

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 9 月 25 日
發文字號：(107) 臺省動開倫字第 020 號
速別：普通

主 旨：檢送本會第 9 屆第 3 次理監事聯席會議紀錄(詳如附件)，
請查照。

理事長黃啓倫

擬：電郵周知會員
網站公告王瑞珍



臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第 9 屆第 3 次理監事聯席會議紀錄

一. 時間：中華民國 107 年 9 月 7 日（星期五）下午 5 時正

二. 地點：：林皇宮花園/2 樓柏悅廳

（高雄市鼓山區博愛二路 99 號）

三. 出席人員：

理 事 長：黃啟倫

副理事長：黃瑞明、黃文忠

常務理事：郭嘉昌、呂冠衡、鄭忠明、

理 事：吳水富、鄭聚然、李秋梅、呂曜宇、朱彥龍、李俊德、
柳皓瀚、韓華光、劉守禮、鄭美瑤、陳有安、黃錦地、
陳崇堅、

監事會召集人：王世賢

監 事：陳建富、余基明、孫啟峰、王木源、陳茂盛

四. 請假人員：

副理事長：李明石

常務理事：吳政芳、游禮信、陳明賢、吳國寶、

理 事：沈林傑、戴聰和、李國宏、賴春重、黃河鑫、黃正賢、
林宏程、楊國志、張景皓

常務監事：王復鎗、鄭可熙

監 事：蔡宜宏、賴正義、邱奕勝

五. 列席(指導)人員：

洪榮譽理事長平森、楊名譽理事長玉全、

李榮譽秘書長謀定、各候補理監事

臺中市不動產開發公會 邱理事長崇喆

臺南市大台南不動產開發公會 詹理事長雅曉

高雄市大高雄不動產開發公會 卓理事長永富

雲林縣不動產開發公會 張理事長 登陸

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
台中市不動產開發公會 蕭秘書長勝夫
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
臺南市大台南不動產開發公會 楊秘書長勢煌
屏東縣不動產開發公會 蘇秘書長明郎
臺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

六. 主 席：黃理事長啟倫 紀錄：黃榮昌秘書長

七. 應到理事33人. 監事11人，實到理事19人. 監事6人，均各超過法定半數，主席正式宣布開會。

八. 主席致詞：

首先感謝嘉義市. 嘉義縣. 台南市. 台南市大台南. 高雄市大高雄等五個會員(榮譽)團體的精心規劃。其次個人感受到打從今年6月下旬以來，政府的打房舉措好像出現了大轉折，也沒有釋放出讓本業心驚膽跳的風向球，但本會始終沒有鬆懈，對之前的「建築法部分條文修正」、「地政三法的修正」、「不動產開發業輔導條例的訂定」…等等，我們不僅持續追蹤，更可以說都在本會掌握當中。還有對高雄厝有關景觀陽台及通用化浴廁的保存登記之爭取，本會更是不遺餘力，俟台中市. 台南市. 高雄市. 屏東縣等各地方首長. 各位立法委員及各地方建築師公會連署後，我們將專案敬呈立法院蘇院長嘉全協處. 非常謝謝大家，我們就依議程來進行。

九. 報告事項：

(一)107年6~8月份會務工作報告(請詳附件1)

(二)第9屆第2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6~8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6~8月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，107年9月3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：本會原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會員(榮譽)團體輪流表，事後因略有更動，特再次敬請重新議定案。

說明：

- 一. 本會採分區輪流召開各次理監事聯席會議兼共同分擔會後聯誼餐敘等各項經費支出，自第5屆起已經開始辦理，後經第6.7.8屆賡續推動，不僅發揚光大並蔚為良好傳統，尤其對全省不動產開發業之團結更是居功厥偉。
- 二. 99.12.25因部分行政區域合併改制，導致本會打從本(第9)屆起，會員團體僅存13個，非常幸運的是惠蒙桃園市.台中市.台中市大台中.台南市.台南市大台南.高雄市.高雄市大高雄.金門縣…等同業友會認同，不僅願意贊助經費成為榮譽團體會員，更有榮譽團體會員同意納入前項(說明一)優良傳統之編排，爰本會特責成議案提第9屆第2次理監事聯席會議審議，並蒙通過在案。
- 三. 會後因作東屆次等有所更動，爰，重新排定爾後會議屆次負責作東之會員(榮譽)團體輪流表如次，並建請再次議定。

原審議通過		建議修正	
會議屆次	負責作東之會員團體	會議屆次	負責作東之會員 (榮譽)團體
第一區 (第9屆第2次) (107年6月19日)	台中市、台中市大台中、南投縣、彰化縣、雲林縣等5個公會	第一區 (第9屆第2次) (107年6月19日)	台中市、台中市大台中、南投縣、彰化縣、雲林縣等5個公會
第二區 (第9屆第3次) (107年9月間)	基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等5個公會	第二區 (第9屆第3次) (107年9月間)	嘉義市、嘉義縣、台南市、台南市大台南、高雄市大高雄等5個公會
第三區 (第9屆第4次) (107年11月間)	嘉義市、嘉義縣、台南市、台南市大台南、高雄市等5個公會	第三區 (第9屆第4次) (107年11月間)	基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等5個公會
第四區 (第9屆第5次) (108年1月間)	高雄市大高雄、宜蘭縣、花蓮縣、屏東縣、台東縣等5個公會	第四區 (第9屆第5次) (108年1月間)	金門縣、宜蘭縣、花蓮縣、屏東縣、台東縣等5個公會

附註：省聯合會原則上援例每次補助新台幣3萬元

四. 提會審議通過後，照表實施。

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規定：商業團體每3個月至少舉行一次理事會、監事會，本會甫於今天(9月7日)召開第9屆第3次理監事聯席會議，爰，本會祇要在今(107)年12月7日前召開下次理監事會即洵屬合乎規定。
- 二. 去(106)年11月3日全省有台中市、嘉義市、台南市、台南市大台南、新竹市、新竹縣、南投縣、屏東縣、苗栗縣、金門縣等10個同業友會於竹北市喜來登大飯店召開理監

事會兼聯誼大會師，席間並商定今(107)年11月30日再次前往並擴大辦理。

三. 側面瞭解，今年欲參加聯誼大會師同業友會至少超過20個，本會為減輕各位理監事舟車勞頓之辛苦，有關第9屆第4次理監事聯席會議時間、地點等相關事宜擬案如次：

(一)召開時間：今(107)年11月30日下午5時正

(二)召開地點：新竹縣竹北市喜來登大飯店

(三)負責共同作東之會員(榮譽)團體計有：

基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等5個同業公會

(四)交通：請各位理監事逕行前往。

四. 以往本會召開理監事聯席會議，包括會後聯誼餐敘，本會均援例補助經費支出新台幣3萬元，第9屆第4次經簽奉核示提高至補助新台幣壹拾萬元。

決議：

一、謹訂於107年11月30日(星期四)下午5時，假新竹縣竹北市喜來登大飯店召開第9屆第4次理監事聯席會議，請各位理監事、各會員(榮譽)團體理事長、秘書長預留行程，踴躍出席參加。

二、依序輪由基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等5個會員(榮譽)團體負責共同作東。

三、本會為共襄盛舉特將補助經費支出提高至新台幣壹拾萬元。

四、餘照案通過。

十一. 臨時動議：

本會秘書處特別委請高雄市信安旅行社徐小蘭經理，就本會今年11月2日~7日欲舉辦國外自強活動相關行程作詳細介紹，並請尚未報名參加理監事、各會員(榮譽)團體理事長、秘書長等儘快報名參加。

十二. 散會

進行聯誼餐敘，尤其感謝作東單位熱情提供與會代表，人手乙份伴手禮。

會務工作報告

一. 由衷感謝各位理監事. 各(榮譽)會員團體對本會支持與關注:

- (一)本會 107 年度常年會費. 各會員團體均已繳交共計新台幣 153 萬元。
- (二)榮譽會員團體桃園市及大台中不動產開發公會均已各贊助新台幣壹拾萬元。
- (三)第 9 屆理監事特別捐助款，截至上(8)月底為止，已有 35 位捐助金額共計 273 萬元(尚有 23 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. 不放過任何管道有效反映本業心聲，政府政策大轉折，打房熄火並釋出租稅優惠及鬆綁建築融資等限制:

