

臺北市政府地政局暨所屬機關  
106 年度自行研究報告

海外不動產投資與交易管理之研究

研究單位：臺北市政府地政局地權及不動產交易科

研究人員：張麗玉

中華民國 106 年 11 月

# 目錄

第一章 緒論.....	3
第一節 研究動機.....	3
第二節 研究目的.....	3
第三節 研究範圍.....	3
第四節 研究方法.....	4
第二章 文獻探討.....	4
第一節 海外投資風險.....	4
第二節 各國對外國人取得該國不動產規範.....	7
第三節 職業證照制度.....	11
第四節 同業公會的任務.....	15
第三章 結果分析.....	19
第一節 針對海外不動產投資風險之應注意事項.....	19
第二節 國內不動產經紀業海外不動產經營現況.....	22
第三節 現行不動產經紀人及營業員對於銷售海外不動產應備職能.....	23
第四節 我國有關海外不動產投資相關民間社團組織之分析.....	32
第肆章 結論與建議.....	35
第伍章 參考文獻.....	37

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機

面對全球金融產業成熟發展，以及隨著都市國際化的成長趨勢，不動產投資理財也像金融商品一樣國際化，不再侷限於本土。從 2011 年開始政府一連串打房政策，讓國內房市風雲變色，交易量緊縮，房仲業者生存日漸困難，轉向經營銷售海外不動產，而擁有閒置資金的投資人也積極找尋投資目標，樂於投資海外不動產作為資金出口，開啟海外置產熱潮。而投資人購買海外不動產時，除了考慮匯率變動、當地房產市場增值潛力、投資報酬率等，還有許多複雜的細節，如審閱外文的買賣契約書，因消費者不熟悉跨國交易，投資過程極度仰賴不動產經紀業者，如果從業人員不夠專業，根本無從為消費者爭取權益。

## 第二節 研究目的

本研究預期達到之目的有二：

- 一、瞭解海外不動產投資之風險。
- 二、探討如何精進海外不動產交易之管理。

## 第三節 研究範圍

本研究範圍係以臺灣目前的海外投資現況及現行的法規制度去探討如何進一步管理海外不動產投資。

## 第四節 研究方法

一個研究的進行，資料的蒐集方法及過程是相當重要的，為獲得客觀可靠而且周全的資料，以利相關探索、描述及解釋，本文係採用「文獻資料分析法」。

# 第二章 文獻探討

## 第一節 海外投資風險

一、風險的種類，可以包括下列八種情況，茲陳述如下：

- (一) 政治風險，是因政治原因造成的經濟損失；
- (二) 利率風險，利率變化使商業銀行的實際收益與預期收益或實際成本與預期成本發生背離；
- (三) 市場風險，是指未來市場價格得不確定性對企業實現其既定目標之影響；
- (四) 通貨膨脹風險，又稱為購買力風險，是指由於通貨膨脹因素使銀行成本增加或實際收益減少的可能性；
- (五) 違約風險，交易雙方某一方因誠信欠缺不履行交易契約規範之義務；
- (六) 企業風險，個別經營因外在環境變化或企業內部結構性因素、

投資標的物錯誤、投資標的物區位欠佳等因素，致實際報酬低於預期報酬而產生利潤減少；

(七) 流動性風險，因市場成交量不足或缺乏願意交易之對手，導致未能在理想的時點完成買賣的風險；

(八) 財務風險，是指企業在各項財務活動中，由於各種難以預料和無法控制的因素，使企業在一定時期一定範圍內所獲取的最終財務成果與預期的經營目標發生偏差，從而形成的使企業蒙受經濟損失或更大收益的可能性。

## 二、海外不動產投資風險

海外不動產投資有許多異於國內不動產投資的特有風險，按其相對受重視程度分述如下：

(一) 政治風險：指因一個國家政經情況變化所衍生的風險，其面向涵蓋政治、法律、制度、經濟、金融層面，及國家整體發展程度。一般而言，經濟發展程度愈成熟的國家，其法律與制度較為完備，市場自由度較高，國際資金進入其資本市場的障礙較少，所面臨的國家風險也較低。就跨國不動產投資人選擇投資地區時，其政治風險可依據該國的政治體制是否充分自由、對外國人取得不動產的投資限制是否繁複、是否有嚴格外匯管制、以及法律與稅制是否穩定等面向進行評

估。

- (二) 市場風險：影響市場風險因素涵蓋利率、匯率、及價格波動等面向，對不動產投資人實現其既定目標將產生相當大的不利影響，其中、匯率可說是進行跨國不動產投資與國內不動產投資差異最大之因素，在匯率波動程度較大之區域進行跨國不動產投資時，其投資報酬極可能遭到匯差所侵蝕。
- (三) 資訊風險：對於跨國不動產投資者而言，最困難的部分在於當地市場即時資訊之取得，常會因為語言或距離上之障礙而造成資訊不對稱的現象，使得投資決策發生錯誤或延遲。
- (四) 交易風險：指不同國家間因制度、語言、文化、習慣...等不同而使不動產交易雙方產生認知落差，進而衍生的相關風險，一般存在於直接投資不動產的情況，最常發生於買賣雙方對於投資標的物的認知落差，例如賣方所提供之不動產資訊與實際不符，抑或是過戶權狀的偽造問題等。原則上，交易風險屬於可規避的風險，投資人可藉由審慎委託專業代理機構減少此風險之發生機率。
- (五) 管理風險：持有跨國不動產期間，因為投資人對當地環境、制度、產業鏈結的不熟悉，或是投資規模過小而缺乏規模經濟，所以在投資標的之管理維護、租金收取、支付稅款及保

險等管理項目上，往往需要付出較國內更高的營運管理成本。

(六) 摩擦風險：指投資人進行跨國不動產投資行為時遭受當地居民的反對，進而所產生的投資阻礙，主要是因當地居民對外國人或不同種族的歧視所造成。要避免產生摩擦風險，投資前應先清楚掌握當地情報，並盡可能以成立信託等模式進行投資，或者直接與當地之利害關係人以合資方式進入市場。

