

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：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 113 年 9 月 27 日
發文字號：(113) 臺省動開寶字第 036 號
速別：普通

主 旨：檢送本會第 11 屆第 3 次理監事聯席會議紀錄
(詳如附件)，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

第 11 屆第 3 次理監事聯席會議紀錄

一、時間：中華民國 113 年 9 月 10 日（星期二）下午 4 時 15 分

二、地點：高雄市承億酒店/11 樓露娜廳

（高雄市前鎮區林森四路 189 號/電話:07-3333999）

三、出席人員：

理 事 長：吳國寶

副理事長：王復鎗、黃文忠、王世賢、陳明賢、陳資雲

常務理事：王明山、趙益豐、李銘洲、柳皓瀚

理 事：沈林傑、楊勝翔、鄭聚然、黃偉特、許凌樺、蘇榮芳、
李翊嘉、楊國志、陳永耀、孫啟峯、李孟峰、戴聰和、
李環明、李秀鈴、王存富、高增堯、呂明儒、李國宏、

監事會召集人：張登陸

常務監事：林貴洲

監 事：韓華光、林原楷、廖學環、洪文朗、陳有昆、林政賀、
李騰憲、廖承鴻、洪國雄、陳福到、劉逢源、楊鴻興

四、請假人員：

副理事長：李明石、吳水富、林宏程

常務理事：郭嘉昌

理 事：夏貴勇、馮石山、呂曜宇、陳乃升、黃振業、邱奕勝、
王吉明、吳國亮、陳有安、李柏義、林世凱、吳明昇、
林帝沅、許來福、董有勝

常務監事：吳政芳

監 事：賴正義

五、列席(指導)人員：

立法院院長室

內政部合作及人民團體司職團科

中華民國不動產協進會

本會

本會

桃園市不動產開發公會

編審葉壽山

陳科長靖雯

張理事長麗莉

洪榮譽理事長平森

黃名譽理事長啟倫

劉理事長守禮

李名譽理事長文科

邱榮譽理事長志揚

吳柏毅秘書長

王理事長至亮

大臺中不動產開發公會

臺南市不動產開發公會

大臺南不動產開發公會

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

臺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

新竹縣不動產開發公會

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

屏東縣不動產開發公會

本會建築顧問

本會企業協力顧問

優墅科技門窗

德瑞克衛浴

永記造漆工業

鴻茂工業

政桓有限公司

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

陸理事長炤廷

陳鴻益秘書長

洪理事長光佐

林名譽理事長詠盛

傅昭睿秘書長

許理事長燕輝

王名譽理事長立邦

王常務監事惟立

張峯發秘書長

陳榮譽理事長茂盛

鄭名譽理事長忠明

吳明昌秘書長

陳文富秘書長

郭美玉秘書長

王靖元秘書長

黃文信秘書長

余榮譽理事長基明

曾麗絹秘書長

王惠淑秘書長

周宗正秘書長

謝泳棠秘書長

陳建宏秘書長

林上立建築師

許總經理清昭

周煒承主任

周君翰專員

林金時課長

王董事長茂昌

王總經理浩政

陳董事長杼町

張副總經理伽憶

六、應到理事 47 位、實到 28 位，應到監事 16 位、實到 14 位，均各超過法定半數，主席宣布開會。

七、主席：吳理事長國寶

紀錄：黃榮昌秘書長

八、主席致詞：

- (一)首先非常感謝各位理監事好夥伴們的撥冗出席參加，當然更要感謝嘉義市陳資雲理事長的精心安排找到這麼好的會議場地。
- (二)再來要感謝大高雄林名譽理事長詠盛兄的出面邀請，雖然時間上比較急迫，不過劉部長對我們非常重視，所以特別囑咐主管科陳科長靖雯蒞臨指導。
- (三)所謂存放比接近滿水位導致我們土建融額度偏低的問題，雖然是政策操作，但也正是本會要努力的重要課題，個人更是希望能創造三贏的局面。
- (四)再過一個星期之後就是中秋節了，特別藉這個機會提早向大家賀節，中秋佳節最重視的就是月圓人團圓，所以希望今天晚上的茶敘時間大家一定要盡興。
- (五)該謝的還很多，但為了不耽誤開會時間現在我們就按議程來進行。

九、洪榮譽理事長平森致詞：(略)

十、黃名譽理事長啟倫致詞：(略)

十一、職團科陳科長靖雯致詞：

- (一)首先恭喜吳理事長在今年 3 月 29 日的高票當選。
- (二)感謝我們內政部劉部長給我這個機會能來向各位學習。
- (三)日後在會務工作上貴公會如有任何疑義，敬請不吝指教。
- (四)敬祝貴會在吳理事長領導之下會務蒸蒸日上，同時也祝福在座各位身體健康、萬事如意。

十二、中華民國不動產協進會張理事長麗莉致詞：(略)

十三、致贈紀念品及頒發顧問聘書

- (一)分享張理事長麗莉榮膺當選世界不動產聯盟 2024~2025 副主席，特別致贈獅王交趾陶以示賀忱。
- (二)恭喜桃園市不動產開發公會李名譽理事長文科榮獲第十八屆「十大傑出經理人」金炬獎，特別致贈龍頭交趾陶以示賀忱。
- (三)頒發專業顧問聘書。
- (四)頒發企業協力顧問聘書

十四、報告事項：

(一) 113 年 6~8 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)

十五、討論事項：

第一案

提案單位：本會理監事會

案由：請追認本會今(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」會議所研討兩大議題之決議事項案。

說明：

一、今(113)年 7 月 3 日下午 2 時正，本會假雲林縣斗六市斗六五路 35 號三好 國際酒店/1 樓耕雲軒餐廳，召開「113 年度第 1 次產業暨財稅金融法規委員會會議」，是日出席參加人員計有：

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

法規委員：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

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

二、是日研討主題及獲得決議如次：

(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管理署爭取；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升降機得免計入容積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。

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？

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。

(三)第11屆擬推動法案之第3.4兩議案因開會時間不足，當日並未加以討論。

三、會後，本會為期徹底解決台電埋設管路沉疴，特於7月12日以(113)臺省動開寶字第 023號函檢附0703本會召開法規會「研議增訂電業法」得當與否相關資料，敬請各會員(榮譽)團體卓研並請于7月31日前惠提寶貴意見，惟迄7月底止僅彰化縣不動產開發公會惠提一個新的案例。

四、提會追認通過後，針對說明二該項次內是日獲得之決議事項轉陳各主管機關卓裁。

五、擬建議會後于最短期間內再次召開「第二次法規會」暨「秘書長會務工作研習」之聯席會議，藉以議定彰化縣不動產開發公會所提之新案例究應如何協助解決。

決議：

一、預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項相關條文增修訂建議及如何解決台電埋設管路之沉疴，俟臨時動議時簡報說明後再作決定。

二、所得稅法第24條之5建議事項，提近期召開本會第2次法規會時再進一步討論。

三、餘照案通過。

第二案

提案單位：本會理監事會

案由：請研議調整第 11 屆召開理監事聯席會議會後舉辦「理監事聯誼活動」共同作東公會之分擔款案。

說明：

- 一、依本會第11屆第2次理監事聯席會議決議案辦理。
- 二、本會係一聯合會並不專屬某一地區或某一縣市，爰自第5屆起即採分區召開理監事聯席會議，一來可以減輕理監事舟車勞頓之辛苦，二來可以促進同業間橫向之聯誼。
- 三、第9屆除了賡續落實推動外，三年來本會一共補助活動經費計新台幣2106450元，惟美中不足的沒有考量到各團體會員的財力情形，導致第10屆理監事選舉時遭受批評與檢討。
- 四、到了第10屆團體會員帳面上雖有13個，但繳交常年會費能配合本會會務運作的卻僅有9個(基隆市、新竹市、嘉義縣、台東縣等就是不繳、不配合)，幸有金門縣、桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、大高雄)等的認同與支持，所以尚能維持分區召開理監事會並共同分攤輪流作東之聯誼活動之費用。