前幾年房價持續攀高，政府不但不認真思索正確解決之道，卻反將所有責任歸責於本業，爰，近幾年來不僅惡法連連並祭出連串打房措施，尤其令人無法忍受的還大肆操弄民粹，導致房地市場急速冷凍與萎縮。鑑此，107.03.28 本會第 9 屆理監事產生後，即發出動員令，籲請各位理監事. 各(榮譽)會員團體理事長，爭取在地區域立法委員為本業伸喉，更不要錯過任何管道與機會，希望能讓本業的痛與本業心聲上達天聽。

非常感謝大家的努力，我們的痛. 我們的心聲政府應該都聽進去了，我們不但嗅的出來、更感受的到，打從 6 月下旬起政府即停止打房，也沒有要研商任何惡法，更沒有其他威嚇的信息傳出，到了 8 月政策開始大轉折，政府積極衝刺經濟發展，提出許多產業政策，包括前瞻基礎建設計畫. 五加二產業創新計畫. 長照服務及新創事業…等等，8 月 28 日金管會更宣布鬆綁銀行業辦理建築融資限制，包括長照. 社宅. 廠房. 都更四大項不動產相關放

款，都可排除百分之三十的建築融資上限，估計房市將可增加 3500 億到 7000 億元的資金活水。

三. 為期順利轉正地政三法修正案，本會持續與相關團體密切協調：

107.4.18 媒体披露內政部正著手進行實價登錄地政三法的修正，針對修正內容本會根本無法認同更堅決反對，「全都露」不僅嚴重涉及個人「隱私權」的問題，並且置百姓身家財產、人身的安全於不顧，尤其將「預售屋」也要納入並追溯之前 204 萬筆資料，將嚴重破壞交易秩序。

爰，打從今年 4 月 25 日起本會即結合本業全國聯合會採取系列陳情活動。其中獲致最突破與具體成果的計有：

(一)107 年 5 月 2 日於台北市天成大飯店與台灣建築大聯盟所屬地政士、不動產估價師、代銷公會全聯會之代表交換意見並達成一致共識。

(二)5 月 18 日在本會黃理事長率台北市、基隆市、桃園市、新竹縣、苗栗縣、南投縣、彰化縣、嘉義市、大台南、屏東縣、台東縣、宜蘭縣及金門縣等 15 位理事長，還有全國聯合會于秘書長等共計 27 人，前往立法院群賢樓 502 室面陳立法院蘇院長，是日出席官員、立委，計有行政院卓秘書長榮泰、民進黨團柯總召建銘、立法委員管碧玲、洪宗熠等，在本業陳述意見後，獲得立法院蘇院長允諾：

(一)立法院本會期針對地政三法修正案將不排除會協商。

(二)在未來三個月內希望各相關團體能賡續溝通協調，俟下期再審議。

鑑於立法院第 9 屆第 6 會期召開在即，地政士全國聯合會高理事長欽明特於 9 月 6 日南下高雄拜會本會黃理事長，尋求本會支持與奧援，相信在本會協助下地政三法修正案將可獲得圓滿結局。

四. 針對建築法部份條文修正，本會堅持一定規模應非常明確，第 3 方專業團體查驗必須權隨責來，尤其不可延宕施工：

有關建築法部份條文修正草案，雖然本業全國聯合會於 107.6.13 再次召開專案會議並將該次決議建請內政部卓處，翌日並蒙內政部營建署吳署長欣修，假該署第 1 會議室與本業座談。席間本業並提出 8 點建議，其對照表如次：

本 業 建 議	營 建 署 回 覆
1. 勘驗時點要明確	在現行三級品管各級角色、責任並未改變之前提下，第三方專業團體係中央主管建築機關規定之勘驗樓層、項目、時點、方法及標準等事項，依照標準作業流程辦理
2. 施工勘驗的複驗時間要明確	施工勘驗結果不合格，經改善後再行申請第三方專業團體勘驗時，其勘驗時間仍受三日內完竣之限制。
3. 檢查項目要明確	有關勘驗樓層、項目、時點之規定，應能明確查察施工中之品質。檢查重點項目為涉及結構安全重要部位是否照建造執照圖說施工檢查，並依構造別(鋼筋混凝土或鋼骨)重點項目檢查。
4. 一定規模要清楚	1. 設計審查以現行規定為基礎，採全國一致規定。 2. 施工勘驗以高度、面積、區位、構造、樣態規範，以供公眾使用建築物為原則，採全國一致性規定。 3. 竣工查驗原則與施工勘驗同。
5. 盤點一定規模以上數量與總面積數量及既有卡查驗人數	1. 依近十年來使用執照核發數量依樓層數比例大致雷同，以 106 年使用執照核發件數分析，總件數 22435 件，15 層以上為 201 件，約占 0.90%，6 層以上為 916 件，約占 4.08%；另以總樓地板面積分析，15 層以上約占 19.76%，6 層以上約占 48.86% 2. 有關既有可查驗人數，實際執業土木工、程技師有 1185 人及結構工程技師有 557 人、實際開業建築師有 4161 人，故以現行既有可查驗人數應足堪執行施工勘驗檢查。

6. 改回代收代付模式	行政院版本第三方之費用採取政府代收代付方式。
7. 要確認查驗質只針對結構，不涉及消防無障礙等其他事項	第三方於施工勘驗及竣工查驗係就涉及安全項目辦理，未涉及消防設備與無障礙設施。
8. 施工勘驗費用規劃	1. 有關第三方辦理施工查(勘)驗費用原則規劃以涉及結構安全之重要樓層為勘驗樓層，例如：基礎、1~2 樓，至於其餘樓層採一定比例樓層數勘驗，(例如：地下層以二分之一、地上層以三至五分之一)並考量隨總樓層數增加予以調降比例之原則規劃。 2. 有關委託第三方勘驗費用之計價方式，參酌本國目前耐震標章及日本中間檢查制度之計價模式，係以委託費用與現場費用分開計算；委託費用採一定區間之基本費收取，並要求明訂於各委託契約，現場費用則採按次計價方式。以樓地板面積 300 平方公尺為例，每次現場勘驗費用建議 8 千至 1 萬元，並隨樓地板面積增加而遞增。

在某一不分區立委運作下，本已排審欲於第 9 屆第 5 會期臨時會通過，但在各方意見未完成磨合，立法院同意本會黃理事長建議，俟第 9 屆第 6 會期再審議。

五. 內政部研擬的不動產開發業輔導條例(草案)，在本業極力爭取下已告無疾而終：

107. 4. 19 內政部營建署假該署 107 會議室，召開「研擬不動產開發業輔導條例(草案)」座談會，在本會黃理事長努力奔走暨本業全國聯合會于秘書長俊明及本會呂常務理事冠衡據理力爭下，據本會追蹤結果，該草案應該已經無疾而終。

六. 藉由高雄厝的推動，期能建構台灣建築特色：

台灣是地處亞熱帶氣候的國家，爰住所頂樓極為悶熱難耐，兼復受颱風豪大雨侵襲，且基礎容積. 建蔽率等又偏低，使得一

般百姓常在屋頂加蓋鐵皮屋或棚架等，用以改善悶熱與漏水等問題，不僅嚴重影響市容觀瞻，更潛藏公共安全的隱憂。

高雄市政府不僅完全瞭解前項之社會議題，更絞盡腦汁思索如何突破，一來如何有效遏止增違建的增長，二來又能顧及市民的基本生活需求，三來如何讓高雄市更進步，朝國際性都會城市邁進。

在高雄市建築管理自治條例授權下，高雄市政府從102.2.5起研擬「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」，歷經冗長又許多次開會研商、討論，直至103.8.19、終獲第183次市政會議審議通過函頒下達；103.9.4正式發布施行，用以處理都市防災、景觀及生活品質等多項建築設計及管理議題，並配合「高雄厝計畫」持續發展新文化、新社區、新產業之建築運動。