## 第二節 各國對外國人取得該國不動產規範

### 一、亞洲主要國家/地區對外國人取得不動產權原則

#### (一) 中國大陸

中國大陸不動產相關管制法規主要依據「中華人民共和國城市房地產管理辦法」進行管制，其內容包含不動產開發及不動產交易等管制法規。然而，該法並未對外國人取得不動產權之規範多加著墨，其外國人取得中國大陸之不動產規範乃依據國務院同意發布之「建住房【2006】171號文」、「商資字【2006】192號文」以及「商資函【2007】50號文」等法規辦理。其對外國人取得不動產物權規範採取嚴格管制

原則，外國不動產投資者必須取得執照與批准書才能獲得投資資格。

中國大陸之土地產權並非私有，海內外土地使用者必須經由土地劃撥或批租的方式取得特定期間之使用權利，根據「中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓與轉讓暫行條例」規定，中國大陸之土地使用權利期限依照土地使用分區不同而有所不同。此外，中國大陸針對外國人士與港澳台人士取得不動產物權之規範意有所不同，1999年中華人民共和國國務院所發布之「中華人民共和國台灣同胞投資保護法」，台灣人士在中國大陸享有超外國人待遇，投資、貸款以及出入境及居留手續均受中華人民共和國適度保護。

## （二）日本

1926年日本政府外國人購置日本不動產訂定「外國人土地法」，然受到二次世界大戰戰敗法律廢止的影響，使得日本現今尚無針對外國人購置不動產的明確管制法源，因此，外國人要取得日本不動產物權之限制極為寬鬆，除此之外，在不動產稅制上日本政府亦無本國人與外國人之區分。唯在融資方面，日本本地銀行之貸款對象通常僅限於日本人或是

具有日本永久居留權之人士，其餘外國人士須向在日外國銀行辦理貸款，其貸款利率會較日本本地銀行稍高。

### (三) 韓國

有關外國人士取得韓國不動產物權之規範乃依據「外國人士取得土地法」、「外國人士投資促進法」以及「外匯交易法」等作為審查准駁依據。大體而言，韓國政府為了促進經濟發展，鼓勵外國人至韓國進行不動產相關投資，1998年的「外國人投資促進法」使得外國人在韓國投資採取部分的超國民待遇，如投資金額超過1億美元可抵免十年法人稅及所得稅之優惠等。然而，儘管韓國政府對外國人不動產物權取得制度友善，一旦未經正規手段取得不動產物權或是未經正規管道申報不動產信息將由「外國人士取得土地法」處以罰鍰或是刑罰。

### (四) 香港

香港土地產權為國有制，因此土地是以契約式的特定使用期限型式交易，其在1997年回歸之後使用期間以50年為原則。香港與日本類似，均無對外國人設立專屬之不動產物權取得規範，外國人士可以於香港自由以批予、租賃、轉讓、贈與等型式取得不動產物權，對外管制極為寬鬆。

## (五) 新加坡

新加坡係全球最國際化之地區之一，外國進駐企業與外籍居留人數眾多，政府在跨國招商表現不餘遺力，對外國人投資新加坡不動產（特別針對機構型投資者）採取高度鼓勵之原則，為鼓勵外國企業進駐，新加坡經濟發展局致力於稅收優惠與多元簽證核發之政策。新加坡不動產物權係為混和制，全國近九成之不動產土地所有權為國有，外國人士不動產所有權之取得管道困難，以不動產使用權之交易型態為主。

## 二、各國不動產稅制規範

除了不動產物權取得規範之差異外，稅制差異亦為海外不動產投資人進行海外不動產投資之一大課題。將世界主要不動產稅制分作三種類型進行探討，分別為投資人持有期間針對持有之不動產課徵之不動產持有稅、不動產發生買賣等有償移轉時對其收益課徵的交易所得稅，以及無論發有無償或有償的移轉對其交易課收的交易移轉稅。

各主要國家/地區房地產稅制比較表

國家/地區	持有稅	交易移轉稅	交易所得稅
台灣	房屋稅	特種貨物勞務	交易所得稅

	地價稅	稅 土地增值稅	
中國大陸	房地產稅 城鎮使用土地 稅	印花稅 契稅	所得稅 營業稅
香港	物業稅	印花稅	無
日本	固定資產稅 都市計畫稅	不動產取得稅 登記許可稅 印花稅	不動產轉讓所得 稅 居民稅/法人稅
韓國	財產稅 綜合不動產稅	不動產取得稅 登記稅	交易所得稅
新加坡	產業稅	印花稅	無
澳洲	地方財產稅 土地稅	印花稅	資本利得稅
美國	不動產稅	不動產交易稅	併入聯邦所得稅

### 第三節 職業證照制度

#### 一、證照是品保機制也是管控措施

證照泛指通過認證 (certify) 之證明文件，可用以證明

個人具有該專／職業所需的基本專門知能與技術能力，亦是個人成為專／職業人員品質保證的機制。證照也可視為一種經濟活動的資格管制措施，有證照的合格人員才能在有職業證照要求的領域中執業。不同專／職業證照制度的管制程度會有差異，通常可分為註冊（registration）、證書（certificate）及執照（license）三個層次（黃金益，1998；郭希得，2001）。「註冊」係個人參與某活動必須將個人資料登錄於官方，但未有法律條款否定他人參與的權利；而「證書」乃可證明個人具有某項專業技術／能力的證明，但無法防止不具證書者利用該技術／能力執業；「執照」則是個人欲從事某職業必須經核定機構取得執照，而執照的取得不只是一種形式，也是證明其具有該專／職業應有的知能，若沒有執照則無法執業。

職業證照指從事某項專／職業或工作之人員，必須擁有可能從事該職業或工作之能力證明。首先是規範取得執行該專／職業或工作之資格，通常由政府、公證機關、同業公會或職業工會來訂定；取得方式一般以考試為之，通過考試或檢定者由上述機構頒發證書。再者，規範從事該項職業或工作，應有上述機構頒發之證書的相關規定。這種規定可由政府、

