大台南不動產開發公會
112年度收文字號第0211號
日期：112. 5. 12

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(榮譽)團體

發文日期：中華民國 112 年 05 月 03 日
發文字號：(112) 臺省動開倫字第 031 號
速別：普通

主　旨：檢送本會第 10 屆第 3 次會員代表大會會議紀錄乙份(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3次會員代表大會會議紀錄】

一、 時間：中華民國112年4月21日(星期五)下午3時30分

二、 地點：林皇宮花園酒店/3樓樂林廳(高雄市鼓山區博愛二路99號)

三、 出席人員：應出席人數123人(減除停權人員)，親自出席68人
受委託出席14人，實際出席人數82人

四、 蒞臨首長暨貴賓：

立　法　院	鍾立法委員佳濱
高雄市政府工務局	楊局長欽富
桃園市不動產開發公會	劉理事長守禮
	李名譽理事長文科
台中市不動產開發公會	邱名譽理事長崇喆
大台中不動產開發公會	王理事長至亮
	蕭任峰秘書長
嘉義市不動產開發公會	呂名譽理事長冠衡
台南市不動產開發公會	郭理事長建志
	許治中秘書長
大台南不動產開發公會	胡理事長炳昆
	詹名譽理事長雅喨
	楊勢煌秘書長
高雄市不動產開發公會	陸理事長炤廷
大高雄不動產開發公會	洪理事長光佐
	傅昭睿秘書長
台東縣不動產開發公會	鄭榮譽理事長忠明
金門縣不動產開發公會	王名譽理事長立邦
	張峯發秘書長
本會顧問	卓會務顧問永富
	邱會務顧問志揚
	蔣電機顧問順田
	林建築顧問上立
	施財稅顧問文墩
本會企業協力顧問	優墅 許清昭
本會企業協力顧問	德瑞克 周孫翁
本會企業協力顧問	建築金獎 馮智能
新竹市不動產開發公會	秦作君秘書長

新竹縣不動產開發公會	王靖元秘書長
苗栗縣不動產開發公會	黃文信秘書長
南投縣不動產開發公會	曾麗絹秘書長
彰化縣不動產開發公會	王惠娥秘書長
雲林縣不動產開發公會	周宗正秘書長
嘉義市不動產開發公會	謝泳棠秘書長
屏東縣不動產開發公會	陳建宏秘書長
花蓮縣不動產開發公會	陳文富秘書長
宜蘭縣不動產開發公會	郭美玉秘書長
合作金庫萬丹分行	朱奐美經理
高雄銀行屏東分行	李宏寅經理
土地銀行屏東分行	陳莉芝經理
	康華菁襄理
台灣銀行屏東分行	陳銀雪經理
工商時報	顏瑞田特派員
聯合報	王昭月召集人
蘋果日報	葉家銘記者
民眾日報	劉能賢記者
自由時報	林耀文記者
台灣好報	王文玲記者
台灣時報	盧繼先記者
品觀點	張雅雲記者
遠見雜誌	林鳳琪記者
周刊王	林榮芳記者
東森新聞	王琬聆記者
鑫 報	王冠鑫記者

五、 主席：黃理事長啟倫　　紀錄：黃榮昌秘書長

六、 主席致詞：（詳附表一）

七、 主管機關代表暨貴賓致詞：（略）

八、 報告事項：

（一）理事會工作報告（詳附表二）

（二）財務報告（詳附表三）

（三）監事會監查報告（詳附表四）

九、 討論大會提案：

第一案　　提案單位：本會理監事會

案　由：請追認本會111年度經費收支決算書（含現金出納表、 資產負債表）案。

說　明：

一、依據「工商團體財務處理辦法」第12條規定辦理。

二、本會111年度經費收支決算書（含現金出納表、資產負債表）（詳附表五），112.2.19業經本會第10屆第7次理監事聯席會議審核通過在案。

大會決議：追認通過。

第二案　　提案單位：本會理監事會

案　由：請追認本會112年度工作計畫暨經費收支預算書案。

說　明：

一、依據「工商團體財務處理辦法」第11條規定辦理。

二、本會 112 年度工作計畫及經費收支預算書（詳附表六），112.2.19業經本會第10屆第7次理監事聯席會議審核通過在案。

大會決議：追認通過。

第三案　　提案單位:本會理監事會

案　由：請研議未依本會章程規定繳交常年會費之基隆市、新竹市、嘉義縣、台東縣不動產開發公會等4個團體會員如何處理案。

說　明：

一、依本會第10屆第7次理監事聯席會決議案辦理。

二、本會章程第十一條規定：本會會員須遵守本會章程，服從本會會員代表大會決議案，如不按照章程規定繳納會費者，在會員代表大會閉會期間經理事會之決議以左列程序處分之：

(一)勸告：欠繳會費滿三個月者。

(二)警告：欠繳會費滿六個月經勸告而不履行者。

(三)停權：欠繳會費滿九個月，經警告仍不履行者，不得參加各種會議並當選為理監事及停止享受本會一切權利前項經停權之會員，其所派之會員代表，當選為理監事者，應即解職由候補遞補。

三、再依本會章程第十二條規定：本會會員非經解散不得退會。

四、另商業團體法第64條規定：商業團體對所屬會員，不依章程規定標準繳納會費者，依下列程序處分之：

（一）勸告：欠繳會費滿三個月者。

（二）警告：欠繳會費滿六個月，經勸告而不履行者。

（三）停權：欠繳會費滿九個月，經警告仍不履行者，不得參

加各種會議、當選為理事、監事及享受團體一切權益；已當選為理事、監事者，應予解職。

五、經查本會團體會員基隆市不動產開發商業同業公會及台東縣不動產開發商業同業公會已連續兩年（民國110、111年）未繳常年會費，新竹市及嘉義縣不動產開發商業同業公會民國111年度尚未繳納，經本會一再依規定函催仍不繳交，新竹市不動產開發商業同業公會更於111.1.5來函略謂：「本會即日起停止於貴會相關權利義務如說明，請查照」，爰經本會依本會章程第十一條之規定分別予以停權之處分在案。

六、依內政部42.5.10內社字第3132號函示規定查各級商業團體，對其會員停權處分，於停權期間應享之權利雖暫停止，但其法定之會員資格，則繼續存在，故對應負擔之會費，自應為當然之義務，仍應依章徵收，所謂准予免繳一節應毋庸議。

七、再依職業團體解釋令彙編釋復：商業團體法第六十條～現行第六十四條之處分，祇須經理事會之決議，惟停權處分於決議後，仍應報主管機關核備。商業團體法第六十條~現行第六十四條之處分所稱各種會議，除會員大會外，自包括理監事、各委員會、小組等之各種會議在內，受停權處分之會員，其所派代表毋庸通知其出席會議。受停權處分之會員，如其所派會員代表進入會場可准予其列席。

八、爰依本會章程暨商團法施行細則解釋函令規定，基隆市、新竹市、嘉義縣、台東縣等不動產開發商業同業公會，雖經本會予以停權之處分，但仍保有法定會員之資格。

九、為求慎重起見，本會于112.2.8特以電話請示內政部合作及人民團體司答稱「建議維持該等停權之處分，但建議能提會員代表大會審議」。

十、經討論後決議：

（一）基隆市、新竹市、嘉義縣、台東縣等不動產開發公會迄今仍未補繳常年會費爰仍維持停權之處分，惟歡迎以上會員所推派之會員代表列席本會之會議活動。

（二）補提本會第10屆第3次會員代表大會審議。

十一、第10屆第3次會員代表大會召開在即，本會秘書處特於3/21再以電話請示內政部合作及人民團體司職團科：「受停權處分之會員代表是否要寄開會通知單？」答稱「如果要寄可註記是列席」。

十二、另本次會議第3議案「研議修正本會章程第十一條」，雖經討論後決議「增列第四項『本會會員欠繳常年會費滿1年，經停權仍

不履行者，依法追繳』，並提本會第10屆第3次會員代表大會審議」。會後考量訴請法院追繳，當然依法有據而且對如期繳費之會員團體較符公平，然，採取法律行動終非上策，且為增進會員同業團結和諧起見，爰，乃決定暫緩修正，並一併週知。

大會決議：依本會章程及商業團體法規定，仍予以停權之處分。

第四案 提案單位：本會理監事會

案 由：有關高層建築物地下室給排水系統管材，因配管內承裝水，業具滅火性能，請研議建請內政部營建署酌予同意得免用不燃材料案。

說 明：

一、110年1月19日營建署修正建築技術規則建築設計施工編第247條規定:「高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第八十五條、第八十五條之一規定。高層建築物內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制。」合先敘明（詳附件）。

二、再依前述修法說明：「一、高層建築物專章規定，自八十三年訂定迄今， 國內高層建築物規模、數量增加，工法、材料、設備已有長足進步，現行有關「各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施」之規定因應材料進步予以檢討。二、給排水系統配管內承裝水，業具滅火性能，且裝配於已防火區劃之管道間內與居室隔絕，爰免除對其之材料限制，增訂第二項規定。」，合先敘明（詳附件）。

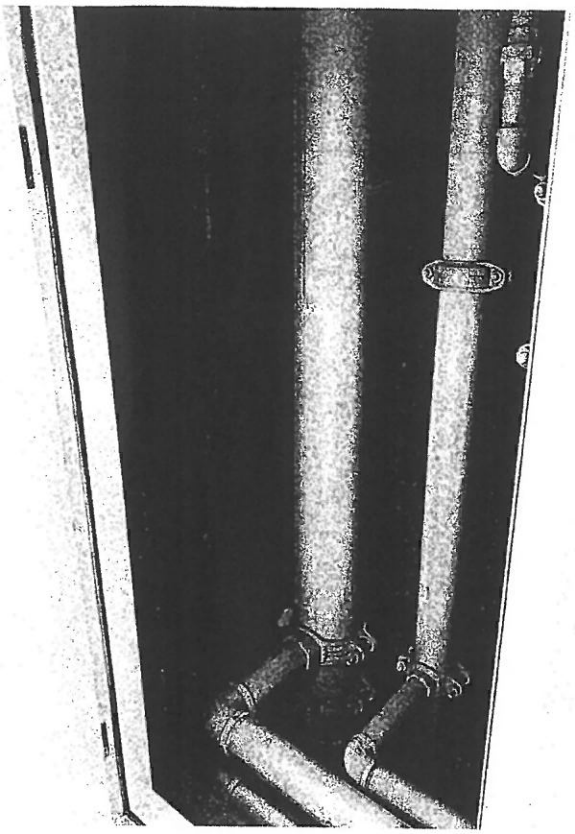
三、如上規定與說明，高層建築物位於防火區劃管道間內給排水配管材料，因給排水管內承裝水，業已具滅火性能，爰依上開規定精神，請研議建請內政部營建署酌予同意得免用不燃材料(詳如照片所示）。

大會決議：併建築技術規則建築設計施工編修訂定不適用透天型態建物之條文規定檢討，俾拜會營建署並爭取修訂。

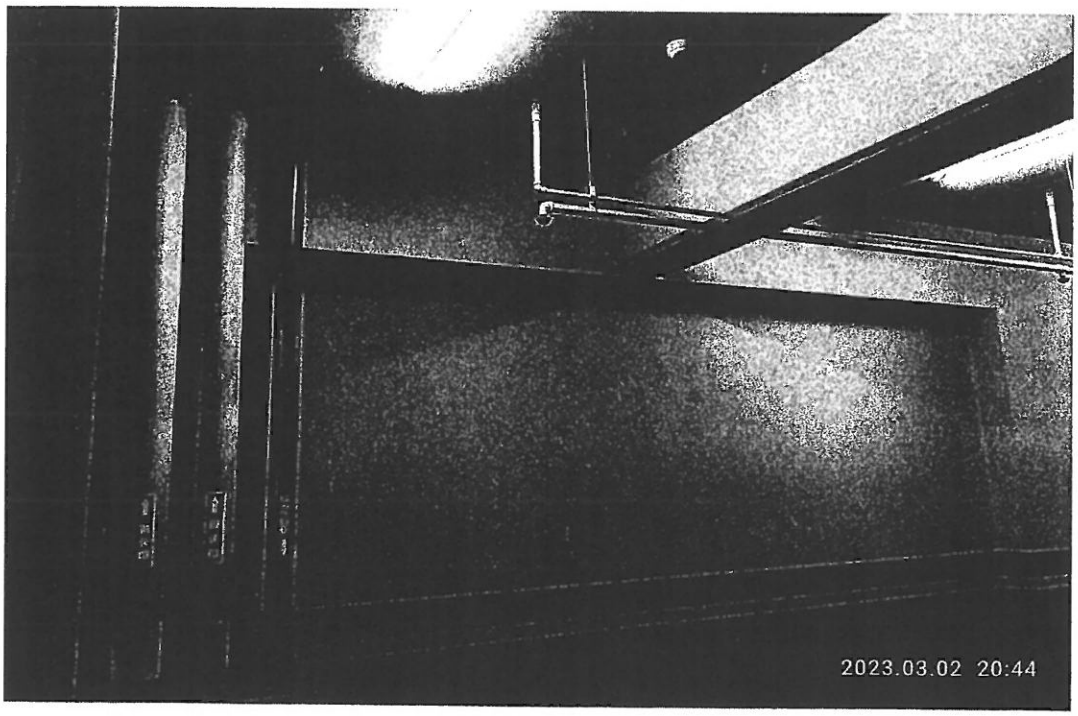
附件

修正條文	現行條文	說明
第二百四十七條 高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成或包覆，其貫穿防火區劃之施作應符合本編第八十五條、第八十五條之一規定。 高層建築物內之給排水系統，屬防火區劃管道間內之幹管管材或貫穿區劃部分已施作防火填塞之水平支管，得不受前項不燃材料規定之限制。	第二百四十七條 高層建築物各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施，其貫穿防火區劃之孔隙應使用防火材料填滿或設置防火閘門。	一、高層建築物專章規定，自八十三年訂定迄今，國內高層建築物規模、數量增加，工法、材料、設備已有長足進步，現行有關「各種配管管材均應以不燃材料製成，或使用具有同等效能之防火措施」之規定因應材料進步予以檢討。 二、給排水系統配管內承裝水，業具滅火性能，且裝配於已防火區劃之管道間內與居室隔絕，爰免除對其之材料限制，增訂第二項規定。