高雄厝設計常用設施有景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施等相關設施，其優點大概如下所述：

- (一)大樓及透天建築物運用景觀陽臺設計可豐富建築物外觀設計，增加遮陽面積，減少建築物熱得等優點，還可創造適合各城市自己的城鄉風貌。
- (二)大樓及透天建築物設計通用空間，包含浴廁、交誼室、昇降設備、廚房、餐廳等設施或設備之空間，可讓幼童到高齡者使用便利。
- (三)透天建築物設置綠能設施可以符合各地居民使用需求，住戶可於綠能設施空間內，作為停車、休憩及生活使用。

高雄厝設計設施除了有上述優點外，然仍存有以下問題：

- (一)基地如過小，可能造成雨水貯集設施容量不高，效益不好，且須由住戶經常維護雨水池，實際使用上顯然增加住戶困難。
- (二)高雄厝相關設施，尤其是景觀陽臺，目前中央地政單位仍有產權登記疑義。內政部地政司次長雖然口口聲聲不反對高雄厝，但營建署都計組卻主張容積獎勵上限不得超過原基準容積 20%。

高雄厝立法原意係讓高雄市居民以申請高雄厝建築，符合生活方式，目前執行上也漸入佳境。而且各縣市政府見到高雄厝的成功，目前台中市及台南市政府也正朝訂定相關法規邁進，如台中特色建築部分法條(草案)，及台南雙層外牆植生規定(草案)。

本案經本會第9屆第2次理監事聯席會討論通過，建議中央能藉由「積極作為」政策法令的推動，希望能將高雄厝昇華為台灣建築的特色。乍知，本會的建議並沒有預期的順遂，加上內政部的阻力，更遠超過本會所預估與所掌握資訊。

但在高雄市政府工務局協助下，已擬妥「展現台灣城市建燭新風貌-建請中央政府支持各縣市依地方制度創新設置因地制宜的在地法規與同意產權登記」連署書(詳附表一)，俟獲得高雄市、台中市、台南市及屏東縣等地方首長、各地方立法委員及各地方建築師公會連署後，敬呈立法院蘇院長協處。

七. 內政部 107.3.12 公告修正「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，並自 107 年 9 月 1 日生效實施，為符合乎規定兼能服務會員同業先進，各會員榮譽團體究應如何審核：

(一)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修正如次：

1. 應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：

(1)所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。

(2)所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級：設立滿三年，資本額新臺幣一千五百萬元以上二億元以下，營業總額新臺幣三千萬元以上二億元以下。

乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。

甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。

營業總額以最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

(3)提供擔保之同業公司資格條件：

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。

(4)市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。

(二)本會認為本次修正重點有以下三點：

1. 資本額及營業額除天花板之規定外並加有樓地板以上之金額規定，以最常見的丙級為例：設立滿三年，資本額新臺幣一千五百萬元以上二億元以下，營業總額新臺幣三千萬元以上二億元以下。

並加以說明：營業總額以最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

2. 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。

3. 市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。

(三)各會員(榮譽)團體究應如何審核，本會建議擬案如次，並請加以指正：

1. 針對營業總額之審核：

(1)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」，必須加以調整後，才能產生正確年度營業額。

(2)會計師簽證財務報表，其實細分有稅務簽證及財務簽證兩種。

(3)以下個人建議：如欲檢附 401 表(18 張)，建議加填一份最近三年(整年度)營業稅額明細表(詳附表二)；或直接檢附會計師簽證財務報表(至少 3 張)。

2. 針對提供擔保與被擔保業者之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之審核：

(1)請檢附兩家公司負責人身分證正反面影本乙紙。

(2)建議並請申請人填具一親等系統表(格式詳附表三)。

(四)各會員(榮譽)團體審核市占率及得提供連帶擔保資格，祇要形式上審查已盡善良管理人注意，對於擔保公司的信用等文件都已注意，合乎作業要求，就沒有連帶賠償責任。

- (五) 107 年 6 月 23 日本會舉辦會務工作研習會時，即已印發雲林縣不動產開發公會的版本，各公會可據以參考

八. 舉辦本會 107 年會務工作研習會

為使會務工作人員對本職學能精進，並促進會務人員橫向聯誼，本會謹於 107 年 6 月 23、24 日假南投縣魚池鄉經典大飯店，舉辦 2 天 1 夜 107 年度會務工作研習會，共計 30 人報名參加。非常感謝金門縣、基隆市不動產開發公會王理事長立邦及鄭理事長可熙賢伉儷等蒞臨指導。

本次會務研習南投縣不動產開發公會陳理事長明賢賢伉儷不但精心規劃整個行程，並親自主持會議，還免費提供住宿房間。另其他包括餐費等各項經費支出，則由雲林縣不動產開發公會完全負責，本會黃理事長亦致贈與會人員人手乙份伴手禮，特藉此略申謝忱。

九. 出席各項會議，提供本業興革建議

- (一) 107 年 6 月 13 日本業全國聯合會再次召開「建築法部份條文修正(草案)」專案會議：

本會黃理事長、陳常務理事明賢、鄭常務監事可熙及李榮譽秘書長、黃秘書長、陳建宏副秘書長及新竹市、苗栗縣、台中市、彰化縣、基隆市、宜蘭縣、南投縣、台東縣等不動產開發公會秘書長亦均出席參加。

- (二) 107 年 6 月 14 日內政部營建署針對「建築法部份條文修正(草案)」與本業舉行座談會：

本會黃理事長、台北市陳理事長、新北市劉理事長、嘉義市呂理事長、大台南詹理事長、大高雄卓理事長等均出席參加。

- (三) 107 年 6 月 22 日南投縣不動產開發公會召開第 8 屆第 3 次會員大會：本會黃副理事長瑞明暨理監事率黃秘書長、陳副秘書長出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(四)107年7月7日台中市不動產開發公會召開第14屆第3次會員大會：本會黃理事長暨理監事率黃秘書長出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(五)107年7月16日針對高雄厝產權登記疑義，本會黃理事長、大高雄卓理事長等率黃秘書長拜會高雄市政府工務局黃副局長志明。

【連署書】

展現台灣城市建築新風貌-建請中央政府支持各縣市依地方 制度法創新設置因地制宜的在地法規與同意產權登記

主文：

有鑑於地球暖化氣候變遷、台灣 98%以上能源仰賴進口及配合中央低碳創能、非核家園及高齡照護等政策，各地方政府均積極推廣建築物設置太陽光電、立體綠化、水資源再利用、通用化環境與加強建築物遮陽及通風採光等因應措施，例如高雄市推動「高雄厝設計鼓勵及回饋辦法」，透過法制面形塑在地城市樣貌與提昇綠建築作為，呼應高齡化社會需求導入通用化設計，並有效解決都市違建雜亂無序等現象。

為因勢利導與積極創利，建議中央政府應體察台中、台南、屏東、高雄等各縣市建築轉型發展需求，除支持各地方政府得依地方制度法與各中央母法如建築法、都市計畫法等授權地方創設因地制宜的自治法規，並同時給予其獎勵或免計面積登記外。更建議中央政府創設國家級建築前瞻計畫-「下世代台灣永續智慧建築創新計畫」，讓地方政府擁有更具活力與創設財源的政策工具，也透過新建築行動，刺激不動產火車頭工業帶動相關產業發展，讓台灣新建築作為全球環亞熱圈的城市建築典範。

敬呈 立法院

蘇院長嘉全

連署縣市長：

展現台灣城市建築新風貌-建請中央政府支持各縣市依地方 制度法創新設置因地制宜的在地法規與同意產權登記 連署說帖

(以高雄市高雄厝為例)

