紀人資格之地政士；而 30 位目前有經紀人資格者，有 1 位認為無助於買賣交易安全之提昇，兩位表示無意見。
- (2)對於具雙重資格者，是否有助於提高交易效率，有七成三認為是有助於提高買賣交易效率；30 位目前具有經紀人資格之地政士，有 2 位表示無意見，其餘均贊同這樣的看法。
- (3)對於促進不動產交易資訊公開化，七成八都贊成將實際交易價格公開，而反對的 5 人當中有兩位是執業超過 20 年的老代書，其中一位未具不動產經紀人資格卻有不動產買賣居間行為；另一位為特約代書，同時具有不動產經紀人的資格，也有從事不動產買賣居間行為。
- (4)再繼續問是否贊成由地政士公會建立交易資訊公開的平台，回答者有 58 位，有 46 人贊成，6 人反對。三位反對公開實際交易價格者，同時有兩位連帶反對將實際交易價格公開之建議，有一位表示無意見。

表 6-14 地政士其他相關議題分析

項目	是	否	不一定	合計
地政士兼具不動產經紀人資格者是否有助於提昇交易安全	40 (67.80%)	4 (6.78%)	15 (20.70%)	59 (100%)
地政士兼具不動產經紀人資格者是否有助於提昇交易效率	43 (72.88%)	4 (6.78%)	12 (20.34%)	59 (100%)
是否贊成公開實際交易價格	47 (77.66%)	6 (10.17%)	6 (10.17%)	59 (100%)
是否贊成由地政士公會成立公開資訊平台	46 (79.31%)	6 (10.34%)	6 (10.34%)	58 (100%)

第二節 集體深度訪談

壹、研究方法

一、訪談方法與對象

分別與信義、永慶、太平洋、中信、住商、21世紀、及北區房屋等七大家不動產仲介經紀業之中高階主管或負責人會談，一方面說明本研究之目的及問卷調查內容，另一方面藉由對談的方式發掘出與不動產仲介交易制度有關之議題，及業者對於這些議題之看法。

二、訪談日期與時間

(一) 訪談日期：中華民國九十三年九月七日～十月四日

(二) 訪談時間：90分鐘～三個小時

三、訪談內容

訪談內容主要為了解目前不動產仲介經紀業者所面臨的問題，例如：廣告的問題，以及在問卷中不易作答的部分，透過對話方式讓業者能夠盡可能的陳述他們的做法與遭遇的困難，以及可能解決的方式，例如：公開物件資訊、履約保證等交易機制的相關做法。

貳、訪談過程與內容摘要

一、中信、住商房屋仲介公司

(一) 日期: 民國九十三年九月四日

(三) 時間: 上午 10:30~12:30

(四) 地點: 中信/住商房屋仲介公司

(五) 與會主管: 行銷企劃部經理、行銷企劃部主任

(四) 訪談內容摘要

1. 「不動產經紀業管理條例」在某些細則的部分，主管機關、公平會、消保會對法令有不同的看法，造成業者權責不夠明確。
2. 台北市政府對於不動產仲介經紀業小廣告的管理沒有一套原則可循，導致小廣告行銷受阻。
3. 房屋貸款利率下降，的確帶動整個房地產成交量明顯增加，民眾亦希望房屋貸款的成數能夠提高，最好能夠連同原本貸款裝潢購置家具的部分，均以利率較低的購屋貸款處理之。
4. 建議政府整合購屋貸款單位，以便民眾知道自己到底適合使用何種貸款。
5. 都會區消費者對於「履約保證」這樣的交易安全制度，接受度相較於非都會區高；惟對於建立這樣的制度都是由業者自行藉由文宣推廣，如果政府能夠介入建立制度並廣為宣導，當會比業者自行推廣更為有效。
6. Escrow 有價金保證，對於付款中間人制度可能只是價金保管，目前我們有做到價金保證，亦即萬一在過戶完成之後發生風險，賣方沒拿到尾款，則由我們補償賣方買賣價金。至於付款中間人制度僅就存在管理處置專戶裡頭的價金，如果發生尾款無法收到的風險，也只是就專戶裡的錢退還給賣方，因此中間付款之行為尚待建制。

- 7.尾款的部分是由不動產仲介經紀業者承擔風險，不過目前代書配合作業過程，可以降低這樣的事情發生。
- 8.代書和仲介是共生的行業。
- 9.估價業跟仲介比較沒有直接關係，其業務範圍主要是 AMC、信託、還有不動產證券化。
- 10.對於樓面式的營業方式，業者是可以接受，但消費者一般消費習慣還是比較喜歡店面的方式，而且管理不易。
- 11.交易價格公開化對於不動產仲介經紀業者和銀行來說都是有益的，這部分最能夠整合的應該是地政機關，目前又有公契和私契之分，所以很難落實交易價格公開化問題。
- 12.現在市場競爭激烈，亦有不少採一般委託的方式，這樣業者的風險也相對提高，可能會有收不到佣金的情形發生。
- 13.政府對於業者並無太多的保障，如果要改稅制增加業的負擔，業者比較不易接受。

二、北區房屋

- (一) 日期：民國九十三年九月八日
- (二) 時間：上午 10:30-12:30
- (三) 地點：北區房屋
- (四) 與會主管：桃園區發言人與行政總經理
- (五) 訪談內容摘要
 - 1.營業保證金之用途，應用於仲介交易制度之建立，但目前業者所繳交營業保證金之孳息，僅運用於宣傳，對建構公平的仲介交易制度之努力明顯不足。
 - 2.印花稅的課徵時機，於業者一接案就必須課徵印花稅，的確是一件很不合理的事情。
 - 3.在建立 MLS 方面，國外因為是以經紀人為主有其必要性與可行性；國內是以業者為主的交易制度，要台灣建立可行的 MLS

是有困難。

4.地政司網站資料更新速度必須再改進；例如：有些經紀人已經離職，公司將這些訊息傳達給地政司，惟網路上個人的資料卻未更正。

三、21 世紀

(一) 日期：民國九十三年九月八日

(二) 時間：下午 1:30 -4:30

(三) 地點：21 世紀

(四) 與會主管：亞太總部董事長與台灣總部總經理

(五) 訪談內容摘要

- 1.要實施物件公開與透明化，目前的確有很大的困難；其原因在於同業間為了競爭，很難把手上的案子真實、全部公開給其他業者。
- 2.美國不動產仲介機制，是以管理約制不動產經紀人；而台灣的法令則是以管理業者為主，因此很難真正執行MLS「物件流通」的機制。
- 3.很贊成以實際交易價格課稅。目前不動產交易須課徵增值稅會有一項缺失，就是政府無法就經紀人的實際佣金收入課稅，如果按實際交易價格課稅，銀行就不必擔心貸款金額與實際交易金額間的差距問題，此外對政府來說，更可達到依營收與經紀人的佣金收入所應繳納之稅賦。
- 4.交易資訊透明化不僅可讓買賣雙方在交易過程中獲得更安全的保障，銀行也可以很清楚的知道實際交易情形，節省估價的過程而提高貸款的便利性，並且也可降低假買賣而真貸款的風險性。
- 5.由特約代書掌管產權移轉事宜；專款專戶則專司管控價金，有利交易安全。

6.經紀人完成交易後並不回報公司，有時還“落跑”，所以須要投保誠實險來降低此類情形發生時的損失。如果買方跟賣方的經紀人是分開的，應該可以避免掉一些問題，像是一方面跟賣方壓低價格，另一方面卻跟買方抬高價格，以不當的手段賺取價差，還有買賣方物件由同一經紀人處理，究竟應該怎麼斡旋的問題，消費者都會有疑慮。

四、信義房屋

(一) 日期：民國九十三年九月九日

(二) 時間：下午 4:00-5:50

(三) 地點：信義房屋

(四) 與會主管：協理

(五) 訪談內容摘要

- 1.物的瑕疵仍是估交易糾紛的最大宗，需要有履約保證。
- 2.對於不動產仲介經紀業小廣告，目前只有代銷業在台北縣有類似日本的模式，以週末作為廣告銷售日。
- 3.資訊不透明，開價和成交價有很大落差，會延長交易斡旋的時間。
- 4.資訊不公開投資客參與炒作，喊高價，搞亂交易市場，而賣方往往也會跟著喊高價，如此徒讓買方買不手，使得交易成本及交易時間都跟著延長。
- 5.目前地政機關正式登記的是平方公尺，但現在市場使用的是坪，地政機關是否有可能改成市場慣常使用的單位。
- 6.其實不動產仲介經紀業者不像 7-ELEVEN 那樣的物流業對店面的需求大，且店面效果不一定很好，未來應是以品牌為主，所以樓面式應該也是可行。
- 7.美國 Escrow 實施的背景跟台灣有很大的不同，產權登記方式也不同，所以可能很難做到 Escrow 那樣的制度。目前的「成

屋履約保證」事實上是「價金保證」，類似於「付款中間人制度」。通常賣方都希望馬上拿到錢，所以願意主動提出要「成屋履約保證」的很少，通常我們是主動告知客戶有「成屋履約保證」的制度，並跟他們說明這樣可以保障買賣雙方的權益，實施狀況大約有九成以上的民眾都可以接受；不過有些業者不會主動告知，因為會延長交易時間。

五、太平洋房屋

(一) 日期：民國九十三年九月十日

(二) 時間：上午 10:00-12:30

(三) 地點：太平洋房屋

(四) 與會主管：吳協理

(五) 訪談內容摘要

1. 實施「履約保證」，由銀行來作保證，藉此以提高交易安全。
2. 主動接受公平交易委員會檢核與輔導，提升經營品質。
3. 政府目前只是取締違法廣告，但未積極輔導建立制度。傳統的宣傳方式例如：宣傳單等，不僅容易製造髒亂，同時也造成資源浪費；是否可像日本那樣由公會爭取定點展示的佈告欄，或者像是製作捷運報之類的宣傳放在車站，有需要的民眾自己拿，政府若有政策宣導也可放進刊物內，而製作成本都由不動產仲介經紀業者負擔。
4. 不動產仲介經紀業者可以藉地政司的網站將資訊傳送上去，民眾也可方便知道買賣資訊。
5. 業必歸會—現在台北市正式登記有案的不動產仲介經紀業僅三百多家，但事實上不只這麼多，業必歸會尚未真正落實。
6. Escrow 是一個很好的制度，很多交易糾紛有時不是不動產仲介經紀業者的問題，反而是買賣雙方的問題，不動產仲介經紀業往往是被拖累受害的對象；如果有 Escrow 制度，買賣雙方

有保障，業者也不會浪費時間捲入不必要的麻煩。

- 7.目前本公司跟聯邦銀行合作「成屋履約保證」，保證範圍包括全部的價金（成交總金額）；有些業者只是保障價金部分，沒有包括總金額，亦容易造成糾紛。
- 8.當買、賣雙方無法依協議繼續進行交易時，經法院判決後，再由銀行全額賠償。
- 9.如果買方沒有向銀行貸款，通常我們會採取反設定方式，以保障其效益。
- 10.關於房屋瑕疵，我們只針對水電保固；內政部規範是否為海砂屋、輻射屋、凶宅等，仲介公司有義務主動告知買方，但這些訊息都是由賣方提供，所以有時像海砂屋、凶宅很難查知。
- 12.處理物的瑕疵是依賴不動產仲介經紀業的專業度及服務熱誠，其實不動產仲介經紀業最大的風險是業務人員有沒有確實執行，常有因業務人員疏忽未告知物件瑕疵，結果卻由公司出具證明保證，就容易產生糾紛。
- 13.本公司加盟店的加盟金比一般業者的加盟金高，且每個加盟店也須繳交每個月資訊費，因為是委外辦理；以後每個客戶都會有自己在網路上的帳號，方便消費者去查詢任何資訊，並確認交易流程是否依約執行。
- 14.否仿效國外，由公會提供一個資訊平台，物件不應該只是由一家業者銷售，應該不同業者也可共同參與銷售，以達到三贏的局面。雖然現在每家都有網站可資查詢，但是還是不夠便利，因為消費者還必須一家一家去搜尋。目前與信義、住商、中信合作成立一家「集家寶」，業者間有一個初步的良性接觸。在接到物件 15 天後，就必須將物件公開在網路上讓其他家業者也能參與，這樣的方式在新竹已經有不錯的成果。
- 15.貸款多少，銀行請鑑價公司來估都不一定比我們正確。我們

公司送出去的合約，在銀行一定可以貸到七、八成，銀行也不必再經估價，而且也比較不會有超貸的情況發生，對銀行較有保障。

六、永慶房屋

(一) 日期:民國九十三年九月十日

(二) 時間:下午 3:30-5:00

(三) 地點:永慶房屋

(四) 與會主管:經理

(五) 訪談內容摘要

- 1.銀行信任品牌，就可以直接依據成交的合約書作為貸款的依據，根本就不必再經過估價。例如:中國信託只要是透過信義、永慶、住商、中信及太平洋等五家仲介公司買賣成交的房屋，就可享有全額貸款的優惠。
- 2.由公平交易委員會辦理的檢核制度，其實並沒有太大的實質意義，因為大品牌的不動產仲介經紀業者都可以通過檢核，但每家業者所提供的服務品質並不一致，因此消費者還是分不清楚。
- 3.代書有很多人從事不動產仲介經紀業務，也有持有經紀人執照的代書業者是以個人的方式加盟不動產仲介經紀業。
- 4.MLS 要建立是有困難的，公會沒有強制力，所以很難推行。不是我們不把資訊公開，而是整個市場生態，大家都不願意真正公開，而且公開出來的資訊要怎麼整合是一個問題。更何況目前政府也沒有積極輔導建立這樣一個機制。我們的「履約保證」事實上是價金保證，對於屋況方面，我們沒有辦法提供十足的保證，只有一萬元以上十萬元以下的漏水保固。
- 5.民法規定賣方有六個月的瑕疵擔保責任，因此買方必須在這六個月提出瑕疵主張，所以這部份往往就歸於買賣雙方的問題。

