

投資致富系列 16 MONEY 116
電腦編號 M116

房地產實戰研究

房地產投資專家 王正著 編著



台芝文化事業有限公司

再 版 的 話

- 一、首先要感謝各界的惠顧，使得本書初版問世，迅速銷售一空，對於各地經銷書店已售罄者，以及對於向本公司直接郵購之讀者，因本公司存書有限，未能即時充份供應，在此深致歉意。
- 二、本書原名：「房地產投資致富策略」，再版改名為：「房地產實戰研究」，更能符合本書內容。
- 三、本書再版，為應讀者需要，增編「房地產投資與租賃」一章；以及增加第七章若干篇幅，使得本書內容更加豐富。

中華民國八十年

狂賀

工商時報 載／

台芝財經叢書已進入台北區書店暢銷排行榜



一、寫作本書的主要目的在提供一般民眾以有限的資金財力，該如何從事房地產投資，關於這方面的專業性知識與技巧、方法。故本書的讀者對象，非富豪巨賈，而係一般平民大眾。前者挾其雄厚的財勢，在房地產上可縱橫捭闔、壟斷、操縱、造勢，不着重研求什麼小小技巧、方法。其區別在此。

正因為一般民眾，收入有限，資金不足，就更應研究技巧、方法，以追求利潤，而免上當吃虧。

其次，市場上坊間充斥着有關房地產法律知識、稅務問題、登記方面的著述，但有關房地產投資方面的研究著作却極少，即使有也多屬理論性的敘述，缺乏實務具體的經驗。是故，本書的編寫，特別着重實用的策略、技巧、方法、實例，避免空洞抽象的理論。

二、本書分章敘述，層次分明，條理井然，引導讀者從基本概念到實際的操作。使得一般民眾亦懂得怎樣做房地產投資，而房地產投資並非只是大資本者的專利。

三、本書的目標在希望讀者研讀本書後能舉一反三，實現軍事術語中所謂「以少勝多，以寡擊眾」的戰術，達到以「四兩撥千斤」的目的。

四、作者從事教育工作廿餘年，暇時喜歡以研究房地產學術爲副業，十五年前離開教育界後，進入文化大學研究地政，并從事房地產登記、行銷、管理、投資等業務，以便學以致用。本書係將作者積十多年來之研究心得暨實際從事房地產業務之經驗滙輯成冊，惟舛誤疏漏之處，在所難免，懇祈房地產碩彥、先進、專家，不吝賜教，則不勝企盼感激之至。

五、本書之完成，承蒙我的家人，以及所有關心我的至親好友，不斷的給我鼓勵，以及在生活上給我照顧，使得我能夠安心專心將全部精神時間用在寫作上，在此一併致謝，惟人數眾多，不能將尊姓大名，一一列出，謹此致歉，尙祈見諒是幸。

作者 王正著謹識于台北寓所



作者目前為中華房地產投資研究社及中華房地產服務社之主持人。

第一章	概 說	1
第二章	找案子與案子分析	23
第三章	看屋談判	37
第四章	避免使用現金付頭款	53
第五章	借貸與資金籌措	65
第六章	遠期買賣預約的做法	75
第七章	售屋與投資	87
第八章	購屋與投資	106
第九章	房地產投資與租賃	120
第十章	土地買賣、合建介紹	133
附錄一	「台北市土地使用分區管制規則」摘要	150
附錄二	委託承諾書	154
附錄三	土地委託銷售合約書	156
附錄四	都市計畫法	158
附錄五	如何節稅（地價稅、土地增值稅、房屋稅 、契稅）	240

第1章

概 說



目

錄

(第一章)

壹、對不動產的基本認識

- 一、土地的意義
- 二、不動產的意義
- 三、土地的分類
- 四、建築物之意義及分類
- 五、土地面積之計算與換算

貳、對土地價值的辨別標準

- 一、那類土地是最好的投資標的

叁、投資房地產應有的基本認識

- 一、投資的方式
- 二、資金的運用與房地產投資
- 三、房地產投資的特徵
- 四、避免鱷魚式投資

肆、房地產投資利益分析

- 一、申請銀行貸款購屋之利益
- 二、現金淨收入之利益
- 三、房屋折舊在稅法上之利益
- 四、增值的利益
- 五、差價的利益
- 六、舊屋整修的利益
- 七、行銷的利益

