

房地產經營管理人員\_學校課程大綱  
學習領域與鐘點數一覽

學習領域	每一職訓年的鐘點數			
	1	2	3	總共
一般經濟學理論	80	40	80	200
房地產經濟專門之經濟學理論	160	120	120	400
帳務系統	80	120	80	280
總共終點數	320	280	280	880

\*

一般經濟學理論包含了 20 小時資料處理之傳授，房地產經濟專門之經濟學理論則包含了 30 小時，帳務系統包含了 30 小時。

1. 一般經濟學理論 200 小時

學習科目	職訓期間之鐘點數			
	1	2	3	總共
1. 企業中人員工作之法律與社會條件	40			40
2. 營運的法律基礎	40			40
3. 企業經營活動之目標與條件		40	10	50
4. 經濟規範、價格制定及市場競爭			30	30
5. 經濟政策之基本要件			40	40
總時數	80	40	80	200

學習目標	學習內容
學習科目 1. 企業中人員工作之法律與社會條件 40 小時	
1. 認識職業訓練中之法律條件，說明 合約雙方之權利及義務	雙向訓練系統 法律規定 職業訓練合約

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| 2. 說明個別及整體工作權力是僱傭關係的基本，闡述保護勞工的重要法律規定 | 工作合約<br>員工的法律地位<br>勞動安全規定<br>解除工作合約之保護規定                   |
| 3. 認識貫徹職訓及勞動要求之機構                    | 工商管理部門<br>勞動法庭<br>工商總會                                     |
| 4. 說明薪資約定之重要性，並說明貫徹薪資約定之方法           | 薪資自主<br>社會工作夥伴<br>薪資約定合約<br>薪資協商<br>投票<br>罷工<br>解雇<br>調解程序 |
| 5. 判斷員工參與權的重要性及說明其重要的規定              | 員工委員會<br>年輕員工及實習生代表<br>勞資約定                                |
| 6. 闡述社會保險的目標及問題                      | 健康保險<br>退休保險金<br>失業保險<br>意外保險<br>老年安養保險                    |
| 7. 舉例簡單說明薪資計算                        | 所得稅等級<br>免稅額<br>所得稅<br>所得稅表格                               |

學習科目 2: 營運的法律基礎		40 小時
<b>學習目標</b>	<b>學習內容</b>	

- |                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| 1. 認識法律基礎，揭示法律行為能力之可能性與侷限 | 公共法<br>個人法<br>法律始源<br>法律能力及營運能力 |
|---------------------------|---------------------------------|

	法律標地
	自有財產及所有權
2. 辨別法律案件及經濟常態	單方及多方法律案件
	形式規定
	可爭議性
	無效
3. 以交易合約為例說明合約終止與履行合約	合約自由性
	責任行為
	履行行為
4. 以交易合約為例說明合約之履行與抵觸	交屋有瑕疵
	拖延交屋
同時考慮法律及經濟決定之可行性	驗收拖延
	付款拖延
	非告訴及告訴方式催款程序
	超過法律追溯期
5. 說明無力償還與負債過度之後果	程序方式
6. 認識保護消費者之法律規定並說明其必要性	營業條件
	標明價格
	產品保固

學習科目 3: 企業經營活動之目標與條件	50 小時
----------------------	-------

1. 了解企業行為之目標及揭示相關性	經濟目標
	生態目標
	社會目標
2. 說明經濟行為之基本事實	需求、詢貨
	貨品
	生產要件
	最低成本組合
3. 區別企業交易的法律規範與法律形式	商務人員之特性
	公司
	工商及合作社登記
	零售商
	開放式企業、兩合公司

股票上市公司、股份有限公司  
登記有案之合作社

區別其差異性之標準

- 擔保
  - 資本額
  - 負責人與代理人
  - 分配業績
  - 監察人之參與權
4. 說明企業之稅法規範  
所得稅  
公司所得稅  
營業稅  
財產稅
5. 區別男性與女性員工授權的差異性  
授權行使範圍  
行使代理
6. 說明投資與金融之關聯  
投資種類  
金融種類  
貸款種類  
信用  
貸款安全性
7. 說明付款之主要方式及比較  
支票  
轉帳