- 6.可以蒐集公平會和消基會關於房屋交易糾紛的案例，並將其歸納分類，然後作為防範交易糾紛的建議。
- 7.目前買、賣雙方都由同一經紀人承作，是有「球員兼裁判」的嫌疑，因此站在個人立場也十分贊成買賣雙方應該分屬不同仲介公司的經紀人。

參、議題分析

一、成屋履約保證制度與 ESCROW 精神

國內不動產仲介經紀業者推出類似於 Escrow 的「成屋履約保證」制度，目的在保護交易安全，必免交易過程中產生不必要之糾紛。但目前的「成屋履約保證」僅能做到「價金保證」部分，而保證價金的範圍各個業者又有不同的規定，部分數業者強調他們能夠保障範圍擴及到「總交易金額」；而他們也認為一般業者（規模小的業者）很難提出這樣的保證，僅就買方提撥至銀行「專戶」裡面的金額作理賠。不論是哪一種賠償範圍，他們均認為目前的制度離真正 Escrow 制尚有一段距離，主要因素在於物品瑕疵如何保障之問題，以及尾款該如何處理的問題。而公會或政府未予以積極宣導，教育消費者認識此一機制所能帶來的好處，可以減少不必要的風險，導致一般民眾接受度仍然不夠。

二、建立物件流通中心（MLS）制度的相關問題

所有的不動產仲介經紀業都認為物件流通中心（MLS）機制是對消費者、業者及政府三方都有利的制度，但在台灣不易建立機制的原

因主要在於：

- （一）國外是採經紀人制，而國內則以業（industry）為主；
- （二）公會組織及運作未進入軌道，導致公會對個業者沒有強制力；
- （三）市場競爭使得擁有較多市場資訊的業者較不願意公開資訊；

(四) 政府缺乏協助及輔導機制。

三、對資訊公開的看法

(一) 案件資訊公開

業者們都很認同案件資訊公開必能縮減搜尋 (searching) 時間，並減少不必要的人力資源浪費。業者資訊公開及品牌形象均有助於銀行在進行審核貸款時更加便易、縮短鑑價的時間，充分了解市場，並降低銀行風險。

(二) 交易價格資訊公開

由不動產仲介經紀業者公開交易價格會比較有困難，因為經紀人的收入主要是依靠佣金，一旦交易價格公開，以目前經紀人的收入通常隱匿的狀況就會被暴露出來。因此，經紀人對此恐怕會有抗拒，並且屋主通常也不願意讓他人知道房屋實際的交易價格。

(三) 屋況資訊公開

對於業者而言，很難確實知道屋況，例如是否為凶宅，並且關於房屋狀況的資訊都是由屋主提供，而業者比較能檢查出來的亦只有房屋是否為輻射屋；因此建議政府應對國內屋況進行普查，並將相關資訊公開在網路上。

四、買、賣方經紀人分離制的看法

業者都贊同買、賣方應有不同的經紀人，能減少交易斡旋時，買、賣雙方不必要的疑慮，並且提高交易安全性。

第三節 重要發現與建議

壹、就量化內容而言

本調查未經嚴謹抽樣技術，進行抽樣調查，均以透過仲介公司總店及地政士公會熱心人士義助，取得調查樣本與回復意見，計有下列發現：

一、不動產經紀業方面

(一) 在基本特性上

- 1.店面平均面積在 37 坪左右。
- 2.平均每家店有 10.9 人之專職員工，其中有 2.5 人擁有不動產經紀之執照；0.8 人之兼職員工，當中有 0.18 人擁有執照。
- 3.專職員工的年齡大多為 25~34 歲歷為專科技術學院；兼職員工平均年齡集中在 35~44 歲之間，平均學歷也是集中在專科技術學院。

(二) 在經營上

- 1.今年（2004）上半年月營業額平均約在 104~170 萬元，月營業成本平均值約在 82.5~92 萬元。平均報酬率亦有 1.4 倍，最大報酬率可達 14 倍，惟有 10 家分店報酬率呈現負數。
- 2.去年開發案件為各家不動產仲介經紀業者之年平均為 2.3 萬件，而分店之年平均為 234.07 件；各家不動產仲介經紀業者之年平均交易案件為 8 千件，分店為 69.23 件；成交率平均總部與分店均約在 34%左右。
- 3.今年（2004）上半年，分店之月平均開發案件為 135.19 件，平均交易案件為 39.53 件，成交率為 32%。
- 4.成交案件中平均來說完成一件交易需時在總店調查結果為 47.5、分店為 43 天。

(三) 在法制上

- 1.多數仲介公司均認為「不動產經紀業管理條例」對於提升專業形象、促使更多民眾完成交易、維護交易市場秩序、交易安全及經紀人與業者之管理是有幫助。
- 2.在「是否有助於房屋市場資訊之交流」有疑惑。

(四) 在不動產市場上

- 1.買方年齡層大多在 35 歲~44 歲之間。
- 2.自備款多為自有資金，及父母或長輩贈與。
- 3.貸款金額集中在 2 百萬~3 百萬之間，貸款成數七成，貸款年期多為 20 年。
- 4.總部調查有 76% 消費者有申請優惠房貸；分店則有 85%。
- 5.賣方對仲介服務的選擇，以專任委託為主約有六至七成，惟今（93）年以來一般委託則明顯增加。
- 6.買、賣雙方支付佣金的比例，總部調查結果為 1.63：4，分店為 1.78%：3.84%。

(四) 相關討論

- 1.在不動產仲介經紀業人員方面，平均一家店 10.9 位員工中，僅有 2.5 位專業經紀人，除了表示證照制度須加強落實之外，消費者是否享有專業且充分的諮詢及其他相關服務亦值得注意。
- 2.以成交率來看交易效率層面，平均成交率在 2003 年為 33.88%，然至 2004 上半年些微下降至 32.47%，顯然成交效率並未隨著 2004 年漸趨回溫的景氣而提高，因與不動產仲介經紀業者紛紛擴店加入房眾市場有關，過多的競爭再加上 MLS 機制尚未建立，使得成交效率並無明顯提升。
- 3.以成交天數來看交易效率，根據 2002 年台灣地區不動產年鑑

統計資料顯示，1995 年至 2002 年台北縣之平均流通天數最小值發生在 1995 年，為 39.1 天，最大值在 2001 年，為 68.8 天；台北市為 44.4 天及 62.2 天。案件流通時間被認為與景氣有關，而根據本研究分店問卷調查結果平均完成一件案件所需天數為 42.82 天，似有受到景氣回溫的影響使得流通天數雖短之情形存在。

4. 從消費者有關問項分析，調查時間範圍內之購屋族群以首次購屋為主。
5. 調查表結果顯示使用履約保證的比例未超過六成，顯然消費者接受度仍不高，此與訪談結果相似。對於以維護交易安全而設計之履約保證，消費者並未有極大的接受度，雖然部分原因為消費者之觀念尚未改變，尤其以非都會區之接受度更小，然問卷回覆之區域以台北縣市及台中等都會區為主，因此顯然此一制度仍存在一些問題。

二、在地政士業方面

(一) 在基本特性上

1. 自營代書 86.4%，有 50.85% 具經紀人資格，13.56% 為仲介特約代書。
2. 23.73% 地政士兼營居間買賣。
3. 平均店面面積 27.7 坪。
4. 平均員工數 3.5 人。
5. 地政士多屬長年經營專業人員。

(二) 在經營上

1. 平均每月支出費用 12.1 萬元。
2. 散戶個別案占 81.0%。
3. 特約地政士，認為業務穩定性較不受景氣影響；一般地政士認

為有影響。

(三) 在法制上

- 1.86.4%的地政士認為不動產仲介經紀業特約地政士有失客觀第三者身份。
- 2.66.1%反對不動產仲介經紀業特約地政士。
- 3.在買、賣雙方採分別經紀人之情況下，62.7%認為個別地政士會減少。
- 4.72.0%願意與其他不動產業結合。
- 5.大部份地政士均認為有利提升交易安全與效率。
- 6.77.6%的地政士贊成公開不動產交易價格與 79.3%贊成公會建立交易資資訊平台。

貳、就質化內容分析

一、成屋履約保證制度與 ESCROW 精神尚有距離

國內不動產仲介經紀業者推出類似於 Escrow 的「成屋履約保證」制度，目的在保護交易安全，避免交易過程發生不必要之糾紛。但目前的「成屋履約保證」僅止於「價金保證」部分，而保證價金的範圍各相關業者又有不同的規定，部分業者更強調保障範圍已擴及「總交易金額」；惟一般均認為目前的制度與真正的 Escrow 尚有一段距離，主要因素在於物品瑕疵如何保障，以及尾款該如何處理問題。而公會或主管機關未予以積極宣導，也是導致一般民眾接受度不高之另一原因。

二、業者認為建立物件流通中心 (MLS) 制度仍有障礙

幾乎所有的不動產仲介經紀業者都認為物件流通中心 (MLS) 機制是對消費者、業者及政府三方均可共蒙其利的一種制度，但在台灣

不易建立機制的�原因主要在於：

- (一) 國外是採經紀人制，而國內則以業 (industry) 為主；
- (二) 公會組織及運作未邁入軌道，導致公會對個別業者沒有拘束力；
- (三) 市場競爭使得擁有較多市場資訊的業者較不願意公開資訊；
- (四) 政府缺乏協助及輔導機制。

三、認為資訊公開有利健全不動產市場，惟是否參與仍持觀察態度

(一) 委售物件資訊公開

一般而言，不動產經紀業者們均很認同委售物件資訊公開必能縮短搜尋 (searching) 時間，並可大幅減少不必要的人力資源浪費。此外，亦有助於品牌形象之提升，以及銀行審核貸款與縮短鑑價時間，兼以降低授信風險。

(二) 交易價格資訊公開

現階段由不動產仲介經紀業者公開交易價格仍存在相當之困難性，因為經紀人的收入主要源於佣金，一旦交易價格公開，連帶經紀人的收入也會同時暴露出來。更何況賣方通常也不願意輕易揭露房屋實際交易價格；惟地政士業者則大部分都贊同公開交易價格。

(三) 屋況資訊公開

對於業者而言，部分重要資訊的確很難深入了解或查證，例如是否為凶宅，更何況所有的屋況資訊幾乎都是由屋主提供，而通常業者比較能檢查出來的亦只有輻射屋這一項；因此建議政府能夠隨著住宅普查同時進行屋況調查，並將相關資訊公開在網路上。

四、贊同買、賣方分別經紀人

一般而言，業者都贊同買、賣雙方應有不同的經紀人，期以降低消費者在斡旋過程不必要的疑慮，兼以提高交易安全性。

五、無法吸引更多民眾願意透過仲介機制完成房屋交易之影響因素計有下列三點：

- (一) 消費者付費觀念淡薄。
- (二) 對不動產仲介經紀業者信任度不足。
- (三) 法令不夠完備，相關單位取締不夠嚴格。

六、經紀業者建議確實落實「不動產經紀業管理條例」內容看法與建議：

- (一) 嚴格取締不合法業者，以保障合法業者及消費者之權益。
- (二) 應藉由媒體宣導教育消費者正確之觀念。
- (三) 主管機關應積極建構屋況等相關資料，並即時更新網站資料，以使相關資訊能夠公開化、更透明化。

參、建議

從以上分析可知，地政士雖多屬長年經營之不動產專業人員，惟在不動產仲介經紀業特約代書制度之衝擊下，此一最具本土色彩之百年行業，有成為仲介附庸之虞，尤其未來不動產市場將以成屋為主之趨勢下，不動產仲介經紀業日益茁壯，並且將逐漸成為不動產市場之主流；因此主管機關亦應格外重視不動產仲介經紀業之督導與管理。

至於現階段不動產仲介經紀業之制度與管理，可參酌美國之制度加以改進。以美國的管理制度而言，其不動產經紀人協會為三級協會：全美不動產經紀人協會，其下計有 54 個州不動產經紀人協會，再往下則為 1,200 個地區不動產經紀人協會，共有 72 萬個會員；每位會員必須持有營業執照才有資格申請入會，惟並不強迫入會。按目前全美持有營業執照的不動

產經紀人約有 250 萬人，但全美經紀人協會現有會員為 72 萬人，僅約三分之一的經紀人加入協會。至於加入協會的會員則可以在契約上使用不動產經紀人協會的標章，而此標章是美國不動產仲介經紀業的信譽象徵，並且亦深獲消費者的信賴。美國不動產仲介經紀人協會並不採取強制性入會，但不動產仲介經紀業卻在美國得以蓬勃發展，更是歸功於 Escrow 及 MLS 等機制所建構之完善的仲介交易制度。雖然台灣與美國國情不同，但現階段台灣不動產仲介經紀制度仍可針對以下幾點事項加以改進。

一、落實業必歸會

制定處罰條款，重罰未加入公會業者，並由政府定期在網站上公佈合法業者，並且加強宣導消費者認識合法不動產仲介經紀業。

二、建立 MLS 制度

雖然有部份業者贊成藉由地政司的網站將資訊公開上網，但是目前並不像美國的做法，必須在 48 小時內把接到的物件上傳在網路上，不具強制性，因此很難做到全面公開，更何況此舉對願意將資訊公開在網路上的業者而言，也不甚公平。因此，首先要落實「業必歸會」，將來再由公會強制規定業者將資訊公開在網路上，才有可能健全完善的 MLS 機制。此外，公會的組織與功能必須健全，並且確實落實業必歸會，再加上政府的推動與業者的配合，如此，才有可能建立完善的 MLS 制度。