但由於共同作東分攤款金額偏低，所以3年下來本會一共補助金額高達4,910,781元。

- 五、第10屆併隨理監事之召開而舉辦之聯誼活動，輪到共同作東會員(榮譽)團體費用如何分攤：

1. 各會員(榮譽)團體，依其各擁有會員家數區分為A、B、C三個級距：

- ①會員家數逾400家以上者，列為A級，遇每次共同作東時，分攤費用金額，就固定為新台幣8萬元。
- ②會員家數逾200家以上、不滿400家者，列為B級，遇每次共同作東時，分攤費用金額，就固定為新台幣5萬元。
- ③會員家數在200家以下者，列為C級，遇每次共同作東時，僅須分攤費用金額，就固定為新台幣2萬元。
- ④每次聯誼活動總費用，扣除共同作東之分攤款外，不足部分悉由本會理監事特別捐助款項下支應。

2. 區分A、B、C分級會員(榮譽)團體如下：

A級：桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、彰化縣、新竹縣、雲林縣。

B級：大高雄、新竹市、宜蘭縣、苗栗縣、屏東縣、嘉義市、南投縣。

C級：花蓮縣、基隆市、嘉義縣、台東縣。

六、第11屆理事會奉指示仍落實分區召開理監事會，會後仍舉辦至少2天1夜理監事聯誼活動，爰上(第2)次理監事聯席會議討論「依序輪到共同作東會員(榮譽)團體其費用如何分攤時」獲得決議「考量比例及公平起見，同意略為調整，調整方案如下：

(一)視各會員(榮譽)團體所擁有會員家數區分為A. B. C. D等四個級距：

1. 會員家數逾500家以上者，列為A級，遇共同作東時分攤費用之額度恆定為新台幣壹拾萬元正。
2. 會員家數逾300家以上、未達500家者，列為B級，遇共同作東時分攤費用之額度，恆定為新台幣捌萬元正。
3. 會員家數逾150家以上不滿300家者，列為C級，遇共同作東時分攤費用之額度，恆定為新台幣伍萬元正。
4. 會員家數在150家(含)以下者，列為D級，遇共同作東時分攤費用之額度，就恆定為新台幣貳萬元正。
5. 金門縣不動產開發公會仍具名作東，但不用分擔費用。
6. 每次聯誼活動總費用，扣除共同作東團體之分攤款外，不足部分悉由本會理監事特別捐助款項下支應。

(二)迄113.8.7日止，本會各會員(榮譽)團體服務會員家數統計表如下：

NO	公會別	會員家數	備考
1	大臺中公會	1281	
2	桃園市公會	1252	
3	彰化縣公會	811	
4	臺南市公會	802	
5	臺中市公會	747	
6	高雄市公會	715	
7	新竹縣公會	630	
8	大臺南公會	592	
9	宜蘭縣公會	570	
10	苗栗縣公會	489	
11	屏東縣公會	462	
12	雲林縣公會	460	
13	大高雄公會	456	
14	嘉義市公會	258	
15	南投縣公會	235	
16	花蓮縣公會	190	
17	金門縣公會	147	
18	臺東縣公會	135	

(三)第11屆第4次理監事聯席會議會後併案舉辦理監事聯誼活動，建議區分ABCD級會員(榮譽)團體如下：

A級(每一公會每次分擔新台幣10萬元)：

大台中、桃園市、彰化縣、台南市、台中市、高雄市、新竹縣、大台南、宜蘭縣。

B級(每一公會每次分擔新台幣8萬元)：

苗栗縣、屏東縣、雲林縣、大高雄。

C級(每一公會每次分擔新台幣5萬元)：

嘉義市、南投縣、花蓮縣。

D級(每一公會每次分擔新台幣2萬元)： 台東縣。

決議：照案通過並自本會第11屆第4次理監事聯席會議起實施。。

第三案

提案單位：本會理監事會

案由：請研議敦聘本會各會員(榮譽)團體歷屆已卸任理事長擔任本會第11屆理事會會務顧問案。

說明：

- 一、依本會第11屆第2次理監事聯席會議決議案辦理。
- 二、能夠榮膺擔任本會各會員(榮譽)團體之理事長，不僅其事業經營有成，甚或學驗俱豐、俱優，或更有特別成功之處，足為本業後進之表率與學習之對象，爰，如擔任各該團體二年、三年甚或六年之後，即淡出甚或退出本業之活動圈，對本產業言的確是一種損失。
- 三、尤自民國109年12月7日以來，中央銀行即祭出一系列選擇性信用管制，造成本業經營環境丕變，為了因應此一重大變化，第10屆理事會經第2次理監事聯席會議討論通過，決議敦聘各會員(榮譽)團體歷屆已卸任理事長，擔任本會第10屆理事會之會務顧問。
- 四、第10屆理事會共敦聘各會員(榮譽)團體歷屆已卸任理事長擔任會務顧問共13位，並收到會務活動基金共計新台幣35萬元。以上13位會務顧問得享受第10屆理監事相同權益。檢附是否賡續應聘調查表如下：

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第 10 屆會務顧問名錄及賡續應聘調查表

NO	公會別	姓 名	擔任理事長屆次	今年意願	聯絡電話	備 考
1	宜蘭縣	陳建富	第 9 屆	不想參加	0937162989	
2	桃園市	邱志揚	第 12.13 屆	繼續	0937800888	
3	彰化縣	羅偉龍	第 1~2 屆	不想參加	0910414359	
4	南投縣	余基明	第 7 屆	繼續	0928363918	
5	雲林縣	賴正義	第 2.4 屆	已擔任本會第 11 屆理監事		
6	雲林縣	楊國志	第 7~8 屆	已擔任本會第 11 屆理監事		
7	雲林縣	陳有安	第 9~10 屆	已擔任本會第 11 屆理監事		
8	雲林縣	黃正賢	第 11 屆	不想參加	0937104888	
9	大台南	吳玉山	第 6 屆	不想參加	0910741656	
10	高雄市	張永義	第 12.13 屆	繼續	0928755577	
11	大高雄	劉文城	第 7~8 屆	尚未回覆	0935823065	
12	大高雄	卓永富	第 9.10 屆	繼續	0928698333	
13	台東縣	陳茂盛	第 2 屆	繼續	0928704107	
共 計		13 位				

五、另本會逕行敦魏嘉銘先生及曾擔任台東縣不動產開發公會第3屆理事長鄭忠明先生等兩位擔任本會第11屆理事會會務顧問。

六、截至今(113)年8月26日止，本會第11屆理事會共敦聘7位會務顧問。

決 議：直接敦聘大高雄不動產開發公會劉文城榮譽理事長及張創會理事長榮次兄等2位，餘照案通過。

第四案

提案單位：本會理監事會

案 由：為提倡正當休閒活動兼藉由球技切磋，促進全省建築同業情感交流，請研議本聯合會是否也成立高爾夫球隊案。

說 明：

一、112年國人平均壽命已達80.23歲，因此國人對健康也愈來愈重

視，所以各種運動也都蔚為風氣。

二、不含本會及全國聯合會全國總共有23個市縣不動產開發公會，據側面瞭解至少有12個公會成立有高爾夫球隊。

三、為藉由球技切磋又能促進全省建築同業的凝聚與向心，擬建請研議本聯合會是否也成立高爾夫球隊。

決 議：本會高爾夫球隊正式宣布成立，並敦請黃名譽理事長啟倫兄擔任第1屆隊長，有關球隊隊名、球隊章程等補提下次理監事會討論。

第五案

提案單位：本會理監事會

案 由：為促使理監事身心兩健並增進情感交流，請研議本會今年是否舉辦國外自強活動案。

說 明：

一、本會對理監事身心兩健非常重視，爰，自第7屆起幾乎年年都舉辦國外自強活動，除了民國109、110、111等3年因受 COVID-19 疫情蔓延而停辦。

二、另從民國108年起理監事國外自強活動因時間久、團費又高、秘書長無法告假太久，另黃名譽理事長啟倫為激勵秘書長工作士氣，自同年起另外舉辦公書長國外研習活動，所有團費由本會負擔。