學習科目 4: 經濟規範、價格制定及市場競爭 30 小時

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 1 說明社會共同生活的基礎.          | 社會秩序<br>經濟秩序           |
| 2. 認識理想的經濟秩序及其社會的主要理想性  | 中央控制經濟<br>市場經濟         |
| 3. 了解市場為供需交會之地，並解釋價格之形成 | 市場種類<br>市場形式<br>價格平衡   |
| 4. 說明企業就市場形況之差異而制定價格政策  | 開放自由市場<br>寡頭市場<br>壟斷市場 |
| 5. 說明企業間之合作與結合          | 聯盟                     |

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| 6. 說明社會經濟是真正的經濟體制<br>並與市場經濟作區分 | 財團<br>規章之措施<br>- 競爭規則<br>- 所得分配 |
| 7. 說明納稅為公共財政的財源並解釋<br>公平賦稅的困難  | 賦稅體系<br>稅的負擔<br>稅額累進            |

學習科目 5: 經濟政策的基本特徵    40 小時
----------------------------

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| 1. 說明社會產品之介紹                      | 起源<br>分配<br>運用   |
| 2. 說明整體經濟之目標以及判斷其對<br>企業及個人決定之重要性 | 穩固之價格水準<br>高度就業<br>經濟成長<br>國際經濟之平衡<br>環境保護<br>社會合約所得之分配及財產之分配  |
| 3. 分析景氣之波動                        | 經濟景氣各階段<br>經濟景氣指標  |
| 4. 判斷法人機構對整體經濟的影響範圍               | 國家<br>- 經濟景氣政策<br>- 賦稅政策<br>- 支出政策<br>- 結構政策<br>聯邦銀行<br>- 職責與地位<br>- 金融政策之機構化<br>薪資合約雙方<br>- 薪資政策<br>- 目標與利益衝突<br>歐盟<br>- 結構政策<br>- 工具 |

2. 房地產經濟專門之經濟學理論	400 小時			
學科	每一職訓年之鐘點數			
	1	2	3	總時數
1. 不動產經濟的企業及市場	10			
2. 租賃住宅與商業物件之管理	100		100	
3. 土地法	40			40
4. 住宅及部份所有權之建立與管理	10	20		30
5. 土地交易		40		40
6. 新建、更新及修繕		50		50
7. 金融		10	40	50
8. 不動產領域之稅制			50	50
9. 不動產行銷			30	30
總時數	160	120	120	400

學科 1: 學習目標	學習內容
不動產經濟的企業及市場	10 小時
1. 認識不動產業之營業範圍及說明其基本功能	不動產企業 仲介 工程包商 管理公司
2. 認識不動產市場之特殊性	供應體系 結構特徵 組織 決定供需之理由
3. 說明不動產市場之價格結構	市場價格 價格約束

學科 2: 租賃住宅與商業物件之管理	100 小時
1. 認識合約物件之不同並依特定之標準作出區別，作面積之計算	住宅物件與商業物件 -面積 -數量
2. 說明住宅租賃合約設計及締約之可能性，說明合約雙方之權利與義務	簽約雙方 雙方利益著眼點 點交條件 方式之規定

	法律及合約規定
	-租金
	-租賃期限
	-修補美中不足的小缺陷
3. 說明移交房屋給租方	移交備忘錄
4. 在租賃期間房東管理之職責	商務管理
	-管理維修費用之計算
	技術管理
	社會管理
	-房屋補助津貼之諮詢
5. 找出租金調漲之可能性與侷限並且說服租方	租金自由之住宅物件
	-比照當地同等級之出租住宅
	-調整管理費用
	文書往來: 要求租金
6. 認清違反合約條例，並且依照情況運用適用之法律條款	租方違反合約
	文書往來: 警告函
	-積欠房租
	-催討與提出告訴
	-違約使用
	降低租金
	因過失而喪失權利
7. 說明結束租賃關係之緣由、種類及執行	合約約定事項
	解約
	文書處理
	租方的抗拒解約權
	提出強制搬家之告訴，並強制執行
8. 說明交還房屋	過程
	結算
9. 揭示商業物件租賃合約之特點	租金
	租約期限

