

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 函

通訊處：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：本會理監事、會員代表暨各團體會員、榮譽團體會員

發文日期：中華民國 112 年 2 月 8 日

發文字號：(112) 臺省動開倫字第 007 號

速別：普通

主 旨：檢送本會第 10 屆第 6 次理監事聯席會議紀錄(詳如附件)，
請查照。

理事長黃啓倫

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第 10 屆第 6 次理監事聯席會議紀錄

一、時 間：111年12月6日（星期二）下午4時30分

二、地 點：高雄林皇宮花園酒店/3樓樂宴廳
（高雄市鼓山區博愛二路 99 號/TEL:07-5551111）

三、出席人員：

理 事 長：黃啟倫

副理事長：吳國寶、王復鎗、張登陸、王世賢

常務理事：沈林傑、陳明賢、吳政芳、王存富、陳資雲

理 事：許來福、趙益豐、夏貴勇、孫啟峯、陳永耀、陳有昆、李國宏、
洪文朗、吳明昇、林政賀、柳皓瀚、廖學環、邱奕勝、劉守禮、
韓華光、王文賢、洪國雄、高增堯、楊金凱

監事會召集人：吳水富

常務監事：戴聰和

監 事：李孟峰、林貴洲、林宏程、鄭聚然、李騰憲、楊鴻興

四、請假人員：

副理事長：黃文忠

理 事：吳國亮、林世凱、陳清標

常務監事：李明石

監 事：劉逢源

五、列席(指導)人員：

本會

洪榮譽理事長平森

張會務顧問永義

劉會務顧問文城

卓會務顧問永富

邱會務顧問志揚

羅會務顧問偉龍

余會務顧問基明

陳會務顧問茂盛

施顧問文墩會計師

林顧問上立建築師

蔣顧問順田董事長

優墅科技門窗許總經理清昭

德瑞克衛浴周總經理孫翁

國家建築金獎甄選委員會馮執行長智能

永記造漆林課長金時

李名譽理事長文科

楊理事長勝翔

王靖元秘書長

本會企業協力顧問

桃園市不動產開發公會

新竹縣不動產開發公會

台中市不動產開發公會
大台中不動產開發公會
台南市不動產開發公會

大台南不動產開發公會

高雄市不動產開發公會
大高雄不動產開發公會

金門縣不動產開發公會
屏東縣不動產開發公會

苗栗縣不動產開發公會
南投縣不動產開發公會
彰化縣不動產開發公會
雲林縣不動產開發公會
嘉義市不動產開發公會
台東縣不動產開發公會

花蓮縣不動產開發公會
宜蘭縣不動產開發公會

邱名譽理事長崇喆
王理事長至亮
郭理事長建志
許治中秘書長
胡理事長炳昆
詹名譽理事長雅曉
楊勢煌秘書長
黃名譽理事長炯輝
洪理事長光佐
林名譽理事長詠盛
傅昭睿秘書長
王理事長立邦
王理事長明山
陳建宏秘書長
黃文信秘書長
曾麗絹秘書長
王惠淑秘書長
周宗正秘書長
謝泳棠秘書長
鄭名譽理事長忠明
吳明昌名譽秘書長
陳文富秘書長
郭美玉秘書長

六、理事應到 33 位，實到 29 位，監事應到 10 位，實到 8 位，均各超過法定半數，主席宣布開會。

七、主席：黃理事長啟倫

紀錄：黃榮昌秘書長

八、主席致詞：

首先感謝各位理監事、各位理事長的撥冗出席參加，讓今天的出席率能夠高達百分之 86。其次要跟各位報告的，也希望大家要有心理準備，那就是這一次九合一選舉，執政黨大敗，經其內部檢討敗選首要原因，竟然歸責於「高房價」。大家都知道房價的堆高絕非本業所造成的，但萬萬沒想到，我們的政府竟然甩鍋給建商，所以日後，尤其是最近期間內我們要向政府爭取的各種法案或權益的維護，一定會有較大波折的橫阻；今天原本有邀請立法院本屆會期財政委員會召集人鍾立委佳濱蒞臨與會，結果臨時爽約了，但我們從他的出身背景以及過去的行事風格來看，也就不會感到意外。但今天讓我們倍感溫馨的是我們的洪榮譽理事長平森能在百忙當中撥空蒞臨指導，請大家給予熱烈掌聲，也請我們洪榮譽理事長來給我們致詞勉勵。

九、洪榮譽理事長平森致詞：

謝謝黃理事長給我這個機會，也感謝黃理事長的盛邀，從去年開始我個人已經開始過著半退休的生活，不僅鮮少過問公司事務，也就連帶疏漏了幾次參加省聯合會的會議與活動，必須要向大家說明與致歉。

今天的出席率高達百分之 86，的確非常難能可貴，足證我們省聯合會在黃理事長領導之下，非常出色、非常成功，請大家給予熱烈掌聲表示感謝。九合一選舉之後面臨大環境的丕變，對本業來講當然較為不利，但我們的政府並不是不知道真正的癥結原因，祇不過是裝睡叫不醒而已，所以我個人認為我們還是要持續的努力，鍥而不捨的爭取，願與大家共勉之。

十、致送張永義、劉文城、卓永富等 3 位榮譽理事長會務顧問聘書及施文墩會計師、林上立建築師、蔣順田董事長等 3 位專業顧問聘書。

十一、報告事項：

(一) 111 年 10~11 月份會務工作報告(詳附件一)

(二) 上次會議決議案執行情形報告(詳附件二)

十二、討論事項：

第一案

提案單位：本會理監事會

案由：請追認本會推派出席參加台灣省商業會第 26 屆第 2 次會員代表大會之會員代表案。

說明：

一. 依台灣省商業會省商會字第 133 號函辦理。

二. 111.8.31 台灣省商業會於來函略謂：「本會預定於 111 年 10 月 19 日在新竹市召開第 26 屆第 2 次會員代表大會，檢附代表名冊，貴會選派會員代表如有改派，請依規定於 9 月 29 日前具函聲明」。

三. 本會原推派台灣省商業會第 26 屆會員代表計有：吳政芳、陳建富、吳國寶、王復鎗、吳水富、鄭聚然、張登陸等 7 員。

四. 本會收到台灣省商業會省商會字第 133 號函時，因第 10 屆第 5 次會議資料已經裝訂完成，就沒有再提案討論，經簽奉核示：「維持續派，均無更動」。

五. 特責成議案，敬請追認。

決議：追認通過。

第二案

提案單位：本會理監事會

案由：針對如何落實預售屋納入履約保證機制案，有關本會所召開今年度第二次秘書長會務工作研習會之決議事項，敬請追認案。

說明：

一、 本案在歷經今(111)年 3 月 1 日所召開秘書長會務工作研習會暨第 10 屆第 5 次理監事聯席會議等兩次會議冗長討論、研議後，終於獲得以下 4 點共識與 2 點建議：

(一) 在預售屋納入履保 5 個選項中，以辦理「同業連帶擔保」，最受同業青睞，相對的也是消保單位最有意見的。爰，為了能繼續保有這個選項，希望業界一定要自律，一切以合法為前提。

(二) 在預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制甫上路實施之初，本業各地方公會最主要的審查工作是在審查是否同業又是同級。

107.3.12 內政部中部辦公室公告「預售屋買賣定型化契約應記載事

項履約保證機制補充規定第二點之修正規定」後，審查提供擔保之同業公司資格條件，就以以下 8 點條文規定為依據：

1. 提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。
2. 提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。
3. 被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。
4. 提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。
5. 提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。
6. 被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
7. 被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。
8. 被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

簡言之，這就是審查的重點與依據。

(三)111.3.1 本會召開各會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會議，感謝雲林縣、台南市等不動產開發公會針對預售屋納入履約保證機制之選項辦理「同業連帶擔保」一共提出 19 點疑義，本會為求慎重及周延起見，特于 111.7.22 整理成 11 點疑義並請高雄市地政局地權科協助釋示，高雄市地政局地權科復于 111.7.29 邀集本會開會並提供書面說明。

(四)110.7.1 實價登錄 2.0 版生效實施，又是一個分界點，不論樣態如何翻新繁雜，均以申請人送來審查當下文件為基準，審查通過就頒給同業連帶擔保資格證明書。

(五)107.3.12 地政司修正補充作業規定有點瑕疵，造成與應記載順序不符，宜建議調整。

(六)為避免有重覆擔保之情事發生，應建議全國聯合會建置全國各公會已辦理同業互保之擔保公司的資訊平台，俾供各地方公會查詢。

二、111 年 11 月 14 日本會召開今年度第二次秘書長工作研習會時，再次提會討論並獲得以下決議：

(一)各地方公會辦理「同業連帶擔保」審查時，請依照內政部 107.03.12 內政部中部辦公室公告「預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定第二點之修正規定」落實執行。

(二)各團體會員辦理「同業連帶擔保」審查，請採「形式審查」，一切以申請人送來要求辦理審查時之資料為基準，為避免有重覆擔保情事，要求申請人必須加具切結書。

(三)建議全國聯合會研議是否需登錄查詢機制。

三、特再特責成議案，提請理監事會追認，俾有效落實執行。

決議：將建請全國聯合會研擬是否建立全國登錄查詢平台乙項予以保留，其餘的照案追認通過。

第三案

提案單位：本會理監事會

案由：針對驗屋亂象如何因應乙案，111.11.14 本會召開今(111)年度第二次秘書長會務工作研習會，再次提會研議，並獲得決議事項，特請追認，俾落實執行案。

說明：

- 一、針對驗屋亂象如何因應，本會於 111.10.11 以(111)臺省動開倫字第 050 號函轉「驗屋公司對策簡報」及「驗屋特別約定事項」暨「新成屋檢驗標準建議書」等影本各乙份，敬請各會員(榮譽)團體審慎研閱，並請惠提寶貴意見。然迄上(11)月 10 日尚未收到任何寶貴意見。
- 二、上(11)月 14 日本會召開今(111)年度第二次秘書長會務工作研習會，特再提會研議如何因應，並獲得決議如次：
 - (一)針對「預售屋房屋買賣定型化契約」，擬訂「驗屋特別約定事項」契約內容供會員公司自行參考採用。
 - (二)敦請本業全聯會研議率隊拜會內政部並建請擬訂驗屋規範等相關準則，以全面解決驗屋公司之亂象。

決議：

- 一、追認通過。
- 二、請各會員(榮譽)團體將本會研提「驗屋公司因應對策」(如附表一)轉發所屬會員參考採用。
- 三、敦請本業全聯會研議對策，期能全面解決驗屋公司之亂象。

第四案

提案單位：本會理監事會

案由：針對111.8.31透過立委協助，面陳台電「爭取修正其營業規則第31條規定並建議經濟部能源局修正電業法第33、39、41、44、81等條文規定」，然主管機關回復說明並不如預期，請追認111.11.14所召開111年度第二次秘書長會務工作研習會有關本案決議事項，俾有效解決沉痾案。

