

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 108 年 9 月 4 日
發文字號：(108) 臺省動開倫字第 020 號
速別：普通

主 旨：檢送本會第 9 屆第 7 次理監事聯席會議紀錄(詳如附件)，
請查照。

理事長黃啓倫

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會

第 9 屆第 7 次理監事聯席會議紀錄

一. 時間：中華民國 108 年 8 月 16 日（星期五）下午 5 時正

二. 地點：台中裕元花園酒店/4 樓東側會議室

（台中市西屯區台灣大道四段 610 號/電話:04-24656555）

三. 出席人員：

理 事 長：黃啟倫

副理事長：黃瑞明、李明石、黃文忠

常務理事：游禮信、呂冠衡、鄭忠明、陳明賢、

理 事：吳水富、鄭聚然、沈林傑、戴聰和、李國宏、李秋梅、

朱彥龍、李俊德、柳皓瀚、韓華光、劉守禮、鄭美瑤、

黃正賢、陳有安、黃錦地、楊國志、

監事會召集人：王世賢

常務監事：鄭可熙

監 事：陳建富、余基明、孫啟峰、賴正義、邱奕勝、陳茂盛

四. 請假人員：

常務理事：吳政芳、郭嘉昌、吳國寶

理 事：賴春重、呂曜宇、黃河鑫、林宏程、陳崇堅、張景皓

常務監事：王復鎗

監 事：蔡宜宏、王木源

五. 列席(指導)人員：

本會候補理、監事：李騰憲、章政城、蘇振賢、林振福、黃偉特、

廖學環、夏貴勇、吳棋春

台灣建築產業發展協會

吳理事長玉山

桃園市不動產開發公會

李理事長文科

邱名譽理事長志揚

林秘書長宗良

台中市不動產開發公會

邱理事長崇喆

林理事長正雄

蕭秘書長勝夫

大台中不動產開發公會

雲林縣不動產開發公會

台南市不動產開發公會

大台南不動產開發公會

高雄市不動產開發公會

大高雄不動產開發公會

新竹市不動產開發公會

新竹縣不動產開發公會

苗栗縣不動產開發公會

彰化縣不動產開發公會

南投縣不動產開發公會

嘉義市不動產開發公會

屏東縣不動產開發公會

台東縣不動產開發公會

花蓮縣不動產開發公會

宜蘭縣不動產開發公會

基隆市不動產開發公會

優家網行銷公司

王理事長志亮

賴秘書長宗良

張理事長登陸

周秘書長宗正

郭理事長建志

許秘書長治中

詹理事長雅曉

楊秘書長勢煌

黃理事長烱輝

林秘書長佩樺

林理事長詠盛

卓名譽理事長永富

葉秘書長瑾綸

王秘書長靖元

黃秘書長震旭

王秘書長惠嫻

曾秘書長麗絹

謝秘書長泳棠

陳秘書長建宏

吳秘書長明昌

陳秘書長文富

郭秘書長美玉

黃秘書長品捷

王總經理耀松

六. 主席：黃理事長啟倫

紀錄：黃榮昌秘書長

七. 應到理事33人. 實到24人. 監事應到11人. 實到8人，均各超過法定半數，主席正式宣布開會。

八. 主席致詞：

依照上次會議的決議，今天霄本應該在嘉義市召開的，陰錯陽差變到台中市來召開，還好有邱理事長崇喆. 林理事長正雄. 王理事長至亮及優墅科技門窗許總經理清照的力挺，讓我們能如期又順利的召開，當然更感謝各位的撥冗出席參加。回眸過去三個月，在大家攜手同心

團結一致下，我們致力於許多不合理法令的爭取，包括「房地合一稅負過重」、「預售屋定型化契約新範本」、「營建市場長期缺工」、「分戶樓板衝擊音規定的實施」…等等，成果雖然不是很滿意，但還勉於接受，希望大家能再接再厲。今天會後聯誼餐敘等，除了優墅許總經理作東外，還有諸多費用輪由嘉義市.嘉義縣.台南市.大台南.大高雄等 5 個會員(榮譽)團體共同作東，其中致贈伴手禮部分，其經費分擔還加上高雄市不動產開發公會，特別提出說明一併感謝。

九. 報告事項：

(一)108 年 5-7 月份會務工作報告(請詳附件一)

(二)上次會議決議案執行情形報告(請詳附件二)

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 108 年度 4~7 月份經費收支帳項案(詳附件三)。

說明：

一. 依工商團體財務處理辦法規定辦理。

二. 本會108年度4~7月份經費收支帳項，均按月整理登帳呈理事長核閱，上(7)月31日並送請王監事會召集人世賢代表監事會審核無訛。

決議：審核通過公布會員代表.會員(榮譽)團體週知。

第二案

提案單位：本會理監事會

案由：請推薦適合人選擔任中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會第 8 屆專業委員會之委員席次案。

說明：

一. 依中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會(108)不動產開發全聯字第12210號函辦理。

