

赴中國大陸報告
(類別：其他)

隨同財團法人臺灣法學基金會赴中國大
陸北京市
參加「2018年北京大學法學院房地產法
研究中心春季論壇」報告

服務機關：行政院大陸委員會

姓名職稱：曾科員燕倫

地 區：北京市

期 間：107年5月24日至27日

報告日期：107年6月20日

目次

壹、交流活動基本資料.....	5
一、活動名稱.....	5
二、活動日期.....	5
三、主辦（或接待）單位.....	5
四、報告撰寫人服務單位.....	5
貳、活動（會議）重點.....	5
一、活動性質.....	5
(一)主辦單位簡介.....	5
(二)「北京大學法學院房地產法研究中心春季論壇」為中國大陸房地產 法學界研究及交流之重要平臺.....	6
(三)本年度會議之辦理規劃及研討主題.....	6
二、本次參訪活動內容.....	7
(一)中國大陸房地產相關法制尚未完善，政府政策採取「先放再收」的 管制模式.....	7
(二)中國大陸房地產界面臨居住正義及都市更新等問題，兩岸法制可相 互借鑑，應持續進行交流.....	8

(三)本次與會之陸方學者研究能量與學術素養俱佳.....	9
三、遭遇之問題.....	9
四、我方因應方法及效果.....	9
五、心得及建議.....	9
(一) 中國大陸房地產法實務運作及法制發展，值得我方密切關注	9
(二)本會宜更加積極接觸陸方相關人士，以建立聯絡管道	9
參、參訪花絮	11

壹、交流活動基本資料

一、活動名稱

2018 年北京大學法學院房地產法研究中心春季論壇

二、活動日期

會議行程：107 年 5 月 24 日至 27 日

三、主辦（或接待）單位

陸方主辦單位：北京大學法學院（以下簡稱北大法學院）、德恆律師事務所、北京市房地產法學會

我方主辦單位：財團法人臺灣法學基金會(以下簡稱臺灣法學基金會)

四、報告撰寫人服務單位

行政院大陸委員會法政處

貳、活動（會議）重點

一、活動性質

(一)主辦單位簡介

北京大學法學院(下稱北大法學院)是中國大陸最負盛名的法學院之一，北大房地產法中心成立於 2003 年 9 月，是北大法學院下屬的科學教研機構，由北大法學院樓建波副教授擔任中心主任，並邀請多位房地產領域之中國大陸政府官員、海內外學者及實務界人士擔任校外導師或顧問，共同推展該中心之科研、教學、交流合作等工作。經過十多年的努力，該中心在推動中國大陸房地產法研究、促進相關領域的國際學術交流等方面，取得了一定成績，並通過多種方式加強與房地產法立法機構、管理部門及實務界的合作，對於中國大陸房地產立法和實務具有重要影響力。

德恆律師事務所是中國規模最大的綜合性律師事務所之一，於 1993 年 1 月創建於北京，該所在中國首倡合夥制度，除北京總部之外，在上海、深圳、廣州等地設立了 25 個分所，在紐約、巴黎、海牙等地建立 5 個外國分之與 150 家合作機構，全球員工約 170 人，並與中國大陸政府部門及大型國企保持良好關係，專業領域為證券、投資、地產開發等。

北京市房地產法學會成立於 2003 年 8 月，為北京市法學會所領導的一個學術性團體，由致力於房地產法理論研究和實踐工作的學者、法官、政府部門相關人員、律師、房地產企業管理人員等人士組成，成立宗旨為推動房地產法學研究、加強房地產法學理論與實務工作人士之溝通交流。

(二) 「北京大學法學院房地產法研究中心春季論壇」為中國大陸房地產法學界研究及交流之重要平臺

北大房地產法中心每年春季舉辦「北京大學法學院房地產法研究中心春季論壇」，至今年為止已舉辦了 15 屆(2004-2018)，廣泛邀請學術界、中國大陸政府部門、實務界專家學者參與，聚焦房地產法前瞻問題，彼此就各類議題進行論文發表、與談及討論，已成為中國大陸房地產法學研究及互動交流的重要平臺。該論壇近年來開始邀請臺灣學者參與；臺灣學者之參與，可將我方相關領域法規動態及實務發展概況與陸方學者分享，有助促進兩岸法學理論與實務的交流，且對於觀察中國大陸法律及政策發展趨勢，以及深化影響中國大陸法制發展，亦具有正面效益。

