

出國報告（出國類別：出席國際會議）

出席「第 57 屆世界不動產曼谷年會」

服務機關：台中市政府

姓名職稱：劉邦裕 主任秘書

吳存金 地政局副局長

莊子明 地政局重劃課課長

派赴國家：泰國（曼谷）

出國期間：中華民國 95 年 5 月 25 日至 5 月 31 日

報告日期：中華民國 95 年 7 月 10 日

目 錄

第一章	目的	P1
第二章	行程及會議議程	P2
第三章	專題演講內容摘要	P3-P10
第四章	學習研究心得	P11-P13
第五章	建議事項	P14

第一章 目的

世界不動產連盟是一個從事不動產相關業者的非政府世界性組織，法文簡稱 FIABCI，創始於 1948 年，發起人為法國人，總部設在法國巴黎，目前有超過 60 個分會散布在 65 個國家，台中市政府地政局於 2002 年加入為公部門的會員，並於 2003 年 9 月 24 日至 9 月 27 日與中華民國不動產協進會在台中市合辦第六屆亞太不動產年會，會議相當成功，贏得國內外人士一致的讚揚，提高台中市邁向國際化的能見度。

繼 2004 年 5 月由地政局曾局長率團前往美國休斯頓市出席世界不動產年會與各會員國代表建立良好溝通管道後；今年（2006 年）世界不動產年會在泰國曼谷舉辦，為吸取經驗，經簽奉市長批准由劉主任秘書邦裕率同地政局吳副局長存金及重劃課長莊子明共三人出席國際會議，共同參與討論 FIABCI 2006 年世界年會有關全球不動產與社會經濟密切的關係，以獲取新知及為台中市爭取主辦世界年會的機會而努力。

第二章 行程及會議議程

95年5月25日	台中→桃園中正機場→曼谷
95年5月26日(星期五)	
07:00—14:00	高爾夫球比賽
12:00—14:00	策略規劃委員會
15:00—18:30	理事會會議
95年5月27日(星期六)	
08:30—09:45	財務委員會
10:00—10:45	選舉委員會
11:00—12:00	歐洲地區委員會
13:30—15:15	會議委員會
15:30—16:45	團體會員委員會
17:00—18:15	亞太地區委員會
19:00—	區域性晚宴(亞洲、美歐洲)
95年5月28日(星期日)	
08:30—12:00	理事會會議
14:30—18:00	會員大會
09:00—12:00	專題論壇
18:30—21:00	雞尾酒會
19:30—	獎章得主晚宴
95年5月29日(星期一)	
08:30—11:00	開幕典禮(新舊會長交接)
11:00—12:00	專題演講1(自然災難後不動產的重建)
12:30—	午餐
14:30—15:45	專題演講2(發展財產權在經濟的重要性)
16:00—17:15	專題演講3(石油成本和能源價格對不動產的衝突)
19:30—	歡迎晚宴
95年5月30日(星期二)	
09:00—10:30	專題論壇1
10:45—12:15	專題論壇2
12:30—14:00	午餐
14:15—15:30	專題論壇3
15:45—17:15	閉幕典禮
17:30—18:30	新任理事會議
19:30—	惜別晚會
95年5月31日	曼谷→桃園中正機場→台中

第三章 專題演講內容摘要

壹、主題：自然災難後不動產的重建

主持人：Mr. Phummisak Hongsyok (泰國)

演講者一：Thomas M. Stevens (美國)

1. **演講主題**：帶給美國海灣家園、幫助與希望
2. **演講人簡介**：2006年美國國際房地產經紀人協會總裁
3. **演講大綱**：

Tom Stevens 是房地產經紀人協會(NAR)總裁，2005年八月颶風侵襲美國海灣，Tom Stevens 在演說中提到 NAR 如何對災後付出努力，以幫助遭受颶風襲擊者重建家園、希望、以及提供幫助給遭颶風襲擊的家庭。卡翠納(Katrina)颶風是美國歷史上其中一個最致命、造成最嚴重損失的自然災害之一，緊接颶風而來的是洪水氾濫，毀滅沿著路易斯安那州、阿拉巴馬州、密西西比州沿海的城市。Steven 先生的演說中解釋 NAR 的長期援救計劃以及 NAR 為何對此災難做如此的回應。Steven 先生並描述颶風過後數個星期災區的狀況，以及雖然失去所有，但仍努力尋找資金幫助他人的房地產經紀人鼓舞人心的例子。Steven 先生也提到其造訪紐澳良的情形，並對 NAR 的重建計畫提供最新的資訊，以幫助受到影響的城市重建及復甦。