二. 前項函文略謂：

(一) 全聯會依該會章程及專業委員會組織簡則相關規定，設置有：研展.技術.法規.財稅金融.房屋市場.公共關係等 6 個專業委員會。

(二) 全聯會108.5.14召開第8屆第2次理事會，並議決通過各委員會主任委員：

1. 研展委員會：張常務理事永義

2. 法規委員會:郭常務理事敏能
3. 技術委員會:蔡常務理事健生
4. 財稅金融委員會: 洪常務監事平森
5. 房屋市場委員會:黃理事炯輝
6. 公共關係委員會: 黃常務理事啟倫

(三)全聯會各專業委員會任務如次:

1.研展委員會

- 有關土地開發政策之研究、建議及宣導。
- 有關國民住屋政策之研究、建議及宣導。
- 有關國家整體經濟建設之研究、建議及宣導。
- 有關建築業國內外投資發展之研究、協調及輔導。

2.法規委員

- 參與建築開發業管理、輔導有關法規之研究及建議。
- 有隨時關注與本業有關法令之制訂及研修，適時整合、反映全國同業意見。
- 有關建築法令之宣導。不適用建築法令之研究及建議改進。

3.技術委員會

- 參與建築技術專案之研究及建議。
- 與建築師及營造業界之技術交流。
- 蒐集或引進國外最新建築設計觀念及技術資料。
- 不定期召開專業會議，共同研討建築技術之改進。
- 輔導同業員工專業訓練，並鼓勵建築品質之提昇。

4.財稅金融委員

- 有關本業金融政策、法令之研究、建議及宣導。
- 有關本業稅務政策、法令之研究、建議及宣導。

5.房屋市場委員會

- 有蒐集、統計、分析全國房屋市場資訊，提供政府及同業參考。
- 研究房屋市場發展趨勢，提供同業參考。
- 本公平合理原則，研究房屋銷售制度及買賣契約之改進，並提供同業參考。

6.公共關係委員會

- 增進與中央各主管機關及民意代表之聯繫，促進對建築開發業之正確瞭解。

增進與新聞媒體之接觸，發表本業經營概念，期能作客觀之報導。

加強與相關行業之聯繫，促進相互合作。

發行會刊並舉辦各種聯誼及福利活動，促進同業團結，共謀事業拓展。

三. 全聯會來函並限制各會員團體每一委員會可推薦1位報名參加。

決 議: 推薦全國聯合會擔任第8屆專業委員會擔任委員名單如下:

1. 研展委員會: 王復鎗常務監事
2. 法規委員會: 呂冠衡常務理事
3. 技術委員會: 珠彥隆理事
4. 財稅金融委員會: 陳明賢常務理事
5. 房屋市場委員會: 夏貴勇候補理事
6. 公共關係委員會: 郭嘉昌常務理事

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8次(即下次)理監事聯席會議，確定時間、地點等相關事宜案。

說 明:

- 一. 商業團體法第31條規定：商業團體每三個月至少舉行乙次理事會、監事會，本會今天甫召開第9屆第7次理監事聯席會議，爰，本會祇要在今(108)年11月底前召開下次理、監事會，即洵屬合乎規定。
- 二. 108.5.3本會召開第9屆第6次理監事聯席會時，經討論議決通過「本會第9屆第8次理監事聯席會議，今年11月間假新竹縣召開」，及「本會第9屆第9次理監事聯席會議於明年2月間假屏東召開」。
- 三. 會後于今(108)年7月26日經請示黃理事長同意于今(108)年11月8、9日，假新竹縣召開本會第9屆第8次理監事聯席會議。
- 四. 本會召開第9屆第8次理監事聯席會議暨會後聯誼餐敘、聯誼活動等各項經費支出，除住宿費用援例由本會負責吸收外，其他依序輪由北部之基隆市、桃園市、新竹市、新竹縣、苗栗縣等5個會員(榮譽)團體共同負責作東。
- 五. 新竹縣不動產開發公會協助規劃行程(草案)如次:

(一)D 日

1. 當日下午約 16 時 20 分左右抵達竹北市喜來登大飯店，16:30 開始報到 17:00 準時召開第 9 屆第 8 次理監事聯席會議。

開會地點：喜來登大飯店會議室

2. 18:30~21:00 聯誼晚宴

晚宴地點：新竹喜來登大飯店宴會廳

3. 21:00 晚安曲

(二)D+1 日(翌日)

時間	行程概要
07:30~	晨喚
08:00~	早餐(二樓自助餐廳)(報房號)
09:00	CHECK OUT 並將行李放置遊覽車
09:10	出發
09:50~10:20	合興車站(愛情車站)
10:50~11:50	青蛙石天空步道
12:00~13:40	會來尖石溫泉渡假村 (新竹縣不動產開發公會招待)
14:00~15:00	內灣老街
15:40	抵達新竹高鐵站. 準備賦歸

決 議:

- 一. 本會第 9 屆第 8 次理監事聯席會議決定在今年 11 月 8 日(週五)下午 5 時，假竹北喜來登大飯店召開，仍然維持 2 天 1 夜。
- 二. 全聯會理事長、于俊明秘書長、本會名(榮)譽理事長、李謀定榮譽秘書長、本會理監事(含候補)、各會員(榮譽)團體理事長(含今年度甫卸任理事長)及秘書長之住宿費援例由本會完全負擔。
- 三. 餘照案通過。