三、買方與賣方分別經紀人

目前市場買、賣雙方經紀人都為同一代理人，係由於國內不動產仲介經紀業是以業為導向，且不動產經紀業管理條例也是以管理業者為主；在這樣的大環境下，很難推動買、賣雙方經紀人分離制。然而，以消費者的立場而言，買、賣雙方都有代理自己的經紀人才能為消費者爭取到最大的權益。因此，短期間市場狀態雖難以改變，但政府應

在宣導教育民眾透過不動產經紀業完成房屋買賣交易的同時，也須讓民眾知道買、賣方經紀人分離是對己最有利的。除此之外，也可透過消費者保護委員會或公平交易委員會的介入及不動產經紀業管理條例之修法，逐漸引導業者朝向買、賣雙方經紀人分離制，以確保交易制度的安全與合理。

四、善用營業保證金孳息

將營業保證金運用在不動產仲介經紀業之宣導，加強民眾認識合法不動產仲介經紀業者，並讓民眾接受買賣房屋一定要透過合法不動產仲介經紀業者，當可有效降低買賣交易糾紛。

五、建立檢驗及標章制度

目前公平會已著手對不動產仲介經紀業進行輔導及檢覈，但未具強制性，且通過標章檢覈後也沒有授與認證憑證，因此建議可由公平會建立檢驗及標章認證，建立一套檢覈評估的機制，通過檢覈者授與標章，以鼓勵合法不動產仲介經紀業者。

第七章 結論與建議

本研究主要採質化研究方法，再配合相關統計數據資料、問卷訪談及實務經驗，以剖析臺灣三十多年來不動產經營環境，並分析未來不動產市場可能的發展趨勢。其次，就產業結構變化趨勢加以探討，未來快速經濟成長的機會不再，不動產價格暴漲暴跌的情形亦難再現；加以未來人口增長呈現逐年下降之趨勢，而在住宅自有率偏高，空屋、餘屋問題仍未根本解決之情況下，對於未來不動產市場的發展，必然是中古屋市場逐漸大於預售屋市場，此一發展趨勢頗值得政府主管機關加以重視。

在這樣的發展趨勢之下，健全的房屋交易仲介制度，以及透明公開的不動產市場資訊更是格外重要。然而現階段無論是保障不動產交易安全的制度（如履約保證），或解決資訊不對稱的機制（如MLS）等，從深度訪談過程及本研究分析結果，均顯示其間仍有許多問題存在；本研究即針對如何建構完善的仲介制度以及促使不動產資訊公開化，提出相關建議。

此外，仲介制度的發展與不動產仲介經紀業的成長對於不動產市場亦有相當程度的影響。而在仲介制度未健全及市場資訊不透明之情況下，使得一些不肖不動產仲介經紀業者亦可藉由景氣之起伏變化而刻意壓低或抬高買賣價格，而致消費者權益受損；另一方面，由於不動產價格資訊的缺乏，亦使得長期以來金融業者在授信過程中，增加不動產估價評估作業的困難度，因而形成金融業者與少數大品牌的不動產仲介經紀業者之間的特殊合作關係，從而亦深化了金融業與不動產仲介經紀業之關係。

至於不動產市場與金融體系所存在之相互影響關係，一般而言，隨著不動產價格上漲，銀行都會樂於投入不動產放款，導致資金效應使得不動產市場更加活絡；惟一旦不動產價格下跌，不僅銀行資產價值會隨之降

低，不良債權亦會隨之提高，從而亦會導致銀行融資貸款趨於保守，並進而影響總體經濟發展。美、日兩國與不動產放款關係密切的金融業，在遭受不動產價格暴跌之際紛紛宣告倒閉，尤其是日本企業與金融業特殊結構之關係，更使得上萬家企業遭受嚴重衝擊而隨之倒閉，從而更加彰顯股市、房市與金融「三合一日本病」的問題。因此，不動產市場對金融體系影響之程度，除取決於金融業對不動產放款之依賴，更須注意企業與金融業間之特殊結構關係。

台灣在民國八〇年代開放新銀行加入競爭之後，諸多金融問題亦紛紛浮現，雖未如美國 1980 年代及日本 1990 年代所衍生銀行與企業嚴重之倒閉問題，然在民國八〇年代之後，亦陸續發生多起企業與銀行危機事件，而逾期放款金額在民國 91 年 3 月亦曾高達 1 兆 4,033 億元，這些事實在在均反應出長達十三年不動產不景氣對金融體系之嚴重影響。為減少不動產市場對金融體系的負面衝擊，並因應未來不動產市場的發展趨勢，本研究亦分別將相關問題及建議事項予以深入探討。

第一節 結論

本節主要係就整體房屋交易市場與仲介制度之變化，以及不動產對金融體系的影響，分別提出本研究所獲結論重點如下：

壹、在整體環境與房屋市場交易方面

一、不動產市場之特質

根據過去三十多年來不動產市場環境變化分析與探討，台灣不動產市場之主要特質可歸納為以下六點：

- (一) 高度經濟成長是不動產市場景氣呈現榮景的必要條件，同時亦是不動產景氣變化之主要核心所在。
- (二) 過去兩位數經濟成長榮景不再，一旦經濟成長呈現遲滯，無論保值或投資需求之原動力必然隨之降低，若因政府政策刺激，縱然短期不動產景氣有所回升，亦屬曇花一現，勢難再如過去動輒呈現二、三倍漲幅之可能。
- (三) 民國八〇年代以後，台灣人口成長已漸趨緩和，其對住宅的需求減弱及需求類型的改變乃不可避免之趨勢。
- (四) 受到全球化以及投資管道多樣化之影響，地價大幅暴漲之可能性已大幅降低；此外，在投資管道越來越多樣化，不動產的投資已不再是唯一的選擇。其次，由於國內投資管道越來越多，如期貨、股票、基金等，其短期獲利率往往較高，從而亦吸引不少買不起房子的人轉而選擇這類投資；此外，未來房價的漲幅空間有限，加以有些地區的房價仍有下跌之可能，使得不動產不再是穩賺的投資，因此，社會大眾獨鍾不動產的偏好也已逐漸改變。
- (五) 投機土地不易，暴利有限；當經濟成長達到一定程度之後，再進一步快速成長之機會不大，其結果是土地投機之機會不再，獲利幅度銳減，土地將不再是投機標的。
- (六) 必須以經營實力獲利，靠不勞而獲之機會減少；當步入成熟社會，投機土地不易，並且獲得暴利的機會亦相對減少，因此，未來對於不動產之投資經營仍應以專業與實力為依據。

二、未來新增住宅的需求量不大

民國 92 年住宅自有率高達 85.1%，惟空屋、餘屋問題並未根本解決，並且民國 92 年之家庭戶數為 7,026,174 戶，而住宅存量更高達 7,145,285 戶；另一方面，人口成長亦已逐漸趨緩，根據經建會的樂觀推估至民國 116 年人口將達到 2,444 萬人之最高峰，而保守估計則在

民國 105 年達 2,328 萬人；換言之，依據民國 93 年人口數為 2,276 萬人計算，未來人口最多增加 168 萬人，最少增加 52 萬人。此一趨勢對未來整體房地產市場結構之影響，頗值得深思。

三、對於不動產之觀念已逐漸改變

房地產在長達十三年不景氣以及國際化之發展趨勢下，亦使得國人對於房地產之觀念產生極大之變化：

- (一) 傳統「有土斯有財」之觀念丕變。
- (二) 不再沿襲傳統「財產三分法」之理財觀念。
- (三) 逐漸由增值、保值觀念調整為以自用為原則。
- (四) 摒除投機之觀念。
- (五) 地上權之觀念逐漸受到重視。
- (六) 由短期投資獲利逐漸轉變為長期經營管理。

四、中古屋市場將遠大於預售屋市場

在新增住宅需求量漸趨減緩之情勢下，未來中古屋市場的重要性將遠大於預售屋市場。在這樣的發展趨勢之下，對政府主管機關、不動產仲介經紀業及金融相關業者而言，必須格外重視以下二大重點：

- (一) 對於以中古屋市場為主的不動產仲介經紀機制，政府主管機關應更加重視，並督促與協助業者建立完備之交易安全體系及交易資訊系統。
- (二) 此一發展趨勢就金融業者而言，應格外重視換屋族群的購屋貸款需求及一般民眾房屋修繕的資金需求。

貳、在不動產仲介經紀制度之發展與角色扮演方面

一、不動產仲介經紀業在不動產交易過程逐漸扮演重要的角色

不動產仲介制度對不動產市場以及經濟發展最大之貢獻在於「物流、錢流與資訊流」，惟房地產市場一向具有資訊不對稱（information asymmetry）的特性，從而導致市場交易之公平性、安全性以及效率等諸多問題，不動產仲介經紀制度即是為了解決這些問題應運而生，然而現階段仲介制度在維護交易公平、交易安全及提升交易效率等議題上，仍有諸多問題必須深入探討。

（一）現階段不動產仲介經紀業者所推出「履約保證」之保障仍嫌不足

現階段國內不動產仲介經紀業者所推出之成屋履約保證，基本上仍是參考美國 Escrow 制度而來，然其缺點主要仍有以下五點：

1. 小型仲介公司無法保證房屋總價之完整交付。
2. 專戶價款之安全性仍嫌不足。
3. 賣方仍有收不到尾款之風險。
4. 無法確保百分之百履約。
5. 購屋權益之保障僅止於價金保證，無法涵蓋產權保證。

（二）「資訊公開」之機制尚未完備

1. 物件流通中心（MLS）機制不易建立的原因：

- (1) 國外之管制係以「經紀人」為主，而國內則側重於以「業」（industry）為主。
- (2) 公會組織不夠健全，導致公會對個別業者沒有約束力。
- (3) 市場競爭激烈，擁有較多市場資訊的業者公開資訊意願不高；
- (4) 政府執法不夠嚴格，輔導不夠積極。

2. 現階段不動產仲介經紀業者推出的聯賣資訊網仍與物件流通中心（MLS）機制有很大差距

現階段國內幾家規模較大的不動產仲介經紀業者已組成

聯賣系統，但此一聯賣系統並非全面性的，其他業者仍被排除在外，且消費者仍無法經由同一個平台查詢到各家資訊，因此離真正將委託物件資訊公開的MLS機制尚有一大段差距。

二、不動產仲介經紀業者與地政士及金融業之關係

- (一) 特約代書制度使得地政士很難成為不動產交易過程中的公正第三人
- (二) 較具規模的不動產仲介經紀業可對購屋者提供銀行購屋貸款較高成數的保證，而銀行除了可獲得固定的業務來源之外，並可免除授信過程中徵信估價的困擾，惟片面依賴單一不動產仲介經紀業者所提供的訊息仍有可能發生風險，因此交易資訊公開之機制仍應積極建立，以協助銀行解決不動產估價不易之困擾。

三、不動產仲介經紀業有獨占不動產服務業之趨勢

基於以下兩點因素，本研究認為未來不動產仲介經紀業之發展有獨占不動產服務業之趨勢。

- (一) 在房地產市場交易重心由預售屋逐漸轉變為中古屋之趨勢下，已使得不動產代銷經紀業與不動產仲介經紀業之經營版圖重新調整。
- (二) 較具規模的不動產仲介經紀業都有專屬之特約地政士，且買、賣雙方幾乎沒有選擇自己信賴的地政士辦理產權移轉之權利，地政士往往淪為不動產仲介經紀業者的附庸。

叁、不動產對金融體系之影響

一、美、日經驗之借鏡

(一) 美國經驗

1.1980年代美國政府解除銀行放款限制及銀行過度競爭，埋下

日後不動產景氣衰退時對銀行經營產生的嚴重衝擊，甚至成為銀行倒閉的主要原因。

- 2.按過去五年美國房價上漲了 38%，其間所產生之巨額資本利得（Capital Gain），以及美國房屋經由重新貸款釋出龐大之資金，充分印證葛林斯班（Alan Greenspan）所提出房屋淨值利用對於經濟成長具有相當貢獻之論點。
- 3.健全的金融次級市場解決了購屋者貸款的問題，並且有效的提高了住宅自有率，使其與全球金融市場連接，並嘉惠於所有對資金有需求的人得以較低的利率取得銀行貸款，而更重要的是次級市場在經濟環境不佳時仍能維持抵押貸款資金的流動性，相對亦降低了銀行的經營風險。

（二）日本經驗

1.股市、房市與金融「三合一日本病」之借鏡

日本建築業、企業與金融業之間密切之結構性關係，使得日本在 1990 年代房價下跌時不僅重創金融業，更使得與房地產關係較深的大企業紛紛倒閉，除此之外，日本房地產『泡沫』破滅也重創了日本經濟。

2.當日本房地產泡沫破滅，深陷於資產與負債失衡式衰退

（Balance Sheet Recession）之際，政府大量舉債投入公共建設而仍未能振衰起蔽，從而更使得國際債信降低、經濟益形困頓之經驗，足為我國今後主管機關政策制定之參考。

二、台灣不動產對金融體系之影響

（一）銀行經營與不動產之關係密切

銀行授信一向均以放款為主要獲利來源，並且授信評估仍側重擔保品價值，使得銀行必須承擔擔保品價格變動的外部風

險；在授信過程中若徵信、估價不實或銀行人員有舞弊情事發生，更可能帶來嚴重的內部風險而導致呆帳之增加。此可由歷年不動產放款占總放款的比例均高達 34% 以上，窺見銀行放款業務與不動產之密切關係。

(二) 民國 80 年新銀行加入營運之後，更加深不動產與金融體系之依存關係，其中尤以基層金融最為嚴重

新銀行成立後對建築業貸款大幅增加（以往建築業貸款約佔全部住宅放款 10%，新銀行成立後上升至 18% 左右），無形中亦大幅提高銀行之經營風險，其中尤以中興銀行及泛亞銀行與企業財團間之相互勾結因而導致經營危機最為嚴重。

