

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 函

會址：80250 高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1
電話：(07)335-0680 傳真：(07)335-0683
聯絡人：秘書長 黃榮昌/0933-668-209
電子信箱：khcda.org@msa.hinet.net

受文者：法規委員會正、副主任委員、李委員翊嘉、蕭委員勝夫
施顧問文墩、林顧問上立、各會員(榮譽)團體

發文日期：中華民國 113 年 7 月 11 日
發文字號：(113)臺省動開寶字第 020 號
速別：最速件

主旨：檢送本會 113 年 7 月 3 日召開 113 年度第 1 次「產業暨財稅
金融法規委員會」委員研討會議之紀錄(如附件)，請查照。

理事長 吳國寶

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

113 年度第 1 次「產業暨財稅金融法規委員會」會議紀錄

一. 時間：113年7月3日(星期三)下午2時正

二. 地點：雲林縣斗六市「三好國際酒店」1 樓耕雲軒餐廳
(雲林縣斗六市斗六五路 35 號. 電話：05-5510999)

三. 應出席人員：

主任委員：陳副省長明賢

副主任委員：陳副省長資雲

專業顧問：財稅顧問 施文墩會計師

建築顧問 林上立建築師

委員：李翊嘉、蕭勝夫、郭美玉、王靖元、黃文信、廖心如、
蕭任峰、周宗正、許治中、傅昭睿、楊勢煌、陳建宏、
吳明昌、黃榮昌

四. 請假人員：陳文富、吳柏毅、曾麗絹、王惠嫻、謝泳棠、陳鴻益、
張峯發

五. 列席指導：

本會吳理事長國寶、黃名譽理事長啟倫、張監事會召集人登陸

雲林縣不動產開發公會：李理事長銘洲、洪理事長國雄

南投縣不動產開發公會：趙理事長益豐

屏東縣不動產開發公會：王理事長明山

六. 主席：陳主任委員明賢

七. 應出法規委員 23 人，實到 16 位，超過法定半數，主席宣布開會

八. 主席致詞：

為強化各委員會功能避免淪為「形同虛設」，本會第 10 屆理事會特將原下設 7 個委員會整併為「產業暨財稅金融法規研究」、「組織與產業發展」、「公共關係暨糾紛調處」、「組織暨公益活動策劃辦理」等 4 個委員會，個人才疏學淺，承蒙前後兩位理事長提攜，權充第 10、11 屆法規委員會主任委員，惶恐之際，幸賴陳副主任委員資雲及全體法規委員的將士用命，第 10 屆 3 年任期內雖然遭遇新冠肺炎的肆虐，但為了解決道路挖掘沉疴，透過立委蘇治芬、邱志偉、黃國書等的安排 3 度與經濟部能源局、台電總管理處舉行面對面座談與溝通，還拜會了國土管理署和內政部地政司，到了第 11 屆為了更貼近民意，為了讓業界心聲能充分反映，特將各會員(榮譽)團體秘書長統統聘為法規委員，期望本屆法規委員會的功能更加彰顯。

九. 本會吳理事長國寶致詞：

非常感謝各位法規委員的撥冗參加，更感謝我的師父黃名譽理事長、張監事會召集人及雲林縣、南投縣、屏東縣等公會理事長的列席指導。一個公會服務功能好不好，最主要的關鍵在於法規委員會的強與弱，看到今天的踴躍出席，讓我感到非常欣慰，再一次謝謝大家針對今天的研討主題，省聯合會完全沒有預設立場，完全尊重與會委員的寶貴意見，為了提昇公會服務功能、為了業界能更好，請各位發揮所學提供寶貴意見。

十. 討論事項：

(一) 本會第 10 屆推動執行法案執行進度追蹤：

1. 針對新建五層以下非供公眾使用建築物裝設升降機部分面積，免計容積乙案，經國土署高文婷組長口頭承諾：針對「建築技術規則」與「都市計畫法台灣省施行細則」增修檢討。

決議：本會應再**加強論述**向國土署爭取；列案追蹤辦理並加強論述如下：

1-1. 查「都市計畫法台灣省施行細則」第 33 條規定：都市計畫地區內..(略)

每人平均居住樓地板面積及公共設施服務水準，訂定平均容積率(略)。顯見實施容積率管制之用意，係以計畫人口數×每人可居住空間(50 平方公尺)作為計算標準，升降機性質上應屬機器設備而非居住空間，自應免計入(居室)容積，方為適法。

1-2. 內政部國土管理署函覆「臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會」於 112 年 9 月 26 日來該署拜會所提建築技術規則相關修正建議之公文表示：

