

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、會員代表暨各會員團體、榮譽會員團體

發文日期：中華民國 107 年 12 月 7 日
發文字號：(107) 臺省動開倫字第 027 號
速別：普通

主旨：檢送本會第 9 屆第 4 次理監事聯席會議紀錄(詳如附件)，
請查照。

理事長黃啓倫

擬：
網站公告
電郵周知會員
理監事會

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第 9 屆第 4 次理監事聯席會議紀錄

一. 時間：中華民國 107 年 11 月 30 日（星期五）下午 5 時正

二. 地點：：新竹喜來登大飯店/5 樓多功能廳

（竹北市光明六路東一段 265 號/TEL:03-6206000）

三. 出席人員：

理 事 長：黃啟倫

副理事長：黃瑞明、李明石、黃文忠

常務理事：游禮信、郭嘉昌、呂冠衡、鄭忠明、陳明賢、吳國寶

理 事：吳水富、鄭聚然、沈林傑、戴聰和、李國宏、李秋梅、

呂曜宇、朱彥龍、柳皓瀚、韓華光、劉守禮、黃正賢、

林宏程、陳有安、黃錦地、陳崇堅、楊國志、張景皓

監事會召集人：王世賢

常務監事：王復鎗、鄭可熙

監 事：陳建富、余基明、孫啟峰、王木源、邱奕勝、陳茂盛

四. 請假人員：

常務理事：吳政芳

理 事：賴春重、李俊德、黃河鑫、鄭美瑤

監 事：蔡宜宏、賴正義

五. 列席(指導)人員：

理 事：李騰憲、章政城、楊邴淇、蘇振賢、廖學環、馮石山

監 事：洪文朗、吳棋春

桃園市不動產開發公會

邱理事長志揚

林秘書長宗良

台中市不動產開發公會

邱理事長崇喆

蕭秘書長勝夫

台中市大台中不動產開發公會

紀理事長吉川

賴秘書長孟祺

台南市不動產開發公會

陳理事長昆和

許秘書長治中

台南市大台南不動產開發公會	詹理事長雅嘯 楊秘書長勢煌
高雄市大高雄不動產開發公會	卓理事長永富
新竹市不動產開發公會	葉秘書長瑾綸
新竹縣不動產開發公會	王秘書長靖元
苗栗縣不動產開發公會	黃秘書長震旭
南投縣不動產開發公會	曾秘書長麗絹
彰化縣不動產開發公會	王秘書長惠嫩
雲林縣不動產開發公會	周秘書長宗正
嘉義市不動產開發公會	謝秘書長泳棠
屏東縣不動產開發公會	蘇秘書長明郎
台東縣不動產開發公會	吳秘書長明昌
宜蘭縣不動產開發公會	郭秘書長美玉
基隆市不動產開發公會	黃秘書長品捷

六. 主 席：黃理事長啟倫

七. 應到理事33人, 監事11人, 實到理事28人, 監事9人, 均各超過法定半數, 主席正式宣布開會。

八. 主席致詞：

本會最近喜事連連, 包括金門縣不動產開發公會王理事長立邦喜獲麟兒、新北市不動產開發公會劉理事長炳煌侄女劉美芳高票蟬連新北市議員、本會游禮信常務理事夫人高票當選宜蘭縣議員、新竹縣不動產開發公會吳理事長國寶高票蟬連新竹市議員, 苗栗縣、台南市不動產開發公會鄭理事長聚然、陳理事長昆和分別高票當選苗栗縣議員、台南市議員, 嘉義縣不動產開發公會張理事長景皓令堂大人高票蟬連嘉義縣議員, 特別藉此一一恭喜他們, 另外今天在竹北喜來登大飯店全國一共有 22 個公會理監事(含眷屬)在這裡共進聯誼, 在在說明本業相當團結, 還有更要感謝基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等 5 個公會理事長對本次活動的精心規劃, 不但出錢出力又勞心勞力。

九. 報告事項：

(一)107 年 9-11 月份會務工作報告(請詳附件 1)

(二)第 9 屆第 3 次理監事聯席會議決議案執行情形報告
(請詳附件 2)

十. 討論事項：

第一案

提案單位：本會理監事會

案 由：請審核本會 107 年度 9.10 份經費收支帳項案 (詳附件 3)。

說 明：

一. 依工商團體財務處理辦法規定辦理。

二. 本會 107 年度 9.10 月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，本(11)月 21 日並送請王監事會召集人世賢代表監事會審核無訛。