第四案

提案單位:嘉義市不動產開發公會

案 由：房地合一稅制「違法違憲」，「重覆課稅」高稅率對本業影響衝擊甚鉅，為呼應中華民國全國商業總會賴正鎰理事長 7 月 31 日主張房地合一稅太重所提出的降稅建議，建請本會能

儘速與全聯會研議，如何與商總共同出擊，向中央爭取調降或廢除，以免違法違憲之稅制持續戕害整體經濟發展！

說明：

- 一. 中華民國全國商業總會賴正鎰理事長 7/31 日指出，台灣房地產近 7、8 年來已經快被實價登錄、房地合一稅等政策搞死，不僅是「一國多制」，也是「居住不正義」。因為稅負太重，全國全年移轉棟數逐年減少，2016 年更只剩 24.5 萬棟，導致房地產稅收也減少，不如預期。因此他提出的具體建議，將持有 1 年以內買賣所得，從 45%降為 20%，持有 1 年至 2 年以內，從 35%降為 10%，持有兩年以上就可全免。且基於互惠原則不分本國人或外國人，所得課稅的稅率應一致。政府甚至可以思考讓已經達到目的的房地合一適時廢除退場。
- 二. 本公會也曾依法主張，房地合一稅制有違法違憲之虞，因為土地稅法第一條清楚明定，土地稅只有「地價稅，田賦及土地增值稅」；另外所得稅法第 4 條明定免納所得稅中第一項第十六款中也清楚訂定，「個人及營利事業出售土地」也在免稅範圍內，而房地合一稅中課個人土地所得稅（即資本利得稅）既不符合土地稅法規定，在所得稅法中也明顯抵觸法律規定，在憲法中明定土地處分直接課徵土地增值稅即是資本利得稅，該部份也屬重覆課稅，事實上已明確有違法違憲之虞，為了本業長期發展，建議大家共同分進合擊，向政府當局明確主張讓已經達到目的的房地合一稅制，儘快適時廢除退場。

決議：依建議單位所提辦法，以最速件轉請全國聯合會卓處。

第五案

提案單位：花蓮縣不動產開發公會

案由：為預售屋買賣契約書範本第十條第一項第二款規定賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之-----、電弧爐煉鋼爐渣(石)暨行政院消費者保護會第 60 次委員會議通過，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項「第十一點建材設備及其廠牌、規格及第十九點貸款

撥付」，中央主管機關應訂定『預拌混凝土絕無混用電弧爐煉鋼爐碴(石)』檢驗標準及相關罰則，主管建築機關訂定施工管理要點，要求建築物逐層勘驗時，應檢附預拌混凝土廠提供「保證絕無摻用電弧爐煉鋼爐碴(石)」切結書)、以確保各縣市不動產開發商業同業公會全體會員及購屋消費者權益，在未完成上述管理事項前，建請依行政程序法第166條請求，暫緩實施預售屋買賣契約書範本第十條之規定，以符法制。

說明：

- 一. 依據內政部 108 年 5 月 2 日內政部台內地字第 10802623801 號函修正公布預售屋買賣契約書範本，訂於 108 年 11 月 1 日實施，契約書範本第十條款第一項第二、三、四款規定：
「第二款賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物、第三款前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責、第四款賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理」。
- 二. 行政院消費者保護會第 60 次委員會議通過，預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，第十一點規定「建材設備及其廠牌、規格點」：第（二目）賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物、第（三目）前款石棉或電弧爐煉鋼爐碴(石)之使用，不得違反使用時主管機關所定之管理方式及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責、第（四目）賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處理及第十九點「貸款撥付」本契約有前點貸款約定

者，於產權移轉登記完竣並由金融機構設定抵押權後，除有違反第十一點第二款、第三款或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機構終止撥付前條貸款予賣方。

三. 省聯合會於108年5月3日第9屆第6次理監事聯席會，討論事項第四案（新竹縣公會提案），「爐碴雖已廣泛應用作為工程材料，本業對於其運用於水泥混凝土作為粒料使用仍存有相當疑慮，爰，請研議建請全國聯合會轉陳中央主管機關訂定部得添加之相關規定，並提供合約範本，俾利本業與混凝土廠商簽訂合約遵循，在案。

四. 針對省聯合會提案及上述預售屋買賣契約書範本十條款第一項第二、三、四款所規定，嚴重影響各縣市不動產開發商業同業公會全體會員（以下簡稱全體會員）權益，全聯會於108年6月28日召開「預售屋買賣契約書範本暨其定型化契約應記載及不的記載事項增訂電弧爐煉鋼爐碴(石)」研討如何處理會議在案，會中作成結論：「(一)因電弧爐煉鋼爐碴(石)為法所禁止使用材料(指建築物工程範圍)，經本次會議討論，各與會代表就內政部公告條文尚無疑義。(二)但本定型化契約第十九款「貸款撥付」條文事關重大，擬請公部門協助配套作業，要求於逐層勘驗時檢附預拌混凝土廠提供「保證絕無摻用電弧爐煉鋼爐碴(石)」切結書，納入施工勘驗應檢附文件，倘日後發生消費糾紛，官方資料中皆可查得，可保障同業權利與釐清權責。」。