演講者二：Edward. J. Blakely

1. **演講主題**：災難的了解與災難後的重建
2. **演講者簡介**：雪梨大學教授

Blakely 教授是都市與區域計畫之主席以及雪梨大學計劃研究中心主任。

Blakely 教授在來到雪梨大學之前，曾在紐約的大學擔任管理與都市政策學院之院長。

Blakely 教授對澳洲及雪梨非常的熟悉。他在過去三十年對都市計劃下了很大的努力。

Blakely 教授在國際上、洲政府、地方政府以及私人機構中都有其地位。

3. **演講大綱**：

自然災害發生愈來愈頻繁。一些科學家預測氣候的變化會使世界上的自然災害更加嚴重。在雪梨大學一項稱為 Natclim 的計畫中，我們試圖調查自然災害對都市地區的影響以及對不動產的影響。我認為不動產以及公司行號必須正視重建災區的此一問題。除

非重建災區的過程順利以及商業重建，否則不動產便無價值可言。如果災後重建做得不好，那麼對災區之不動產市場的影響是令人懼畏的。以下我提供幾項作法說明不動產市場企業應該如何做並站在政府的立場，以帶給不動產以及所有企業高品質的環境：

1. 確定政府正確的做好復原的運作
2. 發展災難前的規劃計畫，例如街道模式、水利以及其他重要的公共設施
3. 加強對歷史古蹟的復元工作，使其不會在災難後因政府缺乏資金變得滿目瘡痍
4. 重建政府特區，以為整個都市(區域)帶來高品質建築物的氣象
5. 設定比災難前更高的設計或建築標準，並提供足夠的資源以達到此標準，而非僅僅為了作暫時性的改善而設立將會對當地未來不動產投資造成傷害的較低品質的標準。

演講者三：David Simister

1. **演講主題：**海嘯後的普吉島不動產市場

2. **演講人簡介：**FRICS 主席

David Simister 是泰國、越南以及印度支那的主席，他在新興經濟的新企業發展中扮演很重要的角色，包括普吉島。

David Simister 在 2005 年成為世邦魏理仕(CB Richard Ellis)泰國分公司的主席並在 1990 年成為泰國的居民。這間公司是泰國最久的國際不動產顧問公司。

從 1986 到 1990 年，Simister 先生擔任世邦魏理仕香港分公司的主任，並在亞洲及英國有二十八年的房產鑑定員經驗。

在 1981 年搬到香港之前，Simister 先生於 1977 年在倫敦開啓他的不動產生涯。

3. **演講大綱：**

(1) 普吉島的海嘯

- * 在 2004 年 12 月的海嘯侵襲中，泰國是受到最少影響的國家
- * 普吉島受到的影響比蘇門答臘所受到的影響小

(2) 海嘯的影響

- * 新聞媒體報導
- * 不動產購買者受到影響

(3) 海嘯前的不動產市場

- * 普吉島是主要的不動產市場勝地

(4) 重建的過程

(5) 普吉島的獨特賣點

- * 世界通道
- * 世界級的設施：醫院、國際學校、高爾夫球場
- * 絕美的海灘
- * 發展中的公共設施
- * 低消費的生活
- * 在外國人主要的度假勝地上泰國人的好客

(6) 海嘯後的不動產市場

- * 購買者以及開發者對普吉島的潛力仍然充滿信心

(7) 2006 年市場概述

- * 需求：

成長需求

更多的世界購買者

- * 供給

更多的新計畫

新區域的主動發展

更專業化的發展

(8) 展望

- * 對設施以及公共設備持續的改善
- * 好的資本增值
- * 更多等待施行的計畫
- * 不動產承租的發展

貳、主題：發展財產權在經濟的重要性

演講者：Professor Spike Boydell (澳洲)

演講人簡介：澳洲雪梨科技大學、建築環境系主任，現年 46 歲，英國利物浦大學博士

摘要：在發展中的經濟享有高水平的土地政策目標是解決如何使土地財產權的經濟和社會價值自由化時，同時維持傳統的價值和對土地一慣的連繫，並且達到改進人民和社區生活福利的經濟發展。