決 議：審核通過公布會員代表、會員(榮譽)團體週知。

第二案

提案單位：本會理監事會

案 由：請議定本會召開第 9 屆第 5 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 個月至少舉行一次，本會自成立以還，均召開聯席會議，而且每 3 個月召開乙次。

二. 本會甫於今天(11 月 30 日)召開第 9 屆第 4 次理監事，爰，祇要在明(108)年 2 月底前召開下次理監事聯席會議，即洵屬合乎規定。

三. 明(108)年春節假期自 108 年 2 月 2 日起連放 9 日，2 月 28 日又連假 3 天，另側面瞭解本業全國聯合會預計於農曆過年前召開第 8 屆第 1 次會員代表大會，再者本會亦預訂於 3 月 26 日，召開第 9 屆第 2 次會員代表大會；爰，本會秘書處擬案建議第 9 屆第 5 次理監事聯席會議訂於 108 年 1 月 11 日(星期五)下午 5 時正，假南投縣經典大飯店(范特奇堡)R 樓會議廳(南投縣魚池鄉秀水路 69 號，電話 (049)2899999 召開。

四. 第 9 屆第 5 次理監事聯誼活動共 2 天 1 夜(108.1 月 11.12 日)，行程概要擬案如次：

- (一) 1 月 11 日約 16 時許，接駁遊覽車自高鐵台中站出發，預計 17:00 前到達經典大飯店。
- (二) 17:00~18:30 召開第 9 屆第 5 次理監事聯席會議。
- (三) 18:30~20:30 聯誼晚宴。
- (四) 21:30~23:30 海神殿 KTV 盡情歡唱。
- (五) 1 月 12 日 08:30 辦理退房手續，09:00~10:50 漫步日月潭蛙頭步道。
- (六) 11:00~12:00 欣賞原住民歌舞表演並參觀石雕藝術。
- (七) 12:00~14:00 接受南投縣不動產開發公會午宴招待。
- (八) 14:00~賦歸。

五. 第 9 屆第 5 次理監事聯席會議各項經費分擔如次：

- (一) 住宿費援例由省聯合會負責，提供本會名(榮譽)譽理事長. 李榮譽秘書長謀定. 第 9 屆理監事(含候補). 各會員(榮譽)團體理事長每人一個房間並請攜眷參加，各會員(榮譽)團秘書長則以兩人一室為原則。
- (二) 接駁遊覽車資. 會議場地布置. 茶點價購. 1 月 11 日會後聯誼晚宴及伴手禮等費用，悉由屏東縣. 台東縣. 花蓮縣. 宜蘭縣. 金門縣等 5 個會員(榮譽)團體共同負擔。
- (三) 1 月 11 日晚間 KTV 各項費用，南投縣不動產開發公會陳理事長明賢個人熱情贊助。
- (四) 1 月 12 日午宴由南投縣不動產開發公會招待。

決 議：照案通過。

第三案

提案單位：本會理監事會

案 由：請議定本會召開第 9 屆第 2 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在每年 3 月間召開，囿於會員代表大會準備工作較為繁瑣，爰，均會錯開春節年假及避免與其他市縣公會撞期。
- 三. 明(108)年春節假期從 2 月 2 日~2 月 10 日共計 9 天，2 月 28 日又有連假，另本會已掌握部分地方公會召開大會時間：
 - (一) 高雄市不動產開發公會 108.3.15(週五)
 - (二) 大高雄不動產開發公會 108.3.20(週三)
 - (三) 桃園市不動產開發公會 108.3.28(週四)
 - (四) 苗栗縣不動產開發公會 108.4.12(週五)
 - (五) 宜蘭縣不動產開發公會 108.4.17(週三)
- 四. 本會召開第 9 屆第 2 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(108)年 3 月 26 日(星期二)
下午 2 時 30 分~6 時召開
(包括專題演講 90 分鐘)
 - (二) 大會地點：考量本會理監事、會員代表均來自全省各市縣，交通便利性最為重要，爰，建議下列兩個地點，並請比較其優劣特性後擇一召開：
 1. 漢神巨蛋 9 樓金龍廳(高雄市左營區博愛二路 767 號)。其優缺點：離高鐵站較近，會場對面設有 VIP 休息室，翻桌快、軟體服務或配合度均佳，唯一缺點硬體建設較久。
 2. 林皇宮 3 樓樂宴廳(高雄市鼓山區博愛二路 99 號)。其優點：硬體建設較新，開會、用餐場地分開，用餐場地下午可充作 VIP 休息室，缺點：一般說法(服務經驗與態度較差)，而且差很多，普令顧客有「金玉其外、敗絮其中」之感，還有菜色方面也較遜。