伍、房地產投資與他項權利登記

- 一、何謂他項權利
- 二、地上權
- 三、典 權
- 四、不動產抵押權

對不動產的基本認識

一、土地的意義：

所謂土地，一般認為係指地球表面露出水面之陸地而言。此係狹義的說法。土地為人類生活之基本依據，可以供給與滿足人類生活之需要。惟僅有土壤而無日光、空氣、雨水、熱量等之天然物質與能力，一切生物仍不能賴以生存。故近代經濟學者，皆採用廣義的解釋，認為土地非單指地球的表面，係包括地上及地下之一切天然物質。我國土地法關於土地之涵義也採廣義之解釋，明定本法所稱土地，謂水陸及天然富源。

二、不動產的意義：

所謂「不動產」，係指「土地」與「建築改良物」（以下簡稱建物）兩者而言。我國不動產登記條例第一條：「本條例所稱不動產，以土地及建築物為限」。民法第 66 條：「稱不動產者，謂土地及其定着物」。

三、土地的分類：

（一）土地依其使用性質分▶

分為下列各類（土地法第二條之規定）。

第一類：建築用地：如住宅、官署、機關、學校、工廠、倉庫、公園、娛樂場、會所、祠廟、教堂、城堞、軍營、砲臺、船塢、碼頭、飛機基地、墳場等屬之。

第二類：直接生產用地：如農地、林地、魚地、牧地、狩獵地、鑛地、鹽地、水源地、池塘等屬之。

第三類：交通水利用地：如道路、溝渠、水道、湖泊、港

灣、海岸、堤堰等屬之。

第四類：其他土地：如沙漠、雪山等屬之。

(二) 依土地法第二條分▶

前項各類土地，得再分「目」，目者地目之謂。

地 類	地目名稱	說 明	附 記
第一類 建築用地	建	房屋及其附屬之庭院，園囿一切基地均屬之。	原稱建物敷地，地方俗稱厝地或宅地，即作一般房屋使用之基地。
	雜	自來水用地、運動場、紀念碑、練兵場、射擊場、砲臺等用地，及其他不屬各地目之土地均屬之。	原稱雜種地。
	祠	祠廟、寺院、佛堂、神社、教務所及說教所等均屬之。但兼用住宅或家廟者不在此限。	原稱神社敷地、寺院敷地、祠廟敷地。
	鐵	車站、車庫、貨物庫等及在車站內之站長、車長等之宿舍均屬之。	原稱鐵道用地。
	公墓	公園用地。 墳墓用地。	原稱公園地。 原稱墳墓地。
第二類 直接生產用地	田	水田地。	原稱田，包括兩期作雙季田，一期作單季田，三年輪作田，或臨時性之看天田。
	旱	旱田地。	原稱畑，旱作用地主產甘藷，包括茶畑、蔬菜畑、果樹畑等雜作用地
	林	林地林山均屬之。	原稱山林，僅可栽植竹木，或依森林法編定之森林用地。
	養	魚池。	原稱養魚池，通稱魚塢，為在海埔中築堤蓄水養魚之處。
	牧	牧畜用地。	原稱牧場。
	鑛	鑛泉地。但限於湧泉口及其維持上必要之區域。	原稱鑛泉地。似應不僅限於溫泉用地。此項土地，係屬按筆計賦。
	鹽池	製鹽用地。 池塘。	原稱鹽田。 原稱池沼。清時課徵水餉，當時稱為港，潭地日後廢，主為養魚、養蠟、殖菱等使用。

第三類 交通 水利 用地	線 道	鐵道線路用地。	原稱鐵道線路。
		公路、街道、衢巷、村道、小徑等及公用或公共用之輕便鐵道線路均屬之。	原稱道路。
	水 溜 溝	埤圳用地。	原稱用惡水路。
		灌溉用之塘湖、沼澤。	原稱溜池。
		一切溝渠及運河屬之。	原稱溝渠、河川。
第四類 其 他 土 地	堤 原	堤防用地。	原稱堤防。
		荒蕪未經利用及已墾復荒之土地均屬之。	原稱原野。