同業公會或職業工會訂定，我國通常由相關目的事業主管機關訂定。

## 二、國內不動產經紀營業員資格認證

在臺灣「不動產經紀營業員」職務為協助不動產經紀人執行仲介業務，惟不動產經紀業管理條例規定現行「不動產經紀營業員」執業項目範圍相較於「不動產經紀人」，僅缺少「重要交易文件簽章」與「簽約前交付不動產說明書予買方」兩項業務，餘與不動產經紀人之執業範圍相同。又現行不動產經紀人考試科目與不動產經紀營業員專業訓練及資格取得測驗科目相似，僅為程度上深淺差異，加以不動產經紀營業員資格取得測驗題庫來源含括「不動產經紀人考試考古題（選擇題）」，故本研究將不動產經紀人考試科目及命題大綱與學者研究建議列入不動產經紀人考試科目納入本研究作為篩選職能項目之基礎。

參照專門職業及技術人員普通考試不動產經紀人考試規則第6條及命題大綱規定，不動產經紀人考試專業科目包含「民法概要」、「不動產估價概要」、「土地法與土地相關稅法概要」（土地法、土地稅法、契稅條例、房屋稅條例、特種貨物及勞務稅）、「不動產經紀相關法規概要」（不動

產經紀業管理條例及其施行細則、不動產說明書應記載及不得記載事項、各式不動產契約書應記載及不得記載事項、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例)等4類科目。

不動產經紀業從業人員相較於教師更加肯定證照考試可減少交易糾紛，且認為證照管制能提昇從業人員職業道德。依據研究調查結果顯示，有50%以上受訪者認為「營建法規」、「土地登記」、「不動產行銷」需要列入不動產經紀人考試，另有40%以上受訪者認為「不動產市場調查」、「不動產金融」、「不動產投資」應列入不動產經紀人考試。

### 三、我國房地產仲介制度之課題與策略研究

美國的不動產經紀人受到各州的不動產經紀人執照法的規範。研究經紀人執照對不動產仲介業者的利潤、雇員及品質影響的報告中，其結論大多指出執照制度會提高該產業的工資，且對仲介從業人員數量及服務品質產生影響。研究結果顯示，提升執照法的管制及要求，將會限制取得不動產經紀人的供給量，卻未支持低供給量會相對的提高其收入。在服務品質方面，發現當降低10%的執照取得，即提升取得執照的種種限制，相對的消費者向委員會申訴的糾紛案，將減少5.7%。因此，對於取得不動產經紀人執照的嚴格考試及

審核，將有助於提升其服務品質。建議政府可透過對執照的管制來管理房地產仲介市場。

另外，探討不動產經紀人在住宅市場中所扮演的角色，不動產經紀人就像是房地產業中的業務銷售員，對一個賣方而言，由於其本身缺乏充分的市場資訊，於是將其房子委託經紀人代為廣告及銷售，而付給其房價的固定百分比當作佣金，這是完全合乎理性的。同時賣方也希望藉助經紀人的專業能力而將房價提升一些。而大多數的都市住宅市場，經紀人大多經由當地的合作分享市場資訊，此時賣方將其欲出售的房屋委託一個仲介人員時，就相當於給所有的經紀人一樣，而提高其出售的效率。當然，在決定委託經紀人銷售時，賣主一定會衡量其給予經紀人服務的銷售成本，當其自售時所必須花費廣告的機會成本，展示成本與委託經紀人銷售的成本能夠平衡時，其才會接受經紀人的服務。對買方而言，經紀人的服務可讓其節省許多自行尋屋的時間及體力，同時可提供購屋貸款及產權移轉的代辦服務。同樣的，對一個理性的買主來說，亦會衡量給予經紀人服務的成本必須與自尋的機會成本和交易成本相平衡。

#### **第四節 同業公會的任務**

依商業團體法所成立之團體，其任務範圍有明文規定，商業團體之任務（商業團體法第5條）有：

- 一、關於國內外商業之調查、統計及研究、發展事項。
- 二、關於國際貿易之聯繫、介紹及推廣事項。
- 三、關於政府經濟政策與商業法令之協助推行及研究、建議事項。
- 四、關於同業糾紛之調處事項。
- 五、關於同業員工職業訓練及業務講習之舉辦事項。
- 六、關於會員商品之廣告、展覽及證明事項。
- 七、關於會員與會員代表基本資料之建立及動態之調查、登記事項。
- 八、關於會員委託證照之申請變更、換領及其他服務事項。
- 九、關於會員或社會公益事業之舉辦事項。
- 十、關於會員合法權益之維護事項。
- 十一、關於接受政府機關、團體之委託服務事項。
- 十二、關於社會運動之參加事項。
- 十三、依其他法令規定應辦理之事項。

一般而言，同業公會之主要任務在：

#### 1. 同業糾紛、會員權益及勞資關係

包括同業糾紛之調處、會員合法權益之維護、會員公益事業之舉辦、會員證照之申請、變更、換領及會員資格

之證明等服務項目、及勞資糾紛之協助調處、調查該產業之薪資、工作時程、聘雇、終止、徵才；提供勞工法相關之資訊；提供勞工法相關之資訊；舉辦勞資關係研討會、促進勞工健康安全活動；擔任該產業進行團體協商之代理人；提供該產業之職業生涯指南。

## 2. 政府關係

主要包括告知會員相關法律規則及其最新發展；鼓勵及指導會員表達立法意見；草擬法案；贊助課程或實習機會；提供生產、產能、庫存、銷售等相關資訊予政府單位；安排工廠及門市參訪，使政府了解該產業；協助政府贊助及參與海外展覽；政府經濟政策及商業法令之協助進行及研究、建議事項。

## 3. 消費者關係

隨著消費者保護意識抬頭及一連串伴隨而來之立法，同業公會需滿足其會員對於如何處理消費者關係之要求。同業公會可積極地協助立法，或單純地協助其產業如何因應新法規之要求。