(三) 金融體系往往具有加速不動產市場膨脹的催化效果

當不動產價格上漲時，金融機構亦會相對增加不動產融資及提高信用貸款額度，而企業與個人亦會將其向金融業借貸之資金再度投入不動產市場或進行其他投資，因此，金融體系有加速不動產市場膨脹的催化效果。

(四) 民國八〇年代不動產景氣低迷，逾期放款比率節節上升

民國八〇年代，在房地產景氣長期低迷之情況下，金融機構所持有之擔保品處分不易，導致金融機構逾期放款金額持續擴大；及至民國 84 年底，國內整體金融機構逾期放款金額已高達 3,515 億元，民國 90 年底更攀升至 1 兆 3,274 億元，較民國 84 年增加 2.8 倍，六年平均每年增加 25%，逾期放款比率高達 8.2%。爾後，金融機構利用年度盈餘沖銷呆帳，政府亦籌設金融重建基金並成立資產管理公司收購處理不良債權，惟至民國 91 年 3 月底，整體金融機構逾期放款金額更高達 1 兆 4,033 億元，逾期放款比率亦攀升至 8.78%。

- (五) 銀行數量增加太快，導致銀行獲利減少並造成資本適足率下降，使得金融業嚴重暴露在不動產景氣衰退時擔保品價格下跌及貸款人無力償還本息的風險之下。

第二節 建議事項

壹、房地產市場方面

在未來中古屋市場遠大於預售市場的發展趨勢之下：

- 一、未來政府在擬定住宅政策時，應充分掌握中古屋市場交易逐漸擴大之發展趨勢對於房屋市場以及金融產業之影響。
- 二、優惠房貸政策雖有助於住宅市場之下瀘作用，但應適可而止，俾便回歸正常市場交易狀態。
- 三、應重視中古屋市場交易訊息之蒐集與物件流通中心之建立，如此，方有助於引導市場回歸正常。

貳、不動產仲介經紀制度方面

一、落實業必歸會政策

由主管機關依現行的「不動產經紀業管理條例」所制定之相關罰則，嚴格取締未加入公會業者，並由主管機關定期在網站上公佈合法業者冊，以昭公信。

二、健全公會組織及功能

政府主管機關應積極輔導，期以健全公會組織並發揮其應有之功能。

三、建立「物件流通中心」機制

根據 Miceli (1988) 比較英國（沒有 MLS 機制）機制及美國（有 MLS 機制）不動產仲介機制之結果顯示，英國僅有 70% 的賣方透過仲介業者進行房屋市場交易，相對的美國則有 81%，近年更高達 98%。因此，MLS 機制不僅可增加委託物件的流通性，更可提高民眾透過不動產仲介經紀業進行房屋交易。因此，在擬定相關機制時，可參酌美國不動產仲介經紀制度之 MLS (Multiple Listing Service) 機制，建立完備的不動產資訊系統，以為主管機關掌握市場買賣交易資訊與建構完備的金融體系之參考。

四、建立買方與賣方分別經紀人制度

目前市場買、賣雙方經紀人均屬同一代理人，係由於國內不動產仲介經紀制度係以「業」為導向，導致交易過程往往會因「球員兼裁判」而橫生枝節；惟就消費者立場而言，買、賣雙方如能擁有各自的經紀人當較能保障自身之權益；因此，在不動產仲介經紀業之管理上，主管機關應儘速建立買、賣雙方個別經紀人制度，以確保交易之安全性與公平性。具體做法上，可在不動產交易相關之法令條文中增加「買方得指定經紀人及地政士，賣方不動產仲介經紀業者不得拒絕」等相關條文，俾便於交易安全之提升以及買、賣雙方個別經紀人制度之建立。

五、確立「地政士」客觀第三人之角色

地政士是我國特有之不動產行業，惟目前特約代書制度使得地政士往往淪為不動產仲介經紀業之附庸，而喪失第三人之角色與功能。因此，建議主管機關應在不動產行業管理上妥善規劃不同角色之功能，並配合「交易安全」等履約保證制度之建立，以確立不動產各專業領域之不同功能。

六、善用營業保證金孳息，達到政策宣導之目的

應將營業保證金孳息確實運用於不動產仲介經紀制度之宣導，加強民眾認識合法不動產仲介經紀業者，期以降低買賣交易糾紛。因此，建議在「不動產經紀業保證基金管理委員會組織及基金管理辦法」中，對於基金孳息應確實運用在政策宣導及不動產仲介經紀制度之研究，並且每年須占一定比例的支出，以確保基金孳息之運用與立法精神吻合。

七、建立檢覈及標章制度

目前行政院公平會雖有對不動產仲介經紀業進行輔導及檢覈，但未具強制性，且通過標準檢覈後並沒有發給相關認證憑證，因此建議由公平會建立檢覈及標章制度並發給認證憑證，以鼓勵合法不動產仲介經紀業者。

參、建立完備之金融體系方面

一、積極運用不動產信託機制

（一）解決建築業者資金需求問題

在預售屋市場房屋尚未興建階段，即可導引資金提早流入，如預售順利，金融機構也會對建商提供融資貸款更具信心，如此即可發揮貨幣乘數效果，並且提高其流動性而有助於金融市場的活絡。

（二）作為開發型不動產證券化機制尚未建構完成之前的替代方式

在開發型不動產證券化尚未完成立法之前，可以不動產信託方式協助建商進行不動產開發，及至興建完成之後，再與不動產資產信託相互銜接，一方面既可降低建商以短期資金進行長期開發之投資風險，亦可藉證券化機制降低成本負擔，此外，亦可兼顧金融業對經濟成長之貢獻。

二、積極建構金融資產證券化及不動產證券化機制，並與國際接軌

積極建構金融資產證券化及不動產證券化機制；為有效連接不動產市場與資本市場，更可充分運用存款與放款之間高達 7 兆元（存款 22 兆元，放款 15 兆元）之巨額資金。此外，又可有效支援不動產市場所需之龐大資金，期以開發新的業務領域，並降低經營風險。

三、積極開發與中古屋市場相關之金融業務

近年中古屋市場交易數量已呈逐年擴大趨勢，並且為新成屋 4 至 6 倍，如依民國 91 年國富調查資料每戶房屋價值 323 萬元加以推計，民國 93 年買賣移轉預計高達 34.88 萬戶中古屋（已扣除新成屋約 6.9 萬戶），其高達 7,880 億元以上（323 萬元×35 萬戶×70% 貸款比率）之房貸商機及其衍生性商品，當可創造更高的利潤與附加價值。至於相關做法，分別列述如下：

- （一）可與不動產仲介經紀業進行策略聯盟，積極開發中古屋市場之貸款及周邊業務，例如履約保證或房貸保險，且可再延伸至其他消費性貸款業務。
- （二）與國內外保險公司合作，運用國外行之有年之房貸保險機制，降低營運風險。
- （三）積極開發換屋市場新業務：

按美國目前 50 歲以上人口約有 7,500 萬人，手中掌握有 50% 以上之可支配所得，在有錢又有閒之情況下，其既有換屋之實際需要，又格外重視休閒旅遊與保健而又無法兼顧理財，其熟年消費者（Mature Consumer）之龐大商機不言可喻；現階段國內 50 歲以上人口也已逐年增加，因此，金融業亦應及早就此一龐大族群之房貸與理財的實際需要妥為規劃運用。

四、降低金融業受不動產市場波動之衝擊

(一) 在金融經營層面

1. 檢討金融業之經濟規模與總量管制，避免惡性競爭而導致系統性風險之發生。
2. 調整過分依賴放款與擔保品之經營方式，並以衍生性商品及提升服務品質創造利潤。
3. 強化金融機構之監理機制與嚴格督導金融機構之授信過程。
4. 配合全國金融預警系統，期以達到風險預防之效果。

(二) 在不動產資訊方面

1. 深入了解房地產市場景氣變化趨勢。
2. 就短期而言，應充分運用中古屋市場交易價格資訊，期以掌握價格評估之正確性，兼以降低經營風險。
3. 就長期而言，應與 MLS 系統相互銜接，期以達到正確估價，並提高經營效率之經濟效益。

五、參酌美國制度，建構完備之住宅金融及金融體系

(一) 由 Fannie Mae (聯邦全國抵押貸款協會) 與 Ginnie Mae (政府全國抵押貸款協會) 在次級市場上擔任住宅抵押證券發行之政府擔保與再擔保之角色，是住宅金融次級市場得以成功之主要關鍵。

(二) 以美國不動產仲介制度為例，其 ESCROW 及 MLS 機制即是國內建構完備的仲介制度之最佳參考方案，此外，亦應再配合充分資訊的揭露，才能建構完備的住宅金融體系。

六、其他相關配合措施

(一) 積極進行不動產稅制改革

就長期而言，應將土地增值稅改以資本利得 (Capital Gain) 方式課徵，並以實際市場交易價格作為課稅依據，一則建立完

備的不動產交易資訊系統，再則不致因不動產價格評估尚須優先扣除土地增值稅，而導致同一棟建築物，卻因移轉時間差異而出現不同的貸款額度，而徒增價格評估作業之困難度。

其次，如能大幅降低遺產稅稅率，當有助於國人存放於海外高達2千億美元以上之資金回流，此不僅有助於整體住宅需求之提高，對於金融業與經濟成長而言，都是利遠大於弊。

(二) 積極引進外資，活絡商用不動產

積極引進外資，期以活絡商用不動產，也唯有如此，方才有助於國際化之進行，並將不動產證券化機制與國際金融市場接軌。而其重要的前提是不動產資訊公開，讓國外投資者能清楚了解台灣市場，如此，方有助於外資引進與商用不動產之活絡。

第三節 後續研究建議

- 一、研究與保險公司合作開發購屋履約保險之可行性。
- 二、研究換屋過程結合理財型房貸並兼顧節稅規劃之新業務。
- 三、模仿日本年金屋運作方式，研究結合國民年金與老人住宅之特殊需求房貸業務，以及與其他國家進行策略聯盟之可行性。
- 四、研究在收益型不動產證券化之架構下，如何與物業管理業者分享物業管理之利益，例如信託與發行不動產證券化衍生性商品等。

文獻參考

國內文獻

中央社，2004，「台新銀推房貸保證保險 房貸成數可至九成」。中央社，
查閱日期：12月8日。

王仁宏，2004，「台灣商事及財經法制之檢討與展望」。網址：<http://www.law.ntu.edu.tw/TaiwanLawSociety/book22/book2210.htm>，查閱日期：93年7月。

林元興，1989，「不動產仲介市場之經濟分析」，台灣土地金融季刊第26卷第3期，第65-81頁。

林元興，陳建忠，1996，「不動產市場公開資訊之芻議」，台灣土地金融季刊，第33卷第1期，第31-41頁。

林美姿，2004，遠見雜誌。網址：<http://www.gvm.com.tw/cover-v.asp?wgvmmo=1009&orderno=1>，查閱日期：93年9月。

林恩從、林秋瑾、張金鶚，1997，「台灣房地產景氣與金融變數長期關係之研究」，中國財務學刊，第4卷第4期，第75-91頁。

林素凰，1992，*住宅金融資金流通之研究—兼論中古抵押權交易市場制度可行性分析*，國立政治大學地政研究所，碩士論文。

林璧芬，1997，「履約保證誰打包票？論成屋履約保證之發展概況」，法律與你，第42卷，第99-109頁

林麗敏，1993，*不動產抵押擔保證券之研究*，國立中央大學財務管理研究所，碩士論文。

汪銘生、李泳龍、楊永和，2001，「新世紀振興不動產市場景氣之重要措

施及展望」，空間，第 136 卷，第 88-95 頁。

吳佳昇，2003，「房屋仲介業顧客滿意度與顧客忠誠度相關性之研究」，逢甲大學土地管理學系，碩士論文。

吳清輝，1992，「不動產理論與實務講義」（未出版）。

吳瑞達，2004，「房貸、車貸、信用卡也起跑 金融市場多元化 證券化商品將越來越多」。中天電視網，查閱日期 6 月 14 日。

吳瑋錚，1997，「縱論不動產交易未來」，法律與你，第 42 卷，第 34-41 頁。

空間雜誌編輯部，1999，「房事大補帖？！1998 年年末行政院振興房地產方案」，空間雜誌，第 41 期，第 41-43 頁。

陳明吉、顏龍男，2003，「國內資產管理公司設立對不動產市場可能影響與因應」，臺灣銀行季刊，第 54 卷第 1 期，第 97-123 頁。

陳韻珊，2000，「房屋仲介業之市場結構與行為管制--兼論公平交易法之規範」，公平交易季刊，第 8 卷第 1 期，第 1-23 頁。

李永然、郭瓔滿，1997，「善用中間人，引進產權保險」，法律與你系列，第 42 卷，第 91-98 頁。

李孟茂，2002，「日本泡沫經濟之經過與問題」，台灣經濟金融月刊，第 38 卷第 9 期，第 71-83 頁。

李春長，1999，「臺灣房屋仲介業實施成屋履約保證之檢討」，台灣土地金融季刊，第 36 卷第 2 期，第 113-127 頁。

———，2000，「國內房屋仲介業實施聯賣資訊網制度之研究」，住宅學報，第 9 卷第 2 期，第 125-140 頁。

———，2003，「房屋仲介業服務品質之決定模式—SERVQUAL 模式之

- 應用」，都市與計劃，第 30 卷第 1 期，第 19-35 頁。
- 周杰儒，1998，消費對房屋仲介公司仲介服務之認知與態度，逢甲大學土地管理學系，碩士論文。
- 周王美文，2001，房屋仲介業之創新商品研發與經營成效個案研究—以信義房屋『成屋履約保證』為例，台灣科技大學管理研究所，碩士論文。
- 邱明強，2001，「臺灣是否發生金融危機問題探討」，台灣經濟金融月刊，第 37 卷第 4 期，第 14-22 頁。
- 許嘉棟，2004，「從金融風暴診斷台灣經濟」。網址：http://www.inpr.org.tw/inprc/pub/journals/120-9/m124_3.htm，查閱日期：93 年 7 月。
- 徐如慧，2004，「資產證券化—Ginnie Mae 保證機制運作模式淺論」。網址：<http://w3.tse.com.tw/plan/essay/474/Hsu.htm>，查閱日期：93 年 8 月。
- 徐明洸，1993，「資產膨脹對不動產市場的衝擊及銀行經營上因應措施（上）」，台灣土地金融季刊，第 30 卷第 3 期，第 163-192 頁。
- _____，1994，「資產膨脹對不動產市場的衝擊及銀行經營上因應措施（下）」，台灣土地金融季刊，第 31 卷第 1 期，第 195-240 頁。
- 徐夙慧，1999，美國房地產交易實務--加州實例，財團法人金融聯合文教中心。
- 莊玉雯，1982，「房屋預售問題之研究」，政治大學地政研究所碩士論文。
- 莊孟翰、吳清輝，2002，「建築經理公司未來發展方向之研究」，經建會。
- 莊孟翰，1999，「購屋糾紛預防與不動產交易安全」，人與地，第 181 卷，第 4-12 頁。