說明：

- 一、依本會 111 年度第二次會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會決議案辦理。
- 二、為解決業界因埋設電力管線，申請道路挖掘衍生爭端沉痾，在立法委員邱志偉、黃國書協助下，111.8.31 本會黃理事長啟倫率張副理事長登陸、法規會正、副主委、大高雄、大台中、桃園市、宜蘭縣、彰化縣、雲林縣、屏東縣等會員(榮譽)團體理事長、秘書長，前往立法院中興樓面陳經濟部能源局翁主秘素真暨台電王總經理耀庭等長官，當面爭取修改台電營業規則等相關條文規定，並獲主席裁示「要求能源局及台電公司針對本會陳情，於 1 個月內提出因應解決方案」。

三、原本以為多年的陰影將可一掃而空，當晚並在台北市公園路小魏川菜館設下慶功宴，乍知直到 111.10.21 等到的答案竟然是蠻橫無理與敷衍塞責。

四、經簽奉核示(一)本會仍要積極爭取修改台電營業規則及電業法等相關條文。(二)能源局所提替代方案研議可否解決本業實際執行面問題。(三)因台電無法順利接電，導致本業交屋延誤，其責任應不可歸責本業者，應建議內政部修正預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關條文。

五、針對電業法修正等之陳情，有關能源局及台電回覆之說明，特責成議案提 111.11.14 召開第二次秘書長會務工作研習會先期研議後續如何處理，並獲得以下決議：

(一)邀請經濟部與內政部共同研議修改「預售屋定型化契約」對本業不合理之條文。

(二)建請經濟部於電業法中比照「自來水法」明定補償機制及金額。

(三)建請台電修改營業規則，擬定送電流程：

1. 本業取得建照申報開工後，即可申請道路挖掘埋設管路。

(1)提前申請爭取提前施工工期。

(2)降低建物完工後，地主串聯勒索之醞釀期。

2. 道路挖掘埋設管路遇地主抗爭時，由台電依法提存完成補償之法定流程。

3. 台電依法提存完成補償之法定流程後，再行復工。

4. 再遇抗爭時，行文當地警察機關以公權力排除抗爭。(由本會擬具「道路挖掘管理自治條例」範本，提供各地方公會爭取地方自治條例修改)課以警察機關應有協助排除抗爭之義務。

六、特再特責成議案，提請追認，俾有效落實改進。

決議：

一、請邱志偉委員、黃國書持續協助本會招集內政部及經濟部，協議修改定型化契約對本業不合理之條文；並增修「直轄市縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則」(如附表二)，比照「自來水法」明定用地補償機制及與其相關之通知、提存機制。

二、由本會擬具「道路挖掘管理自治條例」(如附表三)參考版本，提供各地方公會爭取地方自治條例修改，取消遇抗爭應停工規定，並賦予警察機關應有協助排除抗爭(妨礙公務)之義務。

三、將雲林縣公會所提修改電業法部分，建請全聯會研議，並請蘇治芬立法委員協助爭取。

第五案

提案單位：本會理監事會

案由：針對今年度第二次秘書長工作研習會先期研擬透天建築物不適用(不符比例原則及實務)之「建築技術規則」，建請內政部增修條文暨擬訂透天建築專用之「預售屋房屋買賣定型化契約」之決議事項，敬請追認案。

說明：

一、本會於 111 年 11 月 14 日假台中市清水區清水成都雅宴時尚會館，召開

今年度第二次會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會，討論旨揭各項問題，並獲得以下決議事項：

- (一)請各團體會員於111年12月31日前將修改建議之具體條文擲交本會。
- (二)本會彙整後建請內政部擬訂透天建築專用之「預售屋房屋買賣定型化契約」。

二、為落實執行特再責成議案，敬請追認。

決議：

- 一、請各團體會員于112年2月24日前將欲修正建築技術規則之具體條文擲交本會，俾憑彙整向主管機關建議修正。
- 二、由本會向內政部建議並推動擬訂透天建築專用之「預售屋房屋買賣定型化契約」。

第六案

提案單位：本會理監事會

案由：政府為了抑制高通膨、高房價，接連推出欠週延的錯誤政策(選擇性信用管制+限縮土、建融額度+應於一定期間內動工興建)，不僅造成市場盤售潮、旺季不旺等反轉現象，更導致中小建設公司資金斷鏈，工地開始出現爛尾情事，嚴重影響本業生存發展，堵塞經濟源遠流長，本會特召開今年度第二次秘書長工作研習會，再次研提因應之道，針對決議事項，敬請追認案。

說明：

- 一、央行四度信用管制措施影響到有購屋的剛性需求但中大型建商又不願進場的三、四線城市，而缺工缺料不只影響工期及交屋時程也影響到小建商的資金調度，央行的政策在都會區已造成建商大者恆大的市場洗盤，但對於小建商的生存也要兼顧。
- 二、購地一年半內需動工興建的政策，在目前購地整合等先期工作及申請建照跑都審等整個流程下來，加上缺工無法正常順利發包的情形下根本是不可能達成，應檢討是否一年半的時間應扣除在建管單位跑流程的時間。
- 三、然，打炒房連帶銀行雨中收傘，導致爛尾樓已連爆3案，我們的政府好像無感，據好房網News報導，央行從2020年底至今祭出4波選擇性信用管制，限縮不動產貸款、土建融，壓低了金流與成數，購地貸款也加限制須在一定期限內要動工，在工料雙漲、營建成本上升下，對許多中小建商壓力相當大，近期就有南部建案出現爛尾樓現象。面對如今大環境及局勢，爛尾樓現象會擴大嗎？最近新北市又出現一個，台經院產經資料庫總監劉佩真卻說，台灣過去歷經過爛尾樓風波洗禮，在政府強力管制、業者具有自制力的情況下，台灣發展大規模爛尾樓事件的機率並不高。即可看出端倪。
- 四、我們為了生存下去，經簽奉核示，特再責成議案，敬請先期研議因應之道：
 - (一)請各位會員(榮譽)團體協尋熟識立法委員的支持，並於九合一選舉後，最短時間內促成中央銀行等財經部會首長與本會座談與對話。
 - (二)如能促成前項座談與對話，本會除於會中反映本業心聲外，並提出以

下3點建議：

1. 請明確釐清 111.1.13 央行發布對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定問與答其中 Q7 的答覆：

Q7：借款人於本規定實施前已辦理之購地貸款案件，如該購買土地尚未辦理動工興建，金融機構辦理舊貸案屆期續貸或屆期轉貸是否須按本規定辦理？

答：是。

1. 原貸餘額超過本規定之貸款成數：應適用本規定，原貸餘額超過本規定貸款成數者，其展延之貸款成數得給予最長1年之調整期，請逕洽承貸金融機構協商償還方式；惟如購買土地於調整期內辦理動工興建，則得按原貸餘額續貸。

2. 建議應取消18個月內動工興建的不合理限制規定。

3. 請盡速開放移工，以協助各大產業度過難關。

(三) 希冀各項不當打房措施能適可而止，錯誤的政策更須趕緊轉向，避免造成本業血流成河，進而斷傷國家經濟發展。

五、有鑑於本案嚴重影響中小建商生存發展，特責成議案提 111 年 11 月 14 日所召開今年度第二次秘書長工作研習會再行研議因應之道，並獲主席裁示：建請本業全國聯合會召集本會等各地方公會共同研提因應之道，並與政府相關單位研商解除各項金融控管措施。

六、為落實執行，特再特責成議案，敬請追認。

決 議：追認通過。

第七案

提案單位：本會理監事會

案 由：請審核本會 111 年度 9、10 月份經費收支帳項案（詳附件三）。

說 明：

一、依工商團體財務處理辦法規定辦理。

二、本會（111）年 9、10 月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，並送請吳監事會召集人水富審核。

決 議：審核通過公布會員代表、會員（榮譽）團體週知。

第八案

提案單位：新竹縣不動產開發公會

案 由：請研議建請中央主管機關酌予修正「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」第 15 點交屋期限由「六個月內」修正為「十二個月內」，以符合實際並降低消費爭議糾紛與法律訴訟案。

說明：

一、新竹縣不動產開發公會 111.11.18 來函略謂：「本會接獲諸多會員反映：現在面臨嚴重的缺工、缺料問題，同時又有台電公司接電、台水公司接水、瓦斯公司接管等工程延宕，這些不可歸責及抗拒之因素影響，造成賣方於領得使用執照「六個月內」通知買方進行交屋，實在是困難重重；現今客戶興起委任第三方驗屋公司驗屋後，導致因認知不同產生疑慮與消費糾紛，動輒要求業者賠償外，並申訴到消保官尋求調解或法律途徑解決；前述原因除延長交屋期限、業者的金錢損失，在現今酸民當道的年

代，也造成業者聲譽受損，這些結果並非業者所樂見。」

- 二、查「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」第15點交屋期限，規定如下：

十五、通知交屋期限

(一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各目義務：

- 1、賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- 2、賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- 3、買方繳清所有之應付未付款(含交屋保留款)及完成一切交屋手續。
- 4、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。

- 三、囿於目前不動產開發業因缺工、缺料以及民生用電、用水、瓦斯無法接通的嚴重問題，造成預售屋無法於領得使用執照後六個月內交屋，已非單一個案，中央主管機關應與時並進，深入探討問題癥結所在，而非堅持現有的法令、墨守成規而不修正，讓消費者與業者產生糾紛持續發生，破壞人與人的信賴並且浪費行政與法律資源，讓保護消費者的美意喪失殆盡。

- 四、為降低消費爭議糾紛與法律訴訟，請研議建請中央主管機關修正「預售屋買賣定型化契約應記載不得記載事項」第15點交屋期限由「六個月內」修正為「十二個月內」，俾符合實際。

決議：照案通過並與第五案併案處理。

第九案

提案單位：本會理監事會

案由：請研議是否修正本會章程案。

說明：

- 一、為希冀改善本會財力，自民國108年起即積極邀集各團體會員理事長私下開會研商，研商內容(一)調整每一會員代表每年之常年會費(二)每一團體會員推派多少位會員代表(三)研議第10屆理監事是否援例徵募理監事特別捐助款。直至109.5.31總算達成共識並責成議案，經提請本會第9屆第10次理監事聯席會議先期討論通過在案，109.7.31並經本會第9屆第3次會員代表大會討論通過修改本會章程第十三條修改對照表如次：

修正後條文	原條文
第十三條： 本會會員選派之會員代表至少為三名，並以二十四名為上限，每年並應繳常年會費新台幣4萬5仟元~36萬元。	第十三條： 本會會員選派之會員代表至少為5名，並以10名為上限，每年並應繳交常年會費新台幣7萬5千元~15萬元。