一、「高雄厝」訂定緣由及目的：

- (一)因應中央政府「海綿城市」理念及經濟部推動「陽光屋頂百萬座計畫」政策，高市府自 101 年率先全國推行較中央綠建築基準更嚴格之「高雄市綠建築自治條例」，及修法放寬屋頂及露台得免計入樓地板面積之「高雄市建築物設置太陽光電設施辦法」，藉由綠屋頂、光電設施、雨水貯集設施、節能燈具等強制及獎勵規定，逐步打造高雄成全方位生態城市。
- (二)以上創新法令推行迄今，高雄氣候炎熱、瞬時暴雨現況，致仍有許多綠建築設計及問題急需解決，高市府持續研議新建建築物於地面層頂蓋空間設置綠化排水及微型雨水貯集設施之可行性，利用小社區防災體系串連城市滯洪池，為市民生活安全把關。
- (三)目前以自治條例法令授權訂定「高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法」（以下稱本辦法），處理都市防災、景觀及生活品質等多項建築設計及管理議題，並配合「高雄厝計畫」持續發展新文化、新社區、新產業之建築運動，希望中央給予協助。

二、「高雄厝」訂定依據：高雄市建築管理自治條例第七十二條之一。

該自治條例修正部分條文業經本府 103 年 9 月 1 日高市府工建字第 10336166700 號令公布施行；經內政部 103 年 7 月 31 日台內營字第 1030807045 號函核定。

三、「高雄厝」設計規範：

本辦法規範設置高雄厝相關設施設備（景觀陽臺、太陽光電設施、通用

化設計空間、綠能設施、導風板)之空間量及構造等相關規範。

本辦法經 103 年 9 月 4 日高市府工建字第 10336547900 號令發布施行。

四、「高雄厝」鼓勵回饋依據：都市計畫法高雄市施行細則第二十二條。

依本辦法設置高雄厝相關設施設備並繳納回饋金之建築物，得依前揭規定免計入建築物之高度、建築面積及容積，藉以鼓勵其設置高雄厝。

該施行細則修正部分條文業經內政部 103 年 10 月 14 日台內營字第 1030605533 號函，經行政院准予修正備案。

五、「高雄厝」法制程序：

本辦法業於 102 年 2 月 5 日、102 年 3 月 26 日、102 年 7 月 12 日、102 年 8 月 6 日、102 年 11 月 27 日、103 年 1 月 27 日召開六次研商會議，經工務局 103 年 3 月份局務會議審議及 103 年 4 月 25 日陳副秘書長召開會議確認完竣，並依前揭會議紀錄於 103 年 6 月 3 日簽奉市長同意提送法規委員會審議；103 年 7 月 24 日經本府法規委員會審議通過，另經 103 年 8 月 19 日高雄市政府第 183 次市政會議審議通過，函頒下達；103 年 9 月 4 日高市府工建字第 10336547900 號令發布施行。

六、「高雄厝」修正歷程：

本辦法自 103 年 9 月 4 日發布施行迄今，執行期間涉及景觀陽臺、通用化設計之浴廁、交誼室、綠能設施頂蓋及室內挑空設置太陽光電設施等執行細節，及回饋金繳納等疑義，本府為健全法令完備性，鼓勵民眾申請高雄厝，持續推動永續綠建築政策，爰分別於 105 年 1 月 11 日、105 年 5 月 26 日暨 107 年 4 月 26 日分別完成三次法令修正。

七、爭議點：景觀陽臺是否得以「陽臺」辦理附屬建物測繪登記？

(一)陽臺登記之法源依據：

按地籍測量實施規則第 273 條第一項第 3 款規定：「三、使用執照竣工平面圖載有陽臺之突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。」

惟查地籍測量實施規則對於「陽臺」並無定義，故是否為陽臺，應回歸建築相關法規認定。

(二)按內政部地政司函詢內政部營建署意見，營建署函復「景觀陽臺」與建築技術規則規定之「陽臺」，兩者法令依據、緣由及檢討方式均不相同(如附件)。但高雄市政府認為兩者定義相同，均符合建築技術規則建築設計施工篇第1條第20款對陽臺之定義，即直上方有遮蓋物之平臺，僅建築面積及容積檢討方式不同。

(三)依建築技術規則規定，直上方有遮蓋物之平臺稱為「陽臺」，另依建築技術規則，陽臺深度超過2公尺、面積超過建築面積1/8及該層樓地板面積1/8者應計入建築面積及容積樓地板面積檢討，而陽臺深度大於2公尺、面積大於1/8所增加建築及容積樓地板面積，涉及都市計畫土地使用強度管制，依地方制度法係屬地方自治之權責，高雄市政府為區隔容積檢討方式，乃以「景觀陽臺」稱之。唯其構造及法規檢討仍屬技術規則之「陽臺」

	定義	面積檢討方式
陽臺	建築技術規則建築設計施工篇第1條第20款： <u>陽臺：直上方有遮蓋物之平臺稱為陽臺。</u>	1.免計建築面積、容積樓地板：建築技術規則建築設計施工篇第1條第3款及第162條 2.計入建築面積、容積樓地板： ①陽臺深度超過2公尺、面積超過建築面積1/8及該層樓地板面積1/8者應計入建築面積及容積樓地板面積檢討。 ②建蔽率、容積率規定，依都市計畫法高雄市施行細則第20條規定，屬地方自治之權責。
景觀陽臺	建築技術規則設計施工篇第1條第20款： <u>陽臺：直上方有遮蓋</u>	1.免計建築面積、容積樓地板：建築技術規則建築設計施工篇第1條第3款及第162條

	<u>物之平臺稱為陽臺。</u>	2. 計入建築面積、容積樓地板： ①陽臺深度超過 2 公尺、面積超過建築面積 1/8 及該層樓地板面積 1/8 者應計入建築面積及容積樓地板面積檢討。 ②<u>都市計畫法高雄市施行細則</u>第 22 條：依高雄市建築物設置太陽光電設施辦法及高雄厝 相關設計規定設置之太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備，得 免計入建築物之高度、建築面積及容積。 ③<u>高雄市高雄厝設計及鼓勵回饋辦法</u>第 3 條第 1 款：景觀陽臺：指依第四條規定設置直上方有遮蓋物之<u>休憩</u>平臺。
--	-------------------------	---

八、「高雄厝」景觀陽臺目前已登記之戶數，及已取得建築執照日後可能登記之棟數？(統計至 107.04.10)

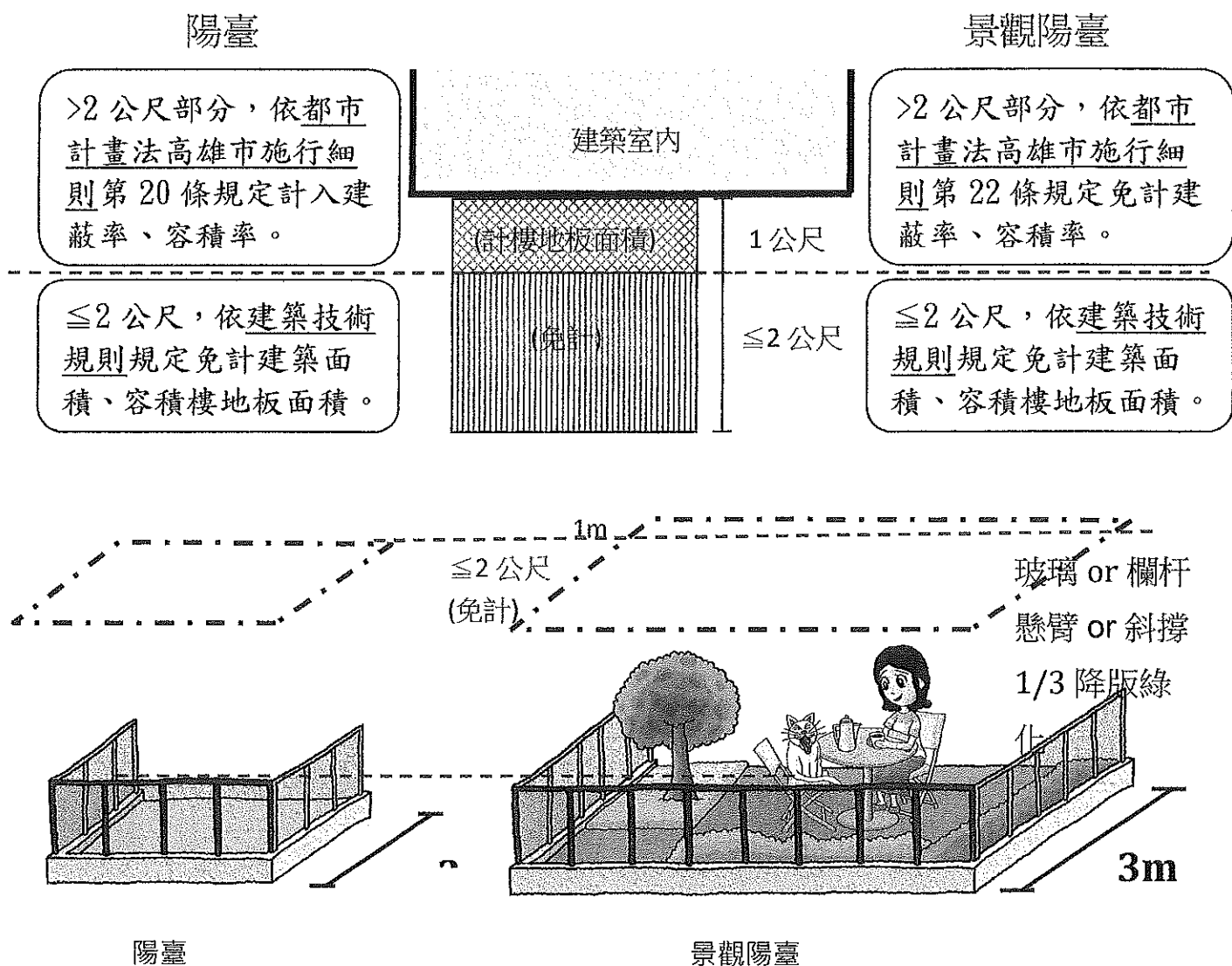
- (一)已登記景觀陽臺之戶數：1782 戶(44 棟)。
- (二)已領得建造執照尚未取得使用執照，且設計有景觀陽臺之棟數：約 243 棟。