## 4. 公共關係

主要在出版年報，及提供商界及公共大眾關於該產業

或職業之資訊、參加各項社會運動及公益事業之舉辦事項。

#### 5. 標準化及簡單化

包括建立產品分級標準，進行術語標準化、產品簡化之研究、接受政府機關、團體之委託服務事項。以及會員委託證照之申請變更、換領及其他服務。

#### 6. 研究

包括國內外商業之調查、統計、研究、改良及發展事項；技術合作之聯繫及推廣事項；進行提升會員產品或服務之研究、實驗及調查；尋找新產品及舊產品新用途；尋找利用副產品之方法。

#### 7. 廣告及行銷

包括提供會員標識或標誌、提供會員廣告素材、贊助產業廣告、聘雇廣告代理人、進行各種市場調查研究，以及關於國際貿易之聯繫、介紹及推廣、會員產品之展覽事項、會員商品之廣告、展覽及證明事項等等。

#### 8. 教育

包括贊助短期課程或研討會、準備員工訓練手冊或影片、參加或舉辦商展、同業員工職業訓練及業務講習之舉

辦、勞動生產力之研究、促進與同業員工技能訓練及講習之舉辦等等。

## 第三章 結果分析

### 第一節 針對海外不動產投資風險之應注意事項

一、首要是交易安全，包括建案是否合法有建照？建商財力是否雄厚？如何進行匯款給建商，有無經過中間人？是否須借名登記？有無履約保證？當地經紀業者是不是合法銷售公司？另外進入買賣的簽約階段，面對日文、英文，甚至當地語言、文字的合約書，如何確知內容為何？能否取得當地律師見證的中文版合約書？這些問題都必須在海外置產前，謹慎思考，選擇有信譽的建商及代理業者，要求仲介業者提出完整報告，詳述產權調查、土地使用許可、履約保證與外國人購買房產的稅費與限制等資訊，才能在合理的風險下保障自己投資權益，降低買賣糾紛的機會，否則若遇到假冒大品牌的「騙徒」，恐將成為待宰羔羊，血本無歸。

- 二、其次是當地的政策、制度。不動產對政治與法令變動十分敏感，因此投資前後都要隨時掌握政策變動的脈絡，如越南、印尼等都發生過相當嚴重的政爭，甚至排華意識，澳洲曾祭出限制非澳居民購買房產法案，柬埔寨規定，外國人不能持有該國土地過半，衍生借名登記的問題，這些都可能令海外投資房產的價值大幅減損。另外，土地或房屋的產權是採永久產權或是僅有一定年限的使用權也都必須弄清楚。
- 三、了解當地相關房產稅賦、費用等規定。房地產處分不像金融商品，除不動產價格外，還可能有仲介、代書、印花稅、資本利得稅、房屋稅、地價稅與修繕等費用。一般來看，日本的交易稅與持有稅都較台灣為高；越南、馬來西亞與柬埔寨較低。坊間業者所說的高租金投資報酬率，大多指的是稅前的名目投資報酬率，若扣除持有稅、管理費等，甚至是外國人特別稅後，稅後實質投資報酬率恐大打折扣。許多海外房產投資者常忘了將這部分計算在整體投資報酬率內，以致於高估海外投資收益。
- 四、對於匯兌風險方面，國內一般對海外的房地產大多採取直接投資，也就是直接對匯率風險曝險，由於我國長久以來

都維持台幣對美元的匯率在一個小範圍區間內波動，外幣的波動幅度經常遠比台幣為高，一旦投資地的貨幣對美元大幅貶值，即使房地產操作有利得，可能也無法彌補匯率上的損失。

五、區位選擇：民眾在陌生的海外城市當中，建議選擇該國首都或商業大城的都心區較適宜，若能逐捷運而居，更是不敗策略，因為這些地方通常擁有最好的基礎建設、完善設施及較高的國際化程度，生活機能強、交通條件優越，在地及外來購屋需求也往往是最強的，有足夠的潛在買家才能確保房產的保值、增值與變現性，以免產生流動性風險，陷入有行無市的窘境。

六、另外是售後服務的細節項目，如代管、包租等。由於海外不動產投資大多是將本求利，很少是自住需求，投資報酬率自然成為投資人很重視的一個環節，代管、包租等需求因應而生，為滿足投資者的需求，市場上衍生出各種保證回酬的方式。但消費者需要注意的是，簽下此回酬約定的對象是誰？保證效力的強度是否足夠？代管機構是否值得信賴與費用是否合理？為避免包租年限過後租不出去，

購屋前一定要了解當地市場的真正居住需求，若需求強勁，有時不包租投報率反而更高。

除了上述事項外，其他諸如全球資金行情、區域行情、房貸利率、自然災害，如地震、洪水等、空屋率、少子化、老年化與通貨膨脹等問題也都不能忽略，在進行海外投資前都應納入考量。

## 第二節 國內不動產經紀業海外不動產經營現況

2016 年房市資金持續從國內轉往海外市場，首先在個人於海外置產方面，近年來台灣因高房價民怨引來官方藉由金融與財稅政策來調控房市，間接導致投資人到國外置產，即便 2015 年下半年國內房市政策已略有朝向鬆綁的跡象，但在美國 Fed 升息在即、房市輕稅時代歷史已過、房市景氣持續下探的預期之下，這股海外買房潮至 2016 年仍未退燒，而國人投資海外房地產以日本、馬來西亞、泰國、柬埔寨為主，故建議國內不動產仲介業者可藉由海外擴點展店來減緩國內房市需求明顯減弱所帶來的負面衝擊，事實上，各不動產仲介業者近來布局海外市場也轉趨積極，其中以信義房屋而言，雖然公司營運受到國內房市成交量不斷萎縮的影響，造成 2015 年以來合併營收與合併本期淨利均呈現衰退態勢，但信義房屋布局海外市場的脚步並未停歇，其中，2015 年 10 月信義房屋宣布將與中華賓士集團異業結盟，共同銷售馬來西亞吉隆