上述目標常導致混淆和政策緊繃，超過土地所扮演資源和安全的角色。它產生“土地適合擔任什麼角色”及為何財產權的混淆會導致衝突情況發生的問題。

以亞太地區為例，這篇演講清楚的提出全球性財產權的增值乃結合著經濟、社會和環境價值的需求。並闡明各種角色、責任、關係、權利和從土地許可的稅收是在包含財產權的混合架構下。

一種混合制度足以滿足傳統和現代期望創造提供相似的經濟動力和法律所支持西方社會所有權模式的土地所有制同時保留共同受託職責和不可剝奪的慣例。

內容：一、財產權概念

自然界中並沒有財產概念的存在 — 財產權的觀念係一種人類構思概念的結果。在一個隔離的世界中，比如小說《魯賓遜漂流記》中主人翁魯賓遜的世界裡，財產權無足輕重[德姆塞茨，1967年]。財產權只有在當另一人、一群人、一族群或是具有更龐大組織的社會牽涉到所謂的領土權才會顯示出其舉足輕重的地位。人類有必要定義什麼是“我們的財產”而非“我的財產”，並且就像其他物種一樣，人類需要以生命來保衛其空間。我們對於價值的觀念是會被其他的需求所影響 — 是一種對社會經濟結構內財產權所產生的金錢價值。麥漢(Machan)強調個人係與典型的古典自由主義有著令人不快地聯繫在一起[麥漢，2006年]。Machan引述經濟學家的說法認為魯賓遜是一個“原子論”個人主義的例子。

在魯賓遜的例子中，霍普(Hoppe)認為一直到產生匱乏或是對匱乏產生了恐懼之後才引發社會合作的問題[霍普，2004年]。霍普引述魯賓遜的觀點認為“財產的定義及理論必須優先於所有其他經濟名辭及定理的定義及制定。” Hoppe 的觀點是：高斯(Coase)、德姆塞茨(Demsetz)及波斯納(Posner)的芝加哥學派缺少了原創性，而只是沿著亞里斯多德其著作《政治學》中所學出的私有財產觀念一直到羅

馬法、阿奎奈(Aquinas)的基督教傳統、晚期西班牙神學家以及影響美國憲法制定的英國政治哲學家和教育哲學家約翰洛克。Hoppe 認為奧地利經濟學家羅斯巴德(Rothbard)的自 1960 年代至 1995 年其過世那年期間的獨特貢獻對中地學說的”重新發現”，亦即財產及財產權具有經濟學及政治哲學的基礎，係包含了一個存在於自由意志論內的統一道德立場。此論點係與高斯、德姆塞茨及波斯納[1986 年]所關注到的財產及財產權呈現一致。

我們需要定義所謂的”財產”並且深入探討所做的評價。以德姆塞茨為例，當魯賓遜遭逢海難時他最關心的並非所擁有的財產權而是生存，亦即他需要食物、水、及遮風避雨的地方。隨著時間的流逝，魯賓遜必須接受所身處的環境，而在他感覺到生存受到威脅前，生存所需的基本需求也讓他理所當然的接受該適應當時的環境。就該點而論，一旦感到其(一個非正式的階段)財產權會受到影響，他的價值觀就會開始有所改變。在一定的程度上，此點係與賽伊伯格(Saeborg)、伊格(Eagle)、及卡思培(Kasper)所感到就有關國土干預一點上的相同領土權；即使如此，二者之間仍有差異，國土(哲學觀點上)是經由立法程序而被賦予的，而接著產生超越其特別行政有限政治連繫的國家永續發展。初期，魯賓遜過著日復一日的日子而不會特別關注到其空間的長期永續性。我堅決主張在近代西方社會中”國土”的策劃角色係作為平衡團體而非個人其社會、環境、以及經濟的抱負，而個人只會受短期經濟利益的刺激。

德姆塞茨[1967 年]強調很簡單的一點 — 新權利的產生係在回應新經濟力的產生。巴澤爾(Barzel)在實證哲學家觀點之間批評德姆塞茨的疑惑，他認為權利的產生係回應經濟情況以及政府應該提高私有權利的基準觀點[巴澤爾，1989 年]。當相信來自此類行動的獲益會超過其成本時，個人則會選擇來執行權利。當感到不需要對其財產具有權利或是操控時，並且該權利並沒有被適度的描述時，個人會堅持的將之變更(可能經由法院或是施壓方式)一直到滿意為止，如此對保持權利的均衡。因此，在任何時間他們的權利是被準確的定義，而要一直到不斷改變的經濟情況加諸於均衡上才會將之予以改變；亦即對商品的權利變的更有價值，個人就會更努力的徹底來描述他們的權利。

