

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：本會各會員(榮譽)團體理事長、秘書長

發文日期：中華民國 111 年 3 月 15 日

發文字號：(111) 臺省動開倫字第 017 號

速別：普通

主 旨：檢送本會 111 年度秘書長會務工作研習會會議紀錄
(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
❧ 111 年度各會員(榮譽)團體秘書長會務工作研習會議紀錄 ❧

一. 會議時間: 111 年 3 月 1 日(星期二)下午 4 時正

二. 會議地點: 經典大飯店(范特奇堡)/R 樓會議室

(南投縣魚池鄉秀水路 69 號)

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.
王惠嫻. 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: 王至亮. 陳明賢. 張登陸. 郭建志. 詹雅嘒. 沈林傑. 趙益豐等
理事長

五. 主 席: 黃理事長啟倫

紀錄: 黃榮昌秘書長

六. 主席致詞:

今天秘書長的出席率，可能是最近四年來最少的一次，下次再舉辦的時候，希望不要僅侷限於本會的會員(榮譽)團體的秘書長，秘書長是各公會的基幹，為各公會付出最多也最辛勞，所以我本人擔任省公會理事長以來，對這一區塊特別重視，本來是想找機會慰勞、謝謝各位，結果因為政府對本業的不友善，接連重磅出手干預本業的經營發展，所以今天這個研習會，秘書處準備了 8 個議案，我看 4 個小時都討論不完，所以我不僅要謝謝各位，更要感激各位「大家辛苦了」。

七. 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裁。

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，今(111 年)1 月 13 日又再次使出更突兀、更不合理的限制規範，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今(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上(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。特摘錄如下：

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成管制前之買賣價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裁。

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)

1. 企業社(商業登記)不得擔任保證公司提供擔保
2. 保證人公司章程應有對外得為同業公司保證之規定
3. 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)
4. 原建案已作同業連帶擔保契約(已預售)+周邊建地再整合
5. 確未具有配偶及一親等直系血親關係(中途公司變更登記)
6. 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)
7. 台糖公司合建分屋附買回(非共同起造人)履約保證方式
8. 同業連帶擔保契約書應否實質審查及見證單位機制
9. 請求完成本建案後交屋(以買賣雙方契約之約定為準)
10. 相互擔保公司倒閉後續處理機制(價金返還或違約處理)
11. 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
12. 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/鐘夢賢律師之說明

(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。(詳附件二)

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(如附件三)，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。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：林士凱
聯絡電話：(02)8771-2935
電子郵件：ak7167@cpami.gov.tw
傳真：0287712639

受文者：臺南市政府

發文日期：中華民國110年10月12日
發文字號：台內營字第11008158731號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明三 (1101203247_11008158731_110D2032847-01.pdf)

主旨：有關貴府制定之不動產開發業(建築開發業)管理自治條例，違反商業團體法第12條第1項規定1案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、依據商業團體法第12條第1項規定辦理。
- 二、查商業團體法第12條第1項規定：「同一區域內，依公司法或商業登記法取得登記證照之公營或民營商業之公司、行號，均應於開業後一個月內，加入該地區商業同業公會為會員；其兼營二業以上商業者，除其他法律另有規定外，至少應選擇一業加入該業商業同業公會為會員。」故兼營2業以上商業之公司或行號，如其他法律無特別規定者，得僅選擇1業加入該業商業同業公會為會員。
- 三、查貴府制定之不動產開發業(建築開發業)管理自治條例，有關應加入公會之條文，與商業團體法第12條第1項規定有所不符，應為無效，請儘速依照商業團體法第12條第1項規定意旨或參照「基隆市不動產開發業管理自治條例」第5條

規定(如附件)修正，並於修正草案函報議會審議時副知本部。

四、副本抄送新北市、苗栗縣、澎湖縣及連江縣政府，請儘速制訂不動產開發業自治條例，並應符合商業團體法第12條第1項規定。

正本：桃園市政府、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹市政府、嘉義市政府、新竹縣政府、彰化縣政府、屏東縣政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、金門縣政府

副本：新北市政府、苗栗縣政府、澎湖縣政府、連江縣政府(均含附件)



法規名稱：基隆市不動產開發業管理自治條例

時間：中華民國105年11月18日

第五條

凡於本市從事不動產投資及綜合開發之不動產開發業，均應依據商業團體法之規定，加入本市不動產開發商業同業公會（以下簡稱公會）；其兼營二業以上商業者，除其他法令另有規定外，至少應選擇一業加入本市該業商業同業公會為會員。

傳真：04-22502372
電子郵件：gssu@land.ntd.gov.tw
受文者：本部地政司(中)(不動產交易科)
發文日期：中華民國101年06月13日
發文字號：內授中辦地字第1016035597號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：無

主旨：關於預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制之「同業連帶擔保」之同業認定疑義1案，請查照。