參考照片：



防火區劃內管道間內之管材



地下室之管材

十.臨時動議：(無)

十一.專題演講:

(一)時 間: 17 時 30 分~18 時 30 分

(二) 題 目 :「當前國土計畫暨營建政策推動」

(三)主講人: 內政部營建署建築管理組 高組長文婷

十二.鴻兔大展建築夜(聯誼大會餐. 樂舞團表演)

十三.圓滿結束(21:00)

開　會　詞

團結和諧．戮力改善建築經營環境

理事長　黃啟倫

各位長官、各位貴賓、各位媒體好友、本會全體理、監事、各位會員代表先進、會員（榮譽）團體理事長、秘書長、各位顧問、企業協力顧問：
大家午安，大家好！

今天是本會第10屆第3次會員代表大會，承蒙各位長官、各位貴賓在百忙中撥冗蒞臨指導與訓勉，還有媒體好友、本會全體理、監事、各位會員代表先進、會員（榮譽）團體理事長、秘書長、各位顧問、企業協力顧問的踴躍出席參加，使得今天的代表大會倍增光彩熱烈，在此，謹代表本會向各位　敬祝最高的謝意與歡迎。

一年一度的會員代表大會，不僅僅是邀請各榮譽團體暨各團體會員所推派的會員代表齊聚一堂共進聯誼，更希冀藉以分享寶貴經驗與優良傳承，進而共同戮力改善建築經營環境。

回顧過去這一、二年來，本業的經營發展正面臨空前的極大挑戰，一來受COVID-19疫情蔓延肆虐影響，造成缺工、缺料非常嚴重致使營建成本一再堆高，二來受政府錯誤政策及惡法一波波的無情打壓，讓我們意識到有生存的危機。為了圖存、也為了避免本業遭受嚴重的傷害，這一年來我們致力於會員同業合法權益的維護，我們雖然疲於奔命，但也凸顯了本會法規委員會的辛苦和努力，現謹將較具體、較重大工作臚列於後，還請各位會員代表先進不吝指正：

一、110年5月19日COVID-19疫情升溫並蔓延開來，導致本會的各項會務活動亂了調，111年疫情雖仍未見緩和，但本會仍堅持「正常就是績效」理念，理監事聯席會議儘可能每三個月召開一次：

(一) 111年2月18日假新竹豐邑喜來登大飯店東館5樓禮堂召開第10屆第4次理監事聯席會議，並討論通過「建請內政部酌予延長申報開工期限6個月」等13個重要議案。

(二) 受疫情影響推遲至111年9月25日才假花蓮福容大飯店／2樓宴會A廳，召開第10屆第5次理監事聯席會議，並討論通過敦聘財稅、建築、電機專業顧問等12個重要議案。

(三) 111年12月6日假高雄市林皇宮花園酒店／3樓樂宴廳，召開第10屆第6次理監事聯席會議，並討論通過「建請全聯會研議轉陳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修正為十二個月」等11個重要議案。

(四) 112年2月19日假溪頭米堤大飯店／B1漢宮廳，召開第10屆第7次理監事聯席會議，並討論通過「為迎接超高齡社會的到來，有關建築技術規則設計施工編第55條規定建請營建署酌予放寬適用5層以下非公眾使用之建物」等10個重要議案。

(五) 會後各次會議決議案均貫徹執行與密切追蹤。

二、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111年度特地召開了兩次秘書長會務工作研習會，用以集思廣益研提因應之道：

(一) 111年3月1日假南投魚池經典大飯店／R樓會議室召開年度第一次秘書長會務工作研習會，會議由黃理事長啟倫親自主持，出席秘書長計有金門縣不動產開發公會張峯發秘書長等15位，會議時間幾達3個小時，一共討論「營建業近三年來嚴重缺工、缺料，復受COVID-19疫情影響，導致本業各項工作進度均大幅延宕，請研議建請內政部酌予延長「申報開工期限」等8個重要議案。

(二) 111年11月14日再假清水成都雅宴時尚會館／1樓會議室，召開年度第2次秘書長會務工作研習會，會議仍由黃理事長啟倫親自主持，與會人員計有本會法規委員會陳主委明賢及花蓮縣不動產開發公會秘書陳文富等18位出席參加，會議幾達4個小時，一共討論「請賡續再研議如何落實預售屋納入履約保證機制」等6個重要議案。

(三) 會後兩次秘書長會務工作研習會決議案，均分別補提本會第10屆第5次及第6次理監事聯席會議追認、貫徹執行。

三、為解決埋設電力管線道路挖掘衍生爭端兼保障用戶權益，本會採取系列具體作為，不僅爭取立法委員蘇治芬、邱志偉、黃國書等大力協助並鍥而不捨向本業全國聯合會、經濟部能源局、台電總管理處等爭取電業法的增修訂，前後歷時1年9個多月（從110.3.2～111.12.6），期間不曉得歷經多少次會議研討，直至111年12月6日本會召開第10屆第6次理監事聯席會議總算獲得較具體決議：

(一) 請邱志偉委員、黃國書委員持續協助本會邀集內政部及經濟部，研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」，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」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) 將雲林縣公會所提增修訂電業法第33-1條部分，建請全國聯合會研議並請轉陳中央主管機關卓採，同時並賡續尋求蘇治芬立法委員協處。

四、賦稅署111.8.17及財政部111.12.16等兩次函釋揭露後，本會雖分別於111.11.22及11月29日兩次開會研商，同年12月28日並偕同台中市、大台中、大高雄、南投縣、嘉義市、苗栗縣等理事長拜會立法院蔡副院長其昌，尋求為本業主持公道，今(112)年2月4日又拜會時任立法院第10屆第6會期財政委員會召委的鍾佳濱立法委員，希望在雙保險情況下能讓本案獲得圓滿解決；乍知，財政部於112.2.23以台財稅字第11204501661號，函復立法院蔡副院長其昌，惟該函復仍僅止於補充解釋，無助於所得稅法第83條之適用，鑑於各地區國稅機關正如火如荼查稽110年度各同業所申報營所稅，為讓各會員之同業先進能有正確認識，本會遂再於112.3.1下午3時邀集全省各地方公會理事長、秘書長假台中市不動產開發公會會議室召開因應會議，是次會議共有26人出席與會，歷經3個小時討論共獲得以下5點共識：

(一) 所得稅第24-5條於110.4.28即修正公布，並屬特別規定優於同法第83條之適用，然，很明顯的根本就是打房的配套，我們雖然無奈但仍須盡可能配合。

(二) 第24-5第5項更是執政當局打房打產業的政策。

(三) 檢附憑證、文據應盡可能送審，惟需掌握一個原則「帳可以查但不能拿」。

(四) 正本清源仍須研議如何建請財政部修法。

(五) 團結一致才能爭取合法權益與生存權。

五、112年1月12日本會黃理事長啟倫率2022年高雄建築園冶獎的得獎代表進總統府面謁蔡英文總統時，當面向總統陳情：前天(1月10日)立法院三讀通過的「平均地權條例」修正案，無異在已經奄奄一息的不動產開發業給予最後致命的一擊，自2020年梢以來包含央行的信用管制，扼殺建商的資金鏈等一連串的措施，其嚴重性已攸關中小建商的生存及影響三、四線城市鄉民的住居剛性需求；並向總統建議：未來該案施行細則的訂定，一定要先跟業界溝通，蔡總統不僅表示認同，並說她也想要知道我們中小建商的想法，她會先請國發會主委跟我們見面討論；在這建商已被污名化、已被當成執政黨選舉大敗的戰犯之時，我們期待能跟執政當局政策的推動者，有良善、理性、就事論事的溝通，共同來尋求實現居住的所有可行方案。

112.1.19國發會遂針對以下3個議題，召開跨部會座談會：

1. 平均地權條例相關政策及危老都更政策交流。

2. 營建業融資政策交流。

3. 淨零轉型之淨零建築推動政策交流。

六、112.3.12本會黃理事長啟倫偕同中華民國不動產聯盟總會拜會行政院鄭副院長文燦，會後並共進聯誼餐敘，席間本會黃理事長針對18個月內限期動工興建及央行四波選擇性使用管制、政策性限制土建融、扼殺建商資金鏈等不合理打房措施及希望政府相關部會能依承諾在平均地權條例的子法訂定時與本產業公會諮詢與磋商，面呈陳情書給鄭副院長。

2022年全國買賣移轉棟數僅剩下318,101，相較於2021年減少了8.6%，明顯的透露出房屋市場的交易量已經大幅萎縮了，雖然戴德梁行董事總經理顏炳立前曾於今年2月4日為2023年房市把脈，並明確指出「不會有更大隻黑天鵝再飛來了！」話說回來雖然我們沒有悲觀看淡未來房地市場的理由，但從電視媒體4月1日報導內政部林部長右昌在答覆立法委員高嘉瑜質詢時，不僅允諾兩個月內將改革虛坪，並同時射出「預售屋履約保證機制改變」及「青年購屋基金」等不利本業的三支箭，另有關土建融貸款成數的限縮、逼迫限期內動工興建、所得稅法適用問題等都在在影響本業的經營發展，所以大家不能等閒視之，務必要更加小心翼翼、審慎以對，願與各位先進共勉之。同時這也是本會刻不容緩努力的重要課題。

最後，再次謝謝各位，敬祝大家身體健康、萬事如意、兔年行大運、事業鴻圖大展！

111年度理事會會務工作報告書

111年1月1日至12月31日

一、加強服務功能，擴大會員組織發展

(一) 本會是由基隆市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、南投縣、彰化縣、雲林縣、嘉義市、嘉義縣、屏東縣、台東縣、花蓮縣、宜蘭縣等13個省轄縣市之不動產開發公會合組而成，109年7月31日經本會第9屆第3次會員代表大會議決通過修訂本會章程第十三條規定，本會現有會員代表共計154人。

(二) 110.3.31本會召開第10次第1次會員代表大會之後，陸續有基隆市、台東縣、新竹市、嘉義縣不動產開發公會等4個團體會員，迄今仍未繳交110及111年度常年會費，幾經本會依規定多次催繳，仍未見回應，112.2.19本會第十屆第7次理監事聯席會議不得不忍痛課以停權之處分，以上4個團體會員推派會員代表共計有31位。

(三) 本會第10屆理監事特別捐助款，迄111.12.31止一共募得新台幣653萬元。

(四) 經第10屆第2次理監事聯席會討論通過，敦聘羅偉龍等13位各會員(榮譽)團體已卸任理事長擔任本會第10屆理事會會務顧問，藉以借重其經驗之傳承，以上13位會務顧問並捐助新台幣35萬元。

(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，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111年度已各捐新台幣壹拾萬元。

(六) 非常感謝金門縣、桃園市、台中市、大台中、台南市、大台南、高雄市、大高雄等8個不動產開發公會對本會的支持與力挺，仍賡續擔任本會榮譽團體會員壯大本會陣容。

二、定期召開理監事聯席會議，積極推展會務

(一) 本會於去(111)年3月31日假高雄市林皇宮花園酒店／3樓樂林廳，召開第10屆第2次會員代表大會，應到145人(減除停權人員)，親自出席80人、委託出席11人，實際出席人數91人，超過法定半數。

會員代表大會由本會黃理事長啟倫親自主持，蒞臨貴賓計有高雄市政府工商策進會劉執行長彥賢暨高雄市建築經營協會、高雄市、大高雄、台南

市、大台南、台中市、桃園市、金門縣等不動產開發公會理事長、秘書長，還有企業協力顧問優墅科技門窗、德瑞克衛浴、國家建築金獎、永記造漆工業等負責人、土地銀行枋寮分行邱副理志文及聯合報、自由時報、蘋果日報、台灣時報、工商日報、品觀點、鑫報等多家媒體記者朋友。

是日18:30專題演講「開箱囉～現代企業的魔鏡～新媒體」結束後，隨即假同樓層樂喜廳進行福虎生豐建築夜(進行聯誼大會餐及樂舞團表演)，直至晚間九時許才告圓滿結束。

(二) 110.5.19 COVID-19疫情升溫並蔓延開來，導致本會的各項會務活動亂了調，111年疫情雖仍未見緩和，但本會仍堅持「正常就是績效」的信念，理監事會儘可能每3個月召開1次。