(三)本年度會議之辦理規劃及研討主題

本次研討會在中國大陸北京市舉行，邀請兩岸法律學者及實務人士進行研討與交流。主辦單位邀請臺灣學者專家共 9 位，中國大陸則有十多名學者專家與會，雙方與會學者應邀就兩岸房地產法制發展及實務問題進行報告及交流。另，今年適逢北京大學 120 周年校慶，本年度研討會亦列為校慶系列活動之一。

本次研討會為期兩天(5/25-5/26)，第一天自下午 14 時開始，開幕式由北大房地產法中心副主任金錦萍教授主持，並由臺灣法學基金會董事長謝哲勝、德恆律師事務所副主任徐建軍、北大法學院院長張守文，分別代表本次研討會主辦單位三方，發表開幕致詞。本次研討會之主旨發言，我方係由新時代金融基金會執行長蕭長瑞擔任，講題為「臺灣房屋土地政策最新發展」；陸方則由房地產業界知名律師顏雪明發表「我國早期房地產法規亟待修訂」演講。接著進入議題一，主題為「房地產資產證券化」，由謝哲勝教授、夏欲欽律師(陸方)、吳娟萍律師(陸方)、東吳大學法學院副院長王煦棋教授，就臺灣不動產證券化之法治經驗及典型案例，以及中國大陸不動產證券化(REITs)商品之特色與典型案例，進行研討及交換意見。

第二天自上午 9 時開始，議題一延續討論房地產資產證券化，分別由朱敏律師(陸方)、高雄大學法律系助理教授張鈺光，就中國大陸及臺灣律師在不動產證券化過程中

之作用及所面臨之問題，進行研討及交換意見，再由方艷律師(陸方)進行評論。議題二為「舊城改造與都市更新」，由賴軼峰律師(陸方)、真理大學法律系助理教授蔡鐘慶、鍾凱文律師(陸方)、銘傳大學財經法律學系助理教授林盟翔、郭燕芝律師(陸方)、李建華律師(陸方)等，就中國大陸舊城改造政策法律及案例、臺灣都市更新之法治經驗及案例，以及主要糾紛及爭議解決，進行研討及交換意見。議題三為「兩岸不動產基礎法律制度比照」，由銘傳大學講師陳佳聖、北大法學院教授常鵬翱、易明律師(陸方)、許兆慶律師、謝哲勝教授、北大房地產法中心主任樓建波教授，就臺灣與中國大陸房地產法制基礎制度(例如不動產登記、不動產稅、國土規劃等)，進行研討及交換意見。閉幕式由謝哲勝教授、鍾凱文律師、北京市房地產法學會會長苗樂如、樓建波教授，分別代表與會各單位致詞。

有關會議的程序安排，除主旨發言人每位發言時間為 30 分鐘外，其餘各場次報告人報告時間均為 20 分鐘，報告人完成報告後，視情形安排評論人評論，或開放現場與會者自由提問、發言，討論及提問情況尚屬踴躍。本次參訪之正式活動除學術研討會外，招待單位並於 25、26 日兩天晚上分別設宴招待與會學者貴賓。除此之外，並未安排其他參訪行程。

二、本次參訪活動內容

(一) 中國大陸房地產相關法制尚未完善，政府政策採取「先放再收」的管制模式

中國大陸房地產市場自 1990 年代初期興起，此時期也是中國大陸民商事交易開始興盛的時候，然而其基礎民商事法律卻在 1990 年代晚期之後才逐漸形成(如中國大陸合同法於 1999 年施行、物權法至 2007 年才施行)。除了基礎民商法律之外，中國大陸房地產市場主要係由分散之相關法令加以規範(包括 1995 年實施之「城市房地產管理法」、1998 年實施之「城市房地產開發經營管理條例」、2003 年實施之「最高人民法院關於審理商品房買賣合同糾紛案件適用法律若干問題的解釋」等)。由於相關法令制定較早，中國大陸房地產法制有法律體系紊亂(如行政法規中涉及民事規範)、房地產轉讓規定僵化、買賣雙方權責不符等問題。