坡物件，而信義房屋前進馬來西亞吉隆坡銷售海外不動產，是跨足東協的第一站，未來還會進軍其他東協國家不動產銷售市場，此外，2015年11月上旬信義房屋宣布規劃推出全房產平台，整合核心事業國內房仲，以及代銷、海外事業，也就是未來仲介、代銷與海外是信義房屋營運的三支腳，以一個平台概念整合集團優勢、整合各關係企業及業務單位，由傳統經紀人轉型為「全房產顧問（管理師）」的角色；至於台灣房屋2016年1月將在美國第五大城鳳凰城設立北美第三家門市，主要著眼於當地不動產具有長期投資效益，未來將強化台、美優質房地產進行雙向流通；另外21世紀旗下300多家加盟店持續推動銷售海外不動產認證機制，已有100多家參與，同時21世紀持續推動在泰、菲、越等地成立授權加盟總部，也爭取台灣房仲經營者到東協國家展店；而亞太國際地產則是於馬來西亞吉隆坡、伊斯干達設三個直營門市；至於東森房屋則是在2015年底在馬來西亞設置辦事處；整體而言，隨著海外置產的趨勢持續，預計不動產仲介業者將陸續衍生銷售海外不動產的人力需求，初估海外房仲業務人員至少還有3,000人的人力缺口。

### 第三節 現行不動產經紀人及營業員對於銷售海外不動產應備職能

## 一、中華民國不動產經紀人證照之取得

依不動產經紀業管理條例規定，中華民國國民經不動產經紀人考試及格並依本條例領有不動產經紀證書者，得充不動產經紀人。又經不動產經紀人考試及格者，應具備1年以上經紀營業員經驗，始得向直轄市或縣(市)政府請領經紀人證書。而不動產經紀人之考試項目包含「民法概要」、「不動產估價概要」、「土地法與土地相關稅法概要」(土地法、土地稅法、契稅條例、房屋稅條例、特種貨物及勞務稅)、「不動產經紀相關法規概要」(不動產經紀業管理條例及其施行細則、不動產說明書應記載及不得記載事項、各式不動產契約書應記載及不得記載事項、公平交易法、消費者保護法、公寓大廈管理條例)等4類科目，以考試科目觀之，這4類科目之內容僅限縮於我國不動產市場之相關法令及稅務，尚不適用於以投資為目的且標的多元化的海外不動產市場。另內政部105年12月5日內中辦地字第1051309673號令訂定發布之「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」第2點：「……廣告應以中文為之，並註明經紀業名稱，廣告稿應由經紀人簽章……」、第3點：「……不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說……」、第5點：

「（一）經紀業應於簽約前提供與不動產買賣契約書內容相符之中譯本供消費者審閱……」，通過規範我國不動產市場之法令及稅務之 4 類科國家考試之不動產經紀人，該如何實際審閱及製作以他國語言編製之廣告內容、委託銷售契約書、不動產說明書及不動產買賣契約書。我國目前考試制度篩選出來的不動產經紀人，於實務上仍不適用於銷售海外不動產。

## 二、中華民國不動產經紀營業員管理

依不動產經紀業管理條例規定，經中央主管機關或其認可之機構、團體舉辦不動產經紀營業員訓練合格或不動產經紀人考試及格，並向中央主管機關指定之機構、團體登錄及領有不動產經紀營業員證明者，得充任不動產經紀營業員。前開經紀營業員訓練不得少於 30 個小時，其證明有效期限為 4 年，期滿時，經紀營業員應檢附完成訓練 20 個小時以上之證明文件，向中央主管機關指定之機構、團體重新辦理登錄。而不動產經紀營業員資格取得（認證）專業訓練課程皆為「不動產基本法規」、「不動產經紀法規」及「經中央主管機關訂定之各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項」等 3 類，計 10 門課程；而不動產

經紀營業員換證專業訓練課程為「民法、土地法規及相關稅法」、「不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務」、「不動產交易相關契約書及經紀實務」、「不動產經紀相關法規」、「其他與不動產有關之課程」等 5 類課程，課程明細詳如下表所示。

不動產經紀營業員資格取得專業訓練課程（合計 30 個小時）

編號	課程	編號	課程
1	民法	6	不動產經紀業管理條例與其施行細則
2	土地法	7	公平交易法
3	土地稅法	8	消費者保護法
4	契稅條例	9	公寓大廈管理條例
5	房屋稅條例	10	各式不動產契約書範本與應記載及不得記載事項

不動產經紀營業員換證專業訓練課程（合計 20 個小時）

編號	課程
1	民法、土地法規及相關稅法
2	不動產權利移轉、使用限制相關法規及實務
3	不動產交易相關契約書及經紀實務
4	不動產經紀相關法規
5	其他與不動產有關之課程