九、「高雄厝」景觀陽臺若不能以陽臺登記之後續影響？

- 1. 登記按土地法有絕對效力，已登記部分將面臨撤銷之國賠爭訟。
- 2. 預售屋已簽訂契約者，將面臨無法履約之消費糾紛。
- 3. 已領得建造執照之建物，涉及法令適用疑義將導致起造人撤銷執照。
- 4. 高雄厝政策無法推動，影響政府公信力，重創市府形象。

十、本案建議處理方式：

向內政部(地政司、營建署)說明本市執行現況及法令依據，請內政部長同意在開會得出具體結論前，暫緩核復景觀陽臺登記相關解釋函令。



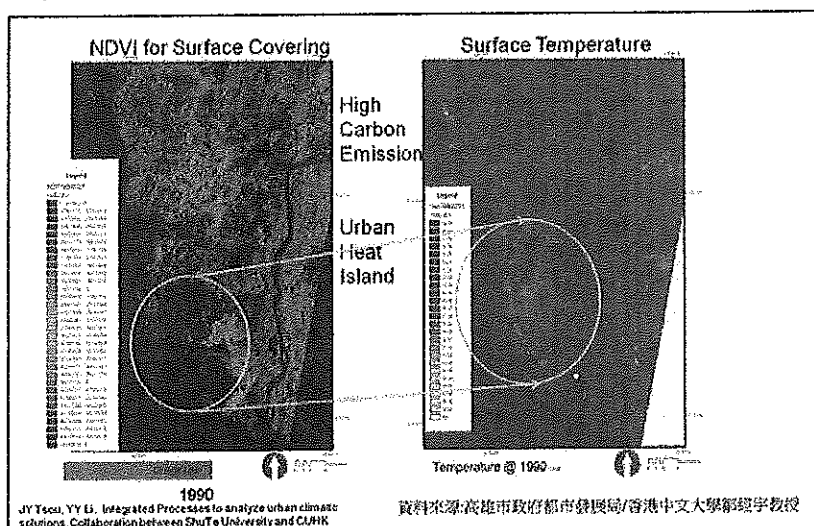
十一、為什麼要推動高雄厝(景觀陽臺、綠能設施、通用化浴廁):

(一) 高雄面臨的環境挑戰:

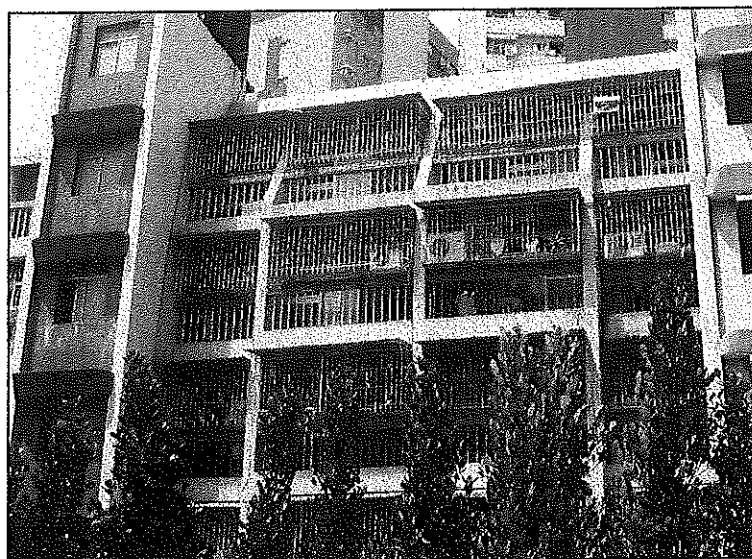
高雄地處北回歸線以南之熱帶氣候區，一年有 165 天之氣溫高於 30 度，颱風季節豪大雨來襲常導致房屋漏水，同時面對高碳排量、滯旱交替、都市熱島效應造成 PM2.5 空氣汙染不易擴散、高達 12 萬棟的違建等問題，傳統建築缺少綠化誘因，市容充斥著水泥和金屬...

(二) 解決對策:

高雄亟需思考如何由工業城市的意象轉型為健康、永續的南台灣都會區，發展高雄地區在地建築特色及生活文化，因此高雄厝計畫綜整學術研究結果，推動 3 公尺深之景觀陽臺，期能達到節能減碳、逃生避難、調節熱島效應、改善城市風貌以及提升生活品質的功效。



高雄市高溫化變異說明圖(高雄市政府都市發展局)



傳統陽台設計

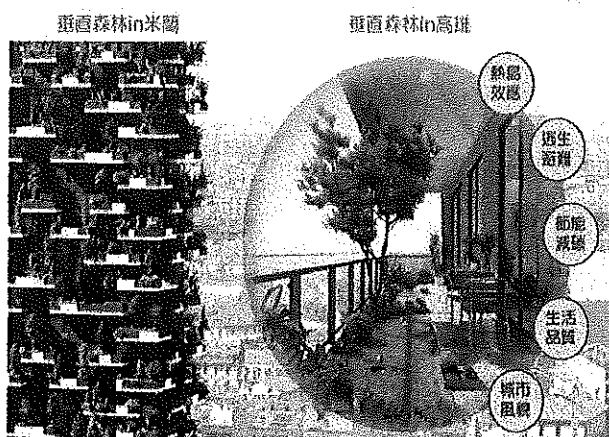
十二、「高雄厝」景觀陽臺的效益：

- (一) 節能減碳:經學術研究結果，3 公尺景觀陽臺遮陽及綠化降溫，室內節能可達 30%。
- (二) 逃生避難:3 公尺深的景觀陽臺於火災等災害來臨時，能提供更大的逃生避難空間，同時景觀陽臺能減少風切，降低高樓風所產生的不適感。
- (三) 熱島效應:景觀陽臺面積已達 168,933m²，結合 3 分之 1 以上的灌喬木綠化面積 56,305m²，可達 1266m³ 保水量，固碳量約 1124 公噸/年，調節都市熱島達降溫減碳之成效。
- (四) 城市風貌:原本都市平面綠化進階為垂直森林，取代原有冰冷水泥和金屬立面，將過去工業城市的印象轉化為高雄花園城市，增加都市綠覆率，順應世界潮流，提升為國際化之高質感建築。
- (五) 生活品質:彷彿置身公園 3D 化的垂直森林，營造自然、休閒充滿綠意的氛圍，創造宜居之生活空間。