此外，在稅制及不動產登記等房地產基礎制度發展，目前中國大陸相關法制亦處於

初始階段。以房產稅而言，基於地方政府財政需要，中國大陸醞釀立法實施已有 30 多年，但惟恐損及房市發展榮景及官員炒房的實際需求，一直沒有開徵。第 12 屆全國人大雖於 2015 年 8 月，將房產稅納入立法規劃，但至今也只聞樓梯響。支持者認為房產稅有助於抑制房價，但反對者認為房產稅將嚴重影響中國大陸經濟。另外如不動產登記，目前中國大陸並無類似臺灣以土地登記規則，制定一套完整而全面的登記制度，同一塊土地及房產上的不同種類物權，係依據不同的規定進行登記作業，可能存在登記內容扞格或資訊不完整之情形，相當不利於不動產物權法制發展。

至於不動產資產證券化等房地產市場新興領域，中國大陸目前並無相關立法規範。蓋政府鑒於產業利益相當龐大，於政策上亦採取觀望的態度，先讓市場進行產業活動，再視情形予以規範。按中國大陸房地產法發展，與中國大陸諸多市場經濟領域之法制發展趨勢相似，採取「先放再收」的發展模式，讓市場先走在前，法規發展在後。相較於臺灣的發展模式，原則上先有相關法規作為規範依據，再形成市場之作法，中國大陸模式的優點在於把握商機及鼓勵創意，缺點在於難以即時因應市場風險。

(二) 中國大陸房地產界面臨居住正義及都市更新等問題，兩岸法制可相互借鑑，應持續進行交流

當前中國大陸房地產界面臨居住正義及都市更新等問題。有關居住正義，近年來中國大陸一、二級城市房價攀升，投機者藉勢囤積房源，在地方政府縱容之下，房地產炒作情形日益嚴重，城市居民面臨蝸居或無房可住之困境。習近平雖於中共十九大會議上宣示：「房子是拿來住的，不是拿來炒的！」，但中國大陸官方目前尚無有力之具體措施，因應城市居住正義問題。此次研討會，陸方與會人士對於北京日益惡化的居住正義問題非常憂心，對於我方學者報告臺灣正推動社會住宅「只租不賣」之作法相當感興趣，並深表贊同。

另外，都市更新(中國大陸稱為「舊城改造」或「舊改」)亦是中國大陸房地產界面臨之疑難問題。中國大陸目前並無「舊改」專法，相關規定散見於各法律，且許多事項未有規定。相關法制是由地方性法規(較完備者例如深圳市的法規)走在前面，由下而上推動。例如深圳市有協議出讓土地之相關規定，作為舊改之法令依據，不受物權法之限

制。據與會陸方律師表示，舊改是當前中國大陸房地產法界面臨最棘手的問題，法規簡陋的結果，導致舊改有三難：拆遷難、補償難、安置難。竟有地方的協議出讓土地使用權法規，規定住戶簽約率須達百分之百，嚴重影響舊改成案。

由以上可見，中國大陸的經濟發展雖與臺灣處於不同階段，其房地產界面臨居住正義及都市更新等問題，近來在臺灣亦有諸多政策面及法令面之相關討論，兩岸房地產法制可互相借鑑，持續進行交流。

(三)本次與會之陸方學者研究能量與學術素養俱佳

與本次研討會參與者包括中國大陸法學界、房地產界之學者及實務人士，更有曾具官方背景、長期關注並實際參與中國大陸房地產政策制定的重量級人士。與會者皆十分熟稔房地產相關法制及實務運作，所發表的文章亦具有相當水平。本次研討會議題涵蓋實務運作、政策規劃、法制比較等面向，在議程的系統性規劃下，與會人士的發表內容完整呈現中國大陸房地產法發展狀況。由本次研討會可見，陸方法律學者近年來無論是在研究的質量與數量上，均有所提升，值得我方關注。