1. 111年2月18日假新竹豐邑喜來登大飯店東館／5樓禮堂召開第10屆第4次理監事聯席會議，會後聯誼活動(2天1夜)，輪由新竹縣、苗栗縣、桃園市等3個會員(榮譽)團體共同作東，收支相抵後，本會尚支付395,973元。該次會議並討論通過「建請內政部酌予延長申報開工期限6個月」等13個重要議案。
2. 受疫情影響推遲至111年9月25日才假花蓮福容大飯店／2樓宴會A廳，召開第10屆第5次理監事聯席會議，會後聯誼活動(3天2夜)，輪由高雄市、屏東縣、花蓮縣、宜蘭縣、金門縣等5個會員(榮譽)團體共同作東，收支相抵後，本會尚支付新台幣1,470,845元。該次會議並討論通過敦聘財稅、建築、電機等專業顧問等12個重要議案。
3. 111年12月6日假高雄市林皇宮花園酒店／3樓樂宴廳召開第10屆第6次理監事聯席會議，會後聯誼活動(2天1夜)，輪由大高雄、台南市、大台南、嘉義市第4個會員(榮譽)團體共同作東，收支相抵後，本會尚支付新台幣647,603元，該次會議並討論通過「建請全聯會研議轉陳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修正為十二個月內等11個重要議案。
4. 112年2月19日假溪頭米堤大飯店／B1漢宮廳，召開第10屆第7次理監事聯席會議，會後2天1夜聯誼活動，輪由台中市、大台中、南投縣、彰化縣、雲林縣等5個會員(榮譽)團體共同作東，收支相抵後，本會尚支付新台幣352,273元，該次會議並討論通過「為迎接超高齡社會的到來，有關建築技術規則設計施工編第55條規定建請營建署酌予放寬適用5層以下非公眾使用之建物」等10個重要議案。

三、採取具體行動，戮力改善建築經營環境

(一) 本會於111.4.13針對營建業近年來嚴重缺工、缺料，民國110年復受COVID-19疫情蔓延影響，導致本業各項工程進度均大幅延宕，以(111)臺省動開倫字第021號函，建議內政部「酌予同意延長『申報開工期限』。

(二) 本會於111.4.13為因應近期中央各部會為打炒房，祭出各項行政規範及措施，似有違反行政程序法之疑，以(111)臺省動開倫字第022號函，建請本業全國聯合會協處。

(三) 本會於111.4.13以(111)臺省動開倫字第023號函，建請本業全國聯合會轉陳中央各主管機關卓採：

1. 政府美其名為維護居住正義，卻任由中央銀行等中央各部會，藉打炒房之名行打房之實，眼見房價沒有立竿見影抑制，更變本加厲，對本業施以嚴峻打壓，恐對本業造成揠苗助長傷害，請研議如何因應。
2. 有關台灣電力公司111年1月22日邀集本業全國聯合會等召開「集合住宅電動車充電設施設置方式討論會議」，並決議自111年3月1日起充電設施採專設一戶方式供電，且若專戶訂定之契約容量達100瓩(含)以上，應配合設置電能管理系統(EMS)進行充電管理及調控等結論，請研議建請台電公司應更廣泛蒐集各地方政府及相關公會意見，做更周全考量後，再訂定實施日期，切勿貿然實施，恐對規劃中個案影響甚鉅，有窒礙難行之虞。
3. 針對行政院祭出打炒房新措施中，擬建立「檢舉人獎金制度」咸認甚是不當，請研議建請中央主管機關能廢除並不增訂本條款。
4. 建請向中央權責機關反映，爭取制定「預售屋買賣契約書範本—透天厝(區分房屋土地合併出售、房屋土地分別出售)、預售屋買賣契約書範本—大樓房屋土地分別出售部分、預售屋預購單範本」，以利會員公司遵循。

(四) 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。

(五) 本會於112.2.11以(112)臺省動開倫字第010號函，建請本業全國聯合會協處並研議轉中央各主管機關卓採：

1. 針對驗屋亂象，敦請研議因應對策。
2. 檢呈電業法第33條之一修正(新增)條文對照表，請研議轉陳主管機關卓採。

3. 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，請轉陳主管機關卓採。

(六) 本會於112.3.8以(112)臺省動開倫字第017號建議內政部營建署「為迎接超高齡社會到來，有關建築技術規則建築設計施工編第55條規定5層以下建築物增設昇降機不計入建築面積及各層樓地板面積，建請鈞署酌予放寬適用新建5層以下非公眾使用之建物」。

四、本會黃理事長面謁蔡英文總統為中小建商請命

112年1月12日本會黃理事長啟倫率2022年高雄建築園冶獎的得獎代表進總統府面謁蔡英文總統時，當面向總統陳情：前天(1月10日)立法院三讀通過的「平均地權條例」修正案，無異在已經奄奄一息的不動產開發業給予最後致命的一擊，自2020年梢以來包含央行的信用管制，扼殺建商的資金鏈等一連串的措施，其嚴重性已攸關中小建商的生存及影響三、四線城市鄉民的住居剛性需求；並向總統建議：未來該案施行細則的訂定，一定要先跟業界溝通，蔡總統不僅表示認同，並說她也想要知道我們中小建商的想法，她會先請國發會主委跟我們見面討論；在這建商已被污名化、已被當成執政黨選舉大敗的戰犯之時，我們期待能跟執政當局政策的推動者，有良善、理性、就事論事的溝通，共同來尋求實現居住的所有可行方案。

112.1.19國發會遂針對以下3個議題，召開跨部會座談會：

1. 平均地權條例相關政策及危老都更政策交流。
2. 營建業融資政策交流。
3. 淨零轉型之淨零建築推動政策交流。

於當日上午11時假該會610會議室，邀集內政部、中央銀行、金管會、國發會、環保署及本會等召開座談會。

是日出席的官員有：主持人龔主委、花代部長、內政部、營建署、地政司、建研中心、國發會、央行、金管會金融局、環保署等十幾位官員，中小建商出席7家約十幾位，會中針對1.平均地權條例，2.營建業融資問題等2大議題與會者發言甚多，3.淨零建築部份大家著墨較少，先從高房價原因談起，大家主要著重在換約，工期18個月，檢舉人應具名，並且建議應有亂檢舉之處罰規定，私法人立法的不合理性，中小型建商因為信用管制而面臨貸款不易，面臨生存問題等等，本會黃理事長也建議放寬選擇性信用管制，對中小建商應取消土建融限制，解除18個月規定，放寬銀行法72條之2，取消銀行對城鄉分級貸款限制，危老應納入非都市土地，調整銀行公會對短期土建融上限2億元的規定等等，會議談了近2個半小時，對於大家踴躍的發言對法

案及限制，國發會龔主委等應該是有聽進去，18個月的問題應該是有機會放寬或可以用展延處理，平均地權的部份會在子法訂定時納入今天的意見，信用管制措施主席也請央行跟金管會研究如何適度的放寬，所以整個會議下來，應該是有機會朝好的方向發展。

囿於1月19日的座談，主管官員等僅表達會再研究，並沒有提出較具體可行方案，所以2月1日本會黃理事長再次率領中南部建商，包括大台中不動產開發公會王至亮理事長，偕同大高雄、台南市、苗栗縣等不動產開發公會理事長北上召開記者會，黃理事長並發布新聞稿，更呼籲「會議不應該淪為政令宣導或安撫，後續必需要有更積極的作為來回應。」、「請政府留給中小型建築業者一條生路！」。

另國發會2月8日雖又邀集中央各部會召開「健全房市行動方案」會議，宣示了對於土融18個月內需動工興建及照顧六都以外的融資需求等政策鬆綁，但我們業界的感受是力道不足，所以本會黃理事長以忝為國發會議的與會者，認為有責任對2/8國發會的宣示表達看法及對政府嚴重表明我們爭取生存的權利及爭取方向。

五、結合全國建築同業，聯袂拜會立法院游院長暨民進黨團柯總召就內政部平均地權條例修正草案，反映本業心聲並尋求解套

110.12.23在本業全國聯合會楊理事長玉全帶領下，本會黃啟倫理事長結合台北市不動產開發公會名譽理事長蔡竹雄、新北市不動產開發公會廖志鴻理事長、桃園市不動產開發公會李文科理事長、台南市不動產開發公會郭建志理事長、新竹縣不動產開發公會楊勝翔理事長、南投縣不動產開發公會陳明賢理事長、苗栗縣不動產開發公會沈林傑理事長、大高雄不動產開發公會洪副理事長光佐、全國聯合會常務理事郭敏能、劉炳煌、黃瑞明、理事王雅麟、朱彥龍、吳玉山、楊國志、梁石安、陳正哲監事、顧問劉世偉、呂冠衡、及秘書長于俊明等共26位，於當日上午9時30分聯袂拜會立法院游院長、民進黨團柯總召、全聯會楊理事長玉全並代表本業提出本業目前所面臨五項困境，並就內政部平均地權條例修正草案，提出本業意見，同時謹請立法院游院長協處。

六、為本業發聲、為中小建商陳情，本會黃理事長不錯過任何機會

112.3.12中華民國不動產聯盟總會安排該聯盟總會首席名譽理事長、理監事等拜會行政院鄭副院長文燦，會後並共進聯誼餐敘。

本會黃理事長啟倫應邀出席參加。

席間本會黃理事長並面陳一份陳情書。

陳請書

臺灣省不動產開發商業公會
理事長　黃啓倫

國發會2月8號邀集中央各部會召開「健全房市行動方案」會議，會後對於土融18個月內需動工興建及配合六都以外的融資需求等做了政策鬆綁或要求銀行配合等宣示，但據調查顯示銀行在實務執行方面並沒有任何改善。

事實上在112/1/19國發會的跨部會座談會上我等有出席的業者對於18月內限期動工興建及央行四波選擇性信用管制、政策性限制土建融、扼殺建商金流等不合理打房措施，以及偏鄉地區銀行不願承作土建融甚至要求全案信託、建融自備款需大比例回存等不合理規定，確實花費了相當的時間陳述請命並表示此舉已危及建商的生存，政策錯誤所造成系統性的金融風險將不是我們的經濟所能承受的。會中我更明白請問銀行局副局長，表示一個正常營運，資產遠大於負債的開發商，土地是其原料，沒有足夠的原料企業無法永續經營，你們金管會還不准其上市櫃。但因為政府無力解決嚴重的缺工缺料導致工程延宕、造價飛漲已經造成企業資金周轉的困難，現在政府為了打房不僅不給循正規經營的開發商必要的營運資金支持竟還以四次選擇性信用管制，大幅收縮已經是低額度的土地原料融資，造成開發商不在規劃中的資金缺口，如果因而造成該企業在聯合徵信中心的信用瑕疵，我想一個巨大集團的延票就已經造成該大企業如此大的信用風險，如果為了一個聯徵紀錄因而造成開發商不是經營不善而是政府造成的黑字倒閉，金管會要如何處理？該企業是否可以申請國賠？

所以我現在想要表達的重點是：

現在國發會說因疫情等大環境因素而產生的缺工缺料可延長，而在央行、金管會的強力監管下，模糊的政策，銀行反而不敢放鬆，而且以限縮土建融等金融手段一味的逼迫建商將其所有的土地原料都要在一定期限內動工興建，在已經嚴重缺工缺料情況下無異雪上加霜，新建案不僅無法順利或以合理價格發包，造成工程造價持續上漲，而興建中的舊案也將因工程延宕及成本上漲而造成爛尾樓的問題，反而跟政府想要引導房價下跌、健全房市的政策背道而馳，在目前房市已經降溫、消費者已有降價的預期下，懇請政府就此政策審慎檢討評估。

19日國發會議後，我私下還找龔主委及花代部長，很慎重的表達此次會議不應是政令宣導或是安撫招安，我們該有的合理權益我們一定會鍥而不捨爭取到底，因為這已經是攸關我們生存的重大危機了。

我們認同林右昌部長上任後表示房產不應該再繼續上漲了，讓其軟著陸應該是對經濟及80%以上擁有房產的民眾最好的政策，畢竟就算房價下跌20%買不起的民眾還是買不起，所以政府應該著力於社會住宅的興建及房貸、租屋的補貼。最後我們希望政府相關部會能依承諾在平均地權條例的子法訂定上與我們公會諮詢磋商，在前面所述議題亦能與我們面對面充分的溝通，畢竟最了解房產問題的還是我們業者，讓我們能共同努力來實現政府所要的居住正義也給我們業界可以共存共榮的經營環境與空間。

七、面對建築經營環境丕變，111年度特地召開了兩次秘書長會務工作研習會，用以集思廣益研提因應之道

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111年度特地召開了兩次秘書長會務工作研習會，用以集思廣益、融會眾見，研提因應之道。

第一次秘書長會務工作研習會

(一) 會議時間：111年3月1日下午4時正

(二) 會議地點：南投縣魚池鄉經典大飯店(范特奇堡／R樓會議室)

(三) 出席人員：黃榮昌、傅昭睿、陳建宏、許治中、楊勢煌、謝泳棠、周宗正、王惠娥、曾麗絹、蕭任峰、黃文信、王靖元、吳柏毅、陳文富、張峯發等秘書長。

(四) 列席指導：苗栗縣不動產開發公會　沈理事長林傑
大台中不動產開發公會　王理事長至亮
南投縣不動產開發公會　陳理事長明賢
南投縣不動產開發公會　趙副理事長益豐
雲林縣不動產開發公會　張名譽理事長登陸
台南市不動產開發公會　郭理事長建志
大台南不動產開發公會　詹理事長雅喨