三、特責成議案建請研議。

決 議：照辦惟有關細節授權理事長決定。

第六案

提案單位：本會理監事會

案 由：請審定本會第11屆理事會下設「組織與產業發展委員會」、「產業暨財稅金融法規研究委員會」、「公共關係暨糾紛」等4個委員會遴聘之委員案。

說 明：

一、依本會第11屆第2次理監事聯席會決議案辦理。

二、為落實分工合作，尤其避免本會第11屆理事會下設「組織與產業發展委員會」、「產業暨財稅金融法規研究委員會」、「公共關係暨糾紛調處委員會」、「組織暨公益活動策劃辦理委員會」等4個委員會淪為形同虛設，本會特於113.6.13以(113)臺省動開寶字第013號，敬請前述4個委員會正、副主任委員於今年6月底

前至少各遴聘3~5位委員，俾迅速展開各項工作之推動。

三、迄今年6月30日止各委員會遴聘委員情形如下：

(一)組織與產業發展委員會遴聘委員計有：

李明石、吳水富、郭嘉昌等3位。

(二)產業暨財稅金融法規研究委員會遴聘委員計有：

李翊嘉、蕭勝夫、郭美玉、王靖元、黃文信、曾麗絹、廖心如、王惠嫻、周宗正、謝泳棠、許治中、楊勢煌、傅昭睿、陳鴻益、陳建宏、黃榮昌、陳文富等17位。

(三)公共關係暨糾紛調處委員會遴聘委員計有：

楊國志、陳有安、邱奕勝、王吉明、吳國亮等5位。

(四)組織暨公益活動策劃辦理委員會遴聘委員計有：

廖學環、洪文朗、陳有昆、林政賀、洪國雄等5位。

決 議：照案通過。

第七案

提案單位：本會理監事會

案 由：請議定本會召開第11屆第4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條規定「理事會、監事會」每3個月至少應舉行一次，本會自成立以還，一直召開聯席會議，而且每3個月定期召開乙次。

二、本會甫於今天(9月10日)召開第11屆第3次理監事聯席會議，爰，依商業團體法規定祇要在12月中旬前召開下次理監事聯席會議，即洵屬合乎規定。

三、依上(第11屆第2次)次會議所議決通過輪流表，本會第4次理監事聯席會議暨會後聯誼活動等費用，依序輪由嘉義市、台南市、大台南及大高雄等4個會員(榮譽)團體共同作東。

四、敬請議定召開時間、地點等相關事宜。

決 議：本會第11屆第4次理監事聯席會議原則上選在今年12月上旬假台北圓山大飯店召開。

第八案

提案單位：本會理監事會

案 由：請議定本會召開第11屆第2次會員代表大會時間、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、本會歷年來會員代表大會幾乎都訂在每年 3 月間召開，囿於會員代表大會前置準備工作較為繁雜，爰，均會錯開春節年假及避免與本業其他市縣公會撞期。
- 三、明年春節年假從 1 月 26 日放到 2 月 2 日共有 9 天，另本會目前掌握本業各市縣公會明年 3 月間召開會員大會的計有：
 - (一)大高雄不動產開發公會:114 年 3 月 19 日(星期三)
 - (二)高雄市不動產開發公會:114 年 3 月 21 日(星期五)
 - (三)桃園市不動產開發公會:114 年 3 月 27 日(星期四)
- 四、綜上，本會召開第 11 屆第 2 次會員代表大會時間、地點等相關事宜，擬案如次：
 - (一)大會時間：擬建議於明(114)年 3 月 28 日(星期五)
下午 3 時~6 時 30 分召開
(包含專題演講時間 90 分鐘在內，如不專題演講，開始時間可以再往後推遲)
 - (二)大會地點：交通便利性列為首要之考量，爰，擬建議仍假新竹豐邑喜來登大飯店(新竹縣竹北市光明六路東一段 265 號)(會議室、中場 VIP 休息室等場地均已預留)。
 - (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(待決議)。
 - (四)會後約下午 6 時 30 分，于原址舉辦「蛇麼攏賀建築夜」，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 11 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：

- 一、本會第11屆第2次會員代表大會召開時間、地點照案通過。
- 二、主要議程及其他未盡事宜之事項授權理事長決定。
- 三、請秘書處積極展開各項籌備工作。

十六、臨時動議：

- (一)首先由秘書處報告「新竹縣不動產開發公會所提『預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項』修正之建議」，經討論後並無其他增修寶貴意見，獲主席裁示：「本會據以向內政部地政司提出建議」。
- (二)其次由法規會詳細說明「有關電業問題本會解決的方向與抉擇」，經討論後付諸表決，主張建議增修電業法第 33-1 條，未獲任何與會人員舉手同意，建議「台電修訂用地爭議準則」，獲有表決權之 42 位與會代表的 36 位舉手同意，最後主席裁示：「以後本會就統一對外口徑，並請邱志偉立委協助建議經濟部修訂用地爭議準則」。

十七、散對外會並展開 2 天 1 夜聯誼活動：

- (一)非常感謝高雄市、大高雄、嘉義市、屏東縣等會員榮譽團體的精心安排與行政支援。
- (二)謝謝高雄市建築經營協會與屏東縣不動產開發公會致贈與會代表人手 1 份伴手禮。
- (三)3 個月後下次理監事會請大家預留行程，並踴躍攜眷出席參加。

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、企業協力顧問，對本會的支持與熱忱參與：

- (一)本會於今(113)年1月2日以臺省動開倫字第001號函敬請各團體會員(不含停權處分之團體會員)請於今年3月底前惠繳113年度常年會費，迄6月15日止計有南投縣、新竹縣、彰化縣、宜蘭縣、苗栗縣、屏東縣、嘉義市、花蓮縣、臺東縣、雲林縣等10個團體會員均已繳交。
- (二)配合本會各次理監事聯席會議的召開，而舉辦的理監事聯誼活動，迄至第11屆第2次為止，各共同作東單位的分擔款于113.7.9均已如數繳交。
- (三)本會於今(113)年6月13日以(113)臺省動開寶字第014號函敬請應聘擔任本會第11屆理事會「企業協力顧問」之敦聘優墅科技門窗股份有限公司、鴻茂工業股份有限公司、德瑞克衛浴 Derek、永記造漆工業股份有限公司及政桓有限公司等于6月30日前各捐助本會今(113)年會務發展活動經費新台幣壹拾萬元，迄8月30日前述5家「企業協力顧問」已有4家捐助。
- (四)本會於113.6.13以(113)臺省動開寶字第011號函敬請第11屆理監事擲下第11屆理監事特別捐助款項，迄上(8)月30日已有48位理監事均依一定額度捐助，另有10位合計捐助32萬元，以上共計有58位理監事捐助新台幣841萬元，尚有5位52萬元+苗栗差額60萬元共計112萬元未捐助。
- (五)囿於本會會址變更案尚未獲得內政部合作及人民團體司的核覆，以致無法變更銀行帳戶負責人，連帶今年4月份以後各項經費支出亦無法正式列帳。

二、召開113年度第1次「產業暨財稅金融法規委員會」會議，協助同業解決法規暨實務面執行問題：

本會於113年7月3日(星期三)下午2時正，假雲林縣斗六市斗六五路35號三好國際酒店/1樓耕雲軒餐廳，召開「113年度第1次產業暨財稅金融法規委員會會議」，會議由該委員會主任委員/陳副省長明賢親自主持，是日出席參加人員計有：