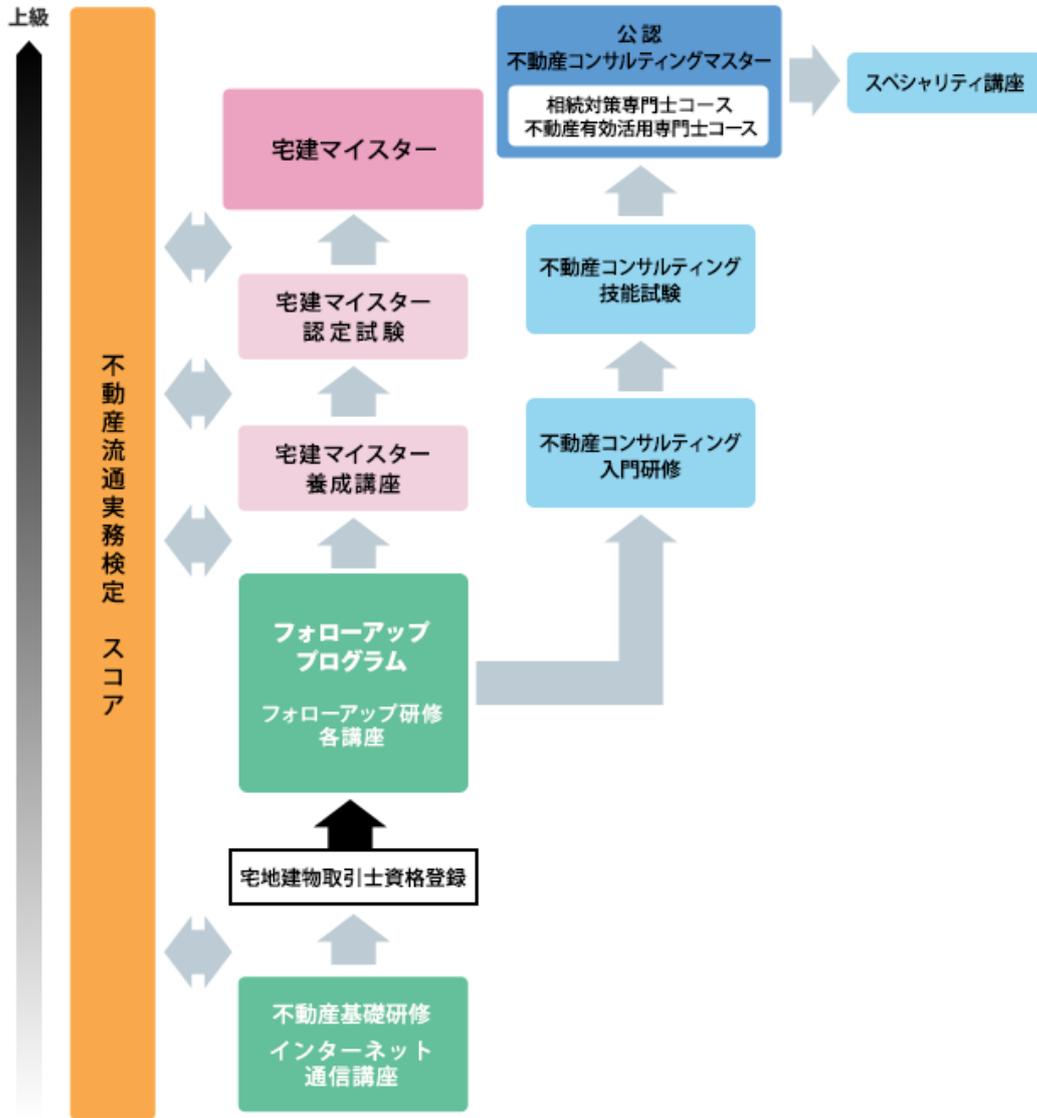
### 三、日本不動產經紀人證照之取得

不動產經紀人在日本稱為交易主任，須通過資格考試並具有國土交通省所訂2年以上之實務經驗者，或國土交通大臣認定具備實務經驗與同等以上能力者，且無宅地建物交易業法第18條所列各款不得登記之情形者。日本交易主任考試要求具有高中以上學歷或具有2年以上宅地建物交易經驗者，方得應試，考試內容涉及宅地建物的知識、宅地建物權利事項相關規範(如民法、不動產登記法、宅地建物租賃法、區分所有法等)、宅地建物相關規範(都市計畫、國土利用計畫法，都市計畫法、建築基準法、宅地規制法、土地區劃整理法、農地法等)、稅務相關規範(登錄稅、印花稅、所得稅、固定資產稅、不動產取得稅等)、宅地建物供需相關規範(住宅金融支援機構法，不正競爭法、統計等)、宅地建物估價事宜(不動產估價評價基準、地價公示法等)、宅地建物交易業法相關規範。交易主任之主要業務有：(1) 交易物件之調查。(2) 重要事項說明(說明時應出示交易主任證、應於書面文件簽名蓋章)。(3) 交付契約文件(交易主任製作契約文件者，應於書面文件簽名蓋章)。

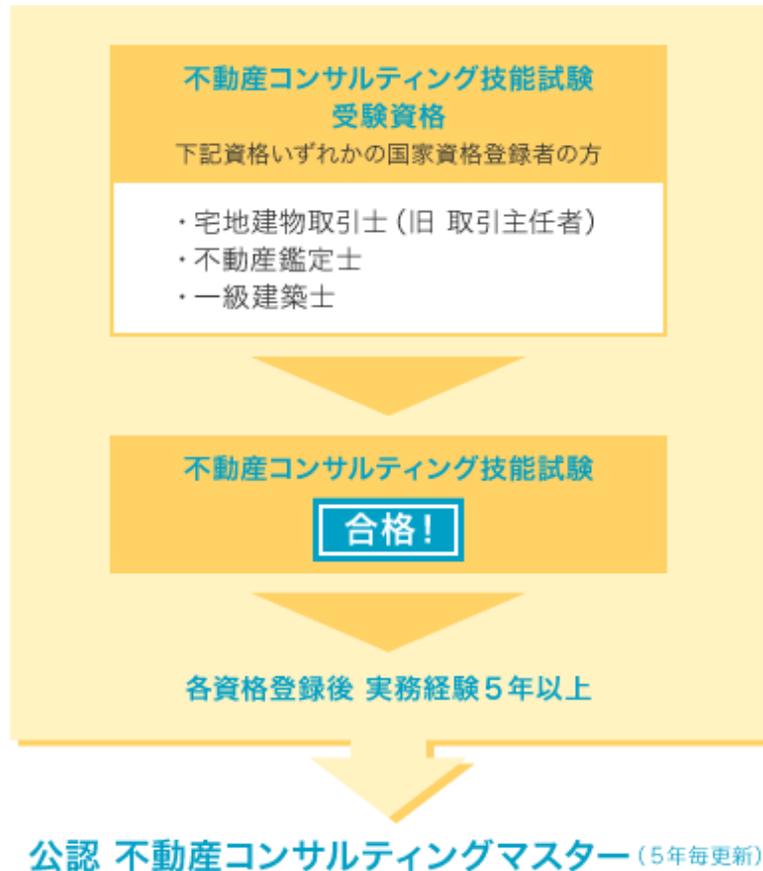
#### 四、日本認證房地產諮詢師

隨著社會經濟環境的變化，無論個人還是公司，對不動產的需求問題越來越複雜，此外房地產證券化等相關業務的發展也越來越複雜化，為因應不動產利用及投資需求的提高，因此日本不動產投資諮詢於2012年有了重大變革，精進不動產諮詢顧問的考試及取得制度，更名為〈認證不動產諮詢師〉，不動產諮詢師考試只有合格的宅地建物交易主任、不動產鑑定士或一級建築士能取得應試資格，其考試項目包含業知識、經濟、金融、稅制、建築、法律等6科目，在通過考試後即能登錄為房地產諮詢師，並於5年實務經驗後才能取得國土交通大臣核可之認證房地產諮詢師證書。其業務功能為投資顧問或資產經理，國際房地產管理人員，在日本老齡化社會中，並提供以房養老之投資組合，來解決養老金不足的問題，並協助不動產經紀人提供客戶有關不動產諮詢服務，進一步建立與國內外房地產投資業務有關機構和組織的合作，並在全球開展國際活動及建立夥伴關係，同時也將有助於獲得世界不動產新資訊和發展不動產諮詢業務的機制。