Before



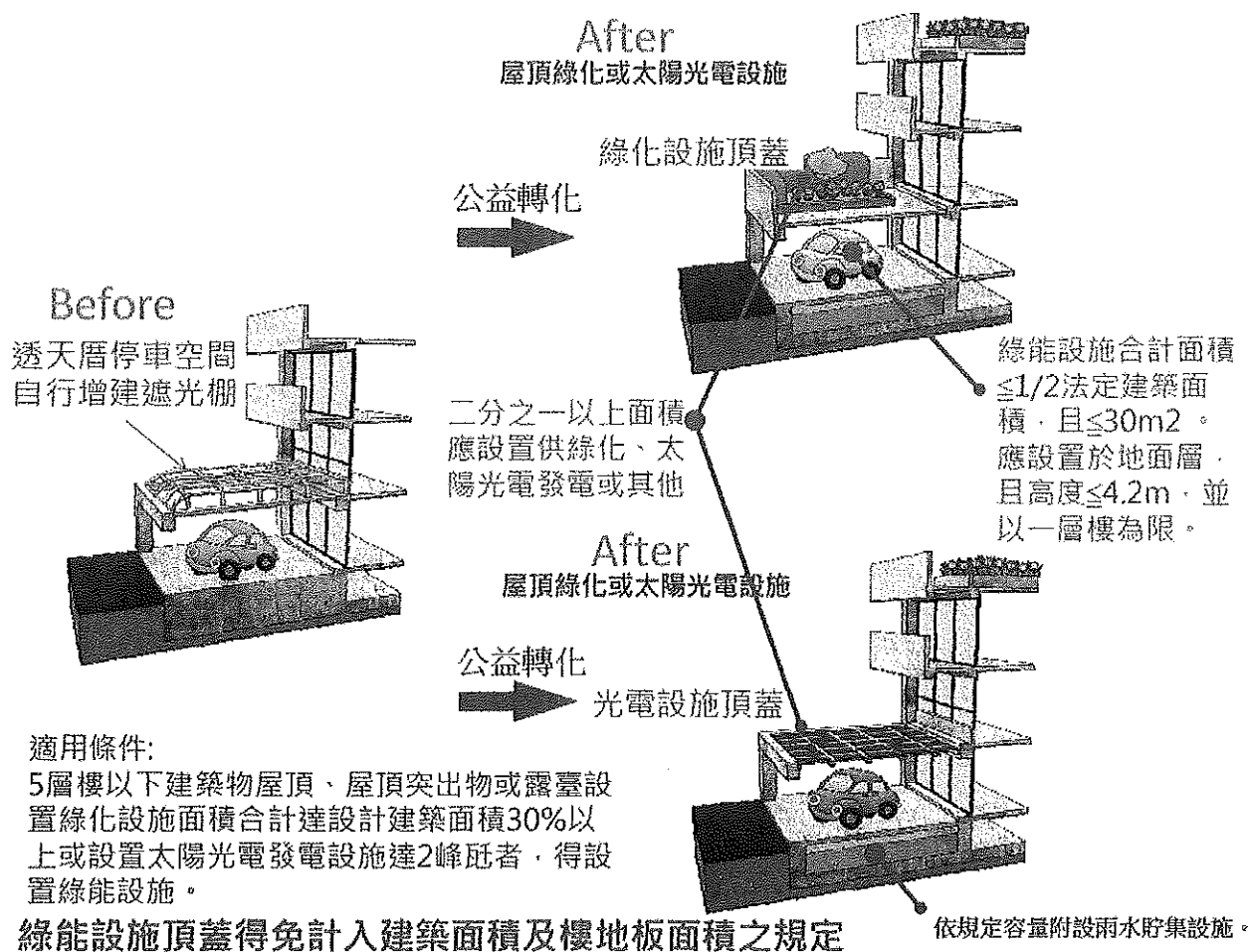
Now



設置景觀陽臺的動機

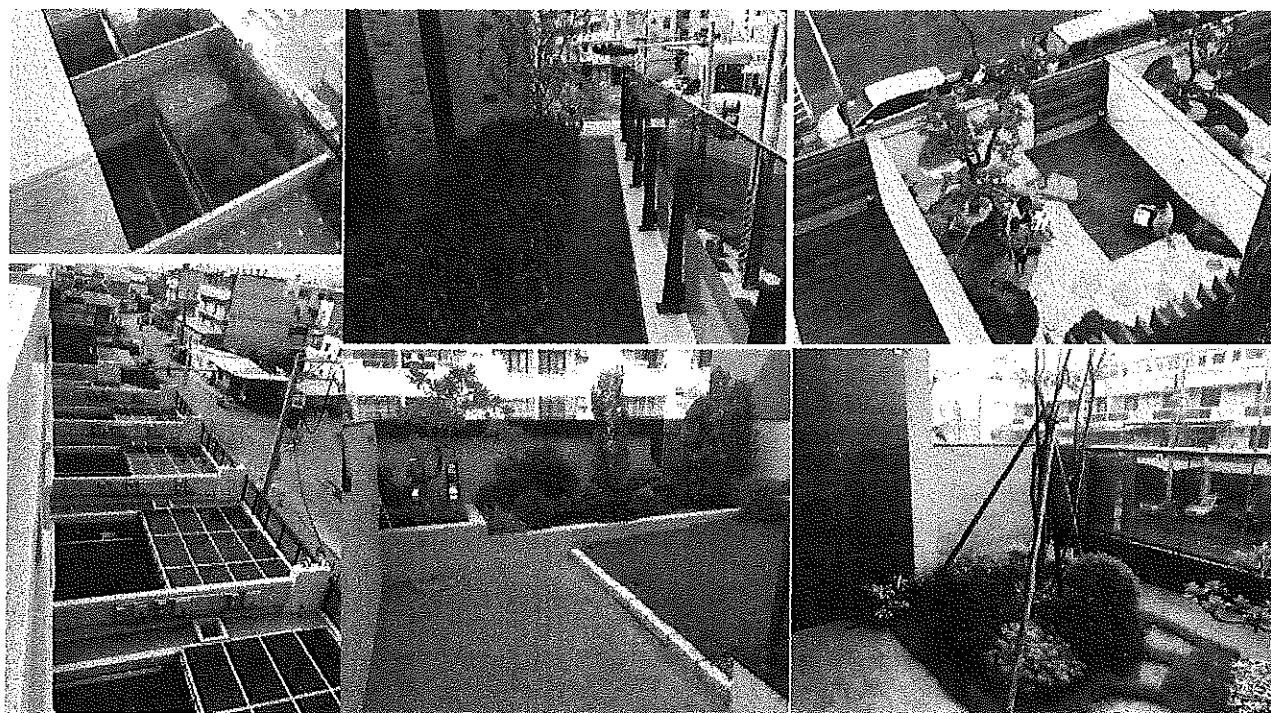
十三、「高雄厝」綠能設施的效益：

- (一) 節能減碳:經學術研究結果，屋頂或露臺設置綠化或太陽光電設施，室內減緩熱島效應平均降溫 10 度以上。
- (二) 城市防洪:基地地面需雨水貯集設施且容量不得低於綠能設施面積乘以 0.132 公尺，能提供個別基地具有滲透雨水之功能；擴及城市時，當暴雨來臨時，減少地表逕流量及直接流進公共排水溝，可減緩公共排水溝的融受量。
- (三) 熱島效應:綠能設施面積已達 22,687m²，結合設計建築面積 30% 以上的灌喬木綠化面積 7,562m²，可達 168m³ 保水量，固碳量約 151 公噸/年，調節都市熱島達降溫減碳之成效。
- (四) 城市風貌:原本傳統透天建築物，創造逐層退縮的立面造型，並增加都市綠覆率，順應世界潮流，提升為國際化之高質感建築。
- (五) 生活品質:綠能設施的露臺提供類似傳統三合院埕的空間，營造自然、休閒充滿綠意的氛圍，創造宜居之生活空間。