(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(請協助推荐知名學者專家，或授權理事長決定)。

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

五. 其他與本會第 9 屆第 2 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：大會地點選在高雄林皇宮召開，主要議程包括專題演講在內，召開時間調整為 108.3.26 下午 3 時~6 時，餘照案通過。

第四案：

提案單位：本會理監事會

案由：請議定本會推派出席參加中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會第 8 屆第 1 次會員代表大會之會員代表案。

說明：

一. 依本會章程第 28 條規定辦理。

二. 本會原推派出席參加本業全國聯合會第 7 屆之會員代表計有：楊玉全、洪平森、吳政芳、陳正勳、陳耀德、賴炳麟、吳國寶、鄭秀勳、呂柏鏞、黃文忠、黃明民、陳正哲、張麗莉、邱崇喆、戴聰和、王復鎗、黃瑞明、黃正賢、柯金龍、陳崇堅、林清華、林漢清、吳玉山、洪德勝、劉文城、黃啟倫、陳茂盛等 27 人，其中楊董玉全、洪董平森並擔任常務理事，吳國寶、黃明民、黃瑞明、林漢清、吳玉山、劉文城等擔任理事，張董麗莉擔任常務監事，黃董啟倫擔任監事，共計 10 席，並徵募理監事特別捐助款，常務理監事每人每年捐助新台幣 10 萬元，理監事每人每年捐助新台幣 5 萬元。

三. 本(11)月 14 日本業全國聯合會電話通知:全聯會預訂於農曆過年前(即 108 年 2 月 2 日前)召開第 8 屆第 1 次會員代表大會,並請黃理事長及秘書長出席參加,11 月 16 日 12:30 召開(研商各會員團體推派會員代表人數,分配各會員團體擔任理監事席次及第 8 屆理監事特別捐助款額度標準)協調會。

四. 本(11)月 16 日協調會獲致結論:本會推派至全聯會會員代表人數由原 27 人調整為 24 人(每年應繳常年會費由 22 萬元調整為 24 萬元),理監事席次由原來 10 個席次調整為 9 個席次,理監事特別捐助款:常務理監事由原一屆捐助 30 萬元,調整為一屆捐助新台幣捐助 90 萬元,理監事由原一屆捐助 15 萬元,調整為一屆捐助新台幣助 30 萬元,候補理監事原不徵募,調整為一屆捐助新台幣助 15 萬元。全聯會第 8 屆分配本會理監事 9 席,另同意給 5 席候補理監事,並說明僅呈報內政部文有區分理監事及候補理監事之差別,對內則均稱理監事並無軒輊。

五. 請推派本會出席參加本業全國聯合會第 8 屆第 1 次會員代表大會之會員代表,並請表明是否願意擔任理監事。

決議:會後趕緊傳真各會員團體週知,並請各會員團體盡快荐派 1~2 位會員代表。

第五案:

提案單位:本會李榮譽秘書長

案由:請研議建請中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會轉陳內政部檢討屋頂突出物水平投影面積上限,請由現行「12.5%(高層建築物 15%)建築面積,未達 25 m²得建築 25 m²」,修正為「15%建築面積,未達 35 m²得建築 35 m²」,俾滿足各型態建築物實際需求案。

說明:

- 一. 查建築技術規則建築設計施工編第一條第九款第一目規定(略以)「…屋頂突出物水平投影面積之和，除高層建築物以不超過建築面積百分之十五外，其餘以不超過建築面積百分之十二點五為限，其未達二十五平方公尺者，得建築二十五平方公尺」。
- 二. 惟據同業反映，上揭規定於規劃設計上仍不敷實際需求，究其原因：
 - (一)為美化景觀，將消防、給水管路及機電設備納入佔用屋突面積。
 - (二)大樓、透天等各型態建築物進行屋頂綠美化，昇降機通達屋頂，提供無障礙環境之昇降機空間需求。
 - (三)善用屋頂平台設置社區管委會空間，完備社區功能。
 - (四)避免樑上柱不合理結構。
 - (五)透天型態建築物設置神明廳。…等需求。