- _____，2004，「不動產證券化對臺灣房地產市場之影響 -2-」，現代地政，第 273 卷，第 10-14 頁。
- 莊孟翰主持、高心怡記錄，1999，「亞洲金融風暴對我國企業影響與對策--第一屆世界華人不動產研討會專題演講」，空間，第 113 卷，第 33-40 頁。
- 殷乃平，1996，*我國不動產金融體制的規劃與建議*，行政院經建會委託計劃研究案。
- _____，1999，「建立不動產金融體制，解決我國不動產問題」，華信金融季刊，第 6 卷，第 27-32 頁。
- 楊澤泉、陳勇順，2001，「仲介服務、銀行服務與房地產市場」，中華管理評論，第 4 卷第 2 期，第 97-107 頁。
- 楊欽亮，1995，「『建築業不景氣情況不嚴重、不需紓困』學者莊孟瀚指中央銀行認知有誤」，大成報，6 月 20 日。
- _____，1995，「供給量降溫，政策第一要務」，大成報，6 月 20 日。
- 楊鴻謙，1998，「從預售屋制度缺失論如何建構不動產交易周邊法律體系」，人與地，第 173 期，第 10-13 頁。
- 黃志偉，1998，「土地專業登記代理人之現況發展與功能」，人與地，第 175 期，第 4-8 頁。
- _____，1999，「不動產經紀業管理條例通過後經紀業者與經紀人的因應對策」，人與地，第 185 卷，第 16-18 頁。
- 黃炯發，2003，*台灣房屋仲介業之經營策略研究分析*，大葉大學事業經營研究所，碩士論文。
- 張元旭，1999，「我國不動產交易法之立法原則及其制定方向」，人與地，

第 181 期，第 26-34 頁。

張金鶚，1989，房地展交易制度之研究--仲介制度之探討，內政部營建署。

張嘉智，2000，*房屋仲介業經營績效評估模式建立之研究—資料包落分析法之應用*，私立中原大學企業管理學系，碩士論文。

游雅芳，1999，銀行股票報酬與不動產景氣之敏感分析，國立中正大學財務金融研究所，碩士論文。

徵信室，1993，「不動產景氣變化對銀行經營之影響」，彰銀資料，第 42 卷第 7 期，第 64-69 頁。

鄭明安，1995，「論土地登記專業代理人之功能」，臺灣地政，第 108 期，第 9-16 頁。

謝吉欽，1976，「不動產服務制度之研究」，政治大學地政研究所碩士論文。

謝潮儀，1999，「國際消費者保護思潮與不動產交易安全」，人與地，第 181 卷，第 12-25 頁。

廖珮君，2004，「利率漲房貸證券化失色壓縮銀行利潤空間」。Apple Daily Online，查閱日期：12 月 29 日。

詹明瑛，1999，台灣房地產何時回春？間論房地產不景氣對銀行授信業風險之影響，中國信託商業銀行。

劉芳瑜，1988，房地產仲介制度之研究，政治大學地政研究所，碩士論文。

劉榮輝，2003，台灣銀行業不良資產之研究與探討，國立政治大學經營管理碩士學程金融，碩士論文。

蘇玉珠，2001，「房屋代銷—創造台灣不可輕忽的產業」，台北市不動產代銷經紀商業同業公會成立暨第一屆第一次會員大會資料手冊，

第 33-42 頁。

魏勝育，2002，台灣壽險業從事房屋抵押貸款之風險研究，國立政治大學
風險管理與保險學系，碩士論文。

世界商業評論，2004，「日本：地產和金融引發的危機損失 10 萬億美元」。網
址：<http://re.icxo.com/htmlnews/2004/05/31/229370.htm>；查詢日期：8 月
31 日。

_____，2004，「從日本“住專”事件看中國房地產風險」。網址：
<http://re.icxo.com/htmlnews/2004/06/01/229377.htm>；查詢日期：8 月 31 日。

國外文獻

Basel Committee on Banking Supervision. 2004. *Bank failures in mature economics*. BIS Working Paper No.13.

Benjamin, John D., Jud, G. Donald, and Sirmans, G. Stacy. 2000. “What do we know about real estate brokerage?” *Journal of Real Estate Research*, 20:1-2.

Hofmann, Boris. 2001. *The determinants of private sector credit in industrialized countries: do property prices matter?* BIS Working Papers No.108. , Bank for International Settlements, Switzerland: Press & Library Service.

Chunag, Meng-Han. 2002. *Survey for synthetic indicators of Taiwan mortgage market*. An-Sin Real Estate Management Ltd.

Collins, Charles and Shnhadji, Abdelhak. 2002. *Lending booms, real estate bubbles and the Asian crisis*. IMF Working Paper.

Colton, Kent W. 2002. *Housing finance in the United States: the*

transformation of the U.S. housing financial system. Joint Center for Housing Studies, Cambridge, MA: Harvard University.

Herring, Richard J. and Wachter, Susan. 1999. *Real estate booms and banking busts: an international perspective.* The Wharton Financial Institutions Center. Philadelphia, PA: University of Pennsylvania.

Jud, G. Donald and Frew, James. 1986. "Real estate brokers, housing prices, and the demand for housing." *Urban Studies*, 23, 21-31.

Miceli, Thomas J. 1988. "Information costs and the organization of the real estate brokerage industry in the U.S. and Great Britain," *AREUEA Journal*, 16:2.

Nakaso, Hiorshi. 2001. "The financial crisis in Japan during the 1990s: how the Bank of Japan responded and the lessons learnt." BIS Paper No.6. Monetary and Economic Department.

Ueda, Kazuo. 1999. "The Japanese banking crisis in the 1990s." BIS Policy Paper.

Wilson, Patrick and Zurbruegg, Ralf. 2004. "Contagion or interdependence? Evidence from comovements in Asia-Pacific securitised real estate markets during the 1997 crisis." *Journal of Property Investment & Finance*, 22:5, 401-413.

Wu, Chunchi and Colwell, Peter F. 1986. "Equilibrium of housing and real estate brokerage markets under uncertainty." *AREUEA Journal*, 14:1.

Zumpano, Leonard V. and Hooks, Donald L. 1988. "The real estate brokerage market: a critical reevaluation." *AREUEA Journal*, 16:1.

附錄一 日本泡沫經濟後十四次經濟對策

單位：日圓

經濟對策	對策內容與房地產相關部分	對策總規模
1. 總合經濟對策 (1992.8.28)	擴大公共投資 8.6 兆 公共建設等 5 兆 地方建設 2.8 兆 住宅金融公庫 0.8 兆 (其中公共用地 1.55 兆)	10.7 兆
2. 促進總合性經濟對策 (1993.4.13)	擴大公共投資 10.62 兆 公共建設等 5.32 兆 地方建設 3.5 兆 住宅金融公庫 1.8 兆 減稅 0.15 兆	13.2 兆
3. 緊急經濟對策 (1993.9.16)	擴大公共投資 5.15 兆 公共建設等 1.45 兆 地方建設 0.5 兆 住宅金融公庫 2.9 兆 公共用地取得 0.3 兆	6 兆
4. 總合經濟對策 (1994.2.8)	擴大公共投資 7.2 兆 公共建設等 4.2 兆 地方建設 1.8 兆 住宅金融公庫 1.2 兆 (其中公共用地 2.8 兆) 民間都市開發土地取得 0.5 兆 所得稅減稅措施 5.85 兆	15.25 兆
5. 日圓升值緊急經濟對策 (1995.4.14)	阪神淡路關係 3.8 兆	7 兆
6. 經濟對策 (1995.9.20)	擴大公共投資 12.81 兆 公共建設等 4.63 兆 促進土地利用 3.23 兆 阪神淡路重建 1.41 兆 地方建設 1 兆 住宅金融公庫 0.52 兆 民間都市開發土地取得 0.5 兆	14.22 兆
7. 整合經濟對策 (1998.4.24)	災害重建 0.2 兆 地方建設 1.5 兆 追加特別減稅 4 兆 政策減稅 0.6 兆 土地債權流通化 2.3 兆	16 兆
8. 緊急經濟對策 (1998.11.16)	農村地區活性化 0.7 兆 促進都市重建民間投資 0.7 兆 災害重建 0.6 兆 振興地域 0.7 兆 住宅金融公庫 1.2 兆 恆久性減稅 6 兆 (所得稅及法人稅減稅)	17 兆 (含永久性減稅超過 20 兆)
9. 緊急僱用對策 (1999.6.11)		70 萬人
10. 經濟重生對策 (1999.11.11)	農村地區活性化 0.7 兆	17 兆

	促進都市重建民間投資	0.7 兆	
	災害重建	0.7 兆	
	振興地域	0.7 兆	
	住宅金融公庫	2 兆	
	公共建設提前	0.6 兆	
11.日本重生新發展政策 (2000.10.19)	公共建設提前	0.6 兆	11 兆
	住宅金融固愈對策	1 兆	
12.改革前期方案 (2001.10.26)			1.3 兆 (另融資 保證 4.5 兆)
13.緊急對策方案 (2001.12.14)	「改革促進公共投資」特別措施	4.1 兆	4.1 兆
14.加速改革方案 (2002.12.12)	構築具經濟、社會結構革新之安全網、促進推動構造改革的公共投資		4.4 兆

資料來源：莊孟瀚，2003。

附件二之一 仲介業問卷調查資料表(總部)

問卷目的：經由專家學者與業者的深入訪談，提供實際市場運作現況及課題、對策，以
作為本研究研擬策略及未來可能走向，提供政府建構不動產相關制度之參考。

訪問日期：中華民國九十三年九月

訪問對象：信義房屋、永慶房屋、中信房屋、住商不動產、力霸房屋、21世紀、太平洋
房屋、北區房屋。

受訪對象 職稱_____ 受訪日期 _____年____月____日

一、基本資料 (並請提供歷年資料)

1.總店數 _____家；

直營_____家； 加盟_____家

2.年總營業額_____萬元

3.年總開發案件數_____件

4.年總交易案件數_____件

5.平均完成一件案件之天數_____天

6.平均每一家店之員工數_____人

7.平均一家店之營業成本_____萬元

8.客戶主要年齡層為：(可複選)

25歲以下 25~34歲 35~44歲 45~54歲

55~64歲 65歲以上

9.客戶自備款的主要資金來源為：(可複選)

自己有資金 父母/長輩贈與 親友借貸 其他

10.目前一般佣金收取情形？

買方須支付_____%；賣方須支付_____%

二、房屋交易制度面對房仲業的影響與房仲業者對於制度面改進之建議

(一) 民國八十八年正式通過的「不動產經紀業管理條例」對房屋仲介業之影響

11.是否有助於仲介經紀業提升其專業形象？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

12.是否有助於促使更多民眾透過仲介機制完成房屋交易？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100% (請回答不太有幫助或沒有幫助之受訪者回答第 13 題問題)

13.(承上題)無法促使更多民眾願意透過仲介機制完成房屋交易之影響因素為何？

14.是否有助於房屋仲介業交易市場秩序的維護？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

15.是否有助於交易安全性的提升？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

16.按該條例，所有經紀人及仲介業者均須加入相關公會組織，對於此一規定，對於經紀人及仲介業者有哪些正面的幫助及效益？

(1) 是否有助於房屋市場資訊之交流？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

(2) 是否有助於不動產經紀人及仲介業者之管理？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

(3) 其他_____ (請敘述之)

17. 房仲業者對「不動產經紀業管理條例」之看法與建議。

(二) 信託業法、金融資產證券化、及不動產證券化等法律、條例相繼通過之後，房屋仲介業者對於所扮演之角色有何建議？

(三) 在金融機構合併法通過賦予資產管理公司 (AMC) 及台灣金融資產服務公司

(TFASC) 法源成立，銀行可以透過該機制處理逾放不動產，法院可委託 TFASC 代為處理不良債權之拍賣，而仲介業者在此一機制開始運作之後，所扮演的功能有何建議？