同時討論通過配合本會章程第十三條之修正，建議各團體會員選派會員代表數及分配理監事席次：

團體會員 名 稱	現 有 會員家數	現在推派 會員代表數	擔任理監事席次		省建議-草案 推派會員代表數	下 屆 分 配 理監事席次
花蓮縣	170	6	3	1	7	2
宜蘭縣	384	7	3	1	9	4
基隆市	75	5	1	1	3	1
新竹市	374	10	5	1	16	5
新竹縣	284	10	5	1	15	6
苗栗縣	389	10	5	1	15	6
南投縣	230	7	3	1	10	4
彰化縣	656	10	4	2	24	9
雲林縣	343	10	5	1	18	7
嘉義市	250	9	3	1	10	4
嘉義縣	117	3	1	0	6	2
屏東縣	300	10	3	2	15	5
台東縣	84	6	3	1	6	3
合 計		103 人	44 人	14 人	154 人	58 人
附註： (一)每一團體會員推派 3 位會員代表，原則上分配一席理監事。 (二)各團體會員推派會員代表數，建議請以「3 個人」的倍數推派。 (三)每位員代表每年常年會費仍為新台幣 15000 元。 (四)調整後分配理監事席次內含有候補理監事(對內無任何差別)。 (五)各團體會員推派會員代表數及分配理監事席次，建議由各公會理事 長討論後決定之。						

以上修正案並建議自召開第 10 屆第 1 次會員代表大會適用之，每位會員代表之常年會費亦從 110 年 1 月 1 日起由 10000 元調整為 15000 元。

二、以上修正案經過一年半的努力始獲通過但尚未開始實施之際，109.12.11 本會召開第 9 屆第 12 次理監事聯席會議時，就有位常務理事以臨時動議提出「建議常年會費再調降為新台幣 10000 元」。經討論獲主席裁示「俟實施後再檢討」。

三、爰責成議案，敬請研議是否修正本會章程。

決 議：本次提案為預告性質，俟下次會議再作討論。

第十案

提案單位：本會理監事會

案 由：請議定本會召開第 10 屆第 7 次(即下次)理監事聯席會議時間、地點等相關事宜案。

說 明：

一、商業團體法第 31 規定「理事會、監事會」每 3 個月至少應舉行一次，本會自成立以還，均召開聯席會議，而且每 3 個月定期召開乙次。

二、本會甫於今天(12月6日)召開第10屆第6次理監事聯席會議，爰，祇要在明(112)年3月上旬前召開下次理監事聯席會議，即洵屬合乎規定。

三、因第 10 屆第 7 次理監事聯席會議等同於本會第 10 屆第 3 次會員代表大會的會前會，爰特別研提幾個方向敬請討論：

- (一)該次理監事會必須要審核 111 年 11、12 月經費收支帳項及年度經費收支決算書和新年度(112)年工作計畫和預算書，還必須審核出席本會第 10 屆第 3 次會員代表大會之會員代表資格。
- (二)明年春節年假從 1 月 20 日放至 1 月 29 日一共有 10 天。
- (三)目前已預知其他團體相關行程計有 112.1.16(週一)中華民國不動產聯盟總會要在台北福容大飯店召開第 2 屆第 2 次理監事會。
- (四)依序本會 10 屆第 7 次理監事聯席會議包含會後聯誼活動，輪由台中市、大台中、南投縣、彰化縣、雲林縣等 5 個會員(榮譽)團體負責共同作東。
- (五)因為有長達 10 天年假，2 月 25 日起又連放四天，所以下次理監事會是僅開會亦或仍然維持 2 天 1 夜(包含會後聯誼活動)。

四、敬請議定召開時間、地點及方式。

決議：授權理事長全權處理。

第十一案

提案單位：本會理監事會

案由：請議定本會召開第 10 屆第 3 次會員代表大會召開時間、地點及主要議程等相關事宜案。

說明：

- 一、依商業團體法第 27 條暨本會章程第 34 條規定，本會每年度應定期召開會員代表大會乙次。
- 二、本會歷次會員代表大會幾乎都選在每年 3 月間召開，囿於會員代表大會前置準備工作較為繁瑣，爰，均會錯開春節年假及避免與其他市縣公會撞期。
- 三、明(112)年春節年假從 1 月 20 日(星期五)~放至 1 月 29 日(星期日)共有 10 天假，2 月 25 日起又連放四天，另本會目前已掌握部分相關公會召開會員大會時間：
 - (一)嘉義市不動產開發公會：112 年 3 月 10 日(週五)
 - (二)高雄市不動產開發公會：112 年 3 月 17 日(週五)
 - (三)桃園市不動產開發公會：112 年 3 月 23 日(週四)
 - (四)台灣建築產業發展協會：112 年 3 月 24 日(週五)
 - (五)大高雄不動產開發公會：112 年 3 月 27 日(週一)

四、綜上，本會召開第 10 屆第 3 次會員代表大會召開時間、地點等相關事宜，擬案如次：

(一)大會時間：擬建議於明(112)年 3 月 30 日(星期四)

下午 2 時 30 分~6 時召開(因為 4 月 1 日起也放 4 天假)

(包括專題演講時間 90 分鐘在內)

(二)大會地點：考量本會理監事、會員代表均來自全省各市縣，爰，交通便利性列為首要之考量，擬建議仍假林皇宮/3 樓樂林廳召開(高雄市鼓山區博愛二路 99 號)(場地均已預留)。

(三)主要議程：

1. 貴賓致詞。

2. 聽取理監事會年度工作報告，檢討會務推展得失。

3. 討論大會提案(含臨時動議)。

4. 專題演講(待議決)。

(四)會後下午約 6 時許，進行聯誼大會餐，席間並邀請樂舞團表演，藉以掀起慶祝高潮。

五、其他與本會第 10 屆第 3 次會員代表大會有關之未盡事宜，擬建議「授權理事長決定」。

決 議：授權理事長全權處理。

十三、臨時動議：(無)

十四、散會並展開二天一夜聯誼活動，非常感謝共同作東單位：大高雄、台南市、大台南、嘉義市等會員(榮譽)團體所有行程包括翌日一早安排 40 位理監事、名(榮)譽理事長出席參加世界不動產高峰會的開幕典禮、參觀永記造漆的工業生產線和到東港大鵬灣包遊艇遊湖品嚐海上教堂咖啡等的精心規劃，並致贈人手乙份伴手禮，同時更感謝高雄市不動產開發公會共襄盛舉，致贈伴手禮。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 (附表一)

研訂驗屋公司因應對策

111.12.06 第10屆第6次理監事聯席會議通過

壹、於「預售屋買賣定型化契約」買賣契約之特別約定事項中載明驗屋約定、項目、標準及糾紛仲裁條款，以期快速解決驗屋及交屋時程。

一、預售屋買賣(基於契約自由原則)，依照雙方所簽訂之「預售屋定型化買賣契約」執行驗屋、交屋，本就是天經地義順理成章之事，(除反違反公平原則無效之狀況外)故將合理之驗屋方式、項目、標準載明於預售契約中並執行，避免交屋、驗屋時買賣雙方(加上驗屋公司居間造成之誤解)因主客、觀認知上差異造成不必要紛爭；再透過事先約定採用「仲裁機制」以縮短交屋糾紛處理時程。

1. 定型化契約特別約定事項內容建議：

(特別約定事項)

十四、驗屋之特別約定

(一)「房屋驗收」如委託第三方驗屋，必須委託有相關證照專業人員進行檢驗，如未具備相關證照，賣方有權拒絕該第三方之驗屋。

(二)本建案之驗屋須以非破壞性方式檢測，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；以無結構瑕疵及不會造成日後生活上之困擾為主，外觀小瑕疵不列入缺失項目

(三)房屋驗收方式、項目、標準及規範。

- A. 各戶建材(如飾品、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。
- B. 各戶浴室及廚房天花板上方，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。
- C. 浴室及陽台地磚(含露臺)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，買方不得要求變更洩水坡度。
- D. 全棟陽臺無施作防水，僅作地磚洩水，客戶同意為制式施作方式，不得要求加作防水或驗屋時淹水測試。
- E. 全棟窗戶不得要求以水管沖水等非專業方式測試。
- F. 牆面泥作因所處地區溼度不同，不得以牆面含水量多寡列為缺失拒絕交屋。

G. 淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

H. 其他本契約未約定項目之驗收標準，雙方同意依照「行政院公共工程委員會」發包之查核標準驗收。

驗屋項目之合格標準及其缺失改善方式：

編號	檢驗項目	合格標準	缺失情形	缺失改善方式
01	玄關門檢查	1. 門扇無變形 2. 外觀無刮傷脫漆 3. CNS-60A 或 60B 4. 膠條無破損 5. 門鎖功能性完整 6. 門框矽利康填縫	1. 門扇變形 2. 外觀有刮傷 3. 膠條脫落破損 4. 門鎖故障 5. 門框未填縫 6. 未裝設門擋	1. 更換門扇 2. 油漆修補 3. 膠條復原或更換 4. 更換門鎖 5. 用矽利康填縫 6. 補裝設門擋
02	地、壁磚檢查	1. 地磚四個銳角不凸出 2. 空鼓面積不超過 30% 3. 填縫飽滿 4. 無裂縫或缺角 5. 無色差無刮傷 6. 地、壁磚：每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範之。單磚五處（四個邊角及中心點）黏著度有三處（含）黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度 $\pm 3\text{mm}$ 內係屬正常，視為合於標準	1. 四個銳角凸出 2. 空鼓面積超過 30% 3. 填縫不實 4. 有裂縫或缺角 5. 有色差或刮傷	1. 敲除更換新磁磚 2. 灌注樹脂或延長保固 3. 補填縫 4. 敲除更換新品 5. 建議更換新品
03	牆面檢查	1. 油漆平整無色差無垂流 2. 無裂紋或裂縫 3. 無滲漏 4. 無空鼓 5. 泥作粉刷：每 1.5 公尺 X 1.5 公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$ 以內視為合於標準 6. 室內油漆（不包含天花板）：依二底二度施工法施作即視為合於標準（即批土、砂磨為二底，底漆、面漆為二度；壁面伸縮細紋係屬正常不得視為瑕疵	1. 有色差有垂流 2. 有裂紋或裂縫 3. 牆面有滲漏 4. 牆面有空鼓	1. 重新油漆 2. 用 AB 膠及批土修補 3. 尋找滲漏源頭打針灌注 4. 牆面空鼓不建議敲除或灌注（灌注樹脂會流失）