(五) 主　　席：黃理事長啟倫

(六) 討論提案：

第一案　提案單位：彰化縣不動產開發公會

案由：營建業近三年來嚴重缺工，復受COVID-19疫情蔓延影響，導致本業各項工作進度均大幅延宕，請研議建請內政部酌予延長「申報開工期限」，俾紓民困案。

說明：

一、依本會第10屆第4次理監事聯席會議決議案辦理。

二、建築法第54條規定：

(一)「起造人自領得建造執照或雜項執照之日起，應於六個月內開工；並應於開工前，會同承造人及監造人將開工日期，連同姓名或名稱、住址、證書字號及承造人施工計畫書，申請該管主管建築機關備查。

(二) 起造人因故不能於前項期限內開工時，應敘明原因，申請展期一

次，期限為三個月。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未開工者，其建造執照或雜項執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。

三、目前取得建築執照後依規定6個月內須申報開工，因故不能於期限內開工時，可申請展延一次3個月。即取得建築執照後，最晚9個月內，須完成申報開工手續。近年因科技業大舉設廠，又逢營建業蓬勃發展，營建工程建案量激增，使得原已嚴重缺工的營造業，缺工問題更形雪上加霜。營建工程往往於期限內遍尋不著承包廠商，建築業者即陷入工程苦無營造廠商承攬的窘境，建築執照也將面臨廢照之風險。

四、建築法第54條等相關規定，本會本業一直奉為遵循之法令，然自去年5月19日起，疫情警戒標準全面提升後，不僅施工諮詢會議無法召開、鄰房糾紛亦無法進入鑑定、上市場採買必須分流、甚或整個生活作息都打亂，考量非常時期，建請研議轉陳內政部務請採取例外措施，就如亂世必須施以重典，希能下恤民困除建築法第54條規定開工展期外，酌予同意再延長申報開工期限6個月，俾符實際並請卓裁惠復。

五、綜上，請研議建請向內政部酌予延長「申報開工期限」，以解決因營建工程長期缺工，工程無法於期限內申報開工，而迫使建築執照面臨廢照之困境，並請參照「行政院公共工程委員會」工程招標平均決標期＋各種規模、態樣申報開工之行政作業期間，擬定合理申報開工期。。

決議：建請內政部酌予延長「申報開工期限」6個月，以解決因營建工程長期缺工，復加受COVID-19疫情影響，導致建案工程無法於期限內申報開工，而迫使面臨建築執照面臨廢照之困境。

第二案　提案單位：新竹縣不動產開發公會

案由：現行所謂「驗屋公司」非屬政府機關納管對象，就其從業人員並無證照要求，亦無驗屋標準，導致交屋亂象叢生，請研議是否建請中央主管機關成立專責單位，將「驗屋公司」納入管理，俾遏止現行驗屋亂象案。

說明：

一、依本會第10屆第4次理監事聯席會議決議案辦理。

二、新竹縣不動產開發公會111.1.22來函略謂：「近年驗屋風氣盛行，新行業方興未艾，出現不少良莠不齊的驗屋公司，加深客戶與建設公司之間的矛盾與問題，造成交屋亂象與糾紛，甚或坑殺客戶」。並衍生諸多亂象：

(一) 驗屋公司以不合理的檢驗方式，挑出許多毛病，來凸顯自己的專業水平，同時讓屋主感覺物超所值，經常以不具專業的「找碴」方式，誇大缺失嚴重性，造成客戶與建商關係的不信任，甚至變成糾紛。

(二) 驗屋公司過度包裝行銷，一群人帶著好幾個行李箱的儀器大陣仗出動，結果這些儀器都不是用在驗屋方面，甚至驗屋人員連儀器都不會操作、證照都沒有，完全在糊弄消費者。

(三) 建設公司在交屋時，同時面對多家驗屋公司，在面對同一項缺失問題，不同的驗屋公司所引用的法規、缺失檢查、改進方式等，都完全不同，讓建設公司無所適從，讓人質疑驗屋公司檢驗標準為何？專業素養為何？從業人員應具備的專業證照為何？

三、囿於驗屋沒有專業證照，民眾難辨識尋找到客觀正派的驗屋公司，驗屋公司所產生的亂象與糾紛，並不是單一縣市，已經蔓延至全國各地，驗屋公司不僅毫無公信力可言，也無法給予消費者與建設公司保障，建立彼此互信機制；爰，建請研議轉陳中央權責機關，建立「驗屋公司」設立許可營業項目、建立驗屋標準、從業人員專業證照，同時成立專責單位將驗屋公司納入管理，俾遏止現行「驗屋」亂象。

四、另請大家反向思考，設若政府將所謂「驗屋公司」法制化，是否於領得使用執照之後，又橫出一道法規檢視關卡，甚或增加使照之外檢驗項目，不得不察，敬請一併考量。

五、針對本案理監事會原決議「緩議」，會後本會法規會主委依實務經驗建議「在不建請內政部研議納管『驗屋公司』情況下，又能避免本業在交屋時遭受諸多縛制與困擾」，建議同業直接在銷售「定型化契約--特別約定事項」中規範「驗屋公司」資格及驗屋標準，利用契約約定；一方面提高「驗屋公司」的資格門檻，及規範驗屋方式及標準；另一方面避免讓「驗屋公司」浮上檯面合法化，造成建商交屋時之縛制與困擾。

決議：

一、驗屋公司法制化普遍無法認同，所以本案就先「緩議」。

二、請秘書處蒐集桃園市不動產開發公會等版本，本會再研擬試用版本。

第三案　提案單位：新竹縣不動產開發公會

案由：請研議建請內政部分別訂定「預售屋買賣契約書透天厝及垂直集合住宅範本」，其中針對透天厝部分(請區分房屋土地合併出售、房屋土地分別出售)、以利本業知所遵從案。

說明：

一、依本會第10屆第4次理監事聯席會議決議案辦理。

二、地政三法「實價登錄2.0」已於110年7月1日正式實施：

(一) 預售屋買賣契約必須完成備查，銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，由直轄市、縣(市)主管機關按戶(棟)處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。

(二) 銷售預售屋或委託不動產經紀業代銷者，向買受人收受定金或類似名目之金額，應以書面契據確立買賣標的物及價金等事項，並不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項，違反者按戶(棟)處新臺幣十五萬元以上一百萬元以下。

三、新竹縣不動產開發公會111.1.22來函略謂：

(一) 施行迄今，內政部、財政部、消保處等中央機關結合地方政府地政處、建管處、消保官以及國稅局等單位多次實施聯合稽查，動輒處以業者高額罰款，令本會會員公司十分驚恐，深怕違反規定，紛紛向本會反映建議。

(二) 本會會員大多為中小型建設公司，銷售預售屋建案以「透天厝」居多，現在內政部提供之「預售屋買賣契約書範本」其內容是以「住宅大樓」之樣態制訂，以致本會會員公司要擬定「透天厝預售屋買賣契約書」並無範本可供遵循，擬定好之契約書送地方政府備查時，又常有與「定型化契約應記載及不得記載事項」不相符之處，因而遭受退件重新修正之情事發生，延宕備查時限，令會員公司困擾不已；另銷售預售屋尚有房屋、土地分別銷售者，內政部也沒有提供範本；除了造成會員公司難以依據訂定「預售屋買賣契約書」外，也造成地方政府地政人員審查契約書的困擾。

(三) 現行「預售屋購屋預約單」並無範本可供遵循，僅有「不得約定保留出售、保留簽訂買賣契約之權利或其他不利於買受人之事項」之文字敘述，在110年10月18日公平交易委員會召開「健全不動產市場交易秩序」座談會中，中央及各縣市政府相關人員對「預售屋購屋預約單」稽查缺失更是各自認定，毫無一致性可言，如此更讓業者不知如何才能遵循；110年12月3日「第2次聯合稽查決議事項」於近日函發本會轉發會員，會員公司僅看到「購屋預約單」的約定內容及決議事項，「購屋預約單」還是沒有範本可供參考遵行，未來不符合規定的情事將會不斷的發生。

(四) 本會希望中央政府在制訂新的政策、法令規定，應先宣導、輔導業者遵循，再對違反者實施處分，而不要一棒子打翻所有人，因此建請　鈞會向內政部建議訂定「透天建築--專用定型化契約」版本，以利本會會員公司遵循，避免受罰。

決議：建議全國聯合會轉陳內政部卓採。

第四案　提案單位：屏東縣不動產開發公會

案由：台灣電力公司執行埋設管路業務，相關法令規定已相對完備，但外包工班施作現場遇有土地相關人士提出異議時就自動停工，致使埋設管路作業時間嚴重延宕，請研議尋求立法委員支持與聲援，並進而邀集台電總管理處與本會召開台電業務執行座談會案。

說明：

一、依本會第10屆第4次理監事聯席會議決議案辦理。

二、台電執行埋設管路業務相關法令已相對完備：

(一) 其設置線路所需經過的土地，就有電業法第39條及直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第5條為依據：

1. 電業法第39條規定：

A. 電業或輸配電業於必要時，得於公、私有土地或建築物之上空及地下設置線路，但以不妨礙其原有之使用及安全為限。

B. 除緊急狀況外，並應於施工七日前事先書面通知其所有人或占有人；

C. 如所有人或占有人提出異議，得申請直轄市或縣(市)主管機關許可先行施工，並應於施工七日前，以書面通知所有人或占有人。

2. 直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第5條為依據：

A. 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。

B. 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：

(1)線路經過圖。

(2)預定興工及竣工期限。

(3)所設線路起訖點，電線電壓及支持物之類別，線路長度。

(4)主辦興建單位及通訊地址。

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之通知。

三、與土地所有人或占有人發生爭議時亦有電業法第44條及直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第2條等為依循：

(一) 電業法第44條：

發電業或輸配電業對於第三十九條至前條所規定之事項，與所有人或占有人發生爭議時，得請所在地直轄市或縣(市)主管機關處理之。

(二) 直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第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。

四、補償上有爭議時亦有電業法第41條及直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第3條等均有明確規定：

(一) 電業法第41條：

前三條所訂各事項，應擇其無損失或損失最少之處所及方法為之；如有損失，應按損失之程度予以補償。

(二) 直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第3條：

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。

前項協調，得比照土地徵收相關法令辦理。

五、現場施工糾紛：直轄市或縣(市)主管機關處理發電業及輸配電業用地爭議準則第6條明確規定：發電業或輸配電業如因施工發生糾紛，得商請當地警察機關協助處理。

六、綜上所述，法令雖相對完備，但業界反映「仍無法順利施作、土地所有權人仍然獅子開大口、台電工班仍然停工、所有問題仍然無法克服，公會能否協助解決？」，爰，建請研議尋求立法委員支持與聲援，並希能於近期內邀集台電總管理處與本會召開台電業務執行座談會，同時建議：

(一) 於相關法令或施工準則中規範施工廠商，受理合法施工申請後，

不得延宕或拒絕施工；否則應負責相關工期延宕之違約罰則。

(二) 修法明定阻擋施工者之「妨礙公務」、「強制罪」刑責，屬現行犯者得報請警察實施逮捕。

決議：

一、賡續爭取蘇立法委員治芬及立法院第10屆第5會期經濟委員會委員的支持與聲援。

二、修法等相關法令之建議，請雲林縣不動產開發公會周宗正秘書長負責蒐集與彙整。

第五案　提案單位：本會理監事會

案由：中央銀行繼第4波打房措施後，於111年1月13日又再次使出更突兀、更不合理的的限制規範，要求借款人應切結於「一定期間」內動工興建，為避免因政府的亂打一通，造成對本業「揠苗助長」的傷害，敬請研議如何因應案。

說明：

一、依本會第10屆第4次理監事聯席會議決議案辦理。

二、政府美其名為維護居住正義，卻藉打炒房之名，行打房之實，不僅中央各部會交相重磅出手打壓，中央銀行更從2020年12月7日，接連四次祭出「齊頭式加強信用管制措施」，不僅造成購屋民眾恐慌與建築開發商無所適從外，更嚴重限縮偏鄉正常營運之中小型建設公司的經營發展。

三、目前包括「台灣省不動產開發商業同業公會聯合會」、「屏東縣公會」、「嘉義市公會」、「嘉義縣公會」、「雲林縣公會」、「彰化縣公會」、「南投縣公會」、「苗栗縣公會」、「宜蘭縣公會」、「花蓮縣公會」、「臺東縣公會」、「金門縣公會」在內等多達12個縣市的不動產開發公會理事長，聯署表示：支持政府打炒房政策，但針對相關打房頒佈之法規彼此衝突，欠缺配套措施並急就章無預警的公告施行，已經造成購屋民眾恐慌與開發商無所適從，呼籲政府相關主管機關應跨部會研擬更完善做法，避免讓正常購屋者及偏鄉的中小型建商生計受害，連帶衝擊到偏鄉房屋市場正常供給。

四、本會團體會員雲林縣不動產開發公會於111年1月13日致函總統陳情「籲請政府莫再施行嚴厲之打房政策，以免影響產業發展」，財政部111.1.27以台財稅稅字第1100515680號及中央銀行111.1.27以台央業字第1110004463號分別函復該公會。