五. 本會為維護會員權益分別於108年7月11日(108)建開商夏字第108019號、(108)建開商夏字第108020號函本會會員暨台灣區綜合營造業同業公會花蓮辦事處、花蓮縣土木包工商業同業公會，為免本會會員權益受損，建請新建房屋購買預混凝土及建築用砂使用時，向供應廠商索取「保證混凝土絕無混用電弧爐煉鋼爐碴(石)切結書範本」。

- 六. 查台灣區預拌混凝土業同業公會 108 年 7 月 11 日預拌福業字第 108161 號函副知：「中華民國不動產開發商業同業公會（全聯會）」，按照上述預售屋買賣契約書範本規定，賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)，目前已有不動產開發商或業主要求預拌混凝土業供應商，在供料時必須提具保證預拌混凝土中未含電弧爐煉鋼爐碴(石)，該公會以該業係加工業，其原物料砂石有無摻入電弧爐煉鋼爐碴(石)，如砂石業者未予告知，依目前中央主管機關尚無法令依據及訂定標準檢驗方法，建請該會會員不宜開具上開證明，以確保自身權益。
- 七. 預拌混凝土業者認為問題出在，國內電弧爐煉鋼爐碴源頭管制不嚴，對於一些短視近利的煉鋼業者與黑心貪婪的爐渣再利用業者，違法將千噸爐碴傾倒濁水溪上游或魚塢等事件，預拌混凝土供應業者，主要因為該公會的業者，以該業係預拌混凝土加工業，在砂石業者無法確認其源物料『砂石有無摻入電弧爐煉鋼爐碴(石)』，及中央主管機關尚無法令依據及訂定標準檢驗方法，該業不願開具『保證混凝土絕無混用電弧爐煉鋼爐碴(石)』。
- 八. 次查針對弧爐碴之再利用管理，係依現行「廢棄物清理法」第 39 條，授權經濟部訂定再利用管理規定及執行管理作業，以因應電爐碴及其再利用產品相關非法事件，以強化對其再利用之管理，經濟部工業局訂定「經濟部事業廢棄物再利用管理辦法」，唯業者對爐碴是產品不是廢棄物，由於廢清法中對廢棄物沒有明確規定，因此環保機關認為這些違法回填的爐碴是再利用產品，只是使用時違反了依據廢清法 39 條訂定的『事業廢棄物再利用管理辦法』，不以廢棄物非法棄置來處罰；而由於違反廢清法 39 條規定的罰則相當輕（處罰 6000-30000 元），但得限期改善，屆期不改善得按日連

續處罰，或環保機關把類似案件推給地政、都市計畫機關，依違反《區域計畫法》或《都市計畫法》土地使用規定處份。

九. 又查對爐碴再利用機構的管制，經濟部工業局所訂定『事業廢棄物再利用管理辦法』，再利用機構只要工廠登記證有水泥、水泥製品、混凝土或砂石級配料等相關產品，就符合資格，不用申請許可，只須向地方環保局申請登記檢核，且並無罰則，只在違反『事業廢棄物再利用管理辦法』第 24、26 條各款情形下始得廢止其許可，違反第 25 條始得令其停止收受廢棄物進場，並要求其限期改善；同時在母法《廢棄物清理法》對廢棄物定義不明，對違法再利用罰則太輕又不要求煉鋼業者負起連帶責任的情況下，實無法遏止不當再利用的違法行為。

十. 不動產開發業（本業）投資業新建之不動產，向預拌混凝土供應商所購買之預拌混凝土，本業也是消費者，且預拌混凝土所支出之費用，僅佔新建不動產（建物及土地）成本約百分之 1~2，以不成比例之費用，及預拌混凝土供應商無法提供『保證絕無摻用電弧爐煉鋼爐碴(石)」切結書』，在無法確保對本業之權益及釐清相關權責前，要求依預售屋買賣契約書範本第十條第一項第二款及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項十一點規定，賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之-----、電弧爐煉鋼爐碴(石)及，實屬不合理，亦依法無據。

十一. 綜上所述，建議政府應儘速進行上述相關修法或立法，加強廢棄物的管理機制，中央主管機關經濟部應訂定檢驗標準及相關罰則，並由中央建築機關訂定施工管理要點，要求建築物逐層勘驗時，應檢附預拌混凝土廠提供『保證絕無摻用電弧爐煉鋼爐碴(石)」切結書』，以釐清相關權責，在中央主管機關未完成上述相關修法或立法及管理事項前，依據行政程序法第166條，行政機關為行政指導時，應注意有關法規規

定之目的，不得濫用，相對人明確拒絕指導時，行政機關應即停止，並不得據此對相對人為不利之處置，中央主管機關應暫緩實施『預售屋買賣契約書範本第十條及預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項第十一、十九點之規定』，以確保全體會員及購屋消費者權益，以符法制。

決 議：以最速件處理轉請全國聯合會卓處。

十一、臨時動議：

苗栗縣不動產開發公會提議：「有關各縣市國土計畫之擬定，建請內政部給予各縣市政府更充裕的時間規劃，並暫緩實施全國國土計畫」，經討論後，主席裁示以最速件處理，建請全國聯合會卓處。