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

法規委員：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

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、洪理事國雄

南投縣不動產開發公會：趙理事長益豐

是日研討主題及獲得決議如次：

(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管理署爭取；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」。

會後，本會為期徹底解決台電埋設管路沉痾，特於7月12日以(113)臺省動開寶字第 023號函檢附0703本會召開法規會「研議增訂電業法」得當與否相關資料，敬請各會員(榮譽)團體卓研並請于7月31日前惠提寶貴意見，惟迄7月底止僅彰化縣不動產開發公會惠提一個新案例(詳附表一)。

提會報告後，秘書處建議希望於最短時間內能再次召開「第二次法規會」暨「秘書長工作研習會」之聯席會議，期能研議如何協助解決彰化縣不動產開發公會所提之問題，屆時並請法規委員及秘書長踴躍出席參加。

三、針對銀行自發性「限貸令」衍生申貸案件應聲倒地，本會召開會外會，讓業界抒發心聲並共商對策：

中央銀行為避免不動產市場過熱，自上(8)月 12 日起開始密集約談 34 家銀行高級主管「喝咖啡」，並籲請銀行在不影響無自用住宅民眾購屋與都更危老重建融資需求前提下，自主控管不動產貸款總量，導致公股銀行不是暫停申貸就是必須排撥，國泰、玉山、永豐、安泰、台新、凱基…等私立行庫更是反映過度紛紛發出所謂的「限貸令」，結果不僅造成申貸族應聲倒地、營建業股更是幾乎全趴地，但受傷最嚴重的莫過於是經濟能力相對較弱勢的購屋族。

「限貸令」消息傳開來之後，全國各地反應四起，諸如「我們家沒了，買家血淚控訴」、「史上最嚴限貸令鬧錢荒！民眾排隊搶房貸」、「銀行技巧性收件，消費者糾紛必然層出不窮」…。本會在接獲會員團體紛紛反映後，經簽奉核示「配合台中市不動產開發公會會員大會之召開，針對銀行自發性限貸令衍生

諸多問題召開會外會，讓各會員(榮譽)團體能抒發心聲，並共同研商因應對策」。

8月23日的會外會由本會吳理事長國寶親自主持，出席參加的尚有：本會黃名譽理事長啟倫、新北市不動產開發公會廖志鴻理事長、桃園市劉守禮理事長、雲林縣李銘洲理事長、彰化縣林貴洲理事長、大台中王至亮理事長、苗栗縣沈林傑理事長、南投縣陳明賢名譽理事長、屏東縣王明山理事長、台東縣馮石山理事長、大高雄洪光佐理事長、大台南胡炳昆理事長、嘉義市陳資雲理事長、宜蘭縣林宏程理事長、本會張監事會召集人登陸和立法院韓院長機要秘書葉壽山等。

六都不動產開發公會紛紛發言，經本會節錄如下：

- (一) 中央銀行說存放比例已經滿水位，真令人質疑。
- (二) 中央銀行、金管會、財政部睜眼說瞎話，否認沒有下達「限貸令」。
- (三) 政府為什麼不追究何以會造成不動產市場的升溫和過熱。
- (四) 春秋時代的淒慘故事「苛政猛於虎」記憶猶新，呼籲政府應「苦民所苦」。

席間本會並提出一份聲明稿(詳如附表二)，最後主席裁示，「請大家認真研閱預售屋買賣定型化契約書範本第18條規定，另外也請大家先協助消費者解決貸款問題，俟9月6日央行召開理監事會的結果與後續發展，再作決定是否採取進一步抗議動作，謝謝大家的撥冗參加」。

09/02 經濟日報披露：

銀行近期放款過度集中於不動產情形，引發「限貸令」風波。賴總統日前接受電視媒體專訪昨晚播出，從兩岸外交到內政，分享就職逾100天歷程。賴總統笑稱，萬事起頭難，已經過100天，團隊共同努力，即便台灣未來面臨更多更廣的挑戰，一樣有信心可克服各項挑戰。

談到居住正義，賴總統表示，他延續興建社宅，希望社宅、包租代管、租金補貼合計加起來達100萬戶，可涵蓋有租屋

需求的 80 萬戶民眾；其次，要幫助沒有房子居住的年輕人買房，因此提出了「新青安貸款」。

新青安貸款引發房市熱，甚至一年後出現「限貸令」引發房市恐慌。賴總統解釋「沒有限貸令」，主要是依法，銀行對房地產融資不能超過本身資產的 30%，然而近期不少金融機構已接近這個水位，央行才會提醒。

央行召集金融機構提醒房貸水位，讓不少民眾在遇到申請房貸、甚至房貸撥款上遇到困難，導致會遇到購屋違約等情況。賴總統表示，「我是認為金融行庫在因應這個事件的時候，過當了」，理論上他們應該是已經簽約、第一次購屋的都要盡量撥款給人家，特別是一般民眾，所以行政院長卓榮泰也找央行了解，讓大家安心，政府會處理。」

經濟日報 9 月 2 日並同時報導：「限貸」惹民怨 楊金龍親上火線與銀行開會 2 小時 做出二大裁示

中央銀行總裁楊金龍今日早上 10 時親上火線，召集八大公股行庫及 10 多家民營銀行總經理，總計超過 20 家銀行代表與會，會議進行約 2 個小時，在聽取各總經理對於目前房貸「限貸」問題及民眾恐慌情況的陳述後，楊金龍做出二大裁示，一是一定要滿足首購民眾的貸款需求，不能反而造成民眾交屋時違約；二是對於民眾的客訴爭議，一定要柔性勸導，不能再製造更多誤會。

據悉，今日央行召集會議的陣仗很大，包括業務局、檢查局等一字排開和楊金龍一起聽取簡報，由於央行這次開會，僅讓各行庫總經理一人前來，保密工夫也到家。知情人士指出，在上周五閣揆卓榮泰對外強調要維護首購族的貸款權益之後，央行就通知各大行庫總經理來開會，而周日晚間賴總統上節目提及「銀行反應過當了。」使今日會議更顯重要。各大行庫在會中也達共識，若是已完成對保，則民眾一定能得到撥款，會優先處理。

各大行庫在會中向央行表示，已經火速盤點可貸款的餘額，並且將以首購族房貸為優先，並且也有行庫指出，在存款部位上，由於民眾投資股票、ETF（指數型股票基金）愈來愈多，造成存款流失，也是使得銀行逼近銀行法第 72 條之 2 規定不動產授信不得逾 30% 的主因。

從上述兩則新聞報導，顯而易見的政府的「限貸令」政策已經急轉彎了，而且也對社會底層和購屋族釋出極大善意。慶幸之餘再環視整個社會氛圍，不難發現根本不適合本業再採取任何劇烈抗議活動，所以本會誠懇建議仍請暫維持靜觀其變的審慎態度來關注「限貸令」的後續發展。

四、為「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項適用疑義」本會擬於日內再次拜會地政司王司長，請就「新竹縣不動產開發公會所提修正建議事項研議有無增(修)補寶貴意見」，本會將據以向地政司溝通與爭取：

「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項適用疑義」本會原協調訂於本(9)月上旬再次率隊拜會內政部地政司，所以特于113.8.21以(113)臺省動開寶字第028號函，敬請各會員(榮譽)團體於上(8)月30前惠提修正建議事項，惟迄上月底止，僅新竹縣不動產開發公會有提出修正建議事項(詳附表三)。

另內政部地政司並分別於8月27日、9月20日、9月24日分別邀集各相關團體開會研商「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正草案事宜」，由於地政司過於忙碌導致本會拜會活動必須往後順延。