1-2-1. 依據貴會 112 年 5 月 18 日(112)臺省動開倫字第 037 號函續辦。

1-2-2. 建議新建五層以下透天型態建築物設置昇降機得免計入容積 1 節，將本諸營造高齡友善環境之目標，於本署研修建築技術規則建築設計施工編第 162 條或都市計畫法臺灣省施行細則，衡量最佳修正方式納入考量。

1-2-3. 查高雄市與桃園市已在其自治管理條例中將升降機免計容積明文放寬，而台灣省各縣市，人口結構步入超高齡社會更甚都會區，中央政府更應主動提出修法，避免「一國兩制」情形或使人有歧視非六都之誤解。

2. 針對預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，地政司王成機司長承諾增列「透天適用版本」以供勾選乙案，本會應再加強論述向地政司爭取，並列案追蹤辦理。

決議：因透天(一戶一棟)之態樣，上有區分為合照與分照...等，需再行文地政司，在研擬時須邀請產業界共同商討研議，以使條文更為周延、符合市場實際買賣態樣。

2-1. 預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十五條、通知交屋期限：鑑於預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載第十五條第一項「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。」之規定(尤其是大樓建案公共設施部分)，已明顯與實際所需施工期間不符，本會建議請將該條文修正為「賣方應於領得使用執照十二個月內，通知買方進行交屋」。

因修訂定型化契約權責機關事涉消保官；為降低修改難度，地政司與本會將朝「賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行驗屋。」以降低修改難度；且實務上交屋遲延大部分原因係民生五大管線埋設遲延等非可歸責於賣方事由，故賣方就買賣標的物完工後通知驗屋，責任上應即已完成。

決議：本會應再加強論述向地政司爭取，並列案追蹤辦理。

2-2. 目前「預售屋買賣定型化契約」版本規定遲延交屋之利息為：賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方，查該項規定已超過民法 205 條規定之法定利率要求上限，建請降低該遲延利息為年利率 16%，以符合法律規定(民法第 205 條：約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無效)。

2-2-1. 遲延利息在定型化契約中，買方遲延繳款亦有違約利息之約定，應該修改本條文以使適法，以使買賣雙方之違約利息約定，符合民法之規定及公平原則。

決議：本會將與地政司再研討、補強論述後向行政院消保處建議修正。

2-3. 有關定型化契約有關「結構防水」爭議乙案，3/28 與地政司會商結論。

決議：地政司原解釋函表示：結構防水 15 年，有加註是否為結構應由地方建築管理機關認定；為避免語意含糊不清致生誤解，建議「防水保固」修正為「防水材料施作保固」。本案經吳國寶理事長會議裁示，請省聯合會行文各地方公會，並週知各會員。

3. 雲林公會提案建議向台電(輸配電業)申請埋設管線時，因遇土地產權爭議而未能順利埋設時，增訂電業法第 33 條之一，是否適當？提請委員會研議討論。

決議：

1. 雲林公會李理事長銘洲表示本案將請立委暫時撤回，並交省聯合會處理。
2. 遵照本會吳理事長裁示：「將發文各會員團體，蒐集更多意見後再擇期召開專案會議」。

(二)本會第 11 屆擬推動執行法案提案：

1. 請研議建請財政部修改所得稅法第 24 條之 5 部分規定(略以)：稽徵機關進行調查或復查時，營利事業未提示有關房屋、土地交易所得額之帳簿、文據者，稽徵機關應依查得資料核定；成本或費用無查得資料者，得依原始取得時房屋評定現值及公告土地現值按政府發布之消費者物價指數調整後，核定其成本，其費用按成交價額百分之三計算，並以三十萬元為限。上述規定已嚴重影響本業中小型建商之生存，應爭取本業得回歸所得稅法第 83 條之適用。

決議：請本會財稅顧問施文墩會計師提出專業建議及說帖，再行討論。

2. 因所得稅法第 24 條之 5 所衍生近期本業報稅之亂象，可依照「中央法規標準法」第 18 條之規定：各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但舊法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。

本業預售屋銷售在「所得稅法第 24 條之 5」修法前，完工交屋後申報營利事業所得稅在「所得稅法第 24 條之 5」修法後，得否主張「從優」認定，以所得稅法 83 條申報營利事業所得稅？

決議：現已有業者依據「中央法規標準法」第 18 條與財政部打行政訴訟，將諮詢本會律師，研擬可行性；並據以作為後續修改「所得稅法第 24 條之 5」參考。

3. 有關購置高價住宅貸款規定，爭取配合通貨膨脹率調高認定標準。
4. 內政部地政司近日透過媒體指出有部分業者(或代銷業者)不當炒作房地產價格，本業是否研議自律措施？避免政府又大動作打房造成本業衝擊。

第 11 屆擬推動法案之第 3、4 兩議案因開會時間不足未加討論。