人們也許會贊成土地稅是一種發展財產權經濟重要性的補救。實際上，對土地徵收的稅負是另一種“財產權在任何地方都不是絕對”的例子。依據 2006 年出版的經濟期刊，“稅負是土地侵犯納稅人金錢所有權的清楚例子。侵犯財產權的經濟成本則強調政府仔細考量稅負政策對經濟成長的絕對重要性”。

二、定義財產（及不動產）

不動產定義下的財產”可以被擁有”：亦即被分類為動產及不動產。私人財產包括家俱、藝術品、珠寶、機械、及家用品等。換句話說，亦即有別於不動產的個人物品。

該定義本身也會產生混淆。美國不動產估價字典(The US Dictionary of Real Estate Appraisal)指出，不動產包含所有相關於實質不動產的利益及權利[美國估價協會，1993 年]。這意味著包含著不同的利益及團體。相反地，英國財產專門辭典(UK Glossary of Property Terms)將不動產定義為：自由買賣土地，而非租用業權；後者被定義為動產或是私人財務[Jones Lang Wootton 資產評鑑公司，地產公報，以及南岸大學，1989 年]。

如果近代西方社會無法同意我們所認定的不動產，當我們試著要以固有的角度來解釋時，整個情況會變的更模糊。固有的解釋係以社會關係以及人們(個人或是一個團體的群體)是如何的擁有、評價、及處理事務的論點為根基。

當論及到土地時，我們會發現了解及混淆的程度。此程度會因西方的不動產定義下的財產及固有解釋之間的差異而加重。

任何的混淆都比不上澳洲最近在”無人所有土地”及”原住民土地權”矛盾修飾法的處理上。似乎英國殖民者從未使用”無人所有土地”一辭，但卻變成馬波(Mabo)判定中所謂的一個國家程度上財產權的爭論點。道森(Dawson)質疑，”一個法院怎麼可以假設一個沒有出現在任何法律或是歷史記錄上而被稱之為’無人所有土地’的信條被殖民者應用” [道森，2006 年]。”無人所有土地”一辭也許是一個語言學上卑劣之詞，而當代對澳洲在法律說法上所採用”原住民土地權”一辭卻是一個不友善的矛盾修飾法，因為該辭是一個不當借用加拿大案例的

例子，並且將對個人西方結構造的財產所有權及原住民慣例和傳統予以混淆了。所有權的觀念與固有概念的所有權並不相關。物質價值是有形的，但能夠以經濟名詞來衡量。精神價值是無形的。由於精神價值無法以傳統的經濟名詞來表示，因此其固有社會的重要性無法被過為強調。

爲了協助此點上的解釋，在此簡扼的說明南太平洋社會可以承認土地在太平洋持有特定的地區。其中一個最重要的理由是無法被抹滅的：因爲殖民地化讓原住民在澳洲的土地被佔據，而相同的毛利人由於歐洲白人移民而讓其大部分土地都被佔據。

在太平洋小島上也有類似的轉變，因而形成國家。因在會社(種族鬥爭)法被決定後殖民政策實施以來，許多的太平洋小島居民開始選擇定居在該環境。也許他們也認爲有些事情係理所當然的。然而，就全球市場而言，有別於文化、精神或是生計價值，自然資源的取得及資本家範例更強調了跟財產權有關的經濟價值。

三、結論

四年前在聯合國糧食及農業組織及 RICS(特許測量師學會)基金會贊助下，本人促進了南太平洋島嶼佔有權衝突座談會在南太平洋大學的舉行。本人深受已過世副校長暨前聯合國亞洲暨太平洋經濟社會委員會(簡稱 ESCAP)主任 Savenaca Siwatibau 先生的演講激勵。在其開幕致詞中提到許多的議題：

人們說土地就像人類的財務及資本一樣，是一個可以幫助任何國家推動經濟及社會發展、產生國家收入、財富、工作及政府收入、以及對抗貧窮、提升生活水平、以及確立社會及政治穩定的生產因素。土地佔有權就像文化及傳統一樣，可以隨著時間在社會上予以發展。在所有的事務中，也形成了改變及解決方案。解決方案必須自內而外有系統的被規劃並且要能夠反映出能夠決定命運的國家、家庭、個人需求及抱負、以及改變全球、區域、國家經濟、社會及政治的動態 [Siwatibau, 2002 年]。