針對竹縣不動產開發公會所惠提修正建議事項，本會法規會非常認同並建議提理監事會報告並請廣泛蒐集增(修)補意見，俾統一口徑並據以向政部地政司爭取與建議。

五、下載重要政令，並函轉各團體會員週知：

- (一)113.6.4以(113)臺省動開寶字第010號檢呈報本會第11屆第2次開會通知單。
- (二)113.6.13以(113)臺省動開寶字第011號敬請第11屆全體理監事擲交理監事特別捐助款。
- (三)113.6.13以(113)臺省動開寶字第013號敬請理事會下設4個委員會于6月30日前遴聘委員。
- (四)113.6.25以(113)臺省動開寶字第016號函敬請各會員(榮譽)團體推薦已卸任歷屆理事長擔任本會第11屆理事會會務顧問。

- (五)113.6.27 以(113)臺省動開寶字第 017 號函敬請理事長、名譽理事長、雲林縣不動產開發公會李銘洲理事長暨法規會委員們出席參加本會謹訂於 7 月 3 日下午 14 時舉辦的 113 年度第 1 次法規委員會議。
- (六)113.7.1 以(113)臺省動開寶字第 018 號函檢送第 11 屆第 2 次理監事聯席會議紀錄。
- (七)113.7.11 以(113)臺省動開寶字第 020 號函檢送本會召開第 1 次法規委員會議紀錄。
- (八)113.7.11 以(113)臺省動開寶字第 022 號函轉經濟部標準檢驗局召開土木及建築國家標準技術委員會年第 36 次會議通知。
- (九)113.7.12 以(113)臺省動開寶字第 023 號函敬請法規會委員、專業顧問、各會員(榮譽)團體于 7 月 30 日前惠提「研議增訂電業法」得當與否寶貴意見。
- (十)113.7.17 以(113)臺省動開寶字第 024 號函檢送本會召開第 11 屆第 3 次理監事聯席會議開會通知書。
- (十一)113.7.29 以(113)臺省動開寶字第 026 號函調查統計各會員(榮譽)團體現有會員家數。
- (十二)113.8.21 以(113)臺省動開寶字第 028 號函敬請各會員(榮譽)團體于 8 月 30 日前惠提「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」之修正意見。

六、出席各項會議，提供本業興革建議：

- (一)113 年 6 月 18 日台南市不動產開發公會舉行第 14 屆第 3 次會員大會：本會吳理事長國寶賢伉儷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)113 年 6 月 25 日大台南不動產開發公會舉行第 11 屆第 3 次會員大會：本會吳理事長國寶賢伉儷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)113 年 7 月 3 日 14:00 本會假雲林縣斗六市斗六五路 35 號三好國際酒店召開 113 年度第 1 次法規會，法規委員計有 16 位出席參加，本會吳理事長、黃名譽理事長、財稅及建築顧問、還有雲林縣、南投縣理事長等均列席指導。

- (四) 113 年 7 月 3 日雲林縣不動產開發公會召開第 14 屆第 3 次會員大會：本會吳理事長國寶賢伉儷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) 113 年 7 月 18 日大台中不動產開發公會召開第 12 屆第 3 次會員大會：本會吳理事長國寶賢伉儷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) 113 年 7 月 26 日南投縣不動產開發公會新會館落成，本會吳理事長國寶賢伉儷親自前往祝賀，並致送花卉以示賀忱。
- (七) 113 年 8 月 1 日新北市不動產開發公會召開第 5 屆第 2 次會員大會：本會張監事會召集人登陸代表出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (八) 113 年 8 月 23 日台中市不動產開發公會召開第 16 屆第 3 次會員大會：本會吳理事長國寶賢伉儷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) 113 年 8 月 26 日本業全國聯合會召開財稅金融委員會議，請由王靖元、郭美玉等兩位秘書長代表出席參加。
- (十) 113 年 9 月 3 日本業全國聯合會召開第 9 屆第 4 次法規會委員會議，請由黃榮昌、陳建宏、廖心如、王惠嫻、郭美玉、吳明昌、王靖元、黃家珍等秘書長代表出席參加。

(附表一)

彰化縣不動產開發業者因未取得土地使用權同意書而無法進行挖路埋設電力管線個案說明

建案位置：彰化縣福興鄉大興段

建案產品：透天住宅 4 戶

土地開發過程：

業者於 108 年取得原三合院土地建地，本土地面臨法院判決分割之私設道路(產權含業者計有 33 位地主)，後經申請建造執照，於私設道路施作排水溝及進行房屋興建工程。111 年 3 月取得使用執照，即申請台電、自來水及 NCC 管線埋設並繳交相關費用，因台電需發文通知私設道路地主，道路挖掘徵詢意見，因此由自來水及 NCC 先行施作，並於 111 年 5 月完成。台電因於期限內未收到相關意見，於是前往現場施工，施工當日即有其中 1 名地主出面抗爭，承包商向台電反映後即停止施工並請業主跟地主協商。

協商過程：

業者向台電營業課接洽，課長即以未取得私設道路土地使用權同意書為由退回申請，期間向立法委員反映召開協調會，有異議的地主皆未到場參加，另經由台電彰化區處處長居中協調出電桿豎立於其中一戶基地內方式處理之，該戶客戶即向業者要求索取 300 萬代價提供立桿處所。(因此時前，客戶已繳清期款於永豐建築經理公司，且預定交屋日於 111 年 6 月 28 日，業者據此完成產權移轉)

台電也建議住戶聯合向台電提出用電聲明，但遭住戶拒絕。

112 年 4 月客戶向地方法院提告，法官判業者賠每戶客戶 48 萬，經住戶上訴後

業者須賠償每戶 190 萬。業者提出原價加計利息買回房地，但客戶開價 2000 萬。(原業者賣給客戶 900 多萬/戶)

業者現今計畫：跟 4 戶客戶解約原價加計利息買回。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

針對近期公私立銀行自發性「限貸令」導致預售屋承購戶權益受到嚴重影響 聲明稿

中央銀行為避免不動產市場過熱，自本(8)月 12 日起開始密集約談 34 家銀行高級主管「喝咖啡」，市場同時傳出央行將祭出降減房貸與建融放款總量的「不動產減降令」，冀望一來藉以斬斷資金供應面，二來迫使房市的降溫。結果導致公股銀行不是暫停申貸就是必須排撥，國泰、玉山、永豐、安泰、台新、凱基…等私立行庫更是紛紛發出所謂的「限貸令」，不僅造成申貸族應聲倒地、營建業股更幾乎全趴地，但受傷最嚴重的莫過於是經濟能力相對較弱勢的購屋族。

本會吳理事長國寶指出近 3 年來預售屋房價漲幅均在 30%以上，中央銀行禁止銀行承作預售屋房貸，依照定型化契約第 18 條之規定，屬於非可歸責於買賣雙方事由，依照契約約定：「差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約」，嚴重影響預售屋購屋者之權益。

吳理事長國寶為求慎重起見，特別移樽就教該公司法律顧問，該律師並提供「預售屋買賣契約書範本第 18 條貸款約定」如下：敬請大家審慎查察。

預售屋買賣契約書範本

1. (中華民國 112 年 6 月 19 日內政部台內地字第 11202638174 號函修正部分條文及其簽約注意事項部分規定，自中華民國 112 年 7 月 1 日生效。)
2. 依照法院實務見解應補充為預售屋契約之條款，消費者權利至少應有範本之最低限度保障

背景：央行實施限貸令造成房屋買方貸款無法達到預定房價之成數(八成)，所造成之影響

預售屋買賣契約書範本關於貸款約定：第十八條

第十八條貸款約定：

一、第六條契約總價內之部分價款新臺幣__元整，由買方與賣方洽定之金融機構之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利

於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機構，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理：

(一)不可歸責於雙方時之處理方式如下：

1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。

2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年）由買方按月分期攤還。3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