04	梁柱檢查	1. 油漆平整無色差 2. 無裂紋或裂縫 3. 無空鼓	1. 油漆有色差 2. 有裂紋或裂縫 3. 有空鼓	1. 重新油漆修補 2. 用 AB 膠及批土修補 3. 空鼓不建議敲除或灌注(灌注樹脂會流失)
05	窗台檢查	1. 窗框變形或刮傷 2. 窗扣卡卡 3. 窗角滲漏水	1. 窗框無變形無刮傷 2. 窗扣無故障 3. 窗角無滲漏水	1. 矯正或補漆 2. 調整窗扣 3. 打針灌
06	衛浴檢查	1. 馬桶洗臉盆安裝牢固 2. 淋浴間隔屏無滲漏 3. 浴缸排水順暢 4. 地排排水順暢無滲漏 5. 排氣機功能正常 6. 天花板電源線套 C D 軟管	1. 馬桶洗臉盆鬆動 2. 淋浴間隔屏滲漏水 3. 浴缸排水不順暢 4. 地排堵塞 5. 排氣機故障 6. 天花板電源線凌亂	1. 從新安裝 2. 隔屏貼牆滲漏處補矽利康 3. 排水管存水區通管 4. 清除地排存水區積沙 5. 維修或更換新品 6. 用纏繞螺旋軟管套電源線
07	廚房檢查	1. 壁櫃流理台功能正常 2. 抽油煙機功能正常 3. 烘碗機功能正常 4. 洗碗槽排水順暢 5. 瓦斯管穿牆無縫隙 6. 天花板電源線套管 7. 瓦斯偵測器功能正常	1. 抽屜卡卡門扇歪斜 2. 抽油煙機風量不大 3. 烘碗機功能異常 4. 洗碗槽滲漏水 5. 穿牆孔隙過大 6. 電線凌亂未套管 7. 瓦斯管功能異常	1. 調整門扇及抽屜滑軌 2. 維修或更換新品 3. 維修或更換新品 4. 排水管鎖緊 5. 用矽利康填縫 6. 用纏繞螺旋軟管套電源線 7. 更換新品
08	房門檢查	1. 門扇無變形或刮傷 2. 絞鍊無異常 3. 門鎖功能正常 4. 有裝設門擋 5. 陽台三合一鋁門正常	1. 門扇變形或刮傷 2. 絞鍊卡卡有異聲 3. 門鎖功能異常 4. 未裝設門擋 5. 三合一紗窗卡卡	1. 變形門扇更換刮傷補漆 2. 用 W-40 噴潤滑 3. 維修或更換新品 4. 補裝門擋 5. 調整紗窗滑軌
09	電氣檢測	1. 總開關容量合格 2. 漏電斷路器功能正常 3. 中性線接地線線徑合格 4. 開關接線有壓接端子 5. 使用 CNS 檢驗合格電線 6. 電源相位連接正常 7. 插座有接地線 8. 電壓檢測正常 9. 插座開關高度合格	1. 總開關容量過大或過小規格不符 2. 漏電斷路器功能異常 3. 開關接線無壓接端子 4. 中性線接地線過細小 5. 使用副牌電源線 6. 電源相位接錯 7. 電壓異常過低 8. 插座過低或過高	1. 更換不合格開關 2. 更換漏電斷路器 3. 加裝壓接端子 4. 更換過細電源線 5. 更換過細電源線 6. 相位更換 7. 檢查開關電源線螺絲是否過鬆並旋緊 8. 比對設計圖施工規範
10	網路檢測 電視檢測 電話檢測	1. 弱電箱箱蓋有接地 2. 弱電箱有配置插座 3. 光纖電話端子電視安裝合格固定 4. 設備安裝整齊牢固	1. 箱蓋未連接接地線 2. 未裝設插座 3. 網路分享器電話端子鬆動 4. 設備安裝凌亂	1. 加裝接地線 2. 加裝插座 3. 固定設備 4. 重新調整安裝整齊
11	冷氣機排水	排水功能正常	排水堵塞或破管	通管會修補破裂處
12	瓦斯偵測器	瓦斯功能正常	瓦斯功能異常	更換新品或檢查

買方確認簽名：_____（簽名）

2. 仲裁條款之約定：

第三十條 爭議處理

1. 因本契約所生或與本契約有關之爭議，買賣雙方同意該爭議應提交「中華民國仲裁協會」；依中華民國仲裁法及該協會之仲裁規則解決之。
2. 仲裁地為房地所在地。
3. 仲裁之場所，得為鄉、鎮、區公所設置之調解委員會辦公場域。

驗屋通知單

先生(女士):您好

感謝您購買本公司「 」社區建案，目前該建案已取得使用執照，依照契約並可進行交屋前驗收，有關驗屋注意事項；敬請依下列說明進行：

1. 本公司訂於民國 年 月10日 時 分與 先生(女士)進行驗屋手續，請準時依照約定日期時間共同會勘查驗。
2. 上述約定驗屋日期及時間如 先生(女士)無法配合，請在 年 月 日時前與本公司交屋專案部門更改驗屋日期時間。
3. 本建案之驗屋，依據行政院公共工程查核標準、建築技術規則、電工法規等進行檢驗，如檢驗項目無法源依據，則以專業判斷；以無結構瑕疵及不會造成日後生活上之困擾為主，外觀小瑕疵不列入缺失項目。
4. 先生(女士)可以直接會同本公司工務部門人員共同會勘驗屋；亦可以委託第三方專業公正單位進行驗屋，但依據雙方定型化契約約定，所委託之第三方須具有驗屋相關營業證照及專業人員進行代驗收。
5. 房屋驗收攸關於房屋瑕疵認定，凡是到現場檢驗人員必須具備專業性與公正性，且其檢驗項目、方式及標準必須符合雙方買賣契約約定。
6. 進行驗屋作業時須採用非破壞性方式檢測(若有破壞若損害房屋結構或設備時(例如磁磚敲擊破裂…等)，由 先生(女士)自行負責修復)，並嚴禁非正規性的檢測(見不動產預售屋買賣契約第26條第14項約定)。
7. 上述第3條 先生(女士)所委託第三方代驗屋人員必須配戴或提供專業證照為佐證，如未配戴證照本公司將拒絕其代驗屋。
8. 本建案交屋驗收攸關貴買方權益，敬請配合順利完成交屋前驗屋程序。

鴻譽建設股份有限公司

專案聯絡人：

服務專線：

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

二、研擬公正客觀之合理驗收標準：

針對民間預售屋買賣雙方「驗屋標準」，因為目前官方未有訂定標準及作法，許多預售屋買方委託之驗屋公司與業爭執點大多也集中於此，故如能研擬一套雙方認為客觀合理、可以接受的「驗屋標準」方能從根本解決問題。

三、在與營造廠發包簽定之「承攬契約」或小包「分包契約」中，明定業主上述與購屋者約定之「驗收標準」，並按標準驗收(可自行訓練內部員工亦可請驗屋公司代驗)避免日後「保固責任」或「瑕疵擔保責任」由開發商業者自行承擔。

四、培養公司監造部門驗屋、交屋能力，並將購屋者簽收之驗屋、交屋證明作成書面資料收存，作為將來公司保固、維修責任歸屬之證明，並藉以確保建案品質並保護消費者及提升公司商譽。

五、本會提供下列三種實際驗屋準則讓同業參採。

1、「行政院公共工程委員會」訂定之「建築工程施工查核作業參考基準」 建築物內外裝修及設備查核作業參考基準(公共工程)

查核項目	查核細項	參考基準
(一) 鋼筋混凝土內牆	(1)材料外觀	1. 色澤一致 2. 粉光面無破損、刮傷、膨脹突起、裂縫 3. 粉光面無起砂剝落現象 4. 磁(石)磚尺寸一致，長寬容許誤差 $\pm 1\text{mm}$ ，磁磚顏色不得有明顯色差，花磚應對色黏貼 5. 無白華、殘留污物
	(2)施工平整度	1. 與設計整平面之許可差，在1.8m範圍內不得超出2mm 2. 無浮凸鼓起現象 3. 打底粉刷面不得有起砂或粗糙不平 4. 粉刷面之精準度及平整度，應於牆面及室內地坪每隔1.5m及梁、柱、陰陽角等重要位置先做控制用粉刷灰誌
	(3)接縫處理	1. 接縫平直、整齊 2. 接縫填塞良好，無殘缺不足或溢出現象 3. 牆面與地板間無明顯縫隙
砌紅磚	(1)材料外觀	1. 磚面四角方正、無破損、刮傷、裂縫且色澤均勻、火候充足者 2. 水泥、砂均須符合CNS規定

查核項目	查核細項	參考基準
		3. 無白華、殘留污物 4. 紅磚規格符合規範要求
	(2)磚牆施工	1. 磚牆每皮砌造須絕對水平，牆面必須垂直 2. 上下兩層相疊之磚不得在一條直線上，上下兩皮之砌疊必須交互搭扣 3. 每日砌磚高度以 1.2~1.5 公尺為限，約 15 皮左右為原則 4. 每日砌牆收工之處，需砌成階梯形式，不得留成鋸齒狀 5. 管線應事先鑿磚預留，儘量避免疊砌後，再行穿鑿拆改 6. 磚縫與木門框接面需設置固定鐵件 7. 砌磚開口或木門框上緣需設置楣樑或砌磚拱 8. 砌 0.5B 磚牆在長度及高度超過 3 M 時，需施作補強柱梁 9. 砌 1B 磚牆在高度超過 3.5M 時，應施作補強梁，長度超過 4.5M 時，需施作補強柱
	(3)磚縫處理	1. 磚縫應滿漿灰，不得留有孔隙 2. 砌築完成後應以較硬水泥砂漿將磚縫填平 3. 如為清水磚則施作勾縫
(三) 輕隔間牆	(1)材料外觀	1. 立柱骨料、上下座板、補強片材料尺寸規格厚度符合圖說規定 2. 板片規格是否符合防火或防潮之規定 3. 防火棉、防火岩棉厚度及規格符合圖說規定 4. 填縫材料(AB 膠、黏著劑)是否符合圖說 5. 濕式灌漿材料是否符合圖說
	(2)輕隔間施工	1. 上下座板固定是否穩定正確、立柱骨料厚度、間距需符合圖說 2. 板片固定釘孔間距是否符合圖說 3. 板片設備開孔是否開設正確且尺寸符合 4. 水電設備或器具安裝位置補強板片是否施作正確 5. 板片與結構體接縫是否留設縫隙打設水性矽利康 6. 開關插座等設備器具是否固定於立柱骨料上，固定牢靠穩固 7. 牆開孔位置補強立柱骨料尺寸厚度及施工是否正確 8. 輕隔間牆與結構梁平齊時收頭是否符合圖說 9. 岩棉、防火棉填塞是否確實並固定正確(乾式) 10. 隔間牆內灌漿後內部需充實填滿無空心現象 11. 浴廁、廚房、茶水間等區域牆深底部是否依圖說施作墩座 12. 輕隔間牆放樣尺寸需正確 13. 輕隔間牆封板前設備管路是否檢查無誤及給水管有試壓情形 14. 濕式灌漿材配比是否正確 15. 牆面封板時是否確實將水電開關插座等設備確實開孔，且開孔尺寸正確(含冷氣管路穿越牆身)
	(3)後續裝修處理	1. 辦公室、臥室、客廳等隔間板片接縫位置是否依規定填縫彈性材料 2. 板片接縫是否平整，與結構柱梁牆銜接處是否正確 3. 板片接縫是否經過兩次批土研磨處理