決 議：修正補強後再建議。

第六案：

單位：嘉義市不動產開發公會

案 由：房地合一稅上路實施已逾2年10個月，稅收不升反降，爰，建議應予儘速停徵或修訂，藉以帶動產業活絡，刺激經濟發展案。

說 明：

- 一. 政府收不到稅捐，且將房地產市場動能打趴，實在是得不償失！自從民國 105 年財政部實施房地合一稅取代奢侈稅、調高房屋持有稅、地價稅的稅率，以及主管官員、一些專家學者不斷呼籲房價應該調降，使得購屋大眾存有降價的期待心理，整個房地產市場交易急速減緩。房地合一稅原預期首年稅收 42 億，但財政部發布首年〈105 年〉房地合一的稅收僅 20 億元目標，實際全年僅收到 12 億 4 千萬元，達成率約 6 成，與原預期 42 億目標達成率僅 2 成 9，個人申報件數共 1 萬 5044 件，超過 65%比例申報虧損或持平。

二. 房地產是火車頭產業，影響數以萬計百姓生計，自馬政府錯誤政策訂定房地合一稅以來，產業遭逢空前劇變，連帶影響上、中、下游所有行業之發展，但稅收卻僅區區少數，真所謂錯誤政策比貪污嚴重，此稅制不僅僅是阻礙經濟發展、影響投資動能、打擊產業信心、形成生計問題、擾亂社會紛圍更造成百姓民眾負擔增加。國家、社會損失慘重，因此，若不即時廢除或加以修正，往後必將付出更大的損失成本。

三. 【第十四條之四】 修正建議理由：

房地合一稅率偏高是不爭之事實，重稅苛政，建議應予以修正，並且依該法自用住宅規定修訂為 6 年做基準，針對正常投資行為部份應予以降低稅率至 10%，才不致因課徵高稅率而阻礙正常經濟動能及投資行為。

另持有房屋、土地之期間超過十年者實已非投機或投資，純屬自住，應依該法自用住宅規定修訂為 6 年，故不應再予課徵 15% 高稅率，而應將稅率調降至 5%，始為合理。

四. 【第十四條之四】 修正內容建議

現 行 條 文	建 議 修 正 條 文	說 明
第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之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之價	第四條之四規定之個人房屋、土地交易所得或損失之計算，其為出價取得者，以交易時之成交價額減除原始取得成本，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額；其為繼承或受贈取得者，以交易時之成交價額減除繼承或受贈時之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之價值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地	房地合一稅率偏高是不爭之事實，重稅苛政，建議應予以修正才不致因課徵高稅率而阻礙正常經濟動能及投資行為。 另持有房屋、土地之期間超過十年者實已非投機或投資，純屬自住，故不應再予課徵 15% 高稅率，應將

<p>值，與因取得、改良及移轉而支付之費用後之餘額為所得額。但依土地稅法規定繳納之土地增值稅，不得列為成本費用。個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾十年者，稅率為百分之二十。</p> <p>(四)持有房屋、土地之期間超過十年者，稅率為百分之十五。</p> <p>(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非</p>	<p>增值稅，不得列為成本費用。</p> <p>個人房屋、土地交易損失，得自交易日以後三年內之房屋、土地交易所得減除之。</p> <p>個人依前二項規定計算之房屋、土地交易所得，減除當次交易依土地稅法規定計算之土地漲價總數額後之餘額，不併計綜合所得總額，按下列規定稅率計算應納稅額：</p> <p>一、中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者稅率為百分之二十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年，未逾二年者，稅率為百分之十五。</p> <p>(三)持有房屋、土地之期間超過二年，未逾六年者，稅率為百分之十。</p> <p>(四)持有房屋、土地之期間超過六年者，稅率為百分之五。</p> <p>(五)因財政部公告之調職、非自願離職或其他非自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之十。</p> <p>(六)個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百</p>	<p>稅率調降至 5%，始為合理。</p>
--	---	-----------------------

<p>自願性因素，交易持有期間在二年以下之房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(六)個人以自有土地與營利事業合作興建房屋，自土地取得之日起算二年內完成並銷售該房屋、土地者，稅率為百分之二十。</p> <p>(七)符合第四條之五第一項第一款規定之自住房屋、土地，按本項規定計算之餘額超過四百萬元部分，稅率為百分之十。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>	<p>萬元部分，稅率為百分之五。</p> <p>二、非中華民國境內居住之個人：</p> <p>(一)持有房屋、土地之期間在一年以內者，稅率為百分之四十五。</p> <p>(二)持有房屋、土地之期間超過一年者，稅率為百分之三十五。</p> <p>第四條之四第一項第一款、第四條之五第一項第一款及前項有關期間之規定，於繼承或受遺贈取得者，得將被繼承人或遺贈人持有期間合併計算。</p>	
---	--	--