註：本表除附記外，均依臺灣省政府令原表填列。又旱田「畑」地目，51年改訂名稱爲「旱」。

(三) 依其所有權之歸屬分▶

1. 公有土地：依土地法第四條規定：「本法所稱公有土地，爲國有土地，省有土地，市縣有土地，或鄉鎮有之土地。」
2. 私有土地：凡私人依法取得所有權之土地屬之。

(四) 依「平均地權條例」第三條之規定分▶

1. 都市土地：指都市範圍內土地。即依都市計畫法編定之住宅區，商業區，工業區，行政區，文教區，風景區，農業區，保護區，及綠地。
2. 非都市土地：指都市計畫範圍外之土地。此種土地不屬於都市範圍，未經規劃，仍按原有地目使用之土地。
3. 農業用地：指農作、森林、養殖、畜牧、及與農業經營不可分離之房舍、晒場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地。
4. 工業用地：指工業區土地及核准之工業與工廠使用之土地。

四、建物的意義及分類：

(一) 依照土地法第五條之規定▶

「本法所稱土地改良物，分爲建築改良物及農物改良物二種」。何謂改良物，依舊土地法第 228 條之規定：「土地定着物，其存在爲施用勞力、資本之結果，而合于本法之規定者，稱改良物」。可見所謂改良物，乃指因施用勞力資本改良土地之結果。例如，于土地建築房屋，種植農作物，均爲土地改良物。

所謂建築物，建築法第四條規定：「本法所稱建築物，爲定着于土地上或地面下，具有頂蓋、樑柱、或牆壁，供個人或公眾使用之構造物，或雜項工作物。」可見所謂建築物，除房屋外，凡牆垣、游泳池、堤壩、水塔等皆可稱之爲建築物。

(二) 建築物之分類▶

1. 以建物之用途分：

- (1) 一般建物如住宅、商店、工場、倉庫……等等。
- (2) 公共建物：如會議廳、機關、學校、醫院、博物館、體育館、加油站……等公共使用之建物。

2. 以建物之所有型態分：

- (1) 自用建物：即建物所有人同時也爲建物之使用人。
- (2) 出租建物：所有權人以其建物租與他人使用而收取租金者。

3. 以建物之主要建造材料分：

如鋼骨混凝土造、鋼筋混凝土造及預鑄、加強磚造、磚造、木造、石造及土木造等七種。

五、土地面積之計算與換算：

土地面積我國現在也採公制，公制量長度的尺爲公尺，公尺以下爲公寸、公分、公厘。市面上的米突尺刻有公厘，十公厘爲一分，並註明公分數字。

1 公尺 (m) = 10 公寸 (dm) = 100 公分 (cm) = 1000 公厘 (mm) 。

1 公寸 = 10 公分 = 100 公厘

1 公分 = 10 公厘

1000 公尺 = 1 公里 (km)

1 公尺等於我國 3 市尺，1 市尺 = $\frac{1}{3}$ 公尺 = 33.33...公分

1 公尺等於 3.280 英尺，1 英尺 = 30.48 公分

1 公尺等於 3.3 日尺，1 日尺 = 30.3030 公分

公 尺	公 畝	公 頃	日 坪	甲
1	0.01	0.0001	0.3025	0.000103
10	0.1	0.001	3.025	0.00103
100	1	0.01	30.25	0.01031
1.000	10	0.1	302.5	0.1031
10.000	100	1	3025	1.031
3.30579	0.03306	0.00033	1	0.00034
9699.17	96.9917	0.96992	2934	1

	分	厘	毫	絲	坪
甲 1	10	100	1.000	10.000	2934
分 1		10	100	1.000	293.4
厘 1			10	100	29.34
毫 1				10	2.934
絲 1					0.2934