說明：

- 一、依據貴公會101年6月7日高市建築商會字第1010309號函辦理。
- 二、按預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1履約保證機制，「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」，有關「同業同級之公司，市占率由內政部另定之」，本部為因應預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關「同業連帶擔保」作業需要，於99年12月29日公告「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」(以下簡稱補充規定)乙種，俾利業者據以執行，合先說明。
- 三、補充規定第2點分別明定同業公司之認定、分級依據、提供擔保之同業公司資格條件。其所謂「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。設立年資丙級必須滿3年、乙級設立3年以上、甲級設立6年以上。本案依來函所敘營造公司近期內始增加「H701010住宅及大樓開發租售業」營業項目，準此，該公司應於增加該營業項目滿3年，始符合丙級之

第 1 頁 共 2 頁

5272 P. 2/4

12年6月29日 16時24分

「同業連帶擔保」之要件。

正本：高雄市建築開發商業同業公會（高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2）

副本：本部地政司(中)(不動產交易科)

部長李鴻源

發文單位：	法務部
發文字號：	法律字第 0980700587 號
發文日期：	民國 98 年 08 月 25 日
相關法條：	• <u>行政程序法</u> 第 154、155、156、159 條(94.12.28)
要 旨：	關於各機關於制(訂)定法規時，各機關宜視個案所需，規定法規之施行日期，倘屬新制度之施行或修正者，宜預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，以避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備，而影響其權益
主 旨：	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。請 查照並轉知所屬。
說 明：	一、為配合行政院啟動「傾聽人民聲音」列車政策，行政院人事行政局於本(98)年 3 月 25 日及 30 日舉辦「人事革新論壇—與工商社會團體對話」，廣泛聽取各團體對公務人員與公務文化興革建議，與會人員建議略以：「法令實施缺乏預告程序或緩衝期不合理之狀況：以輸入規定之增、修為例，進口貨品時，必須依據貨品輸入規定辦理通關手續，衛生署公告增訂相關商品增列為輸入規定 F01(輸入食品須報驗)或 F02(若為輸入食品須報驗，非食用者不須報驗)之生效日卻為『自公告日施行』，一旦貨品納入 F01 將使廠商增加報驗費用成本，若未給予廠商緩衝期，恐無法反映在報價上，造成交易損失…」乙節(附件 1)，行政院人事行政局於 98 年 7 月 9 日以局企字第 0980019789 號書函請本部主辦(附件 2)，先予敘明。 二、按<u>行政程序法</u>第 154 條至第 156 條規定，行政機關訂定或修正法規命令應依法辦理草案之預告程序，其目的在使人民得預先知悉規範內容而為相應規劃或透過意見提供之方式，參與法規命令訂定程序，落實理性溝通、尋求共識之精神，以增進人民對法之信賴，減少人民與行政機關之衝突，促進社會和諧。<u>行政程序法</u>雖僅明定法規命令預告程序，然因法律、裁量性行政規則(<u>行政程序法</u>第 159 條第 2 項第 2 款)及自治法規等法規範，具有直接或間接對外影響人民權益之效力，自宜視其必要性比照辦理，至於草案對外徵詢意見之方式，各機關得視個案情形而彈性採取公聽會、研討會、協商會或聽證程序等方式辦理，並透過記者會、政府公報或電子公布欄等方式對外公告，俾使社會大眾得經由口頭、書面、傳真或電子郵件等多元方式表達意見。

三、次按中央法規標準法第 12 條規定：「法規應規定施行日期，或授權以命令規定施行日期。」故各機關宜視個案所需，規定法規之施行日期，倘屬新制度之施行或修正者，宜預留法規施行之緩衝期或訂定過渡條款，以避免驟然施行後，造成民眾無從預為因應準備，而影響其權益。

正 本：

內政部、外交部、國防部、財政部、教育部、經濟部、交通部、蒙藏委員會、僑務委員會、行政院主計處、行政院人事行政局、行政院新聞局、行政院衛生署、行政院經濟建設委員會、行政院國軍退除役官兵輔導委員會、行政院青年輔導委員會、國立故宮博物院、行政院原子能委員會、行政院國家科學委員會、行政院研究發展考核委員會、行政院文化建設委員會、行政院農業委員會、中央銀行、中央選舉委員會、行政院消費者保護委員會、行政院勞工委員會、行政院環境保護署、行政院大陸委員會、行政院公平交易委員會、行政院公共工程委員會、行政院體育委員會、行政院海岸巡防署、行政院原住民族委員會、行政院客家委員會、行政院飛航安全委員會、行政院金融監督管理委員會、國家通訊傳播委員會、臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府、宜蘭縣政府、花蓮縣政府、南投縣政府、屏東縣政府、苗栗縣政府、桃園縣政府、高雄縣政府、基隆市政府、雲林縣政府、新竹市政府、新竹縣政府、嘉義市政府、嘉義縣政府、彰化縣政府、金門縣政府、福建省連江縣政府、臺中市政府、臺中縣政府、臺北縣政府、臺南市政府、臺南縣政府、澎湖縣政府、臺東縣政府、本部直屬各機關

副 本：

臺灣高等法院檢察署所屬各機關、本部行政執行署所屬各行政執行處、本部各單位（以上均視同正本辦理）

擬辦：

決議：