三、不動產市場景氣變化對房屋仲介業的影響

(一) 不動產市場在民國八〇年代之後，開始走入長達十年的低迷時期，此其間對於房屋仲介業者之影響為何？

18.對經營型態 (直營或加盟) 之影響為何？

加盟增加/減少_____店數

直營增加/減少_____店數

其他_____（請說明）

19.（承上題）採取此一經營型態之優缺點為何？

20.對經營績效的影響？

四、房屋仲介業與其他相關行業之關係

（一）金融的之關係

21.客戶向銀行貸款之金額，大部分集中於：（可複選）

100 萬以下 100~200 萬 200~300 萬 300~400 萬

400~500 萬 500 萬以上

22.客戶向銀行貸款之成數：（可複選）

20% 以下 20%~40% 40%~60% 60%~80%

80% 以上

23.一般房屋貸款年期為：

15 年 20 年 30 年 40 年 其他_____

24.平均大約幾成的客戶，選擇使用優惠房屋貸款？_____

25.平均大約幾成客戶，要求提供「履約保證」服務？_____

（二）與其他相關行業之關係

26.與代書業之關係為何？

27.與不動產估價師業之關係為何？

五、房屋仲介業對不動產交易安全與交易效率之貢獻

28.房屋仲介業者對於不動產資訊透明化之看法與建議為何？

(1)就公開「開發案件」而言，業者之看法為何？

(2)就公開「交易價格」而言，業者之看法為何？

29.現階段業者對於如何建立物件流通中心（MLS）之意見為何。

30.現階段業者間已與銀行合作提供類似「付款中間人制度」（Escrow）之服務，對於未來在交易體系中，獨立於銀行及仲介業間，建立更完備的超然的公正第三人之「付款中間人制度」之看法為何？

六、房屋仲介業之國際化與前瞻性課題之探討

31.在目前業者經營大多採店面式之方式經營，對於樓面式的經營方式有何看法？

32.未來因應國際化之挑戰，房仲業者是否考慮朝向與金融業整合？

附件二之二 仲介業問卷調查資料表(店頭)

問卷目的：經由專家學者與業者的深入訪談，提供實際市場運作現況及課題、對策，以作為本研究研擬策略及未來可能走向，提供政府建構不動產相關制度之參考。

訪問日期：中華民國九十三年九月

訪問對象：信義房屋、永慶房屋、中信房屋、住商不動產、力霸房屋、21世紀、太平洋房屋、北區房屋。

地區 _____縣/市；設店日期_____年_____月；受訪對象 職稱_____

問卷填寫方式說明：若無特別註明時間範圍，請依照目前實際狀況，或最近一年（今年1月至8月）的情況回答；若是今年下半年度才開店，也請依據開店以來的狀況作答。

一、基本資料

1. 直營； 加盟
2. 店面樓地板面積_____坪
3. 總樓層數_____之第_____樓
4. 今年（2004年1~6月）上半年度，總營業額_____萬元；去年（2003年）年總營業額_____萬元（請提供設店以來歷年資料，若設店未滿一年，請提供設店以來之總營業額作答）
5. 今年上半年度，平均營業成本_____萬元；去年年平均營業成本_____萬元（若設店未滿一年，請依月平均營業成本作答）
6. 今年上半年度，總開發案件數_____件；去年總開發案件數_____件（請提供設店以來歷年資料，若設店未滿一年，請提供設店以來總開發案件數）
7. 今年上半年度，總交易案件數_____件；去年總交易案件數_____件（請提供設店以來歷年資料若設店未滿一年，請提供設店以來總交易案件數）
8. 今年上半年平均採一般委託者佔總開發案件數之比例_____%

採專任委託者佔總開發案件數之比例_____ %

去年上半年平均採一般委託者佔總開發案件數之比例_____ %

採專任委託者佔總開發案件數之比例_____ %

9.完成一件案件之平均天數_____天

10.平均 專職員工數_____人／兼職員工數_____人

11.擁有不動產經紀人執照之員工，專職_____人／兼職_____人

12.員工平均年齡：專職_____ / 兼職_____ (請選號碼)

① 25 歲以下 ② 25~34 歲 ③ 35~44 歲 ④ 45 歲以上

13.員工平均學歷：專職_____ / 兼職_____ (請選號碼)

①高中高職(含以下) ②專科/技術學院 ③大學 ④研究所或以上

14. (最近一年) 客戶主要年齡層為：(可複選)

25 歲以下 25~34 歲 35~44 歲 45~54 歲

55~64 歲 65 歲以上

15. (最近一年) 客戶自備款的主要資金來源為：(可複選)

自己有資金 父母/長輩贈與 親友借貸 其他

16.目前一般佣金收取情形？

買方須支付_____% ；賣方須支付_____%

17.客戶向銀行貸款之金額，大部分集中於：(可複選)

100 萬以下 100~200 萬 200~300 萬 300~400 萬

400~500 萬 500 萬以上

18.客戶向銀行貸款之成數：(可複選)

20% 以下 20%~40% 40%~60% 60%~80%

80% 以上

19.一般房屋貸款年期為：

15 年 20 年 30 年 40 年 其他_____

20. 最近一年平均大約幾成的客戶，選擇使用優惠房屋貸款？_____ % (若設店未滿一年，請依開店以來平均狀況作答)

21.最近一年平均大約幾成客戶，要求提供「履約保證」服務？_____ % (若設店未滿一年，請依開店以來平均狀況作答)

二、房屋交易制度面對房仲業的影響與房仲業者對於制度面改進之建議

(一) 民國八十八年正式通過的「不動產經紀業管理條例」對房屋仲介業之影響

22. 是否有助於仲介經紀業提升其專業形象？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

23. 是否有助於促使更多民眾透過仲介機制完成房屋交易？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100% (請回答不太有幫助或沒有幫助之受訪者回答第 13 題問題)

24. (承上題) 無法促使更多民眾願意透過仲介機制完成房屋交易之影響因素為何？

25. 是否有助於房屋仲介業交易市場秩序的維護？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

26. 是否有助於交易安全性的提升？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

27. 按該條例，所有經紀人及仲介業者均須加入相關公會組織，對於此一規定，對於經紀人及仲介業者有哪些正面的幫助及效益？

(1) 是否有助於房屋市場資訊之交流？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

(2) 是否有助於不動產經紀人及仲介業者之管理？

沒有幫助 0~10% 不太有幫助 有一些幫助(約 50%)

很有幫助 非常有幫助 90~100%

(3) 其他_____ (請敘述之)

28. 房仲業者對「不動產經紀業管理條例」之看法與建議。

附件二之三 地政士問卷調查資料表

敬啟者：

中華民國不動產交易安全策進會接受行政院經濟建設委員會之委託，進行「我國房屋交易與仲介制度對房屋市場及金融體系之影響」之研究，期能經由問卷調查廣納實務階層之經驗與意見，以作為本研究研擬策略及未來可能走向，提供政府建構不動產相關制度之參考。本調查之所有個別資料均以無記名並採保密方式處理，絕對不會損害個人的隱私與權益，請您放心作答，謝謝您撥空寫本問卷。

中華民國不動產交易安全策進會理事長 莊孟瀚 (計劃主持人)
文化大學教授 吳清輝 (協同主持人)

填表日期 ____月____日

1. 請問您何時具備地政士(原土地登記專業代理人)之資格？ 民國_____年
 2. 請問您何時開始執業？ 民國_____年
 3. 請問您本身是否為事務所之主持人？ 是；否 (回答[否]者，請略過6題)
 4. 請問您目前事務所的營業面積大小？ _____坪
 5. 請問您目前事務所的員工(含登記助理)有多少人？ _____人
 6. 請問您維持一個事務所，每個月所必須支出的費用？_____萬元
 7. 請問您辦理房屋(因買賣移轉)產權登記之案子性質與來源？
 - (1) 以去年(2003)整年來看，屬於單獨個案者其比例為_____%；
以今年(2004) 1~8 月份來看，屬於單獨個案者其比例為_____%
 - (2) 以去年(2003)整年來看，屬於整批案件者其比例為_____%；
以今年(2004) 1~8 月份來看，屬於整批案件者其比例為_____%
- 7-1 單獨個案之案件，其客戶來源是由
- (a) 以去年(2003)整年來看
 - 自己尋找，比例大約_____%
 - 私人介紹，比例大約_____%
 - 其他_____ (請說明)，比例大約_____%
 - (b) 以今年(2004) 1~8 月份來看
 - 自己尋找，比例大約_____%

私人介紹，比例大約_____%

其他_____（請說明），比例大約_____%

7-2 整批案件的客戶來源為

(a) 以去年(2003)整年來看

建設公司，比例大約_____%

代銷公司，比例大約_____%

其他_____（請說明），比例大約_____%

(b) 以今年(2004) 1~8 月份來看

建設公司，比例大約_____%

代銷公司，比例大約_____%

其他_____（請說明），比例大約_____%

8.請問您是否為仲介業者之特約代書？

是；否（回答[是]者，免作第9題；回答[否]者，免作第10,11,12題）

9.請問非仲介業者之特約代書，對於接案的穩定性，是否較會受到市場景氣的影響？

是；否；不一定

10.請問您作為仲介業者之特約代書，是否有助於接案的穩定性，會較不受到市場景氣的影響？

是；否；不一定

11.作為仲介業者之特約代書，是否有助於您建立良好之專業形象？

有幫助；沒幫助；不知道

12.與仲介業者合作，除了可能有助於建立良好之專業形象，還有哪些合作之利基？（請簡述之）

13.目前有沒有與仲介、估價業或不動產相關行業(以異業結合的方式)進行結合？

已經有，與_____合作；

目前沒有（請回答〔目前沒有〕者，繼續作13-1題）

13-1.未來是否考慮與仲介、估價業或不動產相關行業(以異業結合的方式)進行結

合？ 有意願，例如與_____合作；無意願；不知道

14.請問您讚不贊成目前仲介業者都有專屬特約代書之情形？贊成；反對；無意見

15.請問您對於目前仲介業者都擁有專屬的特約代書，對於地政士在房屋買賣移轉過程中應扮演的超然公正第三者之角色，有無負面影響？

有影響；無影響；不知道

16.假如未來不動產交易朝向買方與賣方為不同之經紀人，是否可能減少特約專屬代書的

- 情形？ 有可能減少；不太可能會減少；不知道
- 17.請問您是否具有不動產經紀人資格？ 是；否
- 18.請問您是否從事買賣不動產居間之行為？ 是；否
- 19.您同不同意「具有地政士及不動產經紀人雙重資格者，更能夠提高買賣交易之**安全**」這樣的看法？ 是；否；不一定
- 20.您同不同意「具有地政士及不動產經紀人雙重資格者，更能夠提高買賣交易之**效率**」這樣的看法？ 是；否；不一定
- 21.對於促進不動產交易資訊公開化，您是否贊成將實際交易價格公開？
贊成；反對；無意見
- 22.在政府機關尚未建立「實際交易價格公開」之機制前，請問您是否贊成先由地政士公會建立一個交易資訊公開之平台？ 贊成；反對；無意見
- 23.請您提供與房屋交易、仲介體系及不動產市場有關之任何意見與看法。

附件三之一 期中簡報會議記錄

「我國房屋交易及仲介制度對房屋市場及金融體系之影響」期中簡報 會議記錄

會議日期：92年7月26日（星期一）上午9:30

會議地點：行政院經濟建設委員會 B136 會議室

會議主席：經濟建設委員會都市及住宅發展處 夏處長正鐘 陳副處長麗春（代）

委託單位：行政院經濟建設委員會

研究單位：中華民國不動產交易安全策進會

計劃主持人：中華民國不動產交易安全策進會理事長 莊教授孟翰

共同主持人：文化大學 吳教授清輝

受邀出席單位：台灣不動產資訊中心資深研究員 華教授昌宜（未出席）

政大地政學系 張教授金鶚

台北大學經濟系 吳教授森田

台灣大學財金系所 廖教授咸興（未出席）

屏東商業技術學院不動產系 李教授長春（未出席）

行政院金融監督管理委員會 侯稽核立洋

中央銀行 蔡副科長曜如、張研究員

財政部賦稅署 黃專員美華

內政部地政司 陳科員啟明

內政部營建署 郭視察秋福

內政部建築研究所 靳副研究員

中華民國建築開發公會 吳秘書長榮波、于副秘書長俊明

中華民國不動產經紀業公會全聯會（無代表出席）

中華民國建築經理商業公會 蕭秘書長明康

中華民國銀行公會全聯會 李幹事美伶

中華民國信託業公會全聯 張專員大為

臺灣土地銀行股份有限公司 吳副科長宗南

信義房屋仲介公司 張協理欣民

中華民國不動產協進會 賴英英小姐

經濟建設委員會財務處 蕭科員柏強

經濟建設委員會經研處 郭專員秋榮、陳科員亨安

經濟建設委員會都市及住宅發展處

發言人	發言內容	回應意見
經建會都市及住宅發展處陳副處長(主席)	目前房屋市場交易是透過銀行提供「履約保證」之服務，是否考慮另成立「專業付款中心」機構，以確保房屋市場之交易安全？	本研究後續處理的重點。
政治大學地政系張教授	<ol style="list-style-type: none">1. 希望可以看到研究者新的看法和對於主題的解法。2. 建立經濟模型以及其所影響的面向。3. 房屋市場相對於金融體系的操作和檢驗；界定研究範圍尚未清楚。4. 在期中所提出的六點建議和文本的相互連結。5. 三位一體的方式、連帶關係是能夠詳加介紹和被檢驗。6. 一手資料的建立以及所得到的效果，分析不是只有利用統計敘述；而希望有較為嚴謹的分析結果。7. 國外體制運用到台灣的適用性8. 希望多一點期刊的參考資料。9. 對於所提出的影響，希望能有可以用以檢驗的證據支持	<ol style="list-style-type: none">1. 本研究將在結論與建議中提出相關看法。2. 本研究主要是採質化分析方法，確立之研究前提可供托批判；惟並非建立分析模型的建立。3. 關於研究範圍，本研究會再界定清楚；至於模型操作和檢驗，是屬於量化分析的範疇，已超出本研究範圍。4. 在簡報中所提的建議，是後續本研究的看法，因此後續報告將有關聯性說明。5. 關於三位一體的用語，係於於「三合一日本病」，本研究將再檢討敘述方式。6. Descriptive analysis 的分析，是一種非量化模型所