【教育体系図】



(公財) 不動産流通推進センター



## 五、我國不動產從業人員與日本不動產從業員資格取得之比較分析

我國現行不動產交制度下，不動產營業員之法定職務為協助經紀人執行仲介或代銷業務，而我國的經紀人制度乃係參仿日本交易主任制度，但仍有許多不同之處，最重要差異在於日本之交易主任須負責交易物件之調查、重要事項說明、說明時應出示證件，以及應於書面文件簽名蓋章。而我國並未明文規定經紀人須負責調查，僅規定須於不動產說明書簽章，造成簽章流於形式，一旦發生糾紛，責任無法釐清，且經紀人之功能亦無法發揮，另外日本之交易主任證有效期間雖為5年（原為3

年)，但換照時，應在申請取得前 6 個月以內，接受登記地區縣知事指定的講習，而我國則規定原有效期間內完成專業訓練 30 小時以上，訓練時點過於寬鬆，對於維持專業人員的素質成效不佳。

另以考試科目觀之，這 4 類科目之內容僅限縮於我國不動產市場之相關法令及稅務，尚不適用於以投資為目的且標的多元化的海外不動產市場。此外，內政部 105 年 12 月 5 日內中辦地字第 1051309673 號令訂定發布之「不動產經紀業從事國外不動產仲介或代銷業務規範」第 2 點：「……廣告應以中文為之，並註明經紀業名稱，廣告稿應由經紀人簽章……」、第 3 點：「……不動產說明書應以中文製作，並由委託人及經紀人簽章後始得向消費者提供解說……」、第 5 點：「（一）經紀業應於簽約前提供與不動產買賣契約書內容相符之中譯本供消費者審閱……」，通過規範我國不動產市場之法令及稅務之 4 類科國家考試之不動產經紀人，該如何實際審閱及製作以他國語言編製之廣告內容、委託銷售契約書、不動產說明書及不動產買賣契約書。我國目前考試制度篩選出來的不動產經紀人，在執行海外不動產買賣之仲介業務，顯流於形式，未能有效保障交易安全。

日本的不動產交易制度，在宅建交易主任外，尚有認證不動產諮詢師，以因應投資需求(包含海外不動產)漸增的不動產交易市場，以提供房地產投資諮詢，在台灣，房地產諮詢的概念還沒有紮根，目前台灣投資者收益率低，但海外房地產市場投資熱潮正興起，房地產投資顧問制度有賴中央政府機關儘速建立。

#### 第四節 我國有關海外不動產投資相關民間社團組織之分析

##### 一、中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會

中華民國不動產仲介經紀商業同業公會全國聯合會之任務細分為結合全國不動產仲介經紀商業同業公會力量，促進同業團結合作；保障不動產流通合法權益、建立現代化不動產經紀人與資訊流通制度；各項有關之教育培養與管理推行工作、全國同業之業務調查、統計、聯繫事項；全國不動產之市場調查、學術研究、出版事項；統籌全國同業參加不動產相關之國際組織、國際會議及活動、爭取會籍地位及合法權益；開拓國際間不動產相關之政府機構、相關團體之業務聯繫、社交聯誼、業務觀摩、合作事項，以擴大國際友誼、交流、經濟發展；國內政府機關、相關工商團體及職業團體、媒體之聯繫、徵詢、調處、請求、建議事項；接受政府機關、團體委託服務事項；同