查核項目	查核細項	參考基準
		4. 濕式隔間牆灌漿後有無牆身變形情形 5. 濕式隔間牆灌漿後是否依圖說規定二次擊釘固定 6. 浴廁、廚房、茶水間等潮濕空間輕隔間填縫是否採用黏著劑填縫 7. 輕隔間牆批土油漆後是否平直 8. 輕隔間完成後不得有敲除牆面重新配管

註：鋼筋混凝土內牆、砌紅磚牆、輕隔間牆依其表面材料如壁磚、粉刷、壁紙等，分別選擇適用之基準評估

查核項目	查核細項	參考基準
(四) 鋼筋混凝土外牆	(1)材料外觀	1. 色澤一致、無褪色 2. 表面無破損、裂縫 3. 粉光面無起砂剝落現象 4. 磁磚、石材尺寸一致，長寬容許誤差 $\pm 1\text{mm}$ 5. 外表潔淨，無殘留污物、白華 6. 材料規格符合規範
	(2)施工平整度	1. 與設計整平面之許可差，在 1.8m 範圍內不得超出 2mm 2. 表面平整光滑平順 3. 無浮凸鼓起、膨脹突起及龜裂現象 4. 轉角處理良好，表面應光滑無波紋，陰陽角應挺直，線條平直，無砂漿附著
	(3)接縫處理	1. 接縫平直、整齊 2. 接縫填塞良好，無殘缺不足或溢出現象 3. 接縫寬度容許誤差 $\pm 1.5\text{mm}$
	* (4)滲漏	1. 牆面、角隅無漏水漬痕 2. 樓頂版與牆交接處無裂縫、滲水現象 3. 層間縫施作防水層 4. 窗戶四周施作防水層

註：鋼筋混凝土外牆依其表面材料如壁磚、粉刷等，分別選擇適用之基準評估

查核項目	查核細項	參考基準
(五) 地板	(1)材料外觀	1. 表面平整，水平容許誤差 $\pm 5\text{mm}/1\text{m}$ 2. 色澤一致 3. 無污穢及破損 4. 材料規格符合規範
	(2)施工平整度	1. 粉刷表面之平整度，以 180cm 長之直尺測量，於任意之 180cm 範圍內，許可差不得大於 2mm，且無搭疊、裂縫、下陷及其他瑕疵 2. 排水處需有適當之洩水坡度 3. 無浮凸鼓起現象
	(3)接縫處理	1. 接縫平直整齊 2. 接縫寬度容許誤差應小於 1.5mm

查核項目	查核細項	參考基準
		3. 與牆、柱接縫處理良好，無歪斜或漏空現象
(六) 天花板	(1) 材料外觀	1. 表面平整，施工完成面偏差不得大於跨度之 1/360 2. 色澤一致 3. 無污穢及破損
	(2) 裝設	1. 主架與支架之間距，其許可差應在±3mm 以內，吊架固定穩固無側移 2. 無變形陷落現象 3. 感應器、出風口固定良好無歪斜鬆動
	(3) 接縫處理	1. 與柱、牆交接處無明顯縫隙，收邊處理良好 2. 板面與吊架緊貼無明顯縫隙 3. 燈具接縫處處理良好 4. 板片如須裁切，其切口應平直整齊不得有毛邊
(七) 門窗	(1) 材料外觀	1. 色澤一致 2. 表面處理良好，平滑潔淨 3. 無刮痕、生鏽現象 4. 框架無扭曲、變形現象
	(2) 裝設	1. 門框、窗框保持水平、垂直無歪斜，其偏差 3mm 內 2. 裝設穩固無鬆動現象 3. 玻璃安裝緊密不鬆動 4. 零、附件安裝牢固，位置正確 5. 窗框及窗扇表面完整無凹陷損傷或脫漆 6. 施工過程落地窗窗框底部應有窗框塑合蓋板保護
	(3) 功能	1. 開、關順暢 2. 緊密性良好 3. 零、附件功能正常 4. 窗框底部排水坡度正常
	* (4) 滲漏	1. 無漏水漬痕 2. 門框、窗框與牆間填塞良好，防水處理完善，無縫隙 3. 玻璃防水處理良好不滲水 4. 窗扇與框間尺寸密合不進水 5. 窗框防水需施作在結構體底面 6. 窗框塞水路應打設於窗框與磁磚間，窗框下緣磁磚要有洩水坡度
(八) 給排水及衛生設備	(1) 材料外觀	1. 材料無破損、鏽蝕 2. 露明管路排列整齊，用途標示分明 3. 管路轉彎部分無強行彎曲現象 4. 外表清潔無殘留污物 5. 材料規格符合規範
	(2) 裝設	1. 管路吊架裝設穩固，接頭處或每 3 公尺間距應加吊掛鐵 2. 衛生設備裝設牢固，無歪斜 3. 接頭緊密無鬆動

查核項目	查核細項	參考基準
		4. 落水管開口處有臨時封口處理 5. 穿梁(板)套管依規範設置 6. 給、排、污、廢水管之洩水坡度足夠 7. 管路進行方向改變時，採用順水T之型式，或以兩個45度彎頭銜接 8. 通氣管、透氣管裝設防蟲網 9. 幫浦設置避震裝置 10. 管路標示顏色及水流方向
	(3)功能	1. 衛生設備操作功能正常 2. 設備無堵塞現象 3. 有設置清潔口 4. 有設置存水彎 5. 設備測試及試運轉符合規範
	(4)滲漏	1. 接水槽、淨水槽及衛生器具無漏水現象 2. 管路接頭無漏水 3. 給排水管路試壓力為10kg/cm ² ，時間1hr以上
	(1)消防設備	1. 消防栓箱、撒水頭、火警探測器、避難方向指示燈、緊急電源插座、緊急照明設備等外形完整無受損 2. 安裝穩固無鬆動 3. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
(九) 消防及機電設備	(2)電氣及電話設備	1. 電表箱、開關箱、電話箱、配電盤等外形無受損、生鏽或脫漆且安裝穩固 2. 插座、開關等外形無受損、生鏽或脫漆且安裝穩固 3. 變壓器、油斷器、無熔絲開關等外形無受損、生鏽或脫漆且安裝穩固 4. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
	(3)升降設備	1. 車箱出入口與地面平齊 2. 升降設備運轉平穩 3. 車箱門開關啟動正常 4. 指示燈、開關及連絡裝置啟動正常 5. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
	(4)空調設備	1. 冷凍機、冷卻水管、蒸氣鍋爐、泵浦、空調箱排煙機及送風機等外形無受損 2. 機組安裝穩固 3. 泵浦運轉時無異常雜音且無不平衡之震動 4. 風管、冰水主機保溫處理，包敷完整無破損 5. 位置、數量、型號符合契約圖說規定
(十) 公共設備	(1)停車場	1. 坡道表面使用粗面或不滑材料 2. 標線整齊明顯，反射鏡設置適當 3. 地面平整無明顯裂縫 4. 排水良好無積水現象 5. 照明充足視線良好 6. 截水溝未堵塞

查核項目	查核細項	參考基準
	(2)騎樓、走廊、樓梯	1. 表面平坦，邊緣整齊 2. 地面不打滑 3. 樓梯、踏步、級深、級高一致，容許誤差 $\pm 5\text{mm}$ 4. 樓梯止滑條材質正確、安裝牢固 5. 欄杆及扶手設置牢固
	(3)屋頂平台及陽台	1. 洩水坡度 $\geq 1/100$ 2. 排水溝坡度 $\geq 1/150$ 3. 女兒牆高度依建築技術規則，建築物在2層樓以下，女兒牆高度不得小於1 m；3層樓以上，不得小於1.1 m；10層樓以上，不得小於1.2 m 4. 表面無破損、凹陷、積水現象 5. 落水罩設置牢固，無雜物阻塞 6. 防水層與牆交接處處理良好（設置泛水或四槽） 7. 管線突出屋頂板面施作防水措施 8. 屋頂水箱無龜裂、漏水現象 9. 欄杆及扶手設置牢固
	(4)戶外空地	1. 植栽、草皮無枯死，規格符合規定 2. 地坪鋪面完整無破損 3. 步道平整、不打滑、緣石線形平順 4. 排水系統順暢 5. 化糞池蓋、管線孔蓋與地面平齊 6. 照明燈具配置適當 7. 出入動線考量無障礙環境

2、「中華民國建築結構非破壞檢測協會」新成屋檢驗標準及改善缺失建議

編號	檢驗項目	合格標準	缺失情形	缺失改善方式建議
01	玄關門檢查	1. 門扇無變形 2. 外觀無刮傷脫漆 3. CNS-60A 或 60B 4. 膠條無破損 5. 門鎖功能性完整 6. 門框矽利康填縫	1. 門扇變形 2. 外觀有刮傷 3. 膠條脫落破損 4. 門鎖故障 5. 門框未填縫 6. 未裝設門擋	1. 更換門扇 2. 油漆修補 3. 膠條復原或更換 4. 更換門鎖 5. 用矽利康填縫 6. 補裝設門擋

02	地磚檢查	1. 地磚四個銳角不凸出 2. 空鼓面積不超過分散點面積不超過 50 元 3. 填縫飽滿 4. 無裂縫或缺角 5. 無色差無刮傷	1. 四個銳角凸出 2. 空鼓面積超過 30% 或四個點 50 元面積 3. 填縫不實 4. 有裂縫或缺角 5. 有色差或刮傷	1. 敲除更換新磁磚 2. 灌注樹脂或延長保固 3. 補填縫 4. 敲除更換新品 5. 建議更換新品
03	壁磚檢查	1. 壁磚四個銳角不凸出 2. 空鼓面積不超過分散點面積不超過 50 元 3. 填縫飽滿 4. 無裂縫或缺角 5. 無色差無刮傷	1. 四個銳角凸出 2. 空鼓面積超過 30% 或四個點 50 元面積 3. 填縫不實 4. 有裂縫或缺角 5. 有色差或刮傷	1. 敲除更換新磁磚 2. 敲除更換新品 3. 補填縫 4. 敲除更換新品 5. 建議更換新品
04	牆面檢查	1. 油漆平整無色差無垂流 2. 無裂紋或裂縫 3. 無滲漏 4. 無空鼓	1. 有色差有垂流 2. 有裂紋或裂縫 3. 牆面有滲漏 4. 牆面有空鼓	1. 重新油漆 2. 用批土修補如剪力裂縫必須評估是否影響結構應力 3. 尋找滲漏源頭打針灌注 4. 牆面空鼓不建議敲除或灌注(灌注樹脂會流失)
05	梁柱檢查	1. 油漆平整無色差 2. 無裂紋或裂縫 3. 無空鼓	1. 油漆有色差 2. 有裂紋或裂縫 3. 有空鼓	1. 重新油漆修補 2. 用批土修補如剪力裂縫必須評估是否影響結構應力 3. 空鼓不建議敲除或灌注(灌注樹脂會流失)
06	窗台檢查	1. 窗框無變形無刮傷 2. 玻璃厚度不列檢查項目 3. 窗扣無故障 4. 窗角無滲漏水	1. 窗框變形或刮傷 2. 窗扣卡卡 3. 窗角滲漏水	1. 矯正或補漆 2. 調整窗扣 3. 打針灌注