(二)可歸責於賣方時，差額部分，賣方應依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三)可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起__天（不得少於三十天）內一次給付其差額或經賣方同意分期給付其差額。

三、有關金融機構核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

可能情況：因限貸令，造成買方無法於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機構同意將約定貸款金額撥付賣方；或貸款與原預定貸款金額有差額

前提要件：

1. 買方須與賣方洽定之金融機構申辦貸款。賣方提供申貸銀行及條件。

2. 因政策影響，非因買方個人因素。若為買方個人資力因素為(三)可歸責於買方之情形，應一次給付其貸款差額。

處理方式：若買方與賣方洽定之金融機構申辦貸款。因限貸令影響，屬於不可歸責雙方，應依照(一)不可歸責於雙方之方式處理。依照預定貸款金額百分之三十以內部分、差額超過原預定貸款金額百分之三十者處理；又差額超過原預定貸款金額百分之三十者之情形，買賣雙方並得選擇解除契約。

舉例：

房價 1000 萬元，預定貸款 800 萬元。買方與賣方洽定之金融機構申辦貸款，因限貸令影響

一、貸款金額與預定貸款金額差額達百分之三十以上，僅貸款 500 萬元（即房價 5 成），未達 800 萬元 7 成即 560 萬元，此時應依照 2. 差額超過原預定貸款金額百分之三十部分，賣方同意依原承諾貸款之利率，計算利息，縮短償還期限為__

年(期間不得少於七年)由買方按月分期攤還。處理。3. 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。

二、貸款金額與預定貸款金額差額百分之三十以內部分，僅貸款 600 萬元(即房價 6 成)，超過 800 萬元 7 成即 560 萬元，此時應依照 1. 差額在預定貸款金額百分之三十以內部分，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件(賣方通知貸款時所提供之貸款銀行及條件)由買方分期清償。

造成影響：

- 一、造成房屋交易不穩定：消費者購屋時，買賣雙方無法預期貸款金額，則因貸款成數問題恐日益增多，買賣雙方為避免此情形，絕大部分會先於簽約時於最低限度內另行磋商貸款成數不足之處理方式，造成交易不穩定。
- 二、增加建商營運風險：依照預售屋範本，因限貸令，買方貸款金額差額，必須由建商以相同貸款條件給予買方分期清償貸款差額，承擔買方日後無力繳付貸款之風險。然，建商與貸款銀行之差異，在於本業及獲益方式實質上不同，銀行專司存、放款賺取利差，其在放款時已有相當風險與獲益之評估，可負擔買方無力償還風險。而建商本業為建造房屋後銷售獲益，除應擔負建造之營銷成本，並承擔無法銷售房屋收回成本之風險，今若再因限貸令影響，建商除應負擔原本之風險外，更因讓買方分期清償，無法於銷售房屋時收回將近屋價 2 成 4 之現金(即屋價 8 成貸款之 3 成差額)，造成現金流不足之情形，更須負擔買方日後無法清償風險，造成營運風險大幅升高。
- 三、買賣雙方均承擔無法預期之風險：現階段已準備交屋之建商，因預售期間均於限貸令前，建商無法預期貸款成數政策之轉變，無法為任何應變，恐也無力承擔買方無法貸款之差額，不論買賣單方或雙方解約，而無法完成買賣移轉登記，都將造成消費糾紛，恐因此也無法達到原本預定保障消費者之立法目的。

本會黃名譽理事長啟倫同時表示「目前在交屋的客戶大部分都是二、三年前買的預售屋，很多房價都上漲一倍以上，因為央行的金融控管迫使銀行必須停止或篩選房貸客戶，對於借款條件較差者，不是被銀行拒於門外就是被提高貸款利率，這種找不到貸款銀行的消費者，如果有建設公司要解除契約或是寧願賠償 15%收回房屋者，到時候受害的又是無辜的消費者，「政府這樣的政策，只會徒增買賣糾紛或解除契約，當時二、三年前買的單價都非常低，現在，銀行貸款貸不出來，講真的痛苦的還是消費者」。

影響所及幾乎已達無以復加之地步，在全國各界反彈四起之際，我們偉大的中央銀行、金管會及財政部昨(22)日竟然都同步睜眼說瞎話「強調並沒有要銀行限貸」，事實勝於雄辯，為了我們客戶的權益、也為了我們中小建商的生存發展，在今天參加這個會外會後建議各會員(榮譽)團體協助蒐集所屬會員公司有無相關案例，本會俾憑進一步研議是否召開記者會打臉前述三大部會。

日前公私立銀行自發性的「限貸令」說實在的，對大型或上市櫃建設公司而言根本完全不受影響，因為建築量體大的大建商本來就是銀行極力爭取的客戶，反而祇會排擠到小建商，而影響最甚者就是找不到願意核貸的社會普羅大眾。

自古以來在春秋時代已有「苛政猛於虎」的淒慘故事，所以本會特別籲請大有為政府應記取歷史教訓，務必要「苦民所苦」，切勿冒然使出「不動產減降令」，避免引發全面的嚴重民怨！

(附表三)

新竹縣不動產開發商業同業公會針對「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項部分規定修正草案」建議事項

修正規定	現行規定	說明
壹、應記載事項	壹、應記載事項	未修正。
十二、開工及取得使用執照期限 (二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依 <u>萬分之二</u> 單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。	十二、開工及取得使用執照期限 (二) 賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依 <u>萬分之五</u> 單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。	
利息計算應遵守民法及不得記載事項之規定。		
貳、不得記載事項		
五、原記載約定超過民法第二百零五條所定週年百分之十六利率之利息，超出部分本就無請求權，應修改；另基於買賣雙方公平原則，建議賣方違約與買方違約之遲延利息給付應一致，同為「每逾一日應按已繳房地價款依 <u>萬分之二</u> 單利計算遲延利息。」		
十三、驗收 賣方已依約完成本 <u>預售屋</u> 之主建物、附屬建物及 <u>共有部分</u> 之設施，並領得使用執照並接通自來水及電力、於有天然瓦斯地區， <u>除契約另有約定不予配設天然瓦斯，並於相關銷售文件上特別標明者外</u> ，應達成瓦斯配管之可接通狀態，及完成本契約、廣告圖說所示之設備後，通知買方進行驗收手續；如遇自來水、電力、瓦斯公司之施工延宕，造成自來水、電力、瓦斯管線不能接通時， <u>屬不可歸責於賣方事由，該部分之驗收，賣方得於上述管線接通時，再通知買方進行驗收。</u> 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋瑕疵 <u>或未盡事宜</u> ，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，經雙方複驗合格後， <u>通知買方辦</u>	十三、驗收 賣方依約完成本 <u>戶</u> 一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。 雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋有瑕疵，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕； <u>買方並有權於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款，於完成修繕並經雙方複驗合格後支付。</u> 第一項接通自來水、電力之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔；達成天然瓦斯配管之可接通狀態	一、第一項前段序文，參照第十二點第一款完工並取得使用執照之文字酌予修正。 <u>又買方所支付買賣價金包括共有及專有部分，且買方自交屋日起即須支付共有部分管理費。故賣方應完成包括主建物、附屬建物及共有部分之設備，並完成本契約或廣告圖說所一切設施後，通知買方進行驗收手續，而非僅完成該戶之相關設備即可</u> ，爰酌修第一項部分文 二、現行規定第一項既明定，須達成天然瓦斯配管之可接通狀態，字其負擔方式應與自來水或電力等相同並將相關成本計入售價，不宜由買方另行負擔，增加買賣價款