貳 對土地價值的辨別標準

一、那類土地是最好的投資標的：

(一) 從類別言▶

直接生產用地，交通水利用地，均非理想的投資標的。從

地目言，除「建」地目的土地外，餘均非理想的投資標的。雖然地目同是「建」，但要看出是屬於「都市土地」抑「非都市土地」。前者的土地較後者價值較高。

雖然，同樣是「都市土地」內「建」地目土地，但要看出它分區使用，編為何區，我們要投資的是「商業區」的建地或「住宅區」的建地，其他如「文教區」、「行政區」、「風景區」、「農業區」、「保護區」等非投資的好目標。

「都市土地」「住宅區」佔的比例較大，「商業區」較少。但同是「商業區」或「住宅區」，但地段仍有好壞之別，有的已經很繁榮，人口稠密，有的地段則尚未開發，都市計畫雖然已經有了規劃，但可能許多公共設施尚未建設起來。道路尚未開闢，或者，雖已開闢，而離市中心較遠較偏僻，預期非短期二、三年內所能繁榮發展起來。像這樣的地段，仍非投資的好目標。

區段的好壞，對於投資的成敗關係甚大。外國有一句名言：「不怕好的地段買到壞房子，就怕在不好的地段買到房子」。雖然居民少的偏僻地段，房地產的價格一定很低，但是，投資不能只看價錢低就買進，要看回收是否迅速，具體地說，要看它會不會增值，增值快慢，當然不動產都會增值，但是，要到十年、廿年以後才會增值，那也是不行的。

有的人在鄉下花了很多的一點錢，幾萬元或幾十萬元一甲，買了大片林地，放在那裡，一放十年、廿年過去了，想把它賣掉，換點現金來應急，別說賺錢，就是想照原價脫手，還不一定找得到買主呢？

別看那麼小一塊才幾百坪的土地，却要賣幾千萬，貴得嚇人！可是它却是「搶手貨」，而前者却是「燙手山芋」，想捧都捧不掉！所以土地的價值不在它面積的大小，而在它地價的高低，地價的高低與市面的繁榮成正比，市

面愈繁榮，地價就愈高。所以並不是所有的土地都值錢，有的土地很值錢，有的土地就並不值錢。

投資房地產應有的基本認識

一、投資的方式：

(一) 投資性投資▶

投資性購屋的目的其着眼點在未來的增值，要賺的主要的是它的增值的錢，而不是眼前買賣的差價。以時間而言，投資性的較長，通常要準備一年以上。以標的物而言，必須着眼于其增值之有無，大小、強弱、快慢。

(二) 投機性投資▶

投機性投資與前者恰恰相反，係一種短線的操作。購入後甚至在過戶前就已轉手。賺的是買賣的差價。通常在購入後一年內賣出者，一般均稱之為「投機性」購屋，其着眼點在低價買入，加碼賣出。

二、資金的運用與房地產投資：

(一) 存入銀行▶

1. 從利的方面說，安全可靠無風險，又有利息可賺。而且變現方便，隨時可以提取。
2. 從弊的方面說，通貨膨脹，物價上揚，相對的貨幣就貶值，所得利息，往往被物價上漲抵銷了。

74年後，物價尚稱平穩，惟據統計，自五十七年至七十三年之十五年期間，通貨膨脹率年平均為 8.62 %，假定銀行存款利息平均為年息 8 %，則正好被物價上漲抵銷了，換句話說，存放在銀行裡的錢，根本沒拿到利息，只是保住了本金而已！

(二) 買股票▶

預測困難，營運不易，暴漲暴跌，風險很大，安全性低。

(三) 買黃金▶

安全可靠，但便于保值，無利息收入。平時漲跌，幅度不大。

(四) 放高利貸▶

借方倒閉，血本無歸，討回困難，除非有可靠的抵押品。

(五) 投資房地產▶

1. 土地資源有限，都市人口不斷成長，這是都市房地產上漲的基本原因，特別是台灣地區更為明顯。
2. 營造成本，所佔土地成本的比重愈來愈高，年年都有增加，十年前與十年後相差懸殊，所以房價，無法平穩。
3. 都市地區普遍實施容積率的結果，使得房屋的供應量減少，需求量反倒增加。