07	衛浴檢查	1. 馬桶洗臉盆安裝牢固 2. 淋浴間隔屏無滲漏 3. 浴缸排水順暢 4. 地排排水順暢無滲漏 5. 排氣機功能正常 6. 天花板電源線套 CD 軟管	1. 馬桶洗臉盆鬆動 2. 淋浴間隔屏滲漏水 3. 浴缸排水不順暢 4. 地排堵塞 5. 排氣機故障 6. 天花板電源線凌亂	1. 從新安裝 2. 隔屏貼牆滲漏處補砂利康 3. 排水管存水區可能堵塞 4. 清除地排存水區積沙 5. 維修或更換新品 6. 用纏繞螺旋軟管套電源線
08	廚房檢查	1. 壁櫃流理台功能正常 2. 抽油煙機功能正常 3. 烘碗機功能正常 4. 洗碗槽排水順暢 5. 瓦斯管穿牆無縫隙 6. 天花板電源線套 CD 軟管 7. 瓦斯偵測器功能正常	1. 抽屜卡卡門扇歪斜 2. 抽油煙機風量不大 3. 烘碗機功能異常 4. 洗碗槽滲漏水 5. 穿牆孔隙過大 6. 電線凌亂未套 CD 管 7. 瓦斯管功能異常	1. 調整門扇及抽屜滑軌 2. 維修或更換新品 3. 維修或更換新品 4. 排水管鎖緊 5. 用砂利康填縫 6. 用纏繞螺旋軟管套電源線 7. 更換新品
09	房門檢查	1. 門扇無變形或刮傷 2. 絞鍊無異常 3. 門鎖功能正常 4. 有裝設門擋 5. 陽台 3 合一鋁門正常	1. 門扇變形或刮傷 2. 絞鍊卡卡有異聲 3. 門鎖功能異常 4. 未裝設門擋 5. 3 合一紗窗卡卡	1. 變形門扇更換刮傷補漆 2. 用 W-40 噴潤滑 3. 維修或更換新品 4. 補裝門擋 5. 調整紗窗滑軌
10	電氣檢測	1. 總開關容量合格 2. 漏電斷路器功能正常 3. 中性線接地線線徑合格 4. 開關接線有壓接端子 5. 使用 CNS 檢驗合格電線 6. 電源相位連接正常 7. 插座有接地線 8. 電壓檢測正常 9. 插座開關高度合格	1. 總開關容量過大或過小規格不符 2. 漏電斷路器功能異常 3. 開關接線無壓接端子 4. 中性線接地線過細小 5. 使用副牌電源線 6. 電源相位接錯 7. 電壓異常過低 8. 插座過低或過高	1. 更換不合格開關 2. 更換漏電斷路器 3. 加裝壓接端子 4. 更換過細電源線 5. 檢查副牌電源線銅線徑是否過細 6. 相位更換 7. 檢查開關電源線螺絲是否過鬆 8. 比對設計圖施工規範

11	網路檢測 電視檢測 電話檢測	1. 弱電箱箱蓋有接地 2. 弱電箱有配置插座 3. 光纖電話端子電視安裝合格固定 4. 設備安裝整齊牢固	1. 箱蓋未連接接地線 2. 未裝設插座 3. 網路分享器電話端子鬆動 4. 設備安裝凌亂	1. 加裝接地線 2. 加裝插座 3. 固定設備 4. 重新調整安裝整齊
12	冷氣機排水	排水功能正常	排水堵塞或破管	通管會修補破裂處
13	瓦斯偵測器	瓦斯功能正常	瓦斯功能異常	更換新品或檢查迴路

3、參採同業在預售屋買賣契約(特別約定事項：驗收)驗收標準(例舉)。

(一)泥作粉刷:每 1.5 公尺 X1.5 公尺牆面平整誤差值 $\pm 3\text{mm}$ 以內視為合於標準。

(二)地、壁磚:每塊磁磚平整度以 CNS 標準規範之。單磚五處(四個邊角及中心點)黏著度有三處(含)黏著則視為合於標準。地壁磚鋪貼之平整度 $\pm 3\text{mm}$ 內係屬正常，視為合於標準。

(三)室內油漆(不包含天花板):依二底二度施工法施作即視為合於標準(即批土、砂磨為二底，底漆、面漆為二度；壁面伸縮細紋係屬正常不得視為瑕疵)。

(四)各戶建材(如飾品、浴缸、門窗框扇、鐵件欄杆)表面瑕疵在不影響日常生活使用下，同意以專業美容方式處理之。

(五)各戶浴室及廚房天花板上方，一律為混凝土素面，不另作泥作粉刷或油漆。

(六)浴室及陽台地磚(含露臺)均依工程慣例施作洩水坡度，以不積水為原則，買方不得要求變更洩水坡度。

(七)全棟陽臺無施作防水，僅作地磚洩水，客戶同意為制式施作方式，不得要求加作防水或驗屋時淹水測試。

(八)全棟窗戶不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

(九)牆面泥作因所處地區溼度不同，不得以牆面含水量多寡列為缺失拒絕交屋。

(十)淋浴拉門為乾濕分離之用途，無法具有完全阻隔水源之功能，不得要求以水管沖水等非專業方式測試。

(十一)

(十?)其他本契約未約定項目之驗收標準，雙方同意依照「行政院公共工程委員會」發包之查核標準或「中華民國建築結構非破壞檢測協會」新成屋檢驗標準驗收。

參、結論

據「中華民國建築結構非破壞檢測協會」黃盛鎮理事長表示：「行政院退伍軍人輔導委員會」從民國 106 年開始，與勞動部職訓局陸續委託「中華民國建築結構破壞性檢測協會」開辦「房屋檢驗專業班」職訓課程，每班次 108 小時，提供退除役官兵學習相關專業知識，以取得教育部非正規教育機構課程「房屋品質檢驗專業技術士」相關證照，以達到「訓後就業」的目標；並期望透過專業的非破壞性房屋檢驗，可以進行新成屋或中古屋的地坪磁磚品質、牆壁磁磚品質、天花板施工、梁柱裂縫缺陷、給排水設備、排洩水功能檢查、房屋水平傾斜度檢測、衛浴設備及功能性檢查、配電盤配置及開關容量檢查等 20 餘項科技、專業的檢測，與建商溝通協調改善缺失，讓民眾投資獲得保障，住宅品質更加提升。

由前述政府部門的態度，驗屋公司法制化也許只是時間問題，也將是本業無法迴避的問題，建議本業各先進能共同以正向態度面對此一問題。



中華民國建築結構非破壞檢測協會自 2016 年成立以來，協會致力於國內建築物檢測服務，服務項目包刮：新建廠房竣工驗收、集合住宅大樓公設點交、建築物災害結構安全鑑定、新成屋驗收、中古物檢測等，協會委員相關證照有：結構技師、土木技師、建築師、消防設備師、甲種電匠等專業證照，協會為國內唯一培訓【房屋品質檢驗專業人員】，自民國 106 年至今已培訓超過千名檢驗員，協會現有【房屋品質檢驗專業人員】共計有 85 名，北中南均有分會，服務區域遍佈各縣市，每位人員有土木、營建、機電等科系畢業，並接受 120 小時專業培訓。

中華民國建築結構非破壞檢測協會自 2016 年成立以來，協助房屋買賣屋主完成交屋前品質檢測，更協助買賣房屋雙方於交易前，確認房屋結構及內裝的狀態，使雙方在資訊透明對等、房屋結構安全的狀況下完成交屋程序，保障買賣雙方權利『催生政府立法 建立房屋品質檢驗專業人員證照制度』

在歐美房屋檢驗師證照實施超過 40 餘年，中國大陸也執行房屋檢驗員證照 16 年，唯獨台灣至今尚無房屋檢驗專業人員證照制度，以每年不動產交易數十萬戶，因買賣不透明，坊間缺乏具備房屋檢驗專業人員提供房屋買賣驗房機制，造成買賣糾紛層出不窮，政府必須正視房屋買賣雙方的權益，必須建立房屋檢驗專業人員制度是責無旁貸，讓國內不動產買賣房屋品質，接受過專業培訓及取得證照者在買賣過程中進行檢驗，讓國內不動產交易-透明、安全、正常的健康市場。

合作備忘錄

鑒於目前國內尚無驗屋技術相關法規規範及標準，驗屋檢驗項目及瑕疵認定無標準模式，造成許多驗屋公司執行業務時，頗為偏差；今

「開發商業同業公會」(以下簡稱甲方)與「中華民國建築結構非破壞檢測協會」(以下簡稱乙方)雙方，為匡正國內驗屋業的亂象，雙方擬定合作方案如下：

- 一、甲、乙雙方共同研擬房屋檢驗項目規範與瑕疵認定標準及瑕疵修改方式。
- 二、甲方得委託乙方代為培訓建築業界之工程人員或行銷人員房屋品質檢驗專業人員(簡稱專業驗房)。
- 三、乙方願接受甲方所屬會員之邀請，解說驗屋技術及如何應對購屋民眾驗屋疑慮之應對技巧。
- 四、甲方得引介乙方接受甲方會員之委託，代為新成屋竣工驗收檢驗服務。
- 五、甲乙雙方得在房屋檢驗項目規範與瑕疵認定標準及瑕疵修改方式向有共識之前提下，向有關單位催生立法，讓驗屋檢驗人員證照制度化，及檢驗項目標準化。
- 六、乙方申請【房屋品質檢驗技術士】證照認證尚未核准之前，乙方所培訓的房屋品質檢驗專業人員，(並取得具教育部3學分證書，由協會核發【房屋品質技能測業合格證書】)，建築業界得考慮比照取得證照資格替代認可。
- 七、甲、乙雙方願以最大努力共同創造驗屋標準模式，保護購屋民眾權益及建築業界的建築物施工品質提升的原動力。

甲方：不動產開發商業同業公會_____

乙方：中華民國建築結構非破壞檢測協_____

中 華 民 國 1 1 2 年 月 日

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 (附表二)