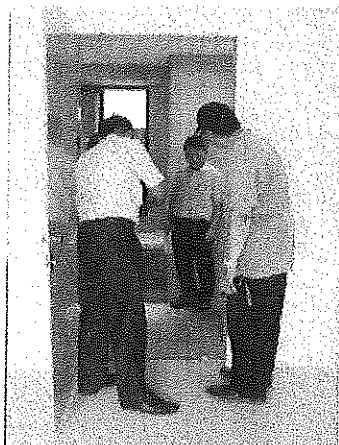
高雄厝綠能設施推動成果



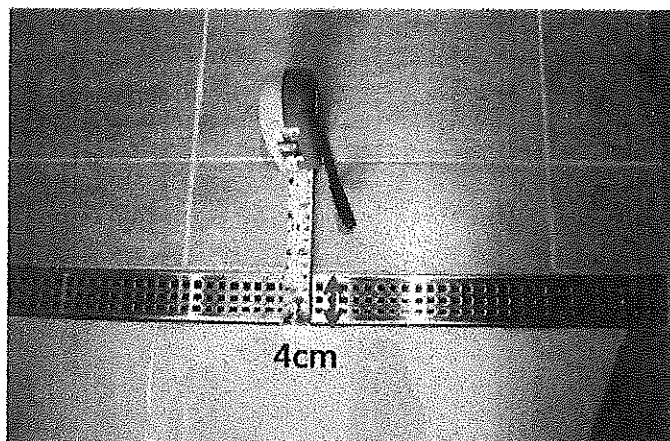
十四、「高雄厝」通用化空間的效益：

- (一) 無障礙環境：因應高齡化社會之全方位住宅趨策，隨著生活水準提高，醫療衛生進步，人類壽命逐漸延長，造成高齡人口持續增加；根據聯合國世界衛生組織資料顯示，臺灣自 1993 年 9 月起已邁入高齡化社會。所以不論是居住型態、生活模式、勞動生產模式等均需秉持人本關懷的「通用設計」理念，因此「通用設計」將成為本世紀生活的設計趨勢，亦是影響高雄未來發展的設計的思潮。
- (二) 高齡者生活與行動的重視：住宅區及商業區五層樓以下建築物設置高齡者浴廁及昇降設備。六層樓以上供公眾使用建築物設置高齡者浴廁、交誼室及服務管理室。通用化浴廁已達 32,695m²，通用化交誼室及昇降機已達 6,766m²。