五. 房地合一課徵所得稅申報作業要點【第十一條】修正建議理由：
 購入房屋、土地達可供使用狀態前所支付之必要費用應包含向金融機構借款之利息，因為利息支出確實為房地產必要成本，且利息收益是金融機構，故認定為成本確為合理。

六.【第十一條】修正內容建議

現行條文	建議修正條文	說明
<p>十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：</p> <p>(一)購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。</p>	<p>十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：</p> <p>(一)購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、金融機構借款之利息等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。</p>	<p>購入房屋、土地達可供使用狀態前所支付之必要費用應包含向金融機構借款之利息，故視為成本始為合理。</p>

決議:新修正所得稅第 14 條之 4，偏高的稅率不僅是本業的痛，更是全民的苦，審慎評估與認真研議後再建議，應該比較妥善。

十一.臨時動議：(無)

十二.散會(舉行擴大聯誼餐敘)。

六.【第十一條】修正內容建議

現行條文	建議修正條文	說明
<p>十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：</p> <p>(一)購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。</p>	<p>十一、個人除得減除前點規定之成本外，其提示下列證明文件者，亦得包含於成本中減除：</p> <p>(一)購入房屋、土地達可供使用狀態前支付之必要費用(如契稅、印花稅、代書費、規費、公證費、仲介費、金融機構借款之利息等)，及於房屋、土地所有權移轉登記完成前，向金融機構借款之利息。</p>	<p>購入房屋、土地達可供使用狀態前所支付之必要費用應包含向金融機構借款之利息，故視為成本始為合理。</p>

決議:新修正所得稅第 14 條之 4，偏高的稅率不僅是本業的痛，更是全民的苦，審慎評估與認真研議後再建議，應該比較妥善。

十一.臨時動議：(無)

十二.散會(舉行擴大聯誼餐敘)。

一. 由衷感謝各位理監事. 各會員(榮譽)團體對本會支持與力挺:

- (一)本會107年度常年會費. 各會員團體均已繳交共新台幣153萬元(102位會員代表)。
- (二)榮譽會員團體桃園市. 台中市. 大台中. 台南市. 大台南. 高雄市. 大高雄等7個不動產開發公會截至本(11)月15日止, 已贊助新台幣65萬元。
- (三)第9屆理監事特別捐助款, 截至本(11)月15日止, 已有40位捐助, 金額共343萬元(尚有18位尚未捐助), 囿於年度經費支出須達歲入60%以上, 爰, 本會尚未發文催促。

二. 不放過任何管道積極反映本業心聲:

蔡總統暨中央首長於107年11月8日南下彰化, 參加由彰化縣工商發展投資策進會所主辦「工商發展促進座談會」, 本會黃副理事長瑞明暨吳理事水富(彰化縣不動產開發公會現任理事長)在得知前述訊息後, 即與呂常務理事冠衡(嘉義市不動產開發公會現任理事長)交換意見, 並由呂常務理事負責執筆, 一共提出目前本業所面臨最確切需求改進的9個建議案:

- (一)房地合一稅應予停止徵收, 若不停止徵收, 應儘速修訂。
- (二)實價登錄地政三法修訂應審慎。
- (三)針對陽台深度應於「建築技術規則」中修訂或增訂, 且得免計入容積率及建蔽率。
- (四)興建完成取得使用執照後之未售戶應免課徵房屋稅。
- (五)不宜疊床架屋另立「不動產登記法」及「不動產開發業輔導條例」等專法。
- (六)「建築法」修正案應合理不應從台北看全台灣。
- (七)預售屋納入履約保證機制中之「同業連帶擔保」之行政命令應再研修。

(八)請全面重新檢討都市計畫內之基礎容積率。

(九)為因應高齡化社會趨勢，請訂定更前瞻政策。

彰化縣不動產開發公會於11月3日即將本會建言事項提交主辦單位彙整，座談會當天黃副理事長瑞明及吳理事長水富均準時出席參加，針對本會建議，蔡總統作出以下兩點裁示：

(一)有關稅務方面問題將提交中央財經會議來討論。

(二)另屬內政部所轄建議案，俟地方公職人員選舉後，儘速召集相關單位來研議。

三. 不動產開發業已有眾多法律規範，不應再疊床架屋另立專法：

內政部亟欲研訂「不動產開發業輔導條例」，前于今(107)年4月19日召開研擬「不動產開發業輔導條例(草案)」座談會，在本會據理力爭下，原以為應該無疾而終，乍知，內政部又於10月1日召開第2次所謂的座談會，會議由營建署陳副署長繼鳴主持，本業計有全聯會張興邦副秘書長、何曼青研究員、李榮譽秘書長謀定及本會常務理事呂冠衡、黃榮昌秘書長、陳建宏副秘書長還有宜蘭縣、新北市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、南投縣、雲林縣、大台南、屏東縣、台東縣等秘書長出席參加。