三、房地產投資的特徵：

- (一) 愈早投資，成本愈低，愈往後延，成本愈增。
- (二) 由於都市可供建築的土地，日益減少，因此，建物供給量，無法增加。另方面，由於地價的高昂，房價無法下降，使得買得起房子的人，逐漸減少，買不起房子的人，只有租房子住，造成出租公寓需求增加，租金上升。
- (三) 台灣地區政治經濟大環境，繼續安定，游資充澤，大量游資擁向房地產市場，加上大戶的炒做，仲介業的哄抬，將會加速了房地產價格上漲的速度。

四、避免鱷魚式的投資：

- (一) 所謂鱷魚式投資，就是假如投資於沒有收入的房地產，還得貼老本用於繳付銀行貸款利息以及負擔各項稅捐，那就像買了一條鱷魚來餵養，它會把你有限的資金吞噬精光。因此作為一個新投資者或一個小本投資人來說，為了避免

資金被吃的風險，最好投資在有收入的房地產上如公寓、套房、店鋪、辦公室、舊屋整修再售、停車位等等。

- (二) 對於新手入門的投資者，爲了避免資金被卡住，切記不要貪心，剛剛開始不要急功圖利，急燥冒進，必須堅持「寧缺勿濫」的原則，除非對於投資標的完全滿意，也就是說在房屋本身，在售價上，在付款條件上，貸款數額上都能符合您的要求，否則不可輕易下手，以免定金下去後，反悔不買，定金就拿不回來了。這是一般做房地產投資者，必須拿捏得穩的。

其次就是剛開始要抱着學習的心態來做，要肯下工夫，要積年累月的做下去，在實務上才能累積起來豐富的專業知識與經驗，由小而大，由少而多，幾年後，您的財富會愈積愈多，而您也已成了房地產投資的高手、專家了！

肆 房地產投資利益分析

一、申請銀行貸款購屋之利益：

(一) 享受稅法上之利益▶

從稅法上看，每年付出之利息，可以從所得中扣除，利息付出愈多，應繳之稅額就相對減少。全部以現金購屋，因無利息之支出，則不能享受稅法上之優惠。而且依照稅法上之規定，因購屋貸款所支付之利息，其適用範圍，不僅納稅義務人本人，更擴大及於其同住同一地址的配偶及包括父母、子女在內的受扶養親屬，皆可享受此一優惠規定。只要納稅人每年購屋貸款利息支出，扣除當年存款利息收入，在不超過六萬元的範圍內，皆可扣抵當年度應稅所得。可見全部用現金購屋，不如向銀行貸款購屋有利。

(二) 賺取已償還貸款本金▶

分期償還貸款本息，其中已償還的本金部份，係你所賺。譬如你一年向銀行償還的本金合計有六萬元，此項金額將來房屋出售時或塗銷抵押權登記還款給銀行時，已從貸款金額中扣除了。

假定某甲購入房屋乙戶，總價為 200 萬元，僅付現金 20 萬元，其餘 180 萬元為銀行貸款。則

$$\frac{60,000}{200,000} = 30 \% \text{ (利潤率)}$$

二、現金淨收入之利益：

房屋購入後，將它出租，租金的收入以及押金的利息，扣除支出之餘款，即為現金淨收入之利益。

假定你所購入之房屋，每月租金收入為兩萬元，押金為四萬元，年息以 5 % 計算，則一年的收益為：242,000 元。

假定您的支出如下：

空屋率 5 %	12,000 元
維護費 1 %	2,400 元
房地稅	10,000 元
共計支出	24,400 元
收支相抵，餘額為：	217,600 元

又假定您購入此屋的全部現金支出為 300 萬元，則：

$$\frac{217,600}{3,000,000} = 7.25 \% \text{ (利潤率)}$$

三、房屋折舊在稅法上的利益：

每年的房屋折舊，其金額可從所得中減去，以減輕應稅所得

四、增值的利益：

假定購入房屋一戶，總價為 300 萬元，其中支付現金 90 萬元。其餘 210 萬元為銀行貸款，如一年增值 10 % 計算則一年為