

「完整版PPT」版權聲明及使用說明

- 本PPT為《不動產經營管理》一書之「完整版PPT」（編號：978-957-511-240-0-P1），本版之授權範圍僅限智勝文化之教師資源專區及指定用書之教師個人使用，遂不得任意將本版內容上傳非智勝文化之教師資源專區，或以任何形式重製（舉凡複製、掃描檔案等行為）、公開散佈、傳播給他人（含學生等），以免觸犯著作權法而受有刑事責任，請尊重本書作者之智慧財產權，切勿以身試法。



第1章 不動產的概念



本章大綱

- 1.1 不動產之意義
- 1.2 不動產之特性



不動產之意義(1/3)

□ 廣義

- 舉凡土地、土地改良物、與由之衍生的所有權、與分析不動產有關的知識（實體、經濟、法律等），以及不動產商業活動型態等。

□ 狹義

- 僅指土地、土地改良物，以及由之衍生的所有權。

□ 民法第66條規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。不動產之出產物，尚未分離者，為該不動產之部分。」

□ 不動產經紀業管理條例第4條：「不動產：指土地、土地定著物或房屋及其可移轉之權利。」



不動產之意義(2/3)

□ 土地

- 土地法第1條規定：「本法所稱土地，謂水、陸及天然富源。」
- 土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」

□ 定著物

- 即以永久固定附著於土地之意，以達成特定經濟目的，但尚未成為土地之一部分者。
- 土地定著物，主要為建築物與農作物。
- 建築物，為定著於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。



不動產之意義(3/3)

□ 權利

- 土地所有權
- 地上權
- 農育權
- 不動產役權
- 抵押權
- 典權
- 占有
- 耕作權
- 租賃權



不動產之特性

- 不可移動性
- 稀少性
- 異質性
- 昂貴性
- 長久性
- 不可分割性
- 投資與消費雙重性
- 所有權與使用權及經營權分離



表1.1 不動產與一般商品之差異

一般商品（完全競爭市場）	不動產（不完全競爭市場）
<ol style="list-style-type: none"> 1. 眾多的買賣雙方 2. 產品的同質性 3. 完全的資訊 4. 資源的充分流通（可任意加入或進出） 5. 沒有人為干預（政府） 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 賣方獨占（寡占） 2. 土地異質 3. 市場資訊不完全 4. 資源非充分流通（資金龐大） 5. 人為干預強（個人獨占、政府管制）