會中本會常務理事呂冠衡並提出提出三大項反對另立專法意見：

(一)不動產開發業係依公司法向經濟部辦理公司登記，從事之內容從土地、規劃設計與施工、銷售及使用均有專法予以規範，開發業者若有違反可以其專法予以處理，故建議無須以特許行業之方式哩，更無須訂定專法。

(二)不論是1.「不動產交易法」草案、2.「不動產登記法」草案、3.「不動產開發業輔導條例」草案均是疊床架屋，因想立法而立法沒有意義，實際上是現有法令已非常周詳，應如何落實才是最重要，諸如1.「不動產交易法」草案，現

有公平交易法、消費者保護法等 11 部法令可運用。2. 「不動產登記法」草案，已有土地登記規則、土地法第三章土地總登記〈第 48 條~第 71 條〉、土地法第四章土地權利變更登記〈第 72 條~第 79-2 條〉等等法律規範完整。3. 「不動產開發業輔導條例」草案，全省已有高達 15 縣市訂定「不動產開發業管理自治條例」及現行 34 種法令規範，並且各地方型態不同，應回歸地方自治，中央不宜因噎廢食欲另立專法，捨本逐末，疊床架屋，方為德政。

(三)針對監察院所提之議題對不動產開發業來說問題歸咎有欠周詳，不盡合理請容敘明，因為：

1. 申請設立條件部分，實非本業之問題，資本額乃依據公司法修正後規定不動產開發過程分為投資、生產、交易、使用 4 階段。
 - (1)投資階段主要涉及公司法相關事宜，現行有 7 種法規規範。
 - (2)生產階段主要涉及建築法、營造法等規範及營造事宜，現行共有 11 種法規規範。
 - (3)交易階段主要涉及公平交易法、消費者保護法〈不動產委託銷售契約書範本暨應記載即不得記載事項，……〉、民法債編、不動產經紀業管理條例等 11 種法規規範。
 - (4)使用階段主要涉及公寓大廈管理條例、建築法等 5 種法規規範。
2. 資訊透明化部分，現階段早已全面實施「實價登錄」制度多年了，且內政部逕自把原 50 個區間縮短成為 30 個區間，又訂定「住宅法」做出新的規範何來資訊不透明呢？
3. 建物保固部分，現行消費者保護法、不動產買賣契約書暨應記載及不得記載事項、民法第 354~366 條之瑕疵擔保責任皆已明確規定。
4. 施工勘驗制度部分，建築法修正案中已要求加入一定規模以上建築物另由第三方監證，事實上又是疊床架屋，因為

自從 921 地震後建築法令的最新要求規定已和過去大不同，921 地震後之建築從沒有一棟倒塌，現行的施工勘驗制度應是落實建立在建築師及現場營造技師的施工確實要求才是最重要。

5. 罰則部分，監察院認為無訂定罰則，此認定實屬錯誤，因為不動產開發業之相關罰則明定頗多，其中有刑法、民法、消費者保護法、公司法、公平交易法、建築法、營造業法、行政罰法等皆訂有明確罰則。
6. 「管理」非管，不理，疊床架屋；亦非限制或則罰；大禹治水以疏導成功而非防堵奏效，建築產業乃傳統產業之龍頭，完全內需市場，影響萬工百業甚鉅，政府若一味的防堵而使投資卻步，對經濟無助亦非國人之福，近幾年來政府對建築產業諸多不利的法稅政策，已讓我國建築產業萎縮高達兩兆之多經濟規模，臺灣只有一個，我們是最最本土的產業型態，懇請為政者能多惠予考量寬鬆的法稅政策，切勿一而再的一昧打擊建築產業，打擊經濟發展動能。

然，內政部應該早已預設立場，找來與會委員溫豐文教授、林旺根、彭建文、曾光宗、張偉斌等一面倒主張要另立專法，是日並獲致結論：

- 一、為永續發展不動產開發業，健全不動產開發業輔導制度，後續本署將委託專業人士研擬條文草案，針對分析相關不動產法規權責、納入國際標準水準、健全不動產開發業品牌、加強公會職能、研議獎勵不動產開發業措施、資訊透明化及保障消費者權益等內容進行研議。
- 二、後續俟「不動產開發業輔導條例(草案)」條文研擬完成後，將邀集專家學者、公會、相關部會機關及地方政府，就立法原則、架構及條文(草案)進行研商。
- 三、有關與會代表提出「全國建築管理資訊系統入口網-建置建築工程履歷」查詢系統，查詢 201 筆以後必須逐一輸入建照編號或使用執照編號造成使用不便，及建議再增加開發「行動版」1 節，請本署建築管理組錄案辦理。