Siwatibau 的致詞概要及在本文中本人所提出的議題廣度爲：當我們認爲發展財產權其經濟的重要性時，並沒有一個單一的標準是可以適用於所有的解答。”財產權是可以達到及調停多重抱負、減少投資人的不確定及讓社區利益達到最大

值之首要手段”的說法是可以備受肯定的[Smajgl、Vella 及 Greiner，2003 年]。這些正在發展能夠符合西方經濟財務及債務形式財產權基礎建設的國家所面臨到的挑戰是他們必須拋棄一些既有的慣例及傳統，以便在國際舞台上達成個體化所有權的需求。儘管如此，本人仍舊懷疑默許西方模式會是最理想的解決之道。至此，金融機構具有改變其傾向體制來適應發展以租賃權架構而非疏遠個人化財產權為基礎的國家需求的社會責任。

凡是開發中或是已開發中社會都必須努力尋求一個在特別情況下可以重視及承認多重財產權及多重利益相關者混合途徑的需求。國土可以具有一個清楚的角色來重視及保衛利益相關者的特別權利，而儘管甚至個人權力也無法被看作是可以在從其他無論是個人、公司、社區團體或是國土的利益相關者中被隔離。

第四章 學習研究心得

壹、曼谷大皇宮和玉佛寺

提起曼谷大皇宮和玉佛寺，凡來泰國旅遊的人，絕對不會錯過到此一景點。

大皇宮是仿照原故都大城府的舊皇宮形式所建造的，深具泰民族古建築的藝術特點，它匯集了泰國的建築、繪畫、雕刻及裝潢藝術的精萃，深受各國遊客之讚賞。

現大皇宮內有幾座宮殿均開放予遊人觀賞，禮拜，如節基殿，律實宮，武隆碧曼宮等。大皇宮是曼谷皇朝歷代國王議政，加冕及舉行盛大慶典的場所。

至於玉佛寺則是建在皇宮內的一座寶刹，在大雄寶殿中供奉一尊價值連城的國寶一玉佛，該尊玉佛是由整塊翡翠玉所雕刻成的。玉佛寺是泰國唯一沒有僧眾駐錫的國家級佛寺，其作為皇室舉行宗教儀式之場地。

參觀時間每天 08:30-15:30 入門票 200 銖，不過遊客不能穿著曝露衣服入內，如時下流行的女士露肩、露肚臍或男士穿短褲、拖鞋皆不準入內，需另行繳交保證金，更換寺內準備的衣物，才能參觀，雖是對皇宮及玉佛寺的尊敬，但以曼谷炎熱的氣候，如何維持傳統又能兼顧遊客的需求便利，則是有待改善的空間。

貳、芭他雅渡假聖地

芭他雅是泰國最著名的海濱城市，享有“東方夏威夷”之美稱。她位於泰國的東海岸邊，距曼谷 147 公里。芭他雅風光旖旎，氣候宜人，青山疊翠，碧海浩翰，風帆點點。海灘沙軟細白，海水清澈蔚藍。岸邊小樓別墅，掩藏在紅花綠葉中，確實別具清幽的情趣。每當傍晚夕陽斜照，她又展現另一番迷人的風姿，天空彩霞千里，海面金鱗萬頃，足以令人陶醉。由於芭他雅如此變幻無窮的自然美景，世人冠以許多美名“東方夏威夷”、“世外桃源”、“度假天堂”、“東方明珠”等等。

芭他雅可以說是愛好水上運動者的樂園。這個瀕臨暹羅灣的海濱度假勝地長達 3 公里的白色狹長沙灘，遊客可以從事各項活動，諸如：水上摩托艇、空中飛傘、水上滑板、玩風浪板和乘騎香蕉船、及海底漫遊等等令遊客盡情遊樂，達到渾然忘我的境界。我國屏東墾丁及澎湖雖不及芭他雅的著名，但可仿倣學習，以吸引國外遊客。

參、在泰國買不動產要知道的五件事

一、分區使用管制規定

關於新制定的分區使用管制規定建築物規則在蘇梅島引起廣大的關心。此關心源於此新法規將會對此島的建築物強加嚴厲的限制的謠言。當然的確有一些新的限制和要求，但並不像謠言所謠傳的如此繁雜。許多謠言所謠傳的「新」規則也不盡然全是新的規定。

先前的蘇梅島分區使用管制規定制定於 1990 年。新的規定於 2005 年 8 月 31 日通過並於 2005 年 9 月 15 日開始實施。新規定並不是完全取代舊規定，而是在三方面做修正。