理交屋。 第一項接通自來水、電力及天然瓦斯配管之管線費及其相關費用(例如安裝配置設計費、施工費、道路開挖費、復原費及施工人員薪資等)由賣方負擔。	之約定，除契約另有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設外，其管線費及相關費用依下列方式處理： (一)預售屋基地範圍內之天然瓦斯配管，由賣方負擔。 (二)預售屋基地範圍外銜接公用事業外管線之天然瓦斯配管，由買賣雙方議定之；未議定者，由賣方負擔。	之不確定性及交易糾紛，爰修正天然瓦斯配管與自來水及電力管線及其相關費用，一律由賣方負擔，以消弭爭議。 三、第三項後段達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，與第一項自來水及電力等，同為驗收前，買方應完成事項，移列第一項，使其文意較完整。 四、原第二項後段規定交屋保留款，為買賣雙方付款條件，移列至第八點付款條件一併規範，並參酌第十五點第一款交屋時雙方應履行之義務第二目規定，增加「未盡事宜」文字，使兩者規範一致。
一、修訂條文之「及共有部分」建議刪除。 (一)預售屋買賣契約書簽訂的對象是買、賣雙方，在共有部分驗收時，管理委員會尚未成立、管理負責人尚未推選，此時由誰代表買方負責驗收，產生爭議由誰負責，第 16 項即有明文規定「共有部分之點交」，在實務上不宜將「及共有部分」納入。 (二)公寓大廈管理條例第 57 條及修正規定第 16 項共有部分之點交，即已明訂「於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之」，在此疊床架屋，實在多此一舉，且不可行。 二、增列如遇自來水、電力、瓦斯公司之施工延宕，造成自來水、電力、瓦斯管線不能接通時，屬不可歸責於賣方事由，該部分之驗收，賣方得於上述管線接通時，再通知買方進行驗收。 因公營事業之施工延宕，造成五大管線無法接通，賣方無法通知驗屋及交屋，屬非可歸責於賣方之事由，應免除該部分遲延違約之責任。 附註： 公寓大廈管理條例第 57 條 起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。 前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。 條文第 16 項共有部分之點交 (一)賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。 (二)賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常		

無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。		
十五、通知驗收、交屋期限 (一) 賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行驗收手續；<u>雙方驗收時，賣方應提供驗收單，如發現房屋瑕疵或未盡事宜，應載明於驗收單上，由賣方限期完成修繕，經雙方複驗合格後，通知買方辦理交屋；屬第十三項不可歸責於賣方時，不受六個月通知驗收之限制；</u>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驗收，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之<u>二</u>單利計算遲延利息予買方。	十五、通知<u>交屋</u>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。	
一、規定第 13 項驗收並無規範期限，文字酌為修正，藉以明確律定通知驗收、交屋期限，使規定連貫一致、程序相符。 二、利息計算應遵守民法及不得記載事項之規定，且買賣雙方應平等。		
十六、共有部分之管理維護 ☐無共有部分。 ☐共有部分之管理維護如下： (一) <u>管理委員會成立或管理負責人推選前</u>，賣方應擔任共有部分管理人，<u>負責共有部分之管理維護。</u>	十六、共有部分之點交 (一) 賣方應擔任本預售屋共有部分管理人，並於成立管理委員會或推選管理負責人後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。	一、實務上。屢見賣方以共有部分係由管理委員會負責點交為由，在共有部分設施未完善前，即要求買方辦理交屋，然買方却必須支付共有部分之全部價款及管理費，影響消費者權益，爰修正標題文字，並增訂第

(二) <u>管理委員會成立或管理負責人推選後，賣方應依公寓大廈管理條例第五十七條規定，辦理相關設施之檢測及設備文件之移交作業。</u> (三) <u>買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。賣方不得向買方預收管理費，或收取公共基金或管理基金等類似名目款項。</u> <u>賣方得向買方預收管理費 月(最高不得超過六個月)；賣方不得向買方收取公共基金或管理基金等類似名目款項。</u>	(二) 賣方於完成管理委員會或推選管理負責人後七日內，應會同管理委員會或推選管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，將共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說等資料，移交之。上開檢測責任由賣方負責，檢測方式，由賣方及管理委員會或管理負責人，雙方協議為之，賣方並通知政府主管機關派員會同見證雙方已否移交。	一款部分文字，以資明確。另增加無共有部分之選項，以適用透天建築之預售屋。 二、又公寓大廈管理條例第五十七條就起造人(即賣方)與管理委員會或管理人針對共有部分之管理及移交責任及相關細節，已有明文規定，無重複規範之必要，且該條文所定相關設施之檢測、文件移交及主管機關派員會同見證等規範，乃起造人依該條例所應履行之公法義務，非基於私法上之買賣關係，爰將原第一款及第二款檢測、移交作業等整併為第二款，並刪減相關細節規定。 三、原第一款後段管理費之繳付，移列至第二款，並為避免賣方以預收管理費等名義，將交屋前之管理維護責任或瑕疵修繕成本等，轉嫁由買方負擔，爰限制賣方不得預收管理費或收取公共基金、管理基金等類似名目款項。
一、建議修正為「(三) <u>買賣雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共有部分管理費。賣方得向買方預收管理費 月(最高不得超過六個月)；賣方不得向買方收取公共基金或管理基金等類似名目款項。</u> 二、實務上，現在管理委員會囿限於人力不足、節約作業成本，會在公寓大廈管理規章中律定管理費繳交方式，區分：雙月繳、季繳、半年繳、年繳等預繳方式，以維持公寓大廈管理之運作。 三、賣方交屋至管理委員會成立前，相關清潔、保全、聘僱人員的相關費用都開始支付，預收管理費之目的在維持公寓大廈之最基本運作，管理費收取不宜硬性規定，影響住戶權益。		
十七、保固期限及範圍 <u>本預售屋除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，賣方應負保固責任，其保固期限如下：</u> (一) 結構部分(如：基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、	十七、保固期限及範圍 (一) 本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結	一、實務上，屢見新屋於交屋後發生漏水糾紛，爰參考民間保固期限，新增防水塗層之保固期限，不得少於五年。另考量電梯及太陽光電設施等大型設施之施作及維護

樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．．等) 保固期限__年(不得少於十五年)。 (二) 防水塗層施作、電梯及太陽光電發電設備, 保固期限 年(不得少於五年)。 (三) 電梯保固期限年(不得少於一年)。 (四) 前三款以外之固定建材及設備部分(如: 門窗、粉刷、地磚等) 保固期限__年(不得少於一年)。 前項保固期限之起算日如下: (一) 專有部分自完成交屋日起。如有可歸責於買方之原因時自賣方通知之交屋日起。 (二) 共有部分自賣方依公寓大廈管理條例第五十七條規定, 完成相關檢測及移交之日起。 賣方應將第一項保固期限記載於房屋保固服務紀錄卡, 於交屋時交付予買方作為憑證。 逾第一項各款保固期限後, 買方仍得依民法及其他法律主張權利。	構部分(如: 基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋頂、樓梯、擋土牆、雜項工作物涉及結構部分．．等)負責保固十五年, 固定建材及設備部分(如: 門窗、粉刷、地磚．．等)負責保固一年, 賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。 (二) 前款期限經過後, 買方仍得依民法及其他法律主張權利。	成本較高, 一年之保固期限顯有不足, 爰延長其保固年限, 以保障購屋者權益, 並將原第一款前段保固期限起算點, 及後段保固文件之移交, 分別移列第二項及第三項。 二、有關共有部分之保固期限, 考量建案銷售期間較長且無法預期, 為避免購屋者於交屋後, 尚未成立管理委員會或推選管理負責人辦理相關設施之檢測及移交時, 共有部分設施或設備已逾保固期限之窘境, 且個別買方交屋日不同, 常導致管理委員會或管理人與賣方(超造人), 對該共有部分之保固期限之認定爭議, 爰配合公寓大廈管理條例第五十七條有關共有設施之移交規定, 於第二項第三款增訂共有部分保固期限之起算日。
一、修正「電梯保固期限 年(不得少於一年)。」 二、實務上, 電梯公司提供保固年限僅有 1 年, 1 年以後用戶與電梯公司簽訂為「電梯保養維修合約」, 依照不同電梯型態提供「全責保養合約」、「半責保養合約」、「保養維修合約」, 提供用戶依使用狀況做選擇, 一切以雙方合約為準, 項目之外另行維修報價, 用戶也可以尋找原廠以外的廠商保養維護。 三、賣方於請領使用執照前, 即請電梯公司完成電梯架設, 在驗收及管理委員會成立之前, 均可提供賣方裝修使用; 電梯公司與賣方簽訂保固合約通常區分兩種方式: (一) 電梯安裝完畢, 即開始計算保固期限。 (二) 至管理委員會成立或推選管理人, 完成檢測及移交之日起, 再提供 1 年保固服務。為符合公寓大廈管理條例第 57 條之規定, 賣方都會採取第 2 種方式。 三、電梯一開始使用, 零附件就會開始損耗, 需要保養及維修, 才能長久使用, 本應由使用者自行負擔, 千萬不可無限上綱, 認為由賣方增加保固, 就是萬用靈丹。 四、電梯要求保固五年, 其成本勢必要反應在房價上面, 無形墊高房價, 造成消費者負擔。 五、政府要求建築物設置太陽能光電設備, 如說明所述太陽光電設施等大型設施之施作及維護成本較高, 俟施行日一發布, 勢必增加房屋建造成本, 加重消費者房價負擔, 抬高房價, 受惠的是政府、光電業者, 受傷的是消費者, 背負罪名的是建商。		