五、本會黃理事長啟倫復于111年2月11日親赴雲林縣針對本案拜會蘇立法委員治芬，尋求為本會伸喉與協助。

六、中央銀行要求借款人必須切結於「一定期間」內動工興建，特於111.1.13發布中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定問與答，經詳細解讀其中Q7與Q8對本業而言至為重要。特摘錄如次：

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。

   擬一、法規政令推動，應給予合理緩衝期，避免推動過急造成整體產業資金排擠效應而產生系統性風險(短期推案過大、營建資金銀根短絀、營建人力不足無法達成)，讓營造商因建商資金被抽銀根而連帶倒閉；故調整期一年太短，應給予3-5年調整期。

2. 原貸餘額未超過本規定之貸款成數：金融機構得於本規定之貸款成數與原貸成數之差額辦理增貸，惟借款人應切結增貸資金不得流向購買受限土地或住宅，且貸後提供資金用途證明備查。

Q8：**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，於本規定實施後，擬辦理轉貸，且原貸契約尚未屆期，貸款條件是否應按本規定辦理？**

答：原貸契約尚未屆期之轉貸案件，在原貸契約未屆期前，貸款條件依轉貸金融機構授信規定辦理，惟原貸契約屆期後，貸款條件應按本規定辦理。

七、為研提最妥適因應方案，特再責成議案敬請研議，俾建議中央主管機關：

(一) 貸款展延應給予合理緩衝期，避免推動過急造成整體產業資金排擠效應而產生系統性風險(短期推案過大、營建資金銀根短絀)，將導致營造商因建商資金被抽而倒閉；故調整期一年太短，應給予3-5年調整期。

(二) 為對於房屋市場之正常供給，避免中小型建商資金產生排擠效應，對建案於合理期限開工者之土地融資宜恢復管制前之買賣價7成，唯可在購地階段先撥4成，正式動工後再撥3成。

(三) 檢討、給予合理之緩衝期及開工期限，並要求銀行不能違反上述Q.A。(參考公共工程規劃設計作業時程參考表＋各縣市申報開工平均核准時程期間)

決議：建議全國聯合會轉陳行政院等主管機關卓採。

第六案　提案單位：南投縣不動產開發公會

案由：農委會前應本業全聯會建議，並函示，山坡地水土保持回饋金，經「建築師簽證綠化面積」部分得減免收取，然，祇聞樓梯響，未見人下來，建請研議再次建議農委會盡速訂定相關減免辦法案。

說明：詳如主旨。

決議：請秘書處先行協助處理。

第七案　提案單位：雲林縣不動產開發公會

案由：預售屋納入履保制度自民國100年5月1日起實施並規定有「同業連帶擔保」等五大選項，實施至今將屆滿10年，囿於會務人員異動頻繁，二來同業互保樣態相對又較為繁雜，為加強服務會員同業又能促使橫向各同業友會有齊一作法，特責成議案，敬請討論。

說明：

一、雲林縣不動產開發公會公會蒐集彙整12種樣態，敬供討論。(應記載事項履約保證機制--其他替代性履約保證方式--同業連帶擔保)

(一) 企業社(商業登記)不得擔任保證公司提供擔保

(二) 保證人公司章程應有對外得為同業公司保證之規定

(三) 確無擔任其他任何預售屋建案相互連帶擔保之保證人
(一案之認定標準：建照基地分屬不同鄉鎮市)

(四) 原建案已作同業連帶擔保契約(已預售)＋周邊建地再整合

(五) 確未具有配偶及一親等直系血親關係(中途公司變更登記)

(六) 最近三年(自____年____月至____年____月)不含土地銷售金額之營業總額，確實達到新台幣三千萬元(401財會簽證)

(七) 台糖公司合建分屋附買回(非共同起造人)履約保證方式

(八) 同業連帶擔保契約書應否實質審查及見證單位機制

(九) 請求完成本建案後交屋(以買賣雙方契約之約定為準)

(十) 相互擔保公司倒閉後續處理機制(價金返還或違約處理)

(十一) 各縣市同業連帶擔保審查書表--行政行為不得有差別待遇規定

(十二) 同業連帶擔保審查--各縣市公會依法須自負完全審查責任

二、大高雄不動產開發公會／法律顧問／鍾夢賢律師之說明

(一) 有關同業擔保的議題如次：

1. 商號的成立門檻低，且沒有公司法有關資金不得退回股東或借資成立再退回的禁止規定，應可認同不得由商號提供擔保。
2. 這是原有的規定。
3. 同時擔任連保人確有風險，應值認同。
4. 週邊建地再整合，已擴張基地坪數，似有加重連保的責任。是否歸類為新案較妥？
5. 似可在親屬關係切結書內加註於保證期間遇有公司變更登記致親屬關係具配偶或一親等直系血親關係時，應由推案公司或連保公司主動向公會陳報。
6. 此題應由會計師回覆較妥。
7. 此部分尚缺實際合約可參考，不便表示意見。
8. (1)實質審查範圍與項目？總要說清楚，才能進一步哪一項目要納入實質審查？審查程度？審查成員？操作上恐有困難。
   (2)現行機制提審的文書多來自公務機關，「公文書」依法推定為真正，所謂見證？意何所指？若採文書的公、認證，到底要認證哪份由何人出具的文書？頗滋疑義。
9. 預售屋的履保，著重在預售過程，應無理由延伸到交屋後所生糾紛的損害賠償金額的保證，實無必要。
10. (1)既已倒閉，已無力償還負債，只能由連保人承擔責任返還價金(2)倒閉？資不抵債吧！由何人來審視有無構成倒閉？若只退票一張，能否歸類為倒閉而啟動連保機制？
11. 理應一致。
12. 「完全」審查責任？何謂「完全」？又涉及法律文字的定義。公會只是提供審查的平台，何來審查責任？責任何所指？語意也有不明。

(二) 審查委員於推案公司倒閉且連保公司也未能負起連帶清償消費者債務責任時，對消費者應否負連帶責任之適用？

試答：

目前審查文件包括建造執照、公司變更登記表、國稅局與票據交換所回覆文件、身分證等，幾乎九成以上都是公文書，委員只能從形式上去判斷文書是否真正，若自形式上觀察，已足認與通常之公文書格式(即製作內容與公文形式)相符，即已盡形式上審查責任。倘推案公司因財務問題，可歸責為該公司的管理階層，收

了預售價金卻未忠實履行合約的相對義務，若擔保公司也無力負擔，也係該公司在擔保後有無資力退化的問題，如何能回頭追究僅負形式審查委員的法律責任？除非有明確證據顯示有某件文書造假且一望即知有問題卻仍放水，且該文書的不實與同業公司的資力不足有因果關係，不然，審查委員並無任何法律上的責任。若真要求到極致，應該要求推案與擔保公司出具來往銀行一年內存款餘額及明細還有財產清冊，進而要求需具備如何的資力才能擔保以維護預售屋消費者的權益，始為正辦。

三、台南市不動產開發公會亦臚列6種樣態，敬供討論。

(一) 雙方於擔保期間變更行為是否准予變更或重新辦理

1. 推案公司名稱變更或負責人變更
2. 擔保公司名稱變更或負責人變更
3. 建照之戶數及面積變更

(二) 公會每年清查會籍時發現擔保公司(尚未結案)，擅自變更負責人及降低資本額(擔保資格不符)公會如何因應？

(三) 同一建照分成數棟建物或一棟分成店舖及住宅，其總樓地板面積合計超過2萬M2，依規定擔保公司需具乙級資格，推案公司可否主張分期開發或部分不賣或部分做『價金返還』來規避擔保資格限制？

(四) 建議建置全國各公會已辦理同業互保之擔保公司的資訊平台供各公會查閱是否有重覆擔保的情形。

(五) 非屬營建業之商行其營業項目列有H701010滿三年，資本額及營業額都符合規定，得否作為擔保人。

(六) 針對內政部函示：各縣市政府修改不動產開發業(建築開發)管理自治條例，違反商業團體法第12條第1項規定1案。(詳附件一)
未來可能有更多非營建業要求辦理同業互保，各公會如何因應？

(七) 針對所謂「同業公司」、「分級依據」、提供擔保公司資格條件。公會是否遵循101.6.13內受中辦第字第1016035597號函辦理。

決議：雲林縣周宗正秘書長及台南市許治中秘書長等所惠提19項次有關同業擔保的議題，請各會員(榮譽)團體秘書長先帶回去，並請各公會有關審查小組先行研議適法性與可行性，再補提本會第10屆第5次理監事聯席會研議。

第八案　提案單位：南投縣不動產開發公會

案由：因應近期政府部門為打房提出各項行政規範及措施，違反行政程序

法規定：應有聽證程序、預告期及合理緩衝期，本業如何因應？

說明：依照法務部函釋，各機關於制(訂)定法規時，請確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期，讓民眾得預作生活規劃及評估，以保障民眾權益。

而近期政府部門各項「打防措施」並未依法踐行該項程序規定(立即生效或溯及既往)，明顯違反行政程序法與上述函示之相關規定。

決議：建請全國聯合會協處。

第二次秘書長會務工作研習會

(一) 會議時間：111年11月14日下午2時正

(二) 會議地點：清水成都雅宴時尚會館

(三) 出席人員：本會法規會陳主委明賢及陳文富、吳柏毅、柯淑惠、王靖元、黃文信、李佳蕙、蕭任峰、曾麗絹、王惠娥、周宗正、謝泳棠、許治中、楊勢煌、傅昭睿、陳建宏、吳明昌、黃榮昌等秘書長。

(四) 列席指導：省聯合會　張副理事長登陸
苗栗縣不動產開發公會　沈理事長林傑
大台中不動產開發公會　王理事長至亮
南投縣不動產開發公會　趙理事長益豐
台南市不動產開發公會　郭理事長建志
嘉義市不動產開發公會　呂名譽理事長冠衡

(五) 主　　席：黃理事長啟倫

(六) 討論提案：

第一案

案由：請賡續再研議如何落實預售屋納入履約保證機制案。

說明：

一、依本會第10屆第5次理監事聯席會議決議案辦理。

二、本案在歷經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，終于獲得以下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否同級。

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。

決議：

一、各團體會員辦理「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「形式要件審查」，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。

第二案

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，請研議後續如何處理案。

說明：

一、為解決業界因埋設電力管線，申請道路挖掘衍生爭端沉疴，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」。

二、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。

三、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。

四、感謝本會法規會陳主任委員明賢，針對電業法修正等之陳情，有關能源局及台電回覆之說明，研提本會應討論及思考之建議(詳附件3)，敬請各位針對陳主委建議惠提寶貴意見，俾供本會後續處理之依據。

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能比照「自來水法」明訂補償機制及金額。

三、建請台電修改營業規則，擬訂送電流程：

(一) 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期程。

2. 降低建物完工後，地主串聯勒索之醞釀期。

(二) 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。

(三) 台電依法提存完成補償之法定流程後，再行復工。

(四) 本會研擬「道路挖掘管理自治條例」範本，提供各團體會員爭取地方自治條例修正，希冀能課以警察機關應有協助抗爭之義務。

第三案

案由：針對驗屋亂象，請賡續再研議如何因應案。

說明：

一、依本會第10屆第5次理監事聯席會議決議案辦理。

二、針對本案新竹縣不動產開發公會前曾於111.1.22來函略謂：「近年驗屋風氣盛行，新行業方興未艾，出現不少良莠不齊的驗屋公司，加深客戶與建設公司之間的矛盾與問題，造成交屋亂象與糾紛，甚或坑殺客戶」。並衍生諸多亂象：

(一) 驗屋公司以不合理的檢驗方式，挑出許多毛病，來凸顯自己的專業水平，同時讓屋主感覺物超所值，經常以不具專業的「找碴」方式，誇大缺失嚴重性，造成客戶與建商關係的不信任，甚至衍生糾紛。

(二) 驗屋公司過度包裝行銷，一群人帶著好幾個行李箱的儀器大陣仗出動，結果這些儀器都不是用在驗屋方面，甚至驗屋人員連儀器都不會操作、證照都沒有，完全在糊弄消費者。

(三) 建設公司在交屋時，同時面對多家驗屋公司，在面對同一項缺失問題，不同的驗屋公司所引用的法規、缺失檢查、改進方式等，都完全不同，讓建設公司無所適從，讓人質疑驗屋公司檢驗標準為何？專業素養為何？從業人員應具備的專業證照為何？

(四) 囿於驗屋沒有專業證照，民眾難辨識尋找到客觀正派的驗屋公司，驗屋公司所產生的亂象與糾紛，並不是單一縣市，已經蔓延至全國各地，驗屋公司不僅毫無公信力可言，也無法給予消費者與建設公司保障，建立彼此互信機制；爰，建請研議轉陳中央權責機關，建立「驗屋公司」設立許可營業項目、建立驗屋標準、從業人員專業證照，同時成立專責單位將驗屋公司納入管理，俾遏止現行「驗屋」亂象。

三、本會曾責成議案並提本會第10屆第4次理監事聯席會議研議「是否建請中央主管機關成立專責單位，將『驗屋公司』納入管理，俾遏止現行驗屋亂象」。討論結果：當時是基於考量設若政府將所謂「驗屋公司」法制化，是否在領得使用執照之後，又橫出一道法規檢視關卡，甚或增加使照之外檢驗項目，為避免節外生枝而決議「緩議」。