十二、散會

展開聯誼餐敘及第二天各項活動（非常謝謝優墅科技門窗、台中市及大台中不動產開發公會、德瑞克衛浴、大雅廚房器具、嘉義縣、台南市、大台南、大高雄及高雄市等會員（榮譽）團體等，熱情贊助聯誼晚宴、午宴、伴手禮等等）。

會務工作報告

(附件一)

一. 由衷感謝各位理監事. 各會員(榮譽)團體對本會支持與熱誠參與:

- (一)本會 108 年度常年會費收繳情形，截至今(108)年 7 月 31 日止，尚有 1 個會員團體未繳交。。
- (二)第 9 屆理監事特別捐助款，截至今(108)年 7 月 31 日止，尚有 10 人金額 56 萬元，尚未募齊。

二. 聯袂面謁內政部長. 立法院長，為本業目前遭遇問題請命:

108.7.30 在本業全國聯合會楊理事長玉全邀集下，六都各同業公會理事長. 本會黃理事長啟倫等共 15 人聯袂面謁內政部徐部長及立法院蘇院長。晚餐席間，本業全國聯合會楊理事長及本會黃理事長謹就本業目前所面臨困境. 所遭遇問題，分別面陳內政部部长及立法院蘇院長:

- (一)「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11、19點有關不含電弧爐碴(石)規定，建議於完成廢棄物再利用落實管制、廠商提供品質保證及建立檢測標準等配套機制前，宜予暫緩實施，以免衍生交易糾紛。
- (二)營建工程長期嚴重缺工，建請勞動部檢討鬆綁相關法規，開放一定規模以上之一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序。
- (三)建築技術規則建築施工編第 46 條之 6「分戶樓板衝擊音隔音構造」建議於 109 年 7 月 1 日起先試辦 3 年，俟確定工法可行及材料供應無虞後，再予實施。
- (四)修正「地價及標準地價評議委員會組織規程」第4條及「不動產評價委員會組織規程」第3條規定，植入遴聘「不動產開發公會代表一人」為委員，參與提供產業界意見，健全不動產評價制度。
- (五)檢討房地合一稅制，建議修正所得稅法第 14 條之 4 規定，包括：考量土增稅與所得稅重複課徵，建議調降(減半)房地合

一所得稅率：外資永恆重稅(35%)將阻礙外資投資與置產意願，建議修正外資比照國人稅率。

(六)建請參考「高雄厝、台中宜居建築」規定研修建築技術規則，鼓勵引導建築物朝低碳、綠能及通用化設計發展。

非常感謝，當晚當場獲得立法院蘇院長允諾，針對本業所提相關建議事項，請內政部徐部長審慎研議「祇要不涉及修法，能簡化就簡化，能鬆綁就鬆綁」。

三.採取具體行動，戮力改善建築經營環境:

(一)本會於 108.4.17 以(108)臺省動開倫字第 012 號函，分別建議本業全國聯合會，請全聯會研議轉陳各主管機關：

- 1.房地合一稅制「違法違憲」、「重覆課稅」對本業影響衝擊甚鉅，爰，請全國聯合會能儘速研議轉陳中央主管機關予以廢除，藉以帶動產業活絡，以免違憲稅制損害到法治精神及經濟發展案，敬請卓裁惠復，並請查照。

嘉義市不動產開發公會建議理由：

房地合一稅制有違法違憲之虞，因為土地稅法第一條清楚明定，土地稅只有「地價稅，田賦及土地增值稅」；另外所得稅法第 4 條明定免納所得稅中第一項第十六款中也清楚訂定，「個人及營利事業出售土地」也在免稅範圍內，而房地合一稅中課個人土地所得稅〈即資本利得稅〉既不符合土地稅法規定，在所得稅法中也明顯抵觸法律規定，事實上已明確違法違憲。憲法第 143 條：中華民國領土內之土地屬於國民全體。人民依法取得之土地所有權，應受法律之保障與限制。依憲法第 143 條之精神明確定義「土地增值稅」作為「資本利得稅」，土地處分直接課徵土地增值稅：並將不動產收益中的土地增值受益分離出來，單獨課徵增值稅，因此土地增值稅部分，依憲法第 143 條及平均地權條例第 36 條規定，於土地所有權移轉時，依照土地漲價總數額計算徵收土地增值稅；另「為避免重複課稅，爰規定免徵所得稅」〈所得稅法第 4 條第一項第十六款〉。土地

增值稅的稅基為土地公告現值，依平均地權條例第40條規定，公告土地現值由地方政府「每年調整一次」，且於每年1月1日公告，公告現值不得低於一般正常交易價值之一定比例，且應逐年接近一般正常交易價格。依土地增值稅採累進稅率，漲價倍數未達1倍者稅率為20%，1-2倍者稅率為30%，超過2倍者稅率為40%。既然憲法明確定義「土地增值稅」作為「資本利得稅」，「為避免重複課稅，爰規定免徵所得稅」亦有所得稅法第4條第一項第十六款之法律明定「個人及營利事業出售土地」在免稅範圍內，何以房地合一稅制「違法違憲」，「重覆課稅」，既重覆課徵資本利得稅也違反所得稅法第4條第一項第十六款之規定，以「所得稅」名義強徵百姓財產，要求繳納違法違憲不合理之稅制，台灣是法治國家，政府當依法行政，自不得巧立名目，濫用職權不當課徵百姓財產，因此在法理上以房地合一稅制既已「違法違憲」，「重覆課稅」事實，應予以儘速廢除才是，以維護法治精神，回歸憲法及法律保障。