土地法 40 小時

- |                     |         |
|---------------------|---------|
| 1. 依法律規定說明土地及其使用可能性 | 組成要件及附屬 |
| 並說明其對土地所有權人及建造人之意義  | 土地分類    |
|                     | 建築計畫    |

2. 認識不動產地籍登記之責任與結構 並找出與土地登記之關聯性	主要組成要件
3. 認識地籍機構與意義 說明登記過程	特殊地籍資料 順序 臨時性土地登記 公認 抵觸
4. 認識所有權人對土地之權力	所有權之種類
5. 認識鄰居間之法律規定及推測其意義	公共及私人間的鄰居權益
6. 分辨物權並認識其對土地所有權人 之意義	負擔與限制 -地役權 -土地負擔 -優先購買權
7. 辨別地上物所有權之特殊法律性格 並判斷其經濟意義	地上物所有權 地上物所有權合約
8. 辨別土地抵押權及其在土地交易中 之重要性	抵押貸款 土地負債
9. 認識稅捐負擔及建築圖並說明對土 地所有權人之重要性	公共負擔 -土地稅 公共建設負擔 -棟距

學科 4: 住宅及部份所有權之建立與管理	30 小時
----------------------	-------

1. 空間所有權來闡述住宅所有權	住宅所有權 部份所有權
2 闡明住宅及部份所有權之建立 以土地登記之觀點說明先決條件	合約優先 部份所有權聲明 分割計劃書 獨立產權證書
3. 說明所有權之權力及義務	專屬所有權之唯一使用權 共同所有權之使用權之共有 特殊使用權
	稅捐及費用之分擔

4. 闡明房屋及部份所有權之管理 說明機構之法律及合約行使範圍	共有之規定 所有權人大會 管理者 管理條約 管理委員會
------------------------------------	---

---

學科 5: 土地交易
------------

1. 蒐集並評估購買土地所需要之資訊	地點、面積及分割 建物之品質 所有權 利用限制 負擔 利潤
2. 以工程圖說明及計算土地的建物利用	建物利用的種類及範圍
3. 認識公共開發費用及闡明計算程序	開發機構 開發者 開發稅捐
3. 認識及計算土地價值之意義並說明交易價值	土地平均值 比較價值之程序 實際價值程序 營收價值
5. 認識取得土地之各種方式及判斷其特殊性	買賣合約/轉讓 -形式 -內容 -附加費用 -繼承案例
6. 準備及介紹物件合約是仲介的職責	買賣合約 租賃合約 -住宅物件 -商業物件
7. 仲介業務在公共法律及個人法律之基礎	許可憑證的先決條件 行使業務之規定  仲介費用 仲介費用之放棄

	仲介自用住宅之特點
	規定
8. 在同行競爭中仲介之地位	競爭規則
	成功準則
	中立準則

新建、更新及修繕	60 小時
說明興建工程之物件	興建工程之種類
說明參與工程者的職責與地位	發包工程者與承包商
	建設公司與一般公司
	建築師/特殊專業人士
	一般公司與工程公司
	工程監造部門
	債權人
2. 認識環境保護工程之重要性	環保建築材料
	節省能源
	利用土地
3. 說明興建工程中準備階段實施之必要事項	計畫
	工程合約
4. 根據此行業中通行的合約說明合約雙方基本的權利及義務	工程合約
	建築合約
	建設公司合約
	保險合約
5. 認識驗收的先決條件及法律後果	合約雙方
	工程監督部門
6. 了解業主在工程保固上應有之權益並且為其爭取	修改
	降價
	補償損失
	超過追溯期
	文書往來:爭取保固權益
7. 說明承造者應做的事項	承造者之工作
	工程承造合約
8. 認識建設公司的工商規定並且與承造者做區分	對文件及資訊的責任
	保固規定