四、然，光蓋緊鍋蓋藉以粉刷太平，根本無法解決問題，尤其是在面對房價一飛沖天、消費者意識抬頭、資訊爆炸的當下，如何驗屋、如何交屋將更顯棘手，爰，今年9月25日本會召開第10屆第5次理監事聯席會議之際，特別安排本會法規委員會主任委員陳常務理事明賢作「因應驗屋對策及驗屋特別約定事項」簡報，並力邀中華民國建築結構非破壞檢測協會來介紹「新成屋檢驗項目標準」及「有關坊間驗屋亂象」，並操作相關儀器，供理監事進一步瞭解與認識，並獲主席裁示：將因應驗屋公司對策、驗屋特別約定事項及新成屋檢驗標準建議書函轉各會員(榮譽)團體，並請審慎研閱及惠提寶貴意見，俟提經秘書長工作研習會先期研議後，再彙整提下次理監事聯席會議討論。

五、111.10.11本會以(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(詳附件4)，敬請各會員(榮譽)團體審慎研閱，並請惠提寶貴意見，俾提秘書長工作研習會先期研議。然迄本(11)月1日秘書處開始繕校會議資料時，尚未收到任何反映寶貴意見。

決議：

一、針對「預售屋房屋買賣定型化契約」，擬定「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」並建請擬定「驗屋規範等相關準則，以全面解決驗屋公司之亂象。

第四案

案由：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。

說明：

一、內政部營建署訂定「建築技術規則」，係依據建築物的規模(面積＋高度)、建築物使用類別及使用強度，分別訂定建築物之設計、施工、構造及設備、防火及避難等最小適用標準，並一體適用。

二、內政部依據建築法及上述基本原則，自34年2月26日訂定發布「建築技術規則」，於63年2月15日內政部台內營字第573693號令第1次修

正至111年1月19日內政部台內營字第1110800415號令修正發布第8條條文，歷經48年約30餘次修正，期間並無人民或相關建築專業團體，對於實施已久建築物一體適用之「建築技術規則」，並未認為在執行上有窒礙難行，本會擬針對建築型態提出分別訂定適用之「建築技術規則」，在主客觀的要件恐無法得到主管機關的認同，更茲事體大。爰建議宜再斟酌。

三、或請研議採取以下替代方案：

(一) 遇有團體會員反映有明顯不適合透天型態建築物法令案，就採個案處理並即時建議內政部營建署修正之，譬如建築設計施工編第4-3條規定略以：「都市計畫地區新建、增建或改建之建築物，除本編第十三章山坡地建築已依水土保持技術規範規劃設置滯洪設施、個別興建農舍、建築基地面積三百平方公尺以下及未增加建築面積之增建或改建部分者外，應依下列規定，設置雨水貯集滯洪設施：…」，或同編第79-2條規定略以：「防火構造建築物內之挑空部分、昇降階梯間、安全梯之樓梯間、昇降機道、垂直貫穿樓板之管道間及其他類似部分，應以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板形成區劃分隔。昇降機道裝設之防火設備應具有遮煙性能。管道間之維修門並應具有一小時以上防火時效及遮煙性能。…」，或同編第96條規定略以：「下列建築物依規定應設置之直通樓梯，其構造應改為室內或室外之安全梯或特別安全梯，且自樓面居室之任一點至安全梯口之步行距離應合於本編第九十三條規定：一、通達三層以上，五層以下之各樓層，直通樓梯應至少有一座為安全梯。…。」，以及第96-1條規定略以：「三層以上，五層以下防火構造之建築物，符合下列情形之一者，得免受前條第一項第一款限制：一、僅供建築物使用類組D-3、D-4組或H-2組之住宅、集合住宅及農舍使用。二、一棟一戶之連棟式住宅或獨棟住宅同時供其他用途使用，且屬非供公眾使用建築物。其供其他用途使用部分，為設於地面層及地上二層，且地上二層僅供D-5、G-2或G-3組使用，並以具有一小時以上防火時效之防火門、牆壁及樓地板與供住宅使用部分區劃分隔。」，或第97條規定略以：「安全梯之構造，依下列規定：…建築物各棟設置之安全梯，應至少有一座於各樓層僅設一處出入口且不得直接連接居室。…。」，或同編第167條規定略以：「為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙

設施。但符合下列情形之一者，不在此限：一、獨棟或連棟建築物，該棟自地面層至最上層均屬同一住宅單位且第二層以上僅供住宅使用。二、供住宅使用之公寓大廈專有及約定專用部分。三、除公共建築物外，建築基地面積未達一百五十平方公尺或每棟每層樓地板面積均未達一百平方公尺。…。」等等。

(二) 或請研議以本會法規會為基幹成立專案小組，就建築技術規則逐編逐條對比，找出不適用於透天型態之條文規定，專案建議內政部營建署以但書規定加以排除。

決議：

一、請各團體會員於111年12月31日前將建議修改具體條文，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」。

第五案

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，特再責成議案，敬請先期研議因應之道案。

說明：

一、依本會第10屆第5次理監事聯席會議決議案辦理。

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

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，進而斲傷國家經濟發展。

決議：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。。

第六案

案由：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。」

說明：

一、依本會第10屆第5次理監事聯席會議決議案辦理。

二、請研議尋求內政委員會立委的支持並陪同赴農委會陳情。

決議：由提案單位「南投縣不動產開發商同業公會」撤回提案，自行依照「山坡地劃入劃出檢討辦法」提案檢討劃出。

八、為解決埋設電力管線道路挖掘衍生爭端，兼保障用戶權益，本會採取系列具體作為，不僅爭取立法委員蘇治芬、邱志偉、黃國書等大力協助，並鍥而不捨向本業全國聯合會、經濟部能源局、台電總管埋處等爭取電業法等的增修訂

(一) 有關本案雲林縣不動產開發公會著墨甚深，發覺問題也最早，110.3.2本會召開第9屆第1次臨時理監事聯席會議即責成議案提請討論，後因一來台電認為電業法的第39條規定已經相當完備，二來復受新冠肺炎蔓延肆虐影響，所以迄今仍未竟全功。

(二) 現僅將本會努力經過臚列于后：

1. 非常感謝雲林縣不動產開發公會的努力與力挺，順利徵得蘇立委治芬支持於去(111)年3月24日假立法院中興研究大樓，召開電業法修法協調會，會議由蘇立委治芬親自主持。

   與會人員：

   (1)公部門代表：經濟部能源局電力組吳志偉組長、台電配電處陳銘樹處長、法務部法制司孫魯良科長。

   (2)本業代表：本會黃理事長、法規會陳主委明賢、全聯會張興邦副秘書長、本會黃秘書長、陳副秘書長、台南市及雲林縣秘書長。

   經過一個小時討論後，主席裁示「能源局與台電公司於會後一週內，彙整本次協調會各方意見後，提供電業法修法內容」，惟迄今本會仍未收到前項草案版本。

2. 另據本會追踪結果，早在民國109年5月1日立法院第10屆第1會期第11次會議時，就有吳秉叡、莊瑞雄等21位立法委員共同連署，稱「鑒於公用事業管線鋪設時，常因土地使用問題致使工程延宕，為保障民眾權益並確保公用設施順利設置，爰擬具「電業法第三十九條、第四十一條及第四十四條條文修正草案」。是否有當？敬請公決。」

   並建議修正電業法第39條增列

   發電業或輸配電業設置電源管線所使用土地為已開闢計畫道路或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)主管機關核定許可挖掘埋設者，免取得所有權人同意書，並得為必要之維護與更新。

   第41條增列

   前項補償之基準，由中央主管機關定之。

   第44條增列

   依第三十九條第六項之規定辦理時，如土地所有人或占有人已提出補償

爭議請求並經核定，且由發電業或輸配電業負責該提出者之補償金發放或法院提存完成後，該土地所有人或占有人不得拒絕用電戶、發電業、輸配電業或直轄市、縣(市)政府之使用。用電戶、發電業、輸配電業並得請求直轄市、縣(市)政府協助排除妨阻以使用之。

3. 111.8.1本會黃秘書長主動與蘇立委治芬秘書彭柏崴聯繫追踪前次會議相關下文，彭秘書答稱「他跟委員7月下旬剛從歐洲考察回來，適值立法院休會期間，容他再請示委員是否再開次協調會。
4. 直至同年8月12日彭秘書都沒有回電，本會認為這樣一直等下去也不是辦法，遂主動聯絡擔任立法院第10屆第4、5會期經濟委員會召委的邱志偉立法委員，並請邱委員協助解決。邱立委並允諾於8月底前安排本會與台電王總經理及配電處長，於邱委員國會辦公室當面溝通。
5. 去年8月18日再度接獲雲林縣不動產開發公會周秘書長電話略謂「蘇立委治芬已吩咐再行召開協調會，接續推動電業法第33-1條」，並轉知能源局認定電業法第39條係為解決台電饋線的問題，無法解決本業的問題」，同時提出電業法第33條之一修正條文草案對照表。
6. 經過邱立委志偉協調，本會于111年8月31日16:30分假立法院中興樓101會議室召開座談會。當日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、宜蘭縣等會員(榮譽)團體理事長暨全聯會張興邦副秘書長、本會及彰化、雲林、嘉義市、屏東縣等團體會員秘書長共14人，赴立法院陳情，會中黃理事長並說明本會主要訴求，幾近90分鐘討論，邱立委志偉及黃立委國書均要求能源局及台電針對本會陳情，請于1個月內提出因應方案。
7. 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。
8. 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。
9. 感謝本會法規會陳主任委員明賢，針對電業法修正等之陳情，有關能源局及台電回覆之說明，研提本會應討論及思考之建議，並再次責成議案提111.11.14本會所召開「111年度會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會」，研議後續如何處理。
10. 依據前項會議決論，提請本會第10屆第6次理監事聯席會議追認。

11. 111.12.6本會召開第10屆第6次理監事聯席會議，攸關本案美其名是提請追認，實際又花費相當冗長時間討論，最後主席裁示：

(1)請邱志偉委員、黃國書持續協助本會召集內政部及經濟部，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」，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。

(2)由本會擬具「道路挖掘管理自治條例」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。

(3)將雲林縣公會所提增修訂電業法第33-1條部分，建請全國聯合會研議並請轉陳中央主管機關卓採，同時並賡續尋求蘇治芬立法委員協處。

九、所謂賦稅署111.8.17函釋揭露後，本會雖採取系列陳情作為，然均無助於所得稅法第83條之適用，為確維本業合法權益，正本清源應提出修法建議

(一) 針對817函釋疑義，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去年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真的打的太過頭了，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。

(二) 繼之本業全國聯合會于去年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，黃啟倫、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。

(三) 111年12月28日本會黃啟倫理事長偕同台中市林正雄理事長、大高雄洪光佐理事長、南投縣趙益豐理事長、苗栗縣沈林傑理事長及嘉義市呂冠衡名譽理事長和中華民國記帳士全聯會代表，共同委請立法院蔡其昌副院長於

立法院召開相關陳情會議，會後並拜會羅明才立法委員。

陳情會中針對賦稅署111年8月17日函及財政部111年12月16日函對於建築產業稅負影響衝擊甚鉅，陳情提出現行執行困境並分析其法律適用性，同時為顧及穩定稅制，應予產業合理之課稅依據。蔡副院長認為營利事業成本若無法分析，不分業別國稅局應依同業利潤標準核定成本費用，不應將建築產業差別對待；賦稅署回應，經我方陳情後理解產業問題，將於112年2月底前確認修法程序及適法性，給予建築產業合理之原則標準。

(四) 為希冀本案能獲得圓滿解決，今(112)年2月4日本會黃啟倫理事長應立法院第10屆第6會期財政委員會召委鍾佳濱立法委員邀約，並提出陳情函，同時敦請鍾召委大力協助。

(五) 112.2.23上午10:00鍾召委佳濱假立法院中興樓103室召開「建商未提供帳證如何核定」懇談會。是日出席與會計有財政部法制處翁培祐處長、賦稅署李雅晶副署長、法制處吳祥豪科長、本會黃理事長啟倫、黃榮昌秘書長、陳建宏副秘書長、施文墩會計師、高雄市記帳士公會陳燕輝理事長、大台中不動產開發公會王至亮理事長、蕭任峰秘書長及嘉義市不動產開發公會呂冠衡名譽理事長。

是日獲得結論：

1. 營利事業房地交易適用法條仍回歸所得稅法第24條之5計算。
2. 惟對於中小型建商於110年所得稅認定方式，如何依第24條之5反映真實成本，請台灣省不動產開發公會聯合會提供書面意見至財政部，並請財政部依職權衡量以認定各項費用提出方案。
3. 後續再依財政部所提方案懇談討論。

