

不動產法律專業領域進修科目課綱

民國 113 年 2 月 22 日不動產委員會通過

民國 113 年 3 月 7 日全律會專業領域課綱討論視訊會議討論後修訂

壹、說明

本課綱旨在為律師提供不動產相關專業知識與技能，兼顧法律及實務，使律師在處理不動產相關法律業務，能夠更加熟稔問題之關鍵所在。不動產牽涉之法律繁多，課綱分為核心課程及次核心課程，既有深度又有廣度，培養律師在不動產法律領域的專業能力。

貳、課程目標

- 一、全面理解不動產法律制度：培養律師能夠深入理解不動產法律的基本概念、法制規定以及重要原則。
- 二、熟悉不動產交易實務操作：培養律師瞭解不動產交易之流程及應注意事項，以應用相關法律知識處理實際交易紛爭。

參、課綱

依「律師專業領域進修暨證明請領實施辦法」第 3 條第 2 項：「課綱應考量該專業領域進修課程之專業性，秉持適度及彈性原則，為綱要性、方向性之訂定」，各課程之上課時數依具體開課情形而定。

一、核心課程名稱

(一) 不動產法基礎理論與法令體系：

民法、土地法、平均地權條例、其他不動產特別法規。

(二) 土地利用法規與實務：

國土計畫法及其施行細則、土地徵收與財產權保障、土地重劃之法規與實務、都市計畫之司法審查與實務、都市更新及危老重建之法規與實務。

(三) 不動產測量暨登記法規與實務：

地籍測量規則、土地登記規則。

(四) 不動產稅捐法規與實務：

地價稅、房屋稅、土地增值稅、所得稅法、房地合一稅制。

(五) 不動產爭訟與執行實務：

解析不動產常見爭訟，包括但不限於不動產買賣契約、租賃契約、工程承攬契約、不動產信託實務、所有物返還、拆屋還地、塗銷抵押權登記、塗銷地上權登記、共有物分割等。

(六) 不動產估價法規與實務：

地價調查估計規則、土地建築改良物估價規則、不動產估價技術規則、估價作業程序、估價方法、不動產估價實務。

(七) 不動產交易法規與實務：

消費者保護法與定型化契約、租賃住宅市場發展及管理條例與定型化契約、預售屋交易法規與定型化契約、平均地權條例及其施行細則。

(八) 營建法規與實務：

建築法、建築技術規則、建築技術規則建築設計施工編、土地使用分區管制相關法規。

二、次核心課程名稱

(一) 地籍清理相關法規與實務：

地籍清理條例及其施行細則、地籍清理清查辦法、地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法、地籍清理土地權利價金保管款管理辦法、地籍清理獎金分配及核發辦法、寺廟或宗教團體申請贈與公有土地辦法、祭祀公業條例、祭祀公業未能釐清權屬土地代為標售辦法、祭祀公業土地權利價金保管款管理辦法、祭祀公業土地清理獎金分配及核發辦法、國有財產贈與寺廟教堂辦法、土地登記規則。

(二) 不動產信託法規與實務：

不動產信託創設與權利義務、不動產開發信託、不動產買賣信託、不動產經營管理信託、不動產信託實務爭議問題。

(三) 促參開發相關法規與實務：

促進民間參與公共建設法及其施行細則、機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則、促進民間參與公共建設之重大公共建設範圍、促進民間參與公共建設及設定地上權租金優惠辦法、民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法、民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法、民間參與公共建設申請及審核程序爭議處理規則。

(四) 公有財產管理法規與實務：

國有財產法及其施行細則、會計法及其施行細則、審計法及其施行細則、國有財產產籍管理作業要點、國有公用財產管理手冊、財物標準分類、政府採購法、中央政府普通公務單位會計制度之一致規定。

(五) 不動產經紀法規與實務：

不動產經紀業管理條例、消費者保護法、公平交易法。

(六) 不動產金融法規與實務：

不動產證券化法令遵循、REITs 管理實務。

(七) 公寓大廈相關法規與實務：

公寓大廈管理條例及其施行細則、公寓大廈管理報備事項處理原則、公寓大廈規約範本。

三、其他不動產相關及新興議題

肆、課程規則

個人會員參加本課綱之課程或其他經全國律師聯合會認定符合課綱之專業領域進修課程，且符合下列條件之一者，得向全國律師聯合會請領「不動產法律專業領域」進修證明：

- 一、參加同一專業領域進修科目之課程，一年內達四十小時以上者。
- 二、參加同一專業領域進修科目之課程，二年內達六十小時以上者。
- 三、參加同一專業領域進修科目之課程，三年內達八十小時以上者。

前項所稱一年，以個人會員參加該專業領域進修課程第一次授課期日起算。

其時數之採計標準，適用全國律師聯合會「律師在職進修辦法」第四條規定。

個人會員參加專業領域進修課程，應全程參與。

課程每節一小時，經查證遲到或離席超過十五分鐘者，該節不採計時數。