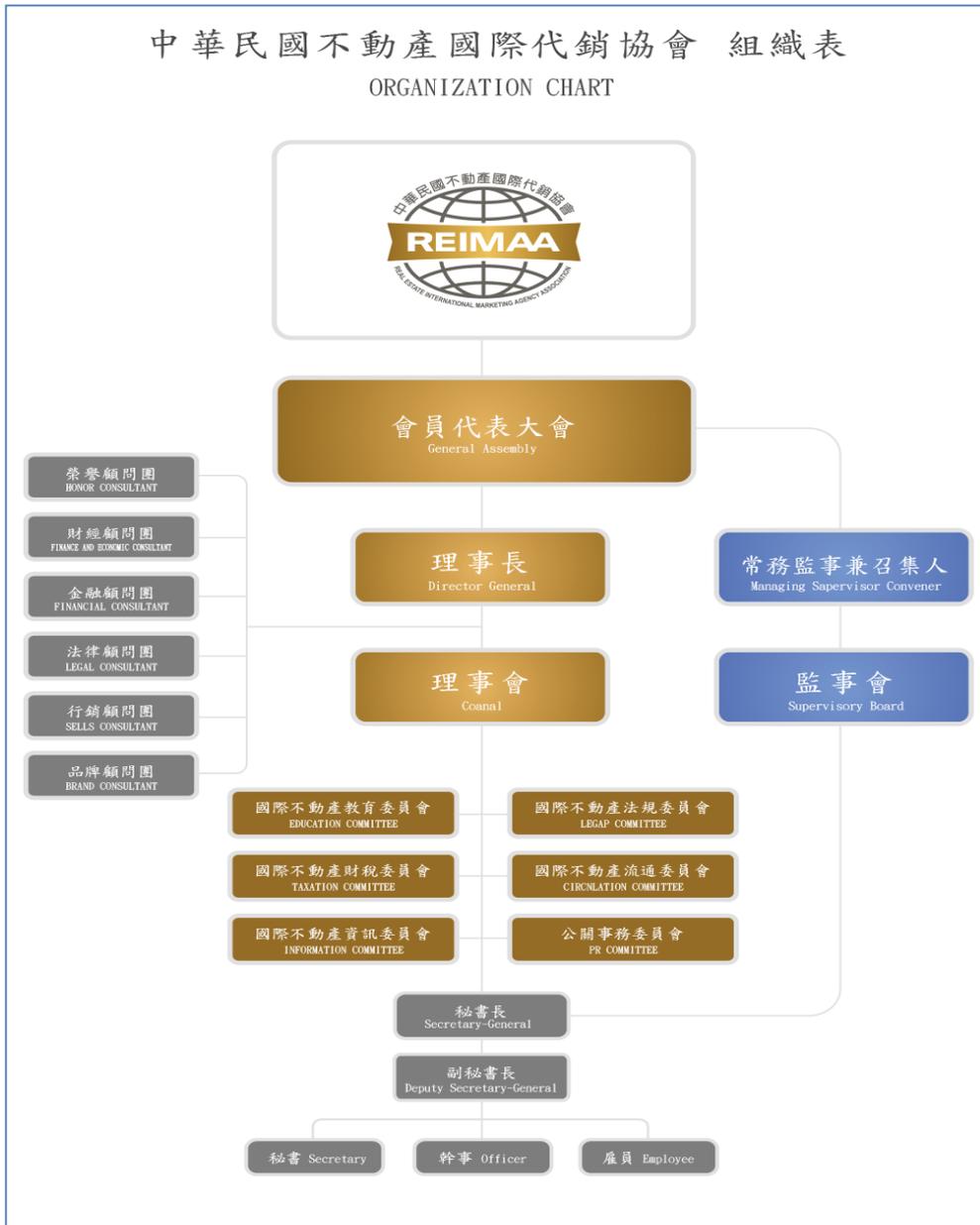
業或社會公益活動之舉辦或贊助；全國傑出優良同業之選拔表揚；增進全國同業福利、業務改良有關事項；協調政府機構擬定不動產有關之政策與法令、協助立法及法令推行事項；不動產有關之稅制研究、改革建議事項；協助政府機構對全國新市鎮、新社區之開發提供規劃、研究建議事項；社會運動之聯繫、協調、參加、推動事項。

綜觀該公會之工作任務，其中涉及海外不動產交易部分僅為開拓國際間不動產相關之政府機構、相關團體之業務聯繫及交流，真正規範其所屬會員於執行海外不動產交易安全之作為未落實於其組織章程。

## 二、中華民國不動產國際代銷協會

該協會於 105 年 3 月 4 日正式取得內政部之立案許可，其成立宗旨為架設溝通平台，串連產官學界，推動海外不動產銷售法律規範及法令，提供消費者最正確的海外不動產知識，致力保障消費安全，同時藉由舉辦交流活動及相關講座，提升銷

售業者素質，維護合法業者，使台灣更加國際化，組織表如下：



### 三、民間社團組織對於海外不動產交易安全促進之分析

目前我國投資海外不動產之投資人大部分皆由不動產仲介經紀業居間仲介，惟業者所隸屬之不動產仲介經紀商業同業公會對於會員執行海外不動產之仲介業務尚未有依商業團體法第5條所訂任務範圍之實際規範作為，國內不動產仲介業者對於仲

介海外不動產似乎僅止於介紹物件予買方，買賣雙方簽訂交易契約後，仲介行為即為成立，尚未考量海外不動產交易制度及流程不同於國內不動產交易，以致海外不動產交易糾紛頻傳，而以同業公會之組織任務來看，其於教育所屬會員有關海外不動產交易之專業知識及對海外不動產市場相關研究資料仍在起步階段，尚不及對應快速成長的海外不動產投資市場。

## 第肆章 結論與建議

由於海外不動產交易金額龐大，加上各國國情、不動產法令與權利性質、稅費負擔、貸款限制等與我國不同，交易風險相對國內不動產投資較高，投資前應「停、看、聽」，做好相關功課及風險評估，才能了解自己是否有能力承擔風險及是否符合個人風險偏好，提前做好危機防制，以避免落入「投資前開心，投資後傷心」的窘境。

目前我國的不動產經紀業管理之相關規範僅為管理不動產經紀業，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，不動產經紀人或不動產經紀營業員的設置僅為介紹、解說不動產物件，並於相關交易文件上簽章審核，針對不動產投資市場，亦或海外不動產投資，目前尚缺乏明確的管理機制，建議對於海外不動產交易，可建立專業的不動產投資顧問師，並著重於不動產投資專業

知識的審核，以補目前不動產經紀人證照取得主要著重於相關法律的了解。

另海外不動產交易雖然日漸熱絡，但是顯見相關的消費者投訴保護管道都還不是很成熟，目前雖然由單一業者成立國際代銷協會，但能否真正發揮功效還有待觀察。

## 第五章 參考文獻

1. 林左裕(2014) 不動產投資管理，5版，智勝文化。
2. 魏羚恩(2015)：個人海外不動產投資之影響因素研究：以日本為例，東吳大學國際經營與貿易學系碩士在職專班碩士論文
3. 何柏暉(2014) 海外直接不動產投資研究：以臺灣壽險業為例，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
4. 戴心瑜(2015) 不動產經紀營業員之職能導向課程規劃，南臺科技大學企業管理系碩士論文。
5. 陳儀甄(2016) 不動產經紀營業員應備職能之研究，逢甲大學土地管理學系碩士論文。
6. 洪皓庭(2008) 同業公會為聯合行為主體之研究，天主教輔仁大學財經法律研究所碩士論文。
7. 財團法人國家政策研究基金會：“投資海外不動產究竟存在哪些風險？” <http://www.npf.org.tw/3/15867>
8. 李隆盛、李信達、陳淑貞(2010)技職教育證照制度的回顧與展望，教育資料與研究雙月刊，第93期，31-52頁
9. 公益財団法人不動產流通推進センター (The Real Estate Transaction Promotion Center) ，<http://www.retpc.jp/>