四. 徵得立法委員協助，台灣自來水公司營業章程修正將獲得突破：

有關建議台灣自來水公司修正營業章程第 10 條規定：用水設備通過之土地，為供公眾通行具有公用地役關係之公路、道路或現有巷道，且經直轄市、縣(市)主管機關核定者，得依民法第 786 條第一項規定(線管安設權)，免提同意書。以利用戶日後申請接用自來水事宜乙案。在雲林縣不動產開發公會努力奔走下，徵得蘇立法委員治芬同意協助，為求周延並審慎研議妥善解決之道，謹訂於 107 年 10 月 5 日假立法院中興大樓 101 會議室召開協調會，協調會由蘇立委治芬親自主持，出席與會計有經濟部水利署張承宗副組長、台灣自來水公司葉陳萼副總經理等 6 位、本業全聯會張興邦副秘書長、本會李副理事長明石、陳理事有安、黃榮昌秘書長、陳建宏副秘書長及高雄市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、雲林縣、嘉義市、大台南等公會秘書長，是日獲致結論：

- (一) 請台水公司於會議結論送達後一週內，函請主管機關(經濟部水利署)釋示有關自來水法第 52 條：自來水事業於其供水區內或直轄市、縣(市)政府於轄區內因自來水工程上之必要，得在公、私土地下埋設水管管或其他設備；所稱之「其他設備」是否包含同法第 23 條所稱自來水用戶因接用自來水所裝設之「進水管」。
- (二) 台水公司應依經濟部水利署函示結果及參考陳情人之訴求，迅即配合修正營業章程第 10 條規定及其他配套措施依行政程序辦理。

蘇立委治芬國會辦公室復於 107 年 10 月 30 日，假立法院中興大樓 102 會議室，召開自來水法第 52 條有關其他設備之認定協調會，該次會議仍由蘇立委親自主持，經濟部水利署王藝峰副署長亦出席與會，台灣自來水公司仍由葉陳萼副總經理領軍一共來 4 位，是日獲致結論：

(一) 請台水公司研析並提出自來水法修正條文及內容，以保障用戶用水權益。

(二) 暫訂107年11月下旬再次召集會議討論修法事宜。

經洽詢蘇立委國會辦公室莊淑貞主任答稱「原訂11月下旬召開會議順延至下(12)月3日下午召開，貴公會可派兩位代表出席參加」

五. 舉辦國外自強活動，組團赴日本北陸奧之細道、紅葉、溫泉、加賀屋雙泊，富山新建築走讀極上之旅 6 日遊：

本會於年 107 年 11 月 2~7 日舉辦 6 天 5 夜國外自強活動，組團赴日本北陸奧之細道、紅葉、溫泉、加賀屋雙泊，富山新建築走讀極上之旅 6 日遊，概略行程如次：

第一天(11 月 2 日)分由桃園及小港兩個空港出境，抵達關西大阪機場後及專車展開旅遊活動，景點包括：比叡山鐵道賞楓. 比叡山延曆寺. 世界第 3 古老的琵琶湖，晚上住宿/琵琶湖萬豪飯店。

第二天(11 月 3 日) 先是搭乘遊覽船欣賞琵琶湖美麗風景，繼之暢遊長濱之彩光-黑壁廣場，然後到彥根城及北陸奧之細道鶴仙溪賞楓，夜宿七屋市和倉加賀屋新館。

第三天(11 月 4 日)旅遊景點計有輪島工房長屋. 輪島朝市. 百米千枚田. 曹洞宗大本山. 能登金鋼海岸，晚上夜宿百選溫泉旅館之首加賀屋。

第四天(11 月 5 日)富山新建築美學走讀，安排參觀的有富山市玻璃美術館/隈研吾. 池田屋安兵衛商店. 富山縣美術館. 富岩運河環水公園. 村上春樹的靈感殿堂. 金澤，晚上夜宿金澤日航飯店。