(六) 財政部復於112.2.23以台財稅字第11204501661號函復立法院蔡副院長其昌，惟該函復仍僅止於補充解釋，未符本業之訴求。

(七) 囿於各地區國稅機關正如火如荼在查稽110年度各同業所申報營所稅，為讓各會員同業先進能有正確認識，本會遂於112.3.1下午15:00邀集各地方公會理事長、秘書長，假台中市不動產開發公會會議室召開因應會議，是日計有黃理事長啟倫、張副理事長登陸、王副理事長世賢及台中市不動產開發公會林正雄理事長、李佳蕙秘書長、大台中公會王至亮理事長、蕭任峰秘書長、桃園市公會劉守禮理事長、新北市公會秦作君秘書長、宜蘭縣公會郭美玉秘書長、雲林縣公會周宗正秘書長、南投縣公會曾麗絹秘書長、彰化縣公會王惠娥秘書長、嘉義市公會陳資雲理事長、呂冠衡名譽理事長、謝泳棠秘書長、台南市公會郭建志理事長、許治中秘書長、大台南公會胡炳昆理事長、楊勢煌秘書長、大高雄公會洪光佐理事長、屏東縣公會王明山理事長、陳建宏秘書長和本會財稅顧問施文燉會計師還有本會黃

榮昌秘書長等共26人出席參加。

幾近3個小時討論，獲致共識如次：

1. 所得稅第24-5條於110.4.28即修正公布，屬特別規定優於同法第83條之適用，然，很明顯的根本就是打房的配套，我們雖然無奈但仍須盡可能配合。
2. 第24-5第5項更是執政當局打房的政策。
3. 檢附憑證、文據應盡可能送審，惟需掌握一個原則「帳可以查但不能拿」。
4. 正本清源仍須研議建請財政部修法。
5. 團結一致才能爭取合法權益與生存權。

十、平均地權條例立法院強行通過，恐嚴重影響不動產開發業的經營發展，為確維合法權益，正式上路實施之前五大子法訂定務必和本產業磋商，讓本產業能參與

立法院繼三讀通過實價登錄2.0版後，立即又於112.1.10強行通過平均地權條例的修正案，一經媒體披露後造成本業極大震憾，112.1.12本會黃理事長啟倫率隊面謁蔡英文總統時，即面陳該修正案的嚴重性及未與相關產業研商的魯莽作法，希望政府在上路實施之前，在訂定五大子法時，務必讓本產業共同參與，一定要與本產業磋商。

112.1.10三讀通過平均地權條例修正案之重點摘錄如次：

(一) 限制換約轉售：第四十七條之四　預售屋或新建成屋買賣契約之買受人，於簽訂買賣契約後，不得讓與或轉售買賣契約與第三人，並不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。買受人依前項但書不得自行或委託刊登讓與或轉售廣告。但配偶、直系血親或二親等內旁系血親間之讓與或轉售；或其他中央主管機關公告得讓與或轉售之情形並經直轄市、縣(市)主管機關核准者，不在此限。違者可按戶棟處50萬至300萬。

(二) 重罰炒作行為：第四十七條之五　任何人不得有下列各款之行為：一、以電子通訊、網際網路、說明會或其他傳播方式散布不實資訊，影響不動產交易價格。二、與他人通謀或為虛偽交易，營造不動產交易活絡之表象。三、自行、以他人名義或集結多數人違規銷售、連續買入或加價轉售不動產，影響市場秩序或壟斷轉售牟利。四、從事其他影響不動產交易價格或秩序之操縱行為。違者可按戶棟處100萬至5000萬

(三) 建立檢舉獎金制度：第八十一條之四　民眾對不動產銷售、買賣或其申報

登錄資訊知有違反法規規定情事者，得敘明事實並檢具證據資料，向直轄市、縣(市)主管機關檢舉。直轄市、縣(市)主管機關對於前項檢舉，經查證屬實並處以罰鍰者，得以實收罰鍰總金額收入一定比率，提充檢舉獎金與檢舉人。

(四) 管制私法人購屋：第七十九條之一　私法人買受供住宅使用之房屋，應檢具使用計畫，經中央主管機關許可。前項許可之文件有效期限為一年。私法人取得第一項房屋，於登記完畢後五年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。但因強制執行、徵收、法院判決或其他法律規定而移轉或讓與者，不在此限。

增訂私法人購買住宅用房屋許可制規定，並限制取得後5年內不得辦理移轉、讓與或預告登記。

(五) 解約申報登錄：第八十一條之二　違反第四十七條第二項規定，未共同申報登錄資訊者，直轄市、縣(市)主管機關應令其限期申報登錄資訊；屆期未申報登錄資訊，買賣案件已辦竣所有權移轉登記者，處新臺幣三萬元以上十五萬元以下罰鍰，並令其限期改正；屆期未改正者，按次處罰。經處罰二次仍未改正者，按次處新臺幣三十萬元以上一百萬元以下罰鍰。其含建物者，按戶(棟)處罰。

預售屋買賣契約若有解約情形，建商應於30日內申報登錄;違者將按戶棟數處罰3萬至15萬。

十一、本會黃理事長啟倫出席參加中華民國不動產聯盟總會2022年末年終記者會，面對經營環境丕變，呼籲政府應與本業有良善、理性、就事論事的溝通，更希冀能借重媒體力量為本業發聲作平衡報導

中華民國不動產聯盟總會於112年1月16日上午假台北福容大飯店，召開2022年歲末年終記者會。本會黃理事長啟倫應邀出席參加，會後接受記者專訪時剴切指出：

(一) 112.1.10立法院三讀通過的「平均地權條例」修正案，無異給予已經奄奄一息的不動產開發業最後致命的一擊。

(二) 自2020年梢以來，包含央行的信用管制，扼殺建商的資金鏈等一連串的措施，其嚴重性已攸關中小建商的生存及影響三、四線城市鄉民的住居剛性需求。

(三) 有關平均地權條例修正案其施行細則訂定之前，一定要先跟產業界溝通。

(四) 在這建商已被污名化、已被當成執政黨選舉大敗的戰犯之際，我們期待政府高層負責政策的擬定推動者，能跟我們有良善、理性、就事論事的溝

通，共同來尋求實現居住正義的所有可行方案。

(五) 同時我們更需要第四權媒體的聲援，為本業發聲，並能更進一步的作平衡報導。

十二、下載重要政令，並函轉各團體會員週知

(一) 110.11.01以(110)臺省動開倫字第041號函轉內政部營建署，舉辦110年度「政府主導都市更新講習會」教育講習計畫。

(二) 110.11.02以(110)臺省動開倫字第44號函轉行政院消保處，有關釐清預售屋買賣定型化應記載及不得記載事項第24點第4款「付款條件及方式」之定義及適用範疇。

(三) 110.11.10以(110)臺省動開倫字第045號函轉內政部110.11.09修正發布「淡海新市鎮第一期細部計畫地區都市設計審議規範」。

(四) 110.11.12以(110)臺省動開倫字第046號函轉內政部「有關隔音構造於核發建造執照及使用執照之執行疑義」。

(五) 110.11.22以(110)臺省動開倫字第047號函轉「都市更新耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全認定辦法」，業經內政部於110.11.17以台內營字第1100817485號令訂定發布。

(六) 110.11.22以(110)臺省動開倫字第047號函轉內政部有關建築技術規則建築設計施工編第46條之6第3項「地板表面材與分戶牆間應置入軟質填縫材或緩衝材」規定執行疑義。

(七) 110.12.16以(110)臺省動開倫字第049號函轉財政部國有財產署轉賦稅署「地上權人就國有非公用土地設定地上權案之地上權住宅作自用住宅使用者，得否適用自住用地稅率課徵地價稅，及使用權住宅適用自住用稅率課徵房屋稅，得否免逐案申請認定案」。

(八) 111.2.24以(111)臺省動開倫字第009號函轉「公共工程訂定工期參考原則」。

(九) 111.2.24以(111)臺省動開倫字第010號函轉「房價與稅制論壇手冊」。

(十) 111.4.25以(111)臺省動開倫字第025號函轉「平均地權條例」部分條文修正說明。

(十一) 111.4.25以(111)臺省動開倫字第026號函轉「預售屋銷售管理及查核檢討」。

(十二) 111.5.3以(111)臺省動開倫字第027號函轉「預售屋銷售管理及查核檢討會議紀錄」。

(十三) 111.5.10以(111)臺省動開倫字第028號函轉「請公會轉知所屬會員『預售屋業者採用同業連帶擔保者，應自行聲明是否為公司法之關係企

業』」。

(十四) 111.5.31以(111)臺省動開倫字第029號函轉「有關集合住宅新建工程案申請電動車輛充電設備之電源引供方式，如說明，請查照」。

(十五) 111.5.31以(111)臺省動開倫字第030號函轉「消防署編製之『新建建築物應於室外或屋外留設液化石油容器設置空間之設計參考指引』，請參考並轉知會員」。

(十六) 111.6.6以(111)臺省動開倫字第031號函轉「內政部召開「強制新建設置太陽光電」具措施第3次研商會議通知」。

(十七) 111.6.8以(111)臺省動開倫字第032號函轉「之前本會建議有關都更兜老保證金乙案之釋示」。

(十八) 111.6.9以(111)臺省動開倫字第033號函轉「有關人民團體及合作社於中央流行疫情指揮中心成立期間召開會員(社員)大會(含代表大會)得採視訊方式辦理」。

(十九) 111.6.9以(111)臺省動開倫字第034號函轉社會團體解釋令彙編「有關內政部指定合作及人民團體類非公務機關個人資料檔案安全維護管理辦法」疑義。

(二十) 111.6.17以(111)臺省動開倫字第035號函轉「財團法人中華經濟研究院台灣東南亞國家協會研究中心訂於年7月21日舉辦東南亞經貿工作推廣平台第13次會議(視訊研討會)」。

(二一) 111.6.29以(111)臺省動開倫字第036號函轉本業全國聯合會拌混凝土及水泥價格波動調查表。

(二二) 111.6.29以(111)臺省動開倫字第037號函轉內政部建築研究所為辦理112年度各項政府科技計畫研究課題規劃。

(二三) 111.6.29以(111)臺省動開倫字第038號函轉經濟部公告預告修正「再生能源發展修例」部分修文。

(二四) 111.7.29以(111)臺省動開倫字第043號函轉內政部強制新建建築物設置太陽光電案會議對於強制對象、容量標準、排除對象、管制方式均留後續配套法規研修時再議。

(二五) 111.8.11以(111)臺省動開倫字第044號函轉台糖「有關合建廠商因受新冠肺炎疫情及烏俄戰爭影響，致未能依契約書履行工程，為避免產生違約金，遲付利息、展延補償費及土地增值稅回饋金等損害，如何處理，復如說明」。

(二六) 111.8.11以(111)臺省動開倫字第045號函轉內政部「有關近日頻傳網路攻擊事件案，提醒貴會務必加強資訊安全措施及強化會員個人資料保護相關作為，詳如說明，請查照」。

(二七) 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」。

(二八) 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滅失得否併鄰地辦理變更重建計畫疑義會議紀錄」。

(二九) 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」。

(三十) 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。

(三一) 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」。

(三二) 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。

(三三) 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。

(三四) 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。

(三五) 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。

(三六) 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。

(三七) 111.11.8以(111)臺省動開倫字第061號函轉本會本會第10屆第5次理監事聯席會議決議案影本乙份，敬請研議轉陳主管機關卓裁。

(三八) 111.12.2以(111)臺省動開倫字第062號函轉111.12.29全聯會研商「營利事業房地合一是否適用所得稅法第83條」是日結論。

(三九) 111.12.05以(111)臺省動開倫字第063號函轉台電輸送電道路挖掘糾紛排除之探討。

(四十) 111.12.20以(111)臺省動開倫字第064號函轉全聯會就內政部111.12.16召開「預售屋履約擔保機制座談會」之意見。

(四一) 111.12.20以(111)臺省動開倫字第065號轉發「平均地權條例修正案」

全國聯合會建議條文對照，12/21(三)立法院內政委員會排審，請公會協助與熟悉的立法委員溝通。

(四二) 111.12.20以(111)臺省動開倫字第067號轉發就內政部111/12/15台內地字第11102666411號函說明。

(四三) 112.01.10以(112)臺省動開倫字第001號函轉發「平均地權條例修法案」全國聯合會為同業爭取事項內容。

(四四) 112.01.12以(112)臺省動開倫字第002號函敬請各團體會員惠繳本會112年度常年會費，俾利會務發展，並請查照。

(四五) 112.01.16以(112)臺省動開倫字第003號函轉發「內政部有關基地外私設通路擬要求於該私設通路土地謄本註記或設定地役權疑義徵詢意見函及相關資料」。

(四六) 112.01.16以(112)臺省動開倫字第004號函轉發「內政部就全國聯合會與不動產代銷經紀全聯會研訂之「房地買賣預定單(範本)」，業於112.1.12經內政部以台內地字第1110059336號函認為「尚無違反平均地權條例規定」，供參考使用。

(四七) 112.02.02以(112)臺省動開倫字第006號函轉知各團體會員辦理會員代表清查。

十三、出席各項會議，提供本業興革建議

(一) 110年10月29日高雄市建築經營協會舉辦「2021建築園冶獎-高雄市頒獎典禮」，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

(二) 110年11月3日台南市不動產開發公會召開第13屆第3次會員大會：本會黃理事長啟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) 110年11月9日中華民國不動產聯盟總會舉辦第二次交流會議：本會黃理事長啟倫親自出席參加。

(四) 110年11月17日大台中不動產開發公會召開第11屆第3次會員大會：本會黃理事長啟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) 110年11月18日新北市不動產開發公會召開第4屆第2次會員大會：本會黃理事長啟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) 110年11月22日嘉義市不動產開發公會召開第11屆第1次會員大會：本會黃理事長啟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。