9. 說明在住宅更新上房東的目的	現狀維護 銷售保障 經濟利益
10. 認識更新工程的準備措施	建物選擇 - 技術觀點 - 商業觀點 承租人的權益 文書往來: 公告更新工程
11. 更新工程後提高房租之可能性	不受價格限制之住宅工程建造 文件往來: 要求提高房租
12. 說明修繕措施的目標與過程	克服市區建設工程之弊端 起造者 承包修繕工程者 準備工作 執行 結案
13. 說明修繕範圍中相關者之權利與義務	平衡金額 參與

10. 財務 50 小時
--------------

1. 不動產經濟中企業的財務之特點	住宅公司 承包工程單位 建設公司 仲介 管理公司
2. 舉例說明物件財務與計算	計算所有費用 財務計畫 考慮利潤
3. 抵押貸款作為物件之財源	抵押貸款文件 抵押貸款之上限金額
4. 認識提供長期貸款各種金融機構條件之特點及說明其起因	條件 貸款單位
5. 比較條件	實際利息 負擔 其他負債

6. 計算工程進行間之貸款	財務支出
7. 說明政府補助自用住宅興建之目的與基本結構	補助基本原則 補助種類 補助方法
8. 解釋在政府補助的自用住宅案中費用總金額、經常性使用與租金提高間之關係，計算租金與租金變動	補助之先決條件 申請程序 清算程序 經濟效益計算 稅捐計算
9. 在工程財務上區分所提出之資金匯整	不動產基金
10 認識商業物件中出賃是財務上特殊的一種方式	不動產 出賃

不動產稅務 50 小時
-------------

1. 說明與認識不動產之增值	營利稅則 增值規則
2. 揭示不動產中所得稅的基本原則，及計算某段期限內稅賦的好處	法人稅則之劃分 收入種類 收入 廣告費支出/營業支出 -耗損扣除 -扣除額之提高 -特別折舊 自用住宅對所得稅上的優惠
3. 認識營業稅的基本原則及找出特點	營業稅種類 選擇營業稅
4 認識購買國內土地特別扣除額之要點	測量原則 免除 無規定
5. 認識土地稅及找出欠稅	計算基礎 免除理由
6. 說明賦稅對投資決定之影響	建物 -新建建築 -經營

財產歸類

-私人財產

-企業財產

使用目的之規定

-自用

-投資用途

不動產行銷 30 小時

1. 說明物件行銷時土地及房屋市場之特性	市場參與者 市場種類 市場形式 物件
2. 標明不動產行銷之工具	產品政策 價格政策 商品分類政策 銷售政策 廣告/公關 服務政策 行銷組合
3. 說明以目標族群為導向之廣告策略 依費用及廣告成果對廣告方式區分	傳播範圍 文書往來: 備忘錄
4. 開闢客源與案件時為客戶作諮商	客戶洽談 事先合約

會計系統

280 小時

	1	2	3	總數
1. 複式會計系統	50			50
2. 不動產之經營	30	50		80
3. 土地取得		10		10
4. 工程及定價		50		50
5. 財務		10		10
6. 年度結算			40	40
7. 支出與收入結算			40	40
總時數	80	120	80	280

複式會計 50 小時

1. 說明會計的職責	紀錄 資訊處理 處分 控管
2. 揭示企業會計哪些部分是資訊、稅務及控管系統要件	會計 支出與收入 統計 計畫
3. 資產之登錄及呈現，蒐集工商規定	盤點 清單 結算
4. 登錄資產變更	會計基本原則 交易登錄、借貸關係 結算 會計帳
5. 登錄收入及了解對資產之影響	科目平衡 損益科目
6. 登錄須繳營業稅之交易	營業稅科目 未稅前之帳目、稅後帳目
7. 私人費用登錄	私人費用科目 個人消費
8. 認識及使用科目的規則	科目範圍 科目表