經本會追蹤結果，108.8.2全國聯合會已將本案納為「不動產法規政策建言」，將建請財政部卓處。

2. 建請全國聯合會研議轉陳內政部修正都市計畫容積移轉實施辦法第七條，以符實際發展需要並減少民怨。

本會並提出以下兩點理由並檢附修正對照表：

- (1) 現行容積移轉實施辦法第七條規定，移轉容積僅可移轉至同一主要計畫地區。
- (2) 然因相鄰接之計畫區就區位與生活特性而言均極相近，爰，不應以同一主要計畫地區為框限，建議修正本辦法第七條如下：

都市計畫容積移轉實施辦法第七條修正條文對照表

建議修正條文	現 行 條 文	說 明
第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區或同一直轄市、縣	第七條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可	現行容積移轉實施辦法第七條規定，移轉容積僅可移轉至同一主要計畫地區，因相鄰接之計畫

<p>(市)相毗鄰之鄉、鎮、市、區其他主要計畫地區範圍內可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時並得送請<u>直轄市、縣(市)都市計畫委員會</u>審定之。</p>	<p>建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。</p> <p>前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣(市)之其他主要計畫地區。</p>	<p>區，就區位與生活特性而言均極相近，不應以同一主要計畫地區為框限。</p>
---	---	---

經全聯會研議結果考慮「恐有衍生其他負面之虞」，而將本案予以保留。

3. 針對內政部給予本業的「建築技術審議委員會」的委員代表席次，基於考量唯一的一部建築法適用於垂直集合住宅與所謂透天型態建築物，不管法令解讀面或實務面執行上，一定會有相當程度的落差，建議能分配一個委員席次給予「以投資興建透天型態建築物為主流的省聯合會」，經全國聯合會答稱「俟本屆該委員會之委員任期屆滿，重新檢討改派時將審慎考量」。

(二)本會另於 108.6.20 以(108)臺省動開倫字第 017 號函，針對有關 108.5.2 內政部公告修正並自今(108)年 11 月 1 日生效之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」，其中第十一點第二、三款暨第十九點規定，不僅有欠公允更恐嚴重戕害本業經營發展。建請本業全國聯合會儘速召會研商解決之良策，亦或轉陳主管機關在該規定生效前能再次修正，要求上游預拌混凝土廠商出具「出廠證明」，藉以釐清責任歸屬。本業全國聯合會應本會之陳情於 108.6.28 召開召開「預售屋買賣契約書範本暨其定型化契約應記載及不得記載事項增訂電弧爐煉鋼爐渣(石)案」幕僚會議：

是日出席秘書長計有高雄市、新北市、新竹市、新竹縣、苗栗縣、彰化縣、雲林縣、嘉義市、宜蘭縣、花蓮縣、屏東縣、南投縣及本會等秘書長 13 人出席參加。

會議由全聯會于俊明主持，歷經 2 個小時討論，獲致結論如次：

1. 因電弧爐煉鋼爐碴(石)為法所禁止使用材料(指建築物工程範圍)，經本次會議討論，各與會代表就內政部公告條文尚無疑義。

2. 但本定型化契約第十九點「貸款撥付」條文事關重大，擬請公部門協助配套作業，要求於逐層勘驗時檢附預拌混凝土廠提供「保證絕無摻用電弧爐煉鋼爐碴(石)」切結書，納入施工勘驗應檢附文件，倘日後發生消費糾紛，官方資料中皆可查得，可保障同業權利與釐清權責。

事後 108.7.30 本業全國聯合會再次召會研商認為：

1. 查電弧爐碴(石)屬經濟部「事業廢棄物再利用管理辦法」管制之事業廢棄物，若源頭控管無虞，理應無流入砂石供料市場進而摻入結構用預拌混凝土之可能。

2. 次查建方需負起造人及賣方15年保固責任，絕不會故意將爐碴(石)用在建物結構本體。內政部108年5月2日公告修正「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」，增訂電弧爐煉鋼爐碴(石)禁用規定，並得做為買方主張停止貸款撥付出條件，並自108年11月1日生效案，建築業為因應上揭規定實施，目前已開始要求混凝土廠商出具不含爐碴(石)證明。今接獲預拌混凝土公會108年7月11日專函建議會員不宜開具未含電弧爐煉鋼爐碴(石)證明文件，若連混凝土廠商出具不含爐碴(石)證明基本要求都有困難，恐讓預售屋賣方於完工後面臨鉅大資金風險，引發同業高度疑懼。

3. 另內政部為回應處理預拌混凝土公會108年7月11日專函，亦曾於108年7月30函請營建署督促相關業者，並請經濟部標準檢驗局研議制定檢測國家標準，作為實施該新增規定之配套。

綜上，鑒於政府及業界對該新規定之實施均仍存在疑慮，尚待建立相關配套。為避免權責不明造成不必要之消費糾紛，本會結合全國聯合會提出「預售屋定型化契約應記載及不得記載事項」第11點有關「電弧爐煉鋼爐碴(石)」規定應先建立完整配套機制，再予實施之建議。