三、遭遇之問題

無

四、我方因應方法及效果

無

五、心得及建議

(一) 中國大陸房地產法實務運作及法制發展，值得我方密切關注

中國大陸房地產市場發展方興未艾，房地產市場為其經濟發展之重要指標，惟其房地產相關法制仍處於初始階段。中國大陸房地產法實務運作及法制發展，對於我方觀察其經濟發展、法治建設、臺灣人民赴陸投資及相關權益保障，以及我方相關實務及法制借鑑等方面，具有重要參考價值，值得我方密切關注。

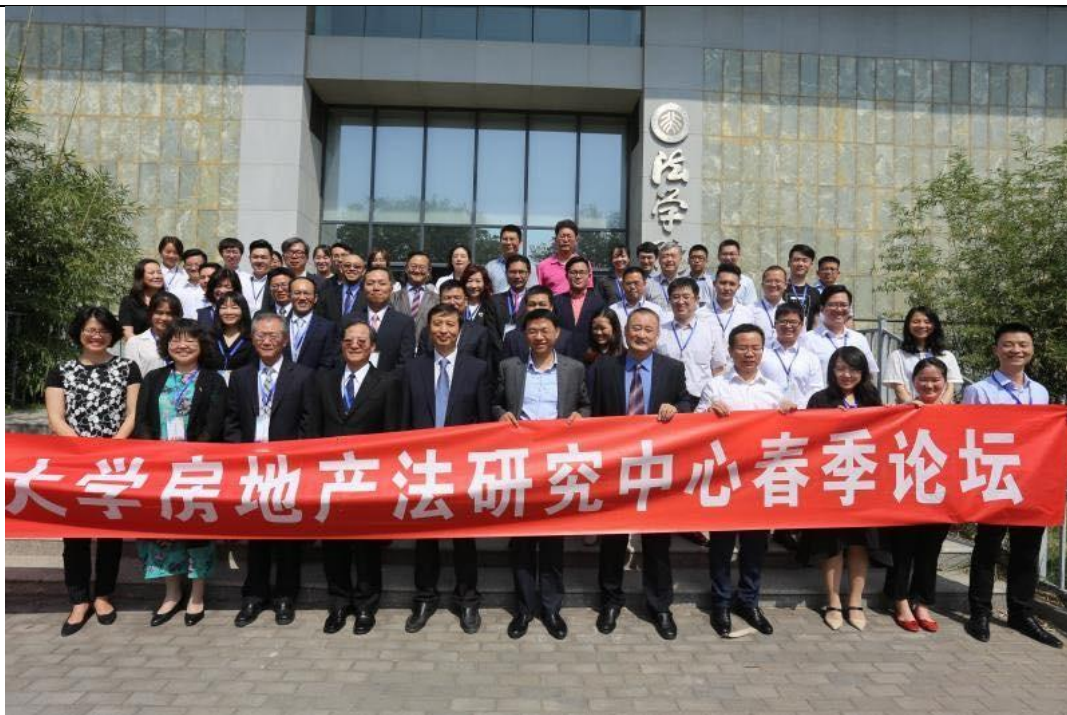
(二)本會宜更加積極接觸陸方相關人士，以建立聯絡管道

在本次赴陸參訪時，本會人員於研討會各場次間的茶敘時間、中午用餐時間及晚宴

時間，均積極與陸方學者進行交流，以瞭解未來中國大陸房地產法制之走向、發展，以及觀察陸方學者在立法過程中的影響力。

未來政府除宜與來臺參訪的陸方學者專家建立良好關係並保持連繫外，政府官方人員未來倘有機會赴陸時，亦宜更積極主動把握機會與陸方相關學者進行交流，以維繫雙方之良性互動及掌握陸方相關法律發展之趨勢，以了解雙方法制學術與實務產業的最新動態，增加雙方之間的信賴基礎。

參、參訪花絮



研討會與會人員大合照



我方與會人員合照



謝哲勝教授代表臺灣法學基金會致贈書籍予北大法學院，院長張守文代表接受。



謝哲勝教授代表臺灣法學基金會致贈獎牌予北大房地產法中心，中心主任樓建波副教授代表接受。



我方與會人員剪影



北京市房地產法學會苗樂如會長致辭



真理大學蔡鍾慶教授發表



高雄大學張鈺光教授發表



中正大學謝哲勝教授發表



自由發言、提問、交流時間