		<p>採取的分析方式，所採用的準則是依經驗式（empirical），因此嚴謹度與量化分析的方式是無法互相作比較的。</p> <p>7.關於國外制度運用在台灣的適用性，本研究會詳加檢討。</p> <p>8.此次期中報告書所附的參考文獻並未將所有參考文獻列入，因此遺漏許多參考之期刊文獻，會在期末補足。</p>
<p>台北大學經濟系吳教授</p>	<p>1. 數據資料建立之後的分析和推論</p> <p>2. 房地產市場的榮枯，以數據資料支持；以數量或是價格做為指標。</p> <p>3. 政策影響與數據：低利貸款以及週邊效益。</p> <p>4. 效益影響的定義或是衡量的方式以及對於房屋市場和貸款關係等等影響的面向的因果關係。</p> <p>5. 房屋市場對於金融體系的影響，須再作陳述界定，才能進一步闡述相關的影響有哪些。</p> <p>6. 簡報內的圖表放入報告書的本文內。</p>	<p>1.關於相關數據資料，將在期中後補足。</p> <p>2.採取量化分析方式以檢驗或印證析不動產市場效益，或景氣榮枯，非本研究目的;惟本研究之推論是否屬實,卻值得討論。</p> <p>3.對於相關辭彙，會再作詳盡陳述,以確定其定義。</p>
<p>中華民國建築開發公會吳秘書長</p>	<p>1. 因國際化而造成房地產市場產生了可流通性?因為其所具有的不可移動性，可有替代性，但對於是否具有流通性則存疑。</p> <p>2. 金融業長期以來承作房地產市場貸款獲取相當高的利潤，但也有其風險，因此金融業應該要有風險評估機制，在獲利的时候也應該提撥款項作為損失的準備—金</p>	<p>1.關於不動產市場在不動產證券化條例通過後，可引進外資投入，是否造成不動產市場成為可流通性商品，並不是本研究探究之重點，但對於這方面的用詞語氣，會加以注意。</p>

	<p>融業以不動產作為擔保標的，包括生產事業要求融資時，也以房地產作為擔保品；因此當房地不景氣，金融業受到衝擊相當大。</p> <p>3. 在不動產交易機制中，是否可考慮房地產經營資金之需求不須完全依賴金融機構的提供。</p> <p>4. 付款中間人、不動產資訊系統的建立等，目前已經積極在做。</p> <p>5. 在交易制度中的幾個角色，如地政士、經紀業，建經業等在以前扮演一定的交易角色功能，但在這幾年結構的變動，是否重新考慮這幾個角色功能與定位。</p> <p>6. 目前銀行已有進行類似付款中間人機制，將來是否建立一個專責的付款中間人機制？由誰來擔任這個角色？機制如何建立對市場比較良性健康？</p> <p>7. 行政部門對於地政士與不動產經紀人的角色認定有所混淆，在不動產經紀業管理條例施行之後，不動產經紀人成為交易過程中的主角，反而以前一直從事參與房屋交易的專業人士（地政士）有遭排除之虞。</p> <p>8. 關於法拍屋的數據須要作釐清，有很多物件是一直無法拍賣出去；這部分應該是由 AMC 承購，再作整理。</p>	<p>2. 關於不動產交易過程中，金融機構的預防風險之機制，本研究將會作進一步探討；而對於房地產經營資金需求，在金融資產證券化條例及不動產證券化條例通過後，資金流入之管道已經更多元。</p> <p>3. 關於參與者的功能與所扮演的角色問題，本研究已經有相關的討論。</p> <p>4. 關於付款中間人機制的問題，本研究已經有相關討論，不足的部分亦會加以補充。</p> <p>5. 關於法拍屋的問題，因資料取得不易，在數據資料上恐怕很難釐清哪些是屬於“一直拍賣不出去的不良資產”，而是否由 AMC 承購，則因 AMC 屬於民間成立的公司，所以應由市場機制決定。</p>
<p>中華民國建築經理商業公會 蕭秘書長</p>	<p>1. 更正： P.53 建經公司不是保證單位，應只是執行單位。保證單位應為金融機構。建經公司對於事前防範和事後的補救都有所努力。 P.111 表內的資料應加以更新。</p>	<p>1. 謝謝指正，會後更正。 2. 關於須要更正部分，本研究在期中簡報後，會加以更正。 3. 因為本研究的範圍在房屋市場交易，因此關於土地</p>

	<p>2. 其實是對於物的瑕疵沒有保障，應以法令補救。</p> <p>3. 對於金融機構或是開發業者而言，較為注重的為土融和建融，希望可以加入此方向的資料。</p> <p>4. 目前的市場只重交易的安全</p> <p>5. 專戶設置的獨立性。</p>	<p>融資或建築融資之相關資料，如有必要會再加以補充。</p> <p>4. 關於交易物件的品質保障部分，在後續進行檢討建議時，會留意。</p>
銀行公會李幹事	以銀行的立場來討論對於風險降低和資訊公開化。	有關資訊公開將有助於銀行風險降低，會再加以論述闡明。
中華民國信託業公會全聯張專員	希望可以加入探討不動產證券化與房屋交易、仲介制度的影響。	後續進行相關討論。
土地銀行吳副科長	希望可以加入對於不動產授信資訊方面。	列入參考。
信義房屋張協理	<p>1. 對於中古屋的問題：市場主流的數據佐証方式，對於使用執照的部分資料界定會對中古和預售屋的計算有所差別。希望政府單位可以有更明確的分類和產品別。</p> <p>2. 由民間所作的調查，缺乏公信力，希望政府能提供資源作這方面的工作。有完整的資訊，建設公司在推案的時候，才知道市場的 supply 到底有多少，才不至於一窩蜂的搶進。</p> <p>3. 房仲市場的規模，現在八大仲介業僅占市場不到一半的規模。</p> <p>4. MLS 對於業者所面對的問題並沒有指出。希望此一子題能有更深入的探討，以政府的單位來輔導民間。</p>	相關觀點可作為本研究參考之用。
中華民國不動產協進會賴小姐	希望可以看到有關第三部門(NGO)對於此主題的影響和資料。	關於第三部門的參與，已非本研究的範圍。

<p>行政院金融監督管理委員會 侯稽核</p>	<p>1. 更正： P.98 第二行的財政部應更改為金管會。 最後一行農會信用部更改為農委會。</p> <p>2. 資料引證方面，請加入參考文獻中。</p> <p>3. 成屋履約保證的名詞定義是否正確。</p> <p>4. P.116 關於不動產信託的名詞請用法定的用語。</p> <p>5. P.118 不動產資產信託的資料引用和主文的關係。</p> <p>6. 作業流程的順序再確定。</p>	<p>謝謝指正，會後更正。</p>
<p>中央銀行張研究員</p>	<p>1. 報告主題二對二的界定。</p> <p>2. P.15 優惠房貸須更新為 1 兆 5 千億。</p> <p>3. P.28 住宅自有率的資料更新。</p> <p>4. 關於中古屋定義的部分：「建物第一次移轉登記」應該比「使用執照」更密切。</p> <p>5. 當前金融機構主要問題，討論的時點已經過了，當前主要的課題好像已經轉變。所以，如果要討論逾放問題，時點可能需要在註明清楚。</p> <p>6. 關於簡報提到的六項建議，事實上 BIS 對於房價造波動成金融的影響，很多文獻探討資產價格變動對金融體系的影響，就景氣的因素與金融授信之間的關係，在 BIS 還有 MIF 也有多篇文章在作探討；而當中比較的建議在於各項指標，尤其是房價指標，是透過仲介業或金融業的體系去作，希望這篇報告對於房價指標的編製，能有相關建議提出。</p>	<p>相關用詞將詳界定。</p>
<p>財政部黃專員</p>	<p>相關稅制改革已經在進行。</p>	<p>改革內容將酌採。</p>
<p>內政部地政司 陳科員</p>	<p>1. 問卷調查的主體對象為學者、專家或是市場上的參與者？</p>	<p>1. 問卷調查對象以參與者為主，例如：仲介業、代銷</p>

	<p>2. 消費糾紛與交易安全的類型：經過仲介代銷或是直接和建商的購買的差別，在最近這幾年消基會的統計，是否有不同的變化，希望能透過這些數據資料，說明對市場的影響。</p> <p>3. 參與者：請加入有關估價師方面的資訊。</p> <p>4. 契約書的範本有六種，可做為提供。</p> <p>5. 國外在整個交易過程中，是否有救濟的途徑或損害賠償制度，希望能提供相關資訊。</p> <p>6. 房屋仲介業所面臨的現況與課題，在不動產經紀業管理條例施行後，對市場有何衝擊？</p>	<p>業者等；惟將以訪談方式辦理。</p> <p>2.關於相關數據資料，將會加以更新。</p> <p>3.房屋仲介業所面臨的現況與課題，在不動產經紀業管理條例施行後，對市場的衝擊，本研究已經有相關討論。</p>
內政部營建署 郭先生	<p>1. 優惠房貸的界定，民國八十七年十二月二十七日的一千五百億是否應加入。</p> <p>2. P.119 就條例來看並無房屋仲介業。</p>	關於名詞定義，及資料方面，會予以更正補充。
內政部建築研究所 靳副研究員	房屋修繕貸款應加以探討。未來以中古屋的市場為主，惟屋齡在 20~30 年以上的可能須搭配整體的更新，才可能達到不動產資產活化的效果，這部分可能就與不動產信託有關。	相關意見，會列入參考。
經濟建設委員會 經研處郭視察	<p>1. 研究範圍可以界定的更明確。</p> <p>2. 金融改革和房屋市場的因果關係相互影響？</p> <p>3. 對於主管機關來說，希望可以看到明確的指標對於政策使用的依據。如：資產價格對中央銀行相當重要，如何突顯資產價格的重要性，才能將相關建議具體化。</p> <p>4. 第二次金融改革的資料加入。</p>	謝謝指正用詞定義，及資料方面，將更正補充
經濟建設委員會 都市及住宅	<p>1. P.16 法規更新</p> <p>2. 結論可只對政策和法令方面的提出。</p>	法令體系將再調整。

發展處林小姐		
經濟建設委員會 都市及住宅 發展處黃先生	1.P.99 金融體系可配合金融局跟財政部這邊的意見，再修正。	遵照辦理。

附件三之二 期末簡報會議記錄

「我國房屋交易及仲介制度對房屋市場及金融體系之影響」期末簡報 會議記錄

會議日期：中華民國 93 年 12 月 21 日（星期二）下午 2:30

會議地點：行政院經濟建設委員會 B136 會議室

會議主席：經建會都市及住宅發展處 夏處長正鐘 陳副處長麗春（代）

委託單位：行政院經濟建設委員會

研究單位：中華民國不動產交易安全策進會

計劃主持人：中華民國不動產交易安全策進會理事長 莊教授孟翰

共同主持人：文化大學 吳教授清輝

受邀出席單位：台灣不動產資訊中心資深研究員 華教授昌宜（未出席）

政大地政學系 張教授金鶚（未出席）

台北大學經濟系 吳教授森田

台灣大學財金系所 廖教授咸興（未出席）

屏東商業技術學院不動產系 李教授長春

中央銀行（無代表出席）

行政院金融監督管理委員會 侯稽核立洋

財政部賦稅署 黃專員美華
 內政部地政司 陳科員啟明
 內政部營建署 林專員
 內政部建築研究所 (無代表出席)
 中華民國建築開發公會 于副秘書長俊明
 中華民國不動產仲介經紀業商業同業公會 (無代表出席)
 台北市不動產仲介經紀業商業同業公會 李副理事長同榮
 中華民國地政士公會全國聯合會 蘇常務理事
 中華民國銀行公會全聯會 李幹事美伶
 中華民國信託業公會全聯 張專員大為
 中華民國建築經理商業公會 (無代表出席)
 臺灣土地銀行股份有限公司 吳副科長宗南
 財團法人崔媽媽基金會 (無代表出席)
 信義房屋仲介公司 (無代表出席)
 中華民國不動產協進會 (無代表出席)
 經濟建設委員會財務處 蕭科員柏強
 經濟建設委員會經研處
 經濟建設委員會都市及住宅發展處 黃劍虹先生

發言人	發言內容	回應意見
台北大學經濟系吳教授森田	1.研究內容範圍超過題目本身的命題。 2.問題界定不夠清楚，例如：第 43 頁。希望兩位主持人能在一開頭就以比較清楚具體的方式表現出來。 3.與交易仲介制度關係較不密切的應該捨去；例如：第 23 頁的不動產交易相關法令規定。 4.雖然是經建會的報告，但亦希望能以論文的方式做報告。 5.效益及影響的定義及影響的方式，以及房	1. 題目的範圍應以研究計畫書為主本就很廣，因此內容過多或不及可能大家看法不一定一樣。 2. 43 頁內容係用詞關係，會再斟酌 3. 但對於與仲介交易制度較不密切的部分，在不影響嚴研究架構的前提下會調整。