不動產經營管理 80 小時

1. 在資產中登錄租金收入	有建物之土地 無建物之土地
2. 營業費用登錄及將暖氣費用轉入科目	種類 登帳 應付帳款 結算
3. 維護措施費用之登錄	費用種類
4. 計算並登入個人費用	未稅前金額 稅後金額 稅款

5. 登錄其他費用	社會保險 未支出金額 其他薪資支出 費用種類 一般性行政支出 無建物之土地費用
6. 折舊原因及說明折舊對資產及收入之影響，並登錄折舊	固定資產之折舊 年度中之支出 租賃物件之折舊

土地之取得 10 小時	
1. 依照科目範圍區分土地種類及為內容作定義	固定資產 流動資產
2. 登錄與土地取得相關之帳目	取得成本 類似取得成本之費用

工程工作及使用	
1. 登錄與建立固定資產與流動資產物件有關之交易	科目種類 費用組群 -企業自己的業績 -他方支出 -其他支出 選擇入帳
2. 出售流動資產物件	出售過程 帳面變更
3. 登錄管理薪資	管理營收 未完成之服務營收
4. 登錄仲介工作之營收	仲介費 補償支出費用

財務 10 小時	
1. 登錄物件財務之交易	貸款 貸款發生之費用 資本收入

年度結算 40 小時

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| 1. 認識估價之基本原則並利用到簡單範例上      | 最低價值原則<br>最高價值原則<br>-有形資產   |
| 2. 認清在期限內算出績效之必要性並登入分帳之過程  | 其他資產之物件<br>其他應付帳款<br>借方應付帳款<br>貸方應付帳款<br>準備金<br>-維護建物之準備金<br>-其他準備金 |
| 3. 認識房地產企業或登記有案之合作社年度報表之架構 | 主要年度報表之總覽<br>結算<br>損益表<br>附件<br>庫存                                  |
| 4. 闡述公司行號或合作社的利潤分配         | 盈餘分發<br>準備金提存<br>結算   |
| 5. 準備公司行號或合作社年度統計報表及評估結果   | 重要數據<br>-財產結構<br>-自有資產比例<br>-償付能力，第一級<br>-擔負等級<br>-利潤<br>表現方式       |
- 

支出與收入計算 40 小時

- |                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| 1. 支出與收入計算之目的             | 計算內部支出<br>公司稅的基本原則         |
| 2. 認識會計與支出收入之關聯性並且描述其基本觀念 | 花費<br>支出<br>-基本支出<br>-額外支出 |

	-其他支出
	盈餘
	收入
3. 執行支出科目入帳	第一級之記帳表
4. 計算與評估各支出項目	計算承包工程
5. 在出售物件的工程為例闡述負擔等級及作簡單之計算	第一級之負擔等級計算

## 資料處理

1. 認識資料處理系統的架構、功能及成效特點	核心單位 周邊 儲藏工具 速度 容量
2. 認識企業體系之功能，並借用運用軟體支援工作	軟體層面 利用 操作手冊
3. 認識與本行相關之電腦與通訊系統	資料/資料處理 資料庫 語言、文件、圖像及資料通訊 通訊網路及多點系統 郵件系統
4. 判斷使用資訊及通訊系統對工作組織及同事之效果與規範	資料處理的觀點 資料確認 資料保護 節約趨勢 資格 人類工程 環保觀點
5. 認識在工作中標準軟體是典型工具並將之歸納入專業職責中	資料庫 表列計算 文書處理 圖像
6. 房地產經濟文書之標準	文書處理
7. 將標準軟體運要至本行典型的範例	資料庫 或表列計算