建議增修直轄市、縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則

111.12.06 第 10 屆第 6 次理監事聯席會議通過

第 1 條

本準則依電業法第四十四條第二項規定訂定之。

第 2 條

直轄市或縣(市)主管機關對於發電業或輸配電業申請許可先行施工之處理期間，依行政程序法第五十一條規定辦理；必要時，得先召集發電業或輸配電業及土地所有人或占有人協調處理。

第 3 條

- 1 土地所有人或占有人對發電業或輸配電業之損失補償有爭議時，得述明事實理由報請所在地直轄市或縣(市)主管機關處理；直轄市或縣(市)主管機關認有必要時，得召集發電業或輸配電業及土地所有人或占有人協調處理。
- 2 土地所有人或占有人，因發電業或輸配電業施設線路工程需用地所受之權益損失，發電業或輸配電業，應給與土地所有人或占有人相當之用地補償金；但依其他法律有補償規定並已依其辦法繳納完竣者，土地所有人或占有人不得拒絕申請人之施工。

本項用地補償金計算方式如下：

- (一)使用公、私有土地之土地補償費，以埋設物投影面積之一點五倍按施工開始當年期土地公告現值百分之五計算，一次發給土地所有權人。
- (二)施工完成後，需再擴大埋設管渠、其他設備時，其土地補償費僅就其擴大使用土地部分依前款計算標準支付。
- 3 前項用地補償金經申請人發放或法院提存完成後，該土地所有人或占有人不得拒絕申請人之使用該土地；申請人並得請求直轄市、縣(市)政府協助排除妨阻以使用之。

第 4 條

發電業或輸配電業為調查線路經過地及描繪沿線地籍與土地所有人或占有人發生爭議時，得請求地政機關予以協助。

第 5 條

- 1 發電業或輸配電業對線路工程需用地，應事先以書面通知土地或地上物所有人或占有人。但無法以書面通知或非可歸責於發電業或輸配電業之事由致不能通知時，發電業或輸配電業得請當地直轄市或縣(市)主管機關公告下列事項，直轄市或縣(市)主管機關並應轉知有關鄉(鎮、市、區)公所及村(里)辦公處：

- 一、線路經過圖。
- 二、預定興工及竣工期限。
- 三、所設線路起訖點，電線電壓及支持物之類別，線路長度。
- 四、主辦興建單位及通訊地址。

- 2 前項各款經公告後，對該土地或地上物所有人或占有人視同書面通知之送達。

第 6 條

發電業或輸配電業如因合於本準則規範之施工發生糾紛時，得商請當地警察機關協助處理，當地警察機關應予協助。

第 7 條

本準則自修正發布日施行。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會（附表三）
研訂「道路挖掘管理自治條例」參考版本

111.12.06 第 10 屆第 6 次理監事聯席會議通過

建議各縣市政府有遇爭議須"停工"問題時,可以修改"自治條例"建議的關鍵字解套				
		原條文內容	建議修改條文內容	說明
1100519 屏東縣道路施工管理自治條例	第二十六條	事業機構於道路施工時涉及土地所有權爭議時，應停止施工，並負責協調解決後再行施工，不得以管理機關已核准為由繼續施工。	事業機構於道路施工時涉及土地所有權爭議時，應依照電業法及「直轄市縣（市）主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則」規定辦理。	依據大法官 440 號釋函辦理
1011213 高雄市道路挖掘管理自治條例	第十六條	申請人應於申請道路挖掘前勘查地上、地下設施之設置情形及蒐集相關資料，必要時並應召開管線協調會。 道路挖掘需使用私有土地者，管線埋設人應以書面通知該土地所有人或占有人，且以不妨礙其原有之使用及安全為限。 前項使用有爭議時，管線埋設人應與土地所有人或占有人協商解決爭議後，始得施工。	申請人應於申請道路挖掘前勘查地上、地下設施之設置情形及蒐集相關資料，必要時並應召開管線協調會。 道路挖掘需使用私有土地者，管線埋設人應以書面通知該土地所有人或占有人，且以不妨礙其原有之使用及安全為限。 前項使用有爭議時，應依照電業法及「直轄市縣（市）主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則」規定辦理。	依據大法官 440 號釋函辦理
990603 宜蘭縣道路挖掘管理自治條例	第十二條	挖掘道路施工時，涉及私有土地產權問題，應即停止挖掘，由申請人負責協調解決後再行施工。	挖掘道路施工時，涉及私有土地產權問題，應依照電業法及「直轄市縣（市）主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則」規定辦理。	依據大法官 440 號釋函辦理

會務工作報告

(附件一)

一、由衷感謝各會員(榮譽)團體、全體理監事、各會務顧問、各企業協力顧問，對本會支持與熱忱參與：

- (一)本會於 111.1.4 以(111)臺省動開倫字第 002 號函，敬請各團體會員惠繳 111 年度常年會費，迄 111.6.1 日止，已獲得新竹縣、苗栗縣、彰化縣、屏東縣、嘉義市、南投縣、花蓮縣、雲林縣等 9 個團體會員全額繳交合計新台幣 1,845,000 元，然仍有基隆市、新竹市、嘉義縣、台東縣等 4 個團體會員尚未繳交，本會復於 11 月 25 日以(111)臺省動開倫字第 064 號函催請繳交，俾確保會員各項權益。
- (二)本會第 10 屆第 2 次理監事聯席會討論通過「本會仍援例徵募第 10 屆理監事特捐助款」，經 110.5.31 發文提醒，迄 111.2.28 日止，一共募新台幣 629 萬元，尚有 9 位分年捐助，未收金額計 18 萬元，及 1 位監事尚未依額度標準捐助。
- (三)第 10 屆第 2.3.4.5 次理監事聯席會議，暨會後理監事聯誼活動分擔款均已如數收齊。
- (四)為因應多變建築經營環境，並借重各會員(榮譽)團體已卸任理事長寶貴經驗，本會第 10 屆理事會聘請有羅偉龍、余基明、賴正義、楊國志、黃正賢、陳有安、吳玉山、劉文城、陳茂盛、陳建富、邱志揚、卓永富、張永義等 13 位已卸任理事長擔任會務顧問，各卸任理事長除應聘外並各捐助一定額度之會務發展基金。
- (五)為使本會會務發展順遂，兼能提供本會團體會員相聯產業最新建材資訊，經責成議案並獲第 10 屆第 4 次理監事聯席會討論通過後，敦聘優墅科技門窗、德瑞克衛浴、永記造漆工業、國家建築金獎甄選委員會等 4 家績優協力廠商擔任本會第 10 屆理事會企業協力顧問，每家企業公司每年各捐新台幣壹拾萬元。

二、採取具體行動，戮力改善建築經營環境：

對於新制訂「建築物屋內外電信設備設置技術規範」暨「用戶用電設備設置規則」第 29-19 條等不合理之處，本會於 111 年 11 月 8 日以(111)臺省動開倫字第 061 號函建請本業全國聯合會研議轉陳中央主管機關卓處。

三、面對建築經營環境丕變，召開今年度第二次秘書長會務工作研習會，研提因應之道：

政府為了抑制高通膨、高房價，不僅接連推出欠週延的錯誤政策，更一再把責任推諉給本業，導致市場出現盤售潮及旺季不旺等反轉現象，為因應此一丕變，本會特於今(111)年 14.15 日，假清水成都雅宴時尚會館，召開今年度第二次會員(榮譽)團體秘書長工作研習會議。

研習會由黃理事長啟倫親自主持，與會人員計有：陳文富、吳柏毅、柯淑惠、王靖元、黃文信、李佳蕙、蕭任峰、曾麗絹、王惠淑、周宗正、謝泳

棠、許治中、楊勢煌、傅昭睿、陳建宏、吳明昌、黃榮昌等 17 位秘書長，並有法規會陳主委明賢、省張副理事長登陸、沈林傑、王至亮、趙益豐、郭建志等理事長及嘉義市呂名譽理事長冠衡等列席指導。

研討議題如下：

第一案：請賡續再研議如何落實預售屋納入履約保證機制案。

第二案：針對 111.8.31 透過立委協助，面陳台電「爭取修正其營業規則第 31 條規定並建議經濟部能源局修正電業法第 33、39、41、44、81 等條文規定」，然主管機關回復說明並不如預期，請研議後續如何處理案。

第三案：針對驗屋亂象，請賡續再研議如何因應案。

第四案：請先期研擬透天建築物不適用(不符比例原則及實務)之「建築技術規則」，建請內政部增修條文暨擬訂透天建築專用之「預售屋房屋買賣定型化契約」案。

第五案：政府為了抑制高通膨、高房價，接連推出欠週延的錯誤政策(選擇性信用管制+限縮土、建融額度+應於一定期間內動工興建)，不僅造成市場盤售潮、旺季不旺等反轉現象，更導致中小建設公司資金斷鏈，工地開始出現爛尾情事，嚴重影響本業生存發展，堵塞經濟源遠流長，特再責成議案，敬請先期研議因應之道案。

第六案：修法增訂「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」第七條第 1 項第 17 款：「所開發之土地座落於「農業發展條例」第 12 條第 3 項公告之區域，所興辦之土地開發、建設、設施」。

首先感謝東道主大台中不動產開發公會王至亮理事長的接待，午餐後下午 2 時正，正式召開研習會，等會議結束時已經快 6 點了，直接驅車到台中市「印月餐廳」接受台中市不動產開發公會林理事長的晚宴接待，夜宿台中市豐邑建設所經營的「Moxy」商旅。

翌日即展開彰化縣不動產開發公會所安排的行程，非常感謝大台中、台中市、彰化縣等不動產開發公會的行政支援、熱情的招待午、晚宴，並致送豐盛的伴手禮。

四、賦稅署 8/17 函釋對於營利事業興建房屋完成後第一次移轉之房地合一稅所得額僅提到所得稅法第 24 條之 5 並未提到第 83 條是否適用，引發本業擾攘不已，分別於 11 月 22 日及 11 月 29 日兩次開會研商如何因應：

針對旨揭疑義，本會黃理事長啟倫特邀集本業全國聯合會于俊明秘書長、法規顧問呂冠衡及本會黃秘書長和陳副秘書長等于 11 月 22 日下午 2 時 30 分，假高鐵左營站 91°N 咖啡休息室，研提向賦稅署陳情說帖，會中黃理事長啟倫特別說明有關 8/17 函釋的研商背景，並指出政府為打壓本業打的太過頭了，針對過渡性的問題。應該回歸市場機制才屬上策，政府不應該過度干預。

繼之本業全國聯合會于 11 月 29 日下午 3 時，假高雄市不動產開發公會會議室，就「營利事業房地合一稅是否適用所得稅法第 83 條」案，邀集各市縣公會秘書長共同研商。