新的規定並不影響任何 2005 年 9 月 15 日前所允許的建築物，無論當時是否已在建造之中。

二、調查程序

一般建議在泰國取得土地前應有前導程序，稱為調查程序。實際上，調查程序的重點以及步驟建立於環繞在自然、位置、土地使用意圖的事實之上。

調查程序的第一個步驟之結果與發現通常決定接下來需要哪些額外的調查程序。然如此，在泰國購買土地前仍有一些調查程序步驟是被公認必須的以及被建議的。

- * 對不動產合法的描述
- * 登記紀錄
- * 歷史所有權
- * 合法訴訟
- * 鄰近所有權者的權利
- * 區域劃分規則
- * 建築物限制
- * 公共建設計畫
- * 政府的同意

三、法律規定

在泰國，外國人不能以自己的名字合法的擁有土地。因此大部分的外國人會在泰國建立一個有限公司，並將自己可終身保有的不動產土地權轉移到此間公司。

關於泰國私人有限公司的註冊登記，理論上登記資本應為兩百萬泰元。但實際

數目不需要被維護在公司的帳目之中。

一個人可以以自己的名字擁有公司百分之四十九的股權，但剩餘的百分之五十一股權必須配置給其他的六位股東。

四、金錢轉移

建議從海外匯到泰國的資金應使用外幣而非泰幣。付款通知書上應清楚的著名目的。例如，「供在泰國投資使用」或是「用於在泰國購買不動產」。

每項外幣匯款必須超過兩萬美元，如果是以其他外幣計算，則必須相當於八十萬泰幣。

五、稅務規劃

泰國的不動產交易可以以多種方式進行。泰國人在泰國買土地非常直接便利，但是外過人在泰國購買土地則必須先建立一間公司以取得不動產。如此一來，會引起許多稅務方面的問題。

第五章 建議事項

壹、參加國際性會議可增加國際觀並增長見識，從會議資料顯示卡翠納颶風造成美國南部重大的傷害，不過 NAR 美房地產經紀人協會發揮「人飢己飢，人溺己溺」的精神，動員全體會員積極救助受災難的災民，使紐澳良城市能迅速重建，恢復舊觀，災民得以回來居住，協會總裁 Stevens 並引用一句名言：「當你需要一隻救人的手，你發現就在你自己的手臂上；當你長大時，你將發現你的兩隻手，一隻幫助你自己，另一隻去幫助別人。」另人動容，這種精神存在美國人心中，難怪美國成爲強大國家，我們國家最近也曾遭受自然災害，希望每個人也都能有此心胸，人人有愛，幫助受災難的人，是責無旁貸的事。

貳、最近看到報載，市府爲迎接 2006 年洲際盃棒球賽，趕工興建的棒球場即將完工，惟聯外道路的 80 公尺寬環中路，其中央約有寬度 30~40 公尺之範圍，因政府並未征收，土地產權仍屬私有，致該道路雜草叢生，廢棄物充斥，嚴重影響景觀，爲免貽笑外賓，市府欲清運廢棄物，維護國家形象，仍須徵得土地所有權人出具使用同意書，始得動工，倘土地所有權人堅決不肯出具使用同意書，爲免國家形象受損，市府將以高 2 公尺餘之鐵架或綠籬沿道路兩側豎立，可將髒亂予以隔離，避免進入眼簾，此爲不得已之措施，印證 Spike 演講的「發展財產權在經濟的重要性」文章中結論，「當我們強調發展財產權其經濟的重要性時，並沒有一個單一的標準是可以適用於所有的解答，相對的，必須努力尋求一個在特別情況下可以重視及承認多重財產權及多重利益相關者混合途徑的需求。」市府此舉可能無法得到土地所有權人的諒解，不過此爲不得已之措施，根本之計，仍應積極籌措財源辦理徵收補償以杜民怨。

參、FIABCI 世界不動產連盟，雖是非政府的世界性不動產業界組織，但其每年舉辦的世界年會及二年一次的各州地區性會議，所舉辦的論壇及專題演講均是邀請世界頂尖的學者、專家就當前政經時事與不動產業的關係做精闢深論的分析、探討，使與會者分享最嶄新的知識，走在時代的尖端。台中市政府積極努力與世界接軌邁向國際化都市的同時派員參加此一國際會議，乃是最佳的時機，希望能把握每次年會出席的機會，爲台中市爭光。