	十八、貸款約定 (二) 前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，其差額依下列各目處理： 1、不可歸責於雙方時之處理方式如下： (1) 差額在預定貸款金額百分之三十以內者，賣方同意以原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。 (2) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，賣方同意依原承諾貸款之利率計算利息，縮短償還期限為__年（期間不得少於七年），由買方按月分期攤還。 (3) 差額超過原預定貸款金額百分之三十者，買賣雙方得選擇前述方式辦理或解除契約。	
一、中央銀行自本(113)年8月12日至21日分別邀請34家本國銀行與信用合作社聯合社總經理來行座談，會中籲請各銀行善盡社會責任，避免信用資源過度流向不動產貸款。 二、限貸令發布後造成購屋者恐慌及輿論大肆批評，中央銀行、財政部、金管會、行政院接續發布新聞，紛紛否認有限貸令。 三、實務上公股銀行已經放緩貸款業務，已演變成審核期拉長、排隊撥款及緊縮貸款額度。 四、依第十五項：通知交屋期限之規定「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」。 五、依二十四項：違約之處罰之規定「買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之__（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。」。 六、賣方已經完成驗收手續，也協助買方完成對保，已屬於隨時可交屋狀態；惟因買方還款能力不足、個人信用瑕疵、購置第二戶等種種原因，造成銀行審核期拉長、延時撥款及降低貸款額度，實屬買方之個人因素，不適用「貸款約定—不可歸責於雙方」之項目。		

上次會議決議案執行情形報告

本會第11屆第2次理監事聯席會決議案執行情形報告

- 一. 吳理事長依本會章程第24條規定，就本會第11屆常務理事中推薦王復鎗、黃文忠、王世賢、李明石、吳水富、陳明賢、陳資雲、林宏程等8位擔任本會第11屆副理事長之職務，請追認：
辦理情形：追認通過，呈報內政部合作及人民團體司核備。
- 二. 吳理事長援例敦請第9、10屆黃理事長啟倫擔任本會名譽理事長，第7、8屆理事長楊玉全及第6屆理事長洪平森擔任本會榮譽理事長，俾共同戮力改善建築經營環境，請追認：
辦理情形：追認通過，併會議紀錄發文週知全體理監事暨各會員(榮譽)團體。
- 三. 本會為強化服務功能，將第11屆會址遷移至高雄市苓雅區四維三路6號13樓A1，請追認：
辦理情形：追認通過，呈報內政部合作及人民團體司核備。
- 四. 為使本會會務工作能順利推展，第11屆理事會僱請黃榮昌、陳建宏、王靖元、陳慧芳、洪韻淑等5位兼任會務工作，請追認：
辦理情形：追認通過，併會議紀錄發文週知全體理監事暨各會員(榮譽)團體。
- 五. 議定本會援例徵募第11屆理監事特別捐助款之額度標準案：
辦理情形：照案通過，秘書處已於113年6月13日發文徵募。
- 六. 審核通過本會113年度1~4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。
- 七. 研議邀請金門縣、台北市、新北市、桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、大高雄等10個不動產開發公會，登錄本會為榮譽團體會員，俾為改善建築經營環境齊同努力相關事宜案：
辦理情形：經聯絡金門縣、桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、大高雄等8個榮譽團體，同意賡續登錄為本會第11屆榮譽團體會員；台北市、新北市等兩個公會另有考量，目前暫不加入。

八. 研議賡續敦聘本會各會員(榮譽)團體歷屆已卸任理事長擔任本會第11屆理事會會務顧問案:

辦理情形: 照案通過, 秘書處已於113年6月25日專函各會員(榮譽)團體推薦。

九. 研議是否延續上(第10屆)理事會繼續敦聘財稅、建築等專業顧問案:

辦理情形: 繼續聘請建築顧問林上立建築師和財稅顧問施文墩會計師等兩位專業顧問。

十. 研議是否延續(第10屆)理事會繼續敦聘優墅科技門窗股份有限公司、德瑞克衛浴、永記造漆工業股份有限公司及新聘鴻茂工業股份有限公司擔任本會第11屆理事會企業協力顧問案:

辦理情形: 敦聘優墅科技門窗股份有限公司、德瑞克衛浴Derek、永記造漆工業股份有限公司及鴻茂工業股份有限公司、政桓有限公司等為本會第11屆企業協力顧問。

十一. 研議修正「本會敦聘企業協力顧問實施辦法」案:

辦理情形: 經討論緩議暫不修正。

十二. 研議本會(第10)屆理事會原下設「組織與產業發展」、「產業暨財稅金融法規研究」、「公共關係暨糾紛處理」、「組織暨公益活動策劃辦理」等4個委員會, 是否調整, 其次並請同意理事長依委員會組織簡則第四條規定所提名各委員會正、副主任委員案:

辦理情形: 四個委員會正、副主任委員照案通過聘任之, 秘書處已於113年6月13日發文請各委員會主任委員遴聘委員。

十三. 研議第11屆理事會是否賡續分區召開理監事聯席會議及會後是否併案舉辦至少2天1夜理監事聯誼活動等相關事宜案:

辦理情形:

(一) 賡續分區召開理監事聯席會議, 會後並舉辦至少2天1夜理監事聯誼活動。輪流共同作東之單位與順序, 完全銜接(第10屆)並依序循環類推。

(二) 共同作東分攤款考慮為符公平與比例原則, 議定略作調整, 秘書處已調查各會員(榮譽)團體之會員家數, 並責成議案提理監事會議定。

十四. 研議第11屆分區召開理監事聯席會議暨會後舉辦至少2天1夜之聯誼活動，有關「理監事會議費項下」及「理監事聯誼基金項下」之列支項目是否調整案

辦理情形：議定延續第10屆方案辦理。

十五. 議定本會召開第11屆第3次理監事聯席會議時間、地點等相關事宜案：

辦理情形：

(一) 會中議定本會第11屆第3次理監事聯席會議地點訂於高雄市舉辦，時間等相關事宜授權理事長決定。

(二) 舉辦日期訂於113年9月10~11日(星期二、三)，會議召開地點：高雄市承億酒店/11樓露娜廳，秘書處已於113年7月17日發文會議及聯誼活動通知，並積極辦理相關事宜。