是日承蒙陸炤廷、洪光佐兩位理事長引言與費心安排，黃啓倫、林正雄理事長惠賜意見，呂冠衡法規顧問、陳萬彬顧問及張晉誠、張志勝、鄭喬任會計師提供專業建議；並感謝陳鴻益、黃榮昌、傅昭睿、李佳蕙、蕭任峰、葉瑾綸、王靖元、周宗正、謝泳棠、陳建宏秘書長、張麗卿副秘書長撥冗蒞臨。

是日並獲得結論如次：

一、先就賦稅署 8/17 函陳請補充解釋。

二、視溝通情形，另循稅捐稽徵法第 1-1 條規定尋求日出條款可能性。

五、下載重要政令，並函轉各團體會員週知：

- (一)111.9.23 以(111)臺省動開倫字第 047 號函轉「內政部發動預售屋聯合稽查，籲業者勿違規觸法」。
- (二)111.9.23 以(111)臺省動開倫字第 048 號函轉內政部營建署更字第 1111173079 號函「檢送營建署 111.8.8 召開研商已核准重建計畫涉及地上物拆除減失得否併鄰地辦理變更重建計畫疑義會議紀錄」。
- (三)111.9.28 以(111)臺省動開倫字第 049 號函轉「立法院各委員會本(9/28)選舉第 10 屆第 6 會期召集委員結果」。
- (四)111.10.11 以(111)臺省動開倫字第 050 號函轉「驗屋公司對策簡報」及「驗屋特別約定事項」和「新成屋檢驗標準建議書」影本各乙份，敬請審慎研閱，並請於今(111)年 11 月 15 日前惠提寶貴意見。
- (五)111.10.11 發文給陳建富、邱志揚、卓永富、張永義等 4 位會務顧問，請于 111.11.15 前擲下本會第 10 屆理事會「會務顧問捐助款」。
- (六)111.10.12 以(111)臺省動開倫字第 052 號函，敬請第 10 屆理第 5 次理監事聯席會暨會後聯誼活動共同作東會員榮譽團體於 11 月 15 日前擲下各項費用分擔款。
- (七)111.10.12 以(111)臺省動開倫字第 053 號函發本會第 10 屆第 5 次理監事聯席會議紀錄。
- (八)111.10.17 以(111)臺省動開倫字第 058 號函週知各會員榮譽團體，本會于 11 月 14.15 日召開今年度第 2 次秘書長會務工作研習會。
- (九)111.10.18 以(111)臺省動開倫字第 059 號函轉知各理監事、各會員(榮譽)團體、各專業顧問、各會務顧問、各企業協力顧問，本會謹訂於今 111 年 12 月 6.7 日假高雄林皇宮花園酒店召開第 10 屆第 6 次理監事聯席會議，敬請踴躍攜眷出席參加。
- (十)111.10.31 以(111)臺省動開倫字第 060 號函知本會第 10 屆理監事、各會員(榮譽)團體、各專業顧問、各會務顧問、各企業協力顧問，修正本會第 10 屆第 6 次理監事聯席會議部分行程。

六、出席各項會議，提供本業興革建議：

- (一)111年8月26日新北市不動產開發公會召開第4屆第3次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (二)111年9月2日南投縣不動產開發公會召開第10屆第1次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (三)111年9月15日大台南不動產開發公會召開第11屆第1次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (四)111年9月26日花蓮縣不動產開發公會舉行第10屆理事長、理監事就職典禮，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (五)111年9月29日新竹縣不動產開發公會召開第6屆第2次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (六)111年10月11日世界不動產高峰會召開協調會，本會黃理事長啓倫率黃榮昌秘書長出席參加。
- (七)111年10月25日雲林縣不動產開發公會召開第14屆第2次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (八)111年10月26日台南市不動產開發公會召開第14屆第1次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (九)111年11月8日世界不動產聯盟台灣分會辦理「第41屆世界不動產聯盟全球領袖高峰會在高雄」典禮記者會，本會黃理事長啓倫應邀出席參加。
- (十)111年11月9日屏東縣不動產開發公會召開第10屆第1次會員大會，本會黃理事長啓倫率理監事及黃榮昌秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十一)111年11月10日全國不動產開發公會假新竹喜來登大飯店舉辦聯誼大會師，本會黃理事長啓倫賢伉儷、副理事長張登陸賢伉儷等率黃榮昌秘書長出席參加。
- (十二)111年11月14、15日本會召開111年度第二次會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會議，計有陳文富等17位秘書長出席參加，還有本會法規會主委及張登陸、沈林傑、王志亮、趙益豐、郭建志、呂冠衡等理事長蒞臨指導。
- (十三)111年11月29日中華民國不動產開發公會全聯會假高雄市不動產開發公會就「營利事業房地合一稅是否適用所得稅法第83條」案，邀集各市縣公會秘書長共同研商：共有黃理事長啓倫、林理事長正雄、陸理事長炤廷、洪理事長光佐、呂法規顧問冠衡及4位會計師和12位秘書長等出席參加。

上次會議決議案執行情形報告

本會第10屆第5次理監事聯席會決議案執行情形報告

- 一. 廣續研議精進預售屋納入履約保證制度，已達合乎法令規定暨兼顧服務會員同業先進案：

辦理情形：籲請業界辦理預售屋納入履保機制之「同業連帶擔保」應更嚴謹自律，並建議全國聯合會研議是否建置全國各公會已辦理同業互保之擔保公司的資訊平台，俾供各地方公會查閱。

- 二. 接續研議台灣電力公司執行埋設管線業務時，嚴重困擾業界經營發展之施工、土地所有權人、台電工班停工等相關問題，如何處理案：

辦理情形：針對8月31日到立法院中興樓陳情之結論，秘書處持續追蹤中。

- 三. 審核通過本會111年度1-8月份經費收支帳項案：

辦理情形：已隨會議紀錄週知各會員團體暨會員代表。

- 四. 南投縣不動產開發公會建請省聯合會協助向主管機關提出修法建議有關「行政院農業委員會」所訂定之「農業發展條例」第十二條第三項規定案：

辦理情形：照案通過其建議山坡地開發利用回饋金繳交辦法建議修正意見。

- 五. 研議建請各會員團體參照台北市、新北市、台中市成功作法，爭取予以放寬建物高度及北向日照檢討案：

辦理情形：照案通過。

- 六. 研議敦聘宜蘭縣、桃園市、大高雄、高雄市等本會會員(榮譽)團體，已卸任理事長陳建富、邱志揚、卓永富、張永義等四位擔任本會第10屆理事會會務顧問案：

辦理情形：照案通過。

- 七. 研議本會擬敦聘高雄市雄菱工程股份有限公司董事長蔣順田及林上立建築師分別擔任本會電機、建築等專業顧問案

辦理情形：照案通過並增聘施文墩會計師。

- 八. 議定本會召開第10屆第6次(即下次)理監事聯席會議時間、地點等相關事宜案：

辦理情形：授權理事長與負責共同作東單位共同研議，謹訂於111年12月6日(二)下午4時30分假高雄林皇宮花園酒店/3樓樂宴廳召開，舉辦理監事會議暨2天1夜聯誼活動。

- 九. 研議新版「建築物屋內外電信設備設置技術規範」，其中規定同軸電纜(第四台電纜線)應配至各客廳與臥室單位之相關規定不符減碳及環保案：

辦理情形：照案通過將大台中不動產開發公會所提意見，建請全國聯合會協處。

- 十. 研議「用戶用電設備裝置規則」第29-19條，插座之裝設相關規定案：

辦理情形：照案通過將大台中不動產開發公會所提意見，建請全國聯合會協處。

十一. 研議建築物結構部分漏水保固期限一案，希能逕依民法及其他法律主張權利處理案：

辦理情形：請依 109.12.25 內政部所頒之「預售屋買賣契約書範本」版本內容，進行簽約事宜將無涉結構防水保固 15 年之情事。

十二. 研議如何因應中央銀行繼 4 波(選擇性信用管制+限縮土、建融額度)打房措施後，要求建商「應於一定期間內動工興建」之不合理的限制案，

辦理情形：111.11.14 再提秘書長會務工作研習會研提因應之道。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

【111年度9-10月份經費收支】

收支明細表

中華民國111年09月01日起至111年10月31日止

科目名稱				金額	小計	預算數	說明
款	項	目	名				
			上期結轉		(124,546)		
1			本期經費收入		0		
	1	1	常年會費收入	0			
	2	1	利息收入	0			
	3	1	其他收入	0			
	4	1	特別捐助收入	0			
	5	1	入會費	0			
2			本期經費支出		831,092		
	1		人事費	95,500			
		1	員工薪給	95,500			111年8月-111年9月人事津貼
	2		辦公費	114,759			
		1	文具印刷費	1,189			禮盒貼紙
		2	郵電費	690			郵資、匯費
		3	差旅費	2,000			車資
		4	公共關係費	109,240			婚喪喜慶花禮
		5	雜支費	1,640			配送費
	3		會議費	604,565			
		1	會員大會費	8,200			10-2會員大會
		2	理監事會議費	596,365			10-5 理監事會 會議餐點、津貼、接駁車資、資料裝訂、桌花
		3	各委員會會議費	0			
	4		上級會費	0			
		1	全國聯合會	0			
		2	省商業會	0			
		3	不動產聯盟總會	0			
	5		業務費	16,268			
		1	業務考察費	0			
		2	業務擴展費	16,268			111年08月-111年09月補助大高雄會務發展費用、 陳錦江字費2268
			本期結餘		(955,638)		

理事長：

黃啟倫

監事會召集人：

吳水高

秘書長：

總幹事黃榮昌

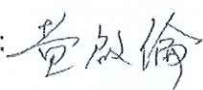
製表：

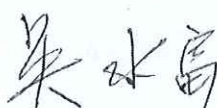
郭雅麗

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會 現金出納表

中華民國111年09月01日起至111年10月31日止

收 入		支 出	
科 目	金 額	科 目	金 額
上期結存	-\$ 124,546	本期支出	\$ 831,092
本期收入	\$ -	本期結存	-\$ 955,638
合 計	-\$ 124,546	合 計	-\$ 124,546

理事長： 

監事會召集人： 

秘書長：

總幹事黃榮昌

製表： 

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

理監事捐助款收支報告書

中華民國111年09月01日起至111年10月31日止

	金 額	明 細
上 期 結 轉	3,168,582	
收 入	150,000	10-5理監事會作東款：7萬、 第10屆理監事捐助款：6萬、 會務顧問費：2萬
支 出	940,570	10-5理監事會(住宿、餐費、門票、伴手禮、樂 團)663,400 年節禮盒205,560 理監事伴手禮21,250 陳情餐費20,330 退理監事捐助款-劉守禮30,000+匯費30
結 餘	2,378,012	

理事長：黃敏倫

監事會召集人：吳水昌

秘書長：

總幹事黃榮昌

製表：郭雅麗