高雄厝通用化空間推動成果



鳳山區高鳳路



4cm



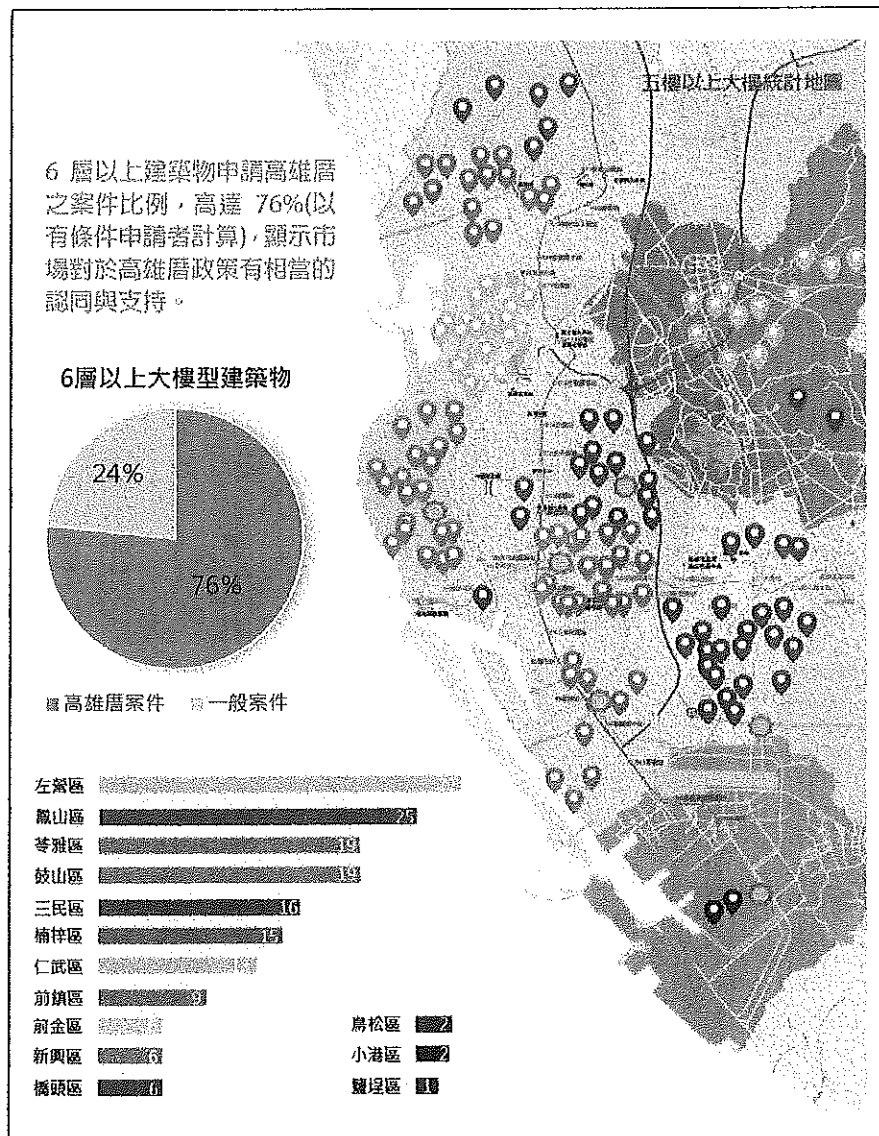
降板5公分
可達良好洩水坡度



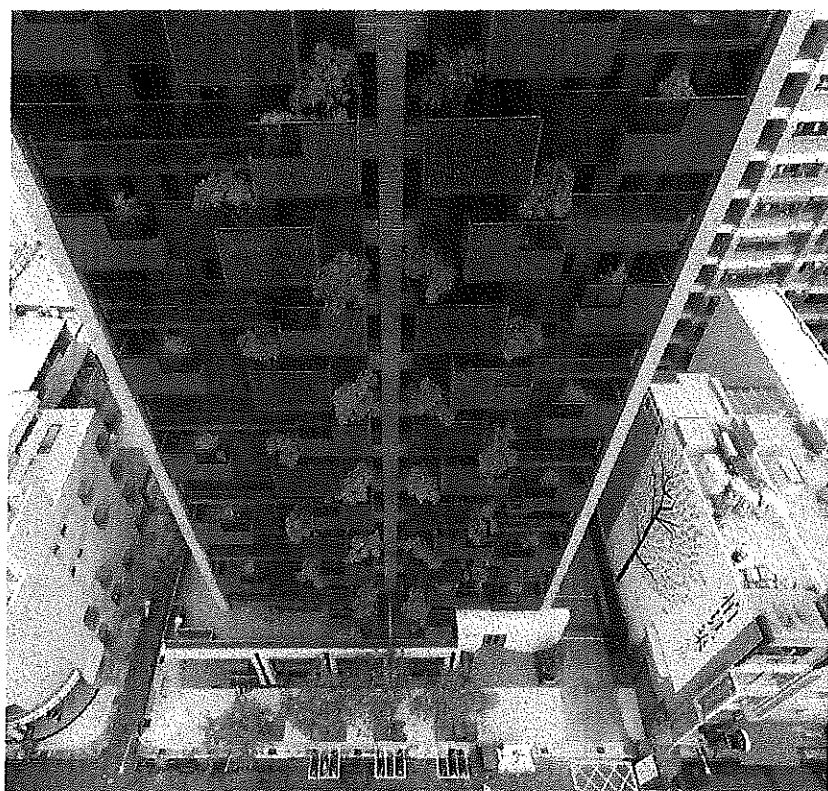
出入口順平
淨寬80公分

十五、「高雄厝」目標創造更好的生活環境：

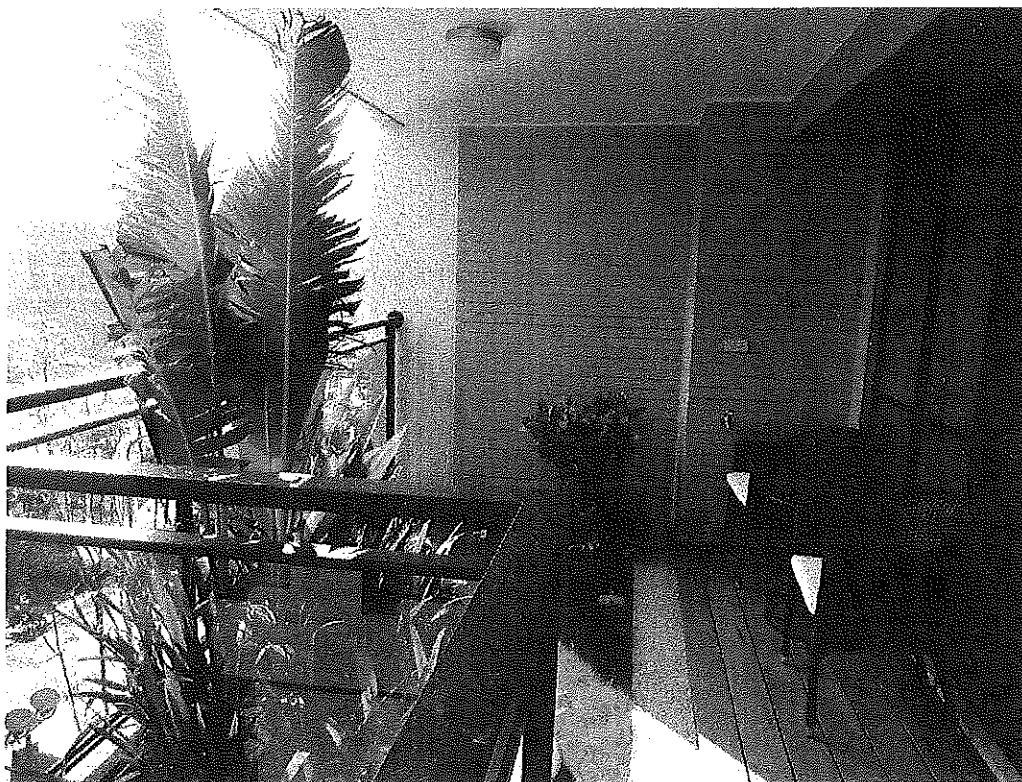
「高雄厝計畫」除了致力於城市的發展以外，我們也積極推廣立體綠化、無障礙通用化設計。據統計，高雄厝辦法實施至今已有 779 件申請案，總戶數超過 3 萬 2000 戶，景觀陽台設置面積已有 20 萬平方公尺、通用化浴廁逾 2.4 萬平方公尺，綠化效應相當於 2 個凹子底森林公園的面積，可以減少 108 萬噸的碳排放，等於提供了相當於 600 億元的公共利益。為了讓高雄持續進步、提昇，未來的高雄厝計畫將會持續精進，以健康、幸福及人文關懷為主軸，強調人本科技結合智慧生活，發展出更多新建築概念，落實高雄厝三大核心理念，讓高雄往宜居城市邁進，中央不應終止這樣的措施。



目前申請高雄厝案件分布地圖



申請高雄厝案例現況



申請高雄厝案例現況

②②建設有限公司預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制
 【提供擔保公司最近三年(整年度)營業總額達新台幣三千萬元以上證明】

○○建設有限公司自 年 月至 年 月最近三年(整年度)營業總額明細表		
所屬年月份	營業人銷售額與稅額申報書(401)	銷售額(不含土地)/元
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
年 月	營業人銷售額與稅額申報書(401)	
最近三年(整年度)營業總額合計：		\$ -

會計師或記帳士簽章認證：

製表：

提供擔保公司：○○建設有限公司

統 編：○○○○○○○○○：公司電話：○○○○○○○○○

代表人：□□□(簽章) 身分證號：○○○○○○○○○

地 址：○○(縣市)○○(鄉鎮市區)○○路○○號○○樓

中 華 民 國 年 月 日

※備註：營業人銷售額與稅額申報書(401)所屬年月份，必須依送審當時之年月份往前推計最近三年(整年度)。

一親等系統表

(附表三)

☐ 生父 生母 ☐

☐ 養父 養母 ☐

父

母

負責人

子

女

(按：若有養子女，請一併註明並填入)

附註：茲切結以上父母子女一親等血親系統表與事實相符。

負責人：000

簽印

中 華 民 國 一 百 零 七 年 月 日

(以下空白)

❧ 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3-5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. 議定本會援例徵募第9屆理監事特別捐助款之額度標準案：

辦理情形：經本會於107.7.3發文徵募後，截至上(8)月底止，已有理監事35位捐助，金額達273萬元。

三. 研議邀請桃園市. 台中市. 台中市大台中. 台南市. 台南市大台南. 高雄市. 高雄市大高雄等7個不動產開發公會，加入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：照案通過。

四. 議定本會分區召開第9屆各次理監事聯席會議，會後聯誼餐敘負責作東之會員團體輪流表案：

辦理情形：會後略有調整，已再責成議案提第9屆第3次理監事會重新議定。

五. 敬請同意理事長依本會章程規定，推薦黃文忠. 黃瑞明. 李明石. 等3位常務理事擔任第9屆副理事長案：

辦理情形：照案通過並已週知各會員代表。

六. 議定修正本會第9屆理事會依會務需要設置委員會並擬具之組織簡則，並請同意理事長依簡則規定提名各委員會正. 副主任委員遴聘案：

辦理情形：「法規與技術委員會」主任委員與「財稅金融委員會」主任委員互換，餘照案通過。

七. 研議本會擬於今(107)年10月下旬亦或11月上旬舉辦國外自強活動旅遊地點、最佳出團時間等相關事宜案：

辦理情形：已委由信安旅行社承辦，謹訂於11月2-8日組團前往日本旅遊。

八. 研議建請中央建築管理機關如何藉由「高雄市高雄厝設計辦法」之積極作為推動相關政策法令，俾能建構台灣建築的特色案：

辦理情形：已擬妥連署書，俟獲得高雄市、台中市、台南市及屏東縣等地方首長同意連署後，即敬呈立法院蘇院長協處。

(附件三)

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
【107年度6-8月份經費收支】

收支明細表

中華民國107年06月01日起至107年08月31日止

科目				金額	小計	預算數	說明
款	項	目	名稱				
			上期結轉		506,408		
1			本期經費收入		4,349,371		
	1	1	常年會費收入	900,000			107年常年會費
	2	1	利息收入	31			107年上半年利息
	3	1	其他收入				
	4	1	特別捐助收入	3,449,340			9-2理監事會捐助款169,340、臺南陳理事長特別捐助35萬、理監事特別捐助款273萬、榮譽顧問贊助款20萬
	5	1	入會費				
2			本期經費支出		458,901		
	1		人事費	132,000			
		1	員工薪給	132,000			107年4.5.6.7月人事津貼
	2		辦公費	70,121			
		1	文具印刷費	11,209			信封、墨水匣
		2	郵電費	10,654			郵資、匯費
		3	差旅費	19,577			車資
		4	公共關係費	28,261			婚喪喜慶花禮
		5	雜支費	420			運費
	3		會議費	209,280			
		1	會員大會費				
		2	理監事會議費	209,280			9-2理監事會議
		3	各委員會會議費				
	4		上級會費	0			
		1	全國聯合會	0			
		2	省商業會	0			
	5		業務費	47,500			
		1	業務考察費	0			
		2	業務擴展費	47,500			107年4.5.6.7月補助高雄會務發展費用、會務研習伴手禮
			本期結餘		4,396,878		

理事長：

啟倫

監事會召集人：



秘書長：

總幹事黃榮昌

製表：

郭雅麗