第五天(11 月 6 日)到金澤車站搭雷鳥號(商務艙)到大阪，然後自由活動，方便團員購物或訪友，夜宿大阪洲際飯店。

第六天(11 月 7 日) 暢遊明治之森其面公園，在大閣園享用午餐後，逕赴臨空 OUT LET，然後分別搭乘返回桃園及高雄小港。

本次國外自強活動，本會援例勻出 120 萬元藉以補助第 9 屆全體理監事等 70 人為補助團費之對象，結果團員總人數為 46 人，其中可享受補助團費僅 19 人，爰，每人可補助團費計 63000 元，然後再依此額度標準，比照補助 6 位秘書長，本次國外自強活動大家都感受到承辦信安旅行社不管住宿或飲食或行程規劃，均非常用心，但多少還有進步空間，希望能再接再厲。

六. 出席各項會議，提供本業興革建議

- (一)107 年 10 月 1 日內政部營建署召開「不動產開發業輔導業條例(草案)」第 2 次座談會：

本會呂常務理事率黃秘書長暨各會員團體秘書長出席參加。

- (二)107 年 10 月 5 日立法委員蘇治芬國會辦公室，召開「建議台灣自來水公司修正營業章程」協調會：

本會李副理事長明石、陳理事有安、黃榮昌秘書長、陳建宏副秘書長及雲林縣、高雄市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、嘉義市、大台南等公會秘書長出席參加。

- (三)107 年 10 月 12 日上午 09:30 內政部營建署召開「研商整體性防火間隔得否兼作平面車道使用疑義」會議：

請由全聯會張興邦副秘書長、何曼青研究員及台中市不動產開發公會蕭勝夫秘書長代表出席參加。

- (四)107 年 10 月 12 日下午 1:30 內政部召開「研商危老條例合併鄰地容積獎勵及工業區適用相關疑義」會議：

請由本會陳建宏副秘書長、新竹市、新北市、彰化縣、南投縣、大台南、台東縣、花蓮縣等公會秘書長代表出席參加。

- (五)107 年 10 月 16 日本業全國聯合會召開「研商召開第 8 屆第 1 次會員代表大會」協調會：

本會黃理事長率黃秘書長出席參加。

- (六)107 年 11 月 8 日彰化縣工商發展投資策進會舉辦「工商發展促進座談會」：

本會黃副理事長瑞明及吳理事水富出席參加。

(七)107 年 11 月 28 日本業全國聯合會召開第 7 屆第 12 次臨時理
監事聯席會議：

本會黃理事長、楊名譽理事長、洪榮譽理事長及理監事率秘書
長等出席參加。

∞ 上次會議決議案執行情形報告 ∞

第9屆第2次理監事聯席會決議案執行情形報告

一. 審核通過本會107年度6-8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。

二. 審議通過分區召開本(第9)屆各次理監事聯席會議及會後理監事聯誼餐敘等負責共同作東(榮譽)會員團體輪流表,因略有變動,再次重新議定案:

辦理情形:照案通過,依新議定輪流表實施。

三. 議定本會召開第9屆第4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:訂於107年11月30日假新竹縣竹北市喜來登大飯店召開,並提高補助金額至新台幣壹拾萬元,其他照案通過。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
【107年度9-10月份經費收支】

收支明細表

中華民國107年09月01日起至107年10月31日止

科目名稱				金額	小計	預算數	說明
			上期結轉		4,396,878		
1			本期經費收入		725,000		
	1	1	常年會費收入	75,000			107年常年會費
	2	1	利息收入	0			
	3	1	其他收入	0			
	4	1	特別捐助收入	650,000			理監事特別捐助款20萬・榮譽團體贊助款45萬
	5	1	入會費	0			
2			本期經費支出		643,135		
	1		人事費	66,000			
		1	員工薪給	66,000			107年8.9月人事津貼
	2		辦公費	335,575			
		1	文具印刷費	13,400			信封、墨水匣
		2	郵電費	2,841			郵資、匯費
		3	差旅費	3,142			車資
		4	公共關係費	316,192			婚喪喜慶花禮
		5	雜支費	0			
	3		會議費	0			
		1	會員大會費	0			
		2	理監事會議費	0			
		3	各委員會會議費	0			
	4		上級會費	220,000			
		1	全國聯合會	220,000			
		2	省商業會	0			
	5		業務費	14,000			
		1	業務考察費	0			
		2	業務擴展費	14,000			107年8.9月補助大高雄會務發展費用
	6		暫付款	7,560			
		1	暫付款	7,560			9-3理監事會公雞紅酒2箱
			本期結餘		4,478,743		

理事長：

黃啟倫

監事會召集人：



秘書長：

總幹事黃榮昌

製表：

郭雅麗