四. 鏗而不捨爭取台灣自來水公司修正營業章程：

有關台灣自來水公司營業章程第10條規定之爭取，一路走來並不十分順遂，雖然在雲林縣不動產開發公會努力奔走下，徵得蘇立委治芬的鼎力協助，但仍無法竟全功於一役。

爰，打從民國107年10月5日起，本會及雲林縣不動產開發公會即採取系列陳情活動，誠所謂「德不孤必有鄰」及「皇天不負苦心人」，在蘇立委治芬的奔走下，不但獲得22位立法委員連署，108年5月29日並經經濟委員會審查通過，將提立法院第9屆第8會期(下會期，遇計9月中旬開議)繼續審議，相關條文對照表。

五. 「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」涉及課予人民負擔應先完備法制：

本會會員團體「南投縣及基隆市不動產開發公會」其服務範圍，依據山坡地保育利用條例第三條(標高100公尺或平均坡度5%以上者)畫定之山坡地面積高達95%，導致其各轄內都市土地及非都市已開發土地雖屬山坡地範圍但並無林相，卻全面納為應繳回饋金範圍，不但極其不合理，更嚴重阻滯發展。

爰，「山坡地開發利用繳交回饋金辦法」之問題，遂成為本會關注之焦點，本會雖曾多次結合全國聯合會建請主管機關停止該項違法之行政處分並請重新檢討，以維民眾權益。

結果甚或106年12月12日農委會修正發布「山坡地開發利用回饋金繳交辦法」，檢討修正「回饋金與水土保持計畫脫勾」、「不重複課徵回饋金」及「依實際開發利用許可面積計算回饋金」等，均未邀請本會參與討論。簡言之，本會歷次建議並未獲中央採納與重視。

有鑑於立法院第9屆第8會期開議在即(側面瞭解應該在9月中旬)，本會遂舊調重彈，謹建請農委會重新檢討合理規定並完備該特別公課法制再予實施；下列情形應免繳交回饋金：-

(一)非都市土地已取得開發許可、已劃為建築用地、或既有合法建物拆除改建。

(二)都市計畫劃定之可建築用地。

並希望能獲得苗栗縣不動產開發公會協助，安排拜會陳立委超明尋求支持。

六. 分戶樓板衝擊音規定，尚有疑慮，本會將賡續爭取先試辦:

擾攘許久的分戶樓板衝擊音問題，內政部於今年6月27日宣布，原訂於今(108)年7月1日上路的建築分戶樓板衝擊音隔音構造法令規定，確定延後一年實施，將在109年7月1日正式上路。內政部強調，延後實施是考量施工人員對於施工技術未能全面熟悉，業界反映尚難確保新工法能否達到一致的施工品質要求，因此不得不做出延後一年實施，並要求建築業界加速磨合的決定。

內政部特別強調將主動出擊 宣導寧靜宅理念與正確施工方法同時也強調，未來一年緩衝期間內，內政部會與各業界共同宣導推動「寧靜宅」的理念，並由公部門率先以合約方式提早實施隔音要求，用實際案例成效與做法，供各界了解，爭取民眾支持，並促使國內隔音工程技術更為精進，工法研發持續完備。另外，內政部也會協助材料業者推廣其材料及隔音技術，協助相關公會辦理教育講習會，推廣及交流樓板衝擊音隔音構造工法。

惟事後，本會認為強制所有建案都要採用緩衝材來降低噪音之做法，於以傳統磁磚施工加入緩衝材方式，尚無法確認後續使用時是否會產生膨拱情形，也沒有一套標準的施工方法供業界依循，日後只會產生更多消費糾紛！建議應先研議適當工法並確保市面上緩衝材供應無虞，方能避免交易糾紛、確保居住品質。

爰，為確保工法可行及國內相關材料供應無虞，以利政策順利推動，本會將結合全聯會建議建築技術規則建築設計施工編第46 條之6分戶樓板衝擊音隔音構造於109 年7 月1 日起先試辦3 年，倘已能確認施工步驟技術，確保工法能達到一致施工品質，及材料供應充足價格合理，再予正式實施。

七. 營建工程長期嚴重缺工，希望主管機關深入瞭解癥結所在並檢討鬆綁相關法規，開放一定規模以上之一般營造業外籍勞工配額:

目前業界普遍反映面臨嚴重缺工問題，因勞動力需求不能補足，影響民間建案完工交屋期程。而營建工程(包含公共工程及民間工程)屬勞力密集、工作粗重之產業，勞工需求量大。但是近年來國內年輕勞工學歷普遍提高，但受尊重社會地位反而偏低，所以都不願從事勞力粗重工作，政府雖積極透過技職訓練及鼓勵聘用本國籍勞工期補足人力，但目前透過就業服務中心求才結果，即便全部錄用就業服務中心媒介之求職者，仍然解決不了缺工問題。

建請深入瞭解癥結點所在，不要假道學以所謂保護本勞、保護弱勢團體為藉由，並審慎評估開放一定規模以上之一般營造業外籍勞工配額，並簡化招募外籍勞工申請程序，改善營建工程長期嚴重缺工。