	<p>屋市場跟貸款的因果關係，對於這部分的問題仍未達到當初的要求。如果可以的話，希望能夠有一些數量計量方面指標，例如：房屋交易仲介制度的演進對房屋交易數量、效率方面有怎樣的影響，如果能有一些數據，可以更容易了解這當中的關係。再例如：房地產景氣影響逾放比例，希望能有數據支持這樣的論點。再例如：仲介制度的專業化，是否減少仲介交易糾紛。</p> <p>6.由第 66-67 頁歷年仲介店數的變化，推論對市場有「助漲助跌」的作用存在，是比較難以了解。不動產市場的漲跌應是市場供需調節，仲介業者不至對於市場有影響。</p>	<p>4.在學術報告中，注重的是因果關係及研究過程，惟國內的統計之資料並不完整，非本研究時間經費所能負擔；當初研究單位承接本案的態度就是以行政報告的方式來處理，報告的重點在於有限資訊下，以經驗認知來論斷，再據以提出相關問題及解決方向、對策。</p> <p>5.與仲介業相關之統計資料並不完整，因此很難有數據性指標；而關於房地產景氣對銀行逾放之影響，已在報告書中從超額供給及空屋率此二要點論述之，詳細數據請參閱本報告書。</p> <p>6.關於有仲介業助漲助之效果，其原因在於仲介業者有「球員兼裁判」的嫌疑，在景氣佳時調高買方價格，在景氣差時壓低賣方價格。</p>
<p>屏東商業技術學院不動產系 李教授長春</p>	<p>1.處理點的範圍太少，例如：一般房屋市場僅點出未來房價可以期待，為什麼原因說明比較少。</p> <p>2.法拍市場對整體不動產市場的影響，例如：以 pearson 檢測房價指數及拍定率的相關度即下結論，這可能在經濟學上比</p>	<p>1.關於論述不足的地方會再修改。</p> <p>2.研究方法與驗證部分上的建議，當視收集資料情形，再做參考修正。</p> <p>3. 不動產價格的波動對銀</p>

	<p>較不能被接受。</p> <p>3.不動產價格的波動對銀行的放款及資產有影響，而一般人無能力償還，這一些問題未作驗證。</p> <p>4.四論點是個別處理，未將論點作綜合性處理。</p> <p>5.第 18 頁與第 23 頁，的不動產法令及不動產政策將其放在文獻回顧上似乎不太對稱。</p> <p>6.第 83 頁房屋交易市場對不動產市場之影響的內容比較單薄，法拍市場與不動產市場在價格僅以 pearson 的相關係數表示，並不表示有因果關係，因此不應該在最後一段以這麼強的語氣表示。</p> <p>7.一般市場亦會影響法拍市場，因此在論述上應注意。</p> <p>8.第 86-87 頁，仲介業對市場的不至於有推波助瀾的作用。</p> <p>9.在問卷調查分析，建議可用卡分檢定或相關係數分析。</p> <p>10.總部問卷的調查對象沒有交代清楚；還有如果總部問卷僅四份，與分店比較會相當不對稱。</p> <p>11.總部問卷調查結果比分店問卷調查結果的營業額要來的低，不應該以 160 家數當作分母，因為一些仲介業者的分店不到 160 家。</p> <p>12.應說明一般委託及專任委託。</p> <p>13.第 17 頁的論述有一些問題，需再說明。</p> <p>14.第 18 頁的文獻回顧中，不動產市場與銀行股票報酬驗證的結果與此研究不相符；由於那些研究驗證的變數與此研究</p>	<p>行的放款及資產有影響，從法拍屋的數據即可看出端倪，詳細論述請見報告書。</p> <p>4.關於不動產法令及政策回顧不應放於第二章文獻回顧，感謝李教授的意見，惟制度之回顧作為二章之內容，是本來用意。</p> <p>5.關於總部問卷調查的對象及一般委託與專任委託，已屬實務常有的用詞，已在報告書中加以說明。</p> <p>6.仲介業對市場有助漲助跌的效果在於仲介業者在斡旋時對賣方殺價、買方釣價，間接地影響市場價格。</p> <p>7.總部與分店的主要答案幾乎一致，因此不至於造成不對稱；況且分店問卷訪問的對象為店長（基層最高經營者），而總部訪問對象為中高階主管，因此相互比較分析並無不對稱的問題。</p> <p>8.關於年平均營業額的計算方式，由於是以總部問卷調查結果的營業額平均值作為分子，因此以總部仲介業者所提供之分店</p>
--	---	---

	不相同，因此在論述上應注意。	數之平均值（160）為分母。
金管會侯稽核	<ol style="list-style-type: none"> 1.第 102 頁，銀行放款與不動產放款之比率的定義。 2.一些表格未註明資料來源。 3.第 104 頁，應該是開放 15 家。 4.第 106 頁，基層金融機構的檢查機關之前是合作金庫，但後來改為中央存保公司。 5.第 106 頁的農漁會逾放比率為 21.25% 應在再認。 	1.感謝指正，已修正；需解釋的部分會加入說明。
財政部賦稅署 黃督察	1.第 19 頁有些數字，請研究單位再釐清一下。	1.感謝指正，已澄清。
內政部地政司 陳科員	<ol style="list-style-type: none"> 1.問卷調查的是八大還是七大仲介業？ 2.專職員工及兼職員工與仲介業的高專制及普專制是否相同，應作定義的釐清。 3.若能透過交叉分析，可能有助於提升研究結果。 4.以個案來推論未來不動產仲介業將獨占不動產服務業，是否有此一趨勢應有待後續觀察。 5.買、賣雙分經紀人分離制，如果研究單位有充裕的時間，能否詳加介紹美國、日本的制度。 6.有一些文字擅打錯誤，請研究單位改正。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.問卷調查對象為八大仲介業，訪談對象則為七大仲介業。 2.在時間許可的前提下，會考慮交叉分析及提供美、日不動產經紀人制度。 3.關於文字錯誤，會修正。
內政部營建署 林專員	<ol style="list-style-type: none"> 1.關於優惠房貸的資料，請研究單位更新到九十三年。 2.第 19 頁提到政策措施，八十九年應是「健全房地產市場景氣方案」，請研究單位再修正。 3.第 23 頁提到建築經理業管理辦法已經在九十二年一月一日失去效力，請研究單 	<ol style="list-style-type: none"> 1.會更新。 2.感謝指正錯誤及意見的提供，研究單位會加以修正。 3.關於 ESCROW 的進一步具體建議，已經超過本研究的範圍，但會考慮將其

	<p>位加上失去效力的日期。</p> <p>4.建築開發業並未有立法的計劃。</p> <p>5.關於 ESCROW，營建署有草擬建築經理業的條例，能否有更詳細的建議以作為營建署訂定法令的參考，例如：定在哪一個法令裡面？由哪個單位來執行？業者、政府及消費者之間的關係？</p> <p>6.關於建築經理業為不動產交易主要參與者，在第 47 頁提到八十六年至八十八年建經公司承辦的履約保證僅 21 件，表示建經公司與仲介業的關係不是那麼密切，另外能否請研究單位提供較新的資料。</p> <p>7.關於第七章結論與建議的部分，住宅自有率的數字能否註明出處及所指的年度。</p> <p>8.正式中古屋市場中有提到優惠房貸有助於住宅下濾作用，但應適可而止並回歸正常市場狀況，此一論點是比較難以了解，請研究單位能進一步說明。</p>	<p>列入後續研究建議事項。</p> <p>4.與建築經理業的相關數據資料為本研究計劃主持人之前研究報告的成果，若需更新到九十三年度，則需再花費相當的資料蒐集時間，因此建議貴屬逕洽建經業者。</p> <p>5.有不明之處，已修正並說明之。</p>
<p>建築開發公會 于副秘書長</p>	<p>1.優惠房貸有助於住宅下濾作用以外，也產生其他有助於經濟面的關聯效果，在社會面則有助於弱勢購屋能力提升，因此建議將優惠房貸納入住宅法當中，作為一個長期穩定的措施。</p> <p>2.建議將共有土地信託納入土地法第 34 條之 1 的範圍，若能修法通過則有助於開發型不動產證券條例及都市更新均有相當大的幫助。</p> <p>3.若要改成 capital gain 那對於現行增值稅稅基的減項也應該一併檢討；那至於改以實際交易價格課征，會不會增加交易成本、產生閉鎖效果都應該考量。</p>	<p>1.謝謝建議，會列入考慮。</p>

<p>台北市仲介公會李副理事長</p>	<p>1.如果能專注於一個研究範圍，可能會更深入。</p> <p>2.應該是市場影響房仲業的興衰。</p> <p>3.市場影響法拍的價錢，不應該是法拍的價錢影響市場。</p> <p>4.政府的刺激政策應該提供到什麼程度？</p> <p>5.逾放的主因應來自於景氣過度上升；以市場交易實際現象，今年上半年尤其是都會區有 60%以上為投資客進入房屋市場進行短期操作，造成過多的假性需求。而房仲業與單一或兩家銀行配合貸款條件，因此壓縮其他金融業者的生存空間，以至於其他金融業者以擴張信用的方式來穩固客源，因此目前有房屋貸款甚至於信用貸款的成數高達八、九成，甚至於百分之百。在目前房地產景氣尚在回溫階段是沒有什麼風險，但是假如景氣稍微趨緩的時候，恐怕嚴重逾放情形將再現。以政府政策而言，目前增值稅減半的效力已經開始遞減，而市場上的投資客的房屋也開始出現滯銷，因此銀行業在這一方面的估價徵信應該謹慎，否則政府之前積極打消逾期放款的一些政策又白費。</p> <p>6.保證金的效應，目前正在修法，研究單位可參考目前修法的資料。</p> <p>7.到底買、賣不同經紀人是否考慮國內外背景的不同，若要施行則法令必須嚴格規範，否則易造成以人頭的方式掛名參與買賣，實則為同一經紀人。</p> <p>8.由於目前仲介業有長期經營顧客，因此不動產服務業當然會有仲介業獨占的趨勢，至於仲介業是否參與不動產開發，則為仲</p>	<p>1.仲介業是否影響市場景氣，已在報告書中有說明。</p> <p>2.法拍是否影響房屋市場，其關係應為互相影響。</p> <p>3.研究單位認為應由市場機制進行調節，政府的刺激政策僅是一時且短暫的，應適可而止。</p> <p>4.謝謝建議，會列入參考。</p>
---------------------	---	--

	介業的多角化經營。	
地政士公會全國聯合會蘇常務理事	<p>1.關於房屋交易市場的參與者，漏掉估價師的部分。</p> <p>2.之前不動產交易賣賣未規定中間人的資格時，易發生買、賣雙方被戴帽子的現象；目前雖已經嚴格規定房屋交易賣賣中間人的資格僅能由專業不動產經紀人從事，買、賣方被戴帽子的現象是有減少，但金融機構被戴帽子的現象仍存在；以親身例子為例：當初交易價格為110萬，但買方卻向銀行貸款170萬。</p> <p>3.建議能透過立法改變目前仲介業特約代書的現象。</p>	1.謝謝意見，已列入修正。
銀行公會全聯會李幹事	<p>1.在期中時建議研究單位提供銀行如何界定建築融資的風險，以提供建商貸款，這部分在結論與建議提到重視不動產對金融體系的影響，請研究單位將風險降低及資訊公開的論點加進去，因為在預售屋方面僅看到優點而未看到點。</p> <p>2.在不動產證券化機制方面，提到「七兆的巨額資金」能有效支援「不動產市場所需的龐大資金」，關於這兩點不甚了解所指為何。</p> <p>3.關於第15頁應該是外資投入購買受益憑證而不是由外資購買或承租商用不動產。</p>	<p>1.謝謝提供意見，會列入參考。</p> <p>2.關於「七兆的巨額資金」及「不動產市場所需的龐大資金」已在報告書中有說明。</p> <p>3.關於第15頁，應是有所誤解研究單位的意思。</p>
信託公會張專員	1.關於日本的仲介業者到底有哪一些行業可以成為仲介業者，交易的樣態（例如：集合住宅都是以整棟的方式出租或出賣），及日本對於一般交易資訊公佈方面都與台灣不同，能否請研究單位協助了解。	1.時間不足，恐難辦理。

土地銀行陳科長	1.地上權的觀念將逐漸受到重視，土銀也有在注意，對於未來國內外的趨勢是如何，例如：中古屋比預售屋活絡，希望研究單位能提供具體的數據以供土銀參考。	1.報告書中已經有提供數據。
經建會財務處蕭先生	1.為了增加一般民眾對不動產仲介業從業人員的信任，可參考國際證照 CFA 及 CFC 對職業行為準則及職業道德的要求，事前的規範及事後的服務滿意調查。 2.第 115 頁圖形文字有漏。 3.關於建立不動產資訊系統，目前相關法令並未授權行政部門蒐集或建置系統，若由民間建立對民眾及業者也無強制約束力。	1.感謝建議及指正，已修正之。 2. 已經有行政部門開始建置不動產資訊系統的例子—目前台北市政府正委託台北大學進行「台北市不動產數位資料庫規劃案」。
經建會經研處	1.年代的阿拉伯數字與國字應統一。 2.結論應精簡。 3.建議的項目不要太多。 4.在建議事項裡放入「探討股市、房市、金融三合一日本病」不適當。 5.重視中古屋市場遠大於預售屋市場，的結論似乎不夠具體。	1.感謝意見，已修正。 2.關於「中古屋市場遠大於預售屋市場」在報告書中已經提供具體數據。
經建會住宅及都市發展處黃先生	1.結論與建議中，能否請研究單位補充相關法令需修改之部分以突破目前現狀。 2.「業必歸會」的爭議頗多，建議刪除。 3.訪談的問題未放入。 4.期中、期末的會議記錄應放入最後的修正本。	1.對於目前哪些法令需再修正，已指出方向。 2.而至於「業必歸會」是必然的趨勢，惟有這樣才能健全仲介業的發展，目前有關其他專業與加入公會的問題，原因甚為複雜，但應不減損業必歸會的必然性。 3.訪談是採集體對話方式，而非一問一答，所以若將

		<p>訪談者的發言放入，恐怕增加複雜度並減少可讀性。</p> <p>4.已將兩次會議記錄放入最後的報告書中。</p>
主席	<p>1.報告的內容儘量集中在研究主題部分。</p> <p>2.經建會的立場當然以行政研究為主，但也希望能在因果關係上能加以說明。</p> <p>3.建議將訪談結果放入結論與建議。</p> <p>4.請將期中、期末的會議記錄放入報告。</p> <p>5.圖、表目錄、資料來源及錯字，請研究單位修正。</p>	<p>1.感謝指正，依建議辦理。</p> <p>2.已儘量補充因果關係的論述。</p>