(七) 110年12月17日雲林縣不動產開發公會召開第14屆第1次會員大會：本會黃理事長啟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) 110年12月23日中華民國不動產開發公會全國聯合會楊理事長玉全率全省各同業友會理事長拜會立法院游院長暨民進黨團柯總召，本會黃理事長啟倫親自出席參加。

(九) 110年12月23日大台南不動產開發公會召開第10屆第3次會員大會：本會黃理事長啟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) 110年12月24日高雄市建築經營協會舉辦第26.27屆理事長交接典禮，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

(十一) 110年12月29日屏東縣不動產開發公會召開第10屆第1次會員大會：本會黃理事長啟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。

(十二) 111年1月4日台中市不動產開發公會召開第15屆第3次會員大會：本會黃理事長啟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。

(十三) 111年1月7日高雄市建築經營協會舉辦「2022建築園冶獎選拔記者會」，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

(十四) 111年3月1日本會假南投經典大飯店(范特奇堡)召開111年度各會員(榮譽)團體秘書長秘書長會務工作研習會議，計有本會黃榮昌秘書長等15位秘書長出席參加，會議由本會黃理事長主持，感謝大台中、南投縣、雲林縣、台南市、大台中、南投縣、雲林縣、台南市、大台南、苗栗縣等公會理事長蒞會指導。

(十五) 111年3月18日高雄市不動產開發公會召開第15屆第1次會員大會，本會黃理事長啟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。

(十六) 111年3月22日高雄市大高雄不動產開發公會召開第12屆第1次會員大會，本會黃理事長啟倫率理監事及陳建宏副秘書長等出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(十七) 111年3月24日立法委員蘇治芬辦公室召開電業法修法協調會議：本會黃理事長啟倫率法規會陳主委明賢、黃榮昌秘書長及雲林縣、台南市、屏東縣等公會秘書長出席參加。

(十八) 111年3月30日桃園市不動產開發公會召開第15屆第1次會員大會，本會黃理事長啟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。

(十九) 111年4月12日中華民國不動產開發公會全國聯合會召開「預售屋銷售

管理及查核檢討」視訊會議，請由本會及黃榮昌秘書長代表參加。

(二十) 111年4月14日苗栗縣不動產開發公會召開第12屆第1次會員大會，本會黃副理事長文忠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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

(二七) 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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟倫應邀出席參加。

(三十) 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，本會黃理事長啟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，本會黃理事長啟倫賢伉儷、副理事長張登陸賢伉儷等率黃榮昌秘書

長出席參加。

(三二) 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。

(三三) 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：共有黃理事長啟倫、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。

(三四) 111年12月13日金門縣不動產開發公會召開第7屆第1次會員大會，本會黃理事長啟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。

(三五) 111年12月21日彰化縣不動產開發公會召開第10屆第3次會員大會，本會黃理事長啟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。

(三六) 111年12月28日本會黃理事長啟倫偕同台中市林正雄理事長等拜會立法院蔡其昌副院長等，為去年賦稅署817函釋尋求解套。

(三七) 112年1月12日本會黃理事長啟倫率2022建築園冶獎得獎代表面謁蔡英文總統。

(三八) 112年1月16日本會黃理事長啟倫應邀出席參加中華民國不動產聯盟總會2022年歲末記者會。

(三九) 112年1月19日國家發展委員會就平均地權條例等3個議題召開座談會，本會黃理事長啟倫親自出席參加。

(四十) 112年2月1日大台中不動產開發公會，邀集中南部中小型建商北上召開「當前建築業經營困境」記者會，本會黃理事長啟倫親自出席參加。

(四一) 112年2月4日本會黃理事長啟倫為去年817及12月16日函釋的問題，赴鍾佳濱立委邀約並尋求解套。

(四二) 112年2月7日大高雄不動產開發公會舉辦「168富巢芳蹤成果發表會」，本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
111年度財務報告書

111年1月1日至111年12月31日止

經費部份：

一、110年度結轉：**-558,900**元。

二、111年度會費等各項收入：**2,337,253**元。

三、111年度各項經費支出：**3,095,692**元。

四、本期（累積）餘絀：**-1,317,339**元。

（詳見111年度經費收支決算書）

上揭會費收支帳項，業經112年2月19日本會第10屆第7次理監事聯席會議審核通過。結存金額均依規定在高雄銀行屏東分行，開設活存215-10-2901289列管支用。

（附表四）

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第10屆第7次監事會監查報告書

查本會111年度經費收支決算書，經112年2月19日第10屆第7次監事會審查結果，全部相符無訛，特此報告。

監事會召集人：吳水富 印

常務監事：李明石 印

常務監事：戴聰和 印

監　　事：林宏程 印

監　　事：鄭聚然 印

監　　事：劉逢源 印

監　　事：楊鴻興 印

監　　事：林貴洲 印

監　　事：李孟峰 印

監　　事：李騰憲 印

中 華 民 國 112 年 2 月 19 日

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
111年度經費收支決算書

中華民國111年1月1日起至111年12月31日止

科目 款	項	目	名稱	決算數	預算數	決算與預算比較數 增加	減少	說明
1			**本期經費收入**	**2,337,253**	**2,611,000**		**273,747**	
	1	1	常年會費收入	1,845,000	2,610,000		765,000	111年常年會費
	2	1	利息收入	253	1,000		747	111年度銀行利息
	3	1	其他收入	92,000	0	92,000		10-2會員大會花禮57,000元、省商業會35,000元
	4	1	特別捐助收入	400,000	0	400,000		企業協力顧問
	5	1	入會費	0	0			
2			**本期經費支出**	**3,095,692**	**2,611,000**	**484,692**		
	1		人事費	574,500	576,000		1,500	
		1	員工薪給	574,500	576,000		1,500	員工薪給
	2		辦公費	1,111,667	951,000	160,667		
		1	文具印刷費	16,748	50,000		33,252	顧問聘書裱框、名片、信封、文具
		2	郵電費	28,090	50,000		21,910	郵資、匯費
		3	差旅費	144,473	250,000		105,527	車資
		4	公共關係費	920,696	600,000	320,696		婚喪喜慶花禮
		5	雜支費	1,660	1,000	660		配送費、修改匯款資料

科目				決算數	預算數	決算與預算比較數		說明
款	項	目	名稱			增加	減少	
	3		會議費	906,839	600,000	306,839		
		1	會員大會費	231,511	300,000		68,489	10-2會員大會
		2	理監事會議費	675,328	300,000	375,328		10-4、10-5、10-6理監事會議費
		3	各委員會議費	0	0			
	4		上級會費	296,000	275,000	21,000		
		1	全國聯合會	240,000	240,000			111年常年會費
		2	省商業會	35,000	35,000			111年常年會費
		3	不動產聯盟總會	21,000	0	21,000		入會費及111年常年會費
	5		業務費	206,686	104,000	102,686		
		1	業務考察費	0	20,000		20,000	
		2	業務擴展費	206,686	84,000	122,686		110年12月-111年11月補助大高雄會務發展費用、秘書長研習120,418元、陳情打字2,268元
	6		會務發展準備基金	0	105,000		105,000	
		1	會務發展準備基金	0	105,000		105,000	
3			**本期餘絀**	**(758,439)**	**0**		**758,439**	

理事長：黃啟倫　監事會召集人：吳水富　秘書長：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1月1日起至111年12月31日止

收入		支出	
科目	金額	科目	金額
上期結存	$-558,900	本期支出	$3,095,692
本期收入	$2,337,253	本期結存	$-1,317,339
合計	$4,119,522	合計	$4,119,522

理事長：黃啟倫　監事會召集人：吳水富　秘書長：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

資產負債表

中華民國111年1月1日起至111年12月31日止

資產		負債基金及餘絀	
科目名稱	金　額	科目名稱	金　額
流動資產：		餘絀：	
活期存款 215-10-2901289	**$-1,317,339**	累積餘絀	**$-558,900**
		本期餘絀	**$-758,439**
合　計	**$-1,317,339**	**合　計**	**$-1,317,339**

理事長：黃啟倫　監事會召集人：吳水富　秘書長：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
112年度工作計畫書

類別	工作項目	實施日期	實施要點
會議	一、111年度會務工作檢討	111年12月底完成	檢討111年工作成效，連同財務報告，送理監事會審查，再提會員代表大會審議。
	二、會員代表資料校正	隨時辦理	辦理會員代表、會務人員異動資料更新。
	三、召開第10屆第3次會員代表大會	112年4月21日召開	1. 審查111年度歲入歲出決算書。 2. 審議112年度工作計畫及預算書。 3. 討論各項議案。
	四、召開理事會議及監事會議	每3個月召開1次	1. 討論重大議案。 2. 執行會員代表大會決議。 3. 審查會務執行報告。
	五、召開常務理、監事會議	視需要召開	執行大會或理事會授權工作。
	六、召開各專業委員會議	視實際需要召開	企劃籌辦各項活動，各委員會以每半年舉行一次活動為原則。
業務	一、辦理各會員（榮譽）團體理事長、理監事及會員代表聯誼活動	適時辦理	1. 配合每季一次之理監事聯席會議並舉行聯誼活動。 2. 落實本會理監事會分區召開之原則，並由會員（榮譽）團體輪流作東，以達到促進橫向聯誼之目標。
	二、參加政府機關及各有關單位舉辦之會議	不定期	1. 將會議結論函轉本會各會員（榮譽）團體及會員代表。 2. 將本會各團體會員及會員代表反映之意見，轉陳各有關單位，使各項公共政策得以顧及本會立場。
	三、相關法規宣導	適時辦理	隨時將政府各項法規及資訊轉知各會員代表及會員（榮譽）團體。

類別	工作項目	實施日期	實施要點
業務	四、加強與新聞媒體溝通	每半年辦理一次	1. 每半年固定舉行一次記者聯誼會，提供新聞界相關資訊。 2. 適時發布新聞稿，針對建築業相關議題，提出本會立場。
	五、專案研究	適需要辦理	針對建築業未來發展或重大事件，委託學者專家進行專案研討，提供政府相關單位所有會員參考。
	六、舉辦國外旅遊及考察	每年一次	1. 由本會相關委員會聯合舉辦會員（榮譽）團體國外旅遊及投資考察活動，提供會員投資訊息。 2. 112年度視「新冠肺炎」疫情發展情形，再行規劃。
	七、舉辦會務工作研習會	每年1-2次	由本會相關委員會定期召集各會員（榮譽）團體秘書長召開會務研習會。
財務	一、經費收支與財務稽核	隨時辦理	1. 會費及其他收入，依規定存入銀行專戶列管。 2. 經費收支概況及報表，按月呈理事長核閱並送請監事會審核，每次理監事會議均提出報告。
	二、編製111年度歲入歲出決算書	112年1月上旬前完成	編製111年度歲入歲出決算書，提理監事會審核，再送會員代表大會追認。
	三、編製112年度工作計畫暨歲入歲出預算書	111年10月底前完成	依上年度收支狀況，並擬訂112年度工作計畫編製歲入歲出預算書，提理監事會審核，再送會員代表大會追認。

54

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
112年度經費收支預算書

中華民國112年1月1日起至112年12月31日止

科目 款	項	目	名稱	預算數	上年度決算數	本年度預算與上年度決算比較數 增加	減少	說明
1			**本期經費收入**	**2,310,500**	**2,337,253**		**26,753**	
	1	1	常年會費收入	2,310,000	1,845,000	465,000		112年常年會費
	2	1	利息收入	500	253	247		預計銀行存款112年度利息
	3	1	其他收入	0	92,000		92,000	
	4	1	特別捐助收入	0	400,000		400,000	
	5	1	入會費	0	0			
2			**本期經費支出**	**2,310,500**	**3,095,692**		**785,192**	
	1		人事費	576,000	574,500	1,500		
		1	員工薪給	576,000	574,500	1,500		員工薪津
	2		辦公費	761,500	1,111,667		350,167	
		1	文具印刷費	15,000	16,748		1,748	文具、議事手冊印刷等
		2	郵電費	25,000	28,090		3,090	寄送郵資、匯款匯費等
		3	差旅費	156,500	144,473	12,027		車資
		4	公共關係費	565,000	920,696		355,696	婚喪喜慶、花禮、伴手禮
		5	雜支費		1,660		1,660	雜支
	3		會議費	400,000	906,839		506,839	

科目				預算數	上年度決算數	本年度預算與上年度決算比較數		說明
款	項	目	名稱			增加	減少	
		1	會員大會議費	100,000	231,511		131,511	
		2	理監事會議費	300,000	675,328		375,328	
		3	各委員會議費	0				
	4		上級會費	296,000	296,000			
		1	全國聯合會	240,000	240,000			112年常年會費
		2	省商業會	35,000	35,000			112年常年會費
		3	不動產聯盟總會	21,000	21,000			
	5		業務費	184,000	206,686		22,686	
		1	業務考察費					
		2	業務擴展費	184,000	206,686		22,686	會務研習
	6		會務發展準備基金	93,000	0	93,000		
		1	會務發展準備基金	93,000	0	93,000		依法提撥4%-10%準備基金
3			**本期結餘**	**0**	**(758,439)**	**758,439**		

理事長：黃啟倫　監事會召集人：吳水富　秘書長：黃榮昌　製表：郭雅麗