八. 高雄市在全面施行「高雄市高雄厝設計辦法」五年多以來，不僅讓城市風貌增添變化，並使違建數負成長。爰，打從去年 6 月間即建請中央建築管理機關，研議如何藉由「積極作為」政策法令的推動，期能建構台灣建築的特色：

- (一)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。
- (二)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。
- (三)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：
 - (1)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。
 - (2)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。

(3)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。

(四)高雄厝設計設施除了有上述優點外，仍存有以下問題：

(1)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。

(2)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。

(五)目前台中宜居建築已于 108.4.15 立法通過，的確值得慶賀，不僅是地方自治的新里程碑也為台中市邁向宜居城市的目標，提供了一個新的進程

(六)然，囿於內政部對「高雄厝」景觀陽台保存登記始終存有不同看法，本會特別簡單對比高雄厝 VS 台中宜居建築及提供兩個城市回饋金比較表，敬供各位參考。

九. 出席各項會議，提供本業興革建議：

(一)108年5月9日嘉義市不動產開發公會召開「第10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出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(二)108年5月14日中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召開「第8屆第2次理監事會」：本會黃理事長啟倫率理監事及黃榮昌秘書長出席參加。

(三)108年5月16日台南市大台南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出席參加，並致送花卉以示賀忱。

(四)108年5月22日新竹縣不動產開發公會召開「第5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出席參加，並致送花卉以示賀忱。

- (五)108年5月24日屏東縣不動產開發公會召開「第9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出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (六)108年6月12日雲林縣不動產開發公會召開「第13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前往參加，並致送花卉以示賀忱。
- (七)108年6月19日台中市大台中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出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (八)108年6月21日南投縣不動產開發公會召開「第9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出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (九)108年6月28日中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召開「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項增訂電弧爐煉鋼爐渣(石)案」會議:本會黃榮昌秘書長代表出席參加。
- (十)108年7月26日台中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出席參加，並致送花卉以示賀忱。
- (十一)108年7月30日中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召開研商「不動產法規政策建言」會議:本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。
- (十二)108年8月13日中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會召開研商「第8屆第3次理監事會先期協調會」:本會黃理事長啟倫率黃榮昌秘書長出席參加。

上次會議決議案執行情形報告

第9屆第6次理監事聯席會決議案執行情形報告

一. 審核通過本會108年度1-3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. 研議本會舉辦108年度國外自強活動，組團前往俄羅斯賞楓相關事宜案：

辦理情形：謹訂於(108)年9月17~9月26日舉辦璀璨俄羅斯. 莫斯科軍樂節. 聖彼得芭蕾舞. 西伯利亞藍眼睛. 貝加爾湖十日遊，由信安旅行社承辦，全部理監事(含眷屬)共26人報名參加，每位團費14萬元整。

三. 議定本會召開第9屆第7次(即下次)理監事聯席會議時間、地點等相關事宜案：

辦理情形：謹訂於(8)月16日，假台中裕元花園酒店召開，並輪由嘉義市. 嘉義縣. 台南市. 大台南. 大高雄等5個會員(榮譽)團體，共同負責作東。

四. 研議建請全國聯合會轉陳中央主管機關有關訂定「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」，其中十一點第二. 三款暨第十九點規定，不得添加相關之規定，並提供合約條文範本，俾利本業與混凝土廠商簽訂合約遵循案：

辦理情形：已於108. 6. 20以(108)臺省動開倫字第017號函建請中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會轉陳主管機關卓裁惠復。

臺灣省不動產開發商業同業公會聯合會
【108年度04-07月份經費收支】

(附件三)

收支明細表

中華民國108年04月01日起至108年07月31日止

科目名稱				金額	小計	預算數	說明
款	項	目	名稱				
			上期結轉		3,076,788		
1			本期經費收入		738,145		
	1	1	常年會費收入	285,000			108年常年會費
	2	1	利息收入	735			108年1-6月利息
	3	1	其他收入	62,410			贊助9-2大會花禮
	4	1	特別捐助收入	390,000			理監事特別捐助款、陳昆和理事長35萬
	5	1	入會費	0			
2			本期經費支出		722,761		
	1		人事費	132,000			
		1	員工薪給	132,000			108年4-7月人事津貼
	2		辦公費	141,901			
		1	文具印刷費	0			信封、墨水匣
		2	郵電費	9,759			郵資、匯費
		3	差旅費	80,072			車資
		4	公共關係費	51,950			婚喪喜慶花禮、新年禮盒
		5	雜支費	120			運費
	3		會議費	130,860			
		1	會員大會費	6,700			9-2會員大會
		2	理監事會議費	124,160			9-6理監事會
		3	各委員會費	0			
	4		上級會費	240,000			
		1	全國聯合會	240,000			108年常年會費
		2	省商業會	0			
	5		業務費	28,000			
		1	業務考察費	0			
		2	業務擴展費	28,000			108年4-7月補助大高雄會務發展費用
	6		暫付款	50,000			
		1	暫付款	50,000			9-7理監事會 住宿費訂金
			本期結餘		3,092,172		

理事長：黃啓倫

監事會召集人：



秘書長：

總幹事黃榮昌

製表：郭雅麗